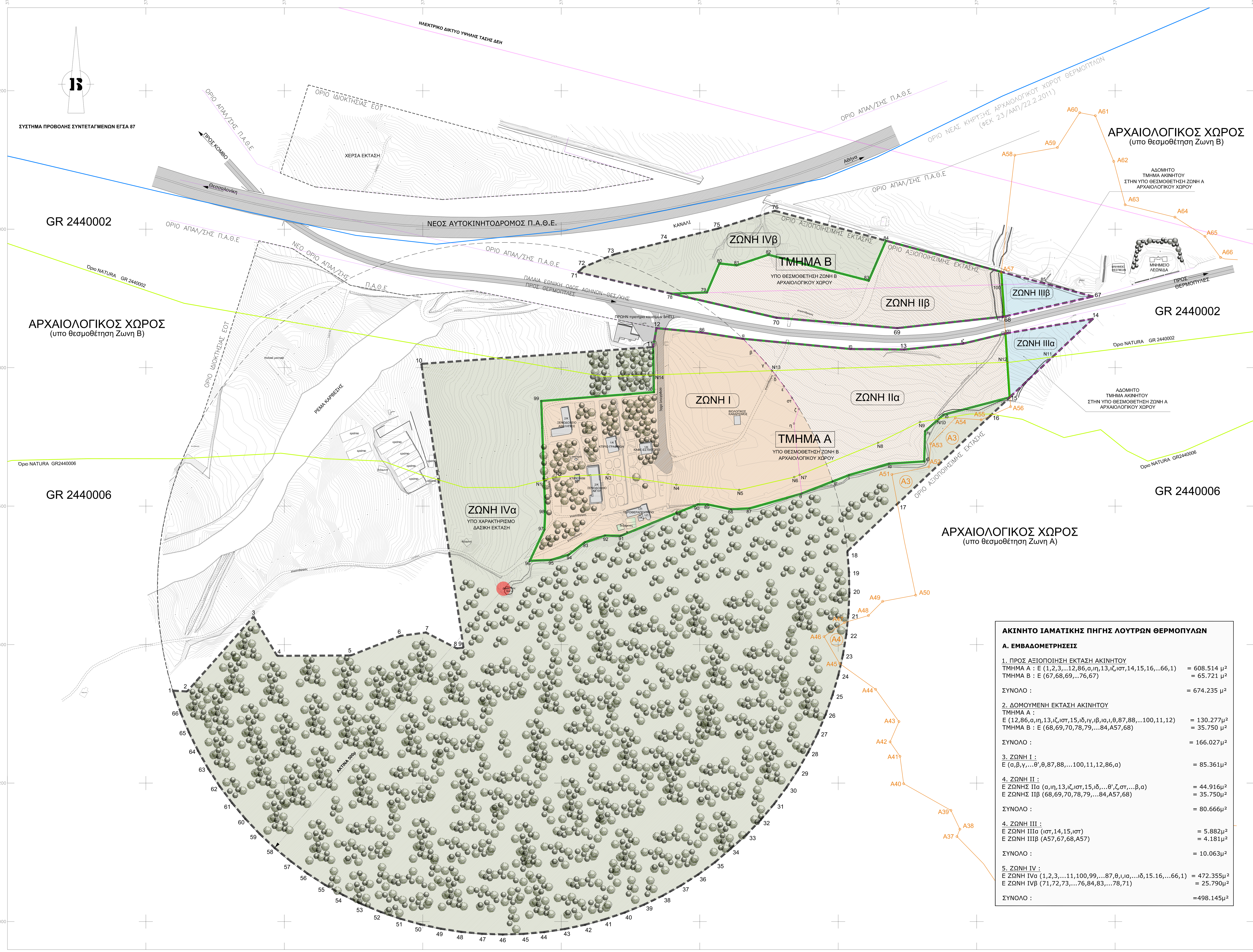

ΑΚΙΝΗΤΟ ΙΑΜΑΤΙΚΗΣ ΠΗΓΗΣ ΛΟΥΤΡΩΝ ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ

Α. ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

1. ΠΡΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΕΚΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΤΜΗΜΑ Α : Ε (1,2,3,...12,86,α,ιη,13,ιζ,ιστ,14,15,16,...66,1) = 608.514 μ²
ΤΜΗΜΑ Β : Ε (67,68,69,...76,67) = 65.721 μ²

ΣΥΝΟΛΟ : = 674.235 μ²

2. ΔΟΜΟΥΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΤΜΗΜΑ Α :
Ε (12,86,α,ιη,13,ιζ,ιστ,15,ιδ,ιγ,ιβ,ια,ι,θ,87,88,...100,11,12) = 130.277μ²
ΤΜΗΜΑ Β : Ε (68,69,70,78,79,...84,Α57,68) = 35.750 μ²

ΣΥΝΟΛΟ : = 166.027μ²

3. ΖΩΝΗ Ι :
Ε (α,β,γ,...θ',θ,87,88,...100,11,12,86,α) = 85.361μ²

4. ΖΩΝΗ ΙΙ :
Ε ΖΩΝΗΣ ΙΙα (α,ιη,13,ιζ,ιστ,15,ιδ,...θ',ζ,στ,...β,α) = 44.916μ²
Ε ΖΩΝΗΣ ΙΙβ (68,69,70,78,79,...84,Α57,68) = 35.750μ²

ΣΥΝΟΛΟ : = 80.666μ²

4. ΖΩΝΗ ΙΙΙ :
Ε ΖΩΝΗ ΙΙΙα (ιστ,14,15,ιστ) = 5.882μ²
Ε ΖΩΝΗ ΙΙΙβ (Α57,67,68,Α57) = 4.181μ²

ΣΥΝΟΛΟ : = 10.063μ²

5. ΖΩΝΗ IV :
Ε ΖΩΝΗ IVα (1,2,3,...11,100,99,...87,θ,ι,ια,...ιδ,15.16,...66,1) = 472.355μ²
Ε ΖΩΝΗ IVβ (71,72,73,...76,84,83,...78,71) = 25.790μ²

ΣΥΝΟΛΟ : =498.145μ²

Β. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ:

Ως γενικός προορισμός του προς αξιοποίηση Ακινήτου Ιαματικής Πηγής Λουτρών Θερμοπυλών, ορίζεται η χρήση «Τουρισμός - Αναψυχή» της παρ. 1 του Κεφ. Β του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152 Α΄/1-7-2011).
Στο ακίνητο καθορίζονται χρήσεις γης και περιορισμοί δόμησης κατά ζώνες υποδοχής ως εξής :

1. ΖΩΝΗ Ι :
Περιοχή Τουρισμού - Αναψυχής εντός κύκλου ακτίνας 500μ. από την Ιαματική Πηγή που αποτελεί ζώνη περιοριστικά ρυθμιζόμενης δραστηριότητας (σχετ. άρθρ. 11, Ν. 4844/1930).

1.1 Στη Ζώνη Ι επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις γης :

Ειδικές χρήσεις «Τουρισμού-Αναψυχής» Ζώνης Ι	
α.	Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια)
β.	Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια, κ.λπ.)
ε.	Εμπορικά καταστήματα παροχής υπηρεσιών
η.	Αθλητικές εγκαταστάσεις
θ.	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
ι.	Θρησκευτικοί χώροι
ια.	Περίθαλψη
ιβ.	Χώροι συνάθροισης κοινού
ιγ.	Εστίαση
ιδ.	Αναψυκτήρια
ιστ.	Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα)

1.2 Μέγιστος επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.) ορίζεται σε : 0,15
1.3 Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ορίζεται σε : 20%
1.4 Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : 9.00 μ. συμπεριλαμβανομένης της στέγης (η κατασκευή της οποίας είναι υποχρεωτική).

1.5 Ειδικές δεσμεύσεις :
1.5.1 Η έκταση της Ζώνης Ι εμπίπτει στην υπό θεσμοθέτηση Β΄ Ζώνη Αρχαιολογικού χώρου Θερμοπυλών (Υπουργική Απόφαση ΥΠΠΟΤ / ΓΔΑΠΚ / ΑΡΧ / Α1 / Φ43 / 2860 / 255 / 11-1-2011, ΦΕΚ 23 / ΑΑΠΘ / 22-2-2011), όπου εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς»
1.5.2 Ειδικότερα για την ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων ισχύουν :
α. Τα κτίρια να είναι διάσπαρτα, διώροφα, η κάλυψη καθενός εξ΄ αυτών να μην υπερβαίνει τα 200,00 τ.μ.
β. Η απόσταση μεταξύ των κτιρίων να είναι μεγαλύτερη των 20,00μ.
γ. Η αρχιτεκτονική των κτιρίων να είναι ομοιόμορφη, με ίδια αρχιτεκτονικά στοιχεία, και όσο το δυνατόν πλησιέστερη στα υπάρχοντα.
δ. Η δημιουργία υπαίθριων χώρων αναψυχής, να είναι μικρής και ήπιας κλίμακας
ε. Για εργασίες επισκευής και συντήρησης των υφισταμένων κτιρίων ή ανέγερσης νέων κτιρίων απαιτείται προηγούμενη έγκριση των αρμοδίων οργάνων του ΥΠ.ΠΟ.Α.
1.5.3 Τα δένδρα στην περιοχή των υφισταμένων κτιριακών εγκαταστάσεων θα πρέπει να προστατευθούν. Σε περίπτωση που υπάρξει ανάγκη κοπής ορισμένων από αυτά, θα πρέπει να φυτευθούν αντίστοιχα σε κάποια άλλη περιοχή του Ακινήτου.

2. ΖΩΝΗ ΙΙ :
2.1 Στη Ζώνη ΙΙ δεν υπάρχουν περιορισμοί ως προς τις χρήσεις γης

Ειδικές χρήσεις «Τουρισμού-Αναψυχής» Ζώνης ΙΙ	
α.	Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια)
β.	Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια, κ.λπ.)
δ.	Κατοικία
ε.	Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
ζ.	Κοινωνική πρόνοια
η.	Αθλητικές εγκαταστάσεις
θ.	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
ι.	Θρησκευτικοί χώροι
ια.	Περίθαλψη
ιβ.	Χώροι συνάθροισης κοινού
ιγ.	Εστίαση
ιδ.	Αναψυκτήρια
Ιε.	Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
ιστ.	Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα)
ιζ.	Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
ιη.	Ελικοδρόμιο
ιθ.	Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δε μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου

2.2 Μέγιστος επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.) ορίζεται σε : 0,15
2.3 Μέγιστη επιτρεπόμενη Κάλυψη ορίζεται σε : 20%
2.4 Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : 9,00μ. συμπεριλαμβανομένης της στέγης (η κατασκευή της οποίας είναι υποχρεωτική).
2.5 Ειδικές Δεσμεύσεις :
2.5.1 Η έκταση της Ζώνης Ι εμπίπτει στην υπό θεσμοθέτηση Β΄ Ζώνη Αρχαιολογικού χώρου Θερμοπυλών (Υπουργική Απόφαση ΥΠΠΟΤ / ΓΔΑΠΚ / ΑΡΧ / Α1 / Φ43 / 2860 / 255 / 11-1-2011, ΦΕΚ 23 / ΑΑΠΘ / 22-2-2011), όπου εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 3028/2002 «Για την Προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».
2.5.2 Ειδικότερα για την ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων ισχύουν :
α. Τα κτίρια να είναι διάσπαρτα, διώροφα, η κάλυψη καθενός εξ΄ αυτών να μην υπερβαίνει τα 200,00τ.μ.
β. Η απόσταση μεταξύ των κτιρίων να είναι μεγαλύτερη των 20,00μ.
γ. Η αρχιτεκτονική των κτιρίων να είναι ομοιόμορφη, με ίδια αρχιτεκτονικά στοιχεία, και όσο το δυνατόν πλησιέστερη στα υπάρχοντα.
δ. Η δημιουργία υπαίθριων χώρων αναψυχής, να είναι μικρής και ήπιας κλίμακας.
ε. Για εργασίες επισκευής και συντήρησης των υφιστάμενων κτιρίων ή ανέγερσης νέων κτιρίων απαιτείται προηγούμενη έγκριση των αρμοδίων οργάνων του ΥΠ.ΠΟ.Α.

3. ΖΩΝΗ ΙΙΙ :
Η έκταση της Ζώνης ΙΙΙ εμπίπτει σε υπό θεσμοθέτηση Α΄ Ζώνη Αρχαιολογικού χώρου Θερμοπυλών, και ως εκ τούτου θα παραμείνει «Αδόμητη».

4. ΖΩΝΗ IV :
Είναι «Δασικές» εκτάσεις, όπου ισχύει η σχετική νομοθεσία. Για τυχόν παρεμβάσεις θα λαμβάνεται σχετική Άδεια από το αρμόδιο Δασαρχείο.

ΓΕΝΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ :
Δεσμεύσεις Προστασίας των Ιαματικών Πηγών, που τυχόν θα προκύψουν από Υδρογεωλογικές και Γεωτεχνικές Μελέτες, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά τις διαδικασίες σχεδιασμού, θεώρησης και έγκρισης των Μελετών του Επενδυτικού Σχεδίου κατά το άρθρ. 13 του Ν. 3986/2011.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΟΡΙΟ ΑΡΧΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
- ΟΡΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
- ΟΡΙΟ ΕΚΤΑΣΗΣ ΚΥΚΛΟΥ 500μ. ΜΕ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΝ ΙΑΜΑΤΙΚΗ ΠΗΓΗ
- ΟΡΙΟ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ (ΦΕΚ 23/ΑΑΠ/2011)
- ΟΡΙΟ Α' ΖΩΝΗΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ (ΥΠΟ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ)
- ΟΡΙΟ NATURA (GR 2440002 & GR 2440006)
- ΔΙΚΤΥΟ ΥΨΗΛΗΣ ΤΑΣΗΣ ΔΕΗ
- ΟΡΙΟ ΑΠΑΛ/ΣΗΣ Π.Α.Θ.Ε.
- ΟΡΙΟ ΔΟΜΟΥΜΕΝΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
- ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ
- ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ
- ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΜΕΝΟΙ ΟΔΟΙ
- ΙΑΜΑΤΙΚΗ ΠΗΓΗ

ΖΩΝΕΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

- ΖΩΝΗ Ι: ΧΡΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ-ΑΝΑΨΥΧΗ (ΕΝΤΟΣ ΚΥΚΛΟΥ 500μ)
- ΖΩΝΗ ΙΙ: ΧΡΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ-ΑΝΑΨΥΧΗ (ΕΚΤΟΣ ΚΥΚΛΟΥ 500μ)
- ΖΩΝΗ ΙΙΙ: Α' ΖΩΝΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ (ΥΠΟ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ-ΑΔΟΜΗΤΗ)
- ΖΩΝΗ IV: ΔΑΣΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ (ΥΠΟ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟ)

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Το παρόν διάγραμμα συντάχθηκε με βάση το Τοπογραφικό Διάγραμμα 742_Α/23.04.2013 της ΕΤΑΔ ΑΕ

αναθεώρηση α/α	ημερομηνία:	όνομα:	υπογραφή:	περιγραφή:
1				
2				
3				
4				

ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.

έργο:

ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΙΑΜΑΤΙΚΗΣ ΠΗΓΗΣ ΛΟΥΤΡΩΝ ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ: ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ

Συνεργάτης ΣΜΠΕ: GEOPLAN Π.ΔΕΛΗΚΟΥΡΑΣ - Δ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ Ο.Ε. Τεχνική Εταιρεία Μελετών

μελέτη:

ΕΣΧΑΔΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΙΑΜΑΤΙΚΗΣ ΠΗΓΗΣ ΛΟΥΤΡΩΝ ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ

Ομάδα μελέτης:
Π. ΣΥΝΑΔΙΝΟΣ
Γ. ΓΚΡΙΤΖΑΝΗΣ
Δ. ΣΥΝΑΔΙΝΟΥ
Κ. ΒΑΡΒΙΤΣΙΩΤΗΣ

α/α σχεδίου:	τίτλος σχεδίου:	κλίμακα:
Π- 01	ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΧΑΔΑ	1:2000

ημερομηνία:	11-07-2013		
κωδ. εντύπου:		σχεδιάσθηκε:	Κ. ΒΑΡΒΙΤΣΙΩΤΗΣ
κωδ. Η/Υ:		ελέγχθηκε:	Γ. ΓΚΡΙΤΖΑΝΗΣ
κωδ. έργου:		εγκρίθηκε:	Π. ΣΥΝΑΔΙΝΟΣ

υπογραφή - σφραγίδα μελετητή:

ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ ΝΗΡΗΪΔΩΝ 4 - ΑΘΗΝΑ 116 34 Α.Φ.Μ. 094529811 - ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ Α.Φ. 320331 - ΤΗΛ: 210 7228545