

ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ:

Χωροταξικές και Περιβαλλοντικές Διαστάσεις

με έμφαση στο Παραλιακό Μέτωπο

ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΠΕΤΤΑ

A.M. 0802M008

Επιβλέπων Καθηγητής

Παναγιώτης Γετίμης

ΑΘΗΝΑ 2006



Αξιοποίηση και Διαχείριση Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων:
Χωροταξικές και Περιβαλλοντικές Διαστάσεις
με έμφαση στο Παραλιακό Μέτωπο

Ελευθερία Πέττα
Α.Μ. 0802Μ008

Τριμελής Επιτροπή:

Παναγιώτης Γετίμης
Στέλλα Κυβέλου
Πάυλος Λουκάκης

ΑΘΗΝΑ 2006

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Βασικό ζητούμενο της παρούσας Διπλωματικής Εργασίας αποτελεί η διερεύνηση μέρους των κυριότερων διαστάσεων που συνδέονται με τη μεταολυμπιακή αξιοποίηση των εγκαταστάσεων οι οποίες δημιουργήθηκαν στο Λεκανοπέδιο της Αττικής για την κάλυψη των αναγκών των Ολυμπιακών Αγώνων 2004. Το είδος της προσέγγισης που επιλέχθηκε μπορεί να χαρακτηριστεί ταυτόχρονα και ως περιγραφικό αλλά και ως κριτικό.

Η μεταολυμπιακή πολιτική αναλύεται σε συσχέτιση κυρίως με τις χωροταξικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις που ενδέχεται να προκύψουν από αυτή. Κατά τη διάρκεια της ερευνητικής αυτής εργασίας, κατέστη σαφές ότι η ανάλυση των συγκεκριμένων παραμέτρων είναι προς το παρόν ιδιαίτερα δυσχερής, αφού όλες οι σχετικές με την αξιοποίηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων ενέργειες βρίσκονται σε πρώιμο στάδιο. Για το λόγο αυτό θεωρούμε τη μελέτη αυτή ως μια προσπάθεια αξιολόγησης των διαρθρωτικών αποτελεσμάτων που μπορούν να προκύψουν από την μεταολυμπιακή πολιτική, αξιολόγηση που θα μπορέσει να οδηγήσει σε περισσότερο εμπεριστατωμένα συμπεράσματα όταν το εγχείρημα της μεταολυμπιακής αξιοποίησης των εγκαταστάσεων λάβει τις πραγματικές του διαστάσεις.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 Η Ανάλυση Διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων: Αθήνα 2004

1.1	Γενικά.....	1
1.2	Επικρατούσες συνθήκες στην πόλη της Αθήνας κατά την ανάληψη της διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων	5
1.3.	Ολυμπιακοί Αγώνες «Αθήνα 2004».....	8

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 Μεταολυμπιακή Αξιοποίηση και Εμπλεκόμενοι Φορείς στην Περίπτωση της Αθήνας

2.1.	Εισαγωγή	12
2.2.	Μεταολυμπιακή Αξιοποίηση Εγκαταστάσεων στην περίπτωση της Αθήνας ...	12
2.3.	Νόμος 3342/2005.....	15
2.4.	Εμπλεκόμενοι Φορείς	18
2.4.1.	Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.....	18
2.4.2.	Γενική Γραμματεία Ολυμπιακής Αξιοποίησης	19
2.4.3.	Λοιποί Φορείς	20
2.4.3.1.	Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών	20
2.4.3.2.	Υπουργοί ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Πολιτισμού	21
2.4.3.3.	Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας.....	21
2.4.3.4.	Γνωμοδοτικοί Επιτροπές.....	22

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 Αξιοποίηση Ολυμπιακών Ακινήτων: Προβλεπόμενες Χρήσεις

3.1.	Εισαγωγή	24
3.2.	Εμπορικές Εγκαταστάσεις	25
3.2.1.	Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης	25
3.2.2.	Κέντρο Γραπτού Τύπου	27
3.3.	Μικτές Εγκαταστάσεις	28
3.3.1.	Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο Μαρκοπούλου	28
3.3.2.	Ολυμπιακό Κέντρο Σκοποβολής Μαρκοπούλου	31
3.3.3.	Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά	33
3.3.4.	Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Ελληνικού	36
3.3.5.	Ολυμπιακό Συγκρότημα Φαλήρου	41
3.3.6.	Ολυμπιακό Συγκρότημα Γουδιού	46
3.3.7.	Ολυμπιακό Συγκρότημα Νίκαιας	48
3.3.8.	Ολυμπιακό Κλειστό Γυμναστήριο Γαλατσίου	50
3.3.9.	Ολυμπιακό Κέντρο Άνω Λιοσίων	52
3.3.10.	Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχινιά	54

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	Χρήσεις Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων: Χωροταξικές και Περιβαλλοντικές Διαστάσεις	
4.1.	Εισαγωγή	58
4.2.	Οι Επικρατούσες Συνθήκες στο Λεκανοπέδιο της Αττικής προ της δημιουργίας των Ολυμπιακών Συγκροτημάτων.....	60
4.3.	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας	61
4.4.	Στόχοι Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και Αξιοποίηση Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων.....	62
4.5.	Ειδικότερη Συσχέτιση του Συστήματος των Υπερτοπικών Πόλων με τους Στόχους του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας	66
4.6.	Επικαιροποίηση Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας	72
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	Μελέτη Περίπτωσης Παραλιακού Μέτωπου	
5.1	Εισαγωγή	77
5.2	Υπερτοπικοί Πόλοι στο Παραλιακό Μέτωπο	82
5.2.1.	Περιοχή Φαληρικού Όρμου	83
5.2.2.	Πρώην Αεροδρόμιο Ελληνικού	88
5.2.3.	Άγιος Κοσμάς	93
5.3.	Δυναμική και Προοπτικές για το Παραλιακό Μέτωπο	96
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6	Η Διεθνής Εμπειρία στην Αξιοποίηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων	
6.1	Βαρκελώνη	99
6.2	Σίδνεϋ	103
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7	Η Ελληνική Εμπειρία στην Αξιοποίηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων: Μέθοδοι Ανάθεσης	
7.1	Εισαγωγή	109
7.2	Μακροχρόνια Μίσθωση	110
7.3	Βραχυχρόνια Μίσθωση	112
7.4.	Παραχώρηση Χρήσης	114
7.5.	Συμπράξεις Δημοσίου Ιδιωτικού Τομέα	115
7.6.	Παραχώρηση Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων με τη Μέθοδο της Μακροχρόνιας Μίσθωσης	118
7.6.1.	Εισαγωγή	118
7.6.2.	Στόχοι της Εταιρείας «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»	118
7.6.3.	Διαδοχικά Στάδια Διαγωνισμών	119
7.6.4.	Φάση Α': Εκδήλωση Ενδιαφέροντος	119
7.6.5.	Φάση Β': Υποβολή Δεσμευτικών Προσφορών	123
7.6.6.	Κριτήρια Επιλογής Αναδόχου	129

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8	Απολογισμός της Μεταολυμπιακής Αξιοποίησης των Εγκαταστάσεων	
8.1.	Εισαγωγή	131
8.2.	Βραχυχρόνιες Μισθώσεις	132
8.3.	Μακροχρόνιες Μισθώσεις	133
8.3.1.	Ολοκληρωμένοι Διαγωνισμοί	135
8.3.1.1.	Γουδί – Ολυμπιακό Κέντρο Μπάντμιντον	135
8.3.1.2.	Γαλάτσι – Κλειστό Γυμναστήριο	137
8.3.1.3.	Μαρούσι – Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης	139
8.3.2.	Διαγωνισμοί Προς Ολοκλήρωση	142
8.3.2.1.	Ελληνικό – Κανόε – Καγιάκ Σλάλομ	142
8.3.2.2.	Άγιος Κοσμάς – Κέντρο Ιστιοπλοΐας	144
8.3.2.3.	Φάληρο – Κέντρο Μπιτς Βόλεϊ	146
8.4.	Παραχωρήσεις Χρήσεις	148
8.4.1.	Νίκαια – Κέντρο Άρσης Βαρών	148
8.4.2.	Μαρούσι – Κέντρο Γραπτού Τύπου	148
8.4.3.	Δέλτα Φαλήρου – Ναυταθλητικές Εγκαταστάσεις	149
8.4.4.	Δέλτα Φαλήρου – Έκταση ανάμεσα στην Εγκατάσταση του Τάε Κβο Ντο και τη Μαρίνα του Φλοίσβου	149
8.5.	Συμπράξεις Δημοσίου Ιδιωτικού Τομέα	149
8.5.1.	Φάληρο – Μητροπολιτικό Συνεδριακό Κέντρο	149
8.6.	Αναξιοποίητες Εγκαταστάσεις	151
8.6.1.	Μαρκόπουλο – Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο	151
8.6.2.	Μαρκόπουλο – Ολυμπιακό Κέντρο Σκοποβολής	152
8.6.3.	Σχινιάς – Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο	152
8.6.4.	Ελληνικό – Λοιπές Εγκαταστάσεις	152
8.6.5.	Φάληρο – Πρώην Ιππόδρομος	153
8.6.6.	Έκταση μεταξύ εκβολών Κηφισού και Ιλισού	153
8.6.7.	Ανω Λιόσια – Ολυμπιακό Κέντρο	153

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα Ολυμπιακά Συγκροτήματα, τοπόσημα της σημερινής μητροπολιτικής Αθήνας, αποτελούν μέρος της υλικής κληρονομιάς που κατέλειπε η διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 στην πόλη. Μεταολυμπιακά, η χάραξη πολιτικής σχετικά με το μέλλον του συνόλου των εγκαταστάσεων αυτών δεν αποτέλεσε καθόλου εύκολη υπόθεση, καθώς πλήθος παραγόντων έπρεπε να συνυπολογιστούν. Στις μέρες μας, οι τελικές αποφάσεις έχουν ληφθεί και το εγχείρημα της μεταολυμπιακής αξιοποίησης των εν λόγω εγκαταστάσεων βρίσκεται εν εξελίξει.

Ποιες είναι, όμως, οι κύριες κατηγορίες χρήσεων που προωθούνται για τα ολυμπιακά συγκροτήματα; Οι χρήσεις αυτές επιλέχθηκαν με κριτήρια τέτοια, ώστε να οδηγούν το Λεκανοπέδιο σε μια πορεία βιώσιμης ανάπτυξης; Ποιές ενδέχεται να είναι οι χωροταξικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της μεταολυμπιακής στρατηγικής και ποια η συσχέτιση της τελευταίας με τη μέχρι σήμερα ακολουθούμενη πολιτική σε χωροταξικό και περιβαλλοντικό επίπεδο; Στην περίπτωση του παραλιακού μετώπου, περιοχή που συγκεντρώνει σημαντικό μέρος ολυμπιακών συγκροτημάτων, ποιες προβλέπεται να είναι οι επιδράσεις από τις χρήσεις που επιλέχθηκαν; Τι έπραξαν η Βαρκελώνη και το Σίδνεϋ; Τι έχει συμβεί μέχρι σήμερα στο Λεκανοπέδιο της Αττικής στον τομέα της μεταολυμπιακής αξιοποίησης των τεράστιων αυτών συγκροτημάτων;

Σκοπός της παρούσας εργασίας, όπως προκύπτει από τα παραπάνω βασικά ερωτήματα στα οποία επιχειρείται να δωθούν απαντήσεις, είναι να καταγράψει, κατά το δυνατόν, τις όποιες χωροταξικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις του εγχειρήματος της μεταολυμπιακής αξιοποίησης των ολυμπιακών συγκροτημάτων και να εξετάσει κριτικά την πολιτική που ακολουθείται στο παρόν, με απώτερο στόχο τον εντοπισμό των ευκαιριών και απειλών που ενδέχεται να προκύψουν στο μέλλον τόσο για το σύνολο του Λεκανοπεδίου όσο και για την περιοχή του αστικού θαλασσίου μετώπου. Σημειώνεται εδώ ότι ο λόγος για τον οποίο επιλέχθηκε η έκταση του παραλιακού μετώπου αποδίδεται σε δύο παράγοντες: πρώτον, στην αδυναμία των μέχρι σήμερα

εφαρμοζόμενων πολιτικών ανάπτυξης να αντιμετωπίσουν αποτελεσματικά και στο σύνολό τους τα ποικίλα προβλήματα της ζώνης αυτής και δεύτερον, στην επιλογή του χώρου για τη χωροθέτηση μεγάλου μέρους των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, οι οποίες στη νέα τους μορφή αναμένεται να επηρεάσουν σε μεγάλο βαθμό την περιοχή.

Η εργασία αναπτύσσεται μέσα από 8 κεφάλαια. Στο πρώτο επιχειρείται η παρουσίαση των κυριότερων θετικών και αρνητικών συνεπειών που έχουν καταγραφεί για τις διοργανώτριες χώρες από την ανάληψη των Ολυμπιακών Αγώνων, με ειδική αναφορά στην περίπτωση της Αθήνας. Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται εισαγωγή στην έννοια της μεταολυμπιακής αξιοποίησης και μέσα από μια αναφορά στους κυριότερους στόχους που η τελευταία όφειλε να θέσει για τις εγκαταστάσεις του Λεκανοπεδίου, παρουσιάζονται ο Ν. 3342/2005, ο οποίος προσέδωσε στα ολυμπιακά συγκροτήματα τις τελικές τους χρήσεις, καθώς και οι φορείς που εμπλέκονται σε πρωτεύον αλλά και σε δευτερεύον επίπεδο στην όλη διαδικασία.

Το κεφάλαιο 3 ασχολείται με την αναφορά στις προβλεπόμενες χρήσεις για τις εγκαταστάσεις που έχει αναλάβει υπό την ευθύνη της η εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» και αφορούν στο Λεκανοπέδιο Αττικής. Κατόπιν αυτού, στο κεφάλαιο 4 εξετάζονται σε γενικό επίπεδο οι χωροταξικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις που ενδέχεται να προκύψουν στην πρωτεύουσα από τη νέα μορφή που τείνουν να λάβουν τα ολυμπιακά συγκροτήματα, ενώ στο κεφάλαιο 5 η ανάλυση εντοπίζεται στην περιοχή του παραλιακού μετώπου, όπου με τη χρήση της μεθόδου SWOT, αναλύεται κριτικά η ακολουθούμενη μεταολυμπιακή πολιτική για την έκταση. Το κεφάλαιο 6 παρουσιάζει, με αναφορά στις περιπτώσεις της Βαρκελώνης και του Σίδνεϋ, τη διεθνή εμπειρία στον τομέα της αξιοποίησης των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων.

Τα κεφάλαια 7 και 8 έχουν ως κοινό στοιχείο ότι βασίζονται στην εμπειρία που προκύπτει από την εφαρμογή της σχετικής πολιτικής στην πόλη της Αθήνας. Πιο συγκεκριμένα, στο κεφάλαιο 7 καταγράφονται οι μέθοδοι που έχουν ακολουθηθεί για την ανάθεση της αξιοποίησης των εγκαταστάσεων σε φορείς προερχόμενους τόσο από το δημόσιο όσο και από τον ιδιωτικό τομέα, ενώ στη συνέχεια, το κεφάλαιο 8 επιχειρεί να παρουσιάσει την πρόοδο που έχει επιτευχθεί μετά την πάροδο δύο ετών από τη λήξη της διοργάνωσης όσον αφορά στη συγκεκριμένη πολιτική. Η εργασία ολοκληρώνεται με μια συνοπτική καταγραφή των κυριότερων συμπερασμάτων που προέκυψαν από την μελέτη που διεξήχθη.

Κλείνοντας οφείλω να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα καθηγητή κ. Παναγιώτη Γετίμη για τη πολύτιμη βοήθειά του μέσω των σημαντικών

κατευθύνσεων και εποικοδομητικών υποδείξεών του που συνέβαλαν στην εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

Επίσης, οφείλω να ευχαριστήσω ιδιαίτερα τους: κ. Δ. Οικονόμου, καθηγητή Χωροταξίας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, την κ. Μάρω Ευαγγελίδου, αρχιτέκτονα, υπάλληλο του Ο.Ρ.Σ.Α., τον κ. Γ. Παπανίκο, Γενικό Γραμματέα της Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής, καθώς και την κα. Χ. Πατρινέλη και την κα. Μ. Λακιώτη, στελεχών της εταιρείας «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.».

Κλείνοντας, θα ήθελα να εκφράσω την ευγνωμοσύνη μου προς την οικογένειά μου και όλους όσους με βοήθησαν και με στήριξαν στο να ολοκληρωθεί αυτή η εργασία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ



Η Ανάλυση Διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων: Αθήνα 2004

1.1. Γενικά

Οι Ολυμπιακοί Αγώνες ως “mega event”¹ μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη φιλοξενούσα πόλη αλλά και τη χώρα. Παρά την περιορισμένη χρονική διάρκειά τους, οι προετοιμασίες για τη διοργάνωση ξεκινούν ορισμένα χρόνια πριν, περιλαμβάνοντας συνήθως σημαντικές επενδυτικές δαπάνες μακροπρόθεσμης οικονομικής και κοινωνικής σημασίας, ορισμένες από τις οποίες προσλαμβάνουν μόνιμο χαρακτήρα. Η διοργανώτρια πόλη των Ολυμπιακών Αγώνων αποδύεται, λόγω των αναγκών που προκύπτουν από την ανάληψη, σε μεγάλης κλίμακας έργα υποδομής, τα οποία συνοδεύονται σε μεγάλο βαθμό κι από προγράμματα αναπλάσεων υποβαθμισμένων περιοχών, γεγονός που στο σύνολό του προκαλεί ευρύτερα θετικό αντίκτυπο στη ζωή των κατοίκων της.

Στην ουσία, η επιτυχία ή αποτυχία αυτών των αναπλάσεων συνήθως κρίνεται σε σχέση με τα αποτελέσματά τους σε οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο, στην εναρμόνιση με μακροχρόνια εθνικά και τοπικά αναπτυξιακά προγράμματα, στην προβολή και τουριστική ανάπτυξη της πόλης. Επιπλέον, τα προγράμματα αυτά γίνονται κοινωνικά αποδεκτά στο βαθμό που αποδεικνύονται προφανή τα οφέλη για

¹ Τα “mega” γεγονότα είναι αυτά τα οποία διοργανώνονται και λαμβάνουν χώρα για μια μικρής διάρκειας χρονική περίοδο και μια φορά κατά τη διάρκεια ενός έτους (Παγκόσμιες Εμπορικές Εκθέσεις, Ολυμπιακοί Αγώνες, FIFA World Cup, UEFA European Championship κ.α.), με μακροπρόθεσμες όμως επιδράσεις για τις πόλεις που τα φιλοξενούν. Χαρακτηρίζονται ως “mega events” διότι απευθύνονται σε μια διεθνή τουριστική αγορά, έχουν υψηλή συμμετοχή της δημόσιας επένδυσης, έχουν σημαντικές οικονομικές και πολιτικές επιδράσεις στις διοργανώτριες πόλεις, καλύπτονται και υποστηρίζονται από διεθνή δίκτυα ενημέρωσης και παρουσίασης και απαιτούν υψηλό βαθμό ετοιμότητας και καταλληλότητας σε αστικές υποδομές.

όλους τους κατοίκους και σε όλη την έκταση της περιοχής, ιδιαίτερα μάλιστα μετά το πέρας των φαντασμαγορικών εκδηλώσεων.

Η πλήρης επίδραση των Ολυμπιακών Αγώνων εξαπλώνεται σε τρεις χρονικές φάσεις:

- α) *Στην προ της διεξαγωγής των Αγώνων επίδραση:* συνδέεται κυρίως με τις απαιτούμενες για τη διοργάνωση επενδύσεις και δραστηριότητες, ενώ μπορεί να ασκούνται θετικές επιδράσεις και στον τουρισμό λόγω του ισχυρότερου προφίλ της φιλοξενούσας χώρας.
- β) *Στην επίδραση των Αγώνων:* σχετίζεται με τα γεγονότα που συνδέονται άμεσα με τους Αγώνες.
- γ) *Στην μετά τους Αγώνες επίδραση:* η πιο μακροπρόθεσμη, αποκαλείται ως ολυμπιακή κληρονομιά και μπορεί να κρατήσει για αρκετά χρόνια, συνδέεται δε με την υποδομή που ετοιμάστηκε, τα κοινωνικά οφέλη και τον τουρισμό.

Μιλώντας για τα κυριότερα οφέλη που συνεπάγεται η τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων, δεν μπορεί να μη γίνει ειδική αναφορά στην επιπρόσθετη υλική και ποιοτική υποδομή που δημιουργείται ενόψει της διοργάνωσης στη χώρα που έχει αναλάβει να τους φιλοξενήσει. Με τη χρηματοδότηση έργων υποδομής, παρά το ύψος της δαπάνης, η φιλοξενούσα πόλη και χώρα ωφελούνται μακροπρόθεσμα. Κατά κύριο λόγο, οι Ολυμπιακοί Αγώνες συνιστούν «εργαλείο» και ευκαιρία βελτίωσης της πόλης που τους διοργανώνει, διευκολύνοντας παρεμβάσεις για την ανάπτυξη της πόλης και του περιβάλλοντος σε κρίσιμες περιοχές, όπου δεν υπάρχουν οι απαραίτητες δομές, τα κίνητρα και τα μέσα. Πλήθος άλλων πλεονεκτημάτων δύναται να προκύψει από την επιπρόσθετη υποδομή που δημιουργείται, όπως, για παράδειγμα, μείωση του κόστους συναλλαγών και αύξηση της παραγωγικότητας στις διάφορες οικονομικές δραστηριότητες, λόγω π.χ. καλύτερων μεταφορικών δικτύων που διευκολύνουν τους ανθρώπους και τα φορτία, πιθανότητα φιλοξενίας επιπρόσθετων αθλητικών κι άλλων γεγονότων στο μέλλον κ.α. Με τη μεταολυμπιακή αξιοποίηση δε, οι εγκαταστάσεις αυτές μπορούν να αναδειχθούν σε κινητήριους αναπτυξιακούς μοχλούς, τόσο για τις περιοχές στις οποίες βρίσκονται εγκατεστημένες, όσο και για ολόκληρη την διοργανώτρια πόλη.

Η περιβαλλοντική πτυχή κατέχει πρωταρχική θέση στο σύστημα αξιών με το οποίο συνδέεται ο αθλητισμός, και αποτελεί μια δυνητικά θετική παράμετρο από την οποία μπορεί να επωφεληθεί η διοργανώτρια των Ολυμπιακών Αγώνων πόλη. Η διατήρηση των οικολογικών ισορροπιών είναι συνώνυμη με την ολοκληρωμένη ανάπτυξη της ανθρώπινης φύσης, όπως απαιτεί και το ολυμπιακό ιδεώδες. Η Δ.Ο.Ε. χαρακτηρίζει το περιβάλλον ως τον "τρίτο πυλώνα του ολυμπισμού", ενώ αναγνωρίζει ότι "λόγω της παγκοσμιότητας του αθλητισμού, το Ολυμπιακό κίνημα έχει την

ικανότητα να διαδραματίσει έναν ενεργό ρόλο στη λήψη μέτρων ενθάρρυνσης της αειφόρου ανάπτυξης". Μάλιστα, πολλές φορές οι Ολυμπιακοί Αγώνες δίνουν την ευκαιρία επίδειξης και προώθησης σε παγκόσμια κλίμακα νέων φιλικών προς το περιβάλλον τεχνολογιών που ακόμη βρίσκονται σε φάση διερεύνησης και ανάπτυξης ή δεν έχουν διαδοθεί ακόμη εμπορικά. Παράδειγμα προς μίμηση αποτελεί το Σίδνεϋ, το οποίο προέβαλε τους Ολυμπιακούς Αγώνες ως «Πράσινους Αγώνες». Σε γενικές γραμμές, μπορεί να υποστηριχθεί ότι η περιβαλλοντική πτυχή, προκειμένου να αποφέρει οφέλη στη διοργανώτρια χώρα, πρέπει να περιλαμβάνει οπωσδήποτε τις ακόλουθες δράσεις: α. χρήση των πιο σύγχρονων τεχνολογιών που είναι φιλικές προς το περιβάλλον και β. δυνατότητα ένταξης περιοχών της πόλης που αποτελούν εστίες μόλυνσης και επιβάρυνσης του περιβάλλοντος. Βέβαια, στην πράξη οι πιέσεις που ασκούνται από το μεγάλο αριθμό υποδομών και ανθρώπων σε περιορισμένο χώρο και η διεξαγωγή ενός γεγονότος τόσο μεγάλης εμβέλειας σε σύντομο χρόνο, έχει σαν συνέπεια να παραγκωνίζεται και να θυσιάζεται, σε πολλές περιπτώσεις, η περιβαλλοντική πτυχή των παρεμβάσεων που πραγματοποιούνται ενόψει των Ολυμπιακών Αγώνων.

Ο τουρισμός είναι, επίσης, ένας από τους τομείς που ωφελούνται σε μεγάλο βαθμό από την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων. Στην ουσία, οι Ολυμπιακοί Αγώνες αποτελούν ένα Τουριστικό Αθλητικό Γεγονός. Προσελκύουν επισκέπτες στη φιλοξενούσα χώρα, άμεσα συνδεδεμένους με τους Αγώνες (αθλητές, συνοδοί, προπονητές, αξιωματούχοι), φιλάθλους, χορηγούς και εκπροσώπους των μέσων μαζικής ενημέρωσης. Ταυτόχρονα, προκύπτουν πολλαπλασιαστικές επιδράσεις από τα ΜΜΕ, που συμβάλλουν στην αναβάθμιση της διεθνούς φήμης της χώρας, ενώ οι επισκέπτες φθάνουν σε ένα ανώτατο όριο κατά το έτος των Αγώνων. Αυτές οι αυξημένες τουριστικές ροές μπορούν να διατηρηθούν για αρκετά χρόνια μετά το μεγάλο αθλητικό γεγονός, στοιχείο που αποτελεί κι έναν από τους στόχους των χωρών που αναλαμβάνουν τη διοργάνωση Ολυμπιακών Αγώνων, όταν κλίνονται να αποφασίσουν για τις χρήσεις που θα δώσουν στις εγκαταστάσεις που δημιουργήθηκαν για το σκοπό αυτό.

Οι αυξημένες τουριστικές ροές μπορούν να οδηγήσουν σε επιπρόσθετη ζήτηση στην εθνική οικονομία, που αντιστοιχεί σε αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας, της απασχόλησης, της παραγωγικότητας και του εθνικού προϊόντος, τομείς που ούτως ή άλλως επηρεάζονται θετικά, τουλάχιστον κατά την περίοδο προετοιμασίας για την τέλεση των Αγώνων. Στο σημείο αυτό, αξίζει να προσθέσουμε ότι μέρος της κληρονομιάς που προκύπτει από την ανάληψη της διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων αποτελεί και η εκπαίδευση των πολιτών και των εργαζομένων σε νέες τεχνολογίες που μόνο θετικά αποτελέσματα μπορεί να έχει, τόσο στην αύξηση της παραγωγικότητας όσο και στην κοινωνική συνοχή.

Στον πίνακα 1 παρουσιάζονται οι «παραγόμενες τελικές εικόνες» των Ολυμπιακών Πόλεων από το 1956 έως το 2004. Στην ουσία, οι εικόνες αυτές αποτελούν το επιθυμητό αποτέλεσμα που οι πόλεις ήθελαν να πετύχουν μέσα από τη διοργάνωση των Αγώνων. Είναι χαρακτηριστικό ότι η κάθε διοργανώτρια πόλη, δημιούργησε μια «παραγόμενη τελική εικόνα» διαφορετική από τις υπόλοιπες, στηρίζοντας στην εικόνα αυτή, άμεσα ή έμμεσα τη συνολική ανάπτυξη και ανταγωνιστικότητά της διεθνώς.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.1.

Ολυμπιακές πόλεις και «παραγόμενες τελικές εικόνες» (1956-2004)

Χρόνος τέλεσης	Ολυμπιακές πόλεις	Χαρακτηριστικά γνωρίσματα (δημιουργία τελικής «εικόνας»)
2004	Αθήνα	Μη εμπορευματοποίηση των Αγώνων και αναβάθμιση της Αθήνας
2000	Σίδνεϋ	Μεγάλη γιορτή του αθλητισμού και της νεολαίας
1996	Ατλάντα	Έμφαση στην οικονομική πτυχή των Αγώνων
1992	Βαρκελώνη	Πλήρης εκσυγχρονισμός της πόλης
1988	Σεούλ	Μακροχρόνια βελτίωση της ποιότητας ζωής και του περιβάλλοντος
1984	Λος Άντζελες	Οργάνωση επιτυχημένων Αγώνων, κυρίως από οικονομικής πλευράς
1980	Μόσχα	Αγώνες γοήτρου και παρουσίας των γενικότερων επιτευγμάτων της χώρας
1976	Μόντρεαλ	Δημιουργία μεγάλων υποδομών
1972	Μόναχο	Άψογη και απέριπτη διοργάνωση
1968	Μεξικό	Οικονομική ανάπτυξη του Μεξικού
1964	Τόκιο	Άψογη οργάνωση και φιλοξενία
1960	Ρώμη	Δημιουργία κτιριακών και μεταφορικών υποδομών
1956	Μελβούρνη	Οικονομική ανάπτυξη της Πολιτείας και της Αυστραλίας

Πηγή: Παπανίκος (1999:40)

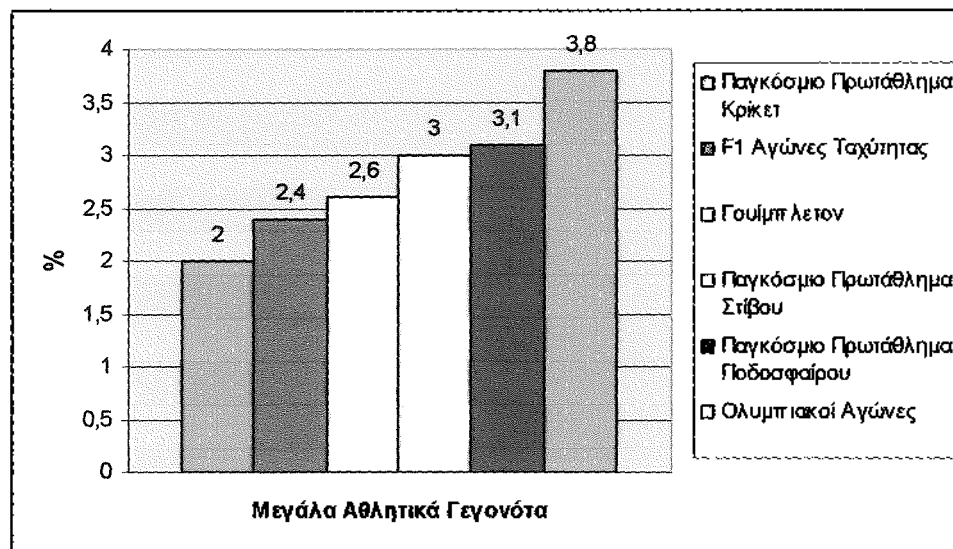
Κλείνοντας την παράγραφο αυτή, θα μπορούσαμε να πούμε ότι πέρα από τα δυνητικά οφέλη, υπάρχει και η «άλλη όψη του νομίσματος». Υπάρχει πάντοτε το ερώτημα, κατά πόσο οι χρηματοδοτικοί πόροι, που είναι πάντοτε περιορισμένοι, αν είχαν κατευθυνθεί σε άλλες δραστηριότητες και έργα, θα απέφεραν πιο θετικές αποδόσεις για τη χώρα. Οι Ολυμπιακοί Αγώνες μπορούν μεν να δράσουν ως καταλύτες για τη δημιουργία σημαντικών έργων υποδομής τα οποία, διαφορετικά, δεν θα υλοποιούνταν, αλλά, ωστόσο, αυτή η υποδομή θα πρέπει να σχεδιαστεί ώστε να δημιουργήσει επενδύσεις και δραστηριότητες στη χώρα, να έχει θετική συμβολή

στην οικονομία, και γι' αυτό πρέπει να ενσωματωθεί σε ένα μακροπρόθεσμο πρόγραμμα για την ανάπτυξη της φιλοξενούσας πόλης και χώρας.

Με άλλα λόγια, ένα βασικό στοιχείο που σχετίζεται άμεσα με τους Ολυμπιακούς Αγώνες και που κρίνει σε μεγάλο βαθμό το μέγεθος του οφέλους που προκύπτει από την ανάληψη μιας τέτοιας διοργάνωσης, είναι η ικανότητα της διοργανώτριας χώρας να διαχειρίζεται με επιτυχία μακρόχρονα και πολύ μεγάλα και σύνθετα έργα. Οι σωστοί χειρισμοί σε αυτόν τον τομέα αναδεικνύουν τις ικανότητες της εκάστοτε χώρας που έχει φιλοξενήσει τους Ολυμπιακούς Αγώνες και του ανθρώπινου δυναμικού της, ενώ παράλληλα αυξάνουν τη φήμη της καθώς και την ποιότητα ζωής των κατοίκων της.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1.1.

Βαθμός ενδιαφέροντος για μεγάλα παγκόσμια αθλητικά γεγονότα



Πηγή: Olympic Marketing Matters - IOC (1997)

1.2. Επικρατούσες συνθήκες στην πόλη της Αθήνας κατά την ανάληψη της διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων

Η μητροπολιτική περιφέρεια της Αθήνας κατά την εποχή της ανάληψης της διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων συγκέντρωνε πλήθος αρνητικών χαρακτηριστικών:

- ✓ Το αστικό περιβάλλον παρουσίαζε σοβαρά και επιδεινούμενα προβλήματα²: αιχμές αποτελούσαν η κυκλοφορία και η στάθμευση, η αρχιτεκτονική της πόλης

² Ήδη από το 1994 (πρόγραμμα ΑΤΤΙΚΗ SOS) το ΥΠΕΧΩΔΕ διαπιστώνει ότι «εδώ και πολλά χρόνια η Αθήνα είναι μια πόλη σε κρίση... Η κίνηση, ο ρυθμός και η λειτουργία της πόλης έχουν στιγματιστεί από την έλλειψη κάθε σχεδιασμού, κάθε οργάνωσης, κάθε προγραμματισμού και πρόβλεψης... Μία ανοχύρωτη, τσιμενταρισμένη, νεφόπληκτη και υποβαθμισμένη πόλη... Έλλειψη πρασίνου και

και των κτιρίων, η εικόνα και η διαχείριση του δημόσιου χώρου, η – νόμιμη ή παράνομη – διάσπαρτη δόμηση του εκτός σχεδίου χώρου που καταστρέφει το τοπίο και υποθηκεύει τη μελλοντική οικιστική ανάπτυξη.

- ✓ Η διεθνής εικόνα της πόλης ήταν «γκρίζα», ενώ ο διεθνής της ρόλος ήταν σαφώς ασθενής. Αυτό σε μια εποχή διεθνούς ανάκαμψης των μητροπόλεων αλλά και καθοριστικού ρόλου στις διεθνείς στρατηγικές των χωρών και περιφερειών τους.
- ✓ Ο τουρισμός ακολουθούσε επί σειρά ετών φθίνουσα πορεία, σε μεγάλο βαθμό συναρτημένη με τα δύο προηγούμενα σημεία.
- ✓ Η δυσαρέσκεια των κατοίκων της πόλης ήταν διάχυτη και η έλλειψη ταύτισης μαζί της εμφανής (κατάσταση που έχει αμφίδρομη σχέση με τα προηγούμενα).

Η παραπάνω περιγραφείσα κατάσταση ήταν το προϊόν παρενεργειών μιας σειράς πολιτικών που, ιδίως στη μεταπολεμική περίοδο, εστιάστηκαν στη βραχυπρόθεσμη αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων και της δυναμικής της περιοχής. Το αποτέλεσμα ήταν η επίτευξη υψηλών ρυθμών ανάπτυξης και μεγέθυνσης, αλλά σε μια κατεύθυνση που με τη σημερινή ορολογία είναι «μη βιώσιμη», από περιβαλλοντική αλλά και οικονομική άποψη.

Για την πλήρη αξιολόγηση της σημασίας των προβλημάτων αυτών, πρέπει να συνεκτιμηθούν και οι παρακάτω παράγοντες:

- ✓ Ο υψηλός βαθμός αλληλεπίδρασης μεταξύ των παραπάνω προβλημάτων, γεγονός που δημιουργούσε πρόσθετες δυσκολίες στην περίπτωση αποσπασματικής αντιμετώπισής τους. Από την άλλη πλευρά, ωστόσο, θα μπορούσε υπό προϋποθέσεις να διευκολύνει μια ολόκληρη στρατηγική βασισμένη στη δημιουργία συνεργιών μεταξύ επιμέρους παρεμβάσεων.
- ✓ Ορισμένα τουλάχιστον από τα παραπάνω προβλήματα ενείχαν κινδύνους και για την επιτυχημένη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων: τα προβλήματα κυκλοφορίας ή η περιβαλλοντική ρύπανση κατατάσσονται εμφανώς σε αυτή την κατηγορία.
- ✓ Ένα ιδιαίτερα κρίσιμο από την άποψη των γενικότερων προοπτικών ζήτημα ήταν – και είναι – το γεγονός ότι η ύπαρξη διεθνών μητροπόλεων αποτελεί στη σύγχρονη παγκοσμιοποιημένη οικονομία αναγκαία προϋπόθεση για τη γενικότερη ανταγωνιστικότητα των περιφερειακών και εθνικών οικονομιών.

Τα παραπάνω σήμαιναν ότι οι βελτιώσεις σε όλα τα προβληματικά πεδία ήταν ταυτόχρονα επιθυμητές και αναγκαίες, τόσο για τη διασφάλιση της καλής οργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων, αλλά και γενικότερα από την άποψη των γενικότερων

ελεύθερων χώρων... Οικιστική 'τρίτοκοσμική' αναρχία με εκτεταμένη αυθαιρεσία... Αιχμαλωσία από το ΙΧ που αποτελεί σύμβολο κυριαρχίας».

προοπτικών της Αθήνας – Αττικής, που με τη σειρά τους ήταν κρίσιμες τόσο για την τελευταία όσο και για την αναπτυξιακή πορεία του ελληνικού χώρου συνολικά.

Το θετικό ήταν ότι υπήρχαν παράγοντες που μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για την προώθηση της αναγκαίας στρατηγικής που θα μπορούσε να αντιστρέψει τις παλαιότερες δυσμενείς τάσεις. Οι κυριότεροι από αυτούς ήταν οι εξής:

- ✓ Η ανάληψη της διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων 2004. Η εμπειρία από άλλες πόλεις που έχουν οργανώσει Ολυμπιακούς Αγώνες οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι οι τελευταίοι αντιπροσωπεύουν μεγάλες ευκαιρίες σε τέσσερα επίπεδα: πολεοδομική αναβάθμιση, ενίσχυση του τουρισμού, βελτίωση της εικόνας της πόλης και του κύρους της χώρας διεθνώς κι ενίσχυση της αίσθησης συμμετοχής και υπερηφάνειας για την πόλη.
- ✓ Η διαφαινόμενη ήδη από τότε επίτευξη του στόχου της ένταξης στην ΟΝΕ, και η συναφής πολύ σημαντική βελτίωση σε μια σειρά από μακροοικονομικά και διαρθρωτικά προβλήματα της ελληνικής οικονομίας.
- ✓ Η ύπαρξη εξαιρετικά υψηλών χρηματοδοτικών πόρων, από τα διαρθρωτικά Ταμεία της ΕΕ (ολοκλήρωση του τότε σε εξέλιξη ΚΠΣ 1994-99, και ΚΠΣ 2000-2006). Στους εξωγενείς αυτούς πόρους θα μπορούσαν να προστεθούν και οι ενδογενείς, που θα είχαν ως πηγή τη βελτίωση της εσωτερικής οικονομικής κατάστασης που αναφέραμε παραπάνω.
- ✓ Η δρομολόγηση μιας σειράς από εξαιρετικά σημαντικά έργα μεγάλης κλίμακας στην Αττική, κυρίως στον τομέα των υπερτοπικών μεταφορών (νέο αεροδρόμιο, μετρό, Αττική οδός, κ.λπ.) και δευτερευόντως στον τομέα των περιβαλλοντικών υποδομών.
- ✓ Η διαφαινόμενη ήδη από τα τέλη της δεκαετίας του 1980 (η μόνη ίσως προϋπάρχουσα θετική τάση) σημαντική μείωση των διαπεριφερειακών ανισοτήτων στην Ελλάδα, σε επίπεδα χαμηλότερα από κάθε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ.

Στο πλαίσιο αυτό, το ζήτημα ήταν η διαμόρφωση μιας στρατηγικής που βασιζόμενη στους παραπάνω θετικούς παράγοντες θα προωθούσε ένα σύνολο στόχων, που θα λειτουργούσαν ως εξής: μέσα από την επιτυχημένη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων και από τη βελτίωση των υποδομών και την οργάνωση της Αθήνας – Αττικής, θα ενισχυόταν η πορεία ανάπτυξης και ο διεθνής ρόλος του Λεκανοπεδίου, γεγονός που θα είχε ως αποτέλεσμα την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της ανάπτυξης του συνολικού ελληνικού χώρου, και θα βελτιώνονταν οι πολεοδομικές και περιβαλλοντικές συνθήκες αυτού.

1.3. Ολυμπιακοί Αγώνες «Αθήνα 2004»

Η Ελλάδα ήταν μια από τις μικρότερες χώρες που ανέλαβε τα τελευταία πενήντα χρόνια τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων³. Οι Αγώνες αυτοί απαιτήσαν τεράστιες επενδύσεις σε χρόνο, ανθρώπινους πόρους και, κυρίως, χρήμα για τη χώρα μας, αν αναλογιστεί κανείς, όπως αναφέρθηκε και στην εισαγωγή της παρούσας μελέτης, ότι οι περισσότερες από τις εγκαταστάσεις που χρησιμοποιήθηκαν για την εξυπηρέτηση των Αγώνων ήταν καινούργιες κι όχι προϋπάρχουσες. Το εγχείρημα των Ολυμπιακών Αγώνων θεωρήθηκε από πολλούς πολύ μεγάλη ευκαιρία τόσο για την Αθήνα όσο και για ολόκληρη την Ελλάδα στο να προωθήσει την εικόνα της παγκοσμίως και φυσικά να δημιουργήσει τις απαραίτητες υποδομές για την ανάπτυξή της.

Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει η Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή⁴, «η ανάληψη της διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 από την πόλη της Αθήνας αποτέλεσε αναμφισβήτητα ένα ιδιαίτερα σημαντικό γεγονός για τη χώρα μας, με παραμέτρους πολιτικές, οικονομικές και κοινωνικές.

Από *πολιτική* άποψη, η διοργάνωση έδωσε την ευκαιρία στην Ελλάδα να προβληθεί διεθνώς ως μια αναπτυσσόμενη χώρα που είναι σε θέση να εκτελέσει και μάλιστα με απόλυτη επιτυχία ένα εξαιρετικά δύσκολο εγχείρημα το οποίο απαιτεί υψηλή τεχνολογία και τεχνογνωσία, άριστη οργάνωση και υψηλό επαγγελματισμό. Αυτό αποτελεί ένα σημαντικό επίτευγμα, καθώς μέχρι πρόσφατα η Ελλάδα ήταν γνωστή κυρίως για το ιστορικό παρελθόν της και τις ευκαιρίες που προσέφερε για τουρισμό. Αλλά και σε ένα άλλο επίπεδο, η σταθερή απόφαση της Ελλάδος να προωθήσει την ιδέα της ολυμπιακής εκκευρίας, αποτελεί μία διεθνή παρέμβαση με ιδιαίτερη πολιτική σημασία στο σημερινό ασταθές διεθνές περιβάλλον.

Από *οικονομική* άποψη, οι Ολυμπιακοί Αγώνες προσφέρουν τις συνθήκες εκείνες που επιτρέπουν υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης⁵ ακόμη και σε μία διεθνή

³ Η μικρότερη χώρα που έχει αναλάβει ποτέ τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων είναι η Φινλανδία, η οποία φιλοξένησε τους Αγώνες του 1952. Στους αγώνες του Ελσίνκι συμμετείχαν 5.000 αθλητές από 69 χώρες, ενώ στην Αθήνα φιλοξενήθηκαν 16.000 αθλητές και συνοδοί τους από 201 χώρες, περισσότεροι από 20.000 δημοσιογράφοι και πολλές χιλιάδες επισκεπτών.

⁴ Γνώμη της Ο.Κ.Ε. «Ολυμπιακοί Αγώνες 2004», Νοέμβριος 2003

⁵ Το 2003, όταν η ΕΕ είχε ρυθμό ανάπτυξης 0,7%, η Ελλάδα είχε 4,5%. Την περίοδο 2001-2003, ο ρυθμός ανάπτυξης της Ελλάδας ήταν κοντά στο 4%, όταν στην ΕΕ υπήρχε σημαντική επιβράδυνση, κάτω του 1% ετησίως. Σε αυτό τον αυξημένο ρυθμό ανάπτυξης συνεισέφερε, βέβαια, η οικονομική δραστηριότητα που συνδέθηκε με την προετοιμασία των Ολυμπιακών Αγώνων, σε καμία περίπτωση όμως δεν πρέπει κανείς να παραβλέπει τη σημαντική επίδραση και άλλων εσωτερικών και κοινοτικών παραγόντων (π.χ. η σημαντική μείωση των επιτοκίων με την είσοδο της χώρας στην Ευρωζώνη, τα οφέλη της μακροοικονομικής σταθερότητας και των διαρθρωτικών μεταβολών - ιδιωτικοποίηση, η απελευθέρωση των αγορών - οι κοινοτικοί πόροι, η αυξημένη κατασκευαστική ζήτηση και τα πανελλήνια έργα υποδομής). Στο σημείο αυτό, πάντως, αναφέρουμε ότι από το δεύτερο κιάλας εξαμηνιο του 2004, ο ρυθμός ανάπτυξης της Ελλάδας σημείωσε μείωση. Παρόλ' αυτά θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι η επιτυχής τέλεση των τελευταίων, ενός δύσκολου, δηλαδή, και σύνθετου έργου,

περίοδο ύφεσης. Τα σημαντικότερα έργα υποδομής που πραγματοποιήθηκαν και οι ολυμπιακές εγκαταστάσεις που παρέχουν τη δυνατότητα ποικίλων δράσεων, αθλητικών, πολιτιστικών αλλά και εμπορικών και δημιουργούν υπεραξία όχι μόνο για τις ίδιες τις εγκαταστάσεις, αλλά και για τις ευρύτερες περιοχές μέσα στις οποίες βρίσκονται, η τεχνολογία που αποκτήθηκε, η τεχνογνωσία που προέκυψε (ιδιαίτερα στον κατασκευαστικό κλάδο)⁶, η εξειδίκευση του εργατικού δυναμικού και ειδικότερα σε ευαίσθητους τομείς (πληροφορική, ΜΜΕ, οργάνωση και διοίκηση επιχειρήσεων), η αύξηση του ποσοστού απασχόλησης, ο επιβεβλημένος εκσυγχρονισμός του τρόπου λειτουργίας των δημοσίων και ιδιωτικών μονάδων σε σημαντικούς τομείς της οικονομίας, η υποχρέωση αναβάθμισης της ποιότητας των κάθε είδους παρεχόμενων υπηρεσιών και προϊόντων αποτελούν την τεράστια προστιθέμενη αξία που επέφεραν στην οικονομία της χώρας οι Ολυμπιακοί Αγώνες.

Σε ό,τι αφορά την κοινωνική πτυχή των Ολυμπιακών Αγώνων, τα έργα που συντελέστηκαν σε περιοχές της Αττικής που χαρακτηρίζονταν ως υποβαθμισμένες, η δημιουργία θέσεων εργασίας τόσο για Έλληνες όσο και για μετανάστες, η αξιοποίηση του επιστημονικού δυναμικού της χώρας, η βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών μέσα από τα έργα που πραγματοποιήθηκαν και που γίνεται προσπάθεια να συνεχιστούν και στις μέρες μας, με άλλα λόγια κατά τη μεταολυμπιακή περίοδο, η ενθάρρυνση της αθλητικής προσπάθειας, που ήρθε ως συνέπεια της διοργάνωσης του μεγαλύτερου παγκόσμιου αθλητικού γεγονότος στη χώρα μας και η αναμενόμενη στροφή τμήματος της νεολαίας προς τον αθλητισμό, συνθέτουν την κοινωνική παράμετρο του όλου θέματος».

Η καταγραφή αυτών των θετικών παραμέτρων δεν αποσκοπεί βέβαια στο να αποκρύψει τις όποιες προβληματικές πτυχές του εγχειρήματος. Η απορρόφηση σημαντικών πόρων⁷, η παραγωγική προσπάθεια της χώρας κυρίως από την πόλη

από την Αθήνα βοηθά στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων καθώς και τις επιχειρηματικές δραστηριότητες στην Ελλάδα.

⁶ Ας σημειωθεί ότι μετά τους επιτυχείς Αγώνες που διεξήγαγε η Βαρκελώνη το 1992, σήμερα η πόλη αυτή είναι μια από τις θεαματικότερα αναπτυσσόμενες μεσογειακές πόλεις και έχει καταστεί μια από τις εντυπωσιακότερες ευρωπαϊκές μητροπόλεις, εξάγοντας τεχνογνωσία στις μεταφορές, τις μεταλλικές κατασκευές, την πληροφορική, τις υπηρεσίες και τις γραφικές τέχνες. Στην περίπτωση της Ελλάδας, η τεχνογνωσία που προέκυψε από την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 θα μπορούσε, με τους κατάλληλους χειρισμούς, να αποτελέσει πολύτιμο κεφάλαιο για το μέλλον, όχι μόνο για τη χώρα μας, αλλά και στην ευρύτερη περιοχή, στις γειτονικές χώρες που ευρισκόμενες στο στάδιο της ανοικοδόμησης, της αλλαγής τεχνολογίας, αντιλήψεων και διοικητικού σχεδιασμού αναζητούν πρότυπα τεχνογνωσίας και εφαρμογών, για να βγουν από την κρίση που τις μαστίζει.

⁷ Το μικρό μέγεθος της Ελλάδας απέναντι στο μεγάλο μέγεθος της πρόκλησης ήταν αρχικά μια από τις βασικές ενστάσεις της Δ.Ο.Ε. για να συναινέσει στην επιλογή της Αθήνας ως διοργανώτριας χώρας των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004. Λόγω ακριβώς αυτού του μικρού μεγέθους της, η Ελλάδα είχε σημαντικό χρηματοδοτικό βάρος και μάλιστα κατά πολύ μεγαλύτερο από τους αρχικούς υπολογισμούς της. Αυτή η σημαντική υπέρβαση του προϋπολογισμού συγκαταλέγεται στα πολύ αρνητικά στοιχεία που προέκυψαν από την ανάληψη του μεγάλου αυτού αθλητικού γεγονότος. Εκτός

της Αθήνας αλλά και με τη συμμετοχή των λεγόμενων ολυμπιακών πόλεων, η πίεση που δημιούργησαν οι αμετάθετες προθεσμίες και πιθανόν να οδήγησε σε συμβιβασμούς ως προς τη διαφάνεια και την προστασία του περιβάλλοντος⁸, αποτελούν ορισμένες μόνο πηγές για προβληματισμό σχετικά με τις συνέπειες των Ολυμπιακών Αγώνων.

Γενικά, το κύριο συμπέρασμα τόσο από τη διεθνή εμπειρία, όσο και από την περίπτωση της Αθήνας συνοψίζεται στο ότι οι επιπτώσεις από τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων είναι σύνθετες και επεκτείνονται κατά κύριο λόγο στους τομείς του αστικού και φυσικού περιβάλλοντος, της οικονομίας της κοινωνίας, των θεσμών, του πολιτισμού, του αθλητισμού και της τεχνολογίας. Οι επιπτώσεις ξεπερνούν τα στενά χρονικά όρια του ούτως ή άλλως ευκαιριακού γεγονότος και προσφέρουν μοναδικές και αντικειμενικές ευκαιρίες στην πρωτεύουσα για ευρείας κλίμακας παρεμβάσεις. Όμως, ενώ η Ελλάδα και πιο συγκεκριμένα η Αθήνα πρόσθεσε με τους Ολυμπιακούς Αγώνες ένα ισχυρό αναπτυξιακό όπλο, οι Αγώνες δεν είναι από μόνοι τους η εγγύηση για τη μελλοντική οικονομική επιτυχία. Υπάρχουν πολλοί παράγοντες που επιδρούν στη συνολική οικονομική επίδοση μιας χώρας, ενώ οι Ολυμπιακοί Αγώνες γεννούν μεν ορισμένες θετικές προοπτικές, που είναι τελικά «στο χέρι» της κάθε χώρας να τις αξιοποιήσει.

Έτσι, η χώρα μας στην προσπάθεια της να εσωτερικοποιήσει αποτελεσματικά την οποιαδήποτε αναπτυξιακή επίδραση που άφησαν οι Ολυμπιακοί Αγώνες, έπρεπε να αντιμετωπίσει διάφορα σημαντικά θεσμικά, τεχνολογικά, νομικά και φορολογικά αντικίνητρα που συχνά καθιστούν δύσκολη την οικονομική δραστηριότητα και ως εκ

όμως από την κακή οργάνωση σε κάποιες περιπτώσεις και τις καθυστερήσεις που σίγουρα οδήγησαν σε σημαντική αύξηση του κόστους, πρέπει να λάβει υπόψη του κανείς και το παγκόσμιο περιβάλλον των τελευταίων χρόνων. Κανείς δε θα μπορούσε να περιμένει τις τεράστιες πιέσεις που δέχτηκε η ευχερώς βαλλόμενη χώρα μας για την αγορά σπλικών αλλά και συστημάτων ασφαλείας δυσθεώρητου κόστους, λόγω της διαμόρφωσης ενός δόγματος περί υψίστης ασφαλείας που προέκυψε από την επίθεση της 11ης Σεπτεμβρίου στην Αμερική.

⁸ Όσον αφορά στον τομέα του περιβάλλοντος, η Αθήνα, ως διοργανώτρια πόλη, κλήθηκε σε αναβάθμιση των υποδομών της και βελτίωση της εικόνας της και των συλλογικών της συμπεριφορών, με τρόπο που να κάνει ένα σημαντικό βήμα προς μια ανάπτυξη λιγότερο εχθρική προς το περιβάλλον. Η Αθήνα μια πόλη με έντονα τα σημάδια της περιβαλλοντικής υποβάθμισης, της πολεοδομικής αναρχίας και της έλλειψης επαρκών υποδομών, έπρεπε να ξεπεράσει τον εαυτό της και τις γραφειοκρατικές αγκυλώσεις για να καταφέρει πολλά σε ασφυκτικά καθορισμένα χρονικά πλαίσια. Στην προσπάθεια αυτή θα πρέπει να συνεκτιμηθεί η αδυναμία που παρουσιάζουν συχνά οι δυνάμεις της αγοράς, αλλά και άλλοι εμπλεκόμενοι φορείς, να προσαρμοστούν σε νέες πρακτικές, νέα προϊόντα και τεχνολογίες, γεγονός που οδηγεί στην επιφυλακτικότητα απέναντι στο νέο και τελικά στην αδρανοποίηση. Επίσης, θα πρέπει να ληφθεί υπ' όψιν, το πολύ αυστηρό νομικό και θεσμικό πλαίσιο που προβλέπεται από την εθνική και κοινοτική νομοθεσία για το σχεδιασμό και την υλοποίηση έργων, την αλλαγή χρήσεων γης, τις απαλλοτριώσεις, τις αδειοδοτήσεις κ.λπ. Γενικά, πάντως, πολλοί είναι εκείνοι που υποστηρίζουν ότι, στην περίπτωση των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας, το σύνολο των έργων συνίστασε προσχεδιασμένο περιβαλλοντικό έγκλημα εις βάρος της Αιτικής Γης και είχε σαν αποτέλεσμα τεραστίων διαστάσεων μη αναστρέψιμες περιβαλλοντικές καταστροφές και πολεοδομικές στρεβλώσεις. Οι κυριότεροι λόγοι στους οποίους αποδόθηκε αυτή η περιβαλλοντική υποβάθμιση ήταν η εξυπηρέτηση συγκεκριμένων διαπλεκόμενων συμφερόντων και η αντιδημοκρατικότητα και η αδιαφάνεια.

τούτου αναβάλλουν τις εγχώριες και διεθνείς επενδύσεις στη χώρα μας (π.χ. γραφειοκρατία, πολύπλοκες διαδικασίες). Μέσα σε αυτό το πλαίσιο κλήθηκε να λάβει πολιτικές αποφάσεις αναφορικά με τη βέλτιστη αξιοποίηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων και την επιλογή της σωστής και κατάλληλης χρήσης για κάθε μία από αυτές, αποφάσεις που θα οδηγούσαν σε μεγάλο βαθμό σε αναπροσανατολισμό της ελληνικής αγοράς ακινήτων, αύξηση επενδύσεων, προσέλκυση εγχωρίων και ξένων επενδυτών και συνεπαγόμενα στην ενίσχυση της διεθνούς εικόνας της χώρας, στην ανάδειξη του πολύπλευρου προσώπου της Αττικής αλλά και των μεγάλων πόλεων της ελληνικής περιφέρειας, καθώς και στην προώθηση της οικονομικής δραστηριότητας στη χώρα μας, δίνοντάς της καλύτερες προοπτικές για το μέλλον.

Συνοψίζοντας, σύμφωνα με τα όσα αναλύθηκαν παραπάνω, μπορεί να υποστηριχθεί ότι οι ολυμπιακές εγκαταστάσεις μπορούν να αναδειχθούν μοχλοί οικονομικής ανάπτυξης και ταυτόχρονα πόλοι πολιτισμού και αναψυχής, δίνοντας έτσι ζωή τόσο στις περιοχές που τις φιλοξενούν όσο και στο σύνολο της χώρας. Αναμένονται, όμως, τέτοια αποτελέσματα στην περίπτωση της Αθήνας; Οι προωθούμενες χρήσεις ανά ολυμπιακή εγκατάσταση συμπίπτουν με τα μέτρα και τις πολιτικές που έχουν ακολουθηθεί κατά καιρούς και με αυτά που ακολουθούνται στις μέρες μας για προώθηση της ανάπτυξης των επιμέρους περιοχών αλλά και του συνόλου της Αττικής; Λήφθηκαν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των περιοχών που φιλοξενούν τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις, κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων για τη μεταολυμπιακή χρήση αυτών; Απαντήσεις σε αυτά αλλά και σε άλλα σχετικά ερωτήματα επιχειρεί να δώσει η ανάλυση που ακολουθεί.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ

2

Μεταολυμπιακή Αξιοποίηση και Εμπλεκόμενοι Φορείς

2.1. Εισαγωγή

Η μεταολυμπιακή αξιοποίηση αυτή καθ' αυτή ως περίοδος είναι ένα στάδιο που στην πραγματικότητα «ανακαλύφθηκε» στο σύγχρονο κόσμο μεταπολεμικά και πιο συγκεκριμένα από τη δεκαετία του '60 και πέρα. Πρόκειται για την προσπάθεια που κάνουν οι οργανωμένες κοινωνίες, προκειμένου να εκσυγχρονίσουν τμήματα ή και ολόκληρη τη χώρα τους, έχοντας ως αφορμή τη διενέργεια ενός γεγονότος που περικλείει όχι μόνο οικονομικά μεγέθη, αλλά ενσωματώνει στην πραγματικότητα παγκόσμιες αξίες.

2.2. Μεταολυμπιακή Αξιοποίηση Εγκαταστάσεων στην περίπτωση της Αθήνας

Οι ολυμπιακές εγκαταστάσεις που άλλαξαν σε μεγάλο βαθμό τη φυσιογνωμία του αττικού τοπίου, ειδικά σε ορισμένα τμήματά του, αποτελούν μια σημαντική κληρονομιά και τοπόσημα (landmarks) της μητροπολιτικής Αθήνας, αφού επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό το πρόσωπο της πόλης και τη δομή της.

Μετά το τέλος των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, οι αρμόδιοι φορείς έπρεπε σε σύντομο σχετικά διάστημα να αποφασίσουν για το μέλλον αυτής της κληρονομιάς. Πάντως, όσον αφορά στη χώρα μας, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι το θέμα της μεταολυμπιακής αξιοποίησης άρχισε να απασχολεί τους ιθύνοντες, κυρίως μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων. Σε γενικές γραμμές, κατά τη διάρκεια της προολυμπιακής περιόδου, η προετοιμασία της μεταολυμπιακής εποχής υπήρξε ασθενής ή, ηπιότερα, λιγότερο επιμελώς προετοιμασμένη από ό,τι οι ίδιοι οι Αγώνες. Το μέγεθος της επιτυχίας των Ολυμπιακών Αγώνων δημιούργησε θετικές

εντυπώσεις για την Ελλάδα, αλλά πιθανόν και μια σειρά ψευδαισθήσεων για την ετοιμότητα άμεσης αξιοποίησης της υλικής και άυλης κληρονομιάς τους. Βέβαια, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι σε αντίθεση με την προσολυμπιακή περίοδο, όπου διακρίνεται μια σύγκλιση των πολιτικών δυνάμεων της χώρας αλλά και των κοινωνικών ομάδων, ενώπιον της μεταολυμπιακής αξιοποίησης είναι πολύ δύσκολο να υπάρξει σύμπτωση απόψεων.

Η μεταολυμπιακή στρατηγική ήταν απαραίτητο να εξυπηρετεί κάποιους στόχους για το Λεκανοπέδιο, προκειμένου να αποβεί τελικά υπέρ αυτού. Συγκεκριμένα, ως προς τη χωροθέτηση δραστηριοτήτων στις ολυμπιακές εγκαταστάσεις, μερικοί από τους στόχους της ακολουθούμενης πολιτικής θα μπορούσαν να συνοψιστούν στα παρακάτω:

- α) αναδιάρθρωση επιτελικών διοικητικών δραστηριοτήτων, με παράλληλη αποκέντρωση των υπολοίπων προς την περιφέρεια
- β) προσέλκυση επιχειρήσεων διεθνούς εμβέλειας που απαιτούν μητροπολιτικό περιβάλλον
- γ) αποκέντρωση οικονομικών δραστηριοτήτων που μπορούν να χωροθετηθούν στην περιφέρεια και δεν είναι αναγκαίες για τη λειτουργία της Αττικής
- δ) ενσωμάτωση των αρχών της αειφορίας στις διαδικασίες ανάπτυξης, και μεταξύ αυτών της αρχής «ο ρυπαίνων πληρώνει»
- ε) περαιτέρω βελτίωση του συστήματος των μεταφορών (ενίσχυση και ολοκλήρωση των μέσων μαζικής μεταφοράς κι αντιμετώπιση των προβλημάτων που συνδέονται με τη στάθμευση)
- στ) μεταρρύθμιση της πολιτικής οικιστικής ανάπτυξης και πολεοδομικής οργάνωσης, με άξονες την ανάσχεση της εξάπλωσης του αστικού ιστού, τον εξορθολογισμό της οργάνωσης των χρήσεων γης (απομάκρυνση οχλουσών χρήσεων, ανάμειξη συμβατών χρήσεων) και τον έλεγχο των υψηλών πυκνοτήτων. Επίσης, έπρεπε να οδηγεί σε αύξηση της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών διαχείρισης του χώρου και αποτελεσματικότερη λειτουργία των κανονιστικών ρυθμίσεων και διατάξεων που αφορούν το δημόσιο χώρο, προώθηση ολοκληρωμένων αναπλάσεων στο εσωτερικό του οικιστικού ιστού, αισθητική αναβάθμιση και αναδιάρθρωση των κεντρικών λειτουργιών με την αναβάθμιση και αποσυμφόρηση των κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά, προώθηση ενός πολυκεντρικού μοντέλου με εξυγίανση των υπαρχόντων κέντρων και δημιουργία νέων πυρήνων κεντρικών λειτουργιών και
- ζ) ενίσχυση της αποτελεσματικότητας της περιβαλλοντικής πολιτικής (ενιαία θεώρηση των οικοσυστημάτων, λήψη μέτρων για τη μείωση των εκπομπών ρύπων στην πηγή και ολοκλήρωση της υποδομής αντιρρύπανσης, καθώς και

προώθηση της εξοικονόμησης φυσικών πόρων και της μείωσης των εξωτερικών εισροών, με αιχμές τη διαχείριση των νερών και την ενέργεια).

Εκτός από τα παραπάνω, στην προσπάθεια εξεύρεσης των κατάλληλων χρήσεων για τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις, πλήθος επιπλέον παραγόντων έπρεπε να συνυπολογιστούν. Έτσι, σημαντικό ήταν να υπάρξει συνεργασία από την πλευρά του κράτους με φορείς του δημοσίου, του ιδιωτικού τομέα, της τοπικής αυτοδιοίκησης και των τοπικών κοινωνιών, τις αθλητικές ομοσπονδίες, αλλά και με την ιδιωτική πρωτοβουλία, έτσι ώστε να οριστούν εκείνες οι χρήσεις που θα εξασφάλιζαν τη μεγιστοποίηση του γενικότερου συμφέροντος. Επίσης, βασική προϋπόθεση ήταν η ενδελεχής μελέτη εναλλακτικών λύσεων, αλλά και ο εντοπισμός της πραγματικής ζήτησης που θα απέτρεπε το μαρασμό των εγκαταστάσεων και θα διαμόρφωνε τις συνθήκες για την πολλαπλασιαστική τους δράση.

Κάθε εγκατάσταση μεμονωμένα έπρεπε να αντιμετωπισθεί ως μια ειδική περίπτωση, χωρίς όμως να παραβλέπεται η συνολική επίδραση των εγκαταστάσεων στη ζωή της πόλης. Ανά εγκατάσταση, έπρεπε να ληφθούν υπόψη πολλές αντικειμενικές παράμετροι, όπως η τοποθεσία της εγκατάστασης, η υπάρχουσα νομοθεσία (χρήσεις γης), τα δεδομένα της κατασκευής (τετραγωνικά μέτρα, διαρρύθμιση), το μέγεθος των ελεύθερων χώρων κ.λπ.. Οι χρήσεις που θα επιλέγονταν έπρεπε να είναι απόλυτα συμβατές με τον αστικό ιστό, να καλύπτουν πιθανόν τις τυχόν ελλείψεις που παρουσιάζει εδώ και χρόνια η πρωτεύουσα σε ορισμένες κατηγορίες χρήσεων⁹ και, φυσικά, να δίνουν ώθηση στην οικονομική ανάπτυξη, χωρίς ωστόσο να στερούν δημόσια αγαθά. Η διαχείρισή τους δεν έπρεπε να αντιμετωπισθεί αποσπασματικά, αλλά θα έπρεπε να δοθεί έμφαση στη μετατροπή τους σε τοπικούς «μοχλούς ανάπτυξης, πολιτισμού και αναψυχής», δίνοντας ζωή στις περιοχές που τις φιλοξενούν. Στη διαδικασία αυτή, ένα κρίσιμο ζήτημα που έπρεπε, επίσης, να ληφθεί υπόψη ήταν ο κίνδυνος ορισμού συναφών κι επομένως ανταγωνιστικών χρήσεων στις εγκαταστάσεις, γεγονός που θα μπορούσε να οδηγήσει στην απαξίωση αυτών, μέσα από την αλληλοϋπνονόμευσή τους. Ήταν απαραίτητο, λοιπόν, οι εγκαταστάσεις να λειτουργήσουν συμπληρωματικά, κι όχι ανταγωνιστικά μεταξύ τους.

⁹ Για παράδειγμα, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς ότι από την πόλη έλειπε μια μεγάλη αρένα, η οποία θα μπορούσε να φιλοξενήσει καλλιτεχνικές εκδηλώσεις καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου. Αν, λοιπόν, η Αθήνα ήθελε να μπει στο ημερολόγιο των μεγάλων καλλιτεχνικών σχημάτων, χρειαζόταν ένα χώρο κλειστό για μεγάλης κλίμακας εκδηλώσεις. Επίσης, η πόλη στερείτο ενός μεγάλου συνεδριακού χώρου στον οποίο θα μπορούσε να διοργανωθεί ένα συνέδριο 5.000 – 6.000 συνέδρων. Δεν μπορούσαν, λοιπόν, οι ελλείψεις αυτές να μη συνεκτιμηθούν από τους ιθύνοντες κατά την αναζήτηση κατάλληλων χρήσεων για τις τεράστιες εγκαταστάσεις που κληροδότησαν στη χώρα μας οι Ολυμπιακοί Αγώνες.

2.3. Νόμος 3342/2005

Ο Νόμος για τη μεταολυμπιακή αξιοποίηση των εγκαταστάσεων ήρθε ένα περίπου χρόνο μετά τη λήξη των Ολυμπιακών Αγώνων. Πιο συγκεκριμένα, ενώ οι Ολυμπιακοί Αγώνες έλαβαν τέλος στις 29 Αυγούστου 2004, ο σχετικός με τις νέες χρήσεις των ολυμπιακών εγκαταστάσεων νόμος, με τίτλο «Βιώσιμη ανάπτυξη και κοινωνική αξιοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, αδειοδότηση, χρήσεις, λειτουργίες τους – Διάρθρωση, οργάνωση και λειτουργία Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης», δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης στις 6 Ιουνίου 2005.

Το κείμενο του Νόμου 3342/2005 χωρίστηκε σε τέσσερα επιμέρους τμήματα:

- Το πρώτο τμήμα του νόμου (Άρθρα 1-8) ρυθμίζει την αδειοδότηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, αναφερόμενο είτε σε εκείνες που προϋπήρχαν της περιόδου της Ολυμπιακής προετοιμασίας είτε σε εκείνες που κατασκευάστηκαν κατά τη διάρκειά της.
- Το δεύτερο τμήμα του νόμου (Άρθρα 9-26) είναι εκείνο που ορίζει και χωροθετεί λειτουργίες σε κάθε Ολυμπιακή Εγκατάσταση ξεχωριστά.
- Το τρίτο τμήμα (Άρθρα 28-34) ρυθμίζει τη διάρθρωση, οργάνωση και λειτουργία της Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης (Γ.Γ.Ο.Α.), η οποία διαδέχτηκε τη Γενική Γραμματεία Ολυμπιακών Αγώνων 2004.
- Το τέταρτο τμήμα (Άρθρα 35-40) ρυθμίζει ζητήματα συναφή με τη θεματολογία των πρότερων τριών τμημάτων, τα οποία δεν ήταν δυνατόν να συμπεριληφθούν στις διατάξεις αυτών.

Πιο συγκεκριμένα, στο πρώτο τμήμα του νόμου καθορίζονταν:

- η διαδικασία έκδοσης Άδειας Λειτουργίας των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, ως ενιαίων αθλητικών, πολιτιστικών, εμπορικών και ψυχαγωγικών υποδομών, η οποία θα επέτρεπε, σύμφωνα με το νόμο, την ορθολογική αξιοποίηση και χρήση τους, υπό την ευθύνη του νόμιμου χρήστη της εγκατάστασης
- η διαδικασία χορήγησης άδειας ίδρυσης και λειτουργίας των κάθε είδους μόνιμων ή προσωρινών υποδομών και εγκαταστάσεων εμπορικού και ψυχαγωγικού σκοπού (καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, εμπορικά καταστήματα, πρατήρια υγρών καυσίμων, λοιποί χώροι συνάθροισης κοινού, υπαίθρια διαφήμιση κ.τ.λ.), όπως αυτές επιμερίστηκαν ανά Ολυμπιακή εγκατάσταση,

- το πλαίσιο λειτουργίας των εμπορικών καταστημάτων, εγκαταστάσεων εστίασης και ψυχαγωγίας, όπως θέματα ωραρίου λειτουργίας, εποπτείας κ.λπ. και
- η διαδικασία ορθολογικού υπολογισμού και κεντρικής εισπραξης φόρου υπέρ των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης σε αντικατάσταση των κάθε είδους φόρων και τελών που επιβάλλονται από τις κείμενες διατάξεις στις επιχειρήσεις, καθώς και την κατανομή τους στους Ο.Τ.Α., ανάλογα με την υπαγωγή των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων στα διοικητικά τους όρια.

Όσον αφορά στο τελευταίο από τα παραπάνω, που αποτέλεσε και θέμα μεγάλης κριτικής και σχολιασμού, ορίστηκε ότι θα επιβληθεί ειδικός φόρος υπέρ των οικείων Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, εντός των διοικητικών ορίων των οποίων βρίσκεται η εκάστοτε ολυμπιακή εγκατάσταση, σε ποσοστό 2% επί των εισπράξεων των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και των λοιπών εμπορικών χρήσεων που πρόκειται να λειτουργήσουν στα Ολυμπιακά Συγκροτήματα. Το τελευταίο επικρίθηκε κυρίως για δύο λόγους: καταρχήν, θεωρήθηκε ως τρόπος από την πλευρά των κυβερνητικών οργάνων να αμβλύνουν τις όποιες αντιθέσεις και αντιδράσεις που θα προέρχονταν από την αυτοδιοίκηση, αφού, όπως υποστηρίχθηκε, η γνώμη των τελευταίων δε λήφθηκε υπόψη κατά τη διαδικασία επιλογής των χρήσεων των ολυμπιακών εγκαταστάσεων. Όσον αφορά στο δεύτερο λόγο, η διάταξη αυτή ήρθε να επιβεβαιώσει τη γνώμη όσων υποστήριξαν ότι ο Ν. 3342/2005 οδηγεί σε εμπορευματοποίηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων και σε κατάργηση του δημόσιου χαρακτήρα τους, γεγονός που σε καμία περίπτωση δεν οδηγεί σε μεγιστοποίηση του κοινωνικού οφέλους από την αξιοποίηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων, αφού οι πολίτες καλούνται να ξαναπληρώσουν για την εκμετάλλευση ενός αρχικά δημόσιου αγαθού. Με άλλα λόγια, οι πολίτες αφού επιβαρύνθηκαν και θα συνεχίσουν να επιβαρύνονται για πολλά χρόνια με φόρους για τα πραγματοποιηθέντα έργα, θα υποστούν επιπλέον επιβάρυνση αν επιλέξουν στο μέλλον να κάνουν χρήση των εγκαταστάσεων στη νέα τους μορφή. Η επιβάρυνση αυτή θα προέρχεται από τη διάθεση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων στον ιδιωτικό τομέα, στοιχείο που έγινε εξαρχής φανερό από το είδος των χρήσεων που επιλέχθηκαν, η οποία θα γίνει ακόμα μεγαλύτερη αφού προστεθεί ο εν λόγω φόρος υπέρ των Ο.Τ.Α. Α' Βαθμού.

Στο δεύτερο τμήμα του νόμου καθορίζονταν οι χρήσεις και οι λειτουργίες των εξής εγκαταστάσεων:

- Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθήνας
- Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας

- Καυτανζόγλειο Στάδιο
- Παγκρήτιο Στάδιο
- Παμπελοποννησιακό Στάδιο
- Πανθεσσαλικό Στάδιο
- Ολυμπιακό Κέντρο Νίκαιας
- Ολυμπιακό Κέντρο Άνω Λιοσίων
- Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου
- Ολυμπιακό Κέντρο Γουδί
- Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης
- Ολυμπιακός Πόλος Φαλήρου
- Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Ελληνικού
- Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά
- Ολυμπιακό Κέντρο Μαρκοπούλου

Αν κανείς παρατηρήσει τις χρήσεις που επιλέχθηκαν για τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις (αναλυτική αναφορά στο μεγαλύτερο μέρος αυτών πραγματοποιείται στο επόμενο κεφάλαιο της παρούσας μελέτης) θα διαπιστώσει ότι ο νόμος αυτός, όπως θα δούμε και στο επόμενο κεφάλαιο, στοχεύει στην περαιτέρω ανάπτυξη των εγκαταστάσεων με χρήσεις που ασφαλώς θα είναι και εμπορικές, αλλά και ψυχαγωγικές, εκτός από εξ ορισμού αθλητικές και πολιτιστικές. Με άλλα λόγια, επιλέχθηκε για τα ολυμπιακά συγκροτήματα η στρατηγική των μεικτών χρήσεων¹⁰. Αυτό το μείγμα χρήσεων με εμπορικό, πολιτιστικό, ψυχαγωγικό και αθλητικό περιεχόμενο θεωρήθηκε ως ο πιο ενδεδειγμένος τρόπος αξιοποίησης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων, αυτός που θα μεγιστοποιούσε τα συνολικότερα οφέλη (κοινωνικά και οικονομικά) από τη λειτουργία των συγκροτημάτων και θα τις καθιστούσε ανοιχτές και ελκυστικές για μεγαλύτερο αριθμό χρηστών – επισκεπτών.

Το τρίτο μέρος του νομοθετικού κειμένου αφορά, όπως ειπώθηκε και παραπάνω, τη διάρθρωση, οργάνωση και λειτουργία της Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης, η οποία τελεί υπό την εποπτεία του Υπουργείου Πολιτισμού. Αναλυτικότερη περιγραφή στα επιμέρους χαρακτηριστικά της εν λόγω Γραμματείας πραγματοποιείται παρακάτω. Στο σημείο αυτό αναφέρουμε μόνο ότι ο Ν. 3342 καθόρισε κυρίως την οργανωτική διάρθρωση της Γ.Γ.Ο.Α. (διευθύνσεις από

¹⁰ «Μέχρι σήμερα δεν ήταν δυνατή η πολιτική των «μεικτών» χρήσεων παρά τις προσπάθειες που είχαν γίνει από πλευράς πολιτικής για την καταχώρησή τους. Πλήθος εγκαταστάσεων είχαν σχεδιαστεί να έχουν ταυτόσημες χρήσεις (συνεδριακή, αθλητική, τουριστική), δημιουργώντας έτσι υπερπροσφορά ανταγωνιστικών εγκαταστάσεων, ενώ από την άλλη πλευρά χρήσεις απαραίτητες για το Λεκανοπέδιο (θεματικά πάρκα, χώροι συνάθροισης κοινού, ακαδημίες εφαρμοσμένων τεχνών) είτε δεν είχαν επιλεγεί είτε είχαν επιλεγεί γενικά για όλες τις εγκαταστάσεις χωρίς καμία μελέτη προσαρμογής για καθεμία ξεχωριστά.». (απόσπασμα από εισηγητική έκθεση Ν. 3342/2005).

τις οποίες θα αποτελείται), το είδος του προσωπικού που θα την στελεχώνει και διάφορα θέματα σχετικά με τον προϋπολογισμό της.

2.4. Εμπλεκόμενοι Φορείς

Η μεταολυμπιακή αξιοποίηση των εγκαταστάσεων που δημιουργήθηκαν για την κάλυψη των αναγκών τέλεσης των Ολυμπιακών Αγώνων είναι μια δύσκολη και πολυσύνθετη διαδικασία, που απαιτεί τη συνεργασία πολλών επιμέρους φορέων:

2.4.1. Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.

Η εταιρεία συστάθηκε βάσει του Ν. 3016/2002¹¹. Διατάξεις του τελευταίου τροποποιήθηκαν με το Ν. 3207/2003 και το Ν. 3254/2004¹². Δεν ανήκει στο Δημόσιο και τον ευρύτερο δημόσιο τομέα και λειτουργεί κατά τις διατάξεις του ιδιωτικού δικαίου και τη νομοθεσία περί ανωνύμων εταιρειών. Εποπτεύεται, εν τούτοις, πολιτικά από τα Υπουργεία Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού. Η εταιρεία συστάθηκε με διάρκεια 50 ετών, με δυνατότητα παράτασης ή σύντμησης του χρονικού αυτού διαστήματος.

Η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» διοικείται από πενταμελές Διοικητικό Συμβούλιο με τριετή θητεία, το οποίο ορίζεται με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού. Εκτός από τον Πρόεδρο και τον Αντιπρόεδρο του Δ.Σ., χρέη Γραμματέα εκτελεί υπάλληλος της εταιρείας, ενώ ένα μέλος του Δ.Σ. προτείνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Η διάρκεια της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τριετής και μπορεί να παρατείνεται μέχρι την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου.

Η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», εταιρεία ειδικού σκοπού, έχει αναλάβει την μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 διοίκηση, διαχείριση, χρηματοδότηση της παραγωγής ή κατασκευής, καθώς και αξιοποίηση της χρήσης της ακίνητης περιουσίας των Ολυμπιακών Αγώνων «Αθήνα 2004» που αντιστοιχεί σε ένα σύνολο 15 εγκαταστάσεων¹³ σε όλη τη χώρα. Βάσει νόμου, η εταιρεία ασκεί κάθε πράξη ή

¹¹ Ν. 3016/2002, «Για την εταιρική διακυβέρνηση, θέματα μισθολογίου και άλλες διατάξεις», Κεφάλαιο Γ', Άρθρα 16 – 25

¹² Ν. 3207/2003, «Ρύθμιση θεμάτων ολυμπιακής προετοιμασίας και άλλες διατάξεις», Άρθρο 7, παρ. 7^α και Ν. 3254/2004, «Ρύθμιση θεμάτων των Ολυμπιακών και Παραολυμπιακών Αγώνων του 2004 και άλλες διατάξεις», Άρθρο 15

¹³ Ολυμπιακός Πόλος Φαλήρου, Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου, Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά, Διεθνές Κέντρο Ραδιοηλεκτρικής, Κέντρο Γραπτού Τύπου, Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Ελληνικού, Ολυμπιακό Κέντρο Γουδί, Ολυμπιακό Σκοπευτήριο Μαρκόπουλου, Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο Μαρκόπουλου, Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχινιά, Ολυμπιακό Κέντρο Άνω Λιοσίων, Ολυμπιακό Κέντρο Νίκαιας, Παγκρήτιο Στάδιο, Παμπελοποννησιακό Στάδιο, Πανθεσσαλικό Στάδιο

δραστηριότητα που προσιδιάζει στη διαχείριση περιουσιακών στοιχείων, εξαιρουμένων μόνο των πράξεων πώλησης ή ανταλλαγής ακινήτων πραγμάτων.

Πιο συγκεκριμένα, τα κυριότερα δικαιώματα που έχει η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», τα περισσότερα από τα οποία εντάσσονται στο ενδιαφέρον της παρούσας μελέτης, είναι ότι η εν λόγω εταιρεία μπορεί:

- να εκμισθώνει τα ολυμπιακά ακίνητα ή να προβαίνει σε παραχώρηση της χρήσης αυτών με εύλογο αντάλλαγμα ή δωρεάν σε Ο.Τ.Α. ή άλλους φορείς του Δημοσίου ή σε αθλητικούς και πολιτιστικούς φορείς,
- να μισθώνει ή να αποδέχεται την παραχώρηση χρήσης κινητών ή ακινήτων στο όνομά της,
- να προβαίνει στην αξιοποίηση των ακινήτων με την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας,
- να αναθέτει την εκπόνηση μελετών που αφορούν στην επισκευή, συντήρηση και οποιεσδήποτε αναγκαίες εργασίες για τη διατήρηση και αξιοποίηση των ακινήτων και
- να προβαίνει στην προμήθεια του κάθε φύσης εξοπλισμού που είναι απαραίτητος για την αξιοποίηση κι εκμετάλλευση των περιουσιακών της στοιχείων.

Μέσα από τις παραπάνω δράσεις, η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» υποστηρίζει ότι η αποστολή της έχει διπλό χαρακτήρα, αποσκοπώντας καταρχήν στη δημιουργία αναπτυξιακών ευκαιριών σχετικών με εμπορικούς σκοπούς, πολιτιστικές εκδηλώσεις, δραστηριότητες αναψυχής και αθλητικές διοργανώσεις, και, παράλληλα, στην ανάπτυξη οικονομικής – επιχειρηματικής δραστηριότητας, με στόχους τη μείωση του κόστους συντήρησης και λειτουργίας των εγκαταστάσεων, την επιστροφή οικονομικών και πολιτιστικών ωφελημάτων στους φορολογουμένους, τη βιώσιμη ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών και την προώθηση της απασχόλησης.

2.4.2. Γενική Γραμματεία Ολυμπιακής Αξιοποίησης

Η Γενική Γραμματεία Ολυμπιακής Αξιοποίησης (Γ.Γ.Ο.Α.) συστάθηκε, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, βάσει του Ν. 3342/2005 και προέκυψε από μετονομασία της «Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακών Αγώνων 2004»¹⁴. Η Γ.Γ.Ο.Α. υπάγεται στο Υπουργείο Πολιτισμού και τελεί υπό την εποπτεία του Υπουργού Πολιτισμού. Έχει ως προϊστάμενο το Γενικό Γραμματέα Ολυμπιακής Αξιοποίησης. Το οργανωτικό της σχήμα απαρτίζεται από μία Γενική Διεύθυνση, της οποίας προϊστάται Γενικός

¹⁴ Πρόκειται για την «Ειδική Γραμματεία Ολυμπιακών Αγώνων 2004» η οποία ιδρύθηκε με το άρθρο 2 παρ. 21 στ. β' του Ν. 2598/1998. Η μετονομασία της τελευταίας σε «Γενική Γραμματεία Ολυμπιακών Αγώνων 2004» προέκυψε με το άρθρο 41 του Ν. 2912/2001.

Διευθυντής. Στη Γενική Διεύθυνση υπάγονται η Διεύθυνση Ολυμπισμού, η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και η Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικής Μέριμνας.

Η Γ.Γ.Ο.Α. έχει ως έργο την αξιοποίηση της ολυμπιακής κληρονομιάς, υλικής και άυλης, το συντονισμό όλων των δραστηριοτήτων που αποσκοπούν στην ανάδειξη στην ανάδειξη και προώθηση στην Ελλάδα και το εξωτερικό του κλασικού ολυμπιακού Ιδεώδους και των αξιών που το συνοδεύουν καθώς και την ανάπτυξη και εφαρμογή υπηρεσιών και δραστηριοτήτων, που άμεσα ή έμμεσα συνδέονται με την προστασία και αξιοποίηση της υλικής και άυλης κληρονομιάς των Ολυμπιακών Αγώνων στην Ελλάδα.

Έργο της Γ.Γ.Ο.Α. αποτελεί και η εποπτεία της τήρησης των όρων και προϋποθέσεων υπό τις οποίες εκδίδονται, κάθε φορά, οι άδειες λειτουργίας που περιγράφει ο νόμος 3342/2005 (άρθρο 2) για τις χρήσεις των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων. Στην περίπτωση που οι όροι της άδειας αυτής, μάλιστα, παραβιασθούν, με αιτιολογημένη απόφαση του Γενικού Γραμματέα Ολυμπιακής Αξιοποίησης, η οποία εκδίδεται ύστερα από εισήγηση της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Γ.Γ.Ο.Α., δίνεται η δυνατότητα επιβολής προστίμου μέχρι πενήντα χιλιάδες (50.000) ευρώ που περιέρχεται στον οικείο ΟΤΑ Α΄ βαθμού, ενώ σε περίπτωση νέας παραβίασης παρέχεται η δυνατότητα προσωρινής ανάκλησης αδείας μέχρι τρεις μήνες, ενώ αν η παραβίαση συνεχιστεί μπορεί να γίνει και οριστική ανάκληση αδείας.

Όσον αφορά στην οργανωτική της διάρθρωση, η Γ.Γ.Ο.Α. αποτελείται από Γενική Διεύθυνση στην οποία υπάγονται η Διεύθυνση Ολυμπισμού, η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και η Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικής Μέριμνας.

2.4.3. Λοιποί Φορείς

Σύμφωνα με το Ν. 3342/2005, στις διάφορες φάσεις αξιοποίησης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων, εκτός των προαναφερθέντων, μέρος λαμβάνουν οι εξής:

2.4.3.1. Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών

Ανήκει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Πιο συγκεκριμένα, το Τμήμα Οικοδομικού Κανονισμού της Δ.Ο.Κ.Κ., σύμφωνα με το άρθρο 1 του νόμου 3342/2005, είναι το αρμόδιο για την έκδοση, εντός προθεσμίας 60 ημερών, αδειών δόμησης για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών μέσα στα

Ολυμπιακά Συγκροτήματα, είτε αυτά προϋπήρχαν της περιόδου της Ολυμπιακής προετοιμασίας είτε κατασκευάσθηκαν κατά τη διάρκειά της¹⁵.

2.4.3.2. Υπουργοί ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Πολιτισμού

Με κοινή απόφασή τους, εκδίδεται Άδεια Λειτουργίας Εγκατάστασης, στην οποία καθορίζονται οι προϋποθέσεις χρήσης και συντήρησης των εγκαταστάσεων προς το νόμιμο χρήστη της εκάστοτε εγκατάστασης, ανάλογα με τις επιμέρους αθλητικές, πολιτιστικές, εμπορικές και λοιπές υποστηρικτικές υποδομές και κατασκευές που την απαρτίζουν. Η ως άνω κοινή υπουργική απόφαση εκδίδεται μέσα σε σαράντα ημέρες από την περιέλευση στους εν λόγω Υπουργούς της θετικής γνωμοδότησης της Επιτροπής Γνωμοδότησης (βλ. παράγραφο 2.5.4.).

Η αίτηση για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας Ολυμπιακής Εγκατάστασης υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο χρήστη στη Γ.Γ.Ο.Α. και στη συνέχεια κοινοποιείται στη Γενική Γραμματεία Περιφέρειας, στην οποία εντάσσεται διοικητικά η εγκατάσταση. Της έκδοσης της σχετικής άδειας προηγείται γνωμοδότηση της Ειδικής Γνωμοδοτικής Επιτροπής υπηρεσιακών παραγόντων της Δημόσιας Διοίκησης (βλ. παρακάτω), η οποία εισηγείται σχετικά, μετά από έλεγχο της πληρότητας του φακέλου αδειοδότησης.

2.4.3.3. Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας

Σε περίπτωση που η προθεσμία για την έκδοση Άδειας Λειτουργίας για την εκάστοτε εγκατάσταση από τους Υπουργούς ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Πολιτισμού (βλ. παράγραφο 2.5.2.) παρέλθει άπρακτη, το ανωτέρω όργανο της περιφέρειας, εντός των διοικητικών ορίων της οποίας ανήκει η εγκατάσταση, δραστηριοποιείται μέσα σε προθεσμία δέκα ημερών, εκδίδοντας υποχρεωτικά προσωρινή άδεια με την οποία λειτουργεί νομίμως αυτή, μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης. Εάν η ως άνω κοινή υπουργική απόφαση είναι αρνητική, παύει φυσικά να ισχύει αυτοδικαίως η προσωρινή άδεια που τυχόν έχει εκδοθεί.

Επιπλέον, ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας καθορίζει σύμφωνα με τις ανά κατηγορία ισχύουσες γενικές διατάξεις και το ωράριο λειτουργίας, αν εγκριθεί η ίδρυση και λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και εμπορικών καταστημάτων. Προκειμένου, μάλιστα, να διασφαλίζεται η εξυπηρέτηση του κοινού κατά τη διεξαγωγή αθλητικών, πολιτιστικών ή ψυχαγωγικών εκδηλώσεων στις

¹⁵ Η έκδοση οικοδομικών αδειών για τις Ολυμπιακές κτιριακές εγκαταστάσεις προβλέφθηκε αρχικά με το άρθρο 5 του Ν. 2947/2001 (ΦΕΚ 228 Α').

Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις, μπορεί να αποφασίζει για τη λειτουργία των καταστημάτων αυτών και εκτός του συνήθους ωραρίου, όπως κατά τις μη εργάσιμες και λοιπές εξαιρέσιμες ημέρες. Παράλληλα, η Γενική Γραμματεία της Περιφέρειας δια των αρμοδίων υπηρεσιών της εποπτεύει την τήρηση των παραπάνω, με δυνατότητα, σε περίπτωση παράβασης, επιβολής διοικητικών κυρώσεων που αντιστοιχούν σε: α. προσωρινή ή οριστική ανάκληση της υφιστάμενης άδειας ίδρυσης και λειτουργίας των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και των λοιπών εμπορικών χρήσεων και β. πρόστιμο μέχρι τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ που περιέρχεται στον οικείο Ο.Τ.Α. Α' βαθμού. Σημειώνεται εδώ ότι υπέρ του τελευταίου, σε κάθε περίπτωση, επιβάλλεται ειδικός φόρος σε ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) επί των εισπράξεων των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και των λοιπών εμπορικών χρήσεων που λειτουργούν στα Ολυμπιακά Συγκροτήματα.

2.4.3.4. Γνωμοδοτική Επιτροπή

Αποτελείται από¹⁶: 1) τον Γενικό Γραμματέα Ολυμπιακής Αξιοποίησης ως Πρόεδρο, 2) τον Γενικό Διευθυντή Περιβάλλοντος ή Πολεοδομίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., 3) έναν υπάλληλο του Υπουργείου Ανάπτυξης, 4) έναν υπάλληλο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου για την Αθήνα (Ο.Ρ.Σ.Α.), 5) έναν υπάλληλο της Διεύθυνσης Δημόσιας Υγιεινής του Υπουργείου Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, 6) έναν υπάλληλο της Γενικής Γραμματείας της Περιφέρειας, εντός των διοικητικών ορίων της οποίας βρίσκεται η εγκατάσταση, 7) έναν διπλωματούχο μηχανικό της Γ.Γ.Ο.Α., 8) έναν διπλωματούχο μηχανικό του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., 9) έναν αξιωματικό της Διεύθυνσης Ασφαλείας του Υπουργείου Δημόσιας Τάξης, 10) έναν αξιωματικό του Πυροσβεστικού Σώματος, 11) τον Διευθυντή Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών και 12) τον εκπρόσωπο του Ο.Τ.Α. στα όρια του οποίου βρίσκεται η εγκατάσταση. Μάλιστα, αν πρόκειται για αδειοδότηση τουριστικής ή ναυταθλητικής μαρίνας, στην Επιτροπή συμμετέχουν και δύο εκπρόσωποι του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας, ένας από τη Γενική Γραμματεία Λιμένων και Λιμενικής Πολιτικής και ένας από τη Διεύθυνση Λιμενικής Αστυνομίας. Επίσης, αν πρόκειται για άδεια ίδρυσης και λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και λοιπών εμπορικών χρήσεων στις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις συμμετέχει και ένας υπάλληλος της Ανώνυμης Εταιρείας «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.».

Η Επιτροπή: α. ορίζει όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την πληρότητα του φακέλου που θα συνοδεύει την αίτηση για την άδεια λειτουργίας Ολυμπιακής

¹⁶ Ακολουθήθηκε η λογική του ν. 3254/2004 (ΦΕΚ 137 Α'), που στο άρθρο 1 προέβλεπε τη συγκρότηση επιτροπής για τη χορήγηση της ονομαζόμενης Ολυμπιακής Άδειας των εγκαταστάσεων.

Εγκατάστασης, β. ελέγχει, αν οι προτεινόμενες χρήσεις των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων είναι σύμφωνες με την κείμενη νομοθεσία και τις εγκεκριμένες μελέτες σχεδιασμού της εγκατάστασης, γ. ελέγχει κάθε στοιχείο που είναι αναγκαίο για την ασφαλή και εύρυθμη λειτουργία της εγκατάστασης (π.χ. ύπαρξη και λειτουργία ιατρικού και υγειονομικού εξοπλισμού, καταλληλότητα των περιφράξεων και των χώρων υγιεινής, εστίασης και φιλοξενίας), δ. ζητά στοιχεία, διευκρινήσεις και πληροφορίες από τον αιτούντα, άλλους αρμόδιους φορείς και υπηρεσίες, και ε. γνωμοδοτεί και εκδίδει την απόφασή της μέσα σε προθεσμία εξήντα ημερών από την υποβολή σε αυτή αίτησης του ενδιαφερόμενου χρήστη με πλήρη φάκελο. Όσον αφορά στο τελευταίο, η άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας των 60 ημερών, σε συνδυασμό με την άπρακτη παρέλευση και των προθεσμιών που αναφέρθηκαν στην παράγραφο 2.5.2., θεμελιώνει δικαίωμα αποζημίωσης για την αποκατάσταση της θετικής ζημιάς του αιτούντος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ



Αξιοποίηση Ολυμπιακών Ακινήτων: Προβλεπόμενες Χρήσεις

3.1. Εισαγωγή

Όπως ειπώθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο, κύριο αντικείμενο του Ν. 3342/2005, μεταξύ άλλων, ήταν ο ορισμός χρήσεων και η χωροθέτηση λειτουργιών για τις εγκαταστάσεις που δημιουργήθηκαν για την κάλυψη των αναγκών των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004. Παρακάτω ακολουθεί αναλυτική περιγραφή των εγκαταστάσεων, των χρήσεων που αυτές έλαβαν κατά τη διάρκεια του μεγάλου αθλητικού γεγονότος, ειδικά χαρακτηριστικά αυτών που διαδραμάτισαν ρόλο στην επιλογή των τελικών χρήσεων που θα συγκεντρωναν, καθώς και αναφορά στις χρήσεις που τελικά επελέγησαν για την κάθε εγκατάσταση. Όπως γίνεται φανερό παρακάτω, η αναφορά αυτή τελεί υπό τους εξής περιορισμούς:

- ✓ αναφορά μόνο στις εγκαταστάσεις που βρίσκονται χωροθετημένες στο Λεκανοπέδιο της Αττικής
- ✓ αναφορά στις εγκαταστάσεις που την ευθύνη αξιοποίησής τους έχει επωμιστεί η εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»

Οι περιορισμοί αυτοί προέκυψαν τόσο από το αντικείμενο διερεύνησης της παρούσας μελέτης, που αφορά στο Λεκανοπέδιο της Αττικής, όσο κι εξαιτίας του γεγονότος ότι οι υπόλοιπες εγκαταστάσεις (Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθήνας, Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας) ήταν προϋπάρχουσες και οι χρήσεις τους ήταν σε μεγάλο βαθμό προσδιορισμένες από πριν, ενώ, παράλληλα, αποτελούν Ν.Π.Ι.Δ. και δε γίνονται αντικείμενο διαγωνιστικών διαδικασιών.

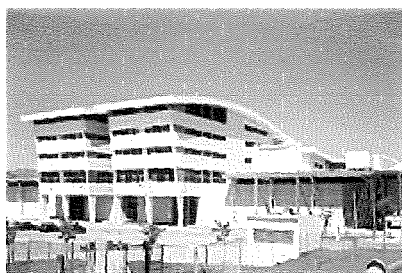
Σημειώνεται σε αυτό το σημείο, ότι η αναφορά στις εγκαταστάσεις γίνεται κατόπιν κατηγοριοποίησης αυτών σε δύο ομάδες, εμπορικές και μικτές εγκαταστάσεις, ανάλογα με τη μορφή που αυτές φαινόταν ότι μπορούσαν να λάβουν βάσει της κατα-

σκευής τους και των χώρων που περιελάμβαναν για την εξυπηρέτηση των αναγκών των Ολυμπιακών Αγώνων.

3.2. Εμπορικές εγκαταστάσεις

Οι εγκαταστάσεις που επιλέχθηκαν να συμπεριληφθούν σε αυτή την κατηγορία είναι ακίνητα τα οποία διαθέτουν χώρους με αμιγώς εμπορικές χρήσεις. Οι χώροι που χαρακτηρίζονται ως εμπορικοί είναι αυτοί που δύναται να χρησιμοποιηθούν ως γραφεία, καταστήματα εστίασης, εκθεσιακοί, συνεδριακοί, αποθηκευτικοί χώροι, χώροι στάθμευσης κ.τ.λ.. Για τα ακίνητα αυτής της κατηγορίας υπολογιζόταν εξ αρχής ότι το ενδιαφέρον από πιθανούς επενδυτές για την απόκτηση των εμπράγματων δικαιωμάτων τους θα ήταν πολύ υψηλό. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν το Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης και το Βασικό Κέντρο Γραπτού Τύπου. Τα δύο παραπάνω ακίνητα διαθέτουν χώρους όπου μεταολυμπιακά μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για την επίτευξη αμιγώς εμπορικών χρήσεων. Επίσης, η τοποθεσία που βρίσκονται χωροθετημένα αποτελεί μια από τις πιο προνομιακές περιοχές του νομού Αττικής (Μαρούσι), ενώ βρίσκονται κοντά στον πιο εμπορικό (κυρίως για στέγαση εταιρειών) οδικό άξονα της Αθήνας, την Λ. Κηφισίας. Οι προηγούμενοι λόγοι είναι αυτοί που οδηγούν στην κατάταξη αυτών των εγκαταστάσεων στην κατηγορία Εμπορικά Έργα.

3.2.1. Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης (IBC)



α. Περιγραφή

Αποτέλεσε το μεγαλύτερο ολυμπιακό κέντρο αυτής της λειτουργίας που κατασκευάστηκε και λειτούργησε έως σήμερα. Κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, υπήρξε η βάση των Δικαιούχων Ραδιοτηλεοπτικών Φορέων και το κέντρο όλων των ραδιοτηλεοπτικών επιχειρήσεων για την κάλυψη των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004. Την ευθύνη του είχε αναλάβει η Athens Olympic Broadcasting S.A. (AOB). Η τελευταία ήταν υπεύθυνη και για την εσωτερική μελέτη, κατασκευή και προσαρμογή στους χώρους της εγκατάστασης και στους χώρους των δικαιούχων, ενώ υπεύθυνη

για την κατασκευή του σκελετού της εγκατάστασης υπήρξε η Γενική Γραμματεία Αθλητισμού (ΓΓΑ).

β. Ειδικά χαρακτηριστικά εγκατάστασης που συνυπολογίστηκαν για την επιλογή μεταολυμπιακών χρήσεων

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Τοποθεσία** → βρίσκεται στο Μαρούσι, σε κομβικό σημείο της Λ. Κηφισίας, η οποία είναι μια από τις ελκυστικότερες οδικές αρτηρίες για στέγαση γραφειακών εγκαταστάσεων εθνικών και πολυεθνικών εταιρειών λόγω μεγάλης συγκέντρωσης αυτών, προβολής αλλά κυρίως γιατί διαθέτει καλής ποιότητας κτίρια γραφείων με χώρους στάθμευσης. Η εγκατάσταση απέχει από το κέντρο της Αθήνας μόλις 10 χλμ. και βρίσκεται σε περιοχή υψηλού επιπέδου οικιστικής ανάπτυξης, πυκνής δόμησης και συγκέντρωσης κτιρίων κατοικιών και επαγγελματικών χρήσεων. Συνέχεται με το Ο.Α.Κ.Α. (έχει ανεγερθεί σε παράπλευρο χώρο) και συνορεύει με το κτίριο της HELEXPO.
- ✓ **Πρόσβαση** → η πρόσβαση επιτυγχάνεται εύκολα μέσω του υφιστάμενου οδικού δικτύου από το κέντρο της Αθήνας, από τα βόρεια προάστια αλλά και από το αεροδρόμιο. Η Αττική Οδός έχει βελτιώσει την προσβασιμότητα κι από τα δυτικά προάστια. Η πρόσβαση επιτυγχάνεται κι από τα ΜΜΜ, αφού αρκετές διαδρομές λεωφορείων διέρχονται σε κοντινή απόσταση από τα ακίνητα, ενώ σε κοντινή απόσταση υπάρχουν δύο σταθμοί του ΗΣΑΠ (Ειρήνη και Νεραντζιώτισσα), στον δεύτερο από τους οποίους υπάρχει σύνδεση με τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο.
- ✓ **Επιπλέον Στοιχεία** → καλής ποιότητας υλικά, χώροι στάθμευσης, σύγχρονος εξοπλισμός προς αξιοποίηση.

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Μεγάλες Επιφάνειες Ορόφων** → πιθανή δυσκολία για την εξεύρεση χρηστών
- ✓ **Σχεδιασμός Προσώπων** → σχετικά μικρά ανοίγματα (έλλειψη μεγάλων παραθύρων) που δεν επιτρέπουν τη διέλευση φυσικού φωτισμού στο χώρο.
- ✓ **Υψηλό Κόστος Λειτουργίας και Συντήρησης**

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- ✓ **Ευκολία Ανακατασκευής** → ευέλικτες κατασκευαστικές επιλογές, ώστε να μπορούν να τροποποιηθούν μελλοντικά.
- ✓ **Δυνατότητα Πολλαπλών Χρήσεων** → δυνατότητα ορισμού διαφόρων χρήσεων όπως καταστήματα, γραφεία, συνεδριακό κέντρο, εκθεσιακό κέντρο κ.λπ.
- ✓ **Δυνατότητα Στέγασης Μεγάλων Επιχειρήσεων** → στις μέρες μας παρατηρείται τάση συγκέντρωσης οργανισμών και εταιρειών σε ένα κτιριακό συγκρότημα με σκοπό τη μείωση των λειτουργικών εξόδων τους. Επίσης, γεγονός είναι ότι υπάρχει έλλειψη μεγάλων κτιρίων σε εδραιωμένες αγορές γραφείων υψηλών προδιαγραφών και προβολής. Το μέγεθος του IBC, του προσδίδει ένα ανταγωνιστικό πλεονέκτημα έναντι των υπολοίπων κτιρίων, αφού έχει τη δυνατότητα να στεγάσει μεγάλες επιχειρήσεις-οργανισμούς που απασχολούν σημαντικό αριθμό υπαλλήλων και αντιμετωπίζουν πρόβλημα στέγασης σε μικρότερα κτίρια (π.χ. εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, ασφαλιστικοί οργανισμοί, δημόσιοι οργανισμοί κ.α.).
- ✓ **Δυνατότητα μετατροπής του σε συνεδριακό κέντρο** → η χώρα μας παρουσιάζει μεγάλη υστέρηση σε δυναμικότητα και γενικότερες υποδομές κάλυψης συνεδριακού τουρισμού και ειδικότερα η πρωτεύουσα δε διαθέτει συνεδριακό κέντρο εφάμιλλο των μεγάλων και σύγχρονων εγκαταστάσεων που υπάρχουν σε άλλες πρωτεύουσες και μεγάλες πόλεις και μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη φιλοξενία σημαντικών διοργανώσεων και μεγάλου αριθμού συνέδρων

- ✓ **Λειτουργία τηλεοπτικών στούντιο** → αξιοποίηση τεχνολογικών υποδομών υψηλού επιπέδου

ΚΙΝΔΥΝΟΙ

- ✓ **Υψηλός Ανταγωνισμός** → το απόθεμα καλής ποιότητας γραφειακών χώρων κατά μήκος της Λ. Κηφισίας είναι μεγάλο και υπάρχει τάση αύξησης. Η υπερπροσφορά αυτή, η οποία με την προσθήκη του κτιρίου του IBC αυξάνεται ακόμη περισσότερο, μπορεί να οδηγήσει σε πτωτικές τάσεις στις μισθωτικές και αγοραίες αξίες των ακινήτων για γραφειακή χρήση στην περιοχή.
- ✓ **Υπερπροσφορά Χώρων Πολλαπλών Χρήσεων** → μεταολυμπιακά, υπάρχει τάση δημιουργίας χώρων πολλαπλών χρήσεων τόσο από δημόσιους όσο και από ιδιωτικούς φορείς, γεγονός το οποίο μπορεί να οδηγήσει στη μειωμένη ζήτηση για αντίστοιχους χώρους

γ. Μεταολυμπιακή Χρήση

Συνυπολογίζοντας όλους τους παραπάνω παράγοντες, οι αρμόδιοι φορείς κατέληξαν ότι τμήμα του Διεθνούς Ραδιοτηλεοπτικού Κέντρου θα στεγάσει το Μουσείο Ελληνικών Ολυμπιακών Αγώνων και το Παγκόσμιο Μουσείο Κλασικού Αθλητισμού. Επιπλέον, βάσει του Ν. 3342, στην εγκατάσταση αυτή επιτρέπονται, πέραν των χρήσεων που δόθηκαν, για την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων, οι εξής λειτουργίες και χρήσεις: α. εμπορικά καταστήματα, χώροι εστίασης κοινού, β. γραφεία, ιατρεία. γ. η, σύμφωνα με τους υφιστάμενους όρους δόμησης, κατασκευή οποιωνδήποτε πρόσθετων διαμερισμάτων, καθ' ύψος ή κατά πλάτος, εντός του όγκου του κτιρίου για την εξυπηρέτηση των χρήσεων που προαναφέρθηκαν.

3.2.2. Κέντρο Γραπτού Τύπου (MPC)



α. Περιγραφή

Το κτιριακό συγκρότημα του Κέντρου Γραπτού Τύπου αποτελείται από 2 κτίρια σε σχήμα Γ που επικοινωνούν μεταξύ τους. Υπάρχουν δύο είσοδοι μέσω των οποίων επιτυγχάνεται η πρόσβαση στο συγκρότημα, η πρώτη από την πλευρά του ΟΑΚΑ και η δεύτερη από την πλευρά της Λεωφόρου Κηφισίας. Η εγκατάσταση στεγάζει ένα αμφιθέατρο χωρητικότητας 800 θέσεων, με σύγχρονο οπτικοακουστικό

εξοπλισμό και σύστημα ταυτόχρονης μετάφρασης, ενώ, επίσης, διαθέτει τρεις μικρότερες αίθουσες, χωρητικότητας 50 θέσεων η καθεμία, με δυνατότητα ένωσής τους και δημιουργία μιας μεγαλύτερης αίθουσας 150 θέσεων. Το κτίριο διαθέτει και χώρο εστιατορίου σε δύο επίπεδα με αυτόνομη πρόσβαση τροφοδοσίας. Επιπλέον, υπάρχουν γραφειακοί χώροι κι εξοπλισμός με κλιματισμό και σύστημα πυρανίχνευσης. Τέλος, οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις του συγκροτήματος έχουν κατασκευαστεί με τέτοιο τρόπο που μπορούν να λειτουργούν ανεξάρτητα για κάθε ένα από τα δύο κτίρια από τα οποία αποτελείται το εν λόγω συγκρότημα.

β. Ειδικά χαρακτηριστικά εγκατάστασης που συνυπολογίστηκαν για την επιλογή μεταολυμπιακών χρήσεων

Τα χαρακτηριστικά που συγκεντρώνει η εγκατάσταση και οδήγησαν στην επιλογή της χρήσης της κατά την μεταολυμπιακή περίοδο ομοιάζουν σε μεγάλο βαθμό με αυτά του Διεθνούς Ραδιοτηλεοπτικού Κέντρου. Εξαιτίας αυτού, δεν κρίθηκε σκόπιμη η αναφορά τους σε αυτό το σημείο, αφού κάτι τέτοιο θα οδηγούσε σε πολλές επαναλήψεις των όσων αναφέρθηκαν στο τμήμα β' της παραγράφου 3.2..

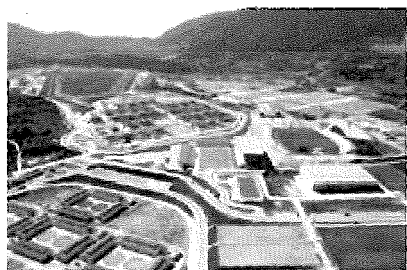
γ. Μεταολυμπιακή Χρήση

Σχετικά με το εν λόγω κτιριακό συγκρότημα, έχει αποφασιστεί ότι μεταολυμπιακά θα χωροθετηθούν σε αυτό οι χρήσεις που είχαν επιτραπεί και κατά την Ολυμπιακή Περίοδο. Έτσι, η εγκατάσταση που προολυμπιακά είχε κατασκευαστεί ως κτίριο γραφείων, συνεχίζει να έχει την ίδια χρήση. Ειδική αναφορά στις κτιριακές εγκαταστάσεις του Κέντρου Γραπτού Τύπου δεν γίνεται στο κείμενο του Ν. 3342.

3.3. Μικτές εγκαταστάσεις

Τα έργα που ανήκουν σε αυτή την κατηγορία είναι ακίνητα τα οποία διαθέτουν χώρους με αθλητικές και εμπορικές χρήσεις. Στα ακίνητα αυτά εκτιμούταν ότι η ζήτηση από πιθανούς επενδυτές για τους εμπορικούς κυρίως χώρους τους θα είναι υψηλή, ενώ για τους αθλητικούς περιορισμένη.

3.3.1. Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο Μαρκοπούλου (ΟΙΚ)



α. Περιγραφή

Αποτελεί ένα σύγχρονο αθλητικό κέντρο, 8.000 θέσεων, όπου στέγασε το Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο (ΟΙΚ) και το Νέο Ιππόδρομο Αθηνών (ΝΙΑ). Συγκεκριμένα, το Κέντρο Ιππασίας χωροθετήθηκε σε έκταση που ανήκε στη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, όσον αφορά στην έκταση που αντιστοιχούσε στο χώρο κατασκευής του Ολυμπιακού Ιππικού Κέντρου, και στον Οργανισμό Διεξαγωγής Ιπποδρομιών Ελλάδος (ΟΔΙΕ), όσον αφορά στην έκταση του Νέου Ιπποδρόμου Αθηνών. Το Κέντρο φιλοξένησε κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες τα αγωνίσματα Υπερπήδησης Εμποδίων, Ιππικής Δεξιότητας και το Ιππικό Τρίαθλο.

Σύμφωνα με το Ειδικό Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (Ε.Σ.Ο.Α.Π.), που εκδόθηκε την 1^η Μαΐου 2002, για το συγκεκριμένο πόλο, η συνολική έκταση του Ιππικού Κέντρου χωρίστηκε σε τέσσερις ζώνες: η ζώνη 1 περιελάμβανε την είσοδο στο συνολικό συγκρότημα, η ζώνη 2 το ΟΙΚ, η ζώνη 3 την περιοχή διεξαγωγής της τέταρτης φάσης του αγωνίσματος του Τρίαθλου (πάρκο Cross Country), η οποία διαμορφώθηκε ως αμιγές πάρκο (με προσωρινές ολυμπιακές εγκαταστάσεις) και ανήκε στο ΟΙΚ και, τέλος, η ζώνη 4 περιελάμβανε το Νέο Ιππόδρομο Αθηνών (υποζώνη 4.1) και τις συνοδευτικές αυτού υπαίθριες λειτουργίες (υποζώνη 4.2).

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το ΕΣΟΑΠ, περιμετρικά του Κέντρου Ιππασίας ορίστηκε εκτεταμένη περιοχή προστασίας, όπου επιβλήθηκαν διάφοροι ειδικοί όροι (φυτεύσεις, αποκατάσταση λατομείων, διαμορφώσεις περιπάτων, διατήρηση ρεμάτων, διατήρηση γεωργικής γης, αναπλάσεις υφιστάμενων μνημείων κ.α.), γεγονός που αναβάθμισε την περιοχή.

β. Ειδικά χαρακτηριστικά εγκατάστασης που συνυπολογίστηκαν για την επιλογή μεταολυμπιακών χρήσεων

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Τοποθεσία** → Βρίσκεται στο Μαρκόπουλο Αττικής, μεταξύ των οικισμών Μαρκοπούλου και Πόρτο Ράφτη, σε μικρή απόσταση νότια του αεροδρομίου «Ελευθέριος Βενιζέλος», ενώ απέχει περ. 40 χλμ. από το κέντρο της Αθήνας. Η γύρω περιοχή είναι γενικά αδόμητη ή αραιοδομημένη, αλλά η ευρύτερη περιοχή, τα Μεσόγεια, παρουσιάζει πολύ έντονες τάσεις μετασχηματισμού και αστικοποίησης.
- ✓ **Πρόσβαση** → Η υπερτοπική οδική προσπέλαση προς την περιοχή πραγματοποιείται τόσο από την Αττική Οδό όσο κι από τη Λ. Λαυρίου, με αποτέλεσμα την εύκολη πρόσβαση στην εγκατάσταση από τις περισσότερες περιοχές της Αττικής. Σε τοπικό επίπεδο έχει κατασκευασθεί συνδετήρια οδός του Κέντρου με την οδό βόρειας παράκαμψης του Μαρκοπούλου, και συνεπώς η προσπέλαση με ιδιωτικό αυτοκίνητο είναι ευχερής.
- ✓ **Μοναδικότητα Κιριακού Συγκροτήματος** → Είναι το μοναδικό σύγχρονο ιππικό και ιπποδρομικό κέντρο στην Ελλάδα.
- ✓ **Περιθώρια Νέας Δόμησης** → Οι κατασκευές καλύπτουν ένα μέρος του επιτρεπόμενου ΣΔ. Περιθώρια προκύπτουν και για την κάλυψη.

✓ Κτιριολογικές Δυνατότητες Εγκατάστασης → Οι εγκαταστάσεις, προσφέρονται για την εξυπηρέτηση των «ιππικών» δραστηριοτήτων που προσλυμπιακά είχαν ήδη προβλεφθεί από το ΕΣΟΑΠ για τη μεταολυμπιακή περίοδο (Ιππόδρομος, σχολή Ιππασίας κ.λπ).
ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ
✓ Υψηλό Κόστος Συντήρησης και Λειτουργίας ✓ Δυσκολία Εύρεσης Συγκριτικών Στοιχείων για Αποτιμήσεις Μισθωμάτων → η αγορά ακινήτων δεν είναι ακόμα εδραιωμένη στην περιοχή. ✓ Μη εξυπηρέτηση του Κέντρου από ΜΜΜ → πλην της γραμμής του ΚΤΕΛ Αθήνας-Λαυρίου. ✓ Στάθμευση → Για την ολυμπιακή περίοδο δεν υπήρξε πρόβλεψη διαμόρφωσης χώρων στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων. Η έλλειψη αυτή δημιουργεί προφανή προβλήματα για κάθε μεταολυμπιακή χρήση
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
✓ Ευκολία Ανακατασκευής → ευέλικτες κατασκευαστικές επιλογές, ώστε να μπορούν να τροποποιηθούν μελλοντικά. ✓ Δυνατότητα Πολλαπλών Χρήσεων → Το ακίνητο μπορεί να αξιοποιηθεί ώστε να συνδυάζει αθλητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες και να αποτελέσει έναν υπερτοπικό πόλο τουρισμού και αναψυχής (το ΕΣΟΑΠ για τις εγκαταστάσεις του Ιππικού Κέντρου Μαρκοπούλου όριζε στην υποζώνη 4.1. του ακινήτου την κατασκευή ξενοδοχείου) ✓ Εκδηλωμένο Ενδιαφέρον από Ελληνικές και Ξένες Ομοσπονδίες → Διάφορες ομοσπονδίες έχουν κατά διαστήματα εκδηλώσει το ενδιαφέρον τους για τη μεταολυμπιακή εκμετάλλευση του Κέντρου Ιππασίας στο Μαρκόπουλο, πριν ακόμα και από την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων.
ΚΙΝΔΥΝΟΙ
✓ Δυσκολία εκδήλωσης ενδιαφέροντος από Ιδιώτες → Η πρόβλεψη κατασκευής ξενοδοχείου και γηπέδου γκολφ υπήρχαν ενδείξεις ότι δεν έπειθε τους επενδυτές, που θα προτιμούσαν οι χρήσεις αυτές να δίνονταν σε μια παραθαλάσσια περιοχή και όχι στην περιοχή του Μαρκοπούλου, το οποίο τουριστικά είναι υποβαθμισμένο.

γ. Μεταολυμπιακή Χρήση

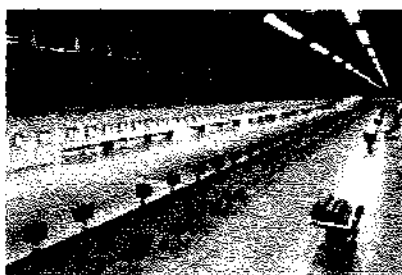
Ο Ν. 2730/1999 είχε θέσει εξ αρχής συγκεκριμένους όρους για την εν λόγω εγκατάσταση. Συγκεκριμένα, επιτρεπόταν η ανέγερση και λειτουργία των ακόλουθων εγκαταστάσεων: ξενώνες – ξενοδοχεία, εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, θρησκευτικοί χώροι, κτίρια και γήπεδα στάθμευσης, πρατήρια βενζίνης, αθλητικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις ΜΜΜ, συνεδριακά κέντρα, ελικοδρόμια και γήπεδα γκολφ. Εξαιρέσεις στις χρήσεις που μπορούσε να φιλοξενήσει η εγκατάσταση αποτελούσαν τα κέντρα αναψυχής και διασκέδασης, τα καζίνο και η ανέγερση και κατασκευή κατοικιών.

Το Ειδικό Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (Ε.Σ.Ο.Α.Π.), που εκδόθηκε κατά το έτος 2002 για τις εγκαταστάσεις του Ιπποδρόμου και του Ολυμπιακού

Ιππικού Κέντρου, έθεσε τις κατευθυντήριες γραμμές που θα ακολουθούνταν μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων, όσον αφορά στην επιλογή των χρήσεων για τις εγκαταστάσεις του Κέντρου. Ειδικότερα, η ζώνη 1 θα συνέχιζε να αποτελεί την είσοδο προς το συγκρότημα μαζί με περιμετρική οδό εξυπηρέτησης των εγκαταστάσεων, καθώς και ενιαίο πεζόδρομο σύνδεσης των εισόδων του Ιππικού Κέντρου και του Ιπποδρόμου, ενώ θα απομακρύνονταν από αυτή οι προσωρινές εγκαταστάσεις. Στη Ζώνη 2 δόθηκε η δυνατότητα κατασκευής ιππικού μουσείου, σχολής ιππασίας και δύο αναψυκτηρίων, ενώ στη Ζώνη 3 χωροθετήθηκε πάρκο με δυνατότητα διεξαγωγής σε αυτό του αγωνίσματος του Τριάθλου. Τέλος στη Ζώνη 4 (υποζώνη 4.1) επιτράπηκε η κατασκευή ξενοδοχείου, αλλά στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτής.

Ο Ν. 3342/2005, στην ουσία λειτούργησε στα περισσότερα σημεία του συμπληρωματικά, κινούμενος μέσα στα ίδια πλαίσια με αυτά του Ε.Σ.Ο.Α.Π.. Γενικά, όρισε την αναδιαμόρφωση του Κέντρου Ιππασίας, με στόχο την ανάπτυξη ενός θεματικού πάρκου αθλητισμού και τουριστικού ενδιαφέροντος. Πιο συγκεκριμένα, σε σύγκριση με το Ε.Σ.Ο.Α.Π., στη Ζώνη 1 πρόβλεψε, επιπλέον, τη δημιουργία φυλακίου ελέγχου, εκδοτηρίων εισιτηρίων και γηπέδου γκολφ. Διαφορά στις διατάξεις παρατηρείται σχετικά με τη Ζώνη 2, η οποία, εκτός από τις ήδη υπάρχουσες εγκαταστάσεις από τους Ολυμπιακούς Αγώνες, τις οποίες ενίσχυσε (π.χ. προβλέπει δημιουργία επιπλέον θέσεων στάθμευσης) και τις προβλεφθείσες από το Ε.Σ.Ο.Α.Π. χρήσεις, είναι η ζώνη όπου προβλέφθηκε η δημιουργία καταστημάτων πωλήσεως ειδών σχετικών με τη λειτουργία του ιππικού κέντρου, χώρων εστίασης, ελικοδρομίου, γηπέδου γκολφ, ξενοδοχείου, και η διοργάνωση εκθέσεων και δημοπρασιών. Με τις χρήσεις αυτές, ο Νόμος 3342/2005 ενσωμάτωσε στη ζώνη 2 χρήσεις που κατά το Ε.Σ.Ο.Α.Π. θα δημιουργούνταν στη ζώνη 4, με αποτέλεσμα στην τελευταία να μην προβλέπει καμιά αλλαγή ή προσθήκη χρήσεων. Τέλος, στη Ζώνη 3, στο Πάρκο, που λειτούργησε και κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες και που διατηρείται και μεταολυμπιακά, ο Νόμος έδωσε τη δυνατότητα διεξαγωγής ψυχαγωγικής ιππασίας και δημιουργίας γηπέδου γκολφ, εκτός του αγωνίσματος του τριάθλου.

3.3.2. Ολυμπιακό Κέντρο Σκοποβολής Μαρκοπούλου



α. Περιγραφή

Αποτελείται από 4 κύρια κτίρια, τα οποία φιλοξένησαν τα αγωνίσματα της Σκοποβολής με κινούμενους και σταθερούς στόχους. Οι 4 κτιριακές ενότητες της εγκατάστασης διαθέτουν στεγασμένο ημιυπαίθριο χώρο διεξαγωγής αγωνίσματος, κλειστή αρένα για όλα τα αγωνίσματα, αίθουσα υποδοχής, χώρους γραφείων και κερκίδες ποικίλης χωρητικότητας.

β. Ειδικά χαρακτηριστικά εγκατάστασης που συνυπολογίστηκαν για την επιλογή μεταολυμπιακών χρήσεων

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ
✓ Τοποθεσία → (βλ. περίπτωση ολυμπιακού ιππικού κέντρου) ✓ Προσπελασιμότητα → (βλ. περίπτωση ολυμπιακού ιππικού κέντρου) ✓ Μοναδικότητα → αποτελεί το μοναδικό σύγχρονο κέντρο σκοποβολής στην Ελλάδα. ✓ Περιθώρια Νέας Δόμησης → η κατασκευή καλύπτει μέρος μόνο της επιτρεπόμενης δόμησης και κάλυψης. ✓ Περιθώρια για αύξηση των θέσεων στάθμευσης → οι χώροι στάθμευσης που προβλέφθηκαν για τους Αγώνες μπορούν να διατηρηθούν, αφού αναδιαμορφωθούν για να καλύπτουν ανάγκες στάθμευσης ιδιωτικών επιβατικών αυτοκινήτων (εκτιμώμενη δυναμικότητα 280 θέσεων), με επέκταση των χώρων αυτών σε άλλα αδόμητα τμήματα του γηπέδου.
ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ
✓ Υψηλό Κόστος Συντήρησης και Λειτουργίας → πολύ υψηλά ετήσια λειτουργικά έξοδα του Ολυμπιακού Κέντρου Ιππασίας, δυσκολία κάλυψης από τις χρηματικές εισροές από τη μεταολυμπιακή χρήση του ακινήτου. ✓ Δυσκολία Εύρεσης Συγκριτικών Στοιχείων → (βλ. περίπτωση ολυμπιακού ιππικού κέντρου)
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
✓ Ευκολία Ανακατασκευής και Δυνατότητα Αξιοποίησης → ευέλικτες κατασκευαστικές επιλογές, ώστε να μπορούν να τροποποιηθούν μελλοντικά. Το συγκεκριμένο ακίνητο αποτελείται από τέσσερα διακριτά κτίρια, τα οποία έχουν τη δυνατότητα να αξιοποιηθούν ξεχωριστά. Το ακίνητο μπορεί να αξιοποιηθεί ώστε να συνδυάζει αθλητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες και να αποτελέσει έναν υπερτοπικό πόλο τουρισμού και αναψυχής. Υπάρχει η δυνατότητα του υπαίθριου χώρου για τη διοργάνωση συναυλιών και λοιπών υπαίθριων εκδηλώσεων. ✓ Πιθανός Συνδυασμός με το Ιππικό Κέντρο → λόγω της γειννίας με το Ιππικό Κέντρο Μαρκοπούλου εκτιμάται ότι θα προσελκύσει σημαντικό αριθμό επισκεπτών.
ΚΙΝΔΥΝΟΙ
✓ Υπερπροσφορά Συνεδριακών και Εκθεσιακών Χώρων → υπάρχει ο κίνδυνος διενέργειας αντίστοιχων χρήσεων (πολιτιστικές εκδηλώσεις) στο Κέντρο Ιππασίας, γεγονός το οποίο μπορεί να επηρεάζει τη ζήτηση για τη διοργάνωση εκδηλώσεων (π.χ εκθέσεων) στο εν λόγω κέντρο.

γ. Μεταολυμπιακή Χρήση

Για το Ολυμπιακό Κέντρο Σκοποβολής, ο Ν. 3342/2005 προβλέπει, εκτός από τις χρήσεις που δόθηκαν στην εγκατάσταση κατά την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων, και τις εξής: α. πολιτιστικές εκδηλώσεις εντός του υφιστάμενου κτιρίου, β. εμπορικά καταστήματα σχετικά με τη λειτουργία του Κέντρου Σκοποβολής και γ. χώροι εστίασης κοινού, τουριστικό κατάλυμα.

3.3.3. Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά



α. Περιγραφή

Το Κέντρο Ιστιοπλοΐας συγκεντρώνει χαρακτηριστικά που το διαφοροποιούν από τις συνήθεις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις (κλειστά γυμναστήρια ή ανοιχτά γήπεδα). Πυρήνας του είναι η μαρίνα, 165.000 τ.μ., με δυνατότητα ελλιμενισμού περίπου 1.000 σκαφών αναψυχής 8-25 μ. και πλήρη υποδομή για την εξυπηρέτησή τους, που φιλοξένησε την εκκίνηση των ιστιοπλοϊκών αγωνισμάτων κατά την διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων 2004. Οι χερσαίες εγκαταστάσεις αποτελούνται από προκατασκευασμένα κτήρια και σε αυτά συγκεντρώνονται χώροι γραφείων, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, εστιατόριο, αποδυτήρια, αίθουσες ιατρείων κλπ. Στον ευρύτερο χώρο βρίσκεται ακόμα ο Ναός του Αγ. Αλεξάνδρου.

Για την περιοχή δημοσιεύτηκε στις 22 Φεβρουαρίου 2002 Ειδικό Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης, το οποίο χώρισε την εγκατάσταση σε 3 επιμέρους ζώνες, τη Ζώνη I που ορίστηκε ως Περιοχή Μόνιμων Εγκαταστάσεων, τη Ζώνη II που ονομάστηκε Περιοχή Μόνιμων και Προσωρινών Εγκαταστάσεων και τη Ζώνη III που ορίστηκε ως Περιοχή Προσωρινών μόνο Εγκαταστάσεων.

β. Ειδικά χαρακτηριστικά εγκατάστασης που συνυπολογίστηκαν για την επιλογή μεταολυμπιακών χρήσεων

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Τοποθεσία** → σαφώς ευνοϊκή από άποψη αντιληπτικών χαρακτηριστικών, θέας και ευρύτερου περιβάλλοντος. Η ευρύτερη περιοχή που περιβάλλει το χώρο περιλαμβάνει αφενός το χώρο του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού και αφετέρου σχετικά πυκνοδομημένο ιστό που περιλαμβάνει χρήσεις κατοικίας (με ανώτερα κοινωνικο-οικονομικά χαρακτηριστικά) καθώς και κεντρικές λειτουργίες. Το γεγονός ότι η παραλιακή ζώνη από το Ν. Φάληρο μέχρι τη Γλυφάδα εντάχθηκε σε μείζονα προγράμματα ανάπτυξης συνεπάγεται ότι η ευρύτερη περιοχή της εγκατάστασης δέχτηκε διαδικασίες έντονου μετασχηματισμού και αναβάθμισης. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα για την περιοχή.
- ✓ **Ευκολία Πρόσβασης** → Σε υπερτοπικό επίπεδο, όσον αφορά στα ΜΜΜ σταθερής τροχιάς, η προσπελασιμότητα του χώρου χαρακτηρίζεται καταρχήν ως πολύ καλή λόγω του κατά-σκευασθέντος τραμ, στάση του οποίου το εξυπηρετεί άμεσα. Όσον αφορά τις λεωφορειακές γραμμές και αυτές έχουν υψηλή πυκνότητα. Σχετικά με την υπερτοπική οδική πρόσβαση, ο χώρος εξυπηρετείται από τη Λ. Συγγρού, την παραλιακή λεωφόρο, και τη Λ. Βουλιαγμένης και συνεπώς η μετάβαση προς και από αυτή με ιδιωτικό αυτοκίνητο είναι ευχερής.
- ✓ **Περιθώρια Νέας Δόμησης** → Τα κατασκευασμένα κτίρια καλύπτουν ένα μικρό υποσύνολο του επιτρεπόμενου ΣΔ (0,023 έναντι επιτρεπόμενου 0,100). Συνεπώς υπάρχει σημαντικό περιθώριο δημιουργίας νέων κτιρίων, σε μια έκταση με συνολικό εμβαδόν περίπου 80 στρέμματα. Μεγάλα περιθώρια υπάρχουν, επίσης, όσον αφορά την υπολειπόμενη επιτρεπόμενη κάλυψη. Σημειώνεται και η δυνατότητα μέγιστου ύψους 10μ. (στα κτήρια αποθήκευσης σκαφών μέχρι 15μ.) κάτι που επίσης παρέχει σημαντική κτιριολογική ευελιξία.
- ✓ **Κτιριολογικές Δυνατότητες Εγκατάστασης** → Οι υφιστάμενες (κτιριακές και μη) εγκαταστάσεις προσφέρονται ειδικά για τη συγκεκριμένη ειδική δραστηριότητα, την ιστιοπλοΐα, και ως τέτοιες είναι εξαιρετικά υψηλού επιπέδου. Προορίζονται επίσης να χρησιμοποιηθούν ως μαρίνα. Οι κτιριακοί χώροι χαρακτηρίζονται από σχετική ευελιξία οργάνωσης (δυνατότητα αφαίρεσης τοίχων, αλλά όχι και κατακόρυφων φερόντων στοιχείων) και μπορούν να εξυπηρετήσουν τις διάφορες επιτρεπόμενες μεταολυμπιακές κτιριακές χρήσεις.
- ✓ **Μοναδικότητα** → η συγκεκριμένη εγκατάσταση είναι το μοναδικό σύγχρονο κέντρο ιστιοπλοΐας στον ελλαδικό χώρο.
- ✓ **Αισθητική Τοπίου** → η γεωγραφική θέση της εγκατάστασης επιτρέπει ανεμπόδιστη θέα στο Σαρωνικό Κόλπο και στις παρυφές του Υμηττού.

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Υψηλό Κόστος Συντήρησης και Λειτουργίας**
- ✓ **Δυσκολία Στάθμευσης** → το Συγκρότημα κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες διέθετε στον περιβάλλοντα χώρο του μικρό μόνο αριθμό θέσεων στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων, οι οποίες απομακρύνθηκαν κιόλας μετά την ολοκλήρωση των Ολυμπιακών Αγώνων. Το γεγονός αυτό εκτιμάται ότι θα επηρεάσει αρνητικά κατά πολύ τον αριθμό των επισκεπτών. Ωστόσο, δεν απορρέει κάποια διάταξη απαγόρευσης για τη διαμόρφωση μέρους του χώρου αυτού ως χώρου στάθμευσης ιδιωτικών επιβατικών αυτοκινήτων.

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- ✓ **Έργα Υποδομής** → σημαντικά έργα υποδομής τελέστηκαν στην ευρύτερη περιοχή, όπως το τραμ, ενώ άλλα πρόκειται να δημιουργηθούν, όπως το ΜΠΕ, τα οποία οδηγούν την περιοχή σε αναβάθμιση και τονώνουν το επενδυτικό ενδιαφέρον. Το Πάρκο Πόλης Ελληνικού αναμένεται να προσελκύσει σημαντικό αριθμό επισκεπτών και να αποτελέσει πόλο έλξης σημαντικών επενδύσεων.

✓ Κοινωνικο-Οικονομική Αναβάθμιση Περιοχής → οι εγκαταστάσεις του Αγίου Κοσμά μπορούν να οδηγήσουν σε πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα για την περιοχή. Αυτό μπορεί να σημαίνει αλλαγές στην κοινωνικο-οικονομική φυσιογνωμία της περιοχής με την προσέλκυση ανώτερων εισοδηματικών στρωμάτων αλλά και μεταβολές στις χρήσεις γης με τη χωροθέτηση και νέων κεντρικών λειτουργιών καθώς και αναψυχής.
ΚΙΝΔΥΝΟΙ

γ. Μεταολυμπιακή Χρήση

Σύμφωνα με το Ε.Σ.Ο.Α.Π. για το Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας του Αγίου Κοσμά, τμήμα του οποίου αφορούσε στη μεταολυμπιακή χρήση των εγκαταστάσεων, προβλέπονταν ο διαχωρισμός του Κέντρου σε δύο ζώνες. Η Ζώνη Ι ορίστηκε ότι θα λειτουργούσε ως Περιοχή Τουρισμού – Αναψυχής και Ναυταθλητισμού και θα περιελάμβανε δύο ενότητες: Περιοχές ΙΑ και ΙΒ, χαρακτηριζόμενες ως περιοχές εγκαταστάσεων τουρισμού και αναψυχής, στις οποίες ορίζονταν οι εξής χρήσεις: ξενώνες, κατοικίες, εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, θρησκευτικοί χώροι, αθλητικές εγκαταστάσεις, συνεδριακά κέντρα, ελικοδρόμια και τουριστικοί λιμένες¹⁷. Στη δεύτερη ενότητα, που περιελάμβανε την περιοχή ΙΓ, χαρακτηριζόμενη ως Περιοχή Ναυταθλητικών Εγκαταστάσεων, το Ε.Σ.Ο.Α.Π. επέτρεπε την ανέγερση εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση της Εθνικής Ιστιοπλοΐας και των τοπικών ναυταθλητικών ομίλων. Η Ζώνη ΙΙ προβλέφθηκε σαν Περιοχή Παράκτιου Πάρκου, με τρεις υποδιαίρεσεις: στα τμήματα ΙΙΑ και ΙΙΒ επιτράπηκαν υπαίθριες πολιτιστικές και αθλητικές εγκαταστάσεις, αποδυτήρια και χώροι υγιεινής, καθώς και αναψυκτήρια, ενώ το τμήμα ΙΙΓ χαρακτηρίστηκε ως περιοχή ελεύθερων χώρων με απαγόρευση κάθε είδους δόμησης.

Ο Ν. 3342/2005, ακολούθησε το Ε.Σ.Ο.Α.Π. του Αγίου Κοσμά με προσθήκες σε ορισμένα από τα σημεία του. Ειδικότερα, πλην των αθλητικών χρήσεων που δόθηκαν για την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων, για τη Ζώνη Ι, εκτός αυτών που περιλαμβάνονταν στο Ε.Σ.Ο.Α.Π., επέτρεψε την κατασκευή 30 υπνοδωματίων κατηγορίας πέντε (5) αστέρων, συνολικής επιφάνειας 1.400 τ.μ. για την υποστήριξη της μαρίνας. Όσον αφορά στην περιοχή ΙΓ συγκεκριμενοποίησε τις εγκαταστάσεις που θα δημιουργούνταν: σταθμός καυσίμων, αναψυκτήριο, εγκαταστάσεις υποστήριξης και εξυπηρέτησης σκαφών, εγκαταστάσεις αποθηκών, φυλάκια με wc.

¹⁷ Στο Ε.Σ.Ο.Α.Π. αναφέρεται ότι στη ζώνη επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 8 του από 23.02/6.3.1987 ΠΔ (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως συμπληρώθηκαν με την παράγραφο 18^ο του άρθρου 6 του Ν. 2160/1993 (ΦΕΚ 118 Α'), με εξαίρεση τις εξής χρήσεις: ξενοδοχεία, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, γήπεδα γκολφ, κατοικίες, καζίνο και κτίρια στάθμευσης και εγκατάστασης μέσων μαζικών μεταφορών.

Τέλος, στη Ζώνη Ι, ο Νόμος 3342 προβλέπει και μια περιοχή (ΙΔ) στην οποία δίνει τη δυνατότητα χωροθέτησης υπαίθριων χώρων συνάθροισης κοινού καθώς και κινητών λυόμενων κατασκευών για τη στέγαση εκθέσεων και την υποστήριξη και εξυπηρέτηση σκαφών. Κινητές λυόμενες κατασκευές για τον ίδιο σκοπό, προβλέπονται και για τη Ζώνη ΙΙ, εκτός των όσων αναφέρθηκαν παραπάνω.

3.3.4. Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Ελληνικού

α. Περιγραφή

Το Συγκρότημα του Ελληνικού καλύπτει μία έκταση 783.000 τ.μ. και κατάλαμβάνει εγκαταστάσεις του πρώην Δυτικού Αεροδρομίου. Κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων φιλοξένησε τα αγωνίσματα του Μπείζμπολ, του Σόφτμπολ, του Χόκεϊ, της Καλαθοσφαίρισης (προκριματικοί), της Χειροσφαίρισης (τελικοί), της Ξιφασκίας και του Κανόε – Καγιάκ – Σλάλομ. Για την εξυπηρέτηση αυτών των αγωνισμάτων κατασκευάστηκαν στον εν λόγω χώρο συνολικά 2 κλειστές και 4 υπαίθριες εγκαταστάσεις. Αναλυτικότερα:

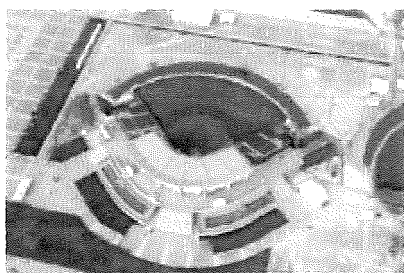
- Ολυμπιακή Εγκατάσταση Κανόε – Καγιάκ – Σλάλομ



Το Κανόε-Καγιάκ Σλάλομ είναι χωροθετημένο σε μια έκταση περίπου 290 στρεμμάτων στην ΒΑ πλευρά του παλαιού αεροδρομίου του Ελληνικού και έχει χωρητικότητα 5.000 θέσεων. Τα ειδικά χαρακτηριστικά που διαθέτει το διαχωρίζουν από τις περισσότερες Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις (κλειστά γυμναστήρια ή ανοιχτά γήπεδα). Πυρήνας της εγκατάστασης είναι ο υγρός στίβος, με συνολικό μήκος 1.380 μ., που δημιουργεί μια τεχνητή λίμνη 25-30 στρ., ενώ περιλαμβάνει και ένα τεχνητό βουνό καθώς και υποστηρικτικές εγκαταστάσεις. Στις κτιριακές εγκαταστάσεις συμπεριλαμβάνεται ένα νέο κτίριο και το κτίριο της Ολυμπιακής Αεροπορίας. Βασικό στοιχείο της εγκατάστασης είναι ο υπαίθριος διαμορφωμένος χώρος γύρω από τον υγρό στίβο.

- Ολυμπιακή Εγκατάσταση Καλαθοσφαίρισης και Ξιφασκίας

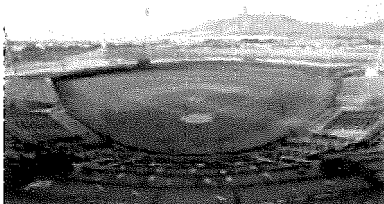
Το Κλειστό Γήπεδο και η αίθουσα Ξιφασκίας, όπου διεξήχθησαν κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες οι προκριματικοί της Καλαθοσφαίρισης και οι τελικοί της Χειροσφαίρισης και της Ξιφασκίας, βρίσκονται στο δυτικό τμήμα του Ελληνικού. Με προσαρμογή και επέκταση του μεγάλου υπόστεγου της Ολυμπιακής Αεροπορίας, δημιουργήθηκε ένα κλειστό γήπεδο κι ένα προθερμαντήριο, καθώς και χώροι εξυπηρέτησης αθλητών, παραγόντων διοίκησης αγωνίσματος και εκπροσώπων τύπου, το οποίο αποτέλεσε το Ολυμπιακό Κέντρο Καλαθοσφαίρισης χωρητικότητας περίπου 12.600 θέσεων. Επίσης, με προσαρμογή του μικρού υπόστεγου της Ολυμπιακής Αεροπορίας δημιουργήθηκε το Ολυμπιακό Κέντρο Ξιφασκίας, ένας ενιαίος χώρος 6.800 τ.μ. Τα δύο κτίρια ενώνονται μέσω ενός «συνδετήριου κτιρίου» που περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό βοηθητικών χώρων και γραφείων.

- Ολυμπιακό Κέντρο Baseball

Φιλοξένησε τους αγώνες Baseball, ημιτελικούς και τελικούς, και σε αυτή διενεργήθηκε η τελετή απονομής των μεταλλίων. Η εγκατάσταση, που αφορά σε νέα κατασκευή, περιλαμβάνει 2 κύρια κτίρια (το πρώτο χωρητικότητας 8.700 και το δεύτερο 4.000 θέσεων). Επιπλέον, η εγκατάσταση περιλαμβάνει κι ένα προθερμαντήριο – προπονητήριο.

- Ολυμπιακό Κέντρο Hockey

Για τις απαιτήσεις των Ολυμπιακών Αγώνων, δημιουργήθηκε ένα μεγάλο γήπεδο (8.000 θέσεων) και ένα μικρότερο (2.100 θέσεων). Η νέα εγκατάσταση περιελάμβανε, επίσης, ένα γήπεδο προθέρμανσης, το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την προπόνηση των αθλητών που έλαβαν μέρος στους αγώνες. Μετά το πέρας των Αγώνων, απομακρύνθηκε μεγάλος αριθμός θέσεων, με αποτέλεσμα σήμερα, το γήπεδο να αριθμεί 3.126 μόνιμες θέσεις.

- Ολυμπιακό Γήπεδο Softball

Για τις ανάγκες των Ολυμπιακών Αγώνων κατασκευάστηκε στην περιοχή του αεροδρομίου του Ελληνικού ένα γήπεδο χωρητικότητας 5.046 θέσεων για το αγώνισμα του Σόφτμπολ. Η εγκατάσταση περιελάμβανε, επίσης, κι δύο προθερμαντήρια. Το γήπεδο μαζί με τα συνοδευτικά κτίρια θεωρείτο αρχικά ότι θα αποτελούσαν προσωρινές εγκαταστάσεις κι ότι μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες θα απομακρύνονταν από την έκταση του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού. Τελικά, όμως, αποφασίστηκε να παραμείνουν.

β. Ειδικά χαρακτηριστικά εγκατάστασης που συνυπολογίστηκαν για την επιλογή μεταολυμπιακών χρήσεων

- Εγκατάσταση Κανόε/Καγιάκ - Σλάλομ**ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ**

- ✓ **Τοποθεσία** → σαφώς ευνοϊκή από άποψη αντιληπτικών χαρακτηριστικών, θέας (η γεωγραφική θέση της εγκατάστασης επιτρέπει ανεμπόδιστη θέα στο Σαρωνικό Κόλπο και στις παρυφές του Υμηττού) κι ευρύτερου περιβάλλοντος, αφού μεγάλο μέρος του χώρου του Ελληνικού θα διατηρήσει το φυσικό του χαρακτήρα. Η ευρύτερη περιοχή καλύπτεται από σχετικά πυκνοδομημένο

ιστό που περιλαμβάνει χρήσεις κατοικίας (με ανώτερα κοινωνικό-οικονομικά χαρακτηριστικά) αλλά και κεντρικές λειτουργίες. Το γεγονός ότι η παραλιακή ζώνη εντάχθηκε σε μείζονα προγράμματα ανάπτυξης συνεπάγεται ότι η ευρύτερη περιοχή της εγκατάστασης δέχτηκε διαδικασίες έντονου μετασχηματισμού και αναβάθμισης που μπορεί να οδηγήσει σε πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα. Το Ολυμπιακό Συγκρότημα Ελληνικού θα αποτελεί μέρος του ΜΠΕ, ενώ απέναντι από αυτό βρίσκονται οι εγκαταστάσεις Ιστιοπλοΐας του Αγίου Κοσμά, που επίσης αποτελούν μεγάλη επένδυση με συμπληρωματικές δραστηριότητες προς την εγκατάσταση και με πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις αναβάθμισης της ευρύτερης περιοχής.

- ✓ **Ευκολία Πρόσβασης** → Η προσπελασιμότητα του χώρου του Ελληνικού σε υπερτοπικό επίπεδο όσον αφορά τα ΜΜΜ σταθερής τροχιάς θεωρείται πολύ καλή, λόγω του κατασκευασθέντος τραμ, αλλά σημειώνεται ότι η συγκεκριμένη εγκατάσταση απέχει αρκετά (~ 1 χλμ.) από τις προγραμματισμένες στάσεις του τραμ που βρίσκονται στην παραλιακή λεωφόρο. Οι λεωφορειακές γραμμές έχουν υψηλή πυκνότητα στην παραλιακή λεωφόρο αλλά υπάρχει και πάλι απόσταση (περί το 1 χλμ.) από το χώρο. Όσον αφορά στην οδική πρόσβαση, ο χώρος του Ελληνικού εξυπηρετείται από τη Λ. Συγγρού, την παραλιακή λεωφόρο, και τη Λ. Βουλιαγμένης και συνεπώς η μετάβαση προς και από αυτή με ιδιωτικό αυτοκίνητο είναι ευχερής.
- ✓ **Ευκολία Στάθμευσης** → σημαντικός αριθμός θέσεων στάθμευσης στον περιβάλλοντα χώρο, γεγονός το οποίο σε συνδυασμό με την ευκολία πρόσβασης στο ακίνητο και τη μοναδική τοποθεσία εκτιμάται ότι θα προσελκύσει σημαντικό αριθμό επισκεπτών.
- ✓ **Περιθώρια Νέας Δόμησης** → Με βάση το εμβαδόν του οικοπέδου και τον ισχύοντα ΣΔ, δύναται προσθήκη ακόμη 1.000 μ² περίπου κτηρίων.
- ✓ **Μοναδικότητα** → Είναι το μοναδικό σύγχρονο κέντρο Κανόε – Σλάλομ στον ελλαδικό χώρο.

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Υψηλό Κόστος Συντήρησης και Λειτουργίας** → δυσκολία κάλυψης από τις νέες χρήσεις
- ✓ **Κρισιολογικές Δυνατότητες Εγκατάστασης** → οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις προσφέρονται ειδικά για τη συγκεκριμένη δραστηριότητα, το κανόε-σλάλομ και για την ανάπτυξη συναφών δραστηριοτήτων αθλητικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων (π.χ. white-water sports).

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- ✓ **Έργα Υποδομής** → σημαντικά έργα υποδομής τελέστηκαν στην ευρύτερη περιοχή, όπως το τραμ, ενώ άλλα πρόκειται να δημιουργηθούν, όπως το ΜΠΕ, τα οποία οδηγούν την περιοχή σε αναβάθμιση και τονώνουν το επενδυτικό ενδιαφέρον. Το Πάρκο Πόλης Ελληνικού αναμένεται να προσελκύσει σημαντικό αριθμό επισκεπτών και να αποτελέσει πόλο έλξης σημαντικών επενδύσεων.
- ✓ **Δυνατότητα Αξιοποίησης** → μπορεί να αξιοποιηθεί ώστε να αποτελέσει το πιο σύγχρονο κέντρο Κανό – Σλάλομ στο Ευρωπαϊκό Χώρο ώστε να διεκδικεί και να αναλαμβάνει αγώνες σε διεθνές επίπεδο.
- ✓ **Κοινωνικο-Οικονομική Αναβάθμιση Περιοχής** → οι εγκαταστάσεις του Ελληνικού σε συνδυασμό με αυτές του Αγίου Κοσμά μπορούν να οδηγήσουν σε πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα για την περιοχή. Αυτό μπορεί να σημαίνει αλλαγές στην κοινωνικο-οικονομική φυσιογνωμία της περιοχής με την προσέλκυση ανώτερων εισοδηματικών στρωμάτων αλλά και μεταβολές στις χρήσεις γης με τη χωροθέτηση και νέων κεντρικών λειτουργιών καθώς και αναψυχής.
- ✓ **Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού** → η δημιουργία Πάρκου στο χώρο θα προσδώσει στην περιβάλλουσα την εγκατάσταση περιοχή πολύ θετικά στοιχεία, από τα οποία θα επωφεληθεί και το εν λόγω Ολυμπιακό Κέντρο (αισθητική χώρου, αναβάθμιση ποιότητας ζωής στην περιοχή κ.τ.λ.)

ΚΙΝΔΥΝΟΙ

- Λοιπές Εγκαταστάσεις

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Τοποθεσία** → (βλ. Κανόε – Καγιάκ Σλάλομ)
- ✓ **Προσπελασιμότητα** → Η πρόσβαση στην περιοχή σε υπερτοπικό επίπεδο, είναι πολύ καλή. Εξυπηρετείται από το υφιστάμενο οδικό δίκτυο (παραλιακή λεωφόρος και μεγάλοι οδικοί άξονες όπως π.χ. η Λ. Βουλιαγμένης και στον ευρύτερο χώρο η Λ. Συγγρού και η Λ. Βάρης - Κορωπίου) και δίκτυο αστικών συγκοινωνιών με στάσεις σε πολύ μικρές αποστάσεις, το οποίο περιορίζεται σε λεωφορειακές γραμμές και τη γραμμή του τραμ, η οποία συνδέει τα νότια προάστια με το κέντρο της Αθήνας.
- ✓ **Ευκολία Στάθμευσης** → Το Συγκρότημα διαθέτει στον περιβάλλοντα χώρο του σημαντικό αριθμό θέσεων στάθμευσης, γεγονός που διευκολύνει την πρόσβαση στο ακίνητο.
- ✓ **Περιθώρια Νέας Δόμησης** → Με βάση το εμβαδόν του οικοπέδου της εγκατάστασης και τον ισχύοντα ΣΔ, υπάρχει δυνατότητα προσθήκης ακόμη 8.500 μ² περίπου κτηρίων.
- ✓ **Κτηριολογικές Δυνατότητες Εγκατάστασης** → Χαρακτηρίζονται από απλότητα και ευελιξία. Στο υπόστεγο 1 παραμένουν κερκίδες με αποτέλεσμα να μπορεί να φιλοξενήσει μεγάλο αριθμό ομαδικών και ατομικών αθλημάτων (μπάσκετ, χειροσφαίριση, Badminton, Hockey, Tennis, Άρση Βαρών, Πάλη κ.α.). Το ειδικό δάπεδο προσθαφαιρείται, προσδίδοντας ευελιξία ως προς τις χρήσεις του χώρου ανάλογα με τις εκάστοτε ανάγκες. Διαθέτει αποθηκευτικούς χώρους, καθώς και προθερμαντήριο, που μπορεί να βοηθήσει στη μη ματαίωση προπονήσεων κι άλλων αθλητικών υποχρεώσεων μικρής σημασίας, ενόψει παράλληλων μη αθλητικών εκδηλώσεων. Το υπόστεγο 2 χαρακτηρίζεται από μεγαλύτερη ευελιξία, αφού αποτελείται βασικά από μεγάλη συνεχή επιφάνεια, ικανή να διαιρεθεί ανάλογα με τις ανάγκες τις εκάστοτε εκδήλωσης, ενώ πρόσθετο πλεονέκτημα είναι η διατήρηση των μεγάλων συρόμενων θυρών του υποστέγου, που επιτρέπουν την εύκολη επέκταση και σύνδεση του στεγασμένου χώρου με τον υπαίθριο χώρο. Συνεπώς υπάρχει συνολικά δυνατότητα χρήσης των εγκαταστάσεων τόσο για αθλητικές όσο και για μη αθλητικές εκδηλώσεις (συναυλίες, εκθέσεις και ενδεχομένως συνέδρια).
- ✓ **Μοναδικότητα** → συγκέντρωση σε ένα χώρο εγκαταστάσεων για έξι αθλήματα.

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Υψηλό Κόστος Συντήρησης και Λειτουργίας** → (βλ. Κανόε – Καγιάκ Σλάλομ)

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- ✓ **Έργα Υποδομής** → (βλ. Κανόε – Καγιάκ Σλάλομ)
- ✓ **Ευκολία Ανακατασκευής** → στα κτίρια έγιναν ευέλικτες κατασκευαστικές επιλογές, ώστε να μπορούν να τροποποιηθούν μελλοντικά.
- ✓ **Δυνατότητα Αξιοποίησης** → συνδυασμός αθλητικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων, λειτουργία ως υπερτοπικού πόλου τουρισμού κι αναψυχής.
- ✓ **Κοινωνικο-Οικονομική Αναβάθμιση Περιοχής** → (βλ. Κανόε – Καγιάκ Σλάλομ)
- ✓ **Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού** → (βλ. Κανόε – Καγιάκ Σλάλομ)

ΚΙΝΔΥΝΟΙ

- ✓ **Υπερπροσφορά Χώρων για Πολιτιστικές Δραστηριότητες** → η επιτυχία της αξιοποίησης εξαρτάται από τη ζήτηση στη συγκεκριμένη περιοχή ή ζώνη επιρροής για τις συγκεκριμένες δραστηριότητες. Έκδηλος είναι ο κίνδυνος δημιουργίας αντίστοιχων χρήσεων (συνεδριακοί και εκθεσιακοί χώροι) στο Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού.

γ. Μεταολυμπιακή Χρήση

Κατά το Ν. 3342/2005, πλην των χρήσεων που δόθηκαν στις εγκαταστάσεις κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, επιτρέπονται και οι εξής λειτουργίες και χρήσεις:

α. Ολυμπιακή Εγκατάσταση Κανόε - Καγιάκ - Σλάλομ: υφιστάμενες εγκαταστάσεις: εμπορικά καταστήματα ενοικίασης ή αγοράς αθλητικών ειδών, χώροι εστίασης κοινού. Περιβάλλον Χώρος: θεματικό πάρκο (αθλητικό), υδροπάρκο.

β. Ολυμπιακό Εγκατάσταση Καλαθοσφαίρισης και Ξιφασκίας: πολιτιστικές εκδηλώσεις, εμπορικά καταστήματα, χώροι εστίασης κοινού, εκθέσεις.

γ. Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Μπείζμπολ, Σόφτμπολ και Χόκεϊ: βοηθητικοί χώροι αθλητικών εγκαταστάσεων, πολιτιστικές εκδηλώσεις, χώροι εστίασης κοινού.

3.3.5. Ολυμπιακό Συγκρότημα Φαλήρου

α. Περιγραφή

Στο Φαληρικό Όρμο δημιουργήθηκαν για την εξυπηρέτηση των αναγκών των Ολυμπιακών Αγώνων, βάσει του Νόμου 2730/1999, πλήθος εγκαταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα και βάσει του Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης για το Φαληρικό Όρμο (ΦΕΚ 233 / 26-03-02), υπήρξαν 6 ζώνες χωροθετήσεων στην περιοχή: στη Ζώνη Α1 προβλεπόταν η δημιουργία υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων (γήπεδο ποδοσφαίρου, καλαθοσφαίρισης, πετόσφαιρας και κολυμβητήριο), ενώ στην Α2, η οποία αποτελούσε περιοχή μόνιμων και προσωρινών αθλητικών εγκαταστάσεων, εγκαταστάσεων υποστήριξης και υπαίθριων χώρων στάθμευσης, δημιουργήθηκε η μόνιμη υπαίθρια αθλητική εγκατάσταση του Beach Volleyball, καθώς και μια προσωρινή αθλητική εγκατάσταση (μεταλλική λυόμενη κατασκευή που ακολούθησε μορφολογικά τη χάραξη του κεντρικού γηπέδου με χωρητικότητα 4.000 θέσεων). Επιπλέον, στη συγκεκριμένη ζώνη δημιουργήθηκαν 8 βοηθητικά γήπεδα προθέρμανσης και προπόνησης καθώς και ένα «γραμμικό κτίριο» που στέγαζε όλες τις βοηθητικές και υποστηρικτικές λειτουργίες για την τέλεση του αθλήματος του Beach Volleyball κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες. Πρόκειται για ένα επίμηκες κτίσμα που εκτείνεται και στις υπόλοιπες ζώνες παρεμβάσεων (περιοχές Μαρίνας και μεγάλη Λεωφόρος) και αποτελεί συνδετικό άξονα όλων των κτιριακών εγκαταστάσεων της περιοχής.

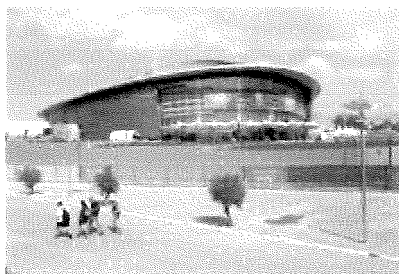
Στη Ζώνη Β1 επιτράπηκαν εγκαταστάσεις Ναυταθλητικού Κέντρου ως και προσωρινές ελαφρές κατασκευές για χρήση αναψυκτηρίων των θεατών των Ολυμπιακών Αγώνων καθώς και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης. Σκοπός της ζώνης αυτής ήταν η άρτια κάλυψη των απαιτήσεων των ναυταθλητικών ομίλων, των ναυτοπροσκόπων και των αλιέων της περιοχής. Η Ζώνη Β2 στην ουσία αποτέλεσε το

χώρο κατανομής των κινήσεων προς τα γήπεδα Beach Volleyball και Tae Kwo Do, το Οικολογικό Πάρκο και την Πλατεία Νερού. Δημιουργήθηκαν σε αυτή οι εγκαταστάσεις του Κέντρου Υποδοχής και Πληροφόρησης, η Εσπλανάδα, μια πλατεία, ελεύθεροι χώροι και χώροι πρασίνου, περιπάτου και ελαφρές κατασκευές συγκροτημάτων αναψυκτηρίων, εστιατορίων και καταστημάτων για χρήση των θεατών των Ολυμπιακών Αγώνων.

Στη Ζώνη Γ1, την ανατολικότερη ζώνη παρεμβάσεων στον Φαληρικό Όρμο, επιτράπηκαν μόνιμες και προσωρινές αθλητικές εγκαταστάσεις καθώς και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης. Βάσει αυτού δημιουργήθηκε ένα μόνιμο κλειστό Γυμναστήριο πολλαπλών χρήσεων (συνολικής χωρητικότητας 8.000 θέσεων εκ των οποίων οι 4.000 ήταν προσωρινές) καθώς και υποστηρικτικές προσωρινές εγκαταστάσεις των αθλημάτων χειροσφαίρισης, tae kwon do και παραολυμπιακών αγωνισμάτων. Τέλος, βάσει του Ε.Σ.Ο.Α.Π., στη Ζώνη Γ2 επιτράπηκε η δημιουργία Μουσείου Αεροπορίας στο κτίριο της βίλας Συγγρού.

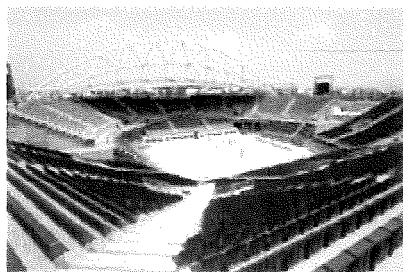
Παρακάτω γίνεται αναφορά στις κύριες αθλητικές εγκαταστάσεις που δημιουργήθηκαν στον πόλο.

- Κλειστό Γυμναστήριο



Κατά την περίοδο τέλεσης των Ολυμπιακών Αγώνων, φιλοξένησε στις εγκαταστάσεις του τους Αγώνες Τσεκβοντό και τους προκριματικούς της Χειροσφαίρισης. Η εγκατάσταση αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα, με ανεξάρτητες εισόδους. Στο πρώτο βρίσκονται οι χώροι υποστήριξης και η κύρια αρένα. Το δεύτερο επίπεδο διαθέτει 4 φουαγιέ χωροθετημένα συμμετρικά στους δύο κύριους άξονες, τα οποία επικοινωνούν μεταξύ τους αλλά και με το επίπεδο του αγωνιστικού χώρου. Η εγκατάσταση διαθέτει αγωνιστικό χώρο με εμβαδόν 1.200 τ.μ. Οι κερκίδες, χωρητικότητας 3.800 θέσεων, έχουν τη δυνατότητα μετακίνησης με ειδικό τηλεσκοπικό μηχανισμό παρέχοντας ελεύθερο χώρο στην κύρια αρένα μέχρι 3.700 τ.μ. Επίσης διαθέτει προθερμαντήριο και δυνατότητα 800 εξωτερικών θέσεων στάθμευσης.

- Ολυμπιακή Εγκατάσταση Beach Volleyball



Κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων φιλοξένησε το άθλημα του Μπιτς Βόλεϊ. Το συγκρότημα, προσανατολισμένο στον άξονα Βορρά - Νότου, δυτικά της Εσπλανάδας και ανατολικά της εκβολής του Ιλισού, είναι διαμορφωμένο ως ανοιχτό θέατρο (έχει τη μορφή κυκλικού δίσκου). Έχει χωρητικότητα περίπου 3.300 θέσεων και διαθέτει υποδομές υποστήριξης του γηπέδου (αίθουσες, γραφεία, ανεξάρτητα κτίρια πλησίον της εγκατάστασης), καθώς και υπαίθριους χώρους στάθμευσης.

Εκτός από το ανοιχτό στάδιο, η ζώνη του Μπιτς Βόλεϊμπολ περιλαμβάνει: α. ένα γραμμικό κτίριο, λόγω για το οποίο έγινε παραπάνω και β. ένα ενδιάμεσο τριγωνικό κτίριο, που αποτελεί την οργανική, λειτουργική και μορφολογική σύνδεση του σταδίου με τις εγκαταστάσεις υποστήριξης στο γραμμικό κτίριο.

β. Ειδικά χαρακτηριστικά εγκατάστασης που συνυπολογίστηκαν για την επιλογή μεταολυμπιακών χρήσεων

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Τοποθεσία** → Ο πόλος βρίσκεται στο Φαληρικό Όρμο, στο νότιο παραλιακό τμήμα του πολεοδομικού ιστού του λεκανοπεδίου της Αθήνας, στις ακτές του Σαρωνικού Κόλπου. Είναι σε μικρή απόσταση από σχετικά πυκνοδομημένο ιστό (περιοχές Νέου Φαλήρου, Μοσχάτου, Καλλιθέας και Π. Φαλήρου) που περιλαμβάνει χρήσεις κατοικίας αλλά και κεντρικές λειτουργίες. Επίσης, το γεγονός ότι η ευρύτερη παραλιακή ζώνη έχει ενταχθεί σε μείζονα προγράμματα ανάπτυξης, σημαίνει ότι η ευρύτερη περιοχή της εγκατάστασης βρίσκεται σε διαδικασίες έντονου μετασχηματισμού και αναβάθμισης.
- ✓ **Πρόσβαση** → Η προσπελασιμότητα της περιοχής σε υπερτοπικό επίπεδο, είναι πολύ καλή. Διαθέτει άμεση πρόσβαση προς και από Αθήνα και Πειραιά μέσω δρόμων ταχείας κυκλοφορίας, ενώ εξυπηρετείται από πυκνό δίκτυο αστικών συγκοινωνιών (τραμ, μετρό, λεωφορεία). Στάσεις, μάλιστα, του τραμ βρίσκονται σε πολύ μικρή απόσταση από τις εγκαταστάσεις. Όσον αφορά στην οδική πρόσβαση, η θέση εξυπηρετείται από τη Λ. Συγγρού και την παραλιακή λεωφόρο, γεγονός που συνεπάγεται ευχερή μετάβαση προς και από αυτή με ιδιωτικό αυτοκίνητο.
- ✓ **Μοναδικότητα** → Το συγκεκριμένο συγκρότημα είναι το μοναδικό σύγχρονο κέντρο για τη διεξαγωγή των αγωνισμάτων beach volley, handball, tae-kwo-do και πυγμαχίας στον ελλαδικό χώρο.
- ✓ **Ευκολία Στάθμευσης** → Υπάρχουν διαμορφωμένοι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης.
- ✓ **Αισθητική Τοπίου** Η γεωγραφική θέση του ακινήτου επιτρέπει ανεμπόδιστη θέα στο Σαρωνικό Κόλπο και στις παρυφές του Υμηττού.
- ✓ **Έργα Υποδομής** → Σημαντικά έργα υποδομής τελέστηκαν στην ευρύτερη περιοχή, όπως η διαπλάτυνση της Λ. Κηφισού, η πεζογέφυρα της Εσπλανάδας κ.α., τα οποία αναβάθμισαν την περιοχή και διευκόλυναν την προσπέλαση στο συγκρότημα.

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Υψηλό Κόστος Συντήρησης και Λειτουργίας** → Τα ετήσια λειτουργικά έξοδα του Ολυμπιακού Συγκροτήματος Φαλήρου είναι πολύ υψηλά και εκτιμάται ότι είναι δύσκολο να καλυφθούν από τις χρηματικές εισροές από τη μεταολυμπιακή του χρήση.
- ✓ **Αξιοποίηση μόνο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες** → Το μειονέκτημα αυτό αφορά στο ανοιχτό γήπεδο του Μπιτς Βόλεϊ.

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- ✓ **Ευκολία Ανακατασκευής** → Στα κτίρια έχουν γίνει επιλογές κατασκευαστικών επιλύσεων αρκετά ευέλικτες, ώστε να μπορούν να τροποποιηθούν μελλοντικά.
- ✓ **Δυνατότητα Αξιοποίησης** → Το συγκρότημα μπορεί να αξιοποιηθεί ώστε να συνδυάζει αθλητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες και να αποτελέσει έναν υπερτοπικό πόλο τουρισμού και αναψυχής. Υπάρχει η δυνατότητα αναψυχής και συνάθροισης κοινού, όπως κινηματογράφος, κέντρα εστίασης και αναψυχής, εμπορικά καταστήματα, καθώς επίσης πολιτιστικά και συνεδριακά κέντρα και αθλητικές εγκαταστάσεις.
- ✓ **Κοινωνικο-Οικονομική Αναβάθμιση Περιοχής** → τα μείζονα προγράμματα ανάπτυξης στα οποία έχει ενταχθεί η περιοχή (π.χ. Ε.Σ.Ο.Α.Π., ΠΔ για το παραλιακό μέτωπο) αναμένεται ότι θα αλλάξουν τόσο την κοινωνικο-οικονομική φυσιογνωμία της, με την προσέλκυση ανώτερων εισοδηματικών στρωμάτων, όσο και στις χρήσεις γης, με τη χωροθέτηση και νέων κεντρικών λειτουργιών καθώς και αναψυχής – πέραν αυτών που ήδη προβλέπονται από τις ίδιες τις αναπλάσεις

ΚΙΝΔΥΝΟΙ

- ✓ **Υπερπροσφορά Συνεδριακών και Εκθεσιακών Χώρων** → Η επιτυχία της αξιοποίησης εξαρτάται από τη ζήτηση στην συγκεκριμένη περιοχή ή ζώνη επιρροής για τη συγκεκριμένη δραστηριότητα. Έκδηλος είναι ο κίνδυνος δημιουργίας αντίστοιχων χρήσεων (συνεδριακοί και εκθεσιακοί χώροι) στο Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού.
- ✓ **Κίνδυνος μη άντλησης επαρκών εσόδων για κάλυψη κόστους ανακατασκευής, συντήρησης και λειτουργίας των εγκαταστάσεων** → λόγω του είδους των εγκαταστάσεων, οι μεταολυμπιακές χρήσεις (π.χ. το κλειστό γυμναστήριο προοριζόταν εξ αρχής για μητροπολιτικό συνεδριακό κέντρο) έπρεπε να οριστούν με μεγάλη προσοχή αφού ήταν ορατός ο κίνδυνος μη κερδοφόρας λειτουργίας. Τα ελλείμματα ενέχουν τον κίνδυνο ανεπαρκούς συντήρησης, τόσο κατασκευαστικής όσο και λειτουργικής των μεγάλων κοινόχρηστων χώρων του Φαληρικού Όρμου. Για το λόγο αυτό κρίνεται αναγκαία η εξέταση του ενδεχομένου προσθήκης χρήσεων που αποδίδουν οικονομικά, δηλαδή χρήσεων μη αθλητικού, εμπορικού χαρακτήρα.

γ. Μεταολυμπιακή Χρήση

Ο Ν. 2730/1999 όριζε ότι ο Φαληρικός Όρμος θα λειτουργούσε μεταολυμπιακά ως υπερτοπικός πόλος αθλητισμού, αναψυχής και πολιτιστικών λειτουργιών. Σύμφωνα με αυτό τον χαρακτηρισμό, στο χώρο επιτρεπόταν η ανέγερση και λειτουργία των εξής εγκαταστάσεων¹⁸: αθλητικές εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συνεδρίων), πολιτιστικά κτίρια (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων) και αναψυκτήρια. Εξαιρέσεις αποτελούν η ανέγερση και

¹⁸ Άρθρο 9 Π.Δ. 23.2 / 6.3.1987 (ΦΕΚ 216 Δ') «Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης»

κατασκευή ξενοδοχείων, κέντρων διασκέδασης, γηπέδων γκολφ, κατοικιών και καζίνο.

Μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, είχε αποφασιστεί η απομάκρυνση των προσωρινών εγκαταστάσεων, αφού πρώτα ολοκληρώνονταν τα έργα αντιπλημμυρικής προστασίας, με τη δημιουργία των κατάλληλων καναλιών, η μετάθεση της παραλιακής λεωφόρου Ποσειδώνος νοτιότερα και σε χαμηλότερη στάθμη και η διαμόρφωση των ανισόπεδων κόμβων για τη σύνδεση των Δήμων Μοσχάτου και Καλλιθέας με την παραλιακή ζώνη.

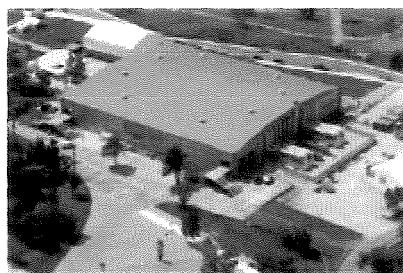
Σύμφωνα με το Ε.Σ.Ο.Α.Π. για την περιοχή, προτεινόταν ο συνδυασμός αθλητικών, ψυχαγωγικών, εμπορικών εκθεσιακών και αθλητικών χρήσεων¹⁹. Πιο συγκεκριμένα, καθορίζονταν οι εξής επιτρεπόμενες χρήσεις ανά ζώνη: στη Ζώνη Α1, δυτικά του Ιλισού ποταμού, χωροθετείτο οικολογικό πάρκο και ήπιες αθλητικές εγκαταστάσεις με τις απαιτούμενες εγκαταστάσεις υποστήριξης, στη Ζώνη Α2, ανατολικά του ποταμού Ιλισού, πολιτιστικές και αθλητικές εγκαταστάσεις (περιοχή αθλητικών εγκαταστάσεων Μπιτς Βόλεϊ και αναψυχής), η Ζώνη Β1 χαρακτηριζόταν ως Περιοχή Ναυταθλητικού Κέντρου, η Ζώνη Β2 ως Κεντρική Περιοχή Αναψυχής, ενώ, τέλος, στη Ζώνη Γ1 χωροθετούνταν αθλητικές εγκαταστάσεις, ελεύθεροι χώροι περιπάτου, πάρκο πρασίνου καθώς και υπαίθριος χώρος στάθμευσης και στη Ζώνη Γ2 η ίδια χρήση με αυτήν που είχε και κατά την ολυμπιακή περίοδο.

Ο Ν. 3342/2005 ήρθε και σε αυτή την περίπτωση να συμπληρώσει το Ε.Σ.Ο.Α.Π. του Φαληρικού Όρμου χωρίς να έρχεται στην ουσία σε αντίθεση με αυτό. Ειδικότερα, πέραν των χρήσεων κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, προβλέφθηκαν οι εξής, ανά ζώνη, λειτουργίες και χρήσεις: στη Ζώνη Α1, όπως και κατά το Ε.Σ.Ο.Α.Π., χωροθετήθηκε οικολογικό πάρκο και ήπιες αθλητικές εγκαταστάσεις, συμπεριλαμβανομένων στίβου κλασικού αθλητισμού και γηπέδων ομαδικών αθλημάτων, υποστηριζόμενων από: αποδυτήρια, χώρους υγιεινής, αποθηκευτικούς χώρους, φυλάκιο, υπαίθριους χώρους συνάθροισης κοινού κ.ά.. Στις Ζώνες Α2, Β1 και Β2 χωροθετήθηκαν πολιτιστικές και αθλητικές χρήσεις, Εθνικό Ναυταθλητικό Κέντρο και εγκαταστάσεις ναυταθλητικών ομίλων, ναυτοπροσκόπων και αλιέων, εγκαταστάσεις υποστήριξης των αθλητικών και ναυταθλητικών χρήσεων (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, αποθηκευτικοί χώροι, γραφεία αθλητικών οργανώσεων), σταθμός ανεφοδιασμού σκαφών, εγκαταστάσεις τεχνικής εξυπηρέτησης σκαφών, γραφεία διοίκησης, αποθήκες, ιατρείο, χώροι υγιεινής, χώροι εστίασης κοινού, εμπορικά καταστήματα, υπαί-

¹⁹ Ο συνδυασμός αυτών των χρήσεων θεωρείται κλειδί για την επιτυχία παρόμοιων προγραμμάτων στο εξωτερικό. Παράδειγμα αποτελεί το Castellón της Ισπανίας, όπου σε περιοχή που αποτελείτο από παλιές αποβάθρες, γραμμές τρένου και αποθήκες, υλοποιήθηκε πρόγραμμα «μεικτής χρήσης», το οποίο περιλαμβάνει χώρους πρασίνου και περιπάτου, μουσείο θαλάσσιου κόσμου, μουσείο τρένων, υπαίθριους χώρους συναυλιών, εμπορικό κέντρο, αίθουσες κινηματογράφων, διατηρητέα εργοστάσια ως εκθεσιακούς χώρους, μαρίνα σκαφών και άλλες εγκαταστάσεις.

Πρόκειται για ένα αναπαλαιωμένο κτίσμα, με χαρακτηριστική ιδιόρρυθμη οροφή. Η εγκατάσταση ενισχύεται από δύο υπαίθριες αρένες. Το Κέντρο Ιππασίας περιλαμβάνει το κεντρικό κτίριο Ιππασίας (διαστάσεων 75μ x 23,5μ και ύψος 9 μέτρων), την κύρια αρένα του αγωνίσματος (διαστάσεων 100μ x 70μ και μόνιμη κερκίδα 1.020 θέσεων), την βοηθητική αρένα (έκτασης 4.000 τ.μ.), τα συγκροτήματα για τα άλογα (έκτασης 600 τ.μ.), τον υποσταθμό και τα κτίρια ιατρείων.

- Κέντρο Αντιπτέρησης



Το Γυμναστήριο Αντιπτέρησης έχει εξωτερικές διαστάσεις 79,60μ x 68,80μ και καθαρό ύψος χώρου κατ' ελάχιστο 12μ (μικτό ύψος 16μ). Η μέγιστη χωρητικότητα της αρένας είναι περίπου 4.000 θέσεων, ενώ υπάρχουν περίπου 2.000 μόνιμες θέσεις. Επίσης η εγκατάσταση περιλαμβάνει χώρους αποδυτηρίων, διοίκησης καθώς και βοηθητικούς χώρους.

β. Ειδικά χαρακτηριστικά εγκατάστασης που συνυπολογίστηκαν για την επιλογή μεταολυμπιακών χρήσεων

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Τοποθεσία / Πρόσβαση** → το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή Γουδί του Δήμου Αθηναίων σε κεντρικό σημείο και είναι εύκολα προσβάσιμο από πολλές περιοχές της Αττικής. Ιδιαίτερα εύκολη είναι η προσπέλαση για τους κατοίκους των όμορων Δήμων Αθηναίων, Ζωγράφου και Παπάγου. Υπάρχει δυνατότητα εισόδου τόσο από τη Λ. Μεσογείων όσο και από τη Λ. Κατεχάκη. Για την πρόσβαση πεζών υπάρχει πεζόδρομος από τη Λ. Κατεχάκη. Η εγκατάσταση εξυπηρετείται ικανοποιητικά και με τη χρήση ΜΜΜ (Λεωφορεία, τρόλεϊ, Μετρό).
- ✓ **Ευκολία Στάθμευσης** → το συγκρότημα διαθέτει στον περιβάλλοντα χώρο του σημαντικό αριθμό θέσεων στάθμευσης και διευκολύνει την προσέλευση των επισκεπτών με τα ιδιωτικά μέσα μεταφοράς.
- ✓ **Μοναδικότητα** → το συγκεκριμένο ακίνητο είναι μοναδικό διότι βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας και διαθέτει εγκαταστάσεις για ένα μεγάλο αριθμό αθλητικών δραστηριοτήτων.
- ✓ **Περιθώρια Νέας Δόμησης** → η κατασκευή καλύπτει μέρος μόνο της επιτρεπόμενης δόμησης και κάλυψης.

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Υψηλό Κόστος Συντήρησης και Λειτουργίας** → τα ετήσια λειτουργικά έξοδα του Ολυμπιακού Κέντρου Γουδιού εκτιμάται ότι είναι δύσκολο να καλυφθούν από τις χρηματικές εισροές που θα προκύψουν από τη μεταολυμπιακή χρήση του ακινήτου

- ✓ **Περιορισμένες Πιθανότητες Εκμετάλλευσης** → η δυνατότητα εκμετάλλευσης του ακινήτου είναι περιορισμένη καθώς δεν προβλέπεται η δημιουργία εμπορικών καταστημάτων ή άλλων χρήσεων όπως κινηματογράφος κ.α. που μπορούν να αποτελέσουν πόλο έλξης επισκεπτών.
- ✓ **Περιορισμός στην επιλογή χρήσεων** → οι χρήσεις που θα επιλέγονταν έπρεπε να είναι συμβατές με το συνολικό στόχο της ανάπλασης της περιοχής στην κατεύθυνση της δημιουργίας μητροπολιτικού πάρκου στην έκταση

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- ✓ **Ευκολία Ανακατασκευής και Δυνατότητα Αξιοποίησης** → ευέλικτες κατασκευαστικές επιλογές, ώστε να μπορούν να τροποποιηθούν μελλοντικά. Το συγκρότημα μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως ένας πολυχώρος αθλητικών δραστηριοτήτων που θα συνδυάζει άθληση και ψυχαγωγία. Στις εγκαταστάσεις του συγκροτήματος μπορούν να φιλοξενηθούν πολιτιστικές εκδηλώσεις ή άλλες εκδηλώσεις συνάθροισης κοινού. Επιπλέον, είναι εφικτή η δημιουργία ενός ευχάριστου περιβάλλοντα χώρου στο συγκρότημα με χώρους εστίασης, αναψυχής και περιπάτου για τους επισκέπτες.
- ✓ **Μητροπολιτικό Πάρκο Γουδιού** → η δημιουργία Πάρκου στο χώρο θα προσδώσει στην περιβάλλουσα την εγκατάσταση περιοχή πολύ θετικά στοιχεία, από τα οποία θα επωφεληθεί και το εν λόγω Ολυμπιακό Κέντρο (αισθητική χώρου, αναβάθμιση ποιότητας ζωής στην περιοχή κ.τ.λ.)

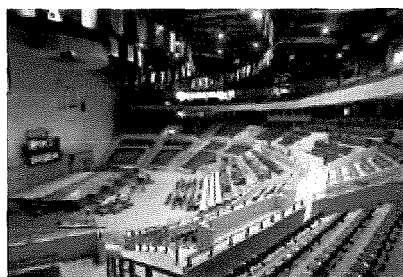
ΚΙΝΔΥΝΟΙ

- ✓ **Υπερπροσφορά Πολιτιστικών Χώρων** → υπάρχει ο κίνδυνος δημιουργίας αντίστοιχων πολιτιστικών κέντρων στην Αθήνα, γεγονός το οποίο καθιστά αβέβαιη τη ζήτηση για τη διοργάνωση εκδηλώσεων στο εν λόγω ακίνητο.

γ. Μεταολυμπιακή Χρήση

Ο Ν. 3342/2005 χαρακτήρισε τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις του συγκροτήματος ως μόνιμες. Επίσης, πέραν των χρήσεων που δόθηκαν για την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων, επέτρεψε και τις εξής λειτουργίες και χρήσεις: πολιτιστικές εκδηλώσεις, χώροι εστίασης κοινού και υπαίθριοι χώροι συνάθροισης κοινού.

3.3.7. Ολυμπιακό Συγκρότημα Νίκαιας



α. Περιγραφή

Κατά την διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων 2004, το Ολυμπιακό Κέντρο Νίκαιας φιλοξένησε το άθλημα της Άρσης Βαρών. Η εγκατάσταση διαθέτει κεντρική

αρένα 1.200τ.μ., με χωρητικότητα 5.000 θέσεις, δύο υποστηρικτικές αίθουσες που περιλαμβάνουν 2 προθερμαντήρια (12μ x 40μ) και 6 αίθουσες προπόνησης [4 αίθουσες (10μ x 15μ) & 2 αίθουσες (18μ x 20μ)]. Τέλος, διαθέτει 385 εξωτερικές θέσεις στάθμευσης.

β. Ειδικά χαρακτηριστικά εγκατάστασης που συνυπολογίστηκαν για την επιλογή μεταολυμπιακών χρήσεων

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Τοποθεσία** → εκτός σχεδίου υπερυψωμένη θέση (λόφο – παλαιά νταμάρια) με πολύ καλή θέα. Η ευρύτερη περιοχή που περιβάλλει την εγκατάσταση αν και χαρακτηρίζεται από υποβαθμισμένες πολεοδομικές συνθήκες και χαμηλά κοινωνικο-οικονομικά χαρακτηριστικά πληθυσμού, βρίσκεται σε διαδικασία έντονης ανοικοδόμησης.
- ✓ **Μοναδικότητα** → μοναδικό Κλειστό Γυμναστήριο διεξαγωγής του Αθλήματος της Άρσης Βαρών στην Ελλάδα.
- ✓ **Χαμηλό Κόστος Συντήρησης και Λειτουργίας** → τα ετήσια λειτουργικά έξοδα του Ολυμπιακού Κέντρου Σκοποβολής είναι χαμηλά σε σύγκριση με τις λοιπές ολυμπιακές εγκαταστάσεις.

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Υψηλό Κόστος Συντήρησης και Λειτουργίας** → τα ετήσια λειτουργικά έξοδα του Ολυμπιακού Συγκροτήματος Νίκαιας είναι μεν χαμηλά σε σύγκριση με τις υπόλοιπες εγκαταστάσεις, αλλά δύσκολο να καλυφθούν από τις χρηματικές εισροές από τη μεταολυμπιακή χρήση του ακινήτου.
- ✓ **Μειονεκτική θέση ακινήτου** → αβέβαιη η ζήτηση μεταολυμπιακής εκμετάλλευσης
- ✓ **Χαμηλές Αξίες στην Περιοχή** → χαμηλές αξίες εμπορικών ακινήτων στην περιοχή, γεγονός το οποίο εκτιμάται ότι θα επηρεάσει τα έσοδα από τη μεταολυμπιακή εκμετάλλευση του ακινήτου.
- ✓ **Χαμηλό κοινωνικο-οικονομικό επίπεδο** → πρόβλημα για την προσθήκη εμπορικών χρήσεων (δεν τις αποκλείει)
- ✓ **Έλλειψη περιθωρίων νέας δόμησης** → βάσει του επιτρεπόμενου ΣΔ δεν υπάρχουν περιθώρια νέας δόμησης, ενώ η κάλυψη έχει εξαντληθεί, γεγονός το οποίο, αν συνυπολογίσουμε ότι η εγκατάσταση παρουσιάζει σοβαρές ελλείψεις π.χ. σε χώρους στάθμευσης και για την κερδοφόρα λειτουργία της απαιτεί κτιριακές εγκαταστάσεις για εμπορική χρήση, αποτελεί πρόσθετα εμπόδια.
- ✓ **Προβληματική Προσπελασιμότητα** → σε υπερτοπικό επίπεδο, δεν υπάρχει σύνδεση με δίκτυα ΜΜΜ σταθερής τροχιάς, και η μετακίνηση προς και από την περιοχή βασίζεται σε λεωφορειακές γραμμές. Η υπερτοπική οδική πρόσβαση δε γίνεται από δρόμους ταχείας κυκλοφορίας. Σε τοπικό επίπεδο, η πρόσβαση στο γυμναστήριο είναι μη ικανοποιητική και γίνεται μέσω ανηφορικών, στενών και συμφορημένων λόγω στάθμευσης δρόμων. Ως εκ τούτου, η μετακίνηση πεζών (από τις στάσεις των ΜΜΜ) είναι μάλλον κουραστική, και η όλη κατάσταση μάλλον ωθεί στη χρήση ιδιωτικού αυτοκινήτου. Επομένως, η προσφορά θέσεων στάθμευσης αποτελεί κρίσιμη παράμετρο.

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- ✓ **Ευκολία Ανακατασκευής** → στα κτίρια έχουν γίνει επιλογές κατασκευαστικών επιλύσεων αρκετά ευέλικτες, ώστε να μπορούν να τροποποιηθούν μελλοντικά.
- ✓ **Κτιριολογικές δυνατότητες εγκατάστασης** → Το συγκρότημα αποτελείται από δύο διακριτά κτίρια (Γυμναστήριο και Ξενώνας), που έχουν τη δυνατότητα να αξιοποιηθούν ξεχωριστά ή από κοινού και να δημιουργήσουν ένα πρότυπο συνεδριακό χώρο με τη δυνατότητα διαμονής στους ξενώνες του κέντρου. Συγκεκριμένα στο κτίριο του Γυμναστηρίου υπάρχει αίθουσα για την

οποία έχει πραγματοποιηθεί ακουστική μελέτη και μπορεί να χρησιμοποιηθεί για διάφορες εκδηλώσεις. Το τελευταίο σε συνδυασμό με τον αμφιθεατρικό χαρακτήρα καθιστούν την εγκατάσταση κατάλληλη για τη διοργάνωση μη αθλητικών εκδηλώσεων (κυρίως συναυλιών και παραστάσεων). Τέλος υπάρχει η δυνατότητα εμπορικής εκμετάλλευσης των καταστημάτων με τη δημιουργία χώρων εστίασης και αναψυχής. Δυσκολία παρουσιάζεται κυρίως μόνο στη μετακίνηση του βάθρου διεξαγωγής του αγωνίσματος της άρσης βαρών που είναι βαριά κατασκευή και δεν απομακρύνεται εύκολα.

- ✓ **Αύξηση της ελκυστικότητας της εγκατάστασης με προσφορά επιπλέον θέσεων στάθμευσης** → βελτίωση εγκατάστασης ώστε να μπορεί να καλύψει πρόσθετες χρήσεις

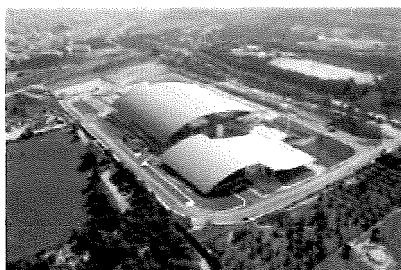
ΚΙΝΔΥΝΟΙ

- ✓ **Υπερπροσφορά Χώρων για πολιτιστικές εκδηλώσεις** → υπάρχει ο κίνδυνος δημιουργίας αντίστοιχων χρήσεων στο Κέντρο της Αθήνας αλλά και σε άλλες ολυμπιακές εγκαταστάσεις, γεγονός το οποίο μπορεί να επηρεάζει τη ζήτηση για τη διοργάνωση εκδηλώσεων (συναυλιών, εκθέσεων και λοιπών εκδηλώσεων) στο εν λόγω κέντρο. Ως εκ τούτου η αξιοποίηση του ακινήτου μπορεί να παραταθεί χρονικά λόγω δυσκολίας εξεύρεσης επενδυτών/ενοικιαστών.
- ✓ **Δεσμεύσεις από την κύρια αθλητική χρήση** → δυσκολία εξεύρεσης χρηστών, λόγω του ότι η χρήση της κύριας αίθουσας και των δύο αιθουσών προθέρμανσης είναι αναγκαία κατά τις περιόδους διοργάνωσης σχετικών αγώνων. Επιπλέον, σε όλη τη διάρκεια του χρόνου εκτιμούνταν ότι θα ήταν δεσμευμένη η χρήση των προπονητηρίων

γ. Μεταολυμπιακή Χρήση

Βάσει του Ν. 3342/2005, πλην των χρήσεων που δόθηκαν κατά την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων, στην εγκατάσταση επιτρέπονται και οι εξής λειτουργίες και χρήσεις: α. Εμπορικά καταστήματα, χώροι εστίασης κοινού β. Γραφεία, ιατρεία γ. Πολιτιστικές εκδηλώσεις δ. Ξενώνες, εντός του υφιστάμενου υποστηρικτικού κτιρίου ε. Προπονητικό Κέντρο. Οι εμπορικές λειτουργίες και χρήσεις δεν μπορούν να υπερβαίνουν αθροιστικά το 10% του χορηγηθέντος συντελεστή δόμησης.

3.3.8. Ολυμπιακό Κλειστό Γυμναστήριο Γαλατσίου



α. Περιγραφή

Το Ολυμπιακό κλειστό γυμναστήριο επιτραπέζιας αντισφαίρισης και ρυθμικής γυμναστικής αποτελεί μια σύνθεση από μεταλλικά δικτυώματα και γυαλί. Είναι χωρητικότητας 5.200 θέσεων, ενώ διαθέτει 400 εξωτερικές θέσεις στάθμευσης.

Αποτελείται από: α. Το κύριο αγωνιστικό χώρο διαστάσεων (30μ x 60μ), β. βοηθητικούς και αποθηκευτικούς χώρους, καθώς και τους απαιτούμενους χώρους για τις διάφορες τεχνικές εγκαταστάσεις, γ. το Γυμναστήριο το οποίο διαθέτει επίσης δύο χώρους προθέρμανσης, ο ένας με διαστάσεις 64μ x 28,5μ με ελεύθερο ελάχιστο ύψος 10μ και ο άλλος με διαστάσεις 63μ x 28μ με ελεύθερο ελάχιστο ύψος 12,5μ. Κάθε χώρος προθέρμανσης μπορεί να χωριστεί σε τέσσερις επιμέρους χώρους με κινητά χωρίσματα, ενώ συνδέονται απευθείας με τον αγωνιστικό χώρο.

β. Ειδικά χαρακτηριστικά εγκατάστασης που συνυπολογίστηκαν για την επιλογή μεταολυμπιακών χρήσεων

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Τοποθεσία** → η εγκατάσταση είναι χωροθετημένη σε εκτός σχεδίου ευρύτερη ζώνη με αδόμητους ή πράσινους χώρους. Βρίσκεται επί της Λ. Βείκου, σε ιδιαίτερα κοντινή απόσταση από το Ο.Α.Κ.Α. κι από πυκνοδομημένες περιοχές της Αθήνας και των προαστίων της. Απέχει μόλις 15 χλμ. από το κέντρο της πόλης μέσω της Λ. Κηφισίας και συνδέεται με το αεροδρόμιο μέσω της Αττικής Οδού.
- ✓ **Πρόσβαση** → η πρόσβαση στην εγκατάσταση επιτυγχάνεται εύκολα από αρκετές περιοχές της Αττικής μέσω του υφιστάμενου οδικού δικτύου (Λ. Βείκου κι αρτηρίες που συνδέονται με αυτή). Επομένως, το ακίνητο παρουσιάζει σχετικά ικανοποιητική υπερτοπική αλλά και τοπική οδική πρόσβαση. Η περιοχή, επίσης, εξυπηρετείται από λεωφορειακές γραμμές, ενώ έχει προγραμματιστεί εξυπηρέτησή της και από γραμμή του μετρό.
- ✓ **Φυτεύσεις στον περιβάλλοντα χώρο**
- ✓ **Μοναδικότητα** → το Κλειστό Γυμναστήριο διεξαγωγής των αγωνισμάτων επιτραπέζιας αντισφαίρισης και ρυθμικής γυμναστικής είναι το μοναδικό στην Ελλάδα.
- ✓ **Περιθώρια Νέας Δόμησης** → υπάρχουν σημαντικά περιθώρια αύξησης του οικοδομικού όγκου
- ✓ **Κτιριολογικές Δυνατότητες Εγκατάστασης** → τα κτιριολογικά χαρακτηριστικά της εγκατάστασης και κυρίως της κεντρικής αίθουσας (ευελξία, μέγεθος κ.λπ.), οι υπόλοιποι υποστηρικτικοί χώροι και ο πολύ καλός εξοπλισμός (κλιματισμός, πυρασφάλεια κ.λπ.) επιτρέπουν τη διοργάνωση αγώνων μαζικών αθλημάτων (π.χ. μπάσκετ) καθώς και μη αθλητικών εκδηλώσεων (συναυλιών, συνεδρίων, εκθέσεων κ.λπ.).

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Υψηλό Κόστος Συντήρησης και Λειτουργίας** → τα επίσια λειτουργικά έξοδα του Ολυμπιακού Κέντρου Σκοποβολής εκτιμάται ότι είναι δύσκολο να καλυφθούν από τις χρηματικές εισροές που θα προκύψουν από τη μεταολυμπιακή χρήση του ακινήτου.
- ✓ **Περιορισμένες Θέσεις Στάθμευσης** → για την εξυπηρέτηση των Αγώνων προβλέφθηκε η δημιουργία μόνο 212 θέσεων στάθμευσης. Αν δεχτούμε ότι, προς το παρόν τουλάχιστον, η περιοχή δεν εξυπηρετείται από μέσα σταθερής τροχιάς και ότι η πρόσβαση σε αυτή γίνεται κυρίως με ιδιωτικά αυτοκίνητα εκτός των λεωφορείων, αποτελεί μειονέκτημα η έλλειψη χώρων στάθμευσης.

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- ✓ **Ευκολία Ανακατασκευής** → στα κτίρια έχουν γίνει ευέλικτες κατασκευαστικές επιλογές, ώστε να μπορούν να τροποποιηθούν μελλοντικά π.χ. μετατροπή του κλειστού γυμναστηρίου σε ένα σύγχρονο γυμναστήριο το οποίο εύκολα θα φιλοξενήσει διάφορες πολιτιστικές εκδηλώσεις.

- ✓ **Δυνατότητα Πολλαπλών Χρήσεων** → το ακίνητο μπορεί να συνδυάσει αθλητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες, όπως, οι προβλεπόμενοι σύμφωνα με το Ν. 3342/2005 χώροι εστίασης και αναψυχής για τους επισκέπτες του γυμναστηρίου.
- ✓ **Δυνατότητα εμπλουτισμού της εγκατάστασης με νέες χρήσεις** → τα εμπορικά καταστήματα για παράδειγμα δεν ανήκαν στις επιτρεπόμενες χρήσεις, κάτι που μπορούσε να διευθετηθεί με σχετική θεσμική ρύθμιση (στην περίπτωση του Γαλασίου δεν παρουσίαζε αξεπέραστα προβλήματα νομιμότητας)
- ✓ **Περιθώρια Εμπλουτισμού της εγκατάστασης με νέες κτιριακές επιφάνειες** → βάσει των περιθωρίων νέας δόμησης, στην εγκατάσταση μπορούν να προστεθούν νέα κτίρια προοριζόμενα εξ αρχής για την υποδοχή μη αθλητικών δραστηριοτήτων, με αποτέλεσμα την αύξηση των ιδίων εσόδων από την εκμετάλλευσή του χώρου.

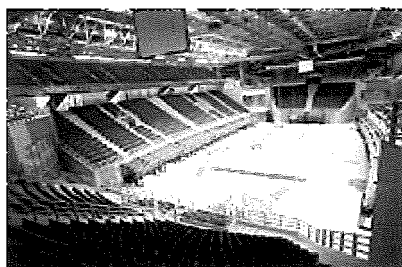
ΚΙΝΔΥΝΟΙ

- ✓ **Υπερπροσφορά χώρων για συνεδριακές και εκθεσιακές δραστηριότητες** → υπάρχει κίνδυνος δημιουργίας αντίστοιχων συνεδριακών χώρων στην Αθήνα, γεγονός το οποίο μπορεί να επηρεάζει τη ζήτηση για τη διοργάνωση εκδηλώσεων στο εν λόγω ακίνητο.

γ. Μεταολυμπιακή Χρήση

Σύμφωνα με το Νόμο 3342/2005, επιτρέπονται μέσα στις υπάρχουσες κτιριακές εγκαταστάσεις, πέραν των χρήσεων που δόθηκαν για την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων και οι εξής λειτουργίες και χρήσεις: α. Εμπορικά καταστήματα, χώροι εστίασης κοινού. β. Πολιτιστικές εκδηλώσεις. γ. Θεματικός χώρος ψυχαγωγίας.

3.3.9. Ολυμπιακό Κέντρο Άνω Λιοσίων



α. Περιγραφή

Στην εγκατάσταση κατά την διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων 2004 διεξήχθησαν οι αγώνες πάλης και τζούντο. Διαθέτει γραφειακούς χώρους, χώρους υποστήριξης αθλητών, φουαγιέ, κυλικεία και χώρους υγιεινής. Ο αγωνιστικός χώρος έχει διαστάσεις 55μ * 30μ.

β. Ειδικά χαρακτηριστικά εγκατάστασης που συνυπολογίστηκαν για την επιλογή μεταολυμπιακών χρήσεων

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Πρόσβαση** → κοντά στο εξεταζόμενο ακίνητο βρίσκεται η Αττική Οδός αλλά και οι δύο Εθνικές Οδοί (Αθηνών – Θεσ/κης και Αθηνών – Κορίνθου), με αποτέλεσμα η υπερτοπική πρόσβαση από και προς τη συγκεκριμένη εγκατάσταση να επιτυγχάνεται εύκολα όχι μόνο από τις περισσότερες περιοχές της Αττικής αλλά και από τις μεγάλες πόλεις της Ελλάδας.
- ✓ **Μοναδικότητα** → το Κλειστό Γυμναστήριο διεξαγωγής των αγωνισμάτων πάλης και τζούντο είναι το μοναδικό στην Ελλάδα.
- ✓ **Ευκολία Στάθμευσης** → το Σπίτι των Βαρέων Αθλημάτων διαθέτει στον περιβάλλοντα χώρο του σημαντικό αριθμό θέσεων στάθμευσης. Παρόλ' αυτά ίσως υπάρξει ανάγκη δημιουργίας νέων, λόγω του ότι η εγκατάσταση δεν εξυπηρετείται από ΜΜΜ.
- ✓ **Περιθώρια Νέας Δόμησης** → η κατασκευή καλύπτει μέρος μόνο της επιτρεπόμενης δόμησης (περιθώρια αύξησης οικοδομικού όγκου ίσης με 20.000 μ² περίπου νέων κτιρίων), ενώ, παράλληλα, υπάρχουν περιθώρια και στην κάλυψη του οικοπέδου όπου βρίσκεται η εγκατάσταση.
- ✓ **Κτιριολογικές Δυνατότητες Εγκατάστασης** → τα χαρακτηριστικά της κεντρικής αίθουσας (ευελιξία, απλότητα, μέγεθος), οι υπόλοιποι υποστηρικτικοί χώροι και ο πολύ καλός εξοπλισμός (κλιματισμός, πυρασφάλεια κ.λπ) επιτρέπουν τη διοργάνωση αγώνων μαζικών αθλημάτων καθώς και μη αθλητικών εκδηλώσεων (συναυλίες, συνέδρια, εκθέσεις).

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Υψηλό Κόστος Συντήρησης και Λειτουργίας** → σύμφωνα με μελέτες που είχαν γίνει προολυμπιακά, η εγκατάσταση χαρακτηριζόταν ως ιδιαίτερα «ακριβή». Επίσης, τα ετήσια λειτουργικά έξοδα του Σπιτιού Βαρέων Αθλημάτων εκτιμάται ότι είναι δύσκολο να καλυφθούν από τις χρηματικές εισροές από τη μεταολυμπιακή χρήση του ακινήτου.
- ✓ **Αβέβαιη η ζήτηση για τις μεταολυμπιακές χρήσεις** → λόγω της θέσης του ακινήτου, θεωρείται αβέβαιη η ζήτηση για τις μεταολυμπιακές χρήσεις στο υπόψη ακίνητο.
- ✓ **Χαμηλές Αξίες στην Περιοχή** → οι αξίες εμπορικών ακινήτων στην περιοχή εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν τα έσοδα από τη μεταολυμπιακή εκμετάλλευση του ακινήτου.
- ✓ **Μη εξυπηρέτηση από ΜΜΜ** → λόγω του ότι η εγκατάσταση δημιουργήθηκε σε υποβαθμισμένη και αραιοδομημένη περιοχή, δεν υπάρχει έλλειψη επαρκών ΜΜΜ.
- ✓ **Απαίτηση μεγάλων μετασκευών**

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- ✓ **Ευκολία Ανακατασκευής και Δυνατότητα Αξιοποίησης** → στα κτίρια έχουν γίνει ευέλικτες κατασκευαστικές επιλογές, ώστε να μπορούν να τροποποιηθούν μελλοντικά.
- ✓ **Δυνατότητα Πολλαπλών Χρήσεων** → η εγκατάσταση μπορεί να αξιοποιηθεί, ώστε να συνδυάσει αθλητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες εμπορικά καταστήματα και χώρους εστίασης και αναψυχής. Σε αυτό βοηθούν και οι κτιριολογικές δυνατότητες της εγκατάστασης

ΚΙΝΔΥΝΟΙ

- ✓ **Αβέβαιη η αξιοποίηση του ακινήτου** → η αξιοποίησή του μπορεί να παραταθεί χρονικά λόγω δυσκολίας εξεύρεσης επενδυτών / ενοικιαστών.

γ. Μεταολυμπιακή Χρήση

Σύμφωνα με το Ν. 3342, στην εγκατάσταση χωροθετούνται: α. οι Σχολές και Ακαδημίες Πολιτισμού, β. η εθνική αρχειοθήκη οπτικοακουστικού και ψηφιακού περιεχομένου. Επίσης, επιτρέπονται οι εξής λειτουργίες και χρήσεις: α. εμπορικές χρήσεις, υποστηρικτικές των χωροθετούμενων στην παρ. 1, χώροι εστίασης και αναψυχής. β. καταλύματα και ξενώνες υποστηρικτικοί των χωροθετούμενων στην παρ. 1 δράσεων.

3.3.10. Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχινιά²¹



α. Περιγραφή

Το Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχινιά, που απέχει περίπου 43 χλμ., από το κέντρο της Αθήνας, φιλοξένησε κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων 2004 τους αγώνες Κωπηλασίας Κανόε Καγιάκ. Διαθέτει εξελιγμένη υποδομή για τη διεξαγωγή του εν λόγω αθλήματος. Περιλαμβάνει μια κύρια λίμνη μήκους 2,25 χλμ. η οποία συνδέεται με μια δεύτερη βοηθητική λίμνη, που κατά την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων χρησιμοποιήθηκε για την προπόνηση και την προθέρμανση των αθλητών. Η συνολική υδάτινη επιφάνεια της εγκατάστασης είναι περίπου 600 στρέμματα, ενώ το Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχινιά διαθέτει 1.000 θέσεων.

β. Ειδικά χαρακτηριστικά εγκατάστασης που συνυπολογίστηκαν για την επιλογή μεταολυμπιακών χρήσεων

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Τοποθεσία** → το Κέντρο βρίσκεται στο Σχινιά Αττικής, σε μικρή απόσταση νότια του αεροδρομίου «Ελευθέριος Βενιζέλος». Αποτελεί τμήμα του Εθνικού Πάρκου Σχινιά, όπως έχει χαρακτηριστεί από την Ελληνική Πολιτεία, το οποίο έχει ενταχθεί στο πρόγραμμα της Ευρωπαϊκής Ένωσης NATURA 2000.

²¹ Σύμφωνα με την μελέτη «Αναπτυξιακές επιδράσεις των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004: Μεταολυμπιακή Αξιοποίηση των υποδομών και του Εξοπλισμού» του Ο.Π.Α., συνολικά στο βιότοπο του Σχινιά έχουν καταγραφεί 18 είδη οικοτόπων, πάνω από 350 είδη χλωρίδας και περισσότερα από 120 είδη πανίδας. Επίσης, η περιοχή διαθέτει ένα δάσος κουκουναριάς, το οποίο αποτελεί ένα από τα ελάχιστα παραθαλάσσια δάση στην Ελλάδα και τη Μεσόγειο, που απειλείται στις μέρες μας με εξαφάνιση.

✓ Πρόσβαση → σε κοντινή απόσταση από το εξεταζόμενο ακίνητο βρίσκεται η Αττική οδός με αποτέλεσμα η πρόσβαση στο συγκεκριμένο ακίνητο να επιτυγχάνεται εύκολα από τις περισσότερες περιοχές της Αττικής. Επιπλέον, η εγκατάσταση είναι εύκολα προσβάσιμη και από τη Λ. Μαραθώνος ✓ Μοναδικότητα → το συγκεκριμένο ακίνητο μπορεί να θεωρηθεί ως το μοναδικό σύγχρονο κέντρο κωπηλασίας στον ελλαδικό χώρο. ✓ Ευκολία Στάθμευσης → το Ολυμπιακό Κέντρο Κωπηλασίας διαθέτει στον περιβάλλοντα χώρο του σημαντικό αριθμό θέσεων στάθμευσης. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την ευκολία πρόσβασης στο ακίνητο και τη μοναδική τοποθεσία εκτιμάται ότι θα προσελκύσει σημαντικό αριθμό επισκεπτών. ✓ Αισθητική Τοπίου → η γεωγραφική θέση επιτρέπει ανεμπόδιστη θέα στη θάλασσα.
ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ
✓ Υψηλό Κόστος Συντήρησης και Λειτουργίας → τα ετήσια λειτουργικά έξοδα του Ολυμπιακού Κέντρου Κωπηλασίας εκτιμάται ότι είναι δύσκολο να καλυφθούν από τις χρηματικές εισροές της μεταολυμπιακής χρήσης του ακινήτου. ✓ Περιορισμένες δυνατότητες εκμετάλλευσης → η δυνατότητα εκμετάλλευσης του ακινήτου είναι περιορισμένη, καθώς δεν προβλέπεται η δημιουργία εμπορικών καταστημάτων ή άλλων χρήσεων, όπως ξενοδοχεία, κινηματογράφος κ.α. που μπορούν να αποτελέσουν πόλο έλξης επιπλέον επισκεπτών.
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
✓ Δυνατότητα αξιοποίησης → το Ολυμπιακό Κέντρο Κωπηλασίας μπορεί να αξιοποιηθεί και να αποτελέσει το πιο σύγχρονο κέντρο Κωπηλασίας στον Ευρωπαϊκό Χώρο, ώστε να διεκδικεί και να αναλαμβάνει αγώνες σε διεθνές επίπεδο. ✓ Δυνατότητα Πολλαπλών Χρήσεων → η εγκατάσταση μπορεί να αξιοποιηθεί, ώστε να συνδυάσει αθλητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες, όπως χώροι εστίασης, αναψυχής και περιπάτου και άλλες δραστηριότητες για τους επισκέπτες.
ΚΙΝΔΥΝΟΙ

γ. Μεταολυμπιακή Χρήση

Στις κτιριακές εγκαταστάσεις αποφασίστηκε να συνεχιστούν οι χρήσεις που είχαν επιτραπεί κατά την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.

Συνοπτική Παρουσίαση Μεταολυμπιακών Χρήσεων ανά Εγκατάσταση

Εγκατάσταση	Μεταολυμπιακές Χρήσεις
Εθνικές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης	Μουσείο Ελληνικών Ολυμπιακών Αγώνων και Παγκόσμιο Μουσείο Κλασικού Αθλητισμού, εμπορικά καταστήματα, χώροι εστίασης κοινού, γραφεία, ιατρεία
Εθνικό Γραπτού Τύπου	Γραφειακοί χώροι
Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο Αθηνών	Χρήσεις κατά Ο.Α., γήπεδο γκολφ, ιππικό μουσείο, πάρκο με δυνατότητες διεξαγωγής σε αυτό του αγωνίσματος του τριάθλου, σχολές ιππασίας και αναβατών, καταστήματα πώλησης ειδών που σχετίζονται με τη λειτουργία ιππικού κέντρου, εκθέσεις, χώροι εστίασης, ξενοδοχείο, ελικοδρόμιο, ψυχαγωγική ιππασία
Ολυμπιακό Κέντρο Σκοποβολής Αθηνών	Χρήσεις κατά Ο.Α., πολιτιστικές εκδηλώσεις, εμπορικά καταστήματα πωλήσεως ειδών, που σχετίζονται με τη λειτουργία του κέντρου σκοποβολής και ειδών πρώτης ανάγκης, χώροι εστίασης κοινού, τουριστικό κατάλυμα
Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας του Κοσμά	Χρήσεις κατά Ο.Α., λειτουργία 30 υπνοδωματίων κατηγορίας 5 αστέρων, εγκαταστάσεις υποστήριξης και κατασκευής σκαφών, κινητές λιόμενες κατασκευές για τη στέγαση εκθέσεων και την υποστήριξη και εξυπηρέτηση σκαφών, υπαίθριοι χώροι συνάθροισης κοινού, υπαίθριες πολιτιστικές και αθλητικές εγκαταστάσεις, αποδυτήρια και χώροι υγιεινής, αναψυκτήρια
Εθνικό - Ολυμπιακή Κατάσταση Καλαθοσφαίρισης - Εθνική	Χρήσεις κατά Ο.Α., εμπορικά καταστήματα, χώροι εστίασης κοινού, εκθέσεις
Εθνικό - Ανοιχτά γήπεδα Χόκεϊ, Τένις, Σόφτμπολ	Χρήσεις κατά Ο.Α., βοηθητικοί χώροι αθλητικών χρήσεων, πολιτιστικές εκδηλώσεις, χώροι εστίασης κοινού
Εθνικό - Ολυμπιακή Κατάσταση Κανόε - Καγιάκ - Κανόε	Χρήσεις κατά Ο.Α. Υφιστάμενες εγκαταστάσεις: εμπορικά καταστήματα ενοικίασης ή αγοράς αθλητικών ειδών, χώροι εστίασης κοινού Περιβάλλον χώρος: θεματικό πάρκο (αθλητικό), υδροπάρκο
Ολυμπιακό Συγκρότημα Φαλήρου	Οικολογικό πάρκο με ήπιες αθλητικές εγκαταστάσεις συμπεριλαμβανομένων στίβου και γηπέδων ομαδικών αθλημάτων, Εθνικό Ναυταθλητικό Κέντρο κι εγκαταστάσεις των ναυαθλητικών ομίλων, θεματικό πάρκο, κλειστό αμφιθέατρο πολλαπλών χρήσεων, πλατεία κι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι, υπαίθριος χώρος στάθμευσης, συνεδριακό κέντρο
Εθνικό - Κέντρο Ιππασίας	Χρήσεις κατά Ο.Α., πολιτιστικές εκδηλώσεις, χώροι εστίασης κοινού, υπαίθριοι χώροι συνάθροισης κοινού
Εθνικό - Μπάντμιντον	Χρήσεις κατά Ο.Α., πολιτιστικές εκδηλώσεις, χώροι εστίασης κοινού, υπαίθριοι χώροι συνάθροισης κοινού
Ολυμπιακό Συγκρότημα Νικαίας	Χρήσεις κατά Ο.Α., πολιτιστικές εκδηλώσεις, εμπορικά καταστήματα, χώροι εστίασης κοινού, γραφεία, ιατρεία, ξενώνες εντός του υφιστάμενου υποστηρικτικού κτιρίου, προπονητικό κέντρο
Ολυμπιακό Κλειστό Γυμναστήριο Αθηνών	Χρήσεις κατά Ο.Α., εμπορικά καταστήματα, χώροι εστίασης κοινού, πολιτιστικές εκδηλώσεις, θεματικός χώρος ψυχαγωγίας
Ολυμπιακό Κέντρο Άνω Λιοσίων	Χρήσεις κατά Ο.Α., Σχολές και Ακαδημίες πολιτισμού, Εθνική αρχειοθήκη οπτικοακουστικού και ψηφιακού περιεχομένου, εμπορικές χρήσεις, χώροι εστίασης και αναψυχής
Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Αθηνών	Χρήσεις κατά Ο.Α.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2

Στοιχεία Δόμησης - Τεχνικά χαρακτηριστικά ανά Εγκατάσταση

Εγκατάσταση	Έκταση Οικόπεδου (μ ²)	Πραγματοποιηθείσα Κάλυψη (μ ²)	Συνολική Επιτρεπόμενη Κάλυψη (μ ²)	Πραγματοποιηθείσα Δόμηση (μ ²)	Συνολική Επιτρεπόμενη Δόμηση (μ ²)	Οικόπεδο που παραμένει αδόμητο (μ ²)	Περιθώριο Δόμησης
	63.127	30.760	-	68.695	-	32.367	-
	14.328,732	4.295,84	-	28.660,13	-	10.032,892	-
Επικατό Ιππικό Πο	288.790	36.985,57	70.823	33.099,57	43.318	251.804,43	10.219
Επικατό Κέντρο Ποβολής	305.616	23.562,32	61.123,27	35.797,78	61.123,27	282.053,68	25.325,49
Επικατό Κέντρο Ποβολής Αγίου	424.868	8.945,5	63.730	16.423	63.730	415.922,5	47.307
Επικατό - Καγιακ	287.093,50	7.201,50	8.612,80	9.031,67	10.048,27	279.892	1.016,6
Επικατό - Ποσφαιρικής - Ποσφαιρικής	108.766	35.496,65	38.068	62.109,22	70.967,90	73.503,35	8.858,68
Επικατό Κέντρο Ποσφαιρικής	147.071	12.832,71	23.100	12.370,18	20.120	134.238,29	7.749,82
Επικατό Κέντρο Ποσφαιρικής	149.673	6.689,85	22.450,95	9.224,16	22.450,95	142.983,15	13.226,79
Επικατό Κέντρο Ποσφαιρικής	-	3.879,08	-	4.045,68	10.140	-	6.094,32
Επικατό Γυμναστήριο Ποσφαιρικής	160.800	11.997,21	12.000	11.588,49	12.000	148.802,79	411,51
Επικατό Μπιτς Βόλεϊ	129.600	8.963,76	9.000	8.070,56	9.000	120.636,24	929,44
Επικατό Ιππασίας	46.767	6.950	11.691,25	6.800	16.835	39.817	10.035
Επικατό Αντιπτήρισης	23.500	5.645	-	8.200	-	17.855	-
Επικατό Άρσης Ποσφαιρικής - Νίκαια	44.175,26	11.844	-	24.453	-	32.331,26	-
Επικατό Κέντρο Ποσφαιρικής	92.800	25.984,04	34.480	36.068,78	46.400	66.815,96	10.331,22
Επικατό Κέντρο Ποσφαιρικής	79.363,12	14.873,76	19.840,78	35.887,29	55.554,18	64.489,36	19.666,89
Επικατό Ποσφαιρικής	2.001.997,42	5.803,98	-	7.937,40	-	1.996.193,44	-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ

4

Χρήσεις Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων: Χωροταξικές και Περιβαλλοντικές Επιπτώσεις

4.1. Εισαγωγή

Η χωροταξική αναδιάρθρωση, διαμόρφωση, ανάπτυξη, πολεοδομία και επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών της χώρας υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους. Σκοπό αποτελεί η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και η ανάπτυξη των περιοχών αυτών, καθώς και η διασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης σε αυτές. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης. Η εν λόγω σχεδιασμένη παρέμβαση του κράτους στο χώρο οφείλει, εκτός των προηγούμενων, να αποτελεί και το πόρισμα πλήρους και εμπεριστατωμένης επιστημονικής μελέτης. Η αποστολή του σχεδιασμού δεν εξαντλείται μόνο στην εξυπηρέτηση των συγκεκριμένων τοπικών αναγκών, αλλά πρέπει να είναι η τελική κατάληξη της εκτιμήσεως των αναγκών του ευρύτερου χώρου, τουλάχιστον σε επίπεδο νομού, από πλευράς χωροταξικών δεδομένων²².

Με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος, βάσει των οποίων η προστασία του περιβάλλοντος και η ορθολογική χωροταξική διάρθρωση της Χώρας έχει ήδη από ετών λάβει αυξημένη τυπική ισχύ, ο νομοθέτης καλείται να λάβει μέτρα που συντελούν στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, με κριτήρια την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και ανάπτυξης των οικισμών και την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης. Σε σχέση, μάλιστα, με τον τομέα του

²² Στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης η βιώσιμη ανάπτυξη του περιβάλλοντος αποτελεί έναν από τους πρωταρχικούς στόχους, χάριν της ικανοποίησης των αναγκών του παρόντος, χωρίς ωστόσο να τίθεται σε κίνδυνο η ικανότητα των μελλοντικών γενεών να αναπτύξουν τις δικές τους ανάγκες (βλ. ά. 130 Ρ της Συνθήκης του Μάαστριχτ και ά. 174 της συνθήκης του Άμστερνταμ, οι οποίες έχουν κυρωθεί με τους ν. 2077/1992 και 2691/1999 αντίστοιχα).

περιβάλλοντος, το άρθρο 24 προβλέπει ότι «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας».

Με βάση την ερμηνεία της παραπάνω διάταξης του Συντάγματος από το ΣτΕ, δημιουργείται υποχρέωση του Κράτους για τη χωροταξική και πολεοδομική διευθέτηση των περιοχών και γενικότερα των οικισμών της χώρας με σκοπό να διαμορφωθεί ένα περιβάλλον για την άνετη και δημιουργική διαβίωση και, γενικά, για τη διασφάλιση της ποιότητας ζωής. Ειδικότερα, από τη διάταξη του άρθρου 106 παρ. 1 του Συντάγματος, σύμφωνα με το οποίο ανατίθεται στο Κράτος ο προγραμματισμός και ο συντονισμός της οικονομικής δραστηριότητας στη χώρα, ώστε να εξασφαλισθεί η οικονομική ανάπτυξη όλων των τομέων της εθνικής οικονομίας, σε συνδυασμό με τη διάταξη του άρθρου 24 Σ, συνάγεται ότι «...η αναπτυξιακή οικονομική πολιτική πρέπει να ασκείται εν συνδυασμώ προς τη δημόσια πολιτική προστασίας του περιβάλλοντος και με προέχουσα μέριμνα ώστε η ανάπτυξη να είναι βιώσιμη. Τη βιώσιμη κατά τα άνω οικονομική ανάπτυξη της χώρας διασφαλίζουν κατά τον άριστο ορθολογικό τρόπο τα ολοκληρωμένα χωροταξικά σχέδια...».

Η γενική αρχή του βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος αναλύεται σε επιμέρους κανόνες, όπως αυτοί έχουν διαμορφωθεί από τη νομολογία του ΣτΕ. Μεταξύ αυτών είναι η αναχαίτιση της περαιτέρω ανάπτυξης των μεγαλουπόλεων²³ και, επομένως, η απαγόρευση της «ευκαιριακής» επέκτασης των οικείων σχεδίων πόλεως²⁴, η βελτίωση των υποβαθμισμένων περιοχών των μεγαλοπόλεων και η διασφάλιση επαρκών ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων (πλατειών, οδών, κ.λπ.). Θέμα ζωτικής σημασίας για την ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος θεωρείται, επίσης, η διασφάλιση του αστικού πρασίνου, και προς αυτή την κατεύθυνση η νομολογία ευνοεί τη διατήρηση του αυστηρού δασικού καθεστώτος²⁵, δεν επιτρέπει τη χρήση, έστω και κοινωφελή, των περιαστικών δασικών εκτάσεων²⁶ ή τη διατάραξη της χρήσης του αστικού πρασίνου από άλλες χρήσεις, όπως δημόσιους υπόγειους σταθμούς²⁷. Ακόμη, πρέπει να διαφυλάσσεται η μορφολογία των ακτών, να εξασφαλίζεται η ακώλυτη πρόσβαση σε αυτές και να επιτρέπονται χρήσεις μόνο ήπιας μορφής²⁸.

²³ Βλ. άρθρο 3 παρ. 2 του Ν. 1515/1985

²⁴ Πρακτικό Επεξεργασίας ΣτΕ 2/1996

²⁵ Πρακτικό Επεξεργασίας ΣτΕ 667/1994

²⁶ ΣτΕ 8197/1993 για την Πεντέλη, Πρακτικό Επεξεργασίας ΣτΕ 667/1994

²⁷ ΣτΕ 2242/1994

²⁸ Πρακτικό Επεξεργασίας ΣτΕ 253/96 «Νόμος και Φύση» 4, σελ. 160

4.2. Οι επικρατούσες συνθήκες στο Λεκανοπέδιο της Αττικής προ της δημιουργίας των Ολυμπιακών Συγκροτημάτων

Η οργάνωση των χρήσεων γης στην Αθήνα και την Αττική κατά την περίοδο πριν τις μεγάλες παρεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν είχε τα εξής χαρακτηριστικά:

- ✓ Παρόλο που, όπως ειπώθηκε και παραπάνω, η χωροταξική διαμόρφωση του Λεκανοπεδίου πρέπει να αποτελεί αρμοδιότητα του δημόσιου τομέα, στην πραγματικότητα η κατάσταση που επικρατούσε στο Λεκανοπέδιο ήταν εντελώς αντίστροφη: η πρωτοβουλία ανήκε στους ιδιώτες, που μέσω του κυκλώματος της αυθαίρετης αλλά και της νόμιμης εκτός σχεδίου δόμησης, δημιουργούσαν συγκεντρώσεις κτισμάτων σε εκτός σχεδίου θέσεις, που «νομιμοποιούνταν» εκ των υστέρων από το δημόσιο μέσω των εντάξεων στο σχέδιο πόλης²⁹.
- ✓ Η συνολική αστική δομή που είχε διαμορφωθεί στο μητροπολιτικό συγκρότημα της Αθήνας παρουσίαζε ορισμένα σημαντικά μειονεκτήματα. Μεταξύ αυτών συμπεριλαμβάνονταν: α) η έλλειψη ουσιαστικής σχέσης της πόλης με τη θάλασσα στο μέτωπο του Σαρωνικού, παρά το γεγονός ότι ο οικιστικός ιστός, που παλαιότερα ήταν κυρίως ηπειρωτικός, είχε φθάσει σχεδόν σε όλα τα σημεία της παράκτιας ζώνης, β) η έλλειψη ισχυρών σημείων (κυρίως τοποσήμων) τα οποία είναι αναγκαία για να έχει η αντιληπτική εικόνα της πόλης αναγνωρισιμότητα και ταυτότητα.
- ✓ Οι χρήσεις γης χαρακτηρίζονταν από μεγάλη ανάμειξη μεταξύ τους, και από υψηλό κατακερματισμό, με αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός «μωσαϊκού» από δραστηριότητες. Αν και σε μερικές περιπτώσεις το γεγονός αυτό έχει θετικές επιπτώσεις (αποφυγή καθαρά μονολειτουργικών περιοχών), στις περισσότερες περιπτώσεις το αποτέλεσμα είναι η συνύπαρξη ασύμβατων χρήσεων γης και οι αμοιβαίως ή μονοσήμαντες οχλήσεις, η επιβάρυνση του δικτύου κυκλοφορίας με μη αναγκαίους φόρτους και ανάγκες στάθμευσης, και η έλλειψη σαφούς και ορθολογικής συνολικής δομής στη κατανομή των χρήσεων γης στο χώρο.

²⁹ Το φαινόμενο χαρακτηρίζει και την παρούσα περίοδο. Έτσι, κατόπιν πολεοδομικών μελετών που έχουν ήδη πραγματοποιηθεί, το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. προχωρά σε νομιμοποίηση 200.000 αυθαιρέτων κι ένταξή τους στο σχέδιο πόλης. Τα 25.000 στρέμματα περίπου αφορούν στην Ανατολική Αττική, μια περιοχή που την τελευταία δεκαετία έχει συγκεντρώσει πολύ μεγάλες οικιστικές πιέσεις, ως συνέπεια μεταφοράς μεγάλου μέρους της οικοδομικής δραστηριότητας στην ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων. Παράλληλα, προωθούνται το Εθνικό και τα ειδικά χωροταξικά σχέδια. Το Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο περιλαμβάνει με προοπτική δεκαπέντε ετών βασικές προτεραιότητες και στρατηγικές κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάπτυξη της χώρας που αφορούν, μεταξύ άλλων, στη χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων – πυλών και συνδέσεων της χώρας, στη χωρική διάρθρωση των στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και μεταφορών, στη χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων, αλλά και στο ρόλο των μητροπολιτικών και λοιπών σημαντικών αστικών κέντρων, τη σχέση τους με την ενδοχώρα και την ανάδειξη και προστασία της εθνικής, φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.

- ✓ Όσον αφορά τις κεντρικές λειτουργίες, η διεθνής τάση γραμμικής ανάπτυξης τους κατά μήκος των κυρίων αξόνων του αστικού οδικού δικτύου, είχε πάρει στην περίπτωση της Αθήνας μεγάλες διαστάσεις, για μια σειρά από λόγους: διαρθρωτικά χαρακτηριστικά του κατασκευαστικού τομέα, χαρακτηριστικά της αγοράς γης και του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, ανεπάρκειες του πολεοδομικού προγραμματισμού. Το φαινόμενο αυτό έχει πολλαπλές επιπτώσεις κυκλοφοριακού και πολεοδομικού χαρακτήρα: ραγδαία αύξηση κυκλοφοριακών φόρτων με αποτέλεσμα τη σοβαρή μείωση της προσπελασιμότητας τόσο προς/από τις ίδιες τις παρόδιες χρήσεις όσο και κατά μήκος του «οδικού διαδρόμου», τεράστιες δυσκολίες στάθμευσης, δημιουργία τομών στον αστικό ιστό, συγκρούσεις χρήσεων γης και πολύ εντατική χρήση του χώρου.
- ✓ Όσον αφορά, τέλος, στον κοινωνικό πολεοδομικό εξοπλισμό παρατηρούνταν στην Αθήνα σημαντικές ελλείψεις, οι οποίες συγκεντρώνονταν σε μεγαλύτερο ποσοστό στις δυτικές περιοχές, αλλά θύλακες υποβάθμισης υπήρχαν στο σύνολο του Λεκανοπεδίου, καθώς και στην υπόλοιπη Αττική.

Παράλληλα, όσον αφορά στον τομέα του περιβάλλοντος, η πόλη της Αθήνας, πριν τις παρεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν ενόψει της τέλεσης των Ολυμπιακών Αγώνων, παρουσίαζε πλήθος προβλημάτων, τα κυριότερα από τα οποία θα μπορούσαν να συνοψιστούν στα παρακάτω:

- ✓ υψηλά επίπεδα ατμοσφαιρικής ρύπανσης
- ✓ υποβάθμιση θαλασσίου περιβάλλοντος
- ✓ ηχορύπανση
- ✓ χαμηλό ποσοστό παρασίνου ανά κάτοικο
- ✓ αισθητική υποβάθμιση του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος

Σύμφωνα, λοιπόν, με τα παραπάνω, η πόλη της Αθήνας μέχρι πριν από λίγα χρόνια χαρακτηριζόταν από πολλές ατέλειες. Κύρια αιτία αυτών των φαινομένων αποτελούσε η έλλειψη σχεδιασμού, οργάνωσης, προγραμματισμού και πρόβλεψης, η οποία οδήγησε τόσο στη φθορά του περιβάλλοντος όσο στα διάφορα προβλήματα σε επίπεδο χωροταξικής οργάνωσης που περιγράφηκαν παραπάνω.

4.3. Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο για την πόλη της Αθήνας (Ρ.Σ.Α.) έχει θεσμοθετηθεί από το έτος 1985. Την ευθύνη της παρακολούθησης της εφαρμογής και της εξασφάλισης της σωστής εκτέλεσής του, έχει συσταθεί ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (Ο.Ρ.Σ.Α.), ο οποίος έχει πλήρη διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια και εποπτεύεται από τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.. Σε γενικές γραμμές, το Ρ.Σ.Α. αποτελεί ένα

γενικό σύνολο στόχων, κατευθύνσεων και μέτρων που κρίνονται αναγκαία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση της Αθήνας, ενώ περιλαμβάνει και πλήθος μέτρων, όρων και περιορισμών για την εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος. Απώτερος σκοπός του εν λόγω Σχεδίου αποτελεί η επίτευξη μιας βιώσιμης αναπτυξιακής πορείας για το νομό Αττικής.

Σε γενικές γραμμές, το Ρ.Σ.Α. αποβλέπει στο σχεδιασμό και προγραμματισμό της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας μέσα στα πλαίσια της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και της χωροταξικής δομής και οργάνωσής της σε επίπεδο περιφέρειας. Στη διαδικασία λήψης μέτρων και σχεδιασμού της χωροταξικής και πολεοδομικής δομής της πρωτεύουσας, λαμβάνει υπόψη του πλήθος παραμέτρων, όπως τη χωροταξική διάρθρωση των τομέων παραγωγής, του συστήματος μεταφορών, της λοιπής τεχνικής υποδομής και του κοινωνικού εξοπλισμού καθώς και την πολιτική γης και κατοικίας. Βάσει των τελευταίων το Ρ.Σ.Α. προβαίνει, επίσης, και στο σχεδιασμό περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων. Φυσικά, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, από το πεδίο πολιτικής του δεν εξαιρείται η λήψη μέτρων, όρων και χειρισμών για την εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος. Τέλος, το Ρ.Σ.Α. προβαίνει σε συντονισμό των προγραμμάτων και των μελετών που σχετίζονται με αυτό και που εκπονούνται από όλους τους άλλους φορείς, προκειμένου να εξασφαλίζεται η εφαρμογή τους κατά τις διατάξεις του, ενώ συγχρόνως καθορίζει και όλες τις απαιτούμενες για την εφαρμογή τους παρεμβάσεις, τις προτεραιότητες πραγματοποίησης και χρηματοδότησης καθώς και τα θεσμικά, οικονομικά και διοικητικά μέτρα που πρέπει να ληφθούν.

4.4. Στόχοι Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και Αξιοποίηση Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων

Σύμφωνα με το ισχύον Ρ.Σ.Α., στα πλαίσια της λειτουργικής χωροταξικής οργάνωσής της, η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας υποδιαιρείται στις ακόλουθες πέντε οργανικές υποενότητες:

1. Λεκανοπέδιο και Σαλαμίνα με κέντρο την Αθήνα.
2. Δυτική Αττική με κέντρο τα Μέγαρα.
3. Βόρεια Αττική με κέντρο το Καπανδρίτι.
4. Ανατολική Αττική με κέντρο το Λαύριο.
5. Νησιωτική Αττική με κέντρο την Αίγινα.

Βασική επιδίωξη του σε ισχύ Ρ.Σ.Α. υπήρξε η δημιουργία πολυκεντρικής πόλης. Στο πλαίσιο αυτό προέβλεψε στο παράρτημά του ένα σύνθετο σύστημα κέντρων και πόλων, που μπορεί να συνοψιστεί στον παρακάτω πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1.

Προβλεπόμενο Σύστημα Κέντρων και Πόλων από το Ρ.Σ.Α.

ΟΠΟΙΟΤΙΜΑ ΚΕΝΤΡΑ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝΤΑ ΚΕΝΤΡΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΩΝ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΩΝ	ΚΕΝΤΡΑ ΤΩΝ ΥΠΟΛΟΙΠΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΩΝ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΩΝ	ΚΕΝΤΡΑ ΔΗΜΟΥ ΜΕ ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΗ ΣΗΜΑΣΙΑ	ΜΕΓΑΛΟΙ ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΟΙ ΠΟΛΟΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ, ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ	ΘΕΣΕΙΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΔΟΜΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ
ες	Μαρούσι Ελληνικό Χαϊδάρι Μενίδι	Μέγαρα Καπανδρίτι Λαύριο Αίγινα	Αγ. Ανάργυροι Περιστέρι Αιγάλεω Κορυδαλλός Νίκαια Μοσχάτο Καλλιθέα Ν. Σμύρνη Γλυφάδα Κηφισιά Ζωγράφου Αγ. Παρασκευή Χαλάνδρι Ν. Ιωνία Ελευσίνα Ασπρόπυργος Αυλώνας Ν. Μάκρη Ραφήνα Μαρκόπουλο Μεσογ.	Φαληρικός Όρμος Λοφοσειρά Τουρκοβουνίων, με ανάπτυξη των ανενεργών λατομείων Πεντέλη, με ταυτόχρονη ανασυγκρότηση του τοπίου Αιγάλεω, με συνολική ανά- πλαση του ορεινού όγκου σε μεγάλο πάρκο και σε εστίες τα λατομεία Νικαίας, Κορυδαλλού και Πετρούπολης Λατομεία Βύρωνα Χερσόνησος ΠΙΚΠΑ Βούλας Περιοχή παλαιού πυριτιδο- ποιείου στο Αιγάλεω Σκοπευτήριο Καισαριανής Γουδί, στην έκταση ιδιοκτησίας των Δήμων Αθηναίων και Ζωγράφου	Πύργος Βασιλίσσης Αγ. Κοσμάς Αλυκές Αναβύσσου

Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, Παράρτημα

Από την άλλη πλευρά, ήδη από την προ των Ολυμπιακών Αγώνων περίοδο, με το Ν. 2730/99 είχε προβλεφθεί μεταολυμπιακά η δημιουργία ενός συστήματος υπερτοπικών πόλων στις θέσεις των ολυμπιακών συγκροτημάτων. Στο πίνακα 4.2. πραγματοποιείται παρουσίαση αυτού του συστήματος που τείνει να δημιουργηθεί σήμερα με το Ν. 3342/2005, προκειμένου να δοθεί η εικόνα των προβλεπόμενων μεταβολών που επέρχονται ανά χωροταξική υποενοότητα της περιοχής της Αθήνας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2.

Προβλεπόμενο Σύστημα Υπερτοπικών Πόλων από το Ν. 3342

εργοποικοί Πόλοι	Χωροταξικές Ενότητες					Ανατολική Αττική	Δυτική Αττική	Βόρεια Αττική
	Λεκανοπέδιο							
	Ανατολικά Προάστια	Δυτικά Προάστια	Κέντρο	Βόρεια Προάστια	Νότια Προάστια			
Φαληρικός Όρμος					√			
Άγιος Κοσμάς					√			
Ελληνικό					√			
Άνω Λιόσια		√						
Νίκαια		√						
ΟΙΚ Μαρκόπουλο						√		
ΟΚΣ Μαρκόπουλο						√		
Γαλάτσι				√				
Γουδί			√					
Σχινιάς								√

Προβλέπονταν κι από το Ρ.Σ.Α.

Από τον παραπάνω πίνακα τα συμπεράσματα που προκύπτουν, λαμβάνοντας υπόψη και τη θέση κάθε πόλου, είναι τα εξής:

- ✓ Από τους δέκα πόλους που εξετάζονται, οι έξι προβλέπονταν ήδη από το ισχύον Ρ.Σ.Α.. Ορισμένοι από αυτούς αποτελούν «αναβαθμίσεις» θέσεων στις οποίες ήδη υπήρχαν αθλητικές εγκαταστάσεις (π.χ. Φαληρικός Όρμος) και άλλοι αποτελούν καθαρά νέες θέσεις (π.χ. πόλοι Μαρκοπούλου). Κατά συνέπεια, μεταολυμπιακά η μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας τείνει να εμπλουτιστεί σημαντικά με κοινωνικό εξοπλισμό υπερτοπικού επιπέδου (εθνικού, μητροπολιτικού ή ενδοπεριφερειακού), σε κατηγορίες για τις οποίες παρατηρείτο μέχρι πρότινος έλλειμμα (αθλητισμός, πολιτισμός, αναψυχή, τουρισμός). Συνολικά, λοιπόν, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι οι πόλοι αυτοί διατηρούν, σε κάποιο βαθμό, τη βασική στρατηγική επιλογή του Ρ.Σ.Α. για πολύπλοκη και πολυκεντρική πόλη. Ωστόσο, εκφράζονται αμφιβολίες για το αν οι πόλοι που προέβλεπε το Ρ.Σ.Α. ήταν της ίδιας μορφής με αυτούς που προωθούνται σήμερα από το Ν. 3342. Με άλλα λόγια, το Ρ.Σ.Α. προέβλεπε μεν τη δημιουργία μεγάλων υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που θα εξυπηρετούσαν ολόκληρη την έκταση της πόλης, ο Ν. 3342, όμως, όπως διαπιστώθηκε και στο κεφάλαιο 3, προβλέπει τον εξοπλισμό αυτών των πόλων, εκτός άλλων, και με πλήθος εμπορικών χρήσεων, που καθιστά ασαφή, προς το παρόν, την τελική μορφή που θα λάβουν τα ολυμπιακά συγκροτήματα. Θα μπορούσε να αναρωτηθεί κανείς μήπως γίνεται χρήση του όρου «υπερτοπικός πόλος», προκειμένου να υπάρξει η εντύπωση ότι οι πόλοι των οποίων η δημιουργία προωθείται είναι συμβατοί με τα όσα προέβλεπε το Ρ.Σ.Α., ενώ στην πραγματικότητα το αποτέλεσμα να είναι η δημιουργία μεγάλων εμπορικών συγκροτημάτων. Πιο εμπεριστατωμένα, όμως, συμπεράσματα θα μπορέσουν να διεξαχθούν, όταν το εγχείρημα της μεταολυμπιακής αξιοποίησης λάβει τις πραγματικές του διαστάσεις, αφού προς το παρόν βρίσκεται σε πολύ πρώιμο στάδιο.
- ✓ Οι δέκα παραπάνω εξεταζόμενοι πόλοι που προβλέπει ο Ν. 3342 κατανέμονται, όπως φαίνεται και από το σχετικό πίνακα, ως εξής: επτά στη χωροταξική ενότητα του Λεκανοπεδίου, μία στη χωροταξική ενότητα Βόρειας Αττικής και δύο στη χωροταξική ενότητα Ανατολικής Αττικής. Η ύπαρξη μεγαλύτερου αριθμού πόλων στην περίπτωση του Λεκανοπεδίου συνδέεται και με το γεγονός ότι το τελευταίο περιελάμβανε εξαρχής θέσεις με αθλητικές εγκαταστάσεις, γεγονός που λειτούργησε ως προφανής χωροταξική δέσμευση, οδηγώντας στην επιλογή αυτών για την κάλυψη των αναγκών των Ολυμπιακών Αγώνων 2004.
- ✓ Τα υποσυστήματα πόλων του συνολικού συστήματος, που χωροθετούνται σε κάθε χωροταξική ενότητα, συμβάλλουν, σε διαφορετικό βαθμό, στην εσωτερική χωροταξική ολοκλήρωση και συνοχή κάθε υποενότητας, ενισχύοντας το «σκελετό» των

ισχυρών θέσεων, καθώς και στην ανάδειξη της αστικής δομής κάθε υποενότητας, εμπλουτίζοντας την αντιληπτική εικόνα με ισχυρά τοπόσημα-σημεία αναφοράς. Ειδικότερα, παρατηρούνται για ορισμένες χωροταξικές ενότητες τα εξής:

- Στο λεκανοπέδιο, το σύστημα των πόλων δύναται να έχει τρεις μείζονες χωρικές συνέπειες: α) ενίσχυση, σε ένα βαθμό, του δυτικού και υποβαθμισμένου τμήματος του Λεκανοπεδίου, αφού δύο από τους πόλους χωροθετούνται σε αυτό (π.χ. η δημιουργία υπερτοπικού πόλου στην περιοχή των Άνω Λιοσίων ενισχύει σε κάποιο βαθμό το δυτικό Λεκανοπέδιο, αφού χωροθετούνται σε αυτό χρήσεις που η εν λόγω περιοχή δε θα προσέλκυε σε άλλη περίπτωση, ενώ, παράλληλα, η χωροθέτηση αυτή θα μπορούσε ίσως να οδηγήσει και σε αλλαγές στις χρήσεις γης κι επιτάχυνση των φαινομένων δόμησης στην περιβάλλουσα περιοχή, γεγονός που σε συνδυασμό πάντα με ένα πρόγραμμα οικιστικής οργάνωσης και ανάπτυξης, θα μπορούσε να επιταχύνει την ανάπτυξη της περιοχής, συμβάλλοντας έτσι στην άμβλυνση των ανισοτήτων μεταξύ των περιοχών της πρωτεύουσας), β) ανάδειξη και ανάκτηση του θαλασσίου μετώπου της πόλης, με την χωροθέτηση τριών υπερτοπικών πόλων στην εν λόγω περιοχή (η χωροθέτηση μητροπολιτικής εμβέλειας χρήσεων στην περιοχή του αστικού θαλασσίου μετώπου, περιοχή που για χρόνια θεωρείτο παραμελημένη από την πρωτεύουσα, αυξάνει τη σημασία της περιοχής για την Αθήνα και προσδίδει στην έκταση έναν σαφώς πιο οργανωμένο χαρακτήρα σε σύγκριση με την εικόνα που αυτή παρουσίαζε λίγα χρόνια πριν), γ) ενίσχυση της αποκέντρωσης υπερτοπικών λειτουργιών από το κέντρο του Λεκανοπεδίου και της μητροπολιτικής περιοχής συνολικά προς πιο περιφερειακές θέσεις (π.χ. Μαρκόπουλο, Σχινιάς).
- Στην Ανατολική Αττική, το τοπικό υποσύστημα υπερτοπικών πόλων ενισχύεται με τη δημιουργία στην περιοχή δύο νέων πόλων, κάτι που έχει θετική επίδραση στην εσωτερική οργάνωση της εν λόγω χωροταξικής ενότητας, γιατί μετατοπίζει σε ένα βαθμό το κέντρο βάρους από τις επιφορτισμένες παραλιακές ζώνες στο ηπειρωτικό τμήμα (σε αυτό συνέβαλε και η απόφαση μεταφοράς του Ιπποδρόμου από το Φαληρικό Δέλτα στην περιοχή του Μαρκοπούλου).
- Στη Βόρεια Αττική, που χαρακτηριζόταν πάντα από μικρό αριθμό πόλων, προστίθεται ένας με τη δημιουργία υπερτοπικού πόλου στο Σχινιά, κάτι που συνιστά διαρθρωτική θετική μεταβολή.
- Καμία επίδραση δεν επιφέρει ο Ν. 3342/2005 στη Δυτική Αττική, αφού η χωροταξική αυτή ενότητα δεν επελέγη για την κατασκευή ολυμπιακών εγκαταστάσεων. Το γεγονός αυτό πιθανόν να συνδέεται με τις μεγαλύτερες αποστάσεις, την ύπαρξη εκτεταμένων ορεινών περιοχών και του μικρότερου πληθυσμιακού βάρους.

Επίσης, σημειώνονται και τα εξής:

- ✓ Συνολικά, το σύστημα συμβάλλει στη μετακίνηση από μια γραμμική ανάπτυξη των κεντρικών και κοινωνικών λειτουργιών σε μια πολική ανάπτυξη που περιλαμβάνει ισχυρά σημεία (πόλους) και ενδιάμεσα σημεία χαμηλότερης έντασης. Μια τέτοια οργάνωση είναι σαφώς προτιμότερη από άποψη πολεοδομικών επιπτώσεων.
- ✓ Σε ορισμένες περιπτώσεις παρατηρείται τοπική εντατικοποίηση της προβλεπόμενης χρήσης σε σχέση με την μέχρι πρότινος θεσμοθετημένη (θαλάσσιο μέτωπο). Ωστόσο, πρέπει να ειπωθεί ότι, σε ορισμένα τμήματα (π.χ. Φαληρικός Όρμος) παρατηρείται σαφής βελτίωση σε σχέση με την μέχρι πρότινος υπάρχουσα χρήση.

4.5. Ειδικότερη Συσχέτιση του Συστήματος των Υπερτοπικών Πόλων με τους Στόχους του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας

Σύμφωνα με το Ν. 3342/2005, κατά τη μεταολυμπιακή περίοδο με τις χρήσεις που προωθούνται για τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις, «επιδιώκεται η αντιμετώπιση - από απόψεως τόσο περιβαλλοντικής όσο και αναπτυξιακής - θεμάτων σε σχέση με την αξιοποίηση του συνόλου της Ολυμπιακής παρακαταθήκης, της διαφύλαξης της άυλης κληρονομιάς και της αξιοποίησης της υλικής με κεντρικό στόχο το τρίπτυχο «ανάπτυξη - θέσεις εργασίας - ποιότητα ζωής» (...) με επιβεβλημένη τη στρατηγική των «μεικτών» χρήσεων για τα Ολυμπιακά Συγκροτήματα για να μειωθεί το κόστος λειτουργίας - συντήρησης αυτών, για να διατηρηθεί το υψηλό επίπεδό τους, να ενσωματωθούν στους γεινιάζοντες αστικούς ιστούς και να διατηρήσουν το δημόσιο χαρακτήρα τους...»³⁰.

Όπως αναφέρθηκε και στο κεφάλαιο 2, μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων, η πόλη της Αθήνας βρέθηκε στη θέση να πρέπει να διαχειριστεί το, πολύ μεγάλου μεγέθους και κόστους συντήρησης και λειτουργίας, σύνολο εγκαταστάσεων, που είχε δημιουργηθεί για τις ανάγκες τέλεσης της διοργάνωσης. Με άλλα λόγια, η ηγεσία έπρεπε να λάβει, σε όσο το δυνατόν μικρότερο χρονικό διάστημα, αποφάσεις σχετικά με τις χρήσεις οι οποίες θα προωθούνταν για ένα πλήθος συγκροτημάτων, που κάθε ένα από αυτά επέφερε, όσο παρέμενε αναξιόποιhto και ανεκμετάλλετο, σημαντική επιβάρυνση στον κρατικό προϋπολογισμό.

Πολλοί ήταν εκείνοι, που εξέφρασαν την άποψη ότι, μπροστά στο στόχο της αποφυγής αυτού του κόστους³¹, η κυβέρνηση θυσιάσε σε πολλές περιπτώσεις τα

³⁰ Αιτιολογική Έκθεση Ν. 3342/2005, σελ. 3-4

³¹ Πολλές απόψεις έχουν κατά καιρούς εκφραστεί για το κόστος με το οποίο επιβαρύνεται ετησίως ο κρατικός προϋπολογισμός εξαιτίας των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι στην Έκθεση του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους που συνόδευσε τον Ν. 3342/2005 αναφερόταν ότι η εν λόγω ετήσια δαπάνη για την εταιρία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» (επιχορηγούμενη από τον Κρατικό

όποια αρνητικά αποτελέσματα θα δημιουργούνταν σε χωροταξικό, περιβαλλοντικό ή άλλο επίπεδο, επιλέγοντας χρήσεις οι οποίες προσιδιάζαν περισσότερο στα αιτήματα του ιδιωτικού τομέα, προκειμένου να υπάρξει επενδυτικό ενδιαφέρον, και λιγότερο στα ιδιαίτερα δεδομένα και χαρακτηριστικά των επιμέρους περιοχών (επιτρεπόμενες χρήσεις, όροι δόμησης κ.τ.λ.) και των αναγκών που παρουσιάζει η πρωτεύουσα, απομακρυνόμενη, έτσι, από την επίτευξη του στόχου της βιώσιμης ανάπτυξης, τον οποίο σθεναρά, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, επικαλείται ο Ν. 3342/2005.

Παρακάτω πραγματοποιείται μια προσπάθεια διερεύνησης του αν τελικά οι χρήσεις που επιλέχθηκαν για το σύνολο των ολυμπιακών εγκαταστάσεων, θα οδηγήσουν σε ομαλή ενσωμάτωσή τους στον αστικό ιστό της πρωτεύουσας με έμφαση στον χωροταξικό και περιβαλλοντικό τομέα. Με άλλα λόγια, στον πίνακα που ακολουθεί πραγματοποιείται, μέσω συσχέτισης με τους χωροταξικούς και περιβαλλοντικούς στόχους του Ρ.Σ.Α., μια προσπάθεια αναζήτησης των χωροταξικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδεχομένως να προκύψουν από τη λειτουργία των υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και τουρισμού και διεξαγωγής συμπερασμάτων για το αν οι χρήσεις αυτές οδηγούν την πόλη της Αθήνας σε μια πορεία ανάπτυξης και βελτιώνουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων της.

Προϋπολογισμό) υπολογιζόταν στα 19.400.000 ευρώ περίπου από το έτος 2006 και εξής. Στο τελευταίο ποσό συμπεριλαμβάνονταν τα έξοδα για τη φύλαξη, λειτουργία και συντήρηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, καθώς και για την πληρωμή των λογαριασμών Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας αυτών. Από την άλλη πλευρά, σε συνέντευξη που είχε δώσει κατά την ίδια περίοδο, ο κ. Σπύρος Κλαδάς, Γενικός Γραμματέας Ολυμπιακής Αξιοποίησης, ανέφερε ότι «το κόστος από τη λειτουργία των Ολυμπιακών ακινήτων έχει πολλές αναγνώσεις. Εάν οι εγκαταστάσεις παρέμεναν αδρανείς, χωρίς ιδιωτικές χρήσεις, θα σήμαινε ότι το κόστος θα είχε μέση τιμή 85.000.000 ευρώ και' έτος. Εάν έμεναν ενεργές, με αθλητικές χρήσεις μόνο, σημαίνει ότι το κόστος θα μπορούσε να φτάσει ακόμα και τα 240.000.000 ευρώ. Εάν, αντιθέτως, κατορθώσουμε να πραγματοποιήσουμε την επιλογή μας για μικτές χρήσεις, εμπορικές και όχι μόνον αθλητικές, τότε πιστεύουμε ότι θα καταφέρουμε να ρίξουμε και το κόστος αυτών των εγκαταστάσεων, δηλ. των 85.000.000 ευρώ στο επίπεδο των 35.000.000 ευρώ. Θα ήταν μία τεράστια επιτυχία για μας να πετύχουμε κόστος γύρω στα 35.000.000 ευρώ». Από την πλευρά της η αξιωματική αντιπολίτευση θεωρεί ότι το κόστος εμφανίζεται διογκωμένο (περί τα 100 εκ. Ευρώ), ώστε η κοινή γνώμη να θεωρεί τις εγκαταστάσεις ως βαρίδια από τα οποία πρέπει να απαλλαγεί η διοίκηση, δια της παραχώρησής τους σε ιδιώτες επενδυτές.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3.

Συσχέτιση Στόχων Ρ.Σ.Α. και Συστήματος Υπερτοπικών Πόλων Ν. 3342

ΣΧΟΛΙΟ	ΠΟΛΙΤΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ Ρ.Σ.Α.
Ενικότεροι στόχοι για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας.	
Ουδέτερη Σχέση	Βελτίωση ιστορικής φυσιογνωμίας της πόλης και αναβάθμιση της κεντρικής περιοχής Βελτίωση της ποιότητας ζωής για τους κατοίκους της και προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.
Θετική Συμβολή: οι προβλεπόμενοι υπερτοπικοί πόλοι με τις επενδύσεις που πιθανόν να προσελκύσουν στις γύρω περιοχές και τις υποδομές που θα δημιουργηθούν για την υποστήριξή τους, θα οδηγήσουν σε εν μέρει βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας (περισσότερες επιλογές άθλησης, αναψυχής, βελτίωση του συστήματος μεταφορών κ.λπ.). Αντίθεση: αφορά κυρίως την περιοχή του Λεκανοπεδίου όπου παρατηρείται περαιτέρω «τσιμεντοποίηση» και μεγαλύτερη μείωση των ελεύθερων χώρων, πέραν αυτής που προκλήθηκε από τη δημιουργία των ολυμπιακών συγκροτημάτων, λαμβάνοντας υπόψη ότι προωθείται εξάντληση του συντελεστή δόμησης που είχε οριστεί προολυμπιακά για τις εγκαταστάσεις. Παράλληλα, εγκαταστάσεις που είχαν χαρακτηριστεί ως «προσωρινές» παρέμειναν (π.χ. γήπεδο Μπάντμιντον στο Γουδί). Η χωροθέτηση πάρκων και χρήσεων πρασίνου σε ορισμένα μόνο τμήματα των ολυμπιακών συγκροτημάτων δημιουργεί μεν μια ανάσα για τους κατοίκους της πρωτεύουσας, αλλά είναι πολύ μικρή σε έκταση, ώστε να μπορέσει να μετριάσει τα όποια αρνητικά αποτελέσματα από την αύξηση της δόμησης στο Λεκανοπέδιο. Επίσης, πιθανή είναι και η υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος από το είδος και την ένταση των προωθούμενων χρήσεων (π.χ. παραλιακό μέτωπο).	Εξισορρόπηση των κοινωνικών αλληλεπιδράσεων από περιοχή σε περιοχή.
Θετική Συμβολή: ένα σύστημα υπερτοπικών πόλων με χρήσεις μητροπολιτικής εμβέλειας μπορεί να συμβάλλει σε μια μορφή πολιτικής ανάπτυξης, οδηγώντας στη δημιουργία κάποιων ισχυρών σημείων με ενισχυμένες υποδομές και υπηρεσίες κι εξυπηρετώντας έτσι το στόχο του περιορισμού των ανισοτήτων από περιοχή σε περιοχή για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας. Με άλλα λόγια, μπορεί να προωθηθεί σε κάποιο βαθμό μια εσωτερική χωροταξική ολοκλήρωση στην περιοχή της πρωτεύουσας και συνοχή κάθε υποενότητας αυτής, με ενίσχυση του «σκελετού» των ισχυρών θέσεων και εμπλουτισμό με ισχυρά τοπόσημα-σημεία αναφοράς. Μελανό σημείο: η ύπαρξη περιοχών εντός του Λεκανοπεδίου (π.χ. παραλιακό μέτωπο) που συγκεντρώνουν πολύ περισσότερα ολυμπιακά συγκροτήματα και μεταολυμπιακά μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον σε σχέση με άλλες (π.χ. δυτικά προάστια), με αποτέλεσμα να εξελίσσονται σε πιο ισχυρούς πόλους και να ακυρώνουν σε μεγάλο βαθμό την κοινωνική εξισορρόπηση που μπορεί να επιτευχθεί.	Διεύρυνση των επιλογών κατοικίας, εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας σε κάθε περιοχή της πρωτεύουσας.
Θετική Συμβολή: τα έργα που υλοποιήθηκαν καθώς και οι μεταολυμπιακές χρήσεις που προωθούνται και οι νέες εγκαταστάσεις που προβλέπονται, έχουν σαν αποτέλεσμα τη διεύρυνση συνολικά των επιλογών αναψυχής και ψυχαγωγίας για τους κατοίκους της πρωτεύουσας, με τη δημιουργία πόλων κοινωνικής δραστηριότητας, άθλησης και αναψυχής. Λόγω των τελευταίων, μάλιστα, και των υποδομών που τους συνοδεύουν, οι επιλογές κατοικίας διευρύνονται, αφού περιοχές που μέχρι πρότινος θεωρούνταν υποβαθμισμένες, αρχίζουν να συγκεντρώνουν πιο ευνοϊκά χαρακτηριστικά, ώστε να επιλεγούν από τους κατοίκους της πρωτεύουσας ως τόπος κατοικίας αλλά και εργασίας. Αρνητικά Στοιχεία: τις κύριες ωφέλειες συγκεντρώνουν οι περιοχές στις οποίες βρίσκονται οι υπερτοπικοί πόλοι και εκείνες που γειτνιάζουν με αυτές (σημείωση: με το πιο αναβαθμισμένο οδικό και συγκοινωνιακό δίκτυο, όμως, μπορούν να επωφεληθούν και τα υπόλοιπα τμήματα της πρωτεύουσας). Παράλληλα, ορισμένες περιοχές που συγκεντρώνουν μεγάλο μέρος των ολυμπιακών συγκροτημάτων (αστικό θαλάσσιο μέτωπο), μεταολυμπιακά συγκεντρώνουν και μεγάλο μέρος χρήσεων και λειτουργιών μητροπολιτικής εμβέλειας, με αποτέλεσμα να μπορούν να χαρακτηριστούν ως περισσότερο ευνοημένες σε σχέση με άλλες.	

	Επίσης, σχετικά με το στόχο της διεύρυνσης των επιλογών αναψυχής και ψυχαγωγίας, σημειώνεται ότι η μόνη πρόβλεψη που κάνει ο νόμος για ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στις εγκαταστάσεις είναι η περίπτωση του Ολυμπιακού Περιπάτου του ΟΑΚΑ. Σε όλες τις υπόλοιπες εγκαταστάσεις θα υπάρχει εισιτήριο ή οι πολίτες θα πηγαίνουν ως πελάτες στις εμπορικές δραστηριότητες.
οιοτική αναβάθμιση κάθε γειτονιάς, προστασία των περιοχών κατοικίας, σχολικές λειτουργίες και χρήσεις	Γενικά ουδέτερη σχέση. Σε ορισμένες περιπτώσεις, όμως, όπως στην περίπτωση της λειτουργίας του Ιπποδρόμου στο Μαρκόπουλο Μεσογαίας και η απομάκρυνσή του από το ήδη επιβαρυνόμενο παραλιακό μέτωπο, συμβάλλει θετικά.
Ιδιότροποι στόχοι για την εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας σε σχέση με το εθνικό επίπεδο.	
επαθεροποίηση του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας με τη μείωση της προοπτικής της μείωσής του	Αρνητική Συμβολή: Η αύξηση των υποδομών, των προσφερόμενων υπηρεσιών και των επενδύσεων στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας πιθανόν να έχει ως αποτέλεσμα την προσέλκυση πληθυσμού στην πρωτεύουσα και τη μείωση του πληθυσμού σε περιοχές, οι οποίες δε συγκεντρώνουν όλα τα απαραίτητα χαρακτηριστικά, ώστε να επιλεγούν ως τόπος κατοικίας και εργασίας.
ανάσχεση της διόγκωσης των οικονομικών δραστηριοτήτων στην πρωτεύουσα με λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων για αποπροσανατολισμό των δραστηριοτήτων και ιδιωτικών επενδύσεων στην περιφέρεια της Χώρας κατά περίπτωση.	Αντίθεση: Το κύριο μέρος των έργων που κατασκευάστηκαν και οι υπερτοπικοί πόλοι των οποίων η δημιουργία προωθείται αφορούν κυρίως στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας. Το στοιχείο που θα μπορούσε να δικαιολογήσει το γεγονός αυτό, είναι η περίπτωση όπου η Πρωτεύουσα επιλέχθηκε γι' αυτή την ανάπτυξη οικονομικών δραστηριοτήτων γιατί αυτές κρίθηκαν αναγκαίες για το διεθνές ρόλο και για τις οποίες η χωροθέτηση σε άλλες περιοχές της Χώρας δεν θα οδηγούσε σε βιωσιμότητά τους. Πάντως, συνυπολογίζοντας και το μικρό πλήθος εγκαταστάσεων που δημιουργήθηκαν στην περιφέρεια μπορεί να υποστηριχθεί ότι υπήρξε ελάχιστη και ανεπαρκής η αποκέντρωση ολυμπιακών εγκαταστάσεων εκτός Αττικής, με αποτέλεσμα οι όποιες ευκαιρίες δημιουργούνται μεταολυμπιακά από την αξιοποίηση των εν λόγω συγκροτημάτων να αφορούν σχεδόν στο σύνολό τους την ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας.
ανάδειξη της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας ως εθνικού κέντρου επιτελικών λειτουργιών διακυβέρνησης, με αποκέντρωση προς την περιφέρεια της Χώρας των υπηρεσιών που δεν είναι επιτελικού επιπέδου ή δεν εξυπηρετούν ίδια την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας.	Ουδέτερη σχέση: δεν σχετίζονται λειτουργίες διακυβέρνησης με το θέμα της αξιοποίησης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων.
Οι ειδικότεροι στόχοι και κατευθύνσεις που καθορίζονται για την εξέλιξη της ίδιας της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας	
Ανάδειξη και προστασία των ιστορικών στοιχείων και οικολογική ανακρότηση, ανάδειξη και προστασία αστικού τοπίου, των ορεινών όγκων, του τοπίου φυσικού κάλους και των ακτών.	Θετική Συμβολή: Για παράδειγμα, η προώθηση υπερτοπικών πόλων συμβάλλει στην ανάταξη του θαλασσιού μετώπου της πόλης, ενώ το ίδιο υποστηρίζεται και για την περίπτωση του Σχινιά (Δ. Οικονόμου), στην οποία, βάσει σχεδιασμού, έχει αποφασιστεί η μη προσθήκη χρήσεων πέραν αυτών που χωροθετήθηκαν για την κάλυψη των αναγκών των Ολυμπιακών Αγώνων. Γενικά, πρέπει να υπάρξει συντονισμένος και προσεκτικός σχεδιασμός, ώστε οι χρήσεις που προτάθηκαν προς δημιουργία αλλά και οι ήδη χωροθετημένες χρήσεις να μην οδηγήσουν σε καταστροφή τόσο των ιστορικών στοιχείων όσο και του τοπίου και των ακτών. Αρνητική Συμβολή: υπερσυγκέντρωση εγκαταστάσεων και εντατικοποίηση των χρήσεων γης σε διάφορα τμήματα του αστικού θαλάσσιου μετώπου, με προσθήκη εμπορικών κ.α. χρήσεων στα ελεύθερα τμήματα των ολυμπιακών συγκροτημάτων της περιοχής (εμπορευματοποίηση έκτασης), και περαιτέρω επιβάρυνση από τη νομιμοποίηση κι επέκταση «προσωρινών» εγκαταστάσεων, γεγονός που οδηγεί σε μείωση των ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου και την επιβάρυνση, πολύ πιθανόν, του υδάτινου στοιχείου. Επιπλέον, επιβάρυνση των ακτών μπορεί να προκληθεί κι από τις προωθούμενες για κάποιες εγκαταστάσεις χρήσεις (χρήση μαρίνας κι αύξηση συντελεστή δόμησης στον Αγ. Κοσμά).
Μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος για να εξασφαλιστεί η επιθυμητή ιδιότητα των φυσικών αποδεκτών, με	Ουδέτερη σχέση: δεν αναφέρονται μέσα στο νόμο για τις μεταολυμπιακές χρήσεις των εγκαταστάσεων σχετικές ρυθμίσεις. Φυσικά, θα πρέπει να υπάρξει συντονισμένη προσπάθεια και καλός σχεδιασμός, ώστε ο ιδιωτικός τομέας που

μέτρων που αφορούν τις κάθε εί- πηγές εκπομπής ρύπων, με κατά- ξη απαραίτητων έργων υποδομής, αρχή κινήτρων, επιβολή τελών και οικονομικών ποινών.	θα αναλάβει την αξιοποίηση και λειτουργία των περισσότερων από τις εγκατα- στάσεις, εκτός από την επίτευξη κερδών, να λειτουργήσει με σεβασμό προς το περιβάλλον. Στην ευαισθητοποίηση αυτή ιδιαίτερη συμβολή πρέπει να έχει το κράτος.
βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής με βελτίωση της λει- τουργίας της πόλης, ανακατανομή λει- τουργιών και δραστηριοτήτων, ενίσχυση του συστήματος μαζικών μεταφορών, εξομάλυνση οχημάτων εγκαταστάσεων λειτουργιών από τις περιοχές κέντρου.	Θετική Συμβολή: η ιδέα του συστήματος υπερτοπικών πόλων μπορεί να συμ- βάλλει στη βελτίωση της λειτουργίας της πόλης (αποκέντρωση, μερική εξισορ- ρόπηση μεταξύ Ανατολής και Δύσης, υποστήριξη νέου συστήματος ΜΜΜ κ.τ.λ.). Συνολικά, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι το σύστημα συμβάλλει εν μέρει στην εξισορρόπηση της κατανομής των λειτουργιών, προς μια γενική κατεύθυν- ση αποκέντρωσης, αν ληφθούν υπόψη οι πόλοι που προωθούνται στην περι- φέρεια του Λεκανοπεδίου της Αττικής. Όσον αφορά στην ενίσχυση του συστήμα- τος μεταφορών, σημειώνεται ότι μεταολυμπιακά, τουλάχιστον για την περιοχή του Λεκανοπεδίου, έχουν δρομολογηθεί αρκετά τέτοιου είδους έργα, αφορμή για τα οποία αποτέλεσαν και οι υπερτοπικοί πόλοι που προωθείται να δημιουρ- γηθούν στη θέση των ολυμπιακών συγκροτημάτων (μετρό σε Ελληνικό και Γαλάτσι). Αρνητική Συμβολή: όσον αφορά στην περιοχή του Λεκανοπεδίου, ορισμένες περιοχές (παραλιακό μέτωπο) συγκεντρώνουν περισσότερα ολυμπιακά συγκρο- τήματα σε σύγκριση με άλλες (δυτικά προάστια), με αποτέλεσμα μεταολυμπιακά να χωροθετούνται σε αυτές περισσότερες χρήσεις και λειτουργίες μητροπολιτι- κής εμβέλειας. Το τελευταίο οδηγεί σε μη ισόρροπη κατανομή των λειτουργιών και δραστηριοτήτων, ενώ, παράλληλα, μπορεί να έχει επιπλέον αρνητικές συνέ- πειες για το περιβάλλον και την ποιότητα ζωής των κατοίκων του (π.χ. κυκλοφο- ριακή φόρτιση, δυσκολίες στάθμευσης, συγκρούσεις χρήσεων γης, εντατικοποί- ηση χρήσης χώρου κ.λπ.). Μη ισόρροπη, βέβαια, κατανομή λειτουργιών που σχετίζονται με τη μεταολυμπιακή αξιοποίηση παρατηρείται και ανάμεσα στο Λεκανοπέδιο και τις υπόλοιπες χωροταξικές ενότητες που διακρίνει το Ρ.Σ.Α. για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας.
Οικονομική ανασυγκρότηση της ευ- ερους περιοχής της Αθήνας με ενί- ση του πρωτογενούς τομέα, εκ- συγχρονισμό των μεταποιητικών δρα- στηριοτήτων, σχετική ενίσχυση της βιο- τεχνολογίας και ελαφράς βιομηχανίας, με πε- ριβαλλοντικά κριτήρια και ανάσχεση, αλλά και εκσυγχρονισμό του τριτο- γενούς τομέα.	Θετική Συμβολή: τα διάφορα έργα που συντελέστηκαν καθώς και η τελική μορφή αυτών που προωθείται στις μέρες μας, με τον ορισμό εμπορικών χρήσεων σε όλες τις εγκαταστάσεις, συμβάλλουν χωρίς αμφιβολία στον εκσυγχρονισμό του τριτογενούς τομέα. Αντίθεση: κυρίως σε σχέση με τον όρο «ανάσχεση», ο οποίος, όμως, σύμφωνα με τα δεδομένα που επικρατούν στην εποχή μας, θεωρείται παρωχημένος, κι ένας από εκείνους που απαιτούν επικαιροποίηση. Άλλωστε, ευρύτερες επιλογές που προωθήθηκαν στην Αττική, πέραν των σχετικών με τους ολυμπιακούς αγώνες έργων, όπως για παράδειγμα το αεροδρόμιο των Σπάτων, καθώς και η όλη εξέλιξη της Αττικής, καθιστούν σαφή αυτή την ανάγκη.
Αμβλυνση των ανισοτήτων στην κα- τανομή του κοινωνικού εξοπλισμού και στην ποιότητα του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος με ανακατανομή χρήσε- ων, λειτουργιών και επενδύσεων προς αυτούς κυρίως των δυτικών και των βόρειων υποβαθμισμένων περιοχών.	Θετική Επίδραση: όσον αφορά κυρίως στο δυτικό Λεκανοπέδιο (Άνω Λιόσια, Νίκαια) με τη δημιουργία έργων υποδομής και τη διενέργεια επενδύσεων στις περιοχές αυτές που γενικά θεωρούνται παραμελημένες και υποβαθμισμένες, με πολύ χαμηλή συμμετοχή στις συνολικά διενεργούμενες επενδύσεις στην περιοχή του Λεκανοπεδίου. Αρνητική Συμβολή: μικρό μόνο μέρος του συνόλου των πόλων αφορούν στις εν λόγω υποβαθμισμένες περιοχές.
Σχεδιασμός και προγραμματισμός πολεοδομικής και οικιστικής ανά- πτυξης με εφαρμογή κοινωνικής πολι- τικής κατοικίας και γης και επεκτάσεις σχεδίου πόλεως στις διαμορφω- μένες περιοχές αυθαιρέτων με στόχο την αναβάθμισή τους και την ενσω- μάτωσή τους στον πολεοδομικό ιστό.	Ουδέτερη Σχέση: Παρόλ' αυτά οι υπερτοπικοί πόλοι επιταχύνουν έμμεσα τη λήψη μέτρων σχεδιασμού χρήσεων γης και προστασίας. Για παράδειγμα, από την προολυμπιακή περίοδο διαφάνηκε ότι η προώθηση δημιουργίας υπερτοπι- κών πόλων οδήγησε έμμεσα στην παράλληλη επιτάχυνση των ΖΟΕ Β. και Α. Αττικής, του ΠΔ οριοθέτησης του υγροτόπου του Σχινιά και του ΠΔ καθορισμού χρήσεων γης στην παραλιακή ζώνη.
Διαφύλαξη της πρωτεύουσας από σημειώσιμες και απρόσκοπτες εφοδια- σεις της με λήψη των αναγκαίων με- σων για αντιπλημμυρική και αντισεισμι- κή προστασία, εξοπλισμό της με τα απαιτούμενα δίκτυα υποδομής και ανά-	Ουδέτερη Σχέση: δεν υπήρχαν σχετικές αναφορές στο νόμο για τις μεταολυ- μπιακές χρήσεις των εγκαταστάσεων. Στο στόχο αυτό συνέβαλαν τα αντιπλημμυρικά έργα που συντελέστηκαν στο Φαληρικό Όρμο, μέρος των οποίων είχε προγραμματιστεί να συνεχιστεί μετά το πέρασμα των Ολυμπιακών Αγώνων.

των τοπικών δυνατοτήτων παρα- ειδών διατροφής.	
Ειδικότεροι στόχοι και κατευθύνσεις για τη χωροταξική οργάνωση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και τη πολεοδομική δομή της	
Βεώρηση της ευρύτερης περιοχής Αθήνας ως αυτοτελούς χωροταξικής οντότητας της χώρας που μπορεί να διαιρείται σε χωροταξικές υποενότητες ώστε να επιτυγχάνεται: 1. Βελτιστοποίηση των παραγωγικών δυνα- των υποενότητας με βάση τα συ- μμετρικά της πλεονεκτήματα κι ειδικότε- ρα πλήρη αξιοποίηση των ιδιαίτερων πιοτήτων του ανθρώπινου δυναμι- της, των φυσικών και πλουτοπαρα- γωγικών της πόρων. 2. Ισορροπημένη κατανομή των κεντρικών λειτουργιών που καλύπτουν τις ανά- γκες κάθε υποενότητας με σκοπό να επιτυγχάνεται σχετική αυτάρκεια. 3. Ανασυγκρότηση του αστικού ιστού με ανάσχεση της εξάπλωσης και την ανάσχεση της πόλης, τη δημιουργία πο- λυκεντρικής δομής, τον έλεγχο χρήσεων καθώς και των πυκνοτήτων, την ανασυγκρότηση της γειτονιάς καθώς και αναβάθμιση και αποσυμφόρηση της κεντρικής περιοχής της Αθήνας και του εξωτερικού με έμφαση στη διατήρηση και εξέλιξη του ιστορικού τους χαρακτήρα.	Θετική Συμβολή: αρκετά στοιχεία των υπερτοπικών πόλων συμβάλλουν, σε κάποιο βαθμό, στην αξιοποίηση συγκριτικών πλεονεκτημάτων των περιβαλλου- σών περιοχών τους (Άγιος Κοσμάς, Ελληνικό, Μαρκόπουλο). Επίσης, παρατη- ρείται ενίσχυση του δυτικού και νότιου λεκανοπεδίου, γεγονός που συμβάλλει στην αποκέντρωση λειτουργιών προς πιο περιμετρικές θέσεις στο Λεκανοπέδιο ενώ, παράλληλα, ενισχύεται, σε κάποιο επίπεδο, η αυτοδυναμία των υπολοίπων, πέραν του Λεκανοπεδίου, χωροταξικών ενότητων (π.χ. Ανατολική Αττική με τους πόλους που δημιουργούνται στο Μαρκόπουλο Μεσογαίας). Αρνητική Συμβολή: μη ισορροπημένη κατανομή των υπερτοπικών πόλων στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας με το Λεκανοπέδιο και συγκεκριμένα τα νότια προάστια να συγκεντρώνουν μεγάλο μέρος ολυμπιακών εγκαταστάσεων σε σχέση με άλλες περιοχές.
Ανακατανομή βασικών χρήσεων και λειτουργιών	Θετική Συμβολή: οι υπερτοπικοί πόλοι, των οποίων η δημιουργία προωθείται, περιλαμβάνουν παρεμβάσεις που αναδιαρθρώνουν σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό τις περιοχές που τους φιλοξενούν. Με αυτό τον τρόπο ισχυροποιούνται, όπως ειπώθηκε και στην περίπτωση 1γ, κάποια σημεία του αστικού ιστού, γεγονός που συμβάλλει στη δημιουργία μιας πολυκεντρικής δομής τόσο για το λεκανοπέδιο όσο και για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας. Παράλληλα, η δημιουργία κέντρων σε διάφορα τμήματα της περιφέρειας του Λεκανοπεδίου συντελεί στην αποσυμφόρηση της κεντρικής περιοχής της Αθήνας. Αντίθεση: η δημιουργία εμπορικών λειτουργιών, τόσο σε στεγασμένους χώ- ρους των συγκροτημάτων όσο και σε επιπλέον εγκαταστάσεις στους ελεύθερους χώρους αυτών, οδηγεί σε πύκνωση χρήσεων γης. Επιπλέον, η μεγάλη συγκε- ντρωση εγκαταστάσεων σε ορισμένα τμήματα του Λεκανοπεδίου, μπορεί να οδη- γήσει σε μεγέθυνση των ανισοτήτων τόσο μεταξύ των διαφόρων περιοχών του λεκανοπεδίου (π.χ. νότια προάστια - δυτικά προάστια), όσο και μεταξύ της εν- λόγως χωροταξικής οντότητας με τις υπόλοιπες που το Ρ.Σ.Α. διακρίνει για την ευ- ρύτερη περιοχή της Αθήνας. Σημειώνεται ότι με το συγκεκριμένο στόχο προκύ- πτει περαιτέρω αντίθεση, αφού η δημιουργία υπερτοπικών πόλων συντελεί στην περαιτέρω εξάπλωση του αστικού ιστού. Παράδειγμα αποτελεί η περιοχή του Μαρκοπούλου, όπου, ωστόσο, η δημιουργία του αεροδρομίου στα Σπάτα (που έχει ενταχθεί στο Διάγραμμα 1 του Ρ.Σ.Α.) έχουν ούτως ή άλλως δημιουργήσει νέα δεδομένα στην περιοχή των Μεσογείων, και σε σχέση με αυτά η λειτουργία του υπερτοπικού πόλου είναι πλέον συμβατή.
Βελτίωση και οργάνωση ενιαίου στήματος μεταφορών με λειτουργική σύνδεση όλων των μέσων αφοράς.	Ουδέτερη Σχέση. Προολυμπιακά, ο στόχος εξυπηρετήθηκε στην περίπτωση μεταφοράς του ιπποδρόμου από το Φάληρο στο Μαρκόπουλο. Θετική Συμβολή: συνολικά η προώθηση της δημιουργίας των υπερτοπικών πό- λων αξιοποιεί τις επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν σε υπερτοπική οδική υποδομή και προωθεί το στόχο, ενώ, παράλληλα, ενισχύει την ανάγκη δημιουρ- γίας νέων μεταφορικών υποδομών στην Αττική, ώστε να διευκολυνθεί η πρό- σβαση σε όλους τους πόλους. Στην ουσία, δηλαδή, έχουμε αμοιβαία υποστήριξη μεταξύ των υπερτοπικών συστημάτων που προωθούνται και του συστήματος μεταφορών στην Αττική.
Προγραμματισμός ποιοτικών πα- ράσεων μεγάλης κλίμακας.	Θετική Συμβολή: η δημιουργία των υπερτοπικών πόλων αθλητισμού, τουρι- σμού και αναψυχής εντάσσεται σαφώς σε αυτή την κατηγορία και εξυπηρετεί το συγκεκριμένο στόχο, με επιφύλαξη, όμως, σχετικά με το αν η τελική μορφή που θα λάβουν τα ολυμπιακά συγκροτήματα από τις χρήσεις που πρόκειται να χωροθετηθούν σε αυτά ταυτίζεται με την εικόνα των υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που οραματίζονταν οι συντάκτες του Ρ.Σ.Α..

Από την παραπάνω ανάλυση προκύπτει το γενικό συμπέρασμα ότι οι «υπερτοπικοί πόλοι αθλητισμού, τουρισμού, αναψυχής, κοινωνικών υπηρεσιών και πολιτισμού» αναμένεται να δημιουργήσουν μεν κάποια θετικά στοιχεία για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας (μερική εξισορρόπηση ανισοτήτων μεταξύ των διαφόρων περιοχών, βελτίωση ποιότητας ζωής από την άποψη των παρεχόμενων υπηρεσιών, διεύρυνση των επιλογών κατοικίας και εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας, χωροθέτηση χρήσεων, που μέχρι πρότινος έλειπαν, σε κατάλληλα διαμορφωμένες εγκαταστάσεις) συνεπάγονται, όμως, και μια σειρά αρνητικών αποτελεσμάτων, ενώ, παράλληλα, ενέχουν και κάποιους κινδύνους (υπερεντατικοποίηση των χρήσεων γης, μείωση των ελεύθερων χώρων, αύξηση δομημένου περιβάλλοντος, μη ισόρροπη κατανομή λειτουργιών μεταξύ των επιμέρους χωροταξικών υποενοτήτων). Μάλιστα, η ένταση αυτών ανά περιοχή διαφέρει, αφού ορισμένα τμήματα του λεκανοπεδίου συγκεντρώνουν πολύ περισσότερες εγκαταστάσεις στα όριά τους.

Στο σημείο αυτό, όμως, αξίζει να σημειωθεί ότι, αν και η σύγκριση που πραγματοποιήθηκε παραπάνω οδήγησε στη διεξαγωγή σημαντικών συμπερασμάτων ως προς τα αποτελέσματα που ενδέχεται να προκύψουν από την ανάπτυξη υπερτοπικών πόλων στις διάφορες περιοχές του λεκανοπεδίου, το σύνολο των στόχων του ισχύοντος Ρ.Σ.Α. αδυνατεί να καλύψει όλα τα σημαντικά ζητήματα, προβλήματα και ανάγκες που παρουσιάζει στις μέρες μας η περιοχή της πρωτεύουσας. Μάλιστα, υπάρχουν και κάποιες περιπτώσεις στόχων που φαντάζουν παρωχημένοι στις μέρες μας. Αυτό είναι επόμενο, αφού το εν λόγω Σχέδιο συντάχθηκε με βάσει τα δεδομένα που ίσχυαν στο λεκανοπέδιο στις αρχές της δεκαετίας του '80. Όπως αναλύεται και στην επόμενη παράγραφο που παρατίθεται, ο Ο.Ρ.Σ.Α., έχοντας διαπιστώσει τις ελλείψεις και τα μειονεκτήματα του ισχύοντος Ρ.Σ.Α, καταβάλλει τα τελευταία χρόνια προσπάθειες για τη σύνταξη ενός νέου συνόλου στόχων, το οποίο θα είναι πλήρως προσαρμοσμένο στα δεδομένα που στις μέρες μας επικρατούν στην πόλη της Αθήνας.

4.6. Επικαιροποίηση Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας

Το Ρ.Σ.Α., συνταγμένο, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, κατά το έτος 1985 και στηριζόμενο στην εικόνα που παρουσίαζε το Λεκανοπέδιο στις αρχές της δεκαετίας του '80, διατυπώνει, όπως είναι φανερό σε κάποια σημεία του, τις απόψεις και πολιτικές για αποκέντρωση που κυριάρχησαν εκείνη την περίοδο. Με την πάροδο, όμως, των χρόνων, τα πολεοδομικά, χωροταξικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά της Αθήνας, όπως είναι φυσικό, μεταβλήθηκαν. Ως αποτέλεσμα αυτού, αλλά και λόγω της τόσο μεγάλης, με την πάροδο των ετών, πληθυσμιακής συγκέντρωσης

στην πρωτεύουσα, η οποία δημιούργησε ποικίλες πιέσεις και κατέστησε σοβαρή την ανάγκη για επιπλέον ρυθμίσεις και έργα υποδομής, άρχισε, από την περασμένη κιάλας δεκαετία, να διαφαίνεται η ανάγκη επικαιροποίησης του εν λόγω Σχεδίου. Η κάλυψη αυτής, όμως, από τους αρμόδιους φορείς παρουσιάζει σημαντικές καθυστερήσεις, αφού μέχρι και σήμερα δεν έχει υπάρξει ένα επίσημο νομοθέτημα.

Όταν η πόλη της Αθήνας επιλέχθηκε κατά το έτος 1997 ως διοργανώτρια χώρα των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 κρίθηκε επιτακτική η ανάγκη συμπλήρωσης του Ρ.Σ.Α.. Ειδικότερα, λόγω του ότι το Ρ.Σ.Α. θεσμοθετήθηκε περίπου 12 χρόνια πριν την ανάληψη της διοργάνωσης από την πόλη της Αθήνας και περίπου 20 πριν την τέλεσή της, όπως είναι φυσικό, δεν μπορούσε να προβλέψει τις μεγάλες παρεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν στο Λεκανοπέδιο της Αττικής προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι ανάγκες σε υποδομές που απαιτούσε αυτή η μεγάλη διοργάνωση, αφού, κατά τη διάρκεια σύνταξης του Ρ.Σ.Α., η ανάληψη των Ολυμπιακών Αγώνων από την Αθήνα δεν υπήρχε ούτε καν σαν σκέψη³².

Αποτέλεσμα αυτής της ανάγκης που προέκυψε ήταν η ψήφιση του Ν. 2730/99 που στην ουσία τροποποιούσε και συμπλήρωνε το Ρ.Σ.Α., όπου αυτό κρινόταν αναγκαίο, προκειμένου να συμπεριληφθούν σε αυτό ρυθμίσεις για τις περιοχές που προγραμματιζόταν να φιλοξενήσουν τις νέες εγκαταστάσεις και τα συγκροτήματα, και να ενταχθούν αυτά στον ευρύτερο αστικό ιστό της πρωτεύουσας. Με άλλα λόγια, ο Ν. 2730/99, ο οποίος αργότερα τροποποιήθηκε σε αρκετά σημεία του με το Ν. 2947/2001³³, διαμόρφωσε τη χωροταξική προετοιμασία, μεταξύ άλλων, της περιοχής του Ρ.Σ.Α., προβλέποντας στο άρθρο 1 (παρ. 2 περιοχές β και γ) ορισμένες περιοχές της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας³⁴ ως τμήμα συστήματος μεγάλων υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που εξυπηρετούν ολόκληρη την έκταση της πόλεως. Στην εισαγωγή του, ο Ν. 2730/1999 όριζε ρητώς, στο άρθρο 1 §1, ότι «η πραγματοποίηση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 στην Αθήνα συνιστά έργο μείζονος εθνικής σημασίας που προάγει την αθλητική και

³² Το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας του 1985, διατυπώνει τις απόψεις και πολιτικές για αποκέντρωση που κυριάρχησαν στη δεκαετία του '80. Κατά συνέπεια, τα Μεγάλα Έργα, αλλά και η συγκέντρωση των δραστηριοτήτων στην Πρωτεύουσα με κατάληψη αστικών και περιφερειακών αδόμητων χώρων, ήταν στην ουσία έξω από το «πνεύμα» του.

³³ Ο Ν. 2947/2001 με τίτλο «Θέματα Ολυμπιακής Φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής Υποδομής και άλλες διατάξεις» ήρθε να τροποποιήσει και να συμπληρώσει σε αρκετά σημεία του το Ν. 2730/1999 ως προς τις χωροθετήσεις των έργων. Οι σημαντικότερες αλλαγές που επέφερε ο εν λόγω Νόμος ήταν η κατάργηση του Ολυμπιακού Κέντρου Κανόε Καγιάκ Σλάλομ στο Ριζάρι Μαραθώνα και η αναπροσαρμογή του ισχύοντος ΣΔ στο Φαληρικό Όρμο.

³⁴ Φαληρικός Όρμος και ευρύτερη περιοχή, περιοχή του Σταδίου Ειρήνης και Φιλίας και του Σταδίου Καραϊσκάκη, στο Φάληρο στην θέση του Ιπποδρόμου, στο Μαρκόπουλο, στον Άγιο Κοσμά, στο Ελληνικό, στην περιοχή του Ο.Α.Κ.Α., στην περιοχή του κτήματος Βείκου στο Γαλάτσι, στην περιοχή του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου στο Γουδί, στη Δραπετσώνα, στο Μπρεκατσούλι – Πάτημα Ασπροπύργου, στο Σχιστό Κορυθαλλού, στο Ρέντη (ελαιώνας), στο Δήμο Αχαρνών, στα Άνω Λιόσια, στη Νίκαια καθώς και στο Ριζάρι και στο Σχοινιά Μαραθώνα

οικονομική ανάπτυξη και τη διεθνή προβολή της χώρας, συμβάλλει στην ορθολογική χωροταξική οργάνωση και βιώσιμη ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας...». Ο Ν. 2730/99, όμως, δεν επέφερε ουδεμία αλλαγή στη φιλοσοφία και τους στόχους που κατά το έτος 1985 είχε θέσει το Ρ.Σ.Α..

Στο σημείο αυτό, κρίνεται σκόπιμη η αναφορά σε τρία επιπλέον στοιχεία: παρόλο που δεν έχει πραγματοποιηθεί, προς το παρόν, η ολοκληρωμένη επικαιροποίηση του Ρ.Σ.Α., κατά διαστήματα έχουν εκδοθεί Προεδρικά Διατάγματα, με τα οποία ο αρμόδιος Οργανισμός (Ο.Ρ.Σ.Α.) έχει ρυθμίσει καίρια ζητήματα (π.χ. επιτρεπόμενες χρήσεις γης, όρους δόμησης, ποσοστά ελεύθερων χώρων κ.α.) για επιμέρους περιοχές (π.χ. παραλιακό μέτωπο, περιοχή Μεσογείων), οι οποίες απαιτούσαν άμεση ρύθμιση, λόγω μεγάλων μεταβολών ή/και προβλημάτων που παρουσίαζαν (π.χ. συγκέντρωση πολλών και αντιφατικών μεταξύ τους χρήσεων στο παραλιακό μέτωπο), αλλά και μεγάλων παρεμβάσεων που προωθούνταν σε αυτές και οι οποίες θα μετέβαλαν κατά πολύ την όλη μορφή τους (π.χ. χωροθέτηση αεροδρομίου στα Σπάτα).

Το δεύτερο στοιχείο του οποίου η αναφορά κρίνεται σκόπιμη είναι το ότι ο Ν. 2730/1999 δεν αποτελεί την πρώτη προσπάθεια συμπλήρωσης και επικαιροποίησης του Ρ.Σ.Α.. Οι Ν. 2160/93 (ρυθμίσεις για το Φαληρικό Δέλτα), Ν. 2224/94 (καζίνο στην Αττική), Ν. 1955/91 (Αττικό Μετρό, Σπάτα), Ν. 2051/92 (4 δευτερεύοντα κέντρα στο Μαρούσι, Ελληνικό, Χαϊδάρι και Μενίδι και υπερτοπικός πόλος αναψυχής στις Αλυκές Αναβύσσου) αφορούν σε παλιότερες τροποποιήσεις του Ρ.Σ.Α. που επέβαλαν οι ανάγκες της πόλης και η αναπτυξιακή πορεία.

Το τρίτο στοιχείο, στο οποίο αξίζει να γίνει μνεία, είναι το γεγονός ότι, στις μέρες μας, έχουν γίνει σημαντικά βήματα προς την επικαιροποίηση του Ρ.Σ.Α., ως σημαντικό μέρος μιας γενικότερης προσπάθειας που γίνεται από τους αρμόδιους φορείς, με σκοπό τη συνολική αντιμετώπιση θεμάτων που απαιτούν συμπλήρωση – τροποποίηση του Ρ.Σ.Α. (πέραν των Ολυμπιακών Έργων – εγκαταστάσεων), προκειμένου το σχέδιο αυτό να περιλάβει τις αλλαγές που προκύπτουν από:

- Τις πολιτικές, κοινωνικές και οικονομικές εξελίξεις των τελευταίων 20 και πλέον ετών που καθιστούν αναγκαίο τον επαναπροσδιορισμό του επιθυμητού ρόλου της Αθήνας σε εθνικό, ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο.
- Τις νεότερες πολιτικές σχεδιασμού που απορρέουν από διεθνή κείμενα και συνθήκες και από το διεθνή και ευρωπαϊκό προβληματισμό σε θέματα περιβάλλοντος και περιφερειακής χωροταξικής πολιτικής.
- Τα υπό ολοκλήρωση ή σχεδιαζόμενα μεγάλα έργα.
- Τα συγκροτήματα και τις παρεμβάσεις στον αστικό ιστό που έγιναν λόγω της ανάληψης των Ολυμπιακών Αγώνων και τις δυνατότητες και επιπτώσεις που

απορρέουν από αυτές τις παρεμβάσεις, έτσι ώστε τελικά οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 2004 να συμβάλλουν θετικά και ουσιαστικά στην οικονομική, κοινωνική, περιβαλλοντική και πολεοδομική αναβάθμιση της Αθήνας.

Πλήθος μελετών έχει εκπονηθεί τα τελευταία χρόνια όσον αφορά στην επικαιροποίηση του Ρ.Σ.Α., τόσο από τον ίδιο τον Οργανισμό Αθήνας όσο και από φορείς στους οποίους ο Οργανισμός είχε κατά διαστήματα αναθέσει τη διενέργεια σχετικών διερευνητικών προγραμμάτων (Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Ε.Μ.Π. κ.α.). Για παράδειγμα, σε μελέτη του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας που πραγματοποιήθηκε το Μάιο 2001 για λογαριασμό του Ο.Ρ.Σ.Α. με τίτλο «Στήριξη του Ο.Ρ.Σ.Α. κατά την επικαιροποίηση του Ρ.Σ.Α.» προτάθηκε ένα προσχέδιο νόμου του επικαιροποιημένου Ρ.Σ.Α., το οποίο, σύμφωνα με τον πρόλογο της έκθεσης, προέκυψε μέσω επεξεργασιών που έγιναν από κοινού μεταξύ του επιστημονικού υπευθύνου (Δ. Οικονόμου) ή της ερευνητικής ομάδας και στελεχών του Ο.Ρ.Σ.Α.. Όπως αναφέρεται, στις επεξεργασίες αυτές επιδιώχθηκε η συστηματική ενσωμάτωση στοιχείων από σχετικά με την επικαιροποίηση κείμενα, καθώς και απόψεων που έχουν διαμορφωθεί στον Ο.Ρ.Σ.Α. με βάση την εμπειρία από την εφαρμογή του Ρ.Σ.Α..

Αξιόλογα συμπεράσματα προκύπτουν από την εξέταση της σχετικής μελέτης, όσον αφορά στις προθέσεις που υπάρχουν σχετικά με την επικαιροποίηση του Ρ.Σ.Α.. Συγκεκριμένα, στο προτεινόμενο προσχέδιο παρατηρείται:

- η διατήρηση των περισσότερων στοιχείων του αρχικού νόμου, που, ακόμα και μετά από δύο δεκαετίες, παραμένουν επίκαιρα και χρήσιμα,
- η ενσωμάτωση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης,
- η προσαρμογή σε μια σειρά δεδομένων που δεν υπήρχαν κατά την περίοδο εκπόνησης του σημερινού Ρ.Σ.Α. (οι διαρθρωτικές αλλαγές στα χαρακτηριστικά της παγκόσμιας οικονομίας, η Ευρωπαϊκή ενοποίηση, οι εξελίξεις σε ζητήματα όπως η οικονομική δυναμική της χώρας, οι διαπεριφερειακές ανισότητες κ.α., τα μεγάλα έργα στην Αττική, οι νέες σημαντικές προοπτικές που δημιουργήθηκαν με τα Ολυμπιακά έργα, αλλαγές στο θεσμικό τοπίο, όπως νέες διοικητικές δομές, νέα θεσμικά πλαίσια, ρόλος και νομολογία του ΣτΕ κ.α.),
- η αξιοποίηση των τάσεων για το ρυθμιστικό σχεδιασμό μητροπολιτικών περιοχών, που παρατηρούνται στο διεθνή χώρο και
- η διατύπωση προτάσεων για το επικαιροποιημένο Ρ.Σ.Α. που αφενός φέρουν νέα στοιχεία, ειδικά σε πεδία όπου δεν έχουν υπάρξει έως σήμερα ικανοποιητικά αποτελέσματα, και αφετέρου λαμβάνουν υπόψη τις βασικές δομές και επιλογές της σημερινής ελληνικής κοινωνίας.

Κλείνοντας θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι, προκειμένου το Λεκανοπέδιο της Αττικής να οδηγηθεί σε μια ολοκληρωμένη, βιώσιμη αστική ανάπτυξη, ο σχεδιασμός δεν πρέπει να περιοριστεί μόνο σε πολλές σημειακές βελτιώσεις. Θα πρέπει να υπάρξει ένας ολοκληρωμένος σχεδιασμός με ένα ρυθμιστικό σχέδιο στηριγμένο στις αρχές της βιωσιμότητας, οι οποίες διαπερνούν όλους τους επιμέρους τομείς του σχεδιασμού. Θα πρέπει να δοθεί έμφαση σε διάφορους επιμέρους τομείς, όπως στην ενίσχυση των κοινωνικών υποδομών, στη χαμηλή, κατά το δυνατόν πυκνότητα δόμησης, στη δημιουργία χώρων πρασίνου κ.τ.λ..

Η συνεχής δε παρακολούθηση και αξιολόγηση των χωρικών ρυθμίσεων κι εξελίξεων αποτελεί βασικό ζητούμενο. Όσον αφορά στον αστικό χώρο, ο οποίος και εξετάζεται στην παρούσα μελέτη, θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στις αναπλάσεις για την αναγέννηση του υφιστάμενου οικιστικού ιστού. Ανάλογα με την περιοχή, οι αναπλάσεις πρέπει να έχουν διαφορετική αιχμή: βελτίωση της εικόνας και λειτουργίας της πόλης στις πιο κεντρικές περιοχές, αντιμετώπιση βασικών αναγκών στις λιγότερο ευνοημένες περιοχές της Αθήνας, αναπλάσεις μεγάλων ελεύθερων ή μη χρησιμοποιούμενων χώρων που θα λειτουργήσουν ως πόλοι αναβάθμισης ευρύτερων περιοχών γύρω από αυτές. Κρίνονται ως απαραίτητες πιλοτικές παρεμβάσεις αιχμής σε ορισμένες περιοχές ως «πρότυπα βιώσιμων σχεδίων ανάπτυξης»³⁵ (π.χ. Ελληνικό, Βοτανικός, Λιμενική Ζώνη Πειραιά, Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις κ.τ.λ.).

Η βελτίωση του κοινωνικού εξοπλισμού και του αντίστοιχου πολιτιστικού, η ορθολογική οργάνωση των δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου και η ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς, μπορούν να συμβάλλουν και στη συνολική ποιότητα ζωής και στην κοινωνική συνοχή. Στο πλαίσιο αυτό, η σωστή αξιοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων είναι ευκαιρία για την αναβάθμιση και του διεθνούς ρόλου της πόλης και της ποιότητας ζωής.

Το αστικό πράσινο, καθώς και οι λοιποί κοινόχρηστοι χώροι, πρέπει να αντιμετωπιστούν ως βασική προτεραιότητα (αύξηση, προστασία, καλύτερη διαχείριση). Φυσικά, σημαντική μέριμνα πρέπει να υπάρξει, επίσης, και για τον τομέα του περιβάλλοντος. Κρίνεται επιτακτική η ανάγκη λήψης μέτρων για τη μείωση της ρύπανσης, προκειμένου να εξασφαλιστεί η επιθυμητή ποιότητα των φυσικών αποδεκτών, κυρίως με λήψη μέτρων που αφορούν τις κάθε είδους εκπομπές ρύπων (αερίων, υγρών και στερεών) και τη λειτουργία των δραστηριοτήτων και την ολοκλήρωση των περιβαλλοντικών υποδομών (ιδίως όσον αφορά στη διαχείριση των υγρών αποβλήτων και των απορριμμάτων όλων των ειδών).

³⁵ Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αττικής, Στρατηγικές και Αναπτυξιακές Προτεραιότητες Περιφέρειας Αττικής, 4^η Προγραμματική Περίοδος 2007-2013

ΚΕΦΑΛΑΙΟ

5

Μελέτη Περίπτωσης Παραλιακού Μετώπου**5.1. Εισαγωγή**

Στο αστικό θαλάσσιο μέτωπο της Αθήνας περιλαμβάνονται κατά σειρά οι εξής περιοχές: 1) Πειραιάς και Ν. Φάληρο (Δ. Πειραιά), 2) Μοσχάτο (Δ. Μοσχάτου), 3) Τζιτζιφιές και περιοχή παλαιού Ιπποδρόμου (Δ. Καλλιθέας), 4) Π. Φάληρο, που διαθέτει ως ακτές τα Λουτρά Μπάτη και Εδέμ (Δ. Π. Φαλήρου), 5) Άλιμος ή Καλαμάκι που περιλαμβάνει και τις αντίστοιχες ακτές Αλίμου ΕΟΤ και Λουτρών Αλίμου (Δ. Αλίμου), 6) Ελληνικό με την ακτή του Αγίου Κοσμά (Δ. Ελληνικού), 7) Γλυφάδα με τις αντίστοιχες ακτές της που έχουν διασπαστεί σε ακόμη περισσότερες σήμερα λόγω της κατασκευής μαρινών και την ακτή του Αστέρος (Δ. Γλυφάδας), 8) Βούλα με τις Α' και Β' ΕΟΤ Βούλας ακτές (Δ. Βούλας), 9) Βουλιαγμένη με τις ακτές Καβουρίου και Βουλιαγμένης και μεγάλες σχεδόν ανέγγιχτες εκτάσεις (Δ. Βουλιαγμένης) και 10) Βάρκιζα (Δ. Βάρης).

Η πόλη της Αθήνας δεν είχε πάντα θαλάσσιο μέτωπο, αλλά η θάλασσα πάντα αποτελούσε έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες της ιστορίας της, του τοπίου της και του κλίματός της. Η πρωτεύουσα απέκτησε παραλιακό μέτωπο τα τελευταία περίπου 50 χρόνια. Το τελευταίο ήταν αποτέλεσμα μιας γενικότερης εξάπλωσης της πόλης στο Λεκανοπέδιο αλλά κι έξω από αυτό, προς την περιοχή των Μεσογείων. Ειδικότερα, το Πολεοδομικό Συγκρότημα της Πρωτεύουσας κατακυρίευσε με διαδοχικές επεκτάσεις όλο το διαθέσιμο χώρο μεταξύ του ορεινού όγκου του Υμηττού και της παραλίας του Σαρωνικού. Στην ουσία το σημερινό θαλάσσιο μέτωπο βρίσκεται ανάμεσα στα βουνά που περιβάλλουν το Λεκανοπέδιο, τον Υμηττό και την Πεντέλη από τη μια μεριά, την Πάρνηθα και το Αιγάλεω από την άλλη και τη θάλασσα.

Όπως ειπώθηκε παραπάνω, το θαλάσσιο μέτωπο αφορά στις ακτές που βρέχουν τον Πειραιά και μέχρι τις ακτές που τελειώνει ο Υμηττός στη Βάρη. Αυτό το θαλάσσιο μέτωπο διακρίνεται σε δύο κομμάτια: Το πρώτο κομμάτι είναι το θαλάσσιο

μέτωπο του Πειραιά, το οποίο συγκεντρώνει όλα τα τυπικά χαρακτηριστικά πολλών παραθαλάσσιων πόλεων της Ευρώπης. Δηλαδή εγκαταλελειμμένες βιομηχανίες με παλαιότερες τεχνολογίες που δεν προσφέρονται σήμερα, λιμενικές εγκαταστάσεις που αλλάζουν χαρακτήρα ή μεταφέρονται και επέκταση σε νέες δραστηριότητες που απαιτούνται για τις συνεχώς αυξανόμενες ανάγκες της πόλης. Αναπλάσεις και παρεμβάσεις σε τέτοιου τύπου θαλάσσια μέτωπα παρατηρούνται σε πολλές ευρωπαϊκές και αμερικάνικες πόλεις τις τελευταίες δύο δεκαετίες. Η Βαρκελώνη αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα. Η περιοχή που ανέπτυξε για τους Ολυμπιακούς Αγώνες ήταν, όπως θα αναφερθεί και σε επόμενο κεφάλαιο της παρούσας μελέτης, μια πρώην λιμενική – βιομηχανική περιοχή.

Το δεύτερο είδος του θαλασσίου μετώπου της Αθήνας είναι αυτό που ξεκινά από το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας και φτάνει ως τη Λομπάρδα στη Βάρκιζα, τμήμα του οποίου θα εξεταστεί στην ανάλυση που ακολουθεί. Το κομμάτι αυτό έχει τελείως διαφορετικά χαρακτηριστικά από το προηγούμενο και από τα πιο πολλά ευρωπαϊκά. Έχει έναν υπεραστικό χαρακτήρα, μικρή ένταση δόμησης, ανοργάνωτη συγκέντρωση αναψυχής, πιέσεις οικονομικών συμφερόντων και στο σύνολό του παραμένει προς το παρόν ένας χώρος αδιαμόρφωτος από την άποψη της οργάνωσής του.

Σε όλα αυτά τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν με την πάροδο των ετών στο κομμάτι αυτό του θαλασσίου μετώπου συνέβαλε η έλλειψη ενός συνεπούς εφαρμοσμένου γενικού σχεδιασμού και ενός προγράμματος ανάπτυξης για την Πρωτεύουσα που είχε σαν αποτέλεσμα οι επεκτάσεις του πολεοδομικού ιστού προς τη θάλασσα να εξυπηρετήσουν βραχυπρόθεσμες προοπτικές ανάπτυξης, να φτάσουν σε αντιπαλότητες και αυτοαναιρέσεις και τελικά να σωρεύσουν σημαντικά προβλήματα και δυσλειτουργίες στην παραλιακή ζώνη, απειλώντας την ύπαρξη της ακτής του Σαρωνικού³⁶. Κύριες κατηγορίες προβλημάτων που εντοπίζονταν από την προηγούμενη δεκαετία στην περιοχή και που κρίνονταν ως εξαιρετικά οξυμένα αφορούσαν κυρίως σε ασυμβίβαστες χρήσεις κι έντονες δραστηριότητες, προβληματική πρόσβαση και κυκλοφορία σε όλο του το μήκος, καταστροφή του φυσικού και αισθητικού τοπίου, σημαντικές πιέσεις οικονομικών συμφερόντων σε διάφορες κλίμακες, απουσία αποτελεσματικής διαχείρισης, καταστρατήγηση του βασικού δημόσιου, ανοιχτού χαρακτήρα κ.λπ.

Αν και ο ΕΟΤ, υπό την εποπτεία του Υπουργού Προεδρίας, είχε προχωρήσει από τη δεκαετία του '60 σε κατασκευή οργανωμένων ακτών κολύμβησης κι είχε κάνει

³⁶ Σύμφωνα με την άποψη του Δ. Οικονόμου, Καθηγητή Χωροταξίας στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, η αρνητική εικόνα που παρουσίαζε μέχρι πριν λίγα χρόνια το παραλιακό μέτωπο «συνδέεται με το ότι οι εξελίξεις καθορίστηκαν αποκλειστικά είτε από τις βραχυπρόθεσμες δυνάμεις της αγοράς είτε από σχεδιασμούς τοπικής ή τομεακής κλίμακας.

αρχιτεκτονικό διαγωνισμό για το Φαληρικό Δέλτα³⁷, τα προβλήματα παρέμειναν κι ίσως και να χειροτέρευσαν, συνυπολογίζοντας και τη μείωση του ελεύθερου χώρου. Ο Οργανισμός της Αθήνας (Ο.Π.Σ.Α.) είχε αρχίσει από το έτος 1994 να συγκεντρώνει τις προσπάθειές του για την οργάνωση του θαλάσσιου μετώπου. Χαρακτηριστικά σε μελέτη του Ο.Π.Σ.Α. από το έτος 1997 αναφέρεται για την περιοχή: «Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει εμμονή σε ένα παρωχημένο αποσπασματικό μοντέλο διαχείρισης, τόσο από πλευρά Τοπικής Αυτοδιοίκησης όπου εγείρονται απαιτήσεις παραχώρησης της παραλιακής ζώνης που βρίσκεται στα διοικητικά τους όρια και ανήκει στο Δημόσιο και σε άλλους δημόσιους φορείς, όσο και από πλευράς δημοσίων φορέων όπως ο ΕΟΤ ή η Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, οι οποίοι επιχειρούν την αξιοποίηση εκτάσεων που διαχειρίζονται σήμερα με διαδικασίες αποκλειστικά δικού τους ελέγχου³⁸. Για τους λόγους αυτούς κι επειδή οι στόχοι της συνολικής παρέμβασης δεν ήταν δυνατό να προσεγγιστούν κάτω από τέτοιες συνθήκες αλλά ούτε καν εξασφαλίζεται έτσι η ίδια η βιωσιμότητα και συντήρηση των κατά περίπτωση εγκαταστάσεων, είναι απαραίτητο πιστεύουμε να προωθηθεί συγχρόνως και η συζήτηση για τη διαχείριση της παραλιακής αυτής ζώνης».

Επομένως το πρωταρχικό βήμα ήταν η συζήτηση, η απόφαση και η θεσμική κατοχύρωση για το ποιες δραστηριότητες, ποιου μεγέθους και σε ποιες θέσεις θα αναπτυχθούν σε αυτό το μέτωπο. Ο καθορισμός αυτός αντιστοιχούσε στη σύνταξη ενός διατάγματος ζωνών προστασίας, χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, που θα λάμβανε υπόψη του τις συνολικές ανάγκες του παραλιακού μετώπου και όλης της μητροπολιτικής περιοχής κι όχι κάθε ιδιοκτησίας ξεχωριστά.

Έτσι, παράλληλα με τις παρεμβάσεις που πραγματοποιούνταν σε τμήματα του παραλιακού μετώπου για την κατασκευή των ολυμπιακών συγκροτημάτων, γίνονταν διαπραγματεύσεις μεταξύ διαφόρων φορέων (Ο.Π.Σ.Α., Δήμων, ΜΚΟ, ιδιωτών κ.τ.λ.), προκειμένου να συνταχθεί ένα Προεδρικό Διάταγμα για την υπόλοιπη περιοχή του παραλιακού μετώπου που δεν είχε ενταχθεί στα προγράμματα ανάπτυξης για τους Ολυμπιακούς Αγώνες. Σκοπός της προσπάθειας αυτής ήταν να δοθεί λύση στα επιμέρους προβλήματα που, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, χαρακτήριζαν σε μεγάλο βαθμό την έκταση αυτή.

Το Προεδρικό Διάταγμα αυτό, έτσι, βασίστηκε σε μελέτες που έκανε ο Ο.Π.Σ.Α. με τη συνεργασία του Πολυτεχνείου και λήφθηκαν υπόψη απόψεις όλων

³⁷ Η προσπάθεια αυτή βασίστηκε σε μελέτη του Γραφείου Δοξιάδη με τίτλο «Πρόγραμμα και σχέδιο αναπτύξεως ακτής Σαρωνικού» (1959). Πολλές ήταν οι προτάσεις της μελέτης αυτής που υλοποιήθηκαν ή έγιναν αφορμή για νέες τροποποιητικές προτάσεις κατευθύνοντας τη συνολική ανάπτυξη για την περιοχή από την Πειραική μέχρι και τη Βάρκιζα.

³⁸ Η παρατήρηση αυτή αφορά σε διαγωνισμό του ΕΟΤ για την εγκατάσταση υδροψυχαγωγικού πάρκου στο Αλίπεδο της Βούλας και στο διαγωνισμό για τις εκθεσιακές εγκαταστάσεις στο Σ.Ε.Φ.

των εμπλεκόμενων φορέων³⁹. Οι διαβουλεύσεις, οι οποίες είχαν ξεκινήσει από την προηγούμενη δεκαετία, κατέληξαν, μετά από δέκα χρόνια, στην ψήφιση και δημοσίευση ενός διατάγματος (ΦΕΚ 254, τ.Δ, 5 Μαρτίου 2004) με τίτλο «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας». Το Π.Δ. 254, όμως, άφησε έξω από τα κανονιστικά του πλαίσια τις περιοχές του Φαληρικού Όρμου και του Αγίου Κοσμά που συγκεντρώνουν τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις, για τις οποίες άφησε τη ρύθμιση των χρήσεων και των όρων δόμησης για τη μετά των Ολυμπιακών Αγώνων περίοδο στα αντίστοιχα Προεδρικά Διατάγματα που είχαν εκδοθεί κατά το έτος 2002 (Ε.Σ.Ο.Α.Π.). Βέβαια, σύμφωνα με τον Ο.Ρ.Σ.Α., τα τελευταία όπως και το Ελληνικό και ο Ιππόδρομος, περιοχές που επίσης δεν αναφέρονται στο Π.Δ. 254, μελετήθηκαν στο πλαίσιο αυτής της συνολικής ανάπτυξης των ακτών.

Σε γενικές γραμμές, θα μπορούσε να ειπωθεί ότι το εν λόγω Προεδρικό Διάταγμα αντιμετωπίζει όλο το παραλιακό μέτωπο σε σχέση με το στοιχείο που το χαρακτηρίζει, τη θάλασσα. Ειδικότερα, οι χαρακτηρισμοί που δίνει στις επιμέρους περιοχές του μετώπου είναι:

- περιοχές απολύτου προστασίας, όπου απαγορεύει κάθε δόμηση,
- περιοχές κοινωνικής πρόνοιας, αθλητισμού, τουρισμού και αρχαιολογικής προστασίας,
- ακτές κολύμβησης,
- περιοχές ελεύθερων χώρων πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα με ήπια ανάπτυξη χρήσεων αναψυχής και περιπάτου,
- περιοχές μητροπολιτικού χαρακτήρα περιαστικού πρασίνου, αθλητισμού, πολιτισμού και κοινωνικής πρόνοιας,
- περιοχές τουριστικών αγκυροβολίων – λιμένων αναψυχής
- περιοχές ναυταθλητικών εγκαταστάσεων
- μικρές θαλάσσιες και χερσαίες εκτάσεις παραχωρημένες σε αναγνωρισμένα σωματεία επαγγελματιών αλιέων.

Βάσει των παραπάνω χαρακτηρισμών, το εν λόγω Π.Δ. χωροθετεί κατά μήκος του παραλιακού μετώπου επανειλημμένα, μεταξύ άλλων, διαδρομές ποδηλάτου και περιπάτου, χώρους άθλησης και αναψυχής ατόμων, τουριστικές κατασκηνώσεις, αναψυκτήρια, εστιατόρια κι εμπορικά καταστήματα περιορισμένης έκτασης, υπαίθρια

³⁹ Αναλυτική αναφορά στους επιμέρους φορείς και στις προτάσεις που αυτοί κατέθεσαν για τις περιοχές του ενδιαφέροντος τους, καθώς και στις απαντήσεις του ΟΡΣΑ προς αυτές γίνεται στο παράρτημα της παρούσας μελέτης. Επίσης, παρατίθεται και το ΠΔ 254 καθώς και οι συνημμένοι σε αυτό χάρτες όλου του παραλιακού μετώπου, προκειμένου να μπορεί κανείς να έχει μια πιο εμπεριστατωμένη άποψη για τις χρήσεις και τους όρους και περιορισμούς δόμησης που επικρατούν σε αυτό.

στεγασμένα καθιστικά ή κιόσκια, μικρά υπαίθρια θέατρα, χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων κ.α.. Γενικά, από το σύνολο των χρήσεων που προτείνονται, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι σύμφωνα με τον υφιστάμενο σχεδιασμό επιδιώκεται η μετατροπή του ολόκληρου του παραλιακού μετώπου σε έναν ενιαίο χώρο αναψυχής, αθλητισμού και τουρισμού.

Χαρακτηριστικό του εν λόγω Π.Δ. είναι ο λεπτομερής καθορισμός όρων και περιορισμών ανά ζώνη και επιμέρους περιοχές. Για παράδειγμα, η επιτρεπόμενη δόμηση ορίστηκε και με ένα συντελεστή δόμησης αλλά και ως μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια, ώστε να μη γίνονται παρανοήσεις σε ποια έκταση υπολογίζεται ο συντελεστής δόμησης. Επίσης, καθορίστηκαν οι μη συμβατές χρήσεις που έπρεπε να απομακρυνθούν από το παραλιακό μέτωπο, καθώς και χώροι για τη συγκέντρωση σε συγκεκριμένες θέσεις ναυταθλητικών εγκαταστάσεων, ώστε να μην είναι διάσπαρτες σε διάφορα σημεία του παραλιακού μετώπου. Τέλος, σε όλα αυτά μπορεί να προστεθεί και η πρόβλεψη θαλάσσιας συγκοινωνίας με δυνατότητα ένωσης του Πειραιά με το Λαύριο με διάφορες ενδιάμεσες στάσεις, καθώς και ο συνυπολογισμός θεμάτων κυκλοφορίας και στάθμευσης.

Το διάταγμα, προκειμένου να εξασφαλιστεί ο έλεγχος των κατασκευών και της λειτουργίας των δραστηριοτήτων του θαλασσίου μετώπου, με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., προέβλεπε τη σύσταση Επιτροπής ή Επιτροπών Παρακολούθησης Ελέγχου και Εποπτείας, όπου συμμετέχουν εκπρόσωποι των ιδιοκτητών ή διαχειριστών της έκτασης, των ΟΤΑ, των Νομαρχιών, της Διεύθυνσης ΠΕΧΩ Αττικής, του Σώματος Ελεγκτών Περιβάλλοντος, του Οργανισμού Αθήνας και εκπρόσωποι Μη Κυβερνητικών Οργανώσεων.

Βέβαια, το αν και σε ποιο βαθμό θα τηρηθούν τα όσα περιγράφονται και ορίζονται από το εν λόγω Π.Δ., καθώς και το πότε θα ξεκινήσει η εφαρμογή του (μέχρι σήμερα πολύ λίγα πράγματα από όσα ορίζει έχουν υλοποιηθεί) θα εξαρτηθεί από πολλούς παράγοντες, εντός των οποίων στους πιο σημαντικούς συγκαταλέγεται η συναίνεση των τοπικών φορέων αλλά και όσων συγκεντρώνουν συμφέροντα στην περιοχή με τις αλλαγές που προωθούνται. Πάντως, σύμφωνα με δημοσιεύματα σε εφημερίδες, μέχρι σήμερα έχουν υποβληθεί 160 προσφυγές από φορείς που ζητούν αυστηρότερα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος, εκπροσώπους νυχτερινών κέντρων που διαμαρτύρονται για «σκληρές» διατάξεις, αλλά και την Εκκλησία που διαθέτει αρκετά «φιλέτα» στην επίμαχη περιοχή^{40,41}.

⁴⁰ Εφημερίδα Ελευθεροτυπία, 12/07/2006

⁴¹ Σύμφωνα με την άποψη της κ. Αυγής Μαρκοπούλου, πρώην προέδρου του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, όσον αφορά στις ρυθμίσεις που είχαν προγραμματιστεί από τον Ο.Ρ.Σ.Α. και πήραν τη μορφή Π.Δ. το Μάρτιο του 2004, καμία πρόδοος για την εφαρμογή όλου αυτού του σχεδιασμού δεν

5.2. Υπερτοπικοί Πόλοι στο Παραλιακό Μέτωπο

Ευκαιρία ανάπτυξης μεγάλου μέρους της περιοχής και άμβλυνσης προβλημάτων αποτέλεσε η διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004. Οι παρεμβάσεις που συντελέστηκαν και αφορούσαν κυρίως σε κτιριακές υποδομές, διαμορφώσεις περιβαλλόντων χώρων, κατασκευή νέων και ανακαίνιση ήδη υφισταμένων μαρινών καθώς και σε οδικά, συγκοινωνιακά, αντιπλημμυρικά κ.α. έργα, έδωσαν σε μεγάλο βαθμό μια νέα όψη σε σημαντικά τμήματα του παραλιακού μετώπου της πρωτεύουσας. Οι Ολυμπιακοί Αγώνες εκτός του ότι λειτούργησαν σαν καταλύτης για την κατασκευή έργων στην παράκτια ζώνη, συνέβαλαν, επίσης, στην απομάκρυνση μη συμβατών χρήσεων από αυτό (go-cart, νυχτερινά κέντρα), και, συγχρόνως, προώθησαν και την έκδοση του διατάγματος που αναφέρθηκε παραπάνω.

Μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων, ο Νόμος 3342/2005, ήρθε, όπως ήδη αναφέρθηκε, να προσδώσει στις εγκαταστάσεις την τελική τους χρήση και μορφή. Σε γενικές γραμμές, το θαλάσσιο μέτωπο της Αθήνας αποτελεί στις μέρες μας για πολλούς παράγοντες της αγοράς τη μεγαλύτερη πολεοδομική και επιχειρηματική πρόκληση μετά την Ολυμπιάδα, καθώς συγκεντρώνει την αξιοποίηση των εγκαταστάσεων του πρώην αεροδρομίου στο Ελληνικό, των εγκαταστάσεων του Φαλήρου, του Αγίου Κοσμά και του παλαιού ιπποδρόμου στο Φαληρικό Δέλτα. Αν παρατηρήσει κανείς δε την πορεία των διαγωνισμών που βρίσκονται σε εξέλιξη για την ανάληψη της εκμετάλλευσης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων στην περιοχή του παραλιακού μετώπου, θα διαπιστώσει ότι δίνεται πραγματική μάχη από κατασκευαστές, real estate developers, μεγάλες εμπορικές και ξενοδοχειακές αλυσίδες για τα «κομμάτια της πίτας» που έχουν δημιουργηθεί.

Όπως υποστηρίχθηκε και στο κεφάλαιο 4, ο κυριότερος, ίσως, στόχος του Ν. 3342 υπήρξε η οικονομική βιωσιμότητα των εγκαταστάσεων, αφού το κόστος συντήρησης και λειτουργίας αυτών ήταν εξαιρετικά υψηλό. Έτσι, προκειμένου να επιτευχθεί ο στόχος αυτός, έγινε μια προσπάθεια να δοθούν χρήσεις στα ολυμπιακά συγκροτήματα οι οποίες θα προσέλκυαν τους ιδιώτες, ώστε να αναλάβουν την εκμετάλλευση αυτών και τις απαραίτητες εργασίες για τη μετατροπή τους από καθαρά αθλητικές εγκαταστάσεις σε πόλους πολλαπλών χρήσεων.

Μήπως, όμως, μπροστά στο στόχο της οικονομικής βιωσιμότητας, παραμελήθηκε ο στόχος της ομαλής ένταξης των ολυμπιακών συγκροτημάτων στον αστικό ιστό; Μήπως αυτό που τελικά επιτεύχθηκε είναι μεν η δημιουργία κάποιων

έχει πραγματοποιηθεί, καθώς δεν έχουν γίνει οι απαραίτητες μελέτες και σχεδιασμοί. Το αποτέλεσμα της ελλιπούς εφαρμογής του διατάγματος είναι ότι παρατηρείται σοβαρή οπισθοχώρηση στην ανάπτυξη του παράκτιου μετώπου».

ισχυρών οικονομικά πόλων σε διάφορες περιοχές του λεκανοπεδίου, οι οποίοι όμως οδηγούν σε μια εντατικοποίηση των χρήσεων που χωρίς συνολικό σχεδιασμό για τις περιοχές αυτές οδηγεί σε αρνητικά αποτελέσματα;

Παρακάτω πραγματοποιείται αναλυτική εξέταση των τριών επιμέρους ολυμπιακών πόλων που συγκαταλέγονται στο παραλιακό μέτωπο (Φαληρικός Όρμος, συμπεριλαμβανομένης και της έκτασης του παλαιού Ιπποδρόμου, έκταση του πρώην αεροδρομίου στο Ελληνικό και Άγιος Κοσμάς), προκειμένου να διεξαχθούν ολοκληρωμένα συμπεράσματα για την εικόνα που τείνει να διαμορφωθεί στο παραλιακό μέτωπο κατά τη μεταολυμπιακή περίοδο.

5.2.1. Περιοχή Φαληρικού Όρμου

Πρόκειται στην ουσία για την περιοχή που εκτείνεται από το Παλαιό έως το Νέο Φάληρο, με άκρα το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας και τη μαρίνα του Φλοίσβου, και ανήκει στα διοικητικά όρια των δήμων Μοσχάτου και Καλλιθέας. Ο Φαληρικός Όρμος αποτελούσε μέχρι και τα μέσα της δεκαετίας του '60 πόλο αναψυχής και περιπάτου, ενώ για τον αστικό ιστό της Αθήνας ήταν η φυσική διέξοδος στην παραλία. Δυστυχώς, όμως, σειρά επεμβάσεων της κεντρικής εξουσίας (δικτατορίας) κατά το τέλος του 1960, είχε ως αποτέλεσμα μεγάλο μέρος της ως άνω περιοχής να μπαζωθεί, προκειμένου να κατασκευασθεί η νέα υπερυψωμένη παραλιακή λεωφόρος. Οι δήμοι Καλλιθέας, Μοσχάτου κι εν μέρει Παλαιού Φαλήρου και Πειραιά έγιναν μεσογειικοί από παράλιακοί δήμοι. Συνέπεια της τελευταίας παρέμβασης υπήρξε και η διακοπή της σχέσης ανάμεσα στην Αθήνα και την παραλία των Φαληρών. Η πόλη έχασε το φυσικό της χώρο, τη φυσική της διέξοδο προς τη θάλασσα, «γύρισε την πλάτη» προς τη θάλασσα, όπως πολλοί υποστήριξαν.

Ειδικότερα, η παραλιακή ελεύθερη λεωφόρος κατασκευάστηκε το 1970, ενώ συγχρόνως πραγματοποιήθηκαν μεγάλης κλίμακας επιχωματώσεις στα νότια της τότε ακτογραμμής. Στα μέσα της δεκαετίας του '80, η κατασκευή του Σταδίου Ειρήνης και Φιλίας δημιούργησε νέες προσχώσεις στην περιοχή. Αποτέλεσμα αυτών ήταν η αποκοπή των πυκνοδομημένων περιοχών Ν. Φαλήρου, Μοσχάτου και Καλλιθέας από τη θάλασσα και η συσσώρευση μπαζών και σκουπιδιών στην περιοχή. Ο Φαληρικός Όρμος, έτσι, άρχισε να συγκεντρώνει όλα τα προβλήματα που αναφέρθηκαν παραπάνω ως εκείνα που χαρακτηρίζουν ολόκληρο το παραλιακό μέτωπο (πλήρης απομόνωση του αστικού μετώπου και της ενδοχώρας από τον παράκτιο και θαλάσσιο χώρο, λόγω της μεταξύ τους διέλευσης της Λ. Ποσειδώνος, ύπαρξη μεγάλων αχρησιμοποίητων εκτάσεων στην παράκτια ζώνη, λειτουργία του Ιπποδρόμου που δέσμευε αρνητικά μια σημαντική έκταση που σε αντίθετη

περίπτωση θα μπορούσε να συνδεθεί οργανικά με τον παράκτιο χώρο και το θαλάσσιο μέτωπο κ.α.).

Η ζώνη του Φαληρικού Όρμου παρέμενε, έτσι, ένας αδιαμόρφωτος χώρος επιχωματώσεων, χωρίς καθεστώς εντός σχεδίου, που απλώς φιλοξενούσε άτυπα αθλητικές εγκαταστάσεις των δήμων Καλλιθέας και Μοσχάτου που είχαν καταπατήσει τις δημόσιες εκτάσεις. Επομένως, θα μπορούσε να ειπωθεί ότι ο Φαληρικός Όρμος, κατά την προολυμπιακή περίοδο, λόγω της ανοργάνωτης και υποβαθμισμένης κατάστασής του, αποτελούσε σημαντική συνιστώσα της γενικότερης προβληματικής κατάστασης που παρουσίαζε η παράκτια ζώνη της Αθήνας, ενώ ταυτόχρονα δεν είχε ουσιαστική οργανική σχέση με τον οικιστικό ιστό σε τοπικό επίπεδο.

Η διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων αποτέλεσε μια ευκαιρία για την υπό εξέταση έκταση, και τα έργα κοινωνικής, οικονομικής και οικολογικής αναβάθμισης του Φαληρικού Όρμου το έναυσμα για την αναθέρμανση της παλιάς του σχέσης με τον υπόλοιπο αστικό ιστό της Αθήνας. Ο Ν. 2730/1999 ήρθε να χωροθετήσει στην παράκτια περιοχή πλήθος εγκαταστάσεων, τις οποίες αύξησε ακόμα περισσότερο ο Ν. 2947/2001, λόγω μεταφοράς κατά μήκος της ακτογραμμής Ολυμπιακών αθλημάτων που είχαν αρχικά προγραμματιστεί να γίνουν στο γειτονικό χώρο του Ιπποδρόμου.

Το πρόγραμμα σχεδιασμού, που διαμορφώθηκε κατά το έτος 1999 με πρωτοβουλία του Ο.Ρ.Σ.Α. και ευθύνη του ΥΠΕΧΩΔΕ από ομάδα Ελλήνων και ξένων αρχιτεκτόνων, πολεοδόμων και τεχνικών με την ονομασία «Φάληρο 21», αφορούσε ουσιαστικά την ανάπτυξη παράκτιας περιοχής εμβαδού 80 εκταρίων και μήκους ακτής περίπου 850 μέτρων. Αναλυτικότερα, περιελάμβανε τη διαμόρφωση του χώρου από τον Κηφισό μέχρι το Φαληρικό Δέλτα (έκταση 770.000 τ.μ.) μαζί με τα απαραίτητα έργα υποδομής (π.χ. κατασκευή λεωφόρου κατά μήκος του Κηφισού, ανισόπεδος κόμβος στο ύψος του ΣΕΦ κ.τ.λ.), καθώς και την ανέγερση μόνιμων ή προσωρινών εγκαταστάσεων για τη διεξαγωγή των αθλημάτων που είχε αποφασιστεί να διεξαχθούν στην περιοχή⁴².

Πέρα από τη διασφάλιση του κοινόχρηστου υπερτοπικού και δημόσιου χαρακτήρα του χώρου (στόχος ΟΡΣΑ), στόχοι του σχεδιασμού των έργων ήταν οι παρεμβάσεις να συνθέτουν χωρικά σύνολα, πολεοδομικά, αρχιτεκτονικά και τεχνικά ολοκληρωμένα, ώστε κατά τη διάρκεια των Αγώνων να δημιουργούν την αίσθηση διαμορφωμένου συνόλου και να είναι συγχρόνως οργανωμένες κατά τρόπο, ώστε να διευκολύνουν την απρόσκοπτη μετάβαση στη μεταολυμπιακή φάση. Γενικά, οι πα-

⁴² Αρχικά, είχαν προβλεφθεί εφτά γήπεδα στην παραλία και τέσσερα στον Ιππόδρομο. Τελικά, τα επτά έγιναν τέσσερα και τα τέσσερα του Ιπποδρόμου δεν έγιναν, διότι ήταν αβέβαιη η έγκαιρη μεταφορά του Ιπποδρόμου.

ρεμβάσεις αυτές προβλεπόταν να άρουν μέρος των προβλημάτων που αντιμετώπιζε η περιοχή του Φαληρικού Όρμου. Το λιγότερο που αναμενόταν να συμβεί ήταν η δημιουργία ορισμένων εγκαταστάσεων αθλητισμού με ενδιάμεση χωροταξική εμβέλεια [άνω της τοπικής (δήμου) και κάτω της χωροταξικής υποενοτήτας του Λεκανοπεδίου συνολικά]. Στην καλύτερη περίπτωση, η δημιουργία του πόλου αναμενόταν ότι θα λειτουργούσε καταλυτικά για τη γενικότερη ανάπτυξη της υποβαθμισμένης παραλιακής ζώνης, και θα οδηγούσε στην ανάκτηση ενός σημαντικού τμήματος του συνολικού θαλάσσιου μετώπου της Αθήνας.

Στις μέρες μας, κανείς δεν μπορεί να αμφισβητήσει το γεγονός ότι οι παρεμβάσεις που έγιναν άλλαξαν σε μεγάλο βαθμό τη μορφή του φαληρικού όρμου και αύξησαν τις υποδομές, συνυπολογίζοντας και τα οδικά και συγκοινωνιακά έργα που πραγματοποιήθηκαν στην περιοχή (τραμ, διαπλάτυνση της Λ. Ποσειδώνος, δημιουργία δρόμου ταχείας κυκλοφορίας πάνω από τον Κηφισό⁴³, ανισόπεδοι κόμβοι κ.τ.λ.) καθώς και τα τεράστια σημασίας υδραυλικά έργα (μεγάλο υδραυλικό – αντιπλημμυρικό έργο που πραγματοποιήθηκε στην περιοχή για την αντιμετώπιση του προβλήματος των πλημμύρων που ταλάνιζε εδώ και χρόνια την περιοχή των Τζιτζιφιών, η οποία βρισκόταν σε χαμηλότερο επίπεδο από τη στάθμη της θάλασσας). Σίγουρα, όμως, υπάρχουν και αρνητικά αποτελέσματα για την περιοχή από τα έργα αυτά. Για παράδειγμα, η κατασκευή του τραμ κατά μήκος της Λ. Ποσειδώνος, θεωρήθηκε από πολλούς ότι απέκοψε τον αστικό ιστό της Πρωτεύουσας από το θαλάσσιο μέτωπο.

Κατά τη μεταολυμπιακή περίοδο που διανύουμε, ο χαρακτήρας και η δομή της περιοχής του Φαληρικού Όρμου αλλάζει ακόμα περισσότερο. Η έκταση προορίζεται να φιλοξενήσει, όπως είδαμε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, πλήθος διαφορετικών χρήσεων^{44,45}, που θα την καταστήσουν έναν τεράστιο υπερτοπικό πόλο αθλητι-

⁴³ Το συγκεκριμένο έργο κάλυψης του Κηφισού με αυτοκινητόδρομο ταχείας κυκλοφορίας αντιμετώπισε πλήθος αντιδράσεων κυρίως από τους κατοίκους της γύρω περιοχής («Επιτροπή κατοίκων Μοσχάτου – Ν. Φαλήρου ενάντια στο οδικό έργο στον Κηφισό»), οι οποίοι υποστήριζαν ότι αποτέλεσμα της παρέμβασης αυτής θα ήταν η υποβάθμιση του περιβάλλοντος λόγω ρύπανσης της ατμόσφαιρας από τη διέλευση αυτοκινήτων και ηχορύπανσης, η καταστροφή του οικοσυστήματος του ποταμού και η υποβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης των διαμενόντων στην περιοχή. Πάντως, πρέπει να σημειωθεί ότι η σύνδεση της Λ. Ποσειδώνος με την Εθνική οδό μέσω του ανισόπεδου κόμβου στον Κηφισό, θεωρήθηκε, από τον Ο.Ρ.Σ.Α. κατά το έτος 1997, ότι θα ενέτεινε το πρόβλημα ανυπαρξίας σύνδεσης του αστικού ιστού (των Δήμων Καλλιθέας και Μοσχάτου και της περιοχής Ν. Φαλήρου) με το θαλάσσιο χώρο.

⁴⁴ Σημειώνεται ότι έκταση περίπου 54 στρεμμάτων, η οποία καλύπτει την περιοχή ανάμεσα στην κλειστή εγκατάσταση του Ιάε κβο νιο και τη μαρίνα του Φλοίσβου έχει ήδη παραχωρηθεί από την εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου, προκειμένου να δημιουργηθούν χώροι πρασίνου, παιδική χαρά και ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις.

⁴⁵ Ας σημειωθεί ότι στις μέρες μας, όλες οι εγκαταστάσεις του Φαληρικού Όρμου, όπως και οι λοιπές του παραλιακού μετώπου, παραμένουν κλειστές για το κοινό. Οι εγκαταστάσεις με το Ν. 3342 παραχωρήθηκαν στην εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», η οποία προχώρησε σε περίφραξη των χώρων για λόγους διαφύλαξης των εγκαταστάσεων. Τα συρματοπλέγματα, σύμφωνα με άρθρο στην

σμού, τουρισμού, αναψυχής, κοινωνικών υπηρεσιών και πολιτισμού τόσο για τους γύρω δήμους όσο και για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας. Φυσικά, όλη αυτή η νέα κατάσταση δημιουργεί τόσο θετικά όσο και αρνητικά στοιχεία για την περιοχή. Μια προσπάθεια καταγραφής αυτών επιχειρεί η ανάλυση SWOT που ακολουθεί. Σημειώνεται σε αυτό το σημείο ότι τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα αφορούν στις χρήσεις και τις λειτουργίες που χωροθετούνται στην περιοχή βάσει του Ν. 3342/2005 και στα ορατά αποτελέσματα που έχουν μέχρι τώρα προκύψει για από τις παρεμβάσεις, ενώ οι ευκαιρίες και οι κίνδυνοι αναφέρονται σε μελλοντικό επίπεδο και σχετίζονται περισσότερο με τις όποιες πιθανές συνέπειες μπορούν να προκύψουν από τις νέες αυτές χωροθετήσεις και τη μορφή που έχει ήδη προγραμματιστεί να λάβει η έκταση (το ίδιο ισχύει και για την ανάλυση που θα πραγματοποιηθεί για τις περιοχές του αεροδρομίου και του Αγίου Κοσμά).

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1.

Ανάλυση SWOT για την περιοχή του Φαληρικού Όρμου

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Χωροθέτηση λειτουργιών και χρήσεων μητροπολιτικής εμβέλειας** → η περιοχή αποκτά μεγαλύτερη σημασία για την πρωτεύουσα. Για παράδειγμα η χωροθέτηση πολιτιστικής και ψυχαγωγικής χρήσης στις εγκαταστάσεις του Μπιτς Βόλεϊ, που προορίζονται να αποτελέσουν το νέο «Λυκαβηττό», όπως χαρακτηριστικά έχει αναφερθεί από τους αρμόδιους φορείς, θα έχει ως αποτέλεσμα, εκτός από τη μεταφορά μέρους του κέντρου βάρους από το κέντρο του Λεκανοπεδίου προς την εν λόγω περιοχή, πάνω στη θάλασσα, και την ανάδειξη του Φαληρικού Όρμου σε σημαντικό πόλο του Λεκανοπεδίου Αττικής → ενίσχυση της λειτουργικότητας της Αθήνας και αναβάθμιση του ρόλου της σε διεθνές επίπεδο
- ✓ **Οργάνωση μιας μέχρι πρότινος αδιαμόρφωτης έκτασης** → η συγκεκριμένη έκταση είχε διαμορφωθεί με επιχωματώσεις και μέχρι πρότινος η μόνη οργανωμένη εγκατάσταση που φιλοξενούσε ήταν το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας. Σήμερα οι εγκαταστάσεις που έχουν δημιουργηθεί και οι χρήσεις που πρόκειται αυτές να συγκεντρώσουν θα δώσουν στην περιοχή την εικόνα μιας πιο οργανωμένης έκτασης.
- ✓ **Χωροθέτηση οικολογικού πάρκου και αθλητικών εγκαταστάσεων στην περιοχή ανάμεσα στις εγκαταστάσεις του Μπιτς Βόλεϊ και του Σταδίου Ειρήνης και Φιλίας** → α) νέες δυνατότητες αναψυχής και περιπάτου για τους κατοίκους της Καλλιθέας, του Μοσχάτου, του Παλαιού Φαλήρου αλλά και των όμορων δήμων και του συνόλου του Λεκανοπεδίου, β) αισθητική αναβάθμιση της περιοχής, η οποία μέχρι πριν τις παρεμβάσεις αποτελούσε αδιαμόρφωτο χώρο που συγκεντρωνε σωρεία μπαζών, γεγονός που συμβάλλει θετικά στις επικρατούσες στην έκταση συνθήκες δημόσιας υγείας και στην ποιοτική αναβάθμιση του περιβάλλοντος.
- ✓ **Χωροθέτηση ελεύθερων χώρων και ασπικού πρασίνου στην περιοχή του παλαιού Ιπποδρόμου** → ενίσχυση της συμβατότητας μεταξύ των υφιστάμενων χρήσεων γης (ορθή αντικατάσταση της μέχρι πρότινος φιλοξενηθείσας από την περιοχή οχληρής για τις περιοχές κατοικίας χρήσης) και ανάσα πρασίνου σε μια περιοχή που συγκεντρώνει πλέον πλήθος ογκωδέστατων εγκαταστάσεων (συνυπολογίζοντας και το γεγονός ότι πολλές από αυτές πρόκειται να επεκταθούν περαιτέρω με υποστηρικτικές και λοιπές κτιριακές εγκαταστάσεις, πολλές από τις οποίες πρόκειται να είναι εμπορικές).

εφημερίδα «ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ», «φθάνουν μέχρι την άκρη της παραλίας και δεν αφήνουν χώρο ούτε για περίπατο!». Σε επερώτηση, μάλιστα, προς την κυβέρνηση από την αξιωματική αντιπολίτευση, είχαν τεθεί για τμήμα της περιοχής (παραλία Τζιτζιφιών) μια σειρά από θέματα που αφορούν «την απαγόρευση πρόσβασης των πολιτών στον αιγιαλό και την παραλία», «την ερήμωση και απαξίωση της ολυμπιακής περιουσίας», «την παράνομη περίφραξη με συρματόπλεγμα της παραλίας των Τζιτζιφιών και την αντισυνταγματική μεταβολή των χρήσεων γης, που στερούν τους κατοίκους από την αθλητική και πολιτιστική αξιοποίηση της περιοχής και την παραδίδουν σε αμίγως εμπορική εκμετάλλευση» (ΕΞΠΡΕΣ, 13/04/2006).

ΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Μεγαλύτερη πύκνωση χρήσεων και κτιριακή φόρτιση** → υπερκαλύψεις του επιφανειακού στρώματος του εδάφους – σχεδόν πλήρης κατάληψη επιχωματώσεων που έχουν γίνει στην περιοχή → μεγάλη εντατικοποίηση χρήσεων και μείωση ελεύθερων χώρων περιοχής
- ✓ **Κατακλυσμός περιοχής με εμπορικές, ψυχαγωγικές και συνεδριακές χρήσεις** → αν συνυπολογιστεί ότι πρόκειται για μια περιοχή όπου καταλήγουν πυκνοδομημένες περιοχές (Καλλιθέα, Μοσχάτο κ.λπ.), θα μπορούσε να χωροθετηθούν σε αυτή πιο ήπιες χρήσεις, οι οποίες σε συνδυασμό με το θαλάσσιο στοιχείο θα αποτελούσαν για τους κατοίκους των γύρω δήμων και του συνόλου του λεκανοπεδίου χώρους αθλητισμού, αναψυχής και περιπάτου, ενώ θα ήταν γι' αυτούς μια ανάσα οξυγόνου.
- ✓ **Χωροθέτηση αθλητικών εγκαταστάσεων στις εκβολές των ποταμών Κηφισού και Ιλισσού** → περιορισμός χώρων όπου θα μπορούσε να χωροθετηθεί αστικό πράσινο.
- ✓ **Χωροθέτηση ογκωδέστατων εγκαταστάσεων σε πολύ κοντινή απόσταση μεταξύ τους** → δημιουργία ενός πραγματικού «τοίχους» προς τη θάλασσα → μείωση της οπτικής και φυσικής επαφής με το υγρό στοιχείο, με κύρια εξαίρεση το τμήμα εκείνο που θα αποτελέσει οικολογικό πάρκο, ελεύθερου και προστιού στο ευρύ κοινό
- ✓ **Ελλιπής διασύνδεση αστικού ιστού με έκταση** → η πρόσβαση του κοινού παραμένει προβληματική, αφού εξυπηρετείται κυρίως από την πεζογέφυρα «Εσπλανάδα», με αμέσως κοντινότερη σύνδεση στο ύψος του ΣΕΦ.

ΑΙΡΙΕΣ

- ✓ **Συνέργια Ν. 3342 με Π.Δ. 254** → παρόλο που δημιουργείται μεγάλη πύκνωση χρήσεων στην έκταση του Φαληρικού Όρμου, αν τα δύο νομοθετήματα δράσουν συνεργητικά μπορούν να δημιουργηθούν αντισταθμίσματα στις γεινιάζουσες εκτάσεις, με αφαίρεση ή αραίωση χρήσεων σε αυτές, έτσι ώστε να μειωθεί σε κάποιο βαθμό το φαινόμενο της υπερεντατικοποίησης των χρήσεων γης στην περιοχή.
- ✓ **Προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων στον κοντινό αστικό ιστό (υπό τον περιορισμό της ακόμα μεγαλύτερης πύκνωσης χρήσεων)** → ακόμα μεγαλύτερη ισχυροποίηση της σημασίας της περιοχής για το Λεκανοπέδιο. Σε αυτό συνυγορεί και το γεγονός ότι μετά το πέρας των ολυμπιακών αγώνων και γνωρίζοντας τη μορφή που θα λάβει η έκταση, πλήθος ιδιωτικών εταιρειών διαφόρων κλάδων έχουν κάνει προσπάθειες διεξόδου στην τοπική αγορά⁴⁶.
- ✓ **Αντιμετώπιση περιοχής ως ελκυστικότερου τόπου κατοικίας ή/και εργασίας**
- ✓ **Δημιουργία επιπλέον υποδομών** → περαιτέρω αναβάθμιση ποιότητας ζωής των κατοίκων των γύρω περιοχών.
- ✓ **Συνέργια και συμπληρωματικότητα με τους υπόλοιπους υπερτοπικούς πόλους της περιοχής του παραλιακού μετώπου (Άγιος Κοσμάς – Ελληνικό)** → δημιουργία ενός ολοκληρωμένου δικτύου οργανωμένων χώρων.
- ✓ **Καλύτερη διασύνδεση αστικού ιστού με έκταση Φαληρικού Όρμου** → εκτέλεση της πρόβλεψης που έχει γίνει για υπογειοποίηση της Λ. Ποσειδώνος και μετατόπισής της νοτιότερα και κατασκευής γεφυρών σύνδεσης του αστικού ιστού με το πάρκο και τις εγκαταστάσεις που θα δημιουργηθούν (ο σχεδιασμός αυτός στις μέρες μας έχει μείνει μόνο «στα χαρτιά»)

⁴⁶ Για παράδειγμα, η εταιρεία «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική» έχει αναλάβει τη διαχείριση ενός κτιριακού συγκροτήματος 9.640 τ.μ., το οποίο ο Όμιλος σύμφωνα με τη σύμβαση παραχώρησης εκμετάλλευσης, έχει δικαίωμα να μισθώνει για 49 έτη, ενώ συνυπολογίζοντας και δεύτερο συγκρότημα που κατέχει και διαχειρίζεται ο Όμιλος στην ίδια περιοχή, η συνολική προς εκμετάλλευση επιφάνεια που αυτός διαθέτει ανέρχεται σε περισσότερα από 23.000 τ.μ.. Μισθωτικές συμφωνίες έχει υπογράψει ήδη η εταιρεία με αρκετά μεγάλα ονόματα του ιδιωτικού τομέα (θετής με την LG Electronics, 12ετές προ-σύμφωνο μίσθωσης με τη Village Roadshow και 12ετές κλειστό συμβόλαιο με την πολυεθνική αλυσίδα ηλεκτρικών ειδών Media Markt). Εκδήλωση ενδιαφέροντος έχει σημειωθεί και από την εταιρεία Odeon για δημιουργία πολυκινηματογράφου 10 αιθουσών, μπουλινγκ και καταστημάτων εστίασης και ψυχαγωγίας επί της λεωφόρου Συγγρού, όπως, επίσης, και από τον Όμιλο Καστελλόριζο για δημιουργία πολυχώρου διασκέδασης με εστιατοριο, καφέ και κλαμπ στο «Θέατρο» στο Παλαιό Φάληρο.

Μεγαλύτερο ενδιαφέρον από πολιτική ηγεσία για την περιοχή → λόγω της συγκέντρωσης όλων αυτών των εγκαταστάσεων, της προώθησης δημιουργίας υπερτοπικού πόλου αθλητισμού, πολιτισμού, τουρισμού και αναψυχής και του μεγάλου επενδυτικού ενδιαφέροντος που δημιουργείται, η περιοχή αποκτά μεγαλύτερη σημασία για το Λεκανοπέδιο, με αποτέλεσμα η πολιτική ηγεσία να υποδεικνύει μεγαλύτερο ενδιαφέρον για λήψη μέτρων, διευθέτηση προβλημάτων, αποτελεσματικότερη διαχείριση στην περιοχή και δημιουργία επιπρόσθετων υποδομών, από ότι πιο πριν που η έκταση του παραλιακού μετώπου στο σύνολό της χαρακτηριζόταν ως παραμελημένη.

ΔΥΝΟΙ

- ✓ **Περιορισμός στο ελάχιστο των ελεύθερων χώρων για τις περιοχές που συνορεύουν με τις εγκαταστάσεις** → το φαινόμενο μπορεί να ενταθεί σε μεγάλο βαθμό από την ενδεχόμενη προσέλκυση επενδυτών στο χώρο, οι οποίοι θα επιδιώξουν να επωφεληθούν από τα συγκριτικά πλεονεκτήματα που παρουσιάζει η περιοχή του Φαληρικού Όρμου
- ✓ **Ολοκληρωτική κατάργηση δημόσιου χαρακτήρα περιοχής** → παραχώρηση έκτασης σε ιδιώτες που συνεπάγεται εμπορευματοποίηση περιοχής και ιδιωτικοποίηση, γεγονός που αφαιρεί από το κοινό το δικαίωμα της ελεύθερης πρόσβασης στην μέχρι πρότινος κοινόχρηστη αυτή επιχωμάτωση
- ✓ **Ασυμβατότητα χρήσεων** → οι χρήσεις που χωροθετούνται σε συνδυασμό με τις ήδη υπάρχουσες του απέναντι από το φαληρικό όρμο πολεοδομικού ιστού καθώς και με εκείνες που ενδέχεται να προσελκυστούν λόγω της αναβάθμισης του ρόλου που θα διαδραματίζει η περιοχή για το σύνολο του λεκανοπεδίου μπορούν να οδηγήσουν σε αυτό το φαινόμενο
- ✓ **Περαιτέρω επιβάρυνση του ήδη έντονου / υψηλού κυκλοφοριακού φόρτου της περιοχής** → σε καθημερινή βάση, και κυρίως κατά τα Σαββατοκύριακα, με προσέλκυση μεγάλων μαζών κοινού (σε αυτό συμβάλλει και το προϋπάρχον πυκνό οδικό δίκτυο της περιοχής και η αναβάθμιση που πραγματοποιήθηκε στους οδικούς άξονες για την κάλυψη των αναγκών των Ολυμπιακών Αγώνων. Στην περιοχή καταλήγουν ή/και διασχίζουν μερικές από τις βασικότερες λεωφόρους του Πολεοδομικού Συστήματος)
- ✓ **Απορρίψεις υγρών αποβλήτων σε επιφανειακά ή υπόγεια ύδατα με μεταβολή της ποιότητάς τους**
- ✓ **Αύξηση της υπάρχουσας στάθμης θορύβου**
- ✓ **Δημιουργία ανταγωνιστικών χρήσεων στην περιοχή του Μητροπολιτικού Πάρκου Ελληνικού** → έχει συζητηθεί η δημιουργία Συνεδριακού Κέντρου στο ΜΠΕ, γεγονός που πιθανόν να επηρεάσει αρνητικά τη βιωσιμότητα του Μητροπολιτικού Συνεδριακού Κέντρου που προορίζεται να δημιουργηθεί στο Κλειστό του Φαλήρου → χωροθέτηση σε μια τόσο μεγάλη εγκατάσταση μιας χρήσης που μπορεί να καταστεί προβληματική στο μέλλον και μη εκμετάλλευση αυτής για άλλες χρήσεις

5.2.2. Πρώην Αεροδρόμιο Ελληνικού

Ο Δήμος του Ελληνικού, που έχει τις ρίζες του στην αρχαιότητα, βρίσκεται στη νοτιοανατολική Αττική και αναπτύσσεται ανάμεσα στον ορεινό όγκο του Υμηττού (νοτιοδυτικοί πρόποδες σε υψόμετρο 60 - 100 μέτρα) και στην παραλία του Σαρωνικού. Η έκταση που καταλαμβάνει η έκταση αντιστοιχεί σε 7.420 στρέμματα εκ των οποίων περίπου τα 5.500 (83.3% της έκτασης) αφορούν στις εγκαταστάσεις του πρώην Ανατολικού και Δυτικού Αερολιμένα, στις εγκαταστάσεις της 129 Πτέρυγας Υποστήριξης της Ελληνικής Πολεμικής Αεροπορίας καθώς και σε αυτές της πρώην Αμερικάνικης Βάσης. Τα υπόλοιπα 1.920 στρέμματα καλύπτουν την κατοικημένη έκταση του Δήμου, δηλαδή τις συνοικίες Σουρμένων, Αγίας Παρασκευής, Άνω

Ελληνικού και Κάτω Ελληνικού. Συνορεύει με τους Δήμους Γλυφάδας, Αργυρούπολης και Αλίμου. Τα δυτικά όρια του Δήμου ορίζονται σε μεγάλο μήκος από την παραλιακή Λ. Ποσειδώνος και τα ανατολικά από τη Λ. Βουλιαγμένης. Στις άλλες δύο πλευρές του ορίζεται από τοπικούς δρόμους του Δ. Ελληνικού. Οι δύο προαναφερθέντες άξονες ταχείας κυκλοφορίας πραγματοποιούν την κυκλοφοριακή σύνδεση της περιοχής με την Αθήνα και τον Πειραιά.

Για λόγους εξυπηρέτησης των αναγκών της διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων από την πόλη της Αθήνας, το Ελληνικό, και πιο συγκεκριμένα, ο χώρος του πρώην αεροδρομίου⁴⁷, επιλέχθηκε ως χώρος δημιουργίας ενός μέρους των ολυμπιακών εγκαταστάσεων⁴⁸. Ειδικότερα, όπως περιγράφηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, στο βόρειο τμήμα του αεροδρομίου του Ελληνικού, έκτασης περίπου 600 στρ., χωροθετήθηκαν οι Ολυμπιακές Αθλητικές Εγκαταστάσεις για τα αγωνίσματα του Baseball, του Softball και του Hockey, δημιουργήθηκαν οι απαραίτητες υποδομές για τη διεξαγωγή του αγωνίσματος της ξιφασκίας και της καλαθοσφαίρισης και, τέλος, η έκταση αυτή φιλοξένησε την ολυμπιακή εγκατάσταση του Κανόε Καγιάκ - Σλάλομ⁴⁹. Με άλλα λόγια, δημιουργήθηκαν στην περιοχή του αεροδρομίου, είτε ως νέες κατασκευές είτε με προσαρμογές σε προηγούμενες, έξι αθλητικές εγκαταστάσεις.

Κατά τη μεταολυμπιακή περίοδο, οι εγκαταστάσεις του πόλου του Ελληνικού αποφασίστηκε να συμπληρωθούν, όπως είδαμε σε προηγούμενο κεφάλαιο, από επιπλέον αθλητικές, πολιτιστικές, ψυχαγωγικές και εμπορικές χρήσεις. Το στοιχείο όμως που πρέπει να συνυπολογισθεί είναι ότι μεταολυμπιακά οι εγκαταστάσεις του πόλου θα αποτελέσουν μέρος ενός γιγαντιαίου πάρκου, η δημιουργία του οποίου προωθείται για όλη την έκταση του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού⁵⁰. Το Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού θα καταλαμβάνει έκταση περίπου 4.000

⁴⁷ Η χρήση του χώρου ως αεροδρομίου ίσχυε από το έτος 1953.

⁴⁸ Αξίζει να σημειωθεί ότι το Ελληνικό, που φιλοξένησε τα περισσότερα αθλήματα μετά το Ολυμπιακό Στάδιο, δεν υπήρχε αρχικά καν στο Φάκελο Διεκδίκησης.

⁴⁹ Αρχικά, βάσει του Νόμου 2730/1999, το ολυμπιακό συγκρότημα του Κανόε Καγιάκ – Σλάλομ είχε χωροθετηθεί στην περιοχή Ριζάρι στο Μαραθώνα. Ύστερα, όμως, από ενστάσεις που προέβαλε ο Ευαγ. Βενιζέλος, τότε Υπουργός Πολιτισμού, λόγω της ύπαρξης αρχαίων στην περιοχή, με το Νόμο 2947/2001, η χωροθέτηση αυτή ματαιώθηκε και ως νέος τόπος για την κατασκευή αυτή επιλέχθηκε ο πόλος του Ελληνικού. Στην επιλογή αυτή συνέβαλαν πολλοί λόγοι: ο χώρος είχε ήδη χαρακτηριστεί ως Ολυμπιακός Πόλος, διέθετε την κατάλληλη μορφολογία, τουλάχιστον σε σύγκριση με άλλους πόλους, για την κατασκευή της εγκατάστασης, ενώ, παράλληλα, έδινε τη δυνατότητα σύνδεσης της εγκατάστασης με το κέντρο ιστιοπλοΐας του Αγίου Κοσμά, που βρίσκεται ακριβώς απέναντι.

⁵⁰ Στις μέρες μας, όμως, η εικόνα που αντικρίζουμε στο χώρο αυτό είναι εντελώς διαφορετική: τόννοι σκουπιδιών, ερειπωμένα κτίρια, μπάζα, ξερά δέντρα, νεκρά ζώα, σκουριασμένα παλιοσίδερα. Λίγα μέτρα πιο δίπλα, τα πολυτελή γήπεδα κλειδωμένα και σε πλήρη λειτουργία εγκαταστάσεις όπως αμαξοστάσια λεωφορείων και τραμ, νεκροταφεία παλαιών οχημάτων, γκαράζ, αποθήκες, λυόμενα και εκθεσιακά κέντρα.

στρεμμάτων⁵¹, αφού από τα 5.300 στρέμματα του χώρου τα 1000 θα χρησιμοποιηθούν για ήπια οικιστική ανάπτυξη και εμπορική εκμετάλλευση (καταστήματα, 1-2 ξενοδοχεία)⁵², ενώ σε έκταση περίπου 290 στρεμμάτων θα παραμείνουν προϋπάρχουσες δραστηριότητες (FIR Αθηνών και οι συνοδευτικές του εγκαταστάσεις, πρώην Ανατολικό Αεροδρόμιο που επεκτείνεται για να γίνει εκθεσιακό κέντρο, αμαξοστάσια του τραμ, εγκαταστάσεις ΟΑΣΑ – ΕΘΕΛ, σταθμός μεταφόρτωσης απορριμμάτων, το κέντρο διανομής της ΔΕΗ και ο Μετεωρολογικός Σταθμός). Σύμφωνα με το σχέδιο, που εξήγγειλε ο Υπουργός ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Γ. Σουφλιάς, στις 08/06/2006, οι εργασίες δημιουργίας του έργου θα ξεκινήσουν στις αρχές του 2008, ενώ η πρόβλεψη ολοκλήρωσής του εντοπίζεται χρονικά μέχρι το 2013. Η δημιουργία του Πάρκου θα γίνει με αυτοχρηματοδότηση από τα έσοδα που θα προκύψουν από την ήπια πολεοδόμηση. Από τα ίδια έσοδα θα χρηματοδοτείται η συντήρησή του, ενώ αναμένεται να μείνει ένα υπόλοιπο πολλών εκατομμυρίων ευρώ, το οποίο θα χρησιμοποιηθεί για τη δημιουργία πρασίνου στις επιβαρημένες και πυκνοδομημένες περιοχές του Λεκανοπεδίου. Σύμφωνα με τις εξαγγελίες, από τα 1000 στρέμματα που θα διατεθούν για την ήπια οικιστική ανάπτυξη, το 35% θα καταλαμβάνουν οι κοινόχρηστοι χώροι (δρόμοι, πλατείες και τοπικό πράσινο) και από το υπόλοιπο 65% που θα αποτελέσει την οικοπεδική γη, τα 260 στρέμματα θα οικοδομηθούν ενώ τα υπόλοιπα 740 θα λειτουργήσουν ως ελεύθεροι χώροι (ποσοστό κάλυψης: 40%).

Το Πάρκο θα περιλαμβάνει: α. Ελεύθερους χώρους (χώροι αναψυχής, χώροι περπάτου, ελεύθεροι χώροι συγκέντρωσης κοινού, χώροι για πικνίκ, υδάτινες επιφάνειες και χώροι πρασίνου – δασάκια), β. Εγκαταστάσεις με δραστηριότητες αστικού πάρκου (εγκαταστάσεις αναψυχής, πολιτιστικοί χώροι, αθλητικές εγκαταστάσεις που δεν είναι άλλες από τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις του σλάλομ και τις κύριες αθλητικές εγκαταστάσεις του hockey, του baseball και του softball – συνολική έκταση 2.200 στρεμμάτων) και γ. βασικές απαιτούμενες υποδομές (χώροι στάθμευσης, σταθμός μεταφόρτωσης απορριμμάτων, σταθμός διανομής ΔΕΗ).

Το Σχέδιο περιλαμβάνει, επίσης:

1. ενοποίηση του Πάρκου με την παράκτια ζώνη του Αγίου Κοσμά μέσω της μετατόπισης και της υπογειοποίησης της Λ. Ποσειδώνος και ενοποίηση του χώρου με το γειτονικό γκολφ της Γλυφάδας (με τις ενοποιήσεις αυτές

⁵¹ Θα αποτελέσει το μεγαλύτερο πάρκο της Ευρώπης, με τα σημερινά δεδομένα. Για παράδειγμα, το Hyde Park στο Λονδίνο καταλαμβάνει έκταση 2.500 στρεμμάτων, ενώ το Central Park στη Νέα Υόρκη 3.500 στρεμμάτων. Όσον αφορά στην περιοχή της Αθήνας, ο Εθνικός Κήπος καταλαμβάνει έκταση 300 μόλις στρεμμάτων και το Πεδίον του Άρεως 100 στρεμμάτων.

⁵² Σύμφωνα με πληροφορίες, ο μέσος συντελεστής δόμησης θα είναι 0,6, ενώ δε θα ξεπερνά το 1,5 κι αυτό σημειικά μόνο, κυρίως στη ζώνη εμπορικής εκμετάλλευσης. Όπως, εκτιμούν επιχειρηματικοί κύκλοι, στη νότια και ανατολική πλευρά του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού την επόμενη δεκαετία θα δημιουργηθεί μια νέα πόλη 20.000 κατοίκων περίπου.

- δημιουργείται ένας ενιαίος ελεύθερος χώρος πρασίνου συνολικής έκτασης 5.280 στρεμμάτων),
2. διατήρηση του διαδρόμου προσγείωσης – απογείωσης ως χώρου κίνησης πεζών,
 3. ανασύσταση των έξι ρεμάτων που είχαν μπαζωθεί σε σημαντικά τμήματα του αεροδρομίου και δημιουργία ισάριθμων υδάτινων αρτηριών που μπορούν να λειτουργήσουν ταυτόχρονα ως ταμιευτήρες συλλογής ομβρίων υδάτων για να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα άρδευσης του πάρκου,
 4. απελευθέρωση χώρων, με το γκρέμισμα κτιρίων αρκετών χιλιάδων τ.μ., κυρίως στην περιοχή της πρώην αμερικανικής βάσης (από τα 419 μικρά και μεγάλα κτίρια που υπάρχουν στην περιοχή θα διατηρηθούν μόνο τα 41),
 5. ανάπτυξη ενός νέου οδικού συνδέσμου με χαρακτηριστικά ελεύθερης λεωφόρου μεταξύ της Λ. Ποσειδώνος και του αυτοκινητοδρόμου της Αττικής οδού, μέσω της σήραγγας του Υμηττού και κατασκευή δύο ανισόπεδων κόμβων της νέας λεωφόρου με τις λεωφόρους Ποσειδώνος και Βουλιαγμένης (η νέα αυτή λεωφόρος θα διέρχεται στο βόρειο όριο του Πάρκου και θα υπογειοποιηθεί σε μεγάλο μήκος της, ώστε να γίνεται ισόπεδα η σύνδεση του Πάρκου με τις παρακείμενες περιοχές κατοικίας),
 6. κατασκευή δύο σταθμών μετρό στη λεωφόρο Βουλιαγμένης που θα εξυπηρετούν το Πάρκο (ολοκλήρωση μέχρι το έτος 2009),
 7. επέκταση της γραμμής του τραμ ως το δίκτυο του μετρό, ώστε να υπάρχει δυνατότητα μετεπιβίβασης, στο ύψος του σταθμού της Αργυρούπολης.

Από τα παραπάνω γίνεται αντιληπτό ότι, το Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού θα αποτελέσει έναν τεράστιο πνεύμονα πρασίνου τόσο για τους γύρω δήμους όσο και για ολόκληρη την πρωτεύουσα. Καθηγητές πολεοδομίας έχουν τονίσει ότι στην Αθήνα απαιτούνται όχι ένα, αλλά τέσσερα μητροπολιτικά πάρκα (Ελληνικό, Γουδί, Ελαιώνας και Πάρκο Βασιλίσσης), που μπορούν να δημιουργήσουν ρεύματα ανανέωσης του αέρα, να επηρεάσουν θετικά το μικροκλίμα και να δημιουργήσουν οάσεις ζωής. Η μεγάλη έκταση δε ενός μητροπολιτικού πάρκου είναι απαραίτητη για τη δημιουργία συνθηκών που προσομοιάζουν σε φυσικό περιβάλλον κι όχι απλά σε ένα αστικό χώρο με δέντρα⁵³. Παράλληλα, το Πάρκο του Ελληνικού θα αποτελέσει κι ένα τεράστιο real estate project, πόλο έλξης για εταιρείες ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων, κατασκευών, τράπεζες, τουριστικές επιχειρήσεις κ.α.

⁵³ Σύμφωνα με άρθρο στην εφημερίδα «Καθημερινή», το Παρίσι διαθέτει πιο κοντά στο κέντρο του, από ότι είναι το Ελληνικό, δύο τεράστια πάρκα: το δάσος της Βουλώνης (7.000 στρέμματα) και το πάρκο της Vincennes (7.500 στρέμματα). Σύμφωνα με το ίδιο άρθρο, η ανάγκη των μητροπολιτικών πάρκων ενισχύεται από το γεγονός ότι η Αθήνα έχει μόλις 2,5 τ.μ. πράσινο ανά κάτοικο (ή 3,6 σε άλλες μετρήσεις), όταν η Βιέννη και η Σόφια διαθέτουν 15 τ.μ. και το Λονδίνο και το Παρίσι 9 τ.μ. πρασίνου ανά κάτοικο.

Συνυπολογίζοντας, λοιπόν, τον παράγοντα «Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού» γίνεται παρακάτω μια προσπάθεια καταγραφής των αποτελεσμάτων, είτε θετικών είτε αρνητικών, που προκύπτουν για την περιοχή από τη νέα μορφή που τείνει να λάβει, σε σχέση πάντα με τις προωθούμενες χρήσεις για τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις που φιλοξενεί η έκταση.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.2

Ανάλυση SWOT για την περιοχή του πρώην Αεροδρομίου

ΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Αύξηση των χώρων πρασίνου τόσο στην περιοχή όσο και στην πρωτεύουσα** → σε συνάρτηση με τον Υμηττό αναπτύσσεται ένα οξυγονοφόρο μέτωπο το οποίο μπορεί να καλύψει και το κέντρο της Αθήνας. Το Πάρκο που θα δημιουργηθεί, μέρος του οποίου θα αποτελέσουν και τα ολυμπιακά ακίνητα, θα αποτελέσει πνεύμονα πρασίνου και θα αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής των κατοίκων, όχι μόνο των γύρω περιοχών, αλλά ολόκληρου του Λεκανοπεδίου, η πρόσβαση των οποίων θα διευκολυνθεί με τη βελτίωση των μέσων μαζικής μεταφοράς.
- ✓ **Χωροθέτηση λειτουργιών και χρήσεων μητροπολιτικής εμβέλειας** → η περιοχή αποκτά μεγαλύτερη σημασία για την πρωτεύουσα
- ✓ **Θετική Επίδραση στο μικροκλίμα από τη δημιουργία πάρκου**
- ✓ **Δημιουργία πιο συμβατών χρήσεων με αυτή για κατοικία** → η προηγούμενη χρήση της περιοχής ως αεροδρομίου, χαρακτηριζόταν ως εξαιρετικά οχληρή για τις κατοικημένες περιοχές με σημαντική επιβάρυνση του περιβάλλοντος και υποβάθμιση όλων των γύρω δήμων
- ✓ **Αύξηση των εγκαταστάσεων πολιτιστικού και αθλητικού χαρακτήρα** → σε αυτό συμβάλλουν οι χρήσεις που προωθούνται για τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις
- ✓ **Προγραμματισμένες μεταφορικές υποδομές** → η προώθηση δημιουργίας Μητροπολιτικού Πάρκου στην έκταση, μέρος του οποίου θα αποτελέσουν και οι μητροπολιτικοί χώροι θεματικού αθλητισμού και οι παράπλευρες πολιτιστικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες και λοιπές χρήσεις που πρόκειται να συγκεντρωθούν στις εγκαταστάσεις των ολυμπιακών κέντρων που βρίσκονται στην έκταση, έχουν καταστήσει ακόμα μεγαλύτερη την ανάγκη για ενίσχυση του δικτύου μεταφορών προς και από την περιοχή (ήδη έχει δρομολογηθεί επέκταση του μετρό προς το Ελληνικό που αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι τα τέλη του 2009)
- ✓ **Διεύρυνση των επιλογών αναψυχής και ψυχαγωγίας**

ΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Περιορισμός δυνατοτήτων για αύξηση των χώρων πρασίνου στην πρωτεύουσα** → Οι μεταολυμπιακές χρήσεις των εγκαταστάσεων, σε συνδυασμό με τα έργα που θα πραγματοποιηθούν για το Μητροπολιτικό Πάρκο και δε θα αφορούν εκτάσεις πρασίνου, καθώς και όσες χρήσεις είναι ήδη εγκατεστημένες στην έκταση, αναιρούν κατά ένα σημαντικό μέρος μια μοναδική ευκαιρία για την αύξηση του ποσοστού πρασίνου στην πρωτεύουσα
- ✓ **Παραχώρηση της δημόσιας γης και της δημόσιας περιουσίας σε ιδιώτες για εκμετάλλευση** → Σημειώνεται, ότι αίτημα των όμορων δήμων υπήρξε η αξιοποίηση όλου του χώρου των 5.500 στρεμμάτων ως χώρου πρασίνου

ΚΑΙΡΙΕΣ

- ✓ **Προσέλκυση επενδύσεων στην περιοχή και μεταβολή του χάρτη της κατοικίας, εργασίας αλλά και διασκέδασης και αναψυχής της πρωτεύουσας**

Ενοποίηση του Μητροπολιτικού Πάρκου με την παράκτια ζώνη του Αγ. Κοσμά → μέσω της μετατόπισης και της υπογειοποίησης της Λ. Ποσειδώνος, γεγονός που θα συνδέσει τις επενδύσεις που πρόκειται να γίνουν στους δύο πόλους → δημιουργία ενός ολοκληρωμένου δικτύου υπερτοπικής σημασίας, το οποίο, μάλιστα, θα ενισχυθεί ακόμα περισσότερο αν υπάρξει συνέργια και με τον πόλο του Φαληρικού Όρμου

Μεγαλύτερο ενδιαφέρον από πολιτική ηγεσία για την περιοχή → λόγω της συγκέντρωσης όλων αυτών των εγκαταστάσεων και της προώθησης δημιουργίας μητροπολιτικού πάρκου στην έκταση, η περιοχή αποκτά μεγαλύτερη σημασία για το Λεκανοπέδιο, με αποτέλεσμα η πολιτική ηγεσία να υποδεικνύει μεγαλύτερο ενδιαφέρον για λήψη μέτρων, διευθέτηση προβλημάτων, αποτελεσματικότερη διαχείριση στην περιοχή και δημιουργία επιπρόσθετων υποδομών

Αύξηση ακίνητης περιουσίας

Αύξηση της ζήτησης για ακίνητα στην περιοχή

Προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων (π.χ. για εμπορικές χρήσεις)

ΔΥΝΟΙ

Επιπλέον καταλήψεις ελεύθερων χώρων λόγω ύπαρξης επιπλέον περιθωρίων δόμησης και κάλυψης ολυμπιακών ακινήτων → τα ολυμπιακά συγκροτήματα που φιλοξενεί η περιοχή (ειδικά οι εγκαταστάσεις Hockey, Softball και Baseball) έχουν μεγάλα περιθώρια επιπλέον δόμησης και κάλυψης που αν καλυφθούν, πράγμα πολύ πιθανό, θα μειώσουν ακόμα περισσότερο τους ελεύθερους χώρους μιας έκτασης που προορίζεται να λάβει τη χρήση Πάρκου

Περιορισμός στο ελάχιστο των ελεύθερων χώρων για τις περιοχές που συνορεύουν με τις εγκαταστάσεις → το φαινόμενο μπορεί να ενταθεί σε μεγάλο βαθμό από την ενδεχόμενη προσέλκυση επενδυτών στο χώρο, οι οποίοι θα επιδιώξουν να επωφεληθούν από τα συγκριτικά πλεονεκτήματα που παρουσιάζει η περιοχή του Ελληνικού

Αύξηση περιβαλλοντικής ρύπανσης εξαιτίας των επιπλέον κατοίκων που θα προσελκύσουν οι νέες υποδομές της περιοχής

Μη εκτέλεση των σχεδίων που έχουν εξαγγελθεί για το ΜΠΕ → εκτεταμένη «τσιμεντοποίηση» χώρου

Σημαντική καθυστέρηση ή/και ακύρωση των προβλέψεων του σχεδιασμού λόγω των πολλαπλών παραχωρήσεων κυριότητας και διαχείρισης

5.2.3. Άγιος Κοσμάς

Η περιοχή που υποδέχτηκε τις αθλητικές εγκαταστάσεις αποτελεί τμήμα του θαλασσίου μετώπου της Αθήνας, που, όπως ειπώθηκε και παραπάνω, κρινόταν εκτός από κρίσιμη και προβληματική. Στη θέση του πόλου αυτού, συνολικής έκτασης περίπου 450 στρεμμάτων, υπήρχε το Αθλητικό Κέντρο του Αγίου Κοσμά (ΕΑΚΝΑΚ), το οποίο κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες εξυπηρέτησε τα αγωνίσματα της ιστιοπλοΐας και του τριάθλου.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στο χώρο αυτό ορίζονται από το άρθρο 8 του Π.Δ. ΦΕΚ 166/τΔ/87, «Τουρισμός – Αναψυχή», όπως αυτό συμπληρώθηκε με την παράγραφο 18^α του άρθρου 6 του Ν. 2160/93, με εξαίρεση τις χρήσεις: ξενοδοχεία, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, γήπεδα γκολφ, κατοικίες, καζίνο. Συνεπώς, οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι: εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώρος συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, κτίρια

κοινωνικής πρόνοιας, θρησκευτικοί χώροι, κτίρια γήπεδα στάθμευσης, πρατήρια βενζίνης, αθλητικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών, συνεδριακά κέντρα, ελικοδρόμια και τουριστικοί λιμένες. Τις χρήσεις αυτές επικύρωσε και ο Ν. 2730/99 (άρθρο 2), ο οποίος όριζε ότι μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, το Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά (ΟΚΙΑΚ) «θα λειτουργήσει ως υπερτοπικός πόλος αναψυχής, ναυταθλητισμού και πολιτισμού».

Σύμφωνα με το ΕΣΟΑΠ του Αγίου Κοσμά, για τις ανάγκες κατασκευής του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας έγιναν προσχώσεις 84.581 τ.μ. (μπαζώματα), οι οποίες ήρθαν να συμπληρώσουν τα 153.000 τ.μ. που είχαν μπαζωθεί κατά την περίοδο 1971-73. Έτσι, με σαφή αλλοίωση του όλου τοπίου και των προηγούμενων περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών της περιοχής, διαμορφώθηκαν δύο μόλοι και μια λιμενολεκάνη. Στη χερσαία ζώνη, σύμφωνα με το προαναφερθέν Π.Δ., μπορούσαν να κατασκευαστούν 38.000 τ.μ. μόνιμες εγκαταστάσεις. Παράλληλα, σύμφωνα με καταγγελίες οικολογικών οργανώσεων, στη συγκεκριμένη περιοχή πραγματοποιήθηκαν και επιβαρυντικές προς το φυσικό τοπίο και περιβάλλον παρεμβάσεις, αφού προκειμένου να κατασκευαστούν οι υποστηρικτικές εγκαταστάσεις του Ολυμπιακού Κέντρου (και μάλιστα οι λυόμενες προσωρινές εγκαταστάσεις) θυσιάστηκαν 166 δέντρα μεγάλης ηλικίας!

Σε γενικές γραμμές, πάντως, αυτό που θα μπορούσε να υποστηριχθεί είναι ότι το ολυμπιακό κέντρο που δημιουργήθηκε στον Άγιο Κοσμά είναι πολύ μεγάλο σε μέγεθος, κάτι που διαφαίνεται και μέσα από τη σύγκρισή του με τα αντίστοιχα κέντρα της Βαρκελώνης και του Σίδνεϋ. Συγκεκριμένα, η επιφάνεια του θαλάσσιου μετώπου που καταλαμβάνει το ιστιοπλοϊκό κέντρο του Αγίου Κοσμά είναι 950 μ. (500 μ. το αντίστοιχο της Βαρκελώνης και 400 μ. του Σίδνεϋ), ενώ η όλη έκταση της θαλάσσιας ζώνης που αναλογεί στην εγκατάσταση ανέρχεται στα 171 στρέμματα (85 στρέμματα το ιστιοπλοϊκό κέντρο της Βαρκελώνης και 158 στρέμματα του Σίδνεϋ). Επιπλέον, η έκταση της χερσαίας ζώνης της εγκατάστασης αντιστοιχεί στα 459 στρέμματα (50 και 91 στρέμματα για Βαρκελώνη και Σίδνεϋ αντιστοίχως), το θαλάσσιο στόμιο του κέντρου στον Άγιο Κοσμά έχει μήκος 130 μ. (80 και 100 μ. αντίστοιχα για τη Βαρκελώνη και το Σίδνεϋ), ενώ, τέλος, η χωρητικότητα σε αριθμό σκαφών του ιστιοπλοϊκού κέντρου του Αγίου Κοσμά ανέρχεται στα 1170 σκάφη περίπου (580 σκάφη της Βαρκελώνης και 980 του Σίδνεϋ).

Κατά το έτος 2005, ο Ν. 3342/2005 ήρθε να δώσει στις εγκαταστάσεις τις τελικές τους χρήσεις. Μεταξύ άλλων, όπως είδαμε και σε προηγούμενο κεφάλαιο της μελέτης, στο κέντρο προβλέπεται και η κατασκευή 30 υπνοδωματίων 5 αστέρων για την υποστήριξη της μαρίνας και συνολικής επιφανείας 1.400 μ., ενώ ορίζεται αυξημένος συντελεστής δόμησης για το κέντρο, που αντιστοιχεί σε 0,15 αντί 0,1 που ίσχυε.

Παρατηρούμε, λοιπόν, ότι οι παρεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν άλλαξαν σε μεγάλο βαθμό τη φυσιογνωμία της όλης έκτασης, ενώ εκείνες που δρομολογούνται πρόκειται να οδηγήσουν σε ακόμα μεγαλύτερη αλλοίωσή της. Παρακάτω ακολουθεί η ανάλυση SWOT για το κέντρο του Αγίου Κοσμά, προκειμένου να δούμε λεπτομερέστερα τι δημιούργησε η νέα κατάσταση στην περιοχή και ποια μπορεί να είναι τα αναμενόμενα οφέλη και κόστη.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.3

Ανάλυση SWOT για την περιοχή του Αγίου Κοσμά

ΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Χωροθέτηση λειτουργιών και χρήσεων μητροπολιτικής εμβέλειας** → η περιοχή αποκτά μεγαλύτερη σημασία για την πρωτεύουσα
- ✓ **Ανάταξη του υποβαθμισμένου υγροτόπου** → η αδιαμόρφωτη και ανοργάνωτη κατάσταση που επικρατούσε κατά την προ των ολυμπιακών αγώνων και παρεμβάσεων περίοδο, αντικαθίσταται από πιο οργανωμένες εγκαταστάσεις και χρήσεις
- ✓ **Διεύρυνση των επιλογών ψυχαγωγίας στο λεκανοπέδιο**
- ✓ **Απομάκρυνση ασυμβίβαστων χρήσεων** → οι παρεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν στην περιοχή είχαν σαν αποτέλεσμα την απομάκρυνση ορισμένων ασυμβίβαστων, παράνομων και οχληρών για την περιοχή κατοικίας χρήσεων, που κυρίως αφορούσαν σε οριστικό κλείσιμο νυχτερινών κέντρων
- ✓ **Βιώσιμη η μαρίνα που επιλέχθηκε να χωροθετηθεί στην έκταση** → σύμφωνα με τη γνώμη πολλών (ΟΡΣΑ, άρθρα σε εφημερίδες), η μαρίνα του Αγ. Κοσμά θα είναι από μόνη της βιώσιμη, παρά τον κορεσμό των γειτονικών ιδίων χρήσεων (Αλίμου, Βουλιαγμένης, Γλυφάδας και Ζέας). Σε αυτό θα συμβάλλει και η αύξηση του ΣΔ καθώς και η άδεια για τη δημιουργία υποστηρικτικών εγκαταστάσεων → ανάπτυξη για την περιοχή με προσέλκυση τουριστών

ΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- ✓ **Μεγαλύτερη πύκνωση χρήσεων και κτιριακή φόρτιση** → υπερκαλύψεις του επιφανειακού στρώματος του εδάφους → μείωση ελεύθερων χώρων περιοχής
- ✓ **Λειτουργία μιας από τις μεγαλύτερες μαρίνες της Μεσογείου, σε μια επιβαρημένη τοποθεσία από τέτοιες δραστηριότητες** → επιβάρυνση του περιβάλλοντος
- ✓ **Αύξηση των όρων συνολικής δόμησης** → ο ΣΔ που ορίζεται για την έκταση του Αγίου Κοσμά είναι υψηλότερος από εκείνον που ίσχυε για την προ των ολυμπιακών παρεμβάσεων περίοδο, και ως εκ τούτου θα αυξηθεί η παρουσία του τσιμέντου στην περιοχή, κάτι που δεν κατοχυρώνει την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης → τσιμεντοποίηση ενός αποθέματος γης που είναι στρατηγικής σημασίας για την ποιότητα ζωής
- ✓ **Δημιουργία νέων ασυμβίβαστων χρήσεων** → σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. 6/1987 ανάμεσα στις μη επιτρεπόμενες χρήσεις για την περιοχή συγκαταλέγονταν κι αυτή του ξενοδοχείου. Παρολ' αυτά στην εν λόγω έκταση έχει επιτραπεί η κατασκευή τριάντα υπνοδωματίων συνολικής επιφάνειας 1.400 τ.μ.
- ✓ **Πυκνή χωροθέτηση εγκαταστάσεων** → δημιουργία ενός εμποδίου για την πρόσβαση προς τη θάλασσα → μείωση της οπτικής και φυσικής επαφής με το υγρό στοιχείο, με κύρια εξαίρεση το τμήμα εκείνο που θα αποτελέσει οικολογικό πάρκο, ελεύθερου και προσιτού στο ευρύ κοινό

ΧΑΙΡΙΕΣ

- ✓ **Συνέργεια Ν. 3342 με Π.Δ. 254** → παρόλο που δημιουργείται μεγάλη πύκνωση χρήσεων στην έκταση του Αγ. Κοσμά, αν τα δύο νομοθετήματα δράσουν συνεργητικά μπορούν να δημιουργηθούν αντισταθμίσματα στις γεινιάζουσες εκτάσεις, με αφαίρεση ή αραίωση χρήσεων σε αυτές, έτσι ώστε να μειωθεί σε κάποιο βαθμό το φαινόμενο της υπερεντατικοποίησης των χρήσεων γης στην περιοχή

Προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων

Μελλοντική διασύνδεση του πόλου με τον αντίστοιχο του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού κι ενοποίηση των χώρων αναψυχής της περιοχής → σίγουρα θα συμβάλλει ώστε να θεωρηθεί τελικά η περιοχή ως σημείο αναφοράς στο χάρτη της διασκέδασης του Λεκανοπεδίου (θετική εξέλιξη αν ληφθεί υπόψη ότι στις μέρες μας, ο παραλιακός δρόμος στην περιοχή, διασχίζοντας το τμήμα μεταξύ παραλίας και πρώην αεροδρομίου λειτουργεί ως σήραγγα – κλειστός άξονας αφού οι εκατέρωθεν δραστηριότητες οριοθετούνται και δεν υπάρχει καμιά μεταξύ τους σχέση). Μάλιστα, αν υπάρξει και συνέργια με τον πόλο του Φαλήρου, θα δημιουργηθεί ένα ολοκληρωμένο δίκτυο οργανωμένων πόλων.

Μεγαλύτερο ενδιαφέρον από πολιτική ηγεσία για την περιοχή → λόγω της συγκέντρωσης όλων αυτών των εγκαταστάσεων, της προώθησης δημιουργίας υπερτοπικού πόλου αθλητισμού, πολιτισμού, τουρισμού και αναψυχής και του μεγάλου επενδυτικού ενδιαφέροντος που δημιουργείται, η περιοχή αποκτά μεγαλύτερη σημασία για το Λεκανοπέδιο, με αποτέλεσμα η πολιτική ηγεσία να υποδεικνύει μεγαλύτερο ενδιαφέρον για λήψη μέτρων, διευθέτηση προβλημάτων, αποτελεσματικότερη διαχείριση στην περιοχή και δημιουργία επιπρόσθετων υποδομών, από ότι πιο πριν που η έκταση του παραλιακού μετώπου στο σύνολό της χαρακτηριζόταν ως παραμελημένη

ΔΥΝΟΙ

Κατάργηση του δημόσιου κοινόχρηστου χαρακτήρα του τμήματος αυτού της παράκτιας ζώνης → εμπορευματοποίηση περιοχής και παραχώρησή της σε ιδιώτες → αποκλεισμός ελεύθερης προσέλευσης κατοίκων της πρωτεύουσας στη θάλασσα, εξαιτίας της παράδοσης αυτής σε τουριστικές δραστηριότητες.

Περαιτέρω υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος → υπερβολική σημειακή επιβάρυνση της περιοχής με πληθώρα ρυπογόνων δραστηριοτήτων ή χρήσεων (μαρίνα σκαφών, ξενοδοχειακές μονάδες, εμπορικές χρήσεις) που θα προκαλέσουν υποβάθμιση του φυσικού θαλασσίου περιβάλλοντος

Δημιουργία επιπλέον ασυμβίβαστων χρήσεων → το περιεχόμενο της χρήση «αναψυκτήρια» δεν είναι σαφώς προσδιορισμένο γεγονός που μπορεί να συντελέσει στην εμφάνιση ασυμβατοτήτων (π.χ. δημιουργία νυχτερινών κέντρων διασκέδασης)

Υπερβολική σημειακή επιβάρυνση και μείωση των ελεύθερων χώρων → ύπαρξη πολύ μεγάλων περιθωρίων επιπλέον δόμησης και κάλυψης από τους Ολυμπιακούς Αγώνες που σε συνδυασμό με την αύξηση του ΣΔ που ορίστηκε για την περιοχή μπορεί να οδηγήσει σε τεράστια πύκνωση χρήσεων και κατάληψη όλων σχεδόν των ελεύθερων χώρων → αποκλεισμός και οπτικής επικοινωνίας με τη θάλασσα.

Περαιτέρω επιβάρυνση του ήδη έντονου / υψηλού κυκλοφοριακού φόρτου της περιοχής → το πρόβλημα αναμένεται να είναι εντονότερο κατά τα Σαββατοκύριακα

5.3. Δυναμική και Προοπτικές του παραλιακού μετώπου

Από τα παραπάνω συνάγεται το συμπέρασμα ότι οι παρεμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί στα επιμέρους τμήματα του παραλιακού μετώπου, καθώς κι εκείνες που προωθούνται επηρεάζουν με ποικίλους τρόπους τις περιοχές, είτε θετικά είτε αρνητικά. Τα νέα δεδομένα, όμως, δημιουργούν νέες συνθήκες και για το σύνολο του παραλιακού μετώπου.

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται μια προσπάθεια γενικής αποτύπωσης της γενικότερης δυναμικής του παραλιακού μετώπου στο σύνολό του στις μέρες μας, συνυπολογίζοντας τις αναλύσεις που προηγήθηκαν σχετικά με τις προωθούμενες μεταολυμπιακές χρήσεις των συγκροτημάτων που φιλοξενεί η έκταση. Σε γενικές γραμμές, παρουσιάζονται τα πλεονεκτήματα, μειονεκτήματα, ευκαιρίες και απειλές της περιοχής, με προσθήκη στοιχείων από τα όσα αναφέρθηκαν παραπάνω κι έχουν

να κάνουν με τα ολυμπιακά συγκροτήματα. Τελικά τα ολυμπιακά έργα θα λειτουργήσουν ως μοχλοί αναβάθμισης ή υποβάθμισης της περιοχής και σε άμβλυνση ή όχι των προβλημάτων που αντιμετωπίζει;

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.4.

Ανάλυση SWOT για την περιοχή του Παραλιακού Μετώπου

ΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

Γεωγραφική θέση της περιοχής → «κομβικό» σημείο του ευρύτερου αστικού χώρου της πρωτεύουσας

Χώρος με ιστορική αξία → δίοδος των Αθηναίων προς τη θάλασσα

Επαρκής συγκοινωνιακή σύνδεση → ευκολία πρόσβασης (σε αυτό συνέβαλαν και τα έργα υποδομής που κατασκευάστηκαν στην περιοχή για τους Ολυμπιακούς Αγώνες).

Επάρκεια υποδομών → κτιριακές εγκαταστάσεις, συγκοινωνιακές συνδέσεις, δίκτυα, τεχνικά έργα κ.λπ.

Διεθνής αναγνωρισιμότητα λόγω της πρόσφατης διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004

Κατάλληλα κλιματολογικά χαρακτηριστικά

Πρόσφατη αισθητική αναβάθμιση τμημάτων του λόγω διεξαγωγής στην περιοχή σημαντικών ολυμπιακών αγωνισμάτων → παράδειγμα αποτελεί η περιοχή του Φαληρικού Όρμου

Μείωση ασυμβατοτήτων όσον αφορά στις χρήσεις → η κατασκευή των Ολυμπιακών Έργων οδήγησε σε απομάκρυνση ορισμένων ασυμβίβαστων χρήσεων που συγκεντρώνονταν στην περιοχή

ΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

Υψηλοί κυκλοφοριακοί φόρτοι σε 24ωρη βάση → λόγω: (α) του πυκνού οδικού δικτύου της περιοχής (στην οποία καταλήγουν ή / και διασχίζουν τρεις από τις βασικότερες λεωφόρους του ΠΣ), (β) των χρήσεων που αναπτύσσονται (με έμφαση στις «οχλούσες» εμπορικές λειτουργίες και στα νυχτερινά κέντρα διασκέδασης).

Θαλάσσιο περιβάλλον με έντονα σημάδια υποβάθμισης / ρύπανσης

Περιορισμοί που θέτει το γεγονός ότι πρόκειται για περιοχή με σημαντική αρχαιολογική αξία – ενδιαφέρον

Περιορισμένη κοινωνική αποδοχή (έντονες αντιδράσεις της τοπικής κοινωνίας) → τόσο με τις παρεμβάσεις που έχουν ήδη υλοποιηθεί, όσο και με τις προγραμματιζόμενες.

Αποσπασματικός σχεδιασμός της περιοχής στο πλαίσιο μεμονωμένων γεγονότων → π.χ. Ολυμπιακοί Αγώνες

Λειτουργική απομόνωση της παράκτιας ζώνης από τις όμορες αστικές περιοχές και από το σύνολο τα πόλης → τόσο λόγω της παραλιακής λεωφόρου, όσο και από την κατασκευή του τραμ αλλά και λόγω όλων αυτών των μεγάλων συγκροτημάτων που έχουν ήδη δημιουργηθεί και κρατούν την περιοχή κλειστή προς το κοινό

Υπαρξη πολλών φορέων συμφερόντων στην περιοχή → δημιουργία συγκρούσεων

ΚΑΙΡΙΕΣ

Δυνατότητα λειτουργικής διασύνδεσης («άνοιγμα») της πόλης με τη θάλασσα → ιδίως από την πλευρά του Υμηττού με τη δημιουργία του Μητροπολιτικού Πάρκου Ελληνικού

Δημιουργία ενός ολοκληρωμένου δικτύου / συστήματος ελεύθερων χώρων υπερτοπικής σημασίας → π.χ. Άγιος Κοσμάς – Ελληνικό, Φάληρο – Δραπετσώνα, κ.ο.κ. που μπορεί να λειτουργήσουν συνεργητικά και

Συνέργεια μεταξύ Ν. 3342 και Π.Δ. 254 → η κλίμακα και η θέση της περιοχής επιτρέπουν την εφαρμογή «πρότυπων» μοντέλων σχεδιασμού, με έμφαση στην «ποιότητα» του αστικού χώρου και στην πολυπλοκότητα των χρήσεων του (αποφυγή λειτουργικής εξειδίκευσης).

Προσέλκυση δραστηριοτήτων μητροπολιτικού χαρακτήρα → ενίσχυση της λειτουργικότητας της Αθήνας → αναβάθμιση του ρόλου της σε διεθνές επίπεδο.

Δημιουργία ενός συνολικού σχεδιασμού για το παραλιακό μέτωπο → συνέργεια Ν. 3342/2005 και ΠΔ 254 τροκειμένου κόντα στις περιοχές που παρατηρείται υπερεντατικοποίηση των χρήσεων να υπάρχουν άλλες που δημιουργούν αντισταθμίσεις και από τις οποίες θα αφαιρούνται ή θα μειώνονται χρήσεις.

Δυνατότητα ανάπτυξης σύγχρονων μορφών τουρισμού

Δυνατότητα ανάπτυξης σύνθετων δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου και αναψυχής

Προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων

Ανάπτυξη χρήσεων / λειτουργιών / δραστηριοτήτων σύμφωνα με τις απαιτήσεις της σύγχρονης οικονομίας και της αγοράς → οικονομική αναζωογόνηση → ενίσχυση της απασχόλησης

Η περιοχή με τα χαρακτηριστικά που συγκεντρώνει επιτρέπει την εφαρμογή «πρότυπων» μοντέλων σχεδιασμού υπαίθριων χώρων → τα μοντέλα αυτά θα μπορούσαν να δίνουν έμφαση στην «οικολογική αποκατάσταση» του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου.

ΔΥΝΟΙ

Αύξηση του κεραικού όγκου και μείωση των ελεύθερων χώρων → λόγω των τόσο μεγάλων συγκροτημάτων που προγραμματίζεται να δημιουργηθούν με τους επιπλέον συντελεστές δόμησης

Εκτεταμένη εμπορευματοποίηση περιοχής

Επιβάρυνση του ήδη έντονου / υψηλού κυκλοφοριακού φόρτου της περιοχής

Επιδείνωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης

Περαιτέρω υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος (θαλάσσιου και χερσαίου) της περιοχής → λόγω εγκατάστασης – λειτουργίας ρυπογόνων δραστηριοτήτων ή χρήσεων (π.χ. μαρίνες σκαφών, οργανωμένες πλαζ, ξενοδοχειακές μονάδες κ.λπ.) → περαιτέρω αλλοίωση της οικολογικής ισορροπίας της περιοχής

Λειτουργικός κατακερματισμός/διάσπαση του χώρου, λόγω συνύπαρξης ασύμβατων χρήσεων/δραστηριοτήτων και ασυνέχειας των ροών

Επιδείνωση της έλλειψης κοινωνικής συναίνεσης / αποδοχής

Απαξίωση της ιστορικής / αρχαιολογικής αξίας της περιοχής

Λειτουργικός αποκλεισμός της παραλιακής ζώνης από τον υπόλοιπο αστικό χώρο

Σημαντική καθυστέρηση ή/και ακύρωση των προβλέψεων του σχεδιασμού → λόγω της ύπαρξης πολλών και συχνά συγκρουόμενων συμφερόντων στην έκταση

ΚΕΦΑΛΑΙΟ



Η Διεθνής Εμπειρία στην Αξιοποίηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων

6.1. Βαρκελώνη

Στην περίπτωση της Βαρκελώνης, το στοίχημα της διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων, ως προς το πολεοδομικό και αρχιτεκτονικό επίπεδο, αντιστοιχούσε στην επέκταση μιας πολιτικής που είχε ξεκινήσει από καιρό, αλλά κι ένα βήμα μπροστά από τις μεθοδολογικές θεωρήσεις και αντιλήψεις της πόλης, οι οποίες είχαν σχεδιαστεί ανεξάρτητα από την πρόκληση των Αγώνων. Η Βαρκελώνη, μέχρι πριν το 1986, αν και έκανε κάποιες προσπάθειες για την εξέλιξή της σε μια οικονομικά ευέλικτη πόλη, στην ουσία αποτελούσε, ένα κλασικό επαρχιακό αστικό κέντρο με πλήθος οικονομικών και λοιπών προβλημάτων (ανεργία, μη αποτελεσματική βιομηχανία, προβληματική πρόσβαση στη Μεσόγειο κ.λπ.). Μετά το 1986, με τη συγκυρία του συνδυασμού της εισόδου της Ισπανίας στην Ε.Ο.Κ. και της ανάληψης από την πόλη των Ολυμπιακών Αγώνων του 1992, η Βαρκελώνη εισήλθε σε μια νέα φάση οικονομικών εξελίξεων που ξεπερνούν τις γνωστές πολεοδομικές αλλαγές. Η έκρηξη των Ολυμπιακών Αγώνων σήμαινε όχι μόνο μια εισροή δημοσίων επενδύσεων που ενεργοποίησαν τη ζήτηση για εργασία, αλλά και αύξηση προσφοράς μέσα από την κατασκευή κυκλοφοριακών έργων και έργων επικοινωνιακής υποδομής⁵⁴.

Κύριο σκεπτικό της Βαρκελώνης, όσον αφορά στη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων του 1992, υπήρξε η φράση «Οι Ολυμπιακοί Αγώνες για την

⁵⁴ Είναι χαρακτηριστική η αύξηση στους δείκτες απασχόλησης εργατικού δυναμικού από το 1986 έως το 1991: 25% στην περιοχή του Δήμου Βαρκελώνης, 45% στην περιοχή του μητροπολιτικού συγκροτήματος και 35% στην περιφέρεια, που εξισορρόπησαν τους δείκτες ανεργίας, οι οποίοι είχαν προκύψει από την οικονομική κρίση της δεκαετίας του 1970, καθιστώντας κρίσιμη τη σχέση μεταξύ διαφοροποιημένης και εξειδικευμένης, στο οικονομικό και παραγωγικό πεδίο, πόλης.

πόλη κι όχι η πόλη για τους Ολυμπιακούς Αγώνες». Κατ' αυτόν τον τρόπο, ελήφθη η απόφαση της τοποθέτησης των τεσσάρων ολυμπιακών ζωνών στο εσωτερικό της πόλης, οι οποίες αργότερα θα αποτελούσαν μέρη σχεδίων χώρων με νέα κέντρα, που είχαν σχεδιαστεί από τη Διοίκηση της Πόλης: ένα σύνολο δώδεκα χώρων, οι οποίοι κατά κύριο λόγο θα είχαν ως σημείο αναφοράς την πόλη του 19^{ου} αιώνα και την κακομεταχειρισμένη περιφέρεια των δεκαετιών '60 και '70. Με την ανάπτυξη (οικιστική και τριτογενή) αυτών των χώρων, θα γίνονταν προσπάθειες επαναξιοποίησης των σημαντικών ζωνών της πόλης.

Το 1986, μετά την ανακοίνωση της ανάληψης των Ολυμπιακών Αγώνων του 1992, ξεκίνησε η πολιτική των μεγάλων επεμβάσεων υποδομής: Ολυμπιακός Δακτύλιος (συνδυασμένος με τον ανασχεδιασμό του βουνού Montjuic), Villa Olímpica (συνδυασμένη με το άνοιγμα της πόλης προς τη θάλασσα, που είχε ήδη ξεκινήσει με την επέμβαση του Moll de la Fusta πάνω στο λιμάνι), αναδιάρθρωση των περιοχών της Diagonal και της Vall de Hebron (η προσπάθεια απόδοσης μιας αστικότητας, ανάλογης του κέντρου, στην περιφέρεια), μεγάλοι περιφερειακοί δρόμοι (η προσπάθεια εξορθολογισμού του υφιστάμενου κυκλοφοριακού δικτύου), τηλεπικοινωνίες (με τους πύργους των αρχιτεκτόνων Foster και Calatrava) και μεγάλες πολιτισμικές επεμβάσεις (το Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης, το Εθνικό Μουσείο Τέχνης της Καταλονίας, το Εθνικό Θέατρο, το Συνεδριακό Κέντρο).

Η ζώνη του ανατολικού μετώπου, που βρίσκεται πλησιέστερα στην πόλη, ήταν, το 1985, μια εξαιρετική «ανακεφαλαίωση» των περιφερειακών χρήσεων, που η αστική δυναμική είχε συγκεντρώσει σε αυτή τη ζώνη. Μπορούσε κανείς να συναντήσει χωρίς διακοπή: ένα στρατόπεδο, την παλιά ψαραγορά, τους εμπορευματικούς σταθμούς διαλογής, τις ημιεγκαταλελειμμένες βιομηχανικές ζώνες και τις γυναικείες φυλακές. Δύο σιδηροδρομικές διασταυρώσεις χώριζαν τη ζώνη, αφενός από την υπόλοιπη πόλη, αφετέρου από το παραλιακό μέτωπο. Επιπλέον, για μεγάλο χρονικό διάστημα, οι παραλίες στην περιοχή χρησιμοποιούνταν ως χώροι ρίψης μπαζών, υλικών κατεδάφισης και άλλων απορριμμάτων της πόλης.

Ο ορισμός, το 1986, της πόλης της Βαρκελώνης ως έδρας των Ολυμπιακών Αγώνων του 1992, οδήγησε στην επιχείρηση ανακαίνισης της ζώνης, η οποία είχε τόσες φορές καθυστερήσει. Στην πραγματικότητα, η πολεοδομία της Βαρκελώνης χαρακτηρίστηκε μεταξύ των ετών 1979 και 1986 από αυτές τις προσπάθειες επανένταξης του κέντρου και της αστικής περιφέρειας μέσω μιας σημαντικής σειράς παρεμβάσεων σε δημόσιους χώρους. Επρόκειτο, λοιπόν, για την αναδιαμόρφωση αυτών των στοιχείων – των πλατειών, των κήπων, των εξοπλισμών, των χώρων πεζών – τα οποία είχαν υποβαθμιστεί σημαντικά τα προηγούμενα χρόνια λόγω των κερδοσκοπικών τακτικών.

Έτσι, ενώ η Βαρκελώνη, πριν την τέλεση των έργων, ήταν κλειστή προς τη θάλασσα, όλα τα εμπόδια γκρεμίστηκαν για να κτιστεί σε μια έκταση, με πέντε χιλιόμετρα αμμουδιά, το Ολυμπιακό Χωριό, που αποτελείτο από 2.000 διαμερίσματα. Όπως και στην περίπτωση της Σεούλ, τα διαμερίσματα αυτά που χρησιμοποιήθηκαν για τη φιλοξενία των αθλητών, πωλήθηκαν σε ιδιώτες και, μάλιστα, ένα μεγάλο μέρος τους πριν από την έναρξη των Αγώνων, δίνοντας έτσι χρηματοδοτική ανάσα στην όλη επένδυση. Κατά αυτό τον τρόπο, δημιουργήθηκε μια εμπορική και τουριστική περιοχή που σήμερα σφύζει από ζωή.

Επιπλέον, σε ό,τι αφορά στο Ολυμπιακό Χωριό, έπρεπε να λυθεί το μεγάλο πρόβλημα των εμποδίων που προκαλούσαν οι υποδομές. Για την επίλυση αυτού του προβλήματος, έγινε ένα διπλό εγχείρημα. Σε πρώτη φάση, ανυψώθηκαν οι οδοί που βρίσκονταν στο μέτωπο (εκμηδενίστηκε δηλαδή το εμπόδιο μεταξύ της πόλης και του επιπέδου της θάλασσας) και η σιδηροδρομική κυκλοφορία παρακάμφθηκε με διασταύρωση, η οποία ξεκινώντας από το σταθμό της Γαλλίας, κατευθύνεται προς το εσωτερικό της πόλης. Σε δεύτερη φάση, έγινε η υπόγεια εγκατάσταση αυτής της διασταύρωσης (εξαφανίζοντας το εμπόδιο μεταξύ του μελλοντικού συνοικισμού και του κέντρου της πόλης). Σε τρίτη φάση, αποφασίσθη ότι το μέρος της καινούργιας παράλληλης οδού της πόλης που θα έπρεπε να περνά μεταξύ του νέου συνοικισμού και της θάλασσας θα ήταν σε σήραγγα ή σε τάφρο για να αποφευχθεί η δημιουργία νέου εμποδίου. Τέλος, προχώρησε η αποκατάσταση των παραλιών. Αυτό το σύνολο επεμβάσεων επέτρεψαν τη δημιουργία 18 εκταρίων παραλίας, στο παράλιο μέτωπο της ανατολικής Βαρκελώνης, σε μια γραμμή μεγαλύτερη των 4 χλμ. και τη δημιουργία, παράλληλα, πάρκων έκτασης μεγαλύτερης των 50 εκταρίων.

Γενικά, στην περίπτωση της Βαρκελώνης, δεν είναι υπερβολή να ειπωθεί ότι η πόλη γκρεμίστηκε και ξανακτίστηκε από την αρχή με νέους περιφερειακούς δρόμους 25 χλμ. Το αεροδρόμιο ανακατασκευάστηκε και 2 τηλεπικοινωνιακοί πύργοι κτίστηκαν. Παράλληλα, τέθηκε σε εφαρμογή ένα πρωτοποριακό πρόγραμμα ανακαίνισης του οικιστικού περιβάλλοντος της πόλης. Σύμφωνα με αυτό το πρόγραμμα, λοιπόν, όσοι πολίτες της Βαρκελώνης επιθυμούσαν κατά την περίοδο προετοιμασίας της διοργάνωσης, μπορούσαν να βελτιώσουν τις προσόψεις των κατοικιών τους ή των επαγγελματικών τους χώρων, ενώ, απαλλάσσονταν πλήρως από τη φορολογία κι επιπλέον επιδοτούνταν με ένα ποσό που αντιστοιχούσε στο 10% των εξόδων που θα έκαναν από τη δημοτική αρχή.

Οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 1992 κληροδότησαν στην Βαρκελώνη μια σημαντική και πολύτιμη κληρονομιά αθλητικών εγκαταστάσεων όλων των ειδών. Οι αθλητικές αυτές εγκαταστάσεις έχουν μετατραπεί σήμερα σε υψηλής ποιότητας κέντρα αθλητικών εκδηλώσεων που χρησιμοποιούνται για πολλούς σκοπούς. Είναι

κατάλληλα για αθλητικές διοργανώσεις και ως χώροι επαγγελματικής προπόνησης και επίσης πολλά από αυτά είναι διαθέσιμα στο κοινό που επιθυμεί να ασχοληθεί με τα σπορ και τον αθλητισμό. Επισημαίνεται ότι πάνω από το 25% των κατοίκων της Βαρκελώνης ασχολείται συστηματικά με τα σπορ, ενώ η πόλη διαφημίζεται διεθνώς ως ο ιδανικός τόπος για τη διοργάνωση αθλητικών εκδηλώσεων τοπικού, Ευρωπαϊκού ή παγκόσμιου ενδιαφέροντος. Η εκμετάλλευση των εγκαταστάσεων των λιγότερο δημοφιλών αθλημάτων έγινε με εκχώρησή τους στις αρμόδιες Ομοσπονδίες και με θέσπιση κρατικών επιχορηγήσεων, μέσω των προγραμμάτων του Υπουργείου Αθλητισμού, που συνέβαλαν στη μύηση των κατοίκων της Βαρκελώνης και της ευρύτερης περιοχής στα νέα αθλήματα.

Σε γενικές γραμμές, πάντως, αυτό που θα μπορούσε να υποστηριχθεί είναι ότι, στην περίπτωση της Βαρκελώνης, η χρήση των Ολυμπιακών Αθλητικών εγκαταστάσεων μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες δεν αποτέλεσε μεγάλο πρόβλημα. Πολλές από τις Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις χρησιμοποιούνταν και πριν από τους Αγώνες (από αθλητικούς συλλόγους και σωματεία με ισχυρή οικονομική επιφάνεια), γεγονός που διευκόλυνε τη μεταβίβασή τους σε αυτούς τους Συλλόγους, οι οποίοι είχαν τώρα τη δυνατότητα να χρησιμοποιούν τις ίδιες εγκαταστάσεις σημαντικά αναβαθμισμένες. Τα γνωστά στάδια Camp Nou (Barcelona FC) που υπήρξαν το κεντρικό στάδιο για το τουρνουά ποδοσφαίρου των ΟΑ και Παλάου Μπλαουγκράνα (κλειστό γυμναστήριο) ήταν μόνο δύο από τις μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις που ανήκαν σε μεγάλους αθλητικούς συλλόγους, οι οποίοι συνεχίζουν να τις χρησιμοποιούν μέχρι σήμερα με μεγάλη επιτυχία. Επίσης, το Ολυμπιακό Στάδιο της Βαρκελώνης (Montjuic Estadi Olympic) ενοικιάστηκε εξ ημισείας μετά τους Αγώνες από την ποδοσφαιρική ομάδα της Espaniol κι από την αμερικανικών συμφερόντων ομάδα ράγκμπι Barcelona's Dragons. Στη Μπανταλόνα, το εντυπωσιακό γήπεδο «Παλάου Ντε Σπορτς», παραχωρήθηκε από το Δήμο στην τοπική ομάδα μπάσκετ της Χουβενδουό, ενώ στην Τάρασα (45 χλμ. ΒΔ της Βαρκελώνης), το γήπεδο χόκεϊ που κατασκευάστηκε με χρήματα της δημοτικής αρχής, ενοικιάζεται, έναντι μικρού αντιτίμου, σε αθλητικούς συλλόγους της περιοχής.

Όσον αφορά τις υπόλοιπες υποδομές, όπως το Ολυμπιακό Χωριό, αναφορά στο οποίο έγινε παραπάνω, η κατασκευή τους αναβάθμισε αποφασιστικά τις υποβαθμισμένες περιοχές της Βαρκελώνης στις οποίες χτίστηκαν και συνέβαλε στην οικονομική και εμπορική ανάπτυξη αυτών των περιοχών. Εκθέσεις και μεγάλες αθλητικές διοργανώσεις παγκόσμιου βεληνεκούς φιλοξενούνται έκτοτε στη Βαρκελώνη, προσφέροντας μια σημαντική πηγή εσόδων για τις επιχειρήσεις της περιοχής αλλά και μια συνεχή διαφημιστική προβολή της πόλης μέσω αυτών των εκδηλώσεων προς όφελος του τουρισμού.

Κατά το έτος 1993, οι Ισπανοί προχώρησαν και στη δημιουργία ενός πάρκου με θέμα την αρχιτεκτονική και το σχεδιασμό, στο οποίο φιλοξενούνται πολλές τουριστικές ατραξιόν (γιγαντοοθόνες κ.λπ.). Το Πάρκο αυτό παραμένει ανοιχτό για το κοινό όλες τις ημέρες της εβδομάδας επί 24ωρης βάσης, γεγονός που έχει οδηγήσει σε αύξηση της τουριστικής κίνησης της Βαρκελώνης, αφού πολλοί τουρίστες που απολάμβαναν τις διακοπές τους με κρουαζιερόπλοια, τοποθέτησαν την πρωτεύουσα της Καταλονίας στη «λίστα» των προορισμών τους. Επίσης, οι Ισπανοί αναγκάστηκαν το 1994 να επιτρέψουν την κατασκευή ενός δεκαώροφου κτιρίου γραφείων στο νησί «Magnum» που δημιουργήθηκε σε απόσταση 200 μ. από την πόλη, από προσχώσεις του θαλασσίου μετώπου. Μέσα από αυτό επιδίωξαν την εξεύρεση των πόρων που απαιτούνταν, ώστε να καλυφθούν οι δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για την ανάπτυξη της παράκτιας ζώνης. Τέλος, κατά το ίδιο έτος κατασκευάστηκε μέσα στη θάλασσα το Παγκόσμιο Κέντρο Εμπορίου, το οποίο έχει τη μορφή πλοίου και στεγάζει ιδιωτικές επιχειρήσεις και γραφεία.

Τέλος, θα μπορούσε να αναφερθεί ότι, όπως συμβαίνει σε όλες τις πόλεις που διοργανώνουν Ολυμπιακούς Αγώνες στη μεταολυμπιακή περίοδο, έτσι και στην περίπτωση της Βαρκελώνης, κάποιες από τις εγκαταστάσεις υπολειμθούν ενώ κάποιες από αυτές χαρακτηρίστηκαν ως πλεονάζουσες και καταργήθηκαν. Συγκεκριμένα, η Ολυμπιακή Πισίνα για τις καταδύσεις και το Ολυμπιακό Στάδιο του Baseball κατεδαφίστηκαν μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες.

Συνοψίζοντας, η Βαρκελώνη, μια παραδοσιακή βιομηχανική πόλη, παρουσιάζεται σήμερα ως μια μεγάλη μητρόπολη τριτογενών υπηρεσιών, που εμπεριέχει ένα διαρθρωμένο δίκτυο υψηλά εξειδικευμένων χώρων μεταξύ νέας και παλαιάς αστικής περιφέρειας, συνδεδεμένων με μητροπολιτικά δίκτυα μεταφορών. Έτσι, από την εμπειρία της Βαρκελώνης αξίζει να συγκρατηθεί ότι οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 1992 δεν αποτέλεσαν πανάκεια αλλά μια μεγάλη ευκαιρία ενίσχυσης ενός προγράμματος που έφερε την πόλη ξανά στο προσκήνιο, μέσα από μελέτες και έργα που επανασυγκρότησαν την εικόνα και τον πολεοδομικό ιστό της.

6.2. Σίδνεϋ

Μεγαλύτερη επιδίωξη του Σίδνεϋ υπήρξε η διοργάνωση της πιο «πράσινης» Ολυμπιάδας όλων των εποχών μέσα σε ένα οργανωμένο περιβάλλον. Από τη δεκαετία του 1970, η κυβέρνηση της ΝΝΟ είχε προσδιορίσει το χώρο Homebush Bay για τη φιλοξενία των Ολυμπιακών Αγώνων, χώρος που αποτελούσε δημόσια

περιουσία⁵⁵. Η κεντρική ιδέα ήταν να φιλοξενηθούν τα πιο πολλά αγωνίσματα στην ίδια έκταση. Αποτέλεσε σημαντική στρατηγική επιλογή η οργάνωση των Αγώνων σε ένα μέρος, που τελικά κατέστη δυνατό για έναν μεγάλο αριθμό αθλημάτων, αλλά όχι όλων. Η Αυστραλία είχε φιλοξενήσει τους Αγώνες του 1956 στη Μελβούρνη και είχε προσπαθήσει δύο φορές, ανεπιτυχώς, να φιλοξενήσει τους Αγώνες του 1992 και του 1996. Όλη αυτή η εμπειρία αξιοποιήθηκε κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο για τη διεκδίκηση και την τέλεση των Αγώνων του 2000 από την πόλη του Σίδνεϋ.

Ο σχεδιασμός, από το 1973, προέβλεπε ότι η περιοχή αυτή μπορεί να αξιοποιηθεί προς την κατεύθυνση μιας ζώνης που θα συνδύαζε εμπορικά καταστήματα, κατοικίες και χώρους αναψυχής. Πριν από την κατάθεση του φακέλου υποψηφιότητας του Σίδνεϋ, στην περιοχή αυτή είχαν κατασκευασθεί αθλητικές εγκαταστάσεις, όπως το State Sports Centre και το Bicentennial Park, ένα αστικό πάρκο. Επίσης, η κυβέρνηση είχε αναλάβει την υποχρέωση να κατασκευάσει άλλες δύο αθλητικές εγκαταστάσεις της υποψηφιότητας 1991-1993, το Sidney International Athletic Centre και το Sydney International Aquatic Centre, τα οποία άνοιξαν για το κοινό το 1994. Μετά την ανάθεση των Αγώνων, τέλος του 1993, έγινε σαφές ότι το κατασκευαστικό έργο απαιτούσε πιο γρήγορους ρυθμούς.

Το Σίδνεϋ έθεσε ως στόχο, οι Ολυμπιακοί Αγώνες να αποτελέσουν μια μεγάλη γιορτή του αθλητισμού και της νεολαίας, δίνοντας έμφαση στους αθλητές και το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. Οι Αυστραλοί αξιοποίησαν την εμπειρία της Ατλάντα για να προσαρμόσουν το σχέδιο ανάπτυξης της περιοχής προς την κατεύθυνση της ύπαρξης περισσότερου χώρου πρασίνου και καλύτερης σύνδεσης μεταξύ του κέντρου της περιοχής και του Μητροπολιτικού Πάρκου. Επιπλέον, προέβλεψαν σε άνοιγμα του κεντρικού χώρου (πλατείας) για να μπορέσει να χωρέσει πολύ μεγάλο πλήθος ατόμων, και έδωσαν περισσότερη έμφαση στις διακοσμητικές παρεμβάσεις, με θέμα το νερό. Η ανάγκη για περισσότερο χώρο, οδήγησε την Αρχή (OCA) να μετακινήσει το ποδηλατοδρόμιο από το Sydney Olympic Park στα δυτικά προάστια της πόλης. Κυρίαρχο έργο, μέσα σε αυτή την τεράστια περιοχή, υπήρξε η Ολυμπιακή Λεωφόρος (Olympic Boulevard), που ένωσε τους κύριους αγωνιστικούς χώρους με τα μέσα μαζικής μεταφοράς (μήκος 1,5 χιλιόμετρα και πλάτος 25 μέτρα).

Πάντως, στην περιοχή του Homebush Bay, που έγινε το Ολυμπιακό Πάρκο του Σίδνεϋ, φιλοξενήθηκαν οι αγώνες 14 αθλημάτων. Οι διάφορες δραστηριότητες και υποδομές του Πάρκου διακρίθηκαν σε μόνιμες και προσωρινές. Τοποθετημένο 12 χλμ. από το κέντρο του Σίδνεϋ, περιλαμβάνει το στάδιο, τις εγκαταστάσεις, 1.200

⁵⁵ Κατά το παρελθόν, ο χώρος περιελάμβανε μια αποθήκη πυρομαχικών, ένα εργοστάσιο τούβλων κι ένα σφαγείο. Επίσης, μεγάλο μέρος του χώρου αυτού καταλάμβαναν βαλτώδεις εκτάσεις, ενώ ένα άλλο μέρος αποτελούσε το χώρο απόθεσης των απορριμμάτων της πόλης.

κατοικημένες μονάδες καθώς και εμπορικές και ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις. Οι αθλητικές και οι άλλες υποδομές του Πάρκου περιελάμβαναν: 1) Sydney International Aquatic Centre, 2) Archery Centre, 3) Sydney International Athletic Centre, 4) Australia Centre (εμπορική περιφέρεια), 5) Baseball Centre, 6) Bicentennial Park (ανοιχτό στο κοινό από το 1988), 7) Brickpit (εξέχον σημείο του Millenium Parklands), 8) Ferry Terminal, 9) Hockey Centre, 10) Sydney Superdome, 11) Olympic Boulevard (λεωφόρος μήκους 1,5 χλμ. που περνά από το κέντρο της περιοχής, συνδέει τις κύριες αθλητικές οδούς, το Ολυμπιακό Χωριό και άλλες εγκαταστάσεις), 12) Olympic Stadium, 13) Olympic Village (στέγαση για 15.000 αθλητές και επισήμους κατά τη διάρκεια των αγώνων και προάσιο για 6.000 άτομα μετά τους Αγώνες), 14) Millennium Parklands (ένα κύριο νέο Μητροπολιτικό πάρκο), 15) Rail Link (κεντρικά τοποθετημένος τριών επιπέδων υπόγειος σταθμός, μικρή απόσταση από τις κύριες εγκαταστάσεις, δυνατότητα μετακίνησης 50.000 ατόμων την ώρα κατά τη διάρκεια των κύριων εκδηλώσεων), 16) Sydney Showground (περιλαμβάνει περίπτερα, εκθεσιακό χώρο, γήπεδο μπίτζμπολ), 17) State Sport Centre (πολυλειτουργικός χώρος), 18) Golf Driving Range και, τέλος, 19) Tennis Centre.

Εκτός από τους χώρους στους οποίους έγιναν οι Αγώνες, απαιτήθηκαν και άλλοι χώροι για την αθλητική προετοιμασία των ομάδων, πριν και κατά τη διάρκεια των Αγώνων, καθώς και χώροι για άλλες, μη αθλητικές χρήσεις, όπως αποθήκευσης και στάθμευσης, κυρίως για την εξυπηρέτηση του πολύ μεγάλου έργου της μεταφοράς στα διάφορα στάδια κατά τη διάρκεια των Αγώνων. Η OCA διαπραγματεύτηκε και υπέγραψε συμβόλαια με τους ιδιοκτήτες 160 τουλάχιστον τέτοιων χώρων, ενώ διαπραγματεύτηκε με πάνω από 300 χώρες. Συνήθως οι διαπραγματεύσεις κρατούσαν περίπου 8 μήνες. Πολλοί χώροι διατέθηκαν από την Ομοσπονδιακή Κυβέρνηση της Αυστραλίας σε πολύ χαμηλές τιμές.

Πάντως, στην περίπτωση του Σίδνεϋ, η μεταολυμπιακή χρήση των περισσότερων Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων στην πόλη και τα περίχωρά της παραμένει μέχρι και σήμερα πρόβλημα, καθώς οι περισσότερες εγκαταστάσεις δεν είναι δυνατό να καλύψουν, με τις εισπράξεις από τη χρήση τους, τα λειτουργικά τους έσοδα που ανέρχονται στα 33 εκατ. δολάρια περίπου. Εκτός από το Ολυμπιακό Πάρκο του Σίδνεϋ, για το οποίο έγινε ανάλυση παραπάνω, η χρήση όλων των άλλων εγκαταστάσεων, λίγο πολύ, αφορά σε αθλητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες από τις αντίστοιχες ομοσπονδίες και τις τοπικές κοινωνίες.

Τα κλειστά γήπεδα και οι διάφορες εγκαταστάσεις του Ολυμπιακού Πάρκου έχει φανεί να μην μπορούν να προσελκύσουν ικανό αριθμό εκδηλώσεων και να δημιουργήσουν αρκετές εργασίες ώστε να καλύψουν το κόστος λειτουργίας τους. Τον Ιούλιο του 2001, η κυβέρνηση δημιούργησε ένα νέο οργανισμό για να διαχειριστεί, να

προβάλλει και να αναπτύξει το Πάρκο. Η διαχειριστική αρχή του Ολυμπιακού Πάρκου του Σίδνεϋ (Sydney Olympic Park Authority) έχει αναλάβει, σε γενικές γραμμές, τις εξής αρμοδιότητες: 1) προώθηση, συντονισμό και διαχείριση της ομαλής οικονομικής ανάπτυξης και χρήσης του Ολυμπιακού Πάρκου, συμπεριλαμβανομένων και της κατασκευής και μανάτζμεντ της απαραίτητης υποδομής, 2) προώθηση, συντονισμό, οργάνωση, διοίκηση, ανάληψη, εξασφάλιση, προμήθεια και διεύθυνση πολιτιστικών, αθλητικών, εκπαιδευτικών, εμπορικών, τουριστικών, μεταφορικών δραστηριοτήτων και υποδομών διασκέδασης και αναψυχής, 3) προστασία και εμπλουτισμό της φυσικής και πολιτισμικής κληρονομιάς του Ολυμπιακού Πάρκου και 4) προετοιμασία και υποστήριξη ενός Σχεδίου – Πλαισίου (Master Plan) για το Πάρκο.

Νέα αρχή εκπόνησε το σχέδιο – πλαίσιο (Master Plan) για την ανάπτυξη της περιοχής και το έδωσε στη δημοσιότητα το Μάιο του 2002. Η έκθεση αυτή εμπεριέχει στρατηγικές χρήσεων που συμπεριλαμβάνουν κατοικίες, καταστήματα, πολιτιστικές κι εκπαιδευτικές δραστηριότητες, εμπορικές ευκαιρίες και ευκαιρίες απασχόλησης. Η εταιρεία εκμετάλλευσης των εγκαταστάσεων του Πάρκου κατέγραψε ζημιές ύψους \$ 6,2 εκατ. το 2003 και τέθηκε υπό αναγκαστική διαχείριση. Όσον αφορά το ίδιο Ολυμπιακό Στάδιο, το οποίο μετά τους αγώνες παρέμεινε σχεδόν ακρησιμοποιήτο για ένα διάστημα μεγαλύτερο των 12 μηνών, σημείωσε επίσης ζημιές \$ 2,8 εκατ. περίπου το 2003, αλλά η διαχείρισή του στη συνέχεια βελτιώθηκε και κερδίζει την αποδοχή του κοινού και τα έσοδά του αυξάνονται. Στο στάδιο διεξάγεται το Πρωτάθλημα Ράγκμπι Ωκεανίας (Αυστραλίας και Νέας Ζηλανδίας), ενώ φιλοξενούνται αγώνες για το πρωταθλήματα Ράγκμπι και ποδοσφαίρου της Αυστραλίας.

Μεγάλη δραστηριότητα σημειώνεται στη διοργάνωση συνεδρίων και άλλων εκδηλώσεων που έχουν συμβάλλει στη διατήρηση της πληρότητας του ξενοδοχειακού συγκροτήματος του Ολυμπιακού Πάρκου του Σίδνεϊ. Αυτό οδήγησε τη μητρική εταιρία του συγκροτήματος αυτού να χτίσει ένα τρίτο ξενοδοχείο στο συγκρότημα αυτό και να προγραμματίσει ένα τέταρτο ξενοδοχείο μέχρι το τέλος του 2006. Τα νέα ξενοδοχεία αποτελούν τα πρώτα στάδια του νέου 20ετούς επενδυτικού προγράμματος των 5 δισ. δολαρίων σε εμπορικές και οικοδομικές κατασκευές στο Ολυμπιακό Πάρκο.

Μέσα σε αυτά τα είκοσι χρόνια, το μέγεθος της οικοδομημένης επιφάνειας στην περιοχή του Ολυμπιακού Πάρκου αναμένεται να έχει αυξηθεί είκοσι φορές σε σχέση με το σημερινό επίπεδό του και το αναβαθμισμένο Ολυμπιακό Πάρκο αναμένεται να έχει πληθυσμό κατά τη διάρκεια της ημέρας 70.000 ατόμων (27.000 μόνιμους κατοίκους, 17.000 εργαζομένους, 9.500 φοιτητές πανεπιστημίου και έναν μεταβαλλόμενο αριθμό επισκεπτών).

Για τις υπόλοιπες εγκαταστάσεις, υπεύθυνη είναι η τοπική κυβέρνηση σε κάθε περιοχή. Τα μεγαλύτερα προβλήματα παρουσιάζονται στις εγκαταστάσεις, που είναι διασκορπισμένες στα Προάστια του Σίδνεϋ. Για παράδειγμα, οι εγκαταστάσεις για το άθλημα της Ορεινής Ποδηλασίας (κόστους 360 χιλ. δολαρίων περίπου) έκλεισαν λόγω ελάχιστης χρήσης τους. Επίσης, το Ολυμπιακό Κέντρο Σκοποβολής και το Ολυμπιακό Κέντρο Ιππασίας προσέλκυε ελάχιστους επισκέπτες και η συνέχιση της λειτουργίας τους τέθηκε υπό εξέταση.

Όσον αφορά, τέλος, στο Ολυμπιακό Χωριό, οι χρήσεις των κατοικιών απευθύνθηκαν προς διάφορα στρώματα του πληθυσμού: φοιτητές, οικογένειες και συνταξιούχους. Μέσα στο σχεδιασμό για τη μεταολυμπιακή χρήση του είχε προγραμματιστεί ότι πολλές από τις κατοικίες θα κρατούσε η κυβέρνηση της ΝΝΟ και θα τις διέθετε για μόνιμη στέγασης αθλητικής ακαδημίας.

Κλείνοντας, θα μπορούσε να αναφερθεί ότι το Σίδνεϋ, λόγω της μεγάλης απόστασης που το χωρίζει από τις περισσότερες μεγάλες-αναπτυγμένες χώρες του κόσμου, αντιμετωπίζει μεγαλύτερες δυσκολίες αποτελεσματικής χρησιμοποίησης των Ολυμπιακών του εγκαταστάσεων από ότι η Βαρκελώνη ή η Αθήνα που μπορεί ευκολότερα να καταστούν χώροι διοργάνωσης μεγάλων αθλητικών γεγονότων, συνεδρίων και εκδηλώσεων από όλη την Ευρώπη και τον Κόσμο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.1.

Χρήσεις Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων του Σίδνεϋ
πριν, κατά τη διάρκεια και μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες

Ολυμπιακή Εγκατάσταση	Χρήσεις		
	Πριν ΟΑ	ΟΑ	Μετά ΟΑ
Blacktown Olympic Centre	Softball Baseball	Softball Baseball	Softball Baseball
Sydney Baseball Stadium	Baseball Μη αθλητικές	Baseball Μοντέρνο Πένταθλο	Baseball, Μοντέρνο Πένταθλο
Bondi Beach Volleyball Centre	-	Beach volley	-
Dune Gray Velodrome	Ποδηλασία Μη Αθλητικές	Ποδηλασία Πίστας	Πολλαπλές Χρήσεις
Fairfield Mountain Bike Course	Μη αθλητικές	Ορεινή Ποδηλασία	Ορεινή ποδηλασία
New South Wales Tennis Centre	Αντισφαίριση Μη αθλητικές	Αντισφαίριση	Αντισφαίριση Μη αθλητικές
Olympic Stadium Australia	Ποδόσφαιρο	Τελετές έναρξης-λήξης Στίβος, Ποδόσφαιρο (τελ)	Ποδόσφαιρο
Penrith Whitewater Stadium	Μη αθλητικές	Κανόε Καγιάκ, Σλάλομ	Μη αθλητικές
Ryde Aquatic Leisure Centre	Υδατοσφαίριση	Υδατοσφαίριση	Υδατοσφαίριση
Rushcutter's Bay Sailing Course	Μη αθλητικές	Ιστιοπλοΐα	Ιστιοπλοΐα
Sydney International Shooting Centre	Σκοποβολή	Σκοποβολή	Μη αθλητικές
State Hockey Centre	Χόκεϊ	Χόκεϊ	Χόκεϊ
State Sports Centre	Softball, Ξιφασκία Καλαθοσφαίριση Γυμναστική Μη αθλητικές	Τάε Κβο Ντο Πίνγκ Πονγκ	Τάε Κβο Ντο Πίνγκ Πονγκ
Sydney Convention and Exhibition Centre	Μη αθλητικές	Άρση Βαρών Τζούντο, Πάλη Ξιφασκία, Πυγμαχία	Άρση Βαρών Τζούντο, Πάλη Ξιφασκία, Πυγμαχία
Sydney Entertainment Centre	Παγοδρόμιο Αντισφαίριση	Πετοσφαίριση	Πετοσφαίριση
Sydney Football Stadium	Ποδόσφαιρο Μη αθλητικές		
Sydney International Aquatic Centre	Μη αθλητικές	Κολύμβηση, Καταδύσεις, Συγχρον. Κολύμβηση, Μοντέρνο Πένταθλο (Κολύμβηση)	Μη αθλητικές
Sydney International Archery Park	Τοξοβολία	Τοξοβολία	Τοξοβολία
Equestrian Centre	Μη αθλητικές	Ιππασία	Ιππασία
Sydney International Regatta Centre	Κωπηλασία Κανόε	Κωπηλασία Κανόε / Καγιάκ Σπριντ	Κωπηλασία Κανόε
Sydney Superdome	Πολλαπλές Χρήσεις	Πετοσφαίριση (τελ.), Στίβος Γυμναστική	Πετοσφαίριση Στίβος Γυμναστική
The Dome and Pavillions	Μη αθλητικές	Καλαθοσφαίριση Χειροσφαίριση Μοντέρνο Πένταθλο Αντιπτερίση Ρυθμική Γυμναστική Πετοσφαίριση	Μη αθλητικές
Brisbane Cricket Ground	Κρίκετ	Κρίκετ	Κρίκετ
Bruce Stadium	Ποδόσφαιρο	Ποδόσφαιρο	Ποδόσφαιρο
Hindmarsh Stadium	Ποδόσφαιρο	Ποδόσφαιρο	Ποδόσφαιρο
Melbourne Cricket Ground	Ποδόσφαιρο Μη αθλητικές	Ποδόσφαιρο	Ποδόσφαιρο

ΚΕΦΑΛΑΙΟ



Η Ελληνική Εμπειρία στην Αξιοποίηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων: Μέθοδοι Ανάθεσης

7.1. Εισαγωγή

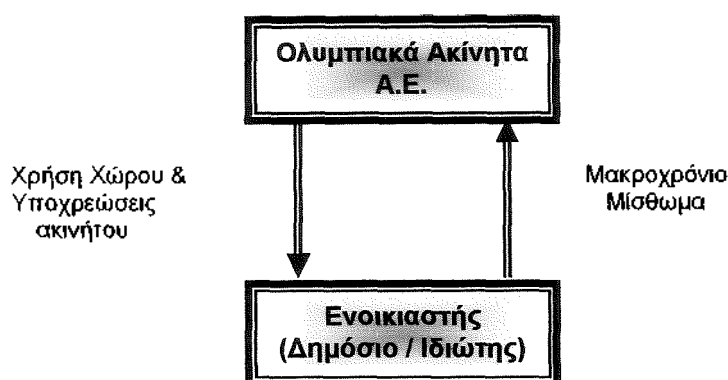
Η επιλογή της μεθόδου ανάθεσης της αξιοποίησης των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων από την εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» προς τους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς, είναι ένα καίριο ζήτημα με σημαντικές προεκτάσεις. Στην ουσία, η μέθοδος αυτή εξαρτάται από πλήθος παραγόντων όπως τον τύπο της εγκατάστασης, η αξιοποίηση της οποίας προωθείται, κι από τις χρήσεις που έχουν καθοριστεί για αυτή βάσει του Ν. 3342/2005. Επίσης, η επιλογή της μεθόδου βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με τις δυνατότητες κερδοφορίας που δύναται να προκύψουν από αυτήν. Παράλληλα, επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό το ενδιαφέρον του επενδυτικού κόσμου για την ανάληψη της ευθύνης χρηματοδότησης, αξιοποίησης και συντήρησης των ολυμπιακών ακινήτων. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι το ενδεχόμενο συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα στη διαχείριση των εγκαταστάσεων είχε προκαλέσει έντονο ενδιαφέρον εξ αρχής και αποτέλεσε αντικείμενο αντιπαραθέσεων στο πλαίσιο των συζητήσεων περί ολυμπιακής αξιοποίησης. Παρακάτω γίνεται αναφορά στα μοντέλα διαχείρισης που μέχρι σήμερα έχουν ακολουθηθεί από τους αρμόδιους φορείς στον τομέα της αξιοποίησης των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων.

7.2. Μακροχρόνια Μίσθωση

α. Περιγραφή

Είναι η σύμβαση «πράγματος» όπου ο μεν εκμισθωτής διαρκούντος του χρόνου της συμβάσεως υποχρεούται να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του «πράγματος», ο δε μισθωτής να καταβάλλει το συμφωνηθέν μίσθωμα.

β. Περίπτωση Ολυμπιακών Ακινήτων



Η παραχώρηση με μακροχρόνια μίσθωση αποτελεί στην περίπτωση της αξιοποίησης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων την πιο συνηθισμένη μέθοδο που φαίνεται να ακολουθείται στις μέρες μας. Βάσει αυτής παραχωρείται στο μισθωτή (συνήθως ιδιώτης) το δικαίωμα της μίσθωσης, διαχείρισης, χρήσης κι εκμετάλλευσης της εγκατάστασης, καθώς και η υποχρέωση αυτοχρηματοδότησης (ανάληψη κόστους) των όποιων παρεμβάσεων ή μεταβολών απαιτούνται για την οριστική διαμόρφωση αυτής (βάσει επιχειρηματικού σχεδίου που έχει καταθέσει κατά τη διενέργεια του διαγωνισμού και σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και τις επιτρεπόμενες χρήσεις⁵⁶). Ο ιδιώτης που ανακηρύσσεται ως τελικός ανάδοχος (ή οι ανάδοχοι, στην περίπτωση εγκαταστάσεων που, λόγω μεγέθους, δύναται να οριστούν άνω του ενός ανάδοχοι, όπως προβλεπόταν στην περίπτωση της παραχώρησης του Διεθνούς Ραδιοτηλεοπτικού Κέντρου), ύστερα από τη διενέργεια σχετικού διαγωνισμού, οφείλει να καταβάλλει ένα ποσό προς το Δημόσιο ως ενοίκιο, γεγονός που στην ουσία σημαίνει ότι μισθώνει την εγκατάσταση για το χρονικό διάστημα που, βάσει Σύμβασης, καθορίζεται για τη συγκεκριμένη περίπτωση.

⁵⁶ Βλ. προκηρύξεις διαγωνισμών για την επιλογή αναδόχων για τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις από την εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»

γ. Πλεονεκτήματα Μεθόδου

- ✓ Καλύτερη εξυπηρέτηση κοινωνικού συμφέροντος → με τη μέθοδο της παραχώρησης έργων και της αυτοχρηματοδότησης των απαραίτητων εργασιών που πρέπει να εκτελεστούν από τον ιδιωτικό τομέα, με σκοπό τη μεταγενέστερη εκμετάλλευση αυτών για ένα συμφωνημένο χρονικό διάστημα, εξυπηρετείται, κατά γενικό τρόπο, καλύτερα το κοινωνικό συμφέρον. Έτσι, για παράδειγμα, στην περίπτωση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων, που εξετάζεται στην παρούσα μελέτη, ο κρατικός προϋπολογισμός της Ελλάδας δεν είναι σε θέση να καλύψει το τεράστιο κόστος συντήρησης τους καθώς και την κατασκευή συμπληρωματικών έργων τα οποία απαιτούνται για την εύρυθμη λειτουργία των εγκαταστάσεων αυτών. Η ανάληψη της αξιοποίησης, κάτω από αυτές τις συνθήκες, της αξιοποίησης των εγκαταστάσεων από ιδιώτες μέσω της μεθόδου της παραχώρησης και της αυτοχρηματοδότησης αποτελεί ιδανική λύση, αφού μέσω αυτής και πραγματοποιείται το έργο, γεγονός που συνεπάγεται όφελος για το κοινωνικό σύνολο, και ο ιδιώτης αποβλέπει σε μια απόδοση, ανάλογη των κεφαλαίων που επενδύει. Μέχρι σήμερα η Ελλάδα έχει αποκτήσει εμπειρία έργων με συμβάσεις παραχώρησης, όπως είναι η Αττική Οδός, ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών και η Γέφυρα Ρίου – Αντιρρίου.
- ✓ Στροφή προς την ιδιωτική αποταμίευση (από την πλευρά του Δημοσίου) → οι ανάγκες χρηματοδότησης των Μεγάλων Έργων Υποδομής αυξήθηκαν σημαντικά τα τελευταία χρόνια, λόγω της ευρωπαϊκής οικοδόμησης, καθώς και των αυξημένων αστικών και περιφερειακών αναγκών. Παράλληλα, όμως, αυξήθηκαν και οι δυσκολίες χρηματοδότησης στο επίπεδο του κρατικού προϋπολογισμού καθώς και στο επίπεδο της προσφυγής στη δανειοδότηση των δημοσίων υπηρεσιών. Έτσι, ο θεσμός της παραχώρησης με όλες τις μορφές που μπορεί να λάβει (στην περίπτωση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων παίρνει, όπως ειπώθηκε παραπάνω, τη μορφή της μακροχρόνιας μίσθωσης) αποτελεί διέξοδο από αυτό το πρόβλημα. Η Ελλάδα, μέχρι σήμερα, έχει εμπειρία έργων με συμβάσεις παραχώρησης, όπως είναι η Αττική Οδός, ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών ή η Γέφυρα Ρίου – Αντιρρίου.
- ✓ Μειωμένο ρίσκο λύσης συμβολαίου (από την πλευρά του Δημοσίου)
- ✓ Εισροή εσόδων σε προκαθορισμένα διαστήματα

- ✓ Μεγαλύτερη υπευθυνότητα (από την πλευρά του Αναδόχου) → η ταύτιση των εννοιών «σύλληψη», «μελέτη», «κατασκευή», «εκμετάλλευση» και «συντήρηση» ενός έργου υποδομής ή μιας υπηρεσίας με μια οντότητα, τον ανάδοχο, συνεπάγεται μεγαλύτερη υπευθυνότητα από τον τελευταίο για την έγκαιρη και σωστή ολοκλήρωση του έργου, αφού αυτό σημαίνει, στις περισσότερες περιπτώσεις, μεγαλύτερες πιθανότητες καλύτερης λειτουργίας και μεγαλύτερης απόδοσης.
- ✓ Αποφυγή περιορισμών της δημόσιας διοικητικής διαχείρισης (από την πλευρά του Αναδόχου) → για παράδειγμα, στο επίπεδο της διαχείρισης του προσωπικού, ο Ανάδοχος έχει τη δυνατότητα να διαχειρίζεται το ανθρώπινο δυναμικό με όλη την αποτελεσματικότητα μιας πραγματικά ιδιωτικής επιχείρησης. Ο Ανάδοχος έχει πάντα κίνητρο να επιδιώκει καινοτομίες τεχνολογικές ή διαχειριστικές, καθώς και μια αυστηρότερη διαχείριση, πράγματα που λείπουν σε μεγάλο βαθμό από τις επιχειρήσεις του Δημόσιου Τομέα. Κατά γενικό τρόπο, η προσφυγή στη μέθοδο της παραχώρησης επιτρέπει το να τεθεί στην υπηρεσία στόχων γενικού συμφέροντος, όλος ο δυναμισμός μιας ιδιωτικής επιχείρησης.

δ. Μειονεκτήματα

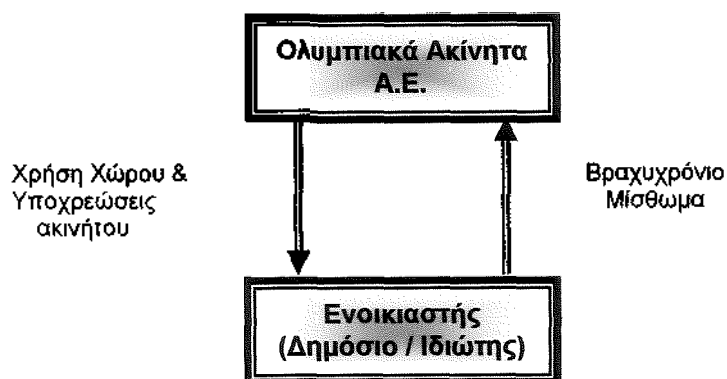
- ✓ Ανάλυση όλων των κινδύνων (από την πλευρά του Αναδόχου) → ο ιδιώτης αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους, τεχνικούς, οικονομικούς και εμπορικούς, που έχουν σχέση με την καλή λειτουργία του έργου. Σε αντάλλαγμα, όμως, αυτού, εισπράττει τα όποια έσοδα προκύπτουν από το έργο (π.χ. ο Ανάδοχος, ανάλογα με τους όρους της Σύμβασης που έχει συνάψει, μπορεί να εκμεταλλευτεί την εγκατάσταση για κάποια χρόνια είτε ο ίδιος είτε πιθανοί ενδιαφερόμενοι στους οποίους μισθώνει μέρος ή το σύνολο αυτής).

7.3. Βραχυχρόνια Μίσθωση

α. Περιγραφή

Είναι η σύμβαση «πράγματος» (κινητού ή ακινήτου) όπου ο μιν εκμισθωτής διαρκούντος του χρόνου της συμβάσεως (περιορισμένο χρονικό διάστημα π.χ. ένας μήνας) υποχρεούται να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του «πράγματος», ο δε μισθωτής να καταβάλλει το συμφωνηθέν μίσθωμα.

β. Περίπτωση Ολυμπιακών Ακινήτων



Η παραχώρηση με βραχυχρόνια μίσθωση είναι ακόμα ένας τρόπος αξιοποίησης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων που έχει ακολουθηθεί σε πολλές περιπτώσεις. Βάσει αυτής παραχωρείται στο μισθωτή (συνήθως ιδιώτης) το δικαίωμα της μίσθωσης, χρήσης, διαχείρισης, συντήρησης κι εκμετάλλευσης της εγκατάστασης για την εξυπηρέτηση κάποιου σκοπού (π.χ. καλλιτεχνικές εκδηλώσεις). Ο ιδιώτης στον οποίο παραχωρείται το δικαίωμα βραχυχρόνιας χρήσης της εγκατάστασης, θα πρέπει να καταβάλλει ένα ποσό προς το Δημόσιο ως ενοίκιο, γεγονός που στην ουσία σημαίνει ότι θα μισθώσει την εγκατάσταση για το χρονικό διάστημα που, βάσει Σύμβασης, θα καθοριστεί για τη συγκεκριμένη περίπτωση. Μέσα στις υποχρεώσεις του μισθωτή συμπεριλαμβάνεται και η παράδοση της εγκατάστασης μετά τη χρήση στην κατάσταση που την παρέλαβε.

γ. Πλεονεκτήματα Μεθόδου

- ✓ Εισροή εσόδων (καθορισμένα μισθώματα) για προκαθορισμένο διάστημα
- ✓ Μεταβίβαση μέρους του κόστους συντήρησης στον μισθωτή

δ. Μειονεκτήματα

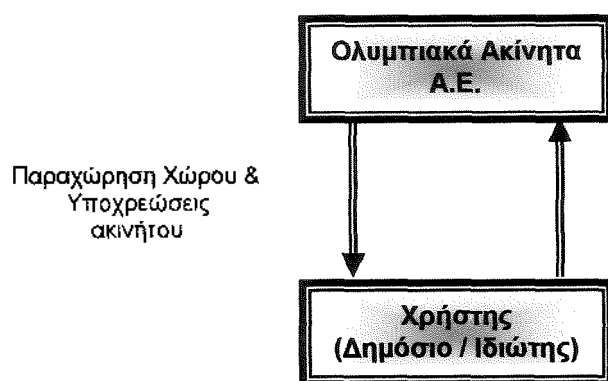
- ✓ Μεγαλύτερο ρίσκο από την πλευρά του Δημοσίου για την Ολυμπιακά Ακίνητα λύσης συμβολαίου (συγκριτικά με την μέθοδο της μακροχρόνιας παραχώρησης)

7.4. Παραχώρηση Χρήσης

α. Περιγραφή

Είναι η σύμβαση «πράγματος» στην οποία ο ένας των συμβαλλομένων (ιδιοκτήτης - διαχειριστής) παραχωρεί στον άλλο συμβαλλόμενο άνευ ανταλλάγματος τη χρήση του «πράγματος», ο δεύτερος δε υποχρεούται να αποδώσει το πράγμα μετά τη λήξη της σύμβασης.

β. Περίπτωση Ολυμπιακών Ακινήτων



Η παραχώρηση χρήσης είναι ακόμα ένας τρόπος που συναντάμε στην περίπτωση της αξιοποίησης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων. Βάσει αυτής παραχωρείται στο χρήστη (από την εμπειρία είναι συνήθως φορέας του δημόσιου τομέα) το δικαίωμα της χρήσης της εγκατάστασης για την εξυπηρέτηση κάποιου σκοπού. Ο χρήστης αυτός δεν καταβάλλει μίσθωμα προς την Ολυμπιακά Ακίνητα, αναλαμβάνει, όμως, το κόστος συντήρησης της εγκατάστασης αυτής για το χρονικό διάστημα που βάσει συμφωνίας έχει καθοριστεί. Φυσικά, μέσα στις υποχρεώσεις του χρήστη είναι και αυτή της παράδοσης της εγκατάστασης μετά τη λήξη της σύμβασης χωρίς φθορές.

γ. Πλεονεκτήματα Μεθόδου

- ✓ Μεταφορά κόστους συντήρησης και διαχείρισης στον χρήστη.

δ. Μειονεκτήματα

- ✓ Μηδενικά έσοδα για της Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.

7.5. Συμπράξεις Δημοσίου Ιδιωτικού Τομέα⁵⁷

α. Περιγραφή Μεθόδου

Αποτελούν μια μέθοδο συνεργασίας μεταξύ δημόσιου τομέα (δημόσιο, Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ., και Α.Ε. των οποίων το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου ανήκει σε κάποιον από τους προαναφερθέντες) και ιδιωτικού (ιδιωτικοί φορείς). Ειδικότερα, είναι μορφές συνεργασίας των δημοσίων αρχών με τον κόσμο των επιχειρήσεων, που αποσκοπούν στην εξασφάλιση της χρηματοδότησης, κατασκευής, ανακαίνισης, διαχείρισης και συντήρησης μιας υποδομής ή στην παροχή μιας υπηρεσίας, σε τομείς της οικονομίας, όπου η απελευθέρωση της αγοράς είναι είτε ανέφικτη είτε μη επιθυμητή. Στις συμβάσεις Σύμπραξης, οι ιδιωτικοί φορείς συμβάλλονται μέσω ανωνύμων εταιρειών ειδικού σκοπού («Εταιρεία Ειδικού Σκοπού») που συνιστώνται από αυτούς αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς της Σύμπραξης. Μέτοχοι Εταιρείας Ειδικού Σκοπού δύνανται να είναι μόνο οι Ιδιωτικοί Φορείς, καθώς επίσης και τρίτοι που δύνανται να αποκτήσουν μετοχές.

Οι Σ.Δ.Ι.Τ. έχουν ως αντικείμενο την εκτέλεση έργων ή και την παροχή υπηρεσιών που ανήκουν στην αρμοδιότητα των δημοσίων φορέων⁵⁸. Μέσω αυτών, οι Ιδιωτικοί Φορείς, έναντι ανταλλάγματος που καταβάλλεται εφάπαξ ή τμηματικά από τους Δημόσιους Φορείς ή τους τελικούς χρήστες των έργων ή υπηρεσιών αυτών, αναλαμβάνουν ουσιαστικό μέρος των κινδύνων όπως, ενδεικτικά, το διαχειριστικό και τον τεχνικό κίνδυνο. Η χρηματοδότηση, στο σύνολό της ή εν μέρει,

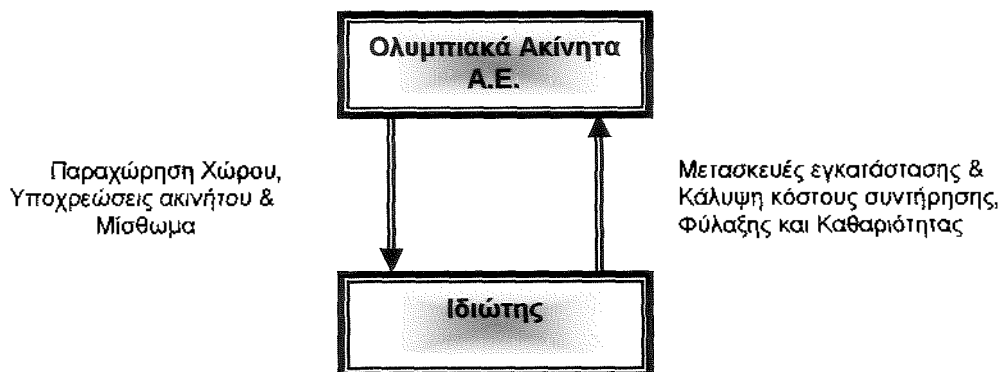
⁵⁷ Η τεχνική αυτή εφαρμόζεται ήδη αρκετά διαδεδομένα στο σύνολο σχεδόν της Ευρωπαϊκής Ένωσης, συμπεριλαμβανομένων και των νέο-εισηγμένων χωρών. Πιο συγκεκριμένα, η Ε.Ε. αναγνωρίζοντας τη μεγάλη σημασία του νέου εργαλείου των ΣΔΙΤ, εξέδωσε το 2004 την Οδηγία 2004/18 και το Πράσινο Βιβλίο σχετικά με τις ΣΔΙΤ και το Κοινοτικό Δίκαιο των Δημοσίων Συμβάσεων και των Συμβάσεων Παραχώρησης, για να υποστηρίξει τη δημιουργία νομοθετικού πλαισίου σε κάθε κράτος-μέλος, για την υλοποίηση έργων κοινωνικού χαρακτήρα με βάση τις εθνικές προτεραιότητες. Έτσι, το Σεπτέμβριο του 2005 ψηφίστηκε στην Ελληνική Βουλή ο Νόμος 3389/2005 για τις ΣΔΙΤ, οι διατάξεις του οποίου είχαν συζητηθεί με τους εκπροσώπους των φορέων που θα αποτελέσουν άμεσα ή έμμεσα τους κύριους εμπλεκόμενους στην υλοποίηση αντίστοιχων Συμβάσεων.

Για να ευδοκιμήσουν οι Σ.Δ.Ι.Τ., πρέπει εξ αρχής να λειτουργήσουν σωστά και να κερδίσουν την εμπιστοσύνη τόσο των επενδυτών όσο και των χρηστών. Απαιτείται κατάλληλη προετοιμασία κάθε αντικείμενου, πιστή τήρηση της νομοθεσίας και των απαιτήσεων της Ε.Ε., κλίμα αμοιβαίας εμπιστοσύνης και γνώση των διαδικασιών που θα οδηγήσουν στο επιθυμητό αποτέλεσμα. Για τη γόνιμη τήρηση των διαδικασιών πρέπει να συμβάλλει ολόκληρος ο κρατικός μηχανισμός, που συνήθως κατηγορείται για γραφειοκρατία και καθυστέρηση. Πάντως, αυτό που προκύπτει από τη διεθνή εμπειρία αβίαστα είναι ότι τα οφέλη που μπορούν να προκύψουν από τις Σ.Δ.Ι.Τ. είναι ποικίλα και σημαντικά (παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών και αγαθών, υλοποίηση σχεδίων στην καλύτερη σχέση ποιότητας/τιμής, έγκαιρη ολοκλήρωση των απαιτούμενων έργων και συγκράτηση του κόστους τους, μεγαλύτερη ταχύτητα στην απόδοση των έργων, καλύτερη και πιο αποτελεσματική εποπτεία εκτέλεσης κ.τ.λ.).

⁵⁸ Πρέπει να αφορούν είτε νέα δημόσια έργα (στάδια, σχολεία, νοσοκομεία, έργα ύδρευσης ή αποχέτευσης, χώρους αποκομιδής σκουπιδιών, λιμάνια, φυλακές, δρόμους, γέφυρες, αεροδρόμια), είτε την αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου. Αντικείμενο Σύμπραξης δεν μπορούν να αποτελέσουν οι δραστηριότητες που κατά το Σύνταγμα ανήκουν άμεσα και αποκλειστικά στο Κράτος και ιδίως η εθνική άμυνα, η αστυνόμευση, η απονομή της δικαιοσύνης και η εκτέλεση των ποινών που επιβάλλονται από τα αρμόδια δικαστήρια.

της κατασκευής των έργων ή της παροχής των υπηρεσιών γίνεται με κεφάλαια και πόρους που εξασφαλίζουν οι Ιδιωτικοί Φορείς⁵⁹.

β. Περίπτωση Ολυμπιακών Ακινήτων



Στην περίπτωση της προωθούμενης αξιοποίησης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων, η μέθοδος αυτή συνεργασίας μεταξύ του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα εξετάζεται για ορισμένες εγκαταστάσεις. Το γεγονός αυτό προέκυψε εξαιτίας του ότι στην πορεία διαπιστώθηκε ότι υπάρχουν κάποιες περιπτώσεις εγκαταστάσεων, κατά τις οποίες καμία από τις μεθόδους που περιγράφηκαν παραπάνω δεν κρίνεται κατάλληλη για τη χωροθέτηση και δημιουργία της επιλεγμένης γι' αυτές χρήσης. Αυτό μπορεί να ισχύει εξαιτίας του είδους του ακινήτου, των προωθούμενων γι' αυτό χρήσεων και της ανταποδοτικότητας αυτού προς τον ιδιωτικό τομέα.

Στην περίπτωση της προωθούμενης αξιοποίησης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων, η μέθοδος αυτή συνεργασίας μεταξύ του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα εξετάστηκε για κάποιες εγκαταστάσεις, ενώ υπάρχει ήδη έγκριση για την περίπτωση δημιουργίας του Μητροπολιτικού Συνεδριακού Κέντρου στο Κλειστό Γυμναστήριο του Δέλτα Φαλήρου (εκτενέστερη αναφορά θα πραγματοποιηθεί σε επόμενο κεφάλαιο).

Με τη μέθοδο αυτή, η Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. παραχωρεί την κυριότητα της εκάστοτε εγκατάστασης στον ιδιώτη που, ύστερα από τη διενέργεια διαγωνισμού, ορίζεται ως τελικός ανάδοχος. Ο τελευταίος αναλαμβάνει την υποχρέωση προετοιμασίας της εγκατάστασης για τη λειτουργία της στη μορφή που έχει οριστεί γι' αυτή, ενώ εξασφαλίζει τη συντήρηση, φύλαξη και καθαριότητα αυτής. Από την άλλη πλευρά, η Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. διαθέτει την εγκατάσταση σε όσους θα ενδιαφερθούν να κάνουν χρήση αυτής στη νέα της μορφή, έναντι ετήσιου ενοικίου που καταβάλλει

⁵⁹ Σημειώνεται ότι απαράβατη προϋπόθεση είναι το συνολικό προϋπολογιζόμενο κόστος της υλοποίησης του αντικείμενου της Σύμπραξης να μην υπερβαίνει το ποσό των 200.000 εκατ. € (χωρίς το συνυπολογισμό του Φ.Π.Α.).

τμηματικά προς τους ιδιώτες κυρίους του έργου, σε αντίθεση με τις μεθόδους μακροχρόνιας ή βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπου συμβαίνει το αντίθετο (δηλαδή ο ιδιώτης καταβάλλει μίσθωμα στην Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.). Έτσι, με τις ΣΔΙΤ τα προς εκτέλεση έργα πραγματοποιούνται με κάποιου είδους συγχρηματοδότηση.

γ. Πλεονεκτήματα Μεθόδου

- ✓ Το Δημόσιο απαλλάσσεται από το «βραχνά» του κόστους συντήρησης και των επιπρόσθετων παρεμβάσεων σε εγκαταστάσεις που ουσιαστικά θα βρίσκονταν στα «αζήτητα» σε ό,τι αφορά το σχεδιασμό για τη μακροχρόνια μίσθωση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων από ιδιώτες. Έτσι, δίνεται λύση για την αξιοποίηση εγκαταστάσεων, οι οποίες κρίνεται ότι δεν μπορεί να είναι επενδυτικά βιώσιμες για κανέναν ιδιώτη.
- ✓ Ένα επιπλέον στοιχείο που συνηγορεί υπέρ αυτών των Συμπράξεων, για περιπτώσεις ολυμπιακών ακινήτων σχετικά με τα οποία υπάρχει αμφιβολία για το ύψος της απόδοσής τους, είναι το γεγονός, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, ότι μέσω αυτών ο κίνδυνος τόσο για την αποπεράτωση του έργου όσο και για την απόδοση των αναμενόμενων εσόδων επιμερίζεται μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.
- ✓ Οι ιδιώτες δε θα χρειαστεί να καταβάλλουν το «τσουχτερό» αντίτιμο για τη μακροχρόνια μίσθωση της εγκατάστασης. Θα καταβάλλουν το κόστος των αναγκαιών μετασκευών και στη συνέχεια η Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. θα καταβάλλει αντίτιμο στον ιδιώτη για τη μίσθωση της εγκατάστασης.
- ✓ Οι ΣΔΙΤ αποτελούν έναν τρόπο έμμεσου δανεισμού του Δημοσίου, που θα εξοικονομήσει τις σχετικές επενδυτικές δαπάνες για να περιορίσει προσωρινά το έλλειμμα του προϋπολογισμού.

δ. Μειονεκτήματα

- ✓ Το Δημόσιο, ενώ πλήρωσε για την κατασκευή της εκάστοτε εγκατάστασης, υποχρεούται στη συνέχεια να πληρώνει και για την ενοικίασή της.
- ✓ Επιβάρυνση επόμενων γενεών

7.6. Παραχώρηση Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων με τη Μέθοδο της Μακροχρόνιας Μίσθωσης

7.6.1. Εισαγωγή

Όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο της παρούσας μελέτης, η εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» έχει συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία. Αν και το σύνολο των μετοχών της ανήκει στο ελληνικό Δημόσιο, η Εταιρεία λειτουργεί κατά τους κανόνες του ιδιωτικού δικαίου. Υπό το καθεστώς αυτό, η εταιρεία έχει αναλάβει την ευθύνη της μεταολυμπιακής διαχείρισης, αξιοποίησης και λειτουργίας του μεγαλύτερου μέρους των εγκαταστάσεων που κατασκευάστηκαν από το ελληνικό Δημόσιο για τις ανάγκες των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας 2004.

Για το σκοπό αυτό και από τη μέχρι τώρα εμπειρία που προκύπτει όσον αφορά στο συγκεκριμένο ζήτημα, η συνηθέστερη μέθοδος που ακολουθεί η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» είναι η διενέργεια διαγωνισμών, στους οποίους καλεί κάθε ενδιαφερόμενο ιδιώτη, που κρίνει ότι μπορεί να αναλάβει τη μακροχρόνια μίσθωση, διαχείριση, συντήρηση και εμπορική εκμετάλλευση της εκάστοτε εγκατάστασης, να υποβάλλει το επιχειρηματικό του σχέδιο για αυτή. Η ανάλυση που ακολουθεί στοχεύει ακριβώς στην περιγραφή αυτής της διαγωνιστικής διαδικασίας.

7.6.2. Στόχοι της Εταιρείας «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»

Βασικός στόχος της Εταιρείας «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» ως προς τον εκάστοτε Διαγωνισμό που διενεργεί είναι η αντίστοιχη εγκατάσταση, για την κατάσκευή της οποίας δαπανήθηκαν από το Ελληνικό Δημόσιο σημαντικά ποσά και η οποία λειτούργησε επιτυχώς κατά την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων, να αποτελέσει, πάντοτε στο πλαίσιο των νομοθετημένων χρήσεων, ένα σημαντικό πόλο οικονομικών και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων της ευρύτερης περιοχής των Αθηνών. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία αποσκοπεί στη βέλτιστη γι' αυτήν οικονομική απόδοση.

Στο πλαίσιο των διαγωνισμών για τη μακροχρόνια μίσθωση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων, ειδικότερες επιδιώξεις της εταιρείας ως προς τους Διαγωνισμούς που διενεργεί είναι καταρχήν η πλήρης και ομαλή λειτουργία της Εγκατάστασης σε μακροχρόνια βάση, στο πλαίσιο των επιτρεπόμενων χρήσεων και, επίσης, η παραχώρηση της χρήσης της Εγκατάστασης σε Μισθωτή, ο οποίος θα διαθέτει την απαραίτητη ικανότητα και επιχειρηματική εμπειρία ως προς τις χρήσεις που θα επιλέξει να αναπτύξει στο ακίνητο, καθώς και αποδεδειγμένη οικονομική επάρκεια και πιστοληπτική ικανότητα. Τέλος, επιδίωξη της «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», η οποία

πηγάξει κυρίως από το γεγονός ότι λειτουργεί με κανόνες και αντίληψη ιδιωτικής εταιρείας, είναι η μεγιστοποίηση των προσόδων της.

7.6.3. Διαδοχικά Στάδια Διαγωνισμών

Τα διαδοχικά στάδια της διαδικασίας των διαγωνισμών παραχώρησης με μακροχρόνια μίσθωση διακρίνονται κυρίως σε δύο: κατά το πρώτο (Φάση Α') γίνεται μια προεπιλογή υποψηφίων, ενώ κατά το δεύτερο (Φάση Β') πραγματοποιείται η υποβολή των δεσμευτικών προσφορών από τους διαγωνιζόμενους που έχουν προεπιλεγεί από το προηγούμενο στάδιο. Και στις δύο φάσεις εκδίδεται αντίστοιχο Πληροφοριακό Τεύχος⁶⁰ από την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», το οποίο παραλαμβάνουν οι ενδιαφερόμενοι, μετά από έγγραφο αίτημά τους, με κάποιο ορισμένο αντίτιμο, ενώ συμμετοχή στο διαγωνισμό δικαιούνται μόνο εκείνοι οι ενδιαφερόμενοι που έχουν παραλάβει το Τεύχος αυτό. Προκειμένου δε να γνωστοποιηθεί η διενέργεια του εκάστοτε διαγωνισμού, προηγείται των παραπάνω φάσεων μια Περιληπτική Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος από την εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», η οποία δημοσιεύεται κατά την ίδια ημερομηνία τόσο στον ελληνικό όσο και στο διεθνή τύπο και η οποία περιγράφει συνοπτικά τόσο το αντικείμενο του διαγωνισμού όσο και τη διαδικασία αυτού.

Ειδικότερα, κατά τη Φάση Α' προσδιορίζεται ποιοι Υποψήφιοι θα κληθούν να υποβάλλουν δεσμευτικές προσφορές στη Φάση Β'. Κατά την πρώτη Φάση, προεπιλέγονται τουλάχιστον τέσσερις υποψήφιοι, υπό την προϋπόθεση, βέβαια, της ύπαρξης επαρκούς αριθμού κατάλληλων υποψηφίων.

7.6.4. Φάση Α': Εκδήλωση Ενδιαφέροντος

Στη Φάση αυτή, οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να υποβάλλουν σφραγισμένο Φάκελο Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος, ο οποίος θα περιέχει δύο χωριστούς σφραγισμένους υποφακέλους: α. έναν υποφάκελο τυπικών προσόντων και νομιμοποιητικών εγγράφων, και β. έναν υποφάκελο ουσιαστικών προσόντων. Στον παρακάτω πίνακα, αναφέρονται αναλυτικά τα περιεχόμενα του Φακέλου Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος:

⁶⁰ Για τη σύνταξη των προκηρύξεων, η εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» συνεργάζεται με τα μεγαλύτερα ελληνικά τραπεζικά ιδρύματα.

Πίνακας 7.1.

Περιεχόμενο Φακέλου Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος

1. Περιεχόμενο Υποφακέλου Τυπικών Προσόντων και Νομιμοποιητικών Έγγραφων

α. Επιστολή εκδήλωσης ενδιαφέροντος:

στην επιστολή αυτή ο υποψήφιος διατυπώνει το ενδιαφέρον του για την ανάληψη της χρήσης, διαχείρισης, συντήρησης και επιχειρηματικής λειτουργίας στην Εγκατάσταση, καθώς και την ανεπιφύλακτη αποδοχή των όρων της Περιληπτικής Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος και του Πληροφοριακού Τεύχους, χωρίς την οποία δεν είναι έγκυρη η εκδήλωση ενδιαφέροντος του υποψηφίου. Επίσης, δηλώνεται και η επιθυμητή διάρκεια χρήσης της Εγκατάστασης, πάντα εντός των χρονικών ορίων που η εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» έχει θέσει για την παραχώρηση της εκάστοτε ολυμπιακής εγκατάστασης, για την οποία διενεργείται διαγωνισμός. Τέλος, στην επιστολή αυτή πρέπει να αναφέρονται τα πλήρη στοιχεία του υποψηφίου ανάλογα με τη νομική του μορφή. Στην περίπτωση ένωσης προσώπων, πρέπει να ορίζεται κοινός νόμιμος εκπρόσωπος αυτής, ενώ η επιστολή πρέπει να φέρει υπογραφή από τον υποψήφιο ή το νόμιμο εκπρόσωπό του ή άλλο εξουσιοδοτημένο για το σκοπό αυτό πρόσωπο.

β. Νομιμοποιητικά έγγραφα:

- Τυπικά δικαιολογητικά: ανάλογα με τη νομική μορφή που φέρει ο υποψήφιος περιλαμβάνουν έγγραφα σχετικά με τη νόμιμη σύσταση και λειτουργία του, το καταστατικό, εάν πρόκειται για νομικά πρόσωπα ή ενώσεις προσώπων, το διαχειριστή, εάν πρόκειται για Ε.Π.Ε. ή το Διοικητικό Συμβούλιο, εάν πρόκειται για νομικά πρόσωπα κ.τ.λ.

- Υπεύθυνη δήλωση περί μη πτώχευσης, κ.λ.π.: βεβαίωση ότι δεν βρίσκεται, ούτε έχει κατατεθεί αίτηση, ούτε έχει κινηθεί διαδικασία, κήρυξης του υποψηφίου σε πτώχευση, εκκαθάριση, παύση πληρωμών, πτωχευτικό συμβιβασμό, αναγκαστική διαχείριση, ή οποιαδήποτε παρόμοια διαδικασία, η οποία προβλέπεται από τη νομοθεσία της χώρας προέλευσης ή λειτουργίας του. Επίσης, ότι δεν διώκεται ή έχει καταδικαστεί για παράβαση κανόνων επαγγελματικής συμπεριφοράς και δεν υφίστανται νομικοί περιορισμοί λειτουργίας επί της επιχειρηματικής του δραστηριότητας. Τέλος, στο πληροφοριακό τεύχος των περισσότερων διαγωνισμών αναφέρεται ότι κάθε υποψήφιος πρέπει να προσκομίσει υπεύθυνη δήλωση από την οποία, σε γενικές γραμμές, να προκύπτει ότι: α. αποδέχεται πλήρως του όρους της πρόσκλησης συμμετοχής στο διαγωνισμό, β. δεν έχει υποπέσει σε κάποιο σοβαρό παράπτωμα κατά την άσκηση της επαγγελματικής του δραστηριότητας, δεν έχει κηρυχθεί έκπτωτος και δεν έχει αποκλεισθεί από διαγωνισμούς του Ελληνικού Δημοσίου ή άλλων χωρών της Ε.Ε., είναι συνεπής στην εκπλήρωση των συμβατικών του υποχρεώσεων και των υποχρεώσεων του προς Υπηρεσίες του Δημοσίου Τομέα και γ. παραιτείται από κάθε δικαίωμα αποζημίωσης κατά της «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» για οποιαδήποτε απόφαση αυτής, ιδίως σε περίπτωση αναβολής, ματαίωσης, κήρυξης άγονου ή επανάληψης του εκάστοτε διαγωνισμού ή ακύρωσης του αποτελέσματός του.

- Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα: πιστοποιητικό αρμόδιας αρχής από όπου προκύπτει ότι ο υποψήφιος είναι ενήμερος ως προς τις υποχρεώσεις του για την καταβολή εισφορών κύριας και επικουρικής κοινωνικής ασφάλισης υπέρ των εργαζομένων τους, καθώς και πιστοποιητικό που εκδίδεται από αρμόδια αρχή από το οποίο προκύπτει ότι ο υποψήφιος έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του σχετικά με την πληρωμή φόρων και τελών, και τα δύο σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία ή τη νομοθεσία της χώρας όπου είναι εγκατεστημένος

- Ορισμός εκπροσώπων και εξουσιοδότηση υπογραφής: κάθε υποψήφιος πρέπει να προσκομίσει στοιχεία, από τα οποία προκύπτει ο ορισμός και η εξουσιοδότηση του νόμιμου εκπροσώπου του, ο οποίος υπογράφει την επιστολή εκδήλωσης ενδιαφέροντος και τα λοιπά έγγραφα του Φακέλου Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος.

- Ποινικό Μητρώο: υποβολή από υποψηφίους αποσπάσματος ποινικού μητρώου, του οποίου η έκδοση να μην απέχει περισσότερο από 3 μήνες από την ημερομηνία υποβολής της επιστολής εκδήλωσης ενδιαφέροντος). Ανάλογα με τη νομική μορφή του υποψηφίου, ή υποβάλλεται ένα απόσπασμα (περίπτωση υποψηφίου που είναι φυσικό πρόσωπο) ή περισσότερα (περίπτωση Ανωνύμων Εταιρειών και ΕΠΕ για τον ή τους νόμιμους εκπροσώπους τους, προσωπικών εταιρειών για τους ομόρρυθμους και ετερόρρυθμους εταίρους και ενώσεων για κάθε μέλος τους).

2. Περιεχόμενο Υποφακέλου Ουσιαστικών Προσόντων

α. Οικονομική κατάσταση και πιστοληπτική ικανότητα

Οικονομικές καταστάσεις, ελεγμένες από αναγνωρισμένο φορέα, για τις τρεις τελευταίες οικονομικές χρήσεις, ή εκκαθαριστικά σημειώματα εφορίας, εάν πρόκειται για φυσικά πρόσωπα. Επιπλέον, δήλωση για το συνολικό κύκλο εργασιών, καθώς και για τον κύκλο εργασιών σε ετήσια βάση και δήλωση σχετικά με την εμπειρία στην επιτυχή άντληση χρηματοδότησης για συναφείς με τις προτεινόμενες από τον υποψήφιο χρήσεις. Τέλος, τραπεζική επιστολή υποστήριξης σχετικά με την πιστοληπτική ικανότητα του υποψηφίου και βαθμός πιστοληπτικής διαβάθμισης για τα προηγούμενα τρία χρόνια, εάν υπάρχει.

β. Εμπειρία και αποδεδειγμένες προηγούμενες επιδόσεις – τεκμηρίωση ειδικής επιχειρηματικής εμπειρίας

Σύντομη περιγραφή της δραστηριότητας του Υποψηφίου και των Μελών του, καθώς και τυχόν προσώπων που έχουν αναλάβει να συμβληθούν μαζί του για την ανάπτυξη, διαχείριση ή/και λειτουργία της εγκατάστασης καθώς και περιγραφή εμπειρίας στην ανάπτυξη, διαχείριση ή/και λειτουργία εγκαταστάσεων σχετικών με τις προτεινόμενες χρήσεις τα τελευταία πέντε χρόνια.

γ. Επιχειρηματική πρόταση

Συνοπτική έκθεση από κάθε υποψήφιο, η οποία εκθέτει την επιχειρηματική του πρόταση και περιλαμβάνει ενδεικτικά τα εξής:

- Τις προτεινόμενες χρήσεις της εγκατάστασης
- Την προτεινόμενη διάρκεια μίσθωσης
- Τα ιδιαίτερα θετικά χαρακτηριστικά τα οποία ο υποψήφιος μπορεί να συνεισφέρει για την επιτυχή διαχείριση και λειτουργία της εγκατάστασης, καθώς και για την επίτευξη των στόχων της «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»
- Την εκτίμησή του ως προς τα θέματα εκείνα, τα οποία θεωρεί ότι θα έχουν βαρύνουσα σημασία για τη λειτουργία της εγκατάστασης
- Τον τρόπο παροχής υπηρεσιών συντήρησης, φύλαξης και καθαρισμού της εγκατάστασης
- Μια προκαταρκτική ένδειξη της μεθόδου χρηματοδότησης της εκτέλεσης των απαιτούμενων, σύμφωνα με την επιχειρηματική προσέγγιση, εργασιών
- Κάθε άλλο στοιχείο, το οποίο θα επιτρέψει στην «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» να αξιολογήσει την πρόταση του

3. Διευκρινίσεις

Η εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» δύναται ανά πάσα στιγμή να ζητήσει διευκρινήσεις και περαιτέρω πληροφορίες επί των στοιχείων του Φακέλου Ενδιαφέροντος των υποψηφίων.

Δικαίωμα συμμετοχής στους διαγωνισμούς που διενεργεί η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» έχουν φυσικά και νομικά πρόσωπα, καθώς και ενώσεις προσώπων⁶¹ που υποβάλλουν κοινή προσφορά, τα οποία έχουν αποδεδειγμένη εμπειρία σε επιχειρηματικές δραστηριότητες συναφείς με τις λειτουργίες που προτίθενται να ασκηθούν στην εκάστοτε εγκατάσταση. Δικαίωμα συμμετοχής έχουν, επίσης, τα ΝΠΔΔ και οι ΟΤΑ πρώτου βαθμού, υπό την προϋπόθεση ότι συμμετέχουν στο διαγωνισμό σε συνεργασία με ένα ή περισσότερα από τα πρόσωπα που αναφέρονται παραπάνω και πρέπει να αναλάβουν έναντι της Εταιρείας αποκλειστικά την ευθύνη για την άσκηση των προτεινόμενων δραστηριοτήτων.

Κάθε υποψήφιος που αποτελείται από περισσότερα Μέλη, υποχρεούται να διορίσει ένα άτομο από ένα από τα Μέλη του ως Εκπρόσωπο Υποψηφίου. Ο Εκπρόσωπος Υποψηφίου ενεργεί ως κύριος (ή επικεφαλής) εκπρόσωπος σε όλες τις συζητήσεις και διαπραγματεύσεις με την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» μέχρι την ανάθεση της σύμβασης.

⁶¹ Οι ενώσεις προσώπων που λαμβάνουν μέρος ως υποψήφιοι σε κάποιον από τους διαγωνισμούς δεν υποχρεούνται να έχουν ορισμένη νομική μορφή, προκειμένου να εκδηλώσουν ενδιαφέρον συμμετοχής. Σε περίπτωση, όμως, που η σύμβαση ανατεθεί σε ένωση προσώπων, πριν από την υπογραφή της Σύμβασης Μίσθωσης, η εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» ζητάει να περιβληθεί η ένωση τον τύπο της κεφαλαιουχικής εταιρείας ή της κοινοπραξίας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ελληνική νομοθεσία, εντός δύο μηνών από σχετική πρόσκληση της «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», η οποία θα επακολουθήσει της υπογραφής της σχετικής σύμβασης.

Επιπλέον, σε περίπτωση κατά την οποία η σύνθεση ενός υποψηφίου τροποποιηθεί μετά την οριστικοποίηση του αποτελέσματος της Φάσης Α', η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» διατηρεί το δικαίωμα να επαναξιολογήσει, κατά πόσο ο υποψήφιος εξακολουθεί να πληροί στο σύνολό του ή όχι τα κριτήρια επιλογής και να είναι προεπιλεγμένος.

Φυσικά, προκειμένου να αποφευχθούν καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων, δεν επιτρέπεται η συμμετοχή των ιδίων προσώπων, ή προσώπων που είναι συνδεδεμένες εταιρείες⁶² με περισσότερες εκδηλώσεις ενδιαφέροντος ή ως Μελών περισσοτέρων του ενός υποψηφίων.

Ο Φάκελος Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος πρέπει να είναι σφραγισμένος και να φέρει υποχρεωτικά την επωνυμία/όνομα και διεύθυνση του υποψηφίου, καθώς και τα στοιχεία της εταιρείας «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» προς την οποία και απευθύνεται. Επιπλέον, οι υποφάκελοι πρέπει να είναι κι αυτοί σφραγισμένοι, να αναγράφουν υποχρεωτικά τον τίτλο του διαγωνισμού και να φέρουν την ένδειξη «Υποφάκελος Τυπικών Προσόντων και Νομιμοποιητικών Εγγράφων» και «Υποφάκελος Ουσιαστικών Προσόντων», αντίστοιχα. Η ημερομηνία υποβολής του Φακέλου ορίζεται από την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», ενώ η τελευταία είναι η μόνη που μπορεί τυχόν να ορίσει παράταση της αρχικά ορισθείσας ημερομηνίας. Η ημερομηνία αυτή είναι αυστηρή και καμιά αίτηση για προεπιλογή δε γίνεται αποδεκτή μετά την παρέλευσή της.

Μετά την υποβολή και αποσφράγιση των Φακέλων Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος, το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» ελέγχει τον υποφάκελο τυπικών προσόντων και νομιμοποιητικών εγγράφων των υποψηφίων. Τα κριτήρια που οπωσδήποτε πρέπει να πληρούν οι υποψήφιοι προκειμένου να προεπιλεγούν είναι:

1. Πληρότητα τυπικών προσόντων και νομιμοποιητικών εγγράφων
2. Συμβατότητα προτεινόμενων μορφών λειτουργίας με τις επιτρεπόμενες χρήσεις.
3. Αρτιότητα, ρεαλισμός και προβλεπόμενη αποτελεσματικότητα της επιχειρηματικής πρότασης
4. Επάρκεια ειδικής επιχειρηματικής εμπειρίας (α. αποδεδειγμένη εμπειρία και εξειδίκευση στην ανάπτυξη/διαμόρφωση, διαχείριση ή/και λειτουργία παρόμοιων εγκαταστάσεων, β. αποδεδειγμένες προηγούμενες επιδόσεις στη μελέτη, ανάπτυξη/διαμόρφωση, διαχείριση και λειτουργία μιας ασφαλούς, περιβαλλοντικά και αισθητικά αποδεκτής εγκατάστασης και γ. ικανότητα

⁶² Άρθρο 42^ε του ΚΝ 2190/1920, όπως ισχύει

διαχείρισης όλων των που σχετίζονται με την εγκατάσταση, στα πλαίσια που ορίζονται από αποδεκτά συστήματα διαχείρισης ποιότητας)

5. Οικονομική επάρκεια (α. ικανοποιητικό οικονομικό ιστορικό, με το οποίο αποδεικνύεται ότι ο υποψήφιος έχει ικανοποιητικό μέγεθος και χρηματοοικονομική ευρωστία, ώστε να δύναται να αναλάβει τη χρήση της εγκατάστασης και β. δυνατότητα εξασφάλισης της αναγκαίας χρηματοδότησης, προκειμένου να καλυφθούν πλήρως οι απαιτήσεις του διαγωνισμού)
6. Ενδεχόμενες σημαντικές κοινωνικές, περιβαλλοντικές και αναπτυξιακές συνέπειες του προτεινόμενου σχεδίου εκμετάλλευσης.

Εφ' όσον από τον παραπάνω έλεγχο δεν προκύψουν λόγοι αποκλεισμού των υποψηφίων, το Διοικητικό Συμβούλιο προβαίνει στην αξιολόγηση του υποψηφίου ουσιαστικών προσόντων των υποψηφίων. Δυνάμει της αξιολόγησης αυτής, το Διοικητικό Συμβούλιο καλεί εγγράφως τους προεπιλεγέντες υποψηφίους να συμμετάσχουν στη Φάση Β'.

Το Διοικητικό Συμβούλιο ανακοινώνει σε κάθε υποψήφιο τα αποτελέσματα της αξιολόγησης, επί των οποίων, οι υποψήφιοι μπορούν να υποβάλλουν ένσταση εντός τριών εργασίμων ημερών. Οι ενστάσεις πρέπει να υποβάλλονται με έγγραφο που απευθύνουν οι υποψήφιοι προς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», το οποίο αποφαινεται με απόφασή του, επί της οποίας δεν είναι δυνατή η υποβολή περαιτέρω ενστάσεων ή αντιρρήσεων.

7.6.5. Φάση Β': Υποβολή Δεσμευτικών Προσφορών

Στη Φάση Β', το Διοικητικό Συμβούλιο καλεί εγγράφως, με επιστολή, τους υποψηφίους που έχουν προεπιλεγεί κατά τη Φάση Α'⁶³, να παραλάβουν τη

⁶³ Επιτρέπεται η συμπλήρωση μελών στο σχήμα του προεπιλεγέντος, εφόσον ο προεπιλεγείς εξακολουθεί να πληροί στο σύνολό του τα κριτήρια επιλογής και το σχήμα ενισχύεται από οικονομικής πλευράς ή σε θέματα τεχνογνωσίας, κατά την απόλυτη και ανέλεγκτη κρίση της Εταιρείας. Επιτρέπεται, επίσης, η συμμετοχή σε προεπιλεγέντα σχήματα, ενδιαφερομένων που συμμετείχαν στη Φάση Α' αλλά τελικά δεν προεπελέγησαν. Δεν επιτρέπεται η συγχώνευση προεπιλεγέντων, ήτοι η υποβολή κοινής δεσμευτικής προσφοράς από δύο ή περισσότερους προεπιλεγέντες ως ένωση προσώπων, καθώς και η αποχώρηση ή αντικατάσταση μέλους του σχήματος του προεπιλεγέντος. Σε κάθε περίπτωση, οι μεταβολές αυτές δε θα πρέπει να συνεπάγονται την τροποποίηση της επιχειρηματικής πρότασης του προεπιλεγέντος που έχει υποβληθεί στην Α' Φάση, εκτός και αν η τυχόν τροποποίηση προβλέπεται ή επιτρέπεται από το πληροφοριακό τεύχος της Φάσης Β'. Επιπλέον, στην περίπτωση, κατά την οποία, η σύνθεση του σχήματος ενός προεπιλεγέντος τροποποιηθεί, κατά τα παραπάνω οριζόμενα, κάθε μέλος του προεπιλεγέντος υποχρεούται, εντός δεκαπέντε (15) ημερολογιακών ημερών και μέχρι το κλείσιμο της τελευταίας εργάσιμης ημέρας από τη γνωστοποίηση του προεπιλεγέντος της πρόσκλησης συμμετοχής στη Β' Φάση, να υποβάλλει υπεύθυνη δήλωση, με την οποία να δηλώνει το ποσοστό συμμετοχής του στο νέο σχήμα και να αναλαμβάνει να μην προβεί σε περαιτέρω μεταβολή του ποσοστού αυτού, παρά μόνο αν υπάρχει σχετική προγενέστερη έγκριση από την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.». Η υπεύθυνη δήλωση πρέπει να υπογράφεται από τους νομίμους εκπροσώπους κάθε μέλους του νέου σχήματος του προεπιλεγέντος. Στην περίπτωση αυτή, η υπεύθυνη δήλωση συνοδεύεται από έναν υποφάκελο συμπληρωματικών ή/και επικαιροποιημένων τυπικών προσόντων και νομιμοποιητικών εγγράφων και από έναν υποφάκελο ουσιαστικών προσόντων που αφορούν στο νέο μέλος του σχήματος. Η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» διατηρεί το δικαίωμα να

Διακήρυξη της Φάσης Β' του διαγωνισμού και να υποβάλλουν δεσμευτική προσφορά. Μαζί με τη Διακήρυξη της Φάσης Β', δίνεται στους προεπιλεγέντες υποψηφίους σχέδιο της Σύμβασης Μίσθωσης, το οποίο αποτελεί αντικείμενο διαβούλευσης. Αποτέλεσμα της διαβούλευσης αυτής είναι και η χρονική περίοδος για την οποία, τελικά, θα μισθωθεί η εκάστοτε εγκατάσταση. Μετά τη διαβούλευση, το τελικό κείμενο της Σύμβασης Μίσθωσης διανέμεται στους προεπιλεγέντες υποψηφίους, προκειμένου να υποβληθεί από αυτούς μονογραφημένο μαζί με τη δεσμευτική τους προσφορά και τα λοιπά στοιχεία και έγγραφα, που απαιτούνται στη Β' Φάση και τα οποία πρέπει να υποβληθούν εντός ενός (1) μηνός αρχομένου από την επομένη της διανομής του οριστικού σχεδίου της σύμβασης.

Κάθε προεπιλεγείς μπορεί να υποβάλλει, όπως είναι φυσικό, μία μόνο δεσμευτική προσφορά, ενώ όσοι από τους προεπιλεγέντες, είναι ενώσεις προσώπων, πρέπει να υποβάλλουν κοινή δεσμευτική προσφορά. Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, οι ενώσεις προσώπων που λαμβάνουν μέρος ως υποψήφιοι στη Β' Φάση του διαγωνισμού δεν υποχρεούνται να έχουν ορισμένη νομική μορφή (κοινοπραξία ή κεφαλαιουχική εταιρεία), προκειμένου να υποβάλλουν δεσμευτική προσφορά. Η τελευταία υποχρέωση προκύπτει σε περίπτωση που ανάδοχος ανακηρυχθεί ένωση προσώπων. Η κοινοπραξία αυτή ή η κεφαλαιουχική εταιρεία υπεισέρχεται, μετά την υπογραφή σύμβασης μίσθωσης για την εκάστοτε εγκατάσταση με την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», στα δικαιώματα και αναλαμβάνει τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση ως καθολική ανάδοχος. Μετά τη νόμιμη σύστασή της, η κοινοπραξία ή η κεφαλαιουχική εταιρεία καλείται να συνυπογράψει τη Σύμβαση, τα δε πρόσωπα που μετείχαν στην ένωση, εξακολουθούν για πέντε έτη από την κατά τα άνω σύσταση να ευθύνονται εις ολόκληρον για τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση.

Η δεσμευτική προσφορά υποβάλλεται εντός σύντομου χρονικού διαστήματος από την παραλαβή του τελικού κειμένου της Σύμβασης Μίσθωσης, το οποίο καθορίζεται με τη σχετική πρόσκληση και δεν είναι βραχύτερο του 1 μηνός ενώ δεν υπερβαίνει τους 2 μήνες, δεδομένου ότι πρόθεση της Εταιρείας «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» είναι η διαδικασία του εκάστοτε διαγωνισμού να ολοκληρωθεί το συντομότερο δυνατόν. Στη Φάση αυτή, οι προεπιλεγέντες καλούνται να καταθέσουν, μαζί με τη δεσμευτική προσφορά, και εγγυητική επιστολή συμμετοχής. Προσφορά που δε συνοδεύεται από εγγυητική επιστολή συμμετοχής στο διαγωνισμό δε γίνεται δεκτή

επαναξιολογήσει, κατά την κρίση της, το νέο σχήμα, το οποίο θα πρέπει και' ελάχιστο να πληροί τα κριτήρια προεπιλογής της Α' Φάσης, και να κοινοποιήσει την απόφασή της στον προεπιλεγέντα εντός 5 ημερολογιακών ημερών από την παραλαβή της υπεύθυνης δήλωσης και των λοιπών εγγράφων. Σε περίπτωση απορρίψεως του νέου σχήματος, ο προεπιλεγείς διατηρεί το δικαίωμα συμμετοχής στη Β' Φάση του διαγωνισμού με το αρχικό σχήμα που είχε προεπιλεγεί κατά την Α' Φάση.

και ο προεπιλεγείς αποκλείεται από το διαγωνισμό και του επιστρέφεται η δεσμευτική προσφορά, χωρίς η εταιρεία να προβεί σε άνοιγμα των λοιπών υποφακέλων.

Σημειώτέον ότι, κατά τη Φάση Β', η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» δικαιούται να ζητήσει από τους προεπιλεγέντες υποψηφίους να υποβάλλουν: α. επικαιροποιημένα τα πιστοποιητικά της Φάσης Α', β. πιστοποιητικά αντί των υπευθύνων δηλώσεων που υπεβλήθησαν κατά τη Φάση Α', γ. πρόσθετα στοιχεία, που μπορεί να περιλαμβάνουν στοιχεία για τα τυπικά προσόντα, πρόσθετα νομιμοποιητικά έγγραφα, ή/και στοιχεία σχετικά με τα ουσιαστικά προσόντα των υποψηφίων.

Παράλληλα, η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα να αναβάλει, ακυρώσει ή/και τροποποιήσει τους όρους ή/και το χρονοδιάγραμμα της Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος, του Πληροφοριακού Τεύχους, της Διακήρυξης της Φάσης Β' και των συνοδευτικών τους εγγράφων και του Διαγωνισμού εν γένει, οπότεδήποτε, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, χωρίς να φέρει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι των συμμετεχόντων στο Διαγωνισμό ή /και των τρίτων μερών.

Ειδικότερα, οι προεπιλεγέντες κατά τη Φάση Β' πρέπει να υποβάλλουν σφραγισμένο Φάκελο Δεσμευτικής Προσφοράς, ο οποίος περιέχει τέσσερις (4) χωριστούς σφραγισμένους υποφακέλους και συγκεκριμένα: (α) υποφάκελο εγγυητικής επιστολής και κειμένου συμβάσεως, (β) υποφάκελο συμπληρωματικών ή/και επικαιροποιημένων τυπικών προσόντων και νομιμοποιητικών εγγράφων, (γ) υποφάκελο τεχνικής προσφοράς, και (δ) υποφάκελο οικονομικής προσφοράς.

Αναλυτικότερα, στον παρακάτω πίνακα καταγράφεται το περιεχόμενο του Φακέλου Δεσμευτικών Προσφορών:

Πίνακας 7.2.

Περιεχόμενο Φακέλου Δεσμευτικής Προσφοράς

1. Περιεχόμενο Υποφακέλου Συμπληρωματικών ή/και Επικαιροποιημένων Τυπικών Προσόντων και Νομιμοποιητικών Εγγράφων

α. Νομιμοποιητικά έγγραφα Α' Φάσης:

- Τυπικά δικαιολογητικά: το περιεχόμενο του τμήματος αυτού ομοιάζει σε μεγάλο βαθμό με το αντίστοιχο της Α' Φάσης. Στην ουσία είναι επανυποβολή ή συμπλήρωση στην επικαιροποιημένη μορφή τους των αντιστοιχών εγγράφων που έχουν υποβληθεί από την προηγούμενη φάση και αφορούν στη νομική μορφή του υποψηφίου (Α.Ε., Ο.Ε., Ε.Ε., Ε.Π.Ε., Ενώσεις Προσώπων, ημεδαπές ή αλλοδαπές), στη νόμιμη σύσταση και λειτουργία του και στην εγγραφή του στα προβλεπόμενα μητρώα εταιρειών (αφορά τόσο στους ημεδαπούς όσο και τους αλλοδαπούς συμμετέχοντες) στο πρόσφατο καταστατικό της εταιρείας (Α.Ε., Ο.Ε. ή Ε.Ε., αλλοδαπές ή ημεδαπές), στον τρόπο διοίκησης (τελευταίο διορισθέν Δ.Σ. για τις Α.Ε., ημεδαπές και αλλοδαπές), τη γνώση συμμετοχής στο διαγωνισμό από τον νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρείας (Α.Ε) ή τους ομόρρυθμους εταίρους (Ο.Ε., Ε.Ε.), το ποσοστό συμμετοχής στα κέρδη και τις υποχρεώσεις εφόσον πρόκειται για ένωση προσώπων καθώς και δήλωση ότι, σε περίπτωση που η ένωση αναδειχθεί Μισθωτής θα περιβληθεί τον τύπο της κεφαλαιουχικής εταιρείας ή κοινοπραξίας, με τα ίδια ποσοστά συμμετοχής κάθε μέλους κ.τ.λ.

- Πιστοποιητικά: περί μη πτωχεύσεως, ποινικό μητρώο που αναφέρθηκαν και κατά την Α' Φάση, πιστοποιητικό εγγραφής στο αρμόδιο Επαγγελματικό Μητρώο και βεβαίωση έναρξης εργασιών από την αρμόδια φορολογική αρχή. Στην περίπτωση ένωσης προσώπων, πρέπει να υποβληθούν αντίστοιχα πρωτότυπα πιστοποιητικά έγγραφα αναφορικά με κάθε μέλος χωριστά.

- Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα: βλ. αντίστοιχο τμήμα Α' Φάσης.

- Ορισμός εκπροσώπων και εξουσιοδότηση υπογραφής: βλ. αντίστοιχο τμήμα Α' Φάσης. Ο εξουσιοδοτούμενος στην παρούσα φάση υπογράφει τη Δεσμευτική Προσφορά, υποβάλλει σχόλια επί του σχεδίου της σύμβασης, παρίσταται στην αποσφράγιση των υποφακέλων, υποβάλλει ερωτήσεις και ενστάσεις, συνδιαλέγεται με την εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» και ενεργεί γενικώς για λογαριασμό του Προεπιλεγέντος στο πλαίσιο του εκάστοτε διαγωνισμού.

- Υπεύθυνη Δήλωση: ο Προεπιλεγείς προβαίνει στην ανεπιφύλακτη αποδοχή των όρων των Τευχών της Β' Φάσης και του Διαγωνισμού εν γένει και δηλώνει την ημερομηνία λήξης της Δεσμευτικής Προσφοράς του καθώς και την αποδοχή παράτασης της ισχύος της που τυχόν θα ζητηθεί από την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.». Επίσης, στην δήλωση αυτή ή σε χωριστή, ο Προεπιλεγείς βεβαιώνει ότι δεν έχουν αλλάξει τα στοιχεία που έχει δηλώσει ή κοινοποιήσει στην «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» κατά την Α' Φάση του Διαγωνισμού. Σε περίπτωση που έχει επέλθει οποιαδήποτε αλλαγή, θα πρέπει να την δηλώσει με την υπεύθυνη δήλωση και να προσκομίσει τα σχετικά έγγραφα.

2. Υποφάκελος Τεχνικής Προσφοράς

α. Αναλυτική Περιγραφή της Επιχειρηματικής Πρότασης για την Εγκατάσταση:

- Λεπτομερής περιγραφή λειτουργιών, χρήσεων και μορφών ανάπτυξης: διαπιστώνεται η συμβατότητά του σε σχέση με το συνοπτικό σχέδιο εκμετάλλευσης που κατετέθη κατά την Α' Φάση και επανελέγχεται η συμβατότητα των προτεινόμενων μορφών εκμετάλλευσης με τις προτεινόμενες χρήσεις

- Στοιχεία Μελέτης: κτιριολογικό πρόγραμμα με τις προβλεπόμενες χρήσεις και τις αντίστοιχες επιφάνειες, αρχιτεκτονική και στατική προμελέτη και διάγραμμα κάλυψης.

- Τεχνική Περιγραφή: με σαφή αναφορά στις τεχνικές προδιαγραφές των χώρων, ανά χρήση και περιγραφή προτεινόμενων εργασιών μετασκευών/παρεμβάσεων στην εγκατάσταση, συνοδευόμενη από αναλυτικό προϋπολογισμό και χρονοδιάγραμμα υλοποίησης.

- Πρόγραμμα συντήρησης ακινήτου: περιλαμβάνει περιγραφή των εργασιών συντήρησης (περιοδικής - έκτακτης), που αναλαμβάνει να εκτελεί ο Μισθωτής καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης.

β. Αναλυτικό Επιχειρηματικό Σχέδιο (Business Plan)

Υποβολή εμπεριστατωμένου επιχειρηματικού σχεδίου διάρκειας ίσης με αυτή που έχει καθοριστεί για την αξιοποίηση της εγκατάστασης. Το υποβαλλόμενο Επιχειρηματικό Σχέδιο, το οποίο δεν πρέπει να περιέχει καμία αναφορά σε καταβαλλόμενα μισθώματα (κάτι τέτοιο είναι δυνατόν να οδηγήσει σε αποκλεισμό του Προεπιλεγέντα από το Διαγωνισμό), πρέπει να είναι συμβατό με το Σχέδιο Εκμετάλλευσης που υπερβλήθη κατά την Α' Φάση και περιλαμβάνει:

- Προτεινόμενες δραστηριότητες και έρευνα αγοράς: αναλυτική περιγραφή και έρευνα αγοράς που συντάσσεται από τον προεπιλεγέντα, στην οποία περιλαμβάνονται εκτιμήσεις του σχετικά με την υφιστάμενη και μελλοντική θέση του.

- Οργάνωση και λειτουργία εγκατάστασης: τεκμηρίωση εξασφάλισης της συνεχούς και επιτυχούς λειτουργίας της εγκατάστασης (οργανωτική διάρθρωση, ανθρώπινο δυναμικό κ.λπ.)

- Παραδοχές Εκμετάλλευσης – Οικονομικά στοιχεία: ανάλυση εσόδων ανά προτεινόμενη δραστηριότητα και ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία (προσωπικό, συντήρηση, ασφάλεια, ασφάλιση, έξοδα ΟΚΩ, διαφήμιση κ.λπ.)

- Συμπληρωμένο τον πίνακα οικονομικών στοιχείων από τη λειτουργία της εγκατάστασης: για λόγους συγκρισιμότητας των δεσμευτικών προσφορών, όλοι προεπιλεγέντες θα πρέπει να ακολουθήσουν, κατά την κατάρτιση των επιχειρηματικών σχεδίων τους, την παραδοχή πληθωρισμού 3% για όλη τη διάρκεια του επιχειρηματικού σχεδίου.

3. Υποφάκελος Οικονομικής Προσφοράς

Περιλαμβάνει την οικονομική προσφορά του προεπιλεγέντος προς την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» στην οποία προσδιορίζονται ρητά: 1. το εφάπαξ ποσό, που θα καταβληθεί από αυτόν κατά την υπογραφή της Σύμβασης από την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» και 2. το ετήσιο μίσθωμα για το πρώτο μισθωτικό έτος.

Οι διαγωνιζόμενοι καλούνται να υποβάλλουν ένα ποσό ετήσιου μισθώματος για το πρώτο έτος μίσθωσης, το οποίο θα προσαρμόζεται για τα επόμενα έτη κατά ένα συγκεκριμένο ποσοστό, το οποίο υπολογίζεται ως εξής: δείκτης τιμών καταναλωτή συν δύο τοις εκατό (2%) για τα πρώτα 15 έτη της σύμβασης και δείκτης τιμών καταναλωτή για τα υπολειπόμενα έτη.

Την οικονομική προσφορά υπογράφει ο νόμιμος εκπρόσωπος του προεπιλεγέντος ή σε περίπτωση ένωσης εταιρειών υπογράφουν όλα τα μέλη της ένωσης ή ο εξουσιοδοτημένος κοινός νόμιμος εκπρόσωπος της ένωσης.

4. Διευκρινήσεις

Η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» ανά πάσα στιγμή δύναται να ζητήσει διευκρινίσεις και περαιτέρω πληροφορίες επί των στοιχείων του Φακέλου Δεσμευτικής Προσφοράς των προεπιλεγέντων.

Ο Φάκελος Δεσμευτικής Προσφοράς πρέπει να είναι σφραγισμένος και να φέρει υποχρεωτικά την επωνυμία/όνομα και διεύθυνση του υποψηφίου, καθώς και τα στοιχεία της εταιρείας «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» προς την οποία και απευθύνεται, καθώς, επίσης, και τον τίτλο του έργου για το οποίο διενεργείται ο διαγωνισμός. Επιπλέον, οι υποφάκελοι πρέπει να είναι και αυτοί σφραγισμένοι, να αναγράφουν υποχρεωτικά τον τίτλο του διαγωνισμού και να φέρουν την ένδειξη «Υποφάκελος Εγγυητικής Επιστολής Συμμετοχής και Κειμένου Συμβάσεως», «Υποφάκελος Συμπληρωματικών ή/και Επικαιροποιημένων Τυπικών Προσόντων και Νομιμοποιητικών Εγγράφων», «Υποφάκελος Τεχνικής Προσφοράς» και «Υποφάκελος Οικονομικής Προσφοράς», αντίστοιχα. Η ημερομηνία υποβολής του Φακέλου ορίζεται από την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», ενώ η τελευταία είναι η μόνη που μπορεί τυχόν να ορίσει παράταση της αρχικά ορισθείσας ημερομηνίας. Η ημερομηνία αυτή είναι αυστηρή και καμιά αίτηση για προεπιλογή δε γίνεται αποδεκτή μετά την παρέλευσή της.

Μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των Δεσμευτικών Προσφορών, ακολουθεί η αποσφράγιση, ο έλεγχος κι η αξιολόγηση των Φακέλων Δεσμευτικών Προσφορών ως ακολούθως:

ΑΠΟΣΦΡΑΓΙΣΗ ΦΑΚΕΛΩΝ ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

Η Επιτροπή Αξιολόγησης, που ορίζεται από το Δ.Σ. της «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» αποσφραγίζει τους Φακέλους Δεσμευτικών Προσφορών, σε δημόσια συνεδρίαση, στα γραφεία της Εταιρείας, σε ημέρα και ώρα που γνωστοποιείται στους προεπιλεγέντες.

Η Επιτροπή Αξιολόγησης αποσφραγίζει τον υποφάκελο εγγυητικής επιστολής συμμετοχής και κειμένου συμβάσεως και ελέγχει καταρχήν την ύπαρξη εγγυητικής επιστολής συμμετοχής και στη συνέχεια το περιεχόμενο και την ορθότητά της, καθώς και την ύπαρξη τριών (3) υπογεγραμμένων από τον προεπιλεγέντα αντιγράφων του οριστικού κειμένου της Σύμβασης. Σε περίπτωση που δεν έχει προσκομιστεί η εγγυητική επιστολή συμμετοχής ή δεν έχει υποβληθεί υπογεγραμμένο το οριστικό κείμενο της Σύμβασης εις τριπλούν, ο προεπιλεγείς αποκλείεται από το διαγωνισμό και του επιστρέφεται ο Φάκελος Δεσμευτικής Προσφοράς, χωρίς να αποσφραγιστούν οι υποφάκελοι. Στην περίπτωση που, η εγγυητική επιστολή συμμετοχής δεν είναι πανομοιότυπη με το αντίστοιχο υπόδειγμα, ο προεπιλεγείς καλείται να προσκομίσει εγγυητική επιστολή πανομοιότυπη με το υπόδειγμα, μέσα σε προθεσμία τριών (3) ημερολογιακών ημερών, αλλιώς ο προεπιλεγείς αποκλείεται από το διαγωνισμό και του επιστρέφεται ο Φάκελος Δεσμευτικής Προσφοράς, χωρίς να αποσφραγιστούν οι υποφάκελοι.

Στη συνέχεια, η Επιτροπή Αξιολόγησης αποσφραγίζει τους υποφάκελους συμπληρωματικών ή/και επικαιροποιημένων τυπικών προσόντων και νομιμοποιητικών εγγράφων, και αριθμεί και μονογράφει τα έγγραφα που βρίσκονται σε αυτούς. Οι πράξεις της αρίθμησης και της μονογραφής αρκεί να γίνονται από οποιοδήποτε μέλος της Επιτροπής. Ακολούθως, η Επιτροπή Αξιολόγησης ορίζει τη δεύτερη συνεδρίασή της, η οποία είναι κλειστή.



ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΠΟΦΑΚΕΛΟΥ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΩΝ Η΄ΚΑΙ ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΤΥΠΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

Στην επόμενη συνεδρίασή της, η Επιτροπή Αξιολόγησης ελέγχει τα έγγραφα του υποφακέλου συμπληρωματικών ή/και επικαιροποιημένων τυπικών προσόντων και νομιμοποιητικών εγγράφων. Οι προεπιλεγέντες, οι οποίοι δεν υπέβαλαν όλα τα απαιτούμενα έγγραφα ή υπέβαλαν ελλιπή έγγραφα, καλούνται από την Επιτροπή να τα προσκομίσουν ή συμπληρώσουν εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος, που ορίζει αυτή. Οι προεπιλεγέντες που δε θα προσκομίσουν ή συμπληρώσουν τα έγγραφα εντός της προθεσμίας που τάχθηκε από την Επιτροπή, αποκλείονται από το διαγωνισμό και τους επιστρέφεται ο Φάκελος Δεσμευτικής Προσφοράς, χωρίς να αποσφραγιστούν οι λοιποί υποφάκελοι. Τέλος, η Επιτροπή Αξιολόγησης συντάσσει πρακτικό με τους προεπιλεγέντες που συγκέντρωσαν τις τυπικές προϋποθέσεις συμμετοχής στη Β΄ Φάση του Διαγωνισμού, αποκλείοντας τους υπόλοιπους προεπιλεγέντες, το οποίο εισηγείται προς το Δ.Σ. της «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.». Το Δ.Σ. λαμβάνει σχετική απόφαση, η οποία κοινοποιείται σε όλους τους προεπιλεγέντες. Κατά της ως άνω απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου επιτρέπεται η υποβολή ένστασης από τους αποκλεισθέντες, επί των οποίων αποφαινεται το Διοικητικό Συμβούλιο της «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.».



ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Μετά την έκδοση της απόφασης του Δ.Σ. της «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» επί των ενστάσεων, η Επιτροπή Αξιολόγησης αποσφραγίζει τους υποφακέλους τεχνικών προσφορών, στα γραφεία της εταιρείας, και αριθμεί και μονογράφει τα έγγραφα που βρίσκονται σε αυτούς. Οι πράξεις της αρίθμησης και της μονογραφής αρκεί να γίνονται από οποιοδήποτε μέλος της Επιτροπής. Ακολούθως, η Επιτροπή Αξιολόγησης ελέγχει και αξιολογεί τις υποβληθείσες τεχνικές προσφορές και αποφαινεται για το ποιες προκρίνονται. Τέλος, η Επιτροπή Αξιολόγησης συντάσσει πρακτικό με τους προεπιλεγέντες των οποίων οι τεχνικές προσφορές προκρίνονται, αποκλείοντας τους υπόλοιπους προεπιλεγέντες, και εισηγείται αναλόγως προς το Δ.Σ. της Εταιρείας, το οποίο λαμβάνει σχετική απόφαση, που κοινοποιείται σε όλους τους προεπιλεγέντες. Στους αποκλεισθέντες επιστρέφεται ο Φάκελος Δεσμευτικής Προσφοράς, χωρίς να ανοιχθεί ο υποφάκελος της οικονομικής τους προσφοράς. Όπως και σε προηγούμενο στάδιο, κατά της ως άνω απόφασης του Δ.Σ. επιτρέπεται η υποβολή ένστασης από τους αποκλεισθέντες, επί των οποίων αποφαινεται το Δ.Σ. της «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.».



ΕΛΕΓΧΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Μετά την έκδοση της απόφασης του Δ.Σ. της «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» επί των ενστάσεων, η Επιτροπή Αξιολόγησης ορίζει την ημέρα και ώρα αποσφράγισης των υποφακέλων οικονομικών προσφορών, στα γραφεία της εταιρείας, και τις γνωστοποιεί στους προεπιλεγέντες. Η συνεδρίαση της Επιτροπής για το άνοιγμα των υποφακέλων οικονομικών προσφορών είναι δημόσια και δικαιούνται να παρίστανται σε αυτή οι νόμιμοι εκπρόσωποι των προεπιλεγέντων.

Κατά την ανωτέρω συνεδρίαση, η Επιτροπή Αξιολόγησης αποσφραγίζει τους υποφακέλους οικονομικών προσφορών, μονογράφει το έγγραφο της οικονομικής προσφοράς που βρίσκεται σε αυτόν και διαβάζει δημόσια το οικονομικό αντάλλαγμα που προσφέρει κάθε προεπιλεγείς. Η πράξη της μονογραφής αρκεί να γίνεται από οποιοδήποτε μέλος της Επιτροπής. Στη συνέχεια, η Επιτροπή Αξιολόγησης ορίζει τη δεύτερη συνεδρίασή της για την αξιολόγηση των οικονομικών προσφορών, η οποία είναι κλειστή.

Στην κλειστή συνεδρίαση που ακολουθεί, η Επιτροπή Αξιολόγησης αξιολογεί τις υποβληθείσες οικονομικές προσφορές για την εξεύρεση της οικονομικά συμφερότερης προσφοράς. Η απόφαση της Επιτροπής Αξιολόγησης καταχωρείται σε πρακτικό, συντάσσεται αντίστοιχος πίνακας κατάταξης, και ακολουθεί εισήγηση προς το Δ.Σ. της Εταιρείας.

Το Δ.Σ. λαμβάνει απόφαση για την κατοχύρωση του διαγωνισμού, η οποία κοινοποιείται σε όλους τους προεπιλεγέντες και στον Μισθωτή. Η έγκριση για την κατακύρωση του Διαγωνισμού είναι δυνατό να γίνει και μετά την πάροδο της προθεσμίας ισχύος των δεσμευτικών προσφορών, οπότε η Σύμβαση έγκυρα καταρτίζεται εάν συμφωνεί και ο προεπιλεγείς.

Ταυτόχρονα, η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» καλεί το Μισθωτή να παραλάβει την εγκατάσταση, σε χρόνο που θα υποδειχτεί από την εταιρεία, πάντοτε εντός των χρονικών ορίων που προσδιορίζονται στη Σύμβαση. Επίσης, ο Μισθωτής, μέχρι την ημερομηνία παραλαβής της εγκατάστασης, είναι υποχρεωμένος να προσκομίσει εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης της σύμβασης ποσού ίσου με δύο (2) ετήσια μισθώματα του πρώτου μισθωτικού έτους.

Σε περίπτωση που ο Μισθωτής δεν προσκομίσει την εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης ή δεν προσέλθει για την παραλαβή της Εγκατάστασης κατά τον προαναφερόμενο χρόνο, το Δ.Σ. της «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» τον κηρύσσει έκπτωτο και καταπέφτει υπέρ της ως ποινική ρήτρα η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στο Διαγωνισμό. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία έχει τη διακριτική ευχέρεια να αναδείξει ως Μισθωτή τον δεύτερο στην κατάταξη προεπιλεγέντα, και αν αυτός δεν προσέλθει να κηρύξει άγονο το Διαγωνισμό ή να τον επαναλάβει.

7.6.6. Κριτήρια Επιλογής Αναδόχου

Η επιλογή του μισθωτή προκύπτει καταρχήν μέσα από την αξιολόγηση του υποφακέλου της τεχνικής προσφοράς. Όσον αφορά στο τελευταίο τα κριτήρια αξιολόγησης και οι συντελεστές βαρύτητας έχουν ως ακολούθως:

Πίνακας 7.3

Κριτήρια Αξιολόγησης και Συντελεστές Βαρύτητας

ΚΡΙΤΗΡΙΟ	Βαρύτητα κριτηρίου
Επιχειρηματική Πρόταση	50%
1. Πληρότητα, ορθότητα και αρπότητα στοιχείων μελέτης	30%
2. Πληρότητα, ορθότητα και αρπότητα τεχνικής περιγραφής	10%
3. Πληρότητα, ορθότητα και αρπότητα προγράμματος συντήρησης	10%
Επιχειρηματικό Σχέδιο	50%
4. Πληρότητα περιγραφής των προτεινόμενων δραστηριοτήτων και των στοιχείων της σχετικής έρευνας αγοράς	15%
5. Πληρότητα, αντικειμενικότητα και τεκμηρίωση παραδοχών εκμετάλλευσης. Πληρότητα και ορθότητα αποτύπωσης των οικονομικών στοιχείων στον Πίνακα του Παραρτήματος Δ.	30%
Βιωσιμότητα / αποδοτικότητα του προτεινόμενου επιχειρηματικού σχεδίου	
6. Πληρότητα περιγραφής των θεμάτων οργάνωσης της λειτουργίας της εγκατάστασης και τεκμηρίωση της εξασφάλισης συνεχούς και επιτυχούς λειτουργίας τους.	5%

Κάθε κριτήριο βαθμολογείται σε κλίμακα 1 έως 100 και επί του βαθμού εφαρμόζονται οι συντελεστές βαρύτητας του ανωτέρω πίνακα. Προκρίνονται οι προσφορές που συγκεντρώνουν βαθμολογία μεγαλύτερη ή ίση του 70.

Η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» προβαίνει στον αποκλεισμό εκείνων των προεπιλεγέντων, οι οποίοι δεν πληρούν οποιοδήποτε από τα παρακάτω κριτήρια:

1. Πληρότητα τυπικών προσόντων και νομιμοποιητικών εγγράφων.
2. Συμβατότητα προτεινόμενων μορφών εκμετάλλευσης με επιτρεπόμενες χρήσεις, Συνοπτική Επιχειρηματική Πρόταση που κατετέθη κατά την Α' Φάση και στόχους της «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» ως προς το διαγωνισμό (βλ. παραπάνω).
3. Υποβολή υπογεγραμμένου οριστικού κειμένου Σύμβασης εις τριπλούν.
4. Βαθμολογία Τεχνικής Προσφοράς μεγαλύτερης ή ίσης του 70.
5. Αποδεκτή Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής.

Τέλος, από τις προκριθείσες προσφορές αναδεικνύεται η οικονομικά συμφερότερη προσφορά. Όπως προαναφέρθηκε σε προηγούμενη παράγραφο του παρόντος κεφαλαίου, η οικονομική προσφορά περιλαμβάνει το Εφάπαξ Ποσό και το Ετήσιο Μίσθωμα, τα οποία είναι αμφότερα εκπεφρασμένα σε τιμές του έτους διενέργειας του διαγωνισμού. Όσον αφορά στο Εφάπαξ Ποσό, υπολογίζεται η ετήσια χρηματοροή με διάρκεια ίση με τη συμφωνηθείσα διάρκεια μίσθωσης της εγκατάστασης, η οποία προεξοφλούμενη με επιτόκιο 4% ισούται με το Εφάπαξ Ποσό. Το κριτήριο επιλογής αποτελεί το ισοδύναμο μίσθωμα, το οποίο προκύπτει ως το άθροισμα του Ετήσιου Μισθώματος και της Ετήσιας Χρηματορροής. Για την επιλογή μισθωτή ή περισσότερων μισθωτών για την εκάστοτε εγκατάσταση συγκρίνονται όλες οι δυνατές λύσεις που προκύπτουν από το συνδυασμό των ειδικότερων τμηματικών προσφορών όλων των προεπιλεγέντων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ



Απολογισμός της Μεταολυμπιακής Αξιοποίησης των Εγκαταστάσεων

8.1. Εισαγωγή

Έναν χρόνο περίπου μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες της Αθήνας, η μεταολυμπιακή χρήση και αξιοποίηση των εγκαταστάσεων παρέμενε ακόμη ζητούμενο, επικρατούσε δε έντονος προβληματισμός για την τύχη των εγκαταστάσεων που φιλοξένησαν τα αγωνίσματα και αποτελούν την πολυτιμότερη κληρονομιά που άφησε αυτό το γεγονός στη χώρα. Σήμερα, δύο χρόνια μετά, η εικόνα χαρακτηρίζεται, σε κάποιο βαθμό, βελτιωμένη. Οι σημαντικότερες από τις 14 εγκαταστάσεις που περιλαμβάνει το χαρτοφυλάκιο της «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» αποδεικνύονται ικανές να προσελκύσουν το ενδιαφέρον – και μάλιστα έντονο – του ιδιωτικού τομέα και αποτελούν αυτή τη στιγμή την αιχμή του δόρατος για τον κλάδο της ανάπτυξης ακινήτων. Άλλες προορίζονται στις μέρες μας για την κάλυψη αναγκών δημοσίων φορέων. Υπάρχουν, βέβαια, και οι περιπτώσεις εκείνες που οι πανάκριβες εγκαταστάσεις παραμένουν κλειδωμένες και αναξιοποίητες, οι οποίες έχουν κατά καιρούς αποτελέσει το αντικείμενο κριτικής πλήθους δημοσιευμάτων στον τύπο. Σημειώνεται σε αυτό το σημείο ότι από τις μεθόδους αξιοποίησης, που αναφέρθηκαν στο κεφάλαιο 7, μεγάλη εφαρμογή στην περίπτωση της αξιοποίησης των ολυμπιακών ακινήτων έχουν βρει αυτές της μακροχρόνιας και της βραχυχρόνιας μίσθωσης/εκμίσθωσης.

Παρακάτω γίνεται μια προσπάθεια αποτύπωσης της κατάστασης που επικρατεί στις μέρες μας στον τομέα της αξιοποίησης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων. Για την καλύτερη παρουσίαση αυτής, οι επιμέρους εγκαταστάσεις ταξινομούνται ανάλογα με τη μέθοδο που ακολουθείται για την αξιοποίησή τους.

8.2. Βραχυχρόνιες Μισθώσεις

Πλήθος εκδηλώσεων έχουν διοργανωθεί στις ολυμπιακές εγκαταστάσεις μέχρι σήμερα, πρακτική που έχει οδηγήσει σε κάλυψη μέρους των εξόδων συντήρησης αυτών. Ορισμένες από τις εγκαταστάσεις, μάλιστα, ξεχώρισαν για τον αριθμό των εκδηλώσεων που φιλοξένησαν. Φυσικά για εκείνες που έχουν ήδη παραχωρηθεί, η διαδικασία αυτή έχει σταματήσει, αφού πλέον οι ανάδοχες εταιρείες έχουν αναλάβει την εκτέλεση των επιχειρηματικών τους σχεδίων.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι το κλειστό του μπάντμιντον φιλοξένησε πολλές καλλιτεχνικές εκδηλώσεις, την περίοδο που η Πολιτεία δεν ήταν έτοιμη νομικά να παραχωρήσει τις εγκαταστάσεις και εξασφάλιζε με αυτό τον τρόπο κάποια έσοδα μέσω της ενοικίασης των χώρων του. Συνολικά φιλοξενήθηκαν στην εγκατάσταση 166 εκδηλώσεις. Ενδεικτικά αναφέρονται οι παρακάτω:

- Cats (21/03-24/04/05), Διοργανωτής Silvermoon Productions
- Holiday on Ice (12/05/05), υπό την αιγίδα του Δ. Αθηναίων σε συνεργασία με την Adam Productions (συμφερόντων Βαρδινογιάννη) και τη Silvermoon Productions (Γ. και Π. Γεωργιάς)
- Cow Parade (10/05-28/08/06), υπό την αιγίδα του πολιτιστικού οργανισμού του Δ. Αθηναίων.

Άλλη εγκατάσταση που εκμισθώθηκε βραχυχρόνια ήταν αυτή της Καλαθοσφαίρισης και Ξιφασκίας στο ολυμπιακό συγκρότημα Ελληνικού. Χαρακτηριστικά αναφέρεται το De La Guarda που φιλοξενήθηκε από 21/02 – 19/03/06 στην εγκατάσταση, υπό την αιγίδα του Υπουργείου Πολιτισμού σε συνεργασία με την Adam Productions και τη Silvermoon Productions.

Επίσης, η μέθοδος της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει ακολουθηθεί και στις εγκαταστάσεις του Κέντρου Ιππασίας στο Μαρκόπουλο. Στους παραπάνω χώρους έχουν διοργανωθεί μέχρι στιγμής συναυλίες, εκθέσεις και αθλητικές διοργανώσεις. Για παράδειγμα, στις 18/02/05 και για 17 παραστάσεις φιλοξενήθηκε στο κέντρο το OlaKala Les Arts Sauts, υπό την αιγίδα του πολιτιστικού οργανισμού Τεχνόπολις του Δήμου Αθηναίων πάλι σε συνεργασία με τις δύο προηγούμενες εταιρείες.

Άλλη εγκατάσταση που έχει διατεθεί για τη διοργάνωση εκδηλώσεων με τη μέθοδο της βραχυχρόνιας είναι το Κλειστό Γυμναστήριο του Τάε Κβο Ντο στο Φαληρικό Όρμο. Η εγκατάσταση έχει φιλοξενήσει, μέχρι στιγμής, συνέδρια, εταιρικές εκδηλώσεις, δείπνα, μουσικές συναυλίες, εμπορικές εκθέσεις, γυρίσματα διαφημιστικών σποτ. Για παράδειγμα, στον εν λόγω χώρο έχουν φιλοξενηθεί κατά την περίοδο 24/05-4/06/06 το Holiday on Ice – Diamonds, με διοργανωτή την εταιρεία Adam

Productions. Επίσης, από 1 έως 6 Νοεμβρίου 2006 η εγκατάσταση θα φιλοξενήσει την παράσταση του David Copperfield.

8.3. Μακροχρόνιες Μισθώσεις

Στην παρούσα κατηγορία, το «χορό» των διεθνών διαγωνισμών άνοιξαν τρία ολυμπιακά ακίνητα. Πρόκειται για το Κέντρο Σλάλομ Κανόε Καγιάκ στο Ελληνικό, το Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης στο Μαρούσι και το Κέντρο του Μπάντμιντον στο Γουδί, τα οποία αποτέλεσαν το αντικείμενο της διαγωνιστικής διαδικασίας⁶⁴ που προκηρύχθηκε στις 08 Ιουλίου 2005, έναν μήνα δηλαδή μετά την ψήφιση στη Βουλή του Ν. 3342.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι για τις τρεις πρώτες ολυμπιακές εγκαταστάσεις συνολικά 69 εταιρείες από την Ελλάδα και το εξωτερικό πήραν τα τεύχη δημοπράτησης, προκειμένου να καταθέσουν προσφορές στους διαγωνισμούς, ενώ συνολικά δόθηκαν 99 τεύχη δημοπράτησης, καθώς πολλές εταιρείες εκδήλωσαν ενδιαφέρον για πάνω από ένα ακίνητο. Μεταξύ των εταιρειών αυτών, αναλυτική αναφορά στα ονόματα των οποίων ανά εγκατάσταση γίνεται παρακάτω, συγκαταλέγονταν 25 κατασκευαστικές επιχειρήσεις με αιχμή του δόρατος τα μεγάλα ονόματα του εγχώριου κλάδου, 12 developers, 9 συμβουλευτικές, 6 σύμβουλοι επιχειρήσεων, 5 εισηγμένες εταιρείες real estate⁶⁵ και 12 ελληνικές και ξένες εταιρείες που δραστηριοποιούνται στο χώρο της ψυχαγωγίας, της διοργάνωσης πολιτιστικών εκδηλώσεων, των retails, του κλάδου food & beverage κ.λπ.. Μάλιστα, μεταξύ των εταιρειών που πήραν τα τεύχη δημοπράτησης υπήρξε και το σχήμα Alpha Bank και Πειραιώς, η Eurobank και η Εθνική Τράπεζα⁶⁶.

Η δεύτερη ομάδα ολυμπιακών ακινήτων για τα οποία προκηρύχθηκε διαγωνισμός εντός του Αυγούστου του 2005, αφορούσε στο Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου και στην Ολυμπιακή Μαρίνα του Αγίου Κοσμά. Η αμέσως επόμενη προκήρυξη διαγωνισμού πραγματοποιήθηκε ένα εξάμηνο περίπου αργότερα. Συγκεκριμένα, το

⁶⁴ Τα τεύχη δημοπράτησης για το Ολυμπιακό Κέντρο Μπάντμιντον στο Γουδί συνέταξαν οι τράπεζες Alpha Bank, Eurobank και Πειραιώς, ενώ για το Σλάλομ Κανόε – Καγιάκ και το IBC η Εθνική Τράπεζα.

⁶⁵ Το ενδιαφέρον εταιρειών από τον κλάδο του real estate εξηγείται εύκολα, δεδομένης της δυσκολίας εξεύρεσης κατάλληλων εκτάσεων και ακινήτων σε προνομιακά σημεία, με καλή πρόσβαση και αναγνωρισιμότητα. Παράλληλα, η δέσμευση της Ολυμπιακά Ακίνητα για παράδοση στους τελικούς αναδόχους ακινήτων εντελώς «καθαρών» από νομικές και πολεοδομικές εκκρεμότητες, κατέστησε το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας ακόμα πιο θελκτικό για τα κεφάλαια του ιδιωτικού τομέα.

⁶⁶ Οι ελληνικές τράπεζες επιδίωξαν αρχικά τη δημοπράτηση όλων των εγκαταστάσεων με έναν κοινό διαγωνισμό ή έστω την ανάληψη από μέρους τους των έργων χρηματοοικονομικού συμβούλου για όλα τα ακίνητα και όχι για το καθένα ξεχωριστά. Ωστόσο κάτι τέτοιο ήταν αδύνατο να συμβεί. Αποτέλεσμα αυτού του ενδιαφέροντος από την πλευρά των τραπεζών ήταν να αναλάβουν αυτές τα έργα χρηματοοικονομικού συμβούλου στις δύο από τις τρεις εγκαταστάσεις της πρώτης ομάδας διαγωνισμών που προκηρύχθηκε (IBC και Κανόε Καγιάκ).

Μάρτιο του 2006, η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» κάλεσε σε εκδήλωση ενδιαφέροντος όσους επιθυμούσαν να συμμετάσχουν στο διαγωνισμό για τη μακροχρόνια μίσθωση και εκμετάλλευση της εγκατάστασης του Μπιτς Βόλεϊ στο Φάληρο. Αρχική, γενικά, επιδίωξη της Κυβέρνησης ήταν έως τον Οκτώβριο του 2005 να διενεργηθούν οι διαγωνισμοί για τη μακροχρόνια μίσθωση της πλειονότητας των ακινήτων. Αυτό που επιδιωκόταν να αποφευχθεί σε γενικές γραμμές ήταν η πάροδος μεγάλου χρονικού διαστήματος όπου, με δεδομένα τα προβλήματα οικονομικής στενότητας που υπήρχαν (δεν υπήρχαν χρήματα για να πληρωθούν τα έξοδα συντήρησης των εγκαταστάσεων), ήταν ικανό να οδηγήσει στην επενδυτική απαξίωση ορισμένων έργων. Η αρχική επιδίωξη, πάντως, της Κυβέρνησης για τη διενέργεια των διαγωνισμών μακροχρόνιας παραχώρησης της πλειονότητας των εγκαταστάσεων έως τον Οκτώβριο του 2005, σύντομα φάνηκε ανέφικτη.

Παρακάτω ακολουθεί αναλυτική αναφορά στους επιμέρους διαγωνισμούς που έχουν προκηρυχθεί με σκοπό τη μακροχρόνια μίσθωση ολυμπιακών εγκαταστάσεων και στο στάδιο όπου αυτοί βρίσκονται μέχρι στιγμής. Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι, όπως θα διαπιστωθεί και στη συνέχεια, παρά τον αρχικό προγραμματισμό και τις εξαγγελίες για γρήγορη παραχώρηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων στους τελικούς αναδόχους, οι πρώτες συμβάσεις παραχώρησης υπογράφηκαν το Μάιο του 2006, δέκα μήνες δηλαδή μετά τις πρώτες προκηρύξεις διαγωνισμών. Η πολύμηνη αυτή καθυστέρηση προήλθε από 4 κυρίως προβλήματα που είχε να αντιμετωπίσει η εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» και που στην πλειονότητά τους απαιτούσαν πολιτική απόφαση:

1. Εν όψει των δημοτικών εκλογών του 2006, το «πολιτικό κόστος» ακούγονταν συχνά στις συνεδριάσεις των αρμόδιων φορέων και στην επικοινωνία τους με το Μέγαρο Μαξίμου. Οι τοπικοί άρχοντες, οι οποίοι βάσει νόμου πρέπει να εγκρίνουν τις συμβάσεις παραχώρησης, ανέγειραν σοβαρές ενστάσεις για τους όρους των διαγωνισμών που βρίσκονταν σε εξέλιξη, ενώ σε πολλές περιπτώσεις υποστήριζαν ότι δε λάμβαναν τα υποσχόμενα αντισταθμιστικά οφέλη (εκτάσεις, υποδομές) από την κυβέρνηση.
2. Τα ολυμπιακά ακίνητα βαρύνονταν από οφειλές ύψους περίπου 220 εκατ. ευρώ που το Δημόσιο χρωστούσε στους εργολάβους που τα κατασκεύασαν^{67,68}. Το Δημόσιο εξέταζε το ενδεχόμενο να συμψηφίσει τις οφειλές με τα μελλοντικά

⁶⁷ Στο ποσό αυτό θα πρέπει να προστεθεί και το κόστος φύλαξης και συντήρησης των τεράστιων εγκαταστάσεων, οι περισσότερες από τις οποίες παραμένουν σφραγισμένες. Εν τω μεταξύ, συνεχίζουν να «τρέχουν» τα πάγια έξοδα των εν λόγω εγκαταστάσεων.

⁶⁸ Σύμφωνα με δημοσίευμα στην εφημερίδα ΕΞΠΡΕΣ (16/04/06), στον κρατικό προϋπολογισμό είχαν εγγραφεί μόλις 60 εκατ. ευρώ για το ΥΠΠΟ. Η... καλή ημέρα φάνηκε από το 2005, οπότε, αν και το ΥΠΠΟ είχε ζητήσει 180 εκατ., τελικά εισέπραξε μόλις 47 εκατ. ευρώ, από τα οποία 25 εκατ. διατέθηκαν για υποχρεώσεις προς τις ΔΕΚΟ και μόνο 22 εκατ. δόθηκαν στους κατασκευαστές.

έσοδα από τους διαγωνισμούς, αλλά οι υποψήφιοι ανάδοχοι απέρριψαν το ενδεχόμενο αυτό.

3. Από τις διαπραγματεύσεις των διαγωνιζόμενων με την Ολυμπιακά Ακίνητα για τη μορφή των παραχωρήσεων προέκυψε το εξής πρόβλημα: η κυβέρνηση εξαρχής επιδίωκε να παραχωρηθούν οι εγκαταστάσεις σε ιδιώτες για μεγάλη χρονική περίοδο έναντι χρηματικού αντιτίμου και με τον όρο ότι οι ανάδοχοι – εκτός από το λειτουργικό κόστος – θα χρηματοδοτούσαν και τις αναγκαίες επενδύσεις για τις σχεδιαζόμενες μετατροπές στις ολυμπιακές εγκαταστάσεις. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με αρχικές εκτιμήσεις, οι μετατροπές στις ολυμπιακές εγκαταστάσεις θα απαιτούσαν 500 εκατ. ευρώ. Οι διαγωνιζόμενες εταιρείες από την πλευρά τους ζητούσαν κρατική συμμετοχή στη χρηματοδότηση των επενδύσεων και ανάληψη μεριδίου ευθύνης για την είσπραξη των μελλοντικών εσόδων. Πρότειναν μάλιστα ως λύση οι αναθέσεις να γίνουν και μέσω του θεσμικού πλαισίου των Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα.
4. Η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων, που είχε χρηματοδοτήσει με δάνειο ύψους 1,5 δισ. ευρώ την κατασκευή ολυμπιακών εγκαταστάσεων, ζητούσε νομικές διευκρινήσεις και δεσμεύσεις για τη χρήση των ακινήτων από τους ιδιώτες, δεδομένου ότι το δάνειο αυτό, που λήγει σε 15 χρόνια, είχε ληφθεί από το Δημόσιο με εγγύηση τα ολυμπιακά ακίνητα.

8.3.1. Ολοκληρωμένοι Διαγωνισμοί

8.3.1.1. Γουδί – Ολυμπιακό Κέντρο Μπάντμιντον

Αποτελεί την πρώτη σε σειρά παραχωρηθείσα εγκατάσταση με σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης. Η αρχική ελάχιστη περίοδος μίσθωσης για την εν λόγω εγκατάσταση κυμαινόταν μεταξύ 12 έως 20 χρόνια.

Κατά την περίοδο πριν τη διενέργεια του διαγωνισμού, στις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις του Μπάντμιντον, κυβερνητικά στελέχη ευελπιστούσαν στην ίδρυση του ελληνικού «Ολυμπιά», και, παράλληλα, το ενδιαφέρον ήταν ήδη έντονο για τη μετατροπή της εγκατάστασης σε πολιτιστικό κέντρο, ενώ ακουγόταν ότι υπήρχε ήδη επιχειρηματική πρόταση για μετασκευή του σε παγοδρόμιο. Σημειώνεται ότι, πριν αποφασιστεί να προκηρυχθεί διαγωνισμός, η συγκεκριμένη εγκατάσταση διεκδικήθηκε έντονα από το Δήμο Αθηναίων. Πάντως, όπως αποδείχθηκε από τις διαπραγματεύσεις με τον ερασιτέχνη Παναθηναϊκό, για τη στέγαση των τμημάτων μπάσκετ και βόλεϊ του αθηναϊκού συλλόγου, απαιτούνταν επιπλέον έργα. Η φιλοξενία δε της θεατρικής παράστασης «Cats» ανέδειξε τα προβλήματα ακουστικής, καθώς

και την ανάγκη εγκατάστασης καλύτερων καθισμάτων στην περίπτωση όπου λειτουργούσε η εγκατάσταση ως κέντρο πολιτισμού.

Αναφορικά με τη διαγωνιστική διαδικασία που προκηρύχθηκε για την εγκατάσταση στις 8 Ιουλίου 2005, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η καταληκτική ημερομηνία για την εκδήλωση ενδιαφέροντος από όσους επιθυμούσαν να συμμετάσχουν στο διαγωνισμό είχε οριστεί για τις 12 Σεπτεμβρίου 2005. Ο αριθμός των ενδιαφερομένων στην Α' Φάση του διαγωνισμού ανήλθε σε πέντε: 1) Ένωση προσώπων αποτελούμενη από τον κ. Βλ. Σταθοκωστόπουλο και την εταιρεία Vive Mar Βλ. Σταθοκωστόπουλος & Σία Ο.Ε., 2) Νέα Κτηματική Α.Ε., 3) Ένωση προσώπων αποτελούμενη από τους κ.κ. Μ. Αδάμ, Γ. Γιώργα, Π. Γιώργα και Δ. Κοντογιάννη, 4) Omikron Group Α.Ε. και 5) Παγοδρομικό Κέντρο Αθηνών Α.Ε. (εταιρεία που σχεδίαζε για την εγκατάσταση την κατασκευή παγοδρομίου). Όλες οι εκδηλώσεις ενδιαφέροντος για το μπάντμιντον κρίθηκαν πλήρεις ως προς τα τυπικά προσόντα των υποψηφίων, ενώ ακολούθησε η εξέταση των ουσιαστικών τους προσόντων, έτσι ώστε να επιλεγούν εκείνοι που θα προχωρούσαν στη δεύτερη φάση.

Από τους παραπάνω διαγωνιζόμενους, προεπιλέγησαν και κλήθηκαν να καταθέσουν δεσμευτικές προσφορές οι δύο και συγκεκριμένα η Ένωση προσώπων αποτελούμενη από τους κ. Μιχαήλ Αδάμ, Γεώργιο Γιώργα, Παναγιώτη Γιώργα και Δημήτριο Κοντογιάννη και η Omicron Group. Από αυτούς, το προβάδισμα φαινόταν ότι είχε η πρώτη κοινοπραξία, που συνεργάζεται με την Audionvisual, συμφερόντων της οικογένειας Βαρδινογιάννη.

Τα δημόσια ταμεία αναμενόταν αρχικά ότι θα απαλλάσσονταν από το βάρος της συντήρησης της εγκατάστασης του Μπάντμιντον μέχρι τα τέλη του έτους 2005. Τελικά, όμως, η εγκατάσταση του μπάντμιντον παραχωρήθηκε το Μάιο του 2006. Συγκεκριμένα, η αρένα του μπάντμιντον και ο περιβάλλων χώρος, παραχωρήθηκαν για περίοδο 20 ετών στην κοινοπραξία «Μιχάλης Αδάμ (Adam Productions) – Αφοί Γεώργα (Half Note Jazz Club) – Δημήτρης Κοντογιάννης (Allou Fun Park κ.α.)»⁶⁹. Σύμφωνα με την επιχειρηματική πρόταση της τελευταίας, η εγκατάσταση θα μετατραπεί σε ένα σύγχρονο θέατρο – χώρο πολιτιστικών δραστηριοτήτων χωρητικότητας 2.500 θέσεων, με υπόγειο πάρκινγκ, με τον ανάδοχο να επενδύει μόνο για την πρώτη φάση των εργασιών 6 εκατ. ευρώ, επενδύσεις που θα έχουν σαν συνέπεια νέες θέσεις εργασίας και το πιθανότερο αναβάθμιση της περιοχής. Στην περίοδο της 20ετούς μίσθωσης θα καταβληθούν συνολικά από τον ανάδοχο μισθώματα περίπου 20 εκατ. ευρώ (12,5 εκατ. ευρώ συν αναπροσαρμογές

⁶⁹ Σημειώνεται ότι η παραπάνω κοινοπραξία έχει οργανώσει από το 1995 μέχρι σήμερα πληθώρα επιτυχημένων καλλιτεχνικών παραγωγών που τις παρακολούθησαν 1,5 εκατ. θεατές – με χαρακτηριστικότερες το CATS, DE LA GUARDA, Holiday on Ice και Tiger Lillies Circus.

μισθώματος). Το τελευταίο ποσό κατανέμεται ως εξής: καταβολή εφάπαξ ποσού 300.000 ευρώ και ετήσιο μίσθωμα 610.000 ευρώ. Το ετήσιο μίσθωμα θα είναι αναπροσαρμοζόμενο τόσο με βάση τον δείκτη τιμών καταναλωτή, όσο και για τα πρώτα 15 χρόνια, με αύξηση 2% σε πραγματικούς όρους ετησίως. Επίσης, υπολογίζεται ότι το Δημόσιο θα έχει επιπλέον όφελος άνω του 1 εκατ. ευρώ ετησίως (περίπου 1,2 εκατ. ευρώ το χρόνο, ποσό που αντιστοιχεί στα έξοδα συντήρησης και φύλαξης της εγκατάστασης).

8.3.1.2. Γαλάτσι – Κλειστό Γυμναστήριο

Το Κλειστό Γυμναστήριο του Γαλασίου αποτελεί τη δεύτερη σε σειρά εγκατάσταση που παραχωρήθηκε με τη μέθοδο της μακροχρόνιας μίσθωσης. Προτού ακόμα προκηρυχθεί ο διαγωνισμός, συγκεντρώθηκε απροσδόκητο ενδιαφέρον, βασικά από το εξωτερικό, λόγω κυρίως της θέσης της εγκατάστασης και των αθλητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που μπορούσε να συνδυάσει. Έντονο ενδιαφέρον για το κλειστό του Γαλασίου υπήρχε εξ αρχής από συγκεκριμένα επιχειρηματικά συμφέροντα που δραστηριοποιούνται στο χώρο των εμπορικών κέντρων.

Η ολοκλήρωση της Φάσης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος για την εγκατάσταση του Γαλασίου είχε οριστεί για την 1^η Νοεμβρίου 2005, αλλά παρατάθηκε για μια εβδομάδα. Τελικά, σε αντίθεση με τις προηγούμενες εγκαταστάσεις, οι εταιρείες που κλήθηκαν να υποβάλλουν δεσμευτική προσφορά για το συγκεκριμένο συγκρότημα ήταν πολύ περιορισμένες στον αριθμό, παρόλο που τα τεύχη δημοπράτησης της εν λόγω εγκατάστασης ζητήθηκαν από 30 περίπου ενδιαφερόμενους. Ειδικότερα, στη δεύτερη φάση του διαγωνισμού κλήθηκαν τα εξής δύο σχήματα: 1) Ένωση προσώπων αποτελούμενη από τις εταιρείες Ελληνική Τεχνοδομική ΤΕΒ ΑΕ και Άκτωρ ΑΤΕ, 2) Ένωση αποτελούμενη από τις εταιρείες Ακροπόλ Χαραγκιώνης Α.Ε. και Sonae Sierra SGPS S.A.. Σημειώνεται ότι η διάρκεια παραχώρησης της εγκατάστασης στον τελικό ανάδοχο υπολογιζόταν ότι δεν θα ήταν μικρότερη των 12 ετών.

Στις 16 Μαΐου 2006 αποσφραγίστηκαν οι οικονομικές προσφορές των δύο υποψηφίων για την παραχώρηση του Κέντρου. Πλειοδότης ανακηρύχθηκε η ελληνοπορτογαλική κοινοπραξία των εταιρειών Ακροπόλ Χαραγκιώνης – Sonae Sierra, η οποία, σύμφωνα με δημοσιεύματα, προσέφερε ετήσιο μίσθωμα 3 εκατ. ευρώ για περίοδο 40 ετών. Επίσης, η προσφορά της περιελάμβανε «αέρα» (entry fee) 3 εκατ. ευρώ, ενώ το επενδυτικό της σχέδιο προέβλεπε επένδυση άνω των 50 εκατ. ευρώ με στόχο τη δημιουργία εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου με επιφάνεια προς μίσθωση περίπου 35.000 τ.μ., το οποίο θα φέρει την ονομασία «Park Avenue». Η προσφορά της εν λόγω κοινοπραξίας, η εμπειρία της οποίας στην

ανάπτυξη εμπορικών κέντρων είναι πολύ μεγάλη, ήταν σχεδόν διπλάσια αυτής του ομίλου της Ελληνικής Τεχνοδομικής, που προσέφερε ετήσιο μίσθωμα 1,6 εκατ. ευρώ και «αέρα» της τάξης του 1 εκατ. ευρώ.

Μετά το άνοιγμα των οικονομικών προσφορών ακολούθησαν διαπραγματεύσεις ανάμεσα στην εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» με τον πλειοδότη, προκειμένου να εξεταστεί το ενδεχόμενο εξασφάλισης καλύτερων όρων και προϋποθέσεων υπέρ του δημοσίου, δηλαδή, με άλλα λόγια, να αυξηθεί το τίμημα που προσφέρθηκε και στη συνέχεια να προχωρήσει η υπογραφή της σύμβασης, «πιλότο» για την οποία θα αποτελούσε η σύμβαση που μόλις πριν λίγες μέρες είχε υπογραφεί για τις εγκαταστάσεις του Μπάντμιντον. Τελικά, η οριστική σύμβαση υπεγράφη στις 23 Μαΐου 2006. Η εν λόγω ενοικίαση αφορούσε σε χρονικό διάστημα 40 ετών αντί του ποσού των 154 εκατ. ευρώ. Το ετήσιο μίσθωμα που αποφασίστηκε να καταβληθεί στην εταιρεία για το πρώτο έτος θα ανέρχεται στα 3 εκατ. ευρώ, ενώ ποσό του ίδιου ύψους θα καταβληθεί ως εφάπαξ. Κατά τα επόμενα έτη το μίσθωμα θα αυξάνεται βαθμιαία, σταθεροποιούμενο τελικά περίπου στα 4 εκατ. ευρώ⁷⁰.

Επιπλέον, από τη σύμβαση το ελληνικό δημόσιο απαλλάσσεται από τα κόστη φύλαξης, συντήρησης και λειτουργίας και καθαρισμού της εγκατάστασης, αφού, σύμφωνα με την Ολυμπιακά Ακίνητα, το ετήσιο συνολικό κόστος έχει προϋπολογιστεί σε 2.720.686,95 ευρώ, ποσό το οποίο περιλαμβάνει έξοδα φύλαξης, που με βάση το σημερινό τρέχον κόστος ανέρχεται σε 334.686,95 ευρώ, καθώς και έξοδα συντήρησης και λειτουργίας 2.050.000 ευρώ και έξοδα καθαρισμού 336.000 ευρώ, όπως προκύπτει με τους προϋπολογισμούς των σχετικών διαγωνισμών.

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν. 3342/2005, σε όλες τις εκμεταλλεύσεις εντός ολυμπιακών εγκαταστάσεων επιβάλλεται φόρος υπέρ του οικείου ΟΤΑ της τάξης του 2% επί των εισπράξεων των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και των λοιπών εμπορικών χρήσεων. Βάσει του επιχειρηματικού σχεδίου των αναδόχων, τα ετήσια έσοδα του δήμου Γαλασίου όταν η εγκατάσταση καταστεί πλήρως λειτουργική θα ξεπεράσουν τα 3 εκατ. ευρώ.

Σε γενικές γραμμές, πάντως, το Ολυμπιακό Κέντρο Γαλασίου, το οποίο κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων φιλοξένησε το πινγκ πονγκ και τη ρυθμική γυμναστική και μετά τους Αγώνες χρησιμοποιήθηκε ως έδρα της ΚΑΕ ΑΕΚ αλλά και φιλοξένησε πολιτιστικές εκδηλώσεις και τηλεοπτικές παραγωγές, θα μετατραπεί σε ένα καινοτόμο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο πολλαπλών χρήσεων. Οι δύο εταιρείες προγραμματίζουν να μεταμορφώσουν την εγκατάσταση, αναπτύσσοντας

⁷⁰ Τα ποσά αυτά είναι σταθερά σε τιμές 2006 καθώς το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κατ' έτος και τιμαριθμικά, με αποτέλεσμα από τη σύμβαση που υπεγράφη να προκύπτει συνολικό οικονομικό αντάλλαγμα της τάξης των 154 εκατ. ευρώ περίπου σε σημερινές τιμές.

αθλητικούς, πολιτιστικούς, εμπορικούς και ψυχαγωγικούς χώρους μικτής εκμίσθωτικής επιφάνειας 38.100 τ.μ.. Η σχετική επένδυση εκτιμάται από τους αναδόχους ότι θα ανέλθει στα 78 εκατ. ευρώ, ενώ, το έργο προγραμματίζεται να ολοκληρωθεί στα μέσα του 2008. Το κατασκευαστικό αντικείμενο της σύμβασης ανέρχεται σε περίπου 55 εκατ. ευρώ, ενώ επί της Λ. Βεΐκου προβλέπεται η κατασκευή υπόγειας διάβασης κόστους 3 και πλέον εκατ. ευρώ. Το εν λόγω εμπορικό κέντρο χαρακτηρίζεται «θεματικό», όπως και τα περισσότερα από τα εμπορικά κέντρα που υλοποιεί η πορτογαλική Sonae Sieta σε Ευρώπη και Αμερική. Το πιθανότερο είναι το «θέμα» να σχετίζεται με τους Ολυμπιακούς Αγώνες, ενώ το κέντρο στοχεύει σε μια περιοχή επιρροής κοντά στο 1 εκατ. κατοίκους. Η επίσημη παράδοση του κλειστού του Γαλασίου στην ανάδοχο κοινοπραξία, πραγματοποιήθηκε στις 17 Ιουλίου 2006.

8.3.1.3. Μαρούσι – Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης

Το Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης, σύμφωνα με τον αρχικό προγραμματισμό, θα εκμισθωνόταν για τουλάχιστον 15 χρόνια. Ύστερα από την αφαίρεση του τμήματος όπου, όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, θα διατεθεί για τη δημιουργία δύο μουσείων από το Υπουργείο Πολιτισμού, η συνολική προς εκμίσθωση επιφάνεια του IBC, σύμφωνα και με το διαγωνισμό, ανέρχεται σε 53.835 τ.μ. ανωδομής (από συνολική δόμηση 68.695 τ.μ.). Οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές μπορούσαν να υποβάλλουν προσφορά τόσο για το σύνολο της εγκατάστασης, όσο και για επιμέρους τμήματά της (3.000 – 4.000 τ.μ.). Για τους επενδυτές προβλεπόταν από τον αναπτυξιακό νόμο επιδότηση leasing κατά 30% ή φορολογική απαλλαγή κατά 100% ή επιδότηση κατά 35% του μισθολογικού κόστους των νέων θέσεων εργασίας.

Πριν ακόμα από την προκήρυξη του διαγωνισμού ουκ ολίγοι ήταν οι «παίκτες» που έριζαν για το Ολυμπιακό Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης. Σύμφωνα με την αρθρογραφία, αναφερόταν ότι είχαν επιδείξει ενδιαφέρον η EPT και ο ANT1, ενώ άλλοι επενδυτές στόχευαν στη μετατροπή του σε εμπορικό κέντρο. Τόσο η κρατική τηλεόραση όσο και ο ANT1 επιδίωκαν να χρησιμοποιήσουν το κτίριο σαν στούντιο και γραφεία, εκμεταλλευόμενοι τη δομή του χώρου κατά την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων. Συγκεκριμένα, η EPT θα μπορούσε να ανταλλάξει το κτίριο – «φιλέτο» της Αγ. Παρασκευής και να συγκεντρώσει τις υπηρεσίες της σε ένα κτίριο, αξιοποιώντας τις σύγχρονες εγκαταστάσεις. Όμως, η λύση της ανταλλαγής με την EPT δε φαινόταν να ικανοποιεί την κυβέρνηση, που ήθελε «ζεστό χρήμα».

Πάντως, μετά την ολοκλήρωση της Α' Φάσης του Διαγωνισμού, η οποία είχε παραταθεί από τις 12 στις 27 Σεπτεμβρίου 2005, για το Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης είχαν κατατεθεί δέκα προτάσεις για την μακροχρόνια εκχώρηση του δικαιώματος χρήσης αυτού. Συγκεκριμένα, οι εταιρείες που εκδήλωσαν ενδιαφέρον για την εξεταζόμενη εγκατάσταση ήταν: 1) Άθμονο Ακινήτων Α.Ε., 2) Π. Κωτσόβολος ΑΕΒΕ, 3) Αντέννα TV Α.Ε., 4) J&P-Αβαξ Α.Ε., 5) Lamda Development, 6) SGB Ελληνική Εταιρεία Ιδιοκατασκευών Α.Ε., 7) Ένωση προσώπων αποτελούμενη από τις εταιρείες Ελληνική Τεχνοδομική ΤΕΒ Α.Ε. και Άκτωρ ΑΤΕ, 8) ΓΝ Μουστάκας ΑΕΒΕ, 9) Ένωση προσώπων αποτελούμενη από τις εταιρείες Acropolis Charagionis SA και τον πορτογαλικό όμιλο ακινήτων Sonae Sierra SGPRS και 10) ΓΕΚ Συμμετοχών, Ακινήτων, Κατασκευών Α.Ε..

Από όλους τους παραπάνω, τρεις τουλάχιστον (Αντέννα TV Α.Ε., Κωτσόβολος και Μουστάκας) ενδιαφέρονταν κυρίως για μερική μίσθωση της εγκατάστασης, η πρώτη για τη δημιουργία τηλεοπτικών studios και οι άλλες δύο για τη δημιουργία καταστήματος. Οι υπόλοιποι συμμετέχοντες επιθυμούσαν τη συνολική παραχώρηση του ακινήτου, είτε για ιδία εμπορική εκμετάλλευση είτε για επενoικίαση σε τρίτους χρήστες. Αξίζει να σημειωθεί ότι από τους προηγούμενους, η Lamda Development ουσιαστικά αναγκάστηκε να κατέβει στο διαγωνισμό αυτό, προκειμένου να αποτρέψει τη δημιουργία ενός «αντίπαλου» εμπορικού κέντρου υψηλής προβολής και προσβασιμότητας δίπλα στη δικά της ανάπτυξη, το The Mall Athens. Μάλιστα, υποστηριζόταν από πολλούς ότι ο όμιλος Λάτση θα προτιμούσε να πάρει το ακίνητο π.χ. ο ANT1, ώστε και περιπτώ έξοδα να αποφύγουν και ανταγωνιστικό εμπορικό κέντρο να μην έχουν.

Τελικά, ύστερα από την προεπιλογή που πραγματοποιήθηκε μετά την ολοκλήρωση της Α' Φάσης του σχετικού διαγωνισμού, για τη δεύτερη φάση, που αφορά στην υποβολή δεσμευτικής προσφοράς, επελέγησαν τα 7 από τα 10 σχήματα και συγκεκριμένα: 1) Αντέννα TV, 2) J&P-Αβαξ, 3) Lamda Development, 4) Ελληνική Τεχνοδομική ΤΕΒ και Άκτωρ ΑΤΕ, 5) Ακροπόλ Χαραγκιώνης και Sonae Sierra SGPRS, 6) ΓΕΚ Συμμετοχών, Ακινήτων, Κατασκευών, 7) SGB Ελληνική Εταιρεία Ιδιοκατασκευών. Οι υπόλοιπες τρεις προτάσεις απορρίφθηκαν ως μονοδιάστατες σε ό,τι αφορούσε τις χρήσεις, χωρίς να ικανοποιούν τις υφιστάμενες διαμερισμάτων του ακινήτου, ενώ υπολείπονταν και στη διάρκεια της παραχώρησης (15-20 έτη) έναντι των υπολοίπων προτάσεων, στοχεύοντας σε τμηματική μίσθωση του ακινήτου.

Το τοπίο ξεκαθάρισε στα τέλη Μαΐου 2006, οπότε η Lamda Development αναδείχθηκε προσωρινός ανάδοχος στο διαγωνισμό για την εκμετάλλευση της εγκατάστασης. Κατά το άνοιγμα των προσφορών στο διαγωνισμό η εταιρεία του ομίλου Λάτση προσέφερε ετήσιο ενοίκιο της τάξης των 7,25 εκατ. ευρώ (που θα

προσαρμόζεται με βάση τον ετήσιο πληθωρισμό συν δύο μονάδες) για διάρκεια παραχώρησης 40 ετών (που δύναται να ανανεωθεί κατόπιν έγγραφης συμφωνίας των μερών για χρονικό διάστημα έως και 6 χρόνια), έναντι περίπου 3 εκατ. ευρώ της J&P Άβαξ και 2,5 εκατ. ευρώ που προσέφερε η Ελληνική Τεχνοδομική. Κατά την πρώτη 15ετία (2006-2020) το μίσθωμα θα αυξάνεται κατά 2% ετησίως σε πραγματικούς όρους, προκειμένου να σταθεροποιηθεί σε 9.566.211 € (σε τιμές 2006) για την υπόλοιπη περίοδο της σύμβασης.

Το πλάνο της Lamda Development περιλαμβάνει σχέδια για την ανάπτυξη της περιοχής και τη δημιουργία εμπορικών κέντρων. Το επιχειρηματικό σχέδιο αφορά στην ανάπτυξη και λειτουργία ενός σύγχρονου εμπορικού κέντρου και χώρου ψυχαγωγίας με διαθέσιμο προς χρήση χώρο (GLA) περίπου 40.000 τ.μ., γραφειακούς χώρους επιφανείας 4.500-4.800 τ.μ., υπόγειο χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων 1.400 περίπου θέσεων και κτίριο γραφείων περίπου 4.500 τ.μ.. Η περίοδος κατασκευής υπολογίζεται στους 20 μήνες, ενώ το αναμενόμενο κόστος επένδυσης, συμπεριλαμβανομένου του κεφαλαιοποιημένου κόστους, αναμένεται να ανέλθει σε περίπου 60 εκατ. Ευρώ, από τα οποία τα 20 αφορούν στο κόστος ανακατασκευής. Παράλληλα, το υπουργείο Πολιτισμού και η Lamda Development θα προχωρήσουν από κοινού στην εκπόνηση των σχετικών μελετών για τις απαραίτητες οδικές παρεμβάσεις, προκειμένου να βελτιωθεί η προσβασιμότητα του κοινού στο κτίριο.

Από την ανάθεση αυτή, το Δημόσιο υπολογίζεται ότι θα έχει όφελος, σε τρέχουσες τιμές, περίπου της τάξης των 290 εκατ. ευρώ. Επίσης, ο Δήμος Αμαρουσίου θα εισπράττει τον ειδικό φόρο 2% επί των εσόδων από τις εμπορικές δραστηριότητες, όπως προβλέπει η νομοθεσία περί Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων. Η τελική σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης μεταξύ της Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. και της Lamda Development υπογράφηκε στις 29 Αυγούστου 2006. Μέσω της ανάπτυξης του νέου εμπορικού κέντρου, ο όμιλος της LAMDA Development θα αποκτήσει μία ακόμη εταιρεία ειδικού σκοπού, τη LAMDA Δομή, που είναι υπεύθυνη για την ανάπτυξη και λειτουργία του κτιρίου. Η διαχείριση του κέντρου (property management) αλλά και η επιλογή των χρηστών θα γίνει από την κοινή εταιρεία που έχουν συστήσει η LAMDA Development και η γερμανική ECE, που συνεργάζονται και στο γειτονικό The Mall. Μάλιστα, πριν ακόμα και την υπογραφή της σύμβασης παραχώρησης με την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», η LAMDA Development είχε ήδη ξεκινήσει τις επαφές για τη μίσθωση των χώρων στο νέο εμπορικό κέντρο⁷¹.

⁷¹ Μέσα στο πρώτο εξάμηνο του 2007, η διοίκηση του ομίλου ευελπιστεί να έχει ολοκληρώσει το μεγαλύτερο μέρος των μισθώσεων για τα καταστήματα που θα εκτείνονται στη συνολική επιφάνεια των 40.000 τμ. Ο Όμιλος «πονιάρει» και στην έλευση νέων αλυσίδων στην ελληνική αγορά, όπως συνέβη και στην περίπτωση του The Mall, όπου τουλάχιστον 12 νέες μεγάλες αλυσίδες έκαναν για πρώτη φορά το ντεμπούτο τους στην Ελλάδα.

Η εξασφάλιση του IBC παρέχει στην LAMDA Development διπλό όφελος. Πέραν του ότι πρόκειται για ένα σημαντικό ακίνητο προβολής προς εκμετάλλευση, παρέχει την απαραίτητη «ασπίδα προστασίας» στο εμπορικό κέντρο The Mall που έχει αναπτύξει η ίδια σε κοντινή απόσταση, το οποίο πλέον δεν απειλείται άμεσα ή έμμεσα από το ενδεχόμενο ανάπτυξης ενός μεγάλου, ανταγωνιστικού εμπορικού κέντρου και από την έλευση ενός «ενοχλητικού» ανταγωνιστή. Το υψηλό μίσθωμα, άλλωστε, που προσέφερε η εταιρεία ήταν δηλωτικό της επιθυμίας της για την εκμετάλλευση της συγκεκριμένης εγκατάστασης. Σημειώνουμε ότι μετά την ανάληψη του σχετικού έργου από τη Lamda Development, επανήλθε το σενάριο που είχε κυκλοφορήσει και νωρίτερα, ότι η εταιρία θα πουλούσε το The Mall. Τελικά, οι φήμες επιβεβαιώθηκαν αφού η θυγατρική της προαναφερθείσας εταιρείας, Lamda Olympia Village, προχώρησε στην κίνηση αυτή, πουλώντας το 49,239% του The Mall στην βρετανικών συμφερόντων HSBC Luxembourg Sarl έναντι 135 εκατ. ευρώ περίπου.

8.3.2. Διαγωνισμοί Προς Ολοκλήρωση

8.3.2.1. Ελληνικό – Κανόε – Καγιάκ Σλάλομ

Το Κέντρο Σλάλομ Κανόε Καγιάκ, ίσως το πιο ακριβότερο και πιο σύγχρονο παγκοσμίως (η κατασκευή του στοίχισε περίπου 9 δισ. δραχμές), προοριζόταν αρχικά να εκμισθωθεί για τουλάχιστον 12 χρόνια. Στην ουσία, η αθλητική αυτή εγκατάσταση προοριζόταν εξαρχής να γίνει το πρώτο υδροπάρκο της Αθήνας το οποίο θα διατηρήσει και τον αθλητικό χαρακτήρα του φιλοξενώντας πρωταθλήματα αλλά και την ομοσπονδία. Ο μισθωτής θα εκμεταλλευτεί συνολικά μια έκταση 287.093 τ.μ. συμπεριλαμβανομένων της αθλητικής εγκατάστασης (περίπου 9.000 τ.μ.) και των κτιρίων διοίκησης, ενώ θα υποχρεούται να το παραδίδει έναν μήνα το χρόνο για αθλητικούς αγώνες.

Για το Κανόε Καγιάκ παρουσιαζόταν υψηλή ζήτηση, πριν ακόμα διενεργηθεί ο αντίστοιχος διαγωνισμός. Το ενδιαφέρον προερχόταν κυρίως από «παίκτες» του εξωτερικού, όπως για παράδειγμα την αυστραλιανή Village Roadshow. Η εκμίσθωση της εγκατάστασης υπολογιζόταν ότι θα κυμαινόταν τελικά από 15 έως 20 έτη, αφού το συγκεκριμένο Ολυμπιακό Ακίνητο δε απαιτούσε υψηλές δαπάνες μετασκευής. Με βάση, πάντως, τη προκήρυξη του διαγωνισμού για την εν λόγω εγκατάσταση, πλεονέκτημα θα είχαν όσοι ενδιαφερόμενοι, παράλληλα με την ψυχαγωγική ή άλλη αξιοποίηση, διατηρούσαν την εγκατάσταση εντός των προδιαγραφών της αρμόδιας ομοσπονδίας, προκειμένου να φιλοξενοούνται αγώνες του παγκοσμίου πρωταθλήματος κανόε καγιάκ – σλάλομ.

Η αρχικά ορισθείσα ημερομηνία για την εκδήλωση ενδιαφέροντος στον ανοιχτό αυτό διεθνή διαγωνισμό για τη μακροχρόνια εκχώρηση του δικαιώματος χρήσης της εγκατάστασης ήταν έως τις 12 Σεπτεμβρίου 2005. Τα αρμόδια κυβερνητικά στελέχη εκτιμούσαν ότι η προθεσμία ήταν αρκετή για την προετοιμασία των υποψηφίων, αλλά και για την προσέλκυση ξένων επενδυτών. Ωστόσο, οι ενδιαφερόμενοι ζήτησαν και πήραν παράταση, επικαλούμενοι ότι δεν είχαν ακόμη συγκεντρώσει τα απαραίτητα δικαιολογητικά ή ζητώντας περαιτέρω διευκρινήσεις. Συγκεκριμένα οι ενδιαφερόμενες εταιρείες ζήτησαν ένα μήνα παράταση, ωστόσο από την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» ορίστηκε ως τελευταία προθεσμία η 27^η Σεπτεμβρίου. Μέχρι αυτή την ημερομηνία, ενδιαφέρον για την μακροχρόνια εκμετάλλευση της εγκατάστασης εκδήλωσαν τα εξής πέντε σχήματα: 1) Village Roadshow Operation Hellas A.E.⁷², 2) Ένωση προσώπων αποτελούμενη από τις εταιρείες Intradevelopment, Intrakat και Θρύλος Α.Ε.⁷³, 3) Ένωση προσώπων αποτελούμενη από τις εταιρείες Επιχειρήσεις Ήχου και Εικόνας Α.Ε., Ελληνικά Ψυχαγωγικά Πάρκα Α.Ε. και τον κ. Δ. Κοντογιάννη⁷⁴, 4) Ένωση προσώπων αποτελούμενη από την εταιρεία Waterworld Holdings Limited και τον κ. Γεώργιο Μελά, 5) Ένωση προσώπων αποτελούμενη από τις εταιρείες ΓΕΚ Α.Ε., J&P-Άβαξ Α.Ε., Βιοτέρ Α.Ε., Aqua Land Κορφού Γουώτερπαρκ Α.Ε.. Σημειώνεται σε αυτό το σημείο, ότι η εκδήλωση αυτή ενδιαφέροντος κρίθηκε ικανοποιητική από τη διοίκηση της εταιρείας Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε..

Ύστερα, πάντως, από την προεπιλογή που πραγματοποιήθηκε, αποφασίστηκε ότι στη δεύτερη φάση του διαγωνισμού για την εγκατάσταση του κανόε – καγιάκ δεσμευτικές προσφορές θα κατέθεταν οι τέσσερις από τους πέντε

⁷² Η εταιρεία Village Roadshow Operation Hellas A.E. θεωρούσε ως ιδανική την εγκατάσταση του κανόε – καγιάκ σλάλομ στο Ελληνικό, αφού αναζητεί τα τελευταία χρόνια το κατάλληλο ακίνητο για την υλοποίηση της μεγαλύτερης επένδυσής της στην Ελλάδα, το ύψος της οποίας υπολογίζεται στο ποσό των 100 εκατ. ευρώ, και θα περιλαμβάνει ένα ολοκληρωμένο συγκρότημα οικογενειακής ψυχαγωγίας με roller coaster, υδροπάρκο, χώρους συναυλιών – εκδηλώσεων, ζωολογικό κήπο και, φυσικά, πολυκινηματογράφο. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο όμιλος της Village έχει εμπειρία στον τομέα της ανάπτυξης και διαχείρισης θεματικών πάρκων – υδροπάρκων, καθώς έχει ήδη υλοποιήσει επενδύσεις αυτής της κατηγορίας στην Αυστραλία και τη Σιγκαπούρη.

⁷³ Η συμμετοχή της συγκεκριμένης κοινοπραξίας, η πρόταση της οποίας αφορούσε στην ανάπτυξη αθλητικού κέντρου, προκάλεσε εντύπωση στην εγχώρια αγορά, λόγω της μηδενικής εμπειρίας του σχήματος στην ανάπτυξη χώρων ψυχαγωγίας και πάρκων νερού, αν και αυτό, όπως αναλύθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, περιλαμβάνεται μεταξύ των βασικών κριτηρίων που έχουν τεθεί από την εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.».

⁷⁴ Για την εταιρεία Ελληνικά Ψυχαγωγικά Πάρκα, ιδιοκτήτρια του Allou Fun Park, μεγάλου ανταγωνιστή της Village Roadshow Operation Hellas και με δεδομένη εμπειρία στην ανάπτυξη χώρων ψυχαγωγίας και πάρκων νερού, το κανόε-καγιάκ μπορεί κάλλιστα να φιλοξενήσει ένα θεματικό πάρκο που θα αντιπροσωπεύει επένδυση άνω των 80 εκατ. ευρώ. Σύμφωνα με την αρθρογραφία, στόχος της εταιρείας είναι η δημιουργία ενός οικογενειακού θεματικού – ψυχαγωγικού πάρκου με βασικά στοιχεία το πράσινο, τη φύση, που θα έχει όμως και εκπαιδευτικό χαρακτήρα με βασικό άξονα την υψηλή τεχνολογία. Παράλληλα, μέρος της θεματοποίησης θα εστιάζει στον αθλητισμό – με τη χρήση των υπάρχουσών εγκαταστάσεων – και βέβαια την ψυχαγωγία στο πρότυπο του Allou Fun Park.

προαναφερθέντες ενδιαφερόμενους, αφού από τη διαδικασία αποκλείστηκε η Ένωση προσώπων αποτελούμενη από την εταιρεία Waterworld Holdings Limited και τον κ. Γεώργιο Μελά.

Όμως, λόγω του ότι η συνολική έκταση των εγκαταστάσεων του κανόε καγιάκ - σλάλομ αποτελεί μέρος της έκτασης, όπου, όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, προορίζεται για μητροπολιτικό πάρκο, η διαγωνιστική διαδικασία ανεστάλη προσωρινά, αφού αποφασίστηκε ότι ο διαγωνισμός δε θα προωθείτο πριν την ολοκλήρωση από το ΥΠΕΧΩΔΕ του συνολικού σχεδιασμού για την αξιοποίηση του συνόλου της έκτασης του παλαιού αεροδρομίου στο Ελληνικό αναφορικά με τη δημιουργία του πάρκου. Η διαπραγμάτευση των όρων της σύμβασης για την εν λόγω εγκατάσταση αναμενόταν να ολοκληρωθεί στα μέσα του Σεπτεμβρίου 2006. Κατόπιν αυτού, οι προεπιλεγείς κοινοπραξίες θα κατέθεταν δεσμευτικές προσφορές. Σε γενικές γραμμές, πάντως, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι η παραχώρηση της εγκατάστασης του κανόε καγιάκ, προκειμένου να μετεξελιχθεί σε ένα μοναδικό θεματικό πάρκο, αποτελεί προτεραιότητα, τόσο λόγω της υπεράσύγχρονης τεχνολογικής υποδομής που διαθέτει όσο και εξαιτίας του εντυπωσιακού κόστους λειτουργίας του (500 ευρώ την ώρα ανά τουρμπίνα σε καύσιμα!). Η τελική παραχώρηση, πάντως, σύμφωνα με πρόσφατες εκτιμήσεις και δημοσιεύματα στις εφημερίδες, πρόκειται να πραγματοποιηθεί εντός του μηνός Οκτωβρίου 2006.

8.3.2.2. Άγιος Κοσμάς – Κέντρο Ιστιοπλοΐας

Στην περίπτωση της εγκατάστασης του Αγίου Κοσμά, τα 63.730 τ.μ. που ήταν προς εκμετάλλευση σε μια συνολική έκταση 425 στρεμμάτων προβλεπόταν να εκμισθωθούν για περίοδο έως 25 έτη. Εξαρχής η εγκατάσταση, πριν ακόμα προκηρυχθεί ο αντίστοιχος διαγωνισμός, ήταν μια από εκείνες που συγκέντρωνε μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον, μαζί με εκείνες του Σλάλομ Κανόε Καγιάκ και του Φαλήρου. Στους ομίλους που αναμενόταν να διεκδικήσουν την εγκατάσταση συμπεριλαμβάνονταν εκτός από τράπεζες και μεγάλα ονόματα των κατασκευών, των ξενοδοχείων και του yachting. Από την αρχή, πάντως, αναμενόταν ότι ο συγκεκριμένος διαγωνισμός θα εξελισσόταν σε πραγματική μάχη, αφού υπήρχε έντονο ενδιαφέρον και από μεγάλες εταιρείες του εξωτερικού. Όσον αφορά, μάλιστα, στις τράπεζες, αναμενόταν να συμμετάσχουν στο διαγωνισμό ως διεκδικητές μέσω κοινοπραξιών της εκμετάλλευσης των ακινήτων κι όχι των έργων χρηματοοικονομικού συμβούλου, όπως συνέβη στα τρία πρώτα Ολυμπιακά Ακίνητα που δημοπρατήθηκαν (κανόε καγιάκ, μπάντμιντον, Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης).

Η προθεσμία υποβολής ενδιαφέροντος για την εγκατάσταση του Αγίου Κοσμά είχε αρχικά οριστεί για την 1^η Νοεμβρίου 2005, αλλά στη συνέχεια παρατάθηκε για μια εβδομάδα. Μετά την ολοκλήρωση της πρώτης φάσης του διαγωνισμού για τις εγκαταστάσεις του Αγίου Κοσμά, είχε πλέον επιβεβαιωθεί το τεράστιο επενδυτικό ενδιαφέρον που εξαρχής αναμενόταν για την αξιοποίηση του συγκροτήματος, αφού η εν λόγω εγκατάσταση έχει χαρακτηριστεί, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, ως ένα από τα «φιλέτα» του ολυμπιακού χαρτοφυλακίου. Αρκεί να σημειωθεί ότι δόθηκαν πάνω από 80 τεύχη δημοπράτησης και το ενδιαφέρον τους εκδήλωσαν 13 επιχειρηματικά σχήματα, αποτελούμενα από 37 εταιρείες. Πιο συγκεκριμένα, εκδήλωση ενδιαφέροντος για τη μακροχρόνια εκχώρηση δικαιώματος χρήσεων του συγκροτήματος πραγματοποίησαν οι εξής εταιρείες: 1) Ένωση εταιρειών S.Cape, αποτελούμενη από τις εταιρείες J&P – Άβαξ Α.Ε., ΓΕΚ Α.Ε., Βιομηχανικά Τεχνικά Έργα Βιοτέρ Α.Ε. και Μοτοδυναμική ΑΕΕ, 2) Intrakat, 3) Σείριος ΑΕΒΕ, 4) Waterfront ΑΕ, 5) Ένωση «Mediterranean Marina Ag. Kosmas», αποτελούμενη από τις εταιρείες ΑΤΤΕΝΕ ΑΕ, Θ. Καραγιάννης ΑΕ, Τρίτων Σύμβουλοι Μηχανικοί ΕΠΕ, Marina Management Services Inc., Marfin Bank ΑΤΕ, American Appraisal (Greece) SA, REAG Europe και blue GR Mamidakis Hotels και τον κ. Γ. Λεγάκη, Pegasus Aviation Ltd., 6) Ένωση αποτελούμενη από τις εταιρείες Αιγαίον Όιλ Α.Ε., Hellenic Environmental Center Α.Ε., Oceanic Cruising Corp., Majestic Marine Company, Γαντζούλας ΑΤΕΕ και Παντεχνική ΑΕ, 7) Admiral Enterprises GmbH, 8) Ένωση αποτελούμενη από τις εταιρείες Σ.Κ. Παζαρόπουλος Εμπορία Αυτοκινήτων Α.Ε. και Mamidoil, 9) Jetoil Α.Ε., 10) Lamda Development ΑΕ, 11) Ένωση αποτελούμενη από τις εταιρείες Εμπορική Ακίνητης Περιουσίας Α.Ε., Προμηθέας Gas Α.Ε., Αθηνά ΑΤΕ, Semora Investments Ltd και Κυριακούλης Μεσογειακά Κρουαζιέρας Ναυτιλιακή Α.Ε., 12) Ένωση προσώπων αποτελούμενη από τους κ.κ. Βασίλειο Λαλιώτη και Δημήτριο Κοντογιάννη, σε συνεργασία με ομάδα εταιρειών και 13) Ένωση αποτελούμενη από τις εταιρείες Dolphin Capital Partners Α.Ε. και Focat Project Managers ΕΠΕ.

Από τις διαγωνιζόμενες εταιρείες που υπέβαλαν δεσμευτική προσφορά στη Β' Φάση του διαγωνισμού, εντονότατο επιχειρηματικό ενδιαφέρον, σύμφωνα με δημοσιεύματα, φαίνεται να έχουν, με βάση τα επιχειρηματικά πλάνα που παρουσίασαν κατά την πρώτη φάση του διαγωνισμού, η εταιρεία Waterfront και η κοινοπραξία S.Cape που απαρτίζεται από τις εταιρείες J&P-Άβαξ, ΓΕΚ, ΒΙΟΤΕΡ και Μοτοδυναμική. Επίσης, εκτός από τις προαναφερθείσες, στη Β' Φάση του διαγωνισμού για την αξιοποίηση των εγκαταστάσεων του Αγίου Κοσμά έλαβαν μέρος, ύστερα από την προεπιλογή τους μετά την ολοκλήρωση της Α' Φάσης, και οι εξής: η εταιρεία Intrakat (συμφερόντων Σωκράτη Κόκκαλη), η Σείριος ΑΕΒΕ (εκμεταλλεύεται τον ομώνυμο σταθμό στην ΕΟ Αθηνών – Λαμίας και ελέγχεται από

την εταιρεία συμμετοχών Παρνασσός Επιχειρήσεις ΑΒΕΤΕ) και η κοινοπραξία των εταιρειών Εμπορική Ακίνητης Περιουσίας, Προμηθέας Gas, ΑΘΗΝΑ ΑΤΕ, Semora Investments και Κυριακούλης Μεσογειακά Κρουαζιέραι Ναυτιλιακή Α.Ε..

Το πιθανότερο σενάριο για τη διάρκεια της παραχώρησης των εγκαταστάσεων του Αγίου Κοσμά μέχρι αυτό το σημείο έκανε λόγο για διάστημα μεταξύ 35-40 ετών. Καθυστερήση στην παραχώρηση της εν λόγω εγκατάστασης φαίνεται να έχει προκληθεί από τις ενστάσεις που υπέβαλαν τρεις εταιρείες – αρχικοί διεκδικητές της εγκατάστασης προς τη διοίκηση της εταιρείας «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», η μία εκ των οποίων έχει γίνει δεκτή και το θέμα παραπέμπεται στο ΣτΕ.

Να σημειωθεί ότι σε διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. στα τέλη Μαΐου 2006 αποφασίστηκε να συμμετάσχει στη συνέχεια του διαγωνισμού και η Κοινοπραξία των εταιρειών Αιγαίον Όιλ Α.Ε., Hellenic Environmental Center Α.Ε., Oceanic Cruising Corp., Majestic Marine Company, Γαντζούλας ΑΤΕΕ και Παντεχνική ΑΕ, που αρχικώς είχε αποκλειστεί. Η εν λόγω κοινοπραξία προχώρησε σε δήλωση μερικής ανάκλησης παραίτησης ένστασης που είχε καταθέσει. Έτσι, το διοικητικό συμβούλιο επανεξέτασε την προσφορά, αποδεχόμενο πως η κοινοπραξία διαθέτει τόσο επιχειρηματική όσο και οικονομική επάρκεια, προκειμένου να διεκδικήσει το συγκεκριμένο έργο. Έδωσε, έτσι, το «πράσινο φως» για να μετάσχει στη δεύτερη φάση του διαγωνισμού «παραχώρησης του δικαιώματος ανάπτυξης και μακροχρόνιας χρήσης του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά». Η τελική παραχώρηση αναμένεται μέχρι τα τέλη του έτους 2006.

8.3.2.3. Φάληρο – Κέντρο Μπιτς Βόλει

Όσον αφορά στο διαγωνισμό για την εγκατάσταση που φιλοξένησε ένα από τα πιο θεαματικά αθλήματα της Ολυμπιάδας έχει ολοκληρωθεί το στάδιο της εκδήλωσης ενδιαφέροντος με τρεις ελληνικούς και δύο γαλλικούς ομίλους να συμμετέχουν τελικά στην πρώτη φάση. Συγκεκριμένα, στην πρώτη φάση του διαγωνισμού που αφορά στην εκδήλωση ενδιαφέροντος συμμετείχαν 1) η Village Roadshow Operations Ελλάς 2) η ένωση προσώπων Everest Α.Ε. και ΑΤΕΣΕ Α.Ε., 3) η ένωση προσώπων ΓΕΚ Α.Ε. – J&P Αβαξ – Βιοτέρ Α.Ε. και 4) οι γαλλικοί όμιλοι Altarea και SEPI S.A.. Η προθεσμία που είχε προκηρυχθεί από την εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» για την εκδήλωση ενδιαφέροντος σχετικά με την παραχώρηση του δικαιώματος μακροχρόνιας χρήσης/εκμίσθωσης της εγκατάστασης έληγε στις 28 Απριλίου του 2006, παρατάθηκε όμως μέχρι την 8^η Μαΐου.

Όσον αφορά στον εν λόγω διαγωνισμό, οι διαδικασίες έχουν παγώσει εξαιτίας προσφυγής στο ΣτΕ. Πιο συγκεκριμένα, η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» έχει να

αντιμετωπίσει προσφυγή του Δήμου Καλλιθέας, αθλητικών ομίλων και αλιευτικών συλλόγων στο ΣΤΕ εναντίον του διαγωνισμού για τη μετατροπή της εγκατάστασης του Beach Volley σε εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο. Η προσφυγή αυτή αφορά στην ίδια τη συνταγματικότητα του Ν.3342 και στους συντελεστές δόμησης και η απόφαση της Ολομέλειας του ΣΤΕ θα είναι οδηγός για το πακέτο των συμβάσεων παραχώρησης. Η παραχώρηση των εγκαταστάσεων και του ευρύτερου χώρου σε ιδιωτική εταιρεία (Α.Ε.) για άλλες χρήσεις και μάλιστα για εμπορική εκμετάλλευση, με σκοπό ταμειακά έσοδα κι όχι για την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, είναι αντισυνταγματική και παράνομη, υποστηρίζουν οι προσφεύγοντες και ζητούν να ακυρωθεί ως αντισυνταγματική η διακήρυξη του διαγωνισμού για την εν λόγω εγκατάσταση. Υπογραμμίζουν μάλιστα ότι το δικαίωμα που εκχωρεί η διακήρυξη στον ανάδοχο να προβεί σε κατασκευές ή άλλες εργασίες, μεγιστοποιεί το πρόβλημα. Ο Δήμος υποστηρίζει ότι «με την προκήρυξη, η κυβέρνηση και η Εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. με διεθνή διαγωνισμό δίνουν σε ιδιώτες όλες τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις της παραλίας στις Τζιτζιφιές. Δηλαδή αποκόπτουν εντελώς το δήμο αλλά και την πόλη από την παραλία». Ο δήμος ζητά, εκτός από τη μαρίνα, και κομμάτι του «γραμμικού κτιρίου», το οποίο βρίσκεται ανάμεσα στο πάρκινγκ και στο γήπεδο μπιτς βόλεϊ. Ακόμη ζητά να παραμείνουν το γήπεδο ποδοσφαίρου που βρίσκεται δίπλα στη μαρίνα και τα ανοιχτά γήπεδα μπιτς βόλεϊ δίπλα από την κύρια εγκατάσταση και να του δοθεί η έκταση του πρώην Ιπποδρόμου. Λόγω της προαναφερθείσας κατάστασης, η διοίκηση της Ολυμπιακά Ακίνητα δε θέλει να προχωρήσει τις διαδικασίες, παρά το γεγονός ότι δεν υπάρχει σε αυτή την περίπτωση απαγορευτική προσωρινή διαταγή από το ΣΤΕ. Παράλληλα, εμφανίζεται ιδιαίτερα αισιόδοξη για την τελική έκβαση της υπόθεσης, κάτι που χρονικά τοποθετείται στον ερχόμενο Ιανουάριο.

Η εγκατάσταση του Beach Volley που γειτνιάζει με την Ναυταθλητική μαρίνα αποτελεί ένα από τα πιο ελκυστικά παραθαλάσσια σημεία και είναι ιδανική για πολιτιστικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες. Το δικαίωμα χρήσης της εγκατάστασης θα παραχωρηθεί για χρονική περίοδο τουλάχιστον 15 ετών. Αυτό που μέχρι τώρα έχει αναφερθεί είναι ότι το εν λόγω ακίνητο θα λειτουργήσει ως βασικός συναυλιακός χώρος της Αθήνας για το καλοκαίρι, ενώ εκκρεμεί η οριστικοποίηση της χωροθέτησης του νέου κτιρίου της Εθνικής Λυρικής Σκηνής. Χαρακτηριστικά αναφέρουμε ότι, σύμφωνα με την παρούσα κυβέρνηση, η εγκατάσταση αυτή προορίζεται να αποτελέσει το «Λυκαβηττό» της παραλίας. Όπως, και στην περίπτωση των δύο προαναφερθεισών εγκαταστάσεων, το τοπίο αναμένεται να ξεκαθαρίσει εντός του μηνός Οκτωβρίου, αν, βέβαια, δεν παρατηρηθούν επιπλέον καθυστερήσεις στη διαγωνιστική διαδικασία. Σημειώνεται, πάντως, ότι, σύμφωνα με δημοσιεύματα λίγο καιρό πριν, η απόφαση δεν θα έπρεπε να αναμένεται πριν από τις αρχές του 2007.

8.4. Παραχωρήσεις Χρήσης

8.4.1. Νίκαια – Κέντρο Άρσης Βαρών

Η αξιοποίηση και συντήρηση της εν λόγω εγκατάστασης προκάλεσε «πονοκέφαλο» στους αρμοδίους, εξαιτίας του ότι δεν υπήρξε ουσιαστικό ενδιαφέρον από ιδιώτες. Γι' αυτό το λόγο, το Κλειστό Γυμναστήριο Νικαίας είναι μια από τις εγκαταστάσεις για τις οποίες αποφασίστηκε η παραχώρησή τους για δράσεις από την Τοπική Αυτοδιοίκηση και άλλους φορείς. Οι ενδιαφερόμενοι δημόσιοι φορείς είχαν από καιρό κληθεί να καταθέσουν επιχειρηματικά σχέδια, αλλά είχαν ζητήσει παράταση μέχρι τον Απρίλιο του 2006.

Τελικά, έπειτα από διαβουλεύσεις αποφασίστηκε η παραχώρηση του εν λόγω Ολυμπιακού Κέντρου στο Πανεπιστήμιο του Πειραιά. Εντός του μηνός Αυγούστου 2006 αναμενόταν να διευθετηθούν κάποιες λεπτομέρειες, ενώ εντός του Σεπτεμβρίου έχει προγραμματιστεί η ολοκλήρωση των διαδικασιών παραχώρησης του κλειστού γυμναστηρίου στο Πανεπιστήμιο Πειραιά. Η παραχώρηση αυτή αναμένεται να δώσει λύση στο πρόβλημα υποδομής του εκπαιδευτικού ιδρύματος⁷⁵, δίνοντας παράλληλα ώθηση στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη μιας από τις πλέον παραμελημένες περιοχές του λεκανοπεδίου της Αττικής. Επίσης, έχουν γίνει προσπάθειες συνεργασίας και με το δήμο Νικαίας, για μια ολοκληρωμένη παρέμβαση ενοποίησης αθλητικών, πολιτιστικών και κοινόχρηστων χώρων.

Η Ομοσπονδία Άρσης Βαρών έχει υποβάλει πάντως μηνυτήρια αναφορά κατά παντός υπευθύνου για την έξωσή της από το χώρο. Τις δύο προτάσεις μελέτησαν δύο ανεξάρτητοι οίκοι. Η πρόταση της Ομοσπονδίας Άρσης Βαρών θεωρήθηκε «μη ρεαλιστική».

8.4.2. Μαρούσι – Κέντρο Γραπτού Τύπου

Εντός του μηνός Σεπτεμβρίου αναμένεται να κλείσει και η υπόθεση παραχώρησης του κτιρίου του MPC στο Υπουργείο Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης. Οι σχετικές διαδικασίες έχουν ήδη προχωρήσει κι εκείνο που απομένει, ώστε να ξεκινήσει το έργο ανακατασκευής, είναι η έγκριση της Κτηματικής Υπηρεσίας του Δημοσίου (ΚΥΔ), η οποία είναι απαραίτητη σε τέτοιες περιπτώσεις και η οποία προβλέπεται να δοθεί εντός του Σεπτεμβρίου 2006. Ως εκ τούτου, η εγκατάσταση θα

⁷⁵ Στην πρόταση αξιοποίησης που υπέβαλε το Πανεπιστήμιο Πειραιώς αναφέρει μεταξύ άλλων ότι «τα κτίρια του Ολυμπιακού Κέντρου Νικαίας είναι σε άριστη κατάσταση από πλευράς συντήρησης, ο ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός είναι επαρκής (θα χρειασθούν ορισμένες ενισχύσεις μετά τις μετατροπές) και η ανάπτυξη δικτύου φωνής-δεδομένων είναι εύκολη». Η προμελέτη προτείνει, μεταξύ άλλων, τη δημιουργία 23 αμφιθεάτρων, 12 μικρότερης χωρητικότητας και 11 μεγαλύτερης, εκ των οποίων το ένα θα είναι 700 θέσεων, για την κάλυψη μεγαλύτερων αναγκών.

παραμένει σε άμεση δημόσια χρήση. Το Υπουργείο, οι υπηρεσίες του οποίου σήμερα στεγάζονται σε επτά διαφορετικά κτίρια, υπολογίζεται ότι θα μετεγκατασταθεί μέχρι τα τέλη του έτους 2006. Σημειώνεται ότι η αρχική απόφαση μετεγκατάστασης τμήματος του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. δεν υλοποιήθηκε, διότι εξαρτιόταν από την ταυτόχρονη μίσθωση από το υπουργείο του κτιρίου της «Αθήνα 2004» στη Ν. Ιωνία, η οποία τελικά δεν κατέστη δυνατή.

8.4.3. Δέλτα Φαλήρου – Ναυταθλητικές Εγκαταστάσεις

Οι ναυτικές εγκαταστάσεις του Δέλτα Φαλήρου (93,3 στρέμματα με κτίρια περίπου 5.000 τ.μ.) παραχωρήθηκαν στην Εθνική Ιστιοπλοϊκή Ομοσπονδία, μετά την άρνηση του Δήμου Καλλιθέας να πάρει μέρος σε αυτές. Στις εγκαταστάσεις αυτές θα δημιουργηθεί το Εθνικό Κέντρο Ιστιοπλοΐας. Η εγκατάσταση δηλαδή θα λειτουργεί ως χώρος φιλοξενίας σκαφών ναυταθλητισμού και όχι ως μαρίνα ιδιωτικών σκαφών. Η διαδικασία παραχώρησης έχει ολοκληρωθεί και η Ομοσπονδία αναμένεται να εγκατασταθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα.

8.4.4. Δέλτα Φαλήρου – Έκταση ανάμεσα στην εγκατάσταση του Τάε Κβο Ντο και την μαρίνα του Φλοίσβου

Η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» παραχώρησε στις 19 Ιουνίου 2006 την εν λόγω έκταση (54.000 τ.μ. περίπου) στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου. Ο Δήμος θα διαμορφώσει εκτεταμένους χώρους πρασίνου, παιδική χαρά και ανοιχτές αθλητικές εγκαταστάσεις, για την εξυπηρέτηση των δημοτών του.

8.5. Συμπράξεις Δημοσίου – Ιδιωτικού Τομέα

8.5.1. Φάληρο – Μητροπολιτικό Συνεδριακό Κέντρο

Σχέδιο δημιουργίας Μητροπολιτικού Συνεδριακού Κέντρου στο Κλειστό Γυμναστήριο Φαλήρου μέσω ΣΔΙΤ, επεξεργάστηκε η εταιρία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» με στόχο την ενεργοποίηση της επενδυτικής πρωτοβουλίας των φορέων του ξενοδοχειακού χώρου, κλάδου από τον οποίο αναμένεται ουσιαστικά η εκμετάλλευση της εγκατάστασης. Στο σημείο αυτό σημειώνεται ότι, στην αναφερόμενη περίπτωση, το ενδεχόμενο διενέργειας επενδύσεων με τη μέθοδο των συμπράξεων δεν εξετάστηκε μόνο για την εγκατάσταση, αλλά και για την περιοχή περίξ του Γυμναστηρίου, αίτημα που προέβαλαν σθεναρά οι υποψήφιοι ανάδοχοι. Σε περίπτωση, βέβαια, που η μελέτη καταδείκνυε ότι δεν υπάρχει επιπλέον όφελος, τότε ο διαγωνισμός θα

αφορούσε τελικά απλά σύμβαση παραχώρησης του έργου με μακροχρόνια μίσθωση. Το ενδεχόμενο αξιοποίησης της συγκεκριμένης εγκατάστασης μέσω ΣΔΙΤ προέκυψε λόγω του ότι οι διαπραγματεύσεις της εταιρίας και του Υπουργείου Πολιτισμού με τους ξενοδοχειακούς και τουριστικούς φορείς δεν κατέληξαν σε κοινά αποδεκτή λύση για τον τρόπο ανάθεσης του έργου, αφού υπήρχαν ενστάσεις σχετικά με την αποδοτικότητα του συνεδριακού κέντρου από ενδιαφερόμενους ομίλους που ζήτησαν πρόσθετες εγγυήσεις π.χ. οι τουριστικοί φορείς επισήμαιναν από την αρχή των διαπραγματεύσεων ότι θα έπρεπε να διευκρινιστούν ορισμένα ζητήματα, όπως ποιες θα ήταν οι εμπορικές χρήσεις του κέντρου καθώς από μόνο του κανένα συνεδριακό δεν είναι επικερδές. Ως αποτέλεσμα αυτού μελετήθηκε η μέθοδος των Συμπράξεων για τους εξής λόγους:

- Η πολυπλοκότητα και το μέγεθος του έργου της μετατροπής του Γυμναστηρίου σε Συνεδριακό Κέντρο εγκυμονούσε κινδύνους, αν υλοποιούνταν με την παραδοσιακή μέθοδο των δημοσίων έργων (παραχώρηση).
- Οι ξενοδοχειακοί φορείς με τη μέθοδο της ΣΔΙΤ δε θα χρειαστεί να καταβάλουν το «τσουχτερό» αντίτιμο για τη μακροχρόνια μίσθωση της εγκατάστασης. Θα καταβάλουν το κόστος των αναγκαίων κατασκευών (όπως και στη μέθοδο της παραχώρησης) και στη συνέχεια το Δημόσιο (όπως προβλέπεται στο πλαίσιο των ΣΔΙΤ) θα καταβάλλει αντίτιμο στους αναδόχους για τη μίσθωσή του.
- Ο κίνδυνος τόσο για την αποπεράτωση του έργου όσο και για την απόδοση των αναμενόμενων εσόδων θα επιμεριστεί μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού τομέα.

Μετά από μια μακρά περίοδο αναζήτησης του τρόπου αξιοποίησης της εγκατάστασης, τελικά προκρίθηκε η λύση των ΣΔΙΤ. Η αρμόδια Διυπουργική Επιτροπή ενέκρινε κατά το πρώτο 15μερο του Ιουνίου 2006 και συμπεριέλαβε την εγκατάσταση στα έργα που θα πραγματοποιηθούν μέσω των ΣΔΙΤ. Συγκεκριμένα, με τον τρόπο αυτό, η εν λόγω εγκατάσταση θα περάσει, ύστερα από τη διενέργεια σχετικού διαγωνισμού, στην κυριότητα των ιδιωτών, οι οποίοι θα αναλάβουν την προετοιμασία του Σταδίου για τη λειτουργία του ως συνεδριακό κέντρο και την εξασφάλιση της συντήρησης, φύλαξης και καθαριότητάς του, ενώ από πλευράς Δημοσίου, η «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» θα διαθέτει το κέντρο σε όσους ιδιώτες θα ενδιαφερθούν να κάνουν χρήση αυτού, έναντι ετήσιου ενοικίου που θα καταβάλλει τμηματικά προς τους ιδιώτες-κυρίους του έργου, σε αντίθεση με τη μέθοδο της μακροχρόνιας μίσθωσης που τηρήθηκε μέχρι στιγμής στους διαγωνισμούς για τα «Ολυμπιακά Ακίνητα», όπου, όπως αναφέραμε και παραπάνω, συμβαίνει το αντίθετο.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις, η εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» πρόκειται να προχωρήσει σε διεθνή διαγωνισμό για την επιλογή του ιδιώτη με τον οποίο αναμέ-

νεται να συμπράξει για περίοδο τουλάχιστον 25 ετών. Βάσει μελετών της εταιρείας, το κέντρο μπορεί να φιλοξενεί περίπου 100 εκδηλώσεις το χρόνο με συνολικά 70.000 συνέδρους από το πρώτο έτος λειτουργίας του, και μέσα σε μια πενταετία να ξεπεράσει τις 200 εκδηλώσεις με 160.000 συνέδρους. Με μια εκτίμηση, μάλιστα, μέσου αριθμού 130.000 επισκεπτών ετησίως και μέσης διάρκειας διαμονής 2,5 ημερών, θα δημιουργηθούν 280.000 διανυκτερεύσεις για την ξενοδοχειακή αγορά της Αθήνας. Με μέση δαπάνη 300 ευρώ (διαμονή, σίτιση, λοιπά έξοδα) ανά επισκέπτη, το ετήσιο όφελος για την ελληνική οικονομία μπορεί να φτάσει τα 85 εκατομμύρια ευρώ.

Στηριζόμενη στην έγκριση από την Διυπουργική Επιτροπή για τις ΣΔΙΤ για τη μετατροπή του Κλειστού Γυμναστηρίου σε Συνεδριακό Κέντρο, η Γενική Γραμματεία Ολυμπιακής Αξιοποίησης προχώρησε στις 9 Σεπτεμβρίου 2006 στην προκήρυξη δύο διαγωνισμών για την πρόσληψη Τεχνικού και Χρηματοοικονομικού Συμβούλου. Οι σύμβουλοι θα υποστηρίξουν, σε συνεργασία με το νομικό σύμβουλο της Γραμματείας, το σχεδιασμό και την προετοιμασία της κυρίως διαγωνιστικής διαδικασίας. Αυτή θα αφορά στην επιλογή κατάλληλων ιδιωτικών φορέων, που θα αναλάβουν τη μελέτη, μετασκευή, χρηματοδότηση και τεχνική διαχείριση του Μητροπολιτικού Συνεδριακού Κέντρου. Ακόμη, οι Σύμβουλοι θα υποστηρίξουν την επιλογή της βέλτιστης μορφής σύμπραξης και την κατάρτιση της τελικής σύμβασης ΣΔΙΤ. Σύμφωνα με την προκήρυξη, καταληκτική ημερομηνία εκδήλωσης ενδιαφέροντος ορίστηκε η 29^η Σεπτεμβρίου 2006, ενώ το οικονομικό αντικείμενο αφορά σε 200.000 ευρώ (πλέον ΦΠΑ) για κάθε διαγωνισμό, ενώ η προθεσμία για την ολοκλήρωση του έργου έχει ορισθεί σε 18 μήνες. Σύμφωνα με δημοσιεύματα, η εμπορική διαχείριση του Μητροπολιτικού Συνεδριακού Κέντρου θα ανατεθεί με ξεχωριστό διαγωνισμό παραχώρησης, που αναμένεται να προκηρυχθεί από την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» εντός του Σεπτεμβρίου 2006.

8.6. Αναξιοποίητες Εγκαταστάσεις

8.6.1. Μαρκόπουλο – Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο

Στα γραφεία του Ολυμπιακού Ιππικού Κέντρου του Μαρκόπουλου εγκαταστάθηκε η Ελληνική Ομοσπονδία Ιππασίας. Τα σχέδια για τη δημιουργία στο χώρο γηπέδου γκολφ, ξενοδοχείου, ελικοδρομίου και άλλων τουριστικών εγκαταστάσεων έχουν πάει πίσω, αλλά οι αρμόδιοι διαβεβαιώνουν ότι δε θα ματαιωθούν και σύντομα θα πραγματοποιηθούν. Στο Ιππικό Κέντρο επιτρέπεται η δημιουργία πάρκου με τη δυνατότητα διεξαγωγής σε αυτό του τριάθλου.

8.6.2. Μαρκόπουλο – Ολυμπιακό Κέντρο Σκοποβολής

Μακρινή δείχνει η όποια αξιοποίηση του Ολυμπιακού Σκοπευτικού Κέντρου, που είναι έρημο και μόνο στο απέναντι από το Ιππικό Κέντρο βουνό... Πρώτον, γιατί δεν έχουν ολοκληρωθεί τα κτίρια αφού έπεσε έξω η εταιρία που το κατασκεύαζε. Δεύτερον, το είδος της εγκατάστασης είναι δύσκολο να προσελκύσει ιδιώτες επενδυτές. Υπάρχει η σκέψη να μετατραπεί σε αστυνομικό σκοπευτήριο, ενδεχομένως με ΣΔΙΤ, ενώ γίνονται συζητήσεις με κυνηγετικές και σκοπευτικές ομοσπονδίες, όπως της Θήβας που έχει δείξει ενδιαφέρον.

8.6.3. Σχινιάς – Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο

Η εταιρία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» προβληματίστηκε για το αν έπρεπε ή όχι να προχωρήσει σε πρόσκληση ενδιαφέροντος, δεδομένου ότι η γεινίαση με αρχαιολογικούς χώρους μπορούσε να εμφανίσει ανυπέρβλητα εμπόδια. Θεωρείται η δυσκολότερη προς αξιοποίηση ολυμπιακή εγκατάσταση. Αρχικά είχαν διατυπωθεί προτάσεις για τη δημιουργία ξενοδοχείου και μεγάλων ψυχαγωγικών χρήσεων, οι οποίες, όμως, κρίθηκαν μη συμβατές με το Εθνικό Πάρκο. Επιπλέον, η εγκατάσταση δεν μπορεί να βγει σε ανοιχτό διεθνή διαγωνισμό, λόγω του ότι είναι ενταγμένο σε μια περιοχή που προστατεύεται ολόκληρη λόγω του ιδιαίτερου φυσικού κάλους της. Σημειώνεται ότι η εγκατάσταση βρίσκεται σε έλος και αποτελεί μέρος υδροβιότοπου που προστατεύεται από την ευρωπαϊκή συνθήκη Natura. Σε γενικές γραμμές, έχει διατυπωθεί η άποψη ότι πρέπει να βρεθούν κάποιες ήπιες χρήσεις που να εξασφαλίζουν την παράλληλη λειτουργία του κωπηλατοδρομίου ως προπονητικού κέντρου. Οι λύσεις αυτές όμως είναι δύσκολο να είναι βιώσιμες οικονομικά. Γενικά, πάντως, η εγκατάσταση θεωρείται ότι διακρίνεται για το πολύ υψηλό κόστος λειτουργίας, με αποτέλεσμα να μην τίθεται θέμα οφέλους από την αξιοποίησή της. Στις μέρες μας, η εν λόγω έκταση παραμένει περιφραγμένη και κλειστή προς το κοινό, ενώ πολλοί κάνουν λόγο από τις αρχές κιόλας του έτους 2005 για εικόνα εγκατάλειψης.

8.6.4. Ελληνικό – Λοιπές εγκαταστάσεις

Το γήπεδο του μπάσκετ στο Ελληνικό ανοίγει μόνο για την ομάδα του Πανιώνιου που το έχει δηλώσει για έδρα. Τα υπόλοιπα γήπεδα του συγκροτήματος (μπέιζμπολ – σόφτμπολ – ξιφασκία) παραμένουν κλειστά. Σποραδικά ανοίγουν για κάποια έκθεση ή εκδήλωση. Τα τέσσερα αυτά γήπεδα αναμένουν την έκδοση του Π.Δ. για το Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού, προκειμένου να οριστικοποιηθούν οι

όροι δόμησης και οι χρήσεις γης. Σύμφωνα με την εξαγγελία του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., οι βοηθητικοί τους χώροι θα κατεδαφιστούν, ενώ η χρήση τους θα συμβαδίζει με το πνεύμα του χώρου.

8.6.5. Φάληρο – Πρώην Ιππόδρομος

Προς το παρόν δεν έχει πραγματοποιηθεί τίποτα στο χώρο του πρώην Ιπποδρόμου στο Δέλτα. Είναι μια ατελείωτη αλάνα που χρησιμοποιείται σήμερα για πάρκινγκ ή για απόρριψη άχρηστων αντικειμένων. Ο χώρος ανήκει στο Υπουργείο Οικονομικών, πλην της Εσπλανάδας. Ο Δήμος Καλλιθέας υποστηρίζει ότι αντί για πάρκο, όπως έχει σχεδιαστεί, η κυβέρνηση μελετάει να οικοδομήσει μέρος του χώρου.

8.6.6. Έκταση μεταξύ Εκβολών Κηφισού και Ιλισού

Προς το παρόν ο χώρος παραμένει ανεκμετάλλετος κι αναξιοποίητος. Υπάρχει, πάντως, η πρόθεση αξιοποίησής του σε συνεργασία με το Δήμο Μοσχάτου. Συγκεκριμένα, η Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. έχει υποδείξει στο Δήμο τρεις μορφές χρηματοδότησης (από ιδιώτη, από το δήμο ή από την κυβέρνηση με εθνικούς πόρους), προκειμένου να διερευνήσει ποια θεωρείται προτιμότερη από την τοπική κοινωνία. Το Δημοτικό Συμβούλιο ζήτησε να ληφθεί η σχετική απόφαση μετά τις δημοτικές εκλογές, για να μην επέλθει πολιτικοποίηση του ζητήματος. Σύμφωνα με το σχεδιασμό, το οικολογικό πάρκο θα καταλαμβάνει γύρω στα 150 στρέμματα από τη συνολική έκταση (240 στρέμματα συνολικά), ενώ στο υπόλοιπο τμήμα (δίπλα στον Ιλισό) πρόκειται να γίνουν αθλητικές εγκαταστάσεις με γήπεδα, χωρίς καθόλου κτίσματα.

9.6.6. Άνω Λιόσια – Ολυμπιακό Κέντρο

Το Ολυμπιακό Κέντρο Άνω Λιοσίων, που προορίζεται για Ακαδημία Καλών Τεχνών, υπό την ευθύνη του Δημοσίου, προς το παρόν φυλάσσεται και συντηρείται, ενώ έχει φιλοξενήσει και εκθέσεις. Το γήπεδο, έκτασης 35.000 τ.μ., παραμένει προς το παρόν κλειστό. Έχουν ήδη ξεκινήσει ο σχεδιασμός και η μελέτη για την εγκατάσταση και λειτουργία των σχολών και ακαδημιών πολιτισμού. Έχει συζητηθεί κι αποφασιστεί η μετατροπή του χώρου με ΣΔΙΤ.

Συμπεράσματα

Η αποτελεσματικότερη δυνατή χρησιμοποίηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων αποτελεί πρόκληση για κάθε διοργανώτρια χώρα. Από τη μια μεριά υπάρχει η δυνατότητα, με τη σωστή και αποτελεσματικότερη χρήση τους, αποκόμισης σημαντικών χρηματοοικονομικών εσόδων και κοινωνικών ωφελειών από αυτές τις εγκαταστάσεις, ενώ από την άλλη υπάρχει η πρόκληση της συντήρησης και διατήρησής τους σε άριστη κατάσταση, που συνεπάγεται λειτουργικό και κεφαλαιακό κόστος που πρέπει να είναι δυνατόν να καλυφθεί.

Στην περίπτωση της Ελλάδας, την ευθύνη της μεταολυμπιακής αξιοποίησης του μεγαλύτερου μέρους της ακίνητης περιουσίας που κατέλειπαν οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 2004 ανέλαβε η ειδικού σκοπού εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», η οποία συστάθηκε κατά το έτος 2002. Παρόλο που η εν λόγω εταιρεία ανήκε αρχικά στο δημόσιο τομέα, δια νόμου στα τέλη του έτους 2003 αποσπάστηκε από αυτόν, δημιουργώντας, μάλιστα, «θύελλα» αντιδράσεων, που την χαρακτήριζαν ως το «Μινώταυρο» της δημόσιας περιουσίας. Κατά συνέπεια, η εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» λειτουργεί στις μέρες μας καθαρά σαν μια ιδιωτική εταιρεία αξιοποίησης ακινήτων (real estate), έχοντας θέσει ως στόχους της τόσο τη δημιουργία αναπτυξιακών ευκαιριών όσο και την ανάπτυξη της οικονομικής – επιχειρηματικής δραστηριότητας στο Λεκανοπέδιο της Αττικής.

Όταν έπεσε η αυλαία των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας, η πολιτική ηγεσία βρέθηκε αντιμέτωπη με την ευθύνη της ορθής αξιοποίησης και εκμετάλλευσης των ογκωδέστατων εγκαταστάσεων που κληροδότησε αυτή η μεγάλη αθλητική διοργάνωση σε διάφορες επιλεγμένες τοποθεσίες του Λεκανοπεδίου, οι οποίες έπρεπε να ενταχθούν αρμονικά στον υπόλοιπο αστικό ιστό. Σημειωτέον ότι κατά τη διάρκεια προετοιμασίας για την τέλεση των Αγώνων, μπροστά στις προθεσμίες

παράδοσης των έργων, η έννοια της μεταολυμπιακής αξιοποίησης είχε περάσει σε δεύτερη θέση σε σειρά προτεραιότητας.

Ο νόμος για τις χρήσεις που θα λάμβαναν τα ολυμπιακά συγκροτήματα ήρθε ένα χρόνο περίπου μετά τη λήξη της μεγάλης διοργάνωσης, μέσα σε ένα κλίμα έντονης αντιπαράθεσης σε πολιτικό επίπεδο, αφού η πολιτική ηγεσία βαλλόταν με κατηγορίες για καθυστερήσεις και ολιγωρία, ενώ πλήθος δημοσιευμάτων κυκλοφορούσαν στον τύπο με αναφορές στην εικόνα εγκατάλειψης που παρουσίαζαν οι εγκαταστάσεις.

Πολλά σενάρια περιγράφηκαν μέχρι τη δημοσίευση του εν λόγω νόμου, ένα από τα οποία υπήρξε κι αυτό της πώλησης των εγκαταστάσεων σε ιδιώτες. Τελικά, το σενάριο που επικράτησε αφορούσε κυρίως σε μισθώσεις των περισσοτέρων από αυτές. Η επιλογή της μη πώλησης κρίνεται ως θετική, με την προϋπόθεση ότι οι εγκαταστάσεις θα αξιοποιηθούν όλες μέσα από επενδυτικά σχέδια που ως κύριο στόχο πρέπει να έχουν την βιώσιμη ανάπτυξη, στόχος που σθεναρά παρουσιάστηκε ως προτεραιότητα από το Ν. 3342/2005. Οι Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις δεν αποτελούν απλώς οικονομικό κεφάλαιο, αλλά και κοινωνικό, που η σωστή αξιοποίησή του θα μπορούσε να ωφελήσει την Αττική σε πολλούς επιμέρους τομείς (π.χ. κάλυψη σοβαρών ελλείψεων του Λεκανοπεδίου σε σημαντικές χρήσεις, ώθηση ανάπτυξης περιοχών που μέχρι πρόσφατα θεωρούνταν υποβαθμισμένες).

Οι Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα αποτελούν ακόμα μία μέθοδο ανάθεσης της εκμετάλλευσης ολυμπιακών εγκαταστάσεων που εξετάζεται μεν, αλλά προς το παρόν δεν έχει εφαρμοστεί. Η μέθοδος αυτή προέκυψε από την ακαταλληλότητα των συμβάσεων μακροχρόνιας παραχώρησης να προσελκύσουν το ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα σε κάποιες περιπτώσεις. Στις μέρες μας, η μέθοδος αυτή πρόκειται να εφαρμοστεί στην περίπτωση της δημιουργίας Μητροπολιτικού Συνεδριακού Κέντρου στο Κλειστό Γυμναστήριο του Δέλτα Φαλήρου.

Σε γενικές γραμμές, όπως ήδη διαπιστώθηκε, βασική κατεύθυνση στα περισσότερα από τα Ολυμπιακά Έργα ήταν η επιλογή ενός «μείγματος» χρήσεων που εκτός από αθλητικό χαρακτήρα είχαν και εμπορικό, πολιτιστικό και ψυχαγωγικό περιεχόμενο. Ο συνδυασμός χρήσεων κρίθηκε από τους αρμόδιους για τη μεταολυμπιακή αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Ολυμπιακών Αγώνων ως ο καταλληλότερος τρόπος για τη μεγιστοποίηση των συνολικών οφελών, κοινωνικών και οικονομικών, από τη λειτουργία των εγκαταστάσεων. Οι μεικτές χρήσεις θεωρούνται ως οι πιο ενδεδειγμένες σε προγράμματα αστικής ανάπτυξης και κατασκευής μεγάλων αθλητικών και άλλων εγκαταστάσεων. Η περίπτωση της μεταολυμπιακής αξιοποίησης των εγκαταστάσεων του Σίδνεϋ σε πολλά σημεία της επιβεβαιώνει αυτή την πολιτική.

Το πιθανότερο, πάντως, στην περίπτωση της χώρας μας ήταν ο εμπλουτισμός των χρήσεων των εγκαταστάσεων να επιλέχθηκε, προκειμένου να γίνουν αυτές πιο ελκυστικές προς τον ιδιωτικό τομέα, έτσι ώστε να εκδηλωθεί ζήτηση για την ανάληψη της εκμετάλλευσής τους. Από τους μέχρι σήμερα διενεργηθέντες από την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» διαγωνισμούς, ορατό είναι το ενδιαφέρον των ιδιωτών για τις περισσότερες εγκαταστάσεις, ενδιαφέρον που εμφανίζεται πολύ έντονο στις επανομαζόμενες εγκαταστάσεις – «φιλέτα» (π.χ. Άγιος Κοσμάς). Το τελευταίο είναι πολύ καλό στοιχείο για την οικονομική βιωσιμότητα των εγκαταστάσεων.

Οι διαγωνισμοί, όμως, από την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» με κριτήριο τη συμφερότερη προσφορά, δεν φαίνεται να συνεπάγεται και το συμφερότερο κοινωνικά αποτέλεσμα. Η διάθεση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων στον ιδιωτικό τομέα οδηγεί σε εμπορευματοποίηση αυτών και σε κατάργηση του δημόσιου χαρακτήρα τους, γεγονός που σε καμία περίπτωση δε συνεπάγεται μεγιστοποίηση του κοινωνικού οφέλους, αφού οι πολίτες καλούνται να ξαναπληρώσουν για την εκμετάλλευση ενός αρχικά δημόσιου αγαθού. Το τελευταίο επιβεβαιώνεται κι από τη διάταξη του Ν. 3342/2005 που επιβάλλει την παραχώρηση στην αυτοδιοίκηση ποσοστού 2% των εσόδων από τη χρήση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων. Με άλλα λόγια, οι πολίτες αφού επιβαρύνθηκαν και θα συνεχίσουν να επιβαρύνονται για πολλά χρόνια με φόρους για τα πραγματοποιηθέντα έργα, θα υποστούν επιπλέον επιβάρυνση αν επιλέξουν στο μέλλον να κάνουν χρήση των εγκαταστάσεων στη νέα τους μορφή.

Ποια είναι, όμως, η σχέση ανάμεσα στις χρήσεις που προωθούνται και στην έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης για το λεκανοπέδιο της Αττικής, έννοια που σθεναρά παρουσιάστηκε ως στόχος του Ν. 3342/2005; Έλαβαν οι αρμόδιοι φορείς υπ' όψιν τους τα ειδικά χαρακτηριστικά, θετικά και αρνητικά, της πρωτεύουσας, κατά τη φάση λήψης αποφάσεων για τη μεταολυμπιακή αξιοποίηση των εγκαταστάσεων; Δόθηκε βαρύτητα στους παράγοντες «χωροταξία» και «περιβάλλον» στο συνολικό σχεδιασμό των χρήσεων; Σε επίπεδο επιμέρους περιοχών, υπήρξε ένας συνολικός σχεδιασμός και συνέργια με το ήδη υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο που να δημιουργεί αντισταθμίσματα στο χώρο, έτσι ώστε δίπλα στα τμήματα που θα φιλοξενούσαν τους υπερτοπικούς αυτούς πόλους να υπάρχουν και τμήματα με μικρότερη ένταση, προκειμένου να μην οδηγηθούμε σε υπερεντατικοποίηση των χρήσεων γης; Εξασφαλίζεται τελικά η ομαλή ένταξη των υπερτοπικών πόλων στον αστικό ιστό του Λεκανοπεδίου; Αυτά είναι μερικά από τα ερωτήματα στα οποία επιχειρήθηκε να δοθεί απάντηση μέσα από την ανάλυση που προηγήθηκε.

Σε επίπεδο πρωτεύουσας, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι ο Ν. 3342 «εξοπλίζει» το Λεκανοπέδιο της Αττικής με ένα σύστημα «υπερτοπικών πόλων» που συγκεντρώνουν μητροπολιτικής εμβέλειας χρήσεις. Στην ουσία, συμβάλλει στη

δημιουργία εντός του αστικού ιστού κάποιων ισχυρών σημείων – σημείων αναφοράς με ενισχυμένες υποδομές και υπηρεσίες, οδηγώντας, έτσι, σε μια μορφή πολιτικής ανάπτυξης που ως αποτέλεσμα έχει τον περιορισμό των ανισοτήτων μεταξύ των διαφόρων περιοχών του Λεκανοπεδίου.

Από την άλλη πλευρά, όμως, αυτό που παρατηρείται, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, είναι η πλαισίωση αυτών των αρχικά αθλητικού χαρακτήρα συγκροτημάτων με επιπλέον χρήσεις, κυρίως εμπορικές, γεγονός που αυξάνει μεν την οικονομική βιωσιμότητα των εγκαταστάσεων και τις πιθανότητες προσέλκυσης ιδιωτικού ενδιαφέροντος για την εκμετάλλευσή τους, αλλά δημιουργεί στην ουσία μεγαλύτερη εντατικοποίηση χρήσεων γης. Αν συνυπολογιστεί, μάλιστα, ότι πολλές από τις χρήσεις αυτές πρόκειται να στεγαστούν στους υπαίθριους χώρους των κτιριακών συγκροτημάτων, σε εγκαταστάσεις που προοιμιακά θεωρούνταν προσωρινές και προς απομάκρυνση μετά τους Αγώνες, συνάγεται το συμπέρασμα ότι η μεταολυμπιακή αξιοποίηση σε πάρα πολλές περιπτώσεις οδηγεί σε καταλήψεις χώρων στους οποίους θα μπορούσε να χωροθετηθούν ελεύθεροι χώροι και χρήσεις αστικού πρασίνου, ώστε να αποσυμφορηθεί ο πυκνοδομημένος αστικός ιστός. Αντί του τελευταίου, αυτό που στην ουσία φαίνεται ότι θα συμβεί στο χώρο των ολυμπιακών συγκροτημάτων, τόσο σαν λογική επιδίωξη του ιδιωτικού τομέα που θα αναλάβει την εκμετάλλευση αυτών όσο και σαν μη απαγόρευση από μέρους του Ν. 3342, θα είναι η εξάντληση των συντελεστών δόμησης και κάλυψης, γεγονός που θα οδηγήσει σε αύξηση της παρουσίας «τσιμέντου» σε ορισμένα σημεία του Λεκανοπεδίου της Αττικής.

Από τα παραπάνω, λοιπόν, συνάγεται το συμπέρασμα ότι το θέμα της μεταολυμπιακής αξιοποίησης της κληρονομιάς των Ολυμπιακών Αγώνων, έχει τόσο θετικές όσο και αρνητικές πτυχές. Οι τεράστιες αυτές σημειακές παρεμβάσεις δημιουργούν μεν κάποιες ισχυρές θέσεις εντός του Λεκανοπεδίου, αλλά από την άλλη προκαλούν κάποιες αρνητικές συνέπειες στο χώρο και το περιβάλλον. Το τελευταίο μπορεί να υποστηριχθεί ότι προκύπτει εύλογα από την ανυπαρξία ενός ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού για την πόλη της Αθήνας.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, το οποίο δέχτηκε μια υποτυπώδη συμπλήρωση και τροποποίηση, προκειμένου να συμπεριλάβει ρυθμίσεις για τις περιοχές εκείνες όπου είχε αποφασιστεί να κατασκευαστούν τα ολυμπιακά συγκροτήματα, αποτελεί το μόνο υπάρχον αυτή τη στιγμή θεσμικό πλαίσιο με σαφώς διατυπωμένους χωροταξικούς και περιβαλλοντικούς στόχους για το σύνολο του Λεκανοπεδίου. Όμως, μέρος αυτών των στόχων φαντάζουν στις μέρες μας παρωχημένοι, γεγονός που οφείλεται στο ότι το Ρυθμιστικό Σχέδιο διατυπώθηκε σύμφωνα με τα δεδομένα που ίσχυαν στην πόλη της

Αθήνας κατά το πρώτο μισό της δεκαετίας του '80. Συνεπώς, μπορεί να υποστηρίξει κανείς ότι οι ολυμπιακές εγκαταστάσεις, των οποίων η εκμετάλλευση προωθείται στις μέρες μας, εξ αρχής δημιουργήθηκαν και χωροθετήθηκαν ελλείψει ενός επικαιροποιημένου θεσμικού πλαισίου και πολιτικού σχεδιασμού, ικανού να τις ενσωματώσει ομαλά στον αστικό ιστό.

Από την άλλη πλευρά, η επικείμενη και πολυσυζητημένη επικαιροποίηση του εν λόγω σχεδίου, ιδέα που συζητείται από την προηγούμενη δεκαετία, δεν έχει μέχρι στιγμής καταλήξει σε ένα τελικό αποτέλεσμα ως προς την πολιτική που θα ακολουθηθεί και τους στόχους που θα τεθούν. Εξαιτίας, όμως, της καθυστέρησης που υπήρξε στην εν λόγω επικαιροποίηση, συνάγεται το συμπέρασμα ότι στην περίπτωση αυτή η πολιτική προσπαθεί να προσαρμοστεί στα καινούργια δεδομένα κι όχι τα τελευταία σε έναν προϋπάρχοντα πολιτικό σχεδιασμό.

Αναφερόμενοι σε τοπικό επίπεδο, το παραλιακό μέτωπο, δημιουργημένο, όπως αναφέρθηκε, με διαδοχικές επεκτάσεις του αστικού ιστού της Αθήνας, αποτελούσε για πολλά χρόνια μια περιοχή με σημαντικά προβλήματα και δυσλειτουργίες (π.χ. ασυμβίβαστες χρήσεις, καταστροφή του φυσικού και αισθητικού τοπίου, καταστράγγιση του βασικού δημόσιου, ανοιχτού χαρακτήρα του), λόγω της έλλειψης σχεδιασμού κι ενός προγράμματος ανάπτυξης. Για την εξυπηρέτηση των αναγκών των Ολυμπιακών Αγώνων, σημαντικά τμήματα της περιοχής αυτής επιλέχθηκαν σαν πόλοι δημιουργίας τεράστιων συγκροτημάτων, ενώ, παράλληλα, πραγματοποιήθηκαν και πλήθος άλλων παρεμβάσεων. Οι χρήσεις που επιλέχθηκαν μεταολυμπιακά να δοθούν στα συγκροτήματα του παραλιακού μετώπου είναι, βάσει σχεδιασμού, κυρίως αθλητικές, πολιτιστικές, ψυχαγωγικές, με κάποιους ελεύθερους χώρους και εκτάσεις πρασίνου.

Οι μητροπολιτικής εμβέλειας χρήσεις που πρόκειται να φιλοξενήσει το αστικό θαλάσσιο μέτωπο, θα ενισχύσουν το ρόλο της περιοχής για το σύνολο του Λεκανοπεδίου. Εκτάσεις του που μέχρι πρότινος παρέμεναν αδιαμόρφωτες ή συγκέντρωναν παράνομες χρήσεις (Φαληρικός Όρμος, Άγιος Κοσμάς), συγκεντρώνουν στις μέρες μας πιο οργανωμένες χρήσεις γης. Από την άλλη πλευρά, όμως, η νέα κατάσταση που τείνει να διαμορφωθεί συνεπάγεται μεγαλύτερη κτιριακή φόρτιση σε ορισμένα τμήματα και μείωση των ελεύθερων χώρων, ενώ, παράλληλα, ενέχονται και κίνδυνοι υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος.

Ο Φαληρικός Όρμος, που πρόκειται να συγκεντρώσει στις εκτάσεις του κυρίως ψυχαγωγικές, συνεδριακές και εμπορικές χρήσεις, παρουσιάζει μια τελείως διαφορετική εικόνα σε σύγκριση με το παρελθόν. Όμως, η περιοχή έχει οδηγηθεί σε μια υπερεντατικοποίηση των χρήσεων γης, που με τη σειρά της έχει μειώσει κατά πολύ τους ελεύθερους χώρους της έκτασης. Η χωροθέτηση αστικού πρασίνου στην

περιοχή του παλαιού Ιπποδρόμου καθώς και οικολογικού Πάρκου και αθλητικών εγκαταστάσεων στην έκταση ανάμεσα στο Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας και τις εγκαταστάσεις του Μπιτς Βόλεϊ θεωρείται ένα θετικό στοιχείο για την περιοχή του Φαληρικού Όρμου, όχι, όμως, αρκετό για να αντισταθμίσει τα αρνητικά που θα προκύψουν από την εξάντληση των συντελεστών δόμησης στις εγκαταστάσεις που φιλοξενεί, όπως επίσης και από το γεγονός ότι πολλές από τις νέες εμπορικές χρήσεις πρόκειται να στεγαστούν σε τμήματα των ελεύθερων περιβαλλόντων χώρων των εγκαταστάσεων, δομώντας έτσι ακόμα περισσότερο την έκταση.

Πύκνωση χρήσεων και μείωση των ελεύθερων χώρων της θα υποστεί και η περιοχή του Αγίου Κοσμά, όπου έχει προβλεφθεί η μετατροπή της σε ψυχαγωγικό κέντρο. Στο τμήμα αυτό αναμένεται να δημιουργηθούν χρήσεις που εκτός των άλλων θα περιλαμβάνουν και τη λειτουργία τεράστιας μαρίνας σκαφών και υποστηρικτικών αυτής εγκαταστάσεων. Τα έργα που έχουν δημιουργηθεί και οι χρήσεις που προωθούνται οδηγούν, βέβαια, σε ανάταξη του υποβαθμισμένου και παραμελημένου μέχρι πρότινος υγροτόπου, ενέχονται, όμως, και σοβαροί κίνδυνοι ρύπανσης των θαλασσίων υδάτων, γεγονός που στην ουσία επιβαρύνει το περιβάλλον και μειώνει την ποιότητα ζωής των κατοίκων του Λεκανοπεδίου.

Η περίπτωση των εγκαταστάσεων του Ελληνικού, όπως περιγράφηκε και στο σχετικό κεφάλαιο, δεν προσιδιάζει με τις προηγούμενες δύο. Τα ολυμπιακά συγκροτήματα που φιλοξενούνται στην έκταση θα αποτελέσουν μέρος ενός τεράστιου πάρκου έκτασης περίπου 4.000 στρεμμάτων. Το έργο αυτό με τις εκτάσεις πρασίνου που θα συγκεντρώσει, καθώς και με τις υποδομές που θα το πλαισιώσουν, θεωρείται πολύ σημαντικό για το Λεκανοπέδιο της Αττικής και αναμένεται να οδηγήσει σε αναβάθμιση της ποιότητας ζωής. Στην έκτασή του, οι Ολυμπιακές εγκαταστάσεις θα αποτελέσουν χώρους ψυχαγωγίας και αναψυχής, ενώ η πιθανή ενοποίησή του με την παράκτια ζώνη του Αγίου Κοσμά μέσω υπογειοποίησης της Λ. Ποσειδώνος, πρόκειται να δημιουργήσει στην περιοχή ένα ολοκληρωμένο δίκτυο υπερτοπικής σημασίας.

Οι Ολυμπιακές εγκαταστάσεις, όμως, αποτελούν σημειακές παρεμβάσεις και αφορούν σε ένα τμήμα μόνο της συνολικής έκτασης του παραλιακού μετώπου. Το τελευταίο, από την περιοχή του Σ.Ε.Φ. και μέχρι τη Βάρκιζα, όπως αναφέρθηκε, ρυθμίστηκε ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις του και τους όρους δόμησης από Προεδρικό Διάταγμα που θεσπίστηκε κατά το έτος 2004 (Π.Δ. 254), και το οποίο άφηνε έξω από τα κανονιστικά του πλαίσια τις εκτάσεις που συγκέντρωναν τα ολυμπιακά συγκροτήματα. Παρατηρώντας το είδος των χρήσεων που το εν λόγω Π.Δ. προτείνει, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι αυτό που στην ουσία επιδιώκεται

είναι η μετατροπή του παραλιακού μετώπου σε έναν ενιαίο χώρο αναψυχής, πολιτισμού και τουρισμού.

Τα δύο νομοθετήματα δε φαίνεται να συνυπολογίζουν το ένα το άλλο, έχοντας στην ουσία διαχωρίσει τα κανονιστικά τους πλαίσια. Προκειμένου, όμως, τα ολυμπιακά συγκροτήματα του παραλιακού μετώπου, με τις μεικτές χρήσεις που προορίζεται να λάβουν, να δώσουν κάποια ώθηση στην ανάπτυξη της περιοχής, θα πρέπει να υπάρξει πλήρης συντονισμός και σύγκλιση όλων των επιμέρους πολιτικών που έχουν θεσπιστεί σε μια κοινή πορεία κι όχι αποσπασματική διαχείριση, όπως αυτή που μέχρι στιγμής έχει παρατηρηθεί. Παράδειγμα προς μίμηση μπορεί να αποτελέσει η Βαρκελώνη, που κατάφερε να αξιοποιήσει αυτή τη δυνατότητα και να συνδέσει υποδειγματικά την πόλη με την παραλία με την ανάδειξη των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών κτιρίων, εγχείρημα που εξακολουθεί μετά από τόσα χρόνια να διατηρεί τη Βαρκελώνη ανάμεσα στους πιο ενδιαφέροντες προορισμούς.

Η παραλιακή ζώνη δεν πρέπει να αντιμετωπιστεί από την κεντρική διοίκηση και τους αρμόδιους φορείς διαχείρισης ως ένα διαθέσιμο «οικόπεδο προς ανοικοδόμηση», γιατί αυτό θα οδηγήσει σε διάφορα δυσμενή για την περιοχή φαινόμενα, όπως τυχαία χωροθέτηση λειτουργιών, συχνά άσχετων με τον παράκτιο και θαλάσσιο χώρο, ασυμβατότητες μεταξύ αυτών, πύκνωση χρήσεων, μείωση των ελεύθερων χώρων και περιβαλλοντική υποβάθμιση. Αντίθετα θα πρέπει να συνυπολογισθούν η ευαισθησία και η αισθητική του τοπίου και η ανάγκη διαφύλαξης κι ενίσχυσης του δημόσιου χαρακτήρα του, που στις μέρες μας απειλείται. Θα πρέπει να υπάρξει μια συνέργια και συμπληρωματικότητα μεταξύ των διαφόρων πολιτικών που προωθούνται, και να συνυπολογιστούν οι επιδιώξεις των διαφόρων φορέων που έχουν συμφέροντα στην έκταση. Εάν επιτευχθεί ο σχεδιασμός αυτός και δε θυσιαστεί στο βωμό των επιμέρους συμφερόντων, όπως πολύ συχνά έχει διαπιστωθεί στη χώρα μας, το παραλιακό μέτωπο θα μπορούσε να καταστεί βιώσιμο και λειτουργικό και να λειτουργήσει, πιθανόν, ως μια ενιαία έκταση.

Φυσικά, προκειμένου το εγχείρημα της μεταολυμπιακής αξιοποίησης να έχει ευεργετικά αποτελέσματα για το σύνολο του Λεκανοπεδίου, αντίστοιχος σχεδιασμός και συντονισμός πολιτικών είναι απαραίτητο να υπάρξει και στις υπόλοιπες περιοχές που συγκεντρώνουν ολυμπιακά ακίνητα. Γιατί, όπως φάνηκε και από την εξέταση της περίπτωσης του παραλιακού μετώπου, μόνο μέσω αυτής της συντονισμένης και ολοκληρωμένης στρατηγικής αυξάνεται η πιθανότητα ανάταξης του όποιου αρνητικού ισοζυγίου τυχόν δημιουργείται από τη νέα μορφή και τις χρήσεις των ολυμπιακών συγκροτημάτων.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- ALPHA BANK, (2004), «Η ιστορία τριών Ολυμπιακών Πόλεων: Σεούλ – Βαρκελώνη – Σύνδνεϊ», Οικονομικό Δελτίο, Τριμηνιαία Έκδοση της Alpha Bank, Τεύχος 91, Σεπτέμβριος 2004
- ΑΠΟΓΕΥΜΑΤΙΝΗ, (2006), «Τα οικόπεδα που μπαίνουν στο σχέδιο», 11.06.2006
- ΑΠΟΓΕΥΜΑΤΙΝΗ, (2006), «Τα οικόπεδα που μπαίνουν σε σχέδιο σε 26 δήμους του Νομού Αττικής», 11.06.2006
- ΒΡΑΔΥΝΗ (2006), «Ταχεία Έγκριση των Πολεοδομικών Σχεδίων», 8.05.2006
- ΔΗΜΑΚΟΥΛΕΑΣ Π. Και ΚΑΣΣΙΑΝΟΥ Τ., (2005), «Μάχη μεγάλων ομίλων για τρία ολυμπιακά ακίνητα», Ημερησία
- DTZ GREECE, (2004), «Προτάσεις για την Μεταολυμπιακή Αξιοποίηση των Αθλητικών Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων», Αθήνα
- ΕΘΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, (2003), «Ολυμπιακοί Αγώνες και Περιβάλλον: Μια Προσέγγιση», Κείμενα εργασίας του ΕΚΠΑΑ, Αριθμ. 26, Αθήνα, Δεκέμβριος 2003
- ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ, Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος, Ομάδα έρευνας: «Ολυμπιακοί 2004», (1998), «Πολεοδομική και περιβαλλοντική διάσταση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004: Εναλλακτικές προτάσεις χωροθέτησης», Αθήνα, Ιανουάριος 1998
- ΕΘΝΟΣ (2006), «Αυτή είναι η πρώτη εικόνα του πάρκου Ελληνικού», 09.06.06
- ΕΘΝΟΣ (2006), «Στη «Lamda» το Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης», 29.08.06
- ΕΛΑΦΡΟΣ Γ. (2006), «Κλειστή Ζώνη η Ολυμπιακή Παραλία», Καθημερινή, 30.07.2006
- ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ (2006), «Αθήνα: Τσιμέντο να γίνει», 06.05.2006
- ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ (2006), «Σε ιδιώτες 25,5 στρέμματα στο Γουδί», 15.05.2006
- ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ (2006), «Στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου 54 ολυμπιακά στρέμματα», 20.06.2006
- ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ (2006), «Το Σεπτέμβριο σε ιδιώτες η μαρίνα του Αγ. Κοσμά», 25.06.2006
- ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ, (2006), «Θύματα Κρατικού Συρματοπλέγματος», 12.07.2006
- ΕΞΠΡΕΣ, (2006), «Πάρκο Μετά τσιμέντου», 09.06.2006

- ΕΞΠΡΕΣ, (2006), «Η παραχώρηση του IBC θα αποφέρει στο Δημόσιο έσοδα 350 εκατ. Ευρώ», 29.08.2006
- ΕΠΕΝΔΥΤΗΣ, (2006), «Ευκαιρίες στην Ελληνική Ριβιέρα», 23.04.2006
- ΕΠΕΝΔΥΤΗΣ, (2006), «Ποιοι παίρνουν τα φιλέτα των ολυμπιακών εγκαταστάσεων», 03.06.2006
- ΦΟΤΟΠΟΥΛΟΣ G., PETRAKOS G. and PSYCHARIS Y., (2002), «Olympic Games and Regional Policy in Greece: an ex-ante assessment», Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, 8(13): 305-342
- HALL, C. M., (1992), «Hallmark Tourist Events – Impacts, Management and Planning», London: Bellhaven Press
- Η ΒΡΑΔΥΝΗ, (2006), «Ταχεία έγκριση των πολεοδομικών σχεδίων», 08.05.2006
- ΗΜΕΡΗΣΙΑ (2005), «Αναβάλλεται ο διαγωνισμός για το Τάε Κβο Ντο», 13.10.2005
- ΗΜΕΡΗΣΙΑ (2006), «Έντονο Ενδιαφέρον για το Κανόε Καγιάκ στο Ελληνικό», 20.02.2006
- ΗΜΕΡΗΣΙΑ (2006), «Δεύτερη Ευκαιρία για την αξιοποίηση του Τάε Κβο Ντο», 20.03.2006
- ΗΜΕΡΗΣΙΑ, (2006), «Επελέγησαν οι πέντε μνηστήρες για το Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας», 27.04.2006
- ΗΜΕΡΗΣΙΑ, (2006), «Μάχες γιγάντων για πέντε ολυμπιακά φιλέτα», 06.05.2006
- ΗΜΕΡΗΣΙΑ (2006), «Στην Adam Productions το Ολυμπιακό Κέντρο Μπάντμιντον», 12.05.2006
- ΗΜΕΡΗΣΙΑ (2006), «Τρεις Μνηστήρες για το Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης», 22.05.2006
- ΗΜΕΡΗΣΙΑ (2006), «Σύμπραξη με ιδιώτες για Συνεδριακό Κέντρο», 06.06.06
- ΗΜΕΡΗΣΙΑ (2006), «Το μεγαλύτερο πάρκο της Ευρώπης», 09.06.2006
- ΗΜΕΡΗΣΙΑ (2006), «Στην τελική ευθεία το Κανόε-Καγιάκ», 10.07.2006
- ΗΜΕΡΗΣΙΑ (2006), «Ενστάσεις και προσφυγές μπλοκάρουν Beach Volley και Άγιο Κοσμά», 22.07.2006
- ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ, (2002), «Ανάπτυξη του Παραλιακού Μετώπου του Σαρωνικού στο Νόμο Αττικής», Ερευνητικό Πρόγραμμα: Περιβαλλοντική Ευαισθητοποίηση, Αθήνα, 20.03.2002
- ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, (2005), «Πέντε μνηστήρες για το στάδιο του Μπάντμιντον στο Γουδί», 13.09.2005
- ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ (2005), «Ελπιδοφόρα η εκκίνηση για την ολυμπιακή κληρονομιά», 01.10.2005
- ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, (2005), «63 εταιρείες φλερτάρουν τα δύο φιλέτα των ολυμπιακών εγκαταστάσεων», 08.10.2005
- ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, (2005), «Παρατείνονται οι διαγωνισμοί των Ολυμπιακών Ακινήτων», 02.11.2005
- ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, (2005), «Πέρασαν 7 μνηστήρες για το Διεθνές Ραδιοτηλεοπτικό Κέντρο», 04.11.2005
- ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, (2005), «Ποιοι συνεχίζουν σε κανό καγιάκ – μπαντμιντον», 11.11.05

- ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ (2006), «Και Επισήμως το IBC από σήμερα στη LAMDA Development», 29.08.2006
- ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ (2006), «Εμπορικός πόλος το Μαρούσι», 30.08.2006
- ΚΑΡΑΒΗ Ε. και ΜΠΟΚΟΛΙΝΗ Α., (2005), «Συμβάσεις ΣΔΙΤ – Σύμπραξη Δημοσίου & Ιδιωτικού Τομέα», Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή
- ΚΑΡΤΑΛΗΣ Κ. (2006), «Η Αθήνα χάνει ευκαιρίες από το μέλλον της», Ημερησία
- ΚΕΡΔΟΣ (2006), «Ζητούνται μισθωτές για το IBC», 05.09.2006
- ΚΕΡΔΟΣ (2005), «Τι είναι και πώς λειτουργούν οι Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα», 05.06.2005
- ΚΕΡΔΟΣ (2005), «Προσφορές μέχρι 12/9 για τις τρεις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις», 08.07.2005
- ΚΕΡΔΟΣ (2005), «Μεγάλες ευκαιρίες για συμπράξεις σε τουρισμό – λιμάνια και Ολυμπιακά Ακίνητα», 21.10.2005
- ΚΕΡΔΟΣ (2006), «Δύο χρόνια μετά, επιτέλους, σε ιδιώτες τα Ολυμπιακά Ακίνητα», 14.05.2006
- ΚΕΡΔΟΣ (2006), «Αναζητούνται σύμβουλοι για το γήπεδο Τάε Κβο Ντο», 8.09.2006
- ΚΟΛΛΙΑΣ Φ. (2005), «Επενδυτικό ενδιαφέρον για το Κανόε Καγιάκ και το IBC», Καθημερινή, 13.09.2005
- ΚΡΑΛΟΓΛΟΥ Σ. (2005), «Στις 8 Ιουλίου οι πρώτοι διαγωνισμοί», ΕΞΠΡΕΣ, 26.06.2005
- ΚΡΑΛΟΓΛΟΥ Σ. (2006), «Τέσσερα εμπόδια φρενάρουν τις συμβάσεις ολυμπιακών ακινήτων», 16.04.2006
- ΛΑΜΠΡΟΥ Κ. (2005), «Αρχίζει η κούρσα των ολυμπιακών ακινήτων με έπαθλα 1,2 δις. Ευρώ», Ελευθεροτυπία, 20.11.2005
- ΛΑΜΠΡΟΥ Κ. (2006), «Μπαράζ συμβάσεων για τα ολυμπιακά ακίνητα», Ελευθεροτυπία, 20.05.2006
- ΛΑΜΠΡΟΥ Κ. (2006), «Ολυμπιακά Ακίνητα: Ανοικτά μέτωπα με Beach Volley – Αγ. Κοσμά», Ελευθεροτυπία, 15.07.2006
- ΛΙΑΛΙΟΣ Γ. (2006), «Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις: Κλειδωμένες και ασφαλείς περιμένουν τους ιδιώτες», Καθημερινή, 13.08.2006
- ΜΕΤΑΞΑΣ Θ. και ΑΥΓΕΡΙΝΟΥ Β., (2004), «Ανταγωνιστικότητα και Μάρκετινγκ της Πόλης: Η Περίπτωση των Ολυμπιακών Αγώνων ως 'Μega' Γεγονότα», Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, 10(15): 375-406, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Δεκέμβριος 2004
- MOSSBERG, L.L., (2000), «Effects of Events on destination image», In MOSSBERG L.L. (ed), Evaluation of Events: Scandinavian Experiences, Cognizant Communication Corporation, pp. 30-46
- ΝΑΝΝΟΣ Σ., (2006), «Σφραγίδα Νομιμότητας σε αυθαίρετα τον Ιούνιο», Η Χώρα, 20.05.2006
- ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ (2005), «Παράταση των Διαγωνισμών για Άγιο Κοσμά και Γαλάτσι», 02.11.2005

- ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ (2006), «Μέχρι 8 Μαΐου οι προσφορές για την εγκατάσταση του Μπιτς Βόλεϊ», 28.04.2006
- ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ, (2006), «Υπεγράφη η σύμβαση για ενοικίαση του Ολυμπιακού Κέντρου Γαλατσίου», 24.05.2006
- ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ (2006), «Επένδυση 50 εκατ. Στο Γυμναστήριο Γαλατσίου», 18.05.2006
- ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ (2006), «Με τη Μέθοδο των ΣΔΙΤ η δημιουργία Συνεδραϊκού Κέντρου στο Φάληρο», 06.06.2006
- ΝΟΜΟΣ 1515/1985, «Ρυθμιστικό σχέδιο και προγράμματα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής Αθηνών», Εφημερίς της Κυβερνήσεως της Ελληνικής Δημοκρατίας, Τεύχος Α', Αρ. Φύλλου 18, Εθνικό Τυπογραφείο, Αθήνα
- ΝΟΜΟΣ 2730/1999, «Σχεδιασμός και Ολοκληρωμένη Ανάπτυξη Περιοχών Ολυμπιακών Έργων», Εφημερίς της Κυβερνήσεως της Ελληνικής Δημοκρατίας, Τεύχος Α', Αρ. Φύλλου 130, Εθνικό Τυπογραφείο, Αθήνα
- ΝΟΜΟΣ 2947/2001, «Θέματα Ολυμπιακής Φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής Υποδομής και άλλες διατάξεις», Εφημερίς της Κυβερνήσεως της Ελληνικής Δημοκρατίας, Τεύχος Α', Αρ. Φύλλου 228, Εθνικό Τυπογραφείο, Αθήνα
- ΝΟΜΟΣ 3016/2002, «Για την εταιρική διακυβέρνηση, θέματα μισθολογίου και άλλες διατάξεις», Εφημερίς της Κυβερνήσεως της Ελληνικής Δημοκρατίας, Τεύχος Α', Αρ. Φύλλου 110, Εθνικό Τυπογραφείο, Αθήνα
- ΝΟΜΟΣ 3254/2004, «Ρύθμιση θεμάτων των Ολυμπιακών και Παραολυμπιακών Αγώνων του 2004 και άλλες διατάξεις», Εφημερίς της Κυβερνήσεως της Ελληνικής Δημοκρατίας, Τεύχος Α', Αρ. Φύλλου 137, Εθνικό Τυπογραφείο, Αθήνα
- ΝΟΜΟΣ 3342/2005, «Βιώσιμη Ανάπτυξη και Κοινωνική Αξιοποίηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, Αδειοδότησης, Χρήσεις, Λειτουργίες τους – Διάρθρωση, Οργάνωση και Λειτουργία Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης», Εφημερίς της Κυβερνήσεως της Ελληνικής Δημοκρατίας, Τεύχος Α', Αρ. Φύλλου 131, Εθνικό Τυπογραφείο, Αθήνα
- ΝΟΜΟΣ 3389/2005, «Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα» Εφημερίς της Κυβερνήσεως της Ελληνικής Δημοκρατίας, Τεύχος Α', Αρ. Φύλλου 232, Εθνικό Τυπογραφείο, Αθήνα
- ΝΤΑΒΕΛΟΣ Θ. (2006), *Ολυμπιακά Ακίνητα: Τι απέγινε η προίκα των αγώνων*, Ελεύθερος Τύπος, 12.08.2006
- ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ, (2003), «Ολυμπιακοί Αγώνες 2004», Αθήνα, Νοέμβριος 2003
- ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΑΣ, (2003), «Αναπτυξιακές Επιδράσεις των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004: Μεταολυμπιακή Αξιοποίηση των Υποδομών και του Εξοπλισμού», Αθήνα, Δεκέμβριος 2003
- ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., (2005), «Επιλογή Αναδόχου για την Παραχώρηση του Δικαιώματος Μακροχρόνιας Χρήσης – Εκμίσθωση του Κυρίου Τμήματος του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης – Φάση Α: Προεπιλογή», Πληροφοριακό Τεύχος, Ιούλιος 2005
- ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., (2005), «Επιλογή Αναδόχου για την Παραχώρηση του Δικαιώματος Μακροχρόνιας Ανάπτυξης και Μακροχρόνιας Χρήσης του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά – Φάση Α: Προεπιλογή», Πληροφοριακό Τεύχος, Σεπτέμβριος 2005

- ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., (2005), «Επιλογή Αναδόχου για την Παραχώρηση του Δικαιώματος Μακροχρόνιας Χρήσης του Ολυμπιακού Κέντρου Γαλατσίου – Φάση Α: Προεπιλογή», Πληροφοριακό Τεύχος, Σεπτέμβριος 2005
- ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., (2005), «Επιλογή Αναδόχου για την Παραχώρηση του Δικαιώματος Μακροχρόνιας Χρήσης – Εκμίσθωση του Κυρίου Τμήματος του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης – Φάση Β'», Πληροφοριακό Τεύχος, Δεκέμβριος 2005
- ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., (2006), «Παραχώρηση Ολυμπιακών χώρων στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου», Δελτίο Τύπου, 19.06.2006
- ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., (2006), «Προκηρύξεις διαγωνισμών για την πρόσληψη Τεχνικού και Χρηματοοικονομικού Συμβούλου για το Μητροπολιτικό Συνεδριακό Κέντρο της Αθήνας», Δελτίο Τύπου, 07.09.2006
- ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΘΗΝΑΣ, (1997) «Εισήγηση προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας», Συνεδρία 11^η Πράξη 2^η, Αθήνα, 02.06.1997
- ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΘΗΝΑΣ, (2001) «Εισήγηση προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας», Συνεδρία 12^η, Πράξη 1^η, Αθήνα, 27.11.2001
- ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΘΗΝΑΣ, (2002) «Εισήγηση προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας», Συνεδρίαση 22^η, Πράξη 2, Αθήνα, 02.04.2002
- ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΘΗΝΑΣ, (2002), «Συμπληρωματική Εισήγηση Ι προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας», Συνεδρίαση 22^η, Πράξη 2, Αθήνα, 02.04.2002
- ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΘΗΝΑΣ, «Συμπληρωματική Εισήγηση προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας, Συνεδρίαση 24^η, Πράξη 1, Αθήνα, 22.04.2002
- ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΘΗΝΑΣ, (2002), «Απόσπασμα πρακτικών της 25^{ης} Έκτακτης Συνεδρίασης της Εκτελεστικής Επιτροπής», Αθήνα, 26.04.2002
- ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ, Εργαστήριο Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού, (1999), «Περιοχές Υποδοχής Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων – Πόλοι Υπερτοπικής Σημασίας», Μάιος 1999
- ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ, Εργαστήριο Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού, (1999), «Περιοχές Υποδοχής Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων – Πόλοι Υπερτοπικής Σημασίας – Χωροταξική Θεώρηση Μεμονωμένων Περιοχών», Μάιος 1999
- ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ, Εργαστήριο Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού, (2001), «Στήριξη του ΟΡΣΑ κατά την επικαιροποίηση του Ρ.Σ.Α.», Τρίτη Έκθεση
- ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ, Εργαστήριο Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού, (2003), «Μεταολυμπιακή Αξιοποίηση των Ολυμπιακών Έργων – Δεύτερος Άξονας: Πρόταση μεταολυμπιακής χρήσης των Ολυμπιακών Έργων – Τελική Έκθεση», Νοέμβριος 2003
- ΠΑΠΑΝΙΚΟΣ G. & ΠΑΤΣΟΥΡΑΤΙΣ V., (2004), «A Cost-Benefit Analysis of the Post Olympic Games Use of the 2004 Athletic Venues»
- ΣΑΝΤΟΡΙΝΑΙΟΥ Β., (2006), «Η Χαμένη ευκαιρία των Ολυμπιακών», Κέρδος, 29.08.06
- ΣΑΝΤΟΡΙΝΑΙΟΥ Β., (2006), «Σε ιδιώτες οδεύουν τρεις Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις», Κέρδος, 12.09.06
- ΣΕΒ – ΙΟΒΕ, (2005), «Επιπτώσεις στην ανταγωνιστικότητα του νόμου για την Αξιοποίηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων», Πιλοτική Έρευνα, Αθήνα, 26.06.2005

- ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΥ Ε. (2006), «Προστασία των ελεύθερων χώρων στο παράκτιο μέτωπο», Ναυτεμπορική, 13.07.2006
- ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΥ Ε. (2006), «Υπεγράφη η σύμβαση μίσθωσης του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης», Ναυτεμπορική, 30.08.2006
- ΤΑ ΝΕΑ (2005), «Νοικιάζουν για 48 χρόνια τα Ολυμπιακά Γήπεδα», 31.03.2005
- ΤΑ ΝΕΑ (2005), «Βγαίνει στο σφυρί το πρώτο πακέτο ολυμπιακών ακινήτων», 05.07.2005
- ΤΑ ΝΕΑ, (2006), «Ολυμπιακή Κόντρα στις Τζτζιφιές», 12.04.2006
- ΤΑ ΝΕΑ, (2006), «Το Κέντρο Γραπτού Τύπου Παραχωρείται στο Υπουργείο Υγείας», 09.05.2006
- ΤΑ ΝΕΑ (2006), «Χτίζουν μια... πολύ στο Ελληνικό», 09.06.2006
- ΤΖΑΝΑΒΑΡΑ Χ. Και Μέρμηγκας Γ., (2004), «Όλο το πακέτο στα Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.», Ελευθεροτυπία, 04.09.2004
- ΤΖΑΝΑΒΑΡΑ Χ., ΧΑΤΖΗΓΕΩΡΓΙΟΥ Α., (2006), «Παραλία Αλίμο-νο», 14.07.06
- ΤΖΕΚΗΣ Α. (2002), «Οικονομικές – Χωρικές – Περιβαλλοντικές διαστάσεις των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004», Διπλωματική Εργασία, Αθήνα
- ΤΖΕΛΗΣ Κ. (2006), «Μάχες Γιγάντων για πέντε Ολυμπιακά «Φιλέτα», Οικονομία, 06.05.2006
- ΤΖΕΛΗΣ Κ. (2005), «Μάχη επενδυτών για τα τρία πρώτα ολυμπιακά φιλέτα», Ημερησία, 13.05.05
- ΤΖΕΛΗΣ Κ. (2005), «Από την Παρασκευή οι διαγωνισμοί για τα Ολυμπιακά Ακίνητα», Οικονομία, 04.07.2005
- ΤΖΕΛΗΣ Κ. (2006), «Επελέγησαν οι πέντε μνηστήρες για το Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας», Ημερησία, 27.04.2006
- ΤΖΕΛΗΣ Κ., (2006), «Τρεις μνηστήρες για το Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης», 22.05.2006
- ΤΟ ΒΗΜΑ (2005), «Τρεις διαγωνισμοί για τα ολυμπιακά ακίνητα»
- ΤΟ ΒΗΜΑ (2006), «Στο ΣΤΕ ο διαγωνισμός για την ενοικίαση του μπιτς Βόλεϊ», 18.05.06
- ΤΟ ΒΗΜΑ (2006), «Μητροπολιτικό Πάρκο το Ελληνικό», 9.06.2006
- ΤΟ ΒΗΜΑ (2006), «Απαξιώνονται τα Ολυμπιακά Ακίνητα», 13.08.2006
- ΦΕΚ 138/Δ'/22.02.2002, «Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΕΣΟΑΠ) Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας στον Άγιο Κοσμά»
- ΦΕΚ 233/Δ'/26.03.2002, «Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΕΣΟΑΠ) περιοχής Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων Beach Volley και λοιπών αθλημάτων και Ανάπλαση της περιοχής στο Φαληρικό Όρμο (Ν. Αττικής)»
- ΦΕΚ 254/Δ'/05.03.2004, «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας»
- ΦΕΚ 347/Δ'/01.05.2002, «Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης περιοχής υποδοχής του Ιπποδρόμου και του Ολυμπιακού Ιππικού Κέντρου στο Μαρκόπουλο Μεσογαίας (Ν. Αττικής)»

ΧΑΤΖΗΕΜΜΑΝΟΥΗΛ Χ. (2006) «Υλοποιείται ταχύτατο σχέδιο μεταολυμπιακής αξιοποίησης»,
Ναυτεμπορική, 08.08.2006

WWF Ελλάς, (2004) «Περιβαλλοντική Αξιολόγηση της Ολυμπιάδας του 2004», Αθήνα, Ιούλιος
2004

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1	Υπουργείο Ανάπτυξης, Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας	Περιοχές αποκατάστασης φυσικού τοπίου και αττικής χλωρίδας και πανίδας καθώς και προστασίας και ανάδειξης αρχαιολογικών και ιστορικών χώρων - όρια δήμου Ελληνικού (Ζώνη 1β)	Αγ. Κοσμά Ελληνικού στην Ανάβυσσο αφού δεν έχο συγκεκριμένα ή εξαιρετικά υψηλή δαπάνη από τον κρατικό προϋπολογισμό για τη διαμόρφωση και εκσυγχρονισμό των κτιριακών εγκαταστάσεων, καθώς και τη δημιουργία ιχθυοθεζαυριών. Η μετεγκατάσταση ιχθυοθεζαυριών είναι τεχνικώς ανέφικτη δεδομένου ότι θα οδηγούσε στην πλήρη καταστροφή της δραστηριότητας των ιχθυοκαλλιεργειών με άμεσο επακόλουθο την κατάργηση του αντιστοίχου Ινστιτούτου που θεωρείται ιδιαίτερα σημαντικό για τη χώρα. Για αυτό ο σχεδιασμός για τη μετεγκατάσταση του ΕΚΘΕ στην Ανάβυσσο διατηρεί τις ιχθυοθεζαυριστές και μέρος της αντίστοιχης υποδομής στο Ελληνικό.	Ο ΟΡΣΑ δε φαίνεται να τοποθετήθηκε επί της συγκεκριμένης άποψης κατά τις συζητήσεις που είχε με τους διευθυντές φορείς. Αυτό, όμως, που προκύπτει από το ψηφισθέν ΠΔ είναι ότι οι αντιρρήσεις της ΓΓΕΤ σχετικά με τη μεταφορά του ΕΚΘΕ δε λήφθηκαν υπόψη.	Το Εθνικό Κέντρο Θαλασσίων Ερευνών απομακρύνεται εντός 8 μιλίων από τη δημοσίευσή του ΠΔ.	αυτές σχετίζονται κυρίως με τη μεταφορά των ιχθυοθεζαυριών, δεδομένου ότι θα καταλήξει να καταργήσει τελείως το Κέντρο. Ο ΟΡΣΑ επέμεινε στη μεταφορά αυτή χωρίς να εξετάσει κανένα τμήμα της εγκατάστασης. Σήμερα δύο μόλις έτη μετά τη δημοσίευσή του ΠΔ λειτουργούν ήδη τα νέα γραφεία του ΕΚΘΕ στην Ανάβυσσο.
2	Υπουργείο Ανάπτυξης, ΕΟΤ, Διεύθυνση Έρευνας και Ανάπτυξης	-	Δεν έστειλε απόψεις	-	-	-
3	Υπουργείο Γεωργίας, Διεύθυνση Θαλάσσιας Αλιείας	-	Δεν έστειλε απόψεις	-	-	-
4	ΥΠ.ΠΟ., Διεύθυνση Κλασικών και Προϊστορικών Αρχαιοτήτων	Περιοχή Φαληρικού Δέλτα (ζώνη 5γ)	Δεδομένου ότι η χωροθέτηση του Ναυτικού Μουσείου προβλέπεται σε έκταση όπου υπάρχουν ενδείξεις για κατάλοιπα των αρχαίου Φαληρικού λιμένα, πρέπει να προστεθεί η φράση ότι "η περιοχή υπόκειται στις διατάξεις της Αρχαιολογικής Νομοθεσίας"	Ο ΟΡΣΑ δεν τοποθετήθηκε στις συζητήσεις που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των φορέων, από την τελική διατύπωση όμως του ΠΔ για το αντίστοιχο θέμα δεν υπάρχει καμία διάταξη από την οποία να προκύπτει ότι έλαβε υπόψη του το αίτημα αυτό.	-	-
		Περιοχή Ακρωτηρίου Αγ. Κοσμά του Ελληνικού (Ζώνη 1β)	Δεδομένου ότι έχει κηρυχθεί ως αρχαιολογικός χώρος ολόκληρη η χερσόνησος του Αγ. Κοσμά (λόγω σημαντικού πρωτοελλαδικού οικισμού και νεκροταφείου) πάνω στην οποία βρίσκεται ο μεταβυζαντινός ναός των Αγ. Κοσμά και Δαμιανού, προτείνεται η μετατροπή της ζώνης 1β σε 1γ για αποτελεσματικότερη προστασία και ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου, λαμβάνοντας υπόψη και τη λειτουργία του εστιατορίου. Για το υπόλοιπο της ζώνης 5α που αφορά στη χωροθέτηση αθλητικών εγκαταστάσεων θα αντιμετωπισθούν με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν. 5351/32 "Περί Αρχαιοτήτων"	Διαφωνία με την μετατροπή της ζώνης σε 1γ.	Η εν λόγω περιοχή συμπεριλήφθηκε στη ζώνη 1β που αντιστοιχεί σε περιοχές αποκατάστασης φυσικού τοπίου και αττικής χλωρίδας και πανίδας και ανάδειξης αρχαιολογικών και ιστορικών χώρων στα όρια των δήμων Αλμύρα, Ελληνικού, Βούλας και Κρωτίδας.	-
		Νησίδα "Νησάκι" (Ζώνη 1β)	Δεδομένου ότι έχει εντοπισθεί οικισμός των Προϊστορικών Χρόνων, προτείνεται μετατροπή του χαρακτηρισμού της νησιδας διότι υπάρχουν επιφανειακές ενδείξεις αρχαιοτήτων	Συμφωνία για μετατροπή του χαρακτηρισμού της νησιδας "Νησάκι" ως Ζώνης 1γ, δεδομένου ότι υπάρχουν επιφανειακές ενδείξεις αρχαιοτήτων.	Η νησίδα "Νησάκι" του δήμου Κρωτίδας συμπεριλήφθηκε στη ζώνη 1γ που αφορά σε περιοχές ανάδειξης και προστασίας αρχαιολογικών χώρων. Στη νησίδα επιτρέπονται μόνο διαμορφώσεις διαδρομών περπατιού.	Τα αιτήματα του συγκεκριμένου φορέα αφορούσαν κυρίως στην εφαρμογή της αρχαιολογικής νομοθεσίας σε περιοχές ζωνών με αρχαιολογικό ενδιαφέρον, μετατροπή χαρακτηρισμού ζωνών, προκειμένου να θεωρηθούν αυτές εξ ολοκλήρου αρχαιολογικές και να επεωχεθεί αποτελεσματικότερη προστασία αυτών και συμμετοχή των αρμοδίων υπηρεσιών του ΥΠΠΟ στον έλεγχο και την εποπτεία των διαμορφώσεων στις ζώνες ενδιαφέροντος του φορέα. Όπως αναλυτικά παρουσιάζεται, ο ΟΡΣΑ δεν τοποθετήθηκε θετικά στα περισσότερα από τα αιτήματα του φορέα, εκτός από μία μόνο περίπτωση μετατροπής χαρακτηρισμού ζώνης κι αυτό αναγκαστικά εφόσον σε αυτή υπήρχαν επιφανειακές ενδείξεις αρχαιοτήτων.
		Λοιπές περιοχές χαρακτηρισμένες ως ζώνη 1β-γ και περιοχές κοινωνικής πρόνοιας, αθλητισμού, τουρισμού και αρχαιολογικής προστασίας (ζώνη 2α-ε)	Οι περιοχές αυτές, με ιδιαίτερο αρχαιολογικό ενδιαφέρον και ειδικότερα τα Αστέρας Γλυφάδας και ο Αστέρας Βουλιαγμένης που βρίσκονται σε ανασκαφικό έλεγχο, υπόκεινται στις διατάξεις της Αρχαιολογικής Νομοθεσίας	Ο ΟΡΣΑ δεν διατύπωσε άποψη επί του συγκεκριμένου αιτήματος. Από το τελικό κείμενο του Π.Δ., όμως, φαίνεται ότι το συγκεκριμένο αίτημα δεν έγινε δεκτό, αφού ορίζεται για τις περιοχές αυτές η συμμετοχή της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας μόνο όσον αφορά στην έγκριση των μελετών διαμόρφωσης των ζωνών.	Για την έγκριση των μελετών διαμόρφωσης των ζωνών 1β, 1γ, 2α, 2β, 2γ, 2δ και 2ε απαιτείται γνωμοδότηση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας ή έγκριση της μελέτης, αν πρόκειται για κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο. Τα έργα στις ζώνες αυτές γίνονται με επίβλεψη της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.	-
		Γενικές ρυθμίσεις (Άρθρο 10)	Η φράση "σε όσες εξ αυτών είναι κηρυγμένες απαιτείται σύμφωνη γνώμη" να τροποποιηθεί σε "υλοποιούνται μετά από σύμφωνη γνώμη και των αρμοδίων Υπηρεσιών του ΥΠΠΟ"	Διαφωνία να διατυπώνεται σύμφωνη γνώμη στις μελέτες διαμόρφωσης και στις περιοχές που δεν είναι κηρυγμένες ως αρχαιολογικές	Για την έγκριση των μελετών διαμόρφωσης των ζωνών 1β, 1γ, 2α, 2β, 2γ, 2δ και 2ε απαιτείται γνωμοδότηση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας ή έγκριση της μελέτης, αν πρόκειται για κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο. Τα έργα στις ζώνες αυτές γίνονται με επίβλεψη της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.	-
		Εφαρμογή και διαχείριση (Άρθρο 11)	Προσθήκη συμμετοχής εκπροσώπων των αρμοδίων Υπηρεσιών του ΥΠΠΟ στις ΕΠΕΕ για την προστασία και ανάδειξη των αρχαιολογικών χώρων της περιοχής	Ο ΟΡΣΑ δεν τοποθετήθηκε στις διαβουλεύσεις που είχε με τους φορείς της παραλιακού μετώπου. Από την τελική διατύπωση όμως του ΠΔ φαίνεται ότι απέρριψε το συγκεκριμένο αίτημα.	Για την παρακολούθηση της εφαρμογής του διατάγματος συνιστώνται, με απόφαση του Υπουργού Π.Ε.Χ.Δ.Ε., Επιτροπή ή Επιτροπές Παρακολούθησης Ελέγχου και Εποπτείας (Ε.Π.Ε.Ε.), όπου συμμετέχουν εκπρόσωποι των ιδιοκτητών ή διαχειριστών της έκτασης, των Ο.Τ.Α., των Νομαρχιών, της Δίτης Π.Ε.Χ.Δ. Αττικής, του Σώματος Ελεγκτών Περιβάλλοντος του Υ.Π.Ε.Χ.Δ.Ε., του Ο.Ρ.Σ.Α. και εκπρόσωποι Μ.Κ.Ο.	-
5	ΥΠ.ΠΟ., Διεύθυνση Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Μνημείων	Απόλυτη προστασία τοπίου και αρχαιοτήτων - περιοχή Αγίου Κοσμά -όρια δήμου Ελληνικού (Ζώνη 1β)	Τα προβλεπόμενα καλύπτουν τις ανάγκες προστασίας του ναού του Αγ. Κοσμά	-	Απαγορεύεται η χρήση του χώρου για στάθμευση αυτοκινήτων και η περιφράξη αυτού, ώστε να μην παρεμποδίζεται η πρόσβαση του κοινού στο μεταβυζαντινό ναό Αγίου Κοσμά και Δαμιανού.	-
		Περιοχή προστασίας αρχαιοτήτων και ανάπλασης υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων (Ζώνη 2ε)	Κατά τις εργασίες ανακαίνισης των υπαρχόντων αθλητικών εγκαταστάσεων ή ανέγερσης νέων είναι απαραίτητη η χορήγηση άδειας από την αρμόδια ΕΒΑ.	Ο ΟΡΣΑ δεν τοποθετήθηκε στις διαβουλεύσεις με τους φορείς, αλλά τίποτα δεν συμπεριλήφθηκε στο τελικό ΠΔ από το οποίο να προκύπτει ότι το σχετικό αίτημα έγινε δεκτό.	Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η ανακαίνιση των υφιστάμενων κτιρίων αθλητικών εγκαταστάσεων και η ανέγερση νέων, καθώς και οι διαμορφώσεις υπαίθριων διαδρομών περπατιού, ποδηλάτου και υπαίθριων αθλοπαιδιών.	Τα αιτήματα του συγκεκριμένου φορέα για χορήγηση άδειας για έργα ανακαίνισης ή ανέγερσης στις περιοχές ενδιαφέροντος του δε λήφθηκαν υπόψη από τον ΟΡΣΑ.
		Εκτός σχεδίου περιοχές και τμήματα ζώνης παραλίας (Ζώνη 4β)	Οι χρήσεις γης είναι συμβατές με την προστασία της παλαιοχριστιανικής βασιλικής αλλά για οποιοδήποτε έργο στον περιβάλλοντα χώρο είναι απαραίτητη η άδεια από την αρμόδια ΕΒΑ.	Ο ΟΡΣΑ δεν τοποθετήθηκε στις διαβουλεύσεις με τους φορείς, αλλά τίποτα δεν συμπεριλήφθηκε στο τελικό ΠΔ από το οποίο να προκύπτει ότι το σχετικό αίτημα έγινε δεκτό.	-	-
6	ΥΕΘΑ - ΓΕΝ, Διεύθυνση Γ2	α) έκταση επιφανείας 13.380 τ.μ. στα όρια του Δ. Παλαιού Φαλήρου, η οποία έχει καθοριστεί ως χώρος για την ανέγερση Ναυτικού Μουσείου και β) συνεχόμενη έκταση επιφανείας 8.600 τ.μ. που έχει παραχωρηθεί από την ΚΕΔ (Ζώνη 5γ)	Δεν έχει αντίρρηση στις ρυθμίσεις που αφορούν στην περιοχή του Πάρκου Ναυτικής Παράδοσης	-	Στο τμήμα β της έκτασης καθώς και σε επαρκή θαλάσσιο χώρο επιτρέπεται η υπαίθρια έκθεση σκαφών και η κατασκευή ενός νεοσκαίου για τη στέγασή της τριήρους, μέγιστου εμβαδού 1.000 τ.μ. και μέγιστου ύψους 12,00 μ. Επιτρέπεται η τοποθέτηση του κτιρίου σε απόσταση από τον αιγιαλό μικρότερη από αυτής που ορίζουν οι κείμενες διατάξεις, ώστε η θέση του να είναι αντίστοιχη με αυτή που κατείχαν οι νεοσκαίοι κατά τους κλασικούς χρόνους και να είναι λειτουργικά πρόσφορη για την ανέλκυση, συντήρηση και έκθεση της τριήρους.	Στην περίπτωση αυτή παρατηρούμε συμφωνία ανάμεσα στο φορέα και τον ΟΡΣΑ. Η συγκεκριμένη έκταση αφορά σε μια περιοχή που δε λάβει πολεοδομική χρήση (έκθεση) με θέμα τη θάλασσα.

8	Κηρυκτική Εταιρεία Δημοσίου	Ελεύθερος Ακτής καλλιέργειας (Ζώνη 3α)	Διατήρηση 2 εσπατορίων που βρίσκονται στη ζώνη με δυνατότητα δόμησης 250 τμ για τα καβένια αντί για τα 50 τμ που προτείνονται από τη μελέτη. Επίσης, στη δεύτερη ακτή να χωροθετηθεί εσπατόριο με δυνατότητα δόμησης 250 τμ αντί των 50 τμ.	Ο ΟΡΣΑ δεν υποδείχθηκε επί του συγκεκριμένου θέματος στην ανταλλαγή υπόψεων με τους φορείς. Το τελικό καβάνιο όμως του ΠΔ, όπως και προσχέδια του, δε φαίνεται να συμπεριλαμβάνουν σχετική με τα εν λόγω εσπατόρια και το περιθώριο δόμησης διάταξη.	-	Η Κηρυκτική Εταιρεία Δημοσίου σε όλες τις περιόδους του ενδιαφέροντος της επιθυμεί, όπως είναι φανερό, αύξηση των εμπορικών χρήσεων και διατήρηση των ήδη υφιστάμενων. Και στις δύο περιπτώσεις ζητά μεγαλύτερη συντελεστή δόμησης από εκείνον που προτείνει ο ΟΡΣΑ. Ο Οργανισμός διαφωνεί με τα περισσότερα από τα αιτήματα αυτά και αποδέχτηκε μόνο διατήρηση υφιστάμενων νόμων εγκαταστάσεων. Έτσι σε αυτή την περίπτωση το παραπάνω μέγιστο προστατεύεται από επιπλέον κτηριακή φόρτιση.
		Εκτός σχεδίου περιοχές και τμήματα ζώνης παραλίας στο δήμο Γλυφάδας (Ζώνη 4β)	Διατήρηση όλων των κέντρων που υπάρχουν (5 τον αριθμό) με δυνατότητα δόμησης 400 τμ για έκαστο (αντί για 300 που προτείνει η μελέτη). Επίσης χωροθέτηση LunaPark με κόνινα 200 τμ ως και Mini Golf με κόνινα 200 τμ.	Αποδοχή της πρότασης για την προσωπική παραμονή, μέχρι τη λήξη της συμβατικής τους, των υφιστάμενων 7 αναψυκτηρίων - εσπατορίων, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν κατασκευασθεί με νόμιμη άδεια. Μετά τη λήξη της συμβατικής τους με την ΚΕΔ, τα εσπατόρια - αναψυκτήρια δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν τα 5 (έκαστος 300 τμ έκαστο) τα οποία θα πρέπει να είναι κατασκευασμένα με ενδοί αρχιτεκτονική αντίληψη, η δε διάταξη τους θα γίνει σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της μελέτης διαμόρφωσης. Διαφωνία με την πρόταση για την κατασκευή Luna-Park στις εγκαταστάσεις της 4ης Μαρτίνας του Δ. Γλυφάδας και συμφωνία με απόφαση του ΔΣ Γλυφάδας, που ζητά να μην ταξινομηθούν άλλοι οι παραλίες με την κατασκευή ενός Luna - Park γιατί ο χώρος είναι ήδη πολύ περιορισμένος αλλά και η θέση είναι τέτοια που ο ήδη υπερχωροθετείται εκάδ προβάλλεται σε βάρος της απρόσκοπτης θέας.	Στη συγκεκριμένη ζώνη του Δήμου Γλυφάδας, ορίζεται ανώτατη επιτρεπόμενη δόμηση 1.900 τ.μ που αντιστοιχεί σε 5 εσπατόρια και αναψυκτήρια των 300 τ.μ έκαστο. Τα προηγούμενα ισχύουν με την επιφύλαξη ότι το νομίμως υφιστάμενο εσπατόριο και αναψυκτήριο που βρίσκεται στο θέμα Γλυφάδας, παραμένουν μέχρι τη λήξη της συμβατικής τους με την ΚΕΔ και πάντως όχι πέραν της πενταετίας από τη δημοσίευση του παρόντος ΠΔ. Η θέση και η μορφή των επιτρεπόμενων νέων εσπατορίων - αναψυκτηρίων καθορίζεται με τη μελέτη διαμορφώσεως που εγκρίνεται από τον ΟΡΣΑ.	
		Λιμένας αναψυχής (Μαρίνας) που βρίσκονται στην ακτές σχεδίου και εντός Γ.Π.Σ. Περιοχή του δήμου Γλυφάδας (Ζώνη 5γ)	Στις υποστηρικτικές λειτουργίες λιμένα που προτείνονται για την 4η Μαρτίνα να συνυπολογισθεί και μικρό αναψυκτήριο που υφίσταται εκάδ εμβαθύν 38 τμ.	Ο ΟΡΣΑ δεν τοποθετήθηκε στις αυξητικές που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των φορέων, από την τελική διατύπωση όμως του ΠΔ για το αντίστοιχο θέμα διαφωνεί η διαφωνία του όσον αφορά στο αίτημα αυτό.	Σε κάθε μαρίνα επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις υγιεινής και γραφείο φύλαξης, εμβαδού μέχρι 20 τ.μ και μέγιστου ύψους τριών (3,00) μέτρων. Στην 4η μαρίνα επιτρέπονται γραφείο διοίκησης και συναφών υπηρεσιών συνδεδεμένων με τη λειτουργία της μαρίνας, όπως φύλαχος, λιμεναρχείο - ταμείο, κωκικό, χώροι υγιεινής καθώς και υπαίθριος χώρος στάθμευσης.	
9	Δήμος Παράκ	-	Δεν έστειλε απόφαση	-	-	-
10	Δήμος Μισοχίου	-	Δεν έστειλε απόφαση	-	-	-
11	Δήμος Καλλιθέας	-	Δεν έστειλε απόφαση	-	-	-
2	Δήμος Π. Φαλήρου	Λιμένας αναψυχής (Μαρίνα Φαλαβού) στο δήμο Παλαιού Φαλήρου (Ζώνη 5α)	Παραρτηρός χερσαίας ζώνης τουριστικού λιμένα Φαλαβού σε περίπου 40.000 τ.μ. και καθορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης - εκμετάλλευσης και κάλυψης στα 1.000 τ.μ.	Λόγω προσπάθειας συγκερασμού των απόψεων των δύο φορέων (ΕΤΑ και Δήμου Παλαιού Φαλήρου) και κατ'επίκληση απόφαση της εκμετάλλευσης για την υποδομή της Μαρίνας Φαλαβού, η όποια της Υπηρεσίας ήταν να οριστεί Σ.Δ.=0,09 σε έκταση 58.494 τμ, όρα εκμετάλλευση 3.389 τμ (περίπου 3400 τμ). Από το τελικό, όμως, καβάνιο φαίνεται ότι ερίστηκαν επιπλέον περιθώρια δόμησης.	Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τη ζώνη καθορίζονται ως εξής: Σ.Δ. 0,70, υποκαλύψιμος σε μέγιστη επιφάνεια έκτασης 58.494 τ.μ. και μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 3.800 τ.μ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθεσών κτηρίων: τέσσερα μέτρα και μισό (4,50), το οποίο επιτρέπεται να φθάσει τα επτά μέτρα και μισό (7,50) στα 25% της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης - Ποσοστό κάλυψης: δάκα της εκάστ (10%) της επιφάνειας της έκτασης	-
		Εκτός σχεδίου περιοχές και τμήματα ζώνης παραλίας στο δήμο Παλαιού Φαλήρου - Πάρκο Φαλαβού (Ζώνη 4β)	Προσέδχη στις επιτρεπόμενες χρήσεις θερινού καμπιτογράφου και ως προς τα επιτρεπόμενα ανώτατα όρια εκμετάλλευσης: ανώτατη επιτρεπόμενη δόμηση η νομίμως υφιστάμενη δόμηση συν 200 τ.μ. και αριθμός εσπατορίων, αναψυκτηρίων: τα νομίμως υφιστάμενα συν 2 αναψυκτήρια 100 τ.μ. το καβάνι	Συμφωνία με την πρόταση προσέδχης χρήσης θερινού καμπιτογράφου. Διαφωνία με την αύξηση κατά 2 του αριθμού των αναψυκτηρίων (100/μέγιστον), καθώς και με το να επιτρεπεί δόμηση 200τμ πέραν της νομίμως υφιστάμενης του υπάρχοντος εσπατορίου, εξαιτίας του ότι το υπάρχον ως έχει είναι επαρκές για την έκταση.	Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται θερινός καμπιτογράφος στο Πάρκο Φαλαβού μέγιστης χωρητικότητας 180 θέσεων. Στο Πάρκο, επίσης, ορίζεται ως ανώτατη επιτρεπόμενη δόμηση τα 400 τ.μ που αντιστοιχούν σε ένα εσπατόριο-αναψυκτήριο.	
		Ελεύθερη ακτή καλλιέργειας δήμου Παλαιού Φαλήρου - Παραλία Μιτιάτη - ΕΒΔμ (Ζώνη 3α)	Προσέδχη στις επιτρεπόμενες χρήσεις παιδικών χαρών, αθλητικών και λουτρικών εγκαταστάσεων και ως προς τα επιτρεπόμενα ανώτατα όρια εκμετάλλευσης: το νομίμως υφιστάμενο εσπατόριο συν 2 αναψυκτήρια 150 τ.μ. το καβάνι, λουτρικές και αθλητικές εγκαταστάσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, κλπ)	Συμφωνία με την όποια να προστεθεί παιδική χαρά. Διαφωνία με προσέδχη 2 αναψυκτηρίων (150 τμ / έκαστον) πέραν του νομίμως υφιστάμενου εσπατορίου διότι τα προτείνονται από την υπηρεσία τετραγωνικά μέτρα είναι επαρκή για την έκταση (300 τμ).	Στη συγκεκριμένη ζώνη επιτρέπονται μεταξύ άλλων υπαίθριες αθλοπαιδιές και παιδικές χαρές. Επιπλέον, ορίζεται επιτρεπόμενος Σ.Δ. 0,01 που αντιστοιχεί σε μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 300 τ.μ.	
		Περιοχή προστασίας αρχαιοτήτων και αντήλωσης υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων στο δήμο Π. Φαλήρου (Ζώνη 2α)	Συμφωνία ως προς το χώρο που αντιστοιχεί στο υφιστάμενο αθλητικό κέντρο Π. Φαλήρου. Μεμονωμένα ΟΤ εντός σχεδίου - ΟΤ Φαλαβού: συμφωνούν με την κλήρη του ως διατηρητέου - προσδιορίζουν και ζητούν χρήση ως πολιτιστικό κέντρο.	Συμφωνία με την πρόταση να προσδιοριστεί χρήση του κτηρίου του Φαλαβού ως πολιτιστικού κέντρου σε συνδυασμό όμως με τη χρήση εσπατορίου - αναψυκτηρίου. Το κτήριο όμως έχει κηρυχθεί ήδη διατηρητέο και στη σχετική πράξη προσδιορίζονται οι χρήσεις.	-	
13	Δήμος Αλίμου	Παραρτηρικό λιμένα που περιλαμβάνει το ακρωτήριο του Αγίου Κοσμά μέχρι το ρέμα και τη Λ. Ποσειδάωνος (Ζώνη 1β)	Ιδιοκτησία Δήμου Αλίμου και πρόταση να παραμείνει το εσπατόριο - αναψυκτήριο "Ακρωτήρι" με εμβαδόν και ύψος όπως στη νόμιμη άδεια. Στο δε χώρο της πρώην "Φωντασία" να ανεγερθεί το Δημοτικό Ενυδρείο Αλίμου.	Διαφωνία να χωροθετηθεί ενυδρείο στη Ζώνη αυτή γιατί το ΕΑΚΝ πρόκειται να χρησιμοποιηθεί το χώρο για κατασκευή κέντρου ταχυρίωσης αθλητικών εφορμίων.	Εντός των περιοχών της ζώνης διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση. Επιτρέπονται διαμορφώσεις διαδρομών πεζοπόρων και ποδηλάτων.	Ο Δήμος Αλίμου, όπως φαίνεται από τα αιτήματά του, σε γενικές γραμμές επιδιώκει να παραμείνουν αμετάβλητες χρήσεις σε έκταση ιδιοκτησίας του και να ανεγερθεί Ενυδρείο και μάλιστα σε ζώνη απολύτου προστασίας, όπου επιτρέπονται μόνο διαμορφώσεις διαδρομών πεζοπόρων και ποδηλάτων. Τα αιτήματα αυτά όμως δεν έγιναν δεκτά από τον ΟΡΣΑ. Επίσης, διαφωνία υπάρχει ως προς την πρόταση για αύξηση της δόμησης στο λιμένο αναψυχίας Αλίμου. Δεσφ έγινε μόνο το αίτημα των δύο καταστημάτων στην παραρτηρική ζώνη, όπου αντίστοιχες παραχωρήσεις έγιναν και στις περισσότερες από τις αντίστοιχες χρήσεις του παραρτηρικού μετώπου.
		Παραρτηρικό Πάρκο "Ζωφόρος" (Ζώνη 4β)	Προτείνεται Σ.Δ. 0,02 με μέγιστη επιφάνεια εκμετάλλευσης 800 τ.μ. σε δύο καταστήματα και ύψος 4,5 μ.	Δεσφ το αίτημα ως προς τη μέγιστη επιφάνεια εκμετάλλευσης (800τμ), τον αριθμό των καταστημάτων (2Χ300τμ) και το ύψος (4,5μ).	Στο συγκεκριμένο τμήμα της ζώνης ορίζεται ανώτατη επιτρεπόμενη δόμηση 800 τ.μ που αντιστοιχεί σε 2 εσπατόρια - αναψυκτήρια των 300 τ.μ.	
		Λιμένας αναψυχής - Μαρίνα Αλίμου (Ζώνη 5β)	Στην έκταση που έχει παραχωρηθεί στο δήμο για Καλλιβατήριον να οριστεί Σ.Δ. 0,12, κάλυψη 10% και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σε 8,50 μ.	Διαφωνία με τον Σ.Δ. 0,12 για την έκταση του Καλλιβατηρίου δεδομένου ότι και στο ΟΤ3 του εγκαταμένου ρυμοτομικού για την Μαρίνα, μέρος του οποίου αποτελεί η έκταση αυτή, προτείνεται με το παρόν μέτωπο του ισχυρίσας Σ.Δ. σε 0,08, σιβώς για να αποφευχθεί επιβάρυνση της περιοχής. Ο ΟΡΣΑ πιστεύει ότι ο Σ.Δ. 0,1 που προτείνεται καλύπτει σε δόμηση ης αναγκαίες εγκαταστάσεις υποδομής του καλλιβατηρίου.	Η σχετική διάταξη περιγράφει τριτικά στην περιοχή 5ε του ΠΔ Πρόκειται για τμήμα του Ο.Τ.3 της εντός σχεδίου έκτασης της Μαρίνας Αλίμου που παραχωρήθηκε από την ΕΤΑ στο δήμο Αλίμου επιφάνειας 12.150 τ.μ. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η κατασκευή καλλιβατηρίου Ολυμπιακών διαστάσεων, χωρίς αποδυτήριων και υγιεινής, κλπ, κλπ, γραφείο διοίκησης. Οι όροι δόμησης ορίζονται ως εξής: Σ.Δ. 0,1, μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 10% της επιφάνειας του χώρου και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 5,00 μέτρα.	

14	Δήμος Ελληνικού	Εγκατάσταση δημοτικού αναψυκτηρίου (Ζώνη 1β)	χερσονήσους του Αγίου Κοσμά, μετά την απορρύθμιση των ως μετατρέπεται σε πενήντα κέντρα	Διαφωνία όμως του ΠΔ για το αντιστάσει βάσει διαμετρήσει η διαφωνία του όσον αφορά στο αίτημα αυτό.	Επικρατούνται.
		Οργανωμένη ακτή καλύψεως (Ζώνη 3β)	Ο προτεινόμενος Σ.Δ. (0,1) θεωρείται πολύ υψηλός, όπως και η επιτρεπόμενη δόμηση και το ύψος. Οι υπαίθριες κατασκευές να είναι μόνο αθλητικές. Όχι κτίσκα κτλ νέων κτιρίων ούτε εμπορικών κατασκευών 50 τ.μ.. Άλλα όπως η δόμηση παραμένει ως έχει.	Συμφωνία με την πρόταση για μην κατασκευαστούν άλλα κτίρια, ούτε να επιτρέπεται η χρήση εμπορικών κατασκευών. Όσον αφορά στο ΣΔ 0,1 αυτός έχει οριστεί από το ισχύον ΠΔ (ΦΕΚ 1293/Α/83) και βάσει αυτού έχουν αποδομηθεί τα νόμιμα κτίρια που με τη νέα διακρίτωση καταργείται.	Στην ακτή Ελληνικού είναι επιτρεπόμενα μόνο εγκαταστάσεις αποδυτηρίων και υγιεινής, ένα αναψυκτήριο - εστιατόριο, γραφείο και κτίριο στα ομήως υφιστάμενα κτίρια χωρίς προσθήκη νέων. Μέγιστη επιτρεπόμενη εκμετάλλευση ορίζεται το 2.000 τ.μ.
		Εκτός σχεδίου περιοχές, τμήματα ζώνης παραλίας στο Δήμο Ελληνικού (Ζώνη 4α)	Να χαρακτηριστεί ως Ζώνη 3α (ελευθερά ακτή καλύψεως) χωρίς την κατασκευή parking.	Διαφωνία του ΟΡΣΑ ως προς το συγκεκριμένο αίτημα.	Στη Ζώνη 4α επιτρέπονται, εκτός άλλων που αναφέρονται, και υπαίθρια ή στεγασμένα χώροι στάθμευσης. Τα κτίρια στάθμευσης, κατασκευάζονται χωρίς κοινή δόμηση σε σημείο που είναι δυνατή η αξιοποίηση υφιστάμενης διαφοράς, ώστε να είναι υπόγεια από την πλευρά της παραλιακής λεωφόρου και η οραφή τους φυλάσσεται και διαμορφώνεται σαν χώρος πεζοδίου.
		Περιοχή τοπικού προάσιου μετροπολιτικού χαρακτήρα στην οποία περιλαμβάνονται οι εγκαταστάσεις του Ε.Α.Κ.Ν. Αγ. Κοσμά (Ζώνη 5α)	Να παραμείνει η δόμηση ως έχει, χωρίς καμία αύξηση γιατί είναι ήδη υπεραρκετή για την παραλία.	Διαφωνία με την άποψη να παραμείνει η δόμηση ως έχει (ακίνητη περιόδο υπάρχουν αυξημένες ανάγκες λόγω Ολυμπιακών Αγώνων).	Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τη ζώνη καθορίζονται ως εξής: ΣΔ 0,05 και μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 12.000 τ.μ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερμένων κτιρίων: 8,50 μ.
		Γενικές ρυθμίσεις (Άρθρο 10)	Διαφωνία με το σταθμό θαλάσσιος συγκοινωνίας που καταστράφηκε την παραλία του Ελληνικού, ως και με την έκταση και τα μεγέθη του μελλοντικού Ισπανολικού Κέντρου που μεταλλωπτικά θα μετατρέπεται σε τουριστική marina με δυσκινείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις.	Ο ΟΡΣΑ δεν τοποθετήθηκε επί της συγκεκριμένης άποψης και το συγκεκριμένο αίτημα δε φαίνεται να ληφθεί υπόψη.	Η θέση προσθήκης των σκαφών στο Ελληνικό τοποθετείται στις λιμενικές εγκαταστάσεις του Ισπανολικού Κέντρου στο Αγ. Κοσμά (Όσο για το Ισπανολικό Κέντρο στον Αγ. Κοσμά οι όροι αυτοί, οι διαστάσεις του και η μεταλλωπτική του χρήση καθορίζονται με το ΕΙΟΑΠ του 2002)
15	Δήμος Γλυφάδας	Εφαρμογή και διαχείριση (Άρθρο 11)	Η συμμετοχή του ΟΤΑ να είναι ουσιαστική και όχι δευτερεύουσα και να αποκλείεται η συμμετοχή των ιδιοκτητών της γης. Τα αντιστοίχικά τέλη θα πρέπει να διαχειρίζονται από τον ΟΡΣΑ, ΥΠΕΧΩΔΕ και Νομαρχία και Πρωτοβάθμιο Αυτοδιοίκηση και όχι άλλους φορείς.	Ο ΟΡΣΑ δεν τοποθετήθηκε επί των συγκεκριμένων αιτημάτων κατά τις διαβουλεύσεις. Από το τελικό κείμενο όμως του ΠΔ προκύπτει ότι έκανε δεκτό το αίτημα για ουσιαστική συμμετοχή του ΟΤΑ στις ΕΠΙΕΕ αλλά όχι κι αυτό του αποκλεισμού των ιδιοκτητών γης από αυτές. Όσον αφορά στα αντιστοίχικά τέλη κομμάτι σχετική διάταξη δεν συμπεριλήφθηκε στο ΠΔ.	Για την παρακολούθηση της εφαρμογής του διατάγματος συνιστάται, με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.Χ.Δ.Ε., Επιτροπή, η Επιτροπή Παρακολούθησης Ελέγχου και Εποπτείας (ΕΠ.Ε.Ε.), όπου συμμετέχουν εκπρόσωποι των ιδιοκτητών ή διαχειριστών της έκτασης, των Ο.Τ.Α., των Νομαρχιών, της Διεύθυνσης ΠΕ.Χ.Δ. Αττικής, του Σώματος Ελεγκτών Περιβάλλοντος του Υ.ΠΕ.Χ.Δ.Ε., του Ο.Ρ.Σ.Α. και εκπρόσωποι Μ.Κ.Ο.
		Περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπτυξης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων στο Δήμο Γλυφάδας (Ζώνη 2β)	Στα Αστήρα Γλυφάδας να επιτραπεί η επασκαφή των νομίμως υφιστάμενων κτιρίων χωρίς δυνατότητα επέκτασής τους ή προσθήκης νέων κτιρίων. Να διαφυλαχθεί το υφιστάμενο πευκοδάσος, μέρος του οποίου να αποτελέσει χώρο για κοινόχρηστη χρήση και να επιτρέπεται η ελεύθερη πρόσβαση στην παραλία. Ως προς το βιοκλιματικό να αναγραφεί ως "Άλυσμα δασικό κήμα"	Διαπιστώθηκε ΠΔ 78 με ΣΔ 0,05, που, βάσει της Υπηρεσίας, έπρεπε να παραμείνει, διότι στην περιοχή μπορούν να ανεπτυχθούν ήπιες τουριστικές υποδομές. Η έκταση (χωρίς τον σπηλιό) ανέρχεται σε 247.544τμ και μπορούν να οικοδομηθούν 12.772τμ. Μπορεί να γίνει ουσιαστική ανανέωση της ξενοδοχειακής μονάδας, χωρίς υπερβάλλουσα δόμηση, ενώ δεν υπάρχει περιθώριο για ανάπτυξη κτιριοποιήσεων. Τότε, επίσης, εφαρμόζονται στο ΣΤΕ προσήγη κατοίκων, δημοτικών συμβουλίων και περιβαλλοντικών οργανώσεων Γλυφάδας, κατά απόφαση της θύρακας επιτροπής επίλυσης δασικών αμειβοτήσεων που χαρακτηρίζει την έκταση ως μη δασική. Στην ίδια λογική κινείται κι η χωροθέτηση πρόσθετη ή επέκταση των υπαρκτών εγκαταστάσεων. Προτείνεται περιορισμός σε ξενοδοχειακή μονάδα χωρίς τον κτιριοποιή και το θέατρο, που όχι μόνο δεν είναι απαραίτητα για τη λειτουργία ενός ξενοδοχείου, με την προσέλευση πληθυσμού τις νικητικές ώρες, και προκαλούν υπερφόρτωση στην ήδη βεβαρμένη Α. Προσέλευσης.	Στο τμήμα της ζώνης που δεν εμπίπτει στις διατάξεις περί προστασίας δασών και δασικών εκτάσεων, επιτρέπονται τα τουριστικά καταλύματα και η οργανωμένη ακτή καλύψεως, με τις ακόλουθες προϋποθέσεις: - να επιτρέπεται η ελεύθερη πρόσβαση της ακτής εκάτερωθεν του χώρου και της ζώνης 4α στο όριο με την παραλιακή λεωφόρο, - να ανακατασκευαστούν υφιστάμενες καμπάνες και τυχόν νέα κτίρια να εντάσσονται στο ύψος του υφιστάμενου τουριστικού συγκροτήματος, - στις επιτρεπόμενες συνοδευτικές δεν υπερβαίνουν οι αλυσωτές κτιριοποιήσεων. Οι όροι δόμησης καθορίζονται ως εξής: - ΣΔ 0,05, επιτρεπόμενο ύψος: 5 μέτρα και ελάχιστος αριθμός ορόφων: 1. Επιτρέπεται η ανέγερση δεύτερου ορόφου σε τμήμα των κτιρίων μέχρι 30% της επιτρεπόμενης δόμησης και μέγιστου ύψους κτιρίου, στην περίπτωση αυτή, επί 2 μέτρα και μισό (7,50).
15	Δήμος Γλυφάδας	Ελεύθερες ακτές καλύψεως στο Δήμο Γλυφάδας (Ζώνη 3α)	Τα αποδυτήρια και οι χώροι υγιεινής στο μεγαλύτερο τμήμα τους να είναι υπόσκαφα και να απογορευτούν οι εγκαταστάσεις αναψυκτηρίων - εστιατορίων και οι υπαίθριες οθλοποδοί μικρής κλίμακας. Τα δε ύψος για οποιαδήποτε εγκατάσταση να μην υπερβαίνει τα 3,5 μ. και γενικά στις Ζώνες 3α η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για τις απολύτως αναγκαίες εγκαταστάσεις να μην υπερβαίνει τα 50τ. Επίσης, οι ελεύθερες ακτές καλύψεως είναι πέσσας (4)	Ο ΟΡΣΑ δεν τοποθετήθηκε κατά την ανταλλαγή απόψεων με τους φορείς. Από το κείμενο όμως του ΠΔ η διαφωνία του με τα αιτήματα του φορέα.	Επιτρέπονται εγκαταστάσεις αποδυτηρίων, χώροι υγιεινής, κτίρια υπαίθρια χωρίς στάθμευση, αναψυκτήρια-εστιατόρια συνολικά μέχρι το 65% της επιτρεπόμενης δόμησης, υπαίθριες οθλοποδοί και παιδικές χαρές, με εξάρτηση ως ακριβώς Γλυφάδας και Ελληνικού, όπου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις χώρων υγιεινής και την ακτή Βάρκιζας. (βλ. συνημμένο ΠΔ). Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθέντων κτιρίων: 4,5 μ. και αριθμός ορόφων: 1, με εξάρτηση την ακτή Βάρκιζας, όπου στα κτίρια επιτρέπεται και 2ος όροφος με μέγιστη επιφάνεια το 30% της επιτρεπόμενης, με μέγιστο ύψος κτιρίου 7 μ. και το κτίριο να εντάσσεται στο φυσικό ανάγλυφο της περιοχής κι οι βοηθητικοί χώροι να κατασκευάζονται υπόσκαφοι. Μέγιστο ύψος ιδιόκτητων υπαίθριων κατασκευών (π.χ. πύργος ναυγοσωστική): 7,5 μ. Ανάστοις όρια σχεδιασμού: Επιτρεπόμενος ΣΔ: Κορυφή: 0,001, Βοιωμένη: 0,005, Άλμος 1 & 2: 0,007, Φάληρο, Γλυφάδα, Βάρκιζα, Ελληνικό: 0,01 - Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση (τμ): Γλυφάδα: 20(ακτή), Ελληνικό: 20, Άλμος 1 & 2: 75. Βοιωμένη: 250, Φάληρο: 300, Κορυφή: 800, Βάρκιζα: 1300

5	Δήμος Γλυφάδας	Εκτός σχεδίου περιοχές και τμήματα παραλίας στο δήμο Γλυφάδας (Ζώνη 4β)	Τα εστιασμένα-αναφυκτάρια σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνουν τα 5 με μέγιστη δόμηση τα 150τ.μ. έκαστο και ύψος 4 μ. να δομηθούν δε με ενσώα οργανοσυνήλη προσομοιωμένη στο περιβάλλον με υλικά φιλικά προς αυτό. Επίσης, ο αριθμός των τραπέζια/καθισμάτων και η έκταση που θα καταλαμβάνουν θα προσδιορίζεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Γλυφάδας.	Στο δήμο Γλυφάδας περιλαμβάνουν το νομίμως υφιστάμενο μέχρι τη λήξη της σύμβασης τους με την ΚΕΔ. Μετά ο αριθμός των αναφυκτάρων - εστιασμάτων θα ανέρχεται σε 5 με μέγιστη δόμηση 300τμ. έκαστο και των υπαίτων η θέση και η μορφή θα προσδιοριστούν από αντίστοιχη μελέτη διαμόρφωσης.	Το μήκος των υφιστάμενων εστιασμάτων να μην υπερβαίνει τα 300 τ.μ. έκαστο. Τα νομίμως υφιστάμενα εστιασμένα και αναφυκτάρια που βρίσκονται στο δήμο Γλυφάδας, παραμένουν μέχρι τη λήξη της σύμβασης τους με την ΚΕΔ και πάντως όχι πέραν της προέλευσης από τη δημιουργία του παρόντος ΠΔ. Η θέση και η μορφή των επιτρεπόμενων νέων εστιασμάτων - αναφυκτάρων καθορίζεται με τη μελέτη διαμόρφωσης που εγκρίνεται από τον ΟΡΣΑ. Ο αριθμός των τραπέζια/καθισμάτων και η έκταση που αυτά καταλαμβάνουν προσδιορίζονται με τις μελέτες διαμόρφωσης και τις μελέτες ασθητικής και λειτουργικής αναβάθμισης της παραλίας/λιωφόρου, που εγκρίνονται επίσης με απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του ΟΡΣΑ.
		Λιμένες αναυλιχής (μαρίνες) που βρίσκονται στην εκτός σχεδίου και εντός Γ.Π.Σ. Περιοχή του δήμου Γλυφάδας (Ζώνη 6γ)	Στην 4η μαρίνα να απαγορευτεί η δόμηση νέων κτιρίων ή η επέκταση των υφιστάμενων. Για τις υπόλοιπες μαρίνες η μέγιστη δόμηση να μην υπερβαίνει τα 20 τ.μ. και το ύψος το 3,00 μ.	Συμφωνία με την άποψη για μείωση του ύψους των εγκαταστάσεων στην 4η μαρίνα.	Σε κάθε μαρίνα επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις υφανής και γραφεία ψαλίδας, εμβαδόν μέχρι 20 τ.μ. και μέγιστου ύψους τριών (3,00) μέτρων. Στην 4η μαρίνα επιτρέπονται γραφεία διαίτησης και συναφών υπηρεσιών συνδεόμενων με τη λειτουργία της μαρίνας, όπως ψαλίδιο, λιμεναρχείο - τελωνείο, κληκότο, χώρος υγιεινής καθώς και υπαίθριος χώρος στάθμευσης.
		Περιοχές ναυταθλητικών εγκαταστάσεων παραχωρημένες από δημόσιους φορείς σε αναγνωρισμένα από τη Γ.Γ.Α. Αθλητικά σωματεία, μέλη της Ελληνικής Ιστιοπλοϊκής Ομοσπονδίας (Ζώνη 7)	Καμία επέκταση των υφιστάμενων ναυταθλητικών εγκαταστάσεων	Ο ΟΡΣΑ δεν κατοχυρώθηκε κατά της διαβουλεύσεως αλλά, από το τελικό κείμενο του ΠΔ διαφαίνεται η συμφωνία του με το Δήμο Γλυφάδας.	Δεν επιτρέπεται η κατασκευή νέων ή η επέκταση υφιστάμενων λιμενικών έργων. Επιτρέπονται μόνο διαμορφώσεις καλυμμένων επιπέδων (γυάλιστρος) και μικρές εξέδρες (θέατρος) παράλληλα προς την ακτή.
		Γενικές ρυθμίσεις (Άρθρο 10)	1. Χρήση και διαχείριση παραλίας/ζώνης από Δ. Γλυφάδας. 2. Εντοπισμός πλατείας "Β. Κασράκη" με παράλια με βύθιση Α. Ποσειδώνος. 3. Μη αποδεκτή η θαλάσσια συγκοινωνία. 4. Μη διέλευση τρομ από Διαδόχου Πάουλου γιατί τα προτεινόμενα ηχοτεταγμένα, οι σταθμοί και διακείμενοι σιμύοι θα δημιουργήσουν επιπλέον κατά μήκος ταμή στο παραθαλάσσιο μέτωπο της πόλης. 5. Μη μεταγκατάσταση Λαύνα - Παρκ στις επιχωματώσεις της προβλήτας της 4ης Μαρίνας, αλλά ούτε και σε άλλο χώρο του ΘΚ 2303. Ο χώρος που μέχρι τώρα στεγαζόταν το Λαύνα - Παρκ να μην γίνει χώρος στάθμευσης.	-	-
6	Δήμος Βούλας	Γενικά Θέματα	Συμφωνία με τους στόχους. Πρόταση για εξάρτηση των εντός σχεδίου περιοχών κατοικίας και συνυπολογισμό της διακομητικής ανάγκης του Δήμου για το ιδιοκτησιακό του Α' αμιγδωλικό/εξυμνη. Πρόταση για ανασταλή της έκδοσης οικοδομικών αδειών μέχρι τη δημιουργία του ΠΔ και την έγκριση της μελέτης ανάκτησης ανάτασης του θαλασσιού μετώπου που εκπονείται με ευθύνη του ΥΠΕΧΩΔΕ, αναδιάρθρωση της διατάξης περί συνεπειών από την έγκριση του ΠΔ και απαίτηση έγκρισης οικοδομικής άδειας από την Πολυεδομία του Δήμου για κάθε έργο.	-	-
		Ζώνη 1β	Συμφωνία αλλά με την προσθήκη να εγκρίνει ο Δήμος τα έργα διαμορφώσεων και πρόταση για επέκταση της ζώνης και στην αδόμητη έκταση του ΠΙΚΠΑ. Πρόταση και για την αφαίρεση των χώρων στάθμευσης και την μετόπισή τους στη ζώνη 2α.	Γίνεται δεκτή μόνο ως προς τη γνωμοδότηση για τις εντός σχεδίου περιοχές (περιλαμβανομένων σχετική διάταξη στο προσχέδιο του ΠΔ, η οποία όμως δεν περιλήφθηκε τελικά στο τελικό κείμενο του ΠΔ).	-
		Περιοχή ανάδειξης και προστασίας αρχαιολογικών χώρων στα όρια του Δήμου Βούλας (Ζώνη 1γ)	Συμφωνία, αλλά με την προσθήκη να εγκρίνει το ΔΣ τη μελέτη	Δεν υπάρχει απάντηση του ΟΡΣΑ επί του συγκεκριμένου ερωτήματος κατά της διαβουλεύσεως με τους φορείς, αλλά, όπως προκύπτει από το ΠΔ δε λήφθηκε υπόψη.	Για την έγκριση των μελετών διαμόρφωσης των ζωνών 1β, 1γ, 2α, 2β, 2γ, 2δ και 2ε απαιτείται γνωμοδότηση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας ή έγκριση της μελέτης, αν πρόκειται για κληρονομημένο αρχαιολογικό χώρο. Τα έργα στις ζώνες αυτές γίνονται με επιβλέψη.
		Περιοχή προστασίας φυσικών τοπίου και αρχαιοτήτων στα όρια του Δήμου Βούλας, η οποία λειτουργεί ως υπερτοπικός πόλος αναψυχής, πολιτισμού, κατάρτισης και αποκατάστασης για άτομα με ειδικές ανάγκες - ΠΙΚΠΑ (Ζώνη 2α)	Συμφωνία, με την επιφύλαξη να μην μεταφερθεί ΣΔ από τα διατηρητέα στην υπόλοιπη έκταση του Δήμου, και να εγκρίνει ο Δήμος τους όρους δόμησης.	Συμφωνία για πρόβλεψη χώρων στάθμευσης.	Επιτρέπεται η ανασκαφή των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων και η επέκτασή αυτών, μέγιστης υπέλευσης επιφάνειας μέχρι 500 τ.μ. και μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μέχρι 4,50 μέτρα, για χρήσεις φιλοξενίας, εκπαιδευσης, περιθωλίου, θέλησης και αναψυχής στόμων με ειδικές ανάγκες. Στους ακόλλητους και κοινόχρηστους χώρους, επιτρέπονται μόνο ημεες διαμορφώσεις υπαίθριων χώρων, διαμορφώσεις διαδρομών περιπάτου, ποδηλάτου και χώρων στάθμευσης χωρίς κοπή δέντρων.

0	Δήμος Βούλας	Περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπτυξης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων (οργανωμένη κατασκήνωση) ΕΟΤ στο Δίμο Βούλας (Ζώνη 2γ)	Ολοκληρωτική απόρριψη της πρότασης ΟΡΠΑ και πρότασης προστασίας του τοπίου και των αρχαιολογικών κ.ε. επεκταθεί των υφιστάμενων κτιρίων του κέντρου με χρήσεις όπως προγράμματα οικολογικού τουρισμού, περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και ήπια αθλήματα	Πορεία που η κατασκευή της γραμμής που είναι οφείλει να γίνει εγκαταστήσει, στο βαθμό που ήδη λειτουργεί από ετών το κέντρο και η αλλαγή κατεύθυνσης, ο ΟΡΠΑ είναι δεσφί την πρότασή του δήμου για ανακαίνιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων κ.ε. όχι ανέγερση νέων (στο προσχέδιο αναφέρονται η διαμόρφωση χώρων ελεύθερων, διαδρομών ποδηλάτου και χώρων και υπαίθριων κτιρίων στάθμευσης χωρίς κατά της υφιστάμενης υψηλής φύλαξης). Εξάλλου με το ΠΣ προτείνεται η χρήση τουριστικής αναψυχής, ενώ έπρεπε να θεωρηθεί μη εφαρμόσιμη σχετικά γνωμοδότηση του ΣΙΕ που θεωρούσε ακυρωτικές τις χρήσεις του ΠΣ, την της κατοικίας. Σε συνέχεια των παραπάνω, ο ΟΡΠΑ οδηγείται σε μόνωση και των συνολικών μεγεθών δόμησης, με την προτίμηση ότι αυτά θα μπορούσαν να αναδιαταχθούν με την ενιαία μελέτη των δύο ζωνών. Έτσι προέβλεπε συνολική ενότητα δόμησης 4.000 τμ, η οποία και συμπεριλήφθηκε με κάποιους περιορισμούς στο τελικό κείμενο του ΠΔ.	Υποσυντάχθηκε χωρίς κριτική, αναφερόμενο ότι ο όρος, ήτρε, η κατασκευαστικά μέγιστης επιφανείας 20 τμ αποκλείστικ για την πώληση εδών που σχετίζονται με τη λειτουργία της κατασκευής και της αλλαγής κατεύθυνσης, γραφείο προσωπικού, χώροι φύλαξης υπαίθριων, χώροι παροχής υγιεινών συμβουλών και υπηρεσιών, ιατρεία, μικρά γυμναστήρια και βοηθητικά χώροι μηχανικών εγκαταστάσεων και αποθήκευσης. Επιτρέπεται ανακαίνιση των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων με μικρές προσθήκες. Η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση (...) δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 4.000 τμ. με τους εδής περιορισμούς: τα εμπορικά καταστήματα δεν υπερβαίνουν το 5% της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης και τα εστιατόρια-αναψυκτήρια το 20%. Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 10% και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των υφιστάμενων κτιρίων 4,5, με μέγιστο αριθμό ένα. Στα νέα κτίρια επιτρέπεται η ανέγερση 2ου ορόφου σε ημίμα τους μέχρι 30% της επιτρεπόμενης δόμησης και μέγιστο ύψος κτιρίου 7,5 μέτρα.
		Οργανωμένες ακτές καλύψεως (Ζώνη 3β)	Πρόταση μόνο για τη διατήρηση και επέκταση των αρχικών κτιρίων (χωρίς καινού προσθήκη), αναβάθμιση των αθλητικών χώρων, ναυαγασαυτική κάλυψη, ιατρεία, πέντες ακμώσεως καλύψεως και αντί για εστιατόρια μόνο τις χρήσεις γρήγορου φαγητού και κινήτων μονάδων beach bar. Πρόταση καλυμψήτριου αθλητικών διαστάσεων στο Β αλτιπέρα.	Εν μέρη δεκτές και μετατρέπεται στο στάδιο του ελέγχου της μελέτης διαμορφώσεως η οριστική έκφραση των νέων χρήσεων.	Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται (...) ιατρεία ... Με τη μελέτη διαμορφώσεως που εγκρίνεται από τον Ο.Ρ.Σ.Α. είναι δυνατόν να επιτραπών στα αλτιπέρα Βούλας, επιπλέον, εναλλακτικά, μία από τις εδής χρήσεις: καλυμψήτριος ή θερμός κινηματογράφος ή υποθήριο μικρό θέατρο με την προτίμηση ότι οι αναλογούστες επιφάνειες υπολογίζονται στη μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη και εφάσον με τη μελέτη διαμορφώσεως που εγκρίνεται από τον ΟΡΠΑ η χρήση αυτή κριθεί συμβατή με τον περιβάλλοντα χώρο.
		Εκτός σχεδίου περιοχές, τμήματα ζώνης παραλίας στο δήμο Βούλας και Ο.Τ. 483 του δήμου Βούλας (Ζώνη 4α)	Συμφωνία με μικροτροποποιήσεις		Επιτρέπονται ελεύθεροι χώροι πρασίνου, υποθήρια καθιστικά, παιδικές χορές, διαδρομές περπάτου-ποδηλάτου, μικρά στέσσορα, χώροι για υποθήριες παλαιστικές εκδηλώσεις μικρής κλίμακας, χώροι υγιεινής μέγιστου εμβαδού 20 τμ. κ υποθήριο ή στεγασμένοι χώροι στάθμευσης. Τα κτίρια στάθμευσης κατασκευάζονται χωρίς κοπή δέντρων σε σημείο που είναι δυνατή η αξιοποίηση υφιστάμενης διαφοράς, ώστε να είναι υπόγειο από την πλευρά της παραλίας της λεωφόρου κ η οροφή τους φύτευται και διαμορφώνεται σαν χώρος περπάτου. Απαγορεύεται η κοπή των δέντρων. Στο Ο.Τ. 483 του δ. Βούλας επιτρέπεται μόνο χρήση εστιατορίων-αναψυκτηρίων. Επίσης, επιτρέπονται περπάτερα-κινήσεις όρθιας εξυπηρέτησης, χωρίς τραπέζια-καθίσματα μόν. ε.μ.β. 20 τμ. ύστερα από μελέτη, που εγκρίνει ο ΟΡΠΑ. Με μελέτη διαμορφώσεως μπορεί να προβλεφθεί στους δήμους Π. Φαλήρου, Βούλας και Βάρης, χώρος για τοποθέτηση τραπέζια-καθισμάτων των παρακείμενων ζαχαροπλαστείων και αναψυκτηρίων. Μετά την απομάκρυνση των δημορχέων Βούλας, επιτρέπεται στο ναυίλιος υφιστάμενο κτίριο ε.μ.β. 1.100 τμ. χρήση πολιτιστικού κέντρου.
		Ζώνη 7	Συμφωνία με τις προτάσεις του ΝΑΟΒ, με το μεμονωμένα ΟΤ και το αλυστικό καταφύγιο.	Τα αιτήματα του ΝΑΟΒ (δλ. παρακάτω) έγιναν δεκτά από τον ΟΡΠΑ κ είναι ικανοποιήθηκε και ο δήμος.	-
17	Δήμος Βουλιαγμένης	Γενικές διατάξεις και διαχείριση	Συμφωνία σε γενικές γραμμές αλλά πρόταση για γνωμοδότηση του δήμου στις μελέτες διαμορφώσεως, και συμφωνία στις αποφάσεις των Επιτροπών Παρακολούθησης.	Δεκτή μόνο ως προς τη γνωμοδότηση για τις εντός σχεδίου περιοχές (στο προσχέδιο του ΠΔ περιλαμβάνονται σχετικά διατάξη, η οποία, όμως, δεν συμπεριλήφθηκε στο τελικό κείμενο). Διαφωνία με την πρόταση να εγκρίνονται οι μελέτες διαμορφώσεως με συμφωνη γνώμη του δήμου, αλλά με απλή γνωμοδότηση για τις εντός σχεδίου περιοχές, όταν η μελέτη διαμορφώσεως προηγείται της τροποποίησης του σχεδίου. Επίσης, διαφωνία με την πρόταση να είναι ομόφωνες οι αποφάσεις των Επιτροπών Παρακολούθησης, για λόγους αποτελεσματικότητας.	
		Περιοχές αποκτάσεως φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας στα όρια των δήμων Αλμύου, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρωτίδας (Ζώνη 1α)	Διατήρηση υφιστάμενου δημοτικού αναψυκτηρίου στην Πούντα Μικρού Καβουρίου, ως και εγκαταστάσεις ραδιοφάρου της ΥΠΑ στο Μεγάλο Καβούρι, αλλά απομάκρυνση των τροχόσπιτων και των αυθαίρετων κατασκευών που υπάρχουν εκεί για κατοίκηση των υπαλλήλων της ΥΠΑ. Ένταξη της περιοχής "Φασκομηλιάς" που περιλείεται από την παραλιακή λεωφόρο, τα όρια των σχεδίων πόλεως Βουλιαγμένης και Βάρης και πρόταση της οδού Πανός από το τέλος του σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης μέχρι την οδό Βορεσδίου που αρχίζει το σχέδιο πόλεως της Βάρης. Πρόταση μέτρων για την ασφαλία των λουομένων.	Συμφωνία με την πρόταση για απομάκρυνση όλων των αυθαίρετων κατασκευών, τροχόσπιτων κ.λπ. στην περιοχή του ραδιοφάρου της ΥΠΑ στο Μεγάλο Καβούρι αλλά διαφωνία με τη διατήρηση του αναψυκτηρίου (κανίνας) στη θέση Πούντα του Μικρού Καβουρίου καί η περιοχή αυτή είναι ιδιαίτερο φυσικό κάλλος και οπταθηπότες δόμηση στη θέση αυτή δεν είναι επιθυμητή.	
		Ακτέρας Βουλιαγμένης (Ζώνη 2β)	Έγκριση της πρότασης του ΟΡΠΑ υπό τις προϋποθέσεις ότι: η θέση του συνεδριακού κέντρου θα είναι ακριβώς κάτω από το περιβραμια των γηπέδων τένις, ο υπαίθριος χώρος στάθμευσης θα κατασκευασθεί κάτω από το συνεδριακό κέντρο και στο ίδιο περιβραμια ως και κάτω από τους υφιστάμενους χώρους στάθμευσης, τα υφιστάμενα γήπεδα τένις θα ανακατασκευασθούν, δε θα κοπεί κανένα δέντρο κατά την πραγματοποιήση των παραπάνω, δε θα αυξηθεί ο ΣΔ σε 0,20 όπως προτείνεται από τον ΟΡΠΑ αλλά θα παραμείνει ως έχει.	Η Υπηρεσία δεν προτείνει ΣΔ που υπερβαίνει αυτόν που προβλέπεται από τις διατάξεις του ΠΔ περί τουρκτικής νομοθεσίας, που είναι 0,20 για τα πρώτα 50 στρέμ. κλιμακωμένος προς τα κάτω για πέσαν των 50 στρέμ. Αντίθετα προτείνει μικρή αύξηση κατά 0,015 του πραγματοποιούμενου 0,165 που είναι αναγκαία για τη μετατροπή του υπαίθριου χώρου στάθμευσης του ξενοδοχείου Αφροδίτη σε αθροισα πολλάκιων χρήσεων ως και για την κατασκευή του συνεδριακού κέντρου κάτω από τα γήπεδα τένις. Ο ισχύων ΣΔ είναι 0,05.	

	υφιστάμενες υλίες υποκατασκευών (ακτές και εγκαταστάσεις ως έχουν και να μη για καμία άλλη χρήση)	υποκατασκευή ή υλίοι υφιστάμενων εγκαταστάσεων		
	Ελεύθερες ακτές καλύψεως (Ζώνη 3α)	Πρόταση συνολικής επιφάνειας 250 τμ για τρεις δημοτικές κανίνες, 100 τμ για αποδυτήριο W.C., 50 τμ για καφέ-Πρόστιον Βομβικών ως και μικρό υπαίθριο θέατρο. Επίσης, πρόταση περιγράφει για λόγους ασφαλείας με την προϋπόθεση ότι δε θα παραχωριστεί η ελεύθερη πρόσβαση του κοινού.	Εν μέρει δεσφές και μετατίθενται στο στάδιο του ελέγχου της μελέτης διαμόρφωσης η οριστική έγκριση των νέων χρήσεων. Αποδοχές οι προτάσεις για τις τρεις δημοτικές κανίνες και αποδυτήρια, αλλά διαφωνία ως προς την προτεινόμενη επιφάνεια δόμηση και την κατασκευή υπαίθριου θεατρού. Άποψη ότι τα προβλεπόμενα 250 τμ επαρκούν για να στεγάσουν κανίνες και αποδυτήρια.	
	Ζώνη 4α	Διατήρηση όλων των νομίμως υφιστάμενων εγκαταστάσεων στην παραλία Ζώνη Αγίου Νικολάου και ανατολικής παραλίας ως και των δύο μολών, μπροστά στο εστιατόριο "Μύθος" και πρώην ξενοδοχείο "Καβούρι"	Ο ΟΡΣΑ δεν τοποθετήθηκε επί του συγκεκριμένου θέματος στην ανταλλαγή απόψεων με τους φορείς. Το τελικό κείμενο του Π.Δ. δεν κάνει κάποια αναφορά.	Βλ. Π.Δ. ζώνη 4α
	Ζώνη 4β	Διατήρηση όλων των νομίμως υφιστάμενων εγκαταστάσεων και των δύο μολών στην ανατολική παραλία Βουλαγμένης	Δεκτή η πρόταση του Δ. Βουλαγμένης για διατήρηση των νομίμως υφιστάμενων αναψυκτηρίων - εστιατορίων στην παραλία Αγ. Νικολάου και στην ανατολική παραλία) ως και οι τέσσερις προβόλτες που θα χρησιμοποιηθούν μετά και την κατασκευή των αναγκαίων έργων στη διεκονική δυο Ολυμπιακών οδών (τρίσβλο και προβόλτες στομάχης αναψυκτηρίων)	Ειδικότερα στο δήμο Βουλαγμένης παραμένουν τα νομίμως υφιστάμενα αναψυκτήρια-εστιατόρια χωρίς δυνατότητα επέκτασής αλλά μόνο επεκταθεί για λόγους χρήσεως και υγιεινής. Επιτρέπεται, επίσης, η λειτουργία των υφιστάμενων προβολιών (2 στην παραλία Ζώνη Αγ. Νικολάου και 2 στην ανατολική παραλία).
7 Δήμος Βουλαγμένης	Ζώνη 5δ	Διατήρηση όλων των νομίμως υφιστάμενων οικισμών του Εκκλησιαστικού Ορφανοτροφείου ως και τα υπάρχοντα εστιατόρια του Ιδρύματος που προτίθενται η διατήρησή τους στα νόμιμα περιγράμματα. Στην περιβάλλουσα χώρο να περιληφθεί κλειστή αθλουαία, παιδική χαρά, πυροφύλακα, αντικείμενα και αποδυτήρια. Επίσης, προτίθενται να προβλεφθεί κατασκευή κλειστής αθλουαίας πολλαπλών χρήσεων για κάλυψη των αθλητικών αναγκών. Για τα κτίρια της Πολιτικής Αεροπορίας να οριστεί ο δρόμος ως φορέας διαχείρισης και να έχουν χαρακτήρα κοινόχρηστα και κοινοχρή.	Ο ΟΡΣΑ δε δέχτηκε να συμπεριληφθούν και να διατηρηθούν οι οικισμοί του Εκκλησιαστικού Ορφανοτροφείου και καμία αναφορά δε γίνεται στο τελικό κείμενο του Π.Δ.. Αν' αυτού πρότεται να επιτραπεί ένα επιπλέον εστιατόριο σε κατάλληλη επιλεγμένη θέση. Καμία αναφορά δεν γίνεται στο τελικό κείμενο του Π.Δ. για τον περιβάλλοντα χώρο του Ορφανοτροφείου. Τέλος, βάσει τελικού κειμένου Π.Δ. δεν έγινε αποδεκτό το αίτημα για αρχικό του Δήμου ως φορέα διαχείρισης των κτιρίων της Πολιτικής Αεροπορίας, αλλά δεσμός ο κοινωφελής και κοινόχρηστος χαρακτήρας τους.	α. Στην έκταση που βρίσκεται το Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο και στα νομίμως υφιστάμενα κτίρια επιτρέπονται οι χρήσεις κοινωφελούς πρόνοιας και εστιατορίων. β. Επιτρέπονται η ανέγερση γ. (...) ανακαίνιση ή άδεια λειτουργίας των υφιστάμενων εστιατορίων. δ. Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση των εστιατορίων 1.200 τ.μ. ε. Στην έκταση που βρίσκονται οι εγκαταστάσεις της Πολιτικής Αεροπορίας μετά από απαίτηση του στρατεύου, επιτρέπονται, στα υφιστάμενα κτίρια, πολυκατοικίες και κοινωφελείς χρήσεις. Ο ελεύθερος χώρος της έκτασης αποδίδεται σε κοινή χρήση (...)
	Ζώνη 6δ	Ως μέγιστο ύψος να οριστεί το ήδη πραγματοποιημένο.	Δε φαίνεται από το τελικό κείμενο του Π.Δ. να λήφθηκε υπόψη η εν λόγω διαφωνία του Σωλλόγου. Ω, η είχε οριστεί από τον ΟΡΣΑ πορόμενη χωρίς το σχετικό αίτημα να δημιουργεί κάποια τροποποίηση.	Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησάμενων κτιρίων: ίσοιστο μέτρο και μισό (4,50)
	Ζώνη 7	Νομιμοποίηση υφιστάμενων εγκαταστάσεων στην έκταση των 5,5 στρ. ιδιοκτησίας ΝΟΒ και μη αύξηση του Σ.Δ.	Σύμπτωση απόψεων δήμου και ΟΡΣΑ για μη αύξηση του Σ.Δ. πέραν του ήδη προβλεπόμενου (0,1).	Οι όροι δόμησης καθορίζονται στη συγκεκριμένη περιοχή ως εξής: - Έκταση στρ./% κάλυψη: 15,5/03 - Σ.Δ.τ.μ. μέγιστη συνολική δόμηση: 0,1/1500 - Μέγιστο ύψος/μ.ε. αριθ. ορόφ.: 8,0/2
	Περιοχές αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας στο δήμο Βάρης (Ζώνη 1α)	Οριοθέτηση της ζώνης ώστε να περιλαμβάνει μόνο τις δεσφές και αναδασωτέες εκτάσεις. Επίσης, οριοθετεί ανεκτικό λατομείο κλιμακίας του δήμου και συσταβόλως αίτημα ιδιωτών που έχουν αγροτική ιδιοκτησία στο λόφο.	Αναπροσαρμόζεται εν μέρη το όριο προστασίας, και αντιμετωπίζεται το θέμα του λατομείου, όπου ο δήμος προτίθενται να διαμορφώσει πολυετή χρήση (π.χ. θέατρο). Η ανακατασκευή όμως του λατομείου θα πρέπει να γίνει μετά από μελέτη αποκατάστασης που θα εγκριθεί ο ΟΡΣΑ.	Στο χώρο του λατομείου στο λόφο Μπαράκου του δήμου Βάρης επιτρέπεται η κατασκευή υπαίθριου θεατρού με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 200 τ.μ για τους βοηθητικούς χώρους, με προϋπόθεση την αποκατάσταση του περιβάλλοντος του λατομείου σύμφωνα με μελέτη αποκατάστασης που εγκρίνεται από την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθηνών.
8 Δήμος Βάρης	Οργανωμένες ακτές καλύψεως στο δήμο Βάρης (Ζώνη 3β)	Απαλοιφή των νέων κτιρίων και των εμπορικών καταστημάτων, εκτός αν δικαιολογηθούν, έλεγχος νομιμότητας κτιρίων από την πολεοδομική υπηρεσία, απαλοιφή θερμικών καμινιούραφου και καμινιούραφου και ρητή απαγόρευση χρήσης συνωνικών και δεξαμενών.	Οι διατυπωθείσες αντιβολές ως προς την υφιστάμενη δόμηση, και ο έλεγχος από τις Πολεοδομίες, των διατυπωτικών πράξεων του ΕΟΤ δεν έγινε σφαιρική, από δεν είναι δυνατόν να εξακριβωθεί η ακρίβεια των στοιχείων.	Στα τμήματα της ζώνης αυτής επιτρέπονται εγκαταστάσεις αποδυτηρίων, χώροι υγιεινής, αναψυκτήρια-εστιατόρια, εμπορικά καταστήματα μέγ. επιφάνειας 200 μ. για την πώληση αποκλειστικά ειδών που σχετίζονται με τη λειτουργία της ακτής καλύψεως, γραφεία προσωπικού διαχείρισης της ακτής, χώροι φύλαξης παιδιών, χώροι παροχής υγειονομικών συμβουλών και υπηρεσιών, απρόε, μικρά γυμναστήρια και βοηθητικά χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων και αποθήκευσης. Στην ακτή Βάρης επιτρέπεται επιπλέον η λειτουργία των υφιστάμενων χώρων ανάπαυσης - δημιουργίας. Επίσης, επιτρέπονται παιδικές χαρές, υπαίθριες αθλουαίες μικρής κλίμακας, υδανικές δεξαμενές βάθους μέχρι ένα μέτρο, ήπιες ναυαβηρικές δραστηριότητες χωρίς μηχανοκίνητο μέσο, ποδόκι, διαδωμένες ποδηλάτες και κύματα ναυαγιστήρια.

8	Δήμος Βάρης	Ελεύθερος ακτές καλύψεως Δήμου Βάρης (Ζώνη 3α)	Απόδοση στο Δίπλο, απαλοιφή θετικού κηρυγματογράφου, μείωση ύψους σε 4 μ, συγκεκριμενοποίηση υπαίθριων κατασκευών, μείωση ΣΔ και απαλοιφή εστιασμού εκτός αν η έκταση παραχωρηθεί στο Δίπλο.	Διαφώνια με την πρόταση για περιορισμό του ύψους διότι στραγγαλίζει την αρχιτεκτονική σύνθεση αλλά διαφωνείται ότι το ύψος των κτιρίων δε θα παρεκκλίνει τη θέα από τη λεωφόρο. Κατανόηση της ανησυχίας ως προς το ύψος των κτιρίων και των υπαίθριων κατασκευών πλαισίου και εν μέρει αναμενόμενη της διατύπωσης.	Εκτός από τις επιτρεπόμενες χρήσεις για όλη τη ζώνη, μέσα στις οποίες συγκαταλέγεται κι αυτή του εστιασμού ανώτατου εμβαδού μέχρι ποσοστού 65% της επιτρεπόμενης δόμησης, στην ακτή της Βάρης μπορεί να επιτραπουν η διαμόρφωση χώρων περπατήσιμου και ποδηλάτου, υπαίθρια στεγασμένα καθιστικά ή καθίστα, καλλιτεχνικές εκθέσεις μικρής κλίμακας, ένα υπαίθριο αμφιθέατρο αιεταί θέσεων, ένας υπαίθριος κινη-ματογράφος 300 θέσεων, πύργος ναυαγοσώστη και κτίρια στάθμευσης αυτοκινήτων. Στην ακτή Βάρης, το επιτρεπόμενο εστιασμένο κατασκευάζεται στο Ν.Α. άκρο αυτής, με μέγιστο εμβαδόν 450 τ.μ., τα οποία περιλαμβάνονται στη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση που καθορίζεται για το τμήμα αυτό. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθυσμένων κτιρίων: 7,00 μέτρα και αριθμός ορόφων: 2 ορόφα στο συγκεκριμένο τμήμα. Το μέγιστο ύψος των ορίων ελεγχόμενων υπαίθριων κατασκευών όπως ο πύργος ναυαγοσώστη, καθορίζεται σε 7,50 μέτρα. Επιτρεπόμενος ΣΔ: 0,01 και μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 1300 τ.μ.	Τα σημεία του Δήμου Βάρης αφορούν, σε γενικές γραμμές, κυρίως σε περιορισμό των ανώτατων ορίων αναμενόμενης και όρων δόμησης στις περιοχές του ενδιαφερομένου του, καθώς και σε απαλοιφή χρήσεων στις οργανωμένη ακτή καλύψεως αυτού και μείωση ρυπαρών δραστηριοτήτων. Επίσης, αιτήθηκε, όπως αναφέρθηκε, να συμπεριληφθεί λατομείο ιδιοκτησίας του στη ζώνη 1α, προκειμένου να επιτευχθεί αποκατάσταση του εδάφους και να εξυπηρετηθεί η εξυπηρέτηση του επιθυμίας του, δέχθηκε μόνο το πρώτο αίτημα του Δήμου, δηλαδή τα σχετικά με το λατομείο, και μάλιστα χωροθετήσε σε αυτό υπαίθριο θέατρο 200 τ.μ. Επομένως, διαφωνούμε διαφωνία μεταξύ των δύο φορέων, που τελικά σε επίπεδο σχεδιασμού καταλήγει σε σύγκρουση της πλάνης χρήσεων και των όρων δόμησης στις εν λόγω περιοχές ενδιαφερομένου του Δήμου Βάρης.
		Ζώνη 4β	Μείωση ύψους σε 4μ.	Ο ΟΡΠΑ δεν τοποθετήθηκε στις συνθήκες που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των φορέων, από την τελική διατύπωση όμως του ΠΔ για το αντίστοιχο θέμα διαφώνια η διαφώνια του όσον αφορά στο αίτημα αυτό.	Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθυσμένων κτιρίων καθορίζεται σε 4,50 μ. Με τη μελέτη διαμόρφωσης είναι δυνατόν να επιτραπεί μέγιστο ύψος 7,5 μ για το 30% της συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας.	
		Θαλάσσια Συγκοινωνία - Μικρή Βαλάντισα και χερσαία έκταση στο Δίπλο Βάρης παρεχόμενη σε αναγνωρισμένο συμμετέχοντα επικοινωνία ορίων επιτρεπόμενου από τη Διεύθυνση της Ανάπτυξης της Ανάπτυξης της Νομαρχίας (Παροχή με στοιχεία β)	Διαφώνια ως προς τη χωροθέτηση θέσης για προσάρθρωση σκαφών λόγω ασφάλειας λουμένων, ρύπανσης θαλάσσιων και άλλων χώρων στάθμευσης.	Κατανοεί την αντίθεση αλλά τη-στένει ότι με τη διατύπωση του σχεδίου του ΠΔ η χωροθέτηση δεν είναι οριστική θα απαιτηθούν ΜΠΕ που μπορεί να αντιμετωπίσουν τα προβλήματα.	Οι θαλάσσιες εκτάσεις προορίζονται για ελλιμενισμό των σκαφών επαγγελματικής αλιείας και οι χερσαίες εκτάσεις για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών των αλιευτικών κατασκευών. Στο άρθρο 11 αναφέρεται ότι στη Βάρη η θέση προσέγγισης των σκαφών βρίσκεται στο αλυστικό καταφύγιο στη δυτική πλευρά του όριου της Βάρης. Με τη μελέτη σκοπιμότητας ή με μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων εξετάζεται υποχρεωτικά ο χαρακτηρισμός της συγκεκριμένης (τουριστική ή ημερήσια), το είδος των σκαφών (αυτοκινητά ή ταχυπλόα) καθώς και τη συμβατότητα της λειτουργίας της με τις παρακείμενες χρήσεις.	
9	Δήμος Κρωτίας	Ελεύθερος ακτές καλύψεως στο Δίπλο Κρωτίας (Ζώνη 3α)	Να περιληφθούν οι ελές χρήσεις: αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, καρέα, υπαίθριοι χώροι στάθμευσης, αναμνηστικά-εστιασμένα, γραφεία διοίκησης, υπαίθριες αθλοπαιδιές, υδάτινα πάρκα με υδατογενείς δραστηριότητες, διέλευση μικρών σκαφών για τουριστικούς λόγους και λοιπές χρήσεις.	Εν μέρη αποδοχή των προτάσεων σχετικά με τις χρήσεις της.	Στο τμήμα της ζώνης αυτής επιτρέπονται εγκαταστάσεις αποδυτηρίων, χώροι υγιεινής, καρέα, υπαίθριοι χώροι στάθμευσης, αναμνηστικά - κατασκευές ανώτατου εμβαδόν μέχρι 65% της επιτρεπόμενης δόμησης κατά περίπτωση, υπαίθριες αθλοπαιδιές και παιδικές χαρές.	Οι περισσότερες από αυτές τις χρήσεις που αναφέρονται στο αίτημα του ο Δήμος Κρωτίας, είχαν ήδη συμπεριληφθεί στο προσχέδιο του Π.Δ.. Στην ουσία, ο εν λόγω φορέας επιθυμεί περισσότερες τουριστικές και υδατογενείς δραστηριότητες (υδάτινα πάρκα, διέλευση μικρών σκαφών), οι οποίες δεν έφταναν εκείνες από τον ΟΡΠΑ.
10	Νομαρχία Αθηνών	-	Θετική η πρωτοβουλία για ενιαία ρύθμιση των προβλημάτων της παραλιακής ζώνης, που προκαλούνται από την πολυδυσχερεια των φορέων διαχείρισης και από τους διαφορετικούς φορείς διαχείρισης.	-	-	-
11	Νομαρχικό διαμέρισμα Πειραιά	-	Η παραλιακή ζώνη είναι ενιαία έκταση της ενός ιδιοκτησίας, συνεπώς δεν είναι κατανοητή η αναφορά σε εμβαδόν διακρινόμενων ιδιοκτησιών. Επίσης, ο καθορισμός όρων δόμησης σε συγκεκριμένες εκτάσεις της, διορισμός χωροθετημένες, στην παραλιακή ζώνη δημιουργεί εμπλοκή με τους καθυστερούς όρους δόμησης της εν λόγω περιοχής και τον τρόπο εφαρμογής τους.	-	-	-
22	Νομαρχία Αττικής	Παροχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπτυξης υπαίθριων τουριστικών χρήσεων στον Αιόνα Βουλγαγμένης (Ζώνη 2β) & Ελεύθερος ακτές καλύψεως (Ζώνη 3α) & Οργανωμένες ακτές καλύψεως (Ζώνη 3β)	Απόφαση Π.Δ. αφού προέβη στη Βούλη επιβάρυνση της έκτασης του ΕΟΤ με ξενοδοχική λειτουργία καταστήματα κ.α. (3.000τμ) και προβλέπει στις πλάς του ΕΟΤ επιτόκια υπαίθριων εγκαταστάσεων. Απόφαση προτεινόμενων προσθικών για μετατρέποντας τις ακτές από λαικές πλάς σε περιοχές ακριβής διασκέδασης αναφέροντας την περιβαλλοντική ισορροπία. Οι επιπλέον κατασκευές που υπάρχουν συνδυάζονται κέντρου και των υπολοίπων χώρων στάθμευσης στον Αιόνα Βουλγαγμένης διαφέρουν τα πνευματικά στοιχεία της ανάπτυξης. Αντίθεση με τις προθέσεις στη Βουλγαγμένη, τόσο στην οργανωμένη, όσο και στις ελεύθερες ακτές καλύψεως, εγκαταστάσεων (βλ. Βούλη), (2.500 τ.μ.). Διεύθυνση, στη Βάρη, οργανωμένη πλάς ως χώρου καλύψεως και αποτροπή εγκαταστάσεων που τη μετατρέπουν σε πόλο φαεινότητας. Καμία νέα προσθήκη εν έλεγχος νομιμότητας της υφιστάμενης. Απόφαση εστιασμού 450τμ στην ελεύθερη ακτή καλύψεως και περίπου 15.000 τμ. Τήρηση απόστασης 50μ (ή όχι 30μ) από οικόπεδο για νέα κτίσματα, εκτός αν αφορούν σε καινοφανείς ή περιβαλλοντικούς σκοπούς. Θεωρείται βελτίες τις διατάξεις που αφορούν στη διαχείριση των ακτών.	Συμφωνία με την άποψη της Νομαρχίας Αττικής ότι οι πλάς του ΕΟΤ δεν πρέπει να μετατραπουν σε πόλο ακριβής διασκέδασης, αλλά να διατηρηθούν στο πνεύμα και το λαϊκό χαρακτήρα που είχαν μέχρι εκείνη την περίοδο. Πάνω όμως θα πρέπει να συμπληρωθεί ότι οι εγκαταστάσεις αυτές χρονολογούνται από αιώνες και γι' αυτό θα πρέπει να αναγνωριστούν και να εμπεδωθούν και με άλλες λειτουργίες όπως τα μικρά καταστήματα εξυπηρέτησης των λουμένων, αναμνηστικά κ.λπ. για την καλύτερη οργάνωσή τους, αλλά και για την απόρριψη των επενδύσεων αναβάθμισης τους.	Ζώνη 2β: Στη ζώνη επιτρέπεται η κατασκευή υπόγειου συνδυαστικού κέντρου κάτω από το χώρο των νηπιών της, μέγιστης επιφάνειας 3.000 τ.μ. Ζώνη 3α: Στην ακτή Βάρης το επιτρεπόμενο εστιασμένο κατασκευάζεται στο Ν.Α. άκρο αυτής, με μέγιστο εμβαδόν 450 τ.μ. Εδώ στο άκρο από τη ακτή είναι δυνατή η περιφράξη έκτασης μέγιστου εμβαδού 15.000 τ.μ. με την προϋπόθεση ότι δε θα παρεκκλίνεται η ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στην παραλία. Ζώνη 3β: Στις ακτές του ΕΟΤ διατηρούνται και ανακατασκευάζονται τα κτίρια της αρχικής μελέτης Ε.Ο.Τ., ανεξαρτήτως απόστασης από τη γραμμή αμμουδιάς. Προσκήματα και συμβαίρουν επεκτάσεις κατασκευών και των επιτρεπόμενων επεκτάσεων εντάσσονται στο ύψος του συγκροτήματος.	-

13	Ιερά Σύνοδος της Εκκλησίας της Ελλάδος		Σε εκκλησιαστική έκταση στο Μ.Καθολί και εν όψει των Ολυμπιακών Αγώνων 2004, την ανέγερση Ξενοδοχειακής Μονάδας. Την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής Φασκομυλός στη θέση "Πούντες", όπου έχει δημιουργηθεί camping. Τη δημιουργία Γενικού Νοσοκομείου και Εθνικού Παραρτηματικού Εκπαιδευτικού Συγκροτήματος σε έκταση ιδιοκτησίας της που εντάσσεται στην Ζώνη 1α (θέση Κόρυμψι θάλασσα). Τέλος, διαπιστώνει ότι οι ρυθμίσεις που προβλέπονται από το σχέδιο του ΠΔ θίγουν κυρίως τα περιουσιακά στοιχεία της Εκκλησίας της Ελλάδος, ειδικά στην περιοχή του Δ. Βουλιαγμένης.	χωρεύονται κτίσματα στην περιοχή Κασομά, όπως αναφέρεται στο σχέδιο, που είναι βαρύνει και αναθεωρείται. Εξάλλου το έργο ανάγλυφο και οι μεγάλες κλίσεις του λόφου ανάχεται να οδηγήσουν σε κτίριο που δεν προσαρμόζεται στο περιβάλλον. Δεν διατυπώθηκε το αίτημα σφράγας και δεν είναι γνωστό το μέγεθος του κτίριου. Με βάση την ισχύουσα διαδικασία θα απαιτηθεί παρόμοια από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπ. Υγείας και γνωμοδότηση της Νομαρχίας ως προς το θεσμικό καθεστώς της περιοχής (πρόσβαση καταλλήλως). Ο ΟΡΕΑ μελέτης της περιοχής στα πλαίσια των διακοπών καθεστώς, και διαπιστώνει ότι μέρος της έκτασης είναι δασικά διατεταγμένα και ύψους από τις δασικές υπηρεσίες, θεωρώντας για το σύνολο της έκτασης και για το μέγεθος της μονάδας. Η χρήση θα είναι αποδοτική μόνο αν η έκταση δεν είναι δασική και η γνωμοδότηση του ΟΡΕΑ θα γίνει ως προς την πρόβλεψη καταλληλότητας.	-	-
14	ΕΥΔΕ/ΕΙΣΔ		Αναφέρεται η διαπίστωση της Α. Ποσειδώνος από Α. Αμφίδας μέχρι Α. Αλίου. Στη συμβολή της Α. Ποσειδώνος με την Κολοσσίου προβλέπεται η κατασκευή υποσταθμίου της ΔΕΗ σε σημείο που ορίζεται για την τροφοδότηση του κόμβου και του αντισταθμού Κολοσσίου.	-	-	-
15	Ελληνική Ιστοπλοϊκή Ομοσπονδία	Περιοχές ναυταθλητικών εγκαταστάσεων παραχωρημένες από δημόσιους φορείς σε αναγνωρισμένα από τη Γ.Γ.Α. Αθλητικά σωματίδια, μέλη της Ελληνικής Ιστοπλοϊκής Ομοσπονδίας (Ζώνη 7)	Αντίθεση με το ότι οι ρυθμίσεις διατυπώνονται συνολικά και όχι κατά δόμο και ότι καθορίζονται όροι δόμησης κατά περιοχές χωρίς να γίνεται αναφορά στους συγκεκριμένους ομίλους που είναι εγκατεστημένοι σε αυτές, πράγμα που είναι απαραίτητο να γίνει, προκειμένου να αποφασισθούν ασφαλώς, όσον αφορά στη δυνατότητα δόμησης του κάθε ομίλου και τριβής. Σχετικά με τον προτεινόμενο ΣΔ, η μέγιστη κάλυψη και το μέγιστο ύψος - αριθμός ορόφων, θεωρώ απαραίτητο να υποδείξω ότι σχετικά με τα μεγέθη αυτά προτάσεις της Γ.Γ.Α. οι οποίες προσαρμόζονται τις απαιτήσεις. Αναφορικά με τις εγκαταστάσεις της και αυτές που ιστοπλοϊκών κέντρων στον Άγιο Κοσμά θα πρέπει να υπάρχει σχετική πρόβλεψη (όμοια με αυτή των ΕΙΟΑΠ). Τέλος, συζητήσατε στο αίτημα αύξησης του ΣΔ του Ναυτικού Ομίλου Βουλιαγμένης και στην αύξηση της μέγιστης συνολικής δόμησης στα 850 τμ. του ΝΑΟΒούλας καθώς και στη διόρθωση της έκτασης του ΝΑΟΒούλας από 7,5 στρ. σε 9 στρ.	Μη αποδοχή η πρόταση της Ελληνικής Ιστοπλοϊκής Ομοσπονδίας και του Ναυτικού Ομίλου Βουλιαγμένης για αύξηση του ΣΔ, δεδομένου ότι ο ΣΔ 0,1 που έχει προτείνει από την Υπηρεσία είναι ο ανώτερος που έχει οριστεί για τους ναυτικούς ομίλους, η δε μέγιστη δόμηση 1500 τμ. υπερτερεί κατά πολύ των υπολοίπων κτιρίων της περιοχής. Επιπλέον, από το τεχνικό κείμενο του ΠΔ φαίνεται ότι έγιναν δασικά τα αήματα που αφορούν στην αύξηση της μέγιστης συνολικής δόμησης στα 850 τμ. και στη διόρθωση της έκτασης από 7,5 στρ. σε 9 στρ. του ΝΑΟΒ	Βλ. Π.Δ. Άρθρο 8: Όροι δόμησης ανά περιοχή	Ο εν λόγω φορέας υποστηρίζει τα αήματα των μέλών του (Ναυτικός Όμιλος Βούλας και Βουλιαγμένης). Σε όλες τις περιπτώσεις επιθυμεί αύξηση των όρων δόμησης. Ο ΟΡΕΑ κοινοποιεί τα αήματα που αφορούν στο Ναυτικό Όμιλο Βούλας, όχι, όμως και εκείνο που αφορά σε αύξηση του ΣΔ στο Ναυτικό Όμιλο Βουλιαγμένης (για περισσότερες πληροφορίες, βλ. παρακάτω απάντηση ΟΡΕΑ στους αντίστοιχους φορείς)
16	Υπουργείο Ανάπτυξης, Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας, Διεύθυνση Ερευνητικών Φορέων		-	-	-	-
27	ΕΑΚΝ Αγ. Κοσμά	Περιοχή παρασκήνιου πρασίον υποπολυτικού χαρακτήρα στην οποία περιλαμβάνονται οι εγκαταστάσεις του Ε.Α.Κ.Ν. Αγ. Κοσμά (Ζώνη 5α)	Συμφωνία καταρχάς με τους προτεινόμενους όρους δόμησης (πρόταση), επίσης, για εκτέλεση την περίοδο, όπου ήταν περίοδος προεκτίμησης για τους Ο.Α. ότι έπρεπε να προβλεφθούν επιπλέον προσωρινές ελαφρές εγκαταστάσεις εμβαδού 10.000 τμ. και μέγιστου ύψους 17 μ. με κατασκευές που θα υποδεικνύονταν από το ΕΑΚΝ και θα απομακρύνονταν μετά τους Ο.Α.	Αρχικά έγινε διατύπωση αήματα για τις επιπλέον προσωρινές ελαφρές εγκαταστάσεις αλλά τελικά ήπια σχετικά δε συμπεριλήφθηκε στο τεχνικό κείμενο του ΠΔ	-	
	Περιοχές αποκατάστασης φυσικού τοπίου και απτικής χλωρίδας και πονίδας καθώς και προστασίας και ανάδρασης αρχαιολογικών και ιστορικών χώρων στα όρια του δήμου Ελληνικού - Αγ. Κοσμάς (Ζώνη 1β)	Υφίσταται η από 17.10.01 προγραμματική σύμβαση 20ετούς διάρκειας μεταξύ Ελληνικού Δήμου, ΕΑΚΝ/ΑΚ και Δήμου Ελληνικού, που αφορά την κατασκευή Ναυταθλητικών εγκαταστάσεων, αναψυκτηρίου, αγκυροβολίου - αθλητικού καταφυγίου και ελεύθερης εκτίξης καλύμψης σε χώρο 10.000 τμ., μεταξύ της πλάς του ΕΑΚΝ και του ΕΚΘΕ, για την παροχή υπηρεσιών στους κατόικους του Ελληνικού, στις Ομοσπονδίες και σε προγράμματα Ολυμπιακής Παιδείας. Ο φορέας πρέπει να παραιτηθεί στο χώρο αυτό ή να μεταγκατασθεί, μετά το τέλος των Ολυμπιακών Αγώνων, στη ζώνη "εγκαταστάσεις εθνικής ιστοπλοϊκής ομοσπονδίας" του ΟΙΕΚ Αγ. Κοσμά, όπως αναφέρεται στα αντίστοιχα ΕΙΟΑΠ.	-	-		Οι επιπλέον απαιτήσεις του εν λόγω φορέα σε γενικές γραμμές δεν έγιναν δεκτές.
	Οργανωμένη ακτή καλύμψης (Ζώνη 3β)	Να συμπεριληφθούν εγκαταστάσεις υδροαγωγών και υπαίθριος χώρος στάθμευσης.	Διαφωνία με την πρόταση για εγκαταστάσεις υδροαγωγών στην πλάς του Αγίου Κοσμά.	Στην ακτή Ελληνικού ειδικά επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις αποδυτηρίων και γιγνής, ένα αναψυκτήριο - εστιατόριο, γραφείο και κτίριο στα νομίμως υφιστάμενα κτίρια χωρίς προσθήκη νέων.		
	Εκτός σχεδίου περιοχές, ηήματα ζώνης παραλίας (Ζώνη 4α)	Να συμπεριληφθεί, εκ νέου, το πάρκο κυκλοφοριακής αγωγής διότι τυχόν μεταβολή της υπάρχουσας κατάστασης θα έχει σαν συνέπεια την καταβολή περσώνων οικονομικών αποτελεσμάτων.	Διαφωνία με αήματα για χωροθέτηση πάρκου κυκλοφοριακής αγωγής στη Ζώνη 4α του Δ. Ελληνικού, γιατί αποτελεί τον μοναδικό χώρο σύνδεσης του πρώην αεροδρομίου με την παραλιακή ζώνη ως και ελεύθερης πρόσβασης προς την ελεύθερη ακτή καλύμψης.	Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται ελεύθεροι χώροι πρασίον, υπαίθριος καθιστικά, παιδικές χαρές, διαδρομές περπατήτων και ποδηλάτων, μικρά εκάστρα, χώροι για υπαίθριες πολιτιστικές εκδηλώσεις μικρής κλίμακας, χώροι ηγνής μέγιστου εμβαδού 20 τμ. και υπαίθριος ή στεγασμένοι χώροι στάθμευσης. Τα κτίρια στάθμευσης κατασκευάζονται χωρίς κοπή δέντρων σε σημείο που να είναι δυνατή η αετοποίηση υψομετρικής διαφοράς, ώστε να είναι υπόγειο από την πλευρά της παραλίας λεωφόρου και η οροφή τους φυτεύεται και διαμορφώνεται σαν χώρος περπατήτων. Απογορεύεται η κοπή των δέντρων. Επιτρέπονται, επίσης, περίπτερα ή κανίνες ορίσας εξυπηρέτησης, χωρίς τροποποιήσιμα, μέγιστου εμβαδού 20 τμ. ύψους από μέγιστη.		
28	ΠΙΚΠΑ		-	-	-	-

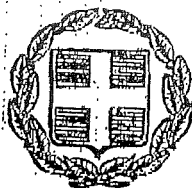
39	Υπουργείο Εμπορικής Ναυτιλίας, Διαύθυνση Λιμένων και Λιμενικών Έργων	Περιοχή αποκατάστασης φυσικού ταπίου και απίπτης χλωρίδας και πανίδας καθώς και προστασίας και ανάδρασης αρχαιολογικών και ιστορικών χώρων (Ζώνη 1β)	Για λόγους οικονομικούς, λειτουργικούς και επιχειρησιακούς δεν είναι δυνατή η απομάκρυνση των εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων του Λιμενικού Σώματος. Αντίθετα προτείνεται η επέκταση των εγκαταστάσεων στη ζώνη 1β, ως και χωροθέτηση επιπλέον δραστηριοτήτων της Μονάδας του Α.Σ. στο Ο.Κ.Ι. αμέσως μετά τη λήξη των Ολυμπιακών Αγώνων. Επίσης, αναφέρονται τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν για θέματα προστασίας θαλάσσιου περιβάλλοντος ως και για θέματα ναυσιπλοΐας.	Ο ΟΡΣΑ δεν τοποθετήθηκε ανοιχτά ως προς το συγκεκριμένο αίτημα στις διαβουλεύσεις που είχε με τους φορείς του παραλιακού μετώπου. Από την τελική διατύπωση όμως του ΠΔ φαίνεται ότι δε δέχτηκε τη μη απομάκρυνση των εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων του Λιμενικού Σώματος.	Από την λήξη των Ολυμπιακών Αγώνων και μεταγκατάστασή στο χώρο του Ολυμπιακού Κέντρου Ιαπωνίας Αγ. Κοσμά. Η μεταγκατάσταση γίνεται ύστερα από συγκεκριμένη μελέτη της Γ.Γ.Α., στην οποία καθορίζονται τα ακριβή μεγέθη των επιμέρους κτιριακών εγκαταστάσεων, του διατίθεντου κεφαλαίου και θαλάσσιου χώρου και η ακριβής θέση των εγκαταστάσεων στο χώρο αυτό. Μέχρι την απομάκρυνση της παραπάνω χρήσης, εντός του προβλεπόμενου χρονικού διαστήματος, επιτρέπεται η επίσκεψη για λόγους χρήσεως και υγιεινής των νομίμως υφιστάμενων κυρίων και εγκαταστάσεων που έχουν νόμιμη άδεια λειτουργίας για τη χρήση που ασκείται σε αυτό.	Ο συγκεκριμένος φορέας στην ουσία ζητά να παραμείνουν οι εγκαταστάσεις του σε περιοχή που έχο επιλέξει ο ΟΡΣΑ ως περιοχή απώλειου προστασίας, στην οποία δεν επιτρέπεται καμία δόμηση. Επιπλέον, στην πρόταση του Ο.Κ.Ι. μετά τη λήξη των Ολυμπιακών Αγώνων, ο ΟΡΣΑ δε λαμβάνει υπόψη τον το αίτημα αυτό, προωθώντας έτσι την προστασία της εν λόγω περιοχής.
40	Υπουργείο Γεωργίας, Διαύθυνση Δασών και Φυσικού Περιβάλλοντος	-	-	-	-	-
31	Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα	Μαρίνα Φαλόσου (Ζώνη 8α)	Ο προτεινόμενος Σ.Δ. (0,085) με μέγιστη δόμηση 3.800 τμ υπολείπεται της απόμεινης δόμησης των 5.200 τμ με ΣΔ 0,08. Δεδομένου ότι το ισχύον θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2160/93 προβλέπει ΣΔ 0,40 η ΕΤΑ θεωρεί ότι το αίτημα πρέπει να γίνει αποδεκτό, ώστε να δημιουργηθεί η απόμεινη κτιριακή υποδομή της μαρίνας χαρακτηρισμένης σαν V.I.P.	Λόγω προστάθσεως συγκεκριμένου των απόμεινων των δύο φορέων (ΕΤΑ και Δήμου Παλαιού Φαλάρου) και κατ'ελάχιστην επάρκεια της εγκατάστασης για την υποδομή της Μαρίνας Φαλόσου, η άσκηση της Υπηρεσίας ήταν να οριστεί ΣΔ=0,08 σε έκταση 56.484 τμ, εμβαδόν έκτασης 3.388 τμ (περίπου 3400 τμ)	Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τη ζώνη καθορίζονται ως εξής: ΣΔ 0,79, υπολείποντος σε μέγιστη επιφάνεια έκτασης 56.484 τμ και μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 3.800 τμ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθέντων κτιρίων τέσσερα μέτρα και μισό (4,50), το οποίο επιτρέπεται να φθάσει τα επτά μέτρα και μισό (7,50) στα 25% της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης - Ποσοστό κάλυψης: δέκα τοις εκατό (10%) της επιφάνειας της έκτασης.	
		Μαρίνα Αλίμου (Ζώνη 8β)	Το ισχύον τοπικό ρυμοτομικό προτείνεται να συμπληρωθεί και να τροποποιηθεί ως εξής: ΟΤ2 να συμπληρωθούν οι χρήσεις και με "χώρο στάθμευσης". ΟΤ3 απαιτούνται 3.000 τμ αντί των 2.900 της πρότασης του Π.Δ. Επίσης, προτείνονται 800 τμ για εμπορικά καταστήματα και 800 τμ για αναψυκτήρια και εστιατόριο. Επίσης πρέπει να περιληφθεί η χρήση Πυροσβεστικών - Αντιρρηπαντικών Σταθμού, ΟΤ5 προτείνεται να διατηρηθεί ο ισχύων ΣΔ 0,15 και μέγιστη δόμηση 1.500 τμ αντί του προτεινόμενου ΣΔ 0,10. Όσον αφορά τις χρήσεις πρέπει να συμπεριληφθούν οι "Ενεργειακή χρήση ακαθώων" και "Εξυπηρετήσεις ΔΕΚΟ". Γενική πρόταση: η χωροθέτηση των κτιρίων προτείνεται να είναι σε απόσταση 10μ. από την οριογραμμή του αιγιαλού. Να επιτραπεί η περιφορά των Μαρινών, για λόγους ασφαλείας.	Εν μέρει δεκτές. Συμφωνία με την πρόταση για περιφορά των μαρίνων, αλλά πρόταση για μια ευθεία στη χρήση των χώρων στάθμευσης.	Ο.Τ.2: Επιτρέπεται η χρήση του εστιατορίου - αναψυκτηρίου για το λιμένα αναψυχής καθώς και υποβρύχιο χώρος στάθμευσης. Ο.Τ.3: Επιτρέπεται η χρήση εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης χρηστών των σκαφών δηλαδή εμπορικά καταστήματα (μέγιστου συνολικού εμβαδού 500 τ.μ), εντευκτήριο, αποδοκιμαστικό χώρου, αναψυκτήριο και εστιατόριο (μέγιστου συνολικού εμβαδού 800 τ.μ), σταθμός Α' βοηθών, χώροι υγιεινής, καθυδντήρια πλυντηρίου, κουζίνα, κομμωτήριο, υποκαταστήματα κοινωνικών οργανισμών και κρασιών, πυροσβεστικός - αντιρρηπαντικός σταθμός και προμήθειες. Ο ΣΔ ορίζεται σε 0,08 με μέγιστη δόμηση επιφάνειας 3.000 τμ και μέγιστο ύψος 4,50 μ.	
		Οργανωμένες ακτές καλύψεως (Ζώνη 3β)	Λόγω των αυξημένων απαιτήσεων σε χώρους βασικών υπηρεσιών, είτε λόγω πληθυσμιακής υπερανάπτυξης των όμορων δήμων, προτείνεται να αυξηθούν κατά 200 τμ οι βασικές υπηρεσίες σε στεγασμένους χώρους σε όλες τις ακτές του ΕΟΤ. Ειδικότερα για την ακτή της Βάρκιζας η διαπιστωτική πράξη του ΕΟΤ, αναφέρειται σε συνολική δόμηση 4.150 τμ κι όχι 4.000 τμ. εκ του προτεινόμενου Π.Δ.	Διαφωνία για επιπλέον αύξηση της δόμησης στις ακτές.	Στις ακτές του ΕΟΤ διατηρούνται και ανακαινίζονται τα κτίρια της αρχικής μελέτης του ΕΟΤ, ανεξαρτήτως απόστασης από τη γραμμή του αιγιαλού. Προσκόμιση και αυθεντικές επεκτάσεις κατασκευάζονται και τυχόν επιπρόσθετες επεκτάσεις εντάσσονται στο ύψος των συγκεκριμένων. Στην ακτή της Βάρκιζας η μέγιστη επιτρεπόμενη εγκατάσταση ορίζεται στα 4.000 τ.μ.	Σε γενικές γραμμές, για τις περιοχές του ενδιαφέροντός της, η ΕΤΑ προτείνει: αύξηση Συνολικής Δόμησης, προσθήκη νέων χρήσεων, υποστηρικτικών των εγκαταστάσεων που ήδη υφίστανται, περιφορά εγκαταστάσεων για λόγους ασφαλείας, αύξηση επιμέρους χρήσεων, δυνατότητα χωροθέτησης κτιρίων σε μικρή απόσταση από την οριογραμμή του αιγιαλού. Όλα αυτά προκύπτουν να κατοστήσει τις εγκαταστάσεις τους ανεξαρτήτως προς το κοινό και πιο ελκυστικές. Ο ΟΡΣΑ δίνει μόνο εν μέρη τις προτάσεις αυτές και διαφωνεί γενικά με τα αιτήματα εκείνα που αναφέρονται σε αύξηση του ΣΔ. Με αυτό τον τρόπο ο ΟΡΣΑ προστατεύει σε ένα βαθμό το παραλιακό μέτωπο από την επιπλέον δόμηση και την κτιριακή φέρση.
		Ειδικές ρυθμίσεις για τις ακτές	Στην ακτή της Βουλιαγμένης να επιτρέπεται "ανάπτυξη - διαμόρφωση" όπως και στη Βάρκιζα. Να αυξηθεί η κάλυψη στο 15%, ώστε να συμπεριληφθούν και οι υδάτινες δεξαμενές. Η πρόταση των θαλάσσιων χώρων να είναι δυνατή σε όλες τις ακτές κι όχι μόνο στο Β' Αλμπέδο Βούλας. Το υφιστάμενο εστιατόριο στο Α' Αλμπέδο Βούλας να επανέλθει στην πρότερη κατάσταση και χρήση, σύμφωνα με την αρχική μελέτη του ΕΟΤ.	Διαφωνία με την πρόταση για την "ανάπτυξη - διαμόρφωση" που αλλοιώνει τον χαρακτήρα της λειτουργίας των ακτών. Διαφωνία και με τα δύο επόμενα αιτήματα (αύξηση κάλυψης και δυνατή η πρόταση των θαλάσσιων χώρων σε όλες τις ακτές). Από το τελικό κείμενο φαίνεται δε ότι το εστιατόριο στο Α' Αλμπέδο Βούλας συμπεριλήφθηκε στη ζώνη 4α (εκτός σχεδίου περιοχές και ημίστα ζώνης παραλίας)	Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται (...): Στην ακτή Βάρκιζας επιτρέπεται επιπλέον η λειτουργία των υφιστάμενων χώρων ανάπαυσης-διημέρευσης. (...) Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στο υφιστάμενο κτίριο κατασκευάζονται με τους εξής όρους και περιορισμούς: (...) μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 10% της επιφάνειας του χώρου, στην οποία περιλαμβάνονται οι ημισταθμοί χώροι και οι υδάτινες δεξαμενές (...). Με τη μελέτη διαμόρφωσης που εγκρίνεται από τον Ο.Ρ.Σ.Α. είναι δυνατός να επιτραπών. (...) πρόταση προς τον θαλάσσιο χώρο των ζώνων διαδρομών πρόσβασης στη θάλασσα, ελαφρά αναστορά στις υφιστάμενες πλατφόρμες στο Β' αλμπέδο Βούλας καθώς και υπέρβαση στο ύψος των υποβρύχιων ελαφρών κατοικιών ποικιλιάς μέχρι 12 μ., εφόσον δεν ερχόταν την κατοικία και δεν προσβάλλουν το τοπίο.	
		Επιπλέον	Απέναντι πρόταση νομοθετικής ρύθμισης που αφορά μεταξύ άλλων την περιοχή του Αστέρου Βουλιαγμένης και προτείνει: εκδοχή α': οι χρήσεις της και όροι δόμησης να ορίζονται κατά παρέκκλιση των διαδικασιών του Ν. 1515/85, εκδοχή β': α) ανακαίνιση των νομίμως υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και την κατασκευή ισόγειων τουριστικών κατοικιών τύπου bungalows και β) μετατροπή του υπογείου χώρου στάθμευσης του ξενοδοχείου Αφροδίτη σε αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, γ) κατασκευή υπογείου συνθετικού κέντρου μεγίστης επιφάνειας 3.000 τμ, δ) κατασκευή νέων υπογείων χώρων στάθμευσης.	Η Υπηρεσία δεν προτείνει ΣΔ που υπερβαίνει αυτόν που προβλέπεται από τις διατάξεις του Π.Δ. περί τουριστικής νομοθεσίας, που είναι 0,20 για τα πρώτα 50 στρέμ. κλιμακωμένος προς τα κάτω ως πέραν των 50 στρέμ. Αντίθετα προτείνει μικρή αύξηση κατά 0,015 του πραγματοποιούμενου 0,185 που είναι αναγκαίος για τη μετατροπή του υπογείου χώρου στάθμευσης του ξενοδοχείου Αφροδίτη σε αίθουσα πολλαπλών χρήσεων ως και για την κατασκευή του συνθετικού κέντρου κάτω από τα ημίστα τέρας. Ο ισχύων ΣΔ είναι 0,05.		
		Περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπλασης τουριστικών χώρων στον Αστέρη Βουλιαγμένης (Ζώνη 2δ (αίτημα διατυπωμένο μαζί με Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και Αστέρη Παλαιάς Βουλιαγμένης ΑΕΕ) -	Η ΑΤΕ είναι υψηλή κυρία έκτασης 110 στρμ. στην περιοχή Μικρό Καβούρι Βουλιαγμένης και η ΕΕΝ. Τράπεζα είναι επικαρτωμένη της ίδιας έκτασης. Η Αστέρη Παλαιάς είναι κυρία έκτασης 195 στρμ. στην περιοχή Μικρό Καβούρι. Επί της συνολικής έκτασης των 305 στρμ. έχουν ανεγερθεί 50.500 τμ. τουριστικών εγκαταστάσεων, δηλ. 0,1858 χρησιμοποιηθείς ΣΔ. Οι παραπάνω εταιρείες θέλουν να προβούν στην ανέγερση 50-70 bungalows επιφάνειας 100 τμ προκειμένου να εξυπηρετηθούν ανάγκες για κίνηση υψηλού επιπέδου για το 2004, στη περιοχή χωρίς βλάβη. Για την εν λόγω επέμβαση απαιτείται αύξηση του ΣΔ κατά 0,0544. Οι παραπάνω εταιρείες είναι έτοιμες να δεχθούν τις υποδείξεις του ΟΡΣΑ για την καλύτερη κατασκευή και τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος.	Διαφωνία με το αίτημα για αύξηση του ΣΔ προκειμένου να κατασκευασθούν 50-70 bungalows.	Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται: 1. ανακαίνιση των νομίμως υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων, 2. μετατροπή του υπογείου χώρου σταθμεύσε-ς του ξενοδοχείου Αφροδίτη σε αίθουσα πολλαπλών χρήσεων (...), 3. κατασκευή υπόγειου συνθετικού κέντρου κάτω από το χώρο των ημίστα τέρας, μέγιστης επιφάνειας 3.000 τ.μ., 4. κατασκευή νέων υπογείων χώρων στάθμευσης εντός των ορίων της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης	

2	ΥΠΕΧΩΔΕ - ΔΟΚΚ	Ζώνη 3		από την πολυεθνική η ΔΟΚΚ θεωρείται ότι η εφαρμογή των κριτηρίων πρέπει να εναρμονιστεί με την πολιτική της ΟΡΠΑ και τη διαδικασία της ΟΡΠΑ που συμφωνήθηκε με τις πολυεθνικές διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο κατασκευής τους.			
3	ΥΠΕΧΩΔΕ, Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού	Περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπλασης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων στο δήμο Γλυφάδας (Ζώνη 2B)	Διαβίβαση συμπληρωματικών στοιχείων για την ΜΠΕ του ξενοδοχειακού συγκροτήματος "ΑΣΤΕΡΙΑ" Γλυφάδας. Ειδικότερα, διαβιβάζθηκαν απόφαση της Επιτροπής Ανασφαίων του ΣΤΕ η οποία δέχεται τους κατοίκους Δ. Γλυφάδας, Περιβαλλοντικές Οργανώσεις και Δημοτικούς Συμβούλους για το δασικό χαρακτήρα της έκτασης καθώς και Απόφαση του Ε' τμήματος του ΣΤΕ η οποία δέχεται το ΥΠΠΟ για την απόφαση του "περί επανοστάσεως και ακονυχρονομίας του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Αστέρια καθώς και των λουτρικών εγκαταστάσεων στο γήπεδο του ΕΟΤ στη Γλυφάδα".	Η έκταση της ζώνης (χωρίς τον σημειώ) ανέρχεται σε 247.544 κατ'από συντάσσονται να οικοδομηθούν 12.772τμ. Η υπάρχουσα δόμηση μετά από καταβολή 5086τμ (πολλάκις κλήματα) ανέρχεται σε 5811τμ και μπορούν να οικοδομηθούν επιπλέον 8.788 τμ. Με τη δυνατότητα αυτή μπορεί να γίνει ουσιαστική ανανέωση της ξενοδοχειακής μονάδας, χωρίς υπερβάλλουσα δόμηση. Όσον αφορά στη χρήση προτείνεται να περιοριστεί σε ξενοδοχειακή μονάδα χωρίς τον κινηματογράφο και το θέατρο, τα οποία όχι μόνο δεν είναι απαραίτητα για τη λειτουργία του ξενοδοχείου, αλλά αντίθετα υπερβολικών την ποιότητά του, με την προσέλευση πληθυσμού τις νυκτερινές ώρες, και επιπλέον προκαλούν υπερφόρτωση της περιοχής στην ήδη βεβαρμένη Α. Ποσειδώνος.	Στο ημίση της ζώνης που δεν εμπίπτει στις διατάξεις περί προστασίας δασών και δασικών εκτάσεων, επιτρέπονται τουριστικά καταλύματα και η οργανωμένη ακτή καλύψεως με τις ελπίς προποθέσεις: (...) να ανακατασκευαστούν υφιστάμενες καμπάνες και να γίνουν νέα κτίρια να εντάσσονται στο ύψος του υφιστάμενου τουριστικού συγκροτήματος. Σηκ επιτρεπόμενες χρήσεις δεν περιλαμβάνονται οι ειδικές καμητογραφία.		
14	Εθνικό Κέντρο Θαλασσίων Ερευνών	Περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου και αττικής κληρονομίας και παλινός καθώς και προστασίας και ανάδειξης αρχαιολογικών και ιστορικών χώρων (Ζώνη 1B)	Από το 1977, χρονολογία επίσημης παραχώρησης από την Οικονομική Εφεστρα Δημοσίων Κτημάτων Αθηνών στο ΙΟΚΑΕ, μετεπειτα ΕΚΘΕ, κέντα συντήρησης και αδειασμένη χρήση του χώρου, σύμφωνα με τους όρους της παραχώρησης της και έχει ήδη, ανεγέρσει βάση ναυτικών πολυεθνικών αδειών, κτίρια γραφείων και εγκαταστάσεις ιχθυοκαλλιεργειών. Τα κτηριακά έργα του ΕΚΘΕ είναι αρμοδιότητας του Υπ. Ανάπτυξης και έχουν διατηρηθεί ακριβώς όπως κατασκευάστηκαν.	-	Το Εθνικό Κέντρο Θαλασσίων Ερευνών απομακρύνεται εντός 8 μιλίων από τη δημοσίευση του ΠΔ.	Το Ε.Κ.Θ.Ε. Φαίνεται ότι δεν επιθυμεί τη μεταφορά του, ατμήμα στο οποίο ο ΟΡΠΑ δε συμφωνεί. Η διαφώνια αυτή κρήνεται ότι συμβαδίζει με την προστασία που επιθυμεί ο οργανισμός να παράσχει στη συγκεκριμένη περιοχή.	
15	Υπ. Οικονομικών - ΣΔΟΕ		Αναφορά σε: α. απόφαση Περιφερειακής Διοίκησης Πάρα με την οποία εγκρίθηκε η παραχώρηση χώρου αγκυλώ παραλίας έκτασης 2828 τμ στην περιοχή του ΣΕΦ, προκειμένου να ελμμενίζονται τα Πλοία Δωλφί Λαθρεμπόρευ, β. απόφαση Υπουργού Οικονομικών με την οποία εγκρίθηκε η παραχώρηση συμπληρωματικού χώρου αγκυλώ παραλίας έκτασης 775 τμ στην ίδια περιοχή και σε συνέχεια του προηγούμενου, γ. απόφαση Περιφερειακής Διοίκησης Πάρα με την οποία εγκρίθηκε μετά από σύμφωνη γνώμη ΥΕΘΑ - ΓΕΝ καθώς και απόφαση - έγκριση Υπουργού Οικονομικών η εκτέλεση έργων στον παραχωρηθέντα χώρο, τα οποία έχουν ήδη ολοκληρωθεί κατά το 85%, δ. έγγραφο Διεύθυνσης Πολυεθνικής Πάρα/Τμήμα Οικονομικών Αδειών με το οποίο εγκρίθηκε η κληροδότηση των παραπάνω εγκαταστάσεων. Αιτήμα για την έναρξη του χώρου της Ναυτικής Βάσης Πλοίων Δωλφί Λαθρεμπόρευ στο υπό έκδοση ΠΔ.	-	-	-	
16	Ναυτικός Όμιλος Βουλγαριανής	Περιοχές ναυτοθητικών εγκαταστάσεων παραχωρημένες από δημόσιους φορείς σε αναγνωρισμένα από τη Γ.Γ.Α. Αθλητικά σωματεία, μέλη της Ελληνικής Ισποπλητικής Ομοσπονδίας (Ζώνη 7)	Ζητά αύξηση του ΣΔ σε 0,15 τουλάχιστον, δεδομένου ότι οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις υπερβαίνουν το ΣΔ 0,1. Εξάλλου ο προτεινόμενος ΣΔ 0,1 αποβίζει την πραγματοποίηση του επίσημου προπονητικού κέντρου για τους Ολυμπιακούς Αγώνες	Μη αποδεκτή η πρόταση της Ελληνικής Ισποπλητικής Ομοσπονδίας και του Ναυτικού Ομίλου Βουλγαριανής για αύξηση του ΣΔ, δεδομένου ότι ο ΣΔ 0,1 που έχει προτεθεί από την Υπηρεσία είναι ο ανώτερος που έχει οριστεί για τους ναυτικούς ομίλους, η δόμηση δόμηση 1500 τμ υπερτερεί κατά πολύ των υπολοίπων εστωμένων θεωρείται ότι περαιτέρω δόμηση θα επιβαρύνει την περιοχή.	Οι όροι δόμησης για την εν λόγω περιοχή καθορίζονται ως εξής: Έκταση στρ.1% κάλυψης: 15.500,3 . - Σ.Δ.τ.μ. μέγιστη συνολική δόμηση: 0,1/850 . - Μέγιστη ύψος/μ. αριθμός ορόφων: 8,0/2	Ο συγκεκριμένος φορέας επιθυμεί, όπως και φανερό, μεγαλύτερο ΣΔ. Η διαφώνια του ΟΡΠΑ συνεπάγεται προστασία του συγκεκριμένου τμήματος της ζώνης από περαιτέρω κτηριακή φόρτιση. Εξάλλου, η έκταση δε μωανιστεί εναντι άλλων, αφού όπως ο ΣΔ αυτός είναι ο μεγαλύτερος από αυτούς που αποδόθηκε από τα δόλωνα στις εκτάσεις της ζώνης (Βουλγαριανής, Βαριζία, Ακτή Δελφίνων, Εκβολή Κρησσών: ΣΔ=0,1 / Αλφειού Καλαμακίου, Γλυφάδα: ΣΔ=0,08 / Βούλα: ΣΔ=0,07 / Φαλκίνας: ΣΔ=0,04 / Κορωπί: ΣΔ=0,01)	
17	Ναυτικός Όμιλος Βούλας	Περιοχές ναυτοθητικών εγκαταστάσεων παραχωρημένες από δημόσιους φορείς σε αναγνωρισμένα από τη Γ.Γ.Α. Αθλητικά σωματεία, μέλη της Ελληνικής Ισποπλητικής Ομοσπονδίας (Ζώνη 7)	Ζητά την αναγραφή της ανώτης έκτασης στο ΠΔ που είναι 8 στρέμματα αντί για 7,5 και την αύξηση της μέγιστης συνολικής επιφάνειας στα 850 τμ που είναι το ελάχιστο για την εξασφάλιση της λειτουργικότητας του Ομίλου με την κατασκευή του νέου κτιρίου της Γ.Γ.Α.	Δεδοτικό το αίτημα του Ναυτικού Ομίλου Βούλας	Οι όροι δόμησης για την εν λόγω περιοχή καθορίζονται ως εξής: Έκταση στρ.1% κάλυψης: 8,0/0,3 . - Σ.Δ.τ.μ. μέγιστη συνολική δόμηση: 0,07/850 . - Μέγιστη ύψος/μ. αριθμός ορόφων: 8,0/2 (Στον 2ο όροφο επιτρέπονται μόνο 25 τ.μ., ώστε να γίνει χρήση της ταράτσας)	Στην περίπτωση αυτή παρατηρούμε προσπάθεια από το φορέα να διαφυλάξει το μέγεθος της έκτασης που του ανήκει, καθώς και να κάνει τις εγκαταστάσεις του πιο λειτουργικές. Βέβαια, το τελευταίο συνεπάγεται αύξηση της δόμησης σε αυτά τα τμήμα του παραλιακού μετώπου προς οφέλας, όμως, του σπλητισμού.	
38	Δήμαρχος Αλφειού		Πρόταση δύο θέσεων για κατασκευή νέου ενδρείου του Δ. Αλφειού για μεταφορά των εγκαταστάσεων που βρίσκονταν τότε εντός του χώρου του Ολυμπιακού Κέντρου Ισποπλητικής του Αγ. Κοσμά. Η μία θέση βρίσκεται στο χώρο του νυκτερινού κέντρου "Φαντασία" και η δεύτερη στην επέκταση του χώρου που έχει παραχωρηθεί από την ΕΤΑ στο Δίμιο για κατασκευή κολυμβητηρίου.	Διαφώνια για χωροθέτηση ενδρείου στη ζώνη αυτή και μάλιστα πλησίον του κολυμβητηρίου που ήδη ο όγκος και η έκταση του σε υπερνομισμένο μάλλον χώρο το καθιστά αντικειτική χρήση που δεν μπορεί να εντάσσεται στη ζώνη 4B αλλά σε ζώνη αθλητικών εγκαταστάσεων (5B). Επομένως, μια ακόμα κτηριακή χρήση (ενδρείο) σε ήδη επιβαρυνόμενο χώρο με την Μάρθα Αλφειού και το κολυμβητήριο δε θεωρείται επιθυμητή. Εξάλλου το θέμα της ίδρυσης ενδρείου - που είναι μια χρήση συμβατή με τον παρακτινό χώρο και τους στόχους του ΠΔ - έχει απασχολήσει τον ΟΡΠΑ και η χωροθέτησή του θα αντιμετωπιστεί μελλοντικά είτε στο αεροδρόμιο του Ελληνικού είτε σε άλλη κατάλληλη παράκτια έκταση που θα αποτελούμεν μετ' την τέλεση των ολυμπιακών αγώνων.	-	-	
39	Σύλλογος Βούλας	Ζώνες 2γ και 3B	Διαφώνια με τις χρήσεις που προβλέπονται στις ΕΤΑ, και γενικά διατυμνώνω από προτάσεις εκ των οποίων οι περισσότερες συμπίπτουν με αυτές του σχεδίου ΠΔ. Σδ συνάντηση που έγινε μεταξύ τους ενόψει της διαφώνιας στη ζώνη του κτήματος όπου προτίθενται να παραμεινούν μόνο τα υφιστάμενα κτίρια, στη νέα προτεινόμενη δόμηση στο Α. Αλφειό, και στα εγκαταστάσεις στις ακτές. Επίσης, προτίθενται να κληρονομήσουν οι πλάς διατηρητέα γηπέδα σύγχρονης αρχιτεκτονικής.	Ο ΟΡΠΑ δεν τοποθετήθηκε κατά τις διαβουλεύσεις αλλά, από το τελικό κείμενο του ΠΔ διαφαίνεται η διαφώνια του με τα αιτήματα των Συλλόγων Βούλας.	Η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση, στην οποία συνυπολογίζονται οι επιφάνειες της παρακτινικής ζώνης 3B (Αλφειός Α') δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 4.000 τ.μ. με τους ελπίς περιορισμούς: (...) Στα νέα κτίρια επιτρέπεται η ανέγερση δεύτερου ορόφου σε τμήμα τους μέχρι 30% της επιτρεπόμενης δόμησης και μέγιστο ύψος κτιρίου εντά και μετ' μέτρα (7,50).	-	
		Ζώνη 7 και B	Να παραμεινούν τα κτίρια του ΝΑΟΒ και να μην επιτραπεί ούτως ή άλλως κατασκευή	-	-	-	

0	Εξωτερικός Σύλλογος Βαριάδας	Ελεύθερη ακτή καλύψεως δόμου Βαριάς (Ζώνη 3α)	Διαφωνία με την προτεινόμενη δόμηση λόγω προστασίας του οικοσυστήματος και σύμφωνης με τις άλλες οικίες, και την υπερδόμηση της γενικής οργανωμένης ακτής, καθώς και με τα προτεινόμενα ύψη (κυρίων και κατασκευών) και την περφόρα. Ζητούν να τεθεί περιορισμός στον αριθμό εσπιτορίων και απόσταση από τον ακριό.	Ο ΟΡΠΑ δεν τοποθετήθηκε στις συζητήσεις που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των φορέων, από την τελική διατύπωση όμως του ΠΔ για το αντίστοιχο θέμα διαφαίνεται ότι δεν έλαβε υπόψη του το σχετικό αίτημα.	Στην περιοχή της Βαριάδας ο πληθυσμός είναι περίπου 350 άτομα και η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στα 1.300 τ.μ. Στη γενική οργανωμένη περιοχή της Βαριάδας η μέγιστη επιτρεπόμενη σχεδιασμένη ορόσημη στα 4.000 τ.μ. Τα κτίρια στην ακτή Βαριάδας ορίστηκαν κατ' εξαίρεση να έχουν και δεύτερο όροφο, με μέγιστη επιφάνεια το 30% της επιτρεπόμενης και μέγιστο ύψος κτιρίου από μέτρο. Στο Ν.Α. άκρο της ακτής Βαριάδας, όπου επιτρέπεται η ανέγερση εσπιτορίων είναι δυνατή η περφόρα έκτασης μέγιστου εμβαδού 15.00 τ.μ. με την προϋπόθεση ότι δε θα παρακωλύεται η ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στην παραλία. Οι επιτρεπόμενες κατασκευές και το κτίριο τοποθετούνται σε απόσταση από τον ακριό, όπως αυτή καθορίζεται από τις κείμενες διατάξεις.	Ο συγκεκριμένος φορέας φαίνεται ότι ως επί το πλείστον κάνει προσπάθεια για προστασία των περιοχών ενδιαφέροντός του με αιτήματα μείωσης της συνολικής δόμησης για περιβαλλοντικούς λόγους, μείωσης του ύψους των διαφόρων προτεινόμενων νέων κατασκευών, απαίτησης νέων χρήσεων και περφορών, αύξησης της προτεινόμενης απόστασης των εγκαταστάσεων από τον ακριό και μεταφοράς χρήσεων από τις οικίες καλύψεως σε άλλη περιοχή, που κατά την κρίση του είναι κατάλληλότερη και στην οποία υπάρχει περφορία νέμησης δόμησης. Κανένα, όμως, από τα αιτήματά του δε λήφθηκε υπόψη από τον ΟΡΠΑ, γεγονός που σε αυτή την περίπτωση συνεπάγεται αύξηση της κτηριακής δόμησης και της δόμησης στις περιοχές ενδιαφέροντός του φορέα.
	Γενικές Ρυθμίσεις		Διαφωνία με την προέγερση σκαφών θαλάσσιες συγκοινωνίες, και πρόταση για να περφορθεί στο ΠΔ η περιοχή Φασκομήλιος, επικείμενη ότι υπάρχει νόμιμη δόμηση στην περιοχή Βαριάς της παρακάτω (1α) και πρόταση να χωροθετηθούν εκεί οι κινηματογράφοι.	Ο ΟΡΠΑ δεν πήρε θέση κατά τις διαβουλεύσεις και δε φαίνεται από το τελικό κείμενο του ΠΔ να έλαβε υπόψη του το συγκεκριμένο αίτημα του Συλλόγου.	Ο Δήμος Βαριάς (ολοκληρωτικό καταφύγιο στη δυτική πλευρά του όρμου Βαριά-ζας) συμπεριλαμβάνεται στις περιοχές με στοιχεία 8 που αφορούν σε μικρές θαλάσσιες και χερσαίες εκτάσεις παραγωγόμενες σε αναγνωρισμένα οικιστικά επεξεργασμένων άλλων εγκαταστάσεων από τη Δύση Αλβανίας της σχετικής Νομαρχίας. Παρόλ'αυτα, στη ζώνη 3α (ελεύθερες ακτές καλύψεως) αναφέρεται η δυνατότητα χωροθέτησης στην ακτή Βαριάδας μεταξύ άλλων, υπαίθριου κινηματογράφου 300 θέσεων. (Ως προς τα υπόλοιπα δε γίνεται κοινό αναφορά)	
1	Υπόμνημα ιδιοκτητών (Μπαγλατζή) λόφου Μπαράκου	Περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας στα όρια του δήμου Βαριάς (Ζώνη 1α)	Υποβάλλεται το υπόμνημα που ήταν συννημένο στο έγγραφο του Δήμου, αλλά όχι στην απόφαση του ΔΣ (επομένως καλύπτεται από αιτήματα Δήμου Βαριάς για την εν λόγω περιοχή).	-	-	-
12	Εμπροσθή αγώνα κατοίκων λόφου Μπαράκου	Περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας στα όρια του δήμου Βαριάς (Ζώνη 1α)	Διαμαρτυρία για την απαλλοτρίωση των περιουσιών τους και αίτημα να περφορθεί η προστασία και ανησυχιώνεται το θέμα του λατομείου, όπου ο άλλος προτείνεται να θεωρηφώνεται πολιτιστική χρήση (π.χ. θέατρο). Η αναδιάρθρωση όμως του λατομείου θα πρέπει να γίνει μετά από μέλη αποκατάστασης που δε εγκρίνει ο ΟΡΠΑ.	Στη Βαριά (λόφος Μπαράκου) αναπροσαρμόζεται εν μέρη το όριο προστασίας και ανησυχιώνεται το θέμα του λατομείου, όπου ο άλλος προτείνεται να θεωρηφώνεται πολιτιστική χρήση (π.χ. θέατρο). Η αναδιάρθρωση όμως του λατομείου θα πρέπει να γίνει μετά από μέλη αποκατάστασης που δε εγκρίνει ο ΟΡΠΑ.	Εντός των περιοχών αυτών διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύονται κάθε δόμηση. Επιτρέπονται διαμορφώσεις διαδρομών περπατήτου και ποδηλάτου και υπαίθρια καθιστά με μέγιστο μήκους 2,50 μ. Επιτρέπεται, επίσης, μετά από έγκριση της Δ.Μ.Ε.Ο., η δημιουργία χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σε τμήματα της ζώνης που βρίσκονται σε απόκη με την παραλακή διαφύρου, ύστερα από μελέτη διαμορφώσης, χωρίς την κοπή δέντρων.	Οι ιδιοκτήτες της περιοχής αυτής προσπάθησαν με το αίτημά τους να χωρύνουν στο μέγιστο δυνατό της διακρίσεις τους από την οποία απαλλοτρίωση αναμένονταν οι επικείμενες αλλαγές στις χρήσεις γης και ρυθμίσεις. Από το τελικό κείμενο, όμως, δε φαίνεται να λήφθηκαν σε μεγάλο βαθμό υπόψη τα αιτήματά τους, τουλάχιστον σε εμφανές επίπεδο.
13	Υπόμνημα ιδιοκτητών νήσου Υδρόνισα	Περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου και αττικής χλωρίδας και πανίδας καθώς και προστασίας και ανάδειξης αρχαιολογικών και κτισμάτων χώρων (Ζώνη 1β)	Διαφωνούν με την απόλυτη προστασία της Νήσου, κι επικαλούνται έγγραφο του ΟΡΠΑ με την πληροφορία ότι η καλύτερη απόφαση της ΕΕ επέτρεπε ελεύθερη ακτή καλύψεως στο νησί και δόμηση 80 τμ.	Διαφωνία για λόγους προστασίας περφολλώντες στη βραχονησίδα	Εντός των περιοχών αυτών διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύονται κάθε δόμηση. Επιτρέπονται διαμορφώσεις διαδρομών περπατήτου και ποδηλάτου.	Οι ιδιοκτήτες της νήσου ενδιαφέρονται να ενισχύσουν τις διακρίσεις τους με επιπλέον στοιχεία. Έτσι ζητούν την ύπαρξη ελεύθερης ακτής καλύψεως και επιπλέον δόμηση. Ο ΟΡΠΑ για άλλη μια φορά θεωρείται σε αυτές τις χρήσεις, προστάτευοντας σε αυτή την περίπτωση το περιβάλλον της βραχονησίδας.
14	Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο	Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο (Ζώνη 5β)	Στη ζώνη αυτή εντάσσεται το Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο. Πρέπει να περφορθούν και οι 47 αδελφιστά και κεραμοσκεπείς οικισμοί των οποίων η εκμάθηση αποτελεί και τους πόρους συντήρησης του Ορφανοτροφείου.	Δεν συμπεριλήφθηκε στο τελικό κείμενο του ΠΔ. Ο ΟΡΠΑ, όσον αφορά στο αίτημα αυτό για διατήρηση των οικισμών διότι αποφέρουν έσοδα για το κοινωνικό έργο του ορφανοτροφείου, δήλωσε ότι η λειτουργία ήδη τριών εσπιτορίων στην έκταση αποδίδει εισόδημα.	α. Στην έκταση που βρίσκεται το Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο και στα νομίμως υφιστάμενα κτίρια επιτρέπονται οι χρήσεις κοινωνικής πρόνοιας και εσπιτορίων β. Επιτρέπονται η ανέγερση ενός νέου εσπιτορίου με τις ελές προϋποθέσεις που πρέπει να πληρωθούν εντός έτους από τη δημοσίευση του παρόντος: -να εγκριθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία η θέση του νέου κτιρίου -να γνωμοδοτήσει η δασική υπηρεσία για το χαρακτήρα της έκτασης και να εγκριθεί την ανέγερση του κτιρίου και -να εγκριθεί η μελέτη διαμορφώσης γ. Με τις ίδιες προϋποθέσεις ανανεώνεται η άδεια λειτουργίας των υφιστάμενων εσπιτορίων. δ. Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση των εσπιτορίων 1.200 τ.μ.	
	Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο Βουλγαγμένης	Εκτός σχεδίου περιοχές, τμήματα ζώνης παραλίας στο δήμο Βουλγαγμένης (Ζώνη 4α)	Δε συμφωνούν με τον κανόνα χαρακτήρα της περφολλούσας το Ορφανοτροφείο	Ο ΟΡΠΑ δεν τοποθετήθηκε στις συζητήσεις που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των φορέων, από την τελική διατύπωση όμως του ΠΔ για το αντίστοιχο θέμα διαφαίνεται ότι δεν έλαβε υπόψη του το σχετικό αίτημα.	Στα τμήματα της ζώνης αυτής επιτρέπονται ελεύθεροι χώροι πρασίνου, υπαίθρια καθιστά, παιδικές χαρές, διαδωμάδες περπατήτου και ποδηλάτου, μικρά κτίρια, χώροι για υπαίθριες πολιτιστικές εκδηλώσεις μικρής κλίμακας, χώροι υγιεινής μέγιστου εμβαδού 20 τ.μ και υπαίθριοι ή στεγασμένοι χώροι στάθμευσης. Τα κτίρια στάθμευσης κατασκευάζονται χωρίς κοπή δέντρων χωρίς κοπή δέντρων σε σημεία που είναι δυνατή η αετοποίηση υφιστάμενης διαφύρας, ώστε να είναι υπόψη από την πλευρά της παραλακής διαφύρας και η οροφή τους φωτίζεται και διαμορφώνεται σαν χώρος περπατήτου. Απογορεύεται η κοπή των δέντρων. Επιτρέπονται επίσης περφορία η κανόνες όρθιας ελμπρήσης χωρίς τραπέζοβελούτο μέγιστου εμβαδού 20 τ.μ.	Ο συγκεκριμένος φορέας στην ουσία ζητά να περφορθούν επιπλέον χρήσεις που τον αφορούν στο ΠΔ, ενώ φαίνεται ότι δεν επιθυμεί το δημόσιο χαρακτήρα της περιοχής που περφολλεί την ιδιοκτησία του. Κανένα εκ των αιτημάτων του δε λήφθηκε υπόψη από τον ΟΡΠΑ κατά τη σύνταξη του τελικού κειμένου του ΠΔ. Μάλιστα, το αίτημα για την έναρξη των 47 οικοσυσμών, ενώ στην αρχή είχε συμπεριληφθεί στο κείμενο του σχεδίου ΠΔ, στη συνέχεια απορρίφθηκε, γιατί ο ΟΡΠΑ έγραψε ότι η λειτουργία τριών εσπιτορίων στην έκταση αποδίδει αρκετό εισόδημα. Αυτό που τελικά περιλαμβάνεται στο ΠΔ είναι η δημιουργία ενός επιπλέον εσπιτορίου.



0100794920010016



2967

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 254

6 Μαρτίου 2004

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Προβλεπόμενοι ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 9 (παρ. β), 10 (παρ. 1α, β και γ), 11 (παρ. 3), 152 (παρ. 5), 160, 161 (παρ. 1) και 162 του Ν. 14.7.1999 Π.Δ/τος «Κωδικοποίηση Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (Α' 580).
2. Τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 περ. ε του Ν. 2730/199 «Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών Έργων και άλλες διατάξεις» (Α' 130).
3. Τις διατάξεις του άρθρου 28 του Ν. 2831/2000 (Α' 10), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν. 3212/2003 (Α' 308).
4. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του Ν. 1558/1985 «Κυρήνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α' 154) και τροποποιήθηκε με την παρ. 2α του άρθρου 1 του Ν. 2469/197 (Α' 98).
5. Την 2/2002 γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου Αλμίου Φαλήρου.
6. Τις 157/1996 και 74/2002 γνωμοδοτήσεις του δημοτικού συμβουλίου Αλμίου.
7. Την 8/2002 γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου Αθηνικού.
8. Τις 326/2001 και 90/2002 γνωμοδοτήσεις του δημοτικού συμβουλίου Γλυφάδας.
9. Τις 1/2002 και 15/2002 γνωμοδοτήσεις του δημοτικού συμβουλίου Βούλας.
10. Την 13/2002 γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου Βουλιαγμένης.
11. Την 9/2002 γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου Βάρης.
12. Την 29/2002 γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου Κρωπίας.
13. Την 2/2002 γνωμοδότηση του Νομαρχιακού Συμβουλίου Ανατ. Αττικής.

14. Τις 1/συν. 15/20.12.2001, 5/συν. 25/26.4.2002 και 5/συν. 31/31.7.2002 γνωμοδοτήσεις της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας.

15. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτού του διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Ο.Τ.Α.

16. Τις 371/2003 και 75/2004 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση της Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροτάξης και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Στην παραλιακή περιοχή του νομού Αττικής που εκτείνεται από το Φαληρικό Όρμο έως την περιοχή Λομβάρδα Αγίας Μαρίας Κρωπίας, στα όρια των δήμων Πειραιά, Μοσχάτου, Καλλιθέας, Παλαιού Φαλήρου, Αλμίου, Ελληνικού, Γλυφάδας, Βούλας, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρωπίας καθορίζονται, όπως στα επόμενα άρθρα, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά περιοχές με στοιχεία 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, όπως φαίνονται στα πέντε (5) σχετικά πρωτότυπα χρωματισμένα διαγράμματα σε κλίμακα 1:10.000, που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 90397/2003 πράξη του και που ελέγχονται στο πρωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Περιοχές με στοιχείο 1

Στις παραπάνω περιοχές, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως περιοχές απολύτου προστασίας, καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά ζώνες 1α, 1β και 1γ, όπως φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 ως εξής:

1. Ζώνη 1α

α. Πρόκειται για περιοχές αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας στα όρια των δήμων Αλμίου, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρωπίας.

β. Εντός των περιοχών αυτών διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση. Επιτρέπονται διαμορφώσεις διαδρομών περπάτου και ποδηλάτου και υπαθρία καθιστικά με σκίαστρα μέγιστου ύψους δύο και μισού (2,50) μέτρων.

γ. Επιτρέπεται επίσης, μετά από γνώμη της Δ/νσης Μελετών Έργων Οδοποιίας (Δ.Μ.Ε.Ο.), η δημιουργία χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σε τμήματα της ζώνης που βρίσκονται σε επαφή με την παραλιακή λεωφόρο ύστερα από τη μελέτη διαμόρφωσης, σύμφωνα με το άρθρο 11 του παρόντος χωρίς την κοπή δένδρων,

δ. Στην περιοχή του ρεμάτων του δήμου Βάρης που εμπίπτει στη ζώνη 1α, επιτρέπονται μόνο έργα διατήρησης και επιβάλλεται η διατήρηση αυτού ανοικτού, με παράχθια φύτευση κατάλληλων φυτών, χωρίς μεγάλα τεχνικά έργα πλην μιας αναγκαίας για την οριζόντια επικοινωνία οδού γύφουρας και πεζόδρομων.

στ. Στις περιοχές της ζώνης 1α, επιτρέπεται η ανέγερση κτισμάτων, επιβάλλεται η εγκατάσταση κινητής καντίνας όρθιας εξυπηρέτησης, μέγιστης επιφάνειας 12 τ.μ., μετά από έγκριση της Δ.Μ.Ε.Ο..

ζ. Νομίμως υφιστάμενα κτίρια και εγκαταστάσεις που λειτούργουν νόμιμα και βρίσκονται σε τμήματα της ζώνης 1β, από τη Λεωφ. Βουλιαγμένης - Σαυνίου και η χρήση τους δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος διαιτηρούνται με τη μέθοδο, στο οποίο έχουν ανεγερθεί και θύναται να μετατρέπονται για λόγους χρήσης και υγιεινής.

Ειδικά για τα εστιατόρια και αναψυκτήρια που βρίσκονται επί της παραλιακής λεωφόρου στα όρια του δήμου Βάρης και Κρωπίας, πριν την ανανέωση της άδειας λειτουργίας τους, επιβάλλεται η δημιουργία χώρων σταθμευσης για τους πελάτες (επιβάλλεται - δρ.π.π. - η προέλευση του κοινού σε περιόδους αιχμής (Σαββατοκύριακα)).

ζ. Στο χώρο του λατομείου στο λόφο Μπαράκου του δήμου Βάρης επιτρέπεται η κατάσκευή υπαίθριου θεάτρου με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 200 τ.μ. για τους βοηθητικούς χώρους, με προϋπόθεση την αποκατάσταση του περιβάλλοντος υπό λατομείου σύμφωνα με μελέτη αποκατάστασης που εγκρίνεται από την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας.

η. Για τις περιοχές που εμπίπτουν στη ζώνη αυτή δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 27.5.1978 Π.Δ/τος (Δ' 263), όπως τροποποιήθηκε με το από 8.3.1985 Π.Δ. (Δ' 66).

2. Ζώνη 1β

α. Πρόκειται για περιοχές αποκατάστασης φυσικού τοπίου και αττικής χλωρίδας και πανίδας καθώς και προστασίας και ανάδειξης αρχαιολογικών και ιστορικών χώρων στα όρια των δήμων Αλμίου, Ελληνικού, Βούλας και Κρωπίας.

β. Εντός των περιοχών αυτών διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση. Επιτρέπονται διαμορφώσεις διαδρόμων περιπάτου και ποταμιού.

γ. Απομακρύνονται οι παρακάτω χρήσεις και εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στα όρια της ζώνης στους δήμους Αλμίου και Ελληνικού ως εξής:

- Το Εθνικό Κέντρο Θαλάσσιων Ερευνών (Ε.Κ.Θ.Ε.) απομακρύνεται εντός οκτώ (8) ετών από τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος. - Οι Ναυτικοί Όμιλοι, το Κέντρο Εκπαίδευσης της Μονάδας Υποβρύχιων Αποστολών του Λιμενικού Σώματος (Μ.Υ.Α.Λ.Σ.) και της Ελληνικής Ομοσπονδίας Υποβρύχιας Δραστηριότητας Αθλητικής Αλιεί-

ας και Τεχνικής Κολύμβησης (Ο.Υ.Δ.Α.Α.Τ.Κ.) απομακρύνονται το αργότερο δύο (2) έτη από τη λήξη των Ολυμπιακών Αγώνων και μεταγκαθίστανται στο χώρο του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας (Ο.Κ.Ι.) Αγίου Κοσμά. Η μεταγκατάσταση γίνεται ύστερα από εγκεκριμένη μελέτη της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού, στην οποία καθορίζονται τα ακριβή μεγέθη των επιμέρους κτιριακών εγκαταστάσεων, τοις διπλωθέντων χερσαίου και θαλάσσιου χώρου και η ακριβής θέση των εγκαταστάσεων στο χώρο αυτών.

- Μέχρι την απομάκρυνση των παραπάνω χρήσεων και δραστηριοτήτων, εντός του προβλεπόμενου χρονικού διαστήματος, επιτρέπεται η επισκεψιμότητα λόγω υγιεινής των νομίμως υφιστάμενων κτιρίων και εγκαταστάσεων που έχουν υπόψη τη δέουσα λειτουργία για την χρήση που ασκείται σε αυτά.

δ. Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις εστιατορίου στη Χερσονήσο Αγ. Κοσμά συνεχίζουν τη λειτουργία τους μέχρι το 2006 οπότε και απομακρύνονται.

Απαγορεύεται η χρήση του χώρου για στάθμευση αυτοκινήτων και η παράβαση αυτού, ώστε να μην εμποδίζεται η πρόσβαση του κοινού στη ζώνη της παραλίας, στον αρχαιολογικό χώρο και στο μεταβυζαντινό υπό Αντίου Κοσμά και Δαμιάνου.

3. Ζώνη 1γ

α. Πρόκειται για την περιοχή ανάδειξης και προστασίας αρχαιολογικών χώρων στα όρια του δήμου Βούλας καθώς και για τη μνηστική ησυχία στο όριο ηρωικής.

β. Στην περιοχή του δήμου Βούλας επιβάλλεται η αποξήλωση των υφιστάμενων διαμορφώσεων, η ανάδειξη των υποκείμενων αρχαιοτήτων και η ένταξη του αρχαιολογικού χώρου στα έργα διαμόρφωσης της όμορης ζώνης 4α μετά από μελέτη που εγκρίνεται σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 11 του παρόντος.

γ. Στη νησίδα «Νησάκι» του δήμου Κρωπίας επιτρέπονται μόνο διαμορφώσεις διαδρόμων περιπάτου.

Άρθρο 3

Περιοχές με στοιχείο 2.

Στις περιοχές αυτές, οι οποίες είναι περιοχές κοινωνικής πρόνοιας, υγιεινισμού, τουρισμού και αρχαιολογικής προστασίας, καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά ζώνες 2α, 2β, 2γ, 2δ και 2ε, όπως φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 ως εξής:

1. Ζώνη 2α

α. Πρόκειται για περιοχή προστασίας φυσικού τοπίου και αρχαιοτήτων στα όρια του δήμου Βούλας, η οποία λειτουργεί ως υπερτοπικός πόλος αναψυχής, πολιτισμού, υγιεινισμού και αθλητισμού για άτομα με ειδικές ανάγκες.

β. Επιτρέπεται η ανακαίνιση των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων και η επέκταση αυτών, μέγιστης ωφέλιμης επιφάνειας μέχρι 500 τ.μ. και μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μέχρι τέσσερα μέτρα και μισό (4,50), για χρήσεις φιλοξενίας, εκπαίδευσης, περίθαλψης, άθλησης και αναψυχής ατόμων με ειδικές ανάγκες. Στους ακόλυπτους και κοινόχρηστους χώρους, επιτρέπονται μόνο ήπιες διαμορφώσεις υπαίθριων χώρων, διαμορφώσεις

διαδρομών περιπάτου, ποδηλάτου και χώρων στάθμευσης χωρίς κοπή δένδρων.

2. Ζώνη 2β

α. Πρόκειται για περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπλασης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων στο δήμο Γλυφάδας.

β. Στο τμήμα της ζώνης που δεν εμπίπτει στις διατάξεις περί προστασίας δυσών και δασικών εκτάσεων, επιτρέπονται τα τουριστικά καταλύματα κή η οργανωμένη ακτή κολύμβησης, με τις εξής προϋποθέσεις:

• Να επιτρέπεται η ελεύθερη πρόσβαση της ακτής εκτείνωθεν του χώρου και της ζώνης έως το όριο με την παλαιά λιμνοθάλασσα.

• Να ανακαίνισουν οι υφιστάμενες καμπάνες και τυχόν νέα κτίρια να εντάσσονται στο ύψος του υφιστάμενου τουριστικού συγκροτήματος.

Στις επιτρεπόμενες συνόδευτικές χρήσεις δεν περιλαμβάνονται οι αιθουσες κινήματος γυμναστικής.

γ. Οι όροι χρήσης καθορίζονται ως εξής:

- επιτρεπόμενο ύψος: πέντε μέτρα (5,00) και

- μέγιστος αριθμός ορόφων: ένας (1)

Επιτρέπεται η ανέγερση δεύτερου ορόφου σε τμήμα των κτιρίων μέχρι 30% της επιτρεπόμενης δόμησης και μέγιστο ύψος κτιρίου, στην περίπτωση αυτή, επτά μέτρα και μισό (7,50).

3. Ζώνη 2γ

α. Πρόκειται για περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπλασης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων (οργανωμένη κατασκήνωση Ε.Ο.Τ.) στο δήμο Βούλας.

β. Εντός της ζώνης αυτής επιτρέπονται τουριστικές κατασκευές, αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, αναψυκτήρια - εστιατόριο, εμπορικά καταστήματα μέγιστης επιφάνειας 20 τ.μ., αποκλειστικά για την πώληση ειδών που σχετίζονται με τη λειτουργία της κατασκήνωσης και της ακτής κολύμβησης, γραφείο προσωπικού, χώροι φύλαξης παιδιών, χώροι παροχής υγειονομικών συμβουλών και υπηρεσιών, ιατρείο, μικρά γυμναστήρια και βοηθητικοί χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων και αποθήκευσης.

γ. Επιτρέπεται ανακαίνιση των νομίμως υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων με μικρές προσθήκες. Η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση, στην οποία συνυπολογίζονται οι επιφάνειες της υπαρκτής δόμησης 3β (Αλίπεδο Α') δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 4.000 τ.μ. με τους εξής περιορισμούς: Τα εμπορικά καταστήματα δεν υπερβαίνουν το 5% της συνολικά επιτρεπόμενης δόμησης και τα εστιατόρια, αναψυκτήρια το 20%. Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 10% και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των υφιστάμενων κτιρίων 4,50, με μέγιστο αριθμό ορόφων ένα (1). Στα νέα κτίρια επιτρέπεται η ανέγερση δεύτερου ορόφου σε ύψος μέχρι 7,50 της επιτρεπόμενης δόμησης και μέγιστο ύψος κτιρίου επτά και μισό μέτρα (7,50).

δ. Για την τοποθέτηση τυχόν νέων κτιρίων εφαρμόζονται οι διατάξεις για τις αποστάσεις αυτών από τη γραμμή ακγιαλού, με εξαίρεση τις ελαφρές κύτινες (οικία

στρα, πύργος ναυαγοσώστη κ.λ.π.) που τοποθετούνται σε ελάχιστη απόσταση δέκα πέντε (15,00) μέτρα από αυτήν.

4. Ζώνη 2δ

α. Πρόκειται για περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπλασης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων στον Αστέρη Βουλιαγμένης.

β. Στη ζώνη επιτρέπεται:

• η ανακαίνιση των νομίμως υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων

• η μετατροπή του υπόγειου χώρου στάθμευσης του ξενοδοχείου Αφροδίτη σε αίθουσα πολλαπλών χρήσεων με την προϋπόθεση ότι το φέλλιμο ύψος της αίθουσας είναι αυτό που απαιτείται από τις οικείες διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού για τους χώρους κύριας χρήσης

• η κατασκευή υπόγειου συνεδριακού κέντρου κάτω από το χώρο των γηπέδων τένις, μέγιστης επιφάνειας 5.000 τ.μ.

γ. Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε είκοσι εκατοστά (0,20), ο οποίος υπολογίζεται σε όλη την ιδιοκτησία του «Αστέρα Βουλιαγμένης». Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που καθορίστηκαν με το υπ' αριθ. 22.12.1975 Π.Δ/γμα (Δ' 41/1976).

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

5. Ζώνη 2ε

α. Πρόκειται για περιοχή προστασίας αρχαιοτήτων και ανάπλασης υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων στο δήμο Παλαιού Φαλήρου.

β. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η ανακαίνιση των υφιστάμενων κτιρίων αθλητικών εγκαταστάσεων και η ανέγερση νέων, καθώς και οι διαμορφώσεις υπαίθριων διαδρομών περιπάτου, ποδηλάτου και υπαίθριων αθλοπαιδιών.

γ. Οι όροι δόμησης καθορίζονται ως εξής:

• Συντελεστής δόμησης: ένα δέκατο (0,1), ο οποίος υπολογίζεται σε επιφάνεια γηπέδου 47.000 τ.μ.

• Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: επτά μέτρα και μισό (7,50), για όλες τις αθλητικές εγκαταστάσεις και δώδεκα μέτρα και μισό (12,50) ελεύθερο ύψοςμόνο για το κλειστό γήπεδο πετοσφαίρισης - καλαθοσφαίρισης, τα οποία προσυψώνονται κατά ένα μέτρο και μισό (1,50) για την παλαιά υπαίθρια στέγη.

• Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: δέκα τοις εκατό (10%)

Άρθρο 4

Περιοχές με στοιχείο 3

Πρόκειται για τις κολύμβησης, στις οποίες καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά ζώνες 3α και 3β, ως εξής:

1. Ζώνη 3α

α. Στη ζώνη αυτή περιλαμβάνονται οι ελεύθερες αυτές κολύμβησης στους δήμους Παλαιού Φαλήρου, Αλμυρού, Ελληνικού, Γλυφάδας, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρωπίδας.

β. Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται εγκαταστάσεις αποδυτηρίων, χώροι υγιεινής, ιατρεία, υπαίθριοι χώροι πωλη-

μευσης, αναψυκτήρια - εστιατόρια ανωτάτου επιπέδου μέχρι ποσοστού 65% της επιτρεπόμενης δόμησης κατά περίπτωση, υπαίθριες αθλοπαιδιές και παιδικές χαρές, με εξαίρεση τις ακτές Γλυφάδας και Ελληνικού, όπου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις χώρων υγιεινής και την ακτή Βάρκιζας, όπου, στα πλαίσια της μελέτης διαμόρφωσης που εγκρίνεται από τον ΟΡΣΑ, μπορεί να επιτραπούν, επιπλέον των ανωτέρω, η διαμόρφωση χώρων περπατήματος και ποδηλάτου, υπαίθρια στεγασμένα καθιστικά ή κιόσκια, καλλιτεχνικές εκθέσεις μικρής κλίμακας, ένα υπαίθριο αμφιθέατρο εκατό (100) θέσεων, ένας υπαίθριος κινηματογράφος 300 θέσεων, πύργος ναυαγοσώστη και κτίρια στάθμευσης αυτοκινήτων. Απαραίτητη προϋπόθεση για την κατασκευή κτιρίων στάθμευσης είναι να είναι υπόγεια από την πλευρά της παραλιακής λεωφόρου και η οροφή τους να είναι επισκέψιμη, ενταγμένη στην ενιαία διαμόρφωση.

Η μελέτη διαμόρφωσης πρέπει να περιλαμβάνει και τις οδικές προσβάσεις στην ακτή μετά από ειδική κυκλοφοριακή μελέτη. Στην ακτή Βάρκιζας, το επιτρεπόμενο εστιατόριο κατασκευάζεται στο Ν.Α. άκρο αυτής, με μέγιστο επιβάρυνση 450 τ.μ., τα οποία περιλαμβάνονται στη συνολικά επιτρεπόμενη δόμηση που καθορίζεται στο επόμενο εδάφ. δ.

γ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησόμενων κτιρίων: τέσσερα μέτρα και μισό (4,50) και αριθμός ορόφων: ένας (1), με εξαίρεση τα κτίρια στην ακτή Βάρκιζας, στα οποία επιτρέπεται και δεύτερος όροφος με μέγιστη επιφάνεια το 30% της επιτρεπόμενης, με μέγιστο ύψος κτιρίου επτά (7,00) μέτρα και με την προϋπόθεση ότι το κτίριο εντάσσεται στο φυσικό ανάγλυφο της περιοχής και οι βοηθητικοί χώροι κατασκευάζονται υποσκαφοί και προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης κατά τους όρους που προβλέπονται στο Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό.

Το μέγιστο ύψος των ειδικών ελαφρών υπαίθριων κατασκευών όπως ο πύργος ναυαγοσώστη, καθορίζεται σε επτά μέτρα και μισό (7,50).

δ. Καθορίζονται τα ανώτατα όρια εκμετάλλευσης σε κάθε ακτή, ως εξής:

Περιοχή Επιτρεπόμενος Σ.Δ. Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση (τ.μ.)

Περιοχή	Επιτρεπόμενος Σ.Δ.	Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση (τ.μ.)
Φάληρο	0,01	300
Αλιμωσι	0,007	75
Αλιμος 2	0,007	75
Γλυφάδα	0,01	20 (ανά ακτή)
Βουλιαγμένη	0,005	250
Βάρκιζα	0,01	1300
Ελληνικό	0,01	20
Κορωπί	0,001	600

ε. Απαγορεύεται η περιφράξη των ακτών. Ειδικά στο Ν.Α. άκρο της ακτής Βάρκιζας, όπου επιτρέπεται η ανέγερση εστιατορίου είναι δυνατή η περιφράξη έκτασης μέγιστου επιβάρυνσης 15.000 τ.μ. με την προϋπόθεση ότι δεν θα παρακωλύεται η ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στην παραλία.

στ. Οι επιτρεπόμενες κατασκευές και κτίρια τοποθετού-

νται σε απόσταση από τον αιγιαλό, όπως αυτή καθορίζεται από τις κείμενες διατάξεις. Κατ' εξαίρεση, τα βοηθητικά κτίρια υγιεινής, αποδυτήρια και τα ιατρεία μπορούν να κατασκευάζονται σε απόσταση 30,00 μέτρα από τον αιγιαλό και τα σκιάστρα και άλλες υπαίθριες κατασκευές (πύργος ναυαγοσώστη) σε απόσταση 15,00 μέτρα.

Με τις μελέτες διαμόρφωσης μπορεί να εγκριθεί προέκταση στο θαλάσσιο χώρο των ξύλινων διαδρομών πρόσβασης στη θάλασσα.

2. Ζώνη 3β

α. Στη ζώνη αυτή περιλαμβάνονται οι οργανωμένες ακτές κολύμβησης στους δήμους Αλίμου, Ελληνικού, Βούλας, Βουλιαγμένης και Βάρης.

β. Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται εγκαταστάσεις αποδυτηρίων, χώροι υγιεινής, αναψυκτήρια - εστιατόρια, εμπορικά καταστήματα μέγιστης επιφάνειας 20 τ.μ. για την πώληση αποκλειστικά ειδών που σχετίζονται με τη λειτουργία της ακτής κολύμβησης, γραφεία προσωπικού διαχείρισης της ακτής, χώροι φύλαξης παιδιών, χώροι παροχής υγιεινομικών συμβουλών και υπηρεσιών, ιατρεία, μικρό γυμναστήριο και βοηθητικοί χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων και αποθήκευσης.

Στην ακτή Βάρκιζας επιτρέπεται επιπλέον λειτουργία των υφιστάμενων χώρων ανάπαυσης - διαμερίσεως. Επίσης επιτρέπονται παιδικές χαρές, υπαίθριες αθλοπαιδιές μικρής κλίμακας, υδάτινες δεξαμενές βάθους μέχρι ένα (1,00) μέτρο, ήπιες ναυαγολητικές δραστηριότητες χωρίς μηχανοκίνητα μέσα, κιόσκια, διαδρομές ποδηλάτου και πύργος ναυαγοσώστη.

Στην ακτή Ελληνικού ειδικά επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις αποδυτηρίων και υγιεινής, ένα αναψυκτήριο - εστιατόριο, γραφείο και ιατρείο στα νομίμως υφιστάμενα κτίρια χωρίς προσθήκη νέων.

Στις ακτές του Ε.Ο.Τ. διατηρούνται και ανακαινίζονται τα κτίρια της αρχικής μελέτης Ε.Ο.Τ., όπως αυτά φαίνονται στις διαπιστωτικές πράξεις νομιμοποίησης με τη διαδικασία του άρθρου 6 του Ν. 2160/1993 και στα σχέδια αρχείου του Ε.Ο.Τ., ανεξαρτήτως απόστασης από τη γραμμή αιγιαλού. Προσκτήματα και αυθαίρετες επεκτάσεις κατεδαφίζονται και τυχόν επιτρεπόμενες επεκτάσεις εντάσσονται στο ύψος του συγκροτήματος.

γ. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στα υφιστάμενα κτίρια κατανέμονται με τους εξής όρους και περιορισμούς:

- μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια εμπορικών καταστημάτων: 5% της συνολικής δομήσιμης επιφάνειας

- μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια αναψυκτηρίων - εστιατορίων: 25% της συνολικής δομήσιμης επιφάνειας

- ελάχιστη επιφάνεια χώρων υγιεινής: 8% της συνολικής δομήσιμης επιφάνειας

- μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 10% της επιφάνειας του χώρου, στην οποία περιλαμβάνονται οι ημιυπαίθριοι χώροι και οι υδάτινες δεξαμενές

δ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησόμενων κτιρίων: τέσσερα (4,00) μέτρα και των ειδικών ελαφρών υπαίθριων κατασκευών: επτά μέτρα και μισό (7,50).

Επιτρέπεται η στέγαση κύριων χρήσεων σε νόμιμα υφιστάμενα κτίρια με εσωτερικό μέγιστο ύψος δύο μέτρα και τριάντα εκατοστά του μέτρου (2,30).

ε. Για την τοποθέτηση τυχόν νέων κτιρίων εφαρμόζονται οι διατάξεις για τις αποστάσεις αυτών από τη γραμμή αιγιάλου με εξαίρεση τις ελαφρές κατασκευές (σκίαστρα, πύργος ναυαγοσωστή κ.λπ.) που τοποθετούνται σε ελάχιστη απόσταση δέκα πέντε (15,00) μέτρα από αυτήν.

στ. Με τη μελέτη διαμόρφωσης που εγκρίνεται από τον Ο.Ρ.Σ.Α. είναι δυνατόν να επιτραπούν, στα αλτπεδα Βούλας, επιπλέον, εναλλακτικά, μία από τις εξής χρήσεις: καλυμψιτήριο ή θερινός κινηματογράφος ή υπαίθριο μικρό θέατρο με την προϋπόθεση ότι οι αναλογούσες επιφάνειες υπολογίζονται στη μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη και εφόσον με τη μελέτη διαμόρφωσης που εγκρίνεται από τον ΟΡΣΑ η χρήση αυτή κριθεί συμβατή με τον περιβάλλοντα χώρο. Με τις ίδιες προϋποθέσεις επιτρέπει η πρόσβαση στη θάλασσα, ελαφρά σκίαστρα στις υψιστάσεις αλτπεδα Βούλας καθώς και υπέρβαση στο ύψος των υπαίθριων ελαφρών ενοικίων κατασκευών παιχνιδιού μέχρι δώδεκα (12,00) μέτρα, εφόσον δεν οχλούν την κατοικία και δεν προσβάλλουν το τοπίο ζ. Καθορίζονται τα ανώτατα όρια εκμετάλλευσης σε κάθε ακτή ως εξής:

Περιοχή	Μέγιστη επιτρεπόμενη εκμετάλλευση (τ.μ.)
Ακτή Αλμιου	1900
Ελληνικό	1500
Α' Βούλας	1700
Β' Βούλας	2200
Βουλιαγμένη	2000
Βάρκιζα	4000

Άρθρο 5 Περιοχές με στίχο 4

Πρόκειται για περιοχές ελεύθερων χώρων πρασίνας υπερτοπικού χαρακτήρα με ήπια ανάπτυξη χρήσεων αναψυχής και περιπάτου. Στις ως άνω περιοχές καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά ζώνες 4α και 4β, όπως φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1, ως εξής:

1. Ζώνη 4α

α. Στη ζώνη αυτή περιλαμβάνονται εκτός σχεδίου περιοχές, τμήματα ζώνης παραλίας στους δήμους Παλαιού Φαλήρου, Αλμιου, Ελληνικού, Γλυφάδας, Βούλας, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρωπίας, καθώς και το Ο.Τ. 483 του δήμου Βούλας.

β. Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται ελεύθεροι χώροι πρασίνας, υπαίθρια καθιστικά, παιδικές χαρές, διαδρομές, περιπάτου και ποδηλάτου, μικρά σκίαστρα, χώροι για υπαίθριες πολιτιστικές εκδηλώσεις μικρής κλίμακας, χώροι υγιεινής μέγιστου εμβαδού 20 τ.μ. και υπαίθριοι ή στεγασμένοι χώροι στάθμευσης. Τα κτίρια στάθμευσης κατασκευάζονται χωρίς κοπή δένδρων σε σημείο που είναι δυνατή η αξιοποίηση υψομετρικής διαφοράς, ώστε να είναι υπόγειο από την πλευρά της παραλιακής λεωφόρου και η οραφή τους φυτεύεται και διαμορφώνεται σαν χώρος περιπάτου. Απαγορεύεται η κοπή των δένδρων.

Στο τμήμα της ζώνης που εμπίπτει στο δήμο Βάρης επιτρέπεται η μετατροπή του κτιρίου Ε.Ο.Τ. σε χώρο πολιτιστικών εκθέσεων.

Στο Ο.Τ. 483 του δήμου Βούλας επιτρέπεται μόνο η χρήση εστιατορίου - αναψυκτήριου.

γ. Επιτρέπονται επίσης, περίπτερα ή καντίνες όρθιας εξυπηρέτησης, χωρίς τράπεζοκαθίσματα μέγιστου εμβαδού 20 τ.μ. ύστερα από μελέτη, η οποία εγκρίνεται από τον ΟΡΣΑ σύμφωνα με το άρθρο 11 του παρόντος. Με τη μελέτη διαμόρφωσης του άρθρου 10 μπορεί να προβλεφθεί στους δήμους Παλαιού Φαλήρου, Βούλας και Βάρης, χώρος για την τοποθέτηση τράπεζοκαθισμάτων των παρακείμενων ξεχαροπλαστείων και αναψυκτηρίων.

δ. Μετά την απομάκρυνση του δημαρχείου Βούλας, επιτρέπεται στο νομίμως υφιστάμενο κτίριο εμβαδού 1.100 τ.μ. η χρήση πολιτιστικού κέντρου.

2. Ζώνη 4β

α. Στη ζώνη αυτή περιλαμβάνονται εκτός σχεδίου περιοχές και τμήματα ζώνης παραλίας στους δήμους Παλαιού Φαλήρου, Αλμιου, Γλυφάδας, Βουλιαγμένης και Βάρης.

β. Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται ελεύθεροι χώροι πρασίνας, υπαίθρια καθιστικά, διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου, μικρά κιάστια - σκίαστρα, υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων μικρής κλίμακας και θερινός υπαίθριος κινηματογράφος στο Πάρκο Φλοίσβου μέγιστης χωρητικότητας 180 θέσεων, υπαίθριες αθλοπαιδιές μικρής κλίμακας, παιδικές χαρές, χώροι υπαίθριων καλλιτεχνικών εκθέσεων, εστιατόρια - αναψυκτήρια, υπαίθριοι ή υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των παραπάνω χρήσεων και κέντρο περιβάλλουσας θαλάσσιας ζώνης στη Γλυφάδα.

γ. Ειδικότερα στο δήμο Βουλιαγμένης παραμένουν τα νομίμως υφιστάμενα αναψυκτήρια - εστιατόρια χωρίς δυνατότητα επέκτασης αλλά μόνο επισκευής για λόγους χρήσεως και υγιεινής. Επιτρέπεται, επίσης, η λειτουργία των υφισταμένων προβλητών (2 στην παραλιακή ζώνη Αγ. Νικολάου και 2 στην ανατολική παραλία).

δ. Με τη μελέτη διαμόρφωσης του άρθρου 10 καθορίζεται η έκταση, στην οποία μπορεί να τοποθετηθούν τράπεζοκαθίσματα.

ε. Με την επιφύλαξη των επόμενων εδαφίων καθορίζονται ανά περιοχή τα ανώτατα όρια εκμετάλλευσης, ως εξής:

Περιοχή	Ανώτατη επιτρεπόμενη δόμηση (τ.μ.)	Εστιατόρια αναψυκτήρια (αριθμός Χ τ.μ.)
Πάρκο Φλοίσβου	400	1Χ400
Γλυφάδα	1600	5Χ300
Βάρκιζα (έκταση ΟΔΕΠ)	300	1Χ300
Γλυφάδα		
Κτιρ. Περιβάλλουσας		
Θαλάσσιων Ζώνων	300	-
Αλμιος	600	2Χ300
Βουλιαγμένη	Τα νομίμως υφιστάμενα	

στ. Τα νομίμως υφιστάμενα εστιατόρια και αναψυκτήρια που βρίσκονται στο δήμο Γλυφάδας, παραμένουν μέχρι τη λήξη της σύμβασής τους με την ΚΕΔ και πάντως όχι πέραν της πενταετίας από τη δημοσίευσή του παρόντος. Η θέση και η μορφή των επιτρεπομένων, σύμφωνα με τον

πλάνο του προηγούμενου εδαφίου, νέων εστιατορίων - αναψυκτηρίων καθορίζεται με τη μελέτη διαμόρφωσής που εγκρίνεται από τον ΟΡΣΑ.

ζ. Προϋπόθεση για την λειτουργία της επιτρεπόμενης χρήσης εστιατορίου - αναψυκτηρίου στη Βάρη είναι η έγκριση της δασικής υπηρεσίας, ο καθορισμός της γραμμής αιγιαλού, η απόδοση σε κοινή χρήση της ζώνης παραλίας, η εκπόνηση μελέτης διάνοιξης πρόσβασης στην ακτή.

η. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησόμενων κτιρίων καθορίζεται σε τέσσερα μέτρα και μισό (4,50).

Με τη μελέτη διαμόρφωσης είναι δυνατόν να επιτραπεί μέγιστο ύψος επτά μέτρα και μισό (7,50) για το 30% της συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας.

Άρθρο 8

Περιοχές με στοιχείο 5

Στις περιοχές αυτές οι οποίες είναι περιοχές μητροπολιτικού χαρακτήρα περιστατικού πρασίνου, αθλητισμού, πολιτισμού και κοινωνικής πρόνοιας, καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά ζώνες 5α, 5β, 5γ, 5δ, 5ε και 5στ, όπως φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1, ως εξής:

1. Ζώνη 5α

Πρόκειται για περιοχή περιστατικού πρασίνου πολιτικού χαρακτήρα στην οποία περιλαμβάνονται οι εγκαταστάσεις του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας (Ε.Α.Κ.Ν.) Αγ. Κοσμά.

β. Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται υπαίθριες και υπεγυμναστές αθλητικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις υποστήριξης τους όπως: γραφεία διοίκησης, κέντρο τεκμηρίωσης αθλητικών εξοπλισμών, αίθουσες διδασκαλίας, πολιτιστικών εκδηλώσεων, επιτόπιες αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, ξενώνες αθλητών (σε μέγιστο ποσοστό 25% της συνολικής δόμησης) και υπαίθριοι υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων.

γ. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται ως εξής:

- Συντελεστής δόμησης: πέντε εκατοστά (0,05) και μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 12,00 τ.μ.

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησόμενων κτιρίων: οκτώ μέτρα και μισό (8,50)

2. Ζώνη 5β

α. Πρόκειται για περιοχή περιστατικού πρασίνου μητροπολιτικού χαρακτήρα και περιλαμβάνονται τα κτίρια αθλητικές εγκαταστάσεις του Σταδίου Ειρήνης και Φιλίας (Σ.Ε.Φ.).

β. Εντός της ζώνης, στα υφιστάμενα κτίρια (κεντρικό και βοηθητικά) επιτρέπονται αθλητικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις υποστήριξής τους, όπως γραφεία διοίκησης, κέντρο τεκμηρίωσης αθλητικών εξοπλισμών, αίθουσες διδασκαλίας, πολιτιστικών εκδηλώσεων, εστίασης, αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, υπαίθριοι ή υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και μικρά αναψυκτήρια. Τμήματα του κεντρικού κτιρίου επιτρέπεται να αποδίδονται περιοδικά στη διοργάνωση καλλιτεχνικών, εμπορικών εκθέσεων, πολιτιστικών εκδηλώσεων, συνεδρίων.

Στους υπαίθριους χώρους της ζώνης επιτρέπονται ελεύθεροι χώροι πρασίνου, υπαίθρια καθιστικά, διαδρομές περπάτου, προδηλάτου, μικρά κτίσκια - σκίαστρα, υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων μικρής κλίμακας, υπαίθριες αθλοπαιδιές μικρής κλίμακας, παιδικές χαρές, χώροι υπαίθριων καλλιτεχνικών εκθέσεων, υπαίθριοι ή υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των χρήσεων αυτών, το υφιστάμενο υπαίθριο θέατρο (Δελφινάριο) καθώς και τα νομίμως κτιστά μενα εστιατόρια - αναψυκτήρια.

γ. Σε έκταση 12 στρεμμάτων στο ανατολικό τμήμα της ζώνης επιτρέπονται προσωρινές εγκαταστάσεις πολλών χρήσεων, συνεδρίων και εκθέσεων για την εξυπηρέτηση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 με συντελεστή δόμησης πέντε δέκατα (0,5) και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος εξι (6,00) μέτρα.

3. Ζώνη 5γ

α. Πρόκειται για α) έκταση επιφάνειας 13.380 τ.μ. στα υφιστάμενα κτίρια Παλαιού Φαλήρου, η οποία έχει καθορισθεί ως χώρος για την ανέγερση Ναυτικού Μουσείου με το από 13.3/26.5.1992 Π.Δ/γμα (Δ' 472) και β) συνεχόμενη έκταση επιφάνειας 8.800 τ.μ. που έχει παραχωρηθεί από την ΚΕΔ.

Στο κτίριο του Ναυτικού Μουσείου, το οποίο ανεγείρεται με τους όρους δόμησης που καθορίσθηκαν με το παραπάνω Π.Δ/γμα, πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπει η κατασκευή στεγής ύψους δύο (2,00) μέτρων.

Στο τμήμα της β' έκτασης καθώς και σε επαρκή θαλάσσιο χώρο επιτρέπεται η υπαίθρια έκθεση σκαφών και η κατασκευή ενός υπαίθριου για τη στέγαση της τακτικής μελέτης οργάνωσης των έργων και γενίκεται ύψους 12,00 μ. Επιτρέπεται η τοποθέτηση του κτιρίου σε απόσταση από τον αιγιαλό μικρότερη από αιπών που ορίζουν οι κείμενες διατάξεις, ώστε η θέση του να είναι αντιστοίχη με αυτή που είχαν οι πρόσοψεις κατά του ελαιοκίνητου κτιρίου και να είναι λειτουργικά πρόσφορη για την ανέλκυση, συντήρηση και έκθεσή της κρήνης.

4. Ζώνη 5δ

Πρόκειται για την περιοχή του Ελληνικού Εθνικού Οργανισμού και την έκταση που καταλαμβάνουν οι εγκαταστάσεις της Πολεμικής Αεροπορίας στο Δήμο Βουλιαγμένης.

α. Στην έκταση που βρίσκεται το Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο και στα νομίμως υφιστάμενα κτίρια επιτρέπονται οι χρήσεις κοινωνικής πρόνοιας και εστιατορίων.

β. Επιτρέπεται η ανέγερση ενός νέου εστιατορίου με τις ελπίς προϋποθέσεις που τίθενται να πληρωθούν αυτές τους από τη δημοσίευσή του παρόντος:

- να εγκριθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία η θέση του νέου κτιρίου.

- να γνωμοδοτήσει η δασική υπηρεσία για το χαρακτήρα της έκτασης και να εγκρίνει την ανέγερσή του κτιρίου με την οριστική μελέτη διαμόρφωσης.

γ. Με τις ίδιες προϋποθέσεις αναγνώνεται η άδεια λειτουργίας των υφιστάμενων εστιατορίων.

δ. Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση των εστιατορίων 1.200 τ.μ.

ε. Στην έκταση που βρίσκονται οι εγκαταστάσεις της Πολεμικής Αεροπορίας μετά την απομάκρυνσή του στρα-

τοπέδου, επιτρέπονται, στα υφιστάμενα κτίρια, πολιτιστικές και κοινωφελείς χρήσεις. Ο ελεύθερος χώρος της έκτασης αυτής υποδιαιρείται σε κοινή χρήση και επιτρέπεται να ελευθερωθεί χώροι πρασινοῦ, υπαίθριου καθιστικά, παιδικές χαρές, διαδρομές περπατοῦ και ποδηλάτου, μικροοικίστρια, χώροι για υπαίθριες πολιτιστικές εκδηλώσεις, μικρής κλίμακας, χώροι υγιεινής, μέγιστου εμβαδού 20 τ.μ. και υπαίθριοι στεγάσμενοι χώροι στάθμευσης, χωρίς κοπή δένδρων. Με τη μελέτη διαμόρφωσης μπορεί να επιτραπούν περιπτερά ή καντίνες όρθιας εξυπηρέτησης, χωρίς τραπεζοκαθίσματα μεγίστου εμβαδού 20 τ.μ..

5. Ζώνη 5ε

Πρόκειται για τμήμα του Ο.Τ. 3 της εντός σχεδίου έκτασης της Μαρίνας Αλγίου που παραχωρήθηκε από την ΕΤΑ στο δήμο Αλγίου, επιφάνειας 12.150 τ.μ..

α. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η κατασκευή κολυμβητηρίου Ολυμπιακών διαστάσεων, χώροι αποδυτηρίων και υγιεινής, ιατρείο, γραφείο διοίκησης.

β. Οι όροι δόμησης ορίζονται ως εξής:

- Συντελεστής δόμησης : ένα δέκατο (0,1)
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη : δέκα τοις εκατό (10 %) της επιφάνειας του χώρου
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : πέντε (5,00) μέτρα.

6. Ζώνη 5στ

α. Πρόκειται για έκταση στη θέση Σούριζα του λόφου Μπαράκου του Δήμου Βάρης, στην οποία επιτρέπεται η ανέγερση νοσηλευτικών κτιρίων σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και των Π.Δ. 247/1991 (Α' 93) και 517/1992 (Α' 202), καθώς και κτιρίων εκπαίδευσης, με τις εξής προϋποθέσεις:

- η έκταση δεν περιλαμβάνεται σε δασική ή αναδασωτέα έκταση

- να γνωμοδοτήσει ο ΟΡΣΑ στο στάδιο της προέγκρισης καταλληλότητας για τη θέση του κτιρίου, το περίγραμμα αυτού και το μέγεθος της δόμησης.

Άρθρο 7

Περιοχές με στοιχείο 6

Στις περιοχές αυτές που είναι περιοχές τουριστικών αγκυροβολίων - λιμένων αναψυχής, καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά ζώνες 6α, 6β, 6γ, 6δ, 6ε και 6στ, όπως φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1, ως εξής:

1. Ζώνη 6α

α. Πρόκειται για το λιμένα αναψυχής (μαρίνα) Φλοίσβου, στο δήμο Παλαιού Φαλήρου.

β. Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται χερσαίες εγκαταστάσεις υποστήριξης του λιμένα αναψυχής, κτίρια διοίκησης του λιμένα, αναψυκτήρια - εστιατόρια σε ποσοστό μέχρι 25% επί της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης, μικρά εμπορικά καταστήματα σε ποσοστό μέχρι 35% επί της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης και υπαίθριοι ή υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων.

γ. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται ως εξής:

- Συντελεστής δόμησης: 0,070, υπολογιζόμενος σε μέγιστη επιφάνεια έκτασης 56.494 τ.μ. και μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 3.800 τ.μ.

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων: τέσσερα μέτρα και μισό (4,50), το οποίο επιτρέ-

πεται να φθάσει τα επτά μέτρα και μισό (7,50) στο 25% της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης - Ποσοστό κάλυψης: δέκα τοις εκατό (10%) της επιφάνειας της έκτασης.

2. Ζώνη 6β

Πρόκειται για το λιμένα αναψυχής (μαρίνα) Αλγίου, του οποίου το ρυμοτομικό σχέδιο έχει εγκριθεί με το από 8.11.1990 Π.Δ.Α. (Α' 655).

α. Στη ζώνη αυτή οι χρήσεις και οι όροι δόμησης καθορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ως εξής:

Ο.Τ. 1: Επιτρέπεται η ανέγερση εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης και λειτουργίας της μαρίνας και συγκεκριμένα: σταθμός ανεφοδιασμού σκαφών, εγκατάσταση μονάδας ανέλκυσης σκαφών, εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης ναυλομεσιτών, εγκαταστάσεις τεχνικής εξυπηρέτησης σκαφών και υποσταθμός Δ.Ε.Η. με τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

- Στις εγκαταστάσεις αυτές απαγορεύεται ρητά κάθε εργασία που χρησιμοποιεί τοξικά υλικά ή εμπεριέχει κινδύνους δημιουργίας τοξικών αποβλήτων και λυμάτων (όπως υφαλοχρώματα κ.λ.π.)

- Στη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων που θα υποβληθεί για τον τουριστικό λιμένα (κοινή υπουργική απόφαση 1661/1994) πρέπει να προβλέπονται τρόποι περισυλλογής, διαχείρισης και διάθεσης των υγρών και στερεών αποβλήτων των σκαφών, των ελαιωδών καταλοίπων των σκαφών και των παντός είδους αποβλήτων από τη λειτουργία όλων των εγκαταστάσεων της μαρίνας, των εργαζομένων και των εξυπηρετούμενων από αυτή, σε τρόπο ώστε να ελαχιστοποιούνται κατά το δυνατόν οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Ο φορέας διαχείρισης πρέπει να μεριμνήσει να εφοδιαστεί με όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία άδειες για τη διάθεση των αποβλήτων.

- Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,05 με μέγιστο εμβαδόν δομημένης επιφάνειας 2.000 τ.μ. και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων 8,50 μ.

Ο.Τ. 2: Επιτρέπεται η χρήση εστιατορίου - αναψυκτηρίου για το λιμένα αναψυχής καθώς και υπαίθριος χώρος στάθμευσης. Συντελεστής δόμησης 0,08 και μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 1.300 τ.μ..

Ο.Τ. 3: Στο Ο.Τ. 3, εξαιρουμένων των εκτάσεων που εμπίπτουν στη ζώνη 5ε, επιτρέπονται χρήσεις εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης χρηστών των σκαφών δηλαδή εμπορικά καταστήματα (μέγιστου συνολικού εμβαδού 500 τ.μ.), εντευκτήριο, αποθηκευτικοί χώροι, αναψυκτήριο και εστιατόριο (μέγιστου συνολικού εμβαδού 600 τ.μ.), σταθμός Α' βοηθειών, χώροι υγιεινής, αποδυτήρια πλυντήρια, κουρέια, κομμωτήρια, υποκαταστήματα κοινωφελών οργανισμών και τραπεζών, πυροσβεστικός - αντιρρυπαντικός σταθμός και πρατήριο βενζίνης. Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,09 με μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια 3.000 τ.μ. και μέγιστο ύψος 4,50 μ.

Ο.Τ. 5: Επιτρέπονται οι χρήσεις διοικητικού κέντρου μαρίνας, εντευκτήριο χρηστών των σκαφών, εγκαταστάσεις ΔΕΚΟ και πύργος ελέγχου. Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,1, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4,50 μ με δυνατότητα προσαύξησης σε 7,50 για το 20% της συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας. Κατ' εξαίρεση ο πύργος ελέγχου μπορεί να έχει ύψος 12,00 μ.

Για την απόσταση των κτιρίων και εγκαταστάσεων από τον αιγιαλό εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 8.11.1990 Π.Δ/τος (Α' 655).

β. Το υφιστάμενο προαύριο βενζίνης επιτρέπεται να μετακινήθει, με το ίδιο εμβαδόν, σε άλλη θέση της ζώνης αυτής ή των παρακείμενων ζωνών 4α και 5α που υποδεικνύεται από την αρμόδια υπηρεσία μελέτης και κατασκευής των οδικών έργων της παρολιτικής λεωφόρου, εφόσον η μετακίνηση είναι απαραίτητη για τη διέλευση του τραμ. Η χωροθέτηση εγκρίνεται σύμφωνα με την κείμενη σχετική νομοθεσία και στα πλαίσια της μελέτης διαμόρφωσης.

3. Ζώνη 6γ

α. Πρόκειται για τους λιμένες αναψυχής (μαρίνες) που βρίσκονται στην εκτός σχεδίου και εντός Γ.Π.Σ. περιοχή του δήμου Γλυφάδας.

β. Σε κάθε μαρίνα επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις υγιεινής και γραφείο φύλαξης, εμβαδού μέχρι 20 τ.μ. και μέγιστου ύψους τριών (3,00) μέτρων.

Στην 4η μαρίνα επιτρέπονται γραφεία διοίκησης και συναφών υπηρεσιών συνδεδεμένων με τη λειτουργία της μαρίνας, όπως φυλάκιο, λιμεναρχείο -τελωνείο, κυλικείο, χώροι υγιεινής καθώς και υπαίθριος χώρος στάθμευσης.

γ. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τις εγκαταστάσεις της 4ης μαρίνας καθορίζονται ως εξής:

- συντελεστής δόμησης: ένα εκατοστό (0,01) με μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 700 τ.μ.

- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων: τέσσερα μέτρα και μισό (4,50).

δ. Με τη μελέτη διαμόρφωσης εγκρίνεται η θέση των κτιρίων τα οποία μπορούν να τοποθετηθούν σε απόσταση πέντε (5,00) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού.

4. Ζώνη 6δ

α. Πρόκειται για το λιμένα αναψυχής Βουλιαγμένης.

β. Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται χερσαίες εγκαταστάσεις υποστήριξης, όπως γραφείο διοίκησης, λιμενικό φυλάκιο, αναψυκτήριο - εστιατόριο, χώροι υγιεινής και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης.

γ. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται ως εξής: - συντελεστής δόμησης: ένα εκατοστό (0,01) με μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 350 τ.μ.

- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων: τέσσερα μέτρα και μισό (4,50)

- ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τη γραμμή αιγιαλού: πέντε (5,00) μέτρα.

Άρθρο 8

Περιοχές με στοιχείο 7

Πρόκειται για περιοχές ναυταθλητικών εγκαταστάσεων παραχωρημένες από δημόσιους φορείς σε αναγνωρισμένα από τη Γ.Γ.Α. αθλητικά σωματεία, μέλη της Ελληνικής Ιστιοπλοϊκής Ομοσπονδίας.

1. Στις παραπάνω περιοχές επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις για την εξυπηρέτηση αθλητών και μελών του ομίλου:

Χώροι παραμονής σκαφών, εγκαταστάσεις καθέλκυσης - ανέλκυσης σκαφών, γλύστρες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, τηλεφωνικοί θάλαμοι, μικρά γήπεδα αθλοπαιδιών, προστιελέσεις πεζών και οχημάτων, πράσινο,

ελεύθεροι χώροι, υπαίθρια και ημιυπαίθρια καθιστικά ανοικτά κολυμβητήρια, οίκημα φύλαξης σκαφών, αποθήκη υλικών, εργαστήρια επιδιόρθωσης σκαφών και τσιανών, χώρος συγκέντρωσης, χώροι διοσκόλλησης, χώροι βελιθής, χώρος υποδοχής και πληροφορίας, χώρος εστίασης, βανειρείο, χώρος αναψυκτήριου, κυλικείο, χώροι αποδυτηρίων, χώροι υγιεινής αθλητών, χώρος τα τρέιου, χώροι γραφείων διοίκησης, γραμματείας, προπονητών, χώρος υγιεινής για το κοινό, οίκημα ελέγχου κριτών, χώρος αποθήκευσης μηχανών και καυσίμων σκαφών, συνοδείας, φυλάκιο.

2. Με τη μελέτη διαμόρφωσης που εγκρίνεται από τον ΟΡΣΑ, γίνεται επιλογή από τις παραπάνω χρήσεις για κάθε αθλητικό σωματείο με κριτήριο τη δυναμικότητα του ομίλου και τη φυσική χωρητικότητα της έκτασης που του έχει παραχωρηθεί. Επίσης, μπορεί να επιβληθεί μετατόπιση της περίφραξης του ομίλου για να διευκολύνεται η πρόσβαση του κοινού προς τη θάλασσα και η διαμόρφωση χώρου περιπάτου. Για την έγκριση της μελέτης διαμόρφωσης απαιτείται μελέτη εγκεκριμένη από τη Δ/νση Μελετών Αθλητικών Έργων της Γ.Γ.Α.. Ειδικά για τις περιοχές που εμπίπτουν στο δήμο Βάρης και στο δήμο Κρωπίας απαιτείται επιπλέον γνωμοδότηση της δασικής υπηρεσίας.

3. Οι όροι δόμησης καθορίζονται ανά περιοχή ως εξής:

Περιοχή	Έκταση στρ. / % κάλυψης	Σ.Δ./τ.μ. μέγιστη Συνολική δόμηση	Μέγιστο ύψος/ μεγ. αριθ. οροφ.
Ακτή Δηλαβέρη	10,0/0,3	0,1/1000	3,5/1
Εκβολή Κηφισού	4,0/0,3	0,1/400	3,5/1
Φλοίσβος	7,0/0,3	0,04/300	4,5/1
Αλίου Καλαμακίου	9,0/0,3	0,09/800	4,5/1
Γλυφάδα	6,7/0,3	0,09/600	3,5/1
Βούλα	9,0/0,3	0,07/650	6,0/2
ΝΟ Βουλιαγμένης	15,5/0,3	0,1/1500	6,0/2
ΝΟ κατοίκων Βουλιαγμένης	ως έχει	ως έχει	ως έχει
Βάρκιζα	10,0/0,3	0,1/1000	5,5/2
Κορωπί	16,0	0,01/160	3,5

4. Τα κτίρια που εξυπηρετούν αποκλειστικά τις αθλητικές δραστηριότητες των ομίλων μπορεί να τοποθετηθούν σε ελάχιστη απόσταση πέντε (5,00) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού.

5. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή νέων ή η επέκταση υφιστάμενων λιμενικών έργων. Επιτρέπονται μόνο διαμορφώσεις κεκλιμένων επιπέδων (γλύστρες) και μικρές εξέδρες (δέστρες) παράλληλα προς την ακτή.

6. Νομίμως υφισταμένων εγκαταστάσεων επιτρέπεται μόνο η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός τους.

7. Επιτρέπεται η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης, όπου αυτό είναι πρόσφορο με τελική στάθμη αυτή του φυσικού εδάφους και φύτευση της επιφάνειας.

Στο 2ο όροφο
επιτρέπονται
μόνο 25 τ.μ.,
ώστε να γίνει
χρήση της
ταράτσας

Άρθρο 9

Περιοχές με στοιχείο 8

Πρόκειται για μικρές θαλάσσιες και χερσαίες εκτάσεις στους δήμους Παλαίου, Φαλήρου, Αλμίου, Ελληνικού, Γλυφάδας και Βάρης παραχωρημένες σε αναγνωρισμένα σωματεία επαγγελματιών αλιέων εποπτευόμενων από τη Δ/νση Αλιείας της αντίστοιχης Νοτιοανατολικής Περιφέρειας. Οι περιοχές καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δομής ως εξής:

1. Οι θαλάσσιες εκτάσεις προορίζονται για τον ελλιμενισμό των σκαφών επαγγελματικής αλιείας και οι χερσαίες εκτάσεις για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών των αλιευτικών καταφυγίων.

2. Στις χερσαίες εκτάσεις επιτρέπεται η ανέγερση μικρού γραφείου (λιμενικό φυλάκιο) και χώρων υγιεινής μέγιστου συνολικού εμβαδού 50 τ.μ.. Επίσης, επιτρέπεται η εγκατάσταση υπαίθριου στεγασμένου πάγκου πώλησης ιχθύων.

3. Τα κτίρια τοποθετούνται σε απόσταση τουλάχιστον πέντε (5,00) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού.

Άρθρο 10

1. Στην όλη περιοχή που ρυθμίζεται με τις διατάξεις του παρόντος απαγορεύεται οποιαδήποτε κατάτμησή των υφιστάμενων ιδιοκτησιών και ορίζεται ως αρτιότητα των γηπέδων η έκταση της κάθε υφιστάμενης ιδιοκτησίας ανά ζώνη.

2. α. Στα μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα που επιπύπτον στην περιοχή του άρθρου 1, πλην αυτών που ρυθμίζονται με τις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων, ισχύουν οι οικείες ρυθμίσεις εκτός αν παρακάτω ορίζεται διαφορετικά.

β. Στις επιτρεπόμενες δομήσιμες επιφάνειες των ζωνών, δεν περιλαμβάνονται οι επιτρεπόμενες επιφάνειες που προκύπτουν από τους συγκεκριμένους όρους δόμησης των Ο.Τ.. Εξαιρείται η μαρίνα Αλμίου, για την οποία ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 6 (παρ. 5) και 7 (παρ. 2) του παρόντος Π.Δ/τος.

3. Πριν την έκδοση οικοδομικών αδειών και τη χορήγηση ή την ανανέωση της άδειας λειτουργίας των νομίμως υφισταμένων χρήσεων, που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η εκπόνηση μελέτης διαμόρφωσης για κάθε ζώνη που εγκρίνεται με απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του ΟΡΣΑ. Η εκπόνηση μελέτης διαμόρφωσης για μεν την έκδοση οικοδομικών αδειών απαιτείται από την έναρξη ισχύος του παρόντος, για δε τη χορήγηση ή την ανανέωση άδειας λειτουργίας νομίμως υφιστάμενης και διατηρούμενης χρήσεως μετά τριετία από την έναρξη ισχύος του διατάγματος.

Υπόχρεος και επισπεύδων της μελέτης αυτής είναι ο ιδιοκτήτης ή οι ιδιοκτήτες της ζώνης (ΚΕΔ, ΕΤΑ Α.Ε., ΓΤΑ κ.λ.π.).

Η μελέτη αυτή δύναται να εκπονείται και από τον οικείο Δήμο μετά από σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών της ζώνης.

4. Με τις μελέτες διαμόρφωσης, οι οποίες για τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις εκπονούνται εντός τριετίας από την έναρξη ισχύος του παρόντος καθώς και τις μελέτες αισθητικής και λειτουργικής αναβάθμισης της παραλιακής

λεωφόρου, που εγκρίνονται επίσης, με απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του ΟΡΣΑ, προσδιορίζονται: ο τρόπος δομικής πρόσβασης σε κάθε ζώνη, οι ειδικότερες χρήσεις από τις επιτρεπόμενες σε κάθε ζώνη, η διατάξη των κτιρίων ως προς το περιβάλλον, τον όγκο, τις πλαγιές, αποστάσεις και τον αυλίσκο χώρο εκάστου, των κινητών ελαφρών στοιχείων (όπως διαφημιστικά πινακιά, επιγραφές, πινακίδες, ομπρέλες, ξαπλώστρες προς ενοικίαση, υπαίθριες κατασκευές), τυχόν μορφολογικά στοιχεία, τα χρησιμοποιούμενα υλικά, τα είδη της φύτευσης, οι χώροι τραπεζοκαθισμάτων, η έκταση των οποίων μπορεί να είναι μικρότερη από την προβλεπόμενη από τις γενικά ισχύουσες υγειονομικές ή άλλες διατάξεις, οι περιοχές για την προώθηση και ανέλκυση μικρών σκαφών (γλύστρες) και οι περιοχές διέλευσης των αγωγών. Βασική μέριμνα των μελετών αυτών είναι η λειτουργική και περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής, η ένταξη των διαμορφώσεων σε ενιαίο πνεύμα και ύφος, η εφαρμογή τεχνικών περιβαλλοντικής προστασίας στα έργα (όπως η χρήση υδατοπερατών επιφανειών στις διαμορφώσεις, η χρήση υλικών φιλικών προς το περιβάλλον στις κατασκευές), η τυχόν εξειδίκευση των προβλεπόμενων από άλλες πράξεις της διοίκησης περιβαλλοντικών όρων, η διατήρηση και αύξηση του υψηλού πρασίνου με τη φύτευση μη υδροβόρων και κατάλληλων για το αττικό κλίμα και τον παράκτιο χώρο φυτών, η λειτουργική αναδιάρθρωση της κυκλοφορίας οχημάτων ώστε να δίνεται προτεραιότητα στη μετακίνηση των πεζών, στη διάκριση της από την κυκλοφορία των οχημάτων, στις δημόσιες συγκοινωνίες και μέσα σταθερής τροχιάς και στην απρόσκοπη πρόσβαση στην παραλία και γενικότερα η εφαρμογή των στόχων και κατευθύνσεων του παρόντος.

Με τις μελέτες διαμόρφωσης μπορεί να προβλέπεται η διάσπαση του όγκου των κτιρίων και να καθορίζεται απόσταση μεταξύ τους και από τα όρια των γηπέδων, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τέσσερα (4,00) μέτρα.

Για την έγκριση των μελετών διαμόρφωσης των ζωνών 1β, 1γ, 2α, 2β, 2γ, 2δ και 2ε απαιτείται γνωμοδότηση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας ή έγκριση της μελέτης, αν πρόκειται για κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο. Τα έργα στις ζώνες αυτές γίνονται με επίβλεψη της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.

5. Για την έκδοση οικοδομικών αδειών απαιτείται η έγκριση της β' βαθμίας Ε.Π.Α.Ε. Αττικής.

6. Σε όλες τις ζώνες με εξαίρεση τις 3, 6α, 6β, 6δ και 7 και την έκταση της πολεμικής αεροπορίας στο Καβούρι, και εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τις διατάξεις του παρόντος, απαγορεύεται η περίφραξη.

Για τον ακριβή προσδιορισμό της περίφραξης της ζώνης 6β, αυτή μελετάται ενιαία με τις ζώνες 7, 4α και 5ε.

Στις ζώνες 6 και 7 η περίφραξη μπορεί να μην περιλαμβάνει τους χώρους στάθμευσης ή να είναι διακριτή ώστε αυτοί να εξυπηρετούν όλους τους χρήστες της ακτής.

Με τις μελέτες διαμόρφωσης μπορεί να προβλεφθεί περίφραξη που συνοδεύεται με φύλαξη εφόσον επιβάλλεται για λόγους συντήρησης με την προϋπόθεση ότι η περίφραξη δεν παρακωλύει την ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στον αιγιαλό και την παραλία.

7. Με τις μελέτες διαμόρφωσης προβλέπεται και εξασφαλίζεται, σε όλο το μήκος της Λεωφ. Ποσειδώνος και

προς την πλευρά της ακτής, ελεύθερη κοινόχρηστη ζώνη ικανού πλάτους ώστε να επιτρέπει την ασφαλή και άνετη κίνηση των πεζών αλλά και τη δημιουργία διαδρομών πεδίου και μέσω μαζικής μεταφοράς σταθερής τροχιάς (ορείου και βοηθητικών οδών). Στις περιοχές που επιτρέπεται η περιφορά, σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, μπορεί για το λόγο αυτό να επιβάλλεται η μετατόπιση της.

8. Στη ζώνη παραλίας και σε βάθος δέκα (10,00) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού απαγορεύεται η τοποθέτηση καθισμάτων, ομπρελών κ.λπ., κινητών ή σταθερών εγκαταστάσεων για εξυπηρέτηση πελατών ή για ενοίκιαση σε λουόμενους, εκτός αν άλλως ορίζεται με τις μελέτες διαμόρφωσης.

9. Σε όλο το μήκος της παραλιακής λεωφόρου και στις δύο πλευρές της, στις νησίδες, τα πεζοδρόμια, τις όψεις, τις οροφές των κτιρίων και τους υπαίθριους χώρους απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημιστικών και εμπορικών πινακίδων, πλην αυτών που πληρούν τις προϋποθέσεις που προβλέπονται από τις εγκεκριμένες μελέτες αισθητικής και λειτουργικής αναβάθμισης. Υφιστάμενες πινακίδες αφαιρούνται εντός έξι (6) μηνών από την έγκριση των μελετών αυτών με τη διαδικασία που ορίζεται στο άρθρο 7 του Ν. 2947/2001 και το κόστος αποξήλωσης βαρύνει τους ιδιοκτήτες.

10. Απαγορεύεται ο μηχανοκίνητος αθλητισμός (όπως cart, μοτοκρός, τζετ σκι), τα πάρκα κυκλοφοριακής αγωγής με μηχανοκίνητα μέσα και τα Λούνα - Πάρκ, στην περιοχή που ρυθμίζεται με το παρόν διάταγμα και στη θαλάσσια ζώνη που την περιβρέχει σε απόσταση μέχρι 1 ναυτικό μίλι από την ακτή με εξαίρεση το θαλάσσιο σκι, το οποίο επιτρέπεται σε περιοχές που προκαθορίζονται με κατάλληλη σήμανση από τις αρμόδιες λιμενικές αρχές.

11. Σε όλη την περιοχή που ρυθμίζεται με το παρόν διάταγμα επιτρέπεται η κατασκευή ελαφρών μη συμπαγών λιμενικών έργων, τα οποία εξυπηρετούν τη δημιουργία νέων κοινοχρήστων χώρων, την προέκταση με ξύλινες εξέδρες των διαδρομών περιπάτου στο θαλάσσιο χώρο.

Όταν τα έργα αυτά επιβάλλονται και για την προστασία της ακτής από τη θαλάσσια διάβρωση τηρείται η διαδικασία του άρθρου 12 του Ν. 2971/2001 (Α' 285). Όλα τα παραπάνω έργα εγκρίνονται μετά από μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις για την προστασία του περιβάλλοντος και για τον αιγιαλό, καθώς και από την Εκτελεστική Επιτροπή του ΟΡΣΑ στα πλαίσια των μελετών διαμόρφωσης. Οι χερσαίες επιφάνειες που προκύπτουν από τα έργα αυτά εντάσσονται στη ζώνη 4α και 3α του παρόντος.

12. Κάθε δραστηριότητα ή έργο στην περιοχή που ρυθμίζεται με το παρόν διάταγμα και στη θαλάσσια ζώνη που την περιβρέχει σε απόσταση μέχρι 1 ναυτικό μίλι από την ακτή διέπεται από τις διατάξεις για την προστασία του θαλάσσιου περιβάλλοντος (Π.Δ. 55/1998 - Α' 58) για την αντιμετώπιση της θαλάσσιας ρύπανσης (Ν. 2252/1994 - Α' 192) και το Ν. 1269/1982.

Κατά τη διάρκεια κατασκευής όλων των επιτρεπομένων λιμενικών έργων τηρούνται οι όροι και κατευθύνσεις που θέτει σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις η αρμόδια λιμενική αρχή. Οι εκάστοτε διαχειριστές της έκτασης είναι υπεύθυνοι για την εφαρμογή τους.

13. Στις ζώνες 6, 7 και 8 (λιμενικές ζώνες) επιτρέπεται η ανέγερση λιμενικού φυλακίου, του οποίου το μέγεθος προσδιορίζεται με τη μελέτη διαμόρφωσης, σύμφωνα με τους καθορισμένους σε κάθε ζώνη όρους δόμησης. Επίσης, επιτρέπονται τα απαραίτητα έργα για την ασφαλή ναυσιπλοΐα.

14. Σε όλη την περιοχή που ρυθμίζεται με το παρόν διάταγμα επιτρέπεται η κατασκευή υπόγειων υποσταθμών ή αντλιοστασίων εξυπηρέτησης δικτύων υποδομής των οποίων η θέση προσδιορίζεται με τη μελέτη διαμόρφωσης.

Επίσης, με τη μελέτη διαμόρφωσης μπορεί να εγκριθεί η κατασκευή υπαίθριων ελαφρών κατασκευών συμβολικού χαρακτήρα, μη επισκέψιμων με μέγιστο ύψος δεκαπέντε (15,00) μέτρα.

Άρθρο 11

1. Εφόσον με τεκμηριωμένη μελέτη σκοπιμότητας προκύψει η εφικτότητα εγκατάστασης θαλάσσιας συγκοινωνίας Πειραιά - Λαυρίου, οι θέσεις προσέγγισης των σκαφών αναζητούνται στις εξής θέσεις:

- Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας: Στο δυτικό άκρο έργου εκβολής Κηφισού (ζώνη 6ε)

- Άλιμος: Στην υφιστάμενη μαρίνα

- Ελληνικό: Στις λιμενικές εγκαταστάσεις του Ιστιοπλοϊκού Κέντρου στον Άγ. Κοσμά

- Βάρη: Στο αλιευτικό καταφύγιο στη δυτική πλευρά του όρμου της Βάρκιζας.

Με τη μελέτη σκοπιμότητας ή τις μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων, που εκπονούνται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, εξετάζεται υποχρεωτικά ο χαρακτήρας της συγκοινωνίας (τουριστική ή ημερησία), το είδος των σκαφών (συμβατικά ή ταχύπλοα) καθώς και η συμβατότητα της λειτουργίας της με τις παρακείμενες χρήσεις. Για τις περιοχές των σταθμών εγκρίνονται μελέτες διαμόρφωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος. 2. α) Για την παρακολούθηση της εφαρμογής του διατάγματος συνιστώνται, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Επιτροπή ή Επιτροπές Παρακολούθησης Ελέγχου και Εποπτείας (Ε.Π.Ε.Ε), όπου συμμετέχουν εκπρόσωποι των ιδιοκτητών ή διαχειριστών της έκτασης, των Ο.Τ.Α., των Νομαρχιών, της Δ/νσης Π.Ε.ΧΩ. Αττικής, του Σώματος Ελεγκτών Περιβάλλοντος του Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε., του Ο.Ρ.Σ.Α. και εκπρόσωποι μη Κυβερνητικών Οργανώσεων.

Με την απόφαση σύστασης προσδιορίζονται οι εκάστοτε συμμετέχοντες φορείς καθώς και η υποεπένδυση αρμοδιότητάς τους καθορίζονται οι αρμοδιότητες των Ε.Π.Ε.Ε., ο χρόνος συνεδρίασης αυτών που είναι τουλάχιστον μία φορά ανά δίμηνο και κάθε λεπτομέρεια σχετικά με τη σύγκληση και λειτουργία τους.

β) Οι Ε.Π.Ε.Ε. συνεπικουρούν τους αρμόδιους Ο.Τ.Α. στην εφαρμογή και την παρακολούθηση της εφαρμογής των ισχυουσών πολεοδομικών ρυθμίσεων και των διατάξεων του παρόντος διατάγματος και μεριμνούν για την ευρεία δημοσιοποίηση αυτού και την επισήμανση ενεργειών ή δράσεων αντίθετων ή μη εναρμονιζόμενων με τις ρυθμίσεις του. Επίσης εισηγούνται γενικότερα τη λήψη συμπληρωματικών μέτρων για την υλοποίηση του σκοπού

και των στόχων του παρόντος, όπως επιβολή κυρώσεων, βραβεύσεων, οργάνωση πολιτιστικών εκδηλώσεων κ.λ.π.

γ) Οι Ε.Π.Ε.Ε. καθιερώνουν ανά τριετία έκδοση πεπραγμένων και μελέτη αξιολόγησης της κατάστασης της παρακτινίας ζώνης, διατυπώνουν προτάσεις και εισηγήσεις, δημοσιοποιούν αποφάσεις και δράσεις τους με κάθε πρόσφορο τρόπο και μπορούν να προσκαλούν πολίτες σε εθελοντική βάση για συμμετοχή στην υλοποίηση των αποφάσεων και εισηγήσεων τους.

Άρθρο 12

1. Νομίμως λειτουργούντα: κέντρα διασκέδασης, εγκαταστάσεις μηχανοκίνητου αθλητισμού (καρτ, μοτοκρός, τζετ-σκι, πάρκα κυκλοφοριακής αγωγής με μηχανοκίνητα μέσα), λούνα-παρκ σε περιοχές στις οποίες δεν επιτρέπονται από τις διατάξεις του παρόντος οι χρήσεις αυτές απομακρύνονται μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος διατάγματος.

2. Οι διατάξεις του από 24.7/27.7.1978 Π.Δ/τος «Περί καθορισμού συντελεστών και όρων δομήσεως εις περιοχές του Λεκανοπεδίου Αττικής» (Δ' 376), όπως ισχύει, κατισχύουν όταν η δόμηση που προκύπτει από την εφαρμογή τους είναι κατώτερη από την οριζόμενη με τις διατάξεις του παρόντος.

3. Χρήσεις που αντιβαίνουν στις διατάξεις του παρόντος απομακρύνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της Υ.Α. 44242/2363/17.4.1989 απόφασης «Σφραγισή ακινήτων σε περίπτωση μεταβολής της χρήσης» (Β' 380) και τις διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 7 του Ν. 2947/2001 (Α' 228).

4. Το από 28.9/6.10.1993 Π.Δγμα «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης σε εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του δήμου Ελληνικού και του δήμου Γλυφάδας» (Δ' 1293) καταργείται.

Άρθρο 13

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στην Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 1 Μαρτίου 2004

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΈΡΓΩΝ

ΒΑΣΩ ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ

