ST. PAUL'S GREEK ORTHODOX COMMUNITY OF REGINA

CAPITAL PROJECTS COMMITTEE REPORT

Annual General Assembly – November 22, 2026

Submitted by Gus Giannoutsos, Capital Projects Committee

2026 – A Year of Progress on Our Property and Long-Term Facilities Planning

The Capital Projects Committee is pleased to provide this report to the membership on the significant progress made during 2026 regarding the property adjacent to the church and the Community's longer-term plans for our facilities.

The work undertaken this year represents the continuation of planning, consultation and decision-making by the Community. The objective has been to better understand our current and future facility requirements and, importantly, to obtain reliable information before the Community makes any decisions regarding a major capital project.

1. 3611 McCallum Avenue – Completion of the Property Project

One of the Committee's principal responsibilities during the past year has been overseeing the work associated with the former residential property at 3611 McCallum Avenue, immediately adjacent to the church.

Following the decisions of previous General Assemblies, the house was not suitable for continued use or major renovation, and the decision was made to proceed with demolition. The required hazardous-material abatement was completed, the demolition permit was obtained, and the house was demolished.

The detached garage was also removed, and the site was subsequently filled, graded and resurfaced with reclaimed asphalt. The property has now been incorporated into the church's property and provides additional temporary parking capacity for the Community.

The parcel consolidation process also involved an unexpected historical title issue. The church property at 3000 Argyle Road and the property at 3611 McCallum Avenue were registered under different historical entities. This required legal work to resolve the title issue before the two properties could be consolidated. Council worked with legal counsel and the appropriate authorities to complete this process. The parcel consolidation and land-title registration have now been fully completed.

With the consolidation complete, the former 3611 McCallum Avenue property is now part of the consolidated church parcel and is properly registered in the name of St. Paul's Greek Orthodox Church. This completes an important piece of work that had been outstanding for some time.

Property Tax Adjustment

Now that the land consolidation has been finalized, the City of Regina has completed the corresponding property tax adjustment for 3611 McCallum Avenue. Because the property is now part of the church's tax-exempt parcel, the taxes previously paid on the property have been adjusted and the applicable refund has been received (~$822).

This brings the property acquisition, demolition, consolidation and tax-adjustment process to a successful conclusion.

2. Temporary Parking

The former 3611 McCallum Avenue property is currently being used as a temporary parking area.

The Committee, working with Council, has also been addressing practical matters associated with the lot, including parking layout, traffic flow, parking dividers and signage.

A parking plan was developed following the resurfacing of the property, with the intention of making the additional parking as useful and orderly as possible while the Community considers its longer-term use of the site.

The Committee has also responded to concerns from neighbouring property owners regarding debris, landscaping and use of the property. Cleanup was undertaken along the fence and hedge lines, and arrangements were made for the hedge to be professionally maintained, with the cost shared with the neighbouring property owner.

3. Long-Term Planning for Our Facilities

The work at 3611 McCallum Avenue is closely connected to the Community's larger question: What facilities will St. Paul's need to serve our parish and Community in the future?

The Vision and Strategic Planning Sessions identified several limitations with our existing facilities, including the size and functionality of the basement hall, accessibility of washrooms, kitchen limitations, storage requirements, classroom space for the Greek Language School, meeting space and parking.

Based on those findings, the Community identified a potential program that could include:

- a new multipurpose community space;
- an improved commercial-grade kitchen;
- accessible main-floor washrooms;
- additional storage;
- meeting and lounge rooms;
- administrative offices;
- dedicated Greek Language School classrooms;
- additional parking.

These requirements formed the basis of the feasibility study undertaken by 1080 Architecture, Planning and Interiors. The feasibility study examined several possible approaches to expanding and improving the existing Church property.

4. Detailed Cost Analysis

At the 2025 AGM, the membership requested that the Community proceed to the next stage of the process and obtain more detailed information regarding the potential cost of the proposed development.

During 2026, Council therefore engaged POSTMA Consulting to prepare a detailed construction cost analysis based on the work undertaken by 1080 Architects.

The purpose of this exercise was not to commit the Community to construction. Rather, it was to move beyond preliminary architectural concepts and obtain realistic information about the potential cost of the various alternatives.

The analysis produced the following estimated costs for the principal options involving the existing Church property:

Option	Description	Estimated Cost
Option 1	Grade-Level Addition – 3000 Argyle Road	$4,540,174
Option 2	Addition with Underground Parking – 3000 Argyle Road	$6,472,688
Option 3	Expanded Grade-Level Addition – 3000 Argyle Road	$5,605,045

The study also examined alternatives involving the McCallum Avenue property, including a potential stand-alone facility and a properly developed parking lot. The estimated cost of a stand-alone facility at 3600 McCallum Avenue was approximately $2.19 million, while a dedicated parking-lot option was estimated at approximately $222,000.

These figures should be regarded as cost information for planning purposes, rather than as a construction budget or commitment by the Community.

5. What the Cost Analysis Means

The completion of the detailed cost analysis is an important step because it gives the membership substantially more information than was available when the original feasibility study was undertaken.

The Committee believes it is important to distinguish between studying a project and deciding to undertake a project.

At this stage, the Community has:

1. identified its current and anticipated facility needs;
2. examined possible approaches through the strategic planning and vision process;
3. obtained a professional feasibility study;
4. completed the demolition and consolidation of the adjacent property;
5. obtained more detailed construction-cost information;
6. reached the point where the membership can consider the financial and practical implications of the various alternatives.

The detailed cost analysis was originally contemplated for presentation at a special meeting. Council subsequently decided that, rather than holding a separate meeting, the information should be presented to the membership at the 2026 AGM.

6. Looking Ahead

The Capital Projects Committee believes that the work completed to date places the Community in a much better position to consider the future of our facilities.

No decision to proceed with construction is being assumed by the Committee. Rather, the purpose of the work has been to provide the membership with sufficient information to have a meaningful discussion

about the Community's future needs, the available options, the financial implications and the appropriate timing of any future project.

Any major capital project would require careful consideration of financing, fundraising, grants, Archdiocesan requirements, construction costs, operating costs and the long-term financial sustainability of the Community.

The Committee also recognizes that the decisions made regarding our facilities will affect not only the current membership but future generations of St. Paul's.

7. Conclusion

The Capital Projects Committee would like to thank Community Council, the architects, consultants, contractors, legal counsel and the many volunteers who contributed to moving this project forward.

In particular, the completion of the demolition and consolidation of 3611 McCallum Avenue represents a significant accomplishment. What began as a decision several years ago to demolish and ultimately redevelop the property has now resulted in a consolidated church property with additional parking capacity and the opportunity to consider its future use as part of a larger long-term plan.

The Committee looks forward to presenting the detailed cost information to the membership at the AGM and to hearing the Community's views regarding the future of St. Paul's facilities.

Respectfully submitted:

Gus Giannoutsos

Capital Projects Committee

St. Paul's Greek Orthodox Community of Regina

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΜΕΤΑΦΡΑΣΗ

Ετήσια Γενική Συνέλευση – 22 Νοεμβρίου 2026

Υποβλήθηκε από τον Gus Giannoutsos, Επιτροπή Κεφαλαιουχικών Έργων

2026 – Ένα Έτος Προόδου για την Ακίνητη Περιουσία μας και τον Μακροπρόθεσμο Σχεδιασμό των Εγκαταστάσεων

Η Επιτροπή Κεφαλαιουχικών Έργων με χαρά υποβάλλει στα μέλη την παρούσα έκθεση σχετικά με τη σημαντική πρόοδο που σημειώθηκε κατά το 2026 όσον αφορά το ακίνητο δίπλα στην εκκλησία και τα μακροπρόθεσμα σχέδια της Κοινότητας για τις εγκαταστάσεις μας.

Οι εργασίες που πραγματοποιήθηκαν φέτος αποτελούν συνέχεια του σχεδιασμού, της διαβούλευσης και της λήψης αποφάσεων από την Κοινότητα. Στόχος ήταν να κατανοήσουμε καλύτερα τις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες μας σε εγκαταστάσεις και, κυρίως, να αποκτήσουμε αξιόπιστες πληροφορίες πριν η Κοινότητα λάβει οποιαδήποτε απόφαση σχετικά με ένα μεγάλο κεφαλαιουχικό έργο.

1. 3611 McCallum Avenue – Ολοκλήρωση του Έργου του Ακινήτου

Μία από τις κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής κατά το περασμένο έτος ήταν η επίβλεψη των εργασιών που αφορούσαν την πρώην κατοικία στη διεύθυνση 3611 McCallum Avenue, ακριβώς δίπλα στην εκκλησία.

Μετά τις αποφάσεις προηγούμενων Γενικών Συνελεύσεων, το σπίτι κρίθηκε ακατάλληλο για περαιτέρω χρήση ή εκτεταμένη ανακαίνιση και αποφασίστηκε η κατεδάφισή του. Ολοκληρώθηκε η απαιτούμενη απομάκρυνση επικίνδυνων υλικών, εκδόθηκε η άδεια κατεδάφισης και το σπίτι κατεδαφίστηκε.

Αφαιρέθηκε επίσης το ανεξάρτητο γκαράζ και στη συνέχεια ο χώρος επιχωματώθηκε, ισοπεδώθηκε και επιστρώθηκε με ανακυκλωμένη άσφαλτο. Το ακίνητο έχει πλέον ενσωματωθεί στην ιδιοκτησία της εκκλησίας και παρέχει πρόσθετες θέσεις προσωρινής στάθμευσης για την Κοινότητα.

Η διαδικασία ενοποίησης των οικοπέδων περιλάμβανε επίσης ένα απρόβλεπτο ιστορικό ζήτημα τίτλου. Η ιδιοκτησία της εκκλησίας στη διεύθυνση 3000 Argyle Road και το ακίνητο στη διεύθυνση 3611 McCallum Avenue ήταν καταχωρημένα σε διαφορετικές ιστορικές νομικές οντότητες. Απαιτήθηκαν νομικές ενέργειες για την επίλυση του ζητήματος του τίτλου πριν μπορέσουν να ενοποιηθούν τα δύο ακίνητα. Το Συμβούλιο συνεργάστηκε με νομικό σύμβουλο και τις αρμόδιες αρχές για την ολοκλήρωση της διαδικασίας. Η ενοποίηση των οικοπέδων και η καταχώριση του τίτλου έχουν πλέον ολοκληρωθεί πλήρως.

Με την ολοκλήρωση της ενοποίησης, το πρώην ακίνητο στη διεύθυνση 3611 McCallum Avenue αποτελεί πλέον μέρος του ενοποιημένου οικοπέδου της εκκλησίας και είναι κανονικά καταχωρημένο στο όνομα της St. Paul’s Greek Orthodox Church. Με αυτό ολοκληρώνεται ένα σημαντικό έργο που εκκρεμούσε εδώ και αρκετό καιρό.

Προσαρμογή Φόρου Ακίνητης Περιουσίας

Τώρα που ολοκληρώθηκε η ενοποίηση της γης, η City of Regina ολοκλήρωσε την αντίστοιχη προσαρμογή του φόρου ακίνητης περιουσίας για το 3611 McCallum Avenue. Επειδή το ακίνητο αποτελεί πλέον μέρος του φορολογικά απαλλασσόμενου οικοπέδου της εκκλησίας, οι φόροι που είχαν προηγουμένως καταβληθεί για το ακίνητο προσαρμόστηκαν και επιστράφηκε το σχετικό ποσό (~$822).

Με αυτό ολοκληρώνεται επιτυχώς η διαδικασία απόκτησης του ακινήτου, κατεδάφισης, ενοποίησης και φορολογικής προσαρμογής.

2. Προσωρινός Χώρος Στάθμευσης

Το πρώην ακίνητο στη διεύθυνση 3611 McCallum Avenue χρησιμοποιείται σήμερα ως προσωρινός χώρος στάθμευσης.

Η Επιτροπή, σε συνεργασία με το Συμβούλιο, αντιμετώπισε επίσης πρακτικά ζητήματα που σχετίζονται με τον χώρο, όπως η διάταξη των θέσεων στάθμευσης, η κυκλοφορία, τα διαχωριστικά και η σήμανση.

Μετά την επίστρωση του ακινήτου καταρτίστηκε σχέδιο στάθμευσης, με στόχο ο πρόσθετος χώρος να είναι όσο το δυνατόν πιο χρήσιμος και οργανωμένος, ενώ η Κοινότητα εξετάζει τη μακροπρόθεσμη χρήση του.

Η Επιτροπή ανταποκρίθηκε επίσης σε ανησυχίες γειτονικών ιδιοκτητών σχετικά με μπάζα, εξωραϊσμό και χρήση του ακινήτου. Πραγματοποιήθηκε καθαρισμός κατά μήκος των φρακτών και των θάμνων και έγιναν ρυθμίσεις για την επαγγελματική συντήρηση των θάμνων, με το κόστος να μοιράζεται με τον γειτονικό ιδιοκτήτη.

3. Μακροπρόθεσμος Σχεδιασμός των Εγκαταστάσεών μας

Οι εργασίες στο 3611 McCallum Avenue συνδέονται στενά με το ευρύτερο ερώτημα της Κοινότητας: Ποιες εγκαταστάσεις θα χρειάζεται ο Άγιος Παύλος για να εξυπηρετεί την ενορία και την Κοινότητά μας στο μέλλον;

Οι συνεδρίες Οράματος και Στρατηγικού Σχεδιασμού ανέδειξαν αρκετούς περιορισμούς στις υφιστάμενες εγκαταστάσεις μας, όπως το μέγεθος και η λειτουργικότητα της υπόγειας αίθουσας, η προσβασιμότητα των τουαλετών, οι περιορισμοί της κουζίνας, οι ανάγκες αποθήκευσης, οι αίθουσες για το Ελληνικό Σχολείο, οι χώροι συνεδριάσεων και ο χώρος στάθμευσης.

Με βάση αυτά τα ευρήματα, η Κοινότητα προσδιόρισε ένα πιθανό πρόγραμμα που θα μπορούσε να περιλαμβάνει:

- νέο πολυχρηστικό κοινοτικό χώρο;
- βελτιωμένη επαγγελματική κουζίνα;
- προσβάσιμες τουαλέτες στο κύριο επίπεδο;
- επιπλέον αποθηκευτικούς χώρους;
- χώρους συνεδριάσεων και καθιστικού;
- διοικητικά γραφεία;
- ειδικά διαμορφωμένες αίθουσες για το Ελληνικό Σχολείο;
- επιπλέον χώρο στάθμευσης.

Οι ανάγκες αυτές αποτέλεσαν τη βάση της μελέτης σκοπιμότητας που εκπόνησε η 1080 Architecture, Planning and Interiors. Η μελέτη εξέτασε διάφορες πιθανές προσεγγίσεις για την επέκταση και βελτίωση της υφιστάμενης ιδιοκτησίας της Εκκλησίας.

4. Αναλυτική Ανάλυση Κόστους

Στην AGM του 2025, τα μέλη ζήτησαν από την Κοινότητα να προχωρήσει στο επόμενο στάδιο της διαδικασίας και να αποκτήσει πιο λεπτομερείς πληροφορίες σχετικά με το πιθανό κόστος της προτεινόμενης ανάπτυξης.

Κατά το 2026, το Συμβούλιο ανέθεσε στην POSTMA Consulting την εκπόνηση λεπτομερούς ανάλυσης του κατασκευαστικού κόστους, με βάση τις εργασίες των 1080 Architects.

Σκοπός αυτής της διαδικασίας δεν ήταν να δεσμευτεί η Κοινότητα για κατασκευή. Αντίθετα, ήταν να προχωρήσουμε πέρα από τις προκαταρκτικές αρχιτεκτονικές ιδέες και να αποκτήσουμε ρεαλιστικές πληροφορίες σχετικά με το πιθανό κόστος των διαφόρων εναλλακτικών.

Η ανάλυση κατέληξε στις ακόλουθες εκτιμώμενες δαπάνες για τις κύριες επιλογές που αφορούν την υφιστάμενη ιδιοκτησία της Εκκλησίας:

Επιλογή	**Περιγραφή**	**Εκτιμώμενο Κόστος**
Επιλογή 1	Προσθήκη στο επίπεδο του εδάφους – 3000 Argyle Road	$4,540,174
Επιλογή 2	Προσθήκη με υπόγειο χώρο στάθμευσης – 3000 Argyle Road	$6,472,688
Επιλογή 3	Εκτεταμένη προσθήκη στο επίπεδο του εδάφους – 3000 Argyle Road	$5,605,045

Η μελέτη εξέτασε επίσης εναλλακτικές λύσεις που αφορούν το ακίνητο στη McCallum Avenue, συμπεριλαμβανομένης μιας πιθανής αυτοτελούς εγκατάστασης και ενός σωστά διαμορφωμένου χώρου στάθμευσης. Το εκτιμώμενο κόστος μιας αυτοτελούς εγκατάστασης στο 3600 McCallum Avenue ήταν περίπου $2,19 εκατομμύρια, ενώ η επιλογή αποκλειστικού χώρου στάθμευσης εκτιμήθηκε σε περίπου $222.000.

Τα ποσά αυτά πρέπει να θεωρούνται πληροφορίες κόστους για σκοπούς σχεδιασμού και όχι προϋπολογισμός κατασκευής ή δέσμευση της Κοινότητας.

5. Τι Σημαίνει η Ανάλυση Κόστους

Η ολοκλήρωση της λεπτομερούς ανάλυσης κόστους αποτελεί σημαντικό βήμα, επειδή παρέχει στα μέλη πολύ περισσότερες πληροφορίες από όσες υπήρχαν όταν πραγματοποιήθηκε η αρχική μελέτη σκοπιμότητας.

Η Επιτροπή θεωρεί σημαντικό να γίνεται διάκριση μεταξύ της μελέτης ενός έργου και της απόφασης υλοποίησής του.

Σε αυτό το στάδιο, η Κοινότητα έχει:

7. προσδιορίσει τις σημερινές και αναμενόμενες ανάγκες της σε εγκαταστάσεις;
8. εξετάσει πιθανές προσεγγίσεις μέσω της διαδικασίας στρατηγικού σχεδιασμού και οράματος;
9. λάβει επαγγελματική μελέτη σκοπιμότητας;
10. ολοκληρώσει την κατεδάφιση και την ενοποίηση του γειτονικού ακινήτου;
11. λάβει πιο λεπτομερείς πληροφορίες για το κατασκευαστικό κόστος;
12. φτάσει στο σημείο όπου τα μέλη μπορούν να εξετάσουν τις οικονομικές και πρακτικές επιπτώσεις των διαφόρων εναλλακτικών.

Η λεπτομερής ανάλυση κόστους είχε αρχικά προβλεφθεί να παρουσιαστεί σε ειδική συνέλευση. Στη συνέχεια το Συμβούλιο αποφάσισε ότι, αντί να πραγματοποιηθεί ξεχωριστή συνέλευση, οι πληροφορίες θα παρουσιαστούν στα μέλη στην AGM του 2026.

6. Επόμενα Βήματα

Η Επιτροπή Κεφαλαιουχικών Έργων πιστεύει ότι η εργασία που ολοκληρώθηκε μέχρι σήμερα θέτει την Κοινότητα σε πολύ καλύτερη θέση για να εξετάσει το μέλλον των εγκαταστάσεών μας.

Η Επιτροπή δεν θεωρεί δεδομένη καμία απόφαση για την προώθηση της κατασκευής. Αντίθετα, σκοπός της εργασίας ήταν να παράσχει στα μέλη επαρκείς πληροφορίες ώστε να γίνει ουσιαστική συζήτηση σχετικά με τις μελλοντικές ανάγκες της Κοινότητας, τις διαθέσιμες επιλογές, τις οικονομικές επιπτώσεις και τον κατάλληλο χρόνο για οποιοδήποτε μελλοντικό έργο.

Οποιοδήποτε μεγάλο κεφαλαιουχικό έργο θα απαιτούσε προσεκτική εξέταση της χρηματοδότησης, της συγκέντρωσης χρημάτων, των επιχορηγήσεων, των απαιτήσεων της Αρχιεπισκοπής, του κόστους κατασκευής, των λειτουργικών εξόδων και της μακροπρόθεσμης οικονομικής βιωσιμότητας της Κοινότητας.

Η Επιτροπή αναγνωρίζει επίσης ότι οι αποφάσεις σχετικά με τις εγκαταστάσεις μας θα επηρεάσουν όχι μόνο τα σημερινά μέλη αλλά και τις μελλοντικές γενιές του Αγίου Παύλου.

7. Συμπέρασμα

Η Επιτροπή Κεφαλαιουχικών Έργων θα ήθελε να ευχαριστήσει το Κοινοτικό Συμβούλιο, τους αρχιτέκτονες, συμβούλους, εργολάβους, νομικούς συμβούλους και τους πολλούς εθελοντές που συνέβαλαν στην προώθηση αυτού του έργου.

Ιδιαίτερα, η ολοκλήρωση της κατεδάφισης και της ενοποίησης του 3611 McCallum Avenue αποτελεί σημαντικό επίτευγμα. Αυτό που ξεκίνησε πριν από αρκετά χρόνια ως απόφαση για την κατεδάφιση και τελικά την αξιοποίηση του ακινήτου έχει πλέον οδηγήσει σε ενοποιημένη ιδιοκτησία της εκκλησίας με πρόσθετη δυνατότητα στάθμευσης και την ευκαιρία να εξεταστεί η μελλοντική χρήση της στο πλαίσιο ενός ευρύτερου μακροπρόθεσμου σχεδίου.

Η Επιτροπή προσβλέπει στην παρουσίαση των λεπτομερών πληροφοριών κόστους στα μέλη στην AGM και στην ακρόαση των απόψεων της Κοινότητας σχετικά με το μέλλον των εγκαταστάσεων του Αγίου Παύλου.

Με σεβασμό,

Gus Giannoutsos

Επιτροπή Κεφαλαιουχικών Έργων

Ελληνική Ορθόδοξη Κοινότητα Αγίου Παύλου Regina