



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II
ΕΚΤΑΣΗ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ
ΤΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΑΥΤΗΣ

	<p align="center">NERCO-N. ΧΑΛΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ</p> <p align="center">Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) Προσαρμογής ΕΣΧΑΔΑ «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»</p>	
---	--	---

Έκταση Βουλιαγμένης και ανάλυση του χαρακτήρα αυτής

Η έκταση του Αστερά Βουλιαγμένης, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 1-3-2004 Π.Δ. (ΦΕΚ 254/Δ/2004) «Καθορισμός Ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας», ανήκει στην εντός σχεδίου πόλης περιοχή του Δήμου Βουλιαγμένης. Με το προαναφερθέν Π.Δ. καθορίζονται όροι δόμησης.

Στην παράγραφο 9 των Πρακτικών Συνεδριάσεων και Γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικράτειας (τμήμα Ε) αριθμ. 371/2003 που αφορά το προαναφερθέν ΠΔ αναφέρονται για την εν λόγω έκταση τα ακόλουθα:



«Στην παρ. 4 εδ. γ' του άρθρου 3 του σχεδίου δ/τος (Ζώνη 2δ) ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,18. Ήδη όμως, με το άρθρο 41 παρ. 9 του Ν. 3105/2003 (ΦΕΚ 29Α/10-2-2003) ο μέγιστος συντελεστής δόμησης για την έκταση 305.000 τ.μ. περίπου στην περιοχή Μικρό Καβούρι Βουλιαγμένης, όπου έχει ανεγερθεί η ξενοδοχειακή και τουριστική μονάδα «Αστήρ Βουλιαγμένης», ορίσθηκε σε 0,20. Για την περιοχή αυτή, συνεπώς, μπορεί να καθοριστεί ο συντελεστής δόμησης που προβλέπεται με την πιο πάνω διάταξη αν η διοίκηση αποβλέπει να εξαντλήσει το ανώτατο όριο που θεσπίστηκε με την πρόσφατη νομοθετική αυτή ρύθμιση».

Είναι σαφές ότι πρόκειται για έκταση εντός σχεδίου πόλης, με καθορισμένο Σ.Δ.

Άλλωστε στο ίδιο Π.Δ. στην Παράγραφο 7, που αναφέρεται σε άλλη έκταση (Ζώνη 2β) που περιλαμβάνει δασικής μορφής τμήματα, γνωμοδοτεί ως εξής «Στο τμήμα της ζώνης που δεν εμπίπτει στις διατάξεις περί προστασίας δασών και δασικών εκτάσεων, επιτρέπονται τα τουριστικά καταλύματα με τις εξής προϋποθέσεις: «Διατήρηση του υφιστάμενου πευκοδάσους κλπ.»

Είναι προφανές ότι οι περιοχές που θεωρούνται δασικού χαρακτήρα τυγχάνουν άλλης αντιμετώπισης στα πρακτικά συνεδριάσεως και γνωμοδότησης του ΣτΕ [Ε τμήμα] για το ΠΔ, σε αντίθεση με την υπό μελέτη έκταση η οποία θεωρείται περιοχή εντός σχεδίου πόλεως με καθορισμένο Σ.Δ.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας Ν.998/79 ΦΕΚ [289/Α/29-12-1979], άρθρο 3 παρ. 6^ε «δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου αι περιοχαί δια τας οποίας υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια πόλεως ή καταλαμβάνονται υπό οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923, ή πρόκειται περί οικοδομήσιμων εκτάσεων των οικιστικών περιοχών του Ν. 947/1979», (όπως αυτός τροποποιήθηκε

	<p align="center">NERCO-N. ΧΑΛΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ</p> <p align="center">Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) Προσαρμογής ΕΣΧΑΔΑ «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»</p>	
---	--	---

και ισχύει με τους Ν.3 08/2003 (ΦΕΚ 303/Α/24.12.2003), Ν. 3818/2010 (ΦΕΚ 17/Α/16.12.2010) και της ΥΑ 204262/4545/23.11.2010, του Υφυπουργού ΥΠΕΚΑ (οδηγίες εφαρμογής των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 3 του Ν. 998/1979).

Ο Ν. 3889/2010 (ΦΕΚ 182/Α/14.10.2010), όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 7 του Ν. 4164/2013 (ΦΕΚ 156/Α/2013), καθορίζει τη διαδικασία ανάρτησης του δασικού χάρτη σε ό,τι αφορά τις εκτάσεις που περιλαμβάνονται στις κατηγορίες του άρθρου 23 (αποτύπωση ορίων οικισμών στους δασικούς χάρτες) και άρθρου 24 (οικισμοί στερούμενοι νόμιμης έγκρισης). Προβλέπει διαδικασία απεικόνισης των ορίων τους, θεώρησή τους από την αρμόδια πολεοδομία και εξαίρεση από τις περιοχές του δασικού χάρτη που υποβάλλονται αντιρρήσεις κατά του χάρτη γιατί θεωρούνται μη δασικές εκτάσεις.

Επειδή στην εν λόγω περιοχή έχουν συνταχθεί δασικοί χάρτες και βρίσκονται στο στάδιο του ελέγχου και σύντομα θα αναρτηθούν, η εν λόγω περιοχή θα ανήκει στην κατηγορία των εκτάσεων του άρθρου 23 και του Ν. 3889/2011 όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με το Ν. 4164/2013 άρθρο 7, που θα θεωρηθούν από την αντίστοιχη υπηρεσία πολεοδομίας και δεν θα αποτελέσουν αντικείμενο του δασικού χάρτη δηλαδή δεν υποβάλλονται αντιρρήσεις προς εξέταση και η εν λόγω έκταση θα υπαχθεί στις περιοχές που θα αποτυπώνονται στον κυρωμένο δασικό χάρτη ως περιοχές εντός σχεδίου πόλεως.