



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.: 213-2063532, 536, 718, 775

fax : 213 2063533

e-mail : ssona@patt.gov.gr

Συνεδρίαση 23^η

ΑΠΟΦΑΣΗ υπ' αριθμ. 236/2016

Σήμερα 07/7/2016 ημέρα Πέμπτη και ώρα 15:30 συνήλθαν σε τακτική συνεδρίαση που πραγματοποιήθηκε στο αμφιθέατρο του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων (Αναστάσεως 2 και Τσιγάντε, Παπάγου-Χολαργού), τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Αττικής κατόπιν της υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 126349/01-7-2016 πρόσκλησης του Προέδρου κ. Θεόδωρου Σχινά, που κοινοποιήθηκε νόμιμα την 01-7-2016 στην Περιφερειάρχη Αττικής, σε καθένα από τους Αντιπεριφερειάρχες καθώς και σε καθένα από τους Περιφερειακούς Συμβούλους.

Θέμα 10^ο Η.Δ.

Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) στο πλαίσιο αναπροσαρμογής 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 ογδόντα (80) παρόντων Περιφερειακών Συμβούλων κατά την έναρξη της συνεδρίασης ενώ οι παρόντες και απόντες στη συζήτηση του συγκεκριμένου θέματος έχουν ως εξής:

Παρόντες:

Η Περιφερειάρχη Αττικής κ. Δούρου Ρένα.

Οι Αντιπεριφερειάρχες Αττικής κ.κ. Κυπριανίδου Ερμιόνη (Ερμίνα), Καραμέρος Γεώργιος, Τζόκας Σπυρίδων, Καπάταης Χρήστος, Γαβρίλης Γεώργιος, Χατζηπέρος Παναγιώτης (Τάκης), Φιλίππου Πέτρος, Βασιλείου Ιωάννης.

Ο Πρόεδρος κ. Σχινάς Θεόδωρος

Η Γραμματέας κ. Βρύνα Φωτεινή

Τα μέλη του Π.Σ. κ.κ.:

Αγγελονίδη Χρηστίνα, Αγγελόπουλος Θεόδωρος, Αδαμοπούλου – Κουτσογιάννη Αικατερίνη, Αθανασιάδης Παναγιώτης, Αλεβιζόπουλος Γεώργιος, Αλεξίου Αθανάσιος, Αναγνωστόπουλος Αθανάσιος (Νάσος), Αναλογίδου Μαρία - Καλλιόπη, Αποστολάκη Ευαγγελία, Αστρινάκη - Τσίτσου Ελένη, Βάβουλα Αριστέα, Βασιλάκη Άννα, Βασιλοπούλου Κυριακούλα (Κορίνα), Βέττα Καλλιόπη, Βλάχος Γεώργιος,

Βλάχος Κωνσταντίνος, Βρούστης Αριστείδης, Γαβράς Παναγιώτης, Γάκης Αντώνιος, Γιάμαλη Αναστασία, Γιαννακάκη Μαρία, Γούλας Απόστολος, Γρηγοριάδης Θεμιστοκλής (Θέμης), Δαμιανός Πέτρος, Δανάκος Χριστόφορος, Δανιά Νικολέττα, Δημάκος Δημήτριος, Δημοπούλου Ελένη, Ευαγγελίου Παρασκευάς (Πάρης), Ευσταθιάδης Μιλτιάδης, Ζωγραφάκη -Τελεμέ Ελένη, Θεοχάρη Αικατερίνη (Καίτη), Καλογεράκος Κυριάκος, Καραμάνος Χρήστος, Κορωναίου - Καμπά Σοφία, Κουτσούμπα Δέσποινα, Λαμπρίδου Μαρία, Λεβέντη Αγγελική, Μανουσογιαννάκης Ιωάννης, Μεγάλης Ιωάννης, Μεταξά Ειρήνη, Μοίρας Ιωάννης, Μουλιανάκης Περικλής, Μπαλάφας Γεώργιος, Μπαλού Αλεξάνδρα, Μπαρμπούρης Ευάγγελος, Νερούτσου Μαρία, Νικολιδάκη Φλωρεντία (Φλώρα), Παλιού Αικατερίνη, Παναγιώταρος Ηλίας, Πάντζας Σπυρίδων, Παππά Παναγιώτα, Πατσαβός Παναγιώτης, Πελέκης Ζαχαρίας, Πρωτούλης Ιωάννης, Ράικου Ζωή, Σαπουνά Αγγελική (Αγγέλικα), Σταυροπούλου Καλλιόπη, Στεργίου Ιωάννα, Στεφανοπούλου Αναστασία, Τασούλη- Γεωργιάδου Ελισσάβετ, Τζήμερος Γλαύκος - Αθανάσιος, Τζίβα Αιμιλία, Τουτουντζή Παρασκευή (Βούλα), Τσαβαλιά Παρασκευή (Βιβή), Τσούπρα Ιωάννα, Φαρμάκης Ταξιάρχης, Φωτόπουλος Ανδρέας, Χριστάκη Μαρία, Χρυσικός Φώτιος, Ψαραδέλης Κωνσταντίνος.

Απόντες:

Τα μέλη του Π.Σ. κ.κ.:

Αποστολοπούλου Μαλάμω, Ζαφειρίου Ελένη, Ηλιόπουλος Αθανάσιος (Νάσος), Θανοπούλου Αικατερίνη, Καμάρας Παύλος, Καστρινάκης Γεώργιος, Κοροβέσης Στυλιανός, Κορομάντζος Βασίλειος, Κουκά Μαρίνα, Κρητικού Αικατερίνη (Κατερίνα), Κωστόπουλος Νικόλαος, Λάσκαρη - Κρασοπούλου Βασιλική, Μαντάς Ασημάκης (Μάκης), Μαντούβαλος Πέτρος, Μαραβέλιας Δημήτριος, Νικηταρά Φωτεινή, Παπαδημητρίου - Τσάτσου Άννα - Θεοδώρα, Πρωτονοτάριος Ιωάννης, Ροκοφύλλου Άννα, Χαρδαλιάς Νικόλαος, Χρήστου - Γερμενή Ευγενία.

Απόντες Π.Σ. λόγω αποχώρησής τους από τη συνεδρίαση, κατά τη συζήτηση του 10^{ου} θέματος Η.Δ.

Δαμάσκος Χαράλαμπος (Χάρης), Δήμου Σταυρούλα, Καράμπελας Κωνσταντίνος, Καστανιάς Νικόλαος, Μεθυμάκη Άννα, Σγουρός Ιωάννης, Σμέρος Ιωάννης.

Χρέη υπηρεσιακών γραμματέων άσκησαν οι υπάλληλοι της Περιφέρειας Αττικής Σκληβανίτη Ελένη και Σωτηροπούλου Ευαγγελία.

Αφού διαπιστώθηκε η απαρτία, ο Πρόεδρος του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής κ. Θεόδωρος Σχινάς δίνει το λόγο στον Περιφερειακό Σύμβουλο κ. Α. Αναγνωστόπουλο, ο οποίος θέτει υπ' όψιν του Περιφερειακού Συμβουλίου την :

α) υπ' αριθμ. πρωτ. 14318/06-4-2016 εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής που 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, καθώς και α) η αρ. πρωτ. 201225/18-11-2013 εισήγηση της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής, β) η υπ' αρ. 373/2013 απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής.
7. Την υπ' αρ. 28/2015 γνωμοδότηση του Ε' Τμήματος του ΣτΕ.
8. Το αρ. πρωτ. 10907/21-01-2016 (δικό μας αρ. πρωτ. 14318/25-01-2016) διαβιβαστικό του Τμήματος Συλλογικών Οργάνων και Επιτροπών της Περιφέρειας Αττικής με συνημμένα: α) Την αρ. πρωτ. οικ. 100343/19-01-2016 διαβίβαση από τη Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του ΥΠΕΝ της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) στο πλαίσιο προσαρμογής του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) για το ακίνητο του Αστέρα Βουλιαγμένης, β) η ΣΜΠΕ μετά συνημμένων χαρτών, δορυφορικών φωτογραφιών κλπ.
9. Τις διατάξεις του Ν. 3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α'/28-6-2002) « Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».
10. 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».
11. 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.
12. 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.
13. 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. ΑΑΠ/4-10-2013).
14. Το Π.Δ. 23-2-1987 (ΦΕΚ 166/Δ/6-3-1987) με θέμα «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

15. Το Ν. 4269/28-6-2014 (ΦΕΚ 142/Α/28-6-2014) περί Χωροταξικής και Πολεοδομικής μεταρρύθμισης - Βιώσιμη Ανάπτυξη
16. 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».
17. Την ΚΥΑ 24208/4-6-2009 (ΦΕΚ 1138/Β/11-6-2009) περί Έγκρισης του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού.
18. Το με αρ. πρωτ. 013/2016/25-2-2016 έγγραφο πρακτικών της 9^{ης} Γενικής Συνέλευσης ΡΙ.ΚΙ.Π. (Ριζοσπαστική Κίνηση Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης), που απεστάλη στην υπηρεσία μας μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου και έλαβε αρ. πρωτ. στην υπηρεσία μας 38362/26-2-2016.
19. Το με αρ. πρωτ. 34193/29-2-2016 (δικό μας αρ. πρωτ. 39901/1-3-2016) διαβιβαστικό του Τμήματος Συλλογικών Οργάνων και Επιτροπών με συνημμένο το αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΓΠ/14569/489/09-02-2016 εγγράφου της Γενικής Γραμματείας του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Θέτουμε υπόψη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) στο πλαίσιο αναπροσαρμογής 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 εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του υπό εξέταση ΕΣΧΑΔΑ από την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΝ.

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 (εφεξής ΣΜΠΕ) εκπονείται στο πλαίσιο της διαδικασίας Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (εφεξής ΕΣΧΑΔΑ) «Αστέρας Βουλιαγμένης», στο οποίο βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου «Αφροδίτη» και τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα «ARION PALACE» και «NAYSIKA – WEST-IN». Παράλληλα με την στρατηγική εκτίμηση των επιπτώσεων στο γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, εξετάζεται και η άμεσα επηρεαζόμενη και επηρεάζουσα περιοχή της χερσονήσου

«Μικρό Καβούρι», στο οποίο είναι εγκατεστημένες οι Ναυταθλητικές εγκαταστάσεις Βουλιαγμένης, ο λιμένας αναψυχής Βουλιαγμένης (Μαρίνα ΕΟΤ), οι εκτάσεις που είναι χαρακτηρισμένες από το Διάταγμα του 2004 (ΦΕΚ 254/Δ/2004) ως ζώνες αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας και τέλος η παραλιακή και παράκτια ζώνη της χερσονήσου ιδιοκτησίας δημοσίου. Η εξεταζόμενη περιοχή βρίσκεται στη Χερσόνησο του Λαιμού στο Δήμο Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης.

Η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) στοχεύει στην υψηλού επιπέδου προστασία του περιβάλλοντος, εκτιμώντας τις επιπτώσεις που ενδέχεται να επιφέρουν ορισμένα εναλλακτικά σχέδια και προγράμματα, λαμβάνοντας πάντα τα αναγκαία μέτρα αντιμετώπισης σε πρώιμο στάδιο λήψης αποφάσεων. Η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης περιλαμβάνεται στην Οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και η ενσωμάτωσή της στο Εθνικό Περιβαλλοντικό Δίκαιο έγινε με την υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 ΚΥΑ (ΦΕΚ 1225/Β/5.9.2006). Οι προδιαγραφές της ΣΜΠΕ, βάσει των οποίων διαρθρώνεται η παρούσα μελέτη, προσδιορίζονται στο παράρτημα ΙΙΙ της ανωτέρω ΚΥΑ και η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης καθορίζεται στο άρθρο 7 αυτής, λαμβανομένων υπόψη των διατάξεων του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015», όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον Ν. 4092/2012 (ΦΕΚ 220/Α/2012) και ισχύει.

Ο Ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152Α'/1.7.2011) δίνει την δυνατότητα στα δημόσια ακίνητα όπως ο «ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» να ρυθμίσουν την διαδικασία της πολεοδομικής τους ωρίμανσης και να αποκτήσουν βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα ώστε να επιτευχθεί η μελλοντική βέλτιστη αξιοποίηση και ανάπτυξή τους, η οποία συνιστά λόγο έντονου δημοσίου συμφέροντος. Στην προκειμένη περίπτωση και συγκεκριμένα για το συγκρότημα του «ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» το βασικό ζητούμενο για την επίτευξη των ανωτέρω στόχων, είναι να επιτευχθεί η δυνατότητα δημιουργίας ενός σύγχρονου, κερδοφόρου και βιώσιμου ξενοδοχειακού συγκροτήματος, οι παροχές του οποίου θα μπορούν να καλύψουν τις σύγχρονες τάσεις στον τομέα του πολυτελούς και ειδικού τουρισμού, διατηρώντας ταυτόχρονα και ενισχύοντας όπου είναι δυνατό, την σχέση του με την φύση, το τοπίο και τον πολιτισμό. Με τον τρόπο αυτό η επένδυση στον «ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» αποκτά ενδιαφέρον, αξία και μέλλον και ως αποτέλεσμα αυτού αυξάνεται το δημόσιο συμφέρον εφόσον αυτή ολοκληρωθεί.

Η σχετική μελέτη του αναθεωρημένου Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. προτείνει για την καλύτερη αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου την **συμπλήρωση – τροποποίηση των θεσμοθετημένων χρήσεων και όρων δόμησης** 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, καθιστώντας το ακίνητο περισσότερο ελκυστικό προς μελλοντική αξιοποίηση - επένδυση. Το Σχέδιο αυτό πραγματοποιείται λαμβάνοντας υπόψη τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις του Ν. 3986/2011, αλλά και τη γνωμοδότηση υπ' αρ. 28/2015 του Ε' Τμήματος του ΣτΕ.

2.1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το πεδίο εφαρμογής του εξεταζόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. διακρίνεται στις ακόλουθες περιοχές:

→Αφορά στο ακίνητο με την επωνυμία **ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ** συνολικής έκτασης 301.864,99 τ.μ. (βάσει πρόσφατης τοπογράφησης – Φεβρουάριος 2014) το οποίο ανήκει στη ζώνη 2δ του Π.Δ. 1-3-2004 και συγκεκριμένα:

1) Το βόρειο τμήμα του οικοπέδου (ΓΗΠΕΔΟ Β) εμβαδού 178.118,12 τ.μ. ιδιοκτησίας της ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ξ.Ε. (θυγατρική της Εθνικής Τράπεζας).

2) Το νότιο τμήμα του οικοπέδου (ΓΗΠΕΔΟ Α) συνολικής έκτασης 116.523,74 τ.μ. στο οποίο:

- Η ψιλή κυριότητα ανήκει στο ΤΑΙΠΕΔ από τον Απρίλιο του 2013.
- Η επικαρπία μέχρι το έτος 2029 στην Εθνική Τράπεζα

3) Το ΓΗΠΕΔΟ Γ, που αφορά στο τμήμα μεταξύ παλαιού αιγιαλού και παραλίας, μπροστά από το ξενοδοχείο **ΝΑΥΣΙΚΑ – WEST – IN**, έκτασης 7.223,13 τ.μ. περιουσίας του ΤΑΙΠΕΔ.

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.

→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, Β και Γ του ακινήτου του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος Αστέρα Βουλιαγμένης.

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 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% (μέγιστη κάλυψη: 4650,00 τ.μ.)

Σ.Δ. 0,1 με μέγιστη συνολική δόμηση 1.500,00 τ.μ.

Μέγιστο ύψος 6.00m με μέγιστο αριθμό ορόφων 2

Χρήση γης: ζώνη 7 (ΦΕΚ254Δ/5.3.2004)

Περιοχή 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 τ.μ.

Υφιστάμενη δόμηση: 1355,73 τ.μ. που αντιστοιχεί σε Σ.Δ. 0,03.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 4,50m

Ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από γραμμή αιγιαλού 5m.

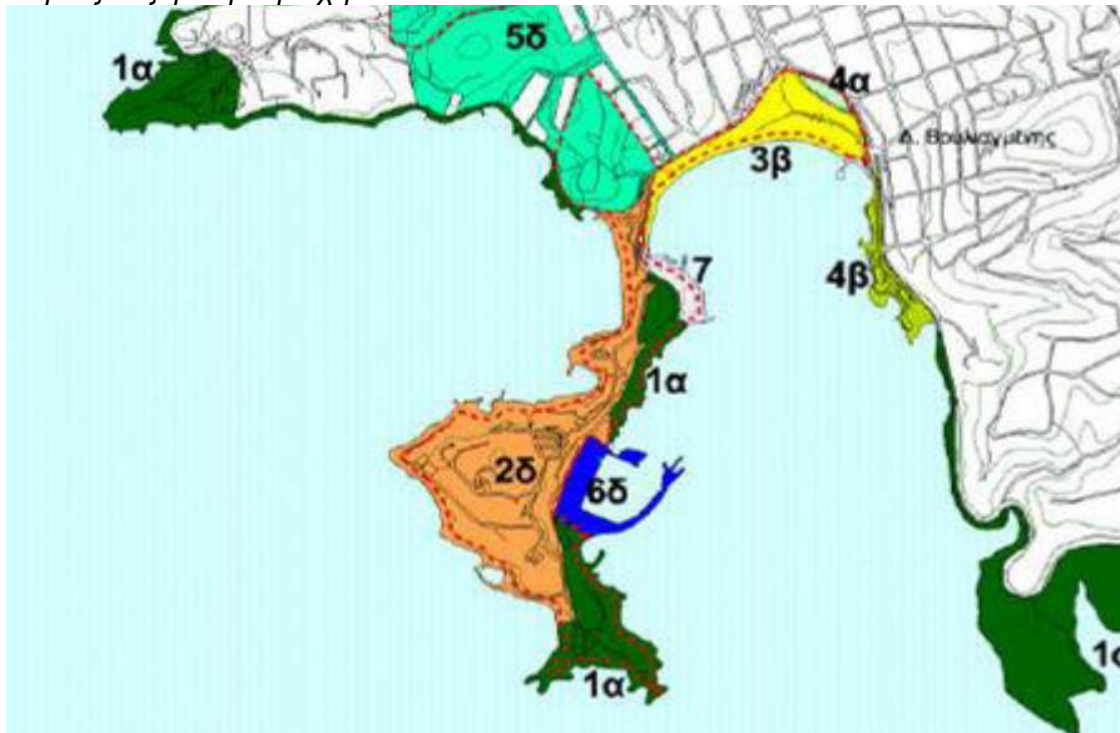
Εκτός σχεδίου (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004)

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 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 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΤΟΥ ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ – ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

2.3.1 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στο ακίνητο του Αστέρα Βουλιαγμένης, συνολικής έκτασης 301.864,99 τ.μ. βρίσκονται:

- Στο γήπεδο Α (νότιο τμήμα του οικοπέδου) το εγκαταλειμμένο (από το 2000) **ξενοδοχείο ΑΦΡΟΔΙΤΗ**, δυναμικότητας 300 κλινών. Κατασκευάστηκε το 1980 με την οικ. άδεια 2591/24.4.80 και αποτελείται από έξι (6) ορόφους με κεντρική είσοδο στον 4ο όροφο. Η συνολική του κάλυψη είναι 6.764,00 τ.μ. και η δόμηση 12.080,15 τ.μ. με συνολικά κτισμένη επιφάνεια περί των 20.000,00 τ.μ. Βρίσκεται εκτός λειτουργίας και δεν πρόκειται να λειτουργήσει με την παρούσα δομική και λειτουργική του μορφή. Έχουν νομιμοποιηθεί υπερβάσεις με το άρθρο 22 του Ν. 1577/85, την οικοδομική άδεια 10/2007 και έχει εκδοθεί άδεια αποξηλώσεων 17/2007. Υπάρχει επίσης και το εγκαταλειμμένο υπόγειο κτίριο του βιολογικού καθαρισμού.



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***, το οποίο κατασκευάστηκε το 1960. Το 1971 με την υπ' αριθ. 25820/05.11.1971 άδεια οικοδομής προστέθηκε ο 4ος όροφος και το 1975 με την υπ' αριθ. 6168/3.9.75 οικοδομική άδεια προστέθηκε εσωτερική κολυμβητική δεξαμενή στο 1^ο υπόγειο. Το 2004 με την άδεια 4/2004 ανακαινίστηκε και εκσυγχρονίστηκε. Στην τελική του μορφή όπως είναι σήμερα, το ξενοδοχείο είναι δυναμικότητας 246 κλινών και 123 δωματίων και αποτελείται από 2 υπόγεια, ισόγειο, μεσώροφο και 4 ορόφους. Διαθέτει εξωτερική πισίνα (με αποδυτήρια και χώρους υγιεινής), συγκρότημα spa με εσωτερική πισίνα, εστιατόρια και αίθουσες συνεδριάσεων. Η συνολική επιφάνεια του ξενοδοχείου ανέρχεται σε 12.869,22 τ.μ., ενώ η καλυπτόμενη επιφάνεια σε 2.970,15 τ.μ. Περιλαμβάνει συγκρότημα spa με κλειστή κολυμβητική δεξαμενή (κάλυψης 797,65 τ.μ. και δόμησης 626,60 τ.μ.), εστιατόρια και αίθουσες συνεδριάσεων. Στον άμεσο περιβάλλοντα χώρο είναι

κατασκευασμένη ανοιχτή κολυμβητική δεξαμενή με αποδυτήρια και χώρους υγιεινής, κάλυψης και δόμησης 78,37τ.μ.



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. Κατασκευάστηκε το 1977 με την υπ' αριθ. 5160/22.9.77 άδεια οικοδομής και αποτελείται από επτά ορόφους, διαθέτει δώμα και κεντρική είσοδο στον έκτο όροφο. Ανακατασκευάστηκε το 2004 σύμφωνα με την 3/2004 άδεια οικοδομής. Η δόμηση των ορόφων ανέρχεται σε 17,423,77 τ.μ. Η συνολικά χτισμένη επιφάνειά του καταλαμβάνει 26.801,10 τ.μ., ενώ η καλυπτόμενη επιφάνειά του 6.368,71 τ.μ. Το ξενοδοχείο αποτελείται από ισόγειο, έξι (6) ορόφους και δώμα με μηχανολογικές εγκαταστάσεις. Περιλαμβάνει ανοιχτή κολυμβητική δεξαμενή, εστιατόρια, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων και συνεδριακούς χώρους, χώρο φύλαξης και απασχόλησης παιδιών, γυμναστήριο και υπόγειο Parking.



- Είκοσι τρία (23) ισόγεια κτίρια – **καμπάνες** δύο τύπων. Τα είκοσι τρία αυτά κτίρια επιμερίζονται σε 62 μονάδες, 12 εκ των οποίων έχουν ιδιωτική πισίνα διαστάσεων 4,30x3,70x1,30m (τύπου Α) και 9,20x3,70x1,30m (τύπου Β). Στο συγκρότημα περιλαμβάνονται 2 βοηθητικοί χώροι για την λειτουργία των καμπανών και στεγασμένοι μηχανολογικοί χώροι. Τα κτίρια κατασκευάστηκαν βάσει της υπ' αριθ. 13549/20.10.1960 οικοδομικής άδειας. Με την υπ' αριθ. 4/2008 οικοδομική άδεια και την αναθεώρηση αυτής (υπ' αριθ.006/2012) ανακαινίσθηκαν στο σύνολό τους και διατηρούνται σε αυτή τη μορφή έως σήμερα. Η τελική δόμηση και κάλυψη του τμήματος αυτού ανέρχεται στα 3.395,62 τ.μ.



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

- Το **“club house”** το οποίο κατασκευάστηκε με την ίδια άδεια κατασκευής των καμπανών του 1960 και είχε ως σκοπό την εξυπηρέτηση των ενοίκων τους. Με την υπ' αριθ. 5/2004 άδεια το κτίσμα αυτό ανακαινίσθηκε και λειτουργεί σήμερα ως αυτόνομο εστιατόριο. Αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και έναν (1) όροφο. Η κάλυψή του ανέρχεται στα 731,29 τ.μ. και η δόμησή του στα 850,41 τ.μ.
- Το **Snack Bar “Μούσες”** ένα διώροφο κτίσμα με κάλυψη 230,44 τ.μ., συνολικής επιφάνειας 304,00 τ.μ., από το οποίο έχει νομιμοποιηθεί με την άδεια υπ. αριθ. 13/1996 τμήμα δόμησης 153,00 τ.μ.
- Τα **κτίρια λουτρικών εγκαταστάσεων** τα οποία κατασκευάστηκαν το 1960 σύμφωνα με την οικοδομική άδεια 6859/1960. 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. Εντός των ορίων της ιδιοκτησίας, η συνολική τους κάλυψη είναι 1.818,62 τ.μ. και η δόμηση 1.316,58 τ.μ.
- Το κτίριο της **κεντρικής εισόδου** αρχικά κατασκευάστηκε το 1960 με την άδεια κατασκευής του συγκροτήματος καμπανών (13549/20.10.1960) και στην συνέχεια με την άδεια 1/2008 ανακαινίσθηκε στην σημερινή της μορφή. Έχει κάλυψη 84,24 τ.μ. και δόμηση 31,68 τ.μ.
- Οι **αθλητικές εγκαταστάσεις και η αίθουσα μελών τένις**. Κατασκευάστηκε το 1994 και νομιμοποιήθηκε με την άδεια 27/2001 μετά από την εξαίρεση από κατεδάφιση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1512/85, άρθρο 8, παρ. 8, 5). Στο τμήμα αυτό προσδίδεται κάλυψη και δόμηση 172,53 τ.μ.
- Το **υπόγειο κτίριο** κάτω από το γήπεδο τένις κατασκευής 1971 με άδεια οικοδομής την 17539/1971. 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" νομιμοποιήθηκαν με την άδεια του 2004 και έχουν κάλυψη και δόμηση 38,10 τ.μ. και 19,20 τ.μ. αντίστοιχα. Βρίσκονται όμως εντός ζώνης αιγιαλού και εκτός ορίων ιδιοκτησίας, οπότε για το παρόν ΕΣΧΑΔΑ θεωρούνται κατεδαφιστέα.

- Ο **υποσταθμός της ΔΕΗ** στο λόφο πίσω από το ξενοδοχείο "ΝΑΥΣΙΚΑ – WESTIN". Νομιμοποιήθηκε με την άδεια του 2004 και έχει δόμηση και κάλυψη 4,40 τ.μ.

- Το **BAR 37** στην παραλία των καμπανών ανακαινίσθηκε με την άδεια 1/2008 και έχει κάλυψη και δόμηση 77,65 τ.μ.

- Το **ελικοδρόμιο** στη ΝΔ πλευρά του οικοπέδου έκτασης 1.256 τ.μ. 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 καμπανών, 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 ογκολίθους μήκους 30μ. περίπου.

- Το **εσωτερικό οδικό δίκτυο, θέσεις στάθμευσης και τρεις κόμβους εισόδου, εκ των οποίων χρησιμοποιείται μόνο ο Β.**

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

2.3.2 ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ ΔΟΜΗΣΗΣ & ΚΑΛΥΨΗΣ

Η ακριβής έκταση του κτισμένου χώρου εντός της έκτασης, αποτελείται από το σύνολο:

- των χώρων κύριας χρήσης προσμετρούμενων στον Σ.Δ. κατασκευασμένων βάσει εγκεκριμένης οικοδομικής αδείας,

- των χώρων κύριας χρήσης προσμετρούμενων στον Σ.Δ. κατασκευασμένων εκτός οικοδομικής αδείας (αυθαίρετα),

- των χώρων βοηθητικής ή και κύριας χρήσης μη προσμετρούμενων στον Σ.Δ. (βάσει πολεοδομικής νομοθεσίας) κατασκευασμένων βάσει εγκεκριμένων οικοδομικών αδειών.

- των χώρων βοηθητικής χρήσης μη προσμετρούμενων στον Σ.Δ. (βάσει πολεοδομικής νομοθεσίας) κατασκευασμένων εκτός εγκεκριμένων αδειών (αυθαίρετα),
- των μη υλοποιημένων χώρων των οποίων η οικοδομική άδεια βρίσκεται στο στάδιο της τελικής έγκρισης.

Στις εγκεκριμένες άδειες αποτυπώνονται υλοποιημένοι χώροι με δόμηση **49.274,80 τ.μ.** με κάλυψη 25.505,02 τ.μ., μη υλοποιημένος υπόγειος χώρος με χρήση συνεδριακού κέντρου δόμησης και κάλυψης **2.934,00 τ.μ.**, καθώς και χώροι όπως υπόγειες αποθήκες, Η/Μ χώροι και parking, μη προσμετρούμενοι στον Σ.Δ. αλλά νόμιμα κατασκευασμένοι που αντιστοιχούν σε έκταση δόμησης 18.611,33 τ.μ. και κάλυψης 1.290,00 τ.μ..

Μέρος των κατασκευών εκτός αδειών (προσμετρούμενων και μη) βρίσκεται: εντός των κτιριακών εγκαταστάσεων των νόμιμα υφιστάμενων κατασκευών, είτε λόγω αλλαγής χρήσης είτε λόγω νέων κατασκευών σε επέκταση των υφιστάμενων, σε μεμονωμένες κατασκευές διάσπαρτες στην έκταση του ακινήτου.

Οι αυθαίρετοι χώροι που προσμετρούν στον Σ.Δ. του ακινήτου αντιστοιχούν σε υπέρβαση δόμησης **5.705,43 τ.μ.** και κάλυψης 2.333,57 τ.μ.. Οι αυθαίρετοι χώροι που δεν προσμετρούν στον Σ.Δ. αντιστοιχούν σε επιπρόσθετη εκμετάλλευση 3.564,12 τ.μ. και κάλυψη επί εδάφους 237,86 τ.μ.

- Η υφιστάμενη **μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση** εντός του ακινήτου (βάσει του Π.Δ. 01-03-2004) είναι: $301.864,99 \text{ τ.μ.} \times 0,20 = \mathbf{60.373 \text{ τ.μ.}}$. Η υφιστάμενη δόμηση που μετράει στο συντελεστή δόμησης είναι: $49.274,80 \text{ τ.μ.} + 2.934,00 \text{ τ.μ.} + 5.705,43 \text{ τ.μ.} = \mathbf{57.914,23 \text{ τ.μ.}}$. **Αν συνυπολογιστούν και οι υπόλοιπες κατασκευές που δεν προσμετρώνται στο Σ.Δ. αλλά υφίστανται ως όγκοι στο συνολικό δομημένο περιβάλλον της περιοχής, τότε το συνολικό εμβαδό των υφιστάμενων κατασκευών ανέρχεται (βάσει της ανωτέρω ανάλυσης) σε: $77.155,68 \text{ τ.μ.}$, δηλαδή $16.782,68 \text{ τ.μ.}$ παραπάνω από τη μέγιστη επιτρεπόμενη θεσμοθετημένη δόμηση των $60.373,00 \text{ τ.μ.}$**

- Όσον αφορά στην μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη εντός του ακινήτου (βάσει του Π.Δ. 01-03-2004) είναι:

$301.864,99 \text{ τ.μ.} \times 0,10 = \mathbf{30.186,49 \text{ τ.μ.}}$

Η υφιστάμενη κάλυψη που προσμετράται στο ποσοστό κάλυψης είναι: $25.505,02 \text{ τ.μ.} + 2.934,00 \text{ τ.μ.} + 2.333,57 \text{ τ.μ.} = \mathbf{30.772,59 \text{ τ.μ.}}$

Αν συνυπολογιστούν και οι υπόλοιπες κατασκευές που δεν προσμετρώνται στο ποσοστό κάλυψης αλλά υφίστανται ως όγκοι στο συνολικό δομημένο περιβάλλον της περιοχής, τότε η συνολική κάλυψη των υφιστάμενων κατασκευών ανέρχεται (βάσει της ανωτέρω ανάλυσης) σε: $29.366,45 \text{ τ.μ.}$ δηλαδή $820,04 \text{ τ.μ.}$ λιγότερα από τη μέγιστη επιτρεπόμενη θεσμοθετημένη κάλυψη των $30.186,49 \text{ τ.μ.}$

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα υφιστάμενα υλοποιημένα μεγέθη δόμησης και κάλυψης στην έκταση του ακινήτου του Αστήρα Βουλιαγμένης.

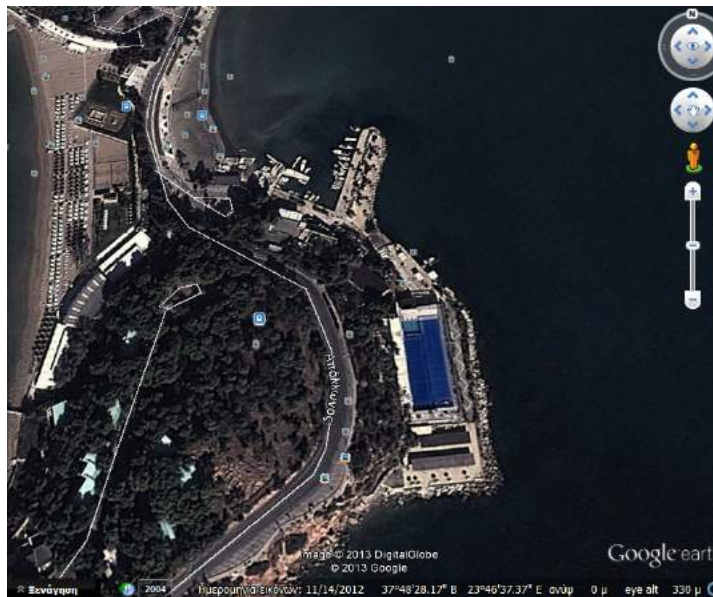
Α/Α		ΧΩΡΟΙ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΜΕΝΟΙ ΣΤΟ Σ.Δ. ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ		ΧΩΡΟΙ ΜΗ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΜΕΝΟΙ ΣΤΟ Σ.Δ. ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ		ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ					
		ΒΑΣΕΙΣ ΕΠΕΚΡΕΜΜΕΝΗ ΟΙΚ. ΛΑΤΙΝ		ΑΝΩΔΕΤΕΣ ΚΑΤΑΚΕΥΕΣ		ΒΑΣΕΙΣ ΕΠΕΚΡΕΜΜΕΝΗ ΟΙΚ. ΛΑΤΙΝ		ΑΝΩΔΕΤΕΣ ΚΑΤΑΚΕΥΕΣ			
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)		
ΚΤΙΡΙΑΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ		ΚΑΛΥΨΗ	ΔΟΜΗΜΕΝΗ	ΚΑΛΥΨΗ	ΔΟΜΗΜΕΝΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΠΙ ΔΑΠΕΔΟΥ	ΕΜΒΕΛΕΜΜΕΝΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΠΙ ΔΑΠΕΔΟΥ	ΕΜΒΕΛΕΜΜΕΝΗ	ΚΑΛΥΨΗ	ΕΜΒΕΛΕΜΜΕΝΗ
01	ΔΟΥΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Β (ΑΠΟΔΑΔΩΝ)	363,35	241,73							363,35	241,73
02	ΕΠΙΘΑΛΠ ΔΟΥΤΡΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	16,77	10,78	0,00	36,08					16,77	86,26
03	ΔΟΥΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Α (ΑΡΤΕΜΙΣ)	1.438,50	1.074,10	0,00	36,20					1.438,50	1.110,30
04	ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΠΡΟ ΑΠΟΤΙΣ ΔΟΥΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚ. Α.		22,00		22,00					22,00	22,00
05	Ν/Μ ΣΠΡΟΙ ΠΡΟ ΑΠΟΤΙΣ ΔΟΥΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚ. Α.							24,76	24,76	24,76	24,76
06	ΔΕΣΑΜΕΝΗ ΥΓΡΑΕΡΙΟΥ					0,00	0,00			0,00	0,00
07	23 ΚΤΡΙΑ ΚΑΜΠΑΛΩΝ	3.189,80	3.189,80	66,78	66,78					122,75	3.256,58
08	ΦΩΦ. ΚΑΜΠΑΛΩΝ Β	39,56	93,56							93,56	93,56
09	Η/Ζ ΚΑΜΠΑΛΩΝ			38,20	38,20			6,00	6,00	44,20	44,20
10	Ν/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΚΑΜΠΑΛΩΝ - ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΣ ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ	50,40	50,40							50,40	50,40
11	ΔΕΣΑΜΕΝΗ ΥΓΡΑΕΡΙΟΥ					0,00	0,00			0,00	0,00
12	CLUB HOUSE ΚΑΜΠΑΛΩΝ	731,29	890,41	65,00	65,00					168,90	796,29
13	ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΙΣΟΔΟΣ	84,24	31,69							84,24	31,69
14	ΔΕΣΑΜΕΝΗ ΥΓΡΑΕΡΙΟΥ					0,00	0,00			0,00	0,00
15	ΒΑΛ. 37	77,65	77,65							77,65	77,65
16	ΦΩΦ. ΚΑΜΠΑΛΩΝ Α	59,80	59,80							59,80	59,80
17	ΔΕΣΑΜΕΝΗ ΥΓΡΑΕΡΙΟΥ					0,00	0,00			0,00	0,00
18	ΤΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΑΡΙΩΝ - ΕΡΩΤΗΡΙΚΗ ΠΙΣΙΝΑ - SPA	3.767,80	43.465,80	75,31	432,18			0,00	1.853,50	3.847,11	15.761,30
19	ΑΝΟΙΚΤΗ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗ ΔΕΣΑΜΕΝΗΣ ΑΡΙΩΝΑ - ΜΗΚΑΝΟΣΤΑΣΙΟ					0,00	0,00			0,00	0,00
20	Η/Ζ ΑΡΙΩΝΑ							79,00	79,00	79,00	79,00
21	ΥΠΟΣΤΕΓΙΟ ΣΤΑΣΗΣ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ							18,35	18,35	18,35	18,35
22	ΑΠΟΔΥΤΗΡΙΑ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗΣ ΔΕΣΑΜΕΝΗΣ ΑΡΙΩΝΑ	78,37	78,37	16,18	16,18					94,55	94,55
23	Ν/Μ ΚΑΙΜΑΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΑΡΙΩΝΑ			125,33	125,33					125,33	125,33
24A	ΤΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΝΑΥΤΙΚΑ - WEST-IN	6.368,71	17.423,27	602,35	2.235,45	0,00	6.249,00	0,00	898,25	6.971,00	26.782,48
24B	PARKING ΤΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΝΑΥΤΙΚΑ WEST-IN			3,25	3,25	0,00	3.328,08			3,25	3.332,33
25	ΑΝΟΙΚΤΗ ΠΙΣΙΝΑ ΤΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΝΑΥΤΙΚΑ - WEST-IN					0,00	0,00			0,00	0,00
26	ΔΕΣΑΜΕΝΗ ΥΓΡΑΕΡΙΟΥ					0,00	0,00			0,00	0,00
27	Ν/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΤΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΝΑΥΤΙΚΑ-WESTIN								142,45	0,00	142,45
28	ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΛΙΚΟΔΕΡΜΙΟΥ	4,40	4,40							4,40	4,40
29	ΑΝΟΙΚΤΗ ΔΕΣΑΜΕΝΗ ΝΕΡΩΝ								36,20	0,00	36,20
30	SNACK BAR "3 ΜΟΥΣΕΣ"	230,44	193,03	0,00	198,24					230,44	311,24
31	ΥΠΟΓΕΙΑ ΔΕΣΑΜΕΝΗ ΠΥΡΟΣΒΕΣΕ					640,00	640,00			640,00	640,00
32	Ν/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΑΙΩΛΙΟΥ			5,30	5,30					5,30	5,30
33	ΑΙΩΛΙΟΣ			481,23	481,23					506,98	506,98
34	W.C. ΑΙΩΛΙΟΥ			58,12	58,12			25,75	25,75	72,12	72,12
35	ΤΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ	6.764,00	12.080,15	75,00	532,79		7.947,25	14,00	14,00	6.839,00	20.560,19
36	ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ					650,00	650,00			650,00	650,00
37	ΚΤΙΡΙΟ ΜΕΛΩΝ TENNIS	172,53	172,53	10,87	10,87					183,40	183,40
38	ΑΠΟΔΥΤΗΡΙΑ TENNIS CLUB	208,69	0,00							208,69	0,00
39	ΤΡΑΠΕΖΑ-ΔΙΟΙΚΗΣΗ	1.802,40	194,82	329,44	1.076,92					2.131,84	1.271,74
40	ΔΕΣΑΜΕΝΗ ΝΕΡΟΥ - Ν/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ							70,00	70,00	70,00	70,00
41	ΘΕΡΜΟΚΗΠΕΑ			232,35	232,35					232,35	232,35
42	ΙΣΟΡΟΚ			37,35	37,35					37,35	37,35
43	ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΔΕΗ			73,45	73,45					73,45	73,45
44	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ ΕΙΣΟΔΟΣ			12,10	12,10					12,10	12,10
ΣΥΝΟΛΟ		35.505,00	69.274,80	2.343,52	5.705,43	3.240,00	18.611,34	247,80	3.564,12	29.366,45	77.155,68
				27.336,50	34.360,23					22.175,48	

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, κίοσκια και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης οχημάτων και σκαφών. Ο περιβάλλων χώρος είναι διαμορφωμένος με διαδρομές για οχήματα και πεζούς και με περιοχές στάσης με κίοσκια και καθιστικά. Η γενική κατάσταση των εγκαταστάσεων και παροχών κρίνεται επαρκής και ασφαλής για το κοινό. Αποτελεί ιδιοκτησία του δημοσίου που είναι παραχωρημένη στο Ν.Ο. Βουλιαγμένης.



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.

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.

Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις στη σημερινή τους μορφή δεν κρίνονται ικανές να ικανοποιήσουν πιθανή αύξηση στον αριθμό των σκαφών προς ελλιμενισμό ή ανάγκη για πιο σύγχρονες παροχές υψηλότερου επιπέδου, ακόμα και για τον σημερινό φόρτο ελλιμενισμού.

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 του μικροπεριβάλλοντος 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 οικοτόποι 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»**

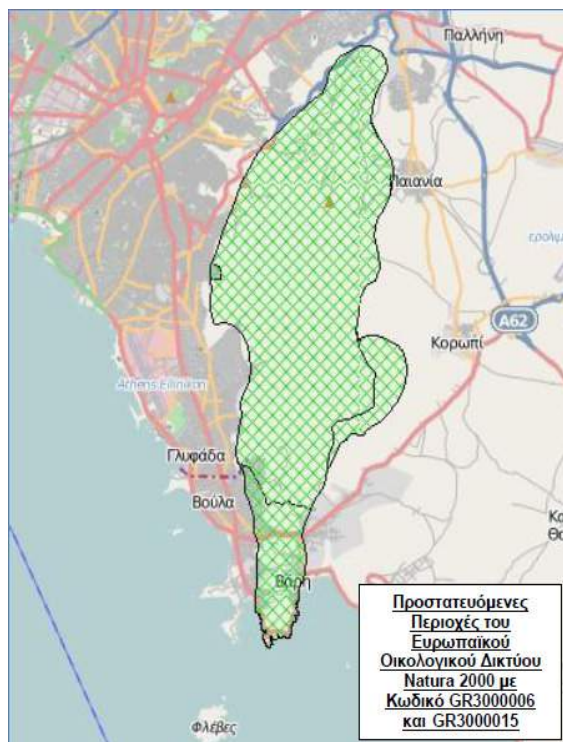
Η περιοχή εντοπίζεται σε απόσταση περί των τεσσάρων χιλιομέτρων (4 χλμ.) από τα όρια της άμεσης περιοχής μελέτης.

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.



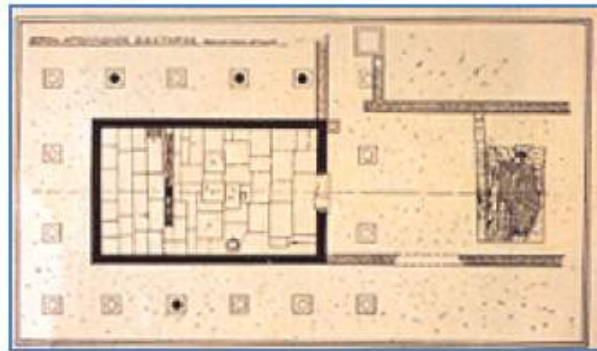
Εικόνα 2.9: Χάρτης προστατευόμενων περιοχών στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

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 βάσει του ΦΕΚ 350 ΑΑΠ/04-10-2013 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 Πausanias) «Ζωστήρας» οφείλει το όνομά του στη ζώνη της Λητούς.

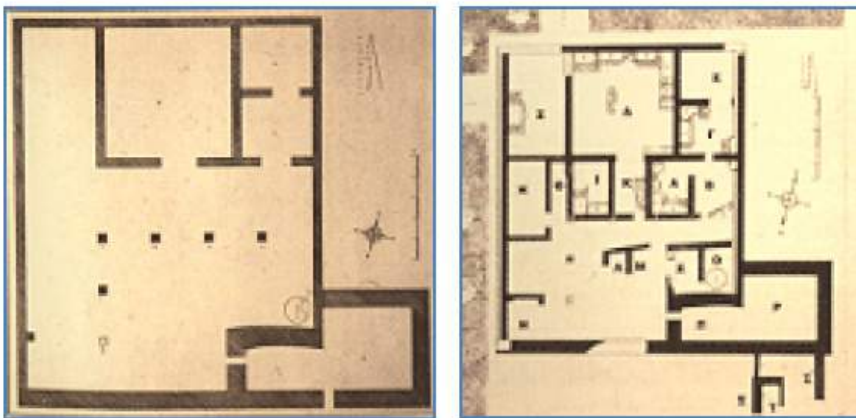


Εικόνα 2.10: Κάτοψη του ναού του Απόλλωνα Ζωστήρα (πηγή: Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.)

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.

ζ. 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 Καβουρίου (πηγή: Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.)

Τέλος, ο **κηρυγμένος** αρχαιολογικός χώρος του Ναού Απόλλωνος Ζωστήρος αλλά και οι πρωτοελλαδικές αρχαιότητες και η αρχαία Δεξαμενή που εντοπίζονται στην περιοχή μελέτης, δεν αποτελούν κηρυγμένα μνημεία. Σε αυτό το σημείο αξίζει να επισημανθεί ότι, σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ, κατά την υλοποίηση του σχεδίου ο κηρυγμένος ναός και η ζώνη προστασίας του θα παραμείνουν **αμετάβλητα** καθώς η περιοχή έχει ήδη καθοριστεί ως **ζώνη αρχαιολογικού χώρου** από τις προτεινόμενες χρήσεις.

Κατά το σχεδιασμό της ανάπτυξης του σχεδίου διερευνήθηκαν **τέσσερις (4) εναλλακτικές λύσεις**, με κύριο στόχο να βρεθεί η βέλτιστη τόσο περιβαλλοντικά όσο και οικονομικά λύση η οποία θα αποτελέσει και τον προτεινόμενο τρόπο σχεδιασμού του σχεδίου. Αυτές οι τέσσερις (4) εναλλακτικές δυνατότητες αφορούν στον προσδιορισμό πλαισίου ανάπτυξης του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος του Αστέρα Βουλιαγμένης που αποσκοπεί στην τεκμηρίωση μιας επιλογής που αναμφίβολα θα αποδώσει στο Ακίνητο μια βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα και κατ' επέκταση την αξιοποίησή του που θα συνιστά λόγο έντονου δημοσίου ενδιαφέροντος (κατά τη σχετική ορολογία του άρθρου 10, παρ. 1, του Ν. 3986/2011).

Αυτές οι τέσσερις (4) εναλλακτικές δυνατότητες που εξετάστηκαν είναι οι κάτωθι:

3.1. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ (ΜΗΔ) ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

(αφορά τόσο την περίπτωση “do nothing”, όσο και την περίπτωση “business as usual”). Ειδικότερα:

3.1.1. Μηδενική Επέμβαση – Do Nothing

Με την Μηδενική Επέμβαση (Do Nothing), ο χαρακτήρας του ακινήτου διατηρείται ως έχει, επί της ουσίας τουριστικός και η μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση του ακινήτου είναι αυτή της λειτουργίας των δύο ξενοδοχειακών μονάδων, ενώ το ξενοδοχείο της Αφροδίτης παραμένει εγκαταλελειμμένο, εξακολουθώντας να αποτελεί παράγοντα πιέσεων στο φυσικό περιβάλλον του ακινήτου. Δεν προβλέπονται επεμβάσεις αναβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος και διατηρούνται οι αποψιλωμένες και υποβαθμισμένες περιβαλλοντικά περιοχές του ακινήτου (π.χ. περιοχή ελικοδρομίου, δυτικό τμήμα ακινήτου κ.λπ.). Από την εικόνα της σημερινής κατάστασης δεν προκύπτει ανανέωση των υπαρχόντων φυτοκοινωνιών, αλλά συνέχιση της υποβάθμισης αυτών.

3.1.2 Μηδενική Επέμβαση – Business as usual

Με την Μηδενική Επέμβαση (Business as usual), ο χαρακτήρας του ακινήτου διατηρείται ως έχει, διατηρώντας τη χρήση της περιοχής ως έχει σήμερα κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 2, παρ. 4 του ΠΔ 1.3.2004 (ΦΕΚ254/Δ/2004). Βάσει αυτών, τα κτίρια καθώς και ο περιβάλλον χώρος τους θα παραμείνουν ως έχουν σήμερα με μόνες δυνατές επεμβάσεις αυτές του εκσυγχρονισμού και της εξυγίανσης (η δυνατότητα που δίδεται από το άρθρο 2. παρ.4. του ΠΔ είναι η «ανακαίνιση των νομίμως υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων»).

Δεδομένης της υφιστάμενης κατάστασης, αυτό συνεπάγεται συνέχιση λειτουργίας όλων των ενεργών καταλυμάτων, επαναλειτουργία του υφιστάμενου ξενοδοχείου στο σύνολο των εγκαταστάσεων του με αξιοποίηση του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου της Αφροδίτης. Αξίζει να σημειωθεί σε αυτό το σημείο ότι βάσει των διατάξεων του Διατάγματος δίδεται η **δυνατότητα ανακαίνισης** και όχι κατεδάφισης και εκ νέου κατασκευής του ξενοδοχείου της Αφροδίτης, το οποίο με τις σημερινές συνθήκες αδυνατεί να προσεγγίσει την ποιότητα ενός καταλύματος 5 αστέρων και ως εκ τούτου να καταστεί ισοδύναμο των άλλων δύο ξενοδοχειακών μονάδων εντός του ακινήτου και επενδυτικά βιώσιμο.

Με τον τρόπο αυτό δεν αναμένεται να υλοποιηθεί καμία ουσιαστική ανάπτυξη στο Ακίνητο, η οποία συνεπάγεται την περαιτέρω σταδιακή απαξίωση του συγκροτήματος του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» και πιθανόν και της ευρύτερης περιοχής. Τυχόν δε εγκατάλειψη και άλλων εγκαταστάσεων εκτός της «Αφροδίτης» θα αυξήσει αντίστοιχα και την περιβαλλοντική βλάβη που ήδη υφίσταται στο 1/3

περίπτου του ακινήτου. Από κοινωνικο-οικονομικής άποψης, η μηδενική λύση δεν επιφέρει θετικές επιπτώσεις το οποίο αποτελεί και το στόχο του παρόντος προγράμματος-σχεδίου. Επιπλέον, αξίζει να τονιστεί ότι η μηδενική λύση δεν εξασφαλίζει ότι το περιβάλλον θα παραμείνει αμετάβλητο και ανεπηρέαστο.

3.2 ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΓΙΣΤΗΣ (ΜΕΓ) ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ (Κ2) ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ

Η Εναλλακτική Δυνατότητα Μέγιστης (ΜΕΓ) Επέμβασης βασίζεται στην αλλαγή της χρήσης γης από ζώνη 2δ κατά το ΠΔ του 2004 (ΦΕΚ 254Δ/2004) σε ζώνη (Κ2) ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ κατά τον Ν.4269/2014 (ΦΕΚ142Α/28.6.2014), όπως αυτή αντικατέστησε τη ζώνη αμιγούς κατοικίας βάση του Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ166Δ/6.3.1987), με διατήρηση του Σ.Δ. σε 0,20 και του ποσοστού κάλυψης στο 10%. Οι ζώνες προστασίας κατά το ΦΕΚ 254Δ/2004 διατηρούνται και διευρύνονται.

Σύμφωνα με αυτή την εναλλακτική λύση, κύρια χρήση είναι αυτή της κατοικίας και μόνον. Προβλέπονται επίσης και βοηθητικές προς αυτήν χρήσεις, όπως εμπορικών καταστημάτων, εστίασης, αναψυκτηρίων και αθλητικών εγκαταστάσεων. Προβλέπεται η παύση της λειτουργίας όλων των υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων, η διατήρηση όλων των κτιριακών υποδομών που βρίσκονται εντός ζώνης αιγιαλού και η μετατροπή τους σε κατοικία – διαμερίσματα, η απομάκρυνση όλων των υπόλοιπων κτιριακών υποδομών και τέλος η κατασκευή στο σύνολο της έκτασης κατοικιών με τη μορφή μικρών συγκροτημάτων ή αυτόνομων κατοικιών με περιβάλλοντα χώρο αποκλειστικής χρήσης.

Η εφαρμογή αυτής της εναλλακτικής λύσης προσδίδει στο ακίνητο του Αστέρα Βουλιαγμένης πληθυσμιακή πυκνότητα που προσεγγίζει αυτήν του κέντρου της Βουλιαγμένης πράγμα που υποδηλώνει ότι αυτή η εναλλακτική λύση επιβάλλεται να απορριφθεί, γιατί επιφέρει αναμφισβήτητο μεγάλο πληθυσμιακό φόρτο στην ευρύτερη περιοχή και θα προκαλέσει δυσανάλογους φόρτους στα υφιστάμενα δίκτυα και στις παροχές που λειτουργούν ήδη ή προβλέπονται για την περιοχή.

Τέλος, χαρακτηρίζεται ως μη συμφέρουσα επενδυτικά, καθώς δεν σημειώνεται αντίστοιχου μεγέθους ζήτηση για μόνιμη κατοικία στην περιοχή. Πέραν των επιπτώσεων που θα έχει η ανάπτυξη αυτή στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου, μία επέμβαση τέτοιας κλίμακας θα ήταν ολέθρια και για την ίδια την περιοχή μελέτης. Το φυσικό τοπίο αναπόφευκτα θα καταστραφεί, προκειμένου να εγκατασταθούν οι νέες κτιριακές εγκαταστάσεις και τα απαραίτητα για την εξυπηρέτησή τους δίκτυα (οδικά, ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεφωνίας κ.λπ.).

3.3 ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΓΙΣΤΗΣ (ΜΕΓ) ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ (ΤΑ) ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

(όπου παρουσιάζεται η πρόταση εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ για την οποία γνωμοδότησε το Ε' Τμήμα του ΣτΕ – Γνωμοδότηση υπ' αρ. 28/2015)

Πρόκειται ουσιαστικά για την προηγούμενη πρόταση του ΕΣΧΑΔΑ, για την οποία η Διεύθυνση Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής είχε αποστείλει την αρ. πρωτ. 201225/18-11-2013 Εισήγησή της προς το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής. Επί της προηγούμενης πρότασης του ΕΣΧΑΔΑ έχει γνωμοδοτήσει το Ε' Τμήμα του ΣτΕ με την υπ' αρ. 28/2015 γνωμοδότησή του. Η παράθεση/εξέταση της εν λόγω εναλλακτικής λύσης γίνεται ώστε να καταστεί δυνατή η σύγκρισή της με την νέα προτεινόμενη επέμβαση, η οποία έχει λάβει υπόψη την γνωμοδότηση του ΣτΕ και παρουσιάζεται στο κεφάλαιο 4 της παρούσας εισήγησης.

Η πρόταση στηρίζεται σε ήπια ανάπτυξη του ακινήτου με μέγιστη συνολική δόμηση αρκετά μικρότερη από τη μέγιστη επιτρεπόμενη που προσδίδει στο ακίνητο

ο υφιστάμενος Σ.Δ. (0,20). Από το σύνολο των 60.885,83 τ.μ. (μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση βάσει του Π.Δ. 01-03-2004 (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004), με την πρόταση αυτή, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι το πολύ 56.500,00 τ.μ. Στη συγκεκριμένη επέμβαση διατηρείται χαμηλή (κατά το δυνατόν) και η κάλυψη, αφού μέρος των παραθεριστικών κατοικιών – διαμερισμάτων δύναται να τοποθετηθεί στις υφιστάμενες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, με αποτέλεσμα να μην δομείται μεγάλος αριθμός νέων παραθεριστικών κατοικιών που θα καταλάμβαναν ελεύθερο χώρο, καταργώντας το υφιστάμενο πράσινο.

Βασίζεται επίσης στην εισαγωγή παρέκκλισης χρήσης γης από ζώνη 2δ κατά το ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004 σε ζώνη (ΤΑ) ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ– ΑΝΑΨΥΧΗΣ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ βάσει του Ν.4269/2014 (ΦΕΚ142/Α/28.6.2014), όπως αυτή αντικατέστησε τη ζώνη τουρισμού - αναψυχής βάση Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987), διατηρώντας τον Σ.Δ. σε 0.20 και το ποσοστό κάλυψης στο 10%. Οι ζώνες προστασίας κατά το ΦΕΚ 254Δ/2004 διατηρούνται και διευρύνονται, ενώ γίνεται χρήση των διατάξεων του Ν.4179/2013 (ΦΕΚ 175/Α/8.8.2013).

Βασικά στοιχεία της πρότασης ήταν:

1. Η προτεινόμενη δόμηση δεν υπερβαίνει το Σ.Δ.: 0,20 και η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 0,10.
2. Τα επιτρεπόμενα μεγέθη υπολογίζονται σε έκταση οικοπέδου, όπως αυτή φαίνεται στις εγκεκριμένες άδειες, ενώ τα πραγματοποιημένα και προτεινόμενα σε έκταση οικοπέδου βάσει πρόσφατης τοπογράφησης, το οποίο είναι κατά περίπου 3στρ. μικρότερο.
3. Η πραγματοποιούμενη δόμηση και κάλυψη, όπως εμφανίζεται στον πίνακα, αφορά σε χώρους κύριας χρήσης (εντός και εκτός οικ. αδειών), προσμετρούμενους στο Σ.Δ. και την κάλυψη, όπως αυτά υπολογίζονται βάσει του ισχύοντος πολεοδομικού κανονισμού.

Συνοπτικά, οι επιτρεπόμενες χρήσεις ήταν:

1. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ, με δόμηση **τουλάχιστον 17.000,00 τ.μ.**

Δίνεται η δυνατότητα διατήρησης και εκσυγχρονισμού τουλάχιστον μίας εκ των υφιστάμενων εν ενεργεία ή όχι μονάδων ή εναλλακτικά η κατεδάφιση αυτών και δημιουργία νέων. Οι τουριστικές εγκαταστάσεις, νέες ή υφιστάμενες μπορούν να λειτουργούν βάσει των διατάξεων του Ν.4179/2013 ως «Ξενοδοχεία Συνιδιοκτησίας» (condohotels).

2. ΚΑΤΟΙΚΙΑ με **μέγιστη δόμηση 39.000,00 τ.μ.** και μέγιστο πλήθος 100 αυτόνομων παραθεριστικών κατοικιών, με τη μορφή διαμερισμάτων στις υφιστάμενες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις που αλλάζουν χρήση, με τη μετατροπή των υφιστάμενων καμπανών του ΑΡΙΩΝΑ σε κατοικία (με τη δυνατότητα επέκτασης καθ' ύψος εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος κάλυψής τους) είτε με την μορφή μεμονωμένων πολυτελών κατοικιών ισόγειων ή δύο ορόφων με διακριτό περιβάλλοντα χώρο.

3. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ **Μέγιστη δόμηση 500,00 τ.μ.** όχι σε ένα ενιαίο κτίριο. Δεν δίνεται η δυνατότητα κατασκευής εμπορικού κέντρου, αλλά μόνο μικρών διάσπαρτων εμπορικών καταστημάτων για την εξυπηρέτηση των ξενοδοχείων και των κατοίκων.

4. ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ **Μέγιστη δόμηση 800,00 τ.μ.** για χώρους εκτός ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων το πολύ σε 2 αυτόνομα εστιατόρια.

5. ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΑ **Μέγιστη δόμηση 1.300,00 τ.μ.**, η οποία μπορεί να καλυφθεί είτε με την διατήρηση των υφιστάμενων χώρων στις εν λειτουργία λουτρικές εγκαταστάσεις, ή με απομάκρυνση αυτών και δημιουργία νέων.

- 6 ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

- 7 ΚΤΙΡΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΡΟΝΟΙΑΣ

8 ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΓΗΠΕΔΑ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΧΡΙ 3,5 ΤΟΝΩΝ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ

9 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΚΤΟΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ Δίδεται η δυνατότητα διατήρησης των υφιστάμενων ή η απομάκρυνση τους και η δημιουργία νέων.

10 ΕΛΙΚΟΔΡΟΜΙΟ (ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ)

Το σύνολο της δόμησης εντός του ακινήτου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 56.500,00 τ.μ.

Στην προσπάθεια προστασίας του φυσικού τοπίου αλλά και της πολιτιστικής κληρονομιάς του ακινήτου, η πρόταση προτείνει την δημιουργία Ζωνών προστασίας εντός της έκτασης, με σκοπό την αύξηση της έκτασης που από το διάταγμα του 2004 προστατευόταν από κάθε είδους δόμηση και αλλοίωση. Έτσι προτείνεται η δημιουργία των ακόλουθων Ζωνών:

ΖΩΝΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ [όπως ορίζεται από το Π.Δ.1.3.2004 (ΦΕΚ254Δ/5.3.2004)]

ΖΩΝΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ (κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι)

ΖΩΝΗ ΠΡΑΣΙΝΟΥ (νέες ζώνες πρασίνου εντός του ακινήτου όπου απαγορεύεται η δόμηση)

ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΤΙΟΥ ΤΟΠΙΟΥ (με μέτρα αυξημένης προστασίας του φυσικού τοπίου στο εσωτερικό της έκτασης και στο όριο αυτής προς την ακτογραμμή

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι το εμβαδόν της έκτασης στο οποίο δεν θα επιτρέπεται κανενός είδους επέμβαση και δόμηση ανέρχεται σε 140 στρέμματα περίπου (δηλ. 47% της συνολικής έκτασης του Ακινήτου), έναντι 61,5 στρέμματα περίπου που προβλέπονται από το Π.Δ.1.3.2004 (ΦΕΚ254Δ/5.3.2004).

Επί της ανωτέρω πρότασης, το Ε΄ Τμήμα του ΣτΕ γνωμοδότησε με την υπ' αρ. 28/2015 γνωμοδότηση ότι «το σχέδιο, ως έχει, δεν προτείνεται νομίμως κατά το μέρος που επιτρέπει τη χρήση κατοικίας εκτός των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας, ήτοι σε αυτοτελείς κατοικίες με τη διαμόρφωση και ανακατασκευή υφιστάμενων κτισμάτων και με την ανέγερση νέων κατοικιών, καθώς και κατά το μέρος που επιτρέπει τη δόμηση σε αδόμητες επιφάνειες της χερσονήσου του Μικρού Καβουρίου».

4.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Λαμβάνοντας υπόψη την υπ' αρ. 28/2015 γνωμοδότηση του Ε' Τμήματος του ΣΤΕ αλλά και τις εναλλακτικές λύσεις που παρουσιάστηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο της παρούσας εισήγησης, προκρίνεται ως προτεινόμενη λύση η επιλογή της **Δυνατότητας Μεσαίας (ΜΕΣ) ή Ήπιας Επέμβασης**, όπως αναλύεται στη συνέχεια.

Η Εναλλακτική Δυνατότητα Μεσαίας Επέμβασης (**Προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ**) βασίζεται στην χωροθέτηση χρήσεων **ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**, του άρθρου 19 του Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ142/Α/28.6.2014), οι οποίες αποτυπώνονται επιπλέον τόσο στο άρθρο 11 παρ. Β.1 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152Α'/1.7.2011) όσο και στο άρθρο 8 του Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ'/1987), διατηρώντας τον Σ.Δ. μικρότερο από 0.20 και το ποσοστό κάλυψης στο 10%, ενώ η ζώνη 1α απόλυτης προστασίας κατά το ΦΕΚ 254Δ/2004 διατηρείται και επαυξάνεται με τη δημιουργία και νέων ζωνών προστασίας.

Ειδικότερα, από τις χρήσεις **ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ** προκρίνονται ορισμένες χρήσεις. Όπως προαναφέρθηκε, η θέσπιση των χρήσεων αυτών διενεργείται σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 5 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152Α'/1.7.2011), που προβλέπει ότι «...μπορεί... να καθορίζονται ειδικοί όροι χρήσεως και δόμησης για τα εντός σχεδίου πόλεως δημόσια ακίνητα του άρθρου 10 παράγραφος 2, ακόμη και κατά παρέκκλιση από τις τυχόν ισχύουσες στην περιοχή γενικές και ειδικές χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης» και συνάδει πλήρως με τις κατευθύνσεις του άρθρου 38 παρ. 27 του νέου ΡΣΑΑ (Ν. 4277/2014)»

Ενδεικτικά, στον πίνακα που ακολουθεί δίνεται η μετρική ανάλυση των στοιχείων κάλυψης και δόμησης της Εναλλακτικής Δυνατότητας Μεσαίας Επέμβασης (Προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ)

Ε ακινήτου = 301.864,99 τ.μ. (βάσει πρόσφατης τοπογράφησης – Φεβρουάριος 2014)								
	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ (Π.Δ. 1-3- 2004)		ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ Α ΜΕΓΕΘΗ (ΝΟΜΙΜΑ & ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ) ΠΟΥ ΠΡΟΣΜΕΤΡΩΝΤΑΙ ΣΤΟ Σ.Δ. & Π.Κ.		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΑΝ ΠΡΟΣΜΕΤΡΑΤΑ Ι ΣΤΟ Σ.Δ. ΚΑΙ ΣΤΟ Π.Κ.)		ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ (ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ ΗΠΙΑΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ)	
	τ.μ	Σ.Δ./Π.Κ	τ.μ	Σ.Δ./Π.Κ	τ.μ.		τ.μ	Σ.Δ./Π.Κ
ΔΟΜΗΣ Η	60.373,0 0	0,20	57.914,23	0,192	77.155,68		56.500,0 0	0,187
ΚΑΛΥΨ Η	30.186,4 9	10%	30.772,59*	10,2	29.366,45*		30.186,4 9	10%

(*): Η διαφορά στις τιμές οφείλεται στο γεγονός ότι εντός του ακινήτου βρίσκεται στο στάδιο της έκδοσης νέα οικοδομική άδεια για την κατασκευή υπογείου χώρου με χρήση συνεδριακού κέντρου κάτω από το χώρο των γηπέδων τένις, με δόμηση και κάλυψη 2.934,00m², που όμως ακόμα δεν έχει υλοποιηθεί. Αναλυτικότερος υπολογισμός παρατίθεται στις σελίδες 10 και 11 της παρούσας εισήγησης.

Πίνακας 4.1: Μετρική ανάλυση των στοιχείων κάλυψης και δόμησης της Εναλλακτικής
Δυνατότητας Μεσαίας Επέμβασης (Προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ)

4.2 ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

→Ο προσδιορισμός των περιτυπωμάτων του συνόλου των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων και των συνοδών αυτών υποδομών, όπως αυτά έχουν υλοποιηθεί και αποτυπωθεί εντός της έκτασης. Τα περιτυπώματα αποτελούν το υλοποιημένο περίγραμμα των κτιρίων και τις υλοποιημένες συνοδές εγκαταστάσεις (προσβάσεις, κλιμακοστάσια, Η/Μ, υπόγεια, parking, βοηθητικούς χώρους που έχουν παρουσιασθεί και εγκριθεί στις οικ. άδειες).

Οι εκτάσεις αυτές καλύπτουν συνολική έκταση 64.470,00 τ.μ. περίπου επί εδάφους (περίπου το 1/5 της συνολικής έκτασης του ακινήτου) και δεν περιλαμβάνουν τις διαμορφώσεις του περιβάλλοντος χώρου, δηλαδή τους δρόμους, τα υπαίθρια PARKING, τα μονοπάτια κ.λπ.

→Σύμφωνα με την γνωμοδότηση 28/2015 του Σ.τ.Ε περί μη αλλοίωσης του αδόμητου χώρου εντός του ακινήτου, σχεδιαστική αρχή της πρότασης αποτελεί η εισαγωγή της έννοιας Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.), ώστε οποιαδήποτε ανάπτυξη (υφιστάμενη ή νέα), ελεγχόμενα, να περιορίζεται αποκλειστικά εντός των περιοχών αυτών.

→Ο προσδιορισμός κατόπιν πλήρους αξιολόγησης της βέλτιστης θέσης των Π.ΑΝ. για την ανάπτυξη – αξιοποίηση του ακινήτου. Ειδικότερα οι Π.ΑΝ. ταυτίζονται με τα περιτυπώματα των υφιστάμενων εγκαταστάσεων εντός της έκτασης ή προσδιορίζουν περιοχές σε επιλεγμένα σημεία του ακινήτου και αποτελούν τις αποκλειστικές δυνατές θέσεις χωροθέτησης κτιριακών εγκαταστάσεων.

→Το σύνολο της έκτασης του Ακινήτου εκτός Π.ΑΝ. νοείται ως ζώνη προστασίας φυσικού τοπίου, σε αναλογία με την ζώνη 1α του Π.Δ. 1.3.2004 (ΦΕΚ254Δ/2004) αυξάνοντας την προστατευμένη έκταση στα 4/5 της συνολικής έκτασης του ακινήτου.

→Εντός των προτεινόμενων Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.) οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις δύναται να διατηρηθούν ως έχουν, να συντηρηθούν, να ανακαινισθούν, να εξυγιανθούν, να ανακατασκευασθούν, να κατεδαφιστούν ή και να αντικατασταθούν από νέες (με αυστηρούς περιορισμούς, όρους και προϋποθέσεις). Στην περίπτωση αντικατάστασης οι νέες υποδομές θα περιορίζονται αυστηρά εντός του περιγράμματος της αντίστοιχης Π.ΑΝ.

→Η προσθήκη της χρήσης ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ στο ακίνητο γίνεται αποκλειστικά με σκοπό και κατά τρόπο ο οποίος διασφαλίζει τη βιωσιμότητα της κυρίαρχης τουριστικής λειτουργίας του ακινήτου, σύμφωνα με τα όσα επιτάσσει το δημόσιο συμφέρον, ενόψει και των θέσεων του ΣτΕ στην υπ.αριθ. 28/2015 γνωμοδότησή του.

→Λαμβάνοντας υπόψη τη γνωμοδότηση του Σ.τ.Ε. περί μη αλλοίωσης του χαρακτήρα της έκτασης η Πρόταση Μεσαίας Επέμβασης περιορίζει ποσοτικά και αριθμητικά (μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση και πλήθος κατοικιών) την νέα προτεινόμενη χρήση της κατοικίας σε σχέση με το προηγούμενο ΕΣΧΑΔΑ, σε βαθμό τέτοιο ώστε η κυρίαρχη χρήση να παραμένει και να αναδεικνύεται αυτή του «Τουρισμού –Αναψυχής», ενώ η θεσμοθέτηση των αυτόνομων παραθεριστικών κατοικιών εντός του ακινήτου να αποτελεί συνοδό χρήση μικρής έκτασης, σε συνέργεια με την κυρίαρχη χρήση του Τουρισμού και προφανώς να μην παραπέμπει σε οικιστική ανάπτυξη ή οικισμό.

→Η χρήση της κατοικίας μπορεί να χωροθετείται εντός συγκεκριμένης Περιοχής Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.), έτσι ώστε να είναι πλήρως ελεγχόμενη η ανάπτυξή της. Η επιλογή της έγινε με βασικό κριτήριο την μη παρεμπόδιση των λειτουργικών απαιτήσεων των ξενοδοχείων και του περιβάλλοντος αυτών, την πολεοδομική αξιοποίηση περιοχών των οποίων οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις υπολειτουργούν ή έχουν προ πολλού εγκαταλειφθεί, τη δυνατότητα τους να εναρμονιστούν και να τονώσουν το φυσικό περιβάλλον του ακινήτου και τέλος την αποφυγή πιθανού αποκλεισμού ακτών από την κοινή χρήση.

→Ο σεβασμός του φυσικού περιβάλλοντος του ακινήτου (δηλαδή το σύνολο της φύτευσης, φυσικής και τεχνητής, οι ακτές, οι παραλίες, η θέα), αλλά και του πολιτιστικού περιβάλλοντος (πρωτίστως των κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων αλλά και του συνόλου της έκτασης γενικότερα). Για τον λόγο αυτό η οποιαδήποτε επέμβαση εκσυγχρονισμού ή νέας κατασκευής περιορίζεται κυρίως εντός των ήδη χτισμένων χώρων και περιοχών εντός του ακινήτου, ώστε να επιφέρει την ελάχιστη δυνατή όχληση στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής, με στόχο τη διατήρηση της αξίας και του χαρακτήρα του ακινήτου.

→Η απομάκρυνση – κατεδάφιση των κτιριακών εγκαταστάσεων που υπολειτουργούν ή έχουν εγκαταλειφθεί χωρίς προοπτική επανάχρησης. Στην κατηγορία αυτή συγκαταλέγονται το ξενοδοχείο «ΑΦΡΟΔΙΤΗ» τα κτίρια «ΑΙΟΛΟΣ» & «WC ΑΙΟΛΟΥ» και το SNACK BAR «9 ΜΟΥΣΕΣ».

→Η απομάκρυνση – κατεδάφιση από την έκταση αυθαίρετων κατασκευών όπως τα θερμοκήπια και οι βοηθητικοί χώροι που βρίσκονται ανεξάρτητα και διάσπαρτα στον περιβάλλοντα χώρο του συγκροτήματος και η απομάκρυνση των οποίων δεν θα επηρεάσει την λειτουργία του ξενοδοχειακού συνόλου.

→Η αισθητική εξυγίανση του τοπίου εντός του ακινήτου, ιδίως στο Νοτιοδυτικό του τμήμα. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με την απομάκρυνση – κατεδάφιση του εκτεταμένου κτιριακού όγκου του ξενοδοχείου «ΑΦΡΟΔΙΤΗ» (έχει υποστεί ανεπανόρθωτες καταστροφές), του αδιάφορου αισθητικά όγκου του «ΑΙΟΛΟΥ» (εργοταξιακό οίκημα που έχει διατηρηθεί ως αποθήκη) και του όγκου των «9 ΜΟΥΣΩΝ» (σχεδόν κατεδαφισμένο ήδη), την αντικατάστασή τους από σαφώς μικρότερους, ανώτερης αισθητικής, κτιριακούς όγκους το πολύ δεκαπέντε (15) μεμονωμένων παραθεριστικών κατοικιών και την ενίσχυση του ελεύθερου και φυτεμένου χώρου στην περιοχή.

→Η θέσπιση αυστηρών όρων και περιορισμών σε όλες τις παραμέτρους της πρότασης (επιτρεπόμενες χρήσεις και έκταση αυτών, δόμηση, κάλυψη, πλήθος επιμέρους εγκαταστάσεων, ζώνες προστασίας και ζώνες επέμβασης).

→Η εξασφάλιση της ελεύθερης πρόσβασης του κοινού στις ακτές.

4.3 ΝΕΑ ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΧΑΔΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»

Το ακίνητο προτείνεται να χωρισθεί σε τρεις (3) διακριτές Ζώνες, ως εξής:

→ΖΩΝΗ ΙΑ: «ΖΩΝΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ»

Ταυτίζεται με την θεσμοθετημένη Ζώνη 1α του Π.Δ. 1.3.2004 (ΦΕΚ 254Δ /5.3.2004), εντός του ακινήτου. Το εμβαδό της ζώνης είναι Ε= 61.505,00 τ.μ. Εντός της Ζώνης ΙΑ διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε νέα δόμηση. Νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις δύναται να διατηρηθούν με δικαίωμα συντήρησης και αποκατάστασης, ή και να απομακρυνθούν οπότε και θα πραγματοποιηθεί η εξυγίανση του τοπίου και η επαναφορά του σε πρότερη κατάσταση φύτευσης. Επιτρέπονται επίσης διαμορφώσεις διαδρομών περιπάτου

και ποδηλάτου και υπαίθρια καθιστικά με σκίαστρα ύψους 2.50m. Κατά τα λοιπά ως ισχύει βάσει του Π.Δ. 1.3.2004 (ΦΕΚ254Δ/5.3.2004).Η υφιστάμενη ιδιωτική οδός, προέκταση της οδού Απόλλωνος, εντός της ζώνης πεζοδρομείται.

→ **ΖΩΝΗ IB: «ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ»**

Αφορά στην υπόλοιπη έκταση εντός του ακινήτου, **εκτός των Ζωνών Προστασίας (IA και II) και εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.)**. Το εμβαδό της έκτασης είναι $E = 154.292,99$ τ.μ.

Εντός της Ζώνης IB διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση με εξαίρεση τα ακόλουθα:

- Τρία (3) φυλάκια μέγιστης δόμησης 15 τ.μ. έκαστο και μέγιστου ύψους 3.50 m στα σημεία εισόδου του συγκροτήματος, για λόγους ασφαλείας.
- Μικρό παρεκκλήσι μέγιστης δόμησης 150 τ.μ. χωρίς εκτεταμένη αλλοίωση του περιβάλλοντος χώρου.
- Διατήρηση της υπόγειας δεξαμενής πυρόσβεσης και φύτευσης του εδάφους πάνω από αυτή.
- Διατήρηση του ελικοδρομίου, με την αντίστοιχη χρήση προς εξυπηρέτηση των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων.
- Υπογειοποίηση υπαίθριων χώρων στάθμευσης και αποκατάσταση του εδάφους και της φύτευσης εντός του περιγράμματος της κάλυψής τους.
- Διατήρηση των διαμορφώσεων του περιβάλλοντος χώρου. Δημιουργία νέων διαμορφώσεων μόνο εφόσον απαιτηθούν για λόγους λειτουργικότητας με μετακίνηση ή και αντικατάσταση υφιστάμενων. Αποκατάσταση του τοπίου σε περίπτωση ακύρωσης υφιστάμενων δικτύων και διαμορφώσεων.
- Δυνατότητα συντήρησης, αποκατάστασης και ανακαίνισης εντός των καθορισμένων Π.ΑΝ.
- Κατεδάφιση όλων των υπολοίπων κατασκευών (νομίμων και μη)

Το σύνολο της **επιτρεπόμενης δόμησης και κάλυψης εντός της ζώνης IB είναι 195,00 τ.μ.** και αφορά αποκλειστικά την δημιουργία φυλακίων και παρεκκλησίου ενώ προκαλεί και αντίστοιχη μείωση των μέγιστων επιτρεπόμενων μεγεθών εντός των ζωνών IIIA και IIIB.

→ **ΖΩΝΗ II: «ΖΩΝΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»**

Ταυτίζεται με τις Ζώνες Α΄ Απολύτου Προστασίας των Αρχαιολογικών Χώρων της χερσονήσου (ΦΕΚ 402ΑΑΠ/13.11.2013).

→ **ΖΩΝΗ III: «ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΑΝΑΨΥΧΗ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ»** (ΤΑ), βάσει αρ. 19, Ν. 4269/14 (ΦΕΚ 142Α/28.6.2014). Ειδικότερα, η ΖΩΝΗ III αποτελείται από τις Περιοχές Ανάπτυξης (Π.ΑΝ.) συνολικού αριθμού 40 (σαράντα) οι οποίες ταυτίζονται με τα περιτυπώματα των υφιστάμενων εγκαταστάσεων εντός της έκτασης ή προσδιορίζουν περιοχές σε επιλεγμένα σημεία του ακινήτου και αποτελούν τις αποκλειστικές δυνατές θέσεις χωροθέτησης κτιριακών εγκαταστάσεων. Οι Π.ΑΝ. καλύπτουν στο σύνολό τους έκταση συνολικής επιφάνειας 85.031,00 τ.μ. εντός των οποίων η μέγιστη κάλυψη δεν θα υπερβαίνει τα 30.186,49 τ.μ. Αποτέλεσμα αυτού είναι ο ελεύθερος - αδόμητος χώρος εντός του ακινήτου να αυξάνεται κατά 54.844,51 τ.μ. τουλάχιστον.

Διακρίνεται περαιτέρω σε δύο υποζώνες:

○ **ΖΩΝΗ IIIA** με αποκλειστικές χρήσεις: **ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ** (και λοιπές συνοδές χρήσεις).

Περιλαμβάνει τις περιοχές ανάπτυξης από 01 έως 39 (Π.ΑΝ. 01-39) με καλυπτόμενη επιφάνεια 22.186,49 τ.μ. εντός ευρύτερης ζώνης επιφάνειας: 41.261,00 τ.μ.

Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση ΖΩΝΗΣ IIIA = (Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στο σύνολο του ακινήτου) – (Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ΖΩΝΗΣ IB) – (Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ΖΩΝΗΣ IIIB)

= 56.500,00 – 195,00 – 15.000,00 = **41.305 τ.μ.**

Μέγιστη Κάλυψη ΖΩΝΗΣ IIIA = (Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη στο σύνολο του ακινήτου) – (Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ΖΩΝΗΣ IB) – (Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ΖΩΝΗΣ IIIB)

= 30.186,49 – 195 – 8.000 = **21.991,49 τ.μ.**

Στη ΖΩΝΗ IIIA επιτρέπεται η διατήρηση, ανακαίνιση, αποκατάσταση, ανακατασκευή και ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων εγκαταστάσεων (προτείνεται η διατήρηση των υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων συνολικής δυναμικότητας 689 κλινών όπως λειτουργούν σήμερα (ΑΡΙΩΝ, ΚΑΜΠΑΝΕΣ, ΝΑΥΣΙΚΑ), εντός του εγκεκριμένου όγκου και κάλυψης ή η κατεδάφιση αυτών και δημιουργία νέων **μεγίστου ύψους 19,00m** και υποχρεωτική **διάσπαση όγκου ανά 4.500 τ.μ. κάλυψης**.

○ **ΖΩΝΗ IIIB με αποκλειστική χρήση ΚΑΤΟΙΚΙΑ.**

Περιλαμβάνει την Π.ΑΝ. 40 (με καλυπτόμενη επιφάνεια 8.000 τ.μ. εντός ευρύτερης ζώνης με επιφάνεια: 43.770,00 τ.μ.) και χωροθετείται στα νότια της χερσονήσου:

Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση ΖΩΝΗΣ IIIB = **15.000,00 τ.μ.**

Μέγιστη Επιτρεπόμενη Κάλυψη ΖΩΝΗΣ IIIB = **8.000,00 τ.μ.**

Μέγιστο πλήθος αυτόνομων κατοικιών = 15

Μέγιστο ύψος = 7,50m

Απόσταση μεταξύ κτιρίων κατοικιών = 15m

Εκτίμηση αριθμού οικιστών - χρηστών: 150 άτομα

Η ανέγερση των νέων κατοικιών γίνεται δυνατή μόνο μετά την πρότερη κατεδάφιση από την ευρύτερη περιοχή εντός της οποίας χωροθετούνται, των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών και συνοδών χώρων. Η προτεινόμενη νέα θέση Π.ΑΝ. με χρήση κατοικία, σε συνδυασμό με την υποχρεωτική απομάκρυνση/κατεδάφιση και αποκατάσταση του φυσικού τοπίου με νέα φύτευση, στις θέσεις που είναι σήμερα τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις των «9 ΜΟΥΣΩΝ», της «ΥΠΟΓΕΙΑΣ ΔΕΞΑΜΕΝΗΣ ΝΕΡΟΥ», του «ΑΙΟΛΟΥ», των «WC του ΑΙΟΛΟΥ» και της «ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ» δημιουργεί ένα σαφώς αναβαθμισμένο φυσικό τοπίο, από άποψη τόσο αισθητικής αξίας των νέων κατασκευών όσο και διατήρησης του χαρακτήρα της έκτασης. Από οικολογική άποψη η προτεινόμενη χωροθέτηση υπερτερεί γιατί όπως έχει ήδη αναφερθεί, η έκταση στον λόφο γύρω από το ελικοδρόμιο και δίπλα στο συγκρότημα του TENNIS CLUB έχει μεγαλύτερο αρχαιολογικό ενδιαφέρον, αλλά και καλύτερες προοπτικές εξυγίανσης και επαναφοράς στην πρότερη αδόμητη και φυτεμένη κατάσταση, οπότε και θα δημιουργηθεί εντός του ακινήτου ένας συνεχής και εκτενής θύλακας πρασίνου, κατά μήκος του συνόλου του ακινήτου, που θα αυξήσει σε μεγάλο βαθμό την αισθητική, αλλά και οικολογική αξία του ακινήτου.

Τέλος η νέα προτεινόμενη θέση των αυτόνομων παραθεριστικών κατοικιών προσδίδει σε αυτές πολύ μεγαλύτερη αγοραστική αξία, μιας και είναι απομακρυσμένες η μία από την άλλη, έχουν απρόσκοπτη θέα, θα διαχωρίζονται οπτικά από τις κεντρικές μονάδες των ξενοδοχείων από περιοχές υψηλής και πυκνής βλάστησης, αλλά ταυτόχρονα θα μπορούν να εξυπηρετούνται από αυτές

(απομόνωση, ιδιωτικότητα, αλλά και λειτουργική εξάρτηση) και τέλος θα έχουν όλες την δυνατότητα δημιουργίας αποκλειστικού φυτεμένου περιβάλλοντα χώρου.

Συνολικά εντός του ακινήτου εμβαδού 301.864,99 τ.μ. στο οποίο γίνεται εφαρμογή του αναπροσαρμοσμένου ΕΣΧΑΔΑ προβλέπεται:

ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ: 56.500 τ.μ.

ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ: 30.186,49 τ.μ.

Το εμβαδό των εκτάσεων στις οποίες δεν προβλέπεται καμία επέμβαση – αδόμητος χώρος (πλην των τριων φυλακίων και του παρεκκλησίου) ανέρχεται σε:

Εμβαδό ΖΩΝΗΣ ΙΑ + Εμβαδό ΖΩΝΗΣ ΙΒ = 61.505,00 τ.μ. + 154.292,99 τ.μ. = **215.797,99 τ.μ. δηλαδή περίπου το 72% του συνόλου της έκτασης των 301.864,99 τ.μ.**

Στον αδόμητο χώρο μπορούν να προστεθούν και η έκταση της Π.ΑΝ. 40 που παραμένει αδόμητη. Δηλαδή:

(Εμβαδό Π.ΑΝ. 40) – (Εμβαδό κάλυψης κατοικιών) = 43.770,00 τ.μ.– 8.000,00 τ.μ.= **35.770,00 τ.μ.**

Άρα συνολικά η αδόμητη επιφάνεια ανέρχεται σε:

215.797,99 τ.μ. + 35.770,00 τ.μ. = 251.567,99 τ.μ. σε σύνολο 301.864,99 τ.μ.

Συμπερασματικά, οι μόνες νέες προστιθέμενες χρήσεις, εκ των επιτρεπόμενων, τόσο στο άρ. 19 του Ν. 4269/14 όσο και στο άρ. 11 του Ν. 3986/11 είναι η χρήση της κατοικίας και το παρεκκλήσι.

Συνεπώς, η μεταβολή των χρήσεων γης που προτείνεται τεκμηριώνεται μέσα από την συνθετική αξιολόγηση των αρχών και πολεοδομικών κριτηρίων που έχουν τεθεί. Αποτελεί μια πρόταση ευμενέστερης χωρικής οργάνωσης από την υφιστάμενη:

- για το οικιστικό περιβάλλον,
- για το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον,
- για τους κατοίκους και
- για τους επισκέπτες – τουρίστες,

καθώς προβάλλει την ιδιαιτερότητά της, ενισχύει την ελκυστικότητά της ως τόπο τουρισμού – αναψυχής και αναβαθμίζει τη γενικότερη αισθητική ταυτότητα της περιοχής.

Επίσης, υπογραμμίζεται ότι ο εν λόγω σχεδιασμός αποτελεί μια πρόταση ανάκτησης των δασών και των αρχαιολογικών χώρων ώστε να λειτουργήσουν μαζί με την τουριστική ανάπτυξη ως ένα αδιάρρητο και ενιαίο σύνολο που μπορεί να προσφέρει στον επισκέπτη – τουρίστα την εμπειρία που πλέον ολοένα και περισσότερο διαπιστώνεται ότι αναζητά στον προορισμό και στον κάτοικο την καλύτερευση των όρων διαβίωσής του (περισσότερος ελεύθερος - αδόμητος χώρος, άμεση επαφή με τη φύση και τη θάλασσα, απρόσκοπτη ελεύθερη πρόσβαση στην ακτή κ.λπ.).

Εν κατακλείδι, η πρόταση ουσιαστικά υποστηρίζει τη μετάβαση από το πρότυπο του συμβατικού μαζικού τουρισμού διακοπών που επιβαρύνει το περιβάλλον και τις υποδομές και γενικότερα επιφέρει επιπτώσεις σημαντικής εμβέλειας, καθώς και δυσκολίες αναίρεσης αυτών των αλλαγών που προκαλούνται, στο πρότυπο του σύγχρονου αειφόρου τουρισμού, που σέβεται το περιβάλλον και τον πολιτισμό του τόπου, καθιστά τον τουρίστα υπεύθυνο και προσφέρει στον τουρίστα – επισκέπτη την εμπειρία και όχι απλώς μια κατανάλωση. Ένα τέτοιο πρότυπο χωρικής ανάπτυξης που προτείνεται από το ΕΣΧΑΔΑ αποτελεί μια κατά

το δυνατόν ανθεκτική και βιώσιμη μακροπρόθεσμα στρατηγική ανάπτυξης για τον την περιοχή της Χερσονήσου του Καβουρίου αλλά και το σύνολο της Αττικής και της Χώρας.

Προτείνεται επίσης η τήρηση των περιορισμών που προκύπτουν από το ΕΣΧΑΔΑ για τη διαφύλαξη του τοπίου και των ακτών όπως τήρηση της ελάχιστης απόστασης τυχόν νέων κτιριακών εγκαταστάσεων από την οριογραμμή αιγιαλού, η οποία καθορίζεται στα **30 μέτρα**, 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.



Εικόνα 4.1: Απόσπασμα προτεινόμενου ΕΣΧΑΔΑ με τις επιμέρους Ζώνες και Π.ΑΝ.

4.4 ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΕΣΧΑΔΑ

Επιπροσθέτως των κατευθύνσεων και των μέτρων αντιμετώπισης των ενδεχόμενων επιπτώσεων που θα προκύψουν από την εφαρμογή των

κατευθύνσεων του ΕΣΧΑΔΑ, προτείνεται να εφαρμοσθούν επιπλέον και τα ακόλουθα μέτρα, τα οποία εκτιμάται ότι θα συμβάλλουν στην προστασία και την ανάδειξη του ακινήτου.

Για τις Ζώνες ΙΑ και ΙΒ, που αφορούν τις περιοχές αποκατάστασης και προστασίας του φυσικού τοπίου, προτείνονται τα ακόλουθα μέτρα ως γενικότερες κατευθύνσεις που στοχεύουν στην ανάδειξη της:

- Ανάδειξη και προστασία των ήδη υπαρχόντων χώρων πρασίνου με τακτικές εργασίες συντήρησης περιποίησης και ανάδειξης των χώρων πρασίνου. Τοποθέτηση αυτόματου ποτίσματος.
- Ενίσχυση μέσω φυτεύσεων με είδη ενδημικής χλωρίδας με απώτερο σκοπό τη διεύρυνση των χώρων πρασίνου κατά μήκος του ανατολικού ορίου της έκτασης σε επαφή με τον οδικό άξονα την οδό Απόλλωνος και στο λόφο πίσω από το κτίριο του «ΝΑΥΣΙΚΑ - WEST-IN».
- Απαγόρευση οποιουδήποτε είδους δόμησης και επέμβασης πλην αυτών που στοχεύουν στην ανάδειξη της υφιστάμενης φυσικής και τεχνητής βλάστησης καθώς και στην δημιουργία διαδρομών και περιπάτων εντός τους.
- Απαγόρευση υλοτομίας ατόμων πεύκης εντός της οριοθετημένης ζώνης πρασίνου.
- Δημιουργία διαδρομών περιπάτου και αναψυχής.
- Τοποθέτηση κάδων για την συλλογή των απορριμμάτων των επισκεπτών κατά τη διάρκεια των περιπάτων τους και εφαρμογή μέτρων πρόληψης πυροπροστασίας της περιοχής.
- Προώθηση δράσεων ευαισθητοποίησης και ενημέρωσης τόσο των επισκεπτών-τουριστών όσο και των κατοίκων του συγκροτήματος.
- Κατάλληλη σήμανση των διαδρομών περιπάτου.
- Απαγόρευση χωροθέτησης των εργοταξιακών χώρων και των χώρων απόθεσης των προϊόντων που θα προκύψουν από τις εργασίες κατασκευής.

4.5 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΔΥΟ ΕΣΧΑΔΑ

Στον πίνακα που ακολουθεί γίνεται σύγκριση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΔΑ που παρουσιάζεται στην παρούσα εισήγηση και του προηγούμενου ΕΣΧΑΔΑ, επί του οποίου γνωμοδότησε το Ε΄ Τμήμα του ΣτΕ.

	ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΧΑΔΑ (§5.3)		ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΧΑΔΑ (§5.4)	
ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΑΝΑΨΥΧΗ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ (ΤΑ) ΆΡΘΡΟ 19 Ν.4269/2014		ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΑΝΑΨΥΧΗ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ (ΤΑ) ΆΡΘΡΟ 19 Ν.4269/2014	
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	1) Ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις 2) Κατοικία 3) Εμπορικά Καταστήματα 4) Εστιατόρια 5) Αναψυκτήρια 6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις 7) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας 8) Στάθμευση (...) και στάθμευση τουριστικών λεωφορείων 9) Αθλητικές Εγκαταστάσεις εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων 10) Ελικοδρόμιο (...)		1) Ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις (και συνοδές χρήσεις) Ως συνοδές αυτών χρήσεις: Εμπορικά καταστήματα, Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, Χώροι συνάθροισης κοινού, Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, Χώροι και Κτίρια στάθμευσης, Ελικοδρόμιο 2) Κατοικία	
ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ	56.500,00m ²		56.500,00m ²	
ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ	10%	30.186,49	10%	30.186,49
ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ	ΟΝΟΜΑΣΙΑ		ΟΝΟΜΑΣΙΑ	
	ΕΚΤΑΣΗ (m ²)		ΕΚΤΑΣΗ (m ²)	
ΖΩΝΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΟΝΟΜΑΣΙΑ		ΟΝΟΜΑΣΙΑ	
	ΕΚΤΑΣΗ (m ²)		ΕΚΤΑΣΗ (m ²)	
ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ	ΖΩΝΗ ΙΑ «ΠΡΑΣΙΝΟΥ» ΖΩΝΗ ΙΙ «ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ» ΖΩΝΗ ΙΙΙ «ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΤΙΟΥ ΤΟΠΙΟΥ» ΖΩΝΗ ΙV «ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΣΕ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΜΕΝΟ ΟΡΜΟ» ΖΩΝΗ V «ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»		ΖΩΝΗ ΙΑ «ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ» ΖΩΝΗ ΙΒ «ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ» ΖΩΝΗ ΙΙ «ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»	
	140.520,00		216.833,99	
ΖΩΝΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΟΝΟΜΑΣΙΑ		ΟΝΟΜΑΣΙΑ	
	ΕΚΤΑΣΗ (m ²)		ΕΚΤΑΣΗ (m ²)	
ΖΩΝΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΖΩΝΗ Ι «ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ»		ΖΩΝΗ ΙΙΙΑ «ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ» ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΖΩΝΗ ΙΙΙΒ «ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ» ΚΑΤΟΙΚΙΑ	
	161.345,00		85.031,00	
ΧΡΗΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ	17.000,00m ² ΜΙΝ. ΔΟΜΗΣΗ		41.500,00m ² ΔΟΜΗΣΗ	
ΧΡΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	39.000,00m ² MAX. ΔΟΜΗΣΗ		15.000,00m ² MAX. ΔΟΜΗΣΗ	
ΠΛΗΘΟΣ ΚΑΤΟΙΚΩΝ	MAX. 100		MAX. 15	
ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΕΝΤΟΣ:	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΕΝΤΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΝΕΕΣ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΜΠΑΝΩΝ		ΖΩΝΗΣ ΙΙΙΒ ΕΝΤΟΣ MAX. 13 ΘΕΣΕΩΝ, ΟΠΩΣ ΑΥΤΕΣ ΘΑ ΚΑΘΟΡΙΣΤΟΥΝ ΜΕ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ MASTERPLAN, ΑΡΘ.13 ΤΟΥ Ν.3986/2011	
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ	ΒΑΣΕΙ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ Ν.4179/2013 ΩΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		ΒΑΣΕΙ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ Ε.Ο.Τ. (ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ)	

Πίνακας 4.2: Συγκριτικός πίνακας του προηγούμενου ΕΣΧΑΔΑ και του προτεινόμενου ΕΣΧΑΔΑ.

Η Διεύθυνση Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία που άπτονται περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος της ΣΜΠΕ, επισημαίνει τα ακόλουθα και προτείνει να συμπεριληφθούν στον υπό εξέταση ΕΣΧΑΔΑ για την πληρέστερη και ορθολογική διαχείριση του περιβάλλοντος:

1. Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι στη Ζώνη ΙΙΙΑ που θα έχει αποκλειστική χρήση **ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ** (λοιπές συνοδές χρήσεις), το σύνολο της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης εντός αυτής θα είναι **41.305,00 τ.μ.** και δεδομένου ότι σύμφωνα με τη μελέτη προτείνεται η διατήρηση των υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων ΑΡΙΩΝ, ΚΑΜΠΑΝΕΣ και ΝΑΥΣΙΚΑ με συνολική δόμηση: 12.869,22 τ.μ. + 3.395,00 τ.μ. + 26.801,10 τ.μ. = **43.065,32 τ.μ.**, σημαίνει ότι η υφιστάμενη δόμηση των διατηρούμενων ξενοδοχειακών μονάδων υπερβαίνει τη μέγιστη προτεινόμενη που ορίζεται στην εν λόγω ΖΩΝΗ ΙΙΙΑ, σημείο στο οποίο θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα κατά το στάδιο υλοποίησης του προτεινόμενου ΕΣΧΑΔΑ.

Επισημαίνουμε επίσης ότι στα ανωτέρω εμβαδά δεν έχει υπολογιστεί και η δόμηση των υπολοίπων συνοδών χρήσεων που επιτρέπονται ή διατηρούνται.

2. Αν και σε πολλά σημεία της ΣΜΠΕ γίνεται λόγος για ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στις ακτές, εντούτοις δεν έχει γίνει κατανοητό με ποιόν τρόπο θα εξασφαλιστεί αυτή. Επίσης δεν έχει γίνει κατανοητό τί νοείται «κοινό». Επισημαίνεται ότι πρέπει να αποσαφηνιστεί πριν την εφαρμογή του προτεινόμενου σχεδίου.

3. Δεδομένου ότι εντός του ακινήτου που ρυθμίζεται με την παρούσα πρόταση ΕΣΧΑΔΑ υπάρχουν αρχαιότητες που αποτελούν πολιτιστική κληρονομιά του τόπου, δεν έχει καταστεί σαφές με ποιον τρόπο θα προστατευτούν και αν θα μπορούν να είναι επισκέψιμα (τόσο από τους αρμόδιους φορείς που είναι επιφορτισμένοι με την προστασία τους όσο και από το ενδιαφερόμενο κοινό) σημείο που θα πρέπει επίσης να αποσαφηνιστεί. 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 κατά την υλοποίηση του σχεδίου.

4. Η προσαρμογή του νέου τουριστικού προϊόντος στην κλιματική αλλαγή προτείνεται να γίνει μέσα από μια σειρά μέτρων όπως:

- Ο αειφόρος σχεδιασμός των κτιρίων, δηλαδή κτιρίων φιλικών προς το φυσικό περιβάλλον αλλά και στους χρήστες, για τα οποία θα πρέπει να έχουν αξιολογηθεί οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις τόσο των συστατικών τους στοιχείων όσο και των σχεδιαστικών τους αποφάσεων για το παρόν αλλά και για το μέλλον, για την συγκεκριμένη θέση αλλά και για την συμμετοχή τους στην παγκόσμια μόλυνση και την συνεισφορά του στην παγκόσμια προστασία και συντήρηση του περιβάλλοντος.

- Να δοθεί βαρύτητα στη χρήση διεθνών καλών πρακτικών με σκοπό τη βελτίωση του ενεργειακού αποτυπώματος των ξενοδοχειακών μονάδων καθώς και των νέων χρήσεων που θα εγκατασταθούν στην περιοχή. Συγκεκριμένα, να δοθεί έμφαση στην εκμετάλλευση της ηλιακής ενέργειας (π.χ. για την παραγωγή ζεστού νερού χρήσης), φύτευση δωμαίων κ.λπ., όπου αυτό είναι δυνατό.

- Να διερευνηθεί η δυνατότητα αξιοποίησης της γεωθερμίας.
- Να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα στην αξιοποίηση του λεγόμενου “gray water” (γκρίζο νερό) για άρδευση των χώρων πρασίνου και όχι μόνο, καθώς αποτελεί καλή διεθνής πρακτική και εφαρμόζεται από όλες σχεδόν τις αναπτυσσόμενες χώρες του κόσμου, συντελώντας ταυτόχρονα στην πολλή σημαντική εξοικονόμηση πόσιμου νερού και στη μείωση της σπατάλης.

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, λαμβάνοντας υπόψη ότι ήδη υπάρχει πρόβλημα και επιβάρυνση ιδιαίτερα το καλοκαίρι.

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) Την προηγούμενη εισήγηση της υπηρεσίας μας με το (6) σχετικό, β) την υπ’ αρ. 28/2015 γνωμοδότηση του Ε’ Τμήματος του ΣτΕ, γ) τη συνημμένη ΣΜΠΕ, δ) τις ανωτέρω προτάσεις και ε) όσα αναφέρθηκαν στην παρούσα εισήγηση, **εισηγείται υπέρ της εγκρίσεως** της υποβληθείσας ΣΜΠΕ.

και β) την από 30-6-2016 εισήγησή του, που έχει ως εξής :

Η μελέτη, που αφορά στο ακίνητο του Αστέρα Βουλιαγμένης και πιο συγκεκριμένα η γνωμοδότηση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντολογικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Σχεδίου Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ), επί της ουσίας έρχεται για δεύτερη φορά στο Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής.

Η πρώτη φορά ήταν το Νοέμβριου του 2013 ενώ αργότερα το Ανώτατο Δικαστήριο (Ε’ τμήμα του ΣΤΕ) έκρινε μη νόμιμο το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος για την (ΕΣΧΑΔΑ) στο σκέλος, που επέτρεπε την χρήση κατοικίας εντός των ξενοδοχειακών μονάδων δηλαδή αυτοτελείς κατοικίες. Επίσης δέχτηκε ότι η δημιουργία μεγάλου αριθμού κατοικιών μετατρέπει την ευαίσθητη ζώνη της χερσονήσου σε οικιστική περιοχή.

Σήμερα λοιπόν επανέρχεται η συγκεκριμένη μελέτη τροποποιημένη.

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) εκπονείται στο πλαίσιο της διαδικασίας Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) «Αστέρας Βουλιαγμένης»¹.

Πρόκειται ουσιαστικά για προσαρμογή στην υπ’ αρ. 28/2015 γνωμοδότηση του ΣτΕ προηγούμενης πρότασης του ΕΣΧΑΔΑ, για την οποία η Διεύθυνση Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής είχε αποστείλει την αρ. πρωτ. 201225/18-

¹ (εικόνα 1)

11-2013 Εισήγησή της προς το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής και είχε εκδοθεί η υπ. αρ. 373/2013 απόφαση του.

Επί της προηγούμενης πρότασης του ΕΣΧΑΔΑ έχει γνωμοδοτήσει αρνητικά το Ε΄ Τμήμα του ΣτΕ με την υπ' αρ. 28/2015 γνωμοδότησή του.

Σύμφωνα με τη υπό εξέταση μελέτη η περιοχή με την επωνυμία «ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ», παρουσιάζεται να έχει συνολική επιφάνεια 301.864,99 m² εκ των οποίων το βόρειο τμήμα του, εμβαδού 178.118,12m² να αποτελεί ιδιοκτησία της «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ξ.Ε.» (θυγατρική της «Εθνικής Τράπεζας»), το νότιο, εμβαδού 116.523,74m², η μεν ψιλή κυριότητα να ανήκει στο ΤΑΙΠΕΔ (από τον Απρίλιο του 2013) και η δε επικαρπία μέχρι το έτος 2029 στην Εθνική Τράπεζα ενώ το τμήμα μεταξύ παλαιού αιγιαλού και παραλίας, μπροστά από το ξενοδοχείο «ΝΑΥΣΙΚΑ – WEST-IN», έκτασης 7.223,13m² να αποτελεί περιουσία του ΤΑΙΠΕΔ. Ως περιοχή μελέτης της ΣΜΠΕ ορίζεται το σύνολο της περιοχής που αλληλεπιδρά και αναμένεται να επηρεαστεί άμεσα ή έμμεσα από την επιδιωκόμενη αξιοποίηση, δηλαδή ολόκληρη η περιοχή της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι» της Δημοτικής Ενότητας Βουλιαγμένης, του Δήμου Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης.

Σύμφωνα με τη υπό εξέταση μελέτη η υπαγωγή του Ακινήτου του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος του Αστέρα Βουλιαγμένης στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. (ΤΑΙΠΕΔ) και η υπαγωγή τους στις διατάξεις του Ν. 3986/2011 **εξασφαλίζει την αναγκαία πολεοδομική ωρίμανσή του και την επιδίωξη βιώσιμης αξιοποίησής του με σκοπό πάντα την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος.**

Σύμφωνα πάντα με τη υπό εξέταση μελέτη, στόχος του ΕΣΧΑΔΑ «Αστέρας Βουλιαγμένης» είναι **«ο καθορισμός του χωρικού προορισμού των προς αξιοποίηση, εντός σχεδίου, ακινήτων με την υπαγωγή τους στις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, οι οποίες καθορίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 5 του Άρθρου 12 του Ν.3986/2011, σύμφωνα με το οποίο μπορούν να τροποποιούνται εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, σχέδια πόλεως και πολεοδομικές μελέτες με Π.Δ. και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις γης και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.»**

Κάνοντας μια σύντομη ιστορική αναδρομή στο πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής του "Μικρού Καβουρίου" δηλαδή της ευρύτερης περιοχής στην οποία εντάσσεται το Ξενοδοχειακό συγκρότημα του "ΑΣΤΕΡΑ" της Βουλιαγμένης, αυτή εντάχθηκε στο γενικότερο σχέδιο πόλης της Βουλιαγμένης το **1951 (ΦΕΚ 121 Α)**² προοριζόμενη για "κοινή χρήση", όπως φαίνεται στα τότε ρυμοτομικά διαγράμματα με πράσινο χρώμα **εκτεινόμενη μέχρι την ακτογραμμή, χωρίς να περιγράφεται με συγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές** ενώ το **1955 (ΦΕΚ 229 Α)**³ η περιοχή διασπάται στις ενότητες 3 & 4 οπότε και καθορίζονται οι εγκαταστάσεις, που μπορούν να ανεγερθούν σε αυτές καθώς και οι όροι και οι προϋποθέσεις για την ανέγερσή τους.

Το **1959 (ΦΕΚ15 Δ)**⁴ σε ολόκληρη την περιοχή της Χερσονήσου του Μικρού Καβουρίου και της περιοχής "Λαιμός" γίνεται επιτρεπτή η ανέγερση μόνο λουτρικών, τουριστικών και ναυτικών εγκαταστάσεων, , συμπεριλαμβανομένης και

² (εικόνα 3)

³ (εικόνες 4, 5, 6)

⁴ (εικόνες 7, 8)

της χρήσης "ΚΑΖΙΝΟ", καταργώντας επί της ουσίας τις προηγούμενες ρυθμίσεις, ενώ η γενικότερη ασάφεια του χαρακτηρισμού της ευρύτερης περιοχής ως "εντός σχεδίου πόλης" ανάγκασε τον νομοθέτη να αναφερθεί ειδικά σαυτό και ρητά να μην επιτρέψει την τήρηση των περιορισμών, που προέκυπταν από την τότε περί "εκτός σχεδίου δόμηση" πολεοδομική νομοθεσία, χωρίς ταυτόχρονα να παρεμβαίνει στον χαρακτηρισμό της έκτασης και χωρίς να εμφανίζονται συγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές.

Το 1969 (ΦΕΚ 59 Δ)⁵ αναθεωρούνται οι όροι δόμησης και η περιοχή εντάσσεται σε τομέα με χρήση "Τουριστικής Ζώνης", όπου επιτρέπονταν εγκαταστάσεις μόνο κοινής χρήσεως, με χαρακτήρα τουριστικό ή θαλάσσιου αθλητισμού και με την **δέσμευση της εκμετάλλευσής τους από το Δημόσιο** ενώ γενικότερα η περιοχή αντιμετωπίζεται ως "εντός σχεδίου" χωρίς όμως και πάλι να εμφανίζονται συγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές.

Το 1976 (ΦΕΚ 41 Δ) αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης από 0,15 σε 0,20..

Το 1978 (ΦΕΚ 98 Δ)⁶ εντός της περιοχής του Μικρού Καβουρίου **συγκεκριμένος χώρος** με την μορφή τοπικού ρυμοτομικού, περιγράφεται για πρώτη φορά από ρυμοτομικές γραμμές και χαρακτηρίζεται για ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων με αυξημένο συντελεστή δόμησης 0,40.

Το 1990 (ΦΕΚ 452 Δ)⁷ και το 1993 (ΦΕΚ 753 Δ) τροποποιούνται μερικώς οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης κατά τομείς και μειώνεται ο συντελεστής δόμησης σε 0,05.

Το 1997 (ΦΕΚ 1129 Δ)⁸, εγκρίνεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Βουλιαγμένης, όπως διορθώθηκε μεταγενέστερα και η ευρύτερη περιοχή θεωρείται ως "εκτός σχεδίου πόλης", προοριζόμενη για "τουρισμό-αναψυχή", χωρίς να εντάσσεται σε αντίστοιχη Πολεοδομική Ενότητα ενώ για τις ήδη υπάρχουσες ξενοδοχειακές και τουριστικές εγκαταστάσεις επιτρέπεται η δυνατότητα εκσυγχρονισμού τους.

Με τον Ν. 3105/2003 καθορίζεται συντελεστής δόμησης και πάλι 0,20, χωρίς να ξεκαθαρίζεται ο χαρακτήρας της περιοχής ως εντός ή εκτός σχεδίου πόλης

Τέλος το 2004 (ΦΕΚ 254 Δ)⁹ στην περιοχή καθορίζονται ζώνες προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης μαζί με την παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγ. Μαρίνα Κορωπίου. Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται **πάλι σε 0,20, υπολογιζόμενος σε όλη την ιδιοκτησία του «Αστέρα Βουλιαγμένης»** ενώ κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που καθορίστηκαν προγενέστερα.

Παράλληλα έχουν ισχύσει και ισχύουν το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128Α'/2008), το Ειδικό Χωροταξικό Τουρισμού του 2009, το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών (Ν. 1515/1985, ΦΕΚ 18Α'/18.2.1985) και το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας/Αττικής 2021 (Ν. 4277/2014, ΦΕΚ 156Α'/1.8.2014),

Με δεδομένο λοιπόν τη **μη ύπαρξη συγκεκριμένων ρυμοτομικών γραμμών** στην μεγαλύτερη περιοχή του Μικρού Καβουρίου, **προκύπτει ασάφεια ως προς τον ισχύον ρυμοτομικό καθεστώς της περιοχής**, το οποίο πρέπει πρώτα να ξεκαθαριστεί αρμοδίως και ως εκ τούτου στο υπό εξέταση ΕΣΧΑΔΑ **δεν μπορεί:**

⁵ (εικόνα 9)

⁶ (εικόνες 10, 11)

⁷ (εικόνα 12)

⁸ (εικόνα 13)

⁹ (εικόνα 14)

- να θεωρείται ως ρυμοτομική γραμμή η ακτογραμμή.
- να μην εμφανίζονται οι παραμένουσες σε ισχύ, ούτε οι καταργούμενες ρυμοτομικές γραμμές, προφανώς λόγω μη δυνατότητας εφαρμογής τους.
- στο βαθμό, που μερικές ρυμοτομικές γραμμές εμφανίζονται, στην πλειονότητα τους να μη βρίσκονται στην ίδια θέση με την αρχική τους, προφανώς λόγω μη δυνατότητας εφαρμογής τους.
- να μην αντιμετωπίζεται η παρούσα πολεοδομική ρύθμιση, όπως θεωρείται το ΕΣΧΑΔΑ, σαν συνέχεια προηγούμενων πολεοδομικών ρυθμίσεων.
- στην περίπτωση, που αρμοδίως θεωρηθεί έστω και τμήμα της περιοχής ως εκτός σχεδίου, να μην διερευνάται επαρκώς ο δασικός της χαρακτήρας,
- η παρούσα πολεοδομική ρύθμιση (ΕΣΧΑΔΑ) να μην σχεδιάζεται πλήρως σύμφωνα με τις προδιαγραφές σχεδίασης ρυμοτομικών σχεδίων.¹⁰

Επιπλέον των παραπάνω θα πρέπει να τύχει εφαρμογής το άρθρο 28 περί κοινοχρήστων χώρων μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων του Ν. 1337/83 (ΦΕΚ-33/Α/14-3-83)¹¹ σύμφωνα με το οποίο:

- Ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες, και λοιποί χώροι κοινής χρήσεως που έχουν σχηματιστεί με οποιοδήποτε τρόπο έστω και κατά παράβαση των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων και που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι που ανήκουν στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμιά αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Σε περίπτωση όμως που οι χώροι αυτοί καταργούνται με το σχέδιο πόλεως, προσκυρώνονται κατά τις κείμενες διατάξεις.

Ενώ παράλληλα δεν διασφαλίζεται η ζώνη παραλίας¹² ως "κοινόχρηστος χώρος", υπό την ευρεία έννοια του, ούτε η επικοινωνία της με το υπόλοιπο πολεοδομικό ιστό, χωρίς δηλαδή εμπόδια και περιφράξεις, με κοινοχρήστους χώρους επικοινωνίας κλπ, πράγμα το οποίο θα διασφαλίζεται μόνο μετά από ειδική πολεοδομική μελέτη λειτουργίας της, που θα θεσμοθετείται με την έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ.

Τέλος διαβλέποντας την ιστορικά αγωνιώδη προσπάθεια αύξησης του συντελεστή δόμησης δεν μπορεί, το υπό κρίση ΕΣΧΑΔΑ¹³ και όσον αφορά στον υπολογισμό των μεγεθών δόμησης, να αναφέρεται αορίστως σε όλη την επιφάνεια της όποιας ιδιοκτησίας τόσο της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος, όσο και του ΤΑΙΠΕΔ. Αντί αυτού τα πραγματοποιούμενα μεγέθη δόμησης θα πρέπει να προκύπτουν από τις επιφάνειες των τελικών ιδιοκτησιών μετά την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ, εφόσον υπάρξει ανάλογη διοικητική πράξη, δεδομένου ότι θα πρέπει να αφαιρεθούν οι προβλεπόμενοι πεζόδρομοι και οι λοιποί κοινόχρηστοι χώροι, οι τυχόν δασικές εκτάσεις καθώς και οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στον οικείο Δήμο.

¹⁰ <http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=7o49sAmogPo%3d&tabid=327&language=el-GR>

<http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=dJDCziz0EsI%3d&tabid=327&language=el-GR>

<http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=8DfwES98ve8%3d&tabid=327&language=el-GR>

¹¹ (εικόνα 15)

¹² (εικόνα 2)

¹³ (εικόνα 1)

Σε ότι αφορά το σκέλος της αναβάθμισης των ξενοδοχειακών μονάδων, προφανώς ούτε στην προηγούμενη φάση αλλά ούτε και σήμερα δεν υπάρχει αντίρρηση. Σαφώς και οι υφιστάμενες ξενοδοχειακές μονάδες πρέπει να αναβαθμίζονται και να λειτουργούν προσφέροντας όσο το δυνατόν υψηλότερες υπηρεσίες, σεβόμενες τόσο το περιβάλλον όσο και τις ιδιαιτερότητες της περιοχής.

Πολλές από τις παραπάνω αιτιάσεις, σαφώς και δεν είναι αντικείμενο διερεύνησης του Ανωτάτου Δικαστηρίου. Είναι όμως υποχρέωσή μας να καταθέσουμε ευθαρσώς την άποψή μας και να την καταθέσουμε προς κάθε κατεύθυνση.

Πέραν της εισήγησης της Δ/σης Περιβάλλοντος και έχοντας υπόψη την βαρύτητα, που έχουν οι παραπάνω επισημάνσεις μας (επί του σχεδιασμού και όχι επί της εφαρμογής του σχεδιασμού), μας υποχρεώνουν να μην κάνουμε αποδεκτή την «Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) στο πλαίσιο αναπροσαρμογής του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) για το ακίνητο του ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ, Μικρό Καβούρι» και να την επιστρέψουμε για περαιτέρω διορθώσεις.

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. = ΟΡΙΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ "ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ"
- ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗ ΑΙΓΓΑΛΟΥ ΣΕ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΓΣΑ '87
- ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΣΕ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΓΣΑ '87
- ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗ ΠΑΛΑΙΟΥ ΑΙΓΓΑΛΟΥ ΣΕ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΓΣΑ '87
- ΡΥΘΜΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ = ΓΡΑΜΜΗ ΑΙΓΓΑΛΟΥ ΣΕ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΓΣΑ '87
- ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
- ΟΡΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ
- ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ (ΒΑΣΕΙ ΦΕΚ350ΑΑΠΘ/04-10-2013)
- ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ Α ΑΠΟΛΥΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (ΒΑΣΕΙ ΦΕΚ402ΑΑΠΘ/13-11-2013)
- ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ- ΕΣΧΑΔΑ , [ΒΑΣΕΙ Ν.4269/2014(ΦΕΚ142Α/28.06.2014) ΣΕ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ Π.Δ.23-2/6-31987 (ΦΕΚ166Δ/1987)]

- ΖΩΝΗ ΙΑ: ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ
- ΖΩΝΗ ΙΒ: ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ
- ΖΩΝΗ ΙΙ: ΖΩΝΗ Α' ΑΠΟΛΥΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ (ΒΑΣΕΙ ΦΕΚ402Α.Α.Π./13.11.2013)
- ΖΩΝΗ ΙΙΙ: ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ - ΑΝΑΨΥΧΗ - ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (ΤΑ) ΒΑΣΕΙ ΑΡ.19

Εικόνα 1: Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. για το ακίνητο του Αστέρα Βουλιαγμένης¹⁴

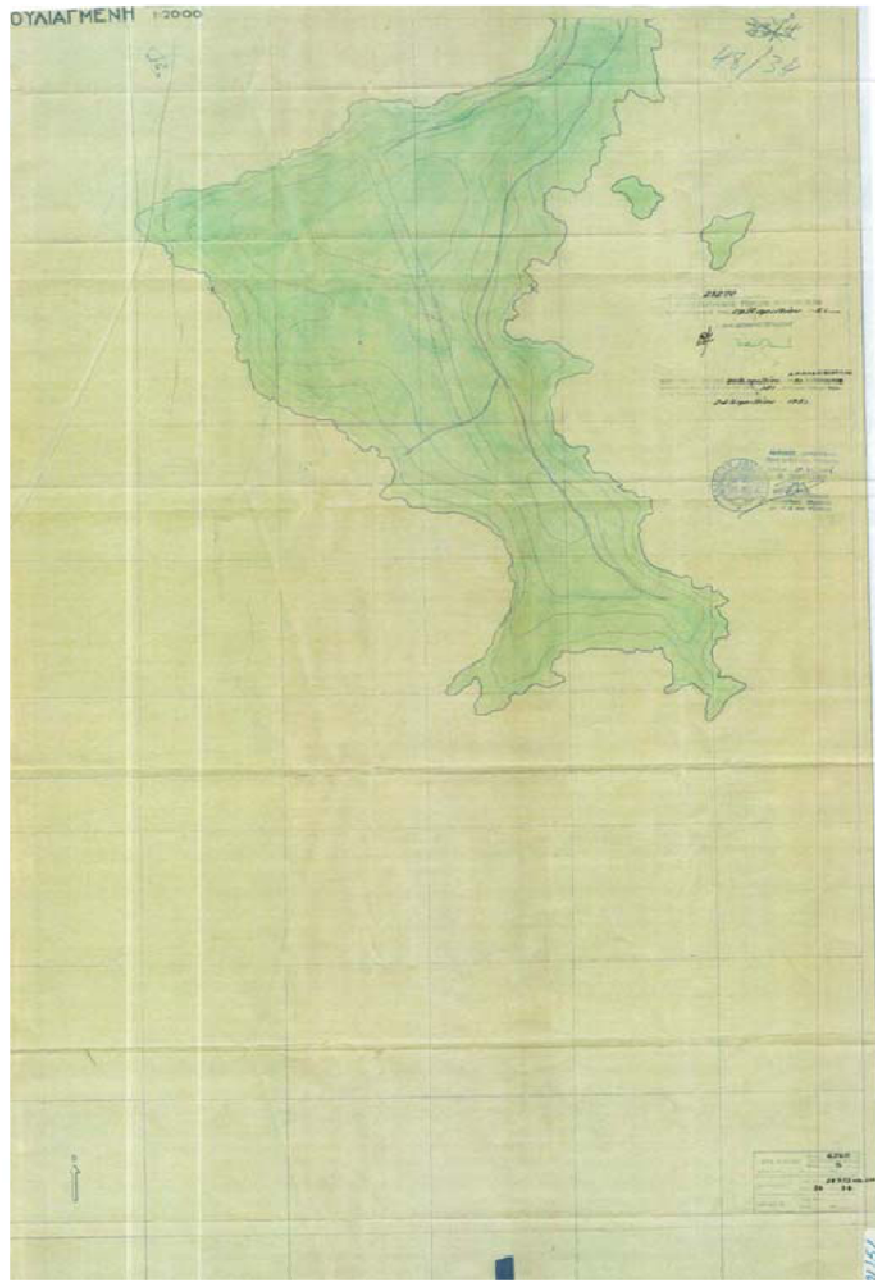
¹⁴ το σχεδιάγραμμα αποτελεί απόσπασμα διαγράμματος, που συνοδεύει την ΣΜΠΕ του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. για το ακίνητο του Αστέρα Βουλιαγμένης, η οποία κατατέθηκε στην Περιφέρεια Αττικής για διαβούλευση.



Εικόνα 2: γραμμές σιγιαλού και παραλίας¹⁵

¹⁵ το σχεδιάγραμμα αποτελεί απόσπασμα διαγράμματος, που συνοδεύει την ΣΜΠΕ του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. για το ακίνητο του Αστέρα Βουλιαγμένης, η οποία κατατέθηκε στην Περιφέρεια Αττικής για διαβούλευση.

(8)
Περὶ ἐγκρίσεως τοῦ σχεδίου ρυμοτομίας Βουλιαγμένης (Ἀ-
τικῆς) καὶ κυρώσεως τῆς σχετικῆς συμβάσεως.
ΠΑΥΛΟΣ
ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ



Εικόνα 3: ΦΕΚ 121 Α'/1951 ¹⁶

¹⁶ απόσπασμα του χάρτη που συνοδεύει το ΦΕΚ

Περὶ τροποποιήσεως καὶ ἐπεκτάσεως τοῦ ρυμοτομικοῦ σχεδίου Βουλιαγμένης καὶ τῶν ὁρῶν δομῆσεως τῶν οἰκοπέδων αὐτοῦ.

Ἄρθρον 1ον

1. Ἐγκρίνεται τὴν τροποποίησιν καὶ ἐπέκτασιν τοῦ σχεδίου ρυμοτομίας Βουλιαγμένης, ὡς ἐμφαίνεται εἰς τὸ ὑπὸ κλίμακα 1:5000 διάγραμμα τὸ τεθωρημένον ὡς ἀπὸσπασμα τοῦ παρόντος διὰ τῆς ὑπ' ἀριθμ. Ε.30495)1955 πράξεως τοῦ

Ἄρθρον 2ον

1. α) Εἰς τοὺς κοινοχρήστους χώρους τοὺς σημειούμενους εἰς τὸ ὡς ἄνω διάγραμμα ὑπ' ἀριθμ. 1) (Κεντρικὴ ἀμμόδης παραλία Βουλιαγμένης, κεντρικὴ ἀμμόδης παραλία Χερσονήσου μεγάλου Καβουρίου καὶ πρὸς μεσημέριαν ὁρίσκει: μεγάλου Καβουρίου), ἐπιτρέπεται ἡ ἀνέγερσις μόνον λουτρικῶν ἐγκαταστάσεων, περιπτέρων πρὸς πώλησιν ἀναψυκτικῶν καὶ κέντρων ἀναψυχῆς.

β) Εἰς τὸν κοινοχρήστον χώρον τὸν σημειούμενον ὑπ' ἀριθ. 2 εἰς τὸ ὡς ἄνω διάγραμμα (περιοχὴ λαμποῦ), ἐπιτρέπεται ἡ ἀνέγερσις μόνον λουτρικῶν ἐγκαταστάσεων, περιπτέρων πρὸς πώλησιν ἀναψυκτικῶν καὶ κέντρου ἀναψυχῆς.

γ) Εἰς τοὺς χώρους τοὺς σημειούμενους ὑπ' ἀριθ. 3 εἰς τὸ ὡς ἄνω διάγραμμα (περιοχὴ λόφου Ὀρφανοτροφείου καὶ τμήμα δυτικῆς πλευρᾶς χερσονήσου μικροῦ Καβουρίου), ἐπιτρέπεται ἡ ἀνέγερσις μόνον κεντρικῶν κτιρίων καὶ παραρτημάτων διὰ ξενοδοχειακὰς ἐγκαταστάσεις κέντρων ἀναψυχῆς καὶ λουτρικῶν ἐγκαταστάσεων.

δ) Εἰς τὸν κοινοχρήστον χώρον τὸν σημειούμενον ὑπ' ἀριθ. 4 εἰς τὸ ὡς ἄνω διάγραμμα (τμήμα ἀνατολικῆς πλευρᾶς χερσονήσου μικροῦ Καβουρίου), ἐπιτρέπεται ἡ ἀνέγερσις μόνον λουτρικῶν ἐγκαταστάσεων, κέντρου ἀναψυχῆς καὶ ἡ ἐγκατάστασις ναυτικοῦ ὁμήλου.

ε) Εἰς τὸν κοινοχρήστον χώρον τὸν σημειούμενον εἰς τὸ ὡς ἄνω διάγραμμα ὑπ' ἀριθ. 5 (ὁρμος Φασκομηλιάς καὶ περιοχὴ Πούντης), ἐπιτρέπεται ἡ ἀνέγερσις ξενοδοχείου, λουτρικῶν ἐγκαταστάσεων καὶ κέντρων ἀναψυχῆς.

2. Εἰς τὸ ὡς ἄνω διάγραμμα ἡ θέσις καὶ ἡ κάτοψις τῶν κατὰ τὰ ἀνωτέρω κτιρίων σημειοῦται ἐνδεικτικῶς, τῆς ἀκριβοῦς θέσεως καὶ τῶν ἀκριβῶν διαστάσεων τῶν κτιρίων κανονισθησάντων κατὰ τὴν κατὰ νόμον ἐγκρίσιν τῶν μελετῶν κατασκευῆς αὐτῶν.

Εἰκόνα 4: ΦΕΚ 229Α / 1955



Εικόνα 5: ΦΕΚ 229Α / 1955



Εικόνα 6: ΦΕΚ 229Α / 1955¹⁷

¹⁷ απόσπασμα του χάρτη που συνοδεύει το ΦΕΚ

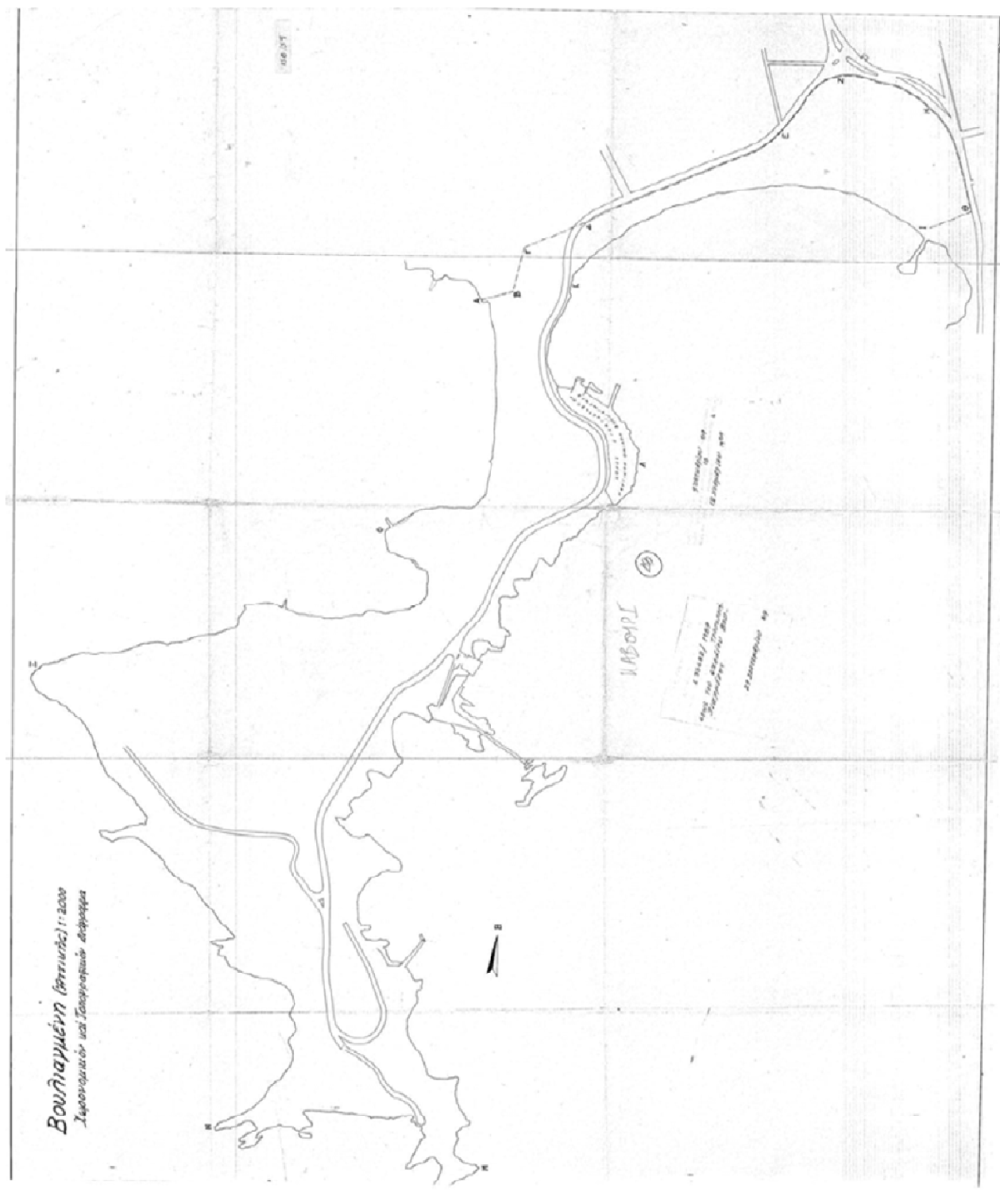
* Ἀρθρον μόνον.

1. Τροποποιούμεν τὸ ρυμοταμικὸν σχέδιον Βουλιαγμένης, τὸ ἐγκριθέν διὰ τοῦ ἀπὸ 9 Αἰγίουστου 1955 Β. Διατάγματος ἀπερὶ τροποποιήσεως κλπ. τοῦ ρυμοταμικοῦ σχεδίου Βουλιαγμένης κλπ.» (Φ.Ε.Κ. 229) ὅσον ἀφορᾷ τὴν διὰ μέσου τῆς χερσονήσου Μικροῦ Καθούριου καὶ τῆς περιοχῆς «Λαιμό» ὁδοῦ ὡς ἐμφαίνεται εἰς τὸ ὑπὸ τοῦ Προϊσταμένου τῆς Ὑπηρεσίας Οἰκισμοῦ τοῦ Ὑπουργείου Συγκοινωνιῶν καὶ Δημοσίων Ἔργων τεθεωρημένον διὰ τῆς ὑπ' ἀριθ. Ε.35682)59 πράξεως αὐτοῦ σχετικὸν πρωτότυπον διάγραμμα ὑπὸ κλίμακα 1:2000 οὕτως συνοπτικὸν ἀντίτυπον δημοσιεύεται κατωτέρω.

2. Εἰς τὸν χώρον τὸν σημειούμενον εἰς τὸ κατὰ τὴν προηγουμένη παράγραφον διάγραμμα διὰ τῶν στοιχείων Α Β Γ Δ Ε Ζ Η Θ Ι Κ Λ Μ Ν Ξ Ο Α, (ἤτοι εἰς ὁλόκληρον τὴν χερσονήσον Μικροῦ Καθούριου, εἰς ὁλόκληρον τὴν περιοχὴν «Λαιμός» εἰς τὴν μεταξὺ Λαιμοῦ καὶ κεντρικῆς ἀμμιώδους παραλίας ζώνης τὴν μεταξὺ τῆς πρὸς Μικρὸν Καθούριον κυρίας ὁδοῦ καὶ τῆς θαλάσσης καὶ εἰς ὁλόκληρον τὴν κεντρικὴν ἀμμιώδη παραλίαν τῆς Βουλιαγμένης) ἐπιτρέπεται ἡ ἀνέγερσις μόνον λουτρικῶν, τουριστικῶν καὶ ναυτικῶν ἐν γένει ἐγκαταστάσεων, ὡς π.χ. ἀποδυτηρίων, ντούς, σκιόθων, ἐγκαταστάσεων ἀθλοπαιδιῶν, ἐγκαταστάσεων καὶ ἐντευκτηρίου καλλιτεχνικοῦ ἀθλητισμοῦ, ἀναψυκτηρίων, ἐστιατορίων, ξενοδοχείων ἀποτελουμένων εἴτε ἐξ ἑνιαίου οἰκοδομικοῦ συγκροτήματος εἴτε ἐκ μεμονωμένων ἀνεξαρτήτων διαμερισμάτων (ΚΑΜΠΙΛ-ΝΕΣ), καζίνο, θεάτρων, χορευτικῶν κέντρων, κρηπιδρομίων, ἀποθετῶν κ.τ.τ., ἐπιτρεπομένης ἅμα καὶ τῆς περιφράξεως τμημάτων τῶν περιοχῶν αὐτῶν πρὸς ἐξασφάλισιν τῆς ἀποκλειστικῆς λειτουργίας τῶν ἐπὶ μέρους ὡς ἄνω ἐγκαταστάσεων.

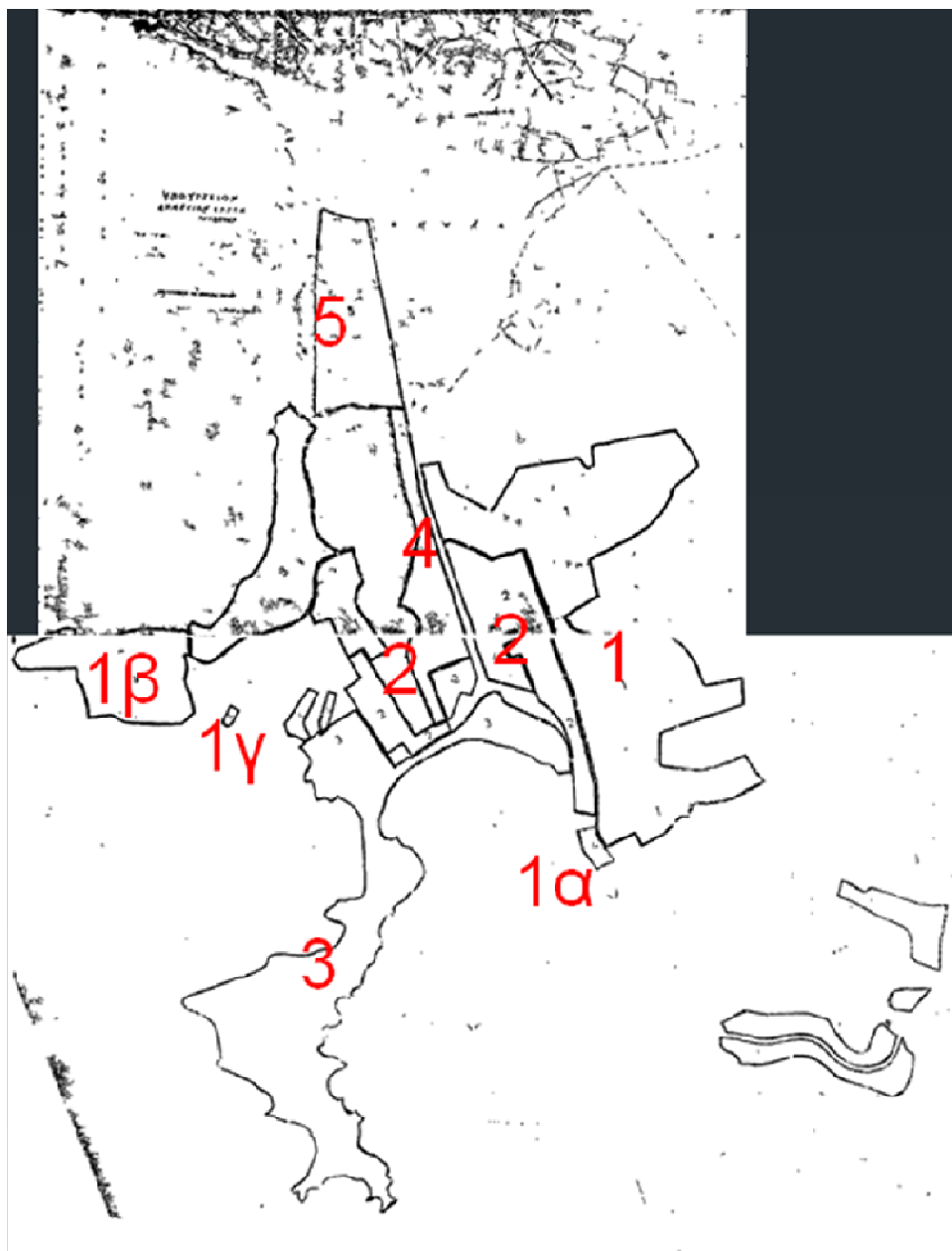
3. Ἡ ἀνέγερσις τῶν ὡς ἄνω κτιρίων καὶ ἐγκαταστάσεων ἐν γένει ἐντὸς τοῦ κατὰ τὴν προηγουμένην παρ. 2 χώρου, γίνεται κατὰ τὸ οἰκοδομικὸν σύστημα τῶν πτερύγων (Γ.Ο.Κ. ἀρθρ. 6 παρ. ε') καὶ ἄνευ τηρήσεως τῶν περιορισμῶν τῶν ἀπὸ 23.10.1928 (Φ.Ε.Κ. 231) καὶ 26.8.1936 (Φ.Ε.Κ. 392) σχετικῶν Διαταγμάτων περὶ ὁρῶν δομήσεως ἐκτὸς σχεδίου ρυμοτομίας.

Εἰκόνα 7: ΦΕΚ 15Δ / 1959



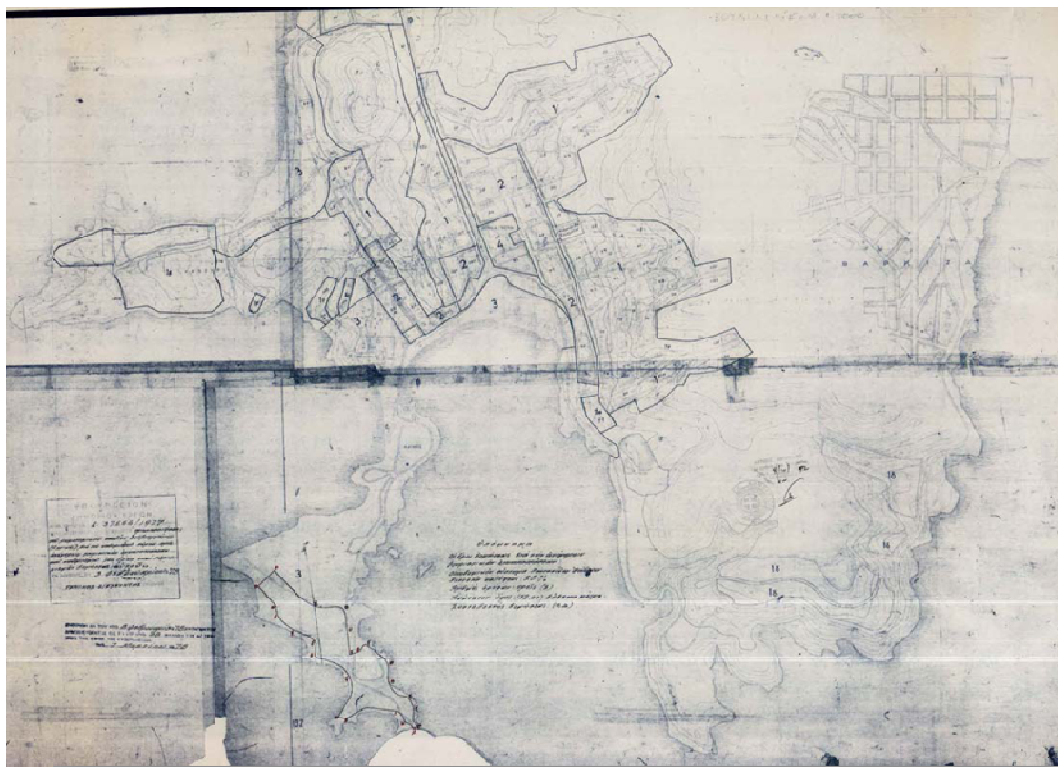
Εικόνα 8: ΦΕΚ 15Δ / 1959¹⁸

¹⁸ απόσπασμα του χάρτη που συνοδεύει το ΦΕΚ



Εικόνα 9: ΦΕΚ 59/Δ/1969¹⁹

¹⁹ απόσπασμα του χάρτη που συνοδεύει το ΦΕΚ με σήμανση επί αυτού των περιοχών

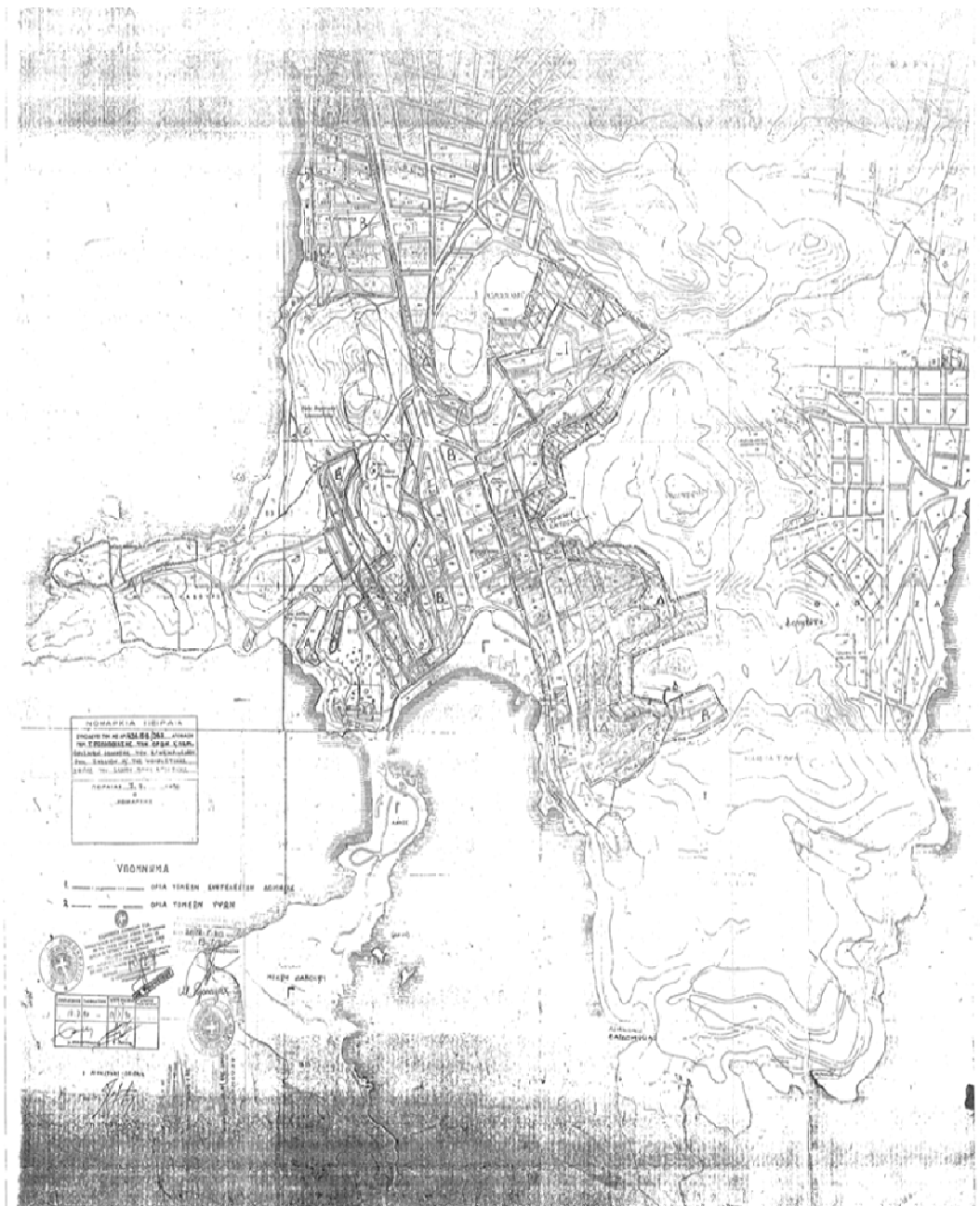


Εικόνα 10: ΦΕΚ 98Δ / 1978



Εικόνα 11: ΦΕΚ 98Δ / 1978²⁰

²⁰ απόσπασμα του χάρτη που συνοδεύει το ΦΕΚ

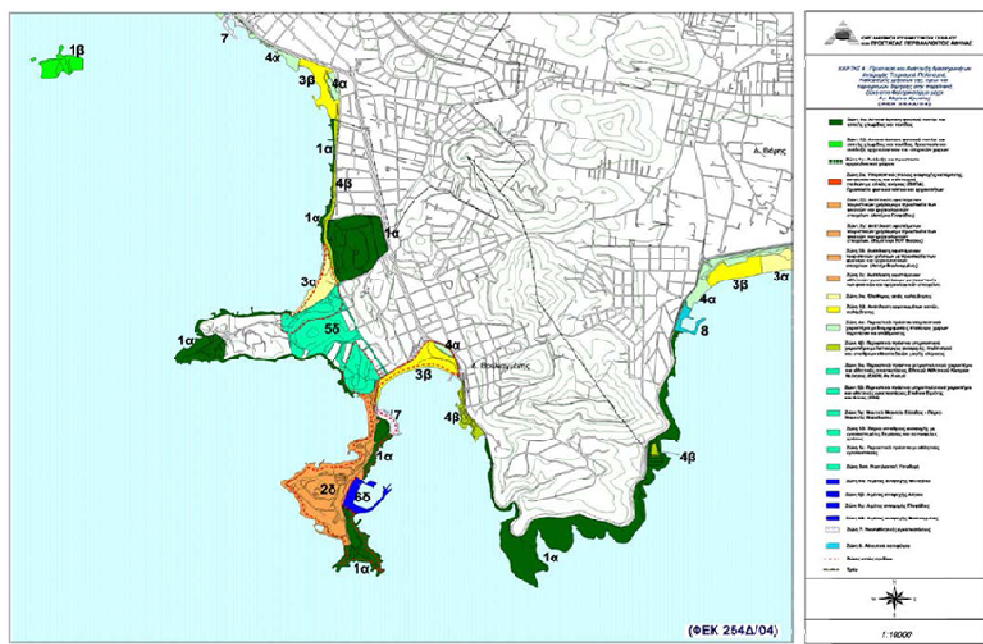
Εικόνα 12: ΦΕΚ 452Δ / 1990²¹

²¹ απόσπασμα του χάρτη που συνοδεύει το ΦΕΚ



Εικόνα 13: ΓΠΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΦΕΚ 1129/Δ/1997 & 193/Δ/1998²²

²² απόσπασμα του χάρτη που συνοδεύει το ΦΕΚ193/Δ/1998



Εικόνα 14: ΦΕΚ 254/Δ/5.3.2004²³

Η οδός, που διέρχεται την Χερσόνησο του Μικρού Καβουριού, είναι χώρος κοινής χρήσης, που έχει σχηματιστεί και (θα) βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, που ανήκει στον οικείο Δήμο.

Επομένως δεν θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως ιδιοκτησία της Εθνικής Τράπεζας και του ΤΑΙΠΕΔ ως Επικαρπωτή.



Εικόνα 15: εφαρμογή του άρθρου 28 του Ν. 1337/83²⁴

²³ απόσπασμα του χάρτη που συνοδεύει το ΦΕΚ, όπως δημοσιεύεται στο site του ΥΠΑΠΕΝ

24
απόσπασμα του χάρτη από GOOGL EARTH

**Το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής
μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών του
αποφασίζει κατά πλειοψηφία**

Την επιστροφή, για περαιτέρω διορθώσεις, της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), στο πλαίσιο αναπροσαρμογής του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.), για το ακίνητο του Αστέρα Βουλιαγμένης, Μικρό Καβούρι, με τις ακόλουθες επισημάνσεις :

Με δεδομένο τη μη ύπαρξη συγκεκριμένων ρυμοτομικών γραμμών στην μεγαλύτερη περιοχή του Μικρού Καβουρίου, προκύπτει ασάφεια ως προς τον ισχύον ρυμοτομικό καθεστώς της περιοχής, το οποίο πρέπει πρώτα να ξεκαθαριστεί αρμοδίως και ως εκ τούτου στο υπό εξέταση ΕΣΧΑΔΑ δεν μπορεί:

- να θεωρείται ως ρυμοτομική γραμμή η ακτογραμμή.
- να μην εμφανίζονται οι παραμένουσες σε ισχύ, ούτε οι καταργούμενες ρυμοτομικές γραμμές, προφανώς λόγω μη δυνατότητας εφαρμογής τους.
- στο βαθμό, που μερικές ρυμοτομικές γραμμές εμφανίζονται, στην πλειονότητα τους να μη βρίσκονται στην ίδια θέση με την αρχική τους, προφανώς λόγω μη δυνατότητας εφαρμογής τους.
- να μην αντιμετωπίζεται η παρούσα πολεοδομική ρύθμιση, όπως θεωρείται το ΕΣΧΑΔΑ, σαν συνέχεια προηγούμενων πολεοδομικών ρυθμίσεων.
- στην περίπτωση, που αρμοδίως θεωρηθεί έστω και τμήμα της περιοχής ως εκτός σχεδίου, να μην διερευνάται επαρκώς ο δασικός της χαρακτήρας,
- η παρούσα πολεοδομική ρύθμιση (ΕΣΧΑΔΑ) να μην σχεδιάζεται πλήρως σύμφωνα με τις προδιαγραφές σχεδίασης ρυμοτομικών σχεδίων.²⁵

Επιπλέον των παραπάνω θα πρέπει να τύχει εφαρμογής το άρθρο 28 περί κοινοχρήστων χώρων μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων του Ν. 1337/83 (ΦΕΚ-33/Α/14-3-83)²⁶ σύμφωνα με το οποίο:

- Ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες, και λοιποί χώροι κοινής χρήσεως που έχουν σχηματιστεί με οποιοδήποτε τρόπο έστω και κατά παράβαση των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων και που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι που ανήκουν στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμιά αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Σε περίπτωση όμως που οι χώροι αυτοί καταργούνται με το σχέδιο πόλεως, προσκυρώνονται κατά τις κείμενες διατάξεις.

Ενώ παράλληλα δεν διασφαλίζεται η ζώνη παραλίας²⁷ ως "κοινόχρηστος χώρος", υπό την ευρεία έννοια του, ούτε η επικοινωνία της με το υπόλοιπο πολεοδομικό ιστό, χωρίς δηλαδή εμπόδια και περιφράξεις, με

²⁵ <http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=7o49sAmogPo%3d&tabid=327&language=el-GR>

<http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=dJDCziz0EsI%3d&tabid=327&language=el-GR>

<http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=8DfwES98ve8%3d&tabid=327&language=el-GR>

²⁶ (εικόνα 15)

²⁷ (εικόνα 2)

κοινοχρήστους χώρους επικοινωνίας κλπ, πράγμα το οποίο θα διασφαλίζεται μόνο μετά από ειδική πολεοδομική μελέτη λειτουργίας της, που θα θεσμοθετείται με την έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ.

Τέλος, διαβλέποντας την ιστορικά αγωνιώδη προσπάθεια αύξησης του συντελεστή δόμησης **δεν μπορεί**, το υπό κρίση ΕΣΧΑΔΑ²⁸ και όσον αφορά στον υπολογισμό των μεγεθών δόμησης, **να αναφέρεται αορίστως σε όλη την επιφάνεια της όποιας ιδιοκτησίας τόσο της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος, όσο και του ΤΑΙΠΕΔ**. Αντί αυτού τα πραγματοποιούμενα μεγέθη δόμησης **θα πρέπει να προκύπτουν από τις επιφάνειες των τελικών ιδιοκτησιών μετά την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ**, εφόσον υπάρξει ανάλογη διοικητική πράξη, **δεδομένου ότι θα πρέπει να αφαιρεθούν οι προβλεπόμενοι πεζόδρομοι και οι λοιποί κοινόχρηστοι χώροι, οι τυχόν δασικές εκτάσεις καθώς και οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στον οικείο Δήμο.**

Σε ότι αφορά το σκέλος της αναβάθμισης των ξενοδοχειακών μονάδων, προφανώς ούτε στην προηγούμενη φάση αλλά ούτε και σήμερα δεν υπάρχει αντίρρηση. Σαφώς και οι υφιστάμενες ξενοδοχειακές μονάδες πρέπει να αναβαθμίζονται και να λειτουργούν προσφέροντας όσο το δυνατόν υψηλότερες υπηρεσίες, σεβόμενες τόσο το περιβάλλον όσο και τις ιδιαιτερότητες της περιοχής.

Κατά της ανωτέρω απόφασης ψήφισαν οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ. Βλάχος Γεώργιος, Βρύνα Φωτεινή, Ευαγγελίου Παρασκευάς (Πάρης), Καλογεράκος Κυριάκος, Παναγιώταρος Ηλίας, Μεγάλης Ιωάννης, Μουλιανάκης Περικλής, Μπαρμπούρης Ευάγγελος, Φωτόπουλος Ανδρέας, Μανουσogiαννάκης Ιωάννης, Αγγελονίδη Χρηστίνα, Μπαλού Αλεξάνδρα, Πρωτούλης Ιωάννης, Κουτσούμπα Δέσποινα, Βασιλάκη Άννα, Βλάχος Κων/νος, Νικολιδάκη Φλωρεντία (Φλώρα), Ράικου Ζωή.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Π.Σ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Π.Σ.

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΣΧΙΝΑΣ

ΦΩΤΕΙΝΗ ΒΡΥΝΑ

²⁸ (εικόνα 1)