

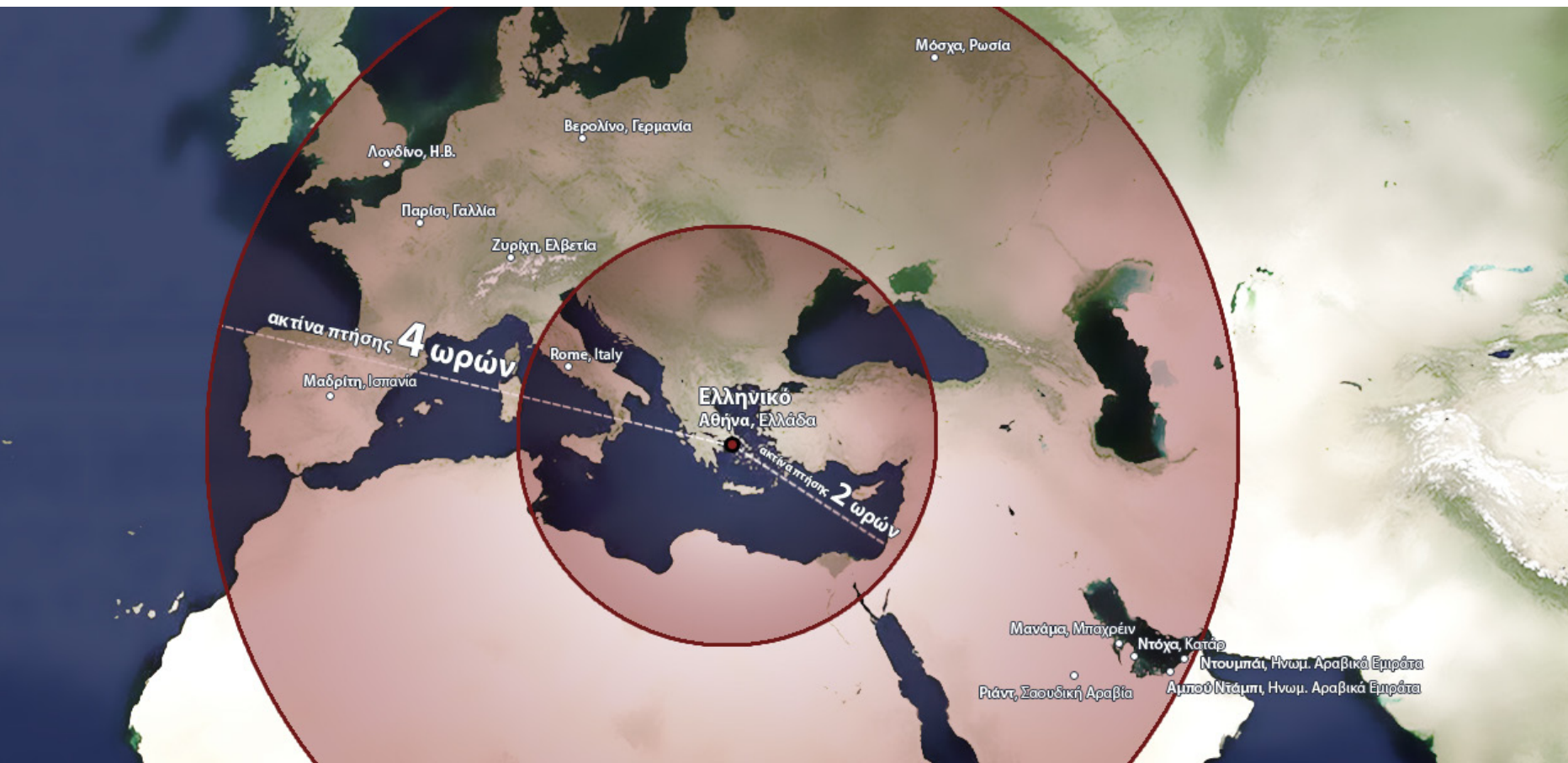


Το Ακίνητο





Η Θέση του Ακίνητου στην περιοχή της Μεσογείου



Σημείωση: Η ακτίνα χρόνου πτήσης είναι ενδεικτική.



Η θέση του Ακινήτου στην Ελλάδα



Σημείωση: Η ακτίνα χρόνου πτήσης είναι ενδεικτική.



1. Εισαγωγή

Σκοπός του παρόντος είναι η παροχή προκαταρκτικών γενικών πληροφοριών σχετικά με το Ακίνητο, τα επιμέρους τμήματά του και τα φυσικά χαρακτηριστικά του. Επίσης παρέχεται μία σύνοψη της ιστορίας του και της παρούσας κατάστασής του.

2. Προοπτική

Το όραμα της Ελληνικής Δημοκρατίας σχετικά με την αξιοποίηση του Ακινήτου περιλαμβάνει:

- Την ανάπτυξη του Ακινήτου ως μια περιοχή-ορόσημο μικτών χρήσεων, με εθνική σημασία και διεθνή προβολή, και ενός μητροπολιτικού πόλου διεθνούς ακτινοβολίας, ενισχύοντας την ελκυστικότητα της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας τόσο ως τουριστικού προορισμού όσο και ως επιχειρηματικού κέντρου και χώρου αναψυχής στην περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου. Το Ακίνητο θα παραμείνει ενσωματωμένο στο υφιστάμενο αστικό σύμπλεγμα υποδομών της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας.
- Την τόνωση της οικονομικής ανάπτυξης και την παροχή κοινωνικών ωφελειών μέσω της δημιουργίας θέσεων εργασίας κατά τη διάρκεια του σχεδιασμού, της εκτέλεσης και της λειτουργίας της ανάπτυξης του Ακινήτου.

Η εν λόγω αξιοποίηση θα μπορούσε να επαναπροσδιορίσει την Αθήνα ως πόλη προορισμού και, συγχρόνως, να προσφέρει στους κατοίκους / επισκέπτες της μία νέα ποικιλία εμπειριών τονώνοντας παράλληλα την οικονομική δραστηριότητα. Τα ανωτέρω αναμένεται να πραγματοποιηθούν μέσω των κατάλληλων αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών επεμβάσεων, οι οποίες θα καταστήσουν το Ακίνητο μοναδική πρόταση, συνδυάζοντας την εγγύτητά του στο κέντρο της Αθήνας, την παραλιακή ζώνη και το Μεσογειακό κλίμα.



3. Επισκόπηση του Ακινήτου

3.1 Θέση

Το Ακίνητο βρίσκεται εντός της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας, ανάμεσα στο όρος του Υμηττού και το Σαρωνικό Κόλπο, που αποτελεί την θαλάσσια πύλη της Αθήνας προς το Αιγαίο Πέλαγος και τα Ελληνικά νησιά (εικόνες 1,2).

Απέχει μόνο 8 χλμ. από το κέντρο της Αθήνας, 27 χλμ. από το Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών και 11 χλμ. από το λιμάνι του Πειραιά.

Αναφορικά με τη δικαιοδοσία των δημοτικών αρχών, το Ακίνητο εμπίπτει στα διοικητικά όρια τριών διαφορετικών δήμων, ήτοι των δήμων Ελληνικού-Αργυρούπολης, Γλυφάδας και Αλίμου.

Στη βόρεια πλευρά συνορεύει με το Δήμο Αλίμου, στην ανατολική με το Δήμο Ελληνικού και Αργυρούπολης, στη νότια με το Δήμο Γλυφάδας και το γήπεδο γκολφ της Γλυφάδας και στην δυτική με το Σαρωνικό κόλπο.

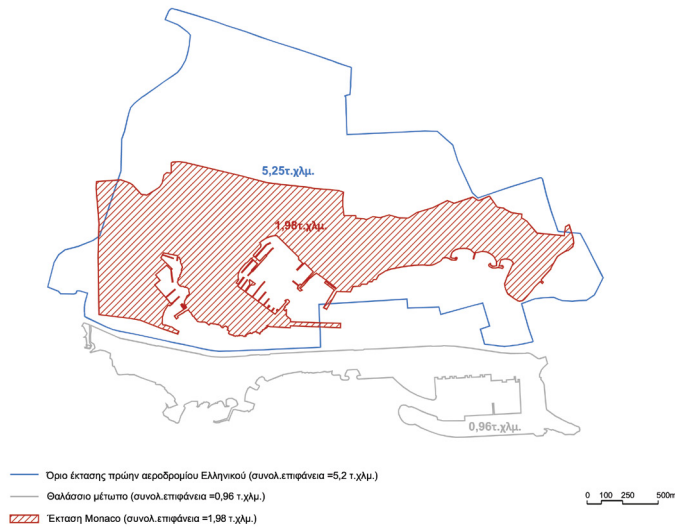
3.2 Έκταση

Το Ακίνητο καταλαμβάνει συνολική έκταση περίπου 6,20 εκατομμυρίων τ.μ. (ή περίπου 620 εκταρίων), και εκτείνεται σε μία απόσταση 3,5 χιλιομέτρων κατά μήκος της Αθηναϊκής ακτογραμμής, περιλαμβάνοντας μία μαρίνα 337 θέσεων σε πλήρη λειτουργία.

Ενδεικτικά, αναφέρεται ότι το Ακίνητο έχει περισσότερο από τρεις φορές το μέγεθος του Μονακό, περισσότερο από δύο φορές το μέγεθος του Hyde Park (Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο) και σχεδόν δύο φορές το μέγεθος του Central Park (Νέα Υόρκη, ΗΠΑ).

Το Ακίνητο περιλαμβάνει (εικόνες 3,4,5):

1. Το Αεροδρόμιο, συνολικής έκτασης προς εκμετάλλευση περίπου 5.250.000 τ.μ.
2. Τα επιπρόσθετα Ακίνητα της παραλιακής ζώνης που περιλαμβάνει περιοχή συνολικής έκτασης περίπου 956.000 τ.μ.
Ειδικότερα:
 - i. Τη Μαρίνα του Αγίου Κοσμά 337 θέσεων σε πλήρη λειτουργία
 - ii. Τις αθλητικές εγκαταστάσεις του Αγίου Κοσμά, που περιλαμβάνουν επιμέρους κτιριακές εγκαταστάσεις με κύρια χρήση την αναψυχή και τον αθλητισμό, και ακτογραμμή περίπου 3,5 χιλιομέτρων.



Central Park, Νέα Υόρκη, Η.Π.Α.
3.410.000 τ.μ.



Έκταση Ελληνικού
6.200.000 τ.μ.

55%

Hyde Park & Kensington Gardens, Λονδίνο, Ηνωμ.Βασίλειο
2.530.000 τ.μ.



40%

3.3 Προσβασιμότητα

Το Ακίνητο εξυπηρετείται από πληθώρα δημόσιων μέσων μεταφοράς, συμπεριλαμβανομένης γραμμής τραμ και πολλών λεωφορειακών γραμμών. Επιπλέον, η κατασκευή δύο υπόγειων σταθμών του μετρό, στο Ελληνικό και την Αργυρούπολη (και οι δύο κατά μήκος της Λεωφόρου Βουλιαγμένης στα ανατολικά όρια του Ακινήτου) έχει σχεδόν πρακτικά ολοκληρωθεί. Οι σταθμοί αναμένεται να τεθούν σε λειτουργία εντός του 2012 (εικόνα 6).

3.4 Φυσικά Χαρακτηριστικά

Το Ακίνητο εμφανίζει μία φυσική ήπια κλίση προς τη θάλασσα. Το εκτιμώμενο ύψος του υψηλότερου ορίου του Ακινήτου προς τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης είναι περίπου +60 μ επάνω από το επίπεδο της θάλασσας.

Κατά το παρελθόν, πέντε ρέματα διέσχιζαν το Αεροδρόμιο. Τέσσερα εξ αυτών έχουν καλυφθεί με την πάροδο των ετών, κατά τη διάρκεια εκτέλεσης τεχνικών έργων. Τα υψηλότερα επίπεδα βλάστησης εμφανίζονται στο βόρειο όριο του Ακινήτου κατά μήκος των όχθων των παλαιών ρεμάτων.

Οι Κατευθυντήριες Αρχές Αξιοποίησης, οι οποίες θα εξειδικευθούν στη Δεύτερη Φάση (Πρόσκληση Υποβολής Προσφοράς) θα περιλαμβάνουν περαιτέρω λεπτομέρειες επί αυτών των θεμάτων, τις οποίες οι Προεπιλεγέντες θα ενθαρρύνονται να λάβουν υπόψη τους κατά την κατάρτιση του Επιχειρηματικού τους Σχεδίου.



3.5 Υφιστάμενα Κτίρια και Χρήσεις

Υπάρχουν 480 κτίρια επί του Ακινήτου, ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου, καταλαμβάνοντας έκταση 386.880 τ.μ. και με συνολική δομημένη επιφάνεια περίπου 491.000 τ.μ..

Τα ακίνητα περιλαμβάνουν (εικόνα 7):

- «Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις»: Εγκαταστάσεις, οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν για τους Ολυμπιακούς Αγώνες της Αθήνας 2004 (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, εγκαταστάσεων κανό - καγιάκ, και γηπέδων μπίτζμπολ, σόφτμπολ, χόκεϊ και μπάσκετ), εκ των οποίων κάποιες είναι σήμερα σε λειτουργία και κάποιες όχι.
- Εγκαταστάσεις του πρώην αεροδρομίου (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, των τερματικών σταθμών, υποστέγων και κτιρίων γραφείων).
- Εγκαταστάσεις δημόσιων μέσων μαζικής μεταφοράς, συμπεριλαμβανομένου ενός αμαξοστασίου που εξυπηρετεί το τραμ της Αθήνας και ενός αμαξοστασίου του Οργανισμού Αστικών Συγκοινωνιών Αθηνών (ΟΑΣΑ).
- Πρώην στρατιωτικές εγκαταστάσεις.

Τέσσερα Κτίρια χαρακτηρίζονται αυτή τη στιγμή ως «Διατηρητέα Κτίρια», ειδικότερα:

- Το κτίριο του πρώην «Ανατολικού Αεροδρομίου Αθηνών», σχεδιασμένο από τον αρχιτέκτονα Eero Saarinen.
- Τρία υπόστεγα της Πολεμικής Αεροπορίας.

Το Αεροδρόμιο περιλαμβάνει επίσης τους διαδρόμους του πρώην αεροδρομίου, καθώς και άλλα κτίρια της Ελληνικής Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας (ΥΠΑ).

Επιπρόσθετα, το Ακίνητο περιλαμβάνει μικρής έκτασης περιοχές με αρχαιολογικά ευρήματα, όπως ενδεικτικά:

- Ένα νεκροταφείο της Γεωμετρικής Περιόδου ευρισκόμενο στο Βορειοανατολικό τμήμα του Αεροδρομίου.
- Μία μικρή ομάδα τάφων ευρισκόμενων εντός των εγκαταστάσεων του σταθμού μετρό της Αργυρούπολης.
- Χαρακτηρισμένη Αρχαιολογική Ζώνη εντός της παραλιακής ζώνης του Αγίου Κοσμά, που περιλαμβάνει και έναν αρχαίο ναό (4ου – 5ου αιώνα π.Χ).
- Αρχαία ερείπια πλησίον των εγκαταστάσεων κανό-καγιάκ.

Οι Κατευθυντήριες Αρχές Αξιοποίησης, οι οποίες θα εξειδικευθούν στη Δεύτερη Φάση (Πρόσκληση Υποβολής Προσφοράς), θα περιλαμβάνουν περαιτέρω λεπτομέρειες επί αυτών των θεμάτων, τις οποίες οι Προεπιλεγέντες θα ενθαρρύνονται να λάβουν υπόψη τους κατά την κατάρτιση του Επιχειρηματικού τους Σχεδίου.



4. Ιστορία του Ακινήτου

Το Ακίνητο είχε πάντοτε μοναδική σπουδαιότητα για την ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας (Αττική), καθώς αποτελούσε τον πρώην αερολιμένα.

Το Αεροδρόμιο του Ελληνικού υπήρξε το διεθνές αεροδρόμιο της Αθήνας για εξήντα έτη, έως το 2001, οπότε και ετέθη σε λειτουργία ο νέος διεθνής αερολιμένας της Αθήνας «Ελευθέριος Βενιζέλος», στην περιοχή των Σπάτων.

Το αεροδρόμιο περιελάμβανε δύο τερματικούς σταθμούς, το Δυτικό Τερματικό Σταθμό για τις πτήσεις εσωτερικού και τον Ανατολικό Τερματικό Σταθμό για τις διεθνείς πτήσεις. Ένας επιπλέον τερματικός σταθμός, ο σταθμός της πρώην Αμερικανικής Πολεμικής Βάσης, λειτουργούσε επίσης στην περιοχή του Ελληνικού.

Η κατασκευή του αεροδρομίου ξεκίνησε το 1938 με διάδρομο μήκους 1.800 μέτρων, κατόπιν απαλλοτρίωσης εκτάσεων που ανήκαν κατά κυριότητα στις κοινότητες Κομνηνών και Ελληνικού. Το 1950, μετά τη λήξη του Δευτέρου Παγκοσμίου Πολέμου, κατασκευάστηκε ένας δεύτερος διάδρομος μήκους 2.250 μέτρων. Το 1969 εγκαινιάσθηκε το κτίριο του Ανατολικού Τερματικού Σταθμού, το οποίο σχεδιάσθηκε από τον Αμερικανο – Φιλανδό αρχιτέκτονα Eero Saarinen. Κατά τη δεκαετία του 1970, ο βασικός διάδρομος επεκτάθηκε στα 3.500 μέτρα μήκος. Κατά τη δεκαετία του 1990, το αεροδρόμιο εξυπηρετούσε περίπου 10-12 εκατομμύρια επιβάτες κάθε χρόνο.

Μετά τη μεταφορά του αεροδρομίου, το Ακίνητο ορίσθηκε ως πόλος των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων. Η παρούσα κατάστασή του περιγράφεται στην παράγραφο 3.5.



Κατωτέρω ακολουθεί **χρονοδιάγραμμα** των γεγονότων που αποτέλεσαν ορόσημα της ιστορίας του πρώην αεροδρομίου.

1938: Το Αεροδρόμιο των Αθηνών τίθεται σε λειτουργία στο Ελληνικό, προάστιο στα νότια της Αθήνας.

1969: Ο Ανατολικός Τερματικός Σταθμός, ο οποίος σχεδιάστηκε από τον Αμερικανο – Φιλανδό αρχιτέκτονα Eero Saarinen τίθεται σε λειτουργία.

1995: Η Γερμανική εταιρεία Hochtief επιλέγεται για την παραχώρηση του νέου Διεθνούς Αεροδρομίου της Αθήνας στα Σπάτα (Ελευθέριος Βενιζέλος).

2001: Παύει η λειτουργία του αεροδρομίου στο Ελληνικό. Το νέο αεροδρόμιο στα Σπάτα τίθεται σε λειτουργία.

2004: Τα Ολυμπιακά Αθλήματα κανό-καγιάκ σλάλομ, χόκεϊ, μπίτζμπολ και σόφτμπολ (ξίφασκία, μπάσκετ) φιλοξενούνται στις αθλητικές εγκαταστάσεις που κατασκευάστηκαν στην περιοχή του Αεροδρομίου.

2005: Οι αρχιτέκτονες David Serero, Elena Fernandez και Phillipe Coignet κερδίζουν το Πρώτο Βραβείο στο Διεθνή Διαγωνισμό για το Σχεδιασμό Μητροπολιτικού Πάρκου στο Ελληνικό. Το Ελληνικό Κράτος δεν προχώρησε σε εφαρμογή της πρότασης.

2011: Ίδρυση της Ελληνικό Α.Ε.









Ο πρώην Ανατολικός Αερολιμένας, σχεδιασμένος από τον αρχιτέκτονα Eero Saarinen



εικόνα 1 | Η θέση του Ακίνητου στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας



ΥΠΟΜΝΗΜΑ :

-  Χώρος Πρώην Αεροδρομίου
-  Άγιος Κοσμάς - Αθλητικές Εγκαταστάσεις
-  Άγιος Κοσμάς - Μαρίνα
-  Σημεία Ιδιαίτερου Ενδιαφέροντος
-  Λιμάνια / Μαρίνες
-  Κύριες Οδικές Αρτηρίες

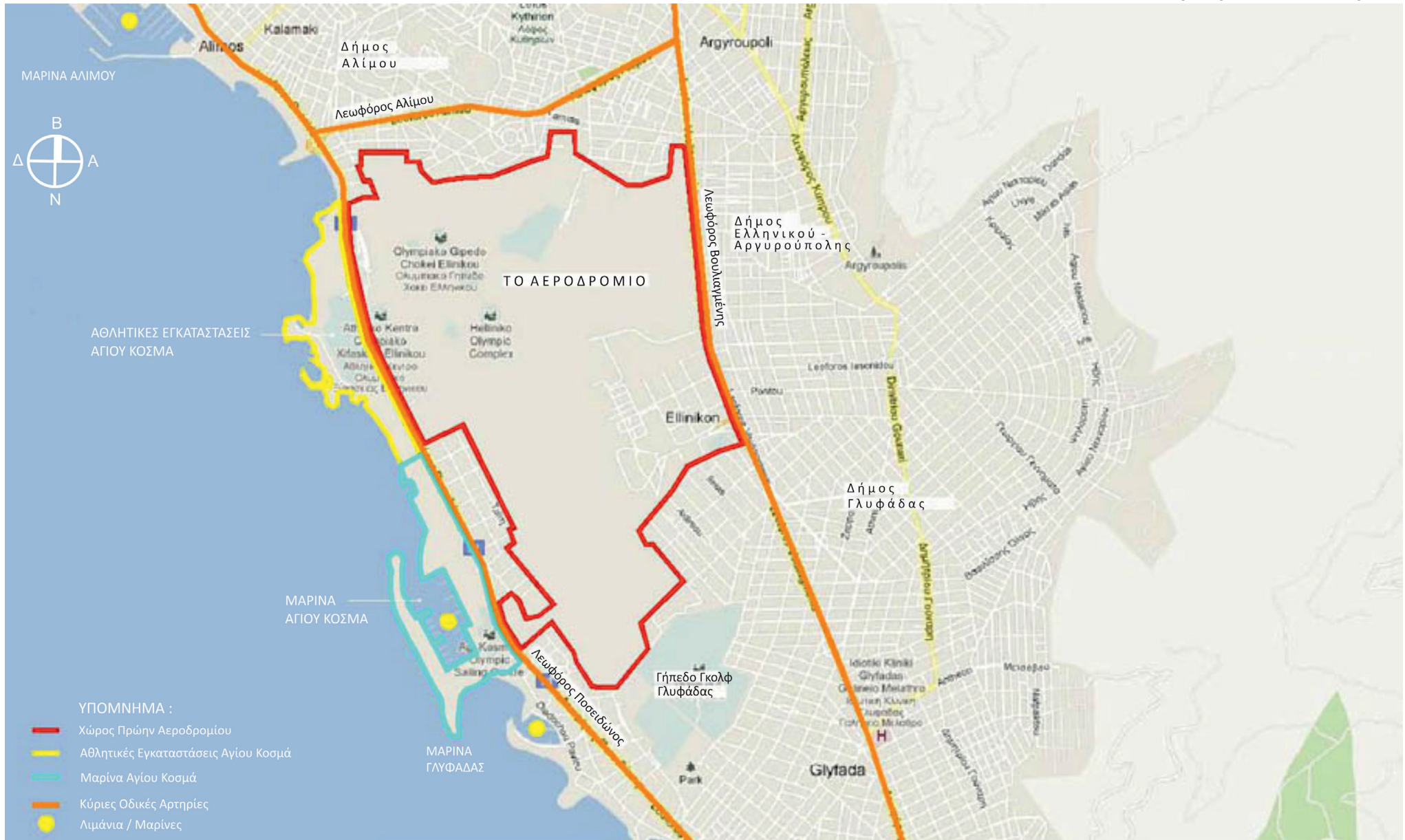


εικόνα 2 | Η έκταση του Ακινήτου





εικόνα 3 | Χάρτης του Ακινήτου





εικόνα 4 | Αεροφωτογραφία



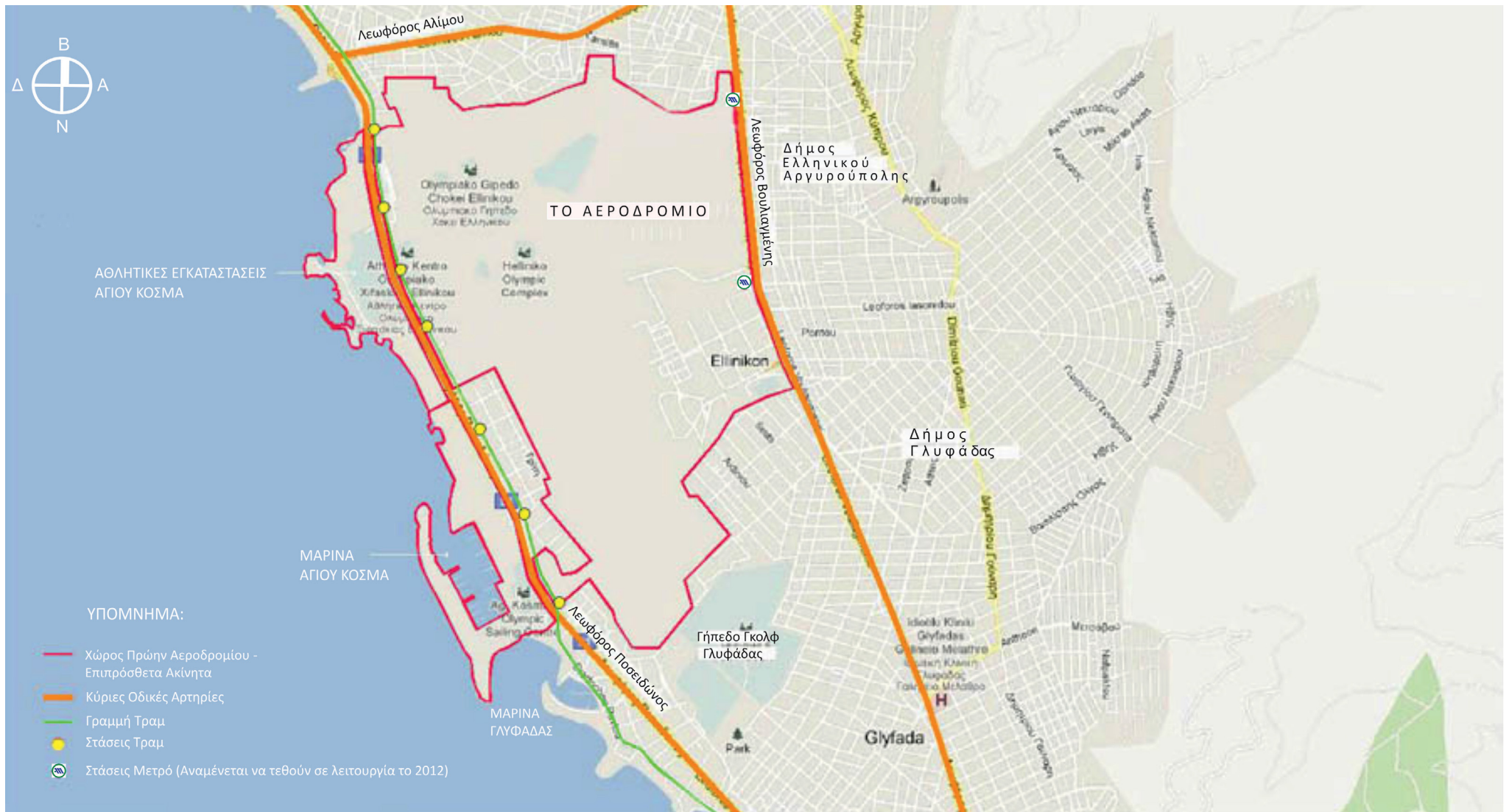


εικόνα 5 | Αεροφωτογραφία





εικόνα 6 | Υφιστάμενο Δίκτυο Μεταφορών





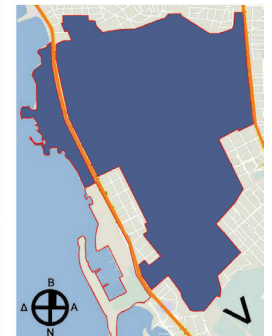
εικόνα 7 | Υφιστάμενα Κτίρια



Πηγή: ΕΜΠ/ΤΕΔΚΝΑ



εικόνα 8 | Αεροφωτογραφία





εικόνα 9 | Παραλιακό μέτωπο - Αθλητικές Εγκαταστάσεις Αγίου Κοσμά





εικόνα 10 | Αεροφωτογραφία





εικόνα 11 | Παραλιακό μέτωπο - Μαρίνα Αγίου Κοσμά

