



**ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΕΠΣ)  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ, ΑΝΑΔΕΙΞΗ, ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΣ ΤΑΤΟΪΟΥ**

Ιούνιος 2024

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, ως αρμόδιος φορέας διαχείρισης του κηρυγμένου Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 1620/Δ/2003) εντός του Κτήματος Τατοΐου, έχει αποφασίσει την κίνηση διαδικασίας για τη σύνταξη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) και αποτελεί την Αρχή Σχεδιασμού του Έργου.

**Βασικός σκοπός της μελέτης αποτελεί, η ρύθμιση και η οργάνωση της περιοχής σε πολεοδομικό επίπεδο για την υποδοχή του σχεδίου αξιοποίησης του Κτήματος Τατοΐου ως Περιαστικού Πάρκου, σύμφωνα με την ειδική εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 1 παρ. 5 του ν. 4277/2014 (ΡΣΑ), σε συνδυασμό με το άρθρο 8 του ν. 4447/2016 περί Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, καθώς:**

**α.** Το Κτήμα Τατοΐου έχει συμπεριληφθεί, με βάση το ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας - Αττικής (άρθρο 18 παρ. 4 περ. α' ν. 4277/2014 σε συνδυασμό με το Παράρτημα VII του ίδιου νόμου), στα Περιαστικά Μητροπολιτικά Πάρκα Πρασίνου της Αττικής, χαρακτηρίζεται δε ως «Μητροπολιτικό Πάρκο Τατοΐου» με βασικό προορισμό τη δημιουργία ενός υπερτοπικού πόλου «πρασίνου, πολιτισμού, αναψυχής και τουρισμού στη ζώνη προστασίας της Πάρνηθας».

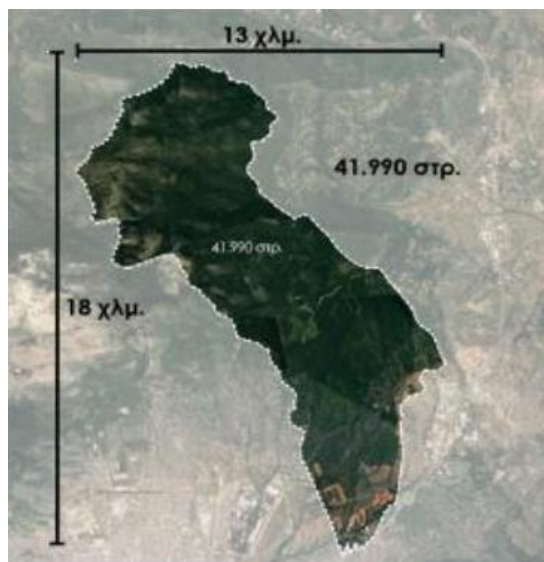
**β.** Οι σχετικές διατάξεις του ΡΣΑ, με τις οποίες θεσπίζεται σειρά ειδικών ρυθμίσεων χωροταξικού και πολεοδομικού χαρακτήρα για τα περιαστικά μητροπολιτικά πάρκα της Αττικής και προβλέπεται η περαιτέρω εξειδίκευση και εφαρμογή των ρυθμίσεων αυτών κατά τους ορισμούς της παρ. 3 του άρθρου 14 του ν. 4277/2014, εισάγουν ειδικό εξουσιοδοτικό έρεισμα για τη ρύθμιση της χωρικής οργάνωσης του Κτήματος Τατοΐου στο πλαίσιο του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας - Αττικής.

**γ.** Οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης στην περιοχή καθορίζονται από το Προεδρικό Διάταγμα Προστασίας του ορεινού όγκου Πάρνηθας (ΦΕΚ 336/Δ/2007, ΦΕΚ 619/Δ/2008), το οποίο λαμβάνει υπόψη του για την σύνταξή του τον «Κώδικα της Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΦΕΚ 580/Δ/1999).

Σημειώνεται ότι ο προτεινόμενος χωρικός σχεδιασμός αποτελεί εν τέλει ένα **σύνθετο μελετητικό αντικείμενο**, που ακολουθεί τις **βασικές κατευθύνσεις του Π.Δ/τος προστασίας εμπλουτίζοντας το**, με βασικά στοιχεία που προέρχονται από την μελέτη που εκπόνησε ο πρώην ΟΡΣΑ για το Κτήμα, με τις κατευθύνσεις του ΡΣΑ και τον σχεδιασμό/προγραμματισμό του ΥΠΠΟΑ για την ανάδειξη και προστασία του χαρακτηρισμένου Ιστορικού Τόπου και των μνημείων του.

Τα ανωτέρω στοιχεία συντίθενται σε μια προσπάθεια να καταστεί η περιοχή **ένας σημαντικός και προστατευμένος περιαστικός χώρος αναψυχής** για τους κατοίκους της Αττικής.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ



Π.Δ. 2007 (ΦΕΚ 336/Δ'/24.07.2007) Καθορισμός ορίων ορεινού όγκου Πάρνηθας

ΡΣΑ (Ν. 4277/2014 ΦΕΚ 156/Α) Χαρακτηρισμός Τατοΐου ως Περιαστικό Πάρκο

Καταστροφική πυρκαγιά 2021. κήρυξη του μεγαλύτερου τμήματος της έκτασης ως αναδασωτέα

Κατάθεση Ε.Π.Σ. Κτήματος Τατοΐου 2023

Μελέτη Ο.Ρ.Σ.Α. 2012

Μελέτη βιωσιμότητας Κτήματος Τατοΐου 2021

ΥΠΠΟ. Ένταξη έργων σε χρηματοδοτικά προγράμματα (ΕΣΠΑ, Ταμείο Ανάκαμψης) 2022

## ΣΥΝΟΔΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ Ε.Π.Σ.

Σύμφωνα με το Ν.4759/2020, παρ. 3<sup>α</sup>, άρθ. 11 (Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια – Αντικατάσταση του άρθρου 8 του Ν.4447/2016), τα Ε.Π.Σ. υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης. Για το λόγο αυτό (και σύμφωνα με την υπογεγραμμένη σύμβαση του έργου) η **κύρια μελέτη του ΕΠΣ** συνοδεύεται επίσης από:

- **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.)**, των προτεινόμενων από την κύρια μελέτη ρυθμίσεων και κατευθύνσεων του Ε.Π.Σ., που εκπονείται με βάση τις ισχύουσες προδιαγραφές εκπόνησης ΣΜΠΕ.
- **Μελέτη Δέουσας Εκτίμησης για τα προστατευτέα στοιχεία της Ζώνης Ειδικής Προστασίας/ Ειδικής Ζώνης Διατήρησης GR3000001 του δικτύου Natura 2000**, η οποία υποστηρίζει τη ΣΜΠΕ που συνοδεύει το ΕΠΣ, δεδομένης της θέσης της περιοχής επέμβασης εντός προστατευόμενων περιοχών, για την συστηματική καταγραφή των προστατευτέων οικοσυστημάτων, την εκτίμηση των δυνητικών επιπτώσεων του σχεδίου σε αυτά, καθώς και τον προσδιορισμό πιθανών αναγκαίων μέτρων για την αποφυγή τους.

Παράλληλα η **μελέτη ΕΠΣ** λαμβάνει υπόψη της και **υιοθετεί τις προτάσεις** των παρακάτω μελετών που ανατέθηκαν από το ΥΠΠΟΑ για τον κεντρικό πυρήνα του Κτήματος και αποτελούν Παράρτημα της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων:

- «Μελέτη αρχιτεκτονικής τοπίου – Προμελέτη» (03/2023), Τεχνική Έκθεση του περιβάλλοντος χώρου για το έργο «ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΗΠΩΝ ΑΝΑΚΤΟΡΟΥ ΣΤΟ ΠΡΗΝ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΚΤΗΜΑ ΤΑΤΟΪΟΥ». Εκπονήθηκε από το γραφείο Αρχιτεκτόνων Τοπίου Ε. Πάγκαλου και Συνεργάτες – «Ε. ΠΑΓΚΑΛΟΥ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.».
- «Γεωλογική – Υδρογεωλογική μελέτη» (11/2022), στο πλαίσιο του έργου «ΜΕΛΕΤΕΣ ΩΡΙΜΑΝΣΗΣ ΔΙΚΤΥΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΜΟΝΑΔΑΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΛΥΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΠΡΩΗΝ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΚΤΗΜΑ ΤΑΤΟΪΟΥ (ΥΠΟΕΡΓΟ - 1)». Εκπονήθηκε από την εταιρεία ΕΔΑΦΟΣ Α.Ε.
- «Μελέτη οριστικής εφαρμογής υποδομών» (11/2022), στο πλαίσιο του έργου «ΜΕΛΕΤΕΣ ΩΡΙΜΑΝΣΗΣ ΔΙΚΤΥΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΜΟΝΑΔΑΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΛΥΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΠΡΩΗΝ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΚΤΗΜΑ ΤΑΤΟΪΟΥ (ΥΠΟΕΡΓΟ - 1)». Εκπονήθηκε από τις εταιρείες «TEAM M - Η ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΛΑΖΑΡΟΣ Σ. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΕΜΒΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧ/ΚΟΙ» Α.Ε.

## ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

### Ιδιοκτησιακό καθεστώς, διοίκηση, διαχείριση

- **N.2086/1992 (ΦΕΚ 172/Α'/1992):** περιήλθε το δασόκτημα Τατοΐου στο Ελληνικό Δημόσιο.
- **N.2215/1994 (ΦΕΚ 77/Α'/1994),** (παρ.3 άρ.4): «Τα κτήματα Τατοΐου...περιέρχονται στην διοίκηση και διαχείριση του Υπουργείου Γεωργίας. Η ευθύνη και η επιμέλεια συντήρησης, διαχείρισης και λειτουργίας τούτων, ανήκει στο Υπουργείο Πολιτισμού.»
- **N.3044/2002 (ΦΕΚ 197/Α'/2002):** ίδρυση Φορέα Διαχείρισης Εθνικού Δρυμού Πάρνηθας, με περιοχή ευθύνης που εντάσσεται το Πρώην Βασιλικό Κτήμα στο Τατόι. Η λειτουργία του ξεκίνησε το 2006.

### Πολιτισμός

#### **ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/535/56545/23.10.2003 Υ.Α. (ΦΕΚ 1620/Β'/2003):**

- Χαρακτηρισμός ως μνημεία όλων των κτισμάτων του πρώην Βασιλικού Κτήματος στο Τατόι Αττικής.
- Χαρακτηρισμός ως ιστορικού τόπου (15.000στρ.) του πρώην Βασιλικού Κτήματος, εντός του οποίου περιλαμβάνεται και κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος.

#### **ΥΠΠΟ/Γ\_ΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/65180/2993/15.12.2006 (ΦΕΚ 221/ΑΑΠ/2006)**

Κήρυξη ως αρχαιολογικού χώρου της ευρύτερης περιοχής του αρχαίου Δήμου της Φυλής, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 2 και 3 του Ν.3028/2002.

#### **ΥΠΠΟΑ/ΩΝΡΥ4653Π4-84Θ/55292/20.04.2022 Υ.Α.**

Για τα κτήρια του ιστορικού τόπου εγκρίνονται οι χρήσεις τους σύμφωνα με τα διατάξεις του Ν.4858/2021 – αρ.13 – παρ.2, από την «Διεύθυνση προστασίας και αναστήλωσης νεωτέρων και σύγχρονων μνημείων», του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

### Περιβάλλον

- **Εθνικός Δρυμός Πάρνηθας** με Β.Δ. 644/1961 (ΦΕΚ 155/Α'/1961)
- **Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλους (Τ.Ι.Φ.Κ.)** (ΦΕΚ 236/Β'/1969)
- **Κανονισμός λειτουργίας Εθνικού Δρυμού Πάρνηθας** (ΦΕΚ 344/Β'/1985)
- **Καταφυγίου Άγριας Ζωής (Κ.Α.Ζ.)** (ΦΕΚ 615/Β'/30.6.1977 και ΦΕΚ 446/Β'/30.6.1988)

- **Ειδική Ζώνη Διατήρησης (Ε.Ζ.Δ.) και Ζώνη Ειδικής Προστασίας (Ζ.Ε.Π.),** (Ν.3937/2011 - ΦΕΚ 60/Α'/2011), με την ονομασία «Όρος Πάρνηθα» (GR 3000001, κωδικός δικτύου Natura2000).
- Καθορισμός ορίων ορεινού όγκου Πάρνηθας με **Π.Δ. 2007 (ΦΕΚ 336/Δ'/24.07.2007)** και τροποποίηση με **Π.Δ. 2008 (ΦΕΚ 619/Δ'/19.12.2008)**
  - **Ζώνη Α1:** Απολύτου Προστασίας
  - **Ζώνη Β4:** Περιοχή αναψυχής, υπαίθριου αθλητισμού, γεωργικής χρήσης εξαιρουμένων γεωργικών αποθηκών και περιβαλλοντικής ενημέρωσης
  - **Ζώνη Δ1:** Περιοχή αναψυχής/υπαίθριων αθλητικών δραστηριοτήτων
  - **Ζώνη Δ2:** Περιοχή αναψυχής, πολιτισμού, διοργάνωσης διεθνών πολιτικών συμβουλίων, εκδηλώσεων πολιτισμού και εκθέσεων ειδικής θεματολογίας
  - **Ζώνη Δ3:** Περιοχή αναψυχής, αθλητισμού, εκπαίδευσης, περιβαλλοντικής ενημέρωσης, γεωργίας και κτηνοτροφίας
  - Συνιστάται νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου: «**Φορέας Διαχείρισης Κτήματος Τατοΐου**» με σκοπό τη διαχείριση τμήματος του πρώην βασιλικού κτήματος και ειδικότερα των ζωνών Δ2 και Δ3.

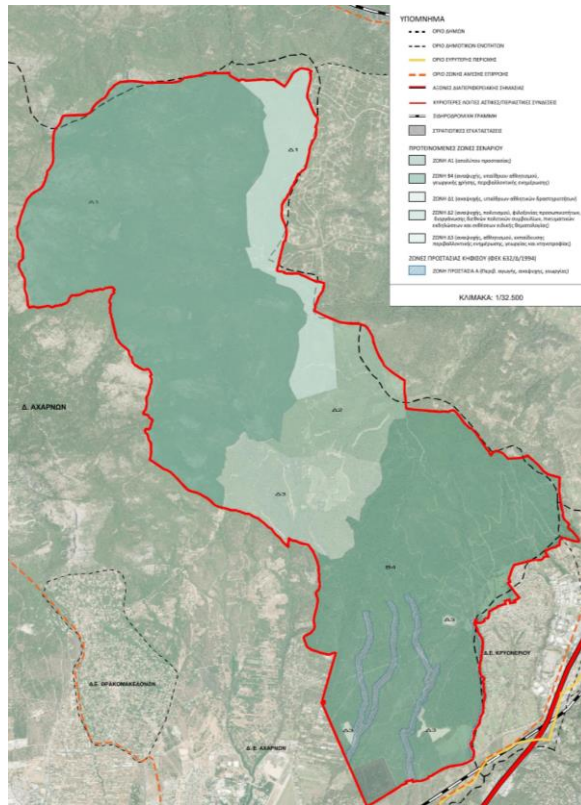
### Δάση και δασικές εκτάσεις

**ΦΕΚ 916/Δ/2021:** Κήρυξη ως αναδασωτέα έκτασης συνολικού εμβαδού 33.534,637στρ., λόγω της πυρκαγιάς στις 03-08-2021 στις περιοχές των Δήμων Αχαρνών και Διονύσου της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής.

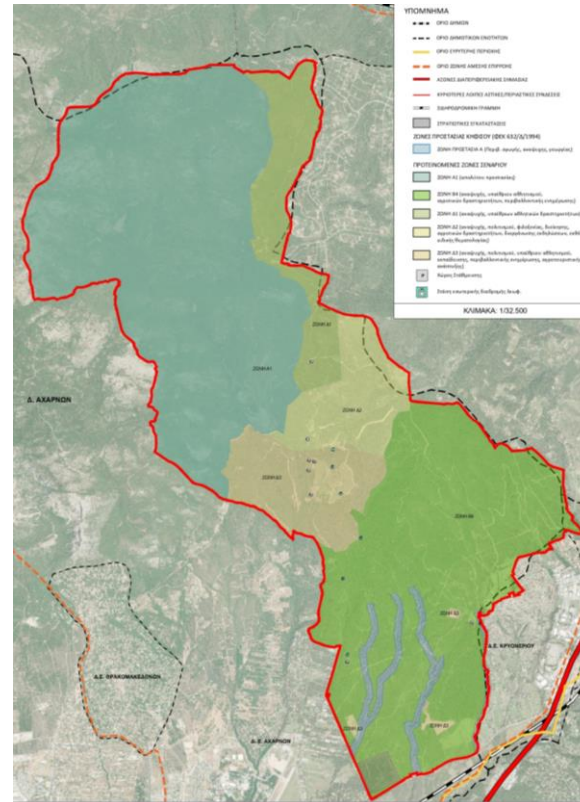
**Υπ' αριθ. 110065/07-03-2023 Απόφασης Γεν. Γραμματέα Δασών (ΦΕΚ 279/Δ/12-04-2023):** περί Κύρωσης του δασικού χάρτη περιοχής δ/ε Κρουονερίου Δήμου Διονύσου Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής.

# ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ

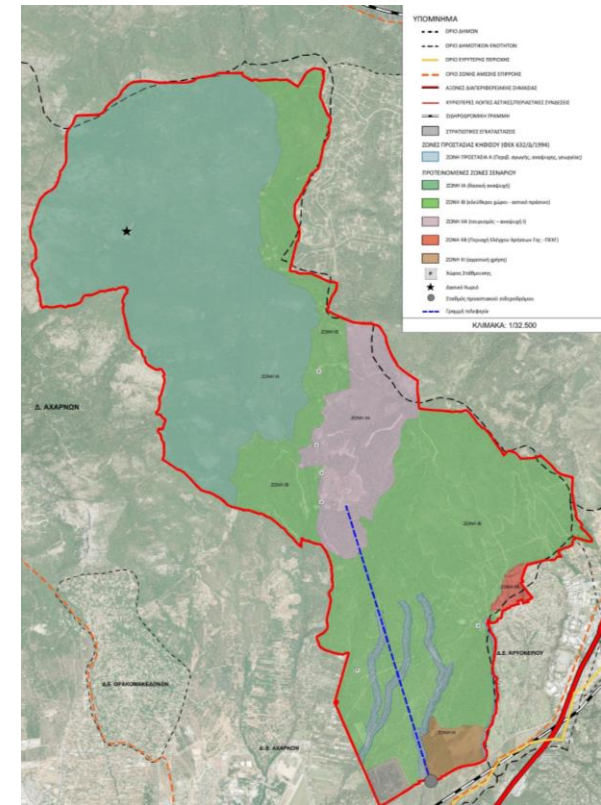
## Σενάριο Α



## Σενάριο Β



## Σενάριο Γ



Εκτιμώμενη επισκεψιμότητα ανά σενάριο



720.000



950.000



1.500.000

Εκτιμώμενη νέα δόμηση ανά σενάριο



-



2.200 τ.μ.



18.000 τ.μ.

# ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ

## Αξιολόγηση σεναρίων & επιλογή σεναρίου βασικών επιλογών

	Κριτήριο 1	Κριτήριο 2	Κριτήριο 3	Κριτήριο 4	Κριτήριο 5	Κριτήριο 6	
Κριτήρια Περιγραφή	Επισκεψιμότητα/ προσβασιμότητα	Επενδύσεις/επιδότησεις	Κέρδος/Απόδοση έργου	Περιβαλλοντική προστασία	Διάσωση πολιτιστικών στοιχείων	Θεσμική μεταβολή	
	Κριτήριο 1	Κριτήριο 2	Κριτήριο 3	Κριτήριο 4	Κριτήριο 5	Κριτήριο 6	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ
ΒΑΡΟΣ <sup>4</sup>	2	4	4	5	4	3	22
	9%	18%	18%	23%	18%	14%	100%
	Κριτήριο 1 Βαθμολόγηση <sup>5</sup>	Κριτήριο 2 Βαθμολόγηση	Κριτήριο 3 Βαθμολόγηση	Κριτήριο 4 Βαθμολόγηση	Κριτήριο 5 Βαθμολόγηση	Κριτήριο 6 Βαθμολόγηση	
Εναλλακτικό σενάριο 1	2	2	1	4	2	5	3
Εναλλακτικό σενάριο 2	5	5	4	5	5	4	<u>5</u>
Εναλλακτικό σενάριο 3	5	4	5	3	3	1	3

Επεξεργασία ομάδα μελέτης.



## ΚΡΙΣΙΜΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

**“Οραμα”:** Το Κτήμα Τατοΐου καθίσταται ένας ελκυστικός χώρος για όλες τις ηλικίες, καθ’όλη την διάρκεια του έτους, μέσω ανάπτυξης βιώσιμων και φιλικών προς το περιβάλλον υποδομών και δραστηριοτήτων

- ✓ Βασικός στόχος της πρότασης είναι η δημιουργία ενός ενιαίου και πολυθεματικού περιαστικού χώρου Πρασίνου και η απόδοση του στους πολίτες ως τόπου **ψυχαγωγίας, αναψυχής, ιστορικής μνήμης, πολιτισμού, εκπαίδευσης, περιβαλλοντικής αγωγής και γνώσης.**
- ✓ Μέσω υποδομών και δραστηριοτήτων που λαμβάνουν χώρα σε αυτό, διαμορφώνεται σε έναν ελκυστικό και φιλικό χώρο για όλες τις ηλικίες κατά τη διάρκεια ολόκληρου του έτους
- ✓ Προτείνεται η ανάπτυξη της με όρους βιωσιμότητας και περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης.

Από την ανάλυση όλων των δεδομένων προέκυψαν ζητήματα που έπρεπε να αντιμετωπιστούν και αποτελούν τις κρίσιμες παραδοχές που βασίζεται η πρόταση του χωρικού προτύπου του σχεδίου.

- **Ιδιοκτησιακό καθεστώς**
- **Δασικό καθεστώς / αναδάσωση κ.λπ.**
- **Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά**
- **Αποκατάσταση και αξιοποίηση των μνημείων του ιστορικού τόπου.**
- **Σύνδεση προσβασιμότητα**

Οι νέες προτεινόμενες **χρήσεις γης εμπλουτίζουν** τις οριζόμενες από το Π.Δ. Προστασίας της Πάρνηθας, **διατηρώντας τα υφιστάμενα όρια των ζωνών** για περιβαλλοντικούς λόγους.



# ΘΕΜΑΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΣ

- 2 ξενώνες περιορισμένων κλινών
- Κατάστημα με καλλυντικά και φυσικά προϊόντα με σήμα κτήματος
- Café/ restaurant
- Εκδηλώσεις

## Φιλοξενία

- Ήπια αγροτική παραγωγή
- Κατάστημα και εστιατόριο με αγροτικά προϊόντα του κτήματος

## Αγροτική Οικονομία

## Ιστορία & Πολιτισμός

- Μουσείο ανακτόρων, κήποι
- Μουσείο αυτοκινήτου και αμαξών
- Εργαστήρια συντήρησης
- Θεματικές εκθέσεις Τέχνης
- Κατάστημα Μουσείου
- Ξεναγήσεις
- Café/ restaurant
- Διοργάνωση εκδηλώσεων / συναυλιών

## Υπαίθρια Άθληση και Αναψυχή

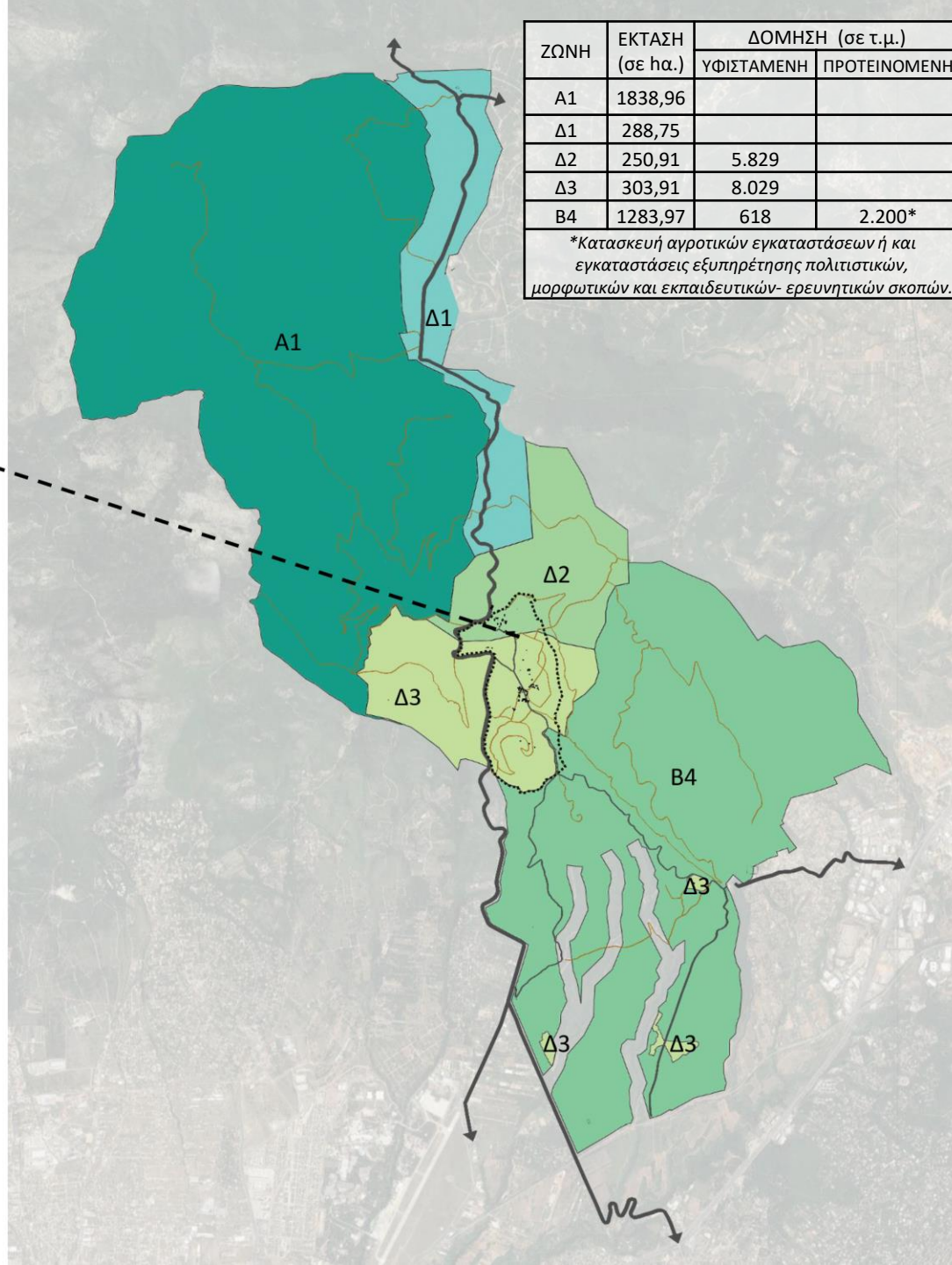
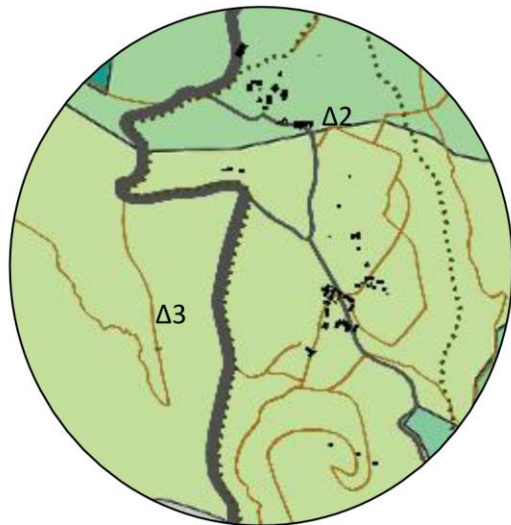
- Υπαίθριες δραστηριότητες, mountainbiking, ιπασία, κλπ.
- Διοργάνωση trekking, δασικές δραστηριότητες / παιχνίδια, πεζοπορία, παρατηρητήριο ζώων, κλπ.
- Ξύλινα κιόσκια στο δάσος

## Έρευνα & Γνώση

- Γραφεία για ερευνητικά κέντρα
- Υπηρεσίες εκπαίδευσης σε μικρή κλίμακα (π.χ. μεταπτυχιακά)
- Φιλοξενία Ερευνητών

## ΖΩΝΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Η υφιστάμενη δόμηση περιορίζεται στις ζώνες Δ2 και Δ3



ΖΩΝΗ	ΕΚΤΑΣΗ (σε ηα.)	ΔΟΜΗΣΗ (σε τ.μ.)	
		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ
A1	1838,96		
Δ1	288,75		
Δ2	250,91	5.829	
Δ3	303,91	8.029	
B4	1283,97	618	2.200*

*\*Κατασκευή αγροτικών εγκαταστάσεων ή και εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης πολιτιστικών, μορφωτικών και εκπαιδευτικών-ερευνητικών σκοπών.*

ΖΩΝΗ A1	ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΠΟΛΥΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
ΖΩΝΗ B4	ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΨΥΧΗΣ, ΥΠΑΙΘΡΙΟΥ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ, ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ
ΖΩΝΗ Δ1	ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ
ΖΩΝΗ Δ2	ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΨΥΧΗΣ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ, ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ, ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΣ, ΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΕΙΔΙΚΗΣ ΘΕΜΑΤΟΛΟΓΙΑΣ
ΖΩΝΗ Δ3	ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΨΥΧΗΣ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ, ΥΠΑΙΘΡΙΟΥ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ, ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΙ ΑΓΡΟΤΟΔΙΑΤΡΟΦΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

## ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΝΕΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ

Οι ζώνες προστασίας, όπως ορίζονται στο ΠΔ προστασίας της Πάρνηθας, διατηρούνται και εξειδικεύονται οι **επιτρεπόμενες χρήσεις** :

- Δυνατότητα χωροθέτησης και οργάνωσης **χώρων στάθμευσης στις ζώνες εκτός της Α1**, και σε θέσεις που εξειδικεύονται στο σχέδιο γενικής διάταξης με σκοπό την οργάνωση του νέου μοντέλου κυκλοφορίας στο Κτήμα **σε αντίθεση με την σημερινή έλλειψη οργάνωσης και άναρχης στάθμευσης** που δημιουργεί, εκτός από περιβαλλοντική και αισθητική υποβάθμιση του τοπίου, σημαντικά προβλήματα ασφάλειας τόσο στους ίδιους τους επισκέπτες όσο και στο περιβάλλον.
- Δυνατότητα **χωροθέτησης χώρων εστίασης στη ζώνη Δ2 του Κτήματος**. Ουσιαστικά η ρύθμιση αφορά στη δυνατότητα λειτουργίας του κτηρίου των Στρατώνων, το οποίο βρίσκεται βόρεια της Παλαιάς Εθνικής Οδού, ως χώρος εστίασης - αναψυχής.
- Δυνατότητα **χωροθέτησης εμπορικών καταστημάτων-εκθετηρίων και χώρων φιλοξενίας στη ζώνη Δ3**. Πρόκειται για την ζώνη που αναπτύσσεται το κτιριακό συγκρότημα όπου συγκεντρωνόταν στο παρελθόν η βασική παραγωγική δραστηριότητα και φιλοξενία του Κτήματος αποκαλούμενο ως «το χωριό». Οι προτεινόμενες νέες χρήσεις αφορούν εμπορικά καταστήματα και εκθετήρια περιορισμένης έκτασης στα οποία θα διατίθενται προϊόντα του Κτήματος, καθώς και αναμνηστικά αντικείμενα. Οι χώροι φιλοξενίας αφορούν ξενώνα φιλοξενίας περιορισμένων κλινών με αγροτουριστικό χαρακτήρα.
- **Δυνατότητα ανάπτυξης αγροτικών δραστηριοτήτων στη ζώνη Δ2**. Πρόκειται για τη ζώνη που βρίσκεται ο παλιός αμπελώνας καθώς και οι κήποι των πρώην ανακτόρων. Η προτεινόμενη ρύθμιση αφορά στην δυνατότητα αναβίωσης των παραδοσιακών καλλιεργειών του Κτήματος και στην ανάδειξη των Κήπων.
- **Δυνατότητα χωροθέτησης υπηρεσιών διοίκησης του Κτήματος στις ζώνες Δ2 και Δ3**. Οι συγκεκριμένες χρήσεις προτείνονται για την οργάνωση της λειτουργίας του Κτήματος και την εξασφάλιση χώρων για υπηρεσίες διοίκησης και ασφάλειας. Επιπλέον, με τις χρήσεις αυτές εξασφαλίζεται η λειτουργία συγκεκριμένων κτηρίων που εντάχθηκαν σε προγράμματα χρηματοδότησης ως χώροι διοίκησης.










Σε επίπεδο **όρων δόμησης** πέραν της αξιοποίησης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων συνολικής δόμησης 15.000τ.μ. περίπου, προτείνεται **νέα δόμηση που αφορά σε 2.200 τ.μ.** (ήτοι 12,5% επιπλέον της υφιστάμενης δόμησης), εκ των οποίων τα 1.000 αφορούν σε **αγροτικές εγκαταστάσεις εντός μη δασικών περιοχών**, εκτός του ιστορικού πυρήνα και **στα όρια του Κτήματος με τον οικισμό του Κρουονερίου**.







**Υπόλοιπο δόμησης 1.200 τ.μ. για χρήσεις πολιτισμού και έρευνας στην ζώνη Β4.**








Οι δυνητικές επιπτώσεις σε όλες τις ζώνες επιρροής της περιοχής επέμβασης κρίνονται από τη ΣΜΠΕ του σχεδίου, θετικές.

Οι όποιες αρνητικές και αμελητέες επιπτώσεις δημιουργούνται από την υλοποίηση της ανάπτυξης, **εξισορροπούνται** από το γεγονός ότι η περιοχή **ρυθμίζεται και οργανώνεται τόσο σε επίπεδο υποδομών, όσο και σε επίπεδο αξιοποίησης, ανάδειξης και επέκτασης των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.**






# ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

-  Όριο Κτήματος Τατσιού
-  Όριο ιστορικού πυρήνα Κτήματος
-  Πρωτεύουσες οδικό άξονες
-  Δευτερεύουσες οδικό άξονες
-  Εσωτερική Διαδρομή Λεωφορείων
-  Δίκτυο κύριων μονοπατιών κυκλοφορίας τροχοφόρων
-  Λοιπό δίκτυο μονοπατιών
-  Ρέματα
-  Υφιστάμενα κτήρια





-  Περιοχή Κήπων
-  Περιοχή Καλλιεργιών
-  Χώροι Δασικής Αναψυχής και Παιχνιδιού
-  Χώροι Εγκ. Τεχνικών Υποδομων
-  Χώρος στρατιωτικών εγκαταστάσεων
-  Πολύγωνα χώρων Στάθμευσης

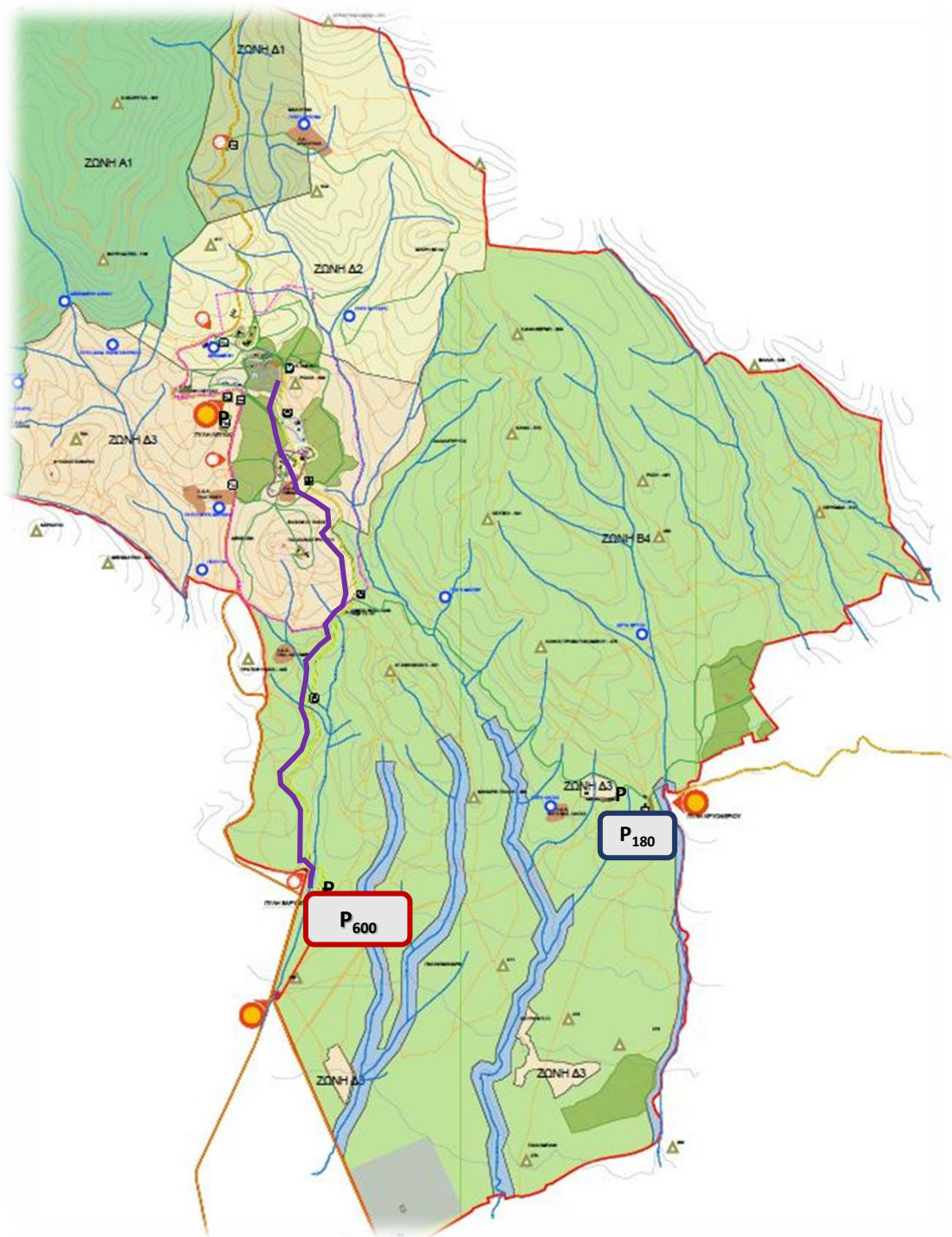
-  Κύρια Είσοδος
-  Δευτερεύουσα Είσοδος
-  Χώρος Στάθμευσης
-  Στάση εσωτερικής διαδρομής λεωφ.
-  Χώρος υποδοχής νέου κτηρίου και πλατείας
-  Κορυφές
-  Πηγές

## ΖΟΝΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

-  ΖΩΝΗ Α1
-  ΖΩΝΗ Β4
-  ΖΩΝΗ Δ1
-  ΖΩΝΗ Δ2
-  ΖΩΝΗ Δ3

## ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ

-  Φιλοξενία
-  Πολιτισμός
-  Διοίκηση
-  Χωριό



# ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΠΥΡΗΝΑ ΚΤΗΜΑΤΟΣ



- Όριο Κτήματος Τατσιού
- Όριο Ιστορικού Τόπου
- Πρωτεύουσες οδικού άξονος
- Δευτερεύουσες οδικού άξονος

- Ρέματα
- Υφιστάμενα κτήρια
- Νέα κτήρια
- Εσωτερική Διαδρομή Λεωφ.
- Κύρια Μονοπάτια κυκλοφορίας τροχοφόρων
- Λοιπά μονοπάτια

- Κύρια Είσοδος
- Δευτερεύουσα Είσοδος
- Στάση Εσωτερικού Δικτύου Λεωφορείου

- Περιοχή Κήπων
- Περιοχή Καλλιεργιών
- Χώροι Δασικής Αναψυχής και Παιχνιδιού
- Χώροι Εγκ.Τεχνικών Υποδομων
- Χώρος Στάθμευσης

## ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ

- Φιλοξενία
- Πολιτισμός
- Διοίκηση
- Χωριό

## ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΤΗΡΙΩΝ

- Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις
- Μουσεία - εκθέσεις
- Εμπόριο, Εστίαση, Αναψυχή
- Εγκαταστάσεις γεωργικών εκμεταλλεύσεων
- Υπαίθριες δραστηριότητες
- Διοίκηση και λοιπές υπηρεσίες
- Εκπαίδευση/Έρευνα

# ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ, ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΠΕΖΩΝ / ΟΧΗΜΑΤΩΝ & ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Το πρότυπο εξυπηρέτησης των αναγκών στάθμευσης βασίζεται σε δύο πυλώνες.

- Ο **πρώτος πυλώνας** αναφέρεται στην πολιτική **πλήρους αποκλεισμού της παρόδιας στάθμευσης**, η οποία σήμερα αποτελεί το κύριο αίτιο της προβληματικής κυκλοφορίας που παρατηρείται ιδίως κατά τις ημέρες και ώρες αιχμής της επισκεψιμότητας του Κτήματος.
- Ο **δεύτερος πυλώνας** αναφέρεται στην εξασφάλιση **επιλεκτικά χωροθετημένων** σε κατάλληλα σημεία της περιμέτρου του Κτήματος αλλά και κατάλληλα διαστασιολογημένων από άποψη χωρητικότητας **χώρων στάθμευσης εκτός οδού**, σύμφωνα με την προβλεπόμενη στο Σενάριο Β της Μελέτης Βιωσιμότητας του 2021 επισκεψιμότητα, οι οποίοι προτείνεται να λειτουργούν πλήρως συντονισμένα και με συγκεκριμένη τιμολογιακή πολιτική χρέωσης της στάθμευσης.

## Χαρακτηριστικά προτεινόμενου συστήματος :

- Ανάπτυξη κύριου χώρου στάθμευσης (hub) χωρητικότητας **600 θέσεων**.
- Ανάπτυξη εσωτερικής διαδρομής shuttle bus διαδύνδεσης του hub με τον κεντρικό πυρήνα, προβλεπόμενου μήκους 5χλμ.
- Ανάπτυξη έξι πρόσθετων κατάλληλα χωροθετημένων μικρότερων χώρων στάθμευσης επιβατικών οχημάτων. 5 στα δυτικά και βόρεια του Κτήματος (Περιοχή Λεύκας & Μαχούνια) **420 θέσεων** + 1 χώρος στην περιοχή της πύλης του Κρουονερίου χωρητικότητας **P=180 θέσεων**. Συνολική δυναμικότητας 600 επιπλέον θέσεων.
- Δημιουργία ενός επιπλέον χώρου στάθμευσης αποκλειστικά για τουριστικά λεωφορεία στα δυτικά (Λ. Τατοΐου).
- Δημιουργία πλέγματος πεζοπορικών/περιπατητικών διαδρομών κατάλληλα διαμορφωμένων στις υφιστάμενες διαδρομές
- Δημιουργία σταθμών ενοικίασης οχημάτων μικροκινητικότητας (micromobility hubs)
- Πρόβλεψη για μέγιστη δυνατή κάλυψη των αναγκών κινητικότητας των ΑμεΑ

## ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Ως βασικές αρχές σχεδιασμού για την μελλοντική επέκταση και λειτουργία των υποδομών αυτών εντός του Κτήματος Τατοΐου και ειδικά για τον ιστορικό πυρήνα, καθορίζονται, σύμφωνα με την οριστική μελέτη ωρίμανσης δικτύων υποδομών του ΥΠΠΟ, τα παρακάτω:

- **Ύδρευση**
  - Σύνδεση με ΕΥΔΑΠ και κατασκευή αγωγού τροφοδοσίας
  - Κατασκευή νέου δικτύου διανομής για όλα τα κτήρια και τις εγκαταστάσεις του Κτήματος για τις περιοχές χαμηλής και υψηλής ζώνης
  - Κατασκευή δεξαμενής ύδρευσης χωρητικότητας 500μ.<sup>3</sup>
- **Πυρόσβεση**
  - Ξεχωριστό βροχωτό δίκτυο που καλύπτει όλο το κτήμα με πυροσβεστικούς κρουνοί και εκτοξευτήρες νερού (κανόνια)
  - Δεξαμενή πυρόσβεσης με πυροσβεστικό συγκρότημα παροχής  $Q=464\mu^3/h$
- **Άρδευση**
  - Για την άρδευση των αγροτικών καλλιεργειών και των κήπων θα χρησιμοποιείται το νερό από την υφιστάμενη δεξαμενή Κιθάρας, και το νερό επαναχρησιμοποίησης από τον βιολογικό καθαρισμό μέσω αντλιοστασίου.
- **Αποχέτευση**
  - Συλλογή όλων των λυμάτων από κτήρια και εγκαταστάσεις και μεταφορά σε κεντρική μονάδα επεξεργασίας
  - Δυνατότητα επαναχρησιμοποίησης των επεξεργασμένων λυμάτων και υπόγεια διάθεση
- **Ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις**
  - Σύνδεση με το υφιστάμενο υπόγειο δίκτυο Μέσης Τάσης (ΜΤ) του ΔΕΔΔΗΕ
  - Διαμόρφωση υπόγειου βρόχου ΜΤ
  - Ακτινικό δίκτυο διανομής ΧΤ
  - Υποδομές τηλεπικοινωνιών
  - Δίκτυο ανίχνευσης και αναγγελιών