



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

Γενική Δ/ση Εσωτερικής Λειτουργίας
Δ/ση Ανθρώπινου Δυναμικού
Τμήμα Συλλογικών Οργάνων και Επιτροπών
Γραμματεία Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής

Ταχ.δ/ση: Λεωφ. Συγγρού 15-17

Ταχ.κωδ. :117 43 Αθήνα

Τηλ : 213 2063 532, 213 2063 718,
213 2063 775

fax : 213 2063 533

e-mail: ssona@patt.gov.gr

Συνεδρίαση 43^η

ΑΠΟΦΑΣΗ υπ' αριθμ. 373/2013

Σήμερα 29/11/2013 ημέρα Παρασκευή και ώρα 17:00 συνήλθαν σε έκτακτη συνεδρίαση που πραγματοποιήθηκε στο αμφιθέατρο του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων (Αναστάσεως 2 και Τσιγάντε, Παπάγου-Χολαργού), τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Αττικής κατόπιν της υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 233233/27-11-2013 προσκλήσεως του Προέδρου κ. Καράμπελα Κωνσταντίνου και της ορθής της επανάληψης, που κοινοποιήθηκαν νόμιμα στις 27/11/2013 και 28/11/2013 αντίστοιχα στον Περιφερειάρχη Αττικής, σε καθένα από τους Αντιπεριφερειάρχες καθώς και σε καθένα από τους Περιφερειακούς Συμβούλους.

Θέμα 1^ο

Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α) για το ακίνητο του Αστέρα Βουλιαγμένης, Μικρό Καβούρι.

Διαπιστώθηκε η απαρτία, με σύνολο εβδομήντα τριών (73) παρόντων Περιφερειακών Συμβούλων κατά την έναρξη της συνεδρίασης ενώ οι παρόντες και απόντες στη συζήτηση του συγκεκριμένου θέματος έχουν ως εξής:

Παρόντες:

Ο Περιφερειάρχης Αττικής κος Σγουρός Ιωάννης.

Οι Αντιπεριφερειάρχες Αττικής κ.κ. Καρακλιούμη Μαρία, Χρήστου Στέφανος, Κατσικάρης Δημήτριος.

Ο Πρόεδρος του Π.Σ. κ. Καράμπελας Κωνσταντίνος
Ο Αντιπρόεδρος του Π.Σ. κ. Δαμάσκος Χαράλαμπος
Την Γραμματέα του Π.Σ. αναπληρώνει η Περιφερειακή Σύμβουλος κ. Μαντσιώκα Αλεξάνδρα

Τα μέλη του Π.Σ. κ.κ.:

Αγγελονίδη Χρηστίνα, Αγγελόπουλος Παναγιώτης, Αδαμοπούλου Μαρίνα, Αθανασιάδης Λεωνίδα, Αθανασίου Αθανάσιος, Αθανασόπουλος Κων/νος, Αλεβίζος Περικλής, Αμανατίδης Νικόλαος, Αναγνωστοπούλου Μαργαρίτα, Αναγνώστου Αικατερίνη, Ανδρουλακάκης Νικόλαος, Αρσένης Γεώργιος, Αφεντούλη Δέσποινα, Βακάλης Ευάγγελος, Βασιλάκη Ειρήνη, Βασιλάκης Μιχαήλ, Βασιλάκου Λιλίκα, Βιδάλη Μαρία, Βλάχος Ιωάννης, Βουδούρης Παναγιώτης, Βουράκης Μιχαήλ-Άγγελος, Γάκης Αντώνιος, Γαλανός Νικόλαος, Γιαννακάκης Αντώνιος, Γιαννακάκος Βασίλειος, Γιαννικάκης Θεμιστοκλής, Δημαράς Γεώργιος, Δημαράς Ιωάννης, Δημόπουλος Ιωάννης, Διάκος Κων/νος, Επιτροπάκης Εμμανουήλ, Ερμίδου Γεωργία, Ζαννιάς Αναστάσιος, Ζαφειρόπουλος Γρηγόριος, Ζερβάκη Ηρώ, Ηλίας Ιωάννης, Καληώρας Αθανάσιος, Καμμένος Γεώργιος, Κανελλάκης Κων/νος, Καπάτας Χρήστος, Καραϊνδρου Θάλεια, Καραμανλή Άννα, Καστρινάκης Γεώργιος, Καψής Κων/νος, Κικίλιας Βασίλειος, Κόκκαλης Βασίλειος, Κοκκινόπουλος Ιπποκράτης, Κουρή - Συμβουλάκη Στυλιανή, Κουρούσης Χρήστος, Κυπριανίδου Ερμιόνη, Κωνσταντάκου Μερόπη, Λιάσης Άγγελος, Λούσκος Παναγιώτης, Μαΐστρος Παναγιώτης, Μανιάτης Καλλικράτης, Μανουσogiαννάκης Ιωάννης, Μαργαρίτης Γεώργιος, Μαριδάκης Στυλιανός, Μαρούγκα Ασπασία, Μαρούλη Μαρία - Χρυσούλα, Ματαράγκας Γεώργιος, Μπάστας Κων/νος, Μπενέτος Ιωάννης, Παναγούλης Ευστάθιος, Πανταλάκη – Ανδριανοπούλου Ιωάννα, Πολυζωγόπουλος Ανδρέας, Προμπονάς Ιάκωβος, Σαμόλης Αλέξανδρος, Σμέρος Γεώργιος, Σπονδυλίδης Αθανάσιος, Σπυρίδων Σπυρίδων, Τσιρίδης Γεώργιος, Τσουκαλάς Δημήτριος, Φλούδα Γεωργία, Φουντάς Γεώργιος, Χολέβα Μαρία, Ψαριανός Γρηγόριος.

Απόντες:

Οι Αντιπεριφερειάρχες κ.κ. Παπαδημητρίου – Τσάτσου Άννα, Μανιάτης Κων/νος, Παπαντωνίου Κων/νος, Κισκήρα Χρυσάνθη, Δήμου Σταυρούλα.

Τα μέλη του Π.Σ. κ.κ.:

Αδαμόπουλος Κων/νος, Αξαρής Ιωάννης, Αυγερινός Αθανάσιος, Βαρελάς Δημήτριος, Βαρεμένος Γεώργιος, Γιομπαζολιάς Γεράσιμος, Γκούμας Ιωάννης, Γούδης Χρήστος, Ζαφειρίου Ελένη, Καραθάνος Χαράλαμπος, Κολοβού Ελένη, Κυπραίος Δημήτριος, Λυμπέρη Ελένη - Κων/να, Μανώλης Ιωάννης, Μεθυμάκη Άννα, Μπαλού Αλεξάνδρα, Μπαρούτας Δημοσθένης, Πιπιλή Αικατερίνη, Πλεύρης Αθανάσιος, Ροκοφύλλου Άννα, Χάγιος Άγγελος.

Οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ. Αναγνωστοπούλου Μαργαρίτα, Ανδρουλακάκης Νικόλαος, Αφεντούλη Δέσποινα, Ζερβάκη Ηρώ, Καραμανλή Άννα, Καστρινάκης Γεώργιος προσήλθαν μετά την απόφαση για το κατεπείγον του θέματος.

Χρέη υπηρεσιακών γραμματέων άσκησαν οι υπάλληλοι της Περιφέρειας Αττικής Πάνθη Δούκα και Ευανθία Ζαλοκώστα.

Αφού διαπιστώθηκε η απαρτία και αποφάνθηκε το Περιφερειακό Συμβούλιο για το κατεπείγον του θέματος κατά πλειοψηφία (με εξήντα πέντε (65) ψήφους υπέρ και εννέα (9) ψήφους κατά) με την απόλυτη πλειοψηφία του όλου αριθμού των μελών του, ο Πρόεδρος του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής κ. Κων/νος Καραμπέλας θέτει υπ' όψιν του Περιφερειακού Συμβουλίου την εισήγηση του Περιφερειακού Συμβούλου κ. Ι. Προμπονά και την υπ' αριθμ. πρωτ. 201225/13/18-11-2013 εισήγηση του Τμήματος Περιβάλλοντος της Δ/σης Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής, η οποία έχει σταλεί μαζί με την πρόσκληση και έχει ως εξής:

Έχοντας υπόψη:

1. Την ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/05.09.2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001»»
2. Το Ν. 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/21.09.2011) «Περιβαλλοντική Αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος», όπως ισχύει
3. Το Ν. 3878/2010 (ΦΕΚ 161/Α/20.09.2010) «Ρυθμίσεις θεμάτων Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού»
4. Το Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015», όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4092/7-11-2012 (ΦΕΚ 220^Α/8-11-2012).
5. Το Ν.1515/1985 (ΦΕΚ 18/Α/18.2.1985) «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας».
6. Το αρ. πρωτ. 194730/9-10-2013 (δικό μας αρ. πρωτ. 201225/16-10-2013) διαβιβαστικό της Σ.Μ.Π.Ε. του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του Αστέρα Βουλιαγμένης, Μικρό Καβούρι, μετά συνημμένων σχεδίων, χαρτών, δορυφορικών φωτογραφιών κλπ, σε συνέχεια του αρ. πρωτ. οικ. 170809/1-10-2013 διαβιβαστικού της ΕΥΠΕ/ΥΠΕΚΑ
7. Τις διατάξεις του Ν. 3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α'/28-6-2002) « Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».
8. Το Π.Δ. 9-4-1929 (ΦΕΚ 142/Α/11-4-1929) με το οποίο κηρύχθηκε ως «ιστορικόν διατηρητέον μνημείον ο εν τω Λαιμό της Βουλιαγμένης κείμενος αρχαίος Ναός του Απόλλωνος Ζωστήρος μετά της περί αυτόν περιοχής του αρχαιολογικού χώρου εις ακτίνα εκατό μέτρων πέριξ του περιβόλου του Ναού» και την υπ' αρ. ΥΑ 25666/984/30-5-1957 (ΦΕΚ 265/Β/1-10-1957) με την οποία χαρακτηρίστηκε ως αρχαιολογικός χώρος ο «περί τον Ναόν του Απόλλωνος Ζωστήρος εν τω Λαιμό της Βουλιαγμένης χώρον και εις απόστασιν 100 μέτρων γύρωθεν τούτου».

9. Το από 14-7-1937 Β.Δ. (ΦΕΚ 292/Α/31-7-1937) με το οποίο κηρύχθηκε ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο η ιερατική οικεία στην περιοχή του ναού του Απόλλωνα Ζωστήρα.
10. Την υπ' αρ. πρωτ. 157765/6844/30-12-1958 Υ.Α.(ΦΕΚ 24/Β/24-1-1959) με την οποία κηρύχθηκε ως αρχαιολογικός χώρος ο λοφίσκος που βρίσκεται στο Λαιμό Βουλιαγμένης.
11. Την Υ.Α.ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ26/113248/58371/7755/3741/4-9-2013 περί «Κήρυξης και οριοθέτησης αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας – Βάρης – Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής» (ΦΕΚ 350/τ. ΑΑΠΘ/4-10-2013).
12. Το Π.Δ. 23-2-1987 (ΦΕΚ 166/Δ/6-3-1987) με θέμα «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».
13. Το Π.Δ. 1-3-2004 (ΦΕΚ 254/Δ/5-3-2004) περί «Καθορισμού ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας».
14. Την από 4-11-2013 (με αρ. πρωτ. στην υπηρεσία μας 218651/8-11-2013) Εξώδικη Δήλωση και Πρόσκληση του Προέδρου του σωματίου με την επωνυμία « ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ», με συνημμένο το με αρ. πρωτ. Π.6302/2013/20-10-2013 Πιστοποιητικό του Ε' Τμήματος του ΣτΕ, στο οποίο αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι στις 12/11/2013 θα συζητηθεί στο Ε' Τμήμα του ΣτΕ η αίτηση ακυρώσεως του ανωτέρω Συλλόγου κατά της από 8-6-2005 απόφασης της Εκτελεστικής Επιτροπής του ΟΡΣΑ.

Θέτουμε υπόψη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) για το ακίνητο του Αστέρα Βουλιαγμένης, Μικρό Καβούρι, για την έκφραση απόψεων μας, στο πλαίσιο της διαδικασίας απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων από την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ.

Φορέας του ακινήτου

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ): ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΑΞΕ, ΕΤΑ - ΕΤΕ

Αρχή Σχεδιασμού του ακινήτου

Η εκτελεστική αρχή του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ). Το ΤΑΙΠΕΔ έχει συσταθεί με τις διατάξεις του κεφ. Α του Ν.3986/2011 και έχει αναλάβει, στο πλαίσιο του Προγράμματος Αποκρατικοποιήσεων του Νόμου 3986/2011 (4 σχετικό) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015», την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή των δημοσίων επιχειρήσεων, των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε ΝΠΔΔ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την αξιοποίηση του δημόσιου ακινήτου ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ, ΜΙΚΡΟ ΚΑΒΟΥΡΙ**, συντάχθηκε από την Εταιρεία Συμβούλων NERCO – Ν. ΧΛΥΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ. στο πλαίσιο της εφαρμογής του **Ν. 3986/2011** (ΦΕΚ 152/Α/2011) και της κείμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

Το Σχέδιο που εξετάζεται στην παρούσα μελέτη συνίσταται στη διερεύνηση των δυνατοτήτων για την βέλτιστη αξιοποίηση του συνόλου του δημοσίου ακινήτου τόσο του Αστέρα Βουλιαγμένης όσο και της άμεσα επηρεαζόμενης περιοχής από την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Η εξεταζόμενη περιοχή βρίσκεται στη Χερσόνησο του Λαιμού στο Δήμο Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης.

Η Μελέτη προβλέπεται από το κείμενο Νομοθετικό πλαίσιο προκειμένου να καταρτιστεί το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 3986/2011.

Η σχετική μελέτη του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. προτείνει για την καλύτερη αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου την **συμπλήρωση – τροποποίηση των θεσμοθετημένων χρήσεων** με το Π.Δ. 1-3-2004 (ΦΕΚ 254/Δ/5-3-2004) περί «Καθορισμού ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας (βλ.(13) σχετικό Π.Δ.), καθιστώντας το ακίνητο περισσότερο ελκυστικό προς μελλοντική αξιοποίηση - επένδυση. Το Σχέδιο αυτό πραγματοποιείται λαμβάνοντας υπόψη τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις του **Ν. 3986/2011**.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο: ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

2.1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η έκταση εφαρμογής του εξεταζόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. διακρίνεται στις ακόλουθες περιοχές:

→Αφορά στο ακίνητο με την επωνυμία **ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ** συνολικής έκτασης 304.429,17 τ.μ. το οποίο ανήκει στη ζώνη 2δ του Π.Δ. 1-3-2004 και συγκεκριμένα:

1) Το βόρειο τμήμα του οικοπέδου (**ΓΗΠΕΔΟ Β**) εμβαδού 192.622,00 τ.μ. ιδιοκτησίας της ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ξ.Ε. (θυγατρική της Εθνικής Τράπεζας).

2) Το νότιο τμήμα του οικοπέδου (**ΓΗΠΕΔΟ Α**) συνολικής έκτασης 111.807,17 τ.μ. στο οποίο:

- Η ψιλή κυριότητα ανήκει στο ΤΑΙΠΕΔ από τον Απρίλιο του 2013.
- Η επικαρπία μέχρι το έτος 2029 στην Εθνική Τράπεζα και σύμφωνα με την υποβληθείσα ΣΜΠΕ πρόκειται να παραιτηθεί από την επικαρπία, ώστε το ΤΑΙΠΕΔ να αποκτήσει την πλήρη κυριότητα του γηπέδου Α.

Βόρειο όριο του ΓΗΠΕΔΟΥ Β αποτελεί η έκταση που σήμερα φιλοξενεί το εκκλησιαστικό ορφανοτροφείο. Η έκταση ανήκει στην Ιερά Αρχιεπισκοπή Αθηνών και υπάγεται στη ζώνη 5δ του Π.Δ. 1-3-2004. Το εξεταζόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. προτείνει ότι μελλοντικά θα μπορούσε και αυτό το ακίνητο να ενταχθεί στη ζώνη «Τουρισμού – Αναψυχής» καθώς διαθέτει, σύμφωνα με τη συνημμένη Σ.Μ.Π.Ε., εξαιρετικές προοπτικές τουριστικής ανάπτυξης, συντελώντας με αυτό τον τρόπο στον επαναπροσανατολισμό της σε μια πιο βιώσιμη κατεύθυνση.

→Αφορά στην **άμεσα** επηρεαζόμενη και επηρεάζουσα περιοχή της Χερσονήσου **Μικρό Καβούρι**, συνολικής έκτασης περίπου 245.000,00 τ.μ., στο οποίο είναι εγκατεστημένες:

1) Οι Ναυταθλητικές Εγκαταστάσεις Βουλιαγμένης εμβαδού 15.500,00 τ.μ. Πρόκειται για ιδιοκτησία του Δημοσίου που είναι παραχωρημένη στο Ναυτικό Όμιλο (Ν.Ο.) Βουλιαγμένης. Πρόκειται για τη Ζώνη 7 του Π.Δ. 1-3-2004.

2) Ο Λιμένας Αναψυχής Βουλιαγμένης (Μαρίνα ΕΟΤ). Πρόκειται για ιδιοκτησία του ΕΟΤ που από το 2012 έχει εκμισθωθεί στην ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ξ.Ε. για 40 έτη. Πρόκειται για τη Ζώνη 6δ του Π.Δ. 1-3-2004.

3) Οι εκτάσεις πρασίνου εμβαδού 47.707,43 τ.μ. που είναι χαρακτηρισμένες από το Π.Δ. 1-3-2004 (ΦΕΚ 254/Δ/5-3-2004), ως ζώνες αποκατάστασης φυσικού τοπίου Αττικής χλωρίδας και πανίδας (Ζώνη 1^α του Π.Δ. 1-3-2004), πλην του τμήματος εντός ορίων του οικοπέδου του ΤΑΙΠΕΔ που αποτελεί ιδιοκτησία του Δημοσίου.

4) Η παραλιακή και παράκτια ζώνη της χερσονήσου ιδιοκτησίας Δημοσίου (χερσόνησος Λαιμού).

Αξίζει να σημειωθεί ότι όλες οι ανωτέρω εκτάσεις βρίσκονται στην εντός σχεδίου περιοχή του Δήμου Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης, εκτός από τη Μαρίνα του ΕΟΤ που βρίσκεται σε **εκτός σχεδίου περιοχή**.

Στην εικόνα που ακολουθεί αποτυπώνεται το ακίνητο του ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ καθώς και η άμεση περιοχή που επηρεάζεται από την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.



Εικόνα 2.1: Δορυφορική Εικόνα του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α επάνω στην οποία έχουν επισημανθεί τα όρια των γηπέδων Α και Β του ακινήτου του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος Αστέρα Βουλιαγμένης (Πηγή: Google Earth).

2.2. ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ [Βάσει του Π.Δ. 1-3-2004 (ΦΕΚ 254/Δ/5.3.2004)]

Τουριστικό συγκρότημα του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» - Ζώνη 2δ

Πρόκειται για περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπτυξης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων. Στη ζώνη επιτρέπεται:

- α. Η ανακαίνιση των νομίμως υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων.
- β. Η μετατροπή του υπόγειου χώρου στάθμευσης του ξενοδοχείου ΑΦΡΟΔΙΤΗ σε αίθουσα πολλαπλών χρήσεων με την προϋπόθεση ότι το ωφέλιμο ύψος της αίθουσας είναι αυτό που απαιτείται από τις οικείες διατάξεις του ΓΟΚ για τους χώρους κύριας χρήσης.
- γ. Η κατασκευή υπόγειου συνεδριακού κέντρου κάτω από το χώρο των γηπέδων τένις, μέγιστης επιφάνειας 3.000 τ.μ.

δ. Η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης εντός των ορίων της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης.

Μέγιστο ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης: $10\% \times 304.429,17 \text{ τ.μ.} = 30.442,917 \text{ τ.μ.}$

Συντελεστής δόμησης: $0,2 \text{ ή } 20\% \times 304.429,17 \text{ τ.μ.} = 60.885,834 \text{ τ.μ.}$

Μέγιστο ύψος: $7,5 \text{ τ.μ.}$

Για τις νέες υπόγειες κτιριακές εγκαταστάσεις απαιτείται σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας.

Ν.Ο. Βουλιαγμένης – Ζώνη 7

Ζώνη Ναυταθλητικών εγκαταστάσεων παραχωρημένη από δημόσιο φορέα σε αναγνωρισμένο από τη Γ.Γ.Α. αθλητικό σωματείο, μέλος της Ελληνικής Ιστιοπλοϊκής Ομοσπονδίας.

Δυνατότητα εγκατάστασης αποκλειστικά συγκεκριμένων υποδομών για την εξυπηρέτηση των αθλητών και μελών του ομίλου.

Έκταση $15,5$ στρέμματα με κάλυψη $0,30\%$

Σ.Δ. $0,1$ με μέγιστη συνολική δόμηση $1.500,00 \text{ τ.μ.}$

Μέγιστο ύψος 6.00m με μέγιστο αριθμό ορόφων 2

Χρήση γης: ζώνη 7 (ΦΕΚ254Δ/5.3.2004)

Εντός ορίων περιοχής εντός σχεδίου

Μαρίνα του Ε.Ο.Τ – Ζώνη 6δ

Λιμένας αναψυχής Βουλιαγμένης

Δυνατότητα εγκατάστασης υποστηρικτικών υποδομών όπως γραφείο διοίκησης, λιμενικό φυλάκιο, αναψυκτήριο-εστιατόριο, χώροι υγιεινής και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης.

Σ.Δ. $0,01$ με Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση $350,00\text{m}^2$.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων $4,50\text{m}$

Ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από γραμμή αιγιαλού 5m .

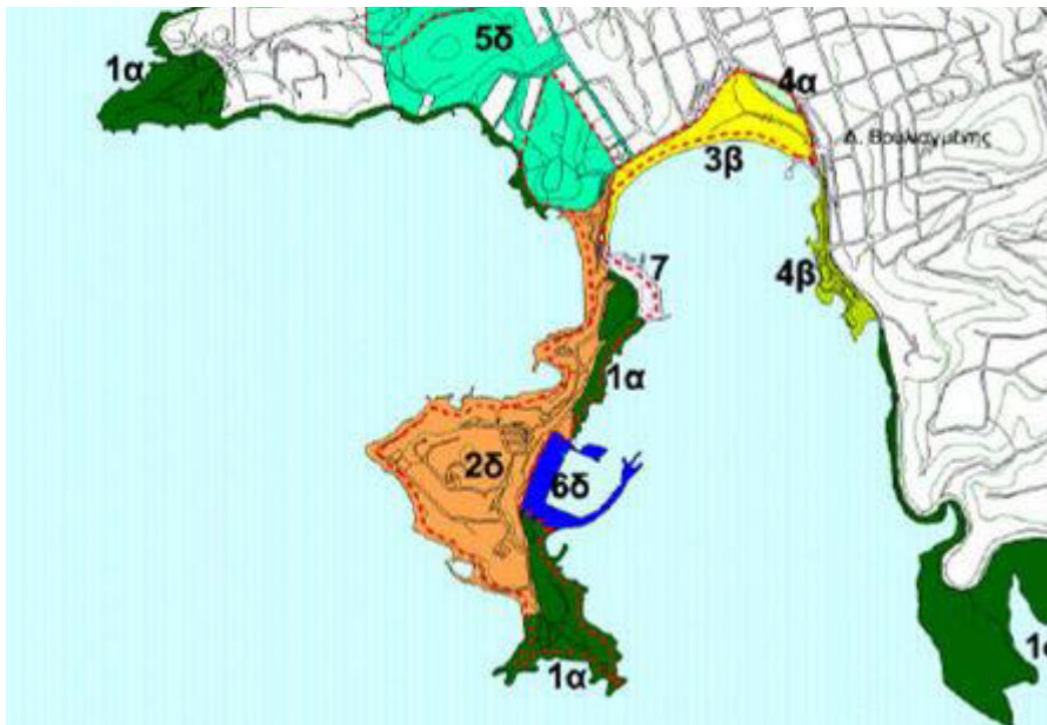
Εκτός σχεδίου (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004)

Περιοχές πρασίνου – Ζώνη 1α

Περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας. Απαγορεύεται κάθε δόμηση και διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο.

Επιτρέπονται διαμορφώσεις διαδρόμων περιπάτου και ποδηλάτου και υπαίθρια καθιστικά και σκίαστρα μέγιστου ύψους $2,50 \text{ μ.}$ Επιτρέπεται επίσης μετά από γνώμη της Δ/σης Μελετών Έργων Οδοποιίας (ΔΜΕΟ), η δημιουργία χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σε τμήματα της ζώνης που βρίσκονται σε επαφή με την παραλιακή λεωφόρο ύστερα από μελέτη διαμόρφωσης χωρίς την κοπή δέντρων.

Στην εικόνα που ακολουθεί αποτυπώνονται οι θεσμοθετημένες ζώνες χρήσεων γης στην εξεταζόμενη περιοχή.



Εικόνα 2.2: Απόσπασμα Χάρτη Καθορισμού Χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη από το Φαληρικό όρμο μέχρι Αγ. Μαρίνα Κρωπίας. (Πηγή: <http://www.organismosathinas.gr/>)

2.3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΤΟΥ ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ

Στο ακίνητο του Αστέρα Βουλιαγμένης, συνολικής έκτασης 304.429,17 τ.μ. βρίσκονται:

- Στο γήπεδο Α (νότιο τμήμα του οικοπέδου) το εγκαταλειμμένο (από το 2000) **ξενοδοχείο ΑΦΡΟΔΙΤΗ**, δυναμικότητας 300 κλινών καθώς επίσης και το εγκαταλειμμένο υπόγειο κτίριο του βιολογικού καθαρισμού. Το ξενοδοχείο αποτελείται από 6 ορόφους με κεντρική είσοδο στον 4^ο όροφο.



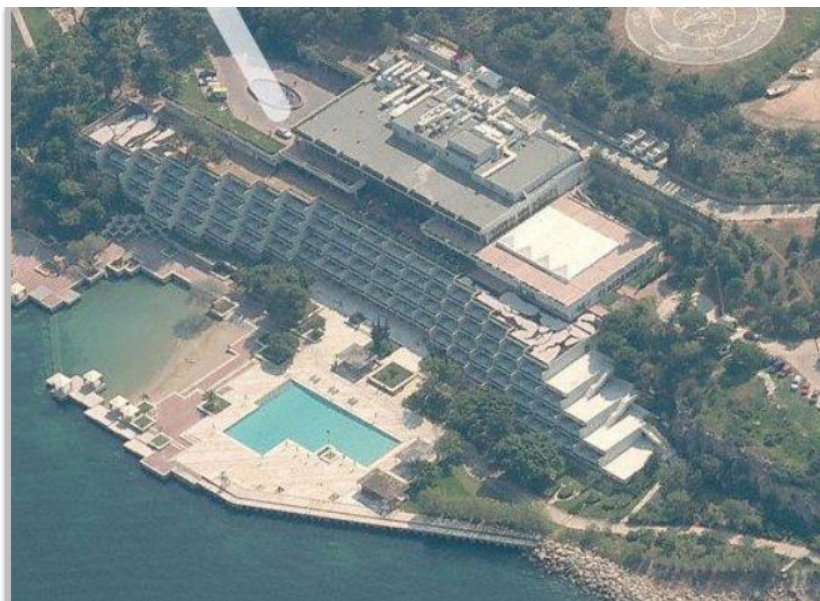
Εικόνα 2.3: Άποψη από Νότια του Ξενοδοχείου «ΑΦΡΟΔΙΤΗ» (Πηγή: Bing Maps).

- Στο γήπεδο Β (βόρειο τμήμα του οικοπέδου) βρίσκονται τα εν λειτουργία ξενοδοχειακά συγκροτήματα και οι κτιριακές – αθλητικές εγκαταστάσεις:
 - Το **ξενοδοχείο ARION PALACE 5***, δυναμικότητας 246 κλινών, 123 δωματίων. Αποτελείται από 2 υπόγεια, ισόγειο, μεσόωρο και 4 ορόφους. Διαθέτει εξωτερική πισίνα (με αποδυτήρια και χώρους υγιεινής), συγκρότημα spa με εσωτερική πισίνα, εστιατόρια και αίθουσες συνεδριάσεων.



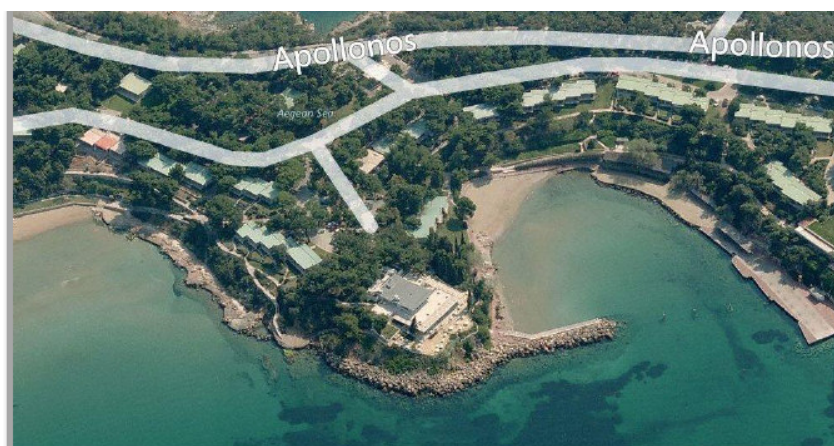
Εικόνα 2.4: Άποψη από Βορειοδυτικά του Ξενοδοχείου «Αρίων» (Πηγή: Bing Maps)

- Το **ΝΑΥΣΙΚΑ – WESTIN** (Ξενοδοχείο **ΝΑΥΣΙΚΑ 5***), δυναμικότητας 319 κλινών, 162 δωματίων με εξωτερική πισίνα, εστιατόρια, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων και συνεδριακούς χώρους, χώρο φύλαξης και απασχόλησης παιδιών και γυμναστήριο. Αποτελείται από επτά ορόφους, διαθέτει δώμα και κεντρική είσοδο στον έκτο όροφο.



Εικόνα 2.5: Άποψη από Βορειοδυτικά του Ξενοδοχείου «Ναυσικά» (Πηγή: Bing Maps)

- Είκοσι τρία (23) ισόγεια κτίρια – **καμπάνες** δύο τύπων. Τα είκοσι τρία αυτά κτίρια επιμερίζονται σε 62 μονάδες, 12 εκ των οποίων έχουν ιδιωτική πισίνα. Στο συγκρότημα περιλαμβάνονται 2 «όφεις» (βοηθητικοί χώροι για την λειτουργία των καμπανών) και στεγασμένοι μηχανολογικοί χώροι.



Εικόνα 2.6: Άποψη από δυτικά του Συγκροτήματος των καμπανών του Αστέρα Βουλιαγμένης (Πηγή: Bing Maps)

- Το “**club house**” το οποίο κατασκευάστηκε μαζί με τις καμπάνες και είχε ως σκοπό την εξυπηρέτηση των ενοίκων τους. Σήμερα λειτουργεί ως αυτόνομο εστιατόριο. Αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και 1^ο όροφο.
- Το **Snack Bar “Μούσες”** που αποτελείται από δύο ορόφους.
- Τα **κτίρια λουτρικών εγκαταστάσεων**. Αποτελούνται από δύο αυτόνομες ενότητες και την κεντρική είσοδο.

Εξυπηρετούν τους λουόμενους στην πλαζ του Αστέρα με εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, spa, ιατρείο, αποδυτήρια και χώρους υγιεινής.

- Το κτίριο της **κεντρικής εισόδου**
- Οι **αθλητικές εγκαταστάσεις** και η αίθουσα μελών τένις.
- Το **υπόγειο κτίριο** κάτω από το γήπεδο τένις. Περιλαμβάνει αποδυτήρια – αποθήκες – γραφεία – πλυντήρια. Σήμερα, βρίσκεται στο στάδιο της έκδοσης νέα οικοδομική άδεια για την κατασκευή συνεδριακού χώρου κάτω από το χώρο των γηπέδων τένις, εμβαδού 2.934,00 τ.μ., σύμφωνα με τις χρήσεις γης της ζώνης 2δ του Π.Δ. 1-3-2004.
- Το κτίριο του **ASTIR SKI CLUB** και των χώρων υγιεινής στην παραλία του ξενοδοχείου “ARION” καθώς και ο **υποσταθμός της ΔΕΗ** στο λόφο πίσω από το ξενοδοχείο “ΝΑΥΣΙΚΑ – WESTIN”.
- Το **BAR 37** στην παραλία των καμπάνων.
- Το **ελικοδρόμιο** στη ΝΔ πλευρά του οικοπέδου. Λειτουργεί από το έτος 1979 με την υπ’ αρ. Ε2/Α/34876/6505 έγκριση λειτουργίας της Υ.Π.Α.
- Τις **λιμενικές εγκαταστάσεις** για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών της μονάδας, που είναι:
 - α.** Κατά μήκος της παράκτιας ζώνης, από το ξενοδοχείο ΝΑΥΣΙΚΑ έως το ΑΡΙΩΝ, έχει κατασκευαστεί δρόμος μεταβλητού πλάτους και μήκους 110 μ περίπου και καθ’ όλο το μήκος της βόρειας πλευράς του δρόμου έχει θωρακιστεί η παράκτια ζώνη με φυσικούς ογκόλιθους.
 - β.** Έμπροσθεν του ξενοδοχείου ΑΡΙΩΝ έχουν κατασκευαστεί κρηπιδώματα συνολικού μήκους 200 μ περίπου.
 - γ.** Έμπροσθεν του ξενοδοχείου Ναυσικά έχουν κατασκευαστεί λιμενικά έργα τα οποία διακρίνονται σε 70μ. εξωτερικής θωράκισης πρανών και 380μ. (περίπου) κρηπιδωμάτων.
 - δ.** Έμπροσθεν του ξενοδοχείου Αφροδίτη έχει κατασκευαστεί μικρός λιμενίσκος ο οποίος σχηματίζεται από φυσικούς ογκόλιθους και εσωτερική κρηπίδωση, μορφής σχήματος «Γ», ο οποίος στην υφιστάμενη κατάσταση δεν διαθέτει κάποια ιδιαίτερη χρήση (λόγω της εγκατάλειψης του ξενοδοχείου της Αφροδίτης).
 - ε.** Έμπροσθεν του συγκροτήματος των καμπάνων, διαμορφώνεται επίσης κόλπος, ενώ περιμετρικά αυτού έχει κατασκευαστεί μονοπάτι πλάτους 2 μ. περίπου. Στο δυτικό άκρο του κόλπου έχουν διαμορφωθεί δύο εξέδρες από σκυρόδεμα ορθογώνιου σχήματος. Ανάντη και κατάντη των εξέδρων υπάρχουν φυσικοί ογκόλιθοι.
 - στ.** Βορείως της παραλίας του Αστέρα, έχει κατασκευαστεί κυματοθραύστης από φυσικούς ογκόλιθους μήκους 30μ. περίπου.
- Το **εσωτερικό οδικό δίκτυο, θέσεις στάθμευσης και τρεις κόμβους εισόδου.**

- Μια σειρά άλλων κατασκευών, βοηθητικού και λειτουργικού χαρακτήρα για την υποστήριξη της λειτουργίας του ξενοδοχειακού συγκροτήματος.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται συνοπτικά όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω και αποτελούν το σύνολο του δομημένου χώρου εντός της περιοχής ανάπτυξης του ακινήτου του ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ, εμβαδού 304.429,17 τ.μ.

ΚΤΙΡΙΑ ΜΕ ΝΟΜΙΜΗ ΑΔΕΙΑ	ΚΑΛΥΨΗ (τ.μ.)	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)
1.1.ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΑΡΙΩΝ	2.970,15	12.869,22
1.2.ΚΛΕΙΣΤΗ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ	797,65	626,60
1.3.ΑΠΟΔΥΤΗΡΙΑ-ΝΤΟΥΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗΣ ΔΕΞΑΜΕΝΗΣ	78,37	78,37
2.1.ΚΑΜΠΑΝΕΣ 1ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ΤΥΠΟΥ Α)	2.377,70	2.377,70
2.2.OFFICE ΚΑΜΠΑΝΩΝ 4Α	59,86	59,86
2.3.ΚΑΜΠΑΝΕΣ 2 ΔΩΜΑΤΙΩΝ (ΤΥΠΟΥ Β)	812,10	812,10
2.4.OFFICE ΚΑΜΠΑΝΩΝ 4Β	95,56	95,56
2.5.ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΣ ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ	50,40	50,40
3.1.CLUB HOUSE	731,29	850,41
4.1.WESTIN-ΝΑΥΣΙΚΑ	6.368,71	17.423,77
5.1.ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΑΦΡΟΔΙΤΗ	6.764,00	12.080,15
6.1.SNACK-BAR "ΜΟΥΣΕΣ"	230,44	153,00
7.1.ΛΟΥΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ – ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ Α	1.438,50	1.074,10
7.2.ΛΟΥΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ – ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ Β	545,03	347,55
7.3.ΕΙΣΟΔΟΣ ΛΟΥΤΡΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	16,77	10,78
8.1.ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΙΣΟΔΟΣ	84,24	31,68
9.1.ΚΤΙΡΙΟ ΜΕΛΩΝ ΤΕΝΝΙΣ	172,53	172,53
10.1.ΣΥΝΕΔΡΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	2.934,00	2.394,00
11.1.ASTIR SKI CLUB	38,10	38,10
11.2.WC	19,20	19,20
11.3.ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ	4,40	4,40
12.1.BAR 37	77,65	77,65
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ	26.666,65	52.187,13
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΩΝ	30.442,92	60.885,83

Πίνακας 2.1: Χαρακτηριστικά Δόμησης και Κάλυψης της περιοχής « Αστέρας Βουλιαγμένης».

2.4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΑΜΕΣΑ ΕΠΗΡΕΑΖΟΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ (ΜΙΚΡΟ ΚΑΒΟΥΡΙ)

Πέραν του άμεσου γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του παρόντος Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α που παρουσιάστηκε ανωτέρω και εφόσον θα εξεταστεί και το σύνολο της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι», κρίνεται σκόπιμο να παρατεθεί παρακάτω και η περιγραφή των υποδομών των λοιπών ακινήτων και εκτάσεων εκτός του άμεσου πεδίου εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. και εντός της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι». Πρόκειται για έκταση περίπου 245.000,00 τ.μ. που περιλαμβάνει:

- **Τον Ναυτικό Όμιλο Βουλιαγμένης:** Στην έκταση του Ν.Ο. Βουλιαγμένης πέραν των διαμορφώσεων επί του θαλάσσιου μετώπου και των εκτελεσμένων λιμενικών έργων, είναι κατασκευασμένα ένα ανοικτό κολυμβητήριο, γυμναστήριο, ιατρείο, εστιατόριο, ξενώνας αθλητών, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, κτίριο διοίκησης, αίθουσες διδασκαλίας, κυλικεία, χώροι αποθήκευσης και χώροι φύλαξης σκαφών, κτίριο αποδυτηρίων και χώρων υγιεινής για τους αθλητές, κιόσκια και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης οχημάτων και σκαφών. Ο περιβάλλων χώρος είναι διαμορφωμένος με διαδρομές για οχήματα και πεζούς και με περιοχές στάσης με κιόσκια και καθιστικά. Η γενική κατάσταση των εγκαταστάσεων και παροχών κρίνεται επαρκής και ασφαλής για το κοινό.



Εικόνα 2.7: Άποψη από νότια του Ν.Ο. Βουλιαγμένης (Πηγή: Google earth).

- **Τη Μαρίνα του ΕΟΤ:** Πλησίον των ορίων του συγκροτήματος του Αστέρα και συγκεκριμένα σε απόσταση 100 μ. από την είσοδο του συγκροτήματος εντοπίζεται η Μαρίνα Βουλιαγμένης, έκτασης περίπου 47 στρεμμάτων η οποία απεικονίζεται στην εικόνα που ακολουθεί:



Εικόνα 2.8: Άποψη από νότια της Μαρίνας Βουλιαγμένης (Πηγή: Bing Maps).

Η Μαρίνα Βουλιαγμένης, που πλέον ονομάζεται «Astir Marina», από το τέλος του 2012 μισθώθηκε από την εταιρία «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης ΑΞΕ» για 40 χρόνια. Η εταιρία έχει δεσμευτεί για την ενίσχυση της προστασίας που παρέχεται στα ελλιμενιζόμενα σκάφη, την αναβάθμιση, την ανακαίνιση των υποδομών της θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης και τον εκσυγχρονισμό της Μαρίνας. Στην έκταση της Μαρίνας του Ε.Ο.Τ. είναι κατασκευασμένες εγκαταστάσεις γραφείων, εστιατορίων, αποθηκών και λοιπών υποστηρικτικών εγκαταστάσεων. Σύμφωνα με την υποβληθείσα ΣΜΠΕ, οι εγκαταστάσεις διαθέτουν στο σύνολό τους νομιμοποιητικές πράξεις από τον ΕΟΤ και θεωρούνται νόμιμες βάσει αυτού.

Χαρακτηριστικά Μαρίνας:

Το βάθος της Μαρίνας κυμαίνεται από 2,5 μ. έως 5,5 μ. και έχει 102 θέσεις εσωτερικά και μία θέση στο ακρομόλιό της. Στις εσωτερικές θέσεις ελλιμενίζονται σκάφη μέχρι 45 μέτρα, ενώ στο ακρομόλιό της μπορεί να δεχτεί διερχόμενα σκάφη μέχρι και 60 μέτρα. Λόγω της υψηλής πληρότητας της μαρίνας, τα διερχόμενα σκάφη εξυπηρετούνται με σειρά προτεραιότητας, ανάλογα με την διαθεσιμότητα. Κατά προτεραιότητα και εκτός λίστας εξυπηρετούνται τα διερχόμενα σκάφη των πελατών του ξενοδοχείου Astir Palace.

Παροχές: Η Astir Marina είναι προσβάσιμη όλο το 24ωρο και διαθέτει φώτα εισόδου, παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, παροχή νερού, τηλεφωνικές θυρίδες (60 θέσεις), πρώτες βοήθειες και χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων. Οι εγκαταστάσεις ελέγχονται επτά ημέρες την εβδομάδα από φύλακες ασφαλείας.

2.5. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ – ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

2.5.1. Τύποι Οικοτόπων - Χλωρίδα

Η χερσόνησος χαρακτηρίζεται από το πράσινό της, ιδιαίτερα από τον πολυπληθή πευκότοπο που δίνει στο χώρο την αίσθηση του πευκοδάσους. Περιφερειακά των κτιρίων του συγκροτήματος του «Αστέρα Βουλιαγμένης», υπάρχουν διάφορα μίγματα χλοοτάπητα, ενώ σε μεμονωμένα σημεία, εντοπίζονται μερικά είδη φυτών τροπικού χαρακτήρα τα οποία έχουν ιδιαίτερα καλλωπιστικό χαρακτήρα και συμφωνούν με το υπόλοιπο περιβάλλον.

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, η φυσική βλάστηση εμφανίζεται κατά μήκος των βασικών οδικών αρτηριών σε νησίδες και σε περιθώρια πεζοδρομίων ή χώρων πρασίνου (πλατείες - πεζόδρομοι) με την μορφή μεμονωμένων ή συστοιχίες καλλωπιστικών ειδών (δένδρων και θάμνων). Έχουν γίνει τρεις προσπάθειες αναδάσωσης με μεγάλο αριθμό φυτών και ειδών. Εκείνο που θα μπορούσε να παρατηρηθεί γενικά, είναι ότι θα έπρεπε να γίνει ορθότερη επιλογή των ειδών και των μικροπεριβάλλοντων στα οποία θα φυτευτεί κάθε είδος ώστε να δημιουργείται αναδάσωση με είδη της συγκεκριμένης φυτοκοινωνιολογικής διάπλασης και των συγκεκριμένων κλιματεδαφικών συνθηκών αποφεύγοντας τα ξενικά είδη.

Οι οικότοποι που καταγράφηκαν στην **ευρύτερη** περιοχή μελέτης είναι:

Κωδικός Natura	ΤΥΠΟΣ
5212	Υψηλοί θαμνώνες με <i>Juniperus phoenicea</i>
5332	Διάσπαρτοι υποβαθμισμένοι πουρναρότοποι (garrigues)
5420	Φρύγανα από <i>Sarcopoterium spinosum</i>
8310	Σπήλαια των οποίων δεν γίνεται τουριστική εκμετάλλευση
8330	Θαλάσσια σπήλαια εξολοκλήρου ή κατά το ήμισυ κάτω από την επιφάνεια της θάλασσας
9540	Μεσογειακά πευκοδάση με ενδημικά είδη πεύκων της Μεσογείου

2.5.2. Πανίδα

Στην **άμεση** περιοχή επιρροής του έργου, η πανίδα δεν είναι αξιόλογη. Τα περισσότερα θηλαστικά που συναντάμε είναι τα γνωστά ανθρωπόφιλα είδη.

2.5.3. Περιοχές Προστασίας του περιβάλλοντος

Στην ενότητα αυτή εξετάζεται η ύπαρξη ειδικών φυσικών περιοχών, στην άμεσα επηρεαζόμενη (χερσόνησος «Μικρό Καβούρι») και **ευρύτερη περιοχή επιρροής του έργου** (Δημ. Ενότητα Βουλιαγμένης), οι οποίες προστατεύονται σε εθνικό ή διεθνές επίπεδο και συγκεκριμένα οι ακόλουθες:

Στην **περιοχή άμεσης επιρροής του έργου δεν απαντώνται περιοχές που να προστατεύονται με κάποιο ειδικό καθεστώς.**

Στην **ευρύτερη** περιοχή μελέτης απαντώνται **δύο** περιοχές που ανήκουν στο Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο Natura 2000, η περιγραφή των οποίων παρατίθεται ακολούθως:

→ **Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) «GR3000006: ΥΜΗΤΤΟΣ - ΑΙΣΘΗΤΙΚΟ ΔΑΣΟΣ ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗΣ - ΛΙΜΝΗ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»**

Η περιοχή εντοπίζεται σε απόσταση περί των επτακοσίων μέτρων (700 μ.) από την περιοχή μελέτης.

Κωδικός Περιοχής: GR3000006	Συνολική Περίμετρος (km): 54,4
Γεωγραφικό Μήκος: 23ο 86'	Γεωγραφικό Πλάτος: 37ο 98'
Διοικητική Περιφέρεια: Αττικής	Νομός: Αττικής
Μέσο Υψόμετρο (m): 1025,0	Έκταση (ha): 8819,21

Η **λίμνη της Βουλιαγμένης** η οποία περιλαμβάνεται στην ευρύτερη προστατευόμενη περιοχή «GR3000006 - ΥΜΗΤΤΟΣ - ΑΙΣΘΗΤΙΚΟ ΔΑΣΟΣ ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗΣ - ΛΙΜΝΗ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ», αποτελεί ένα από τα πιο εντυπωσιακά αξιοθέατα στην περιοχή της Αττικής και βρίσκεται σε απόσταση 25 χλμ. από το κέντρο της Αθήνας και 2 χλμ. από την περιοχή εφαρμογής. Εντοπίζεται στην εσωτερική πλευρά της παραλιακής λεωφόρου, σε απόσταση 50 μέτρων από τη θάλασσα του Σαρωνικού και μακριά από τον αστικό ιστό.

Λόγω του φυσικού κάλλους του τοπίου και της σύνθεσης του νερού, η λίμνη αποτελεί ένα σημείο υπερτοπικής σημασίας, όχι μόνο για τους κατοίκους της Αθήνας, αλλά και ολόκληρης της Ελλάδας. Έχει χαρακτηριστεί **διατηρητέο μνημείο της φύσης** βάσει του υπ' αριθ. 51/Δ/2003 ΦΕΚ αλλά και προστατευόμενος υγρότοπος, ενώ έχει συμπεριληφθεί στον Εθνικό κατάλογο «NATURA 2000». Προστατεύεται επίσης από τη Διεθνή σύμβαση «RAMSAR» χωρίς ωστόσο να αποτελεί υγρότοπο της Σύμβασης.

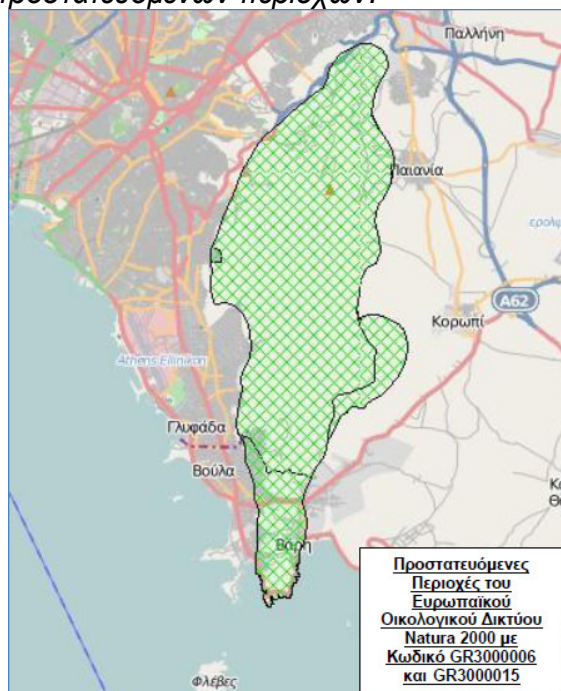
→ **Ζώνη Ειδικής Προστασίας ΖΕΠ «GR3000015: ΟΡΟΣ ΥΜΗΤΤΟΣ»**

Η περιοχή εντοπίζεται σε απόσταση περί των τεσσάρων χιλιομέτρων (4 χλμ.) από τα όρια της άμεσης περιοχής μελέτης.

Κωδικός Περιοχής: GR3000015	Συνολική Περίμετρος (km): 45,9
Γεωγραφικό Μήκος: 23ο 86'	Γεωγραφικό Πλάτος: 37ο 84'
Διοικητική Περιφέρεια: Αττικής	Νομός: Αττικής
Μέσο Υψόμετρο (m): 1023,0	Έκταση (ha): 8319,47

Υπόκειται σε καθεστώς προστασίας με το Π.Δ. 31.8/20.10.1978. Τμήματά του διέπονται επίσης και από άλλα καθεστώτα προστασίας: Αισθητικό Δάσος Καισαριανής (Π.Δ. 91/22.1.1974 (ΦΕΚ 31/Α'/6.2.1974)), Καταφύγιο Άγριας Ζωής (Υ.Α. 38070/19772/6.5.1976 (ΦΕΚ 683/Β'/24.5.1976) και Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (Υ.Α. 25638/1968 (ΦΕΚ Β/669/30.11.1968)). Λόγω της αξίας των δασικών οικοτόπων, η περιοχή υπόκειται σε καθεστώς προστασίας βάσει της κοινοτικής Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ και έχει ενταχθεί στο δίκτυο Natura 2000, υπό τις προστατευτικές διατάξεις και της κοινοτικής Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ για τα άγρια πουλιά, χαρακτηριζόμενο ως Ζώνη Ειδικής Προστασίας. Επιπλέον, πολλά από τα είδη που απαντώνται στον Υμηττό προστατεύονται από το ευρωπαϊκό και διεθνές δίκαιο.

Στο χάρτη που ακολουθεί αποτυπώνονται οι εκτάσεις των δύο αναφερόμενων προστατευόμενων περιοχών.



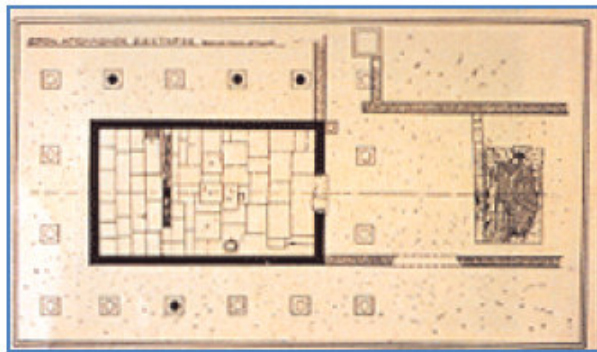
Εικόνα 2.9: Χάρτης προστατευόμενων περιοχών στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

2.6. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

Η άμεσα επηρεαζόμενη περιοχή μελέτης που καλύπτει όλη τη χερσόνησο του Λαιμού και την παραλία του Μεγάλου Καβουριού (με ανατολικό όριο την οδό Αθηνάς), έχει κηρυχθεί αρχαιολογικός χώρος εντός του οποίου έχουν εντοπιστεί τα παρακάτω ευρήματα:

α. Ο δωρικού ρυθμού Ναός του Απόλλωνα Ζωστήρα ο οποίος χτίστηκε τον 6ο αιώνα π.Χ. σε έναν τόπο που αποτελούσε τέλειο φυσικό παρατηρητήριο, μία θέση στρατηγική για τον έλεγχο της θάλασσας αλλά και

για τη σύνδεση με τα νησιά των Κυκλάδων. Ήρθε στο φως, το 1924, από τα παιδιά του ορφανοτροφείου της Βουλιαγμένης σκάβοντας στην παραλία. Σήμερα ο Ναός βρίσκεται μέσα στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχειακού συγκροτήματος *Astir Palace*. Διαθέτει άδυτο, όπως συμφωνούν οι περισσότεροι μελετητές του, δηλαδή ένα προφυλαγμένο δωμάτιο στην πίσω πλευρά του το οποίο χρησίμευε για τη φύλαξη χρημάτων και πολύτιμων αναθημάτων. Τον 4ο αιώνα π.χ. προστέθηκαν εξωτερικά του ναού κίονες - από τέσσερις στις στενές πλευρές του και έξι στις μακριές, δημιουργώντας περίσταση, η οποία πιθανότατα να συγκρατούσε ξύλινο υπόστεγο για την προφύλαξη των προσκυνητών. Στο εσωτερικό του ναού υπάρχουν ακόμη τα βάθρα για τα τρία αγάλματα των θεών που λατρεύονταν εκεί: της Λητούς και των δύο παιδιών της, του Απόλλωνα και της Άρτεμης, ενώ σε δύο από αυτά διασώζεται ακόμη η αρχαϊκή επιγραφή: "ΗΛΛΑΙΕΙΣ ΑΝΕΘΕΣΑΝ". Η επιλογή της θέσης ίδρυσης του Ιερού του Απόλλωνα του Ζωστήρα δεν ήταν τυχαία. Το χαμηλό επίπεδο αυτής της στενής λωρίδας γης συμβάλει ώστε το ιερό να είναι ορατό και από τον δυτικό, αλλά και από τον ανατολικό κόλπο. Το τοπωνύμιο (όπως αναφέρει ο Πausανίας) «Ζωστήρας» οφείλει το όνομά του στη ζώνη της Λητούς.



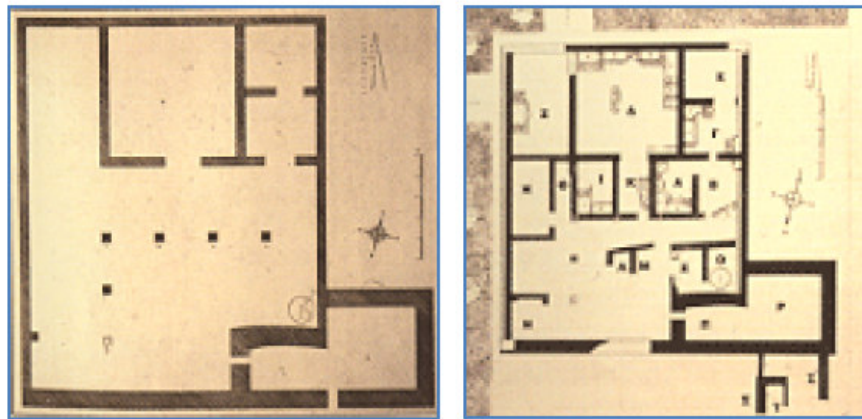
Εικόνα 2.10: Κάτοψη του ναού του Απόλλωνα Ζωστήρα (πηγή: Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.)

β. Στο πευκόφυτο ύψωμα που βρίσκεται στα ΝΑ του Λαιμού, σε ανασκαφή που διενεργήθηκε το 1959, αποκαλύφθηκε εγκατάσταση των πρωτοελλαδικών χρόνων με τέσσερις οικίες και οχυρωματικό τείχος, που περιέκλειε τη Χερσόνησο με συνολικό μήκος 275 m. Το τείχος άφηνε ακάλυπτη τη ΝΑ πλευρά του λόφου, η οποία προστατευόταν από την ίδια τη διαμόρφωση του εδάφους της.

γ. Στο λόφο των Μουσών, που βρίσκεται μέσα στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχειακού συγκροτήματος του Αστήρ Παλλάς Βουλιαγμένης, έχουν εντοπιστεί και μερικώς ανασκαφεί, λείψανα οχυρωματικών κατασκευών, επίσης πρωτοελλαδικών χρόνων. Τα λείψανα αυτά εντοπίζονται σε πολλά σημεία στην περίμετρο του λόφου, ενώ στην κορυφή του και σε αρκετά μεγάλη έκταση είναι ορατές εργασίες λατόμησης του φυσικού βράχου.

δ. Η Ιερατική Οικία, που ήρθε στο φως μια δεκαετία μετά την ανακάλυψη του ναού του Απόλλωνα Ζωστήρα και βρίσκεται 150μ. βορειοανατολικά του (εντός του δημοτικού παρκινγκ). Αρχικά θεωρήθηκε ότι επρόκειτο για το ναό της Αθηνάς Ζωστηρίας. Όμως η ανασκαφή που διενεργήθηκε το 1936 από τον Φ. Σταυρόπουλο, αποκάλυψε ένα συγκρότημα ιερατικής οικίας, όπου διέμεναν οι ιερείς του ναού και φιλοξενούνταν οι λατρευτές. Η ιερατική οικία ιδρύθηκε κι αυτή στα τέλη του 6ου με αρχές του 5ου αιώνα π.Χ. και

χρησιμοποιήθηκε συνεχώς έως τα ρωμαϊκά χρόνια. Περιβάλλεται από ισχυρό πολυγωνικό τοίχο, στη νοτιοανατολική γωνία του οποίου υπάρχει πύργος - παρατηρητήριο, αναγκαίος για την ασφάλεια του χώρου. Στην αρχική φάση κατασκευής του, ο οίκος των ιερέων είχε τρία δωμάτια με υπόστεγο στην νότια πρόσοψή του, το οποίο στήριζαν πέντε κολόνες που οι βάσεις τους σώζονται μέχρι σήμερα. Οι αυξανόμενες με τα χρόνια ανάγκες του ιερού επέβαλλαν και στον οίκο προσθήκες αρκετών δωματίων, το οποίο παίρνει την τελική του μορφή τον 4ο αιώνα π. Χ. Στις εικόνες που ακολουθούν απεικονίζονται κατόψεις της οικίας κατά τον 6ο και κατά τον 4ο αιώνα π. Χ.



Εικόνα 2.11: Κάτοψη της ιερατικής οικίας κατά τον 6ο αιώνα π.Χ. (αριστερά) και κατά τον 4ο αιώνα (δεξιά) (πηγή: Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.)

ε. Η μορφολογία της Χερσονήσου του Λαιμού της Βουλιαγμένης, το σημερινό Μικρό Καβούρι (**άμεση** περιοχή μελέτης) είχε πάντοτε μεγάλη στρατηγική σημασία, όχι μόνο για το δήμο στον οποίο ανήκε, αλλά και για όλη την Αττική. Ήταν ένα τέλειο φυσικό παρατηρητήριο, χρήσιμο για την άμυνα και για την αποτροπή των εχθρικών αποβάσεων. Το σκοπό αυτό άλλωστε εξυπηρετούσαν και οι δύο κυκλικοί πύργοι – παρατηρητήρια. Χτισμένοι κατά τον 5ο αιώνα π. Χ. στα κατάλληλα σημεία, έλεγχαν με άνεση τον πλου προς τον Πειραιά. Ο πρώτος πύργος βρίσκεται βορειοδυτικά της Ιερατικής Οικίας, στο υψηλότερο σημείο του λόφου του ορφανοτροφείου και ο δεύτερος βορειοανατολικά της, σε απόσταση 150 μ. Στην ΝΔ πλευρά του, αποκαλύφθηκε συγκρότημα δωματίων, όπου διέμεναν οι άνδρες της φρουράς. Ανάλογο συγκρότημα υπήρχε και στη ΝΑ πλευρά του, αλλά σώζεται μόνο ένα τμήμα του. Στο συγκρότημα του πύργου βρέθηκαν αιχμές βελών και δοράτων, αθηναϊκά νομίσματα του 4ου και 5ου αι. π. Χ. καθώς και αιγυπτιακό νόμισμα της εποχής των Πτολεμαίων. Ανάμεσα στα αγγεία και τα άλλα κινητά ευρήματα των θέσεων αυτών, ιδιαίτερη αξία έχει το πλήθος των απολεπισμάτων του οψιανού (σκληρό ηφαιστειακό υλικό που υπάρχει μόνο στα νησιά Μήλο και Νίσυρο και το οποίο, μετά τη λατόμησή του, διοχετευόταν στους νησιωτικούς και ηπειρωτικούς προϊστορικούς οικισμούς και χρησίμευε για την κατασκευή κοπτικών εργαλείων). Το υλικό αυτό αποδεικνύει τις εμπορικές σχέσεις των πρώτων κατοίκων της παράκτιας αυτής περιοχής της Αττικής με τα νησιά του Αιγαίου.

στ. Νομίσματα και άλλα ευρήματα του 4ου και 5ου αι. π.χ. βρέθηκαν επιφανειακά τόσο στον λόφο ΝΑ του Λαιμού (εκεί όπου υπήρχε η προϊστορική οχύρωση με τις οικίες), όσο και κατά μήκος της ανατολικής

πλευράς της Χερσονήσου κατά τη διάνοιξη του δρόμου. Τα εν λόγω ευρήματα μαρτυρούν τη χρησιμοποίηση των οχυρωματικών αυτών έργων κατά τον Χρεμωνίδειο πόλεμο (267 – 261 π.χ.), όταν η Αθήνα πολιορκήθηκε από τα στρατεύματα των Μακεδόνων του Αντίγονου Γονατά (263 –2 π.χ.) και προς βοήθειά της οι Πτολεμαίοι έστειλαν στόλο υπό τον ναύαρχο Πάτροκλο.

ξ. Τέλος, σε απόσταση μόλις 25 μέτρων από τον ναό του Απόλλωνα Ζωστήρα, στην παραλία του ξενοδοχείου, έχει ανεβρεθεί μια δεξαμενή της αρχαϊκής εποχής.

Στην εικόνα που ακολουθεί έχουν σημειωθεί επί χάρτου τα σημαντικότερα μνημεία που εντοπίζονται στη χερσόνησο του Μικρού Καβουριού και παρουσιάστηκαν ανωτέρω:



Εικόνα 2.12: Παρουσίαση των τοποθεσιών των μνημείων που εντοπίζονται στην χερσόνησο «Μικρό Καβούρι». 1. Ο Ναός του Απόλλωνα Ζωστήρα 2. Η Ιερατική Οικία 3. Ο κυκλικός πύργος ΒΑ της Ιερατικής Οικίας 4. Ο λόφος με την προϊστορική οχύρωση και τις 4 οικίες 5. Ο λόφος των Μουσών 6. Η παραλία του Μεγάλου Καβουριού (πηγή: Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο: ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.)

3.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οι βασικές αρχές πάνω στις οποίες θα στηριχθεί η προτεινόμενη, βάσει του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., χωρική ανάπτυξη του ακινήτου είναι οι ακόλουθες:

3.1.1. ΑΕΙΦΟΡΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Δεδομένης της θέσης του, το εν λόγω ακίνητο εντάσσεται σε μια ευρύτερη περιοχή που αποτελεί σημαντικό τουριστικό προσορισμό της χώρας και έναν από τους σημαντικότερους της πρωτεύουσας, τόσο σε επίπεδο εσωτερικού όσο και εξωτερικού τουρισμού. Παράμετροι όπως η ταυτότητα και η ιστορία του Ακινήτου, το φυσικό περιβάλλον που το περιβάλλει και η ιδιωτικότητα που προσφέρει συντελούν σε αυτήν την κατεύθυνση. Η ιστορία του είναι τέτοια που κάνει επιτακτική την θέσπιση, διαφύλαξη και συνέχιση της λειτουργίας, τουλάχιστον ενός ξενοδοχειακού συγκροτήματος και παράλληλα τον εκσυγχρονισμό και την ποιοτική του αναβάθμιση.

3.1.2. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΩΝ ΜΕ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ

Για την χωρική ανάπτυξη του ακινήτου κρίνεται δυνατή η εκμετάλλευση τμημάτων ή μεγάλου μέρους των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών, ώστε να μην επιβαρυνθεί με περαιτέρω επεμβάσεις μεγάλης κλίμακας το φυσικό τοπίο και ανάγλυφο της περιοχής. Η χρήση της κάθε κτιριακής ενότητας μπορεί να παραμείνει ίδια με την υφιστάμενη ή να αλλάξει σύμφωνα με την πρόταση χωρικής ανάπτυξης.

3.1.3. ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΙΣΤΟΥ ΚΑΙ ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΑΥΤΟΝ

Στην περιοχή παρατηρείται αύξηση της ζήτησης για μόνιμη κατοικία υψηλών προδιαγραφών με ενδιαφερόμενους τόσο από το εσωτερικό όσο και από το εξωτερικό. Για το λόγο αυτό προτείνεται η μετατροπή των υφιστάμενων κενών και υποχρησιμοποιούμενων ή υποβαθμισμένων κτιριακών ξενοδοχειακών υποδομών σε διαμερίσματα, με σκοπό την αναβάθμιση και αξιοποίηση τους. Παράλληλα προτείνεται η κατεδάφιση του μεγαλύτερου τμήματος του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχειακού συγκροτήματος “Αφροδίτη” και η αντικατάστασή του από νέες κατοικίες με ιδιόχρηστο περιβάλλοντα χώρο. Με τον τρόπο αυτό ο αστικός ιστός με πιο ήπιο χαρακτήρα, μικρότερη κάλυψη, περισσότερο πράσινο και λιγότερη δόμηση, αναπτύσσεται και στην χερσόνησο του Λαιμού, δημιουργώντας συνέχεια με τον υφιστάμενο ιστό της ευρύτερης περιοχής, περιβάλλοντας την έκταση του ξενοδοχείου, η οποία διατηρεί ακέραια την ιδιωτικότητά της, τόσο λόγω της μορφολογίας του εδάφους, όσο και λόγω της φυσικής βλάστησης και τεχνητής φύτευσης της περιοχής.

Να επισημανθεί σε αυτό το σημείο ότι σύμφωνα με το νόμο Ν. 2971/2001 (ΦΕΚ 285/Α/2001) ο αιγιαλός, η παραλία, και η παρόχθια ζώνη

είναι κοινόχρηστες περιοχές και ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, το οποίο τα προστατεύει και τα διαχειρίζεται και έτσι προβλέπεται να παραμείνουν, δεδομένου ότι θα εξασφαλισθεί η ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση σε αυτά όλων των πολιτών μέσω δημιουργίας ελεύθερων διαδρομών και μονοπατιών. Κατ' εξαίρεση ο αιγιαλός και η παραλία μπορεί να χρησιμεύσουν για κοινωφελείς, περιβαλλοντικούς και πολιτιστικούς σκοπούς, καθώς επίσης και για την εξυπηρέτηση υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος.

3.1.4. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΔΕΙΞΗΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.

Βασική αρχή της πρότασης χωρικής ανάπτυξης είναι η διατήρηση, ανάδειξη και προστασία του φυσικού περιβάλλοντος στο οποίο το Ακίνητο εντάσσεται. Σημειώνεται ότι το φυσικό περιβάλλον αποτελεί το συγκριτικό πλεονέκτημα της περιοχής αλλά και της ίδιας της ανάπτυξης, γι' αυτό χρειάζεται να ληφθούν συγκεκριμένα μέτρα που θα εξασφαλίσουν τη διατήρησή του και τη μη αλλοίωσή του. Σε κάθε περίπτωση, η όποια ανάπτυξη πρέπει να είναι ήπιας μορφής με ποιοτικά και αναβαθμισμένα χαρακτηριστικά και να γίνεται με γνώμονα τον σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον (βλάστηση, ακτές, παραλίες, ανάγλυφο).

3.1.5. ΚΑΛΥΨΗ ΤΩΝ ΑΥΞΑΝΟΜΕΝΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η περιοχή μελέτης παρουσιάζει μια σχετικά αυξανόμενη τάση αύξησης του πραγματικού της πληθυσμού από το 1981 έως σήμερα, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από τα στατιστικά στοιχεία της περιοχής τα οποία και παρουσιάζονται σε επόμενο κεφάλαιο. Το γεγονός αυτό καταδεικνύει την ανάγκη αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. για την κάλυψη των νέων αναγκών στην περιοχή είτε μέσω επεκτάσεων – εντάξεων περιοχών στο σχέδιο, είτε μέσω τροποποίησης – ομαλοποίησης του Σ.Δ. μεταξύ των γειτονιών της. Με την πρόταση που θα επιλεγεί, θα διασφαλιστεί ένας βιώσιμος τρόπος μέρους των παραπάνω αναγκών κατοικίας ή/και άλλων λειτουργιών αστικού χαρακτήρα μέσα από την επαναχρησιμοποίηση υφιστάμενων υποδομών και δομημένων επιφανειών.

3.2. ΧΩΡΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ – ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»

Προτείνεται η επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης για την έκταση του προς αξιοποίηση Ακινήτου του Αστέρα Βουλιαγμένης να είναι: «Τουρισμός – Αναψυχή» κατά το άρθρο 8 του Π.Δ. 23-2/6-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ/1987) όπως ισχύει.

Για το σύνολο της έκτασης της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι», καθορίζονται οκτώ (8) Ζώνες Προστασίας - Χρήσεων όπως εμφανίζονται στην ακόλουθη εικόνα 3.1 και συγκεκριμένα:

- Ζώνη «Τουρισμού – Αναψυχής»: **ΖΩΝΗ Α**
- Ζώνη Πρασίνου: **ΖΩΝΗ Α1**

- Ζώνη Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου: **ΖΩΝΗ Β**
- Ζώνη Ν.Ο Βουλιαγμένης: **ΖΩΝΗ Γ**
- Ζώνη Λιμένα Αναψυχής Βουλιαγμένης: **ΖΩΝΗ Δ**
- Ζώνη Προστασίας Παράλιου και Παράκτιου Τοπίου: **ΖΩΝΗ Ε**
- Ζώνη Αγκυροβολίου σε Προστατευμένο Όρμο: **ΖΩΝΗ ΣΤ**
- Ζώνη Αρχαιολογικών Χώρων: **ΖΩΝΗ Ζ**

Οι γενικοί όροι ανά Ζώνη, όπως αυτές ορίστηκαν στην αμέσως προηγούμενη παράγραφο και καθορίστηκαν βάσει του εξεταζόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., έχουν ως εξής:

→ ΖΩΝΗ Α: ΖΩΝΗ «ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗΣ»

Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει το σύνολο της δομήσιμης έκτασης στο ακίνητο «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ», ανέρχεται σε 209.460,15 τ.μ., δηλαδή αντιπροσωπεύει το 70% της συνολικής έκτασης του ακινήτου: «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» και το 38% της συνολικής έκτασης της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού». Προτείνεται αλλαγή της χρήσης γης από ζώνη 2δ κατά το ΦΕΚ 254Δ/2004 σε ζώνη τουρισμού - αναψυχής βάσει του Π.Δ.23-21987, ΦΕΚ166Δ/6-3-1987, διατηρώντας τον Σ.Δ. σε 0.20 και το ποσοστό κάλυψης στο 10%.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην ζώνη αυτή ακολουθούν τα οριζόμενα του άρθρου 8 του Π.Δ. 23-2/6-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ/1987) και είναι οι εξής:

- 1) Ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις
- 2) Κατοικία
- 3) Εμπορικά Καταστήματα
- 4) Εστιατόρια
- 5) Αναψυκτήρια
- 6) Πολιτιστικά Κτίρια και εν γένει Πολιτιστικές Λειτουργίες
- 7) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- 8) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)
- 9) Αθλητικές Εγκαταστάσεις
- 10) Συνεδριακά Κέντρα
- 11) Ελικοδρόμια

Αναλυτικότερα:

◇ Για τη χρήση της **κατηγορίας 1 (Ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις)** θεωρείται απαραίτητη:

α) Η χωροθέτηση ξενοδοχείων σε έκταση **τουλάχιστον 17.000,00 τ.μ.** Αφορά την διατήρηση και πιθανό εκσυγχρονισμό και εξυγίανση τουλάχιστον μίας εκ των τριών υφιστάμενων μονάδων του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» ή εναλλακτικά την απομάκρυνση αυτών και την δημιουργία νέας με ορισμένους περιορισμούς και προϋποθέσεις προκειμένου να διασφαλιστεί το φυσικό περιβάλλον και το τοπίο παράλληλα με τη δυνατότητα δημιουργίας σύγχρονων και αποδοτικών ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών.

β) Μέγιστο ύψος για τις νέες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις τα 19.00 μ. καθώς και η διάσπασή ανά 4.500 τ.μ κάλυψης και πλήρως ενταγμένες και εναρμονισμένες με το φυσικό ανάγλυφο της περιοχής χωροθέτησής τους.

γ) Ως τμήμα του ξενοδοχείου μπορούν να λειτουργούν και τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, βάσει των διατάξεων του άρθρ. 8 του Ν. 4002/2011 (ΦΕΚ 180 Α/22-08-2011) περί δημιουργίας «Σύνθετων Τουριστικών

Καταλυμάτων» στα υφιστάμενα κτίρια - καμπάνες του ξενοδοχείου «ARION» στα οποία δύναται να γίνει αλλαγή χρήσης αλλά και επέκταση καθ' ύψος.

◇ Για τη χρήση της **κατηγορίας 2 (Κατοικία)** προσδιορίζεται ότι μπορεί να χωροθετηθεί σε έκταση όχι μεγαλύτερη από **39.500,00 τ.μ.** Αφορά σε διαμερίσματα που μπορούν να δημιουργηθούν

α) εντός των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, κατόπιν αλλαγής χρήσης,

β) σε νέες μεμονωμένες πολυτελείς κατοικίες 2 το πολύ επιπέδων που κατασκευάζονται εντός ιδιόχρηστων και όχι ιδιόκτητων οικοπέδων και

γ) τέλος στα υφιστάμενα κτίρια καμπανών του ξενοδοχείου «ARION» στα οποία δύναται να γίνει αλλαγή χρήσης αλλά και επέκταση καθ' ύψος.

◇ Για τη χρήση της **κατηγορίας 3 (Εμπορικά Καταστήματα)** προσδιορίζεται ότι αυτή μπορεί να χωροθετηθεί σε επιφάνεια όχι μεγαλύτερη των **500,00 τμ.** και όχι εντός ενιαίου κτιρίου. Αφορά την εξυπηρέτηση των ξενοδοχείων και των κατοίκων και μπορεί να τοποθετηθεί τόσο εντός υφιστάμενων κτιρίων κατόπιν αλλαγής χρήσης, όσο και σε νέες εγκαταστάσεις.

◇ Για την χρήση της **κατηγορίας 4 (Εστιατόρια)** προσδιορίζεται ότι αυτή μπορεί να χωροθετηθεί σε επιφάνεια όχι μεγαλύτερη των **800,00 τμ.** και αφορά εστιατόρια εκτός ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων (δύο το πολύ αυτόνομα εστιατόρια).

◇ Για την χρήση της **κατηγορίας 5 (Αναψυκτήρια)** προσδιορίζεται η μέγιστη δόμηση στα **1.300,00 τ.μ.**, η οποία αφορά είτε με την διατήρηση των υφιστάμενων χώρων στις εν λειτουργία λουτρικές εγκαταστάσεις, ή την απομάκρυνση αυτών και δημιουργία νέων.

◇ Για τη χρήση της **κατηγορίας 7 (Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας)** προσδιορίζεται ότι πρόκειται αποκλειστικά για τη δημιουργία παιδικού σταθμού.

◇ Για τη χρήση της **κατηγορίας 9 (Αθλητικές εγκαταστάσεις)** δίδεται η δυνατότητα διατήρησης των υφιστάμενων, ή η απομάκρυνση τους και η δημιουργία νέων.

◇ Για την χρήση της **κατηγορίας 10 (Συνεδριακά Κέντρα)** προσδιορίζεται ότι πρόκειται αποκλειστικά για συνεδριακό κέντρο έκτασης **2.934,00 τμ.** Βάσει εγκεκριμένης άδειας μπορεί να κατασκευαστεί στο χώρο κάτω από τις αθλητικές εγκαταστάσεις του οικοπέδου. Είναι δυνατό να κατασκευαστεί σε εναλλακτική θέση με άλλη έκταση με νέα άδεια.

◇ Για την χρήση της **κατηγορίας 10 (Ελικοδρόμια)** κάθε νέα ανοικοδόμηση θα πρέπει να γίνεται ελεγχόμενα και με βασικό το κριτήριο της διατήρησης της υφιστάμενης βλάστησης, του ανάγλυφου και του φυσικού τοπίου της περιοχής.

Κάθε δένδρο που θα αποψιλώνεται κατά την κατασκευαστική περίοδο θα πρέπει να αντικατασταθεί με νέο εντός των ορίων του οικοπέδου, ώστε η τελική εικόνα της έκτασης να παραμένει ίσης ή μεγαλύτερης αισθητικής αξίας με την υφιστάμενη. Για κάθε οικόπεδο μεμονωμένης κατοικίας θα πρέπει να προβλεφθεί η φύτευση του ακάλυπτου χώρου σε ποσοστό 75%.

Το ακίνητο του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» νοείται ως μια ενότητα. Στις αυτόνομες κατοικίες αλλά και στα διαμερίσματα μπορεί να συσταθεί δικαίωμα κυριότητας επί ορόφου ή διαμερίσματος (οριζόντια ιδιοκτησία). Δίδεται επίσης στους ιδιοκτήτες δικαίωμα ιδιόχρησης επί τμήματος του οικοπέδου με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας. Οι μεμονωμένες κατοικίες τοποθετούνται επί ιδιόχρηστης και όχι ιδιόκτητης έκτασης, το μέγεθος της οποίας προκύπτει από το ποσοστό της συνιδιοκτησίας επί του συνόλου του οικοπέδου.

Το εσωτερικό υφιστάμενο οδικό δίκτυο παραμένει ιδιωτικό της έκτασης και έχει χαρακτήρα κοινόχρηστων οδών από τις οποίες γίνεται η εξυπηρέτηση του συνόλου των εγκαταστάσεων και ιδιοκτησιών και στο οποίο καλούνται να έχουν πρόσωπο όλες οι αυτόνομες κατοικίες που θα χωροθετηθούν στο εσωτερικό της έκτασης.

	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ		ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ		ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ	
	τ.μ.	Σ.Δ.	τ.μ.	Σ.Δ.	τ.μ.	Σ.Δ.
ΔΟΜΗΣΗ	60.885,83	0,20	52.187,13	0,17	56.500,00	0,185
ΚΑΛΥΨΗ	30.442,92	0,10	26.666,65	0,088	30.442,92	0,1

Πίνακας 3.1: Μετρική ανάλυση στοιχείων κάλυψης και δόμησης προτεινόμενης επέμβασης.

→ **ΖΩΝΗ Α1: ΖΩΝΗ «ΠΡΑΣΙΝΟΥ»**

Εντός του οικοπέδου «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» οριοθετούνται περιοχές πρασίνου κατά μήκους του ανατολικού ορίου της έκτασης σε επαφή με τον οδικό άξονα την οδ. Απόλλωνος και στον λόφο πίσω από το κτίριο του "WESTIN-NAYΣΙΚΑ".

Η νέα περιοχή καταλαμβάνει έκταση 54.102,20 τ.μ, εκ των οποίων τα 49.079,77 τμ. ανήκουν στο εν λόγω ακίνητο, καταλαμβάνοντας το 16% της συνολικής του έκτασης του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» και το 9% της χερσονήσου. Σε αυτή την περιοχή δεν επιτρέπεται καμία δόμηση και καμία επέμβαση πλην αυτών που στοχεύουν στην ανάδειξη της υφιστάμενης φυσικής και τεχνητής βλάστησης καθώς και στην δημιουργία διαδρομών και περιπάτων εντός των περιοχών αυτών.

→ **ΖΩΝΗ Γ: ΖΩΝΗ «Ν.Ο. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»**

Η ζώνη αποτελεί το 3% της χερσονήσου. Εντός της περιοχής δεν επιτρέπεται καμία νέα δόμηση. **Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις δύναται να εκσυγχρονιστούν ενώ οι επιτρεπόμενες χρήσεις παραμένουν αυτές του προαναφερθέντος διατάγματος.**

→ **ΖΩΝΗ Δ: ΖΩΝΗ «ΛΙΜΕΝΑ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΟΤ»**

Πρόκειται για την «Μαρίνα του Ε.Ο.Τ» η οποία αποτελεί δηλαδή το 8% της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού».

Με γνώμονα τις περιβαλλοντικές συνέπειες που θα επέφερε μελλοντική ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας και νέου χαρακτήρα στην ζώνη αυτή, προτείνεται η διατήρηση των χρήσεων γης, όπως αυτές ορίζονται από το διάταγμα καθορισμού ζωνών προστασίας, καθώς και ο προσδιορισμός της μέγιστης δυνατής δόμησης η οποία να μην επιφέρει σημαντική αλλοίωση στον συνολικό χαρακτήρα της χερσονήσου.

Προτείνεται **αύξηση** του Σ.Δ. από 0,03 που είναι ο κατασκευασμένος (έναντι **0,01** που είναι ο επιτρεπόμενος) σε **0.05** δηλαδή συνολική δόμηση όχι μεγαλύτερη των 2.300,00 τ.μ. (δυνατότητα μελλοντικής ανάπτυξης της τάξης των 945,00 τ.μ.). Στην ζώνη αυτή οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις έχουν δικαίωμα ανακαίνισης, εκσυγχρονισμού και εξυγίανσης, και είναι πιθανή η απομάκρυνσή τους και η αντικατάσταση από νέες εφόσον δεν υπερβαίνει η τελική κατάσταση την επιτρεπόμενη δόμηση. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων παραμένει στα 4.50 μ. και η ελάχιστη απόσταση από τον αιγιαλό

τα 5.00 μ. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι αυτές που προσδιορίζονται από το ισχύον διάταγμα (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004).

→ ΖΩΝΗ Ε: ΖΩΝΗ «ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΑΡΑΛΙΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΤΙΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ»

Όλη η παράκτια ζώνη του οικοπέδου αποτελεί μια ενότητα, στην οποία δεν θα επιτρέπεται καμία παρέμβαση πέραν της διατήρησης των υφιστάμενων κατασκευών. Στις κατασκευές αυτές δίδεται η αποκλειστική δυνατότητα ανακαίνισης και αποκατάστασης στο υφιστάμενο περίγραμμα κάλυψης και δόμησης και εντός του υφιστάμενου όγκου τους. Με τον τρόπο αυτό διαφυλάσσεται το φυσικό τοπίο και ανάγλυφο των ακτών, τόσο στις παραλίες, όσο και στις βραχώδεις περιοχές του νότιου τμήματος της χερσονήσου. Καταλαμβάνει συνολική έκταση 55,5 στρεμμάτων περίπου που αποτελεί το 10% της συνολικής έκτασης της χερσονήσου.

Συνδυαστικά με τον καθορισμό της Ζώνης αυτής διευκρινίζεται επίσης και η ελάχιστη απόσταση τυχόν νέων κτιριακών εγκαταστάσεων από την οριογραμμή αιγιαλού, η οποία είναι 15 μ. σε περιοχές όπου δεν έχει καθοριστεί η γραμμή παραλίας και η γραμμή παραλίας όπου αυτή είναι καθορισμένη. Σε περιπτώσεις υφιστάμενων κτιρίων και κατασκευών οι οποίες θα διατηρηθούν, η ελάχιστη απόσταση από την γραμμή του αιγιαλού ταυτίζεται με το αποτύπωμα των κτιρίων αυτών.

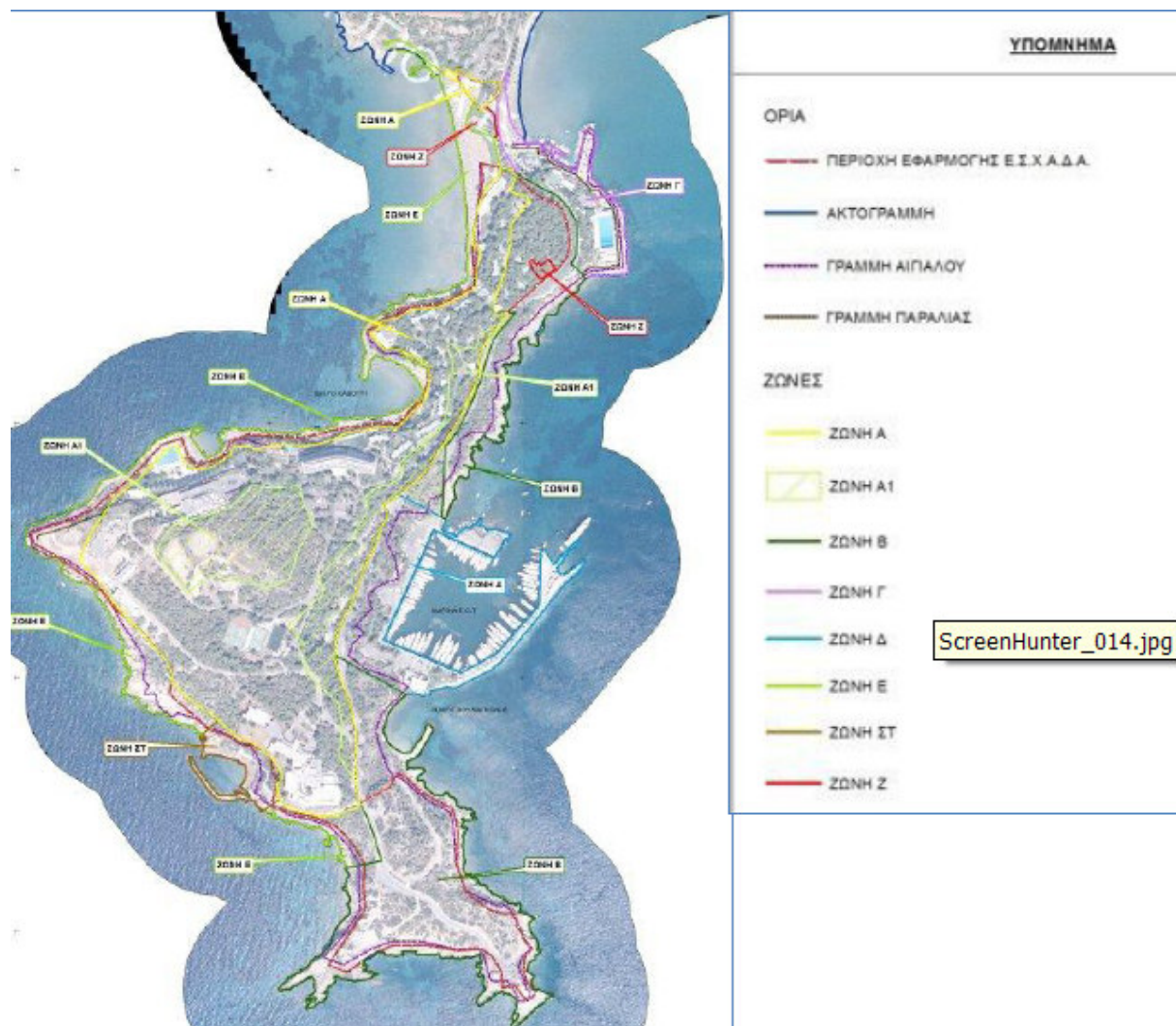
→ ΖΩΝΗ ΣΤ: ΖΩΝΗ «ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟΥ ΣΕ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΜΕΝΟ ΟΡΜΟ»

Πρόκειται για τον υφιστάμενο όρμο μπροστά από το ξενοδοχείο «ΑΦΡΟΔΙΤΗ». Στην περιοχή αυτή η οποία δεν αξιοποιείται κατά την υφιστάμενη κατάσταση, προβλέπεται η δυνατότητα μετατροπής του με τα απαραίτητα έργα υποδομής (μικρής έως μηδενικής κλίμακας) είτε σε χώρο αγκυροβολίου σκαφών, μικρού μεγέθους (Αρθ.34 Ν.2160/1993 ΦΕΚ 118/1993) είτε σε κολυμβητική ακτή για την εξυπηρέτηση των κατοίκων της περιοχής και των ξενοδοχείων. Στο χερσαίο τμήμα δεν επιτρέπεται καμία νέα κατασκευή κτιριακής εγκατάστασης. Η ζώνη αυτή καταλαμβάνει έκταση 8,5 περίπου στρεμμάτων , δηλαδή το 1,5% της συνολικής έκτασης της χερσονήσου.

→ ΖΩΝΗ Ζ: ΖΩΝΗ «ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»

Η ζώνη ταυτίζεται με τους χαρακτηρισμένους αρχαιολογικούς χώρους της περιοχής όπως αυτοί ισχύουν με βάση το ΠΔ 09-04-1929/ΦΕΚ 142 Α/11-04-1929, την Υ.Α. 25666/984/30-05-1957/ΦΕΚ 265 Β/01-10-1957 και την Υ.Α. 157765/9868444/30-12-1957/ΦΕΚ 24Β/24-01-1959. Καταλαμβάνουν έκταση 2 στρεμμάτων περίπου, δηλαδή 0,65% του ακινήτου «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» και το 0,36% της χερσονήσου.

Συνολικά, το εμβαδόν της έκτασης στο οποίο δεν θα επιτρέπεται κανενός είδους επέμβαση και δόμηση ανέρχεται σε 160 στρέμματα περίπου (δηλ. 52% της συνολικής έκτασης του Ακινήτου).



Εικόνα 3.1: Προτεινόμενες ζώνες χρήσεων γης από το εξεταζόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο: ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Η Διεύθυνση Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής λαμβάνοντας υπόψη τη συνημμένη ΣΜΠΕ, επισημαίνει τα ακόλουθα:

1. Στις σελίδες 86 – 88 της Σ.Μ.Π.Ε. (αντίστοιχα οι σελίδες 17-19 της παρούσας εισήγησης), παρουσιάζεται η πρόταση χωρικής ανάπτυξης ακινήτου με τις ζώνες χρήσεων γης και τις επιμέρους χρήσεις που προτείνονται στη Ζώνη Α: Ζώνη «Τουρισμού – Αναψυχής». Επίσης, στη σελίδα 103 της Σ.Μ.Π.Ε. και στον πίνακα 5.3-1 (αντίστοιχα πίνακας 3.1/σελ. 19 της παρούσας εισήγησης) δίνονται συγκεντρωτικά στοιχεία της μέγιστης προτεινόμενης δόμησης, κάλυψης και του Σ.Δ., συγκρινόμενα με τα αντίστοιχα μεγέθη που ισχύουν σήμερα. Η άποψη της Υπηρεσίας είναι ότι τα αναγραφόμενα μεγέθη του ανωτέρω πίνακα, δεν αποτυπώνουν την κατάσταση όπως αυτή θα διαμορφωθεί, αν τελικά εφαρμοστεί το προτεινόμενο σχέδιο, διότι αθροίζοντας όλες τις επιμέρους μέγιστες δομήσεις που προτείνει το σχέδιο δημιουργείται η λανθασμένη εντύπωση ότι ξεπερνιούνται κατά πολύ ακόμα και οι μέγιστες επιτρεπόμενες που είναι ήδη θεσμοθετημένες στην περιοχή με το Π.Δ. 1-3-2004. Συγκεκριμένα, στη Ζώνη Α προτείνεται από το σχέδιο:

- Για τη χρήση της κατηγορίας 1: Ξενοδοχεία και Λοιπές Εγκαταστάσεις, η χωροθέτηση των χρήσεων να γίνει σε **έκταση** τουλάχιστον 17.000,00 τ.μ.
- Για τη χρήση της κατηγορίας 2: Κατοικία, η χωροθέτηση των χρήσεων να γίνει σε **έκταση** 39.500,00 τ.μ.
- Για τη χρήση της κατηγορίας 3: Εμπορικά καταστήματα, η χωροθέτηση των χρήσεων να γίνει σε **έκταση** 500,00 τ.μ. και όχι εντός ενιαίου κτιρίου.
- Για τη χρήση της κατηγορίας 4: Εστιατόρια, η χωροθέτηση των χρήσεων να γίνει σε **έκταση** 800,00 τ.μ. και όχι εντός ενιαίου κτιρίου (δύο το πολύ αυτόνομα εστιατόρια).
- Για τη χρήση της κατηγορίας 5: Αναψυκτήρια, η **μέγιστη δόμηση** να είναι 1.300,00 τ.μ.
- Για τη χρήση της κατηγορίας 7: Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, η δημιουργία αποκλειστικά παιδικού σταθμού, χωρίς όμως να προσδιορίζεται η μέγιστη δόμηση, κάλυψη κλπ.
- Για τη χρήση της κατηγορίας 9: Αθλητικές εγκαταστάσεις δίδεται η δυνατότητα διατήρησης των υφιστάμενων ή η απομάκρυνση τους και η δημιουργία νέων, χωρίς να δίνονται μεγέθη της δόμησης, της κάλυψης κλπ.
- Για την χρήση της κατηγορίας 10: Συνεδριακά Κέντρα προσδιορίζεται ότι πρόκειται αποκλειστικά για συνεδριακό κέντρο **έκτασης** 2.934,00 τμ, κάτω από το χώρο των γηπέδων τένις ή σε άλλη θέση.

Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω, γίνεται αναφορά στη ΣΜΠΕ ότι «η χωροθέτηση των χρήσεων θα γίνει σε έκταση»: 17.000,00 τ.μ. για την κατηγορία 1, 39.500,00 τ.μ. για την κατηγορία 2 κ.ο.κ., ενώ σε άλλες χρήσεις γίνεται αναφορά σε μέγιστη δόμηση, που σημαίνει ότι δεν γίνεται σαφής αναφορά στη ΣΜΠΕ αν πρόκειται για συνολική μέγιστη δόμηση κάθε

κατηγορίας ή συνολική μέγιστη κάλυψη, αλλά σε χωροθέτηση χρήσεων σε συγκεκριμένη έκταση – κάλυψη της Ζώνης Α.

Έτσι προκύπτει η λανθασμένη εντύπωση ότι η μέγιστη συνολική δόμηση θα είναι τουλάχιστον ίση με: $17.000,00 + 39.500,00 + 500,00 + 800,00 + 1.300,00 + 2.934,00 = 62.034,00$ τ.μ. $> 56.500,00$ τ.μ. που προτείνεται στο σχέδιο (χωρίς να συνυπολογίζεται σε αυτή η δόμηση του παιδικού σταθμού και των αθλητικών εγκαταστάσεων, διότι δεν δίνονται στοιχεία).

Αποσαφηνίστηκε, κατόπιν τηλεφωνικής επικοινωνίας με τους μελετητές του έργου, ότι: α) τα ανωτέρω μεγέθη αφορούν στη συνολική μέγιστη δόμηση και όχι σε εδαφική έκταση – κάλυψη, όπως αναφέρεται στη ΣΜΠΕ και β) ότι τα ανωτέρω μεγέθη αφορούν στη συνολική μέγιστη δόμηση που θα επιτρέπεται στη Ζώνη Α, οποιαδήποτε κατηγορία χρήσεων και αν επικρατήσει. Δηλαδή, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στη Ζώνη Α θα έχει αθροιστικά μέγιστη τιμή $56.500,00$ τ.μ. οποιαδήποτε λύση και αν υπερισχύσει τελικά, είτε δηλαδή κατασκευαστούν τουλάχιστον $17.000,00$ τ.μ. ξενοδοχείων ή $39.500,00$ τ.μ. κατοικιών (κατά μέγιστο) κλπ.

Συγκεφαλαιώνοντας διαπιστώνεται λοιπόν, ότι αν δεν αποσαφηνιστούν τα ανωτέρω και εφαρμοστεί το προτεινόμενο σχέδιο ως έχει χωρίς τις ανωτέρω διευκρινίσεις, θα ξεπεραστούν κατά πολύ τα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης που ισχύουν σήμερα με το Π.Δ. 1-3-2004 (μέγιστη δόμηση: $60.885,83$ τ.μ.), κάλυψης (μέγιστη κάλυψη: $30.442,92$ τ.μ.) και φυσικά του επιτρεπόμενου Σ.Δ. (που σήμερα είναι $0,20$).

2. Όποια πρόταση του προτεινόμενου σχεδίου εφαρμοστεί, θα πρέπει να δίνει βαρύτητα στη χρήση διεθνών καλών πρακτικών με σκοπό τη βελτίωση του ενεργειακού αποτυπώματος του ή των ξενοδοχειακών μονάδων καθώς και όποιων νέων χρήσεων θα εγκατασταθούν στην έκταση. Συγκεκριμένα, να δοθεί έμφαση στην εκμετάλλευση, στο μέγιστο βαθμό, της ηλιακής ενέργειας (π.χ. για την παραγωγή ζεστού νερού χρήσης), φύτευση δωμαίων κλπ, όπου αυτό είναι δυνατό.

3. Στην κατεύθυνση αυτή πρέπει να κινηθεί και ο σκοπός του βιολογικού καθαρισμού που θα υπάρχει, ο οποίος θα δέχεται τα λύματα όλων των εγκαταστάσεων του εξεταζόμενου ακινήτου και θα τα επεξεργάζεται ώστε το παραγόμενο “γκρίζο νερό” να χρησιμοποιείται από όλες τις εγκαταστάσεις της μονάδας για πότισμα χώρων πρασίνου, πλύση κοινοχρήστων χώρων καθώς και σε κοινόχρηστους χώρους υγιεινής και όχι φυσικά ως πόσιμο νερό. Η αξιοποίηση του λεγόμενου “gray water” (γκρίζο νερό) αποτελεί καλή διεθνής πρακτική και εφαρμόζεται από όλες σχεδόν τις αναπτυγμένες χώρες του κόσμου, συντελώντας ταυτόχρονα στην πολλή σημαντική εξοικονόμηση πόσιμου νερού και στη μείωση της σπατάλης.

4. Επισημαίνεται επίσης πως με την πρόσφατη Υ.Α. ΥΠΠΟΑ /ΓΔΑΠΚ /ΔΙΠΚΑ /ΤΑΧ /Φ26 /113248 /58371 /7755 /3741 /4-9-2013 περί « Κήρυξης και οριοθέτησης αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας – Βάρης – Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής» (ΦΕΚ 350/ΤΑΑΠΘ/4-10-2013) όλη η περιοχή με βόρειο όριο την οδό Ιφιγενείας, ανατολικό όριο την οδό Αθηνών, δυτικά την ακτογραμμή και νότια όλη τη χερσόνησο του Λαιμού, έχει κηρυχθεί αρχαιολογικός χώρος και θα πρέπει να ληφθεί υπόψη στη λύση που θα επικρατήσει τελικά.

5. Σήμερα στην περιοχή σημαντικό πρόβλημα αποτελεί η έλλειψη χώρων στάθμευσης. Επισημαίνεται ότι πρέπει να δοθεί βαρύτητα σε περαιτέρω

εκτίμηση και αξιολόγηση του νέου κυκλοφοριακού φόρτου που θα δημιουργηθεί καθώς και της αυξημένης ζήτησης στάθμευσης.

6. Να εφαρμοστεί Σύστημα Παρακολούθησης (Monitoring) των αρνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων, το οποίο είναι το βασικό εργαλείο για την αξιολόγηση της περιβαλλοντικής επίδοσης της λειτουργίας των χρήσεων εντός του ακινήτου. Το σύστημα αυτό θα πρέπει διαρκώς να εκσυγχρονίζεται και να προσαρμόζεται στη νέα νομοθεσία και τις ανάγκες της και να προβλέπει μεταξύ άλλων τη δημοσίευση ετήσιας περιβαλλοντικής έκθεσης.

Η Διεύθυνση Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής, λαμβάνοντας υπόψη: α) τη συνημμένη ΣΜΠΕ, β) το προτεινόμενο σχέδιο χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου του Αστέρα Βουλιαγμένης και της άμεσα επηρεαζόμενης περιοχής και γ) τις επισημάνσεις που προαναφέρθηκαν, εισηγείται υπέρ της εγκρίσεως της υποβληθείσας Σ.Μ.Π.Ε.

**Το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής
μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών του
αποφασίζει κατά πλειοψηφία
(63 ψήφοι υπέρ, 15 ψήφοι κατά, 2 αποχές)**

Γνωμοδοτεί υπέρ της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α) για το ακίνητο του Αστέρα Βουλιαγμένης, Μικρό Καβούρι, με την προϋπόθεση να τηρηθούν:

Α) Οι όροι, που αναφέρονται στην ανωτέρω αναφερόμενη εισήγηση του Τμήματος Περιβάλλοντος της Δ/σης Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής, οι οποίοι έχουν ως εξής:

1. Στις σελίδες 86 – 88 της Σ.Μ.Π.Ε. (αντίστοιχα οι σελίδες 17-19 της παρούσας εισήγησης), παρουσιάζεται η πρόταση χωρικής ανάπτυξης ακινήτου με τις ζώνες χρήσεων γης και τις επιμέρους χρήσεις που προτείνονται στη Ζώνη Α: Ζώνη «Τουρισμού – Αναψυχής». Επίσης, στη σελίδα 103 της Σ.Μ.Π.Ε. και στον πίνακα 5.3-1 (αντίστοιχα πίνακας 3.1/σελ. 19 της παρούσας εισήγησης) δίνονται συγκεντρωτικά στοιχεία της μέγιστης προτεινόμενης δόμησης, κάλυψης και του Σ.Δ., συγκρινόμενα με τα αντίστοιχα μεγέθη που ισχύουν σήμερα. Τα αναγραφόμενα μεγέθη του ανωτέρω πίνακα, δεν αποτυπώνουν την κατάσταση όπως αυτή θα διαμορφωθεί, αν τελικά εφαρμοστεί το προτεινόμενο σχέδιο, διότι αθροίζοντας όλες τις επιμέρους μέγιστες δομήσεις που προτείνει το σχέδιο δημιουργείται η λανθασμένη εντύπωση ότι ξεπερνιούνται κατά πολύ ακόμα και οι μέγιστες επιτρεπόμενες που είναι ήδη θεσμοθετημένες στην περιοχή με το Π.Δ. 1-3-2004. Συγκεκριμένα, στη Ζώνη Α προτείνεται από το σχέδιο:

- Για τη χρήση της κατηγορίας 1: Ξενοδοχεία και Λοιπές Εγκαταστάσεις, η χωροθέτηση των χρήσεων να γίνει σε έκταση τουλάχιστον 17.000,00 τ.μ.
- Για τη χρήση της κατηγορίας 2: Κατοικία, η χωροθέτηση των χρήσεων να γίνει σε έκταση 39.500,00 τ.μ.
- Για τη χρήση της κατηγορίας 3: Εμπορικά καταστήματα, η χωροθέτηση των χρήσεων να γίνει σε έκταση 500,00 τ.μ. και όχι εντός ενιαίου κτιρίου.

- Για τη χρήση της κατηγορίας 4: Εστιατόρια, η χωροθέτηση των χρήσεων να γίνει σε έκταση 800,00 τ.μ. και όχι εντός ενιαίου κτιρίου (δύο το πολύ αυτόνομα εστιατόρια).
- Για τη χρήση της κατηγορίας 5: Αναψυκτήρια, η μέγιστη δόμηση να είναι 1.300,00 τ.μ.
- Για τη χρήση της κατηγορίας 7: Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, η δημιουργία αποκλειστικά παιδικού σταθμού, χωρίς όμως να προσδιορίζεται η μέγιστη δόμηση, κάλυψη κλπ.
- Για τη χρήση της κατηγορίας 9: Αθλητικές εγκαταστάσεις δίδεται η δυνατότητα διατήρησης των υφιστάμενων ή η απομάκρυνση τους και η δημιουργία νέων, χωρίς να δίνονται μεγέθη της δόμησης, της κάλυψης κλπ.
- Για την χρήση της κατηγορίας 10: Συνεδριακά Κέντρα προσδιορίζεται ότι πρόκειται αποκλειστικά για συνεδριακό κέντρο έκτασης 2.934,00 τμ, κάτω από το χώρο των γηπέδων τένις ή σε άλλη θέση.

Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω, γίνεται αναφορά στη ΣΜΠΕ ότι «η χωροθέτηση των χρήσεων θα γίνει σε έκταση»: 17.000,00 τ.μ. για την κατηγορία 1, 39.500,00 τ.μ. για την κατηγορία 2 κ.ο.κ., ενώ σε άλλες χρήσεις γίνεται αναφορά σε μέγιστη δόμηση, που σημαίνει ότι δεν γίνεται σαφής αναφορά στη ΣΜΠΕ αν πρόκειται για συνολική μέγιστη δόμηση κάθε κατηγορίας ή συνολική μέγιστη κάλυψη, αλλά σε χωροθέτηση χρήσεων σε συγκεκριμένη έκταση – κάλυψη της Ζώνης Α.

Έτσι προκύπτει η λανθασμένη εντύπωση ότι η μέγιστη συνολική δόμηση θα είναι τουλάχιστον ίση με: $17.000,00 + 39.500,00 + 500,00 + 800,00 + 1.300,00 + 2.934,00 = 62.034,00$ τ.μ. $> 56.500,00$ τ.μ. που προτείνεται στο σχέδιο (χωρίς να συνυπολογίζεται σε αυτή η δόμηση του παιδικού σταθμού και των αθλητικών εγκαταστάσεων, διότι δεν δίνονται στοιχεία).

Αποσαφηνίστηκε ότι: α) τα ανωτέρω μεγέθη αφορούν στη συνολική μέγιστη δόμηση και όχι σε εδαφική έκταση – κάλυψη, όπως αναφέρεται στη ΣΜΠΕ και β) ότι τα ανωτέρω μεγέθη αφορούν στη συνολική μέγιστη δόμηση που θα επιτρέπεται στη Ζώνη Α, οποιαδήποτε κατηγορία χρήσεων και αν επικρατήσει. Δηλαδή, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στη Ζώνη Α θα έχει αθροιστικά μέγιστη τιμή 56.500,00 τ.μ. οποιαδήποτε λύση και αν υπερισχύσει τελικά, είτε δηλαδή κατασκευαστούν τουλάχιστον 17.000,00 τ.μ. ξενοδοχείων ή 39.500,00 τ.μ. κατοικιών (κατά μέγιστο) κλπ.

Συγκεφαλαιώνοντας διαπιστώνεται λοιπόν, ότι αν δεν αποσαφηνιστούν τα ανωτέρω και εφαρμοστεί το προτεινόμενο σχέδιο ως έχει χωρίς τις ανωτέρω διευκρινίσεις, θα ξεπεραστούν κατά πολύ τα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης που ισχύουν σήμερα με το Π.Δ. 1-3-2004 (μέγιστη δόμηση: 60.885,83 τ.μ.), κάλυψης (μέγιστη κάλυψη: 30.442,92 τ.μ.) και φυσικά του επιτρεπόμενου Σ.Δ.(που σήμερα είναι 0,20).

2. Όποια πρόταση του προτεινόμενου σχεδίου εφαρμοστεί, θα πρέπει να δίνει βαρύτητα στη χρήση διεθνών καλών πρακτικών με σκοπό τη βελτίωση του ενεργειακού αποτυπώματος του ή των ξενοδοχειακών μονάδων καθώς και όποιων νέων χρήσεων θα εγκατασταθούν στην έκταση. Συγκεκριμένα, να δοθεί έμφαση στην εκμετάλλευση, στο μέγιστο βαθμό, της ηλιακής ενέργειας (π.χ. για την παραγωγή ζεστού νερού χρήσης), φύτευση δωματίων κλπ, όπου αυτό είναι δυνατό.

3. Στην κατεύθυνση αυτή πρέπει να κινηθεί και ο σκοπός του βιολογικού καθαρισμού που θα υπάρχει, ο οποίος θα δέχεται τα λύματα όλων των

εγκαταστάσεων του εξεταζόμενου ακινήτου και θα τα επεξεργάζεται ώστε το παραγόμενο “γκρίζο νερό” να χρησιμοποιείται από όλες τις εγκαταστάσεις της μονάδας για πότισμα χώρων πρασίνου, πλήση κοινοχρήστων χώρων καθώς και σε κοινόχρηστους χώρους υγιεινής και όχι φυσικά ως πόσιμο νερό. Η αξιοποίηση του λεγόμενου “gray water” (γκρίζο νερό) αποτελεί καλή διεθνή πρακτική και εφαρμόζεται από όλες σχεδόν τις αναπτυγμένες χώρες του κόσμου, συντελώντας ταυτόχρονα στην πολύ σημαντική εξοικονόμηση πόσιμου νερού και στη μείωση της σπατάλης.

4. Επισημαίνεται επίσης πως με την πρόσφατη Υ.Α. ΥΠΠΟΑ /ΓΔΑΠΚ /ΔΙΠΚΑ /ΤΑΧ /Φ26 /113248 /58371 /7755 /3741 /4-9-2013 περί « Κήρυξης και οριοθέτησης αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας – Βάρης – Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής» (ΦΕΚ 350/τΑΑΠΘ/4-10-2013) όλη η περιοχή με βόρειο όριο την οδό Ιφιγενείας, ανατολικό όριο την οδό Αθηνών, δυτικά την ακτογραμμή και νότια όλη τη χερσόνησο του Λαιμού, έχει κηρυχθεί αρχαιολογικός χώρος και θα πρέπει να ληφθεί υπόψη στη λύση που θα επικρατήσει τελικά.

5. Σήμερα στην περιοχή σημαντικό πρόβλημα αποτελεί η έλλειψη χώρων στάθμευσης. Επισημαίνεται ότι πρέπει να δοθεί βαρύτητα σε περαιτέρω εκτίμηση και αξιολόγηση του νέου κυκλοφοριακού φόρτου που θα δημιουργηθεί καθώς και της αυξημένης ζήτησης στάθμευσης.

6. Να εφαρμοστεί Σύστημα Παρακολούθησης (Monitoring) των αρνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων, το οποίο είναι το βασικό εργαλείο για την αξιολόγηση της περιβαλλοντικής επίδοσης της λειτουργίας των χρήσεων εντός του ακινήτου. Το σύστημα αυτό θα πρέπει διαρκώς να εκσυγχρονίζεται και να προσαρμόζεται στη νέα νομοθεσία και τις ανάγκες της και να προβλέπει μεταξύ άλλων τη δημοσίευση ετήσιας περιβαλλοντικής έκθεσης.

Β) Οι πρόσθετοι όροι, που έχουν ως εξής:

1. Η μέγιστη δόμηση στην περιοχή δεν θα ξεπερνά σε καμία περίπτωση τα 56.500 τετραγωνικά μέτρα.
2. Ο συντελεστής δόμησης της περιοχής από 0,20, που είναι σήμερα, να μειωθεί σε 0,186.
3. Με την Υπουργική Απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΦΕΚ 350/τ. Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων/4-10-2013) περί «Κήρυξης και οριοθέτησης αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας – Βάρης – Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής» όλη η περιοχή με βόρειο όριο την οδό Ιφιγένειας, ανατολικό όριο την οδό Αθηνών, δυτικά την ακτογραμμή και νότια όλη τη χερσόνησο του Λαιμού, έχει κηρυχθεί αρχαιολογικός χώρος και θα πρέπει να ληφθεί υπόψη στη λύση που θα επικρατήσει τελικά και να υπάρχει ενημέρωση τόσο των πολιτών, όσο και του επενδυτή στην υλοποίηση του σχεδίου χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου του Αστέρα.
4. Όλα τα παραπάνω, σε συνδυασμό και με τη χρήση καλών διεθνών πρακτικών σε επίπεδο περιβαλλοντικής διαχείρισης (χρήση gray water, εκμετάλλευση ηλιακής ενέργειας, φύτευση δωματίων, μείωση ενεργειακού αποτυπώματος των κτιρίων – χρήσεων που θα εγκατασταθούν κλπ), που προτείνει η Διεύθυνση Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής, συντείνουν στην αειφόρο ανάπτυξη της περιοχής.

5. Τέλος, το Σύστημα Παρακολούθησης (Monitoring) των αρνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων, το οποίο είναι το βασικό εργαλείο για την αξιολόγηση της περιβαλλοντικής επίδοσης της λειτουργίας των χρήσεων εντός του ακινήτου. Το σύστημα αυτό θα πρέπει διαρκώς να εκσυγχρονίζεται και να προσαρμόζεται στη νέα νομοθεσία και τις ανάγκες της και να προβλέπει μεταξύ άλλων τη δημοσίευση ετήσιας περιβαλλοντικής έκθεσης.
6. Να μην υπερβεί η δόμηση και η κάλυψη αυτά που έχουν θεσμοθετηθεί με τον Ν. 3105/2003 (ΦΕΚ 29/Α').
7. Να δίνεται η δυνατότητα στην προβλεπόμενη ξενοδοχειακή μονάδα των 17.000 τμ. να κάνει χρήση των διατάξεων του νόμου περί «Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων».
8. Όχι χωροθέτηση ΚΑΖΙΝΟ.
9. Αλλαγή χρήσης εντοπισμένη σε αυτά που προβλέπει η ΣΜΠΕ.
10. Θέσπιση ειδικών όρων δόμησης:
 - μη κατασκευή υπογείων
 - υποχρεωτική φύτευση δωματίων
11. Απόλυτη Προστασία Αρχαιολογικών Χώρων.
12. Οι νέες κατοικίες που προβλέπονται να μην υπερβαίνουν τις πενήντα (50) σε αριθμό.
13. Απόλυτη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Για κάθε δέντρο που θα κοπεί θα φυτεύονται τρία (3) σε αντικατάσταση.

Κατά της ανωτέρω απόφασης ψήφισαν οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ. Κουρούσης Χρήστος, Αθανασίου Αθανάσιος, Γαλανός Νικόλαος, Δημαράς Ιωάννης, Παναγούλης Ευστάθιος, Μανουσogiαννάκης Ιωάννης, Αγγελονίδη Χρηστίνα, Βακάλης Ευάγγελος, Κοκκινόπουλος Ιπποκράτης, Φλούδα Γεωργία, Τσουκαλάς Δημήτριος, Κυπριανίδου Ερμιόνη, Καπάτης Χρήστος, Καψής Κων/νος, Κωνσταντάκου Μερόπη.

Απείχαν της ψηφοφορίας οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ. Διάκος Κων/νος, Δημαράς Γεώργιος.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Π.Σ.

**Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ
ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Π.Σ.**

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΜΑΝΤΣΙΩΚΑ