

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ:

WHITE MULBERRY DEVELOPMENT I.K.E.

ΕΡΓΟ:

ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.)

ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ:

Καλαφάτης, Δ.Κ. Άνω Μεράς, Δ. Μυκόνου, Π.Ε. Μυκόνου, Π. Ν. Αιγαίου

ΜΕΛΕΤΗ:

ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΟΥ:

Πολεοδομική Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

GIMISIS + ASSOCIATES PLANNING CONSULTANTS

Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.)

ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.

Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας

ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.

Μελέτη Προσωρινής Οριοθέτησης Υδατορέματος

ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.

Νομική Υποστήριξη

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ Σ. ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Μελέτη Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

GIMISIS + ASSOCIATES PLANNING CONSULTANTS

Μελέτη Τοπίου

LIVINGSCAPES MATHIOUDAKIS + ASSOCIATES

Μελέτη Ενδεικτικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης (Masterplan)

GIMISIS + ASSOCIATES PLANNING CONSULTANTS

Μελέτη Ογκομέτρησης Αποθέσεων (εντός ακινήτου)

ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.

Τοπογραφικές Εργασίες

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ (AKSM)

Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων

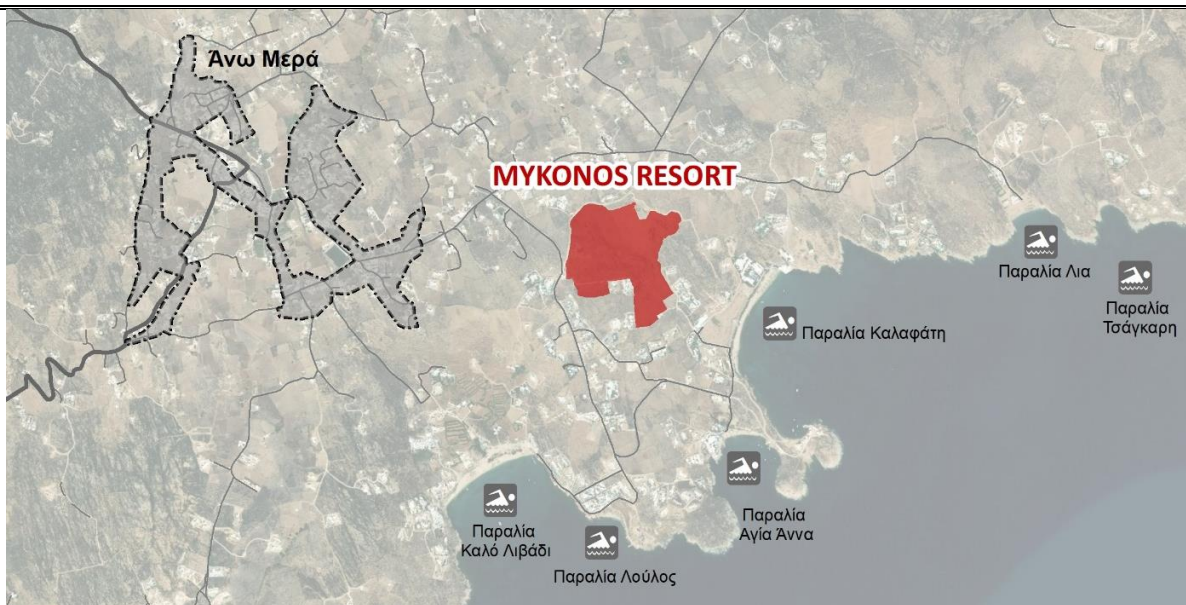
Σ. ΕΥΣΤΑΘΙΑΔΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ

Αρχική Μελέτη Masterplan

DESIGN TM

ΚΛΕΙΔΑ:



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ:

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VII – 2: ΜΕΛΕΤΗ MASTERPLAN

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:

Gimisis + Associates

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ:

Απρίλιος 2023

ΕΚΔΟΣΗ:

ΕΚΔΟΣΗ 2.0

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ	3
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ	3
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ.....	5
ΕΠΙΤΕΛΙΚΗ ΣΥΝΟΨΗ.....	6
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	7
1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ.....	11
1.1. Πολεοδομική- οικιστική εξέλιξη της νήσου.....	11
1.2. Θεσμικό πλαίσιο, μορφολογικοί κανόνες, όροι και περιορισμοί δόμησης.....	20
1.3. Το όραμα των μελετητών για την μπλε ζώνη της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου	22
1.4. Αναγνώριση περιβάλλοντος χώρου	23
1.5. Συμπεράσματα.....	31
2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ.....	32
2.1. Αναγνώριση και ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης και των ιδιαίτερων ποιοτήτων του ακινήτου.....	32
2.2. Συνολική αποτίμηση των ποιοτήτων του κάθε ακινήτου.....	42
2.3. Υφιστάμενη κατάσταση - Φωτογραφική τεκμηρίωση.....	45
3. ΣΥΝΘΕΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ	47
3.1. Αρχές Σχεδιασμού	47
3.2. Masterplan – Γενικό σχέδιο σύνδεσης ακινήτου με την περιβάλλουσα περιοχή και τα σημεία ενδιαφέροντος.....	50
3.3. Masterplan – Ενδεικτική Γενική Διάταξη Κτιρίων και ανάλυση συνθετικών προτάσεων.....	52
3.3.1. Αναλυτική Περιγραφή κτιριολογικού προγράμματος	52
3.3.2. Προτεινόμενο σχέδιο γενικής διάταξης	54
3.3.3. Κατάσταση ελεύθερων χώρων.....	58
3.3.4. Δομημένο Περιβάλλον	59
3.3.5. Καθορισμός εσωτερικού δικτύου, πεζοδρόμων, Κ.Χ. και υποδομών.....	65
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	67
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	71

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Βασικά στοιχεία ταυτότητας και βασικά μεγέθη δόμησης της επιδιωκόμενης επένδυσης	8
ΠΙΝΑΚΑΣ 2: Συγκεντρωτική καταγραφή των επιμέρους παραμέτρων των ακινήτων, βάσει των κριτηρίων των ερμηνευτικών διαγραμμάτων της §2.1.	43
ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Ενδεικτικές επιφάνειες των επιμέρους λειτουργιών των ξενοδοχείων	53

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

ΕΙΚΟΝΑ 1: Θέση προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. στον Δ. Μυκόνου	8
ΕΙΚΟΝΑ 2: Οικιστική εξέλιξη της Χώρας Μυκόνου	11
ΕΙΚΟΝΑ 3: Σκίτσα για τον Μύλο της Πεντάρας του αρχιτέκτονα Alvar Aalto από την επίσκεψή του στη Μύκονο το 1953.	12
ΕΙΚΟΝΑ 4: Ο οικισμός της Χώρας όπως αποδίδεται στη μελέτη του Α. Ρωμανού (1983)	14
ΕΙΚΟΝΑ 5: Το τοπίο της μυκονιάτικης υπαίθρου όπως αποδίδεται στη μελέτη του Α. Ρωμανού (1983)	16
ΕΙΚΟΝΑ 6: Ξωκκλήσια της Μυκόνου φωτογραφημένα από τον Άρη Κωνσταντινίδη. Οι λευκοί μικροί όγκοι και η σχέση τους με τις χαρακτηριστικές βραχώδεις εξάρσεις και το γυμνό τοπίο της νήσου. ..	17
ΕΙΚΟΝΑ 7: Επεκτάσεις καλύψεων τεχνητών επιφανειών στη νήσο Μύκονο για τα έτη 1990, 2000, 2006, 2012, 2018	19
ΕΙΚΟΝΑ 8: Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου- π.δ. 7.03.2005 (Δ'243/08.03.2005)	23
ΕΙΚΟΝΑ 9: Αρχαιολογικός χώρος ακρωτηρίου Διβουνίων Μυκόνου.	25
ΕΙΚΟΝΑ 10: Η σχέση δομημένου και αδόμητου περιβάλλοντος στην περιβάλλουσα περιοχή.	27
ΕΙΚΟΝΑ 11: Τοπίοσημα και σημεία ενδιαφέροντος που εντοπίζονται στην περιβάλλουσα περιοχή και τον ευρύτερο χώρο	28
ΕΙΚΟΝΑ 12: Πλατεία του οικισμού της Άνω Μεράς	29
ΕΙΚΟΝΑ 13: Η θέση του ακινήτου σε σχέση με την παραλία Καλαφάτη και γειτονικές τουριστικές εγκαταστάσεις.	30
ΕΙΚΟΝΑ 14: Το φυσικό ανάγλυφο και τα επιμέρους ακίνητα της περιοχής ανάλυσης.	34
ΕΙΚΟΝΑ 15: Το υγρό στοιχείο (υδατόρεμα και θάλασσα)	35
ΕΙΚΟΝΑ 16: Προστατευτέα βάσει Ζ.Ο.Ε. στοιχεία και ιδιαίτερα στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος, τοπίου και πολιτιστικής κληρονομιάς εντός της περιοχής ανάλυσης.	36
ΕΙΚΟΝΑ 17: Γενική αποτύπωση των θεάσεων από το βόρειο άκρο του άξονα του υδατορέματος προς την παραλία Καλαφάτη.	37

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

EIKONA 18: Η θέα προς τα στοιχεία ενδιαφέροντος από διάφορα σημεία του γηπέδου	38
EIKONA 19: Προσανατολισμός (ηλιασμός/ επικρατούντες άνεμοι).....	39
EIKONA 20: Προσβασιμότητα – Αναγνώριση πρόσφορων περιοχών για κοινόχρηστες λειτουργίες....	40
EIKONA 21: Αναγνώριση περιορισμών δόμησης στην περιοχή ανάλυσης.....	41
EIKONA 22: Αναγνώριση πρόσφορων περιοχών για υπόσκαφα κτίρια.....	42
EIKONA 23: Φωτογραφίες από την αυτοψία στην Έκταση, όπου φαίνονται τα βράχια, οι ξερολιθιές, η θέα προς τα Διβούνια, η βλάστηση.....	45
EIKONA 24: Χάρτης προτάσεων σύνδεσης ακινήτου με την περιοχή και τα σημεία ενδιαφέροντος. ..	51
EIKONA 25: Τομή Β-Β'. Ο άξονας της κοινωνικής ζωής του συγκροτήματος.....	55
EIKONA 26: Τομή Α-Α' (εγκάρσια τομή) και κατανομή των λειτουργιών	55
EIKONA 27: Ενδεικτική κατανομή λειτουργιών στο ακίνητο (αεροφωτογραφία)	56
EIKONA 28: Ενδεικτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης.....	57
EIKONA 29: Κατανομή ελεύθερων χώρων.....	59
EIKONA 30: Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση των Τ.Ε.Κ. με θέα προς τον επιβλητικό χώρο των Διβουνίων.....	60
EIKONA 31: Τυπολογία Τ.Ε.Κ. και ξενώνων.....	61
EIKONA 32: Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση των ξενώνων του ξενοδοχείου F.....	63
EIKONA 33: Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της παραρεμάτιας ζώνης, του συνεδριακού κέντρου και λοιπών κοινόχρηστων λειτουργιών.....	64
EIKONA 34: Ενδεικτική απεικόνιση της κατανομής των χρήσεων και των κτιρίων στην παρεμάτια ζώνη.....	64
EIKONA 35: Εσωτερικό δίκτυο κίνησης πεζών και οχημάτων	66

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

Απόφ.	Απόφαση
Γ.Π.Σ.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Δ.	Δήμος
Δ.Κ.	Δημοτική Κοινότητα
Ε.Ρ.Σ.	Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο
Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης
Ε.Τ.Υ.	Ειδική Τουριστική Υποδομή
Ε.Χ.Μ.	Ειδική Χωροταξική Μελέτη
Ζ.Ο.Ε.	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε.	Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
Π.	Περιφέρεια
π.δ.	Προεδρικό Διάταγμα
ν.	Νόμος
ό.π.	Όπως παραπάνω
Τ.Ε.Κ.	Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες
υ.α.	Υπουργική Απόφαση
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
CIAM	Congrès international d'architecture moderne (Διεθνές Συνέδριο Νέας Αρχιτεκτονικής)

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΠΙΤΕΛΙΚΗ ΣΥΝΟΨΗ

- Η παρούσα μελέτη Ενδεικτικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης (Masterplan), που συνοδεύει τη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για το έργο «MYKONOS RESORT» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «White Mulberry Development I.K.E.», αφορά στην ανάπτυξη του πρώτου και μοναδικού σχεδιαζόμενου έως και σήμερα Σ.Τ.Κ. στο νησί της Μυκόνου. Θα περιλαμβάνει δύο ξενοδοχειακά συγκροτήματα 5*, 14 Τ.Ε.Κ., συνεδριακό κέντρο ως Ε.Τ.Υ. και συνοδές εγκαταστάσεις. Χωροθετείται στη θέση «Καλαφάτης» της Δ.Κ. Άνω Μεράς του Δ. Μυκόνου, ενός τόπου με βαρύνουσα αρχιτεκτονική σημασία.
- Η νήσος Μύκονος είναι ένας τόπος όπου συνδυάζεται η εξαιρετη ανώνυμη κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική της Χώρας με το ιδιαίτερο τοπίο της υπαίθρου που το απαρτίζουν φυσικά (χαμηλή βλάστηση, βράχοι) και ανθρωπογενή στοιχεία (ξερολιθιές, ρύμες, παλιά αγροτόσπιτα κ.ά.).
- Στην προστασία της αρχιτεκτονικής και των ιδιαίτερων τοπιακών χαρακτηριστικών της νήσου, συμβάλλουν τα π.δ. για τους δύο παραδοσιακούς οικισμούς, το π.δ. 13.8.1976 καθώς και η Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, χωρίς ωστόσο να παραβλέπονται από τους μελετητές τα κτήρια που δεσπόζουν ηγεμονικά στο τοπίο της υπαίθρου της νήσου αλλά και η διάσπαρτη, χωρίς πολεοδομική συνοχή δόμηση στον εξωαστικό χώρο των δύο Δημοτικών Κοινοτήτων.
- Επιδίωξη του προτεινόμενου Σ.Τ.Κ. και όραμα του επενδυτικού σχεδίου, από αρχιτεκτονικής πλευράς, είναι η προσαρμογή του συγκροτήματος στην κλίμακα του τόπου και η αρμονική συνύπαρξη του δομημένου με το φυσικό περιβάλλον. Η ιδέα της ένταξης στο τοπίο και δη με το τοπίο της υπαίθρου με όλα τα στοιχεία προστασίας, συμβαδίζει και με το όραμα των μελετητών της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου για την «μπλε» ζώνη στην οποία εμπίπτει το ακίνητο.
- Εν αντιθέσει με αντίστοιχες «εσωστρεφείς» τουριστικές εγκαταστάσεις, η προτεινόμενη επένδυση επιδιώκει να ενταχθεί με οργανικό τρόπο στην περιοχή που απαρτίζεται από τον όμορο οικισμό της Άνω Μεράς και της περιβάλλουσας περιοχής. Για το σκοπό αυτό, διερευνάται η εν λόγω περιοχή, αναδεικνύονται τα λανθάνοντα πολιτιστικά στοιχεία (ξωκκλήσια, παραγωγικοί χώροι παραδοσιακών προϊόντων κ.ά.) και προτείνεται η σύνδεση αυτών μεταξύ τους αλλά και με το ακίνητο μέσω «πολιτιστικών διαδρομών» στον τόπο, ιδέα η οποία υποστηρίζεται έμπρακτα μέσω των προτεινόμενων αντισταθμιστικών μέτρων της επένδυσης που έχουν χωρικό αποτύπωμα.
- Διαμορφώνονται τελικά 9 αρχές σχεδιασμού για τη σύνθεση, οι οποίες διέπονται από το πνεύμα της οργανικής σύνδεσης με την περιοχή, την ένταξη στην κλίμακα του τόπου και την ενσωμάτωση των πηγαίων στοιχείων της μυκονιάτικης υπαίθρου στην τελική σύνθεση.
- Το προτεινόμενο Σχέδιο Γενικής Διάταξης, προκύπτει έπειτα από τη συνεξέταση των ποικίλων παραμέτρων και χαρακτηριστικών του ακινήτου, όπως το υγρό στοιχείο, το ανάγλυφο, οι θεάσεις κ.ά.. Κεντρική ιδέα της σύνθεσης είναι η ανάδειξη της παραρεμάτιας ζώνης και η σημασιοδότησή της ως άξονας κοινωνικής ζωής του συγκροτήματος. Επιμέρους ιδέες που καθιστούν ιδιαίτερο το εν λόγω Σ.Τ.Κ. είναι η υποδοχή πρωτογενών δραστηριοτήτων, η πρόταση για υπαίθριες διαμορφώσεις πολιτιστικού χαρακτήρα καθώς και η ανέγερση ενός πολυλειτουργικού χώρου συνεδρίων και ποικίλων εκδηλώσεων της κοινωνικής ζωής.
- Μέσω του μη δεσμευτικού σχεδίου γενικής διάταξης, αποδεικνύεται ότι η προτεινόμενη από τη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δόμηση, χάρη στους ιδιαίτερα ήπιους όρους και περιορισμούς δόμησης και στη χαμηλή σχετικά πυκνότητα (σ.δ.= 0,10, π.κ.=15%, 0,90 κλίνες/ στρέμμα), αφήνει περιθώρια για αρμονική ένταξη των κτιριακών όγκων στο ακίνητο και την κλίμακα του τόπου, για διατήρηση και ανάδειξη στοιχείων διαφύλαξης (βράχια, ξερολιθιές κ.ά.), για την ύπαρξη ενός λειτουργικού δικτύου ήπιας μετακίνησης και στάθμευσης εντός του ακινήτου, καθώς επίσης και για την ύπαρξη ευρείων επιφανειών για κίνηση, συγκέντρωση και συγχρωτισμό των ενοίκων και επισκεπτών του Σ.Τ.Κ..

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το παρόν τεύχος συνοδεύει τη μελέτη του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) για την επένδυση με την ονομασία «MYKONOS RESORT» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «White Mulberry Development I.K.E.» και διακριτικό τίτλο «White Mulberry Development I.K.E.». Συγκεκριμένα, αφορά στην πρόταση χωρικής ανάπτυξης της επένδυσης, και εκπονείται με σκοπό την περαιτέρω ανάλυση και τεκμηρίωση του προτεινόμενου σχεδίου γενικής διάταξης (masterplan).

Όπως αναλύεται στη μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., η περιοχή επέμβασης (εφεξής Έκταση) στην οποία εντάσσεται η σχεδιαζόμενη επένδυση, προκύπτει από ένωση εννιά (9) διαφορετικών όμορων ακινήτων με συνολική επιφάνεια 218.971,96 τ.μ.¹ (βλ. Εικόνα 1).

Η Έκταση βρίσκεται στη Δημοτική Κοινότητα (Δ.Κ.) Άνω Μεράς, του Δήμου (Δ.) Μυκόνου, Περιφερειακής Ενότητας (Π.Ε.) Μυκόνου, Περιφέρειας (Π.) Νοτίου Αιγαίου. Ειδικότερα, η ανάπτυξη χωροθετείται σε περιοχή εκτός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων (Ε.Ρ.Σ.) και ορίων οικισμών προϋφιστάμενων της ισχύος του ν.δ. 17.7.1293 ή κάτω των 2.000 κατοίκων και εντός Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου.

Η επένδυση αφορά σε ολοκληρωμένο σχεδιασμό, οργανωμένου υποδοχέα Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) τουριστικών δραστηριοτήτων υψηλών προδιαγραφών αισθητικής και περιβαλλοντικής συμπεριφοράς, με στόχο τη δημιουργία ενός ανταγωνιστικού προορισμού - πρότυπο.

Ως βασικός χωρικός προορισμός της ως άνω ανάπτυξης καθορίζεται η χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» της περ. 1 της παρ. Β του άρθ. 11 του ν. 3986/2011, στο πλαίσιο της οποίας προβλέπεται να αναπτυχθεί Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (Σ.Τ.Κ.), το οποίο θα περιλαμβάνει 2 ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5*, 14 Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (Τ.Ε.Κ.), συνεδριακό κέντρο ως Ειδική Τουριστική Υποδομή (Ε.Τ.Υ.), εγκαταστάσεις εστίασης, υψηλών προδιαγραφών κέντρο ευεξίας (SPA), αθλητικές και εμπορικές εγκαταστάσεις, πεδίο προσγείωσης και συνοδά έργα υποδομής (εγκαταστάσεις ύδρευσης, εσωτερικής οδοποιίας κ.λπ.) στην ως άνω εκτός σχεδίου έκταση.

Τέλος, σημειώνεται ότι εντός της Έκτασης δεν περιλαμβάνονται αρχαιότητες/μνημεία, γαίες υψηλής παραγωγικότητας και περιοχές περιβαλλοντικής προστασίας. Το σύνολο των εκτάσεων έχει αγροτικό-μη δασικό χαρακτήρα. Ειδικά για το κεντρικό γήπεδο της Έκτασης, πρόκειται για πρώην χορτολιβαδική έκταση (Π.Χ.) με $E_{\text{ΠΧ}}=13.704,65$ τ.μ., η οποία

¹ Η έκταση βρίσκεται στην κυριότητα της Ιεράς Μονής Τουρλιανής κι έχει γίνει σύσταση δικαιώματος επιφανείας (αναλυτικά βλ. §5.3 Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.).

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

αποχαρακτηρίστηκε με τις αποφάσεις του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου με αρ. πρ. 37908/21 (ΑΔΑ:ΨΕΦΞΟΡ11-ΡΚΧ) και αρ. πρ. 37908/21 (ΑΔΑ:ΨΕΦΞΟΡ11-ΡΚΧ).

ΕΙΚΟΝΑ 1: Θέση προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. στον Δ. Μυκόνου



ΠΗΓΗ: Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (World Imagery-Ιδία Επεξεργασία)

Τα βασικά στοιχεία ταυτότητας της επένδυσης και τα στοιχεία δόμησης της επιδιωκόμενης επένδυσης παρατίθενται στον παρακάτω Πίνακα 1.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Βασικά στοιχεία ταυτότητας και βασικά μεγέθη δόμησης της επιδιωκόμενης επένδυσης

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΜΕΓΕΘΗ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΣ ΦΟΡΕΑΣ	White Mulberry Development I.K.E.
ΤΥΠΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (Σ.Τ.Κ.) Οργανωμένος υποδοχέας Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. τουριστικών δραστηριοτήτων υψηλών προδιαγραφών αισθητικής και περιβαλλοντικής συμπεριφοράς
ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Θέση «Καλαφάτης» Δημοτική Ενότητα (Δ.Ε.) Άνω Μεράς Δήμος (Δ.) Μυκόνου Περιφερειακή Ενότητα (Π.Ε.) Μυκόνου Περιφέρεια (Π.) Νοτίου Αιγαίου

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	Εκτός Ε.Ρ.Σ. και ορίων οικισμών προϋφιστάμενων της ισχύος του ν.δ. 17.7.1293 ή κάτω των 2.000 κατοίκων και εντός Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου
	Υποπεριοχή (2.1 ^α .1)5 της Ζώνης 2.1 ^α .1 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (π.δ. 7.3.2005): Μπλε ζώνη / Χρήση: Τουρισμός / σ.δ. 0,15 για τουρ. εγκαταστάσεις (άρ.3, παρ.Α-IIIβ Ζ.Ο.Ε.) / αρτιότητα 10 στρ.
ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΓΗΠΕΔΑ	01_ Πάνω Φανάρια – 55.125,94 τ.μ. 02_ Κλείσμα Παντελή – 6.373,57 τ.μ. 03_ Κάτω Φανάρια – 34.204,41 τ.μ. 04_ Άγιος Νικόλαος – 26.951,86 τ.μ. 05_ Κάτω Ποτάμια – 15.782,83 τ.μ. 06_ Ποτάμια – 14.830,49 τ.μ. 07_ Καντούνια – 16.618,18 τ.μ. 08_ Άγιος Γεώργιος – Φανάρια – 10.006,13 τ.μ. 09_ Πλερωτίδεια – 39.078,55 τ.μ.
ΧΡΗΣΗ	«Τουρισμός – Αναψυχή» της περ.1 της παρ. Β του άρ. 11 του ν. 3986/2011.
ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	2 ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5*, 14 Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (Τ.Ε.Κ.), συνεδριακό κέντρο ως Ειδική Τουριστική Υποδομή (Ε.Τ.Υ.), SPA, εγκαταστάσεις εστίασης, αθλητικές εγκαταστάσεις, εμπορικές εγκαταστάσεις, πεδίο προσγείωσης και συνοδά έργα υποδομής
ΕΙΔΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ	Δεν περιλαμβάνονται αρχαιότητες/μνημεία, γαίες υψηλής παραγωγικότητας και περιοχές περιβαλλοντικής προστασίας. Το σύνολο των εκτάσεων που συμπεριλαμβάνονται στο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. έχει αγροτικό-μη δασικό χαρακτήρα.
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ	1 ^ο - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ R 5*: 23 ξενώνες, 46 κλίνες
	2 ^ο - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ FT 5*: 33 ξενώνες, 66 κλίνες
	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ: 56 ξενώνες, 112 κλίνες
	Τ.Ε.Κ. : 14 μονάδες, 84 κλίνες
	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ: 196 κλίνες
Σ.Δ.	σ.δ. 0,10 - δεν εξαντλείται ο μέγιστος σ.δ. 0,12 (παρ. 3α, άρθ. 9 του ν. 4002/2011, όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 35 του ν. 4759/2020)
Π.Κ.	15%
ΕΜΒΑΔΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	218.971,96 τ.μ.
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (Δ _{max})	21.897,20 τ.μ.
ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	20.463 τ.μ.
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ (Κ _{max})	32.845,79 τ.μ.
ΕΛΕΥΘΕΡΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ Δ _{max}	197.074,76 τ.μ. (90% της Έκτασης) ²
ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ	0,90 κλίνες ανά στρέμμα

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

² Ο εν λόγω αριθμός (E_{ελ}) είναι ενδεικτικός και προκύπτει από την αφαίρεση [E_{ελ} = Εμβαδό Ακινήτου - Δ_{max}] δηλαδή με την παραδοχή ότι όλοι οι χώροι είναι ισόγειοι. Κάτι τέτοιο φυσικά δεν είναι επιθυμητό, συνεπώς οι χώροι που απομένουν για να διαμορφωθούν ως ελεύθερες επιφάνειες, διαδρομές, χώροι καλλιεργειών, χώροι στάσης κ.λπ. είναι > 197.074,76 τ.μ. (Επισημαίνεται ότι η μέγιστη κάλυψη δεν μπορεί να προσεγγιστεί δεδομένου ότι η δόμηση είναι αριθμός μικρότερος).

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

Μεθοδολογικά, η μελέτη χωρίζεται σε τρία στάδια:

I. Στο 1^ο Κεφάλαιο πραγματοποιείται μια πολεοδομική θεώρηση της νήσου, περιλαμβάνοντας αναφορές στην οικιστική εξέλιξη και στο θεσμικό πλαίσιο που αφορά σε όρους και περιορισμούς δόμησης, επιτρεπόμενες χρήσεις, μορφολογικούς κανόνες κ.ά. και αναγνωρίζονται τα βασικά στοιχεία της περιβάλλουσας περιοχής (ευρύτερη περιοχή ακινήτου και οικισμού Άνω Μεράς και περιοχή άμεσης γειτνίασης με το ακίνητο³).

II. Στο 2^ο Κεφάλαιο γίνεται διερεύνηση/ αναγνώριση της υφιστάμενης κατάστασης και του ιδιαίτερου τοπίου της περιοχής επέμβασης.

III. Στο 3^ο Κεφάλαιο παρουσιάζεται το προτεινόμενο σχέδιο γενικής διάταξης για την επιδιωκόμενη επένδυση με βάση τα στοιχεία αναγνώρισης που προηγήθηκαν. Διατυπώνονται οι βασικές αρχές σχεδιασμού που διέπουν την συνολική προσέγγιση και παρουσιάζεται το προτεινόμενο Masterplan και σχεδιαστικές κατευθύνσεις αναβάθμισης της ευρύτερης περιοχής, ως απόρροια της διαδικασίας αναγνώρισης.

Ως προς τη δεσμευτικότητα της εν λόγω μελέτης, διευκρινίζεται ότι πρόκειται για **ενδεικτική συνθετική πρόταση**, που αποσκοπεί στο να αποδειχθεί η εφαρμοσιμότητα των καθορισμένων από τη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. πολεοδομικών μεγεθών. **Ο σχεδιασμός όσο και οι επιμέρους ιδέες που αναφέρονται δεν είναι δεσμευτικές για τον Φορέα Επένδυσης.**

³ Αναφέρεται ότι η εν λόγω έκταση δεν αφορά στην περιβάλλουσα περιοχή που έχει οριστεί στη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (βλ. §4 Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.).

1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ

1.1. Πολεοδομική- οικιστική εξέλιξη της νήσου

Προκειμένου να γίνει κατανοητή η πολεοδομική εξέλιξη της νήσου και να γίνει αναγνώριση της υφιστάμενης κατάστασης, είναι αναγκαία μία σύντομη παρουσίαση της οικιστικής εξέλιξης της νήσου, με έμφαση στα χρονικά σημεία-τομές που συνδιαμόρφωσαν με ποικίλους άλλους παράγοντες την υφιστάμενη πολεοδομική εικόνα της Μυκόνου.

Από τους μεσαιωνικούς χρόνους και ύστερα ο οικισμός της Χώρας φαίνεται να ήταν ο μοναδικός οικισμός της Μυκόνου, ενώ στο υπόλοιπο νησί βρίσκονταν διάσπαρτα τα «χωριά», τα οποία ήταν οι περιουσίες των χωρικών με τα μόνιμα αγροτόσπιτά τους, τους στάβλους και άλλες εγκαταστάσεις. Ο πυρήνας του σημερινού οικισμού της Άνω Μεράς, μεταξύ των όρμων Πάνορμος και Καλό Λιβάδι, αποτελούσε ένα σημείο σχετικής πύκνωσης των χωρίων στο ανατολικό τμήμα της νήσου. Ορισμένοι περιηγητές της νήσου αναφέρονται σε έναν δεύτερο οικισμό, ο οποίος, κατά τον Α. Ρωμανό, ενδέχεται να αφορά στην Άνω Μερά (Ρωμανός, 1983).

ΕΙΚΟΝΑ 2: Οικιστική εξέλιξη της Χώρας Μυκόνου

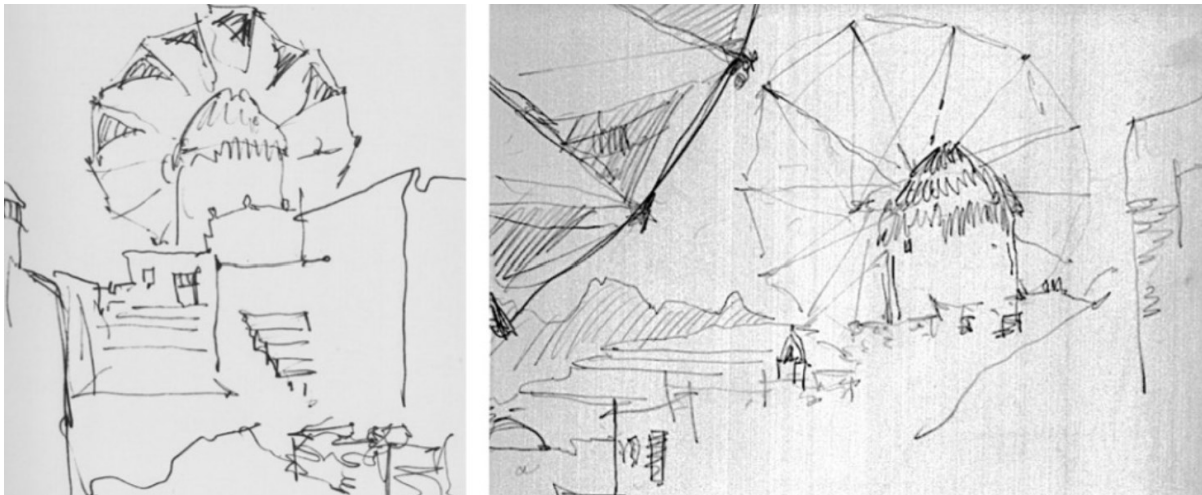


ΠΗΓΗ: Ρωμανός Α. (1983): «Μύκονος», στο: Φιλιππίδης Δ. (συντ.), *Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική*, Αθήνα: ΜΕΛΙΣΣΑ, σσ. 43-76

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

Έως τις αρχές της δεκαετίας του 1960, ο παραδοσιακός οικισμός της Χώρας, χτισμένος σε επίπεδη έκταση, ήταν απόλυτα διακριτός από τα χωριά της Μυκόνου, αφενός λόγω της πλαγιάς του βουνού στα ανατολικά του οικισμού που αποτελούσε ένα φυσικό όριο και αφετέρου λόγω της παρεμβολής αγροτικής γης μεταξύ του οικισμού και των λοιπών χωριών (Ρωμανός, 1983). Την πλαστικότητα, την επινοητικότητα και τη «μαστοριά» της ανώνυμης κυκλαδίτικης αρχιτεκτονικής, συμπεριλαμβανομένης της Μυκόνου, εξυμνούν το 1933 οι αρχιτέκτονες που συμμετείχαν στο 4^ο CIAM⁴ που έγινε στην Ελλάδα το 1933. Στους οικισμούς του Αιγαίου, οι συνέδροι του CIAM βρίσκουν εφαρμοσμένες, κατά ένα μεγάλο μέρος, τις αρχές της νέας αρχιτεκτονικής. Ειδικά ο Le Corbusier, «*σχεδόν έκπληκτος διαπιστώνει πώς στα «αιώνια σπίτια» των Κυκλάδων η κάτοψη και η τομή συμφωνούν με τις αναζητήσεις των μοντέρνων αρχιτεκτόνων [...]*» και αναφέρεται στην «αρμονία» που ανακάλυψε στην ελληνική αρχιτεκτονική, ενώ παράλληλα θεωρεί πως «*το τοπίο έχει διαδραματίσει πρωταγωνιστικό ρόλο στη διαμόρφωση του ελληνικού πνεύματος*». (Σημαιοφορίδης, 2009, σ. 20-22, 30). Δύο δεκαετίες αργότερα, ο Alvar Aalto επισκέφτηκε τη Μύκονο και τη Δήλο, επηρεαζόμενος από την ατμόσφαιρα του Αιγαίου που μετέφερε μέσω των γραπτών του ο στενός του φίλος και βιογράφος του, Göran Schildt⁵, αποδίδοντας σε σκίτσα (βλ. Εικόνα 3) μέρος της γοητείας του μυκονιάτικου τοπίου.

ΕΙΚΟΝΑ 3: Σκίτσα για τον Μύλο της Πεντάρας του αρχιτέκτονα Alvar Aalto από την επίσκεψή του στη Μύκονο το 1953.



ΠΗΓΗ: Ιστότοπος Archetype. Σύνδεσμος: <https://www.archetype.gr/blog/arthro/o-alvar-aalto-kai-i-ellada-ichnilatontas-ton-mito-tis-ariadnis>

⁴ Διεθνές Συνέδριο Νέας Αρχιτεκτονικής.

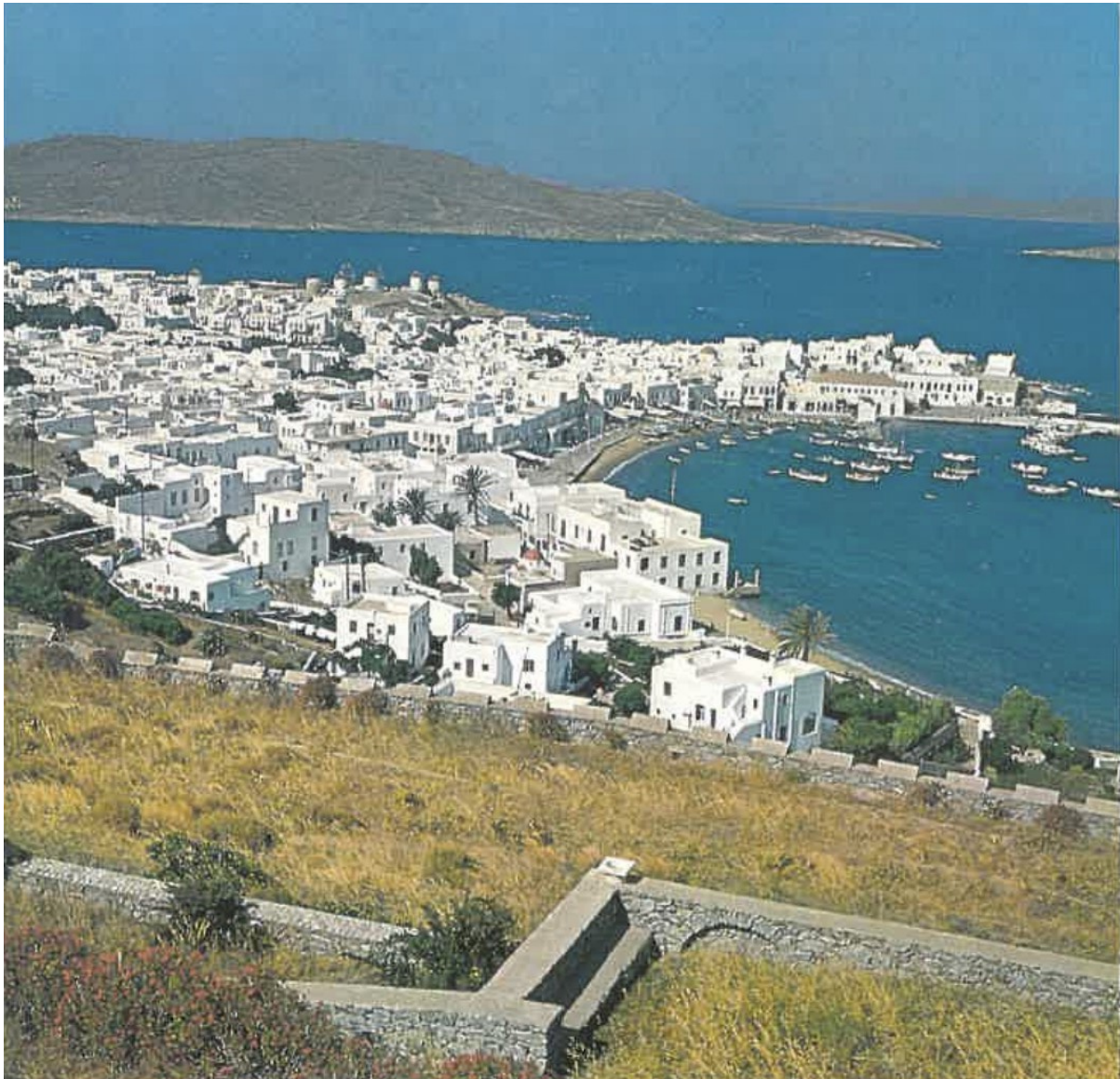
⁵ Ξανθόπουλος, Κωνσταντίνος (2020): Ο Alvar Aalto και η Ελλάδα: ιχνηλατώντας τον μίτο της Αριάδνης, άρθρο με αποσπάσματα από το ομότιτλο βιβλίο του εκδ. οίκου Μέλισσα, δημοσιευμένο στον ιστότοπο του Archetype, <https://www.archetype.gr/blog/arthro/o-alvar-aalto-kai-i-ellada-ichnilatontas-ton-mito-tis-ariadnis>

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

Σχετικά με την ιδιαιτερότητα της πολεοδομικής δομής και της αρχιτεκτονικής του οικισμού της Χώρας, ο Α. Ρωμανός σημειώνει ότι: *«Η πολεοδομική μορφή της Χώρας είναι ένα δείγμα αξιοθαύμαστης, αν και ασχεδίαστης, εξισορρόπησης της αντίθεσης μεταξύ του συνόλου και των μερών που το συναποτελούν. Γιατί, ενώ υπάρχουν στοιχεία που δίνουν στο πολεοδομικό σύνολο του οικισμού μια άρρηκτη συνοχή, συγχρόνως τα επιμέρους στοιχεία/μέρη διατηρούν μια ατομικότητα, που ξεκουράζει με την ποικιλία της.»*, τονίζοντας τη διαφορετικότητα της μορφής του εν λόγω οικισμού από τους άλλους αιγαιοπελαγίτικους. Διακριτά χαρακτηριστικά της δομής του οικισμού είναι η σχετικά επίπεδη επιφάνεια του εδάφους, ο δαιδαλώδης πολεοδομικός εσωτερικός χώρος κοινωνικής ζωής μεταξύ των συμπαγών λευκών κτιριακών όγκων, το ενιαίο ύψος των κτιρίων (διώροφα ως επί το πλείστον) και η ποικιλία των λειτουργικών στοιχείων στις προσόψεις, όπως οι εξώστες, οι κλίμακες, οι πεζούλες, οι βαθμίδες που σε συνδυασμό με την φροντίδα συντήρησης του δικτύου κυκλοφορίας δημιουργούν αυτή την εξισορρόπηση συνόλου και μερών και δίνουν την αίσθηση ενός ενιαίου συνόλου και την εντύπωση στον περιηγητή ότι βρίσκεται σε έναν οικείο, εσωτερικό χώρο (Ρωμανός, 1983).

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 4: Ο οικισμός της Χώρας όπως αποδίδεται στη μελέτη του Α. Ρωμανού (1983)



ΠΗΓΗ: Ρωμανός, 1983

Οι διαρκείς επεκτάσεις του δομημένου περιβάλλοντος της Χώρας, έως τη **δεκαετία του 1980**, οπότε και γράφτηκε η μελέτη του Α. Ρωμανού, σημειώνεται από τον συγγραφέα ότι δεν κλόνισαν την ενιαία πολεοδομική μορφή του οικισμού, λόγω της χρωματικής και ογκομετρικής συνοχής (λευκά και δώροφα κτίσματα) και την ομοιογένεια των αρχιτεκτονικών στοιχείων.

Αναφορικά με τον εξωαστικό χώρο της Μυκόνου, κατά την ίδια περίοδο, παρατίθενται τα εξής στοιχεία: «*Το τοπίο της μυκονιάτικης υπαίθρου είναι **στεγνό και εξαιρετικά λιτό σε αισθητική έκφραση. Κυριαρχούν οι στρογγυλοί, λείοι, σχεδόν γλυμμένοι γκριζωποί βράχοι,***

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

συχνά ζωσμένοι με φραγκοσυκιές, που πάνω τους ή δίπλα τους ξεφυτρώνουν τα λευκά σοβαντισμένα αγροτόσπιτα ή τα πάμπολλα ξωκκλήσια του νησιού. Δέντρα σπάνια συναντιώνται σε ορισμένες προφυλαγμένες από τον άνεμο κοιλάδες μόνο, κι αυτά λιγοστά. Οι ξερολιθιές γυμνές κι έντεχνες διατρέχουν ολόκληρο το νησί, συγκρατώντας τα χώματα, ορίζοντας κλείσματα (περιφραγμένα χωράφια), αμπέλια και παραγγεριές (άγωνα χωράφια για βοσκή), και συνοδεύοντας τις αγροτικές οδούς, τις ρύμες, που οι κυριότερες οδηγούν ακτινωτά από τη χώρα στις εξοχές, στην Άνω Μερά και στα ακρογιάλια. Μια δεύτερη σύγκλιση του οδικού δικτύου σημειώνεται γύρω από τον οικισμό της Άνω Μεράς. [...] Τα χαρακτηριστικά αυτά, που τονίζουν το πηγαίο στοιχείο της αρχιτεκτονικής των μυκονιάτικων χωριών, είναι εκείνα, που περισσότερο από κάθε άλλο, σε κάνουν να τα θεωρείς το ίδιο «φυσικά» και αναντίρρητης οικολογικής αναγκαιότητας στοιχεία με τις ξερολιθιές, τις ταράτσες των χωραφιών, τους βράχους και τις φραγκοσυκιές του νησιού. Το μυκονιάτικο χωριό είναι το υψηλότερο και αντιπροσωπευτικότερο δημιούργημα ενός λαού που επέζησε πάνω σε ένα βραχώδες νησί με μόνους πόρους τον ήλιο, τον αέρα, τη θάλασσα και την επινοητικότητα της ανέχειας.»⁶.

Αναλύοντας περαιτέρω τα στοιχεία που χαρακτηρίζουν την ύπαιθρο της Μυκόνου συνεπώς και τον ευρύτερο χώρο του οικισμού της Άνω Μεράς όπου εντάσσεται η επιδιωκόμενη επένδυση, αυτά είναι τα ακόλουθα:

- I. **Ρύμες:** Αγροτικές οδοί, οι κυριότερες εκ των οποίων οδηγούσαν ακτινωτά από τη χώρα στις εξοχές, στην Άνω Μερά και στα ακρογιάλια. Στην Άνω Μερά τα «σοκάκια» αυτά οριοθετούνται από ξερολιθιές εκατέρωθεν.
- II. **Ξερολιθιές:** Πρόκειται για λιθοδομές χωρίς κονίαμα, οι οποίες διατρέχουν όλο το νησί, συγκρατούν τα χώματα, ορίζουν «κλείσματα», αμπέλια και παραγγεριές και συνοδεύουν τις ρύμες. Σημειώνεται ότι η Τέχνη της Ξερολιθιάς εντάχθηκε το 2018 στον «Αντιπροσωπευτικό Κατάλογο της Άυλης Πολιτιστικής Κληρονομιάς της Ανθρωπότητας», μετά από έγκριση της «Διακυβερνητικής Επιτροπής της Σύμβασης για τη Διαφύλαξη της Άυλης Πολιτιστικής Κληρονομιάς» της UNESCO⁷.
- III. **Αναβαθμίδες (πεζούλες):** Πρόκειται για τεχνική λάξευσης και διαχείρισης των εδαφών και ίσως το μοναδικό μέσο υποστήριξης του πρωτογενούς παραγωγικού μοντέλου των νησιών κατά το παρελθόν, καθώς συνέβαλε στη μείωση της διάβρωσης του εδάφους και ευνοούσε την τοπική βιολογική ποικιλότητα⁸.
- IV. **Βράχια:** Οι γκριζωποί βράχοι αποτελούν αναπόσπαστο στοιχείο του φυσικού τοπίου της Μυκόνου.

⁶ Οι υπογραμμίσεις τίθενται από τους συγγραφείς της παρούσης.

⁷ Βλ. ενδεικτικά στο σύνδεσμο <https://dasarxeio.com/2018/11/30/62700/>

⁸ Βλ. ενδεικτικά στο σύνδεσμο <http://www.lifeterracescape.aegean.gr/anavathmides-gia-kalliergia-w-98378>

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 5: Το τοπίο της μυκονιάτικης υπαίθρου όπως αποδίδεται στη μελέτη του Α. Ρωμανού (1983).



ΠΗΓΗ: Ρωμανός Α., 1983

V. Χαμηλή βλάστηση: Όπως αναλύεται διεξοδικά και στη συνοδευτική Μελέτη Τοπίου, τη βλάστηση της Μυκόνου συνθέτουν κατά κύριο λόγο η αραιή φρυγανώδης και η μακκία βλάστηση. Γενικά, λόγω του ξηρού κλίματος αλλά και των έντονων αέρηδων η βλάστηση είναι ξηροφυτική και χαμηλή.

VI. Γεωργικές καλλιέργειες: Παρότι η τουριστική δραστηριότητα, οι έντονοι άνεμοι και η έλλειψη ύδατος δεν ευνοούν την ανάπτυξη καλλιεργειών, εντούτοις ειδικά στην περιοχή της Άνω Μεράς εντοπίζονται καλλιέργειες που διαμορφώνουν εν μέρει το αγροτικό τοπίο.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

VII. Λαϊκή αρχιτεκτονική: *«Κυττάζτε όμως, για μια στιγμή, τα δύο μικρά σπιτάκια («χωριά» άκουσα να τα ονομάζουν στη Μύκονο) που συνοδεύουν ετούτο το κείμενο και δέστε από τα σχέδιά μου, πόσα πολλά μπορεί να μας πει και το πιο μικρό «λαϊκό» αρχιτεκτονικό έργο.»* (Κωνσταντινίδης, 2011 [1947], σ. 36).

VIII. Ξωκκλήσια: Τα μικρής κλίμακας και ιδιαίτερου χαρακτήρα ξωκκλήσια της Μυκόνου αποτυπώνει ο αρχιτέκτονας Άρης Κωνσταντινίδης στο βιβλίο του «Ξωκκλήσια της Μυκόνου» το 1953, εικόνες και σχέδια από το οποίο παρατίθενται στην Εικόνα 6.

ΕΙΚΟΝΑ 6: Ξωκκλήσια της Μυκόνου φωτογραφημένα από τον Άρη Κωνσταντινίδη. Οι λευκοί μικροί όγκοι και η σχέση τους με τις χαρακτηριστικές βραχώδεις εξάρσεις και το γυμνό τοπίο της νήσου.



ΠΗΓΗ: Κωνσταντινίδης Α., *Τα ξωκκλήσια της Μυκόνου* (βλ. βιβλιογραφία) – Ιδία επεξεργασία

Παρά την ιδιαιτερότητα του εξωαστικού τοπίου, αυτή δεν αποτέλεσε κύριο στοιχείο προσέλκυσης επισκεπτών κατά τη φάση της τουριστικής ανάπτυξης της Μυκόνου. Στις αρχές της δεκαετίας του 1990, η μοναδικότητα του παραδοσιακού πολεοδομικού συγκροτήματος της Χώρας, σε συνδυασμό με τη γειτνίαση με τη Δήλο, τον ιδιαίτερο πολιτισμό των κατοίκων και την αφθονία έξοχων παραλιών για κολύμβηση αναγνωρίζονταν ως τα κυριότερα στοιχεία έλξης της Μυκόνου η οποία αποτελούσε τουριστικό πόλο κοσμοπολίτικου χαρακτήρα με ιδιαίτερη και ποικίλη πελατεία που απείχε από τον μαζικό τουρισμό άλλων νησιών όπως η Ρόδος (Ε.Χ.Μ.- Β΄ Φάση, 1992, σ. 104). Η αυξανόμενη προσέλκυση τουριστών σε συνδυασμό με την ανοδική πορεία των τουριστικών και συνοδών δραστηριοτήτων σε σχέση με τον πρωτογενή και δευτερογενή

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

τομέα παραγωγής, είχε αντίκτυπο στην οικιστική ανάπτυξη της νήσου εντείνοντας τις ανησυχίες για οπτική και περιβαλλοντική υποβάθμιση και ενδεχόμενη υποβάθμιση του τουριστικού προϊόντος (Ε.Χ.Μ.- Β' Φάση, 1992, σ. 106).

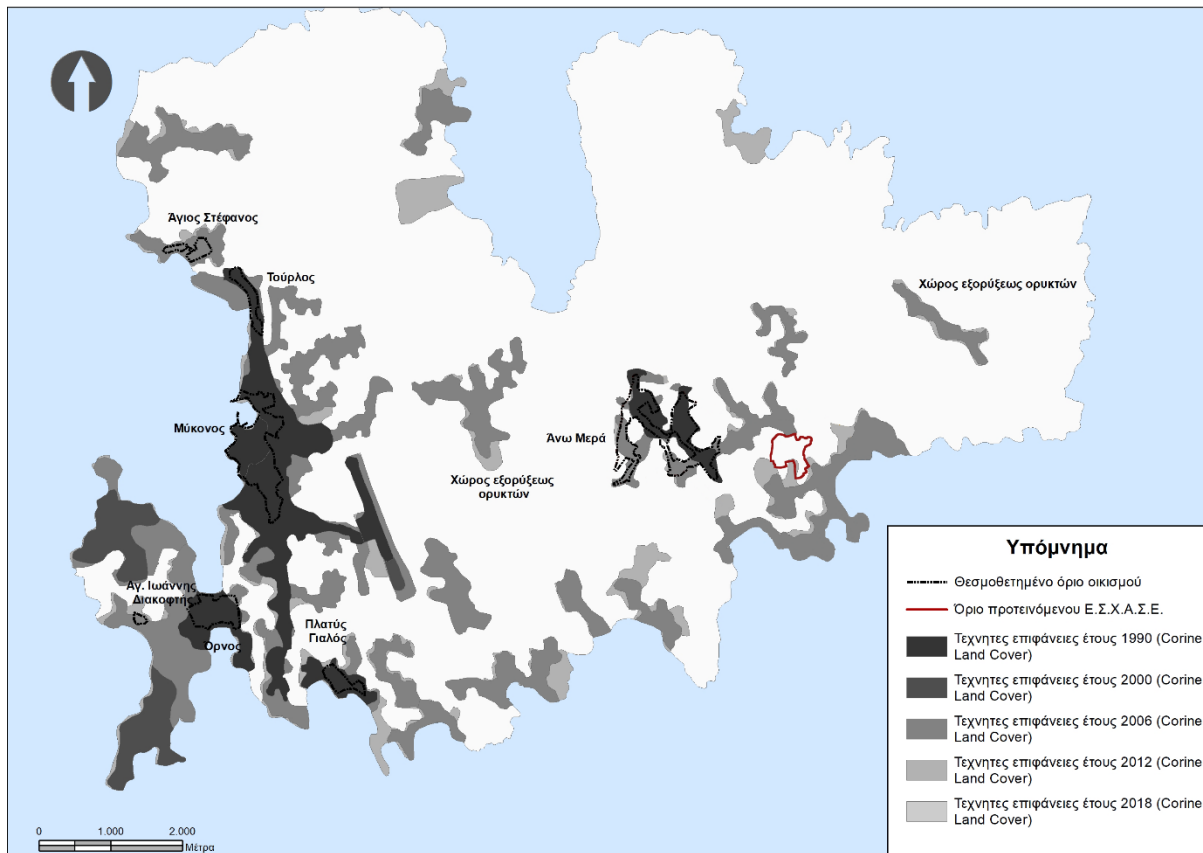
Οι οικιστικές πιέσεις κατά την περίοδο αυτή, εκτονώνονταν έξω από τη Χώρα της Μυκόνου, προς:

- I. *«Την παρόδια περιαστική δόμηση κατά μήκος των ακτινωτών οδικών αξόνων.*
- II. *Τους οριοθετημένους οικισμούς και τις ευρύτερες τους περιοχές, συμπεριλαμβανομένης και της Άνω Μεράς.*
- III. *Τις παραλίες θεσμοθετημένης τουριστικής ανάπτυξης.*
- IV. *Και οπουδήποτε αλλού σε άλλες περιοχές (παραλιακές περιοχές ή ενδοχώρα) όπου η δόμηση τείνει να κατακλύσει διάσπαρτα το τοπίο και σε ορισμένες περιπτώσεις τείνει να αλλοιώσει τη χαρακτηριστική του μορφολογία.»* (Ε.Χ.Μ.- Β' Φάση, 1992, σ. 105-6).

Στο πλαίσιο αυτά, εκπονήθηκε η μελέτη για τη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου που είναι σε ισχύ από το 2005, και αναλύεται στην [§1.2](#) του παρόντος.

Μία εικόνα για το πως εξελίχθηκε η οικιστική ανάπτυξη στο χώρο της Μυκόνου, από το 1990 έως το 2018, αποδίδεται μέσω σύγκρισης των δεδομένων που αφορούν σε καλύψεις γης από τεχνητές επιφάνειες από την πλατφόρμα Corine Land Cover, όπως φαίνεται στην Εικόνα 7. Στις αρχές της δεκαετίας του 1990, η δόμηση εντοπίζεται στον οικισμό της Χώρας με τάσεις επέκτασης προς το λιμάνι, το αεροδρόμιο και το νότιο τμήμα της νήσου καθώς επίσης και στον όρμο Ορνού και την περιοχή του Πλατύ Γιαλού. Γύρω στις αρχές του 2000, η δόμηση εντοπίζεται πλέον και στο νοτιοδυτικό τμήμα της νήσου (Άγιος Ιωάννης Διακόφτης) που γειτνιάζει με τη Δήλο. Στη συνέχεια έως το 2006, διακρίνεται με σαφήνεια η διάχυση του οικιστικού και ευρύτερα του δομημένου περιβάλλοντος κατά μήκος της ακτογραμμής στο δυτικό τμήμα της νήσου, αλλά και ακτινικά από τον οικισμό της Χώρας -εκατέρωθεν κύριων οδικών αξόνων. Από το 2006 έως το 2018, οι τεχνητές επιφάνειες επεκτείνονται γύρω από τις προϋφιστάμενες περιοχές οικιστικής ανάπτυξης, και εντοπίζονται νέες αναπτύξεις στο βόρειο κομμάτι, γύρω από την παραλία του Πάνορμου και στον όρμο Μυρσίνης.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 7: Επεκτάσεις καλύψεων τεχνητών επιφανειών στη νήσο Μύκονο για τα έτη 1990, 2000, 2006, 2012, 2018

ΠΗΓΗ: Corine Land Cover – Copernicus land monitoring services - Ιδία επεξεργασία (βλ. και Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. §4.3)

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι το 2020, ανακοινώθηκε η αναστολή -για ένα έτος- χορήγησης οικοδομικών αδειών στις περιοχές εκτός σχεδίου της Μυκόνου για τουριστικά καταλύματα. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/78051/3424 υ.α. (Δ' 507/28.8.2020), «*Αναστέλλεται για ένα (1) έτος η χορήγηση οικοδομικών αδειών στις εκτός σχεδίου περιοχές των νήσων Μυκόνου και Θήρας (Ν. Κυκλάδων) για την κατασκευή νέων κτιρίων με χρήση «Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις», που περιγράφονται με στοιχείο (15) στην παρ. II του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Α' 114).*» ενώ με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/80325/2125 (Δ' 578/7.9.2021) υ.α. η εν λόγω αναστολή παρατάθηκε για ακόμα ένα έτος. Ομοίως, παρατάθηκε για ένα επιπλέον έτος με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/83200/2031 υ.α. (Δ' 500/11.08.2022). Από την εν λόγω υ.α. εξαιρούνται⁹ οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων του

⁹Όπως επί λέξει γράφεται, «2. Της αναστολής εξαιρούνται:

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

άρθ. 1 του ν. 4179/2013¹⁰, μεταξύ των οποίων και τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., όπως η επιδιωκόμενη επένδυση. Ο εν λόγω περιορισμός, αφενός ευνοεί την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων, οι οποίοι έχουν περιβαλλοντικά, αισθητικά και πολεοδομικά πλεονεκτήματα, καθώς οργανώνονται με κοινές αρχές σχεδιασμού, αφετέρου όμως, δεν επεκτείνεται και στην άρση χορήγησης αδειών για κατοικίες, συνεπώς η άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση ενδέχεται να συνεχίσει να επεκτείνεται στο χώρο της νήσου.

1.2. Θεσμικό πλαίσιο, μορφολογικοί κανόνες, όροι και περιορισμοί δόμησης

Σε συνέχεια της ανάλυσης της οικιστικής εξέλιξης στη Μύκονο, κρίθηκε σκόπιμο να αναλυθούν με χρονολογική σειρά οι διάφορες θεσμικές ρυθμίσεις για τη δόμηση στη νήσο, οι οποίες κρίνεται από τους μελετητές ότι έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση της σημερινής πολεοδομικής εικόνας της Μυκόνου και την προστασία -σε ένα βαθμό- της αρχιτεκτονικής ταυτότητας και της κλίμακας των κτιρίων της νήσου.

Η δόμηση στην περιοχή της Μυκόνου, διέπεται από αυστηρούς μορφολογικούς κανόνες ήδη από το 1976. Ο οικισμός της χώρας Μυκόνου, όπως και το υπόλοιπο νησί, διέπονται από τις διατάξεις του **π.δ. 13.8.1976** (Δ' 336/23.10.1976)¹¹, με το οποίο καθορίζονται ειδικοί όροι, περιορισμοί δόμησης και μία σειρά ρυθμίσεων που αφορούν στα εξής:

- I. Ογκομετρία, διάταξη των κτιρίων, διαμορφώσεις ελευθέρων χώρων (άρ. 7).
- II. Μορφολογική σύνθεση των κτιρίων (άρ. 8).
- III. Κατασκευαστικοί τρόποι κατά την αυστηρώς μιμητική μορφολόγηση (άρ. 9).
- IV. Διαρρύθμιση και επίπλωση εσωτερικών χώρων (άρ. 10).
- V. Επιγραφές, δημοτικός φωτισμός, επικάλυψη και επίπλωση οδών (άρ. 11).

α. οι περιπτώσεις που υπάγονται στις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 26 ν. 2831/2000 (Α' 140), όπως ισχύει.

β. οι περιπτώσεις για τις οποίες έχει χορηγηθεί, έως την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσης, «προέγκριση οικοδομικής άδειας» της παρ. γ του άρθρου 28 ν. 4495/2017 (Α' 167), όπως ισχύει.

γ. οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013.»

¹⁰ Αναλυτικότερα, στο Άρθρο 1 «Οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων» του νόμου υπ' αριθμ. 4179 «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 175 Α' 8.08.2013) σημειώνεται πως:

«1.α. Ως «οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων» ορίζεται η περιοχή που αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού, δραστηριοτήτων.

β. Ως «οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων» νοούνται ιδίως: [...] εε) Περιοχές, για τις οποίες εκδίδονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) για επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού.»

¹¹ Όπως τροποποιήθηκε με το π.δ. 22.1.1980 (Δ' 88/8.2.1980).

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

Περαιτέρω, οι δύο κύριοι οικισμοί στη Μύκονο, ο οικισμός της Χώρας και της Άνω Μεράς έχουν κηρυχθεί ως παραδοσιακοί οικισμοί. Ειδικότερα:

- i. Η Χώρα της Μυκόνου με π.δ. 10.11.1978 (Δ' 594/13.11.1978) με το οποίο αναγνωρίστηκαν και τα όριά της.
- ii. Ο οικισμός Άνω Μεράς Μυκόνου που αναγνωρίστηκε με το π.δ. 17.6.1988 (Δ' 504/10.07.1988) ενώ τα όριά του καθορίστηκαν με την απόφαση υπ' αριθμ. 2106/27.3.1986 απόφαση Νομ. Κυκλάδων.

Ειδικότερα, ο οικισμός της Άνω Μεράς αναγνωρίστηκε ως παραδοσιακός με το ως άνω π.δ. 17.6.1988, στο σύνολο της εντός ορίου οικισμού έκτασής του, παρ' όλο που το 1986, δηλαδή μόλις δύο χρόνια νωρίτερα, η απόφαση οριοθέτησής του τον κατέτασσε στους «ενδιαφέροντες» οικισμούς. Με το εν λόγω π.δ. 17.06.1988 καθορίζονται γενικοί και ειδικοί όροι δόμησης για όλους τους παραδοσιακούς οικισμούς, ενώ ειδικά για την περίπτωση της Άνω Μεράς αναφέρεται ότι ισχύουν οι διατάξεις της παρ. 1 και 2 του άρθρ. 2 αυτού (γενικοί όροι δόμησης) και κατά τα λοιπά (ως προς ειδικούς μορφολογικούς όρους δόμησης) εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ. 13.8.1976 (Δ' 336/23.10.1976) που καθορίζουν ειδικούς μορφολογικούς κανόνες δόμησης για τη νήσο Μύκονο.

Αναφορικά με το ρυθμιστικό πολεοδομικό σχεδιασμό στη νήσο, με την υπ' αριθμ. 28783/1406 υ.α. «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του οικισμού χώρας Μυκόνου του δήμου Μυκονίων (Ν. Κυκλάδων)» (Δ' 656/13.07.1987), εγκρίθηκε το Γ.Π.Σ. της Χώρας Μυκόνου. Ένα χρόνο νωρίτερα, το 1986, η περιοχή εντός ορίων Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δ. Μυκόνου, δηλαδή η Χώρα της Μυκόνου, είχε χαρακτηριστεί ως Κορεσμένη Τουριστικά Περιοχή¹² ενώ το λοιπό τμήμα του Δήμου, δηλαδή το υπόλοιπο τμήμα της σημερινής Δ.Κ. Μυκονίων, είχε ενταχθεί στις Περιοχές Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης.

Σχετικά με τον εξωαστικό χώρο της νήσου, το 1992, ξεκίνησε η εκπόνηση της Ειδικής Χωροταξικής Μελέτης (Ε.Χ.Μ.) Νήσων Άνδρου-Τήνου-Μυκόνου, η οποία ανατέθηκε από τη Διεύθυνση Χωροταξίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. στον Κ. Δασκαλάκη στα πλαίσια του προγράμματος ENVIREG της Ευρωπαϊκής Κοινότητας, με στόχο τον προσδιορισμό των ρυθμίσεων για τις περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός διαμορφωμένων τμημάτων οικισμών, δηλαδή τους όρους και τους στόχους της επερχόμενης Ζ.Ο.Ε.. Η τελευταία φάση (Δ') της εν λόγω μελέτης ολοκληρώθηκε το Δεκέμβριο του 1998, ενώ ακολούθησαν δύο Πρακτικά Επεξεργασίας από το Σ.τ.Ε. του σχεδίου προεδρικού διατάγματος (π.δ.)

¹² Με την υπ' αριθμ. 2647/ΥΠΕΘΟ/538866/ΕΙΔ.135/ΕΟΤ υπουργική απόφαση (υ.α.) «Μέτρα για την ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη και την αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς των περιοχών της χώρας. Καθορισμός περιοχών Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης» (Β' 797/10.11.1986)

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

(636/2002 και 8/2005), μέχρις ότου αυτό να θεσμοθετηθεί τελικά το έτος **2005**, με την δημοσίευσή του στο Φ.Ε.Κ. Δ' 243/8.3.2005¹³.

Με την εν λόγω Ζ.Ο.Ε., η εκτός Ε.Ρ.Σ. και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή του Δ. Μυκόνου, διαιρείται σε 11 επιμέρους περιοχές (με στοιχείο 2.1α.1, 2.1δ, 2.2β, 2.2στ.2, 2.3α.1α, 2.3α.1.β, 2.3α.6, 2.3α.7, 2.3α.8, 2.3α.9, 2.3α.11 οι οποίες αναλύονται αντίστοιχα στις παρ. Α έως Κ του άρ.3) για καθεμία από τις οποίες καθορίζονται χρήσεις γης, κατώτατο όριο κατάτμησης και όροι και περιορισμοί δόμησης. Επιπλέον, στο άρ. 4 του εν λόγω π.δ. θεσπίζονται γενικές διατάξεις που έχουν εφαρμογή στο σύνολο της Ζ.Ο.Ε..

1.3. Το όραμα των μελετητών για την μπλε ζώνη της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου

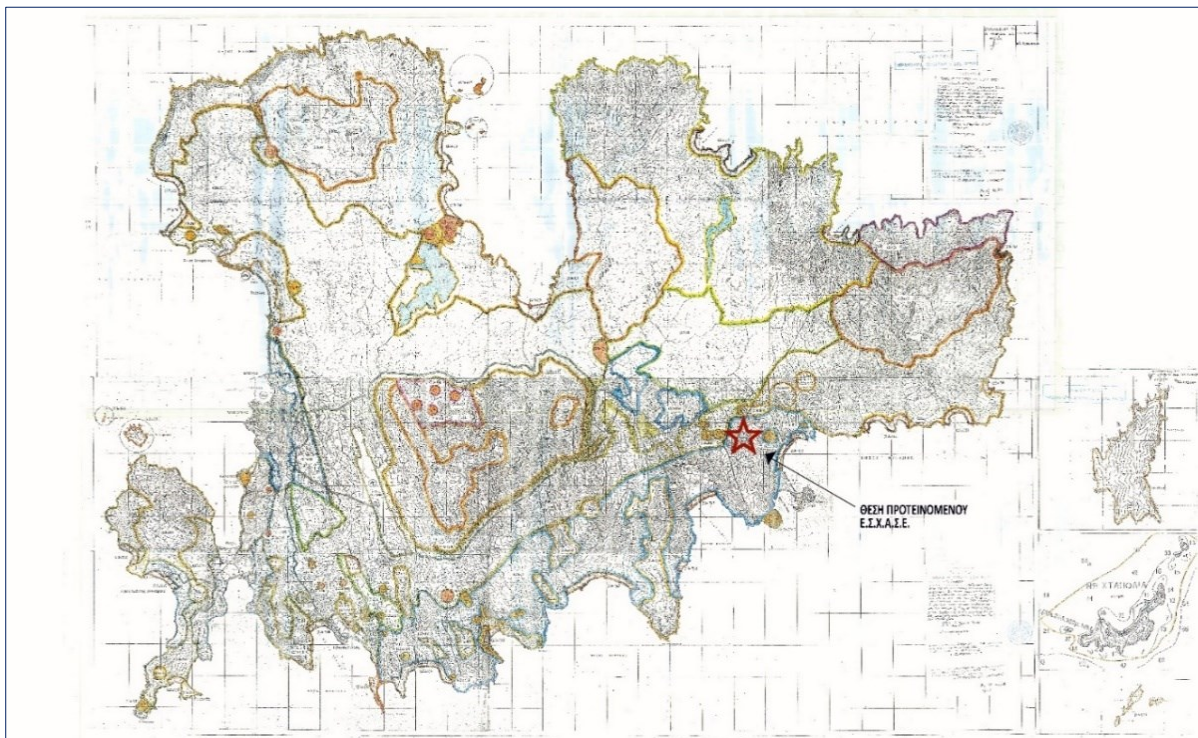
Η αποδιδόμενη με μπλε χρώμα περιοχή της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, εντός των ορίων της οποίας εμπίπτει εξ ολοκλήρου η περιοχή επέμβασης, αποτελεί το όραμα των μελετητών της Ε.Χ.Μ. για μια «*ευρύτερη ζώνη τουριστικής ανάπτυξης (περίπου το ήμισυ της παραλιακής ζώνης του νησιού) όπου οριοθετούνται περιοχές τουριστικής-οικιστικής ανάπτυξης, περιορισμένης έκτασης και διαφοροποιημένης πυκνότητας στα τουριστικά επίλεκτα μέρη με παράλληλη τοπική προστασία φυσικού τοπίου και ακτών κολύμβησης.*». Στην περιοχή αυτή δίνεται έμφαση στην αρμονική συνύπαρξη του δομημένου με το φυσικό περιβάλλον, ή όπως επί λέξει γράφεται: «*Μέσα στην ευρύτερη αυτή ζώνη υπερτερούν σε έκταση οι περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου με ιδιαίτερα χαμηλή δόμηση.*» (Ε.Χ.Μ. – Β' Φάση, σ. 108). Πρόκειται για μια περιοχή στην οποία, όπως σημειώνεται, διατίθενται «επίλεκτες» θέσεις «παρά» και όχι «επί» των τουριστικών πόρων¹⁴ για την ανάπτυξη νέων τουριστικών μονάδων και χρήσεων β' κατοικίας, με βασικές προϋποθέσεις τη μέριμνα για το ζήτημα της οπτικής όχλησης, τη διατήρηση της φυσικότητας και την οικολογική προστασία των προσκείμενων ακτών κολύμβησης καθώς επίσης και την αυστηρή προστασία των χαρακτηριστικών στοιχείων του τοπίου (ό.π., σ 108).

¹³ Το από 07.03.2005 π.δ. «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), κατώτατου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Μυκονίων Νήσου Μυκόνου (Ν. Κυκλάδων) και των νησίδων Αγ. Γεώργιος (Μπάου), Καβουρονήσι, Μαρμαρονήσι, Μόλες, Τραγονήσι, Χταπόδια, Πρασονήσια, Βαρβούλακας, Καλαφακιάνα και Λαζαρονήσι» (Δ' 243/08.03.2005).

¹⁴ Η φράση αυτή χρησιμοποιείται από τους μελετητές της Ε.Χ.Μ. σχετικά με την κατεύθυνση της επιλεκτικής χωροθέτησης τουριστικών ζωνών σε λειτουργική αμεσότητα με τα κέντρα τουριστικού ενδιαφέροντος (παραλίες κολύμβησης) αλλά παράλληλα σε διακριτή έως οπτικά αφανή και οικολογικά μη επιβαρύνουσα θέση (Ε.Χ.Μ. Β' Φάση, σ. 12).

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 8: Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου- π.δ. 7.03.2005 (Δ'243/08.03.2005)



ΠΗΓΗ: ΑΑΠ 65/2.3.2012 - Ιδία επεξεργασία

Τελικά, απώτερος στόχος όλων των κριτηρίων για την εν λόγω ζώνη είναι η παροχή αναβαθμισμένου τουριστικού προϊόντος σε ένα υψηλής αξίας φυσικό και πολιτιστικό τοπίο. Σύμφωνα με τους μελετητές της Ε.Χ.Μ., «[...] το σύνολο των ειδικών και συνολικών μέτρων προστασίας τοπίου, η προσπάθεια που επικεντρώνεται στην διατήρηση της φυσικής κατάστασης των παραλιών κολύμβησης και η οργάνωση του οδικού δικτύου, που ούτε το τουριστικό περιβάλλον επιβαρύνει ούτε την ανάπτυξη προστατευτέων περιοχών ενθαρρύνει, αποσκοπών όλα στην δυνατότητα παροχής αναβαθμισμένου τουριστικού προϊόντος.¹⁵», στόχος που συνάδει απόλυτα με το όραμα της επιδιωκόμενης επένδυσης (Ε.Χ.Μ. – Β' Φάση, σ. 109).

1.4. Αναγνώριση περιβάλλοντος χώρου

Για την αναγνώριση του περιβάλλοντος χώρου, επιλέχθηκε να μελετηθεί η κατάσταση στην ευρύτερη περιοχή της Δ.Κ. Άνω Μεράς ώστε να εξαχθούν συμπεράσματα για το χαρακτήρα του τμήματος αυτού της νήσου. Από μία γενική επισκόπηση

¹⁵ Τα έντονα στοιχεία τίθενται από τους Συντάκτες της παρούσης.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

αεροφωτογραφιών της Δ.Κ. Άνω Μεράς, διαπιστώθηκε ότι η δόμηση στην περιοχή ξεκινά από τον οικισμό της Άνω Μεράς, εξελίσσεται σχεδόν ακτινωτά γύρω από αυτόν εκατέρωθεν των οδικών αξόνων και φτάνει έως το βόρειο κομμάτι της εν λόγω Δ.Κ., έως την Τεχνητή Λίμνη του φράγματος της Άνω Μεράς αλλά και τις παραλίες της Μυρσίνης, του Φωκού, της Μερχιάς. **Επιλέχθηκε τελικά, μία περιοχή που καλύπτει κατά το δυνατόν τις περιοχές στις οποίες έχει επεκταθεί η δόμηση στη Δ.Κ. Άνω Μεράς.**

Προκειμένου να φανεί η σχέση του δομημένου περιβάλλοντος με τον αδόμητο χώρο, αποτυπώθηκαν με χρήση αεροφωτογραφιών του Google Maps οι κτιριακοί όγκοι που εντοπίστηκαν στην εν λόγω περιοχή (βλ. Εικόνα 10). Πορίσματα που εξάγονται από τη συγκεκριμένη απεικόνιση είναι τα εξής:

- I. Διάσπαρτη αραιή δόμηση στο σύνολο του χώρου με σχετική πύκνωση στον οικισμό της Άνω Μεράς.
- II. Δόμηση εκατέρωθεν των οδικών αξόνων οι οποίοι είτε προϋπήρχαν είτε αφορούν σε πρόχειρα διανοιγμένους άξονες για τους οποίους κάνει λόγο η Μελέτη Τοπίου.
- III. Άναρχη κατανομή των κτιριακών όγκων στο χώρο. Δεν διακρίνονται πολεοδομικά οργανικά «σύνολα» αλλά πολλές μικρές μονάδες, με εξαίρεση το κεντρικό τμήμα του οικισμού της Άνω Μεράς.
- IV. Εντοπίζονται πολλοί άξονες - αδιέξοδα που καταλήγουν σε κατοικίες, ξωκκλήσια ή άλλες λειτουργίες. Το γεγονός αυτό είναι αμφίσημο από πολεοδομική σκοπιά διότι απ' τη μία πλευρά πρόκειται για δρόμους που δεν εξυπηρετούν μαζικά μεγάλο μέρος των κτιρίων, είναι ασύμφοροι στα πλαίσια της συντήρησής τους και δεν συμβάλλουν στην «εξοικονόμηση» της επέκτασης των τεχνητών επιφανειών εις βάρος του φυσικού περιβάλλοντος. Απ' την άλλη μεριά, η ανάπτυξη διαμπερών κινήσεων δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα στους οικισμούς και ευνοεί την κίνηση με χρήση Ι.Χ. εις βάρος των πεζή μετακινήσεων. Από αυτή την άποψη, τα αδιέξοδα συγκρατούν τέτοιου είδους δυσμενείς τάσεις.
- V. Ως γενικό συμπέρασμα, προκύπτει ότι παρά την ισχύ της Ζ.Ο.Ε. και του οράματος που αναλύθηκε στην §1.3 **στην πράξη φαίνεται πως το τοπίο δεν έχει προστατευθεί από τη δόμηση, η οποία μάλιστα έχει εξελιχθεί χωρίς συνολικό σχεδιασμό,** με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τη σπατάλη πόρων.

Περαιτέρω, στα πλαίσια αναγνώρισης του χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής, εντοπίστηκαν οι θέσεις των στοιχείων πολιτιστικού/ιστορικού ενδιαφέροντος και των χρήσεων που προωθούν ειδικές μορφές τουρισμού και σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τον τοπικό πολιτισμό, οι οποίες αποδίδονται στην Εικόνα 11 και αφορούν σε:

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

I. Κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους και μνημεία της Άνω Μεράς^{16,17}. Εξ αυτών, πλησίον της Έκτασης εντοπίζεται ο αρχαιολογικός χώρος του ακρωτηρίου «Διβούνια»¹⁸, σημαντικού αρχαιολογικού χώρου των διάσπαρτων λειψάνων του προϊστορικού οικισμού που διασώζεται στους δύο λόφους (Διβούνια) του εν λόγω ακρωτηρίου (Εικόνα 9).

ΕΙΚΟΝΑ 9: Αρχαιολογικός χώρος ακρωτηρίου Διβουνίων Μυκόνου.



ΠΗΓΗ: <https://tripinview.com/en/presentation>

- II. Διάσπαρτα ζωκκλήσια στο χώρο πέραν των διατηρητέων.
- III. Ανεμόμυλους που άλλωστε αποτελούν αναγνωριστικό της νήσου.
- IV. Συνεδριακά κέντρα και αίθουσες συνεδρίων που υπάρχουν στα ξενοδοχεία της περιοχής¹⁹.
- V. Καταδυτικά κέντρα²⁰.

¹⁶ Σύμφωνα με τον Διαρκή Κατάλογο κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της Ελλάδος που συντάσσεται από τη Διεύθυνση Εθνικού Αρχείου Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και είναι δημοσιευμένος στο σύνδεσμο http://listedmonuments.culture.gr/search_declarations.php

¹⁷ Τα στοιχεία επίσης αντλήθηκαν από με α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/68335/4115/14.07.2020 έγγραφο γνωμοδότησης της Εφορείας Αρχαιοτήτων Κυκλάδων με θέμα «Απόψεις επί της Σ.Μ.Π.Ε. που αφορά το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για το έργο Project Blue στη θέση Φερά-Γκρεμνά-Βατούδια της Δ.Κ. Άνω Μεράς του Δ. Μυκόνου» προς τη Δ.Ι.Π.Α.

¹⁸ υ.α. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ21/53162/2515 π.ε./9-7-1991 (Β' 576/25-7-1991) και υ.α. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ21/34782/1731/6-7-1994 (Β' 555/18-7-1994)

¹⁹ Πηγή: Ιστότοπος Ξ.Ε.Ε.

²⁰ Πηγή: <https://www.mykonos-accommodation.com/>

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

VI. Οινοποιεία, τυροκομεία και αγροτουριστικές φάρμες όπως αυτά εντοπίστηκαν από τον ιστότοπο του Επιμελητηρίου Κυκλάδων²¹.

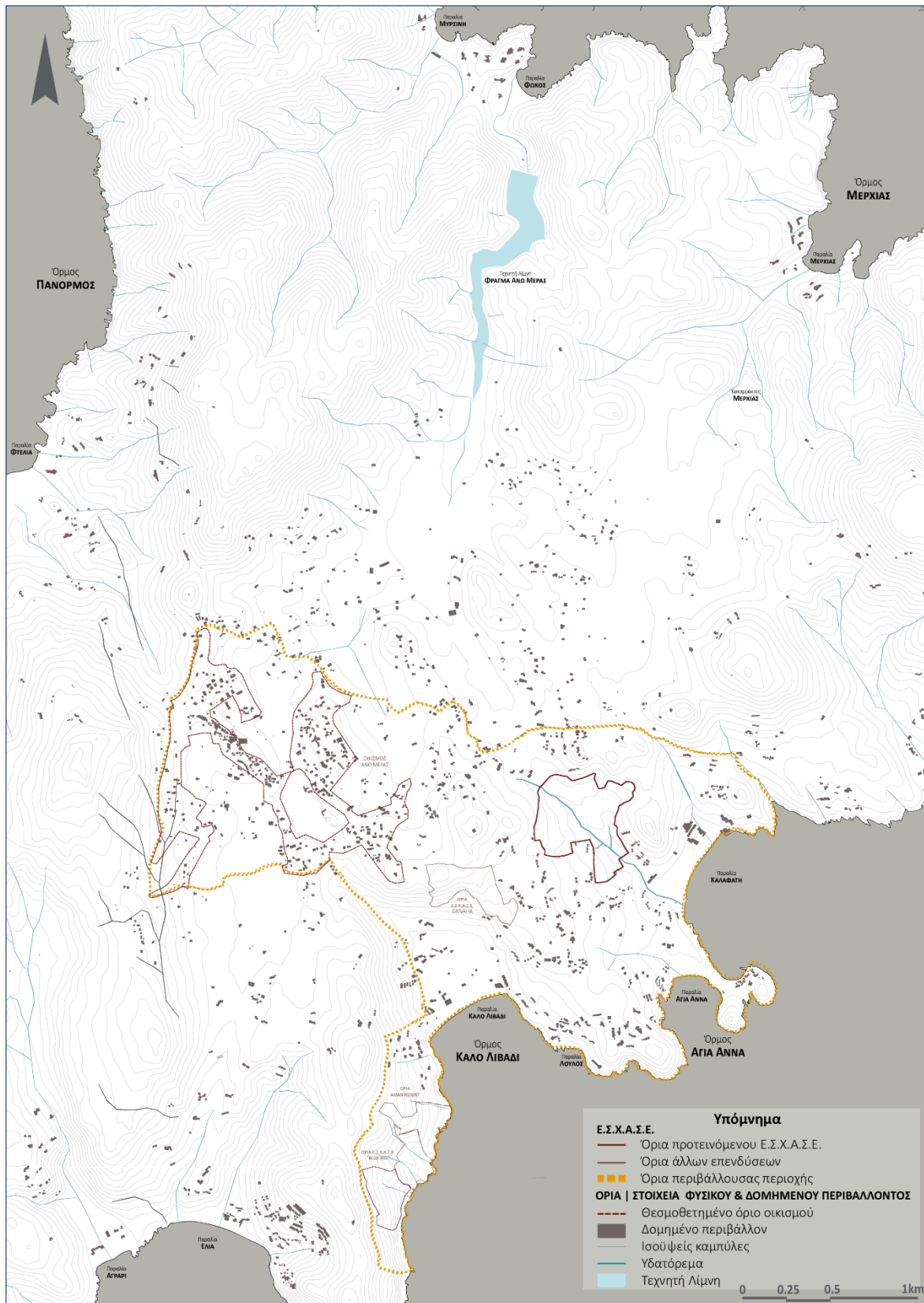
VII. Ρύμες, οι οποίες εντοπίστηκαν και ψηφιοποιήθηκαν με βάση το Google Satellite.

Τα ανωτέρω αναγνωρίζονται τελικά ως τοπόσημα της περιοχής, δηλαδή στοιχεία «ταυτότητας» της ευρύτερης περιοχής της Άνω Μεράς. Διαπιστώνεται ότι οι συνδέσεις μεταξύ των επιμέρους τοποσήμων είναι ασθενείς έως ανύπαρκτες, και πέραν ορισμένων άτυπων πεζοπορικών διαδρομών αλλά και του οδικού δικτύου, δεν υπάρχει ισχυρή σύνδεση μεταξύ τους. Η αρμονική σύνδεση των στοιχείων ταυτότητας στο χώρο και η δυνατότητα περιήγησης μέσω σχεδιασμένων «πολιτιστικών διαδρομών», είναι βασικό διακύβευμα για τους οικισμούς και ειδικά για τους λιγότερο γνωστούς προορισμούς, καθώς πέραν της συμβολικής τους αξίας, συμβάλλουν στην ουσιαστική ανακάλυψη ενός τόπου, την ανάδειξη της φύσης και του τοπίου και τη βαθύτερη σύνδεση των επισκεπτών με τον τόπο.

²¹ <https://www.e-kyklades.gr/intro.jsp>

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

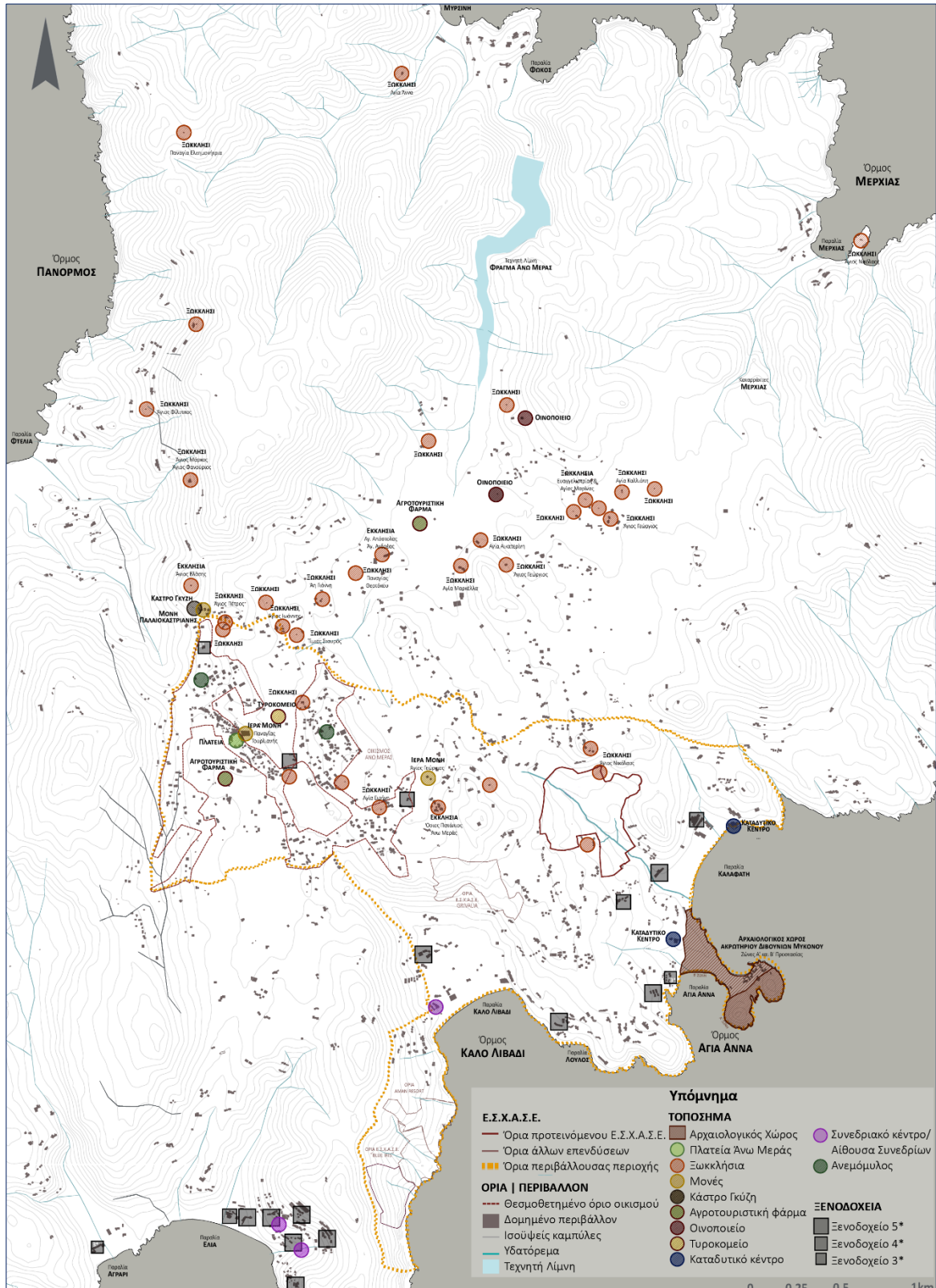
ΕΙΚΟΝΑ 10: Η σχέση δομημένου και αδόμητου περιβάλλοντος στην περιβάλλουσα περιοχή.



ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 11: Τοπόσημα και σημεία ενδιαφέροντος που εντοπίζονται στην περιβάλλουσα περιοχή και τον ευρύτερο χώρο



ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 12: Πλατεία του οικισμού της Άνω Μεράς



ΠΗΓΗ: Αριστερά, σύνδεσμος <https://www.greekairtaxinetwork.gr/wp-content/uploads//Ano-Mera-Mykonos.jpg> και δεξιά, απόσπασμα Google Maps – Ιδία επεξεργασία

Ο οικισμός της Άνω Μεράς εντοπίζεται πλησίον του ακινήτου, και απέχει 5' με Ι.Χ.. Ο οικισμός είναι αραιοδομημένος, εξαπλώνεται ακανόνιστα, κατά μήκος βασικών οδικών αξόνων, σχηματίζοντας επιμέρους πυκνοδομημένους θύλακες όπου η επικρατέστερη χρήση είναι η κατοικία (Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., §4.4.1.). Στο κέντρο του οικισμού της Άνω Μεράς βρίσκεται η Ι. Μ. Παναγιάς και υπάρχει πεζοδρομημένη πλατεία, όπου και συγκεντρώνονται οι χρήσεις ήπιας εστίασης και αναψυχής του οικισμού (Εικόνα 12).

Τέλος, σε άμεση γειτνίαση με το ακίνητο εντοπίζονται μία σειρά από ιδιοκτησίες που χρησιμοποιούνται ως παραθεριστικές κατοικίες ή ενοικιάζονται στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού (μέσω πλατφορμών Airbnb ή Booking) καθώς και τουριστικές εγκαταστάσεις, ξενοδοχειακές μονάδες πολυτελείας και κατοικίες υψηλών προδιαγραφών, ορισμένες εκ των οποίων αποδίδονται ενδεικτικά στην Εικόνα 13.

Σε απόσταση περίπου 250 μ. (χρονοαπόσταση με Ι.Χ. 1') από το ακίνητο βρίσκεται η παραλία Καλαφάτη, η μόνη παραλία της Μυκόνου που βραβεύτηκε με γαλάζια σημαία το 2019 και επομένως διαθέτει τουλάχιστον 33 από τα κριτήρια²² που απαιτούνται για έναν τέτοιο τίτλο (INSETE Intelligence, 2020, σ. 112). Γύρω από την εν λόγω παραλία αναπτύσσονται εστιατόρια και ευρύτερα χώροι εστίασης καθώς και ξενοδοχειακά καταλύματα.

Στην περιοχή άμεσης γειτνίασης με την παραλία Καλαφάτη λειτουργούν ένα καταδυτικό κέντρο που βρίσκεται σε λειτουργία από το 1993 και δύο εστιατόρια. Η παραλία Καλαφάτη είναι γνωστή για τις ποικίλες αθλητικές δραστηριότητες και water sports που λαμβάνουν χώρα στην έκτασή της.

²² Για την επεξήγηση των 33 κριτηρίων βλ. ενδεικτικά στο σύνδεσμο: https://www.blueflag.gr/sites/default/files/page-files/galaziasimaia-epexigiseiskritirion_0.pdf [Πρόσβαση 25.05.2021]

ΕΙΚΟΝΑ 13: Η θέση του ακινήτου σε σχέση με την παραλία Καλαφάτη και γειτονικές τουριστικές εγκαταστάσεις.



ΠΗΓΗ: <https://tripinview.com/en/presentation> και φωτογραφικό αρχείο Β. Γκομίση (αυτοψία) – Ιδία επεξεργασία

1.5. Συμπεράσματα

- Η πολεοδομική δομή και η αρχιτεκτονική της Μυκόνου, ιδιαίτερα δε του οικισμού της Χώρας θεωρείται εξαιρετικό δείγμα της ανώνυμης κυκλαδίτικης αρχιτεκτονικής. Χαρακτηριστικό της γνώρισμα είναι η αξιοθαύμαστη ισορροπία μεταξύ συνόλου και μερών, μέσα από την οποία επιτυγχάνεται τελικά μία ποικιλία επιμέρους στοιχείων εντός ενός συνεκτικού συνόλου.
- Το τοπίο της υπαίθρου έχει τα δικά του στοιχεία ταυτότητας. Συντίθεται από βράχους, χαμηλή βλάστηση, πολλά ξωκκλήσια, ξερολιθιές, αναβαθμίδες, ρύμες ανάμεσα στα οποία παρεμβάλλονται οι λευκοί όγκοι των αγροτόσπιτων και των νέων κτιρίων. Η δόμηση είναι αραιή.
- Οι δύο κύριοι οικισμοί στη Μύκονο, ο οικισμός της Χώρας και της Άνω Μεράς έχουν κηρυχθεί ως παραδοσιακοί οικισμοί (η Χώρα με το π.δ. 10.11.1978 κι ο οικισμός της Άνω Μεράς με το π.δ. 17.6.1988), διατάγματα με τα οποία προστατεύεται η αρχιτεκτονική ταυτότητα των δύο κύριων οικισμών της νήσου.
- Η αυξανόμενη προσέλκυση τουριστών σε συνδυασμό με την ανοδική πορεία των τουριστικών και συναφών δραστηριοτήτων είχε αντίκτυπο στην οικιστική ανάπτυξη της νήσου και οδήγησε στην επέκταση του δομημένου περιβάλλοντος εις βάρος του εξωαστικού χώρου.
- Η επέκταση αυτή, παρότι έχει επιφέρει = αλλοιώσεις στο εξωαστικό τοπίο της Μυκόνου, έγινε με βάση αυστηρούς μορφολογικούς κανόνες (π.δ. 13.8.1976), οι οποίοι κρίνεται ότι διαφυλάττουν σε μεγάλο βαθμό την αρχιτεκτονική ταυτότητα της νήσου. Ωστόσο δεν παραβλέπονται από τους μελετητές της παρούσης τα από πολεοδομικής και περιβαλλοντικής άποψης «κακώς κείμενα» (π.χ. κτίρια που δεσπόζουν ηγεμονικά στο τοπίο).
- Η Έκταση της επιδιωκόμενης επένδυσης εμπίπτει στην αποδιδόμενη με μπλε χρώμα περιοχή της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (Ζώνη 2.1^α.1 «Τουρισμός-Αναψυχή»), Με την θεσμοθέτηση της μπλε ζώνης οι μελετητές της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου προωθούν την αρμονική συνύπαρξη του δομημένου με το φυσικό περιβάλλον και ειδικότερα με το ήδη διαμορφωμένο τοπίο της υπαίθρου με όλα τα στοιχεία προστασίας. Οι θέσεις για τουριστική ανάπτυξη είναι επίλεκτες και προβλέπονται «παρά» και όχι «επί» των τουριστικών πόρων. Στόχος είναι η δυνατότητα παροχής αναβαθμισμένου τουριστικού προϊόντος, στοιχείο που συνάδει απόλυτα με το όραμα της επιδιωκόμενης επένδυσης.
- Στην πράξη φαίνεται πως το τοπίο στην περιβάλλουσα του ακινήτου περιοχή δεν έχει προστατευθεί από τη διάσπαρτη αραιή δόμηση, η οποία μάλιστα έχει εξελιχθεί άναρχα χωρίς συνολικό σχεδιασμό, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τη σπατάλη πόρων.
- Από την αναγνώριση της περιοχής φαίνεται ότι στην περιβάλλουσα περιοχή, υπάρχουν λανθάνοντα στοιχεία με τουριστικό ενδιαφέρον, τα οποία όμως είναι σημειακά

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

και δεν συνδέονται οργανικά. Τα εν λόγω τοπία δύνανται να αναδειχθούν στα πλαίσια ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού, ο οποίος θα εντάξει την επιδιωκόμενη επένδυση, ως οργανικό μέρος του συνόλου αυτού.

2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

2.1. Αναγνώριση και ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης και των ιδιαίτερων ποιοτήτων του ακινήτου

Πρότερο στάδιο κάθε πρότασης σχεδιασμού και χωροθέτησης δραστηριοτήτων αποτελεί η ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής επέμβασης. Μέσω αυτής εξετάζεται ο τρόπος με τον οποίο η παρούσα επένδυση θα συνδιαλλαγεί με το τοπίο της Μυκόνου και ειδικότερα της περιοχής επέμβασης, αξιοποιώντας, αναδεικνύοντας και διαφυλάσσοντας την φυσιογνωμία του και τις ιδιαίτερες ποιότητές του, όπως αυτές αναλύθηκαν στο κεφάλαιο 1.

Στην παρούσα μελέτη επιλέχθηκε η ανάλυση να προχωρήσει μέσα από μια διαδικασία αποδόμησης του ακινήτου στα διαρθρωτικά του μέρη. Στόχος της αποδόμησης και ανάλυσης της περιοχής επέμβασης είναι η επικείμενη επέμβαση να ενταχθεί στο τοπίο διαφυλάσσοντας, αναδεικνύοντας ή εμπλουτίζοντας τα ιδιαίτερα στοιχεία που ανιχνεύονται στο ακίνητο, ενσωματώνοντάς τα στην τελική συνθετική πρόταση.

Τα προαναφερόμενα διαρθρωτικά μέρη διακρίνονται στις εξής κατηγορίες:

1. Το ανάγλυφο.
2. Το υγρό στοιχείο (υδατόρεμα και θάλασσα).
3. Τα στοιχεία διαφύλαξης και ζώνες προστασίας.
4. Η θέα προς τη θάλασσα.
5. Οι θεάσεις προς τα σημεία ενδιαφέροντος και τις περιοχές προστασίας της Έκτασης από διάφορα σημεία του γηπέδου.
6. Ο προσανατολισμός, ο ηλιασμός και οι επικρατούντες άνεμοι.
7. Οι κύριες προσβάσεις και οι πρόσφορες περιοχές για τη χωροθέτηση των κοινόχρηστων λειτουργιών από άποψη προσβασιμότητας.
8. Οι χωρικοί περιορισμοί δόμησης.
9. Οι κατάλληλες για την υποδοχή υπόσκαφων κτιρίων περιοχές του ακινήτου, στην περίπτωση που κριθεί ως επιθυμητή μία τέτοια αρχιτεκτονική επιλογή, που άλλωστε συνηθίζεται στα αιγαιοπελαγίτικα νησιά.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

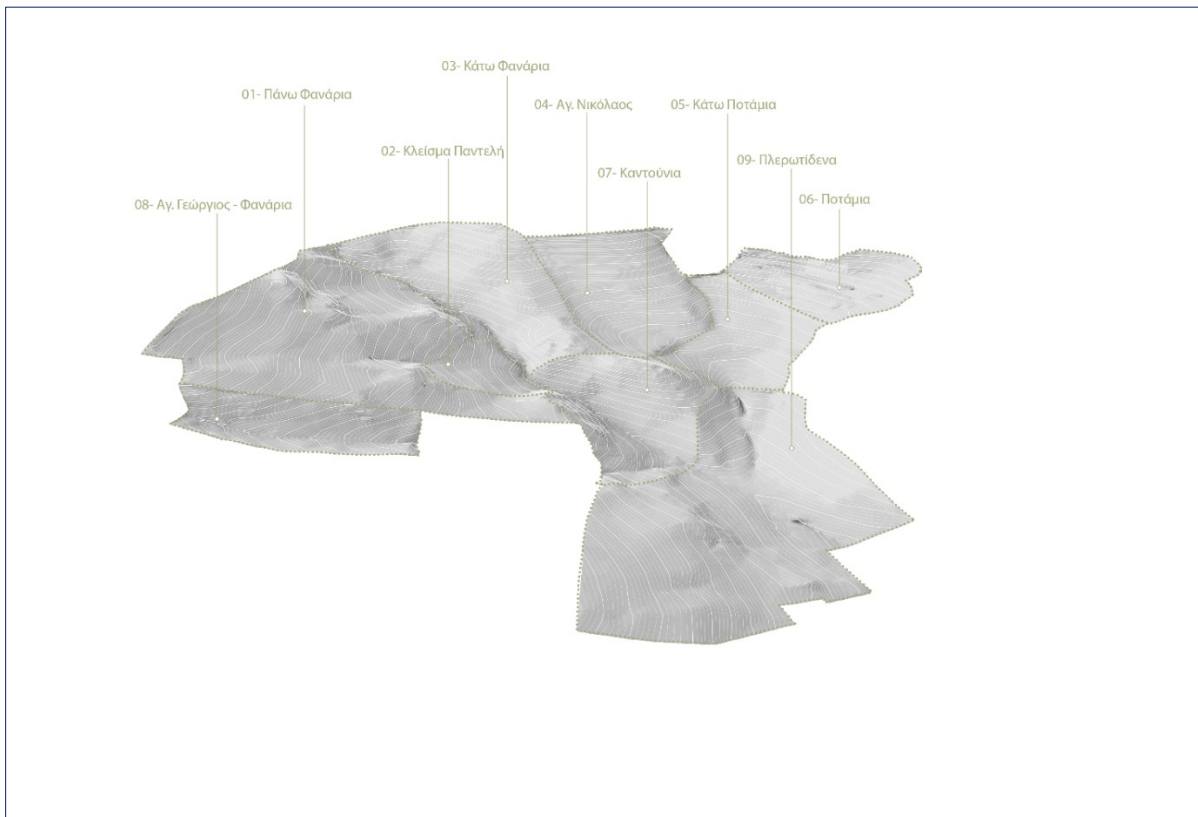
Επιπλέον των ανωτέρω, προστίθεται η γενικότερη αίσθηση του τοπίου η οποία αποδίδεται μέσα από φωτογραφική τεκμηρίωση και συγκεκριμένα, με χρήση του φωτογραφικού υλικού από την αυτοψία των μελετητών στο ακίνητο.

Σύμφωνα με αυτή την κατηγοριοποίηση οργανώθηκε και απεικονίστηκε διαγραμματικά η διαθέσιμη πληροφορία για την Έκταση. Με την βοήθεια των διαγραμμάτων αυτών (βλ. Εικόνες 14-22) ερμηνεύεται το τοπίο, ιεραρχούνται τα φυσικά και άλλα χαρακτηριστικά του ακινήτου ως προς την σημασία τους για την συγκρότησή του τοπίου και ανιχνεύονται οι δυνατότητες ένταξης της Επένδυσης σε αυτό.

Πιο αναλυτικά, στην Εικόνα 14 απεικονίζεται το φυσικό ανάγλυφο και παρουσιάζεται η γεωμορφολογία της Έκτασης. Γίνονται αντιληπτές οι επιφανειακές πτυχώσεις του εδάφους και η γραμμική κοιλότητα απ' την οποία διέρχεται το υδατόρεμα. Οι πτυχώσεις αυτές πέρα από το ότι προσδίδουν μία ποικιλία στο φυσικό ανάγλυφο, δημιουργούν θέσεις υποδοχής κτισμάτων με διαφορετικά ποιοτικά χαρακτηριστικά (προσανατολισμό, θέα, κ.ά.). Τελικά δίνουν τη βάση για μία ποικιλία εντυπώσεων κατά το σχεδιασμό ενός νέου τοπίου που θα συνδυάζει ανθρωπογενή και φυσικά στοιχεία. Το ανάγλυφο και οι ισοΰψεις λαμβάνονται ιδιαίτερα υπ' όψιν και για το σχεδιασμό του δικτύου κυκλοφορίας εντός του ακινήτου, ούτως ώστε να επιτευχθεί η βέλτιστη κίνηση ανθρώπων και οχημάτων ταυτόχρονα με την ελάχιστη παρέμβαση στο ανάγλυφο. Τέλος, στην ίδια εικόνα αποδίδονται και οι ονομασίες των εννέα επιμέρους ακινήτων.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 14: Το φυσικό ανάγλυφο και τα επιμέρους ακίνητα της περιοχής ανάλυσης.

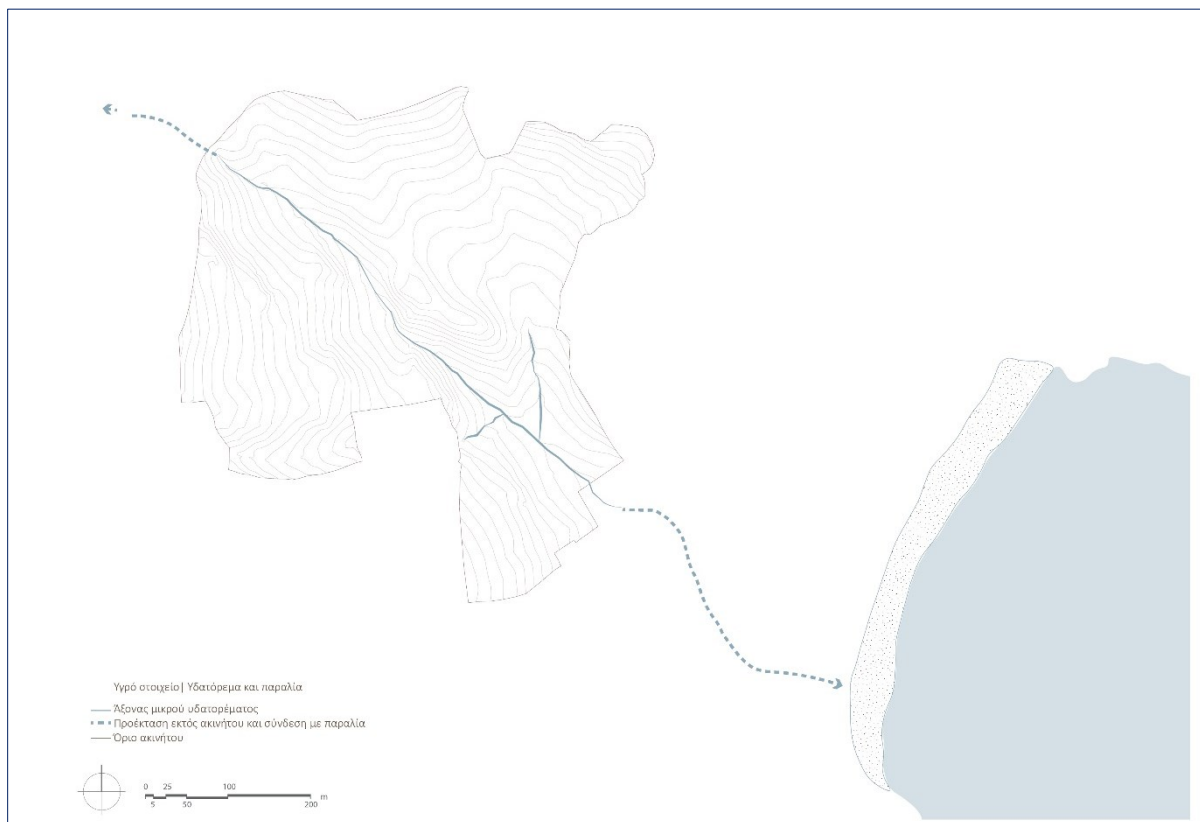


ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Ως πρωτεύον φυσικό στοιχείο του ακινήτου αναγνωρίζεται το υπάρχον μικρό υδατόρεμα (κατά την έννοια του ν. 4258/14), μήκους περίπου 680 μ., που εκτείνεται κατά μήκος της Έκτασης, από τη βορειοδυτική προς τη νοτιοανατολική πλευρά του ακινήτου, διαιρώντας την σε δύο διακριτά τμήματα. Το υδατόρεμα είναι φυσικός αποδέκτης των υδάτων επιφανειακής ροής και η διατήρησή του ως ανοιχτό είναι ζήτημα μείζονος σημασίας για την ανεμπόδιση κίνηση των όμβριων υδάτων. Σημειώνεται πως η διαδικασία προσωρινής οριοθέτησης του υδατορέματος έχει ολοκληρωθεί βάσει ειδικής συνοδεύουσας «Υδραυλικής Μελέτης Διευθέτησης - Οριοθέτησης Υδατορέματος» (για τη διευθέτηση του υδατορέματος βλ. αναλυτικά §7.9 Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.). Στην Εικόνα 15, απεικονίζονται το εν λόγω υδατόρεμα και η σχέση του υδατορέματος -και ευρύτερα του ακινήτου- με τη θάλασσα και την παραλία Καλαφάτη.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 15: Το υγρό στοιχείο (υδατόρεμα και θάλασσα)



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Οι βραχώδεις εξάρσεις και οι ξερολιθιές σε συνδυασμό με την υποτυπώδη βλάστηση και τα μικρά διάσπαρτα λευκά εκκλησάκια, συνθέτουν το χαρακτηριστικό τοπίο της μυκονιάτικης υπαίθρου, όπως έχει αναλυθεί διεξοδικά στο §1. Στην ακόλουθη Εικόνα 16 αποτυπώνονται τα στοιχεία που διαφυλάσσονται εντός της Έκτασης τόσο για λόγους εναρμόνισης με τις κατευθύνσεις της Ζ.Ο.Ε. όσο και ενόψει της σύνθεσης ενός νέου τοπίου για το οποίο επιδιώκεται να διατηρηθούν -κατά το δυνατόν- αναλλοίωτα τα φυσικά και ανθρωπογενή στοιχεία των μυκονιάτικων χωριών. Ειδικά οι ξερολιθιές, οι οποίες διατρέχουν όλο το νησί (συγκρατώντας τα χώματα, ορίζοντας τα χωράφια και συνοδεύοντας τις ρύμες), φαίνεται από το σχέδιο ότι δημιουργούν ορισμένες χωρικές ενότητες οι οποίες σε μία πρώτη φάση σχεδιασμού θα μπορούσαν να αποτελέσουν και λειτουργικές ενότητες.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 16: Προστατευτέα βάσει Ζ.Ο.Ε. στοιχεία και ιδιαίτερα στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος, τοπίου και πολιτιστικής κληρονομιάς εντός της περιοχής ανάλυσης.

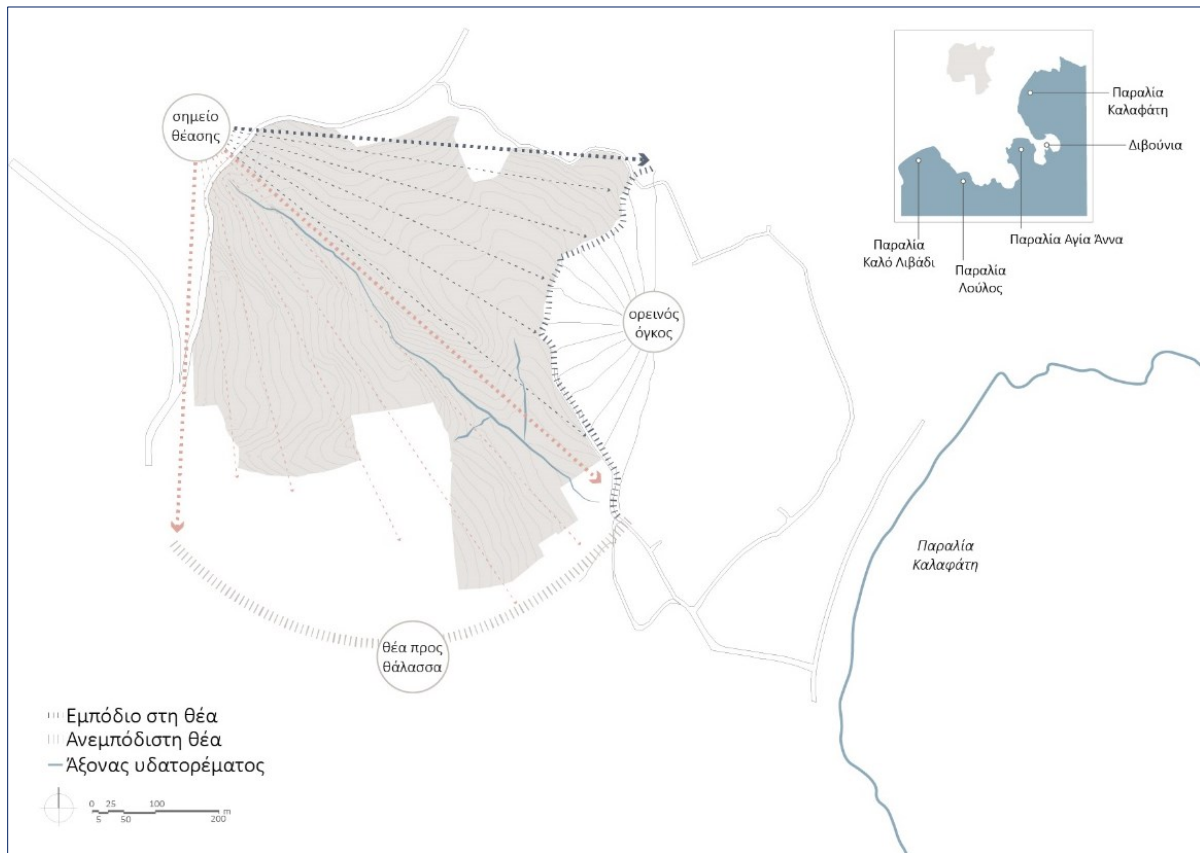


ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Περαιτέρω, στο σχέδιο της Εικόνας 17 αποτυπώνεται **η θέα** από ενδεικτικό σημείο (βόρειο άκρο του άξονα του υδατορέματος) του ευρύτερου χώρου της Έκτασης, ώστε να φανούν οι ευνοϊκότερες από άποψη θέας προς την θάλασσα θέσεις στο ακίνητο. Το τμήμα της Έκτασης νοτιοδυτικά του ρέματος έχει ανεμπόδιστη θέα προς την παραλία Καλαφάτη και το θαλάσσιο χώρο και κρίνεται ως πιο ευνοϊκή σε σχέση με το βορειοανατολικό τμήμα, την θέα του οποίου ανακόπτει υπάρχων ορεινός όγκος. Ωστόσο, από ορισμένα σημεία του ΒΑ τμήματος, ξεκινούν ενδιαφέρουσες οπτικές φυγές προς τον ευρύτερο θαλάσσιο χώρο και κυρίως προς τα επιβλητικά στο τοπίο Διβούνια, οι οποίες δύναται να αξιοποιηθούν με τον κατάλληλο σχεδιασμό.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 17: Γενική αποτύπωση των θεάσεων από το βόρειο άκρο του άξονα του υδατορέματος προς την παραλία Καλαφάτη.



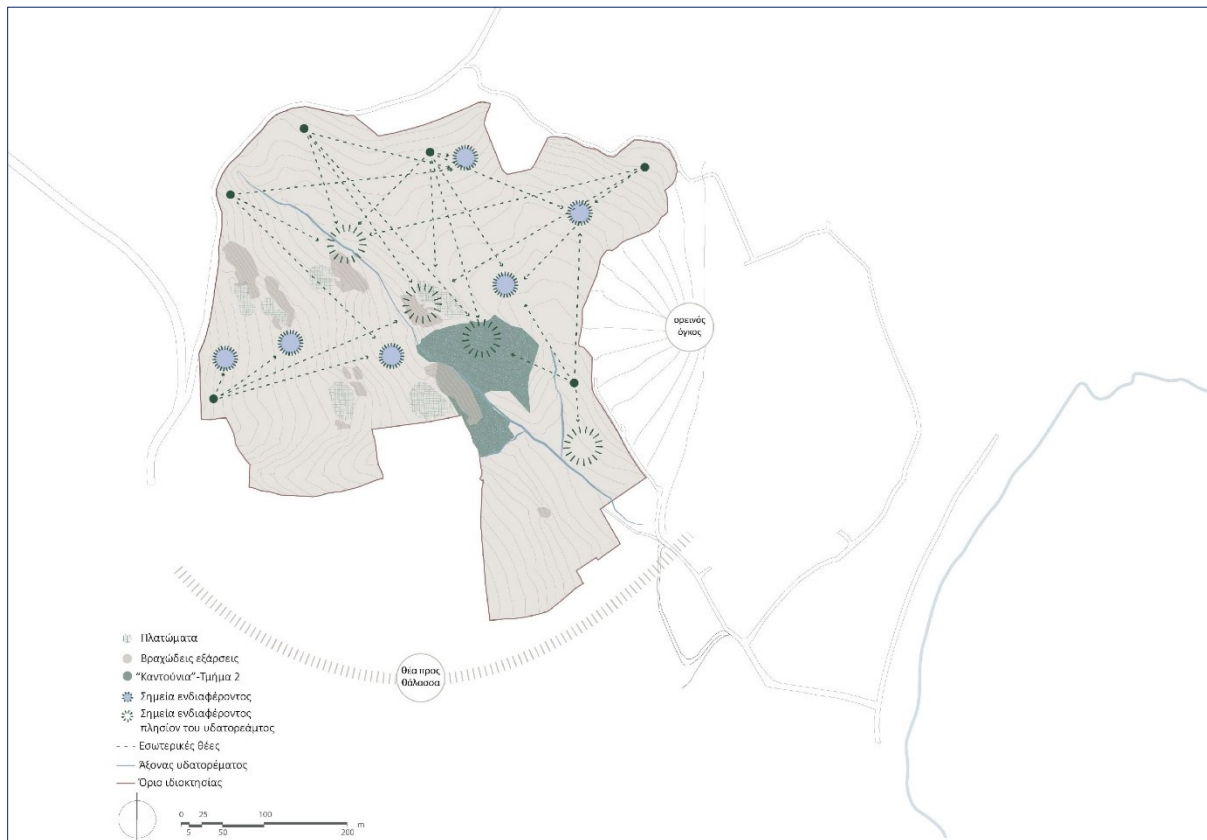
ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Σε συνδυασμό με τη θέα προς τη θάλασσα και την παραλία Καλαφάτη δημιουργήθηκε το σχέδιο/διάγραμμα διερεύνησης των θέσεων που προσφέρουν εσωτερικές θεάσεις προς τα σημεία ενδιαφέροντος και τις περιοχές που χρήζουν διαφύλαξης εντός της Έκτασης. Τέτοια είναι το υδατόρεμα, οι βραχώδεις εξάρσεις και η αποχαρακτηρισμένη (Π.Χ.) έκταση, η οποία αποτελεί τον γεωμετρικό πυρήνα της Έκτασης (βλ. Εικόνα 18). Ιδιαίτερη έμφαση δόθηκε στο τμήμα που μειονεκτεί ως προς τη θέα προς την Παραλία Καλαφάτη. Πρόκειται για ένα σύνθετο διάγραμμα, στο οποίο προσδιορίζονται:

- I. Σημεία κατάλληλα να υποδεχτούν τους κοινόχρηστους χώρους και τις κοινόχρηστες κολυμβητικές δεξαμενές (λόγω αναγλύφου, γειτνίασης με το ρέμα, επαφής με βραχώδεις εξάρσεις κ.λπ.).
- II. Υφιστάμενα σημεία ενδιαφέροντος, όπως το υφιστάμενο εκκλησάκι.
- III. Ενδεικτικές θέσεις στο ακίνητο που παρέχουν θέα προς τις κοινόχρηστες αυτές λειτουργίες.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 18: Η θέα προς τα στοιχεία ενδιαφέροντος από διάφορα σημεία του γηπέδου



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

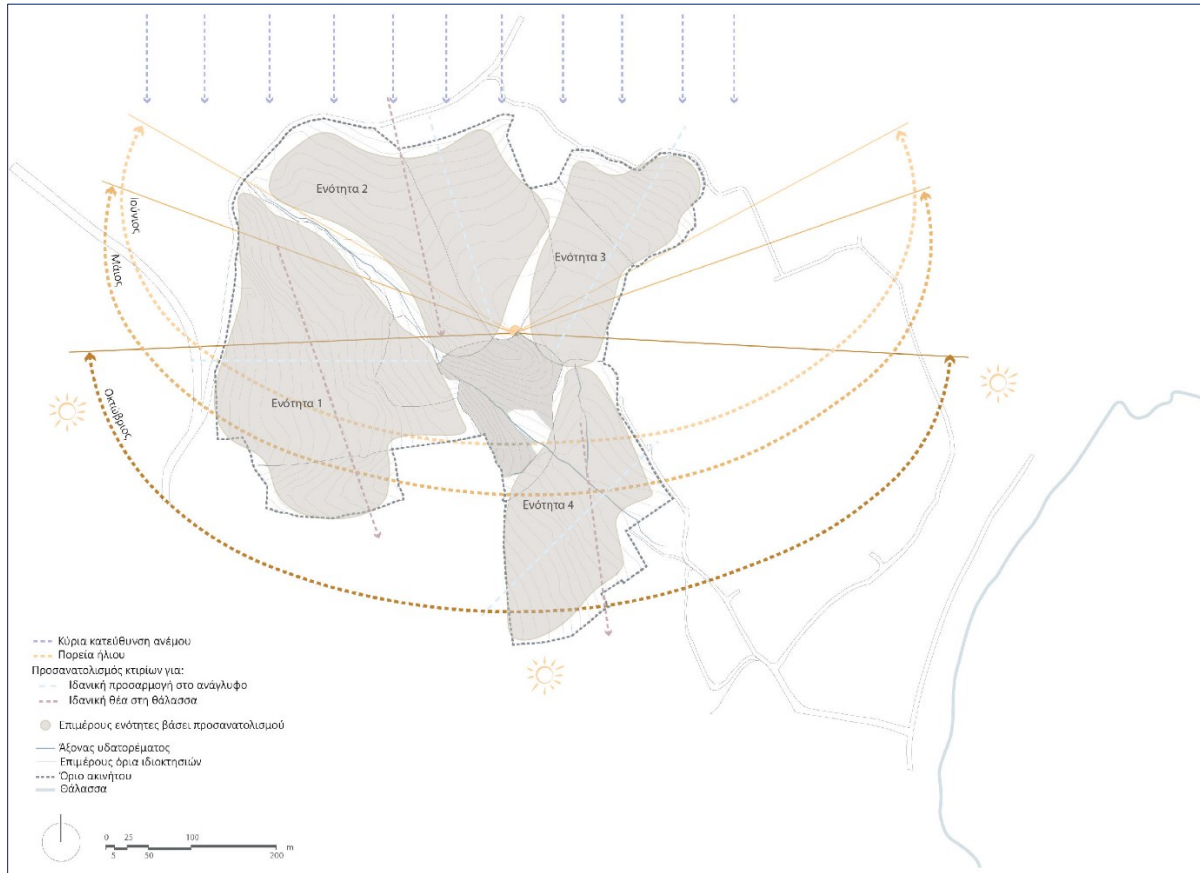
Ο πλουραλισμός στις θεάσεις, ενισχύει το στοιχείο της ποικιλίας εντυπώσεων, αυτή τη φορά από τη σκοπιά του επισκέπτη, καθώς καθίσταται δυνατό κάθε δωμάτιο ή σύνολο δωματίων του ξενοδοχείου να στρέφεται σε άλλο πόλο ενδιαφέροντος εντός της Έκτασης.

Στο ερμηνευτικό διάγραμμα της Εικόνας 19 αποτυπώνεται η πορεία του ήλιου και η κύρια κατεύθυνση των επικρατούντων ανέμων²³, προκειμένου να προσδιοριστεί η καταλληλότερη θέση των κτιριακών όγκων ως προς τον ηλιασμό - ευνοϊκότερος ο νότιος προσανατολισμός - και να ληφθούν κατά το σχεδιασμό μέτρα για την προστασία από τους δυνατούς ανέμους. Το τελευταίο μπορεί να επιτευχθεί μέσω συστάδων φυτεύσεων, δημιουργίας αιθρίων με νότιο προσανατολισμό και γενικά με την κατάλληλη χωροθέτηση των συνόλων των κτισμάτων.

²³ Πηγή: Ε.Μ.Υ.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 19: Προσανατολισμός (ηλιασμός/ επικρατούντες άνεμοι)

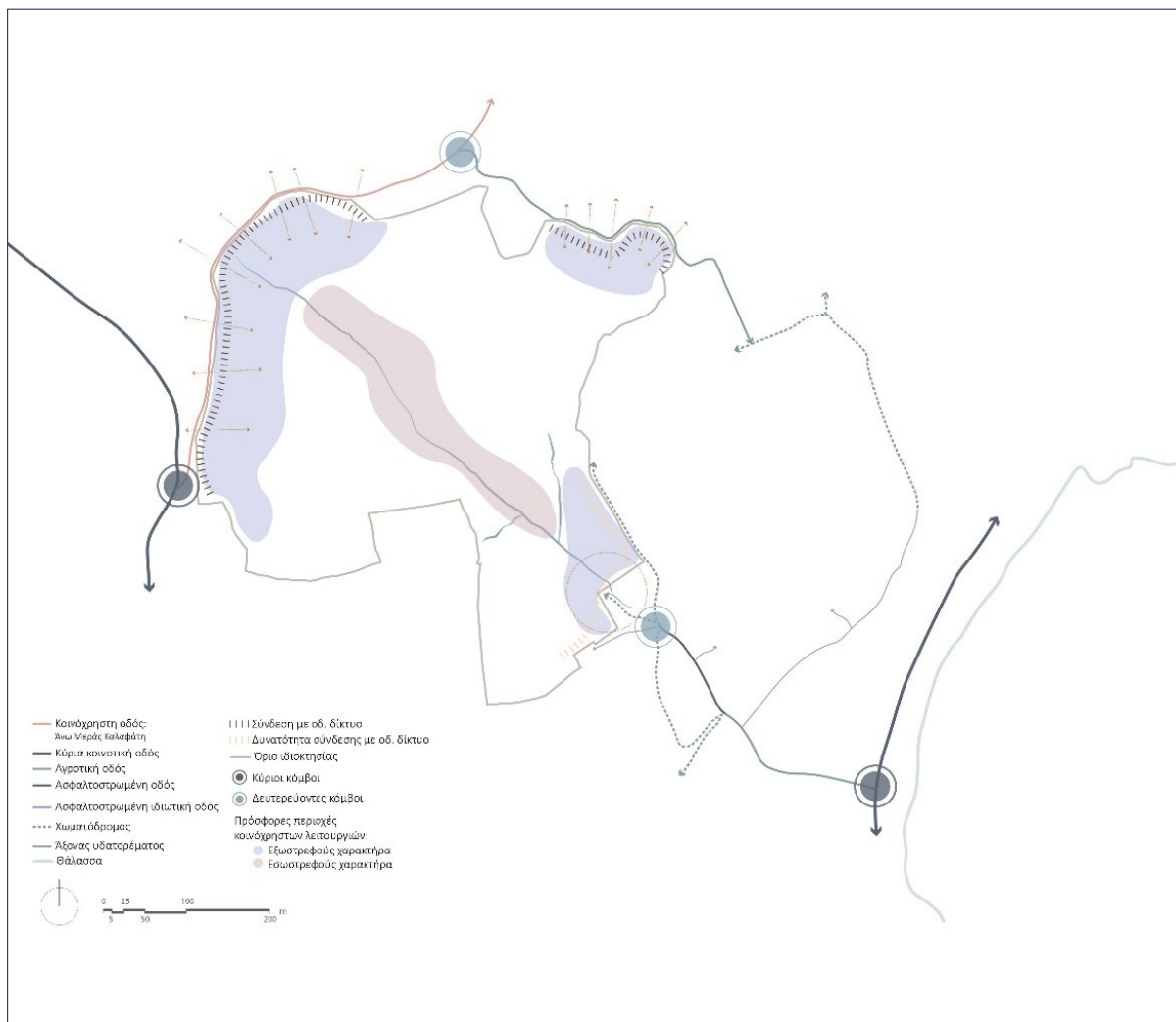


ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Στην Εικόνα 20 και το αντίστοιχο διάγραμμα αναγνωρίζονται οι ιδανικές θέσεις για τις κύριες εισόδους στην Έκταση, με κριτήριο την προσβασιμότητα από το υπάρχον οδικό δίκτυο. Σημειώνονται επιπλέον οι πλέον πρόσφορες περιοχές της Έκτασης για την υποδοχή κοινόχρηστων λειτουργιών (συνεδριακό κέντρο, πλατείες, χώροι αθλητισμού, χώροι στάθμευσης και άλλες υποδομές) και κτιρίων για τα οποία απαιτείται ειδική - ανεξάρτητη- είσοδος, όπως οι Τ.Ε.Κ..

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 20: Προσβασιμότητα – Αναγνώριση πρόσφορων περιοχών για κοινόχρηστες λειτουργίες



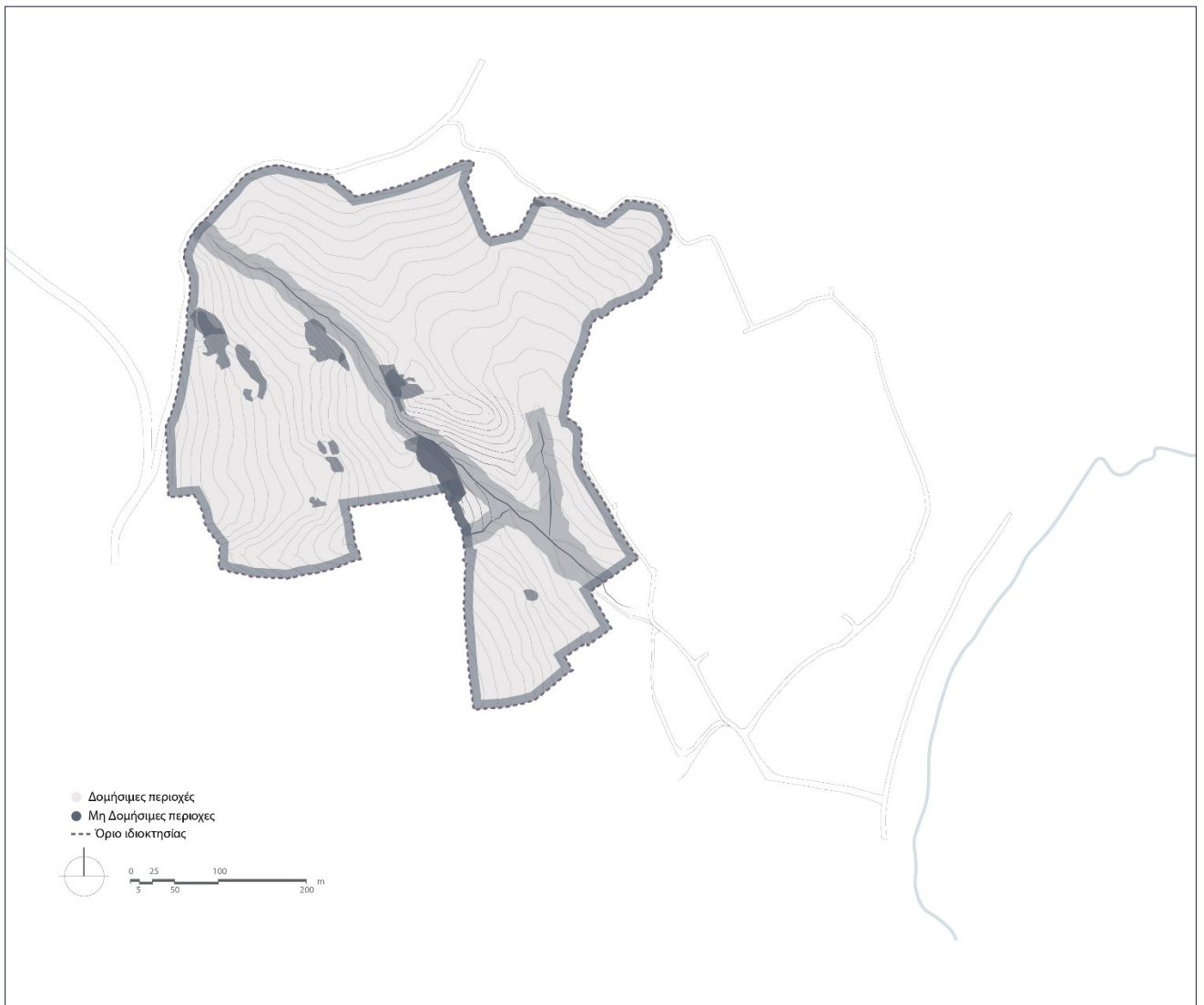
ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Στο διάγραμμα της Εικόνας 21, προσδιορίζεται στο ακίνητο η περιοχή της Έκτασης που δύναται, βάσει των περιορισμών και των ειδικών όρων δόμησης, να υποδεχτεί τους κτιριακούς όγκους. Οι περιορισμοί στη δόμηση, βάσει επικρατούντος σεναρίου της Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (βλ. §6.3.3 Μελέτης) είναι οι εξής:

- I. Ελάχιστη απόσταση από τα όρια του γηπέδου: **10μ.** για κτίρια έως 7,50 μ. (περ. στ, παρ. Γ, άρ. 8 του π.δ. 6.10.1978),
- II. Απόσταση δόμησης από τις γραμμές οριοθέτησης του ρέματος: **20μ.** (παρ.4, άρθ. 9, του ν. 4258/2014),

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 21: Αναγνώριση περιορισμών δόμησης στην περιοχή ανάλυσης



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Επιπλέον, κρίθηκε σκόπιμο να διερευνηθούν οι περιοχές που δύνανται να υποδεχτούν υπόσκαφα κτίρια, δηλαδή οι περιοχές με εντονότερες κλίσεις (20%-58%), στην περίπτωση που κριθεί ως επιθυμητή μία τέτοια αρχιτεκτονική επιλογή.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 22: Αναγνώριση πρόσφορων περιοχών για υπόσκαφα κτίρια



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

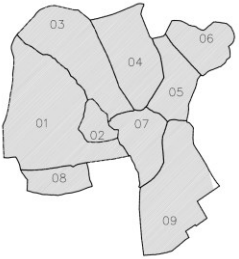
Τα υπόσκαφα κτίρια είναι μια λύση που συνηθίζεται στα αιγαιοπελαγίτικα νησιά επειδή εξυπηρετεί την ανάγκη οι νέοι κτιριακοί όγκοι να είναι οπτικά αφανείς ή έστω διακριτικά ενταγμένοι στο φυσικό περιβάλλον. Στο διάγραμμα της Εικόνας 22, αποτυπώνονται οι περιοχές που είναι γεωλογικά κατάλληλες προς δόμηση υπό προϋποθέσεις, για τις οποίες δηλαδή θα ληφθεί ιδιαίτερη μέριμνα κατά την ανέγερση των κτιριακών όγκων. Για την εκπόνηση του συγκεκριμένου διαγράμματος αντλήθηκαν στοιχεία από τη -συνοδευτική στη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.- Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας και ειδικότερα το Σχ. 2.2 με τίτλο «Χάρτης μορφολογικών κλίσεων έκτασης».

2.2. Συνολική αποτίμηση των ποιοτήτων του κάθε ακινήτου

Από την ανάλυση της [§2.1](#) προκύπτουν ορισμένα στοιχεία για τα επιμέρους ακίνητα, τα οποία παρατίθενται συγκεντρωμένα στον πίνακα 2 που ακολουθεί.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: Συγκενρωτική καταγραφή των επιμέρους παραμέτρων των ακινήτων, βάσει των κριτηρίων των ερμηνευτικών διαγραμμάτων της §2.1.

A/A	ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΦΥΛΑΞΗ ΕΝΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΑΦΗ ΜΕ ΠΑΡΑΡΕΜΑΤΙΑ ΖΩΝΗ/ ΚΕΝΤΡΟΒΑΡΙΚΟΤΗΤΑ ΣΗΜΕΙΟΥ	ΘΕΑ ΠΡΟΣ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ	ΘΕΑ ΠΡΟΣ ΡΕΜΑ & ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ	ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ ΑΠΟ ΤΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΛΙΣΕΩΝ ΠΟΥ ΥΠΕΡΕΧΕΙ ΣΤΗΝ ΕΚΤΑΣΗ
1	Πάνω Φανάρια	Βράχια Ξερολιθιές	3	3	3	3	10-20%
2	Κλείσμα Παντελή	Βράχια Ξερολιθιές	3	3	3	1	10-20%
3	Κάτω Φανάρια	Βράχια Ξερολιθιές	3	2	3	3	10-20%
4	Άγιος Νικόλαος	Ξωκλήσι Ξερολιθιές	2	2	3	2	1-10% 10-20%
5	Κάτω ποτάμια	Ξερολιθιές	2	1	3	2	1-10%
6	Ποτάμια	Αναβαθμίδες Ξερολιθιές	1	2	2	3	10-20% 20-35%
7α	Καντούνια – Τμήμα 1	Βράχια Ξερολιθιές	3	3	3	2	20-35%
7β	Καντούνια- Τμήμα 2	Ξερολιθιές	3	2	3	2	10-20%
8	Άγιος Γεώργιος - Φανάρια	Ξερολιθιές	1	3	1	2	10-20% 20-35%
9	Πλερωτίδενα	Βράχια Ξερολιθιές	3	1 3	3	3	10-20%
		ΥΠΟΜΝΗΜΑ/ ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ ΒΑΘΜΩΝ	1: Σε απόσταση από την παραρεμάτια ζώνη 2: Κοντινή αλλά όχι άμεση επαφή με την παραρεμάτια ζώνη/ Κεντροβαρικό σημείο	1: Επαρκής θέα 2: Ευνοϊκή/ Ικανοποιητική θέα 3: Ανεμπόδιση θέα/ευνοϊκό σημείο	1: Σε απόσταση από το οδικό δίκτυο 2: Ικανοποιητική σύνδεση/ δυνατότητες σύνδεσης 3: Άμεση σύνδεση	Πηγή: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας - «Χάρτης μορφολογικών κλίσεων έκτασης».	

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

Με την ανάλυση που προηγήθηκε, καθίστανται πιο εμφανείς οι ξεχωριστές ποιότητες κάθε σημείου του συνολικού ακινήτου, αποτίμηση η οποία συμβάλλει στα επόμενα βήματα της συνθετικής διαδικασίας. Ειδικότερα, για τη χωροθέτηση καθεμίας από τις ειδικές χρήσεις που προτείνονται για το υπό μελέτη Σ.Τ.Κ., επιλέγονται από τους μελετητές της παρούσης κάποια κριτήρια, απορρέοντα από μία ευρύτερη πολεοδομική και αρχιτεκτονική σκοπιά. Πρόκειται για τα εξής:

I. Για τους κοινόχρηστους χώρους και τις κοινόχρηστες λειτουργίες²⁴ του Σ.Τ.Κ., τίθεται ως κριτήριο η βέλτιστη προσβασιμότητα και η ταύτιση ή εγγύτητα με τις περιοχές που έχουν φανεί στο σχετικό ερμηνευτικό διάγραμμα της Εικόνας 20 ως πρόσφορες για λειτουργίες που απευθύνονται στο ευρύ κοινό. Η χωροθέτησή τους σε κεντροβαρικά σημεία του ακινήτου είναι επίσης ένα ζητούμενο, για να ελαχιστοποιηθούν οι αποστάσεις που οι ένοικοι και οι επισκέπτες καλούνται να διανύσουν αλλά και για να έχουν καλύτερη αντίληψη του χώρου.

II. Για τους ξενώνες, κριτήρια είναι οι ικανοποιητικές θέες προς τη θάλασσα, οι βέλτιστες εσωτερικές θεάσεις προς το ρέμα και την κεντρική έκταση (γήπεδο Καντούνια), η σχετική ιδιωτικότητα σε συνδυασμό με την εγγύτητα προς τις κοινόχρηστες λειτουργίες.

III. Για τις Τ.Ε.Κ. τίθενται ως κριτήρια η ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα, η εξασφάλιση ιδιωτικότητας και η ικανοποιητική πρόσβαση από το οδικό δίκτυο.

IV. Για τις αθλητικές εγκαταστάσεις είναι προτιμητέες οι ήπιες κλίσεις. Επίσης, θα ήταν σκόπιμο να αξιοποιηθούν για αυτές τα σημεία που δεν έχουν ευνοϊκή θέα καθώς και τα υπήνεμα σημεία.

V. Για τις υποδομές είναι επιθυμητός ένας χώρος σχετικά απομονωμένος για λόγους οπτικής και ακουστικής όχλησης. Όπως και με τις αθλητικές εγκαταστάσεις, για τις χρήσεις αυτές είναι σκόπιμο να αξιοποιηθούν τα λιγότερο ευνοημένα από άποψη θέας σημεία.

Συνεκτιμώντας τα κριτήρια αυτά με τον χαρακτήρα και τις δυνατότητες κάθε επιμέρους ακινήτου (Πίνακας 2), προκύπτουν οι πρώτες κατευθύνσεις για τη χωροθέτηση των ειδικών χρήσεων στο ακίνητο και την τελική εκπόνηση του προτεινόμενου σχεδίου γενικής διάταξης.

Τονίζεται ότι η παραπάνω διαδικασία κατανομής των λειτουργιών, είναι ένα **εργαλείο καθοδήγησης για το σχεδιασμό, όχι αυστηρά περιοριστικό και σίγουρα όχι δεσμευτικό, καθώς η συνθετική διαδικασία είναι μακράν πιο περίπλοκη και οι τελικές αποφάσεις στο σχεδιασμό προκύπτουν έπειτα από τη συνεξέταση ποικίλων παραμέτρων.**

²⁴ Στην κατηγορία αυτή υπάγονται τα κεντρικά κτίρια των ξενοδοχείων, το Συνεδριακό Κέντρο, το Κέντρο Αναζωογόνησης και Ευεξίας, και δευτερευόντως τα εμπορικά καταστήματα και οι χώροι εστίασης.

2.3. Υφιστάμενη κατάσταση - Φωτογραφική τεκμηρίωση

Για λόγους απόδοσης της γενικότερης αίσθησης του τοπίου εντός της περιοχής ανάλυσης και επέμβασης ακολουθεί φωτογραφική τεκμηρίωση.

Στο εν λόγω φωτογραφικό υλικό διακρίνονται το εκκλησάκι του Αγίου Νικολάου στο ομώνυμο ακίνητο εντός της Έκτασης, οι βραχώδεις εξάρσεις, το ανάγλυφο της περιοχής, οι υπάρχουσες ξερολιθιές και η θέα προς τα Διβούνια. Επιπλέον φωτογραφικό υλικό από το ακίνητο περιλαμβάνεται στο παράρτημα IV της Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Στοιχεία επόμενης σελίδας:

ΕΙΚΟΝΑ 23: Φωτογραφίες από την αυτοψία στην Έκταση, όπου φαίνονται τα βράχια, οι ξερολιθιές, η θέα προς τα Διβούνια, η βλάστηση.

ΠΗΓΗ: Φωτογραφικό αρχείο Βασίλη Γκομίση



3. ΣΥΝΘΕΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

3.1. Αρχές Σχεδιασμού

Σε συνέχεια της ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης και αφού έχουν αναδειχθεί οι ιδιαίτερες ποιότητες της περιοχής ανάλυσης, διαμορφώνονται ορισμένες σχεδιαστικές αρχές που προτείνεται να διέπουν τη σύνθεση της επικείμενης επένδυσης. Σημειώνεται πως οι αρχές δεν έχουν δεσμευτικό χαρακτήρα – όπως έχουν οι προτεινόμενες χρήσεις, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης-, αλλά αποτελούν κατευθυντήριες καταρχήν γραμμές για το σχέδιο γενικής διάταξης. Συγκεκριμένα, προτείνεται:

1. Οργανική σύνδεση με τη γύρω περιοχή

- i. Επαρκής σύνδεση πεζή, με ποδήλατο και με Ι.Χ. με τον περιβάλλοντα χώρο, ιδίως με τον οικισμό της Άνω Μεράς, την παραλία Καλαφάτη και τον αρχαιολογικό χώρο των Διβουνίων. Στο πλαίσιο της επένδυσης, η σύνδεση αυτή επιδιώκεται μέσω της χάραξης οργανωμένων μονοπατιών πεζοπορίας ευρύτερα στη Δ.Κ. Άνω Μεράς, όπως φαίνεται στην Εικόνα 6.4 της Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., κυρίως δε στον Χάρτη με τίτλο «Προτάσεις για σύνδεση με την περιοχή και σημεία ενδιαφέροντος» που συνοδεύει τη Μελέτη (βλ. Εικόνα 24).
- ii. Δημιουργία παραρεμάτιας κοινόχρηστης ζώνης κίνησης και συγχρωτισμού για τους ενοίκους και τους επισκέπτες του Σ.Τ.Κ.. Η εν λόγω ζώνη δημιουργεί τις κατάλληλες προϋποθέσεις συνάθροισης των ενοίκων των ξενοδοχείων, των κατοίκων των Τ.Ε.Κ. και των επισκεπτών, συνδέεται δε με τις προτεινόμενες επεκτάσεις του δικτύου μονοπατιών, ωθώντας τους επισκέπτες του Σ.Τ.Κ. στην εξερεύνηση της γύρω περιοχής.
- iii. Ανάπτυξη χώρων βιολογικών καλλιεργειών (αμπελώνες, περιβόλια κ.ά.) εντός της Έκτασης για λόγους οικολογικούς και τοπιακούς αλλά και για λόγους υπενθύμισης της δραστηριότητας που κατά κύριο λόγο διαμόρφωσε το εξωαστικό τοπίο της Μυκόνου. Η επιλογή αυτή συνάδει με την γενικότερη επιδίωξη του Φορέα της Επένδυσης για συνέργειες με τον τομέα της αγροτικής παραγωγής.

2. Ολιστική αντιμετώπιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος ως ενιαίο, αναπόσπαστο σύνολο και υψηλής αισθητικής τοπίο.

- i. Προς αυτή την κατεύθυνση αναμένεται να συμβάλει καθοριστικά η τήρηση των γενικών και ειδικών κατευθύνσεων που παρέχονται στη «Μελέτη Τοπίου».

3. Διαφύλαξη και ανάδειξη των στοιχείων φυσικού περιβάλλοντος και ειδικότερα των στοιχείων εκείνων που αποτελούν ίδια γνωρίσματα του μυκονιάτικου τοπίου.

- i. Ανάδειξη του ρέματος και της υφιστάμενης βλάστησης.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ii. Συντήρηση και προστασία των υπαρχουσών ξερολιθιών και αναβαθμίδων (πεζούλων), στα τμήματα της έκτασης που δεν καταλαμβάνονται από τις κτιριακές εγκαταστάσεις, τον περίξ αυτών αναγκαίο χώρο διαμορφώσεων του εδάφους και το απολύτως απαραίτητο εσωτερικό δίκτυο κίνησης πεζών και οχημάτων. Τα στοιχεία αυτά είναι αναπόσπαστα τοπιακά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά της μυκονιάτικης υπαίθρου και ενσωματώνονται στη συνθετική πρόταση.

iii. Προστασία, ανάδειξη και ένταξη των βραχωδών σχηματισμών της Έκτασης στο συνολικό σχεδιασμό, καθώς αποτελούν σημαντικό πολιτιστικό και περιβαλλοντικό χαρακτηριστικό της Μυκόνου.

4. Ένταξη στην κλίμακα και στο ιδιαίτερο τοπίο της Μυκόνου και της περιοχής μελέτης.

i. Προσαρμογή των κτιριακών όγκων στο ανάγλυφο του εδάφους, κυρίως ακολουθώντας τις υψομετρικές καμπύλες, ώστε να εξασφαλίζεται κατά το δυνατόν ο επιθυμητός προσανατολισμός και η θέα προς τη θάλασσα.

ii. Κλιμάκωση και διάσπαση των κτιρίων σε επιμέρους όγκους.

iii. Οικονομία στη διακόσμηση. Απλές και λιτές μορφές.

iv. Χειρισμός ξενώνων με κοινές αρχές σχεδιασμού, οι οποίες εντούτοις με τον κατάλληλο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό (τυπολογίες και συνδυασμοί αυτών) δύνανται να αποδώσουν την επιθυμητή ποικιλομορφία.

v. Τοποθέτηση των κτισμάτων με τρόπο, ώστε να μην παρεμποδίζεται η ελεύθερη θέα κατά μήκος του οδικού δικτύου.

5. Επιδίωξη ποικιλίας εντυπώσεων - βασικό διακύβευμα των οργανωμένων υποδοχών τουριστικών δραστηριοτήτων.

i. Στο επίπεδο σχεδιασμού: Χρήση διαφορετικών επιπέδων για τη χωροθέτηση των κτιρίων, «στροφή» των ξενώνων προς διαφορετικές κατευθύνσεις, δημιουργία ποικίλων τυπολογιών ξενώνων (ισόγειων, διώροφων, ενδεχομένως και υπόσκαφων).

ii. Από τη σκοπιά του επισκέπτη/ κατοίκου: Αξιοποίηση της δυνατότητας για ποικίλες θεάσεις προς τη θάλασσα, τα σημεία ενδιαφέροντος και τις προστατευόμενες περιοχές της Έκτασης.

6. Επιδίωξη κλιματικής άνεσης. Εφαρμογή αρχών βιοκλιματικού σχεδιασμού.

i. Μέριμνα για τη βέλτιστη κίνηση των αέριων μαζών και την ανανέωση του αέρα στους εξωτερικούς χώρους.

ii. Αξιοποίηση υπήνεμων σημείων με ήπιες κλίσεις για συγκεκριμένες δραστηριότητες, όπως για παράδειγμα των αθλητικών εγκαταστάσεων.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

iii. Κατά το δυνατόν, η κύρια όψη των κτιρίων να είναι στραμμένη προς ευνοϊκό προσανατολισμό (Νότος) και να γίνει κατάλληλη διαμόρφωση ανοιγμάτων και σκιάστρων (στο αντίστοιχο στάδιο σχεδιασμού).

iv. Δημιουργία εσοχών στα κτίρια, ημιυπαίθριων χώρων και αιθρίων για φυσικό δροσισμό κατά το θέρος, για προστασία από τους ανέμους και ομαλή μετάβαση από τον υπαίθριο προς τους κλειστούς χώρους.

7. Οργανική σύνδεση φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος. Διατήρηση και ενίσχυση της υφιστάμενης βλάστησης.

i. Ενίσχυση της φύτευσης με χρήση κατάλληλων φυτών και δέντρων της μεσογειακής χλωρίδας, τα οποία δεν σπαταλούν τους υδάτινους πόρους έχοντας μικρές ανάγκες σε νερό, και προσαρμόζονται καλύτερα στο φυσικό περιβάλλον και τα τοπικά δεδομένα τόσο κλιματικά όσο και αισθητικά.

ii. Υψηλής αισθητικής διαμορφώσεις του περιβάλλοντος χώρου των ξενώνων (σουίτες ξενοδοχείου) και των Τ.Ε.Κ. με αυλές, περιβόλια, πέργκολες και σκιάστρα.

iii. Δημιουργία υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος, θέτοντας στο επίκεντρο του σχεδιασμού τη φυσική και βιολογική φέρουσα ικανότητα του τοπίου.

iv. Χρήση των φυτεύσεων και ιδίως των συστάδων φύτευσης ως στοιχεία απομόνωσης του ήχου και του θορύβου.

8. Κατάλληλος σχεδιασμός των δικτύων κίνησης.

i. Σύνδεση όλων των λειτουργιών με ένα εκτεταμένο δίκτυο υπαίθριων διαμορφώσεων και χώρων περιπάτου.

ii. Ως προς την κίνηση των οχημάτων (ηλεκτροκίνητα οχήματα τύπου golf carts και ποδήλατα), το δίκτυο κίνησης οργανώνεται με γνώμονα τη σύνδεση των κύριων κοινόχρηστων λειτουργιών μεταξύ τους και την ελαχιστοποίηση των απαιτούμενων τεχνικών έργων.

9. Κατάλληλος σχεδιασμός των υποδομών.

i. Ελαχιστοποίηση των επεμβάσεων στο ανάγλυφο καθώς και των απαιτούμενων τεχνικών έργων για τις υποδομές.

ii. Ανέγερση κατάλληλων υποδομών με στόχο αφενός τη σχετική αυτονομία της επένδυσης σε πόρους αλλά και την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στον περιβάλλοντα χώρο (δίκτυο αποστράγγισης, συλλογή ομβρίων, μονάδα αφαλάτωσης αν κριθεί αναγκαία, καθαρισμός λυμάτων κ.ά.).

iii. Καθορισμός θέσεων χώρων στάθμευσης με κριτήριο τη προσβασιμότητα από το υπάρχον οδικό δίκτυο.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

iv. Χωροθέτηση των βοηθητικών λειτουργιών (πεδίο προσγείωσης, μονάδα αφαλάτωσης κ.λπ.) στα ουδέτερα άκρα του ακινήτου αλλά και σε σημείο που εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα οδικώς.

3.2. Masterplan – Γενικό σχέδιο σύνδεσης ακινήτου με την περιβάλλουσα περιοχή και τα σημεία ενδιαφέροντος

Η μελέτη για την σύνδεση του ακινήτου με την περιβάλλουσα περιοχή, συνοψίζεται σε ένα γενικό σχέδιο, το οποίο, όπως φαίνεται στην Εικόνα 24²⁵, προβλέπει την σύνδεση του ακινήτου με τον οικισμό της Άνω Μεράς, την παραλία Καλαφάτη, τον αρχαιολογικό χώρο Διβουνίων και γενικά με τα σημεία ενδιαφέροντος που εντοπίστηκαν και αναφέρθηκαν στην [§1.4](#).

Οι προτάσεις που περιέχονται σε αυτό συνοψίζονται ως εξής:

I. Χάραξη οργανωμένου δικτύου μονοπατιών πεζοπορίας στη Δ.Κ. Άνω Μεράς. Το δίκτυο στηρίζεται στις προτάσεις του υπό εκπόνηση Σ.Β.Α.Κ. του Δ. Μυκόνου και συνδέει τα τοπόσημα και τα σημεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος που εντοπίστηκαν στην περιοχή. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, οι σχεδιασμένες «πολιτιστικές διαδρομές» συμβάλλουν στην ουσιαστική ανακάλυψη και προβολή ενός τόπου, την ανάδειξη της φύσης και της πολιτιστικής κληρονομιάς και ιδίως στη βαθύτερη σύνδεση των επισκεπτών και περιηγητών με τον τόπο.

II. Το δίκτυο αυτό ενισχύεται με ένα προτεινόμενο σκέλος (αποδίδεται με σκούρο πράσινο στην εικόνα 24) το οποίο συνδέεται με την παραρεμάτια ζώνη της Έκτασης της επιδιωκόμενης επένδυσης και συγκεκριμένα από την προτεινόμενη κοινόχρηστη ζώνη κίνησης και συγχρωτισμού των ενοίκων και επισκεπτών του Σ.Τ.Κ..

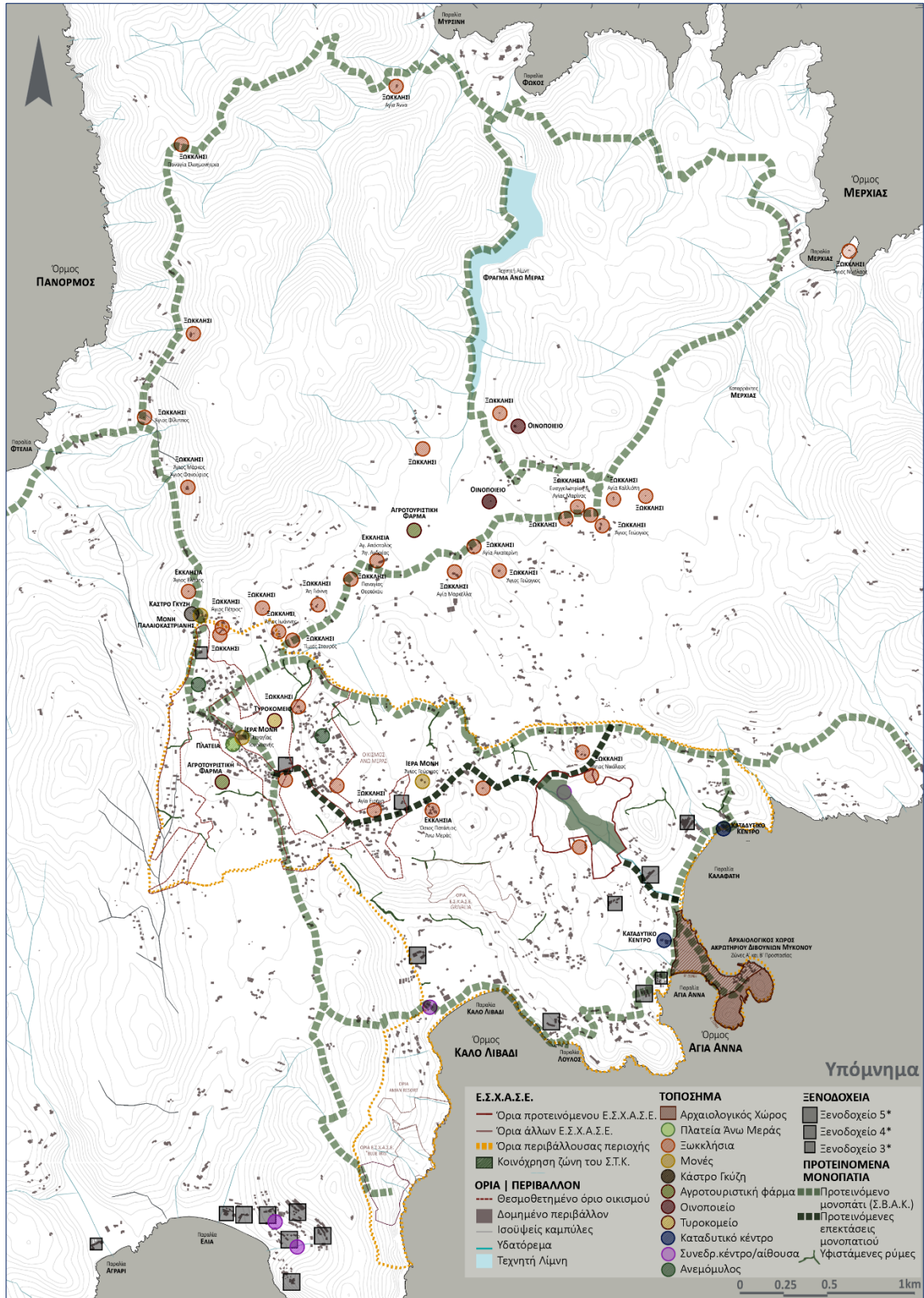
III. Η δομή του προτεινόμενου πολεοδομικού συνόλου είναι οργανωμένη και ακολουθεί το ανάγλυφο, ενώ διαφέρει εμφανώς από την άναρχη και χωρίς πολεοδομική συνοχή δόμηση στην περιβάλλουσα περιοχή, επιδιώκοντας να αποτελέσει «πρότυπη» αρχιτεκτονική λύση στην εν λόγω περιοχή.

IV. Η αποφυγή «εξάπλωσης» των κτιριακών όγκων σε όλη την επιφάνεια του ακινήτου επιτρέπει την ύπαρξη ευρείων επιφανειών κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων, φυτεμένων επιφανειών καθώς και χώρων που προορίζονται για καλλιέργειες.

²⁵ Βλ. και τον χάρτη Χ8-ΣΕ: «Χάρτης προτάσεων σύνδεσης της Έκτασης με την περιοχή και τα σημεία ενδιαφέροντος».

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 24: Χάρτης προτάσεων σύνδεσης ακινήτου με την περιοχή και τα σημεία ενδιαφέροντος.



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

3.3. Masterplan – Ενδεικτική Γενική Διάταξη Κτιρίων και ανάλυση συνθετικών προτάσεων

3.3.1. Αναλυτική Περιγραφή κτιριολογικού προγράμματος

Το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (Σ.Τ.Κ.) θα περιλαμβάνει δύο (2) ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5*, 14 Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (Τ.Ε.Κ.), συνεδριακό κέντρο ως Ειδική Τουριστική Υποδομή (Ε.Τ.Υ.), εγκαταστάσεις εστίασης, αθλητικές εγκαταστάσεις, SPA, εμπορικές εγκαταστάσεις, πεδίο προσγείωσης και συνοδά έργα υποδομής (εγκαταστάσεις ύδρευσης, άρδευσης- αποχέτευσης, εσωτερικής οδοποιίας κ.λπ.).

Οι τρεις βασικές ενότητες κτιρίων είναι οι Τ.Ε.Κ. (40% της δόμησης), οι εγκαταστάσεις του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος R και οι εγκαταστάσεις του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος F (συνολικά καλύπτουν το 60% της δόμησης). Οι εν λόγω ενότητες αποτελούνται από τα εξής:

1. Τ.Ε.Κ.²⁶
2. Ξενοδοχειακό συγκρότημα R
 - i. Κτίρια ξενοδοχειακών καταλυμάτων
 - ii. Χώροι εστίασης και συναθροίσεων
 - iii. Κατάστημα λιανικής πώλησης εντός ξενοδοχείου
 - iv. Χώρος Υποδοχής
 - v. Κέντρο ευεξίας (SPA)
 - vi. Χώρος αποθήκευσης
 - vii. Κολυμβητικές δεξαμενές – Κεντρική, Ιδιωτικές και Lagoon
3. Ξενοδοχειακό συγκρότημα F
 - i. Κτίρια ξενοδοχειακών καταλυμάτων
 - ii. Χώροι εστίασης, συναθροίσεων και ψυχαγωγίας
 - iii. Συνεδριακό Κέντρο (ως Ειδική Τουριστική Υποδομή)
 - iv. Βιβλιοθήκη/ Χώρος εκδηλώσεων
 - v. Καταστήματα λιανικής πώλησης
 - vi. Χώροι υποδοχής
 - vii. Βοηθητικοί χώροι και χώρος επισκευής και συντήρησης
 - viii. Χώροι φορτοεκφόρτωσης (Truck Dock Area)
 - ix. Εγκαταστάσεις για το προσωπικό
 - x. Κολυμβητικές δεξαμενές- Ιδιωτικές και Lagoon

²⁶ Οι Τ.Ε.Κ. που αποτελούν τμήμα του Σ.Τ.Κ., εντάσσονται στη δυναμικότητα του ξενοδοχειακού συγκροτήματος R και στερούνται λειτουργικής ανεξαρτησίας και αυτοτέλειας (βλ. §4.2.2.6 Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.)

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

Στον Πίνακα 3 που ακολουθεί παρατίθενται αναλυτικά οι ειδικότερες χρήσεις και επιφάνειες

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Ενδεικτικές επιφάνειες των επιμέρους λειτουργιών των ξενοδοχείων

Ξεν. Συγκρ. R Mykonos				Ξεν. Συγκρ. F Mykonos			
ΤΥΠΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΜΟΝΑ ΔΕΣ	ΕΠΙΦ. ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥ ΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΥΝΟΛΟΥ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥ ΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)	ΤΥΠΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΜΟΝΑ ΔΕΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥ ΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΥΝΟΛΟΥ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥ ΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)
Ξενώνες / Σουίτες							
Royal	23	225	5,175	EXECUTIVE	33	130	4,290
T.E.K.							
ΒΙΛΛΑ ΤΡΙΩΝ ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΩΝ	14	580	8,120	-	-	-	-
Hotel Core							
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ ΤΡΙΩΝ ΓΕΥΜΑΤΩΝ	1	124	124	ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ ΤΡΙΩΝ ΓΕΥΜΑΤΩΝ (ΠΛΑΤΕΙΑ)	1	180	180
ΧΩΡΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	1	42	42	ΜΠΑΡ (ΠΛΑΤΕΙΑ)	1	90	90
ΚΑΦΕ / ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΕΙΟ	1	38	38	ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ GOURMET (ΠΛΑΤΕΙΑ)	1	107	107
ΜΠΑΡ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ	1	90	90	ΧΩΡΟΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ	1	200	200
POOL BAR + GRILLE	1	0	0	ΕΙΔΙΚΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ (ΠΛΑΤΕΙΑ) - 1	1	99	99
BANQUET MEETING + PREFUNCTION	1	50	50	ΕΙΔΙΚΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ (ΠΛΑΤΕΙΑ) - 2	1	87	87
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΛΙΑΝΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	1	160	160	POOL BAR + GRILLE	1	0	0
ΣΑΛΟΝΙ, ΥΠΟΔΟΧΗ, ΘΥΡΩΡΕΙΟ	1	199	199	ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	1	550	550
ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ - ΓΡΑΦΕΙΑ	1	0	0	ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ / ΓΑΜΗΛΙΟΣ ΧΩΡΟΣ	1	22	22

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

Ξεν. Συγκρ. R Mykonos				Ξεν. Συγκρ. F Mykonos			
ΤΥΠΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΜΟΝΑ ΔΕΣ	ΕΠΙΦ. ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥ ΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΥΝΟΛΟΥ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥ ΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)	ΤΥΠΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΜΟΝΑ ΔΕΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥ ΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΥΝΟΛΟΥ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥ ΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)
SPA	1	80	80	ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΛΙΑΝΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	1	340	340
ΧΩΡΟΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	1	0	0	ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΜΠΑΡ	1	120	120
ΧΩΡΟΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΣΚΕΨΕΩΝ	1	0	0	ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ - ΓΡΑΦΕΙΑ	1	300	300
ΧΩΡΟΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ	1	0	0	ΆΛΛΕΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ		0	0
ΣΥΝΟΛΟ			783				2,095
Κολυμβητικές Δεξαμενές							
ΚΕΝΤΡΙΚΗ	1	-	-				
ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ	55	-	-	ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ	37		
LAGOON	1	-	-	LAGOON	2		
Σύνολο							
			14,078				6,385
20,463							

ΠΗΓΗ: Business Plan – Ιδία επεξεργασία

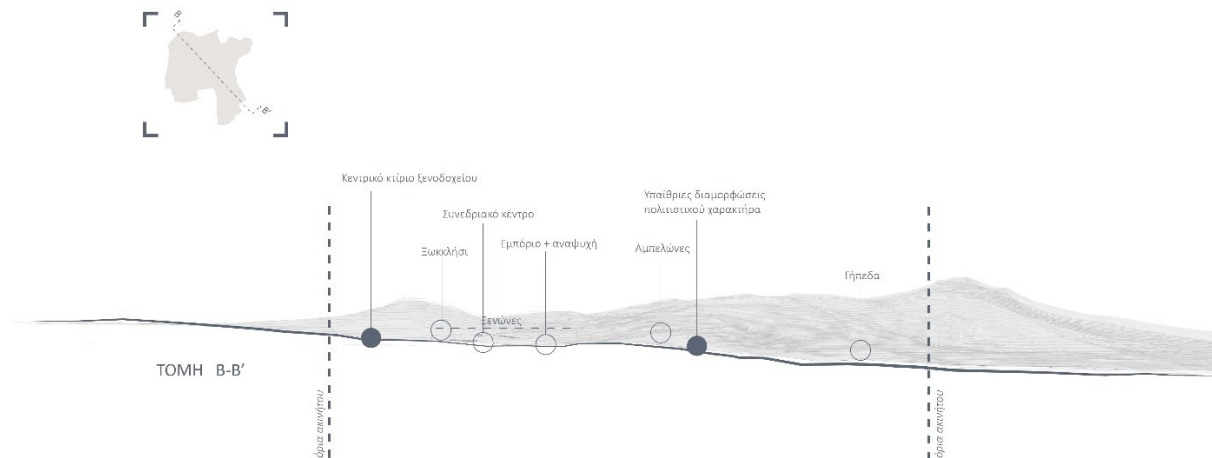
Για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης καθώς και βέλτιστης ενημέρωσης των ενδιαφερόμενων μερών για τον χαρακτήρα του έργου, έχει εκπονηθεί **ενδεικτικό -και μη δεσμευτικό για τις επόμενες φάσεις σχεδιασμού- Masterplan**, στο οποίο περιγράφεται η προτεινόμενη γενική διάταξη των κτιρίων, το εσωτερικό δίκτυο κυκλοφορίας και οι υποδομές.

3.3.2. Προτεινόμενο σχέδιο γενικής διάταξης

Με βάση τις αρχές σχεδιασμού και το κτιριολογικό πρόγραμμα της επιδιωκόμενης επένδυσης, εκπονήθηκε το προτεινόμενο Masterplan. Ως κρίσιμη συνιστώσα της σύνθεσης αναγνωρίζεται το στοιχείο του νερού (ρέμα και θάλασσα). **Κεντρική ιδέα** της συνθετικής πρότασης είναι η ανάδειξη της παραρεμάτιας ζώνης του ακινήτου και η σηματοδότηση της επιμήκους αυτής ζώνης ως άξονα κοινωνικής ζωής του συγκροτήματος.

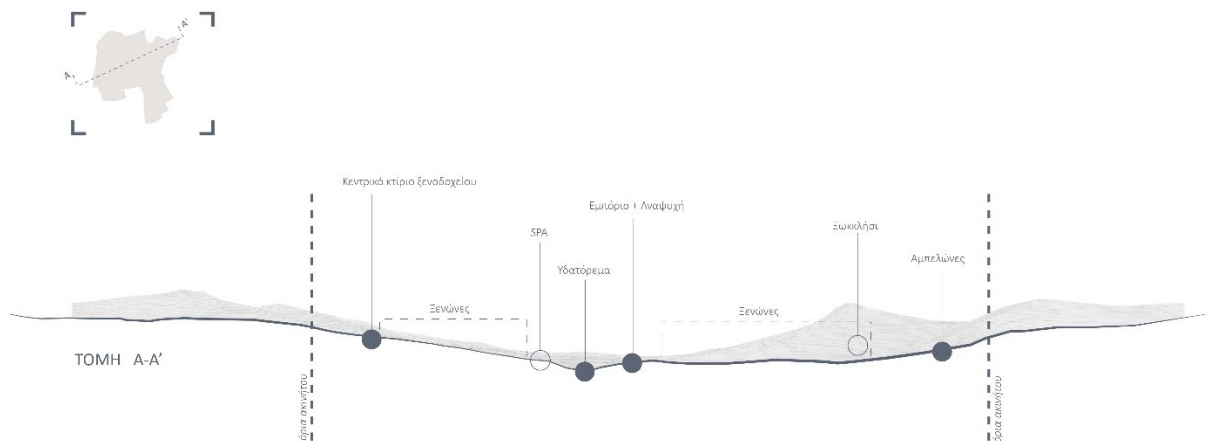
ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 25: Τομή Β-Β'. Ο άξονας της κοινωνικής ζωής του συγκροτήματος



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

ΕΙΚΟΝΑ 26: Τομή Α-Α' (εγκάρσια τομή) και κατανομή των λειτουργιών

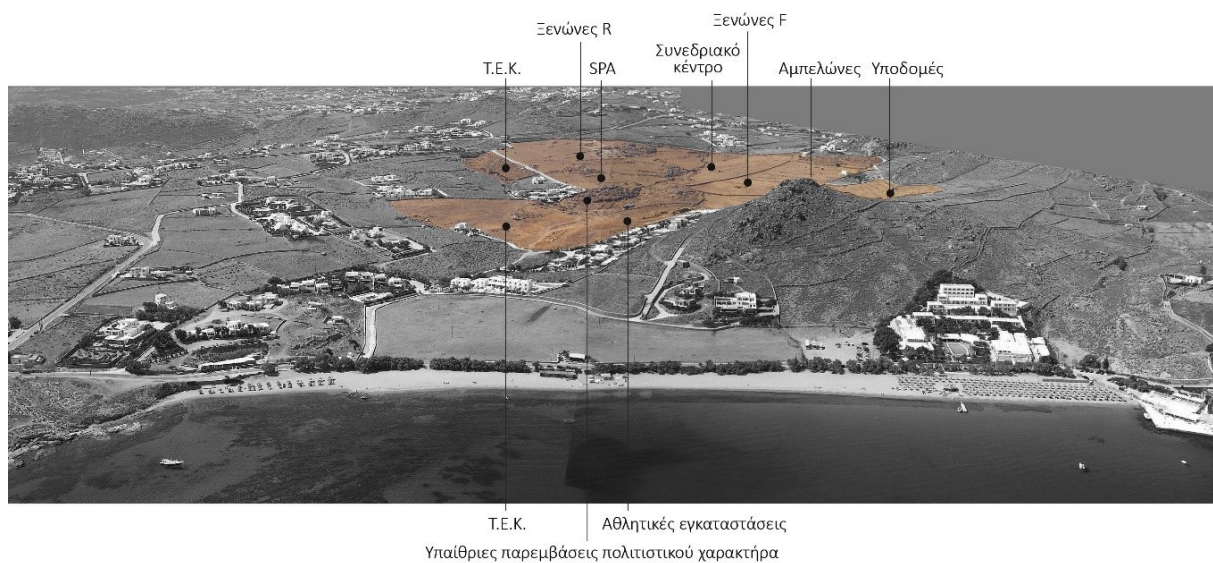


ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Οι εγκαταστάσεις των δύο ξενοδοχειακών συγκροτημάτων και οι Τ.Ε.Κ. χωροθετούνται εκατέρωθεν της εν λόγω ζώνης, σε διακριτές ενότητες και αρμονικά ενταγμένες μεταξύ των στοιχείων προστασίας (ξερολιθιές και βραχώδεις εξάρσεις). Η κατανομή αυτή στο χώρο προκύπτει αφενός ως αποτέλεσμα της ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής επέμβασης (βλ. §2.1. και §2.2.) και αφετέρου ως αποτέλεσμα μιας ολιστικής συνθετικής αναζήτησης. Η δόμηση σε καθορισμένες χωρικές ενότητες και η αποφυγή «εξάπλωσής» τους σε όλη την επιφάνεια του ακινήτου, είναι μία συνθετική επιλογή που επιτρέπει την ύπαρξη ευρείων επιφανειών κοινόχρηστων -εξωστρεφών και εσωστρεφών- ελεύθερων χώρων καθώς και χώρων που προορίζονται για καλλιέργειες.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

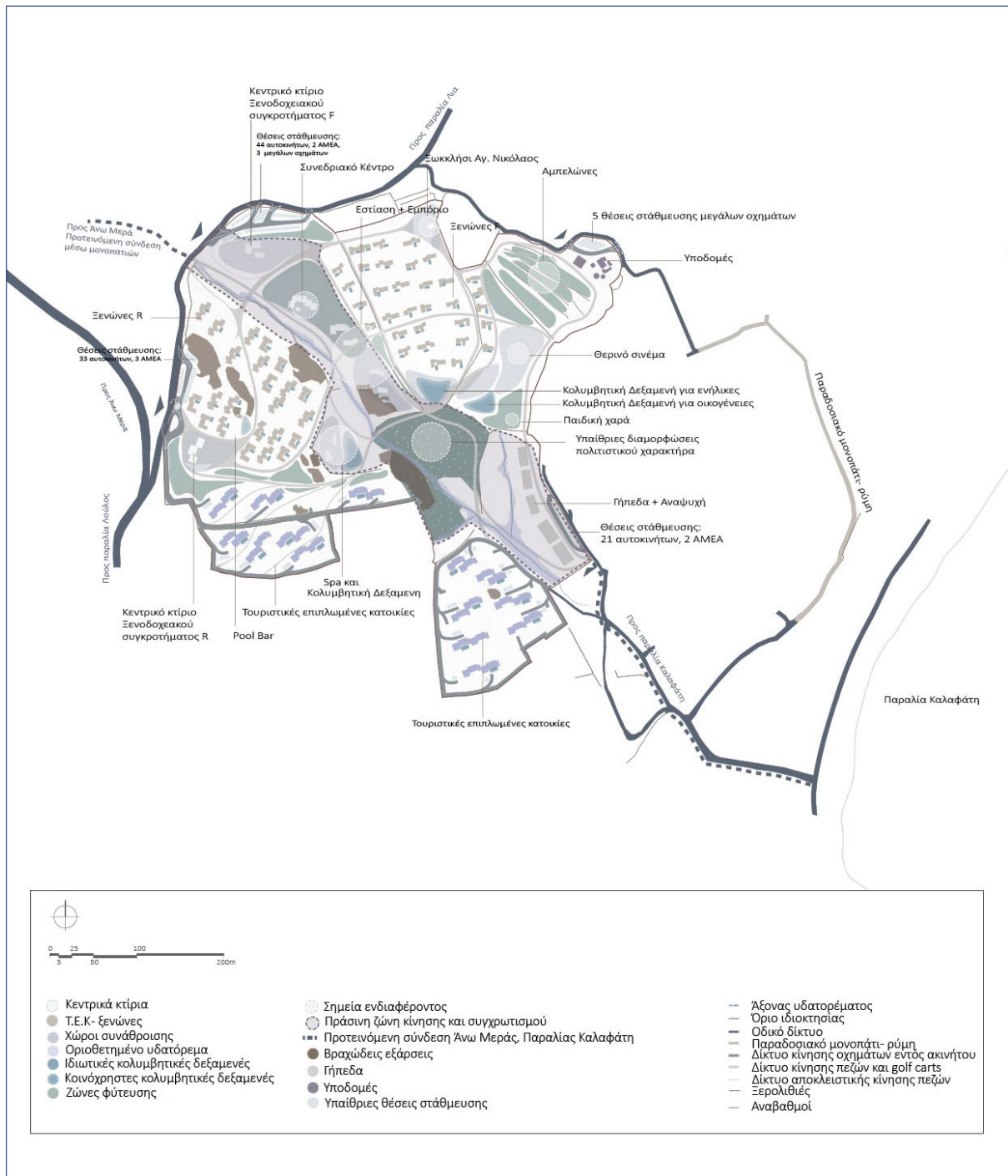
ΕΙΚΟΝΑ 27: Ενδεικτική κατανομή λειτουργιών στο ακίνητο (αεροφωτογραφία)



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία – Υπόβαθρο : <https://tripinview.com/>

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 28: Ενδεικτικό Σχέδιο Γενικής Διατάξης



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

3.3.3. Κατάσταση ελεύθερων χώρων

Εκκινώντας από την ιδέα της οργανικής σύνδεσης με τη γύρω περιοχή, προτείνεται από τους μελετητές η δημιουργία παραρεμάτιας κοινόχρηστης πράσινης ζώνης κίνησης και συγχρωτισμού των ενοίκων και των επισκεπτών του Σ.Τ.Κ., η οποία δύναται να προσελκύσει τον τοπικό πληθυσμό και άλλους επισκέπτες στο συγκρότημα και να συμβάλει έμμεσα στο «άνοιγμα» του Σ.Τ.Κ. στην περιβάλλουσα περιοχή. Η ζώνη δυνητικά μπορεί να είναι ανοιχτή στο κοινό, αλλά αυτό επαφίεται στη βούληση του Φορέα. Η κίνηση αυτή διαφοροποιεί το εν λόγω Σ.Τ.Κ. από τους συνηθισμένους περικλειστούς χώρους επενδύσεων τέτοιου είδους καθώς προωθείται η κίνηση προς το ακίνητο και από το ακίνητο προς την περιβάλλουσα περιοχή.

Αξιοποιώντας τη χάραξη του υπάρχοντος υδατορέματος, δημιουργείται ένας άξονας κίνησης παράλληλος προς αυτό. Μια διαδρομή για πεζούς που διατρέχει όλη την έκταση και ενώνει τις δύο -εκ των τριών- εισόδους του ακινήτου, τη βόρεια και τη νότια. Με κατεύθυνση από Βορά προς Νότο, ο επισκέπτης περιηγείται στον πράσινο παραρεμάτιο χώρο απ' όπου μπορεί να έχει πρόσβαση στα κοινόχρηστα κτίρια του συγκροτήματος (κεντρικό κτίριο ξενοδοχειακού συγκροτήματος F, συνεδριακό κέντρο, καταστήματα, χώροι εστίασης), να επισκεφτεί τις υπαίθριες διαμορφώσεις πολιτιστικού χαρακτήρα καθώς επίσης και να συνδιαλλαγεί με το τοπίο και το φυσικό περιβάλλον στον διαμορφωμένο χώρο γύρω από το κέντρο ευεξίας.

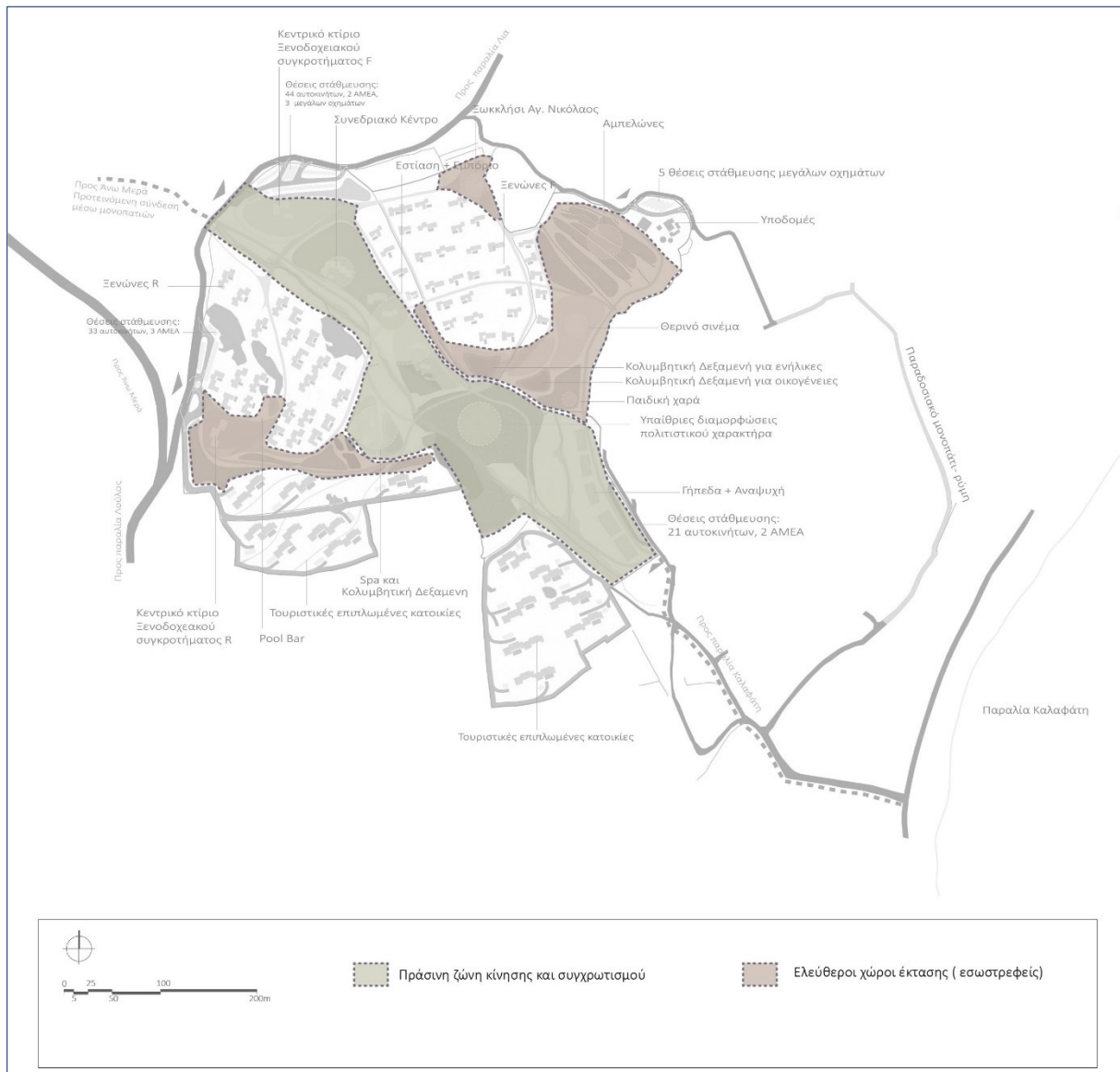
Προτείνεται τελικά, μία παραρεμάτια ζώνη περιπάτου και αναψυχής, στην οποία αρθρώνονται οι κοινόχρηστες λειτουργίες του συγκροτήματος και οι κύριοι υπαίθριοι χώροι. Ζώνη η οποία δημιουργεί τις κατάλληλες προϋποθέσεις συνάθροισης των ενοίκων του Σ.Τ.Κ., των κατοίκων των Τ.Ε.Κ. και των επισκεπτών.

Παράλληλα, η δόμηση σε συγκεκριμένες χωρικές ενότητες των ξενώνων και των Τ.Ε.Κ. επιτρέπει την ύπαρξη σημαντικών σε μέγεθος ελεύθερων χώρων -πιο εσωστρεφών-, όπως αποδίδονται ενδεικτικά στην παρακάτω εικόνα. Οι εν λόγω χώροι προτείνονται ως πιο εσωστρεφείς, δηλαδή με λιγότερη όχληση (κυρίως αναφορικά με το θόρυβο) από την προαναφερθείσα ζώνη κίνησης και συγχρωτισμού.

Τέλος, ως προς τις αθλητικές εγκαταστάσεις, οι οποίες συμπεριλαμβάνονται στην παραρεμάτια κοινόχρηστη ζώνη, χωροθετήθηκαν βάσει των γενικών και ειδικών κατευθύνσεων της Μελέτης Τοπίου, σε μακρινή απόσταση από τα κτίρια, με κατάλληλο κατά το δυνατόν προσανατολισμό (επιμήκης άξονας: βοράς-νότος) και προτείνεται κατά 0,5 μ. υποβάθμισή τους από την τελική επιφάνεια του εδάφους για λόγους αντιμετώπισης της ηχητικής όχλησης (θόρυβος).

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 29: Κατανομή ελεύθερων χώρων



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

3.3.4. Δομημένο Περιβάλλον

T.E.K.

Στο νότιο τμήμα του ακινήτου αναπτύσσονται οι T.E.K. (Εικόνα 29). Η θέση αυτή επιλέχθηκε καθώς διαθέτει ευνοϊκή θέα προς την παραλία Καλαφάτη και τα Διβούνια, παρέχει δυνατότητες εκμετάλλευσης του νότιου προσανατολισμού αλλά και την απαραίτητη ιδιωτικότητα και σχετική απομόνωση από το υπόλοιπο ακίνητο. Η απομόνωση αυτή εξασφαλίζεται τόσο από τα φυσικά όρια του ρέματος και της ζώνης προστασίας όσο και του αναγλύφου. Ζώνες φύτευσης παρεμβάλλονται μεταξύ των T.E.K

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

και του υπόλοιπου ξενοδοχειακού συγκροτήματος εξασφαλίζοντας επιπλέον την οπτική απομόνωση. Οι κατοικίες προσαρμόζονται κατά το δυνατόν στις φυσικές κλίσεις του εδάφους και αναπτύσσονται σε έναν ή δύο ορόφους, ενώ αν καταστεί δυνατό, ορισμένα τμήματα των κατοικιών δύνανται να είναι υπόσκαφα. Διαθέτουν όλες ιδιωτική πρόσβαση με αυτοκίνητο, τέσσερις θέσεις στάθμευσης (η μία εκ των οποίων για ΑμεΑ) έκαστη, και ιδιωτικές κολυμβητικές δεξαμενές. Η σύνδεση με την υπόλοιπη έκταση γίνεται κυρίως μέσω διαδρομών ήπιας κυκλοφορίας και αποκλειστικής χρήσης πεζών, οι οποίες οδηγούν στα κεντρικά σημεία ενδιαφέροντος του ξενοδοχείου (κτίριο υποδοχής, εστίαση, πισίνες, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.λπ.).

ΕΙΚΟΝΑ 30: Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση των Τ.Ε.Κ. με θέα προς τον επιβλητικό χώρο των Διβουνίων.



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία σε συνεργασία με τους μελετητές τοπίου, *Livingscapes_Mathioudakis + Associates*

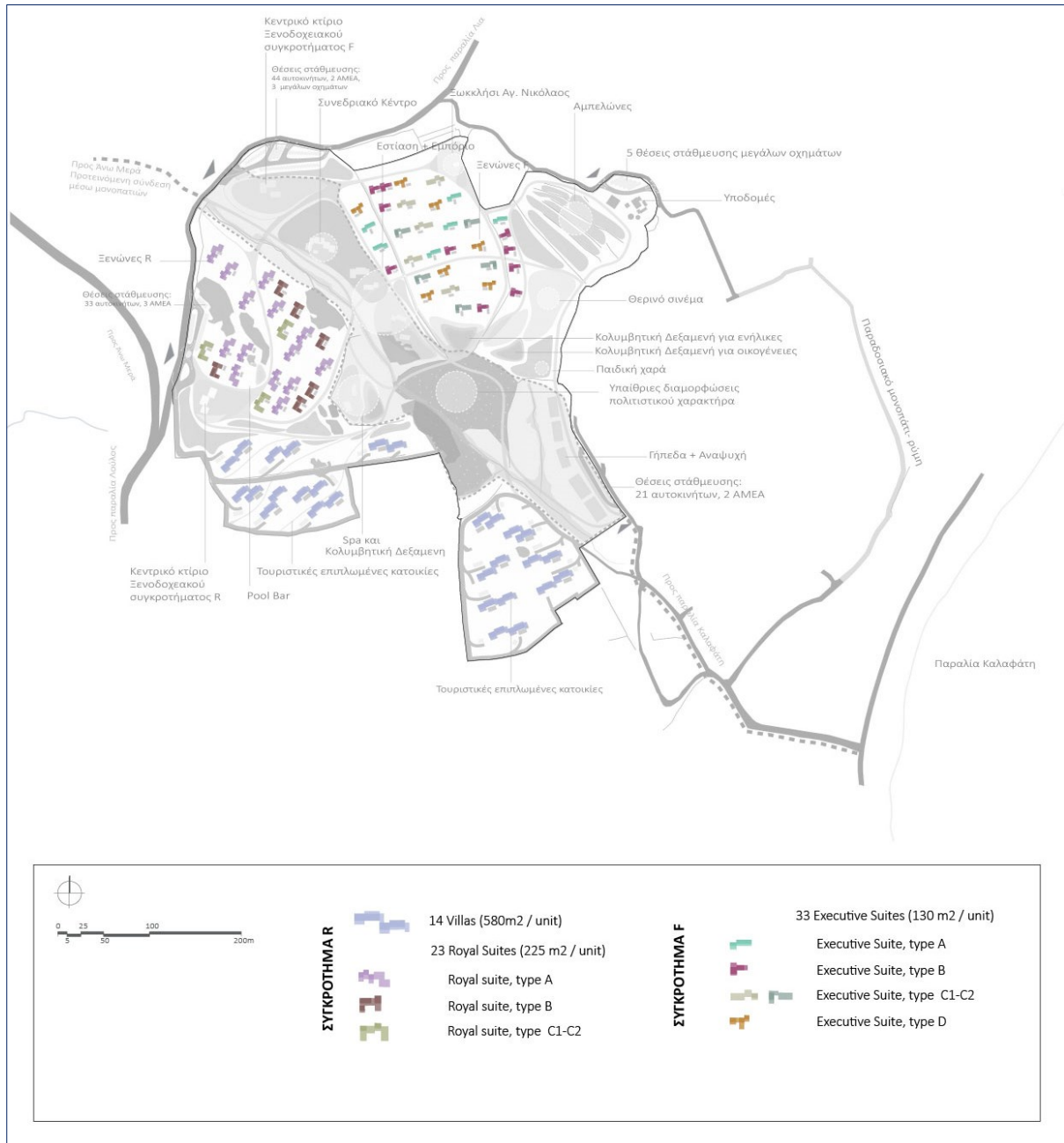
Ξενοδοχεία

Τα κεντρικά κτίρια και οι ξενώνες μοιράζονται στην υπόλοιπη διαθέσιμη έκταση μεταξύ των υφιστάμενων ξερολιθιών και προσαρμοσμένοι στο φυσικό ανάγλυφο. Με τις διαφορετικές τυπολογίες των ξενώνων (Εικόνα 30), τους ποικίλους συνδυασμούς αυτών και την ανάπτυξή τους σε έναν ή δύο ορόφους επιδιώκεται μία ποικιλία εντυπώσεων - βασικό διακύβευμα για τους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων. Η

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ποικιλία αυτή σε τυπολογίες σε συνδυασμό με τη «στροφή» των ξενώνων προς διαφορετικά σημεία ενδιαφέροντος οδηγεί τελικά σε ξενώνες με «διαφορετική ταυτότητα».

ΕΙΚΟΝΑ 31: Τυπολογία Τ.Ε.Κ. και ξενώνων



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

Ξενοδοχειακό συγκρότημα R

Στο δυτικό «εξωστρεφές» τμήμα του ακινήτου, το οποίο συνορεύει με τη μία εκ των δύο χώρων ανάπτυξης των Τ.Ε.Κ., αναπτύσσεται το κεντρικό κτίριο και συνοδευτικές λειτουργίες του Ξενοδοχειακού συγκροτήματος R. Η είσοδος γίνεται μέσω της κοινόχρηστης οδού Άνω Μεράς Καλαφάτη (απόφ. 47495/03.08.1956Β' 164/20.08.1956-Κύρια Κοινοτική οδός Άνω Μερά Καλαφάτη τ.π.5986/15.09.1987 απόφ. Ν Κυκλάδων (Δ'1203/16.12.1987), διευκολύνοντας την πρόσβαση των επισκεπτών είτε είναι ένοικοι του ξενοδοχείου είτε όχι. Γύρω από το κεντρικό κτίριο διαμορφώνεται ένας κεντρικός χώρος συνάθροισης και αναψυχής, σε άμεση σχέση με την κολυμβητική δεξαμενή και το χώρο εστίασης (Pool Bar). Μεταξύ του εξωστρεφούς αυτού χώρου, του ρέματος και του SPA αναπτύσσονται οι ξενώνες του ξενοδοχείου. Οι βραχώδεις εξάρσεις, ανάμεσα στις οποίες εντάσσονται, διασφαλίζουν τη σχετική απομόνωση ορισμένων ξενώνων. Η πλειονότητα των ξενώνων διαθέτει μικρή ιδιωτική πισίνα και δίνεται η δυνατότητα ανάπτυξης μικρών ιδιωτικών περιβολιών με αρωματικά βότανα ή και άλλα είδη. Η κίνηση προς τους ξενώνες πραγματοποιείται με διαδρομές αποκλειστικής χρήσης πεζών.

Ξενοδοχειακό συγκρότημα F

Το κεντρικό κτίριο του Ξενοδοχειακού συγκροτήματος F, αναπτύσσεται στο κεντρικό/βόρειο τμήμα της έκτασης, σηματοδοτώντας την είσοδο στην κοινόχρηστη ζώνη κίνησης και συγχρωτισμού ενοίκων και επισκεπτών του Σ.Τ.Κ.. Μεταξύ της εν λόγω ζώνης και των αμπελώνων, αναπτύσσονται οι ξενώνες του ξενοδοχείου, με κοινές αρχιτεκτονικές αρχές με τους αντίστοιχους ξενώνες του ξενοδοχειακού συγκροτήματος R, με σύνθεση διαφορετικών τυπολογιών και αναπτυσσόμενες σε έναν ή δύο ορόφους. Το σύνολο των ξενώνων διαθέτει ιδιωτική κολυμβητική δεξαμενή και μικρούς χώρους φύτευσης. Η βασική κίνηση προς τους ξενώνες γίνεται παράλληλα με τις υπάρχουσες ξερολιθιές από τις οποίες ξεκινούν δρομάκια αποκλειστικής κίνησης πεζών. Οι ξενώνες βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με τις κοινόχρηστες κολυμβητικές δεξαμενές, την παιδική χαρά, αλλά και τον υπαίθριο χώρο– πλατεία που διαμορφώνεται γύρω από το μικρό εκκλησάκι του Αγ. Νικολάου, αποτελώντας έναν χώρο στάσης πιο ήρεμο από τους υπόλοιπους.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΕΙΚΟΝΑ 32: Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση των ξενώνων του ξενοδοχείου F



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία σε συνεργασία με τους μελετητές τοπίου, *Livingscapes_Mathioudakis + Associates*

Συνεδριακό κέντρο, κέντρο ευεξίας (SPA), υπαίθριες διαμορφώσεις πολιτιστικού χαρακτήρα και χώροι εστίασης

Το συνεδριακό κέντρο, που προτείνεται να λειτουργήσει ως πολυλειτουργικός χώρος φιλοξενίας συνεδρίων, εκθέσεων, πολιτιστικών δρωμένων αλλά και ως χώρος εργασίας ομάδων, χωροθετείται νότια του κεντρικού κτιρίου του ξενοδοχειακού συγκροτήματος F στην κοινόχρηστη ζώνη κίνησης και συγχρωτισμού, δηλαδή σε μερική απόσταση από την κύρια είσοδο ούτως ώστε ο επισκέπτης του εν λόγω χώρου να διανύει πεζή και να «βιώνει» την παραρεμάτια διαδρομή και το διαμορφωμένο τοπίο. Οι επιμέρους όγκοι που απαρτίζουν το κτίριο στρέφονται προς το υδατόρεμα και την παραρεμάτια βλάστηση (βλ. Εικόνα 34). Επιδίωξη είναι να εντάσσονται αρμονικά στο νέο τοπίο και να αξιοποιούνται οι οπτικές φυγές προς τον αναβαθμισμένο αισθητικά και περιβαλλοντικά (λόγω των νέων φυτεύσεων) περιβάλλοντα χώρο (βλ. Εικόνα 33). Νότια του συνεδριακού κέντρου, αναπτύσσονται οι κοινόχρηστες λειτουργίες του συγκροτήματος, όπως οι χώροι εστίασης, τα καταστήματα, οι κολυμβητικές δεξαμενές, ενώ δυτικά του ρέματος χωροθετείται το SPA εν μέσω φυτεύσεων και ιδιαίτερων τοπιακών διαμορφώσεων. Η πορεία καταλήγει στις αθλητικές εγκαταστάσεις και την νότια δευτερεύουσα είσοδο. **Διαμορφώνεται, όπως**

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

έχει ειπωθεί και ανωτέρω, μία παραρεμάτια ζώνη περιπάτου και αναψυχής, στην οποία αρθρώνονται οι κοινόχρηστες λειτουργίες του συγκροτήματος και οι κύριοι υπαίθριοι κοινόχρηστοι χώροι, συναποτελώντας την «καρδιά» της κοινόχρηστης ζωής του καταλύματος.

ΕΙΚΟΝΑ 33: Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της παραρεμάτιας ζώνης, του συνεδριακού κέντρου και λοιπών κοινόχρηστων λειτουργιών.



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία σε συνεργασία με τους μελετητές τοπίου, *Livingscapes_Mathiodakis + Associates*

ΕΙΚΟΝΑ 34: Ενδεικτική απεικόνιση της κατανομής των χρήσεων και των κτιρίων στην παρεμάτια ζώνη.



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

3.3.5. Καθορισμός εσωτερικού δικτύου, πεζοδρόμων, Κ.Χ. και υποδομών

Βασική προτεραιότητα της συνθετικής πρότασης, όπως προκύπτει και από την Αρχή με αριθμό (5) είναι ο κατάλληλος σχεδιασμός των δικτύων κίνησης. Όλες οι λειτουργίες συνδέονται με ένα δίκτυο υπαίθριων διαμορφώσεων και χώρων περιπάτου, οι οποίοι αρθρώνονται στην παραρεμάτια κοινόχρηστη ζώνη κίνησης και συγχρωτισμού. Στην Εικόνα 35 διακρίνονται οι επιμέρους κινήσεις πεζών, ηλεκτροκίνητων μικρών οχημάτων (τύπου golf carts) καθώς και των ιδιωτικών οχημάτων των κατοίκων/επισκεπτών, ως εξής:

I. Δίκτυο κίνησης οχημάτων εντός του ακινήτου: το εν λόγω δίκτυο σχεδιάζεται σε ακραίες θέσεις του ακινήτου προκειμένου να διασφαλιστεί η είσοδος των οχημάτων των επισκεπτών και των εργαζομένων από τις οδικές αρτηρίες στους χώρους στάθμευσης του ακινήτου καθώς και η πρόσβαση των Ι.Χ. στις ειδικά διαμορφωμένες θέσεις στάθμευσης των βιλών.

II. Δίκτυο κίνησης πεζών και golf carts: τηρώντας τις σχεδιαστικές κατευθύνσεις που προτείνονται στη συνοδευτική Μελέτη Τοπίου, διαμορφώνεται ένα δίκτυο ήπιας κυκλοφορίας για ηλεκτροκίνητα οχήματα, πεζούς και ποδηλάτες, το οποίο συνδέει τις εισόδους με όλα τα σημεία ενδιαφέροντος, δηλαδή με τους κοινόχρηστους χώρους, όλες τις κοινόχρηστες λειτουργίες, τους αμπελώνες και το χώρο στον οποίο εδράζονται οι βοηθητικές υποδομές. Το δίκτυο προσαρμόζεται ομαλά στις κλίσεις του ακινήτου.

III. Δίκτυο αποκλειστικής κίνησης πεζών: διαμορφώνονται μικρού πλάτους δρομάκια για την πρόσβαση των ενοικιαστών από το κύριο δίκτυο κίνησης στο ακίνητο προς τους ξενώνες και τις Τ.Ε.Κ.. Το μικρό πλάτος και η διαμόρφωση των εν λόγω αξόνων ως «αδιέξοδα» είναι αρχιτεκτονικές λύσεις που δύνανται να εξασφαλίσουν σχετική ιδιωτικότητα στους ξενώνες.

Όσον αφορά τους χώρους στάθμευσης, αυτοί διαμορφώνονται ως υπαίθριοι χώροι δίπλα στις κεντρικές εισόδους και σε θέσεις τέτοιες ώστε να είναι προσβάσιμοι από το οδικό δίκτυο και να μη δημιουργούν ζητήματα οπτικής όχλησης. Ο αριθμός τους υπολογίστηκε με τρόπο ώστε να καλύπτονται οι ανάγκες στάθμευσης των επισκεπτών και ενοίκων του Σ.Τ.Κ. και να μην επιβαρύνεται ο περιβάλλον χώρος από σταθμευμένα αυτοκίνητα.

Τέλος, ο χώρος για τις υποδομές βρίσκεται στο «ουδέτερο» ΒΑ άκρο του ακινήτου σχετικά απομονωμένος από την υπόλοιπη επέμβαση. Ο εν λόγω χώρος είναι εύκολα προσβάσιμος από το οδικό δίκτυο. Στην οπτική και ηχητική απομόνωση των καταλυμάτων των δύο ξενοδοχείων από τους χώρους αυτούς συνεισφέρουν οι ζώνες φύτευσης που παρεμβάλλονται μεταξύ αυτών και ιδίως οι προτεινόμενοι αμπελώνες.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

- Η προτεινόμενη επένδυση αφορά στην ανάπτυξη του πρώτου και μοναδικού σχεδιαζόμενου έως και σήμερα Σ.Τ.Κ. στο νησί της Μυκόνου, που θα περιλαμβάνει δύο ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5*, 14 Τ.Ε.Κ., συνεδριακό κέντρο ως Ε.Τ.Υ. και συνοδές εγκαταστάσεις. Χωροθετείται στη Δ.Κ. Άνω Μεράς του Δ. Μυκόνου, ενός τόπου με βαρύνουσα αρχιτεκτονική σημασία.
- Η πολεοδομική δομή και η αρχιτεκτονική της Μυκόνου, ιδιαίτερα δε του οικισμού της Χώρας θεωρείται εξαιρετικό δείγμα της ανώνυμης κυκλαδίτικης αρχιτεκτονικής που διατηρεί μία αξιοθαύμαστη ισορροπία μεταξύ συνόλου και μερών, και επιτυγχάνεται τελικά μία ποικιλία επιμέρους στοιχείων εντός ενός συνεκτικού συνόλου.
- Το τοπίο της υπαίθρου έχει τα δικά του στοιχεία ταυτότητας, και συντίθεται από βράχους, χαμηλή βλάστηση, πολλά ξωκκλήσια, ξερολιθιές, αναβαθμίδες, ρύμες ανάμεσα στα οποία παρεμβάλλονται οι λευκοί όγκοι των αγροτόσπιτων και των νέων κτιρίων. Η δόμηση είναι αραιή.
- Οι δύο κύριοι οικισμοί στη Μύκονο, ο οικισμός της Χώρας και της Άνω Μεράς έχουν κηρυχθεί ως παραδοσιακοί οικισμοί (η Χώρα με το π.δ. 10.11.1978 κι ο οικισμός της Άνω Μεράς με το π.δ. 17.6.1988), διατάγματα με τα οποία προστατεύεται η αρχιτεκτονική ταυτότητα των δύο κύριων οικισμών της νήσου.
- Η αυξανόμενη προσέλκυση τουριστών σε συνδυασμό με την ανοδική πορεία των τουριστικών και συνοδών δραστηριοτήτων είχε αντίκτυπο στην οικιστική ανάπτυξη της νήσου και την επέκταση του δομημένου περιβάλλοντος εις βάρος του εξωαστικού χώρου.
- Η επέκταση αυτή, παρότι έχει ασκήσει επίδραση και αλλοιώσεις στο εξωαστικό τοπίο της Μυκόνου, έγινε με βάση αυστηρούς μορφολογικούς κανόνες (π.δ. 13.8.1976). Οι τελευταίοι κρίνεται ότι διαφυλάττουν σε μεγάλο βαθμό την αρχιτεκτονική ταυτότητα της νήσου, χωρίς ωστόσο να παραβλέπονται από τους μελετητές της παρούσης τα από συνθετικής άποψης «κακώς κείμενα» (π.χ. κτίρια που δεσπόζουν ηγεμονικά στο τοπίο).
- Η Έκταση της επιδιωκόμενης επένδυσης εμπίπτει στην αποδιδόμενη με μπλε χρώμα περιοχή της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (Ζώνη 2.1α.1 «Τουρισμός-Αναψυχή» - υποπεριοχή (2.1α.1)5), το όραμα για την οποία συνοψίζεται στην αρμονική συνύπαρξη του δομημένου με το φυσικό περιβάλλον και δη με το ήδη διαμορφωμένο τοπίο της υπαίθρου με όλα τα στοιχεία προστασίας. Οι θέσεις για τουριστική ανάπτυξη είναι επίλεκτες «παρά» και όχι «επί» των τουριστικών πόρων. Στόχος είναι η δυνατότητα παροχής αναβαθμισμένου τουριστικού προϊόντος, στοιχείο που συνάδει απόλυτα με το όραμα της επιδιωκόμενης επένδυσης.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

- Στην πράξη φαίνεται πως το τοπίο στην περιβάλλουσα του ακινήτου περιοχή δεν έχει προστατευθεί από την έντονη οικιστική διάχυση, η οποία μάλιστα έχει εξελιχθεί άναρχα χωρίς συνολικό σχεδιασμό, με αρνητικές επιπτώσεις ως προς τη σπατάλη πόρων.
- Από την αναγνώριση της περιοχής φαίνεται ότι στην περιβάλλουσα περιοχή, υπάρχουν λανθάνοντα στοιχεία, τα οποία όμως είναι σημειακά και δεν συνδέονται οργανικά. Τα εν λόγω τοπία δύνανται να αναδειχθούν στα πλαίσια ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού, ενώ η επιδιωκόμενη επένδυση, με τον κατάλληλο σχεδιασμό δύναται να ενταχθεί ως οργανικό μέρος του συνόλου αυτού.
- Στα πλαίσια αναγνώρισης των ιδιαίτερων ποιοτήτων της περιοχής ανάλυσης, εκπονήθηκε μία σειρά από ερμηνευτικά διαγράμματα, προκειμένου να παρουσιαστούν με εύληπτο τρόπο οι συνιστώσες των επιμέρους σημείων/ περιοχών του συνολικού ακινήτου και τελικά να αποτελέσουν τη βάση για έναν ορθό σχεδιασμό.
- Το ανάγλυφο και οι ποικίλες πτυχώσεις δίνουν τη βάση για μία ποικιλία εντυπώσεων -και συνεπώς αποφυγή μονοτονίας- κατά το σχεδιασμό του νέου ανθρωπογενούς τοπίου και ταυτόχρονα λαμβάνονται υπ' όψιν για τον ορθό σχεδιασμό των δικτύων κυκλοφορίας. Το υπάρχον υδατόρεμα αναγνωρίζεται ως πρωτεύον φυσικό στοιχείο του ακινήτου. Τα στοιχεία διαφύλαξης βάσει Ζ.Ο.Ε., προστατεύονται όχι μόνο λόγω θεσμικών περιορισμών αλλά κυρίως γιατί αναγνωρίζονται ως στοιχεία που συνθέτουν το τοπίο της μυκονιάτικης υπαίθρου. Επιπλέον, η θέα προς τη θάλασσα, τα Διβούνια και τα σημεία ενδιαφέροντος εντός του ακινήτου, καθώς παίζουν σημαντικό ρόλο σε τουριστικά καταλύματα, προσδιορίζονται ώστε να αναδειχθούν τα πλεονεκτικά σημεία. Ο προσανατολισμός και οι φυσικές σταθερές είναι παράμετροι που καθορίζουν τη «στροφή» των επιμέρους όγκων, τηρώντας απαραβάτα τους χωρικούς περιορισμούς δόμησης. Τέλος, η προσβασιμότητα είναι στοιχείο από το οποίο εξαρτάται άμεσα η χωροθέτηση των ειδικών χρήσεων και κυρίως των κτιρίων-υποδοχέων, όπως τα κεντρικά κτίρια των δύο ξενοδοχείων.
- Με υπόβαθρο (i) την αναγνώριση του τοπίου της Άνω Μεράς, της περιβάλλουσας περιοχής και του ακινήτου, (ii) το όραμα του επενδυτικού σχεδίου για έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης και τη συνύπαρξη νέου και παλαιού μοντέλου τουρισμού, (iii) ευρύτερες αναζητήσεις και γνώσεις πάνω στο ζήτημα μιας «καλής αρχιτεκτονικής», διαμορφώθηκαν 9 αρχές σχεδιασμού (βλ. αναλυτικά [§3.1](#)), οι οποίες διέπονται από το πνεύμα της οργανικής σύνδεσης με την περιοχή, την ένταξη στην κλίμακα του τόπου και την ενσωμάτωση των πηγαίων στοιχείων της μυκονιάτικης υπαίθρου στην τελική σύνθεση.
- Εξετάζοντας το ακίνητο στη μεγάλη κλίμακα, η μελέτη προέβη σε προτάσεις χάραξης οργανωμένου δικτύου μονοπατιών πεζοπορίας -υιοθετώντας και ενισχύοντας τις προτάσεις τού υπό εκπόνηση Σ.Β.Α.Κ.-, αναγνωρίζοντας τη μεγάλη αξία των «πολιτιστικών διαδρομών». Τα νέα προτεινόμενα σκέλη των μονοπατιών, συνδέονται με την

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

παραρεμάτια ζώνη της έκτασης που αποτελεί την «καρδιά» της κοινωνικής ζωής του καταλύματος. Περαιτέρω, η οργανωμένη δομή του προτεινόμενου συνόλου που ακολουθεί το ανάγλυφο, αποπνέει μία πολεοδομική συνοχή, εν αντιθέσει με την άναρχη δόμηση στην περιβάλλουσα περιοχή. Ταυτόχρονα οι ιδιαίτερα ήπιοι όροι και περιορισμοί δόμησης (σ.δ.= 0,10, π.κ.=15%, 0,90 κλίνες/ στρέμμα) σε συνδυασμό με την αποφυγή εξάπλωσης των κτιριακών όγκων σε όλη την επιφάνεια του ακινήτου, επιτρέπει την ύπαρξη ευρείων επιφανειών κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων, φυτεμένων επιφανειών καθώς και χώρων που προορίζονται για καλλιέργειες.

➤ Λαμβάνοντας υπ' όψιν όλη την ανάλυση, στη μικρή πλέον κλίμακα του ακινήτου χωροθετούνται και σχεδιάζονται οι επιμέρους λειτουργίες. Μέσω εκπόνησης ενδεικτικού και μη δεσμευτικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης, αποδεικνύεται ότι η προτεινόμενη από τη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δόμηση, αφήνει περιθώρια για ομαλή ένταξη των κτιριακών όγκων στο ακίνητο και την κλίμακα του τόπου, για τη διατήρηση και ανάδειξη των βραχιδών εξάρσεων, των ξερολιθιών και γενικότερα των στοιχείων διαφύλαξης, καθώς επίσης και για την ύπαρξη ευρείων επιφανειών για κίνηση, συγκέντρωση και συγχρωτισμό των ενοίκων και επισκεπτών του Σ.Τ.Κ..

➤ Κεντρική ιδέα της συνθετικής πρότασης είναι η ανάδειξη της παραρεμάτιας ζώνης του ακινήτου και η σημασιοδότηση της επιμήκους αυτής ζώνης ως άξονα κοινωνικής ζωής του συγκροτήματος, στον οποίο αρθρώνονται οι λοιπές λειτουργίες του καταλύματος. Σε κεντροβαρικό σημείο χωροθετείται το συνεδριακό κέντρο που προτείνεται να λειτουργήσει ως πολυλειτουργικός χώρος φιλοξενίας συνεδρίων, εκθέσεων, πολιτιστικών δρωμένων αλλά και ως χώρος εργασίας ομάδων.

➤ Οι Τ.Ε.Κ. αναπτύσσονται στο νότιο τμήμα του ακινήτου σε θέσεις που παρέχουν ευνοϊκή θέα προς την παραλία Καλαφάτη και τα Διβούνια, παρέχει δυνατότητες εκμετάλλευσης του νότιου προσανατολισμού αλλά και την απαραίτητη ιδιωτικότητα και σχετική απομόνωση από το υπόλοιπο ακίνητο. Οι ξενώνες οργανώνονται περίξ της παραρεμάτιας κοινόχρηστης ζώνης, και προσαρμόζονται στις ισοϋψείς και «στρέφονται» ελαφρά προς το υδατόρεμα.

➤ Η αποχαρακτηρισμένη χορτολιβαδική (Π.Χ.) έκταση προτείνεται ως υποδοχέας υπαίθριων διαμορφώσεων πολιτιστικού χαρακτήρα, γειτνιάζοντας με το διαμορφωμένο τοπίο γύρω από το κέντρο ευεξίας.

➤ Παράλληλα, δίνεται «χώρος» στη δραστηριότητα που κατά κύριο λόγο διαμόρφωσε το εξωαστικό τοπίο της Μυκόνου, την καλλιέργεια (αμπελώνες, περιβόλια κ.ά.).

➤ Το δίκτυο κίνησης πεζών και ηλεκτροκίνητων ήπιων οχημάτων αρθρώνεται στην παραρεμάτια ζώνη κίνησης και συγχρωτισμού των ενοίκων και επισκεπτών του Σ.Τ.Κ. και οργανώνεται με κεντρική ιδέα τη σύνδεση όλων των κοινόχρηστων περιοχών του

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

συγκροτήματος. Οι αναγκαίοι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης διασφαλίζουν το ότι τα Ι.Χ. των ενοίκων και επισκεπτών δεν θα επιβαρύνουν επ' ουδενί το δημόσιο χώρο της περιοχής.

➤ Τελικά, το εν λόγω Σ.Τ.Κ., εξεταζόμενο από ποικίλες οπτικές (ανάλογες των κατατιθέμενων επιμέρους μελετών) έχει τα εχέγγυα διαμόρφωσης ενός πρότυπου αρχιτεκτονικού συνόλου που να εντάσσεται αρμονικά στο περιβάλλον του και στο ιδιαίτερο νησιωτικό τοπίο, αποτελώντας ένα νέο λειτουργικό/ κοινωνικό/ οικιστικό κύτταρο που θα αναπτύξει δεσμούς με την τοπική κοινωνία και θα τονώσει οικονομικά το λιγότερο αναπτυγμένο ανατολικό κομμάτι της νήσου.

Ο ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:
Για την «Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.»

Βασίλειος Π. Γκομίσης
Διευθυντής και Μέλος Δ.Σ.

Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος (Msc)

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Δασκαλάκης, Κ. (1993) *Ειδική Χωροταξική Μελέτη νήσων Άνδρου – Τήνου – Μυκόνου για τον καθορισμό χρήσεων γης με στόχο την ανάπτυξη και την προστασία στα πλαίσια του κοινοτικού προγράμματος ENVIREG – Κείμενα Β' Φάσης*, Αθήνα: Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Διεύθυνση Χωροταξίας. Ομάδα μελέτης: Δασκαλάκης Κ., Πουλίσης Σ., Κλωναρίδης Π., Αμπαριώτης Π., Μπετροσιάν Α., Βαρδουλάκης Μ., Προβατάς Ν., Βεϊνόγλου Χ., Στάππας Ν., Γιαννάκης Ν., Γεωργακόπουλος Ά., Καργιώτης Γ., Τζεβελέκη Μ. και Αλβανίδης Σ.

INSETE Intelligence (2020) *Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου – Ετήσια έκθεση ανταγωνιστικότητας και διαρθρωτικής προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2019*. Ανάκτηση από: https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/05/20-12_North_Aegean.pdf [Πρόσβαση: 25.05.2021]

Κωνσταντινίδης, Ά. (2011 [1947]), *Δύο «χωριά» απ' τη Μύκονο και μερικές πιο γενικές σκέψεις μαζί τους*, ΠΕΚ, Ηράκλειο Κρήτης (αρχ. έκδ. Αθήνα: 1947, αυτοέκδοση)

Κωνσταντινίδης, Ά. (2011 [1953]), *Ξωκλήσια της Μυκόνου*, ΠΕΚ, Ηράκλειο Κρήτης (αρχ. έκδ. Αθήνα: 1953, αυτοέκδοση)

Παπαγιάννης, Θ. (2015), *Μελέτη για τη φύση, τον πολιτισμό και την τουριστική ανάπτυξη*, Υποέργο 8- Πράξη Ενίσχυση της Θεσμικής και Επιχειρησιακής Ικανότητας του ΣΕΤΕ

Παπαϊωάννου Κ.Σ., Δημητσάνου-Κρεμέζη Α., Φινέ Μ. (2008), *Το παραδοσιακό σπίτι στο Αιγαίο. Η γενική διάρθρωση του και η τυπολογία της μέσα από αντιπροσωπευτικά σχέδια*, Αθήνα: Ίδρυμα Παναγιώτη και Έφης Μιχελή

Ρωμανός Α. (1983): «Μύκονος», στο Φιλιππίδης Δ. (συντ.), *Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική*, Αθήνα: ΜΕΛΙΣΣΑ, σσ. 43-76

Σημαιοφορίδης Γ. – επιμ. (2009) *Le Corbusier. Κείμενα για την Ελλάδα. Φωτογραφίες και Σχέδια*, Αθήνα: ΑΓΡΑ