



business & **real estate** **ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ** **N.**

(αναπόδεικτος) Ανάπτυξη μητροπολιτικού πάρκου σε ένα ελκυστικό κοσμοπολίτικο κέντρο με χρήσεις κατοικίας, εμπορίου και αναψυχής

Σήμα κατατεθέν της ανάπτυξης στο Ελληνικό έξι νέοι «πύργοι»

Της Τέτης Ηγουμενίδου tegeti@naftemporiki.gr

Έξι ψηλά κτήρια ύψους 200 μέτρων και διαφορετικοί τύποι κατοικίας σε σχέση με το διαθεμένο φάσμα συντελεστών δόμησης και ποσοστών κάλυψης σχεδιάζονται στο πλαίσιο της επένδυσης για την αξιοποίηση της έκτασης του πρώην αεροδρομίου στο Ελληνικό, αρχικού προϋπολογισμού 6,7 δις. ευρώ, σύμφωνα με Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ), μέρος της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) που τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση. Στόχος, όπως περιγράφεται από τους σχεδιαστές του, είναι η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής του πολεοδομικού συγκροτήματος με την ανάπτυξη ενός εκτεταμένου μητροπολιτικού χώρου πρασίνου και αναψυχής μέσα σε ένα νέο και ελκυστικό κοσμοπολίτικο κέντρο με χρήσεις κατοικίας, εμπορίου και αναψυχής, που θα προσελκύσει και άλλους επιχειρηματίες και επισκέπτες από την Ελλάδα και το εξωτερικό.

αφόρου Ποσειδώνος, νότια με τη Ζώνη Ανάπτυξης χωρικής ενότητας πρώην αεροδρομίου και ανατολικά και βόρεια με το Μητροπολιτικό Πάρκο) σχεδιάζεται ως επέκταση του υφιστάμενου αστι-

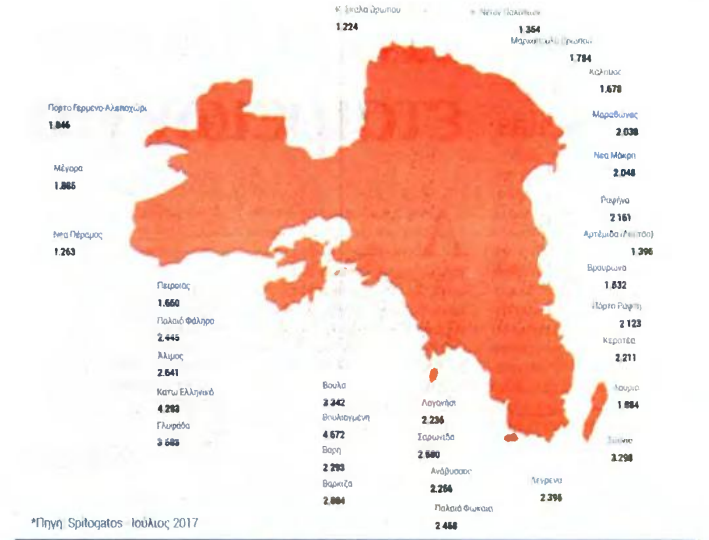


Νέα τοποθέτηση
Ο σχεδιασμός για τα έξι ψηλά κτήρια στο Ελληνικό, περί τα 200 μέτρα από τη στάθμη της θάλασσας, περιλαμβάνει:

- ✓ **Κτήριο τοποσάσιο στο μητροπολιτικό πάρκο:** πολυδύναμο κέντρο πολλαπλών λειτουργιών και εκδηλώσεων (metropolitan park arena)
- ✓ **Κτήριο κατοικίας, τοποσάσιο στην περιοχή της μαρίνας:** ψηλό κτήριο κατοικιών στη μαρίνα (marina residential tower)
- ✓ **Κτήριο γραφείων στην περιοχή προς πολεοδομία ΑΠ-4 (office tower)**
- ✓ **Κτήριο ξενοδοχείου στην περιοχή προς πολεοδομία ΑΠ-4 (hotel tower)**
- ✓ **Κτήριο αναψυχής με καζίνο στη ζώνη ανάπτυξης ολοκληρωμένου τουριστικού συγκροτήματος (integrated resort tower)**
- ✓ **Κτήριο κατοικιών στην περιοχή προς πολεοδομία ΑΠ-2:** ψηλό κτήριο μικτών χρήσεων (promenade residential tower).

Ανά Ζώνη
Αναλυτικότερα, η Ζώνη Πολεοδομίας ΑΠ1 (Γειτονιά Ολυμπιακής έκτασης 321.475 τ.μ., η περιοχή που αναπτύσσεται βορειοδυτικά της ενότητας μεταξύ της οδού Γιοσειδώνος και του Μητροπολιτικού Πάρκου εκεί όπου βρίσκονταν οι εγκαταστάσεις του αερολιμένα Αθηνών και τα κλειστά γήπεδα του Ολυμπιακού Κέντρου Ελληνικού) χαρακτηρίζεται από κτήρια με κυρίαρχη χρήση την κατοικία, τα οποία αξιοποιούν την εξαιρετική θέα στο πάρκο και στη θάλασσα. Η περιοχή ΑΠ2 (Δυτική Γειτονιά του Πάρκου - χωρική ενότητα του πρώην αεροδρομίου, έκτασης 555.914 τ.μ., η περιοχή με τη μεγαλύτερη περιμετρο στο Πάρκο που αναπτύσσεται νοτιοδυτικά της ενότητας και οριοθετείται δυτικά από την περιοχή αιμαγούς κατοικίας Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης πλησίον της Λεωφόρου Ποσειδώνος, νότια με τη Ζώνη Ανάπτυξης χωρικής ενότητας πρώην αεροδρομίου και ανατολικά και βόρεια με το Μητροπολιτικό Πάρκο) σχεδιάζεται ως επέκταση του υφιστάμενου αστι-

κού ιστού. Πρόκειται για μια πολυλειτουργική περιοχή κατοικίας, η οποία υλοσιώνεται από λειτουργίες γραφείων, εμπορίου, εκπαίδευσης, πολιτισμού κ.λπ. Στο βόρειο άκρο της περιοχής ΑΠ2 - καθώς το σύνολο της ζώνης, λόγω της ιδιαίτερης πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της, πρόκειται να αποτελέσει τόσο προσωριμότητα - χωροθετείται ψηλό κτήριο μικτών χρήσεων. Στην οικιστική κοινότητα της ζώνης ΑΠ3 (Ανατολική Γειτονιά του Πάρκου - στη χωρική ενότητα του αεροδρομίου έκτασης 318.007 τ.μ., η περιοχή που αναπτύσσεται ανατολικά της ενότητας και οριοθετείται ανατολικά από την περιοχή κατοικίας Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης πλησίον της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, νότια και δυτικά ως προς το Μητροπολιτικό Πάρκο και βόρεια ως προς τη Ζώνη Πολεοδομίας ΑΠ4 της χωρικής ενότητας αεροδρομίου) προβλέπεται τυπολογική ποικιλία, η οποία περιλαμβάνει ψηλά κτήρια κατοικίας, οικιστικά συγκροτήματα και λοιπές τυπολογίες. Το σύνολο της ζώνης ΑΠ3 προβλέπεται να αποτελέσει ένα τοπίο περιοχής κατοικίας ιδιαίτερου πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος. Στη ζώνη ΑΠ4 (Γειτονιά Επιχειρηματικού Κέντρου Βουλιαγμένης - στη χωρική ενότητα του αεροδρομίου συνολικής έκτασης 775.284 τ.μ., η περιοχή που αναπτύσσεται ανατολικά και βόρεια της ενότητας και οριοθετείται νότια από τη Ζώνη Πολεοδομίας ΑΠ3, καθώς και την περιοχή κατοικίας του Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης, ανατολικά από τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης, βόρεια με περιοχή κατοικίας του Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης και δυτικά σε περιορισμένη έκταση με το Μητροπολιτικό Πάρκο - περιοχή Αθλητισμού) τα κτήρια στεγάζουν χρήσεις εμπορίου, γραφείων, τουρισμού, τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και έρευνας και συμπληρωματικά κατοικίας. Τα γραφεία χωροθετούνται στο μέγιστο της Α. Βουλιαγμένης και



Οι τιμές πώλησης κατοικιών στις παραλιακές ζώνες της Αττικής
Στην περιοχή της Βουλιαγμένης καταγράφονται οι υψηλότερες ζητούμενες τιμές πώλησης κατοικιών στην αθηναϊκή Ριβιέρα και σε όλες τις υπόλοιπες παραλιακές περιοχές του νομού Αττικής, ενώ στην Κοκιά Σκάλα Γραμμοί οι χαμηλότερες, σύμφωνα με τη βάση δεδομένων του δικτύου ιστοεμπόρων με αγγελίες ακινήτων στην Ελλάδα και την Κύπρο, [Spillogatos](http://Spillogatos.com). Δεν είναι δεδομένο, ωστόσο, ότι οι τιμές που ζητούνται είναι αυτές που τελικά κλείνουν οι συμφωνίες αγοραπωλησιών που τα τελευταία χρόνια είναι και εξαιρετικά περιορισμένες. Η μέση ζητούμενη τιμή πώλησης κατοικιών στη Βουλιαγμένη φτάνει τις 4.672 ευρώ ανά τ.μ., ακολουθεί το Καψά Ελληνικό με τη μέση τιμή στις 4.283 ευρώ ανά τ.μ., ενώ στην τρίτη θέση βρίσκεται η Γλυκιάδα, με τη μέση τιμή στις 3.583 ευρώ ανά τ.μ. Την πεντάδα συμπληρώνουν η Βούλα (3.342 ευρώ ανά τ.μ.) και το Σούνιο (3.298 ευρώ ανά τ.μ.)

ανάμεσά τους ξεχωρίζει ως τοποσάσιο το ψηλό κτήριο γραφείων, το οποίο χωροθετείται στο μέγιστο της Α. Βουλιαγμένης σηματοδοτώντας και την είσοδο στο Πάρκο από την πλευρά της Λεωφόρου. Στην ενότητα αυτή χωροθετείται και το εμπορικό κέντρο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης. Η ζώνη ΑΠ5 (Γειτονιά του Λόφου - στη χωρική ενότητα του αεροδρομίου έκτασης 379.744 τ.μ., η περιοχή που οριοθετείται ανατολικά από το Μητροπολιτικό Πάρκο, βόρεια από την περιοχή κατοικίας του Δήμου Αλίμου, δυτικά δε και νότια από τη Ζώνη Πολεοδομίας ΑΠ4) αποτελεί γειτονιά με κυρίαρχη χρήση την κατοικία και κύριο χαρακτηριστικό το φυσικό ανάγλυφο με τη λοφοειδή έμφαση, το οποίο και προσδιορίζει τον ιδιαίτερο πολεοδομικό σχεδιασμό της. Στη ζώνη ΑΠ6 (Γειτονιά Τραχώνων - χωρική ενότητα του αεροδρομίου συνολικής έκτασης 264.735 τ.μ., οριοθετείται βόρεια από την περιοχή κατοικίας του παρακείμενου Δήμου Αλίμου και νότια από το Μητροπολιτικό Πάρκο) κυρίαρχη είναι η χρήση της κατοικίας και κύριο χαρακτηριστικό το φυσικό περιβάλλον, με

έντονο το υδάτινο στοιχείο λόγω του ρέματος των Τραχώνων. **Η παραλία του Αγ. Κοσμά**
Στην περιοχή ΠΑΠ1 (Γειτονιά της Παραλίας του Αγίου Κοσμά) χωροθετείται το νέο τοποσάσιο του παραλιακού μέγιστου της Αττικής, το ψηλό κτήριο κατοικιών της μαρίνας, το οποίο σχεδιάζεται για να αποτελέσει εμβληματική αρχιτεκτονική πρόταση. Το συγκεκριμένο ψηλό κτήριο κατοικιών παρουσιάζει ενδιαφέρον, όχι μόνο για τη σχεδίασή του, αλλά και για τη «μεσογειακή» ταυτότητά του, εφόσον βρίσκεται στην παραλία της πόλης και αντικρίζει τη θάλασσα, σηματοδοτώντας έτσι το όριο της πόλης προς τη θάλασσα. Στην περιοχή ΑΑ1 (Γειτονιά Τουρισμού, Αναψυχής και Επιχειρηματικού Πάρκου), η οποία διακρίνεται σε δύο βασικές υποπεριοχές, την υποπεριοχή Υγιεινής και Ευεξίας και την υποπεριοχή Ολοκληρωμένου Τουριστικού Συγκροτήματος με Καζίνο, στο νοτιοανατολικό άκρο της, χωροθετούνται οι εγκαταστάσεις περιβαλλοντικής υφής με τη μορφή της περιοχής ώστε να αξιοποιηθούν τη θέση προς τη θάλασσα, την Αθήνα και τον Πειραιά. Οι εγκαταστάσεις αυ-

τές πλαισιώνονται από οικιστικές αναπτύξεις και περιοχές μικτών χρήσεων. Στο νοτιοδυτικό άκρο της περιοχής ανάπτυξης του πρώην αεροδρομίου, στον χώρο που πολύ παλαιότερα φιλοξενούσε αρχικά το αμερικανικό κολλέγιο θηλέων και στη συνέχεια, για πάνω από 50 έτη, τις εγκαταστάσεις της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας, προτείνεται να χωροθετηθεί το Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα. Θα αποτελείται από ξενοδοχείο πέντε αστέρων και θα διαθέτει και υποδομές για την υποδοχή επαγγελματικού τουρισμού υψηλών απαιτήσεων (εκθέσεις, συνέδρια, επαγγελματικές συναντήσεις και τουρισμός κινήτο εν γένει). Στη ζώνη ΠΑΑ1 (Γειτονιά της Μαρίνας Αγίου Κοσμά) οι χρήσεις είναι Τουρισμού - Αναψυχής υπερτοπικού επίπεδου και υποστηρικτικές εμπορικές δραστηριότητες. Στο νότιο άκρο της και πλησίον της Λεωφόρου Ποσειδώνος αναμένεται να χωροθετηθεί κτήριο ξενοδοχείου ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού (ξενοδοχείο της Μαρίνας), προκειμένου να αποτελέσει τοποσάσιο της περιοχής. ISID:11224464