



ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ
PUBLIC PROPERTIES COMPANY

**Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος
για την αξιοποίηση, τμηματικά ή εξ' ολοκλήρου,
του ακινήτου «Ιαματική Πηγή και Λίμνη Καϊάφα»**

Ιανουάριος 2022

Η **Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤΑΔ)** ανακοινώνει την Πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση **του ακινήτου «Ιαματική Πηγή και Λίμνη Καϊάφα» στο Νομό Ηλείας.**

Ο σκοπός της Πρόσκλησης είναι διττός:

A) η ενημέρωση του ελληνικού και διεθνούς επενδυτικού κοινού για την πρόθεση της ΕΤΑΔ να προκηρύξει Διεθνή Διαγωνισμό για την μακροχρόνια αξιοποίηση του εν λόγω ακινήτου και

B) η προσέλκυση καινοτόμων και αναλυτικών προτάσεων για την αναβάθμιση και ποιοτική αξιοποίηση του εν λόγω ακινήτου.

Στόχος της αξιοποίησης θα είναι η ουσιαστική αναβάθμιση των υφιστάμενων υποδομών του ακινήτου, και η μετατροπή του σε ένα νέο, διεθνούς ακτινοβολίας, «πράσινο» πόλο ανάπτυξης για όλη την περιοχή, με έμφαση στα μοναδικά του χαρακτηριστικά και λαμβάνοντας υπόψη τους κανόνες προστασίας του μοναδικού οικοσυστήματος.

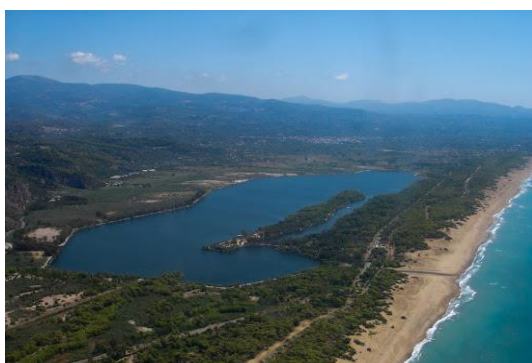
Ποιοτική, υψηλού επιπέδου «πράσινη» ανάπτυξη του ακινήτου με έμφαση στις ιαματικές πηγές και το μοναδικό οικοσύστημα και επενδύσεις προς όφελος της τοπικής οικονομίας και της δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας.

A. Εισαγωγή

Η ΕΤΑΔ έχει τη διοίκηση και διαχείριση του εν λόγω ακινήτου συμπεριλαμβανομένων: της έμπροσθεν αυτού παραλιακής ζώνης, της λίμνης Καϊάφα και της Μονάδας Ιαματικής Θεραπείας (Υδροθεραπευτηρίου) Λουτρών Καϊάφα.

Η ΕΤΑΔ δρομολογεί τη διενέργεια διεθνούς διαγωνισμού για την μακροχρόνια αξιοποίηση όλου ή μέρους του ακινήτου.

Σε αυτό το πλαίσιο καλεί τους ενδιαφερόμενους να καταθέσουν τις προτάσεις τους για την ποιοτική αναβάθμιση και αξιοποίηση του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο και την παρούσα κατάσταση του ακινήτου.



B. Περιγραφή ακινήτου και εγκαταστάσεων

Τοποθεσία

Το ακίνητο βρίσκεται στο Δήμο Ζαχάρως της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, σε απόσταση 270 χλμ. από την Αθήνα και εξυπηρετείται από την Εθνική οδό Πάτρας – Κυπαρισσίας (Ε55), η οποία διατρέχει το δυτικό τμήμα του ακινήτου. Ο αρχαιολογικός χώρος της Αρχαίας Ολυμπίας βρίσκεται σε

απόσταση 25 χλμ. περίπου και το Διεθνές Αεροδρόμιο της Καλαμάτας σε απόσταση 85 χλμ. Τέλος, 44 χλμ. από το ακίνητο απέχει το λιμάνι του Κατάκολου, το οποίο κατέχει σημαντική θέση στις αφίξεις κρουαζιερόπλοιων στην Ελλάδα.

Σύντομη περιγραφή ακινήτου

Το εν λόγω ακίνητο, στο οποίο λειτουργεί υποκατάστημα της ΕΤΑΔ, καταλαμβάνει **έκταση 5.210.342 τ.μ.** και περιλαμβάνει:

- α) τη Λίμνη Καϊάφα,
- β) ιαματικές πηγές: των Ανιγρίδων Νυμφών και του Γερανίου ή Ατλαντίδων Νυμφών, οι οποίες έχουν αναγνωρισθεί (ΦΕΚ 1043/Β/2016 και ΦΕΚ 3323/Β/2019),
- γ) εγκαταστάσεις ιαματικής θεραπείας, με κεντρική αίθουσα υποδοχής, κυλικείο, ιατρείο, αποδυτήρια, γεώτρηση για την παροχή του ιαματικού νερού, πισίνα υδροθεραπείας που τροφοδοτείται απευθείας από την γεώτρηση, κ.λ.π.,
- δ) το νησάκι της Αγίας Αικατερίνης στο οποίο υπάρχουν: Κτήριο υποδοχής, το Ξενοδοχείο Γεράνιο, το Ξενοδοχείο Ολύμπια, το Ξενοδοχείο Αρήνη, τρία επιμήκη μονώροφα κτήρια (ξενώνες), το εκκλησάκι της Αγ. Αικατερίνης, αποθήκες, λοιπές βοηθητικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν ναυταθλητικές δραστηριότητες (θαλάσσιο σκι). Από τα Ξενοδοχεία, λειτουργεί μόνο το Ολύμπια (κατηγορίας 2*, με 18 δωμάτια – 34 κλίνες), ενώ τα υπόλοιπα δεν λειτουργούν,
- ε) χερσαία έκταση περιμετρικά της λίμνης και εκατέρωθεν της σιδηροδρομικής γραμμής, μεταξύ της οδικής αρτηρίας Ε55 και του κόλπου Κυπαρισσίας που περιλαμβάνει και την παράκτια ζώνη δάσους και αμμοθινών.

Σημειώνεται ότι για εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στα όρια της ιδιοκτησίας έχουν εκδοθεί σχετικές Διαπιστωτικές Πράξεις του ΕΟΤ. Επιπλέον, με τη διαδικασία της τακτοποίησης βάσει του Ν. 4178/13 έχουν νομιμοποιηθεί κατασκευές/εγκαταστάσεις.

Ιαματικές Πηγές

Οι Ιαματικές Πηγές Καϊάφα είναι ονομαστά λουτρά από την αρχαιότητα, χωροθετημένα σε μια περιοχή με απaráμιλλη φυσική ομορφιά που αποτελεί συνέχεια του δάσους της Στροφιλιάς και βρίσκεται σε επαφή με τη θάλασσα.

Η παράκτια ζώνη του ακινήτου αποτελείται από αμμώδη παραλία με αμμοθίνες. Το ακίνητο εμπίπτει εξ ολοκλήρου σε περιοχή του δικτύου Natura με κωδικό GR2330005 (Θίνες και Παραλιακό Δάσος Ζαχάρως, Λίμνη Καϊάφα, Στροφιλιά Κακόβατος) και βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με την περιοχή του

δικτύου Natura με κωδικό GR2330008 (Θαλάσσια περιοχή κόλπου Κυπαρισσίας: Ακρωτήριο Κατάκολο – Κυπαρισσία).

Η συστηματική λειτουργία των σύγχρονων λουτρών ξεκίνησε το 1907 οπότε και κατασκευάστηκε η σιδηροδρομική γραμμή, η οποία σήμερα είναι ανενεργή, παράλληλα με τη σημερινή οδική αρτηρία Ε55 που συνδέει τον Πύργο με την Κυπαρισσία.

Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις

Στο νησάκι της Αγίας Αικατερίνης υπάρχουν οι εξής ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις:

- Το «**Ξενοδοχείο Ολύμπια**» 2*, δυναμικότητας 18 δωματίων - 34 κλινών (το οποίο είναι το μοναδικό που λειτουργεί).
- Το «**Ξενοδοχείο Γεράνιο**», δυναμικότητας 46 δωματίων - 77 κλινών.
- Το «**Ξενοδοχείο Αρήνη**», δυναμικότητας 37 δωματίων - 101 κλινών.
- Το ξενοδοχείο «**Παλαιά Λαϊκά-Ξενών Α'**», δυναμικότητας 20 δωματίων - 56 κλινών.
- Το ξενοδοχείο «**Νέα Λαϊκά-Ξενών Β'**», δυναμικότητας 19 δωματίων - 50 κλινών.

Συνολική δυναμικότητα: **140 δωμάτια / 318 κλινές.**

Για τον εκσυγχρονισμό/συντήρηση των υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων και δικτύων υποδομής του ακινήτου έχει εκδοθεί η 20229/29.01.2019 Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΔΑ: 75ΘΣΟΡ1Φ-ΞΗ6).

Γ. Θεσμικό πλαίσιο

Οι **ζώνες προστασίας, οι χρήσεις, και οι όροι δόμησης** καθορίζονται στο Π.Δ. «Χαρακτηρισμός του Κυπαρισσιακού κόλπου και της ευρύτερης περιοχής του ως «Περιοχή Προστασίας της Φύσης», καθορισμός ζωνών προστασίας, καθορισμός χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης» (ΦΕΚ 391/Δ/03.10.2018).

Δασικό Καθεστώς – Πράξεις Χαρακτηρισμού:

- Σύμφωνα με τον αναρτημένο δασικό χάρτη της περιοχής στην Περιφερειακή Ενότητα Ηλείας στην ιδιοκτησία «Ι.Π. Καϊάφα» καταγράφονται διάφορες μορφές δασικού χαρακτήρα (ΑΑ, ΑΔ, ΔΑ, Δ, ΧΑ, ΧΧ).
- Επιπρόσθετα έχουν χαρακτηριστεί δασικά και μη δασικά τμήματα του ακινήτου σύμφωνα με τις παρακάτω πράξεις χαρακτηρισμού/κηρύξεις Δασαρχείου και Περιφέρειας: Τις Υπ' αριθμ. 3088/29.11.02 και

363/25.02.03, την Υπ' αριθμ. 3/03/26.03.03 Απόφαση της Επιτροπής Δασικών Αμφισβητήσεων Ν. Ηλείας και την Υπ' αριθμ. 38057/899/30.03.15. Η ΕΤΑΔ έχει προβεί σε ενέργειες για την ορθή απεικόνιση αυτών στον αναρτημένο δασικό χάρτη.

- Επίσης, υφίσταται η Υπ' αριθμ. 3649/19.10.07 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας (ΦΕΚ 562/Δ/2007) «*Κήρυξη ως αναδασωτέας έκτασης 210.000 στρ. σε διάφορες θέσεις των Δήμων Σκιλλούντος, Ζαχάρως, Φιγαλείας, Ανδρίτσαινας και Αλιφείρας του Ν. Ηλείας*».

Αρχαιολογικό καθεστώς

- Υπ. Απόφαση της 02.01.81 (ΦΕΚ 112/Β/24.02.81) «*Περί κηρύξεως της περιοχής Καϊάφα Νομού Ηλείας ως αρχαιολογικού χώρου και τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλους*».
- ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/ΑΙ/Φ43/44661/2352 (ΦΕΚ 899/Β/1991) «*Συμπλήρωση κήρυξης περιοχής Καϊάφα Ν. Ηλείας ως αρχαιολογικού χώρου*».
- ΥΠΠΟ/ ΓΔΑ/ ΑΡΧ/Φ07/72127/4723/13.12.02 της Δ/νσης Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων Τμήμα Αρχαιολογικών Χώρων «*Έγκριση ή μη χωροθέτησης υδροθεραπευτηρίου και εκσυγχρονισμού – επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων ιδιοκτησίας ΕΟΤ στον Καϊάφα Νομού Ηλείας*».
- ΥΠΠΟ/ ΓΔΑ/ ΑΡΧ /Α1/Ξ8/11907/790/06.03.03 «*Περί έγκρισης χωροθέτησης υδροθεραπευτηρίου και εκσυγχρονισμού – επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων ιδιοκτησίας ΕΟΤ στον Καϊάφα Νομού Ηλείας*».
- ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1010-1028/28818/13.05.05 «*Κήρυξη ως διατηρητέου μνημείου του Σιδηροδρομικού Σταθμού Καϊάφα*».

Δ. Έργα ΕΣΠΑ

Σημειώνεται ότι ο εκσυγχρονισμός μέρους των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών του ακινήτου έχει ενταχθεί στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία 2014-2020».

Στο πλαίσιο του ενταγμένου έργου θα υλοποιηθούν παρεμβάσεις εξυγίανσης των ιαματικών υδάτων, αποκατάστασης και ανάδειξης των σπηλαίων των Ανυγρίδων Νυμφών και εκσυγχρονισμού μέρους των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών της περιοχής Λίμνης Καϊάφα (κτηρίου υποδοχής, μετατροπή αποθήκης σε Κέντρο Περιβαλλοντικής Ενημέρωσης, ανακατασκευή υδατόπυργου & δεξαμενής νερού, εκσυγχρονισμός υποσταθμού μέσης τάσης, κατασκευή ενημερωτικού περιπτέρου στην είσοδο προς το νησάκι, ανακατασκευή της γέφυρας πρόσβασης στο νησάκι, κατασκευή πεζογέφυρας και έργα αντιστήριξης

σκαμμάτων δικτύων Η/Μ), με στόχο τη βελτίωση των υφιστάμενων δημόσιων υποδομών (αποχέτευσης, ύδρευσης, πυρόσβεσης, μεταφοράς ιαματικού νερού στο νησάκι, ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών-data), την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου και την ανάπτυξη του οικοτουρισμού (διαμόρφωση του υφιστάμενου υπαίθριου χώρου αναμονής και προσωρινής στάθμευσης οχημάτων επισκεπτών, δημιουργία ανοικτών υδάτινων επιφανειών, παρατηρητήριο πανίδας και αποκλεισμός διόδων σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές).

Η όποια ανάπτυξη και αξιοποίηση του ακινήτου θα πρέπει να λάβει υπόψη της τις εν λόγω παρεμβάσεις και τις πιθανές σχετικές δεσμεύσεις που αυτές δημιουργούν.

Ε. Στόχος της παρούσας πρόσκλησης

Στόχος της ΕΤΑΔ είναι η περαιτέρω ουσιαστική και ποιοτική αξιοποίηση του ακινήτου με την ανάπτυξη δραστηριοτήτων που θα το αναβαθμίσουν και θα το καταστήσουν ένα **πόλο υποδειγματικής πράσινης και ποιοτικής τουριστικής ανάπτυξης, διεθνούς βεληνεκούς**, λαμβάνοντας υπόψη το μοναδικό, ευαίσθητο και προστατευόμενο οικοσύστημα της περιοχής.

Με την παρούσα πρόσκληση η ΕΤΑΔ απευθύνεται προς κάθε ενδιαφερόμενο που επιθυμεί να υποβάλει μη δεσμευτικές προτάσεις για την ανάπτυξη είτε ολόκληρου του ακινήτου, είτε τμήματος αυτού. Η αξιοποίηση θα λάβει υπόψη τις υφιστάμενες χρήσεις, αλλά και την εν γένει ισχύουσα νομοθεσία για το ακίνητο.

Η ΕΤΑΔ θα αξιοποιήσει τις προτάσεις που θα κατατεθούν εντός του προαναφερόμενου πλαισίου, προκειμένου σε δεύτερο χρόνο να εξετάσει τον τρόπο ανάπτυξης/αξιοποίησης του ακινήτου.

Φάκελος συμμετοχής

Τα ενδιαφερόμενα μέρη καλούνται να υποβάλλουν:

- σύντομη παρουσίαση του ενδιαφερόμενου με στοιχεία υπεύθυνου επικοινωνίας (διεύθυνση, τηλέφωνο και διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου).
- στοιχεία για την εμπειρία του ενδιαφερόμενου στην υλοποίηση, διαχείριση και λειτουργία παρόμοιων με το προτεινόμενο έργο.
- μη δεσμευτικές προτάσεις, σε επίπεδο αρχικού σχεδιασμού (conceptual design), ανάλογα με το ενδιαφέρον τους, είτε για το σύνολο του ακινήτου, είτε για τμήμα αυτού, λαμβάνοντας υπόψη το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων δόμησης.

- την επιλογή των χρήσεων που θα επιλέξουν για τα τμήματα του ακινήτου.
- χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και πιθανές διακριτές φάσεις ανάπτυξης.
- επιθυμητό χρόνο διάρκειας μίσθωσης.
- το εκτιμώμενο ύψος της επένδυσης.
- στοιχεία για την βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου.

Υποβολή Προτάσεων

Οι προτάσεις των ενδιαφερομένων θα πρέπει να κατατεθούν σε κλειστό φάκελο στα κεντρικά Γραφεία της Εταιρείας (Πρωτόκολλο, 2^{ος} όροφος) έως και **την Πέμπτη 14 Απριλίου 2022 και μεταξύ 09.00-16.00.**

Για περισσότερες πληροφορίες οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στο τηλέφωνο 210-3339660 ή στο e-mail largeproperties@etasa.gr