

ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ
ΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΛΗΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ,
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Μαρούσι ΔΗΜΟΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ
Αρ. Πρ. : Αρ. Πρωτ.: 53330
Ημερ/νία: 24/11/2016

Πληροφορίες: Θ. Καραμπταμπά
Τηλέφωνο: 213 2038180
Fax: 213 2038517

ΠΡΟΣ
τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής

ΘΕΜΑ: Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που αφορά στο Ειδικό Χωρικό Σχέδιο της περιοχής του πρώην Ολυμπιακού χωριού τύπου στο Δήμο μας

Σχετικά: Το υπ' αρ. πρωτ. οικ.40775/23-8-16 έγγραφο της Δ/σης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του ΥΠΕΝ

Με το υπ' αρ. πρωτ. οικ.40775/23-8-16 έγγραφο της Δ/σης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του ΥΠΕΝ (αρ. Πρωτ. Δ.Α. 37265/24-8-16) διαβιβάστηκε η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που αφορά στο Ειδικό Χωρικό Σχέδιο της περιοχής του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Φιλοξενίας Δημοσιογράφων, προς όλους τους εμπλεκόμενους φορείς, προκειμένου να διατυπώσουν εγγράφως τη γνώμη τους και τις τυχόν παρατηρήσεις τους επί του περιεχομένου του φακέλου της μελέτης.

Το ως άνω έγγραφο διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας και χρεώθηκε αρμοδίως στις 14-9-2016 στα τμήματα Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Υλοποίησης Σχεδίου Πόλης προς διατύπωση απόψεων επί της προαναφερόμενης μελέτης. Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να διευκρινιστεί ότι η υπηρεσία μας δεν είναι στελεχωμένη με εξειδικευμένο προσωπικό (Πολεοδόμους - Περιβαλλοντολόγους), ούτε έχει τη χρονική ευχέρεια που ενδεχομένως απαιτείται για την παροχή άλλων υπηρεσιών σε ανώτερο διοικητικό επίπεδο και η οποία απαιτείται για την περαιτέρω ανάπτυξη του θέματος και την τεκμηριωμένη επιστημονικά παράθεση του περιεχομένου του Σχεδίου, των παρατηρήσεων επ' αυτού και των τυχόν ενδεδειγμένων προτάσεων (τα τμήματα εκπροσωπούνται αποκλειστικά από τους δύο προϊσταμένους τους).

Πέραν των παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη:
τον Ν. 1515/85 (Ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας)

- 103571/7467/17.12.91 Υ.Α., (ΦΕΚ 968/Δ/91)
ρ. 72228/4579/20-7-94 Υ.Α. (ΦΕΚ 734/Δ/94)
26-7-96 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 825/Δ/96)
υπ' αρ. 31477/6487/12-10-97 Υ.Α., ΦΕΚ 977/Δ/97)
το Ν. 2947/2001, άρθρο 2.1.δ, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με τον Ν. 3010/2002 (ΦΕΚ 19/Α/25-5-02)
7. το Ν. 3207/2003 (ΦΕΚ 302/Α/2003)
8. την υπ' αρ. 376/2014 απόφαση ολομέλειας ΣτΕ
9. την 60702/30-12-14 Υ.Α. (ΦΕΚ 39/Β/14-1-15)
10. το με αρ. πρωτ. οικ. 21776/18-4-16 έγγραφο ΥΠΕΝ
11. το υπ' αρ. πρωτ. 18794/22-4-16 έγγραφο Δημάρχου Αμαρουσίου
12. το υπ' αρ. πρωτ. 32723/27-6-16 έγγραφο ΥΠΕΝ
13. το υπ' αρ. πρωτ. 40775/23-8-16 έγγραφο ΥΠΕΝ
ας παραθέτουμε τις απόψεις μας επί του θέματος.

Οι μελέτες Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (ΕΧΣ), θεσμοθετήθηκαν με τον Ν. 4269/2014 (άρθρο 8) και στοχεύουν στη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους. Με τα ΕΧΣ καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και κάθε άλλο μέτρο, μέτρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας. Κατά την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκ/νων Εθνικών και των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων καθώς και οι κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής. Η έγκρισή τους γίνεται με Π. Δ/γμα με το οποίο εγκρίνονται επίσης και οι κατευθύνσεις, όροι και μέτρα που πρέπει να τηρούνται κατά την υλοποίηση του ΕΧΣ, για την προστασία του Περιβάλλοντος σύμφωνα με την προβλεπόμενη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) η οποία συντάσσεται στα πλαίσια της απαιτούμενης διαδικασίας Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) που προβλέπεται σε ανάλογης βέλειας Σχέδια. Η παρούσα ΣΜΠΕ αφορά το ΕΧΣ που συντάχθηκε για την περιοχή του Εθνικού Ολυμπιακού Χωριού Φιλοξενίας Δημοσιογράφων (ΜΑΛΛ, ΗΛΙΔΑ, βόρεια της οδού Αθηνών και Νοτιοανατολικά του ρέματος Αγ. Θωμά), μετά τη λήψη της υπ'αρ. 376/2014 απόφασης της ολομέλειας ΣτΕ και περιλαμβάνει τον εντοπισμό, την περιγραφή και την

των ενδεχόμενων επιπτώσεων που θα έχει στο περιβάλλον η εφαρμογή του καθώς και τις λογικές εναλλακτικές δυνατότητες και διάφορες σημαντικές και για την αξιολόγηση πληροφορίες.

Πιο αναλυτικά και αναφορικά με το ιστορικό της υπόθεσης σε συνάρτηση με τον γενικότερο πολεοδομικό σχεδιασμό στον Δήμο μας, σας γνωρίζουμε τα εξής:

- Με το Ν. 1515/85 (Ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας) ο Δήμος Αμαρουσίου αποτέλεσε ένα από τα 26 κέντρα υπερτοπικού χαρακτήρα.
- Το 1991 με την υπ' αρ. 103571/7467/17.12.91 Υ.Α., (ΦΕΚ 968/Δ/91), εγκρίθηκε το πρώτο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αμαρουσίου σύμφωνα με το οποίο τμήμα της εξεταζόμενης σήμερα περιοχής μελέτης οριζόταν ως Υπερτοπικό Κέντρο Δήμου και τμήμα αυτής ως αμιγής κατοικία.
- Μετά από δύο τροποποιήσεις που προηγήθηκαν, εγκρίθηκε η 3^η τροποποίηση του ΓΠΣ του Δήμου (Υ.Α 72228/4579/20-7-94, ΦΕΚ 734/Δ/94) η οποία αφορούσε επέκταση των ορίων του, καθώς και επανακαθορισμό των χρήσεων γης. Ειδικότερα η Π.Ε. 17 στην οποία ανήκει το Ο.Τ. 1 – THE MALL ATHENS (TMA) της εξεταζόμενης περιοχής ορίστηκε ως περιοχή αμιγούς κατοικίας.
- Το 1996 με το από 26-7-96 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 825/Δ/96), εντάχθηκε στο σχέδιο τμήμα της εξεταζόμενης περιοχής μελέτης με χρήση Αμιγούς κατοικίας και σ.δ. 0.8. Η περιοχή που είναι σήμερα το εμπορικό κέντρο TMA παρέμεινε εκτός σχεδίου.
- Το 1997 εγκρίθηκε η 4η τροποποίηση του Γ.Π.Σ. του Δήμου (Υ.Α. 31477/6487/12-10-97, ΦΕΚ 977/Δ/97) στην οποία δεν επήλθε αλλαγή στην προς εξέταση περιοχή.
- Με το Ν. 2947/2001, άρθρο 2.1.δ, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με τον Ν. 3010/2002 (ΦΕΚ 19/Α/25-5-02) και ενόψει των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 καθορίστηκε μεταξύ άλλων η περιοχή υποδοχής εγκαταστάσεων φιλοξενίας ΜΜΕ εντός του Δήμου Αμαρουσίου. Η περιοχή αυτή περιελάμβανε εκτάσεις ιδιοκτησίας του Δήμου Αμαρουσίου, ιδιοκτησίας Ο.Ε.Κ. και ιδιοκτησίας ιδιωτών.
- Με το Ν. 3207/2003 (ΦΕΚ 302/Α/2003), άρθρο 6, τροποποιήθηκε το εγκ/νο ρυμοτομικό σχέδιο του 1996 και εγκρίθηκε σε τμήμα αυτού νέο ρυμοτομικό σχέδιο στην περιοχή περιλαμβάνοντας και την περιοχή του εμπορικού κέντρου TMA, καθορίζοντας όρους δόμησης και χρήσης γης ανά οικοδομικό τετράγωνο. Ορίστηκε επίσης ότι η έγκριση αυτή επέχει θέση έγκρισης πράξης εφαρμογής για την περιοχή και θέση άδειας εκτέλεσης εργασιών.

Ειδικότερα για το Ο.Τ. 1 (TMA) εγκρίθηκαν:

σ.δ. 1.90,

μέγιστη δόμηση 70.255,00 τ.μ.

κάλυψη 60%

ύψος κτιρίων κατά ΓΟΚ

χρήση: Τουρισμός, Αναψυχή, Εμπορικό, Ψυχαγωγικό Κέντρο

- Στις 27/01/2014 δημοσιεύτηκε η υπ' αρ. 376/2014 απόφαση ολομέλειας ΣτΕ η οποία σύμφωνα με το σκεπτικό που παρατέθηκε ακύρωσε τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1 και 2 του Ν. 3207/03 και κατ' επέκταση την έκδοση της άδειας. Πιο συγκεκριμένα στην εν λόγω απόφαση αναφέρεται ότι δεν προκύπτει από την επιστημονική μελέτη που συνοδεύει τον Ν. 3207/03 ειδικότερη αντιμετώπιση του ζητήματος της οικιστικής επιβάρυνσης στο αστικό περιβάλλον που προήλθε από την υπερδόμηση του Ο.Τ. 1 (συντελεστής δόμησης υπερδιπλάσιος του μ.σ.δ. του Γ.Π.Σ.). Αναφέρεται επίσης ότι, η εν λόγω επιστημονική μελέτη έχει συνταχθεί από αρχιτέκτονες – πολεοδόμους και δεν αντιμετωπίζονται τα περιβαλλοντικά ζητήματα κατά παράβαση των ορισμών της οδηγίας 85/337 ΕΟΚ.
- Με το Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142/Α/28-6-14) θεσμοθετήθηκαν (άρθρο 8) οι προαναφερόμενες μελέτες Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ.), οι οποίες εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (πρώην Γ.Π.Σ.).
- Με το Ν. 4277/2014 (ΦΕΚ 156/Α/1-8-14) Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες Διατάξεις, ο Δήμος Αμαρουσίου εντάσσεται στη Χωρική Υποενότητα Βόρειας Αθήνας και ορίζεται ως Διαδημοτικό Κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας. Βρίσκεται επί του Κεντρικού Αναπτυξιακού Άξονα Εθνικής Εμβέλειας όπου αυτός συναντά τον Αναπτυξιακό Άξονα Ανατολής – Δύσης. Επιπλέον αυτού ορίζεται ως Πόλος Εθνικής και Μητροπολιτικής εμβέλειας με εξειδίκευση στις επιχειρήσεις, το υπερτοπικό εμπόριο, την αναψυχή, τις υπηρεσίες υγείας τον αθλητισμό και τη διοίκηση.
- Με την Υ.Α. 60702/30-12-14 (ΦΕΚ 39/Β/14-1-15) εγκρίθηκαν οι τεχνικές προδιαγραφές των μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ.). Παράλληλα η Lamda Olympia Village κίνησε τη διαδικασία έγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου ως μέσο επίλυσης του ζητήματος που προέκυψε ύστερα από την έκδοση της προαναφερόμενης Απόφασης του ΣτΕ.

Το συγκεκριμένο Ε.Χ.Σ. έχει ως χωρικό αντικείμενο το πρώην Ολυμπιακό Χωριό Τύπου ΔΑ και αφορά έκταση 202.000 τ.μ. Το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης της περιοχής μελέτης του Ε.Χ.Σ. προτείνεται να ακολουθήσει την Πολεοδομική και λειτουργική οργάνωση με την οποία υλοποιήθηκε το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου με μικρές διαφοροποιήσεις σχετικά με τις χρήσεις γης προσαρμοσμένες στις διατάξεις του νέου πλαισίου που καθόρισε ο Ν. 4269/14. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων επιχειρείται η τεκμηρίωση της επιλογής χωροθέτησης του ΤΜΑ στη συγκεκριμένη θέση ως της

καταλληλότερης να υποδεχτεί μια τέτοια χρήση με το σκεπτικό ότι η θέση θεωρείται ήδη υπερτοπικός πόλος λόγω της γειννίας με το ΟΑΚΑ, με το κεντρικότερο σύστημα κυκλοφοριακών αξόνων (Λ. Κηφισίας κλπ) καθώς και με χρήσεις γης και κεντρικές λειτουργίες επιτελικού χαρακτήρα. Παράλληλα επιχειρείται η τεκμηρίωση ως πολεοδομικά συμβατής της εφαρμογής υψηλού Σ.Δ. λόγω των ειδικών συνθηκών που επικρατούν θεωρώντας ότι η επιλεγείσα ανάπτυξη αξιοποιεί τις θετικές συνέργειες του ΟΑΚΑ, δεν οχλεί τις περιοχές κατοικίας, εντάσσεται σε ένα ευρύ δίκτυο ΚΦ – ΚΧ χώρων δημιουργώντας μια ισορροπημένη σχέση μεταξύ κάλυψης, δόμησης, ύψους και απόδοσης ελεύθερων χώρων.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΧΕΔΙΟΥ

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης περιλαμβάνει το σύνολο του Δήμου Αμαρουσίου. Η άμεση περιοχή μελέτης περιλαμβάνει τις πολεοδομικές ενότητες ΠΕ 6 (Αγ. Θωμάς) και ΠΕ 17 (Ψαλίδι) καθώς και τον υπερτοπικό αθλητικό ολυμπιακό πόλο του ΟΑΚΑ ενώ η περιοχή μελέτης ΕΧΣ περιλαμβάνει αποκλειστικά το πρώην Ολυμπιακό Χωριό Τύπου.

Χρήσεις γης

Η ανάπτυξη της περιοχής μελέτης επιμερίζεται σε 3 βασικές χωρικές υποενότητες με ειδικές χρήσεις.

1. Η πρώτη υποενότητα συνολικής περίπου έκτασης 44.000 τ.μ., αφορά στην περιοχή που αναπτύσσεται βόρεια της περιοχής μελέτης (μεταξύ των γραμμών του ΗΣΑΠ, των ιδιοκτησιών της ΑΣΠΑΙΤΕ και της Αττικής Οδού) εκεί όπου σήμερα βρίσκεται το εμπορικό κέντρο MALL. Στην εν λόγω υποενότητα προτείνονται σύμφωνα και με την ειδική πολεοδομική λειτουργία της, χρήσεις εμπορικού κέντρου και χώρου συνάθροισης κοινού.
2. Η δεύτερη υποενότητα συνολικής περίπου έκτασης 122.000 τ.μ., αφορά στην περιοχή που βρίσκεται το οικιστικό συγκρότημα της «ΗΛΙΔΑΣ» (βόρεια της οδού Αρτέμιδος και μέχρι την νότια και δυτική απόληξη του ρέματος Αγίου Θωμά). Προτείνεται δε ειδικότερη χρήση κατοικίας.
3. Η τρίτη υποενότητα συνολικής περίπου έκτασης 34.655 τ.μ., αφορά στην περιοχή βόρεια της οδού Αγησιλάου και νότια και ανατολικά του ρέματος Αγ. Θωμά, η οποία αναπτύσσεται αυτόνομα στο νοτιοανατολικό άκρο της περιοχής μελέτης. Εντός της βρίσκονται δύο κτίρια κατοικιών και ένα κτίριο γραφείων και προτείνεται να λάβει ειδικότερες χρήσεις κατοικίας – γραφείων.

Κοινόχρηστοι χώροι

Στην περιοχή μελέτης, δημιουργείται στην υφιστάμενη κατάσταση η μεγαλύτερη ενιαία έκταση πρασίνου μεταξύ του υπάρχοντος ρέματος Αγίου Θωμά και των εγκαταστάσεων του Ο.Α.Κ.Α. Σε αυτήν εντάσσεται κοινόχρηστος χώρος έκτασης 16,43 στρεμμάτων και οικοπεδική έκταση 10,9 στρεμμάτων με χρήση αθλητισμού - αναψυχής. Στην ίδια περιοχή υφίσταται ως ελεύθερος χώρος και η έκταση του ρέματος που δεν πολεοδομείται, συνολικού εμβαδού περίπου 22 στρεμμάτων.

Σημειώνεται ότι στο Β' Στάδιο – Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής- προτείνεται η οργάνωση των ελεύθερων χώρων στις οικοπεδικές (δομήσιμες) εκτάσεις κατοικίας να ακολουθήσει την αντίληψη της λειτουργικής ενοποίησης αυτών των εκτάσεων με τους γύρω δημόσιους χώρους (για παράδειγμα ενοποίηση εσωτερικών πλατειών μεταξύ τους αλλά και με τις δημόσιες εκτάσεις).

Στόχος του εγχειρήματος είναι να μην επωφελούνται των χώρων αυτών αποκλειστικά οι ένοικοι, αλλά και οι κάτοικοι των γύρω περιοχών κατοικίας. Ζητούμενο του σχεδιασμού τοπίου των ελεύθερων εκτάσεων, που προσεγγίζει το 80% της συνολικής έκτασης, είναι η ενιαία αντιμετώπιση ιδιωτικών και δημοσίων ελεύθερων χώρων καθώς οι ιδιωτικοί ακάλυπτοι των οικοδομικών τετραγώνων αποτέλεσαν φυλασσόμενες εκτάσεις μόνο κατά την περίοδο των Ολυμπιακών αγώνων.

Συντελεστής Δόμησης

Ο μέσος καθαρός συντελεστής δόμησης που προτείνεται για το σύνολο της περιοχής μελέτης του Ε.Χ.Σ είναι ίσος με 1 ενώ ο μέσος μεικτός είναι ίσος με 0,6. Είναι δηλαδή μικρότερος του θεσμοθετημένου ΣΔ από το ΓΠΣ όπου είναι 0,8. Αναλυτικότερα προτείνεται:

Υποενότητα I Μέγιστος Επιτρεπόμενος Σ.Δ. 1,84 (αντιστοιχεί σε μέσο μεικτό 1,56)

Υποενότητα II Μέγιστος Επιτρεπόμενος Σ.Δ. 0,6 (αντιστοιχεί σε μέσο μεικτό 0,30)

Υποενότητα III Μέγιστος Επιτρεπόμενος Σ.Δ. 1,08 (αντιστοιχεί σε μέσο μεικτό 0,50)

Στα πλαίσια της μελέτης εκτιμάται ότι ο συντελεστής αυτός δεν δημιουργεί στην άμεση και στην ευρύτερη ζώνη επιρροής της περιοχής μελέτης ιδιαίτερη πολεοδομική επιβάρυνση, που είναι σαφώς μικρότερη από αυτή που θεωρείται πολεοδομικά αποδεκτή και σίγουρα μικρότερη από αυτή που προκύπτει από τους υλοποιημένους Σ.Δ. που ισχύουν σήμερα στη μεγάλη πλειονότητα των κεντρικών περιοχών της Αθήνας και άλλων μεγάλων πόλεων, δηλ. περιοχών που είναι συγκρίσιμες από άποψη χρήσεων με την περιοχή του the Mall Athens ή ακόμα και περιοχών πολύ κοντά σε αυτή όπως επί της Λεωφ. Κηφισίας.

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ

Οι εναλλακτικές λύσεις πολεοδομικής ανάπτυξης στην εν λόγω περιοχή που εξετάζονται στην παρούσα ΣΜΠΕ είναι προσαρμοσμένες σε 3 σενάρια.

Α) Σενάριο τάσεων (μηδενική λύση της ΣΜΠΕ) με διατήρηση της υφιστάμενης.

Κατάστασης και των κατευθύνσεων του ισχύοντος Γ.Π.Σ. του Δήμου

Β) Σενάριο ήπιας παρέμβασης ή ρεαλιστικό (το μεσαίο σενάριο της ΣΜΠΕ) που αναφέρεται στην εν μέρει τροποποίηση του οικείου Γ.Π.Σ. με την κατάρτιση ΕΧΣ και

Γ) Έντονα παρεμβατικό σενάριο (το εντατικό σενάριο της ΣΜΠΕ).

Το μεσαίο σενάριο το οποίο αναφέρεται στην εν μέρει τροποποίηση του οικείου ΓΠΣ κρίνεται κατά την ΣΜΠΕ ως η βέλτιστη εναλλακτική λύση. Θεωρείται ότι είναι μια εξισορροπητική πρόταση ανάπτυξης και ταυτόχρονα βέλτιστη περιβαλλοντικά. Εξισορροπεί μεταξύ περιβαλλοντικού οφέλους και κοινωνικοοικονομικής ανάπτυξης.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

Καθώς το ΕΧΣ βρίσκεται εντός αστικού ιστού και συγκεκριμένα στην περιοχή του τέως Ολυμπιακού Χωριού Τύπου, η σημαντικότερη πηγή ρύπανσης αφορά την αέρια ρύπανση, την ηχορύπανση από την οδική κυκλοφορία. Σημαντικές επιπτώσεις σε φυσικούς πόρους και σε ρεύματα υγρών και στερεών αποβλήτων δεν εντοπίζονται λόγω των σχετικών δικτύων υποδομής της περιοχής που λειτουργούν ικανοποιητικά.

Τα θέματα αυτά θα εξεταστούν αναλυτικότερα σε μεταγενέστερη και εξειδικευμένη μελέτη που θα ακολουθήσει μετά την έγκριση του Ε.Χ.Σ.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ, το περιβαλλοντικό ισοζύγιο εκτιμάται θετικό λόγω των χώρων πρασίνου που εξασφαλίζονται, της ορθολογικής διαχείρισης στερεών αποβλήτων και της ύπαρξης κατάλληλων υποδομών στην περιοχή. Θετικά αναμένεται να επηρεαστούν η κοινωνικοοικονομική φυσιογνωμία της περιοχής, αλλά και το πολιτιστικό περιβάλλον και τοπίο.

Πάντως πρέπει να ληφθεί υπόψη η αξιολόγηση των χαρακτηριστικών της κάθε επίπτωσης και πρέπει να ληφθούν μέτρα που αποσκοπούν στην πρόληψη, στον περιορισμό των δυνητικών αρνητικών αλλά και στην βελτιστοποίηση των θετικών επιπτώσεων με την εφαρμογή του ΕΧΣ.

με αρ. πρωτ. οικ. 21776/18-4-16 έγγραφο σχετικά με την προώθηση αυτού του
το Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Αθήνας – Αττικής του ΥΠΕΝ, εξέφρασε
την άποψη ότι δεν συνάγεται η στρατηγική σημασία ή η υπερτοπική κλίμακα της
περιοχής και ότι ούτε ένα μεγάλο εμπορικό κέντρο δικαιολογεί από μόνο του τον όρο
υπερτοπική κλίμακα. Επιπρόσθετα δεν τεκμηριώνεται η επιλογή σύνταξης Ε.Χ.Σ. για
το συγκεκριμένο έργο καθότι αυτό δεν εφαρμόζεται σε περιοχή με δυνατότητα
περαιτέρω ανάπτυξης που δύναται να υποδεχθεί σχέδια, έργα και προγράμματα αλλά
σε περιοχή με ήδη διαμορφωμένη κατάσταση. Πέραν αυτών έθεσε έναν
προβληματισμό τον οποίο απηύθυνε και στον Δήμο μας για την αναγκαιότητα
ευρύτερης και συνολικότερης θεώρησης των ρυθμίσεων του χώρου και η παρέμβαση
στην υπόψη περιοχή περιλαμβάνεται σε ένα συνολικότερο σχεδιασμό με χωρική
εμβέλεια σαφώς μεγαλύτερη της προτεινόμενης με το προταθέν Ε.Χ.Σ.

- Παράλληλα ο Δήμος μας με το υπ' αρ. πρωτ. 18794/22-4-16 έγγραφο Δημάρχου Αμαρουσίου διευκρίνισε ότι τις απόψεις του επί του Ε.Χ.Σ. θα τις εκθέσει κατά τη φάση της διαβούλευσης χωρίς να εξετάζει το ενδεχόμενο θεσμοθέτησης Ε.Χ.Σ. για μεγαλύτερη περιοχή μελέτης προκειμένου να μη θιγούν οι πολεοδομικές ρυθμίσεις των όμορων περιοχών.
- Στη συνέχεια, με το υπ' αρ. πρωτ. 32723/27-6-16 έγγραφό της, η ίδια η υπηρεσία του ΥΠΕΝ –διαβίβασε προς την αρμόδια Δ/ση Περιβαλλοντικής αδειοδότησης του Υπουργείου, τη ΣΜΠΕ για το Ε.Χ.Σ. με την παρατήρηση να διατυπωθούν από τον φορέα υλοποίησης του σχεδίου (LAMDA Olympia Village A.E.) συγκεκριμένες προτάσεις δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου εντός των όμορων της περιοχής παρέμβασης πολεοδομικών ενότητων.
- Στα πλαίσια των παραπάνω υποδείξεων κατατέθηκαν από πλευράς του φορέα υλοποίησης του σχεδίου συμπληρωματικά τα παρακάτω σχόλια και προτάσεις:
 1. Θεωρείται ότι δεν απαιτούνται πολεοδομικές ρυθμίσεις στις όμορες Πολεοδομικές Ενότητες όπως άλλωστε επισημαίνεται και σε σχετικό έγγραφο του Δημάρχου Αμαρουσίου, καθότι η άμεση ζώνη επιρροής του Χωριού Τύπου δεν είναι πολεοδομικά αρρύθμιστη ούτε έχει διαπιστωθεί οποιαδήποτε πολεοδομική ανεπάρκεια που να υπαγορεύει ορθολογικότερη ρύθμιση στις εν λόγω Π.Ε. (Πολεοδομικές Ενότητες)
 2. Για τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών θα πρέπει να επιτευχθούν περιβαλλοντικές παρεμβάσεις και πολεοδομικές δράσεις με έργα αστικής αναζωογόνησης, αναβάθμισης αστικών υποδομών, προστασίας και ανάδειξης φυσικού περιβάλλοντος. Ενδεικτικά, ολοκληρωμένες αστικές παρεμβάσεις,

πολεοδομικές αναπλάσεις, απόκτηση και διαμόρφωση ελεύθερων χώρων, δημιουργία – διαχείριση – συντήρηση ΚΧ, αναβάθμιση πεζοδρόμων – κτιρίων, καθορισμός – οριοθέτηση – διευθέτηση ρεμάτων τα οποία θα εξειδικευτούν με βάση τις προτάσεις των εμπλεκόμενων φορέων.

Στο πλαίσιο των έργων του παρόντος Ε.Χ.Σ. μπορούν να συμπεριληφθούν (με την προϋπόθεση της συμφωνίας του Δήμου) οι παρακάτω παρεμβάσεις και δράσεις:

- Υλοποίηση του μεγάλου δικτύου ΚΧ. Νότια και Δυτικά της ΠΕ6
- Ανάδειξη του ρέματος Αγ. Θωμά με προέκταση του ΚΧ εκατέρωθεν αυτού και βόρεια της έκτασης
- Υλοποίηση ΚΧ δυτικά της Νερατζιωτίσσης και πλησίον της Ήλιδας
- Υλοποίηση ΚΧ νότια, πλησίον του χώρου γραφείων – κατοίκων
- Διάνοιξη πεζοδρόμων βόρεια ΗΛΙΔΑΣ

- Μετά την κατάθεση του σχετικού υπομνήματος της LAMDA Olympia Village A.E. ο φάκελος της ΣΜΠΕ διαβιβάστηκε με το υπ' αρ. πρωτ. 40775/23-8-16 έγγραφο ΥΠΕΝ στους αρμόδιους φορείς για τις απόψεις τους επί του περιεχομένου του στα πλαίσια της διαβούλευσης. Μετά το πέρας αυτής της διαδικασίας η αρμόδια υπηρεσία περιβαλλοντικής αδειοδότησης του ΥΠΕΝ θα προβεί στην εκπόνηση εισήγησης σχετικά με τις κατευθύνσεις, τους όρους και τα μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος που πρέπει να τηρούνται κατά την υλοποίηση και εξειδίκευση του Ε.Χ.Σ.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Η υπηρεσία μας καλείται να γνωμοδοτήσει για τις επιπτώσεις στο περιβάλλον (γενικότερα) ενός αναπτυξιακού σχεδίου (ΕΧΣ πρώην Ολυμπιακό Χωριό Τύπου) η υλοποίηση του οποίου έχει ήδη επέλθει. Υπάρχει ως εκ τούτου προβληματισμός για το αν η διαδικασία που προωθείται για τη Νομοθετική κάλυψη του συγκεκριμένου έργου εντάσσεται στα πλαίσια ενός Ειδικού Χωρικού Σχεδίου το οποίο όπως προαναφέρθηκε αφορά σχεδιασμό για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ως υποδοχέων σχεδίων, έργων και προγραμμάτων.

Πέραν αυτού όμως και με το σκεπτικό ότι η παρούσα διαδικασία μπορεί να εκληφθεί ως αφορμή για τη λύση των προβλημάτων που έχουν προκληθεί από την εγκ/νη με το Ν. 3207/03 Πολεοδομική ρύθμιση (ουσιαστικά τη λειτουργία του εμπορικού κέντρου THE MALL ATHENS), σε συνδυασμό με το ασαφές Νομοθετικό πλαίσιο που υφίσταται (έλλειψη προδιαγραφών για τη σύνταξη τοπικών χωρικών σχεδίων Εφαρμογής), κρίνεται σκόπιμο να

προωθηθεί η διαδικασία και να οριστούν όσο το δυνατό περισσότερα μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος.

Λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο του φακέλου της ΣΜΠΕ σε συνδυασμό με το ανωτέρω ιστορικό της υπόθεσης, στα πλαίσια του αντικειμένου και των αρμοδιοτήτων της υπηρεσίας μας, επισημαίνονται τα ακόλουθα:

- Η περιγραφή του σχεδίου όπως αυτή παρουσιάζεται στο 3^ο κεφάλαιο της ΣΜΠΕ, δεν κάνει αναφορά στον τρόπο υλοποίησής του και εξειδίκευσής του προκειμένου να γίνει αντιληπτή η δυνατότητα εφαρμογής του (δεν αναφέρονται σχετικοί υπολογισμοί λήψης εισφορών από τις εμπλεκόμενες ιδιοκτησίες σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία Ν. 4315/14, Ν. 4269/14).
- Για την κατάρτιση του εξεταζόμενου Σχεδίου, ως άμεση περιοχή μελέτης περιελήφθησαν οι Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.) 6 και 17 (Άγιος Θωμάς και Άνω Ψαλίδι) καθώς και το ΟΑΚΑ. Θα πρέπει όμως αυτή να διευρυνθεί και να συμπεριλάβει και τις Π.Ε. 4 και 7 (Παλαιό Ψαλίδι και Εργ. Κατοικίες) έτσι ώστε μέσω της ΣΜΠΕ να μελετηθούν επισταμένα και στοχευμένα οι επιπτώσεις του Σχεδίου στις περιοχές αυτές και να προταθούν δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου γι' αυτές.
- Ο μέσος καθαρός συντελεστής δόμησης που προτείνεται είναι 1 (μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 120.000 τ.μ.), ενώ ο μέσος καθαρός σ.δ. στις Π.Ε. που εντάσσεται η περιοχή (Π.Ε. 17 και Π.Ε. 6) είναι 0,8 (μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 97.100 τ.μ.). Με το συγκεκριμένο ΕΧΣ δηλαδή, προτείνεται αύξηση της δόμησης από την ήδη θεσμοθετημένη μέσω Γ.Π.Σ για την εν λόγω περιοχή, η οποία αφ ενός μεν οφείλεται ουσιαστικά στην αυξημένη δόμηση στην πρώτη υποενότητα της περιοχής μελέτης (ΤΜΑ), αφ ετέρου δε σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη σκέψη-20 της σχετικής απόφασης ΣτΕ "δε συνιστά κατ' αρχήν ανεπίτρεπτη κατά το σύνταγμα μεταβολή του Πολεοδομικού καθεστώτος της περιοχής ενόψει του νέου προορισμού της ως υπερτοπικού πόλου...". Η αύξηση της δόμησης αυτής σε συνδυασμό με τη χρήση που αντιπροσωπεύει, δημιουργεί αυξημένες ανάγκες για δημιουργία κοινόχρηστων χώρων που θα εξισορροπήσουν το περιβαλλοντικό ισοζύγιο. Το δίκτυο όμως κοινοχρήστων χώρων που προτείνεται θεωρείται ότι δεν είναι ικανοποιητικό αφού ουσιαστικά υιοθετεί την θεσμοθετημένη με τον Ολυμπιακό Νόμο κατάσταση, ενώ οι προτάσεις που υποβλήθηκαν με το μεταγενέστερο υπόμνημα θα πρέπει, προκειμένου να εξετασθεί η δυνατότητα υλοποίησής τους, να διευκρινιστούν και να υποδειχθούν με σαφήνεια (π.χ. πώς ορίζεται η περιοχή προέκτασης του ΚΧ εκατέρωθεν του ρέματος και βόρεια της έκτασης). Επιπρόσθετα, η έκταση που περιλαμβάνεται εντός των ορίων του ρέματος

δεν πρέπει να προσμετρηθεί στη συνολική προς πολεοδόμηση έκταση χώρων πρασίνου και στο ισοζύγιο Κοινοχρήστων Χώρων.

- Στα πλαίσια της ΣΜΠΕ εκφράζεται η άποψη ότι το περιβάλλον στην περιοχή της Π.Ε.17 (Άνω Ψαλίδι) κρίνεται οικιστικά και περιβαλλοντικά ισορροπημένο και αναβαθμισμένο βασιζόμενη στην χωροθέτηση των μεγάλων εκτάσεων της ΑΣΠΑΙΤΕ και του ΟΑΚΑ πλησίον της περιοχής μελέτης ως φράγμα μεταξύ των Ο.Τ. 1 (ΤΜΑ) και της περιοχής κατοικίας. Τούτο όμως δεν μπορεί να θεωρηθεί επαρκές για την αιτιολόγηση της “αναβάθμισης” της περιοχής.
- Η θεσμοθέτηση χρήσεων κατοικίας – γραφείων στην τρίτη υποενότητα δεν αιτιολογήθηκε εμπειριστικά στην παρούσα ΣΜΠΕ με αποτέλεσμα η συγκεκριμένη ρύθμιση να εκλαμβάνεται ως ανάγκη κάλυψης της υφιστάμενης διαμορφωμένης κατάστασης.
- Δεν διασφαλίζεται η συγκατάθεση των ιδιοκτητών των κατοικιών για την ενοποίηση των εσωτερικών πλατειών και των ακάλυπτων χώρων με τις δημόσιες εκτάσεις προς όφελος των κατοίκων των γύρω περιοχών.
- Στο σχέδιο με αρ.7/3.5 που συνοδεύει τη μελέτη του Ε.Χ.Σ και έχει θέμα «Γεωμορφολογία – Ιδιοκτησιακό Καθεστώς της περιοχής μελέτης» έχουν συμπεριληφθεί λανθασμένα ως ιδιοκτησία της “LAMDA DEVELOPMENT A.E” και ιδιοκτησίες που εξακολουθούν να ανήκουν στους αρχικούς ιδιοκτήτες και δεν μεταβιβάστηκαν ποτέ στον φορέα υλοποίησης του Σχεδίου “LAMDA Olympia Village A.E., όπως οι ιδιοκτησίες στα όρια του Ε.Χ.Σ μεταξύ των ΟΤ 1061-1063, δυτικά του ΟΤ 841 και νοτιοδυτικά του ρέματος.

Πέραν των προαναφερόμενων παρατηρήσεων και προκειμένου με τη συνδρομή όλων των εμπλεκόμενων φορέων που συμμετείχαν στη διαμόρφωση της υφιστάμενης κατάστασης να εξασφαλιστούν ευμενέστεροι όροι διαβίωσης για τους κατοίκους των όμορων περιοχών, στα πλαίσια της εξεταζόμενης ΣΜΠΕ προτείνονται:

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΗΜΟΥ

ο Δ/ΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

- ✓ Επίσπευση διαδικασιών για την πλήρη διάνοιξη των οδών που ενδεχομένως δεν έχουν διανοιχθεί έως σήμερα στην περιοχή και μέριμνα για την απαλλοτρίωση των ρυμοτομούμενων τμημάτων, προκειμένου να εξυπηρετηθεί η κυκλοφορία των οχημάτων στην περιοχή του ΤΜΑ.

✓ Εξασφάλιση ΚΧ πρασίνου στον περιβάλλοντα χώρο του ΤΜΑ (πρώτη υποενότητα), έτσι ώστε να τηρούνται οι προδιαγραφές του ΝΟΚ και του κτιριοδομικού κανονισμού για τη νομιμότητα του υπάρχοντος κτίσματος και τον εξωραϊσμό του υπαίθριου χώρου.

✓ Μέριμνα για άμεση υλοποίηση στην περιοχή μελέτης αλλά και στην ευρύτερη όμορη περιοχή (ΠΕ4 και ΠΕ7) των μη διαμορφωμένων εγκ/νων ΚΧ συμπεριλαμβανομένων και τυχόν απαλλοτριώσεων που δεν έχουν συντελεσθεί ως ελάχιστο περιβαλλοντικό ισοζύγιο από τις επιπτώσεις της εν λόγω επιχείρησης.

✓ Όλες οι εξειδικευμένες μελέτες που θα συνταχθούν σε μεταγενέστερο στάδιο κατ' εφαρμογή του προγράμματος ενεργοποίησης του ΕΧΣ, όπως, κυκλοφοριακές μελέτες και Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) για νέα έργα ή υφιστάμενα που δε διαθέτουν περιβαλλοντικούς όρους κλπ., να συμπεριλάβουν εκτός της περιοχής μελέτης του ΕΧΣ και την άμεση περιοχή μελέτης (Άγιος Θωμάς, Άνω Ψαλίδι) καθώς και την ευρύτερη όμορη περιοχή (Παλαιό Ψαλίδι, Εργατικές Κατοικίες), οι οποίες έχουν επηρεαστεί από τη λειτουργία του ΤΜΑ.

✓ Να διερευνηθεί η δυνατότητα εξασφάλισης επιπλέον αδόμητων εκτάσεων στην άμεση περιοχή μελέτης (ΠΕ6, ΠΕ17) και στην ευρύτερη όμορη περιοχή (ΠΕ4 και ΠΕ7) και της θεσμοθέτησής τους ως ΚΧ.

✓ Όλες οι ιδιοκτησίες που δεν ανήκουν στον φορέα υλοποίησης του σχεδίου, να χαρακτηριστούν ως ΚΧ ,στα πλαίσια εκπόνησης του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου έτσι να μην αυξηθεί η προτεινόμενη δόμηση που είναι και η πραγματοποιημένη, καθώς επίσης οι ιδιοκτησίες αυτές προτείνεται να αποζημιωθούν από τον φορέα.

ο Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

✓ Με δεδομένο ότι όπως αναφέρεται ήδη στην ΣΜΠΕ η περιοχή είναι ήδη επιβαρυνμένη με ατμοσφαιρική ρύπανση, θα πρέπει να δοθεί μέριμνα για ενίσχυση του πρασίνου της περιοχής ώστε ή δυνατόν να αποσβεστεί η μόλυνση. Θα πρέπει να γίνει εκμετάλλευση όλων των κοινόχρηστων χώρων με κάλυψη όλων των χώρων σε πράσινο. Πρέπει δηλαδή να δοθεί προσοχή στο είδος του πρασίνου που θα τοποθετηθεί. Να είναι πλούσιο, πυκνό και αν οι χώροι δεν επαρκούν να γίνει και κάθετες φυτεύσεις πέριξ της περιοχής του Mall και της εν γένει περιοχής. Προτείνονται φυτά ψηλά με την ιδιότητα να

απορροφούν τους ρύπους όπως πικροδάφνη και δάφνη Απόλλωνος. Το ψηλό πράσινο σε μεγάλη έκταση μπορεί να αποσβέσει εν μέρει και την ηχορύπανση. Η συντήρηση και η ανάπτυξη του πρασίνου πρέπει να είναι εξασφαλισμένη για ένα εύλογο χρονικό διάστημα. Η σωστή ρύθμιση της κυκλοφορίας σε συνδυασμό με την ενεργειακή αναβάθμιση του κτιρίου θα συντελέσουν στον περιορισμό της περιβαλλοντικής καταπόνησης της περιοχής.

Μετά τα προαναφερόμενα άποψή μας είναι:

Θα πρέπει η ΣΜΠΕ που υποβλήθηκε στο πλαίσιο κατάρτισης του ΕΧΣ της περιοχής του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου να τροποποιηθεί λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που καταγράφηκαν και αφορούν το περιεχόμενο του ΕΧΣ, καθώς επίσης και να συμπεριλάβει τις προτάσεις που κατατέθηκαν (εξασφάλιση και υλοποίηση ΚΧ, σύνταξη ΜΠΕ και κυκλοφοριακών μελετών και στην άμεση και στην ευρύτερη περιοχή μελέτης), καθώς και οποιαδήποτε άλλη πρόταση προκύψει στα πλαίσια της διαβούλευσης της ΣΜΠΕ, προκειμένου να καλυφθεί το περιβαλλοντικό ισοζύγιο από την εφαρμογή του προτεινόμενου ΕΧΣ.

Σας διαβιβάζουμε το φάκελο της υπόθεσης (σε ηλεκτρονική μορφή, CD) και παρακαλούμε για την γνωμοδότησή σας επί του περιεχομένου του, προκειμένου αυτή να ληφθεί υπόψη στην εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας του ΥΠΕΝ σχετικά με τους περιβαλλοντικούς όρους που πρέπει να τηρούνται κατά την υλοποίηση του ΕΧΣ του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου στο Δήμο μας.

Συνημμένα:

- 1) Το υπ' αρ. πρωτ. οικ. 40775/23-8-2016 έγγραφο Δ/σης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης ΥΠΕΝ
- 2) CD με το περιεχόμενο του φακέλου ΣΜΠΕ

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ:	ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ:	ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ:	ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ:	ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ:
Θ. Καραμπαμπά	Θ. Καραμπαμπά	Γ. Τσιτσιμπάσης	Πηνελόπη Καβάγια	Γιώργος Διδασκάλου
Ημερ/νία	Ημερ/νία	Ημερ/νία	Ημερ/νία	Ημερ/νία