

ΜΕΛΕΤΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (Ε.Π.Σ.)

κατά το άρθρο 8 του νόμου 4447/2016 & την υπ' αριθμ.
ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/20.01.2022 Υπουργική Απόφαση

Περιγραφή Ακινήτου	Έκταση 37,8 στρ. του Κτήματος Νάσιουτζικ στη θέση «Γυαλός», της Δ.Ε. Σπάτων- Λούτσας, του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδας της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής
Ιδιοκτήτης Ακινήτου	ΦΙΛΙΠΠΟΣ Α.Τ.Ε.
Φορέας Υλοποίησης της επένδυσης	Μουσείο Μπενάκη
Μελέτη ΕΠΣ Ομάδα Μελέτης:	 ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΕΛΕΤΩΝ - ΕΠΙΒΛΕΨΕΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ Α.Ε. Π. Συναδινός, Χ. Κούρτης, Κ. Σταυρίδου, Κ. Τουλούπη Ειδ. Σύμβουλος: καθ. Π. Γετίμης
Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	 D. ARGYROPOULOS & associates environmental consultants Δ. Αργυρόπουλος & Συνεργάτες
Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας	 GEOMELETI CONSULTING ENGINEERS
Τοπογραφική Αποτύπωση	Πέππας Νικόλαος – Πολιτικός Μηχανικός
Ημερομηνία Σύνταξης	Μάιος 2023

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	6
Φορέας Υλοποίησης	6
Αίτημα του φορέα υλοποίησης	7
Πρόταση Επενδυτικού Σχεδίου (Executive summary).....	8
Θεσμικό Πλαίσιο Εκπόνησης Μελέτης ΕΠΣ	9
Προέγκριση ΕΠΣ (Απόφαση Γ.Γ. ΥΠΕΝ)	10
Αντικείμενο Μελέτης ΕΠΣ	11
Αναγνώριση και Αιτιολόγηση Περιοχής Επέμβασης, Ζώνης Άμεσης Επιρροής και Ευρύτερης Περιοχής	12
Α' ΕΝΟΤΗΤΑ: Διάγνωση	14
ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 1 (Ανάλυση χωρικών δεδομένων).....	14
Α1. Ένταξη στον ευρύτερο χώρο (δημοτικό, περιφερειακό, εθνικό) [ευρύτερη περιοχή]	14
Α1.1 Διοικητική ένταξη.....	15
Α1.2 Χωροταξική ένταξη ευρύτερης περιοχής-Οικιστικό δίκτυο	15
Α2. Αναπτυξιακή φυσιογνωμία [ευρύτερη περιοχή].....	16
Α2.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά.....	16
Α2.2 Οικονομική ανάπτυξη	18
Α2.2.1 Διάρθρωση και εξέλιξη απασχόλησης και ανεργίας	18
Α2.2.2 Οικονομική βάση – Βιοτικό Επίπεδο	20
Α2.3 Αναπτυξιακός προγραμματισμός [ευρύτερη περιοχή]	23
Α2.4 Στοιχεία για τουρισμό και παραθεριστική κατοικία.....	25
Α3. Χωρική οργάνωση [ευρύτερη περιοχή & ζώνης άμεση επιρροή].....	28
Α3.1 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά, Γεωγραφική φυσιογνωμία και κλίμα-Κλιματική αλλαγή.....	28
Α3.2 Υφιστάμενες χρήσεις και καλύψεις γης.....	32
Α3.2.1 Δυνητικά αξιόλογη γεωργική γη και υφιστάμενες χρήσεις και καλύψεις εκτός σχεδίου ή ορίων οικισμών	32
Α3.2.2. Υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη και η δυναμική της (οικισμοί, αυθαίρετη δόμηση κλπ) [ευρύτερη περιοχή]	33
Α3.2.3. Υφιστάμενες σημαντικές για τα δεδομένα της περιοχής παραγωγικές μονάδες και άλλες σημειακές χρήσεις	34
Α3.3 Θεσμοθετημένες χρήσεις γης	37
Α3.3.1 Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων σχεδίων πρώτου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού και άλλων ισοδύναμων (εγκεκριμένων/σε διαδικασία έγκρισης) μορφών χωρικού σχεδιασμού.....	37
Α3.3.2. Συγκρούσεις χρήσεων γης – Χωρικές επιπτώσεις έργων / προγραμμάτων.....	40

A3.4 Υποδομές.....	41
A3.4.1 Κοινωνικές Υποδομές.....	41
A3.4.2 Πολιτιστικές Υποδομές.....	43
A3.4.3 Τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές.....	45
A3.4.3.1 Κυκλοφοριακή οργάνωση όλων των δικτύων μετακινήσεων.....	45
A3.4.3.3 Ενεργειακές υποδομές.....	49
A3.4.3.4 Ψηφιακές υποδομές.....	50
A4. Χωρική οργάνωση περιοχής παρέμβασης.....	50
A4.1 Λειτουργική δομή περιοχής μελέτης - Ένταξη ακινήτου/ περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή.....	50
A4.2 Ιδιοκτησιακό καθεστώς, όροι δόμησης, δεσμεύσεις.....	51
A4.3 Δομημένο περιβάλλον.....	57
A4.4 Δίκτυα Υποδομών.....	66
A4.4.1 Η πρόσβαση στο κτήμα Νάσιουτζικ, σε συνδυασμό με Οδικό Δίκτυο Ζώνης Άμεσης Επιρροής.....	66
A4.4.2 Λοιπά Δίκτυα Υποδομών στην περιοχή επέμβασης (τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα).....	67
A4.5 Διερεύνηση γεωλογικής καταλληλότητας - Οριοθέτηση υδατορεμάτων.....	68
A5. Συμπεράσματα.....	71
ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 2 (Αξιολόγηση χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών και λοιπών δεδομένων (εισροές από τις παράλληλα εκπονούμενες μελέτες), διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και επιλογή του επικρατέστερου	72
A6. Αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και συμπεράσματα.....	72
A6.1 Σύνθεση κατευθύνσεων χωροταξικού σχεδιασμού και άλλων υπερκείμενων μορφών σχεδιασμού/προγραμματισμού.....	72
A6.2 Σύγκριση μεταξύ χρήσεων θεσμοθετημένων από το πρώτο και το δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, μεταξύ τους και με τις πραγματικές χρήσεις.....	81
A6.3 Σύνθεση κατευθύνσεων και επιλογών από τα στρατηγικά σχέδια (πχ. ΣΟΑΠ, ΟΧΕ, ΣΒΑΚ...), τις υφιστάμενες κυκλοφοριακές μελέτες και το επιχειρησιακό πρόγραμμα του Δήμου.....	83
A6.4 Σύνθεση στόχων του ΕΠΣ και συσχέτιση με τα τμήματα A6.1 και A6.3.....	83
A6.5 Αλληλεπιδράσεις της περιοχής επέμβασης με την υπόλοιπη δημοτική ενότητα ή με όμορες δημοτικές ενότητες.....	85
A6.6 Πίνακας SWOT.....	86
A7 Ανάπτυξη εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης και επιλογή επικρατέστερου σεναρίου.....	88
A7.1 Εναλλακτικά Σενάρια.....	88
A7.1.1 Εναλλακτική δυνατότητα Ε0 - (Σενάριο Ε0: Do nothing).....	90
A7.1.2 Εναλλακτική δυνατότητα Ε1 - (Ενδιάμεση λύση).....	91
A7.1.3 Εναλλακτική δυνατότητα Ε2 – Σενάριο Ε2 - Η προτεινόμενη λύση.....	92
A7.2 Κριτήρια και δείκτες αξιολόγησης.....	94

A7.3 Αξιολόγηση σεναρίων-Επιλογή σεναρίου βασικών επιλογών	96
Β' ΕΝΟΤΗΤΑ: Πρόταση ΕΠΣ	99
ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 1 Χωρικές κατευθύνσεις	99
Π1 Χωρικό πρότυπο, προγραμματικά μεγέθη και δομικό σχέδιο.....	99
Π1.1 Φέρουσα Ικανότητα.....	99
Π.1.1.1. Προσεγγίσεις Φέρουσας Ικανότητας στην Ελλάδα	99
Π.1.1.2. Μεγέθη Βασικών Δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας	101
Π.1.1.3. Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας – Κατηγορία Α Δεικτών	105
Π.1.1.4. Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης - Κατηγορία Β Δεικτών.....	106
Π.1.1.5. Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας και Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση).....	107
Π.1.1.6. Δείκτες επιπτώσεων στις Υποδομές - Κατηγορία Γ Δεικτών	108
Π1.2 Αρχές και στόχοι χωρικού προτύπου-δομικού σχεδίου.....	112
Π1.2.1 Επιλογή χρήσεων και πολεοδομικών μεγεθών	113
Π1.2.2 Οικιστικά Προγραμματικά Μεγέθη - Χωρητικότητα Υποδοχέων.....	115
Π1.2.3 Πρότυπη οργάνωση εσωτερικού κυκλοφοριακού συστήματος	116
Π1.3 Οριοθέτηση υδατορεμάτων	119
Π1.4 Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας.....	119
Π1.5 ΣΜΠΕ.....	119
Π1.6 Δομικό σχέδιο	120
ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 2 Αναλυτικές ρυθμίσεις-Πρόγραμμα εφαρμογής	121
Π1 Χωρική οργάνωση της περιοχής επέμβασης.....	121
Π1.2 Τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και υποδομές κοινής ωφελείας	123
Π1.2.1 Περιβαλλοντικές υποδομές	123
Π1.2.2 Ενεργειακές υποδομές.....	124
Π1.2.3 Ψηφιακές υποδομές	124
Π2 Πρόγραμμα εφαρμογής.....	124
Π2.1 Φορέας εφαρμογής του Ε.Π.Σ.	124
Π2.2 Απαιτούμενες μελέτες και θεσμικές ρυθμίσεις	124
Π2.3 Σχέδιο ρυθμίσεων προς θεσμοθέτηση	125
Π2.4 Βήματα υλοποίησης-Χρονοδιάγραμμα	126
Π2.5 Προϋπολογισμός.....	127
Πηγές Τεκμηρίωσης	129
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	132

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 1: Καλύψεις γης Μεσογαίας κατά CLC	33
Εικόνα 2: Χρήσεις γης κατά Urban Atlas	34
Εικόνα 3: Υφιστάμενες παραγωγικές μονάδες και σημειακές χρήσεις στη ζώνη άμεσης επιρροής	35
Εικόνα 4: Κτήματα κοινωνικών εκδηλώσεων στα Σπάτα	36
Εικόνα 5: Οινοπαραγωγική δραστηριότητα στη ΖΑΕ και στην ευρύτερη περιοχή	37
Εικόνα 6: Οικιστικό δίκτυο περιοχής μελέτης και ακίνητο Νάσιουτζικ	51
Εικόνα 7: Μεγάλο ρέμα και υπό μελέτη ακίνητο	55
Εικόνα 8: Ζώνη Άμεσης Επιρροής και οδικό.....	66
Εικόνα 9: Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας	69
Εικόνα 10: Χάρτης Βασικών Κατευθύνσεων χωρικής οργάνωσης του Τουρισμού	76

Κατάλογος Χαρτών

Χάρτης 1: Ευρύτερη περιοχή μελέτης-Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος	13
Χάρτης 2: Χωρική κλιμάκωση επιπέδων ΕΠΣ	14
Χάρτης 3: ΖΟΕ Μεσογαίων, ΖΑΕ και περιοχή Παρέμβασης.....	38
Χάρτης 4: Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης στη ΖΑΕ.....	39
Χάρτης 5: Σημαντικότεροι Αρχαιολογικοί Χώροι και Μουσεία Ανατολικής Αττικής	44
Χάρτης 6: Οδικές αρτηρίες ευρύτερης περιοχής Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος	46
Χάρτης 7: Σιδηροδρομικές και λιμενικές υποδομές ευρύτερης περιοχής Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος	48
Χάρτης 8: Αποτύπωση Δασικών Εκτάσεων εντός ακινήτου.....	56
Χάρτης 9: Απεικόνιση Προσβάσεων στο Ακίνητο	59
Χάρτης 10: Ενόητες Κτιριακές ΕγκαταστάσεωνΑ. «ΚΤΙΡΙΑ ΕΙΣΟΔΟΥ».....	60
Χάρτης 11: Ενδεικτικό εσωτερικό οδικό δίκτυο	118
Χάρτης 12: Κτιριακές Ενόητες.....	122

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: Διοικητική Διαίρεση Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος	15
Πίνακας 2: Δημογραφική εξέλιξη (Μόνιμος Πληθυσμός 1991-2011).....	17
Πίνακας 3: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός ΠΕ Ανατολικής Αττικής και Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος 2001-2011	18
Πίνακας 4: Απασχολούμενοι ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας στο Δήμο Σπάτων - Αρτέμιδος (2011).....	19
Πίνακας 5: Μόνιμος Πληθυσμός 2011 κατά επίπεδο εκπαίδευσης.....	21
Πίνακας 6: Δείκτης ανθρώπινης φτώχειας, Παράγοντες και δείκτης στέρησης Townsend για τους Δήμους της ΠΕ Ανατολικής Αττικής.....	22
Πίνακας 7: Ξενοδοχειακό δυναμικό ετών 2014 και 2019 ανά κατηγορία	25
Πίνακας 8: Προσφερόμενες κλίνες καταλυμάτων έτους 2018	27
Πίνακας 9: Κατάλογος κατάλληλων για κολύμβηση ακτών Ανατολικής Αττικής σύμφωνα με τους ελέγχους των Υπηρεσιών της Περιφέρειας Αττικής (2020)	30
Πίνακας 10: Χρήσεις Γης.....	32
Πίνακας 11: Επιχειρηματικές Εγκαταστάσεις στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής ή σε κοντινή απόσταση από αυτή.....	40
Πίνακας 12:Υποδομές Υγείας στο Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος	41
Πίνακας 13: Προνοιακές δομές στο Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος.....	42
Πίνακας 14: Υποδομές Εκπαίδευσης στο Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος	42

Πίνακας 15: Κατάλογος Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων στο Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος.....	45
Πίνακας 16: Υφιστάμενα κτίρια στο Κτήμα Νάσιουτζικ.....	57
Πίνακας 17: Ανάλυση SWOT	86
Πίνακας 18: Αξιολόγηση Σεναρίων	95
Πίνακας 19: Ανάλυση SWOT (Σενάριο Ε0 – DO NOTHING).....	96
Πίνακας 20: Ανάλυση SWOT (Σενάριο Ε1 – ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΛΥΣΗ)	97
Πίνακας 21: Ανάλυση SWOT (Σενάριο Ε2- ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ)	97
Πίνακας 22: Στοιχεία υπολογισμού δεικτών ΤΦΙ	103
Πίνακας 23: Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης.....	105
Πίνακας 24: Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας	107
Πίνακας 25: Ανάγκες σε ύδρευση των παραθεριστών που διαμένουν στο Κτήμα	108
Πίνακας 26: Ανάγκες σε ύδρευση των εξωτερικών επισκεπτών του Κτήματος	109
Πίνακας 27: Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (ΔΕΕ) πριν την εφαρμογή ΕΠΣ στο Κτήμα Νάσιουτζικ.....	112
Πίνακας 28: Κατάσταση υφιστάμενου και προτεινόμενου δομημένου περιβάλλοντος (εντός ΣΔ).....	115
Πίνακας 29: Ενδεικτική κατανομή δόμησης.....	115

Κατάλογος Γραφημάτων

Γράφημα 1: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΕ Ανατολικής Αττικής ετών 2014 και 2019 ανά κατηγορία	26
Γράφημα 2: Ξενοδοχειακό δυναμικό Περιφέρειας Αττικής ετών 2014 και 2019 ανά κατηγορία	26

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Φορέας Υλοποίησης

Φορέας υλοποίησης του παρόντος ΕΠΣ είναι το Μουσείο Μπενάκη, στο πλαίσιο υλοποίησης της βούλησης του Γ. Νάσιουτζικ. Το «Μουσείο Μπενάκη», είναι κοινωφελές ίδρυμα και παράγει πολιτιστικό έργο σε παγκόσμιο επίπεδο. Αποτελεί συμβατική δωρεά των κληρονόμων του Εμμανουήλ Μπενάκη προς το Ελληνικό Δημόσιο και είναι ο παλαιότερος μουσειακός οργανισμός που λειτουργεί στην Ελλάδα ως Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου.

Συστήθηκε με το συμβόλαιο 22141/1931 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Ξ. Κυριαζή εις εκτέλεση των διατάξεων του Ν. 4599/1930 (περί αποδοχής δωρεάς των κληρονόμων Εμμ. Μπενάκη προς ίδρυση «Μουσείου Μπενάκη» - ΦΕΚ τ. Α' 138/2.5.1930). Με τις εκτεταμένες ενότητες των εκθεμάτων του, που καλύπτουν περισσότερους από έναν πολιτισμικούς τομείς, αλλά και τη γενικότερη λειτουργία του, που εξυπηρετεί περισσότερες από μία κοινωνικές ανάγκες, το Μουσείο Μπενάκη, προσφέρει ένα μοναδικό ίσως υπόδειγμα σύνθετης δομής μέσα στο ευρύτερο πλέγμα των μουσειακών Ιδρυμάτων της Ελλάδας.

Πέραν από το νεοκλασικό μέγαρο επί της οδού Κουμπάρη αρ.1, στο οποίο φιλοξενούνται οι μόνιμες συλλογές του Μουσείου Μπενάκη, τις διάφορες αυτόνομες δορυφορικές μονάδες που στηρίζουν σήμερα τη λειτουργία του Ιδρύματος, αποτελούν το νέο Κτίριο Μουσείου Μπενάκη επί της οδού Πειραιώς, όπου φιλοξενούνται περιοδικές εκθέσεις, τα Ιστορικά Αρχεία στην οικία της Π. Δέλτα στην Κηφισιά, τα Φωτογραφικά Αρχεία στην πλατεία Κολωνακίου, το Μουσείο Ισλαμικής Τέχνης στον Κεραμεικό, η Πινακοθήκη του Νίκου Χατζηκυριάκου-Γκίκα στην περιοχή της πλατείας Συντάγματος, το εργαστήριο του γλύπτη Γιάννη Παππά στην περιοχή του Ζωγράφου και το Μουσείο Παιχνιδιών και Παιδικής Ηλικίας, στο νεογοτθικό Μέγαρο της Β. Κουλούρα στο Π. Φάληρο.

Διαθήκη Γ. Νάσιουτζικ

Με την από 28-9-2008 ιδιόγραφη διαθήκη του και τις από 28-9-2008 και 6-9-2011, αντίστοιχα, συμπληρωματικές αυτής, επίσης ιδιόγραφες διαθήκες, ο Γ. Νάσιουτζικ όρισε αναφορικά με το Κτήμα Νάσιουτζικ: «*Ι. Την εδαφική έκταση που είναι εγκατεστημένο το Μουσείο Νάσιουτζικ εκτάσεως 45 στρεμμάτων θέλω να διατεθεί στο Μουσείο Μπενάκη προκειμένου να λειτουργήσει πτέρυγα του Μουσείου Μπενάκη που θα περιλαμβάνει την έκθεση του Μουσείου Νάσιουτζικ με ιδιαίτερη προβολή της υφιστάμενης συλλογής του Μουσείου Νάσιουτζικ και περαιτέρω εκμετάλλευση της υπάρχουσας και λειτουργούσης επιχείρησης με τις δραστηριότητες που λειτουργούν συνολικά στο κτήμα Νάσιουτζικ.*

Ειδικότερα: Το Μουσείο Νάσιουτζικ θα εγκατασταθεί και θα λειτουργήσει εμπλουτιζόμενο με ανάλογα έργα του Μουσείου Μπενάκη στη θέση που ευρίσκεται το κτηριακό συγκρότημα «Μετέωρα». Στην επιχείρηση λειτουργίας του κτήματος Νάσιουτζικ την διεύθυνση αυτής θα έχει ο Νικόλαος Νάσιουτζικ του Ζαφειρίου ο οποίος μέχρι σήμερα ασκεί επιτυχώς καθήκοντα διευθυντού τουλάχιστον επί μίαν δεκαπενταετία.»

Σε εκτέλεση της ανωτέρω διαθήκης, το Μουσείο Μπενάκη απεδέχθη την κληροδοσία και κατόπιν σχετικών ενεργειών ενώπιον της αρμόδιας εφορίας, περιήλθε στην κατοχή του

Μουσείου η πλειοψηφία των μετοχών της "Φίλιππος ΑΤΕ Φίλιππος Εκμετάλλευση Ακινήτων ΑΕ", η οποία είναι ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Κτήμα Νάσιουτζικ

Το Κτήμα Νάσιουτζικ, επιφανείας 37.811,02 τ.μ. βρίσκεται στη θέση «Γυαλός», στα ΒΔ της εκτός σχεδίου περιοχής των Σπάτων που εντάσσεται στη Ζώνη Γ1 της ΖΟΕ Μεσογαίας. Κατά καιρούς ανεγέρθηκαν κτήρια που χρησιμοποιήθηκαν για κοινωνικές εκδηλώσεις, συνέδρια, στέγαση των συλλογών και εκθεμάτων λαογραφικού ενδιαφέροντος του Γ. Νάσιουτζικ, επεξεργασία οίνου, κλπ. Σήμερα από τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις λειτουργούν μόνο όσες καλύπτουν κοινωνικές συγκεντρώσεις με παροχή σίτισης/αναψυχής και οι υπόλοιπες είναι κλειστές. Το «Μουσείο Μπενάκη» ως φορέας υλοποίησης της βούλησης του διαθέτη Γ. Νάσιουτζικ, όπως διατυπώθηκε στην από 28.9.2008 διαθήκη του, ορίστηκε να διατηρήσει και να προβάλει την ιδιωτική συλλογή λαογραφικών αντικειμένων του Γ. Νάσιουτζικ και να προβεί σε περαιτέρω αξιοποίηση της υπάρχουσας και λειτουργούσας επιχείρησης, με τις δραστηριότητες που καθόρισαν συνολικά στο Κτήμα Νάσιουτζικ ως σημαντικό και αναγνωρίσιμο πόλο κοινωνικών εκδηλώσεων και πολιτιστικού ενδιαφέροντος στην Περιφέρεια Αττικής.

Αίτημα του φορέα υλοποίησης

Το αίτημα του φορέα υλοποίησης του παρόντος ΕΠΣ, ήτοι του Μουσείου Μπενάκη, αφορά στην ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξης επί της έκτασης του Κτήματος Νάσιουτζικ η οποία βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή του δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος Αττικής.

Στόχος της μελέτης του υπόψη Ε.Π.Σ. αποτελεί η κατάλληλη προσαρμογή των διατάξεων της ΖΟΕ Μεσογαίας (2003) προκειμένου να καταστεί δυνατή η αξιοποίηση του Κτήματος Νάσιουτζικ, στο πλαίσιο των σκοπών του Μουσείου Μπενάκη ως φορέα υλοποίησης. Το Κτήμα Νάσιουτζικ, όπως αναφέρθηκε, αποτελεί μέρος των δωρεών που έχουν περιέλθει στο Μουσείο Μπενάκη. Στο πλαίσιο εξασφάλισης της βιωσιμότητας των δωρεών αυτών και προκειμένου να συνεχίσει να ασκεί τους καταστατικούς του σκοπούς χωρίς να ζημιώνεται, το Μουσείο Μπενάκη, ως φορέας υλοποίησης της βούλησης του διαθέτη Γ. Νάσιουτζικ, στοχεύει με το παρόν ΕΠΣ:

- στη διατήρηση και αναβάθμιση του Μουσείου Νάσιουτζικ στις υπάρχουσες εγκαταστάσεις του κτήματος Νάσιουτζικ που σήμερα απαξιώνονται,
- στην αξιοποίηση του ακινήτου με συμπληρωματικές δραστηριότητες στη χρήση «Τουρισμός-Αναψυχής» που θα συμβάλλουν στην αναβάθμιση της πολιτιστικής δραστηριότητας του Κτήματος.

Η προσαρμογή των σήμερα επιτρεπόμενων χρήσεων και παραμέτρων ανάπτυξης του υπόψη ακινήτου (επανακαθορισμός της οριοθέτησης της Ζώνης Γ1 της ΖΟΕ Μεσογαίων και καθορισμό κατάλληλης χρήσης και όρων δόμησης του), στο πλαίσιο των κατευθύνσεων του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού, αποτελεί βασική προϋπόθεση για τη βιώσιμη υλοποίηση της διαθήκης του Γ. Νάσιουτζικ.

Το αίτημα του «Μουσείου Μπενάκη», όπως διατυπώθηκε και μέσα από την προέγκριση που χορηγήθηκε με την υπ' αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/106260/1287/04.11.2020 απόφαση Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος ΥΠΕΝ (ΑΔΑ:

6Y974653Π8-3M8), αποσκοπεί ουσιαστικά στην εξαίρεση του Κτήματος Νάσιουτζικ από την Ζώνη Γ1 της ΖΟΕ Μεσογαίας/2003 και στη θέσπιση χρήσης γης και όρων δόμησης που θα επιτρέψουν την δημιουργία ενός σύγχρονου πολύ-λειτουργικού κέντρου στο υπόψη Κτήμα, όπως αναλυτικά περιγράφεται στα παρακάτω κεφάλαια. Τονίζεται ότι εκτός από την προβολή των εκθεμάτων της συλλογής Νάσιουτζικ, το Κτήμα Νάσιουτζικ δύναται να αποτελέσει δυναμικό πόλο τοπικής ανάπτυξης που θα συνδυάζει χρήσεις σύγχρονων τουριστικών καταλυμάτων (boutique hotel, σουίτες), συνοδευτικές τουριστικές εγκαταστάσεις (πχ συνεδριακό κέντρο) και εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων που μπορεί να φιλοξενούνται είτε μόνιμα εκθέματα του Μουσείου Μπενάκη, ή/και περιοδικές θεματικές εκθέσεις σχετικές με την τοπική παραγωγή, (π.χ. μουσείο αμπέλου, οίνου).

Πρόταση Επενδυτικού Σχεδίου (Executive summary)

Εταιρικά – επενδυτικά δεδομένα

Ένα ζήτημα που συχνά προκύπτει με «Ιδρύματα», όπως το «Μουσείο Μπενάκη», είναι ότι γίνονται αποδέκτες δωρεών που αφορούν σε ακίνητες ή/και κινητές αξίες τις οποίες η καταστατική τους υπόσταση και εν γένει δραστηριότητα, δεν τους παρέχει δυνατότητες επικερδούς αξιοποίησης τους! Στην προκείμενη λοιπόν περίπτωση και με δεδομένη την δυνατότητα αξιοποίησης του «Κτήματος Νάσιουτζικ», εντός δεσμεύσεων όρων διαθήκης, η προώθηση της έγκρισης ΕΠΣ (που αποτελεί προϋπόθεση διασφάλισης βιωσιμότητας και απόδοσης πόρων στο «Μουσείο Μπενάκη») πρέπει να προωθηθεί παράλληλα με την δημιουργία φορέα ή μηχανισμού διαχείρισης του όλου «εγχειρήματος»!

Τα επενδυτικά δεδομένα για την εγγύς ευρύτερη περιοχή είναι ευνοϊκότερα από ποτέ. Παρά την ανάπτυξη που έχει σημειωθεί η περιοχή εξακολουθεί στερείται από καταλύματα εναλλακτικού τουρισμού που συνδυάζουν την επιλεκτική διαμονή με ποικίλες δραστηριότητες αναψυχής, πολιτιστικών ή κοινωνικών εκδηλώσεων, συμποσίων, συνεδρίων, στο πλαίσιο των παραδοσιακών δραστηριοτήτων του κάμπου της Μεσογαίας!

Ιδιοκτησιακά – αναπτυξιακά δεδομένα

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς καθορίζεται στο πλαίσιο των όρων της διαθήκης! Τα αναπτυξιακά δεδομένα εγγυώνται την επιτυχία της λειτουργίας ενός «Εναλλακτικού Πολυλειτουργικού Αγροκτήματος». Ένα τέτοιο ΚΕΝΤΡΟ προβλέπεται να φιλοξενεί δραστηριότητες συναφείς με το παρελθόν του (δηλ. ως του πλέον δημοφιλούς Κέντρου Γαμήλιων ή/και άλλου τύπου Εορταστικών, Κοσμικών Δεξιώσεων), αλλά και δραστηριότητες που θα προβάλλουν και θα συνδυάζονται με τις δραστηριότητες στο τομέα της αμπελουργίας/οινοποιίας που εξακολουθούν να αποτελούν σήμα κατατεθέν - ακόμη και σήμερα - της περιοχής του κάμπου των Μεσογείων. Όμως αυτός ο συνδυασμός δραστηριοτήτων θα υποστηρίζεται από συμπληρωματικές λειτουργίες διαμονής, συμποσίων, συνεδρίων, κ.ά εκδηλώσεων! Ειδικότερα, ο Τομέας Διαμονής θα έχει χαρακτήρα μορφής εναλλακτικού (καθόλου μαζικού) Τουρισμού και θα υποστηρίζει τις λειτουργίες του «Πολυλειτουργικού Αγροκτήματος»! Με το νόημα αυτό, ο Τομέας Διαμονής θα καλύψει και ελλείψεις επιλεκτικής διαμονής που σήμερα δεν παρέχεται από τις υφιστάμενες συμβατικού τύπου ξενοδοχειακές μονάδες της εγγύς περιοχής, δηλ. των Airport Hotel και Holiday Inn Αττικής Οδού.

Τα κρίσιμα ζητήματα που προκύπτουν, συνοψίζονται ως εξής:

- Η διασφάλιση του απαιτούμενου νέου χωρικού προορισμού, μέσω έγκρισης με ΠΔ, Ειδικού Χωρικού Σχεδίου του Ν.4447/2016 όπως ισχύει, που θα συνεπάγεται μία νέα επενδυτική ταυτότητα για το «Κτήμα Νάσιουτζικ».
- Η δημιουργία προϋποθέσεων εφαρμογής ενός επενδυτικού σχεδίου που θα συνεπάγεται οικονομική βιωσιμότητα και αυτοτέλεια του Νέου Πρότυπου «Εναλλακτικού Πολυλειτουργικού Αγροκτήματος», με στόχο την άντληση πόρων για την εταιρία «Φίλιππος ΑΤΕ», προκειμένου να συνεχίσει να ασκεί τις δραστηριότητες που η καταστατική της υπόσταση ορίζει.

Θεσμικό Πλαίσιο Εκπόνησης Μελέτης ΕΠΣ

Το πλαίσιο εκπόνησης των μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων καθορίζεται από τις διατάξεις του Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α/23-12-2016) (όπως ισχύει, με τις τελευταίες τροποποιήσεις των Ν. 4759/2020 και Ν. 4787/2021) καθώς και από την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/20.01.2022 (ΦΕΚ 510 Β') Υπουργική Απόφαση.

Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ), σύμφωνα με το άρθρ. 8 του Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 156/Α), όπως ισχύει, καταρτίζονται για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους καταρτίζονται Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.). Ε.Π.Σ. μπορεί να καταρτιστούν και: (α) για προγράμματα αστικής ανάπλασης ή περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές, (β) για περιοχές παρεμβάσεων στο πλαίσιο προγραμμάτων συγχρηματοδοτούμενων από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), όπως οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Παρεμβάσεις και (γ) σε περίπτωση ανάγκης ταχείας ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου από την Πολιτεία, λόγω κρίσιμων χωρικών προβλημάτων που επιβάλλουν την άμεση αντιμετώπιση ή την αποτροπή δημιουργίας τετελεσμένων καταστάσεων που οφείλονται σε έλλειψη ή ανεπάρκεια πολεοδομικού σχεδιασμού.

Κατά τις παρ. γ,δ και ε του άρθρ. 8, Ν. 4447/2016 όπως ισχύει:

γ. Τα Ε.Π.Σ. εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους, εντός της περιοχής επέμβασης. Εκτός της περιοχής επέμβασης είναι κατ' εξαίρεση επιτρεπτό τα Ε.Π.Σ. να προσδιορίζουν υποδομές, μέτρα και όρους που είναι αναγκαίοι για την οργανική ενσωμάτωση της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή που την περιβάλλει.

δ. Τα Ε.Π.Σ. εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) και μπορούν να περιλαμβάνουν ρυθμίσεις για όλα τα θέματα που ρυθμίζονται από ΤΠΣ και να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων ΤΠΣ.

δα. Με τα ΕΠΣ δύνανται να καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ακόμη και κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και από τις διατάξεις του ΝΟΚ και της εκτός σχεδίου δόμησης, κατόπιν ειδικής μελέτης και σχετικής επιστημονικής τεκμηρίωσης.

ε. Πριν από την έγκριση ενός Ε.Π.Σ., με σκοπό να κριθεί η καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησής του, είναι δυνατόν να προηγηθεί διαδικασία προέγκρισης μετά από υποβολή αίτησης προέγκρισης από τον φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ.. Η σχετική προέγκριση χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Επιπροσθέτως, κατά την παρ. 2β, άρθρ.7, του Ν. 4447/2016 που τυγχάνει εφαρμογής και για ΕΠΣ, ισχύει ότι τα όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, που έχουν καθορισθεί σύμφωνα με το άρθρο 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33), περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των ΕΠΣ και μπορεί να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα έγκρισής τους, εφόσον τούτο κρίνεται πολεοδομικώς απαραίτητο για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας. Μετά από την έγκριση των ΕΠΣ, οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά, παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις και ισχύουν οι ρυθμίσεις του ΕΠΣ.

Η έγκριση των ΕΠΣ γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Για τις μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο για τη γνώμη του προηγούμενου εδαφίου είναι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Η αρμόδια υπηρεσία και τα αρμόδια Συμβούλια ελέγχουν και την εναρμόνιση του περιεχομένου των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και τη συμβατότητα με αντίστοιχα σχέδια (Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων, ΤΠΣ, Ε.Π.Σ.) στην ίδια και σε όμορες δημοτικές ενότητες. Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα εγκρίνονται επίσης οι κατευθύνσεις, οι όροι και τα μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση των Ε.Π.Σ., σύμφωνα με τη σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

Η παρούσα Μελέτη συντάσσεται στο πλαίσιο των όσων καθορίζονται στην Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/20.01.2022 (ΦΕΚ 510 Β') «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ)» και ειδικότερα στο Κεφάλαιο «II. ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΣ - ΔΟΜΗ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ». Επίσης, κατά την παρ. 2.2., Κεφ. 3 της προαναφερόμενης Απόφασης, παράλληλα με την κύρια Μελέτη του ΕΠΣ συνουποβάλλονται:

- Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων – ΣΜΠΕ (κατά την ΚΥΑ 107017/2006).
- Μελέτη προσωρινής οριοθέτησης των τυχόν υδατορεμάτων εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών του ΕΠΣ (σύμφωνα με τον Ν. 4258/2014).
- Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του ΕΠΣ και τις απαιτήσεις κάθε περιοχής επέμβασης

Προέγκριση ΕΠΣ (Απόφαση Γ.Γ. ΥΠΕΝ)

Το αίτημα προέγκρισης του παρόντος ΕΠΣ, υποβλήθηκε από την εταιρία «ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΑΤΕ» με το αρ.πρ. 12711 / 4.2.2020 έγγραφο, το οποίο συνοδευόταν από τον φάκελο Προέγκρισης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την αναβάθμιση και αξιοποίηση του Κτήματος Νάσιουτζικ, στη θέση «Γυαλός» Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος Αττικής, στο πλαίσιο της διαθήκης Γεωργίου Νάσιουτζικ (ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/12711/146/4.2.2020).

Με την υπ' αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/106260/1287/04.11.2020 απόφαση Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: 6Υ974653Π8-3Μ8), προεγκρίθηκε το ΕΠΣ και ειδικότερα:

«1. Ο διαχωρισμός της περιοχής παρέμβασης σε Ζώνες και ο καθορισμός χρήσεων γης σε αυτές ως εξής:

- Ζώνη 1: Αποτελεί την περιοχή της γενικής χρήσης «Τουρισμός - Αναψυχή» του αρθ. 5 του υπ'αριθ. 59 / 2018 Π.Δ/τος (Α' 114) όπως ισχύει, που θα περιλαμβάνει μόνο τις κάτωθι χρήσεις :

(1) Κατοικία.

(5) Θρησκευτικοί χώροι.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

(14) Αναψυχή.

(15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

(16.1) Στάθμευση (κτήριο - γήπεδο).

(24.5) Πολυλειτουργικό αγρόκτημα.

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία.

(32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.

(34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.

- Ζώνη 2 : Περιλαμβάνει δασικές εκτάσεις του Κτήματος.

2. Ο καθορισμός Συντελεστή Δόμησης ΣΔ: έως 0,2 εντός των ορίων της Ζώνης 1.

3. Ο καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και κάθε άλλης ρύθμισης πολεοδομικού κανονισμού που διασφαλίζει την οικοδομησιμότητα της έκτασης, στο επόμενο στάδιο έγκρισης του ΕΠΣ».

Αντικείμενο Μελέτης ΕΠΣ

Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης ΕΠΣ αποτελεί η αναλυτική, συνθετική και τεκμηριωμένη παρουσίαση του προτεινόμενου προτύπου χωρικής και πολεοδομικής ανάπτυξης για την αναβάθμιση και αξιοποίηση του «Κτήματος Νάσιουτζικ», έκτασης

37.811,02 τ.μ στην εκτός σχεδίου περιοχή στη θέση «Γυαλός», της Δ.Ε. Σπάτων-Λούτσας, του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδας της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής.

Έπειτα από τη διερεύνηση και αξιολόγηση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, των προοπτικών και των τάσεων στην ευρύτερη περιοχή, την ανάλυση των κατευθύνσεων του υπερκείμενου σχεδιασμού και των ρυθμίσεων του τοπικού σχεδιασμού, διατυπώνονται εναλλακτικές προτάσεις χωρικής οργάνωσης. Μέσα από αυτές και έχοντας λάβει υπόψη τα ειδικότερα χωρικά και λειτουργικά στοιχεία της περιοχής μελέτης και του ευρύτερου αυτής περιβάλλοντος διατυπώνονται οι βασικές προτάσεις της προκρινόμενης χωρικής και πολεοδομικής οργάνωσης του υπόψη Ακινήτου.

Η θεώρηση της περιοχής μελέτης γίνεται σε τρία επίπεδα:

- σε επίπεδο ευρύτερης περιοχής
- σε επίπεδο «ζώνης άμεσης επιρροής» - ΖΑΕ περιοχής επέμβασης»
- σε επίπεδο περιοχής επέμβασης

Αναγνώριση και Αιτιολόγηση Περιοχής Επέμβασης, Ζώνης Άμεσης Επιρροής και Ευρύτερης Περιοχής

Η **περιοχή επέμβασης**, αφορά στην έκταση των 37.811,02 τ.μ. που καταλαμβάνει το Κτήμα Νάσιουτζικ. Το υπό μελέτη ακίνητο στη σημερινή του μορφή δημιουργήθηκε με σταδιακές αγορές γεωτεμαχίων από τον Γεώργιο Νάσιουτζικ που συγκέντρωσε την παραπάνω έκταση. Το ακίνητο βρίσκεται στη θέση «Γυαλός» της Δημοτικής Ενότητας Σπάτων-Λούτσας, στο βορειο-δυτικό τμήμα του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος, της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής. Ειδικότερα, βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή και εμπίπτει στα όρια της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) Μεσογείων (ΦΕΚ 199/Δ/2003) και συγκεκριμένα στη Ζώνη Γ1: Ειδικής Ενίσχυσης Παραδοσιακών και Βιολογικών Καλλιεργειών.

Ως **Ζώνη Άμεσης Επιρροής - ΖΑΕ** θεωρείται η περιοχή που περιβάλλει την περιοχή επέμβασης και βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με αυτήν λόγω της αλληλεπίδρασης των πολεοδομικών και λοιπών λειτουργιών της (παρ. 1α, άρθρ. 8, Ν. 4447/2016 όπως ισχύει & Κεφ. Ι1, Υ.Α. υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ /ΔΠΟΛΣ/ 6015/136/20.01.2022). Ο καθορισμός των ορίων της ΖΑΕ δεν είναι μονοσήμαντος, αλλά διαμορφώνεται από τις σχέσεις χωρικής και λειτουργικής αλληλεπίδρασης που δημιουργούνται με την περιοχή επέμβασης. Στην παρούσα Μελέτη, η ΖΑΕ ορίζεται από τη Λεωφόρο Σταυρού-Σπάτων στα ΝΔ, την οδό Αγίου Δημητρίου που συνδέει τα Σπάτα με το Πικέρμι στα Ανατολικά και τη νέα Λεωφόρο Περιφερειακής Υμηττού-Ραφήνα προς Βορρά. Πρόκειται για βασικούς οδικούς άξονες από τους οποίους εξασφαλίζεται η κυκλοφοριακή πρόσβαση στο Κτήμα Νάσιουτζικ.

Ως **ευρύτερη περιοχή** της περιοχής επέμβασης, κατά την παρ. 1α, άρθρ. 8, Ν. 4447/2016 όπως ισχύει, θα αποτελούσε η Δημοτική Ενότητα Σπάτων Λούτσας στην οποία υπάγεται διοικητικά το Ακίνητο. Ωστόσο, στην παρούσα Μελέτη για λόγους πληρότητας ως ευρύτερη περιοχή λαμβάνεται το σύνολο του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος, όπως έχει προκύψει από τις συνενώσεις του Ν. 3852/2010 «Πρόγραμμα Καλλικράτης» καθώς και ένα τμήμα των Δήμων Παλλήνης και Παιανίας που οριοθετείται από βασικούς οδικούς άξονες της περιοχής και συγκεκριμένα την Περιφερειακή Οδό Υμηττού και τη Λεωφόρο Σπάτων (Χάρτης 1). Η

επιλογή της συγκεκριμένης περιοχής ως ευρύτερη περιοχή εξασφαλίζει μια πληρέστερη και πιο επιτελική γεωγραφική και χωροταξική θεώρηση του περιβάλλοντος στο οποίο εντάσσεται η περιοχή παρέμβασης. Η οικονομική δραστηριότητα που αναπτύσσεται εντός της συγκεκριμένης χωρικής ενότητας, σε συνδυασμό με τις υπερτοπικής σημασίας υποδομές, όπως ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών και η Αττική οδός, αλλά και τα φυσικο-γεωγραφικά χαρακτηριστικά της περιοχής αυτής αποτελούν στοιχεία που καθορίζουν το πλαίσιο και τη φυσιογνωμία της προτεινόμενης ανάπτυξης.

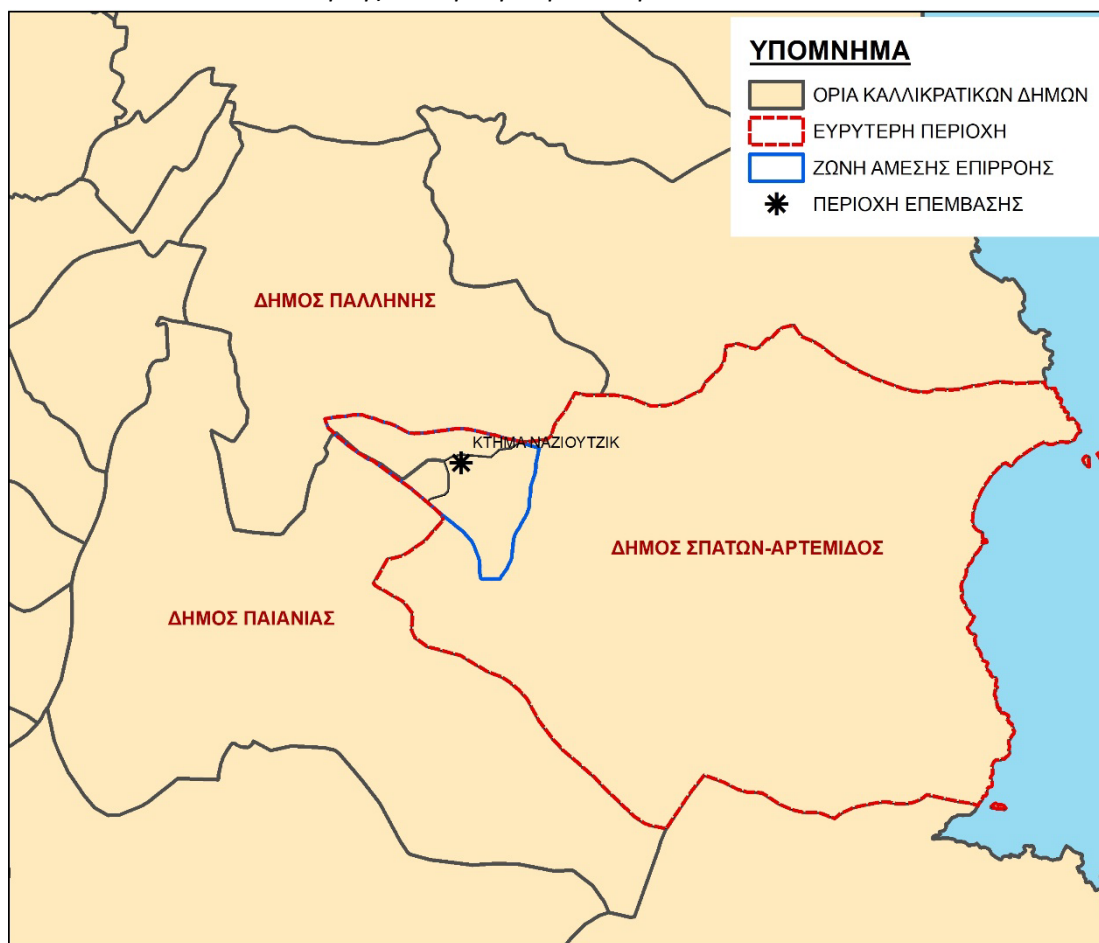
Χάρτης 1: Ευρύτερη περιοχή μελέτης-Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Στις ενότητες που ακολουθούν, παρουσιάζονται η αναγνώριση των ανωτέρω επιπέδων μέσω της ανάλυσης της χωροταξικής και αναπτυξιακής φυσιογνωμίας τους, που θα αποτελέσουν βασική εισροή στον προσδιορισμό της χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης του υπό μελέτη Ακινήτου, προκειμένου να ενσωματωθεί οργανικά στην περιοχή που το περιβάλλει.

Χάρτης 2: Χωρική κλιμάκωση επιπέδων ΕΠΣ



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Α' ΕΝΟΤΗΤΑ: Διάγνωση

ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 1¹ (Ανάλυση χωρικών δεδομένων)

Α1. Ένταξη στον ευρύτερο χώρο (δημοτικό, περιφερειακό, εθνικό) [ευρύτερη περιοχή]

Το παρόν Κεφάλαιο ένταξης στον ευρύτερο χώρο αναλύεται σε επίπεδο ευρύτερης περιοχής του ΕΠΣ (Δήμος Σπάτων – Αρτέμιδος).

¹ Η ανάλυση της ευρύτερης περιοχής στα Κεφάλαια της Υποενότητας 1 (Α1-Α5), πραγματοποιείται κατά αποκλειστικότητα για την περιοχή που περικλείεται εντός των ορίων του Δήμου Σπάτων Αρτέμιδος παρά το ότι ως ευρύτερη περιοχή όπως προσδιορίσθηκε ανωτέρω, λαμβάνονται υπόψη και κάποια πολύ μικρά σε έκταση τμήματα των Δήμων Παλλήνης και Παιανίας. Η επιλογή αυτή πραγματοποιείται κυρίως επειδή οι όποιες «ασήμαντες» επιπτώσεις από την επέμβαση στο ακίνητο Νάσιουτζικ, τόσο λόγω κλίμακας, όσο και λόγω θέσης του ακινήτου, θα αφορούν και μόνον μία εγγύς περιοχή που διοικητικά υπάγεται στο Δήμο Σπάτων Αρτέμιδος.

A1.1 Διοικητική ένταξη

Ο Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος, ο οποίος στο σύνολό του εντάσσεται στην ευρύτερη περιοχή του ΕΠΣ μαζί με άλλους δώδεκα Δήμους, συγκροτούν μία από τις οκτώ Περιφερειακές Ενότητες της Περιφέρειας Αττικής, την ΠΕ Ανατολικής Αττικής. Με τη διοικητική δομή που υφίσταται σήμερα, προέκυψε από την εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», από τη συνένωση των καταργημένων πλέον Καποδιστριακών δήμων α. Σπάτων – Λούτσας και β. Αρτέμιδος (Λούτσας). Ο συγκεκριμένος δήμος, με έδρα τα Σπάτα, αποτελείται από δύο δημοτικές ενότητες, τις ΔΕ Σπάτων – Λούτσας και ΔΕ Αρτέμιδος, σε κάθε μία από τις οποίες υπάγεται μία Δημοτική Κοινότητα, και 11 οικισμούς συνολικά.

Πίνακας 1: Διοικητική Διάρθρωση Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ - ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ (Έδρα: Σπάτα,τα)
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΠΑΤΩΝ - ΛΟΥΤΣΑΣ
Δημοτική Κοινότητα Σπάτων - Λούτσας
Σπάτα,τα
Αγία Κυριακή,η
Άγιος Ιωάννης,ο
Άγιος Νικόλαος Μπούρα,ο
Βελανιδιά,η
Έτος Στέκο,το
Ήμερος Πεύκος,ο
Νεάπολη,η
Φοίνικας,ο
Χριστούπολις,η
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ
Δημοτική Κοινότητα Αρτέμιδας
Άρτεμη,η

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, 2011

A1.2 Χωροταξική ένταξη ευρύτερης περιοχής-Οικιστικό δίκτυο

Ο Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση περίπου 76 km², καλύπτοντας ένα τμήμα της ευρύτερης πεδινής περιοχής των Μεσογείων μεταξύ των ορεινών όγκων Πεντέλης, Υμηττού και Μερέντας. Συνορεύει βόρεια με το Δήμο Ραφήνας-Πικερμίου, δυτικά με το Δήμο Παιανίας, νότια με το Δήμο Μαρκοπούλου Μεσογαίας, ενώ ανατολικά βρέχεται από το Νότιο Ευβοϊκό Κόλπο.

Η εγγύτητα της περιοχής με την Αθήνα, από το κέντρο της οποίας βρίσκεται σε απόσταση μόλις 25 χιλιομέτρων, καθόρισε, προφανώς, τα σύγχρονα ανθρωπο-γεωγραφικά χαρακτηριστικά της περιοχής. Ταυτόχρονα, η εύκολη πρόσβαση σε αυτή μέσω κυρίως της

Αττικής οδού, η λειτουργία του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών εντός των διοικητικών της ορίων καθώς και οι συνακόλουθες δραστηριότητες που προέκυψαν από αυτές της υπερτοπικής ακόμα και εθνικής εμβέλειας υποδομές συνιστούν καθοριστικούς παράγοντες για το ρόλο της περιοχής. Είναι γεγονός πως η χωροθέτηση του νέου αερολιμένα Αθηνών στα Σπάτα, η Αττική Οδός και οι λοιποί νέοι οδικοί άξονες έδωσαν μεγάλη αναπτυξιακή δυναμική σ' αυτήν την παραδοσιακά γεωργική περιοχή, με οικιστικές επεκτάσεις και με εισαγωγή χρήσεων τριτογενούς τομέα (π.χ. χονδρεμπόριο, επιχειρηματικά πάρκα, εμπορικές αγορές), εγκαταστάσεις μη-οχλούσας βιοτεχνίας και μονάδων υψηλής τεχνολογίας, αρκετές από τις οποίες μετακινούνται από το Λεκανοπέδιο προς περιοχές ανατολικά του Υμηττού. Πλέον στην περιοχή σημειώνεται ιδιαίτερη οικιστική και εμπορική ανάπτυξη, καθιστώντας την, σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος 2014-2019, «έδρα ενός δορυφορικού πολεοδομικού συγκροτήματος της Μεσογαίας, διατηρώντας σε μεγάλο βαθμό αγροτική γη και καλλιέργειες αμπελιού, ελιάς και οπωροκηπευτικών σε συνδυασμό με επιχειρηματικές και εμπορικές δραστηριότητες υπερτοπικής εμβέλειας». Κρίνεται σκόπιμο να επισημανθεί ότι ο μόνος τομέας που δεν εμφανίζει σημαντική ανάπτυξη *-παρά την ύπαρξη υπερτοπικής σημασίας νέων εγκαταστάσεων όπως του Νέου Διεθνούς Αερολιμένα, του Νέου Ιπποδρόμου & Ιππικού Κέντρου, κ.α.-* είναι ο Τουριστικός Τομέας.

A2. Αναπτυξιακή φυσιογνωμία [ευρύτερη περιοχή]

Τα κεφάλαια στα οποία παρουσιάζεται η αναπτυξιακή φυσιογνωμία αφορούν στην ευρύτερη περιοχή του ΕΠΣ (Δήμος Σπάτων – Αρτέμιδος).

A2.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Στην ΠΕ Ανατολικής Αττικής διαμένουν βάσει της τελευταίας απογραφής 502.348 κάτοικοι που αντιστοιχούν στο 13% του συνολικού πληθυσμού της Περιφέρειας Αττικής, κατατάσσοντάς την έτσι στην 4^η θέση. Ο πληθυσμός της ΠΕ καταγράφει αυξητικές τάσεις που κυμαίνονται μεταξύ 30% και 40% (1991-2011). Ένα ακόμα ενδιαφέρον στοιχείο για τη δυναμική της ΠΕ είναι ότι παρουσιάζει τη δεύτερη καλύτερη επίδοση μεταξύ των ΠΕ που συγκροτούν την Περιφέρεια Αττικής σχετικά με το δείκτη γήρανσης που είναι μόλις 89,7 (ο αντίστοιχος δείκτης για όλη την Περιφέρεια είναι 125).

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 η περιοχή των Μεσογείων και ιδιαίτερα των Σπάτων παρουσιάζει μεγάλη σταδιακή ανάπτυξη, τόσο οικιστικά/πληθυσμιακά, όσο και επιχειρηματικά, με βασική αιτία την δημιουργία και λειτουργία του αεροδρομίου Αθηνών μέσα στα διοικητικά όρια της Δ.Ε. Σπάτων-Λούτσας, που επιταχύνθηκε λόγω και των μεγάλων συγκοινωνιακών έργων της Αττικής Οδού, του προαστιακού σιδηροδρόμου-METRO, κλπ.

Στην περίοδο 1991-2011, η ΠΕ Ανατολικής Αττικής σημείωσε αύξηση της τάξης του 81%, έναντι της Περιφέρειας Αττικής, η αύξηση στην οποία περιορίστηκε σε ποσοστό 6%. Ο Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδας, παρουσίασε αύξηση πληθυσμού κατά 129% και η Δημοτική Ενότητα Σπάτων-Λούτσας κατά 61%, τάσεις που αποδεικνύουν την δυναμική ανάπτυξης που δημιούργησε η χωροθέτηση και λειτουργία εθνικής εμβέλειας υποδομών. Η πληθυσμιακή αύξηση εξηγείται με την ιστορική διαμόρφωση της ανατολικής ακτής της Αττικής με εξοχικές-παραθεριστικές κατοικίες αρχικά και με την αναζήτηση πρώτης κατοικίας από άτομα του Λεκανοπεδίου που μετακομίζουν για καλλίτερες συνθήκες περιβάλλοντος ή για εγγύτητα με νέες θέσεις εργασίας που δημιουργούνται. Εξάλλου η

μικρή απόσταση από το Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας ευνοεί ιδιαίτερα τέτοιου είδους μετακινήσεις. Σύμφωνα με την τελευταία απογραφή, ο υπό μελέτη Δήμος συγκεντρώνει περίπου το 6,7% του συνολικού πληθυσμού της ΠΕ.

Πίνακας 2: Δημογραφική εξέλιξη (Μόνιμος Πληθυσμός 1991-2011)

Διοικητική Περιοχή	Πληθυσμοί			Μεταβολές		
	2011	2001	1991	2011-2001	2001-1991	2011-1991
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ (Έδρα: Αθήνα,αι)	3,827,624	3,894,573	3,594,817	-1.72%	8.34%	6.48%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	502,348	386,067	277,207	30.12%	39.27%	81.22%
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ - ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ (Έδρα: Σπάτα,τα)	33,821	25,138	14,785	34.54%	70.02%	128.75%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΠΑΤΩΝ - ΛΟΥΤΣΑΣ	12,333	10,217	7,653	20.71%	33.50%	61.15%
Δημοτική Κοινότητα Σπάτων - Λούτσας	12,333	10,217	7,653	20.71%	33.50%	61.15%
Σπάτα,τα	9,198	8,167	6,808	12.62%	19.96%	35.11%
Αγία Κυριακή,η	886	452	200	96.02%	126.00%	343.00%
Άγιος Ιωάννης,ο	284	225	41	26.22%	448.78%	592.68%
Άγιος Νικόλαος Μπούρα,ο	195	116	138	68.10%	-15.94%	41.30%
Βελανιδιά,η	257	175	15	46.86%	1066.67%	1613.33%
Έτος Στέκο,το	87	99	-	-12.12%	-	-
Ήμερος Πεύκος,ο	211	94	-	124.47%	-	-
Νεάπολη,η	584	443	190	31.83%	133.16%	207.37%
Φοίνικας,ο	113	212	163	-46.70%	30.06%	-30.67%
Χριστούπολις,η	518	234	98	121.37%	138.78%	428.57%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ	21,488	14,921	7,132	44.01%	109.21%	201.29%
Δημοτική Κοινότητα Αρτέμιδας	21,488	14,921	7,132	44.01%	109.21%	201.29%
Άρτεμη,η	21,488	14,921	7,132	44.01%	109.21%	201.29%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Όσον αφορά την πληθυσμιακή κατανομή και πυκνότητα, είναι σημαντικό να αναφερθεί πως το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού είναι συγκεντρωμένο στην ΔΕ Αρτέμιδος (63,5%) η οποία είναι σαφώς πιο πυκνοκατοικημένη (819 κατ/τ.χλμ.) έναντι της ΔΕ Σπάτων-Αρτέμιδος (194 κατ/τ.χλμ.) Η πυκνότητα πληθυσμού στο σύνολο του Δήμου ανέρχεται σε 459 κατ/τ.χλμ. (Επιχ. Σχέδιο Δήμου 2011-2014). Σε επίπεδο οικισμών, ο πληθυσμός συγκεντρώνεται πρωτίστως στον οικισμό της Αρτέμιδας (63,5%) και δευτερευόντως στα Σπάτα (27,2%), ενώ οι υπόλοιποι οικισμοί καταγράφουν μικρά μεγέθη. Τέλος, σχετικά με τη γενική κατανομή ηλικιών, το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού του Δήμου ανήκει στην ηλικιακή ομάδα 30-44 (42,9%) και με την κατηγορία 45-64 και 25-29 να ακολουθούν με ποσοστά 39,8% και 12,4% αντίστοιχα. Στην ηλικιακή ομάδα 15-24 ανήκει το 4,5% του πληθυσμού, ενώ οι άνω των 65 αποτελούν μόλις το 0,4% (με στοιχεία της απογραφής 2011 της ΕΛΣΤΑΤ).

A2.2 Οικονομική ανάπτυξη

A2.2.1 Διάρθρωση και εξέλιξη απασχόλησης και ανεργίας

Κατά τα δημοσιοποιημένα στατιστικά στοιχεία των απογραφικών δεκαετιών 2001 και 2011 τα οποία παρουσιάζονται σε επίπεδο μελετώμενης ΠΕ και Δήμου, συμπερασματικά προκύπτουν τα κάτωθι:

Αναφορικά με τον οικονομικά ενεργό πληθυσμό παρατηρούνται θετικές μεταβολές και στις δύο χωρικές ενότητες, τόσο στο σύνολο των απασχολούμενων, όσο και των ανέργων, με τους τελευταίους να υπερδιπλασιάζονται το 2011. Ως προς την απασχόληση στους τρεις τομείς παραγωγικών δραστηριοτήτων παρατηρείται συρρίκνωση του πρωτογενούς και δευτερογενούς σε αντίθεση με τα ποσοστά τους απασχολούμενους στον τριτογενή τομέα οι οποίοι αυξάνονται σημαντικά. Ακόμη, είναι σαφές πως η ΠΕ και ο Δήμος στηρίζουν το μεγαλύτερο μέρος της παραγωγικής τους βάσης στον τουρισμό εφόσον παρατηρούνται πολύ μεγαλύτερα επίπεδα απασχόλησης στον κλάδο.

Θετική μεταβολή του επιπέδου απασχόλησης κατά τη μελετώμενη περίοδο, με τα αντίστοιχα ποσοστά να είναι μεγαλύτερα σε για το Δήμο. Ωστόσο παράλληλα τα αντίστοιχα ποσοστά αυξάνονται και οι άνεργοι για την ίδια περίοδο, και μάλιστα διπλασιάζονται. Τέλος, παρατηρείται και αύξηση του οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού.

Πίνακας 3: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός ΠΕ Ανατολικής Αττικής και Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος 2001-2011

ΈΤΗ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΙ						ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
	ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΝΕΡΓΩΝ	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ				ΆΝΕΡΓΟΙ	
		ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	1ΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	2ΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	3ΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ		
ΠΕ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ							
2011	226,409	188,117	7,552	37,455	143,110	38,292	275,939
2001	171,008	154,094	7,670	42,706	90,791	16,914	175,505
Μεταβολή 2001-2011	32.40%	22.08%	-1.54%	-12.03%	57.63%	126.39%	57.23%
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ-ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ							
2011	14,442	11,763	299	2,429	9,035	2,679	19,379

Μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου – ΕΠΣ
Κτήματος Νάσιουτζικ στη θέση «Γυαλός» της Δ.Ε. Σπάτων – Λούτσας

2001	10,245	9,000	443	2,941	5,616	1,245	11,466
Μεταβολή 2001-2011	40.97%	30.70%	-32.51%	-17.41%	60.88%	115.18%	69.01%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Η σπουδαιότητα του τριτογενούς τομέα στη διαμόρφωση της απασχόλησης του Δήμου επιβεβαιώνεται από το σύνολο των απασχολούμενων ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας. Ωστόσο, οι κλάδοι του τριτογενούς στους οποίους σημειώνονται τα μεγαλύτερα ποσοστά απασχόλησης αφορούν το εμπόριο και τις υπηρεσίες, ενώ ο κλάδος δραστηριοτήτων παροχής καταλύματος και εστίασης εμφανίζει μικρότερη συμμετοχή.

Πίνακας 4: Απασχολούμενοι ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας στο Δήμο Σπάτων - Αρτέμιδος (2011)

ΚΛΑΔΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	
ΣΥΝΟΛΟ	11763	100%
ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ	307	2.61%
ΟΡΥΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΕΙΑ		
ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ	1215	10.33%
ΠΑΡΟΧΗ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ, ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΑΤΜΟΥ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ	70	0.60%
ΠΑΡΟΧΗ ΝΕΡΟΥ, ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΛΥΜΑΤΩΝ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ	82	0.70%
ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	1056	8.98%
ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ - ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ	2469	20.99%
ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ	1007	8.56%
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	756	6.43%
ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ	440	3.74%
ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	381	3.24%
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	44	0.37%
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ, ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	537	4.57%
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	433	3.68%
ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ	1096	9.32%
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	704	5.98%
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	624	5.30%
ΤΕΧΝΕΣ, ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ	158	1.34%
ΑΛΛΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	243	2.07%
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΩΣ ΕΡΓΟΔΟΤΩΝ - ΜΗ ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ, ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΑΓΑΘΩΝ - ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ - ΓΙΑ ΙΔΙΑ ΧΡΗΣΗ	141	1.20%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

A2.2.2 Οικονομική βάση – Βιοτικό Επίπεδο

Ο Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος παρουσιάζει παρόμοιο πρότυπο με αυτό της ΠΕ Ανατολικής Αττικής όσον αφορά τον οικονομικά ενεργό και μη ενεργό πληθυσμό αλλά και τους παραγωγικούς τομείς. Όπως φαίνεται και στον πίνακα που ακολουθεί, το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού του Δήμου είναι οικονομικά ανενεργό, παρουσιάζοντας μάλιστα αυξητική τάση, σε σχέση με το ποσοστό του ενεργού πληθυσμού, από 52,8% το 2001 να αυξάνεται σε 57,3% το 2011. Επίσης, αυξητική τάση καταγράφεται και ως προς τους ανέργους, συνέπεια της γενικότερης οικονομικής κρίσης.

Σχετικά με τους τομείς απασχόλησης, ο 3γενής παραμένει ο κυρίαρχος τομέας, συγκεντρώνοντας το 77% περίπου της απασχόλησης (9.035 εργαζόμενοι), ακολουθεί ο δευτερογενής με 21% (2.429 εργαζόμενοι) και τελευταίος ο 1γενής με μόλις 2% (299 εργαζόμενοι). Τόσο ο Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος, όσο και ολόκληρη η ΠΕ Ανατολικής Αττικής, συνιστούν υποδοχείς νέων οικονομικών δραστηριοτήτων τριτογενούς αλλά και δευτερογενούς τομέα.

Στον κλάδο του τουρισμού, ιδιαίτερα στη Δ.Ε. Αρτέμιδος παρουσιάζεται υψηλή παραθεριστική κίνηση που έχει ως συνέπεια την ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας αλλά και την αύξηση των σημειακών επισκέψεων.

Επιπλέον σημαντικό ρόλο στην αυξητική τάση του 3γενούς τομέα έχει παίξει και η χωροθέτηση δραστηριοτήτων σχετικών με μεταφορά και αποθήκευση καθώς και λιανικό και χονδρικό εμπόριο που ευνοήθηκαν ιδιαιτέρως από τη λειτουργία του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών και των περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων τριτογενούς τομέα, με έμφαση σε καινοτομικές μορφές ανάπτυξης και εμπορίου (π.χ. Big box retail park, IKEA, Κωτσόβολος, Factory Outlet, Leroy Merlin) αντίστοιχα. Αντίθετα, μέχρι στιγμής δεν έχει σημειωθεί αξιόλογη ανάπτυξη στον τομέα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων (σχετ. η αναφορά και στην παρ. Α.2.1 που ακολουθεί όπου επισημαίνεται ότι η Π.Ε. Ανατολικής Αττικής καταλαμβάνει μικρό ποσοστό του συνολικού ξενοδοχειακού της Περιφέρειας, που είναι μόλις της τάξεως του 11,5 %).

Αντίθετα, ο 1γενής και ο 2γενής τομέας σημείωσαν πτωτικές τάσεις. Ο δευτερογενής τομέας έχει μειωθεί κατά 12%, παραμένοντας ωστόσο δεύτερος κατά σειρά. Ο 2γενής τομέας στηρίζεται σήμερα κυρίως στη μεταποιητική δραστηριότητα η οποία ενισχύεται και μέσω των περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων δευτερογενούς τομέα που έχουν θεσμοθετηθεί στην περιοχή. Σύμφωνα με το Επιχειρησιακό πρόγραμμα του δήμου, η κλαδική διάρθρωση του τομέα χαρακτηρίζεται από την **κυριαρχία – με την έννοια της συγκέντρωσης επιχειρήσεων και απασχόλησης – δύο κλάδων: των ειδών διατροφής και των τελικών προϊόντων μετάλλου.** Οι κατασκευές επίσης καταλαμβάνουν ένα σημαντικό ποσοστό (βλ. Πίνακας 4) της απασχόλησης στο 2γενή τομέα.

Τέλος, ο 1γενής τομέας βασίζεται κυρίως στη γεωργία λόγω της εύφορης γεωργικής γης της ευρύτερης περιοχής, με την κτηνοτροφία-πτηνοτροφία και την αλιεία να είναι ελάχιστες ανεπτυγμένες. **Οι βασικές γεωργικές καλλιέργειες σχετίζονται με ελιά και άμπελο. Ιδιαίτερα, η αμπελουργία είναι ιδιαίτερα σημαντική για την περιοχή της Μεσογαίας στην οποία μέχρι σήμερα λειτουργούν αρκετά οινοποιεία που χρησιμοποιούν παραδοσιακές μεθόδους για τη δημιουργία κρασιών υψηλής ποιότητας, συμβάλλοντας σημαντικά στην**

τοπική οικονομία. Ο περιορισμός του όμως (κατά 32,5%) αποτελεί φυσική εξέλιξη των συνεχών οικιστικών πιέσεων και της ανάπτυξης άλλων δραστηριοτήτων υψηλών απαιτήσεων σε κατανάλωση γης (π.χ. τουρισμός, μεταποίηση, εμπόριο).

Η ανάλυση των κοινωνικών παραμέτρων μίας περιοχής παρέχει σημαντικά στοιχεία για το χαρακτήρα και τις προοπτικές της. Το επίπεδο εκπαίδευσης αποτελεί μία τέτοια παράμετρο. Στο Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος, όπως αποτυπώνεται και στον παρακάτω πίνακα, το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού (25,58%) είναι Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.) και ακολουθούν οι Απόφοιτοι Δημοτικού, οι Απόφοιτοι τριτάξιου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών, οι Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου/Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών και τέλος οι Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κλπ.). Ωστόσο, το 10% του πληθυσμού δεν έχει ολοκληρώσει τον πρώτο κύκλο βασικής εκπαίδευσης.

Πίνακας 5: Μόνιμος Πληθυσμός 2011 κατά επίπεδο εκπαίδευσης

Τόπος μόνιμης διαμονής	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών		Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κλπ.)		Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)		Απόφοιτοι τριτάξιου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών		Απόφοιτοι Δημοτικού		Εγκατέλειψαν το Δημοτικό, αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση / Ολοκλήρωσαν την προσχολική αγωγή / Δε γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση		Μη κατατασσόμενοι (άτομα γεννηθέντα μετά την 1/1/2005)	
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	1,809,087	16.73%	502,079	4.64%	2,532,396	23.41%	1,428,490	13.21%	2,524,345	23.34%	1,343,534	12.42%	676,355	6.25%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	103,799	20.66%	30,036	5.98%	124,212	24.73%	64,523	12.84%	88,948	17.71%	53,385	10.63%	37,445	7.45%
ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ	13,637	12.75%	4,785	4.47%	28,530	26.68%	16,691	15.61%	21,335	19.95%	13,420	12.55%	8,545	7.99%
ΔΗΜΟΣ ΒΑΡΗΣ ΒΟΥΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	16,491	34.07%	3,534	7.30%	12,363	25.54%	4,358	9.00%	4,691	9.69%	3,717	7.68%	3,245	6.70%
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ	13,628	33.91%	2,928	7.28%	9,169	22.81%	3,676	9.15%	4,158	10.35%	3,530	8.78%	3,104	7.72%
ΔΗΜΟΣ ΚΡΩΠΙΑΣ	4,631	15.28%	1,864	6.15%	7,102	23.43%	4,570	15.08%	6,404	21.13%	3,420	11.28%	2,316	7.64%
ΔΗΜΟΣ ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ	3,146	12.53%	1,224	4.88%	5,691	22.67%	3,645	14.52%	6,712	26.74%	3,192	12.72%	1,492	5.94%
ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ	5,937	17.76%	1,761	5.27%	7,523	22.51%	4,293	12.84%	8,054	24.10%	3,849	11.52%	2,006	6.00%
ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ ΜΕΣΟΓΑΙΑΣ	3,864	19.28%	1,364	6.81%	4,951	24.71%	2,761	13.78%	3,534	17.63%	1,906	9.51%	1,660	8.28%
ΔΗΜΟΣ ΠΑΙΑΝΙΑΣ	5,912	22.17%	1,825	6.84%	6,402	24.01%	3,283	12.31%	4,498	16.87%	2,638	9.89%	2,110	7.91%
ΔΗΜΟΣ ΠΑΛΛΗΝΗΣ	14,312	26.30%	4,061	7.46%	12,743	23.42%	5,775	10.61%	7,423	13.64%	5,247	9.64%	4,854	8.92%
ΔΗΜΟΣ ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ	6,260	30.89%	1,371	6.77%	5,019	24.77%	1,820	8.98%	2,436	12.02%	1,816	8.96%	1,544	7.62%
ΔΗΜΟΣ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ	5,994	20.67%	1,637	5.64%	7,416	25.57%	3,871	13.35%	5,179	17.86%	2,893	9.98%	2,012	6.94%
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ - ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ	4,787	14.15%	1,915	5.66%	8,651	25.58%	5,075	15.01%	7,048	20.84%	3,828	11.32%	2,517	7.44%
ΔΗΜΟΣ ΩΡΩΠΟΥ	5,200	15.40%	1,767	5.23%	8,652	25.62%	4,705	13.93%	7,476	22.14%	3,929	11.63%	2,040	6.04%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία Επεξεργασία

Ο δείκτης ανθρώπινης φτώχειας είναι ακόμη μία παράμετρος που παρέχει σημαντικές πληροφορίες για τα κοινωνικά χαρακτηριστικά της περιοχής. Εξετάζοντας τον εκθετικό

δείκτη φτώχειας του ΟΗΕ, παρατηρείται ότι ο Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος καταλαμβάνει την 7^η θέση με τη μεγαλύτερη ανθρώπινη φτώχεια στο σύνολο των 13 Δήμων της ΠΕ Ανατολικής Αττικής (Πίνακας 6) και την 37^η στο σύνολο των 66 Δήμων της Περιφέρειας Αττικής. Τέλος, βάσει του δείκτη στέρησης townsend, δηλαδή του δείκτη που αποτυπώνει τους «φτωχούς» από υλικά αγαθά κατοίκους, ο Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος βρίσκεται στην 5^η θέση στο σύνολο των 13 Δήμων της ΠΕ Ανατολικής Αττικής.

Πίνακας 6: Δείκτης ανθρώπινης φτώχειας, Παράγοντες και δείκτης στέρησης Townsend για τους Δήμους της ΠΕ Ανατολικής Αττικής

Τόπος μόνιμης διαμονής	Πληθυσμός	Εκθετικός Δείκτης Φτώχειας (ΕΔ) ΟΗΕ	Ανεργία	Χωρίς Ιδ. ΙΧ	Χωρίς Ιδ. Κατοικία	Υπερπλήρη Νοικοκυριά	Δείκτης στέρησης Townsend	% Πληθ.
ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ	106,943	0,965	22,62	18,33	20,24	17,04	0,69	59,40
ΔΗΜΟΣ ΒΑΡΗΣ - ΒΟΥΛΑΣ - ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	48,399	-0,975	12,22	12,55	28,44	6,80	-2,84	89,20
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ	40,193	-1,277	11,12	7,82	16,51	7,16	-5,54	99,30
ΔΗΜΟΣ ΚΡΩΠΙΑΣ	30,307	-0,715	18,20	15,19	23,99	13,83	-0,26	66,87
ΔΗΜΟΣ ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ	25,102	1,286	23,99	19,00	17,94	12,60	-0,10	66,08
ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ	33,423	1,188	15,63	15,96	21,17	10,65	-1,89	81,13
ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ ΜΕΣΟΓΑΙΑΣ	20,040	-0,408	15,22	12,29	25,12	13,36	-1,08	76,29
ΔΗΜΟΣ ΠΑΙΑΝΙΑΣ	26,668	-0,534	14,92	13,40	22,90	8,69	-2,42	86,05
ΔΗΜΟΣ ΠΑΛΛΗΝΗΣ	54,415	-0,704	13,20	11,79	22,93	5,79	-3,88	94,69
ΔΗΜΟΣ ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ	20,266	0,228	13,23	9,98	21,72	8,60	-3,39	93,26
ΔΗΜΟΣ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ	29,002	-0,466	17,37	11,31	20,78	13,08	-1,42	78,39
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ - ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ	33,821	-0,426	18,55	14,74	23,10	12,60	-0,58	70,18
ΔΗΜΟΣ ΩΡΩΠΟΥ	33,769	0,410	16,88	17,75	20,50	16,80	-0,54	67,75

Πηγή: Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας Περιφέρειας Αττικής (2015)

A2.3 Αναπτυξιακός προγραμματισμός [ευρύτερη περιοχή]

Το **Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Αττικής 2014-2020** είναι το επίσημο πρόγραμμα ανάπτυξης της Περιφέρειας της Αττικής στην τρέχουσα προγραμματική περίοδο. Αξίζει να σημειωθεί ότι έχει δημοσιευθεί και το Κείμενο Βασικών Αρχών (Concept Paper) για την προγραμματική περίοδο 2021-2017, το οποίο αποτελεί αφενός το αρχικό κείμενο βάσης για την επικοινωνία με τους φορείς και κοινωνικούς εταίρους, αφετέρου ένα κείμενο διαβούλευσης με της υπηρεσίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ). Στην παρούσα ανάλυση αναλύεται το εγκεκριμένο ΠΕΠ Αττικής 2014-2020.

Το ΠΕΠ αναφέρει πως η Αττική αναπτύχθηκε με ταχύτατους ρυθμούς (μεγαλύτερους από αντίστοιχους εθνικούς και ευρωπαϊκούς) από τη δεκαετία του 2000 έως και την κοινωνική και οικονομική κρίση που έπληξε τη Χώρα. Κατά την αναφερόμενη περίοδο η Αττική παρήγαγε σχεδόν το μισό (48%) του συνολικού ΑΕΠ και της συνολικής ΑΠΑ της Χώρας. Ωστόσο, η οικονομική κρίση και παρατεταμένη ύφεση ανέστρεψαν την αναπτυξιακή της πορεία και προκάλεσαν τάσεις απόκλισης σε όλους του βασικούς αναπτυξιακούς δείκτες (κκ. ΑΕΠ, ποσοστά ανεργίας και απασχόλησης κλπ), κατά μεγαλύτερο βαθμό από εκείνον που σημειώθηκε στις υπόλοιπες Περιφέρειες της Χώρας.

Η στρατηγική ανάπτυξης της Περιφέρειας βασίζεται στην αξιοποίηση και βελτίωση της ερευνητικής υποδομής και ανθρώπινου δυναμικού, στην ανάπτυξη επιχειρηματικότητας, τμήμα της οποία θα αποτελέσει και η, κοινωνική και συνεταιριστική οικονομία, στην ολοκλήρωση των βασικών υποδομών (ειδικότερα των υποδομών προστασίας του περιβάλλοντος) και την πρόληψη από τους κινδύνους, τη μείωση των χωρικών ανισοτήτων εντός της Περιφέρειας την αντιμετώπιση της φτώχειας και της περιθωριοποίησης των πληθυσμιακών ομάδων. α

Οι Θεματικοί Στόχοι (ΘΣ) και το ποσοστό χρηματοδότησης του συνολικού προϋπολογισμού ανά ΘΣ παρατίθενται κάτωθι:

ΘΣ 1: Ενίσχυση της έρευνας, της τεχνολογικής ανάπτυξης και της καινοτομίας – 2,62 % πόρων ΠΕΠ.

ΘΣ 2: Βελτίωση της πρόσβασης, της χρήσης και της ποιότητας των τεχνολογιών των πληροφοριών και των επικοινωνιών – 3,51 % πόρων ΠΕΠ, μέρος των οποίων αφορά τον πολιτισμό.

ΘΣ 3: Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των μικρομεσαίων επιχειρήσεων και του γεωργικού τομέα (για το ΕΓΤΑΑ) και του τομέα της αλιείας και της υδατοκαλλιέργειας (για το ΕΤΘΑ)- 11,58 % πόρων ΠΕΠ, μέρος των οποίων προορίζονται για ΜΜΕ που ασχολούνται με μεταποίηση και τουρισμό, προκειμένου να ενισχυθεί η εξωστρέφεια των κλάδων. Ακόμη στις Επενδυτικές προτεραιότητες (3c) του στόχου αυτού εντάσσονται και η αναβάθμιση των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών, και ο εμπλουτισμός του τουριστικού προϊόντος της Περιφέρειας, τα οποία αποτελούν βασικό εγχείρημα και της επιδιωκόμενης Επένδυσης.

ΘΣ 4: Υποστήριξη της μετάβασης προς μια οικονομία χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα σε όλους τους τομείς – 6,90 % πόρων του ΠΕΠ.

ΘΣ 5: Προώθηση της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, πρόληψη και διαχείριση κινδύνων – 8,38% πόρων ΠΕΠ.

ΘΣ 6: Διαφύλαξη και προστασία του περιβάλλοντος και προώθηση της αποδοτικότητας των πόρων – 13,64% πόρων ΠΕΠ.

ΘΣ 7: Προώθηση των βιώσιμων μεταφορών και της άρσης των προβλημάτων σε βασικές υποδομές δικτύων – 14,70 % πόρων ΠΕΠ.

ΘΣ 8: Προώθηση της διατηρήσιμης και ποιοτικής απασχόλησης και στήριξης της κινητικότητας του εργατικού δυναμικού – 1,91% πόρων ΠΕΠ.

ΘΣ 9: Καταπολέμηση κάθε μορφής διακρίσεων και προώθηση των ίσων ευκαιριών -29,08 % πόρων ΠΕΠ.

ΘΣ 10: Προώθηση της κοινωνικής ένταξης και καταπολέμηση της φτώχειας και κάθε διάκρισης 5,84-% πόρων ΠΕΠ.

ΘΣ 11: Ενίσχυση της θεσμικής ικανότητας και αποτελεσματικής δημόσιας διοίκησης – η χρηματοδότηση καλύπτεται από τα Τομεακά Προγράμματα.

Από τους γενικότερους στόχους και προτεραιότητες που αναγνωρίζονται ως ιδιαίτερης σημασίας στο ΠΕΠ και αφορούν έμμεσα την Επένδυση στους τομείς του πολιτισμού είναι:

- Προστασία, ανάδειξη και βελτίωση της επισκεψιμότητας μνημείων και μουσείων της Αττικής (τονίζεται η σημαντικότητα επίσκεψης σε μουσειακούς χώρους).
- Σημαντικό τμήμα της κατανομής κονδυλίων που αφορά τις ΤΠΕ, αποδίδεται στον τουρισμό και τον πολιτισμό.
- Τονίζεται ως βασικό σημείο για την Περιφέρεια η ανάπτυξη νέων προϊόντων και υπηρεσιών στον τομέα του πολιτισμού (εξειδίκευση παρεχόμενου πολιτιστικού προϊόντος).
- Ανάπτυξη νέων επιχειρήσεων στον τομέα του πολιτισμού

Τέλος, οι αναπτυξιακές Προτεραιότητες της προγραμματικής περιόδου 2014-2020 – στόχοι του ΠΕΠ Αττικής 2014-2020, πολύ συνοπτικά είναι:

- Η αναστροφή της συρρίκνωσης της παραγωγικής βάσης της Περιφέρειας και η βαθμιαία αναδιάρθρωσή της με τη μετατόπιση σε κλάδους υψηλής προστιθέμενης αξίας και χαμηλής περιβαλλοντικής όχλησης με στόχο τη δημιουργία θέσεων εργασίας, την ενίσχυση της εξωστρέφειας, την καινοτόμο επιχειρηματικότητα και τη φιλική και έξυπνη αξιοποίηση των ΤΠΕ.
- Η βελτίωση της ελκυστικότητας της Αττικής σαν τόπου κατοικίας και προσέλκυσης επενδύσεων, μέσω της προστασίας και αειφορικής διαχείρισης του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή.
- Η διασφάλιση της κοινωνικής συνοχής με τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου πλαισίου κοινωνικής προστασίας και ενδυνάμωσης για τις ευπαθείς ομάδες και την άμβλυνση των παραγόντων που διογκώθηκαν από την κρίση και τα οποία οδηγούν σε φτώχεια και κοινωνικό αποκλεισμό σημαντικά τμήματα του πληθυσμού της Περιφέρειας.

Το πλαίσιο των αναπτυξιακών προτεραιοτήτων της Περιφέρειας σε μεγάλο βαθμό προσδιορίζει το περιβάλλον στο οποίο θα κινηθούν οι πολιτικές και οι δράσεις στο ευρύτερο περιβάλλον της χωρικής ενότητας που ανήκει ο Δήμος.

A2.4 Στοιχεία για τουρισμό και παραθεριστική κατοικία

Κατά την τελευταία απογραφική δεκαετία, ο 3γενής τομέας παρουσίασε σημαντική ανάπτυξη της τάξης του 61% περίπου, συνιστώντας βασικό πυλώνα της τοπικής οικονομίας. Η τάση αυτή συνδέεται άμεσα με τον **παραθεριστικό χαρακτήρα** της περιοχής στην οποία αναπτύσσεται (κυρίως εποχιακά) μεγάλος αριθμός σχετικών δραστηριοτήτων (π.χ. δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης). Ήδη από τη δεκαετία του 1960 η περιοχή αποτελεί πόλο έλξης μιας ολοένα αυξανόμενης παραθεριστικής κίνησης, ιδίως με την παραθεριστική κατοικία να εξελίσσεται σε κύριο οικιστικό και κοινωνικοοικονομικό χαρακτηριστικό της περιοχής (Επιχ. Σχέδιο 2014-2019). Αντιστοίχως, σημαντική είναι και η συμβολή των τουριστικών καταλυμάτων στην ευρύτερη τουριστική ανάπτυξη της περιοχής. Ενδεικτικά αυτής είναι τα στατιστικά στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΞΕΕ) που αφορούν την εξέλιξη της ανάπτυξης του ξενοδοχειακού δυναμικού κατά κατηγορία για την Περιφέρεια Αττικής και για την Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, για τις οποίες υπήρξε δυνατότητα ανάκτησης στοιχείων δυναμικότητας.

Πίνακας 7: Ξενοδοχειακό δυναμικό ετών 2014 και 2019 ανά κατηγορία

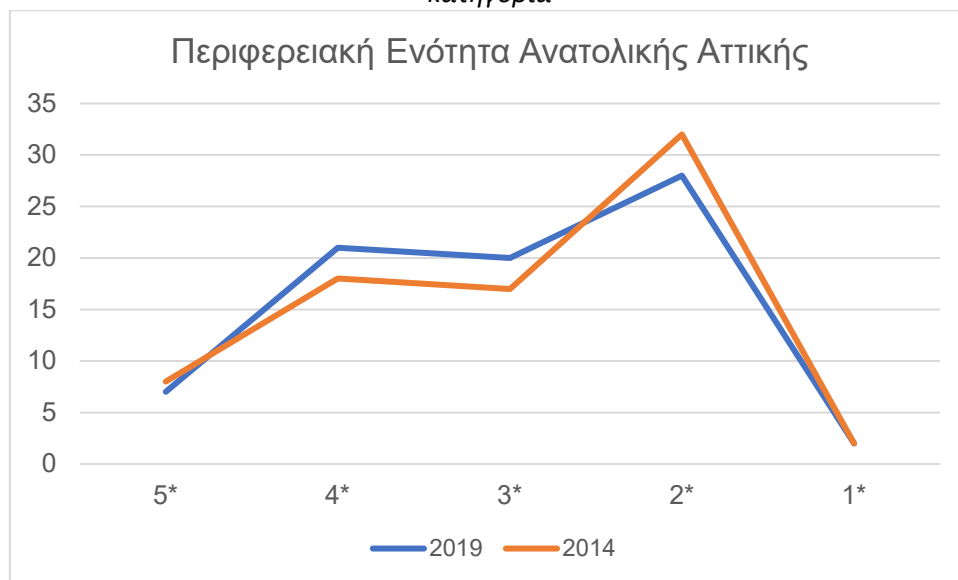
		ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ					
		5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό Άθροισμα
2019							
Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής	Μονάδες	7	21	20	28	2	78
	Δωμάτια	1,465	2,371	1,269	963	36	6,104
	Κλίνες	2,849	5,014	2,594	1,855	68	12,380
Περιφέρεια Αττικής	Μονάδες	38	127	157	241	112	675
	Δωμάτια	6,594	9,962	7,063	7,327	2,181	33,127
	Κλίνες	12,640	19,238	13,118	13,518	4,385	62,899
2014							
Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής	Μονάδες	8	18	17	32	2	77
	Δωμάτια	1,679	2,071	1,043	1,051	36	5,880
	Κλίνες	3,204	3,998	2,030	1,986	68	11,286
Περιφέρεια Αττικής	Μονάδες	29	98	145	278	113	663
	Δωμάτια	6,192	7,907	7,264	8,427	2,147	31,937
	Κλίνες	11,663	14,760	13,248	15,535	4,040	59,246

Πηγή: ΞΕΕ, c.2019, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Από τα παραπάνω στοιχεία είναι φανερό ότι η Π.Ε. Ανατολικής Αττικής καταλαμβάνει **μικρό ποσοστό του συνολικού ξενοδοχειακού της Περιφέρειας της τάξεως του 11,5 %**, το οποίο διατηρείται σταθερό κατά την εξεταζόμενη πενταετία (2014-2019). Από στοιχεία των λοιπών Περιφερειακών Ενοτήτων της Αττικής, προκύπτει πως το μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής καταλαμβάνουν οι Π.Ε. Κεντρικού Τομέα και νήσων Αττικής.

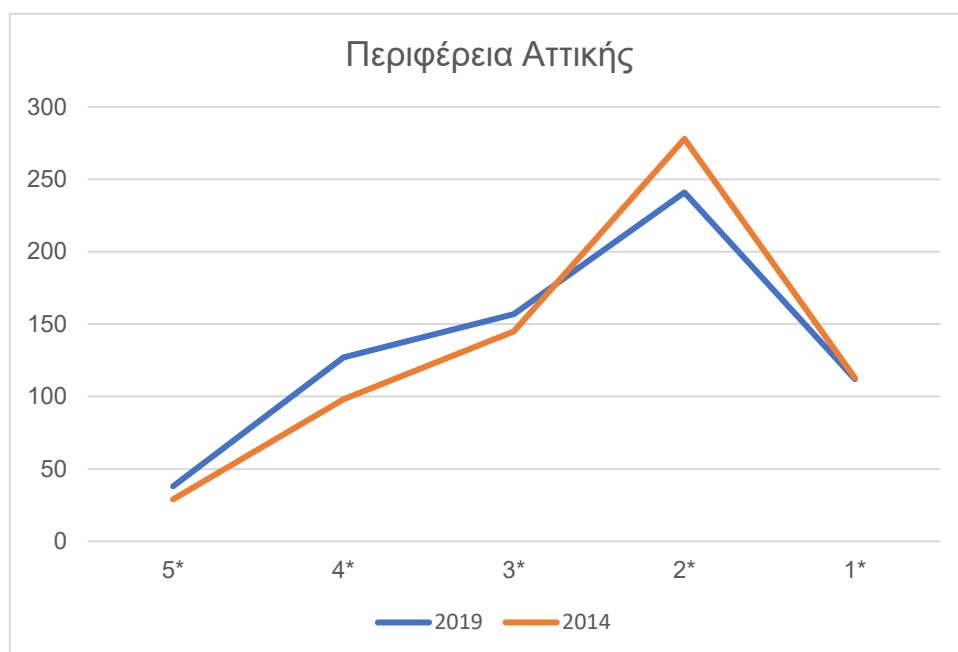
Επιπλέον, παρατηρείται σταθερότητα του πλήθους των ξενοδοχειακών μονάδων της Ανατολικής Αττικής, με πολύ μικρή αύξηση των δωματίων και των κλινών. Η εικόνα της Π.Ε. ακολουθεί τις τάσεις της Περιφέρειας, αφού οι θετικές μεταβολές ξενοδοχειακών μονάδων, δωματίων και κλινών για την ίδια περίοδο αντιστοιχούν σε επίσης μικρά ποσοστά της τάξεως του 1,8%, 3,7% και 6,2% αντίστοιχα.

Γράφημα 1: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΕ Ανατολικής Αττικής ετών 2014 και 2019 ανά κατηγορία



Πηγή: ΞΕΕ.,c.2019, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Γράφημα 2: Ξενοδοχειακό δυναμικό Περιφέρειας Αττικής ετών 2014 και 2019 ανά κατηγορία



Πηγή: ΞΕΕ.,c.2019, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Αναφορικά με την κατηγορία των ξενοδοχειακών μονάδων της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής κατά την εξεταζόμενη περίοδο παρατηρείται μία τάση αύξησης των μονάδων υψηλής κατηγορίας (κυρίως 3 και 4 αστέρων) που συνοδεύεται από πτώση των ξενοδοχείων 2 αστέρων, τα οποία ωστόσο εξακολουθούν να αποτελούν την κυρίαρχη κατηγορία ξενοδοχειακών καταλυμάτων το 2019. Η εικόνα αυτή είναι ίδια και για την Περιφέρεια Αττικής με τη διαφορά ότι εμφανίζεται αύξηση των ξενοδοχειακών καταλυμάτων υψηλών προδιαγραφών (5 αστέρων).

Σε επίπεδο της ευρύτερης περιοχής του ΕΠΣ για το οποίο πραγματοποιείται η ανάλυση (Δήμος Σπάτων – Αρτέμιδος) από στοιχεία του Μητρώου Τουριστικών Επιχειρήσεων ΜΗΤΕ για το έτος 2018, προκύπτουν τα κάτωθι στοιχεία κλινών που αφορούν σε κύρια και μη κύρια τουριστικά καταλύματα, AirBNB καθώς και Επαύλεις.

Πίνακας 8: Προσφερόμενες κλίνες καταλυμάτων έτους 2018

	AirBNB	ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ			
	Κλίνες σε χώρους Airbnb (εκτίμηση)	Κύρια Καταλύματα - Κλίνες	Μη Κύρια Καταλύματα - Κλίνες	Επαύλεις - Κλίνες	Κλίνες Καταλυμάτων Σύνολο
ΠΕ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	13.028	11.873	479	1.557	13.909
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ - ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ	1.236	715	118	104	937
ΔΕ ΣΠΑΤΩΝ-ΛΟΥΤΣΑΣ	200	681	59	56	796
ΔΕ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ	1.036	34	59	48	141

Πηγή: ΜΗΤΕ 2018, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Είναι σαφές πως το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν του Δήμου σε καταλύματα παντός τύπου συγκεντρώνεται στη Δ.Ε. Σπάτων Λούτσας (περίπου το 85%), εκ των οποίων το 76,3% αποτελεί κύρια καταλύματα. Ωστόσο, τόσο ο υψηλός αριθμός προσφερόμενων AirBNB, όσο και η μικρή συμμετοχή των κλινών των καταλυμάτων του Δήμου, στις συνολικές κλίνες της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής (μόλις 6,74 %) μαρτυρούν πως υπάρχει μειωμένη προσφορά στην ευρύτερη περιοχή του ΕΠΣ.

Παράλληλα, από έρευνα που πραγματοποιήθηκε επί ηλεκτρονικών πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης, σε επίπεδο Δήμου, εντοπίστηκαν **συνολικά μόλις πέντε ξενοδοχεία**, εκ των οποίων τα δύο αποτελούν μονάδες 5 αστέρων, ένα 4 αστέρων και δύο 3 αστέρων. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός πως στο Δήμο δεν καταγράφεται καμία ξενοδοχειακή μονάδα κατηγορίας 2 ή και 1 αστέρων. Αντίθετα, όσον αφορά τα μη κύρια τουριστικά καταλύματα, στο Δήμο καταγράφονται πληθώρα ενοικιαζόμενων δωματίων και διαμερισμάτων καθώς και ένας σημαντικός αριθμός τουριστικών κατοικιών, τα οποία βρίσκονται συγκεντρωμένα κατά κύριο λόγο στην ανατολική πλευρά του Δήμου, στο παραλιακό μέτωπο της δημοτικής ενότητας Αρτέμιδος. Υποδηλώνεται κατά αυτόν τον τρόπο έλλειψη τουριστικών υποδομών υψηλών προδιαγραφών, η οποία ακολουθεί το πρότυπο των υπερκείμενων χωρικών ενότητων (Περιφέρεια Αττικής και Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής).

Η επιδιωκόμενη ανάπτυξη στο Κτήμα Νάσιουτζικ (περιοχή επέμβασης), παρά το γεγονός ότι δεν πρόκειται να συμβάλλει ποσοτικά στην αύξηση των υποδομών φιλοξενίας (κύρια καταλύματα), αναμένεται να συμβάλλει στη δημιουργία προϋποθέσεων ενίσχυσης πρότυπων τουριστικών υποδομών με έμφαση σε εγκαταστάσεις συνεδριακού τουρισμού, υποδοχής πολιτιστικών/κοινωνικών εκδηλώσεων, προβολής της αμπελουργικής/οινοποιητικής ταυτότητας και παράδοσης της ευρύτερης περιοχής. Παράλληλα οι πρότυπες εγκαταστάσεις «επιλεκτικού τουρισμού» άρρηκτα συνδεδεμένες με τις προαναφερθείσες δραστηριότητες θα αποτελούν ένα πόλο προσέλκυσης επισκεπτών, και μάλιστα όλου του έτους!

A3. Χωρική οργάνωση [ευρύτερη περιοχή & ζώνης άμεση επιρροή]

Τα κεφάλαια στα οποία περιγράφονται να βασικά στοιχεία χωρικής οργάνωσης αφορούν στην ευρύτερη περιοχή και στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής του ΕΠΣ.

A3.1 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά, Γεωγραφική φυσιογνωμία και κλίμα-Κλιματική αλλαγή

Η περιοχή της Μεσογαίας αλλά και ο Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος διαθέτει ιδιαίτερης αξίας φυσικό περιβάλλον που χαρακτηρίζεται για τη **βιοποικιλότητα και τις παραδοσιακές του καλλιέργειες** και συνεισφέρει σημαντικά στη βιωσιμότητα της ΠΕ και γενικότερα της Αττικής. Πρόκειται για περιβάλλον με σημαντικές διαπεριφερειακές λειτουργίες, το οποίο βέβαια δέχεται σημαντικές πιέσεις αστικοποίησης εντός και εκτός των υφιστάμενων οικιστικών συγκεντρώσεων.

Προστατευόμενες περιοχές

Εντός των ορίων του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδας περιλαμβάνεται τμήμα του **Βιοτόπου NATURA-Τόπος Κοινοτικής Σημασίας «Βραυρώνα – Παράκτια Θαλάσσια Ζώνη» με κωδικό GR3000004**. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από εκτεταμένες καλλιέργειες αμπελιών, δάσος κωνοφόρων σε καλή κατάσταση, μακκί και φρύγανα επηρεασμένα τοπικά από τη βόσκηση, περιορισμένο υγρότοπο, θαλάσσιο τμήμα σε όχι καλή οικολογική ισορροπία, προστατευόμενο αρχαιολογικό χώρο και περιορισμένες οικοδομικές δραστηριότητες (Φιλότης, c2020). Η ποιότητα και η σημασία της περιοχής Vravrona υποδεικνύεται από τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

1. η ποικιλία των επαρκώς διατηρημένων τύπων ενδιαιτημάτων σε μια σχετικά μικρή περιοχή,
2. ο αρχαιολογικός χώρος με τον ναό της Άρτεμης κοντά στον υγρότοπο λειτουργεί ως φραγμός για εκτεταμένες ανθρώπινες δραστηριότητες αφού έχει καθεστώς προστασίας
3. η θέση της περιοχής κοντά στην Αθήνα (40 χλμ.),
4. η σημασία του υγρότοπου ως καταφύγιο πολλών ειδών πτηνών
5. οι παραδοσιακές καλλιέργειες αμπελώνων (από το 500 π.Χ.) που απαγορεύουν την εκτεταμένη και εντατική βιομηχανική χρήση

6. ο χαρακτήρας της περιοχής, που δεν έχει τροποποιηθεί ουσιαστικά από την αρχαιότητα (Φιλότης, c2020).

Επίσης, περιλαμβάνονται περιοχές απολύτου προστασίας. Συγκεκριμένα, τέτοιες περιοχές προσδιορίζονται στο ΠΔ Καθορισμού χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων που καλύπτει και το Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος. Πρόκειται για τις «Περιοχές απολύτου προστασίας τοπίου, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων» με στοιχείο Β1. Στις περιοχές αυτές απαγορεύεται κάθε δόμηση ή κατασκευή καθώς και η αλλοίωση του εδάφους. Στην περιοχή αυτή περιλαμβάνεται και ο «υγροβιότοπος Αρτέμιδας» που αποτελεί τόπο ανάπαυσης και αναπαραγωγής μεταναστευτικών πτηνών.

Υδατα

Ο Δήμος Σπάτων – Αρτέμιδος ανήκει στο υδατικό διαμέρισμα Αττικής (κωδικός: GR06) της βιογεωγραφικής περιοχής Ιονίου. Οι υδατικοί πόροι αποτελούν ιδιαίτερο πόρο για το Δήμο δεδομένου ότι:

- η ανάπτυξη κυρίως της ΔΕ Αρτέμιδος βασίζεται σε πολύ μεγάλο βαθμό στην παράκτια ζώνη τόσο όσον αφορά την επιχειρηματική δραστηριότητα (υπηρεσίες εστίασης, αναψυχής κ.λπ.) όσο και την παραθεριστική κατοικία,
- η ποιότητα της γεωργικής γης και των παραδοσιακών καλλιεργειών της περιοχής εξαρτάται σημαντικά από την ποιότητα των υδάτων (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος Πρόγραμμα 2014-2019).

Υπόγεια Υδατα

Το μεγαλύτερο τμήμα του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος ανήκει στο υπόγειο υδατικό σύστημα Μεσογαίας GR0600150 και ένα μικρότερο τμήμα στα νοτιοανατολικά, στο υπόγειο υδατικό σύστημα Λαυρεωτικής GR0600170

Επιφανειακά Υδατα

Ρέμα Ραφήνας (βλ. αναλυτικά Κεφ. Α4.2)

Ακτές-Παραλίες

Ο παράκτιος χώρος του Δήμου αποτελεί πόρο ιδιαίτερης οικονομικής και περιβαλλοντικής σημασίας. Τόσο η οικιστική όσο και η οικονομική ανάπτυξη της περιοχής είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την παράκτια ζώνη και τις δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα σε αυτή. Ο δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος διαθέτει πλούσια ακτογραμμή (περίπου 15 χλμ.) που εκτείνεται στην ανατολική πλευρά, συνιστώντας το ανατολικό όριό του και περιλαμβάνει ποικιλόμορφες ακτές υψηλής ποιότητας. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία αξιολόγησης του διεθνούς προγράμματος "Γαλάζια Σημαία", δύο παραλίες του Δήμου και συγκεκριμένα η Λίμνη και η Διασταύρωση έχουν βραβευτεί για την ποιότητα των υδάτων τους. Επίσης, σύμφωνα με τους πιο πρόσφατους ελέγχους της Περιφέρειας Αττικής (2020), αρκετές παραλίες του Δήμου κρίθηκαν ως κατάλληλες για κολύμβηση και συγκεκριμένα οι: Παραλία Λούτσα Βόρεια 1, Παραλία Λούτσα Βόρεια 2, Παραλία Λούτσα Νότια, Παραλία Βραυρώνας, Βέβαια, στην ανατολική ακτή της Αττικής και εκτός των ορίων του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος

αλλά σε κοντινή απόσταση, υπάρχει πληθώρα παραλιών υψηλής ποιότητας που ενισχύει σημαντικά την επισκεψιμότητα και την τουριστική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής .

Πίνακας 9: Κατάλογος κατάλληλων για κολύμβηση ακτών Ανατολικής Αττικής σύμφωνα με τους ελέγχους των Υπηρεσιών της Περιφέρειας Αττικής (2020)

Ακτές Ανατολικής Αττικής κατάλληλες για κολύμβηση	
Δήμος Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης	Παραλία «ΝΟΤΟΣ ΚΑΦΕ» Βούλας «Απολλώνιες» Ακτές Βούλας (Βόρεια) «Απολλώνιες» Ακτές Βούλας (Νότια) «Μεγάλο Καβούρι» (Νότια) «Μεγάλο Καβούρι» (Βόρεια) «Πρώην ΠΙΚΠΑ» (Βούλα) «Δημαρχείο» Βούλας Παραλία «Αστέρας Βουλιαγμένης» Παραλία «Βουλιαγμένης» Παραλία «ZenBeach» «Λίμνη Βουλιαγμένης» Παραλία « Βάρκιζα»
Δήμος Μαρκοπούλου	Παραλία «Πόρτο Ράφτη» Παραλία «Καλός Γυαλός» Παραλία «Αγία Μαρίνα Χιλιστρα» Παραλία «Αυλάκι» Παραλία Βραβρώνας «Dolce Αττικά Ribiera» Παραλία «Γκραβα Χαμολίας» Παραλία «Αγριλιανας Χομολια» Παραλία «Ερωτοσηλιά» Παραλία Πόρτο Ράφτη «Άγιος Σπυρίδωνας»
Δ.Κ. Κερατέας	«Κακή Θάλασσα» «Ντελενια» Πόρτο Εννιά Νότια «Ξανθός Γιαλός» Πορτο Εννιά Βόρεια «Αλμυρίκια» Δασκαλειό (Νότια) Δασκαλειό (Βόρεια)
ΔΚ Νέας Μάκρης	Ψαροταβέρνα «Αργυρή Ακτή» «Μάτι» «Άγιος Ανδρέας» «Ζούμπερι» «Ζούμπερι» Νότια
Δήμος Ωρωπού	«Πηγαδάκια» «Ακρωτήρι» «Χαλκούτσι» «Γυμνάσιο – Άμμος» Παραλία Ωρωπού Έμπροσθεν Ψαροταβέρνα «Ευβοϊκός» «Μαρκόπουλο Ωρωπού» «Άγιοι Απόστολοι» Δυτικά «Άγιοι Απόστολοι» Ανατολικά

Δήμος Κρωπίας	Ακτή «Άγιος Δημήτριος» Ακτή «Αγία Μαρίνα» Ακτή «Λομβαρδα» Ακτή «Μπαλί» Ακτή «Άγιος Νικόλαος» Λαγονήσι
Δήμος Λαυρεωτικής	«Πουνταζεζα» «Λεγραινά» Δυτικά «Λεγραινά» Ανατολικά «Σούνιο» Λιμάνι «Πασσα»
Δ.Κ Παλαιάς Φώκαιας	«Ακρογιάλι» «Παλαιά Φώκαια» «Θυμάρι»
Δήμος Μαραθώνα	Δικαστικά Σχινιά Καράβι Σχινιάς Μαραθώνας 1 Μαραθώνας 2 Golden Coast Νέα Μάκρη-Κάρλα
Δήμος Ραφήνας	Κόκκινο Λιμανάκι Πλαζ Ραφήνας Μαρικές
Δήμος Σαρωνικού	«Σαρωνίδα Βόρεια» «Σαρωνίδα Νότια» «Μαύρο Λιθάρι» «Ναυτικός Όμιλος Αναβύσσου» «Κιτεζα» «Λαγονήσι GrandBeach» «Λαγονήσι Mediterraneo 1» «Λαγονήσι Mediterraneo 2» «Μαύρο Λιθάρι Edem» «Ανάβυσσος» «Άγιος Νικόλαος» «Κόκκινα»

Πηγή: Ιστότοπος Περιφέρειας Αττικής, 2020

Κλίμα

Το κλίμα χαρακτηρίζεται ως τυπικό μεσογειακό ξηροθερμικό, δηλαδή με ήπιους χειμώνες και θερμά – ξηρά καλοκαίρια. Η μέση θερμοκρασία τους καλοκαιρινούς μήνες είναι 29,4οC ενώ τους χειμερινούς μήνες δεν πέφτει κάτω του 0οC. Η μέση μέγιστη θερμοκρασία σημειώνεται το μήνα Ιούλιο 35οC και η μέση ελάχιστη το μήνα Ιανουάριο 7,3οC, με το μέσο ετήσιο εύρος αυτή να είναι 17,2 οC. Το μέσο ύψος βροχόπτωσης είναι 380-400mm, με τη χρονική κατανομή των κατακρημνισμάτων να είναι χαρακτηριστική των μεσογειακών κλιμάτων δηλ. με βροχοπτώσεις από Οκτώβρη έως Απρίλη. Σχετικά με τους ανέμους, η περιοχή χαρακτηρίζεται από ισχυρούς ανέμους ιδιαίτερα κατά τους μήνες Ιούνιο – Αύγουστο – Σεπτέμβριο. Οι επικρατέστεροι άνεμοι πνέουν από βόρειες και βορειοδυτικές διευθύνσεις. Κατά τη διάρκεια του.

A3.2 Υφιστάμενες χρήσεις και καλύψεις γης

A3.2.1 Δυνητικά αξιόλογη γεωργική γη και υφιστάμενες χρήσεις και καλύψεις εκτός σχεδίου ή ορίων οικισμών

Από πλευράς χρήσεων γης, καταγράφεται ότι η εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχή των Μεσογείων παραδοσιακά καταλαμβάνονταν από γεωργικές εκτάσεις με κυρίαρχη την αμπελοκαλλιέργεια. Τις τελευταίες δεκαετίες, ωστόσο, και ιδιαίτερα την περίοδο 1995-2005 έγινε υποδοχέας πολλών νέων εντατικών δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την δημιουργία του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών, τις μεταφορές, τις υπηρεσίες, το χονδρεμπόριο, τη μεταφορά ή τη δημιουργία νέων βιομηχανικών/βιοτεχνικών δραστηριοτήτων και την αναψυχή. Σε επίπεδο ευρύτερης περιοχής, για την οποία πραγματοποιείται η ανάλυση της παρούσας Μελέτης, ήτοι του Δήμου Σπάτων Αρτέμιδος, η κάλυψη γης σύμφωνα με το σύστημα καταγραφής Corine Land Cover (CLC) της Ευρωπαϊκής Ένωσης, παρουσιάζει την ακόλουθη κατανομή:

Πίνακας 10: Χρήσεις Γης

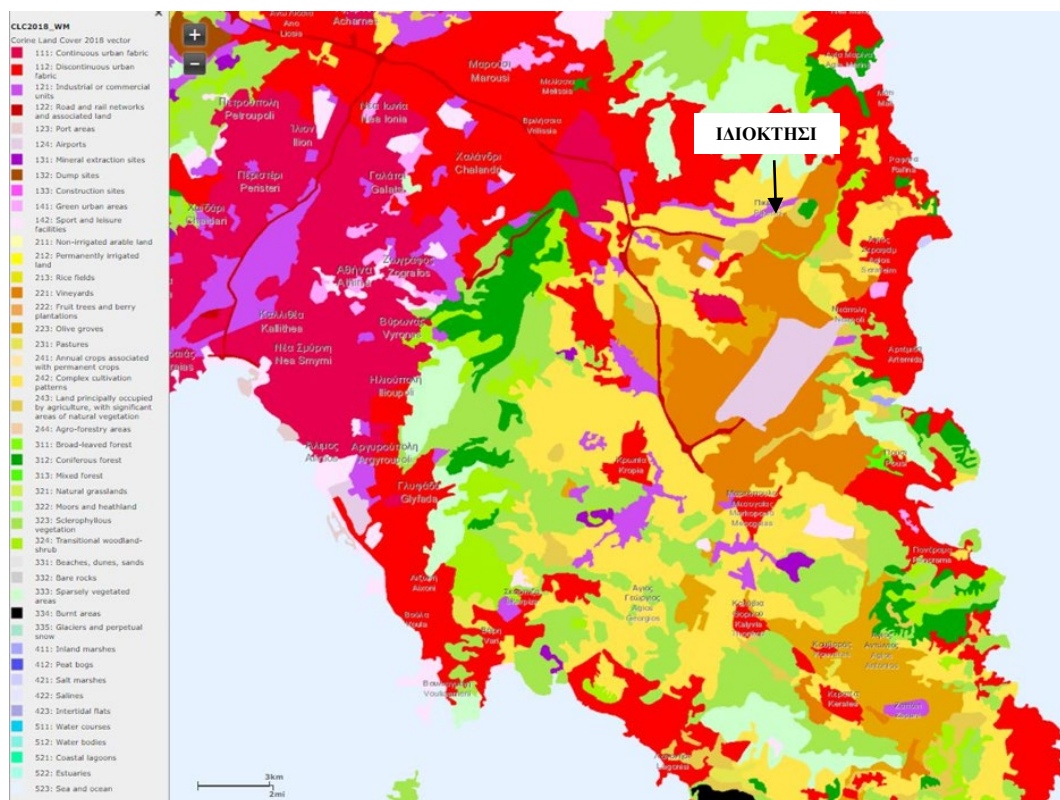
Βασικές χρήσεις γης στο Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδας	
Αμπελοκαλλιέργειες	24,55%
Σύνθετες καλλιέργειες	30,05%
Γεωργικές χρήσεις	14,54%
Συνεκτικός και ασυνεχής αστικός ιστός	14,41%
Αεροδρόμιο	10,78%
Βλάστηση-δάσος κωνοφόρων-διάφορα	5,14%
Σύνολο	100,00%

Πηγή: Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος, Στρατηγικός Σχεδιασμός για το 5ετές Επιχειρησιακό Πρόγραμμα 2014-2019

Προκύπτει πως οι εν γένει γεωργικές χρήσεις καλύπτουν το 70% της έκτασης του Δήμου, με τις αμπελοκαλλιέργειες να αποτελούν το 25% του ποσοστού αυτού, συγκροτώντας ένα αξιόλογο ποσοστό γεωργικής γης.

Σε επίπεδο Ζώνης Άμεσης Επιρροής της περιοχής μελέτης, όπως αυτή προσδιορίστηκε στο πλαίσιο του παρόντος ΕΠΣ, εντοπίζονται καλύψεις που αφορούν αμπελώνες, καθώς και βιομηχανικές και εμπορικές ζώνες. Επιπλέον, εντός της ΖΑΕ εντοπίζονται μεγάλα συγκροτήματα εμπορικών χρήσεων (όπως το εκπαιδευτικό χωριό Mc Arthur Glen) αλλά και χρήσεων αναψυχής (Αττικό ζωολογικό πάρκο).

Εικόνα 1: Καλύψεις γης Μεσογείας κατά CLC



Πηγή: Corine Landcover 2018

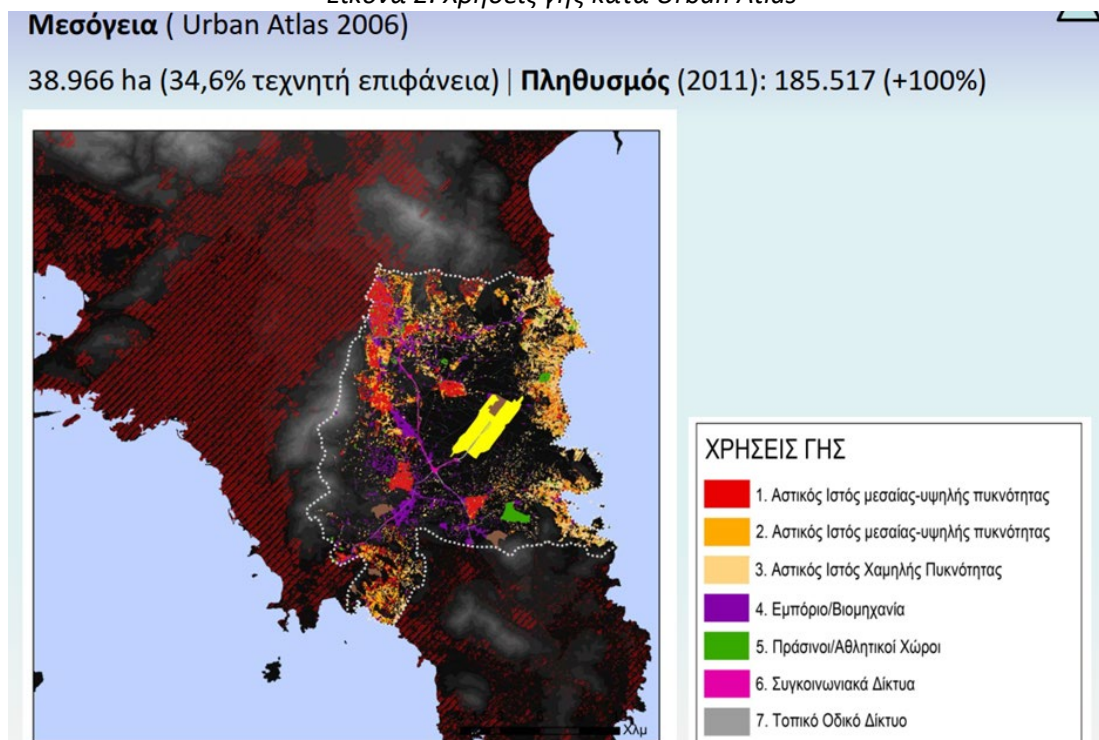
Σε αυτό το σημείο είναι σκόπιμο να γίνει μία αναφορά σε επίπεδο περιοχής παρέμβασης, η οποία κατά τον ανωτέρω χάρτη καλύψεων γης χαρακτηρίζεται από σύνθετες γεωργικές καλλιέργειες, και θα μπορούσε να αποτελεί δυνητικά αξιόλογη γεωργική γη. Ωστόσο, διευκρινίζεται ότι **το Κτήμα Νάσιουτζικ**, από της κτήσης του και τα τελευταία 40 χρόνια **δεν χρησιμοποιήθηκε ποτέ ως αμπελώνας ή για γεωργική εκμετάλλευση**, λόγω της σημαντικής υψομετρικής διαφοροποίησης αλλά και της μερικής δενδροκάλυψης του που δεν ενδείκνυνται για το συγκεκριμένο τύπο καλλιέργειας.

A3.2.2. Υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη και η δυναμική της (οικισμοί, αυθαίρετη δόμηση κλπ) [ευρύτερη περιοχή]

Η οικιστική ανάπτυξη στο Δήμο Σπάτων Αρτέμιδος που εμπίπτει στο σύνολό του στην ευρύτερη περιοχή του ΕΠΣ, ήτοι του αποτελείται από τους οικισμούς της Δημοτικής Ενότητας Σπάτων - Λούτσας, και ειδικότερα εκείνους από τους οποίους η ιδιοκτησία ευρίσκεται σε κοντινή απόσταση και αποτελούν βασικό στοιχείο της λειτουργικής δομής της (βλ. αναλυτικότερα Κεφ. Α4.1).

Ωστόσο, ο αστικός και οικιστικός ιστός συναντάται και εκτός των ορίων τους, εφόσον η περιοχή των Μεσογείων εμφανίζει στοιχεία αστικής διάχυσης, καθώς η κατανομή των αστικών χρήσεων χαρακτηρίζεται από έντονη ανάμειξη, διασπορά στο χώρο και πολύπλοκη γεωμετρία, ενώ η πυκνότητα των διακριτών επιφανειών χαμηλής και μεσαίας πυκνότητας είναι μεγάλη. Ακόμη, η έντονη παρουσία βιομηχανικών χρήσεων στην περιοχή είναι ιδιαίτερα έντονη.

Εικόνα 2: Χρήσεις γης κατά Urban Atlas



Πηγή: Urban Atlas, 2006

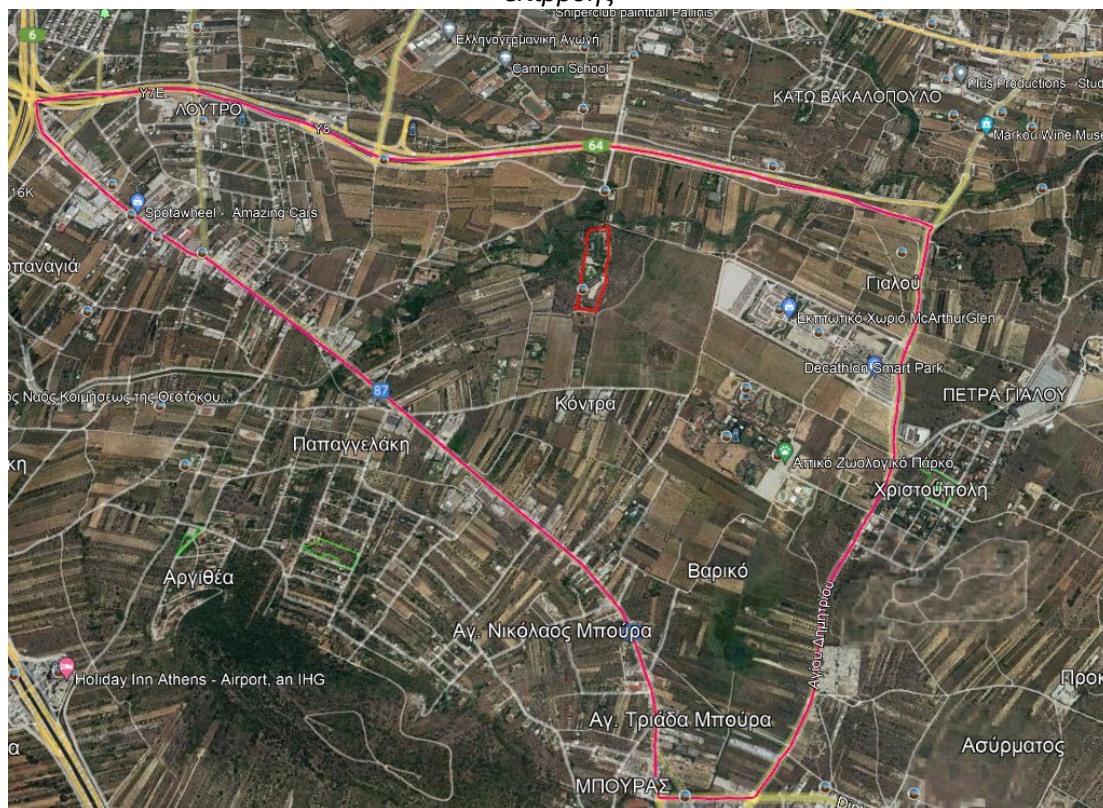
Οι οικιστικές πιέσεις, η αυθαίρετη κατάτμηση της γης αλλά και η άναρχη δόμηση αποτελούν τις σημαντικότερες επιπτώσεις της επεκτεινόμενης διάχυσης του αστικού χώρου στο πρώην αγροτικό τοπίο.

Κρίνεται κατά αυτόν τον τρόπο πως η μορφή της δυναμική της οικιστικού ιστού της περιοχής όπως έχει διαμορφωθεί ως σήμερα, **καθιστά επιτακτική την ανάγκη καθορισμού οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων (όπως τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια), προκειμένου αφενός να περιορισθούν τα παραπάνω φαινόμενα στην περιοχή, και αφετέρου να επανακαθορισθούν χρήσεις γης ούτως ώστε να συνάδουν λειτουργικά με τον χαρακτήρα της περιοχής.**

A3.2.3. Υφιστάμενες σημαντικές για τα δεδομένα της περιοχής παραγωγικές μονάδες και άλλες σημειακές χρήσεις

Στη ζώνη άμεσης επιρροής της περιοχής μελέτης εντοπίζονται δραστηριότητες που σχετίζονται και με τους τρεις τομείς παραγωγής. Συγκεκριμένα, όπως έχει ήδη αναφερθεί εντοπίζονται γεωργικές καλλιέργειες και κυρίως αμπελοχώραφα. Παράλληλα, όμως, εντός των ορίων της ΖΑΕ καταγράφονται σημειακές χρήσεις εμπορίου και αναψυχής (βλ. αναλυτικά Κεφ. Α.3.3.2).

Εικόνα 3: Υφιστάμενες παραγωγικές μονάδες και σημειακές χρήσεις στη ζώνη άμεσης επιρροής



Πηγή: Google Maps, επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Επισημαίνεται πως η χωροθέτηση σημαντικού αριθμού εγκαταστάσεων (κυρίως χονδρεμπορίου, βιοτεχνιών) προϋπήρχε της θεσμοθέτησης της ΖΟΕ. Η εξάπλωση αστικών χρήσεων στην υπόψη εξωαστική περιοχή έγινε με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης (σχετ. διατάξεις που αφορούν την προϋπόθεση προσώπου επί επαρχιακής οδού).

Όσον αφορά την ευρύτερη περιοχή του Δήμου και ειδικά στις περιοχές γύρω από τα Σπάτα, έχει παρατηρηθεί σταδιακά μετά το 2000 σταδιακή αντικατάσταση των γεωργικών χρήσεων με νέες χρήσεις κατοικίας σε νέους συνοικισμούς, όπως είναι η Άνω και η Κάτω Μπαλάνα, η Παλαιοπαναγιά, η Χριστούπολη, η συνοικία Παπαγγελάκη και η Αργιθέα, καθώς και εμπορικών καταστημάτων, γραφείων, χαμηλής όχλησης βιοτεχνιών και αναψυχής, περιφερειακής εμβέλειας. Τα παραπάνω επιβεβαιώνονται και από τα στοιχεία της ΕΣΥΕ που αφορούν στην οικοδομική δραστηριότητα της ευρύτερης περιοχής (Δήμος Σπάτων – Αρτέμιδος), προκύπτει ότι ο αριθμός των κτισμάτων κατά την τελευταία δεκαπενταετία αυξήθηκε κατά 20,5%.

Αναφορικά με τις παραγωγικές δραστηριότητες στην ευρύτερη περιοχή, παρατηρείται συγκέντρωση λειτουργιών δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα πλην των θεσμοθετημένων οικιστικών θυλάκων και στις εκτός σχεδίου περιοχές, και εξαπλώνονται κυρίως κατά μήκος των οδικών αξόνων Σταυρού-Λαυρίου, Σταυρού-Ραφήνας και Σταυρού-Σπάτων και στα επιχειρηματικά πάρκα που σταδιακά εγκρίνονται για την οργανωμένη συγκέντρωση τέτοιων δραστηριοτήτων, σύμφωνα και με τους κανονιστικούς όρους της ΖΟΕ Μεσογαίας.

Ειδικότερα για τις περισσότερες συναφείς με την τρέχουσα λειτουργία του Κτήματος Νάσιουτζικ σημειακές εγκαταστάσεις, δηλαδή για τις επιχειρήσεις εξυπηρέτησης κοινωνικών εκδηλώσεων, σημειώνεται πως ως επί τω πλείστων είναι εγκατεστημένες σε εκτός σχεδίου εκτάσεις. Συγκεκριμένα στον Κάμπο της Μεσογαίας βρίσκονται πλησίον αμπελώνων, συνδυάζοντας την ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος και τοπίου με την οιοποιητική παράδοση και φήμη της περιοχής. Πέντε τέτοια «κτήματα» λειτουργούν σε σχετικά κοντινή απόσταση από τη Ζώνη Άμεσης Επιρροής και άλλα 25 λειτουργούν στην ευρύτερη περιοχή.

Τέλος, στην ευρύτερη περιοχή, σημαντική παρουσία επαγγελματικών και μεταποιητικών μονάδων, αρκετές από τις οποίες ειδικεύονται στην οινοπαραγωγική δραστηριότητα λειτουργώντας συμπληρωματικά με τις καλλιέργειες της περιοχής.

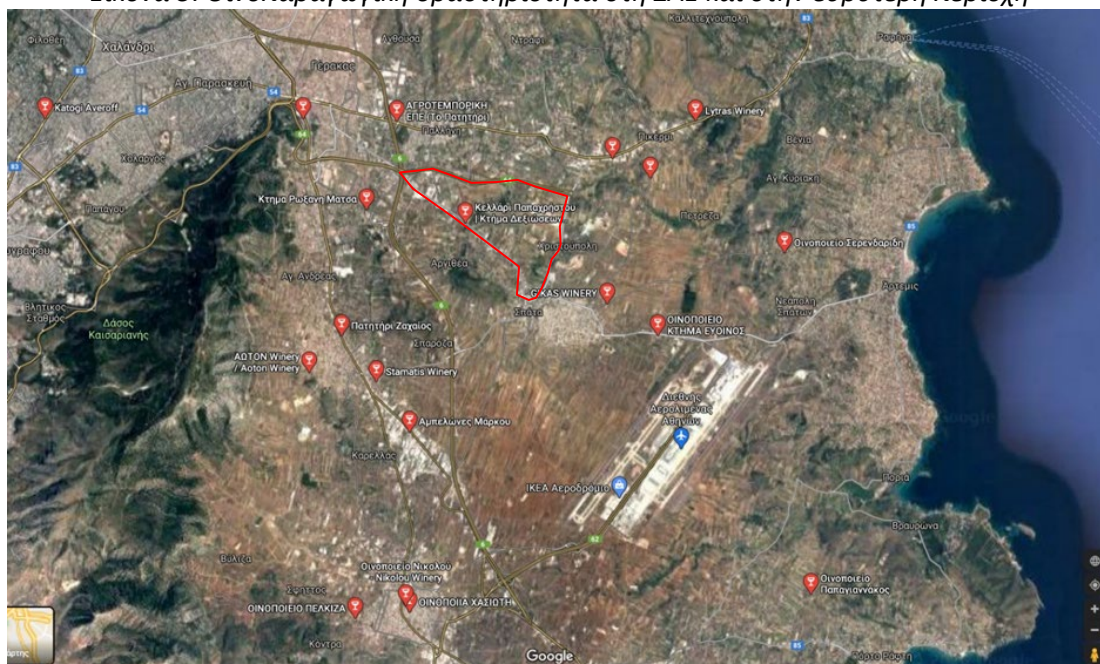
Εικόνα 4: Κτήματα κοινωνικών εκδηλώσεων στα Σπάτα



Πηγή: Google Maps

Μεταξύ όλων αυτών των επιχειρήσεων εξυπηρέτησης κοινωνικών εκδηλώσεων, το Κτήμα Νάσιουτζικ διακρίνεται για τα ιδιαίτερα φυσικά του πλεονεκτήματα (θέα στον κάμπο της Μεσογαίας με τους αμπελώνες, υψηλό πράσινο, κλπ) και τους ποιοτικούς στεγασμένους και αύλειους χώρους που έχει, μαζί με τις ευκαιρίες οργάνωσης συνεδρίων και ξενάγησης στους μουσειακούς χώρους και εκθέματα που διαθέτει.

Εικόνα 5: Οινοπαραγωγική δραστηριότητα στη ΖΑΕ και στην ευρύτερη περιοχή



Πηγή: Google Maps

Βασικός στόχος του παρόντος ΕΠΣ είναι η καθιέρωση του Κτήματος Νάσιουτζικ, σε ένα σύγχρονο «Πολυλειτουργικό Αγρόκτημα» υπερτοπικής σημασίας, παρά την μικρή έκταση του (~38 στρ), συνδεδεμένο με την παράδοση του «Οίνου» της Μεσογαίας, προσφέροντας υπηρεσίες πολιτισμού σε συνδυασμό με τον εναλλακτικό τουρισμό και την αναψυχή, αποτελώντας μία «θεματικού» χαρακτήρα δραστηριότητα. Η λειτουργία του είναι συμβατή με το χαρακτήρα της περιοχής, ιδίως εφόσον από τις καταγεγραμμένες σημειακές χρήσεις και παραγωγικές μονάδες, προκύπτει πως η γεωργική περιοχή σταδιακά μετεξελίσσεται σε σημαντικό χώρο επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, νέων τεχνολογιών και επικοινωνιών, αλλά και εμπορίου, μεταφορών ψυχαγωγίας, εκπαίδευσης και διοίκησης. Επιπλέον, οι επιπτώσεις του παρόντος ΕΠΣ ως προς τις χρήσεις γης τόσο σε επίπεδο Ζώνης Άμεσης Επιρροής όσο και σε επίπεδο Ευρύτερης Περιοχής είναι επουσιώδεις, δεδομένης της κατάστασης που έχει διαμορφωθεί ήδη πριν την θεσμοθέτηση της ΖΟΕ αλλά και μετέπειτα.

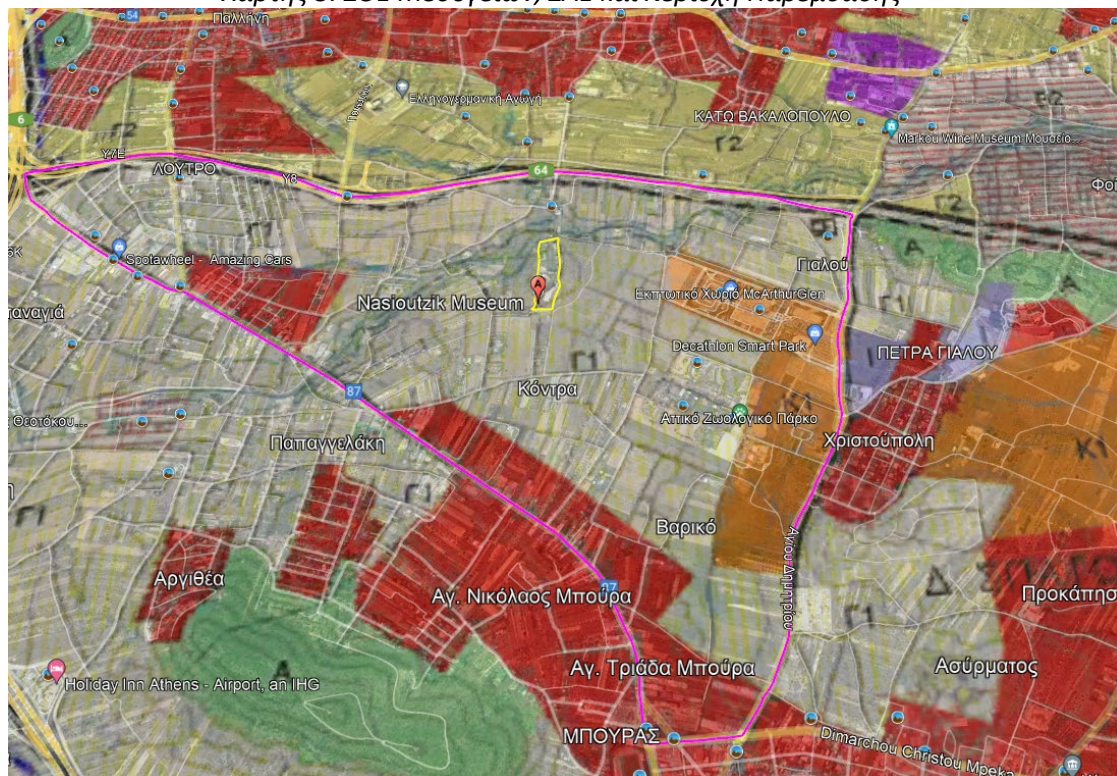
A3.3 Θεσμοθετημένες χρήσεις γης

A3.3.1 Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων σχεδίων πρώτου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού και άλλων ισοδύναμων (εγκεκριμένων/σε διαδικασία έγκρισης) μορφών χωρικού σχεδιασμού

Στην ευρύτερη περιοχή του Κτήματος Νάσιουτζικ ίσχυσαν οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί της εκτός σχεδίου δόμησης (ΠΔ 24.5.1985-ΦΕΚ 270Δ) μέχρι το 2003. Έκτοτε, με τη δημοσίευση του ΠΔ/γματος 20.2.2003 της ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ 199 Δ') θεσπίστηκαν χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά ζώνες στην εκτός ρυμοτομικών σχεδίων έκταση της περιοχής αυτής.

Το Κτήμα Νάσιουτζικ εντάχθηκε στη Ζώνη Γ1 «Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης Παραδοσιακών και Βιολογικών Καλλιεργειών», όπως και το μεγαλύτερο τμήμα της Ζώνης Άμεσης Επιρροής του ΕΠΣ, όπως παρουσιάζεται στον κάτωθι χάρτη της ΖΟΕ.

Χάρτης 3: ΖΟΕ Μεσογείων, ΖΑΕ και περιοχή Παρέμβασης



Πηγή: ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ 199/Δ/06.03.2003)

Στην Περιοχή Γ1 (κίτρινη απεικόνιση) καθορίζονται οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης:

- i. Επιτρέπονται οι χρήσεις: Εγκαταστάσεις οινοποιείων που μπορούν να περιλαμβάνουν και τη χρήση κατοικίας σε συνδυασμό με την υποχρεωτική αμπελοκαλλιέργεια ύστερα από βεβαίωση του Υπ. Γεωργίας ότι η καλλιέργεια καλύπτει τις απαιτούμενες προϋποθέσεις.
- ii. Η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια των κτηρίων ορίζεται σε 270 τ. μ. με μέγιστη επιφάνεια της κατοικίας 200 τ. μ.
- iii. Η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια ορόφων των κτηρίων που ανεγείρονται στα κατά παρέκκλιση άρθρα γήπεδα ορίζεται σε 200,00 τ.μ.
- iv. Για το μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων των κτηρίων και το μέγιστο ύψος αυτών εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85), όπως ισχύει.
- v. Δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις περί ιδιωτικής πολεοδόμησης του άρθρου 24 του Ν-2508/97 (ΦΕΚ-124/Α/97).

Οι Περιοχές της ΖΟΕ με στοιχείο Γ1 καθορίσθηκαν για την προστασία της αμπελοκαλλιέργειας και της οινοποιίας, χωρίς ωστόσο να δοθεί προσοχή στην

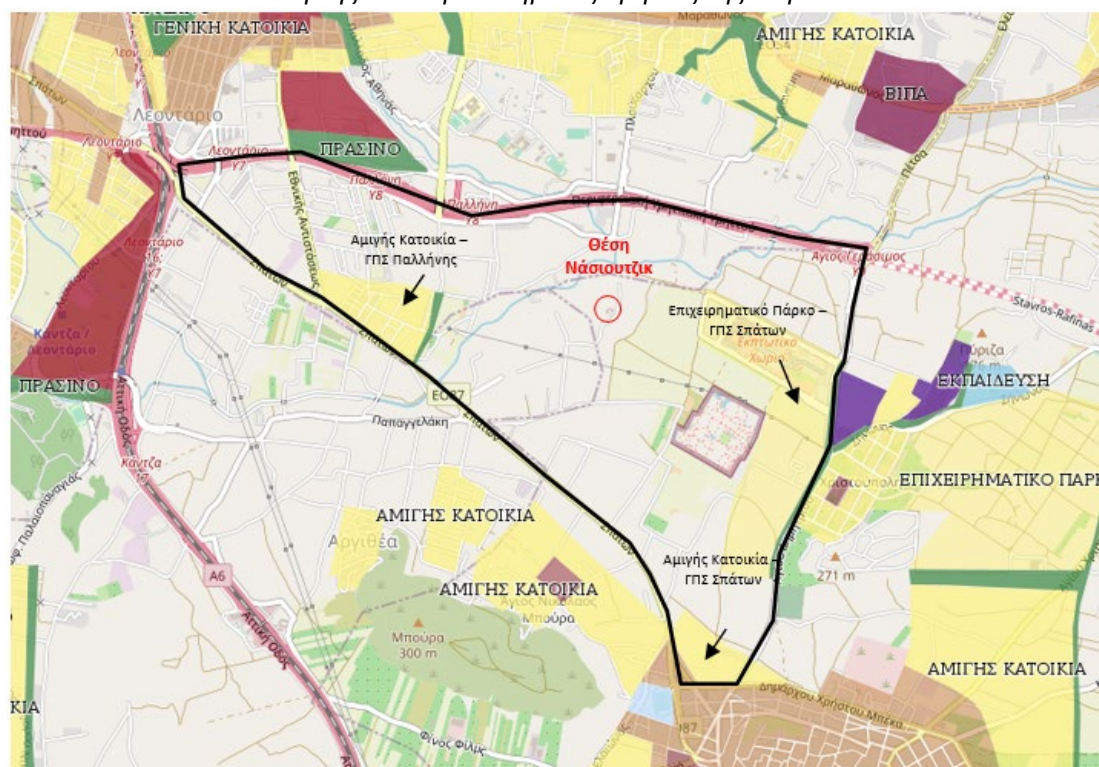
ιδιαιτερότητά του από πλευράς φυσικής και λειτουργικής διαμόρφωσης, με συνέπεια οι καθορισθείσες χρήσεις και όροι δόμησης να μην ανταποκρίνονται στον πραγματικό φυσικό χαρακτήρα του και να μην εξυπηρετούν τις ειδικές λειτουργικές ανάγκες του κτήματος. Το Κτήμα Νάσιουτζικ ουδέποτε στην ιστορία είχε καλλιεργηθεί.

Παράλληλα, τμήματα πλησίον του νοτιοδυτικού ορίου της ΖΑΕ, επί της Λεωφόρου Σπάτων εντάσσονται στις περιοχές της ΖΟΕ με στοιχείο Ε (κόκκινη απεικόνιση). Πρόκειται για περιοχές που βρίσκονται εντός εγκεκριμένων και υπό έγκριση ΓΠΣ (ΓΠΣ Σπάτων), και εκτός των περιοχών με στοιχείο Ζ έως Μ και μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής τους μελέτης επιτρέπονται οι χρήσεις (κατοικία, κτίρια εκπαίδευσης – κοινωνικής πρόνοιας και αθλητικές εγκαταστάσεις) και οι όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζονται με τις παρ. ΙΧ(1)(2) του άρθρ. 2 της ΖΟΕ.

Τέλος, το ανατολικό τμήμα της ΖΑΕ, επί της Αγίου Δημητρίου, εντάσσεται στις περιοχές της ΖΟΕ με στοιχείο Κ1 «Ζώνη Εγκαταστάσεων δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα» (πορτοκαλί απεικόνιση). Οι χρήσεις και οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τις περιοχές αυτές καθορίζονται με τις παρ. ΧV(1)(2) του άρθρ. 2 της ΖΟΕ.

Παράλληλα, σημειώνεται πως τμήματα της ΖΑΕ βρίσκονται εντός ορίων των εγκεκριμένων ΓΠΣ Σπάτων (ΥΑ 67074/4959/06.10.1989 – ΦΕΚ 652Δ') και Παλλήνης (ΚΥΑ 48659/2861/14.06.1989 – ΦΕΚ 421Δ'), - όπως ισχύουν, μέσω των οποίων έχουν καθορισθεί οι χρήσεις που απεικονίζονται στον κάτωθι απόσπασμα.

Χάρτης 4: Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης στη ΖΑΕ



Πηγή: msa.ypeka.gr, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

A3.3.2. Συγκρούσεις χρήσεων γης – Χωρικές επιπτώσεις έργων / προγραμμάτων

Στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής όπως αυτή προσδιορίστηκε ανωτέρω, καταγράφεται πληθώρα υφιστάμενων χρήσεων. Συγκεκριμένα πρόκειται για:

- Χρήσεις καταστημάτων-χονδρεμπορίου (Εκπαιδευτικό Χωριό), σε απόσταση 550 μέτρων ανατολικά, στο εγκεκριμένο επιχειρηματικό πάρκο
- Χρήσεις αναψυχής (Αττικό Ζωολογικό Πάρκο), σε απόσταση 650 μέτρων νοτιοανατολικά.
- Διάσπαρτες επαγγελματικές μεταποιητικές μονάδες, είτε εντός της ΖΑΕ, είτε σε κοντινή από αυτήν απόσταση (στον παρακάτω Πίνακα οι κυριότερες).

Πίνακας 11: Επιχειρηματικές Εγκαταστάσεις στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής ή σε κοντινή απόσταση από αυτή

Επιχειρήσεις	Απόσταση από ΖΑΕ (σε ευθεία γραμμή)	Παραγωγικό αντικείμενο
ΚΑΠΑ Studios– Γ.Καραγιάννης ΑΕ.	1,6 χλμ. νοτιοδυτικά της ΖΑΕ	κοινωνικές, επαγγελματικές εκδηλώσεις, κλπ
Deco etc.	Πλησίον δυτικού ορίου της ΖΑΕ που καθορίζεται από τη Λεωφ. Σπάτων	Κατασκευαστική
Candia		Στρώματα, κρεβάτια
Zakret ΑΕ.	Εντός της ΖΑΕ- δυτικό όριο που καθορίζεται από τη Λεωφ. Σπάτων	Ένδυση-υπόδηση
Creative Group		Γυναίκεια αξεσουάρ
Εκπαιδευτικό Χωριό McArthur Glen	Εντός της ΖΑΕ – ανατολικό τμήμα	Πολυκαταστήματα
Celestino		Κατάστημα ένδυσης
Αττικό Ζωολογικό Πάρκο	Εντός της ΖΑΕ – ανατολικό τμήμα	Αναψυχή
Aquapolis Athens	Εντός της ΖΑΕ – ανατολικό τμήμα	Αναψυχή

Πηγή:Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Πέραν των ανωτέρω, όπως έχει παρουσιασθεί στο Κεφ. Α.3.2.3. στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, εντοπίζεται πληθώρα επιχειρήσεων εξυπηρέτησης κοινωνικών εκδηλώσεων, καθώς και μονάδων οινοποιητικής δραστηριότητας.

Απώτερο στόχο της έγκρισης της ΖΟΕ Μεσογείων ήταν η προστασία του περιβαλλοντικού χώρου και η διατήρηση του αγροτικού χαρακτήρα της πεδιάδας των Μεσογείων και συγκεκριμένα των αμπελοκαλλιέργειών. Συνολικά, και με την πάροδο του χρόνου ωστόσο, παρατηρείται βαθμιαία αλλαγή της φυσιογνωμίας στους τομείς της ΖΟΕ που επιτρέπουν και άλλες χρήσεις των παραγωγικών δραστηριοτήτων στην περιοχή, με παράλληλη υποχώρηση του πρωτογενούς τομέα. Άλλωστε πολλές από τις χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί στη ΖΑΕ και είναι συμβατές με τις καθοριζόμενες στις περιοχές με στοιχείο Κ1 της ΖΟΕ (όπως το

Εκπρωτικό Χωριό και το Αττικό Ζωολογικό Πάρκο) είναι τέτοιας κλίμακας και όχλησης που δε συνάδουν κατά απόλυτο βαθμό με το χαρακτήρα των περιοχών Γ1 της ΖΟΕ2003 στην οποία εμπίπτει το Κτήμα και καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος της ΖΑΕ.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα χωρικών επιπτώσεων της ως άνω κατάστασης μπορούν να θεωρηθούν η έκταση που χρειάστηκε να απαλλοτριωθεί προκειμένου να πραγματοποιηθούν οι εγκαταστάσεις του αεροδρομίου η οποία ήταν στο μείζον μέρος της αμπελώνες και καλλιεργούμενες εκτάσεις, η μετατροπή εκτεταμένων περιοχών δασικής ή γεωργικής γης σε οικιστικές περιοχές κύριας ή δεύτερης κατοικίας, αλλά και η μετατροπή της γεωργικής γης σε αποθήκες, εμπορικές, βιοτεχνικές και βιομηχανικές χρήσεις.

Κατά συνέπεια, λόγω της γενικότητας της ΖΟΕ Μεσογείων κατά τη λεπτομερέστερη εξέταση των τοπικών ιδιαιτεροτήτων στις υφιστάμενες χρήσεις γης, η ακριβέστερη οριοθέτηση ζωνών χρήσεων γης χρήζει επανεξέτασης.

A3.4 Υποδομές

A3.4.1 Κοινωνικές Υποδομές

Το παρόν κεφάλαιο για λόγους διαθεσιμότητας παρεχόμενων στοιχείων, αφορά την ευρύτερη περιοχή μελέτης, ήτοι το Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος, στον οποίο συγκεντρώνεται σημαντικός αριθμός κοινωνικών υποδομών που εξυπηρετεί επαρκώς τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών, ενισχύοντας τον οικιστικό και παραθεριστικό χαρακτήρα της περιοχής.

Υποδομές Υγείας

Στο Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος λειτουργεί Κέντρο Υγείας της 1^{ης} Υγειονομικής Περιφέρειας Αττικής που βρίσκεται στα Σπάτα, Δημοτικά Ιατρεία Πρωτοβάθμιας Φροντίδας Υγείας στη Δ.Ε. Αρτέμιδας καθώς και ιδιωτικά ιατρεία, διαγνωστικά κέντρα και θεραπευτήρια. Νοσοκομεία δεν υπάρχουν στην περιοχή, η μικρή απόσταση όμως από τα νοσοκομεία του λεκανοπεδίου καλύπτει ικανοποιητικά τις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.

Πίνακας 12:Υποδομές Υγείας στο Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος

Περιοχή	Υποδομές Υγείας	
	Κέντρο Υγείας	Δημοτικά Ιατρεία
Δ.Ε. Σπάτων	1	-
Δ.Ε. Αρτέμιδος	-	2
Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος	1	2

Πηγή: Επίσημη Ιστοσελίδα Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος, c2020

Προνοιακές Δομές

Στο Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος λειτουργούν προνοιακές δομές βρεφών και νηπίων καθώς και ηλικιωμένων. Στις δομές της πρώτης κατηγορίας περιλαμβάνονται παιδικοί και βρεφονηπιακοί σταθμοί (1 στη Δ.Ε. Σπάτων και 2 στην Δ.Ε. Αρτέμιδος), το κέντρο δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών (Κ.Δ.Α.Π.) Σπάτων, ενώ υπάρχουν επίσης και κάποιες ιδιωτικές δομές βρεφών και νηπίων. Όσον αφορά τις δομές της δεύτερης κατηγορίας, στο

Δήμο λειτουργούν σήμερα δύο Κέντρα Ανοιχτής Προστασίας Ηλικιωμένων (Κ.Α.Π.Η.) σε κάθε Δ.Ε. και από μία δομή «Βοήθεια στο Σπίτι». Τέλος, για ΑΜΕΑ λειτουργία ένα Ιδιωτικό Κέντρο Ημερήσιας Φιλοξενίας και Απασχόλησης (Κ.Η.Φ.Α.).

Πίνακας 13: Προνοιακές δομές στο Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος

Περιοχή	Προνοιακές Δομές			
	Παιδικοί και Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	Κ.Δ.Α.Π.	Κ.Α.Π.Η.	Κ.Η.Φ.Α.
Δ.Ε. Σπάτων	1	1	2	1
Δ.Ε. Αρτέμιδος	2	-	2	-
Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος	3	1	4	1

Πηγή: Επίσημη Ιστοσελίδα Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος, c2020

Υποδομές Εκπαίδευσης

Συνολικά λειτουργούν σήμερα στο Δήμο 27 σχολικές μονάδες (1,2,3βάθμιας εκπαίδευσης) με περίπου 5.000 μαθητές. Και στις δύο Δ.Ε. λειτουργούν 12 νηπιαγωγεία, 10 δημοτικά σχολεία, 3 γυμνάσια και 2 λύκεια που επαρκούν πλήρως για τις ανάγκες του Δήμου, υπάρχει όμως δυνατότητα επέκτασής τους.

Πίνακας 14: Υποδομές Εκπαίδευσης στο Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος

Περιοχή	Υποδομές Εκπαίδευσης			
	Νηπιαγωγεία	Δημοτικά Σχολεία	Γυμνάσια	Λύκεια
Δ.Ε. Σπάτων	5	3	1	1
Δ.Ε. Αρτέμιδος	7	7	2	1
Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος	12	10	3	2

Πηγή: Επίσημη Ιστοσελίδα Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος, c2020

Αθλητικές Υποδομές

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Δήμου, στην περιοχή υπάρχουν αρκετές αθλητικές υποδομές που καλύπτουν τις ανάγκες των κατοίκων και των επισκεπτών, κυρίως σε ερασιτεχνικό επίπεδο. Συγκεκριμένα, στη Δ.Ε. Σπάτων λειτουργεί:

- το Δημοτικό Στάδιο Σπάτων «Δ. Δημητρίου» το οποίο περιλαμβάνει γήπεδο ποδοσφαίρου, στίβο 6και 8 διαδρόμων, γήπεδα ποδοσφαίρου 5x5, κλειστό γυμναστήριο με γήπεδα μπάσκετ και βόλεϊ,
- το Αθλητικό Πάρκο Χριστούπολης που περιλαμβάνει 1 γήπεδο ποδοσφαίρου 5x5, 1 γήπεδο μπάσκετ και 3 γήπεδα αντισφαίρισης,
- οι αθλητικές εγκαταστάσεις Δεξαμενής που περιλαμβάνουν γήπεδα τένις, μπάσκετ και βόλεϊ,
- το γήπεδο Αρτέμιδος που περιλαμβάνει γήπεδα ποδοσφαίρου και μπάσκετ,

- το Δημοτικό Γυμναστήριο-Κέντρο Νεότητας της Δ.Ε. Αρτέμιδος με δύο κλειστές αίθουσες ενόργανης γυμναστικής,
- το Ναυταθλητικό Κέντρο της Δ.Ε. Αρτέμιδος με μια αίθουσα εντευκτηρίου και δύο γήπεδα μπάσκετ.

A3.4.2 Πολιτιστικές Υποδομές

Στην περιοχή της Ανατολικής Αττικής εντοπίζεται πληθώρα πολιτιστικών πόρων που μαρτυρούν τη μακρόχρονη ιστορία της περιοχής, από αρχαιοτάτων χρόνων. Αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία, μουσεία και λοιπές πολιτιστικές υποδομές συνθέτουν ένα πλούσιο ψηφιδωτό πολιτιστικής κληρονομιάς. Η σημασία των πολιτιστικών στοιχείων είναι μεγάλη για τους δήμους της περιοχής, ιδιαίτερα για τις τουριστικές περιοχές, αφού συμβάλλουν σημαντικά στην αύξηση της επισκεψιμότητάς τους και κατ' επέκταση στην τοπική οικονομία.

Σημαντικότεροι αρχαιολογικοί χώροι ευρύτερης περιοχής Αν. Αττικής

- Αρχαιολογικός Χώρος Βραυρώνας
- Αρχαιολογικός Χώρος Ραμνούντας
- Θέατρο Θορικού στο Λαύριο: το αρχαιότερο θέατρο που διασώζεται μέχρι σήμερα και χρονολογείται στο τέλος της Αρχαϊκής Εποχής
- Μυκηναϊκοί Τάφοι Θορικού / Βελατούρι στο Λαύριο
- Ναός του Ποσειδώνα και Ναός της Αθηνάς στο Σούνιο
- Αμφιάρειο Ωρωπού
- Αρχαιολογικός Χώρος Τύμβος Αθηναίων Μαραθωνομάχων
- Αρχαιολογικός Χώρος Μερέντας – Μνημεία αρχαίου δήμου Μυρρινούντος
- Αρχαιολογικός Χώρος Οινόη
- Αρχαιολογικός Χώρος Ναός Διονύσου
- Αρχαιολογικός Χώρος Λαμπτραι

Μουσεία:

- Αρχαιολογικό Μουσείο Βραυρώνας
- Αρχαιολογικό Μουσείο Μαραθώνα
- Αρχαιολογικό Μουσείο Λαυρίου
- Μουσείο Μαραθωνίου Δρόμου
- Μουσείο Βορρέ (σύγχρονης ελληνικής τέχνης και τη λαϊκής παράδοσης)
- Ορυκτολογικό Μουσείο Λαυρίου
- Ορυκτολογικό-Μεταλλευτικό Μουσείο Αγίου Κωνσταντίνου (Καμαρίζας)
- Βιοτεχνικό-Βιομηχανικό Εκπαιδευτικό Μουσείο Λαυρίου
- Μουσείο Οίνου Κώστα Λαζαρίδη

- Μουσείο Οίνου οικογένειας Μάρκου
- Εκκλησιαστικό Μουσείο Ιεράς Μητρόπολης Μεσογαίας & Λαυρεωτικής

Λοιποί πολιτιστικοί πόροι:

- Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου
- Μεταλλευτικά Εργαστήρια Αρχαιολογικού Χώρου Σούριζας - Αγριλέζας στον Εθνικό Δρυμό Σουνίου

Χάρτης 5: Σημαντικότεροι Αρχαιολογικοί Χώροι και Μουσεία Ανατολικής Αττικής



Σε ό,τι αφορά τον υπό μελέτη δήμο που εντάσσεται στο σύνολό του στην ευρύτερη περιοχή του ΕΠΣ, υπάρχουν διάφοροι οικισμοί που κατοικούνται από την αρχαιότητα. Η μακραίωνη ιστορία τους στοιχειοθετείται από σημαντικά αρχαιολογικά ευρήματα που έχουν εντοπιστεί στην περιοχή, όπως ο οικισμός με τα λιθόχτιστα σπίτια της νεολιθικής εποχής στο λόφο

Ζάγανι και οι μυκηναϊκοί θολωτοί τάφοι στα Σπάτα. Επίσης, στην περιοχή Αλυκή, στην Αρτέμιδα, ανακαλύφθηκε οχυρωμένος πρωτοελλαδικός οικισμός με την επωνυμία Αραφηνίδες Αλές. Στην περιοχή αυτή εντοπίστηκε ο ναός της Ταυροπόλου Αρτέμιδος, που αποτελούσε το σημαντικότερο χώρο λατρείας και το κέντρο του αρχαίου αττικού δήμου των Αλών Αραφηνίδων και σήμερα είναι ο ένας εκ των έξι κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος του Δήμου. Ένας ακόμη σημαντικός πολιτιστικός πόρος είναι το κτιριακό συγκρότημα «Μετόχι Βουρβά» που αποτελεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο που χρήζει ειδικής προστασίας.

Πίνακας 15: Κατάλογος Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων στο Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος

Ονομασία Μνημείου	Δημοτικό Διαμέρισμα	Θέση	Είδος Μνημείου
Ναός Ταυροπόλου Αρτέμιδος	ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ		Αρχαιολογικές Θέσεις, Αρχαία Ιερά, Θρησκευτικοί Χώροι
Ι. Ν. Αγίου Δημητρίου	ΣΠΑΤΩΝ-ΛΟΥΤΣΑΣ		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Ι. Ν. Αγίου Πέτρου	ΣΠΑΤΩΝ-ΛΟΥΤΣΑΣ		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Κτιριακό συγκρότημα μετοχίου Βουρβά	ΣΠΑΤΩΝ-ΛΟΥΤΣΑΣ		Μοναστηριακά Συγκροτήματα, Θρησκευτικοί Χώροι
Ερείπιον Αλυκής	ΣΠΑΤΩΝ-ΛΟΥΤΣΑΣ	Αλυκή	Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Ερείπιον Σκούμποι	ΣΠΑΤΩΝ-ΛΟΥΤΣΑΣ	Σκούμποι	Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι

Πηγή: Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού-Διεύθυνση Εθνικού Αρχείου Μνημείων, c2020

Πέραν των όσων αναφέρθηκαν, στο Δήμο υπάρχει σημαντική πολιτιστική δραστηριότητα που ενισχύεται συνεχώς με εκθέσεις (π.χ. μόνιμη έκθεση αρχαιολογικών ευρημάτων ΔΑΑ), συλλογές, λειτουργία πολιτιστικών και πνευματικών κέντρων, βιβλιοθηκών, χώρων πολιτιστικών εκδηλώσεων καθώς και από τη δράση πολλών τοπικών εξωραϊστικών και πολιτιστικών συλλόγων και σωματείων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Από τα ανωτέρω συμπεραίνεται η πλούσια πολιτιστική παράδοση της ευρύτερης περιοχής, από αρχαιολογικούς χώρους και μνημεία, μέχρι σύγχρονα μουσεία και δραστηριότητες, που συνθέτουν το συγκριτικό πλεονέκτημα του χώρου, καθιστώντας τον ελκυστικό για νέες επενδύσεις.

A3.4.3 Τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές

A3.4.3.1 Κυκλοφοριακή οργάνωση όλων των δικτύων μετακινήσεων

Οι μεταφορικές υποδομές συνιστούν ένα ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο τόσο για το χαρακτήρα όσο και για την ανάπτυξη και τις προοπτικές του Δήμου.

Οι σημαντικότερες οδικές αρτηρίες που βρίσκονται στα όρια ή σε άμεση εγγύτητα με το Δήμο Σπάτων Αρτέμιδος (Χάρτης 5) είναι:

- η Αττική Οδός
- η Λεωφόρος Μαραθώνος
- η Λεωφόρος Μαρκόπουλου
- η Λεωφόρος Λαυρίου/Κορωπίου-Μαρκόπουλου
- η Περιφερειακή Υμηττού

Χάρτης 6: Οδικές αρτηρίες ευρύτερης περιοχής Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος



Πηγή: Υπόβαθρο Google maps, Ιδία επεξεργασία

Οι οδικές αυτές αρτηρίες συνδέουν το Δήμο με το Πολεοδομικό Συγκρότημα Αθηνών-Πειραιώς αλλά και με τους παράκτιους οικισμούς της Ανατολικής Αττικής, ενισχύοντας έτσι το ρόλο και τη θέση του Δήμου στο οικιστικό δίκτυο της Π.Ε.. Η διευκόλυνση της κινητικότητας των κατοίκων αλλά και η ενίσχυση της προσπελασιμότητας της περιοχής οδήγησε αφενός στην ανάπτυξη του Δήμου ως περιοχή α' και β' κατοικίας, αφετέρου δε στην προσέλκυση νέων επιχειρηματικών χρήσεων δευτερογενούς και κυρίως τριτογενούς τομέα.

Η Αττική οδός είναι ο σημαντικότερος οδικός άξονας μητροπολιτικής σημασίας που διέρχεται από την περιοχή και εξυπηρετεί τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών. Όπως βέβαια και οι υπόλοιποι άξονες, δημιούργησε μία ιδιαίτερη δυναμική στην περιοχή επηρεάζοντας σημαντικά την τοπική οικονομία, γεγονός που αποτυπώνεται και στο χωρικό πρότυπο που έχει δημιουργηθεί και αφορά την παρόδια συγκέντρωση νέων επιχειρήσεων (π.χ. βιοτεχνίες, αποθήκες, εμπορικά κέντρα κ.λπ.).

Εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου, οι κυριότεροι οδοί είναι:

- η Λεωφόρος Καραμανλή (8,5 χλμ.)
- η Λεωφόρος Βραυρώνος (5 χλμ.)
- η Λεωφόρος Σπάτων-Πικερμίου (4,5 χλμ.)
- η Αγίου Δημητρίου (3,5 χλμ.)

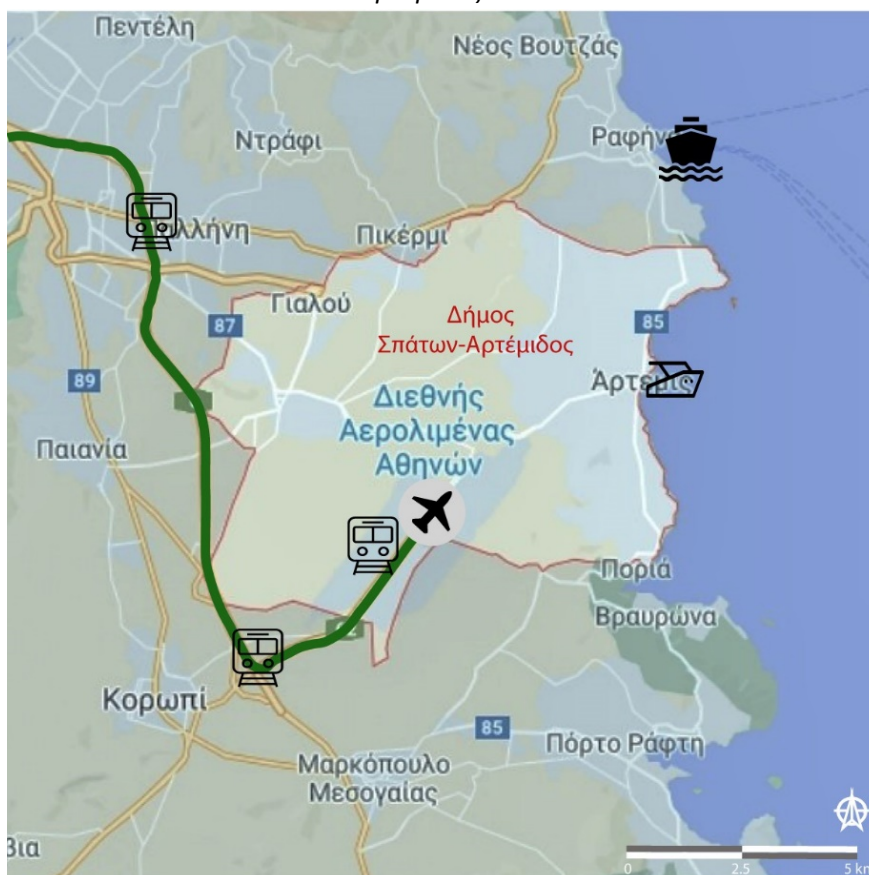
Το οδικό δίκτυο χαρακτηριζόμενο ως επαρχιακό ανέρχεται στα 22χλμ. περίπου και το υπόλοιπο οδικό δίκτυο, δημοτικό, αγροτικό και δασικό ανέρχεται στα 928 χλμ. (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος 2014-2019).

Σχετικά με τη σιδηροδρομική σύνδεση, στο Δήμο δεν υπάρχουν υποδομές. Εξυπηρετείται από τους κοντινότερους σταθμούς «Παιανία-Κάντζα» και «Κορωπί» της γραμμής 3 του μετρό και του προαστιακού. Βέβαια, σταθμός υπάρχει και στον ΔΑΑ, ο σταθμός (προαστιακού σιδηρόδρομου και μετρό) «Ελευθέριος Βενιζέλος» που είναι προσβάσιμος μέσω της βόρειας πύλης του αεροδρομίου (Χάρτης 4).

Όσον αφορά τις λιμενικές υποδομές, το πλησιέστερο στο Δήμο λιμάνι είναι της Ραφήνας που βρίσκεται σε απόσταση μόλις 11 χλμ. περίπου από το ακίνητο . Πρόκειται για το δεύτερο πιο πολυσύχναστο λιμάνι της Αττικής και ένα από τα μεγαλύτερα της χώρας, που εξυπηρετεί πλοία για κάποια από τα νησιά των Κυκλάδων (Άνδρος, Τήνος, Μύκονος, Πάρος), λειτουργώντας συμπληρωματικά στο λιμάνι του Πειραιά. Συγκεκριμένα, το λιμάνι της Ραφήνας εξυπηρετεί οχηματαγωγά πλοία, επιβατηγά-καταμαράν και σκάφη αναψυχής, ενώ διαθέτει και αλιευτικό καταφύγιο. Τα άλλα δύο λιμάνια της Περιφέρειας, του Πειραιά και του Λαυρίου, βρίσκονται σε απόσταση περίπου 45 χλμ. το καθένα από το Δήμο. Στην περιοχή υπάρχει επίσης το λιμάνι της Αρτέμιδος που εξυπηρετεί κυρίως αλιευτικά και ιδιωτικής χρήσης σκάφη.

Τέλος, σχετικά με την τελευταία κατηγορία μεταφορικών υποδομών, τις αεροπορικές υποδομές, εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου λειτουργεί από το 2011 ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών (ΔΑΑ), το μεγαλύτερο αεροδρόμιο της χώρας και ένας από τους σημαντικότερους κόμβους αερομεταφορών της νοτιοανατολικής Ευρώπης. Η δραστηριότητα του ΔΑΑ αφορά τόσο υπηρεσίες αερομεταφοράς όσο και άλλους τομείς που λειτουργούν παράλληλα και συμπληρωματικά προς τη βασική του δραστηριότητα. Η ύπαρξη του ΔΑΑ καθιστά το Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος τη βασικότερη πύλη εισόδου της χώρας. Το αεροδρόμιο συνιστά έναν ισχυρό πόλο ανάπτυξης. Η μεταφορά του από το Ελληνικό και η λειτουργία του στα Σπάτα έχει ενισχύσει ιδιαιτέρως τη δυναμική της περιοχής και έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές σε οικονομικό, κοινωνικό και πολεοδομικό επίπεδο. Η λειτουργία του αεροδρομίου, συνδυαστικά με τις υπόλοιπες μεταφορικές υποδομές συνέβαλλε στην οικιστική και εμπορική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής.

Χάρτης 7: Σιδηροδρομικές και λιμενικές υποδομές ευρύτερης περιοχής Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος



Πηγή: Υπόβαθρο Google maps, Ιδία επεξεργασία

Όσον αφορά στον τομέα των μεταφορών – συγκοινωνιών, η Δημοτική Ενότητα Σπάτων παρουσιάζει μεγάλη δυνατότητα σύνδεσης με άξονες εθνικής εμβέλειας, οδικού, σιδηροδρομικού, αλλά και εναερίου και λιμενικού χαρακτήρα.

Διασχίζεται από τον άξονα εθνικής και μητροπολιτικής εμβέλειας της Αττικής Οδού και τον άξονα της Περιφερειακής Υμηττού-Πικέρμι (με σχεδιασμό να φθάσει στο λιμάνι της Ραφήνας). Επί πλέον μέσω του άξονα Κορωπίου-Βάρης συνδέεται με το νότιο Λεκανοπέδιο. Επιπροσθέτως, η κατασκευή του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών (ΔΑΑ), αλλά και άλλων μεταφορικών υποδομών, όπως του προαστιακού σιδηροδρόμου, διαδραμάτισε βασικό ρόλο στη μετατόπιση του κέντρου βάρους του περιαστικού χώρου των Αθηνών στα Μεσόγεια.

Πρόκειται για περιοχή με μεγάλη προσπελασιμότητα και ταυτόχρονα κομβικό σημείο του μεταφορικού δικτύου, η συμβολή του οποίου είναι ιδιαίτερα σημαντική για τη διαμόρφωση της αναπτυξιακής της φυσιογνωμίας που χαρακτηρίζεται από υπερτοπικής εμβέλειας εμπορικές εγκαταστάσεις. Οι περισσότερες από αυτές έχουν αναπτυχθεί εκατέρωθεν των οδικών αξόνων που συνδέουν την Αθήνα με το ΔΑΑ, ενώ παράλληλα η τροφοδότηση μεγάλων συγκεντρώσεων δραστηριοτήτων σε συγκεκριμένες γεωγραφικές ενότητες δε θα ήταν εφικτή δίχως την παρουσία της υπερτοπικής σημασίας οδικών αξόνων.

A3.4.3.2 Περιβαλλοντικές υποδομές (Υδρευση, Άρδευση, Αποχέτευση, Απορρίμματα)

Υδρευση- άρδευση

Η κάλυψη των αναγκών ύδρευσης και άρδευσης των περιοχών του Δήμου Σπάτων Αρτέμιδος γίνεται κατά βάση μέσω της σύνδεσής τους με το δημοτικό δίκτυο ύδρευσης και με την χρήση εγγεγραμμένων γεωτρήσεων στο ΕΜΣΥ. Ένα μικρό τμήμα της Παλλήνης (Κάντζα) συνδέεται με το δίκτυο ύδρευσης της πρωτεύουσας (ΕΥΔΑΠ).

Αποχέτευση

Η διαχείριση των αστικών λυμάτων αποτελεί ένα μείζον πρόβλημα για την αναπτυξιακή δυναμική του Δήμου με σημαντικές περιβαλλοντικές, οικονομικές και κοινωνικές συνέπειες. Τα λύματα διατίθενται σε βόθρους, συλλέγονται με βυτιοφόρα και μεταφέρονται σε Κέντρα Επεξεργασίας Λυμάτων της περιοχής καθώς δεν έχει προχωρήσει αρκετά η κατασκευή του αποχετευτικού δικτύου σε μεγάλο μέρος της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής.

Ο αρχικός σχεδιασμός προέβλεπε δημιουργία Κέντρου Επεξεργασίας Λυμάτων (ΚΕΛ) βορείων Μεσογείων στη θέση «Πλατύ Χωράφι» του Δήμου Σπάτων που θα εξυπηρετούσε μεγάλη μερίδα πληθυσμού της Περιφέρειας. Για τη θέση αυτή υπήρξαν έντονες αντιρρήσεις από πλευράς της Δημοτικής αρχής, των πολιτών και των ΟΤΑ, με αποτέλεσμα να έχουν ανασταλεί οι διαδικασίες επίλυσης του κρίσιμου αυτού ζητήματος.

Απορρίμματα

Ο Δήμος Σπάτων Αρτέμιδος είναι υπεύθυνος για τη συλλογή του συνόλου των παραγόμενων στερεών αποβλήτων του Δήμου. Σύμφωνα με το Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Απορριμμάτων ο Δήμος έχει θέσει σε λειτουργία προγράμματα χωριστής διαλογής διαφόρων ρευμάτων αποβλήτων όπως συσκευασίες, λαπτήρες, ΑΗΗΕ, ΟΤΚΖ κλπ. ενώ η μεγαλύτερη ποσότητα των σύμμεικτων αποβλήτων μεταφέρεται στο ΧΥΤΑ Φυλής.

Η συλλογή των απορριμμάτων, είτε σύμμεικτων είτε ανακυκλώσιμων συσκευασιών γίνεται με την χρήση 2.200 περίπου πράσινων κάδων για τα σύμμεικτα απορρίμματα, 557 μπλε κάδων για την ανακύκλωση συσκευασιών καθώς και 10 κώδωνων συλλογής γυαλιού τύπου καμπάνας οι οποίοι έχουν τοποθετηθεί σε σημεία αυξημένης παραγωγής απορριμμάτων του Δήμου. Τα σύμμεικτα απορρίμματα, όπως αναφέρθηκε και νωρίτερα, μεταφέρονται στον ΧΥΤΑ Φυλής, ενώ το σύνολο των αποβλήτων συσκευασιών και γυαλιού προς ανακύκλωση συλλέγονται από την Ελληνική Εταιρεία Αξιοποίησης- Ανακύκλωσης ΑΕ (ΕΕΑΑ Α.Ε.), σύμφωνα πάντα με την σύμβαση συνεργασίας που έχει συνάψει με τον Δήμο, και μεταφέρονται στο ΚΔΑΥ Κορωπίου.

A3.4.3.3 Ενεργειακές υποδομές

Το δίκτυο μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας στην περιοχή μελέτης είναι μέσης τάσης (20kV) και διανέμεται με εναέρια γραμμή μεταφοράς διπλού κυκλώματος, τάσης 150 kV. Σύμφωνα με το Δεκαετές Πρόγραμμα Ανάπτυξης του συστήματος μεταφοράς του ΑΔΜΗΕ, υπάρχει πρόβλεψη για την κατασκευή νέου ΚΥΤ κλειστού τύπου στην περιοχή των Μεσογείων.

Αναφορικά με την παροχή φυσικού αερίου, δεν υπάρχει ενεργοποιημένο δίκτυο στην περιοχή², ενώ σύμφωνα με τα στοιχεία της ΡΑΕ και τον γεωπληροφοριακό χάρτη δεν υπάρχουν υφιστάμενα έργα ΑΠΕ εντός των ορίων της ευρύτερης περιοχής επέμβασης.

A3.4.3.4 Ψηφιακές υποδομές

Ο Δήμος Σπάτων Αρτέμιδας διαθέτει επαρκές τηλεπικοινωνιακό δίκτυο για την κάλυψη των αναγκών επικοινωνίας των μόνιμων κατοίκων αλλά και του εποχιακού τουρισμού, με την χρήση σταθερής και κινητής τηλεφωνίας. Ταυτόχρονα, υπάρχει η δυνατότητα σύνδεσης στο διαδίκτυο και κάλυψης των σύγχρονων αναγκών των πολιτών, καθώς ο Δήμος διαθέτει επαρκείς ψηφιακές υποδομές.

A4. Χωρική οργάνωση περιοχής παρέμβασης

Η περιοχή επέμβασης, αφορά στο χώρο που καταλαμβάνει το Κτήμα Νάσιουτζικ έκτασης περίπου 38 στρ., που βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων της Δημοτικής Ενότητας Σπάτων-Λούτσας, στην εκτός σχεδίου περιοχή στη θέση «Γυαλός» και καταλαμβάνει το σύνολο σχεδόν της επιφάνειας μιας εδαφικής έξαρσης (υψηλότερο σημείο: 169 μέτρα από την επιφάνεια της θάλασσας) που προεξέχει γύρω στα 30 μέτρα πάνω από την περιβάλλουσα έκταση με αμπελώνες, δενδροκαλλιέργειες και δασική έκταση.

A4.1 Λειτουργική δομή περιοχής μελέτης - Ένταξη ακινήτου/ περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή

Λειτουργικά, η περιοχή παρέμβασης αποτελεί πρωτίστως χώρο υποδοχής κοινωνικών εκδηλώσεων. Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης εντοπίζεται πληθώρα τέτοιων λειτουργιών (επιχειρήσεις εξυπηρέτησης κοινωνικών εκδηλώσεων, όπως εορταστικές εκδηλώσεις για γάμους και βαπτίσεις), γεγονός που συμβάλλει σημαντικά στην ομαλή ένταξη του κτήματος σε αυτή. Εξαίρεση αποτελούν οι εγκαταστάσεις που εντοπίζονται στην πέριξ περιοχή με τις οποίες οι λειτουργικές σχέσεις του υπό μελέτη ακινήτου, οι οποίες δεν μπορούν να χαρακτηρισθούν απόλυτα συμβατές, καθώς πρόκειται για καταστήματα και χονδρεμπόριο, όπως και για διάσπαρτες επαγγελματικές και μεταποιητικές μονάδες.

Επιπροσθέτως, σημαντικό ρόλο στη λειτουργική δομή του ακινήτου αλλά και στην ένταξή του στην ευρύτερη περιοχή διαδραματίζει το οικιστικό δίκτυο του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος, που αποτελείται από τους οικισμούς της Δημοτικής Ενότητας Σπάτων – Λούτσας, καθώς και τον οικισμό της Άρτεμης που είναι ο μοναδικός που συναντάται στη Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδος. Όπως φαίνεται στην κάτωθι εικόνα, η περιοχή παρέμβασης που βρίσκεται στη θέση «Γυαλός», λειτουργικά διασυνδέεται με τους οικισμούς Φοίνικας στα βορειονατολικά, Χριστούπολη στα ανατολικά και Άγιος Νικόλαος Μπούρα νότια, οι οποίοι βρίσκονται κοντύτερα σε αυτή, κατά αποστάσεις 2,8, 1,7 και 1,4 χλμ. αντίστοιχα. Πρόκειται για οικισμούς μέσης και χαμηλής πληθυσμιακής δυναμικότητας με εξαίρεση τη Χριστούπολη η οποία αποτελεί το τρίτο πληθυσμιακά οικισμό της Δ.Ε. Σπάτων – Λούτσας μετά τα Σπάτα και την Αγία Κυριακή. Τόσο οι προαναφερόμενες κοντινές αποστάσεις του ακινήτου από το οικιστικό δίκτυο του Δήμου, αλλά και από την έδρα του δήμου, τα Σπάτα (2,5 χλμ.), όσο και η αποτελεσματική σύνδεση με αυτούς μέσω του πυκνού οδικού δικτύου της, υποδηλώνουν την ομαλή ένταξη του ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή.

² Φυσικό Αέριο Ελληνική Εταιρεία Ενέργειας (aerioattikis.gr)

Εικόνα 6: Οικιστικό δίκτυο περιοχής μελέτης και ακίνητο Νάσιουτζικ



Πηγή: Arc GIS, Ιδία Επεξεργασία

Τέλος, η δευτερεύουσα λειτουργία του Κτήματος Νάσιουτζικ ως μουσειακού χώρου απευθύνεται όχι μόνο στους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής, αλλά και σε κατοίκους του Λεκανοπεδίου Αθηνών, ή ακόμη και σε κατοίκους εκτός Αττικής, εδραιώνοντας κατά αυτόν τον τρόπο τη λειτουργική του διασύνδεση πέραν των ορίων της ευρύτερης περιοχής μελέτης.

A4.2 Ιδιοκτησιακό καθεστώς, όροι δόμησης, δεσμεύσεις

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Το ακίνητο στη σημερινή μορφή του δημιουργήθηκε με σταδιακές αγορές γεωτεμαχίων από τον Γεώργιο Νάσιουτζικ, που συγκέντρωσε την έκταση των 34.282,85 τ.μ. (όπως αυτή αποτυπώνεται στο Τοπογραφικό Διάγραμμα Ν. Πέππα/Μαΐου 2023)³. Η έκταση προέκυψε από τις εξής 12 αγοραπωλησίες:

1. Αγοραπωλησία με αριθμό 5675/1972 Συμβολαιογράφου Κρωπίας Βασιλικής Γιαννίτση Γκίκα

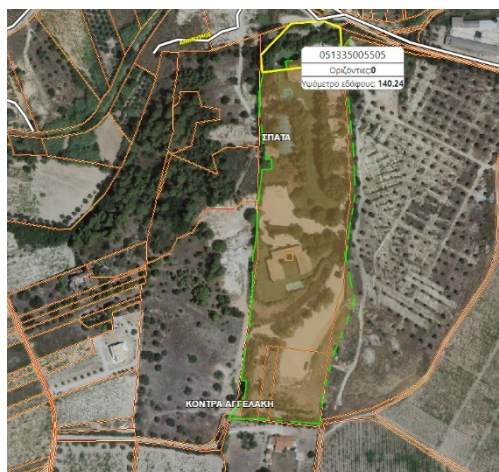
³ Σύμφωνα με την Έκθεση Τίτλων Ιδιοκτησίας της πληρεξουσίας Δικηγόρου Μ. Βενιέρη, το Κτήμα Νάσιουτζικ που έχει περιέλθει στην κυριότητα της εταιρίας «ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ» συνολικής επιφανείας περίπου 38 στρ.

2. Αγοραπωλησία με αριθμό 6147/1972 Συμβολαιογράφου Κρωπίας Βασιλικής Γιαννίτση Γκίκα
3. Αγοραπωλησία με αριθμό 6619/1973 Συμβολαιογράφου Κρωπίας Βασιλικής Γιαννίτση Γκίκα
4. Πώληση αγρού με αριθμό 12413/1973 Συμβολαιογράφου Κρωπίας Αικατερίνης Μπραίμη Καρασίμου
5. Αγοραπωλησία Ακινήτου με αριθμό 1567/1973 Συμβολαιογράφου Αθηνών Αριστείδη Αθανασίου Δραγίου
6. Πώληση αγροτικού ακινήτου με αριθμό 42942/1994 Συμβολαιογράφου Κρωπίας Αικατερίνης Μπραίμη Καρασίμου
7. Προσύμφωνο Αγροτικού Ακινήτου με αριθμό 6873/1996 Συμβολαιογράφου Κρωπίας Ανδρομάχης Μαντζαράκη Γκίκα
8. Αγοραπωλησία ακινήτων με αριθμό 4369/1998 Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Γεωργίου Αναστασάκη
9. Πώληση αγροτικού ακινήτου με αριθμό 7568/1998 Συμβολαιογράφου Κρωπίας Ανδρομάχης Μαντζαράκη Γκίκα
10. Πώληση αγροτικού ακινήτου με αριθμό 7569/1998 Συμβολαιογράφου Κρωπίας Ανδρομάχης Μαντζαράκη Γκίκα
11. Αγοραπωλησία αγροτικού ακινήτου με αριθμό 1941/2003 Συμβολαιογράφου Κρωπίας Κωνσταντίνου Δημητρίου Βλαχάκη
12. Αγοραπωλησία αγροτικού ακινήτου με αριθμό 3763/2006 Συμβολαιογράφου Κρωπίας Κωνσταντίνου Δημητρίου Βλαχάκη.

Τα γεωτεμάχια, ιδιοκτησίας της ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΑΤΕ, αντιστοιχούν σε τμήματα 5 ΚΑΕΚ των κτηματογραφικών διαγραμμάτων του κτηματολογικού γραφείου Σπάτων:

- 1) ΚΑΕΚ 051335005504 έκτασης 29.784,37 τ.μ.
- 2) ΚΑΕΚ 051335005003 έκτασης 4026,20 τ.μ.
- 3) ΚΑΕΚ 051335005004 έκτασης 875,48 τ.μ.
- 4) ΚΑΕΚ 051335005503 έκτασης 100,76 τ.μ.
- 5) ΚΑΕΚ 051335005505 έκτασης 3.200,25τ.μ.,

Μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου – ΕΠΣ
Κτήματος Νάσιουτζικ στη θέση «Γυαλός» της Δ.Ε. Σπάτων – Λούτσας



Πηγή: <https://maps.gov.gr/>, Ιδία Επεξεργασία

Όροι δόμησης

Το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Σπάτων Αττικής, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος, της

Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής. Επιπλέον βρίσκεται σε περιοχή εκτός Γ.Π.Σ. αλλά εμπίπτει στη Ζ.Ο.Ε. Μεσογείων και συγκεκριμένα στη Ζώνη Γ1 «Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης Παραδοσιακών και Βιολογικών Καλλιεργειών».

Στη Ζώνη Γ1 επιτρέπονται:

- 1) Εγκαταστάσεις οινοποιείων που μπορούν να περιλαμβάνουν και τη χρήση κατοικίας σε συνδυασμό με την υποχρεωτική αμπελοκαλλιέργεια ύστερα από βεβαίωση του Υπ. Γεωργίας ότι η καλλιέργεια καλύπτει τις απαιτούμενες προϋποθέσεις.
- 2) α. Η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια των κτηρίων ορίζεται σε 270 τ. μ. με μέγιστη επιφάνεια της κατοικίας 200 τ. μ.
β. Η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια ορόφων των κτηρίων που ανεγείρονται στα κατά παρέκκλιση άρτια γήπεδα ορίζεται σε 200 τμ.
- 3) Για το μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων των κτηρίων και το μέγιστο ύψος αυτών εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85), όπως ισχύει.
- 4) Δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 24 (περί ιδιωτικής πολεοδόμησης) του Ν.2508/97 (ΦΕΚ-124/Α/97).

Επιπλέον ορίζονται:

- i. Κατά κανόνα αρτιότητα $E=20.000$ τ.μ. (ΦΕΚ 199/Δ/2003, παρ. 1, άρθ. 3),
- ii. Κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα υφιστάμενα προ της 07.07.1983 (ημερομηνία δημοσίευσης του Π.Δ. της 22.06.1983 (ΦΕΚ 284/Δ) ίση ή μεγαλύτερη των $E=4.000$ τ.μ.,
- iii. Ελάχιστο πρόσωπο γηπέδων επί διεθνών-εθνικών και επαρχιακών οδών ίσο με 45 μ. και ελάχιστο βάθος ίσο με 50 μ.
- iv. Απόσταση από οριογραμμή ρέματος 20 μ. τουλάχιστον εκτός αν έχει οριστεί ευρύτερη ζώνη προστασίας.
- v. Απόσταση από το όριο δασικής έκτασης 10 μ. τουλάχιστον.

Το Ακίνητο χαρακτηρίζεται ως μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, αλλά στο πλαίσιο της επιδιωκόμενης ρύθμισης μέσω της θεσμοθέτησης ΕΠΣ, εξασφαλίζεται η οικοδομησιμότητά του, για συγκεκριμένες χρήσεις και με όρους-περιορισμούς δόμησης ήπιας ανάπτυξης.

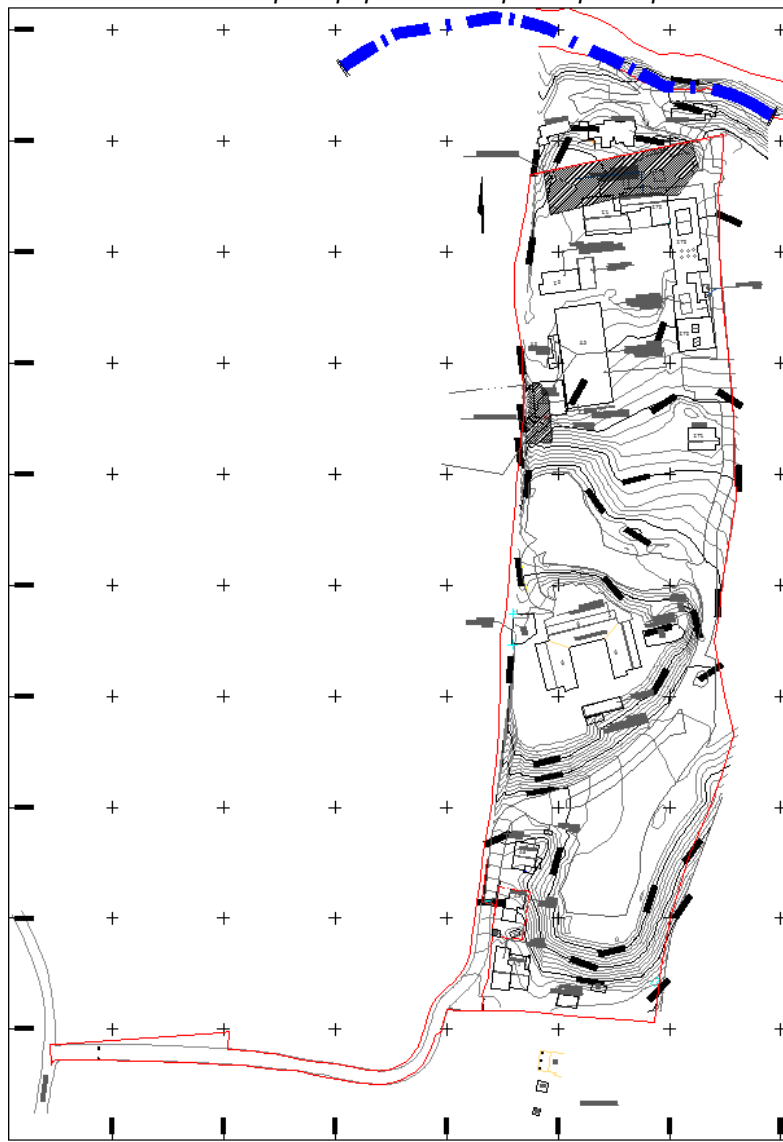
Δεσμεύσεις

Ρέματα

Χαρακτηριστικό της περιοχής του οικοπέδου, όπως διευκρινίζεται στη συνυποβαλλόμενη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας – ΜΓΚ που εκπονήθηκε από την εταιρεία ΓΕΩΜΕΛΕΤΗ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ είναι ότι αποτελεί έναν ξεχωριστό λόφο μέσα σε μία πεδινή έκταση, ο οποίος δημιουργήθηκε αρχικά από φυσικά αίτια και μεταγενέστερα

διαμορφώθηκε περαιτέρω με την τοποθέτηση τεχνητών επιχωματώσεων. Βόρεια του εν λόγω λόφου, και της περιοχής μελέτης, **διέρχεται το “Μεγάλο Ρέμα” το οποίο εκβάλλει στην Ραφήνα**. Παρόλο που το **ρέμα βρίσκεται εκτός της ιδιοκτησίας του Κτήματος**, η περιοχή διέπεται από το υδρογραφικό του δίκτυο το οποίο έχει πηγές στα βουνά της Πεντέλης και του Υμηττού και εκβάλλει στον νότιο Ευβοϊκό στην πόλη της Ραφήνας. Το δίκτυο αυτό απαρτίζεται από κλάδους τάξης 1 έως 4, ενώ το εν λόγω κεντρικό �έμα που είναι 4ης τάξης.

Εικόνα 7: Μεγάλο �έμα και υπό μελέτη ακίνητο



Πηγή: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΕΩΜΕΛΕΤΗ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ

Σύμφωνα με το Εγκεκριμένο Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων του ΥΠΕΝ (ΦΕΚ 2693/Β/6.07.2018), ο κίνδυνος πλημμύρας του Μεγάλου Ρέματος με περίοδο αναφοράς τα 50, 100 και 1000 έτη είναι υψηλός.

Η επικύρωση του καθορισμού των οριογραμμών του ρέματος έχει πραγματοποιηθεί με την υπ. αριθμ. Δ19/οικ.1822/Φ. Ραφήνα 14/ 06.06.2019 Υ.Α. (Β' 328), κατόπιν σχετικής υποβολής Μελέτης Οριοθέτησης Ρέματος Ραφήνας και Συμβαλλόντων Ρεμάτων που εκπονήθηκε στα πλαίσια της μελέτης με τίτλο «Μελέτη Διευθέτησης – Οριοθέτησης Ρέματος (Κωδικός αριθμός έργου: 2014ΣΕ57200002 της ΣΑΕ 572 - π.κ. 2076700, 2000ΣΜ07600000). Σημειώνεται ότι, οι οριογραμμές πλημμύρας του Μεγάλου ρέματος βρίσκονται σε απόσταση τέτοια που με βάση τον Ν. 4258/2014 δεν επηρεάζονται με κανέναν τρόπο οι πολεοδομικές προτάσεις του ΕΠΣ, όπως φαίνεται και στα συνυποβαλλόμενα σχέδια.

Δασικά

Όπως προκύπτει από την ανάρτηση των δασικών χαρτών, εντός της ιδιοκτησίας περιλαμβάνονται τμήματα δασικών εκτάσεων, συνολικού εμβαδού 1.559,43 τ.μ., σε επαφή με προϋφιστάμενα της ανάρτησης κτίρια (βλ. Εικόνα κάτωθι).:

Χάρτης 8: Αποτύπωση Δασικών Εκτάσεων εντός ακινήτου



Αρχαιολογικά – Πολιτιστικά

Πλησίον της περιοχής επέμβασης δεν εντοπίζονται στοιχεία πολιτιστικού περιεχομένου που να διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας, και να δημιουργούν δεσμεύσεις σχετικού τύπου για το ακίνητο όπως παραδοσιακοί οικισμοί, αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία ή ιστορικοί τόποι.

Παρόλα αυτά, αξίζει να αναφερθεί η ύπαρξη ορισμένων λειτουργιών πολιτιστικής φύσεως που υπάρχουν στην ευρύτερη περιοχή και δύναται να συνδεθούν λειτουργικά με το Κτήμα, μέσω της ανάπτυξης δραστηριοτήτων «θεματικού χαρακτήρα», σχετικών με τον άμπελο και τον οίνο. Η πληθώρα των αμπελιών αλλά και των οινοποιείων συνδυαστικά με τα πολλαπλά κτήματα εκδηλώσεων (Κτήμα Νάσιουτζικ) στην περιοχή θα μπορούσαν να

τροφοδοτήσουν διάφορες μορφές εναλλακτικού τουρισμού (γαστρονομικός, αγροτουρισμός, πολιτιστικός τουρισμός), προωθώντας την τοπική παράδοση, ενισχύοντας της ταυτότητα και την αναγνωρισιμότητα του τόπου αλλά και συμβάλλοντας σημαντικά στην αναπτυξιακή του πορεία.

A4.3 Δομημένο περιβάλλον

Εντός της έκτασης του ακινήτου υφίσταται κτηριακή υποδομή 3.426,33 τ.μ. κύριων χώρων και 2.766,10 τ.μ. βοηθητικών χώρων, που στεγάζουν εγκαταστάσεις φιλοξενίας, κοινωνικών εκδηλώσεων, συνεδρίων και την ιδιωτική συλλογή λαογραφικών εκθεμάτων, όπως συνοπτικά δίδεται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 16: Υφιστάμενα κτίρια στο Κτήμα Νάσιουτζικ

Α/Α (*)	ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	
		ΕΝΤΟΣ Σ.Δ.	ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.
A1	ΙΣΟΓΕΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΜΕ ΣΟΦΙΤΑ ΚΑΙ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ	251,85	
A2	ΙΣΟΓΕΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΜΕ ΣΟΦΙΤΑ	131,56	
A3	ΙΣΟΓΕΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΜΕ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟ ΧΩΡΟ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	116,69	
B	ΧΩΡΟΣ ΠΕΡΙΣΤΥΛΙΟΥ ΜΟΥΣΕΙΑΚΩΝ ΕΚΘΕΜΑΤΩΝ	817,53	
Γ1,Γ2,Γ3	ΗΜΥΠΟΓΕΙΑ ΜΑΓΕΙΡΕΙΑ –ΥΠΟΓΕΙΟ- ΚΙΟΣΚΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	131,64	126,56
Δ1	ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΗΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΜΕ ΗΜΙΥΠΟΓΕΙΟ	374,62	
Δ2	ΧΩΡΟ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΚΑΙ ΙΣΟΓΕΙΑ “ΤΕΝΤΑ· ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ”	60,90	917,79
Ε1	ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΗΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ - ΧΩΡΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ	643,88	357,05
ΣΤ1	ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΤΗΡΙΟ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ (ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1983)	72,62	
ΣΤ2	ΚΤΗΡΙΟ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	825,04	1364,70
	ΣΥΝΟΛΟ	3.426,33	2.766,10

(*) η αρίθμηση φαίνεται στο τοπογραφικό Ν. Πέππα/Μάιος 2023.

Σημειώνεται, ότι στο τοπογραφικό Ν. Πέππα στο συνολικό άθροισμα (6.192,43 τ.μ.) συνυπολογίζονται και οι βοηθητικοί χώροι που δεν προσμετρώνται στη δόμηση.

Τα περισσότερα από τα κτήρια αυτά ανεγέρθηκαν χωρίς οικοδομική άδεια. Ωστόσο, έχουν ήδη υποβληθεί από τον σημερινό ιδιοκτήτη «Φίλιππος Α.Τ.Ε.» πέντε (5) δηλώσεις τακτοποίησης που υπήχθησαν στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και μεταφέρθηκαν στην συνέχεια στον Ν.4495/2017 και βρίσκονται στη φάση της οριστικής υπαγωγής, έχει δε καταβληθεί μέρος των καταλογισθέντων προστίμων (30 %).

Από στατικής πλευράς, η κατάσταση των κτηρίων είναι μέτρια. Ωστόσο, μπορεί με την κατάλληλη ανακαίνιση τους να υποδεχθούν τις χρήσεις που θα καθορίσει το Ε.Π.Σ. Παράλληλα θα πραγματοποιηθεί μελέτη Στατικής Επάρκειας των Κτιρίων σε επόμενη φάση.

Το εσωτερικό οδικό δίκτυο και οι χώροι στάθμευσης είναι πλακόστρωτοι. Ο περιβάλλον χώρος μεταξύ των κτηρίων καλύπτεται σε μεγάλο ποσοστό από χλοοτάπητα και συστάδες υψηλού πρασίνου. Περιμετρικά τα πρανή καλύπτονται επίσης από υψηλό πράσινο που δεν επιτρέπει τη θέαση των εντός του Κτήματος κτηρίων από την περιβάλλουσα περιοχή. Η εν γένει χωρική παρουσία του κτήματος είναι διακριτά διαφορετική από την περιβάλλουσα γεωργική έκταση. Η πρόσβαση στο Κτήμα Νάσιουτζικ γίνεται από την Αττική Οδό (Κόμβος 17, Κάντζα, προς Σπάτα) είτε από την επαρχιακή οδό Σπάτων.

Η κύρια πρόσβαση στο Ακίνητο επιτυγχάνεται νοτιοανατολικά, μέσω υφιστάμενης οδού με ΚΑΕΚ 05133ΕΚ01804, η οποία διερχόμενη από παρόδιες ιδιοκτησίες ενώνεται ανατολικά με την κοινόχρηστη οδό του Επιχειρηματικού Πάρκου Γιαλού- Άγιος Δημήτριος – Πύργος στο Δ. Σπάτων του Ν. Αττικής, του οποίου η πολεοδομική μελέτη εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. ΠΕΧΩ οικ. 1516/Φεντ. Επεκτ/05 Απόφ. Γεν. Γραμματέα (319Δ'). Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της εν λόγω οδού θα βελτιωθούν κατάλληλα (ελάχιστο πλάτος 5,5μ. κ.ά. ώστε να διασφαλίζεται η λειτουργικότητα και η ασφάλεια για τεχνικούς λόγους και για λόγους ασφάλειας της κυκλοφορίας (κατά τις Οδηγίες Μελετών Οδικών Έργων/ ΟΜΟΕ).

Η εν λόγω οδός δύναται να προσδιορισθεί ως κοινόχρηστη στο πλαίσιο του εκπονούμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου – ΕΠΣ σύμφωνα με το άρθρο 234 του Ν. 5037/2023, καθώς μέσω αυτής επιτυγχάνεται η οργανική ενσωμάτωση της περιοχής επέμβασης στη ζώνη άμεσης επιρροής ή και στην ευρύτερη περιοχή και ειδικότερα η κυκλοφοριακή σύνδεση με το υφιστάμενο κοινόχρηστο οδικό δίκτυο.

Επιπροσθέτως, δευτερεύουσα πρόσβαση στο Ακίνητο επιτυγχάνεται δυτικά μέσω αναγνωρισμένης δημοτικής οδού (Οδός Παπαγγελάκη, πάροδος).

Ωστόσο, ενόψει της λειτουργικής διασύνδεσης μεταξύ των δύο προσβάσεων, αλλά και της εξασφάλισης ενιαίας κυκλοφορίας τόσο μεταξύ τους, όσο και με το λοιπό εξωτερικό οδικό δίκτυο, παραχωρούνται από την ιδιοκτησία τμήματα των οποίων προβλέπεται η βελτίωσή τους μέσω τεχνικών έργων οδοποιίας ως συνοδών έργων. Συγκεκριμένα, πρόκειται για τμήμα έκτασης 1.498,47 τ.μ. δυτικά του Ακινήτου, που ήδη βρίσκεται σε κοινή χρήση από 30 ετίας, καθώς και για τμήμα έκτασης 470,27 τ.μ., νότια του ακινήτου που συνδέεται τόσο με την κύρια όσο και τη δευτερεύουσα πρόσβαση του ακινήτου (βλ. κάτωθι χάρτη).

Χάρτης 9: Απεικόνιση Προσβάσεων στο Ακίνητο



Το κτήμα Νάσιουτζικ είναι συνδεδεμένο με το Δίκτυο του ΔΕΔΔΗΕ, χαμηλής τάσης, και επιπλέον διαθέτει δική του γεννήτρια (Η/Ζ) πλησίον του κτηρίου «Μετέωρα». Επίσης συνδέεται με το Δίκτυο τηλεφωνίας, ενώ δεν συνδέεται με το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ και καλύπτει τις ανάγκες υδροδότησης με δύο γεωτρήσεις νερού (η μία εκτός ιδιοκτησίας προς το ρέμα). Οι 2 γεωτρήσεις δεν είναι εγγεγραμμένες στο ΕΜΣΥ.

Σήμερα, οι κτηριακές εγκαταστάσεις για κοινωνικές εκδηλώσεις (π.χ. δεξιώσεις γάμων) έχουν παύσει να λειτουργούν ήδη από το 2018, η μουσειακή υποδομή δεν είναι προσίτη στο ευρύ κοινό και δεν δύνανται να καλυφθούν οι στοιχειώδεις ανάγκες συντήρησης της κτηριακής υποδομής και του πρασίνου στο σύνολο του Ακινήτου.

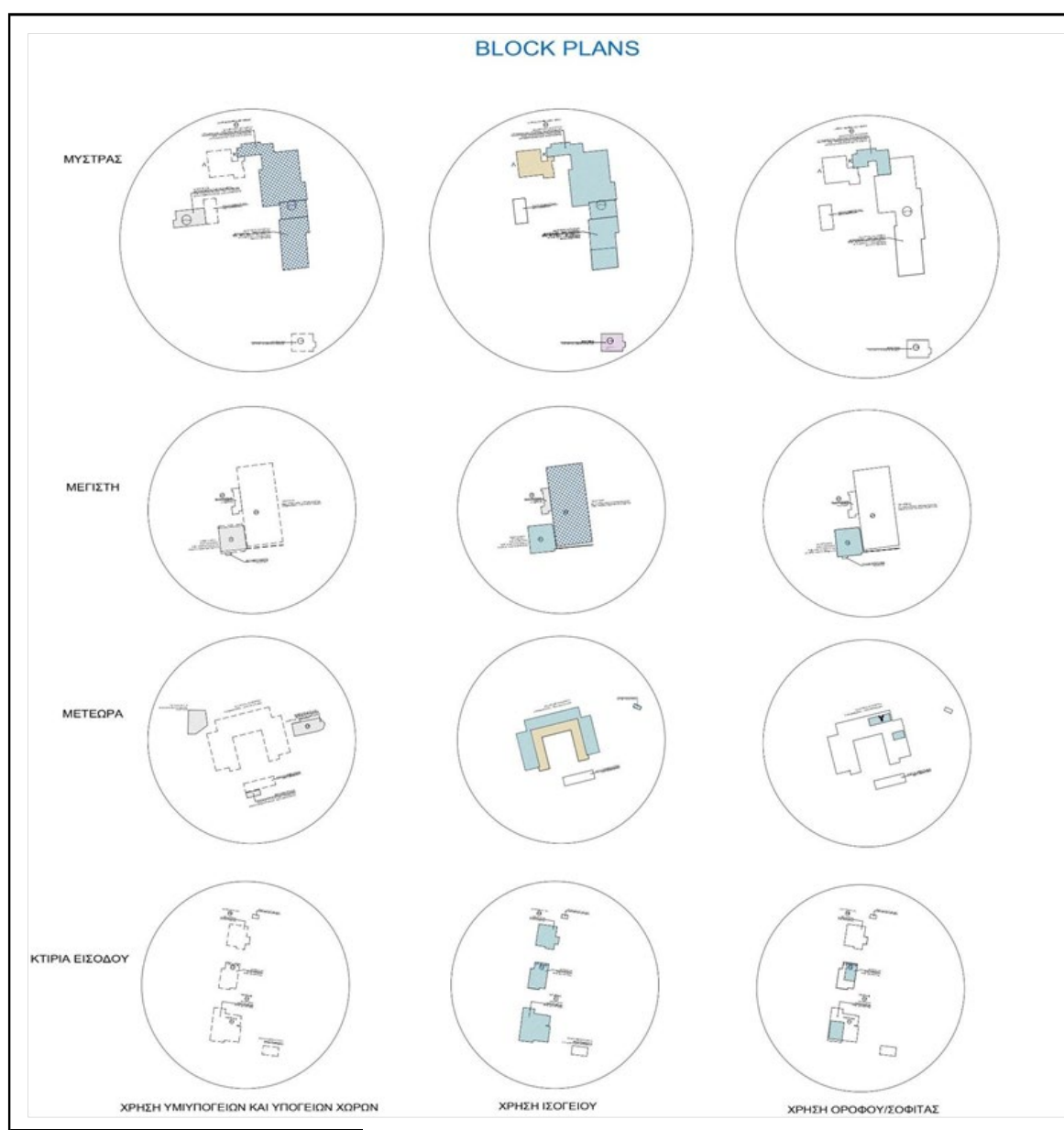
Η συμμετοχή του Μουσείου Μπενάκη ως φορέας υλοποίησης στο εγχείρημα ανάπτυξης του Κτήματος Νάσιουτζικ προσθέτει ειδικό βάρος και εγγύηση στην βιώσιμη και ισόρροπη ανάπτυξη του ακινήτου και στην ανάδειξη του σε ισχυρό πόλο πολιτιστικού και τουριστικού ενδιαφέροντος στην περιοχή των Μεσογείων και του αεροδρομίου Σπάτων.

Το Κτήμα αποτυπώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Ν. Πέππα, χρονολογίας Μαΐου 2023, το οποίο επισυνάπτεται.

Στην ενότητα αυτή παρουσιάζονται επίσης αναλυτικά οι υφιστάμενες χρήσεις ανά κτήριο, ομαδοποιημένες στις τέσσερις ενότητες κτηριακών εγκαταστάσεων εντός της ιδιοκτησίας του κτήματος Νάσιουτζικ (α. Κτήρια Εισόδου, β. Μετέωρα, γ. Μεγίστη, δ. Μυστρά⁴). (βλ. σχετικό Σχέδιο 1 παρακάτω)

Με βάση τα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου (θέση-προσβασιμότητα, χρήση, παλαιότητα, κατάσταση, περιβάλλον χώρος) αποτιμώνται οι δυνατότητες αξιοποίησης και διατυπώνονται προτάσεις νέων χρήσεων, στη προοπτική εφαρμογής του πολεοδομικού εργαλείου ΕΠΣ με ειδικές χρήσεις (ΠΔ. 59/Α/29-06-2018, άρθρο 5: (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις).

Χάρτης 10: Ενότητες Κτιριακών Εγκαταστάσεων



⁴ Στην ενότητα «Μυστράς» αναφέρονται τα κτήρια με την ονομασία «Μυστράς»-«Μονεμβασιά»-«Μαρμαράς», βλ. «Έκθεση Εκτίμησης Περιουσιακού Στοιχείου Κτήμα Νάσιουτζικ Σπάτα», Νοέμβριος 2018, FVAT Advisory A.E.

A. «ΚΤΙΡΙΑ ΕΙΣΟΔΟΥ»

A. Θέση Κτηρίων – Προσβασιμότητα

- Αποτελούνται από συνολικά 3 κτήρια (A1, A2, A3) στο νότιο τμήμα (είσοδος) της έκτασης που καταλαμβάνει το Κτήμα Νάσιουτζικ.
- Εξυπηρετούνται από ιδιωτική (εσωτερική) οδοποιία.

B. Χαρακτηριστικά Κτιρίων

- Κτίριο A1 (ισόγειο με σοφίτα)

κύρια χρήση κατοικία (περιλαμβάνει σαλόνι, κουζίνα, 3 υπνοδωμάτια με λουτρό), βοηθητικές προς αυτή χρήσεις: σοφίτα, κολυμβητική δεξαμενή.

- Κτίριο A2 (ισόγειο με σοφίτα)

κύρια χρήση κατοικία , σαλόνι, κουζίνα, Υ/Δ, λουτρό

- Κτίριο A3 (ισόγειο)

κύρια χρήση κατοικία (περιλαμβάνει σαλόνι, κουζίνα, υπνοδωμάτιο με wc και βεστιάριο, υπνοδωμάτια με λουτρό), βοηθητική προς αυτή χρήση: αντλιοστάσιο.

Τοπογραφικά χαρακτηριστικά: τα κτίρια βρίσκονται σε έδαφος χαμηλότερης κλίσης συγκριτικά με τα υπόλοιπα κτίσματα του κτήματος.

Παλαιότητα: Αρχικά κατασκευασμένα το 2000 περίπου , με προσθήκες μετά το 2004

Κατάσταση: μέτρια, υγρασίες

Υλικά: οπλισμένο σκυρόδεμα, τοιχοποιία με επένδυση πέτρας

Γ. Περιβάλλον Χώρος

Τα κτίρια περιβάλλονται νοτιοδυτικά από συστάδες υψηλού πρασίνου.

Δ. Δυνατότητες – Προτάσεις

Αξιοποίηση κτιρίων A1 και A3 ως τουριστικά καταλύματα (πχ αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα: τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις

(ΠΔ. 59/Α/29-06-2018, άρθρο 5: (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις).

B. «ΜΕΤΕΩΡΑ»

(ι) Θέση Ακινήτων – Προσβασιμότητα

- Αποτελούνται από τα κτίρια B1 (2 τμήματα), B2, B3 και Γ στο κεντρικό τμήμα της έκτασης που καταλαμβάνει το Κτήμα Νάσιουτζικ (μεταξύ των «Κτηρίων Εισόδου» και της

«Μεγίστης»).

- Εξυπηρετούνται από εσωτερική πλακόστρωτη οδοποιία.
- Στο βόρειο τμήμα των Μετεώρων υπάρχει (υπαίθριος) χώρος στάθμευσης.

(ιι) Χαρακτηριστικά Ακινήτου

- Μετέωρα (Β1 και Γ) και βοηθητικοί χώροι Β2, Β3
- Κτίριο σε σχήμα Π.
- 3 επίπεδα: ισόγεια, ημιυπόγεια και υπόγεια
- ανατολικά, νότια και βορειοδυτικά περιβάλλεται από βοηθητικούς χώρους (υπόγειο Β: αποθηκευτικός χώρος, ημιυπόγειος βοηθητικός χώρος μαγειρείων, πρόχειρο στέγαστρο, κολυμβητική δεξαμενή και βοηθητικούς χώρους εγκαταστάσεων κολυμβητικής δεξαμενής).
- Χρήση: πρόκειται για κτίρια κύριας επαγγελματικής χρήσης (χώροι έκθεσης μουσειακών αντικειμένων, χώροι συγκέντρωσης, περιστύλιο, μαγειρείο) και βοηθητικών προς αυτή χρήσεων (αποθηκευτικός χώρος, λουτρό (4), υπνοδωμάτια με λουτρό, σοφίτες, κολυμβητική δεξαμενή).
- Τοπογραφικά χαρακτηριστικά: τα κτίρια βρίσκονται στο υψηλότερο σημείο της έκτασης 168,82 μ. (το οποίο πιθανώς έχει προκύψει από επιχωματώσεις ή/και από εναπόθεση προϊόντων εκσκαφών και φερτών υλικών).
- Παλαιότητα: Το κτίριο κατασκευάστηκε το 2007, ωστόσο δεν έχει βρεθεί στατική μελέτη
- Κατάσταση: Καλή κατάσταση, τα μεγαλύτερα προβλήματα οφείλονται στην υγρασία. Το κτήριο είναι κατασκευασμένο με φέροντα οργανισμό από άοπλη τοιχοποιία και φέρει ξύλινη στέγη με επικάλυψη κεραμιδιών. Χαρακτηριστικό του είναι το μεγάλο εσωτερικό ύψος (άνω των 5 μ) και η εμφανής οροφή. Η κατασκευή του κτηρίου κρίνεται μακροσκοπικά, από δομικής άποψης, στατικά επαρκής. Οι όψεις του κτηρίου καθώς και τα εμφανή δομικά στοιχεία (πέτρα, ξύλο και πήλινα διακοσμητικά τούβλα) δείχνουν σε πολύ καλή κατάσταση. Τα εκθέματα που βρίσκονται στον χώρο είναι αντικείμενα από την προσωπική συλλογή του Γ. Νάσιουτζικ και αποτελούνται από Βυζαντινές εικόνες, χειρόγραφα του 17^{ου} μ.Χ, χρυσοκέντητα ενδύματα και χριστιανικά έργα τέχνης. Στο κτήριο αυτό υπάρχει και εσωτερικός χώρος τελετών – Ιερό Βήμα (τμήμα από τέμπλο εκκλησίας).
- Υλικά κατασκευής: Πέτρινη επένδυση τοίχων, ξύλινη σκεπή, περιστύλιο με τζαμαρία.

(ιιι) Περιβάλλον Χώρος

- Υπαίθριος πλακόστρωτος χώρος στο βόρειο τμήμα των Μετεώρων (από την πλευρά της εισόδου).
- Τα κτίρια Β1 και Γ περικλείουν υπαίθριο χώρο με χλοοτάπητα όπου βρίσκεται η κολυμβητική δεξαμενή.

- Τα κτίρια περιβάλλονται από συστάδες υψηλού πρασίνου

(iv) Δυνατότητες – Προτάσεις

Αξιοποίηση κτιρίου Μετεώρων ως «πολυώρου» τουριστικών δραστηριοτήτων με σειρά άλλων χρήσεων κατά το ΠΔ. 59/Α/29-06-2018, άρθρο 5: (6) πολιτιστικές εγκαταστάσεις και (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

Γ. «ΜΕΓΙΣΤΗ»

(ι) Θέση Ακινήτων – Προσβασιμότητα

- Αποτελούνται από τα κτίρια Δ1, Δ2 και Δ3 στο βόρειο τμήμα της έκτασης που καταλαμβάνει το Κτήμα Νάσιουτζικ, βόρεια των Μετεώρων και σε γειτνίαση με το κτίριο «Μυστράς» και τους βοηθητικούς χώρους.
- Δεν εξυπηρετούνται από εσωτερική οδοποιία.

(ii) Χαρακτηριστικά Ακινήτου

- Κτίριο «Μεγίστη»: ισόγεια λυόμενη κατασκευή με μεταλλικό σκελετό και κάλυψη από τεντόπανα ενισχυμένης αντοχής. Στο χώρο αυτό εφάπτονται δύο κτίσματα (χώροι WC) και κατοικίες εργατών με ημιυπόγειο χώρο μαγειρείων και σοφίτες.

Κτίρια κατοικιών: υπερυψωμένο ισόγειο με (3) σαλόνι, κουζίνα, λουτρό και σοφίτα

- Τοπογραφικά χαρακτηριστικά: τα κτίρια βρίσκονται σε κεκλιμένο έδαφος, σε σημαντική υψομετρική διαφορά από το κτίριο Μετεώρων που βρίσκεται νοτιότερα.
- Χρήση: χώρος πολιτιστικών εκδηλώσεων (συμπεριλαμβανομένου χώρου υγιεινής) και κατοικία.
- Παλαιότητα: Κατασκευάστηκε μετά το 2005
- Κατάσταση: Μετά την πυρκαγιά το 2014, τα κτήρια Δ1, Δ2 και Δ3 δεν βρίσκονται σε καλή κατάσταση, έχει καταρρεύσει η μισή στέγη και συνολικά έχουν υποβαθμιστεί κτήρια και αντικείμενα που βρίσκονται εντός αυτών (έπιπλα κ.λπ.).
- Υλικά κατασκευής: οπλισμένο σκυρόδεμα, ξύλινη στέγη, κεραμοσκεπής.

(iii) Περιβάλλον Χώρος

- Υπαίθριος χώρος με χλοοτάπητα και συστάδες υψηλού πρασίνου.

Δ. Δυνατότητες – Προτάσεις

- Αξιοποίηση κτιρίου Μετεώρων ως «πολυώρο» τουριστικών δραστηριοτήτων.
- Συνδυασμός ειδικών χρήσεων (ΠΔ. 59/Α/29-06-2018, άρθρο 5)

- (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- Και τουριστικές υποδομές: (9) χώροι συνάθροισης κοινού/συνεδριακά, (12) εστίαση, (14) αναψυχή

Δ. «ΜΥΣΤΡΑΣ»

(ι) Θέση Ακινήτων – Προσβασιμότητα

- Αποτελούνται από τα κτίρια Ε1, και ΣΤ (ΣΤ1α, ΣΤ1β, και ΣΤ1γ) στο βόρειο τμήμα της έκτασης που καταλαμβάνει το Κτήμα Νάσιουτζικ.
- Εξυπηρετούνται από εσωτερική πλακόστρωτη οδοποιία.

(ιι) Χαρακτηριστικά Ακινήτου

- Πρόκειται για 3 κτίσματα σε άμεση γειτνίαση (που εφάπτονται) και ένα παρακείμενο κτίσμα (εκκλησία) νοτιοανατολικά της Μεγίστης.
- Χρήση: πρόκειται για κτίρια κύριας επαγγελματικής χρήσης (γραφεία, χώροι έκθεσης, χώροι συγκέντρωσης και φιλοξενίας) και βοηθητικών προς αυτή χρήσεων (μαγειρείο, αποθηκευτικός χώρος, χώροι εγκαταστάσεων κολυμβητικής δεξαμενής) και θρησκευτικός χώρος(εκκλησία).
- Κτίριο Ε1:
 - Είναι ο κύριος χώρος εκδηλώσεων (υπαίθριος και εσωτερικός) και διοίκησης.
 - Ε1: υπόγειο με wc και χώρο εστίασης - ισόγειο με χώρους φιλοξενίας, χώρους εστίασης, κουζίνα, αποθηκευτικούς χώρους, χώρο εκθέσεων – όροφος με γραφεία, λουτρό και βεστιάριο.
 - ΣΤ1α: υπόγειο με αποθηκευτικούς χώρους και εγκαταστάσεις κολυμβητικής δεξαμενής
 - ΣΤ1β: υπόγειο με χώρους εστίασης, αποθηκευτικούς χώρους και wc - ισόγειο με χώρο εκθέσεων, χώρο μαγειρειών, γραφεία, αποθηκευτικούς χώρους.
 - ΣΤ1γ: θρησκευτικός χώρος
- Τοπογραφικά χαρακτηριστικά: τα κτίρια βρίσκονται σε κεκλιμένο έδαφος, σε χαμηλότερο επίπεδο από τη Μεγίστη και τα Μετέωρα.
- Παλαιότητα: το κτίριο Ε1, Ε2, ΣΤ2 είναι τα παλαιότερα κτίσματα του κτήματος Νάσιουτζικ (1982), τα υπόλοιπα κτίρια (ΣΤ κουζίνα αυτής της ομάδας είναι νεότερα (1989-1993).
- Κατάσταση: Καλή κατάσταση, τα προβλήματα οφείλονται κυρίως σε υγρασία. Το κτήριο είναι κατασκευασμένο με φέροντα οργανισμό από άοπλη τοιχοποιία και φέρει ξύλινη στέγη με επικάλυψη κεραμιδιών. Τα δάπεδα είναι επιστρωμένα με παραδοσιακά πλακάκια τύπου Cotto και στον όροφο είναι ξύλινα. Η κατασκευή του κτιρίου κρίνεται

μακροσκοπικά, από δομικής άποψης, ως στατικά επαρκής. Οι όψεις του κτηρίου καθώς και τα εμφανή δομικά στοιχεία (πέτρα, ξύλο, πήλινα διακοσμητικά τούβλα και μάρμαρα) δείχνουν σε καλή κατάσταση. Τα εκθέματα που βρίσκονται στον χώρο είναι αντικείμενα από την προσωπική συλλογή του Γ. Νάσιουτζικ και επιπλέον των χριστιανών και βυζαντινών εκθεμάτων, στη συλλογή περιλαμβάνονται και αντικείμενα από άλλους πολιτισμούς και χώρες όπως μεταξοκέντητα σουζάνια, ανατολίτικα κιλίμια, κεραμικά τσανα καλέ, σαμοβάρια από τη Ρωσία και την Μέση Ανατολή και εκθέματα παραδοσιακής Βαλκανικής Τέχνης.

- Υλικά κατασκευής: από μαρτυρίες εργατών, την εποχή που το κτήμα ήταν σε λειτουργία, για την κατασκευή των κτιρίων χρησιμοποιήθηκαν και έχουν ενσωματωθεί υλικά από άλλες κατασκευές: Σανίδες από πατώματα του Αγίου Όρους, υλικά κατεδαφίσεων από αγροτόσπιτα της περιοχής, από αρχοντικά της Καστοριάς, από κατεδαφισμένα εργοστάσια καπνού στην Καβάλα, δίνοντας έτσι ιστορικότητα και πρότυπα Μεσογήτηκης αγροτικής παραδοσιακής λαϊκής αρχιτεκτονικής, με πολύ εντυπωσιακά αποτελέσματα.

(ιι) Περιβάλλον Χώρος

- Υπαίθριος πλακόστρωτος χώρος στη βόρεια πλευρά του κτιρίου Ε1.
- Μεταξύ των κτιρίων Μεγίστης και Μυστρά υπάρχει υπαίθριος χώρος σε κλίση με χλοοτάπητα, ενώ στο χαμηλό επίπεδο βρίσκεται κολυμβητική δεξαμενή.
- Τα κτίρια περιβάλλονται από συστάδες υψηλού πρασίνου και τμήμα τους εφάπτεται (βόρεια) με δασική έκταση, ενώ βρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 20 μ. από ρέμα.

(iv) Δυνατότητες – Προτάσεις

- Αξιοποίηση ως «πολυχώρο» τουριστικών δραστηριοτήτων.
- Συνδυασμός ειδικών χρήσεων (ΠΔ. 59/Α/29-06-2018, άρθρο 5)
 - (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
 - Τουριστικές υποδομές: (9) χώροι συνάθροισης κοινού/συνεδριακά (πχ corporate meetings), (12) εστίαση (Boutique Restaurant , γευσιγνωσία οίνου), (14) αναψυχή
 - (6) πολιτιστικές εγκαταστάσεις (Μουσείο οίνου/αμπέλου, εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
 - (5) Θρησκευτικοί Χώροι
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία

Σημειώνεται πως θα εκπονηθεί μελέτη στατικής Επάρκειας για τα υφιστάμενα κτίρια σε επόμενη φάση.

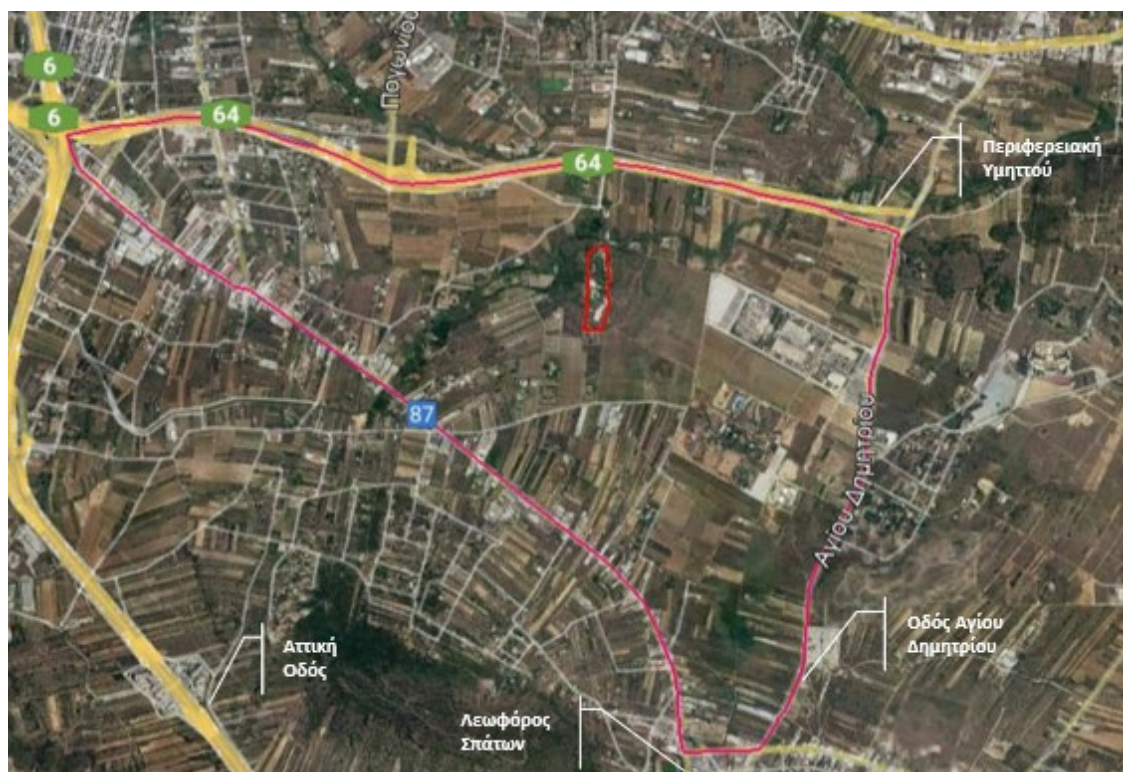
Α4.4 Δίκτυα Υποδομών

Α4.4.1 Η πρόσβαση στο κτήμα Νάσιουτζικ, σε συνδυασμό με Οδικό Δίκτυο Ζώνης Άμεσης Επιρροής

Η ΖΑΕ του ακινήτου μπορεί να χαρακτηριστεί ως κόμβος μεταφορών, δεδομένης της συγκέντρωσης υπερτοπικών οδικών αξόνων που εξυπηρετούν ολόκληρη την Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, όπως η Αττική οδός, η επαρχιακή οδός Σπάτων, η Περιφερειακή Υμηττού-Ραφήνα, η Λεωφόρος Σταυρού-Σπάτων, η οδός Αγίου Δημητρίου που συνδέει τα Σπάτα με το Πικέρμι. Συνεπώς, το Ακίνητο βρίσκεται σε εγγύτητα με τις βασικότερες οδικές αρτηρίες της Δημοτικής Ενότητας, από δύο εκ των οποίων πραγματοποιείται και η πρόσβαση σε αυτό. Η πρόσβαση στο Κτήμα Νάσιουτζικ γίνεται από την Αττική Οδό (Κόμβος 17, Κάντζα, προς Σπάτα) είτε από την επαρχιακή οδό Σπάτων και στη συνέχεια μέσω αναγνωρισμένης δημοτικής οδού (Οδός Παπαγγελάκη, πάροδος).

Εικόνα 8: Ζώνη Άμεσης Επιρροής και οδικό





Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Επιπλέον, στο πλαίσιο του παρόντος ΕΠΣ, παραχωρούνται τμήματα έκτασης 470,27 τ.μ. (νότια) και 1.498,47 τ.μ. (δυτικά) για την διαμόρφωση λειτουργικών προσβάσεων στο ακίνητο και τη διασύνδεσή του με κοινόχρηστο οδικό δίκτυο

Α4.4.2 Λοιπά Δίκτυα Υποδομών στην περιοχή επέμβασης (τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα)

Τηλεπικοινωνίες

Σύμφωνα με την ενημερωτική πύλη κατασκευών κεραιών (keraies.eett.gr), στην άμεση περιοχή επέμβασης, εντοπίζονται δύο τοποθετημένες κεραιές τηλεπικοινωνίας με κωδικούς θέσης 1158361 και 1013777.

Ύδρευση

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, το Κτήμα Νάσιουτζικ δεν είναι συνδεδεμένο με το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ, ενώ καλύπτει τις ανάγκες υδροδότησής του μέσω δυο γεωτρήσεων οι οποίες δεν είναι εγγεγραμμένες στο ΕΜΣΥ. Η μία βρίσκεται εντός και η δεύτερη εκτός του Κτήματος.

Αποχέτευση

Στην περιοχή παρέμβασης δεν λειτουργεί αποχετευτικό σύστημα μεταφοράς λυμάτων καθώς το αποχετευτικό δίκτυο δεν έχει ακόμα κατασκευαστεί εξ' ολοκλήρου στον Δήμο Σπάτων Αρτέμιδος. Η διάθεση των λυμάτων γίνεται σε βόθρους και η συλλογή και η μεταφορά τους γίνεται μέσω βυτιοφόρων οχημάτων σε Κέντρα Επεξεργασίας Λυμάτων της Περιφέρειας.

Απορρίμματα

Η συλλογή των παραγόμενων απορριμμάτων που προκύπτουν από τις έως τώρα δραστηριότητες του Κτήματος πραγματοποιείται από την αρμόδια υπηρεσία καθαρισμού του Δήμου σε συνεργασία με την Ελληνική Εταιρεία Αξιοποίησης- Ανακύκλωσης η οποία συλλέγει και οδηγεί προς ανακύκλωση το αξιοποιήσιμο- ανακυκλώσιμο κλάσμα του συνόλου των απορριμμάτων (μπλε κάδοι).

A4.5 Διερεύνηση γεωλογικής καταλληλότητας - Οριοθέτηση υδατορεμάτων

Το παρόν Κεφάλαιο τροφοδοτείται από τη συνυποβαλλόμενη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας που εκπονήθηκε από την εταιρεία ΓΕΩΜΕΛΕΤΗ Α.Ε., η οποία έχει ως σκοπό τον καθορισμό της γεωλογικής καταλληλότητας σε όλη την έκταση του υπό αξιοποίηση Ακινήτου, προκειμένου να διασφαλιστεί από κινδύνους τόσο φυσικής, όσο και ανθρωπογενούς προέλευσης.

Για το σκοπό αυτό, το ακίνητο διαχωρίστηκε σε Ζώνες Γεωλογικής Καταλληλότητας για Δόμηση. Σημειώνεται πως η εν λόγω καταλληλότητα αφορά τις συνήθεις οικοδομές. Για ειδικές κατασκευές και τεχνικά έργα θα πρέπει να εξετάζεται το ενδεχόμενο εκπόνησης γεωτεχνικής έρευνας για κάθε συγκεκριμένη θέση. Ως εισροή για την κατάταξη των περιοχών σε Ζώνες, χρησιμοποιήθηκαν τα τεχνικογεωλογικά, και υδρογεωλογικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν από τους γεωλόγους μελετητές.

Στον παρακάτω Χάρτη ο οποίος συνοδεύει τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της κατάταξης σε Γεωλογικά Κατάλληλες και μη Κατάλληλες Περιοχές.

Εικόνα 9: Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας

Πηγή: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας - ΓΕΩΜΕΛΕΤΗ Α.Ε.

Περιοχές ΑΚΑΤΑΛΛΗΛΕΣ για Δόμηση (ΑΚ)

(AK-1): ακατάλληλη για δόμηση θεωρείται η περιοχή που καταλαμβάνουν τα πρανή των τεχνητών επιχώσεων με μεγάλες εδαφικές. Η ασφαλής απόσταση των κτιρίων από το φρύδι του πρανούς θα προκύψει μετά από ενδελεχή Γεωτεχνική Έρευνα και Μελέτη που θα γίνει σε επόμενο στάδιο.



(ΑΚ-2): ακατάλληλη για δόμηση θεωρείται η περιοχή που ορίζεται από απόσταση 20m από την οριοθετημένη γραμμή πλημμύρας των ρεμάτων/χειμάρρων (Ν. 4258/2014, Άρθρο 9).



(ΑΚ-3): ακατάλληλη για δόμηση θεωρείται η περιοχή που είναι χαρακτηρισμένη ως Δασική έκταση. περιοχή (ΦΕΚ/270/Δ/1985, άρθρο 1, παρά. 5γ).

Περιοχές ΚΑΤΑΛΛΗΛΕΣ ΥΠΟ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ για Δόμηση (ΚΠ)



(ΚΠ-1): το τμήμα του ακινήτου που δομείται σε περιοχή όπου απαντώνται Νεογενείς σχηματισμοί θεωρείται κατάλληλο για δόμηση υπό την προϋπόθεση ότι τηρούνται απαρέγκλιτα τα συμπεράσματα και οι προτάσεις της Προκαταρκτικής Γεωτεχνικής Διερεύνησης Συνθηκών Θεμελίωσης (Doc: 2004_RPT_GIR_01, Doc: 2004_RPT_GSR_01, ΓΕΩΜΕΛΕΤΗ, 2^{ος}/2022), που περιληπτικά αναφέρονται και στο Κεφ. 8 της παρόντος τεύχους και τα βασικότερα σημεία τους παρατίθενται στην συνέχεια:

1. Η θεμελίωση των κατασκευών να πραγματοποιείται σε κάθε περίπτωση στο υποκείμενο υγιές τμήμα του σχηματισμού, αφού αφαιρεθεί ο επιφανειακός αποσαθρωμένος μανδύας το πάχος του οποίου εκτιμάται ότι κυμαίνεται από 0,5-1,5μ., αφού έτσι εξασφαλίζεται η ασφαλής έδραση των κατασκευών και αποφεύγονται τυχόν διαφορικές καθιζήσεις.
2. Να διενεργείται κατάλληλη εδαφοτεχνική έρευνα και μελέτη θεμελίωσης και ευστάθειας πρανών εκσκαφής με βάση συγκεκριμένα κτιριολογικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά κατασκευής των κτιρίων και ανάλογα με τον συντελεστή σπουδαιότητας της κατασκευής και την κατηγορία εδαφικής σεισμικής επικινδυνότητας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον ΕΑΚ 2000 όπως αυτός τροποποιήθηκε με τις Αποφάσεις: Αριθ. Δ17α/67/1/ΦΝ275 (Φ.Ε.Κ.781Β/18-6-2003) και Αριθ. Δ17α/115/9/ΦΝ275 (Φ.Ε.Κ.1154Β /12-8-2003).



(ΚΠ-2): το τμήμα της περιοχής μελέτης όπου απαντώνται τα υλικά των τεχνητών επιχώσεων (περιοχή Α του ΕΠΣ, 9^{ος}/2022) θεωρείται κατάλληλο για δόμηση υπό την προϋπόθεση ότι τηρούνται απαρέγκλιτα τα συμπεράσματα και οι προτάσεις της Προκαταρκτικής Γεωτεχνικής Διερεύνησης Συνθηκών Θεμελίωσης (Doc: 2004_RPT_GIR_01, Doc: 2004_RPT_GSR_01, ΓΕΩΜΕΛΕΤΗ, 2^{ος}/2022), που περιληπτικά αναφέρονται και στο Κεφ. 8 της παρόντος τεύχους και τα βασικότερα σημεία τους παρατίθενται στην συνέχεια:

1. Τα κτίρια που προβλέπεται να κατασκευαστούν στο νότιο τμήμα της περιοχής Α του ΕΠΣ (9^{ος}/2022), όπου το πάχος των τεχνητών επιχώσεων είναι σημαντικό (~15m), να είναι το πολύ μονοόροφα (ισόγειο συν ένας όροφος) χωρίς υπόγειο και η θεμελίωση να γίνει με μικρά πλάτη πέδων, επάνω σε ενισχυμένη με γεωσυνθετικά υλικά εξυγιαντική στρώση, ενώ στο ΒΑ τμήμα της περιοχής αυτής όπου οι επιχώσεις έχουν σαφώς μικρότερο πάχος προτείνεται τα νέα κτίρια να διαθέτουν ένα υπόγειο ώστε η θεμελίωσή τους να γίνει επί των φυσικών υπεδαφικών υλικών.

2. Τα κτίρια να είναι χωροθετημένα σε απόσταση τουλάχιστον 6.0m από το «φρύδι» των τελικά διαμορφωμένων πρανών.
3. Τα υφιστάμενα τεχνητά πρανή επιχώσεων θα πρέπει να ανακατασκευαστούν και ενισχυθούν (π.χ. με γωπλέγματα) ώστε να διατηρηθεί όσο το δυνατόν το υφιστάμενο τοπογραφικό ανάγλυφο του οικοπέδου, ενώ θα πρέπει τοπικά να κατασκευαστούν τοίχοι αντιστήριξης ποδός με επίχωση στην στέψη ώστε να βελτιωθεί η ευστάθειά τους και να αποφευχθούν μελλοντικές αστοχίες.
4. Να κατασκευασθεί δίκτυο αποχέτευσης όμβριων και ολόκληρη η επιφάνεια που καλύπτουν οι τεχνητές επιχώσεις να καλυφθεί με υδατοστεγανά υλικά (π.χ. ασφαλτόστρωση) ώστε να αποφεύγεται η διείσδυση των ομβρίων στη μάζα τους.
5. Τα παραπάνω 1, 2, 3 θα πρέπει σε επόμενο στάδιο όπου θα είναι διαθέσιμα τα κτιριολογικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά κατασκευής των κτιρίων, να επανεξεταστούν/επιβεβαιωθούν από κατάλληλη εδαφοτεχνική έρευνα και μελέτη, λαμβάνοντας υπόψιν και τον συντελεστή σπουδαιότητας της κατασκευής και την κατηγορία εδαφικής σεισμικής επικινδυνότητας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον ΕΑΚ 2000 όπως αυτός τροποποιήθηκε με τις Αποφάσεις: Αριθ. Δ17α/67/1/ΦΝ275 (Φ.Ε.Κ.781Β/18-6-2003) και Αριθ. Δ17α/115/9/ΦΝ275 (Φ.Ε.Κ.1154Β /12-8-2003), καθώς επίσης να αποδεικνύεται από την ίδια μελέτη ότι τα υλικά των τεχνητών επιχώσεων δεν είναι επιρρεπή σε απώλεια αντοχής υπό συνθήκες δυναμικής φόρτισης, είτε να προτείνονται μέτρα περαιτέρω βελτίωσης των συνθηκών αντοχής/συμπύκνωσης τους.

Παράλληλα, στο πλαίσιο εκπόνησης και εφαρμογής του προτεινόμενου ΕΠΣ έχει εκπονηθεί σε δύο τεύχη από τη ΓΕΩΜΕΛΕΤΗ Α.Ε. Μελέτη Γεωτεχνικής Διερεύνησης Συνθηκών Θεμελίωσης Νέων και Υφιστάμενων Κτιρίων, στην οποία πέρα από την παρουσίαση και αξιολόγηση γεωτεχνικών ερευνών, πραγματοποιείται ανάλυση των συνθηκών θεμελίωσης των κτιρίων και προτείνεται διαμόρφωση εκσκαφών. Σημειώνεται πως πολλά από τα στοιχεία της Μελέτης τροφοδοτούν μελέτη στατικής επάρκειας όλων των κτηρίων και αντικατάσταση των ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων, η οποία θα απαιτηθεί, ενώ κρίνεται σκόπιμο να συνδυαστεί με παρεμβάσεις μετασκευών για «υποδοχή» νέων χρήσεων – λειτουργιών.

A5. Συμπεράσματα

Η σημερινή κατάσταση των εγκαταστάσεων στο Κτήμα Νάσιουτζικ, σε συνδυασμό με τον επιδιωκόμενο αναβαθμισμένο χωρικό προορισμό του, καθιστούν αναγκαίο τον επαναπροσδιορισμό του σχεδιασμού ανάπτυξης του μέσω αναδιάταξης των χρήσεων γης και τον επανακαθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης, πάντα με κύριο άξονα την δυνατότητα ανάπτυξης των συμπληρωματικών λειτουργιών που συνεπάγεται η στέγαση δραστηριοτήτων του Μουσείου Μπενάκη και της δυνατότητας υποδοχής ειδικών χρήσεων τουρισμού-αναψυχής. Ο παραπάνω σχεδιασμός οφείλει να λάβει υπόψη του τη γειτνίαση της περιοχής με τους θεσμοθετημένους υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων της περιβάλλουσας ζώνης και τα σημαντικά δίκτυα κυκλοφοριακών υποδομών, με σκοπό να συμβάλλει στην πολεοδομικά ολοκληρωμένη λειτουργία του, μέσα στις κατευθύνσεις του υπερκείμενου προσφάτου χωροταξικού σχεδιασμού.

ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 2 (Αξιολόγηση χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών και λοιπών δεδομένων (εισροές από τις παράλληλα εκπονούμενες μελέτες), διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και επιλογή του επικρατέστερου

Α6. Αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και συμπεράσματα

Α6.1 Σύνθεση κατευθύνσεων χωροταξικού σχεδιασμού και άλλων υπερκείμενων μορφών σχεδιασμού/προγραμματισμού

Στο παρόν κεφάλαιο αναλύονται οι παρεχόμενες κατευθύνσεις των Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αττικής που αφορούν είτε άμεσα είτε έμμεσα το Ακίνητο και την επιδιωκόμενη σε αυτό ανάπτυξη μέσω του παρόντος ΕΠΣ.

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης-ΓΠΧΣΑΑ (ΦΕΚ 128/Α 3.07.08), δυνάμει του άρθρου 12 παρ. 3 του Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α), αποτελεί τη βάση αναφοράς για το συντονισμό και την εναρμόνιση επί μέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων με χωρικές επιπτώσεις. Ειδικότερα, στο ΓΠΧΣΑΑ διατυπώνονται στόχοι, στρατηγικές κατευθύνσεις και προτάσεις που αφορούν ως επί το πλείστον την χωρική ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου αλλά και την χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των επιμέρους παραγωγικών τομέων.

Σε ό,τι αφορά την περιοχή μελέτης και κατ' επέκταση την αξιοποίηση του υπόψη ακινήτου, κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ, που έχουν είτε άμεση είτε έμμεση συσχέτιση με αυτήν, εντοπίζονται στις διατάξεις που αναφέρονται αφενός στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας και αφετέρου σε οριζόντιες κατευθύνσεις σχετικά με τα στρατηγικής σημασίας δίκτυα υποδομών και μεταφορών, τους παραγωγικούς τομείς και συγκεκριμένα την τουριστική και πολιτιστική δραστηριότητα, την προστασία και ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων.

Για το μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας, ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην ανάδειξη και ενίσχυση του πολύπλευρου ρόλου της τόσο σε εθνικό επίπεδο ως πόλου διάχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής (άρθρ. 5), όσο και σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο: (i) ως ιστορικού και διαχρονικού κέντρου της Μεσογείου και ως σημαντικού τουριστικού προορισμού (άρθρο 3), (ii) ως «πόλης-πύλης» και ως περιφερειακού μητροπολιτικού πόλου της Ε.Ε., (iii) ως επιχειρηματικού κέντρου σύνδεσης της Ε.Ε. με τη Νότιο-Ανατολική Μεσόγειο, τη Μέση Ανατολή, τα Βαλκάνια και τις Παρευξείνιες χώρες (άρθρ. 5). Ως εκ τούτου, προωθείται «η ενίσχυση δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας, η συγκέντρωση σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (χρηματοπιστωτικό σύστημα, ασφάλειες, ναυτιλία), η ανάδειξή της σε διεθνή κόμβο μεταφορών και διαμετακομιστικού εμπορίου, σε κέντρο έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης, σε οικουμενική πολιτιστική μητρόπολη, σε **τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας με πολυσχιδή ταυτότητα (με έμφαση στον πολιτιστικό και συνεδριακό τουρισμό, αλλά και με δυνατότητες παραθεριστικού τουρισμού σε παράλιες περιοχές της Αττικής και πλησίον νησιά), σε κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας και σε προορισμό μεγάλων αθλητικών εκδηλώσεων**» (Άρθρ. 5).

Σημαντικοί, λοιπόν, παράγοντες αποτελούν ο εκσυγχρονισμός της εθνικής οικονομίας, οι τεχνολογίες αιχμής και ο πολιτισμός και η απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος (Άρθ. 3, 5)

Ως προς τη χωρική διάρθρωση των στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και μεταφορών, όπως οι ιδιαίτερα σημαντικές υποδομές που εντοπίζονται στην ευρύτερη περιοχή του υπόψη Ακινήτου, προβλέπεται η «βελτίωση της ποιότητας των υφιστάμενων υποδομών μεταφορών και των σχετικών υπηρεσιών σε όλη την επικράτεια, με σκοπό την αύξηση του βαθμού προσβασιμότητας και της προσπελασιμότητας, της μείωσης του χρόνου και του κόστους των μεταφορικών υπηρεσιών, της ασφάλειας των μεταφορικών / συγκοινωνιακών υπηρεσιών (επιβατών, εμπορευμάτων και πεζών) και της μείωσης της κατανάλωσης καυσίμων» (Άρθ. 6).

Ως προς τη χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων, ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη **«διευθέτηση συγκρούσεων χρήσεων γης και στη διασφάλιση προϋποθέσεων συνύπαρξης δραστηριοτήτων**, λαμβάνοντας υπόψη τη μοναδικότητα και διαθεσιμότητα των πόρων για την ανάπτυξη κάθε παραγωγικής δραστηριότητας και τη στάθμιση κόστους - ωφέλειας σε κοινωνικό- οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο». Για το σκοπό αυτόν, κατά το σχεδιασμό, επιδιώκεται να λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του χώρου και να ενσωματώνεται η περιβαλλοντική διάσταση σε κάθε τομεακή πολιτική (Άρθ. 7). Επιπλέον, επιδιώκεται η **«διασύνδεση των διαφόρων τομέων μεταξύ τους** (π.χ. τουρισμός – πρωτογενής τομέας, τουρισμός – πολιτισμός, κ.λπ.) που συνδυάζεται με εξειδικεύσεις στην κατεύθυνση της βελτίωσης της ποιότητας και της επιχειρηματικότητας» (Άρθ. 7).

Όσον αφορά στον αγροτικό τομέα, οι βασικοί στόχοι και επιδιώξεις αφορούν (Άρθ. 7), μεταξύ άλλων:

- στη **διασφάλιση της οικολογικής και πολιτιστικής σημασίας των περιοχών της υπαίθρου**,
- στο **συνδυασμό παραδοσιακών και σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων** και προτύπων
- στην προώθηση συμβατών προς το περιβάλλον και το τοπικό ορίων ανάπτυξης
- στην **προστασία της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας** και των βοσκοτόπων, λαμβάνοντας υπόψη το ρόλο τους στην παραγωγική διαδικασία, τη διατήρηση της ποιότητας του περιβάλλοντος, αλλά και τις ανάγκες επέκτασης των οικισμών και την οικονομική ανάπτυξη
- στην ανάπτυξη, με βασική παράμετρο την ποιότητα, βιώσιμων **παραγωγικών δραστηριοτήτων του πρωτογενή σε συμπληρωματικότητα με τον τομέα του τουρισμού**.

Αντίστοιχα, στον τομέα του τουρισμού, επιδιώκονται (Άρθ. 7):

- η ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της **αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων** της χώρας (γεωγραφική θέση, κλίμα,

ποικιλία και έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, πλούσιο πολιτιστικό κεφάλαιο).

- η βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την **προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος** και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς. Προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.
- η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής
- η περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.

Οι βασικές μορφές τουρισμού, που αναπτύχθηκαν μέχρι σήμερα στην Ελλάδα αξιοποίησαν μέρος της ποικιλίας και των διατιθέμενων τουριστικών πόρων. Ωστόσο, οι διεθνείς τάσεις για εξατομίκευση του τουριστικού προϊόντος, καθιστούν αναγκαία, την παράλληλη ανάπτυξη και άλλων μορφών τουριστικής δραστηριότητας (π.χ. ειδικές μορφές τουρισμού, όπως ο συνεδριακός, ο πολιτιστικός, κλπ.), αλλά και την αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των υφισταμένων. Σε αυτό το πλαίσιο προτείνονται ενέργειες και δράσεις που αφορούν κυρίως στα εξής (Άρθ. 7):

- αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών προκειμένου να καταστούν ελκυστικότεροι και ασφαλέστεροι, με την ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας, την αναβάθμιση και την αποκατάσταση του δομημένου χώρου, την οργάνωση του, ατύπως διαμορφωμένου οικιστικά, εξωαστικού χώρου, κ.ά.
- προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου (προστασία φυσικού περιβάλλοντος, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, δημιουργία πολιτιστικών χώρων,
- διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας με ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικών πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν και με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους.
- διασύνδεση και διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους λοιπούς τομείς της οικονομίας και κυρίως στον πρωτογενή.

Επιπρόσθετα, ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στην προστασία, ορθολογική διαχείριση και ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων μέσω οριζόντιων διατάξεων αλλά και προβλέψεων που ενσωματώνονται στις κατευθύνσεις για τους διάφορους παραγωγικούς τομείς. Προβλέπονται συγκεκριμένα:

- ο **περιορισμός της υπέρμετρης αστικοποίησης**, μέσα από τη βελτίωση της ελκυστικότητας της υπαίθρου και την ενίσχυση της συμπληρωματικότητας και ισορροπίας μεταξύ αστικών κέντρων και αγροτικών περιοχών (Άρθ. 2)
- ο **περιορισμός** παραγόντων υποβάθμισης του χώρου, όπως η **υπέρμετρη αστική εξάπλωση** και η **διάσπαρτη δόμηση** (Άρθ. 2), πολλώ μάλλον στη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας. Τυχόν απόδοσή της σε άλλες χρήσεις πρέπει να γίνεται με φειδώ,

ύστερα από στάθμιση των παραγόντων κόστους – ωφέλειας σε κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο, λαμβανομένων υπόψη των επιλογών ανάπτυξης που απορρέουν από το παρόν πλαίσιο (Άρθ. 7)

- η αναβάθμιση της ποιότητας σχεδιασμού του οικιστικού χώρου και η **προώθηση της ανάπτυξης υποβαθμισμένων περιοχών** ιδιαίτερα σε αστικοποιημένες ζώνες και σε ζώνες έντονης **τουριστικής ανάπτυξης** (Άρθ. 2)
- η ενίσχυση των φυσικών αναδραστικών μηχανισμών (π.χ. δάση) (Άρθ. 2)
- η αύξηση της **ελκυστικότητας του αγροτικού χώρου ως περιοχής οίκησης, αναψυχής και ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων**, ιδιαίτερα δε του πρωτογενή τομέα, με την ανάπτυξη ποιοτικών πρωτογενών δραστηριοτήτων σε συνδυασμό με τον τουρισμό (Άρθ. 9)
- Για τις περιστατικές αγροτικές περιοχές: λήψη μέτρων για την αποφυγή της απώλειας γόνιμης γης, λόγω άναρχης αστικοποίησης, και για τη διατήρησή τους ως περιοχών ελεύθερων χώρων και αναψυχής. Οι κατευθύνσεις αυτές πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση του σχεδιασμού των αστικών κέντρων, με γνώμονα το σεβασμό του περιβάλλοντος και των αναγκών σε γεωργική γη (Άρθ. 9)
- Προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου (προστασία φυσικού περιβάλλοντος, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, δημιουργία πολιτιστικών χώρων, δικτύων μονοπατιών και διαδρομών) (Άρθ. 7)

Τέλος, το άρθρο 12 για τις προϋποθέσεις και μηχανισμούς υλοποίησης του ΓΠΧΣΑΑ και ρυθμίσεις για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου για τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, προβλέπει μεταξύ άλλων την αναθεώρηση της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας με σκοπό την ουσιαστική διασύνδεση του χωροταξικού με τον αναπτυξιακό σχεδιασμό, την απλούστευση των διοικητικών διαδικασιών κατάρτισης και έγκρισης των πολεοδομικών σχεδίων, τον εξορθολογισμό και, ενδεχομένως, ελάττωση των επιπέδων πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς και την αποφυγή αλληλοεπικαλύψεων. Ο Ν.4447/2016 για τον χωρικό σχεδιασμό είναι αποτέλεσμα αυτής της πρόβλεψης. Τα ΕΠΣ του άρθρου 8 του νόμου αυτού εξυπηρετούν την υιοθέτηση της αρχής της, κατά περίπτωση αναγκαίας, ευελιξίας στο σύστημα του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, βάσει κατάλληλων κριτηρίων ή και μεγεθών.

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό

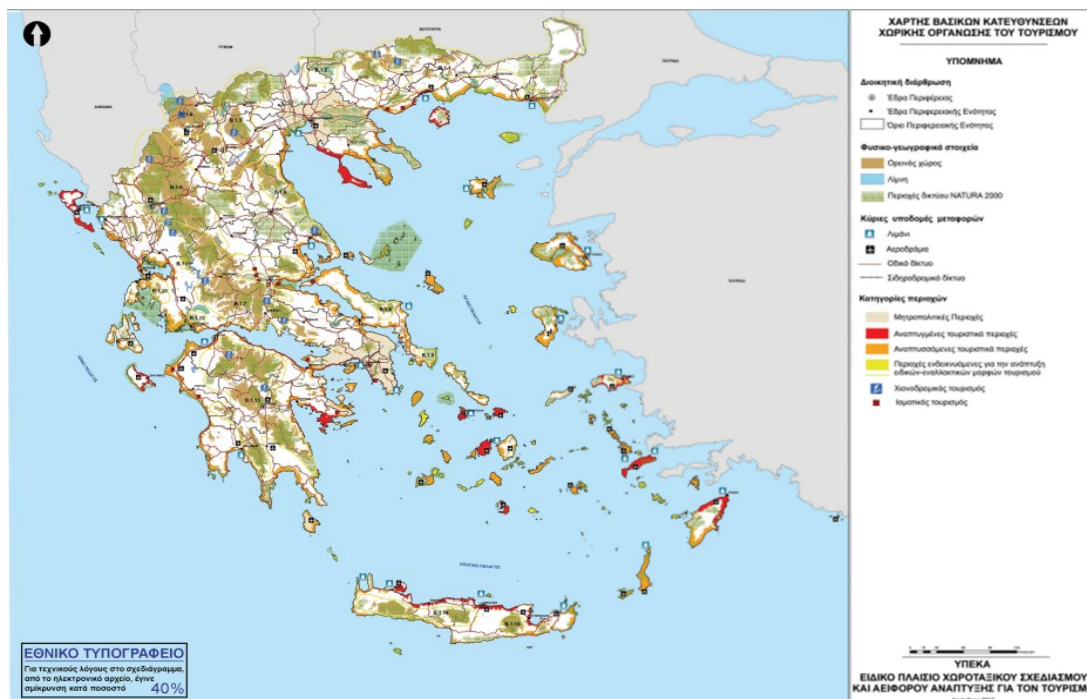
Σημ. Τυπικά ακυρωθέν, λαμβάνεται υπόψη ως «κατευθυντήριο» πλαίσιο θεματικού χαρακτήρα.

Το ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό εξειδικεύει και συμπληρώνει τις κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ για το συγκεκριμένο κλάδο. Βασική επιδίωξή του είναι η παροχή κατευθύνσεων προς τα υποκείμενα σχέδια για την ισόρροπη και αειφορική τουριστική ανάπτυξη, τη βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τουρισμού, την προσέλκυση επενδύσεων και τον συντονισμό αναπτυξιακών και χωρικών προγραμμάτων (Άρθ. 1). Για την επίτευξη των παραπάνω, καθορίζεται μια σειρά επιμέρους χωρικών και αναπτυξιακών στόχων και μέτρων που μεταξύ άλλων αναφέρονται στην ορθολογική χωρική οργάνωση του τουρισμού σε ομάδες περιοχών του εθνικού χώρου, στη διεύρυνση και βελτίωση του προσφερόμενου

προϊόντος, στην προστασία, αναβάθμιση και αξιοποίηση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑΤ, ο εθνικός χώρος διαιρείται σε κατηγορίες αναλόγως α. της έντασης και του είδους της τουριστικής ανάπτυξης, β. των γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών, και γ. της ευαισθησίας των πόρων. Για καθεμία από τις ομάδες που προκύπτουν, ορίζονται κατά προτεραιότητα στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης. Βάσει αυτών των κριτηρίων, η ευρύτερη περιοχή του Ακινήτου εμπίπτει στην κατηγορία (Γ) “Μητροπολιτικές Περιοχές”.

Εικόνα 10: Χάρτης Βασικών Κατευθύνσεων χωρικής οργάνωσης του Τουρισμού



Πηγή: ΕΠΧΣΑΑΤ (2013)

Για την κατηγορία αυτή, οι βασικότερες προβλέψεις που αφορούν είτε άμεσα είτε έμμεσα την προτεινόμενη επένδυση σχετίζονται με:

- Ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας με στόχο τη διαφοροποίηση του τουριστικού χαρακτήρα της περιοχής.
- Ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων που εμπλουτίζουν και διευρύνουν το τουριστικό προϊόν.
- Ανάληψη δράσεων αποφόρτισης και προστασίας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων που δέχονται υψηλές πιέσεις, ιδίως με την εφαρμογή ολοκληρωμένων πρακτικών διαχείρισης των υδατικών πόρων και των υγρών και στερεών αποβλήτων και την προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων (προώθηση ΑΠΕ, βιοκλιματικών μεθόδων σχεδιασμού κ.ά.).

- Προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με την αναγνώριση και συνδυασμένη προβολή των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής.
- Ανάληψη δράσεων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις κοινόχρηστων χώρων με αύξηση των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου και παροχή κινήτρων για αναπλάσεις ιδιωτικών χώρων σε συνδυασμό με τη βελτίωση των κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων.
- Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών–εναλλακτικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κ.λπ.).
- Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων με παράλληλη αναβάθμιση σε τύπους και κατηγορίες καταλυμάτων (4 και 5 αστέρια) ή επέκταση αυτών και συμπληρώσεις με ειδικές τουριστικές υποδομές.
- Δράσεις εξυγίανσης περιοχών μέσω επανάχρησης αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων, καθώς και μέσω παροχής κινήτρων για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες, για μερική ή ολική απόσυρση μη αξιόλογων, απαξιωμένων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων χρήσης τουρισμού, και για κατεδάφιση μη αξιόλογων ή μη απαραίτητων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων που προσβάλλουν το τοπίο.
- Θέσπιση δυνατότητας χαρακτηρισμού, είτε μέσω των υφιστάμενων είτε μέσω νέων ειδικών προς τούτο εργαλείων χωρικού σχεδιασμού, τμημάτων ως Περιοχών Ενεργητικής Παρέμβασης και Ανάπλασης με τον προσδιορισμό μέτρων για την αναβάθμιση ή και την ανάπτυξη του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, σε συνδυασμό με την παρακολούθηση της εφαρμογής των μέτρων αυτών για τη διαπίστωση της αποτελεσματικότητάς τους.
- Ολοκληρωμένες πολιτικές τουριστικής ανάπτυξης μέσω οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων έναντι της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων
- Ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν, με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους.
- Ενίσχυση της πολιτιστικής δραστηριότητας με διοργάνωση εκδηλώσεων διεθνούς ενδιαφέροντος.

Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας 2014

Το νέο ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας-Αττικής (Ν.4277/2014), σε απάντηση των εξελίξεων σε δημογραφικό, παραγωγικό, οικονομικό, κοινωνικό και χωρικό επίπεδο που δημιούργησαν νέες συνθήκες στην Αττική, αντικατέστησε το προηγούμενο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας του 1985 (Ν.1515/1985). Θέτοντας νέους στόχους με ιδιαίτερη έμφαση στο ρόλο της Αττικής ως πόλου αναπτυξιακής δυναμικής της χώρας, και λαμβάνοντας υπόψη τις νέες συνθήκες και

λειτουργικές ανάγκες που δημιουργήθηκαν, στο νέο ΡΣΑ διατυπώνονται οι αναγκαίες προτεραιότητες, κατευθύνσεις και ρυθμίσεις για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.

Οι Στρατηγικοί Στόχοι του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου (Άρθ. 3) αποσκοπούν στην:

- *Ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη και ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας-Αττικής, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων.*
- *Βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, εξοικονόμηση πόρων, αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.*
- *Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη.*

Η ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας/Αττικής και η **χωρικά στοχευμένη εξειδίκευση σε σχέση με τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα** αποτελούν στρατηγική επιλογή του νέου ρυθμιστικού σχεδίου η οποία επιδιώκεται με (Άρθ. 4):

- *τη διατήρηση του ρόλου των κέντρων Αθήνας και Πειραιά, ως κέντρων επιτελικών και διοικητικών υπηρεσιών,*
- *τη χωρική αναδιάρθρωση των παραγωγικών κλάδων με κατεύθυνση την ανάπτυξη δυναμικών, υπερεθνικής σημασίας, κλάδων σε στρατηγικούς τομείς,*
- *τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων διατήρηση της ισορροπίας της παραγωγικής βάσης και αντιμετώπιση της ανεργίας,*
- *την ενίσχυση της βιομηχανίας και της επιχειρηματικότητας με παράλληλη προστασία του περιβάλλοντος και επιδίωξη οργάνωσης των επιχειρήσεων σε συστάδες ομοειδών ή και συμπληρωματικών (clusters),*
- **την αύξηση της ελκυστικότητας της Αθήνας-Αττικής ως τουριστικού προορισμού με διεθνή ακτινοβολία, με:**
 - **ενίσχυση της τουριστικής υποδομής, διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, επέκταση της τουριστικής περιόδου και**
 - **δικτύωση των πολιτιστικών πόλων και του φυσικού περιβάλλοντος,**
- *την υποστήριξη του χονδρεμπορίου και του διαμετακομιστικού εμπορίου, με προώθηση συνδυασμένων μεταφορών και οργάνωση εμπορευματικών πάρκων παροχής υπηρεσιών εφοδιαστικής διαχείρισης (logistics),*
- *την αξιοποίηση και εντατικοποίηση της χρήσης των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων και άλλων αθλητικών υποδομών,*
- *την αξιοποίηση αστικών κενών,*

- την ανάπτυξη του κλάδου υγείας, πρόνοιας και περίθαλψης,
- τον έλεγχο της αδόμητης γης, με ταυτόχρονη διαφύλαξη της γεωργικής γης, της βιοποικιλότητας και του αγροτικού τοπίου.

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται επίσης στη διαφύλαξη των πόρων της Αττικής ως πολύτιμων και πεπερασμένων (Άρθ. 5) μέσω:

- της προστασίας και οικολογικής διαχείρισης των φυσικών οικοσυστημάτων, της βιοποικιλότητας και της γεωργικής γης και ειδικότερα της Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας με ισόρροπη ανάπτυξη αγροτικών δραστηριοτήτων,
- της διασφάλισης της ορθολογικής χρήσης των επιφανειακών, παράκτιων και υπόγειων υδάτων,
- της διαμόρφωσης δικτύου προστατευόμενων περιοχών και οικολογική διαχείριση των περιοχών αυτών ως πυρήνων βιοποικιλότητας,
- της ανάδειξης των ορεινών όγκων ως αδιάκοπης συνέχειας πρασίνου, υπό μορφή «πράσινου τόξου», από το Σαρωνικό και τον Κορινθιακό κόλπο μέχρι τον Ευβοϊκό,
- της διαμόρφωσης εντός του αστικού ιστού, δικτύου κοινόχρηστων χώρων πρασίνου για τη δημιουργία ευνοϊκών μικροκλιματικών συνθηκών.

Στο ίδιο πλαίσιο, επιδιώκεται και η εναρμόνιση της περιβαλλοντικής προστασίας και της διαφύλαξης και ανάδειξης της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, με την οικονομική ανάπτυξη και τη χωρική συνοχή με τους εξής τρόπους:

- ενίσχυση της ταυτότητας της Αθήνας-Αττικής και ανάδειξη της διαχρονικότητας του πολιτισμού της,
- εμπλουτισμό πολιτιστικών υποδομών της Αττικής, ενίσχυση πολιτιστικών θεσμών και σχετικών εκπαιδευτικών υποδομών, προώθηση έρευνας, καινοτομικής παραγωγής και πολιτιστικής οικονομίας,
- ανάδειξη της διαχρονικότητας μνημείων και τοπίων, με τη δημιουργία δικτύων και διαδρομών που συνδυάζονται με το δίκτυο χώρων πρασίνου,
- αναβάθμιση του δημόσιου χώρου και της καθημερινότητας στην πόλη, ως συστατικό στοιχείο της πολιτιστικής της ταυτότητας,
- αξιοποίηση του κενού κτηριακού αποθέματος για την εγκατάσταση πολιτιστικών δραστηριοτήτων και επιχειρήσεων πολιτιστικής οικονομίας,
- ενίσχυση πολιτικής προστασίας ιστορικών κέντρων, συνόλων και μεμονωμένων εγκαταστάσεων μέσω των υποκειμένων επιπέδων σχεδιασμού και συντονισμό με την πολιτική των αναπλάσεων.

Πέρα από τις οριζόντιες κατευθύνσεις, στο ΡΣΑ περιλαμβάνονται και ειδικότερες προβλέψεις για την «χωροταξική οργάνωση» της Αττικής, οι οποίες εξειδικεύονται ανά χωρική ενότητα. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρθρο 8, ο χώρος της Αττικής

διαμορφώνεται βάσει χωρικών ενοτήτων, αξόνων και πόλων ανάπτυξης, οι οποίοι αποτελούν τις περιοχές κλειδιά που αναλαμβάνουν δομικό ρόλο στη διάρθρωση του χώρου, όπου εστιάζονται οι δράσεις και τα μέσα για την υλοποίηση των στόχων του νέου ΡΣΑ, στο πλαίσιο της σύνθεσης των τομεακών πολιτικών στο χώρο. Ειδικότερα, καθορίζονται τέσσερις Χωρικές Ενότητες: α. Χωρική Ενότητα Αθήνας – Πειραιά, β. Χωρική Ενότητα Ανατολικής Αττικής, γ. Χωρική Ενότητα Δυτικής Αττικής, δ. Χωρική Ενότητα Νησιωτικής Αττικής, με περαιτέρω διάκριση σε επιμέρους Χωρικές Υποενότητες.

Το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται στην υποενότητα Μεσογείων της Χωρικής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, όπου εμπίπτουν οι Δήμοι Ραφήνας-Πικερμίου, Παιανίας, Παλλήνης, **Σπάτων-Αρτέμιδας**, Κρωπίας, Μαρκοπούλου, και Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης. Η υποενότητα αυτή συνιστά την ευρύτερη περιοχή του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών, του οποίου ο ρόλος ως κυρίας από αέρος πύλης εισόδου στη χώρα **απαιτεί τη διασφάλιση υψηλού επιπέδου περιβάλλοντος χώρου**. Επίσης, η υποενότητα αυτή αποτελεί **υποδοχέα νέων οικονομικών δραστηριοτήτων και περιλαμβάνει σημαντικές διαπεριφερειακές λειτουργίες και οικονομικές δραστηριότητες**, αποτελώντας πόλο ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας. Η άμεση **προστασία και οργάνωση των μη αστικών περιοχών** αποτελούν μείζονα προτεραιότητα του νέου ΡΣΑ. Επιπρόσθετα, βασικοί πόλοι ανάπτυξης της αποτελούν οι **οργανωμένες περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων, σε θέσεις με πολύ καλή υπερτοπική προσπελασιμότητα**, όπου θα πρέπει να εγκατασταθούν κατά προτεραιότητα εξαρτημένες και ελκυσόμενες από το Διεθνές Αερολιμένα δραστηριότητες. Προτεραιότητα αποτελεί η ενίσχυση της συγκέντρωσης δραστηριοτήτων υψηλής τεχνολογίας, έρευνας και καινοτομίας στους θεσμοθετημένους υποδοχείς αναπτυξιακών δραστηριοτήτων και του ευρύτερου πόλου περιοχής Αεροδρομίου, ταυτόχρονα με την οργάνωση των διαμεταφορών και των υπηρεσιών διαχείρισης εφοδιασμού. **Πρωθείται κατά προτεραιότητα ο συνεδριακός, επιχειρηματικός, πολιτιστικός και περιηγητικός τουρισμός και η λειτουργική της συσχέτιση με τη Χωρική Ενότητα Λεκανοπεδίου και τις Χωρικές Υποενότητες Λαυρεωτικής και Βόρειας Αττικής**, όπως, επίσης, και η ανάπτυξη υπηρεσιών υγείας εθνικής και περιφερειακής εμβέλειας. Τέλος, **προωθείται, η ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα, ιδιαίτερα των παραδοσιακών καλλιέργειών και η προστασία της γεωργικής γης της Υποενότητας και η σύνδεση της οιοπαραγωγής και της ελαιοπαραγωγής με την τουριστική ανάπτυξη**.

Ακόμα, η περιοχή του ακινήτου βρίσκεται πλησιέστατα:

- στον αναπτυξιακό άξονα διεθνούς και εθνικής εμβέλειας Ανατολής-Δύσης που αναπτύσσεται ακολουθώντας την κατεύθυνση της Αττικής Οδού και του δυτικού σκέλους του οδικού άξονα ΠΑΘΕ και συνδέεται με τον αναπτυξιακό πόλος Κορωπίου-Παιανίας και Σταυρού- Παλλήνης-Σπάτων, ο χαρακτήρας του οποίου άξονα διαφοροποιείται από τα ανατολικά προς τα δυτικά, με έμφαση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες επιτελικού χαρακτήρα και στις υπηρεσίες τριτογενούς τομέα στο ανατολικό και κεντρικό τμήμα του,
- στον άξονα ενδοπεριφερειακής σημασίας Λ. Μεσογείων-Σταυρού-Ραφήνας,
- στο σύστημα συμπληρωματικών πόλων ανάπτυξης διεθνούς και εθνικής εμβέλειας Σταυρού-Παλλήνης-Σπάτων της ευρύτερης περιοχής Αεροδρομίου.

Για τους αναπτυξιακούς άξονες και αναπτυξιακούς πόλους, προβλέπονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις (άρθ. 11):

- **Εναρμονίζονται οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης με το στρατηγικό αναπτυξιακό ρόλο αυτών των αξόνων και πόλων.**
- **Ενισχύεται η λειτουργική εξειδίκευση των επιμέρους τμημάτων τους, με περιορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων σε εκείνες που συνάδουν με τον κυρίαρχο αναπτυξιακό προσανατολισμό τους, και με αντίστοιχη διαφοροποίηση, κατά χρήση, των όρων δόμησης για την επίτευξη της επιθυμητής μίξης χρήσεων.**
- Προωθούνται προγράμματα στρατηγικών παρεμβάσεων μητροπολιτικού χαρακτήρα στις περιοχές όπου απαιτείται αναβάθμιση για λόγους προβολής της μητροπολιτικής «εικόνας» και στις περιοχές που μπορούν να λειτουργήσουν ως εστίες διάχυσης της αναβάθμισης και ανάπτυξης.
- Χωροθετούνται οι εγκαταστάσεις διοικητικών, κοινωφελών και πολιτιστικών υποδομών μητροπολιτικού επιπέδου.
- Χωροθετούνται κατά προτεραιότητα οι νέοι οργανωμένοι υποδοχείς σύγχρονων οικονομικών δραστηριοτήτων, εφόσον τεκμηριώνεται η προς τούτο αναγκαιότητα.

Όπως γίνεται αντιληπτό και μέσω των διατάξεων που αναφέρθηκαν παραπάνω, με το ΡΣΑ 2014 επιτυγχάνεται η ομαλή προσαρμογή και επικαιροποίηση παλαιότερων χωρικών ρυθμίσεων (ΓΠΣ, ΖΟΕ) που είτε δεν εφαρμόστηκαν ποτέ στην πράξη είτε η εφαρμογή τους κρίθηκε εντελώς αναποτελεσματική. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση της ΖΟΕ Μεσογείων του 2013 η οποία ουσιαστικά έχει καταστρατηγηθεί αδυνατώντας να ελέγξει τη δυναμική που έχει δημιουργηθεί στην περιοχή, λόγω του ΔΑΑ αλλά και των σημαντικών οδικών αξόνων που διέρχονται από αυτή, και τα συνακόλουθα θέματα που προέκυψαν και αφορούν συγκρούσεις χρήσεων (κυρίως στις παρόδιες περιοχές) και πιέσεις εξάπλωσης αστικών και παραγωγικών χρήσεων σε μη αστικό/αγροτικό χώρο. Το ΡΣΑ, συνεκτιμώντας τόσο τις οικιστικές και περιβαλλοντικές πιέσεις που δέχεται η ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων, αλλά και τις αναπτυξιακές τάσεις και προοπτικές, προωθεί αφενός την προστασία και ορθολογική οργάνωση του μη αστικού χώρου, αφετέρου δε την προώθηση παραγωγικών δραστηριοτήτων που είναι άμεσα εξαρτημένες από και συμπληρωματικές με το αεροδρόμιο και τους οδικούς άξονες, αναγνωρίζοντας ότι αποτελούν τον βασικό σκελετό της χωρικής διάρθρωσης των οικονομικών/παραγωγικών δραστηριοτήτων για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη της Περιφέρειας. Δίνονται, λοιπόν, σαφείς κατευθύνσεις προς τα υποκείμενα σχέδια για εναρμονισμό των χρήσεων γης και των όρων δόμησης με τον αναπτυξιακό ρόλο της κάθε περιοχής να παίζει πρωτεύοντα ρόλο ώστε να ενισχύεται ο αναπτυξιακός προσανατολισμός τους.

Α6.2 Σύγκριση μεταξύ χρήσεων θεσμοθετημένων από το πρώτο και το δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, μεταξύ τους και με τις πραγματικές χρήσεις.

Τα δύο επίπεδα του πολεοδομικού σχεδιασμού (τοπική κλίμακα) κατά τον Ν. 4447/2016 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4759/2020, αφορούν τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (πρώτο επίπεδο) και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής (δεύτερο επίπεδο σχεδιασμού), τα οποία ελλείπουν στην περίπτωση του μελετώμενου ακινήτου.

Το πρώτο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού μέσω του οποίου θεσμοθετούνται οι χρήσεις στην περιοχή, αφορά τη Ζ.Ο.Ε. Μεσογείων η οποία προβλέφθηκε βάσει των γενικών

διατάξεων του ΠΔ 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ), για να ρυθμίσει τις εκτός σχεδίου χρήσεις γης από την ανεξέλεγκτη δόμηση ενόψει σημαντικότερων τάσεων μεταβολών κυρίως λόγω της χωροθέτησης και κατασκευής του νέου Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών (ΔΑΑ).

Με αυτή προβλέφθηκαν μέτρα περιορισμού και ελέγχου των χρήσεων στις εξωαστικές περιοχές των Μεσογείων και θεσμοθετήθηκαν γενικές ζώνες χρήσεων για την προστασία ουσιαστικά των γεωργοκαλλιεργειών από την έντονη αστική διάχυση και τη συγκέντρωση εκτατικών χρήσεων στην ευρύτερη περιοχή.

Το ΠΔ/γμα 20.2.2003 (ΦΕΚ 199 Δ') της ΖΟΕ Μεσογείων εφάρμοσε τις κατευθύνσεις του πρώτου ρυθμιστικού σχεδίου της Αθήνας (Ν.1515/1985) με τις μετέπειτα συμπληρώσεις του και έχει συμβάλλει στον έλεγχο της ανεξέλεγκτης οικιστικής εξάπλωσης σε βάρος της γεωργικής γης και ιδίως της παραδοσιακής αμπελοκαλλιέργειας. Λόγω όμως της γενικότητας των ρυθμίσεων που περιλαμβάνει, το Π.Δ. δεν ανταποκρίνεται στις τοπικές ιδιαιτερότητες των υφιστάμενων χρήσεων γης αλλά ούτε και στις σύγχρονες συνθήκες, και ως εκ τούτου αυτό χρήζει επανεξέτασης για την ακριβέστερη οριοθέτηση των ζωνών χρήσεων γης. Μια τέτοια περίπτωση απαντάται στο ακίνητο «Κτήμα Νάσιουτζικ».

Το υπόψη ακίνητο εμπίπτει στην Περιοχή με στοιχείο Γ1 της ΖΟΕ/2003 «Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης Παραδοσιακών και Βιολογικών Καλλιεργειών» που καθορίστηκε για την προστασία της αμπελοκαλλιέργειας και της οινοποιίας. Βέβαια, το υπόψη κτήμα από της κτήσης του και στα τελευταία 40 χρόνια δεν χρησιμοποιήθηκε ποτέ ως αμπελώνας ή για γεωργική εκμετάλλευση, όπως συμβαίνει σε άλλα κτήματα στην περιβάλλουσα ζώνη, λόγω της σημαντικής υψομετρικής διαφοροποίησης του και επίσης λόγω της μερικής δενδροκάλυψης του. Δεν ευσταθεί λοιπόν το επιχείρημα ότι τηρούνται σ' αυτό υφιστάμενες παραδοσιακές αμπελοκαλλιέργειες και εξ αυτού του λόγου πρέπει να τηρήσει τους όρους της Περιοχής Γ1 της ΖΟΕ Μεσογαίας, εφόσον στο παρελθόν δεν υπήρξε σε αυτό αντικείμενο διατήρησης και προστασίας αμπελώνων.

Ωστόσο, η φυσική και λειτουργική διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και ο φυσικός χαρακτήρας της περιοχής δε συνάδουν με τις καθορισθείσες στη ΖΟΕ χρήσεις. Άλλωστε έχει ήδη τονισθεί πως από πλευράς χρήσεων η ΖΟΕ χαρακτηρίζεται από γενικότητα και απαιτείται εκσυγχρονισμός της προκειμένου να ληφθούν υπόψη τόσο οι πραγματικές χρήσεις (εμπόριο, επιχειρήσεις μεταποίησης κλπ) όπως έχουν διαμορφωθεί ως σήμερα, όσο και τα φυσικά και γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά της περιοχής. Στην περίπτωση του κτήματος Νάσιουτζικ η γεωμορφολογία του εδάφους, το οποίο πέρα από υψηλές κλίσεις χαρακτηρίζεται και από ακατάλληλη δομή ισοϋψών για αμπελοκαλλιέργεια, η εν λόγω χρήση ωστόσο είναι μία εκ κύριων που προτείνονται από τη ΖΟΕ για τις περιοχές Γ1.

Συνοψίζοντας, οι ρυθμίσεις της ΖΟΕ Μεσογείων που θεσμοθετήθηκαν πριν από περίπου μία 20ετία και 11 χρόνια από το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, πλέον θεωρούνται αναχρονιστικές και δεν ανταποκρίνονται ούτε στις σύγχρονες ανάγκες τις περιοχής και στις αναπτυξιακές τάσεις που έχουν δημιουργηθεί, αλλά ούτε και στα χαρακτηριστικά της περιοχής επέμβασης όπως αυτά έχουν προκύψει ιστορικά. Τοπικές προσαρμογές της οριοθέτησης και των χρήσεων των ζωνών είναι εφικτές με χρήση του πολεοδομικού εργαλείου των ΕΠΣ του άρθρου 8 του Ν.4447/2016 (όπως ισχύει).

A6.3 Σύνθεση κατευθύνσεων και επιλογών από τα στρατηγικά σχέδια (πχ. ΣΟΑΠ, ΟΧΕ, ΣΒΑΚ...), τις υφιστάμενες κυκλοφοριακές μελέτες και το επιχειρησιακό πρόγραμμα του Δήμου

Η στρατηγική και οι αναπτυξιακές προτεραιότητες του Δήμου για την προγραμματική περίοδο 2014-2020 καθορίζονται από το Επιχειρησιακό Σχέδιο - ΕΠ. Οι αναπτυξιακές δράσεις που αναφέρονται προσανατολίζονται σε στους τέσσερις άξονες που αφορούν το περιβάλλον και την ποιότητα ζωής, την κοινωνική πολιτική, την παιδεία, τον πολιτισμό και αθλητισμό, την τοπική οικονομία και απασχόληση και τη βελτίωση της διοικητικής ικανότητας του Δήμου.

Πολύ σημαντικοί στόχοι που θέτονται είναι η εξασφάλιση της βιωσιμότητας της παράκτιας ζώνης καθώς και η προστασία της δασικής και γεωργικής γης και των προστατευόμενων περιοχών για τα οποία προτείνεται ως δράση η εκπόνηση μιας σειράς μελετών. Από πλευράς οικιστικού περιβάλλοντος στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου τονίζεται η αναγκαιότητα ολοκλήρωσης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Αναφορικά με τις δράσεις που σχετίζονται με τον πολιτισμό ο οποίος αφορά άμεσα την προτεινόμενη μέσω του ΕΠΣ ανάπτυξη προωθούνται κυρίως η προστασία, η ανάδειξη και η αξιοποίηση ιστορικών χώρων και μνημείων (δημιουργία ιστορικού-θεματικού πάρκου, καταγραφή παραδοσιακών κτιρίων), ενώ αναγνωρίζει τη σπουδαιότητα της αμπελοκαλλιέργειας στο Δήμο, για την οποία προτείνεται και γιορτή της αμπελοοίνικης παραγωγής.

Παράλληλα, στο πλαίσιο της στήριξης της τοπικής επιχειρηματικής δραστηριότητας τονίζεται μεταξύ άλλων η ενίσχυση και υποστήριξη της τοπικής αγοράς αλλά και η προώθηση ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού που θα συμβάλλουν στην προβολή του Δήμου ως τουριστικού προορισμού, στο πλαίσιο διασύνδεσης του πρωτογενούς με τον τριτογενή τομέα.

Ακόμη, προτείνεται από το Επιχειρησιακό Σχέδιο η επικαιροποίηση της κυκλοφοριακής μελέτης Δ.Ε. Σπάτων με στόχο τη λήψη αποφάσεων και ανάληψη δράσεων για το σχεδιασμό της Ν. Περιφερειακής Οδού προκειμένου να αποσυμφορηθεί και να αναβαθμιστεί το ιστορικό κέντρο μέσω σχεδιασμού αναπλάσεων, πεζοδρομήσεων και χώρων στάθμευσης μεταξύ άλλων. Παράλληλα, για τη Δ.Ε. Αρτέμιδος προτείνεται η εκπόνηση Κυκλοφοριακής Μελέτης – Μελέτης Στάθμευσης και επικαιροποίηση της ήδη υπάρχουσας με στόχους: τη διάνοιξη κύριων οδικών αξόνων (Λ. Βραυρώνος), λοιπών οδών και κατασκευή υποδομών & δικτύων την ανάπτυξη Κοινοχρήστων Χώρων και τη δημιουργία Παιδικών Χωρών, την τακτοποίηση των ιδιοκτησιών και τη δημιουργία πηγής εσόδων για την κατασκευή των υποδομών σε αυτές τις περιοχές αλλά και την ανάπτυξη και αξιοποίηση Παραλιακού Μετώπου - τη διερεύνηση δημιουργίας μαρίνας σκαφών αναψυχής.

A6.4 Σύνθεση στόχων του ΕΠΣ και συσχέτιση με τα τμήματα A6.1 και A6.3

Οι βασικές στρατηγικές επιλογές του ΓΠΧΣΑΑ όπως αναλύθηκαν στο Κεφ. Α.6.1. είναι απολύτως συμβατές με το υπό μελέτη ΕΠΣ για την Αναβάθμιση και Αξιοποίηση του Κτήματος Νάσιουτζικ, τόσο επί του περιεχομένου των θεματικών κατευθύνσεων όσο και ως προς την επιχειρησιακή αξιοποίηση του πολεοδομικού εργαλείου του ΕΠΣ.

Πέραν τούτου οι κατευθύνσεις του ΕΠΧΣΑΑΤ βρίσκονται σε απόλυτη συμφωνία με το υπό μελέτη ΕΠΣ και αυτό διότι:

- ✓ πρόκειται για έναν οργανωμένο υποδοχέα τουριστικής ανάπτυξης υψηλών προδιαγραφών
- ✓ βασίζεται σε ένα διαφοροποιημένο και εμπλουτισμένο σε σχέση με τα υφιστάμενα τουριστικό προϊόν ειδικών μορφών τουρισμού (π.χ. πολιτισμικός τουρισμός, οινοτουρισμός, γαστρονομικός τουρισμός, συνεδριακός τουρισμός κ.λπ.)
- ✓ η προτεινόμενη επένδυση γίνεται με απόλυτο σεβασμό στον αγροτικό χώρο και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής, όχι μόνο διασφαλίζοντας την προστασία τους αλλά και αναδεικνύοντας τα ως ιδιαίτερους πόρους της ευρύτερης περιοχής
- ✓ η επένδυση στηρίζεται στην επανάχρηση και τον εκσυγχρονισμό κτιριακών εγκαταστάσεων που σήμερα παραμένουν αναξιοποίητα.

Τέλος, σε ό,τι αφορά την πρόταση της παρούσας μελέτης για την αξιοποίηση του Κτήματος Νάσιουτζικ, είναι σε απόλυτη συμβατότητα με τις διατάξεις του πλέον επικαιροποιημένου ΡΣΑ, αφού πρόκειται για μια ανάπτυξη που:

- ✓ είναι χωρικά στοχευμένη και άρρηκτα συνδεδεμένη με τα κύρια χαρακτηριστικά μιας περιοχής που εξακολουθεί να φιλοξενεί δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα, ιδιαίτερα αυτές των παραδοσιακών καλλιεργειών της αμπελουργίας / οινοπαραγωγής και ελαιοπαραγωγής,
- ✓ αφορά στην αναβάθμιση και επαναλειτουργία του «Κτήματος Νάσιουτζικ» που επί ετίες φιλοξενούσε -ως ιδιαίτερο τοπόσημο- κοσμικές - εορταστικές εκδηλώσεις, το οποίο όμως πρέπει να μετεξελιχθεί σε ένα νέο Πολυλειτουργικό Κέντρο φιλοξενίας και πολιτιστικών δραστηριοτήτων,
- ✓ συμβάλει στον εμπλουτισμό των κέντρων υποδοχής πολλαπλών εκδηλώσεων και πολιτιστικών υποδομών της Περιφέρειας,
- ✓ βασίζεται σε ένα ποιοτικά διαφοροποιημένο και εμπλουτισμένο τουριστικό προϊόν.

Γενικά, οι στόχοι του ΕΠΣ αφορούν την επαναλειτουργία του «Κτήματος Νάσιουτζικ» ως «Νέου Πρότυπου Πολυλειτουργικού Αγροκτήματος» θα μπορεί να συμβάλει στην προβολή της οινοπαραγωγής του κάμπου των Μεσογείων, σε συνδυασμό με την φιλοξενία πολλαπλών κοσμικών /κοινωνικών / πολιτιστικών εκδηλώσεων, αλλά και συνεδρίων/συμποσίων, παρέχοντας μάλιστα και υποδομή -μικρής κλίμακας- τουριστικής διαμονής τύπου «boutique resort”

Με το νόημα αυτό και για τους λόγους που αναφέρθηκαν παραπάνω, το προτεινόμενο ΕΠΣ συσχετίζεται άμεσα με τις κατευθύνσεις :

- Είναι σε συμφωνία με τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού (Γ/ΕΠΧΣΑΑ-Τ)

- Δεν αντιστρατεύεται το ΡΣΑ, αντίθετα είναι σε απόλυτη συμβατότητα με τις διατάξεις του πλέον επικαιροποιημένου σχεδίου.
- Δεν «ξηλώνει το πουλόβερ», όσον αφορά στην προστασία (με όρους ΖΟΕ) της τοπικής αμπελουργίας/οινοποιίας και ελαιοπαραγωγής του κάμπου. Απεναντίας προτείνεται η τοπική προσαρμογή των ζωνών και των όρων της ΖΟΕ όπως ισχύουν σήμερα, προκειμένου να χωροθετηθούν δραστηριότητες με απόλυτο σεβασμό στον περιβάλλοντα χώρο που θα αναδείξουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής.
- Μπορεί να λειτουργήσει ως κέντρο συντονισμού της προβολής των Οινοποιιών της εγγύς ευρύτερης περιοχής, ή ακόμη και να είναι ο «ομφαλός» ενός δικτύου «Δρόμων του Κρασιού» του Αττικού Χώρου, μία Πρότυπη Vinopolis στην οποία θα μπορεί να αναβιώσει και η «Γιορτή του Κρασιού» (αυτή που διοργανωνόταν μέχρι τη 10ετία του 1970 στο Δαφνί,
- Μπορεί επίσης οι «Δρόμοι του Κρασιού της Μεσογαίας» να συνδέονται και με τους εγγύς Αρχαιολογικούς Χώρους.

Τέλος, το προτεινόμενο ΕΠΣ μέσω της ανάπτυξης σύγχρονου τουριστικού καταλύματος, των υπηρεσιών συνεδριακού τουρισμού, των πολιτιστικών δραστηριοτήτων και θεματικών εκθέσεων που προωθεί, συμβάλλει σημαντικά στην επίτευξη αρκετών από τους στόχους που θέτονται σε επίπεδο αναπτυξιακού σχεδιασμού (βλ. Επιχειρησιακό Σχέδιο Δήμου). Μερικοί από αυτούς είναι η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας, και η δημιουργία συνεργειών μεταξύ των τομέων παραγωγικών δραστηριοτήτων (μέσω δράσεων αγροτουρισμού, γαστρονομικού τουρισμού και οινοτουρισμού).

Α6.5 Αλληλεπιδράσεις της περιοχής επέμβασης με την υπόλοιπη δημοτική ενότητα ή με όμορες δημοτικές ενότητες

Η ένταξη της περιοχής επέμβασης, δηλ. της έκτασης του Κτήματος Νάσιουτζικ στην ευρύτερη περιοχή της Δημοτικής Ενότητας πραγματοποιείται χωρίς καμία επίπτωση στα δομικά χωροταξικά χαρακτηριστικά της, τόσο της Ζώνης Άμεσης Επιρροής, όσο και της Ευρύτερης Περιοχής, όπως αυτά προκύπτουν από τον Υπερκείμενο Σχεδιασμό (κυρίως ΖΟΕ, ΡΣΑ). Κατά συνέπεια πιστεύεται ότι η προτεινόμενη ρύθμιση διασφαλίζει «αρμονική συνύπαρξη» νέων δραστηριοτήτων λαμβάνοντας υπόψη :

- την εγγύτητα του Ακινήτου με τις βασικότερες οδικές αρτηρίες της Δημοτικής Ενότητας, από δύο εκ των οποίων πραγματοποιείται και η πρόσβαση σε αυτό
- τη λειτουργία του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών στα Σπάτα
- τη λειτουργική διασύνδεση του ακινήτου με το οικιστικό δίκτυο
- την ύπαρξη των επιχειρήσεων που λειτουργούν πλησίον του Ακινήτου Παράλληλα, με την υλοποίηση του προτεινόμενου έργου, η αλληλεπίδραση των δραστηριοτήτων που θα λαμβάνουν χώρα στο Ακίνητο αναμένεται να δημιουργήσουν οικονομικές, κοινωνικές και χωρικές σχέσεις αλληλεπίδρασης και αλληλεξάρτησης με τις όμορες δημοτικές ενότητες.

A6.6 Πίνακας SWOT

Στο παρόν Κεφάλαιο, ενόψει των όσων παρουσιάσθηκαν στην ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 1 που αφορά την ανάλυση των χωρικών δεδομένων σε επίπεδο τόσο περιοχής παρέμβασης, όσο και ευρύτερης περιοχής μελέτης, καταγράφονται τα πλεονεκτήματα και οι ευκαιρίες, αλλά και τα μειονεκτήματα και οι απειλές μέσω της προσέγγισης της SWOT Analysis.

Πίνακας 17: Ανάλυση SWOT

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
Καλλιέργεια γεωργικών εκτάσεων (ειδικότερα αμπελώνων) και παρουσία κάμπου στον οποίο προσφέρεται άμεση θέα από το Κτήμα	Τουριστική αξιοποίηση του προσφερόμενου αγροτικού τοπίου
Λειτουργία επαγγελματικών και μεταποιητικών μονάδων με ειδίκευση στην οινοπαραγωγή	Μετεξέλιξη της περιοχής σε σημαντικό χώρο επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, νέων τεχνολογιών και επικοινωνιών ενόψει της σταδιακής μετεξέλιξης γεωργικών χρήσεων (ιδίως σε περιοχές γύρω από τα Σπάτα) με νέες χρήσεις που σχετίζονται με τις τάσεις της αγοράς Δημιουργία οικονομιών κλίμακας μεταξύ των επιχειρήσεων συναφούς παραγωγής και προϊόντος, και ελκυστικότητα για ανάπτυξη νέων Ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού – διαφοροποίηση του περιεχόμενου τουριστικού προϊόντος (οινοτουρισμός, αγροτουρισμός)
Θεσμοθετημένη Ζ.Ο.Ε. – ύπαρξη υπερκείμενου σχεδιασμού για την περιοχή	
Εγγύτητα με Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών	Παροχή δυνατότητας παρακολούθησης συνεδρίων και εκθέσεων αυθημερόν Λειτουργία του κτήματος ως ισχυρός πόλος πολιτιστικού και τουριστικού ενδιαφέροντος στην περιοχή των Μεσογείων και του Αεροδρομίου Παροχή υπηρεσιών πολιτιστικού - εκθεσιακού ενδιαφέροντος και διαμονής που να υποστηρίζει το Διεθνή ρόλο του Αερολιμένα

Πληθώρα πολιτιστικών πόρων στο Δήμο (αρχ. Χώροι, μουσεία, μνημεία, πνευματικά κέντρα, χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων)	Προστιθέμενη αξία σε εγχειρήματα όπως η ανάπτυξη (οργάνωση συνεδρίων, δραστηριοτήτων θεματικού χαρακτήρα, ξενάγησης προσφορά υπηρεσιών πολιτισμού)
Κύριες οδικές αρτηρίες (από δύο εκ των οποίων πραγματοποιείται η πρόσβαση) σε εγγύτητα με το Ακίνητο (Αττική οδός, Λεωφ. Μαραθώνος, Μαρκόπουλου κ.ά)	Διευκόλυνση της ομαλής λειτουργικής ένταξης του κτήματος στην ευρύτερη περιοχή
Εγγύτητα του κτήματος με το οικιστικό δίκτυο του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος	
ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΠΕΙΛΕΣ
Αυθαίρετη κατάτμηση γης και άναρχη δόμηση στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογαίας	Επεκτεινόμενη διάχυση δόμησης αστικού χώρου στο αγροτικό τοπίο της Μεσογαίας
Εγκατάσταση πληθώρας επιχειρήσεων εξυπηρέτησης κοινωνικών εκδηλώσεων σε εκτός σχεδίου περιοχές της Αττικής	
Γενικότητα των κατευθύνσεων της Ζ.Ο.Ε.	Σύγκρουση υφιστάμενων και θεσμοθετημένων χρήσεων γης
Ακατάλληλες κλίσεις και γεωμορφολογία του εδάφους του κτήματος για αμπελοκαλλιέργεια	Αδυναμία ανταγωνισμού του συγκριτικού πλεονεκτήματος που θα προσέφερε ο συνδυασμός αμπελουργίας και μεταποίησης, εφόσον η πρώτη καθίσταται ανέφικτη
Παύση λειτουργίας εγκαταστάσεων κοινωνικών εκδηλώσεων εντός του κτήματος και μη προσιτή μουσειακή υποδομή στο ευρύ κοινό	Το κτήμα θα παραμείνει αναξιοποίητο - φθίνουσα αναπτυξιακή του πορεία

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

A7 Ανάπτυξη εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης και επιλογή επικρατέστερου σεναρίου

A7.1 Εναλλακτικά Σενάρια

Επισημαίνεται ότι το ισχύον σήμερα θεσμικό πλαίσιο του ΠΔ 20.2.2003 (ΦΕΚ 199 Δ') για την ΖΟΕ Μεσογαίας, εγκρίθηκε 11 χρόνια πριν την έγκριση του νέου ΡΣΑ/2014 (Ν.4277/2014). Το άρθρο 11 του ΡΣΑ/2014, προβλέπει ρητά ότι ειδικές διατάξεις ΓΠΣ και ΖΟΕ (όπως εν προκειμένω του Π.Δ/τος της ΖΟΕ Μεσογείων) μπορούν να αναμορφωθούν για προσαρμογή τους σε αναγκαίες τοπικές ιδιαιτερότητες και αναγκαιότητες, με:

- ✓ μερική αναδιάταξη και εξειδίκευση των χρήσεων γης,
- ✓ επανακαθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης και
- ✓ προβλέψεις συμπληρωματικών χρήσεων, συμβατών με τις προβλέψεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, και με τις προϋποθέσεις της παρ. 5α του άρθρου 8 του Ν.4447/2016 .

Οι προτεινόμενες με την παρούσα Μελέτη χωρικές ρυθμίσεις συνίστανται:

- ✓ στην μερική αναδιάταξη και εξειδίκευση της χρήσης γης στην Περιοχή Γ1 της ΖΟΕ Μεσογαίας, με τον καθορισμό της γενικής χρήσης «τουρισμός-αναψυχή» του άρθρου 1 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α), και επιλογή κατάλληλων ειδικών χρήσεων του άρθρου 5 του ιδίου δ/τος, που θα επιτρέψουν την εγκατάσταση χρήσεων ήπιου τουρισμού, συμβατών και με την υποδοχή και ανάδειξη πολιτιστικών δραστηριοτήτων του Μουσείου Μπενάκη, καθώς και επιλεγμένων δραστηριοτήτων σχετικών με άμπελο/οίνο & ελιά (π.χ. Συνεργασία με Ινστιτούτο Αμπέλου, Γεωργικό Πανεπιστήμιο, θεματικά Μουσεία) και άλλων εκδηλώσεων (π.χ. ημερίδες και σεμινάρια κατάρτισης στελεχών επιχειρήσεων, corporate meetings).
- ✓ στον επανακαθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης, αξιοποιώντας και την υφιστάμενη κτηριακή υποδομή, με συντελεστή δόμησης 0,2.

Οι ζητούμενες μεταβολές:

- ✓ Είναι εφικτό να θεσμοθετηθούν με τη χρήση του πολεοδομικού εργαλείου των Ε.Π.Σ. του άρθρου 8 του Ν.4447/2016 – όπως ισχύει (ΦΕΚ 241/Α'), και δικαιολογούνται από τον ειδικό χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, λαμβάνοντας υπόψη ότι η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου επηρεάζεται από τη λειτουργία του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών που εκτιμάται ότι θα εξακολουθήσει να αποτελεί και τις επόμενες 10ετίες υποδοχέα διαπεριφερειακών λειτουργιών, με έμφαση στους τομείς συνεδριακού-επιχειρηματικού-πολιτιστικού-περιηγητικού τουρισμού, σε συνδυασμό με δραστηριότητες πολιτιστικού ενδιαφέροντος, παράλληλα με τη διατήρηση της ενίσχυσης των παραδοσιακών καλλιεργειών και των μέτρων προστασίας της γεωργικής γης, και την σύνδεση της με την οινοπαραγωγή που προβλέπει η ΖΟΕ Μεσογείων στην περιβάλλουσα το Κτήμα ζώνη.
- ✓ Έχουν νομικό έρεισμα στο άρθρο 11 του Ν.4277/2014 και στην παρ. 5α του άρθρου 8 του Ν.4447/2016 για την τοπική αναπροσαρμογή των χρήσεων και όρων δόμησης της Ζώνης Γ1 που καθορίστηκαν από την ΖΟΕ Μεσογείων, ειδικά στο Κτήμα Νάσιουτζικ.

- ✓ Είναι πολεοδομικά αναγκαίες διότι αποκαθιστούν σε ορθολογική βάση μια τοπική πολεοδομική ρύθμιση που λόγω της χωρικής εξειδίκευσης της, δεν καλύφθηκε στο ΠΔ της ΖΟΕ Μεσογαίας/2003.
- ✓ Καλύπτουν ανάγκες παραγωγικής/επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός του Κτήματος, και
- ✓ Δεν μεταβάλλουν κατ' ουσία την ισχύουσα πολεοδομική και χωροταξική λειτουργία της ευρύτερης περιοχής

Όπως έχει ήδη προαναφερθεί, το ακίνητο «Κτήμα Νάσιουτζικ» στο οποίο από 40/ετίας λειτουργεί το Μουσείο Νάσιουτζικ σε συνδυασμό με παροχή υπηρεσιών πολιτισμού και αναψυχής δεν εξυπηρετείται από πλευράς όρων και περιορισμών δόμησης από το ΠΔ της ΖΟΕ Μεσογαίας που καθορίστηκε το 2003, το οποίο περιορίζει τις δυνατότητες ανάπτυξης αποκλειστικά στην αμπελοκαλλιέργεια και οινοποιία, δραστηριότητες που ουδέποτε ασκήθηκαν στο υπόψη ακίνητο και εμποδίζει την αδειοδότηση των υφιστάμενων κτηριακών εγκαταστάσεων.

Το παρόν Ε.Π.Σ. έχει ως βασική επιδίωξή την προσαρμογή των σήμερα επιτρεπόμενων χρήσεων και παραμέτρων ανάπτυξης του υπόψη ακινήτου, στο πλαίσιο των κατευθύνσεων του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού, στην βιώσιμη υλοποίηση της διαθήκης του Γ. Νάσιουτζικ μέσω του φορέα υλοποίησης του Μουσείου Μπενάκη.

Επιπλέον με το Π.Δ.59 (ΦΕΚ 114/Α/29-06-2018) επανακαθορίστηκαν οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης στο πλαίσιο του ν.4447/2016 Ο εν λόγω επανακαθορισμός δημιουργεί τις προϋποθέσεις νέων ρυθμίσεων χρήσεων γης στην περιοχή επέμβασης με Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης Ε.Π.Σ..

Μετά από τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των παραμέτρων, δεσμεύσεων και περιορισμών που αναλύθηκαν, οι λόγοι για τους οποίους είναι αναγκαία η σύνταξη Ειδικού Χωρικού Σχεδίου είναι:

- ✓ Η διατήρηση και αναβάθμιση του Μουσείου Νάσιουτζικ στις εγκαταστάσεις του κτήματος Νάσιουτζικ και η αφομοίωση της πολιτιστικής λειτουργίας κάτω από τις δραστηριότητες και τα προγράμματα προβολής του Μουσείου Μπενάκη όπως ορίζει η διαθήκη του Γ. Νάσιουτζικ.
- ✓ Η υιοθέτηση χρήσεων και μεγεθών δόμησης του ΠΔ 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».
- ✓ Η ανάπτυξη σύγχρονων δραστηριοτήτων τουρισμού/αναψυχής και συνοδευτικών δράσεων πολιτισμού και τοπικής ανάπτυξης που προωθεί και προβάλλει τα προϊόντα της Μεσογαίας, άμπελο, οίνο και ελιά.

Τα εναλλακτικά σενάρια που εξετάστηκαν για την ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης περιλαμβάνουν:

- τη μηδενική λύση
- την ενδιάμεση λύση και

- την προτεινόμενη λύση

Η διαφοροποίηση των σεναρίων έγκειται στην ανάλυση εναλλακτικών χρήσεων γης στην περιοχή επέμβασης συνεκτιμώντας, ως προς την επιλογή τους, τα εσωτερικά χαρακτηριστικά της (μέγεθος/θέση δόμησης, αδόμητη έκταση, υφιστάμενες εγκαταστάσεις, περιορισμοί δασικών εκτάσεων, υψών και λοιποί περιορισμοί) μέσω των βασικών δυνατοτήτων που παρέχει το θεσμικό πλαίσιο για την ανάπτυξη και οργάνωση υποδοχέων της χρήσης Τουρισμός-αναψυχή. Το μηδενικό σενάριο («do nothing»), και δεδομένου ότι η περιοχή διέπεται από θεσμοθετημένο πολεοδομικό σχεδιασμό, ταυτίζεται (ατυχής αναφορά)με την υλοποίηση του σχετικού Π.Δ. της ΖΟΕ Μεσογαίας.

Αναλυτικότερα:

- 1. Εναλλακτική δυνατότητα Ε0 – μηδενική λύση, (do nothing):** μη υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου, διατήρηση των σημερινών χαρακτηριστικών της περιοχής επέμβασης και δυνατότητες ανάπτυξης μέσω του θεσμοθετημένου πολεοδομικού της καθεστώτος.
- 2. Εναλλακτική δυνατότητα Ε1 – ενδιάμεση λύση (business as usual):** αναφέρεται στη ρύθμιση της περιοχής με βάση της διατάξεις του θεσμικού πλαισίου που διέπει τη ΖΟΕ Μεσογαίας (Π.Δ. 20.2.2003 ,ΦΕΚ-199/Δ/6-3-03) η οποία προβλέπει μέτρα περιορισμού και ελέγχου των χρήσεων στις εξωαστικές περιοχές, με θεσμοθέτηση γενικών ζωνών χρήσεων για την προστασία των γεωργοκαλλιεργειών.
- 3. Εναλλακτική Δυνατότητα Ε2 - Η Προτεινόμενη Λύση** που αφορά στη ρύθμιση της περιοχής επέμβασης με **την κατάρτιση ΕΠΣ** του Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ Α΄241).

A7.1.1 Εναλλακτική δυνατότητα Ε0 - (Σενάριο Ε0: Do nothing)

Στο πλαίσιο της μηδενικής λύσης (Ε0), η περιοχή επέμβασης παραμένει ως έχει, με βάση το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο που τη διέπει (ΖΟΕ Μεσογαίας)

Με την μηδενική λύση - Ε0, στο ακίνητο δεν υλοποιείται κανενός είδους αναπτυξιακός σχεδιασμός και δεν προτείνεται κανένα έργο. Συνεπώς, η έκταση του γηπέδου των εγκαταστάσεων παραμένει αναξιοποίητη και χωρίς αναπτυξιακές προοπτικές στο μέλλον.

Οι διαδικασίες τακτοποίησης των υπάρχοντων αυθαίρετων κτισμάτων βρίσκονται σε εξέλιξη (έχουν ήδη πληρωθεί το 30% των προστίμων). Ωστόσο, απαιτούνται στη συνέχεια μελέτες στατικής επάρκειας, πυρασφάλειας κλπ, αντικατάσταση όλων των ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων και εργασίες αποκατάστασης για όλα τα αυθαίρετα κτίσματα. Από την έκταση των εργασιών θα προκύψει και το αναγκαίο κόστος αποκατάστασης των κτηρίων για την ασφάλεια και λειτουργία τους. Καταρχήν είναι αμφίβολη η δυνατότητα λειτουργίας του κτήματος όπως στο παρελθόν. Υπάρχουν σοβαρά ζητήματα για ενοικίαση και λειτουργία του ακινήτου για χρήσεις που δεν συνάδουν με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο (ΖΟΕ Μεσογαίας). Αλλά και αν αυτό υποτεθεί ότι είναι εφικτό, οι νέες άδειες που θα δοθούν για υπαίθριες ή κλειστές εκδηλώσεις και συναθροίσεις (γάμοι, βαφτίσια, κλπ), δεν συνιστούν αξιοσημείωτη αναπτυξιακή δυναμική για το ακίνητο. Εξάλλου, παρά την απλούστευση διαδικασιών αδειοδότησης για κοινωνικές εκδηλώσεις από την αρμόδια Επιτροπή Υγειονομικού Ελέγχου του οικείου Δήμου (βλ. Ν. 4442/2016, 7.12.2016, «νέο θεσμικό πλαίσιο για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας», ΦΕΚ 1723 Β 18.5.2017),

αυστηροποιήθηκαν οι διαδικασίες ελέγχου σε σχέση με το παρελθόν (π.χ. πυρασφάλεια, υγιεινή). Εκτιμάται ότι θα απαιτηθούν σημαντικές νέες επενδύσεις για την αναμόρφωση των κτιρίων, που έχουν υποστεί σημαντικές φθορές με την εγκατάλειψη και οι οποίες δύσκολα θα αποσβεστούν με τα αναμενόμενα έσοδα (αναμφίβολη βιωσιμότητα της επένδυσης). Εξάλλου, υπάρχουν τα τελευταία χρόνια ενδείξεις για μείωση της ζήτησης για μεγάλες κοινωνικές εκδηλώσεις αυτού του τύπου, όπως γίνονταν συνήθως την δεκαετία του 2000.

Με την επιλογή αυτού του μηδενικού σεναρίου αναιρούνται, τα αναμφισβήτητα θετικά αποτελέσματα (επιδράσεις) που αναμένονται από την τουριστική αξιοποίηση της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου, η οποία επηρεάζεται από τη λειτουργία του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών. Ως γνωστό, από τον υπερκείμενο σχεδιασμό (ΡΣΑ 2014), η περιοχή αυτή εκτιμάται ότι, παράλληλα με τη διατήρηση της ενίσχυσης των παραδοσιακών καλλιιεργειών, θα εξακολουθήσει να αποτελεί για τις επόμενες 10ετίες υποδοχέα διαπεριφερειακών λειτουργιών, με έμφαση στους **τομείς συνεδριακού- επιχειρηματικού- πολιτιστικού-περιηγητικού τουρισμού, σε συνδυασμό με δραστηριότητες πολιτιστικού ενδιαφέροντος**.

Τέλος, η επιλογή του μηδενικού σεναρίου (DO NOTHING), δεν συνάδει με τους βασικούς πολιτιστικούς στόχους του Μουσείου Μπενάκη και τις επιθυμίες του Δωρητή Νάσιουτζικ, αφού η αποκτηθείσα ακίνητη περιουσία δεν αξιοποιείται επωφελώς και δεν προσφέρει προστιθέμενη αξία στην πολιτιστική ανάπτυξη.

Παραμένοντας το Κτήμα Νάσιουτζικ εκτός ενός σύγχρονου αναπτυξιακού σχεδιασμού θα εξακολουθήσει να λειτουργεί παθητικά, στο πλαίσιο της υφιστάμενης παραδοσιακής ζήτησης, που φαίνεται να φθίνει (π.χ. κοινωνικές εκδηλώσεις για γάμους και βαφτίσια). **Συνεπώς, για όλους αυτούς τους λόγους που προαναφέρθηκαν η μηδενική λύση (εναλλακτική δυνατότητα Ε0) απορρίπτεται.**

A7.1.2 Εναλλακτική δυνατότητα Ε1 - (Ενδιάμεση λύση)

Η εναλλακτική δυνατότητα (Ε1) (Business as usual) εστιάζει στη μοναδική δυνατότητα που επιτρέπει η Γ1 Ζώνη της ΖΟΕ Μεσογαίας (Π.Δ. 20.2.2003 ,ΦΕΚ-199/Δ/6-3-03), δηλαδή στην ενίσχυση της παραδοσιακής αμπελοκαλλιέργειας, με αυστηρούς όρους και περιορισμούς δόμησης (π.χ. μόνο εγκαταστάσεις οινοποιείων που μπορούν να περιλαμβάνουν και τη χρήση κατοικίας, με μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια των κτηρίων 270 τ. μ. και με μέγιστη επιφάνεια της κατοικίας 200 τ. μ.

Με αυτά τα δεδομένα, η μελλοντική χρήση του κτήματος αφορά στην αμπελοκαλλιέργεια * (που σήμερα δεν υπάρχει) και την λειτουργία οινοποιείου** (max. 270m²) και κατοικίας (max.200m²). Δεδομένου μάλιστα ότι με την τακτοποίηση των υπαρχόντων αυθαίρετων κτηρίων με τις αντίστοιχες χρήσεις (διοίκηση, κατοικία, κοινωνικές εκδηλώσεις, κλπ) το σενάριο αυτό είναι ασύμφορο και για ένα επιπλέον σοβαρό λόγο.

* Η ελάχιστη έκταση αμπελώνων για διασφάλιση βιωσιμότητας από έσοδα παραγωγής στη πεδιάδα Μεσογείων προσδιορίζεται στα 50 στρ.

**Ποια η έκταση των εν λειτουργία οινοποιείων Αττικής (μέσο μέγεθος κτιριακών εγκαταστάσεων Οινοποιίων ~2.000 τ.μ.

Η γεωμορφολογία του εδάφους στο κτήμα Νάσιουτζικ αποκλείει την δυνατότητα καλλιέργειας αμπέλου, λόγω των απαγορευτικών κλίσεων, της δομής των ισοϋψών, του προσανατολισμού, των φερτών υλικών και της επιχωμάτωσης σε μέρος του λόφου και της υπάρχουσας βλάστησης. Η κατασκευή οινοποιείου, που θα τροφοδοτείτο από πρώτη ύλη εκτός κτήματος δεν μπορεί να ανταγωνιστεί το συγκριτικό πλεονέκτημα που έχουν άλλα οινοποιεία της περιοχής των Μεσογείων, που συνδυάζουν την αμπελουργία με την μεταποίηση.

Για τους λόγους αυτούς πρέπει η εναλλακτική δυνατότητα E1, (Business as usual) να απορριφθεί.

A7.1.3 Εναλλακτική δυνατότητα E2 – Σενάριο E2 - Η προτεινόμενη λύση

Η **προτεινόμενη και επιλέξιμη λύση (E2)**, αφορά στη ρύθμιση της περιοχής επέμβασης με την **κατάρτιση ΕΠΣ** του Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ Α΄241) – όπως ισχύει και τη διαμόρφωση της περιοχής εντός του πλαισίου και των κατευθύνσεων του υπερκείμενου σχεδιασμού (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., Ρ.Σ.Α./2014, ΖΟΕ Μεσογαίας 2003). Μέσω Ε.Π.Σ. η διαθέσιμη για ανάπτυξη έκταση θα χαρακτηριστεί ως «υποδοχέας χρήσης «τουρισμού-αναψυχής».

Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και **μπορεί να τροποποιούν** τις ρυθμίσεις Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, όπως και ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως όσον αφορά σε χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης. Είναι λοιπόν σαφές ότι **μέσω ΕΠΣ είναι δυνατή η τροποποίηση του Π.Δ/τος της 20.2.2003 για την ΖΟΕ Μεσογαίας, στο πλαίσιο των κατευθύνσεων του ΡΣΑ/2014.**

Η περιοχή επέμβασης, μέσω του προτεινόμενου σεναρίου, εκσυγχρονίζει το πλαίσιο των χρήσεων γης και στοχεύει στην δημιουργία ενός οργανωμένου τόσο χωρικά, όσο και πολεοδομικά και περιβαλλοντικά **«Οργανωμένου Υποδοχέα»** επιλεγμένων δραστηριοτήτων **«Πρότυπου Πολυλειτουργικού Αγροκτήματος»** σε συνδυασμό με υποδομές επιλεκτικού τουρισμού- αναψυχής που ενισχύουν το χαρακτήρα του ακινήτου ως **«πολυχώρου»** πολλαπλών εκδηλώσεων, τουρισμού και πολιτισμού.

Αξιοποίηση του κτήματος ως «πολυχώρου» σημαίνει ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων σε συνδυασμό άλλων χρήσεων κατά το ΠΔ. 59/Α/29-06-2018, άρθρο 5: (6) πολιτιστικές εγκαταστάσεις, (9) χώροι συνάθροισης κοινού/συνεδριακά, (12) εστίαση, (14) αναψυχή, (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, (24.5) Πολυλειτουργικό Αγρόκτημα, (5) Θρησκευτικοί Χώροι, (16) Στάθμευση, (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία.

Ο «πολυχώρος» ενός «Πρότυπου Πολυλειτουργικού Αγροκτήματος & Τουριστικών Δραστηριοτήτων» **συνδυάζει** σύγχρονα τουριστικά καταλύματα (boutique hotel ,σουίτες), με συνοδευτικές υπηρεσίες συνεδριακού τουρισμού και επιχειρηματικών ημερίδων (corporate meetings), πολιτιστικές δραστηριότητες και θεματικές εκθέσεις (π.χ. μουσείο αμπέλου, ελιάς, οίνου) σε συνεργασία με αρμόδιους φορείς (π.χ. Ινστιτούτο αμπέλου, Γεωπονικό Πανεπιστήμιο, κλπ.) και εστίαση (π.χ. γευσισγνωσία, οινοθήκη, σεμινάρια επαγγελματικής κατάρτισης).

Στον Χάρτη 9 παρουσιάζεται η κατανομή των προτεινόμενων ειδικών χρήσεων (ανά επίπεδο ορόφου κτιριακών εγκαταστάσεων (block plan). Η επιλογή αυτού του σεναρίου E2,

έχει αναμφισβήτητα θετικά αποτελέσματα (επιδράσεις) τόσο από πλευράς κόστους-οφέλους όσο και πλευράς εξυπηρέτησης πολλαπλών στόχων του Μουσείου Μπενάκη και του δωρητή. Επίσης συμβαδίζει και με τους στόχους που θέτει ο υπερκείμενος σχεδιασμός (ΡΣΑ 2014) για την περιοχή του Διεθνούς Αεροδρομίου. Αφενός επιδιώκεται η ενίσχυση των παραδοσιακών καλλιιεργειών (κυρίως αμπέλου και ελιάς), και αφετέρου η προώθηση διαπεριφερειακών λειτουργιών, με έμφαση στους τομείς συνεδριακού-επιχειρηματικού-πολιτιστικού-περιηγητικού τουρισμού, σε συνδυασμό με δραστηριότητες πολιτιστικού ενδιαφέροντος.

Με την προτεινόμενη λύση Ε2 καθίσταται δυνατή η μερική αναδιάταξη και εξειδίκευση της χρήσης γης στην Περιοχή Γ1 της ΖΟΕ Μεσογαίας, με τον καθορισμό **της γενικής χρήσης «τουρισμός-αναψυχή» του άρθρου 1 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α)**, και επιλογή κατάλληλων ειδικών χρήσεων του άρθρου 5 του ιδίου δ/τος, που θα επιτρέψουν την εγκατάσταση χρήσεων ήπιου τουρισμού, συμβατών και με την υποδοχή και ανάδειξη πολιτιστικών δραστηριοτήτων του Μουσείου Μπενάκη.

Στον προσδιορισμό της έκτασης εφαρμογής του προτεινόμενου ΕΠΣ, παραχωρούνται μετά την έκδοση του ΠΔ, τμήματα έκτασης 470,27 νότια και 1.498,47 τ.μ. δυτικά από την ιδιοκτησία (37.811,02 τ.μ.) για την διαμόρφωση λειτουργικών πρόσβασεων στο ακίνητο. Επομένως η βάση αφετηρίας των παρακάτω υπολογισμών είναι η έκταση των **35.842,28 τ.μ.**

Με τον επανακαθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης, αξιοποιείται και η υφιστάμενη κτηριακή υποδομή (**3.426,33 τ.μ.**). Αν υποθεθεί ότι θα διατηρηθούν όλα τα υφιστάμενα κτήρια, θα μπορεί να προστεθεί στη Κτήμα δομήσιμος χώρος **3.430,24 τ.μ.** Αυτό προκύπτει από τους εξής υπολογισμούς:

- Από το συνολικό εμβαδό της ιδιοκτησίας (35.842,28 τ.μ.) αφαιρούνται οι δασικές εκτάσεις συνολικού εμβαδού 1.559,43 τ.μ.. Επομένως η έκταση του προτεινόμενου ΕΠΣ ανέρχεται σε **34.282,85 τ.μ.**
- Με συντελεστή δόμησης 0,2, η συνολική δόμηση θα ανέλθει σε 6.856,57 τ.μ. (δηλ. $34.282,85 \text{ τ.μ.} \times \Sigma\Delta: 0,2 = 6.856,57 \text{ τ.μ.}$).

Σε σχέση με το σενάριο Ε0 της μηδενικής λύσης, (το οποίο επίσης απαιτεί σημαντικές επενδύσεις για την επαναφορά των κτιρίων σε κατάσταση στοιχειώδους λειτουργίας) το επιθυμητό σενάριο Ε2 απαιτεί πολύ μεγαλύτερη επένδυση από τον φορέα και την εμπλοκή ενδιαφερόμενου στρατηγικού εταίρου (π.χ. όμιλο ξενοδοχειακών επιχειρήσεων εξειδικευμένων σε υψηλού επιπέδου παροχής υπηρεσιών, πολιτιστικός τουρισμός, κλπ.).

Συνοψίζοντας, **το παρόν σενάριο, συγκρινόμενο με τα άλλα δύο, κρίνεται ως το πλέον κατάλληλο** ως προς το παραχθέν πολεοδομικό και περιβαλλοντικό του αποτύπωμα, με ικανοποιητική σχέση επίτευξης πολεοδομικών και αναπτυξιακών στοχεύσεων, αλλά και περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων. Επιπλέον, με την κατάρτιση του ΕΠΣ, δίνεται η δυνατότητα ενός ολοκληρωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού και όχι μιας αποσπασματικής επαναλειτουργίας του κτήματος, στην παραδοσιακή φθίνουσα τροχιά του παρελθόντος.

A7.2 Κριτήρια και δείκτες αξιολόγησης

Για την επιλογή της καταλληλότερης επιλογής ανάπτυξης του Ακινήτου, πραγματοποιήθηκε επιπλέον συγκριτική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων βάσει κριτηρίων που αφορούν στην αξιολόγηση των επιπτώσεών τους ως προς συγκεκριμένες χωρικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικο-οικονομικές παραμέτρους που επιλέχθηκαν.

Τα συμπεράσματα που προκύπτουν, αποτέλεσαν τη βασική εισροή για την επιλογή της βέλτιστης λύσης, ήτοι εκείνης που εξασφαλίζει τη βέλτιστη σχέση μεταξύ χωρικών, περιβαλλοντικών, κοινωνικο-οικονομικών και διαδικαστικών παραγόντων αλλά και της οικονομικής βιωσιμότητας του έργου.

Τα εν λόγω χαρακτηριστικά των τριών σεναρίων αξιολογήθηκαν ως προς 7 επιλεγμένα κριτήρια τα οποία επιτρέπουν μια πολυδιάστατη σύγκριση και δίνουν μια πιο εμπεριστατωμένη εικόνα για τον τύπο της ανάπτυξης της κάθε περίπτωσης και συνακόλουθα τις επιπτώσεις τους.

Πίνακας 18: Αξιολόγηση Σεναρίων

Παράμετροι Αξιολόγησης	Σενάριο Ε0: Do Nothing	Σενάριο Ε1: ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΛΥΣΗ – ΖΟΕ ΜΕΣΟΓΕΑΣ	Σενάριο Ε2: ΕΠΣ
Χωρική Οργάνωση	--	--	++
Δόμηση	0	0	+
Συμβατότητα με Υπερκείμενο Σχεδιασμό	-	+	++
Φυσικό Περιβάλλον	-	--	+
Τοπίο	0	0	+
Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα	0	0	+
Κοινωνικο-οικονομικό Περιβάλλον	-	--	++

(0: ουδέτερες ή μηδενικές επιπτώσεις, - -: αρνητικές επιπτώσεις, -: μερικώς ή περιορισμένες αρνητικές επιπτώσεις, +: μερικώς ή περιορισμένες θετικές επιπτώσεις, ++: θετικές επιπτώσεις)

Αναφορικά με τη χωρική οργάνωση είναι σαφές πως μέσω των λύσεων Ε0 και Ε1, δεν ακολουθείται συγκεκριμένο πολεοδομικό πρότυπο, εν αντιθέσει με την κατάρτιση ενός Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου – ΕΠΣ (λύση Ε2) μέσω του οποίου καθορίζεται μεταξύ άλλων το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη της περιοχής την οποία αφορούν.

Ως προς την υλοποίηση της προτεινόμενης κατά περίπτωση δόμησης (νέας και υφιστάμενης) μέσω της εναλλακτικής λύσης Ε2 καταρτίζεται Σχέδιο Γενικής Διάταξης / Εγκαταστάσεων, επομένως η δυνατότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών καθίσταται άμεσα εφικτή, και αποφεύγονται τυχόν γραφειοκρατικά κωλύματα που ενδεχομένως να συνοδεύουν τις εναλλακτικές Ε0 και Ε1.

Η συνέχιση της κατάστασης ως έχει (Σενάριο Ε0), δεν είναι άκρως συμβατή με τον υπερκείμενο σχεδιασμό καθώς έχουν εντοπιστεί στο Ακίνητο χρήσεις που δε συνάδουν σε απόλυτο βαθμό με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο. Το Σενάριο Ε1 είναι συμβατό ως προς τη ΖΟΕ Μεσογαίας, ωστόσο το Ε2, λαμβάνει επιπρόσθετα υπόψη και τους στόχους του μεταγενέστερου της ΖΟΕ ΡΣΑ (2014) για την περιοχή (έμφαση στις διαπεριφερειακές λειτουργίες με έμφαση στον πολιτισμό και τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού και στο χαρακτήρα που προσδίδει στην περιοχή η ύπαρξη του Αεροδρομίου).

Ως προς το φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, είναι γεγονός πως οι επιπτώσεις της υλοποίησης του Σεναρίου Ε2 εξετάζονται και διασφαλίζεται το μειωμένο περιβαλλοντικό αποτύπωμα του έργου μέσω της συνυποβαλλόμενης ΣΜΠΕ, κάτι που δε συνοδεύει τις άλλες δύο εναλλακτικές. Επιπλέον, εξετάζονται και τα θέματα επιβάρυνσης της φέρουσας ικανότητας της περιοχής μέσω του υπολογισμού βασικών δεικτών (βλ. Κεφ. Π.1.1. – Υποενότητα 1).

Τέλος, το αυξημένο κόστος αποκατάστασης των υφιστάμενων υποδομών σε συνδυασμό με την έλλειψη αναπτυξιακής δυναμικής για το Ακίνητο, εφόσον το ενδιαφέρον για το είδος των εκδηλώσεων που είθισται να λαμβάνει χώρα φαίνεται να φθίνει λαμβάνοντας υπόψη

τις τρέχουσες τάσεις της αγοράς, αποτελούν δυσμενείς παράγοντες για το κοινωνικο-οικονομικό περιβάλλον των σεναρίων Ε0 και Ε1.

Επομένως, από τη συγκριτική ανάλυση και αξιολόγηση των ανωτέρω προκύπτει όπως έχει ήδη αναφερθεί ως **βέλτιστη επιλογή το Σενάριο Ε2** που επιτρέπει ουσιαστικά τη χωροθέτηση ενός βιώσιμου – πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και επενδυτικά – οργανωμένου υποδοχέα δραστηριοτήτων με συμπληρωματικές χρήσεις που θα ανταποκρίνεται (i) στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής και (ii) στις απαιτήσεις του ανταγωνιστικού περιβάλλοντος και στη ζήτηση της περιοχής. Τέλος, βασικό πλεονέκτημα του προκρινόμενου σεναρίου έναντι των άλλων είναι η θεσμική θωράκιση του χωρικού προσδιορισμού με Π.Δ/γμα και συνεπώς η δημιουργία ασφάλειας δικαίου έναντι αμφισβητήσεων καθώς και η επιτάχυνση διαδικασιών έγκρισης χωροθέτησης του στρατηγικού επενδυτικού σχεδίου.

A7.3 Αξιολόγηση σεναρίων-Επιλογή σεναρίου βασικών επιλογών

Στο πλαίσιο της αξιολόγησης των εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησης του Ακινήτου, αναπτύσσεται SWOT analysis για κάθε ένα εκ των Σεναρίων που εξετάστηκαν σε προηγούμενο Κεφάλαιο.

Πίνακας 19: Ανάλυση SWOT (Σενάριο Ε0 – DO NOTHING)

SWOT ANALYSIS – ΣΕΝΑΡΙΟ Ε0 – DO NOTHING	
Πλεονεκτήματα (strengths)	Αδυναμίες (Weakness)
Μικρό κόστος αποκατάστασης για επαναλειτουργία	Αμφίβολη βιωσιμότητα από την επαναλειτουργία του, με βάση το πρότυπο των 10ετιών 1990, 2000
Ευκαιρίες (Opportunities)	Απειλές (Threats)
Το νέο προφίλ της εγγύς ευρύτερης περιοχής λόγω Νέου Αεροδρομίου: Ε. Βενιζέλος και λειτουργιών υπερτοπικής σημασίας που διαρκώς εμφανίζονται δυναμικά (ενδεικτική η πρόσθετη προέγκριση ΕΠΣ " CAMPAS " στην Κάντζα.	Η πλήρης απαξίωση εγκαταστάσεων λόγω αδυναμίας βιωσιμότητας.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Ως εκ τούτου η μηδενική λύση – Σενάριο Ε0 απορρίπτεται.

Πίνακας 20: Ανάλυση SWOT (Σενάριο Ε1 – ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΛΥΣΗ)

SWOT ANALYSIS – ΣΕΝΑΡΙΟ Ε1 – ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΛΥΣΗ	
Πλεονεκτήματα (strengths)	Αδυναμίες (Weakness)
Η ενθάρρυνση -από κατευθύνσεις υπερκείμενου σχεδιασμού- για την δημιουργία «Πολυλειτουργικών Αγροκτημάτων» με έμφαση στην αμπελουργία, την οινοπαραγωγή αλλά και την ελαιοπαραγωγή.	Η γεωμορφολογική υπόσταση της διαθέσιμης έκτασης, οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις και διαμορφώσεις που ουδόλως συνάδουν με δημιουργία αγροκτήματος εντατικής παραγωγής
Ευκαιρίες (Opportunities)	Απειλές (Threats)
Η συνέχιση παραδοσιακής αμπελοκαλλιέργειας και οινοποιίας που αποδίδει μικρά σε απόθεμα αλλά διαρκώς αναβαθμιζόμενα κρασιά με «ονομασία προέλευσης»	Η αμφίβολη αδυναμία βιωσιμότητας!

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Ως εκ τούτου η ενδιάμεση λύση-Σενάριο Ε1 απορρίπτεται.

Πίνακας 21: Ανάλυση SWOT (Σενάριο Ε2- ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ)

SWOT ANALYSIS – ΣΕΝΑΡΙΟ Ε2 – ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ	
Πλεονεκτήματα (strengths)	Αδυναμίες (Weakness)
Το ΕΠΣ παρέχει δυνατότητα: (i) αναθεώρησης του Π.Δ/τος της ΖΟΕ Μεσογαίας (ii) νέας οριοθέτησης* περιοχής ανάπτυξης των εγκαταστάσεων (iii) καθορισμού νέων όρων δόμησης και χρήσεων γης.	Δεν εντοπίζονται αδυναμίες στην μεθόδευση απόδοσης χωρικής ταυτότητας, μέσω ενός «Ειδικού Χωρικού Σχεδίου-ΕΠΣ», ενταγμένου με σαφή και διακριτό τρόπο στο συνολικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού.
Θεσμική θωράκιση χωρικού προσδιορισμού του επενδυτικού σχεδίου με Π.Δ/γμα και δημιουργία «ασφάλειας δικαίου» έναντι αμφισβητήσεων Ασφάλεια του επενδύμενου κεφαλαίου.	

Με την έκδοση του ΠΔ έγκρισης του ΕΠΣ -και επειδή δεν πολεοδομείται η έκταση- εγκρίνεται: Σχέδιο Γενικής Διάταξης - Εγκαταστάσεων (νέων & υφισταμένων) και «ενιαία» ΣΜΠΕ, με αποτέλεσμα αμέσως μετά να είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικών αδειών νέων εγκαταστάσεων. Αποτέλεσμα: Περιορισμός εμπλεκομένων φορέων, εγκριτική διαδικασία 2 φάσεων και αποφυγή γραφειοκρατικών καθυστερήσεων.	
Τεκμηρίωση μέσω «ενιαίας*» ΜΠΕ στη φάση μετά την έγκριση με ΠΔ του ΕΠΣ (*δηλ. τόσο των βασικών έργων του ΕΠΣ, όσο και όλων των απαιτούμενων συνοδών τεχνικών έργων).	
Ευκαιρίες (Opportunities)	Απειλές (Threats)
Καθιέρωση ως καλής πρακτικής (best practice) των ΕΠΣ του ν.4447/2016, ως του πλέον δόκιμου πολεοδομικού εργαλείου στην υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου	Ενδεχόμενες αλλαγές στη νομοθεσία, οι οποίες όμως το μόνον που μπορεί να συνεπάγονται είναι κάποιες καθυστερήσεις στην αδειοδοτική διαδικασία.

Συνοψίζοντας, το παρόν σενάριο Ε2, συγκρινόμενο με τα άλλα δύο, κρίνεται ως το πλέον κατάλληλο με ικανοποιητική σχέση επίτευξης πολεοδομικών - θεσμικών και αναπτυξιακών στοχεύσεων.

Η πρόταση δημιουργίας ενός «Πρότυπου Πολυλειτουργικού Αγροκτήματος & Τουριστικών Δραστηριοτήτων», (επιλογή Σεναρίου Ε2) συνδυάζει σύγχρονα τουριστικά καταλύματα (boutique hotel, σουίτες), με συνοδευτικές υπηρεσίες συνεδριακού τουρισμού και επιχειρηματικών ημερίδων (corporate meetings), πολιτιστικές δραστηριότητες και θεματικές εκθέσεις (π.χ. μουσείο αμπέλου, ελιάς, οίνου) σε συνεργασία με αρμόδιους φορείς (π.χ. Ινστιτούτο αμπέλου, Γεωπονικό Πανεπιστήμιο, κλπ.) και εστίαση (π.χ. γευσιγνωσία, οινοθήκη, σεμινάρια επαγγελματικής κατάρτισης).

Η πρόταση που διατυπώνεται στο πλαίσιο του υποβαλλόμενου ΕΠΣ, έχει αναμφισβήτητα θετικά αποτελέσματα (επιδράσεις) τόσο από πλευράς κόστους-οφέλους όσο και πλευράς εξυπηρέτησης πολλαπλών στόχων του Μουσείου Μπενάκη, αλλά και του δωρητή. Επίσης συμβαδίζει και με τους στόχους που θέτει ο υπερκείμενος σχεδιασμός (ΡΣΑ 2014) για την περιοχή του Διεθνούς Αεροδρομίου. Αφενός επιδιώκεται η ενίσχυση των παραδοσιακών καλλιεργειών (κυρίως αμπέλου και ελιάς), και αφετέρου η προώθηση διαπεριφερειακών λειτουργιών, με έμφαση στους τομείς συνεδριακού-επιχειρηματικού-πολιτιστικού-περιηγητικού τουρισμού.

Με την πρόταση του ΕΠΣ καθίσταται δυνατή η μερική αναδιάταξη και εξειδίκευση της χρήσης γης στην Περιοχή Γ1 της ΖΟΕ Μεσογαίας στην περιοχή επέμβασης, με τον καθορισμό της γενικής χρήσης «τουρισμός-αναψυχή» του άρθρου 1 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α), και την επιλογή κατάλληλων ειδικών χρήσεων του άρθρου 5 του ιδίου δ/τος, που θα επιτρέψουν την εγκατάσταση χρήσεων ήπιου τουρισμού, συμβατών και με την υποδοχή και ανάδειξη πολιτιστικών δραστηριοτήτων του Μουσείου Μπενάκη.

Η πρόταση χωρικής ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης βασίζεται στην εκτιμηθείσα ως βέλτιστη εναλλακτική λύση για τη ρύθμιση της περιοχής επέμβασης με την κατάρτιση ΕΠΣ του Ν. 4447/2016 (όπως ισχύει). Μέσω του ΕΠΣ επιδιώκεται η αξιοποίηση της περιοχής ως «Οργανωμένου Υποδοχέα» επιλεγμένων δραστηριοτήτων και συγκεκριμένα ως «Πρότυπου Πολυλειτουργικού Αγροκτήματος» σε συνδυασμό με υποδομές επιλεκτικού τουρισμού-αναψυχής που ενισχύουν το χαρακτήρα του ακινήτου ως «πολυώρου» πολλαπλών εκδηλώσεων, τουρισμού και πολιτισμού.

Β' ΕΝΟΤΗΤΑ: Πρόταση ΕΠΣ

ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 1 Χωρικές κατευθύνσεις

Π1 Χωρικό πρότυπο, προγραμματικά μεγέθη και δομικό σχέδιο

Π1.1 Φέρουσα Ικανότητα

Π.1.1.1. Προσεγγίσεις Φέρουσας Ικανότητας στην Ελλάδα

Η αρχή της «Φέρουσας Ικανότητας» θεμελιώνεται θεσμικά στη χώρα μας με την νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, όπως αυτή εκφράζεται ειδικότερα στις αποφάσεις του Σ.τ.Ε. 3406/01 και 637/98 (καθώς και στα Π.Δ. Σ.τ.Ε. 247/03, 636/02, 536/02, 535/02, 432/01).

Η Φέρουσα Ικανότητα στη νομολογία του ΣΤΕ συνδέεται με την αρχή της «βιώσιμης ανάπτυξης», δηλαδή της φιλικής προς το περιβάλλον ανάπτυξης, που σέβεται τους φυσικούς πόρους και δεν τους εξαντλεί, αλλά αντιθέτως τους διαφυλάσσει για τις μέλλουσες γενεές. Η αρχή της αειφορίας προστέθηκε στο άρθρ. 24, παράγραφος 1 του Συντάγματος κατά την αναθεώρηση του 2001. Όπως αναφέρεται σε πρόσφατο **Πρακτικό Απόφασης (Α.Π.13/2018) της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας το «δικαίωμα στο περιβάλλον» μπορεί να συνυπάρξει με το «δικαίωμα στην οικονομική ανάπτυξη και την οικονομική ελευθερία».**

« Η προστασία του περιβαλλοντικού αγαθού και η ισορροπία με τα αγαθά της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και της απασχόλησης αποτελεί στόχο όχι μόνο του συνταγματικού αλλά και ευρωπαϊκού νομοθέτη όπως προκύπτει από τη Συνθήκη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στο άρθρο 2 της οποίας μεταξύ άλλων ορίζεται ότι: "Η Ένωση θέτει ως στόχους: Να προωθήσει την οικονομική και κοινωνική πρόοδο και ένα υψηλό επίπεδο απασχόλησης και να επιτύχει ισόρροπη και αειφόρο ανάπτυξη". Επιπρόσθετα, σε περιόδους δύσκολης οικονομικής συγκυρίας και έντονου παγκόσμιου οικονομικού ανταγωνισμού, είναι αναγκαία η βελτίωση και ο εκσυγχρονισμός των υποδομών, η αειφόρος αξιοποίηση του φυσικού πλούτου και η παροχή ενός ποιοτικού φυσικού περιβάλλοντος το οποίο θα αξιοποιείται αειφορικά και ταυτόχρονα θα διαφυλάσσεται για

τις μελλοντικές γενεές, παρέχοντας ένα υψηλό επίπεδο διαβίωσης στους πολίτες». (Απ. ΣΤΕ 13/2018, σελ.23.)

Ειδικότερα η «Φέρουσα Ικανότητα» μιας περιοχής να δεχθεί δραστηριότητες τουρισμού-αναψυχής, ορίζεται με βάση τις κατευθύνσεις που προβλέπει η **απόφαση 10788/5.3.2004 (Δ' 285) του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ**: «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» και των πολεοδομικών μελετών»:

«Φέρουσα Ικανότητα περιοχής νοείται ο ανεκτός βαθμός «ανάλωσης» του φυσικού της περιβάλλοντος και η ανεκτή αλλαγή στις συνθήκες που επικρατούν σε αυτό, με επεμβάσεις για την 'οικιστική' αξιοποίησή της, χωρίς να προκαλούνται υπέρμετρες- μη αναστρέψιμες καταστροφές στο φυσικό περιβάλλον, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης»(αρθρ.6, Αποφ.10788/5.3.2004, ΦΕΚ Δ 285).

Για την χωροθέτηση περιοχών ή ζωνών που προορίζονται για τουριστική ανάπτυξη ή παραθερισμό προτείνονται σειρά κριτηρίων που αφορούν την χρήση των **πόρων, την λειτουργικότητα, και την αναπτυξιακή-κοινωνική πολιτική**. Παρά το γεγονός, ότι τα περισσότερα κριτήρια αφορούν ποιοτικές εκτιμήσεις και δεν εξειδικεύονται σε ποσοτικά μεγέθη (όρια αντοχής, χωρητικότητα) είναι σημαντικό να τονιστεί, ότι για πρώτη φορά προβάλλεται μία **σφαιρική προσέγγιση της φέρουσας ικανότητας μιας περιοχής**. Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται με την συγκεκριμένη θεσμική ρύθμιση στους παράγοντες της «επιβάρυνσης δικτύων υποδομών», στη «μηχανική» και «αισθητική» αντοχή του περιβάλλοντος και στον «κορεσμό των πόρων». Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να αξιολογηθούν και ως απαγορευτικοί για την έγκριση της χωροθέτησης μιας τουριστικής ζώνης.

Σε άλλες θεσμικές ρυθμίσεις έχουν διατυπωθεί και ποσοτικά όρια (σταθερότυπα). Στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) για τον Τουρισμό (2013)⁵ συνιστάται π.χ. για ξενοδοχειακές μονάδες 5*αστέρων ο Δείκτης Κλίνες/στρέμμα, με μέγιστη τιμή τις 8,0 κλίνες/στρέμμα σε αναπτυγμένες και αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές, αλλά και στην κατηγορία των μητροπολιτικών περιοχών που εντάσσεται το ακίνητο. Ωστόσο, στην Ελλάδα δεν υπάρχουν σε ευρύ φάσμα θεσμοθετημένοι βασικοί δείκτες για την φέρουσα ικανότητα, όπως ισχύουν σε άλλες χώρες ευρωπαϊκές χώρες.

Για τον λόγο αυτό στις περισσότερες σύγχρονες μελέτες που αφορούν τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια την τελευταία πενταετία (π.χ. ΕΣΧΑΔΑ Αφάντου Ρόδου, ΕΣΧΑΔΑ Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας, ΕΣΧΑΔΑ Γούρνες Χερσονήσου), η εκτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας γίνεται μόνο σύμφωνα με την Απόφαση του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ 10788/5.3.2004. Δ 285. (δηλ. τον Δείκτη κλίνες/στρέμμα). Εναλλακτικά σε άλλες περιπτώσεις ο έλεγχος της Φέρουσας Ικανότητας της παράκτιας ζώνης γίνεται με την Αποφ. του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ 6252/1342/10.03.1999. ΦΕΚ Β 292/1.4.1999 (Δείκτης: λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής)⁶.

⁵ Ακυρωθέν για τυπικούς λόγους

⁶ Ένας δείκτης που χρησιμοποιείται επίσης για τις παράκτιες περιοχές είναι ο δείκτης χωρητικότητας ακτών (5 τ.μ. /άτομο) (Σερράος 2013).

Στη συνέχεια, θα παρουσιαστούν **βασικοί Δείκτες που** αφορούν συγκεκριμένα το ακίνητο του κτήματος Νάσιουτζικ. Με βάση τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία, υπολογίστηκαν οι **Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας, η χωρητικότητα της γης και η δόμηση, η επιβάρυνση των δικτύων υποδομών**. Ιδιαίτερα μας απασχόλησε το ερώτημα των επιπτώσεων που θα έχει η επένδυση όχι μόνο σε επίπεδο ακινήτου και άμεσης ζώνης επιρροής αλλά και στο ευρύτερο γεωγραφικό πλαίσιο της ΔΕ Σπάτων-Λούτσας (και της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής).

Π.1.1.2. Μεγέθη Βασικών Δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

Οι επιλεγμένοι δείκτες στηρίχθηκαν σε στοιχεία που αναζητήθηκαν σε διάφορες πηγές, όπως ΕΛ.ΣΤΑΤ, Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο (ΞΕΕ), Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΜΗΤΕ) κ.ά.. Η αποτίμηση των δεικτών και η αξιολόγηση έγινε με έρευνα επί δημοσιευμένων στατιστικών στοιχείων και Μελετών. Σημειώνεται πως οι δείκτες σχετίζονται με σημαντικές παραμέτρους, όπως ο πληθυσμός, οι κλίνες, οι διανυκτερεύσεις, η έκταση, η δόμηση, η κατανάλωση νερού, ενέργειας, η παραγωγή στερεών αποβλήτων κ.ά..

Ο υπολογισμός των δεικτών, πέρα από την Δημοτική Ενότητα και τον Δήμο συνολικά, εφαρμόζεται και στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής, προκειμένου να διερευνηθεί ο βαθμός στον οποίο οι τοπικοί δείκτες ακολουθούν τις τάσεις των αντίστοιχων δεικτών σε μεγαλύτερη χωρική ενότητα. Παράλληλα, οι τιμές των δεικτών υπολογίζονται και μετά την υλοποίηση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ στο κτήμα Νάσιουτζικ).

Ακολουθεί η παρουσίαση των βασικών μεγεθών που θα χρησιμοποιηθούν στα επόμενα Κεφάλαια για τον υπολογισμό των Δεικτών της Φέρουσας Ικανότητας, πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης σε επίπεδο Δήμου και Περιφερειακής Ενότητας. Τα εν λόγω μεγέθη αφορούν: πληθυσμό, κλίνες- τουριστική κίνηση και γεωγραφικά χαρακτηριστικά (όπως έκταση, μήκος ακτών, παραλιών κ.ά).

ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΠΩΣ Ο ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΜΕ ΕΤΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΤΟ 2019.

Πληθυσμός (μόνιμος και εκτιμώμενος πραγματικός)

Αναφορικά με τον μόνιμο πληθυσμό των εξεταζόμενων χωρικών ενότητων χρησιμοποιήθηκαν ως πρωτογενής πηγή τα απογραφικά δεδομένα της ΕΛ.ΣΤΑΤ (2001) και 2011). Για τον υπολογισμό του μόνιμου πληθυσμού στο έτος αναφοράς (2018), πραγματοποιήθηκε αναγωγή των στοιχείων αυτών στο 2018 (μέσω του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής - ΜΕΡΜ 2001- 2011).

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, **ο μόνιμος πληθυσμός της Δημοτικής Ενότητας Σπάτων-Λούτσας για το 2011 ανέρχεται σε 12.333 κατοίκους**. Με αναγωγή του μόνιμου πληθυσμού (υπολογίζοντας τον ΜΕΡΜ), **ο μόνιμος πληθυσμός το έτος αναφοράς (2018) ανέρχεται σε 14.070 άτομα**.

Κλίνες

Με βάση την προτεινόμενη χωρική ανάπτυξη, το προς υλοποίηση σχέδιο αναμένεται να εξυπηρετήσει συνολικά την διανυκτέρευση 82 ατόμων που αφορούν κλίνες του ξενοδοχειακού καταλύματος (boutique hotel), καθώς και τον πληθυσμό των κατοικιών⁷.

Για την εύρεση στοιχείων των υφιστάμενων ξενοδοχειακών κλινών χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ) και το Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΜΗΤΕ).

Τουριστική Κίνηση

Για τον υπολογισμό των δεικτών χρησιμοποιήθηκαν και επιπλέον στοιχεία που αφορούν τουριστική κίνηση των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, όπως αφίξεις και διανυκτερεύσεις αλλοδαπών και ημεδαπών, καθώς στοιχεία πληρότητας καταλυμάτων. Τα εν λόγω στοιχεία ανευρέθηκαν από το INSETE και την ΕΛ.ΣΤΑΤ. και αφορούν αποκλειστικά στοιχεία ξενοδοχειακών καταλυμάτων.

Γεωγραφικά Δεδομένα

Επιπλέον, για ορισμένους δείκτες, χρησιμοποιούνται γεωγραφικά δεδομένα των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, όπως η έκτασή τους σε τ.χλμ..

Τα στοιχεία - δεδομένα που περιεγράφηκαν ανωτέρω, παρουσιάζονται στον Πίνακα που ακολουθεί και θα χρησιμοποιηθούν στον υπολογισμό των βασικών δεικτών που θα αποδίδουν την πραγματική εικόνα των δεδομένων στην ΔΕ, στον Δήμο και στην Περιφερειακή Ενότητα Αν. Αττικής πριν και μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου σχεδίου.

Για τα ανωτέρω δεδομένα, διευκρινίζονται τα εξής:

- Τα στοιχεία των αφίξεων, των διανυκτερεύσεων και της πληρότητας όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο αφορούν κατά αποκλειστικότητα ξενοδοχειακά καταλύματα, οπότε οι δυναμικότητες και τα αντίστοιχα στοιχεία των λοιπών τουριστικών καταλυμάτων δε συμπεριλαμβάνονται στον υπολογισμό των δεικτών της φέρουσας τουριστικής ικανότητας.
- Η πρόβλεψη των εκτιμώμενων διανυκτερεύσεων στις προτεινόμενες εγκαταστάσεις του ακινήτου υπολογίσθηκε ως εξής:

$$\underline{\Delta ΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ =}$$

$$\underline{\text{ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ Χ ΚΛΙΝΕΣ Χ ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ, όπου:}}$$

Πληρότητα: Αφορά την πληρότητα που σημειώθηκε κατά την ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το έτος 2018, η οποία για τον Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος⁸ αντιστοιχεί σε 50,5% και για την Π.Ε. Αν. Αττικής σε 42,1%.

⁷ Αναλυτικά ο υπολογισμός του εξυπηρετούμενου πληθυσμού της προτεινόμενης χωρικής ανάπτυξης περιγράφεται στο Κεφ. Π. 1.2.2

Κλίνες: Πρόκειται συνολικά για τις 82 κλίνες του ξενοδοχειακού καταλύματος και των κατοικιών υφιστάμενων και αυτών που προγραμματίζονται να κατασκευασθούν.

Ημέρες Λειτουργίας: αντιστοιχούν σε 365, δεδομένης της υπόθεσης ότι η προγραμματιζόμενη ανάπτυξη, λόγω του χαρακτήρα της θα είναι σε πλήρη λειτουργία και θα δέχεται επισκέπτες καθ' όλη την διάρκεια του έτους.

- Η πρόβλεψη των εκτιμώμενων αφίξεων στο ξενοδοχειακό κατάλυμα ισούται με το γινόμενο των διανυκτερεύσεων επί το λόγο των αφίξεων προς τις διανυκτερεύσεις του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος. Συγκεκριμένα: υπολογίσθηκε ως εξής:

$$\text{ΑΦΙΞΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ} =$$

$$\frac{\text{ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ} \times (\text{ΑΦΙΞΕΙΣ ΔΗΜΟΥ} / \text{ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΔΗΜΟΥ})}{\text{όπου:}}$$

Διανυκτερεύσεις Επένδυσης: εκτιμήθηκαν με τον τρόπο που περιγράφεται ανωτέρω.

- Αναφορικά με τα κτίρια των ξενοδοχείων, και τα συνολικά κτίρια των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία της απογραφής της τελευταίας απογραφής της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2011), κατά την οποία «κτίριο είναι κάθε μόνιμη και ανεξάρτητη οικοδομική κατασκευή, η οποία έχει εξωτερικούς τοίχους και στέγη και αποτελείται από ένα ή περισσότερα δωμάτια ή άλλους χώρους, επιφάνειας 4 m² και άνω ανεξάρτητα από το σκοπό για τον οποίο σχεδιάστηκε». Κατά συνέπεια η εκτίμηση του ακριβή αριθμού της επένδυσης δεν καθίσταται εφικτή σε αυτό το στάδιο της Μελέτης.

Πίνακας 22: Στοιχεία υπολογισμού δεικτών ΤΦΙ

	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΠΑΤΩΝ ΛΟΥΤΣΑΣ			ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ- ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΝ. ΑΤΤΙΚΗΣ	
	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ	ΕΠΣ ΚΤΗΜΑ ΝΑΣΙΟΥΤΖΙΚ	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ ΝΑΣΙΟΥΤΖΙΚ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ ΝΑΣΙΟΥΤΖΙΚ
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΚΛΙΝΩΝ							
ΚΛΙΝΕΣ (ΜΗΤΕ, 2018)	796	82	878	937	1.019	13.909	13.991
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ							
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011	12.333			33.821		502.348,00	
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΒΑΣΕΙ ΜΕΡΜ 2019	14.070			41.628		604.010,00	
ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
ΕΚΤΑΣΗ ΤΕΤΡ. ΧΛΜ	52,40			73,95		1.513,00	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ							
ΑΦΙΞΕΙΣ ΣΕ ΕΚ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018	-			49.536	51.526	485.102	480.183

⁸ Τα δεδομένα περιλαμβάνουν το ποσοστό πληρότητας συνολικά των Δήμων Μαρκόπουλου Μεσογαίας, Παιανίας, Σπάτων-Αρτέμιδος (λόγω έλλειψης δεδομένων). Τίθεται η παραδοχή ότι το ποσοστό πληρότητας των τριών Δήμων είναι περίπου το ίδιο ήτοι 50,5%.

ΑΦΙΞΕΙΣ ΣΕ ΞΚ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018		16.969	17.651	156.904	164.495
ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ ΣΕ ΞΚ ΙΝΣΕΤΕ 2018		66.505	69.177⁹	642.006	644.678
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018		312.085	324.623	1.251.882	1.307.841
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018		64.131	66.708	309.597	268.753
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018		376.216	391.331¹⁰	1.561.479	1.576.594
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΙΝΣΕΤΕ 2018	-	0,505		0,421	
ΚΤΙΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ (ΣΥΝΟΛΟ ΜΙΚΤΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ) (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	1	8		257	
ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΩΝ (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	5.225	23.051		214.539	

Γενικότερα, με βάση τα δεδομένα και στοιχεία που παρουσιάστηκαν στον παραπάνω πίνακα, και πριν την ανάλυση των επιλεγμένων δεικτών τουριστικής φέρουσας ικανότητας που θα ακολουθήσει στη συνέχεια, προκύπτουν κάποια βασικά συμπεράσματα που δίνουν μία γενική πρόβλεψη τόσο του τουριστικού προφίλ του Δήμου, όσο και των αποτελεσμάτων των μεγεθών της φέρουσας ικανότητας που θα προκύψουν.

- Διανυκτερεύσεις/ km²: Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος = 5.087 , Π.Ε. Αττικής = 1.032
- Λόγος Μόνιμων Κατοίκων / Διανυκτερεύσεις: Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος = 1/16, Π.Ε. Αττικής = 1/3

Από τα παραπάνω προκύπτει πως πρόκειται για έναν Δήμο που γνωρίζει σχετική τουριστική ανάπτυξη, εφόσον οι αντίστοιχες αναλογίες για την Περιφερειακή Ενότητα είναι μικρότερες.

Συνεπώς, προκύπτει πως στον Δήμο υπάρχει δυνατότητα για περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη με απαραίτητη προϋπόθεση το σεβασμό στα χαρακτηριστικά του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντός της, κάτι το οποίο επιδιώκεται σε απόλυτο βαθμό από την προτεινόμενη χωρική ανάπτυξη.

Για την επιβεβαίωση της υπόθεσης αυτής, θα εξετασθούν στα επόμενα Κεφάλαια οι βασικότεροι Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας (Κατηγορία Α Δεικτών), Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης (Κατηγορία Β Δεικτών), καθώς και Δείκτες Υποδομών (Κατηγορία Γ Δεικτών) για τις εξεταζόμενες χωρικές ενότητες (Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος και Περιφερειακή Ενότητα Αττικής), τόσο πριν, όσο και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης.

⁹ Οι αφίξεις σε επίπεδο Δήμου εκτιμήθηκαν βάσει της παραδοχής ότι το ποσοστό κατανομής των διανυκτερεύσεων αντιστοιχεί στο ποσοστό κατανομής των κλινών μεταξύ των Δήμων Σπάτων-Αρτέμιδος, Μαρκόπουλου Μεσογαίας και Παιανίας, λόγω έλλειψης δεδομένων της ΕΛ. ΣΤΑΤ. μεμονωμένα για κάθε Δήμο

¹⁰ Εκτιμήθηκαν με την ίδια παραδοχή που εφαρμόστηκε για την εκτίμηση των διανυκτερεύσεων.

Π.1.1.3. Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας – Κατηγορία Α Δεικτών

Από απόλυτα και εκτιμώμενα μεγέθη που παρουσιάσθηκαν στο προηγούμενο Κεφάλαιο, προκύπτουν τα κάτωθι στοιχεία τους βασικούς Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας.

Πίνακας 23: Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ					
		ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΠΑΤΩΝ-ΛΟΥΤΣΑΣ		ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ-ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΝ. ΑΤΤΙΚΗΣ	
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ
ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ							
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.) (Ι)	(συνολικές κλίνες/ μόνιμος πληθυσμός)*100	5,66	6,24	2,25	2,45	2,30	2,32
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΔΤΠ)	(διανυκτερεύσεις/έκταση)* (100/365)	-		1.393,82	1.449,82	282,75	285,49
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ (ΔΤΕ) (Ι)	(αφίξεις / μόνιμος πληθυσμός) *100	-		159,76	166,18	106,29	106,73
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ	κλίνες ξενοδ. Καταλυμάτων/ διανυκτερεύσεις ξενοδ. Καταλυμάτων	-		0,0025	0,0026	0,0089	0,0089
ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	αφίξεις αλλοδαπών/αφίξεις ημεδαπών	-		2,92		3,09	

Για τον υπολογισμό του **Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας (Δ.Τ.Λ.)**, σημειώνεται πως στην περιοχή ο τρέχον αριθμός κλινών στην περιοχή της Επένδυσης είναι μηδενικός, αλλά μετά την υλοποίησή της προγραμματίζεται αυξηθεί κατά 82, και επομένως η αύξηση του Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας της ΔΕ Σπάτων-Λούτσας αυξάνεται ελάχιστα σε 6,24 (κλίνες/ μόνιμο πληθυσμό), από 5,66. Με την αύξηση αυτή, η ΔΕ παραμένει στην χαμηλότερη κατηγορία έντασης «μικρή ή πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη» (4-10)¹¹. Οι αντίστοιχες τιμές για τον συγκεκριμένο δείκτη σε τοπικό και Περιφερειακό επίπεδο προκύπτουν ακόμη μικρότερες μετά την επένδυση. Ειδικότερα, για την Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής και μετά την επένδυση παραμένει στην κατώτερη κατηγορία. Συνεπώς, προκύπτει ελάχιστη επιβάρυνση των δεικτών της τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας σε όλα τα εξεταζόμενα χωρικά επίπεδα, παραμένοντας μάλιστα στην κατώτερη κατηγορία των τιμών των δεικτών.

¹¹ Κατά την επίσημη κατάταξη των τιμών του Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας, σύμφωνα με την διεθνή κλίμακα (Pearce, Atkinson, and Hamilton 1998).

ΔΤΛ > 500: υπερβολική/εντατική τουριστική ανάπτυξη

ΔΤΛ=100-500: μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη

ΔΤΛ=40-100: κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλους κλάδους

ΔΤΛ=10-40: σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη

ΔΤΛ= 4-10: μικρή ή πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη.

Π.1.1.4. Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης - Κατηγορία Β Δεικτών

Η δεύτερη ομάδα Δεικτών, που συμπληρώνει τους Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας, αφορά τη Χωρητικότητα της γης σε σχέση με την προβλεπόμενη δόμηση και κάλυψη στο Ακίνητο του κτήματος Νάσιουτζικ, καθώς και την μηχανική αντοχή και καταλληλότητα του εδάφους αλλά και την αισθητική αντοχή του περιβάλλοντος χώρου.

Με βάση τις κατευθύνσεις της απόφασης υπ' αριθμ. 10788/5.3.2004 (Δ' 285) του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ, εστιάζοντας στα τρία βασικά κριτήρια για την «Φέρουσα Ικανότητα» που προβλέπει η σχετική νομοθεσία (Χωρητικότητα-Κορεσμός Πόρων, Μηχανική Αντοχή – Καταλληλότητα, και Αισθητική Αντοχή) παρουσιάζονται τα κάτωθι:

Χωρητικότητα- Κορεσμός πόρων

Υπολογίστηκαν αρχικά οι δείκτες για το προκρινόμενο **Σενάριο (Ε2)** ανάπτυξης του ακινήτου. Τα δεδομένα είναι:

- Έκταση: 35.842,28στρ.
- Συντελεστής δόμησης 0.20,
- Συνολική δόμηση 6.856,57 τ.μ.,
- Μέσος εκτιμώμενος εξυπηρετούμενος πληθυσμός / κλίνες: **82 άτομα**

α. **Πυκνότητα:** Το ακίνητο προορίζεται για την ανάπτυξη ΕΠΣ με τον καθορισμό της γενικής χρήσης «τουρισμός-αναψυχή» του άρθρου 1 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α), και επιλογή κατάλληλων ειδικών χρήσεων του άρθρου 5 του ιδίου δ/τος, που θα επιτρέψουν την εγκατάσταση χρήσεων ήπιου τουρισμού, συμβατών και με την υποδοχή και ανάδειξη πολιτιστικών δραστηριοτήτων του Μουσείου Μπενάκη, και μέγιστο πληθυσμό σε πλήρη χρήση τις **82 κλίνες**¹². Με βάση αυτά τα δεδομένα προκύπτει πυκνότητα χρήσης που αντιστοιχεί σε 2,3 κλίνες / στρέμμα, δηλαδή σχεδόν το 25% της οριζόμενης κατά το ΕΠΧΣΣΑ / 2013 για τις ξενοδοχειακές μονάδες 5 αστέρων, η οποία αντιστοιχεί σε 8 κλίνες / στρέμμα. Συμπερασματικά, η προτεινόμενη πυκνότητα αποδεικνύει την ιδιαίτερα χαμηλή ένταση της χωρικής χρήσης του τοπικού περιβάλλοντος, το οποίο με βάση τα σταθερότυπα έχει την ικανότητα να υποδεχθεί πολύ μεγαλύτερο πληθυσμό.

β. **Βαθμός δόμησης:** Με βάση την επιδιωκόμενη επένδυση (Σενάριο Ε2), από την οποία προκύπτουν τα προαναφερόμενα μεγέθη δόμησης, προκύπτει μικρός βαθμός δόμησης. Συγκεκριμένα, ο σχετικά χαμηλός συντελεστής (0,15) που προτείνεται συνεισφέρει στη διατήρηση της ήπιας ανάπτυξης που είναι και ένας εκ των βασικών στόχων του ΕΠΣ και επιφέρει ελάχιστη φόρτιση στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της ΔΕ και του Δήμου γενικότερα.

Μηχανική αντοχή - καταλληλότητα εδάφους

Η Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας, που εκπονείται παράλληλα με την μελέτη ΕΠΣ, έχει διερευνήσει σε βάθος το έδαφος του ακινήτου και ιδιαίτερα τις ζώνες που προβλέπεται δόμηση, ώστε να είναι κατάλληλες ή μη κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για ασφαλή

¹² Αφορά τον πληθυσμό που διανυκτερεύει στις προτεινόμενες εγκαταστάσεις του ακινήτου και όχι τον πληθυσμό που επισκέπτεται τις πολιτιστικές εγκαταστάσεις και τις εγκαταστάσεις γραφείων του ακινήτου εντός της ημέρας ο οποίος ανέρχεται σε περίπου 700 άτομα.

Θεμελίωση κτηρίων. Σε κάθε περίπτωση, όλες οι θεσμικές δεσμεύσεις, και οι αποστάσεις ασφαλείας λαμβάνονται υπόψη κατά τον προσδιορισμό των κτιριακών ενοτήτων .

Γενικό συμπέρασμα:

Από την ανωτέρω ανάλυση της βασικών επιλεγμένων δεικτών χωρητικότητας, (της πυκνότητας, του βαθμού δόμησης και της μηχανικής αντοχής) καθίσταται σαφές ότι η προτεινόμενη επένδυση, σε οργανωμένο υποδοχέα ήπιας ανάπτυξης επιβαρύνει ελάχιστα την Φέρουσα Ικανότητα τόσο της περιοχής επέμβασης (περιοχή Ακινήτου) όσο και της ΔΕ συνολικά.

Π.1.1.5. Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας και Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση)

Οι επιπλέον Δείκτες της Κατηγορίας Β (Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης), για την Περιοχή Παρέμβασης που εξετάζονται στο παρόν Κεφάλαιο είναι οι Δείκτες: Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση), και Επιβάρυνσης Εδάφους, Χωρητικότητας Ακτών.

Στον κάτωθι Πίνακα παρουσιάζονται πρόσθετοι Δείκτες της Κατηγορίας Β πριν και μετά την υλοποίηση του ΕΠΣ στο κτήμα Νάσιουτζικ, εκ των οποίων ο δείκτης τουριστικής συγκέντρωσης έχει υπολογισθεί σε τοπικό και δια - τοπικό επίπεδο.

Πίνακας 24: Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ					
		ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΠΑΤΩΝ-ΛΟΥΤΣΑΣ		ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ-ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΠΟΡΑΔΩΝ	
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΣ
ΔΕΙΚΤΕΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ							
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ	κλίνες / έκταση της περιοχής αναφοράς	15,19	16,76	12,67	13,78	9,19	9,25
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (στοιχεία 2011)	(κτίρια ξενοδοχείων / συνολικά κτίρια) *100	0,02		0,03		0,12	
ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ)	συνολικά κτίρια/ έκταση σε τ.χλμ.	99,71		311,71		141,80	

Έτσι, ο **Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης (Δ.Τ.Σ.)** της ΔΕ (κλίνες/ έκταση σε τ/χλμ.) ο οποίος πριν την επένδυση ανέρχεται σε **15,19 κλίνες/ 1000 στρέμματα**), και μετά την επένδυση αυξάνεται ελάχιστα σε **16,76 κλίνες/1000στρέμματα**. Επιπλέον, αφότου υλοποιηθεί το τουριστικό συγκρότημα ο Δ.Τ.Σ. αναμένεται να αυξηθεί κατά ένα ελάχιστο ποσοστό σε επίπεδο Δήμου και Π.Ε..

Συνεπώς, η επιδιωκόμενη επένδυση αναμένεται να επηρεάσει σε ελάχιστο βαθμό τη φέρουσα ικανότητα τόσο σε τοπικό επίπεδο (Δ.Ε. και Δήμο), αλλά και σε περιφερειακό (Π.Ε. Ανατολικής Αττικής), αντιθέτως δύναται να συμβάλλει στην ενίσχυση της ελκυστικότητας και στην αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος (πολιτιστικός τουρισμός, κλίνες δυναμικότητας 5*), με απόλυτο σεβασμό στο ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον του.

Π.1.1.6. Δείκτες επιπτώσεων στις Υποδομές - Κατηγορία Γ Δεικτών

Στο παρόν Κεφάλαιο παρουσιάζονται οι δείκτες της Κατηγορίας Γ που αφορούν τις υποδομές¹³.

Δείκτης επιβάρυνσης υδατικών πόρων και δικτύων ύδρευσης

Σύμφωνα με την 1η Αναθεώρηση Σχέδιου Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (ΕΛ06) οι συνολικές εκτιμώμενες ετήσιες υδρευτικές ανάγκες της ΔΕ Σπάτων-Λούτσας για το έτος 2021 ανέρχονται σε 1.412.364 m³.

Για τον προσδιορισμό του δείκτη επιβάρυνσης υδάτινων πόρων και δικτύων ύδρευσης λαμβάνουμε υπόψη τις ετήσιες υδρευτικές ανάγκες που υπολογίζονται ύστερα από την υλοποίηση του ΕΠΣ.

Για την εκτίμηση των αναγκών υδροδότησης της ανάπτυξης, θεωρούμε ειδική κατανάλωση 450 L/κλίνη και άτομο (περιλαμβανομένου και του προσωπικού στην ειδική αυτή παροχή) η οποία αφορά στους παραθεριστές της Ζώνης Ι με σύνολο κλινών τις 82. Για τους εξωτερικούς επισκέπτες οι οποίοι πρόκειται να επισκέπτονται το Κτήμα στο πλαίσιο του συνεδριακού τουρισμού καθώς και της διοργάνωσης κοινωνικών εκδηλώσεων και εκθέσεων, θεωρούμε ειδική κατανάλωση νερού 50L/άτομο (συμπεριλαμβανομένου του προσωπικού).

Ως μέγιστη ημερήσια δυναμικότητα, θεωρείται ο αριθμός των 700 εξωτερικών επισκεπτών στους οποίους συμπεριλαμβάνονται και τα άτομα που διανυκτερεύουν στο Κτήμα με μέγιστη δυναμικότητα κλινών τις 82.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι ανάγκες σε ύδρευση των **παραθεριστών** που διαμένουν στο κτήμα με βάση το εκτιμώμενο ποσοστό πληρότητας κάθε μήνα. Εκτιμάται ότι οι χώροι διαμονής λειτουργούν καθ'ολη την διάρκεια του έτους και η πληρότητα διαμορφώνεται ανάλογα την εποχή.

Πίνακας 25: Ανάγκες σε ύδρευση των παραθεριστών που διαμένουν στο Κτήμα

Μήνας	Αριθμός ημερών μήνα	Εκτιμώμενο ανά μήνα Ποσοστό Πληρότητας	Ημερήσιος αριθμός παραθεριστών*	Κατανάλωση ποσίου νερού παραθεριστών (m ³ /ημέρα)**	Σύνολο αναγκών νερού ύδρευσης (m ³ /μήνα)***
Ιανουάριος	31	20%	16	7,2	223,2
Φεβρουάριος	28	20%	16	7,2	201,6

¹³ Σημειώνεται πως ο υπολογισμός των Δεικτών αυτής της Κατηγορίας, καθώς και η σύνταξη του συγκεκριμένου Κεφαλαίου της παρούσας μελέτης, πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της συνυποβληθείσας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

Μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου – ΕΠΣ
Κτήματος Νάσιουτζικ στη θέση «Γυαλός» της Δ.Ε. Σπάτων – Λούτσας

Μάρτιος	31	30%	25	11,25	348,75
Απρίλιος	30	40%	33	14,85	445,5
Μάιος	31	60%	49	22,14	686,34
Ιούνιος	30	80%	66	29,52	885,60
Ιούλιος	31	100%	82	36,9	1.143,90
Αύγουστος	31	100%	82	36,9	1.143,90
Σεπτέμβριος	30	80%	66	29,52	885,60
Οκτώβριος	31	60%	49	22,14	686,34
Νοέμβριος	30	40%	33	14,85	445,5
Δεκέμβριος	31	30%	25	11,25	348,75
Συνολικές ετήσιες ανάγκες πόσιμου νερού					7.444,98

*Αριθμός ημερήσιων ανά μήνα παραθεριστών ως γινόμενο του ανά μήνα εκτιμώμενου ποσοστού πληρότητας επί του μέγιστου ημερήσιου αριθμού 82 παραθεριστών

** Κατανάλωση ποσίμου νερού παραθεριστών (m³/ημέρα)= (παραθεριστές x 450l/ημέρα)/1000

*** Σύνολο αναγκών νερού ύδρευσης (m³/μήνα)= Κατανάλωση ποσίμου νερού παραθεριστών (m³/ημέρα) x αριθμός ημερών μήνα.

Για τον υπολογισμό των αναγκών ύδρευσης των εξωτερικών επισκεπτών λαμβάνουμε την παραδοχή ότι εκδηλώσεις τέτοιας μορφής πραγματοποιούνται καθ' όλη την διάρκεια του έτους, τρεις ημέρες την εβδομάδα (Παρασκευή-Σάββατο- Κυριακή), ενώ για τους καλοκαιρινούς μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο, θεωρούμε ότι οι εκδηλώσεις αυξάνονται στις πέντε ημέρες την εβδομάδα. Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα αποτελέσματα του υπολογισμού των αναγκών ύδρευσης των **εξωτερικών επισκεπτών** σε μηνιαίο και ετήσιο βαθμό.

Οι υπολογισμοί έγιναν με την παραδοχή ότι η πληρότητα των δραστηριοτήτων αναψυχής και των κοινωνικών εκδηλώσεων διαμορφώνεται σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 26: Ανάγκες σε ύδρευση των εξωτερικών επισκεπτών του Κτήματος

Μήνας	Αριθμός ημερών εκδηλώσεων το μήνα*	Εκτιμώμενο ανά μήνα Ποσοστό Πληρότητας	Ημερήσιος αριθμός επισκεπτών**	Κατανάλωση ποσίμου νερού επισκεπτών (m ³ /ημέρα)***	Σύνολο αναγκών νερού ύδρευσης (m ³ /μήνα)****
Ιανουάριος	12	20%	140	7	84
Φεβρουάριος	12	20%	140	7	84
Μάρτιος	12	30%	210	10,5	126
Απρίλιος	12	30%	210	10,5	126
Μάιος	12	60%	420	21	252
Ιούνιος	12	80%	560	28	336
Ιούλιος	20	100%	700	35	700
Αύγουστος	20	100%	700	35	700
Σεπτέμβριος	20	100%	700	35	700
Οκτώβριος	12	80%	560	28	336
Νοέμβριος	12	30%	210	10,5	126

Δεκέμβριος	12	30%	210	10,5	126
Συνολικές ετήσιες ανάγκες πόσιμου νερού (m ³)					3.696

*Αριθμός ημερών στις οποίες πραγματοποιούνται εκδηλώσεις υπολογισμένος σύμφωνα με την παραδοχή ότι καθ'ολη την διάρκεια του έτους οι εκδηλώσεις λαμβάνουν χώρα 3 φορές την εβδομάδα και άρα 12 φορές το μήνα ενώ από Ιούλιο-Σεπτέμβριο οι εκδηλώσεις πραγματοποιούνται 5 φορές την εβδομάδα και άρα 20 φορές το μήνα.

**Αριθμός ημερήσιων ανά μήνα εξωτερικών επισκεπτών ως γινόμενο του ανά μήνα εκτιμώμενου ποσοστού πληρότητας επί του μέγιστου ημερήσιου αριθμού 700 εξωτερικών επισκεπτών

*** Κατανάλωση ποσίμου νερού εξωτερικών επισκεπτών (m³/ημέρα)= (εξωτερικοί επισκέπτες x 50l/ημέρα)/1000

**** Σύνολο αναγκών νερού ύδρευσης (m³/μήνα)= Κατανάλωση ποσίμου νερού εξωτερικών επισκεπτών (m³/ημέρα) x αριθμός ημερών εκδηλώσεων το μήνα.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η συνολική ποσότητα νερού ύδρευσης της επέμβασης υπολογίζεται ως **11.140,98 m³/έτος**.

Ο δείκτης επιβάρυνσης κατανάλωσης πόσιμου νερού του εξεταζόμενου ΕΠΣ, που σχετίζεται με τη φέρουσα ικανότητα παροχής του δικτύου ύδρευσης, μπορεί να οριστεί ως εξής:

$$\frac{\text{Ετήσια Κατανάλωση νερού που σχετίζεται με το υπό μελέτη ΕΠΣ}}{\text{Συνολική ετήσια κατανάλωση νερού ΔΕ Σπάτων – Λούτσας}}$$

$$= \frac{11.141 \text{ m}^3}{1.412.364 \text{ m}^3} = 0,8\%$$

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η χρήση πόσιμου νερού και άρδευσης από τη λειτουργία του ΕΠΣ θα επιβαρύνει σε αμελητέο βαθμό το δίκτυο ύδρευσης του Δήμου.

Δείκτης επιβάρυνσης δικτύων αποχέτευσης

Τα υγρά απόβλητα του ΕΠΣ τα οποία θα προκύψουν από την διαβίωση και την παροχή υπηρεσιών στις υποδομές του Κτήματος Νάσιουτζικ, θα οδηγούνται προς επεξεργασία σε Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων η οποία θα δημιουργηθεί εντός της έκτασης του ΕΠΣ και τα τριτοβάθμια επεξεργασμένα υγρά απόβλητα θα επαναχρησιμοποιούνται για την άρδευση των χώρων πρασίνου της επέμβασης.

Συνεπώς, η παραγωγή λυμάτων από την λειτουργία του ΕΠΣ δεν θα επιβαρύνει καθόλου το σύστημα διαχείρισης λυμάτων της περιοχής ούτε το μερικώς ανεπτυγμένο δίκτυο αποχέτευσης του Δήμου. Συμπερασματικά, δεν έχει νόημα ο υπολογισμός του δείκτη αυτού μετά την κατασκευή και λειτουργία του ΕΠΣ, καθώς δεν μπορεί να καταδείξει κανένα χρήσιμο για το περιβάλλον και τη φέρουσα ικανότητα των φυσικών πόρων και τεχνικών υποδομών και δικτύων της περιοχής.

Δείκτης επιβάρυνσης στερεών απορριμμάτων

Σύμφωνα με το επικαιροποιημένο Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (ΤΣΔΑ) του Δήμου Σπάτων Αρτέμιδος (Μάρτιος 2021), η συνολική ποσότητα ΑΣΑ που συλλέχθηκε το έτος 2019 ανέρχεται στους 22.633,54 τόνους. Λόγω των οργανωμένων προγραμμάτων μείωσης της μέσης ημερήσιας παραγωγής απορριμμάτων ανά κάτοικο, δεν αναμένεται σημαντική

αύξηση στις ετήσιες ποσότητες παραγόμενων ΑΣΑ. Συνεπώς εκτιμάται ότι η παραγωγή για τα επόμενα 5 έτη (2020-2025) στο Δήμο Σπάτων Αρτέμιδος θα παραμείνει σταθερή και ίση με 23.800 τόνους ετησίως (μέσος όρος παραγωγής ΑΣΑ για τα έτη 2015-2019).

Με βάση την παραπάνω ποσότητα θα υπολογιστεί ο δείκτης επιβάρυνσης στερεών απορριμμάτων με την υλοποίηση του προτεινόμενου ΕΠΣ.

Τα Αστικά Στερεά Απόβλητα (ΑΣΑ) που εκτιμώνται ότι θα προκύψουν από τις παραγωγικές δραστηριότητες ανάπτυξης του παρόντος ΕΠΣ, προέρχονται από τη διαβίωση των παραθεριστών και του προσωπικού που θα εργάζεται εκεί και υπολογίζονται 66.818,6 kg ΑΣΑ ανά έτος.

Οι υπολογισμοί αυτοί πραγματοποιήθηκαν λαμβάνοντας ως ειδική παραγωγή αποβλήτων τα 1,8 kg ΑΣΑ ανά άτομο ανά ημέρα¹⁴ για τους παραθεριστές και 0,5 kg ΑΣΑ ανά άτομο ανά ημέρα για τους εξωτερικούς επισκέπτες και διατηρώντας τα μηνιαία ποσοστά πληρότητας του κτήματος σύμφωνα με τους υπολογισμούς των υδρευτικών αναγκών.

Ο δείκτης επιβάρυνσης υπολογίστηκε ως το πηλίκο της παραγωγής στερεών αποβλήτων προερχόμενα από την λειτουργία του παρόντος ΕΠΣ προς την συνολική παραγωγή στερεών αποβλήτων για τον Δήμο Σπάτων Αρτέμιδος. Η τιμή που προέκυψε είναι **0,0028** και χαρακτηρίζεται ως εξαιρετικά χαμηλή. Ως εκ τούτου, θεωρείται ότι δεν θα υπάρξουν σημαντικές επιπτώσεις στη διαχείριση των στερεών αποβλήτων από την ανάπτυξη και την λειτουργία του παρόντος ΕΠΣ αφού η επιβάρυνση θα είναι αμελητέα.

Δείκτης επιβάρυνσης Εδάφους

Ο δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (ΔΕΕ) υπολογίζεται ως το πηλίκο της έκτασης τροποποιημένου φυσικού περιβάλλοντος εκφρασμένου ως κάλυψη εδάφους ανθρωπογενούς περιβάλλοντος προς το φυσικό περιβάλλον εκφρασμένου ως την κάλυψη εδάφους φυσικού Περιβάλλοντος.

Για τον υπολογισμό των καλύψεων γης έγινε χρήση του προγράμματος Corine Landcover (2018). Ως τροποποιημένο φυσικό περιβάλλον θα θεωρήσουμε την κάλυψη γης που χαρακτηρίζεται ως τεχνητές επιφάνειες στο πρόγραμμα αυτό, οι οποίες κατατάσσονται στην κατηγορία 1. Ειδικότερα θα θεωρήσουμε το άθροισμα των υποκατηγοριών: 112 «Ασυνεχής αστικός ιστός», 121 «Βιομηχανικές ή Εμπορικές ζώνες» και της υποκατηγορίας 124 «Αεροδρόμιο» καθώς στον Δήμο Σπάτων Αρτέμιδος εμφανίζονται μόνο οι παραπάνω υποκατηγορίες της κατηγορίας 1.

Ως μη τροποποιημένο ή ως φυσικό-ημιφυσικό περιβάλλον θα θεωρήσουμε την κάλυψη γης της κατηγορίας 3 «δάση και ημιφυσικές περιοχές». Ειδικότερα, θα θεωρήσουμε το άθροισμα της υποκατηγορίας 312 «δάσος κωνοφόρων», 323 «σκληροφυλλική βλάστηση» και της υποκατηγορίας 324 «μεταβατικές δασώδεις-θαμνώδεις εκτάσεις», καθώς στον Δήμο Σπάτων Αρτέμιδος εμφανίζονται μόνο οι παραπάνω υποκατηγορίες της κατηγορίας 3. Μετά από επεξεργασία των εκτάσεων αυτών σε σύστημα GIS, προκύπτει ο πίνακας που ακολουθεί, όπου υπολογίζεται και ο δείκτης ΔΕΕ για τον Δήμο Σπάτων Αρτέμιδος, πριν την ανάπτυξη του ΕΠΣ στο Κτήμα Νάσιουτζικ.

¹⁴ Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων - ΕΣΔΑ (2020)

Πίνακας 27: Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (ΔΕΕ) πριν την εφαρμογή ΕΠΣ στο Κτήμα Νάσιουτζικ

κατηγορία Corine		Κάλυψη κατά Corine	Km ²
112		Ασυνεχής αστικός ιστός	1.065,6
121		Βιομηχανικές ή Εμπορικές ζώνες	70,2
124		Αεροδρόμιο	797,2
112+121+124	A	Τροποπ. Κάλυψη γης	1.933
312		Δάσος κωνοφόρων	147,2
323		Σκληροφυλλική βλάστηση	42,9
324		Μεταβατικές δασώδεις- θαμνώδεις εκτάσεις	96,1
312+323+324	B	Φυσική και ημιφυσική κάλυψη γης	286,2
ΔΕΕ	A/B	Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους	6,75

Μετά την ανάπτυξη του ΕΠΣ θα προστεθεί στην τροποποιημένη γη του Δήμου Σπάτων Αρτέμιδος η έκταση του ΕΠΣ στο Κτήμα Νάσιουτζικ, που θα δομηθεί και θα αποτελεί εν μέρει "τεχνητή επιφάνεια". Λαμβάνουμε υπόψη την μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη, η οποία αφορά το 20% της επιφάνειας της Ζώνης Υποδοχής Ι: «Τουρισμός και Αναψυχή» ενώ στην Ζώνη Υποδοχής ΙΙ: «Προστασίας Φυσικού Κεφαλαίου και Φυσιολατρικής Αναψυχής» διατηρείται ο δασικός χαρακτήρας και απαγορεύεται κάθε δόμηση. Αν προσθέσουμε στην κάλυψη αυτή και τις καλύψεις από δρόμους και τυχόν διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου από αδιαπέρατες επιφάνειες, εκτιμάται ότι η όλη έκταση που θα καλυφθεί και θα αποτελεί τροποποιημένη κάλυψη εδάφους, από σύνθετα συστήματα καλλιέργειας σήμερα (σύμφωνα με την κάλυψη κατά Corine 2018) σε αστικού τύπου είναι 25%. Η συνολική έκταση στην οποία πρόκειται να γίνουν επεμβάσεις είναι 34,7 στρ., επομένως προκύπτει ότι η αστικοποιημένη έκταση που θα δημιουργηθεί από την υλοποίηση του ΕΠΣ θα είναι περίπου $34,7 * 0,25 = 8,7$ στρ.

Η τροποποιημένη έκταση που θα προστεθεί στις υφιστάμενες τεχνητές επιφάνειες θεωρείται αμελητέα σε σχέση με την συνολική κάλυψη των 1.933km² του Δήμου Σπάτων Αρτέμιδος. Επομένως, δεν υπάρχει λόγος υπολογισμού του Δείκτη Επιβάρυνσης Εδάφους και των νέων συνολικών «τεχνητών» επιφανειών.

Π1.2 Αρχές και στόχοι χωρικού προτύπου-δομικού σχεδίου

Με βάση τα όσα επισημάνθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια, διατυπώνονται οι βασικές αρχές της προτεινόμενης λύσης αξιοποίησης της περιοχής επέμβασης, ως εξής:

✓ Τήρηση των κατευθύνσεων της υπερκείμενης χωροταξικής πολιτικής (Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, ΡΣΑ/2014,).

✓ Τήρηση των προϋποθέσεων προέγκρισης μελετών Ε.Σ.Χ. που θέτει η παρ. 5^α του άρθρου 8 του Ν.4447/2016

- ✓ Αξιοποίηση των εναλλακτικών ειδικών χρήσεων του ΠΔ 59.2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/2018).
- ✓ Σεβασμός στην φέρουσα ικανότητα του τοπικού και ευρύτερου περιβάλλοντος στην υποδοχή νέων χρήσεων.
- ✓ Διατήρηση της ποιότητας του τοπίου από τις προτεινόμενες παρεμβάσεις.

Οι παραπάνω αρχές προωθούν την βιώσιμη ανάπτυξη που συνίσταται στη βελτίωση των κοινωνικο-οικονομικών συνθηκών και της ποιότητας ζωής στην περιοχή, στη βελτίωση της λειτουργικότητας και της φυσιογνωμίας του εξωαστικού χώρου και στην προστασία και ανάδειξη του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, προσαρμοσμένες στην κλίμακα του Κτήματος Νάσιουτζικ.

Βασικοί παράγοντες στον καθορισμό του προτύπου χωρικής ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης αποτελούν:

1. η επιδίωξη διατήρησης και αναβάθμισης των υφιστάμενων κτηριακών εγκαταστάσεων, και η αξιοποίηση τους για την εξυπηρέτηση των προτεινόμενων ειδικών χρήσεων «Τουρισμός-Αναψυχή» (αρθρ.1, παρ. Ι, ΠΔ 59 ΦΕΚ 114/Α/29- 06-2018).
2. η ανάγκη προβολής και ανάδειξης πολιτιστικών δραστηριοτήτων στην περιβάλλουσα το νέο Αεροδρόμιο Αθηνών περιοχή αλλά και στον ευρύτερο χώρο του Λεκανοπεδίου.
3. η διατήρηση του γεωργικού χαρακτήρα στην περιβάλλουσα το Κτήμα περιοχή, η οποία συνιστά αναπόσπαστο στοιχείο, και η ανάπτυξη συμπληρωματικών προς αυτή δραστηριοτήτων (π.χ. η προβολή της οινοπαραγωγής του κάμπου των Μεσογείων).

Για την επίτευξη των παραπάνω σκοπών, και λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής, η περιοχή επέμβασης οργανώνεται σε 2 Ζώνες:

- Ζώνη 1 «Τουρισμού-Αναψυχής» έκτασης 34.282,85 τ.μ. στην οποία προσδιορίζονται χρήσεις του άρθ. 5 του ΠΔ 59/2018, για την εξυπηρέτηση των επιθυμητών δραστηριοτήτων,
- Ζώνη 2 «Προστασίας Φυσικού Κεφαλαίου και Φυσιολατρικής Αναψυχής», η οποία αποτελείται από δύο διακριτά τμήματα και περιλαμβάνει δασικές εκτάσεις. Η Ζώνη 2 έχει συνολική έκταση 1.559,43τ.μ. και εντός αυτής προσδιορίζονται όροι προστασίας.

Π1.2.1 Επιλογή χρήσεων και πολεοδομικών μεγεθών

Καθορισμός χρήσεων γης

Για τις δύο προτεινόμενες Ζώνες του ΕΠΣ, που συνολικά καταλαμβάνουν έκταση ίση με την περιοχή παρέμβασης (35.842,28 τ.μ.) προτείνονται οι παρακάτω χρήσεις:

Ζώνη 1 συνολικής έκτασης 34.282,85 τ.μ. : η εν λόγω ζώνη προτείνεται να λάβει τη γενική χρήση «Τουρισμού – Αναψυχής» κατά τα προβλεπόμενα της παρ. Ι, άρθρ. 1 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114 Α΄/29.06.2018). Από τις επιτρεπόμενες χρήσεις κατά το άρθρ. 5 του ως άνω ΠΔ που αφορά εν λόγω γενική χρήση, οι προτεινόμενες εν δυνάμει χρήσεις για την Ζώνη 1 είναι:

1. Κατοικία.
5. Θρησκευτικοί χώροι.
6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
9. Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
12. Εστίαση.
13. Αναψυκτήρια.
14. Αναψυχή.
15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.
- 16.1. Στάθμευση (κτίριο - γήπεδο).
- 24.5. Πολυλειτουργικό αγρόκτημα.
30. Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία.
32. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.
34. Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.

Ζώνη 2 συνολικής έκτασης 1.559,43 τ.μ. : Πρόκειται για Ζώνη Προστασίας Φυσικού Κεφαλαίου και Φυσιολατρικής Αναψυχής που στοχεύει στην προστασία των δασικών εκτάσεων . Εντός της Ζώνης ΙΙ διατηρούνται ο δασικός χαρακτήρας και το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση. Για τη Ζώνη 2 προτείνεται να ισχύσουν οι διατάξεις του άρθρ.10, παρ.3.γβ του Ν.4759/ ΦΕΚ 245Α΄/09-12-2020. Οποιοσδήποτε επεμβάσεις εντός αυτής πρέπει να είναι προϊόν περιβαλλοντικής εκτίμησης και εξαιρετικά περιορισμένης κλίμακας, ώστε να διασφαλίζεται η προστασία των δασικών εκτάσεων που υπάρχουν σε αυτή.

καθορισμός λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης - υλοποιημένος Σ.Δ.

Πλέον των χρήσεων γης, για το υπό μελέτη ακίνητο προτείνονται οι κάτωθι όροι δόμησης:

- Μέγιστος συντελεστής δόμησης εντός των ορίων της Ζώνης Ι = 0,2 κατ' εφαρμογή της παρ. 2β, άρθρ. 9, Ν. 4447/2016
- Ανώτατο ποσοστό κάλυψης = 20 %

- Μέγιστο ύψος κτιρίων: κατά Ν.Ο.Κ.

Π1.2.2 Οικιστικά Προγραμματικά Μεγέθη - Χωρητικότητα Υποδοχέων

Κατάσταση δομημένου περιβάλλοντος - υλοποιημένος Σ.Δ.

Το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον αποτελείται από τις κτιριακές υποδομές που υπάρχουν ήδη στο Ακίνητο, εκ των οποίων τα 3.426,33 τ.μ. αφορούν κύριους χώρους (υλοποιημένος σ.δ.). Υπάρχουν ωστόσο και 2.766,10 τ.μ. βοηθητικών χώρων, που στεγάζουν εγκαταστάσεις φιλοξενίας, κοινωνικών εκδηλώσεων, συνεδρίων και την ιδιωτική συλλογή λαογραφικών εκθεμάτων τα οποία δεν προσμετρώνται στην υφιστάμενη δόμηση.

Με την προτεινόμενη χωρική ανάπτυξη, διαμορφώνονται οι οικοδομήσιμοι χώροι που περιλαμβάνουν τις υφιστάμενες και προτεινόμενες εγκαταστάσεις. Αναλυτικότερα, η περιοχή επέμβασης με την πρόταση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου διαμορφώνεται ως εξής:

Πίνακας 28: Κατάσταση υφιστάμενου και προτεινόμενου δομημένου περιβάλλοντος (εντός ΣΔ)

	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τ.μ.)
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	35.842,2835.842,28
ΖΩΝΗ Ι: ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΑΝΑΨΥΧΗ	34.282,85
ΖΩΝΗ ΙΙ: ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΦΥΣΙΟΛΑΤΡΙΚΗΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ	1.559,43
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ: 34.282,85 τ.μ. Χ ΣΔ: 0,2= τ.μ.	6.856,57
ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΔΟΜΗΣΗ	3.426,33
ΝΕΑ ΔΟΜΗΣΗ	3.430,24

Στον κάτωθι Πίνακα παρουσιάζεται η ενδεικτική κατανομή της ως άνω υφιστάμενης και νέας δόμησης ανά προτεινόμενη χρήση.

Πίνακας 29: Ενδεικτική κατανομή δόμησης

Χρήση	Υφιστάμενη Δόμηση (τ.μ.)	Νέα Δόμηση (τ.μ.)	Σύνολο Δόμησης ανά χρήση (τ.μ.)
Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής (boutique hotel)	-	1.500,00	1.500,00
Κατοικία	874,72	900,00	1.774,72
Χώροι συνάθροισης κοινού- εκθεσιακά κέντρα – μουσειακά εκθέματα	817,53	398,34	1.215,87
Χώροι Υγιεινής	60,9		60,9

Πολιτιστικές εγκαταστάσεις και χώροι πολιτιστικών δρ/των	-	326,33	326,33
Εστίαση (μαγειρεία, γευσιγνωσία, οινοθήκη, χώροι σεμιναρίων)	131,64	305,57,00	437,59
Γραφείο/ εκθεσιακός χώρος - διοίκηση	1.468,92	-	1.468,92
Θρησκευτικοί χώροι – κτήριο εκκλησίας	72,62	-	72,62
ΣΥΝΟΛΑ	3.426,33	3.430,24	6.857

Λαμβάνοντας υπόψη την ανωτέρω κατανομή, εκτιμάται ενδεικτικά ο πληθυσμός που προσέρχεται συνολικά στο Κτήμα και αφορά τόσο σε άτομα που διανυκτερεύουν στους χώρους διαμονής όσο και άτομα που παραμένουν προσωρινά στους χώρους κοινωνικών και πολιτιστικών εκδηλώσεων.

Ο συνολικός πληθυσμός που εξυπηρετεί το Κτήμα αφορά τη μέγιστη χωρητικότητα των υφιστάμενων και νέων υποδομών που λειτουργούν ως χώροι υποδοχής κοινωνικών και πολιτιστικών εκδηλώσεων και θεματικών εκθέσεων, και αντιστοιχεί κατά προσέγγιση σε **700 άτομα**. Στον πληθυσμό αυτό συμπεριλαμβάνονται και τα άτομα που διανυκτερεύουν στο Κτήμα τα οποία αντιστοιχούν σε περίπου **82**. Ο πληθυσμός αυτός προκύπτει από τη χωρητικότητα σε κλίνες των χώρων διαμονής του Κτήματος (δυναμικότητα κλινών), ήτοι α. του τουριστικού καταλύματος (boutique hotel) και β. των κατοικιών (στις οποίες διαμένουν επισκέπτες) και επιμερίζεται ως εξής: Με βάση το σταθερότυπο των 40 τ.μ. / χρήστη, ο πληθυσμός των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων (που αντιστοιχούν σε 1.500 τ.μ. νέας δόμησης) ανέρχεται σε περίπου 38 άτομα - κλίνες, ενώ των τουριστικών κατοικιών (που αντιστοιχούν σε 900 τ.μ. νέας και 874,72 τ.μ. υφιστάμενης δόμησης) ανέρχεται σε περίπου 44 άτομα.

Επιπροσθέτως, κατά τις παρ. 8β και 18, άρθρ. 2, του ΠΔ 111/2004 (ΦΕΚ 76Α'), η αναλογία θέσεων στάθμευσης προς κλίνες που απαιτείται για τα ξενοδοχεία αντιστοιχεί σε 1/6, ενώ γενική αναλογία που εφαρμόζεται για κτίρια πολιτιστικών λειτουργιών είναι 1 θέση/ 50τ.μ.. Με βάση τα ανωτέρω μεγέθη και πληθυσμούς προκύπτει ότι για την εξυπηρέτηση του συνολικού πληθυσμού απαιτούνται περίπου 86 θέσεις στάθμευσης.

Διευκρινίζεται ότι τα ως άνω μεγέθη ουδόλως επιβαρύνουν τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής, μία ενδεικτική προσέγγιση της οποίας επιχειρήθηκε στο Κεφ Π1.1. – Υποενότητα 1, μέσω του υπολογισμού σχετικών μεγεθών και δεικτών. Αντιθέτως, συμμετέχουν στην κάλυψη της αυξημένης ζήτησης για διαμονή που σημειώνεται στην περιοχή.

Π1.2.3 Πρότυπη οργάνωση εσωτερικού κυκλοφοριακού συστήματος

Στο πλαίσιο του παρόντος ΕΠΣ, παράλληλα με την χωροθέτηση των νέων κτηριακών εγκαταστάσεων εντός των προτεινόμενων κτηριακών ενοτήτων, διερευνάται, σε προκαταρκτικό επίπεδο, η κυκλοφοριακή οργάνωση της περιοχής επέμβασης ως προς την εσωτερική κυκλοφορία οχημάτων και πεζών.

Όπως προαναφέρθηκε, η κύρια πρόσβαση στο Ακίνητο πραγματοποιείται νοτιοανατολικά μέσω υφιστάμενης οδού (αρ. ΚΑΕΚ 05133ΕΚ01804) για την οποία παρέχεται η δυνατότητα προσδιορισμού της ως κοινόχρηστη οδός (μέσω της έγκρισης Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων του άρθρ. 8 του Ν. 4447/2016), κατά τη διάταξη του άρθρ. 234 του Ν. 5037/2023

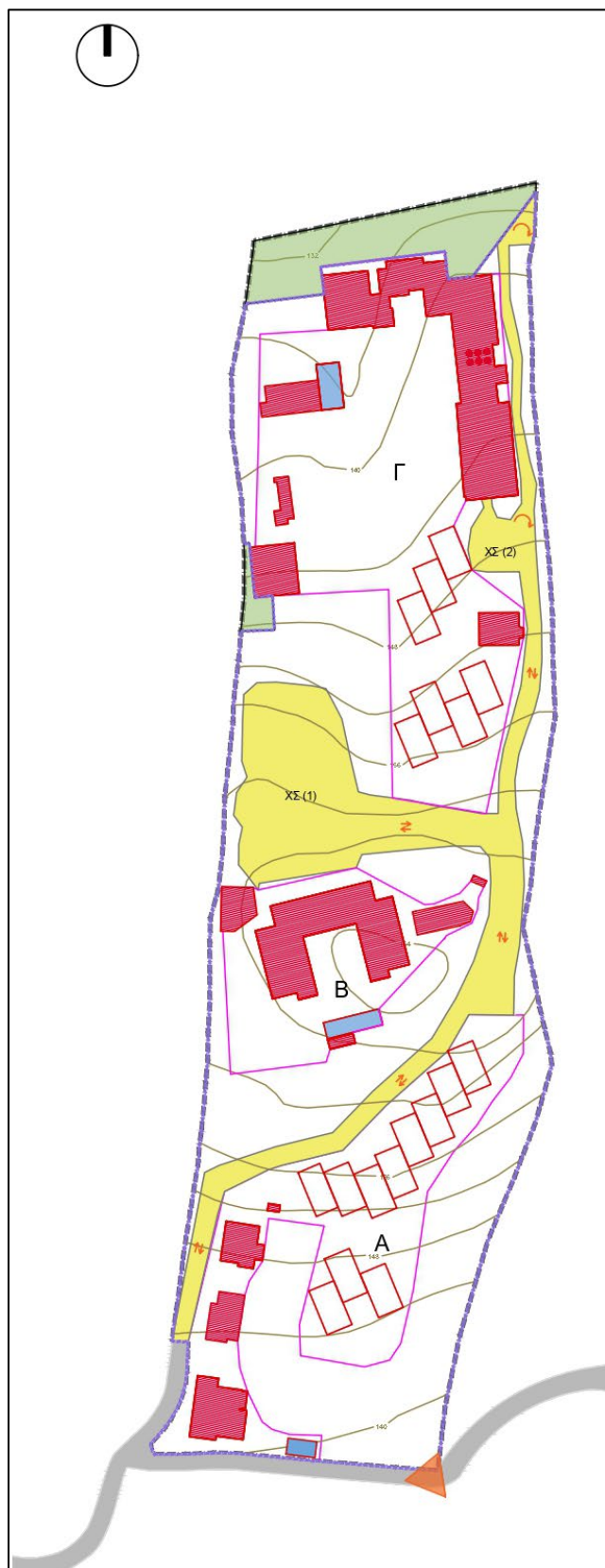
Επιπλέον, δευτερεύουσα πρόσβαση στο Ακίνητο πραγματοποιείται από δυτικά μέσω αναγνωρισμένης δημοτικής οδού (Οδός Παπαγγελάκη, πάροδος).

Για τη διαμόρφωση, ενιαίας λειτουργικής πρόσβασης παραχωρείται από την ιδιοκτησία τμήμα έκτασης 470,27 τ.μ. νότια, και τμήμα έκτασης 1.498,47 τ.μ. δυτικά, τα οποία αποτελούν προσβάσεις επαρκών γεωμετρικών χαρακτηριστικών, που ενοποιούνται μεταξύ τους και συνδέουν το ακίνητο με το βασικό κοινόχρηστο οδικό δίκτυο της περιοχής.

Επιπλέον, σε επίπεδο οδικών έργων προβλέπεται η αναβάθμιση του υφιστάμενου εσωτερικού οδικού δικτύου και των υπαίθριων χώρων στάθμευσης, συνολικής έκτασης 5.278 τ.μ.. Το οδικό δίκτυο διατρέχει το ακίνητο με κατεύθυνση από νοτιοδυτικά προς βορειοανατολικά συνδέοντας τις κτηριακές ενότητες μεταξύ τους εξασφαλίζοντας έτσι πέρα από τη λειτουργική, την οδική σύνδεση των δραστηριοτήτων που φιλοξενούνται σε καθεμία από αυτές. Η εσωτερική οδοποιία είναι στο μεγαλύτερο μέρος της πλακόστρωτη. Το πλάτος των δρόμων κυμαίνεται από ~ 3 έως 6 μ.. Μέχρι και το δεύτερο χώρο στάθμευσης, το δίκτυο (πλάτους περίπου 5μ.- 6μ.) είναι διπλής κατεύθυνσης και προορίζεται για τη διέλευση πεζών αλλά και οχημάτων των διαμενόντων, των επισκεπτών, του προσωπικού αλλά και των οχημάτων τροφοδοσίας. Το υπόλοιπο τμήμα του δικτύου, μικρότερου πλάτους (περίπου 3μ.), αφορά αποκλειστικά τη διέλευση οχημάτων τροφοδοσίας.

Στο ακίνητο υπάρχουν, επίσης, δύο υπαίθριοι χώροι στάθμευσης (πλακόστρωτοι) διαφορετικής χωρητικότητας. Ο πρώτος χώρος, έκτασης 1.978,91 τ.μ. και χωρητικότητας 76 θέσεων, βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα του ακινήτου, μεταξύ των κτηριακών ενότητων Β και Γ στις οποίες προκύπτουν και οι υψηλότεροι φόρτοι. Ο δεύτερος χώρος, έκτασης 275,93 τ.μ. και χωρητικότητας 10 θέσεων, βρίσκεται στο βόρειο τμήμα, ανατολικά της κτηριακής ενότητας Γ. Οι 2 υφιστάμενοι χώροι στάθμευσης εξασφαλίζουν 86 θέσεις, εξυπηρετώντας το συνολικό πληθυσμό του Κτήματος (τουριστικά καταλύματα και χώροι πολιτισμού).

Χάρτης 11: Ενδεικτικό εσωτερικό οδικό δίκτυο



Π1.3 Οριοθέτηση υδατορεμάτων

Το ρέμα της Ραφήνας είναι εκτός των ορίων του παρόντος ΕΠΣ (βλ. Κεφ. Α4.2). Η επικύρωση του καθορισμού των οριογραμμών του έχει πραγματοποιηθεί με την υπ. αριθμ. Δ19/οικ.1822/Φ. Ραφήνα 14/ 06.06.2019 Υ.Α. (Β' 328), κατόπιν σχετικής υποβολής Μελέτης Οριοθέτησης Ρέματος Ραφήνας και Συμβαλλόντων Ρεμάτων που εκπονήθηκε στα πλαίσια της μελέτης με τίτλο «Μελέτη Διευθέτησης – Οριοθέτησης Ρέματος (Κωδικός αριθμός έργου: 2014ΣΕ57200002 της ΣΑΕ 572 - π.κ. 2076700, 2000ΣΜ07600000).

Π1.4 Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας

Όπως έχει αναφερθεί στο Κεφάλαιο Α4.5 η συνυποβαλλόμενη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας - ΜΓΚ (ΓΕΩΜΕΛΕΤΗ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ) διερεύνησε τη γεωλογική καταλληλότητα σε όλη την έκταση της περιοχής που θα ενταχθεί στο προτεινόμενο ΕΠΣ, προκειμένου να διασφαλισθεί από κινδύνους γεωλογικής προέλευσης. Τα σημαντικότερα συμπεράσματα της μελέτης ελήφθησαν σοβαρά υπόψη στη διαμόρφωση των ζωνών υποδοχής πρόσθετης δόμησης. Επιπλέον, για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και γενικότερα για την ασφαλή θεμελίωση των κατασκευών, την πρόληψη γεωλογικών κινδύνων σε όλη την περιοχή μελέτης, εφαρμόζονται οι προϋποθέσεις που τίθενται για τις περιοχές ΚΠ- 1 και ΚΠ-2, ενώ παράλληλα οι περιοχές ΑΚ-1 και ΑΚ-2 εξαιρέθηκαν από τη δόμηση ως «Ακατάλληλες για δόμηση περιοχές».

Για λόγους πρόληψης επί του κινδύνου πλημμυρικών φαινομένων στο ακίνητο, προτείνεται από τη ΜΓΚ η διευκόλυνση της παροχέτευσης των επιφανειακών νερών με κατασκευή δικτύου αποχέτευσης ομβρίων, και κάλυψης της επιφάνειας της περιοχής των τεχνητών επιχώσεων με υδατοστεγανά υλικά για λόγους ασφαλείας. Γενικότερα, δεν αναμένεται να συναντηθεί μόνιμος υδροφόρος ορίζοντας σε βάθος που να επηρεάζει τα υπό σχεδιασμό έργα. Τέλος, τα υφιστάμενα τεχνητά πρηνή επιχώσεων θα πρέπει να ανακατασκευαστούν και ενισχυθούν κατάλληλα ώστε να διατηρηθεί όσο το δυνατόν το υφιστάμενο τοπογραφικό ανάγλυφο του οικοπέδου, ενώ θα πρέπει τοπικά να κατασκευαστούν στοιχεία αντιστήριξης ώστε να βελτιωθεί η ευστάθειά τους και να αποφευχθούν μελλοντικές αστοχίες.

Π1.5 ΣΜΠΕ

Για το «Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) για την αναβάθμιση και αξιοποίηση του Κτήματος Νάσιουτζικ», έκτασης 37.811,02 τ.μ. στην εκτός σχεδίου περιοχή στη θέση «Γυαλός» της Δ.Ε. Σπάτων – Λούτσας, του Δήμου Σπάτων- Αρτέμιδας της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής, έχει εκπονηθεί **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ με αρ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (ΦΕΚ Β'1225), όπως ισχύει. Η προαναφερθείσα ΚΥΑ θέτει τις απαιτήσεις και βασικές προδιαγραφές για το αντικείμενο και τις διαδικασίες εκπόνησης ΣΜΠΕ, καθώς και για τη διαδικασία διαβούλευσης με τις δημόσιες αρχές και το ενδιαφερόμενο κοινό.

Η ΣΜΠΕ που εκπονήθηκε σύμφωνα με τα περιεχόμενα του Παραρτήματος ΙΙΙ της ΚΥΑ με αρ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006, εντοπίζει, περιγράφει και αξιολογεί τις ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις, που μπορεί να επιφέρει η εφαρμογή του ΕΠΣ στο περιβάλλον, εξετάζει και αξιολογεί τις εύλογες εναλλακτικές δυνατότητες και προτείνει μέτρα αντιμετώπισης των επιπτώσεων αυτών.

Τα συμπεράσματα της ΣΜΠΕ ελήφθησαν υπόψη στη διαμόρφωση των ζωνών του ΕΠΣ (π.χ. η ύπαρξη δασικών εκτάσεων στο ακίνητο για τον καθορισμό της Ζώνης 2 ως "Περιοχή Προστασίας φυσικού κεφαλαίου και φυσιολατρικής αναψυχής") καθώς και σε επιμέρους θέματα σχεδιασμού (π.χ. πρόβλεψη για κατασκευή και λειτουργία εγκατάστασης επεξεργασίας λυμάτων, επαναχρησιμοποίηση των τριτοβάθμια επεξεργασμένων λυμάτων για αρδεύσεις, κλπ).

Π1.6 Δομικό σχέδιο

Για την επίτευξη των βασικών στόχων του παρόντος ΕΠΣ, δηλαδή της ενίσχυσης και του εμπλουτισμού της πολιτιστικής δραστηριότητας του Κτήματος Νάσιουτζικ σύμφωνα με τους καταστατικούς σκοπούς του Μουσείου Μπενάκη που προϋποθέτει την αναβάθμιση και επέκταση των υποδομών, η περιοχή οργανώνεται σε 2 ζώνες:

Ζώνη 1: Περιοχή καθορισμού γενικής χρήσης «Τουρισμός - Αναψυχή» του αρθ. 5 του υπ' αριθ. 59 / 2018 Π.Δ/τος (Α' 114), συνολικής έκτασης 34.282,85τ.μ.

Ζώνη2: Περιοχή Προστασίας φυσικού κεφαλαίου και φυσιολατρικής αναψυχής, συνολικής έκτασης 1.559,43 τ.μ.

Η Ζώνη Ι αποτελεί ουσιαστικά τον βασικό υποδοχέα των δραστηριοτήτων που θα φιλοξενοούνται στο Κτήμα Νάσιουτζικ. Εντός της ζώνης αυτής καθορίζονται 3 κτηριακές ενότητες, συνολικού εμβαδού 17.682,15 τ.μ., που λειτουργικά προσφέρουν την βέλτιστη χωρική/πολεοδομική οργάνωση των κτηριακών έργων. Εντός των κτηριακών ενοτήτων που καθορίζονται κατανέμεται ο συντελεστής δόμησης και τα περιτυπώματα των κτηρίων και εγκαταστάσεων. Ο καθορισμός των κτηριακών ενοτήτων και κατ' επέκταση η χωροθέτηση των επιμέρους προτεινόμενων κτηρίων και υποστηρικτικών εγκαταστάσεων σχεδιάζεται με τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται:

Ο περιορισμός των μορφολογικών αλλοιώσεων του φυσικού τοπίου και η επαύξηση των αισθητικών αξιών του ανθρωπογενούς τοπίου.

Η λειτουργική διασύνδεση υποδομών, δικτύων, αρχιτεκτονικών συνόλων και ελεύθερων χώρων μέσω της βέλτιστης επικοινωνίας/διασύνδεσης των κτηριακών ενοτήτων.

Η προσαρμογή των έργων στο περιβάλλον και συμβατότητα με τη φυσική μορφολογία
Τα αποτελέσματα της κατάταξης της Περιοχής Επέμβασης σε Γεωλογικά Κατάλληλες και μη Κατάλληλες Περιοχές, σε συνδυασμό με τις υφιστάμενες υποδομές και εσωτερικές διαμορφώσεις, αποτέλεσαν τη βάση σχεδιασμού των κτηριακών ενοτήτων οι οποίες στο σύνολό τους χωροθετούνται σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ως «Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις», περιλαμβάνουν το σύνολο της υφιστάμενης δόμησης και εξυπηρετούνται πλήρως από το εσωτερικό οδικό δίκτυο.

Εντός των κτηριακών ενοτήτων, τα ενδεικτικά περιτυπώματα των νέων κτηρίων που θα εξυπηρετούν τις νέες ανάγκες του Κτήματος στο πλαίσιο της αναβαθμισμένης λειτουργίας του, χωροθετήθηκαν με τρόπο ώστε να εξασφαλίζονται ικανοποιητικά κατάλληλη τοπογραφία, θέα και προσανατολισμός, καθώς και κατάλληλα ρεύματα αέρος, ενώ ταυτόχρονα χώροι υπαίθριων δραστηριοτήτων και διατήρησης του φυσικού τοπίου. Συγκεκριμένα, η χωροθέτηση των νέων κτηρίων βασίζεται:

- Στην τήρηση των αποστάσεων βάσει των θεσμικών γραμμών δόμησης (setbacks) (π.χ. δασικές εκτάσεις, όμορα γήπεδα).
- Στις κλίσεις του εδάφους
- Στη σύσταση του εδάφους και την γεωλογική καταλληλότητά του για οικοδόμηση.

Οι διαμορφώσεις στους υπαίθριους χώρους περιορίζονται στο ελάχιστο απαραίτητο κυρίως για λόγους εξασφάλισης διελεύσεων πεζών αλλά και οχημάτων των διαμενόντων, των επισκεπτών, του προσωπικού αλλά και των οχημάτων τροφοδοσίας με ανεκτή κλίση και ακολουθούν το φυσικό ανάγλυφο, διατηρώντας τα θίξει τα λίγα ευρισκόμενα δένδρα μεγάλης αξίας και τους σχηματισμούς.

Η Ζώνη 2 περιοχή προστασίας φυσικού κεφαλαίου και φυσιολατρικής αναψυχής που στοχεύει στην προστασία των δασικών εκτάσεων του Κτήματος Νάσιουτζικ και σε αυτήν δεν επιτρέπεται η δόμηση.

ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 2 Αναλυτικές ρυθμίσεις-Πρόγραμμα εφαρμογής

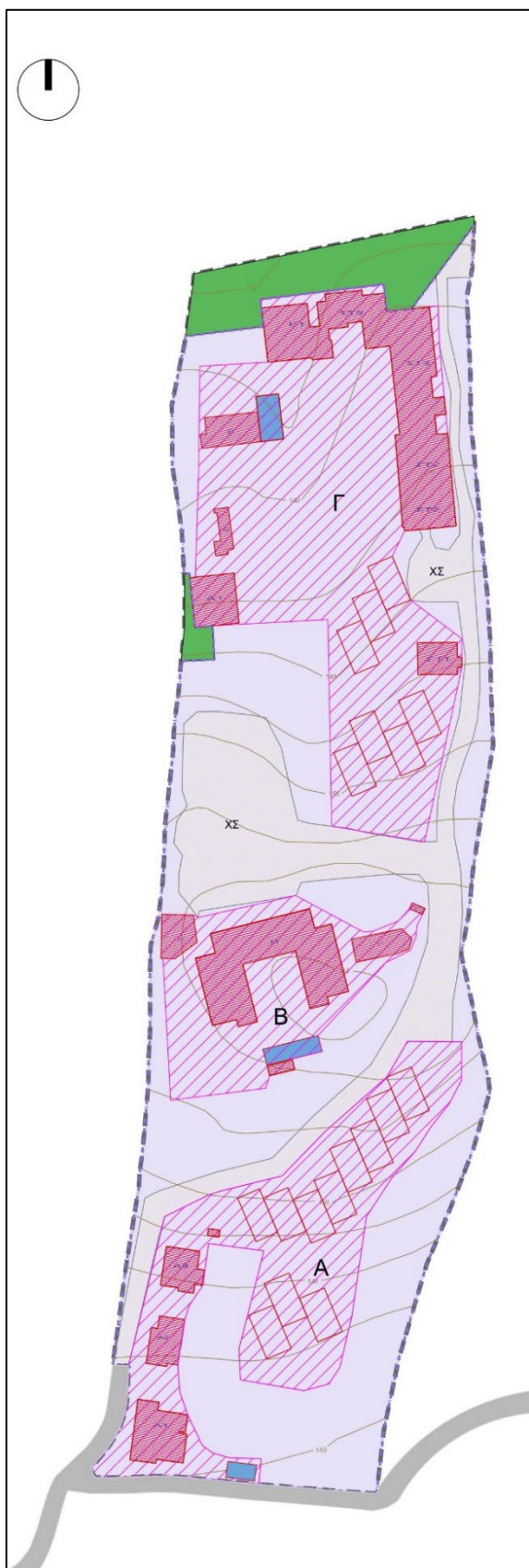
Π1 Χωρική οργάνωση της περιοχής επέμβασης

Ενδεικτική Οργάνωση Δομημένου Περιβάλλοντος με βάση το προτεινόμενο Σχέδιο ενδεικτικής Γενικής Διάταξης

Η οργάνωση του δομημένου περιβάλλοντος, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο γενικής διάταξης, βασίστηκε αφενός στις ισχύουσες θεσμικές δεσμεύσεις αλλά και στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Συγκεκριμένα για τη χωροθέτηση των νέων εγκαταστάσεων λήφθηκαν υπόψη τα παρακάτω:

- οι υποχρεωτικές αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου (15μ.)
- οι υποχρεωτικές αποστάσεις από τις δασικές περιοχές (10 μ.)
- οι υποχρεωτικές αποστάσεις από το ρέμα (20μ.)

Χάρτης 12: Κτιριακές Ενότητες



Εντός της Ζώνης 1 «Τουρισμός-Αναψυχή» του ΕΠΣ προσδιορίστηκαν 3 Ζώνες Υποδοχής Πρόσθετης Δόμησης-Κτιριακές Ενότητες, εντός των οποίων προσδιορίστηκαν ενδεικτικά περιτυπώματα των προτεινόμενων κτιρίων. Πρόκειται για την Κτιριακή Ενότητα Α, επιφάνειας 5.204,00 τ.μ., την Κτιριακή Ενότητα Β, επιφάνειας 3.179,35 τ.μ. και την Κτιριακή Ενότητα Γ, επιφάνειας 9.298,80 τ.μ.. Οι Κτιριακές Ενότητες προσδιορίστηκαν λαμβάνοντας υπόψη ότι:

- με τη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας προσδιορίστηκαν περιοχές ως ακατάλληλες για δόμηση,
- τηρώντας τις απαιτούμενες θεσμικές αποστάσεις
- σε περιοχές όπου να εξασφαλίζεται η συνεκτική χωροθέτηση των νέων εγκαταστάσεων
- σε άμεση γειτνίαση με τα υφιστάμενα κτίρια με τα οποία θα λειτουργούν συμπληρωματικά στο πλαίσιο των σκοπού λειτουργία του προτεινόμενου πολυχώρου δραστηριοτήτων

Καθορισμός ζωνών προστασίας και ελέγχου

Στο πλαίσιο του καθορισμού αποστάσεων προστασίας και ελέγχου της δόμησης, παρουσιάζονται οι κάτωθι ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων:

- Απόσταση κτιρίων από τα όρια του γηπέδου: 15μ. τουλάχιστον, παρ.5 του άρθρ, 1 του Π.Δ. 24-31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ)
- Απόσταση κτιρίων των τουριστικών εγκαταστάσεων, καθορίζονται από το άρθρο 8 του Π.Δ. 20/28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ), κατά τα εξής:

Από τα όρια του γηπέδου (παρ. Γστ):

Για κτίρια ύψους μέχρι 7,5μ. η ελάχιστη απόσταση αντιστοιχεί σε 10μ.

Για κτίρια ύψους μέχρι 10,50μ. η ελάχιστη απόσταση αντιστοιχεί σε 15μ.

- Στα ρέματα, των οποίων οι οριογραμμές έχουν καθοριστεί, η ανέγερση κτιρίων, ή εγκαταστάσεων ή περιτοιχισμάτων και γενικά η δόμηση ρυθμίζεται ως εξής:

Απαγορεύεται απολύτως η δόμηση μέσα στην έκταση που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος.

Καθορίζονται οι αποστάσεις δόμησης σε 20 μέτρα εκατέρωθεν των γραμμών πλημμύρας για τις εκτός σχεδίου περιοχές.

Π1.2 Τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και υποδομές κοινής ωφελείας

Π1.2.1 Περιβαλλοντικές υποδομές

Τα υγρά απόβλητα που θα προκύψουν από την λειτουργία του παρόντος ΕΠΣ θα οδηγούνται προς επεξεργασία στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων η οποία

πρόκειται να κατασκευαστεί εντός των ορίων του ακινήτου. Η μεταφορά τους θα γίνεται μέσω του εσωτερικού αποχετευτικού δικτύου που θα κατασκευαστεί ενώ τα τριτοβάθμια επεξεργασμένα υγρά απόβλητα θα συλλέγονται και θα επαναχρησιμοποιούνται για την άρδευση των χώρων πρασίνου της ανάπτυξης καθώς και την τροφοδοσία του συστήματος πυρόσβεσης του ακινήτου.

Π1.2.2 Ενεργειακές υποδομές

Οι υφιστάμενες ενεργειακές υποδομές καλύπτουν τις ανάγκες του Κτήματος σε αρκετά ικανοποιητικό επίπεδο επομένως δεν κρίνεται σκόπιμο να ενταχθεί κάποια πρόταση για την ενίσχυσή τους στο παρόν ΕΠΣ.

Π1.2.3 Ψηφιακές υποδομές

Ομοίως με τις ενεργειακές υποδομές, οι ψηφιακές υποδομές κρίνονται ικανοποιητικές.

Π2 Πρόγραμμα εφαρμογής

Το παρόν κεφάλαιο, περιέχει τις προτάσεις σχετικά με την ίδρυση φορέα εφαρμογής του Ε.Π.Σ., εφόσον απαιτείται, τις απαιτούμενες ειδικότερες μελέτες, τα αναγκαία έργα - παρεμβάσεις και τις αναγκαίες θεσμικές ρυθμίσεις. Επίσης γίνεται αναφορά στους εμπλεκόμενους φορείς για την υλοποίηση των παραπάνω έργων ή παρεμβάσεων, και στη χρονική διαδοχή ή συσχέτιση των σχετικών ενεργειών (Χρονοδιαγράμματα). Τέλος, περιλαμβάνεται ενδεικτικός προϋπολογισμός των προτεινομένων έργων και παρεμβάσεων.

Π2.1 Φορέας εφαρμογής του Ε.Π.Σ.

Φορέας εφαρμογής του Ε.Π.Σ. είναι το «Μουσείο Μπενάκη». Το «Μουσείο Μπενάκη», ως φορέας υλοποίησης του Ε.Π.Σ θα κινηθεί στο πλαίσιο των όρων της βούλησης του διαθέτη Γ. Νάσιουτζικ, όπως διατυπώθηκε στην από 28.9.2008 διαθήκη του και στο πλαίσιο αυτό θα διατηρήσει και θα προβάλει την ιδιωτική συλλογή λαογραφικών αντικειμένων του Γ. Νάσιουτζικ και θα προβεί σε περαιτέρω αξιοποίηση της υπάρχουσας και λειτουργούσας επιχείρησης, με τις δραστηριότητες που καθόρισαν συνολικά στο Κτήμα Νάσιουτζικ, ως σημαντικό και αναγνωρίσιμο πόλο κοινωνικών εκδηλώσεων και πολιτιστικού ενδιαφέροντος στην Περιφέρεια Αττικής.

Π2.2 Απαιτούμενες μελέτες και θεσμικές ρυθμίσεις

Στο πλαίσιο του παρόντος ΕΠΣ, προβλέπονται διάφορες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση της περιοχής επέμβασης, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα. Ο φορέας εφαρμογής του έργου θα αναθέσει την εκπόνηση των Μελετών σε ειδικούς, οι οποίοι θα εκπονήσουν τις Μελέτες σε επίπεδο εφαρμογής, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και τις σχετικές προδιαγραφές. Τα απαιτούμενα έργα περιλαμβάνουν:

- i. Έργα προετοιμασίας γηπέδου (εκκαθάριση γηπέδου, εγκατάσταση εργολάβου, γενικές εκσκαφές),
- ii. Έργα δικτύων υποδομών,

- iii. Ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων των χρήσεων του άρθ. 5 του Π.Δ. 59/2018
- iv. Έργα αναβάθμισης υφιστάμενων κτιρίων
- iv. Έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου και εσωτερικής οδοποιίας
- v. Συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής) καθώς και έργα οδοποιίας για σύνδεση με το εξωτερικό οδικό δίκτυο.

Επιπλέον, οι (προκαταρκτικές και οριστικές) μελέτες που απαιτούνται είναι οι εξής:

- Εκπόνηση μελετών ανακαίνισης – αναβάθμισης Υφισταμένων και διατηρουμένων κτιρίων: Αρχιτεκτονικές, Στατικής Επάρκειας και Ενισχύσεων, Η/Μ Εγκαταστάσεων, Ενεργειακής Απόδοσης, Πυροπροστασίας (Παθητική και Ενεργητική)
- Εκπόνηση μελετών νέων κτιριακών εγκαταστάσεων: Αρχιτεκτονικά, Στατικά, Η/Μ Εγκαταστάσεων, Ενεργειακής Απόδοσης, Πυροπροστασίας (Παθητική και Ενεργητική)
- Υποστηρικτικές Μελέτες: Γεωτεχνική Μελέτη, Βιοκλιματικού Σχεδιασμού, Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου, κλπ.
- Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ)
- Μελέτη αναβάθμισης οδικής πρόσβασης και Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων
- Μελέτη Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ)
- Μελέτες λοιπών δικτύων Υποδομών
- Προγραμματισμός Ενεργειών για «θεσμικές παρεμβάσεις» προς ΟΚΩ

Π2.3 Σχέδιο ρυθμίσεων προς θεσμοθέτηση

Στο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ) για την αναβάθμιση και αξιοποίηση του Κτήματος Νάσιουτζικ, στη θέση «Γυαλός» Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος Αττικής, στο πλαίσιο της διαθήκης Γεωργίου Νάσιουτζικ προβλέπεται:

1. Ο διαχωρισμός της περιοχής παρέμβασης σε Ζώνες και τον καθορισμό χρήσεων γης σε αυτές ως εξής :

Ζώνη 1: Περιοχή (συνολικής έκτασης 34.282,85 τ.μ. στην οποία καθορίζεται η γενική χρήση «Τουρισμός - Αναψυχή» του αρθ. 5 του υπ' αριθ. 59 / 2018 Π.Δ/τος (Α' 114) όπως ισχύει, και που θα περιλαμβάνει μόνο τις κάτωθι ειδικές χρήσεις :

(1) Κατοικία.

(5) Θρησκευτικοί χώροι.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

(14) Αναψυχή.

(15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

(16.1) Στάθμευση (κτήριο - γήπεδο).

(24.5) Πολυλειτουργικό αγρόκτημα.

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία.

(32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.

(34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.

Ζώνη 2: Περιοχή Προστασίας Φυσικού Κεφαλαίου και Φυσιολατρικής Αναψυχής. Η επιφάνεια της ζώνης ανέρχεται σε 1.559,43 τ.μ., και στοχεύει στην προστασία των δασικών εκτάσεων και του φυσικού αναγλύφου και εντός αυτής απαγορεύεται κάθε δόμηση. Επιπλέον, ισχύουν οι διατάξεις του άρθρ.10, παρ.3.γβ του Ν.4759/ ΦΕΚ 245Α'/09-12-2020

2. Ο καθορισμός Συντελεστή Δόμησης εντός των ορίων της Ζώνης 1 = 0,2.

3. Μέγιστη επιτρεπόμενη Κάλυψη στη Ζώνη 1: «Τουρισμού-Αναψυχής»: 20%

4. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: κατά ΝΟΚ

Π2.4 Βήματα υλοποίησης-Χρονοδιάγραμμα

Οι εμπλεκόμενοι φορείς είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ), το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ), η Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ), Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, η Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων (ΕΥΠΑΤΕ).

Ακολουθεί ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα με τις επιμέρους διαδικασίες στο πλαίσιο του παρόντος ΕΠΣ:

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΣ ΝΑΣΙΟΥΤΖΙΚ																
ΦΑΣΕΙΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1. ΥΠΟΒΟΛΗ ΦΑΚΕΛΟΥ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΕΠΣ ΣΤΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ /ΥΠΕΝ																
2. ΑΠΟΣΤΟΛΗ ΦΑΚΕΛΟΥ ΣΜΠΕ ΣΤΗ ΔΙΠΑ																
3. ΤΗΡΗΣΗ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ																
4.ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΔΙΠΑ ΣΤΟ ΚΕΣΥΠΟΘΑ																
5. ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΚΕΣΥΠΟΘΑ																
6. ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΣτΕ																
7. ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΠΣ ΜΕ Π.Δ. - ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΦΕΚ																
8. ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΠΡΟΜΕΛΕΤΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ - MASTER PLAN																
9. ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΕΝΙΑΙΑΣ ΜΠΕ																
10. ΥΠΟΒΟΛΗ ΕΝΙΑΙΑΣ ΜΠΕ ΣΕ ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ- ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΜΠΕ																
11. ΕΚΔΟΣΗ ΚΥΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΟΡΩΝ																
12.ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΟΡΙΣΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΤΕΥΧΩΝ ΔΗΜΟΠΡΑΤΗΣΗΣ																
13. ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ																

Π2.5 Προϋπολογισμός

Η εκτίμηση κόστους της επένδυσης βασίζεται στο προαναφερθέν προτεινόμενο ΕΠΣ. Οι χώροι θεωρούνται ανά βασική λειτουργική ενότητα και το κόστος προσδιορίζεται κατά περίπτωση (δηλ. ανά βασική λειτουργική ενότητα) με βάση συγκριτικά στοιχεία (τιμές μονάδας) από αντίστοιχου τύπου κατηγορίες Πολιτιστικών και Τουριστικών Εγκαταστάσεων. Η επί μέρους κοστολόγηση υποδομών και διαμόρφωσης ακάλυπτων χώρων βασίζεται σε κατ' αποκοπήν εκτιμήσεις. Αξίζει να αναφερθεί ότι το κόστος ανακαίνισης και αναβάθμισης των υφιστάμενων κτιρίων λαμβάνει τιμές περίπου 50% χαμηλότερες του κόστους των νέων εγκαταστάσεων.

Μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου – ΕΠΣ
Κτήματος Νάσιουτζικ στη θέση «Γυαλός» της Δ.Ε. Σπάτων – Λούτσας

ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΧΩΡΩΝ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (Τ.Μ.)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/Τ.Μ.)	ΜΕΡΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΥΦ. ΔΟΜΗΣΗΣ (€)	ΝΕΑ ΔΟΜΗΣΗ (Τ.Μ.)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/Τ.Μ.)	ΜΕΡΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΝΕΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (€)	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (€)
Α. ΚΥΡΙΟΙ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ							
Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής (Boutique hotel)	-	-	-	1 500.00	2 000.00	3 000 000.00	3 000 000.00
Κατοικία	874.72	1 200.00	1 049 664.00	900	2 000.00	1 800 000.00	2 849 664.00
Χώροι συνάθροισης κοινού- εκθεσιακά κέντρα – μουσειακά εκθέματα	817.53	1 000.00	817 530.00	398.34	2 500.00	995 850.00	1 813 380.00
Πολιτιστικές εγκαταστάσεις και χώροι πολιτιστικών δρ/των, ισόγεια τέντα θερινών εκδηλώσεων	60.90	1 000.00	60 900.00	326.33	2 500.00	815 825.00	876 725.00
Εστίαση (μαγειρεία, γευσιγνωσία, οινοθήκη, χώροι σεμιναρίων)	131.64	1 000.00	131 640.00	305.57	1 300.00	397 241.00	528 881.00
Γραφείο/ εκθεσιακός χώρος - Διοίκηση	1 468.92	1 000.00	1 468 920.00	-	1 300.00	-	1 468 920.00
Θρησκευτικοί χώροι – κτήριο εκκλησίας	72.62	1 000.00	72 620.00	-	-	-	72 620.00
ΣΥΝΟΛΟ Α	3 426.33		3 601 274.00	3 430.24		7 008 916.00	10 610 190.00
Β. ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΑ ΕΡΓΑ							
Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου (Πράσινες Υποδομές)	κατ' αποκοπήν						5 000 000
Μονάδα Επεξεργασίας Λυμάτων							
Παροχή Νερού							
Ενέργεια- Τηλεπικοινωνίες							
ΣΥΝΟΛΟ Β							
	5 000 000.00						
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ (~10%)	1 565 997.40						
ΕΡΓΟΤΑΞΙΑΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ	1 000 000.00						
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ- ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΡΓΟΥ (SOFT COSTS)	2 000 000.00						
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	20 176 187.40						

Πηγές Τεκμηρίωσης

Βιβλιογραφία

Coccossis, H., Mexa, A., & Collovini, A. (2002). "Defining, measuring, and evaluating carrying capacity in European Tourism destinations." University of the Aegean, Laboratory of Environmental Planning.

Pearce D.W., Atkinson G. and Hamilton K. (1998). "The measurement of Sustainable Development", Theory and Implementation of Economic Models for Sustainable Development, Kluwer, Dordrecht, The Netherlands, pp. 175- 193

Visvaldis, V., Ainhua, G., and Ralfs, P. (2013). Selecting indicators for sustainable development of small towns: The case of valmiera municipality. Procedia Computer Science, 26 (December), 21-32.

World Tourism Organization, (2015), Tourism and the Sustainable Development Goals

Κοκκώσης, Χ. (2000), Τουριστική ανάπτυξη και φέρουσα ικανότητα στα νησιά, στο Π. Τσάρτας (επιμ.), Τουριστική Ανάπτυξη Πολυεπιστημονικές Προσεγγίσεις, Αθήνα: Εξάντας

Λαγός, Δ. και Διακομιχάλης, Μ. (2011) *Φέρουσα ικανότητα τουριστικής ανάπτυξης νήσου Κω*. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Πολυτεχνική Σχολή, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Παπαγεωργίου - Τορτοπίδη, Ν., Καλοκάρδου, Ρ., Κλουτσινιώτη, Ο., Καβάλη, Δ., Τορτοπίδη, Α. και Γραμματικός, Γ. (2003) *Μελέτη τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Αττικής, α' φάση*. Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Προκοπίου, Δ. (2011) «Δείκτες φέρουσας ικανότητας στον τουρισμό: εφαρμογή δύο δεικτών για την Κρήτη», Travel Daily News, 26 Ιανουαρίου. Διαθέσιμο στο: <http://traveldailynews.gr/columns/article/1980>.

Σερράος, Κ. (2013) εκαπιδευτικό υλικό του μαθήματος «Προσεγγίσεις του σχεδιασμού στην Ελλάδα» Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα αρχιτεκτόνων Μηχανικών.

Θεσμικό Πλαίσιο

Απόφαση της Βουλής 6876/4871 «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 128/Α/2008).

Κ.Υ.Α. 67659/2013 «έγκριση Τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 3155/Β/2013).

ΚΥΑ 48659/2861/14.06.1989 (ΦΕΚ 421/Δ) «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Παλλήνης»

Υ.Α. 27022/06.06.2017 (ΦΕΚ 1976/Β/07.06.2017) «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ) του ν. 4447/2016 (ΦΕΚ Α' 241)

Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/20.01.2022 (ΦΕΚ 510/Β/09.02.2022) «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)»

ΥΑ 67074/4959/06.10.1989 (ΦΕΚ 652/Δ') «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Σπάτων»

ΥΑ ΥΠΕΝ/ΓρΕΓΥ/41369/327 (ΦΕΚ 2693/Β/06.07.2018) «Έγκριση του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (ΕΛ06) και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων»

Ν. 998/1979 (ΦΕΚ 289/Α/29.12.1979) «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας».

Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α/14.03.1983) «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις».

Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308/Α/31.12.2003) «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων».

Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/2010) «Νέα αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης και της αποκεντρωμένης διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Ν. 3827/2010 (ΦΕΚ 30/Α/25.02.2010) «Ευρωπαϊκή Στρατηγική του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας».

Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/14.04.2014) «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Ν-2508/97 (ΦΕΚ 124/Α/97) «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»

Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α/23.12.2016) «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

Ν.4685/2020 (ΦΕΚ 92/Α/07.05.2020) «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις».

Ν.4277/2014 (ΦΕΚ 156/ Α'/01.08.2014) «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής και άλλες διατάξεις»

Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/09.12.2020) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Π.Δ. 07.09./17.10.1978 (ΦΕΚ 538/Δ/1978) «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του 1923 οικισμών».

Π.Δ. 24.5.1985 (ΦΕΚ 270/Δ/31.5.1985) «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών.»

Π.Δ. 20.01.1988 (ΦΕΚ 61/Δ/1988) «Τροποποίηση του από 06-10-1978 προεδρικού διατάγματος περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των

κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών (ΦΕΚ 538/Δ/1978).»

Π.Δ. 06-03-2003/2003 (ΦΕΚ 199/Δ/06.03.2002) «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν. Αττικής)»

ΠΔ. 59/Α/29-06-2018 (ΦΕΚ 114/ Α΄/29.06.2018) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γής»

Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος 2014-2019

Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Αττικής 2014-2020

Κείμενο Βασικών Αρχών (Concept Paper) Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Αττικής 2021-2027

Ιστοσελίδες

Ελληνική Στατιστική Αρχή - ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφές Κτιρίων και Πληθυσμού 1991, 2001, 2011 <https://www.statistics.gr/>

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος - ΞΕΕ (2019), <https://www.grhotels.gr/>

Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού - Διαρκής Κατάλογος Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων (c.2020) http://listedmonuments.culture.gr/search_declarations.php

Geodata - Ανοιχτά Δεδομένα (c. 2021), <https://geodata.gov.gr/>

Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων του Υπουργείου Τουρισμού – ΜΗΤΕ (2018) «Στοιχεία κλινών κύριων και μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και επαύλεων».

Φιλότης, (c2020). Βάση Δεδομένων για την Ελληνική Φύση, <https://filotis.itia.ntua.gr/>

Ιστότοπος Περιφέρειας Αττικής (2020), <https://www.patt.gov.gr/>

Corine Landcover (2018), <https://land.copernicus.eu/pan-european/corine-land-cover/clc2018>

Urban Atlas (2006), <https://land.copernicus.eu/local/urban-atlas/urban-atlas-2006>

Google Maps, <https://www.google.com/maps>

Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών , Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, Χρήσεις Γης, <http://msa.ypeka.gr/>

Επίσημη Ιστοσελίδα Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος (c2020). <https://spata-artemis.gr/>

Φυσικό Αέριο Ελληνική Εταιρεία Ενέργειας, aerioattikis.gr

Ελληνικό Κτηματολόγιο (c2022). Ανάρτηση κτηματογράφησης (2015-2016),
maps.gov.gr/map

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΣΧΕΔΙΑ

Τοπογραφικό Διάγραμμα Τ-1, κλίμακας 1:5000

Χάρτης Πρότασης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου Π-01, κλίμακας 1:1000

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΑΠΟΦΑΣΗ ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗΣ

Υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/106260/1287/04.11.20

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΣΧΕΔΙΑ



ΧΑΡΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ – ΕΠΣ Π-01



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΑΠΟΦΑΣΗ ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗΣ

Μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου – ΕΠΣ
Κτήματος Νάσιουτζικ στη θέση «Γυαλός» της Δ.Ε. Σπάτων – Λούτσας

ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ ΕΠΣ ΚΤΗΜΑΤΟΣ ΝΑΣΙΟΥΤΖΙΚ ΣΤΗ ΘΕΣΗ «ΓΥΑΛΟΣ»

06.11.2020 10:24:30
Ακριβής Αντίγραφο
Ψηφιακά
επαυξημένο
από
Εκδόσεις
Νασιουτζικ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΑΘΗΝΑΣ – ΑΤΤΙΚΗΣ (Α')

Ταχ. Δ/ση : Πανόρμου 2, 115 23 Αθήνα
Πληροφορίες : Δ. Παπαδημητρίου
Τηλ. : 210 6445 020
Fax : 210 6448 091
E-mail : d.papadimitriou@prv.ypeka.gr

ΘΕΜΑ : Προέγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ) για την αναβάθμιση και αξιοποίηση του
Κτήματος Νάσιουτζικ, στη θέση «Γυαλός» Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος Αττικής, στο πλαίσιο της
διαθήκης Γεωργίου Νάσιουτζικ.

Φορέας του έργου : Κοινωφελές Ίδρυμα «Μουσείο Μπενάκη» (Ν.Π.Ι.Δ.) (δωρεά κληρον. Εμμ. Μπενάκη).

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις του ν.4277/2014 «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας–Αττικής και άλλες διατάξεις» (Α' 156).
2. Το ν.4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» και ειδικότερα το άρθρο 8 παρ. 5α αυτού (Α' 241) όπως ισχύει (τροπ. με άρθ. 206 του ν.4635/2019, Α' 167).
3. Το άρθ. 99 του ν. 4685/2020 «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας .. λοιπές διατάξεις» (Α' 92).
4. Το υπ' αριθ. 132 / 2017 Π.Δ/γμα «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας (ΥΠΕΝ)» (Α' 160) και ειδικότερα το άρθρο 35 αυτού.
5. Το υπ' αριθ. 59/2018 Π.Δ/γμα «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γής» (Α' 114) όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 44 του ν.4685/2020 (Α' 92).
6. Το υπ' αριθ. 90/2018 Π.Δ/γμα «Αρμόδια διοικητικά όργανα ... περιεχόμενο αυτών» (Α' 162).
7. Η υπ' αριθ. 27022 / 6.6.2017 Υ.Α. «Τεχνικές Προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ.) του ν.4447/2016» (Β' 1976).
8. Το με αρ.πρ. 12711 / 4.2.2020 έγγραφο της εταιρίας «ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΑΤΕ» με το οποίο υποβλήθηκε ο φάκελος Προέγκρισης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου του θέματος (ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/12711/146/4.2.2020).
9. Την από 21.7.2020 εισήγηση της Δ/σης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.
10. Το υπ' αριθ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 100/ 4.8.2020 συμπληρωματικό υπόμνημα της εταιρίας ΔΕΚΑΘΛΟΝ Α.Ε.
11. Τις υπ' αριθ. Πράξη 56 / Συν. 7η /27.7.2020 και Πράξη 65 / Συν. 10η /16.9.2020 Γνωμοδοτήσεις του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.
12. Τις διατάξεις του άρθρου 90 Π.Δ. 63/2005 και το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη εις βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ

Σελίδα 1 από 3

ΑΔΑ: 6Υ974653Π8-3Μ8

Α. Π.: ΥΠΕΝ/Δ ΣΜΠ/106260/1287
Ημ/νία: 04/11/2020

ΑΠΟΦΑΣΗ

ΑΔΑ: 6Υ974653Π8-3Μ8

Την Προέγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ), για την αναβάθμιση και αξιοποίηση του Κτήματος Νάσιουτζικ, στη θέση «Γυαλός» Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος Αττικής, στο πλαίσιο της διαθήκης Γεωργίου Νάσιουτζικ, όπως τα όρια αποτυπώνονται στο σχετικό διάγραμμα Προέγκρισης ΕΠΣ κλίμακας 1: 5000 και ειδικότερα :

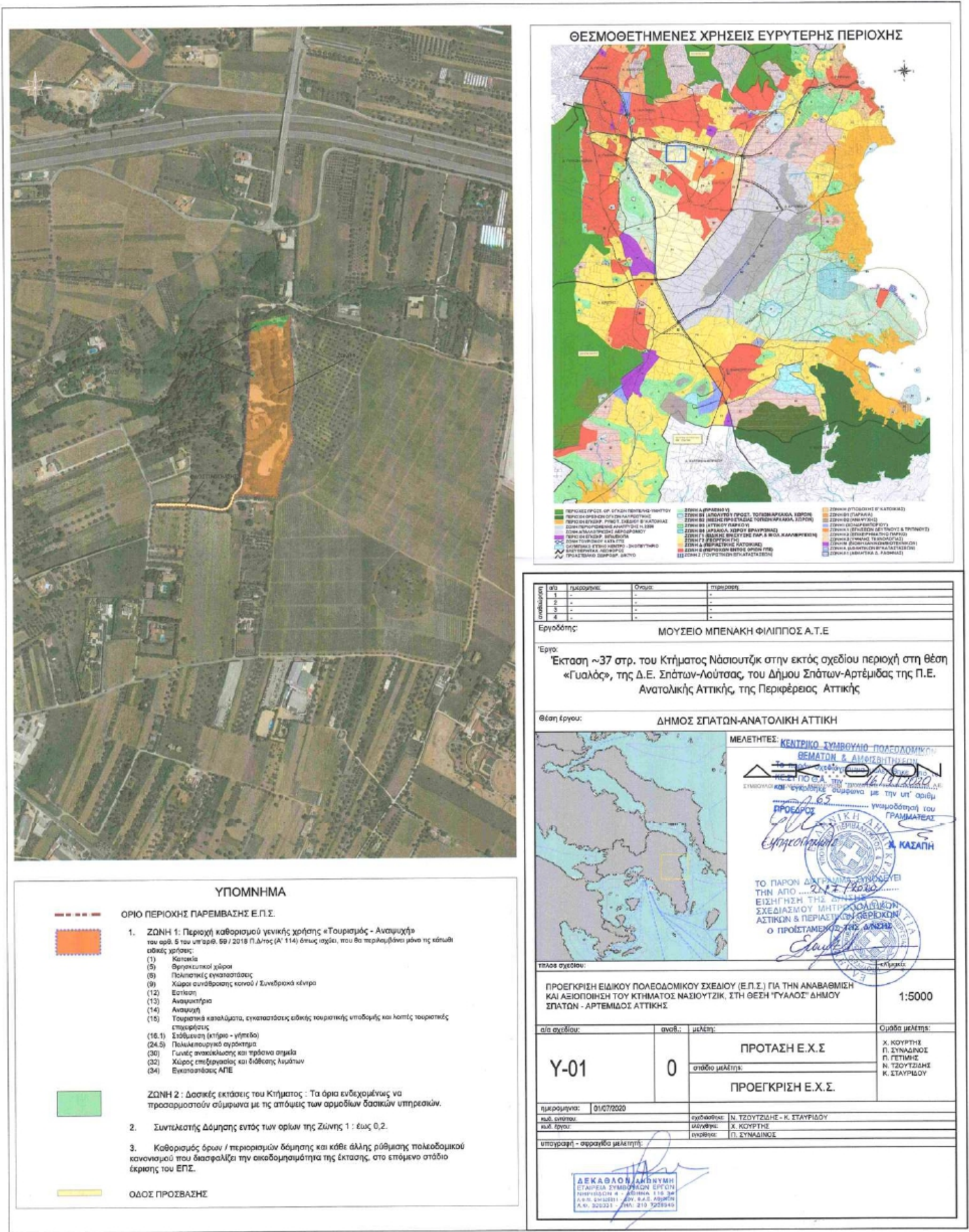
1. Το διαχωρισμό της περιοχής παρέμβασης σε Ζώνες και τον καθορισμό χρήσεων γης σε αυτές ως εξής :
 - ✓ **Ζώνη 1:** Αποτελεί την περιοχή καθορισμού της γενικής χρήσης «Τουρισμός - Αναψυχή» του αρθ. 5 του υπ' αριθ. 59 / 2018 Π.Δ/τος (Α' 114) όπως ισχύει, που θα περιλαμβάνει μόνο τις κάτωθι ειδικές χρήσεις :
 - (1) Κατοικία.
 - (5) Θρησκευτικοί χώροι.
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα.
 - (12) Εστίαση.
 - (13) Αναψυκτήρια.
 - (14) Αναψυχή.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.
 - (16.1) Στάθμευση (κτήριο - γήπεδο).
 - (24.5) Πολυλειτουργικό αγρόκτημα.
 - (30) Γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία.
 - (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.
 - (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.
 - ✓ **Ζώνη 2 :** Περιλαμβάνει τις δασικές εκτάσεις του Κτήματος. Τα όρια των δασικών εκτάσεων ενδεχομένως να προσαρμοστούν λαμβάνοντας υπόψη τις απόψεις των αρμοδίων δασικών υπηρεσιών.
2. Τον καθορισμό Συντελεστή Δόμησης εντός των ορίων της Ζώνης 1, έως 0,2.
3. Τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και κάθε άλλης ρύθμισης πολεοδομικού κανονισμού που διασφαλίζει την οικοδομησιμότητα της έκτασης, στο επόμενο στάδιο έγκρισης του ΕΠΣ -

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Σελίδα 2 από 3

ΑΔΑ: 6Υ974653Π8-3Μ8



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

Μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου – ΕΠΣ
Κτήματος Νάσιουτζικ στη θέση «Γυαλός» της Δ.Ε. Σπάτων – Λούτσας



Μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου – ΕΠΣ
Κτήματος Νάσιουτζικ στη θέση «Γυαλός» της Δ.Ε. Σπάτων – Λούτσας



Μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου – ΕΠΣ
Κτήματος Νάσιουτζικ στη θέση «Γυαλός» της Δ.Ε. Σπάτων – Λούτσας

