



Γεώσφαιρα Τεχνική Εταιρεία Μελετών - Εφαρμογών
Δημήτριος Β. Κατσαρός - Βασίλειος Σ. Σαπουλίδης και Συνεργάτες Ε.Ε.
Χαρτογραφία - GIS - Τοπογραφία - Πολεοδομία - Οδοποιία - Φωτογραμμετρία - Κτηματολόγιο
Δ/ση: Βριλησσού 83 Αθήνα 114 76 Τηλ. 210 6433889 Fax. 210 6433574 e-mail: geosfair@otenet.gr

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Ανάλυση δυνατοτήτων εκμετάλλευσης ακινήτου ιδιοκτησίας Οικοδομικού Συνεταιρισμού ΦΟΙΝΙΞ



ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ: Οικοδομικός Συνεταιρισμός ΦΟΙΝΙΞ
Θέση: Αγριελαιώνας – Χαμολιά Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας

Αθήνα Δεκέμβριος 2015

ΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

Αρ.Εγγράφου : 03122015 /ΤΕ01

ΑΘΗΝΑ Δεκέμβριος 2015

Αθήνα, σήμερα την 03-12-2015 ο υπογράφων **Βασίλειος Σ. Σαπουλίδης**

Διπλωματούχος Αγρονόμος-Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π., MSc στο Περιβάλλον, πραγματογνώμονας του Πρωτοδικείου Αθηνών σαν εκπρόσωπος της Τεχνικής εταιρείας «Γεώσφαιρα Ε.Ε.» Πατρών δηλώνω ότι κληθήκαμε να εκπονήσουμε την μελέτη «**Ανάλυση δυνατοτήτων εκμετάλλευσης ακινήτου ιδιοκτησίας Οικοδομικού Συνεταιρισμού ΦΟΙΝΙΞ**», κατόπιν εντολής του Οικοδομικού Συνεταιρισμού Φοίνιξ που αφορά ακίνητο ιδιοκτησίας του στην θέση **Αγριελαιώνας – Χαμολιά Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας** και εις εκτέλεση του από 12/11/2015 σχετικού συμφωνητικού.

Παράλληλα εκτελούνται όλες οι παρακάτω λεπτομερώς περιγραφόμενες εργασίες ώστε να μορφωθεί αντικειμενικό, επιστημονικό και τεκμηριωμένο συμπέρασμα περί της αληθείας των πραγμάτων.

1. ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της παρούσας τεχνικής έκθεσης είναι η εκπόνηση του Σταδίου 1 (Προκαταρκτικές εργασίες (Συμβατικό αντικείμενο) και ειδικότερα:

ΣΤΑΔΙΟ 1: Προκαταρκτικές εργασίες

ΦΑΣΗ 1.1. : ΑΝΑΛΥΣΗ

Με βάση τα υφιστάμενα στοιχεία, που διέθεσε ο «Φοίνικας», και άλλα που διερευνήσαμε, να ελεγχθεί η υφιστάμενη κατάσταση του ακινήτου και θα αποτυπωθεί σε σχετική μελέτη στα θέματα που αφορούν:

1. Το πολεοδομικό καθεστώς
2. Το δασικό χαρακτήρα και τυχόν δεσμεύσεις
3. Αρχαιολογικές δεσμεύσεις
4. Περιβαλλοντικές δεσμεύσεις

ΦΑΣΗ 1.2. : ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΩΝ

Μετά την φάση της ανάλυσης θα προσδιορισθούν οι στόχοι ανάπτυξης του ακινήτου σε συνεργασία των μερών, ώστε να μπορούν να συσχετισθούν με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο ανάπτυξης.

ΦΑΣΗ 1.3. : ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Κατά την φάση αυτή θα ιεραρχηθούν οι τρόποι ανάπτυξης σε σχέση με την εφικτότητα, τον χρονικό ορίζοντα ανάπτυξης και τις επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες.

Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά θα αναλυθούν υλοποιήσιμες προτάσεις στο πλαίσιο των δυνατοτήτων του Ν998/79 (Δασικός Νόμος), του Ν.3894/10 (Στρατηγικές επενδύσεις – fast track) και της ανάπτυξης Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων. Θεωρείται αυτονόητο ότι η «Γεώσφαιρα» μπορεί να διαθέσει και κάθε άλλο στοιχείο και να κάνει κάθε άλλη σχετική πρόταση.

Η προσέγγιση προς το αποτέλεσμα της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης γίνεται με τη βοήθεια της επιστημονικής έρευνας με παράλληλη γίνεται εξέταση εγγράφων και διατάξεων. Όλες οι εκπονούμενες εργασίες εκτελούνται βάσει των κείμενων προδιαγραφών και σύμφωνα με τους κανόνες της τεχνικής και επιστήμης.

2. ΦΑΣΗ 1.1. Ανάλυση

2.1. Αναγνώριση

Το ακίνητο ιδιοκτησίας του Οικοδομικού συνεταιρισμού ΦΟΙΝΙΞ (εφεξής και για λόγους συντομίας «ακίνητο» έχει έκταση 674.015 τ.μ. (713.730 τ.μ. με την παραλιακή ζώνη) και χωροθετείται στην θέση «Αγριελαιώνας – Χαμολιά Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας»

2.2. Στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη:

2.2.1. Τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου Μηχανικού Χαραλάμπους Γεωργίου από 30/08/2007

2.2.2. Β.Δ 173/18/02/1966 (ΦΕΚ43Α και ΦΕΚ 28/1966) . (Περί αιγιαλού).

2.2.3. Συμβόλαιο αγοράς 89613/1989 του Σ/μφου Αθηνών Κων/νου Παπαδόπουλου το οποίο έχει μεταγραφεί νομίμως στο Υποθηκοφυλακείο Κρωπίας Αττικής στον τόμο 492 και με αύξοντα αριθμό 205.

2.2.4. το αριθ. 637/1965 προσύμφωνο συμβολαίου της συμβολαιογράφου Κρωπίας Βασιλικής συζ. Χρήστου Γκίκα.

2.2.5. Πράξη χαρακτηρισμού 8112 ΠΕ/16/01/1986 Δασάρχη Πεντέλης.

2.2.6. Η αριθ. 24/1986 απόφαση της Πρωτοβάθμιας Επιτροπής Επιλύσεων Δασικών Αμφισβητήσεων Ανατολικής Αττικής.

2.2.7. Η αριθ. 17/23.02.2002 απόφαση της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Εφετείου Αθηνών.

2.2.8. Η αριθ. 4357/2010 απόφαση του Ε' τμήματος του Στ.Ε Προσφυγής ενώπιον του ΣτΕ κατά της 17/2005 Αποφάσεως του ΔΕΕΔΑ/ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘ.

2.2.9. Ψηφιακό ανάγλυφο του εδάφους που συντάχθηκε από τον υπογράφωντα

2.2.10. Χάρτης κλίσεων του εδάφους που συντάχθηκε από τον υπογράφωντα

2.2.11. Ορθοφωτοχάρτης του ΟΚΧΕ (Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας.)

2.2.12. ΦΕΚ 199Δ/2003 περί «Καθορισμού χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν.Αττικής)».

2.2.13. ΦΕΚ 60 Α/2011 περί «Διατήρησης της Βιοποικιλότητας». (NATURA)

2.2.14. Το με αριθ.3719/14-11-1985 έγγραφο του Υπουργείου Πολιτισμού

2.2.15. Νόμος 4280/2014

2.2.16. Νόμος 3894/2010 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

2.2.17. Νόμος 3908/2011

2.2.18. ΠΔ 24/05/1985 (ΦΕΚ 270Δ/1985) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

2.2.19. Αεροφωτογραφία της ΓΥΣ έτους 1945

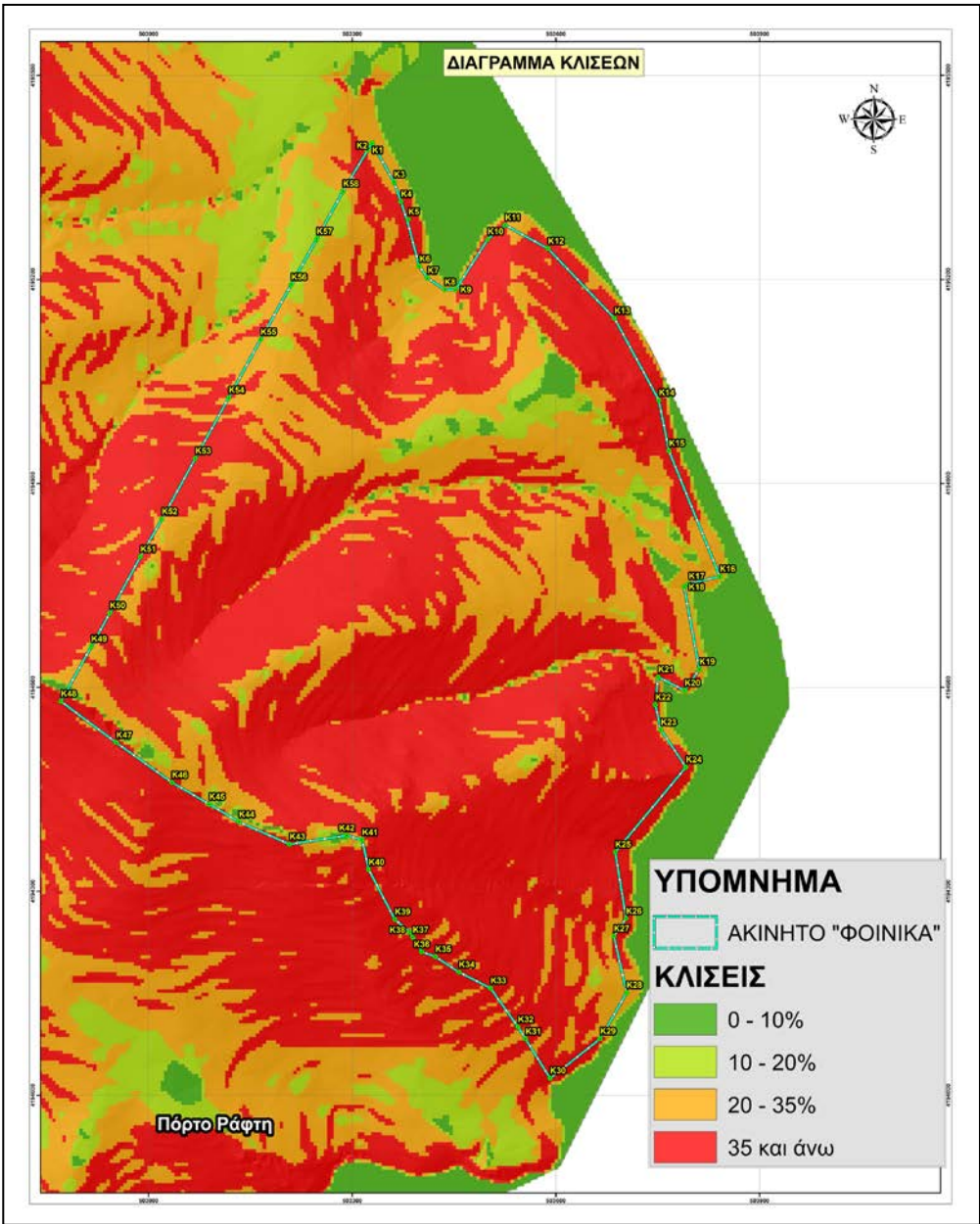
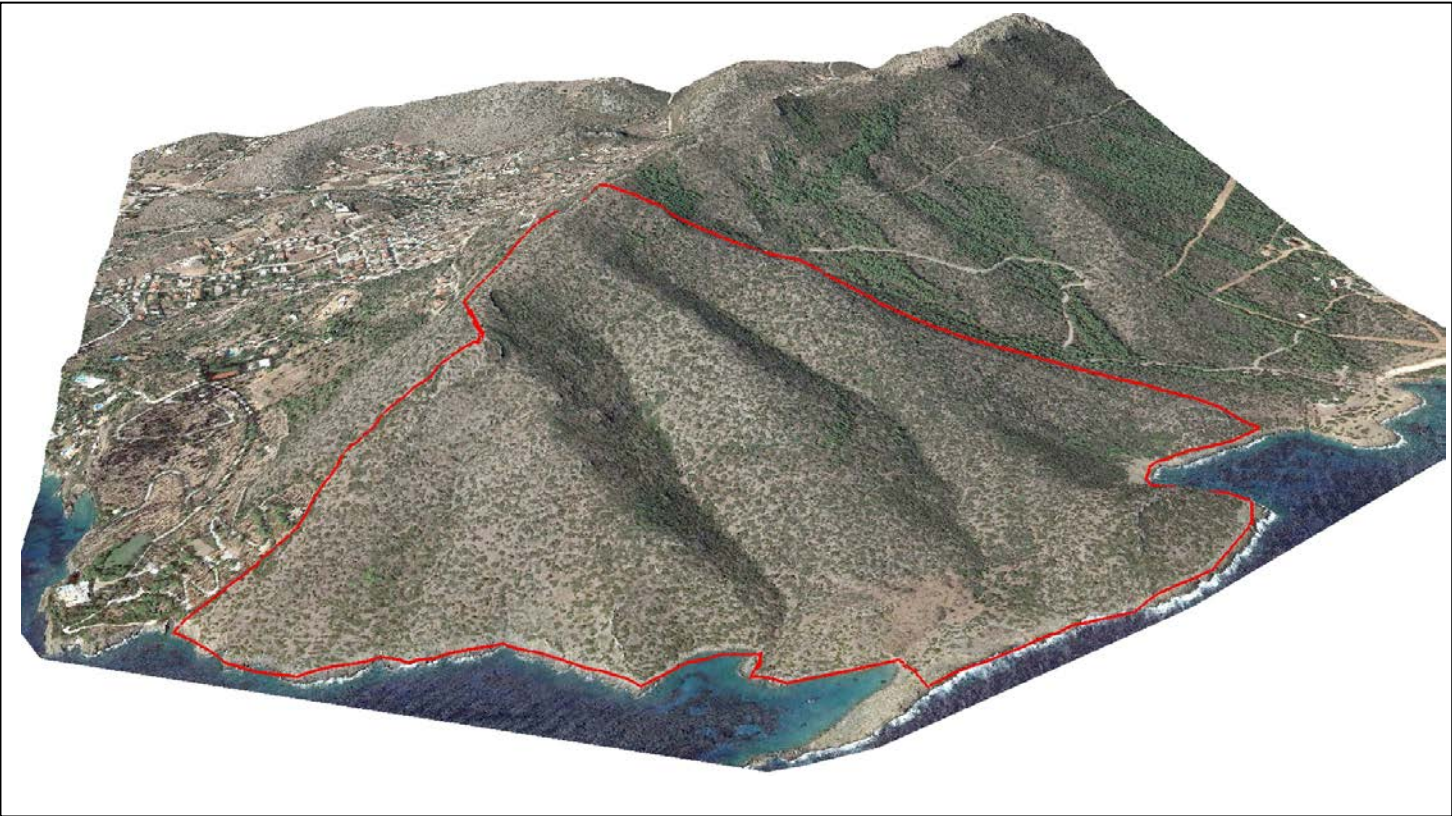
2.2.20. Χαρτογραφικά διαγράμματα κλίμακας 1:5000 της ΓΥΣ

2.2.21.Χωρική Αναγνώριση: (Διαγράμματα T01 και T02)

- Το «ακίνητο» χωροθετείται στην Ανατολική Αττική στην περιοχή Πόρτο Ράφτη.
- Βρέχεται από την θάλασσα κατά την Βορειοανατολική του πλευρά και κατά την Νοτιοανατολική του πλευρά ενώ κατά τις άλλες πλευρές συνορεύει με ιδιοκτησίες τρίτων.
- Παρουσιάζει πολύ αραιή θαμνώδη – ποώδη βλάστηση και εμφανή ασβεστολιθικά πετρώματα στο μεγαλύτερο ποσοστό της επιφανείας του.

- Έχει έντονο ανάγλυφο με κλίσεις που υπερβαίνουν το 35% για το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης του και ειδικότερα:

ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΚΛΙΣΕΙΣ
1%	0-10%
4%	10-20%
29%	20-35%
67%	35% και άνω



2.2.22.Πολεοδομική – Περιβαλλοντική Αναγνώριση: (Διάγραμμα T03)

- Το «ακίνητο» εμπίπτει εξ ολοκλήρου στην περιοχή «ΑΤΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ» όπως αυτή θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 199Δ/2003 περί «Καθορισμού χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν.Αττικής)».

Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 2 ανήκει στην IV. Περιοχή με στοιχείο Β3 –Αττικό Πάρκο

1. Στην παραπάνω περιοχή επιτρέπονται οι χρήσεις :

α) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις σε δημόσιες, δημοτικές εκτάσεις ή εκτάσεις αγροτικών συνεταιρισμών με κύριο χαρακτήρα την προβολή του πολιτιστικού πλούτου και των παραδοσιακών δραστηριοτήτων της περιοχής, Οι παραπάνω εγκαταστάσεις είναι δυνατόν να συμπληρώνονται με κτήρια εστίασης και αναψυχής. Προκειμένου να αποφευχθούν χρήσεις ασυμβίβαστες με το χαρακτήρα αρχαιολογικού χώρου ή μνημείου στην περιοχή αυτή, για όλες τις ανωτέρω εγκαταστάσεις απαιτείται η προέγκριση χωροθέτησης τους από την Αρχαιολογική Υπηρεσία.

β) Επίσης επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις οινοποιείων που μπορούν να περιλαμβάνουν και τη χρήση κατοικίας σε συνδυασμό με την υποχρεωτική αμπελοκαλλιέργεια ύστερα από βεβαίωση του Υπ. Γεωργίας ότι η καλλιέργεια καλύπτει τις απαιτούμενες προϋποθέσεις.

2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

α) Για τις πολιτιστικές εγκαταστάσεις, η μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων των κτηρίων ορίζεται σε 400 τ.μ., με του όρους που τίθενται στην παράγραφο 27 των Γενικών Διατάξεων του άρθρου 3 του ΦΕΚ199 Δ/2003.

β) Για τις εγκαταστάσεις οινοποιείων που μπορούν να περιλαμβάνουν κατοικία η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια ορόφων των κτηρίων ορίζεται σε 270 τμ. εκ των οποίων τα 200 τμ. αντιστοιχούν στη μέγιστη επιφάνεια ορόφων της κατοικίας. Η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια ορόφων των κτηρίων που ανεγείρεται σε κατά παρέκκλιση άρτια γήπεδα ορίζεται σε 170 τμ, εκ των οποίων τα 100 τμ. αντιστοιχούν στη μέγιστη επιφάνεια ορόφων της κατοικίας.

1. Για το μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων των κτηρίων και το μέγιστο ύψος αυτών εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24.5.1985 Π.Δ/τος (Δ'270), όπως ισχύει.

2. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων επιβάλλεται η κατασκευή κεκλιμένης στέγης με κεραμίδια βυζαντινού ή ελληνορωμαϊκού τύπου, το ύψος της οποίας δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 2.00 μ.

3. Μέχρι τη δημιουργία Φορέα Διαχείρισης η διοίκηση και η διαχείριση του Αττικού Πάρκου καθώς και η παρακολούθηση της εφαρμογής των παραπάνω διατάξεων και η προώθηση των

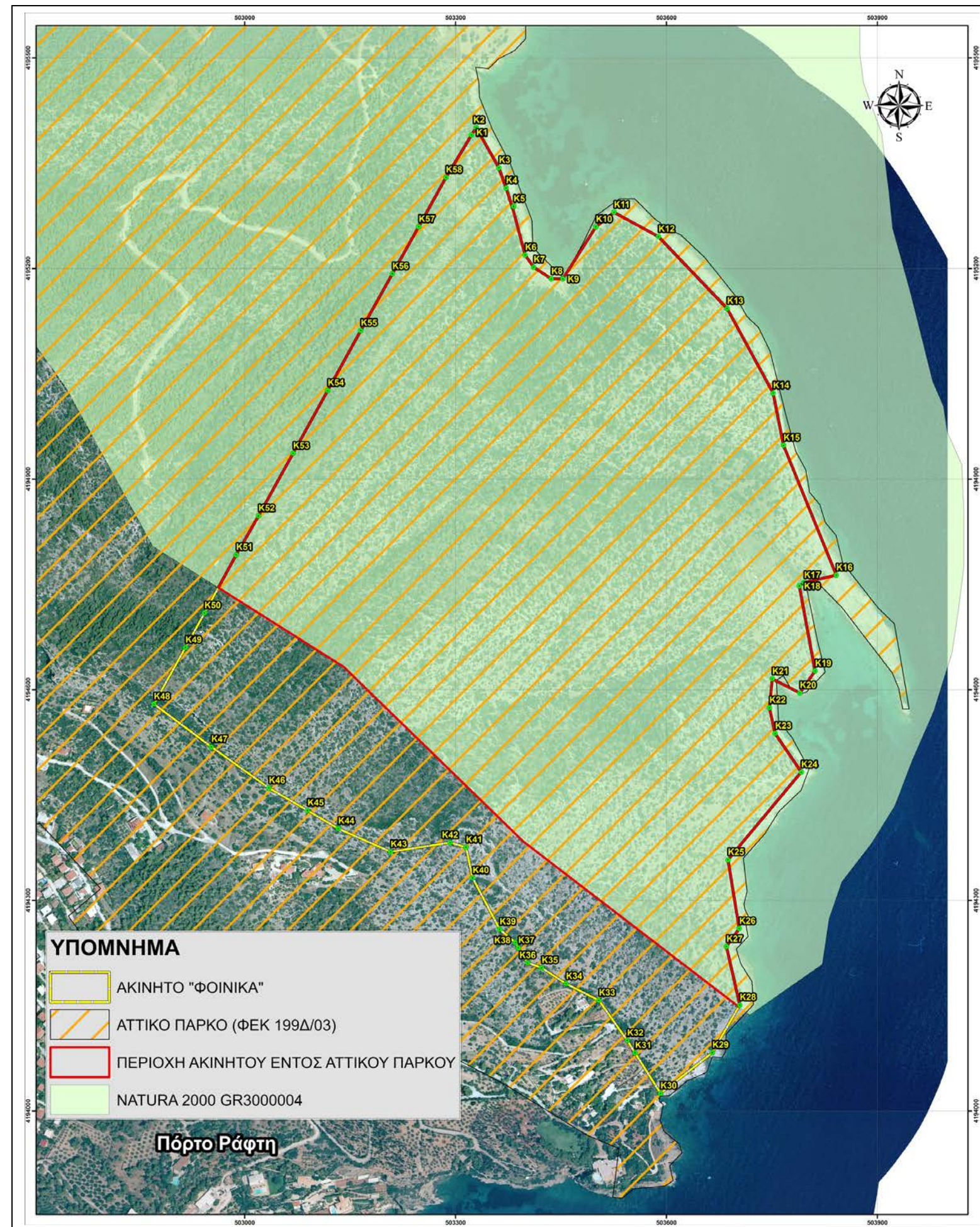
στόχων αυτού και η υλοποίηση των δημοτικών πολιτιστικών εγκαταστάσεων, ανατίθενται στην Περιφέρεια Αττικής.δίκτυο

4. Στην παραπάνω περιοχή δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 24 του Ν. 2508/97 (Α'124). (το άρθρο αυτό καταργήθηκε με τον Ν4280/2014 άρθρο 26 παρ1).

- Μέρος του ακινήτου ιδιοκτησίας ΦΟΙΝΙΚΑ εμβαδού 572.812,00 τ.μ. εμπίπτει εντός της περιοχής Natura 2000 GR3000004 και είναι χαρακτηρισμένη σαν ΕΖΔ (Ειδική Ζώνη Διατήρησης) όπως αυτή θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 60 Α/2011 περί «Διατήρησης της Βιοποικιλότητας».

ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας έχουν τεθεί υπόψη ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός ΔΕΝ άσκησε αντιρρήσεις για τα ανωτέρω θέματα (ΑΤΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ - ΦΕΚ199Δ/2003 και NATURA – ΦΕΚ 60Α/2011) με αποτέλεσμα να επιβληθούν οι ανωτέρω δεσμεύσεις στο ακίνητο.



2.2.23. Δασική Αναγνώριση: (Διάγραμμα Τ04)

Σύμφωνα με την Πράξη χαρακτηρισμού 8112 ΠΕ/16/01/1986 Δασάρχη Πεντέλης, χαρακτηρίστηκε το ακίνητο ως δάσος.

Σύμφωνα με την με αριθ. 24/1986 απόφαση της Πρωτοβάθμιας Επιτροπής Επιλύσεων Δασικών Αμφισβητήσεων Ανατολικής Αττικής μετά από αίτημα του Φοίνικα μετετράπηε ο χαρακτήρας της έκτασης από δάσος σε δασική έκταση.

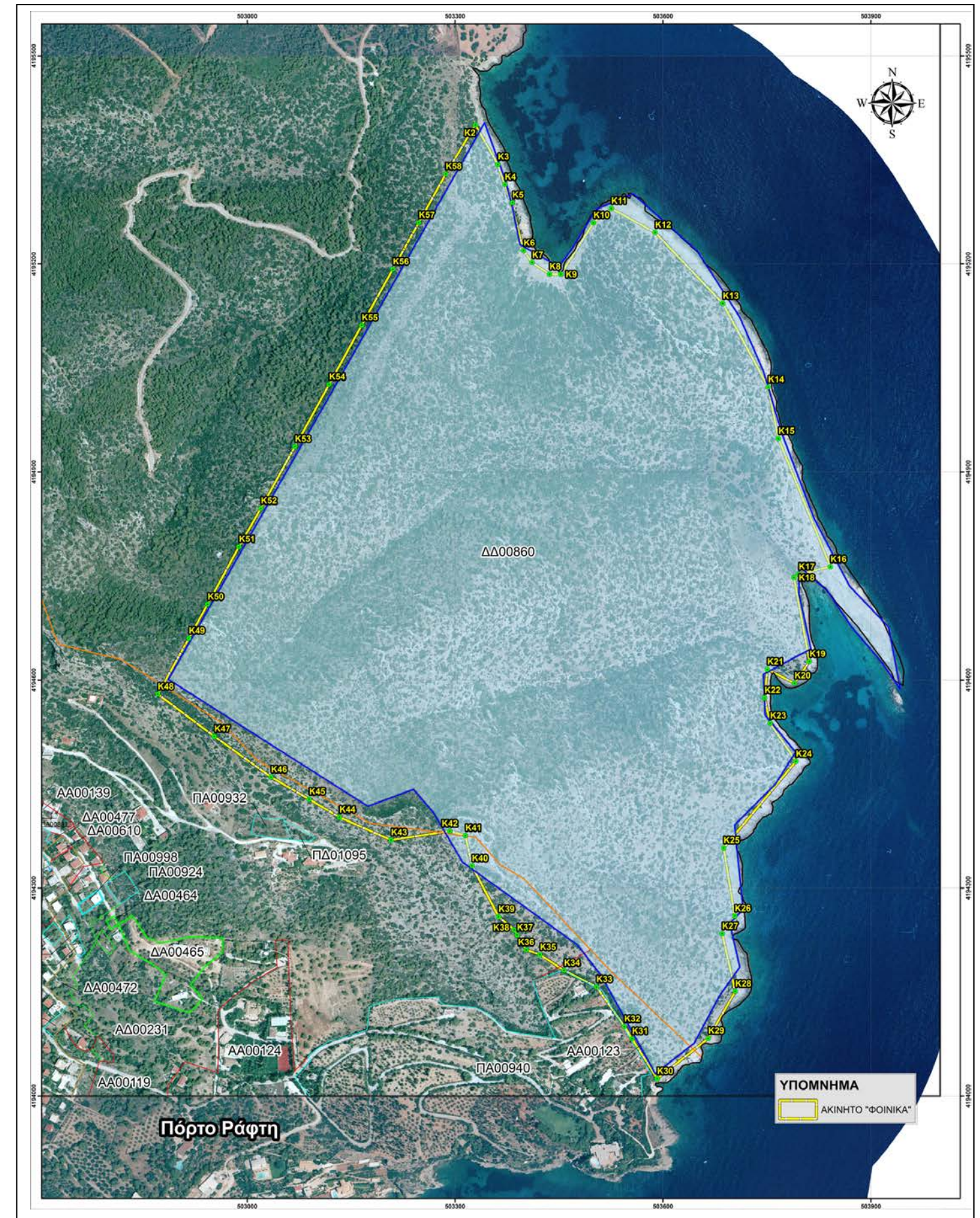
Η με αριθ. 17/23.02.2002 απόφαση της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Εφετείου Αθηνών απέρριψε προσφυγή του Συνεταιρισμού ως εκπρόθεσμη.

Με βάσει την 4357/2010 απόφαση του Ε' τμήματος του Στ.Ε Προσφυγής ενώπιον του Στ.Ε. κατά της 17/2005 Αποφάσεως του ΔΕΕΔΑ/ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘ απορρίπτεται η αίτηση του Συνεταιρισμού Φοινιξ λόγω του ότι κατά τη Συνεδρίαση της 1/12/2010 Ο ΑΙΤΩΝ ΔΕΝ ΠΑΡΕΣΤΕΙ ΔΙΑ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ.

Σύμφωνα με τους τρέχοντες δασικούς χάρτες το ακίνητο περιγράφεται ως ΔΔ00860 με χαρακτήρα Δάση και Δασικές εκτάσεις στις αεροφωτογραφίες παλαιότερης λήψης και πρόσφατης λήψης. (κυανούν χρώμα)

Σύμφωνα με την απόφαση (24/17-11-1986) της Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων η περιοχή του «ακινήτου» χαρακτηρίζεται ως δασική σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν.998/79 (όπως ίσχυε τότε) παράγραφος 2.

Σύμφωνα με σχετική μελέτη του Αριστοτελείου Παν.Θεσσαλονίκης το ποσοστό ξυλώδους δασοκάλυψης του ακινήτου είναι μόλις 5,80% το έτος 2005 και μόλις 4,40% το έτος 1945.





2.2.24. Αρχαιολογικά Θέματα

Σύμφωνα με το με αριθ.3719/14-11-1985 έγγραφο του Υπουργείου Πολιτισμούστην περιοχή δεν υπάρχουν επιφανειακά αρχαιότητες.Επισημαίνουμε ότι για οποιαδήποτε σχετική εργασία στο μέλλον θα πρέπει να ζητείται κάθε φορά η έγκριση της Υπηρεσίας μας, επειδή η περιοχή υπόκειται σε αρχαιολογικό έλεγχο.....

ΔΗΛΑΔΗ: Επειδή η έκταση είναι Αρχαιολογικού ενδιαφέροντος οποιαδήποτε ανάπτυξη δραστηριότητας υπάγεται σε Αρχαιολογικό έλεγχο.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Οποιοσδήποτε μερικός ή ολικός αποχαρακτηρισμός της έκτασης ΔΕΝ εξασφαλίζει άλλες χρήσεις πέραν αυτών που προβλέπονται (ΑΤΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ - ΦΕΚ199Δ/2003 και NATURA – ΦΕΚ 60Α/2011) .

ΦΑΣΗ 1.2. : ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΩΝ

A) ΕΠΑΥΞΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Επειδή η έκταση φέρει τις παραπάνω δεσμεύσεις εξετάζονται τα θέματα που αφορούν την επαύξηση της αξίας του ακινήτου.

Η επαύξηση της αξίας του ακινήτου θα μπορούσε να επιτευχθεί με μερικό ή ολικό αποχαρακτηρισμό του δασικού χαρακτήρα της έκτασης

Με δεδομένο ότι έχει τελεσιδικήσει ο χαρακτηρισμός της έκτασης από δασικής απόψεως η μόνη δυνατότητα σήμερα για επανεξέταση του θέματος είναι η εξέταση του θέματος σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4280/2014.

Σχετική αίτηση για την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν4280/2014 πρέπει στρατηγικά να συνοδευτεί από την σχετική ολοκληρωμένη μελέτη του Αριστοτελείου Παν.Θεσσαλονίκης η οποία αφορά το σύνολο της έκτασης προσδιορίζοντας την ως μη δασική (με ποσοστό ξυλώδους δασοκάλυψης του ακινήτου είναι μόλις 5,80% το έτος 2005 και μόλις 4,40% το έτος 1945). Η μελέτη αυτή ως αφορούσα το σύνολο της έκτασης και εκτεινόμενη χρονικά μέχρι το έτος 1945 (όπως απαιτείται από την νομοθεσία) είναι το μόνο πλήρες διατιθέμενο στοιχείο που είναι ευεργετικό για την υπεράσπιση των απαιτήσεων του Συνεταιρισμού έναντι του δασικού χαρακτήρα.

Η εξέταση σχετικής αίτησης προβλέπεται να γίνει μετά την ανάρτηση των Δασικών χαρτών της περιοχής.

Σημειώνεται ότι: Οι δασικοί χάρτες που θα αναρτηθούν, με δεδομένο ότι ενσωματώνουν προγενέστερες πράξεις της διοίκησης και δικαστικές αποφάσεις, θα χαρακτηρίζουν την έκταση του συνεταιρισμού ως δασική συνεπεία της πράξης χαρακτηρισμού του δασαρχείου και της σχετικής απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας. Ο συνεταιρισμός θα πρέπει να υποβάλλει τις ενστάσεις του κατά αυτών των χαρτών, εκμεταλλευόμενος τις διατάξεις του Ν4280/2014 με τα στοιχεία που προαναφέρθηκαν (μελέτη του Αριστοτελείου Παν.Θεσσαλονίκης).

Ιδιαίτερα σημειώνεται ότι:

1. η επαύξηση της αξίας του ακινήτου από τον μερικό ή ολικό αποχαρακτηρισμό του δασικού χαρακτήρα ΔΕΝ αλλάζει τις πολεοδομικές δεσμεύσεις και επιτρεπόμενες χρήσεις του ακινήτου οι οποίες περιορίζονται από την χρήση ΑΤΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ και τις δεσμεύσεις της ζώνης NATURA.
2. Δραστηριότητες εντός ζώνης NATURA (τύπου ΕΖΔ όπως η παρούσα) είναι αυτές που επιτρέπονται πολεοδομικά (Αττικό Πάρκο) αλλά απαιτούν ειδική τεκμηρίωση και μελέτη για την διατήρηση των περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών της έκτασης σε σχέση με τις προς ανάπτυξη δραστηριότητες.

B) ΑΞΙΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:

Με βάση την υφιστάμενη κατάσταση του ακινήτου και τις κατευθύνσεις του Συνεταιρισμού ελέγχθηκαν τα μοντέλα ανάπτυξης του ακινήτου σύμφωνα με τις παρακάτω περιπτώσεις:

- 1. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ.**
- 2. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ.**
- 3. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ.**

1. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ.

Η ανάπτυξη οικοδομικού συνεταιρισμού έχει τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- Μη δασικός χαρακτήρας.
- Επιτρεπόμενη χρήση από υψηλότερο επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού σχέδιο.
- Υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4280/2014.

Σύμφωνα με την ΦΑΣΗ 1.1 (Ανάλυση) η έκταση του συνεταιρισμού «Φοίνιξ» δεν καλύπτει τις παραπάνω προϋποθέσεις ως χαρακτηρισμένη δασική, ως υπαγόμενη στην Περιοχή με στοιχείο Β3 –Αττικό Πάρκο του ΦΕΚ 199Δ/2003 και ως μη έχουσα εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ 1:

Με την κείμενη Νομοθεσία και τις υφιστάμενες δεσμεύσεις του ακινήτου η ανάπτυξη Οικοδομικού Συνεταιρισμού δεν είναι εφικτή.

2. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ.

Η ανάπτυξη επαγγελματικών δραστηριοτήτων σύμφωνα με το ΦΕΚ 199Δ/2003 περιορίζεται, στα μη δασικά τμήματα της έκτασης, και :

1. Στην παραπάνω περιοχή επιτρέπονται οι χρήσεις :

α) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις σε δημόσιες, δημοτικές εκτάσεις ή εκτάσεις αγροτικών συνεταιρισμών με κύριο χαρακτήρα την προβολή του πολιτιστικού πλούτου και των παραδοσιακών δραστηριοτήτων της περιοχής. Οι παραπάνω εγκαταστάσεις είναι δυνατόν να συμπληρώνονται με κτήρια εστίασης και αναψυχής. Προκειμένου να αποφευχθούν χρήσεις ασυμβίβαστες με το χαρακτήρα αρχαιολογικού χώρου ή μνημείου στην περιοχή αυτή, για όλες τις ανωτέρω εγκαταστάσεις απαιτείται η προέγκριση χωροθέτησης τους από την Αρχαιολογική Υπηρεσία.

β) Επίσης επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις οινοποιείων που μπορούν να περιλαμβάνουν και τη χρήση κατοικίας σε συνδυασμό με την υποχρεωτική αμπελοκαλλιέργεια ύστερα από βεβαίωση του Υπ. Γ εωργίας ότι η καλλιέργεια καλύπτει τις απαιτούμενες προϋποθέσεις.

2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

α) Για τις πολιτιστικές εγκαταστάσεις, η μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων των κτηρίων ορίζεται σε 400 τ.μ., με του όρους που τίθενται στην παράγραφο 27 των Γενικών Διατάξεων του άρθρου 3 του ΦΕΚ199 Δ/2003.

β) Για τις εγκαταστάσεις οινοποιείων που μπορούν να περιλαμβάνουν κατοικία η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια ορόφων των κτηρίων ορίζεται σε 270 τμ. εκ των οποίων τα 200 τμ. αντιστοιχούν στη μέγιστη επιφάνεια ορόφων της κατοικίας. Η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια ορόφων των κτηρίων που ανεγείρεται σε κατά παρέκκλιση άρθια γήπεδα ορίζεται σε 170 τμ, εκ των οποίων τα 100 τμ. αντιστοιχούν στη μέγιστη επιφάνεια ορόφων της κατοικίας.

5. Για το μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων των κτηρίων και το μέγιστο ύψος αυτών εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24.5.1985 Π.Δ/τος (Δ'270), όπως ισχύει.

6. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων επιβάλλεται η κατασκευή κεκλιμένης στέγης με κεραμίδια βυζαντινού ή ελληνορωμαϊκού τύπου, το ύψος της οποίας δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 2.00 μ.

7. Μέχρι τη δημιουργία Φορέα Διαχείρισης η διοίκηση και η διαχείριση του Αττικού Πάρκου καθώς και η παρακολούθηση της εφαρμογής των παραπάνω διατάξεων και η προώθηση των στόχων αυτού και η υλοποίηση των δημοτικών πολιτιστικών εγκαταστάσεων, ανατίθενται στην Περιφέρεια Αττικής.

ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ότι η περιοχή ως υπαχθείσα δίκτυο περιοχών Natura 2000 GR3000004 και χαρακτηρισμένη σαν ΕΖΔ (Ειδική Ζώνη Διατήρησης) όπως αυτή θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 60 Α/2011 περί «Διατήρησης της Βιοποικιλότητας» απαιτεί ιδιαίτερη περιβαλλοντική προσέγγιση για την ανάπτυξη των παραπάνω χρήσεων και ΕΠΙΠΛΕΟΝ οι χρήσεις μπορούν να αναπτυχθούν μόνο στα μη δασικά τμήματα της έκτασης.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ 2:

Με την κείμενη Νομοθεσία και τις υφιστάμενες δεσμεύσεις του ακινήτου η ανάπτυξη Επαγγελματικών Δραστηριοτήτων είναι πολύ περιορισμένη και αντίστοιχα το επενδυτικό ενδιαφέρον.

3. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ.

Σύμφωνα με τον Νόμο 3894/2010 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και αφορά την ανάπτυξη στρατηγικών επενδύσεων:

Ως στρατηγικές Επενδύσεις νοούνται οι παραγωγικές επενδύσεις που επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στη συνολική εθνική οικονομία και προάγουν την έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση. Αφορούν ιδίως στην κατασκευή, ανακατασκευή, επέκταση ή στον εκσυγχρονισμό υποδομών και δικτύων:

- (α) στη βιομηχανία,
- (β) στην ενέργεια,
- (γ) στον τουρισμό,
- (δ) στις μεταφορές και επικοινωνίες,
- (ε) στην παροχή υπηρεσιών υγείας,
- (στ) στη διαχείριση απορριμμάτων,
- (ζ) σε έργα υψηλής τεχνολογίας και καινοτομίας.
- (η) στον τομέα εκπαίδευσης,
- (θ) στον τομέα του πολιτισμού,
- (ι) στον πρωτογενή τομέα και στη μεταποίηση αγροδιατροφικών προϊόντων και
- (ια) στην παροχή υπηρεσιών, εν γένει, του τριτογενούς τομέα

Προϋποθέσεις:

Α. το συνολικό κόστος της επένδυσης είναι πάνω από εκατό εκατομμύρια (100.000.000) ευρώ, ανεξαρτήτως τομέα επένδυσης ή

Β. το συνολικό κόστος της επένδυσης είναι πάνω από δεκαπέντε εκατομμύρια (15.000.000) ευρώ, για επενδύσεις στον τομέα της βιομηχανίας εντός ήδη οργανωμένων υποδοχέων σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις ή τρία εκατομμύρια (3.000.000) ευρώ για επενδύσεις που αποτελούν εγκεκριμένα έργα στο πλαίσιο του ταμείου χαρτοφυλακίου (κεφαλαίου) JESSICA που έχει συσταθεί δυνάμει της υπ' αριθμ. 35996/ΕΥΣ 5362/2010 (Β'1388) κοινής υπουργικής απόφασης, όπως κάθε φορά ισχύει, βάσει της διαδικασίας που ορίζεται στα άρθρα 1 παράγραφος 1 και 5 παράγραφος 1 της ανωτέρω απόφασης ή

Γ. το συνολικό κόστος της επένδυσης είναι πάνω από σαράντα εκατομμύρια (40.000.000) ευρώ και ταυτόχρονα από την επένδυση δημιουργούνται τουλάχιστον εκατόν είκοσι (120) νέες θέσεις εργασίας ή

Δ. από την επένδυση δημιουργούνται κατά βιώσιμο τρόπο τουλάχιστον εκατόν πενήντα (150) νέες θέσεις εργασίας ή διατηρούνται κατά βιώσιμο τρόπο τουλάχιστον εξακόσιες (600) θέσεις εργασίας ή

Ε. το συνολικό κόστος της επένδυσης είναι πάνω από πέντε εκατομμύρια (5.000.000) ευρώ για επενδύσεις ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων του Μέρους Β' του ν. 3982/2011 (Α'143).

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ 3:

Με βάση τους περιορισμούς που υφίστανται όπως αναλύθηκε στην ΦΑΣΗ 1.1 (Ανάλυση), σήμερα διαφάνεται ότι σαν πλέον ενδεδειγμένος τρόπος αξιοποίησης της έκτασης μπορεί να γίνει με την ανάπτυξη Στρατηγικής Επένδυσης.

Σημειώνεται ότι οι Στρατηγικές Επενδύσεις επειδή γίνονται για Εθνικό σκοπό μπορούν να αναπτυχθούν και σε περιοχές όπως το ακίνητο του Συνεταιρισμού «ΦΟΙΝΙΞ» τροποποιώντας τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού και τις τυχόν δεσμεύσεις (πχ Αττικό Πάρκο, δασικές, αρχαιολογία κλπ).

ΦΑΣΗ 1.3. : ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Με βάση:

- την Φάση 1.2 (Ανάλυση)
- την Φάση 1.3 (Προσδιορισμός στόχων)
- την χωροθέτηση του ακινήτου
 - ο πλησίον της Αθήνας
 - ο πλησίον του Αεροδρομίου
 - ο το παραλιακό του μέτωπο
 - ο το ανάγλυφο του εδάφους

ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ:

Η ανάπτυξη του ακινήτου να γίνει στα πλαίσια της κείμενης νομοθεσίας που αφορά τις στρατηγικές επενδύσεις εστιάζοντας σε σύνθετη επένδυση με κατεύθυνσεις στα: παρακάτω πεδία:

- A. Στον Τουρισμό και Ιατρικό Τουρισμό
- B. Στην παροχή υπηρεσιών υγείας
- Γ. Στην εκπαίδευση
- Δ. και στον πολιτισμό

Και ειδικότερα:

Η ανάπτυξη σύνθετου τουριστικού καταλύματος που θα διαθέτει υπηρεσίες υγείας (π.χ. κέντρο αποκατάστασης αθλητών, μονάδα τεχνητού νεφρού κλπ), συνεδριακό κέντρο, εκπαιδευτήριο υγείας σε συνεργασία με Ελληνικά και Ξένα Πανεπιστήμια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις που θα προάγουν την ιστορία και θα προβάλλουν τον πολιτιστικό πλούτο και τις παραδοσιακές δραστηριότητες της περιοχής.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Ανάπτυξη της Στρατηγικής επένδυσης μπορεί να γίνει:

1. Από ιδιώτη επενδυτή που θα αγοράσει την έκταση
2. Από σύμπραξη του Συνεταιρισμού με ιδιώτη επενδυτή
3. Από σύμπραξη του Συνεταιρισμού με ιδιώτη επενδυτή και τον Δήμο.

Θεωρείται αυτονόητο ότι η επιλογή της προσέγγισης της ανάπτυξης αφορά την Γενική Συνέλευση του Συνεταιρισμού και τα οικονομικά στοιχεία του καθώς και αυτά που επιθυμεί να αποκομίσει και να διαθέσει.

Συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα γίνεται ανάλυση των θεμάτων που αφορούν τις παραπάνω περιπτώσεις.

ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΤΟΝΙΖΕΤΑΙ ΟΤΙ:

1. Η ανάπτυξη της έκτασης ως Στρατηγική επένδυση καλύπτεται νομοθετικά από Προεδρικό διάταγμα και απαιτεί μικρό χρόνο οριστικοποίησης της (περίπου 1 έτος) ενώ παράλληλα απαιτεί αρχικό κεφάλαιο για την σύνταξη του φακέλλου υποψηφιότητας που αφορά την ίδρυση εταιρείας, την συνδρομή στην εταιρεία του Δημοσίου «Επενδύστε Ελλάδα Α.Ε.», την σύνταξη επιχειρηματικού σχεδίου, την εκπόνηση μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και τουλάχιστον προμελετών τεχνικών έργων και κατασκευών.
2. Ο χαρακτηρισμός της επένδυσης ως Στρατηγικής περιλαμβάνει πολεοδομικές και οικονομικές ρυθμίσεις (πχ. μειωμένοι φορολογικοί συντελεστές κλπ).
3. Ο χαρακτηρισμός της επένδυσης ως Στρατηγικής διευκολύνει σημαντικά την Τραπεζική χρηματοδότηση με δεδομένο ότι καλύπτεται από σχετικό Προεδρικό διάταγμα που εξασφαλίζει την ανάπτυξη της επένδυσης.

ΠΟΣΟΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:

- Για την ένταξη της Στρατηγικής επένδυσης στις διατάξεις του Ν3894/2010 και την έκδοση σχετικού διατάγματος εκτιμάται ότι απαιτούνται:
 - ο Κεφάλαιο της τάξης των 600 έως 800.000,00 € (εκτός του κόστους της επένδυσης) που θα καλύψει
 - Σύσταση εταιρείας
 - Αμοιβές της κρατικής εταιρείας «Αναπτύξτε Ελλάδα Α.Ε.»
 - Αμοιβές εκπόνησης μελέτης σκοπιμότητας βιωσιμότητας
 - Αμοιβές εκπόνησης μελέτης επενδυτικού σχεδίου
 - Αμοιβές εκπόνησης προμελετών τεχνικών έργων
 - Αμοιβές μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων
 - Νομικές υπηρεσίες
 - Εξοδα εγγυητικών επιστολών
 - λοιπά έξοδα.
 - ο Χρόνος 12 – 18 μήνες
- Εκτιμώμενα στοιχεία ανάπτυξης

Με δεδομένο ότι η κάθε στρατηγική επένδυση εξετάζεται διακριτά ανάλογα με το επιχειρηματικό σχέδιο και την μελέτη σκοπιμότητας και βιωσιμότητας δεν υφίστανται περιοριστικές ή καθοριστικές διατάξεις. Η κάθε πρόταση εκτιμάται αξιολογείται από την ΔΕΣΕ (Διυπουργική επιτροπή στρατηγικών επενδύσεων) και αντίστοιχα αδειοδοτείται.

Ενδεικτικά αναφέρονται:

1. Η επένδυση «ΙΤΑΝΟΣ ΓΑΙΑ», ύψους 267,7 εκατ. ευρώ αφορά στην τουριστική ανάπτυξη περιοχής 25.000 στρεμμάτων στη θέση «Χερσόνησος Σίδερο» του Νομού Λασιθίου. Η ανάπτυξη περιλαμβάνει τη δημιουργία πέντε ξενοδοχείων συνολικής δυναμικότητας 1.936 κλινών, ενός γηπέδου γκολφ 18 οπών καθώς και βοηθητικών υποδομών. Η επένδυση «ΙΤΑΝΟΣ ΓΑΙΑ» σχεδιάστηκε λαμβάνοντας υπόψη διεθνείς προδιαγραφές ανάπτυξης υψηλού επιπέδου τουριστικών θέρετρων. Υιοθετεί την τοπική παραδοσιακή αρχιτεκτονική και ενσωματώνει πρότυπες τεχνικές βιοκλιματικού σχεδιασμού, αειφορικής

διαχείρισης φυσικών πόρων και προβλέπει συστήματα περιβαλλοντικής προστασίας. Η επένδυση αναμένεται να επιφέρει σημαντικές θετικές επιδράσεις στην κοινωνία και την οικονομία, τόσο σε τοπικό όσο και σε εθνικό επίπεδο. Ειδικότερα, αναμένεται να δημιουργηθούν 1.200 άμεσες θέσεις εργασίας, ενώ θα συμβάλλει στην παράταση της τουριστικής περιόδου της περιοχής καθώς το τουριστικό θέρετρο θα λειτουργεί σε 12μηνιαία βάση.

2. Η Στρατηγική Επένδυση «Kilada Hills», ύψους 418 εκατ. ευρώ θα αναπτυχθεί στην περιοχή Κοιλιάδα του Δήμου Ερμιονίδας του νομού Αργολίδας σε έκταση 2.000 στρεμμάτων. Η επένδυση αποτελείται από ξενοδοχείο, παραθεριστικές κατοικίες, γήπεδο γκολφ υψηλών προδιαγραφών και beach club. Το θέρετρο Kilada Hills θα λειτουργεί σε ετήσια βάση με αυστηρά κριτήρια αειφόρου ανάπτυξης και δεσμεύσεις και αναμένεται να επιφέρει σημαντικά οφέλη στη χώρα, με τουλάχιστον 600 άμεσες θέσεις εργασίας κατά την περίοδο λειτουργίας του, καθώς και 2.000 θέσεις εργασίας κατά την κατασκευαστική περίοδο. Επιπρόσθετα, η επένδυση αναμένεται να προκαλέσει τη δημιουργία δορυφορικών επαγγελματικών δραστηριοτήτων και θέσεων εργασίας στην περιοχή, να δημιουργήσει σημαντικά έσοδα από φόρους και ασφαλιστικές εισφορές, να αποφέρει εισροή συναλλάγματος και να βελτιώσει την ανταγωνιστικότητα της χώρας και της περιοχής με την ανάδειξη της ως τουριστικού προορισμού ιδιαίτερα υψηλού επιπέδου.

ΤΕΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ:

Σύμφωνα με τα παραπάνω προτείνεται η διερεύνηση επενδυτή που θα ενδιαφερθεί για την αγορά της έκτασης ή για την συνεκμετάλλευσή της στα πλαίσια της ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης. (σύνθετη τουριστική ή άλλη)

Θεωρείται κρίσιμο και χρήσιμο για την επαύξηση της αξίας του ακινήτου η δραστηριοποίηση του Συνεταιρισμού για την επανεξέταση του δασικού χαρακτήρα της περιοχής (σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν4280/2014) διότι αφενός θα διευκολυνθεί η ανάπτυξη Στρατηγικής επένδυσης και αφετέρου θα εξασφαλισθεί η μερική ή ολική αλλαγή του δασικού χαρακτήρα της έκτασης.

Στον συνημμένο πίνακα SWOT αναλύονται οι δυνάμεις, οι ευκαιρίες , οι αδυναμίες και οι απειλές για την ανάπτυξη της έκτασης του Συνεταιρισμού.

Για την Γεώσφαιρα

Βασίλειος Σ.Σαπουλίδης

Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ
Χωροτάκτης
Μ.Sc. στο Περιβάλλον

SWOT Ανάλυση		1	2	3	
		Από ιδιώτη επενδυτή που θα αγοράσει την έκταση	Από σύμπραξη του Συνεταιρισμού με ιδιώτη επενδυτή	Από σύμπραξη του Συνεταιρισμού με ιδιώτη επενδυτή και τον Δήμο.	
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΔΥΝΑΜΕΙΣ ΔΔΥΝΑΜΙΕΣ		ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΔΠΕΙΛΕΣ		
	1	Διατήρηση της ιδιοκτησίας	OXI	ΝΑΙ με συμμετοχή της ιδιοκτησίας ως επενδυτικό κεφάλαιο	ΝΑΙ με συμμετοχή της ιδιοκτησίας ως επενδυτικό κεφάλαιο
	2	Σύσταση εταιρείας	OXI	ΝΑΙ	ΝΑΙ
	3	Αρχικό κεφάλαιο (~300-500.000 €)	ΔΔΙΑΦΟΡΟ	OXI ως μέρος της συμφωνίας	OXI ως μέρος της συμφωνίας
	4	Χρόνος εκκίνησης	ΔΔΙΑΦΟΡΟ	ΚΑΤΟΠΙΝ συννενοήσεων μετά την εξεύρεση του επενδυτή	ΚΑΤΟΠΙΝ συννενοήσεων με τον επενδυτή και την αποδοχή συμμετοχής από τον Δήμο
	5	Εξεύρεση επενδυτή	ΔΥΣΚΟΛΙΑ βαθμού 1	ΔΥΣΚΟΛΙΑ βαθμού 2	ΔΥΣΚΟΛΙΑ βαθμού 3
	6	Υπεραξία ακινήτου - κεφαλαίου	OXI	ΝΑΙ ανάλογα με τον βαθμό συμμετοχής	ΝΑΙ ανάλογα με τον βαθμό συμμετοχής
	7	Εξασφάλιση εισοδήματος στο διηνεκές	OXI	ΝΑΙ ανάλογα με τον βαθμό συμμετοχής	ΝΑΙ ανάλογα με τον βαθμό συμμετοχής
	8	Δυνατότητα επιχορηγήσεων	OXI	ΝΑΙ ανάλογα με τον βαθμό συμμετοχής	ΝΑΙ ανάλογα με τον βαθμό συμμετοχής
	9	Δυνατότητα Τραπεζικών διευκολύνσεων	OXI	ΝΑΙ ανάλογα με τον βαθμό συμμετοχής	ΝΑΙ ανάλογα με τον βαθμό συμμετοχής
	10	Φορολογικές διευκολύνσεις	OXI	ΝΑΙ ανάλογα με τον βαθμό συμμετοχής	ΝΑΙ ανάλογα με τον βαθμό συμμετοχής
	11	Χρόνος υλοποίησης	ΔΔΙΑΦΟΡΟ	ΔΥΣΚΟΛΙΑ βαθμού 1	ΔΥΣΚΟΛΙΑ βαθμού 3
	12	Διοίκηση	OXI	ΝΑΙ ανάλογα με τον βαθμό συμμετοχής	ΝΑΙ ανάλογα με τον βαθμό συμμετοχής