

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ

**ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ
ΘΕΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΑΡΓΟΥΣ**

**ΦΑΣΗ Α:
ΠΡΟΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ Σ.Δ.Ι.Τ.**



ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2010



www.euroconsultants.gr

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΕΡΓΟΥ.....	1
2.	ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ	3
2.1.	ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ	3
2.2.	ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	4
2.3.	SWOT ΑΝΑΛΥΣΗ	8
3.	ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	12
4.	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	16
4.1.	ΘΕΣΗ – ΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	16
4.2.	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	17
4.3.	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	18
4.4.	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	18
4.5.	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ & ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	21
4.6.	ΖΩΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ	24
5.	ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΑΡΓΟΥΣ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	25
5.1.	ΜΟΝΤΕΛΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....	25
5.2.	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ – ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΘΕΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ	27
5.3.	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ.....	28
6.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	35
6.1.	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ.....	35
6.2.	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΣΟΔΩΝ	36
6.3.	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΞΟΔΩΝ	43
6.4.	ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ	46
6.5.	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ	48
6.6.	ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ	52
7.	ΣΧΕΔΙΟ ΔΡΑΣΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΡΓΟΥ	54
7.1.	ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ.....	54
7.2.	ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	57
7.3.	ΣΧΕΔΙΟ ΔΡΑΣΗΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	57

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α	ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΒΟΛΟΥ / ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ	Η ΑΓΟΡΑ ΘΕΜΑΤΙΚΩΝ ΠΑΡΚΩΝ – ΜΟΥΣΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ ΚΑΙ ΕΛΛΑΔΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΕΡΓΟΥ

Η παρούσα μελέτη αποτελεί το παραδοτέο της Α΄ Φάσης της Σύμβασης παροχής υπηρεσιών Συμβούλου υποστήριξης του Δήμου Βόλου στην προσυμβατική διαδικασία επιλογής ΣΔΙΤ για το έργο: «Ανάπτυξη και λειτουργία Θεματικού πάρκου Αργούς στο Δήμο Βόλου», η οποία έχει ανατεθεί από το Δήμο Βόλου στην εταιρία συμβούλων Ευρωσύμβουλοι Α.Ε. στα πλαίσια του προγράμματος ΘΗΣΕΑΣ του ΥΠΕΣΔΔΑ με την αρ. .467/2009 απόφαση.

Η Α΄ Φάση περιλαμβάνει την προετοιμασία Master Plan και Σεναρίων Βιωσιμότητας του Έργου, καθώς και την προετοιμασία των διαδικασιών εγκρίσεων και της επιτυχούς προσέλευσης επενδυτών.

Μετά την έγκριση της Α΄ Φάσης από το Δήμο Βόλου θα ακολουθήσει η Β΄ Φάση της Σύμβασης, η υποστήριξη της συμβατικής διαδικασίας του Έργου, η οποία περιλαμβάνει τη σύνταξη των Τευχών Δημοπράτησης και την υποστήριξη του Δήμου στην διεξαγωγή του διαγωνισμού, στην διαδικασία αξιολογήσεων και διαπραγματεύσεων με τους υποψήφιους αναδόχους, καθώς και στη κατάρτιση του οριστικού σχεδίου σύμβασης υλοποίησης του Έργου.

Ο Δήμος Βόλου έχει προγραμματίσει την δημιουργία του Θεματικού Πάρκου Αργούς στα πλαίσια της τουριστικής και πολιτιστικής ανάπτυξης της πόλης. Η κεντρική θεματολογία του Πάρκου είναι η Αργοναυτική Εκστρατεία, ένα δημοφιλές, σε όλες τις ηλικίες διεθνώς, θέμα που συνδέεται με την αρχαία ιστορία της Μαγνησίας και αντικατοπτρίζεται στη νεώτερη ναυτική παράδοση της.

Η κατασκευή του ομοιώματος του πλοίου της αργούς και η αναβίωση του ταξιδιού της Αργοναυτικής Εκστρατείας αποτελεί ένα όραμα για την πόλη του Βόλου με σημαντικές προοπτικές αξιοποίησης, όχι μόνο για τον τοπικό τουρισμό, αλλά και για την διεθνή πολιτιστική και τουριστική προβολή της χώρας.

Η οργάνωση των Μεσογειακών Αγώνων 2013 στο Βόλο και Λάρισα αποτελεί σημαντική ευκαιρία προβολής του Θεματικού Πάρκου – εξάλλου η Αργώ, εκτός από κεντρικό λογότυπο των αγώνων, αποτέλεσε τον πυρήνα της πολιτιστικής πρότασης που συνόδευε το αγωνιστικό πρόγραμμα, με το τίτλο «Πολιτιστική Μεσογείαδα».

Είναι προφανές λοιπόν ότι οι Μεσογειακοί Αγώνες 2013 θα αποτελέσουν ορόσημο για την έναρξη λειτουργίας του Θεματικού Πάρκου.

Μέχρι σήμερα ο Δήμος Βόλου, έχει προχωρήσει στις παρακάτω ενέργειες σχετικά με την προώθηση του Θεματικού Πάρκου Αργούς:

Δεκ. 2002: Εκπόνηση Σχεδίου Γενικής Διάταξης Έργων (master plan) και προκαταρκτικής τεχνικής μελέτης των εγκαταστάσεων του Θεματικού Πάρκου (Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών).

Νοέ 2005: Εκπόνηση Επιχειρησιακού Σχεδιασμού του Θεματικού Πάρκου (Δημοτική Τουριστική Επιχείρηση Βόλου – ΔΗΤΕΒ)

2004 – 2006: Ναυπήγηση – ανακατασκευή του πλοίου (πεντηκοντόρου) της «Αργούς», στα πλαίσια ερευνητικού προγράμματος Πειραματικής Ναυτικής Αρχαιολογίας, που υλοποιήθηκε σύμφωνα με όλους τους κανόνες επιστημονικής δεοντολογίας και με αυθεντικά υλικά, εργαλεία, τεχνικές και διαδικασίες της εποχής που αφορά. (ΔΗΤΕΒ, σε συνεργασία με 8-μελή διεπιστημονική Ερευνητική Ομάδα του «Ινστιτούτου Έρευνας της Αρχαίας Ναυπηγικής και Τεχνολογίας - ΝΑΥΔΟΜΟΣ».

2006: Τελετή της καθέλκυσης του πλοίου, δοκιμαστικούς - πειραματικούς πλόες στον Παγασητικό κόλπο.

Καλοκαίρι 2008: 1^ο ταξίδι: Ιωλκός, Ευβοϊκός, Σαρωνικός, Κορινθιακός, Ιόνιο, Ανδριατική.

Καλοκαίρι 2009: 2^ο ταξίδι: Ιωλκός, Β.Αιγαίο, Βόσπορος, Εύξεινος Πόντος, Μαύρη Θάλασσα, τελικός προορισμός Πότι Γεωργίας (Αρχαία Κολχίδα)

2. ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

2.1. ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Το έργο κατασκευής Θεματικού Πάρκου εκπαίδευσης και αναψυχής σε δημόσιο ακίνητο αποτελεί μια σύνθετη διαδικασία κατά την οποία απαιτείται η αξιολόγηση πολλών εναλλακτικών επιλογών και η λήψη σημαντικών αποφάσεων. Για το λόγο αυτό, απαιτείται η ύπαρξη συγκεκριμένων στρατηγικών στόχων οι οποίοι αποτελούν τις πλέον βασικές προτεραιότητες για την εξέλιξη του έργου και τη βάση για όλες τις μελλοντικές αποφάσεις για την ανάπτυξη του Πάρκου.

Στη περίπτωση του Θεματικού Πάρκου Αργούς, οι βασικοί στρατηγικοί στόχοι παρουσιάζονται παρακάτω:

ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ :

- √ Κατασκευή Θεματικού Πάρκου εκπαιδευτικού και ψυχαγωγικού χαρακτήρα, με κεντρικό θέμα την Αργοναυτική Εκστρατεία και το ανακατασκευασμένο πλοίο της Αργούς, στο Πάρκο Πεδίο Άρεως του Βόλου.
- √ Ανάδειξη του Θεματικού Πάρκου Αργούς σε ένα από τα πιο σημαντικά τουριστικά αξιοθέατα της ευρύτερης περιοχής του Βόλου και του Ν.Μαγνησίας, με στόχο τη προσέλκυση ελλήνων (από το Νομό και εκτός Νομού) και ξένων επισκεπτών. Συγχρόνως, ανάδειξη του Πάρκου Πεδίου Άρεως ως ελκυστικού τόπου αναψυχής και περιπάτου για τους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής.
- √ Κατασκευή και λειτουργία του Θεματικού Πάρκου Αργούς μέσω Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) και προσέλκυση επενδυτών κατόπιν διαγωνισμού, οι οποίοι θα αναλάβουν τη κατασκευή του Θεματικού Πάρκου με αντάλλαγμα τη παραχώρηση εκμετάλλευσης ορισμένων χώρων / πηγών εσόδων για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.
- √ Έναρξη λειτουργίας του Θεματικού Πάρκου Αργούς **πριν** την έναρξη των Μεσογειακών Αγώνων 2013 που θα λάβουν μέρος στο Βόλο και Λάρισα

2.2. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Στρατηγική Ανάπτυξης του έργου κατασκευής του Θεματικού Πάρκου Αργούς εστιάζεται στη μεγιστοποίηση των εσόδων που θα προκύπτουν από τη λειτουργία του Πάρκου, μέσω της δημιουργίας ενός **ελκυστικού προορισμού** με συγκεκριμένη ταυτότητα και χαρακτηριστικά, ο οποίος, αξιοποιώντας τις δυνατότητες της περιοχής, θα προσελκύει επισκέπτες όλες τις ημέρες της εβδομάδας, καθ'όλη τη διάρκεια του έτους και κυρίως, σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα και όχι μόνο για τα πρώτα έτη.

Για την διαμόρφωση της Στρατηγικής Ανάπτυξης του Πάρκου θα πρέπει να καθοριστούν οι παρακάτω κρίσιμοι παράγοντες:

(i) **Αγορά - στόχος:**

Θα πρέπει να καθοριστεί σε ποια αγορά – κοινό απευθύνεται το νέο Θεματικό Πάρκο από άποψη μεγέθους, κατηγοροποίησης και επισκεψιμότητας. Η εκτίμηση της αγοράς θα βασιστεί στην ανάλυση της δημογραφίας και της τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής, στο μέγεθος της διαθέσιμης έκτασης και των εγκαταστάσεων, καθώς και στην ανάλυση ανταγωνιστικών αξιοθέατων – προορισμών στην ευρύτερη περιοχή.

(ii) **Χαρακτήρας – Μείγμα Δραστηριοτήτων :**

Θα πρέπει να καθοριστεί ο χαρακτήρας του Πάρκου (εκπαιδευτικός / επιμορφωτικός, ψυχαγωγικός, συνδυασμός των δύο) και κατ' επέκταση το μείγμα δραστηριοτήτων του – development mix (εκθέματα, δραστηριότητες, συμπληρωματικές υποδομές – υπηρεσίες εξυπηρέτησης) που θα εξασφαλίζουν την όσο δυνατόν μεγαλύτερη επισκεψιμότητα και διάρκεια παραμονής του κοινού σ' αυτό και επομένως την αύξηση εσόδων του. Η δημοφιλία στην Ελλάδα και στο εξωτερικό του κεντρικού θέματος της Αργοναυτικής εκστρατείας βοηθά σημαντικά στην αναγνωρισιμότητα του Πάρκου, αλλά δεν εξασφαλίζει από μόνη της την αποδοχή του κοινού.

Τα Θεματικά Πάρκα διεθνώς στοχεύουν κατά κύριο λόγο στη ψυχαγωγία – διασκέδαση του κοινού, όπως φαίνεται και από τον πλήρη τίτλο τους: Amusement Theme Parks. Στις λειτουργίες τους εντάσσουν, όλο και περισσότερο τα τελευταία χρόνια, συμπληρωματικές θεματικές δραστηριότητες και εκθέματα εκπαιδευτικού χαρακτήρα, αλλά όχι όμως με την ανάλυση, πληρότητα, συνέχεια και αφοσίωση, που θα συναντήσει κανείς στα Κέντρα Διάδοσης Επιστημών / Μουσεία (Science Centers / Museums), τα οποία όμως με τη σειρά

τους τείνουν όλο και περισσότερο να προσθέτουν ψυχαγωγικές δραστηριότητες για να προσελκύσουν τις νεώτερες ηλικίες. Η βασική διαφορά αυτή στην αποστολή – σκοπό των Θεματικών (Ψυχαγωγικών) Πάρκων και των Κέντρων Διάδοσης Επιστημών / Μουσείων, αντανακλάται τόσο στο διαφορετικό σχεδιασμό τους – τα Θεματικά Πάρκα, σε αντίθεση με τα Κέντρα / Μουσεία, απαιτούν πολύ μεγάλες εκτάσεις, εκτός αστικού ιστού, με εξειδικευμένη διαμόρφωση εξωτερικού χώρου και χαμηλή δόμηση – όσο και στο τρόπο διοίκησης και χρηματοδότησης - τα Θεματικά Πάρκα λειτουργούν με καθαρά ιδιωτικοοικονομικά επιχειρηματικά κριτήρια, ενώ τα Κέντρα / Μουσεία είναι συνήθως δημόσιου συμφέροντος, μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί.

Για την επίτευξη της Βασικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, δηλαδή της δημιουργίας «ελκυστικού» προορισμού, θα πρέπει να εξασφαλιστούν οι παρακάτω παράγοντες επιτυχίας:

(α) Κοινωνική αποδοχή

Είναι απαραίτητο η τοπική κοινωνία να αντιμετωπίσει θετικά την ανάπτυξη και λειτουργία του Θεματικού Πάρκου, όχι μόνο λόγω των προφανών επιπτώσεων του στην ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας και στην αύξηση των θέσεων απασχόλησης, αλλά και λόγω της περιβαλλοντικής και αισθητικής αναβάθμισης της περιοχής, της ανάδειξης ιστορικών, πολιτιστικών και παραδοσιακών στοιχείων της πόλης (π.χ. παράδοση ναυπήγησης και επισκευής πλοίων) και της ενεργού συμμετοχής φορέων και ατόμων, π.χ. μαθητών, συλλόγων, σπουδαστών, ερευνητών στην οργάνωση σχετικών εκδηλώσεων και στην ανάπτυξη – παραγωγή εκθεμάτων του Πάρκου.

(β) Αναβάθμιση - αξιοποίηση ευρύτερης έκτασης

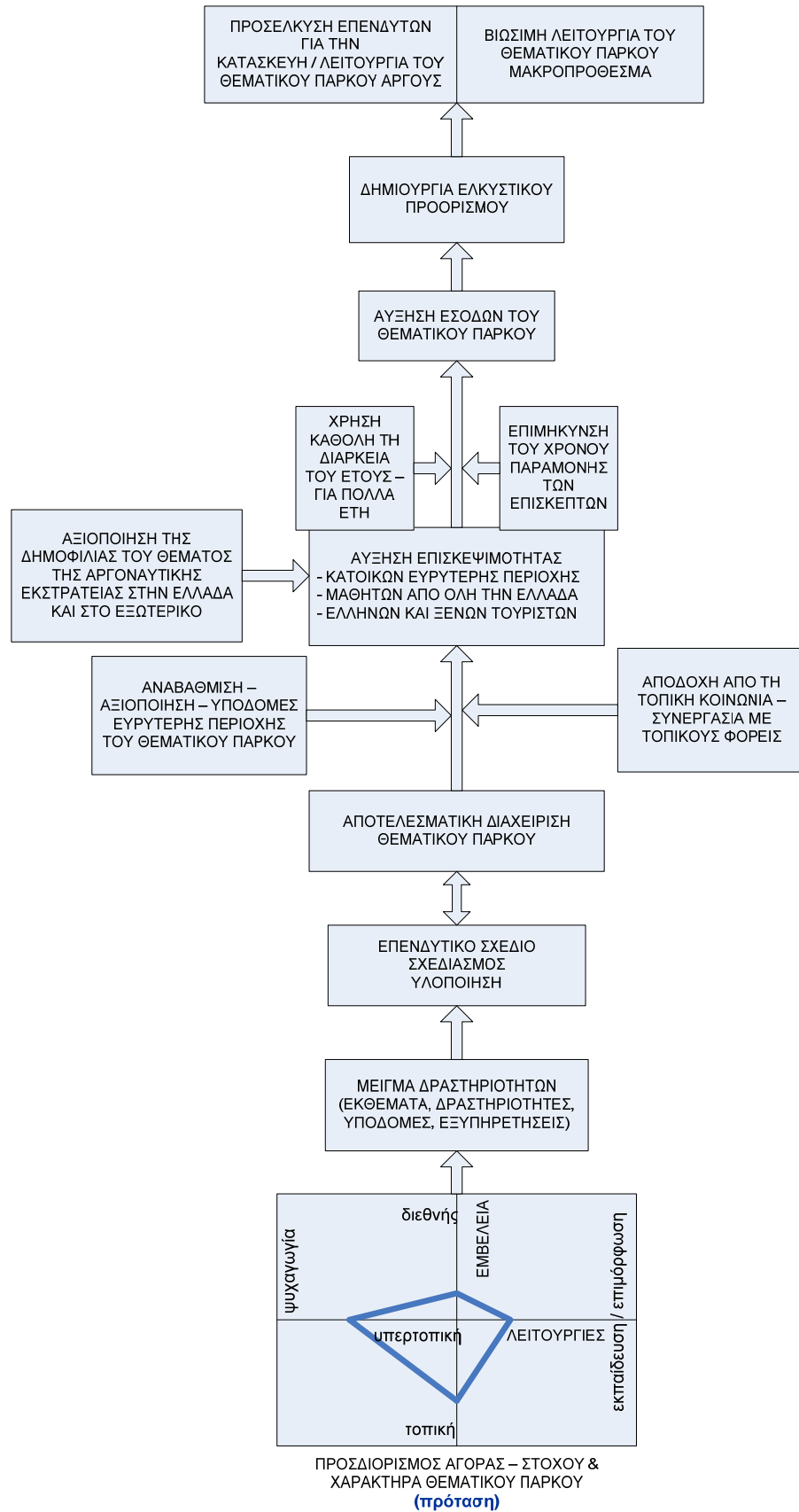
Η συνολική ευρύτερη έκταση του πάρκου Πεδίου Άρεως (από το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας βόρεια, μέχρι τον υγροβιότοπο Μπουρμπουλήθρα και το αρχαίο λιμάνι νότια) παραμένει αναξιοποίητη, τελείως αποκομμένη από τις λειτουργίες της πόλης με χαρακτηριστικά έντονης υποβάθμισης. Ο Δήμος Βόλου, θα πρέπει να προχωρήσει, σε συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς, στην αξιοποίηση των εκτάσεων αυτών με τη δημιουργία ποιοτικού και εύκολα προσβάσιμου περιαστικού περιβάλλοντος, έτσι ώστε να ενωθεί λειτουργικά με τις γειτονικές οικιστικές περιοχές και στην αναβάθμιση – τροποποίηση υφιστάμενων εγκαταστάσεων (π.χ. Νέο Συνεδριακό στη θέση του Αθλητικού – Εκθεσιακού Κέντρου). Επίσης η διαμόρφωση και ενοποίηση διαδρομών περιπάτου από το Θεματικό Πάρκο μέχρι το αρχαίο λιμάνι, το καρνάγιο και τους αρχαιολογικούς χώρους νοτιότερα, θα

βελτιώσει την ελκυστικότητα της ευρύτερης περιοχής. Σχετικά με το λιμάνι, ο Δήμος Βόλου θα πρέπει να συνεργαστεί με τον. Οργανισμό Λιμένα Βόλου, σχετικά με τον μακροπρόθεσμο σχεδιασμό χρήσεων και έργων στη γειτονική παράκτια έκταση, με σκοπό την όσο το δυνατόν μικρότερη όχληση στη λειτουργία του Θεματικού Πάρκου.

(γ) Επενδυτικό σχέδιο - Διαχείριση

Επειδή η δημιουργία ενός Θεματικού Πάρκου αποτελεί μια πολύ εξειδικευμένη επενδυτική δραστηριότητα, με πολλούς επιχειρηματικούς κινδύνους, είναι απαραίτητο ο σχεδιασμός, η χρηματοδότηση, η κατασκευή και η λειτουργία του συνολικού έργου να ανατεθεί ενιαία σε ένα επιχειρηματικό σχήμα που να διαθέτει σχετική εμπειρία. Ο Δήμος Βόλου και άλλοι τοπικοί φορείς θα πρέπει να έχουν συνεχή συνεργασία με το Φορέα Διοίκησης του Πάρκου σε θέματα υλοποίησης, προώθησης και λειτουργίας του.

Στο Διάγραμμα 2.1 παρουσιάζονται οι βασικοί παράγοντες για την διαμόρφωση και επίτευξη της στρατηγικής ανάπτυξης του Θεματικού Πάρκου.



Διάγραμμα 2.1 Βασικοί παράγοντες για την διαμόρφωση και επίτευξη της στρατηγικής ανάπτυξης του Θεματικού Πάρκου

2.3. SWOT ANALYSE

Παρακάτω επιχειρείται ανάλυση των δυνατών σημείων, αδυναμιών, ευκαιριών και κινδύνων (SWOT) του έργου της δημιουργίας και λειτουργίας του Θεματικού Πάρκου Αργούς, καθώς και των προτεινόμενων τρόπων αξιοποίησης και αντιμετώπισης αυτών.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ :

√ Δημοφιλία κεντρικού θέματος ΑΡΓΟΝΑΥΤΙΚΗ ΕΚΣΤΡΑΤΕΙΑ στην Ελλάδα & στο εξωτερικό - Ομοίωμα πλοίου της ΑΡΓΟΥΣ

προτεινόμενη αξιοποίηση:

- Ενσωμάτωση του Θεματικού Πάρκου στην εθνική – περιφερειακή τουριστική προβολή
- Οργάνωση – ανάδειξη εκθεμάτων συναφούς θεματολογίας (π.χ. ναυτική παράδοση, αρχαία τεχνολογία, εξερευνήσεις) με τρόπο που να κεντρίζει το ενδιαφέρον όλων των ηλικιακών ομάδων.
- Οργάνωση συναφών εκδηλώσεων προώθησης διεθνούς εμβέλειας (π.χ. regatta – συνοδεία της Αργούς)

√ Διαμορφωμένο πάρκο αναψυχής Πεδίο Άρεως με ενδιαφέρουσα διαμόρφωση (τεχνητή λίμνη με νησάκι, άφθονο πράσινο, εστιατόρια και αναψυκτήρια, σιδηροδρομική γραμμή, εγκαταστάσεις ιππικού ομίλου)

προτεινόμενη αξιοποίηση:

- Σχεδιασμός έργων και λειτουργιών του Θεματικού Πάρκου με σκοπό την ανάδειξη και εκμετάλλευση του χώρου (π.χ. εκθέματα και υπηρεσίες εξυπηρέτησης εξωτερικού χώρου)
- Ανάδειξη του πάρκου ως προορισμός αναψυχής και περιπάτου των κατοίκων της πόλης

√ Αναπτυγμένη τουριστική αγορά με σημαντικούς τουριστικούς πόρους στην ευρύτερη περιοχή, διεθνούς προβολής και αναγνώρισης (Σποράδες, Πήλιο, Μετέωρα)

προτεινόμενη αξιοποίηση:

- Συνεργασία με τους δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς τουρισμού του Νομού και της Περιφέρειας για την ανάδειξη του Θεματικού Πάρκου ως κύριου αξιοθέατου της περιοχής (π.χ. μέσω συντονισμένης προβολής, προγραμματισμού επισκέψεων ομάδων τουριστών)

√ Δημογραφική δυναμική του Βόλου, πληθυσμιακή δυναμική ευρύτερης περιοχής Βόλου – Λάρισας, γεωγραφικό κέντρο της ηπειρωτικής Ελλάδας

προτεινόμενη αξιοποίηση:

- Προώθηση και λειτουργία του Θεματικού Πάρκου με στόχευση την αύξηση και μακροπρόθεσμη διατήρηση της επισκεψιμότητας κοινού όλων των ηλικιακών και οικονομικών κατηγοριών της ευρύτερης περιοχής.

√ Δυναμικότητα Πανεπιστημίου Θεσσαλίας – ερευνητικών / τεχνολογικών φορέων Βόλου

προτεινόμενη αξιοποίηση:

- Συνεχής συνεργασία του Θεματικού Πάρκου με το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας και τους τεχνολογικούς / ερευνητικούς φορείς της πόλης (ιστιτούτα, καινοτόμες επιχειρήσεις τεχνολογίας) στα πλαίσια επιστημονικής - τεχνολογικής υποστήριξης (π.χ. ειδικές μουσειακές μελέτες, ανάπτυξη καινοτόμων εκθεμάτων, εξειδικευμένου λογισμικού)
- Προσέλκυση φοιτητών μέσω ειδικών προγραμμάτων / λειτουργιών του Θεματικού Πάρκου, καθώς και με τη διευκόλυνση της πρόσβασης στο Πάρκο από το γειτονικό Πανεπιστήμιο

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ :

- Μικρή, σχετικά, διαθέσιμη έκταση για ανάπτυξη Θεματικού Πάρκου υπερτοπικής εμβέλειας
- Περιορισμοί στο σχεδιασμό, λόγω υπόγειων δεξαμενών ομβρίων

προτεινόμενη αντιμετώπιση:

- Επίτευξη βέλτιστης εκμετάλλευσης των χώρων μέσω κατάλληλου σχεδιασμού των έργων και λειτουργιών του Θεματικού Πάρκου
- Διερεύνηση δυνατότητας επέκτασης των ορίων του Θεματικού Πάρκου προς το Εκθεσιακό – Αθλητικό Κέντρο και τον υπαίθριο χώρο μέχρι το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας από τη μια πλευρά και την 'παράκτια ζώνη μεταξύ χειμάρρου Ξηριά και Σφαγείων από την άλλη.
- Διερεύνηση δυνατότητας χρήσης όμορου χώρου Λιμενικής Ζώνης, μέσω συνεργασιών με ΟΛΒ Α.Ε.

- Υποβαθμισμένη περιοχή – αποκομμένη από τις κύριες λειτουργίες της πόλης, παρά τη μικρή απόσταση από αυτές

προτεινόμενη αντιμετώπιση:

- Ανάπλαση της συνολικής περιοχής γύρω από το Θεματικό Πάρκο, με έμφαση στην αναβάθμιση – ενοποίηση του παραλιακού μετώπου στις περιοχές Μπουρμπουλήθρας, Πευκάκια, Αλυκές με βελτίωση αστικών υποδομών και προσβάσεων (πεζοδρόμια, γέφυρες, ποδηλατόδρομοι, χώροι στάθμευσης, φωτισμός, γραμμικά πάρκα πρασίνου, συντήρηση – καθαριότητα κοινόχρηστων χώρων) και ενοποίηση αρχαιολογικών χώρων.
- Συντήρηση από τον ΟΛΒ του όμορου με το Θεματικό Πάρκο χώρου στη Λιμενική Ζώνη.

- Διερχόμενος και εποχιακός τουρισμός: Μικρής διάρκειας διαμονή επισκεπτών / τουριστών στη πόλη του Βόλου, με προορισμό τις Β.Σποράδες τους θερινούς μήνες και το Πήλιο τα Σ/Κ και αργίες.

προτεινόμενη αντιμετώπιση:

- Βελτίωση προσβάσεων στη περιοχή του Θεματικού Πάρκου, βελτίωση συνθηκών κυκλοφορίας αυτοκινήτων στη πόλη.
- Προώθηση εναλλακτικών κατηγοριών τουρισμού, ανεξάρτητων εποχικότητας, όπως μαθητικού, αθλητικού, συνεδριακού, τρίτης ηλικίας.

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ :

- √ Μεσογειακοί Αγώνες 2013 στο Βόλο και Λάρισα – άλλες διεθνείς διοργανώσεις / εκδηλώσεις στη περιοχή στα πρώτα έτη λειτουργίας του Θεματικού Πάρκου

προτεινόμενη αξιοποίηση:

- Έντονη προβολή του Θεματικού Πάρκου κατά τη διάρκεια της διοργάνωσης με σκοπό την αύξηση της αναγνωρισιμότητάς του κατά το αρχικό στάδιο λειτουργίας του

- √ Βελτίωση Υποδομών Μεταφορών Κεντρικής Ελλάδας

προτεινόμενη αξιοποίηση:

- Είναι προφανές ότι η βελτίωση της οδικής, της προαστιακής σιδηροδρομικής και της αεροπορικής σύνδεσης του Βόλου με την υπόλοιπη χώρα και το εξωτερικό, αποτελεί καθοριστικό παράγοντα για την μακροπρόθεσμη ανάπτυξη του Θεματικού Πάρκου.

- √ Αύξηση μορφωτικού επιπέδου πληθυσμού – αυξανόμενη αναζήτηση life experience και επιμορφωτικών ευκαιριών στη διάρκεια του ελεύθερου χρόνου.

- √ Μεγάλο εύρος εφαρμογών υψηλής τεχνολογίας (πληροφορική, ρομποτική, τηλεπικοινωνίες, εικονική πραγματικότητα) στους τομείς της εκπαίδευσης και ψυχαγωγίας.

προτεινόμενη αξιοποίηση:

- Επιλογή ελκυστικών προϊόντων του Θεματικού Πάρκου (εκθέματα, παραγωγές ήχου και εικόνας) είτε έτοιμων, μέσω προμήθειας ή μίσθωσης από την διεθνή / ελληνική εξειδικευμένη αγορά, είτε κατόπιν σχεδιασμού από τρίτους ειδικά για το Θ.Π.,
- Ανταλλαγή εμπειριών σχετικά με τα ενδιαφέροντα του κοινού και τα νέα προϊόντα (εκθέματα, παραγωγές) με ομοειδή Μουσεία – Θεματικά Πάρκα στο εξωτερικό και στην Ελλάδα. Σύναψη συνεργασιών για ανταλλαγή ή μίσθωση εκθεμάτων / παραγωγών.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΑΠΕΙΛΕΣ :

– Έλλειψη επενδυτικού ενδιαφέροντος, λόγω γενικής οικονομικής κρίσης

προτεινόμενη αντιμετώπιση:

- Διερεύνηση δυνατότητας συμπληρωματικής δημόσιας χρηματοδότησης του έργου
- Αύξηση περιόδου παραχώρησης

3. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ο Βόλος είναι η πρωτεύουσα του Νομού Μαγνησίας και τοποθετείται γεωγραφικά στην περιοχή της κεντρικής Ελλάδας, και ειδικότερα στο πεδινό τμήμα του νομού. Είναι μεγάλο αστικό κέντρο και διαθέτει χαρακτηριστικά που το καθιστούν σύγχρονο και ανταγωνιστικό, όπως είναι η ύπαρξη του λιμανιού, η σχετικά μεγάλη βιομηχανία, οι ιστορικοί και πολιτιστικοί του πόροι, οι σύγχρονες εκπαιδευτικές και ερευνητικές του υποδομές, οι νέες αθλητικές εγκαταστάσεις, ο περιβάλλον χώρος και οι αναπτυγμένοι τουριστικοί προορισμοί (Σποράδες, Πήλιο, παράλια Παγασητικού). Ο Βόλος, σε συνδυασμό με τη Λάρισα, ένα επίσης μεγάλο αστικό κομβικό κέντρο, σε κοντινή απόσταση, αποτελεί ισχυρό πόλο ανάπτυξης με δυνατότητα να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο όχι μόνο στη περιοχή της Κεντρικής Ελλάδας, αλλά και σε εθνικό και διεθνές επίπεδο.

Η πόλη του Βόλου είναι η πέμπτη μεγαλύτερη πόλη της Ελλάδας με **πληθυσμό περίπου 160.000 κατοίκους ως ευρύτερο Πολεοδομικό Συγκρότημα**. Σύμφωνα με την απογραφή του 2001, ο Δήμος Βόλου είχε πληθυσμό 82.439 κατοίκων, το πολεοδομικό συγκρότημα Βόλου (Δήμοι Βόλου, Νέας Ιωνίας, Αγριάς, Αισωνίας και Ιωλκού) 115.372 κατοίκους, ενώ ο Νομός Μαγνησίας 198.393 κατοίκους. Σύμφωνα με τη μελέτη του Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προγράμματος Προστασίας Περιβάλλοντος Οικιστικού Συγκροτήματος Βόλου (Ιαν 2009), εκτιμάται ότι ο πληθυσμός στην ευρύτερη περιοχή Ρυθμιστικού Βόλου (Π.Σ. Βόλου, ενότητες Βελεστίνου – Ν.Αγχιάλου & Αλμυρού) θα ανέλθει στους **218.000 κατοίκους το 2021**, από περίπου 200.000 που είναι σήμερα.

Στο Νομό Μαγνησίας η πολυπληθέστερη ηλικιακή ομάδα είναι αυτή των 25 – 44 ετών με ποσοστό 43%. Ακολουθούν οι ηλικιακές ομάδες 0 – 24 ετών με 31%, 55 – 74 ετών με 21% και άνω των 75 ετών με 5%.

Ο αριθμός των μαθητών στη Α' βάρθμια και Β' βάρθμια εκπαίδευση στο Νομό Μαγνησίας είναι 15.000 και 11.000 αντίστοιχα. Στη περιφέρεια Θεσσαλίας, ο αριθμός των μαθητών στη Α' βάρθμια και Β' βάρθμια εκπαίδευση είναι περίπου 54.000 και 40.000 αντίστοιχα.

Καταλυτικός για την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής είναι ο ρόλος του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας με 3 Σχολές (Πολυτεχνική, Επιστημών του Ανθρώπου & Γεωπονικών Επιστημών), 11 Τμήματα, 6500 φοιτητές και 800 εργαζόμενους.

Αξιόλογες - για περιφερειακά δεδομένα – είναι οι επιχειρηματικές και τεχνολογικές – ερευνητικές υποδομές της πόλης: Εκτός από τη ΒΙ.ΠΕ Βόλου (στην οποία βρίσκεται η Εταιρεία Βιομηχανικής Έρευνας και Τεχνολογικής Ανάπτυξης Μετάλλων - ΕΒΕΤΑΜ Α.Ε. και το Παράρτημα του Ινστιτούτου Βιομηχανικής και Επαγγελματικής Επιμόρφωσης - ΙΒΕΠΕ).και το νέο ΒΙΟ.ΠΑ. Ν.Μαγνησίας, λειτουργεί το Τεχνολογικό Πάρκο Θεσσαλίας με 10 θερμοκοιτιζόμενες επιχειρήσεις και το Κέντρο Έρευνας, Τεχνολογίας και Ανάπτυξης Θεσσαλίας - Κ.Ε.ΤΕ.Α.Θ., το οποίο περιλαμβάνει τα νεοσύστατα ινστιτούτα Μηχανοτρονικής (Βόλος), Τεχνολογίας και Διαχείρισης Αγρο-οικοσυστημάτων (Καρδίτσα), Βιοϊατρικής Έρευνας και Τεχνολογίας (Λάρισα), Σωματικής Απόδοσης και Αποκατάστασης (Τρίκαλα).

Ο Νομός Μαγνησίας με Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν κατά κεφαλή 16.900 €, κατατάσσεται 12^{ος} σε σχέση με τους υπόλοιπους νομούς της χώρας (μ.ό. 19.100 € - στοιχεία έτους 2006). Οι κύριοι κλάδοι οικονομίας στο Νομό Μαγνησίας, κατά ποσοστό του ΑΕΠ είναι: Υπηρεσίες (55%) – με κυριότερη δραστηριότητα τον τουρισμό, Μεταποίηση (30%), Κατασκευές (10%) και Γεωργία (5%).

Οι κατά κεφαλή αποταμιευτικές καταθέσεις στο Νομό ανέρχονται σε 9.000 € (38^{ος} σε σχέση με τους υπόλοιπους νομούς της χώρας - μ.ό. 15.400 € - στοιχεία έτους 2007). Το δηλωθέν εισόδημα ανά φορολογούμενο στο Νομό ανέρχεται σε 16.100 € (7ος σε σχέση με τους υπόλοιπους νομούς της χώρας - μ.ό. 16.700 € - στοιχεία έτους 2008).

Ο Βόλος παρουσιάζει θετικές προϋποθέσεις για την ανάπτυξη του τουρισμού. Έχει ένα ιδιαίτερο φυσικό, αλλά και δομημένο περιβάλλον και είναι μία πόλη όπου το βουνό συναντά τη θάλασσα, στη μέση της διαδρομής μεταξύ Αθήνας και Θεσσαλονίκης και έχει πολύ καλή οδική πρόσβαση. Σε ακτίνα μίας ώρας με το αυτοκίνητο υπάρχουν πολλές παραλίες, το χιονοδρομικό κέντρο στα Χάνια, ορεινές διαδρομές, αρχαιολογικοί χώροι και γραφικά χωριά, ενώ με ιπτάμενο δελφίνι, πλοίο και υδροπλάνο μπορεί να επισκεφτεί κανείς τις βόρειες Σποράδες.

Ο μέσος όρος των αφίξεων τουριστών και διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχειακές μονάδες και κάμπινγκς στη χερσαία Μαγνησία τα τελευταία έτη είναι 280.000 και 650.000 αντίστοιχα. Εκτιμούμε ότι οι πραγματικοί αριθμοί τουριστικής κίνησης είναι τουλάχιστον κατά 50% μεγαλύτεροι, λαμβάνοντας υπόψη και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια.

Το λιμάνι του Βόλου, ένα από τα κυριότερα εμπορικά λιμάνια της χώρας, αποτελεί και σημείο στάσης ενός σημαντικού αριθμού κρουαζιερόπλοιων (οι τουρίστες των οποίων,

ωστόσο, επισκέπτονται κυρίως τα Μετέωρα). Η μέση ετήσια κίνηση για τη περίοδο 2002 – 2008 είναι 38 αφίξεις κρουαζιερόπλοιων με 27.500 επιβάτες. Αναμένεται σημαντική αύξηση της τουριστικής κίνησης στο λιμάνι του Βόλου, στη περίπτωση της άρσης του καθεστώτος cabotage στις κρουαζιέρες.

Στη χερσαία Μαγνησία λειτουργούν περίπου 1000 μονάδες ξενοδοχείων, ενοικιαζομένων δωματίων, βίλες – διαμερίσματα – ξενώνες, campings, με 18.000 περίπου κλίνες, από τις οποίες οι 85 μονάδες (3.100 κλίνες) είναι κατηγορίας άνω των 3 αστέρων.

Η νέα Εγνατία Οδός, ο αναβαθμισμένος αυτοκινητόδρομος ΠΑΘΕ και οι υπό σχεδιασμό αυτοκινητόδρομοι Ιόνιας Οδού, Κεντρικής Ελλάδας (Ε-65) και Λαμίας - Αντίρριου, θα βελτιώσουν σημαντικά την επικοινωνία όλων των περιοχών και των μεθοριακών πυλών της Ελλάδας με τη πόλη του Βόλου. Η ολοκλήρωση της περιφερειακής οδού της πόλης και των συνδέσεων της θα διευκολύνει επίσης στη κυκλοφορία και πρόσβαση στον αστικό ιστό του Βόλου.

Η βελτίωση της σιδηροδρομικής σύνδεσης Βόλου – Λάρισας με νέα ηλεκτροκίνητη γραμμή και ανάπτυξη προαστιακών δρομολογίων θα διευκολύνει την επικοινωνία του Βόλου με την υπόλοιπη περιφέρεια Θεσσαλίας, αλλά και με την Αθήνα και Θεσσαλονίκη.

Σημαντικός είναι ο ρόλος του λιμανιού του Βόλου, κατά κύριο λόγο σε περιφερειακό επίπεδο, αλλά και σε διαπεριφερειακό, σε επίπεδο Κεντρικής Ηπειρωτικής Ελλάδας, δεδομένης και της ικανοποιητικής εξυπηρέτησής του από το βασικό οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο της χώρας. Το κεντρικό Λιμάνι, στην καρδιά της πόλης, διαθέτει συγκεκριμένη και περιορισμένη χωρητικότητα και οι δραστηριότητές του καλύπτουν όλα τα πεδία: επιβατικός / κύρια θαλάσσια πύλη ακτοπλοϊκής σύνδεσης της Κεντρικής Ηπειρωτικής Ελλάδας με τις Βόρειες Σποράδες, σκαφών αναψυχής / μαρίνα, εμπορικός με κτίριο ιχθυαγοράς και εμπορευματικός. Η στρατηγική ανάπτυξης του Λιμανιού επικεντρώνεται στη βελτίωση υποδομών ακτοπλοΐας, φιλοξενίας κρουαζιέρας και θαλάσσιου τουρισμού, σύνδεσης με το νησιωτικό χώρο, τα παράλια της Μικράς Ασίας και τα λιμάνια της Νοτιοανατολικής Μεσογείου, καθώς και στη δημιουργία εξειδικευμένων υποδομών εμπορευματικών μεταφορών.

Το αεροδρόμιο της Νέας Αγχιάλου αποτελεί σήμερα το μοναδικό αεροδρόμιο της ευρύτερης ηπειρωτικής περιοχής και ουσιαστικά αντιπροσωπεύει τη μοναδική δυνατότητα διασύνδεσης του Νομού, αλλά και της Περιφέρειας Θεσσαλίας, με τον ευρύτερο ευρωπαϊκό και διεθνή χώρο. Τυπικά λειτουργεί όλο το χρόνο, αλλά η κίνηση του

αεροδρομίου περιορίζεται στους τουριστικούς μήνες, από Απρίλιο έως Οκτώβριο, εξυπηρετώντας κυρίως ναυλωμένες πτήσεις (charters).

Αναλυτικά στοιχεία σχετικά με τη δημογραφία, οικονομία, τουριστική ανάπτυξη και υποδομές της ευρύτερης περιοχής του Βόλου παρουσιάζονται στο Παράρτημα της Μελέτης.

4. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

4.1. ΘΕΣΗ – ΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η δημιουργία του Θεματικού Πάρκου Αργούς προτείνεται να γίνει στο ακίνητο του Πεδίου Άρεως, (Ο.Τ. 1303), που βρίσκεται στο Δ.Δ. Νεάπολης του Δήμου Βόλου, που συνορεύει προς βορρά με το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, νότια με το χείμαρρο Ξηριά, δυτικά με την οδό Αθηνών (οδός Βόλου – Αθηνών) και ανατολικά με τη Ζώνη του Λιμένα Βόλου (Εικόνα 4.1). Στο ακίνητο αυτό σήμερα βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του Εκθεσιακού – Αθλητικού Κέντρου Βόλου και ο διαμορφωμένος χώρος του Πάρκου του Πεδίου Άρεως.

Η συνολική έκτασή του ακινήτου είναι 75 στρ. (εικόνα 4.2) στην οποία περιλαμβάνεται η λίμνη του Πάρκου πεδίου Άρεως έκτασης περίπου 14,5 στρ. Η βασική πρόταση οριοθέτησης του Πάρκου περιλαμβάνει το χώρο νότια του Εκθεσιακού Κέντρου, μέχρι το χείμαρρο Ξηριά, συνολικής έκτασης εδάφους **47,5 στρ.** περίπου. Η εναλλακτική πρόταση οριοθέτησης περιλαμβάνει όλη την έκταση του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένου δηλαδή του Εκθεσιακού – Αθλητικού Κέντρου και του όμορου υπαίθριου χώρου, συνολικής έκτασης εδάφους περίπου **61,5 στρ.**

Η προσβασιμότητα στο ακίνητο είναι σχετικά εύκολη, αφού βρίσκεται στη νοτιο-δυτική είσοδο της πόλης του Βόλου, εκτός του πυκνοδομημένου αστικού κέντρου, επί της οδού Βόλου – Αθηνών, σε κοντινή απόσταση από τους σταθμούς ΚΤΕΛ, ΟΣΕ και το Λιμάνι Βόλου.



Εικόνα 4.1 Θέση Ακινήτου



Εικόνα 4.2 Έκταση Πεδίου Άρεως Βόλου

4.2. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η έκταση του Πεδίου Άρεως είναι ιδιοκτησία του Δήμου Βόλου. Η χρήση και εκμετάλλευση έχει ανατεθεί στη Δημοτική Τουριστική Επιχείρηση Βόλου (ΔΗ.Τ.Ε.Β.).

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 341/Δ/9-4-1993, για το Ο.Τ. 1303, ισχύουν οι παρακάτω όροι δόμησης και αρτιότητας:

Συντελεστής Δόμησης: 0,60

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 15,00 μ

Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: κατά ΓΟΚ

Ελάχιστη πρόσοψη 16 μ – ελάχιστο εμβαδό 1000 τμ

Σύμφωνα με την Τ.Κ. 706/29-5-1997 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 524/Δ'/23-6-1997), το ακίνητο χαρακτηρίζεται ως «Πολυλειτουργικό Πάρκο Πεδίο Άρεως».

Επίσης, σύμφωνα με την απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας της 28.4.1986 εγκρίνεται η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Βόλου στο Ο.Τ. 1303 (Πεδίο Άρεως) για την ανέγερση ειδικών κτιρίων σ' αυτό (εγκαταστάσεις εντός του Πάρκου).

4.3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Δεν υπάρχει ειδικό θεσμικό καθεστώς προστασίας του Πάρκου Πεδίου Άρεως.

Οι επιπτώσεις νέων έργων και δραστηριοτήτων θα πρέπει να εκτιμηθούν και να αντιμετωπιστούν στη σχετική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, όπου και αναμένεται να προταθούν συγκεκριμένα προληπτικά ή και επανορθωτικά μέτρα κατά τη φάση κατασκευής και λειτουργίας τους, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για την περιβαλλοντική αδειοδότησή τους.

4.4. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στο Πεδίο Άρεως υπάρχουν σήμερα οι παρακάτω εγκαταστάσεις:

1. Εκθεσιακό – Αθλητικό Κέντρο

Το Εκθεσιακό – Αθλητικό Κέντρο / Γυμναστήριο Βόλου κατασκευάστηκε από το Δήμο Βόλου με αριθμό οικοδομικής άδειας 378/91 σε οικόπεδο εμβαδού 3.866 τ.μ. και είναι κτίριο χαλύβδινης κατασκευής, ορθογωνίου σχήματος, διαστάσεων 37 x 57 μ., ύψους 10 μ. , με συνολική επιφάνεια 2.382 τ.μ. και καλυπτόμενη επιφάνεια 2.116 τ.μ. Εντός του κτιρίου, στεγάζεται η Δημοτική Επιχείρηση Τουρισμού Βόλου (ΔΗΤΕΒ) σε διαμορφωμένα γραφεία που βρίσκονται σε πατάρι - ημιώροφο, εμβαδού περίπου 350 τ.μ. Επίσης στον αθλητικό χώρο του κτιρίου υπάρχει μια σειρά από κερκίδες 454 θέσεων.

Στα πλαίσια των Μεσογειακών Αγώνων 2013, στο Εκθεσιακό – Αθλητικό Κέντρο προγραμματίζεται η διαμόρφωση του εσωτερικού του χώρου για διεξαγωγή αγώνων πυγμαχίας και ξιφασκίας και του υπαίθριου χώρο για αγώνες boules.

Επίσης ο Δήμος Βόλου προγραμματίζει τη μετατροπή του Εκθεσιακού – Αθλητικού Κέντρου σε Συνεδριακό Κέντρο 1500 θέσεων μέσω ΣΔΙΤ / σύμβασης παραχώρησης.

2. Εγκαταστάσεις εντός του Πάρκου

Εντός του Πάρκου υπάρχουν οι παρακάτω εγκαταστάσεις (εικόνα 4.3) συνολικού εμβαδού 624 τ.μ. (σύμφωνα με την άδεια οικοδομής ειδικών κτιρίων 485/87):

Στο χερσαίο χώρο, ένα διώροφο αναψυκτήριο με περιοδική λειτουργία από ιδιώτη με σύμβαση μίσθωσης και σταύλοι αλόγων για την εξυπηρέτηση του Ιππικού Ομίλου Βόλου με σύμβαση μίσθωσης. Στο νησάκι, ζωολογικός κήπος (πτηνά) και ένα κυλικείο - ουζερί με υπαίθριο χώρο, το οποίο παραμένει κλειστό τα τελευταία χρόνια. Επίσης στο πάρκο υπάρχουν διαμορφωμένοι διάδρομοι περιπάτου, γέφυρες, αποθήκες, κήποι και κυκλική σιδηροδρομική γραμμή με ατμοκίνητο τρενάκι.



Εικόνα 4.3 Εγκαταστάσεις στο Πάρκο του Πεδίου Άρεως

3. Δεξαμενές Ομβρίων

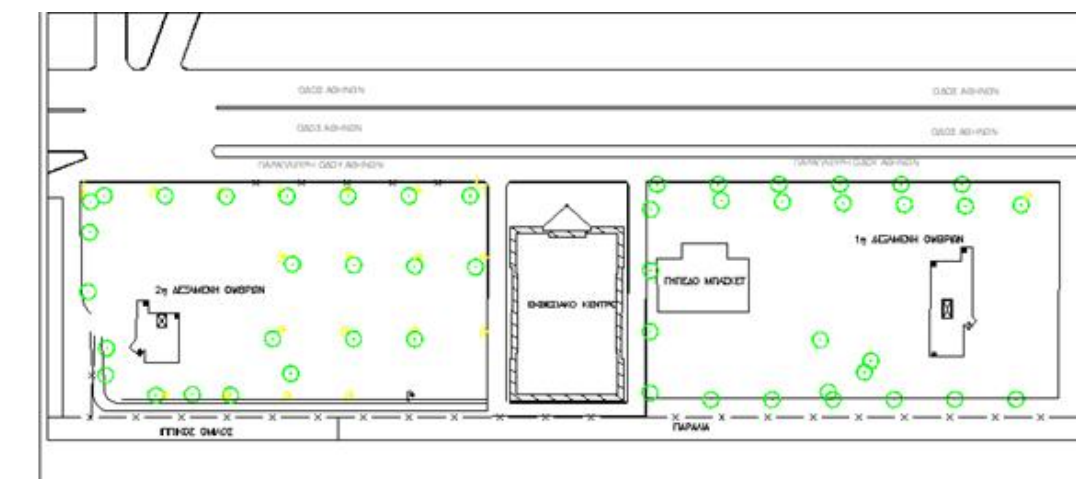
Πρόσφατα κατασκευάστηκαν 2 δεξαμενές ομβρίων, δεξιά και αριστερά του Εκθεσιακού Κέντρου, για την εξυπηρέτηση του αποχετευτικού δικτύου της περιοχής Νεάπολης (εικόνα 4.4).

Δεξαμενή 1

Στη θέση έναντι της οδού Καλλέργη δυτικά του Εκθεσιακού Κέντρου εντός του πεδίου του Άρεως βρίσκεται η δεξαμενή με διαστάσεις 13,30 μ. X 30,70 μ., με μέσο βάθος πυθμένα 6,60 μ. και χωρητικότητα περίπου χίλια κυβικά μέτρα (1000 m³). Παράπλευρα της δεξαμενής και σε συνέχεια με αυτή, κατασκευάστηκαν οι αγωγοί προσαγωγής των όμβριων υδάτων σε κανάλι από οπλισμένο σκυρόδεμα καθαρού πλάτους 2,50 μέτρων και συνολικού μήκους 24,50 μέτρων.

Δεξαμενή 2

Στη θέση έναντι της οδού Ύδρας ανατολικά του Εκθεσιακού Κέντρου εντός του πεδίου του Άρεως βρίσκεται η 2η δεξαμενή με διαστάσεις 15,60 μ. X 10,65 μ., μέσο βάθος πυθμένα 6,20 μ. και χωρητικότητα, περίπου, τετρακοσίων πενήντα κυβικών μέτρων (450 m³). Παράπλευρα της δεξαμενής και σε συνέχεια με αυτή, κατασκευάστηκαν οι αγωγοί προσαγωγής των όμβριων υδάτων σε κανάλι από οπλισμένο σκυρόδεμα, καθαρού πλάτους 2,50 μέτρων και συνολικού μήκους 15,95 μέτρων.



Εικόνα 4.4 Θέση δεξαμενών ομβρίων στο Πεδίο Άρεως

Επομένως, κατά το σχεδιασμό των κτιριακών εγκαταστάσεων του Θεματικού Πάρκου πρέπει να ληφθεί υπόψη απαγορευτική περιοχή για θεμελίωση έκτασης τουλάχιστον 25 x 20 μ άνωθεν της δεξαμενής ομβρίων.

4.5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ & ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οδικές μεταφορές

Η πρόσβαση στο Πεδίο Άρεως από το κέντρο της πόλης και από τη δυτική είσοδο γίνεται μέσω της εθνικής οδού Βόλου – Αθηνών. Στην ευρύτερη περιοχή προγραμματίζονται οι παρακάτω σημαντικές παρεμβάσεις στους οδικούς άξονες:

- Πλήρης αναβάθμιση της Ε.Ο. 6 Βόλου-Βελεσίνου σε κλειστό αυτοκινητόδρομο, η οποία έχει ενταχθεί στο διευρωπαϊκό οδικό δίκτυο, ως κύριο σύστημα διασύνδεσης του Π.Σ. Βόλου με την υπόλοιπη χώρα.
- Βελτίωση της Ε.Ο. 30, στα τμήματα Βόλος-Νέα Αγχιάλος - Μικροθήβες-Α/Κ με αυτοκινητόδρομο ΠΑΘΕ και βελτίωση της σύνδεσής της με το Αεροδρόμιο Νέας Αγχιάλου.
- Ολοκλήρωση της περιφερειακής οδού Βόλου από Σωρό μέχρι Μαλάκι (εικόνα 4.5). Προβλέπεται κλάδος, από τον Α/Κ Λαρίσης ως τη Μπουρμπουλήθρα, για την απευθείας σύνδεση: αφ' ενός της νότιας εισόδου του ΠΣ από Αθήνα-Λαμία (Ε.Ο. 30) με την Περιφερειακή Οδό και το Πήλιο χωρίς διέλευση από το κέντρο του Βόλου και αφ' ετέρου, της Ε.Ο. 6 Βόλου-Βελεσίνου και των ΒΙΠΕ-ΒΙΟΠΑ με το Λιμάνι του Βόλου, μέσω του κόμβου της Μπουρμπουλήθρας και της νέας γέφυρας του Ξηριά, που έχει ήδη κατασκευαστεί.



Εικόνα 4.5 Περιφερειακή οδός Βόλου

Σιδηρόδρομος

Έχει μελετηθεί και πρόκειται να δημοπρατηθεί νέα όδευση της ηλεκτροκίνητης σιδηροδρομικής γραμμής Βόλου-Λάρισας. Διαμέσου της συγκεκριμένης όδευσης εξασφαλίζεται η παραμονή του ιστορικού κεντρικού σιδηροδρομικού σταθμού στη θέση του, με:

- σημαντική βελτίωση των σημερινών συνθηκών όχλησης από τη διέλευση των συρμών στις δυτικές περιοχές της Νέας Ιωνίας,
- σύγχρονη εξυπηρέτηση των δραστηριοτήτων της Α' ΒΙΠΕ Βόλου, καθώς και
- της απ' ευθείας σύνδεσης με το Λιμάνι, μέσω της γέφυρας του Ξηριά.

Επίσης προβλέπεται η κατασκευή διπλής σιδηροδρομικής γραμμής, η οποία θα επιτρέψει τη πύκνωση προαστιακών δρομολογίων Βόλου – Λάρισας και τη διευκόλυνση της σύνδεσης με Αθήνα και Θεσσαλονίκη.

Λιμάνι

Σήμερα είναι κατασκευασμένες ή βρίσκονται υπό κατασκευή: τουριστικός και εμπορικοί προβλήτες, προβλήτας σιδηροδρομικού πορθμείου, μαρίνα, ιχθυόσκαλα, κρηπιδώματα και μόλοι εξυπηρέτησης βιομηχανιών και πετρελαιοφόρων πλοίων motor ship για τη μεταφορά πετρελαίου από και προς την υπόλοιπη χώρα και επιδιώκεται η υποστήριξη της υπάρχουσας ναυπηγοεπισκευαστικής μονάδας στα Πευκάκια, όπου έχει κατασκευαστεί κεκλιμένο επίπεδο για τις ανάγκες ανέλκυσης και καθέλκυσης σκαφών, με κατεύθυνση επισκευών υψηλής τεχνολογίας. Στο λιμάνι του Βόλου λειτουργεί Λιμεναρχείο, Τελωνείο και Αστυνομία Ελέγχου Διαβατηρίων (Σύμφωνο Shengen).

Στα πλαίσια της αναβάθμισης των υποδομών και λειτουργιών του Λιμανιού, εντάσσονται και τα μακροπρόθεσμα έργα:

- κτίριο στάθμευσης οχημάτων στον τουριστικό προβλήτα, για τους μεταβαίνοντες στις Σποράδες.
- κατασκευή της οδικής γέφυρας στον Ξηριά, στο ΝΔ τμήμα του κεντρικού λιμένα, ώστε ο προβλήτας του σιδηροδρομικού πορθμείου να επικοινωνεί από εκεί εσωτερικά με τους υπόλοιπους προβλήτες και να απελευθερωθεί, από τη διέλευση οχημάτων βαρέως τύπου, η περιοχή εμπρός από τον επιβατικό σιδηροδρομικό σταθμό.

Αεροδρόμιο

Για το αεροδρόμιο της Νέας Αγχιάλου, που εξυπηρετεί την ηπειρωτική Μαγνησία και τους γύρω Νομούς, προβλέπεται η επέκταση του τροχοδρόμου, η εγκατάσταση του νέου δαπέδου και μακροπρόθεσμα η κατασκευή του νέου αεροσταθμού.

Αναπλάσεις

Είναι υπό σχεδιασμό οι αναπλάσεις των παρακάτω περιοχών του ΝΔ τόξου Βόλου – Εισόδου της πόλης:

- Παλιό Λιμεναρχείο (πεζοδρομήσεις, επεκτάσεις πλατείας, δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας)
- Παλιά Ψαραγορά (δημιουργία πλατείας Τελωνείου)
- Παλιά (Μουσείο Πόλης, αρχαιολογικοί χώροι – αρχαίο τείχος, υπερτοπικές αγορές, Μουσείο τρένων)

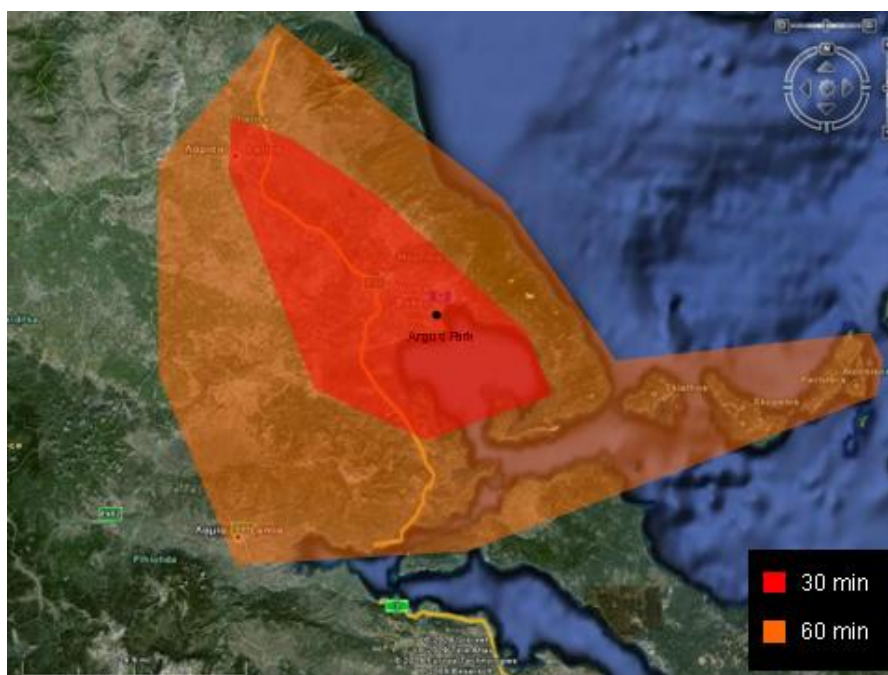
4.6. ΖΩΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ

Η ζώνη επιρροής (catchment area) του Θεματικού Πάρκου Αργούς (εικόνα 4.6), δηλαδή ο πληθυσμός σε κοντινή χρονοαπόσταση εκτιμάται ως εξής:

<u>Απόσταση</u>	<u>Πληθυσμός</u>	<u>Περιοχές</u>
έως 30 min :	300.000	ευρύτερη περιοχή Βόλου, μέχρι Λάρισα
έως 1 ώρα:	700.000	Νομοί Μαγνησίας, Λάρισας, μέρος Νομών Τρικάλων, Φθιώτιδας

Με την ολοκλήρωση των προγραμματιζόμενων συγκοινωνιακών υποδομών, η χρονοαπόσταση του Πάρκου από τα μεγαλύτερα αστικά κέντρα της χώρας είναι :

από Θεσ/νίκη (1 εκ. κάτοικοι): 2 ώρες
 από Αθήνα - Αττική (4 εκ. κάτοικοι): 3 ώρες



Εικόνα 4.6 Ζώνη Επιρροής Θεματικού Πάρκου Αργούς

5. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΑΡΓΟΥΣ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

5.1. ΜΟΝΤΕΛΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η ανάπτυξη του Θεματικού Πάρκου ΑΡΓΟΥΣ, σύμφωνα με όσα προσδιορίζονται από τον κύριο του έργου, αλλά και όσα αναφέρονται στις αναλύσεις Στρατηγικής και SWOT που έχουν προηγηθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο, προσδιορίζει έργο το οποίο:

1. Θα αναπτυχθεί και θα λειτουργήσει με την διαδικασία ΣΔΙΤ μέσω μακροχρόνιας σύμβασης παραχώρησης, κατά 100% από ιδιώτη επενδυτή
2. Κατ' ελάχιστον θα καλύπτει τις αρχικές απαιτήσεις του Δήμου Βόλου αναφορικά με
 - Την έκθεση του ομοιώματος της Αργούς
 - Την έναρξη λειτουργίας του πάρκου πριν από την έναρξη των Μεσογειακών Αγώνων 2013
 - Τις περιβαλλοντολογικούς και πολεοδομικούς περιορισμούς της περιοχής

Η κατ' αρχήν μελέτη προσδιορισμού του επιχειρησιακού σχεδίου λαμβάνει υπ' όψη και τις πιο κάτω επί μέρους ιδιομορφίες του προς εκτέλεση έργου:

1. Η χωροταξική τοποθέτηση του Θεματικού Πάρκου, που υποχρεωτικά θα πρέπει να βρίσκεται εγκλωβισμένο ανάμεσα στους προηγούμενους σχεδιασμούς είτε του Δήμου είτε του Οργανισμού Λιμένα Βόλου, περιορίζουν δραστικά εντός των 47,5 ή 61,5 περίπου στρεμμάτων που είναι διαθέσιμα και τον θεματικό χαρακτήρα του πάρκου, αλλά και το ενδιαφέρον επενδύσεων με αφορμή έργο ΣΔΙΤ που θα ακολουθήσει και πρέπει να προδιαγράψουμε. Ως εκ τούτου, αποκλείστηκαν από την αρχή δοκιμασμένα μοντέλα αντίστοιχης ανάπτυξης Θεματικών Πάρκων που απαιτούν για την ανάπτυξή τους χώρο τουλάχιστον 150 - 200 στρεμμάτων. Επιπρόσθετα η χωροθέτηση του πάρκου εκτός της εμπορικής ή της τουριστικής ζώνης της πόλης του Βόλου, είναι μια πρόσθετη παράμετρος δυσκολίας που θα πρέπει να λάβουμε υπ' όψη στον σχεδιασμό του.
2. Η θεματική αναγκαστική προδιαγραφή «Αργώ» που τίθεται, θα πρέπει να καλυφθεί με έξυπνους τρόπους προβολής ενός μυθολογικού θέματος ως «αρχαιολογικού

ευρήματος χωρίς εύρημα», μιας και όλα στηρίζονται στην ανάγκη προβολής της γύρω από ένα αντίγραφο.

3. Η βιωσιμότητα του εγχειρήματος θα πρέπει να λαμβάνει υπ' όψη συνδυασμένες δράσης προβολής του αλλά και καθορισμού του θεματικού πάρκου ως νέου πόλου έλξης επισκεπτών, αξιοποιώντας κυρίως τις υφιστάμενες αφίξεις επισκεπτών και την προβολή που μπορεί να αποκτήσει το πάρκο κατά την διάρκεια των Μεσογειακών αγώνων.

Με βάση αυτά τα συμπεράσματα, έγιναν ήδη πρόδρομες ενέργειες παρουσίασης για να διερευνηθούν οιωνοί επενδυτές που θα μπορούσαν να αποδεχτούν τους πιο πάνω περιοριστικούς όρους σχεδιασμού των προδιαγραφών που θα πρέπει να έχει η ενδεχόμενη επένδυσή τους. Αν και η οικονομική συγκυρία είναι η γνωστή γνωρίζουμε ότι είναι δυνατή η προσέλκυση επενδυτών και η βιωσιμότητα της ζητούμενης επένδυσης αν αυτή:

- Συνδυάσει την ανάπτυξη μέσα στον διαθέσιμο χώρο του θεματικού πάρκου, υποδομές προβολής που θα στηρίζονται σε τεχνολογίες εικονικής πραγματικότητας (3D Max), στοιχείο που επιτρέπει την σχετικά εύκολη αλλαγή της θεματολογίας του πάρκου εντός συγκεκριμένων αξόνων (Αργώ - ναυτική τεχνολογία – συναφή με τον μύθο θέματα κλπ)
- Οι νέες κτιριολογικές υποδομές που θα απαιτηθούν για το μουσείο – νεώσοικο, για τους χώρους προβολής παραγωγών virtual reality και για τους χώρους διοίκησης του Πάρκου, δεν θα υπερβαίνουν τα 3.000 τ.μ., με ελάχιστα τα 2.000 τ.μ.
- Οι συμπληρωματικές υπηρεσίες του πάρκου, πέραν των δύο υφιστάμενων αναψυκτηρίων, τα οποία θα ανακαινιστούν, μπορούν μόνο να αξιοποιήσουν και την δυνατότητα ανάπτυξης επιπλέον μονάδων εστίασης (υψηλού επιπέδου εστιατόριο στον χώρο των παλαιών σφαγείων, κυλικεία και πρόχειρου φαγητού εντός των κυρίως εγκαταστάσεων του πάρκου), ενδεχομένως με την αξιοποίηση του γεγονότος της γειτνίασης με την νέα ιχθυόσκαλα Βόλου.

- Ενσωμάτωση των υποδομών του «Εκθεσιακού – Αθλητικού Κέντρου» και του διαθέσιμου χώρου του, σε μια ενιαία – εναλλακτική - πρόταση αξιοποίησης με τη μετατροπή του σε σύγχρονο Συνεδριακό Κέντρο.
- Αξιοποίηση των όμορων υποδομών του Οργανισμού Λιμένα Βόλου για την ανάπτυξη μόνιμου ή εποχιακού εκθεσιακού χώρου σύγχρονης ναυτικής τεχνολογίας, με κύρια έμφαση την φυσική επίδειξη τεχνολογικών διατάξεων διαχείρισης λιμένων containers με παράλληλη υποστήριξη των εκθεσιακών δραστηριοτήτων από τις υποδομές του πάρκου (Συνεδριακό Κέντρο και Κτίριο πολλαπλών χρήσεων-προβολών). Σημειώνεται ότι απουσιάζει από τον Ευρωπαϊκό χώρο οποιαδήποτε ανάλογη υποδομή φιλοξενίας στον ίδιο χώρο αντίστοιχων εκθεμάτων ή χώρων επίδειξης

5.2. ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ – ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΘΕΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ

Σύμφωνα με το ανωτέρω σενάριο, οι υπηρεσίες που θα προσφέρονται στο προς ανάπτυξη θεματικό Πάρκο θα περιλαμβάνουν:

1. Υπηρεσίες «μουσείου» βασικού εκθέματος σε στεγασμένο και σε περιβάλλοντα χώρο
2. Υπηρεσίες προβολών σε αίθουσα εικονικής πραγματικότητας στο
3. Υπηρεσίες αναψυχής-περιπάτου
4. Υπηρεσίες εστίασης
5. Πώληση ομοιωμάτων ναυτικής παράδοσης και ειδικών εκδόσεων
6. Πώληση δικαιωμάτων 2D, 3D παραγωγών
7. Υπηρεσίες υποστήριξης συνεδριακού κέντρου
8. Διοργάνωση εκθέσεων σύγχρονης ναυτικής τεχνολογίας

Σημειώνεται ότι δεν έχει συμπεριληφθεί στους σκοπούς της παρούσας μελέτης η αξιοποίηση των χώρων του θεματικού πάρκου και για τις εκπαιδευτικές ή ερευνητικές ανάγκες του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

Οι χρήσεις που προσδιορίζουν οι ανωτέρω υπηρεσίες προσδιορίζονται σε:

- Χρήσεις πάρκου αναψυχής / περιπάτου

- Χρήσεις μουσείου / αίθουσας προβολών εικονικής πραγματικότητας για εκπαιδευτικούς και μουσειακούς σκοπούς
- Χρήσεις Συνεδριακού Κέντρου
- Χρήσεις χώρων εστίασης και πωλητήριου αντιγράφων μουσειακών εκθεμάτων
- Χρήσεις parking επισκεπτών
- Χρήσεις διοίκησης θεματικού πάρκου

5.3. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ

Πρόταση Γενικού Σχεδιασμού

Ο αριθμός των δραστηριοτήτων και εκθεμάτων και γενικότερα η έκταση και ο σχεδιασμός των εσωτερικών και εξωτερικών χώρων του Πάρκου είναι καθοριστικός την επιτυχία του, σύμφωνα με τη διεθνή εμπειρία. Αυτό έχει να κάνει κυρίως με την πρώτη αίσθηση που δίνει η έκθεση στους επισκέπτες της. Πιο αναλυτικά, τα πιο επιτυχημένα Μουσεία και Πάρκα θέλουν να δημιουργήσουν την αίσθηση του αρχικού δέους και την εντύπωση πως ο επισκέπτης δεν θα προλάβει να δει όλο το Μουσείο / Πάρκο σε μία επίσκεψη. Έτσι δημιουργείται αμέσως η εντύπωση στον επισκέπτη ότι πρέπει να έρθει και μια δεύτερη φορά για να καταφέρει να επισκεφθεί όλα τα εκθέματα - δραστηριότητες. Αυτό είναι καθοριστικό για την επιτυχία ένα Πάρκο, μια και τα έσοδα από επαναλαμβανόμενες επισκέψεις είναι πολύ σημαντικά. Εξάλλου, ο λόγος για τον οποίο δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην προσέλκυση μαθητικών εκδρομών, είναι το γεγονός ότι οι μαθητικές εκδρομές δημιουργούν επαναλαμβανόμενες επισκέψεις, καθώς τα παιδιά ζητούν από τους γονείς τους να ξαναεπισκεφθούν το Μουσείο / Πάρκο.

Το κεντρικό κτιριακό συγκρότημα του Θεματικού Πάρκου, σύμφωνα με τα προηγούμενα, θα περιλαμβάνει τον κύριο εκθεσιακό χώρο – μουσείο με κεντρικό θέμα την Αργοναυτική εκστρατεία και τη ναυτική παράδοση της περιοχής, το χώρο έκθεσης του πλοίου της Αργούς, την αίθουσα προβολών, κατάστημα δώρων – αναμνηστικών, γραφεία διοίκησης και προσωπικού, και αποθήκες.

Στην αίθουσα προβολών – αμφιθέατρο, που θα μπορεί να φιλοξενήσει 80 – 100 επισκέπτες, θα δημιουργηθεί υποδομή και για Στερεοσκοπικές Προβολές (3D). Οι επισκέπτες θα παρακολουθούν προβολές περιεχομένου παραγωγών πολυμέσων.

Τα οπτικοακουστικά συστήματα είναι ενδεικτικά τα παρακάτω:

- Οθόνη ειδική για στερεοσκοπικές προβολές

- Στερεοσκοπικό Σύστημα Ψηφιακών Προβολών υψηλής ανάλυσης High Definition .
- Σύστημα αποθήκευσης, διαχείρισης και αναπαραγωγής, προεγγεγραμμένης εικόνας και ήχου HD
- Πολυκάναλο ηχητικό σύστημα
- Σύστημα ταυτόχρονης πολύγλωσσης μετάφρασης
- Σύστημα Σεναριακού Αυτομάτου Ελέγχου για το σύνολο του οπτικοακουστικού εξοπλισμού.

Αρχιτεκτονικές προτάσεις - ενδεικτικές



Εικόνα 5.1 Είσοδος Μουσείου – ενδεικτική πρόταση

Η οργανική γεωμετρία των βασικών εκθεσιακών χώρων αντλεί έμπνευση από τη κίνηση της θάλασσας ενώ οι φωταγωγοί, κυρίως στοιχεία στη σύνθεση, κάνουν αναφορά στη ναυπηγική τέχνη. Ο επισκέπτης εισέρχεται στο χώρο του μουσείου και αφού ακολουθήσει τη πορεία του μύθου ανά τους αιώνες όπως αυτή έχει αποτυπωθεί από διεθνείς σημαντικούς καλλιτέχνες, η διαδρομή του κορυφώνεται καθώς φτάνει στην κεντρική αίθουσα, όπου εκτίθεται η Αργώ. Οι διαδοχικές καμάρες πλαισιώνουν-καδράρουν το κεντρικό έκθεμα κάνοντας δραματική την προσέγγιση του από τον επισκέπτη. Ταυτόχρονα η επιλογή του ξύλινου πεπαλαιωμένου δαπέδου, με έντονη υφή και βαθύ καφέ χρώμα, παραπέμπει στο κατάστρωμα της μυθικής Αργούς, δίνοντας την αίσθηση ότι ο επισκέπτης περπατά πάνω στο ίδιο το πλοίο.



Εικόνα 5.2 Χώροι Μουσείου – Νεώσοικος – ενδεικτική πρόταση

Σε πλήρη αρμονία με τον αρχιτεκτονικό χειρισμό της σύνθεσης του χώρου, η αίθουσα οπτικοακουστικού υλικού χαρακτηρίζεται από μια δυναμική γραμμή που σκίζει το εσωτερικό περίβλημα δημιουργώντας τη αίσθηση στον επισκέπτη ότι περιβάλλεται από το στοιχείο του νερού. Η ζώνη αυτή ορίζει και την οθόνη προβολής, ενώ στον υπόλοιπο χώρο ο επισκέπτης έχει την δυνατότητα να ενημερωθεί για την ιστορία της αργοναυτικής εκστρατείας με τη βοήθεια σύγχρονων ψηφιακών μέσων. Σε αντίθεση με το λευκό που κυριαρχεί στους υπόλοιπους χώρους του μουσείου, η συγκεκριμένη αίθουσα αποπνέει μια υποβλητική ατμόσφαιρα, που εντείνεται από τις σκούρες αποχρώσεις των υλικών και τους κύβους προβολών ως μοναδική πηγή φωτός.





Εικόνες 5.2 – 5.3 Χώροι διαδραστικών – ψηφιακών μέσων – προβολών 3D. Ενδεικτικές προτάσεις

Στο πάρκο του Πεδίου Άρεως θα πρέπει να αναδειχθεί το μοναδικό φυσικό περιβάλλον που αποτελεί άλλωστε και το βασικό πλεονέκτημα της έκτασης. Δυναμικές οργανικές γραμμές συνθέτουν τον περιβάλλοντα χώρο δίνοντας έμφαση στο υγρό στοιχείο, πρωταγωνιστή άλλωστε και στον μύθο του Ιάσωνα. Γραμμικές πορείες ορίζουν περιπάτους σε άμεση επαφή με το νερό, το οποίο άλλες φορές κάνει επιβλητική τη παρουσία του με τη μορφή πίδακα αυξομειούμενης ισχύος συνθέτοντας ένα τοπίο εναλλαγής και παιχνιδιού, ενώ άλλοτε συνοδεύει διακριτικά τον επισκέπτη με τη μορφή ήρεμων υδάτινων χώρων. Η υπαίθρια έκθεση εκτυλίσσεται παράλληλα με την όχθη της λίμνης εισχωρώντας σ αυτήν με τη μορφή γεφυρών και πλωτών προβλητών.

Η ανακαίνιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων (αναψυκτήριο, κυλικείο) καθώς και οι νέες εγκαταστάσεις μη μόνιμου χαρακτήρα (κιόσκια, εκθέματα, δραστηριότητες αναψυχής) πρέπει να είναι απόλυτα εναρμονισμένες με το φυσικό περιβάλλον.



Εικόνα 5.4 Πάρκο Πεδίο Άρεως – ενδεικτική πρόταση

Για την εκτίμηση της απαιτούμενης δαπάνης κατασκευής, θεωρείται ότι αυτή θα υλοποιηθεί με συνήθη μέσα και υλικά (μεταλλικές κατασκευές ή οπλισμένο σκυρόδεμα), με περιορισμένη χρησιμοποίηση υλικών ειδικών προδιαγραφών ή ιδιαίτερης αισθητικής καθώς και η εφαρμογή εξειδικευμένων τεχνολογιών.

Εκτίμηση προϋπολογισμού

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζεται η ανάλυση του ενδεικτικού προϋπολογισμού του επενδυτικού σχεδίου δημιουργίας του Θεματικού Πάρκου Αργούς για κάθε σενάριο (χωρίς / με το νέο Συνεδριακό Κέντρο – νυν Εκθεσιακό). Τα κόστη έχουν διαμορφωθεί σύμφωνα με έρευνα αγοράς σε σχετικές κατασκευές και προμήθειες εξοπλισμού.

Πίνακας 5.1 Ενδεικτικός Προϋπολογισμός Επενδυτικού Σχεδίου Θεματικού Πάρκου - Σενάριο Α: Χωρίς το Συνεδριακό Κέντρο

A/A	Περιγραφή	Μέγεθος	Μον. Μετρ.	Βασικό Κόστος Μονάδας (€)	Σύνολο (€)
1	ΧΩΡΟΣ ΝΕΩΣΟΙΚΟΥ	900	TM	1.000	900.000
2	ΧΩΡΟΣ ΜΟΥΣΕΙΟΥ	1.000	TM	1.000	1.000.000
3	ΑΙΘΟΥΣΑ ΠΡΟΒΟΛΩΝ	600	TM	1.200	720.000
4	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ (ΓΡΑΦΕΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ)	250	TM	700	175.000
5	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ (ΑΠΟΘΗΚΕΣ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ)	250	TM	500	125.000
6	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ - ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	6.500	TM	20	130.000
7	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ ΠΑΡΚΟΥ	20.000	TM	40	800.000
8	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΩΝ ΠΑΡΚΟΥ	150	TM	300	45.000
9	ΕΙΔΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΙΘΟΥΣΑΣ ΠΡΟΒΟΛΩΝ / ΜΟΥΣΕΙΟΥ				700.000
10	ΕΚΘΕΜΑΤΑ - ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ				400.000
	Άθροισμα				4.995.000
	Απρόβλεπτα			10%	499.500
	Άθροισμα				5.494.500
	Γενικά Έξοδα - Εργολαβικό όφελος			15%	824.175
	Άθροισμα				6.318.675
	Μελέτες & Διοίκηση Έργων			12%	659.340
	Άθροισμα				6.978.015
	ΦΠΑ			19%	1.325.823
	Σύνολο Επενδυτικού Σχεδίου				8.303.838
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (στρογγυλοποιημένο)				8.400.000

Πίνακας 5.2 Ενδεικτικός Προϋπολογισμός Επενδυτικού Σχεδίου Θεματικού Πάρκου -
Σενάριο Α: Με το Συνεδριακό Κέντρο

Α/Α	Περιγραφή	Μέγεθος	Μον. Μετρ.	Βασικό Κόστος Μονάδας (€)	Σύνολο (€)
	A. ΕΡΓΑ ΘΕΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ				
1	ΧΩΡΟΣ ΝΕΩΣΟΙΚΟΥ	900	ΤΜ	1.000	900.000
2	ΧΩΡΟΣ ΜΟΥΣΕΙΟΥ	1.000	ΤΜ	1.000	1.000.000
3	ΑΙΘΟΥΣΑ ΠΡΟΒΟΛΩΝ	600	ΤΜ	1.200	720.000
4	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ (ΓΡΑΦΕΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ)	250	ΤΜ	700	175.000
5	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ (ΑΠΟΘΗΚΕΣ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ)	250	ΤΜ	500	125.000
6	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ - ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	6.500	ΤΜ	20	130.000
7	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ ΠΑΡΚΟΥ	20.000	ΤΜ	40	800.000
8	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΩΝ ΠΑΡΚΟΥ	150	ΤΜ	300	45.000
9	ΕΙΔΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΙΘΟΥΣΑΣ ΠΡΟΒΟΛΩΝ / ΜΟΥΣΕΙΟΥ				700.000
10	ΕΚΘΕΜΑΤΑ - ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ				300.000
	ΣΥΝΟΛΟ 1				4.895.000
	B. ΕΡΓΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ				
1	ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΤΟΥ ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΕ ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ	1.500	θέσεις	250	375.000
2	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	12.500	ΤΜ	20	250.000
	ΣΥΝΟΛΟ 2				625.000
	ΣΥΝΟΛΟ 1+2				5.520.000
	Απρόβλεπτα			10%	552.000
	Αθροισμα				6.072.000
	Γενικά Έξοδα - Εργολαβικό όφελος			15%	910.800
	Αθροισμα				6.982.800
	Μελέτες & Διοίκηση Έργων			12%	728.640
	Αθροισμα				7.711.440
	ΦΠΑ			19%	1.465.174
	Σύνολο				9.176.614
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (στρογγυλοποιημένο)				9.200.000

6. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

6.1. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ

Στα πλαίσια της χρηματοοικονομικής ανάλυσης του επενδυτικού σχεδίου δημιουργίας του Θεματικού Πάρκου, προβλέπεται το παρακάτω χρηματοδοτικό σχήμα (για κάθε σενάριο):

Σενάριο Α (Θεματικό Πάρκο χωρίς Συνεδριακό Κέντρο)

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	2.520.000	30%
ΜΕΣΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	5.880.000	70%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	8.400.000	100%

Σενάριο Β (Θεματικό Πάρκο με Συνεδριακό Κέντρο)

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	2.760.000	30%
ΜΕΣΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	6.440.000	70%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	9.200.000	100%

Σημειώνουμε ότι στη χρηματοοικονομική ανάλυση του επενδυτικού σχεδίου δεν λαμβάνεται υπόψη η ενδεχόμενη επιδότηση από την ένταξη του στον Αναπτυξιακό Νόμο 3299/2004: *Κατηγορία επένδυσης 1 : 'Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμός θεματικών πάρκων που αποτελούν οργανωμένες μορφές τουρισμού οι οποίες διαφοροποιούν ή διευρύνουν το τουριστικό προϊόν και παρέχουν ολοκληρωμένης μορφής υποδομές και υπηρεσίες συμπεριλαμβανομένων κατ'ελάχιστον των υπηρεσιών στέγασης σίτισης, στέγασης ψυχαγωγίας και κοινωνικής μέριμνας, λόγω της επικείμενης τροποποίησής του.*

Η συνολική περίοδος σύμβασης παραχώρησης του έργου προβλέπεται στα 35 έτη με περίοδο σχεδιασμού και κατασκευής 2 έτη και περίοδο λειτουργίας 33 έτη.

6.2. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΣΟΔΩΝ

Βασικές πηγές εσόδων:

Άμεσα έσοδα:

- Εισιτήρια εισόδου στο χώρο του Μουσείου
- Εισιτήρια εισόδου στο χώρο προβολών εικονικής πραγματικότητας
- Πωλήσεις καταστήματος αναμνηστικών
- Ενοικίαση ή ίδια εκμετάλλευση χώρων εστίασης σε κλειστούς και ανοικτούς χώρους
- Εκμετάλλευση παιχνιδιών / δραστηριοτήτων αναψυχής σε κλειστούς και ανοικτούς χώρους
- Ενοικίαση Συνεδριακού Κέντρου και περιβάλλοντος χώρου για συνέδρια, εκθέσεις, πολιτιστικές εκδηλώσεις (Σενάριο Β)

Έμμεσα έσοδα:

- Δικαιώματα από την πώληση ομοιωμάτων βασικού εκθέματος και παραδοσιακής ναυτικής τεχνολογίας
- Πώληση δικαιωμάτων παραγωγών 2D, 3D, εκθεμάτων σε άλλα θεματικά πάρκα ή μουσεία
- Δικαιώματα από μόνιμες ή περιοδικές διαφημίσεις σε κλειστούς και ανοικτούς χώρους
- Δικαιώματα φιλοξενίας εκθέσεων και συναφών με αυτές συνεδριακών & εκθεσιακών δραστηριοτήτων (π.χ. σύγχρονες τεχνολογίες θάλασσας) (Σενάριο Β)

Εκτίμηση ζήτησης

Υπάρχουν περισσότερα από 400 Θεματικά Πάρκα – Πάρκα Διασκέδασης στις ΗΠΑ με 350 εκ. επισκέπτες και περίπου 300 στην Ευρώπη με 60 εκ. επισκέπτες. Το πιο δημοφιλές Πάρκο στο κόσμο είναι το Magic Kingdom της Walt Disney World στη Florida, ΗΠΑ (17 εκ. επισκέπτες, 2008) και στην Ευρώπη το Disneyland Park στο Παρίσι (12 εκ. 2008). Τα επόμενα 19 δημοφιλέστερα της Ευρώπης δέχονται από 1,3 έως 4 εκ. επισκέπτες (βλέπε Παράρτημα). Τα μικρότερα Πάρκα – τοπικής / περιφερειακής εμβέλειας - δέχονται κατά μέσο όρο 381.000 επισκέπτες το έτος στις ΗΠΑ., σύμφωνα με τα στατιστικά της International Association of Amusement Parks & Attractions (IAAPA).

Τα Κέντρα Διάδοσης Τεχνολογίας (Science Centers – Museums) είναι επίσης ιδιαίτερα δημοφιλή στο εξωτερικό και ειδικά στις ΗΠΑ, όπου ένας στους τρεις Αμερικανούς επισκέπτεται ένα ΚΔΤ τουλάχιστον μια φορά το έτος. Αλλά και στην Ευρώπη τα ΚΔΤ κατατάσσονται ανάμεσα στους πιο δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς. Στοιχεία από 37 ΚΔΤ της Ευρώπης δείχνουν ότι οι συνολικοί επισκέπτες τους σε ένα έτος έφτασαν σε 15 εκατομμύρια, με πρώτο το Science Museum του Λονδίνου με 2,7 εκατ. επισκέπτες (2008). Για τα μεσαία ευρωπαϊκά ΚΔΤ ο μέσος αριθμός επισκεπτών ανά έτος είναι πάνω από 100.000 άτομα και για τα μικρά είναι περίπου 70.000.

Η Ελλάδα επιδεικνύει αναλόγως υψηλά ποσοστά επισκεψιμότητας σε χώρους εκπαιδευτικού και πολιτισμικού ενδιαφέροντος. Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ οι επισκέψεις σε μουσεία και αρχαιολογικούς χώρους ανήλθαν περίπου σε 2,6 εκ. και 7,4 εκ. (μέσος όρος διετίας 2006-07), νούμερα που αποτελούν υποεκτίμηση των συνολικών πραγματικών επισκέψεων καθώς δεν υπάρχουν αξιόπιστα δεδομένα επισκεψιμότητας για όλα τα μουσεία της Ελλάδας. Αξιοσημείωτη είναι η προσέλευση 1 εκ. επισκεπτών μόνο τους πρώτους 4 μήνες λειτουργίας (Ιούνιος – Οκτ. 2009) στο νέο Μουσείο της Ακρόπολης, με αναλογία ξένων – ελλήνων 70/30. Σε σύνολο πληθυσμού 11 εκατ. κατοίκων, το ποσοστό επισκεψιμότητας μουσειακών χώρων στην Ελλάδα εκτιμάται στο 25% περίπου, δηλαδή ένας στους τέσσερις Έλληνες επισκέπτεται ένα μουσείο το έτος.

Για την εκτίμηση της επισκεψιμότητας του Θεματικού Πάρκου Αργούς θα πρέπει πρώτα να υπολογιστεί ο πληθυσμός της αγοράς, στην οποία απευθύνεται το Πάρκο. Η συνολική αγορά δυνητικών επισκεπτών του Πάρκου, μπορεί να διακριθεί στις παρακάτω ομάδες και υποομάδες:

- 1 Σχολεία - Μαθητικές εκδρομές
 - 1.1 από Ν.Μαγνησίας (Νηπιαγωγεία, Δημοτικά, Γυμνάσια, Λύκεια)
 - 1.2 από υπόλοιπη περιφέρεια Θεσσαλίας (Γυμνάσια, Λύκεια)
 - 1.3 από υπόλοιπη Ελλάδα (Λύκεια)
- 2 Μόνιμοι κάτοικοι περιοχής
 - 2.1 κάτοικοι σε απόσταση έως 1/2 ώρα
 - 2.2 κάτοικοι σε απόσταση από 1/2 έως 1 ώρα
- 3 Τουρίστες
 - 3.1 Ημεδαποί τουρίστες (ηπειρωτικής Μαγνησίας)
 - 3.2 Αλλοδαποί τουρίστες (ηπειρωτικής Μαγνησίας)
 - 3.3 Επιβάτες κρουαζιερόπλοιων με στάση στο Λιμάνι Βόλου

Με βάση τα στατιστικά στοιχεία του πληθυσμού των παραπάνω ομάδων και τους αντίστοιχους συντελεστές επισκεψιμότητας, οι οποίοι εκτιμήθηκαν με βάση στοιχεία

επισκεψιμότητας μουσειακών χώρων (ΕΣΥΕ, σε στοιχεία επισκεψιμότητας ΚΔΤ στην Ευρώπη - Sourcebook of Science Center Statistics & Analysis 2005, ASTC - καθώς και στα ποσοστά επισκεψιμότητας του Κέντρου Διάδοσης Επιστημών και Μουσείο Τεχνολογίας Θεσσαλονίκης), οι ετήσιες επισκέψεις στο Θεματικό Πάρκο κατά το 1^ο έτος λειτουργίας, υπολογίζονται ως εξής:

Πίνακας 6.1 Εκτίμηση επισκεψιμότητας Θεματικού Πάρκου

ΑΓΟΡΑ ΣΤΟΧΟΣ		ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΣΥΝΤ. ΕΠΙΣΚΕΨΙΜΟΤΗΤΑΣ	ΕΤΗΣΙΟΙ ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ ΠΑΡΚΟΥ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ
1	Μαθητικές εκδρομές				
1.1	Από Ν.Μαγνησίας (ΝΗ, ΔΗ, ΓΥ, ΛΥ)	25.699 ⁽¹⁾	50%	12.850	1%
1.2	Από υπολ. περιφ Θεσσαλίας (ΓΥ, ΛΥ)	28.857 ⁽¹⁾	30%	8.657	1%
1.3	Από υπόλοιπη Ελλάδα (ΛΥ)	330.480 ⁽¹⁾	5%	16.524	1%
2	Μόνιμοι κάτοικοι				
2.1	Απόσταση έως 1/2 ώρα	300.000 ⁽²⁾	5%	15.000	1%
2.2	Απόσταση από 1/2 έως 1 ώρα	350.000 ⁽²⁾	1%	3.500	1%
3	Τουρίστες				
3.1	Ημεδαποί τουρίστες	375.000 ⁽³⁾	25%	93.750	2%
3.2	Αλλοδαποί τουρίστες	52.500 ⁽³⁾	50%	26.250	3%
3.3	Επιβάτες κρουαζιερόπλοιων	35.655 ⁽⁴⁾	80%	28.524	4%
Σύνολο				205.055	

Πηγή στοιχείων πληθυσμού:

⁽¹⁾ Περιφερειακή Διεύθυνση Εκπαίδευσης Θεσσαλίας, 2008-09

⁽²⁾ ΕΣΥΕ, 2001

⁽³⁾ ΕΣΥΕ και εκτίμηση Ένωσης Ξενοδόχων Ν.Μαγνησίας & Συλλόγου Ενοικιαζομένων Δωματίων Μαγνησίας

⁽⁴⁾ ΟΛΒ, μέσος όρος 2007-08

Η ετήσια αύξηση του πληθυσμού των ομάδων υπολογίστηκε με βάση εκτιμήσεις σχετικά:

- με την αύξηση του μόνιμου πληθυσμού των αστικών κέντρων,
- με την αύξηση της τουριστικής κίνησης στη περιοχή και στην Ελλάδα κυρίως από το εξωτερικό, λόγω προσεχούς εξόδου των ευρωπαϊκών αγορών από την οικονομική κρίση και της αναβάθμισης του αεροδρομίου Ν.Αγχιάλου σε διεθνές αεροδρόμιο,
- με σημαντική αύξηση της κίνησης κρουαζιεροπλοίων με στάση το Βόλο, λόγω της επικείμενης άρσης της πολιτικής cabotage στα λιμάνια της χώρας.

Οι τρεις ομάδες της αγοράς - στόχου του Θεματικού Πάρκου έχουν πολύ διαφορετικά χαρακτηριστικά όσον αφορά τις ημέρες και ώρες επισκέψεων στο Πάρκο. Οι μαθητικές εκδρομές λαμβάνουν χώρα τις πρωινές ώρες από Δευτέρα έως Παρασκευή και κυρίως από Μάρτιο έως Ιούνιο. Οι μόνιμοι κάτοικοι της περιοχής θα επισκέπτονται το Πάρκο κυρίως τις καθημερινές σε μη εργάσιμες ώρες, Σ/Κ και αργίες. Οι έλληνες τουρίστες κυρίως τα Σ/Κ και αργίες και οι αλλοδαποί τουρίστες σε τυχαία κατανομή όλες τις ημέρες και ώρες.

Αυτές οι διαφορές επιφέρουν δυο σημαντικές επιπτώσεις στη λειτουργία του Πάρκου:

- ο ρυθμός των επισκέψεων θα είναι περισσότερο ομαλός και άρα η μέγιστη χωρητικότητα του Πάρκου μπορεί να είναι μικρότερη
- Οι στεγασμένοι χώροι του Πάρκου θα πρέπει να είναι ανοικτοί στο κοινό όλο το χρόνο, ακόμη και Σάββατα, Κυριακές και αργίες, καθώς και σε απογευματινές ώρες. Θα μπορούσε να είναι κλειστό το κτιριακό συγκρότημα μια εργάσιμη ημέρα την εβδομάδα (π.χ. Δευτέρα).

Έσοδα από εισιτήρια

Με βάση τις τιμές εισόδου σε παρεμφερή μουσεία – κέντρα στην Ελλάδα, οι προτεινόμενες μέσες τιμές εισιτηρίων για το Θεματικό Πάρκο είναι :

Τιμές εισιτηρίου εισόδου στο Μουσείο – Νεώσοικο:

Ενήλικες: 8,00 €

Μαθητές / Παιδικά: 4,00 €

Τιμή εισιτηρίου εισόδου στην αίθουσα προβολών 3D: 3,00 €

Οι παραπάνω τιμές είναι μέσες τιμές εισιτηρίων (συνδυασμός κανονικών, ομαδικών, μειωμένων, εκπτώτικων), χωρίς ΦΠΑ και άλλες κρατήσεις υπέρ τρίτων.

Εκτιμούμε ότι ποσοστό 30% των επισκεπτών θα είναι και θεατές της αίθουσας προβολών.

Επίσης εκτιμούμε ότι η αναλογία ενηλίκων / παιδιών στους επισκέπτες (εκτός σχολικών επισκέψεων) είναι 30/70.

Οι τιμές των εισιτηρίων θα πρέπει να είναι κοντά στο μέσο όρο της αγοράς (Μουσείων – Πάρκων με αντίστοιχη ποικιλία και ποιότητα δραστηριοτήτων / εκθεμάτων) για να υπάρχει η αίσθηση του value for money για τον επισκέπτη. Η επιβολή τιμών πάνω από το όριο που θέτουν ιδρύματα, όπως το NOESIS, ο Ελληνικός Κόσμος και το Μουσείο Γουλανδρή, είναι πολύ πιθανό να έχει αρνητικές επιπτώσεις στην εικόνα του Θεματικού Πάρκου. Και αυτή η εικόνα είναι καθοριστική στην προσέλκυση νέων επισκεπτών, αφού το καλύτερο μέσο προώθησης του Θεματικού Πάρκου είναι η προφορική διαφήμιση (word of mouth).

Ενώ η ζήτηση για το Θεματικό Πάρκο αναμένεται να είναι σχετικά ανελαστική ως προς την τιμή σε τιμές κάτω από το μέσο όρο, η επιβολή τιμών πάνω από το όρια που έχει ορίσει η αγορά αναμένεται να οδηγήσει σε δυσανάλογη μείωση της ζήτησης. Η συμπεριφορά αυτή έχει αναγνωριστεί και στη οικονομική επιστημονική βιβλιογραφία (“The Economics of Museums”, Handbook for Economics in Art and Culture, Elsevier 2003).

Έσοδα από το κατάστημα πώλησης αναμνηστικών

Η ανάλυση των εσόδων από το κατάστημα πώλησης αναμνηστικών, δώρων και εκδόσεων του μουσείου βασίζεται σε δυο μεταβλητές: στην αγοραστική συμπεριφορά και στο δυνητικό περιθώριο κέρδους του καταστήματος, ως ποσοστό του συνολικού του τζίρου. Οι μεταβλητές αγοραστικής συμπεριφοράς έχουν να κάνουν με το ποσοστό των επισκεπτών που θα αγοράσουν κάτι από το κατάστημα καθώς και το μέσο χρηματικό ποσό που θα δαπανήσουν. Η ανάλυση εσόδων ανά κατηγορία πελατών παρουσιάζεται παρακάτω:

Ποσοστό επισκεπτών που αγοράζει από το κατάστημα:

Ενήλικες:	30%
Παιδιά / Μαθητές:	20%
Μέση κατανάλωση ενηλίκων (χωρίς ΦΠΑ):	9,00 €
Μέση κατανάλωση παιδιών (χωρίς ΦΠΑ):	4,00 €
Μέσο περιθώριο κέρδους:	40%

Με βάση τα παραπάνω διαμορφώνονται τα παρακάτω έσοδα από εισιτήρια και το κατάστημα ανά έτος:

Αριθμός επισκεπτών

Έτος λειτουργίας	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+
Μαθητικές εκδρομές											
από Ν.Μαγνησίας	12.850	12.978	13.108	13.239	13.371	13.505	13.640	13.776	13.914	14.053	14.053
από υπολ. περιφ Θεσσαλίας	8.657	8.744	8.831	8.919	9.009	9.099	9.190	9.282	9.374	9.468	9.468
από υπόλοιπη Ελλάδα	16.524	16.689	16.856	17.025	17.195	17.367	17.541	17.716	17.893	18.072	18.072
Μόνιμοι κάτοικοι											
Απόσταση έως 1/2 ώρα	15.000	15.150	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405	16.405
από 1/2 έως 1 ώρα	3.500	3.535	3.570	3.606	3.642	3.679	3.715	3.752	3.790	3.828	3.828
Ημεδαποί τουρίστες	93.750	95.625	97.538	99.488	101.478	103.508	105.578	107.689	109.843	112.040	112.040
Αλλοδαποί τουρίστες	26.250	27.038	27.849	28.684	29.545	30.431	31.344	32.284	33.253	34.250	34.250
Επιβάτες κρουαζιερόπλοιων	28.524	29.665	30.852	32.086	33.369	34.704	36.092	37.536	39.037	40.599	40.599
Σύνολο	205.055	209.423	213.905	218.501	223.218	228.057	233.022	238.118	243.347	248.715	248.715
Ενήλικες	50.107	51.304	52.533	53.796	55.093	56.426	57.796	59.203	60.650	62.137	62.137
Παιδιά / Μαθητές	154.947	158.120	161.372	164.706	168.125	171.631	175.226	178.914	182.698	186.579	186.579

Έσοδα (€) από εισιτήρια

Έτος λειτουργίας	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+
Ενήλικες	445.954	456.603	467.542	478.780	490.326	502.190	514.380	526.907	539.782	553.016	553.016
Παιδιά / Μαθητές	759.242	774.786	790.721	807.059	823.811	840.991	858.609	876.681	895.219	914.236	914.236
Σύνολο	1.205.196	1.231.389	1.258.264	1.285.840	1.314.138	1.343.180	1.372.989	1.403.588	1.435.001	1.467.252	1.467.252

Έσοδα (€) από πωλήσεις καταστήματος Μουσείου

Έτος λειτουργίας	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+
Ενήλικες	135.289	138.520	141.839	145.248	148.751	152.350	156.048	159.848	163.754	167.769	167.769
Παιδιά / Μαθητές	123.958	126.496	129.097	131.765	134.500	137.305	140.181	143.132	146.158	149.263	149.263
Σύνολο	259.247	265.016	270.936	277.013	283.251	289.654	296.229	302.980	309.912	317.032	317.032

Έσοδα από μίσθωση χώρων εστίασης και εκμετάλλευσης παιχνιδιών / δραστηριοτήτων αναψυχής

Οι διάφοροι χώροι εστίασης του Θεματικού Πάρκου μπορούν να μισθωθούν σε τρίτους ή να λειτουργήσουν επιχειρηματικά από την διοίκηση του Πάρκου. Στα πλαίσια της παρούσας ανάλυσης υπολογίζουμε ότι θα μισθωθούν σε τρίτους, με βάση τα παρακάτω μισθώματα:

Καντίνα εντός Μουσείου:	1.500 € / μήνα
Εστιατόριο στο Πάρκο:	5.000 € / μήνα
Αναψυκτήρια - Καντίνες στο Πάρκο:	5.000 € / μήνα

Επίσης στο Πάρκο θα υπάρχουν διάφορα παιχνίδια / δραστηριότητες αναψυχής με πληρωμή, για την χρήση των οποίων εκτιμούμε μέση κατανάλωση 4,00 € ανά επισκέπτη (παιδιά / μαθητές)

Με βάση τις παραπάνω παραδοχές, υπολογίζουμε συνολικά έσοδα από μισθώσεις χώρων εστίασης και εκμεταλλεύσεις παιχνιδιών / δραστηριοτήτων αναψυχής σε 757.790 € για το 1^ο έτος λειτουργίας του Πάρκου.

Έσοδα από μίσθωση του Συνεδριακού Κέντρου και του περιβάλλοντος χώρου

Για το Σενάριο Β προβλέπουμε επιπλέον έσοδα από την εκμετάλλευση του νέου Συνεδριακού Κέντρου και του περιβάλλοντος χώρου, με τη μίσθωσή του για διοργάνωση συνεδρίων, εκθέσεων, πολιτιστικών – μουσικών εκδηλώσεων.

Οι παραδοχές για τον υπολογισμό των εσόδων είναι :

Αριθμός συνεδρίων – εκδηλώσεων / έτος:	25
Μέσος αριθμός ημερών / συνέδριο – εκδήλωση:	2
Μέσο μίσθωμα ανά ημέρα :	2.000 €
Αριθμός Μουσικών Εκδηλώσεων / έτος:	10
Μέσος αριθμός θεατών:	500
μέσο έσοδο ανά θεατή από κυλικείο & διαφημίσεις:	10 €
Αριθμός μεγάλων εκθέσεων / έτος	1

Έσοδα από μίσθωση χώρων και κυρίως από δικαιώματα οργάνωσης μεγάλης έκθεσης (εσωτερικοί και εξωτερικοί χώροι) : 150.000 €

Με βάση τις παραπάνω παραδοχές, υπολογίζουμε συνολικά έσοδα από την εκμετάλλευση του νέου Συνεδριακού Κέντρου και του περιβάλλοντα χώρου σε 300.000 € / έτος.

6.3. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΞΟΔΩΝ

Βασικές πηγές εξόδων (εκτός των χρηματοοικονομικών εξόδων και των αποσβέσεων)

- Μισθοδοσία προσωπικού
- Συντήρηση μηχανολογικών και κτιριολογικών εγκαταστάσεων
- Συντήρηση περιβάλλοντα χώρου
- Διοίκηση, διαχείριση και προβολή
- Παραγωγή νέων θεματικών προβολών, εκθεμάτων
- Αγορά – Μίσθωση θεματικών προβολών, εκθεμάτων
- Αγορά εμπορευμάτων καταστήματος
- Φόροι και δημοτικά τέλη

Δαπάνες προσωπικού

Η προτεινόμενη στελέχωση του Θεματικού Πάρκου (εκτός και οι αντίστοιχες δαπάνες, έχουν ως εξής

Σενάριο Α:

Θέση Εργασίας	Αριθμός	Μικτός Μισθός (€)	Μισθοί / έτος	Σύνολο ανά έτος (€)
Γενικός Διευθυντής	1	3.000	14	42.000
Στελέχη	2	2.200	14	61.600
Τεχνικοί	3	2.000	14	84.000
Ξεναγοί	1	1.800	14	25.200
Γραμματεία - Διοικητικοί Υπάλληλοι	2	1.400	14	39.200
Υποδοχή	2	1.400	14	39.200
Υπεύθυνος καταστήματος	1	1.400	14	19.600
Σύνολο	12			310.800
Κόστος Υπερωριών / αργιών			30%	93.240
Τελικό Σύνολο				404.040

Σενάριο Β:

Θέση Εργασίας	Αριθμός	Μικτός Μισθός (€)	Μισθοί / έτος	Σύνολο ανά έτος (€)
Γενικός Διευθυντής	1	3.000	14	42.000
Στελέχη	2	2.200	14	61.600
Τεχνικοί	4	2.000	14	112.000
Ξεναγοί	1	1.800	14	25.200
Γραμματεία - Διοικητικοί Υπάλληλοι	3	1.400	14	58.800
Υποδοχή	2	1.400	14	39.200
Υπεύθυνος καταστήματος	1	1.400	14	19.600
Σύνολο	14			358.400
Κόστος Υπερωριών / αργιών			30%	107.520
Τελικό Σύνολο				465.920

Δαπάνες συντήρησης

Προβλέπεται ότι το ετήσιο κόστος συντήρησης των μηχανολογικών και κτιριολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και του προβάλλοντα χώρου του Θεματικού Πάρκου θα είναι ποσοστό 1,5% του προϋπολογισμού του επενδυτικού σχεδίου για τα 4 πρώτα έτη λειτουργίας και θα αυξάνεται κατά μέσο όρο 10% από το 5^ο έτος.

Δαπάνες διοίκησης, διαχείρισης και προβολής

Οι δαπάνες αυτές εκτιμούνται συνολικά σε ποσοστό 15% του κύκλου εργασιών (εσόδων) και περιλαμβάνουν τις παρακάτω κατηγορίες:

- Λοιπά έξοδα προσωπικού (εκπαίδευση, κινητή τηλεφωνία, ταξίδια, κλπ.)
- Μεταφορικά μέσα (leasing)
- Υπηρεσίες outsourcing (καθαριότητα, φύλαξη, λογιστήριο, νομικές υπηρεσίες)
- Προώθηση - marketing
- Ενέργεια, Τηλεπικοινωνίες, Ύδρευση, Δημοτικά Τέλη
- Ασφάλιστρα
- Αναλώσιμα & Λοιπά έξοδα

Δαπάνες παραγωγής – προμήθειας παραγωγών & εκθεμάτων

Οι δαπάνες αυτές εκτιμούνται συνολικά σε ποσοστό 5% του κύκλου εργασιών (εσόδων) και περιλαμβάνουν τις παρακάτω κατηγορίες:

- Παραγωγή με ίδια μέσα και με συνεργασίες, θεματικών παραγωγών (λογισμικού, ήχου και εικόνας), εκθεμάτων, κλπ.
- Προμήθεια (αγορά ή leasing) θεματικών παραγωγών (λογισμικού, ήχου και εικόνας), εκθεμάτων, ειδικού εξοπλισμού δραστηριοτήτων, κλπ.
- Εξειδικευμένες συμβουλευτικές υπηρεσίες για τη λειτουργία του Θεματικού Πάρκου

Σύμφωνα με τις παραπάνω παραδοχές, τα συνολικά ετήσια λειτουργικά έξοδα του Θεματικού Πάρκου εκτιμούνται κατά μέσο όρο για τη 1^η δεκαετία λειτουργίας, ως εξής:

ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ	Σενάριο Α		Σενάριο Β	
	(€)	%	(€)	%
Προσωπικό	404.040	32%	465.920	33%
Συντήρηση κτιρίων & περιβάλλοντα χώρου	157.338	13%	172.323	12%
Διοίκηση – Διαχείριση – προβολή	391.487	31%	436.195	31%
Ανάπτυξη – Προμήθεια παραγωγών / εκθεμάτων	130.496	10%	145.398	10%
Αγορά εμπορευμάτων καταστήματος	172.276	14%	172.276	12%
Σύνολο	1.255.637	100%	1.392.113	100%

6.4. ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ**Κόστος Χρηματοδότησης**

Για τον υπολογισμό των τόκων του μεσοπρόθεσμου δανείου, το οποίο λαμβάνεται για χρηματοδότηση της επένδυσης, γίνονται οι παρακάτω παραδοχές:

Ύψος Δανείου:	5.880.000 € (Σενάριο Α)
	6.440.000 € (Σενάριο Β)
6M Euribor:	3,60%
Spread:	2,00%
Εισφορά:	0,60%
Επιτόκιο:	6,25%
Περίοδος χάριτος:	2 έτη
Εξόφληση:	25 εξαμηνιαίες περιόδους

Ο τοκοχρεολυτικός πίνακας του δανείου παρουσιάζεται παρακάτω:

Σενάριο Α

Έτη	Περίοδοι	Τόκος (€)	Χρεολύσιο (€)	Τοκοχρεολύσιο (€)	Υπόλοιπο κεφαλαίου (€)
1	1	0	0	0	6.063.750
	2	0	0	0	6.247.500
2	3	0	0	0	6.431.250
	4	0	0	0	6.615.000
3	5	206.719	315.000	521.719	6.300.000
	6	196.875	315.000	511.875	5.985.000
4	7	187.031	315.000	502.031	5.670.000
	8	177.188	315.000	492.188	5.355.000
5	9	167.344	315.000	482.344	5.040.000
	10	157.500	315.000	472.500	4.725.000
6	11	147.656	315.000	462.656	4.410.000
	12	137.813	315.000	452.813	4.095.000
7	13	127.969	315.000	442.969	3.780.000
	14	118.125	315.000	433.125	3.465.000
8	15	108.281	315.000	423.281	3.150.000
	16	98.438	315.000	413.438	2.835.000
9	17	88.594	315.000	403.594	2.520.000
	18	78.750	315.000	393.750	2.205.000
10	19	68.906	315.000	383.906	1.890.000
	20	59.063	315.000	374.063	1.575.000
11	21	49.219	315.000	364.219	1.260.000
	22	39.375	315.000	354.375	945.000
12	23	29.531	315.000	344.531	630.000
	24	19.688	315.000	334.688	315.000
	25	9.844	315.000	324.844	0

Σενάριο Β

Έτη	Περίοδοι	Τόκος (€)	Χρεολύσιο (€)	Τοκοχρεολύσιο (€)	Υπόλοιπο κεφαλαίου (€)
1	1	0	0	0	6.641.250
	2	0	0	0	6.842.500
2	3	0	0	0	7.043.750
	4	0	0	0	7.245.000
3	5	226.406	345.000	571.406	6.900.000
	6	215.625	345.000	560.625	6.555.000
4	7	204.844	345.000	549.844	6.210.000
	8	194.063	345.000	539.063	5.865.000
5	9	183.281	345.000	528.281	5.520.000
	10	172.500	345.000	517.500	5.175.000
6	11	161.719	345.000	506.719	4.830.000
	12	150.938	345.000	495.938	4.485.000
7	13	140.156	345.000	485.156	4.140.000
	14	129.375	345.000	474.375	3.795.000
8	15	118.594	345.000	463.594	3.450.000
	16	107.813	345.000	452.813	3.105.000
9	17	97.031	345.000	442.031	2.760.000
	18	86.250	345.000	431.250	2.415.000
10	19	75.469	345.000	420.469	2.070.000
	20	64.688	345.000	409.688	1.725.000
11	21	53.906	345.000	398.906	1.380.000
	22	43.125	345.000	388.125	1.035.000
12	23	32.344	345.000	377.344	690.000
	24	21.563	345.000	366.563	345.000
	25	10.781	345.000	355.781	0

Αποσβέσεις – Φόρος Εισοδήματος

Συντελεστές απόσβεσης παγίων:

Επενδύσεις Κτιριολογικών έργων και διαμόρφωσης περιβάλλοντα χώρου: 5%

Επενδύσεις προμήθειας εξοπλισμού: 20%

Φόρος Εισοδήματος: 25%

6.5. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ

Λαμβάνοντας υπόψη όλες τις παραπάνω παραδοχές και στοιχεία, υπολογίζουμε τις ταμειακές ροές και τις βασικές παραμέτρους για τη χρηματοοικονομική ανάλυση του επενδυτικού σχεδίου για τα Σενάρια Α και Β (βλέπε Πίνακα Χ και Χ αντίστοιχα).

Βασικά κριτήρια για την αποδοχή της σκοπιμότητας του συνολικού επενδυτικού σχεδίου αποτελούν οι υπολογισμοί της **Καθαρής Παρούσας Αξίας**, του **Συντελεστή Εσωτερικής Απόδοσης** και του **Χρόνου Αποπληρωμής της Επένδυσης**.

Η μέθοδος της Καθαρής Παρούσας Αξίας (Κ.Π.Α.) – Net Present Value (NPV) βασίζεται στην απλή αλλά θεμελιώδη αρχή ότι μια επένδυση αξίζει να αναληφθεί όταν τα χρήματα που αυτή θα αποφέρει στον επενδυτή είναι περισσότερα από εκείνα που αυτός θα διαθέσει (αρχική επένδυση). Το βασικό κριτήριο που παρέχει αυτή η μέθοδος είναι ότι ο υποψήφιος επενδυτής θα πρέπει να αποδεχτεί ένα επενδυτικό σχέδιο στη περίπτωση που αυτό έχει θετική καθαρή παρούσα αξία, δηλαδή εάν η προεξοφλημένη ταμειακή ροή των εσόδων του είναι μεγαλύτερη από την αντίστοιχη των εξόδων του.

Ο Συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης – Internal Rate of return (IRR) υπολογίζεται ως το προεξοφλητικό επιτόκιο με τη χρήση του οποίου, για την προεξόφληση όλων των χρηματοροών του προγράμματος, μηδενίζεται η Καθαρή Παρούσα Αξία του προγράμματος. Το κριτήριο λοιπόν που παρέχει η παραπάνω μέθοδος είναι η αποδοχή ενός επενδυτικού σχεδίου από τον ενδιαφερόμενο επιχειρηματία όταν αυτό εμφανίζει εσωτερικό συντελεστή απόδοσης μεγαλύτερο από την ελάχιστη απαιτούμενη απόδοση που ορίζει ο επενδυτής, η οποία θα πρέπει φυσικά να είναι ικανοποιητικά μεγαλύτερη από το ισχύον προεξοφλητικό συντελεστή.

Ο Χρόνος Αποπληρωμής της Επένδυσης (Payback Period) δηλώνει το χρονικό διάστημα (σε έτη) το οποίο χρειάζεται για να εξισωθούν τα κεφάλαια που επενδύθηκαν με το άθροισμα των μελλοντικών ταμειακών ροών (προεξοφλημένες στον πρώτο χρόνο). Η επένδυση κρίνεται συμφέρουσα για τους μετόχους όταν ο χρόνος αποπληρωμής είναι μικρότερος από τον απαιτούμενο χρόνο αποπληρωμής επενδύσεων αντίστοιχου κινδύνου από τους μετόχους.

Σύμφωνα με τη χρηματοοικονομική ανάλυση, η Καθαρή Παρούσα Αξία και ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης, μετά από τόκους, φόρους και αποσβέσεων, προ μερισμάτων, υπολογίζονται ως εξής (Βασικά Σενάριο):

Σενάριο Α

Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV):	5.849.013 €
Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (IRR):	12,54%
Χρόνος Αποπληρωμής της Επένδυσης (Payback Period)	12 έτη

Σενάριο Β

Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV):	6.696.638 €
Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (IRR):	12,88%
Χρόνος Αποπληρωμής της Επένδυσης (Payback Period)	12 έτη

Από τις παραπάνω τιμές συμπεραίνουμε ότι για τις προαναφερόμενες βασικές παραδοχές του επενδυτικού σχεδίου, η βιωσιμότητά του – και για τα δύο σενάρια - κρίνεται **ως βιώσιμη μεν, αλλά «οριακά» κερδοφόρος**, διότι:

- Η καθαρή Παρούσα Αξία είναι θετική, αλλά
- Ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης είναι ουσιαστικά **στο όριο** για επιχειρήσεις του είδους και των κινδύνων που ενέχει η συγκεκριμένη επένδυση.

Σημειώνουμε ότι στον υπολογισμό των ταμειακών ροών της επένδυσης δεν ελήφθη υπόψη η καταβολή ετήσιου μισθώματος προς το Δήμο Βόλου, ιδιοκτήτη της έκτασης του Πάρκου.

Μέσω της ανάλυσης ευαισθησίας που ακολουθεί, διαπιστώνουμε κατά πόσο επηρεάζεται ο κύριος δείκτης κερδοφορίας της επένδυσης (IRR) από τη μεταβολή βασικών παραμέτρων – παραδοχών του επενδυτικού σχεδίου.

Πίνακας 6.2 – Χρηματοοικονομική Ανάλυση Επενδυτικού Σχεδίου Θεματικού Πάρκου – Σενάριο Α

ΕΤΟΣ	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	ΕΚΡΟΣ	ΕΙΣΡΟΣ	Δανειακά Κεφάλαια	Σύνολο Ιδίων και Δανειακών Κεφαλαίων	Καθαρή Θέση (Ταμείο)	Τόκοι δανεισμού	Τόκοι πιστωτικοί	Αποσβέσεις	Λειτουργικό Αποτέλεσμα	Αποτέλεσμα πρό Φόρων και Τόκων	Κέρδη προ Φόρων	Φόρος Εισοδήματος	Κέρδη προ Τόκων μετ'α Φόρων	Μικτές Ταμειακές Ροές	Καθαρές Ταμειακές Ροές / Εσωτ. Σύντ. Απόδοσης IRR
Σύνολο δαπάνης	-8.400.000	-67.289.009	91.768.203	-735.000	1.785.000	513.297.970	-2.313.281	9.749.642	8.400.000	32.879.194	24.479.194	22.165.913	5.650.485	18.828.709	27.228.709	12,54%
0		0			2.520.000	2.520.000										
1	-2.520.000	-2.520.000		5.880.000	5.880.000	5.880.000		50.400								-2.520.000
2	-5.880.000	-5.880.000			0	0		117.600								-5.880.000
3		-1.161.025	2.377.181	-630.000	-630.000	586.156	-403.594	0	585.000	1.216.156	631.156	227.562	56.891	574.266	1.159.266	1.159.266
4		-1.174.050	2.425.003	-630.000	-630.000	1.207.109	-364.219	14.654	585.000	1.250.953	665.953	301.734	75.434	590.520	1.175.520	1.175.520
5		-1.187.413	2.474.058	-630.000	-630.000	1.863.754	-364.219	30.178	585.000	1.286.645	701.645	337.426	84.357	617.288	1.202.288	1.202.288
6		-1.201.124	2.524.382	-630.000	-630.000	2.557.012	-285.469	37.275	585.000	1.323.258	738.258	452.789	113.197	625.061	1.210.061	1.210.061
7		-1.227.793	2.576.012	-630.000	-630.000	3.275.232	-246.094	51.140	585.000	1.348.219	763.219	517.126	129.281	633.938	1.218.938	1.218.938
8		-1.256.090	2.628.988	-630.000	-630.000	4.018.130	-206.719	65.505	365.000	1.372.898	1.007.898	801.179	200.295	807.603	1.172.603	1.172.603
9		-1.286.154	2.683.351	-630.000	-630.000	4.785.327	-167.344	80.363	365.000	1.397.197	1.032.197	864.853	216.213	815.984	1.180.984	1.180.984
10		-1.318.133	2.739.141	-630.000	-630.000	5.576.335	-127.969	95.707	365.000	1.421.008	1.056.008	928.039	232.010	823.998	1.188.998	1.188.998
11		-1.356.073	2.815.808	-630.000	-630.000	6.406.069	-88.594	111.527	365.000	1.459.735	1.094.735	1.006.141	251.535	843.199	1.208.199	1.208.199
12		-1.388.511	2.855.178	-630.000	-630.000	7.242.736	-49.219	128.121	365.000	1.466.667	1.101.667	1.052.448	263.112	838.555	1.203.555	1.203.555
13		-1.410.833	2.855.178	-315.000	-315.000	8.372.081	-9.844	144.855	365.000	1.444.345	1.079.345	1.069.501	267.375	811.970	1.176.970	1.176.970
14		-1.435.387	2.855.178	0	0	9.791.873	0	167.442	365.000	1.419.791	1.054.791	1.054.791	263.698	791.093	1.156.093	1.156.093
15		-1.462.396	2.855.178		0	11.184.655		195.837	365.000	1.392.782	1.027.782	1.027.782	256.946	770.837	1.135.837	1.135.837
16		-1.492.106	2.855.178		0	12.547.727		223.693	365.000	1.363.072	998.072	998.072	249.518	748.554	1.113.554	1.113.554
17		-1.524.787	2.855.178		0	13.878.118		250.955	365.000	1.330.391	965.391	965.391	241.348	724.043	1.089.043	1.089.043
18		-1.560.737	2.855.178		0	15.172.559		277.562	365.000	1.294.442	929.442	929.442	232.360	697.081	1.062.081	1.062.081
19		-1.600.281	2.855.178		0	16.427.457		303.451	365.000	1.254.897	889.897	889.897	222.474	667.423	1.032.423	1.032.423
20		-1.643.780	2.855.178		0	17.638.855		328.549	365.000	1.211.399	846.399	846.399	211.600	634.799	999.799	999.799
21		-1.691.628	2.855.178		0	18.802.405		352.777	365.000	1.163.550	798.550	798.550	199.638	598.913	963.913	963.913
22		-1.744.261	2.855.178		0	19.913.322		376.048	365.000	1.110.917	745.917	745.917	186.479	559.438	924.438	924.438
23		-1.802.158	2.855.178		0	20.966.343		398.266	0	1.053.020	1.053.020	1.053.020	263.255	789.765	789.765	789.765
24		-1.865.844	2.855.178		0	21.955.677		419.327	0	989.334	989.334	989.334	247.333	742.000	742.000	742.000
25		-1.935.899	2.855.178		0	22.874.956		439.114	0	919.279	919.279	919.279	229.820	689.459	689.459	689.459
26		-2.012.960	2.855.178		0	23.717.174		457.499	0	842.219	842.219	842.219	210.555	631.664	631.664	631.664
27		-2.097.726	2.855.178		0	24.474.626		474.343	0	757.452	757.452	757.452	189.363	568.089	568.089	568.089
28		-2.190.969	2.855.178		0	25.138.835		489.493	0	664.209	664.209	664.209	166.052	498.157	498.157	498.157
29		-2.293.537	2.855.178		0	25.700.476		502.777	0	561.641	561.641	561.641	140.410	421.231	421.231	421.231
30		-2.406.361	2.855.178		0	26.149.294		514.010	0	448.817	448.817	448.817	112.204	336.613	336.613	336.613
31		-2.530.468	2.855.178		0	26.474.004		522.986	0	324.711	324.711	324.711	81.178	243.533	243.533	243.533
32		-2.666.985	2.855.178		0	26.662.197		529.480	0	188.193	188.193	188.193	47.048	141.145	141.145	141.145
33		-2.817.154	2.855.178		0	26.700.222		533.244	0	38.024	38.024	38.024	9.506	28.518	28.518	28.518
34		-2.982.340	2.855.178		0	26.573.060		534.004	0	-127.162	-127.162	-127.162	0	-127.162	-127.162	-127.162
35		-3.164.044	2.855.178		0	26.264.194		531.461	0	-308.866	-308.866	-308.866	0	-308.866	-308.866	-308.866

Πίνακας 6.3 – Χρηματοοικονομική Ανάλυση Επενδυτικού Σχεδίου Θεματικού Πάρκου – Σενάριο Β

ΕΤΟΣ	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	ΕΚΡΟΣ	ΕΙΣΡΟΣ	Δανειακά Κεφάλαια	Σύνολο Ιδίων και Δανειακών Κεφαλαίων	Καθαρή Θέση (Ταμείο)	Τόκοι δανεισμού	Τόκοι πιστωτικοί	Αποσβέσεις	Λειτουργικό Αποτέλεσμα	Αποτέλεσμα πρό Φόρων και Τόκων	Κέρδη προ Φόρων	Φόρος Εισοδήματος	Κέρδη προ Τόκων μετά Φόρων	Μικτές Ταμειακές Ροές	Καθαρές Ταμειακές Ροές / Εσωτ. Συντ. Απόδοσης IRR
Σύνολο δαπάνης	-9.200.000	-74.117.096	101.648.797	-805.000	1.955.000	576.579.960	-2.533.594	10.952.423	9.200.000	36.731.701	27.531.701	24.998.107	6.360.326	21.171.375	30.371.375	12,88%
0		0			2.760.000	2.760.000										
1	-2.760.000	-2.760.000		6.440.000	6.440.000	6.440.000		55.200								-2.760.000
2	-6.440.000	-6.440.000			0	0		128.800								-6.440.000
3		-1.294.905	2.677.181	-690.000	-690.000	692.276	-442.031	0	710.000	1.382.276	672.276	230.245	57.561	614.715	1.324.715	1.324.715
4		-1.307.930	2.725.003	-690.000	-690.000	1.419.349	-398.906	17.307	710.000	1.417.073	707.073	308.167	77.042	630.031	1.340.031	1.340.031
5		-1.321.293	2.774.058	-690.000	-690.000	2.182.114	-398.906	35.484	710.000	1.452.765	742.765	343.859	85.965	656.800	1.366.800	1.366.800
6		-1.335.004	2.824.382	-690.000	-690.000	2.981.492	-312.656	43.642	710.000	1.489.378	779.378	466.722	116.680	662.697	1.372.697	1.372.697
7		-1.362.873	2.876.012	-690.000	-690.000	3.804.632	-269.531	59.630	710.000	1.513.139	803.139	533.608	133.402	669.737	1.379.737	1.379.737
8		-1.392.490	2.928.988	-690.000	-690.000	4.651.130	-226.406	76.093	376.667	1.536.498	1.159.831	933.425	233.356	926.475	1.303.142	1.303.142
9		-1.424.006	2.983.351	-690.000	-690.000	5.520.475	-183.281	93.023	376.667	1.559.345	1.182.678	999.397	249.849	932.829	1.309.496	1.309.496
10		-1.457.582	3.039.141	-690.000	-690.000	6.412.034	-140.156	110.409	376.667	1.581.559	1.204.892	1.064.736	266.184	938.708	1.315.375	1.315.375
11		-1.493.398	3.096.402	-690.000	-690.000	7.325.037	-97.031	128.241	376.667	1.603.004	1.226.337	1.129.306	282.326	944.011	1.320.677	1.320.677
12		-1.531.650	3.155.178	-690.000	-690.000	8.258.565	-53.906	146.501	376.667	1.623.528	1.246.861	1.192.955	298.239	948.623	1.325.289	1.325.289
13		-1.556.098	3.155.178	-345.000	-345.000	9.512.646	-10.781	165.171	376.667	1.599.081	1.222.414	1.211.633	302.908	919.506	1.296.172	1.296.172
14		-1.582.990	3.155.178	0	0	11.084.834	0	190.253	376.667	1.572.188	1.195.522	1.195.522	298.880	896.641	1.273.308	1.273.308
15		-1.612.572	3.155.178		0	12.627.441		221.697	376.667	1.542.607	1.165.940	1.165.940	291.485	874.455	1.251.122	1.251.122
16		-1.645.111	3.155.178		0	14.137.508		252.549	376.667	1.510.067	1.133.400	1.133.400	283.350	850.050	1.226.717	1.226.717
17		-1.680.905	3.155.178		0	15.611.781		282.750	376.667	1.474.273	1.097.607	1.097.607	274.402	823.205	1.199.872	1.199.872
18		-1.720.278	3.155.178		0	17.046.682		312.236	376.667	1.434.900	1.058.234	1.058.234	264.558	793.675	1.170.342	1.170.342
19		-1.763.588	3.155.178		0	18.438.272		340.934	376.667	1.391.590	1.014.923	1.014.923	253.731	761.193	1.137.859	1.137.859
20		-1.811.230	3.155.178		0	19.782.221		368.765	376.667	1.343.949	967.282	967.282	241.821	725.462	1.102.128	1.102.128
21		-1.863.635	3.155.178		0	21.073.764		395.644	376.667	1.291.543	914.877	914.877	228.719	686.157	1.062.824	1.062.824
22		-1.921.281	3.155.178		0	22.307.661		421.475	376.667	1.233.897	857.231	857.231	214.308	642.923	1.019.590	1.019.590
23		-1.984.692	3.155.178		0	23.478.148		446.153	0	1.170.487	1.170.487	1.170.487	292.622	877.865	877.865	877.865
24		-2.054.443	3.155.178		0	24.578.883		469.563	0	1.100.735	1.100.735	1.100.735	275.184	825.551	825.551	825.551
25		-2.131.170	3.155.178		0	25.602.891		491.578	0	1.024.008	1.024.008	1.024.008	256.002	768.006	768.006	768.006
26		-2.215.570	3.155.178		0	26.542.499		512.058	0	939.609	939.609	939.609	234.902	704.706	704.706	704.706
27		-2.308.409	3.155.178		0	27.389.268		530.850	0	846.769	846.769	846.769	211.692	635.077	635.077	635.077
28		-2.410.533	3.155.178		0	28.133.914		547.785	0	744.646	744.646	744.646	186.161	558.484	558.484	558.484
29		-2.522.869	3.155.178		0	28.766.224		562.678	0	632.310	632.310	632.310	158.077	474.232	474.232	474.232
30		-2.646.438	3.155.178		0	29.274.964		575.324	0	508.740	508.740	508.740	127.185	381.555	381.555	381.555
31		-2.782.364	3.155.178		0	29.647.778		585.499	0	372.814	372.814	372.814	93.204	279.611	279.611	279.611
32		-2.931.883	3.155.178		0	29.871.073		592.956	0	223.295	223.295	223.295	55.824	167.471	167.471	167.471
33		-3.096.354	3.155.178		0	29.929.898		597.421	0	58.824	58.824	58.824	14.706	44.118	44.118	44.118
34		-3.277.272	3.155.178		0	29.807.804		598.598	0	-122.094	-122.094	-122.094	0	-122.094	-122.094	-122.094
35		-3.476.282	3.155.178		0	29.486.701		596.156	0	-321.103	-321.103	-321.103	0	-321.103	-321.103	-321.103

6.6. ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Στην ανάλυση ευαισθησίας διερευνούμε την ευαισθησία της βιωσιμότητας – ανταποδοτικότητας του επενδυτικού σχεδίου σε εναλλακτικές μεταβολές κρίσιμων μεταβλητών - μεγεθών.

Οι πιο κρίσιμες μεταβλητές της επένδυσης του Θεματικού Πάρκου είναι ο αριθμός των επισκεπτών του Πάρκου, το ύψος της αρχικής επένδυσης και επιπλέον για το Σενάριο Β, τα έσοδα από την εκμετάλλευση του Συνεδριακού Κέντρου. Η τιμή των εισιτηρίων δεν κρίνεται ως κρίσιμη μεταβλητή, γιατί όπως εξηγήθηκε προηγουμένως, η ζήτηση είναι σχετικά ανελαστική για μειωμένες τιμές, ενώ η αύξησή της είναι σχεδόν απαγορευτική.

Στους παρακάτω πίνακες αποτυπώνεται η επίδραση των μεταβολών της επισκεψιμότητας και του προϋπολογισμού της επένδυσης του βασικού σεναρίου (για τα Σενάρια Α και Β αντίστοιχα) στην ανταποδοτικότητα της επένδυσης.

Σενάριο Α

		ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΠΙΣΚΕΨΙΜΟΤΗΤΑΣ ΠΑΡΚΟΥ				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	20%	8,30%	9,23%	10,10%	10,92%	11,70%
	10%	9,38%	10,33%	11,23%	12,08%	12,90%
	0%	10,61%	11,60%	12,54%	13,43%	14,29%
	-10%	12,07%	13,10%	14,08%	15,03%	15,95%
	-20%	13,81%	14,90%	15,95%	16,96%	17,95%

(με κόκκινο χρώμα IRR μικρότερο από το IRR του βασικού σεναρίου, με πράσινο μεγαλύτερο)

Σενάριο Β

		ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΠΙΣΚΕΨΙΜΟΤΗΤΑΣ ΠΑΡΚΟΥ				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	20%	8,77%	9,60%	10,39%	11,13%	11,85%
	10%	9,87%	10,73%	11,54%	12,32%	13,07%
	0%	11,15%	12,04%	12,88%	13,70%	14,49%
	-10%	12,64%	13,58%	14,47%	15,34%	16,17%
	-20%	14,45%	15,44%	16,39%	17,32%	18,22%

Στο παρακάτω πίνακα αποτυπώνεται η επίδραση των μεταβολών της επισκεψιμότητας και των εσόδων από την εκμετάλλευση του Συνεδριακού Κέντρου του βασικού σεναρίου, στην ανταποδοτικότητα της επένδυσης.

Σενάριο Β

		ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΠΙΣΚΕΨΙΜΟΤΗΤΑΣ ΠΑΡΚΟΥ				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΣΟΔΩΝ ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ	-10%	10,91%	11,81%	12,67%	13,49%	14,28%
	-5%	11,03%	11,92%	12,77%	13,59%	14,39%
	0%	11,15%	12,04%	12,88%	13,70%	14,49%
	5%	11,27%	12,15%	12,99%	13,81%	14,59%
	10%	11,38%	12,26%	13,10%	13,91%	14,69%

Από τις παραπάνω αναλύσεις ευαισθησίας παρατηρούμε ότι οι μεταβολές της επισκεψιμότητας και κατά συνέπεια των λειτουργικών εσόδων, επηρεάζουν περισσότερο την ανταποδοτικότητα της επένδυσης, από τις μεταβολές της αρχικής επένδυσης και των εσόδων του Συνεδριακού Κέντρου.

7. ΣΧΕΔΙΟ ΔΡΑΣΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΡΓΟΥ

7.1. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Οι κύριες ενέργειες – φάσεις που απαιτούνται για την υλοποίηση και έναρξη λειτουργίας του έργου του Θεματικού Πάρκου Αργούς, είναι οι εξής:

1. **Καθορισμός – Συμφωνία – Έγκριση βασικών όρων μοντέλου ανάπτυξης του Θεματικού Πάρκου** (στόχευση, όρια έκτασης, εγκαταστάσεις, πλαίσιο ανάθεσης παραχώρησης)

Ενδεικτική διάρκεια: 1 μήνας

2. **Σύνταξη Τευχών Δημοπράτησης για την επιλογή Αναδόχου Σύμβασης παραχώρησης**

- Τεχνικές προδιαγραφές και όροι προκήρυξης – σύμβασης
- Δημιουργία επιτροπής αξιολόγησης προσφορών

Παράλληλα:

Συνέχιση της διερεύνησης του επενδυτικού ενδιαφέροντος – προδιαγωνιστική έρευνα αγοράς (market sounding)

Ενδεικτική διάρκεια: 2-3 μήνες

3. **Διενέργεια Διαγωνισμού**

- Προκήρυξη
- Λειτουργία Data Room – Διευκρινίσεις σε ερωτήματα υποψηφίων
- Παραλαβή προσφορών υποψηφίων Αναδόχων

Ενδεικτική διάρκεια: 3 μήνες

- Αξιολόγηση προσφορών
- Επιλογή προσωρινού Αναδόχου
- Διαπραγματεύσεις με προσωρινό Ανάδοχο
- Κατακύρωση Διαγωνισμού
- Σύσταση Ανώνυμης Εταιρίας Ειδικού Σκοπού από τον Ανάδοχο
- Υπογραφή Σύμβασης Παραχώρησης

Ενδεικτική διάρκεια: 4 μήνες

4. Αρχικός Σχεδιασμός – Εγκρίσεις

- Εκπόνηση Master Plan και ΜΠΕ του Έργου από τον Ανάδοχο
- Έγκριση από Δήμο Βόλου
- Υποβολή Αίτησης τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου έκτασης - Πάρκου Άρεως
- Έγκριση τροποποίησης από Περιφέρεια Θεσσαλίας – έκδοση Π.Δ.

Ενδεικτική διάρκεια: 5-6 μήνες

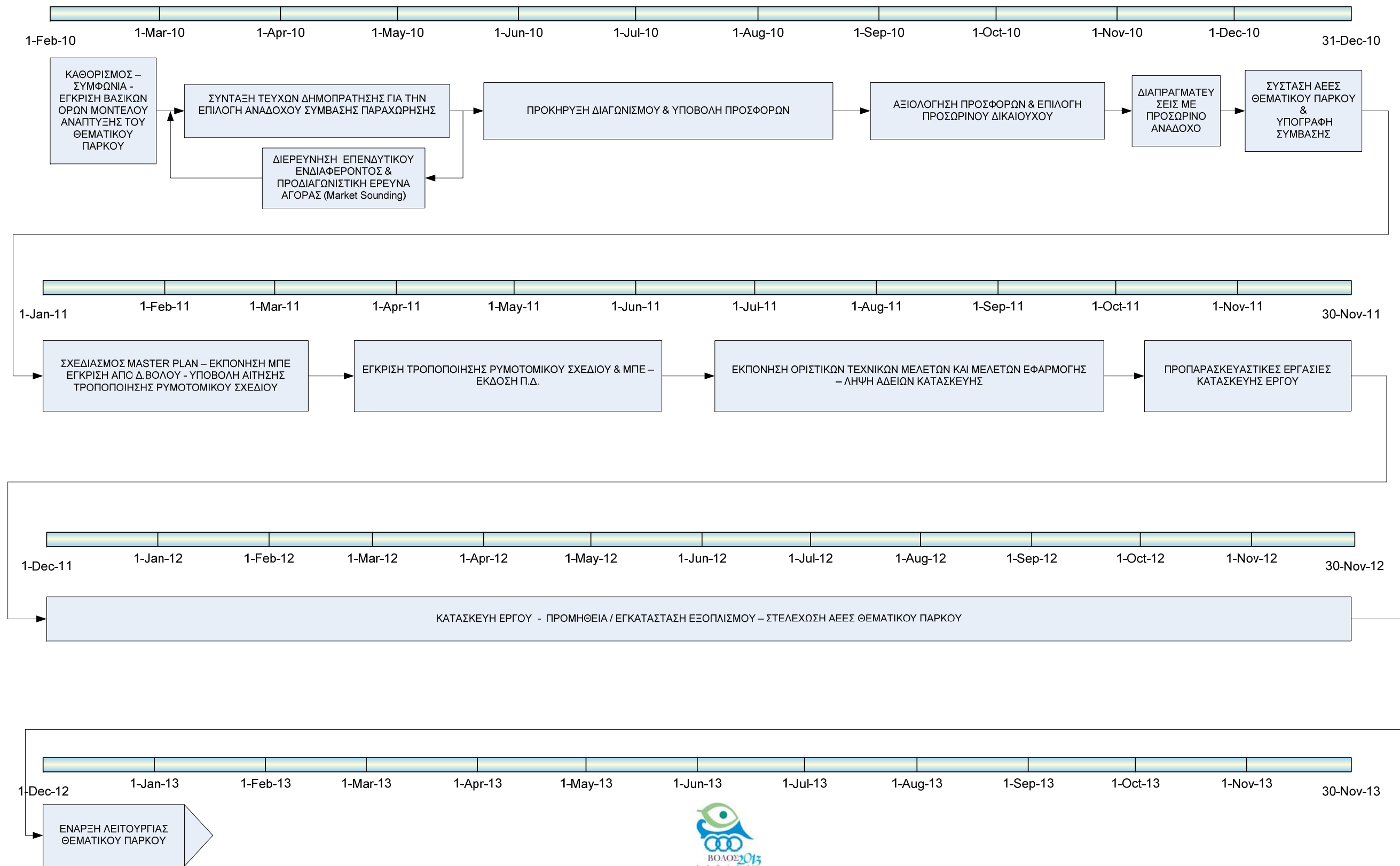
5. Σχεδιασμός - Υλοποίηση

- Εκπόνηση οριστικών τεχνικών μελετών, μελετών εφαρμογής και ειδικών μελετών του Έργου
- Αδειοδοτήσεις κατασκευών
- Προπαρασκευαστικές εργασίες κατασκευής του Έργου
- Κατασκευή του έργου
- Προμήθεια – εγκατάσταση εξοπλισμού – εκθεμάτων
- Πρόσληψη – εκπαίδευση προσωπικού Α.Ε.Ε.Σ. θεματικού Πάρκου
- Έναρξη Λειτουργίας

Ενδεικτική διάρκεια: 1,5 έτος

Στο Διάγραμμα 7.1 αποτυπώνεται παραστατικά το παραπάνω χρονοδιάγραμμα του Έργου

Διάγραμμα 7.1 Χρονοδιάγραμμα ενεργειών για την ωρίμανση του Έργου: Θεματικό Πάρκο Αργούς



7.2. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Για τη δημοπράτηση της Σύμβασης Παραχώρησης (Χρηματοδότηση – Υλοποίηση – Εκμετάλλευση του Θεματικού Πάρκου Αργούς μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης), εφαρμόζονται οι διατάξεις των παρακάτω νομοθετημάτων:

- Η Οδηγία 2004/18/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 31ης Μαρτίου 2004 «Περί συντονισμού των διαδικασιών σύναψης συμβάσεων, έργων, προμηθειών και υπηρεσιών»
- Το Π.Δ. 60/2007 (ΦΕΚ Α'64) για τις δημόσιες συμβάσεις έργων, προμηθειών και υπηρεσιών, με το οποίο η Οδηγία 2004/18/ΕΚ ενσωματώθηκε στην Ελληνική Νομοθεσία
- Η Εγκύκλιος 14873/395/04.04.2006 του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, περί διευκρινίσεων για τη Σύναψη Δημοσίων Συμβάσεων Υπηρεσιών
- Ο Νόμος 2522/97 για τη «Δικαστική προστασία που προηγείται της σύναψης συμβάσεων δημοσίων έργων, κρατικών προμηθειών και υπηρεσιών, σύμφωνα με την Οδηγία 86/665/ΕΟΚ
- Ο Νόμος 3463/06 «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων»,όπως ισχύει σήμερα
- Ο Νόμος 2362/95 «Περί δημόσιου λογιστικού, ελέγχου των δαπανών του Κράτους και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει σήμερα
- Ο Ν. 1418/84 - «Δημόσια έργα και ρυθμίσεις συναφών θεμάτων» (Φ.Ε.Κ. 23 Α'/84), όπως τροποποιήθηκε, συμπληρώθηκε και ισχύει σήμερα.

Εναλλακτικά, μπορεί να εφαρμοστεί το νέο θεσμικό πλαίσιο του Ν. 3389/2005 περί Σ.Δ.Ι.Τ., ακολουθώντας τη σχετική διαδικασία για την υπαγωγή του Έργου στις διατάξεις του Ν.3389/2005 (υποβολή αίτησης στην Ειδική Γραμματεία ΣΔΙΤ και έγκριση από Διυπουργική Επιτροπή ΣΔΙΤ).

7.3. ΣΧΕΔΙΟ ΔΡΑΣΗΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Η στρατηγική προσέγγισης των υποψήφιων επενδυτών θα περιλαμβάνει:

- τον προσδιορισμό της αγοράς στόχου
- τον καθορισμό εργαλείων επικοινωνίας
- τον προγραμματισμό επιμέρους δράσεων
- την αξιολόγηση κάθε επιμέρους σταδίου

- τον έλεγχο και τον επανασχεδιασμό των επιμέρους σταδίων.

Προκειμένου να προετοιμαστεί κατάλληλα η προ-διαγωνιστική διαδικασία και να γίνει η καλύτερη δυνατή διερεύνηση και αξιοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος, προς όφελος του έργου της δημιουργίας του Θεματικού Πάρκου, απαιτείται η προκαταρκτική διερεύνηση της αγοράς (Pre-Roadshow).

Ο προσδιορισμός της αγοράς στόχου περιλαμβάνει τον καθορισμό των βασικών χαρακτηριστικών των υποψήφιων επενδυτών που θα πρέπει να χαρακτηρίζονται από φερεγγυότητα, υψηλή πιστοληπτική ικανότητα και εμπειρία στην ανάληψη, κατασκευή και διαχείριση μεγάλων επενδυτικών σχεδίων.

Τα εργαλεία επικοινωνίας θα περιλαμβάνουν:

- τη δημιουργία καταλόγου υποψήφιων επενδυτών
- την παραγωγή φακέλων παρουσίασης σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή
- τον σχεδιασμό και δημιουργία δομημένου ερωτηματολογίου με σκοπό τη διερεύνηση των απόψεων πιθανών υποψηφίων
- την διοργάνωση επαφών με χρηματοπιστωτικούς φορείς και ιδιώτες επενδυτές
- την διοργάνωση ημερίδων
- τα panel υποψήφιων επενδυτών
- τις διαπραγματευτικές συναντήσεις.

Το πρόγραμμα δράσης αφορά στην υλοποίηση των επιμέρους σταδίων για την διάχυση της πληροφορίας και την προσέλκυση των επενδυτών μέσω της κατάρτισης χρονοδιαγράμματος ενεργειών.

Οι προθέσεις των δυνητικών επενδυτών θα πρέπει να διερευνηθούν σε βάθος προκειμένου να προσδιοριστεί το ιδανικό μείγμα κατηγοριών επενδυτών και επενδύσεων που θα μεγιστοποιεί την εφικτότητα του Έργου και τη βιωσιμότητα του σχεδιασμού του.

Τις Ημερίδες θα ακολουθήσει η αποστολή των δομημένων Ερωτηματολογίων έτσι ώστε να δοθεί η δυνατότητα σε ενδιαφερόμενους φορείς να διατυπώσουν και εγγράφως τις θέσεις και απόψεις τους.

Στη συνέχεια θα υπάρξουν επαφές και συναντήσεις με ενδιαφερόμενους ιδιώτες επενδυτές, όπου θα αναλυθούν ενδελεχώς νομικά, τεχνικά, χρηματοοικονομικά θέματα που αφορούν το Έργο. Θα επακολουθήσουν περαιτέρω εξειδικευμένες συναντήσεις με τους τελικούς ενδιαφερόμενους για την επίλυση διαπραγματευτικών ζητημάτων πριν από την Δημόσια Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος, η οποία θα δημοσιευτεί στον τοπικό και εθνικό τύπο, προκειμένου να καταγραφεί το γενικότερο ενδιαφέρον για το συγκεκριμένο έργο και να υποβληθούν οι φάκελοι υποψηφιότητας.

Ενέργειες μέχρι σήμερα

Για την διερεύνηση του αρχικού ενδιαφέροντος οιωνοί επενδυτών για την ανάπτυξη του θεματικού πάρκου σύμφωνα με τις υποθέσεις που περιγράφονται στις προηγούμενες παραγράφους, ο μελετητής αξιοποίησε το διεθνές δίκτυο του Ομίλου του και των συνεργατών της. Σε αυτό το πρώιμο στάδιο προετοιμασίας του έργου, έγιναν μη δεσμευτικές επαφές:

- Με τρεις (3) διεθνείς επενδυτικούς φορείς, οι οποίοι εξειδικεύονται στην κατασκευή και εκμετάλλευση θεματικών πάρκων και χώρων αναψυχής στο διάστημα 12/11/09 έως 22/12/09 στο Λονδίνο.
- Με στελέχη μεγάλης ελληνικής Τράπεζας που έχει επιδείξει ενδιαφέρον και δραστηριότητα στην υποστήριξη έργων που σχετίζονται με την Ελληνική ναυτική παράδοση στο διάστημα 7/1/2010 έως 16/1/2010.
- Στελέχη εταιριών του κατασκευαστικού τομέα και του τομέα μηχανοκατασκευών-τεχνολογιών λιμένων/shipping στο διάστημα 7/1/2010 έως 16/1/2010.
- Στελέχη ελληνικών επιχειρήσεων παραγωγής ψηφιακών παραγωγών υψηλής τεχνολογίας (3D animation) αναφορικά με τις δυνατότητες συμμετοχής τους στις παραγωγές του Πάρκου

Από την αρχική παρουσίαση του έργου, των ελάχιστων προδιαγραφών που τίθενται και των αναμενόμενων αποτελεσμάτων από την εκμετάλλευση του χώρου με την μορφή ΣΔΙΤ / παραχώρησης, προκύπτει το ακόλουθο καθολικά συμπεράσματα που θα πρέπει να ληφθούν υπ' όψη για τον περαιτέρω σχεδιασμό του:

- Το έργο όπως αρχικά σχεδιάζεται με βάση τον αρχικό «οραματικό» του σχεδιασμό δεν είναι δυνατό να προκαλέσει σοβαρό επενδυτικό ενδιαφέρον κυρίως λόγω του πολύ μικρού μεγέθους του διαθέσιμου χώρου, στοιχείο που κάνει απαγορευτική την ανάπτυξη και άλλων συμβατών με τον χαρακτήρα του Πάρκου δραστηριοτήτων αναψυχής και διασκέδασης, χωρίς να απαιτούνται άλλες μόνιμες κατασκευές πέραν αυτών που προβλέπονται στην παρούσα μελέτη.
- Η δημιουργία εσόδων ικανών να προκαλέσουν σοβαρό επενδυτικό ενδιαφέρον εστιάζονται στην δημιουργία ευνοϊκών προς τούτο συνθηκών πάνω σε δυο άξονες:
- Προσδιορισμό του χαρακτήρα του Πάρκου και ως χώρου αναψυχής και διασκέδασης με την ανάπτυξη εγκαταστάσεων διαδραστικών παιχνιδιών (fun park) που θα έχουν σχέση με το νερό και το βασικό έκθεμα της Αργούς. Για τον σκοπό αυτό θα απαιτηθούν πρόσθετοι χώροι 30-40 στρεμμάτων από τους σήμερα διαθέσιμους

- Στην σύνδεση των δραστηριοτήτων του Συνεδριακού και Μουσειακού χώρου με τις σύγχρονες τεχνολογίες της θάλασσας για την δημιουργία ενός σημαντικού πόλου έλξης επαγγελματικού και συνεδριακού τουρισμού, προβάλλοντας ταυτόχρονα και την συνέχεια της ναυτικής παράδοσης «από την Αργώ, στους караβομαραγκούς του Αιγαίου μέχρι την σημερινή τεχνολογία».

Ως εκ τούτου, για τον περαιτέρω αναλυτικό προσδιορισμό των προδιαγραφών της επένδυσης και τον καθορισμό του φακέλου βάση του οποίου θα εκδηλωθεί ένας ανοικτός διεθνής διαγωνισμός σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία περί ΣΔΙΤ / παραχώρησης, θα απαιτηθεί η λήψη των σχετικών αποφάσεων από τους κύριους του έργου επαναπροσδιορίζοντας τις αρχικές επιλογές σύμφωνα και με τα ανωτέρω δεδομένα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ**
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΒΟΛΟΥ / ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ**
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ Η ΑΓΟΡΑ ΘΕΜΑΤΙΚΩΝ ΠΑΡΚΩΝ – ΜΟΥΣΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ ΚΑΙ ΕΛΛΑΔΑ**