

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΠΡΟΟΠΤΙΚΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ , ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΑΤΕ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ Α.Ε ΣΤΗΝ ΠΑΤΡΑ

1. Εισαγωγή

Η ΑΤΕ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ Α.Ε (υπό εκκαθάριση) είναι σήμερα κύριος κατά ποσοστό 100% , ενός αστικού ακινήτου στην περιοχή «Προάστιο» ή «Μποζαϊτικά» , βόρεια της πόλης της Πάτρας , εφαπτόμενο της Εθνικής οδού Πάτρας – Αθήνας , σε απόσταση 7 χλμ . από το κέντρο της πόλης .

Στο οικόπεδο υπάρχει κτίριο συνολικής επιφάνειας κλειστών χώρων 6.663,75 τ.μ με χρήση καταστημάτων . Η μεγάλη έκταση των κτιριακών χώρων , η επαφή με την Εθνική οδό και γενικότερα η θέση του ακινήτου στην βόρεια είσοδο της πόλης, η εγγύτητα προς την Ιόνια οδό και η θέση του ακινήτου στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Πόλης, του προσδίδουν μία αξιοπρόσεκτη δυναμική για την μελλοντική του αξιοποίηση .

Στην παρούσα έκθεση αναλύονται οι κτιριολογικές , πολεοδομικές , κυκλοφοριακές και εμπορικές παράμετροι που συναρτώνται με την αξιοποίηση του ακινήτου και καθορίζουν τις μελλοντικές προοπτικές τόσο του ακινήτου , όσο και της περιοχής του.

2. Θέση του ακινήτου

Το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή «Μποζαϊτικά» , κοντά στον Οικισμό «Προάστιο» της Πάτρας , βόρεια της πόλης , με πρόσωπο επί της Εθνικής Οδού Αθήνας – Πάτρας .

Γειτνιάζει άμεσα το Αθλητικό Κέντρο «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΤΟΦΑΛΟΣ» της πόλης ενώ στην ευρύτερη περιοχή του βρίσκονται το πανεπιστήμιο της Πάτρας (1500 μ.) , το Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο (2.500 μ.) και ο κόμβος της Νέας Εθνικής Οδού Αθήνας

– Πάτρας (Ν.Ε.Ο) με την ΙΟΝΙΑ ΟΔΟ που συνδέεται με την γέφυρα Ρίου – Αντιρίου (2.500 μ) .

Στην παραλιακή ζώνη της περιοχής του ακινήτου (απόσταση 800 μ.) , βρίσκεται η δημοφιλής στους Πατρινούς παραλία των Δαφνών.

Η εικόνα της περιοχής έχει διαμορφωθεί με τους δύο οικισμούς «Προάστιο» (νοτιοδυτικά) και «Καστελόκαμπος» (βορειοανατολικά) , το Αθλητικό Κέντρο «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΤΟΦΑΛΟΣ» (νοτιοανατολικά και τον χείμαρρο «Χάραδρο» με το μεγάλο πλατανόδασος στις εκβολές του στην θάλασσα (βόρεια) .

Το άμεσο περιβάλλον του ακινήτου συντίθεται από κατοικίες στο βόρειο τμήμα του , την Ν.Ε.Ο στα ανατολικά και μονοκατοικίες με μεγάλους ακάλυπτους χώρους και πολύ πράσινο καθώς και καλλιεργούμενα αγροτεμάχια , δυτικά και νότια .

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά διαμορφώνουν την εικόνα ενός ακινήτου με εύκολη πρόσβαση , ήπια δόμηση και περιθώρια πολεοδομικής ανάπτυξης , σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Πόλης .

3. Τίτλοι ιδιοκτησίας - Περιγραφή του οικοπέδου

Το οικόπεδο αποκτήθηκε από την Αγροτική Τράπεζα Ελλάδος (ΑΤΕ) το έτος 1966 , με την αγορά από ιδιώτες , δύο όμορων αγροτεμαχίων εμβαδού 10.013,00 τ.μ και 4.994,50 τ.μ τα οποία συνενώθηκαν και απετέλεσαν ενιαία έκταση 15.007,50 τ.μ

Το έτος 1999 , το ακίνητο μεταβιβάστηκε από την ΑΤΕ στην ΑΤΕ ΤΕΧΝΙΚΗ – ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ Α.Ε , με το αριθ. 471/30-12-1999 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Σιδέρη . Το εμβαδόν του αγροτεμαχίου στην περιγραφή του συμβολαίου αναφέρεται 14.910,40 τ.μ .

Στην αριθ. 185997/04-04-2002 δήλωση της στο κτηματολόγιο , η ΑΤΕ ΤΕΧΝΙΚΗ – ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ Α.Ε δήλωσε το αγροτεμάχιο με εμβαδόν 12.023 τ.μ . Στο μεταγενέστερο (Μάιος 2007) , τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Χρήστου Γιώτη , το εμβαδόν του αγροτεμαχίου αναφέρεται 11.689,55 τ.μ .

Αιτιολογία της μείωσης του εμβαδού του αγροτεμαχίου από την τιμή 14.910,40 τ.μ στην τιμή 11.689,55 τ.μ βρέθηκε μόνο στην απόφαση αριθ.474/2014 του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Πατρών το οποίο εκδίκασε αντιδικία για το ακίνητο μεταξύ της «ΑΤΕ ΤΕΧΝΙΚΗ – ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ Α.Ε» και το Ελληνικού Δημοσίου , στην οποία αναφέρεται ότι η νέα επιφάνεια (11.689,55 τ.μ .) προέκυψε «μετά την κτηματογράφηση της περιοχής και μετά την γενόμενη αναγκαστική απαλλοτρίωση μέρους του οικοπέδου »

Στο από Μαΐου 2018 τοπογραφικό του Πολιτικού Μηχανικού Ιωάννη Καραμπούλα , το οποίο συντάχθηκε στα πλαίσια της διαδικασίας ρύθμισης των οικοδομικών υπερβάσεων του ακινήτου , το αγροτεμάχιο μετρήθηκε με επιφάνεια 12.028,89 μ² .

Στο τοπογραφικό ,τέλος , το οποίο συντάχθηκε από την Εταιρεία ΙΔΜΩΝ και τον Αγρονόμο- Τοπογράφο Μηχανικό Απόστολο Στάμο στα πλαίσια σύνταξης της παρούσας έκθεσης , το εμβαδόν του αγροτεμαχίου υπολογίστηκε 11.509,11 τ.μ

Στο Κτηματολογικό Διάγραμμα του Κτηματολογίου (λειτουργούν Κτηματολόγιο) , το αγροτεμάχιο καταχωρήθηκε με ΚΑΕΚ 061675292001 και εμβαδόν 12.022,56 μ².

Η διαφορά του εμβαδού μεταξύ του τελευταίου τοπογραφικού και του Κτηματολογίου (513,45 τ.μ , ποσοστό 4,27%) οφείλεται στο γεγονός ότι δεν καταχωρήθηκε με ακρίβεια το όριο απαλλοτρίωσης του αγροτεμαχίου επί της Ν.Ε.Ο. Η ασυμφωνία αυτή θα πρέπει να διορθωθεί σε συνεργασία με το Κτηματολόγιο .

4. Πολεοδομικά χαρακτηριστικά της περιοχής του ακινήτου.

Το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου. Αποτελεί μέρος μια «νησίδας» έκτασης 105 στρεμμάτων, με αραιή δόμηση και πολύ πράσινο , η οποία περιβάλλεται από περιοχές του σχεδίου πόλης με κυρίαρχουσα χρήση την κατοικία και την Νέα Εθνική Οδό .

Σύμφωνα με το ΓΠΣ , στην περιοχή του ακινήτου προβλέπεται η επέκταση του Σχεδίου Πόλης . Με την προοπτική αυτή , στο εγγύς μέλλον θα εγκριθεί ρυμοτομικό σχέδιο και όροι δόμησης στο οικόπεδο , θα χαραχθούν δρόμοι και θα υλοποιηθούν έργα υποδομής .

Με την ένταξη στο ρυμοτομικό σχέδιο , το οικόπεδο θα εισφέρει στον Δήμο ποσοστό περίπου 40% της έκτασής του και θα αποκτήσει την δυνατότητα ανέγερσης νέου κτιρίου για την εγκατάσταση μιας από τις προβλεπόμενες για Υπερτοπικά Κέντρα , χρήσης . Η εκτιμώμενη δόμηση θα είναι της τάξης των 5.500 τ.μ

Έτσι , με την ολοκλήρωση της διαδικασίας ένταξης σε ρυμοτομικό σχέδιο , το οικόπεδο εξασφαλίζει δύο εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησης :

- Της εγκατάστασης εμπορικών ή άλλων , προβλεπόμενων από το ΓΠΣ Πατρών, χρήσεων με αναβάθμιση (λειτουργική , αισθητική , ενεργειακή) των χώρων του υφιστάμενου κτιρίου των 6.364,63 τ.μ
- Της ανέγερσης νέων , σύγχρονων κτιριακών εγκαταστάσεων εκτιμώμενης συνολικής επιφάνειας 5.500 τ.μ με χρήσεις εμπορικές ή άλλες , προβλεπόμενες από το ΓΠΣ Πατρών

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ :

Η έκταση του ακινήτου εμπίπτει στα όρια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Πάτρας (ΦΕΚ 358ΑΑΠ/2011) με χρήση **ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΟ ΓΡΑΜΜΙΚΟ /ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ , Περιοχή Β5.**

Η χρήση αυτή συνιστά σημαντικό πλεονέκτημα για το ακίνητο , γιατί ενθαρρύνει την εγκατάσταση επιχειρήσεων με εμπορική , επαγγελματική δραστηριότητα ή ψυχαγωγία -αναψυχή , χρήσεις που προσδίδουν θετικές προοπτικές στο μέλλον του ακινήτου .



Απόσπασμα χάρτη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Πατρών, στην περιοχή του ακινήτου

Οι επιτρεπόμενες από το ΓΠΣ ΠΑΤΡΩΝ χρήσεις για την περιοχή του ακινήτου είναι:

B5. Οι περιοχές Υπερτοπικά Γραμμικά κι Επιφανειακά Κέντρα προσδιορίζονται ως περιοχές με γενική κατηγορία χρήσης το Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρική λειτουργία πόλης - Τοπικό κέντρο συνοικίας - Γειτονιάς, κατά το άρθρο 4 του Π.Δ./23.02.1987, και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης:

- Κατοικία.
- Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (π.χ. Συνεδριακά κέντρα).
- Εμπορικά καταστήματα.
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.
- Διοίκηση.
- Εστιατόρια.
- Αναψυκτήρια.
- Κέντρα διασκέδασης αναψυχής.
- Χώροι συνάθροισης κοινού.
- Πολιτιστικά κτίρια κι εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- Κτίρια εκπαίδευσης.
- Θρησκευτικοί χώροι.
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
- Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
- Πρατήρια βενζίνης.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις.
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα.
- Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.
- Είναι επιθυμητή η χωροθέτηση Συνεδριακών κέντρων στα πλαίσια εναρμόνισης με την κατεύθυνση του Ειδικού Χωροταξικού Πλασίου για τον Τουρισμό για το ρόλο του συνεδριακού τουρισμού στην Πάτρα.

5. Περιγραφή του Κτιρίου

Το έτος 1974 η ΑΤΕ εξέδωσε στο αγροτεμάχιο την αριθ. 32/1974 οικοδομική άδεια με την οποία κατασκεύασε στην συνέχεια , ισόγεια αποθήκη επιφάνειας 6.333 τ.μ. Το εμβαδόν του κτιρίου στα σχέδια που συνοδεύουν την αριθ. 2373518 Δήλωση του Ν.4178/13 υπολογίστηκε σε εκδόθηκε η 6.465,78 μ² ενώ κατά την πρόσφατη (Νοεμβρίου 2024) αποτύπωσή του , βρέθηκε με επιφάνεια 6.364,63 τ.μ

Στην σημερινή του κατάσταση το κτίριο διαθέτει πέραν του ισογείου , τρία τμήματα ημιορόφου (πατάρια) , συνολικού εμβαδού 197,97 μ² .

Κατά την αρχική του φάση το κτίριο είχε χρήση αποθήκης λιπασμάτων.

Σε μεταγενέστερη φάση όταν η χρήση του ως αποθήκης λιπασμάτων εγκαταλείφθηκε , στο κτίριο πραγματοποιήθηκαν εσωτερικές διαρρυθμίσεις με την δημιουργία εννέα (9) αυτοτελών χώρων και την προσθήκη των δύο παταριών

Αργότερα φιλοξένησε χρήσεις εμπορικών καταστημάτων και αποθηκών .

Σήμερα χρησιμοποιείται οι χώροι που χρησιμοποιούνται έχουν χρήση καταστημάτων (λιανικής ή χονδρικής πώλησης) ή υπηρεσιών (διακίνηση μικροδεμάτων) .

Η αλλαγή αυτή της χρήσης του κτιρίου πραγματοποιήθηκε χωρίς οικοδομική άδεια και ρυθμίστηκε ως αυθαίρετη παρέμβαση στο κτίριο , με την αριθ. 2373518 Δήλωση 178/13. Με την Δήλωση του Ν.4178/13 ρυθμίστηκε ορθά η αλλαγή χρήσης για το σύνολο των χώρων του κτιρίου ως υπέρβαση αναλυτικού προϋπολογισμού (και όχι υπέρβαση δόμησης) , βάσει της διάταξης του άρθρου 31 , παρ. 5 Ν.3325/05/ΦΕΚ 68Δ/05 για ειδικά κτίρια των οποίων η χρήση καταργήθηκε με το ΓΠΣ.

Απόσπασμα του άρθρου 31 , παρ.5/Ν.3325/05

5. Σε ειδικά κτίρια που ανεγέρθησαν νόμιμα, κατά παρέκκλιση των κατά κανόνα όρων και προϋποθέσεων της εκτός σχεδίου δόμησης και στα οποία προβλέπεται ή επιβάλλεται, από γενικές ή ειδικές διατάξεις, αλλαγή χρήσης λόγω καθορισμού νέων χρήσεων γης στην περιοχή, επιτρέπεται για μία μόνο φορά η ανάπτυξη των δραστηριοτήτων που επιτρέπονται από τις νέες χρήσεις γης κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους δόμησης, με την τήρηση κατά τα λοιπά των διατάξεων του οικοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού. Η παρέκκλιση δεν συμπεριλαμβάνει τυχόν τμήματα των παραπάνω κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση για την αρχική τους χρήση. Για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας για ανάπτυξη των νέων χρήσεων προαπαιτούνται: α) έγκριση από τον αρμόδιο επαγγελματικό φορέα, β) γνωμοδότηση από την αρμόδια ΕΠ.Α.Ε. και γ) καταβολή τέλους επανάχρησης του κτιρίου ίσου με το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του γηπέδου. Το τέλος καταβάλλεται υπέρ του Ο.Τ.Α. στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται το κτίριο και εισπράττεται κατά τις διατάξεις του Π.Δ. 410/1995 (ΦΕΚ 231 Α') και διατίθεται αποκλειστικά για την εκτέλεση έργων ανάπλασης και ανάδειξης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στα διοικητικά όρια του οικείου Ο.Τ.Α.. Σε περίπτωση κατεδάφισης του κτιρίου για οποιονδήποτε λόγο, η παραπάνω διάταξη δεν ισχύει.

5. Η Κατάσταση συντήρησης του κτιρίου .

Το κτίριο διατεταγμένο σε σχήμα Π έχει την συνήθη κατασκευαστική και μορφολογική εικόνα των αποθηκών της ΑΤΕ , της περιόδου 1960-1980 .

Είναι πλακοσκεπές με δίρριχτη σκεπή χωρίς επικάλυψη κεραμιδιών , φέρονται στοιχεία από οπλισμένο σκυρόδεμα και περιμετρικούς τοίχους πλήρωσης από επιχρισμένη μπατική οπτοπλινθοδομή .

Λόγω της χρήσης του ως αποθήκης λιπασμάτων , διέθετε ενιαίους εσωτερικούς χώρους και τις στοιχειώδεις για την χρήση αυτή , εγκαταστάσεις (ηλεκτρική εγκατάσταση) .

Το κέλυφος του κτιρίου δεν διαθέτει θερμομόνωση και υγραμόνωση .

Δεν διαθέτει επίσης , την απαιτούμενη για την σημερινή του χρήση εγκατάσταση πυροπροστασίας και πιστοποιητικό πυρασφάλειας .

Η κατάσταση συντήρησης του κτιρίου διαφοροποιείται για τούς διάφορους χώρους του καθώς οι παρεμβάσεις για την αποκατάσταση φθορών ή βλαβών στο κτίριο , αντιμετωπίστηκαν μεμονωμένα από τον κάθε χρήστη του .

Οι βασικότερες φθορές εντοπίζονται σήμερα στην οροφή των εσωτερικών χώρων του κτιρίου λόγω έλλειψης συστηματικής φροντίδας για την υγραμόνωση των κεκλιμένων πλακών οπλισμένου σκυροδέματος της στέγης στις οποίες η μακροχρόνια έκθεση στην εξωτερική υγρασία, είχε ως αποτέλεσμα την παρουσία υγρασίας για μεγάλα χρονικά διαστήματα και την τοπική οξείδωση του σιδηρού οπλισμού σε κάποιες περιπτώσεις.

Οι φθορές αυτές, καθοριστικές για την αντοχή και λειτουργική καταλληλότητα του κτιρίου, μέχρι τώρα αντιμετωπίστηκαν τμηματικά από τους μισθωτές των χώρων του κτιρίου.

Στην παρούσα κατάστασή του πάντως, δεν παρατηρήθηκαν κατά τον μακροσκοπικό έλεγχο του κτιρίου, βλάβες οι οποίες υποβαθμίζουν την Στατική Επάρκεια του κτιρίου όπως ορίζεται από τον Κανονισμό της περιόδου κατά την οποία ανεγέρθηκε.

6. Φωτογραφίες του κτιρίου



















Για την IDMON



Δημήτριος Ζουμπούλης

Πολιτικός Μηχανικός -Partner

"IDMON"
 ΙΔΜΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ - ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
 - ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ & ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
 ΑΔΡΙΑΝΕΙΟΥ 21 - 115 25 Ν. ΨΥΧΙΚΟ
 ΤΗΛ.: 210 67 71 086
 ΑΦΜ: 800947574 - ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ
 ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 145532203000

Κωνσταντίνος Κετίπης

Αρχιτέκτων – Τοπογράφος Μηχανικός

Managing Partner