



**«ΤΕΧΝΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ
ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ
ΜΕ ΠΑΡΑΛΛΗΛΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ
ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ Η
ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ
ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε.»**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο: ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ & ΤΟΥ ΡΟΛΟΥ ΤΗΣ ΣΤΗΝ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	10
1.1. ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ.....	11
1.2. ΕΙΔΗ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	11
1.3. ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΝΑΛΥΣΕΩΣ ΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	12
1.4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ.....	12
1.4.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	14
1.4.2. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ.....	23
1.5. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	31
1.5.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	31
1.5.2. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	31
1.5.3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ	33
1.5.3.1. ΚΤΙΡΙΟ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	33
1.5.3.2. ΠΥΡΗΝΕΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	34
1.5.3.3. ΚΡΕΑΤΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ.....	35
1.5.4. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.....	36
1.5.4.1. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ	36
1.5.4.2. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΗΣ ΑΞΙΑΣ	38
1.5.5. ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΟΥ ΡΟΛΟΥ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΕΙΣΦΟΡΑΣ ΤΗΣ ΣΤΟΝ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟ	42
1.6. ΣΥΝΟΨΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ & ΤΟΥ ΡΟΛΟΥ ΤΗΣ ΣΤΗΝ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ.....	45
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑΣ	48
2.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	49
2.2. Ο ΡΟΛΟΣ ΚΑΙ Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΧΟΝΔΡΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΣΤΗΝ ΜΕΤΑΠΟΛΕΜΙΚΗ ΕΥΡΩΠΗ.....	50
2.3. ΟΙ ΑΓΟΡΕΣ ΧΟΝΔΡΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΣΤΗ ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ.....	52
2.4. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΓΟΡΩΝ ΣΕ ΔΙΕΘΝΕΣ ΕΠΙΠΕΔΟ.....	54
2.4.1. ΑΓΓΛΟΣΑΞΟΝΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ	55
2.4.2. ΒΟΡΕΙΑ ΕΥΡΩΠΗ	57
2.4.3. ΝΟΤΙΑ ΕΥΡΩΠΗ.....	58
2.4.4. ΠΑΓΚΟΣΜΙΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	60
2.5. ΣΥΝΟΨΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑΣ.....	61

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΝΕΩΝ

ΑΝΑΓΚΩΝ	63
3.1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ	64
3.2. ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ.....	66
3.3. ΣΗΜΕΡΙΝΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ	68
3.4. ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ	70
3.4.1. ΚΤΙΡΙΟ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ.....	71
3.4.2. ΚΤΙΡΙΑ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ.....	72
3.4.3. ΚΤΙΡΙΟ ΚΡΕΑΤΑΓΟΡΑΣ	74
3.5. ΤΕΧΝΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ	77
3.6. ΛΟΙΠΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ.....	79
3.7. ΝΕΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ	83

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο: ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΥ ΥΠΟΔΟΜΩΝ & ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ.....

4.1. ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	85
4.1.1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ.....	85
4.1.2. ΠΑΡΟΧΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ - ΠΟΙΟΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ.....	90
4.1.3. ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΕΞΩΣΤΡΕΦΕΙΑΣ	91
4.1.4. ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ.....	91
4.2. ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΣΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ.....	92
4.2.1. ΣΕΝΑΡΙΟ 1^ο: ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	92
4.2.1.1. ΑΝΑΓΚΕΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΗΣ Κ.Α.Θ. Α.Ε.	93
4.2.1.2. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ	95
4.2.1.3. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΤΗΣ ΚΑΘ	105
4.2.2. ΣΕΝΑΡΙΟ 2^ο: ΡΙΖΙΚΗ ΑΝΑΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΗΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ (ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥΣ ΜΕ ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ ΝΕΩΝ)	108
4.2.2.1 ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ.....	110
4.2.2.2. Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΙΖΙΚΗΣ ΑΝΑΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΗΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ	114
4.2.2.3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ	115
4.2.2.4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	120

4.2.2.5. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	121
4.3. ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT ΓΙΑ ΤΟ ΣΕΝΑΡΙΟ ΤΗΣ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ	122
4.4. ΣΥΝΟΨΗ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΥ ΤΗΣ Κ.Α.Θ. Α.Ε. ΣΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ.....	123
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο: ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.....	124
5.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	125
5.2. ΤΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΚΑΘ	126
5.2.1. Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ	126
5.2.2. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΚΑΛΥΨΗ - ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	126
5.2.3. Η ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ ΤΗΣ Κ.Α.Θ.	128
5.3. ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ.....	129
5.4. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΘΕΣΕΩΝ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.....	130
5.5. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ.....	132
5.5.1. ΣΕ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ.....	132
5.5.1.1. Το ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ.....	132
5.5.1.2. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.....	133
5.5.2. ΣΕ ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	135
5.5.3. ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΔΗΜΟΥ	135
5.6. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΕΣ – ΔΥΝΗΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ Κ.Α.Θ.	136
5.6.1. Η ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΤΟΥ ΠΡΩΗΝ ΔΗΜΟΥ ΕΧΕΔΩΡΟΥ	136
5.6.2. ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟΥ ΣΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	137
5.7. ΠΟΛΥΚΡΙΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΤΗ ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΗΣ Κ.Α.Θ.	141
5.8. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΘΕΣΕΩΝ ΑΝΑ ΚΡΙΤΗΡΙΟ.....	142
5.8.1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ	142
5.8.2. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ- ΑΞΙΑ ΓΗΣ.....	142
5.8.3. ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	143
5.8.4. ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΙΜΟΤΗΤΑ	144
5.8.5. ΌΜΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	144
5.8.6. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	145
5.8.7. ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΤΥΧΗΜΑΤΩΝ	146
5.8.8. ΓΕΩΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ.....	147
5.8.9. ΣΧΗΜΑ ΚΑΙ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ.....	147
5.8.10. ΠΡΟΣΑΝΑΤΟΛΙΣΜΟΣ ΓΗΠΕΔΟΥ – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	148
5.8.11. ΎΠΑΡΞΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ ΟΚΩ.....	149

5.8.12. ΚΟΣΤΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	149
5.8.13. ΥΠΑΡΞΗ ΣΥΝΟΔΕΥΤΙΚΩΝ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ	150
5.9. ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΘΕΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΚΑΘ	151
5.10. ΤΑ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ Κ.Α.Θ.....	153
5.11. ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	155
5.12. ΑΝΑΓΚΑΙΕΣ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΔΙΑΣΥΝΔΕΣΗΣ ΜΕ ΤΟ ΧΩΡΟ ΤΗΣ Κ.Α.Θ....	157
5.13. ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΙΚΗΣ ΈΚΤΑΣΗΣ.....	158
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ.....	159
6.1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ.....	160
6.2. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΜΟΝΤΕΛΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ	161
6.2.1. ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ.....	161
6.2.2. ΣΥΓΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ	162
6.2.2.1. ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΙ ΠΟΡΟΙ.....	163
6.2.2.2. ΣΥΜΠΡΑΞΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ	163
6.2.2.3. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΗΣ.....	164
6.3. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ	166
6.3.1. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ	166
6.3.1.1. ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	166
6.3.1.2. ΣΕΝΑΡΙΟ ΡΙΣΙΚΗΣ ΑΝΑΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΗΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ	166
6.3.1.3. ΣΕΝΑΡΙΟ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	167
6.3.2. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ.....	169
6.3.2.1. ΧΡΟΝΟΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΩΝ (PAYBACK PERIOD – PP)	172
6.3.2.2. Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΡΥΘΜΟΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΜΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ACCOUNTING RATE OF RETURN – ARR)	173
6.3.2.3. Η ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (NET PRESENT VALUE – NPV)	177
6.3.2.4. Ο ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ (PROFITABILITY INDEX – PI)	179
6.4. ΘΕΤΙΚΑ ΚΑΙ ΑΡΝΗΤΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ ΤΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ	181
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο: ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ	182
7.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	183
7.2. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	183
7.3. ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	185
7.4. ΑΛΛΑΓΗ ΜΕΤΟΧΙΚΗΣ ΣΥΝΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΟΥ ΜΑΝΑΤΖΜΕΝΤ.....	186
7.5. ΣΥΝΟΨΗ.....	186
ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	187

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	188
ΣΧΕΔΙΟ 1: ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ ΔΙΚΤΥΟΥ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΤΗΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ	188
ΣΧΕΔΙΟ 2: ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΚΡΕΑΤΑΓΟΡΑΣ (ΥΔΡΕΥΣΗΣ – ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ –ΟΜΒΡΙΩΝ – ΗΛΕΚΤΡΙΚΩΝ)	189

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο σύγχρονο περιβάλλον της εφοδιαστικής αλυσίδας τροφίμων αλλά και στην οικονομία γενικότερα υπάρχει συχνά η αντίληψη ότι ενδιαμέσοι φορείς που μεσολαβούν ανάμεσα στην παραγωγή και την κατανάλωση τείνουν να επιβαρύνουν τις τιμές και τον τελικό καταναλωτή. Στην περίπτωση όμως των αγορών χονδρικού εμπορίου, ο ρόλος και η διαχρονική παρουσία τους στην Ευρώπη αποδείχθηκε ιδιαίτερα σημαντική όχι μόνο στην ομαλή και ασφαλή διακίνηση τροφίμων μετά τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο αλλά κυρίως στην ανάπτυξη και στήριξη μικρών επιχειρήσεων λιανικού εμπορίου, στη διατήρηση της ποιότητας των τροφίμων σε υψηλό επίπεδο καθώς και στη διατήρηση παραδοσιακών διατροφικών αξιών.

Σήμερα οι αγορές χονδρικού εμπορίου τροφίμων έχουν να αντιμετωπίσουν σύνθετες προκλήσεις που αφορούν κυρίως τον ανταγωνισμό και τις μεταβαλλόμενες διατροφικές συνήθειες. Στο πλαίσιο αυτό οι αγορές καλούνται να εκσυγχρονίζονται συνεχώς και να διεκδικούν με αξιώσεις το μερίδιο της αγοράς που τους αναλογεί. Μια τέτοια περίπτωση είναι και η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης (Κ.Α.Θ. Α.Ε.).

Η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης, Ανώνυμος Εταιρεία (Κ.Α.Θ. Α.Ε.) δραστηριοποιείται από το 1975, με έδρα την Θεσσαλονίκη. Αποστολή της είναι η παροχή διοικητικών υπηρεσιών και η διάθεση των αναγκαίων υποδομών, προκειμένου να διασφαλιστεί και να αναπτυχθεί η λειτουργία του ολοκληρωμένου κυκλώματος διακίνησης & εμπορίας οπωρολαχανικών και κρέατος. Λειτουργεί ως ενδιαμέσος κόμβος στο κανάλι της εφοδιαστικής αλυσίδας της αγοράς οπωρολαχανικών και κρέατος. Αποτελεί σημείο αναφοράς ανάμεσα στους παραγωγούς και στους εμπόρους χονδρικής και λιανικής, για την προώθηση των προϊόντων, διαμέσου των σημείων λιανικής πώλησης, στους τελικούς καταναλωτές.

Οι 2 κύριες πηγές εσόδων της εταιρίας είναι η εκμετάλλευση των απαραίτητων υποδομών (κτιριακές εγκαταστάσεις, δίκτυα κοινής ωφελείας, κοινόχρηστοι χώροι, εσωτερική οδοποιία) και η παρακολούθηση (καταγραφή), ο έλεγχος και είσπραξη τελών εισόδου από τα εισερχόμενα οχήματα (φορτία), εντός του χώρου της αγοράς.

Η εταιρία τα τελευταία χρόνια έχει πραγματοποιήσει σημαντικές επενδύσεις επέκτασης και βελτίωσης της υποδομής της ενώ από το 2003 (31 Μαΐου), μετεγκαταστάθηκε στην Κ.Α.Θ. Α.Ε., και η Κρεαταγορά Θεσσαλονίκης, η οποία μέχρι τότε λειτουργούσε στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, στο χώρο της παλαιάς αγοράς Μοδιάνο. Η κρεαταγορά συμμετείχε στο χονδρικό εμπόριο διακίνησης κρέατος, εξυπηρετώντας το ευρύτερο πολεοδομικό – αστικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης, συμβάλλοντας με ανάλογο τρόπο με την Κ.Α.Θ. Α.Ε., στην ορθή και ομαλή λειτουργία της αγοράς κρέατος. Με την μετεγκατάσταση της Κρεαταγοράς και την ενσωμάτωσή της στο χαρτοφυλάκιο υπηρεσιών της Κ.Α.Θ. Α.Ε., επεκτάθηκε η δραστηριότητα της εταιρείας. Αποτέλεσμα της επέκτασης ήταν η προσέλκυση επιπλέον αριθμού παραγωγών, προμηθευτών και εμπόρων κρέατος. Η στρατηγική της εταιρείας και οι στόχοι της σε επιχειρησιακό επίπεδο διαφοροποιήθηκαν, καθόσον προστέθηκε και η οργάνωση - λειτουργία και της κρεαταγοράς.

Η ισχυρή χρηματοοικονομική κατάσταση της εταιρίας, η αυτοχρηματοδότηση των λειτουργικών της αναγκών, η μακρόχρονη παρουσία της στην αγορά και η ανάπτυξη της εμπειρογνωμοσύνης της στον κλάδο, αποτελούν τα κύρια στρατηγικά ανταγωνιστικά της πλεονεκτήματα. Επίσης η στρατηγική τοποθεσία της αγοράς ευνοεί σημαντική επέκταση των δραστηριοτήτων της εταιρίας σε διασυνοριακό επίπεδο. Ωστόσο οι συνεχώς μεταβαλλόμενες συνθήκες στην αγορά δημιουργούν νέες προκλήσεις για την εταιρία. Λαμβάνοντας λοιπόν υπόψη τις συνθήκες που διαμορφώνονται στην εγχώρια και την διεθνή αγορά και στο πλαίσιο της ανταπόκρισής της στην αποστολή της, η εταιρία σχεδιάζει την ανάπτυξη και την εφαρμογή της στρατηγικής της σε 2 βασικούς άξονες (πυλώνες), ήτοι:

- α)** Επέκταση του μεριδίου αγοράς και ανάπτυξη στρατηγικών συνεργασιών (εγχειρημάτων).
- β)** Επίτευξη των επιχειρησιακών – λειτουργικών της στόχων και εκπλήρωση της αποστολής και του ρόλου της στην αγορά, διαμέσου του εκσυγχρονισμού των υποδομών της.

Η ολοκληρωμένη μελέτη θα έχει ως στόχο την σε βάθος ανάλυση της σκοπιμότητας αλλά και του περιεχομένου του επιχειρησιακού και λειτουργικού εκσυγχρονισμού της εταιρίας με τεχνικό-οικονομικά κριτήρια. Παράλληλα θα διερευνηθούν δύο πιθανά σενάρια μελλοντικής μετεγκατάστασης ή αναβάθμισης των υφιστάμενων υποδομών ώστε να επιλεγεί η πλέον ορθολογική προσέγγιση που θα καθορίσει άλλωστε και την μεσοπρόθεσμη πορεία της εταιρίας.

Οι βασικοί άξονες της μελέτης είναι οι ακόλουθοι :

1. Αποτίμηση της Εταιρίας και Ανάλυση της σκοπιμότητας ύπαρξης της Κεντρικής αγοράς

- Ανάλυση της χρηματοοικονομικής αξίας της εταιρίας και αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων.
- Αποτύπωση του ρόλου της κεντρικής αγοράς στο χώρο του χονδρικού εμπορίου ώστε να εκτιμηθεί η συμβολή της στην προάσπιση του ανταγωνισμού και στην στήριξη των μικρών επιχειρήσεων της περιοχής.

2. Αξιολόγηση διεθνούς εμπειρίας

Καταγραφή της διεθνούς εμπειρίας σχετικά με τη δομή και λειτουργία κεντρικών αγορών σε μεγάλες πόλεις καθώς και περιγραφή καλών πρακτικών στους τομείς της εφοδιαστικής αλυσίδας και του χονδρικού εμπορίου ευπαθών προϊόντων.

3. Αξιολόγηση της υφιστάμενης δομής και αποτύπωση νέων αναγκών

- Αποτύπωση σημερινών λειτουργιών και αντίστοιχων χώρων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού.
- Εκτίμηση και προσδιορισμός νέων αναγκών για λειτουργίες και υπηρεσίες, καθώς και των αντίστοιχων τεχνικών αναγκών σε χώρους (εξειδικευμένους ή μη) και εξοπλισμό (π.χ. σύγχρονες έξυπνες τεχνολογίες πληροφόρησης, σύγχρονες ευέλικτες τεχνολογίες μεταφόρτωσης, «καθοδήγηση»).
- μεταφορικών μέσων και διαχείριση αποθεμάτων, εφαρμογή νέων τεχνολογιών πληροφορικής με τις οποίες είναι δυνατή η παρακολούθηση των δραστηριοτήτων σε πραγματικό χρόνο βελτιώνοντας την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών κλπ.

4. Ανάλυση σεναρίου Αναπτυξιακού Εκσυγχρονισμού Υποδομών και Λειτουργιών της αγοράς στην υφιστάμενη τοποθεσία

- Ανάπτυξη εντός του χώρου της «κοινών» υπηρεσιών τις οποίες θα μπορούν να κάνουν χρήση όλες οι εταιρείες και οι επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στο χώρο.
- Αξιολόγηση υφιστάμενης εγκατάστασης και δυνατοτήτων ικανοποίησης των σημερινών αλλά και μελλοντικών αναγκών. Διαστασιολόγηση με βάση τις μελλοντικές ανάγκες.
- Πλεονεκτήματα και αδυναμίες υφιστάμενης τοποθεσίας.

5. Ανάλυση σεναρίου μετεγκατάστασης

- Διερεύνηση και εντοπισμός υποψήφιων θέσεων σε περίπτωση μελλοντικής μετεγκατάστασης.
- Συγκριτική αξιολόγηση υποψήφιων θέσεων.
- Καταγραφή και ανάλυση των κριτηρίων αξιολόγησης, όπως :
 - Διαθεσιμότητα γης, έκταση και κόστος γης.
 - Συσχέτιση με υπάρχοντα Χωροταξικά – Πολεοδομικά σχέδια.
 - Προσπελασιμότητα μέσων μεταφοράς, αξιοποίηση και συνέργειες με το δίκτυο συγκοινωνιακής υποδομής.
 - Προσπελασιμότητα από τον «ενδιάμεσο» και τελικό καταναλωτή.
- Προσδιορισμός βαρύτητας κριτηρίων, με γενικό στόχο να διασφαλίζονται:
 - Αποτελεσματικότητα λειτουργιών.
 - Βιωσιμότητα της νέας υποδομής.
 - Μείωση του μεταφορικού κόστους.
 - Προστασία του περιβάλλοντος .
 - Οδική και κυκλοφοριακή ασφάλεια.
 - Σεβασμός και βελτίωση της ποιότητας ζωής.
- Επιλογή και πρόταση θέσης «βέλτιστης» χωροθέτησης.
- Ακριβής διαστασιολόγηση και κοστολόγηση προτεινόμενης θέσης: λαμβάνοντας υπ' όψη τις εξυπηρετούμενες ανάγκες και τις μελλοντικές παρεχόμενες υπηρεσίες, πραγματοποίηση αναλυτικής διαστασιολόγησης και κοστολόγησης νέας εγκατάστασης και λειτουργίας.
- Πλεονεκτήματα και αδυναμίες της μετεγκατάστασης.

6. Αξιολόγηση και Επιλογή επιχειρηματικού μοντέλου για τη νέα χωροθέτηση

- Προσδιορισμός κατάλληλων μοντέλων χρηματοδότησης ή συγχρηματοδότησης, με ενδεχόμενη αξιοποίηση προγραμμάτων.
- Αξιολόγηση αναγκαίων επενδύσεων με κατάλληλη μεθοδολογία.

7. Ανάλυση σεναρίων για το ιδιοκτησιακό καθεστώς της εταιρίας

- Περιγραφή εναλλακτικών λύσεων όπως διατήρηση δημόσιου χαρακτήρα της εταιρίας, ιδιωτικοποίηση , η μερική αποκρατικοποίηση με πιθανή είσοδο Στρατηγικού Επενδυτή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο:

ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ & ΤΟΥ ΡΟΛΟΥ ΤΗΣ ΣΤΗΝ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Στο παρόν κεφάλαιο της μελέτης πραγματοποιείται η ανάλυση της χρηματοοικονομικής αξίας της εταιρίας, η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων, η αποτύπωση του ρόλου της κεντρικής αγοράς στο χώρο του εμπορίου και η εκτίμηση της συνεισφοράς της στον ανταγωνισμό.



1.1. ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ

Ο όρος Ανάλυση και κριτική διερεύνηση των οικονομικών καταστάσεων σημαίνει την αξιολόγηση και αξιοποίηση των δεδομένων των λογιστικών καταστάσεων (Ισολογισμός, Αποτελέσματα Χρήσης, Πίνακας Διάθεσης Κερδών) και λοιπών πινάκων και συμπληρωματικών δεδομένων που προκύπτουν από όλη τη λογιστική χρήση κόστους και της στατιστικής των επιχειρήσεων.

Βασικός σκοπός της ανάλυσης των λογιστικών καταστάσεων είναι η διευκόλυνση της λήψης αποφάσεων οι οποίες θα βοηθήσουν στην σωστότερη και πιο προσοδοφόρα διανομή των οικονομικών πόρων.

Το είδος της χρηματοοικονομικής ανάλυσης των λογιστικών καταστάσεων εξαρτάται από τις επιδιώξεις των εκάστοτε αναλυτών όπως: μέτοχοι, πιστωτές, διοίκηση, εργαζόμενοι κ.τ.λ. και δίνεται βάρος σε διάφορα οικονομικά στοιχεία ανάλογα με τον επιδιωκόμενο στόχο.

1.2. ΕΙΔΗ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

A) Εσωτερική Ανάλυση

Η εσωτερική ανάλυση πραγματοποιείται από άτομα εντός της επιχείρησης τα οποία έχουν τη δυνατότητα να ελέγξουν τα λογιστικά βιβλία της επιχείρησης. Με αυτόν τον τρόπο ελέγχονται οι διάφοροι μέθοδοι και διαδικασίες που εφαρμόστηκαν, προσδιορίζεται η αποδοτικότητα της και ερμηνεύονται οι μεταβολές της οικονομικής της θέσεως.

B) Εξωτερική Ανάλυση

Η εξωτερική ανάλυση πραγματοποιείται από άτομα εκτός επιχείρησης και βασίζονται αποκλειστικά σε δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις και στις εκθέσεις των ελεγκτών. Πραγματοποιείται με σκοπό τον προσδιορισμό της οικονομικής θέσεως της επιχείρησης και της αποδοτικότητάς της. Δηλαδή, μας βοηθάει στον προσδιορισμό της δυνατότητας της επιχείρησης να ανταποκριθεί στις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της, τη δυνατότητα πληρωμής των ληξιπρόθεσμων τόκων και υποχρεώσεων της, τη δυνατότητα καταβολής μερισμάτων, καθώς και τη δυνατότητα να εκμεταλλευθεί τυχόν παρουσιαζόμενες ευκαιρίες.

1.3. ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΝΑΛΥΣΕΩΣ ΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Η χρηματοοικονομική ανάλυση των λογιστικών καταστάσεων στοχεύει στη μελέτη των σχέσεων των οικονομικών στοιχείων που αναφέρονται σ' αυτές τη δεδομένη χρονική στιγμή καθώς και των τάσεων τους διαχρονικά. Υπάρχουν δύο κύριες κατηγορίες διαδικασιών αναλύσεως:

α) Συγκρίσεις και μετρήσεις με βάση τα οικονομικά στοιχεία των λογιστικών καταστάσεων περισσότερων από μίας χρήσεως. Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει την τάση των συγκριτικών καταστάσεων και των αριθμοδεικτών διαχρονικά, καθώς και αναλύσεις των διαφόρων μεταβολών της οικονομικής καταστάσεως μιας επιχείρησης.

β) Συγκρίσεις και μετρήσεις με βάση τα οικονομικά στοιχεία των λογιστικών καταστάσεων μίας χρήσεως. Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει τον προσδιορισμό των σχέσεων των στοιχείων ενός ισολογισμού και της καταστάσεως αποτελεσμάτων χρήσεως.

1.4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ο **στόχος** θα επιτευχθεί με τη χρήση, την ανάλυση και τη μελέτη κατάλληλων χρηματοοικονομικών καταστάσεων (ισολογισμός, κατάσταση αποτελέσματος χρήσης, κατάσταση ταμιακών ροών κλπ) και αριθμοδεικτών, οι οποίοι θα αναδείξουν τη σχέση μεταξύ δύο χαρακτηριστικών δεδομένων της επιχείρησης, ενδεικτική της καθαρής θέσης, του δυναμικού, της δραστηριότητας ή της αποδοτικότητας αυτής.

Οι αριθμοδείκτες αποτελούν μέσο λήψης χρηματοοικονομικών αποφάσεων. Χαρακτηριστικό των αριθμοδεικτών είναι ότι διευκολύνουν τη μορφοποίηση των χρηματοοικονομικών δεικτών αφού είναι προϊόν επεξεργασίας λογαριασμών, οι οποίοι περιλαμβάνονται στις νόμιμα δημοσιευμένες οικονομικές εκθέσεις των επιχειρήσεων.

Οι Χρηματοοικονομικοί αριθμοδείκτες που θα χρησιμοποιηθούν αναφέρονται παρακάτω.

1. Αριθμοδείκτες Ρευστότητας

- Αριθμοδείκτης έμμεσης ρευστότητας ή Γενικής ρευστότητας
- Αριθμοδείκτης Ταμειακής Ρευστότητας

2. Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας ή Κυκλοφοριακής Ταχύτητας

- Αριθμοδείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας απαιτήσεων
- Αριθμοδείκτης περιόδου είσπραξης απαιτήσεων (σε μέρες)
- Αριθμοδείκτης ταχύτητας κυκλοφορίας ενεργητικού

3. Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

- Αριθμοδείκτης μεικτού περιθωρίου κέρδους
- Αριθμοδείκτης καθαρού περιθωρίου κέρδους
- Αριθμοδείκτης αποδοτικότητας ενεργητικού
- Αριθμοδείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων
- Αριθμοδείκτης οικονομικής μοχλεύσεως
- Αριθμοδείκτης Περιθωρίου Λειτουργικού Κέρδους

4. Αριθμοδείκτες διάρθρωσης κεφαλαίου

- Αριθμοδείκτης Ξένων Κεφαλαίων προς Ίδια Κεφάλαια

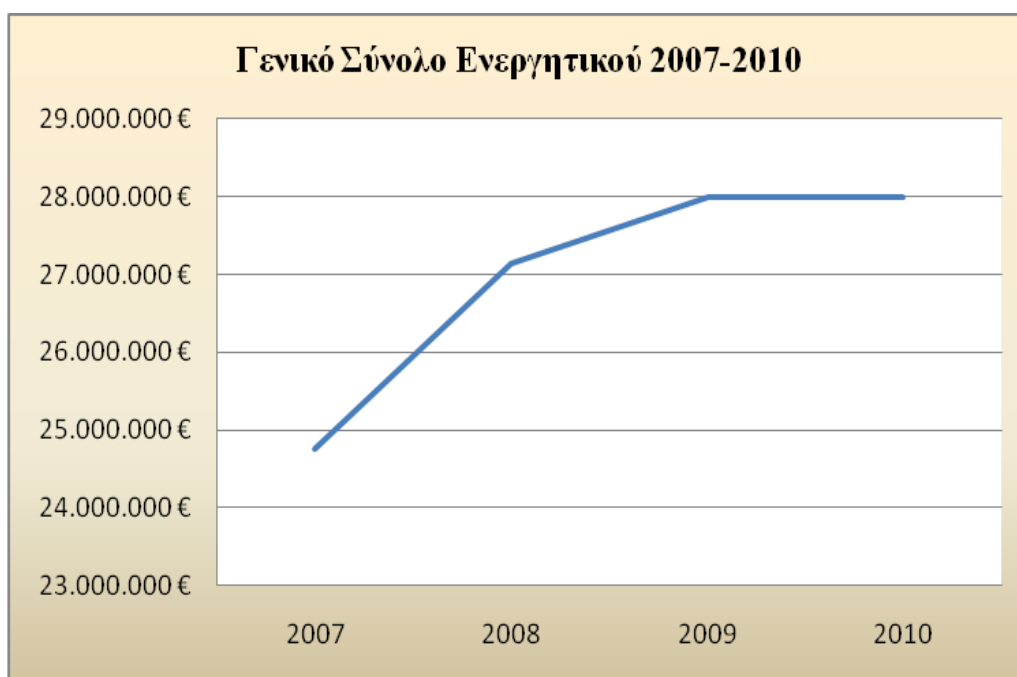
1.4.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Τα στοιχεία που αξιοποιήθηκαν για την εξαγωγή των αριθμοδεικτών προκύπτουν από τους ισολογισμούς, από τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσης της χρονικής περιόδου 2007-2009 και από τον ισολογισμό του 2010. Αποτυπώνονται στους παρακάτω πίνακες που ακολουθούν.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	2010	2009	2008	2007
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
A. ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ				
B. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ				
Αξία Κτήσης	311.590,08	303.685,08	280.927,26	254.920,00
Αποσβέσεις	270.070,32	255.527,04	234.393,83	218.600,00
Αναπόσβεστη Αξία	41.519,76	48.158,04	46.533,43	36.320,00
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
I. Ακίνητοποιήσεις				
Αξία Κτήσης	29.453.340,14	29.408.328,53	28.949.857,07	23.250.900,00
Αποσβέσεις	9.591.083,56	8.402.795,97	7.345.503,33	5.691.350,00
Αναπόσβεστη Αξία	19.862.256,58	21.005.532,56	20.904.353,74	17.559.550,00
II. Συμμετοχές - Οφειλές - Μακρ. Απαιτήσεις				
	29.905,47	29.905,47	29.905,47	29.900,00
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ				
ΓΙ + ΓΙΙ	19.892.162,05	21.035.438,03	20.934.259,21	17.589.450,00
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
I. Αποθέματα				
II. Απαιτήσεις				
	1.920.885,49	1.501.967,11	1.343.208,27	1.250.920,00
III. Χρεόγραφα				
IV. Διαθέσιμα				
	6.068.841,23	5.326.014,19	4.734.386,58	5.810.220,00
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ				
(ΔΙ + ΔΙΙ + ΔΙΙΙ + ΔΙΥ)	7.989.726,72	6.827.981,30	6.077.594,85	7.061.140,00
Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ				
	72.219,59	84.138,59	74.754,24	64.770,00
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Α+Β+Γ+Δ+Ε)	27.995.628,12	27.995.715,96	27.133.141,73	24.751.680,00
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ			125.000,00	250.000,00

Στον παραπάνω πίνακα περιγράφονται τα στοιχεία ισολογισμού του Ενεργητικού της χρονικής περιόδου 2007-2010.

Το συνολικό ενεργητικό έχει θετική τάση, και το 2010 παρουσιάζει αύξηση κατά 3.243.948,12€ σε σχέση με το 2007, όπως αποτυπώνεται και παρακάτω.

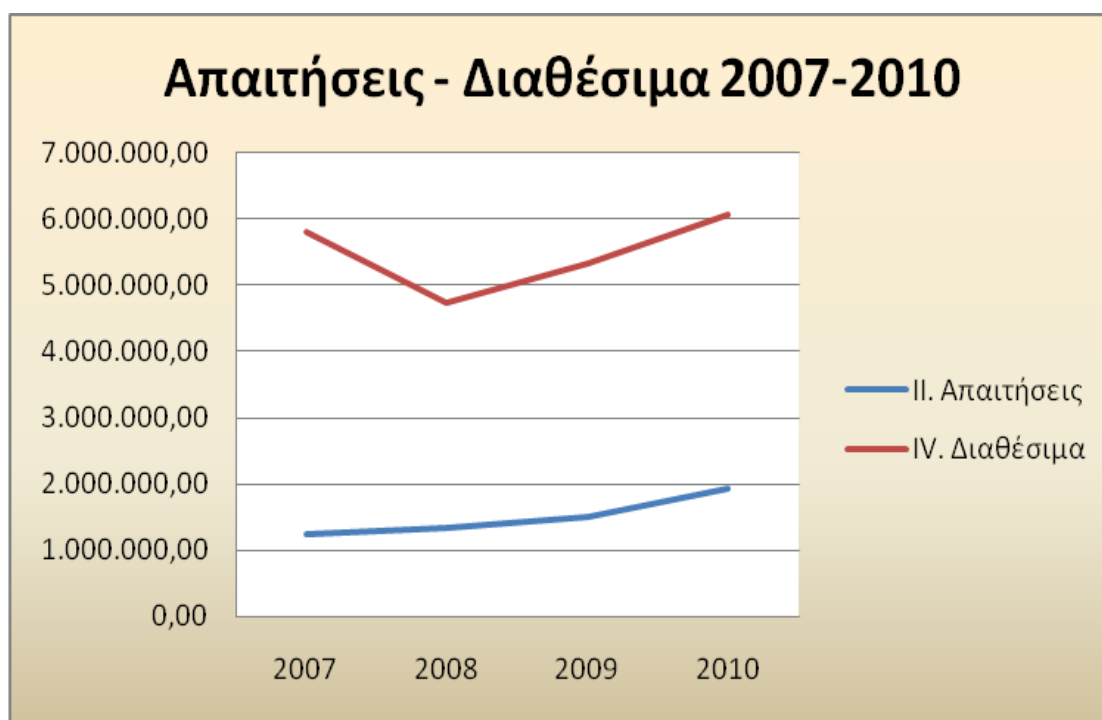


Επιπρόσθετα, τα Διαθέσιμα παρουσιάζουν μια συνεχιζόμενη αύξηση από το 2008 και έπειτα. Η αύξηση (κατά 742.827,04 €) οφείλεται κατά κύριο λόγο στην μείωση των εξόδων και την εμφανή αύξηση των χρηματοοικονομικών εσόδων της επιχείρησης.

Οι Απαιτήσεις παρουσιάζουν ανοδική πορεία, χωρίς όμως να υπάρχει συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από τους πελάτες, καθώς η εταιρεία έχει μεγάλο αριθμό πελατών και ως εκ τούτου διασπορά πιστωτικού κινδύνου. Ωστόσο στη χρήση του 2010 υπήρξε αυξητική μεταβολή όσον αφορά στις οφειλές μισθωμάτων από τους μισθωτές των καταστημάτων της Κρεαταγοράς και της Λαχαναγοράς σε σχέση με τις αντίστοιχες οφειλές μισθωμάτων της χρήσης του 2009, γεγονός που εν μέρει οφείλεται στη δυσμενή οικονομική συγκυρία και στην αδυναμία (από πλευράς αρκετών μισθωτών) εξόφλησης των μισθωμάτων. Η Κ.Α.Θ. Α.Ε., μέσω της Νομικής της Υπηρεσίας, έχει προσφύγει στη δικαιοσύνη και διεκδικεί τα οφειλόμενα μισθώματα. Τέλος, εξακολουθεί και υφίσταται η εκκρεμότητα της μη καταβολής από τους εμπόρους της Λαχαναγοράς της μηνιαίας

χρέωσης των 60 €, την οποία είχε αποφασίσει το Δ.Σ. της Κ.Α.Θ. Α.Ε. ως ανταποδοτικό τέλος για τον εκσυγχρονισμό των εγκαταστάσεων της Λαχαναγοράς, έχοντας προσφύγει στο Συμβούλιο της Επικρατείας αιτούμενοι να ακυρωθεί η απόφαση με την οποία τους επεβλήθη το ανταποδοτικό τέλος.

Τα παραπάνω αποτυπώνονται και στο διάγραμμα που ακολουθεί.



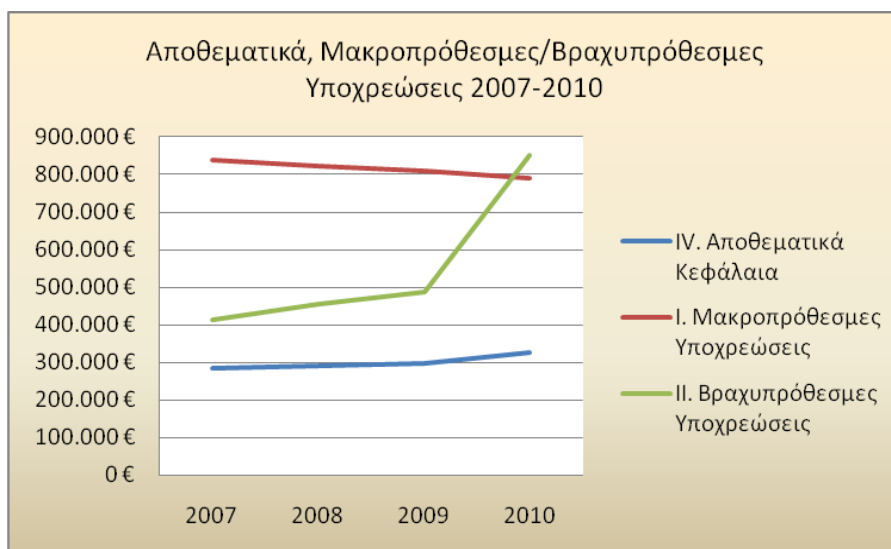
Στον παρακάτω πίνακα περιγράφονται τα στοιχεία ισολογισμού του Παθητικού της χρονικής περιόδου 2007-2010.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	2010	2009	2008	2007
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
I. Μετοχικό Κεφάλαιο	18.953.759,95	18.953.759,95	18.953.759,95	18.953.860,00
II. Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο				
III. Διαφορές αναπροσαρμογής - Επιχορηγήσεις επενδύσεων	6.873.068,54	7.156.907,89	6.186.313,27	3.801.730,00
IV. Αποθεματικά Κεφάλαια	325.628,83	297.413,71	290.871,70	285.870,00
V. Αποτελέσματα Εις Νέο	111.811,15	7.832,76	11.183,03	23.450,00
VI. Ποσά Προορισμένα για αύξηση Μ/Κ				
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΑΙ+ΑΙΙ+ΑΙΙΙ+ΑΙΙΙΙ+ΑΙΙΙΙΙ+ΑΙΙΙΙΙΙ)	26.264.268,47	26.415.914,31	25.442.127,95	23.064.910,00
Β. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	87.687,47	283.989,68	412.256,03	412.250,00
Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
I. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	790.820,03	809.566,59	823.030,15	837.000,00
II. Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	852.593,58	486.245,38	455.727,60	414.830,00
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (ΓΙ+ΓΙΙ)	1.643.413,61	1.295.811,97	1.278.757,75	1.251.830,00
Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ				
	258,57			22.790,00
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Β+Γ+Δ)	27.995.628,12	27.995.715,96	27.133.141,73	24.751.780,00

Το συνολικό παθητικό έχει θετική τάση, και το 2010 έχει αυξηθεί κατά 3.243.948,12€ € σε σχέση με το 2007, ακολουθώντας το Ενεργητικό.



Όπως παρατηρούμε το μετοχικό κεφάλαιο παραμένει διαχρονικά σταθερό στο ύψος των 18.953.759,95€. Οι Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις παρουσιάζουν ελάχιστα πτωτική τάση, εν αντιθέσει με τις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις που αυξάνονται σημαντικά το 2010.



Στον παρακάτω πίνακα αποτυπώνεται η κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης για τη χρονική περίοδο 2007-2010.

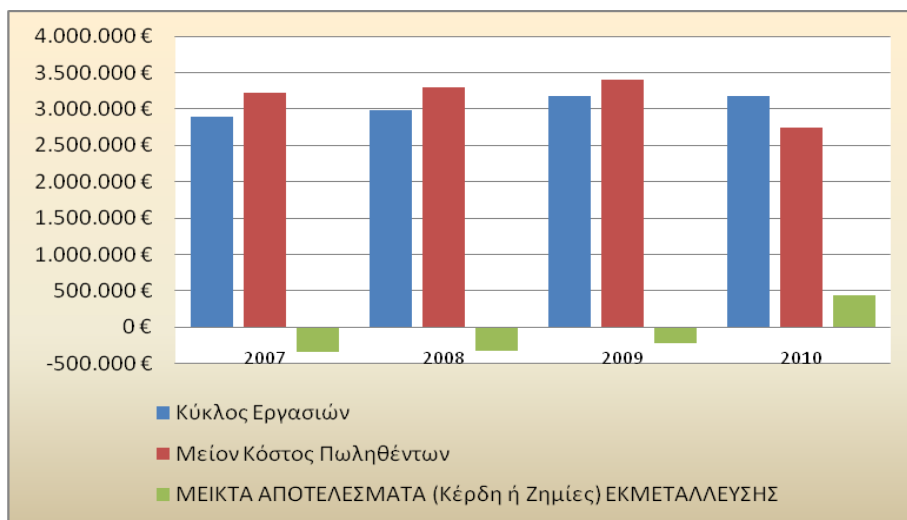
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	2010	2009	2008	2007
Αποτελέσματα Εκμετάλλευσης				
Κύκλος Εργασιών	3.176.964,38	3.182.852,17	2.984.393,29	2.895.820,00
Μείον Κόστος Πωληθέντων	2.738.067,26	3.395.721,99	3.304.590,27	3.229.080,00
ΜΕΙΚΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη ή Ζημιές) ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	438.897,12	-212.869,82	-320.196,98	-333.260,00
Πλέον Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης	370.816,19	346.859,97	359.571,65	322.200,00
ΣΥΝΟΛΟ	809.713,31	133.990,15	39.374,67	-11.060,00
Μείον Έξοδα Διοίκησης & Διάθεσης	736.985,37	339.265,98	327.689,22	290.960,00
Μερικά Αποτελέσματα (Κέρδη ή Ζημιές) Εκμετάλλευσης	18.133,65	-205.275,83	-288.314,55	-302.020,00
Πλέον Λοιπά Έσοδα (πχ πιστωτικοί τόκοι)	263.365,80	162.092,47	213.263,78	212.820,00
Μείον Λοιπά Έξοδα (πχ χρεωστικοί τόκοι)	1.257,58	1.913,01	2.918,35	3.270,00
ΟΛΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη ή Ζημιές) ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	280.241,87	-45.096,37	-77.969,12	-92.470,00
Πλέον Έκτακτα και Ανόργανα Έσοδα	353.964,66	252.385,00	281.023,50	199.610,00
Μείον Έκτακτα και Ανόργανα Έξοδα	0	339,39	81.977,26	170
ΟΡΓΑΝΙΚΑ ΚΑΙ ΕΚΤΑΚΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη ή Ζημιές)	634.126,33	206.949,24	121.077,12	106.970,00
Πλέον Σύνολο Αποσβέσεων Παγίων Στοιχείων	1.202.830,87	1.078.425,85	927.265,27	919.870,00
Μείον Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	1.202.830,87	1.078.425,85	927.265,27	919.870,00
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ	634.126,33	206.949,24	121.077,12	106.970,00

Όπως παρατηρούμε ο κύκλος εργασιών της Κεντρικής Αγοράς της Θεσσαλονίκης παρουσιάζει σημαντική αύξηση (281.144,38€) το εξεταζόμενο χρονικό διάστημα, ήτοι 9,8% σε σχέση με το 2007. Παράλληλα, στο εξεταζόμενο χρονικό διάστημα, ο κύκλος εργασιών παρουσιάζει μια σταθερά ανοδική τάση, ιδιαίτερα κατά τα έτη 2008-2009, ενώ το 2010 διατηρεί στα ίδια επίπεδα το κύκλο εργασιών της παρά την οικονομική ύφεση.

Το κόστος πωληθέντων την χρονική περίοδο

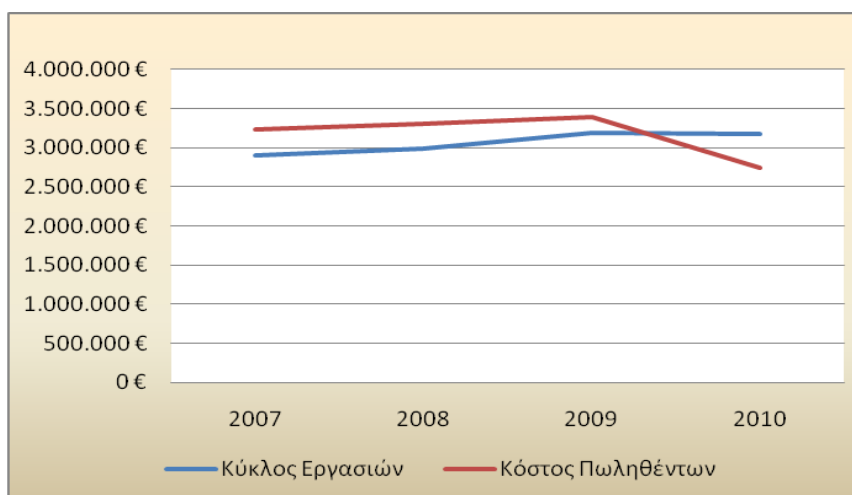
- ▶ 2007-2008 είχε αυξητική τάση 2,4%, δηλαδή 75.510,27€.
- ▶ 2008-2009 είχε αυξητική τάση 2,8%, δηλαδή 91.131,72€.
- ▶ 2009-2010 είχε σημαντική πτωτική τάση 19,4%, δηλαδή 657.654,73€.

Στο διάγραμμα που ακολουθεί αποτυπώνονται συγκριτικά ο κύκλος εργασιών, το κόστος πωληθέντων και τα μεικτά αποτελέσματα εκμετάλλευσης από το 2007 έως το 2010.



Το κόστος πωληθέντων ήταν μεγαλύτερο από το κύκλο εργασιών για τα έτη 2007, 2008 και 2009, με συνέπεια τα μεικτά αποτελέσματα των εκμεταλλεύσεων να είναι αρνητικά. Το 2010 το κόστος πωληθέντων μειώθηκε σημαντικά, ενώ ο κύκλος εργασιών διατηρήθηκε στα ίδια επίπεδα. Έτσι, τα μεικτά αποτελέσματα της εκμετάλλευσης του 2010 είναι θετικά και ανέρχονται στο ύψος των 438.897,12€.

Η τάση του κύκλου εργασιών και του κόστους πωληθέντων για την εξεταζόμενη χρονική περίοδο 2007-2010 αποτυπώνονται στο επόμενο διάγραμμα.



Στον παρακάτω πίνακα αποτυπώνεται συγκριτικά, σε σχέση με το προηγούμενο έτος, τόσο η μεταβολή σε απόλυτες τιμές, όσο και ο ρυθμός μεταβολής των εξεταζόμενων κατηγοριών αποτελεσμάτων.

ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΣΕ ΑΠΟΛΥΤΕΣ ΤΙΜΕΣ

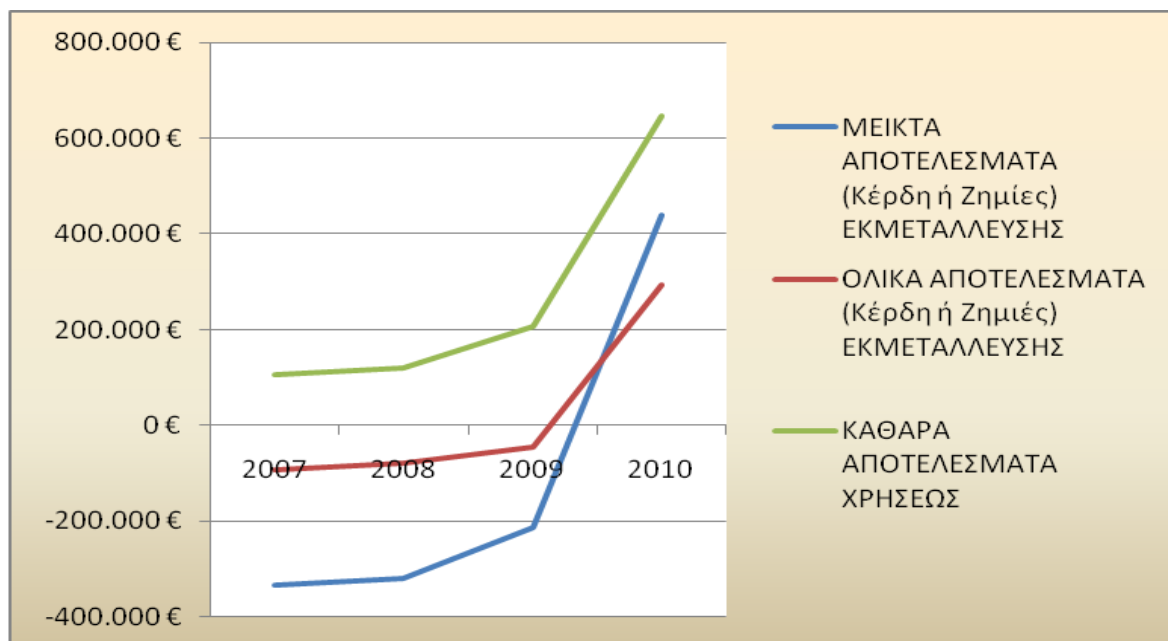
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	2007-2008	2008-2009	2009-2010
ΜΕΙΚΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη ή Ζημίες) ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	13.063 €	107.327 €	651.767 €
ΟΛΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη ή Ζημίες) ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	14.501 €	32.873 €	325.338 €
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ	14.107 €	85.872 €	427.177 €

ΡΥΘΜΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ	2007-2008	2008-2009	2009-2010
ΜΕΙΚΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη ή Ζημίες) ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	3,92%	33,52%	306,18%
ΟΛΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη ή Ζημίες) ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	15,68%	42,16%	721,43%
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ	13,19%	70,92%	206,42%

Για παράδειγμα, τα καθαρά αποτελέσματα χρήσης (κέρδη) έχουν αυξηθεί κατά 427.177 € το 2010 σε σχέση με το 2009, ήτοι 206,42%.

Η τάση των εξεταζόμενων κατηγοριών αποτελεσμάτων, αποικονίζεται στο παρακάτω διάγραμμα.



1.4.2. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Η ανάλυση των οικονομικών καταστάσεων μιας επιχείρησης μέσω της χρήσης των αριθμοδεικτών αποτελεί μια από τις πλέον διαδεδομένες μεθόδους χρηματοοικονομικής αναλύσεως. Δείκτης είναι μια σχέση, ένα πηλίκο μεταξύ δυο μεγεθών. Σκοπός της χρησιμοποίησης των αριθμοδεικτών είναι η ανάγκη της άμεσης κατανόησης της πραγματικής αξίας και των απόλυτων μεγεθών.

Για να έχει αποτέλεσμα ένας αριθμοδείκτης, θα πρέπει να οδηγεί τους αναλυτές του σε συγκεκριμένα συμπεράσματα και αυτό γίνεται μέσω του οικονομικού ενδιαφέροντος που παρουσιάζει. Παρόλα αυτά ένας μεμονωμένος αριθμοδείκτης δεν είναι σε θέση να μας δώσει μια πλήρη εικόνα της οικονομικής μονάδας που εξετάζουμε. Για να μπορέσουμε να οδηγηθούμε σε κάποια σαφή συμπεράσματα θα πρέπει να συγκριθεί με άλλους προτύπους, προγενέστερους ή αντιπροσωπευτικούς αριθμοδείκτες μιας προγενέστερης χρήσης.

Έχουν επιλεγεί οι κατάλληλοι υπολογιζόμενοι αριθμοδείκτες ώστε αναλύοντας τους να οδηγηθούμε στην ουσιαστική ανάλυση των ισολογισμών και των αποτελεσμάτων χρήσεων. Επιπλέον, μέσω αυτής της επιλογής η επιχείρηση θα μπορέσει να οδηγηθεί στην λήψη ουσιαστικών αποφάσεων που θα βοηθήσουν στην εξάλειψη των αδυναμιών και θα την οδηγήσουν στην επίτευξη του επιθυμητού οικονομικού αποτελέσματος.

Σε αυτό το σημείο πρέπει να σημειωθεί ότι οι αριθμοδείκτες προκύπτουν από την αξιοποίηση των Οικονομικών Καταστάσεων για την χρονική περίοδο 2007-2010. Το 2010 αποτελεί έτος εφαρμογής για πρώτη φορά των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1136/2009 της Επιτροπής της 25ης Νοεμβρίου 2009 για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1126/2008 για την υιοθέτηση ορισμένων διεθνών λογιστικών προτύπων και σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σε αυτή τη φάση εφαρμόζεται το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 1. Ωστόσο, επειδή θα προέκυπταν δυσκολίες στη συγκριτική διαχρονική απεικόνιση, έχει ληφθεί υπόψη ο Ισολογισμός και οι Οικονομικές Καταστάσεις της 31/12/2010.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες της ανάλυσης παρουσιάζονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ				
1. Αριθμοδείκτες Ρευστότητας	2007	2008	2009	2010
Αριθμοδείκτης έμμεσης ρευστότητας ή Γενικής ρευστότητας	17,02	13,34	14,04	9,37
Αριθμοδείκτης Ταμειακής Ρευστότητας	14,01	10,39	10,95	7,12
2. Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας ή Κυκλοφοριακής Ταχύτητας	2007	2008	2009	2010
Αριθμοδείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας απαιτήσεων	2,31	2,22	2,12	1,65
Αριθμοδείκτης περιόδου είσπραξης απαιτήσεων (σε μέρες)	157,67	164,28	172,24	220,69
Αριθμοδείκτης ταχύτητας κυκλοφορίας ενεργητικού	0,12	0,11	0,11	0,11
3. Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας	2007	2008	2009	2010
Αριθμοδείκτης μεικτού περιθωρίου κέρδους	-0,12	-0,11	-0,07	0,14
Αριθμοδείκτης καθαρού περιθωρίου κέρδους	0,04	0,04	0,07	0,20
Αριθμοδείκτης αποδοτικότητας ενεργητικού (ROA)	0,43%	0,45%	0,74%	2,27%
Αριθμοδείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων (ROE)	0,46%	0,48%	0,78%	2,41%
Αριθμοδείκτης οικονομικής μοχλεύσεως	1,07	1,07	1,06	1,07
Αριθμοδείκτης Περιθωρίου Λειτουργικού Κέρδους	-0,03	-0,03	-0,01	0,09
4. Αριθμοδείκτες διάρθρωσης κεφαλαίου	2007	2008	2009	2010
Αριθμοδείκτης Ξένων Κεφαλαίων προς Ίδια Κεφάλαια	5%	5%	5%	6%
Αριθμοδείκτης Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων προς Πωλήσεις	14%	15%	15%	27%

1. Αριθμοδείκτες Ρευστότητας

► Δείκτης γενικής ρευστότητας

Ο Δείκτης αποτυπώνει το πλεόνασμα των ρευστών κεφαλαίων σε σχέση με τις τρέχουσες υποχρεώσεις, εκφράζοντας δηλαδή το μέτρο ρευστότητας μιας επιχείρησης και το περιθώριο ασφαλείας, ώστε αυτή να είναι σε θέση να ανταποκριθεί στην πληρωμή των καθημερινών απαιτητών υποχρεώσεων. Το πλεόνασμα των κυκλοφοριακών περιουσιακών στοιχείων πάνω από τις τρέχουσες υποχρεώσεις, παρέχει ένα περιθώριο ασφαλείας. Γενικά, μια τιμή του δείκτη γύρω στο 2 κρίνεται ικανοποιητική.

Η τιμή του δείκτη από το 2007 που ήταν στο 17,02 έχει μειωθεί στο 9,37 για το 2010. Το 9,37 είναι άκρως ικανοποιητική τιμή, όμως η ρευστότητα έχει πτωτική πορεία.

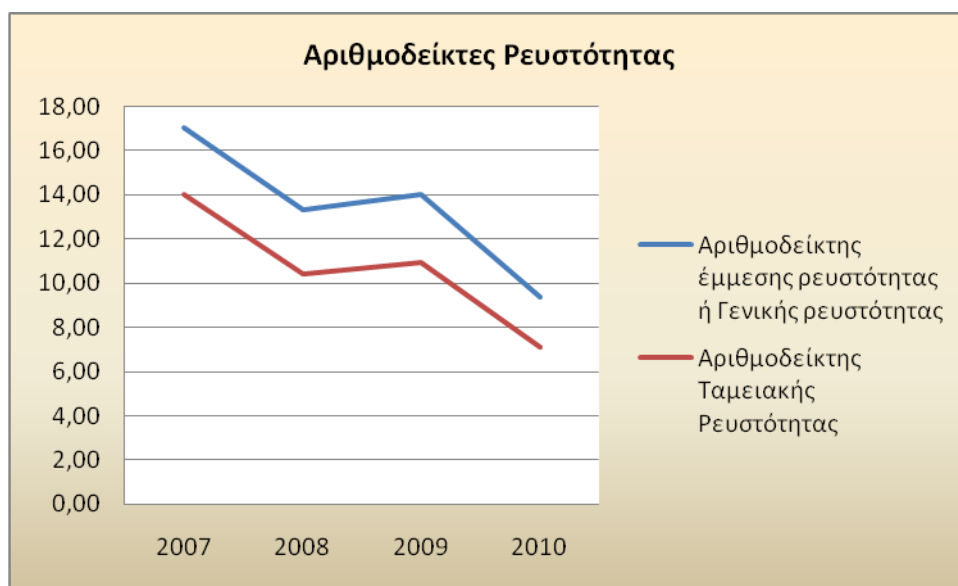
► Αριθμοδείκτης ταμειακής ρευστότητας

Ο Αριθμοδείκτης ταμειακής ρευστότητας, μας επιτρέπει να εξετάσουμε εάν τα μετρητά της επιχείρησης είναι επαρκή ή όχι σε σχέση με τις τρέχουσες ανάγκες της επιχείρησης, εκφράζοντας την ικανότητα μιας επιχείρησης να εξοφλήσει τις τρέχουσες και τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χρησιμοποιώντας μόνο τα μετρητά που έχει στην διάθεση της.

Ένας χαμηλός αριθμοδείκτης ταμειακής ρευστότητας, δεν σημαίνει απαραίτητα προβλήματα ρευστότητας, μπορεί όμως να σχετίζεται με κάποιο επενδυτικό πρόγραμμα εξαιρετικά επωφελές για την επιχείρηση ή μπορεί να αποτελεί ένδειξη δυνατότητας δανεισμού της επιχείρησης ανά πάσα στιγμή.

Η τιμή του δείκτη παρουσιάζεται πτωτική το εξεταζόμενο χρονικό διάστημα, ωστόσο το μέγεθος της κρίνεται άριστο, αφού τα διαθέσιμα της εταιρείας καλύπτουν κατά 7,12 φορές τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Η τάση των αριθμοδεικτών ρευστότητας αποτυπώνονται, για την εξεταζόμενη χρονική περίοδο, στο παρακάτω διάγραμμα.



2. Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας ή Κυκλοφοριακής Ταχύτητας

► Δείκτης ταχύτητας είσπραξης απαιτήσεων

Ο συγκεκριμένος δείκτης παρέχει ένδειξη της ποιότητας και του βαθμού ρευστότητας των απαιτήσεων μιας επιχείρησης. Ακόμα, καταδεικνύει αν οι απαιτήσεις μιας επιχείρησης είναι πολύ μεγάλες σε σύγκριση με τις πωλήσεις της. Μεγάλη ταχύτητα στην είσπραξη των απαιτήσεων σημαίνει μικρότερη πιθανότητα ζημιών από επισφαλείς πελάτες. Η παρακολούθηση της τάσης είναι διαχρονικά χρήσιμη για την αξιολόγηση της ποιότητας και της ρευστότητας των απαιτήσεων.

Η τιμή του δείκτη για το 2010 είναι στο 1,65 η οποία είναι η μικρότερη τιμή της χρονικής περιόδου 2007-2010. Η μείωση της ταχύτητας εισπράξεως των απαιτήσεων οφείλεται στην δυσμενή οικονομική συγκυρία.

► Δείκτης περιόδου είσπραξης απαιτήσεων

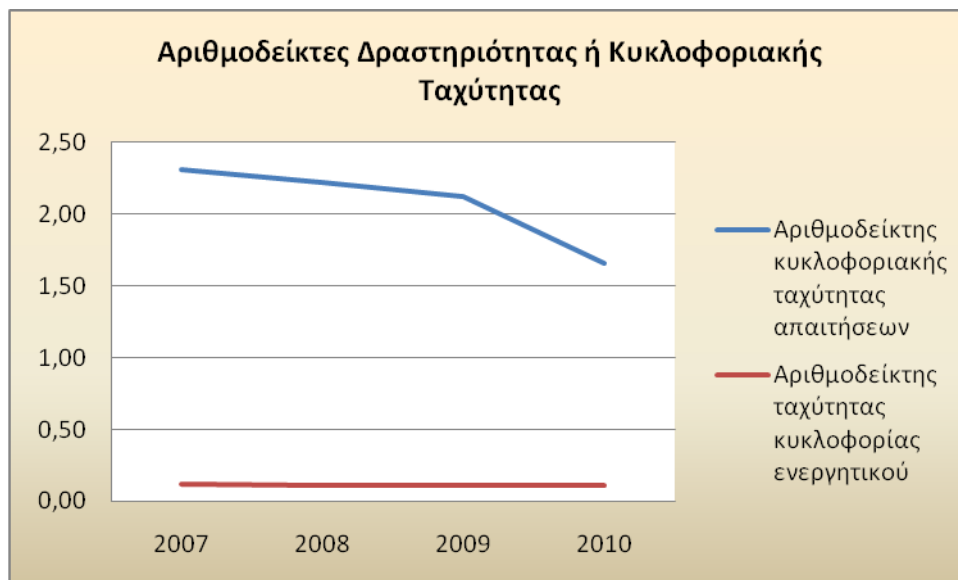
Η περίοδος είσπραξης των απαιτήσεων αναφέρεται στη χρονική περίοδο από την πώληση επί πιστώσει των διαφόρων προϊόντων έως την είσπραξη των απαιτήσεων και για το έτος 2010, ήταν 220 μέρες, που είναι η μεγαλύτερη τιμή στο υπό εξέταση χρονικό διάστημα.

► Δείκτης ταχύτητας κυκλοφορίας ενεργητικού

Ο εν λόγω αριθμοδείκτης παρέχει ενδείξεις για το πόσο η επιχείρηση χρησιμοποιεί εντατικά τα περιουσιακά της στοιχεία προκειμένου να πραγματοποιεί τις πωλήσεις της. Από αυτόν τον δείκτη φαίνεται αν υπάρχει υπερεπένδυση κεφαλαίων στην επιχείρηση σε σχέση με το ύψος των πωλήσεών της. Βέβαια, τα στοιχεία αυτού του δείκτη επηρεάζονται σε μεγάλο βαθμό από τη μέθοδο των αποσβέσεων που ακολουθεί η διοίκηση της εταιρείας, δηλαδή από το αν ακολουθείται πολιτική αυξανόμενης ή σταθερής απόσβεσης. Γενικότερα, όσο υψηλότερος είναι ο δείκτης αυτός τόσο πιο αποτελεσματικά έχουν χρησιμοποιηθεί τα περιουσιακά της στοιχεία.

Η τιμή του είναι σταθερή τη τελευταία τριετία στο 0,11. Δηλαδή, η επιχείρηση χρησιμοποιεί 0,11 φορές τα περιουσιακά της στοιχεία προκειμένου να πραγματοποιεί τις πωλήσεις της.

Οι παραπάνω Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας ή Κυκλοφοριακής Ταχύτητας αποτυπώνονται διαγραμματικά ως εξής:



3. Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

► Αριθμοδείκτης μεικτού περιθωρίου κέρδους

Ο αριθμοδείκτης αυτός, γνωστός και ως μεικτό περιθώριο κέρδους, είναι πολύ σημαντικός διότι παρέχει ένα μέτρο αξιολόγησης της αποδοτικότητας των επιχειρήσεων. Δείχνει δηλαδή τη λειτουργική αποτελεσματικότητα μιας επιχείρησης και την πολιτική τιμών αυτής. Όσο μεγαλύτερος είναι ο αριθμοδείκτης μεικτού κέρδους τόσο καλύτερη από απόψεως κερδών είναι η θέση της επιχείρησης διότι μπορεί να αντιμετωπίσει, χωρίς δυσκολία, μια ενδεχόμενη αύξηση του κόστους των πωλούμενων προϊόντων της. Ένας υψηλός δείκτης μεικτού κέρδους δείχνει την ικανότητα της διοίκησης μιας επιχείρησης να επιτυγχάνει φθηνές αγορές και να πωλεί σε υψηλές τιμές.

Οι τιμές του δείκτη για τη τριετία 2007-2009 ήταν αρνητικές, εν αντιθέσει με τη τιμή του 2010 που είναι 0,14.

► Δείκτης καθαρού κέρδους

Ο αριθμοδείκτης αυτός προσδιορίζει το κέρδος από τις λειτουργικές δραστηριότητες, δηλαδή το ποσοστό κέρδους που μένει στην επιχείρηση μετά την αφαίρεση από τις καθαρές πωλήσεις του κόστους πωληθέντων και των λοιπών εξόδων. Όσο μεγαλύτερος είναι ο αριθμοδείκτης τόσο πιο επικερδής είναι η επιχείρηση.

Η τιμή του δείκτη είναι 0,20 για το 2010, έναντι 0,04 των ετών 2007, 2008 και 0,07 του 2009. Η επιχείρηση λοιπόν τείνει να αυξάνει τα κέρδη της.

► Δείκτης απόδοσης συνολικού ενεργητικού (Return On Assets - ROA)

Ο συγκεκριμένος αριθμοδείκτης μετράει την απόδοση των συνολικών περιουσιακών στοιχείων μιας επιχείρησης και επιτρέπει την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας της λειτουργίας της. Ο δείκτης φανερώνει την ικανότητά της να μπορεί να επιζήσει οικονομικά και να προσελκύσει κεφάλαια που προσφέρονται για επένδυση, «ανταμείβοντάς» τα ανάλογα.

Η τιμή του δείκτη βρίσκεται σε σταθερή ανοδική πορεία την τελευταία τετραετία και από το 0,43% το 2007, η τιμή για το 2010 είναι 2,27%.

► Δείκτης απόδοσης ιδίων κεφαλαίων (Return on equity - ROE)

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την κερδοφόρα δυναμικότητα μιας επιχείρησης και παρέχει ένδειξη του κατά πόσο επιτεύχθηκε ο στόχος πραγματοποίησης ενός ικανοποιητικού αποτελέσματος από τη χρήση των κεφαλαίων του μετόχου. Με άλλα λόγια, μετρά την αποτελεσματικότητα με την οποία τα κεφάλαια των φορέων της επιχείρησης απασχολούνται σε αυτήν. Αποτελεί τον βασικό δείκτη τον οποίο η διοίκηση μιας εταιρείας σε περίπτωση θετικού αποτελέσματος τείνει να προβάλλει με τον πιο επιφανή τρόπο στον ετήσιο απολογισμό χρήσης.

Η τιμή του 2010 είναι σαφώς αυξημένη σε σχέση με τα προηγούμενα έτη, κάτι το οποίο αποτυπώνει την κερδοφόρα αποδοτικότητα της επιχείρησης. Από 0,46% το 2007, έχει αυξηθεί στο 2,41%.

● Δείκτης οικονομικής μοχλεύσεως

Με τον εν λόγω δείκτη παρατηρούμε την επίδραση που ασκεί η χρησιμοποίηση των δανειακών κεφαλαίων στην αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας. Ανάλογα με το επίπεδο του δείκτη μεγαλύτερος, ίσος ή μικρότερος της μονάδας η επίδραση από τη χρήση ξένων κεφαλαίων στα κέρδη της επιχείρησης είναι αντίστοιχα θετική και επωφελής, μηδενική ή αρνητική.

Τα έτη 2010 και 2009 η τιμή του δείκτη είναι 1,06, ενώ για τα έτη 2008 και 2007 ήταν 1,07. Παρατηρούμε ότι η χρήση ξένων κεφαλαίων έχει θετική επίδραση στα κέρδη της επιχείρησης.

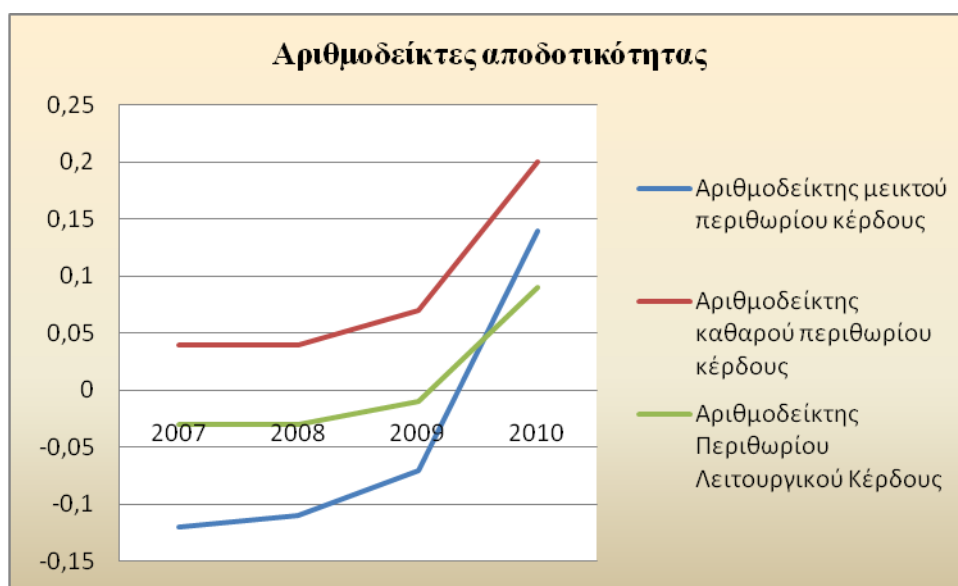
► Δείκτης περιθωρίου λειτουργικού κέρδους.

Ο δείκτης του Λειτουργικού Περιθωρίου Κέρδους υιοθετήθηκε για να μπορεί να δίνει μια σαφή εικόνα για το επίπεδο των κερδών που επιτυγχάνεται από τις βασικές λειτουργίες των επιχειρήσεων. Με άλλα λόγια, ο δείκτης αυτός μας πληροφορεί για το πόσο επικερδείς είναι οι «κανονικές» δραστηριότητες λειτουργίας των επιχειρήσεων, δηλαδή η παραγωγή του προϊόντος και η διάθεση του στην αγορά.

Γενικά, με το Δείκτη Λειτουργικού Περιθωρίου Κέρδους παρέχονται σημαντικές πληροφορίες για τη διαχειριστική ικανότητα (management skill) και αποτελεσματικότητα της λειτουργίας των επιχειρήσεων. Αναλυτικότερα, χαμηλή τιμή του δείκτη δείχνει ότι η παραγωγική μονάδα διαθέτει σχετικά μικρό χρηματικό ποσό για να καλύψει υποχρεώσεις, όπως ο φόρος εισοδήματος, οι αποσβέσεις, κ.ά. Η χαμηλή τιμή του δείκτη πιθανό να είναι αποτέλεσμα υπερβολικών εξόδων, σε σχέση με τις πωλήσεις που πραγματοποιεί η μονάδα.

Η τιμή του δείκτη για τη τριετία 2007-2009 είναι αρνητική. Ωστόσο, το 2010 είναι θετική παρουσιάζοντας σημαντική βελτίωση.

Οι παραπάνω αριθμοδείκτες αποδοτικότητας αποτυπώνονται στο επόμενο διάγραμμα.



4. Αριθμοδείκτες διάρθρωσης κεφαλαίου

► Αριθμοδείκτης Ξένων Κεφαλαίων προς Ίδια Κεφάλαια

Ο συγκεκριμένος αριθμοδείκτης αποτυπώνει την σχέση των ιδίων κεφαλαίων προς τα ξένα κεφάλαια της επιχείρησης. Όσο μεγαλύτερος είναι ο δείκτης (και πάνω από το 100), τόσο υπερχρεωμένη είναι η επιχείρηση. Χρησιμοποιείται από τους δανειστές της επιχείρησης για να εκτιμήσουν τον βαθμό ασφάλειας που τους εξασφαλίζουν τα ίδια κεφάλαια, αλλά και από την διοίκηση και τους μετόχους της επιχείρησης για να διαπιστώσουν το επίπεδο στο οποίο έχει φθάσει η χρήση κεφαλαιακής μόχλευσης.

Η τιμή του δείκτη για το 2010 είναι 6% και την τριετία 2007-2009 παραμένει σταθερός στο 5%.

► Αριθμοδείκτης Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων προς Πωλήσεις

Ο συγκεκριμένος αριθμοδείκτης εξετάζει τη μεταβολή των βραχυχρονίων υποχρεώσεων της επιχείρησης σε σχέση με την μεταβολή των πωλήσεων.

Η τιμή του δείκτη πρέπει να είναι χαμηλή ώστε όποια αύξηση των πωλήσεων να συνοδεύεται από κατάλληλη πολιτική εισπράξεων, ούτως ώστε να μπορεί με σχετική ευκολία η επιχείρηση να πληρώνει προμηθευτές, βραχυπρόθεσμα δάνεια και άλλες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Αυτό θα έχει ως συνέπεια, η όποια αύξηση στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (που έτσι κι αλλιώς θα προκύψει λόγω της αύξησης των πωλήσεων), να μη δημιουργήσει αναλογικά μεγαλύτερες υποχρεώσεις.

Η τιμή του δείκτη το 2010 έχει αυξηθεί σε 27% από 15% που ήταν το 2009 και οφείλεται στην αύξηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

1.5. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

1.5.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η Αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων θα επιτευχθεί με την επιμέρους ανάλυση της αξίας τους ανά είδος περιουσιακού στοιχείου. Για παράδειγμα, στα μεταφορικά μέσα θα χρησιμοποιηθεί η μέθοδος που ακολουθούν οι ασφαλιστικές εταιρείες, δηλαδή η τρέχουσα αξία αντικατάστασης μεταφορικού μέσου με ίδια χαρακτηριστικά. Για το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων θα χρησιμοποιηθεί η μέθοδος της εύλογης αξίας (fair value), η οποία ορίζεται το ποσό με το οποίο ένα στοιχείο ενεργητικού θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή ένα στοιχείο παθητικού να διακανονισθεί, μεταξύ μερών που ενεργούν ενσυνείδητα και με τη θέλησή τους, στα πλαίσια μίας συναλλαγής που γίνεται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Η τιμή αγοράς (market price), αποτελεί την πιο καλή προσέγγιση για την εύλογη αξία, αν η αγορά στην οποία διαπραγματεύεται το χρηματοοικονομικό μέσο, διαθέτει όλα τα χαρακτηριστικά μιας αγοράς που είναι ενεργός και διαθέτει ρευστότητα (active and liquid).

1.5.2. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Το γήπεδο, εντός του οποίου βρίσκονται οι κτιριακές εγκαταστάσεις της εταιρείας, έχουν συνολική επιφάνεια 247.152,26 τμ. Τα άμεσα εκμεταλλεύσιμα περιουσιακά στοιχεία της Κ.Α.Θ. Α.Ε. αποτελούνται από:

1. Τα **280 καταστήματα χονδρικής πώλησης** οπωροκηπευτικών που είναι καταμελημένα σε τέσσερις πυρήνες.
2. Τα βοηθητικά **καταστήματα χαρτικών** που υπάρχουν **δύο σε κάθε πυρήνα** της αγοράς, τα **πέντε κυλικεία**, ένα σε κάθε πυρήνα και ένα στο κτίριο Διοίκησης.
3. Τα **2 γραφεία** που ενοικιάζονται σε **γραφεία μεταφορών** στο κτίριο Διοίκησης.
4. Τα **γραφεία** που ενοικιάζονται σε **σωματεία και λογιστικά γραφεία** στο κτίριο Διοίκησης.
5. Τα κτίρια **γραφείων** και **αποθηκών** του **Α' Τελωνείου** Εισαγωγών - Εξαγωγών.
6. Τα **24 καταστήματα - εργαστήρια** χονδρικής πώλησης κρέατος της Κρεαταγοράς.
7. Το **κυλικείο** που είναι εγκατεστημένο στις εγκαταστάσεις της κρεαταγοράς.

Τα έμμεσα εκμεταλλεύσιμα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης αποτελούνται από το σύνολο των καταστημάτων της αγοράς οπωροκηπευτικών και αγοράς κρέατος, των μηχανημάτων που εξοπλίζουν τις τεχνικές εγκαταστάσεις, των μηχανημάτων & εξοπλισμού ζύγισης, του μηχανολογικού εξοπλισμού που χρησιμοποιείται για τις λειτουργίες θέρμανσης, κλιματισμού και ασφάλειας, τα φορητά μηχανήματα χειρός που χρησιμοποιούνται από τους τεχνίτες και τον λοιπό μηχανολογικό εξοπλισμό. Στα έμμεσα εκμεταλλεύσιμα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης εντάσσονται και τα έπιπλα γραφείου, τα διάφορα σκεύη, οι μηχανές γραφείου και οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές με τα παρελκόμενα τους και τους εκτυπωτές, ο τηλεπικοινωνιακός εξοπλισμός, όλα τα μέσα αποθήκευσης και μεταφοράς και το σύνολο του λοιπού εξοπλισμού, όπως τα θερμαντικά σώματα, ανεμιστήρες, πυροσβεστήρες κλπ.

Η εταιρεία εκμισθώνει το σύνολο των εγκαταστάσεων που έχει στη διάθεσή της καθ' όλη τη διάρκεια του έτους και ως εκ τούτου δεν υπάρχει υφιστάμενος χώρος εντός της αγοράς που να μην αξιοποιείται και να μην επιφέρει έσοδα στην επιχείρηση.

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις της Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης διακρίνονται στις κτιριακές εγκαταστάσεις της Λαχαναγοράς και της Κρεαταγοράς.

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις της Κ.Α.Θ. Α.Ε. αποτελούνται:

1. από το κτίριο διοίκησης Α,
2. από τα κτίρια (πυρήνες) καταστημάτων της αγοράς οπωροκηπευτικών Β, Γ, Δ, Ε,
3. από το παλιό κτίριο του υποσταθμού της ΔΕΗ (κτίριο Ζ),
4. από τα κτίρια καταστημάτων της αγοράς κρέατος Η, Θ, Ι, Κ, Λ, τα οποία στεγάζουν τους βοηθητικούς χώρους αυτής, το βιολογικό καθαρισμό κ.λ.π.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η κατανομή των επιφανειών των κτιριακών εγκαταστάσεων της Κ.Α.Θ. Α.Ε.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ. ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ Κ.Α.Θ. Α.Ε.	
1. Κτίριο Διοίκησης	3.964,71
2. Πυρήνες Λαχαναγοράς και Βοηθητικοί Χώροι	31.897,20
3. Κρεαταγορά και Βοηθητικοί Χώροι	6.403,07
4. Ιδιόχρηση κτηρίου Διοίκησης και Κρεαταγοράς	2.011,84
ΣΥΝΟΛΟ	44.276,82

1.5.3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

1.5.3.1. ΚΤΙΡΙΟ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Στο κτίριο Διοίκησης στεγάζονται οι απαραίτητες υπηρεσίες για την ομαλή λειτουργία της επιχείρησης. Παράλληλα εκμισθώνονται χώροι για την εξυπηρέτηση των υπηρεσιών που παράγονται στο σύστημα διακίνησης, διάθεσης και οικονομικής διαχείρισης. Ακόμα, έχουν παραχωρηθεί χώροι σε δημόσιες υπηρεσίες, όπως είναι το τελωνείο.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η κατανομή του κτιρίου 'Α' Κ.Α.Θ. Α.Ε.

1. ΚΤΙΡΙΟ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	
ΚΑΤΑΝΕΜΗΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ (όπως είναι διαμορφωμένος σήμερα)	Δομημένη επιφάνεια σε Τ.Μ.
ΧΩΡΟΙ ΙΔΙΟΧΡΗΣΗΣ	630,88
ΤΕΧΝΙΚΟ ΤΜΗΜΑ	106,27
ΑΠΟΘΗΚΗ Κ.Α.Θ. Α.Ε.	15,00
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΤΜΗΜΑ	158,68
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ	105,12
ΤΑΜΕΙΟ	11,92
ΧΩΡΟΣ ΠΑΡΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ	10,78
ΧΩΡΟΙ : Δ.Ε.Η. - Ο.Τ.Ε. - ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ	64,80
ΓΡΑΦΕΙΑ ΔΙΕΥΘ/ΝΤΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ - ΠΡΟΕΔΡΟΥ Δ.Σ. - ΕΣΩΤ. ΕΛΕΓΚΤΗ - ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ	158,31
ΜΙΣΘΟΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ	1.038,88
ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΩΝ	80,00
ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	227,00
ΣΩΜΑΤΕΙΟ ΦΟΡΤΟΕΚΦΟΡΤΩΤΩΝ	44,35
ΚΥΛΙΚΕΙΟ	30,00
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	156,34
ΓΡΑΦΕΙΟ ΕΚΤΕΛΩΝΙΣΤΩΝ	8,09
ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΕΛΩΝΕΙΟΥ	27,10
ΧΗΜΕΙΟ	270,00
ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	73,00
ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	73,00
ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΚΤΕΛΩΝΙΣΤΩΝ ΘΕΣΣ/ΝΙΚΗΣ	50,00

1. ΚΤΙΡΙΟ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	
ΚΑΤΑΝΕΜΗΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ (όπως είναι διαμορφωμένος σήμερα)	Δομημένη επιφάνεια σε Τ.Μ.
ΠΑΡΑΧΩΡΗΘΕΝΤΕΣ ΧΩΡΟΙ ΣΤΟ ΤΕΛΩΝΕΙΟ	923,20
Δ' ΤΕΛΩΝΕΙΟ	111,29
Δ' ΤΕΛΩΝΕΙΟ ΑΡΧΕΙΟ	112,11
ΤΕΛΩΝΕΙΟ	360,15
ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΕΛΩΝΕΙΟΥ	27,10
Α' ΤΕΛΩΝΕΙΟ	155,81
Α' ΤΕΛΩΝΕΙΟ	156,74
ΣΥΝΟΛΙΚΑ Τ.Μ. ΚΑΤΑΝΕΜΗΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ	2.592,96
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	2.655,84
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ Τ.Μ. ΚΤΙΡΙΟΥ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	5.248,80

1.5.3.2. ΠΥΡΗΝΕΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

Συνολικά οι τέσσερις πυρήνες της λαχαναγοράς καταλαμβάνουν 31.897,20 τ.μ. και ο κάθε πυρήνας είναι δομημένος ως εξής:

ΠΥΡΗΝΑΣ			
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Δομημένη επιφάνεια σε Τ.Μ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΑΓΑΖΙΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ Τ.Μ.
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	60,00	70	4.200,00
ΧΑΡΤΙΚΑ	30,00	2	60,00
ΚΥΛΙΚΕΙΟ	120,00	1	120,00
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	51,30	1	51,30
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	3.543,00	1	3.543,00
ΣΥΝΟΛΟ			7.974,30

1.5.3.3. ΚΡΕΑΤΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

Ο χώρος στέγασης του κτιριακού συγκροτήματος της Κρεαταγοράς είναι στη νοτιοδυτική πλευρά του χώρου της Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης, με επιφάνεια 94.600 τμ περίπου. Οι εγκαταστάσεις της Κρεαταγοράς περιλαμβάνουν 24 όμοια καταστήματα, τα κτίρια για την παραμονή των αχθοφόρων, το εργαστήριο της Κτηνιατρικής Υπηρεσίας, το αντλιοστάσιο, το γραφείο διανυκτέρευσης, το χώρο βιολογικού καθαρισμού και τους χώρους στάθμευσης των οχημάτων.

ΠΥΡΗΝΕΣ ΚΡΕΑΤΑΓΟΡΑΣ + ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ			
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΤΙΣΜΕΝΑ τμ ² (βάση σχεδίου)	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΑΓΑΖΙΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ Τ.Μ.
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	181,00	24	4.344,00
ΚΥΛΙΚΕΙΟ	50,05	1	50,05
ΕΝΩΣΗ ΕΜΠΟΡΩΝ ΚΡΕΑΤΟΣ	37,10	1	37,10
ΑΔΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΤΗΣ ΚΡΕΑΤΑΓΟΡΑΣ			50,05
ΚΤΗΝΙΑΤΡΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ			223,71
ΑΙΘΟΥΣΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ			102,34
ΚΟΥΖΙΝΑ			19,80
WC ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ			28,73
ΑΠΟΘΗΚΗ Κ.Α.Θ. Α.Ε.			15,00
ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ Η/Ζ			150,4,
ΑΝΤΛΙΟΣΤΑΣΙΟ			88,00
ΚΛΙΒΑΝΟΣ			174,40
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ			2.026,57
ΣΥΝΟΛΟ			7.310,15

Το συγκρότημα συμπληρώνεται από τον χώρο για τη λειτουργία του βιολογικού καθαρισμού και τέσσερις νησίδες στάθμευσης που είναι σε θέση να εξυπηρετήσουν 100 περίπου οχήματα. Τέλος έχει προβλεφθεί χώρος για την στάθμευση 21 φορτηγών ψυγείων που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν συμπληρωματικά για την κάλυψη αποθηκευτικών αναγκών.

1.5.4. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Αποτίμηση ορίζεται η διαδικασία εκτίμησης της πραγματικής αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου, μίας επιχείρησης ή ενός αξιογράφου που βασίζεται σε δεδομένα σχετικά με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία αλλά και των μελλοντικών απολαβών που θα έχει κάποιος από την απόκτηση και κατοχή τους.

Η έννοια της λέξης **αξία** είναι πιθανόν ασαφής στους περισσότερους και πιθανόν να σημαίνει διαφορετικά πράγματα σε διαφορετικούς ανθρώπους. Είναι επίσης σκόπιμο να αναφερθεί ότι δεν υπάρχει ένας ορισμός της αξίας αλλά περισσότεροι ανάλογα με το αντικείμενο στο οποίο αναφέρονται. Μετά από μελέτη της σχετικής ακαδημαϊκής βιβλιογραφίας αλλά και δημοσιεύσεων επαγγελματιών του χώρου καταλήξαμε σε έξι διαφορετικές έννοιες της αξίας:

- **Λογιστική αξία (book value):** Η αξία μια επιχείρησης αποτυπωμένη στα λογιστικές της καταστάσεις και αφορά το σύνολο του μετοχικού της κεφαλαίου.
- **Δίκαιη αξία (Fair Value):** Η αξία που χρησιμοποιείται σε υποθέσεις διαφορών και αμφισβητήσεων μεταξύ ιδιωτών και κρατικής εξουσίας ή μεταξύ ιδιωτών μεταξύ τους και η οποία χρησιμοποιείται στα δικαστήρια. Χρησιμοποιείται και ως για οικονομικές αναφορές ως εύλογη αξία, την αξία δηλαδή που θα μπορούσε να αποκτηθεί για ένα περιουσιακό στοιχείο ή να πληρωθεί για μία υποχρέωση.

1.5.4.1. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

Η λογιστική αξία μια επιχείρησης προκύπτει αν από το σύνολο του Ενεργητικού της αφαιρεθούν οι Υποχρεώσεις της. Άρα, όσο λιγότερες Υποχρεώσεις έχει μια επιχείρηση και όσο μεγαλύτερη είναι η αξία των στοιχείων του Ενεργητικού της, τόσο μεγαλύτερη είναι η Λογιστική Αξία της. Πρόκειται για μια απλή μέθοδο, η οποία όμως αποτυπώνει την αξία της επιχείρησης κατά τη διάρκεια της οικονομικής χρήσης.

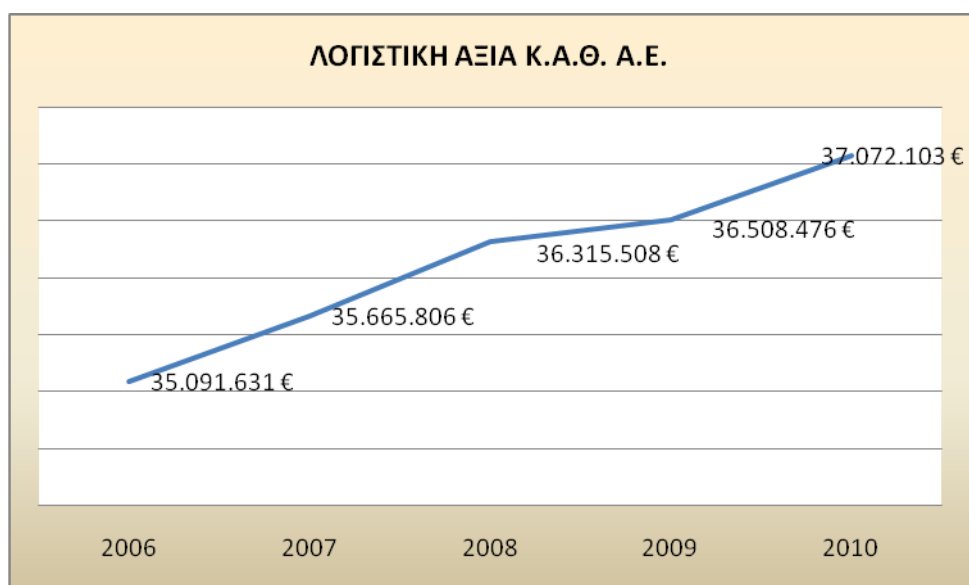
Η **λογιστική αξία** της επιχείρησης, όπως αποτυπώνεται στον Ισολογισμό της οικονομικής χρήσης 01/01/2010 έως 31/12/2010, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα είναι **37.072.103,54€**.

Η λογιστική αξία προκύπτει αν από το σύνολο του Ενεργητικού, ύψους 47.339.281,34€, αφαιρεθεί το σύνολο των Υποχρεώσεων, ύψους 10.267.177,80€. Η λογιστική αξία της επιχείρησης το 2010 παρουσιάζεται αυξημένη σε σχέση με την αντίστοιχη αξία του 2009, όπως προκύπτει από τις οικονομικές καταστάσεις του 2010, κατά 563.627,00€.

Στον παρακάτω πίνακα αποτυπώνεται η λογιστική αξία της επιχείρησης, η οποία είναι συνεχώς ανοδική, με θετικό ρυθμό μεταβολής για τα τέσσερα τελευταία έτη.

	2006	2007	2008	2009	2010
ΑΞΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	35.091.631€	35.665.806€	36.315.508€	36.508.476€	37.072.103€
ΜΕΤΑΒΟΛΗ		574.175€	649.702€	192.967€	563.627€
ΡΥΘΜΟΣ					
ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ		1,64%	1,82%	0,53%	1,52%

Η ανοδική τάση της λογιστικής αξίας αποτυπώνεται και στο παρακάτω γράφημα.



1.5.4.2. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΗΣ ΑΞΙΑΣ

Για τον καθορισμό της δίκαιης αξίας υπάρχει η προϋπόθεση ότι η οντότητα είναι δρώσα οικονομική μονάδα χωρίς οποιαδήποτε πρόθεση ή ανάγκη εκκαθάρισης ή σημαντικής περικοπής των εργασιών της, ή πραγματοποίησης μιας συναλλαγής με δυσμενείς όρους. Ως εκ τούτου, η δίκαιη αξία δεν είναι η αξία σε μία εξ ανάγκης συναλλαγή, μια μη-προαιρετική εκκαθάριση ή μια αναγκαστική πώληση.

Η “δίκαιη αξία της αγοράς” είναι το ποσό που ένας πωλητής θα μπορούσε λογικά να αποδεχτεί και ένας αγοραστής θα μπορούσε λογικά να πληρώσει σε μία συναλλαγή εντός ενός λογικού χρονικού διαστήματος στην ελεύθερη αγορά, με τον αγοραστή και τον πωλητή πλήρη ενημερωμένο και χωρίς κανέναν από αυτούς σε κατάσταση πίεσης και καταναγκασμού.

Η αξία των χρησιμοποιούμενων Περιουσιακών στοιχείων είναι πολύ υποκειμενική και είναι απίθανο ο αγοραστής και ο πωλητής να συμφωνήσουν γιατί και οι δύο έχουν διαφορετική αντίληψη για αυτά.

Για παράδειγμα, για ένα Η/Υ 5ετούς λειτουργίας, ο πωλητής υποστηρίζει ότι δεν θα μπορούσε να λειτουργήσει χωρίς αυτό και γι’ αυτόν η αξία του Η/Υ είναι η αξία αντικατάστασής του με ένα καινούριο αξίας (π.χ. €1.000). Η αξία της επιχείρησης δεν είναι η ρευστοποίηση των χρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων. Ο αγοραστής από την άλλη πλευρά, υποστηρίζει ότι η αξία του Η/Υ είναι η αναπόσβεστη αξία (π.χ. €200), ότι δηλαδή έχει απομείνει μετά την αφαίρεση των αποσβέσεων.

Ο σκοπός της δίκαιης αξίας είναι να βρεθεί η τιμή στην οποία θα γινόταν μια συναλλαγή την ημερομηνία του Ισολογισμού χωρίς οποιαδήποτε μετάλλαξη του. Εάν υπάρχει δημοσιευμένη αγοραία τιμή από μια ενεργό αγορά, τότε η αγοραία τιμή αποτελεί τη δίκαιη αξία. Εάν η αγοραία τιμή δεν είναι από ενεργό αγορά, ή αν δεν υπάρχει δημοσιευμένη αγοραία τιμή, τότε η οντότητα καθορίζει τη δίκαιη αξία χρησιμοποιώντας μια τεχνική αποτίμησης.

Η πιο συνήθης τεχνική αποτίμησης είναι αν από την αξία κτήσης αφαιρεθούν οι αποσβέσεις και προστεθεί η αξία που μέσω της έρευνας της αγοράς προκύπτει για τα πάγια στοιχεία που διαθέτει η επιχείρηση.

Σε αυτό το σημείο πρέπει να επισημανθεί - διευκρινιστεί ότι η αναπόσβεστη αξία είναι η ελάχιστη αξία της επιχείρησης, ενώ η δίκαιη αξία είναι αυτή που εκτιμάται με βάση την αγορά. Οι δύο αξίες είναι ένα εργαλείο προκειμένου οι διαπραγματεύσεις για την εξαγορά μιας επιχείρησης να έχουν ένα σημείο έναρξης. Δηλαδή, δεν υπάρχει κάποιος κανόνας που να ορίζει ότι μια επιχείρηση δεν μπορεί να εξαγοραστεί κάτω από την αναπόσβεστη αξία ή πάνω από την δίκαιη αξία.

Στον επόμενο Πίνακα που ακολουθεί γίνεται αποτύπωση των κατευθυντήριων γραμμών για τον καθορισμό της δίκαιης αξίας.

ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΗΣ ΑΞΙΑΣ	
Αρ. Στοιχείο Ενεργητικού / Υποχρέωση	Καθορισμός Δίκαιης Αξίας
1 Διαπραγματεύσιμα αξιόγραφα που αποτελούν αντικείμενο εμπορίας σε ενεργό αγορά	Τρέχουσα αγοραία αξία
2 Μη-διαπραγματεύσιμα αξιόγραφα	Υπολογιζόμενη αξία λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως: • αριθμοδείκτες Price/Earnings ratios, • μερισματική απόδοση, • αναμενόμενος ρυθμούς αύξησης σε σύγκριση με παρόμοια αξιόγραφα οντοτήτων
3 Εισπρακτέα ποσά	Παρούσα αξία , χρησιμοποιώντας κατάλληλα τρέχοντα επιτόκια για την προεξόφληση, μείον: • έξοδα είσπραξης χρεών • προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες
4 Αποθέματα	
(α) έτοιμα προϊόντα	• Τιμή πώλησης μείον κόστος εκποίησης και μείον λογικό περιθώριο κέρδους
(β) ημιτελή προϊόντα	• Τιμή πώλησης έτοιμων προϊόντων μείον κόστος ολοκλήρωσης, μείον κόστος εκποίησης και μείον λογικό περιθώριο κέρδους
(γ) πρώτες ύλες	• Τρέχον κόστος αντικατάστασης
5 Γη και κτίρια	Αγοραία τιμή

ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΗΣ ΑΞΙΑΣ	
Αρ. Στοιχείο Ενεργητικού / Υποχρέωση	Καθορισμός Δίκαιης Αξίας
6 Μηχανήματα και εξοπλισμός	• Αγοραία τιμή που συνήθως καθορίζεται από εκτίμηση. • Εάν δεν υπάρχει ένδειξη της αγοραίας τιμής λόγω εξειδικευμένης φύσης χρησιμοποιείται το αποσβεσμένο καθαρό κόστος αντικατάστασης ή υπολογίζεται η δίκαιη αξία χρησιμοποιώντας μια εισοδηματική προσέγγιση.
7 Άυλα στοιχεία ενεργητικού	• Δίκαιη αξία με αναφορά σε ενεργό αγορά (όπως καθορίζεται στο ΔΛΠ 38). • Εάν δεν υπάρχει ενεργός αγορά τότε χρησιμοποιείται το ποσό το οποίο θα καταβαλλόταν για αγορά του στοιχείου σε μία συναλλαγή ίσων αποστάσεων μεταξύ πρόθυμων και πληροφορημένων μερών
8 Λογαριασμοί πληρωτέοι, γραμμάτια πληρωτέα, μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, μακροπρόθεσμα ομόλογα, δεδουλευμένα έξοδα και απαιτήσεις πληρωτέες	Παρούσα αξία των σχετικών ποσών χρησιμοποιώντας κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια
9 Επαχθείς συμβάσεις και άλλες προσδιορίσιμες υποχρεώσεις του εξαγοραζόμενου	Παρούσα αξία των σχετικών ποσών χρησιμοποιώντας κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια
10 Στοιχεία ενεργητικού με αβέβαιες ταμειακές ροές	Απαγορεύεται η αναγνώριση ξεχωριστών προβλέψεων καθώς οι αβεβαιότητες για την ταχύτητα εισπράξεων και τις μελλοντικές ταμειακές ροές λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό της δίκαιης αξίας
11 Λειτουργικές μισθώσεις – ο εξαγοραζόμενος είναι ο εκμισθωτής	Στην επιμέτρηση της δίκαιης αξίας συμπεριλαμβάνεται η επίπτωση οποιωνδήποτε ευνοϊκών ή δυσμενών όρων σε σχέση με τους όρους της αγοράς
12 Στοιχεία ενεργητικού που δεν θα χρησιμοποιηθούν ή θα χρησιμοποιηθούν με διαφορετικό τρόπο	Επιμέτρηση σε δίκαιη αξία ανεξάρτητα από το σκοπό μελλοντικής χρήσης

Όπως προκύπτει από τον Ισολογισμό της 31/12/2010 η συνολική αξία κτήσης των παγίων στοιχείων ανέρχεται σε 29.453.340€, οι αποσβέσεις ανέρχονται σε 9.591.084€. Αναλυτικά έχουμε στον παρακάτω πίνακα:

ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ	ΔΙΚΑΙΗ ΑΞΙΑ
1.ΓΗΠΕΔΑ - ΟΙΚΟΠΕΔΑ	7.547.567	0	7.547.567	26.500.000
3.ΚΤΙΡΙΑ - ΕΓΚ/ΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	20.630.301	8.804.908	11.825.393	13.000.000
4.ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ - ΤΕΧΝ.ΕΓΚ/ΣΕΙΣ	805.361	511.715	293.646	250.000
5.ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	130.134	53.918	76.217	70.000
6.ΕΠΙΠΛΑ & ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	314.377	220.542	93.835	80.000
7.ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΥΠΟ ΕΚΤΕΛΕΣΗ	25.600	0	25.600	0
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Γ ΙΙΙ)	29.453.340	9.591.084	19.862.257	39.900.000

Η **αναπόσβεστη αξία** των περιουσιακών στοιχείων της Κεντρικής Αγοράς της Θεσσαλονίκης είναι **19.862.257€**, ενώ η **δίκαιη αξία** ανέρχεται στα **39.900.000€**.

Με το πέρας των ετών κάποια στοιχεία του Ενεργητικού αποκτούν μεγαλύτερη αξία από την αξία κτήσης τους, ενώ σε κάποια άλλα στοιχεία μειώνεται η αξία τους. Το οικόπεδο-γη συνήθως αποκτά μεγαλύτερη αξία από την αξία κτήσης του. Αντίθετα, τα υπόλοιπα πάγια στοιχεία, όπως είναι τα κτήρια, τα μηχανήματα, τα μεταφορικά μέσα, ο εξοπλισμός κλπ, πάντα χάνουν μέρος της αξίας τους κατά τη διάρκεια της οικονομικής δραστηριότητας. Το παραπάνω οφείλεται κυρίως στις φθορές που παρουσιάζουν τα πάγια, πλην του οικοπέδου, κατά την χρήση τους, καθώς και στο ότι η τεχνολογία βελτιώνεται, με αποτέλεσμα παλιότερος εξοπλισμός να χάνει την αξία του.

Το γήπεδο που είναι εγκαταστημένη η Κ.Α.Θ. Α.Ε. έχει αξία κτήσης 7.547.567€, ωστόσο η αξία που θα μπορούσε να πωληθεί είναι 3,5 φορές πάνω από την αξία κτήσης του.

Το γεγονός αυτό όμως δεν σημαίνει ότι το οικόπεδο δεν μπορεί να πωληθεί παραπάνω ή παρακάτω από τα 26,5 εκ. €, το οποίο εξαρτάται από τις ανάγκες των συμβαλλόμενων μερών.

Από την άλλη πλευρά τα υπόλοιπα πάγια στοιχεία αν και έχουν αξία κτήσης 21,8 εκ. €, λόγω των φθορών που έχουν υποστεί η δίκαιη αξία τους εκτιμάται στα 13,4. εκ. €.

1.5.5. ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΟΥ ΡΟΛΟΥ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΕΙΣΦΟΡΑΣ ΤΗΣ ΣΤΟΝ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟ

Η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης δραστηριοποιείται από το 1975, με έδρα την Θεσσαλονίκη. Αποστολή της είναι η παροχή διοικητικών υπηρεσιών και η διάθεση των αναγκαίων υποδομών, προκειμένου να διασφαλιστεί και να αναπτυχθεί η λειτουργία του ολοκληρωμένου κυκλώματος διακίνησης & εμπορίας οπωρολαχανικών και κρέατος.



Το οικονομικό κύκλωμα λειτουργίας της Κεντρικής Αγοράς της Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει:

- ▶ τους πωλητές / χονδρέμπορους που είναι εγκαταστημένοι εντός της Αγοράς,
- ▶ τους πωλητές / παραγωγούς που πουλάνε στους χονδρέμπορους,
- ▶ τους αγοραστές επαγγελματίες που καταφθάνουν στην Αγορά για να αγοράσουν προϊόντα,
- ▶ τους λοιπούς που παρέχουν ενδιάμεσες υπηρεσίες, π.χ. οδηγοί φορτηγών αυτοκινήτων, τραπεζικοί υπάλληλοι, χημικοί, κτηνίατροι κλπ.

Ο θεσμικός, εμπορικός, επιχειρηματικός και κοινωνικός ρόλος της Αγοράς είναι στρατηγικός τόσο όσον αφορά στην οικονομική ανάπτυξη της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, όσο και στην διατήρηση υγιούς ανταγωνιστικού περιβάλλοντος στο Χονδρεμπόριο οπωρολαχανικών και κρέατος. Στόχος της Αγοράς είναι μέσω των εξειδικευμένων υπηρεσιών που παρέχονται, στις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην Αγορά, μέσω των συνεχών ελέγχων από εξειδικευμένους επιστήμονες, τη διαρκή συντήρηση και βελτίωση των εγκαταστάσεων και των συνθηκών φύλαξης, αποθήκευσης και διακίνησης των προϊόντων, να εξασφαλίζεται στον καταναλωτή η ποιότητα των τροφίμων που καταναλώνει.

Ο ανταγωνισμός ευνοεί και τα τρία είδη αποτελεσματικότητας. Οι επιχειρήσεις αναγκάζονται να προσαρμόσουν την προσφορά τους στη ζήτηση, για να μη χάσουν τους καταναλωτές από πελάτες. Αφουγκράζονται τις ανάγκες του καταναλωτή και στρέφουν προς τα εκεί την παραγωγή τους (διανεμητική αποτελεσματικότητα), μειώνουν το κόστος παραγωγής προκειμένου να πωλούν φθηνότερα και επεξεργάζονται πιο αποτελεσματικά τις πρώτες ύλες (παραγωγική αποτελεσματικότητα) και προσπαθούν διαρκώς να εφεύρουν καινούργια προϊόντα που να καλύπτουν καλύτερα τις ανάγκες του καταναλωτή προκειμένου να έχουν προβάδισμα απέναντι στους ανταγωνιστές τους (δυναμική αποτελεσματικότητα).

Για να γίνει αντιληπτός ο ρόλος της Κεντρικής Αγοράς της Θεσσαλονίκης στο χώρο του εμπορίου και η συνεισφορά της στον ανταγωνισμό, αρκεί να αντιληφθεί κανείς τις συνθήκες διακίνησης και διαχείρισης των προϊόντων που θα επικρατούσαν, **αν δεν υπήρχε η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης**, ανά κατηγορία του οικονομικού κυκλώματος λειτουργίας:

Οι χονδρέμποροι:

για να προμηθευτούν προϊόντα θα έπρεπε είτε να διατηρούσαν δικές τους εγκαταστάσεις, είτε να μετακινούνται καθημερινώς στην ευρύτερη περιοχή για την εύρεση του επιθυμητού προϊόντος. Η διατήρηση εγκαταστάσεων θα απαιτούσε υψηλές επενδύσεις, ενώ θα προέκυπταν και θέματα υγειονομικού ενδιαφέροντος. Η αναζήτηση προϊόντων στην ευρύτερη περιοχή θα δημιουργούσε υψηλά κόστη μεταφοράς. Όπως και να έχει, το τελικό κόστος και στις δύο περιπτώσεις θα ήταν υψηλό και τελικά θα μετακυλύετο στον τελικό καταναλωτή.

Οι παραγωγοί (πωλητές στους χονδρέμπορους):

θα αντιμετώπιζαν αβεβαιότητα ως προς την πώληση των προϊόντων τους, ενώ θα είχαν μειωμένη διαπραγματευτική ικανότητα έναντι των χονδρεμπόρων, αφού είτε θα περίμεναν να τους προσελκύσουν οι ίδιοι, είτε θα έπρεπε να βρουν χονδρέμπορο με δική του εγκατάσταση (με τα όποια κόστη αναφέραμε παραπάνω). Αποτέλεσμα της όλης διαδικασίας θα ήταν οι παραγωγοί να πουλούν φθηνότερα τα προϊόντα τους και με μεγαλύτερο κόστος, περιορίζοντας έτσι τα κέρδη τους και δημιουργώντας ερωτήματα για την συνέχιση της δραστηριότητάς τους.

Οι αγοραστές:

το πιο πιθανό είναι να είχαν αναπτύξει σχέση εξάρτησης με κάποιον χονδρέμπορο, ο οποίος θα τους διέθετε προϊόντα σε υψηλές τιμές, εκμεταλλευόμενος την ισχυρή διαπραγματευτική του θέση και καθιστώντας εαυτόν μονοψώνιο στην περιοχή. Η ύπαρξη της αγοράς δίνει τη δυνατότητα στους αγοραστές να μπορούν να συγκρίνουν τις τιμές και την ποιότητα των προϊόντων, χωρίς να είναι αναγκασμένοι να δαπανήσουν μεγάλα ποσά σε έξοδα μεταφοράς για τον εντοπισμό και μονό των προϊόντων που επιθυμούν να αγοράσουν, βάση των κριτηρίων που οι ίδιοι θέτουν. Έτσι, οι αγοραστές είτε θα περιόριζαν τα τελικά τους κέρδη, είτε θα μετακυλούσαν το κόστος στους τελικούς καταναλωτές των προϊόντων.

Οι λοιποί πάροχοι ενδιάμεσων υπηρεσιών:

δεν θα υφίστανται, με ότι αρνητικό αυτό συνεπάγεται τόσο για τους ίδιους όσο και για την τοπική οικονομία.

Οι τελικοί καταναλωτές:

αν και δεν συμμετέχουν άμεσα στο οικονομικό κύκλωμα της Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης, επιφορτίζονται τις αρνητικές συνέπειες από τη μη ανταγωνιστική λειτουργία της αγοράς. Σε αντίθετη περίπτωση, η ύπαρξη της Κ.Α.Θ. Α.Ε. προσδιορίζει τα όρια της ορθής λειτουργίας του ανταγωνισμού και δημιουργεί θετικά πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα προς τους τελικούς καταναλωτές των προϊόντων.

1.6. ΣΥΝΟΨΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ & ΤΟΥ ΡΟΛΟΥ ΤΗΣ ΣΤΗΝ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Από την περιγραφή και την συγκριτική ανάλυση των στοιχείων των ισολογισμών και των οικονομικών καταστάσεων της χρονικής περιόδου 2007-2010 προκύπτει ότι το μετοχικό κεφάλαιο έχει παραμείνει αναλλοίωτο διαχρονικά, αποτυπώνοντας την **ισχυρή κεφαλαιακή διάρθρωση** και την ελάχιστη δανειακή επιβάρυνση της Κ.Α.Θ. Α.Ε. Η επιχείρηση παρουσιάζει αύξηση του κύκλου εργασιών, με ταυτόχρονη μείωση του κόστους πωληθέντων, με συνέπεια τα καθαρά αποτελέσματα των χρήσεων (κέρδη), να έχουν ανοδική πορεία.

Παράλληλα, τα διαθέσιμα της Κ.Α.Θ. Α.Ε. έχουν αυξηθεί και διατηρούνται σε υψηλά επίπεδα και στο τέλος της χρήσης ανήλθαν στο ποσό των 6.068.841,23 €, έναντι ποσού 5.326.014,19 € στο τέλος της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση (κατά 742.827,04 €) οφείλεται κατά κύριο λόγο στην μείωση των εξόδων και την εμφανή αύξηση των χρηματοοικονομικών εσόδων της επιχείρησης.

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις παρουσιάζουν σταθερότητα, ενώ οι βραχυπρόθεσμες έχουν αυξηθεί. Το ύψος των δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των 57.369,89 € μειωμένο κατά 18.425,56 € σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Αυτό καταδεικνύει το γεγονός ότι η εταιρεία έχει **πολύ χαμηλή δανειακή επιβάρυνση** και είναι σε θέση να καλύπτει με μεγάλη άνεση τους ετήσιους τόκους των δανείων της.

Εντός της χρήσης του 2010 δεν πραγματοποιήθηκε καμία επένδυση από πλευράς της Κ.Α.Θ. Α.Ε., σε σχέση με τα προηγούμενα έτη κατά την διάρκεια της οποίων ολοκληρώθηκε το έργο «Εκσυγχρονισμός Λαχαναγοράς/ Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης Α.Ε. - Βελτίωση Συνθηκών Υγιεινής & για Εναρμόνιση με Κοινοτικές Οδηγίες», συνολικού προϋπολογισμού 2.500.000 ευρώ, επιδοτούμενου σε ποσοστό 48% από το Μέτρο 2.1 του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης. Μέσα στο έτος 2011, προβλέπεται να κατατεθούν προτάσεις που θα αφορούν τα εξής : α) Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες διαχείρισης-ελέγχου προσβασιμότητας, δημιουργία ηλεκτρονικής αγοράς (e-marketplace) με δυνατότητα εκτέλεσης δημοπρασιών και σύστημα μηχανοργάνωσης/διοίκησης και ασφάλειας της Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης Α.Ε. στο πλαίσιο του επιχειρησιακού προγράμματος «ΨΗΦΙΑΚΗ ΣΥΓΚΛΙΣΗ» β) Ανάπτυξη και τόνωση της επιχειρηματικότητας μέσω του εκσυγχρονισμού και της δημιουργίας δομών προώθησης προϊόντων στο πλαίσιο του προγράμματος Interreg Ελλάδα – Βουλγαρία 2007-2013 γ) Σχέδιο προτεινόμενων παρεμβάσεων βελτίωσης κτιριακών υποδομών και εκσυγχρονισμού λειτουργίας Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης Α.Ε. στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ και δ) Φωτοβολταϊκό στη στέγη της Κ.Α.Θ. Α.Ε.

Από την περιγραφή και την συγκριτική ανάλυση των χρηματοοικονομικών αριθμοδεικτών της χρονικής περιόδου 2007-2010, προκύπτει ότι η ρευστότητα αν και είναι ικανοποιητική, έχει πτωτική τάση. **Η αποδοτικότητα έχει βελτιωθεί το 2010** σε σχέση με την χρονική περίοδο 2007-2009, κυρίως λόγω της μείωσης του κόστους πωληθέντων, με αποτέλεσμα την αύξηση των κερδών. Επίσης, η χρήση των ξένων κεφαλαίων ασκεί θετική επίδραση στα αποτελέσματα των χρήσεων της επιχείρησης.

Η αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων είναι υψηλή, καθώς η Κ.Α.Θ. Α.Ε. επιδιώκει την εκμίσθωση του συνόλου των διαθέσιμων κτιριακών εγκαταστάσεων, καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, έτσι ώστε να μην υπάρχει υφιστάμενος χώρος εντός της αγοράς που να μην αξιοποιείται έτσι ώστε να επιφέρει έσοδα.

Η μη ύπαρξη της Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης θα είχε σαν συνέπεια την αύξηση των τιμών των προϊόντων. Οι τελικοί πωλητές των προϊόντων είτε θα έμπαιναν σε μια λογική αναζήτησης αγοραστών στην όμορη περιοχή, οπότε θα αυξανόταν το μεταφορικό τους κόστος, είτε θα έμπαιναν σε μια λογική αναζήτησης του πιο φθηνού και προσιτού προϊόντος σε αυτούς.

Από την άλλη πλευρά, οι πωλητές που βρίσκονται εγκαταστημένοι εντός της αγοράς, δεν μπορούν να εφαρμόσουν πρακτικές μονοπωλίου. Οι αγοραστές έχουν τέλεια πληροφόρηση, αφού μπορούν άμεσα να συγκρίνουν τις τιμές μέσω του ημερησίου δελτίου τιμών που ανακοινώνει η Κ.Α.Θ. Α.Ε. και επιτοπίως να διαπιστώσουν την ποιότητα των προϊόντων.

Για τους παραπάνω λόγους, οι πωλητές-χονδρέμποροι προσπαθούν να πετυχαίνουν το μέγιστο συνδυασμό ποιότητας, ποσότητας και τιμής προκειμένου να διαφοροποιηθούν και να προσελκύσουν τους αγοραστές.

Εξάλλου, αν η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης δεν λειτουργούσε θετικά, τα κέρδη της επιχείρησης θα ήταν μειωμένα, αφού ούτε οι χονδρέμποροι-ενοικιαστές των χώρων της, ούτε οι αγοραστές-επαγγελματίες της ευρύτερης περιοχής θα την επέλεγαν ως σημείο συναλλαγών.

Ο θετικός ρόλος της Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης στο Χονδρεμπόριο αποτυπώνεται στα σημαντικά μερίδια συναλλαγών που καταγράφονται στον Κύκλο Εργασιών για τους εγκατεστημένους εμπόρους σε σχέση με τα μεγέθη του κύκλου εργασιών στους αντίστοιχους κλάδους εμπορίου κρέατος και οπωροκηπευτικών. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία που παρουσιάζονται αναλυτικά στο

Επιχειρησιακό Πρόγραμμα 2011-2013 της Κ.Α.Θ. Α.Ε. τα μεγέθη αυτά είναι περίπου 8% για την αγορά κρέατος και 15% για την αγορά οπωροκηπευτικών σε σχέση με τους Εθνικούς Δείκτες .

Συμπερασματικά, στη χρήση του 2010, η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης Α.Ε. παρουσίασε αύξηση των οικονομικών της μεγεθών με σωστή διαχείριση των λειτουργικών της εξόδων, εν μέσω των δυσμενών οικονομικών συγκυριών που επικρατούν, διατηρώντας παράλληλα τον κοινωφελή της χαρακτήρα με μηδενικές αυξήσεις στα μισθώματα-τέλη και καταβάλλοντας-επιστρέφοντας προς το Ελληνικό Δημόσιο υψηλά ποσά υπό τη μορφή μερισμάτων, φόρων κλπ. Το 2011 προβλέπει βελτίωση στην είσπραξη των μισθωμάτων, με σκοπό την μείωση των απαιτήσεων καθώς και την υλοποίηση επενδυτικών προγραμμάτων ώστε να βελτιωθεί η οικονομική θέση της εταιρίας.

Από τα παραπάνω γίνεται αντιληπτό ότι η Κεντρική Αγορά της Θεσσαλονίκης σαφώς και κατέχει σημαντικό ρόλο στο χώρο του εμπορίου των οπωροκηπευτικών και του κρέατος, συνεισφέροντας σημαντικά στον ανταγωνισμό και την τοπική οικονομία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο:

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑΣ

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάσετε η διεθνής εμπειρία σχετικά με τη δομή και λειτουργία κεντρικών αγορών σε μεγάλες πόλεις καθώς και περιγραφή καλών πρακτικών στους τομείς της εφοδιαστικής αλυσίδας και του χονδρικού εμπορίου ευπαθών προϊόντων.



2.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι μεγάλες αλυσίδες των Super Markets που γνωρίζουν τεράστια ανάπτυξη τα τελευταία τριάντα χρόνια στις ανεπτυγμένες οικονομίες άλλαξαν ριζικά την οργάνωση της εφοδιαστικής αλυσίδας των μεγάλων πόλεων και πέτυχαν στο διάστημα αυτό να συγκεντρώσουν συντριπτικά μερίδια της αγοράς των νωπών προϊόντων. Σε μια πρώτη ανάγνωση θα μπορούσε κανείς να ισχυριστεί ότι τα μεγάλα καταστήματα αυτά δεν αποτελούν τους άμεσους ανταγωνιστές των αγορών χονδρικού εμπορίου ωστόσο η ισχυρή παρουσία τους και η επανάσταση που έχουν επιφέρει στην οργάνωση της εφοδιαστικής αλυσίδας θέτουν συστηματικά εκτός αγοράς τα μικρά εμπορικά καταστήματα που με τη σειρά τους αποτελούν και τους δυνητικούς πελάτες των αγορών όπως η ΚΑΘ. Είναι χαρακτηριστικό ότι σε κάποιες οικονομίες, το ποσοστό της αγοράς νωπών προϊόντων που διακινούνται μέσω των super markets ξεπερνάει το 80%. Επιπλέον, η μεταστροφή των διατροφικών συνηθειών των κατοίκων αστικών περιοχών καθώς και οι έντονοι ρυθμοί της καθημερινότητας των ανθρώπων επηρέασαν σημαντικά τις συγκεκριμένες αγορές αναδεικνύοντας συνεχώς και νέες προκλήσεις.

Παρά τις δυσμενείς συνθήκες που αναπτύχθηκαν τις τελευταίες δεκαετίες όμως παρατηρούμε ότι οι αγορές χονδρικού εμπορίου νωπών προϊόντων παραμένουν ένα αναπόσπαστο μέρος της εφοδιαστικής αλυσίδας των μεγάλων πόλεων. Ιστορικά, μετά τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο, ο ρόλος τους αποδείχθηκε ιδιαίτερα σημαντικός στον σταθερό εφοδιασμό των πόλεων με τρόφιμα και ενώ η πορεία τους και η γενικότερη ανάπτυξη τους διαφέρει σημαντικά από χώρα σε χώρα, παρατηρούμε ότι όλες σχεδόν οι μεγάλες πόλεις της Ευρώπης διαθέτουν τέτοιες αγορές ενώ στις ΗΠΑ, αν και δεν αποτέλεσαν ποτέ μέρος της τοπικής εμπορικής παράδοσης, λειτουργούν επίσης αγορές με σημαντική παρουσία.

Η οργανωτική δομή, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και η απήχηση των αγορών χονδρικού εμπορίου τροφίμων διαφέρουν σημαντικά από χώρα σε χώρα ανάλογα με την διάρθρωση της οικονομίας αλλά και τις διατροφικές συνήθειες και παραδόσεις που χαρακτηρίζουν την κάθε χώρα. Συχνά όμως παρατηρούνται και διαφορές από πόλη σε πόλη καθώς και από αγορά σε αγορά. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι συγκεκριμένες αγορές είναι μεγάλες και σύνθετες και άρα η βιωσιμότητα τους δεν εξαρτάται μόνο από τις παραδώσεις αλλά κυρίως από την ικανότητα των διοικήσεων τους να προσαρμοστούν στις νέες συνθήκες.

Στην ενότητα αυτή θα επιχειρηθεί μια ιστορική αναδρομή του ρόλου και της απήχησης των αγορών στην μεταπολεμική περίοδο καθώς και μια προσπάθεια να κατηγοριοποιηθούν οι αγορές κυρίως στην Ευρώπη ώστε να αναδειχθούν καλές πρακτικές μέσα από πραγματικά παραδείγματα.

2.2. Ο ΡΟΛΟΣ ΚΑΙ Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΧΟΝΔΡΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΣΤΗΝ ΜΕΤΑΠΟΛΕΜΙΚΗ ΕΥΡΩΠΗ

Στην διεθνή βιβλιογραφία, αγορές χονδρικού εμπορίου νωπών προϊόντων ορίζονται ως οι φυσικές οργανωμένες τοποθεσίες όπου επαγγελματίες έμποροι μεταπωλούν νωπά προϊόντα σε άλλους επαγγελματίες. Η ενίσχυση του ρόλου τους εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την ικανότητα των αγροτικών παραγωγών να αντιλαμβάνονται τους κανόνες της αγοράς. Για παράδειγμα όταν οι παραγωγοί μαθαίνουν να διαπραγματεύονται και να συναλλάσσονται απευθείας με super markets ή ακόμα και καταναλωτές τότε η επιρροή των αγορών μειώνεται. Αντιθέτως όσο οι παραγωγοί δυσκολεύονται να προσεγγίσουν την κατανάλωση, οι αγορές ενισχύουν τη παρουσία τους. Σε γενικές γραμμές οι αγορές αυτές χωρίζονται σε δύο κατηγορίες: τις αγορές που λειτουργούν στην ύπαιθρο (κοντά στους χώρους παραγωγής) και εκείνες που βρίσκονται κοντά σε μεγάλες πόλεις. Οι δύο αυτές κατηγορίες αγορών διαφέρουν σημαντικά μεταξύ τους αλλά παραδοσιακά στην Ευρώπη και τις ΗΠΑ αποτελούν κρίκοι της ίδιας αλυσίδας.

Ειδικότερα, η πρώτη κατηγορία επικεντρώνεται κυρίως στην συγκέντρωση της αγροτικής παραγωγής καθώς και στη διασφάλιση δίκαιων τιμών για τους παραγωγούς. Παραδοσιακά, οι αγορές αυτές (assembly markets) λειτουργούν ως χρηματιστήρια τροφίμων με τις αγοραπωλησίες να οργανώνονται σε μορφή πλειστηριασμών. Η δεύτερη κατηγορία αγορών είναι και οι πλέον ανεπτυγμένες καθώς ακολούθησαν την μεγάλη αστική συγκέντρωση του περασμένου αιώνα και αποτελούν σημαντικό κομμάτι της εφοδιαστικής αλυσίδας των πόλεων. Οι αγορές αυτές (terminal markets) συγκεντρώνουν τα προϊόντα από τους παραγωγούς ή τις αγορές της υπαίθρου και επικεντρώνονται κυρίως στη διασφάλιση δίκαιων τιμών για τις μικρές επιχειρήσεις λιανικού εμπορίου και κατ' επέκταση για τους ίδιους τους καταναλωτές.

Η παρούσα ανάλυση θα επικεντρωθεί στις τερματικές αγορές που βρίσκονται σε αστικές περιοχές καθώς το πρότυπο αυτό ταιριάζει στη Κ.Α.Θ. Α.Ε.. Οι αγορές αυτές έχουν μια μακρά παράδοση στις ανεπτυγμένες οικονομίες καθώς η λειτουργία τους, κυρίως στην Ευρώπη, χρονολογείται αρκετούς αιώνες πριν και συγκεκριμένα από την εποχή του μεσαίωνα. Ωστόσο η μεγάλη ανάπτυξη τους, ακολούθησε το πέρας του δευτέρου παγκοσμίου πολέμου όπου οι μεγάλες ελλείψεις σε τρόφιμα στις μεγάλες πόλεις της Ευρώπης απαιτούσε την άμεση αποκατάσταση της διατροφικής αλυσίδας. Την περίοδο εκείνη δημιουργήθηκαν μεγάλες και σημαντικές αγορές οι οποίες χρηματοδοτήθηκαν από το σχέδιο Marshall για την ανοικοδόμηση της Ευρώπης. Είναι προφανές ότι η ανάπτυξη αυτών των

αγορών αποτέλεσε αντικείμενο κρατικής πρωτοβουλίας και στο πέρας των χρόνων αποτυπώθηκε στην συνείδηση των πολιτών ως κοινωνικό αγαθό.

Πιο συγκεκριμένα, η κυβέρνηση της Γαλλίας το 1953 δημιούργησε ένα δίκτυο 16 αγορών οι οποίες ονομάστηκαν αγορές εθνικής ωφέλειας και στόχευαν στην διευκόλυνση του εμπορίου αλλά και στην διασφάλιση της διαφάνειας στις τιμές και την διατήρηση της ποιότητας. Παρομοίως, η κυβέρνηση της Ισπανίας δημιούργησε το δίκτυο Mercasa που αποτελούσαν 23 σύγχρονες αγορές. Σε περιπτώσεις άλλων χωρών όπως την Ιταλία, τη Γερμανία και τη Μεγάλη Βρετανία, η ευθύνη για την δημιουργία παρόμοιων αγορών μεταβιβάστηκε στη τοπική αυτοδιοίκηση αλλά συνέχιζε να αποτελεί αντικείμενο κρατικού ελέγχου.

Την δεκαετία του 50 και του 60, οι αγορές αυτές γνώρισαν μεγάλη ανάπτυξη λόγω και της μεγάλης αστικής ανάπτυξης που παρατηρήθηκε. Ωστόσο η επόμενη δεκαετία αποτέλεσε την απαρχή νέων συνηθειών και δεδομένων. Η αγορά και διακίνηση τροφίμων έπαψε να αφορά αποκλειστικά την επιβίωση των μαζών και άρχισε να αφορά περισσότερο τις καταναλωτικές επιλογές και τάσεις. Την ίδια περίοδο έκαναν την εμφάνιση τους και οι αλυσίδες των super markets που ειδικεύονταν στην ανάλυση και χαρτογράφηση της ζήτησης. Το αποτέλεσμα ήταν να επικρατήσουν κατά κράτος στην διακίνηση τροφίμων έναντι μικρών καταστημάτων που αποτελούσαν και τους πελάτες των αγορών χονδρικού εμπορίου. Είναι ενδεικτικό ότι ήδη το 1971 στην Γερμανία μόνο το 30% των νωπών προϊόντων εμπορεύονταν μέσω των αγορών αυτών ενώ το ποσοστό αυτό στη Μεγάλη Βρετανία ήταν μόνο 20%. Στη Νότια Ευρώπη, όπου οι αλυσίδες super markets καθυστέρησαν να κάνουν την εμφάνιση τους και οι διατροφικές συνήθειες παραμένουν παραδοσιακές, οι αγορές χονδρικού εμπορίου συνέχιζαν να διαδραματίζουν ένα πιο σημαντικό ρόλο. Ωστόσο σε ολόκληρη την Ευρώπη τις δεκαετίες που ακολούθησαν οι αγορές αυτές απέτυχαν να αντιληφθούν εγκαίρως τις αλλαγές και να προσαρμοστούν αναλόγως στις νέες συνθήκες, περιορίζοντας σημαντικά το μερίδιο τους στη διακίνηση νωπών προϊόντων.

2.3. ΟΙ ΑΓΟΡΕΣ ΧΟΝΔΡΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΣΤΗ ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Η σημερινή πραγματικότητα σε ότι αφορά την εφοδιαστική αλυσίδα νωπών προϊόντων δεν αφήνει κανένα περιθώριο αμφισβήτησης της υπεροχής των μεγάλων καταστημάτων Super Markets. Τα συγκεκριμένα καταστήματα ελέγχουν το 70% με 80% της συνολικής διακίνησης νωπών προϊόντων αφήνοντας ένα σαφώς μικρότερο μερίδιο αγοράς στις εμπορικές αγορές. Έστω όμως και αυτό το μερίδιο, σε μια εποχή μεγάλης αστικής συγκέντρωσης και υπερκατανάλωσης, είναι ιδιαίτερα σημαντικό από οικονομικής απόψεως. Ακόμα περισσότερο δε όταν καλές πρακτικές στον χώρο έχουν αποδείξει ότι με τις κατάλληλες ενέργειες, το μερίδιο αυτό έχει την δυνατότητα να αυξηθεί. Χαρακτηριστικό παράδειγμα προσαρμοστικότητας στις συνθήκες της αγοράς είναι εκείνο των αγορών που μπροστά στον κίνδυνο απώλειας των φυσικών πελατών τους λόγω της μείωσης των μικρών εμπορικών καταστημάτων έστρεψαν το ενδιαφέρον τους σε νέους πελάτες από τον χώρο της εστίασης και του catering αποκαθιστώντας έτσι την παρουσία τους στον ανταγωνισμό.

Παρά λοιπόν την επικράτηση των μεγάλων καταστημάτων, παραμένουν σήμερα οι συνθήκες εκείνες που οι αγορές μπορούν να αξιοποιήσουν για να διατηρήσουν ή ακόμα και να ενισχύσουν την παρουσία τους. Αυτές οι συνθήκες είναι:

- ▶ Οι ευκαιρίες που παρέχουν οι νέες τεχνολογίες και ιδιαίτερα το διαδίκτυο χωρίς ταυτόχρονα να αποτελούν και απειλή καθώς παραμένει απαραίτητη η φυσική συναλλαγή των προϊόντων αυτών.
- ▶ Η συνεχής ενίσχυση της αστικής συγκέντρωσης άρα και της ζήτησης νωπών προϊόντων.
- ▶ Οι συνεχείς μεταβολές στις καταναλωτικές τάσεις με σαφή ενίσχυση όμως των τάσεων της υγιεινής διατροφής και των μεσογειακών συνταγών.
- ▶ Οι ευκαιρίες που παρέχει ο πολύ-πολιτισμικός χαρακτήρας των σύγχρονων πόλεων που ενισχύει ακόμα περισσότερο την ζήτηση φρέσκων προϊόντων.
- ▶ Η τεράστια ανάπτυξη που γνωρίζει σε όλη την Ευρώπη ο κλάδος της εστίασης και του catering. Τα εστιατόρια αναδεικνύονται ως φυσικοί πελάτες των αγορών και υποκαθιστούν την μείωση των παραδοσιακών μπακάλικων της γειτονιάς.

Για να αξιοποιήσουν όμως τις ευκαιρίες αυτές οι αγορές εμπορίας νωπών προϊόντων οφείλουν να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα. Η διεθνής εμπειρία αναδεικνύει καλές πρακτικές όπου αγορές κατάφεραν να αυξήσουν την πελατειακή τους βάση στοχεύοντας σε δύο βασικές παραμέτρους:

- ▶ Την αύξηση του εύρους των οριζόντιων υπηρεσιών (ποικιλία προϊόντων).
- ▶ Την αύξηση του εύρους των κάθετων υπηρεσιών (υπηρεσίες που αυξάνουν τις οικονομίες κλίμακας, μειώνουν το κόστος για τους εμπόρους και κάνουν τα προϊόντα πιο ελκυστικά).

Ειδικότερα σε ότι αφορά το πρώτο σκέλος, παρατηρείται ότι αρκετές πετυχημένες αγορές εστίασαν τα τελευταία χρόνια στην επέκταση των εμπορεύσιμων αγαθών προσθέτοντας στα φρούτα και λαχανικά, το κρέας, το ψάρι, τα λουλούδια και άλλα. Στη πιο παραδοσιακή τους μορφή, σε παλαιότερες εποχές, ενδεχομένως αυτό να μην ήταν απαραίτητο καθώς η φυσική τους πελατεία που ήταν τα μικρά εμπορικά καταστήματα, εστίαζε σε μία μόνο κατηγορία προϊόντων ανάλογα με το αντικείμενο του καθενός: Το μπακάλικό θα πήγαινε στην αγορά φρούτων, το ψαράδικό στην ψαραγορά, το κρεοπωλείο στην κρεαταγορά. Την σημερινή εποχή όμως η συγκέντρωση όλων των πρώτων υλών προσελκύει κυρίως τα εστιατόρια και τις εταιρίες catering που επωφελούνται από αυτήν. Είναι ενδεικτικό ότι σε αρκετές ευρωπαϊκές αγορές δραστηριοποιούνται έμποροι που ειδικεύονται στην εξυπηρέτηση συγκεκριμένων εστιατορίων προσφέροντας στον ίδιο πάγκο όλες τις απαραίτητες πρώτες ύλες.

Σε ότι αφορά το δεύτερο σκέλος δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι οι αγορές χονδρικού εμπορίου αποτελούν σημαντικό μέρος της εφοδιαστικής αλυσίδας και συνδέουν τους παραγωγούς με τους καταναλωτές καθώς και την προσφορά με την ζήτηση. Ο ρόλος αυτός στη διεθνή πρακτική είναι σύνθετος και δεν περιορίζεται αποκλειστικά στην έκθεση προϊόντων στις κατά τόπους αγορές. Οι πιο σύγχρονες αγορές κυρίως στην Ευρώπη καθετοποιούν τις υπηρεσίες τους και αναλαμβάνουν ένα ευρύτερο φάσμα δραστηριοτήτων. Οι δραστηριότητες αυτές χωρίζονται σε εμπορικές και διοικητικές.

Οι εμπορικές δραστηριότητες των αγορών αφορούν κυρίως την μεταφορά των προϊόντων από τους χώρους καλλιέργειας και συγκομιδής στους χώρους των αγορών πλησίον των αστικών περιοχών. Ωστόσο δεν περιορίζονται μόνο σε αυτό. Ένας βασικός ρόλος των αγορών και των εμπόρων που δραστηριοποιούνται σε αυτές είναι η κατανομή των προϊόντων, που φτάνουν σε μεγάλες ποσότητες ώστε να ικανοποιούν την ζήτηση, σε μικρότερες ποσότητες (de-bulking). Επίσης σημαντική δραστηριότητα αποτελεί η ασφαλής αποθήκευση προϊόντων ώστε να ικανοποιείται πλήρως η ζήτηση αλλά και η διατήρηση της ποιότητας των προϊόντων μέχρι να καταλήξουν στους πελάτες. Η απουσία αυτής της υπηρεσίας θα δημιουργούσε σημαντικό κενό στην εφοδιαστική αλυσίδα νωπών προϊόντων καθώς η μεταφορά τους από τους τόπους παραγωγής στους μικρούς εμπόρους λιανικού εμπορίου που δεν διαθέτουν χώρους αποθήκευσης θα έθετε σε σοβαρό κίνδυνο την βιωσιμότητα των προϊόντων (σε αντίθεση με τα σούπερ μάρκετ που διαθέτουν σύγχρονους χώρους αποθήκευσης). Επίσης παρατηρείται στο διεθνή χώρο η επέκταση αγορών σε νέες δραστηριότητες που ενισχύουν την ανταγωνιστικότητα τους όπως είναι η συσκευασία προϊόντων, η λειτουργία σφαγείων στους ίδιους χώρους, καθώς και η παροχή υπηρεσιών delivery απευθείας στους εμπόρους λιανικής.

Σημαντικό ρόλο στην ανταγωνιστικότητα των αγορών παίζουν οι διοικητικές και οργανωτικές υπηρεσίες που προσφέρουν στους εμπόρους που δραστηριοποιούνται στους χώρους αυτούς. Πολλές σύγχρονες αγορές αναλαμβάνουν να παρακολουθούν στενά την διαμόρφωση της ζήτησης ώστε να προστατεύουν τους εμπόρους από άστοχες αγορές προϊόντων ή ποσοτήτων ενώ οι αγορές αυτές στηρίζουν και την ανάδειξη νέων προϊόντων. Επίσης οι σχέσεις εμπιστοσύνης και καλής συνεργασίας που αναπτύσσονται ανάμεσα στους εμπόρους χονδρικής και λιανικής επιτρέπουν την περαιτέρω ανάδειξη της ποιότητας των προϊόντων αλλά και της διατήρησης ανταγωνιστικών τιμών. Τέλος πολύ σημαντική είναι η παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ταμειακών ροών, αποθεμάτων και άλλων υπηρεσιών που προσφέρουν οι αγορές αυτές στους εμπόρους.

2.4. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΓΟΡΩΝ ΣΕ ΔΙΕΘΝΕΣ ΕΠΙΠΕΔΟ

Στη διεθνή βιβλιογραφία οι αγορές εμπορίας νωπών προϊόντων χωρίζονται σε γεωγραφικές ενότητες λαμβάνοντας υπόψη το βαθμό εκσυγχρονισμού των υποδομών, το βαθμό ανάπτυξης σημαντικών για τις αγορές κλάδων όπως αυτών της εστίασης, τη γενικότερη αγοραστική δύναμη της τοπικής κοινωνίας, την ποιότητα των προϊόντων και τον επαγγελματισμό των εμπόρων. Με τα δεδομένα αυτά, οι αγορές διακρίνονται σε παραδοσιακές, υπό ανάπτυξη καθώς και σύγχρονες.

Οι παραδοσιακές αγορές λειτουργούν σε χαμηλής ποιότητας υποδομές και εμπορεύονται χαμηλής ποιότητας προϊόντα από μικρούς και ανεξάρτητους εμπόρους. Σε γενικές γραμμές οι αγορές αυτές δραστηριοποιούνται σε χώρες και περιοχές όπου οι κάτοικοι έχουν χαμηλή αγοραστική δύναμη και ο κλάδος της εστίασης δεν είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος. Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει χώρες της Αφρικής και της Ινδίας.

Οι υπό ανάπτυξη αγορές επενδύουν σε καλύτερες υποδομές, οι έμποροι εκσυγχρονίζονται και παράγουν προϊόντα υψηλότερης ποιότητας ενώ οι κοινωνίες διαθέτουν μεγαλύτερη αγοραστική δύναμη και ο κλάδος εστίασης αναπτύσσεται σταθερά. Τέτοιες αγορές λειτουργούν στη Κίνα, στη Ρωσία, στη Βραζιλία και τη Τουρκία.

Οι σύγχρονες αγορές λειτουργούν σε σύγχρονες υποδομές, εμπορεύονται προϊόντα υψηλής ποιότητας από επαγγελματίες έμπορους και παραγωγούς ενώ οι κοινωνίες διαθέτουν μεγάλη καταναλωτική δύναμη και είναι απαιτητικοί στις αγορές τους. Τέλος ο κλάδος εστίασης είναι πολύ ανεπτυγμένος και αποτελεί βασική πελατεία των αγορών αυτών. Οι αγορές αυτές δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και τις ΗΠΑ.

Το επόμενο βήμα στην ανάπτυξη αυτών των αγορών είναι η αντιμετώπιση των προκλήσεων όπως τις περιγράψαμε ήδη και η διεκδίκηση ακόμα μεγαλύτερων μεριδίων αγοράς από τα μεγάλα καταστήματα.

Η τελευταία κατηγορία, αυτή των σύγχρονων αγορών, παρουσιάζει μεγάλο αναλυτικό ενδιαφέρον καθώς, ενώ οι ευρωπαϊκές οικονομίες τα τελευταία 30 χρόνια αφομοίωσαν κοινά χαρακτηριστικά, παρατηρούμε ότι στη περίπτωση των αγορών, μας επιτρέπεται η περαιτέρω κατηγοριοποίηση σε γεωγραφικές ενότητες. Συγκεκριμένα, η ανάλυση της πορείας των αγορών αυτών επιτρέπει την κατηγοριοποίηση τους σε γεωπολιτικές ενότητες μέσα στις οποίες διακρίνονται κοινά χαρακτηριστικά όπως για παράδειγμα η μετοχική τους σύνθεση.

Ειδικότερα μπορούμε να χωρίσουμε τις αγορές σε εκείνες του αγγλοσαξονικού τόξου, της Βόρειας Ευρώπης και της Νότιας Ευρώπης. Σημειώνουμε ότι σημαντική ανάπτυξη αγορών παρατηρείται τα τελευταία χρόνια και στις μεταβατικές οικονομίες (Ανατολική Ευρώπη) χωρίς όμως να ακολουθείται ενιαίο πρότυπο καθώς οι χώρες αυτές αφομοιώνουν τα γενικότερα χαρακτηριστικά στις οικονομίες τους ανάλογα με τις σφαίρες επιρροής που επιλέγουν (ΗΠΑ, ΕΕ, Ρωσία).

2.4.1. ΑΓΓΛΟΣΑΞΟΝΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Οι ΗΠΑ και η Μεγάλη Βρετανία γνώρισαν μετά τη δεκαετία του 1960 μια σημαντική μετατροπή στη σύνθεση και λειτουργία της εφοδιαστικής αλυσίδας τροφίμων. Η τεράστια ανάπτυξη των μεγάλων καταστημάτων λιανικής και η καθιέρωση αποκλειστικών συμφωνιών των καταστημάτων αυτών με τους παραγωγούς ουσιαστικά υποβάθμισε την σημασία και τον ρόλο των αγορών χονδρικού εμπορίου.

Είναι χαρακτηριστικό ότι πάνω από το 80% της διακίνησης τροφίμων πραγματοποιείται μέσω των καταστημάτων αφήνοντας μόνο ένα πολύ μικρό υπόλοιπο μεριδίου αγοράς. Στην πτώση των αγορών χονδρικού εμπορίου συνέβαλλε επίσης η αλλαγή της διατροφικής συνήθειας των λαών των δύο χωρών που στράφηκαν περισσότερο σε ένα πρότυπο βιομηχανικής διατροφής και μαζικής εστίασης. Στις

σημαντικές αυτές αλλαγές, οι αγορές χονδρικού εμπορίου απέτυχαν παταγωδώς να επιδείξουν σημάδια προσαρμοστικότητας. Είναι χαρακτηριστικό δε, ότι και στις δύο χώρες, υπάρχει η αντίληψη ότι τα προϊόντα των αγορών αυτών είναι χαμηλής ποιότητας που απέτυχαν να επιλεγούν από τα μεγάλα καταστήματα.

Τέλος σε ότι αφορά την μετοχική σύνθεση των αγορών, αυτές διαφέρουν στις δύο χώρες. Στις ΗΠΑ, λόγω και της ευρύτερης οικονομικής παράδοσης, οι αγορές παραμένουν αμιγώς ιδιωτικές και ελέγχονται κυρίως από συνεταιρισμούς παραγωγών. Αντιθέτως στη Μεγάλη Βρετανία λόγω του ρόλου και της πρώιμης ανάπτυξης που γνώρισαν οι αγορές αυτές κυρίως μετά τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο, ο έλεγχος παραμένει στους Δήμους με εξαίρεση την κεντρική αγορά "New Covent Garden" που ελέγχεται από το κράτος.



Η συγκεκριμένη αγορά «**New Covent Garden London**» αποτελεί την παραδοσιακή αγορά του κέντρου του Λονδίνου που εμπορεύεται φρούτα, λαχανικά και λουλούδια. Βρίσκεται στην σημερινή τοποθεσία της από το 1974 όταν μεταφέρθηκε από την παραδοσιακή τοποθεσία του Covent Garden όπου βρισκόταν από την εποχή του

Μεσαίωνα. Στην αγορά δραστηριοποιούνται περίπου 230 έμποροι σε μια έκταση που ξεπερνάει τα 220.000 τμ. ενώ κάθε μέρα εισέρχονται στην αγορά περίπου 4.500 οχήματα. Λόγω των ιδιοτεροτήτων που αναφέραμε για την χώρα, οι προοπτικές της συγκεκριμένης αγοράς δεν ήταν ιδιαίτερα αισιόδοξες. Σημειώνουμε δε ότι στη Μεγάλη Βρετανία πέρα από την καθολική επικράτηση των μεγάλων καταστημάτων, μεγάλο μέρος των νωπών προϊόντων εισάγονται από τρίτες χώρες υποβαθμίζοντας έτσι περαιτέρω την σημασία των αγορών. Είναι επίσης σημαντικό ότι στο Λονδίνο μόνο το 20% της κατανάλωσης νωπών προϊόντων γίνεται από μικρά καταστήματα περιορίζοντας έτσι σημαντικά τους δυνητικούς πελάτες. Παρόλα αυτά η συγκεκριμένη αγορά κατάφερε μερικώς να προσαρμοστεί στα δεδομένα του ανταγωνισμού αυξάνοντας τα προσφερόμενα προϊόντα αλλά κυρίως προσελκύοντας νέους πελάτες. Πιο συγκεκριμένα την τελευταία δεκαετία η αγορά του Λονδίνου άρχισε να προσφέρει νωπό κρέας αλλά και θαλασσινά ενώ έστρεψε το ενδιαφέρον της προς την προσέλκυση πελατών από τον χώρο της εστίασης και του catering. Οι εταιρίες αυτές αποτελούν πλέον το 40% των πελατών της αγοράς ενώ το 40% των φρέσκων προϊόντων που καταναλώνονται εκτός σπιτιού στο Λονδίνο προέρχονται από τη συγκεκριμένη αγορά. Συνολικά οι ετήσιες πωλήσεις ξεπερνούν τις 600 εκ Λίρες ετησίως ενώ η διοίκηση της αγοράς έχει ανακοινώσει σχέδιο εκσυγχρονισμού που θα ξεπεράσει τα 3 εκ Λίρες.

2.4.2. ΒΟΡΕΙΑ ΕΥΡΩΠΗ

Μετά τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο οι αγορές χονδρικού εμπορίου γνώρισαν πολύ μεγάλη ανάπτυξη καθώς οι ίδιες οι Κυβερνήσεις των χωρών οργάνωσαν δίκτυα αγορών για να αποκατασταθεί η εφοδιαστική αλυσίδα και να διασφαλιστεί η ποιότητα των τροφίμων που κατέληγαν στις μεγάλες πόλεις.

Οι αγορές αυτές έπαιξαν σημαντικό ρόλο στην ανοικοδόμηση του αστικού ιστού των πόλεων και στην ανάπτυξη μικρών επιχειρήσεων ενώ σε αρκετές περιπτώσεις χαρακτηρίστηκαν και ως κοινωνικά αγαθά. Στη πορεία των χρόνων και με δεδομένο το σφοδρό ανταγωνισμό από τα μεγάλα καταστήματα, οι αγορές χονδρικού εμπορίου στη βόρεια Ευρώπη έχασαν σημαντικό έδαφος ωστόσο επέδειξαν πολύ μεγαλύτερη προσαρμοστικότητα από τις αγορές της Μεγάλης Βρετανίας.

Σήμερα οι αγορές της Γερμανίας και της Ολλανδίας συνεχίζουν να αναπτύσσονται καθώς στηρίζονται σε μεγάλο βαθμό και στον πολύ-πολιτισμικό χαρακτήρα των κοινωνιών τους που αναζητούν φρέσκα παραδοσιακά προϊόντα. Επίσης η διοίκηση των αγορών αυτών στις περισσότερες περιπτώσεις ελέγχεται από τους Δήμους στους οποίους λειτουργούν, ενώ σε κάποιες περιπτώσεις λειτουργούν σε μορφή συμπράξεων Δήμων με συνεταιρισμούς.

Χαρακτηριστική περίπτωση αγοράς χονδρικού εμπορίου της Βόρειας Ευρώπης είναι η αγορά του Ρότερνταμ στην Ολλανδία «**Rotterdam Spaanse Polder Market**». Η συγκεκριμένη αγορά έχει εισάγει ένα πρότυπο διοίκησης που παρέχει σημαντικές αρμοδιότητες στους εμπόρους αν και η εποπτεία και διοίκηση ανήκουν στη δημοτική αρχή. Η αγορά βρίσκεται σε στρατηγική τοποθεσία σε κοντινή απόσταση από την πόλη αλλά και από το λιμάνι και το αεροδρόμιο. Η συνολική έκταση της αγοράς ξεπερνάει τα 125.000 τμ. όπου δραστηριοποιούνται 100 έμποροι και εισέρχονται καθημερινά 10.000 οχήματα. Οι ετήσιες πωλήσεις είναι περίπου 700 εκ. ευρώ ενώ τα προϊόντα που εμπορεύονται είναι φρούτα, λαχανικά, κρέας ενώ λειτουργεί στον χώρο και σφαγείο.

Η αγορά του Ρότερνταμ παίζει σημαντικό ρόλο στην τοπική οικονομία καθώς έχει πετύχει την τελευταία δεκαετία να είναι ιδιαίτερα ανταγωνιστική. Για να το πετύχει αυτό διέυρνε τόσο τις υπηρεσίες που προσφέρει όσο και την πελατειακή της βάση αξιοποιώντας στο έπακρο τον πολύ-πολιτισμικό χαρακτήρα της κοινωνίας. Ειδικότερα στόχευσε στα μικρά συνοικιακά καταστήματα μεταναστών αλλά και αντίστοιχα εστιατόρια που αποτελούν πλέον σημαντικό ποσοστό της πελατειακής της βάσης. Επίσης η αγορά προσφέρει στους πελάτες της υπηρεσίες συσκευασίας και

μεταφοράς ενώ λειτουργούν και καταστήματα που εξειδικεύονται στην εμπορία προϊόντων για συγκεκριμένα εστιατόρια.

Στη Γερμανία επίσης λειτουργούν μεγάλες αγορές εμπορίας νωπών προϊόντων σε όλες τις μεγάλες πόλεις. Η μετοχική τους σύνθεση και το ιδιοκτησιακό καθεστώς διαφέρουν από πόλη σε πόλη όμως η συντριπτική πλειονότητα των αγορών αυτών αποτελούν συνεργασίες της δημοτικής αρχής με συνεταιρισμούς παραγωγών. Οι μεγαλύτερες αγορές στην συγκεκριμένη χώρα είναι αυτές του Αμβούργου, του Μονάχου και της Στουτγάρδης που είναι και οι πλέον ανταγωνιστικές αγορές με μεγάλους ετήσιους κύκλους εργασιών και μεγάλο εύρος προσφερόμενων υπηρεσιών. Είναι ενδιαφέρον να τονίσουμε ότι και οι τρεις αυτές πόλεις έχουν δεχθεί τα τελευταία 50 χρόνια πολύ μεγάλο μεταναστευτικό κύμα αλλά και μεγάλη οικονομική ανάπτυξη καθώς αποτελούν βιομηχανικές περιοχές.



Η αγορά του Αμβούργου έχει γνωρίσει τεράστια ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια με επενδύσεις στις υποδομές τις και επέκταση των προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών. Η αγορά καταγράφει κύκλο εργασιών που ξεπερνάει τα 2 δις ευρώ ετησίως που αντιστοιχούν σε πωλήσεις 1,5 εκατομμυρίων τόνων. Συνολικά στο χώρο της αγοράς που ξεπερνάει σε έκταση τα 280,000 τμ δραστηριοποιούνται 470 εταιρίες. Όπως και στη περίπτωση του Ρότερνταμ, η αγορά του Αμβούργου επιχειρεί να αξιοποιήσει το πολύ-πολιτισμικό χαρακτήρα της τοπικής κοινωνίας αλλά και να προσελκύσει πελατεία από το χώρο της εστίασης μέσω ειδικών υπηρεσιών. Συγκεκριμένα, πέρα από τα φρούτα, λαχανικά και λουλούδια η αγορά προσφέρει οργανικά προϊόντα, πρώτες ύλες για μεσογειακή διατροφή ενώ κάποιες επιχειρήσεις εντός της αγοράς απευθύνονται αποκλειστικά σε εταιρίες catering και εστιατόρια προσφέροντας όλες τις απαραίτητες πρώτες ύλες στην ίδια τοποθεσία. Επίσης η συγκεκριμένη αγορά προσφέρει όλες τις σύγχρονες υπηρεσίες όπως μεταφορά, συσκευασία κλπ...

2.4.3. ΝΟΤΙΑ ΕΥΡΩΠΗ

Όπως στην περίπτωση της Βόρειας Ευρώπης, οι αγορές της Νοτίου Ευρώπης έπαιξαν κεντρικό ρόλο στην αποκατάσταση της εφοδιαστικής αλυσίδας φρέσκων προϊόντων.

Στην περίπτωση των χωρών αυτών όμως φαίνεται ότι η επιρροή των αγορών χονδρικού εμπορίου είναι ακόμα πιο έντονη καθώς αποτελεί μέχρι σήμερα αναπόσπαστο μέρος των αγοραστικών συνηθειών των λαών.

Αυτό οφείλεται κυρίως στην καθυστερημένη ανάπτυξη των μεγάλων καταστημάτων (σε αντίθεση με τις δύο προηγούμενες κατηγορίες) αλλά και στις ισχυρές βάσεις που διατηρούν οι διατροφικές αξίες στις παραδόσεις και τον πολιτισμό των χωρών αυτών. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι μεγαλύτερες αγορές της Ευρώπης και του κόσμου βρίσκονται στην Γαλλία (Paris Rungis) και την Ισπανία (Mercasa). Η διοίκηση των αγορών στις χώρες αυτές σε συντριπτική πλειονότητα ελέγχεται από τα ίδια τα κράτη κύριος λόγω της παράδοσης και του κοινωνικού ρόλου που διαδραμάτισαν οι αγορές αυτές τις προηγούμενες δεκαετίες.



Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί **η αγορά του Παρισιού Paris-Rungis** που είναι και η μεγαλύτερη της Ευρώπης. Η αγορά λειτουργεί σε συνολική έκταση 2.300.00 τμ όπου δραστηριοποιούνται 1.500 επιχειρήσεις και εισέρχονται καθημερινά πάνω από 25.000

οχήματα. Οι ετήσιες πωλήσεις ξεπερνούν τα 7 δις ευρώ και υπολογίζεται ότι από την αγορά αυτή εξυπηρετούνται άμεσα ή έμμεσα πάνω από 18 εκ. καταναλωτές. Η αγορά ελέγχεται από το κράτος που κατέχει και την πλειονότητα των μετοχών ενώ στη μετοχική σύνθεση μετέχουν ο δήμος του Παρισιού και οι έμποροι με 15%. Το γαλλικό κράτος έχει επενδύσει σημαντικά στο εγχείρημα με την δημιουργία υπερσύγχρονων υποδομών, την ανάπτυξη επικοινωνιακής πολιτικής και την ανάπτυξη όλων των πιθανών υπηρεσιών που συνδέονται με τις αγορές χονδρικού εμπορίου. Ήδη άλλωστε από την δεκαετία του '70 το γαλλικό κράτος είχε αναδείξει την εθνική σημασία της αγοράς θεσπίζοντας και μια ιδιαίτερα προστατευτική πολιτική στο θέμα αυτό. Πιο συγκεκριμένα θεσπίστηκε ζώνη απαγόρευσης όποιας άλλης εμπορικής δραστηριότητας σε ακτίνα 20 χλμ. από την κεντρική αγορά. Μέχρι και σήμερα η νομοθεσία λειτουργεί προς όφελος των κρατικών αγορών παρέχοντας σημαντικά πλεονεκτήματα. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα, η αγορά του Παρισιού, λόγω και της στρατηγικής τοποθεσίας της, να αποτελεί πλέον εφοδιαστικό κέντρο για όλη την Ευρώπη ξεπερνώντας κατά πολύ τον παραδοσιακό ρόλο των αγορών αυτών.



Στην Ισπανία παρατηρούμε ίσως το πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα κρατικού ελέγχου αγορών χονδρικού εμπορίου όπως αυτό εκφράζεται μέσα από **το δίκτυο αγορών Mercasa**. Το δίκτυο αυτό αποτελείται σήμερα από 23 αγορές σε όλη την χώρα που είναι αναπόσπαστο μέρος της εφοδιαστικής αλυσίδας και μέρος της εμπορικής παράδοσης της χώρας. Τα τελευταία χρόνια οι αγορές αυτές εκσυγχρονίζονται και επεκτείνουν διαρκώς τις υπηρεσίες και τα προϊόντα που προσφέρουν χωρίς να μεταβάλλεται ο κρατικός χαρακτήρας τους. Ο κύκλος εργασιών που παράγουν δεν είναι εντυπωσιακός καθώς δεν ξεπερνάει τα 23 εκ ευρώ συνολικά ωστόσο η παρουσία τους παραμένει ισχυρή και ανταγωνιστική απέναντι στα μεγάλα καταστήματα.

2.4.4. ΠΑΓΚΟΣΜΙΟ ΕΠΙΠΕΔΟ



Είναι σημαντικό να αναφέρουμε ότι παρά τις διαφορές που τείνουν να υπάρχουν ανάμεσα στις αγορές κυρίως σε ότι αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς και άλλους εξωτερικούς παράγοντες, φαίνεται όλες να συμφωνούν όλες στις προκλήσεις που αντιμετωπίζουν και στα μέσα που απαιτούνται για να αυξήσουν την πελατειακή τους βάση. Αυτό φαίνεται και από την παγκόσμια οργάνωση «World Union of Wholesale Markets» που εκπροσωπεί και συντονίζει τις αγορές αυτές διοργανώνοντας παγκόσμια συνέδρια και ειδικές ομάδες εργασίας ώστε να αντιμετωπίζονται προβλήματα αλλά και να αναδεικνύονται καλές πρακτικές σε διεθνές επίπεδο. Η συγκεκριμένη οργάνωση συνέβαλλε σημαντικά τα τελευταία χρόνια στην ισχυροποίηση του ονόματος (Branding) των μελών της αναδεικνύοντας τα οφέλη που προσφέρουν οι αγορές στους παραγωγούς, την εφοδιαστική αλυσίδα αλλά και τους καταναλωτές. Η παγκόσμια οργάνωση των αγορών χονδρικού εμπορίου επιχειρεί το τελευταίο διάστημα να αναδείξει μια ακόμα σημαντική παράμετρο που είναι η προστασία του περιβάλλοντος και η ανακύκλωση στην οποία οφείλουν να επικεντρωθούν οι εν λόγω αγορές τα επόμενα χρόνια ώστε να ισχυροποιήσουν ακόμα περισσότερο τη θέση τους στη συνείδηση των πελατών τους και στην εφοδιαστική αλυσίδα γενικότερα.

2.5. ΣΥΝΟΨΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑΣ

Οι αγορές χονδρικού εμπορίου σήμερα έχουν να αντιμετωπίσουν σύνθετες προκλήσεις εάν θέλουν να συνεχίσουν να διαδραματίζουν ρόλο στην εφοδιαστική αλυσίδα. Είναι σημαντικό να λάβουμε ως παραδοχή το γεγονός της επικράτησης των μεγάλων καταστημάτων στα μερίδια πωλήσεων φρέσκων τροφίμων. Η παραδοχή αυτή όμως από μόνη της δεν επαρκεί για να καταδικάσει το μέλλον των αγορών χονδρικού εμπορίου. Αντιθέτως υπάρχουν δυνατές ενδείξεις και τάσεις που οδηγούν στο συμπέρασμα ότι το μέλλον των αγορών αυτών μπορεί να είναι ιδιαίτερα θετικό.

Οι τάσεις αυτές είναι:

- α.** Η συνεχώς αυξανόμενη ζήτηση φρέσκων τροφίμων που οφείλεται στην συνεχιζόμενη τάση αστικοποίησης των κοινωνιών αλλά και στην έντονη αύξηση των χώρων εστίασης και γενικότερα των υπηρεσιών σίτισης.
- β.** Η διαφαινόμενη τάση που αποτυπώνεται στις μετά-βιομηχανικές και μετά-καπιταλιστικές κοινωνίες για μεταβολή των διατροφικών συνηθειών προς πιο φυσικές και υγιεινές τροφές.
- γ.** Οι ανώδυνες συνέπειες που έχει η χρήση του διαδικτύου στις αγορές χονδρικού εμπορίου, η φυσική υπόσταση των οποίων συνεχίζει να είναι απαραίτητη σε αντίθεση με άλλους κλάδους όπου η διείσδυση του διαδικτυακού εμπορίου τους οδηγεί σε αφανισμό.

Ωστόσο για να μπορέσουν οι αγορές να αξιοποιήσουν τις τάσεις αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν στις συνθήκες του ανταγωνισμού και να εμπλουτίσουν και να εκσυγχρονίσουν τις υπηρεσίες που προσφέρουν. Πιο συγκεκριμένα η σύγχρονη πρακτική και η καταγραφή καλών πρακτικών αναδεικνύει πρωτοβουλίες και χαρακτηριστικά που είναι απαραίτητα ώστε οι αγορές χονδρικού εμπορίου να είναι ανταγωνιστικές.

Τα χαρακτηριστικά αυτά είναι :

- α.** Η παραμονή των αγορών σε μεγάλα αστικά κέντρα ώστε να διευκολύνουν τους βασικούς πελάτες τους που είναι οι μικρές επιχειρήσεις λιανικού εμπορίου.
- β.** Η συνεχής επένδυση στη βελτίωση των υποδομών ώστε να διασφαλίζονται υψηλά επίπεδα ασφάλειας και ποιότητας των προϊόντων αλλά και η προστασία του περιβάλλοντος μέσω σύγχρονων μεθόδων διαχείρισης απορριμμάτων και εξοικονόμησης ενέργειας.
- γ.** Η επένδυση στη χρήση νέων τεχνολογιών για την αποτελεσματικότερη διαχείριση και την μείωση του κόστους για τους χονδρεμπόρους.

δ. Η επέκταση των υπηρεσιών που προσφέρονται από τις αγορές αυτές πιο και συγκεκριμένα η καθετοποίηση τους ώστε να δημιουργούνται μεγαλύτερες οικονομίες κλίμακας τόσο για τους εμπόρους όσο και τους πελάτες. Ένα τέτοιο παράδειγμα είναι η συσκευασία των προϊόντων.

ε. Η επέκταση των προϊόντων που προσφέρονται .

στ. Η συνεχής προβολή των προϊόντων με σύγχρονες μεθόδους Marketing και Branding των προϊόντων.

ζ. Η συνεχής στόχευση σε ειδικές κατηγορίες πελατών όπως είναι τα εστιατόρια και οι εταιρίες catering.

Μέσα από την ανάλυση της διεθνούς εμπειρίας καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι οι προκλήσεις αυτές είναι κοινές για όλες τις αγορές της Ευρώπης ανεξαρτήτως της μετοχικής τους σύνθεσης. Οι αγορές που επενδύουν στα χαρακτηριστικά αυτά, φαίνεται ότι αυξάνουν συνεχώς τις πωλήσεις τους και εδραιώνουν τη θέση τους στην εφοδιαστική αλυσίδα. Ωστόσο από την παραπάνω ανάλυση αναδεικνύεται επίσης το γεγονός ότι οι πλέον πετυχημένες αγορές εξακολουθούν να παραμένουν υπό κρατικό έλεγχο ή υπό τον έλεγχο των τοπικών δημοτικών αρχών και πάντα σε κοντινή απόσταση από αστικές περιοχές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο:

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΝΕΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ

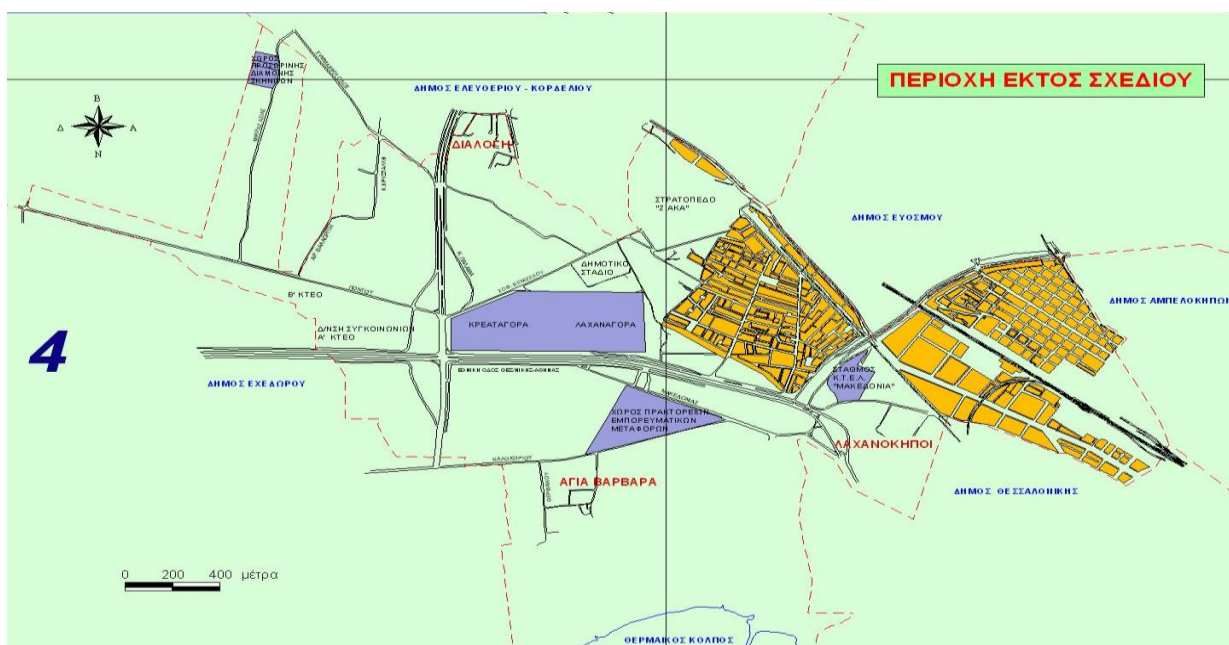
Στην παρούσα ενότητα **στόχος** είναι η αξιολόγηση της υφιστάμενης δομής με την αποτύπωση των σημερινών λειτουργιών και αντίστοιχων χώρων εγκαταστάσεων και εξοπλισμού, καθώς και η εκτίμηση και προσδιορισμός νέων αναγκών για λειτουργίες και υπηρεσίες, καθώς και των αντίστοιχων τεχνικών αναγκών σε χώρους (εξειδικευμένους ή μη) και εξοπλισμό.



3.1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ

Η ΚΑΘ χωροθετείται στο νοτιοδυτικό άκρο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ) και διοικητικά ανήκει στον διευρυμένο «Καλλικρατικό» Δήμο Αμπελοκήπων-Μενεμένης. Συγκεκριμένα βρίσκεται στο δυτικό τμήμα του πρώην Δήμου Μενεμένης και ειδικότερα στην περιοχή της συμβολής της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού της Θεσσαλονίκης με την Εθνική Οδό Θεσσαλονίκης – Αθηνών (προέκταση ΠΑΘΕ), για την οποία αποτελεί και χαρακτηριστικό τοπωνύμιο (βλ. Χάρτη 1).

Χάρτης 1: Η θέση της Λαχαναγοράς στο Δήμο Μενεμένης



Η περιοχή χαρακτηρίζεται ως προς τη χρήση της από το ισχύον εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του πρώην Δήμου Μενεμένης με βάση το Π.Δ. 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166Δ) «Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης» και κατηγοριοποιείται: α) ως προς τη γενική πολεοδομική λειτουργία της ως χονδρεμπόριο και β) ως προς την ειδική πολεοδομική λειτουργία της ως εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου. Καθώς είναι εκτός σχεδίου πόλης και ζώνης οικισμού, η περιοχή εμπίπτει και στις διατάξεις της μελέτης των μεταβατικών ρυθμίσεων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) στην Περιαστική Ζώνη Θεσσαλονίκης (ΠΖΘ), οι οποίες στοχεύουν στη ρύθμιση (προστασία) των ευαίσθητων περιοχών του περιαστικού χώρου μέσω μιας ελαστικής ζωνοποίησής του, στα πλαίσια του ισχύοντος Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης και λαμβάνοντας υπόψη τις τάσεις ανάπτυξης των χρήσεων γης. Η μελέτη συντάχθηκε από τις υπηρεσίες του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης (ΟΡΠΘΕ), αλλά ουσιαστικά δεν θεσμοθετήθηκε ποτέ.

Η πολεοδομική εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής έχει μετατρέψει και τη συγκεκριμένη περιαστική ενότητα σε θύλακα στρατηγικής σημασίας, καθώς εντάσσεται στη συνολική λειτουργία της πόλης της Θεσσαλονίκης με τοπική και υπερτοπική σημασία, αλλά και με επιβαρυντικά λειτουργικά, κυκλοφοριακά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά.

Το γήπεδο εντός του οποίου βρίσκονται οι εγκαταστάσεις της ΚΑΘ προήλθε από αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων της αγροτικής περιοχής της Μενεμένης, χαρακτηρίζεται από το επίπεδο φυσικό ανάγλυφό του και έχει συνολική επιφάνεια 247.152,26 τ. μ.. Το σχήμα του είναι κατά την ευρεία έννοια τραπεζοειδές, αλλά στην πραγματικότητα πολυγωνικό, με περίμετρο 2.205,87μ.. Οριοθετείται: α) στα δυτικά από την Εσωτερική Περιφερειακή Οδό, β) στα βόρεια από την οδό Σοφοκλή Βενιζέλου και τοπική οδό, γ) στα ανατολικά από κανάλι που διέρχεται δυτικά της συνοικίας του Δενδροποτάμου, καθώς και από μικρή τοπική οδό και δ) στα νότια από την προέκταση της ΠΑΘΕ.

Στο σύνολο των 247 στρ. έχουν κατασκευαστεί τα τέσσερα (4) κτίρια της Λαχαναγοράς, το κτίριο της Κρεαταγοράς, το κτίριο της Διοίκησης, καθώς και μικρά βοηθητικά και συνοδευτικά κτίρια, για τα οποία γίνεται αναλυτική αναφορά σε επόμενες παραγράφους. Το σύνολο της πραγματοποιημένης δόμησης ανέρχεται σε 44.723,60 τ.μ., από τα οποία τα 5.248,80 τ.μ. καταλαμβάνει το Κτίριο Διοίκησης (με κάλυψη 3.964,71 τ.μ.), τα 31.897,20 τ.μ. καταλαμβάνουν οι κτιριακές εγκαταστάσεις της Λαχαναγοράς, τα 7.310,15 τ.μ. αντιστοιχούν στη δομημένη επιφάνεια της Κρεαταγοράς (εξαιρείται το υπόγειο επιφάνειας 2.125 τ.μ.) και 267,45 τ.μ. καταλαμβάνουν τα υπόλοιπα βοηθητικά κτίρια.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, οι πραγματοποιημένες τιμές των όρων δόμησης στο οικόπεδο της ΚΑΘ είναι:

- ▶ Ποσοστό Κάλυψης: $43.439,51/247.152,26 \times 100 = 17,6\%$ (<30% -επιτρεπόμενο Π.Κ.)
- ▶ Συντελεστής Δόμησης: $44.723,60/247.152,26 = 0,18$ (<0,9 -επιτρεπόμενος Σ.Δ.)

3.2. ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Η ΚΑΘ δέχεται καθημερινά πολύ μεγάλο αριθμό οχημάτων (περίπου 3.000), τόσο βαρέων (φορτηγά, νταλίκες) που εκτελούν τις μεταφορές των εμπορευμάτων, όσο και ΙΧ των εργαζομένων και των επισκεπτών. Ως αποτέλεσμα δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ώρες της ημέρας οξύτατα κυκλοφοριακά και συγκοινωνιακά προβλήματα που δυσχεραίνουν την πρόσβαση στις εγκαταστάσεις της ΚΑΘ, καθώς η φέρουσα ικανότητα των κυκλοφοριακών δικτύων που οδηγούν σε αυτήν δεν είναι η πλέον ικανοποιητική. Το γεγονός οφείλεται ιδιαίτερα στα προβληματικά γεωμετρικά και τεχνικά χαρακτηριστικά των τοπικών οδών που οδηγούν στις πύλες της ΚΑΘ, καθώς επίσης και στην κακή κατά τόπους κατάσταση των οδοστρωμάτων τους. Προς την κατεύθυνση αυτή συντελούν επίσης οι ακατάλληλες ρυθμίσεις των φωτεινών σηματοδοτών που υπάρχουν στους ισόπεδους κόμβους μεταξύ των κύριων υπερτοπικών οδικών αξόνων και του τοπικού δικτύου πέριξ της ΚΑΘ (οδός Σοφοκλή Σοφούλη), όπως επίσης και η προβληματική σήμανση στην ευρύτερη περιοχή.

Πιο αναλυτικά, οι δύο κύριες διαδρομές πρόσβασης προς την ΚΑΘ, που απέχει περίπου πέντε χλμ. από το κέντρο της Θεσσαλονίκης (πλατεία Δημοκρατίας, Βαρδάρης), είναι οι ακόλουθες:

- ▶ Από τη βόρεια πλευρά η Εθνική Οδός Θεσσαλονίκης-Χαλκηδόνας για τους όμορους νομούς (π.χ., Πέλλας, Κιλκίς), καθώς και η οδός Μοναστηρίου για το κέντρο της πόλης, οι οποίες μέσω της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού στα δυτικά οδηγούν σε ισόπεδο κόμβο με σηματοδότες και στη συνέχεια μέσω του τοπικού δικτύου στις πύλες της ΚΑΘ.
- ▶ Από τη νότια πλευρά η Εθνική Οδός Θεσσαλονίκης- Αθηνών για τους όμορους νομούς (π.χ., Ημαθίας, Πιερίας), καθώς και η Νέα Δυτική Είσοδος και η παράλληλή της οδός 26ης Οκτωβρίου για το κέντρο της πόλης, οι οποίες μέσω ενός μικρού τμήματος 80-100 μ. της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού οδηγούν στον ίδιο ισόπεδο κόμβο με σηματοδότες και μέσω αυτού στο τοπικό δίκτυο και στη συνέχεια στις πύλες της ΚΑΘ.

Συνολικά λαμβάνοντας υπόψη τη χωροθέτηση της ΚΑΘ (συμβολή οδικών αξόνων Εθνικής εμβέλειας) αλλά και την επιβάρυνση που επιφέρει με τη λειτουργία της στις υποδομές προσπελασιμότητας, φαίνεται ότι τα κυκλοφοριακά προβλήματα που δημιουργούνται απαιτούν συστηματική και συνεπή αντιμετώπιση σε τοπικό επίπεδο, με τη λήψη άμεσων θεσμικών μέτρων και την κατασκευή σχετικών βελτιωτικών τεχνικών έργων. Προς την κατεύθυνση αυτή αναφέρονται ενδεικτικά οι επόμενες κατηγορίες επιχειρησιακών έργων και βελτιωτικών παρεμβάσεων:

- ▶ Κατασκευή ανισόπεδων κόμβων στα Εθνικά δίκτυα (π.χ. του Κ16) ή βελτιώσεις στους υφιστάμενους κρίσιμους ισόπεδους κόμβους με πιθανή ρύθμιση των στροφών (νέα «διοχευτική διαρρύθμιση») και αναπροσαρμογή του συστήματος φωτεινής σηματοδότησης, ιδιαίτερα τις ώρες της έντονης κυκλοφοριακής αιχμής προς και από την ΚΑΘ
- ▶ Διαπλατύνσεις και βελτίωση της ποιότητας του οδοστρώματος και των τεχνικών χαρακτηριστικών του τοπικού οδικού δικτύου, ιδιαίτερα στο αρχικό τμήμα της οδού Σοφ. Σοφούλη, καθώς και στον εσωτερικό δρόμο που οδηγεί προς τις πύλες της ΚΑΘ
- ▶ Τοποθέτηση στην ευρύτερη περιοχή της ΚΑΘ νέας οδικής σήμανσης με καλαίσθητες και πραγματικά πληροφοριακές πινακίδες. Τόσο οι πληροφορίες αυτών των πινακίδων, όσο και η ορθή επιλογή των σημείων που θα τοποθετηθούν, εάν γίνουν με συστηματικό τρόπο, μπορούν να βοηθήσουν στην παράκαμψη ορισμένων κυκλοφοριακά επιβαρυμένων περιοχών και να διευκολύνουν τους οδηγούς στην εξεύρεση της πιο εύκολης πρόσβασης μέχρι τον περιβάλλοντα χώρο της ΚΑΘ
- ▶ Επιβολή ρυθμίσεων στις πύλες εισόδου/εξόδου της Λαχαναγοράς και της Κρεαταγοράς, που ήδη λειτουργούν ανεξάρτητα, ώστε να διευκολύνονται επιπλέον οι κινήσεις των αντίστοιχων οχημάτων που τις επισκέπτονται.

Στα πλαίσια αυτά έχει ήδη γίνει το πρώτο βήμα με την εκπόνηση της «Γενικής Κυκλοφοριακής Μελέτης Θεσσαλονίκης»(2000), οι προτάσεις της οποίας για την συγκεκριμένη περιαστική περιοχή αναφέρονται στη συνέχεια. Το πρόβλημα που καταγράφεται είναι ότι η υλοποίηση των προτάσεων της έχει καθυστερήσει υπερβολικά και καθώς οι κυκλοφοριακές συνθήκες και οι σχετικές ανάγκες καθημερινά μεταβάλλονται είναι πιθανόν να μειώνεται η χρησιμότητα τους.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, πάντως, δεν προκύπτει κάτι ανάλογο, γεγονός που αποδεικνύεται από το ότι οι πιο βασικές από αυτές τις προτάσεις συμπεριλαμβάνονται και στο «Ενιαίο Στρατηγικό Σχέδιο Μεταφορών της Ευρύτερης Περιοχής Θεσσαλονίκης», που πρόσφατα (2010) εκπονήθηκε από το Υπουργείο Μεταφορών Υποδομών και Δικτύων και το οποίο αποτελεί τον βασικό επιχειρησιακό οδηγό των συγκοινωνιακών και κυκλοφοριακών έργων της επόμενης δεκαετίας για τη Θεσσαλονίκη.

3.3. ΣΗΜΕΡΙΝΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. έχει ως σκοπό την διοίκηση, διαχείριση και καλή λειτουργία της Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης με σκοπό την επωφελέστερη για την παραγωγή και την κατανάλωση διακίνηση – εμπορία των οπωροκηπευτικών και γενικότερα των αγροτικών προϊόντων, νωπών ή μεταποιημένων, στην εσωτερική αγορά, τηρουμένων των κανόνων εμπορίας και ποιοτικών προδιαγραφών που ισχύουν κάθε φορά.

Επίσης, μεριμνά για την ανάπτυξη και όπου απαιτείται δημιουργία της κατάλληλης υποδομής, τον εκσυγχρονισμό και καλή συντήρηση των κτιριακών εγκαταστάσεων, την αναβάθμιση των παρεχομένων υπηρεσιών προς τους συναλλασσόμενους και τον εκσυγχρονισμό της λειτουργίας της, ώστε να διαμορφώσει στον χώρο της ευνοϊκούς όρους και προϋποθέσεις άσκησης του χονδρεμπορίου οπωροκηπευτικών, κρεάτων και γενικότερα των αγροτικών προϊόντων, νωπών ή μεταποιημένων κ.λ.π., την διασφάλιση λειτουργίας της ελεύθερης αγοράς και του υγιούς ανταγωνισμού, προς όφελος τόσο του παραγωγού όσο και του καταναλωτή.

Για τον σκοπό αυτό εκμισθώνει σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις που τίθενται με αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, τα καταστήματα, εγκαταστάσεις και υπηρεσίες της που συνδέονται με την διακίνηση, διαλογή, συσκευασία, τυποποίηση, συντήρηση και εμπορία, στις πάσης φύσεως χονδρεμπορικές επιχειρήσεις της των προαναφερθέντων προϊόντων σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συνεταιριστικές οργανώσεις, ομάδες παραγωγών, έναντι μισθώματος. Επίσης, εκμισθώνει σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις που τίθενται με αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, στις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες, τράπεζες και βοηθητικές επιχειρήσεις, οποιονδήποτε χώρων επιλέξει η ίδια, ανάλογα με τις περιστάσεις και τις ανάγκες της αγοράς, έναντι μισθώματος.

Εντός του χώρου της Κεντρικής Αγοράς δραστηριοποιούνται 254 χονδρεμπορικές επιχειρήσεις (231 εκ των οποίων στον χώρο της Λαχαναγοράς και 23 στον χώρο της Κρεαταγοράς), διαφόρου μεγέθους και δυναμικότητας, οι οποίες εκμισθώνουν τα διατιθέμενα καταστήματα και εφοδιάζουν τους λιανοπωλητές με τα απαραίτητα προϊόντα.

Οι βασικοί άξονες δραστηριότητας της Κ.Α.Θ. Α.Ε. προσδιορίζονται από τις δύο κύριες πηγές άντλησης των εσόδων της, οι οποίες είναι:

1. Η παροχή της απαραίτητης υποδομής (κτιριακές εγκαταστάσεις, δίκτυα κοινής ωφελείας, κοινόχρηστοι χώροι, εσωτερική οδοποιία) για την απρόσκοπτη διεξαγωγή της χονδρεμπορικής δραστηριότητας, μέσω της εκμίσθωσης καταστημάτων σε χονδρεμπόρους νωπών οπωροκηπευτικών και κρέατος (Λαχαναγορά και Κρεαταγορά). Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. εκμισθώνει τα καταστήματα έναντι μηνιαίου μισθώματος, το οποίο αναπροσαρμόζεται ετήσια σύμφωνα με απόφαση του Δ.Σ.
2. Ο πραγματοποιούμενος έλεγχος και είσπραξη τελών εισόδου από τα εισερχόμενα έμφορτα οχήματα εντός του χώρου της αγοράς και του Α' Τελωνείου εξαγωγών. Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. πραγματοποιεί διαχωρισμό των οχημάτων, στα σημεία εισόδου, ανάλογα με το μικτό βάρος τους και εισπράττει το αντίστοιχο αντίτιμο.

Η σημερινή οργανωτική διάρθρωση της εταιρείας βασίζεται στο Π.Δ. 57/1975, και στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Κ.Α.Θ. Α.Ε. και χωρίζεται σε πέντε υπηρεσιακές μονάδες:

- ▶ Το Τμήμα Εποπτείας και Εμπορίου, που έχει ως αρμοδιότητα την άσκηση ποιοτικού ελέγχου των διακινούμενων προϊόντων, την στατιστική παρακολούθηση της διακίνησής τους, την παρακολούθηση διαμόρφωσης των τιμών.
- ▶ Το Τμήμα Τεχνικών Υπηρεσιών που έχει ως αρμοδιότητα την καλή λειτουργία και τακτική συντήρηση όλων των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων της εταιρείας, την υπόδειξη των αναγκών πάσης φύσεως εξοπλισμού και την σύνταξη τεχνικών προδιαγραφών για την προμήθεια υλικού και την εκτέλεση έργου.
- ▶ Το Τμήμα Οικονομικών Υπηρεσιών που έχει σαν αρμοδιότητα τα θέματα που αφορούν τα έσοδα, έξοδα και τα εν γένει περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας καθώς και την διαχείριση και την λογιστική παρακολούθηση.
- ▶ Το Τμήμα Διοικητικών Υπηρεσιών του οποίου οι αρμοδιότητες ανάγονται σε όλα τα θέματα που αφορούν την κατάσταση του προσωπικού, την συγκρότηση και λειτουργία Συμβουλίων και Επιτροπών και την διεκπεραίωση της αλληλογραφίας και τήρηση των κανονισμών λειτουργίας.
- ▶ Το γραφείο Νομικής Υπηρεσίας

3.4. ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

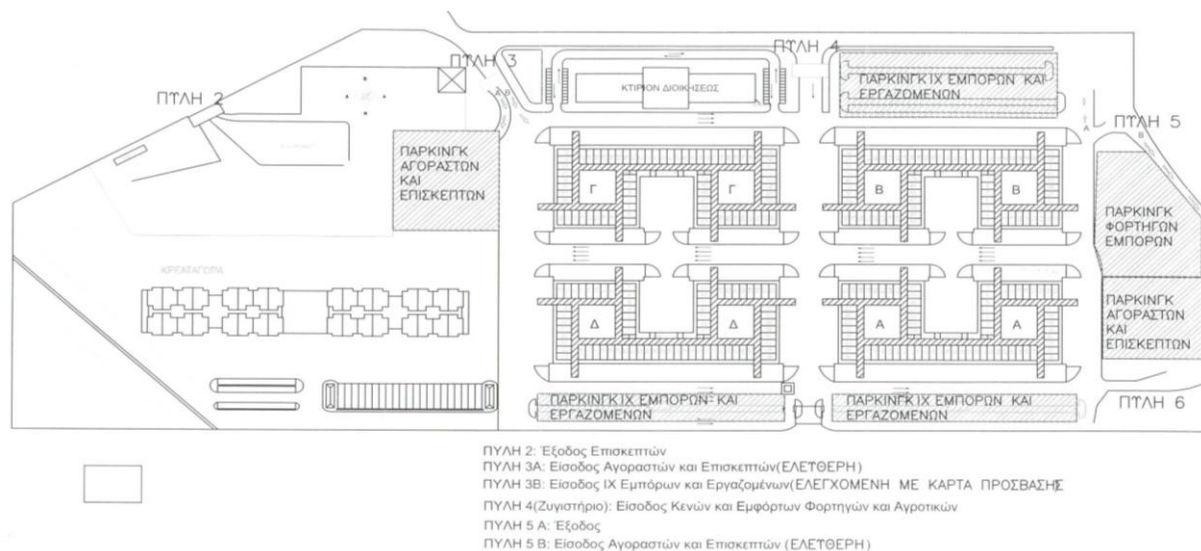
Οι βασικές κτιριακές υποδομές της ΚΑΘ διακρίνονται ως προς την κύρια χρήση τους στις εξής κατηγορίες:

- ▶ Κτίριο Διοίκησης (συμπεριλαμβανομένων των γραφείων που εκμισθώνονται για άλλη χρήση)
- ▶ Κτίρια Λαχαναγοράς (συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών χώρων)
- ▶ Κτίριο Κρεαταγοράς (συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών χώρων)

Επιπλέον, καταγράφεται ένα μικρό κτίσμα, βοηθητικό των κτιριακών εγκαταστάσεων της Κρεαταγοράς, καθώς και ένας υποσταθμός της ΔΕΗ.

Όλες οι παραπάνω υποδομές στεγάζονται σε ανεξάρτητους κτιριακούς όγκους και ειδικά στην περίπτωση της Λαχαναγοράς, δημιουργείται συγκρότημα τεσσάρων (4) όμοιων μεταξύ τους κτιρίων, χαρακτηριστικής κάτοψης σχήματος Π. Στο Σχήμα 1 παρατίθεται η γενική κάτοψη των κτιριακών εγκαταστάσεων εντός του γηπέδου της ΚΑΘ.

Σχήμα1: Γενική κάτοψη των κτιριακών εγκαταστάσεων της ΚΑΘ

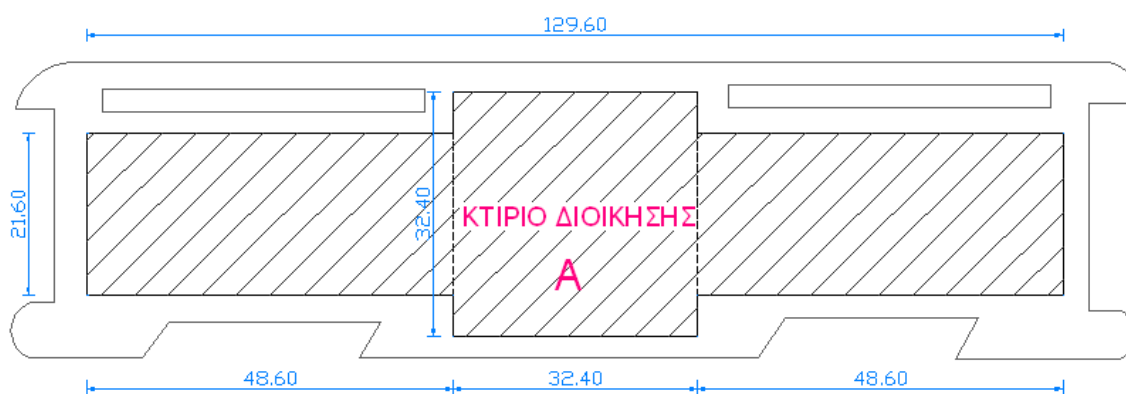


Το σύνολο όλων αυτών των κτιριακών εγκαταστάσεων ανήκουν στην ιδιοκτησία της ΚΑΘ και τα περιλαμβανόμενα σε αυτά καταστήματα και γραφεία είναι στην πλειοψηφία τους εκμισθωμένα.

3.4.1. ΚΤΙΡΙΟ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Το Κτίριο Διοίκησης της ΚΑΘ καταλαμβάνει επιφάνεια 3.964,71 τ.μ. (με συνολική δόμηση 5.248,80 τ.μ.) και αποτελείται από έναν κεντρικό διώροφο πυρήνα τετραγωνικής κάτοψης, εκατέρωθεν του οποίου αναπτύσσονται όμοιες ισόγειες ορθογωνικές πτέρυγες.

Σχήμα 2: Γενική κάτοψη του κτιρίου Διοίκησης της ΚΑΘ



Οι χρήσεις / λειτουργίες που καταγράφονται στο Κτίριο Διοίκησης είναι:

- Γραφεία διοίκησης, οικονομικής διαχείρισης, εποπτείας & ελέγχου, τεχνικής και νομικής υποστήριξης της ΚΑΘ (συμπεριλαμβανομένων και αποθηκευτικών χώρων τους)
- Γραφεία Συνδέσμου Εμπόρων & Σωματείου Φορτοεκφορτωτών (μισθωμένοι χώροι)
- Γραφεία Μεταφορών (μισθωμένοι χώροι)
- Λογιστικά γραφεία (μισθωμένοι χώροι)
- Γραφεία Τελωνείου (μισθωμένοι και παραχωρηθέντες χώροι)
- Χημείο (μισθωμένος χώρος)
- Αγροτική Τράπεζα (μισθωμένος χώρος)
- Κυλικείο (μισθωμένος χώρος)

Η αρχική κατασκευή του κτιρίου Διοίκησης χρονολογείται στο έτος 1975. Την περίοδο Σεπτέμβριος 2006 - Ιούνιος 2008 και στα πλαίσια του έργου «Εκσυγχρονισμός Λαχαναγοράς/Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης Α.Ε. – Βελτίωση Συνθηκών Υγιεινής & Εναρμόνιση με Κοινοτικές Οδηγίες» που χρηματοδοτήθηκε από το ΜΕΤΡΟ 2.1: «Επενδύσεις στη Μεταποίηση και Εμπορία Γεωργικών Προϊόντων» του ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ: ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠΑΙΘΡΟΥ 2000-2006, πραγματοποιήθηκε εκτεταμένη ανακαίνιση του κτιρίου Διοίκησης (προϋπολογισμού 500.000€), η οποία περιλάμβανε:

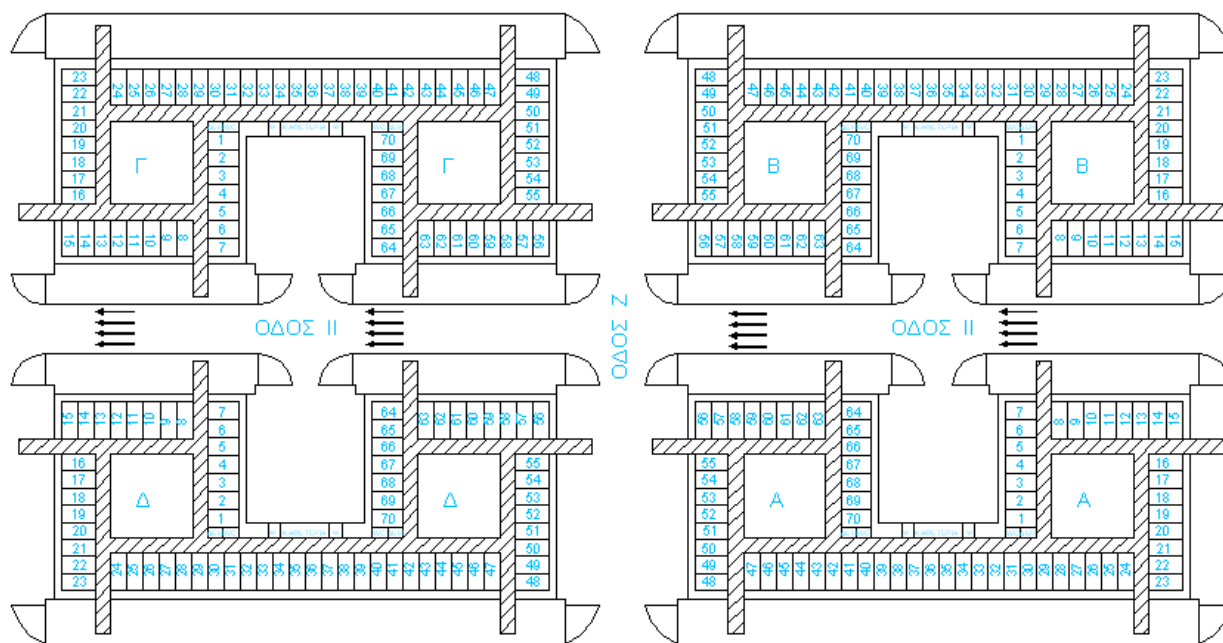
- Επιχρίσεις – βαφές εσωτερικά & εξωτερικά
- Αντικατάσταση θύρας εισόδου
- Αντικατάσταση πλακιδίων σε δάπεδα γραφείων
- Αντικατάσταση κρασπέδων – πλακών σε δάπεδα αίθριων περιμετρικών του κτιρίου.
- Διαμόρφωση και μετατροπή προϋπάρχοντος παταριού σε γραφεία

3.4.2. ΚΤΙΡΙΑ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ

Η Λαχαναγορά στεγάζεται σε τέσσερα κτίρια-πυρήνες, με εμβαδόν 7.974,30 τ.μ. το καθένα. Κάθε πυρήνας είναι σχήματος Π, όπου τα καταστήματα διατάσσονται κατά μήκος των εσωτερικών διαδρόμων και περιμετρικά των δύο τετράγωνων αίθριων του κτιρίου. Η διάταξη αυτή παρέχει μεν τη δυνατότητα συστέγασης μεγάλου αριθμού καταστημάτων, ωστόσο δεν μπορεί να εξασφαλίσει σε αυτά το χαρακτηριστικό ενός διαμπερούς χώρου που σύμφωνα με τους εργαζομένους διευκολύνει λειτουργικά τη διαδικασία των φορτοεκφορτώσεων. Έτσι, κάθε κατάστημα διαθέτει μοναδική είσοδο, από την οποία πραγματοποιείται τόσο η φόρτωση όσο και η εκφόρτωση των εμπορευμάτων και παράλληλα η κίνηση εμπόρων, υπαλλήλων και πελατών.

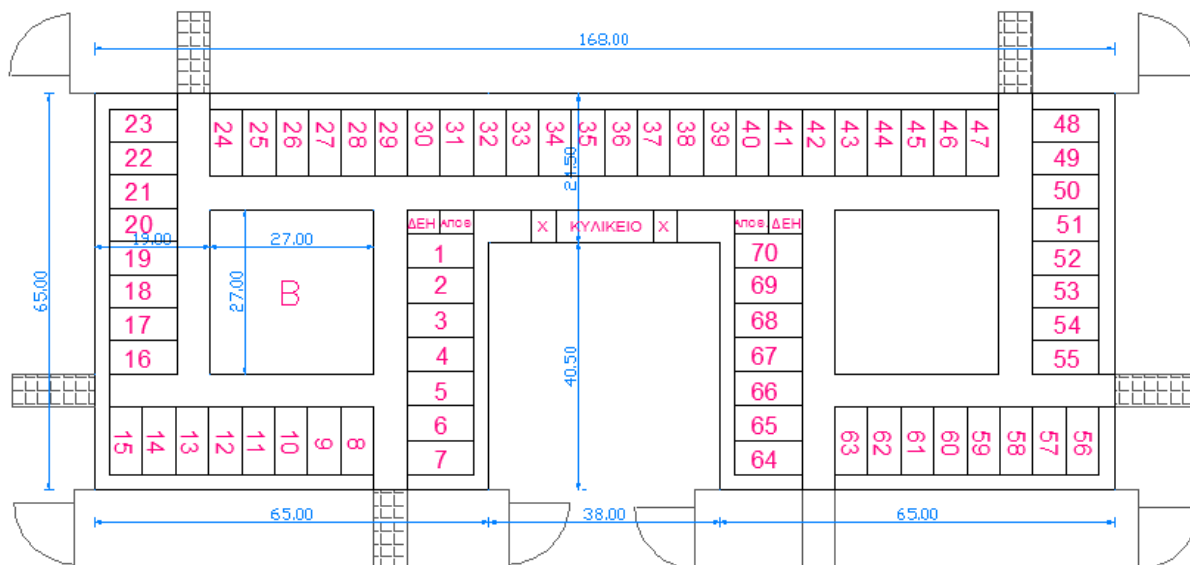
Οι πυρήνες της Λαχαναγοράς διατάσσονται ανά δύο κατά μήκος του οικοπέδου στη διεύθυνση δύση-ανατολή, ενώ στην κάθετη διεύθυνση (βορράς - νότος) οι δύο πυρήνες χωροθετούνται εκατέρωθεν της μεταξύ τους παρεμβαλλομένης Οδού έχοντας την ως άξονα συμμετρίας (βλ. Σχήμα 3)

Σχήμα 3: Γενική κάτοψη των κτιριακών συγκροτημάτων της Λαχαναγοράς



Σε κάθε πυρήνα της Λαχαναγοράς είναι εγκατεστημένα 70 καταστήματα χονδρεμπορίου οπωροκηπευτικών, με επιφάνεια περίπου 60 τ.μ. το καθένα και ορθογωνικής κάτοψης. Στον ίδιο κτιριακό όγκο περιλαμβάνονται επίσης χώροι εξυπηρέτησεων (κυλικείο – καταστήματα χαρτικών), όπως και αποθήκες. Οι χώροι υγιεινής που υπήρχαν εντός των κτιρίων σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, μεταφέρθηκαν εκτός των πυρήνων της Λαχαναγοράς, στα πλαίσια του έργου «Εκσυγχρονισμός Λαχαναγοράς/Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης Α.Ε. – Βελτίωση Συνθηκών Υγιεινής & Εναρμόνιση με Κοινοτικές Οδηγίες» που χρηματοδοτήθηκε από το ΜΕΤΡΟ 2.1: «Επενδύσεις στη Μεταποίηση και Εμπορία Γεωργικών Προϊόντων» του ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ: ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠΑΙΘΡΟΥ 2000-2006.

Σχήμα 4: Τυπική κάτοψη κτιρίου-πυρήνα της Λαχαναγοράς



Τα κτίρια της Λαχαναγοράς, όπως και το κτίριο Διοίκησης, κατασκευάστηκαν, το 1975 και δέχθηκαν διορθωτικές τεχνικές παρεμβάσεις στα πλαίσια του ίδιου έργου του ΜΕΤΡΟΥ 2.1: «Επενδύσεις στη Μεταποίηση και Εμπορία Γεωργικών Προϊόντων» του ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ: ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠΑΙΘΡΟΥ 2000-2006.

Οι παρεμβάσεις αυτές, σε ό,τι αφορά τις κτιριακές εγκαταστάσεις της Λαχαναγοράς, προέβλεπαν:

- Μετατροπή 8 WC εντός των κτιρίων της Λαχαναγοράς (2 σε κάθε πυρήνα) σε καταστήματα επιφάνειας 30 τ.μ. έκαστο.
- Κατασκευή 8 νέων WC εκτός των κτιρίων της Λαχαναγοράς (4 WC των 27,75 τ.μ. και 4 WC των 36τ.μ.), ταυτόχρονης εξυπηρέτησης 36 ατόμων, συμπεριλαμβανομένων και 4 ΑΜΕΑ.

3.4.3. ΚΤΙΡΙΟ ΚΡΕΑΤΑΓΟΡΑΣ

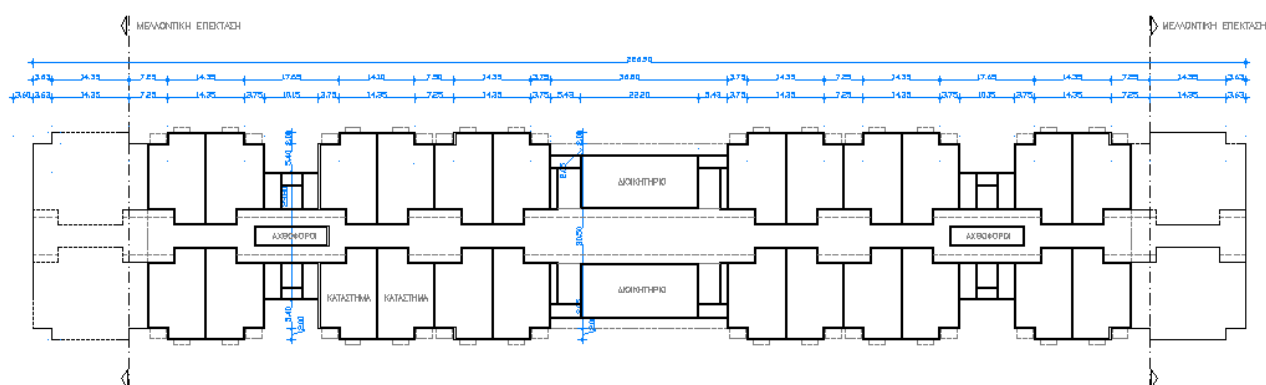
Η Κρεαταγορά εγκαταστάθηκε στο οικόπεδο της ΚΑΘ το 2003 και ο προϋπολογισμός της κατασκευής της ξεπέρασε τα 13.000.000€. Αποτελείται από κτιριακό συγκρότημα επιφάνειας 7.310,15 τ.μ., όπου στεγάζονται 24 όμοια καταστήματα χονδρικού εμπορίου νωπού κρέατος, χώροι υποστηρικτικών χρήσεων (γραφεία διοικητικών υπηρεσιών, κτίρια για την παραμονή των αχθοφόρων, γραφείο διανοκτέρευσης), καθώς και ένα εργαστήριο της Κτηνιατρικής Υπηρεσίας. Επίσης περιλαμβάνει υπόγειους χώρους συνολικού εμβαδού 2.125 τ.μ.. Ο σχεδιασμός του συγκροτήματος έλαβε υπόψη την

τήρηση των κανόνων υγιεινής, την ασφάλεια των εργαζομένων και τις προδιαγραφές των κανονισμών της Ε.Ε. και της Ελληνικής νομοθεσίας.

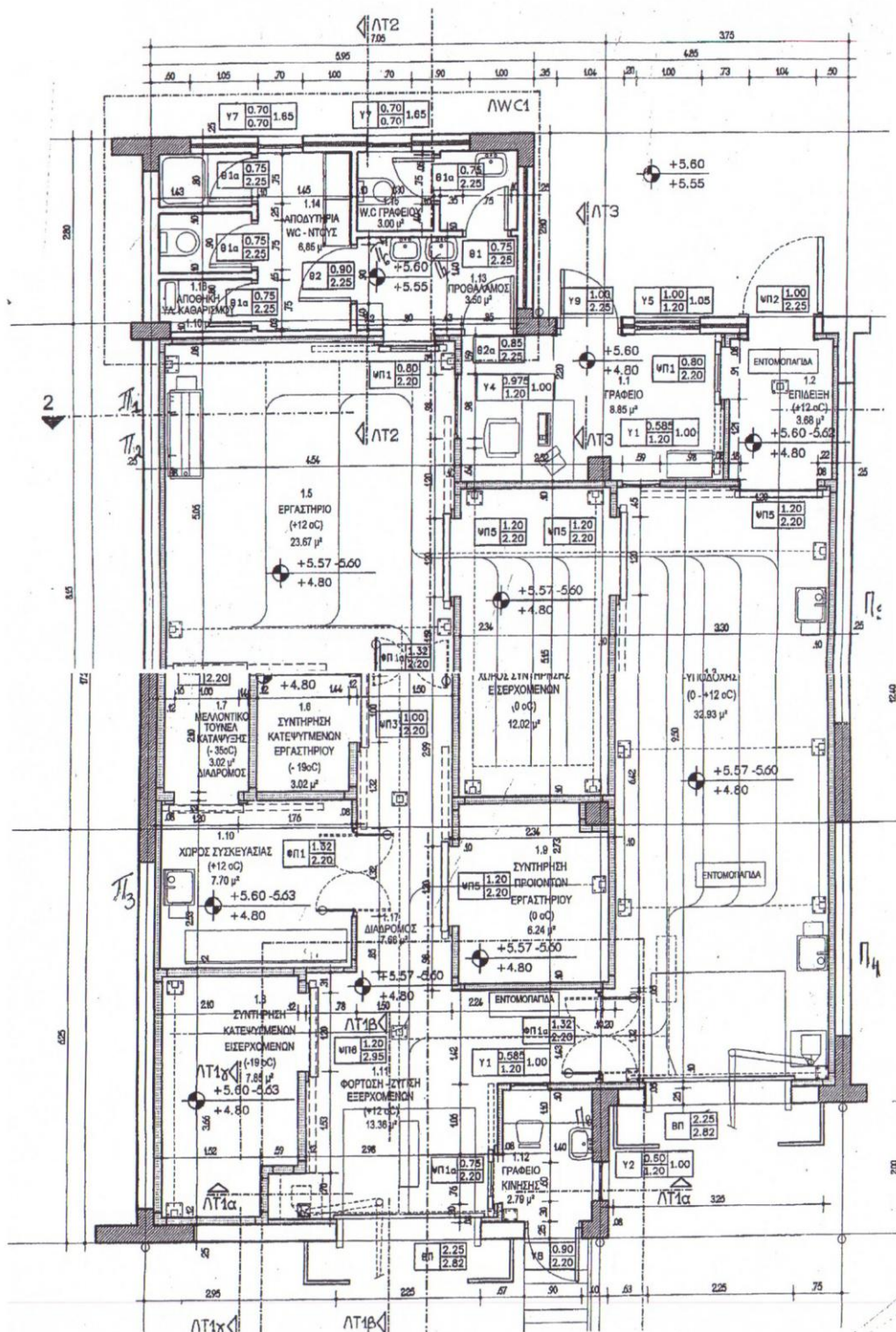
Τα τυπικά καταστήματα της Κρεαταγοράς έχουν εμβαδόν περίπου 165 τ.μ. το καθένα, και διαθέτουν χώρο παραλαβής των εμπορευμάτων, στον οποίο διατηρείται θερμοκρασία 0°C - $+12^{\circ}\text{C}$, χώρο επίδειξης, όπου επικρατεί η ίδια θερμοκρασία και χώρο συσκευασίας. Στα καταστήματα περιλαμβάνεται και εργαστήριο για τον τεμαχισμό και την αποστέωση των κρεάτων, καθώς επίσης γραφείο, αποδυτήρια, W.C. και ντους για τους εργαζομένους.

Στις εγκαταστάσεις της Κρεαταγοράς συμπεριλαμβάνεται το εργαστήριο της Κτηνιατρικής Υπηρεσίας εμβαδού 77,37 τ.μ., με γραφείο για τον κτηνίατρο υπηρεσίας, χώρους υγιεινής, καθώς και χωριστό γραφείο διανυκτέρευσης κτηνιάτρων. Υπάρχουν ακόμη δύο ψυκτικοί θάλαμοι, ένας για θερμοκρασία 0°C και ένας για θερμοκρασίες -19°C . Εντός του οικοδομήματος υπάρχει χώρος για το γραφείο ελέγχου (Control room), επιφάνειας 9,76 τ.μ., στο οποίο βρίσκεται το τηλεφωνικό κέντρο, η μεγαφωνική εγκατάσταση και ο κεντρικός πίνακας πυρανίχνευσης του κτιρίου και του υποσταθμού, όπου και πραγματοποιείται ο έλεγχος και η καταγραφή των θερμοκρασιών των ψυκτικών εγκαταστάσεων των καταστημάτων.

Σχήμα 5: Κάτοψη του κτιρίου της Κρεαταγοράς



Σχήμα 6: Κάτοψη τυπικού καταστήματος της Κρεαταγοράς



3.5. ΤΕΧΝΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ

Το σύνολο των κτιριακών εγκαταστάσεων της ΚΑΘ εξυπηρετείται από τα εσωτερικά δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης που διατρέχουν το οικόπεδό της. Σε ότι αφορά τη Λαχαναγορά και το Κτίριο Διοίκησης, τα δίκτυα αυτά εμφανίζουν την ίδια παλαιότητα με τις εν λόγω κτιριακές εγκαταστάσεις. Επομένως, η κατασκευή τους χρονολογείται στο έτος 1975. Έκτοτε, δεν έχει πραγματοποιηθεί αξιολογή συντήρηση – ανακατασκευή τους, παρά μόνο κατασκευή τμημάτων αποχετευτικού δικτύου για τη σύνδεση των χώρων υγιεινής που κατασκευάστηκαν στα πλαίσια του έργου «*Εκσυγχρονισμός Λαχαναγοράς/Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης Α.Ε. – Βελτίωση Συνθηκών Υγιεινής & Εναρμόνιση με Κοινοτικές Οδηγίες*» (ΜΕΤΡΟ 2.1: «Επενδύσεις στη Μεταποίηση και Εμπορία Γεωργικών Προϊόντων» του ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ: ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠΑΙΘΡΟΥ 2000-2006) και σύνδεσή τους με το αποχετευτικό δίκτυο της Κρεαταγοράς. Η εν λόγω παρέμβαση, καθαρής αξίας 500.000 €, περιέλαβε και τη σύνδεση των WC του κτιρίου Διοίκησης καθώς και των κυλικίων με το αποχετευτικό δίκτυο της Κρεαταγοράς.

Στο Παράρτημα παρουσιάζεται σκαρίφημα του δικτύου αποχέτευσης που συλλέγει τα υγρά απόβλητα από τους τέσσερις πυρήνες της Λαχαναγοράς και από το κτίριο Διοίκησης και τα μεταφέρει στον κεντρικό αποχετευτικό αγωγό που διέρχεται από το βόρειο σύνορο του οικοπέδου της ΚΑΘ και ο οποίος καταλήγει στις εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων της Θεσσαλονίκης (Βιολογικός Καθαρισμός). Ανάλογο σκαρίφημα για το εσωτερικό δίκτυο ύδρευσης δεν είναι διαθέσιμο.

Από την άλλη, τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης λυμάτων και αποχέτευσης ομβρίων που εξυπηρετούν τις κτιριακές εγκαταστάσεις της Κρεαταγοράς αποτυπώνονται σε επόμενο σχέδιο του Παραρτήματος, το οποίο δημιουργήθηκε στα πλαίσια της μελέτης για την εγκατάσταση της Κρεαταγοράς. Η κατασκευή τους ολοκληρώθηκε το 2003, παράλληλα με την αποπεράτωση των κτιριακών εγκαταστάσεων. Σε ό,τι αφορά το αποχετευτικό δίκτυο, αυτό κατασκευάστηκε σχεδόν στο σύνολό του βάσει του παρατιθέμενου σχεδίου, με μόνη διαφοροποίηση στη θέση της Μονάδας του Βιολογικού Καθαρισμού. Ο τελευταίος έχει κατασκευαστεί σε θέση παρακείμενη του κτιριακού συγκροτήματος της Κρεαταγοράς, κοντά στη βορειοδυτική «κορυφή» του οικοδομήματος .

Η Μονάδα του Βιολογικού Καθαρισμού σχεδιάστηκε να λειτουργεί με έναν βιολογικό αντιδραστήρα SBR. Στον αντιδραστήρα SBR, οι φάσεις της επεξεργασίας διαχωρίζονται χρονικά και όχι χωρικά, καθώς οι φάσεις της τροφοδοσίας, του αερισμού, της καθίζησης και της εκκένωσης, διαδέχονται η μια την άλλη. Έτσι, δεν απαιτούνται ξεχωριστές δεξαμενές αερισμού και καθίζησης αλλά οι δύο αυτές

διεργασίες πραγματοποιούνται σε μια κοινή δεξαμενή. Ένας πλήρης κύκλος λειτουργίας του συστήματος, περιλαμβάνει τον χρόνο τροφοδοσίας, τον χρόνο αερισμού (βιοαποδόμησης), τον χρόνο καθίζησης και τον χρόνο άντλησης των επεξεργασμένων λυμάτων. Η διάρκεια κάθε πλήρους κύκλου είναι 8-12 ώρες. Αντίστοιχα, πραγματοποιούνται τρεις ή τέσσερις κύκλοι λειτουργίας ημερησίως. Το κατώτατο και ανώτατο όριο στάθμης της δεξαμενής SBR, καθορίζεται από ένα σύστημα φλοτεροδιακοπών ενώ ο έλεγχος όλου του συστήματος γίνεται από προγραμματιζόμενο λογικό ελεγκτή (PLC).

Μετά από αυτοψία ειδικού που πραγματοποιήθηκε στο ως άνω σύστημα βιολογικού καθαρισμού τον Οκτώβριο του 2010, διαπιστώθηκε ότι η συγκεκριμένη μονάδα σε καμία περίπτωση δεν εξασφαλίζει τη δευτεροβάθμια επεξεργασία των λυμάτων της Κρεαταγοράς, σύμφωνα με τους όρους σχεδιασμού και λειτουργίας της, γεγονός που καθιστά επιτακτική την ανάγκη για αναβάθμιση του συστήματος Βιολογικού Καθαρισμού.

Τέλος, αναφορικά με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφωνίας, αυτά αποτυπώνονται πλήρως στο σχέδιο της Κρεαταγοράς που παρατίθεται στο Παράρτημα, ωστόσο για τη Λαχαναγορά η Τεχνική Υπηρεσία της ΚΑΘ δεν διαθέτει την αντίστοιχη αποτύπωση.

Τα συστήματα, τα οποία έχει στην διάθεσή της η Κ.Α.Θ. Α.Ε. προκειμένου να υποστηρίξει και να φέρνει εις πέρας τις βασικές λειτουργίες της, μπορούν να διακριθούν σε:

- Εξοπλισμό πληροφορικής (hardware)
- Λογισμικό (software)
- Διαδίκτυο (Internet)

Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. διαθέτει 2 servers, στον έναν εκ των οποίων βρίσκεται εγκατεστημένη η εφαρμογή λογιστικής διαχείρισης, ενώ ο δεύτερος λειτουργεί ως backup server. Αναφορικά με το λογισμικό και τις διάφορες εφαρμογές, η εταιρία διαθέτει τα εξής:

- Σύνολο υπολογιστών με WINDOWS 98SE: 12
- Σύνολο υπολογιστών με WINDOWS XP: 10
- Σύνολο υπολογιστών με MICROSOFT OFFICE: 14
- Εφαρμογή Λογιστικής και Οικονομικής Διαχείρισης (εισπράξεις, πληρωμές, γενική λογιστική κλπ.)
- Εφαρμογή Τιμολόγησης (για τις πύλες και τα σημεία είσπραξης τελών)
- Εφαρμογή Μισθοδοσίας

Όσον αφορά τη διασύνδεση με τις Πύλες, υπάρχει δίκτυο οπτικής ίνας, το οποίο συνδέει τους υπολογιστές των πυλών με το Οικονομικό Τμήμα, για on-line καταχώρηση των παραστατικών που εκδίδονται και ενημέρωση της εφαρμογής λογιστικής διαχείρισης. Η λειτουργία αυτού του δικτύου ρυθμίζεται από δύο (2) διανομείς ψηφιακών σημάτων (switch) 24 ports αντίστοιχα το καθένα. Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. διαθέτει δικτυακό τόπο (website) στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <http://www.kath.gr>. Το πρόσφατα ανανεωμένο website της εταιρίας περιέχει πλήθος πληροφοριών και στοιχείων για την εταιρεία και συγκεκριμένα:

- Ιστορικό Κ.Α.Θ.
- Δελτίο Τιμών
- Νέα
- Επικοινωνία με την Κ.Α.Θ.
- Διασύνδεση με χρήσιμα Sites (π.χ. Υπουργείου Ανάπτυξης)

Τέλος, σε ότι αφορά το προσωπικό, η εταιρία απασχολεί 22 εργαζομένους ενώ διατηρεί και αρκετούς εξωτερικούς συνεργάτες για συγκεκριμένες υπηρεσίες όπως Φύλαξη – ασφάλεια χώρου, καθαριότητα, μυοκτονία-εντομοκτονία, επίβλεψη ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων, επίβλεψη λειτουργίας - συντήρηση βιολογικού καθαρισμού, συντήρηση ψυκτικών εγκαταστάσεων κρεαταγοράς, τεχνικός ασφαλείας, συντήρηση εξοπλισμού Η/Υ και λογισμικού.

3.6. ΛΟΙΠΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ

Εκτός από τα τεχνικά δίκτυα που εξετάστηκαν στα προηγούμενα, οι λοιπές βασικές εξυπηρετήσεις των εργαζομένων και επισκεπτών-πελατών των εγκαταστάσεων της ΚΑΘ αφορούν τους χώρους υγιεινής (WC) και τους χώρους στάθμευσης.

Σε ότι αφορά τους υφιστάμενους χώρους υγιεινής, ισχύουν τα όσα αναφέρθηκαν στα προηγούμενα, στις ενότητες όπου παρουσιάστηκαν και περιγράφηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των κτιριακών εγκαταστάσεων της ΚΑΘ. Συνοπτικά, το κτίριο Διοίκησης εξυπηρετείται από τους χώρους υγιεινής που βρίσκονται εντός του ανά όροφο. Οι πυρήνες της Λαχαναγοράς εξυπηρετούνται πλέον από τους 8 χώρους υγιεινής που έχουν κατασκευαστεί εκτός των κύριων κτιριακών εγκαταστάσεων, συνολικής δυναμικότητας 36 ατόμων και με ειδικές διαμορφώσεις για ΑΜΕΑ. Τέλος, κάθε κατάσταση της Κρεαταγοράς διαθέτει ξεχωριστό WC, καθώς και ντουζιέρα.

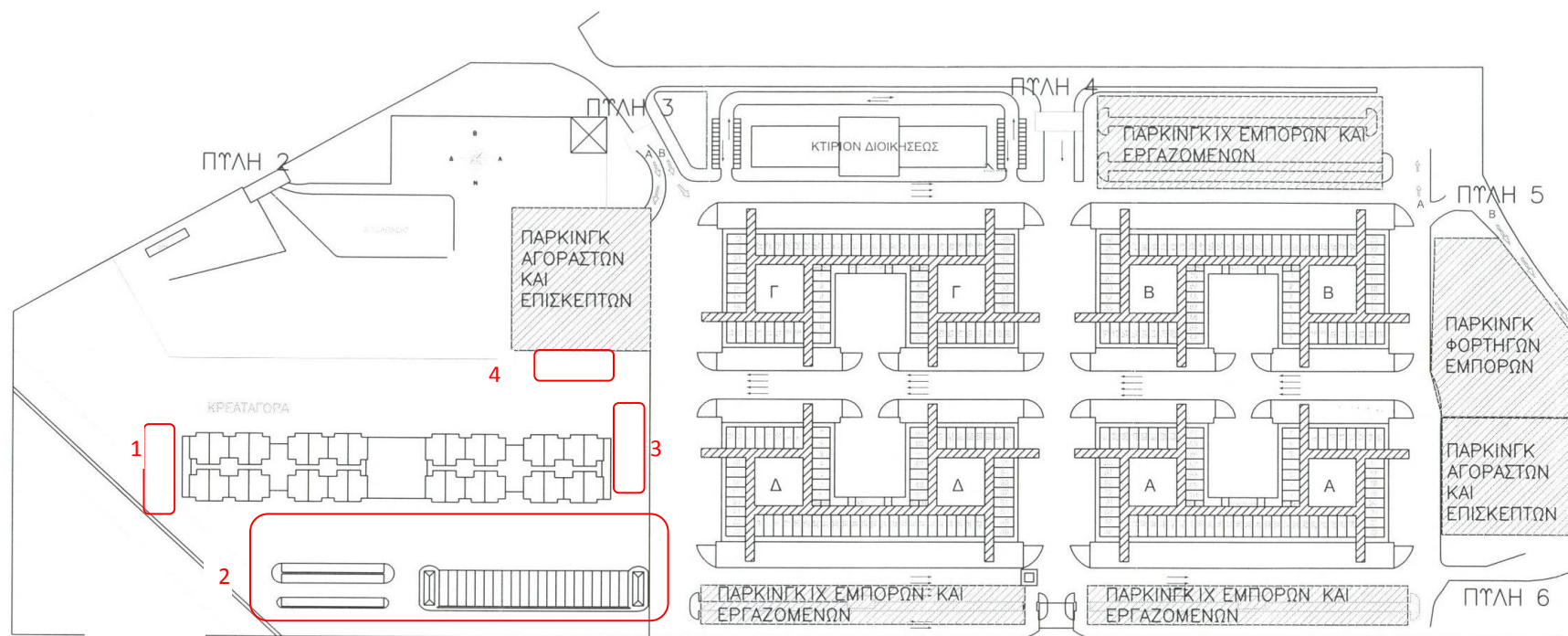
Οι διαθέσιμοι χώροι στάθμευσης εντός του οικοπέδου της ΚΑΘ αποτυπώνονται στο Σχήμα που ακολουθεί. Σε ότι αφορά τη Λαχαναγορά και το κτίριο Διοίκησης, οι ήδη διαμορφωμένες νησίδες σε διάφορα σημεία του οικοπέδου παρέχουν τη δυνατότητα στάθμευσης των ΙΧ των εμπορών και εργαζομένων, ενώ για τους επισκέπτες και πελάτες της Λαχαναγοράς έχει διαμορφωθεί με ασφαλτόστρωση άνετος χώρος στάθμευσης ανατολικά του πυρήνα Α. Παράλληλα, έχει προβλεφθεί χώρος για τη στάθμευση των φορτηγών των εμπορών (όταν δεν πραγματοποιείται φορτοεκφόρτωση στα καταστήματά τους), ο οποίος όμως δεν είναι ασφαλτοστρωμένος. Στο σύνολο των παραπάνω χώρων στάθμευσης δεν έχουν γίνει οι απαραίτητες σημάνσεις – διαγραμμίσεις.

Στην Κρεαταγορά, αντίστοιχες νησίδες (1 έως 4 με κόκκινο περίγραμμα) παρέχουν τη δυνατότητα στάθμευσης συνολικά 100 Ι.Χ. οχημάτων, ενώ υπάρχουν ειδικά διαμορφωμένοι χώροι για τα φορτηγά (8+11=22 θέσεις για μικρά φορτηγά), όπως επίσης και για την αναμονή και το πλύσιμο 17 μεγάλων φορτηγών ψυγείων (βλ. Σχήμα 7).

Σημειώνεται ότι στα όσα αναφέρονται παραπάνω δεν προσμετρώνται οι χώροι που έχουν προβλεφθεί περιμετρικά των κτιρίων τόσο της Λαχαναγοράς όσο και της Κρεαταγοράς, για τη στάθμευση των φορτηγών κατά την φορτοεκφόρτωση των εμπορευμάτων.

Τέλος, ένας επιπλέον χώρος στάθμευσης έχει διαμορφωθεί νότια της Πύλης 3, ο οποίος εξυπηρετεί το Τελωνείο που είναι εγκατεστημένο στην ευρύτερη περιοχή της Πύλης 2.

Σχήμα 7: Χώροι στάθμευσης εντός της ΚΑΘ



ΠΥΛΗ 2: Έξοδος Επισκεπτών

ΠΥΛΗ 3Α: Είσοδος Αγοραστών και Επισκεπτών (ΕΛΕΥΘΕΡΗ)

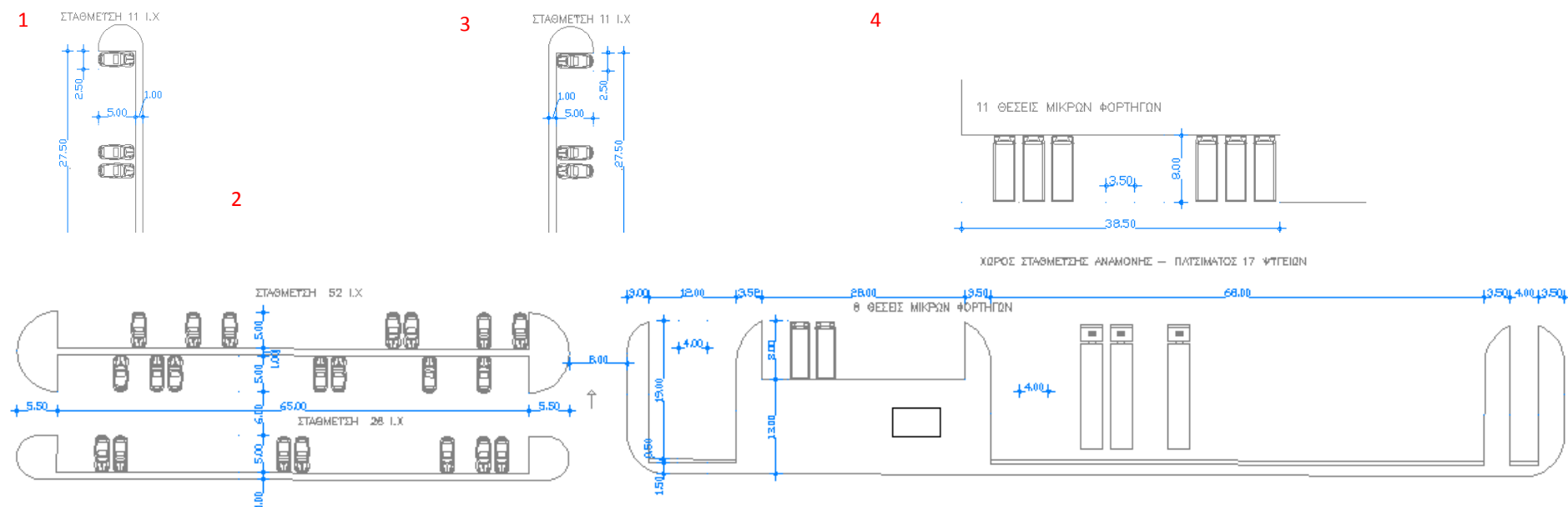
ΠΥΛΗ 3Β: Είσοδος ΙΧ Εμπόρων και Εργαζομένων (ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗ ΜΕ ΚΑΡΤΑ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ)

ΠΥΛΗ 4(Ζυγιστήριο): Είσοδος Κενών και Εμφόρτων Φορτηγών και Αγροτικών

ΠΥΛΗ 5 Α: Έξοδος

ΠΥΛΗ 5 Β: Είσοδος Αγοραστών και Επισκεπτών (ΕΛΕΥΘΕΡΗ)

Σχήμα8: Χώροι στάθμευσης Κρεαταγοράς



3.7. ΝΕΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ

Όπως αναφέρθηκε και στο κεφάλαιο της διεθνούς εμπειρίας, οι κεντρικές αγορές μεγάλων πόλεων οφείλουν σήμερα να ακολουθήσουν συγκεκριμένα βήματα για να βελτιώσουν την ανταγωνιστικότητα τους και να διεκδικήσουν μεγαλύτερα μερίδια πωλήσεων.

Είναι δεδομένο ότι βασική προτεραιότητα για την Κ.Α.Θ. Α.Ε. είναι η επέκταση, βελτίωση και λειτουργική αναβάθμιση των κτιριακών υποδομών τόσο της λαχαναγοράς όσο και της κρεαταγοράς (στην υπάρχουσα τοποθεσία ή σε νέα). Η διαμόρφωση μιας σύγχρονης, αναβαθμισμένης σύγχρονης κτιριακής υποδομής είναι ιδιαίτερα σημαντική, για την επίτευξη της μέγιστης αποτελεσματικότητας, την διασφάλιση της ποιότητας και της ασφάλειας των τροφίμων, την ποιοτική και αποτελεσματική εξυπηρέτηση των πελατών, την υιοθέτηση φιλικών προς το περιβάλλον υποδομών ενέργειας και διαχείρισης απορριμμάτων, την εφαρμογή των όρων Υγιεινής και Ασφάλειας. Κρίσιμο στοιχείο στο σχεδιασμό της μορφής και των λειτουργικών δυνατοτήτων της νέας κτιριακής υποδομής είναι και η δυνατότητα παροχής και ανάπτυξης, νέων υπηρεσιών και δραστηριοτήτων .

Είναι σημαντικό για την εταιρία να βελτιώσει και να επεκτείνει τις υπηρεσίες που προσφέρει ώστε να παρέχει ένα ολοκληρωμένο πακέτο υπηρεσιών τόσο στους χονδρεμπόρους όσο και τους πελάτες. Επίσης στο πρότυπο των ξένων αγορών θα μπορούσε η αγορά να παρέχει εξειδικευμένες υπηρεσίες σε δυνητικούς πελάτες με την μορφή one-stop-shop. Για παράδειγμα τα εστιατόρια να εξυπηρετούνται σε ένα μοναδικό κατάστημα εντός της αγοράς. Όσον αφορά μια άλλη δραστηριότητα της εταιρείας, η οποία θα παρουσίαζε μεγάλο ενδιαφέρον και θα προσέδιδε προστιθέμενη αξία, τόσο σε αυτήν όσο και στους εμπόρους της Αγοράς, είναι αυτή της ανάπτυξης ερευνητικής δραστηριότητας, της εκπόνησης μελετών, της παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών και μεταφοράς τεχνογνωσίας προς αντίστοιχους φορείς τόσο του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού. Η μελέτη θα παρουσιάσει συγκεκριμένο σχέδιο και εναλλακτικές λύσεις ανάλογα με το επιλεγόμενο σενάριο.

Επίσης η εταιρία οφείλει να αξιοποιήσει τις νέες τεχνολογίες πληροφορικής και επικοινωνιών για τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας , της αποδοτικότητας και της εξυπηρέτησης. Στο πλαίσιο αυτό είναι απαραίτητος ο σχεδιασμός και η εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου πληροφοριακού συστήματος για τον πλήρη αυτοματισμό σε πραγματικό χρόνο και την ηλεκτρονική διασύνδεση των λειτουργιών και διαδικασιών της εταιρίας. Ένα τέτοιο εργαλείο θα βελτίωνε σημαντικά την παραγωγικότητα της εταιρίας αλλά θα μείωνε και το κόστος ενώ θα μπορούσε να ενισχύσει όλα τα υποστηρικτικά τμήματα της εταιρίας. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι η σύνδεση σε δίκτυο των πυλών εισόδου και εξόδου με τα τμήματα της εταιρίας θα έδινε την δυνατότητα να διεκπεραιώνονται σημαντικές λειτουργίες με ηλεκτρονικό τρόπο όπως η τιμολόγηση, η καταγραφή των οχημάτων, προϊόντων και πελατών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΥ ΥΠΟΔΟΜΩΝ & ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Στο τέταρτο κεφάλαιο αναλύεται η περίπτωση της ανάπτυξης εντός του χώρου της Αγοράς «κοινών» υπηρεσιών, τις οποίες θα μπορούν να κάνουν χρήση όλες οι εταιρείες και οι επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στο χώρο. Επιπλέον, πραγματοποιείται η αξιολόγηση της υφιστάμενης εγκατάστασης και των δυνατοτήτων ικανοποίησης των σημερινών αλλά και μελλοντικών αναγκών, η διαστασιολόγηση με βάση τις μελλοντικές ανάγκες καθώς και τα πλεονεκτήματα και οι αδυναμίες της υφιστάμενης τοποθεσίας



4.1. ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Η τοποθεσία στην οποία δραστηριοποιείται σήμερα η Κ.Α.Θ. Α.Ε. αποτελεί πλέον μέρος της παράδοσης και της αναγνωρισιμότητας των υπηρεσιών που προσφέρει συνδυάζοντας δε πολλά στοιχεία που αποτελούν αναγκαίες και ικανές συνθήκες για την ανάπτυξη της αγοράς. Κυρίως παρέχεται η δυνατότητα άμεσης εξυπηρέτησης των λιανέμπορων του Αστικού Κέντρου λόγω της μικρής απόστασης από το πολεοδομικό συγκρότημα, αλλά παράλληλα μπορεί να ικανοποιηθούν και οι στόχοι εξωστρέφειας που έχει θέσει η εταιρία για την εξυπηρέτηση πελατών από άλλες περιοχές των Βαλκανίων λόγω της προσβασιμότητας και της άμεσης διασύνδεσης με την Εγνατία Οδό.

Πιο συγκεκριμένα οι στρατηγικοί στόχοι της εταιρίας που ικανοποιούνται από την υφιστάμενη τοποθεσία είναι:

4.1.1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. εξυπηρετεί το συνολικό δημόσιο συμφέρον. Εντούτοις, δεν είναι δυνατόν η εταιρεία να λειτουργεί παράγοντας ζημίες, μέσω της ανάληψης μη ανταποδοτικών δραστηριοτήτων, προκειμένου να ωφεληθούν παραγωγοί, έμποροι ή καταναλωτές. Η εταιρεία είναι απαραίτητο να λειτουργεί αποδοτικά, ώστε το εισόδημα που προέρχεται από τις κύριες δραστηριότητες να καλύπτει το σύνολο των λειτουργικών εξόδων και να επαρκεί για την κάλυψη μακροπρόθεσμων αναγκών όπως:

- ▶ Τον εκσυγχρονισμό κτιριακού και μηχανολογικού εξοπλισμού της.
- ▶ Την εκτεταμένη συντήρηση των εγκαταστάσεων της.

Ο στρατηγικός στόχος της οικονομικής ευρωστίας μπορεί να υποδιαιρεθεί / αναλυθεί σε επιμέρους διαστάσεις:

α. Λειτουργική αυτοτέλεια

Τα έσοδα της Κ.Α.Θ. Α.Ε. που προέρχονται από τις παραγωγικές της δραστηριότητες, είναι απαραίτητο να καλύπτουν το σύνολο των λειτουργικών εξόδων, της συντήρησης των εγκαταστάσεων και τις αποσβέσεις των παγίων. Για το λόγο αυτό κρίνεται απαραίτητο να καθορισθεί το ύψος των μισθωμάτων και των τελών εισόδου σε τέτοια επίπεδα, ώστε να αποτρέπουν την εμφάνιση ελλειμμάτων. Πρέπει να υιοθετηθεί μέθοδος που θα επιτρέπει την αναπροσαρμογή τους σε τακτά χρονικά διαστήματα, ανάλογα με την βελτίωση της ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών προς τους χρήστες. Είναι επίσης απαραίτητο να ενημερώνονται οι χρήστες της αγοράς για τις επερχόμενες αυξήσεις, καθώς και για τον τρόπο με τον οποίο αξιοποιούνται τα χρήματα που εισπράττονται.

Στην ίδια κατεύθυνση πρέπει να κινείται και ο περιορισμός των εξόδων και ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στον έλεγχο κέντρων κόστους της εταιρείας (μισθολογικό κόστος, καθαριότητα, συντήρηση, ηλεκτρικό ρεύμα, τηλέφωνα κ.λ.π.) που συμμετέχουν με αυξημένη βαρύτητα στη διαμόρφωση του συνολικού κόστους.

β. Πλήρης αξιοποίηση παγίων

Οι πάγιες εγκαταστάσεις αποτελούν το κύριο περιουσιακό στοιχείο της εταιρείας και την ουσιαστική πηγή εσόδων. Είναι απαραίτητη η διερεύνηση εναλλακτικών τρόπων αξιοποίησής τους και η αξιοποίηση των καταστημάτων κατά τον πλέον αποδοτικό τρόπο. Δεν πρέπει να παρατηρούνται καθυστερήσεις στις καταβολές των μισθωμάτων, ενώ είναι απαραίτητο να βελτιωθεί η μέθοδος με την οποία καταγράφονται τα καταβαλλόμενα τέλη-δικαιώματα και πραγματοποιείται η ροή των πληροφοριών προς την Διεύθυνση.

γ. Επανεπένδυση των κερδών

Κρίνεται επιβεβλημένο και επιχειρηματικώς ορθό τα κέρδη της εταιρείας να επανεπενδύονται προκειμένου να χρηματοδοτήσουν νέες επενδύσεις ή να βελτιώσουν υπάρχουσες υποδομές. Η επιλογή της βέλτιστης επένδυσης πρέπει να βασίζεται σε μελέτες βιωσιμότητας όπου θα περιγράφονται οι αναμενόμενες χρηματοοικονομικές ροές και θα γίνεται ανάλυση κόστους – οφέλους.

δ. Διεύρυνση των πηγών εσόδων

Το καταστατικό ίδρυσης και το επιχειρησιακό σχέδιο της Κ.Α.Θ. Α.Ε. προβλέπει την επέκταση σε νέες δραστηριότητες, οι οποίες θα εκμεταλλευθούν αφενός μεν τη συσσωρευμένη εμπειρία από την διαχείριση της αγοράς, αφετέρου θα πρέπει να είναι ανταποδοτικές ώστε να μην οδηγήσουν στη δημιουργία ελλειμμάτων. Η ενέργεια αυτή συνιστά διαφοροποίηση των πηγών εσόδων παρέχοντας τη δυνατότητα αύξησης του κύκλου εργασιών της εταιρείας, ενώ μέσω της επιταχυνόμενης διασποράς μειώνει τον κίνδυνο εμφάνισης ζημιών διαχρονικά.

ε. Ορθολογική χρήση πηγών δανεισμού

Η προσφυγή σε πηγές δανεισμού πρέπει να γίνεται μόνο σε περιπτώσεις όπου αυτή κρίνεται επιβεβλημένη. Οι πόροι πρέπει να χρησιμοποιούνται ορθολογικά και να κατευθύνονται για την χρηματοδότηση νέων επενδύσεων ή την βελτίωση υπαρχόντων υποδομών.

στ. Αξιοποίηση Ε.Σ.Π.Α.

Οι πόροι που θα εισρεύσουν στα πλαίσια του Ε.Σ.Π.Α. αποτελούν σημαντική πηγή χρηματοδότησης έργων και δράσεων, την οποία η Κ.Α.Θ. Α.Ε. δεν πρέπει να αφήσει αναξιοποίητη. Ειδικότερα απαιτείται η εξειδίκευση των στόχων και των ενεργειών της εταιρείας και η υποβολή τεκμηριωμένων προτάσεων προκειμένου να ενταχθούν στις κατάλληλες δράσεις και να εγκριθούν οι απαιτούμενες πιστώσεις.

Στην ετήσια έκθεση διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου της Κ.Α.Θ. Α.Ε. για το έτος 2011 αναφέρεται ότι το σχέδιο των προτεινόμενων παρεμβάσεων βελτίωσης των κτιριακών υποδομών και εκσυγχρονισμού λειτουργίας της Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης Α.Ε. θα έχει ως αντικείμενο:

1. Εκσυγχρονισμός των συστημάτων τεχνολογιών πληροφορικής και ενημέρωσης.
2. Αναβάθμιση των χώρων διακίνησης εμπορευμάτων και εμπορευματικών συναλλαγών.
3. Κτιριακή και λειτουργική αναβάθμιση.
4. Ολοκληρωμένη παρέμβαση σε θέματα εξοικονόμησης ενέργειας με την εφαρμογή ανάλογων συστημάτων.
5. Προσθήκη απαραίτητου μηχανολογικού εξοπλισμού για τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών.
6. Βελτίωση ή και ανάπτυξη νέων συστημάτων ελέγχου της διακίνησης προϊόντων.

Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. μπορεί να αξιοποιήσει το **Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Ψηφιακή Σύγκλιση (Άξονας Προτεραιότητας 1: Βελτίωση της Παραγωγικότητας με αξιοποίηση των Τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών)**, το οποίο αφορά την προώθηση των Τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών σε επιχειρήσεις, τον ανασχεδιασμό διαδικασιών του Δημόσιου Τομέα, την προώθηση της επιχειρηματικότητας σε τομείς που χρησιμοποιούν τις ΤΠΕ, την ανάπτυξη ψηφιακών υπηρεσιών της δημόσιας διοίκησης για τον πολίτη και βελτίωση της καθημερινής ζωής μέσω των ΤΠΕ.

Όπως αναφέρεται στην ετήσια έκθεση διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου θα υποβληθεί πρόταση με τον τίτλο: «*Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες διαχείρισης-ελέγχου προσβασιμότητας, δημιουργία ηλεκτρονικής αγοράς (e-marketplace) με δυνατότητα εκτέλεσης δημοπρασιών και σύστημα μηχανοργάνωσης / διοίκησης και ασφάλειας της Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης Α.Ε.*» Το αντικείμενο του έργου θα ααποτελείται από 3 υποέργα:

1. Το **πρώτο υποέργο** στοχεύει στην εγκατάσταση ενός ολοκληρωμένου συστήματος ελέγχου προσβασιμότητας και εκσυγχρονισμού σε θέματα διαχείρισης της διαδικασίας φόρτωσης/εκφόρτωσης εμπορευμάτων, αλλά και διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού στην Κεντρική Αγορά της Θεσσαλονίκης.

2. Το **δεύτερο υποέργο** στοχεύει στην εγκατάσταση ενός συστήματος μηχανοργάνωσης και λογισμικού –που δεν έχει την παρούσα στιγμή η ΚΑΘ Α.Ε – που θα καλύψει τις σημερινές αλλά και τις μελλοντικές ανάγκες διοίκησης και λειτουργίας της. Στόχος η μείωση έως εξάλειψη των διαφυγόντων τελών εισόδου των οχημάτων.
3. Το **τρίτο υποέργο** στοχεύει στην εγκατάσταση ενός συστήματος ηλεκτρονικών αγορών και δημοπρασιών (e-Marketplace), οι οποίες θα δώσουν την δυνατότητα σε κάθε πωλητή να απευθυνθεί σε πολλούς υποψήφιους αγοραστές και να πετύχει έτσι καλύτερες τιμές πώλησης για τα προϊόντα του. Η δυσκολία της εφαρμογής τέτοιων συστημάτων στον κλάδο τροφίμων έγκειται στο ότι τα προϊόντα δεν μπορούν να είναι τόσο αυστηρά καθορισμένα ούτε τυποποιημένα ειδικά όταν πρόκειται για νωπά κρέατα και λαχανικά. Παρόλα αυτό στο ελεγχόμενο περιβάλλον μιας Κεντρικής Αγοράς ένα σύστημα ηλεκτρονικών αγοροπωλησιών μπορεί να αποβεί ιδιαίτερα χρήσιμο. Με τη χρήση μιας πλατφόρμας ηλεκτρονικών αγορών τα καταστήματα της κεντρικής αγοράς μπορούν να αποκτήσουν τον προσωπικό χώρο έκθεσης ώστε να είναι σε θέση να διενεργήσουν ηλεκτρονικές δημοπρασίες προϊόντων με τους υποψήφιους αγοραστές. Το σύστημα θα παρέχει μια ενιαία βάση διαχείρισης δίνοντας τη δυνατότητα σε όλους τους εμπόρους της αγοράς να συμμετέχουν σε μια κοινή ηλεκτρονική αγορά. Ταυτόχρονα η προβολή γνωστοποίηση των τιμών των προϊόντων θα ευνοήσει τον υγιή ανταγωνισμό προς όφελος των καταναλωτών.

Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. μπορεί επίσης να αξιοποιήσει το **Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Ανταγωνιστικότητα και Επιχειρηματικότητα** και ειδικότερα τους παρακάτω Άξονες Προτεραιότητας:

► **Άξονας Προτεραιότητας 3:**

Αφορά τη **βελτίωση των δομών, υποδομών και υποστηρικτικών μηχανισμών για την ανάπτυξη και στήριξη της επιχειρηματικότητας**. Ειδικότερα, προβλέπονται η ενίσχυση επιχειρηματικών πάρκων, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, η ανάπτυξη ενιαίου δικτύου δομών στήριξης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, δράσεις τουριστικής προβολής, έργα για την ανάπτυξη του θαλάσσιου τουρισμού και για την ανάπτυξη επενδύσεων στον τομέα του πολιτισμού με έμφαση στην προστασία των αρχαιοτήτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς κλπ. Παράλληλα, ο Άξονας Προτεραιότητας παρεμβαίνει στον τομέα της προστασίας του καταναλωτή και της εποπτείας της αγοράς, καθώς και σε θέματα αναβάθμισης του θεσμικού πλαισίου σε τομείς όπως η ανάπτυξη συστημάτων εταιρικής ευθύνης, η επίλυση διαφορών μεταξύ επιχειρήσεων, η αύξηση των ηλεκτρονικά παρεχόμενων δημόσιων υπηρεσιών κλπ.

► **Άξονας Προτεραιότητας 4:**

Αφορά την **εξασφάλιση του ενεργειακού εφοδιασμού της χώρας**. Σε αυτό το πλαίσιο προβλέπονται δράσεις όπως προώθηση της χρήσης του φυσικού αερίου, ολοκλήρωση - εκσυγχρονισμός του ηλεκτρικού δικτύου της χώρας, διείσδυση των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, ορθολογική διαχείριση φυσικών πόρων, κα.

Έχει ήδη υπεβλήθη Αίτηση Σύνδεσης Φ/Β σταθμού στο δίκτυο Μέσης Τάσης της ΔΕΗ, συνολικής ισχύος 1.000 kWp. Συνολικά, για την προτεινόμενη ισχύ το κόστος κατασκευής εκτιμάται σε 2.400.000,00 € (περιλαμβάνονται Φ/β πάνελ, βάσεις στήριξης, inverters, μετασχηματιστής Μ.Τ., συστήματα ελέγχου λειτουργίας κλπ) ενώ τα έσοδα από την πώληση ρεύματος στην ΔΕΗ σε 450.000€ - 500.000€ ανά έτος. Σε πρώτη φάση, που αποτελεί και κρίσιμο παράγοντα έγκρισης του έργου, είναι η απόφαση της Δ.Ε.Η. για την προσφορά σύνδεσης που ουσιαστικά αποτελεί την προέγκριση του έργου.

Η **Κοινοτική Πρωτοβουλία INTERREG III** έχει ως στόχο την προώθηση της διασυνοριακής, διακρατικής και διαπεριφερειακής συνεργασία στην Ευρωπαϊκή Ένωση και συγχρηματοδοτείται από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ).

Στο πλαίσιο αξιοποίησης των Κοινοτικών Πόρων, έχει υποβληθεί πρόταση από την Κ.Α.Θ. Α.Ε. στο Πρόγραμμα Ελλάδα-Βουλγαρία 2007-2013 με θέμα : «Ανάπτυξη και τόνωση της επιχειρηματικότητας μέσω του εκσυγχρονισμού και της δημιουργίας **δομών προώθησης προϊόντων**».

Το προτεινόμενο έργο θα περιλαμβάνει δύο κύριους άξονες :

- Ο 1^{ος} άξονας θα είναι προσανατολισμένος στην βελτίωση των υπαρχόντων υποδομών στις εγκαταστάσεις της Κ.Α.Θ. Α.Ε..

Οι βελτιώσεις θα περιλαμβάνουν :

1. Την αναβάθμιση των υποδομών διακίνησης εμπορευμάτων και εμπορευματικών συναλλαγών
2. Τον εκσυγχρονισμό των συστημάτων τεχνολογιών πληροφορικής και ενημέρωσης
3. Την ολοκληρωμένη παρέμβαση σε θέματα εξοικονόμησης ενέργειας με την εφαρμογή ανάλογων συστημάτων
4. Την προσθήκη απαραίτητου μηχανολογικού εξοπλισμού για τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών
5. Τη βελτίωση ή και την ανάπτυξη νέων συστημάτων ελέγχου της διακίνησης προϊόντων

- ▶ Ο 2^{ος} άξονας θα είναι προσανατολισμένος στην ανάπτυξη και τη δημιουργία ανάλογης υποδομής όπως η Κ.Α.Θ. Α.Ε. στη Βουλγαρία. Ο λόγος για τη δημιουργία αυτής της υποδομής συνίσταται στη μεγάλη ανάπτυξη των επιχειρηματικών επαφών και στη διακίνηση προϊόντων από τη Κ.Α.Θ. Α.Ε. προς τη γειτονική χώρα. Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. αποτελεί σημείο αναφοράς σε επίπεδο εμπορικών συναλλαγών, καθώς είναι, ίσως, το μοναδικό σημείο τροφοδοσίας της διασυνοριακής περιοχής σε προϊόντα με τη μορφή του χονδρικού εμπορίου. Στην εταιρεία που θα δημιουργηθεί και η οποία θα διαχειρίζεται την δομή της Βουλγαρίας, η Κ.Α.Θ. Α.Ε. θα κατέχει το 50% των μετοχών με πρόβλεψη την μελλοντική αύξηση των εσόδων της από την κερδοφορία της νέας εταιρίας.

4.1.2. ΠΑΡΟΧΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ - ΠΟΙΟΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Ο στόχος συνδέεται άμεσα με την επέκταση σε νέες πηγές εσόδων, την παροχή νέων υποστηρικτικών υπηρεσιών και την εξυπηρέτηση του συνολικού συμφέροντος. Η πραγματοποίησή του συμβάλλει στην δημιουργία ενός σύγχρονου και ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας που με τη σειρά του υποβοηθάει την αποδοτική λειτουργία της αγοράς.

α. Εισαγωγή Υπηρεσιών Ηλεκτρονικού Εμπορίου

Πλέον των απαραίτητων τηλεπικοινωνιακών υποδομών και της εισαγωγής διαχειριστικών – πληροφοριακών συστημάτων, η Κ.Α.Θ. Α.Ε. πρέπει να προχωρήσει σε επενδύσεις, περιορισμένης κλίμακας αρχικά, ώστε να περάσει στην εποχή του ηλεκτρονικού εμπορίου. Είναι κάτι που αποτελεί κοινή πλέον πρακτική στις αγορές της Ευρώπης και των Η.Π.Α. και διευκολύνεται ιδιαίτερα με την προαγωγή της τυποποίησης και συσκευασίας. Η πληρέστερη ενημέρωση αρχικά και η διεξαγωγή εμπορικών συναλλαγών μέσω του Διαδικτύου στο μέλλον, αποτελεί το τελικό στάδιο ανάπτυξης των αγορών και την κατεύθυνση προς την οποία πρέπει να κινηθεί η αναπτυξιακή στρατηγική της Κ.Α.Θ. Α.Ε.

β. Διαλογή – Συσκευασία – Τυποποίηση

Η σκοπιμότητα της ανάληψης των συγκεκριμένων δραστηριοτήτων από την ίδια την Κ.Α.Θ. Α.Ε. αποτελεί ένα ενδεχόμενο που πρέπει να εξεταστεί στο πλαίσιο ολοκληρωμένης μελέτης. Η υποβολή αυτών των διαδικασιών πιθανόν να έδινε διέξοδο στην αναπτυξιακή πορεία των χονδρεμπορικών επιχειρήσεων και θα πρόσθετε έσοδα στην Κ.Α.Θ. Α.Ε., από την άλλη πλευρά όμως πρέπει να αξιολογηθούν και τα εξής δεδομένα: α) η δυνατότητα από την Κ.Α.Θ. Α.Ε. δικτύου διαλογητριών – συσκευαστηρίων, τα οποία λειτουργούν στους τόπους παραγωγής ιδιοκτησίας Συνεταιρισμών ή Ομάδων Παραγωγών και β) ο ανταγωνισμός από τις υπάρχουσες δομές- συσκευαστήρια μεγάλων επιχειρήσεων λειτουργούν στην Θεσσαλονίκη και στον ευρύτερο χώρο της Κεντρικής Μακεδονίας .

4.1.3. ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΕΞΩΣΤΡΕΦΕΙΑΣ

Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. έχει σαν στόχο την μετεξέλιξή της σε Κέντρο Διακίνησης Αγροτικών Προϊόντων στον ευρύτερο γεωγραφικό χώρο της Βόρειας Ελλάδας και των Βαλκανίων. Σήμερα έχει εισέλθει σε μία αναπτυξιακή διαδικασία και επιδιώκει να εκμεταλλευτεί τις θετικές εξελίξεις που διαδραματίζονται στο χώρο της Βαλκανικής (άνοιγμα αγορών, βελτίωση οδικών συνδέσεων, ανάκαμψη οικονομιών Βαλκανικών χωρών, κ.λ.π.) ώστε να επαναπροσδιορίσει το ρόλο της και να αναπτυχθεί σε Βαλκανικό κέντρο άσκησης χονδρεμπορίου και διανομής αγροτικών προϊόντων. Κάτι τέτοιο μπορεί να επιτευχθεί με την ανάπτυξη των παρακάτω:

α. Δίκτυο Προώθησης - Προβολής – Διακίνησης νωπών αγροτικών προϊόντων

Προκειμένου η Κ.Α.Θ. να μετατραπεί σταδιακά σε κέντρο διανομής νωπών αγροτικών προϊόντων και να διαδραματίσει πρωτεύοντα ρόλο ως Βαλκανικό κέντρο άσκησης χονδρεμπορίου, είναι απαραίτητο να προβεί στην ανάπτυξη ενός δικτύου προώθησης, προβολής και διακίνησης νωπών αγροτικών προϊόντων μεταξύ των αγορών των διασυνοριακών περιοχών της Ελλάδας, Αλβανίας, FYROM, Βουλγαρίας, Τουρκίας.

β. Μεταφορά Τεχνογνωσίας

Η Διοίκηση της Κ.Α.Θ. Α.Ε. έχει αποκτήσει κατά τη μακρόχρονη λειτουργία της αγοράς σημαντική εμπειρία από την διαχείριση του Οργανισμού. Η αξιοποίηση της γνώσης, ο εμπλουτισμός της με καινούργια στοιχεία και η στελέχωση τμήματος που θα έχει ως κύρια απασχόληση την ανάπτυξη της εταιρείας και την μεταφορά της συσσωρευμένης εμπειρίας, θα αποτελέσουν νέα αναπτυξιακή διάσταση για την εταιρεία. Η παροχή υπηρεσιών είναι δυνατόν να κατευθύνεται είτε προς ομοειδείς οργανισμούς του εσωτερικού αλλά κυρίως του εξωτερικού, είτε προς μεγάλες ομάδες παραγωγών και χονδρεμπόρους αναλαμβάνοντας την εκπαίδευσή τους σε θέματα που αφορούν την συσκευασία, τυποποίηση και τεχνικές πωλήσεων. Η δραστηριοποίηση και επέκταση στον τομέα αυτό θα αυξήσει την εξωστρέφεια της εταιρείας και θα της επιτρέψει να επεκτείνει τις δραστηριότητές της αναπτύσσοντας και εδραιώνοντας συνεργασίες εντός και εκτός συνόρων.

4.1.4. ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Στα άμεσα έργα που προγραμματίζει η κυβέρνηση περιλαμβάνεται η αναβάθμιση της εσωτερικής περιφερειακής οδού Θεσσαλονίκης, από τον κόμβο της Λαχαναγοράς Κ16 μέχρι τον κόμβο με την εθνική οδό Θεσσαλονίκης - Ν. Μουδανίων κι από εκεί μέχρι το αεροδρόμιο «Μακεδονία» και το Σχολάρι. Το πρώτο έργο είναι η κατασκευή ανισόπεδου κόμβου στη συμβολή της εσωτερικής περιφερειακής με την εθνική οδό Θεσσαλονίκης - Αθηνών, στο ύψος της Λαχαναγορά οι εργασίες ανισοπεδοποίησης αναμένεται να αρχίσουν μέσα στο επόμενο έτος, που θα οδηγήσουν σε κατάργηση των φαναριών και σε περιορισμό του μόνιμου μποτιλιαρίσματος.

Το έργο έχει ήδη ενταχθεί στο ΕΣΠΑ και θα δημοπρατηθεί εντός του 2011 με προϋπολογισμό 100 εκατομμυρίων ευρώ.

4.2. ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΣΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. παραμένοντας στο χώρο που βρίσκεται έχει δύο δυνατότητες για εκσυγχρονισμό και βελτίωση της λειτουργίας της:

ΣΕΝΑΡΙΟ 1^ο: Αναβάθμιση των υφιστάμενων υποδομών και βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών.

ΣΕΝΑΡΙΟ 2^ο: Ολοκληρωτικός ανασχεδιασμός και αναδιοργάνωση του συνόλου των εγκαταστάσεων της.

4.2.1. ΣΕΝΑΡΙΟ 1^ο: ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Από τα παραπάνω γίνεται αντιληπτό ότι απαιτούνται παρεμβάσεις για την αναβάθμιση των κτηριακών υποδομών, των χώρων διακίνησης εμπορευμάτων και εμπορευματικών συναλλαγών, καθώς και σε θέματα εξοικονόμησης ενέργειας και πόρων με την εφαρμογή ανάλογων συστημάτων.

Η αναβάθμιση περιλαμβάνει κυρίως τον εκσυγχρονισμό της υλικοτεχνικής υποδομής με πολλές παρεμβάσεις μικρής, μεσαίας αλλά και μεγάλης κλίμακας σημαντικού όμως χαρακτήρα, οι οποίες αφορούν: την αντικατάσταση κουφωμάτων για μεγαλύτερη ενεργειακή απόδοση, την βελτίωση των υδραυλικών εγκαταστάσεων, την αποκατάσταση των όποιων φθορών στα κτίρια, την αντικατάσταση υαλοστασίων.

Επίσης, είναι πάρα πολύ σημαντικό να πραγματοποιηθούν βελτιωτικές παρεμβάσεις καθώς επίσης και εργασίες αποκατάστασης στις Ηλεκτρομηχανικές εγκαταστάσεις σε συνδυασμό με προσθήκες ενεργειακής βελτίωσης της απόδοσης αυτών και περιορισμού του κόστους λειτουργίας τους.

Πρέπει να σημειωθεί ακόμη ότι απαιτείται η εναρμόνιση των χώρων αποθήκευσης και διάθεσης των αγροδιατροφικών προϊόντων με τις προτάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, καθώς η κοινοτική νομοθεσία για τα τρόφιμα περιλαμβάνει περισσότερες από 500 κανονιστικές ρυθμίσεις (Κανονισμοί, Οδηγίες κλπ). Οι διατάξεις αυτές είναι κάθετου χαρακτήρα και ρυθμίζουν κάθε προϊόν ή κάθε ειδικό τομέα. Υφίστανται όμως και διατάξεις οριζόντιου χαρακτήρα που ρυθμίζουν γενικά θέματα κοινά για όλα τα προϊόντα, όπως η σήμανση ή η θέσπιση ενιαίων κριτηρίων για τη διενέργεια ελέγχων.

Η ευθύνη της Κ.Α.Θ. Α.Ε. για τον ορθό τρόπο διαχείρισης και αποθήκευσης των προϊόντων εμπεριέχει την έννοια του αυτοελέγχου, ο οποίος βασίζεται στην αρχή του καθήκοντος πρόληψης του υγειονομικού κινδύνου. Για παράδειγμα, η Κοινοτική Οδηγία 93/43 για την υγιεινή των τροφίμων και τον αυτοέλεγχο, προβλέπει ότι οι επιχειρήσεις τροφίμων οφείλουν να εφαρμόζουν ακριβείς διαδικασίες αυτοελέγχου, οι οποίες βασίζονται στον εντοπισμό των κρίσιμων σημείων της δραστηριότητάς τους. Στόχος λοιπόν είναι να συμμετέχει ενεργά ο υπεύθυνος επιχειρηματίας στον καθορισμό και την τήρηση των άριστων υγειονομικών κανόνων.

Η αναβάθμιση είναι επιβεβλημένη για την συνέχιση της ομαλής λειτουργίας της Κ.Α.Θ. Α.Ε. Ωστόσο, μετά από 35 χρόνια συνεχούς λειτουργίας, υφίστανται ανάγκες, οι οποίες δεν ήταν δυνατό να προσδιοριστούν την περίοδο του αρχικού σχεδιασμού. Οι ανάγκες αυτές έχουν να κάνουν με την αυξημένη ζήτηση χώρων τόσο από τους υφιστάμενους χονδρέμπορους-πελάτες για επέκταση των δραστηριοτήτων τους, όσο και από χονδρέμπορους, οι οποίοι λειτουργούν εκτός των ορίων της Κ.Α.Θ. Α.Ε. και επιθυμούν να εγκατασταθούν στο συγκεκριμένο χώρο, γεγονός το οποίο θα συμβάλει στη βελτίωση του ανταγωνισμού και στην αύξηση του κύκλου εργασιών της Αγοράς. Οι υφιστάμενοι χώροι με την υπάρχουσα διαμόρφωση δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν τις προαναφερθείσες ανάγκες.

Διατηρώντας την υφιστάμενη δομή και επενδύοντας σε μικρά έργα αναβάθμισης είναι αμφίβολο αν η Κ.Α.Θ. Α.Ε. θα κάνει απόσβεση της επένδυσης. Ο λόγος είναι ότι υπό τη συγκεκριμένη οικονομική συγκυρία θα συναντήσει αρκετές αντιδράσεις σε οποιαδήποτε αύξηση των ενοικίων των καταστημάτων προχωρήσει, πόσο μάλλον αν η αύξηση αιτιολογείται από αυτές τις παρεμβάσεις.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι πέρα των όποιων έργων αναβάθμισης, για την περεταίρω ανάπτυξη της Κ.Α.Θ. Α.Ε., θα ήταν σκόπιμο να γίνουν παρεμβάσεις για τον ολοκληρωτικό ανασχεδιασμό και αναδιοργάνωση του συνόλου των εγκαταστάσεων της επιχείρησης.

4.2.1.1. ΑΝΑΓΚΕΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΗΣ Κ.Α.Θ. Α.Ε.

Στα πλαίσια μελέτης που εκπονήθηκε το Νοέμβριο του 2010 για λογαριασμό της Κ.Α.Θ. με τίτλο «*ΣΧΕΔΙΟ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε. ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΠΙΟ ΕΥΡΥΘΜΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ*», πραγματοποιήθηκαν αυτοψίες στις κτιριακές εγκαταστάσεις τόσο της Λαχαναγοράς όσο και της Κρεαταγοράς, με σκοπό τον εντοπισμό και την ποσοτικοποίηση των φθορών στο κέλυφος και τις ηλεκτρομηχανολογικές τους εγκαταστάσεις. Τα προβλήματα που εντοπίστηκαν συνοψίζονται στα εξής:

► Στο Κτίριο Διοίκησης:

1. Απαιτείται η ανακαίνιση αυτών των χώρων, καθώς και η αντικατάσταση των κουφωμάτων και των υαλοστασίων τους.

► Στα κτίρια της Λαχαναγοράς:

1. Έχουν φθαρεί οι όψεις και οι απολήξεις των ραμπών φορτοεκφόρτωσης λόγω της πολυετούς χρήσης και των κρούσεων κατά τη διαδικασία προσέγγισης των φορτηγών.
2. Έχουν καταστραφεί τα επιχρίσματα σε τμήματα των εξωτερικών επιφανειών των καταστημάτων.
3. Τα υαλοστάσια των καταστημάτων είναι παλιά, φθαρμένα και στην πλειονότητά τους κατεστραμμένα.
4. Στις συρόμενες εξωτερικές πόρτες των καταστημάτων μέρος των οπλισμένων υαλοπινάκων έχει καταστραφεί.
5. Στο δώμα των διαδρόμων δεν επιτυγχάνεται αποστράγγιση των ομβρίων, λόγω των λανθασμένων κλίσεων από την αρχική κατασκευή του κτιρίου, καθώς και μετέπειτα παρεμβάσεων από τους καταστηματάρχες (τοποθέτηση κλιματιστικών, πρόσθετες επιστεγάσεις κλπ).

Επιπλέον, πέραν της φθοράς του κτιρίου θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι νέες προδιαγραφές αποθήκευσης και διακίνησης των οπωροκηπευτικών σε ευρωπαϊκό επίπεδο, οι οποίες προέκυψαν ως αποτέλεσμα της προόδου της έρευνας στο τομέα των τροφίμων, επιτάσσουν την ανάγκη εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων της Λαχαναγοράς, ώστε να υπάρξει εναρμόνιση τους με τα νέα Ευρωπαϊκά πρότυπα.

► Στο κτίριο της Κρεαταγοράς:

1. Εντοπίζονται προβλήματα στα βιομηχανικά δάπεδα τόσο στον εσωτερικό διάδρομο όπου παρατηρούνται ρηγματώσεις όσο και στα δάπεδα των καταστημάτων όπου υπάρχουν αποφλοιώσεις.
2. Στα δώματα που έχουν επικάλυψη ασφαλτόπανου εντοπίζονται λιμνάζοντα νερά που οφείλονται στις μη ικανοποιητικές κλίσεις τους από αρχικής κατασκευής.
3. Στο δάπεδο κάτω από την κεραμοσκεπή στέγη κάθε καταστήματος, όπου βρίσκεται ο χώρος των μηχανημάτων ψύξεως, έχουν διανοιχθεί οπές για την σύνδεση των μηχανημάτων με τους χώρους κατάψυξης - συντήρησης κρεάτων. Οι οπές αυτές καθώς και το δάπεδο δεν έχουν στεγανοποιηθεί εξ' αρχής, με αποτέλεσμα να μην εξασφαλίζεται η στεγανότητα των οροφών των καταστημάτων όπου καταλήγουν σωληνώσεις και ηλεκτροφόρα καλώδια.

4. Παρατηρείται εισροή νερών της βροχής από την ένωση των μεταλλικών υποστυλωμάτων (διατομής Η) με τον τοίχο στα δώματα.
5. Τα μαρμάρια κατοκάσσια στις διπλές μεταλλικές θύρες που οδηγούν στους χώρους των μηχανημάτων έχουν ανάποδη κλίση με αποτέλεσμα τα νερά της βροχής να εισρέουν στους διαδρόμους.
6. Η κεραμοσκεπής στέγη, καθώς και αυτή με την επικάλυψη πολυκαρβονικών φύλλων επιτρέπουν σημειακά την εισροή νερών.
7. Παρατηρείται εισροή νερών βροχής από τη βάση των υαλότουβλων που βρίσκονται εκατέρωθεν των εισόδων.

4.2.1.2. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ

Για την αντιμετώπιση των ως άνω διαπιστωμένων προβλημάτων, προτείνεται μια σειρά παρεμβάσεων, οι οποίες περιλαμβάνουν: i) παρεμβάσεις αποκατάστασης του κελύφους και των λοιπών δομικών στοιχείων των κτιριακών εγκαταστάσεων της ΚΑΘ, ii) προμήθεια και εγκατάσταση ειδικού μηχανολογικού εξοπλισμού, iii) παρεμβάσεις στις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, iv) παρεμβάσεις αξιοποίησης ΑΠΕ και v) παρεμβάσεις αποκατάστασης και αναβάθμισης της λειτουργίας της Μονάδας Βιολογικού Καθαρισμού.

Α) Τεχνικές παρεμβάσεις στο κέλυφος και τα λοιπά δομικά στοιχεία των κτιριακών εγκαταστάσεων της Κ.Α.Θ. Α.Ε.

Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις προκύπτουν από τη μελέτη: «ΣΧΕΔΙΟ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε. ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΠΙΟ ΕΥΡΥΘΜΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ» και συνίστανται στα εξής:

► Στο κτίριο Διοίκησης:

1. Απαιτείται η ανακαίνιση των χώρων και η αντικατάσταση των κουφωμάτων και των υαλοστασίων με σύγχρονα θερμομονωτικών προδιαγραφών, ώστε να μπορούν να διατίθενται για την εγκατάσταση νέων λειτουργιών και υπηρεσιών.

► Στα κτίρια της Λαχαναγοράς:

1. Στις όψεις και απολήξεις των ραμπών φορτοεκφόρτωσης προτείνεται η εξομάλυνση των φθαρμένων επιφανειών τους με ισχυρή τσιμεντοκονία και στη συνέχεια η επικάλυψη των απολήξεων με μπακλαβωτή λαμαρίνα πάχους 4 χλστ. σε όλο το μήκος και σε πλάτος 60 εκ.. Στις εργασίες περιλαμβάνεται και ο χρωματισμός της λαμαρίνας με μίνιο.

2. Στις εξωτερικές επιφάνειες των καταστημάτων προτείνεται η επισκευή των κατεστραμμένων επιχρισμάτων και στη συνέχεια ο χρωματισμός τους (τσιμεντόχρωμα).
3. Στα καταστήματα προτείνεται η αντικατάσταση των παλιών και φθαρμένων υαλοστασίων από καινούρια που θα επιλεγούν με βάση τις δυνατότητες εξοικονόμησης ενέργειας που θα επιτυγχάνουν.
4. Στα καταστήματα προτείνεται, επίσης, η αντικατάσταση μέρους των οπλισμένων υαλοπινάκων των συρόμενων εξωτερικών θυρών τους.
5. Στο δώμα των διαδρόμων, εκεί όπου δεν επιτυγχάνεται αποστράγγιση των νερών της βροχής, προτείνεται η διόρθωση των κλίσεων και η επαναστεγανοποίηση στις περιοχές που λιμάζουν νερά, καθώς επίσης και η συντήρηση της υπάρχουσας στεγανοποίησης στα σημεία που παρατηρούνται διαρροές.

► Στο κτίριο της Κρεαταγοράς:

1. Στα βιομηχανικά δάπεδα τόσο στον εσωτερικό διάδρομο, όσο και στα δάπεδα των καταστημάτων όπου υπάρχουν αποφλοιώσεις, επιβάλλεται για την αντιμετώπισή τους η ανακατασκευή των βιομηχανικών δαπέδων των καταστημάτων και η επισκευή των πραγματώσεων στους διαδρόμους.
2. Στα δώματα που έχουν επικάλυψη ασφαλτόπανου, επιβάλλεται η αποξήλωση του ασφαλτόπανου, η δημιουργία κατάλληλων κλίσεων και στη συνέχεια η επαναστεγανοποίηση.
3. Στο δάπεδο κάτω από την κεραμοσκεπή στέγη κάθε καταστήματος, όπου βρίσκεται ο χώρος των μηχανημάτων ψύξεως, είναι απαραίτητη η στεγανοποίηση των οπών και του δαπέδου με κατάλληλο επαλειφόμενο στεγνωτικό κονίαμα και πολυεστερικό ύφασμα.
4. Εκεί όπου παρατηρείται εισροή νερών της βροχής από την ένωση των μεταλλικών υποστυλωμάτων (διατομής Η) με τον τοίχο στα δώματα, προτείνεται η στεγανοποίηση των αρμών με ακριλική μαστίχη μετά από κατάλληλη προετοιμασία.
5. Στα μαρμάρινα κατοκάσσια των διπλών μεταλλικών θυρών που οδηγούν στους χώρους των μηχανημάτων απαιτείται η αποξήλωση τους και η επανατοποθέτησή τους με την σωστή κλίση.
6. Απαιτείται έλεγχος και επισκευή της κεραμοσκεπής στέγης, καθώς και αυτής με επικάλυψη πολυκαρβονικών φύλλων με σκοπό την καλύτερη μόνωση των κτιρίων.
7. Απαιτείται η στεγανοποίηση των αρμών με κατάλληλη ακριλική μαστίχη και η κατασκευή λείου καμπύλου λουκιού σε όλο το μήκος.

Β) Προμήθεια και εγκατάσταση ειδικού μηχανολογικού εξοπλισμού

Για τον έλεγχο και την διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών συντήρησης των εμπορευμάτων και κατά συνέπεια της ποιότητας αυτών, θεωρείται απαραίτητη η εγκατάσταση ενός καταγραφικού θερμοκρασίας στο κτίριο της Κρεαταγοράς, οι προδιαγραφές του οποίου καθορίστηκαν στο «ΣΧΕΔΙΟ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε. ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΠΙΟ ΕΥΡΥΘΜΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ» και είναι οι εξής:

► (1) Τεχνικές προδιαγραφές κεντρικής μονάδας συλλογής δεδομένων:

Σε κάθε κατάσταση θα πρέπει να τοποθετηθεί μία κεντρική καταγραφική μονάδα. Με δεδομένη την ύπαρξη 9 θαλάμων συντήρησης-κατάψυξης σε κάθε κατάσταση και την ύπαρξη 1 τούνελ κατάψυξης σε ένα από τα 24 καταστήματα, η κεντρική μονάδα καταγραφής του συστήματος θα πρέπει να διαθέτει τις παρακάτω προδιαγραφές:

- Κατά ελάχιστον 10 εισόδους αισθητηρίων θερμοκρασίας. Με τον τρόπο αυτό καλύπτεται και η μελλοντική προσθήκη τούνελ κατάψυξης στα καταστήματα που προς το παρόν δεν διαθέτουν, με την παράλληλη προσθήκη αισθητηρίου θερμοκρασίας.
- Κατά ελάχιστον 10 ψηφιακές εισόδους στις οποίες θα συνδεθεί διακόπτης ενεργοποίησης-απενεργοποίησης θαλάμου. Με τον τρόπο αυτό το σύστημα θα είναι σε θέση να αντιλαμβάνεται τη λειτουργία του θαλάμου και να ρυθμίζει αυτόματα τις λειτουργίες καταγραφής, δημιουργίας συμβάντων και τηλεειδοποίησης.
- 2 επιπλέον ψηφιακές εισόδους, με τις οποίες θα υλοποιείται παρακολούθηση της λειτουργίας του συστήματος ψύξης. Με τον τρόπο αυτό το σύστημα θα καταγράφει συμβάντα και θα ενημερώνει για ενδεχόμενες βλάβες του συστήματος ψύξης.
 - Θα πρέπει να είναι σε θέση να παρακολουθεί τη τροφοδοσία της για ενδεχόμενες διακοπές στο δίκτυο ρεύματος, να καταγράφει συμβάντα δικτύου ρεύματος και να ειδοποιεί εφόσον απαιτείται. Θα πρέπει, επίσης, να διαθέτει παράμετρο χρονικής καθυστέρησης για τη διακοπή ρεύματος, ώστε να αγνοούνται σύντομες διακοπές του δικτύου ρεύματος.
 - Εσωτερική επαναφορτιζόμενη μπαταρία με διάρκεια αυτονομίας κατά ελάχιστον 4 ώρες.
 - Ενσωματωμένη οθόνη και πληκτρολόγιο, για τον επί τόπου χειρισμό της χωρίς χρήση Η/Υ.
 - Σύνδεση Ethernet για την επικοινωνία με το λογισμικό του Η/Υ του καταστήματος αλλά και με το λογισμικό του κεντρικού Η/Υ (server).
 - Σύνδεση με τηλεφωνική γραμμή για την υλοποίηση της λειτουργίας τηλεειδοποίησης.
 - 1 Έξοδος (relay) για τη σύνδεση φάρου ή/και σειρήνας. Με τον τρόπο αυτό θα ειδοποιεί σε τοπικό επίπεδο (καταστήματος) για την ύπαρξη προβλήματος.

- Δυνατότητα λειτουργίας τηλεειδοποίησης βάση ωραρίου, ξεχωριστό για κάθε ημέρα της εβδομάδος. Με τον τρόπο αυτό θα είναι δυνατή η ενεργοποίηση της τηλεειδοποίησης μόνο κατά τη διάρκεια που το κατάστημα είναι κλειστό. Παράλληλα θα πρέπει να υπάρχει η δυνατότητα παράκαμψης του αυτόματου ωραρίου ώστε να τίθεται η λειτουργία τηλεειδοποίησης σε μόνιμη ενεργοποίηση ή μόνιμη απενεργοποίηση.
 - Εσωτερική μνήμη καταγραφών και συμβάντων. Η χωρητικότητα της εσωτερικής μνήμης θα πρέπει να είναι ίση ή μεγαλύτερη από 1 έτος για κάθε θάλαμο ξεχωριστά (όταν η περίοδος καταγραφής έχει ρυθμιστεί στα 15 λεπτά).
 - Εύρος μετρήσεων κατά ελάχιστον από -40°C έως $+50^{\circ}\text{C}$.
 - Ελληνική γλώσσα λειτουργίας.
- (2) Τεχνικές προδιαγραφές αισθητηρίων θερμοκρασίας:
- Το αισθητήριο θερμοκρασίας που θα χρησιμοποιηθούν, θα πρέπει να διαθέτουν τις παρακάτω προδιαγραφές:
- Για αισθητήριο που θα τοποθετηθεί σε συντήρηση-κατάψυξη-κλιματιζόμενο χώρο, το εύρος λειτουργίας θα πρέπει να είναι κατά ελάχιστον από -25°C έως $+40^{\circ}\text{C}$.
 - Για αισθητήριο που θα τοποθετηθεί σε τούνελ κατάψυξης, το εύρος λειτουργίας θα πρέπει να είναι κατά ελάχιστον από -40°C έως $+40^{\circ}\text{C}$.
 - Ανθεκτικό σε υγρασία.
- (3) Τεχνικές προδιαγραφές λογισμικού Η/Υ:
- Το λογισμικό που θα εγκατασταθεί στον Η/Υ του εκάστοτε καταστήματος, θα πρέπει να διαθέτει τις παρακάτω προδιαγραφές:
- Δυνατότητα προβολής τρέχουσας ένδειξης θερμοκρασίας θαλάμων, κατάστασης δικτύου ρεύματος, κατάσταση συστήματος ψύξης και εκτύπωση αυτών.
 - Δυνατότητα προβολής αρχείου καταγραφών σε μορφή λίστας και διαγράμματος, επιλεγόμενης χρονικής περιόδου και θαλάμου. Δυνατότητα εκτύπωσης αυτού σε μορφή λίστας και διαγράμματος. Δυνατότητα αποθήκευσης αυτού σε αρχείο τύπου Excel.
 - Δυνατότητα προβολής αρχείου συμβάντων και εκτύπωσης αυτού, με τα εξής φίλτρα:
 - Χρονική περίοδος.
 - Προέλευση συμβάντων.
 - Τύπος συμβάντων.
 - Νέα ή αρχειοθετημένα συμβάντα.
 - Εκτύπωση σε οποιοδήποτε εκτυπωτή γενικής χρήσης χρησιμοποιεί ο Η/Υ, τεχνολογίας inkjet ή laser.

- Αυτόματη ενημέρωση και αποθήκευση των δεδομένων της καταγραφικής μονάδας στο σκληρό δίσκο του Η/Υ, όποτε εκτελείται η εφαρμογή.
 - Δυνατότητα παραμετροποίησης της καταγραφικής μονάδας, με προστασία μέσω κωδικού.
 - Ελληνική γλώσσα λειτουργίας.
- (4) Τεχνικές προδιαγραφές λογισμικού κεντρικής συλλογής δεδομένων (server):
- Το λογισμικό που θα εγκατασταθεί στον Η/Υ κεντρικής συλλογής δεδομένων, θα πρέπει να διαθέτει τις παρακάτω προδιαγραφές:
- Δυνατότητα προβολής τρέχουσας ένδειξης θερμοκρασίας θαλάμων, κατάστασης δικτύου ρεύματος, κατάσταση συστήματος ψύξης και εκτύπωση αυτών, με επιλογή καταστήματος.
 - Δυνατότητα προβολής αρχείου καταγραφών σε μορφή λίστας και διαγράμματος, επιλεγόμενης χρονικής περιόδου, θαλάμου και καταστήματος. Δυνατότητα εκτύπωσης αυτού σε μορφή λίστας και διαγράμματος. Δυνατότητα αποθήκευσης αυτού σε αρχείο τύπου Excel.
 - Δυνατότητα προβολής αρχείου συμβάντων και εκτύπωσης αυτού, με τα εξής φίλτρα:
 - ▶ Όλα τα καταστήματα ή μεμονωμένο κατάστημα.
 - ▶ Χρονική περίοδος.
 - ▶ Προέλευση συμβάντων.
 - ▶ Τύπος συμβάντων.
 - ▶ Νέα ή αρχειοθετημένα συμβάντα.
 - Εκτύπωση σε οποιοδήποτε εκτυπωτή γενικής χρήσης χρησιμοποιεί ο Η/Υ, τεχνολογίας inkjet ή laser.
 - Αυτόματη ενημέρωση και αποθήκευση των δεδομένων όλων των καταγραφικών μονάδων των καταστημάτων στο σκληρό δίσκο του Η/Υ, όποτε εκτελείται η εφαρμογή.
 - Η επικοινωνία του λογισμικού κεντρικής συλλογής με τις καταγραφικές μονάδες των καταστημάτων, θα πρέπει να υλοποιείται ανεξάρτητα από την επικοινωνία του λογισμικού που εκτελείται στον Η/Υ του καταστήματος. Με αυτό τον τρόπο επιτυγχάνεται η κεντρική παρακολούθηση των καταστημάτων ανεξάρτητα από το ωράριο λειτουργίας αυτών.
 - Δυνατότητα παραμετροποίησης όλων των καταγραφικών μονάδων των καταστημάτων, με προστασία μέσω κωδικού.
 - Αποθήκευση των δεδομένων σε βάση δεδομένων τύπου Microsoft SQL ή Oracle.
 - Ελληνική γλώσσα λειτουργίας.

Η εφαρμογή του συστήματος θα πρέπει να υλοποιηθεί ως εξής:

- ▶ Σε κάθε θάλαμο του καταστήματος τοποθετείται από ένα αισθητήριο θερμοκρασίας και πιο συγκεκριμένα στην επιστροφή του αέρα, πριν την εισαγωγή του στις κυψέλες του ψυκτικού σώματος.
- ▶ Η κεντρική μονάδα καταγραφής τοποθετείται στο γραφείο.
- ▶ Τα καλώδια σύνδεσης των αισθητηρίων θερμοκρασίας των θαλάμων με τη κεντρική μονάδα τοποθετούνται στα ήδη υπάρχοντα μεταλλικά κανάλια αλλά προστίθενται και πλαστικά κανάλια όπου απαιτείται.
- ▶ Η κεντρική μονάδα καταγραφής συνδέεται στην τηλεφωνική γραμμή που υπάρχει στο γραφείο, για την υλοποίηση της λειτουργίας τηλεειδοποίησης.
- ▶ Σε κάθε γραφείο καταλήγει από ένα καλώδιο UTP ή FTP, τα οποία συγκεντρώνονται στο server room. Το καλώδιο αυτό παρέχει σύνδεση τύπου Ethernet σε κάθε κατάσταση.
- ▶ Η κεντρική μονάδα καταγραφής καθώς και ο Η/Υ γενικής χρήσης του γραφείου, συνδέονται στο δίκτυο Ethernet μέσω hub ή switch.
- ▶ Το λογισμικό που τρέχει στον Η/Υ του γραφείου, επικοινωνεί με τη κεντρική μονάδα καταγραφής μέσω του δικτύου Ethernet.
- ▶ Το λογισμικό που τρέχει στον Η/Υ κεντρικής συλλογής δεδομένων, επικοινωνεί με τις κεντρικές μονάδες καταγραφής όλων των καταστημάτων, μέσω του ενιαίου δικτύου Ethernet.

Η ύπαρξη ενιαίου δικτύου Ethernet μεταξύ των καταστημάτων, παρέχει παράλληλα τη δυνατότητα μελλοντικής σύνδεσης των καταστημάτων στο Internet μέσω μίας μόνο κεντρικής σύνδεσης (π.χ. ADSL).

Γ) Παρεμβάσεις στις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις

Στην εξασφάλιση της υγιεινής και της ποιότητας των προϊόντων που αποθηκεύονται και διακινούνται μέσω των καταστημάτων της ΚΑΘ, εκτός του εφαρμοζόμενου συστήματος ελέγχου ποιότητας συμβάλει και η καταλληλότητα των κτιριακών υποδομών, κυρίως ως προς τον εξοπλισμό τους με τα κατάλληλα ηλεκτρομηχανολογικά συστήματα. Επιπλέον, οι σύγχρονες Ευρωπαϊκές Προδιαγραφές αποθήκευσης και διακίνησης των οπωροκηπευτικών, ως αποτέλεσμα της προόδου της έρευνας στο τομέα των τροφίμων, δημιουργούν νέες απαιτήσεις στον τομέα της συντήρησης των τροφίμων. Ειδικότερα, με τα νέα πρότυπα απαιτείται η εφαρμογή κατάλληλης θερμοκρασίας και επιπέδου υγρασίας στους χώρους των καταστημάτων. Λαμβάνοντας υπόψη τη δομή των κτιρίων της Λαχαναγοράς, τα επίπεδα θερμοκρασίας και υγρασίας ίδιο θα πρέπει να είναι ίδια και στους εσωτερικούς διαδρόμους των κτιρίων, όπου εκτίθενται και διακινούνται τα προϊόντα κατά τη διάρκεια της ημέρας.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, επιβάλλεται να εγκατασταθεί και σύστημα ψύξης στους πυρήνες της Λαχαναγοράς, Βάσει των αναγκών και κυρίως των κανονισμών.

Το σύστημα ψύξης που θα χρησιμοποιηθεί θα πρέπει να διαθέτει τα εξής χαρακτηριστικά:

- ▶ Στους χώρους των καταστημάτων και των διαδρόμων, η θερμοκρασία θα πρέπει να κυμαίνεται μεταξύ +8°C έως +12°C. Η θερμοκρασία αυτή καλύπτει τις ανάγκες διακίνησης των προϊόντων, όπως φαίνεται στον Πίνακα 1. Για τα προϊόντα εκείνα που απαιτούν χαμηλότερες θερμοκρασίες, χρησιμοποιούνται μεμονωμένοι ψυκτικοί θάλαμοι υπό την ευθύνη του εκάστοτε καταστήματος. Κατά τη διάρκεια της τεχνικής μελέτης στα πλαίσια του «ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε. ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΠΙΟ ΕΥΡΥΘΜΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ» εξετάστηκε η προσέγγιση του συστήματος ψύξης τόσο με αυτόνομα συστήματα όσο και με ενιαίο σύστημα. Οι παράγοντες που αναλύθηκαν είναι το κόστος κτήσης, η κατανάλωση ενέργειας και η διαθεσιμότητα (αδιάλειπτη λειτουργία) του συστήματος. Η μελέτη έδειξε ότι το βέλτιστο αποτέλεσμα επιτυγχάνεται μέσω εφαρμογής ενός υβριδικού συστήματος, το οποίο αποτελείται από αυτόνομες μονάδες ψύξης σε κάθε κατάσταση και τη χρήση κεντρικού συστήματος για τη ψύξη των διαδρόμων κάθε κτιρίου.
- ▶ Τα αυτόνομα συστήματα ψύξης των καταστημάτων θα πρέπει να χρησιμοποιούν τεχνολογία inverter η οποία παρέχει σημαντική οικονομία στη κατανάλωση ρεύματος και εξασφαλίζει σταθερή πίεση το καλοκαίρι σε εξωτερικές θερμοκρασίες έως και +45°C. Με τη χρήση αυτόνομων συστημάτων ελαχιστοποιείται η περίπτωση διαρροών που θα ήταν αυξημένη στη περίπτωση εφαρμογής κεντρικού συστήματος για τα καταστήματα λόγω χρήσης εκτεταμένου δικτύου σωληνώσεων, μειώνεται το απαιτούμενο δίκτυο καλωδίωσης και εξασφαλίζεται η ανεξάρτητη διαθεσιμότητα της ψύξης σε κάθε κατάσταση. Επίσης η προσέγγιση αυτή παρέχει γρήγορη απόκριση του συστήματος στις ανόδους θερμοκρασίας που δημιουργούνται στο κατάστημα κατά τη διάρκεια φόρτωσης-εκφόρτωσης και επιτυγχάνεται καλύτερη απόδοση και οικονομία κατανάλωσης.
- ▶ Το κεντρικό σύστημα ψύξης των διαδρόμων του κτηρίου θα πρέπει να χρησιμοποιεί και αυτό τεχνολογία inverter για τους προαναφερόμενους λόγους. Η ψύξη θα πρέπει να υλοποιείται σε 8 διακριτές ζώνες ώστε να υπάρχει η δυνατότητα ανεξάρτητης λειτουργίας ψύξης των διαδρόμων του κτηρίου ανάλογα με τη χρήση αυτών, με αποτέλεσμα τη μείωση στη κατανάλωση ενέργειας όποτε είναι εφικτό.
- ▶ Οι εξαμιστές, τα στοιχεία δηλαδή απαγωγής της θερμότητας από το χώρο, που θα χρησιμοποιηθούν στα καταστήματα και τους διαδρόμους θα πρέπει να είναι πλαφονιέρες οροφής με ανεμιστήρες μεταβλητής ταχύτητας για τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας όποτε είναι εφικτό και ταυτόχρονα χαμηλού θορύβου για την αποφυγή ενόχλησης των ανθρώπων που εργάζονται και κινούνται στους χώρους αυτούς.
- ▶ Το κάθε κατάστημα θα πρέπει να είναι μονωμένο «κλιματικά» σε σχέση με τον εξωτερικό χώρο του κτηρίου αλλά και το χώρο του διαδρόμου, ώστε να εξασφαλίζεται η δυνατότητα απομόνωσης των καταστημάτων που δεν χρησιμοποιούνται καθώς και η ανενόχλητη λειτουργία τους κατά τη

διάρκεια της ημέρας, όπου η είσοδος προς τον εξωτερικό χώρο του κτηρίου παραμένει ανοικτή. Για το σκοπό αυτό θα πρέπει να τοποθετηθούν αεροκουρτίνες υψηλής παροχής με απόδοση για ύψος 6m, με δεδομένο μέγιστο ύψος καταστήματος τα 4,4m.

- Τα ανεξάρτητα συστήματα ψύξης των καταστημάτων αλλά και τα κεντρικά συστήματα ψύξης των διαδρόμων κάθε κτιρίου θα πρέπει να συνδεθούν σε ένα ενιαίο ηλεκτρονικό σύστημα διαχείρισης και ελέγχου μέσω Η/Υ. Το σύστημα αυτό θα πρέπει να διαθέτει μονάδα ανεξάρτητης λειτουργίας σε σχέση με τον Η/Υ για τη διαθεσιμότητα αυτού 24/365 καθώς και τον απομακρυσμένο έλεγχο αυτού. Με τον τρόπο αυτό θα πραγματοποιείται η εύκολη αλλαγή της κατάστασης λειτουργίας τους, η έγκυρη διάγνωση βλαβών και η αυτόματη λειτουργία ψύξης των διαδρόμων και των καταστημάτων βάσει προγραμματιζόμενων σεναρίων λειτουργίας νύκτας-ημέρας

Πίνακας 1: Ενδεικτικές συνθήκες διατήρησης / αποθήκευσης των τροφίμων

Είδος Τροφίμων	Θερμοκρασία σε βαθμούς Κελσίου	Σχετική Υγρασία	Είδος Τροφίμων	Θερμοκρασία σε βαθμούς Κελσίου	Σχετική Υγρασία
Πατάτες	4 - 10° C	>85%	Αγγούρια	7 - 10° C	> 85%
Τομάτες πράσινες	10-18° C	>85%	Κολοκύθες	10 - 13° C	> 85%
Τομάτες	8 - 12° C	> 85%	Κολοκυθάκια	7 - 10° C	> 85%
Μπάμιες	5 - 10° C	> 85%	Πιπεριές	7 - 10° C	> 85%
Πορτοκάλια	2 - 10° C	> 85%	Φασολάκια	7 - 10° C	> 85%
Λεμόνια	10 - 15° C	> 85%	Αγκινάρες	-1 έως 1° C	> 85%
Σταφύλια	0 - 8° C	> 85%	Καλαμπόκια	-1 έως 1° C	> 85%
Μήλα	3 - 10° C	> 85%	Καρότα	-1 έως 1° C	> 85%
Αχλάδια	0 - 5° C	> 85%	Μαϊντανός	-1 έως 1° C	> 85%
Βερίκοκα	0 - 2° C	> 85%	Μανιτάρια	-1 έως 1° C	> 85%
Ροδάκινα	0 - 7° C	> 85%	Μαρούλια, λάχανα	-1 έως 1° C	> 85%
Φράουλες	-1 έως 1° C	> 85%	Μπιζέλια	-1 έως 1° C	> 85%
Κεράσια	0 - 4° C	> 85%	Παντζάρια	-1 έως 1° C	> 85%
Καρπούζια	5 - 10° C	> 85%	Πράσα, σπανάκι, σπαράγγια	0 - 5° C	> 85%
Πεπόνια	7 - 10° C	> 85%	Λάχανα Βρυξελλών	-1 έως 1° C	> 85%
Μπανάνες	11 - 15° C	> 85%	Μπρόκολο	-1 έως 1° C	> 85%
Ρόδια	0 - 2° C	> 85%	Σέλινο	-1 έως 1° C	> 85%
Σύκα	-1 έως 1° C	> 85%	Κρεμμύδια, σκόρδα	-1 έως 2° C	<70 %
Μελιτζάνες	7 - 10° C	> 85%	Κατεψυγμένα οπωροκηπευτικά	< -18° C	> 85%
Αμπελόφυλλα	0 - 6° C	> 85%			

Κατά την εφαρμογή του συστήματος ψύξης θα πρέπει να διασφαλιστεί η σωστή θερμική μόνωση των καταστημάτων και των διαδρόμων της Λαχαναγοράς, ώστε να περιοριστούν στο ελάχιστο οι θερμικές απώλειες και κατ' επέκταση η σπατάλη ενέργειας. Για το σκοπό αυτό απαιτείται η επένδυση των τοιχωμάτων και της οροφής με πάνελ υγιεινού-αντιμυκητιακού τύπου.

Το σύστημα επένδυσης που θα χρησιμοποιηθεί θα πρέπει να διαθέτει τα εξής χαρακτηριστικά:

- ▶ Η επένδυση με πάνελ πρέπει να εφαρμοστεί σε όλους τους τοίχους και τις οροφές των καταστημάτων και των διαδρόμων. Το δάπεδο μπορεί να παραμείνει ως έχει.
- ▶ Τα πάνελ θα πρέπει να είναι υγιεινού-αντιμυκητιακού τύπου ώστε να εξασφαλίζουν τους κανόνες υγιεινής τροφίμων.
- ▶ Οι επιφάνειές τους πρέπει να είναι λείες με καμπύλες-γωνίες υγειονομικών προδιαγραφών, ώστε να εξασφαλιστεί ο εύκολος καθαρισμός-απολύμανσή τους.
- ▶ Το πάχος τους θα πρέπει να είναι 4cm με πυρήνα από σκληρό αφρό πολυουρεθάνης, πυκνότητας 40-42Kg/m², ISO 845, πρόσφυσης 138 Kpa (ASTM D 1623), με υψηλές προδιαγραφές συμπεριφοράς σε περίπτωση πυρκαγιάς. Τα παραπάνω χαρακτηριστικά παρέχουν επαρκή μόνωση στις δεδομένες κλιματολογικές συνθήκες εσωτερικού και εξωτερικού χώρου και εξασφαλίζουν τη μείωση κατανάλωσης του συστήματος ψύξης.
- ▶ Περιμετρικά των εσωτερικών διαδρόμων των κτιρίων και των καταστημάτων θα πρέπει να τοποθετηθεί μεταλλική γωνία 5cm ώστε να αποφευχθεί η καταπόνηση των πάνελ από κτυπήματα από παλέτες κτλ. με άμεσο αποτέλεσμα τη επιμήκυνση του χρόνου ζωής τους.

Δ) Έργα αξιοποίησης ΑΠΕ

Στα πλαίσια της εξοικονόμησης ενέργειας και εναρμονιζόμενη με τους Ν.3468/2006 (ΦΕΚ Α' 129/27.06.2006) για την «Παραγωγή Ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας» και Ν.3851/2010 (ΦΕΚ Α' 85/04.06.2010) για την «Επιτάχυνση της Ανάπτυξης των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας», η ΚΑΘ έχει υποβάλλει αίτηση για την εγκατάσταση συστήματος φωτοβολταϊκών στοιχείων στις στέγες των κτιριακών της εγκαταστάσεων και τη σύνδεση του εν λόγω φωτοβολταϊκού σταθμού στο δίκτυο Μέσης Τάσης της ΔΕΗ.

Το προτεινόμενο σύστημα Φ/Β θα έχει ισχύ 1000 Kw, ενώ ύστερα από καταγραφή των στεγών της Κ.Α.Θ. διαπιστώθηκε ότι αυτές είναι επαρκείς ως προς την επιφάνεια εγκατάστασης των Φ/Β και παράλληλα πληρούν το κριτήριο του σωστού προσανατολισμού.

Η εγκατάσταση και θέση σε λειτουργία του Φ/Β συστήματος περιλαμβάνει τα εξής:

- ▶ Προμήθεια φωτοβολταϊκών πλαισίων (πάνελ)
- ▶ Προμήθεια μετατροπέων (Inverters ή αντιστροφείς) που μετατρέπουν το παραγόμενο συνεχές (DC) σε εναλλασσόμενο (AC)
- ▶ Προμήθεια στηρικτικού συστήματος Φ/Β πάνελ (σταθερές βάσεις στήριξης)
- ▶ Καλωδιώσεις - συνδεσμολογίες - συστήματα διακοπής και πίνακες, προδιαγραφών κατάλληλων για Φ/Β συστήματα
- ▶ Σύστημα τηλεμετρίας & απομακρυσμένου ελέγχου (επίβλεψη καλής λειτουργίας, διάγνωση βλαβών, παρακολούθηση παραγόμενης ενέργειας)
- ▶ Εγκατάσταση μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού
- ▶ Αντικεραυνική προστασία & θεμελιακή γείωση (όπου απαιτείται)
- ▶ Κατασκευή ή προμήθεια οικίσκου προστασίας εξοπλισμού ή/και φυλακίου
- ▶ Σύνδεση με το Δίκτυο της ΔΕΗ

Ε) Παρεμβάσεις αποκατάστασης και αναβάθμισης της λειτουργίας της Μονάδας Βιολογικού Καθαρισμού

Όπως ήδη διατυπώθηκε, η υπάρχουσα Μονάδα του Βιολογικού Καθαρισμού στην ΚΑΘ και ο τρέχων τρόπος λειτουργίας της δεν διασφαλίζει τη σωστή επεξεργασία των λυμάτων της Κρεαταγοράς, γεγονός που καθιστά αναγκαίες τις εξής παρεμβάσεις στο σύστημα:

- ▶ *Στο αντλιοστάσιο ανύψωσης*
 - Εγκατάσταση χειροκίνητης καλαθοεσχάρας συγκράτησης στερεών στο αντλιοστάσιο ανύψωσης. Το καλάθι θα συγκρατεί στερεά μεγάλου μεγέθους αποτρέποντας έτσι την συχνή έμφραξη των αντλιών και τη υπερχειλίση του αντλιοστασίου. Τα συγκρατούμενα στερεά θα απορρίπτονται σειροκίνητα σε κάδο απορριμμάτων. Απαιτεί τη μετακίνηση των αντλιών.
 - Εναλλακτικά και βεβαίως σαν βέλτιστη λύση προτείνεται η κατασκευή κατάλληλου καναλιού από σκυρόδεμα λίγο πριν το αντλιοστάσιο και η εγκατάσταση αυτόματης εσχάρας σε αυτό. Το κανάλι με την εσχάρα θα παρεμβληθεί στον κεντρικό αγωγό λυμάτων, θα προστατεύει από έμφραξη των αντλιών, θα ελαφρύνει τη λειτουργία του βιολογικού αντιδραστήρα SBR και θα βελτιώσει πολύ την ποιότητα τελικής εκροής.
Η μηχανική εσχάρα θα αφαιρεί κάθε στερεό απόβλητο από τα υγρά απόβλητα με μέγεθος έως και 5mm και θα απορρίπτει τα εσχαρίσματα σε κάδο απορριμμάτων.
- ▶ *Στη μονάδα βιολογικού καθαρισμού SBR.*
 - Αντικατάσταση του συστήματος αερισμού του SBR με νέο κατάλληλο εξοπλισμό αερισμού.
 - Μετατροπή της υφιστάμενης δεξαμενής SBR σε δεξαμενή εξισορρόπησης της εισερχόμενης παροχής. Ακολούθως μετατροπή της υφιστάμενης δεξαμενής καθάρων σε δεξαμενή SBR. Οι

δύο δεξαμενές έχουν έτσι κι αλλιώς ακριβώς τις ίδιες διαστάσεις. Απαιτεί μετακίνηση των αντλιών και πιθανόν μικρό κόψιμο της πλάκας (με αδιατάρακτη κοπή) για δημιουργία νέας ανθρωποθυρίδας.

- Νέος πίνακας αυτοματισμών SBR.

Για την εφαρμογή μέρους των παραπάνω παρεμβάσεων απαιτείται η εκκένωση ορισμένων χώρων αποθήκευσης και διακίνησης εμπορευμάτων. Το γεγονός αυτό συνεπάγεται την αναστολή της λειτουργίας ορισμένων καταστημάτων της Κ.Α.Θ., για το χρονικό διάστημα που απαιτούν οι εργασίες αποκατάστασης των κτιριακών εγκαταστάσεων. Για την πρόληψη και αντιμετώπιση μιας τέτοιας διαταραχής στο σύστημα λειτουργίας της Κ.Α.Θ., προτείνεται η εγκατάσταση και χρήση προκάρ κατασκευών εντός του γηπέδου της Κ.Α.Θ., όπου θα μεταφέρεται και θα λειτουργεί προσωρινά ένα υποσύνολο των υφιστάμενων εμπορικών καταστημάτων (στους χώρους των οποίων θα εκτελούνται κατά το τρέχον χρονικό διάστημα οι τεχνικές εργασίες).

4.2.1.3. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΤΗΣ ΚΑΘ

ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΑΠΑΝΩΝ						
α/α	Σύντομη περιγραφή αντικειμένου	Μονάδα	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Δαπάνη	
					Μερική Δαπάνη	Ολική Δαπάνη
1. ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ						
1.1. Κτίρια Λαχαναγοράς & Διοίκησης						
1	Τοποθέτηση μπακλαβωτής λαμαρίνας στις ράμπες μετά από επίστρωση σπιμεντοκονίας & ελαιοχρωματισμός μινιού	m ²	2.200,00	32,00	77.000,00	
2	Επαναχρωματισμός τοίχων με τσιμεντόχρωμα	m ²	1.000,00	8,00	8.000,00	
3	Αντικατάσταση υαλοστασίων στα πατάρια των καταστημάτων	m ²	1.100,00	140,00	154.000,00	
4	Αντικατάσταση οπλισμένων υαλοπινάκων στις πόρτες των καταστημάτων	m ²	250,00	40,00	10.000,00	
5	Αντικατάσταση υαλοστασίων παραθύρων κτιρίων διοίκησης	m ²	150,00	160,00	24.000,00	
6	Διαμόρφωση κλίσεων δωμάτων & στεγανοποίηση με ασφαλτόπανο	m ²	4.000,00	30,00	120.000,00	
Σύνολο 1						393.000,00

ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΑΠΑΝΩΝ						
α/α	Σύντομη περιγραφή αντικειμένου	Μονάδα	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Δαπάνη	
					Μερική Δαπάνη	Ολική Δαπάνη
1.2. Κτίριο Κρεαταγοράς						
1	Κατασκευή βιομηχανικού δαπέδου στα καταστήματα	m²	2.640,00	30,00	79.200,00	
2	Στεγανοποίηση δώματος	m²	520,00	15,00	7.800,00	
3	Στεγανοποίηση δώματος κάτω από τις κεραμοσκεπές	m²	2.900,00	14,00	40.600,00	
4	Στεγανοποίηση κατακόρυφων αρμών	m²	100,00	14,00	1.400,00	
5	Αποξύλωση & επανακατασκευή μαρμάρων (κατοκάσια)	m²	50,00	15,00	750,00	
6	Αποξύλωση & επανακατασκευή σιφωνίων δαπέδου δώματος	τεμ.	25,00	20,00	500,00	
7	Επισκευή κεραμοσκεπούς στέγης	m²	100,00	40,00	4.000,00	
8	Έλεγχος & στεγανοποίηση αρμών πολικαρβονικού		κατ' αποκοπή		3.000,00	
9	Στεγάνωση αρμών & κατασκευή κοίλου λουκιού στην βάση των υαλότουβλων	m²	50,00	15,00	750,00	
Σύνολο 2						138.000,00
ΟΛΙΚΟ ΑΘΡΟΙΣΜΑ						531.000,00
Γ.Ε. & Ο.Ε. 18%						95.580,00
Άθροισμα						626.580,00
Απρόβλεπτες δαπάνες						93.987,00
Άθροισμα						720.567,00
Αναθεώρηση Τιμών						3.010,24
Άθροισμα						723.577,24
Φ.Π.Α. 23%						166.422,76
ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΠΑΝΗΣ						890.000,00

2. ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ						
1	Εγκατάσταση καταγραφικού θερμοκρασίας				100.000,00	
	Φ.Π.Α. 23%				23.000,00	
ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΠΑΝΗΣ						123.000,00

ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΑΠΑΝΩΝ						
α/α	Σύντομη περιγραφή αντικειμένου	Μονάδα	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Δαπάνη	
					Μερική Δαπάνη	Ολική Δαπάνη
3. ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ ΤΗΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ						
1	Εγκατάσταση συστήματος ψύξης και επένδυση – μόνωση του προς ψύξη χώρου				3.500.000,00	
	Φ.Π.Α. 23%				805.000,00	
ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΠΑΝΗΣ						4.305.000,00

4. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΩΝ						
1	Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών ισχύος 1000 Kw στις στέγες				2.400.000,00	
ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΠΑΝΗΣ						2.400.000,00

5. ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ						
1	Εγκατάσταση χειροκίνητης καλαθοεσχάρας συγκράτησης στερεών στο αντλιοστάσιο ανύψωσης			5.000,00	5.000,00	
2	Μετατροπή της υφιστάμενης δεξαμενής SBR σε δεξαμενή εξισορρόπησης της εισερχόμενης παροχής. Ακολούθως μετατροπή της υφιστάμενης δεξαμενής καθαρών σε δεξαμενή SBR			8.000,00	8.000,00	
3	Αντικατάσταση του συστήματος αερισμού του SBR με νέο κατάλληλο εξοπλισμό αερισμού.			11.000,00	11.000,00	
4	Νέος πίνακας αυτοματισμών SBR			3.000,00	3.000,00	
Σύνολο 1						27.000,00
Γ.Ε. & Ο.Ε. 18%						4.860,00
Άθροισμα						31.860,00
Απρόβλεπτα 15%						4.779,00
Άθροισμα						36.639,00
Φ.Π.Α. 23%						8.426,97
ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΠΑΝΗΣ						45.065,97
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ						7.763.065,97

4.2.2. ΣΕΝΑΡΙΟ 2^ο: ΡΙΖΙΚΗ ΑΝΑΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΗΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ (ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥΣ ΜΕ ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ ΝΕΩΝ)

Στην περίπτωση του ολοκληρωτικού ανασχεδιασμού και αναδιοργάνωσης οι παρεμβάσεις θα αφορούν τόσο τον εκσυγχρονισμό της υλικοτεχνικής υποδομής, όσο και τον εξορθολογισμό του χειρισμού των προϊόντων. Έτσι, θα εξασφαλιστεί η συνέχιση της ομαλής λειτουργίας της Αγοράς με ταυτόχρονο εκσυγχρονισμό της.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης έχει σχεδιαστεί πριν από 35 χρόνια. Οι διαφορές των αναγκών σε σχέση με σήμερα είναι σημαντικές τόσο ως προς το μέγεθος των μεταφορικών μέσων, όσο και ως προς το είδος, την ποσότητα και τα χαρακτηριστικά των προϊόντων. Για παράδειγμα, πριν από κάποια χρόνια τα 60τ.μ. που διαθέτουν σήμερα τα καταστήματα της λαχαναγοράς, μπορεί να κρίνονταν επαρκή, οι σημερινές όμως ανάγκες απαιτούν σημαντικά μεγαλύτερους χώρους αποθήκευσης και διατήρησης νωπών προϊόντων. Συνεπώς αποτελεί κοινό τόπο ότι η Αγορά στο τομέα των οπωροκηπευτικών είναι υποβαθμισμένη, καθώς λειτουργεί με παρωχημένες υποδομές.

Η οικονομική συγκυρία δημιουργεί νέες προκλήσεις για το εμπόριο τροφίμων όσον αφορά την αποτελεσματικότητα της λειτουργίας του σε όλα τα επίπεδα, με μειώσεις κόστους που θα προέρχονται από τη μεγαλύτερη δυνατή συγκεντροποίηση των διανομών.

Αν σήμερα ανασχεδιαζόταν εκ θεμελίων η Κ.Α.Θ. Α.Ε., το πλάνο της σίγουρα θα προέβλεπε λιγότερες εταιρείες. Θα εξασφάλιζαν, όμως, περισσότερα έσοδα στον Οργανισμό, ενώ δεν θα απαιτούνταν υψηλά διοικητικά κόστη για την υποστήριξή τους.

Η επίτευξη του εκσυγχρονισμού της Κ.Α.Θ. Α.Ε. εμπεριέχει εκ των πραγμάτων την αναγκαιότητα συνενώσεων ή συγχωνεύσεων επιχειρήσεων ή ακόμη και συγκρότηση κοινοπραξιών, χωρίς να αποκλείονται ακόμα και οικιοθελείς αποχωρήσεις επιχειρήσεων σε περιορισμένη κλίμακα από την Αγορά. Η αναβάθμιση της Κ.Α.Θ. Α.Ε. θα απαιτήσει και αλλαγές χωροταξικού χαρακτήρα που θα ευνοήσουν την παρουσία λιγότερων αλλά ισχυρότερων εταιρικών σχημάτων.

Η χρηματοδότηση του ολοκληρωτικού ανασχεδιασμού και αναδιοργάνωσης δύναται να γίνει τόσο από τα Διαθέσιμα της Κ.Α.Θ. Α.Ε., όσο και από τη αξιοποίηση ευρωπαϊκών προγραμμάτων. Η αναδιάρθρωση της Αγοράς μέσω χρηματοδότησης δράσεων από το ΕΣΠΑ θα δημιουργούσε ένα σύγχρονο κέντρο διαμετοκομιδής και διακίνησης μεγάλου φάσματος αγροτικών, κτηνοτροφικών και άλλων προϊόντων.

Το σενάριο αποτελεί μια πρόκληση, μια μοναδική ευκαιρία, για τη σύλληψη, το σχεδιασμό και την απόδοση μιας «νέας» εικόνας της ΚΑΘ ως σύγχρονης ευρωπαϊκής αγοράς. Εξετάζει την ανασύνθεση του τμήματος της Λαχαναγοράς με την κατεδάφιση των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών της και τον καθολικό επανασχεδιασμό τους. Αποσκοπεί, μέσα από την κτιριολογική αναδιάταξη, με την κατασκευή νέων και σύγχρονων εγκαταστάσεων, να συμβάλλει στην αναδιοργάνωση και αναβάθμιση των λειτουργικών αναγκών της Λαχαναγοράς, καθώς και στην ενίσχυση της εξωστρέφειας της. Η τελευταία αποτελεί προϋπόθεση για την τόνωση της αναπτυξιακής προοπτικής και δυναμικής της ΚΑΘ, καθώς και για τον επαναπροσδιορισμό και την ενίσχυση του ρόλου της στον ευρύτερο γεωγραφικό χώρο της Βόρειας Ελλάδας και των Βαλκανίων.

Οι παρεμβάσεις θα αφορούν τόσο τις νέες κτιριακές μονάδες και τα αναγκαία για τη λειτουργία τους υποστηρικτικά τεχνικά δίκτυα (ανακατασκευή τους ή προσαρμογή τους στα υφιστάμενα), όσο και τον περιβάλλοντα χώρο με τη διαμόρφωση των κυκλοφοριακών δικτύων, των χώρων στάθμευσης, καθώς και με τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και νησίδων πρασίνου. Έμφαση θα δοθεί στο σχεδιασμό των χώρων των καταστημάτων με βάση ευέλικτα και λειτουργικά πρότυπα και την εφαρμογή των πλέον σύγχρονων προδιαγραφών, ιδιαίτερα σε θέματα που σχετίζονται με τη δυνατότητα αξιοποίησης των αρχών βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής για τη μέγιστη εξοικονόμηση ενεργειακών πόρων.

Η προτεινόμενη κτιριολογική αναδιάρθρωση και γενικότερα η λειτουργική δυναμική που θα προκύψει ως αποτέλεσμα του προγραμματιζόμενου επανασχεδιασμού των εγκαταστάσεων της ΚΑΘ, σε συνδυασμό με την έλλειψη ανταγωνισμού και την ευνοϊκή χωροθέτηση της ως προς τα κυκλοφοριακά δίκτυα, αποτελούν ιδιαίτερα σημαντικές προοπτικές για την ανάπτυξη της και τη δυναμική συμβολή της στην αναβαθμισμένη λειτουργία που η Θεσσαλονίκη καλείται να επιτελέσει σε περιφερειακό και διεθνές επίπεδο.

4.2.2.1 ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Η προτεινόμενη αναδιαμόρφωση των κτιριακών υποδομών της Λαχαναγοράς στοχεύει στην προώθηση της αναπτυξιακής δυναμικής της Κ.Α.Θ. και κατ' επέκταση στη διεύρυνση του κύκλου εργασιών της, η οποία συνεπάγεται τη μελλοντική αύξηση των μετακινήσεων προς και από το συγκεκριμένο χώρο σε καθημερινή βάση. Η προοπτική αυτή απαιτεί την άμεση βελτίωση των προβλημάτων που επισημάνθηκαν σε προηγούμενη παράγραφο και αφορούν την υφιστάμενη κατάσταση και εικόνα των κυκλοφοριακών υποδομών στην ευρύτερη περιοχή της Κ.Α.Θ.

Προς την κατεύθυνση αυτή η αρχή έγινε με την πολύ πρόσφατη δημοπράτηση (31 Μαΐου 2011) από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης ενός από τα μεγαλύτερα συγκοινωνιακά έργα για τη Θεσσαλονίκη, που αφορά την «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΟΥ ΚΟΜΒΟΥ Κ16 ΣΤΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΠΑΘΕ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΟΔΟΥ». Με το έργο αυτό ο σημερινός προβληματικός ισόπεδος κόμβος που οδηγεί στις εγκαταστάσεις της Κ.Α.Θ., μετατρέπεται σε ανισόπεδο που εξασφαλίζει σχεδόν όλες τις δυνατές κινήσεις (βλ. Σχήμα 1). Κατασκευάζονται εννέα (9) γέφυρες, συνολικού εμβαδού 17.886,24 τ.μ., ως εξής:

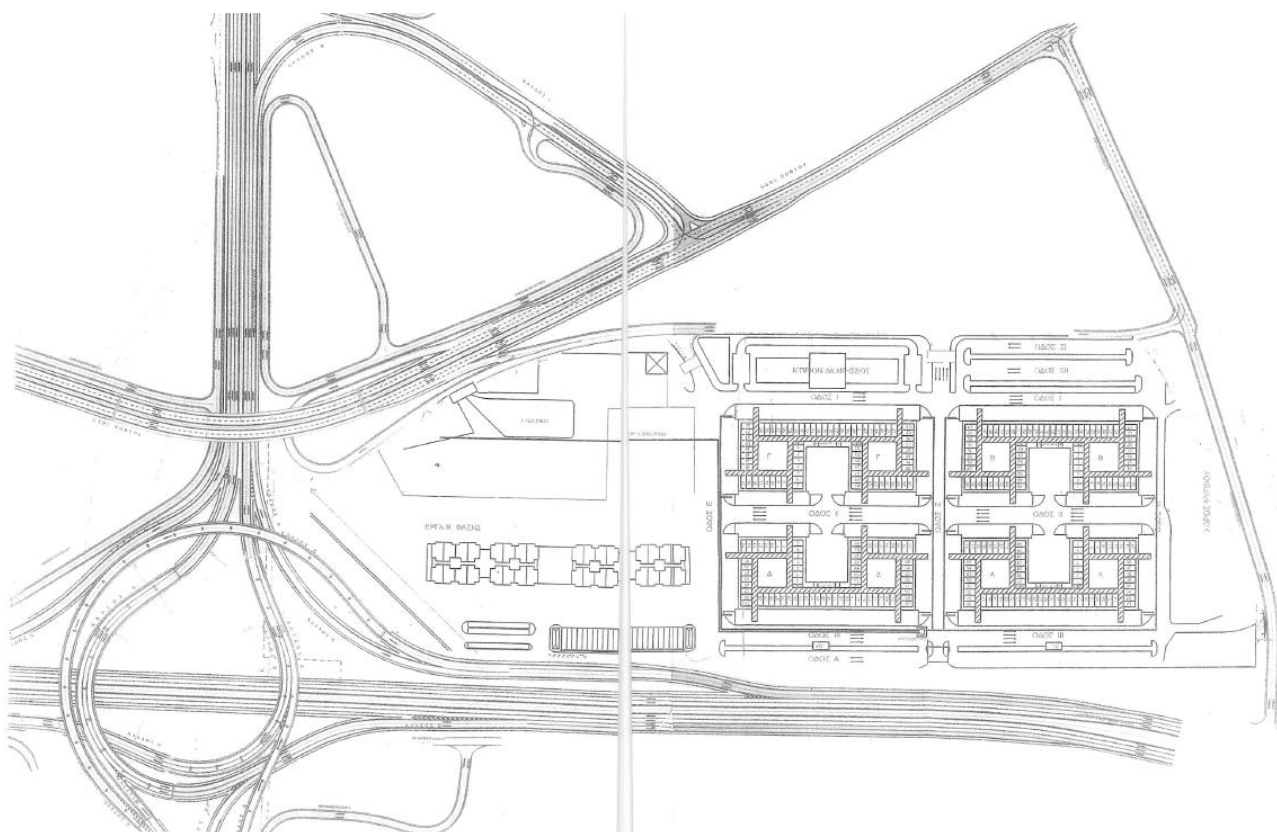
- ▶ Τρεις (3) στη διασταύρωση της ΠΑΘΕ με την Εσωτερική Περιφερειακή Οδό.
- ▶ Μία (1) πάνω από την Εσωτερική Περιφερειακή Οδό.
- ▶ Πέντε (5) πάνω από το σωληνοδιάδρομο των Ελληνικών Πετρελαίων (ΕΛΠΕ).

Η οδοποιία περιλαμβάνει κατασκευή προσβάσεων στις γέφυρες συνολικού μήκους 7,5 χλμ, ενώ προβλέπεται δίκτυο παράπλευρων οδών, μήκους 10,5 χλμ, με παράλληλη βελτίωση της βατότητας της ΠΑΘΕ και της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού. Το συνολικό κατασκευαστικό αντικείμενο συμπληρώνεται με έργα αποχέτευσης-αποστράγγισης, ηλεκτροφωτισμού, φωτεινή σηματοδότηση, σήμανση και εργασίες πρασίνου.

Ο προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται σε 89.500.000 €, ενώ η σύμβαση με την ανάδοχο εταιρία αναμένεται να υπογραφεί έως το Δεκέμβριο 2011, ώστε οι εργασίες να ξεκινήσουν στις αρχές του 2012. Σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα που έχει τεθεί, ο κόμβος αναμένεται να ολοκληρωθεί μετά από 3 χρόνια και 8 μήνες από την ημέρα υπογραφής της σύμβασης.

Πρόκειται για ένα πολύ σπουδαίο έργο για την πόλη της Θεσσαλονίκης και ζωτικής σημασίας σε τοπικό επίπεδο για την αναπτυξιακή προοπτική της Κ.Α.Θ., καθώς είναι καθοριστικό για τη βελτίωση της προσπελασιμότητας της, όπως και για τη βελτίωση της διασύνδεσης της με τα διαπεριφερειακά δίκτυα.

Σχήμα 1: Διαμόρφωση ανισόπεδου κόμβου K16



Από όσα ήδη αναφέρθηκαν, γίνεται κατανοητό ότι η υλοποίηση του συγκεκριμένου έργου είναι από μόνη της ικανή να μεταβάλλει θεαματικά προς το καλύτερο τις συνθήκες προσπελασιμότητας προς την Κ.Α.Θ., συντελώντας στην επιδιωκόμενη αλλαγή της εικόνας της, σε συνδυασμό με τη ριζική αναδιαμόρφωση των κτιριακών υποδομών της. Παρ' όλα αυτά στη «Γενική Κυκλοφοριακή Μελέτη Θεσσαλονίκης» (βλ. Σχήμα 2), καθώς και στο «Ενιαίο Στρατηγικό Σχέδιο Μεταφορών της Ευρύτερης Περιοχής Θεσσαλονίκης» (βλ. Σχήμα 3) διατυπώνονται προτάσεις και για άλλα έργα, που με την υλοποίηση τους μπορούν να συνεισφέρουν ακόμα περισσότερο στη βελτίωση προσπελασιμότητας της Κ.Α.Θ. και στη δυνατότητα σύνδεσής της με τα βασικά αστικά οδικά δίκτυα, το λιμάνι και το σιδηροδρομικό δίκτυο. Ειδικότερα οι προτάσεις αφορούν:

- ▶ την αναβάθμιση της οδού Πόντου, με τη βελτίωση των γεωμετρικών και τεχνικών χαρακτηριστικών της, για τη διαμόρφωσή της σε ακτινική σύνδεση Εσωτερικής –Εξωτερικής Περιφερειακής Οδού
- ▶ την αναβάθμιση του άξονα Σοφ. Βενιζέλου-Κ. Δημητρίου έως και τον κόμβο ΚΤΕΟ-Κ20- Δημ. Καραολή που οδηγεί προς Δενδροπόταμο και Μενεμένη
- ▶ τη δημιουργία άξονα σύνδεσης της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού με την οδό που οδηγεί στον 6ο προβλήτα, ο οποίος διέρχεται παράλληλα στο ανατολικό όριο του γηπέδου της ΚΑΘ.

Σχήμα 2.: Γενική Κυκλοφοριακή Μελέτη Θεσσαλονίκης 2000



Σχήμα 3: Ενιαίο Στρατηγικό Σχέδιο Μεταφορών της Ευρύτερης Περιοχής Θεσσαλονίκης



4.2.2.2. Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΙΖΙΚΗΣ ΑΝΑΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΗΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ

Η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης έχει σχεδιαστεί πριν από 35 χρόνια και μόλις τα τελευταία χρόνια, όπως ήδη αναφέρθηκε σε προηγούμενη ενότητα, έγιναν επενδύσεις σε νέες κτιριακές υποδομές για τη μετεγκατάσταση της Κρεαταγοράς ύψους 13,2εκ.€, για τον εκσυγχρονισμό της Αγοράς, ύψους 2,5εκ.€ και για έργα συντήρησης – επισκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων της, συνολικού κόστους 928χιλ.€. Παρά τις επενδύσεις των τελευταίων είναι εμφανές ότι το τμήμα της Λαχαναγοράς παραμένει υποβαθμισμένο και λειτουργεί με παρωχημένες υποδομές, καθώς οι παραπάνω ριζικές βελτιώσεις αφορούσαν κυρίως το κτίριο της Διοίκησης.

Παράλληλα, οι διαφορές των αναγκών των προηγούμενων περιόδων σε σχέση με τις σημερινές είναι σημαντικές και συνίστανται αφενός ως προς το μέγεθος των εγκαταστάσεων, αφετέρου ως προς τις διαστάσεις των μεταφορικών μέσων, όσο και ως προς το είδος, την ποσότητα και τα χαρακτηριστικά των προϊόντων που διακινούνται με αυτά. Για παράδειγμα, πριν από κάποια χρόνια τα 60τ.μ. που διαθέτουν σήμερα τα καταστήματα της Λαχαναγοράς μπορεί να κρίνονταν επαρκή, οι σύγχρονες όμως ανάγκες απαιτούν σημαντικά μεγαλύτερους χώρους αποθήκευσης και διατήρησης νωπών προϊόντων, καθώς και στάθμευσης.

Για τους παραπάνω λόγους, στο παρόν σενάριο εξετάζεται η περίπτωση του καθολικού επανασχεδιασμού του τμήματος της Λαχαναγοράς με στόχο την αναδιοργάνωση του για την απόκτηση ενός νέου λειτουργικού χαρακτήρα και μιας αισθητά βελτιωμένης αισθητικής εικόνας σε επίπεδο κτιρίων. Οι παρεμβάσεις θα αφορούν τόσο την ανακατασκευή των κτιριακών εγκαταστάσεων, με οδηγό τον εξορθολογισμό του χειρισμού των προϊόντων, όσο και τον εκσυγχρονισμό της υλικοτεχνικής υποδομής και του εξοπλισμού τους.

Η χρηματοδότηση των παρεμβάσεων που προτείνονται μπορεί να γίνει τόσο από τα διαθέσιμα της Κ.Α.Θ. Α.Ε., όσο και από τη αξιοποίηση σχετικών Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων. Η αναδιάρθρωση της ΚΑΘ μέσω χρηματοδότησης δράσεων από το ΕΣΠΑ θα δημιουργούσε ένα σύγχρονο κέντρο διακίνησης μεγάλου φάσματος αγροτικών, κτηνοτροφικών και άλλων προϊόντων.

4.2.2.3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

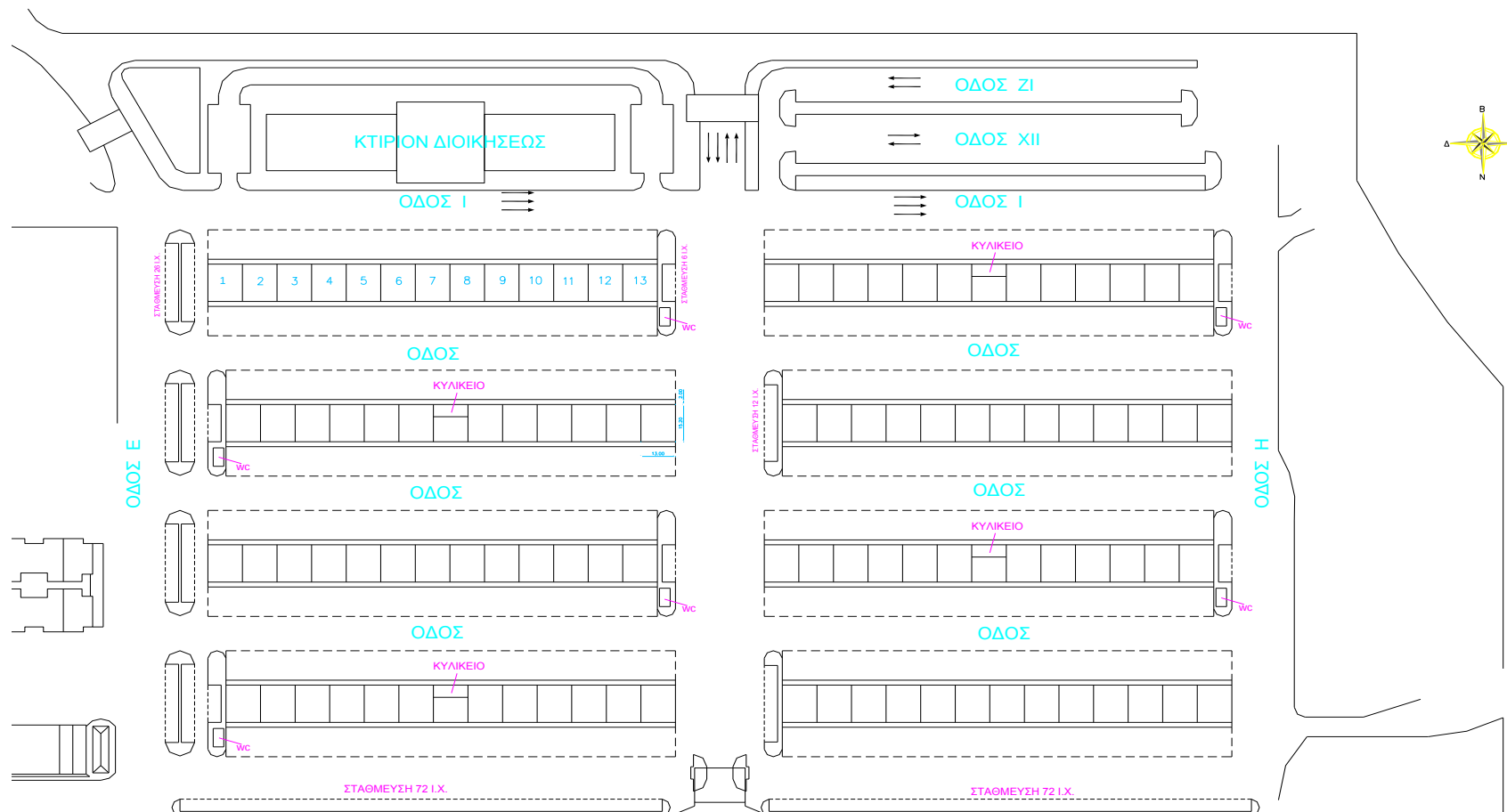
Πρόκειται για μια συνολική επέμβαση και για ένα μεγάλο έργο που αφορά τη δημιουργία μιας νέας υπερσύγχρονης μονάδας, αποτελούμενης από νέους πυρήνες που αναπτύσσονται αυτοτελώς στο χώρο των 106 στρ που σήμερα καταλαμβάνουν οι υφιστάμενοι κτιριακοί πυρήνες της Λαχαναγοράς. Στόχος είναι η διαμόρφωση ενός κτιριακού περιβάλλοντος σύγχρονων προδιαγραφών που θα στεγάσει τις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις χονδρεμπορίας λαχανικών και φρούτων σε νέα κτιριακά συγκροτήματα με μεγαλύτερα καταστήματα και με κοινόχρηστες λειτουργίες. Το νέο συγκρότημα θα διαθέτει τις απαραίτητες υποδομές που να επιτρέπουν, μέσω των πλέον κατάλληλων μεθόδων και του αντίστοιχου εξοπλισμού, την τήρηση με τον πιο αυστηρό τρόπο των επιβεβλημένων λειτουργικών και υγειονομικών κανόνων.

A) Οι κτιριακές εγκαταστάσεις

Οι υφιστάμενοι πυρήνες σχήματος Π μπορεί να εξασφαλίζουν τη δυνατότητα συστέγασης μεγάλου αριθμού καταστημάτων (70 των 60τ.μ. το καθένα), ουσιαστικά, όμως, θεωρούνται προβληματικοί ως προς τη λειτουργικότητα τους. Στο εσωτερικό τους τα καταστήματα διατάσσονται κατά μήκος μεγάλων εσωτερικών διαδρόμων με αποτέλεσμα την κατασπατάληση ωφέλιμης δομημένης επιφάνειας, ενώ και η διάταξη των καταστημάτων δεν τους εξασφαλίζει το χαρακτηριστικό ενός διαμπερούς χώρου, που διευκολύνει λειτουργικά τη διαδικασία των φορτοεκφορτώσεων. Έτσι, κάθε κατάστημα διαθέτει μία μοναδική είσοδο, από την οποία πραγματοποιείται τόσο η εκφόρτωση όσο και η φόρτωση των εμπορευμάτων, παράλληλα με την κίνηση εμπορών, υπαλλήλων και πελατών.

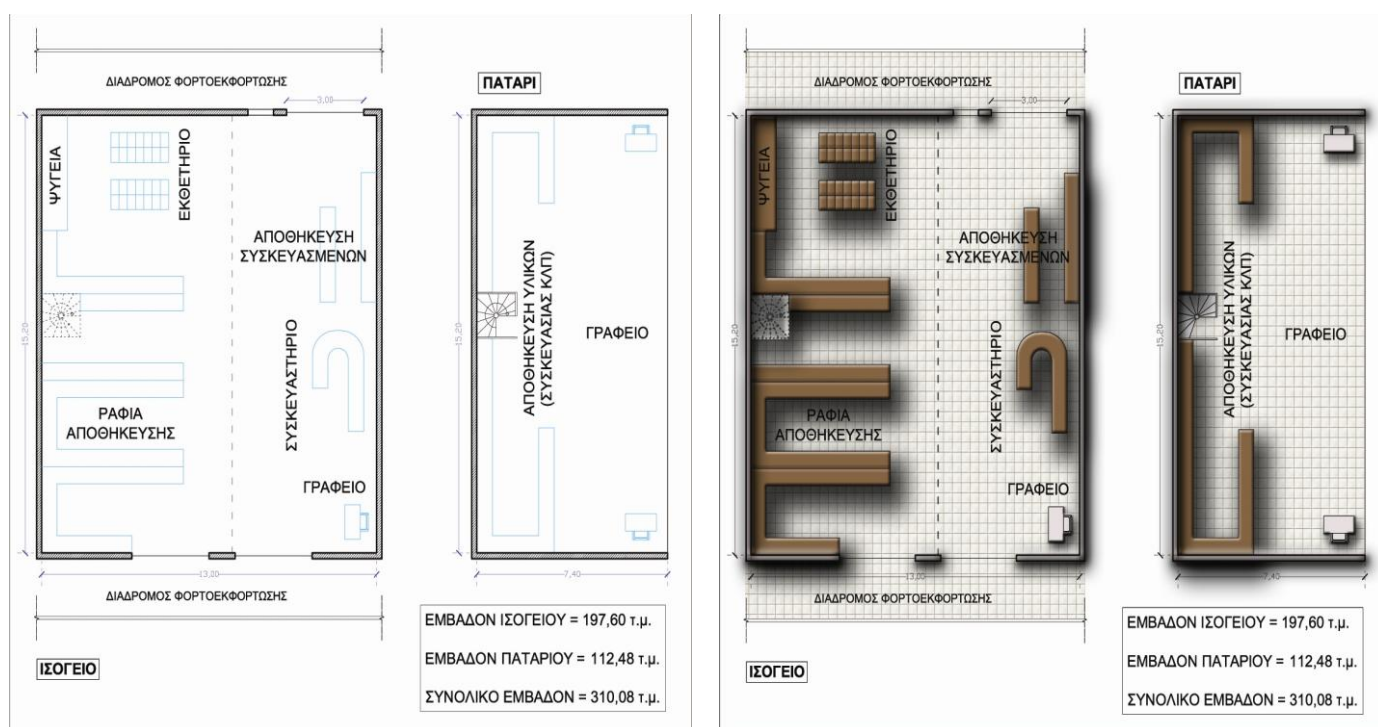
Στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης (ΣΓΔ) που ακολουθεί (βλ. Σχήμα 4), παρουσιάζεται η χωροθέτηση των νέων μονάδων στο τμήμα της Λαχαναγοράς. Διευκρινίζεται ότι οι παρεμβάσεις θα πραγματοποιηθούν μόνο το συγκεκριμένο χώρο που καταλαμβάνουν οι υφιστάμενοι πυρήνες και δεν αφορούν το κτίριο της Διοίκησης και τους ήδη διαμορφωμένους χώρους στάθμευσης στο βόρειο και ανατολικό τμήμα του γηπέδου. Επίσης, είναι προφανές ότι το σενάριο δεν αναφέρεται στο κτίριο της Κρεαταγοράς και τον περιβάλλοντα χώρο του που παραμένουν ως έχουν.

Σχήμα 4: Προτεινόμενη διάταξη – χωροθέτηση των νέων κτιριακών εγκαταστάσεων της ΚΑΘ



Υιοθετείται ένα νέο κτιριακό μοντέλο που προτείνεται για τη λειτουργική διάταξη των νέων κτιριακών εγκαταστάσεων. Πρόκειται για ορθογώνια κτίρια, διαστάσεων 169x 15,2 μ, με στεγασμένο εξωτερικό διάδρομο πλάτους 2,0 μ κατά μήκος των δύο μεγάλων πλευρών τους. Με αυτήν την ανάπτυξη διασφαλίζονται και οι προθέσεις της διοίκησης της ΚΑΘ σχετικά με τα νέα καταστήματα που θα δημιουργηθούν, δηλαδή να είναι κατά πολύ μεγαλύτερα από τα σημερινά και το κυριότερο πολύ πιο λειτουργικά. Η πρώτη προτεραιότητα επιτυγχάνεται με τη δημιουργία καταστημάτων συνολικού εμβαδού 245,20 τ.μ. το καθένα (ισόγειος χώρος και πατάρι) και η δεύτερη με τη διαμπερή κάτοψη τους. (βλ. Σχήμα 5).

Σχήμα 5: Προτεινόμενη λειτουργική διάρθρωση των νέων καταστημάτων (τυπική κάτοψη)



Στις περιπτώσεις ανάπτυξης κτιριακών πυρήνων, που είναι το μοντέλο που εφαρμόζεται σε όλα τα εναλλακτικά σενάρια για την ΚΑΘ, η χωροθέτησή τους σχετίζεται με θέματα της ρυμοτομίας και του ορθού προσανατολισμού τους. Προς την κατεύθυνση αυτή η επιθυμητή διάταξη των οδών πρέπει να είναι κατά τον άξονα ανατολής –δύσης και ο προσανατολισμός των μεγάλων όψεων των κτιρίων προς τα νότια –νοτιοανατολικά.

Η συγκεκριμένη προτεινόμενη διάταξη περιλαμβάνει οκτώ (8) ανεξάρτητα κτιριακά συγκροτήματα, κάλυψης 20.550 τ.μ και συνολικής δομημένης επιφάνειας 25.500 τ.μ., ορθογωνίου περιγράμματος και κατάλληλα προσανατολισμένα (οι μεγάλες πλευρές τους τοποθετημένες στο νότο), ώστε να υπάρχει η μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση των δυνατοτήτων εφαρμογής αρχών βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής προς την κατεύθυνση εξοικονόμησης ενέργειας. Στο εσωτερικό του καθενός διαμορφώνονται δεκατρείς (13) επιμέρους διαμπερείς χώροι καταστημάτων, ώστε να διευκολύνεται η διαδικασία φορτοεκφόρτωσης των προϊόντων και να επιτυγχάνεται ταυτόχρονα και με τον καλύτερο δυνατό τρόπο η στάθμευση των βαρέων οχημάτων που χρησιμοποιούνται για αυτόν τον σκοπό. Προτείνεται η δημιουργία ενός τύπου ισόγειων καταστημάτων με πατάρι, ώστε να μπορούν να καλύψουν την οποιαδήποτε ζήτηση σε αυξημένες ανάγκες χώρων. Η τελευταία μπορεί να επιτευχθεί με τη δυνατότητα συνενώσεων μεταξύ τυπικών καταστημάτων, ώστε σε περίπτωση που απαιτείται, να μπορούν να δημιουργηθούν κατά πολύ μεγαλύτερα καταστήματα σε σχέση με τα προτεινόμενα των 245 τ.μ..

Συνοδευτικές λειτουργίες, υποστηρικτικές των καταστημάτων, δεν προβλέπονται σε κάθε πυρήνα. Επιλέγεται η χωροθέτηση ενός μεγαλύτερου, σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση, χώρου εστίασης και συνάθροισης του προσωπικού, ο οποίος θα εξυπηρετεί ανά δύο τους επιμέρους πυρήνες της Λαχαναγοράς. Η θέσεις αυτών των χώρων παρουσιάζονται ενδεικτικά στο ΣΓΔ και για τη λειτουργία τους μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο μισός ισόγειος χώρος του τυποποιημένου κανάβου των καταστημάτων, συνολικού εμβαδού 100 τ.μ.. Η πρόταση αυτή παρέχει εναλλακτικά τη δυνατότητα αξιοποίησης αυτών των χώρων και για όποιες άλλες χρήσεις χρειαστεί, όπως κάποιες μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου ή εξυπηρετήσεων, στην περίπτωση που δεν απαιτείται η κάλυψη των αναγκών εστίαση και αναψυχή στα συνολικά προβλεπόμενα 400 τ.μ..

Με την προτεινόμενη λειτουργική διάταξη οι αποθηκευτικοί χώροι εντάσσονται πλέον στο χώρο κάθε καταστήματος. Έτσι, οι μόνοι βοηθητικοί χώροι που μπορεί να δημιουργηθούν εντός των νέων κτιριακών εγκαταστάσεων αφορούν τις περιπτώσεις ενοποίησης τμημάτων

κάποιων καταστημάτων για τη δημιουργία μεγαλύτερης επιφάνειας κοινών συσκευαστηρίων. Αντίθετα, οι διάδρομοι επικοινωνίας και φορτοεκφορτώσεων, πλάτους 2μ, αναπτύσσονται κατά μήκος των δύο πλευρών και εξωτερικά των κτιρίων και καλύπτουν συνολικά σε όλους τους πυρήνες επιφάνεια 5.400 τ.μ.. Τέλος, όπως και στην υφιστάμενη κατάσταση, έτσι και στην προτεινόμενη διάταξη δημιουργούνται 6 νέες μονάδες WC εκτός των νέων πυρήνων της Λαχαναγοράς (4 WC των 28 τ.μ. και 2 WC για ΑμέΑ των 36τ.μ.).

Β) Τα εσωτερικά δίκτυα κυκλοφορίας

Με δεδομένη τη χωροθέτηση των νέων κτιριακών πυρήνων, δημιουργείται μεταξύ τους ένα εκτεταμένο οδικό δίκτυο κυκλοφορίας, συνολικής επιφάνειας 43.150 τ.μ.(43,1στρ.) που παρουσιάζει μία υποτυπώδη μορφή ιπποδάμειου συστήματος. Αποτελείται από πέντε οριζόντιες (στη διεύθυνση δύσης-ανατολής) εσωτερικές οδούς καθαρού πλάτους 14μ. και από τρεις κάθετες (στη διεύθυνση βορά-νότου), από τις οποίες η κεντρική έχει πλάτος 33μ και οι άλλες δύο από 18μ..

Έχοντας ως σταθερή τη θέση των πυλών ελέγχου, η ρύθμιση των κινήσεων πρέπει να γίνει με βάση ένα ιεραρχημένο δίκτυο, που θα προκύψει ως συνάρτηση των νέων και αυξημένων κυκλοφοριακών φόρτων, ώστε να μπορεί να εξασφαλίζει τη δυνατότητα ταυτόχρονων κινήσεων των βαρέων οχημάτων παράλληλα με τη μεγαλύτερη δυνατή ασφάλεια.

Γ) Χώροι στάθμευσης

Η διαμπερής κάτοψη των καταστημάτων επιτρέπει πλέον τη χρήση και των δύο πλευρών του καταστήματος για ταυτόχρονη φορτοεκφόρτωση προϊόντων και επιβάλλει τη δημιουργία αυξημένων χώρων στάθμευσης για τα βαρέα οχήματα. Με βάση αυτές τις ανάγκες, σε κάθε νέο κτίριο δημιουργούνται δύο ζώνες στάθμευσης φορτηγών, μήκους 169μ και πλάτους 12μ. η καθεμία, δηλαδή συνολικής επιφάνειας 4.056 τ.μ. ανά πυρήνα.

Στο σύνολο των οκτώ (8) πυρήνων η επιφάνεια των χώρων στάθμευσης για βαρέα οχήματα ανέρχεται σε 32.450 τ.μ.. Λαμβάνοντας ως σταθερότυπο τα 65 τ.μ. /όχημα (συμπεριλαμβανομένου μέρους της οδοποιίας) προκύπτει δυνατότητα ταυτόχρονης στάθμευσης 500 μεγαλύτερων οχημάτων, ενώ λαμβάνοντας ως σταθερότυπο τα 48 τ.μ./ όχημα προκύπτει δυνατότητα ταυτόχρονης στάθμευσης 675 οχημάτων μήκους 10-12, τα οποία αποτελούν την πλειοψηφία αυτών που στην παρούσα φάση εκτελούν τις μεταφορές στον υφιστάμενο χώρο της ΚΑΘ.

Ταυτόχρονα, με τη νέα λειτουργική διάταξη πρέπει να εξασφαλίζεται ικανοποιητικός αριθμός για τη στάθμευση των ΙΧ οχημάτων εργαζομένων και επισκεπτών. Στην υφιστάμενη κατάσταση δεν υπάρχουν οργανωμένοι χώροι στάθμευσης ΙΧ οχημάτων στο συγκεκριμένο τμήμα του γηπέδου της Λαχαναγοράς, καθώς η εξυπηρέτηση γίνεται από τους αντίστοιχους που βρίσκονται στο βόρειο τμήμα του γηπέδου και στο παρόν σενάριο παραμένουν ως έχουν. Στα πλαίσια της αναβάθμισης της παροχής υπηρεσιών στην ΚΑΘ και σε συνδυασμό με τις νέες και σύγχρονες προδιαγραφές κτιριακές εγκαταστάσεις της προτείνεται η δημιουργία: α) στο δυτικό τμήμα του γηπέδου, τεσσάρων (4) ανεξάρτητων νησίδων στάθμευσης, χωρητικότητας 26 οχημάτων και εμβαδού 320 τ.μ. η καθεμία, β) στο νότιο τμήμα, παράλληλα της περιφράξης, δύο (2) νησίδων, χωρητικότητας 72 οχημάτων και εμβαδού 910 τ.μ. η καθεμία, γ) κατά περίπτωση στη δυτική ή στην ανατολική πλευρά κάθε πυρήνα, σε άμεση επαφή με τον κτιριακό όγκο, μικρότερες νησίδες των 6 ή των 12 οχημάτων. Συνολικά με τη νέα πρόταση οργάνωσης του χώρου της ΚΑΘ δημιουργούνται 310 νέες θέσεις στάθμευσης, οι οποίες σε κάλυψη καταλαμβάνουν 3.870 τ.μ.

Δ) Τεχνικά δίκτυα

Το βασικό πλεονέκτημα είναι ότι στο σύνολό τους οι νέες κτιριακές εγκαταστάσεις της Λαχαναγοράς θα μπορέσει εύκολα να συνδεθεί με τα εσωτερικά δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης που διατρέχουν το οικόπεδό της. Τα δίκτυα αυτά είναι αρκετά παλαιά και είναι μία σπουδαία ευκαιρία να αντικατασταθούν κατασκευαζόμενα από αρχής. Πάνω στο ίδιο σκεπτικό και με βάση τις εκτιμώμενες ανάγκες θα ανακατασκευαστούν τα ενεργειακά δίκτυα, καθώς επίσης και οι υποδομές τηλεπικοινωνιών που θα εξυπηρετήσουν τις νέες κτιριακές εγκαταστάσεις

4.2.2.4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Για την αναλυτική κοστολόγηση του έργου πρέπει να γίνουν ακριβείς προμετρήσεις των τελικών μεγεθών που προκύπτουν (σε επίπεδο καλυπτόμενης και δομημένης επιφάνειας), καθορισμός ότι απαιτούμενου σύγχρονων προδιαγραφών Η/Μ εξοπλισμού των καταστημάτων, καθώς και αναλυτική καταγραφή της σειράς των απαραίτητων εργασιών, ζητήματα που θα προκύψουν από μία μελέτη εφαρμογής. Η τελευταία θα εκπονηθεί αφού χωροθετηθούν και σχεδιαστούν σε ένα πιο λεπτομερές Σχέδιο Γενικής Διάταξης οι κτιριακές εγκαταστάσεις, τα δίκτυα κίνησης και οι λοιποί ελεύθεροι χώροι.

Στην παρούσα φάση υπολογίζεται ενδεικτικά μία τάξη μεγέθους του έργου που αναφέρεται αφενός στο κόστος των κτιριακών εγκαταστάσεων (βλ. Πίνακα 2), που σύμφωνα με τα παραπάνω προτεινόμενα μεγέθη ανέρχεται σε 30.284.000€ (Μερικό Σύνολο 1), αφετέρου στο κόστος των εσωτερικών κυκλοφοριακών δικτύων και των σχετικών υπαίθριων διαμορφώσεων (βλ. Πίνακα 3), που ανέρχεται σε 4.766.925€ (Μερικό Σύνολο 2). Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται σε 35.050.925€ και είναι ενδεικτικός. Στο παραπάνω ποσόν προστίθενται απρόβλεπτα, εργολαβικό όφελος και ΦΠΑ.

Πίνακας 2: Ενδεικτικό κόστος κτιριακών εγκαταστάσεων και τεχνικών υποδομών τους

Προβλεπόμενες Χρήσεις (Δόμηση)	Δομημένη Επιφάνεια x Αξία/τ.μ.(€)	Κόστος €
Εμπορικοί χώροι καταστημάτων	25.500x800	20.400.000
Διάδρομοι κίνησης- Βοηθητικοί χώροι	5.585x400	2.234.000
Υποδομές τεχνικών δικτύων	25.500x300	7.650.000
Μερικό Σύνολο 1	-	30.284.000

Πίνακας 3: Ενδεικτικό κόστος εσωτερικών κυκλοφοριακών υποδομών και υπαίθριων χώρων

Προβλεπόμενες Χρήσεις (Κάλυψη)	Επιφάνεια γης x Αξία/τ.μ.(€)	Κόστος €
Στάθμευση	36.170x60	2.170.200
Εσωτερική οδοποιία	43.150x60	2.589.000
Διαμορφώσεις πρασίνου – Υπαίθριοι χώροι	1.545 x5	7.725
Μερικό Σύνολο 2	-	4.766.925

4.2.2.5. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ

Πρέπει να γίνει σταδιακή κατεδάφιση των υφιστάμενων κτιριακών πυρήνων της Λαχαναγοράς και σταδιακή αντικατάστασή τους. Κατά τη διάρκεια των εργασιών αντικατάστασης θα πρέπει να εξεταστεί η δυνατότητα στέγασης των αποκρινόμενων λειτουργιών της λαχαναγοράς σε προκατασκευασμένα ή λυόμενα κτίρια, για τα οποία απαιτείται αναλυτική μελέτη που θα εκτιμήσει το κόστος ανάλογα με τις προδιαγραφές και την επιφάνεια που θα καταλαμβάνουν. Έτσι η παρέμβαση θα μπορέσει να υλοποιηθεί με τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλιστεί η μικρότερη δυνατή επίπτωση και η συνέχιση της ομαλής λειτουργίας της ΚΑΘ με τον ταυτόχρονο εκσυγχρονισμό της.

4.3. ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT ΓΙΑ ΤΟ ΣΕΝΑΡΙΟ ΤΗΣ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ

Η συγκεκριμένη ανάλυση αποσκοπεί σε μια συνολική διερεύνηση μιας υπόθεσης θέτοντας τις αδυναμίες, τα δυνατά σημεία, τις ευκαιρίες και τις απειλές αυτής της υπόθεσης ή στρατηγικής ή πολιτικής. Στην προκειμένη περίπτωση η ανάλυση SWOT αποτυπώνεται στο παρακάτω πίνακα.

Δυνατά Σημεία	Αδυναμίες
❖ Γειτνίαση με μεγάλο αστικό κέντρο. ❖ Ανυπαρξία θεσμοθετημένου ανταγωνιστή στη Βόρεια Ελλάδα. ❖ Γειτνίαση με Διεθνείς οδικούς άξονες, Εμπορευματικό Λιμένα, Σιδηροδρομικό Κόμβο. ❖ Προγραμματισμένη βελτίωση προσβασιμότητας (κόμβο της Λαχαναγοράς Κ16). ❖ Η σημαντική παρουσία της υπηρεσίας του Τελωνείου. ❖ Μακροχρόνια παρουσία στο χώρο και ιστορική κατοχύρωση του ονόματος ως τοπωνυμίου. ❖ Η πρόσφατη μεταφορά της Κρεαταγοράς στην υφιστάμενη τοποθεσία της Κ.Α.Θ. σε νέους σύγχρονους χώρους. ❖ Δυνατότητα ανάπτυξης δραστηριοτήτων λιανικού εμπορίου (retail). ❖ Εκπλήρωση των όρων Υγιεινής της Εθνικής αλλά και της Κοινοτικής Νομοθεσίας. ❖ Η λειτουργία Κτηνιατρικής Υπηρεσίας εντός των εγκαταστάσεων της Κρεαταγοράς. ❖ Η επένδυση σημαντικών πόρων κατά τα προηγούμενα έτη για την βελτίωση των υποδομών. ❖ Η σημασία του ρόλου της αγοράς στην τοπική οικονομική ανάπτυξη και τη λειτουργία του ανταγωνισμού.	❖ Περιορισμοί στη δυνατότητα παροχής νέων υπηρεσιών που θα προσέφερε μια μετεγκατάσταση σε μεγαλύτερο χώρο με τη συμμετοχή και άλλων αγορών. (π.χ. λιανικού εμπορίου) ❖ Απώλεια ενίσχυσης του ρόλου της αγοράς ως κυρίαρχου παίκτη για όλη την Βόρεια Ελλάδα σε μια τοποθεσία με εύκολη πρόσβαση για όλες τις όμορες περιοχές .
Ευκαιρίες	Απειλές
❖ Χρηματοδότηση επενδύσεων από το Ε.Σ.Π.Α. (Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς) ❖ Είσοδος νέων χωρών στην Ευρωπαϊκή Ένωση. ❖ Ωρίμανση Εξωστρεφούς Αναπτυξιακού Σχεδιασμού - κοινής υποβολής πρότασης στο πλαίσιο του προγράμματος Interreg Ελλάδος-Βουλγαρίας. ❖ Χωροταξική κάλυψη των απαιτήσεων των νέων δραστηριοτήτων της εταιρίας.	❖ Αύξηση μεριδίου χονδρικής πώλησης από κανάλια εκτός Αγοράς (πολυκαταστήματα, χονδρεμπορικές επιχειρήσεις) ❖ Μεταφορά δραστηριοτήτων και δικτύων διανομής εκτός Κ.Α.Θ. Α.Ε. ❖ Επέκταση του Παραεμπορίου.

4.4. ΣΥΝΟΨΗ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΥ ΤΗΣ Κ.Α.Θ. Α.Ε. ΣΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Οι επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν τα τελευταία χρόνια στην κτηριακή υποδομή της Κ.Α.Θ. Α.Ε. σε συνδυασμό με τις ευκαιρίες που παρουσιάζονται το επόμενο χρονικό διάστημα συνηγορούν στην ανάγκη παραμονής της Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης Α.Ε. στην υφιστάμενη τοποθεσία. Ενδεχόμενη μετεγκατάσταση θα έθετε σε κίνδυνο την οικονομική αυτοτέλεια και τη λειτουργική διασύνδεση της Εταιρίας με το ευρύτερο κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον.

Όπως αποτυπώνεται στην ανάλυση S.W.O.T. που προηγήθηκε τα δυνατά σημεία και οι ευκαιρίες για το σενάριο της παραμονής υπερτερούν ενώ οι αδυναμίες και οι απειλές με συντονισμένες ενέργειες και με ελεγχόμενο κόστος μπορούν να θεραπευτούν.

Η αποφυγή του κόστους μετεγκατάστασης δίνει επιπλέον τη δυνατότητα μεγιστοποίησης ωφελειών από μελλοντική αξιοποίηση εθνικών και ευρωπαϊκών πόρων. Ήδη, βρίσκεται σε στάδιο ωρίμανσης διακρατική συνεργασία στο πλαίσιο του Προγράμματος Interreg Ελλάδας-Βουλγαρίας, το οποίο θα αποτελέσει σημαντικό παράγοντα ανάπτυξης εξωστρέφειας και μεταφοράς τεχνογνωσίας από την πλευρά της Κ.Α.Θ. Α.Ε..

Τα παραπάνω σε συνδυασμό με την παρουσία του Τελωνείου για την εξυπηρέτηση των αναγκών και του Εμπορευματικού Λιμένος της Θεσσαλονίκης οδηγούν στο συμπέρασμα ότι η παρουσία της Αγοράς στο συγκεκριμένο χώρο συγκεντρώνει πλήθος υπηρεσιών για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης οικονομίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Στο πέμπτο κεφάλαιο πραγματοποιείται η διερεύνηση και εντοπισμός υποψήφιων θέσεων σε περίπτωση μελλοντικής μετεγκατάστασης, η συγκριτική αξιολόγηση υποψήφιων θέσεων, η καταγραφή και ανάλυση των κριτηρίων αξιολόγησης, ο προσδιορισμός βαρύτητας κριτηρίων, η επιλογή και πρόταση θέσης «βέλτιστης» χωροθέτησης, η ακριβής διαστασιολόγηση και κοστολόγηση προτεινόμενης θέσης και τα πλεονεκτήματα και αδυναμίες της μετεγκατάστασης.



5.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο σενάριο αυτό, εξετάζεται η δυνατότητα μετεγκατάστασης της ΚΑΘ από τον υφιστάμενο χώρο της στην περιοχή της Μενεμένης σε νέα θέση στην ευρύτερη Περιαστική Ζώνη (ΠΖ) της δυτικής Θεσσαλονίκης. Η πρόταση εντάσσεται στην οπτική της διοίκησης για την αναπτυξιακή προοπτική της ΚΑΘ και ως προϋπόθεση για αυτό το σκοπό τίθεται η μελλοντική δυναμική επέκταση των υποδομών και εγκαταστάσεων της σε σχέση με τα υφιστάμενα μεγέθη τους, ώστε να μπορεί να υποστηριχτεί η εντατικοποίηση των παρεχόμενων υπηρεσιών της.

Πρόκειται για ένα μεγάλο έργο, που για να αποφασιστεί η υλοποίηση του θα πρέπει να έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός εκτεταμένου και πραγματικά σύγχρονων προδιαγραφών διαμετακομιστικού κέντρου, το οποίο θα αναλαμβάνει όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων που παρέχουν οι αντίστοιχες διεθνείς αγορές χονδρικού εμπορίου. Ταυτόχρονα, η μετεγκατάσταση της ΚΑΘ θα συνδυαστεί με την απελευθέρωση και την απόδοση σε νέες χρήσεις της έκτασης που καταλαμβάνουν οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις της, ώστε να αξιοποιηθεί για το κοινό καλό, στα πλαίσια ενός νέου μοντέλου που επιλέγεται από το χωρικό σχεδιασμό για την ανάπτυξη της δυτικής Περιαστικής Ζώνης Θεσσαλονίκης, αλλά και ευρύτερα ολόκληρου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης (π.χ., με την ανάπτυξη κάποιων υποδομών μητροπολιτικού χαρακτήρα).

Το σενάριο αναπτύσσεται σύμφωνα με τους εξής λογικούς άξονες:

- α)** σύνοψη των σημερινών λειτουργικών χαρακτηριστικών της Κ.Α.Θ. και συγκριτική αξιολόγησή τους με βάση τις μελλοντικές διευρυμένες ανάγκες της,
- β)** διαμόρφωση και διατύπωση, βάσει των μελλοντικών αναγκών, συγκεκριμένου κτιριολογικού προγράμματος για τη νέα χωροθέτηση της Κ.Α.Θ.,
- γ)** θέσπιση κριτηρίων για την επιλογή της χωροθέτησης, περιγραφή και αξιολόγηση των χαρακτηριστικών τους,
- ε)** διερεύνηση των προγραμματικών ζωνών και των προβλεπόμενων αντίστοιχων χρήσεων για τη μεταφορά της Κ.Α.Θ. και αναζήτησή τους σε συγκεκριμένες διαθέσιμες χωρικές ενότητες (υποδοχείς) εντός της συνολικά εξεταζόμενης δυτικής περιαστικής περιοχής,
- στ)** αναφορά σε εναλλακτικές προτάσεις χωροθέτησης, με αξιολόγηση της επάρκειας των θέσεων κατά περίπτωση σε σχέση με τα παραπάνω κριτήρια,
- ζ)** εξαγωγή τελικών συμπερασμάτων,
- η)** ενδεικτική κοστολόγηση της τελικά επιλεγείσας μετεγκατάστασης

5.2. ΤΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΚΑΘ

Για τη θεώρηση των πολεοδομικών και κτιριολογικών δεδομένων, που συνοδεύουν το παρόν σενάριο, παρουσιάζονται συνοπτικά τα σημερινά χαρακτηριστικά της ΚΑΘ, δηλαδή η γενική λειτουργική διάρθρωσή της, καθώς και οι επιφάνειες της πραγματοποιημένης δόμησης.

5.2.1. Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ

Το υφιστάμενο γήπεδο της ΚΑΘ έχει επιφάνεια 247.152,26 τ.μ. και κτίρια συνολικής δόμησης 44.723,60 τ.μ. Ειδικότερα περιλαμβάνει τέσσερα (4) κτίρια της Λαχαναγοράς, ένα (1) κτίριο της Κρεαταγοράς, ένα (1) κτίριο Διοίκησης με συστεγαζόμενες υπηρεσίες Τελωνίου και κάποια συνοδευτικά κτίρια βοηθητικών χώρων. Η ΚΑΘ διαθέτει, επίσης, οργανωμένους υπαίθριους χώρους στάθμευσης βαρέων και ΙΧ οχημάτων, εσωτερικό ασφαλοστρωμένο οδικό δίκτυο, διαμορφωμένους χώρους πυλών εισόδου-εξόδου και κάποιες στοιχειωδώς διαμορφωμένες μικρές νησίδες πρασίνου.

5.2.2. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΚΑΛΥΨΗ - ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ

Οι επιφάνειες, τις οποίες παρουσιάζουν, ως κάλυψη, οι κτιριακές εγκαταστάσεις, οι ελεύθεροι χώροι με τις διαμορφωμένες εισόδους, οι εσωτερικοί δρόμοι, οι χώροι στάθμευσης και οι ελεύθερες διαμορφώσεων επιφάνειες(πράσινο, λοιποί χώροι) εμφανίζονται στον παρακάτω Πίνακα 1:

Πίνακας 1: Επιφάνειες κτιριακών εγκαταστάσεων και λοιπών χώρων της Κ.Α.Θ.

Χρήσεις γης	Κάλυψη	Ποσοστό %
Κτίρια Λαχαναγοράς (με εσωτερικούς διαδρόμους)	31.897,20 τ.μ.	12,9
Κτίριο Κρεαταγοράς (με εσωτερικούς διαδρόμους)	7.310,15 τ.μ.	3,0
Κτίριο Διοίκησης	3.964,71 τ.μ.	1,6
Ασφαλτοστρωμένο οδικό δίκτυο	(Λαχαναγορά) 34.700,00 τ.μ.	14,0
	(Κρεαταγορά) 43.990,00 τ.μ.	17,8
Χώροι στάθμευσης	(Λαχαναγορά) 38.960,00 τ.μ.	15,8
Χώροι στάθμευσης	(Κρεαταγορά) 3.400,00 τ.μ.	1,4
Διαμορφώσεις πυλών εισόδων	4.900,00 τ.μ	2,0
Πράσινο	(Κρεαταγορά) 13.870,00 τ.μ.	5,6
Λοιποί ακάλυπτοι χώροι	64.160,20 τ.μ.	25,9
Σύνολο	247.152,26	100%

Στον Πίνακα 2 που ακολουθεί, παρουσιάζονται η δομημένη επιφάνεια των κύριων χρήσεων της Κ.Α.Θ., συμπεριλαμβανομένων των συνοδευτικών και βοηθητικών χρήσεων, καθώς και η ποσοστιαία συμμετοχή τους.

Πίνακας 2: Δόμηση και ποσοστιαία συμμετοχή των κυρίων χρήσεων της ΚΑΘ.

Κύριες Χρήσεις ΚΑΘ	Δόμηση τ.μ.	Ποσοστό %
Λαχαναγορά	31.897,20 τ.μ.	71,3
Κρεαταγορά	7.310,15 τ.μ.	16,4
Διοίκηση	5.248,80 τ.μ.	11,7
Λοιποί βοηθητικοί χώροι	267,45 τ.μ.	0,6
Σύνολο	44.723,60 τ.μ	100%

Είναι σαφές από τον πίνακα αυτόν ότι η ΚΑΘ παρουσιάζει καθαρή δομή χονδρικού εμπορίου με έμφαση στον κλάδο των οπωροκηπευτικών, λόγω της συντριπτικής κυριαρχίας του χαρακτήρα των εγκαταστάσεων της Λαχαναγοράς.

5.2.3. Η ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ ΤΗΣ Κ.Α.Θ.

Τα υφιστάμενα κτιριακά μεγέθη και δεδομένα των χώρων της ΚΑΘ οδηγούν στο συμπέρασμα ότι στην περίπτωση της μετεγκατάστασης απαιτείται σημαντική αύξηση των εμπορικών και αποθηκευτικών χώρων, μέσα από την εφαρμογή μιας επιτυχημένης στρατηγικής επέκτασής της, ώστε να μπορεί να καλύπτει ικανοποιητικά (και ανταγωνιστικά) τις απαιτήσεις μιας σύγχρονης δυναμικής αγοράς.

Προς την ίδια κατεύθυνση, αυτήν της ανάγκης επέκτασης, θα οδηγήσει και μία πιο αναλυτική σύγκριση με αντίστοιχα επιτυχημένα διεθνή παραδείγματα δυναμικών περιφερειακών αγορών. Όπως αναφέρθηκε και στο κεφάλαιο της διεθνούς εμπειρίας, οι κεντρικές αγορές μεγάλων πόλεων και αστικών κέντρων, που αποτελούν περιφερειακούς πόλους ανάπτυξης, οφείλουν σήμερα να ακολουθήσουν συγκεκριμένα βήματα για να βελτιώσουν την ανταγωνιστικότητα τους και να διεκδικήσουν μεγαλύτερα μερίδια εμπορικών συναλλαγών και πωλήσεων προϊόντων.

Για τη διοίκηση της ΚΑΘ βασική παράμετρος και οδηγός προς την κατεύθυνση αυτή θα είναι κυρίως η ζήτηση που παρουσιάζεται σε επιφάνεια χώρων εμπορίας και αποθήκευσης προϊόντων. Για αυτό το σκοπό δεν θα πρέπει, όμως, να υιοθετηθεί μία συντηρητική στρατηγική του υπολογισμού των μελλοντικών αναγκών με βάση αυτή τη ζήτηση (π.χ. της τελευταίας τριετίας), αλλά να εφαρμοστεί μια διαφορετική στρατηγική, όπως για παράδειγμα, η προσπάθεια σημαντικής αύξησης της ανταγωνιστικότητας της ΚΑΘ, ώστε να διευρυνθεί η πελατεία της. Εάν γίνει, όπως επιβάλλεται, μια πρόβλεψη επέκτασης της τάξης τουλάχιστον του 30% της σημερινής δομημένης επιφάνειας των καθαρών χώρων των καταστημάτων της Λαχαναγοράς (υφιστάμενη επιφάνεια 16.800 τ.μ.) και της Κρεαταγοράς (υφιστάμενη επιφάνεια 3.960 τ.μ.) προστίθενται ακόμα περίπου 6.250 τ.μ. και η συνολική δομημένη επιφάνεια τους θα φτάσει στις 27.000 τ.μ.. Η συνολική δόμηση των εγκαταστάσεων της ΚΑΘ στην περίπτωση αυτή θα φτάνει στις 40.000 τ.μ. [(καταστήματα 27.000)+(20% διάδρομοι επικοινωνίας / βοηθητικοί χώροι 5.400 τ.μ.)+(διοίκηση-τελωνείο 5.300 τ.μ.)+(λοιποί πρόσθετοι χώροι από νέο κτιριολογικό 2.300 τ.μ.)]. Ταυτόχρονα η επιφάνεια του γηπέδου που θα αναζητηθεί θα πρέπει να κυμαίνεται μεταξύ των υφιστάμενης επιφάνειας των 250 στρ (στη πιο συντηρητική περίπτωση) και των 300 στρ (στην περίπτωση μιας εξαιρετικά δυναμικής ανάπτυξης).

Με βάση, πάντως, την συντηρητική προσέγγιση, υπολογίζεται ότι οι ανάγκες της ΚΑΘ καλύπτονται σε μεγάλο ποσοστό από τις υφιστάμενες κτιριακές υποδομές της και έτσι ίσως δεν θα έπρεπε να εξεταστεί καν το παρόν σενάριο, ιδιαίτερα στα πλαίσια της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας. Αυτή η συντηρητική στρατηγική, όμως, δεν μπορεί να συνυπάρχει αντιφατικά με τη φιλοδοξία και άποψη της διοίκησης για αύξηση της εμβέλειάς της ΚΑΘ και την ανάδειξή της σε διεθνές περιφερειακό κέντρο. Για την υλοποίηση των παραπάνω πρέπει να εκπονηθεί συγκεκριμένη κτιριολογική μελέτη, για τις μελλοντικές χρήσεις και τη μορφή του χώρου μετεγκατάστασης της ΚΑΘ.

5.3. ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

Η παρουσίαση των σημερινών χαρακτηριστικών έγινε για την κατανόηση των κύριων αξόνων των κτιριολογικών δεδομένων της ΚΑΘ. Προκειμένου να δοθεί μια σφαιρικότερη αντίληψη των μελλοντικών αναγκών χρήσεων μιας διευρυμένης ΚΑΘ θα εντάξουμε αυτό το πρόγραμμα σ' ένα ευρύτερο πλαίσιο, που θα περιλαμβάνει τα αντίστοιχα απαιτούμενα νέα κτιριολογικά δεδομένα, λαμβάνοντας υπόψη ότι η χωροθέτηση θα γίνει σε μία πιο απομακρυσμένη και λιγότερο αναπτυγμένη περιφερειακή περιοχή και για αυτό το λόγο η νέα μονάδα θα πρέπει να είναι λειτουργικά αυτόνομη. Οι χρήσεις που απαιτούνται και εντάσσονται στο προτεινόμενο κτιριολογικό πρόγραμμα της νέας ΚΑΘ είναι οι ακόλουθες:

1. Κτιριακές εγκαταστάσεις εμπορίας και αποθήκευσης τροφίμων (οπωροκηπευτικών και κρέατος)
2. Υπηρεσίες Διοίκησης (γραμματειακή υποστήριξη, τεχνική υπηρεσία, γραφείο πληροφοριών, λοιποί γραφειακοί χώροι)
3. Χώροι Τελωνείου
4. Λοιπές αίθουσες (συνεδριάσεων και συσκέψεων, σεμιναρίων, επιχειρηματικών συναντήσεων, υποδοχής)
5. Χρήσεις εστίασης και συνάθροισης (κυλικεία, εστιατόριο, αίθουσες συγκεντρώσεων επιχειρηματιών, εργαζομένων, σωματείων κλπ)
6. Οικονομικές χρήσεις (π.χ., τράπεζες, ανταλλακτήρια, ασφαλιστικές εταιρίες)
7. Λιανικό εμπόριο (π.χ., πρακτορείο τύπου, καπνοπωλείο, φαρμακείο)
8. Εξυπηρετήσεις (π.χ., ταχυδρομείο, πλυντήριο, κουρείο, φωτοτυπείο)
9. Υγεία (σταθμός πρώτων βοηθειών)
10. Βοηθητικές χρήσεις: χώροι υγιεινής, λοιποί χώροι αποθήκευσης, χώροι εγκατάστασης μονάδων δικτύων.

Παράλληλα, έμφαση θα πρέπει να δοθεί στις κατάλληλες προδιαγραφές για το πλάτος των οδών κίνησης εντός της ΚΑΘ, καθώς και στην ανάγκη δημιουργίας εκτεταμένων χώρων στάθμευσης. Οι τελευταίοι θα χωροθετηθούν αναλογικά με τη ζήτηση ανά είδος οχημάτων, καθώς και σύμφωνα με τις ανάγκες σε αριθμό οχημάτων των χρηστών (εργαζομένων και επισκεπτών). Ο αριθμός των αντίστοιχων θέσεων στάθμευσης θα προκύψει με βάση την παραδοχή- προδιαγραφή για 25 τ.μ./ ΙΧ όχημα και 65 τ.μ/ βαρύ όχημα.

Στην υφιστάμενη κατάσταση της ΚΑΘ καλύπτονται πλήρως οι χρήσεις (1) έως (3) και (10). Από τις υπόλοιπες χρήσεις καλύπτονται μερικά οι χρήσεις (4) έως (6) και καθόλου οι υπόλοιπες. Είναι, επίσης, προφανές ότι μπορούν να παρουσιαστούν διαφοροποιήσεις στο παραπάνω κτιριολογικό πρόγραμμα, όσον αναφορά την τελική δομή του, οι οποίες προφανώς οφείλονται στη στρατηγική στόχευσης της διοίκησης της ΚΑΘ και στις ιδιαίτερες τελικές επιλογές της. Οι τελευταίες πρέπει να συνεκτιμούν και να συνυπολογίζουν τις υπόλοιπες σχετικές εγκαταστάσεις και υποδομές που προσφέρουν οι χωρικές ενότητες (θέσεις) που θα εξεταστούν για τη μετεγκατάσταση.

5.4. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΘΕΣΕΩΝ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Η διαμόρφωση ολοκληρωμένης πολιτικής για την αξιολόγηση και επιλογή της νέας και πλέον κατάλληλης θέσης μετεγκατάστασης της ΚΑΘ αποτελεί μια πολύπλοκη διαδικασία, δεδομένου ότι:

- α)** Ο εντοπισμός διαθέσιμων εναλλακτικών θέσεων που να πληρούν μια σειρά κριτηρίων και να τηρούν συγκεκριμένες προδιαγραφές είναι δύσκολος.
- β)** Κάθε θέση παρουσιάζει πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα, τεχνικά, οικονομικά, περιβαλλοντικά κ.λπ. Επομένως απαιτείται η συγκριτική αξιολόγηση να γίνεται με όσο το δυνατόν πιο αξιόπιστη και επιστημονικά τεκμηριωμένη προσέγγιση.
- γ)** Η καταλληλότητα κάθε θέσης εξαρτάται από τις τοπικές ιδιαιτερότητες και τα χαρακτηριστικά, που θέτουν ένα σύνολο φυσικών και τεχνικών περιορισμών.

Ο συνδυασμός των παραπάνω αναφερόμενων παραμέτρων δημιουργεί ένα περίπλοκο πρόβλημα, για την αντιμετώπισή του οποίου χρειάζεται ο συσχετισμός μιας σειράς δεδομένων, γνωμοδοτήσεων κλπ. Επιπλέον, η τελική επιλογή της καταλληλότερης θέσης μεταξύ των εναλλακτικών απαιτεί την ταυτόχρονη εξέταση και αξιολόγηση πολλών αντικρουόμενων παραμέτρων.

Προκειμένου δηλαδή να επιτευχθεί η αξιολόγηση των διαφόρων προτεινόμενων πιθανών θέσεων μετεγκατάστασης της ΚΑΘ, δεν επαρκεί η σύγκριση μιας κρίσιμης παραμέτρου, αλλά απαιτείται η ανάλυση και βαθμολόγηση μιας σειράς κριτηρίων. Τα κριτήρια αυτά θα είναι κοινά για όλες τις εξεταζόμενες θέσεις και η σπουδαιότητα τους για την επίλυση του συγκεκριμένου κάθε φορά προβλήματος χαρακτηρίζεται σε μία τελική μήτρα συνάφειας. Η επιλογή επαρκούς αριθμού κατάλληλων και αντιπροσωπευτικών κριτηρίων είναι ιδιαίτερα σημαντική για την εξαγωγή των βέλτιστων συμπερασμάτων.

Για την ομαλή λειτουργία της ΚΑΘ η διαδικασία μετεγκατάστασης της οφείλει να πραγματοποιηθεί με συνέχιση της λειτουργίας της και μεταφοράς της στη νέα θέση, εφόσον έχει γίνει η διαμόρφωση του νέου χώρου. Για τη μετεγκατάσταση της ΚΑΘ, προκύπτουν μια σειρά από ζητήματα που πρέπει να ληφθούν υπόψη και ανάμεσα στα οποία είναι τα παρακάτω:

- ▶ Χωροταξική καταλληλότητα
- ▶ Ιδιοκτησιακό καθεστώς – Αξία γης
- ▶ Θεσμικό καθεστώς δόμησης
- ▶ Προσπελασιμότητα
- ▶ Όμορες χρήσεις γης.
- ▶ Φυσικό περιβάλλον.
- ▶ Κίνδυνοι βιομηχανικών ατυχημάτων
- ▶ Γεωμορφολογία γηπέδου.
- ▶ Σχήμα και επιφάνεια γηπέδου.
- ▶ Προσανατολισμός γηπέδου- Περιβαλλοντικοί παράγοντες σχεδιασμού
- ▶ Ύπαρξη τεχνικών δικτύων ΟΚΩ.
- ▶ Κόστος ανέγερσης εγκαταστάσεων και διαμόρφωσης περιβάλλοντα χώρου.
- ▶ Ύπαρξη υποστηρικτικών μελετών (π.χ. περιβαλλοντικών, στατικών, γεωλογικών κλπ).

5.5. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ

Η χωροταξική καταλληλότητα των πιθανών θέσεων για τη μετεγκατάσταση της ΚΑΘ θα πρέπει να είναι σύμφωνη με τον ευρύτερο χωρικό σχεδιασμό, δηλαδή να προκύπτει από τις κατευθύνσεις κάποιου χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδίου. Η μετεγκατάσταση στη νέα θέση πρέπει να αποτελεί μία εφικτή επιλογή και να συναρτάται με τις κατευθύνσεις των ανώτερων επιπέδων του χωρικού σχεδιασμού που αποτελούν κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό αναφορικά με την οργανωμένη χωροθέτηση των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου. Η υπόδειξη μπορεί να έχει, εναλλακτικά, μορφή καθορισμού ευρύτερης περιοχής αναζήτησης, ενδεικτικής ή συγκεκριμένης θέσης, ή συστήματος κατευθύνσεων και κριτηρίων που εφαρμοζόμενα στοιχειοθετούν την καταλληλότητα της χωροθέτησης.

Τα σχέδια που δίνουν κατευθύνσεις για την περιοχή της Θεσσαλονίκης είναι, κατά ιεραρχική, σειρά τα ακόλουθα:

5.5.1. ΣΕ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

5.5.1.1. Το ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Πρόκειται για το ανώτερο επίπεδο σχεδιασμού, το οποίο στοχεύει: α) στην εξειδίκευση των κατευθύνσεων του Γενικού Πλαισίου στη συγκεκριμένη Περιφέρεια, β) στην εξασφάλιση κατευθύνσεων για το μεγάλο αστικό συγκρότημα του ΠΣΘ και γ) στη λειτουργία του ως κατευθυντήριο πλαίσιο για τα υπόλοιπα κατώτερα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού (ΖΟΕ, ΣΧΟΟΑΠ, ΓΠΣ).

Στους γενικούς στόχους του τίθεται η ανάγκη ενίσχυσης του μητροπολιτικού ρόλου της Θεσσαλονίκης μέσω της δημιουργίας ενός πόλου υπηρεσιών διαπεριφερειακής κλίμακας, ώστε να επιτευχθεί η όλο και μεγαλύτερη σύνδεση της πόλης με τις περιοχές της εν δυνάμει ενδοχώρας της σε οικονομικό και λειτουργικό επίπεδο. Η διαδικασία αυτή συνεπάγεται βελτιώσεις στην υποδομή της πόλης, καθώς και στο παραγωγικό της πρότυπο. Ως υποδομή εννοούνται και οι τόποι εγκατάστασης επιχειρήσεων, όπως η ΚΑΘ και για το παραγωγικό πρότυπο τομέα παροχής υψηλής στάθμης υπηρεσιών μπορεί να αποτελέσει, μεταξύ άλλων, και το εμπόριο.

Στα πλαίσια αυτά διατυπώνεται ο στόχος για ολική αναδιάρθρωση των περισσότερων δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, στις οποίες ανήκει και το χονδρεμπόριο, χωρίς να γίνεται ειδική αναφορά σε αυτό. Προτείνεται η ολοκλήρωση ενός δικτύου συνδυασμένης εμπορικής/εκθεσιακής/μεταφορικής δραστηριότητας με αναβάθμιση υφιστάμενων εγκαταστάσεων και σύνδεση τους με τις μεγάλες υποδομές μεταφορών (σενάριο 2) ή ακόμα και δημιουργία αντίστοιχων νέων υποδομών(σενάριο 3) .

Στο πρότυπο χωρικής ανάπτυξης που προτείνεται, η διαχείριση του χώρου και ο ορθολογικός καθορισμός των χρήσεων γης θεωρούνται ως προωθητικοί παράγοντες της ανάπτυξης και στα πλαίσια αυτά οχλούσες λειτουργίες, όπως η ΚΑΘ, πρέπει να συγκεντρώνονται σε ειδικά διαμορφωμένες περιοχές. Η διασφάλιση αυτών των υποδοχέων αποτελεί στοιχείο που συμβάλλει στην ολοκλήρωση μιας σύγχρονης αναπτυξιακής διαδικασίας.

Το ζήτημα της χωροθέτησης παραγωγικών δραστηριοτήτων απαιτεί ειδικότερη αντιμετώπιση για τον καθορισμό των νέων θέσεων τους για την ανάπτυξη εμπορευματικών δραστηριοτήτων σε επίκαιρα σημεία των υπερτοπικών δικτύων μεταφορών και δεν αποτελεί αντικείμενο της χωρικής κλίμακας του παρόντος Πλαισίου. Για το λόγο αυτό δεν διαμορφώνονται συγκεκριμένες προτάσεις ειδικά για εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, βάσει των οποίων να είναι δυνατή η ακριβής χωροθέτησή τους. Η μόνη ιδιαίτερη σχετική αναφορά σε επίπεδο Θεσσαλονίκης, αφορά την ανάγκη οργάνωσης στη Δυτική Θεσσαλονίκη ζωνών ελεύθερης αδειοδότησης μετεγκατάστασης ή νέας εγκατάστασης σύγχρονων παραγωγικών μονάδων.

5.5.1.2. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Πρόκειται για Στρατηγικό «Σχέδιο» χωρικής ανάπτυξης, οικιστικής οργάνωσης και προστασίας του περιβάλλοντος, το οποίο ρυθμίζει, μεταξύ άλλων, θέματα χωροθέτησης χρήσεων γης και συστήματος μεταφορών. Το ισχύον Σχέδιο(Ν 1561/1985) επικαιροποιήθηκε πρόσφατα (2009) και βρίσκεται σε διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης πριν από την τελική θεσμοθέτησή του.

Τίθενται γενικοί και ειδικοί στόχοι, ένας από τους οποίους αναφέρεται σε *«Ενίσχυση του χονδρεμπορίου και του διαμετακομιστικού εμπορίου με την ανάπτυξη οργανωμένων ζωνών με σύνθετες, συμπληρωματικές λειτουργίες, σε συνδυασμό με τις δραστηριότητες μεταφορών. Δημιουργία εμπορευματικών πάρκων παροχής υπηρεσιών εφοδιαστικής αλυσίδας και εφοδιαστικής διαχείρισης (logistics) σε στρατηγικούς κόμβους συνδυασμένων μεταφορών»*

Το πρότυπο της χωρικής οργάνωσης που προτείνεται προκύπτει με την άσκηση ισχυρής, αλλά μέσα σε ρεαλιστικά πλαίσιο ρυθμιστικής παρέμβασης και εξειδικεύεται ως προς τις εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου σε σχέση με :

α) Την ιεράρχηση τους σε 3 επίπεδα (μεγάλα και μεσαία εμπορευματικά πάρκα, μικρές ζώνες χονδρεμπορίου), ανάλογα με τη θέση τους στο χώρο, την κλίμακα των εγκαταστάσεων και το ρόλο τους στο δίκτυο των εμπορευματικών ροών.

β) Την ανάσχεση της διάχυσης τους στον εκτός σχεδίου χώρο κυρίως με την ενίσχυση της συγκέντρωσής τους σε οργανωμένους υποδοχείς, καθώς και με την πολεοδομική και περιβαλλοντική εξυγίανση των υφιστάμενων συγκεντρώσεων, με βελτίωση των υποδομών, ορθολογική αξιοποίηση της χωρητικότητας τους και ενίσχυση της ικανότητας υποδοχής νέων επιχειρήσεων (σενάρια 1 και 2).

γ) Τη χωρική διάρθρωση των παραγωγικών και οικονομικών λειτουργιών μητροπολιτικού επιπέδου, όπως είναι η ΚΑΘ, σε δομή ενός πλέγματος αξόνων και πόλων ανάπτυξης στρατηγικής σημασίας που να ενσωματώνει και να αξιοποιεί την αναπτυξιακή δυναμική της περιφέρειας της πόλης και ιδιαίτερα της περιαστικής ζώνης, ώστε να προωθήσει τη χωρική ολοκλήρωση και να εξομαλύνει τις εσωτερικές αναπτυξιακές ανισορροπίες που καταγράφονται στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ).

δ) Τη δημιουργία σχετικού πόλου ανάπτυξης ενδοπεριφερειακής εμβέλειας στη Δυτική Περιαστική Ζώνη (ΔΠΖ), με κύρια χαρακτηριστικά την ανάπτυξη σε οργανωμένους υποδοχείς και ενίσχυση με τις κατάλληλες υποδομές και τα κατάλληλα μέτρα ασφαλείας υπηρεσιών διαμετακόμισης και εμπορίου, ταυτόχρονα με τη δημιουργία ενός πλαισίου προστασίας των σημαντικών οικοσυστημάτων από τις επιπτώσεις της λειτουργίας τους. Στα πλαίσια αυτά συνεισφέρει και θα αξιοποιηθεί στο μέγιστο η δυναμική των κύριων οδικών αξόνων της ευρύτερης περιαστικής περιοχής (π.χ. τμήμα ΠΑΘΕ, περιφερειακοί οδοί, Εγνατία).

5.5.2. ΣΕ ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Οι ΖΟΕ αφορούν τον καθορισμό χρήσεων γης και περιορισμών στην κατάτμηση και τη δόμηση σε περιοχές που πολλά τμήματά τους είναι εκτός σχεδίου.

Με βάση τη φυσιογνωμία της Περιαστικής Ζώνης Θεσσαλονίκης καθορίστηκαν οι βασικές ζώνες (ομάδες χρήσεων γης), σε συνδυασμό με τις δυνατότητες χωροθέτησης που προκύπτουν από την τρέχουσα χωροταξική-πολεοδομική νομοθεσία. Ορίζονται στη συνέχεια οι κυρίως απαιτούμενες καταλληλότητες για την εγκατάσταση χρήσεων και δραστηριοτήτων και εντός των παραπάνω ζωνών καταλληλότητας ειδικές περιοχές για την καλύτερη εξειδίκευση των στόχων του σχεδιασμού.

Με βάση την παραπάνω λογική εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, διαμετακόμισης και αποθήκευσης, όπως η ΚΑΘ, κατηγοριοποιούνται και ανήκουν στη Ζώνη καταλληλότητας παραγωγικών δραστηριοτήτων και ειδικότερα στις περιοχές εγκατάστασης χονδρεμπορίου και μεταφορών, οι οποίες χωροθετούνται σε μεγάλο βαθμό σε επιμέρους τμήματα της Δυτικής Περιαστικής Ζώνης.

5.5.3. ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΔΗΜΟΥ

Στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο διατυπώνονται κανονιστικές διατάξεις σχετικά με τον καθορισμό και τη χωροθέτηση των χρήσεων γης, καθώς και όρων και συντελεστών δόμησης. Οι χρήσεις γης στις περιοχές των ΓΠΣ καθορίζονται και κατηγοριοποιούνται σύμφωνα με το ΠΔ 23.2 /6.3.1986(ΦΕΚ 166Δ). Οι εγκαταστάσεις της ΚΑΘ, για παράδειγμα, κατηγοριοποιούνται σύμφωνα με την γενική πολεοδομική τους λειτουργία στο χονδρεμπόριο και σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική τους λειτουργία σε εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου.

Σε εφαρμογή των ρυθμίσεων του ΠΔ, τα όργανα του Κράτους που υλοποιούν τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό κατά τη διαδικασία κατάρτισης ΓΠΣ και πολεοδομικών μελετών καθορίζουν για κάθε συγκεκριμένη περιοχή τις επιμέρους χρήσεις γης. Αποκλειστικά και μόνο με αυτόν τον τρόπο, δηλαδή με τον ειδικότερο προσδιορισμό αυτών, δύναται να λάβει χώρα σύννομα η εξειδίκευση και χωροθέτηση των χρήσεων γης σε μια συγκεκριμένη περιοχή.

Σύμφωνα με τα παραπάνω προκύπτει ότι σε κάθε περίπτωση είναι αποδεκτή και θετική η μετεγκατάσταση και χωροθέτηση της ΚΑΘ στη Δυτική Περιαστική Ζώνη, καθώς είναι σύμφωνη με τις κατευθύνσεις όλων των επιπέδων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Παράλληλα, για να θεωρηθεί πιο ολοκληρωμένη η μετεγκατάσταση θα πρέπει να ληφθεί πρόνοια κατά το σχεδιασμό, ώστε ο κτιριακός όγκος και ο τύπος των εγκαταστάσεων να εναρμονίζονται προς το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής. Τέλος, θα πρέπει να υπάρχουν διαμορφωμένα κυκλοφοριακά δίκτυα, ιδιαίτερα τα οδικά, καθώς και άλλα έργα υποδομής.

5.6. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΕΣ – ΔΥΝΗΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ Κ.Α.Θ.

Με βάση όσα προαναφέρθηκαν είναι προφανές ότι οι πιθανοί επιλέξιμοι χώροι μετεγκατάστασης της ΚΑΘ θα πρέπει να αναζητηθούν στην ευρύτερη Δυτική Περιαστική Ζώνη. Παράλληλα και η διοίκηση στρέφεται προς την κατεύθυνση αυτή, καθώς από την πλευρά της προκρίνεται η μετεγκατάσταση σε έκταση του πρώην δήμου Εχεδώρου, που πλέον ανήκει στον «Καλλικρατικό» Δήμο Δέλτα. Πρόθεση είναι το γήπεδο που θα χρησιμοποιηθεί να παραχωρηθεί από το Δήμο ή σε διαφορετική περίπτωση να αγοραστεί-απαλλοτριωθεί από το Ελληνικό Δημόσιο, καθώς στην περίπτωση αυτή θα μπορέσει να αξιοποιηθεί το υφιστάμενο γήπεδο της ΚΑΘ αποφέροντας του σημαντικά έσοδα. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, λαμβάνοντας υπόψη και την τρέχουσα δυσμενή οικονομική συγκυρία και ο δύο δυνατότητες φαίνεται ότι είναι πολύ δύσκολο έως και ανέφικτο να πραγματοποιηθούν.

5.6.1. Η ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΤΟΥ ΠΡΩΗΝ ΔΗΜΟΥ ΕΧΕΔΩΡΟΥ

Ο πρώην Δήμος Εχεδώρου έχει έκταση 103.000 στρ. και πληθυσμό περίπου 30.000 κατοίκους. Περιλαμβάνει τα πρώην δημοτικά διαμερίσματα και τους αντίστοιχους οικισμούς της Σίνδου (έδρα Δήμου), των Διαβατών, του Καλοχωρίου και της Νέας Μαγνησίας.

Γεωγραφικά βρίσκεται σε απόσταση 12 χλμ δυτικά του κέντρου της Θεσσαλονίκης και σχετικά κοντά στα γειτονικά αστικά κέντρα άλλων αγροτικών νομών, όπως είναι η Κατερίνη, η Βέροια, τα Γιαννιτσά και το Κιλκίς. Έχει άμεση και άριστη προσπελασιμότητα, καθώς αποτελεί κομβικό σημείο κυκλοφοριακών και συγκοινωνιακών δικτύων, μεταξύ των οποίων η Εγνατία οδός, η ΠΑΘΕ, η εξωτερική και η εσωτερική Περιφερειακή Οδός, η Νέα Δυτική Είσοδος.

Υπάρχει, επίσης, η δυνατότητα σύνδεσης με το λιμάνι, με το εθνικό σιδηροδρομικό δίκτυο και τοπικά με τον δυτικό προαστιακό σιδηρόδρομο.

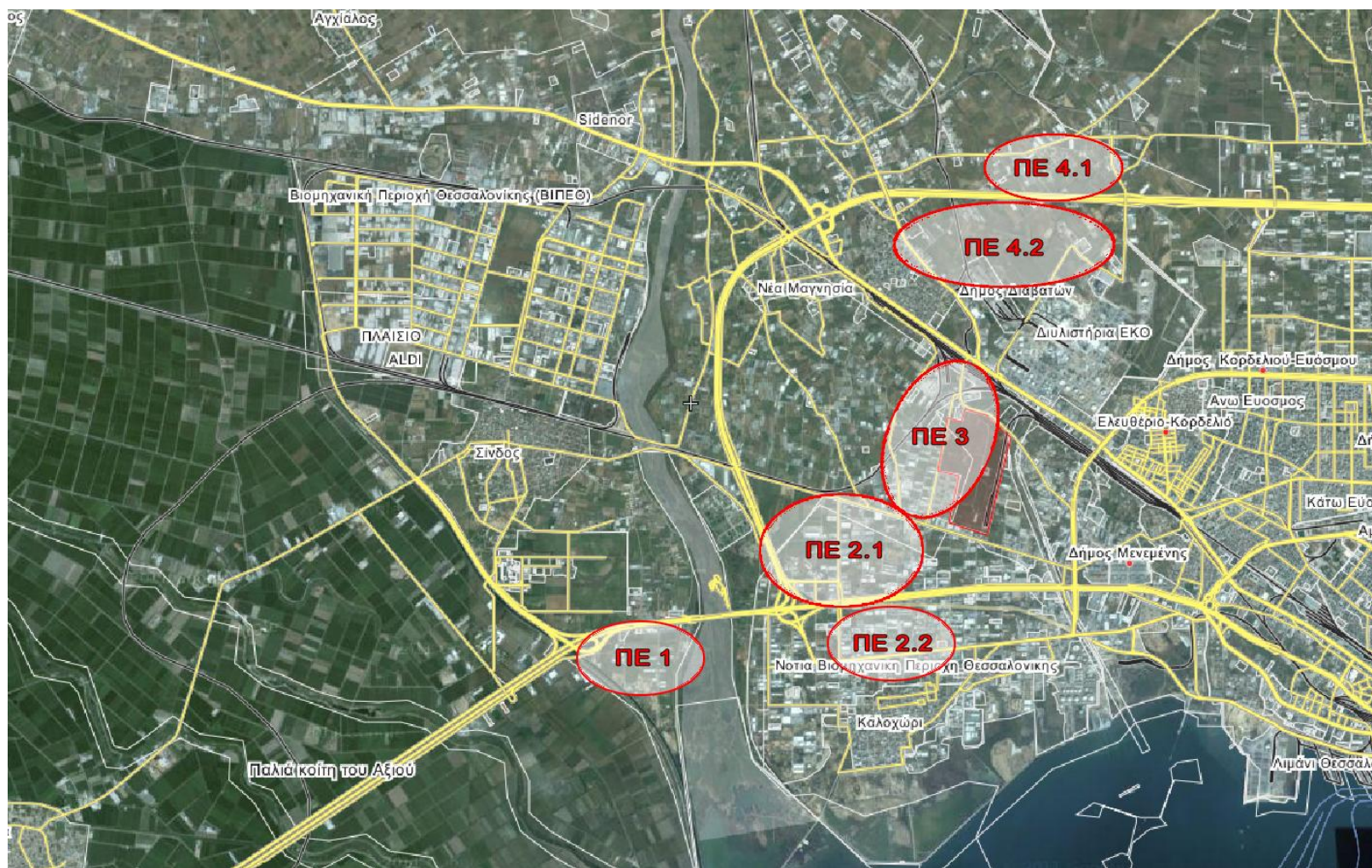
Είναι ο μεγαλύτερος παραγωγικός δήμος της χώρας, καθώς συγκεντρώνει περίπου 4.000 επιχειρήσεις του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα της οικονομίας που συγκεντρώνονται σε θεσμοθετημένους υπερτοπικούς θύλακες (π.χ., ΒΙΠΕ Σίνδου), αλλά και σε επιμέρους εξωαστικές περιοχές. Επίσης, στο Δήμο χωροθετούνται σημαντικές μονάδες υπερτοπικού χαρακτήρα, όπως είναι τα ΤΕΙ Θεσσαλονίκης, ινστιτούτα (π.χ., βάμβακος, σιτηρών), και η θεραπευτική κοινότητα «ΙΘΑΚΗ». Τέλος, πολύ σημαντικός είναι ο χώρος του πρώην Στρατοπέδου Γκόνου, που πρόσφατα παραχωρήθηκε οριστικά στον ΟΣΕ για τη δημιουργία Εμπορευματικού Σταθμού και ο οποίος εάν μπορούσε να αξιοποιηθεί στο σύνολό του θα μπορούσε να αποτελέσει επιλέξιμη περιοχή για τη μετεγκατάσταση της ΚΑΘ, στα πρότυπα της μονάδας που σχεδιάζεται στο Θριάσιο Πεδίο.

Σε γενικές γραμμές η μετεγκατάσταση της ΚΑΘ σε έκταση του πρώην Δήμου Εχεδώρου φαίνεται ότι είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις του χωρικού σχεδιασμού και μπορεί να συμβάλλει καθοριστικά στο στόχο της αναδιάρθρωσης του παραγωγικού προτύπου του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης και στη λειτουργική αναβάθμιση του δυτικού τομέα που σήμερα παρουσιάζει σχετική υστέρηση.

5.6.2. ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟΥ ΣΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Στον πρώην Δήμο Εχεδώρου εκπονήθηκε το νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2508/1997. Αφορά το σύνολο του «Καποδιστριακού» Δήμου και βρίσκεται στη φάση της τελικής έγκρισής του από το ΥΠΕΚΑ. Η μελέτη προσδιορίζει περιοχές που χαρακτηρίζονται με χρήση χονδρεμπορίου, στις οποίες μπορούν να χωροθετηθούν εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, όπως η Κ.Α.Θ. Προτείνονται συνολικά τέσσερις (4) θέσεις, οι τρεις (3) σε εκτός σχεδίου περιοχές και η μία (1) που εντάσσεται προς πολεοδόμηση (βλ. αεροφωτογραφία στην Εικόνα 1). Στη συνέχεια περιγράφεται και οριοθετείται η κάθε μία από αυτές τις περιοχές, καθώς θα ακολουθήσει η πολυκριτηριακή ανάλυση και αξιολόγηση τους, ώστε να προκύψει η βέλτιστη θέση για τη μετεγκατάσταση της Κ.Α.Θ.

Εικόνα 1: Προτεινόμενη λειτουργική διάρθρωση των νέων καταστημάτων (τυπική κάτοψη)



Περιοχή 1 (ΠΕ 1)

Πρόκειται για εκτός σχεδίου τραπεζοειδή έκταση, επιφάνειας περίπου 600 στρ.. Βρίσκεται νότια του ΤΕΙ Θεσσαλονίκης και περιβάλλεται στα δυτικά από κανάλι στο ύψος του κόμβου της Σίνδου, στα βόρεια από την ΠΑΘΕ, στα ανατολικά από το Γαλλικό ποταμό και νότια από αδόμητες εκτάσεις. Στην περιοχή καταγράφεται μικρή συγκέντρωση μονάδων του τριτογενούς τομέα, η οποία δεν είναι απαγορευτική για τη μετεγκατάσταση της Κ.Α.Θ., σε περίπτωση που εξασφαλιστεί (π.χ, με απαλλοτριώσεις) η αναγκαία για αυτόν τον σκοπό ενιαία και ικανοποιητική σε μέγεθος έκταση.

Περιοχή 2 (ΠΕ 2)

Η περιοχή εκτείνεται στη διεύθυνση δύσης- ανατολής μεταξύ του κόμβου της Σίνδου και του κόμβου Κ16 της εσωτερικής Περιφερειακής Οδού και στη διεύθυνση βορρά –νότου μεταξύ της οδού Πόντου και του βόρειου και ανατολικού ορίου της οριοθέτησης του οικισμού του Καλοχωρίου. Έχει πολυγωνικό σχήμα και συνολική επιφάνεια περίπου 4.600 στρ. Πρόκειται για νυν περιοχή εκτός σχεδίου για την οποία προτείνεται να ενταχθεί σε καθεστώς πολεοδόμησης. Χαρακτηρίζεται από πυκνή δόμηση, καθώς καταγράφεται ιδιαίτερα σημαντική συγκέντρωση μονάδων κυρίως του τριτογενούς, αλλά και του δευτερογενούς τομέα.

Η περιοχή διασχίζεται από τον βασικό οδικό άξονα της Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης –Αθήνας (προέκταση της ΠΑΘΕ), ο οποίος τη χωρίζει σε δύο επιμέρους τμήματα. Το πρώτο τμήμα (ΠΕ 2.1) έχει τριγωνικό σχήμα και επιφάνεια περίπου 2.600 στρ. Περιβάλλεται στα δυτικά από την εξωτερική Περιφερειακή Οδό, στα νότια από την προέκταση της ΠΑΘΕ και στα βορειοανατολικά από την οδό Πόντου. Η περιοχή είναι αρκετά πυκνοδομημένη στο μεγαλύτερο μέρος της έκτασης της, έκτος από ένα τριγωνικό τμήμα στο βορειοδυτικό άκρο της, έκταση περίπου 380 στρ., το οποίο παραμένει αδόμητο και αποτελεί πιθανή θέση μετεγκατάστασης της ΚΑΘ.

Το δεύτερο τμήμα (ΠΕ 2.2) έχει πολυγωνικό σχήμα και επιφάνεια περίπου 2.000 στρ.. Εκτείνεται νότια τη προέκτασης της ΠΑΘΕ μέχρι και το βόρειο όριο του οικισμού του Καλοχωρίου. Δυτικά οριοθετείται από το Γαλλικό ποταμό και στα ανατολικά από τη νοητή γραμμή που ενώνει κάθετα το ανατολικό όριο του Καλοχωρίου με την προέκταση της ΠΑΘΕ. Πρόκειται για πολύ πυκνοδομημένη περιοχή, στην οποία μάλλον είναι αδύνατη η εξεύρεση ενιαίας έκτασης και ικανοποιητικής σε απαιτούμενο μέγεθος για τη μετεγκατάσταση της ΚΑΘ.

Περιοχή 3 (ΠΕ 3)

Η περιοχή εκτείνεται στη διεύθυνση βορρά – νότου μεταξύ του εθνικού σιδηροδρομικού δικτύου και της οδού Πόντου. Στα δυτικά οριοθετείται από τοπική σιδηροδρομική γραμμή και μικρή τοπική οδό και στα ανατολικά από τμήμα του δυτικού ορίου του Στρατοπέδου Γκόνου. Η συνολική επιφάνεια της είναι περίπου 1.600 στρ., στην οποία συμπεριλαμβάνεται τμήμα 165 στρ. της έκτασης του Στρατοπέδου Γκόνου και προτείνεται ως εκτός σχεδίου.

Πρόκειται για σχετικά πυκνοδομημένη περιοχή ιδιαίτερα στο κεντρικό και νότιο τμήμα της, ενώ στο νοτιοανατολικό άκρο της, δίπλα στο Στρατόπεδο Γκόνου, έχει γίνει κατάληψη της έκτασης από αθίγγανους και έχει δημιουργηθεί καταυλισμός. Χωροθετικό ενδιαφέρον για τη μετεγκατάσταση της ΚΑΘ παρουσιάζει το αδόμητο ενιαίο νοτιοδυτικό άκρο, το οποίο , όμως , έχει έκταση της τάξης των 90 στρ. που σε καμία περίπτωση δεν επαρκούν για την ανάπτυξη της ΚΑΘ. Έτσι το μόνο που απομένει είναι το σχετικά αραιοδομημένο βόρειο- βορειοανατολικό τμήμα, έκτασης περίπου 680 στρ., το οποίο, όμως, διασχίζεται από το τοπικό σιδηροδρομικό δίκτυο. Ιδιαίτερα θα μπορούσε να αξιοποιηθεί το τμήμα του Στρατοπέδου Γκόνου που εντάσσεται στην ΠΕ 3, το οποίο, όμως, δεν επαρκεί αυτοτελώς ως έκταση για την κάλυψη των αναγκών της μετεγκατάστασης της ΚΑΘ. Για το σκοπό αυτό απαιτούνται σημαντικές απαλλοτριώσεις ιδιωτικών εκτάσεων, ώστε να προστιθέμενες στο χώρο αυτό να προκύψει η απαιτούμενη έκταση για τη χωροθέτηση της ΚΑΘ.

Περιοχή 4 (ΠΕ 4)

Πρόκειται για έκτος σχεδίου έκταση, σχήματος πολυγωνικού και επιφάνειας περίπου 1.800 στρ. Οριοθετείται στα βόρεια και στα ανατολικά από οδούς τοπικής κυκλοφορίας, στα νότια από τις όμορες ιδιοκτησίες των Χημικών Βιομηχανιών Βορείου Ελλάδος και της Ελληνικής Εταιρίας Χάλυβα και στα δυτικά από μικρό τμήμα τοπικής σιδηροδρομικής γραμμής. Η περιοχή διασχίζεται από την εξωτερική Περιφερειακή Οδό που τη διαιρεί σε δύο επιμέρους τμήματα, το βόρειο (ΠΕ 4.1) και το νότιο (ΠΕ 4.2).

Και τα δύο τμήματα διαθέτουν σημαντικές αδόμητες και ενιαίες εκτάσεις που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για μετεγκατάσταση της ΚΑΘ. Το πρόβλημα είναι για μεν το βόρειο τμήμα η ύπαρξη πολλών μικροϊδιοκτησιών που απαιτούν σημαντικές απαλλοτριώσεις, για δε το νότιο τμήμα η διέλευση ενός ακόμα οδικού άξονα που προβλέπεται να κατασκευαστεί, της ενδιάμεσης Περιφερειακής Ευόσμου, που θα το διχοτομήσει ακόμα περισσότερο.

5.7. ΠΟΛΥΚΡΙΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΤΗ ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΗΣ Κ.Α.Θ.

Η μετεγκατάσταση της ΚΑΘ, προϋποθέτει μακροχρόνιες επενδύσεις λόγω του κόστους απόκτησης ιδιοκτησίας και των υψηλών κατασκευαστικών εξόδων των κτιριακών και των λοιπών έργων. Για αυτό το λόγο θα πρέπει να διαμορφωθεί μια ορθολογική διαδικασία λήψης αποφάσεων, η οποία θα επικεντρώνεται στους σημαντικούς παράγοντες και σε εκείνα τα χαρακτηριστικά που οδηγούν στην επιλογή της βέλτιστης χωροθέτησης και επηρεάζουν την αποδοτικότητα της μετεγκατάστασης.

Συνήθως γίνεται διαχωρισμός μεταξύ των ιδιωτικών και δημόσιων μονάδων εξυπηρέτησης. Ο λόγος είναι ότι οι ιδιωτικές μονάδες, όπως είναι ένα κατάστημα, χωροθετούνται συνήθως κατά τέτοιο τρόπο ώστε να εκπληρώνουν στόχους όπως η ελαχιστοποίηση του κόστους και η μεγιστοποίηση του κέρδους, είτε αυτό υπολογίζεται σε χρήματα, είτε σε χρόνο ή απόσταση. Από την άλλη πλευρά, η χωροθέτηση εγκαταστάσεων του δημόσιου τομέα είναι πιο πολύπλοκη, διότι σχετίζεται με κοινωνικοοικονομικά, πολιτικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά, τα οποία είναι δύσκολο να υπολογισθούν.

Οι ιδιωτικές επιχειρήσεις τοποθετούνται έτσι ώστε να ελαχιστοποιούν το άθροισμα το συνολικού κόστους μεταφοράς (γήπεδο, εγκαταστάσεις κλπ), ενώ οι δραστηριότητες του δημόσιου τομέα επιλέγουν την εγκατάστασή τους σε τέτοια σημεία, ώστε να μειώνεται ο χρόνος πρόσβασης των ενδιαφερόμενων.

Ακόμα, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι το μέγεθος μιας μεγάλης λειτουργικής μονάδας, όπως η Κ.Α.Θ., επιδρά όχι μόνο στο χώρο που αυτή καταλαμβάνει αλλά και σε μεγάλες εκτάσεις γύρω του (π.χ., επιβάρυνση περιβάλλοντος χώρου, όχληση περιοίκων).

Από τα παραπάνω γίνεται κατανοητό ότι το πρόβλημα της χωροθέτησης είναι πολύπλοκο λόγω της ανάγκης συνεκτίμησης πολλαπλών κριτηρίων, όπως αυτά που αναφέρθηκαν ονομαστικά παραπάνω. Για αυτό το λόγο πρέπει να εφαρμοστεί ανά επιλέξιμη θέση μία πολυκριτηριακή αξιολόγηση, η οποία περιλαμβάνει, την οριστική επιλογή και εξέταση των κριτηρίων, την μέτρηση των επιδόσεων και ταξινόμηση των κριτηρίων, την εκτίμηση, όπου είναι δυνατόν να καθοριστεί, της βαρύτητας του κάθε κριτηρίου, την δημιουργία μιας μήτρας συνάφειας και αξιολόγησης, τον καθορισμό των πιθανών περιοριστικών παραμέτρων ανάλογα με το αντικείμενο του εξεταζόμενου προβλήματος και την τελική ταξινόμηση των εξεταζόμενων θέσεων κατά σειρά βαθμολογίας με βάση τα χαρακτηριστικά του μοντέλου που θα επιλεγεί (το σενάριο με την υψηλότερη βαθμολογία αντιστοιχεί στην ευνοϊκότερη περίπτωση).

5.8. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΘΕΣΕΩΝ ΑΝΑ ΚΡΙΤΗΡΙΟ

Στην ενότητα αυτή εξετάζεται ως προς τα κριτήρια που έχουν ήδη τεθεί, η κάθε υποψήφια περιοχή από τις εναλλακτικές που, σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, μπορούν να υποδεχτούν τη μετεγκατάσταση της ΚΑΘ. Ως αποτέλεσμα θα προκύψει μια μήτρα συνάφειας και η βαθμολόγηση κάθε θέσης στην κλίμακα 1 (ακαταλληλότητα), 2 (ουδετερότητα) και 3 (καταλληλότητα), ώστε να προκύψει αυτή με τη μεγαλύτερη βαθμολογία που αντιστοιχεί στη βέλτιστη χωροθέτηση.

Οι περιοχές που εξετάζονται είναι αυτές που είτε κατ' αρχήν διαθέτουν μεγάλες και ενιαίες αδόμητες εκτάσεις, είτε αυτές όπου υπάρχει η δυνατότητα να προκύψουν (π.χ., με απαλλοτριώσεις) ενιαίες εκτάσεις επιφάνειας κατ' ελάχιστον 250 στρ. Σύμφωνα με την περιγραφή που έγινε σε προηγούμενη παράγραφο οι προς εξέταση περιοχές είναι τελικά η ΠΕ 1, το βορειοδυτικό τμήμα της ΠΕ 2.1, το βόρειο-βορειοανατολικό τμήμα της ΠΕ 3, καθώς και τα επιμέρους τμήματα ΠΕ 4.1 και πε 4.2 της ΠΕ 4.

5.8.1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ

Όλες οι θέσεις αξιολογούνται θετικά για τη μετεγκατάσταση της ΚΑΘ, όσον αφορά στο χωροταξικό επίπεδο, καθώς βρίσκονται στη Δυτική Περιαστική Ζώνη Θεσσαλονίκης, η οποία σύμφωνα με τις κατευθύνσεις των ανώτερων επιπέδων σχεδιασμού θα δράσει σαν υποδοχέας αυτών των εγκαταστάσεων. Αντίστοιχα όλες οι θέσεις αξιολογούνται θετικά και όσον αφορά στο πολεοδομικό επίπεδο, καθώς είναι οι ζώνες που προορίζονται στο ΓΠΣ ως υποδοχείς εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου.

5.8.2. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ- ΑΞΙΑ ΓΗΣ

Η ακριβής γνώση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος ανά περιοχή είναι προφανές ότι δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης, οπότε δεν είναι και αντικειμενικό κριτήριο αξιολόγησης. Αποτελεί, όμως, μια πολύ κρίσιμη και επιβαρυντική παράμετρο ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που θα χρειαστεί να γίνουν εκτεταμένες απαλλοτριώσεις πολλών ιδιωτικών εκτάσεων. Η πρόθεση, άλλωστε, ήταν η μετεγκατάσταση να γίνει σε γήπεδο που θα παραχωρηθεί από το Δήμο Εχεδώρου ή να γίνει σε δημόσια γη ή σε έκταση που θα αγοραστεί

από το Ελληνικό Δημόσιο. Η προϋπόθεση αυτή φαίνεται εξαιρετικά δύσκολο να πραγματοποιηθεί, ιδιαίτερα στην τρέχουσα οικονομική συγκυρία.

Αντίθετα οι αξίες γης διαφέρουν ανά περιοχή και μπορούν να αποτελέσουν ένα σημαντικό αξιολογικό κριτήριο. Σύμφωνα με τους κτηματομεσίτες της περιοχής οι αξίες των αγροτεμαχίων διαφοροποιούνται σε σχέση με την τοποθεσία, την ένταξη τους ή μη στο σχέδιο πόλης, την εγγύτητα σε κόμβους που οδηγούν προς τα υπερτοπικά συγκοινωνιακά δίκτυα (Εγνατία, ΠΑΘΕ, σιδηροδρομικό δίκτυο), την άμεση πρόσβαση σε βασικούς οδικούς άξονες της περιοχής (π.χ., εξωτερική Περιφερειακή, Πόντου), καθώς επίσης και σε σχέση με τη χρήση τους (π.χ, αγροτικές περιοχές, αρδευόμενων γεωργική γη, βιοτεχνική περιοχή).

Με βάση αυτές τις παραμέτρους τις πιο υψηλές τιμές πρέπει να έχουν η ΠΕ 1, η οποία έχει πρόσωπο στην προέκταση της ΠΑΘΕ και η ΠΕ 2.1 που εντάσσεται στο σχέδιο προς πολεοδόμηση. Οι περιοχές ΠΕ 4.1 και ΠΕ 4.2 που βρίσκονται εκατέρωθεν της εξωτερικής Περιφερειακής Οδού πρέπει να ακολουθούν σε τιμές και λογικά τη χαμηλότερη αξία πρέπει να έχει το τμήμα της ΠΕ 3 που έχει πρόσβαση από το τοπικό οδικό δίκτυο αλλά και άμεση πρόσβαση στο βασικό συγκοινωνιακό δίκτυο, ενώ τμήμα της έκτασης της ανήκει σε φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέας (ΟΣΕ). Για να είναι απόλυτα αξιόπιστη αυτή η αξιολόγηση θα πρέπει να επαληθευτεί από σχετική κατά περιοχή αναλυτική εκτίμηση των αξιών από τοπικό μεσίτη.

5.8.3. ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στην περίπτωση αυτή είναι ξεκάθαρη η υπεροχή της ΠΕ 2.1 που προτείνεται να πολεοδομηθεί και να δομηθεί με συντελεστή δόμησης (ΣΔ), ο οποίος θα προκύψει από τη σχετική πολεοδομική μελέτη, αλλά κατά μέσο όρο ανέρχεται σε 0,4. Η τιμή του είναι διπλάσια αυτής του μέγιστου ΣΔ των εκτάσεων στις υπόλοιπες περιοχές που ορίζεται σε 0,2 , βάσει του ΠΔ 25.5.85 «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (ΦΕΚ 270/Δ/1985).

5.8.4. ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΙΜΟΤΗΤΑ

Η χωρική διάρθρωση του οδικού δικτύου και ιδιαίτερα η εγγύτητα προς το πρωτεύον δίκτυο, καθώς και η κατάλληλη συγκοινωνιακή σύνδεση μιας περιοχής αποτελούν στοιχεία κατευθύνσεων χωροθετήσεων νέων εγκαταστάσεων. Με βάση αυτό το σκεπτικό όλες οι υπό εξέταση περιοχές αξιολογούνται θετικά σε κυκλοφοριακό επίπεδο, καθώς διέρχονται από αυτές σημαντικοί οδικοί άξονες ή υπάρχουν άλλοι που βρίσκονται πολύ κοντά τους. Το ίδιο συμβαίνει και με το σιδηροδρομικό δίκτυο, ιδιαίτερα το εμπορικό σε τοπικό επίπεδο.

Παρ' όλα αυτά μεταξύ των περιοχών καταγράφονται διαφοροποιήσεις ως προς την προσπελασιμότητα τους. Η ΠΕ 1 παρουσιάζει καλύτερη υπερτοπική προσπελασιμότητα (προέκταση ΠΑΘΕ, εξωτερική Περιφερειακή Οδός) σε σχέση με τις ΠΕ 4.1 και ΠΕ 4.2, που επίσης εξυπηρετούνται υπερτοπικά, αλλά μόνο από την εξωτερική Περιφερειακή. Η συγκεκριμένη προσπελασιμότητα πρόκειται να βελτιωθεί, ειδικά στην ΠΕ 4.2, με τη δημιουργία της ενδιάμεσης Περιφερειακής Ευόσμου.

Αντίθετα, την ίδια υπερτοπική προσπελασιμότητα δεν παρουσιάζει σήμερα η ΠΕ 2.1 που βασικά εξυπηρετείται από την οδό Πόντου και παράπλευρο τοπικό δίκτυο, παρ' ότι η μία της πλευρά έχει πρόσωπο στην εξωτερική Περιφερειακή. Έτσι, ουσιαστικά η ΠΕ 2.1 παρουσιάζει τοπική προσπελασιμότητα που ενισχύεται με τη διέλευση τοπικής σιδηροδρομικής γραμμής, όπως ακριβώς συμβαίνει και στην ΠΕ 3 που αναπτύσσεται στα βορειοανατολικά της. Με τη μετατροπή της οδού Πόντου σε βασική ακτινική σύνδεση μεταξύ της εσωτερικής και της εξωτερικής Περιφερειακής, όπως προβλέπεται στο «Στρατηγικό Σχέδιο Υποδομών Μεταφορών», αναμένεται να υπάρξει σημαντική βελτίωση στην προσπελασιμότητα των δύο τελευταίων περιοχών, η οποία μπορεί να αναβαθμιστεί σε υπερτοπική.

5.8.5. ΌΜΟΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν παραπάνω προκύπτει ως γενική διαπίστωση ότι οι προς εξέταση περιοχές εντοπίζονται ως νησίδες ανάμεσα σε όμορες και περιβάλλουσες χρήσεις, κυρίως του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα.

Στην παράγραφο αυτή αξιολογούνται οι επιμέρους περιοχές αφενός ως προς την παρουσία επικίνδυνων και οχλουσών εγκαταστάσεων ή ασύμβατων χρήσεων σε σχέση με τη λειτουργία

της ΚΑΘ, αφετέρου ως προς την όχληση που μπορεί να προκαλέσει η ίδια η ΚΑΘ στις όμορες χρήσεις.

Στην ΠΕ 1, που είναι σχετικά αδόμητη και υπάρχει μικρή συγκέντρωση εγκαταστάσεων, οι χρήσεις είναι συμβατές με την ΚΑΘ και κατ' επέκταση δεν υπάρχουν αρνητικές επιπτώσεις για ή από τη λειτουργία της. Επίσης, στην ΠΕ 3 η χωροθέτηση της ΚΑΘ δεν επηρεάζει, αλλά και ούτε επηρεάζεται αρνητικά από κάποια όμορη χρήση,

Το ίδιο θα μπορούσε να συμβαίνει στην εντελώς αδόμητη ΠΕ 2.1, όπου η μετεγκατάσταση δεν φαίνεται να δημιουργεί προβλήματα σε όμορες χρήσεις. Στην περίπτωση αυτή, όμως, η χωροθέτηση δεν είναι η πλέον κατάλληλη, καθώς υπάρχει πολύ κοντά μία ασύμβατη χρήση, οι εγκαταστάσεις του Βιολογικού Καθαρισμού Θεσσαλονίκης, που χωροθετούνται στην απέναντι πλευρά της εξωτερικής Περιφερειακής Οδού.

Τέλος, στις ΠΕ 4.1 και ΠΕ 4.2 η χωροθέτηση της ΚΑΘ δεν θα είναι επιβαρυντική για τις όμορες χρήσεις, οι οποίες είναι οι σχετικά λίγες σε αριθμό και μεσαίου μεγέθους εγκαταστάσεις και οι πολλές μικρού μεγέθους κατοικίες ή αποθήκες, ιδιαίτερα στην ΠΕ 4.1. Αντίθετα, δύο πολύ μεγάλες βιομηχανικές μονάδες στα νότια της ΠΕ 4.2, οι Χημικές Βιομηχανίες και η Ελληνική Εταιρία Χάλυβα, επηρεάζουν αρνητικά με τη λειτουργία τους τη χωροθέτηση της ΚΑΘ. Πρόκειται για εγκαταστάσεις της Οδηγίας SEVESO II, οι οποίες είναι ασύμβατες με μία μονάδα εμπορίας και αποθήκευσης τροφίμων, καθώς διαθέτουν επικίνδυνες ουσίες σε ποσότητες ίσες ή ανώτερες από τις οριακές ποσότητες της στήλης 2 του Παραρτήματος Ι της ΚΥΑ 5697/590.

5.8.6. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η λειτουργία της ΚΑΘ είναι μια μέσης όχλησης χρήση που δημιουργεί υψηλά επίπεδα θορύβου και αέριας ρύπανσης στην όμορη περιοχή της λόγω κυρίως της καθημερινής μετακίνησης πολύ μεγάλου αριθμού οχημάτων. Παράλληλα λόγω της φύσης της λειτουργίας δημιουργείται σημαντικός όγκος απορριμμάτων, όπως και κάποια υγρά απόβλητα.

Με δεδομένα τα παραπάνω είναι προφανές ότι η χωροθέτηση της εγκατάστασης δεν μπορεί να είναι συμβατή με τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος και ιδιαίτερα με τα ευαίσθητα οικοσυστήματα και τις περιοχές φυσικού κάλλους. Έτσι, με βάση αυτό το κριτήριο η ΠΕ 1

κρίνεται ως ακατάλληλη για τη μετεγκατάσταση της ΚΑΘ, καθώς γειτνιάζει άμεσα με το Γαλλικό ποταμό, στο Δέλτα του οποίου υπάρχει ένα εξαιρετικό φυσικό τοπίο. Όλες οι άλλες περιοχές που εξετάζονται μπορούν να υποδεχτούν την μετεγκατάσταση, καθώς δεν γειτνιάζουν με κάποια οικολογικά ευαίσθητη περιοχή, δεν κρίνονται, πάντως, ως εντελώς κατάλληλες, αλλά ως ουδέτερες γιατί κατά τμήματά τους αποτελούνται από γεωργική γη που θα χρησιμοποιηθεί για άλλη χρήση αντί αυτής για την οποία πραγματικά προορίζεται.

5.8.7. ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΤΥΧΗΜΑΤΩΝ

Παρουσιάζει ενδιαφέρον η εξέταση αυτής της πιθανότητας ως κριτηρίου χωροθέτησης, καθώς όλες οι εξεταζόμενες περιοχές γειτνιάζουν με σημαντικές μονάδες του δευτερογενούς τομέα και παρά το γεγονός ότι η χωροθέτηση της χρήσης χονδρεμπορίου, σύμφωνα με τις προτάσεις που διατυπώνονται στη μελέτη περί «Βιομηχανικής επικινδυνότητας και πολεοδομικών-χωροταξικών παρεμβάσεων», επιτρέπεται να χωροθετηθεί σε όλες τις σχετικές Ζώνες Προστασίας (ΖΠ).

Η μελέτη, εκπονήθηκε από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο για λογαριασμό του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης, ολοκληρώθηκε πρόσφατα και δημοσιοποιήθηκε το 1ο στάδιο της, χωρίς να έχει προχωρήσει σε περαιτέρω θεσμοθέτηση. Με βάση το άρθρο 12 της οδηγίας SEVESO II, αναπτύχθηκε μια μεθοδολογία πολυκριτηριακής ανάλυσης, από την οποία προκύπτει εάν είναι συμβατή μια προτεινόμενη χωροθέτηση χρήσης γης με τις επικίνδυνες βιομηχανικές εγκαταστάσεις της περιφερειακής ζώνης της Θεσσαλονίκης. Με κριτήρια την επικινδυνότητα των παραπάνω εγκαταστάσεων, την πυκνότητα και τον αριθμό των χρήσεων, τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις τυχόν βιομηχανικού ατυχήματος, καθώς και άλλες οικονομικές παραμέτρους, καθορίζονται τα είδη των χρήσεων που μπορούν να χωροθετηθούν στο χώρο ανάλογα με τα επίπεδα ευπάθειας του πληθυσμού. Προσδιορίζονται τέσσερα (1 έως 4) επίπεδα ευπάθειας στα οποία αντιστοιχούν 3 Ζώνες Προστασίας (I, II και III), που αποτελούν τη βάση για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων σε σχέση με τη χωροθέτηση των βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Το υψηλότερο επίπεδο ευπάθειας μιας χρήσης και η μεγαλύτερη τιμή εγγύτητάς της σε επικίνδυνες βιομηχανικές εγκαταστάσεις είναι αντιστρόφως ανάλογα μεγέθη. Η Κ.Α.Θ. ανήκει, σύμφωνα με την προτεινόμενη ταξινόμηση από τη μελέτη, στην κατηγορία χρήσης γης «Εργασιακοί χώροι με 100 ή περισσότερα άτομα σε κάθε κτίριο» (κατηγορία εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και μεταφορών). Το αντίστοιχο επίπεδο ευπάθειας είναι 1, δηλαδή αντιστοιχεί σε εργαζόμενο πληθυσμό υγιή και αρτιμελή, που στην περίπτωση

της έκτακτης ανάγκης του ατυχήματος είναι εύκολη η οργάνωση και απομάκρυνση του. Στους χώρους αυτούς θεωρείται ότι το ευρύ κοινό (π.χ. πελάτες, επισκέπτες) παρευρίσκεται σε πολύ μικρό αριθμό και για σύντομο χρονικό διάστημα.

Με δεδομένη τη θέση των εγκαταστάσεων SEVESO II σε σχέση με τις εξεταζόμενες περιοχές και παρά το ότι η μετεγκατάσταση της ΚΑΘ θεωρητικά επιτρέπεται σε όλες, προκύπτει ότι η χωροθέτηση είναι καλύτερα να μην πραγματοποιηθεί τουλάχιστον στην ΠΕ 4.2 που γειτνιάζει άμεσα με μια πολύ επικίνδυνη σχετική μονάδα (διυλιστήριο ΕΚΟ) και εάν μπορεί να αποφευχθεί στις ΠΕ 3 και ΠΕ 4.1 που βρίσκονται στην διευρυμένη ακτίνα επιρροής αυτής της βιομηχανικής μονάδας. Στις άλλες δύο θέσεις η χωροθέτηση μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρίς σχετικά προβλήματα.

5.8.8. ΓΕΩΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ

Το γεωγραφικό ανάγλυφο της έκτασης που θα επιλεγεί για τη μετεγκατάσταση της ΚΑΘ είναι ένας από τους πλέον καθοριστικούς παράγοντες που επηρεάζουν τη λήψη της τελικής απόφασης καταλληλότητας της χωροθέτησης και πρέπει να εξετάζεται στη φάση της αξιολόγησης των σχετικών κριτηρίων. Συνδέεται κυρίως με τη δυνατότητα διάταξης των κτιριακών εγκαταστάσεων στο χώρο, καθώς και με τα έργα που θα χρειαστούν για τη διαμόρφωση του.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση όλες οι εξεταζόμενες θέσεις κρίνονται κατ' αρχήν κατάλληλες να υποδεχτούν τις εγκαταστάσεις της Κ.Α.Θ., καθώς είναι πεδινές σχεδόν επίπεδες εκτάσεις, με εξαίρεση μερικά τμήματα της ΠΕ 4.2 και με ικανοποιητική σύσταση εδαφών (π.χ., μη βραχώδη) που δεν απαιτούν ειδικούς χειρισμούς στα θέματα των θεμελιώσεων των κτιρίων.

5.8.9. ΣΧΗΜΑ ΚΑΙ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ

Η δυνατότητα εξεύρεσης μιας ενιαίας και αδόμητης έκτασης τουλάχιστον 250 στρ. τέθηκε ως προϋπόθεση για να θεωρηθούν ως επιλέξιμες οι πέντε περιοχές που εξετάζονται πολυκριτηριακά. Το ζήτημα που πλέον τίθεται πιο εξειδικευμένα είναι το πόσο εύκολα μπορούν να εξασφαλιστούν οι απαιτούμενες επιφάνειες και κυρίως ποιο είναι το σχήμα του

γήπεδου που θα προκύψει κατά περίπτωση και ποιές οι επιμέρους διαστάσεις του, ώστε να εξασφαλίζεται η σωστή λειτουργική διάταξη των κτιριακών εγκαταστάσεων.

Στην περίπτωση των ΠΕ 2.1 και ΠΕ 4.1, λόγω του πλήρους αδόμητου της μπορεί να εξασφαλιστεί ευκολότερα και με εναλλακτικές δυνατότητες ένα γήπεδο πολύ ικανοποιητικού σχήματος (π.χ. τραπέζιο, ορθογώνιο) και αντίστοιχων επιμέρους διαστάσεων. Εξίσου ικανοποιητικού σχήματος γήπεδο μπορεί να προκύψει και στην ΠΕ 1, με δυσκολότερο, όμως, τρόπο, καθώς το τελικό σχήμα θα εξαρτάται από τη δεδομένη χωρική κατανομή των υφιστάμενων κτηρίων. Επίσης, στην ΠΕ 3 υπάρχει ήδη το αδόμητο ορθογώνιο τμήμα του Στρατοπέδου Γκόνου, το οποίο δεν επαρκεί αυτοτελώς για την μετεγκατάσταση της Κ.Α.Θ. Έτσι, για να καταστεί δυνατόν να αξιοποιηθεί θα πρέπει να συνενωθεί με κάποιο όμορο του τμήμα. Στην περίπτωση αυτή θα δημιουργηθεί ένα γήπεδο πολυγωνικού σχήματος, το οποίο, όμως, δεν είναι τόσο εύκολα διαχειρίσιμο για τη χωροθέτηση των κτιριακών εγκαταστάσεων. Τέλος, στην ενότητα ΠΕ 4.2 πολύ δύσκολα μπορεί να εξασφαλιστεί ικανοποιητικού σχήματος γήπεδο, καθώς προβλέπεται η διέλευση της Ενδιάμεσης Περιφερειακής Ευόσμου που θα κατατμήσει ακόμα περισσότερο το ιδιαίτερα στενόμακρο σχήμα της.

5.8.10. ΠΡΟΣΑΝΑΤΟΛΙΣΜΟΣ ΓΗΠΕΔΟΥ – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Σε νέες και σύγχρονες κτιριακές μονάδες, όπως η Κ.Α.Θ., θα πρέπει να μπορούν να εφαρμοστούν οι αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού προς την κατεύθυνση της εξοικονόμησης ενέργειας. Το ζήτημα σχετίζεται με τις δυνατότητες χωροθέτησης των κτιριακών εγκαταστάσεων που περιέχει το κάθε γήπεδο. Ειδικά στις περιπτώσεις ανάπτυξης κτιριακών πυρήνων, που είναι το μοντέλο που εφαρμόζεται σε όλα τα εναλλακτικά σενάρια για την ΚΑΘ, η χωροθέτηση σχετίζεται με θέματα ρυμοτομίας και ορθού προσανατολισμού τους.

Προς την κατεύθυνση αυτή η επιθυμητή διάταξη των οδών πρέπει να είναι κατά τον άξονα ανατολής –δύσης και ο προσανατολισμός των μεγάλων όψεων των κτιρίων προς τα νότια – νοτιοανατολικά. Από τις εξεταζόμενες θέσεις και τα προκύπτοντα γήπεδα τις συνθήκες αυτές εξασφαλίζουν απόλυτα οι ΠΕ1 και ΠΕ 2.1, αρκετά η ΠΕ 4.1, μερικά η ΠΕ 4.2 και λιγότερο η ΠΕ 3, η οποία αναπτύσσεται κατά τον άξονα βορρά-νότου στον οποίο θα γίνουν και οι χωροθετήσεις των κτισμάτων.

5.8.11. ΎΠΑΡΞΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ ΟΚΩ

Σε εν δυνάμει υποδοχείς, όπως οι θέσεις που εξετάζονται, ένα σημαντικό κριτήριο επιλεξιμότητας είναι οι ανάγκες σε έργα υποδομών τεχνικών δικτύων (δημιουργία νέων ή αναβάθμιση υφιστάμενων συνδέσεων με τα δίκτυα των ΟΚΩ) που είναι αναγκαία για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών των κτιριακών εγκαταστάσεων, καθώς και των εργαζομένων σε αυτές.

Η ύπαρξη δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης και οι δυνατότητες σύνδεσης με αυτά, η εγγύτητα σε ενεργειακά δίκτυα (μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου) και σε τηλεπικοινωνιακές υποδομές, καθώς και η εγγύτητα σε εγκαταστάσεις κεντρικής επεξεργασίας λυμάτων αποτελούν σημαντικά πλεονεκτήματα για την αξιολόγηση της κάθε θέσης.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση η τελική αξιολόγηση πρέπει να γίνει μετά από αναλυτική διερεύνηση της υφιστάμενης κατάστασης των δικτύων στην ευρύτερη περιοχή κάθε θέσης, ζήτημα που δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης. Πάντως, κρίνοντας από τις υφιστάμενες κτιριακές συγκεντρώσεις η ύπαρξη αντίστοιχων δικτύων θα πρέπει να θεωρείται δεδομένη στις ΠΕ 1 και ΠΕ 3, καθώς γύρω από αυτές τις θέσεις καταγράφεται μεγάλος αριθμός κτιρίων που ήδη πρέπει να εξυπηρετούνται από αυτά.

Αντίθετα στη θέση ΠΕ 2.1, που είναι πλήρως αδόμητη, όπως επίσης και στις θέσεις ΠΕ 4.1 και ΠΕ 4.2, οι υποδομές των δικτύων θα πρέπει να κατασκευαστούν στο σύνολο τους. Η διαφορά τους έγκειται στο ότι η πρώτη θέση έχει το μεταξύ τους συγκριτικό πλεονέκτημα, καθώς προτείνεται να πολεοδομηθεί, ενώ βρίσκεται και πολύ κοντά στις εγκαταστάσεις του Βιολογικού Καθαρισμού Θεσσαλονίκης, σε αντίθεση με τις άλλες δύο θέσεις που προτείνονται ως περιοχές εκτός σχεδίου.

5.8.12. ΚΟΣΤΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Η μετεγκατάσταση θα πραγματοποιηθεί με βάση συγκεκριμένο κτιριολογικό πρόγραμμα και ανάγκες σε εξοπλισμό και διαμορφώσεις υπαίθριων χώρων, τα οποία θα είναι τα ίδια για όλες τις εναλλακτικές θέσεις. Κατά συνέπεια η διαφορά στο κόστος των απαιτούμενων έργων θα προκύψει μόνο ως αποτέλεσμα της κατασκευής των απαιτούμενων τεχνικών δικτύων, όπως αναφέρεται παραπάνω.

Με βάση αυτό το σκεπτικό το κόστος που αναφέρεται στην κατασκευή των κτιριακών εγκαταστάσεων, στον ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό τους, στις λοιπές εγκαταστάσεις και στις διαμορφώσεις εσωτερικών δικτύων κυκλοφορίας, χώρων στάθμευσης και νησίδων πρασίνου δεν αποτελεί κριτήριο επιλεξιμότητας κάποιας θέσης, καθώς θεωρείται σταθερό για όλες. Εκείνο που διαφοροποιεί το κόστος στις εναλλακτικές θέσεις είναι το κόστος κατασκευής των τεχνικών δικτύων και πιθανόν οι διαφορετικές ανάγκες σε θέματα θεμελιώσεων των κατασκευών. Έτσι, στις ΠΕ 1 και ΠΕ 3 θα προκύψει θεωρητικά το μικρότερο συνολικό κόστος, το οποίο στις υπόλοιπες θέσεις θα είναι προσαυξημένο κατά το κόστος κατασκευής των συνοδευτικών τεχνικών δικτύων.

5.8.13. ΥΠΑΡΞΗ ΣΥΝΟΔΕΥΤΙΚΩΝ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

Η δημιουργία ενός υποδοχέα εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου είναι θετικό να συνοδεύεται από σειρά μελετών που υποστηρίζουν το εγχείρημα και εκτιμούν τις επιπτώσεις του. Έτσι, μια περιοχή θα μπορούσε να επιλεγεί με πιο αντικειμενικά κριτήρια εάν για τη μετεγκατάσταση της Κ.Α.Θ. είχε συνταχθεί: α) Μελέτη Βιωσιμότητας, η οποία να περιλαμβάνει και ειδικό τμήμα για τις κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις της μετεγκατάστασης στην ευρύτερη περιοχή κάθε εξεταζόμενης θέσης, β) Μελέτη χωροθέτησης κτιριακών εγκαταστάσεων και διαμόρφωσης υπαίθριων χώρων, δηλαδή το Σχέδιο Γενικής Διάταξης της νέας Κ.Α.Θ. και γ) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Συνοδευτικά μπορεί να υπάρχει και μια Μελέτη Εσωτερικής Οργάνωσης, στην οποία περιλαμβάνονται το βασικό εσωτερικό οδικό δίκτυο και ενδεχομένως-ανάλογα με τις συγκεκριμένες κατά περίπτωση συνθήκες και ανάγκες- άλλες βασικές υποδομές και δίκτυα. Τέλος, η ύπαρξη άλλων τομεακών μελετών (π.χ. εδαφολογικής, υδρολογικής, γεωλογικής) μπορεί να συμβάλλει στην επιλογή της καταλληλότερης θέσης για την προτεινόμενη μετεγκατάσταση.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι γνωστό για καμία από τις εξεταζόμενες θέσεις εάν υπάρχουν οι παραπάνω ή κάποιες από αυτές τις συνοδευτικές μελέτες και για το λόγο αυτό σε σχέση με αυτό το κριτήριο επιλεξιμότητας όλες οι θέσεις θεωρούνται μεταξύ τους ισοδύναμες.

5.9. ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΘΕΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΚΑΘ

Πίνακας 2: Μήτρα συνάφειας κριτηρίων χωροθέτησης μετεγκατάστασης της ΚΑΘ

	ΠΕ 1	ΠΕ 2.1	ΠΕ 3	ΠΕ 4.1	ΠΕ 4.2
Χωροταξική καταλληλότητα	3	3	3	3	3
Ιδιοκτησιακό καθεστώς – Αξία γης	1	1	3	2	2
Θεσμικό καθεστώς δόμησης	2	3	2	2	2
Προσπελασιμότητα	3	1	1	2	2
Όμορες χρήσεις γης	3	2	3	1	1
Φυσικό περιβάλλον	1	2	2	2	2
Κίνδυνος βιομηχανικών ατυχημάτων	3	3	2	2	1
Γεωμορφολογία γηπέδου	3	3	3	3	2
Σχήμα και επιφάνεια γηπέδου	2	3	2	3	1
Προσανατολισμός γηπέδου-περιβαλλοντικός σχεδιασμός	3	3	1	3	2
Ύπαρξη τεχνικών δικτύων οκω	3	2	3	1	1
Κόστος εγκαταστάσεων	3	2	3	2	2
Ύπαρξη υποστηρικτικών μελετών	2	2	2	2	2
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ	32	30	30	28	23

3: Καταλληλότητα Θέσης

2: Ουδετερότητα Θέσης

1: Ακαταλληλότητα Θέσης

Σύμφωνα με τον παραπάνω Πίνακα 2 ως καταλληλότερη θέση για τη μετεγκατάσταση της ΚΑΘ κρίνεται η ΠΕ 1, η οποία αξιολογείται θετικά ως προς τα 8 από τα 13 κριτήρια που τέθηκαν. Βασικά πλεονεκτήματά της είναι η πολύ καλή προσπελασιμότητα της από τα κύρια Εθνικά οδικά δίκτυα, οι συμβατές και μη οχλούσες όμορες χρήσεις, τα πολύ καλά γεωμετρικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του γηπέδου, καθώς και η ύπαρξη υποστηρικτικών τεχνικών δικτύων. Δύο, αλλά πολύ σημαντικά, μειονεκτήματα της θέσης είναι η συγκριτικά με τις λοιπές θέσεις σχετικά μεγάλη αξία της γης, καθώς και η γειννίαση της με το ευαίσθητο οικοσύστημα του Γαλλικού ποταμού.

Έπονται ως προς την καταλληλότητα οι ΠΕ 2.1 και ΠΕ 3, οι οποίες αξιολογούνται θετικά σε λιγότερα από τα μισά κριτήρια που τέθηκαν, παρουσιάζοντας πλεονεκτήματα αλλά και μειονεκτήματα κατά περίπτωση. Ειδικότερα, η ΠΕ 2.1 έχει ως πλεονέκτημα αφενός το ότι πρόκειται να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης εξασφαλίζοντας τα σχετικά οφέλη μιας μελλοντικής πολεοδόμησής της (ρυμοτομία, όροι δόμησης, κοινόχρηστοι χώροι, τεχνικά δίκτυα), αφετέρου τα ικανοποιητικά χαρακτηριστικά και το εντελώς αδόμητο του γηπέδου που προκύπτει και εύκολα μπορεί να υποδεχτεί τις εγκαταστάσεις της ΚΑΘ χωρίς να προκαλέσει όχληση γειτονικών χρήσεων. Αντίστοιχα, η ΠΕ 3 αξιολογείται θετικά βασικά ως προς τη δυνατότητα απόκτησης φθηνής γης, καθώς ένα τμήμα που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ανήκει στο Στρατόπεδο Γκόνου και μπορεί να παραχωρηθεί σε συνεννόηση με τον ΟΣΕ στον οποίον πλέον ανήκει. Επίσης, θετικά αξιολογείται σε αυτή την ενότητα και η παρουσία όμορων και συμβατών χρήσεων, η οποία έχει ως αποτέλεσμα την ήδη κατασκευασμένη υποδομή υποστηρικτικών τεχνικών δικτύων, με τα οποία μπορεί άμεσα να συνδεθούν οι νέες εγκαταστάσεις της ΚΑΘ. Αντίθετα, κοινό και πολύ βασικό μειονέκτημα των δύο θέσεων είναι η κακή προσπελασιμότητα τους, η οποία γίνεται μέσω του τοπικού οδικού δικτύου. Επιπρόσθετα, ανασταλτικός παράγοντας στην ΠΕ 2.1 είναι οι υψηλές αξίες γης, οι οποίες διαμορφώνονται με βάση την προοπτική της μελλοντικής πολεοδόμησής της.

Η ΠΕ 4.1 συνολικά δεν υπολείπεται πολύ των προηγούμενων, αξιολογείται, όμως, θετικά μόνο ως προς τα γεωμετρικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του γηπέδου της και ουδέτερα σε παραπάνω από τα μισά κριτήρια που τέθηκαν. Με αυτή την αναλογία δεν κρίνεται ως ικανοποιητική επιλογή για την μετεγκατάσταση της ΚΑΘ, παρ' ότι αρνητικά αξιολογείται μόνο ως προς τη γειτνίαση της με οχλούσες βιομηχανικές μονάδες και ως προς την απουσία εκτεταμένων υποστηρικτικών τεχνικών δικτύων.

Τέλος, η ΠΕ 4.2 κρίνεται αρνητικά ως προς τη δυνατότητα μετεγκατάστασης της ΚΑΘ. Το γεγονός οφείλεται βασικά στην άμεση γειτνίαση της με τις εγκαταστάσεις της ΕΚΟ και κατά δεύτερο λόγο στα μη ικανοποιητικά ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του γηπέδου της, τα οποία θα μεταβάλει προς το χειρότερο η μελλοντική διέλευση της Ενδιάμεσης Περιφερειακής Ευόσμου.

Κλείνοντας αυτή τη διερεύνηση είναι προφανές ότι υπάρχει και ένα επιπλέον κριτήριο που παρ' ότι δεν έχει ληφθεί υπόψη μπορεί να μεταβάλει την απόφαση για επιλογή της θέσης μετεγκατάστασης και δεν είναι άλλο από την περίπτωση της δωρεάν παροχής της έκτασης από το Δήμο. Στην περίπτωση αυτή η διοίκηση της ΚΑΘ θα έχει την τελική επιλογή.

5.10. ΤΑ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ Κ.Α.Θ.

Σε προηγούμενη παράγραφο διατυπώνεται ποιοτικά το κτιριολογικό πρόγραμμα και εντοπίζονται οι χρήσεις που καλύπτονται πλήρως, καθώς και εκείνες που χρειάζεται να ενισχυθούν στην περίπτωση της μετεγκατάστασης της Κ.Α.Θ. Με βάση αυτές τις χρήσεις διαμορφώνεται, σύμφωνα τελικά με μια μάλλον σχετικά συντηρητική στρατηγική και όχι μια ανταγωνιστική που θα έχει στόχο την αύξηση της εμβέλειας και της πελατείας της, το κτιριολογικό πρόγραμμα σε περίπτωση μετεγκατάστασης.

Για τη διατύπωση μιας υπόθεσης για την απαιτούμενη έκταση σε περίπτωση μετεγκατάστασης της Κ.Α.Θ., πρέπει να συγκρατηθούν ως κάλυψη τα ακόλουθα: (1) εμπορικοί χώροι (καταστήματα λαχαναγοράς και κρεαταγοράς), (2) διοίκηση και τελωνεία, (3) λοιπές λειτουργίες και υπηρεσίες, (4) διάδρομοι κίνησης και βοηθητικοί χώροι, (5) κτίσματα πυλών ελέγχου (είσοδοι-έξοδοι), (6) υπέργειοι χώροι στάθμευσης, (7) εσωτερική οδοποιία και (8) διαμορφώσεις πρασίνου και λοιποί υπαίθριοι χώροι, σε μία έκταση παρόμοια της σημερινής, δηλαδή 250 στρ. Βέβαια, παραμένει υπό επιβεβαίωση το θέμα της ευστοχίας της χωροθέτησης αναφορικά με την ανάγκη συμπλήρωσης κάποιων επιπλέον χρήσεων, σε συνδυασμό με την παρουσία των εξωτερικών κυκλοφοριακών υποδομών, καθώς και των αναγκαίων τεχνικών δικτύων. Το σύνολο των δομημένων επιφανειών και καλύψεων που προβλέπονται παρουσιάζονται στον Πίνακα 3.

Πίνακας 3: Χρήσεις και καλύψεις τους, σύμφωνα με μια πιθανή πρόταση

Προβλεπόμενες Χρήσεις	Κάλυψη τ.μ.	Δόμηση τ.μ.
Εμπορικοί χώροι καταστημάτων	21.600	27.000
Διοίκηση – Υποστηρικτικές υπηρεσίες	4.000	5.300
Λοιπές εξυπηρετήσεις	1.300	1.300
Διάδρομοι κίνησης- Βοηθητικοί χώροι	5.400	5.400
Πύλες εισόδου	1.000	1.000
Στάθμευση	57.500	-
Εσωτερική οδοποιία	86.500	-
Διαμορφώσεις πρασίνου – Υπαίθριοι χώροι	72.500	-
Σύνολο	250.000	40.000

Οι παραπάνω επιφάνειες προκύπτουν με βάση το σκεπτικό που ακολουθεί:

- ▶ Οι καθαρές επιφάνειες των καταστημάτων στην υφιστάμενη κατάσταση είναι της τάξης των 16.800 τ.μ. στη Λαχαναγορά (4 πυρήνες με 70 καταστήματα των 60 τ.μ. το καθένα) και στην Κρεατογορά 3.960 τ.μ. (24 καταστήματα των 165 τ.μ. το καθένα). Έτσι, η συνολική επιφάνεια των εμπορικών χώρων των καταστημάτων ανέρχεται σε 20.760 τ.μ. επί της οποίας προτείνεται, σαν αναπτυξιακή προοπτική, αύξηση της τάξης του 30%, δηλαδή 6.228 τ.μ.. Με τον τρόπο αυτό η προτεινόμενη νέα συνολική επιφάνεια των καταστημάτων θα είναι περίπου 27.000 τ.μ. (26.988 τ.μ.) .
- ▶ Για το κτίριο Διοίκησης και τους χώρους του Τελωνείου προτείνεται η διατήρηση της δόμησης στα σημερινά επίπεδα, καθώς φαίνεται ότι μπορούν να καλύψουν ικανοποιητικά και τις μελλοντικές ανάγκες.
- ▶ Προτείνονται νέες υποστηρικτικές λειτουργίες (αίθουσες και χώροι συναθροίσεων, χώροι εστίασης, καταστήματα λιανικού εμπορίου και εξυπηρετήσεων κλπ) συνολικής δόμησης της τάξης των 1.300τ.μ..
- ▶ Η λειτουργική διάταξη των νέων εγκαταστάσεων θα οργανωθεί σε σύγχρονα πρότυπα, όπως και στην περίπτωση του σεναρίου 2 και για το λόγο αυτόν θεωρείται ότι οι διάδρομοι κίνησης θα μειωθούν σε σχέση με τη σημερινή κατάσταση, ενώ το ίδιο θα συμβεί και με τους χώρους αποθήκευσης που θα ενσωματωθούν στα καταστήματα. Συνολικά για αυτές τις δύο κατηγορίες προβλέπεται δόμηση που αντιστοιχεί στο 20% της συνολικής δομημένης επιφάνειας των καταστημάτων, δηλαδή $27.000 \times 0.2 = 5.400$ τ.μ..
- ▶ Οι χώροι που θα διαμορφωθούν για τη στέγαση των πυλών εισόδου- εξόδου προτείνεται να έχουν επιφάνεια 200 τ.μ. ο καθένας. Εάν κατασκευαστούν 5 πύλες, όπως συμβαίνει σήμερα, η συνολική δόμηση που προκύπτει είναι 1.000 τ.μ..
- ▶ Η επιφάνεια των χώρων στάθμευσης στην υφιστάμενη κατάσταση είναι περίπου 42,4 στρ (42.360 τ.μ.) και προτείνεται να αυξηθεί κατά 35%, δηλαδή κατά 14,7 στρ , ώστε να υπερκαλύπτει τις αντίστοιχες αυξημένες ανάγκες που προκύπτουν από την αύξηση των λειτουργικών χώρων των καταστημάτων.

- ▶ Η χωροθέτηση και η λειτουργική διάταξη των κτιριακών εγκαταστάσεων στο νέο γήπεδο θα καθορίσει το ακριβές ποσοστό της επιφάνειας που καταλαμβάνουν οι οδοί που θα χρησιμοποιηθούν για την κίνηση των οχημάτων στο εσωτερικό του. Επειδή, όμως, σε μία νέα μονάδα απαιτείται μεγαλύτερη άνεση των κινήσεων, καθώς και ιεράρχηση τους προτείνεται αύξηση του ποσοστού τους σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση (78,7 στρ.) κατά 10% και έτσι η νέα συνολική επιφάνεια που προκύπτει για την εσωτερική οδοποιία είναι της τάξης των 86,5 στρ, δηλαδή κάτι παραπάνω από το 1/3 (34,6%) της συνολικής επιφάνειας του γηπέδου.
- ▶ Η διαμόρφωση χώρων πρασίνου, καθώς και των λοιπών κοινόχρηστων και ανοικτών χώρων προτείνεται να καταλάβει επιφάνεια 72,5 στρ., ώστε να υπάρχει δυνατότητα αξιοποίησης της για πιθανές μελλοντικές επεκτάσεις των κτιριακών εγκαταστάσεων σε σχετικά μεγάλο τμήμα του γηπέδου, με την προϋπόθεση να απομένει νόμιμη δόμηση για αυτόν το σκοπό.

5.11. ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ

Για την αναλυτική κοστολόγηση του έργου πρέπει να γίνουν ακριβείς προμετρήσεις των τελικών μεγεθών που προκύπτουν (σε επίπεδο καλυπτόμενης και δομημένης επιφάνειας), καθώς και αναλυτική καταγραφή της σειράς των απαραίτητων εργασιών, ζητήματα που θα προκύψουν από μία μελέτη εφαρμογής. Η τελευταία θα εκπονηθεί αφού γίνει η οριστική επιλογή του γηπέδου μετεγκατάστασης, ώστε να χωροθετηθούν και να σχεδιαστούν σε ένα Σχέδιο Γενικής Διάταξης οι κτιριακές εγκαταστάσεις, τα δίκτυα κίνησης και οι λοιποί ελεύθεροι χώροι.

Στην παρούσα φάση υπολογίζεται ενδεικτικά μία τάξη μεγέθους του έργου που αναφέρεται αφενός στο κόστος των κτιριακών εγκαταστάσεων (βλ. Πίνακα 4), που σύμφωνα με τα παραπάνω προτεινόμενα μεγέθη ανέρχεται σε 51.630.000€ (Μερικό Σύνολο 1), αφετέρου στο κόστος των εσωτερικών κυκλοφοριακών δικτύων και των σχετικών υπαίθριων διαμορφώσεων (βλ. Πίνακα 5), που ανέρχεται σε 50.450.000€ (Μερικό Σύνολο 2). Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται σε 102.080.000€, είναι ενδεικτικός και δεν περιλαμβάνει την εκτίμηση της αξίας της οικοπεδικής γης με βάση την αντικειμενική της αξία, αφού δεν είναι γνωστό σε ποιά θέση θα υλοποιηθεί τελικά το έργο. Στο παραπάνω ποσόν προστίθενται απρόβλεπτα, εργολαβικό όφελος και ΦΠΑ.

Πίνακας 4: Ενδεικτικό κόστος κτιριακών εγκαταστάσεων και τεχνικών υποδομών τους

Προβλεπόμενες Χρήσεις (Δόμηση)	Δομημένη Επιφάνεια x Αξία/τ.μ.(€)	Κόστος €
Εμπορικοί χώροι καταστημάτων	27.000x800	21.600.000
Διοίκηση – Υποστηρικτικές υπηρεσίες	5.300x1.200	6.360.000
Λοιπές εξυπηρετήσεις	1.300x700	910.000
Διάδρομοι κίνησης- Βοηθητικοί χώροι	5.400x400	2.160.000
Πύλες εισόδου	1.000x600	600.000
Υποδομές τεχνικών δικτύων	40.000x500	20.000.000
Μερικό Σύνολο 1	-	51.630.000

Πίνακας 5 Ενδεικτικό κόστος εσωτερικών κυκλοφοριακών υποδομών και υπαίθριων χώρων

Προβλεπόμενες Χρήσεις (Κάλυψη)	Επιφάνεια γης x Αξία/τ.μ.(€)	Κόστος €
Στάθμευση	57.500x300	17.250.000
Εσωτερική οδοποιία	86.500x300	25.950.000
Διαμορφώσεις πρασίνου – Υπαίθριοι χώροι	72.500x100	7.250.000
Μερικό Σύνολο 2	-	50.450.000

Προβλεπόμενες Χρήσεις (Κάλυψη)	Επιφάνεια γης x Αξία/τ.μ.(€)	Κόστος €
Μερικό Σύνολο 1	-	51.630.000
Μερικό Σύνολο 2	-	50.450.000
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΟΥ	-	102.080.000

5.12. ΑΝΑΓΚΑΙΕΣ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΔΙΑΣΥΝΔΕΣΗΣ ΜΕ ΤΟ ΧΩΡΟ ΤΗΣ Κ.Α.Θ.

Για την ολοκλήρωση του έργου της μετεγκατάστασης δεν αρκεί μόνο η κατασκευή των παραπάνω κτιριακών εγκαταστάσεων και των συνοδευτικών τους δικτύων εντός του γηπέδου που θα επιλεγεί. Απαιτείται παράλληλα και η κατασκευή νέων συγκοινωνιακών έργων ή η υλοποίηση διορθωτικών παρεμβάσεων σε υφιστάμενα κυκλοφοριακά δίκτυα, ώστε να διασφαλίζεται η πρόσβαση στο νέο χώρο της ΚΑΘ από όσο το δυνατόν περισσότερες κατευθύνσεις και με τη μεγαλύτερη ευελιξία και άνεση στην κίνηση, ιδίως των βαρέων οχημάτων.

Τα έργα αυτά είναι προφανές ότι θα προσθέσουν επιπλέον κόστος στο όλο εγχείρημα, το οποίο πρέπει να ληφθεί υπόψη στην τελική αξιολόγηση των σεναρίων. Στην παρούσα φάση το κόστος αυτό δεν μπορεί να εκτιμηθεί ούτε καν προσεγγιστικά, καθώς εξαρτάται από τις ιδιαίτερες απαιτήσεις και τις σχετικές ανάγκες πρόσβασης που θα προκύψουν σε σχέση με τη θέση που θα επιλεγεί τελικά. Ειδικότερα αναφέρεται ότι οι ανάγκες αυτές ανά θέση αφορούν τα ακόλουθα:

- ▶ Στην ενότητα ΠΕ 1 απαιτείται η δημιουργία συνδετήριας οδού της περιοχής με τον κόμβο της Σίνδου στην ΠΑΘΕ, καθώς και η διαπλάτυνση και η ιεράρχηση του τοπικού οδικού δικτύου που θα οδηγεί στο γήπεδο της ΚΑΘ.
- ▶ Στην ενότητα ΠΕ 2.1 απαιτείται η υλοποίηση της ήδη διατυπωμένης πρότασης για την αναβάθμιση της οδού Πόντου, με τη μετατροπή της σε ακτινική σύνδεση Εσωτερικής-Εξωτερικής Περιφερειακής Οδού, καθώς και η διαπλάτυνση του παράπλευρου με την Εξωτερική Περιφερειακή Οδό τοπικού οδικού δικτύου, που επίσης θα οδηγεί στο γήπεδο της ΚΑΘ. Για την εξασφάλιση όλων των πιθανών συνδέσεων, απαιτείται επίσης και η άμεση σύνδεση αυτής της περιοχής με το δυτικό κλάδο της Εξωτερικής Περιφερειακής Οδού που στην υφιστάμενη κατάσταση δεν είναι δυνατή και πρέπει να δημιουργηθεί ανισόπεδα.
- ▶ Στην ενότητα ΠΕ 3 απαιτείται βασικά και ως πρώτη προτεραιότητα η υλοποίηση της ήδη διατυπωμένης πρότασης για την αναβάθμιση της οδού Πόντου, με τη μετατροπή της σε ακτινική σύνδεση Εσωτερικής-Εξωτερικής Περιφερειακής Οδού, καθώς επίσης και η δημιουργία κόμβου για τη σύνδεση προς βορρά με την οδό Μοναστηρίου. Ο κόμβος θα πρέπει να γίνει στο ύψος των διυλιστηρίων της ΕΚΟ και ο κλάδος που θα οδηγεί προς το γήπεδο της ΚΑΘ πρέπει να διέρχεται πάνω από το εθνικό σιδηροδρομικό δίκτυο.

- Στις ΠΕ 4.1 και ΠΕ 4.2 απαιτείται η κατασκευή κόμβου για τη σύνδεση τους και με τους δύο κλάδους της Εξωτερικής Περιφερειακής Οδού και η βελτίωση των γεωμετρικών και τεχνικών χαρακτηριστικών του τοπικού οδικού δικτύου που θα συνδέει με το γήπεδο της ΚΑΘ.

5.13. ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ

Αναφέρθηκε παραπάνω ως κριτήριο επιλεξιμότητας η αξία της γης στις προς επιλογή περιοχές και διατυπώθηκε η αναγκαιότητα αναλυτικής εκτίμησης της με βάση τις αντικειμενικές αξίες. Ο λόγος είναι ότι το παρόν σενάριο πρέπει να εξεταστεί και στη βάση αξιοποίησης του υφιστάμενου οικοπέδου της ΚΑΘ, κάτι που αξίζει να διερευνηθεί με διεξοδικό τρόπο και δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης.

Από αυτή την άποψη το εγχείρημα της μετεγκατάστασης θα έχει νόημα στην περίπτωση που η υπεραξία του υφιστάμενου οικοπέδου καλύπτει την αγορά της νέας έκτασης και σε κάποιο ποσοστό ή ακόμα καλύτερα στο σύνολο του το κόστος των νέων υποδομών. Κάτι τέτοιο, όμως, δεν φαίνεται να προκύπτει τόσο λόγω της τρέχουσας δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας, όσο και από τη σύγκριση με τις τρέχουσες μέσες τιμές των προτεινόμενων θέσεων, που σύμφωνα με επαγγελματίες του κλάδου διαχείρισης ακινήτων ανέρχονται για την ΠΕ 1 στις 38.000€, για την ΠΕ 2. στις 50.000€, για την ΠΕ 3 στις 43.000€ και για τις ΠΕ 4.1 και ΠΕ 4.2 στις 55.000€, έναντι των 100.000€ - 125.000€ που υπολογίζεται η αξία η θέση του υφιστάμενου γηπέδου της ΚΑΘ.

ενώ αντίθετα το πιο επιβαρυντικό για το 3ο σενάριο είναι το υψηλό κόστος του και φυσικά το ζήτημα επιλογής και απόκτησης του οικοπέδου. Επίσης, στην περίπτωση αυτή υπάρχει και το επιπλέον κόστος για την κατασκευή των αναγκαίων δημόσιων υποδομών σύνδεσης του γηπέδου με τα υπερτοπικά κυκλοφοριακά δίκτυα. Βασικά πλεονεκτήματα του 2ου σεναρίου όλα όσα αναφέρθηκαν παραπάνω και μειονέκτημα το ότι η παρέμβαση πρέπει να γίνει με τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλιστεί η μικρότερη δυνατή επίπτωση και η συνέχιση της ομαλής λειτουργίας της ΚΑΘ, παράλληλα με το ριζικό εκσυγχρονισμό της.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο:

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

Το έβδομο κεφάλαιο αφορά στην αξιολόγηση των αναπτυξιακών σεναρίων που αναλύθηκαν στα δύο προηγούμενα κεφάλαια. Αρχικά πραγματοποιείται η χωρική και κτιριολογική αξιολόγηση και ακολουθεί η αξιολόγηση των μοντέλων χρηματοδότησης και η χρηματοοικονομική αξιολόγηση των επενδυτικών σεναρίων. Τέλος, παρατίθενται σε πίνακα τα θετικά και αρνητικά σημεία των εναλλακτικών σεναρίων.



6.1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ

Από την αξιολόγηση των τριών σεναρίων προκύπτει ότι το 2ο είναι το πιο ανταποδοτικό σε σχέση με το πρώτο, καθώς οι εμπορικές επιφάνειες των καταστημάτων που δημιουργούνται συνολικά (Λαχαναγορά και Κρεαταγορά) είναι σχεδόν διπλάσιες αυτών της υφιστάμενης κατάστασης .

Η προτεινόμενη διάταξη των νέων κτιριακών εγκαταστάσεων, καθώς και η τυπική κάτοψη των καταστημάτων στο 2ο σενάριο αποτελούν ακόμα ένα βασικό πλεονέκτημά του. Παρά το ότι προκύπτει κατά πολύ μικρότερος αριθμός καταστημάτων σε σχέση με τα υφιστάμενα (104 έναντι 280), φαίνεται ότι η νέα λειτουργική οργάνωση στο εσωτερικό τους, καθώς και η βελτίωση των δυνατοτήτων που παρέχουν στα θέματα των φορτοεκφορτώσεων καθιστά τα νέα καταστήματα πολύ πιο ελκυστικά. Είναι, δε, προφανές ότι τα πλεονεκτήματα αυτού του μοντέλου, μεταξύ των οποίων και η δυνατότητα ενεργειακής αξιοποίησης των κτιριακών συγκροτημάτων, θα αξιοποιηθούν και στο σενάριο της μετεγκατάστασης.

Όσον αφορά τις λοιπές λειτουργίες που προτείνεται να αναπτυχθούν, διαπιστώνεται μία μικρή υπεροχή του 3ου σεναρίου, στο οποίο προτείνεται να υπάρχουν χρήσεις που δεν απατιούνται στην υφιστάμενη θέση της ΚΑΘ, ενώ διατηρούνται στα ίδια μεγέθη με τα άλλα δύο σενάρια οι διοικητικές και οι υποστηρικτικές τους λειτουργίες.

Στα θέματα των τεχνικών δικτύων υπερέχει επίσης η λύση του 2ου σεναρίου, καθώς θα αντικατασταθεί μεγάλο μέρος τους σε σχέση με τα παλαιότερα υφιστάμενα , ενώ δεν θα χρειαστούν εκτεταμένα έργα για τη σύνδεση τους με τα αντίστοιχα βασικά δίκτυα, όπως πρέπει να γίνει στην περίπτωση της μετεγκατάστασης.

Τέλος, η προτεινόμενη διάταξη των κτιριακών εγκαταστάσεων του 2ου σεναρίου επιτρέπει τον εξορθολογισμό των κυκλοφοριακών κινήσεων και την ιεράρχηση του εσωτερικού οδικού δικτύου του υφιστάμενου γηπέδου της ΚΑΘ και μπορεί να εφαρμοστεί και κατά την μετεγκατάσταση. Ως αποτέλεσμα στο 2ο σενάριο προκύπτει και καλύτερη οργάνωση των χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα αυτών που προορίζονται για τα ΙΧ αυτοκίνητα στο χώρο της Λαχαναγοράς, καθώς δημιουργούνται 310 νέες θέσεις που σήμερα αναπτύσσονται με αυθαίρετο τρόπο καταλαμβάνοντας χώρους που προορίζονται για τα βαρέα οχήματα. Για τα τελευταία δημιουργούνται οργανωμένοι χώροι εκατέρωθεν κάθε νέας κτιριακής μονάδας και με τον τρόπο αυτό αυξάνεται η χωρητικότητα των μεσαίου μεγέθους οχημάτων κατά 175 σε σχέση με τα υφιστάμενα. Στην περίπτωση του 3ου σεναρίου και με την εφαρμογή του ίδιου

μοντέλου η κατάσταση θα βελτιωθεί ακόμα περισσότερο, καθώς οι προβλεπόμενες επιφάνειες για εσωτερική οδοποιία και οργανωμένη στάθμευση είναι οι περισσότερες.

6.2. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΜΟΝΤΕΛΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Οι δύο προκρινόμενες εναλλακτικές λύσεις για την ανάπτυξη της Κ.Α.Θ. Α.Ε. προϋποθέτουν την εξεύρεση των απαραίτητων πόρων για την υλοποίηση τους. Τόσο ο εκσυγχρονισμός στην υφιστάμενη τοποθεσία όσο κυρίως η μετεγκατάσταση της αγοράς σε νέα τοποθεσία περιλαμβάνουν υψηλό κόστος και σημαντικές επενδύσεις. Το μοντέλο χρηματοδότησης που θα επιλεγεί είναι πολύ σημαντικό και πρέπει να ληφθεί σοβαρά υπόψη, καθώς αν και η Κ.Α.Θ. Α.Ε. παραμένει μέχρι και σήμερα μια ΔΕΚΟ, μπορεί να διαμορφώσει μία νέα μετοχική σύνθεση ή ακόμη και να μεταβάλλει το ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Στην παρούσα ενότητα θα αναλυθούν οι επιλογές των μοντέλων χρηματοδότησης, προσαρμοσμένες στα εναλλακτικά σενάρια εκσυγχρονισμού της Κ.Α.Θ. Α.Ε.

Σε γενικές γραμμές οι επιλογές χρηματοδοτικού μοντέλου για μια ΔΕΚΟ είναι πολύ συγκεκριμένες και συνοψίζονται στις εξής δύο επιλογές:

- ▶ Δημόσια επένδυση
- ▶ Συγχρηματοδότηση

6.2.1. ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Δημόσιες επενδύσεις θεωρούνται όλες οι πάγιες και άυλες επενδυτικές δραστηριότητες του Δημοσίου, οι οποίες στο πλαίσιο της ακολουθούμενης επενδυτικής και γενικότερα της οικονομικής και αναπτυξιακής πολιτικής, στοχεύουν στην αναδιανομή του εθνικού εισοδήματος προς όφελος του κοινωνικού συνόλου.

Οι Δημόσιες επενδύσεις υλοποιούνται από την Βουλή, τα Υπουργεία, τις Περιφέρειες, καθώς και από τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου και Ιδιωτικού Δικαίου, Ανώνυμες Εταιρείες του Δημοσίου και Οργανισμούς (ΔΕΚΟ) και καλύπτονται οργανωτικά, διοικητικά και χρηματοδοτικά από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων(ΠΔΕ).

Στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων εντάσσονται ενέργειες και δράσεις, που εγκρίνονται από το Υπουργείο Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας & Ναυτιλίας, ύστερα από πρόταση των αρμόδιων φορέων και χρηματοδοτούνται από τον Προϋπολογισμό Δημοσίων Επενδύσεων και αφορούν μεταξύ άλλων κατασκευές, ανακατασκευές & επεκτάσεις εγκαταστάσεων ή έργων, προμήθεια μονίμων εξοπλιστικών μέσων & μηχανολογικού εξοπλισμού, έρευνες και μελέτες που αναφέρονται αποκλειστικά στις παραπάνω περιπτώσεις, αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου των Ανώνυμων Εταιρειών του Δημόσιου Τομέα (ΔΕΚΟ) καθώς και λοιπές επενδυτικές δραστηριότητες που εξειδικεύονται με Προεδρικά Διατάγματα ή Υπουργικές Αποφάσεις.

Το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων έχει αποτελέσει το βασικό επενδυτικό εργαλείο της χώρας για πολλές δεκαετίες και θεωρητικά θα μπορούσε να χρηματοδοτήσει και τα δύο σενάρια εκσυγχρονισμού της Κ.Α.Θ. εάν ασφαλώς υπήρχε τέτοια πολιτική βούληση. Ωστόσο το πρότυπο των αμιγώς δημοσίων επενδύσεων φαίνεται να εξασθενεί τα τελευταία χρόνια. Οι κύριες αιτίες για την αλλαγή αυτή είναι οι αυστηροί δημοσιονομικοί περιορισμοί που επιβάλλουν οι οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα αλλά και η γενικότερη τάση που επικρατεί στην Ευρώπη για την ανάπτυξη σύγχρονων επενδυτικών εργαλείων που μοχλεύουν ιδιωτικούς πόρους. Ιδιαίτερα μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες της Αθήνας του 2004, ο προϋπολογισμός του ΠΔΕ μειώνεται διαρκώς από χρόνο σε χρόνο. Τέλος το «Μεσοπρόθεσμο πρόγραμμα δημοσιονομικής στρατηγικής 2012-2015» προβλέπει την περαιτέρω μείωση στο πλαίσιο της ακόμη πιο αυστηρής πολιτικής περικοπών των δημοσίων δαπανών.

6.2.2. ΣΥΓΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ

Τα τελευταία χρόνια το πρότυπο της συγχρηματοδότησης έχει επιτρέψει την ολοκλήρωση σημαντικών έργων υποδομής ενώ πλέον οι Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού τομέα επεκτείνονται μέσω ειδικού νομοθετικού πλαισίου και σε έργα μικρότερης κλίμακας που αφορούν κυρίως υποδομές που στεγάζουν υπηρεσίες κοινής ωφέλειας όπως σχολεία, πυροσβεστικοί σταθμοί και νοσοκομεία. Η συγχρηματοδότηση έργων μπορεί να λάβει διάφορες μορφές ωστόσο σε γενικές γραμμές αφορά τον συνδυασμό Δημοσίων, Ευρωπαϊκών και ιδιωτικών πόρων για την χρηματοδότηση ενός δημοσίου έργου.

6.2.2.1. ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΙ ΠΟΡΟΙ

Τα κοινοτικά πλαίσια στήριξης στα οποία συμμετέχει η χώρα μας από την δεκαετία του '80 καθιέρωσαν την έννοια της συγχρηματοδότησης. Στη περίπτωση των ευρωπαϊκών προγραμμάτων η χρηματοδότηση είναι διμερής με την συμμετοχή των ευρωπαϊκών πόρων και του δημοσίου καθώς και τριμερής με τη συμμετοχή ιδιωτών.

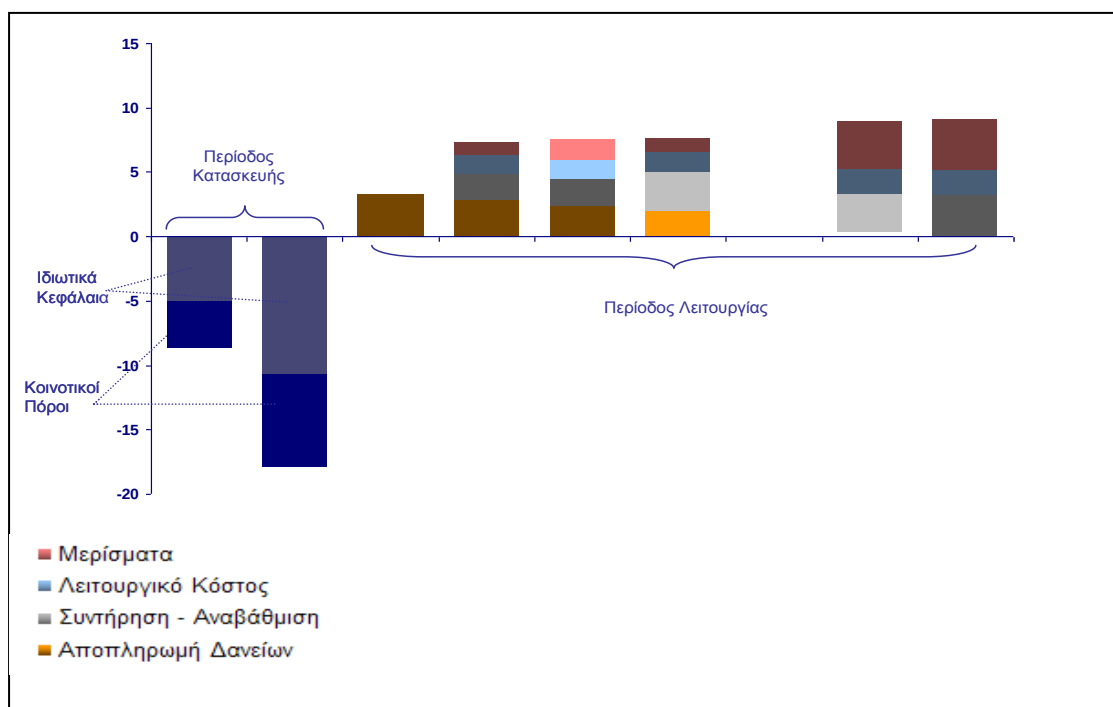
Στη τρέχουσα προγραμματική περίοδο οι ευρωπαϊκοί πόροι θα αξιοποιηθούν βάσει του Εθνικού Σχεδίου (ΕΣΠΑ), όπου οι συνολικοί πόροι ξεπερνούν τα 20 δις ευρώ. Στη περίπτωση του εκσυγχρονισμού της ΚΑΘ θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν πόροι του ΕΣΠΑ σε συνδυασμό με πόρους του ΠΔΕ τόσο για την παραμονή στην υφιστάμενη τοποθεσία όσο και για την μετεγκατάσταση. Επίσης θα ήταν εφικτό η συγχρηματοδότηση να αφορά πόρους του ΕΣΠΑ σε συνδυασμό με τα ίδια κεφάλαια του φορέα. Στην περίπτωση αυτή η μετεγκατάσταση θα είχε μάλλον απαγορευτικό κόστος ενώ θυμίζουμε ότι με παρόμοια συγχρηματοδότηση από το Γ' ΚΠΣ εκσυγχρονίστηκαν οι υποδομές της Κ.Α.Θ. στο παρελθόν.

Ιδιαίτερα σε ότι αφορά έργα αστικής ανάπτυξης, η Ευρωπαϊκή τράπεζα επενδύσεων σχεδίασε ένα επενδυτικό εργαλείο που στόχο έχει να κινητοποιήσει τους πόρους του ΕΣΠΑ σε συνδυασμό όμως με ιδιωτικούς πόρους αλλά και την συμμετοχή της τοπικής αυτοδιοίκησης για την δημιουργία βιώσιμων και ανταποδοτικών έργων. Το εργαλείο αυτό ονομάζεται JESSICA και θα μπορούσε να αξιοποιηθεί στη περίπτωση της Κ.Α.Θ. κυρίως στην περίπτωση της μετεγκατάστασης, όπου ο δήμος ή η περιφέρεια θα μπορούσαν να συμμετέχουν στο σχήμα με την παροχή του νέου οικοπέδου. Το παραπάνω θα είχε σαν αποτέλεσμα την συνέχιση της δραστηριότητας της Κ.Α.Θ. με νέα μετοχική σύνθεση.

6.2.2.2. ΣΥΜΠΡΑΞΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ

Οι Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) είναι συμβάσεις κατά κανόνα μακροχρόνιες, οι οποίες συνάπτονται μεταξύ ενός δημόσιου φορέα και ενός ιδιωτικού, με σκοπό την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών. Σε μία ΣΔΙΤ ο ιδιωτικός φορέας αναλαμβάνει το σύνολο ή μέρος του κόστους υλοποίησης του έργου και ένα σημαντικό μέρος των κινδύνων που σχετίζονται με την κατασκευή και λειτουργία του. Ο δημόσιος τομέας από την πλευρά του επικεντρώνεται στον καθορισμό των σχεδιαστικών, τεχνικών και λειτουργικών απαιτήσεων του έργου και αποπληρώνει τους Ιδιώτες είτε με τμηματικές καταβολές από την πλευρά του Δημοσίου συνδεδεμένες με τη διαθεσιμότητα του έργου και την τήρηση των προδιαγραφών λειτουργίας του, είτε με απευθείας καταβολές από τους τελικούς χρήστες. Σημειώνουμε ότι οι συμβάσεις ΣΔΙΤ μοχλεύουν πόρους τόσο από τους ιδιωτικούς επενδυτές όσο και από το ΕΣΠΑ όταν οι σκοποί του έργου ικανοποιούν τα ευρωπαϊκά αναπτυξιακά κριτήρια.

Παράδειγμα μόχλευσης πόρων με ΣΔΙΤ



Στο παραπάνω διάγραμμα αποτυπώνονται οι πόροι χρηματοδότησης στην κατασκευή και η σταδιακή απόσβεση στη λειτουργία της επένδυσης.

Οι περιπτώσεις των ΣΔΙΤ χωρίζονται στη πράξη σε δύο κατηγορίες, οι οποίες περιλαμβάνουν τα ανταποδοτικά έργα και τα μη ανταποδοτικά έργα. Η Κ.Α.Θ. αποτελεί μια οικονομική δραστηριότητα με έσοδα και κέρδη γεγονός που την καθιστά ανταποδοτικό έργο. Η επιλογή ενός μοντέλου ΣΔΙΤ για τον εξσυγχρονισμό της Κ.Α.Θ. σημαίνει αυτόματα την μεταβίβαση της δραστηριότητάς της σε ιδιώτη και άρα την πλήρη μεταβολή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

6.2.2.3. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΗΣ

Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. λειτουργεί ουσιαστικά ως μονοπώλιο στην συγκεκριμένη δραστηριότητα και θα μπορούσε να προσελκύσει στρατηγικούς επενδυτές να συμμετέχουν στον εξσυγχρονισμό της. Μια τέτοια κίνηση σε συνδυασμό με ίδια κεφάλαια της εταιρίας και πιθανώς τραπεζικό δανεισμό θα μπορούσε να οδηγήσει σε μια επιτυχημένη συνεργασία. Ωστόσο μια τέτοια λύση θα έθετε ξανά το θέμα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, ενώ θα μπορούσε να αξιοποιηθεί μόνο στην περίπτωση της παραμονής της ΚΑΘ στην υφιστάμενη τοποθεσία καθώς το κόστος της μετεγκατάστασης θα ήταν δύσκολα αποσβέσιμο και άρα δεν θα ήταν ελκυστικό για τους ιδιώτες επενδυτές.

Στο πίνακα που ακολουθεί αποτυπώνονται οι εναλλακτικές πηγές χρηματοδότησης τόσο για το σενάριο εκσυγχρονισμού στην υφιστάμενη τοποθεσία, όσο και για το σενάριο μετεγκατάστασης της Κ.Α.Θ. Α.Ε., με παράλληλη αποτύπωση των κύριων χαρακτηριστικών τους.

Χρηματοδοτικά Έργα	Σενάριο εκσυγχρονισμού στην υφιστάμενη τοποθεσία	Σενάριο μετεγκατάστασης	Κύρια χαρακτηριστικά
Αμιγώς Δημόσια Επένδυση - ΠΔΕ	✓	✓	Διατήρηση δημόσιου χαρακτήρα του οργανισμού
Συγχρηματοδότηση ΕΣΠΑ + ΠΔΕ	✓	✓	
Συγχρηματοδότηση ΕΣΠΑ + Κ.Α.Θ. Α.Ε.	✓	✗	
Συγχρηματοδότηση ΕΣΠΑ, Ιδιωτών, Τοπικής Αυτοδιοίκησης JESSICA	✗	✓	Μεταβολή μετοχικής σύνθεσης
Συγχρηματοδότηση ΕΣΠΑ και Ιδιωτών: ΣΔΙΤ	✓	✗	
Στρατηγικός Επενδυτής	✓	✗	
Προϋπολογισθέν κόστος	A*. 7.763.000 € B*. 35.050.925 €	102.080.000 €	

*Α: εκσυγχρονισμός υποδομών και βελτίωση της λειτουργίας της Κ.Α.Θ. στην υφιστάμενη τοποθεσία.

*Β: ριζική αναδιαμόρφωση των κτιριακών υποδομών της Λαχαναγοράς της Κ.Α.Θ. (κατεδάφιση υφιστάμενων εγκαταστάσεων και αντικατάστασή τους με ανοικοδόμηση νέων).

Όπως προκύπτει από τον παραπάνω πίνακα, το Σενάριο εκσυγχρονισμού της Κ.Α.Θ. Α.Ε. στην υφιστάμενη τοποθεσία παρέχει περισσότερες επιλογές αξιοποίησης χρηματοδοτικών συνδυασμών κεφαλαίων. Αντίθετα, για την εφαρμογή του Σεναρίου μετεγκατάστασης απαιτείται σημαντικό ύψος κεφαλαίων, τα οποία είναι δύσκολο να αντληθούν από το ΠΔΕ, από στρατηγικό επενδυτή, καθώς ακόμα και από ίδια κεφάλαια της Κ.Α.Θ. Α.Ε., είτε πρόκειται για ταμιακά διαθέσιμα, είτε για χρηματοδότηση μέσω τραπεζικού δανείου.

6.3. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

6.3.1. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

Αναλύοντας στην προηγούμενη ενότητα τους διάφορους ικανούς συνδυασμούς χρηματοδοτικών εργαλείων, είτε επρόκειτο για την περίπτωση του εκσυγχρονισμού στην υφιστάμενη τοποθεσία είτε για την περίπτωση της μετεγκατάστασης, παρατηρήσαμε ότι δεν αποτελούν ιδανικές επιλογές όλα τα χρηματοδοτικά εργαλεία για κάθε σενάριο. Κρίνεται σκόπιμο ως εκ τούτου να παρατεθεί μια συγκριτική ανάλυση των πιθανών επιλογών που υφίστανται σε σχέση με τα δύο κύρια σενάρια που εξετάζονται.

6.3.1.1. ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Το σενάριο της παραμονής της Κ.Α.Θ. Α.Ε. στην υπάρχουσα τοποθεσία και της βελτίωσης των υποδομών της αποτελεί όπως άλλωστε έχει γίνει κατανοητό μια απλή μορφή επένδυσης καθώς η Εταιρεία μπορεί να προβεί άμεσα στην υλοποίησή του, αξιοποιώντας τόσο τα Ταμειακά της διαθέσιμα όσο και αναζητώντας πηγές χρηματοδότησης είτε μέσα από Τραπεζικό δανεισμό είτε από πόρους του ΕΣΠΑ.

6.3.1.2. ΣΕΝΑΡΙΟ ΡΙΖΙΚΗΣ ΑΝΑΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΗΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ

Στον πίνακα που ακολουθεί και αφορά το Σενάριο εκσυγχρονισμού στην υφιστάμενη τοποθεσία, παρουσιάζεται η δυνατότητα μόχλευσης Ιδίων(ταμειακά διαθέσιμα) αλλά και Ξένων Κεφαλαίων(δανεική χρηματοδότηση), σε συνδυασμό με την δυνατότητα άντλησης πόρων τόσο από το Ε.Σ.Π.Α. όσο και το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων.

Σενάριο ριζικής αναδιαμόρφωσης των κτιριακών υποδομών της Λαχαναγοράς		
ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΡΧΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		35.020.925 €
Συμμετοχή Πόρων ΕΣΠΑ	40%	14.020.370 €
Συμμετοχή Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων	20%	7.010.185 €
Συμμετοχή ιδίων κεφαλαίων	18%	6.309.167 €
Συμμετοχή δανειακής χρηματοδότησης	22%	7.711.204 €
ΚΑΛΥΨΗ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	100%	35.020.925 €

Όπως παρατηρούμε στον παραπάνω πίνακα πρόκειται για μια πολύ ρεαλιστική επιλογή μόχλευσης κεφαλαίων και επιλογής τρόπου χρηματοδότησης της συγκεκριμένης επένδυσης η οποία παρέχει δυνατότητες αξιοποίησης διαφορετικών πόρων, των οποίων ο συνδυασμός επιτυγχάνει το επιθυμητό αποτέλεσμα.

Η δυνατότητα δανειακής χρηματοδότησης της Κ.Α.Θ. Α.Ε. λόγω της υψηλής της πιστοληπτικής ικανότητας δύναται να ενισχύσει με τα απαιτούμενα κεφάλαια την υλοποίηση του έργου σε σημαντικό βαθμό. Παράλληλα η άντληση πόρων από το ΕΣΠΑ αλλά και από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων είναι εφικτή καθώς στην πρώτη περίπτωση θα ενισχυθεί η απορροφητικότητα του Προγράμματος ενώ στην δεύτερη το απαιτούμενο κεφάλαιο σε συνδυασμό με το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του έργου είναι δυνατό να εξευρεθεί.

Σε κάθε περίπτωση τα ποσοστά συμμετοχής των διαφορετικών πηγών χρηματοδότησης στο τελικώς απαιτούμενο κεφάλαιο για την ολοκλήρωση της επένδυσης, δύναται να διαφοροποιούνται μεταξύ τους, η απόκλιση όμως που μπορεί να παρουσιαστεί θα είναι πολύ μικρή και δεν θα επηρεάζει το τελικό αποτέλεσμα. Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι υφίστανται περιορισμοί κυρίως σε ότι έχει να κάνει με το ύψος των Ιδίων κεφαλαίων.

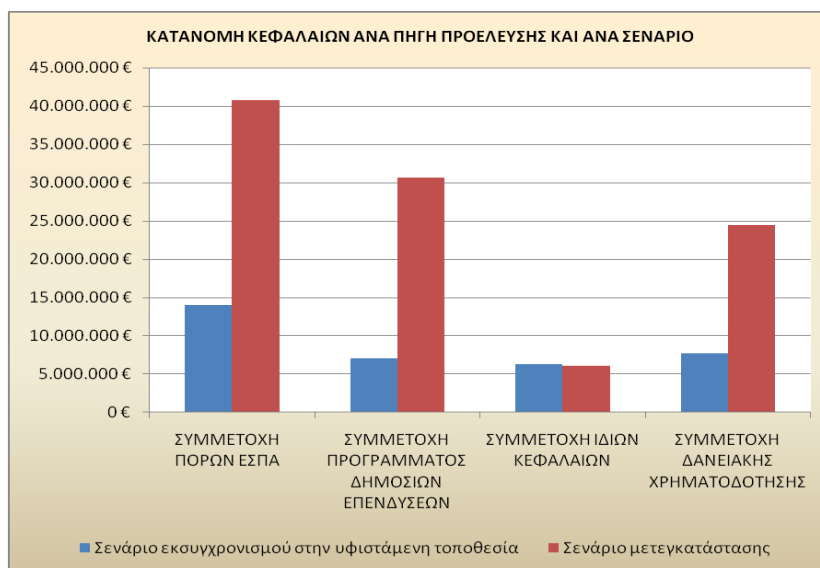
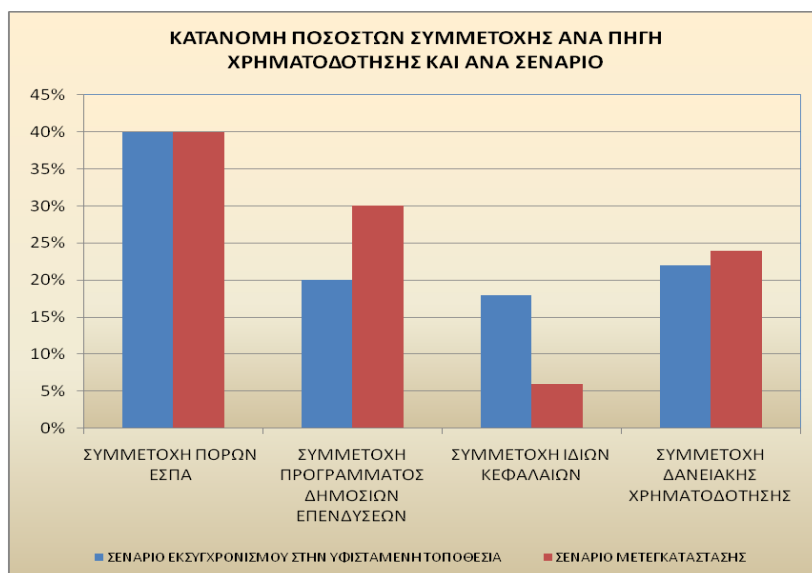
6.3.1.3. ΣΕΝΑΡΙΟ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Εξετάζοντας με την ίδια λογική το σενάριο μετεγκατάστασης στον παρακάτω πίνακα παρατηρούμαι ότι υφίσταται σημαντική διαφοροποίηση κυρίως με το ύψος των απαιτούμενων κεφαλαίων για την ολοκλήρωση της επένδυσης.

Σενάριο Μετεγκατάστασης		
ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΡΧΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		102.080.000 €
Συμμετοχή Πόρων ΕΣΠΑ	40%	40.832.000 €
Συμμετοχή Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων	30%	30.624.000 €
Συμμετοχή ιδίων κεφαλαίων	6%	6.124.800 €
Συμμετοχή δανειακής χρηματοδότησης	24%	24.499.000 €
ΚΑΛΥΨΗ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	100%	102.080.000 €

Η υλοποίηση του σεναρίου μετεγκατάστασης απαιτεί την αναζήτηση κεφαλαίων 41 εκ. € από το ΕΣΠΑ στόχος ο οποίος είναι πολύ δύσκολο να επιτευχθεί. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την ανάγκη συμμετοχής του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων στην υλοποίηση της επένδυσης με κεφάλαια ύψους 31. εκ. € δηλαδή 4,2 φορές περισσότερο από το προηγούμενο σενάριο και ενώ διανύουμε περίοδο οικονομικής ύφεσης, καθιστά το όλο εγχείρημα εξαιρετικά δυσχερές. Αν προσθέσουμε και την ανάγκη δανειακής χρηματοδότησης της Κ.Α.Θ. Α.Ε. με κεφάλαια ύψους 24,5 εκ. € παρατηρούμαι ότι αυτόματα το εξεταζόμενο σενάριο καθίσταται ανέφικτο.

Στα διαγράμματα που παραθέτονται αποτυπώνεται αναλυτικά τόσο η κατανομή ποσοστών συμμετοχής ανά πηγή χρηματοδότησης και ανά σενάριο όσο και η κατανομή απαιτούμενων κεφαλαίων ανά πηγή προέλευσης και ανά σενάριο.



6.3.2. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

Η αξιολόγηση επενδύσεων αποτελεί μία εξαιρετικά σύνθετη διαδικασία η οποία από την φύση της εμπεριέχει σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας και ρίσκου. Η χρηματοοικονομική αξιολόγηση αποτελεί ένα μικρό μέρος της όλης διαδικασίας, που περιστρέφεται γύρω από την έννοια των ταμειακών ροών της επένδυσης. Αποτελεί ένα χρήσιμο αναλυτικό εργαλείο, το οποίο συνοδεύει και συμπληρώνει αλλά και τεκμηριώνεται μέσα από τη διεξοδική εξέταση της σχεδιαζόμενης επένδυσης.

Η αξιολόγηση μιας επένδυσης συνολικά βασίζεται στη βαθιά κατανόηση της εταιρίας και του περιβάλλοντός της (αγορά) καθώς και σε θέματα στρατηγικής που η επιχείρηση, με υποκειμενικό τρόπο, θέτει. Σε μια πρώτη προσέγγιση, όσο μεγαλύτερη είναι η επιχείρηση τόσο περισσότερο βαρύνει και η στρατηγική διάσταση των επενδύσεών της.

Η χρηματοοικονομική αξιολόγηση αναγκαστικά βασίζεται σε πάρα πολλές οικονομικές, εμπορικές και παραγωγικές παραδοχές ενώ τα συμπεράσματά της πρέπει με τη σειρά τους να δικαιολογούν με χρηματοοικονομικούς όρους τη σκοπιμότητα της επένδυσης. Περιλαμβάνει τις εξής δύο βασικές διαδικασίες:

- ▶ Τον **εντοπισμό όλων των εσόδων (εισροών) και εξόδων (εκροών)**, που σχετίζονται με τη σχεδιαζόμενη επένδυση (cash flow analysis).
- ▶ Τη **χρήση μεθόδων και κριτηρίων**, με βάση τα οποία οι παραπάνω εισροές και εκροές να μπορούν να αξιολογούνται (capital budgeting decision methods).

Η πρώτη διαδικασία, του εντοπισμού των αναμενόμενων εσόδων και εξόδων της επένδυσης, είναι ασφαλώς η περισσότερο δύσκολη, αυτή που εμπεριέχει τη μεγαλύτερη αβεβαιότητα για τα συμπεράσματα της αξιολόγησης. Στη διαδικασία αυτή καταρτίζονται όλες οι παραδοχές για την επένδυση, πράγμα ιδιαίτερα δύσκολο και με μεγάλη αβεβαιότητα.

Η δεύτερη διαδικασία έχει ένα μεθοδολογικό- αναλυτικό χαρακτήρα που σκοπό έχει την επεξεργασία των δεδομένων και των παραδοχών της πρώτης φάσης ώστε η λήψη απόφασης να βοηθείται, βασιζόμενη ανάμεσα στα άλλα, σε διάφανους και εύληπτους δείκτες. Η μόνη βασική παραδοχή στη διαδικασία υπολογισμού των κριτηρίων και των δεικτών αυτών είναι η εξέλιξη του κόστους κεφαλαίου (cost of capital) μέσα στον χρόνο. Κατά τα άλλα ο υπολογισμός των δεικτών είναι μια απλή, κατά βάση, υπόθεση, ενώ τα συμπεράσματα, στα

οποία αυτοί οδηγούν, είναι τελικά τόσο αξιόπιστα όσο ακριβείς και οι υποθέσεις που καταστρώθηκαν στην πρώτη φάση της ανάλυσης.

Το γενικό συμπέρασμα που ισχύει για τη χρηματοοικονομική αξιολόγηση επενδύσεων είναι αυτό που σε γενικές γραμμές αφορά κάθε αναλυτική προσέγγιση. Συνοπτικοί και περιεκτικοί δείκτες που περιέχουν όμως μεγάλη αβεβαιότητα. Όπως και σε κάθε άλλη αντίστοιχη περίπτωση ποσοτικών μεθοδολογιών και προσεγγίσεων η χρηματοοικονομική αξιολόγηση μιας επένδυσης βοηθά και δεν καθορίζει τη λήψη της σχετικής επιχειρηματικής απόφασης.

Στις επόμενες παραγράφους περιγράφονται οι παραπάνω συνιστώσες της χρηματοοικονομικής αξιολόγησης επενδύσεων. Αξίζει ακόμη να τονιστεί ότι το πλαίσιο της ανάλυσης αφορά

είτε

- την αποδοχή ή απόρριψη μιας δεδομένης επένδυσης,

είτε

- την επιλογή ανάμεσα σε δυο, όταν η μια αποκλείει αυτόματα την άλλη.

Μεθοδολογικά οι δύο παραπάνω περιπτώσεις είναι “σχεδόν” ισοδύναμες. Στην πρώτη περίπτωση η επιλογή ή η απόρριψη επιλέγεται με βάση έναν ‘καλό’ δείκτη αξιολόγησης ενώ στη δεύτερη με βάση τον ‘καλύτερο’ δείκτη, που προκύπτει μέσα από μια συγκριτική αξιολόγηση των δεικτών της κάθε επένδυσης ξεχωριστά. Ο ακριβής προσδιορισμός της έννοιας του ‘καλού’ δείκτη είναι ένα κατά βάση υποκειμενικό ζήτημα, όσο και αν πρέπει κανείς να ακολουθεί κάποιους βασικούς κανόνες κοινής λογικής.

Αξίζει να παρατηρηθεί ότι οι μέθοδοι για τη χρηματοοικονομική αξιολόγηση επενδύσεων οδηγούν σε διαφορετικά συμπεράσματα. Δεν πρόκειται δηλαδή για εναλλακτικές προσεγγίσεις του ίδιου τελικά δείκτη.

Για την αξιολόγηση των επενδυτικών σεναρίων της Κ.Α.Θ. Α.Ε. θα χρησιμοποιηθούν οι παρακάτω μέθοδοι:

- 1.** Ο χρόνος απόδοσης επενδυμένων χρημάτων (payback period-PP).
- 2.** Ο λογιστικός ρυθμός απόδοσης επενδυμένων κεφαλαίων (accounting rate of return-ARR).
- 3.** Η καθαρή παρούσα αξία (net present value – NPV).
- 4.** Ο δείκτης κερδοφορίας (profitability index-PI).

Αξίζει να τονιστούν τα εξής:

- Οι εκροές περιέχονται μέσα σε παρένθεση. Προς το παρόν οι ταμειακές ροές θεωρούνται κατά κάποιο τρόπο δεδομένες. Με άλλα λόγια θεωρείται ότι έχουν ήδη προκύψει οι ταμειακές ροές, οι οποίες πρέπει να αξιολογηθούν με τα παραπάνω κριτήρια.
- Τα ποσά θεωρούνται ότι εκρέουν/ εισρέουν στο τέλος του αντίστοιχου χρόνου.
- Η αξιολόγηση γίνεται μέσα σε ένα καθαρά χρηματοοικονομικό πλαίσιο. Η επένδυση κατά τα άλλα μπορεί να παρουσιάζει σημαντικές διαφορές, π.χ. να παρουσιάζει στρατηγικά πλεονεκτήματα, κτλ. Εντούτοις στο παρόν πλαίσιο όπως έχει τονιστεί η επένδυση **αξιολογείται με καθαρά χρηματοοικονομικά κριτήρια.**
- Εκροές εμφανίζονται μόνο τη χρονική στιγμή t_0 . Εντούτοις πολύ συχνά εκροές εμφανίζονται σε διάφορες χρονικές στιγμές, ενώ και οι εισροές δεν είναι απαραίτητα συνεχείς. Διαφοροποιήσεις τέτοιου είδους δεν έχουν όμως κάποια επίπτωση στη γενικότητα των μεθόδων που ακολουθούν.
- Με βάση το Επιχειρησιακό Σχέδιο 2011-2013, της Κ.Α.Θ. Α.Ε., έχει προβλεφθεί, μέσω του προγράμματος Interreg, Ελλάδα – Βουλγαρία, η επέκταση και ανάπτυξη επιχειρηματικών δράσεων στη Βουλγαρία όπου η διακίνηση αγροτικών προϊόντων θα συμβάλει στη δημιουργία των προϋποθέσεων για την επέκταση της εταιρείας στην γειτονική χώρα. Η Κ.Α.Θ. ΑΕ αποτελεί κόμβο συναλλαγών και διακίνησης σημαντικών ποσοτήτων, στο κανάλι διανομής αγροτικών προϊόντων προς την Βουλγαρία. Αποτελεί το μοναδικό σημείο τροφοδοσίας της διασυνοριακής περιοχής, με τη μορφή του χονδρικού εμπορίου. Η εν λόγω προοπτική θα επεκτείνει το δίκτυο διακίνησης προϊόντων και υπηρεσιών, διευκολύνοντας τη βουλγαρική πλευρά, δεδομένου ότι οι μετακινήσεις θα αφορούν μεγάλα φορτία με μικρότερη συχνότητα, σε αντίθεση με ότι ισχύει σήμερα (μικρά φορτία – συχνές μετακινήσεις). Οι συναλλασσόμενοι από την γειτονική χώρα θα περιορίσουν το κόστος μετακίνησης και θα δημιουργήσουν τις προϋποθέσεις για την δημιουργία αποθεμάτων. Από τη συγκεκριμένη δραστηριότητα προϋπολογίζεται έσοδο της τάξεως των 200.000€, ετησίως μετά από έξι χρόνια από την υλοποίηση της επένδυσης.
- Έχει κατατεθεί αίτηση Σύνδεσης Φ/Β σταθμού, στο δίκτυο Μέσης Τάσης της ΔΕΗ, συνολικής ισχύος 1.000 kW. Το κόστος κατασκευής εκτιμάται σε 2.400.000,00 € (περιλαμβάνονται Φ/Β πάνελ, βάσεις στήριξης, inverters, μετασχηματιστής ΜΤ, συστήματα ελέγχου λειτουργίας κλπ). Η λειτουργία ενός Φ/Β συστήματος θα δημιουργήσει έσοδα για την εταιρεία από την πώληση του παραγόμενου ηλεκτρικού ρεύματος, δυνάμει 20ετούς Σύμβασης Πώλησης. Η τιμή πώλησης καθορίζεται κατά την έναρξη του έργου – επένδυσης και παραμένει σταθερή έως και την λήξη της σύμβασης. Η επένδυση θα χρηματοδοτηθεί από ίδια κεφάλαια και από τη συγκεκριμένη δραστηριότητα

προϋπολογίζεται σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα, έσοδο της τάξεως των 550.000-600.000 €, ετησίως μετά από έξι χρόνια από την υλοποίηση της επένδυσης, όταν θα έχει αποσβεστεί το κόστος των αρχικών εγκαταστάσεων.

6.3.2.1. ΧΡΟΝΟΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΩΝ (PAYBACK PERIOD – PP)

Ο χρόνος απόδοσης επενδυμένων χρημάτων (payback period-PP), αντιπροσωπεύει το χρονικό διάστημα που θα χρειαστεί μέχρι η επένδυση να έχει αποσβέσει πλήρως το αρχικό κόστος της.

Χρόνος (t)	Σενάριο Ριζικής Αναδιαμόρφωσης Κτιριακών Υποδομών Λαχαναγοράς, στην υφιστάμενη τοποθεσία	Σενάριο Μετεγκατάστασης
0	35.050.925 €	102.080.000 €
1	630.000 €	900.000 €
2	750.000 €	950.000 €
3	800.000 €	1.050.000 €
4	850.000 €	1.150.000 €
5	800.000 €	1.050.000 €
6	1.500.000 €	1.700.000 €
7	1.480.000 €	1.700.000 €
8	1.400.000 €	1.680.000 €
9	1.350.000 €	1.680.000 €
10	1.330.000 €	1.650.000 €
ΣΥΝΟΛΟ	10.890.000 €	13.510.000 €
ΥΠΟΛΟΙΠΟ	-24.160.925 €	-88.570.000 €

Στον παραπάνω πίνακα έχουν εκτιμηθεί οι ταμιακές ροές της Κ.Α.Θ. Α.Ε. για δέκα έτη στην περίπτωση που είτε επιλεγεί το σενάριο του εκσυγχρονισμού στην υφιστάμενη τοποθεσία, είτε το σενάριο μετεγκατάστασης, ενώ στο έτος μηδέν έχει υπολογιστεί το αντίστοιχο προϋπολογιζόμενο κόστος της αρχικής επένδυσης.

Στο σενάριο εκσυγχρονισμού στην υφιστάμενη τοποθεσία, η επένδυση δεν θα έχει αποσβεστεί μετά από 10 έτη και θα απαιτούνται περίπου άλλα 25 έτη. Στην περίπτωση του σεναρίου της μετεγκατάστασης θα απαιτούνται άλλα 75 έτη για την απόσβεση της επένδυσης.

Η χρονική διάρκεια απόσβεσης της επένδυσης είναι μεγάλη, ειδικά στο σενάριο της μετεγκατάστασης και σε συνδυασμό με το συνεχές μεταβαλλόμενο οικονομικό περιβάλλον είναι άγνωστο αν θα καταστεί δυνατή η απόσβεση μιας τόσο μεγάλου ύψους επένδυσης.

Με κριτήριο λοιπόν “το πότε η εταιρία έχει πάρει τα χρήματά της πίσω” είναι σαφές ότι η επένδυση στο Σενάριο εκσυγχρονισμού στην υφιστάμενη τοποθεσία είναι προτιμότερη από το Σενάριο μετεγκατάστασης, καθώς “αποσβένεται” συντομότερα.

Η συγκεκριμένη μέθοδος αξιολόγησης η οποία εφαρμόστηκε και παρουσιάστηκε στον παραπάνω πίνακα παρουσιάζει όμως ένα σοβαρότατο μειονέκτημα. Δεν συμπεριλαμβάνεται η έννοια του κόστους του κεφαλαίου, δεν αξιολογείται δηλαδή το γεγονός ότι **το ίδιο αριθμητικά ποσό δεν έχει την ίδια πραγματική αξία μέσα στον χρόνο, ούτε ότι η αξία αυτή σχετίζεται πάντα με κάποιο ρίσκο το οποίο είναι διατεθειμένος να αναλάβει ο επενδυτής.**

6.3.2.2. Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΡΥΘΜΟΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΜΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ACCOUNTING RATE OF RETURN – ARR)

Ενώ το προηγούμενο κριτήριο επικεντρώνεται στην ταχύτητα “απόσβεσης” της επένδυσης ο δείκτης του λογιστικού ρυθμού απόδοσης (ARR) εστιάζει στη συνολική απόδοση της επένδυσης, ανεξάρτητα από το πόσο γρήγορα ή αργά αυτή πραγματοποιείται.

Ο δείκτης ARR συνήθως ορίζεται ως:

$$\text{ARR} = (\text{μέσο ετήσιο αναμενόμενο εισόδημα}) / (\text{μέσο κόστος της επένδυσης}).$$

Το μέσο ετήσιο εισόδημα προκύπτει από τη μέση ετήσια εισροή μείον τη μέση ετήσια εκροή.

Η μέση ετήσια εισροή είναι η συνολική εισροή διαιρεμένη με το χρόνο ζωής της επένδυσης. Για την παρούσα μελέτη θεωρούμε τον χρόνο ζωής ίσο με την εξεταζόμενη χρονική περίοδο δηλαδή 10 έτη.

Με βάση τον πίνακα που ακολουθεί έχουμε:

ΕΙΣΡΟΕΣ		
Χρόνος (t)	Εισροές Σεναρίου Ριζικής Αναδιαμόρφωσης Κτιριακών Υποδομών Λαχαναγοράς, στην υφιστάμενη τοποθεσία	Εισροές Σεναρίου Μετεγκατάστασης
0		
1	3.500.000 €	3.900.000 €
2	3.800.000 €	4.200.000 €
3	4.000.000 €	4.500.000 €
4	3.900.000 €	5.500.000 €
5	3.800.000 €	5.200.000 €
6	4.450.000 €	5.700.000 €
7	4.400.000 €	5.600.000 €
8	4.300.000 €	5.700.000 €
9	4.380.000 €	5.800.000 €
10	4.200.000 €	5.900.000 €
ΣΥΝΟΛΟ	40.730.000 €	52.000.000 €

► Μέση ετήσια εισροή:

- | | |
|--|--|
| ■ Επένδυση σεναρίου ριζικής αναδιαμόρφωσης κτιριακών υποδομών λαχαναγοράς, στην υφιστάμενη τοποθεσία | 4.073.000 € [40.730.000 € / 10] |
| ■ Επένδυση σεναρίου μετεγκατάστασης | 5.200.000 € [52.000.000 € / 10] |

Με βάση τον πίνακα που ακολουθεί έχουμε:

ΕΚΡΟΕΣ		
Χρόνος (t)	Εισροές Σεναρίου Ριζικής Αναδιαμόρφωσης Κτιριακών Υποδομών Λαχαναγοράς, στην υφιστάμενη τοποθεσία	Εισροές Σεναρίου Μετεγκατάστασης
0		
1	2.870.000 €	3.100.000 €
2	3.050.000 €	3.350.000 €
3	3.200.000 €	3.450.000 €
4	3.050.000 €	4.350.000 €
5	3.000.000 €	4.150.000 €
6	2.950.000 €	4.000.000 €
7	2.920.000 €	3.900.000 €
8	2.900.000 €	4.020.000 €
9	3.030.000 €	4.300.000 €
10	2.870.000 €	4.400.000 €
ΣΥΝΟΛΟ	29.840.000 €	39.020.000 €

► Μέση ετήσια εκροή:

- | | |
|--|--|
| ■ Επένδυση σεναρίου ριζικής αναδιαμόρφωσης κτιριακών υποδομών λαχαναγοράς, στην υφιστάμενη τοποθεσία | 2.984.000 € [29.840.000 € / 10] |
| ■ Επένδυση σεναρίου μετεγκατάστασης | 3.902.000 € [39.020.000 € / 10] |

Συνεπώς για το μέσο ετήσιο εισόδημα προκύπτει:

► Μέσο ετήσιο εισόδημα:

- | | |
|--|--|
| ■ Επένδυση σεναρίου ριζικής αναδιαμόρφωσης κτιριακών υποδομών λαχαναγοράς, στην υφιστάμενη τοποθεσία | 1.089.000 € [4.073.000 € - 2.984.000 €] |
| ■ Επένδυση σεναρίου μετεγκατάστασης | 1.298.000 € [5.200.000 € - 3.902.000 €] |

Το μέσο κόστος της επένδυσης υπολογίζεται από το μέσο όρο της αρχικής επένδυσης και της τελικής τιμής πώλησης (salvage value). Η τιμή αυτή αντιπροσωπεύει το ποσό που ενδέχεται να ανακάτ ο επενδυτής μετά τη λήξη της ζωής της επένδυσής του. Για παράδειγμα στην περίπτωση επένδυσης παγίου εξοπλισμού ενδέχεται ο εξοπλισμός να έχει κάποια αξία και μετά τη λήξη της βασικής του χρήσης (π.χ. εξαρτήματα, ανακύκλωση μετάλλων, κτλ.). Καθώς στο παραπάνω παράδειγμα δε χρησιμοποιήθηκε τέτοια παραδοχή το μέσο κόστος της επένδυσης πρακτικά προκύπτει με υποδιπλασιασμό του αρχικού κόστους αγοράς.

► Μέσο κόστος επένδυσης:

■ Επένδυση σεναρίου ριζικής αναδιαμόρφωσης κτιριακών υποδομών λαχαναγοράς, στην υφιστάμενη τοποθεσία	17.525.463 € [35.050.9258 € / 2]
■ Επένδυση σεναρίου μετεγκατάστασης	51.404.000 € [102.080.000 € / 2]

► Λογιστικός ρυθμός απόδοσης επενδυμένων χρημάτων (ARR) :

■ Επένδυση σεναρίου ριζικής αναδιαμόρφωσης κτιριακών υποδομών λαχαναγοράς, στην υφιστάμενη τοποθεσία	0,0621 ή 6,2% [1.089.000€/17.525.463€]
■ Επένδυση σεναρίου μετεγκατάστασης	0,0254 ή 2,5% [1.298.000 € / 51.040.000 €]

Συμπερασματικά το κριτήριο (ARR) προμοδοτεί τη πρώτη επένδυση δηλαδή το σενάριο παραμονής στην υφιστάμενη θέση καθώς αυτή χαρακτηρίζεται από μεγαλύτερο ρυθμό απόδοσης των αρχικών επενδυμένων ποσών.

Σοβαρό μειονέκτημα του δείκτη ARR είναι η παράλειψη κάθε αναφοράς σε "κόστος κεφαλαίου". Το μειονέκτημα καλύπτει η επόμενη μέθοδος η οποία, ως σημειωθεί, είναι από τις πλέον χρησιμοποιούμενες.

6.3.2.3. Η ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (NET PRESENT VALUE – NPV)

Η μέθοδος αυτή προτείνει μια εναλλακτική προσέγγιση, που έρχεται να καλύψει τις αδυναμίες των προηγούμενων μεθόδων. Πιο συγκεκριμένα τα βήματα της παρούσας μεθόδου είναι τα εξής:

- ▶ Όλα τα ποσά (εκροές και εισροές) ανάγονται τη χρονική στιγμή t_0 , **με συνυπολογισμό του κόστους κεφαλαίου.**
- ▶ Τα ποσά τα οποία έχουν αναχθεί αθροίζονται αλγεβρικά. Το άθροισμα που προκύπτει είναι η καθαρή παρούσα αξία της επένδυσης (NPV).
- ▶ Αν η αξία αυτή είναι μεγαλύτερη από το όριο που έχει τεθεί από τους επενδυτές, αποφασίζεται η υλοποίηση της επένδυσης. Διαφορετικά αυτή απορρίπτεται. Αν αξιολογούνται συγκριτικά δύο εναλλακτικές επενδύσεις (που η μια αποκλείει την άλλη) αποφασίζεται να υλοποιηθεί εκείνη με τη μεγαλύτερη παρούσα αξία (NPV).

Η **Καθαρή Παρούσα Αξία (ΚΠΑ)** μιας επένδυσης είναι η διαφορά μεταξύ της παρούσας αξίας των n καθαρών ταμειακών ροών ΚΤΡ της επένδυσης, προεξοφλημένων στο παρόν με επιτόκιο i και του αρχικού κεφαλαίου K_0 που απαιτείται για να πραγματοποιηθεί η επένδυση σήμερα.

Η καθαρή παρούσα αξία (NPV) της επένδυσης, όπως περιγράφηκε πιο πάνω υπολογίζεται με την εξής σχέση:

$$NPV = \sum_{t=0}^n CIFT(1+i)^{n-t}$$

Στη σχέση αυτή με CF_t παριστάνεται η καθαρή ταμειακή ροή (εισροές- εκροές) στο τέλος της χρονικής περιόδου (t). Με (n) παριστάνεται το πλήθος των χρονικών περιόδων και με (i) το κόστος του κεφαλαίου στη διάρκεια όλων των χρονικών περιόδων (που θεωρείται σταθερό).

- Σε περίπτωση που η παρούσα αξία των αναμενόμενων ταμειακών ροών από την επένδυση σήμερα είναι πιο υψηλή από το απαιτούμενο κόστος της επένδυσης, δηλαδή η $KPA > 0$, η επένδυση γίνεται αποδεκτή.
- Σε περίπτωση που η $KPA = 0$, ο επενδυτής πρέπει να είναι αδιάφορος με βάση αυτή το κριτήριο επιλογής.
- Σε περίπτωση που η $KPA < 0$, η επένδυση δεν πρέπει να γίνει αποδεκτή.

Χρόνος (t)	Σενάριο ριζικής αναδιαμόρφωσης κτιριακών υποδομών λαχαναγοράς, στην υφιστάμενη τοποθεσία	(1+0,4) ^t		Σενάριο μετεγκατάστασης	(1+0,4) ^t	
0	-35.050.925 €		-35.050.925 €	-102.080.000 €		-102.080.000 €
1	630.000 €	1,04	605.769 €	900.000 €	1,04	865.385 €
2	750.000 €	1,08	693.417 €	950.000 €	1,08	878.328 €
3	800.000 €	1,12	711.197 €	1.050.000 €	1,12	933.446 €
4	850.000 €	1,17	726.584 €	1.150.000 €	1,17	983.025 €
5	800.000 €	1,22	657.542 €	1.050.000 €	1,22	863.023 €
6	1.500.000 €	1,27	1.185.472 €	1.700.000 €	1,27	1.343.535 €
7	1.480.000 €	1,32	1.124.678 €	1.700.000 €	1,32	1.291.860 €
8	1.400.000 €	1,37	1.022.966 €	1.680.000 €	1,37	1.227.560 €
9	1.350.000 €	1,42	948.492 €	1.680.000 €	1,42	1.180.346 €
10	1.330.000 €	1,48	898.500 €	1.650.000 €	1,48	1.114.681 €
ΣΥΝΟΛΟ	10.890.000 €		8.574.618 €	13.510.000 €		10.681.189 €
ΥΠ/ΠΟ	-24.160.925 €		-26.476.307 €	-88.570.000 €		-91.398.811 €

Ο παραπάνω πίνακας αποτελεί την ανάλυση της σχέσης για τον προσδιορισμό της Καθαρής Παρούσας Αξίας (NPV) της επένδυσης συγκριτικά με την μέθοδο του χρόνου απόδοσης επενδυμένων χρημάτων την οποία αναλύσαμε στην προηγούμενη ενότητα. Προσδιορίζοντας σταθερό επιτόκιο $i=0,04$ ή 4% σταθερό για χρόνο $t=10$ έτη και με βάση τις ταμειακές ροές που έχουμε διατηρήσει ίδιες ανά έτος, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι στην περίπτωση του σεναρίου παραμονής στην υφιστάμενη τοποθεσία οι αποσβέσεις θα ανέλθουν σε 8.574 χιλ. € ενώ στην περίπτωση του σεναρίου μετεγκατάστασης σε 10.681 χιλ. €, η δε Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV) στην περίπτωση του σεναρίου παραμονής στην υφιστάμενη τοποθεσία ανέρχεται σε -26.476.307 € ενώ στην περίπτωση του σεναρίου μετεγκατάστασης σε -91.398.811 €.

Παρατηρούμε ότι και στις δύο περιπτώσεις η Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV) είναι αρνητική γεγονός το οποίο σημαίνει ότι με βάση τις παραδοχές που έχουμε κάνει η επένδυση καθίσταται μη αποδεκτή και στις δύο περιπτώσεις. Αυτό οφείλεται κυρίως στο υψηλό κόστος της αρχικής επένδυσης και ισχυροποιεί την άποψη περί ανάγκης Δημοσίου χαρακτήρα λειτουργίας της Κ.Α.Θ. Α.Ε.

Με βάση όμως την συγκεκριμένη μεθοδολογία το θετικότερο σενάριο είναι αυτό του εκσυγχρονισμού στην υφιστάμενη τοποθεσία και όχι εκείνο της μετεγκατάστασης.

6.3.2.4. Ο ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ (PROFITABILITY INDEX – PI)

Ο δείκτης κερδοφορίας (profitability index-PI) συσχετίζει με τη μορφή πηλίκου τις εκροές και τις εισροές, αφού πρώτα τις ανάγει στην παρούσα αξία.

Εξ ορισμού ο δείκτης αυτός έχει την εξής μορφή:

$$PI = (NPVI) / (NPVO), PI = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{CIF_t}{1+i^n}}{\sum_{t=0}^n \frac{COF_t}{1+i^n}}$$

Αντί δηλαδή για τις συνολικές ταμειακές ροές (CFt) διαχωρίζονται οι εισροές (CIFt) και οι εκροές (COFt) και ανάγονται στη συνέχεια σε παρούσα αξία. Ο δείκτης κερδοφορίας προκύπτει με τη διαίρεση της **παρούσας αξίας των εισροών (NPVI) και των εκροών (NPVO)**. Η επένδυση έχει νόημα όταν $PI > 1$. Προκειμένου για δύο επενδύσεις (αμοιβαία αποκλειόμενες) προτιμάται φυσικά η επένδυση με το μεγαλύτερο δείκτη κερδοφορίας. Στους πίνακες που ακολουθούν γίνεται αποτύπωση του δείκτη κερδοφορίας διατηρώντας τις ίδιες παραδοχές με τις προηγούμενες μεθόδους.

Σενάριο εκσυγχρονισμού στην υφιστάμενη τοποθεσία						
Χρόνος (t)	Εισροές	Εκροές	$(1+0,4)^t$			PI
0						
1	3.500.000 €	2.870.000 €	1,04	3.640.000 €	2.984.800 €	1,22
2	3.800.000 €	3.050.000 €	1,08	4.110.080 €	3.298.880 €	1,25
3	4.000.000 €	3.200.000 €	1,12	4.499.456 €	3.599.565 €	1,25
4	3.900.000 €	3.050.000 €	1,17	4.562.448 €	3.568.069 €	1,28
5	3.800.000 €	3.000.000 €	1,22	4.623.281 €	3.649.959 €	1,27
6	4.450.000 €	2.950.000 €	1,27	5.630.670 €	3.732.691 €	1,51
7	4.400.000 €	2.920.000 €	1,32	5.790.100 €	3.842.521 €	1,51
8	4.300.000 €	2.900.000 €	1,37	5.884.847 €	3.968.850 €	1,48
9	4.380.000 €	3.030.000 €	1,42	6.234.106 €	4.312.635 €	1,45
10	4.200.000 €	2.870.000 €	1,48	6.217.026 €	4.248.301 €	1,46
ΣΥΝΟΛΟ	40.730.000 €	29.840.000 €		51.192.014 €	37.206.270 €	1,38

Σενάριο μετεγκατάστασης						
Χρόνος (t)	Εισροές	Εκροές	(1+0,4) ^t			PI
0						
1	3.900.000 €	3.100.000 €	1,04	4.056.000 €	3.224.000 €	1,26
2	4.200.000 €	3.350.000 €	1,08	4.542.720 €	3.623.360 €	1,25
3	4.500.000 €	3.450.000 €	1,12	5.061.888 €	3.880.781 €	1,30
4	5.500.000 €	4.350.000 €	1,17	6.434.222 €	5.088.885 €	1,26
5	5.200.000 €	4.150.000 €	1,22	6.326.595 €	5.049.110 €	1,25
6	5.700.000 €	4.000.000 €	1,27	7.212.318 €	5.061.276 €	1,43
7	5.600.000 €	3.900.000 €	1,32	7.369.218 €	5.132.134 €	1,44
8	5.700.000 €	4.020.000 €	1,37	7.800.844 €	5.501.648 €	1,42
9	5.800.000 €	4.300.000 €	1,42	8.255.209 €	6.120.241 €	1,35
10	5.900.000 €	4.400.000 €	1,48	8.733.441 €	6.513.075 €	1,34
ΣΥΝΟΛΟ	52.000.000 €	39.020.000 €		65.792.455 €	49.194.508 €	1,34

Από την ανάλυση των παραπάνω πινάκων προκύπτει ότι ενώ και στις δύο περιπτώσεις ο δείκτης κερδοφορίας (PI) είναι μεγαλύτερος της μονάδας άρα ουσιαστικά και οι δύο επενδύσεις αντιμετωπίζονται θετικά, στο σενάριο της μετεγκατάστασης ο δείκτης κερδοφορίας (PI) είναι μικρότερος από τον αντίστοιχο του σεναρίου παραμονής στην υφιστάμενη τοποθεσία. Άρα, με βάση τον εξεταζόμενο δείκτη προτιμώμενη μορφή επένδυσης αποτελεί εκείνη της περίπτωσης της υφιστάμενης τοποθεσίας.

Συμπερασματικά μπορούμε να αναφέρουμε ότι και στις τέσσερις μεθόδους αξιολόγησης της επένδυσης που αναλύσαμε το αποτέλεσμα που προέκυψε προκρίνει την επιλογή του σεναρίου της ριζικής αναδιάρθρωσης στην υφιστάμενη τοποθεσία.

6.4. ΘΕΤΙΚΑ ΚΑΙ ΑΡΝΗΤΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ ΤΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

ΠΑΡΑΜΟΝΗ ΣΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΘΕΣΗ: Αναβάθμιση υφιστάμενων υποδομών, βελτίωση παρεχόμενων υπηρεσιών		ΠΑΡΑΜΟΝΗ ΣΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΘΕΣΗ: Ολοκληρωτικός ανασχεδιασμός, αναδιοργάνωση συνόλου εγκαταστάσεων		ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	
Θετικά Σημεία (+)	Αρνητικά Σημεία (-)	Θετικά Σημεία (+)	Αρνητικά Σημεία (-)	Θετικά Σημεία (+)	Αρνητικά Σημεία (-)
Χαμηλό κόστος επένδυσης	Περιορισμένη Απόδοση επένδυσης	Μόχλευση χρηματοδοτικών πόρων ΕΣΠΑ	Πιθανή τάση αύξησης της τιμολογιακής πολιτικής	Αξιοποίηση του ακινήτου της υφιστάμενης θέσης	Χρονοβόρες διαδικασίες
Δημόσια δέσμευση για βελτίωση της προσβασιμότητας	Περιορισμένες δυνατότητες ανάπτυξης	Δημιουργία σύγχρονων υποδομών	Περιορισμένες δυνατότητες ανάπτυξης	Ενδυνάμωση της ανταγωνιστικότητας των πελατών	Πολύ υψηλό κόστος επένδυσης
Συνεχιζόμενη λειτουργία της Αγοράς	Διατήρηση παρωχημένων εγκαταστάσεων	Διευρυμένες δυνατότητες ανάπτυξης	Πιθανή αποχώρηση εμπόρων	Άρση του χωροταξικού περιορισμού	Πιθανή αποχώρηση εμπόρων
Αυτοχρηματοδότηση και αξιοποίηση ΕΣΠΑ	Υψηλό κόστος συντήρησης	Ποιοτική αναβάθμιση υπηρεσιών	Χωροταξικός περιορισμός	Δυναμικότητα και ποιότητα μεταφορών	Αύξηση τιμολογίων
Λειτουργικός εκσυγχρονισμός	Χωροταξικός περιορισμός	Λειτουργικός εκσυγχρονισμός		Δημιουργία σύγχρονων υποδομών	Οικονομική ύφεση
Βελτίωση ανταγωνισμού		Ισχυροποίηση ηγετικής θέσης στην αγορά		Διευρυμένες δυνατότητες ανάπτυξης	Κίνδυνος ακύρωσης του εγχειρήματος
Διεθνής Προσανατολισμός		Διεύρυνση εμπορικής βάσης		Ποιοτική αναβάθμιση υπηρεσιών	
Μείωση διοικητικού βάρους – Αύξηση εσόδων		Μείωση διοικητικού βάρους – Αύξηση εσόδων		Λειτουργικός εκσυγχρονισμός	
		Διεθνής προσανατολισμός		Διεθνής προσανατολισμός	
		Υψηλή απόδοση επένδυσης		Υψηλή απόδοση επένδυσης	
		Ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων		Ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων	
		Ισχυρότερα εταιρικά σχήματα		Ισχυρότερα εταιρικά σχήματα	
		Βελτίωση ανταγωνισμού		Βελτίωση ανταγωνισμού	
		Ενδυνάμωση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων		Μείωση διοικητικού βάρους	
		Δημόσια δέσμευση για βελτίωση προσβασιμότητας		Ισχυροποίηση ηγετικής θέσης στην αγορά	

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ

Στο παρόν κεφάλαιο περιγράφονται και αναλύονται τα πρότυπα μετατροπής του ιδιοκτησιακού καθεστώτος αγορών χονδρικού εμπορίου ώστε να επιχειρηθεί μια ανάγνωση του κατάλληλου προτύπου για την Κ.Α.Θ. Α.Ε..



7.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σήμερα η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης όπως έχουμε προαναφέρει λειτουργεί ως ΔΕΚΟ γεγονός που σημαίνει ότι οι μετοχές της ανήκουν στο κράτος. Η διεθνής πρακτική έδειξε επίσης ότι οι περισσότερες αγορές στην Ευρώπη διατηρούν το δημόσιο χαρακτήρα τους και ειδικά εκείνες οι αγορές που αποδεικνύονται ιδιαίτερα προσαρμοστικές και ανταγωνιστικές. Η ανάλυση ωστόσο της διεθνούς πρακτικής ανέδειξε δύο ακόμη πρότυπα διαχείρισης των αγορών χονδρικού εμπορίου. Ειδικότερα στην Ευρώπη πέρα από τις δημόσιες αγορές λειτουργούν επίσης αμιγώς ιδιωτικές αγορές καθώς και αγορές με πολύ-μετοχικά σχήματα με την συμμετοχή δήμων και ιδιωτικών κεφαλαίων.

Οι εναλλακτικές προτάσεις για την διαχείριση της Κ.Α.Θ. Α.Ε. επομένως μπορεί να κωδικοποιηθεί στις εξής κατηγορίες :

- ▶ την διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης
- ▶ την ιδιωτικοποίηση της εταιρίας
- ▶ την πώληση μέρους των μετοχών με την είσοδο του στρατηγικού εταίρου με την εκχώρηση του μάνατζμεντ.

7.2. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Οι ιδιωτικοποιήσεις τα τελευταία είκοσι χρόνια έχουν αποτελέσει κεντρική πολιτική επιλογή της Ευρωπαϊκής ολοκλήρωσης. Είναι δεδομένο επίσης ότι οι ιδιωτικοποιήσεις προσφέρουν πολλαπλά οφέλη στην οικονομία καθώς ενισχύουν τον ανταγωνισμό, βελτιώνουν την ποιότητα των προϊόντων και υπηρεσιών και παράλληλα βοηθούν στη δημοσιονομική προσαρμογή. Ωστόσο η τάση αυτή δεν φαίνεται να έχει επικρατήσει στη περίπτωση των αγορών χονδρικού εμπορίου στην Ευρώπη όπου ο δημόσιος χαρακτήρας τους διατηρείται. Η συντριπτική πλειονότητα των αγορών στην Ευρώπη ελέγχονται πλήρως από τα κράτη ή ακόμα και όταν συμμετέχουν άλλοι φορείς στο μετοχικό κεφάλαιο, η διοίκηση παραμένει κρατική.

Οι λόγοι που έχουν οδηγήσει στη διατήρηση αυτού του προτύπου είναι πολλαπλοί. Καταρχήν ο κοινωνικός ρόλος των αγορών ενισχύθηκε σημαντικά μετά τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο και συνδυάστηκε άμεσα με την ανοικοδόμηση των πόλεων αλλά και την ραγδαία αστική συγκέντρωση. Οι αγορές χονδρικού εμπορίου αποτέλεσαν για τα κράτη, δομές ασφαλούς και έγκαιρου εφοδιασμού τροφίμων στις μεγάλες πόλεις σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης και φυσικών καταστροφών. Σε ομαλές περιόδους οι αγορές αυτές υπό την κρατική αιγίδα στήριξαν τον πρωτογενή τομέα και ανέδειξαν κερδοφόρες καλλιέργειες ενώ στήριξαν την βιωσιμότητα μικρών επιχειρήσεων λιανικού εμπορίου στις πόλεις έναντι του σφοδρού ανταγωνισμού των μεγάλων καταστημάτων. Η ανάπτυξη αυτή των κρατικών αγορών ως κοινωνικά αγαθά, δημιούργησε μια ισχυρή παράδοση και ένα όνομα που αποτελεί πλέον σημαντικό κεφάλαιο για τις αγορές καθώς έχουν ταυτιστεί με την υψηλή ποιότητα των προϊόντων που διασφαλίζεται από την παρουσία του κρατικού ελέγχου.

Δεύτερον, φαίνεται ότι η διατήρηση του κρατικού προτύπου λειτουργίας σε μεγάλο μέρος της Ευρώπης πέρα από τα κοινωνικά κριτήρια συνδέεται και με οικονομικά κριτήρια. Πιο συγκεκριμένα οι περισσότερες αγορές παραμένουν ιδιαίτερα κερδοφόρες γεγονός που απέτρεψε την ιδιωτικοποίηση τους. Είναι ενδεικτικό ότι ακόμη και στη Μεγάλη Βρετανία όπου ο ρόλος της κεντρικής αγοράς του Λονδίνου είναι υποβαθμισμένος και δεν συντρέχουν κοινωνικοί λόγοι, η αγορά είναι κερδοφόρα και παραμένει υπό κρατικό έλεγχο. Επίσης είναι σημαντικό να τονίσουμε ότι σε αντίθεση με άλλες οικονομικές δραστηριότητες που πέρασαν από κρατικό σε ιδιωτικό έλεγχο, η συγκεκριμένη δραστηριότητα διαχρονικά στηρίχθηκε στην ιδιωτική πρωτοβουλία και τον ανταγωνισμό των εμπόρων. Με λίγα λόγια το μίγμα αυτό πέτυχε να συνδυάζει με ορθολογικό τρόπο τα θετικά της ιδιωτικής πρωτοβουλίας με την κρατική μέριμνα. Ο ρόλος του κράτους περιοριζόταν πάντα στη διευκόλυνση των εμπόρων, τον έλεγχο της ποιότητας και την μεγιστοποίηση των οικονομιών κλίμακας. Το μίγμα αυτό αποδείχθηκε πετυχημένο και για το λόγο αυτό επικράτησε όλα αυτά τα χρόνια.

Η διατήρηση του δημόσιου χαρακτήρα της Κ.Α.Θ. Α.Ε. ως πρότυπο διαχείρισης φαίνεται να εμπεριέχει πολλαπλά οφέλη κυρίως για την τοπική οικονομία και την βιωσιμότητα των μικρών επιχειρήσεων της Θεσσαλονίκης. Επιπλέον η δραστηριότητα παραμένει κερδοφόρα και ενισχύει άμεσα τα οικονομικά στοιχεία του κράτους (φόροι - μερίσματα), ενώ επιτρέπει ταυτόχρονα στο κράτος να εγγυάται τον ασφαλή και ποιοτικό εφοδιασμό τροφίμων στη περιοχή. Επίσης είναι ιδιαίτερα σημαντικό να τονιστεί ότι η διατήρηση του κρατικού χαρακτήρα της εταιρίας θα διατηρήσει και την πρόσβαση της (ως δημόσιος φορέας) σε χρηματοδότηση Ευρωπαϊκών προγραμμάτων του ΕΣΠΑ 2007-13 παράγοντας σημαντικό για την υποβοήθηση της τοπικής οικονομικής ανάπτυξης και συνοχής .

7.3. ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Το ζήτημα της ιδιωτικοποίησης της Κ.Α.Θ. Α.Ε. δεν είναι ένα ζήτημα που μπορεί να αναλυθεί ανεξάρτητα από το γενικότερο νομικό πλαίσιο που διέπει την λειτουργία των κεντρικών αγορών χονδρικού εμπορίου. Πιο συγκεκριμένα είναι σημαντικό να συνυπολογίσουμε στο ενδεχόμενο αυτό, το γεγονός ότι γενικότερα στην Ευρώπη η ανάπτυξη των κεντρικών αγορών πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο μιας γενικότερης προστατευτικής πολιτικής προς όφελος της δραστηριότητας αυτής. Είναι ενδεικτικό ότι στην Γαλλία απαγορεύεται με νόμο η ανάπτυξη άλλων αγορών σε ακτίνα 20 χλμ από τη κεντρική αγορά του Παρισιού. Επίσης στην Ελλάδα αντίστοιχοι περιορισμοί ισχύουν για ακτίνα 2 χλμ από τις κεντρικές αγορές Αθήνας και Θεσσαλονίκης. Σήμερα ωστόσο οι περιορισμοί αυτοί αμφισβητούνται άμεσα από τις Ευρωπαϊκές συνθήκες και πιο συγκεκριμένα από την Ευρωπαϊκή οδηγία για την απελευθέρωση των υπηρεσιών και πρόσφατα οι περιορισμοί αυτοί στην Ελλάδα άρθηκαν με την ψήφιση σχετικού νόμου.

Πιο συγκεκριμένα εάν υποθέσουμε ότι η εταιρία ιδιωτικοποιείται, δεν υπάρχουν σαφείς ενδείξεις ότι θα ενισχυόταν ο ανταγωνισμός. Είναι πολύ πιθανό ότι ο κλάδος θα ισορροπούσε πάλι σε κατάσταση μονοπωλίου ή στη καλύτερη περίπτωση σε κατάσταση ολιγοπωλίου χωρίς μάλιστα την άμεση εποπτεία του κράτους. Επίσης είναι σημαντικό να υπολογιστεί ότι ιδιαίτερα στην Ελλάδα ο κλάδος των μεγάλων καταστημάτων (Σούπερ Μάρκετ) έχει την τάση να οργανώνεται σε καρτέλ για τον έλεγχο του ανταγωνισμού και των τιμών.

Στη περίπτωση ιδιωτικοποίησης της Κ.Α.Θ. Α.Ε. ο κλάδος του χονδρικού εμπορίου αλλά και οι φυσικοί πελάτες του (μικρές επιχειρήσεις λιανικού εμπορίου) θα έμεναν εκτεθειμένοι στις πιέσεις αυτές θέτοντας σε κίνδυνο και τον κοινωνικό ρόλο των αγορών αυτών.

7.4. ΑΛΛΑΓΗ ΜΕΤΟΧΙΚΗΣ ΣΥΝΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΟΥ ΜΑΝΑΤΖΜΕΝΤ

Το πρότυπο της πολύ-μετοχικής σύνθεσης κεντρικών αγορών χονδρικού εμπορίου στην Ευρώπη είναι αρκετά διαδεδομένο. Στις περιπτώσεις αυτές στις μετοχικές συνθέσεις μετέχουν εκτός του κράτους και δημοτικές αρχές, επιμελητήρια και οι έμποροι των αγορών ενώ η διοίκηση πολλές φορές παραμένει στο κράτος ή μεταβιβάζεται σε στρατηγικούς επενδυτές. Η συμμετοχή στρατηγικού επενδυτή παρουσιάζει αρκετά οφέλη καθώς παρέχει τη δυνατότητα πραγματοποίησης επενδύσεων εκσυγχρονισμού και ανάπτυξης δίνοντας παράλληλα στο κράτος να διατηρεί άμεση εποπτεία με τη συμμετοχή στη διοίκηση (έστω μειοψηφική). Στη περίπτωση της Ελλάδας όμως και της Κ.Α.Θ. Α.Ε. το σενάριο αυτό φαντάζει δύσκολα πραγματοποιήσιμο.

Τα περιορισμένα περιθώρια κέρδους της εταιρίας θα δυσκόλευαν ιδιαίτερα την απόσβεση της επένδυσης εκσυγχρονισμού που απαιτούν σήμερα οι συνθήκες. Το γεγονός αυτό και σε συνδυασμό με τους περιορισμούς που θα είχε ο επενδυτής από την συμμετοχή του κράτους στη διοίκηση αλλά και της ασάφειας του κανονιστικού πλαισίου του κλάδου περιορίζουν σημαντικά την ελκυστικότητα μιας τέτοιας επένδυσης. Άρα η εξεύρεση τέτοιου στρατηγικού επενδυτή στη παρούσα οικονομική συγκυρία είναι ιδιαίτερα δύσκολη.

7.5. ΣΥΝΟΨΗ

Η ανάλυση των πιθανών προτύπων διοίκησης της Κ.Α.Θ. Α.Ε. οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η διατήρηση του δημοσίου χαρακτήρα της εταιρίας προσφέρει μεγαλύτερα και ασφαλέστερα οφέλη σε αντίθεση με τα πρότυπα ιδιωτικοποίησης που διατηρούν αρκετές αβεβαιότητες και ασάφειες ως προς το αποτέλεσμα αλλά και τα σωρευτικά τους οφέλη για την αγορά και την κοινωνία.

ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. είναι μια εταιρία με μακρά παράδοση και σημαντική παρουσία στην εφοδιαστική αλυσίδα τροφίμων στη Βόρεια Ελλάδα. Η ανάλυση των οικονομικών μεγεθών της επιχείρησης και των επιμέρους δεικτών καταδεικνύει ότι το παρόν οικονομικό μοντέλο λειτουργίας της είναι υγιές, καθώς παρουσιάζει θετικά αποτελέσματα, ειδικά τα τελευταία έτη.

Στο διάστημα αυτών των τελευταίων ετών έχουν πραγματοποιηθεί σημαντικές επενδύσεις, κυρίως στην κρεαταγορά, οι οποίες ενίσχυσαν τη θέση της εταιρίας στην αγορά και δημιούργησαν νέες προοπτικές ανάπτυξης για το μέλλον.

Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. αποτελεί Δημοσίου χαρακτήρα επιχείρηση, η οποία ενισχύει την Εθνική Οικονομία, αφού επιτυγχάνει ταυτόχρονα να διατηρεί υψηλή κερδοφορία, χωρίς να επιβαρύνει το Κράτος. Τόσο η λογιστική αξία, όσο και η δίκαιη αξία της αγοράς, κυμαίνεται περίπου στα 40 εκ.€, το γεγονός αυτό σε καμιά περίπτωση δεν αποκλείει την δυνατότητα η Κ.Α.Θ. Α.Ε. να πωληθεί με μικρότερο ή μεγαλύτερο τίμημα.

Ταυτόχρονα όμως πρέπει να τονιστεί ότι η διεθνής πρακτική έχει αποδείξει, πώς οι πλέον πετυχημένες αγορές παγκοσμίως λειτουργούν παρέχοντας υψηλού επιπέδου υπηρεσίες διατηρώντας το Δημόσιο χαρακτήρα τους.

Εξετάζοντας τα σενάρια: 1) παραμονή στην υφιστάμενη θέση με αναβάθμιση υφιστάμενων υποδομών, βελτίωση παρεχόμενων υπηρεσιών, 2) παραμονή στην υφιστάμενη θέση με ολοκληρωτικό ανασχεδιασμό, με αναδιοργάνωση του συνόλου των εγκαταστάσεων και 3) μετεγκατάσταση, προκύπτει ότι το πιο ανταποδοτικό είναι το δεύτερο σενάριο.

Με το μέθοδο της πολυκριτηριακής ανάλυσης αξιολογήθηκαν πέντε πιθανές θέσης μετεγκατάστασης. Με βάση τα κριτήρια που τέθηκαν η επικρατέστερη θέση η Π.Ε.1, η οποία βρίσκεται νότια του ΤΕΙ Θεσσαλονίκης και περιβάλλεται στα δυτικά από κανάλι στο ύψος του κόμβου της Σίνδου, στα βόρεια από την ΠΑΘΕ, στα ανατολικά από το Γαλλικό ποταμό και νότια από αδόμητες εκτάσεις.

Ο επιχειρησιακός σχεδιασμός για την αξιοποίηση των πόρων του Ε.Σ.Π.Α. και άλλων Ευρωπαϊκών πόρων βρίσκεται σε στάδιο ολοκλήρωσης, του οποίου η υλοποίηση θα συμβάλλει σημαντικά στον εκσυγχρονισμό της επιχείρησης και την αναβάθμιση των υφιστάμενων υποδομών.

Η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης Α.Ε. αποτελεί σημαντικό κρίκο στην εφοδιαστική αλυσίδα, συμβάλλοντας καθοριστικά στην ενίσχυση του Ανταγωνισμού με οφέλη τόσο για τις Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις Λιανικού Εμπορίου, όσο και για τους καταναλωτές. Επιπλέον, διασφαλίζει μέσω καθημερινών ελέγχων την ποιότητα των προσφερόμενων προϊόντων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΣΧΕΔΙΟ 1:

ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ ΔΙΚΤΥΟΥ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΤΗΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ

ΣΧΕΔΙΟ 2:

ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΚΡΕΑΤΑΓΟΡΑΣ

(ΎΔΡΕΥΣΗΣ – ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ – ΟΜΒΡΙΩΝ – ΗΛΕΚΤΡΙΚΩΝ)



**Τεχνικοοικονομική Μελέτη Σκοπιμότητας για τον Επιχειρησιακό και
Λειτουργικό Εκσυγχρονισμό με Παράλληλη Διερεύνηση των Σεναρίων
Μελλοντικής Μετεγκατάστασης ή Αναβάθμισης των Υφιστάμενων
Υποδομών της Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης Α.Ε.**