

Μελέτη βιωσιμότητας κτιήματος ΤΑΤΟΪΟΥ

Συνοπτική Παρουσίαση

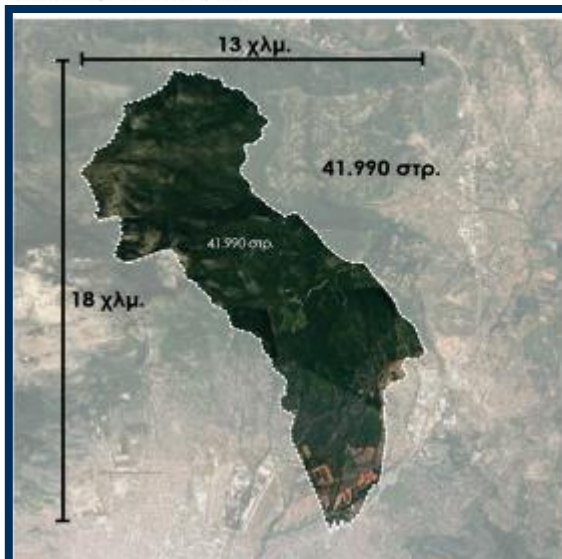
Ιανουάριος 2021



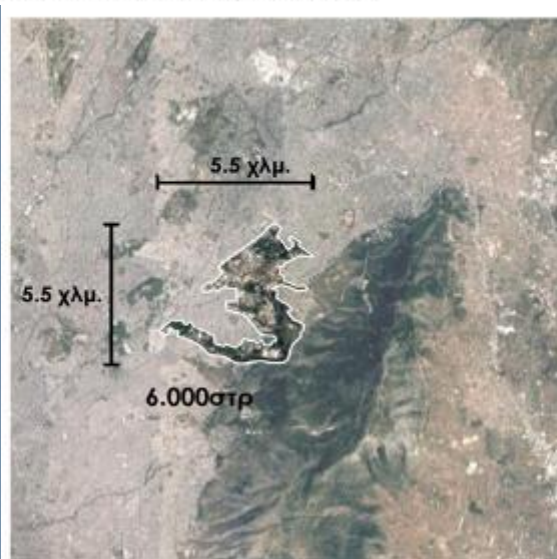
Εισαγωγικά στοιχεία

1.1 Γενικά στοιχεία και χωρικός προσδιορισμός κτήματος

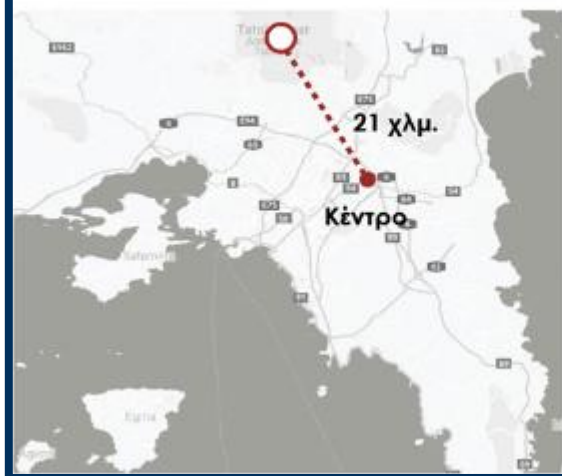
ΤΑΤΟΙ, ΕΛΛΑΔΑ



ΓΟΥΔΗ-ΙΛΙΣΙΩΝ, ΕΛΛΑΔΑ



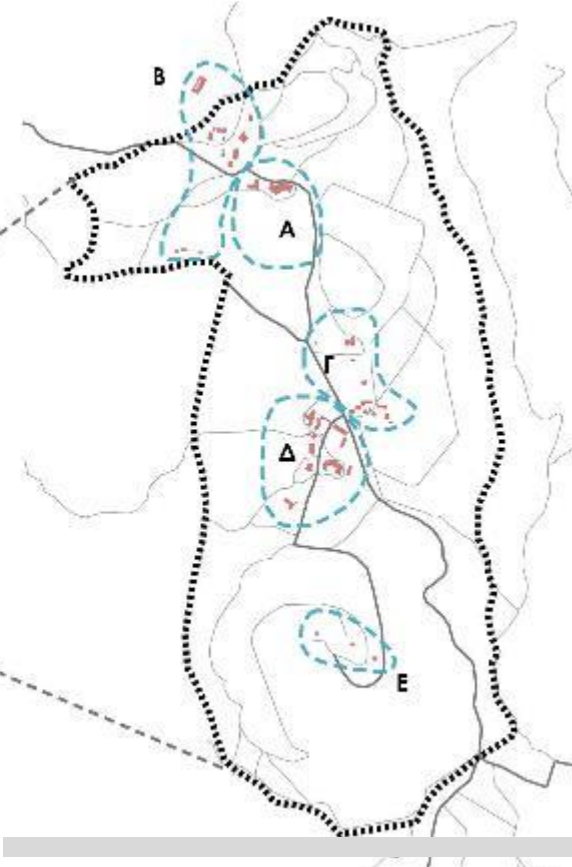
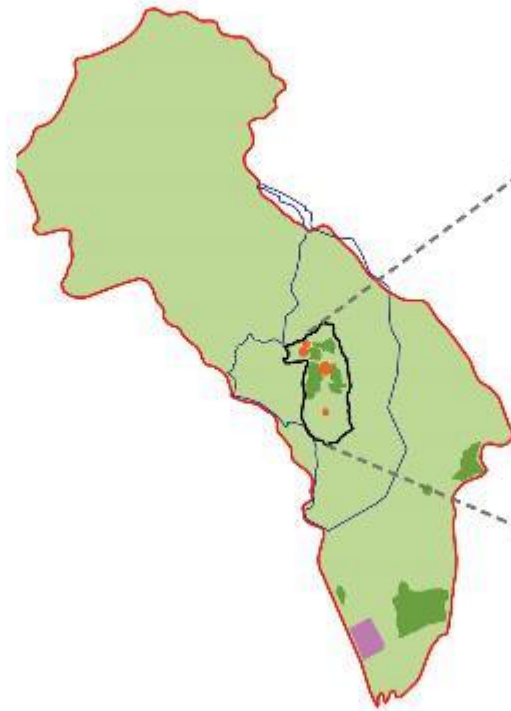
ΕΛΛΗΝΙΚΟ, ΕΛΛΑΔΑ



ΤΟ ΤΑΤΟΪ

- Έκταση 42.000στρ., αναπόσπαστο **τμήμα του Εθνικού Δρυμού Πάρνηθας**,
- Διαθέτει πολλά είδη κωνοφόρων και ιδιαίτερη βιοποικιλότητα. Παρουσιάζονται ενδημικά και ξενικά είδη χλωρίδας, αλλά και σπάνια και απειλούμενα είδη πανίδας.
- **Περιστατικό πάρκο** σε πλήρη γεινίαση με την Αθήνα, αλλά και **ιστορικός τόπος**.

1.2 Γενικά στοιχεία και Χωρικός προσδιορισμός κτήματος



Συνολικός αριθμός κτιρίων: 55
Σύνολο τ.μ.: 15 085

— Ενότητα δασικής περιοχής κτήματος Τατοΐου

— Ενότητα κεντρικού πυρήνα κτήματος Τατοΐου

■ Υποενότητα δασικής περιοχής

■ Υποενότητα αγροτικής περιοχής

■ Υποενότητα πολιτιστικών δραστηριοτήτων

■ Υποενότητα λοιπών δραστηριοτήτων

■ Ενότητα κεντρικού πυρήνα κτήματος Τατοΐου

■ Υποενότητες κτιρίων

A. Ανατορική ενότητα

B. Υποστηρικτική ενότητα ανακτόρων

Γ. Διοικητική ενότητα - 'Χωριό'

Δ. Ενότητα αγροτικής παραγωγής-κτηνοτροφίας

Ε. Ταφική ενότητα

1.3 Βασικές αρχές εργασίας

Ανάλυση Βέλτιστων Πρακτικών

- Διερεύνηση πρακτικών σε παρόμοια κτήματα σε διεθνές επίπεδο
- Αξιολόγηση και υιοθέτηση συγκρίσιμων βέλτιστων πρακτικών

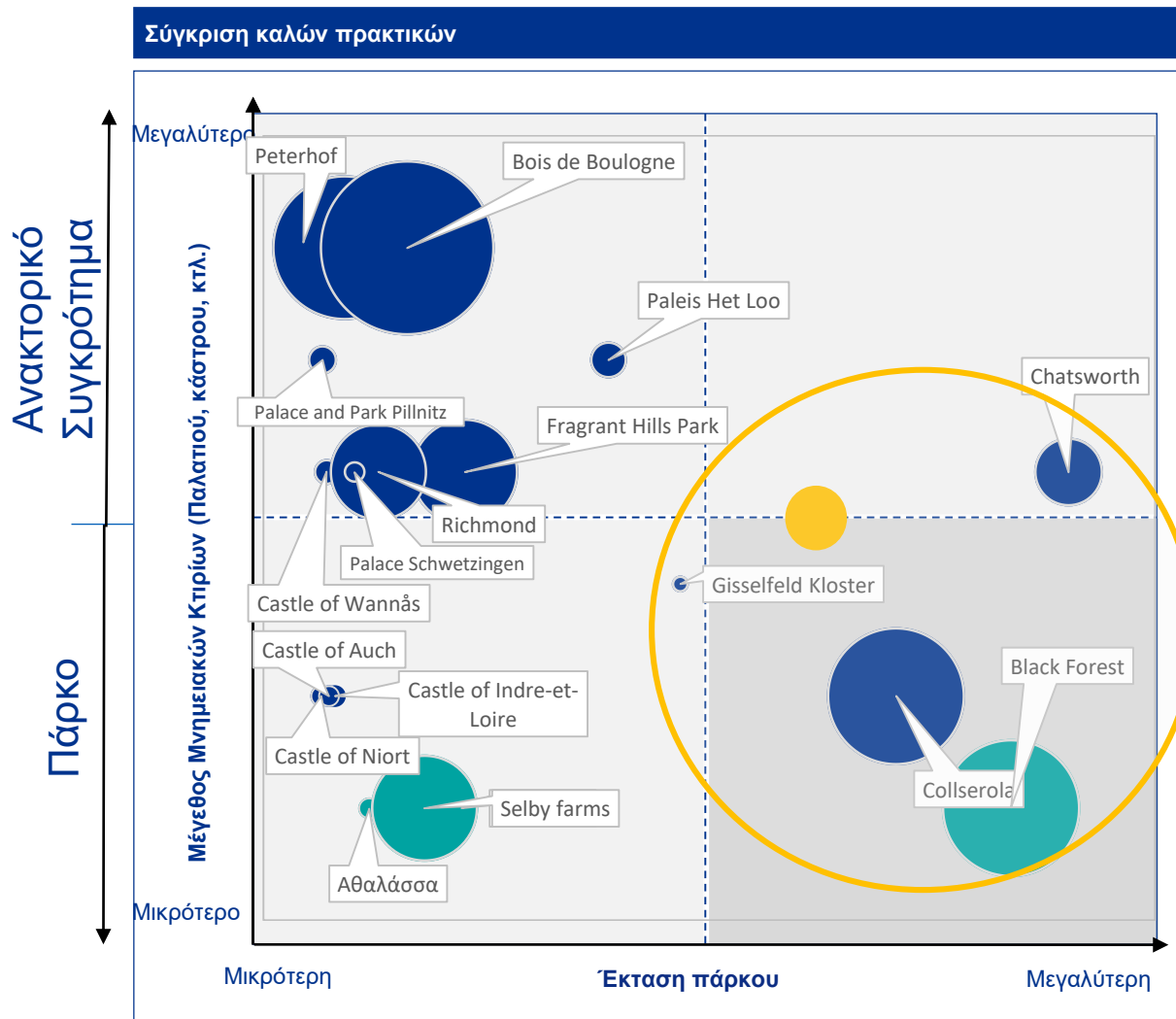
Αξιολόγηση και αξιοποίηση προηγούμενων μελετών

- Αποδελτίωση προηγούμενων σημαντικών μελετών (ΕΤΑ 2002, ΟΡΣΑ 2012, ΕΛΕΤ 2014)
- Αξιολόγηση και αξιοποίηση θετικών σημείων διατυπωμένων προτάσεων ανάπτυξης
- Αξιοποίηση αναλυτικής αποτύπωσης χώρων και χαρακτηριστικών κτιρίων

Διαμόρφωση concept και σεναρίων ανάπτυξης βάσει συμφωνημένων αρχών

- Διαμόρφωση προτάσεων αξιοποίησης βάσει των αρχών της Οικονομικής Βιωσιμότητας και του Σεβασμού στην Ιστορία, στο Περιβάλλον και στην Κοινωνία
- Αξιοποίηση υφιστάμενου κτιριακού δυναμικού με πολύ περιορισμένες προσθήκες, ειδικά στον ιστορικό πυρήνα του κτήματος
- Ανάδειξη του δάσους ως κυρίαρχου χαρακτηριστικού του κτήματος

2.1 Επιλογή συγκρίσιμων καλών πρακτικών



Καλές Πρακτικές

- 1 [Κτήμα Τατοίου]
- 2 [Peterhof]
- 3 [Collserola]
- 4 [Chatsworth]
- 5 [Grizedale]
- 6 [Richmond]
- 7 [Gissfeld Kloster]
- 8 [Wanås Konst]
- 9 [Paleis Het Loo]
- 10 [Αθάλασσα]
- 11 [Bois de Boulogne]
- 12 [Black Forest]
- 13 [Selby Farms]
- 15 [Castle of Niort]
- 16 [Castle of Auch]
- 17 [Castle of Indre-et-Loire]
- 18 [Palace Schwetzingen]
- 19 [Palace and Park Pillnitz]

Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά

Μέγεθος κύκλου: Αριθμός επισκεπτών

- Κτήματα με ανάκτορα
- Κτήματα χωρίς ανάκτορα

3.1 Στρατηγική κατεύθυνση

“Όραμα”: Το Κτήμα Τατοΐου να καταστεί, ελκυστικός χώρος για όλες τις ηλικίες κατά την διάρκεια όλου του έτους, μέσω ανάπτυξης βιώσιμων και φιλικών προς το περιβάλλον υποδομών και δραστηριοτήτων.

Η ανάπτυξη του κτήματος πρέπει να ακολουθεί **2 βασικές αρχές:**

1

Σεβασμός στην Ιστορία, το Περιβάλλον και την Κοινωνία

- Διάσωση κτιρίων και ανάδειξη των ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων του κτήματος
- Προστασία, διατήρηση και ανάπτυξη του φυσικού περιβάλλοντος
- «Ισορροπία» μεταξύ της Πάρνηθας και Κτήματος
- Προσβασιμότητα και ανάπτυξη χρήσεων για όλους

2

Οικονομική Βιωσιμότητα

- Ισχυρός χαρακτήρας, ταυτότητα και συνοχή δραστηριοτήτων με στόχο την δημιουργία μοναδικών σημείων αναφοράς που θα λειτουργήσουν ως πόλοι έλξης για επισκέπτες
- Αξιοποίηση του κτήματος καθ' όλη τη διάρκεια του έτους
- Αποδοτική και αποτελεσματική λειτουργία και διαχείριση
- Δυνατότητα εξασφάλισης πιθανών επιδοτήσεων & δωρεών για την χρηματοδότηση
- Βιωσιμότητα επιμέρους δράσης / ανταποδοτικότητα προς το Δημόσιο
- Επάρκεια συνολικών χρηματοροών για την συντήρηση ολόκληρου του κτήματος

3.2 Θεματικές κατευθύνσεις ανάπτυξης και οικονομικές δραστηριότητες

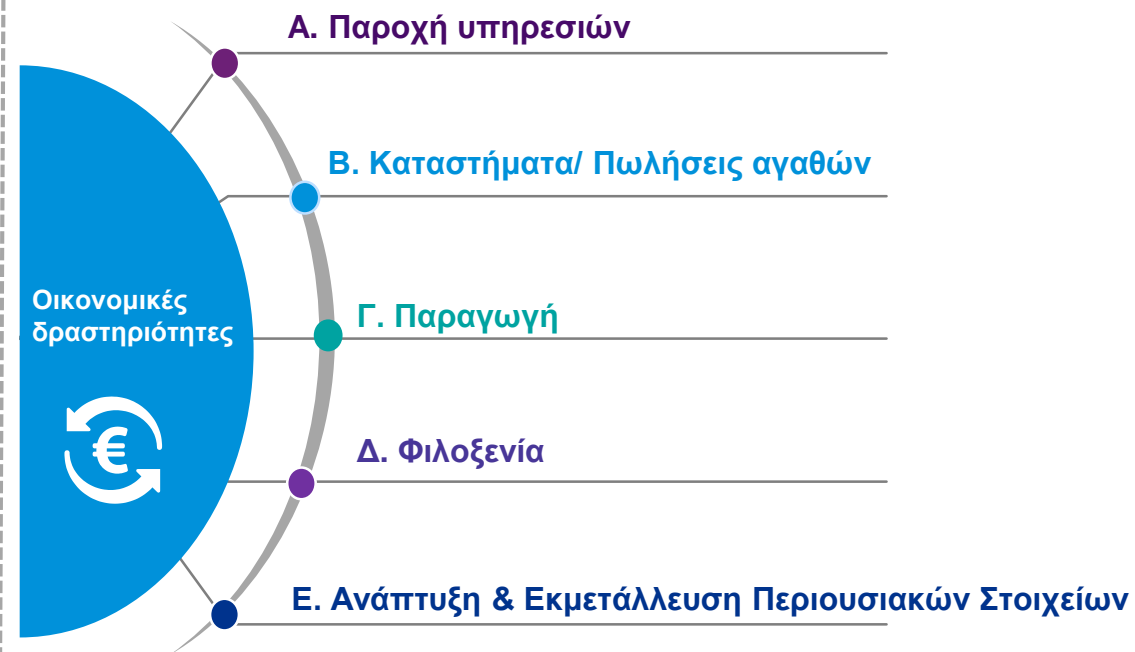
Θεματικές Κατευθύνσεις

- Ανάπτυξη δραστηριοτήτων σε **θεματικές κατευθύνσεις** – συγκεντρωμένες σε συγκεκριμένες περιοχές του κτήματος με ελάχιστη επικάλυψη – με στόχο την επίτευξη **ενιαίου χαρακτήρα και ταυτότητας ανά περιοχή** και την προσέλκυση **κρίσιμης μάζας επισκεπτών με αντίστοιχα ενδιαφέροντα**.



Οικονομικές Δραστηριότητες

- Εξέταση **οικονομικών δραστηριοτήτων** εντός της κάθε θεματικής περιοχής, **συμβατών με τις βασικές αρχές της Οικονομικής Βιωσιμότητας** αλλά και του **Σεβασμού στην Ιστορία, στο Περιβάλλον και στην Κοινωνία**.



3.3.1 Ιστορία και Πολιτισμός

Οι δραστηριότητες του πολιτισμού θα αναπτυχθούν στην **ανακτορική κτιριακή ενότητα**, δημιουργώντας έναν πόλο έλξης με ιστορικό και πολιτιστικό περιεχόμενο, σε απόλυτη αρμονία με το περιβάλλον και την ταυτότητα του κτήματος.

Πλεονεκτήματα

Η συγκεκριμένη θεματική προσδίδει έναν ιδιαίτερο χαρακτήρα στο κτήμα, αναβαθμίζει την συνολική εμπειρία του επισκέπτη, αναδεικνύονται τα μνημεία και ο ιστορικός τόπος, ενισχύεται η επισκεψιμότητα και αξιοποιείται ένα από τα σημαντικότερα στοιχεία του κτήματος.

Παρεμβάσεις

Η **ανακτορική ενότητα** θα αποκατασταθεί και θα αξιοποιηθεί ώστε να είναι προσβάσιμη σε όλους τους επισκέπτες. Επίσης, θα αποκατασταθούν και αξιοποιηθούν οι **κήποι** και τα συνοδευτικά κτίρια με δημιουργία **μουσείων, ιστορικού καφέ, εστιατορίου, εργαστηρίων τέχνης και αξιοποίηση εσωτερικών και εξωτερικών χώρων για διοργάνωση εκδηλώσεων.**



Ενδεικτικές φωτογραφίες από τις ιστοσελίδες των καλών πρακτικών όπως αναφέρθηκαν παραπάνω καθώς και από το Μουσείο Κυκλαδικής Τέχνης..

3.3.2 Υπαίθρια Άθληση και Αναψυχή

Οι δραστηριότητες της υπαίθριας αναψυχής μπορούν να αναπτυχθούν στις **μεγάλες δασικές εκτάσεις του κτήματος**, προσφέροντας μια μοναδική εμπειρία επαφής με τη φύση, σε πολλά διαφορετικά προφίλ επισκεπτών.

Πλεονεκτήματα

Η συγκεκριμένη θεματική προσδίδει έναν ιδιαίτερο χαρακτήρα στο κτήμα, το διαφοροποιεί από τον ανταγωνισμό, διευρύνει την περίοδο επισκεψιμότητας και αξιοποιεί ένα από τα σημαντικότερα στοιχεία του κτήματος, το δάσος.

Παρεμβάσεις

Ένα πολύ μεγάλο μέρος του δάσους μπορεί να γίνει προσβάσιμο στους επισκέπτες με την **διαμόρφωση μονοπατιών (ποδήλατα, ιππασία, περπάτημα κλπ)**, με τις απαραίτητες υποδομές ασφαλείας (πυρασφάλεια, κτλ.). Εξετάστηκαν επιπλέον δραστηριότητες όπως η **δημιουργία καντινών, καλοκαιρινές κατασκηνώσεις και sports camps, δασικού χωριού, αθλητικών εγκαταστάσεων, αλλά και γηπέδου γκολφ, με σχετική ακαδημία και ξενώνα.**



<https://www.tatoi.org/ktiria-simera/#gallery-42>

[Bois de Boulogne](#)

<http://northeasttourism.org.in>

<https://www.unlimited-adrenaline.gr/>

<https://www.dasikoxorio-livadaki.gr>

Ενδεικτικές φωτογραφίες

3.3.3 Αγροτική Οικονομία

Οι δραστηριότητες της αγροτικής οικονομίας μπορούν να αναπτυχθούν στις **διαθέσιμες εκτάσεις / κτίρια του κτήματος στην περιοχή του «Χωριού»**, αναβιώνοντας τις αγροτικές και κτηνοτροφικές δραστηριότητες και προσδίδοντας ειδικό χαρακτήρα στο κτήμα. Οι δραστηριότητες αυτές θα έχουν κυρίως χαρακτήρα επιδεικτικό – αγροτουριστικό και θα αποτελέσουν έναν επιπρόσθετο πόλο έλξης για τους επισκέπτες.

Πλεονεκτήματα

Η συγκεκριμένη θεματική αναβιώνει ουσιαστικά τον αγροτικό χαρακτήρα που είχε το κτήμα, αξιοποιεί το brand name του κτήματος για τα προϊόντα, αποτελεί πόλο έλξης και διευρύνει την περίοδο και το χρόνο επισκεψιμότητας (καταστήματα, εστιατόριο, εκθέσεις, κτλ.).

Παρεμβάσεις

Θα αξιοποιηθεί μεγάλο μέρος των υφιστάμενων κτιρίων του Χωριού (ανάλογα με το σενάριο που θα επιλεγεί) όπως συνέβαινε και στο παρελθόν για τις **διάφορες αγροτικές / κτηνοτροφικές δραστηριότητες** (οινοποιείο, ελαιώνας, αρωματικά φυτά, κλπ.) αλλά και για **φιλοξενία αλόγων**. Εξετάζεται η πιθανότητα δημιουργίας **ξενώνα αγροτουρισμού, εστιατορίου με τοπικά προϊόντα, αλλά και πιθανή εκτεταμένη αγροτική εκμετάλλευση**.



<https://www.tatoi.org/ktiria-simera/#gallery-152>



Ενδεικτικές φωτογραφίες από τις ιστοσελίδες των καλών πρακτικών όπως αναφέρθηκαν παραπάνω.

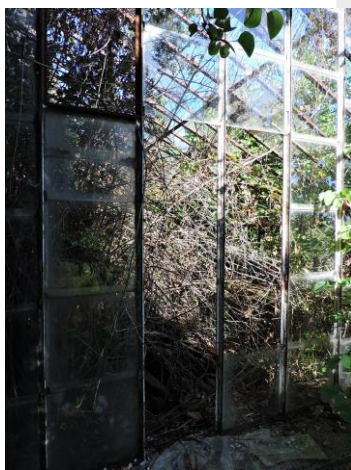
3.3.4 Έρευνα και γνώση

Οι δραστηριότητες της έρευνας και εκπαίδευσης μπορούν να αναπτυχθούν σε **συγκεκριμένα υφιστάμενα κτίρια κοντά στην περιοχή «Χωριού» ή/και σε νέα δόμηση**, σε συναφείς με το αντικείμενο του κτήματος τομείς (αγροτικά, περιβαλλοντικά, κτλ.), προσδίδοντας “μονιμότητα” στη χρήση του κτήματος.



Πλεονεκτήματα

Η συγκεκριμένη θεματική διευρύνει την περίοδο επισκεψιμότητας κατά τις εργάσιμες ώρες, προσδίδει έναν εκπαιδευτικό χαρακτήρα στο κτήμα και δημιουργεί συνέργειες με την παραγωγή προϊόντων.



Παρεμβάσεις

Θα οργανωθούν υπηρεσίες εκπαίδευσης καθώς και η φιλοξενία ερευνητικών & start up δραστηριοτήτων-σε συναφή αντικείμενα με τον χαρακτήρα του κτήματος – και ειδικά της συγκεκριμένης κτιριακής ενότητας



Dimitris Kamaras, <https://www.flickr.com/photos/127226743@N02/27032251625/>

Ενδεικτικές φωτογραφίες από τις ιστοσελίδες των καλών πρακτικών όπως αναφέρθηκαν παραπάνω.

3.3.5 Ευεξία και ηρεμία

Οι δραστηριότητες που αφορούν στην ευεξία και στην ηρεμία ολοκληρώνουν την εμπειρία του επισκέπτη με πιο σύνθετες παρεμβάσεις κυρίως σε **υποστηρικτικά κτίρια της ανακτορικής ενότητας** που συμβάλουν στην βιωσιμότητα και ταιριάζουν με τον συνολικό χαρακτήρα.

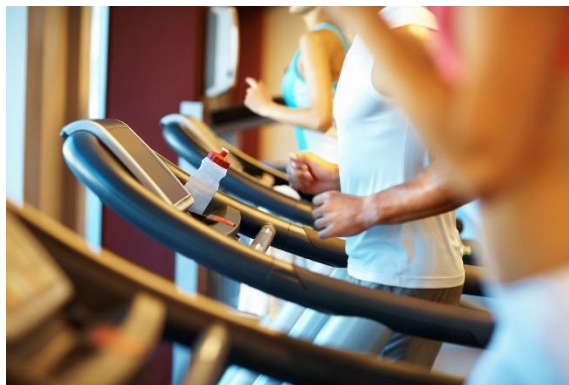


Πλεονεκτήματα

Η συγκεκριμένη θεματική έχει βασικό πλεονέκτημα την ενίσχυση της επισκεψιμότητας και της βιωσιμότητας του κτήματος.

Παρεμβάσεις

Παρεμβάσεις σε υφιστάμενα κτίρια της **υποστηρικτικής ενότητας ανακτόρων** αλλά και **νέα δόμηση** ανάλογα με την κλιμάκωση των σεναρίων. Θα αναπτυχθούν **χώροι ευεξίας (spa)**, **ξενώνας πολυτελείας σε ιστορικού χαρακτήρα κτίρια**, **χώροι εκδηλώσεων**, **κατάστημα καλλυντικών προϊόντων του κτήματος** καθώς και **γαστρονομικό εστιατόριο**. Επίσης εξετάστηκε η πιθανή **ανάπτυξη κατοικιών συνορευόντων με το γήπεδο γκολφ (golf residences)**



Ενδεικτικές φωτογραφίες

5.1 Χωρικό πρότυπο ανάπτυξης (concept plan)

