

ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΤΟΥ ΦΟΡΕΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

**ΕΘΝΙΚΟ ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΝΕΟΤΗΤΑΣ
ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ**

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ:

Μελέτη Διαμόρφωσης νότιου τμήματος ζώνης 5α (Άγιος Κοσμάς)

(Αρ. 10 παρ.3 και 4 ΠΔ 1.03.04 ΦΕΚ 254Δ)

Αιτιολογική έκθεση

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΤΟ ΠΔ



ΟΝΟΜΑ ΚΑΙ ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΜΕΛΕΤΗΤΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΠΟ ΦΟΡΕΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΑΘΗΝΑΣ**

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΘΗΝΑΣ

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει
την από 28/5/2008, απόφαση της
10ης Συνεδρίασης,
Απόφαση 1 της Ε.Ε.

Ο Προϊστάμενος

ΜΑΝΟΣ ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	2
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	2
2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	3
3. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΟ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	3
4. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	4
5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ – ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ - ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ	6
Α) Πρόσβαση πεζών	6
Β) Μέσα μαζικής μεταφοράς	6
Γ) Ι.Χ. Οχήματα	7
6. ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	7
Α) Δίκτυο παροχής ηλεκτρικής ενέργειας	7
Β) Δίκτυο ύδρευσης	7
Γ) Δίκτυο Φυσικού Αερίου	7
Δ) Δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων και κολυμβητικών δεξαμενών	7
Ε) Δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων	8
7. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ	8
B. ΠΡΟΤΑΣΗ	9
1. ΣΧΕΔΙΟ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ	9
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ	9
Α) Χώρος φύτευσης, σκιαδίων και τραπεζόπαγκων	10
Β) Χώρος παιδικής αναψυχής με αθλητικές δραστηριότητες	10
Γ) Αναψυκτήριο	11
Δ) Χώροι υγιεινής	11
Ε) Θαλάσσιο Μέτωπο - Προβλήτα	12
Ζ) Φυτοτεχνική διαμόρφωση	13
Η) Κυκλοφοριακή οργάνωση	13
3. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ	15
Α) Χρονοδιάγραμμα εφαρμογής	15
Β) Συντήρηση εγκαταστάσεων	15

A. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η παρούσα αιτιολογική έκθεση αφορά στη μελέτη διαμόρφωσης της Ζώνης 5α του Π.Δ. 1-3-2004 (ΦΕΚ 254Δ/04). Η ανωτέρω ζώνη, αν και στο λεκτικό μέρος του διατάγματος περιγράφεται ως ενιαία, περιλαμβάνουσα τις εγκαταστάσεις του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας Αγίου Κοσμά (Ε.Α.Κ.Ν./Α.Κ.), εν τούτοις γεωγραφικά χωρίζεται σε δύο, διαφορετικά μεταξύ τους, ανισομεγέθη και διακριτά τμήματα, μεταξύ των οποίων μεσολαβούν ζώνες με χρήσεις 3β, 3α και 4α του ίδιου διατάγματος.

Στην παρούσα μελέτη εξετάζεται και αναλύεται μόνο το νοτιότερο και μικρότερο τμήμα της ανωτέρω ζώνης. Το τμήμα αυτό έχει έκταση 27,735 τ.μ. και συνορεύει:

Α) Βόρεια, κυρίως με τη ζώνη 4α του ίδιου διατάγματος στην οποία σήμερα υφίστανται παλαιές εγκαταστάσεις πίστας μικρών οχημάτων (καρτ) και με ζώνη 3α (ελεύθερης ακτής κολύμβησης)

Β) Νότια με χώρο εγκαταστάσεων Ολυμπιακού Ιστιοπλοϊκού Κέντρου στον οποίο ισχύει το Π.Δ. Ε.Σ.Ο.Α.Π. Αγίου Κοσμά (ΦΕΚ 138Δ/22-2-2002).

Γ) Ανατολικά με τις εγκαταστάσεις τροchioδρόμου του Τράμ και πέραν αυτών με τη Λεωφόρο Ποσειδώνος επί της οποίας και έχει διαμορφωμένη πρόσβαση. Στο έναντι τμήμα της Λεωφ. Ποσειδώνος υφίσταται η περιτοίχιση και ο χώρος του πρώην Εθνικού Αερολιμένα Ελληνικού και

Δ) Δυτικά με θάλασσα που φέρει θεσμοθετημένη ζώνη αιγιαλού και παραλίας.

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο ανωτέρω Π.Δ. η ζώνη αυτή προσδιορίζεται ως περιοχή αστικού πρασίνου μητροπολιτικού χαρακτήρα στην οποία περιλαμβάνονται οι εγκαταστάσεις του Ε.Α.Κ.Ν./Α.Κ. και εντός αυτής προβλέπονται υπαίθριες και στεγασμένες αθλητικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις υποστήριξης τους όπως: γραφεία διοίκησης, κέντρο τεκμηρίωσης αθλητικών εφαρμογών, αίθουσες διδασκαλίας, πολιτιστικών εκδηλώσεων, εστίασης, αποδυτήρια, χώροι υγιεινής ξενώνες αθλητών (σε μέγιστο ποσοστό 25% της συνολικής δόμησης και υπαίθριοι ή υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων. Οι ανωτέρω εγκαταστάσεις δομούνται με συντελεστή 0,05 και μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 12.000 τ.μ. και μέγιστο ύψος κτιρίων 8,5μ.

Για την ανωτέρω έκταση έχει συνταχθεί τοπογραφικό διάγραμμα της υφιστάμενης κατάστασης σε κλίμακα 1:500 όπου εμφανίζεται η σημερινή διαμόρφωσή της. (Παράρτημα 1)

2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Εντός της περιοχής μελέτης σήμερα βρίσκονται εγκατεστημένες και λειτουργούν:

- 1) Υπαίθριες εγκαταστάσεις κολυμβητικών δεξαμενών Ολυμπιακών διαστάσεων
- 2) Στεγασμένη εγκατάσταση κολυμβητικής δεξαμενής (καταδύσεων)
- 3) Υποστηρικτικές των ανωτέρω, εγκαταστάσεις ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, γυμναστήριο, αποδυτήρια και μικρή ανοιχτή πισίνα παιδιών μικρής ηλικίας (η οποία δεν λειτουργεί).
- 4) Αναψυκτήριο επί του υπογείου κτιρίου ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.
- 5) Κερκίδες κοινού
- 6) Στεγασμένος χώρος αποθήκευσης υλικών ιστιοπλοΐας
- 7) Υπαίθριος εν μέρει περιφραγμένος χώρος παιδότοπου που περιλαμβάνει πέραν των παιχνιδιών και μικρό αναψυκτήριο με ανεπτυγμένα τραπεζοκαθίσματα και μικρές χημικές τουαλέτες για την εξυπηρέτηση του κοινού.
- 8) Υπαίθριος ασφαλτοστρωμένος αλλά αδιαμόρφωτος χώρος στάθμευσης οχημάτων.
- 9) Μικρής έκτασης υψηλή και θαμνώδης φύτευση μικρής και μεσαίας, κατά κύριο λόγο, ηλικίας.
- 10) Ελεύθερη παραλία στο Δυτικό άκρο της περιοχής και πέραν των λοιπών εγκαταστάσεων με διαμορφωμένους βατούς κυματοθραύστες χαμηλού ύψους.

Για την υφιστάμενη κατάσταση παρατίθεται φωτογραφική τεκμηρίωση στο παράρτημα 2 της παρούσας.

3. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΟ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το σύνολο της έκτασης που περιλαμβάνεται στη ζώνη 5α (αλλά και πέραν αυτής) αποτελεί δημόσια έκταση η οποία παραχωρήθηκε κατά χρήση στη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού δυνάμει:

A) της υπ' αριθ. 4977/17-4-1959 απόφασης Υπουργού Οικονομικών και

B) της υπ' αριθ. 661895/21-11-1984 απόφαση Νομάρχη Πειραιά

και στη συνέχεια στο ΝΠΔΔ Ε.Α.Κ.Ν/Α.Κ. με την υπ' αριθ. 20780/27-5-1992 απόφαση Υφυπουργού Πολιτισμού. Συμπληρωματική έκταση παραχωρήθηκε κατά χρήση από την Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου προς την ΓΓΑ η οποία και έγινε αποδεκτή με την υπ' αριθ. 20946/18-9-1998 απόφαση Γενικού Γραμματέα Αθλητισμού.

Η ανωτέρω παραχώρηση δεν έχει χρονικό περιορισμό και, όπως αναφέρθηκε, περιλαμβάνει, πέραν του τμήματος που μελετάται, το σύνολο της ζώνης 5α αλλά και εκτάσεις πέραν αυτής στο τμήμα μεταξύ της Λεωφ. Ποσειδώνος και της θάλασσας. Η παραχώρηση αυτή είναι άνευ ανταλλάγματος και με τους όρους που περιγράφονται αναλυτικά στις ανωτέρω αποφάσεις.

Το καθεστώς χρήσεων γης διεπόταν μέχρι την ισχύ του Π.Δ. 1-3-2004 από το Π.Δ. 28-9-1993 (ΦΕΚ1293Δ/6-10-1993) περί «Καθορισμού χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης σε εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου

περιοχή του Δήμου Ελληνικού και περιοχή του Δήμου Γλυφάδας (Ν. Αττικής)». Στο ανωτέρω Π.Δ. καθορίζονταν χρήσεις γης σε 6 ζώνες. Η παρούσα περιοχή μαζί με την γειτνιάζουσα περιοχή του Ο.Ι.Κ., τη σημερινή ζώνη 4α και τμήμα του νότιου μέρους της ζώνης 5α (εγκαταστάσεις στίβου ποδοσφαίρου κλπ), ανήκαν στη ζώνη 1 στην οποία και επιτρέπονταν αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικές δραστηριότητες, συνεδριακό κέντρο, εγκαταστάσεις αναψυχής και χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων. Για τις ανωτέρω χρήσεις επιτρεπόταν συντελεστής δόμησης 0,1, κάλυψη 10% και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 14,5 μ. Εντός της περιοχής μελέτης διέρχονται και οι θεσμοθετημένες οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας όπως αυτές έχουν καθορισθεί δυνάμει της 182/16-1-1995 απόφασης Νομάρχης Πειραιά (ΦΕΚ 31Δ/24-1-1995) με την οποία επικυρώνεται η από 8-7-1992 έκθεση επιτροπής καθορισμού των ορίων του Αιγιαλού. Στην ανωτέρω έκθεση αναφέρονται αναλυτικά τα στοιχεία που λήφθηκαν υπ' όψη για τον καθορισμό και την τεκμηρίωσή των οριογραμμών.

Στο παράρτημα 3 της παρούσης παρατίθενται: τα στοιχεία της παραχώρησης της έκτασης, το ΦΕΚ1293Δ/1993 με το διάγραμμα που το συνοδεύει καθώς επίσης και το ΦΕΚ 31Δ/1995 επικύρωσης του καθορισμού των οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας με τα σχετικά, για την αναφερόμενη θέση, διαγράμματα.

4. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (και έτος κατασκευής τους)

Η περιοχή βρίσκεται περιφραγμένη α) καθ' όλο το μήκος της πλευράς που βρίσκεται σε επαφή με τις τροχιογραμμές του Τραμ με μανδρότοιχο με κάγκελα, β) εν μέρει κατά την πλευρά που εφάπτεται με την περιοχή που βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του Ολυμπιακού Ιστιοπλοϊκού Κέντρου ομοίως με μανδρότοιχο με κάγκελα και γ) περιμετρικά των αθλητικών εγκαταστάσεων υγρού στίβου με εσωτερική συρματοπερίφραξη ύψους τεσσάρων μέτρων περίπου για λόγους ασφάλειας και εποπτίας του χώρου. Η τελευταία αυτή περίφραξη αποτελεί εν μέρει και περίφραξη ορίου της περιοχής με τη ζώνη 4α του ίδιου διατάγματος.

Μέσα στην περιγραφόμενη έκταση της ζώνης 5α που μελετάται στο παρόν, υφίστανται οι παρακάτω δομικές κατασκευές οι οποίες, στην παρούσα έκθεση, εμφανίζονται με την αρίθμηση που φέρουν στο τοπογραφικό διάγραμμα υφιστάμενης κατάστασης και αναλυτικά είναι:

1. **Τρεις ανοιχτές κολυμβητικές δεξαμενές** (πισίνες) Ολυμπιακών διαστάσεων 50 Χ 25 μ. Είναι κατασκευασμένες από σκυρόδεμα και επενδεδυμένες με πλακίδια.
2. **Δύο κερκίδες κατασκευασμένες από σκυρόδεμα** και συμπληρωματικά στοιχεία τοιχοποιίας. Έχουν εξωτερικές διαστάσεις 50,0μ. Χ 7,8 μ. και μέγιστο ύψος 3,2μ. και περιλαμβάνουν υπόγειο **χώρο εγκαταστάσεων αποδυτηρίων και χώρων υγιεινής (ντους – τουαλέτες) στο τμήμα κάτω από αυτές.** Το δάπεδο των αποδυτηρίων βρίσκεται υλοποιημένο 1,5 μ. κάτω από τη διαμορφωμένη επιφάνεια του εδάφους ενώ η ωφέλιμη επιφάνειά τους έχει μήκος όσο και η ανοδομή των κερκίδων με πλάτος 4,9 μ. προσθέτοντας και τις διαμορφωμένες εισόδους. (Εμβαδό υπογείων χώρων **252,0 τ.μ. καθ' εκάστη κερκίδα**).

3. **Ανοιχτή κολυμβητική δεξαμενή μικρών διαστάσεων** και βάθους για χρήση παιδιών μικρής ηλικίας διαστάσεων 12,6 X 10,6 μ. Η εγκατάσταση δεν λειτουργεί σήμερα και βρίσκεται άνευ ύδατος.

4. **Κτίριο κατασκευασμένο σε απλή βάση σκυροδέματος επί της οποίας έχει τοποθετηθεί μεταλλική κατασκευή με επένδυση τύπου panel.** Έχει διαστάσεις 10,0 X 20,0 μ. (Εμβαδό **200,0 τ.μ.**) με ύψος 4,7 μ. και χρησιμοποιείται ως **γυμναστήριο** για τις ανάγκες των αθλουμένων στις κολυμβητικές δεξαμενές.

5. **Κτίριο κατασκευασμένο σε απλή βάση σκυροδέματος επί της οποίας έχει τοποθετηθεί μεταλλική κατασκευή με επένδυση τύπου panel.** Έχει διαστάσεις 10,7 X 9,7 (Εμβαδό **103,8 τ.μ.**) με ύψος 4,7 μ. με χρήση αποθήκης υλικών το οποίο χρησιμοποιείται από αθλητικό όμιλο ιστιοπλοΐας και περιλαμβάνει κυρίως ενιαίο **χώρο αποθήκευσης σκαφών** και εξοπλισμού ιστιοπλοΐας ενώ φιλοξενεί, παράλληλα, μικρό χώρο οργάνων γυμναστικής για τους αθλούμενους.

6. **Κτίριο με σκελετό από σκυρόδεμα** και τοιχοποιία από τούβλα που στεγάζει **χώρους υγιεινής κοινού.** Έχει διαστάσεις 9,4 X 9,3 μ. (Εμβαδού **87,4 τ.μ.**) με ύψος 3 μ. το οποίο χρήζει επισκευής και συντήρησης για λόγους υγιεινής.

7. **Υπόγειο κτίριο από σκυρόδεμα** με επίπεδη στέγη διαστάσεων 32,0 X 18,2 μ. (Εμβαδού **582,4 τ.μ.**) και ύψος οροφής 1,2 μ. πάνω από τη διαμορφωμένη επιφάνεια του εδάφους. Στεγάζει όλες τις απαιτούμενες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις για τη λειτουργία των τεσσάρων ανοιχτών δεξαμενών.

8. **Κτίσμα ξύλινης κατασκευής** τόσο ως προς τα στατικά του στοιχεία όσο και ως προς τα στοιχεία πληρώσεως διαστάσεων 18,6 X 4,6 μ. (Εμβαδού **85,6 τ.μ.**) με ύψος 2,8 μ + 1,5 μ. κεραμοσκεπή επί της οροφής του το οποίο έχει κατασκευαστεί για **χρήση αναψυκτηρίου.** Εδράζεται στην οροφή του κτιρίου επτά (7) η οποία είναι προσβάσιμη δια τεσσάρων κατασκευασμένων κλιμάκων. Σε επαφή με το κτίσμα έχουν κατασκευαστεί στέγαστρα διαστάσεων 18,6 X 4,5 μ. (μεταλλικό) και 9,0 X 4,5 μ. (τέντα).

9. **Κλειστή κολυμβητική δεξαμενή** διαστάσεων 25 X 20 μ. με εξωτερικές διαστάσεις **κατασκευής στέγασης** 39,0 X 28,0 μ. (Εμβαδού **1092,0 τ.μ.**) με μέγιστο ύψος 14 μ., ειδικά διαμορφωμένη για χρήση καταδύσεων. Η κατασκευή αποτελείται από βάση οπλισμένου σκυροδέματος ύψους 1,5 μ. πάνω από τη διαμορφωμένη επιφάνεια του εδάφους η οποία περιλαμβάνει τη δεξαμενή, τη βάση βατήρων μεγάλου ύψους και υπόγειο χώρο ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων αποκλειστικής χρήσης της δεξαμενής αυτής. Άνω της βάσης του σκυροδέματος, για τη στέγαση του κολυμβητηρίου, αναπτύσσεται μεταλλική κατασκευή τύπου panel με την απαραίτητη υπερύψωση στο μεσαίο τμήμα λόγω των βατήρων κατάδυσης.

10. **Μετακινούμενη μεταλλική κατασκευή θυρωρείου** (κοντέινερ) διαστάσεων 3 X 3 μ. (Εμβαδού **9 τ.μ.**) με ύψος 2,5 μ. που χρησιμοποιείται από τους εργαζομένους για την ασφάλεια του χώρου και τον έλεγχο των εισερχομένων ατόμων.

11. Υπόστεγα με κεραμίδι, μεταλλικά φύλλα ή τέντα ύψους 2.μ περίπου για χρήση ομάδων αθλουμένων και διοργανωτών αγώνων ανάμεσα στις κολυμβητικές δεξαμενές.

12. Υπόστεγα με τέντες στην οροφή και νάυλον στα κατακόρυφα ανοίγματα για θωράκιση από τις καιρικές συνθήκες, υπό των οποίων αναπτύσσονται τραπεζοκαθίσματα

13. Πρόχειρη κατασκευή διαστάσεων 8 X 5 μ. περίπου με χρήση αναψυκτηρίου.

14. Υπόστεγο με τέντα για προστασία χώρου παιχνιδιών

Όλες οι ανωτέρω κατασκευές δημιουργούν:

A) άθροισμα δόμησης ισόγειων χώρων εμβαδού 1577.8 τ.μ.

B) άθροισμα δόμησης υπόγειων χώρων εμβαδού 1086.4 τ.μ.

Γ) καμία κατασκευή δεν αναπτύσσεται σε ορόφους.

Δ) εφαρμοσμένο συντελεστή δόμησης 0,0569 στα 27,735 τ.μ. εμβαδού του τμήματος της ζώνης μελέτης.

Σημειώνεται ότι οι δομικές κατασκευές κλειστών χώρων και αθλητικών εγκαταστάσεων με τους αριθμούς 1,2,3,6,7,8,10 υφίσταντο κατά την έναρξη ισχύος του Π.Δ. 28-9-1993.

Επίσης σημειώνεται ότι για την κατασκευή και λειτουργία των κολυμβητικών δεξαμενών και των υποστηρικτικών κατασκευών τους δεν έχει εγκριθεί ούτε διενεργηθεί σχετική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ – ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ - ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ

Το σύνολο της περιοχής βρίσκεται σε επαφή με την παραλιακή Λεωφόρο Ποσειδώνος από την οποία και είναι δυνατή η πρόσβαση. Εντός της περιοχής επιτρέπεται η είσοδος οχημάτων και υφίσταται αδιαμόρφωτος ασφαλτοστρωμένος χώρος στάθμευσης.

A) Πρόσβαση πεζών

Η επίσκεψη των πεζών γίνεται σήμερα α) από την διαμορφωμένη και μοναδική είσοδο οχημάτων που βρίσκεται επί της παραλιακής Λεωφ. Ποσειδώνος και β) από την πλευρά της παραλίας δια των όμορων περιοχών.

B) Μέσα μαζικής μεταφοράς

Η περιοχή καλύπτεται από τα παρακάτω μέσα μαζικής μεταφοράς:

1) Τροχιόδρομος ΤΡΑΜ Α.Ε. κυρίως δια των σταθμών «2^η Αγίου Κοσμά» και «Άγιος Αλέξανδρος» μεταξύ των οποίων στη μέση περίπου της διαδρομής βρίσκεται η είσοδος της περιοχής. Σημειώνεται ότι η απόσταση από τους ανωτέρω σταθμούς είναι 500μ. και 250μ. (περίπου) αντίστοιχα.

2) Λεωφορεία Ο.Α.Σ.Α. δια των γραμμών 140, Α1, Α2, Γ1 οι οποίες διαθέτουν στάση, με την ονομασία «1^η Ελληνικού», έμπροσθεν ακριβώς του χώρου και από τις δύο κατευθύνσεις κυκλοφορίας της Λεωφ. Ποσειδώνος. Σημειώνεται ότι λόγω απουσίας διάβασης πεζών της Λεωφόρου και κλειστής ενδιάμεσης νησίδας στο σημείο μπροστά από την είσοδο των εγκαταστάσεων απαιτείται περιπορία περίπου 400μ. για την χρήση της στάσης στο ρεύμα από Γλυφάδα προς Αθήνα. Με βάση τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει ότι η περιοχή εξυπηρετείται επαρκώς από το δίκτυο των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς από και προς μεγάλο αριθμό προορισμών με μικρό αριθμό μετεπιβιβάσεων αν και κρίνεται ότι οι διανυόμενες

αποστάσεις από κάποια σημεία στάσεων βρίσκονται σε οριακό επίπεδο αποδοχής πεζοπορίας.

Στο παράρτημα 4 της παρούσας παρατίθεται απόσπασμα από το συγκοινωνιακό χάρτη του Ο.Α.Σ.Α. και τις ονομασίες των λεωφορειακών γραμμών.

Γ) Ι.Χ. Οχήματα

Τα Ι.Χ. αυτοκίνητα εξυπηρετούνται μέσω της διαμορφωμένης εισόδου που φέρει ικανοποιητικά οριζοντιογραφικά γεωμετρικά στοιχεία, ως προς την Λεωφ. Ποσειδώνος, λόγω των διαμορφωμένων λωρίδων επιβράδυνσης και επιτάχυνσης που έχουν κατασκευαστεί. Αρνητικό στοιχείο αποτελεί η, εν επαφή με την περίφραξη, ύπαρξη των τροχιογραμμών του Τραμ, οι οποίες φέρουν φωτεινή σηματοδότηση που δεν λειτουργεί επαρκώς. Σημειώνεται ότι κατά την έξοδο απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή λόγω της γωνίας ορατότητας, σημαντικών εμποδίων (κάγκελα περίφραξης) και εγγύτητας διέλευσης του συρμού του Τραμ.

Εντός του χώρου υφίσταται επαρκής χώρος στάθμευσης, ως ασφαλτοστρωμένη έκταση χωρίς διαγράμμιση, η οποία μπορεί, εφόσον διαμορφωθεί, να εξυπηρετήσει περίπου 70 οχήματα.

6. ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Α) Δίκτυο παροχής ηλεκτρικής ενέργειας

Η περιοχή των κολυμβητικών δεξαμενών και του περιβάλλοντος εν γένει χώρου εξυπηρετείται σήμερα από το δίκτυο της ΔΕΗ με κατασκευασμένο υποσταθμό. Σημειώνεται ότι υφίσταται ανεπτυγμένο εσωτερικό δίκτυο για τη λειτουργία των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων σε όλους τους διαμορφωμένους χώρους όπου λειτουργούν επίσης φωτιστικά σώματα μεγάλης ισχύος για τη νυχτερινή λειτουργία των κολυμβητηρίων αλλά και μικρότερα επικουρικά της ασφάλειας των επισκεπτών κατά τις νυκτερινές ώρες.

Β) Δίκτυο ύδρευσης

Η περιοχή τροφοδοτείται από παροχή της ΕΥΔΑΠ η οποία διανέμεται από ειδικά κατασκευασμένο βανοστάσιο που βρίσκεται εντός της ζώνης και επαρκεί πλήρως για την κάλυψη των αναγκών ύδρευσης των εγκατεστημένων δραστηριοτήτων.

Το εσωτερικό δίκτυο διανομής του νερού εκτιμάτε ότι θα χρειαστεί μικρές επεκτάσεις και τοπικές επισκευές έτσι ώστε να καλύψει το σύνολο της περιοχής μελέτης.

Γ) Δίκτυο Φυσικού Αερίου

Δεν υφίσταται σύνδεση με το δίκτυο Φυσικού Αερίου. Ανάλογες μελέτες θα πραγματοποιηθούν όταν θα υπάρχει διαθέσιμη αντίστοιχη παροχή.

Δ) Δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων και κολυμβητικών δεξαμενών

Ο χώρος εξυπηρετείται πλήρως από σύνδεση με το υφιστάμενο δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων και δεν προκαλεί καμία επιβάρυνση στο περιβάλλον και στα υπόγεια ύδατα της περιοχής η της θάλασσας.

Ε) Δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων

Η περιοχή δεν επιβαρύνεται από επιφανειακά ύδατα άλλων περιοχών του αστικού ιστού διότι η συλλογή τους γίνεται σε υφιστάμενο δίκτυο ανάντι αυτής ενώ παράλληλα δεν διέρχονται από αυτή ρέματα ανοικτής διατομής. Υπόγειος κατασκευασμένος αγωγός ομβρίων διαστάσεων 3,00(Πλ.) Χ 2,00(Υ) μ. διέρχεται στο βόριο όριο της περιοχής, σχεδόν εν επαφή με την περιτοίχισή της αλλά έξω από αυτή, και εκβάλλει στον παρακείμενο θαλάσσιο χώρο.

Σε ότι αφορά στην αποχέτευση των ιδίων ομβρίων υδάτων, αυτή γίνεται επιφανειακά δια κλίσεων των κατασκευασμένων διαδρομών, χωρίς να εμφανίζονται προβλήματα πλημμυρικών φαινομένων ακόμα και σε έντονα καιρικά φαινόμενα αφού η περιοχή έχει ανοιχτό και ανεμπόδιστο μέτωπο προς τη θάλασσα.

7. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Το σύνολο του συγκροτήματος παρουσιάζει καλή ποιότητα σε ότι αφορά στις παλαιές κολυμβητικές εγκαταστάσεις οι οποίες αποτελούν υψηλού κόστους δημόσια επένδυση. Παράλληλα όμως υποβαθμίζεται από πρόχειρες και λυόμενες κατασκευές που βρίσκονται επ' αυτού όπως τα κτίρια γυμναστηρίου και αποθήκευσης, τα υπόστεγα μεταξύ των κολυμβητικών δεξαμενών, η υπαίθρια τοποθέτηση υλικών και εγκατάσταση βοηθητικού εξοπλισμού (πλαστικές δεξαμενές, κοντέϊνερ) και, τέλος, το κτίριο πισίνας καταδύσεων, το οποίο λόγω ύψους και ασύνδετης-ασύμβατης αρχιτεκτονικής μορφολογίας με τις υπόλοιπες κατασκευές και τη γειτνιάζουσα μορφολογία του χώρου, αποτελεί εμπόδιο στη σχέση της ζώνης με τη θάλασσα λόγω της οπτικής αλλά και φυσικής ασυνέχειας που δημιουργεί. Σημειώνεται ιδιαίτερα ότι το κτίσμα που στεγάζει την πισίνα καταδύσεων θεωρείται «λυόμενο» και τοποθετήθηκε προσωρινά για τις ανάγκες των Ολυμπιακών αγώνων 2004 με στόχο την μετέπειτα απομάκρυνσή του μετά το τέλος των αγώνων.

Σημειώνεται ότι όλες οι ανωτέρω κατασκευές καλύπτουν μεν διάφορες ανάγκες και βοηθούν στη στέγαση διάφορων δραστηριοτήτων, παρόλα αυτά όμως τοποθετήθηκαν, προφανώς, χωρίς συνολικό σχεδιασμό και χωρίς την αισθητική που απαιτεί η παραθαλάσσια θέση του χώρου. Η θέση των ανωτέρω κατασκευών θα κριθεί ιδιαίτερα με τη μελέτη του Μητροπολιτικού Πάρκου Ελληνικού στα πλαίσια της οποίας και θα γίνει η απομάκρυνσή τους.

Πέραν των ανωτέρω, σε τμήμα του χώρου, υφίστανται πρόχειρες εγκαταστάσεις παιδοτόπου και αναψυκτηρίου πρόχειρης κατασκευής και χαμηλής ποιότητας και αισθητικής που συνοδεύονται από αντίστοιχα στέγαστρα νάυλον και τραπεζοκαθίσματα.

Οι λοιπές υπαίθριες διαμορφώσεις, πλην της ζώνης που συνορεύει με το Τραμ και τις αμιγείς περιοχές φύτευσης χαρακτηρίζονται: α) από μη φιλικά προς το περιβάλλον υλικά (μεγάλη έκταση ασφάλτου), β) από άναρχη κίνηση πεζών και οχημάτων, γ) από κακή συντήρηση στα σημεία πλησίον της θάλασσας (έργα διαμόρφωσης ακτής) με αποτέλεσμα την υποβάθμιση της ελεύθερης θαλάσσιας κολύμβησης και δ) από συνολική εικόνα που δεν συνάδει επαρκώς προς το γενικό στόχο της αναβάθμισης του παράκτιου μετώπου της Αθήνας.

B. ΠΡΟΤΑΣΗ

1. ΣΧΕΔΙΟ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

Στο παράρτημα 5 της παρούσας παρατίθεται διάγραμμα γενικής διάταξης προτεινόμενης διαμόρφωσης σε κλίμακα 1:500 στο οποίο εμφανίζονται οι προτεινόμενες παρεμβάσεις και η κατανομή των χρήσεων γης σε διακριτά τμήματα της έκτασης.

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ

Το νότιο τμήμα της ζώνης 5α, έτσι όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα μετά τη δημιουργία του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας, περιλαμβάνει τις εγκαταστάσεις του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας Αγίου Κοσμά (Ε.Α.Κ.Ν./Α.Κ.) που αφορούν, κατά κύριο λόγο, σε εξυπηρέτηση αθλημάτων υγρού στίβου. Οι εγκαταστάσεις αυτές είναι οι μεγαλύτερες του είδους στην ευρύτερη περιοχή και λειτουργούν ικανοποιητικά εξυπηρετώντας καθημερινά μεγάλο αριθμό αθλουμένων. Παράλληλα φιλοξενείται η κολυμβητική δεξαμενή καταδύσεων που είναι και η μοναδική στην επικράτεια η οποία όμως, όπως ήδη αναφέρθηκε, διατηρείται προσωρινά διότι κατασκευάστηκε με μόνο σκοπό τη χρήση της κατά τους Ολυμπιακούς αγώνες του 2004 .

Κατά το παρελθόν, στη θέση που σήμερα βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του Ο.Ι.Κ. σε άμεση γειτνίαση με την περιοχή, υπήρχε πλήθος άλλων αθλητικών δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που απομακρύνθηκαν με αποτέλεσμα σήμερα η υπό μελέτη περιοχή να βρίσκεται γεωγραφικά απομονωμένη από άλλες συμβατές δραστηριότητες και να λειτουργεί αυτόνομα.

Στόχο αποτελεί η ανάδειξη της περιοχής με την βελτιστοποίηση του περιβάλλοντος χώρου, τμήματα του οποίου καταλαμβάνονται από διαφορετικές χρήσεις ή παρουσιάζουν σημεία εγκατάλειψης (παραλία) έτσι ώστε αυτή να αποτελέσει πόλο έλξης επισκεπτών πέραν των, δραστηριοποιούμενων στις εγκαταστάσεις, αθλητών.

Η πρόταση στρέφεται στη διατήρηση του αθλητικού χαρακτήρα του χώρου, δηλαδή των εγκαταστάσεων υγρού στίβου που αφορούν στις τρεις ανοιχτές πισίνες και των βοηθητικών αυτών χώρων, με ταυτόχρονη παρέμβαση που θα δημιουργεί χώρους νέων δραστηριοτήτων και φύτευσης. Παράλληλα προτείνεται μία καινοτόμος ιδέα που θα συνδυάζει την αναψυχή παιδιών μικρής ηλικίας με τη γνωριμία κάποιων Ολυμπιακών αθλημάτων (κυρίως στίβου) και θα περιλαμβάνει υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις σε μικρή κλίμακα για χρήση παιδιών ηλικίας έως 10 ετών. Για την εξυπηρέτηση του χώρου αυτού και της παραλίας προτείνεται τοποθέτηση τραπεζόπαγκων και φυσικών σκιάστρων σε συγκεκριμένη θέση όπως εμφανίζονται στο διάγραμμα προτεινόμενης διαμόρφωσης.

Τέλος προτείνεται η βελτιστοποίηση του χώρου στάθμευσης, ο εμπλουτισμός του συνόλου της φύτευσης και ο εξωραϊσμός της εικόνας της υφιστάμενης παραλίας.

Τονίζεται εδώ ιδιαίτερα ότι η παραλία θα παραμείνει ελεύθερη σε κοινή χρήση χωρίς κανένα περιορισμό πρόσβασης με δυνατότητα ελεύθερης διέλευσης των λουομένων από όλες τις όμορες περιοχές (ζώνη 4α, Ο.Ι.Κ.) και από την είσοδο

στο χώρο στάθμευσης, χωρίς την τοποθέτηση κανενός εμποδίου στα όριά της ή προ αυτών.

Επίσης, σημειώνεται ότι κανένας χώρος δεν θα επιβαρυνθεί με ασφαλτόστρωση ή τσιμεντόστρωση για νέες διαμορφώσεις (αντίθετα προτείνεται να γίνει αντικατάσταση υλικού στην παραλία και τον χώρο στάθμευσης) ενώ δεν προτείνεται ουδεμία νέα δόμηση κύριων ή βοηθητικών εγκαταστάσεων.

Όλες οι προτάσεις που αναφέρονται στη συνέχεια δύναται να θεωρηθούν, σε κάθε περίπτωση, προσωρινές (πλην των τεσσάρων διατηρούμενων κολυμβητικών δεξαμενών με τις απαραίτητες εγκαταστάσεις λειτουργίας τους ή οποίες και μελλοντικά δύναται να αυτονομηθούν από τη λειτουργία της υπόλοιπης ζώνης) διότι η διαμόρφωση του χώρου του Μητροπολιτικού Πάρκου, Ελληνικού θα επηρεάσει την έκταση της ζώνης και συνεπώς η οριστική της μορφή θα διαμορφωθεί σε συνάφεια με το Πάρκο συμπεριλαμβανόμενη στη συνολική μελέτη του.

Αναλυτικά οι προτάσεις που αφορούν σε τροποποιήσεις της υφιστάμενης κατάστασης έχουν ως εξής:

A) Άλσος και Χώρος καθιστικών με φυσική σκίαση

Ο χώρος φύτευσης (άλσος) και καθιστικών θα διαμορφωθεί σε έκταση πλησίον της υφιστάμενης περιτοίχισης του Ο.Ι.Κ. στο νοτιοδυτικό άκρο της ζώνης σε έκταση εμβαδού 1900 τ.μ. που περιλαμβάνει σήμερα εγκαταστάσεις παιδοτόπου και χώρο με παλιά οχήματα και διάφορα υλικά μέσα σε πρόχειρες περιφράξεις. Πέραν της φύτευσης, που αναλυτικά εμφανίζεται στη φυτοτεχνική μελέτη και το διάγραμμα προτεινόμενης διαμόρφωσης θα περιλαμβάνει:

α) ξύλινα πλαίσια (πέργκολες) που θα πλαισιωθούν με αναρριχόμενα φυτά και θα προσφέρουν φυσική σκίαση τα οποία θα φέρουν διάτρητη οροφή (καφασωτή ή γραμμική).

β) ξύλινους τραπεζόπαγκους ελεύθερης χρήσης.

Η θέση που αναπτύσσονται τα ανωτέρω είναι τέτοια ώστε να εξυπηρετούνται τόσο οι συνοδοί των παιδιών που τα επιτηρούν όσο οι επισκέπτες της παραλίας ενώ παράλληλα με τη διαμήκη τοποθέτησή τους, στα άκρα της περιοχής και σε επαφή εν μέρει με το χώρο παιδικής αναψυχής και με το μανδρότοιχο του Ο.Ι.Κ., δεν διασπάται η διαμόρφωση της φύτευσης. Στον ίδιο χώρο η φύτευση θα έχει τη μορφή φυσικού άλσους.

B) Χώρος παιδικών αθλητικών δραστηριοτήτων

Ο χώρος θα δημιουργηθεί στην επιφάνεια ανάμεσα στο χώρο στάθμευσης (από τον οποίο και θα αποκοπεί οπτικά με την ανάλογη φύτευση) και τον ανωτέρω χώρο Α.

Θα καταλαμβάνει έκταση 1100 τ.μ. και, όπως εμφανίζεται στο διάγραμμα προτεινόμενης διαμόρφωσης, θα περιλαμβάνει:

α) μικρό στίβο με 4 κουλουάρ ο οποίος θα διαμορφωθεί με κατάλληλη επιφάνεια δαπέδου ασφαλείας για προστασία των παιδιών. Στο κέντρο του χώρου που δημιουργείται θα γίνει χωμάτινη διαμόρφωση,

β) χώρο άλματος εις μήκος και τριπλούν με δημιουργία ευθείας επιτάχυνσης και σκάμματος,

γ) χώρο άλματος εις ύψος με κατασκευή στήριξης της δοκού και στρώματα,

δ) Γήπεδο τένις για παιδιά σε διαστάσεις 2/3 από τις επίσημες αγωνιστικές διαστάσεις με ειδικά διαμορφωμένο χωμάτινο (ή εναλλακτικά από χλοοτάπητα) δάπεδο σύμφωνα με τις αντίστοιχες προδιαγραφές,

ε) Περιορισμένο αριθμό ξύλινων ή μεταλλικών παιχνιδιών παιδικής χαράς (κούνιες, τραμπάλες) για χρήση παιδιών προσχολικής ηλικίας για την απασχόλησή τους κατά το χρόνο που, λόγω αριθμού εξυπηρετούμενων παιδιών, δεν θα είναι δυνατή η αθλητική δραστηριότητα.

Όλη η διαμόρφωση του χώρου που περιγράφεται δεν θα μεταβάλει ουσιαστικά τη στάθμη του εδάφους (μόνο διαμορφώσεις επιπεδότητας) και δεν θα προκαλέσει διαταραχή στην υφιστάμενη φύτευση (κοπή δένδρων) η οποία και προτείνεται να εμπλουτισθεί περαιτέρω. Η περιγραφή του χώρου θα γίνει με κατάλληλους θάμνους.

Γ) Αναψυκτήριο

Όπως ήδη αναφέρθηκε, υφίσταται εγκατάσταση αναψυκτηρίου επί της στέγης του υπογείου στο οποίο στεγάζονται οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις του κέντρου. Το κτίσμα είναι ξύλινης κατασκευής με κεραμοσκεπή και εν επαφή με αυτό υφίστανται σκίαστρα με λαμαρίνα ή τέντες. Προτείνεται η διατήρηση του κτίσματος χωρίς τροποποιήσεις στις διαστάσεις (ξύλινη κατασκευή 85,6 τ.μ.) με επισκευές σε επιμέρους σημεία για λόγους υγιεινής, ασφάλειας και αισθητικής στις εξωτερικές επιφάνειές του. Ταυτόχρονα προτείνεται δημιουργία χώρου κουζίνας και λοιπών εγκαταστάσεων στο εσωτερικό, σύμφωνα με τις νόμιμες προϋποθέσεις, έτσι ώστε να είναι δυνατή η αδειοδότηση της λειτουργίας του. Ο υπόλοιπος χώρος της τράτας του κτιρίου επί του οποίου στεγάζεται προτείνεται να διαμορφωθεί έτσι ώστε να προστατεύεται επαρκώς το υπόγειο κτίριο από τις καιρικές συνθήκες (υγρομόνωση κλπ) και στη συνέχεια να αναπτυχθούν τραπεζοκαθίσματα και σκίαστρα με μορφή πέργκολας κάποια από τα οποία θα φέρουν καφασωτή κατασκευή.

Η λειτουργία του χώρου με αυτή τη χρήση κρίνεται αναγκαία διότι στο σύνολο της περιοχής μελέτης σήμερα δεν υφίσταται κανένα τέτοιο κατάστημα, ούτε και σε άλλο σημείο πλησίον αυτής, με αποτέλεσμα να καλύπτονται πλημμελώς οι ανάγκες των αθλουμένων, των συνοδών τους, των επισκεπτών του χώρου αλλά και των εργαζομένων.

Οι προτεινόμενες διαμορφώσεις περιλαμβάνονται στο αρχιτεκτονικό σχέδιο Α1 που συνοδεύει την παρούσα και δύνανται να τροποποιηθούν για λόγους ασφάλειας, στατικής επάρκειας, αισθητικής και λειτουργικότητας κατά είδος και μορφολογία υλικών μετά από γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ.

Δ) Χώροι υγιεινής

Σε κτίριο που υφίσταται εντός του χώρου και περιγράφεται με τον αριθμό (6) εμβαδού 87,4 τ.μ. στεγάζονται οι χώροι υγιεινής των επισκεπτών του αθλητικού κέντρου. Οι εγκαταστάσεις που λειτουργούν βρίσκονται σε κακή κατάσταση και ουσιαστικά δεν χρησιμοποιούνται. Ως αποτέλεσμα, το σύνολο των αθλητικών

εγκαταστάσεων ουσιαστικά δεν διαθέτει σήμερα χώρους υγιεινής για τους επισκέπτες και τους συνοδούς των αθλουμένων.

Για το λόγο αυτό προτείνεται η επισκευή και διαμόρφωση του ανωτέρω κτίσματος, για λόγους υγιεινής και ασφάλειας, με εσωτερική διαρρύθμιση νέων χώρων υγιεινής και συντήρηση των υφισταμένων, χωρίς τροποποίηση στις εξωτερικές του διαστάσεις ή τον περιβάλλοντα χώρο του.

Οι προτεινόμενες διαμορφώσεις περιλαμβάνονται στο αρχιτεκτονικό σχέδιο Α1 που συνοδεύει την παρούσα.

Ε) Θαλάσσιο Μέτωπο – Προβλήτα. Πρόσβαση σ' αυτό.

Η υφιστάμενη διαμόρφωση του θαλασσιού μετώπου της έκτασης περιλαμβάνει τμήμα ασφάλτου και χαλικόστρωσης κακής ποιότητας, παλιά προβλήτα και παραμελημένη παραλία λουομένων με συνέπεια να μην είναι ελκυστική για χρήση περιπάτου, κολύμβησης και άλλων δραστηριοτήτων αναψυχής.

Για την αναστροφή των ανωτέρω και την αύξηση της επισκεψιμότητας του χώρου προτείνεται:

α) η διαμόρφωση χωμάτινου εδάφους μετά την απομάκρυνση του χαλικιού και της ασφάλτου

β) η δημιουργία ζώνης περιπάτου πλάτους 10μ. που θα αποτελείται από συμπιεσμένο χώμα τύπου θηραϊκής γης ή ανάλογου με περιμετρική κατασκευή κρασπέδου και πέραν αυτού γραμμική φύτευση με δένδρα (αλμυρίκια). Η ζώνη θα εκτείνεται πέραν της θεσμοθετημένης οριογραμμής του αιγιαλού και προς τις αθλητικές εγκαταστάσεις

γ) η δημιουργία ζώνης για χρήση ποδηλάτων (ποδηλατόδρομος) του οποίου το οριστικό πλάτος και οι προδιαγραφές θα καθορισθούν στη συνολική μελέτη ποδηλατοδρόμων κατά μήκος της παραλιακής ζώνης. Στην παρούσα φάση διατίθενται ζώνη πλάτους 3μ. η οποία θα διαμορφωθεί με ομαλή στρώση συμπυκνωμένου χώματος και θα επιτρέπει την, κατ' ευθυγραμμία, διαμπερή κίνηση των ποδηλάτων στην περιοχή έτσι ώστε να είναι δυνατή η ομαλή μελλοντική της σύνδεση με το σύνολο της όδευσης. Σημειώνεται εδώ ιδιαίτερα, αν και δεν αφορά το παραλιακό τμήμα της ζώνης, ότι αντίστοιχη ζώνη προτείνεται να δημιουργηθεί εναλλακτικά, παράλληλα προς της γραμμές του τροchioδρόμου του Τραμ εκ του λόγου ότι στην ίδια θέση κατά μήκος του ΟΙΚ υφίσταται ήδη ελεύθερος διάδρομος (εκτός περίφραξης) που χρησιμοποιείται και από ποδηλάτες

δ) η φύτευση των υφιστάμενων παρτεριών της προβλήτας με κατάλληλα ανθεκτικά θαμνώδη φυτά και διαμόρφωση μικρού ξύλινου διαδρόμου προς το κεντρικό σημείο της για λόγους αισθητικής και εξυπηρέτησης τυχόν λουομένων

ε) η υψηλή ή/και αναρριχητική φύτευση του χώρου κατά μήκος των πλευρών της κλειστής κολυμβητικής δεξαμενής έτσι ώστε να μειωθεί, οπτικά, ο όγκος της και να εναρμονιστεί η υπερκατασκευή της, για όσο χρόνο αυτή διατηρηθεί, με τον περιβάλλοντα χώρο ενώ ομοίως προτείνεται και για το χώρο του γυμναστηρίου στο βορειοδυτικό άκρο της περιοχής. Εναλλακτικά σε τμήμα της περιμετρικής μεταλλικής επιφάνειας που περικλείει τη δεξαμενή καταδύσεων, κυρίως στις πλευρές που δεν υπάρχει χωμάτινο έδαφος για την εύκολη ανάπτυξη φυτών, προτείνεται να επιτρέπεται η ανάρτηση εικαστικών έργων,

στα πλαίσια ή μη εκθέσεων που θα διοργανώνονται στο χώρο, έτσι ώστε να βελτιώνεται η εξωτερική αισθητική εικόνα της συνολικής κατασκευής. Πάντως το κτίριο της δεξαμενής θα απομακρυνθεί, σύμφωνα και με την απόφαση της ΕΕ του ΟΡΣΑ στα πλαίσια του έργου του Μητροπολιτικού Πάρκου Ελληνικού.

ζ) η δημιουργία χώρων πρασίνου με γκαζόν και εποχιακά άνθη μπροστά από τη συρματοπερίφραξη του χώρου των κολυμβητηρίων, η οποία και θα διατηρηθεί για λόγους ελέγχου και ασφάλειας των εγκαταστάσεων και

η) ο καθαρισμός της ακτής από φερτά ή ξένα υλικά και η μερική επισκευή των προβλητών όπου αυτό απαιτείται από αισθητική ή λειτουργική άποψη.

Επισημαίνεται ιδιαίτερα ότι θα απαγορεύεται η είσοδος οχημάτων στο χώρο με περιορισμό τους στο χώρο στάθμευσης και προ της εισόδου προς τις κολυμβητικές δεξαμενές. Εξαιρεση θα υπάρχει μόνο για τα οχήματα τροφοδοσίας του κέντρου, ή τυχόν οχήματα έκτακτης ανάγκης, και μόνο προς τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις του που φέρουν εισόδους από την πλευρά της παραλιακής ζώνης. Για το λόγο αυτό προβλέπεται και δημιουργία ελεγχόμενης διόδου οχημάτων με μπάρα, σε πλάτος 6μ. που είναι και η ελάχιστη δυνατή διάσταση για την εύρυθμη είσοδο και έξοδο οχημάτων.

~~Όλες οι διαμορφώσεις διατηρούν ανεμπόδιστη την κάθετη διέλευση λουομένων προς την παραλία χωρίς κανένα περιορισμό έτσι ώστε η ζώνη αιγιαλού και παραλίας να λειτουργεί ως ζώνη ελεύθερης ακτής κολύμβησης. Για το διαμορφωμένο αυτό θαλάσσιο μέτωπο προγραμματίζεται εξυγίανση η οποία θα γίνει μετά τις απαραίτητες εγκρίσεις με την εξέταση της δυνατότητας να φιλοξενεί και ναυταθλητικές χρήσεις εφόσον αυτό κριθεί εφικτό.~~

Z) Φυτοτεχνική διαμόρφωση

Η φυτοτεχνική διαμόρφωση της έκτασης αναλύεται σε ξεχωριστό τεύχος που αποτελεί το παράρτημα 6 της παρούσας ενώ το σύνολο των νέων δένδρων, θάμνων και λοιπών φυτών αποτυπώνεται στο διάγραμμα προτεινόμενης διαμόρφωσης που βρίσκεται στο παράρτημα 5 της παρούσας.

Σημειώνεται ιδιαίτερα ότι μετά την ολοκλήρωση της προτεινόμενης διαμόρφωσης η φύτευση της έκτασης αυξάνεται κατά 5300 τ.μ., συμπεριλαμβανομένων 640 τ.μ. που διαμορφώνονται στο τμήμα του υφιστάμενου χώρου στάθμευσης.

H) Κυκλοφοριακή οργάνωση

Η σύνδεση του χώρου με την παραλιακή λεωφόρο Ποσειδώνος και η είσοδος προς αυτόν είναι διαμορφωμένη και δεν δύναται ούτε και προτείνεται να τροποποιηθεί. Για λόγους οργάνωσης του χώρου στάθμευσης, βελτίωσης των συνθηκών ασφάλειας της κίνησης των οχημάτων, και του περιβάλλοντος προτείνονται:

α) η κίνηση των οχημάτων να επιτρέπεται μόνο στο χώρο στάθμευσης και όχι πέραν αυτού προς τον παραθαλάσσιο χώρο με τις εξαιρέσεις που ήδη αναφέρθηκαν στην ανάλυση των προτεινόμενων διαμορφώσεων του παραλιακού τμήματος της έκτασης (Ε)

β) ο χώρος στάθμευσης να διαμορφωθεί κατά τον τρόπο που εμφανίζεται στο διάγραμμα προτεινόμενης διαμόρφωσης με κυβόλιθους ή ειδικούς κυβόλιθους

με χώμα ή κεραμικό χώμα με διαγραμμίσεις ή/και με κράσπεδα έτσι ώστε τα οχήματα να μην κινούνται με αμφίδρομες πορείες και να εξασφαλιστεί κατά το δυνατό η ορατότητα της εξόδου τους και η κάθετη κίνησή τους προς τη Λεωφόρο Ποσειδώνος,

γ) να φυτευθεί ο χώρος κατά τέτοιο τρόπο ώστε να αρθεί, κατά το δυνατό, η περιβαλλοντική επιβάρυνση που προκαλεί σήμερα, δημιουργώντας παράλληλα φυσικά εμπόδια στην άναρχη κίνηση των οχημάτων και

δ) να λειτουργήσει οπωσδήποτε ο φωτεινός σηματοδότης σε όλες τις φάσεις του (πράσινο, πορτοκαλί, κόκκινο) και να μη μεταθέτει την ευθύνη στους διερχόμενους οδηγούς, δια πορτοκαλί αναλαμπών, διότι έτσι δημιουργείται σοβαρός κίνδυνος ατυχήματος. Το θέμα αυτό θα τεθεί υπόψη της ΔΜΕΟ/ ΓΓΔΕ. Μετά την προτεινόμενη διαμόρφωση ο χώρος θα αποκτήσει δυναμικότητα στάθμευσης 71 Ι.Χ.Ε. οχημάτων με ειδική πρόβλεψη χώρου στάθμευσης 37 μοτοσυκλετών και 2 μεγάλων οχημάτων (πούλμαν). Η δυναμικότητα εμφανίζεται μικρότερη από αυτή που σήμερα θεωρητικά έχει, αλλά δεν είναι στην ουσία πραγματική και εκμεταλλεύσιμη διότι ο χώρος λειτουργεί αυθαίρετα, χωρίς διαγραμμίσεις, με ευθύνη των οδηγών και παρουσιάζει σημείο κορεσμού με σημαντικά μικρότερο αριθμό οχημάτων. Οι θέσεις των 2 μεγάλων οχημάτων μπορούν να χρησιμοποιούνται εναλλακτικά ως θέσεις στάθμευσης Ι.Χ.Ε. εάν δεν προβλέπεται η άφιξη μεγάλων οχημάτων.

Λεπτομερέστερα, και με βάση τη διαστασιολόγηση και την επιλογή της διάταξης των θέσεων στα υφιστάμενα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του χώρου, προκύπτει η κατανομή που εμφανίζεται στο διάγραμμα προτεινόμενης διαμόρφωσης που συνοδεύει την παρούσα. Η πρόβλεψη αυτή υπερβαίνει τις τυπικά αναγκαίες θέσεις, στο βαθμό που δεν γίνονται αλλαγές στην χρήση και την δόμηση των βασικών εγκαταστάσεων (κολυμβητικές δεξαμενές), αλλά κρίνεται σκόπιμο να προβλεφθούν για ουσιαστικούς λόγους εξυπηρέτησης της προσέλευσης. Για λόγους αποτροπής της χρήσης του ΙΧ όταν προβλέπεται αυξημένη προσέλευση (πχ διοργάνωση αθλητικών αγώνων) προτείνεται η δυνατότητα στάθμευσης μεγάλων οχημάτων (πούλμαν).

Από τους υπολογισμούς της μελέτης προκύπτει ότι ο χώρος στάθμευσης οχημάτων μαζί με τις απαιτούμενες διαδρομές για την είσοδο και την έξοδο τους από τις αθλητικές εγκαταστάσεις καταλαμβάνει κάτω από 10% της συνολικής έκτασης των 27735 τ.μ. του νοτίου τμήματος της ζώνης. Επίσης η επιφάνεια που σήμερα αποδίδεται σε χρήση στάθμευσης και έχει εμβαδόν 3373 τ.μ. προκύπτει μειωμένη κατά 640τ.μ, ενώ επί πλέον αναβαθμίζεται με αντικατάσταση της ασφάλτου με νέα υδατοπερατά υλικά και φύτευση.

Παρόλα αυτά μπορεί να προβλεφθεί, στο επίπεδο της μελέτης του Μητροπολιτικού Πάρκου, η πλήρης μεταφορά του χώρου στάθμευσης με δυνατότητα να αποδεσμευθεί περαιτέρω τμήμα από τα 2600 τ.μ. που σήμερα προτείνονται για διατήρηση. Το πρόσθετο αυτό τμήμα πρασίνου θα βρίσκεται σε συνέχεια με τους προβλεπόμενους στην παρούσα μελέτη χώρους ελεύθερου πρασίνου χωρίς να δημιουργεί αισθητική ή φυσική ασυνέχεια. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η, κατά τα ανωτέρω, μεταφορά του χώρου στάθμευσης, το ίδιο αποτέλεσμα μπορεί να επιτευχθεί εφόσον με την υπογειοποίηση της παραλιακής Λεωφόρου επιλεχθεί η ταυτόχρονη κατασκευή υπόγειων θέσεων στάθμευσης στην ίδια θέση που σήμερα προτείνεται ο υπέργειος χώρος στάθμευσης.

3. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

A) Χρονοδιάγραμμα εφαρμογής

Το χρονοδιάγραμμα λειτουργίας των εγκαταστάσεων του αναψυκτηρίου περιλαμβάνει τον απαιτούμενο χρόνο της κατά νόμο έκδοσης διοικητικών πράξεων και αδειών λειτουργίας αφού οι δραστηριότητες θα στεγαστούν σε δομικές κατασκευές που ήδη υφίστανται και χρειάζονται μικρές διαμορφώσεις και επισκευές για λόγους υγιεινής και ασφάλειας. Τυχόν άδειες οικοδομής που απαιτούνται, θα ληφθούν μετά την έγκριση της παρούσας από την Ε.Ε. του Ο.Ρ.Σ.Α. Παράλληλα θα επισκευαστεί και το κτίσμα των χώρων υγιεινής των επισκεπτών του αθλητικού κέντρου.

Η κατασκευή των εγκαταστάσεων του χώρου παιδικής αναψυχής και οι χώροι σκιαδίων και τραπεζοκαθισμάτων θα κατασκευαστούν και θα λειτουργήσουν 2 μήνες μετά την έγκριση των απαιτούμενων αδειών διαμορφώσεων. Παράλληλα θα απομακρυνθούν από το χώρο οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις παιδοτόπου και χώρων αποθήκευσης υλικών.

Ο υποστηρικτικός χώρος στάθμευσης και οι χώροι περιπάτου και ποδηλατοδρόμων θα διαμορφωθούν άμεσα έτσι ώστε να εξυπηρετηθούν οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις και, κυρίως, οι ανάγκες της ελεύθερης παραλίας που θα αναβαθμισθεί και θα προσεγγίσει επισκέπτες.

Οι παρεμβάσεις στη φύτευση του χώρου θα πραγματοποιηθούν, όπως αναλυτικά προβλέπονται από τη φυτοτεχνική μελέτη που αποτελεί το παράρτημα 6 της παρούσας, σταδιακά και σύμφωνα με τους κατάλληλους χρόνους που απαιτούνται για τη βιωσιμότητα των φυτών. Το συνολικό πρόγραμμα της φύτευσης προτείνεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους.

B) Συντήρηση εγκαταστάσεων

Η συντήρηση όλων των εγκαταστάσεων του χώρου είναι σήμερα αποκλειστική ευθύνη του ΕΑΚΝ/ΑΚ και το καθεστώς θα παραμείνει αμετάβλητο με την προσθήκη υποχρέωσης συντήρησης της παραλίας και του περιβάλλοντος αυτής χώρου για χρήση λουομένων.