



NOVAL PROPERTY

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ: ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
(NOVAL PROPERTY REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY)
Δ.Τ.: «NOVAL PROPERTY»

ΕΡΓΟ: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ, ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ, ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ, ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΙ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 252 ΣΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ Δ.Ε. ΤΑΥΡΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ

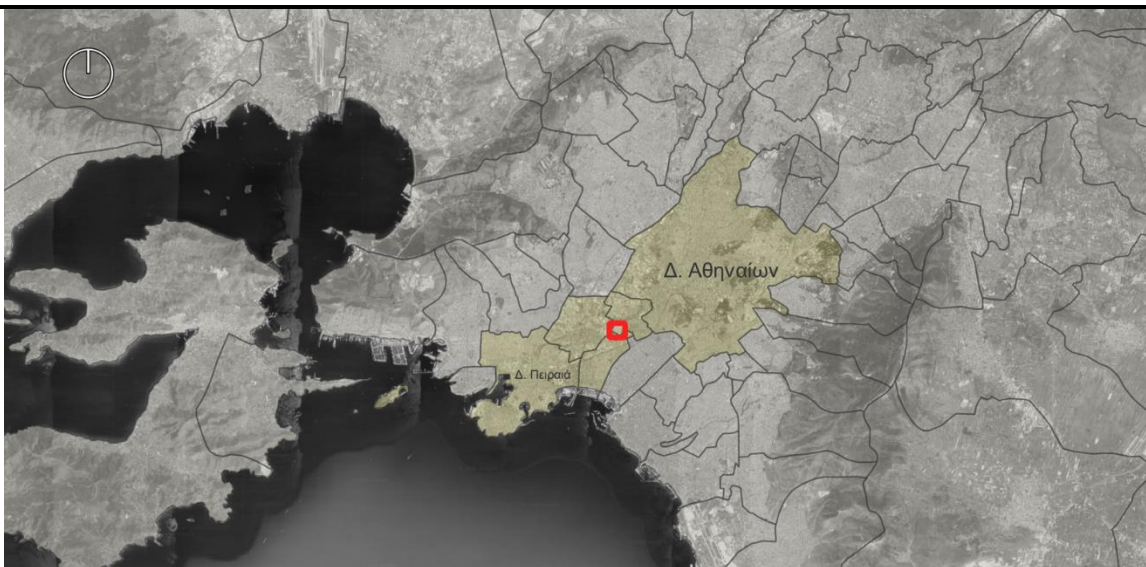
ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ: Ο.Τ. 234, 234B, 235 και 235A, Οδός Πειραιώς 252,
Δ.Ε. Ταύρου, Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών, Π. Αττικής

ΜΕΛΕΤΗ:

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ (Σ.Μ.Π.Ε.) ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΟΥ:	Πολεοδομική Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ	Τεχνική έκθεση τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
	Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων LDK ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Α.Ε.	Μελέτη ενδεικτικού σχεδίου γενικής διάταξης FOSTER + PARTNERS
	Νομική υποστήριξη ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ Γ. ΝΑΠ. ΞΑΝΘΟΥΛΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ, ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΕΛΛΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ, ΔΡ. ΓΕΩΡΓΙΑ ΓΙΑΝΝΑΚΟΥΡΟΥ	Τοπογραφικές εργασίες ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΜΜ. Γ. ΛΙΑΝΑΚΗΣ
	Κυκλοφοριακή Θεώρηση DENCO ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ Ε.Π.Ε.	Τεχνική έκθεση κτηματογράφησης ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΜΜ. Γ. ΛΙΑΝΑΚΗΣ

ΚΛΕΙΔΑ:



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ: ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ
ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ (Σ.Μ.Π.Ε.)

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:




ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: Δεκέμβριος 2022

ΕΚΔΟΣΗ: ΕΚΔΟΣΗ 1.0

Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΑΦΕΘΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΚΕΝΗ



ΕΡΓΟ	ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ, ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ, ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ, ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ, ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 252 ΣΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ ΔΕ ΤΑΥΡΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης (ΕΣΧΑΣΕ)		
ΣΤΑΔΙΟ ΜΕΛΕΤΗΣ	ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ (ΣΜΠΕ)		
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	16/12/2022		
ΕΚΔΟΣΗ	v.01		
ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ	01		
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	LDK		
ΕΚΠΟΝΗΣΗ	Τμήμα περιβάλλοντος LDK		
ΕΛΕΓΧΟΣ	Κωστής Νικολόπουλος, Υπεύθυνος Έργου		
ΕΓΚΡΙΣΗ	Κωστής Νικολόπουλος Υπεύθυνος Έργου	Υπογραφή	Ημερομηνία 16/12/2022
ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ ΦΟΡΕΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ	Ευγενία Μουρούσια Investment & Asset Management Director	Υπογραφή 	Ημερομηνία 16/12/2022

Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΑΦΕΘΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΚΕΝΗ



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1	Μη Τεχνική Περίληψη	1
1.1	Γενικά Στοιχεία	1
1.2	Σκοπιμότητα και Στόχοι του ΕΣΧΑΣΕ	1
1.3	Συνοπτική Περιγραφή του Σχεδίου	2
1.3.1	Κύρια Χαρακτηριστικά ΕΣΧΑΣΕ	2
1.3.2	Χρήσεις Γης	4
1.3.3	Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης	6
1.3.4	Βασικές Αρχές Προτεινόμενης Επένδυσης	7
1.3.5	Τροποποίηση Ρυμοτομικού Σχεδίου	7
1.3.6	Αρχιτεκτονική Πρόταση	10
1.3.7	Ελεύθεροι Χώροι	11
1.3.8	Εσωτερικό Δίκτυο Οδών, Πεζοδρόμων και Ανοιχτών Χώρων	12
1.3.9	Θέσεις και χώροι στάθμευσης	12
1.3.10	Δίκτυα Υποδομής	12
1.3.11	Συνοδά Έργα	14
1.3.12	Διαδρομές Προσπέλασης και Αναμενόμενοι Κυκλοφοριακοί Φόρτοι	14
1.3.13	Αντισταθμιστικές Ωφέλειες Επένδυσης	15
1.4	Εναλλακτικές Δυνατότητες	15
1.5	Εκτίμηση, Αξιολόγηση και Αντιμετώπιση των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	22
1.6	Στοιχεία Κανονιστικής Πράξης	28
2	Γενικά Στοιχεία	33
2.1	Αντικείμενο της Μελέτης	33
2.2	Θεσμικό Πλαίσιο Εκπόνησης της Μελέτης	33
2.3	Ένταξη Επενδυτικού Σχεδίου στις διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων	34
2.4	Στοιχεία Μελετητή – Ομάδα Μελέτης	34
3	Σκοπιμότητα και Στόχοι Σχεδίου	38



3.1	Σκοπιμότητα και Στόχος Υλοποίησης ΕΣΧΑΣΕ	38
3.2	Διεθνείς / Κοινοτικοί / Εθνικοί Στόχοι Περιβαλλοντικής Προστασίας	39
3.2.1	Ατζέντα 2030 των Ηνωμένων Εθνών για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη	39
3.2.2	Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (ΣΕΣ)	41
3.2.3	Εθνική Στρατηγική για τη Βιώσιμη και Δίκαιη Ανάπτυξη 2030	43
3.2.4	8 ^ο Πρόγραμμα δράσης για το Περιβάλλον	44
3.2.5	Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία	45
3.2.6	Κυκλική Οικονομία	47
3.2.7	Στρατηγική της ΕΕ για την Ατμοσφαιρική Ρύπανση	49
3.2.8	Κλιματική Αλλαγή	51
3.2.9	Διαχείριση Υδατικών Πόρων	52
3.2.10	Διαχείριση Αποβλήτων	53
3.3	Συσχέτιση με άλλα Σχέδια - Προγράμματα	54
3.3.1	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης	54
3.3.2	Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης	57
3.3.3	Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής	62
3.3.4	Ρυθμιστικό πλαίσιο (Υφιστάμενα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ)	71
3.3.5	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αττικής	76
3.3.6	Επιχειρησιακά Σχέδια Δ. Μοσχάτου - Ταύρου & Δ. Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	80
3.3.7	Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας Δ. Μοσχάτου - Ταύρου	83
3.3.8	Συμπέρασμα	85
4	Περιγραφή Σχεδίου	86
4.1	Κύρια Χαρακτηριστικά Προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ	86
4.1.1	Γεωγραφικό Πεδίο Εφαρμογής	86
4.1.2	Ιδιοκτησιακό Καθεστώς	86
4.2	Υφιστάμενη Κατάσταση Ακινήτου	87
4.2.1	Ιστορικό	87
4.2.2	Περιμετρικές οδοί - Πρόσβαση στο Ακίνητο	88
4.2.3	Παλαιότερη δραστηριότητα εντός του οικοπέδου	89
4.2.4	Περιγραφή κτιρίων	91
4.2.5	Ύδρευση - Αποχέτευση	107



4.2.6	Επικίνδυνες Ουσίες	109
4.2.7	Χώροι Προσωρινής Αποθήκευσης Αποβλήτων	113
4.2.8	Υφιστάμενη Κατάσταση Ρύπανσης	116
4.3	Βασικές Αρχές Προτεινόμενης Επένδυσης	120
4.4	Πρόταση Χωρικής Ανάπτυξης Περιοχής Επέμβασης	122
4.4.1	Πρόταση Χωρικού Προορισμού Περιοχής Επέμβασης	122
4.4.2	Τροποποίηση Ρυμοτομικού Σχεδίου	127
4.4.3	Καθορισμός χρήσεων γης	133
4.4.4	Καθορισμός Όρων και Περιορισμών Δόμησης	137
4.4.5	Αρχιτεκτονική Πρόταση	145
4.4.6	Ελεύθεροι Χώροι	155
4.4.7	Εσωτερικό Δίκτυο Οδών, Πεζοδρόμων και Ανοιχτών Χώρων	158
4.4.8	Θέσεις και Χώροι Στάθμευσης	159
4.4.9	Πρόταση Δικτύων Υποδομής	162
4.5	Κυκλοφοριακές ρυθμίσεις - Προσδιορισμός συνοδών έργων επένδυσης	170
4.5.1	Συνοδά Έργα	170
4.5.2	Διαδρομές χωρίς παρεμβάσεις στο οδικό δίκτυο (Ισόπεδο Κόμβο)	170
4.5.3	Πρόταση διαμόρφωσης σηματοδοτούμενου κόμβου Πειραιώς - Αγρινίου	171
4.5.4	Κυκλοφοριακές ρυθμίσεις στην περιοχή μελέτης	173
4.5.5	Διαδρομές Προσπέλασης με βάση το Αναμορφωμένο Οδικό Δίκτυο & Κατανομή Κυκλοφοριακών Φόρτων	174
4.5.6	Πρόβλεψη Κυκλοφοριακών Συνθηκών	175
4.6	Αντισταθμιστικές Ωφέλειες Επένδυσης	182
5	Εναλλακτικές Δυνατότητες	183
5.1	Περιγραφή Εναλλακτικών Δυνατοτήτων	183
5.1.1	Σενάριο I: Ανάπτυξη της Έκτασης βάσει του ΠΔ Ελαιώνα	183
5.1.2	Σενάριο II: ΕΣΧΑΣΕ για ανάπτυξη πολυ-λειτουργικού πόλου με ΣΔ 1,0 και τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου	189
5.1.3	Σενάριο III: ΕΣΧΑΣΕ για ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με ΣΔ 1,2 και τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου	198
5.1.4	Σύνοψη εναλλακτικών σεναρίων	202



5.2	Συγκριτική Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων	203
5.2.1	Κριτήρια Αξιολόγησης Εναλλακτικών Σεναρίων	203
5.2.2	Επιπτώσεις Εναλλακτικών Σεναρίων	204
5.2.3	Σύγκριση – Εκτίμηση Εναλλακτικών Λύσεων / Σύνοψη Αποτελεσμάτων	211
6	Υφιστάμενη Κατάσταση Περιβάλλοντος	216
6.1	Περιοχή Μελέτης	216
6.1.1	Ζώνη Υπερτοπικής Εμβέλειας	216
6.1.2	Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης	217
6.1.3	Περιβάλλουσα Περιοχή	222
6.2	Κλιματικά και Βιοκλιματικά Χαρακτηριστικά	225
6.2.1	Γενικά κλιματολογικά στοιχεία	225
6.2.2	Κλιματολογικά δεδομένα	226
6.2.3	Βιοκλιματικά Χαρακτηριστικά	229
6.2.4	Κλιματική Αλλαγή	231
6.2.5	Ακραία Καιρικά Φαινόμενα	233
6.3	Μορφολογικά και Τοπολογικά Χαρακτηριστικά	237
6.4	Γεωλογικά, Τεκτονικά και Εδαφολογικά Χαρακτηριστικά	239
6.4.1	Γεωλογική δομή και εδαφολογικά χαρακτηριστικά	239
6.4.2	Τεκτονική	242
6.4.3	Σεισμικότητα – Σεισμική Επικινδυνότητα	243
6.4.4	Υδρολιθολογικά / Υδρογεωλογικά Χαρακτηριστικά	246
6.5	Φυσικό Περιβάλλον	249
6.5.1	Στοιχεία Φυσικού Περιβάλλοντος	249
6.5.2	Περιοχές Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών	251
6.5.3	Δάση και Δασικές Εκτάσεις	256
6.5.4	Άλλες Σημαντικές Περιοχές	256
6.5.5	Μητρώο Προστατευόμενων Περιοχών βάσει της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ	258
6.6	Ανθρωπογενές Περιβάλλον	260
6.6.1	Διοικητική δομή	260
6.6.2	Χρήσεις Γης	261
6.6.3	Πολιτιστικά Χαρακτηριστικά	267



6.7	Κοινωνικό – Οικονομικό Περιβάλλον	279
6.7.1	Δημογραφικά Χαρακτηριστικά	279
6.7.2	Οικονομικά Χαρακτηριστικά	288
6.7.3	Επίπεδο Εκπαίδευσης	301
6.7.4	Βιοτικό Επίπεδο	304
6.7.5	Κοινωνικές Υποδομές	308
6.7.5.5	Δίκτυο Πεζοδρόμων - Ποδηλατοδρόμων	312
6.8	Τεχνικές Υποδομές	318
6.8.1	Υποδομές Μεταφορών	318
6.8.2	Ύδρευση	322
6.8.3	Συστήματα Περιβαλλοντικών Υποδομών	322
6.8.4	Ενέργεια	326
6.8.5	Τηλεπικοινωνίες / Ευρυζωνικότητα / Τηλεοπτικό Σήμα	327
6.8.6	Υφιστάμενα / Προγραμματιζόμενα Τεχνικά Έργα / Προγράμματα	329
6.9	Ανθρωπογενείς Πιέσεις στο Περιβάλλον	331
6.10	Κυκλοφοριακές Συνθήκες	332
6.11	Ατμοσφαιρικό Περιβάλλον – Ποιότητα Αέρα	336
6.11.1	Όρια και Στόχοι για τους Αέριους Ρύπους	336
6.11.2	Ποιότητα Ατμοσφαιρικού Περιβάλλοντος	337
6.12	Ακουστικό Περιβάλλον και Δονήσεις	339
6.12.1	Όρια Θορύβου	339
6.12.2	Υφιστάμενη Ποιότητα Ακουστικού Περιβάλλοντος	340
6.13	Ηλεκτρομαγνητικά Πεδία	343
6.13.1	Ιοντίζουσα Ακτινοβολία	343
6.13.2	Μη Ιοντίζουσα Ακτινοβολία	343
6.14	Ύδατα	345
6.14.1	Υδατικά Συστήματα	345
6.14.2	Ποιότητα των υδάτων	348
6.14.3	Απολήψεις ύδατος	348
6.14.4	Κίνδυνοι Πλημμύρας	350
7	Εκτίμηση, Αξιολόγηση και Αντιμετώπιση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	354



7.1	Μεθοδολογία Εκτίμησης Επιπτώσεων	354
7.2	Εκτίμηση, Αξιολόγηση και Αντιμετώπιση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	358
7.2.1	Βιοποικιλότητα – χλωρίδα – πανίδα	358
7.2.2	Ατμόσφαιρα και κλιματικοί παράγοντες	359
7.2.3	Ενέργεια – Φυσικοί Πόροι	360
7.2.4	Ακουστικό Περιβάλλον – Θόρυβος	361
7.2.5	Υδατα	361
7.2.6	Τοπίο	362
7.2.7	Έδαφος	364
7.2.8	Πληθυσμός – Ανθρώπινη Υγεία – Κοινωνικοοικονομικές Συνθήκες	365
7.2.9	Χρήσεις Γης	368
7.2.10	Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία	371
7.2.11	Πολιτιστική Κληρονομιά	372
7.2.12	Αθροιστικές – Συνεργιστικές Επιπτώσεις	373
7.2.13	Συγκεντρωτικός Πίνακας Αξιολόγησης Επιπτώσεων	378
8	Στοιχεία Κανονιστικής Πράξης	382
8.1	Εισαγωγή	382
8.2	Κατευθύνσεις και Μέτρα για την Πρόληψη, Περιορισμό και Αντιμετώπιση Επιπτώσεων	383
8.2.1	Μέτρα για την βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πανίδα	383
8.2.2	Μέτρα για την ατμόσφαιρα και τους κλιματικούς παράγοντες	384
8.2.3	Μέτρα για την ενέργεια	384
8.2.4	Μέτρα για το ακουστικό περιβάλλον – θόρυβο	385
8.2.5	Μέτρα για την προστασία των υδάτων	385
8.2.6	Μέτρα για την προστασία του τοπίου	386
8.2.7	Μέτρα για την προστασία του εδάφους	387
8.2.8	Μέτρα για την προστασία του πληθυσμού	389
8.2.9	Μέτρα για τις χρήσεις γης	390
8.2.10	Μέτρα για τα υλικά περιουσιακά στοιχεία	391
8.2.11	Μέτρα για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς	391
8.3	Σύστημα Παρακολούθησης Επιπτώσεων	391



9	Δυσκολίες κατά την Εκπόνηση της ΣΜΠΕ	394
10	Βασικές Μελέτες και Έρευνες	395
11	Παραρτήματα	397
11.1	Παράρτημα I: Συνημμένα Έγγραφα	397
11.2	Παράρτημα II: Φωτογραφική Τεκμηρίωση	398
11.3	Παράρτημα III: Βιβλιογραφία	410
11.4	Παράρτημα IV: Χάρτες – Σχέδια	415
11.5	Παράρτημα V: Μελέτη Κυκλοφοριακής Θεώρησης	416

ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 2-1:	Ομάδα μελέτης της LDK Engineering Consultants S.A.	35
Πίνακας 3-1:	Επιτρεπόμενες χρήσεις γης του ΠΔ Ελαιώνα	71
Πίνακας 3-2:	Προτεραιότητες ΣΒΑΚ Δ. Μοσχάτου - Ταύρου	83
Πίνακας 4-1:	Στοιχεία κάλυψης, δόμησης και χρήσης των κτιρίων της Έκτασης	92
Πίνακας 4-2:	Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 7 (Κτίριο Ελάστρων)	96
Πίνακας 4-3:	Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 9 (Νομισματοκοπείο – Καλυκοποιείο)	97
Πίνακας 4-4:	Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 10 (Αποξείδωση Φύλλων)	99
Πίνακας 4-5:	Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 12	102
Πίνακας 4-6:	Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 13	103
Πίνακας 4-7:	Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 20	103
Πίνακας 4-8:	Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 16-17	105
Πίνακας 4-9:	Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 18	106
Πίνακας 4-10:	Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 19	107
Πίνακας 4-11:	Σημεία αποθήκευσης επικίνδυνων βοηθητικών υλών	109
Πίνακας 4-12:	Σημεία χρήσης επικίνδυνων βοηθητικών υλών	110



Πίνακας 4-13: Σημεία προσωρινής αποθήκευσης αποβλήτων	115
Πίνακας 4-14: Θέσεις και αιτιολόγηση διερευνητικών γεωτρήσεων	117
Πίνακας 4-15: Προτεινόμενες χρήσεις γης ΕΣΧΑΣΕ	135
Πίνακας 4-16: Επιτρεπόμενες χρήσεις διατηρητέων κτιρίων βάσει ειδικών ρυθμίσεων	136
Πίνακας 4-17: Προκλήσεις και απαιτούμενες σχεδιαστικές απαντήσεις	145
Πίνακας 4-18: Καίρια σημεία (key points) για το σχεδιασμό	146
Πίνακας 4-19: Ενδεικτική κατανομή χρήσεων στο ακίνητο	153
Πίνακας 4-20: Υπολογισμός θέσεων Στάθμευσης	160
Πίνακας 4-21: Κατανάλωση νερού ύδρευσης	162
Πίνακας 4-22: Κατανάλωση νερού στην κολυμβητική δεξαμενή	162
Πίνακας 4-23: Παραγωγή υγρών αποβλήτων	164
Πίνακας 4-24: Παραγωγή αποβλήτων ανά χώρο / χρήση	166
Πίνακας 4-25: Παραγωγή αποβλήτων ανά ρεύμα	167
Πίνακας 4-26: Εξοπλισμός διαχείρισης αποβλήτων	168
Πίνακας 4-27: Μελλοντική Κατάσταση - Στάθμες εξυπηρέτησης & συνολική καθυστέρηση ανά όχημα	181
Πίνακας 5-1: Σύγκριση απαιτούμενης οδοποιίας βάσει θεσμοθετημένου και προτεινόμενου σχεδιασμού	191
Πίνακας 5-2: Προτεινόμενες Χρήσεις γης (Σενάριο II)	193
Πίνακας 5-3: Προτεινόμενες Χρήσεις γης (Σενάριο III)	198
Πίνακας 5-4: Επιτρεπόμενα μεγέθη των βασικών στοιχείων δόμησης βάσει των Σεναρίων Ανάπτυξης	202
Πίνακας 5-5: Κριτήρια Αξιολόγησης Εναλλακτικών Σεναρίων	203
Πίνακας 5-6: Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων	212
Πίνακας 5-7: Ενδεικτική Βαθμολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων	215
Πίνακας 6-1: Μέση, μέση μέγιστη και μέση ελάχιστη μηνιαία θερμοκρασία και ολικό μηνιαίο ύψος βροχόπτωσης στην περιοχή μελέτης (ΜΣ Νέας Φιλαδέλφειας ΕΜΥ, 1955-2010)	227
Πίνακας 6-2: Σεισμική δραστηριότητα στην περιοχή του Έργου από το 1964	245
Πίνακας 6-3: Υδρογεωλογία της περιοχής	248
Πίνακας 6-4: Περιοχές Natura 2000 σε ακτίνα 20 km από την περιοχή επέμβασης	253
Πίνακας 6-5: Καταφύγια άγριας ζωής σε ακτίνα 20km από την περιοχή επέμβασης	255
Πίνακας 6-6: Αισθητικά δάση σε ακτίνα 20km από την περιοχή επέμβασης	255



Πίνακας 6-7: Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους σε ακτίνα 20km από την περιοχή επέμβασης	256
Πίνακας 6-8: Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά σε ακτίνα 20 km από την περιοχή επέμβασης	257
Πίνακας 6-9: Βιότοποι Corine σε ακτίνα 20km από την περιοχή επέμβασης	258
Πίνακας 6-10: Διοικητική διαίρεση της ΕΠΜ	260
Πίνακας 6-11: Υφιστάμενες χρήσεις γης εντός ΠΠ (στρέμματα)	264
Πίνακας 6-12: Χρήσεις γης εντός ΠΠ ανά ΔΕ	265
Πίνακας 6-13: Ποσοστά εκτάσεων των χρήσεων γης στην ΠΠ	266
Πίνακας 6-14: Διατηρητέα κτίρια στην ΕΠΜ	271
Πίνακας 6-15: Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία εντός ΕΠΜ	273
Πίνακας 6-16: Πολιτιστικές υποδομές εντός της ΕΠΜ	275
Πίνακας 6-17: Πολιτιστικοί σύλλογοι και πολιτιστικές εκδηλώσεις εντός ΕΠΜ	276
Πίνακας 6-18: Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα ΖΥΕ, ΕΠΜ και όμορων Δήμων (2011)	279
Πίνακας 6-19: Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα των ΔΕ της ΕΠΜ (2011)	280
Πίνακας 6-20: Μόνιμος πληθυσμός κατά φύλο στην ΕΠΜ (2011)	283
Πίνακας 6-21: Κατανομή πληθυσμού κατά ηλικιακή ομάδα στη ΖΥΕ και στην ΕΠΜ (2011)	285
Πίνακας 6-22: Μέσος Όρος Οικογενειακού Εισοδήματος στην ΕΠΜ και σε όμορους Δήμους(2011)	288
Πίνακας 6-23: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός μόνιμος πληθυσμός – Απασχολούμενοι και άνεργοι στην ΕΠΜ (2001)	292
Πίνακας 6-24: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός μόνιμος πληθυσμός – Απασχολούμενοι και άνεργοι στην ΕΠΜ (2011)	293
Πίνακας 6-25: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού (2011)	301
Πίνακας 6-26: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού (2011) εντός της ΕΠΜ	302
Πίνακας 6-27: Μεταβολή Επιπέδου Εκπαίδευσης εντός της ΕΠΜ 2001 - 2011	303
Πίνακας 6-28: Παράμετροι και δείκτης Townsend σε επίπεδο Δήμων	305
Πίνακας 6-29: Παράμετροι και δείκτες φτώχειας ΟΗΕ για τους Δήμους	307
Πίνακας 6-30: Υποδομές Εκπαίδευσης ανά χωρική ενότητα εντός ΕΠΜ	308
Πίνακας 6-31: Δημοτικοί Βρεφονηπιακοί - Παιδικοί Σταθμοί & ΚΑΠΗ Ευρύτερης Περιοχής	308
Πίνακας 6-32: Λοιπές υποδομές πρόνοιας και κοινωνικής μέριμνας	309
Πίνακας 6-33: Νοσοκομεία όμορων Δήμων	310



Πίνακας 6-34: Υφιστάμενες Υποδομές Αθλητισμού εντός της ΕΠΜ _____	311
Πίνακας 6-35: Χώροι Πρασίνου και Παιδικές Χαρές στο Δ. Μοσχάτου – Ταύρου και στη ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη __	313
Πίνακας 6-36: Πολεοδομικά σταθερότυπα θεσμοθετημένων χώρων πρασίνου εντός ΠΠ _____	316
Πίνακας 6-37: Απόσταση σταθμών σταθερής τροχιάς από το ακίνητο _____	320
Πίνακας 6-38: Γραμμές Λεωφορείων και τρόλεϊ εντός ΕΠΜ _____	320
Πίνακας 6-39: Παραγόμενα ΑΣΑ στο Δήμο Μοσχάτου – Ταύρου (ποσότητες σε tn) _____	324
Πίνακας 6-40: Έργα Τεχνικού Προγράμματος Δ. Μοσχάτου – Ταύρου και Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη (2021) __	330
Πίνακας 6-41: Στάθμες εξυπηρέτησης & συνολική καθυστέρηση ανά όχημα εξεταζόμενων κόμβων ____	335
Πίνακας 6-42: Οριακές τιμές συγκεντρώσεων αέριων ρύπων (ΚΥΑ 14122/549/Ε.103/2011) _____	337
Πίνακας 6-43: Αποτελέσματα μετρήσεων και υπερβάσεις σε σύγκριση με όρια ποιότητας ατμόσφαιρας __	338
Πίνακας 6-44: Συνοπτικά αποτελέσματα μετρήσεων ατμοσφαιρικής ρύπανσης (2020) _____	338
Πίνακας 6-45: Τιμές ηλεκτρικών και μαγνητικών πεδίων σε ύψος 1,5 m από το έδαφος κάτω και παραπλεύρως της όδευσης εναέριων ΓΜ ηλεκτρικής ενέργειας (ΕΕΑΕ, 2005) _____	343
Πίνακας 6-46: Μετρήσεις ακτινοβολίας περιμετρικά των σταθμών βάσης κινητής τηλεφωνίας _____	345
Πίνακας 6-47: Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα που εντοπίζονται στην περιοχή μελέτης σύμφωνα με την 1η Αναθεώρηση του ΣΔΛΑΠ του ΥΔ06 _____	347
Πίνακας 7-1: Περιβαλλοντικοί στόχοι _____	355
Πίνακας 7-2: Κωδικοποίηση κριτηρίων αξιολόγησης επιπτώσεων _____	357
Πίνακας 7-3: Συγκεντρωτικός Πίνακας Αξιολόγησης Επιπτώσεων Προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ _____	379

ΣΧΗΜΑΤΑ

Σχήμα 3-1: Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης της Ατζέντας 2030 των Ηνωμένων Εθνών _____	40
Σχήμα 3-2: Στοιχεία της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας _____	47
Σχήμα 3-3: Εθνικό πρότυπο Χωροταξικής Οργάνωσης της Βιομηχανίας - Μητροπολιτική Περιοχή Αθήνας __	59
Σχήμα 3-4: Νέο ΡΣΑ Αθήνας – Αττικής 2021 / Χάρτης «Πολιτισμός και Αττικό Τοπίο» _____	64
Σχήμα 3-5: Νέο ΡΣΑ Αθήνας – Αττικής 2021 / Χάρτης «Στρατηγικό Σχέδιο». Ο Ελαιώνας ως «βασικός πόλος ανάπτυξης μεταξύ Αθήνας και Πειραιά _____	66
Σχήμα 3-6: Διάγραμμα Χρήσεων γης του ΠΔ Ελαιώνα _____	73



Σχήμα 3-7: ΓΠΣ εκατέρωθεν της οδού Πειραιώς (Τροποποίηση 2007)	75
Σχήμα 4-1: Απόσπασμα Τοπογραφικού – Επισήμανση Κτιρίων Ακινήτου	91
Σχήμα 4-2: Υφιστάμενα κτίρια – τρισδιάστατη απεικόνιση, αρίθμηση, φωτογραφική τεκμηρίωση	92
Σχήμα 4-3: Σχέση δομημένου – αδόμητου χώρου στο εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο	94
Σχήμα 4-4: Κτίρια 2-3-4-5-6-8 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού	95
Σχήμα 4-5: Κτίριο 7 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού	96
Σχήμα 4-6: Κτίριο 9 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού	97
Σχήμα 4-7: Κτίριο 10 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού	99
Σχήμα 4-8: Κτίριο 24 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού	101
Σχήμα 4-9: Κτίριο 12 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού	102
Σχήμα 4-10: Κτίριο 13 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού	103
Σχήμα 4-11: Κτίριο 20 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού	103
Σχήμα 4-12: Κτίριο 16-17 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού	105
Σχήμα 4-13: Κτίριο 18 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού	106
Σχήμα 4-14: Κτίριο 19 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού	107
Σχήμα 4-15: Μονάδα επεξεργασίας υγρών αποβλήτων (ΜΕΥΑ)	111
Σχήμα 4-16: Δεξαμενή LPG	112
Σχήμα 4-17: Θέσεις προσωρινής αποθήκευσης αποβλήτων / οξέων	114
Σχήμα 4-18: Θέσεις διερευνητικών Γεωτρήσεων	118
Σχήμα 4-19: Σύγκριση κλειστού συγκροτήματος ΒΙΟΧΑΛΚΟ με την πρόταση για το άνοιγμα του χώρου στην πόλη και τη γειτονιά	123
Σχήμα 4-20: Πρόταση Τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου	128
Σχήμα 4-21: Θεσμοθετημένα και προτεινόμενα ΟΤ	130
Σχήμα 4-22: Περιοχές ακινήτου	134
Σχήμα 4-23: Ενδεικτικές αποστάσεις μεταξύ οικοδομικών γραμμών περιοχής επέμβασης και όμορων/ έναντι ακινήτων	139
Σχήμα 4-24: Σύγκριση του αποτυπώματος των κτιρίων στο έδαφος (λευκό χρώμα) και των ανοιχτών χώρων (μαύρο χρώμα) – Υφιστάμενη κατάσταση και ενδεικτική προτεινόμενη (βάσει masterplan)	140
Σχήμα 4-25: Καθορισμός περιοχής με μέγιστο ύψος 19 m και 27 m για ένα κτίριο τοπόσημο	142



Σχήμα 4-26: Διαγραμματική απεικόνιση της προτεινόμενης κλιμάκωσης του ύψους _____	143
Σχήμα 4-27: Είσοδος πεζών στην Έκταση και Διαβάσεις _____	148
Σχήμα 4-28: Μητροπολιτικό Πολιτιστικό Τετράγωνο (Metropolitan Arts District) _____	149
Σχήμα 4-29: Γενική κάτοψη Μητροπολιτικού Πολιτιστικού Τετραγώνου και Κάτοψη Ισογείου της Έκτασης _____	150
Σχήμα 4-30: Προτεινόμενος Σχεδιασμός (Τρισδιάστατη Φωτορεαλιστική Απεικόνιση) του Ακινήτου _____	151
Σχήμα 4-31: Αξονομετρική απόδοση κτιριακών όγκων και ενδεικτική αδρή κατανομή των επιμέρους λειτουργιών _____	153
Σχήμα 4-32: Είσοδος, άξονας κίνησης προς τον πυρήνα του ακινήτου και διατηρητέα κτίρια _____	155
Σχήμα 4-33: Ενδεικτική κάτοψη των εσωτερικών πλατειών στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης _____	157
Σχήμα 4-34: Ενδεικτικές τρισδιάστατες απεικονίσεις των επιμέρους εσωτερικών πλατειών του συγκροτήματος _____	158
Σχήμα 4-35: Είσοδοι και άξονες κίνησης στο ακίνητο _____	159
Σχήμα 4-36: Υπόγειοι χώροι στάθμευσης _____	161
Σχήμα 4-37: Στοιχεία βιοκλιματικού σχεδιασμού κτιρίων _____	169
Σχήμα 4-38: Διαδρομές αφίξεων – αναχωρήσεων _____	171
Σχήμα 4-39: Προτεινόμενη γεωμετρική διαμόρφωση οδών στην περιοχή μελέτης _____	174
Σχήμα 4-40: Διαδρομές αφίξεων – αναχωρήσεων _____	175
Σχήμα 4-41: Μελλοντική κατάσταση – Πρωινή αιχμή (08:00-09:00) _____	176
Σχήμα 4-42: Μελλοντική κατάσταση – Απογευματινή αιχμή (18:00-19:00) _____	177
Σχήμα 4-43: Μελλοντικοί 24ωροι κυκλοφοριακοί φόρτοι (ΕΜΗΚ) _____	178
Σχήμα 4-44: Μελλοντικοί κυκλοφοριακοί φόρτοι πρωινής ώρας αιχμής (08:00-09:00) _____	179
Σχήμα 4-45: Μελλοντικοί κυκλοφοριακοί φόρτοι απογευματινής ώρας αιχμής (18:00-19:00) _____	180
Σχήμα 5-1: Ερμηνευτικό σχέδιο αναγνώρισης των επιμέρους παραμέτρων του ισχύοντος ΡΣ _____	185
Σχήμα 5-2: Σενάριο I: Ανάπτυξη της Έκτασης βάσει του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (ΠΔ Ελαιώνα) _____	188
Σχήμα 5-3: Θεσμοθετημένα και προτεινόμενα ΟΤ _____	190
Σχήμα 5-4: Πρόταση Τροποποίησης Ρυμοτομικού _____	192
Σχήμα 5-5: Σενάριο II: ΕΣΧΑΣΕ για την ανάπτυξη πολυλειτουργικού πόλου με ΣΔ 1,0 και τροποποίηση ΡΣ _____	197
Σχήμα 5-6: Σενάριο III: ΕΣΧΑΣΕ για την ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με ΣΔ 1,2 και τροποποίηση ΡΣ _____	201



Σχήμα 6-1: Ζώνη Υπερτοπικής Εμβέλειας (ΖΥΕ) _____	217
Σχήμα 6-2: Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης (ΕΠΜ) _____	219
Σχήμα 6-3: Πόλοι και άξονες ανάπτυξης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Αθήνας-Πειραιά _____	221
Σχήμα 6-4: Περιβάλλουσα Περιοχή (ΠΠ) _____	223
Σχήμα 6-5: ΠΠ και μορφολογία αστικού ιστού _____	224
Σχήμα 6-6: Σχηματική απεικόνιση κλιματικών ζωνών ελληνικής επικράτειας _____	226
Σχήμα 6-7: Ομβροθερμικό διάγραμμα περιοχής μελέτης (ΜΣ Νέας Φιλαδέλφειας ΕΜΥ, 1955-2010) ____	228
Σχήμα 6-8: Ομβροθερμικό διάγραμμα περιοχής μελέτης για την περίοδο 2020-2021 (ΜΣ Αθήνας ΕΑΑ) __	228
Σχήμα 6-9: Ανεμόγραμμα Δεδομένων Σταθμού Νέας Φιλαδέλφειας (% συχνότητα εμφάνισης) _____	229
Σχήμα 6-10: Διάγραμμα Emburger κατά Μαυρομάτη για την Ελλάδα _____	230
Σχήμα 6-11: Απόσπασμα χάρτη βιοκλιματικών ορόφων _____	231
Σχήμα 6-12: Προβλέψεις αύξησης μέγιστης ετήσιας θερμοκρασίας για τις περιόδους 2031-2050 (αριστερά) και 2081-2100 (δεξιά) για τα 2 κλιματικά σενάρια RCP4.5 (επάνω) και RCP8.5 (κάτω) σε σχέση με τις αντίστοιχες θερμοκρασίες της περιόδου αναφοράς 1981-2000 για την Αττική _____	233
Σχήμα 6-13: Μηνιαία κατανομή αριθμού επεισοδίων ανά ένταση επιπτώσεων, για την περίοδο 2000 – 2020 _____	234
Σχήμα 6-14: Συχνότητα επεισοδίων την περίοδο 2000 – 2020 και κατανομή καιρικών φαινομένων στις περιοχές με τη μεγαλύτερη συχνότητα επεισοδίων (αριστερά). Συχνότητα επεισοδίων με πολύ σοβαρές κοινωνικές/οικονομικές επιπτώσεις την περίοδο 2000 – 2020 (δεξιά) _____	235
Σχήμα 6-15: Καιρικά επεισόδια με κοινωνικό-οικονομικές επιπτώσεις στην περιοχή μελέτης _____	236
Σχήμα 6-16: Σίφωνες ξηράς και θαλάσσης που καταγράφηκαν το 2020 στην Ελλάδα _____	236
Σχήμα 6-17: Μορφολογία ευρύτερης περιοχής του Έργου _____	237
Σχήμα 6-18: Ενδεικτική καταγραφή κτιρίων μεγάλου ύψους στην ΠΠ _____	239
Σχήμα 6-19: Γεωλογικοί Σχηματισμοί στην περιοχή του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ _____	241
Σχήμα 6-20: Ενεργά ρήγματα στην ευρύτερη περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ _____	243
Σχήμα 6-21: Χάρτης Σεισμικής Επικινδυνότητας _____	244
Σχήμα 6-22: Σεισμική δραστηριότητα στην περιοχή του Έργου από το 1964 _____	245
Σχήμα 6-23: Υδρογεωλογικός χάρτης λεκανοπεδίου Αθηνών (περίοδος 1996-1997) _____	247
Σχήμα 6-24: Θεσμοθετημένοι και υφιστάμενοι χώροι πρασίνου (πάρκα, πλατείες, παιδικές χαρές) εντός ΕΠΜ _____	250



Σχήμα 6-25: Περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών	252
Σχήμα 6-26: Θεσμοθετημένες χρήσεις γης εντός ΠΠ	262
Σχήμα 6-27: Ποσοστιαία κατανομή θεσμοθετημένων χρήσεων γης ΠΠ	264
Σχήμα 6-28: Χρήσεις γης εντός ΠΠ ανά ΔΕ	265
Σχήμα 6-29: Υφιστάμενες χρήσεις εντός ΠΠ	266
Σχήμα 6-30: Τα «Μακρά Τείχη» που ένωναν Αθήνα και Πειραιά	268
Σχήμα 6-31: Παραδοσιακό τμήμα (Ιστορικός Άξονας) οδού Πειραιώς του ΠΔ 17.04.1996 και ακίνητο της επένδυσης	271
Σχήμα 6-32: Διατηρητέα κτίρια και μνημεία εντός της ΕΠΜ	274
Σχήμα 6-33: Πολιτιστικές υποδομές εντός της ΕΠΜ	276
Σχήμα 6-34: Σημαντικές πολιτιστικές υποδομές στον άξονα της οδού Πειραιώς	278
Σχήμα 6-35: Ποσοστιαία κατανομή μόνιμου πληθυσμού των ΔΕ της ΕΠΜ	281
Σχήμα 6-36: Ποσοστιαία μεταβολή πληθυσμού των ΔΕ της ΕΠΜ	282
Σχήμα 6-37: Πληθυσμιακή εξέλιξη των ΔΕ της ΕΠΜ (1991-2011)	283
Σχήμα 6-38: Ποσοστιαία σύνθεση μόνιμου πληθυσμού κατά φύλο στην ΕΠΜ (2011)	284
Σχήμα 6-39: Πληθυσμιακή Πυραμίδα ΖΥΕ (2011)	286
Σχήμα 6-40: Πληθυσμιακή Πυραμίδα ΕΠΜ (2011)	287
Σχήμα 6-41: Μέσος Όρος Οικογενειακού Εισοδήματος στην ΕΠΜ και σε όμορους Δήμους / ΔΕ (2011)	289
Σχήμα 6-42: Ποσοστιαία κατανομή οικονομικά ενεργού πληθυσμού στην ΕΠΜ (2001, 2011)	294
Σχήμα 6-43: Ποσοστιαία κατανομή ανέργων στην ΕΠΜ (2001, 2011)	294
Σχήμα 6-44: Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής στην ΕΠΜ (2011)	295
Σχήμα 6-45: Μεταβολές ποσοστών απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής στην ΕΠΜ (2001, 2011)	297
Σχήμα 6-46: Απασχολούμενοι ανά κλάδο παραγωγής στην ΕΠΜ (2011)	298
Σχήμα 6-47: Ποσοστιαία κατανομή επιχειρήσεων ανά κλάδο στην ΕΠΜ (2011 - 2017)	299
Σχήμα 6-48: Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενων ανά κλάδο στην ΕΠΜ (2011 - 2017)	300
Σχήμα 6-49: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού σε επίπεδο Χώρας, Π. Αττικής, ΖΥΕ και ΕΠΜ	302
Σχήμα 6-50: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού ΕΠΜ	303
Σχήμα 6-51: Μεταβολή Εκπαιδευτικού Επιπέδου εντός της ΕΠΜ 2001 - 2011	304
Σχήμα 6-52: Βιοτικό επίπεδο μόνιμων κατοίκων βάσει Δείκτη Townsend σε επίπεδο Δήμων	306



Σχήμα 6-53: Δείκτης Φτώχειας ΟΗΕ σε επίπεδο Δήμων	307
Σχήμα 6-54: Υφιστάμενες και Θεσμοθετημένες Υποδομές Αθλητισμού εντός της ΕΠΜ	312
Σχήμα 6-55: Δίκτυο θεσμοθετημένων και υφιστάμενων πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων της ΕΠΜ	313
Σχήμα 6-56: Θεσμοθετημένοι και υφιστάμενοι χώροι πρασίνου (πάρκα, πλατείες, παιδικές χαρές) εντός ΕΠΜ	315
Σχήμα 6-57: Χώροι πρασίνου εντός ΕΠΜ	317
Σχήμα 6-58: Διοικητική ιεράρχηση οδικού δικτύου	319
Σχήμα 6-59: Δίκτυο Μέσων Μαζικής Μεταφοράς ΕΠΜ	321
Σχήμα 6-60: Διαθεσιμότητα Δικτύου ΦΑ στην περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ	327
Σχήμα 6-61: Απόσπασμα χάρτη ευρυζωνικότητας	328
Σχήμα 6-62: Απόσπασμα χάρτη ψηφιακού τηλεοπτικού σήματος	329
Σχήμα 6-63: Υφιστάμενη κατάσταση - Πρωινή αιχμή (08:00-09:00)	333
Σχήμα 6-64: Υφιστάμενη κατάσταση - Απογευματινή αιχμή (18:00-19:00)	334
Σχήμα 6-65: Υφιστάμενοι 24ωροι κυκλοφοριακοί φόρτοι (ΕΜΗΚ)	335
Σχήμα 6-66: Οδική Κυκλοφορία - Δείκτης Lden	341
Σχήμα 6-67: Οδική Κυκλοφορία - Δείκτης Lnight	341
Σχήμα 6-68: Οδική Κυκλοφορία - Δείκτης Lden	342
Σχήμα 6-69: Οδική Κυκλοφορία - Δείκτης Lnight	342
Σχήμα 6-70: Σταθμοί βάσης κινητής τηλεφωνίας που εντοπίζονται στην περιοχή μελέτης	344
Σχήμα 6-71: ΥΥΣ Λεκάνης Κηφισού (Λεκανοπεδίου Αθήνας)	346
Σχήμα 6-72: Υδρογραφικό δίκτυο περιοχής μελέτης	347
Σχήμα 6-73: Σημεία υδροληψίας υπόγειων υδάτων στην περιοχή μελέτης (ΕΜΣΥ, 2021)	349
Σχήμα 6-74: Υφιστάμενη Γεώτρηση εντός του Ακινήτου του Σχεδίου	350
Σχήμα 6-75: Θέση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ εντός της ΖΔΥΚΠ του Κηφισού	352
Σχήμα 6-76: Χάρτης Κινδύνου Πλημμύρας από Εσωτερικά Ύδατα, για Περίοδο Επαναφοράς T=100 Έτη (ΓΕΩΠΥΛΗ ΕΓΥ, 2021)	353
Σχήμα 7-1: Πολιτιστικό Τετράγωνο μεταξύ των οδών Πειραιώς, Πολυκράτους, Θέμιδος και Αγρινίου (υφιστάμενη κατάσταση)	376
Σχήμα 7-2: Φωτογραφίες από τα επιμέρους τμήματα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου	377



Σχήμα 11-1: Θέσεις λήψης φωτογραφιών _____ 399



ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΣΥΝΤΟΜΕΥΣΗ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
ΑΕΠΟ	Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων
ΑΗΗΕ	Απόβλητα Ηλεκτρικού και Ηλεκτρονικού Εξοπλισμού
ΑμΕΑ	Άτομα με Ειδικές Ανάγκες
ΑΠΕ	Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
ΑΣΑ	Αστικά Στερεά Απόβλητα
ΑΣΚΤ	Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών
Α/Φ	Απορριμματοφόρα
ΒΙΠΑ	Βιομηχανικό Πάρκο
ΓΓΣΙΕ	Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων
ΓΜ	Γραμμή Μεταφοράς
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΓΠΧΣΑΑ	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΔΕ	Δημοτική Ενότητα
ΔΕΣΕ	Διυπουργική Επιτροπή Δημοσίων Επενδύσεων
ΔΚ	Δημοτική Κοινότητα
ΕΑΚ	Ελληνικός Αντισεισμικός Κανονισμός
ΕΑΑ	Εθνικό Αστεροσκοπείο Αθηνών
ΕΓΥ	Ειδική Γραμματεία Υδάτων
ΕΔΕΤ	Ευρωπαϊκά Διαρθρωτικά και Επενδυτικά Ταμεία
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΕΑΕ	Ελληνική Επιτροπή Ατομικής Ενέργειας
ΕΕΛ	Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων
ΕΕΣΔΕ	Ελληνικό Εθνικό Σχέδιο Δράσης κατά της Ερημοποίησης
ΕΚ	Ευρωπαϊκή Κοινότητα
ΕΛΣΤΑΤ	Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία
ΕΜΗΚ	Ετήσια Μέση Ημερήσια Κυκλοφορία
ΕΜΣΥ	Εθνικό Μητρώο Σημείων Υδροληψίας



ΣΥΝΤΟΜΕΥΣΗ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
ΕΜΥ	Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία
ΕΠ	Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
ΕΠΜ	Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης
ΕΠΣ	Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΕΠΧΣΑΑ	Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΕΡΣ	Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο
ΕΣΔΑ	Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων
ΕΣΜΗΕ	Ελληνικό Σύστημα Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας
ΕΣΠΚΑ	Εθνική Στρατηγική για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή
ΕΣΧΑΔΑ	Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων
ΕΣΧΑΣΕ	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης
ΕΥΔΑΠ	Εταιρεία Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας
ΕΧΣ	Ειδικό Χωρικό Σχέδιο
ΠΠ	Περιβάλλουσα Περιοχή
ΖΔΥΚΠ	Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας
ΖΕΠ	Ζώνη Ειδικής Προστασίας
ΖΟΕ	Ζώνη Οικιστικού ελέγχου
ΖΥΕ	Ζώνη Υπερτοπικής Εμβέλειας
ΗΣΑΠ	Ηλεκτρικός Σιδηρόδρομος Αθηνών Πειραιώς
ΙΕΠΒΑ	Ινστιτούτο Ερευνών Περιβάλλοντος και Βιώσιμης Ανάπτυξης
ΙΜΕ	Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού
ΙΤΥΣ	Ιδιαίτερα Τροποποιημένο Υδάτινο Σώμα
ΚΑΑ	Κεντρικός Αποχετευτικός Αγωγός
ΚΑΖ	Καταφύγια Άγριας Ζωής
ΚΑΠΗ	Κέντρα Ανοιχτής Προστασίας Ηλικιωμένων
ΚΔΑΠ	Κέντρο Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών
ΚΔΑΥ	Κέντρο Διαλογής Ανακυκλώσιμων Υλικών
ΚΕΝΑΚ	Κανόνας Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων
ΚΕΣΑ	Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
ΚΠ	Κοινόχρηστο Πράσινο



ΣΥΝΤΟΜΕΥΣΗ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
ΚΠΙΣΝ	Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος
ΚΥΑ	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΚΥΤ	Κέντρο Υπερυψηλής Τάσης
ΚΧ	Κοινόχρηστοι Χώροι
ΛΑΠ	Λεκάνη Απορροής Ποταμού
ΜΕΥΑ	Μονάδα Επεξεργασίας Υγρών Αποβλήτων
ΜΚΟ	Μη Κυβερνητική Οργάνωση
ΜΜΕ	Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις
ΜΜΜ	Μέσα Μαζικής Μεταφοράς
ΜΠΕ	Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
ΜΠΠ	Μητρώο Προστατευόμενων Περιοχών
ΜΣ	Μετεωρολογικός Σταθμός
ΝΟΚ	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
ΟΕΔΑ	Ολοκληρωμένη Εγκατάσταση Διαχείρισης Απορριμμάτων
ΟΗΕ	Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών
ΟΡΣΑ	Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας
ΟΣΕ	Οργανισμός Σιδηροδρόμων Ελλάδας
ΟΤ	Οικοδομικό Τετράγωνο
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΠΔ	Προεδρικό Διάταγμα
ΠΔΠ	Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον
ΠΕ	Περιφερειακή Ενότητα
ΠΕΠ	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
ΠΕΣΔΑ	Περιφερειακό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων
ΠεΣΠΚΑ	Περιφερειακό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή
ΠΚ	Ποσοστό Κάλυψης
ΠΠ	Περιβάλλουσα Περιοχή
ΠΥΣ	Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου
ΡΣΑ	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας
ΣΒΑ	Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης
ΣΒΑΚ	Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας
ΣΔ	Συντελεστής Δόμησης
ΣΔΚΠ	Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας
ΣΔΛΑΠ	Σχέδιο Διαχείρισης Λεκάνης Απορροής
ΣΕΔ	Συστήματα Εναλλακτικής Διαχείρισης



ΣΥΝΤΟΜΕΥΣΗ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
ΣΕΣ	Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης
ΣΜΠΕ	Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
ΣΟ	Συντελεστής Όγκου
ΣΠΠ	Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
ΤΙΦΚ	Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους
ΤΚ	Ταχυδρομικός Κωδικός
ΤΚΣ	Τόπους Κοινοτικής Σημασίας
ΤΠΕ	Τεχνολογίες Πληροφοριών και Επικοινωνιών
ΤΣΔΑ	Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων
ΤτΕ	Τράπεζα της Ελλάδος
ΤΧΣ	Τοπικό Χωρικό Σχέδιο
ΥΑ	Υπουργική Απόφαση
ΥΔ	Υδατικό Διαμέρισμα
ΥΠΕΝ	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΥΣ	Υδατικά Συστήματα
Υ/Σ	Υποσταθμός
ΥΥΣ	Υπόγειο Υδατικό Σύστημα
ΦΑ	Φυσικό Αέριο
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας Κυβέρνησης
ΧΥΤΑ	Χώρος Υγειονομικής Ταφής Αποβλήτων
F&B	Food and Beverage
IBA	Important Bird Area
IPCC	Intergovernmental Panel on Climate Change
LPG	Liquified Petroleum Gas
NSPT	Number of blow counts from Standard Penetration Tests
RCPs	Representative Concentration Pathways
SDGs	Sustainable Development Goals



1 Μη Τεχνική Περίληψη

1.1 Γενικά Στοιχεία

Με την υπ' αριθ. 42/16.12.2019 (Β' 4669/19.12.2019) Απόφασή της η Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) αποφάσισε την υπαγωγή, δυνάμει των οικείων διατάξεων του Ν. 3894/2010, του επενδυτικού σχεδίου «Ανάπτυξη Σύνθετου Τουριστικού, Πολιτιστικού, Συνεδριακού, Ιατρικού, Εμπορικού & Επιχειρηματικού Πόλου, επί της Οδού Πειραιώς 252 στον Ελαιώνα, Δ.Δ. Ταύρου, Αττικής», το οποίο πρόκειται να υλοποιηθεί στη Δημοτική Ενότητα Ταύρου του Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου, με φορέα υλοποίησης NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ στις Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων του Ν. 3894/2010 (ΦΕΚ 204/Β/2.12.2010) ως στρατηγικής επένδυσης, με βάση την εισήγηση του Προέδρου της ΔΕΣΕ, το οικείο πρακτικό απόφασης και την αριθμ. 343/27.11.2019 γνωμοδότηση της Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου ΑΕ.

Αντικείμενο της παρούσας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) είναι η εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, που μπορεί να επιφέρει η εφαρμογή του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) του ανωτέρω επενδυτικού σχεδίου και η πρόταση μέτρων για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων αυτών. Το ακίνητο συνολικής έκτασης 69.599,05 m² βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς 252, στη Δημοτική Ενότητα Ταύρου, του Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής και χωροθετείται σε εντός σχεδίου περιοχή στα Οικοδομικά Τετράγωνα 234, 234B, 235 και 235A του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου που εγκρίθηκε με το ΠΔ 20.09.1995 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής)» (Δ' 1049/30.11.1995) της περιοχής Ελαιώνα, χωρίς όμως να έχει κυρωθεί Πράξη Εφαρμογής.

1.2 Σκοπιμότητα και Στόχοι του ΕΣΧΑΣΕ

Βασικός χωρικός προορισμός της προτεινόμενης χωρικής ανάπτυξης είναι η δημιουργία ενός Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου που είναι πλήρως συμβατός με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, αναδεικνύει τον πολιτιστικό / ιστορικό άξονα της οδού Πειραιώς και συμβάλει στην ενίσχυση του πολύ-λειτουργικού χαρακτήρα του Ελαιώνα. Πιο συγκεκριμένα, πρόκειται να αναπτυχθούν χρήσεις μουσείων και άλλων πολιτιστικών χρήσεων (π.χ. Digital Arts), χώρων συνάθροισης κοινού (π.χ. Art Social Club), καταστημάτων, εστίασης - αναψυχής (π.χ. Food Hall), γραφείων/ κέντρων έρευνας/ θερμοκοιτίδων επιχειρήσεων, επαγγελματικών εργαστηρίων, μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, κατοικιών και ξενοδοχείου. Οι χρήσεις αυτές είτε προβλέπονται από το 20.09.1995 ΠΔ Ελαιώνα είτε προτείνονται προς εμπλουτισμό του ακινήτου σύμφωνα με το ΠΔ 59/2018, συμβάλλοντας στην αστική αναζωογόνηση της περιοχής αλλά και την 24ωρη λειτουργία του ακινήτου. Παράλληλα, οι νέοι κτιριακοί όγκοι σε συνδυασμό με τα διατηρητέα



βιομηχανικά κτίρια, τα οποία προστατεύονται, αποκαθίστανται και επαναχρησιμοποιούνται, χωροθετούνται με τέτοιο τρόπο ώστε να δημιουργούνται ανοικτές εσωτερικές πλατείες με διαφορετικό μέγεθος και χαρακτήρα, ευνοώντας την εσωτερική κίνηση των πεζών.

Με τη χωροθέτηση του Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου τίθενται τα θεμέλια για την ανάδυση ενός Πολιτιστικού Τετραγώνου μητροπολιτικής εμβέλειας («Art District»), συνολικού εμβαδού περίπου 222 στρεμμάτων, όπου θα λειτουργούν η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών, το Κέντρο Πολιτισμού του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού, ο χώρος του Φεστιβάλ Αθηνών μαζί με τους δύο νέους μουσειακούς χώρους στην περιοχή επέμβασης και το σύνολο των μητροπολιτικής αλλά και τοπικής εμβέλειας χρήσεων του επενδυτικού σχεδίου.

1.3 Συνοπτική Περιγραφή του Σχεδίου

1.3.1 Κύρια Χαρακτηριστικά ΕΣΧΑΣΕ

Γεωγραφικό Πεδίο Εφαρμογής

Το ακίνητο συνολικής έκτασης 69.599,05 m² βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς 252, στη Δημοτική Ενότητα Ταύρου, του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής και χωροθετείται σε εντός σχεδίου περιοχή στα Οικοδομικά Τετράγωνα 234, 234B, 235 και 235A του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου που εγκρίθηκε με το ΠΔ 20.09.1995. Η Έκταση οριοθετείται από τις οδούς Πειραιώς (ΝΑ), Αγρινίου (ΒΑ) και Θέμιδος (ΒΔ) και νοτιοδυτικά συνορεύει με ιδιοκτησία του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Η περιοχή επέμβασης στην οποία εντάσσεται η σχεδιαζόμενη επένδυση αφορά σε ακίνητο ιδιοκτησίας της «NOVAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Α.Ε.) ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Πρόταση ΕΣΧΑΣΕ για την ανάπτυξη ενός πολύ-λειτουργικού πόλου με ΣΔ 1.0 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου.

Τα βασικά μεγέθη, όροι και περιορισμοί της επιδιωκόμενης επένδυσης έχουν ως εξής:

Βασικά Μεγέθη, Όροι και Περιορισμοί της Επιδιωκόμενης Επένδυσης		Παρατηρήσεις
Αρχικό εμβαδόν ιδιοκτησίας	73.253,32 m ²	Βάσει από Μαρτίου 2022 Τοπογραφικό Διάγραμμα Συμπεριλαμβάνονται τμήματα που έχουν δοθεί σε κοινή χρήση με Μεμονωμένες Πράξεις Εφαρμογής 2003 και 2008.



Βασικά Μεγέθη, Όροι και Περιορισμοί της Επιδιωκόμενης Επένδυσης		Παρατηρήσεις
Τελικό εμβαδόν ιδιοκτησίας προ ρυμοτόμησης	69.599,05 m ²	Βάσει από Μαρτίου 2022 Τοπογραφικό Διάγραμμα
Εμβαδόν ιδιοκτησίας μετά τη ρυμοτόμηση	55.309,75 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Ρυμοτόμηση βάσει υφιστάμενου ΡΣ (Ν. 3559/2007): 11.851,40 m² - Ρυμοτόμηση βάσει Πρότασης Τροπ. ΡΣ (ΕΣΧΑΣΕ): 14.136,51 m² - Πλεονάζουσα ρυμοτόμηση ακινήτου ≈2,4στρ.
Συντελεστής δόμησης (ΣΔ)	1,00	Υφιστάμενο πλαίσιο: <ul style="list-style-type: none"> - Μέγιστος ΣΔ στην ΠΕ Ελαιώνα και ισχύων στο ακίνητο: 0,80 - Μέγιστος ΣΔ στην ΠΠ: 3,00 - Στο παραδοσιακό τμήμα της οδού Πειραιώς εντός ΠΠ: ΣΔ = από 1,0 έως 2,3
Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση	55.309,75 m ²	
Ποσοστό κάλυψης (ΠΚ)	45%	Βάσει ΠΔ 20.09.1995: ΠΚ 40%
Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη	24.889,39 m ²	Υφιστάμενη κάλυψη 40.098,65 m ²
Ύψος	17,0 m (γενικό)	<ul style="list-style-type: none"> - Υφιστάμενο πλαίσιο (ΝΟΚ): Έως 14 m για ΣΔ έως 0,8 - Έως 17,25 m για ΣΔ έως 1,2 - 18-21 m κατά παρέκκλιση μετά από έγκριση ΥΠΕΝ και ΚΕΣΑ Τα μέγιστα ύψη 19 και 27 m περιορίζονται χωρικά στο 21% της έκτασης
	19,0 m στο πρόσωπο του ακινήτου επί της Αγρινίου	
	27,0 m για ένα κτίσμα-τοπόσημο με μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 1.500 m ²	
Συντελεστής όγκου (ΣΟ)	5,90	Υφιστάμενο πλαίσιο (ΝΟΚ): ΣΟ βάσει ΣΔ Ειδικά για ΣΔ=1, ΣΟ=5,50 για ειδικά κτίρια
Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης	20%	Υφιστάμενο πλαίσιο (ΠΔ 20.09.1995): Κλιμακούμενο βάσει ΠΚ Για ΠΚ έως 50%, ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης 20%.
Προκήπια (βάσει πρότασης τροποποίησης ΡΣ)	<ul style="list-style-type: none"> - Γενικά: 4-6 m - Ευρύ προκήπιο επί της Πειραιώς: 4,8-33 m - Ταύτιση ΡΓ και ΟΓ μόνο στα τμήματα των διατηρητέων και διατηρούμενων κτιρίων 	Υφιστάμενο πλαίσιο: <ul style="list-style-type: none"> - 4-6 m βάσει τροποποίησης του ΡΣ με το Ν. 3559/2007. - Ταύτιση ΡΓ και ΟΓ στα τμήματα των διατηρητέων και στο ακίνητο ιδιοκτησίας ΙΜΕ



1.3.2 Χρήσεις Γης

Ο βασικός χωρικός προορισμός της Έκτασης εμβαδού επιφανείας **E=69.599,05 m²** είναι η δημιουργία ενός Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου, τροποποιώντας το ρυμοτομικό σχέδιο. Μετά την αφαίρεση των ρυμοτομούμενων τμημάτων, δημιουργείται μία ενιαία ζώνη εμβαδού επιφανείας **E_z= 55.309,75 m²**, η οποία περιλαμβάνει τα νέα ΟΤ 234 και 234B, για την οποία ισχύουν κοινές χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, τηρουμένων των ειδικών διατάξεων που ισχύουν ειδικά για τα διατηρητέα κτίσματα (ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/25745/967/16.02.2022).

Στην ενιαία ζώνη συνολικού εμβαδού επιφανείας E_z= 55.309,75 m², όπως αυτή προέκυψε μετά τη ρυμοτόμηση, επιτρέπονται οι εξής κοινές χρήσεις γης για τα νέα ΟΤ 234 και 234B:

Προτεινόμενες χρήσεις γης ΕΣΧΑΣΕ

Εμπορικά Καταστήματα		
Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί		
Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων		
Διοίκηση		
Εστιατόρια, Αναψυκτήρια		
Αναψυχή. <u>Εξαιρούνται τα κέντρα διασκέδασης.</u>		
Χώροι Συνάθροισης Κοινού		
Εγκαταστάσεις Εμπορικών Εκθέσεων		
Κτίρια Στάθμευσης		
Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας		
Κατοικία		
Πολιτιστικά Κτίρια		
Κτίρια Εκπαίδευσης		
Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 m ² συνολικής επιφάνειας δόμησης		
Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις. <u>Επιτρέπονται μόνο Τουριστικά καταλύματα μέγιστης δυναμικότητας 600 κλινών.</u>		
Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)		
Υφιστάμενες χρήσεις: Στους παραπάνω οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπονται οι υφιστάμενοι θρησκευτικοί χώροι		
<i>1) Ισχύουν οι διατάξεις της παρ. 4 του άρθ. 3 του ΠΔ 11.04.2002 (Δ' 363/8.05.2002) και της παρ. 1β του άρθ. 4 του ν. 3559/2007 όσον αφορά στην απαγόρευση των κέντρων διασκέδασης, των εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και κτιρίων αποθήκευσης.</i>		
ΥΠΟΜΝΗΜΑ		
Επιτρεπόμενες χρήσεις γης βάσει υφιστάμενου πλαισίου	Χρήση που επιτρέπεται σε ένα τμήμα του ακινήτου / Επέκταση χρήσης στο σύνολο του ακινήτου	Προσθήκη χρήσης στο σύνολο του ακινήτου

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Όρια / Επιφάνεια Νέας Ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY εντός Ρ.Γ.
- Όριο Δημοτικών Ενότητων - Κτηματολόγιο Α.Ε.
- Χώροι Θεσμοθετημένου Πρασίνου (Π.Δ. Ελαιώνα)
- Ρυμοτομικό Σχέδιο -**
 - Ρ.Γ. Προτεινόμενες
 - Ο.Γ. Προτεινόμενες
 - Ρ.Γ. Υφιστάμενες
 - Ο.Γ. Υφιστάμενες
 - Ο.Γ. / Ρ.Γ. Ταυτιζόμενες
 - Ρ.Γ. Καταργούμενες
 - Ο.Γ. Καταργούμενες
 - Αρχικό Όριο Ιδιοκτησίας
- Πεζόδρομοι / Πράσινο**
 - Οδός Ήπιας Κυκλοφορίας
 - Πεζόδρομος
 - Χώροι Κ.Π.
- Διατηρητέα -**
 - Διατηρητέα Κτήρια
 - Ζώνη Προστασίας - Απ. Υπ.Π.ΕΝ. (Δ' 215/7.04.2022)

ΠΡΟΤΑΣΗ

Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη ενός πολυλειτουργικού πόλου με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου

Βασικά μεγέθη δόμησης:

Σ.Δ. = 1,00

Π.Κ. = 45%

Ποσοστό Υποχρεωτικής Φύτευσης = 20%

Περιοχές Εφαρμογής Υψών

Μέγιστο ύψος 27 μ.*

Μέγιστο ύψος 19 μ.

*Επιτρέπεται ένα κτίσμα- τοπόσημο με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 27 μ. και μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 1.500 τ.μ.

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Οι εγκαταστάσεις αυτές θα εξειδικευτούν περαιτέρω στο επόμενο της έκδοσης του ΠΔ του ΕΣΧΑΣΕ στάδιο, δηλαδή στην διαδικασία έκδοσης της ΚΥΑ χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου.



1.3.3 Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης

Για την εν λόγω ανάπτυξη καθορίζονται οι εξής βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης:

- i.** Ελάχιστη αρτιότητα: 2.000 m² (παρ. 1, αρθ. 6, ΠΔ Ελαιώνα 20.09.1995)
- ii.** Ελάχιστο Πρόσωπο: 25 m (παρ. 1, αρθ. 6, ΠΔ Ελαιώνα 20.09.1995)
- iii.** Μέγιστος ΣΔ: 1,0 υπολογιζόμενος επί του συνόλου της επιφάνειας ΕΣΧΑΣΕ εμβαδού $E_z = 55.309,75$ m². Η δόμηση των 55.309,75 m² κατανέμεται στο σύνολο του οικοδομήσιμου και εντός περιοχής επέμβασης τμήματος του ακινήτου στα νέα ΟΤ 234 και 234Α.
- iv.** Μέγιστο ΠΚ: 45% , υπολογιζόμενο επί του συνόλου της επιφάνειας της περιοχής επέμβασης, με μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη για το εν λόγω ακίνητο 24.889,39 m².
- v.** Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 17 m για το σύνολο της Έκτασης, 19 m για το οικοδομήσιμο τμήμα του ΟΤ 234 (εντός της περιοχής επέμβασης) με πρόσωπο στην οδό Αγρινίου (όπως φαίνεται στο σχετικό διάγραμμα) και 27 m για ένα μόνο κτίσμα, το οποίο θα λειτουργεί ως τοπόσημο. Το τοπόσημο περιορίζεται χωρικά εντός της περιοχής Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α όπως φαίνεται στο σχετικό διάγραμμα. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη του κτίσματος-τοπόσημου καθορίζεται στα 1.500 m².
- vi.** Υποχρεωτική Φύτευση των οικοπέδων: 20%, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 20.09.1995 και της ΥΑ 3046/304/30.1.1989 "Κτιριοδομικός Κανονισμός" (Δ 59), όπως τροποποιήθηκε με την ΥΑ 49977/3068/27.6. 1989 (Β 535) – (παρ. 10, άρθ.6, π.δ. 20.09.1995). Κατά τα λοιπά εφαρμόζεται το άρθρο 17 του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ).
- vii.** Στάθμευση: ΠΔ 230/1993 (Α' 94)
- viii.** Μέγιστος Συντελεστής Όγκου: 5,9.
- ix.** Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστρωμάτων (PILOTIS) (παρ. 15, αρθ. 6, ΠΔ Ελαιώνα 20.09.1995)
- x.** Επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου του κτιρίου σε περισσότερα του ενός, που ανεγείρονται σε οικοπέδα μεγαλύτερα των 6 στρεμμάτων (παρ. 16, αρθ. 6, ΠΔ Ελαιώνα 20.09.1995)
- xi.** Επιτρέπεται η δημιουργία υπόγειων χώρων στάθμευσης και κάτω από τους ακάλυπτους χώρους του ακινήτου καθώς και ενοποίηση των υπόγειων χώρων στάθμευσης.
- xii.** Επιτρέπεται η δημιουργία διόδου για την είσοδο οχημάτων τροφοδοσίας και έκτακτης ανάγκης μέσα από κοινόχρηστο πράσινο επί της οδού Πειραιώς (υπό τον όρο της έγκρισης σχετικής κυκλοφοριακής μελέτης).
- xiii.** Επιτρέπεται η διατήρηση και ο εκσυγχρονισμός του τμήματος του κτιρίου με κωδικό ΚΤ 19 που εμπίπτει στο (νέο) ΟΤ 234Β, εντός του υφιστάμενου περιγράμματος. Στην περίπτωση που το εν λόγω κτίριο δεν διατηρηθεί, για το ΟΤ 234Β ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που έχουν καθοριστεί για τη μείζονα έκταση ΕΣΧΑΣΕ (ΟΤ 234).
- xiv.** Η εισφορά σε γη μετατρέπεται σε χρηματική εισφορά δυνάμει των διατάξεων της παρ. 5δ του Ν. 3986/2011 όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του Ν. 4872/2021.



Κατά τα λοιπά, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΠΔ Ελαιώνα όπως ισχύουν, και του Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ), εφόσον οι τελευταίες δεν είναι αντίθετες ή δεν περιλαμβάνουν ρυθμίσεις διαφορετικές από τις ειδικές ρυθμίσεις των διατάξεων του Ελαιώνα.

1.3.4 Βασικές Αρχές Προτεινόμενης Επένδυσης

Οι βασικές αρχές που διέπουν την προτεινόμενη επένδυση είναι οι εξής:

- A. Εναρμόνιση με τις εθνικές αναπτυξιακές επιδιώξεις και ενθάρρυνση του αναπτυξιακού χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής, με παράλληλη εναρμόνιση στις χωροταξικές / πολεοδομικές κατευθύνσεις.
- B. Διατήρηση και επανάχρηση βιομηχανικών κτιρίων με σύγχρονες πολιτιστικές, εμπορικές, γραφειακές χρήσεις καθώς και συνοδές χρήσεις εστίασης και αναψυχής για τη δημιουργία πρότυπης μονάδας βιώσιμης ανάπτυξης, ως προς το περιβάλλον, την κοινωνία και την οικονομία σεβόμενοι τις αρχές της αειφορίας.
- Γ. Παρεμβάσεις ανάπλασης / αναζωογόνησης της περιοχής του Ελαιώνα και ολοκληρωμένος σχεδιασμός για την δημιουργία ενός σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού πόλου (City Resort – City Break), υπερτοπικής εμβέλειας στο κέντρο της Αθήνας.

1.3.5 Τροποποίηση Ρυμοτομικού Σχεδίου

Η προτεινόμενη τροποποίηση αποσκοπεί στη βελτίωση των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών συνθηκών της περιοχής, κυρίως του Πολιτιστικού Πόλου, αλλά και σε έναν βιώσιμο σχεδιασμό. Ο προτεινόμενος σχεδιασμός θα ωφελήσει και τα γύρω ακίνητα με παράλληλη αναβάθμιση του δημόσιου χώρου (οδός Αγρινίου και χώροι κοινόχρηστου πρασίνου).

Τα βασικά στοιχεία της προτεινόμενης τροποποίησης είναι τα εξής:

- 1) Κοινόχρηστοι Χώροι (ΚΧ) – Τήρηση Ισοζυγίου: Οι μετρήσεις για τους ΚΧ, καθώς και ο έλεγχος τήρησης του ισοζυγίου Κ.Χ. πραγματοποιήθηκε σε δύο χωρικά επίπεδα: (α) επί των ορίων ιδιοκτησίας, ήτοι περιοχή με εμβαδό $E = 69.599,05 \text{ m}^2$ και (β) επί της «περιοχής αναφοράς», δηλαδή μίας περιοχής ευρύτερης της ιδιοκτησίας με εμβαδό $E_{\text{ΠΑ}} = 90.597,12 \text{ m}^2$. Στο επίπεδο των ορίων ιδιοκτησίας, η προτεινόμενη ρυμοτομούμενη έκταση είναι $14.136,51 \text{ m}^2$, ενώ από το υφιστάμενο ρυμοτομικό προβλέπεται $11.851,40 \text{ m}^2$. Η Έκταση επομένως υπερ-ρυμοτομείται, καθώς αποδίδονται επιπλέον 2,3 στρέμματα ΚΧ. Στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς, η προτεινόμενη ρυμοτομούμενη έκταση είναι $22.690,11 \text{ m}^2$, ενώ από το υφιστάμενο ΡΣ προβλέπεται $22.554,99 \text{ m}^2$. Επομένως και στο επίπεδο αυτό, το ισοζύγιο είναι θετικό.
- 2) Κοινόχρηστο Πράσινο (ΚΠ) ή Χώροι Πρασίνου (ΧΠ) – Τήρηση Ισοζυγίου: Στο επίπεδο των ορίων ιδιοκτησίας, η προτεινόμενη έκταση ΧΠ είναι συνολικά $5.945,44 \text{ m}^2$, ενώ από το υφιστάμενο Ρ.Σ. προβλέπονται $5.907,49 \text{ m}^2$. Προτείνεται επομένως αύξηση κατά 38 m^2 των φυτεμένων χώρων. Στο επίπεδο της περιοχής



αναφοράς, η προτεινόμενη έκταση ΧΠ είναι 6.072,50 m², ενώ από το υφιστάμενο ΡΣ προβλέπονται 5.998,03 m². Και στο επίπεδο αυτό σημειώνεται αύξηση φυτεμένων επιφανειών κατά 74 m².

- 3) Κοινόχρηστοι Χώροι – Θέση και μέγεθος: Επιδιώκεται η ανακατανομή των κοινόχρηστων χώρων, οι οποίοι αφορούν σε οδούς, πεζοδρόμους και χώρους πρασίνου. Προτείνεται η μετατόπιση βορειοδυτικά της οδικής αρτηρίας που τέμνει εγκάρσια την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY, η μείωση του χώρου ελιγμών οχημάτων και η χωροθέτηση των χώρων πρασίνου στον πυρήνα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου και πλησίον των οδών κίνησης πεζών. Ειδικότερα, επί της οδού Πειραιώς προτείνεται η κατάργηση τμήματος χώρου πρασίνου και η απόδοσή του ως προκήπιο του νέου ΟΤ 234. Η προτεινόμενη έκταση πρασίνου επί της Πειραιώς ισούται με 910,93 m², ενώ από το υφιστάμενο ρυμοτομικό ο χώρος ΚΠ επί της Πειραιώς έχει εμβαδό 4.546,78 m². Το μεγαλύτερο μέρος της διαφοράς προτείνεται ως προκήπιο / πρασιά, δηλαδή ως μία αδόμητη, εν δυνάμει φυτεμένη επιφάνεια, την ευθύνη της οποίας θα έχει ο ιδιοκτήτης του ακινήτου. Περαιτέρω, προτείνεται η κατάργηση του χώρου ΚΠ έκτασης 1.360,71 m², ο οποίος χωροθετείται επί της Αγρινίου και εφάπτεται στο ΟΤ 234. Οι νέοι χώροι πρασίνου που αντικαθιστούν τους καταργούμενους, σχεδιάζονται στον πυρήνα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, αναπτυσσόμενοι παράλληλα και σε άμεση σύνδεση με τις νέες οδούς ήπιας κυκλοφορίας και το διατηρούμενο σκέλος του πεζοδρόμου. Έχουν συνολικό εμβαδό 5.971,32 m² και επιμερίζονται σε δύο ευμεγέθεις επιφάνειες εμβαδού ≈3,3 και 1,7 στρεμμάτων και σε μία γραμμική λωρίδα πρασίνου εμβαδού ≈150 m².
- 4) Αναφορικά με την κυκλοφορία, προτείνεται η μετατόπιση της αδιέξοδης οδού πλάτους 13 m που διχοτομεί την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY (~ 1.835 m²) και τμήματος του ΚΧ που προορίζεται ως χώρος ελιγμών για την έξοδο οχημάτων από υπόγειο χώρο στάθμευσης, και η τήρηση των αναγκαίων μόνο διαστάσεων του (αντί ~ 52 x 48 m, ~ 27 x 30 m). Προκειμένου να μη διαταραχθεί η υφιστάμενη κατάσταση και ιδίως οι προσβάσεις στα όμορα ακίνητα, προτείνεται η αξιοποίηση τμήματος του θεσμοθετημένου πεζοδρόμου ως δρόμου ήπιας κυκλοφορίας καθώς και η χάραξη δύο νέων (ελάχιστου απαιτούμενου πλάτους 9 m) οδών ήπιας κυκλοφορίας. Η πρώτη από τις οδούς αυτές είναι παράλληλη στην οδό Θέμιδος και εξυπηρετεί μεταξύ άλλων την έξοδο οχημάτων από το χώρο στάθμευσης του ΙΜΕ στην οδό Αγρινίου. Η δεύτερη οδός ήπιας κυκλοφορίας καθώς και το τμήμα του πεζοδρόμου που προτείνεται ως οδός ήπιας κυκλοφορίας, εξυπηρετούν την έξοδο ΙΧ, πεζών και ποδηλατιστών σε δύο σημεία στην οδό Θέμιδος (προς οδό Πολυκράτους και προς οδό Αγρινίου) παρακάμπτοντας κατά κάποιον τρόπο το τμήμα της οδού που δεν έχει διανοιχθεί και κρίνεται ως κυκλοφοριακά προβληματικό.

Τέλος, η έκταση που καταλαμβάνει η οδός Αγρινίου (ΚΧ) στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς μεταβάλλεται σε 10.165,20 m² (έναντι των 8.825,85 m² που προβλέπονται βάσει υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου), με στόχο τον ανασχεδιασμό της οδού με σύγχρονες προδιαγραφές και λειτουργικότητα. Προκειμένου το πλάτος της οδού να παραμείνει κατά το δυνατό σταθερό, προτείνεται η μετατόπιση και ο εξορθολογισμός βάσει υφιστάμενων συνθηκών, των ρυμοτομικών γραμμών των ΟΤ 233 και 232. Η μετατόπιση αυτή νοτιοδυτικά των ΟΤ ευνοεί την ρεαλιστική και άμεση εφαρμογή των ρυμοτομικών γραμμών και δεν θίγει το ισοζύγιο ΚΧ στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς.



- 5) Οδός Αγρινίου: Διατηρείται στα βόρεια όρια της Έκτασης, όπως προβλέπεται από το υφιστάμενο ρυμοτομικό, εντούτοις οι χαράξεις των ορίων της οδού μετατοπίζονται εις βάρος της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY, προκειμένου η υλοποίησή της με τους βέλτιστους όρους από σκοπιάς οδικού σχεδιασμού, να καταστεί εφαρμόσιμη και ανεξάρτητη κατεδαφίσεων και απαλλοτριώσεων των γειτονικών ακινήτων. Βάσει πρότασης η Αγρινίου έχει κυμαινόμενο πλάτος 18,6 m έως και 38,9 m.
- 6) Οικοδομικά Τετράγωνα (ΟΤ): Καταργείται ο δρόμος ανάμεσα στα ΟΤ 234 και 235 και αντικαθίσταται από παράλληλη οδό ήπιας κυκλοφορίας που τέμνει εγκάρσια το βορειοδυτικό τμήμα της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY. Προτείνεται ένα ενιαίο ΟΤ 234 και τα δύο μικρότερα σε έκταση ΟΤ 234B και 235 επί της οδού Θέμιδος, με πλάτος αντίστοιχο του γειτνιάζοντος δυτικά ΟΤ 235B. Εντός του ΟΤ 234 και συγκεκριμένα στο βόρειο-ανατολικό άκρο της ιδιοκτησίας, με οικοδομική γραμμή αποδίδεται και το αποτύπωμα της διατηρητέας Καμινάδας για την ανακατασκευή αυτής.
- 7) Προκήπια (πρασιές): Προτείνονται και διατηρούνται προκήπια πλάτους κατ' ελάχιστον 4 έως 6 m στην περίμετρο της ιδιοκτησίας, πλην των τμημάτων όπου λόγω των υφιστάμενων διατηρητέων και διατηρούμενων κτιρίων και βιομηχανικών κελυφών, προτείνεται η οικοδομική γραμμή να ταυτιστεί με τη ρυμοτομική γραμμή, είτε διατηρείται ως έχει το υφιστάμενο καθεστώς. Ειδικά στην όψη επί της οδού Πειραιώς, σχεδιάζεται προκήπιο με μεταβαλλόμενο πλάτος από 4,8 έως 33 m. Στην όψη του νέου ΟΤ 234 προς την- κάθετη στην Αγρινίου- οδό ήπιας κυκλοφορίας και το χώρο ΚΠ, σχεδιάζεται προκήπιο 4m, κατά αντιστοιχία με τα προϋφιστάμενα προκήπια ιδίου πλάτους εκατέρωθεν της προϋφιστάμενης αδιέξοδης οδού που αντικαθίσταται. Προκήπιο πλάτους 4 m προτείνεται επίσης στο ΟΤ 234B, στις όψεις επί των νέων οδών ήπιας κυκλοφορίας, ενώ στην όψη προς την οδό Θέμιδος διατηρείται ο κανόνας των 6 m.
- 8) Συμβολή στην εξασφάλιση του αναγκαίου πλάτους της οδού Θέμιδος: Προτείνεται η κατεδάφιση του τελευταίου τμήματος του κτιρίου ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Θέμιδος και Αγρινίου και έχει εμβαδό περίπου 200 m², προκειμένου να καταστεί δυνατή η διάνοιξη της οδού Θέμιδος στο τμήμα αυτό και να μη διακόπτεται η ροή στις οδούς Αγρινίου, Θέμιδος, στη νέα οδό ήπιας κυκλοφορίας κλπ.
- 9) Ιδιοκτησία επί της οδού Αγρινίου: Λαμβάνοντας υπόψιν τα υπάρχοντα κτίρια στο ακίνητο, δημιουργείται πρόσωπο σε όλο το μήκος του ακινήτου, αυξάνεται η επιφάνειά του, ενώ καταργείται το πρόσωπο του οικοπέδου επί της οδού που βάσει του υφιστάμενου ρυμοτομικού διχοτομεί την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY. Επιπλέον, τα υφιστάμενα κτίρια στο οικοπέδο δεν θίγονται από τις ρυμοτομικές γραμμές όπως συνέβαινε με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο.
- 10) Ιδιοκτησίες επί της οδού Θέμιδος (I) και (II) στο προτεινόμενο ΟΤ 235: Λόγω του σχεδιασμού της νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας και χώρων πρασίνου μεταξύ των ιδιοκτησιών αυτών και της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY, τα εν λόγω ακίνητα αποκτούν στη νοτιοανατολική τους όψη πρόσωπο σε ΚΧ (σε ΚΠ). Επιπλέον, με την προτεινόμενη τροποποίηση και τα δύο οικοπέδα έχουν πρόσωπο στην προτεινόμενη οδό ήπιας κυκλοφορίας που είναι κάθετη στην οδό Θέμιδος. Σε κάθε περίπτωση οι ιδιοκτησίες αυτές ευνοούνται από



τις προτεινόμενες ρυθμίσεις (ειδικά η ιδιοκτησία (II) αποκτά πρόσωπο σε οδό, ενώ με το ισχύον καθεστώς πρόκειται για «τυφλό» οικόπεδο).

11) Ιδιοκτησίες επί της οδού Αγρινίου (ΟΤ 233, 232): Όπως έχει ήδη περιγραφεί, προκειμένου το πλάτος της οδού Αγρινίου να παραμείνει κατά το δυνατό σταθερό και ο σχεδιασμός να καταστεί ρεαλιστικός και εφαρμόσιμος, προτείνεται η μετατόπιση και ο εξορθολογισμός βάσει υφιστάμενων συνθηκών (υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον), των ρυμοτομικών γραμμών των ΟΤ 233 και 232. Η εν λόγω τροποποίηση κρίνεται ότι δεν θίγει αλλά ευνοεί τις ιδιοκτησίες εντός των ΟΤ αυτών, δεδομένου ότι για την εφαρμογή του σχεδίου στο πεδίο δεν τίθεται αναγκαιότητα κατεδάφισης τμήματος των κτιρίων και των περιφράξεών τους.

Σε μία γενική θεώρηση, για το σύνολο των παραπάνω ιδιοκτησιών, η τροποποίηση του ΡΣ δεν δημιουργεί μη άρτια οικόπεδα. Μετά την τροποποίηση οι ιδιοκτησίες θεωρούνται άρτιες και οικοδομήσιμες ή κατά παρέκκλιση άρτιες και οικοδομήσιμες, βάσει των παρ. 1-3 του άρθ. 6 του από 20.9.1995 ΠΔ (ΦΕΚ 1049/Δ/30.11.1995).

1.3.6 Αρχιτεκτονική Πρόταση

Σύμφωνα με την αρχιτεκτονική πρόταση:

- i. Εσωτερικές Πλατείες:** Οι νέοι κτιριακοί όγκοι χωροθετούνται με τρόπο ώστε να δημιουργούνται ευρείς υπαίθριοι χώροι και αίθρια (εσωτερικές πλατείες) μεταξύ αυτών και των διατηρητέων και διατηρούμενων κτιρίων.
- ii. Ένταξη:** Οι νέοι γραμμικοί κτιριακοί όγκοι εντάσσονται αρμονικά στην κλίμακα του υφιστάμενου περιβάλλοντος και στο ιδιαίτερο βιομηχανικό αστικό τοπίο.
- iii. Είσοδοι:** Η κύρια είσοδος για τους επισκέπτες προβλέπεται επί της οδού Πειραιώς, ενώ τα οχήματα εισέρχονται στους υπόγειους και τον υπέργειο χώρο στάθμευσης από κατάλληλο αριθμό εισόδων επί της οδού Αγρινίου.
- iv. Ενδεικτική Κατανομή Χρήσεων:**
 - Πολιτιστική δραστηριότητα: Το νέο μουσείο καθώς και ο σύγχρονος χώρος ψηφιακής τέχνης (Digital Arts) χωροθετούνται εντός των διατηρητέων κτιρίων (ΚΤ7 και ΚΤ24) σε άμεση γειτνίαση με το Κέντρο Πολιτισμού του ΙΜΕ. Ο χαρακτήρας των δύο νέων εκθεσιακών χώρων που αντικαθιστούν τη πρότερη βιομηχανική/αποθηκευτική χρήση έχει συμβολική αξία για την περιοχή του Ελαιώνα, ο οποίος από αμιγής βιομηχανική περιοχή μετασχηματίζεται σε υποδοχέα καινοτομικής δραστηριότητας, έρευνας και τεχνολογίας.
 - Εμπορική Δραστηριότητα, Αναψυχή και Εστίαση: Τα καταστήματα λιανικής πώλησης και οι χώροι εστίασης κατανέμονται κυρίως στο ισόγειο των νέων κτιριακών όγκων σε άμεση επαφή με την οδό Αγρινίου αλλά και τις εσωτερικές πλατείες του συγκροτήματος. Στον πυρήνα του ακινήτου, εντός του



διατηρητέου κτιρίου «ΚΤ-7», προτείνεται η λειτουργία ενός ανοιχτού πολυχώρου με θέμα τη διατροφή και τη γαστρονομία.

- **Επιχειρηματική Δραστηριότητα:** Οι γραφειακοί χώροι και τα καταστήματα αναπτύσσονται σε όλη την Έκταση, ιδίως κατά μήκος της οδού Αγρινίου.
- **Κατοικία:** Το συγκρότημα κατοικιών ως χρήση πιο εσωστρεφής και για λόγους αποφυγής της όχλησης, χωροθετείται στο κεντρικό/ βορειοδυτικό τμήμα του ακινήτου.
- **Τουριστική Δραστηριότητα:** Το ξενοδοχειακό κατάλυμα προβλέπεται στην πρόσοψη επί τους οδού Πειραιώς συνομιλώντας με τους πολιτιστικούς χώρους και χώρους εστίασης των διατηρητέων κτιρίων.
- **Λοιπές Δραστηριότητες:** το κτίριο στάθμευσης και οι ήπιες αθλητικές εγκαταστάσεις οι οποίες προβλέπονται εντός διατηρούμενου κελύφους, χωροθετούνται στη γωνία της οδού Αγρινίου με την προτεινόμενη οδό ήπιας κυκλοφορίας.

1.3.7 Ελεύθεροι Χώροι

Εντός της Έκτασης προτείνονται 5 βασικές εσωτερικές πλατείες ποικίλων διαστάσεων και χαρακτήρα:

1. **Green Square / Πράσινη Πλατεία:** Ο χώρος αυτός, ο οποίος είναι και ο μεγαλύτερος σε έκταση, προορίζεται για οργανικές καλλιέργειες τροφίμων και βοτάνων και τη δημιουργία ελαιώνα, με στόχο τη συμβολή στη δημιουργική υπαίθρια απασχόληση των κατοίκων του συγκροτήματος αλλά και ως στοιχείο μνήμης του αρχαίου Ελαιώνα των Αθηνών. Ο υπαίθριος αυτός χώρος συνδέεται άμεσα με τον ημιυπαίθριο χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων που προτείνεται στο ίχνος υφιστάμενου κτιρίου (από το οποίο διατηρείται μόνο ο σκελετός και η στέγη).
2. **Residential Square / Αίθριο συγκροτήματος κατοικιών:** Ο εν λόγω χώρος αποτελεί μία από τις εσωστρεφείς πλατείες του συγκροτήματος στην οποία στρέφονται οι κύριες όψεις και οι ημιυπαίθριοι χώροι των επιμέρους κατοικιών.
3. **Casual Square / «Καθημερινό»:** Στην απόληξη του άξονα κίνησης από την είσοδο προς τον πυρήνα του συγκροτήματος διαμέσου του διατηρητέου κτιρίου ΚΤ7, σχεδιάζεται η «καθημερινή» πλατεία με χώρους στάσης και ποικίλα στέγαστρα κάτω από τα οποία δύνανται να φιλοξενηθούν χώροι στάσης καθώς και προσωρινές υπαίθριες αγορές.
4. **Art Square / Πλατεία Τεχνών:** Αποτελεί τη δεύτερη σε μέγεθος πλατεία της Έκτασης καθώς και την πρώτη πλατεία που συναντά ο επισκέπτης που εισέρχεται από την οδό Πειραιώς. Χωροθετείται σε κεντροβαρές σημείο της σύνθεσης μεταξύ του μουσειακών χώρων και του Food Hall (διατηρητέα ΚΤ24 και ΚΤ7), του ξενοδοχείου, των γραφείων και καταστημάτων. Η εν λόγω θέση αποδίδει στην συγκεκριμένη πλατεία τον πλέον «δημόσιο» χαρακτήρα.
5. **Hotel Courtyard / Αίθριο Ξενοδοχείου:** Ο ανοιχτός αυτός χώρος αποτελεί την εσωτερική αυλή του κτιριακού όγκου που φιλοξενεί το ξενοδοχειακό συγκρότημα και γραφειακές λειτουργίες.



1.3.8 Εσωτερικό Δίκτυο Οδών, Πεζοδρόμων και Ανοιχτών Χώρων

Οι εσωτερικές πλατείες της σύνθεσης συνδέονται με ένα εσωτερικό σύστημα πεζοδρόμων, συναποτελώντας ένα συνεχές δίκτυο κίνησης και στάσης. Στην αρχιτεκτονική πρόταση προβλέπεται ένα δίκτυο πεζοδρόμων οι οποίοι συνδέονται ή/και αποτελούν άμεση συνέχεια των περιμετρικών οδικών χαράξεων καθώς και των υφιστάμενων πεζοδρόμων και άτυπων διαδρόμων κίνησης εντός του Τετραγώνου, προωθώντας κατ' αυτό τον τρόπο τη διαμπερότητα των κινήσεων και τη βελτίωση της σύνδεσης των λειτουργιών της περιοχής. Ειδικότερα, το νέο εσωτερικό δίκτυο πεζοδρόμων, πλατειών και πλατωμάτων, συμβάλλει στη σύνδεση πεζή της οδού Πειραιώς και κυρίως της νέας οδού Αγρινίου με τον πυρήνα του αναδυόμενου «Πολιτιστικού Τετραγώνου» (Art District).

1.3.9 Θέσεις και χώροι στάθμευσης

Τηρουμένων των παραδοχών με τις οποίες διασφαλίζεται η εκτίμηση των δυσμενέστερων επιπτώσεων και με στόχο την επαρκή κάλυψη των αναγκών θέσεων στάθμευσης ούτως ώστε να μην επιβαρύνεται ο περιβάλλον δημόσιος χώρος με σταθμευμένα οχήματα, ο χώρος στάθμευσης προγραμματίζεται να διαθέτει 1.000 θέσεις στάθμευσης, υπερβαίνοντας τις 943 που απαιτούνται σύμφωνα με τη νομοθεσία.

Στο ακίνητο προτείνεται η ανέγερση τριώροφου κτιρίου στάθμευσης στη συμβολή των οδών Αγρινίου και της νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας.

1.3.10 Δίκτυα Υποδομής

Υδρευση – Άρδευση - Πυρόσβεση

Η μέγιστη ημερήσια ζήτηση νερού από το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ σε ημέρες αιχμής υπολογίζεται περίπου 444 m³/ημέρα. Ο υφιστάμενος κεντρικός αγωγός του δικτύου ύδρευσης εντός της έκτασης της προτεινόμενης επένδυσης θα βελτιωθεί / αντικατασταθεί όπου απαιτείται.

Η αποθήκευση ομβρίων υδάτων προς επαναχρησιμοποίηση για άρδευση και βοηθητικές χρήσεις (πυρόσβεση, πλύσεις οδών) θα γίνεται σε υπόγεια δεξαμενή. Το αρδευτικό νερό θα διανέμεται μέσω καταθλιπτικών και βαρυτικών δικτύων προς τις αρδευτικές και βοηθητικές (πυρόσβεση, πλύσεις οδών) καταναλώσεις της έκτασης.

Θα κατασκευαστούν οι προβλεπόμενες από τους κανονισμούς εγκαταστάσεις πυρασφάλειας. Οι εγκαταστάσεις πυρόσβεσης θα τροφοδοτούνται από το δίκτυο άρδευσης του έργου.

Όμβρια ύδατα

Για την αποχέτευση των όμβριων υδάτων θα προβλεφθεί εσωτερικό δίκτυο. Τα όμβρια θα συγκεντρώνονται σε συλλεκτήρια φρεάτια και θα παροχετεύονται με ελεύθερη ροή προς υπόγειες ομβροδεξαμενές. Οι ομβροδεξαμενές θα συνδέονται με το δίκτυο άρδευσης και πυρόσβεσης προκειμένου να υπάρχει η δυνατότητα αξιοποίησης των συλλεχθέντων ομβρίων υδάτων για άρδευση και βοηθητικές χρήσεις της ανάπτυξης.



Αποχέτευση Υγρών Αποβλήτων

Η αποχέτευση των αστικών λυμάτων εντός της έκτασης θα γίνεται με βαρυτικούς (κυρίως) και πιεστικούς αγωγούς. Η διάθεση στο υφιστάμενο αποχετευτικό δίκτυο της ΕΥΔΑΠ (αγωγός ακαθάρτων) θα γίνεται μέσω φρεατίου σύνδεσης στα όρια του οικοπέδου, επί της οδού Πειραιώς.

Θα επιδιωχθεί η μείωση των λυμάτων προς διάθεση, μέσω των σχεδιαζόμενων μέτρων εξοικονόμησης νερού. Ενδεικτικά αναφέρεται η εξέταση δυνατότητας διαχωρισμού (grey water) για επαναχρησιμοποίηση σε δευτερεύουσες χρήσεις.

Διαχείριση Στερεών Αποβλήτων

Οι στόχοι της οργάνωσης του συστήματος διαχείρισης αποβλήτων στα πλαίσια της λειτουργίας του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ θα είναι:

- η ελαχιστοποίηση της παραγωγής απορριμμάτων,
- ο διαχωρισμός στην πηγή των υλικών που μπορούν να διατεθούν προς ανακύκλωση καθώς και αυτών που χρήζουν ειδικής διαχείρισης,
- η μεγιστοποίηση του ποσοστού που διατίθεται προς ανακύκλωση και η ελαχιστοποίηση των απορριμμάτων που οδηγείται προς τελική διάθεση σε ΧΥΤΑ,
- η διαρκής συμμόρφωση με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί στερεών αποβλήτων καθώς και με τις λοιπές υποχρεώσεις του έργου (π.χ. ΑΕΠΟ, εφαρμοζόμενο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης), και κυρίως η επίτευξη των θεσμοθετημένων στόχων που απορρέουν από αυτές.
- η οργάνωση της συλλογής και προσωρινής αποθήκευσης των απορριμμάτων σε κατάλληλους χώρους και περιέκτες, καθώς και του τρόπου μεταφοράς τους και τελικής διαχείρισης τους.
- ο καθορισμός των απαραίτητων υποδομών, του εξοπλισμού και του ανθρώπινου δυναμικού.

Πριν την έναρξη της λειτουργίας του έργου θα εκπονηθεί ειδικό σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων, ώστε να προσδιοριστούν ακριβώς οι ανάγκες υποδομής και οργάνωσης για την ορθολογική διαχείριση αποβλήτων.

Ανάγκες ενέργειας

Ο σχεδιασμός, η κατασκευή και η λειτουργία των κτιρίων του υπό μελέτη έργου θα λαμβάνουν υπόψη τις ελάχιστες απαιτήσεις του ισχύοντος Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων, ο οποίος στοχεύει στη μείωση της κατανάλωσης συμβατικής ενέργειας για θέρμανση, ψύξη, κλιματισμό, φωτισμό και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης με την ταυτόχρονη διασφάλιση συνθηκών άνεσης στους εσωτερικούς χώρους των κτιρίων. Η τελική κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας εξαρτάται από την τεχνολογία που θα εγκατασταθεί στο έργο και τα μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας τα οποία θα εφαρμοστούν.



1.3.11 Συνοδά Έργα

Έργα τα οποία κρίνονται αναγκαία για την υποστήριξη και ορθή λειτουργία της εν λόγω επένδυσης και ιδίως για την μείωση των απαιτούμενων, βάσει των σημερινών δεδομένων κυκλοφορίας, διαδρομών και περιπορειών για την πρόσβαση στο ακίνητο:

- Κατασκευή με σύγχρονες προδιαγραφές της οδού Αγρινίου (διάνοιξη, διαπλάτυνση, ανάπλαση της οδού)
- Δημιουργία σηματοδοτούμενου κόμβου επί της οδού Πειραιώς.

1.3.12 Διαδρομές Προσέλασης και Αναμενόμενοι Κυκλοφοριακοί Φόρτοι

Με την προτεινόμενη νέα διαμόρφωση της οδού Αγρινίου, η προσέλευση και η αποχώρηση των οχημάτων θα διενεργούνται μόνο με δεξιά στροφή μέσω του κόμβου προτεραιότητας Πειραιώς – Αγρινίου.

Οι διαδρομές προσέλευσης – αποχώρησης θα μειωθούν σημαντικά, εφόσον εξασφαλισθεί η διενέργεια με ασφάλεια των αριστερών στροφών από την οδό Πειραιώς προς την οδό Αγρινίου (κατά την προσέλευση των οχημάτων από Νότο) και από την οδό Αγρινίου προς την οδό Πειραιώς (κατά την αποχώρηση των οχημάτων προς Βορρά). Αυτή η κυκλοφοριακή ρύθμιση μπορεί να επιτευχθεί με την αναδιαμόρφωση του κόμβου Πειραιώς – Αγρινίου, στην οποία θα περιλαμβάνεται και η εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης. Με αυτήν την παρέμβαση θα εξυπηρετηθεί η ευρύτερη περιοχή και η πρόσβαση στις παρακείμενες χρήσεις, μεταξύ των οποίων το ΙΜΕ και η ΑΣΚΤ, οι οποίες είναι αποδέκτες μεγάλου αριθμού οχημάτων.

Κατά την άφιξη τα οχήματα θα καταλήγουν στην οδό Αγρινίου, από την οποία και θα εισέρχονται στον χώρο στάθμευσης, κάνοντας μικρή περιπορεία του νέου οικοδομικού τετραγώνου 234B μέσω των οδών Αγρινίου – Θέμιδος και των δύο οδών ηπίας κυκλοφορίας. Εκτιμάται ότι το σύνολο του φόρτου προσέλευσης θα συγκεντρώνεται και θα προσεγγίζει από την οδό Πειραιώς, το 60% από Βορρά στρίβοντας δεξιά στην οδό Αγρινίου, ενώ το 40% από Νότο στρίβοντας αριστερά προς την οδό Αγρινίου στο νέο σηματοδοτούμενο κόμβο. Κατά την αναχώρηση τα οχήματα θα εξέρχονται στην οδό Αγρινίου, όπου μέσω του νέου σηματοδοτούμενου κόμβου, το 60% θα κατευθύνεται αριστερά στην Πειραιώς προς Βορρά/Κέντρο και το 40% δεξιά προς Νότο/Πειραιά.

Η προτεινόμενη γεωμετρική διαμόρφωση έχει ως σκοπό να εξασφαλίζεται η ασφαλής κίνηση πεζών και οχημάτων, ενώ ταυτόχρονα να αυξάνεται η κυκλοφοριακή ικανότητα των οδικών τμημάτων της περιοχής μελέτης και να εξυπηρετούνται οι υφιστάμενες και προβλεπόμενες από την ανάπτυξη παρόδιες εγκαταστάσεις.

Μετά τη λειτουργία του νέου συγκροτήματος, η εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης στον κόμβο Πειραιώς – Αγρινίου και η διαμόρφωση της οδού Αγρινίου επιφέρει σημαντική βελτίωση στη συνολική λειτουργία του οδικού δικτύου, καθώς, στις περισσότερες προσβάσεις, μειώνεται η καθυστέρηση ανά όχημα.



1.3.13 Αντισταθμιστικές Ωφέλειες Επένδυσης

Πέρα από τις εγγενείς θετικές συνέπειές της, η εν λόγω επένδυση θα αποφέρει και αντισταθμιστικές ωφέλειες, οι οποίες προσανατολίζονται σε:

- βελτιώσεις της ποιότητας των οδών, με προτεραιότητα σε όσες συνδέουν την Πειραιώς με τα Μέσα Σταθερής Τροχιάς, ώστε να τονωθεί η επιλογή των βιώσιμων τρόπων μετακίνησης από τους χρήστες της Έκτασης και του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου,
- βελτίωση των δρόμων περιμετρικά του ακινήτου της επένδυσης, με τον επανασχεδιασμό και την κατασκευή της οδού Αγρινίου με τις βέλτιστες προδιαγραφές, εις βάρος του ακινήτου
- υλοποίηση χώρων κοινόχρηστου πρασίνου επί της Πειραιώς αλλά και εντός του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου.

Σε κάθε περίπτωση οι αντισταθμιστικές ωφέλειες θα αποτελέσουν αντικείμενο συζήτησης του επενδυτή με τις τοπικές αρχές, ώστε αφενός μεν να εξασφαλιστεί η εξέταση των προτεραιοτήτων των αναγκών της τοπικής κοινωνίας, αφετέρου δε να υπάρχει μεγιστοποίηση του οφέλους αυτών που τελικά θα επιλεγούν.

1.4 Εναλλακτικές Δυνατότητες

Εξετάζονται τρία σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της Έκτασης. Τα σενάρια διαφοροποιούνται ως προς τον καθορισμό εναλλακτικών χρήσεων γης στην Έκταση, συνεκτιμώντας τη χωρική ταυτότητα της περιοχής σε άμεση συσχέτιση με την Έκταση αλλά και τα εσωτερικά χαρακτηριστικά αυτής. Αυτά είναι τα ακόλουθα:

ΣΕΝΑΡΙΟ I: Ανάπτυξη της Έκτασης βάσει του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (ΠΔ Ελαιώνα).

ΣΕΝΑΡΙΟ II: ΕΣΧΑΣΕ για την ανάπτυξη ενός πολύ-λειτουργικού πόλου με ΣΔ 1,0 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου.

ΣΕΝΑΡΙΟ III: ΕΣΧΑΣΕ για την ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με ΣΔ 1,2 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου.

Με βάση την ανάλυση των τριών εναλλακτικών Σεναρίων, στον πίνακα που ακολουθεί συνοψίζονται τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη τους (ρυμοτομία, χρήσεις γης, όροι δόμησης).



Επιτρεπόμενα μεγέθη των βασικών στοιχείων δόμησης βάσει των Σεναρίων Ανάπτυξης της Έκτασης

Παράμετρος	Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
Τρόπος ανάπτυξης	Έκδοση Οικοδομικής Άδειας σύμφωνα με το ΠΔ Ελαιώνα, Εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του Ν. 1337/1983 ή δύναται να κυρωθεί μεμονωμένη πράξη εφαρμογής	ΕΣΧΑΣΕ	ΕΣΧΑΣΕ
Ζώνες	<u>2 Ζώνες</u> Επιμέρους ΟΤ βάσει ΠΔ 20.09.1995	<u>1 Ζώνη</u> τηρουμένων των διατάξεων που ισχύουν ειδικά για τα διατηρητέα κτίσματα	<u>1 Ζώνη</u> τηρουμένων των διατάξεων που ισχύουν ειδικά για τα διατηρητέα κτίσματα
Χρήσεις γης	Κατηγορίες Β και Δ1 ΠΔ Ελαιώνα	Κατηγορίες Β και Δ1 ΠΔ Ελαιώνα, εμπλουτισμός με νέες χρήσεις του ΠΔ 59/2018, σε συμφωνία με τις κατευθύνσεις του Νέου ΡΣΑ (2014)	Κατηγορίες Β και Δ1 ΠΔ Ελαιώνα, εμπλουτισμός με νέες χρήσεις του ΠΔ 59/2018, σε συμφωνία με τις κατευθύνσεις του Νέου ΡΣΑ (2014)
Ειδικές χρήσεις γης για τα διατηρητέα	Βάσει ΥΑ	Βάσει ΥΑ	Βάσει ΥΑ
Εμβαδόν ιδιοκτησίας προ ρυμοτόμησης (m ²)	69.599,05	69.599,05	69.599,05
Ρυμοτομούμενα τμήματα (m ²)	11.851,40	14.136,54	14.136,54
Προσκυρούμενο τμήμα (ΟΤ 235Α)	152,76	152,76	152,76
Εμβαδόν ιδιοκτησίας μετά τη ρυμοτόμηση (m ²)	57.594,89	55.309,75	55.309,75
ΣΔ	0,80	1,00	1,20
Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση (m ²)	46.075,91	55.309,75	66.371,70
Ποσοστό κάλυψης (ΠΚ)	0,40	0,45	0,45
Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη (m ²)	23.037,96	24.889,39	24.889,39
Ύψος συνολικό (m)	14,0	19,0	19,0
Ύψος - Τοπόσημο	18,0 έως 21,0	27,0	27,0
Συντελεστής Όγκου	4,4	5,9	6,6
Συνολικός επιτρεπόμενος όγκος (m ³)	253.417,53	326.327,53	365.044,35
Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης	0,30	0,20	0,20
(Ελάχιστη) φύτευση	17.278,47	11.061,95	11.061,95



Παράμετρος	Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
Προκήπια	4-6 m βάσει Ν. 3559/2007	4-6 m βάσει Πρότασης Τροποποίησης ΡΣ, εξαιρουμένου του τριγωνικού προκηπίου επί της Πειραιώς με μεταβαλλόμενο πλάτος από 4,8 έως 33 m.	4-6 m βάσει Πρότασης Τροποποίησης ΡΣ, εξαιρουμένου του τριγωνικού προκηπίου επί της Πειραιώς με μεταβαλλόμενο πλάτος από 4,8 έως 33 m.

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Για την αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων της επένδυσης στα πλαίσια της παρούσας ΣΜΠΕ, ορίζονται περιβαλλοντικά χωρικά και κοινωνικοοικονομικά κριτήρια, ώστε να εκτιμηθούν οι επιπτώσεις του κάθε σεναρίου και να γίνει η επιλογή της βέλτιστης λύσης ως προς την ανάπτυξη.



Πίνακας Αξιολόγησης Εναλλακτικών Σεναρίων

Παράμετρος		Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
1	Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα	Μη ενιαία ανάπτυξη. Αν το δομημένο περιβάλλον μείνει ως έχει, εμφανίζεται αδυναμία ορθολογικού σχεδιασμού ανοιχτών χώρων και φυτεύσεων. Δεν εξασφαλίζεται η υλοποίηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου, καθώς εξαρτάται από τη Δημοτική Αρχή. Αποσπασματικές φυτεύσεις, μη ύπαρξη ενιαίου δικτύου κοινόχρηστου πρασίνου.	Θετική επίπτωση, με δεδομένη τη λήψη των κατάλληλων μέτρων και κυρίως την υλοποίηση και συντήρηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου. Άμεση υλοποίηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου λόγω πρωτοβουλίας του φορέα της επένδυσης. Αύξηση των χώρων αστικού πρασίνου που στην περιοχή είναι περιορισμένοι.	Θετική επίπτωση, με δεδομένη τη λήψη των κατάλληλων μέτρων και κυρίως την υλοποίηση και συντήρηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου. Άμεση υλοποίηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου λόγω πρωτοβουλίας του φορέα της επένδυσης. Αύξηση των χώρων αστικού πρασίνου που στην περιοχή είναι περιορισμένοι.
2	Ατμόσφαιρα	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστή η διαμόρφωση των κτισμάτων, η κατανάλωση καυσίμων και η λήψη μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας.	Αναμένονται μικρής έντασης πιέσεις από την κίνηση των οχημάτων και από τα συστήματα θέρμανσης, αν και θα χρησιμοποιούνται μέθοδοι εξοικονόμησης ενέργειας.	Αναμένονται μικρής έντασης πιέσεις από την κίνηση των οχημάτων και από τα συστήματα θέρμανσης, αν και θα χρησιμοποιούνται μέθοδοι εξοικονόμησης ενέργειας.
3	Ενέργεια – Φυσικοί πόροι	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστή η διαμόρφωση των κτισμάτων, η κατανάλωση ενέργειας – καυσίμων και η λήψη μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας	Αναμένονται μικρής έντασης πιέσεις, κυρίως από τα συστήματα θέρμανσης. Ο σχεδιασμός των έργων θα ακολουθεί τα σύγχρονα πρότυπα κατασκευής για μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης, βιοκλιματικό σχεδιασμό των κτιρίων και βέλτιστη περιβαλλοντική απόδοση.	Αναμένονται μικρής έντασης πιέσεις, κυρίως από τα συστήματα θέρμανσης. Ο σχεδιασμός των έργων θα ακολουθεί τα σύγχρονα πρότυπα κατασκευής για μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης, βιοκλιματικό σχεδιασμό των κτιρίων και βέλτιστη περιβαλλοντική απόδοση.
4	Ακουστικό περιβάλλον - Θόρυβος	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστός ο σχεδιασμός και οι αντίστοιχες απαιτούμενες εργασίες κατά τη φάση κατασκευής.	Δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις στο ακουστικό περιβάλλον κατά τη λειτουργία της επένδυσης. Οι εκπομπές θορύβου κατά την κατασκευή σχετίζονται κυρίως με τη διάνοξη της οδού Αγρινίου και εν γένει τη νέα δομή του αρχιτεκτονικού έργου.	Δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις στο ακουστικό περιβάλλον κατά τη λειτουργία της επένδυσης. Οι εκπομπές θορύβου κατά την κατασκευή σχετίζονται κυρίως με τη διάνοξη της οδού Αγρινίου και εν γένει τη νέα δομή του αρχιτεκτονικού έργου.
5	Ύδατα	Οι ανάγκες για την ανάπτυξη περιβαλλοντικών υποδομών ύδρευσης, αποχέτευσης δεν μπορούν να προβλεφθούν, αλλά ενδεχομένως θα είναι	Οι επιπτώσεις θα μετριαστούν σημαντικά με τη λήψη των μέτρων εξοικονόμησης νερού	Οι επιπτώσεις θα μετριαστούν σημαντικά με τη λήψη των μέτρων εξοικονόμησης νερού



Παράμετρος		Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
		μεγαλύτερες σε σχέση με τα Σενάρια II και III (ανάπτυξη βάσει ΕΣΧΑΣΕ) για την εξυπηρέτηση των τριών διακριτών ΟΤ.	(επαναχρησιμοποίηση grey water, ομβρίων υδάτων).	(επαναχρησιμοποίηση grey water, ομβρίων υδάτων).
6	Τοπίο	Δεν εξασφαλίζεται η ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος, η ενιαία αρχιτεκτονική σύνθεση και η ενσωμάτωση στο τοπίο της Πειραιώς και του Ελαιώνα. Δεν διασφαλίζεται διαθεσιμότητα πόρων για την υιοθέτηση υψηλών προτύπων σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής τοπίου.	Εν γένει επιτυγχάνεται προστασία, διατήρηση και ανάδειξη του τοπίου της περιοχής εφαρμογής του ΕΣΧΑΣΕ.	Εν γένει επιτυγχάνεται προστασία, διατήρηση και ανάδειξη του τοπίου της περιοχής εφαρμογής του ΕΣΧΑΣΕ.
7	Έδαφος	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστή η διαμόρφωση των κτισμάτων (κατασκευή σε 3 διακριτά ΟΤ). Δεν εξασφαλίζεται η υλοποίηση των περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι κοινόχρηστου πρασίνου, η οποία σχετίζεται άμεσα με τη βελτίωση των υδρολογικών και εδαφικών συνθηκών.	Η διαμόρφωση των χώρων αναμένεται να οδηγήσει σε βελτίωση των εδαφικών συνθηκών, καθώς οι χώροι θα συντηρούνται συστηματικά και θα διατηρούνται καθαροί.	Η διαμόρφωση των χώρων αναμένεται να οδηγήσει σε βελτίωση των εδαφικών συνθηκών, καθώς οι χώροι θα συντηρούνται συστηματικά και θα διατηρούνται καθαροί.
8	Πληθυσμός – Ανθρώπινη Υγεία – Κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστή η μελλοντική ανάπτυξη του χώρου. Η μη οργανωμένη ανάπτυξη του χώρου επιφέρει αρνητικές συνέπειες στο περιβάλλον και τις κοινωνικές συνθήκες (συγκέντρωση πληθυσμού, θέσεις εργασίας, κυκλοφορία).	Αναμένεται να επηρεάσει θετικά το βιοτικό επίπεδο, την κοινωνική συνοχή και την ανθρώπινη υγεία, την προσέλκυση πληθυσμού στην περιοχή, ενώ θα προσφέρει θέσεις εργασίας. Επιτυγχάνεται η εξυγίανση της περιοχής και η 24ωρη λειτουργία του ακινήτου, μειώνοντας σημαντικά το αίσθημα ανασφάλειας και εγκατάλειψης. Βελτίωση κυκλοφοριακών συνθηκών.	Αναμένεται να επηρεάσει θετικά το βιοτικό επίπεδο, την κοινωνική συνοχή και την ανθρώπινη υγεία, την προσέλκυση πληθυσμού στην περιοχή, ενώ θα προσφέρει θέσεις εργασίας. Βελτίωση κυκλοφοριακών συνθηκών.
9	Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία	Είναι πιθανό το ακίνητο να συνεχίσει να λειτουργεί όπως σήμερα (χρήση βιομηχανίας) και μέρος του να παραμείνει αναξιοποίητο, συμβάλλοντας στη διατήρηση του αισθήματος εγκατάλειψης / υποβάθμισης που υπάρχει στην περιοχή.	Η ανάπτυξη βάσει του Σεναρίου II προωθεί την αγορά γης. Η θέση αλλά και η ταυτότητα της επένδυσης προσδίδουν έναν υπερτοπικό, εξωστρεφή χαρακτήρα μητροπολιτικής εμβέλειας.	Η ανάπτυξη βάσει του σεναρίου III προωθεί την αγορά γης, χωρίς ωστόσο να ευνοεί την ανάπτυξη ποικίλων χρήσεων γύρω από το ακίνητο, πέραν όσων σχετίζονται με γραφειακές λειτουργίες.



Παράμετρος		Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
10	Πολιτιστική Κληρονομιά	Η υλοποίηση του Σεναρίου I δεν προωθεί την έννοια του Πολιτιστικού Πόλου, καθώς δεν επιτυγχάνεται αναβάθμιση της περιοχής, ούτε αναδεικνύεται ο ιστορικός / πολιτιστικός άξονας της Πειραιώς. Τα διατηρητέα κτίρια προστατεύονται, δεν διασφαλίζεται όμως η υιοθέτηση υψηλών αρχιτεκτονικών προτύπων αποκατάστασης.	Η επένδυση θα αναδείξει και θα αξιοποιήσει το πολιτιστικό δυναμικό της περιοχής του Ελαιώνα και της οδού Πειραιώς. Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό προκύπτει ένα «Πολιτιστικό Τετράγωνο» με ισχυρή ταυτότητα σε επίπεδο λεκανοπεδίου. Μέσω της επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων βιομηχανικών κτιρίων θα επιτευχθεί η διαφύλαξη και προώθηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και μέσω του του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού θα αναδειχθούν τα διατηρητέα κτίρια.	Μέσω της επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων βιομηχανικών κτιρίων θα επιτευχθεί η διαφύλαξη και προώθηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και μέσω του του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού θα αναδειχθούν τα διατηρητέα κτίρια.
11	Πολεοδομική συμβατότητα	Συμβατό με τον υπερκείμενο σχεδιασμό και την πολεοδομική μελέτη Ελαιώνα - Μη ενίσχυση του ρόλου του Ελαιώνα και του εν δυνάμει Πολιτιστικού Πόλου/Τετραγώνου	Απόλυτα συμβατό με τον υπερκείμενο σχεδιασμό - Ενίσχυση του πολύ-λειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής και του εν δυνάμει Πολιτιστικού Πόλου / Τετραγώνου - Βελτίωση και εφαρμογή ρυμοτομίας	Συμβατό με τον υπερκείμενο σχεδιασμό - Μη ενίσχυση του εν δυνάμει Πολιτιστικού Πόλου / Τετραγώνου - Βελτίωση και εφαρμογή ρυμοτομίας - Ένταση δόμησης



Επεξήγηση χρωματικής κωδικοποίησης του Πίνακα Αξιολόγησης

Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ως εξαιρετικά κατάλληλη υπό τον προτεινόμενο σχεδιασμό και αναμένεται να προκαλέσει θετικές επιπτώσεις	Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ως κατάλληλη (με περιορισμένης έκτασης βελτιώσεις στον προτεινόμενο σχεδιασμό) και θα μπορούσε δυνητικά να προκαλέσει θετικές επιπτώσεις	Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ότι θα προκαλέσει ουδέτερες ή αβέβαιες επιπτώσεις	Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ότι με περιορισμένης έκτασης βελτιώσεις στον προτεινόμενο σχεδιασμό θα προκαλούσε μικρής έκτασης αρνητικές επιπτώσεις.	Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ότι θα προκαλούσε σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις ή θα επιδείνωνε υφιστάμενα προβλήματα
2	1	0	-1	-2

Ενδεικτική Βαθμολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

Παράμετρος		Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
1	Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα	-1	1	1
2	Ατμόσφαιρα	0	0	0
3	Ενέργεια – Φυσικοί πόροι	0	0	0
4	Θόρυβος	0	0	0
5	Ύδατα	0	1	1
6	Τοπίο	-2	1	1
7	Έδαφος	-1	1	1
8	Πληθυσμός – Ανθρώπινη Υγεία – Κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες	-1	2	1
9	Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία	-1	1	0
10	Πολιτιστική Κληρονομιά	0	2	1
11	Πολεοδομική συμβατότητα	0	2	1
Σύνολο		-6	11	7

Από τη βαθμολόγηση προκύπτει ότι το **Σενάριο I**, δηλαδή το σενάριο της ανάπτυξης της έκτασης βάσει του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (ΠΔ Ελαιώνα) σε 3 διακριτά ΟΤ (235, 234, 234B), είναι το δυσμενέστερο, καθώς έχει τις πλέον αρνητικές επιδράσεις.

Αντίθετα, το **Σενάριο II**, αναδεικνύεται ως το πλέον ευνοϊκό, καθότι με αυτό επιτυγχάνεται ο συγκερασμός των στόχων της εξασφάλισης της οικονομικής βιωσιμότητας της επένδυσης, της διαφύλαξης και ανάδειξης του πολιτιστικού περιβάλλοντος και της αύξησης της ζήτησης για προϊόντα και υπηρεσίες. Το Σενάριο II είναι απόλυτα συμβατό με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (Γενικό ΠΧΣΑΑ και νέο ΡΣΑ). Με την εν λόγω πρόταση επιτυγχάνεται η εξυγίανση της περιοχής και η 24ωρη λειτουργία του ακινήτου, μειώνοντας σημαντικά το αίσθημα ανασφάλειας και εγκατάλειψης που υπάρχει στην περιοχή. Το προτεινόμενο Σχέδιο



(Σενάριο II) φιλοδοξεί να αποτελέσει έναν υπερτοπικό σύνθετο πολιτιστικό, εμπορικό, επιχειρηματικό, οικιστικό και τουριστικό πόλο. Η συγκεκριμένη θέση αλλά και η ταυτότητα της επένδυσης ως «στρατηγική», της προσδίδουν έναν υπερτοπικό, εξωστρεφή χαρακτήρα μητροπολιτικής εμβέλειας, με δυνατότητες προσέλκυσης χρηστών από όλες τις περιοχές του μητροπολιτικού πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας.

Το μεγαλύτερο μειονέκτημα του **Σεναρίου III** είναι ότι με δημιουργία ενός συγκροτήματος γραφείων δεν εξασφαλίζεται ο πολύ-λειτουργικός χαρακτήρας της περιοχής, δηλαδή η ύπαρξη μίξης χρήσεων γης και κυρίως χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής που λείπουν από την περιοχή μελέτης, ούτε επιτυγχάνεται η 24ωρη ζωντάνια και εξωστρέφεια της εν λόγω γειτονιάς, όπως στο Σενάριο II.

1.5 Εκτίμηση, Αξιολόγηση και Αντιμετώπιση των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Επιλέγεται η εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων να επικεντρωθεί στις εξής περιβαλλοντικές παραμέτρους:

1. Βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πανίδα
2. Ατμόσφαιρα και κλιματικοί παράγοντες
3. Ενέργεια – Φυσικοί πόροι
4. Ακουστικό περιβάλλον- θόρυβος
5. Ύδατα
6. Τοπίο
7. Έδαφος
8. Πληθυσμός – ανθρώπινη υγεία– Κοινωνικο – οικονομικές συνθήκες
9. Χρήσεις γης (Χωρική Οργάνωση – Συμβατότητα με χωρική πολιτική και σχεδιασμό / ορθολογική οργάνωση του χώρου)
10. Υλικά περιουσιακά στοιχεία
11. Πολιτιστική κληρονομιά, περιλαμβανομένης της αρχιτεκτονικής και αρχαιολογικής κληρονομιάς

Περαιτέρω εξειδίκευση των περιβαλλοντικών παραμέτρων γίνεται με τη χρήση περιβαλλοντικών στόχων για κάθε παράμετρο, ώστε να είναι πιο συγκεκριμένος ο χαρακτηρισμός της επίπτωσης.



Περιβαλλοντικοί στόχοι

Παράμετρος	Περιβαλλοντικός στόχος
1	Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα <ul style="list-style-type: none">Αποφυγή αλλοίωσης φυσικών περιοχών, οχλήσεων στη χλωρίδα και πανίδα της περιοχήςΑποφυγή αλλοίωσης προστατευόμενων περιοχών και οικοτόπωνΣυνέχεια / κατάτμηση οικοσυστημάτωνΠροστασία - ανάδειξη και δημιουργία χώρων αστικού πρασίνου.
2	Ατμόσφαιρα και Κλιματικοί παράγοντες <ul style="list-style-type: none">Ελαχιστοποίηση εκπομπών ρύπων στην ατμόσφαιραΑποφυγή εκπομπών αερίων του θερμοκηπίουΒελτίωση μικροκλίματος
3	Ενέργεια – Φυσικοί πόροι <ul style="list-style-type: none">Εξοικονόμηση ενέργειαςΧρήση ΑΠΕΒιοκλιματικός σχεδιασμός
4	Ακουστικό περιβάλλον – Θόρυβος <ul style="list-style-type: none">Περιορισμός ακουστικών οχλήσεων
5	Ύδατα <ul style="list-style-type: none">Ορθολογική χρήση νερούΈλεγχος, διατήρηση και βελτίωση της ποιότητας και ποσότητας των υδάτωνΠροστασία υπογείων υδάτων – αποφυγή ανεξέλεγκτης απόρριψης αποβλήτων
6	Τοπίο <ul style="list-style-type: none">Προστασία και ανάδειξη ανοιχτών χώρων και χώρων πρασίνουΟμοιομορφία κτισμάτωνΥψηλά πρότυπα σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής τοπίου
7	Έδαφος <ul style="list-style-type: none">Διαχείριση αποβλήτων σύμφωνα με εθνική και Ευρωπαϊκή νομοθεσία.Μείωση παραγωγής αποβλήτων,Μεγιστοποίηση ανακύκλωσης αποβλήτωνΧωρική κάλυψη / δέσμευση εδάφους
8	Πληθυσμός – Ανθρώπινη Υγεία – Κοινωνικο – οικονομικές συνθήκες <ul style="list-style-type: none">Μεταβολές στο μέγεθος και τη σύνθεση του πληθυσμού.Δημιουργία θέσεων εργασίας.Επιπτώσεις στο βιοτικό επίπεδο, βελτίωση συνθηκών ζωής.Ανάπτυξη υποδομών.



Παράμετρος	Περιβαλλοντικός στόχος	
	<ul style="list-style-type: none">Ανάπτυξη Εθνικής Οικονομίας.Ανάπτυξη επιχειρηματικότητας – Αύξηση έμμεσης απασχόλησης.	
9	Χρήσεις γης (Χωρική Οργάνωση – Συμβατότητα με χωρική πολιτική και σχεδιασμό / ορθολογική οργάνωση του χώρου)	<ul style="list-style-type: none">Συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του Γενικού ΠΧΣΑΑ (ειδικές κατευθύνσεις για την Αθήνα, γενικές κατευθύνσεις περί Τουρισμού).Συμβατότητα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής.Συμβατότητα με την Πολεοδομική Μελέτη Ελαιώνα.Συμβατότητα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις και τους όρους των ΓΠΣ των Δήμων της περιοχής.Ορθολογική οργάνωση του χώρουΈνταση δόμησης
10	Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία	<ul style="list-style-type: none">Προστασία ιδιωτικής και δημόσιας ακίνητης περιουσίαςΑνοδική τάση αγοράς Real Estate
11	Πολιτιστική Κληρονομιά, περιλαμβανομένης της αρχιτεκτονικής και αρχαιολογικής κληρονομιάς	<ul style="list-style-type: none">Προστασία και ανάδειξη δομημένου και πολιτιστικού περιβάλλοντος.Ανάδειξη ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής.Δημιουργία νέων χώρων πολιτισμού.

Τα κριτήρια με τα οποία θα γίνει η αξιολόγηση σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνουν:

1. Το είδος της επίπτωσης που αναμένεται (θετική, αρνητική ή ουδέτερη επίπτωση) και την ένταση της επίπτωσης (ασθενής, μέτρια ή σημαντική επίπτωση).
2. Το γεωγραφικό επίπεδο αναφοράς των επιπτώσεων (τοπικό ή ευρύτερο)
3. Το χρονικό ορίζοντα εμφάνισης της επίπτωσης (βραχυ-, μέσο- ή μακροπρόθεσμη)
4. Τη διάρκεια της επίπτωσης (βραχυχρόνια ή μόνιμη)
5. Την προέλευση της επίπτωσης (άμεση ή έμμεση επίπτωση ή αθροιστική).
6. Τη δυνατότητα αντιμετώπισης ή περαιτέρω βελτίωσης.



Τέλος, για τον προσδιορισμό των ιδιοτήτων κάθε μεταβολής που θα αναδειχθεί από τις παραπάνω ερωτήσεις στην παρούσα μελέτη, θα χρησιμοποιηθούν τα παρακάτω κριτήρια αξιολόγησης επιπτώσεων:

Κωδικοποίηση κριτηρίων αξιολόγησης επιπτώσεων

Κριτήρια Αξιολόγησης Επιπτώσεων	Σύμβολο
1. Είδος και ένταση επιπτώσεων:	
Όταν η επίπτωση χαρακτηρίζεται ως θετική χρησιμοποιείται το σύμβολο «+», όταν είναι αρνητική το «-», ενώ όταν δεν υφίστανται επιπτώσεις ως προς το συγκεκριμένο κριτήριο χρησιμοποιείται το «0».	+, 0, -
Η ένταση της επίπτωσης κλιμακώνεται σε τρεις στάθμες: Μικρή (+/-), Μέτρια (++)/- και Μεγάλη (+++/-).	+/- ++/- +++/-
2. Γεωγραφικό επίπεδο αναφοράς επιπτώσεων:	
Αφορά στη χωρική εξάπλωση της περιβαλλοντικής επίπτωσης - μεταβολής. Το Ευρύτερο δηλώνει επίπτωση στο επίπεδο ευρύτερης περιοχής, ενώ το Τοπικό δηλώνει επίπτωση τοπικά στην έκταση εφαρμογής της πρότασης.	Τοπικό, Ευρύτερο
3. Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης επιπτώσεων:	
Αφορά στον χρόνο που αναμένεται να μεσολαβήσει μεταξύ υλοποίησης του Σχεδίου και εμφάνισης της περιβαλλοντικής μεταβολής (βάσει του οποίου η επίπτωση χαρακτηρίζεται ως άμεση - βραχυπρόθεσμη, μεσοπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη).	Βραχύ, Μέσο, Μακρό
4. Διάρκεια επιπτώσεων:	
Αφορά στο χρόνο παραμονής, δηλαδή το εάν πρόκειται για προσωρινή ή μόνιμη επίπτωση.	Μόνιμες, Προσωρινές
5. Προέλευση επιπτώσεων:	



Κριτήρια Αξιολόγησης Επιπτώσεων		Σύμβολο
	Άμεση ή έμμεση επίπτωση ή αθροιστική	Άμεσες Έμμεσες Αθροιστικές
6.	Δυνατότητα αντιμετώπισης ή περαιτέρω βελτίωσης:	
	Η επίπτωση εμπεριέχει δυνατότητες πρόληψης, αναστροφής ή ουσιαστικής ελαχιστοποίησης. Για θετικού χαρακτήρα επιπτώσεις, παρουσιάζεται η ύπαρξη ή μη δυνατότητας για περαιτέρω βελτίωση.	Ναι, Όχι, Ίσως

Οι όποιες αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον αφορούν κυρίως τη φάση κατασκευής. Συνολικά αναμένονται περισσότερο θετικές επιπτώσεις στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον της περιοχής εφαρμογής του ΕΣΧΑΣΕ.

Παρατίθεται στη συνέχεια ο πίνακας αξιολόγησης επιπτώσεων από την προτεινόμενη ανάπτυξη.



Συγκεντρωτικός Πίνακας Αξιολόγησης Επιπτώσεων Προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ

Επιπτώσεις	Είδος και ένταση επίπτωσης		Γεωγραφικό επίπεδο αναφοράς		Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης		Διάρκεια		Προέλευση		Δυνατότητα αντιμετώπισης / βελτίωσης		
	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	
1	Βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πανίδα	0	++	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Μεσοπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Άμεση	Άμεση	Ναι	Ναι
2	Αέρας και κλιματικοί παράγοντες	--	--	Τοπικό	Ευρύτερο	Βραχυπρόθεσμη	Μεσοπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Άμεση	Άμεση	Ναι	Ναι
3	Ενέργεια – Φυσικοί Πόροι	-	0	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Μεσοπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Άμεση	Άμεση	Ναι	Ναι
4	Ακουστικό περιβάλλον- θόρυβος	--	--	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Άμεση	Έμμεση	Ναι	Ναι
5	Υδατα	-	-	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Μεσοπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Άμεση	Άμεση	Ναι	Ναι
6	Τοπίο	-	++	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Άμεση	Άμεση	Ναι	Ναι
7	Έδαφος	-	-	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Μεσοπρόθεσμη	Μόνιμη	Μόνιμη	Άμεση	Άμεση	Ναι	Ναι
8	Πληθυσμός – ανθρώπινη υγεία	--	++	Τοπικό	Ευρύτερο	Βραχυπρόθεσμη	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Έμμεση	Έμμεση	Ναι	Ναι
9	Χρήσεις γης	--	++	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Έμμεση	Άμεση	Ναι	Ναι
10	Υλικά περιουσιακά στοιχεία	0	++	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Μεσοπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Έμμεση	Έμμεση	Ναι	Ναι
11	Πολιτιστική κληρονομιά	0	++	Τοπικό	Ευρύτερο	Βραχυπρόθεσμη	Μεσοπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Έμμεση	Έμμεση	Ναι	Ναι
	Συνολική Αξιολόγηση	-	+	Τοπικό	Τοπικό / Ευρύτερο	Βραχυπρόθεσμη	Βραχυπρόθεσμη / Μεσοπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Άμεση / Έμμεση	Άμεση / Έμμεση	Ναι	Ναι



1.6 Στοιχεία Κανονιστικής Πράξης

Μέτρα για την βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πανίδα

Για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων κατά την κατασκευή πρέπει να γίνεται εφαρμογή των βέλτιστων διαθέσιμων τεχνικών για την ελαχιστοποίηση της προκαλούμενης περιβαλλοντικής υποβάθμισης. Το δίκτυο πυρόσβεσης του έργου θα πρέπει να προστατεύει και την άμεση περιοχή γύρω από την έκταση. Προτείνεται η φύτευση στους προβλεπόμενους χώρους φύτευση στους προβλεπόμενους χώρους με είδη χλωρίδας προσαρμοσμένα στις τοπικές βιοκλιματικές συνθήκες. Κατά προτεραιότητα προτείνεται η φύτευση ειδών χλωρίδας παρεμφερών με αυτά που φύονται στην περιοχή. Η βλάστηση στους εξωτερικούς χώρους να συντηρείται με τακτική άρδευση, αναμόχλευση του εδάφους, κλάδευση και καταπολέμηση ασθενειών.

Μέτρα για την ατμόσφαιρα και τους κλιματικούς παράγοντες

Κατά τη φάση κατασκευής προτείνεται η λήψη μέτρων όπως:

- διαβροχή των χώρων και των υλικών ώστε να περιοριστεί η έκλυση σκόνης κατά την εκτέλεση των χωματουργικών εργασιών με μεγαλύτερη έμφαση το καλοκαίρι.
- για την προστασία από τα καυσαέρια των μηχανημάτων και των οχημάτων που εργάζονται απαιτείται η τακτική συντήρησή τους, που είναι ούτως ή άλλως απαραίτητη.
- τα φορτηγά οχήματα μεταφοράς αδρανών υλικών και προϊόντων εκσκαφής να φέρουν ειδικό κάλυμμα.

Κατά τη λειτουργία αναμένεται να υπάρξει αυξημένη κυκλοφορία οχημάτων σε σχέση με τη υφιστάμενη κατάσταση κατά την προσέλευση και αναχώρηση των επισκεπτών, ενδεχομένως και των εργαζομένων, με ανάλογες επιπτώσεις στην ατμόσφαιρα λόγω εκπομπών ρύπων. Ταυτόχρονα όμως η εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης στον κόμβο Πειραιώς – Αγρινίου και η διαμόρφωση της οδού Αγρινίου επιφέρει σημαντική βελτίωση στη συνολική λειτουργία του οδικού δικτύου, καθώς στις περισσότερες προσβάσεις μειώνεται η καθυστέρηση ανά όχημα.

Θα πρέπει να γίνεται σωστή συντήρηση και παρακολούθηση της καλής λειτουργίας του εξοπλισμού των συστημάτων θέρμανσης και γενικά των μηχανολογικών εγκαταστάσεων που καταναλώνουν ορυκτά καύσιμα, συμπεριλαμβανομένων των αντιρρυπαντικών μέτρων, ώστε να διασφαλίζουν την ελαχιστοποίηση των εκπομπών στην ατμόσφαιρα.

Μέτρα για την ενέργεια

Κατά το σχεδιασμό και την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης θα ληφθούν τα ακόλουθα μέτρα για τη βέλτιστη διαχείριση ενέργειας:

- Βιοκλιματικός σχεδιασμός των κτιριακών υποδομών για την εξοικονόμηση ενέργειας. Οι φυτεύσεις και οι τοπικές μικροκλιματικές συνθήκες θα πρέπει να συμβάλλουν κατά το δυνατόν περισσότερο στη ρύθμιση με φυσικό τρόπο των εσωτερικών συνθηκών στα κτίρια.



- Χρήση υλικών, μεθόδων και τεχνολογιών (cutting edge technologies) με γνώμονα τη βέλτιστη ενεργειακή απόδοση των κτιρίων.
- Επιλογή εναλλακτικών πηγών ενέργειας με σκοπό την κάλυψη μεγάλου μέρους των ενεργειακών αναγκών (ηλεκτρική ενέργεια / ζεστό νερό χρήσης) από αυτές.
- Χρήση έξυπνων συστημάτων αυτοματισμού.
- Χρήση ηλεκτρονικού συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης ενέργειας, με σκοπό τον έλεγχο και την εξοικονόμησή της.

Μέτρα για το ακουστικό περιβάλλον- θόρυβο

Τα μηχανήματα που θα χρησιμοποιηθούν στα διάφορα εργοτάξια, εφόσον ανήκουν στις κατηγορίες που προβλέπει η ΚΥΑ 37393/2028 (ΦΕΚ 1418/Β/1.10.2003) και η τροποποίηση αυτής ΥΑ 9272/471/2007 (ΦΕΚ 286/2.3.2007), πρέπει να είναι πιστοποιημένα από πλευράς εκπομπών θορύβου. Ο ανάδοχος θα πρέπει να επιλέξει τη διάταξη του εργοταξίου και τον προγραμματισμό των εργασιών έτσι ώστε να προκληθεί η ελάχιστη δυνατή όχληση στο ανθρωπογενές περιβάλλον της άμεσης και της ευρύτερης περιοχής του έργου.

Κατά τη λειτουργία αναμένεται να υπάρξει αυξημένη κυκλοφορία οχημάτων σε σχέση με τη υφιστάμενη κατάσταση κατά την προσέλευση και αναχώρηση των επισκεπτών, ενδεχομένως και των εργαζομένων. Ταυτόχρονα όμως η εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης στον κόμβο Πειραιώς – Αγρινίου και η διαμόρφωση της οδού Αγρινίου επιφέρει σημαντική βελτίωση στη συνολική λειτουργία του οδικού δικτύου, καθώς στις περισσότερες προσβάσεις μειώνεται η καθυστέρηση ανά όχημα.

Προτείνεται η παρακολούθηση των επιπέδων θορύβου στα όρια της έκτασης κατά τη διάρκεια της κατασκευής και λειτουργίας, και εφόσον διαπιστωθούν υπερβάσεις να ληφθούν πρόσθετα μέτρα, όπως η χρήση κινητών αντιθορυβικών πετασμάτων.

Μέτρα για την προστασία των υδάτων

Κατά τη φάση **κατασκευής** του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ,

- Οι επεμβάσεις στην υπό μελέτη έκταση δεν πρέπει να επηρεάζουν την απρόσκοπτη ροή των επιφανειακών υδάτων. Να κατασκευαστούν εκ των προτέρων τα αναγκαία έργα διαχείρισης ομβρίων που θα εξυπηρετήσουν το έργο και κατά τη λειτουργία.
- Τα επιφανειακά και υπόγεια ύδατα πρέπει να προστατεύονται από τη ρύπανση από κάθε είδους λάδια, καύσιμα κλπ.
- Το μεγαλύτερο μέρος των εργασιών να πραγματοποιείται τις ξηρές περιόδους του έτους, όταν δεν υφίστανται συχνές βροχοπτώσεις.

Κατά τη **λειτουργία**, η προστασία των υδάτων διασφαλίζεται με τα εξής μέτρα:

- Εξασφάλιση της ορθής λειτουργίας των δικτύων μεταφοράς του νερού ύδρευσης και άρδευσης.
- Εξασφάλιση σωστής λειτουργίας των υποδομών διαχείρισης λυμάτων.



- Εφαρμογή βέλτιστων πρακτικών διαχείρισης ομβρίων.
- Διερεύνηση δυνατότητας διαχωρισμού υγρών αποβλήτων (grey water) για επαναχρησιμοποίηση σε δευτερεύουσες χρήσεις.
- Για την άρδευση, η επένδυση θα εξυπηρετείται από την αξιοποίηση ομβρίων υδάτων που θα συλλέγονται και αποθηκεύονται σε υπόγειες δεξαμενές (μία δεξαμενή ανά κτιριακό συγκρότημα). Θα εφαρμοστεί το στάγδην σύστημα άρδευσης.
- Στα πλαίσια τήρησης καλών περιβαλλοντικών πρακτικών, θα πρέπει να ληφθούν μέτρα εξοικονόμησης νερού και να ενθαρρύνεται η εξοικονόμηση νερού και από τους διαμένοντες στην επένδυση. Επίσης είναι σκόπιμη η ενημέρωση – ευαισθητοποίηση των εργαζομένων και των χρηστών μέσω κατάλληλων προγραμμάτων και δράσεων.

Μέτρα για την προστασία του τοπίου

Συστήνεται η επαναχρησιμοποίηση των χωματουργικών υλικών, περιορισμό των εκσκαφών στις απολύτως απαραίτητες και ελαχιστοποίηση της προσωρινής απόθεσης των πλεοναζόντων υλικών.

Λόγω του χαρακτήρα της επίπτωσης, προτείνεται κατά τη φάση της ΜΠΕ να υπάρχει ακριβής υπολογισμός ισοζυγίου εκσκαφών – επιχώσεων, ελαχιστοποίηση μεταφοράς υλικών, μεγιστοποίηση επιτόπου επαναχρησιμοποίησης των χωματισμών, και άλλα μέτρα παρόμοιας φύσης, που θα συνεισφέρουν στην αντιμετώπιση των επιπτώσεων στη μορφολογία της έκτασης και στην ελαχιστοποίηση των οχλήσεων που θα εκτιμάται ότι πιθανότατα θα προκύψουν από τις μετακινήσεις σημαντικών όγκων πλεοναζόντων αλλά και απαιτούμενων υλικών.

Μέτρα για την προστασία του εδάφους

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στο έδαφος κατά τη διάρκεια των εργασιών **κατασκευής** θα εφαρμοστούν τα εξής:

- Τα κατάλληλα εδαφικά και γαιώδη υλικά που θα προκύψουν από τις εκσκαφές θα χρησιμοποιηθούν για τις απαιτούμενες επιχώσεις (π.χ. διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου). Τα υλικά αυτά θα διαχωρισθούν από τα υπόλοιπα και να αποθεθούν σε ξεχωριστούς σωρούς μέσα στον εργοταξιακό χώρο,
- Τα πλεονάζοντα υλικά των εκσκαφών τα οποία θα επαναχρησιμοποιηθούν θα ελεγχθούν ποιοτικά ώστε να εξασφαλιστεί ότι δεν θα είναι ρυπασμένα και συνεπώς δεν θα αποτελούν κίνδυνο για το περιβάλλον και την ανθρώπινη υγεία,
- Η προσωρινή απόθεση υλικών εκσκαφής να γίνεται με τρόπο που δεν θα επιτρέπει φαινόμενα διάβρωσης και απόπλυσης. Οι αποθέσεις αυτές θα διαμορφωθούν με ήπια πρανή και να καλύπτονται με κατάλληλα πλαστικά καλύμματα, ώστε να περιορίζεται δραστικά η διασπορά του υλικού,
- Μετά τις χωματουργικές εργασίες αναμένεται να υπάρξει κάποια περίσσεια εκσκαφών και υλικά κατεδαφίσεων, τα οποία θα πρέπει να διατεθούν σε αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις διαχείρισης ΑΕΚΚ. Θα εφαρμόζονται οι διατάξεις της ΚΥΑ 36259/1757/Ε103/2010 «Μέτρα, όροι και πρόγραμμα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ)» (ΦΕΚ



1312B/24.08.2010). Η θέση των χώρων διάθεσης των άχρηστων υλικών εκκααφής καθώς και ο τρόπος διάθεσης θα προσδιορισθούν πριν από την έναρξη των εργασιών κατασκευής.

- Οι ποσότητες των αδρανών υλικών που αποθηκεύονται εντός του οικοπέδου θα περιορίζονται στις άκρως απαραίτητες.
- Απαραίτητη είναι η περίφραξη ή προσωρινή κάλυψη των σωρών των υλικών που δεν χρησιμοποιούνται ώστε να περιοριστούν φαινόμενα διασποράς από τον αέρα και έκπλυσης από τα νερά της βροχής.
- Το εργοτάξιο θα διατηρείται σε καθαρή και κατάλληλη για εργασία κατάσταση καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης του. Με το πέρας των εργασιών κατασκευής, θα απομακρυνθεί από το εργοτάξιο κάθε προσωρινή εγκατάσταση που υπάρχει, απορρίμματα, εργαλεία, ικριώματα, μηχανήματα, πλεονάζοντα υλικά, χρήσιμα ή άχρηστα, προσωρινές εγκαταστάσεις μηχανημάτων κλπ. και θα επισκευαστούν ή θα ανακατασκευασθούν τμήματα οδοστρωμάτων που υπέστησαν ζημιές από την εκτέλεση του έργου,

Κατά τη **λειτουργία** των υποδομών του Σχεδίου θα πρέπει να γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία η συλλογή, μεταφορά, αποθήκευση και η εν γένει διαχείριση των στερεών αποβλήτων και να επιδιώκεται η ανακύκλωση των στερεών αποβλήτων και απορριμμάτων.

Πριν την έναρξη της λειτουργίας θα εκπονηθεί ειδικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων, ώστε να προσδιοριστούν ακριβώς οι ανάγκες υποδομής και οργάνωσης για την ορθολογική διαχείριση αποβλήτων. Η αποκομιδή των αστικών (σύμμεικτων) στερεών αποβλήτων θα γίνεται από το Δήμο Μοσχάτου – Ταύρου, όπως και η συλλογή των ρευμάτων ανακυκλώσιμων υλικών για τα οποία διαθέτει δίκτυο διαχείρισης. Θα πραγματοποιείται επίσης συλλογή και μεταφορά των χωριστά συλλεγμένων ειδικών ρευμάτων αποβλήτων (π.χ. χρησιμοποιημένα βρώσιμα λίπη & έλαια, μπαταρίες, λαμπτήρες), μέσω συμβάσεων με πιστοποιημένους φορείς διαχείρισης.

Μέτρα για την προστασία του πληθυσμού

Θα πρέπει να εφαρμόζονται οι βέλτιστες διαθέσιμες τεχνικές για να ελαχιστοποιηθεί η προκαλούμενη περιβαλλοντική όχληση από την παραγωγή κάθε είδους αποβλήτων και η εκπόνηση προγραμμάτων για την πρόληψη και τη διαχείριση ατυχηματικών καταστάσεων.

Τα μέτρα που προτείνονται για τον αέρα και τη μείωση του θορύβου συνιστούν ταυτόχρονα και μέτρα για την προστασία της ανθρώπινης υγείας.

Θα πρέπει να υπάρξει στενή και ουσιαστική συνεργασία μεταξύ του οικείου Δήμου και του φορέα της επένδυσης σε διάφορα θέματα (π.χ. ύδρευσης, στερεά απόβλητα) και ο Δήμος να λάβει κατάλληλα μέτρα ενίσχυσης του δικτύου συλλογής και διάθεσης των απορριμμάτων του σε συνεργασία με το φορέα του έργου.

Σημαντική είναι η μέριμνα για την τήρηση μέτρων ρύθμισης της οδικής κυκλοφορίας για την ασφαλή πρόσβαση των χρηστών (επισκέπτες, εργαζόμενοι, κάτοικοι).

Μέτρα για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς

Κατά τη διάρκεια της κατασκευής θα πρέπει να τηρούνται όλες οι διατάξεις του Ν. 3028/2002 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς», ενώ σε περίπτωση εντοπισμού ή



αποκάλυψης αρχαιοτήτων κατά την πρόοδο των εργασιών, οι εργασίες θα πρέπει να διακοπούν αμέσως προκειμένου να διεξαχθεί σωστική ανασκαφική έρευνα, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η περαιτέρω πορεία των έργων, μετά την κατά νόμο γνωμοδότηση των αρμόδιων οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Θα πρέπει να εξετασθεί και η δυνατότητα ώστε περιοχές επιφανειακών ευρημάτων που θα υποδείξει η αρμόδια ΕΠΚΑ να εξαιρεθούν της δόμησης και να ενταχθούν αρμονικά στο χώρο και να αναδειχθούν ως οργανικό μέρος της όλης σύνθεσης του ΕΣΧΑΣΕ.

Σύστημα Παρακολούθησης Επιπτώσεων

Κατά τη φάση λειτουργίας του ΕΣΧΑΣΕ, προτείνεται η παρακάτω συστηματική παρακολούθηση.

- Παρακολούθηση ενεργειακής κατανάλωσης (ηλεκτρικής ενέργειας και καυσίμων) και ενεργειακής απόδοσης των εγκαταστάσεων.
- Χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) και καταγραφή του ποσοστού της συνολικά καταναλισκόμενης ενέργειας που προέρχεται από ΑΠΕ.
- Εκτίμηση εκπομπών αερίων θερμοκηπίου εκφραζόμενες σε τόνους ισοδύναμου CO₂.
- Εκτίμηση εκπομπών ατμοσφαιρικών ρύπων, με ετήσιες μετρήσεις ατμοσφαιρικών ρύπων (π.χ. NO_x, O₃, AΣ10)
- Παρακολούθηση κατανάλωσης νερού ανά χρήση, συμπεριλαμβανομένης της άρδευσης.
- Παρακολούθηση παραγωγής στερεών αποβλήτων. Θα καταγράφονται οι ποσότητες και τα είδη των στερεών αποβλήτων που παράγονται και το ποσοστό ανακύκλωσης αυτών.
- Καταγραφή κυκλοφοριακού φόρτου στην περιοχή του Σχεδίου.
- Μετρήσεις στάθμης θορύβου σε τρία τουλάχιστον σημεία στην άμεση περιοχή του Σχεδίου, και κατά το δυνατόν σε κοντινή απόσταση με τα προηγούμενα των μετρήσεων κατά την κατασκευή. Συχνότητα μετρήσεων μια φορά το έτος.
- Παρακολούθηση της εγκατάστασης επιχειρήσεων και του βαθμού εκμετάλλευσης των χώρων, με καταγραφή του πλήθους επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται εντός του ΕΣΧΑΣΕ.
- Μετρήσεις επισκεψιμότητας, με καταγραφή των εξυπηρετούμενων επισκεπτών – εργαζόμενων στις διάφορες εγκαταστάσεις και λειτουργίες του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ.

Ο Φορέας εφαρμογής του Σχεδίου θα συντάσσει αμέσως μετά το τέλος κάθε έτους, Έκθεση Περιβαλλοντικής Απόδοσης, στην οποία θα περιλαμβάνονται τα αποτελέσματα του monitoring και η περιβαλλοντική απόδοση των μέτρων αντιμετώπισης καθώς και ό,τι περιβαλλοντικά προβλήματα έχουν παρατηρηθεί και τα μέτρα που ελήφθησαν για την αντιμετώπισή τους.



2 Γενικά Στοιχεία

2.1 Αντικείμενο της Μελέτης

Αντικείμενο της παρούσας Στρατηγικής Μελέτης περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) είναι η εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, που μπορεί να επιφέρει η εφαρμογή του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης για την ανάπτυξη Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου και η πρόταση μέτρων για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων αυτών.

Το ακίνητο συνολικής έκτασης 69.599,05 m² βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς 252, στη Δημοτική Ενότητα Ταύρου, του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής και χωροθετείται σε εντός σχεδίου περιοχή στα Οικοδομικά Τετράγωνα 234, 234B, 235 και 235A του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου που εγκρίθηκε με το ΠΔ 20.09.1995 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής)» (Δ' 1049/30.11.1995) της περιοχής Ελαιώνα, χωρίς όμως να έχει κυρωθεί Πράξη Εφαρμογής.

2.2 Θεσμικό Πλαίσιο Εκπόνησης της Μελέτης

Προκειμένου να εγκριθεί με προεδρικό διάταγμα ένα Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του Ν. 3894/2010, υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων (ΓΓΣΙΕ) μελέτη ΕΣΧΑΣΕ, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2α του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011 οι οποίες αφορούν στα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) αλλά έχουν εφαρμογή και στα ΕΣΧΑΣΕ.

Σύμφωνα με το Ν. 4864/2021 που τροποποιεί το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις στρατηγικές επενδύσεις και συγκεκριμένα σύμφωνα με τις παρ. 1 και 3 του άρθ. 29 «Μεταβατικές διατάξεις» αυτού, για τα έργα με ΔΕΣΕ του Ν. 3894/2010 ή του Ν. 4608/2019, εφαρμόζονται τα άρθρα 15, 16, 17, 18 (πλην της παρ. 4 ή με την παρ. 4 για αυτά του ν. 4608/2019), 19, 20, 21 και 22 του Ν. 4864/2021. Τα ανωτέρω δεν προκαλούν καμία αλλαγή στη διαδικασία έκδοσης του ΠΔ ΕΣΧΑΣΕ ούτε προβλήματα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης.

Η ΣΜΠΕ υλοποιείται με βάση τις προβλέψεις της ΚΥΑ 107017/28-8-2006 (ΦΕΚ 1225/Β/05-09-2006), με την οποία έγινε η εναρμόνιση της εθνικής νομοθεσίας με τις διατάξεις της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων.

Το περιεχόμενο της ΣΜΠΕ προσδιορίζεται στο άρθ. 12 του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθ. 24 του Ν. 4864/2021. Περαιτέρω, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθ. 8 του Ν. 4447/2016 (Α' 241/23.12.2016), όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από τον Ν. 4819/2021, τα ΕΣΧΑΣΕ συνιστούν Ειδικά



Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ). Συνεπώς, καθόσον οι ως άνω προδιαγραφές ΕΣΧΑΣΕ του άρθρου 12 Ν. 3986/2011 δεν περιλαμβάνουν ειδικότερες μεθοδολογικές κατευθύνσεις, για την σύνταξη μελέτης ΕΣΧΑΣΕ έχουν ληφθεί υπόψιν και οι «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)» που εγκρίθηκαν με την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136 (ΦΕΚ 510/Β/09.02.2022), καθώς και η ΥΑ 27022/6.6.2017 (ΦΕΚ 1976/Β/7.6.2017).

Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) συνυποβάλλεται με την Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2β του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011.

2.3 Ένταξη Επενδυτικού Σχεδίου στις διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων

Με την υπ' αριθ. 42/16.12.2019 (ΦΕΚ 4669/Β/19.12.2019) Απόφασή της η Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) αποφάσισε την υπαγωγή, δυνάμει των οικείων διατάξεων του Ν. 3894/2010, του επενδυτικού σχεδίου "Ανάπτυξη Σύνθετου Τουριστικού, Πολιτιστικού, Συνεδριακού, Ιατρικού, Εμπορικού & Επιχειρηματικού Πόλου, επί της Οδού Πειραιώς 252 στον Ελαιώνα, Δ.Δ. Ταύρου, Αττικής», το οποίο πρόκειται να υλοποιηθεί στη Δημοτική Ενότητα Ταύρου του Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου, με φορέα υλοποίησης NOBAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ στις Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων του Ν. 3894/2010 (ΦΕΚ 204/Β/2.12.2010) ως στρατηγικής επένδυσης, με βάση την εισήγηση του Προέδρου της ΔΕΣΕ, το οικείο πρακτικό απόφασης και την αριθμ. 343/27.11.2019 γνωμοδότηση της Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου ΑΕ.

Κατά την ωρίμανση των μελετών για την οριστικοποίηση της πρότασης για την επιδιωκόμενη επένδυση και όπως ορίζει η παρ. 2 του άρθ. 15 του ν. 4864/2021, ο φορέας επένδυσης προέβη στη γνωστοποίηση προς τη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, των μεταβολών που αφορούν στο πολεοδομικό σκέλος του εγκεκριμένου επενδυτικού σχεδίου του 2019, με το αίτημα να κριθούν ως μη ουσιώδεις, καθώς δεν αλλοιώνουν τη φύση της επένδυσης, ενώ ταυτόχρονα δεν επηρεάζουν τα κριτήρια του υποβληθέντος επιχειρηματικού πλάνου τόσο σε επίπεδο προϋπολογισμού όσο και αποδόσεων, βάσει των οποίων αρχικώς εγκρίθηκε.

Με το με α.π. 89024/16.09.2022 έγγραφο της Γενικής Δ/σης Στρατηγικών Επενδύσεων της Γ.Γ. Ιδιωτικών Επενδύσεων και ΣΔΙΤ του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (βλ. Παράρτημα Ι), κρίθηκε ότι οι τροποποιήσεις στο αρχικώς εγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο «θεωρούνται μη ουσιώδεις και συνεπώς δεν απαιτείται να εκδοθεί νέα απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 2 του ν. 4864/2021».

2.4 Στοιχεία Μελετητή – Ομάδα Μελέτης

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) συντάχθηκε από την εταιρεία:



LDK Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε.

Πάροδος Θηβαΐδος αρ. 21, ΤΚ 145 64, Κηφισιά

Τηλ: 210 8196700

Fax: 210 8196709

E-mail: env@ldk.gr

κάτοχο Πτυχίου ΓΕΜ 27 «Περιβαλλοντικές Μελέτες». Η Ομάδα Μελέτης που συμμετείχε στη σύνταξη της παρούσας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων παρουσιάζεται στον ακόλουθο Πίνακα.

Πίνακας 2-1: Ομάδα μελέτης της LDK Engineering Consultants S.A.

Όνοματεπώνυμο	Ειδικότητα
Υπεύθυνος έργου:	
Κωστής Νικολόπουλος	Μηχανικός Περιβάλλοντος (MSc)
Ομάδα μελέτης:	
Μήνα Παϊδούση	Χημικός Μηχανικός (MSc)
Εύη Λίτου	Χημικός Μηχανικός (MSc)
Ελένη Αβραμίδα	Μηχανικός Περιβάλλοντος (MSc)
Κρυσταλλία Ευαγγελάτου	Περιβαλλοντολόγος (MSc)
Έλενα Μυράντα Ιωαννάκη	Μηχανικός Περιβάλλοντος (MSc)

Η Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ συντάχθηκε από το Μελετητικό Γραφείο «Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες Α.Ε. Ανώνυμη Τεχνική Εταιρεία», με την ακόλουθη Ομάδα Μελέτης:

Όνοματεπώνυμο	Ειδικότητα
Παναγιώτης Γκοιμίσης	Πολιτικός Μηχανικός
Βασίλειος Π. Γκοιμίσης	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (MSc)
Χριστίανα Τζάμου	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (Msc), Υπ. PhD
Δήμητρα - Ασημίνα Δέλλα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός
Αθανασία Θεοδωροπούλου	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)
Αυγή Τηλκερίδου	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)
Σοφία Κούκουρα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)
Μεντίνα Καντίεβα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός
Αλεξία Δούκα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός
Αθανάσιος Σεντελές	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)
Νεοκλής Μαντάς	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (Msc), Υπ. PhD
Μαρία Λατινοπούλου	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (MSc)



Όνοματεπώνυμο	Ειδικότητα
Ελένη-Χριστίνα Ντόγου	Αρχιτέκτων Μηχανικός
Elouan Allee	Πολιοδόμος (Πρακτική Άσκηση)
Αθανάσιος Κουρέτας	Πολιοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)
Αθανάσιος Πανάγος	Πολιοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)
Δάφνη Δελφάκη	Πολιοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)
Βασιλική Γαβρά	Αρχιτέκτων - Πολιοδόμος (MSc)
Δρ. Παναγιώτης Μανέτος (Εξωτερικός συνεργάτης)	Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός (PhD) – Ε.Δι.Π. Π.Θ.
Δρ. Χάρης Κοκκώσης (Εξωτερικός συνεργάτης)	Αρχιτέκτων – Πολιοδόμος (MSc-PhD), Ομ. Καθηγητής Π.Θ.

Η Μελέτη Κυκλοφοριακής Θεώρησης συντάχθηκε από το Μελετητικό Γραφείο DENCO ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΠΕ, με την ακόλουθη Ομάδα Μελέτης:

Όνοματεπώνυμο	Ειδικότητα
Ριζομυλιώτης Χρυσόστομος	Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος (MSc)
Βαλακώστας Χαράλαμπος	Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός
Βιρβιδάκης Βασίλειος	Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος
Λιάπη Θεοδώρα	Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός
Καλλιώρα Βάγια	Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός – MSc Γεωπληροφορικής
Λαλά Παναγιώτα	Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος
Δρόσου Βαΐα	Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος
Καλόμαλλου Κατερίνα	Τοπογράφος Μηχανικός

Νομική υποστήριξη

Όνοματεπώνυμο	Ειδικότητα
Δικηγορικό Γραφείο Γ.Ν. Ξανθούλης & Συνεργάτες	
Δρ. Γεώργιος Ξανθούλης	Δικηγόρος (PhD)
Μαρία Ξανθούλη	Δικηγόρος
Καλλιόπη Βλάμη	Δικηγόρος (DEA)
Δικηγορική Εταιρεία Δελλής & Συνεργάτες	
Άγγελος Χασαπόπουλος	Δικηγόρος (DEA)
Νομική Σύμβουλος	
Δρ. Γεωργία Γιαννακούρου	Δικηγόρος (DEA, PhD), Καθηγήτρια Ε.Κ.Π.Α.



Οι τοπογραφικές εργασίες έγιναν από το Γραφείο Μελετών Εμμ. Γ. Λιανάκης.

Όνοματεπώνυμο	Ειδικότητα
Κωνσταντίνος Παππάς	Τοπογράφος Μηχανικός

Η Μελέτη Ενδεικτικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης (Masterplan) έγινε από το Γραφείο FOSTER + PARTNERS.

Όνοματεπώνυμο	Ειδικότητα
Darron Haylock	BA (Hons) DipArch ARB Architect, Partner
Apostolos Despotidis	Dip.Arch ARB MArch AA Architect, Associate Partner
Emma Clifford	Meng(Hons) CEng FCIBSE LEED AP CEnv MIEMA Environmental Designer, Partner

Στοιχεία Εκπροσώπων Φορέα του Έργου

Όνοματεπώνυμο	Ειδικότητα
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Επικεφαλής Στρατηγικών Επενδύσεων
Ευγενία Μουρούσια	Investment & Asset Management Director



3 Σκοπιμότητα και Στόχοι Σχεδίου

3.1 Σκοπιμότητα και Στόχος Υλοποίησης ΕΣΧΑΣΕ

Βασικός χωρικός προορισμός της προτεινόμενης χωρικής ανάπτυξης είναι η δημιουργία ενός Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου που είναι πλήρως συμβατός με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, αναδεικνύει τον πολιτιστικό / ιστορικό άξονα της οδού Πειραιώς και συμβάλει στην ενίσχυση του πολύ-λειτουργικού χαρακτήρα του Ελαιώνα. Πιο συγκεκριμένα, πρόκειται να αναπτυχθούν χρήσεις μουσείων και άλλων πολιτιστικών χρήσεων (π.χ. Digital Arts), χώρων συνάθροισης κοινού (π.χ. Art Social Club), καταστημάτων, εστίασης - αναψυχής (π.χ. Food Hall), γραφείων/ κέντρων έρευνας/ θερμοκοιτίδων επιχειρήσεων, επαγγελματικών εργαστηρίων, μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, κατοικιών και ξενοδοχείου. Οι χρήσεις αυτές είτε προβλέπονται από το 20.09.1995 ΠΔ Ελαιώνα είτε προτείνονται προς εμπλουτισμό του ακινήτου σύμφωνα με το ΠΔ 59/2018, συμβάλλοντας στην αστική αναζωογόνηση της περιοχής αλλά και την 24ωρη λειτουργία του ακινήτου. Παράλληλα, οι νέοι κτιριακοί όγκοι σε συνδυασμό με τα διατηρητέα βιομηχανικά κτίρια, τα οποία προστατεύονται, αποκαθίστανται και επαναχρησιμοποιούνται, χωροθετούνται με τέτοιο τρόπο ώστε να δημιουργούνται ανοικτές εσωτερικές πλατείες με διαφορετικό μέγεθος και χαρακτήρα, ευνοώντας την εσωτερική κίνηση των πεζών.

Με τη χωροθέτηση του Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου τίθενται τα θεμέλια για την ανάδυση ενός Πολιτιστικού Τετραγώνου μητροπολιτικής εμβέλειας («Art District»), συνολικού εμβαδού περίπου 222 στρεμμάτων, όπου θα λειτουργούν η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών, το Κέντρο Πολιτισμού του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού, ο χώρος του Φεστιβάλ Αθηνών μαζί με τους δύο νέους μουσειακούς χώρους στην περιοχή επέμβασης και το σύνολο των μητροπολιτικής αλλά και τοπικής εμβέλειας χρήσεων του επενδυτικού σχεδίου.

Η επένδυση αναμένεται να έχει επιρροή τόσο σε επίπεδο ΠΕ όσο και σε ολόκληρο το μητροπολιτικό κέντρο Αθήνας – Πειραιά, καθώς:

- i. Συνεισφέρει στην προσέλκυση επενδύσεων με βιώσιμο τρόπο και στην εισροή κεφαλαίων στην εθνική οικονομία,
- ii. Συντελεί στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και στην περαιτέρω μείωση της ανεργίας,
- iii. Λαμβάνει υπόψιν και εναρμονίζεται πλήρως με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού, με βάση και τον υφιστάμενο πολεοδομικό σχεδιασμό που ισχύει ήδη στη περιοχή,
- iv. Συντελεί στην αναζωογόνηση και εμπλουτισμό μίας υποβαθμισμένης περιοχής που βρίσκεται σε κεντροβαρές σημείο του λεκανοπεδίου μεταξύ των δύο συζυγών πόλων Αθήνας-Πειραιά, επί ενός ιστορικού άξονα που έχει μετασηματιστεί σε υποδοχέα πολιτιστικών εγκαταστάσεων καθώς και άλλων δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα.



- v. Εφαρμόζεται σε περιοχή που δεν τίθεται ζήτημα σύγκρουσης χρήσεων γης με υφιστάμενα ή/και προγραμματισμένα έργα που αφορούν σε βιομηχανικές εγκαταστάσεις,
- vi. Αναπτύσσεται με τρόπο συμβατό με τις προβλεπόμενες χρήσεις γης και τους βασικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που τίθενται για την περιοχή χωρίς να την αλλοιώνουν,
- vii. Εφαρμόζεται σε ακίνητο στο οποίο δεν περιλαμβάνονται θεσμοθετημένοι αρχαιολογικοί χώροι,
- viii. Μέσω του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού αλλά και της εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου διαφυλάσσονται τα τοπικά χαρακτηριστικά και προωθείται η περιβαλλοντική αναβάθμιση (βιοκλιματικός σχεδιασμός, ανάδειξη διατηρητέων κτισμάτων, μέριμνα για το αστικό τοπίο, σχεδιασμός με βάση τις προδιαγραφές των προγραμμάτων LEED).

3.2 Διεθνείς / Κοινοτικοί / Εθνικοί Στόχοι Περιβαλλοντικής Προστασίας

3.2.1 Ατζέντα 2030 των Ηνωμένων Εθνών για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη

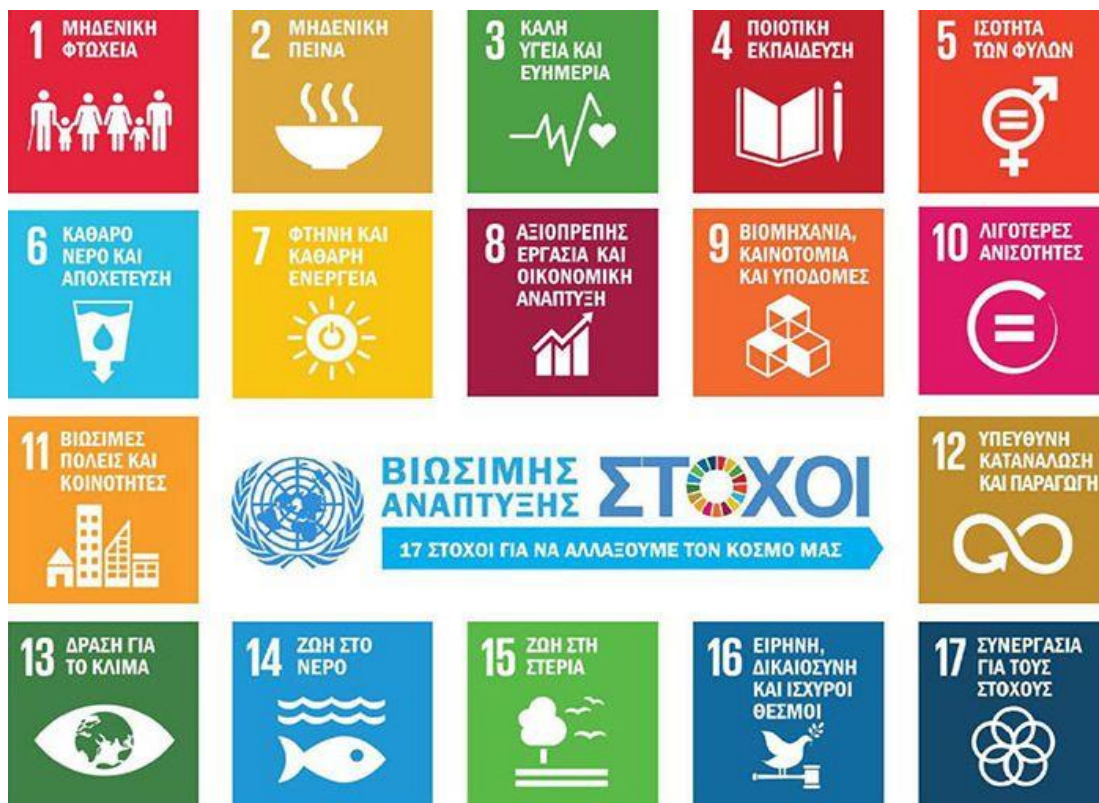
Η Ατζέντα 2030 για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη, οι 17 Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης και οι 169 υποστόχοι υιοθετήθηκαν στο πλαίσιο της Γενικής Συνέλευσης των Ηνωμένων Εθνών, στις 25 Σεπτεμβρίου 2015, με την Απόφαση «Μετασχηματίζοντας τον Κόσμο μας: Η Ατζέντα 2030 για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη».

Η Ατζέντα 2030 αποτελεί την πλέον φιλόδοξη παγκόσμια συμφωνία που έχει επιτύχει ποτέ ο ΟΗΕ, καθώς είναι ένα σχέδιο δράσης για τους Ανθρώπους, τον Πλανήτη και την Ευημερία. Η Ατζέντα 2030 προωθεί την ενσωμάτωση και των τριών διαστάσεων της βιώσιμης ανάπτυξης – κοινωνική, περιβαλλοντική και οικονομική – σε όλες τις τομεακές πολιτικές, ενώ παράλληλα προάγει τη διασύνδεση και τη συνοχή των, σχετικών με τους Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΣΒΑ), πολιτικών και νομοθετικών πλαισίων. Η βιώσιμη ανάπτυξη μπορεί να γίνει αντιληπτή μέσω της αντιμετώπισης προκλήσεων που αφορούν τους κατωτέρω πέντε άξονες (5 P):

- Άνθρωποι (People),
- Πλανήτη (Planet),
- Ευημερία (Prosperity),
- Ειρήνη (Peace),
- Εταιρική Σχέση (Partnership).

Οι 17 ΣΒΑ υιοθετήθηκαν από τα 193 κράτη-μέλη του ΟΗΕ, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα και είναι οικουμενικοί, με χρονοδιάγραμμα υλοποίησης έως το 2030.

Αποτελούν τον οδικό χάρτη επίτευξης ενός καλύτερου και βιώσιμου μέλλοντος για όλους, είναι αλληλένδετοι και αδιαίρετοι με αποτέλεσμα η επίτευξη ενός Στόχου να ασκεί επίδραση σε άλλους.



Σχήμα 3-1: Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης της Ατζέντας 2030 των Ηνωμένων Εθνών

Το Θεματολόγιο για τη βιώσιμη ανάπτυξη με ορίζοντα το 2030, το οποίο ενέκρινε η διεθνής κοινότητα το 2015, μαζί με τις άλλες διεθνείς διασκέψεις και συνόδους κορυφής που πραγματοποιήθηκαν το 2015 στην Αντίς Αμπέμπα και στο Παρίσι, αποτελεί για τη διεθνή κοινότητα ένα φιλόδοξο πλαίσιο εντός του οποίου μπορούν να συνεργάζονται όλες οι χώρες για την αντιμετώπιση κοινών προκλήσεων.

Για την υλοποίησή των ΣΒΑ έχουν αναλάβει δεσμεύσεις όλες οι χώρες, και η ΕΕ, μαζί με τα κράτη μέλη της, έχει δεσμευτεί να πρωτοστατήσει στην υλοποίηση της Ατζέντας 2030 των Ηνωμένων Εθνών.

Τον Νοέμβριο του 2016, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή παρουσίασε τη στρατηγική της προσέγγιση για την υλοποίηση της Ατζέντας 2030, καθώς και για τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Καίριες δράσεις για την υλοποίηση της Ατζέντας 2030 είναι οι παρακάτω:

- Συμπερίληψη των ΣΒΑ σε όλες τις πολιτικές και πρωτοβουλίες της ΕΕ, ώστε η βιώσιμη ανάπτυξη να αποτελεί θεμελιώδη κατευθυντήρια αρχή σε όλες τις πολιτικές της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.
- Τακτική υποβολή εκθέσεων σχετικά με την πρόοδο της ΕΕ ξεκινώντας από το 2017.
- Προώθηση της υλοποίησης της Ατζέντας 2030 από κοινού με τις κυβερνήσεις των κρατών μελών της ΕΕ, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, άλλα ευρωπαϊκά θεσμικά όργανα, διεθνείς οργανισμούς, οργανώσεις της κοινωνίας των πολιτών, πολίτες και άλλα ενδιαφερόμενα μέρη.



- Δημιουργία μιας πλατφόρμας υψηλού επιπέδου με τη συμμετοχή πολυάριθμων ενδιαφερόμενων μερών, η οποία θα προωθεί την ανταλλαγή βέλτιστων πρακτικών σε όλους τους τομείς σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο.
- Διαμόρφωση ενός μακροπρόθεσμου οράματος με ορίζοντα πέρα από το 2020.

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η προτεινόμενη επένδυση συνάδει με τις παραπάνω κατευθύνσεις. Συγκεκριμένα, θα περιλαμβάνει χώρους γραφείων για νέες επιχειρήσεις, σύγχρονα επαγγελματικά εργαστήρια, μουσείο Digital Arts, επομένως θα συμβάλλει στην ανάπτυξη τομέων υψηλής προστιθέμενης αξίας με καινοτόμες δράσεις. Ενισχύει την καθολική πρόσβαση σε πράσινους και δημόσιους χώρους καθώς θα διαθέτει ελκυστικές πλατείες και χώρους πρασίνου. Επιπλέον, αναδεικνύει την πολιτιστική κληρονομιά με βιώσιμο τρόπο, δηλαδή την επαναχρησιμοποίηση των διατηρητέων κτιρίων της περιοχής επέμβασης με σύγχρονους όρους. Τέλος, λαμβάνει μέτρα για τη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπως μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας, νερού, ελαχιστοποίησης εκπομπών άνθρακα κ.α.

3.2.2 Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (ΣΕΣ)

Χάρη στο ΣΕΣ 2014-2020 αντλούνται σημαντικοί πόροι από τα Ευρωπαϊκά Διαθρωπτικά και Επενδυτικά Ταμεία της Ευρωπαϊκής Ένωσης που συμβάλλουν στην ανάπτυξη της χώρας. Σύμφωνα με το ΣΕΣ για την προγραμματική περίοδο 2014-2020, βασική επιδίωξη αποτελεί η δημιουργία πρόσφορου εδάφους για ενίσχυση «της ανταγωνιστικότητας, της καινοτομίας και της εξωστρέφειας των επιχειρήσεων της χώρας».

Βασικός στόχος της Ελλάδας για την προγραμματική περίοδο 2014-2020 είναι η εφαρμογή ενός νέου μοντέλου ανάπτυξης στηριζόμενο σε υγιείς επενδύσεις δημιουργώντας βιώσιμες θέσεις απασχόλησης. «*Ειδικότερα, το αναπτυξιακό όραμα της χώρας για το 2020 είναι η αναγέννηση της ελληνικής οικονομίας μέσω της αναβάθμισης του παραγωγικού και κοινωνικού ιστού της χώρας, δημιουργώντας βιώσιμες θέσεις απασχόλησης και στοχεύοντας στην εξωστρέφει, καινοτόμο και ανταγωνιστική επιχειρηματικότητα, με γνώμονα την κοινωνική συνοχή και τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης.*»(ΣΕΣ, σ.51).

Επιπλέον, τονίζεται ότι κατά την προγραμματική περίοδο 2014-2020, το επενδυτικό ενδιαφέρον είναι εστιασμένο στην οργάνωση βιομηχανικών, επιχειρηματικών και ερευνητικών υποδομών καθώς επίσης στη μεγέθυνση και επέκταση των καινοτομικών επιχειρήσεων (ΣΕΣ, σ.64)

Τα μέτρα και οι μεταρρυθμίσεις που εντάσσονται εντός του πλαισίου ΕΣΠΑ 2014-2020, αποσκοπούν στην αύξηση των παραγωγικών επενδύσεων και της απασχόλησης, στην μείωση της ανεργίας, στην επαναφορά του κατά κεφαλή εισοδήματος στα προ της κρίσης επίπεδα, στην αύξηση της ολικής παραγωγικότητας, στην μείωση της εξάρτησης της οικονομίας από την εσωτερική κατανάλωση, στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και του ισοζυγίου εμπορικών συναλλαγών, στην προστασία/ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής στο δομημένο περιβάλλον, στη μείωση των οικονομικών, κοινωνικών και χωρικών ανισοτήτων



και στον άμεσο και ορατό εκσυγχρονισμό του κράτους με την προώθηση του συνόλου των απαραίτητων διαρθρωτικών αλλαγών σε όλους τους τομείς (ΣΕΣ, σ. 52).

Οι Θεματικοί Στόχοι για την περίοδο 2014-2020, όπως ορίζεται στο ΣΕΣ είναι οι εξής:

1. Ενίσχυση της Έρευνας, της Τεχνολογικής Ανάπτυξης και της Καινοτομίας,
2. Βελτίωση της πρόσβασης σε Τεχνολογίες Πληροφορικής και Επικοινωνιών, της χρήσης και της ποιότητας τους,
3. Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των μικρομεσαίων επιχειρήσεων συμπεριλαμβανομένων και αυτών του γεωργικού τομέα (για το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης) και του τομέα της αλιείας και της υδατοκαλλιέργειας (για το Ευρωπαϊκό Ταμείο Θάλασσας και Αλιείας),
4. Υποστήριξη της μετάβασης σε μια οικονομία χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα σε όλους τους τομείς,
5. Προώθηση της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και της πρόληψης της αποδοτικής χρήσης των πόρων,
6. Διατήρηση και προστασία του περιβάλλοντος και προώθηση της αποδοτικής χρήσης των πόρων,
7. Προώθηση των βιώσιμων μεταφορών και άρση των εμποδίων σε βασικές υποδομές δικτύων,
8. Προώθηση της βιώσιμης και ποιοτικής απασχόλησης και υποστήριξη της κινητικότητας των εργαζομένων,
9. Προώθηση της κοινωνικής ένταξης και της καταπολέμησης της φτώχειας και κάθε διάκρισης,
10. Επένδυση στην εκπαίδευση και κατάρτιση για την απόκτηση δεξιοτήτων και στη δια βίου μάθηση,
11. Ενίσχυση της θεσμικής ικανότητας των δημόσιων υπηρεσιών και των φορέων, καθώς και της αποτελεσματικής δημόσιας διοίκησης.

Το 1^ο Σχέδιο της Συμφωνίας Εταιρικής Σχέσης (ΕΣΠΑ) 2021-2027 ολοκληρώθηκε, ενώ έχει ξεκινήσει ο σχεδιασμός των Προγραμμάτων για την περίοδο 2021-2027.

Καθορίζονται πέντε Στόχοι Πολιτικής με τα αντίστοιχα Προγράμματα για την επίτευξή τους, οι οποίοι είναι οι κάτωθι:

- Στόχος Πολιτικής 1: Μια εξυπνότερη Ευρώπη μέσω της προώθησης του καινοτόμου και έξυπνου οικονομικού μετασχηματισμού.
- Στόχος Πολιτικής 2: Μια πιο πράσινη Ευρώπη με χαμηλές εκπομπές άνθρακα μέσω της προώθησης της μετάβασης σε καθαρές μορφές ενέργειας, των πράσινων και μπλε επενδύσεων, της κυκλικής οικονομίας, της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, της πρόληψης και της διαχείρισης κινδύνων.
- Στόχος Πολιτικής 3: Μια πιο διασυνδεδεμένη Ευρώπη μέσω της ενίσχυσης της κινητικότητας και των περιφερειακών διασυνδέσεων ΤΠΕ.



- Στόχος Πολιτικής 4: Μια πιο κοινωνική Ευρώπη μέσω της υλοποίησης του ευρωπαϊκού πυλώνα κοινωνικών δικαιωμάτων
- Στόχος Πολιτικής 5 : Μια Ευρώπη πιο κοντά στους πολίτες της, μέσω της προώθησης της βιώσιμης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης των αστικών, αγροτικών και παράκτιων περιοχών, καθώς και μέσω της στήριξης τοπικών πρωτοβουλιών.

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με τις Εθνικές επιδιώξεις για την προγραμματική περίοδο 2014 - 2020, καθώς στοχεύει σε συνέργεια ποικίλων κλάδων, τουρισμού, πολιτισμού, κ.α. και στην ενίσχυση της εξωστρέφειας και ανταγωνιστικότητας όπου αποτελούν προτεραιότητα από το ΣΕΣ. Επιπλέον, το προτεινόμενο σχέδιο συνεισφέρει στην επίτευξη των στόχων του ΣΕΣ 2014 - 2020, παρέχοντας βιώσιμες θέσεις εργασίας, προωθώντας και ενισχύοντας την έρευνα και την καινοτομία, σεβόμενο το περιβάλλον και προσαρμοσμένο στις προκλήσεις της κλιματικής αλλαγής.

Όσον αφορά την προγραμματική περίοδο 2020 - 2027, η προτεινόμενη επένδυση συνάδει με τους στόχους του ΣΕΣ, διότι αναμένεται να συμβάλλει στην ενδυνάμωση του τομέα της καινοτομίας και την ενίσχυση της καινοτόμου επιχειρηματικότητας καθώς θα στεγάζει χώρους γραφείων για νέες επιχειρήσεις και χώρους που δύνανται να φιλοξενήσουν ερευνητικά τμήματα, παρακινώντας συνεργασίες μεταξύ τους λόγω χωρικής εγγύτητας. Επιπλέον, συμβάλλει στην βιομηχανική μετάβαση.

3.2.3 Εθνική Στρατηγική για τη Βιώσιμη και Δίκαιη Ανάπτυξη 2030

Η Εθνική Στρατηγική για τη Βιώσιμη και Δίκαιη Ανάπτυξη 2030 καταρτίστηκε από την Ελληνική Κυβέρνηση και παρουσιάστηκε στο Eurogroup της 27ης Απριλίου 2018, λαμβάνοντας ομόφωνα τη θετική αποδοχή των μελών του.

Για τη διαμόρφωσή της διενεργήθηκε ευρύς και ανοικτός κύκλος διαβουλεύσεων σε πολλά επίπεδα, με κορυφαία τη διαδικασία των Περιφερειακών Αναπτυξιακών Συνεδρίων. Η Στρατηγική υιοθετεί τον ολιστικό τρόπο σχεδιασμού και ενσωματώνει τις τρεις διαστάσεις (οικονομική, κοινωνική, περιβαλλοντική) που ορίζονται στους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΣΒΑ).

Η Εθνική Στρατηγική θέτει τις βάσεις για τη μετάβαση σε ένα νέο υπόδειγμα Δίκαιης, Βιώσιμης και Χωρίς Αποκλεισμούς Ανάπτυξης. Στο πλαίσιο της δίκαιης και χωρίς αποκλεισμούς ανάπτυξης προβλέπεται επίσης από την Εθνική Στρατηγική η Ενίσχυση της Περιφερειακής και Αστικής Ανάπτυξης.

Πρωταρχικός στόχος της Αναπτυξιακής Στρατηγικής είναι η ενίσχυση της εθνικής εδαφικής συνοχής και η μείωση των περιφερειακών ανισοτήτων, δηλαδή να διασφαλιστεί η περιφερειακή διάσταση της στρατηγικής. Η αστική και η περιφερειακή διάσταση της ανάπτυξης πρέπει να τοποθετηθεί στο επίκεντρο της εθνικής προσπάθειας για την παραγωγική ανασυγκρότηση.



Για την αποτελεσματική αντιμετώπιση σημαντικών προβλημάτων υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος και την αστική αναζωογόνηση, το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας προωθεί νομοθετική πρωτοβουλία με στόχο την υλοποίηση ολοκληρωμένων προγραμμάτων ανάπλασης από τους φορείς χωρικού σχεδιασμού και εφαρμογής. Η νομοθετική πρωτοβουλία συνδέεται άμεσα με τους δεσμευτικούς στόχους που έχει θέσει η ΕΕ για το κλίμα και την ενέργεια.

Η διαμόρφωση μιας σύγχρονης Πολιτικής Αστικών Αναπλάσεων συμπληρώνει τον Ολοκληρωμένο Χωρικό Σχεδιασμό. Στόχος της νέας πολιτικής είναι να αντιμετωπιστούν οι χρονίζουσες παθογένειες των ελληνικών αστικών κέντρων, και συγκεκριμένα η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου, η χαμηλή ποιότητα του δημόσιου χώρου, η κακή ποιότητα του κτιριακού αποθέματος, των κυκλοφοριακών συνθηκών και οι επιπτώσεις της οικονομικής και κοινωνικής κρίσης.

Το υπό διαμόρφωση πλαίσιο αποσκοπεί:

- Στην προώθηση Ολοκληρωμένων Προγραμμάτων Αστικών Αναπλάσεων σε εναρμόνιση με τις εθνικές και ενωσιακές πολιτικές.
- Στην εφαρμογή των αρχών της συμπαγούς πόλης, στην αναχαίτιση της αστικής διάχυσης και της κατασπατάλησης των φυσικών και ενεργειακών πόρων.
- Στη λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση των πόλεων και των υποβαθμισμένων περιοχών.
- Στην αύξηση του αστικού πρασίνου και ενίσχυση του βιοκλιματικού σχεδιασμού.
- Στο συνδυασμό πολεοδομικού και συγκοινωνιακού σχεδιασμού, προώθηση των ήπιων και ισότιμων μορφών μετακίνησης.
- Στην αναβάθμιση της ποιότητας του δημόσιου χώρου και των χώρων κοινωνικοποίησης.
- Στην αξιοποίηση του αστικού πολιτιστικού περιβάλλοντος.
- Στη βελτιστοποίηση αξιοποίησης των οικονομικών πόρων μέσω συνεργειών.

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η προτεινόμενη επένδυση συνάδει με τους παραπάνω στόχους για τη βιώσιμη ανάπτυξη, καθώς θα συμβάλλει στην καθολική πρόσβαση σε πράσινους και δημόσιους χώρους (πλατείες, χώρους πρασίνου). Επιπλέον, συντελεί στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, αναδεικνύοντας στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς με βιώσιμο τρόπο, με την επαναχρησιμοποίηση των διατηρητέων κτιρίων της περιοχής επέμβασης. Τέλος, λαμβάνει μέτρα για τη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπως μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας, νερού, ελαχιστοποίησης εκπομπών άνθρακα κ.α.

3.2.4 8^ο Πρόγραμμα δράσης για το Περιβάλλον

Τα προγράμματα δράσης για το περιβάλλον κατευθύνουν τη χάραξη της περιβαλλοντικής πολιτικής της ΕΕ από τις αρχές της δεκαετίας του 1970.



Τον Μάρτιο του 2021, οι πρέσβεις των κρατών μελών στην ΕΕ ενέκριναν εντολή διαπραγματεύσεων του Συμβουλίου με το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο για συμφωνία σχετικά με το 8^ο Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον (ΠΔΠ). Το 8^ο ΠΔΠ θα χρησιμεύσει ως οδηγός για τη χάραξη και την εφαρμογή πολιτικής για το περιβάλλον και το κλίμα έως το 2030.

Η πρόταση της Επιτροπής για το 8^ο ΠΔΠ κατ' εξαίρεση δεν περιλαμβάνει κατάλογο δράσεων και βασίζεται στην Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία και στον κατάλογο των δράσεων που αυτή περιλαμβάνει.

Το 8^ο ΠΔΠ αποσκοπεί στην επιτάχυνση της πράσινης μετάβασης κατά τρόπο δίκαιο και χωρίς αποκλεισμούς, με μακροπρόθεσμο στόχο για το 2050 την «Ευημερία εντός των ορίων του πλανήτη μας» όπως θεσπίστηκε με το 7^ο ΠΔΠ.

Οι έξι θεματικοί στόχοι προτεραιότητας του 8ου ΠΔΠ αφορούν:

- τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου
- την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή
- ένα μοντέλο ανάπτυξης που επιστρέφει στον πλανήτη περισσότερο από όσα του αφαιρεί
- τη φιλοδοξία μηδενικής ρύπανσης
- την προστασία και την αποκατάσταση της βιοποικιλότητας
- τη μείωση των βασικών περιβαλλοντικών και κλιματικών πιέσεων που σχετίζονται με την παραγωγή και την κατανάλωση.

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η προτεινόμενη επένδυση συνάδει με τους παραπάνω στόχους. Ο σχεδιασμός των έργων που θα περιλαμβάνει η προτεινόμενη επένδυση θα λαμβάνει μέτρα για τη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπως μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας, νερού, ελαχιστοποίησης εκπομπών άνθρακα κ.α.

3.2.5 Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία

Η κλιματική αλλαγή και η υποβάθμιση του περιβάλλοντος απειλούν την ίδια την ύπαρξη της Ευρώπης και του κόσμου. Για να αντιμετωπιστούν αυτές οι προκλήσεις, η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία έχει στόχο να μετατρέψει την ΕΕ σε μια σύγχρονη, αποδοτική ως προς τη χρήση των πόρων και ανταγωνιστική οικονομία, εξασφαλίζοντας τα εξής:

- μηδενικές καθαρές εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου έως το 2050.
- οικονομική ανάπτυξη αποσυνδεδεμένη από τη χρήση πόρων.
- κανένας άνθρωπος και καμιά περιφέρεια δεν μένουν στο περιθώριο.



Ένα τρίτο των επενδύσεων ύψους 1,8 τρισεκατομμυρίων ευρώ από το σχέδιο ανάκαμψης NextGenerationEU, καθώς και ο επταετής προϋπολογισμός της ΕΕ θα χρηματοδοτήσουν την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία.

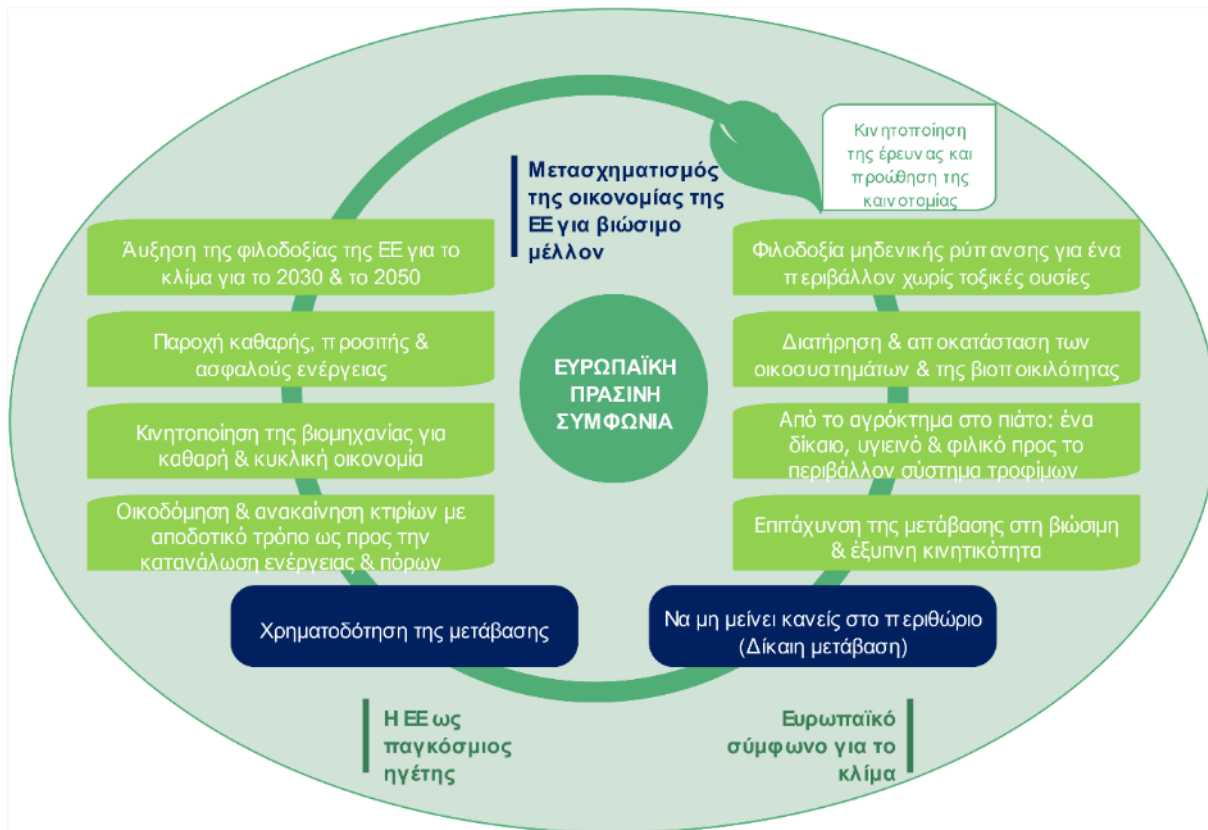
Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία παρέχει ένα σχέδιο δράσης για την ενίσχυση της αποδοτικής χρήσης των πόρων με τη μετάβαση σε μια καθαρή, κυκλική οικονομία την αποκατάσταση της βιοποικιλότητας και τη μείωση της ρύπανσης.

Το σχέδιο περιγράφει τις απαιτούμενες επενδύσεις και τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά μέσα. Εξηγεί τον τρόπο με τον οποίο μπορεί να διασφαλιστεί μια δίκαιη και χωρίς αποκλεισμούς μετάβαση.

Η ΕΕ έχει θέσει ως εμβληματικό στόχο να καταστεί η πρώτη κλιματικά ουδέτερη ήπειρος μέχρι το 2050. Για την επίτευξη αυτού του στόχου απαιτείτε η ανάληψη δράσης σε όλους τους τομείς της οικονομίας, όπως:

- επενδύσεις σε περιβαλλοντικές τεχνολογίες
- στήριξη της καινοτομίας στον βιομηχανικό τομέα
- ανάπτυξη καθαρότερων, οικονομικότερων και πιο υγιεινών μορφών ιδιωτικής και δημόσιας μεταφοράς
- απαλλαγή του ενεργειακού τομέα από τις εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα
- διασφάλιση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων
- συνεργασία με διεθνείς εταίρους για τη βελτίωση των παγκόσμιων περιβαλλοντικών προτύπων.

Στο Σχήμα 3-2 απεικονίζονται τα διάφορα στοιχεία της Πράσινης Συμφωνίας όπως αυτά αποτυπώνονται στην Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, COM(2019) 640:



Σχήμα 3-2: Στοιχεία της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η προτεινόμενη επένδυση συνάδει με τους παραπάνω στόχους. Ο σχεδιασμός των έργων που θα περιλαμβάνει η προτεινόμενη επένδυση, θα λαμβάνει μέτρα για τη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπως μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας, νερού, ελαχιστοποίησης εκπομπών άνθρακα κ.α.

3.2.6 Κυκλική Οικονομία

Τον Μάρτιο 2020 Ευρωπαϊκή Επιτροπή παρουσίασε το νέο Σχέδιο Δράσης της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την κυκλική οικονομία, που αποτελεί έναν από τους κύριους πυλώνες της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας. Το νέο ευρωπαϊκό σχέδιο δράσης εστιάζει σε τομείς με αυξημένη χρήση πόρων και υψηλό δυναμικό κυκλικότητας, όπως, και μεταξύ άλλων, τα ηλεκτρονικά, οι μπαταρίες, τα οχήματα, οι συσκευασίες, τα πλαστικά, κλωστοϋφαντουργικά προϊόντα, οι κατασκευές, τα τρόφιμα, τα ύδατα και οι θρεπτικές ύλες.

Ήδη από τον Δεκέμβριο του 2018 το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας δημοσίευσε την Εθνική Στρατηγική για την Κυκλική Οικονομία και το Εθνικό Επιχειρησιακό Σχέδιο Δράσης 2018-2019. Τον Νοέμβριο 2021, το εθνικό σχέδιο δράσης αναθεωρήθηκε και συγκεκριμενοποιήθηκε με το νέο Σχέδιο Δράσης της χώρας για την κυκλική οικονομία, το οποίο:



- εναρμονίζεται πλήρως με τους στόχους και τις δεσμεύσεις του νέου ευρωπαϊκού σχεδίου δράσης για την κυκλική οικονομία,
- είναι συμβατό με τις νέες Ευρωπαϊκές οδηγίες και θεσμικές πρωτοβουλίες,
- λαμβάνει υπόψη όλες τις νέες νομοθετικές εξελίξεις στην Ελλάδα όπως το νέο νομοθετικό πλαίσιο για τα απόβλητα, την εναλλακτική διαχείριση, τα πλαστικά μιας χρήσης και τις συναφείς αναπτυξιακές πολιτικές σε τομεακό και εθνικό επίπεδο, καθώς και τα Εθνικά σχέδια δράσης για τα απόβλητα και το Εθνικό πρόγραμμα πρόληψης δημιουργίας αποβλήτων.

Το σχέδιο δράσης είναι ένας οδικός χάρτης με τετραετή διάρκεια (2021-2025) και περιλαμβάνει 71 δράσεις που θα επιτρέψουν να καταστεί η οικονομία της χώρας βιώσιμη και ταυτόχρονα ανταγωνιστική.

Στο νέο σχέδιο περιλαμβάνονται δράσεις που κατανέμονται σε 5 βασικούς Άξονες:

- βιώσιμη παραγωγή και βιομηχανική πολιτική, π.χ. οικολογικός σχεδιασμός, οικολογική πιστοποίηση, βιομηχανική συμβίωση, φορολογικές απαλλαγές,
- βιώσιμη κατανάλωση, π.χ. προώθηση πράσινων δημόσιων συμβάσεων, υπηρεσίες επισκευής, επαναχρησιμοποίησης,
- λιγότερα απόβλητα με μεγαλύτερη αξία, π.χ. χρηματοδοτικά προγράμματα για πρόληψη, θεσμικό πλαίσιο για πρόληψη,
- οριζόντιες δράσεις, π.χ. εθνικό παρατηρητήριο, εθελοντικές συμφωνίες, συντονιστικό όργανο, δείκτες, και
- συγκεκριμένες κατηγορίες προϊόντων που πρέπει να αντιμετωπιστούν κατά προτεραιότητα π.χ. πλαστικά προϊόντα, μπαταρίες και οχήματα.

Οι δράσεις αφορούν σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια και καλύπτουν όλη την αλυσίδα αξίας των βασικών προϊόντων.

Το νέο Σχέδιο Δράσης, εκτός από τα θέματα οριζόντιων δράσεων που αφορούν σε θέματα της πολιτείας, όπως διακυβέρνησης, νομοθεσίας, οργάνωσης και εφαρμογής, περιλαμβάνει σειρά δράσεων με κύριους αποδέκτες τις επιχειρήσεις και τους πολίτες μέσα από υφιστάμενα αλλά και νέα καινοτόμα και ψηφιακά μοντέλα.

Ειδικότερα περιλαμβάνονται 65 δράσεις για την περίοδο 2021-2025, οι οποίες αναφέρονται με χρονικό ορίζοντα, σύντομη περιγραφή και αρμόδιους φορείς:

- ↳ 43 αφορούν τις βασικές πτυχές της κυκλικής οικονομίας, παραγωγή, κατανάλωση, απόβλητα και οριζόντια θέματα (όπως διακυβέρνησης κα).
- ↳ 22 αφορούν βασικά προϊόντα που πρέπει να αντιμετωπιστούν κατά προτεραιότητα.

Ο στόχος των συμπεριλαμβανόμενων δράσεων είναι να συμβάλουν ουσιαστικά στον μετασχηματισμό προς μία κυκλική οικονομία, στην ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών ευκαιριών, στην ενίσχυση των υφιστάμενων επιχειρήσεων, στη δημιουργία νέων αγορών για ορισμένα προϊόντα και στη θέσπιση κανόνων, κινήτρων και



χρηματοδοτικών εργαλείων προκειμένου να αναπτυχθεί η οικονομία προς μια νέα και περισσότερο βιώσιμη κατεύθυνση. Μια από τις δράσεις είναι και η διαμόρφωση Ειδικού Σχεδίου Χρηματοδότησης Δράσεων Κυκλικής Οικονομίας. Το σχέδιο αυτό θα αποτελεί χρήσιμο εργαλείο για την καθοδήγηση των επιχειρήσεων (ιδιαίτερα των μικρομεσαίων επιχειρήσεων) και των τραπεζών με σκοπό τη δανειοδότηση για την ανάπτυξη δράσεων κυκλικής οικονομίας.

Ένας από τους τομείς (Βασικά προϊόντα) που σύμφωνα με το Σχέδιο Δράσης πρέπει να αντιμετωπιστούν κατά προτεραιότητα είναι και ο τομέας «Κατασκευές και Κτήρια». Οι δράσεις που προβλέπονται αφορούν τη βιωσιμότητα των δομικών προϊόντων, την αποδοτικότητα των κτηρίων ως προς τους ενεργειακούς πόρους, τα υλικά και το νερό, συμπεριλαμβανομένης της προώθησης πρωτοβουλιών για την αποκατάσταση εγκαταλελειμμένων ή ρυπασμένων Βιομηχανικών εκτάσεων και την αύξηση της ασφαλούς, βιώσιμης και κυκλικής χρήσης των χωμάτων εκσκαφής.

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η προτεινόμενη επένδυση είναι απολύτως συμβατή με το Σχέδιο Δράσης για την Κυκλική Οικονομία, αφού αποτελεί σημαντικό έργο αποκατάστασης βιομηχανικού χώρου με ταυτόχρονη διαχείριση των δομικών υλικών και εκσκαφών σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τα πρότυπα διεθνών βέλτιστων πρακτικών.

3.2.7 Στρατηγική της ΕΕ για την Ατμοσφαιρική Ρύπανση

Η ΕΕ καταβάλλει προσπάθειες επί δεκαετίες για τη βελτίωση της ποιότητας του αέρα, με τον έλεγχο των εκπομπών επιβλαβών ουσιών στην ατμόσφαιρα, μέσω της βελτίωσης της ποιότητας των καυσίμων και της ενσωμάτωσης απαιτήσεων περιβαλλοντικής προστασίας στους τομείς των μεταφορών, της βιομηχανίας και της ενέργειας. Ο στόχος είναι να μειωθεί η ατμοσφαιρική ρύπανση σε επίπεδα τα οποία να ελαχιστοποιούν τις βλαβερές συνέπειες για την ανθρώπινη υγεία και το περιβάλλον σε ολόκληρη την επικράτεια της ΕΕ.

Το πρόγραμμα «Καθαρός αέρας για την Ευρώπη» του 2013 επιβεβαίωσε τον στόχο να επιτευχθεί το ταχύτερο δυνατόν πλήρης συμμόρφωση με τα ισχύοντα πρότυπα ποιότητας του αέρα σε όλη την ΕΕ και έθεσε στόχους για το 2020 και το 2030. Ως εκ τούτου, οι προσπάθειες της πολιτικής της ΕΕ βασίζονται σε τρεις κύριους πυλώνες.

- Ο πρώτος πυλώνας περιλαμβάνει τα πρότυπα ποιότητας του ατμοσφαιρικού αέρα που καθορίζονται στις οδηγίες για την ποιότητα του ατμοσφαιρικού αέρα για το τροποσφαιρικό όζον, τα αιωρούμενα σωματίδια, τα οξειδία του αζώτου, τα επικίνδυνα βαρέα μέταλλα και ορισμένους άλλους ρύπους. Σε περίπτωση υπέρβασης των οριακών τιμών, τα κράτη μέλη υποχρεούνται να εγκρίνουν σχέδια για την ποιότητα του αέρα στα οποία να προσδιορίζουν κατάλληλα μέτρα για να διατηρήσουν την περίοδο υπέρβασης όσο το δυνατόν συντομότερη.
- Ο δεύτερος πυλώνας αποτελείται από εθνικούς στόχους μείωσης των εκπομπών που καθορίζονται στην οδηγία για τα εθνικά ανώτατα όρια εκπομπών όσον αφορά τους σημαντικότερους διασυννοσηακούς ατμοσφαιρικούς ρύπους: τα οξειδία του θείου, τα οξειδία του αζώτου, την αμμωνία, τις πτητικές οργανικές



ενώσεις και τα αιωρούμενα σωματίδια. Οι εθνικοί στόχοι μείωσης των εκπομπών αναθεωρήθηκαν πρόσφατα, ώστε να συμπεριλάβουν νέα όρια που πρέπει να τηρούνται το 2020 και 2030, καθώς και έναν πρόσθετο ρύπο, τα λεπτά σωματίδια (ΑΣ_{2,5}). Τα κράτη μέλη έπρεπε να εκπονήσουν εθνικά προγράμματα ελέγχου της ατμοσφαιρικής ρύπανσης έως το 2019 προκειμένου να συμμορφωθούν προς τις δεσμεύσεις τους για μείωση των εκπομπών.

- Ο τρίτος πυλώνας περιλαμβάνει πρότυπα εκπομπών για τις κυριότερες πηγές ρύπανσης, από τις εκπομπές των οχημάτων και των πλοίων έως την ενέργεια και τη βιομηχανία. Τα εν λόγω πρότυπα καθορίζονται σε επίπεδο ΕΕ στις νομικές πράξεις που αφορούν τις βιομηχανικές εκπομπές, τις εκπομπές από μονάδες παραγωγής ενέργειας, τα οχήματα και τα καύσιμα μεταφορών, καθώς και την ενεργειακή απόδοση των προϊόντων.

Η καύση καυσίμων από τους σταθμούς παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, τις βιομηχανίες και τα νοικοκυριά για την παραγωγή ενέργειας και θερμότητας είναι ο μεγαλύτερος παράγοντας εκπομπών αιωρούμενων σωματιδίων και διοξειδίου του θείου.

Τα μέτρα μείωσης των εκπομπών ατμοσφαιρικών ρύπων από την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας και θερμότητας συχνά συμπορεύονται με προσπάθειες για τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου.

Περιλαμβάνουν

- αύξηση της χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας χωρίς καύση (όπως η ηλιακή, η αιολική ή η υδροηλεκτρική ενέργεια),
- συμπαραγωγή θερμικής και ηλεκτρικής ενέργειας,
- αποκεντρωμένη παραγωγή ενέργειας (π.χ. δίκτυα μικρής κλίμακας και παραγωγή ηλιακής ενέργειας από εγκαταστάσεις στη στέγη των χρηστών),
- καθεστώς, συμπεριλαμβανομένων φορολογικών κινήτρων, για την αντικατάσταση των παλαιότερων και λιγότερο αποδοτικών λεβήτων σε νοικοκυριά,
- τηλεθέρμανση και τηλεψύξη,
- σε ορισμένες περιπτώσεις απαγορεύσεις καύσης στερεών καυσίμων.

Τα εν λόγω μέτρα είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικά για τη μείωση των εκπομπών αιωρούμενων σωματιδίων. Οι κανόνες της ΕΕ για τις κρατικές ενισχύσεις δημιουργούν ένα πλαίσιο που επιτρέπει στα κράτη μέλη να διευκολύνουν την πραγματοποίηση επενδύσεων σε τέτοια μέτρα.

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η προτεινόμενη επένδυση συνάδει με τους παραπάνω στόχους. Ο σχεδιασμός των έργων που θα περιλαμβάνει η προτεινόμενη επένδυση, θα λαμβάνει μέτρα για τη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπως μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας, νερού, ελαχιστοποίησης εκπομπών άνθρακα κ.α.



3.2.8 Κλιματική Αλλαγή

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενέκρινε τη στρατηγική της ΕΕ για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή τον Απρίλιο του 2013 (COM (2013) 216). Η στρατηγική της ΕΕ έχει στόχο να ενθαρρύνει την ανάληψη δράσης από τα Κράτη Μέλη, να διασφαλίσει τη χάραξη πολιτικής και τη λήψη αποφάσεων βάσει πληρέστερων στοιχείων και πληροφοριών και να ενσωματώσει προβλέψεις για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή σε όλους τους σχετικούς τομείς πολιτικής.

Τον Δεκέμβριο του 2014, το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (νυν Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας / ΥΠΕΝ), το Ίδρυμα Ιατροβιολογικών Έρευνών της Ακαδημίας Αθηνών και η Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), υπέγραψαν μνημόνιο συνεργασίας που αφορούσε εκτός των άλλων και στην σύνθεση του κειμένου της Εθνικής Στρατηγικής για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή (ΕΣΠΚΑ).

Ο πρωταρχικός σκοπός της ΕΣΠΚΑ είναι να συμβάλλει στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας της χώρας όσον αφορά τις επιπτώσεις από την κλιματική αλλαγή και στη δημιουργία των προϋποθέσεων ώστε οι αποφάσεις να λαμβάνονται με βάση τη σωστή πληροφόρηση και με μακροπρόθεσμη στόχευση, αντιμετωπίζοντας τους κινδύνους και αξιοποιώντας τις ευκαιρίες που πηγάζουν από την κλιματική αλλαγή. Η ΕΣΠΚΑ προβλέπει έναν αρχικό ορίζοντα πενταετίας για την ανάπτυξη ικανότητας προσαρμογής και για την ιεράρχηση και υλοποίηση ενός πρώτου συνόλου δράσεων.

Βασικοί στόχοι της ΕΣΠΚΑ είναι:

- Η βελτίωση της διαδικασίας λήψης αποφάσεων μέσω της απόκτησης πληρέστερων πληροφοριών και επιστημονικών δεδομένων σχετικών με την προσαρμογή,
- Η προώθηση της ανάπτυξης και εφαρμογής περιφερειακών / τοπικών σχεδίων δράσης σε συμφωνία με την ΕΣΠΚΑ,
- Η προώθηση δράσεων και πολιτικών προσαρμογής σε όλους τους τομείς με έμφαση στους πιο ευάλωτους,
- Η δημιουργία μηχανισμού παρακολούθησης και αξιολόγησης των δράσεων και πολιτικών προσαρμογής, και
- Η ενημέρωση και ευαισθητοποίηση της κοινωνίας.

Τα Περιφερειακά Σχέδια για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή (ΠεΣΠΚΑ), με βάση τις κλιματικές συνθήκες και την τρωτότητα κάθε περιφέρειας καθορίζουν επακριβώς τους τομείς πολιτικής και τις γεωγραφικές ενότητες προτεραιότητας για λήψη μέτρων με ταυτόχρονη εξειδίκευση των μέτρων αυτών, καθώς επίσης τα οικονομικά μέσα για την υλοποίηση των μέτρων, τους φορείς υλοποίησης, τους εμπλεκόμενους φορείς, κλπ.

Το Περιφερειακό Σχέδιο για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή Αττικής εκπονήθηκε το Νοέμβριο του 2020 και τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση 30 Νοεμβρίου έως 15 Δεκεμβρίου 2020.

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο



Στα πλαίσια του σχεδιασμού του προτεινόμενου Σχεδίου θα ληφθούν μέτρα για κτήρια χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης. Θα γίνει χρήση ενεργειακά αποδοτικού εξοπλισμού όπου έχει εφαρμογή, ενώ θα τεθούν στόχοι για τη μεγιστοποίηση της χρήσης ΑΠΕ.

3.2.9 Διαχείριση Υδατικών Πόρων

Η Οδηγία Πλαίσιο για τα νερά 2000/60/ΕΚ εισάγει μια ολοκληρωμένη και συνολική προσέγγιση και αποτελεί ένα καινοτόμο βήμα για τη διαχείριση των υδατικών πόρων στην Ευρώπη. Εξορθολογικοποιεί και εκσυγχρονίζει την υπάρχουσα υδατική νομοθεσία θέτοντας κοινούς –ευρωπαϊκούς και ευρείς στόχους για το νερό. Οι στόχοι κλειδιά της Οδηγίας όπως συνοψίζονται στο Άρθρο 1 αντιπροσωπεύουν μια ολιστική προσέγγιση στη διαχείριση του νερού στην οποία περιλαμβάνεται το σύνολο του κύκλου του νερού, επιφανειακού και υπόγειου, κατά μήκος της ροής του, μέχρι στις παράκτιες ζώνες και τη θάλασσα.

Αντικειμενικός στόχος όπως αναφέρεται στο Άρθρο 4 είναι ότι τα Κράτη Μέλη θα πρέπει να υλοποιήσουν το σύνολο των δράσεων και των ενεργειών ώστε να επιτύχουν την καλή κατάσταση των υπόγειων και επιφανειακών υδατικών σωμάτων και επί πλέον να εμποδίσουν την υποβάθμιση της κατάστασης των υδατικών συστημάτων.

Η εναρμόνιση της Εθνικής Νομοθεσίας με την Οδηγία έχει γίνει με το Ν.3199/2003 «Προστασία και διαχείριση των υδάτων» (ΦΕΚ 280/Α'/9-12-2003) και το ΠΔ 51/2007 «Καθορισμός μέτρων και διαδικασιών για την ολοκληρωμένη προστασία και διαχείριση των υδάτων σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ» (ΦΕΚ 54/Α'/8-3-2007).

Η Οδηγία δημιουργεί το πλαίσιο για τη διατήρηση και προστασία της ποσότητας και ποιότητας όλων των ΥΣ, το οποίο:

- αποτρέπει την περαιτέρω υποβάθμιση, και προστατεύει και βελτιώνει την κατάσταση όλων των υδατικών πόρων
- προωθεί τη βιώσιμη διαχείριση των υδάτων, μέσω της μακροπρόθεσμης προστασίας των διαθέσιμων υδατικών πόρων
- ενισχύει την προστασία του υδατικού περιβάλλοντος με την εφαρμογή μέτρων για τη μείωση της απόρριψης ρυπαντικών ουσιών και την εξάλειψη της απόρριψης τοξικών ρυπαντών με βάση κατάλογο προτεραιότητας
- διασφαλίζει την προοδευτική μείωση της ρύπανσης των υπόγειων υδάτων
- συμβάλλει στην αντιμετώπιση των επιπτώσεων ακραίων φαινομένων, πλημμυρών και ξηρασίας.

Για την επίτευξη του σκοπού αυτού θεσπίζεται μια σειρά ρυθμίσεων που επιχειρούν:

- να επιτύχουν τη διατήρηση ή την αποκατάσταση της καλής κατάστασης των επιφανειακών και των υπόγειων υδάτων μέχρι το 2015 ή μετέπειτα μέχρι το 2021 (κατά την 1η αναθεώρηση του Σχεδίου).
- να ενοποιήσουν και να συμπληρώσουν την προηγούμενη αποσπασματική ευρωπαϊκή νομοθεσία για τα νερά.



- να προσεγγίσουν τη διαχείριση των υδατικών πόρων σε επίπεδο υδατικής περιφέρειας, η οποία νοείται αποτελούμενη από μία ή περισσότερες γειτονικές λεκάνες απορροής μαζί με τα συναφή υπόγεια και παράκτια ύδατα, ορίζοντας για την άσκηση της την αρμόδια αρχή.
- να ασκήσουν τη διαχείριση των υδατικών πόρων βάσει προγραμμάτων - σχεδίων διαχείρισης υδατικής περιφέρειας, τα οποία θα καταρτίσει κάθε Κράτος Μέλος και τα οποία θα περιλαμβάνουν τη γενική περιγραφή των χαρακτηριστικών της περιοχής, τις επιπτώσεις των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στην ποσότητα και την ποιότητα των υδατικών πόρων, τις χρήσεις του ύδατος κλπ.
- να διασφαλίσουν ρεαλιστική τιμολόγηση όλων των υπηρεσιών, που σχετίζονται με τη χρήση του νερού.

Οι στόχοι που θέτει η Οδηγία για την κατάσταση των ΥΣ επιτυγχάνονται μέσω ενός συστήματος ανάλυσης και σχεδιασμού (Σχέδια Διαχείρισης) σε επίπεδο λεκάνης απορροής ποταμού (ΣΔΛΑΠ).

Τα Σχέδια Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών των ΥΔ της Χώρας αναθεωρούνται και ενημερώνονται ανά εξαετία. Τα πρώτα Σχέδια Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών κάθε ΥΔ της Χώρας, που έχουν εγκριθεί, αφορούν στον 1^ο Κύκλο Διαχείρισης (2009-2015) και ισχύουν μέχρι την αναθεώρησή τους. Τα Σχέδια Διαχείρισης που θα καταρτισθούν με την 1^η Αναθεώρηση των Σχεδίων Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών των 14 Υδατικών Διαμερισμάτων της Χώρας, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ, αφορούν στον 2^ο Κύκλο Διαχείρισης (2016-2021).

Το 1^ο Σχέδιο Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος (ΥΔ) Αττικής εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 391/2013 Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων (ΦΕΚ 1004/Β/24.04.2013), ενώ με την ΚΥΑ 167394/05.04.2013 εγκρίθηκε η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του προαναφερόμενου Σχεδίου. Η 1^η Αναθεώρηση του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής και η αντίστοιχη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ. 903/2017 Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων (ΦΕΚ 4672/Β/29.12.2017).

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η υλοποίηση της πρότασης του υπό μελέτη Σχεδίου δεν θα μεταβάλλει την υδρομορφολογία των ρεμάτων της περιοχής. Τέλος, δεν θα επηρεάσει την ποιότητα των νερών με ρύπανση. Στα πλαίσια τήρησης καλών περιβαλλοντικών πρακτικών, θα πρέπει να ληφθούν μέτρα εξοικονόμησης νερού και να ενθαρρύνεται η εξοικονόμηση νερού και από τους διαμένοντες / επισκέπτες στην επένδυση. Τα αστικά λύματα θα διατίθενται στο αποχετευτικό δίκτυο, χωρίς καμία επιβάρυνση στα νερά της περιοχής.

3.2.10 Διαχείριση Αποβλήτων

Το νέο Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (ΕΣΔΑ) έχει εγκριθεί με την ΠΥΣ 39/31-08-2020 (ΦΕΚ185/Α/29-09-2020). Καθορίζει την πολιτική, τις στρατηγικές, τους άξονες καθώς και τους ποιοτικούς και ποσοτικούς στόχους διαχείρισης αποβλήτων και των επιμέρους ρευμάτων τους, θέτοντας παράλληλα τους άξονες δράσεων και μέτρων για την επίτευξη των στόχων που θέτει τόσο η εθνική όσο και η νομοθεσία της ΕΕ για τη διαχείριση



των αποβλήτων. Το νέο ΕΣΔΑ (2020-2030) έχει θέσει φιλόδοξους στόχους συμβατούς με τους στόχους των οδηγιών της ΕΕ για τη διαλογή στην πηγή, που είναι και στόχοι των οδηγιών της δέσμης μέτρων για την κυκλική οικονομία, και ιδίως την επίτευξη της αύξησης της προετοιμασίας για επαναχρησιμοποίηση και της ανακύκλωσης των Αστικών Στερεών Αποβλήτων (ΑΣΑ) τουλάχιστον σε ποσοστό 55 % κατά βάρος μέχρι το 2025 και 60% κατά βάρος μέχρι το 2030. Επίσης τίθεται ως στόχος η ελαχιστοποίηση της υγειονομικής ταφής στο 10% των παραγόμενων ΑΣΑ έως το 2030. Για την επίτευξη των παραπάνω στόχων το ΕΣΔΑ προβλέπει τη λήψη συγκεκριμένων μέτρων καθώς και τους αρμόδιους φορείς για την υλοποίησή τους, στοχεύοντας ιδίως στην ανάπτυξη της χωριστής συλλογής, όπου μεταξύ των άλλων προβλέπει

- τη χωριστή συλλογή νέων ρευμάτων αποβλήτων,
- τη διαλογή στην πηγή,
- την εφαρμογή της αρχής «Πληρώνω Όσο Πετώ»,
- την ενίσχυση και αναβάθμιση των Κέντρων Διαλογής Ανακυκλώσιμων Υλικών (ΚΔΑΥ).

Η κύρωση της απόφασης έγκρισης της 2^{ης} αναθεώρησης του Περιφερειακού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων (ΠΕΣΔΑ) της Περιφέρειας Αττικής έγινε με την ΚΥΑ 61490/5302/2016 (ΦΕΚ 4175/Β/23.12.2016). Στην παρούσα φάση γίνεται επικαιροποίηση του ΠΕΣΔΑ Αττικής, στη βάση του νέου ΕΣΔΑ (ΠΥΣ 39/2020, ΦΕΚ Α185), εξειδικεύοντας τον εθνικό σχεδιάσμό σε επίπεδο Περιφέρειας με τα κατάλληλα μέτρα που προωθούν ιεραρχικά και συνδυασμένα: α) την πρόληψη, β) την προετοιμασία για επαναχρησιμοποίηση, γ) την ανακύκλωση, δ) την ανάκτηση, συμπεριλαμβανομένης της ανάκτησης ενέργειας και ε) ως τελευταία επιλογή τη διάθεση.

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η διαχείριση αποβλήτων κατά τη λειτουργία του έργου θα γίνεται σε πλήρη εναρμόνιση με την κείμενη νομοθεσία. Θα προβλεφθεί η χρήση αποκλειστικών κάδων χωριστής συλλογής των ρευμάτων ανακυκλώσιμων υλικών, επικινδύνων και ειδικών ρευμάτων αποβλήτων. Ταυτόχρονα θα επιδιώκεται η πρόληψη της παραγωγής αποβλήτων, με την εφαρμογή αντίστοιχων βέλτιστων πρακτικών.

3.3 Συσχέτιση με άλλα Σχέδια – Προγράμματα

3.3.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) που εγκρίθηκε με την με αρ. 6876/4871/12.6.2008 απόφαση (ΦΕΚ 128/Α/03.07.2008), παρέχει στρατηγικές κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου.

Κύριο εθνικό πόλο και άξονα ανάπτυξης της Ελλάδας αποτελεί το μητροπολιτικό συγκρότημα της Αθήνας, το βασικό διοικητικό κέντρο της χώρας, όπου συγκεντρώνονται ιδιαίτερα σημαντικές υποδομές (λιμένας Πειραιά,



αεροδρόμιο «Ελ. Βενιζέλος», μεγάλοι οδικοί άξονες, σιδηροδρομικό δίκτυο, δίκτυο επικοινωνιών και ενέργειας κλπ.), στοιχεία που ενισχύουν τη θέση του ως τόπο προσέλκυσης κάθε είδους επένδυσης.

Στο πλαίσιο ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης και αειφόρου οργάνωσης του εθνικού χώρου, ενισχύεται η ένταξη της Αθήνας στα διεθνή και ευρωπαϊκά μητροπολιτικά δίκτυα, κατέχοντας κυρίαρχο ρόλο στον εκσυγχρονισμό της εθνικής οικονομίας, στις τεχνολογίες αιχμής και στον πολιτισμό, μέσω της ενίσχυσης του ρόλου αυτής ως ιστορικού και διαχρονικού κέντρου της Μεσογείου και ως σημαντικό τουριστικό προορισμό. Παράλληλα, η παραχθείσα αναπτυξιακή δυναμική διαχέεται και στον υπόλοιπο εθνικό χώρο.

Ειδικές κατευθύνσεις, που υιοθετούνται για την ενίσχυση του οικονομικού δυναμισμού του μητροπολιτικού κέντρου της Αθήνας, ενδεικτικά αποτελούν:

- i. Μείωση του πληθυσμού του κέντρου της Αθήνας, με στόχο την ισόρροπη περιφερειακή ανάπτυξη, την ανάπτυξη δορυφορικών αστικών κέντρων και προσανατολισμό της αγοράς εργασίας σε επιλεγμένους κλάδους (ιδίως καινοτομίας, υψηλής τεχνολογίας, χρηματοπιστωτικού συστήματος, ναυτιλίας, τουρισμού, πολιτισμού).
- ii. Προώθηση του θεσμού της μητροπολιτικής αυτοδιοίκησης.
- iii. Ενίσχυση των δράσεων που αφορούν στη βελτίωση της λειτουργικότητας και της ποιότητας ζωής, όπως ενδεικτικά αποτελούν:
 - Ανάδειξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος με έμφαση στις δράσεις ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων.
 - Ενθάρρυνση της εγκατάστασης, υπό προϋποθέσεις, επενδύσεων τριτογενούς χαρακτήρα σε περιοχές χαρακτηρισμένες με ειδικές κανονιστικές ρυθμίσεις ως υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων.
 - Περιορισμός των αστικών μετακινήσεων, ενίσχυση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς και περιορισμός της κυκλοφορίας οχημάτων, σε συνάρτηση με την περιβαλλοντική επιβάρυνση που προκαλούν.
 - Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, κατά προτεραιότητα σε περιοχές με ιδιαίτερη τοπολογική σημασία (όπως στις εισόδους, στο κέντρο και στο παράκτιο μέτωπο της πόλης), με την ενίσχυση των ζωνών πρασίνου, τη βελτίωση της προσβασιμότητας και της ασφάλειας των πεζών (λαμβάνοντας ιδιαίτερη μέριμνα για τα άτομα με ειδικές ανάγκες) και την αναβάθμιση της αισθητικής του χώρου κ.ά.

Για την Αθήνα επιδιώκεται επίσης:

- i. «Η ενίσχυση και εδραίωση του ρόλου της Αθήνας ως «πόλης-πύλης» και ως περιφερειακού μητροπολιτικού πόλου της ΕΕ.
- ii. Η προώθηση του ρόλου της ως επιχειρηματικού κέντρου σύνδεσης της ΕΕ με τη Νότιο-Ανατολική Μεσόγειο, τη Μέση Ανατολή, τα Βαλκάνια και τις Παρευξείνιες χώρες, σε δικτύωση με τις αντίστοιχες μητροπόλεις με σκοπό τη συγκρότηση ευρύτερων δυναμικών ζωνών οικονομικής ολοκλήρωσης.
- iii. Η βελτίωση της ελκυστικότητάς της, με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος.



- iv. Η λειτουργική εξειδίκευση του αναπτυξιακού ρόλου της, στη βάση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της, για την κατάκτηση ευδιάκριτης ταυτότητας στο σύστημα των ευρωπαϊκών μητροπόλεων.
- v. Ο προσδιορισμός και η ενίσχυση δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας, η συγκέντρωση σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (χρηματοπιστωτικό σύστημα, ασφάλειες, ναυτιλία), η ανάδειξη της σε διεθνή κόμβο μεταφορών και διαμετακομιστικού εμπορίου, σε κέντρο έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης, σε οικουμενική πολιτιστική μητρόπολη, σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας με πολυσχιδή ταυτότητα (με έμφαση στον πολιτιστικό και συνεδριακό τουρισμό, αλλά και με δυνατότητες παραθεριστικού τουρισμού σε παράλιες περιοχές της Αττικής και πλησίον νησιά), σε κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας και σε προορισμό μεγάλων αθλητικών εκδηλώσεων.
- vi. Η ανάδειξη του ρόλου της Αθήνας ως εθνικού μητροπολιτικού κέντρου και ως πόλου διάχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής στο σύνολο του εθνικού χώρου, στο πλαίσιο της ισόρροπης και πολυκεντρικής περιφερειακής ανάπτυξης.» (Άρθρο 8 παρ. 2.1.)

Για τον Τουρισμό, μια από τις παραγωγικές εξειδικεύσεις της προτεινόμενης επένδυσης, τίθενται οι εξής βασικοί στόχοι και επιδιώξεις που συνάδουν με την προτεινόμενη ανάπτυξη:

- i. «Βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς. Προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.
- ii. Περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.
- iii. Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων.» (Άρθρο 7 παρ. Γ)

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η επένδυση είναι συμβατή τόσο με τις ειδικές κατευθύνσεις για την Αθήνα, όσο και με τις γενικές κατευθύνσεις περί Τουρισμού που θέτει το ΓΠΧΣΑΑ.

Η επένδυση ενισχύει το ρόλο της Αθήνας ως πολιτιστικό κέντρο και τουριστικό προορισμό, ενώ παράλληλα συμβάλει στην ενίσχυση της οικονομικής και αναπτυξιακής δυναμικής της ευρύτερης περιοχής. Επίσης, ακολουθεί τον προτεινόμενο προσανατολισμό προς επενδύσεις τριτογενούς χαρακτήρα εντός υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων και ιδίως στους επιλεγμένους κλάδους του πολιτισμού και του τουρισμού.

Περαιτέρω, η προτεινόμενη επένδυση συντελεί στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, αφενός μέσω της απόσυρσης της βιομηχανικής χρήσης και της ολιστικής ανάπλασης της περιοχής επέμβασης, και αφετέρου μέσω της αποκατάστασης και επανάχρησης των προστατευόμενων ανενεργών βιομηχανικών κελυφών εντός του ακινήτου. Αναδεικνύεται έτσι μέρος της πολιτιστικής κληρονομιάς της πόλης, ενώ ταυτόχρονα προστίθεται ένας ενεργός πολύ-λειτουργικός πόλος επί της οδού Πειραιώς, στον άξονα που αποτελεί μία από τις κυριότερες (πολιτιστικές και όχι μόνο) διαδρομές στον αθηναϊκό ιστό.



Τέλος, αναφορικά με το τουριστικό σκέλος της επένδυσης, αυτή δύναται να συνεισφέρει στην βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού τομέα, μέσω του σχεδιασμού του ξενοδοχειακού καταλύματος με σύγχρονες προδιαγραφές και υψηλή αρχιτεκτονική ποιότητα.

3.3.2 Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Στην παρούσα ενότητα εξετάζεται η συμβατότητα της επένδυσης με τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) που σχετίζονται με τον αστικό χώρο της πρωτεύουσας καθώς και το χαρακτήρα της επένδυσης. Από τα θεσμοθετημένα εν ισχύ σήμερα πλαίσια, διερευνάται η συμβατότητα της επένδυσης με το ΕΠΧΣΑΑ για τη βιομηχανία.

3.3.2.1 ΕΠΧΣΑΑ για τη Βιομηχανία

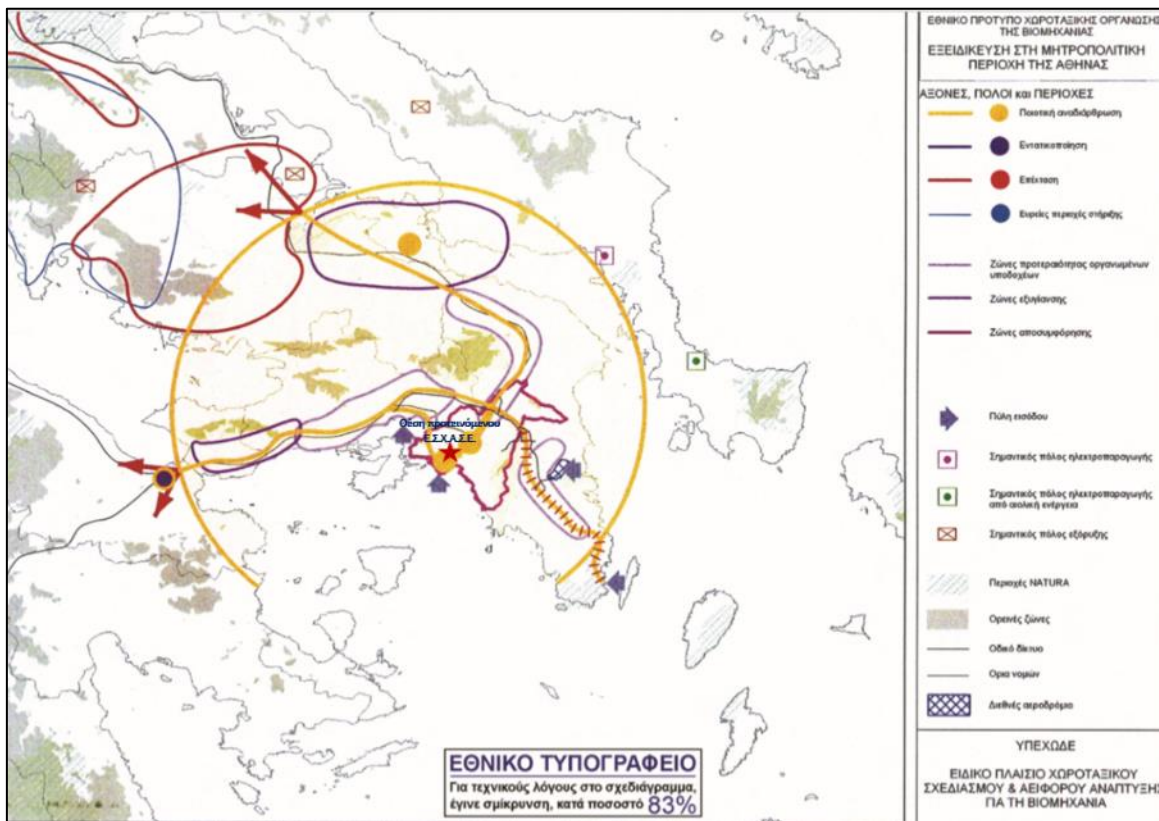
Το ΕΠΧΣΑΑ για τη Βιομηχανία εγκρίθηκε με την 11508/18.2.2009 (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/13.4.2009) απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης με τίτλο «Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη βιομηχανία και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού». Το εν λόγω Πλαίσιο παρέχει κατευθύνσεις για την χωρική οργάνωση της βιομηχανίας αποσκοπώντας στον μετασχηματισμό της χωρικής διάρθρωσης του τομέα προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης (άρθ.1). Σύμφωνα με το άρθ. 4, οι κατευθύνσεις αυτές παρέχονται σε δύο χωρικά επίπεδα: σε εθνικό επίπεδο και σε επίπεδο διοικητικών ενοτήτων (Περιφέρειες-Νομοί).

Στο επίπεδο της συνολικής θεώρησης του εθνικού χώρου, το ακίνητο στο οποίο αναπτύσσεται η επένδυση χωρικά εμπίπτει στην ευρύτερη Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας, που αποτελεί πρωτεύοντα πόλο ανάπτυξης. «*Η πολιτική που πρέπει να εφαρμοστεί περιλαμβάνει την προσέλκυση στρατηγικών δραστηριοτήτων αιχμής και/ή διεθνούς προσανατολισμού (με την Αθήνα να επιδιώκει ισχυρό ρόλο σε επίπεδο ανατολικής Μεσογείου, [...]) που έχουν ανάγκη το μητροπολιτικό περιβάλλον, τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων –ιδιαίτερα αυτών που είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση του μητροπολιτικού βιομηχανικού ιστού–, και την αποθάρρυνση περαιτέρω συγκέντρωσης/ ενθάρρυνση της αποκέντρωσης μονάδων (ιδίως μεγαλύτερης κλίμακας) που δεν ανήκουν στις δύο προηγούμενες κατηγορίες.*» (άρθ. 4, παρ. Α, περ.1).

Περαιτέρω, μεταξύ των τεσσάρων ειδικών κατηγοριών περιοχών -εντατικοποίησης, επέκτασης, ποιοτικής αναδιάρθρωσης και στήριξης της βιομηχανίας (άρθ. 4, παρ. Α., περ.2) (Σχήμα 3-3), η προτεινόμενη επένδυση εντοπίζεται μεταξύ πόλων ποιοτικής αναδιάρθρωσης (στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και ο Ελαιώνας) και εντός ζώνης αποσυμφόρησης της Βιομηχανίας. Πρόκειται, συνεπώς, για περιοχή με ήδη ανεπτυγμένη βιομηχανική βάση και δυναμική κλαδική φυσιογνωμία «*με δεδομένες τις γενικότερες διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής βιομηχανίας*» (άρθ. 4, παρ. Α, περ. 2), για την οποία προτείνεται η ποιοτική αναδιάρθρωσή της μέσω των ακόλουθων ειδικότερων κατευθύνσεων:



- «Αποκέντρωση των συμβατικών δραστηριοτήτων που δεν είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση της βιομηχανικής βάσης, ιδίως στις μητροπολιτικές περιοχές.
- Ενίσχυση από τον αναπτυξιακό νόμο των δραστηριοτήτων με έντονο αναδιαρθρωτικό ρόλο (εξωστρεφείς, βασισμένες στην καινοτομία, υψηλής προστιθέμενης αξίας).
- Συμπληρώσεις (ιδίως τοπικής εμβέλειας) των υφιστάμενων υποδομών.
- Πολύ ισχυρή προώθηση οργανωμένων υποδοχέων της βιομηχανίας, με ιδιαίτερη έμφαση σε αυτούς που αφορούν υφιστάμενες άτυπες συγκεντρώσεις, ή –ιδίως στις μητροπολιτικές περιοχές– σε αυτούς που είναι αναγκαίοι για την υποστήριξη διαδικασιών μετεγκατάστασης από τον αστικό ιστό οχλουσών δραστηριοτήτων.
- Σχεδιασμός χρήσεων γης και σημαντικός περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων.
- Κάλυψη των αναγκών μετασχηματισμού μέρους της βιομηχανικής βάσης σε υφιστάμενες θέσεις.
- Παροχή δυνατότητας διατήρησης και επανάχρησης αξιόλογων βιομηχανικών κτηρίων, και αξιοποίηση μεγάλων πρώην βιομηχανικών χώρων για την κάλυψη ελλείψεων κοινόχρηστων χώρων ή για τη χωροθέτηση άλλων εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας.
- Προληπτικά και διορθωτικά μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος.» (άρθ. 4, παρ. Α, περ. 2γ).



Πηγή: ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας, Διάγραμμα 1α – Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Σχήμα 3-3: Εθνικό πρότυπο Χωροταξικής Οργάνωσης της Βιομηχανίας - Μητροπολιτική Περιοχή Αθήνας

Η Χωρική Ενότητα της Περιφέρειας Αττικής χαρακτηρίζεται από «πολύ σοβαρά πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα. Όσον αφορά τη βιομηχανία, το μέγεθός της στην περιφέρεια είναι πολύ υψηλό, με ισχυρά διακλαδικά συμπλέγματα και οικονομίες συγκέντρωσης, αλλά χαρακτηρίζεται από τις γενικότερες αδυναμίες της ελληνικής βιομηχανίας (σημαντική υστέρηση στην αξιοποίηση των Τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών, εξαιρετικά σοβαρή-λαμβάνοντας υπόψη τη γενικευμένη αστικοποίηση-έλλειψη οργανωμένων υποδοχέων, μειωμένη προσέλκυση επενδύσεων ...), και επίσης μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων μικρού και μέσου μεγέθους σε φθίνοντες βιομηχανικούς κλάδους.».

Ως βασικός αναπτυξιακός στόχος για την Περιφέρεια Αττικής τίθεται η ενίσχυση του διεθνούς της ρόλου ως ευρωπαϊκής μητρόπολης στο χώρο της νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Μεσογείου. Η επίτευξη του εν λόγω στόχου «θα εστιάσει στην προσπάθεια καθιέρωσής της ως διεθνούς επιχειρηματικού κέντρου, κέντρου διαμετακομιστικού εμπορίου και βασικής πύλης εισόδου στην Ε.Ε., τη βελτίωση της εξωστρέφειας του τοπικού παραγωγικού συστήματος και τη διευκόλυνση της προσέλκυσης ξένων επενδύσεων μέσω της ενθάρρυνσης της καινοτομίας, της επιχειρηματικότητας, της έρευνας και τεχνολογίας. Μεγάλο βάρος δίνεται στις παρεμβάσεις ενίσχυσης των αστικών μεταφορών και της Έρευνας Τεχνολογίας και Ανάπτυξης, στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος, και στη δημιουργία εμπορευματικών κέντρων, τεχνολογικών πάρκων και της δικτύωσής τους. Η προσπάθεια για την οικονομική βάση εστιάζεται σε κλάδους υψηλής προτεραιότητας που



θα συμβάλουν στην αναδιάρθρωση των παραγωγικών τομέων προς τομείς και προϊόντα υψηλής προστιθέμενης αξίας και πιο φιλικά προς το περιβάλλον. Το τελευταίο σημείο αφορά ρητά και τη βιομηχανία, για την οποία επίσης επιδιώκονται αύξηση των απασχολούμενων με προσανατολισμό σε ανταγωνιστικούς και καινοτόμους κλάδους της.» (Παράρτημα Ι παρ. 5).

Σε αυτό το πλαίσιο, ως γενική κατεύθυνση για την βιομηχανία στην Π. Αττικής και στη Μητροπολιτική Περιοχή Αθήνας προτείνεται «η διατήρηση και ενίσχυση του ρόλου της ως τόπου εγκατάστασης δραστηριοτήτων για τις οποίες η μητροπολιτική χωροθέτηση αποτελεί βασικό όρο της αποτελεσματικής λειτουργίας τους, ιδιαίτερα αυτών που έχουν στρατηγική σημασία για την αναπτυξιακή διαδικασία σε εθνική κλίμακα και το διεθνή ρόλο της χώρας, και η επιλεκτική και σταδιακή αποκέντρωση των δραστηριοτήτων που μπορούν να χωροθετηθούν στην περιφέρεια και δεν είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση της οικονομικής βάσης της Αττικής.» (Παράρτημα Ι παρ. 5).

Η σταδιακή αποσυμφόρηση πραγματοποιείται σε δύο γεωγραφικά επίπεδα: «διαπεριφερειακή αποκέντρωση» προς τις λοιπές Περιφέρειες της Ελλάδας και «ενδομητροπολιτική αποκέντρωση» για την αναδιάρθρωση της χωρικής οργάνωσης εντός της Μητροπολιτικής Περιοχής Αθήνας, όπου ορισμένες μονάδες απομακρύνονται από τις κεντρικές / αστικοποιημένες ζώνες και προσανατολίζονται στο υπερτοπικό δίκτυο και πύλες μεταφορών (Παράρτημα Ι παρ. 5).

Για την τέως Νομαρχία Αθηνών, στην οποία εντάσσεται και η προτεινόμενη επένδυση, στο δυτικό όριο της με την τέως Νομαρχία Πειραιώς, στο Παράρτημα Ι παρ. 5 του Πλαισίου αναφέρονται τα εξής:

- Γενική προτεραιότητα άσκησης χωρικής πολιτικής για τη μεταποίηση: «Πολύ υψηλή (3) (με έντονα ειδικό χαρακτήρα).».
- Κλαδικές προτεραιότητες: «Στήριξη Πολύ Μικρών Επιχειρήσεων που έχουν ανάγκη αστικής χωροθέτησης [...] και των μονάδων υψηλής τεχνολογίας. Απαιτείται ισχυρός έλεγχος ως προς τις πολεοδομικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Σκοπιμότητα σταδιακής αποκέντρωσης λοιπών μονάδων».
- Χωροταξικό πρότυπο βιομηχανίας: «[...] αποσυμφόρηση του δυτικού, κυρίως, τμήματος της Αθήνας (περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης) από μονάδες που προκαλούν σημαντικές περιβαλλοντικές ή πολεοδομικές οχλήσεις, αλλά με διατήρηση βιομηχανικής συνιστώσας στις αστικές χρήσεις.».
- Οργανωμένη χωροθέτηση βιομηχανίας: «Με κριτήρια χωρικού σχεδιασμού και λαμβανομένης υπόψη της έλλειψης πρακτικά οργανωμένων υποδοχέων, υπάρχει πολύ μεγάλη ανάγκη υποδοχέων μικρής κλίμακας – με δεδομένο τον αστικοποιημένο χαρακτήρα της Νομαρχίας, κατά κανόνα εντός αστικού ιστού– κυρίως για τη μετεγκατάσταση υφιστάμενων μονάδων, αλλά και για τη χωροθέτηση νέων μονάδων στις κατηγορίες προτεραιότητας της Νομαρχίας, ούτως ώστε να βελτιωθούν οι περιβαλλοντικές και πολεοδομικές επιπτώσεις τους, αλλά και να καταστεί έτσι δυνατή η διατήρηση βιομηχανικής διάστασης στον αστικό ιστό. [...] Παράλληλα με τους οργανωμένους υποδοχείς, το μέγεθος της εγκατεστημένης βάσης της μεταποίησης καθιστά αναγκαία την επιλεκτική διατήρηση της υφιστάμενης χωροθέτησης μεγάλου ποσοστού/αριθμού υπαρχουσών μονάδων, και συνεπώς θα πρέπει να στηριχθεί ο



εκσυγχρονισμός τους με διατήρησή τους στην ίδια θέση, όταν δεν δημιουργεί μείζονα προβλήματα περιβάλλοντος ή χωρικής οργάνωσης (στο ζήτημα αυτό πρέπει επίσης να λαμβάνονται υπόψη και οι αναμενόμενες πιέσεις στην απασχόληση).».

- Χρήσεις γης και σχέση με άλλες δραστηριότητες: Σημειώνεται ότι η Αθήνα είναι ήδη σημαντικός διεθνής πόλος αστικού τουρισμού, αλλά οι άμεσες συγκρούσεις μεταξύ του τουρισμού και της βιομηχανίας παρουσιάζουν πτωτική τάση. «Η προωθούμενη συνολική πολιτική από το παρόν θα συμβάλει ακόμα περισσότερο προς αυτή την κατεύθυνση». Περαιτέρω, προωθείται συνολική πολιτική ρύθμιση προς την κατεύθυνση αυτή, που θα ρυθμίζει και αντίστροφα φαινόμενα πίεσης εξόδου της βιομηχανίας μέσω της αγοράς γης και του ανταγωνισμού από τον τουρισμό και τις υπηρεσίες.
- Περιβαλλοντικές επιπτώσεις της βιομηχανίας: Λόγω των έντονων επιπτώσεων παρατηρείται αυξημένη «ανάγκη ειδικών μέτρων σε συνάρτηση με τις απαιτήσεις του πλήρως αστικοποιημένου περιβάλλοντος και αυστηρής εφαρμογής της σχετικής νομοθεσίας. Παράλληλα, οι μονάδες πρέπει να ελεγχθούν ως προς τις πολεοδομικές τους επιπτώσεις, με βάση την προτεινόμενη από το παρόν αναμόρφωση των σχετικών ρυθμίσεων. [...]».
- Πολιτική για τις περιοχές με ιδιαίτερα χαμηλή παρουσία βιομηχανίας: «[...] Απαιτείται ειδική πολιτική, κυρίως για την αποφυγή υπερβολικής εξόδου των βιομηχανικών μονάδων που δεν δημιουργούν προβλήματα στον αστικό χώρο, αλλά υφίστανται την πίεση δυναμικών αστικών χρήσεων. Πολιτική τύπου 1, που πρέπει να λάβει υπόψη της το διαφορετικό ρόλο των διαφόρων περιοχών στον διατομεακό καταμερισμό εργασίας στο εσωτερικό της Μητροπολιτικής Περιοχής Αθήνας (ιδίως με βάση την αντίθεση παραλιακές/εσωτερικές περιοχές) καθώς και την ανάγκη συνολικής αποκέντρωσης από τη Μητροπολιτική Περιοχή Αθήνας.». Η Πολιτική Τύπου 1 αποτελεί πολιτική διεύρυνσης της γεωγραφικής βάσης της μεταποίησης, με αφετηρία τα υφιστάμενα ισχυρά σημεία, και προορισμό τις περιοχές με μη αξιοποιημένα ή δυνητικά συγκριτικά πλεονεκτήματα για τη βιομηχανία και έλλειψη άλλων αναπτυγμένων τομέων. Απαιτεί στήριξη γεωγραφικά εντοπισμένη (βλ. Πίνακα Παραρτήματος Ι).
- Βιομηχανία και αγορά εργασίας: «Πολιτική τύπου 1. Ισχυρή πολιτική κατάρτισης για την προσαρμογή του εργατικού δυναμικού στις κλαδικές προτεραιότητες.»
- Ειδικά θέματα: «Η επανάχρηση βιομηχανικών χώρων/ κτηρίων που εγκαταλείπονται αποτελεί σημαντική προτεραιότητα.» (Παράρτημα Ι παρ. 5).

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με το ΕΠΧΣΑΑ για τη Βιομηχανία, καθώς ο Ελαιώνας και η ευρύτερη περιοχή της επένδυσης χαρακτηρίζονται ως περιοχές ποιοτικής αναδιάρθρωσης, για τις οποίες προωθείται μεταξύ άλλων η σταδιακή αποκέντρωση βιομηχανικών δραστηριοτήτων και η διατήρηση και επανάχρηση μεγάλων πρώην βιομηχανικών χώρων, ενέργεια η οποία αποτελεί άλλωστε σημαντικό κομμάτι της επένδυσης. Παράλληλα, η ανάπτυξη θεωρείται ότι κινείται στο πλαίσιο της επιδιωκόμενης αναδιάρθρωσης των παραγωγικών τομέων προς τομείς με προϊόντα υψηλής προστιθέμενης αξίας που δεν προκαλούν αρνητικές



περιβαλλοντικές ή πολεοδομικές επιπτώσεις και ενθαρρύνουν την προσέλκυση ξένων επενδύσεων μέσω της καινοτομίας, της επιχειρηματικότητας, της έρευνας και της τεχνολογίας.

3.3.3 Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής

Το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής (ΡΣΑ) θεσμοθετήθηκε με το Ν. 4277/2014 (ΦΕΚ 156/Α/01.08.2014) και επέχει ταυτόχρονα και θέση Περιφερειακού Χωροταξικού πλαισίου Αττικής (άρθ.1, παρ.4). Το ΡΣΑ θέτει το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων πολιτικής, των προτεραιοτήτων, των μέτρων και των προγραμμάτων που κρίνονται αναγκαίοι για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Περιφέρειας Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης (άρθ.1, παρ.1).

Το πρότυπο χωρικής οργάνωσης της Περιφέρειας Αττικής, έχει ως βάση τις αρχές της συμπαγούς πόλης και την ορθολογική χρήση φυσικών πόρων, εδαφών και ενέργειας (άρθ.7). Για την χωροταξική οργάνωση της Αττικής, ο εν λόγω χώρος διαμορφώνεται βάσει: (α) Χωρικών Ενότητων, (β) Αξόνων Ανάπτυξης και (γ) Πόλων Ανάπτυξης, «οι οποίοι αποτελούν τις περιοχές κλειδιά που αναλαμβάνουν δομικό ρόλο στη διάρθρωση του χώρου» (άρθ.8).

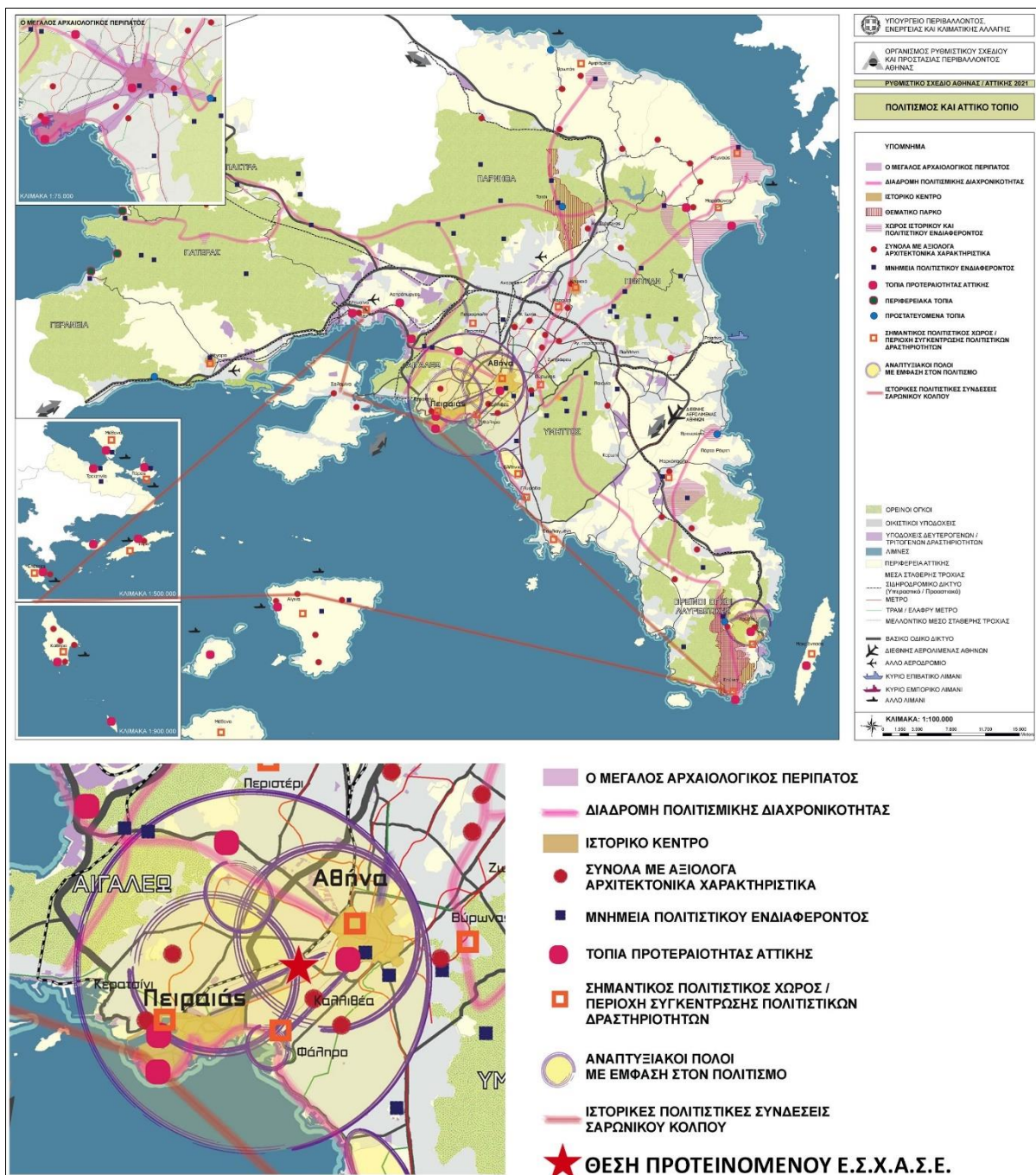
Βάσει της ανωτέρω οργάνωσης του χώρου, το ακίνητο της επένδυσης εμπίπτει στη Χωρική Ενότητα Αθήνας – Πειραιά (άρθ. 8, παρ. 2, περ. α) βασική προτεραιότητα για την οποία είναι «η αστική αναζωογόνηση, η οποία περιλαμβάνει και τη συμπλήρωση και αναβάθμιση των αστικών υποδομών, με προτεραιότητα το ιστορικό κέντρο, τις περιοχές με στοιχεία πολεοδομικής υποβάθμισης, το γερασμένο κτηριακό απόθεμα και τις μεγάλες πυκνότητες» καθώς επίσης και «η άμβλυση των ανισοτήτων μέσω της χωροθέτησης υποδομών σε συσχετισμό με την αύξηση και την ανισοκατανομή του πληθυσμού εντός της Χωρικής Ενότητας και μέσω της βελτίωσης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στις περιοχές που παρουσιάζουν υστέρηση.» (άρθ. 9, παρ.1).

Ειδικότερα, ο Δήμος Μοσχάτου -Ταύρου εντάσσεται στην Χωρική Υποενότητα Νότιας Αθήνας (υποπερ. γγ), για την οποία προβλέπονται τα εξής: «Διατηρείται ο χαρακτήρας της ως περιοχής κυρίως κατοικίας, αλλά και τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου. Κατεύθυνση αποτελεί η πολεοδομική οργάνωση των περιοχών, κυρίως με τον έλεγχο των χρήσεων μέσω των υποκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, προς την κατεύθυνση της εξισορρόπησης των συγκρούσεων χρήσεων γης, κυρίως όσον αφορά την κατοικία και την αναψυχή. Προωθείται η καλύτερη δικτύωση της Υποενότητας και η χωροθέτηση υποδομών υγείας, περίθαλψης και πρόνοιας». (άρθ. 9, παρ. 1.5)

Περαιτέρω, λόγω άμεσης γειτνίασης με το ακίνητο κρίνεται ορθό να αναφερθεί ότι η ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη του Δ. Νίκαιας-Αγ. Ι. Ρέντη εντάσσεται στην Χωρική Υποενότητα Πειραιά (άρθ. 8, παρ. 2, περ. α, υποπερ. εε) για την οποία «προτεραιότητα αποτελεί και η ενεργοποίηση της περιοχής που περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς – Θηβών – Αλιπέδου και Κηφισού στα Καμίνια – Αγ. Ιωάννη Ρέντη, όπως, επίσης, και της περιοχής της Κεντρικής Αγοράς Αθηνών, με την επανάχρηση του ανενεργού κτηριακού αποθέματος και τη χωροθέτηση δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα.» (άρθ. 9, παρ. 1.2, περ. γ).



Αναφορικά με τους άξονες ανάπτυξης, ιδιαίτερα σημαντική θεωρείται και η θέση του ΕΣΧΑΣΕ επί της οδού Πειραιώς, η οποία αποτελεί Αναπτυξιακό Άξονα μητροπολιτικής ακτινοβολίας «με έμφαση στις πολιτιστικές λειτουργίες και στις δραστηριότητες αναψυχής» (άρθ. 11, παρ.2.2, περ. β). Για τον άξονα της οδού Πειραιώς επιδιώκεται η ανάδειξή ως βασικό στοιχείο «της εικόνας και της ταυτότητας της πόλης ως διεθνούς πολιτιστικής και τουριστικής μητρόπολης.» (άρθ. 11, παρ. 2.2, περ. β.). Όπως συνάγεται και από το Διάγραμμα «Πολιτισμός και Αττικό Τοπίο» που συνοδεύει το νόμο (Σχήμα 3-4), η επένδυση χωροθετείται σε άμεση συσχέτιση με τον νοητό άξονα που συνδέει τους δύο «Αναπτυξιακούς Πόλους με έμφαση στον Πολιτισμό», τις ευρύτερες περιοχές της Αθήνας και του Πειραιά και μάλιστα σε κομβικό σημείο μεταξύ των τριών αναπτυξιακών πόλων με έμφαση στον πολιτισμό (Αθήνα, Πειραιάς, Ελαιώνας).



Σχήμα 3-4: Νέο ΡΣΑ Αθήνας – Αττικής 2021 / Χάρτης «Πολιτισμός και Αττικό Τοπίο»

Πηγή: Ν. 4277/2014 (Α' 156/1.08.2014) – Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Ιδιαίτερα κρίσιμη είναι η θέση του ακινήτου εντός των ορίων της περιοχής του Ελαιώνα. Σύμφωνα με το άρθ. 11 του ΡΣΑ, ο Ελαιώνας βρίσκεται στον Αναπτυξιακό Άξονα Βορρά-Νότου, άξονας διεθνούς και εθνικής εμβέλειας (παρ. 2.1, περ.β). Ο εν λόγω Αναπτυξιακός άξονας αποτελεί «τον κύριο κορμό του παραγωγικού



ιστού, κυρίως της δευτερογενούς παραγωγής, της Περιφέρειας και κατά μήκος του αναπτύσσονται περιοχές επαγγελματικών εγκαταστάσεων μικτού χαρακτήρα, όπως βιομηχανικών και βιοτεχνικών, χονδρεμπορίου και εμπορευματικών μεταφορών, αντιπροσωπειών και εμπορικών εκθέσεων, αλλά και εδρών επιχειρήσεων, τεχνοπόλεων και τεχνολογικών πάρκων. » (Άρθρο 11 παρ. 2.1, περ. β).

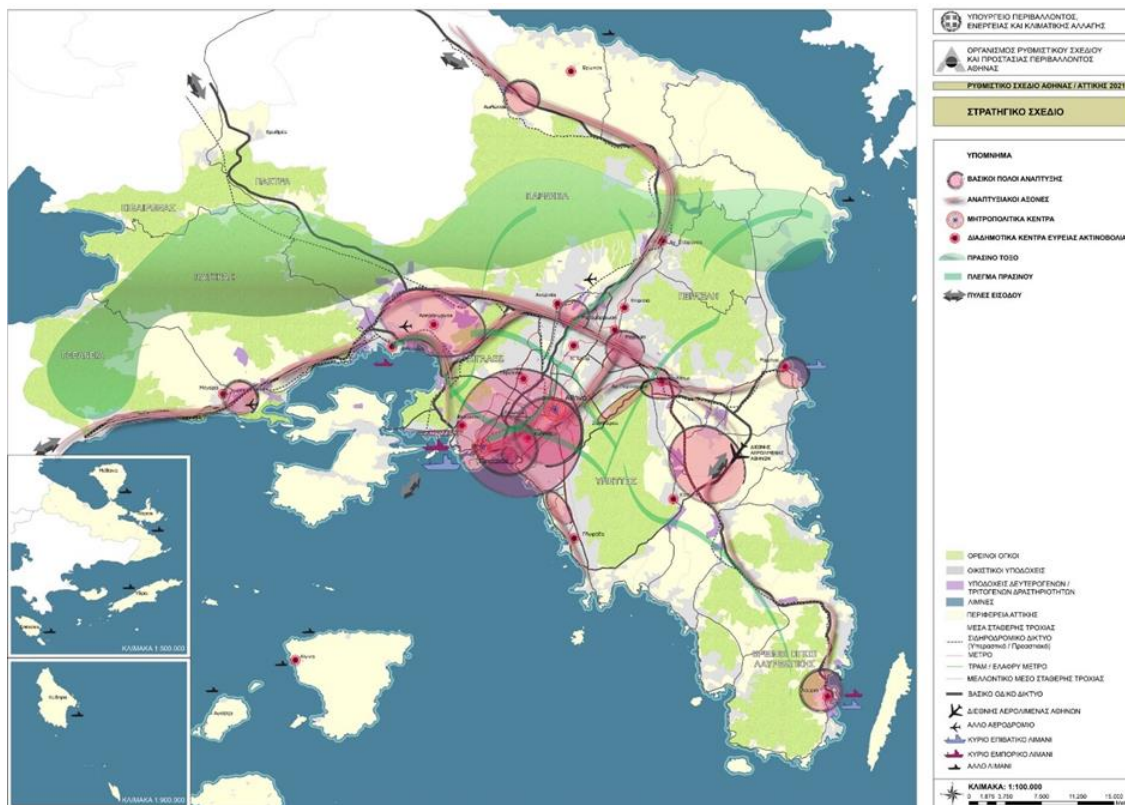
Περαιτέρω, ο Ελαιώνας αποτελεί δυναμικό συστατικό στοιχείο τού διεθνούς και εθνικής εμβέλειας Πόλου Αθήνας-Πειραιά (άρθ. 11, παρ. 3.1). Ειδικότερα ο Ελαιώνας αποτελεί, σύμφωνα με το ΡΣΑ «περιοχή στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της αναπτυξιακής δυναμικής και ανταγωνιστικότητας της Περιφέρειας και περιοχή διασύνδεσης των Κέντρων Αθήνας και Πειραιά», ενώ βασική επιδίωξη είναι «[...] η ανάδειξη του σε υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας και εν γένει λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας σε αναβαθμισμένο αστικό περιβάλλον, όπως μεταποιητικές δραστηριότητες σε συνδυασμό με ανεπτυγμένο τριτογενή τομέα, μεταφορές, εκπαίδευση και έρευνα, τεχνολογία, πολιτισμός, αθλητισμός, υγεία, περιθάλψη, πρόνοια. Λόγω της κρίσιμης θέσης της περιοχής του Ελαιώνα σε σχέση με τις υπάρχουσες συγκοινωνιακές υποδομές σε συνδυασμό με την ανεπάρκεια στην Αττική κατάλληλων εκτάσεων για την επιχειρηματικότητα, προτείνεται η πρόβλεψη της δημιουργίας Επιχειρηματικών Πάρκων του ν. 3982/2011, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει τόσο για τις μεταποιητικές και ερευνητικές όσο και για τις τριτογενείς δραστηριότητες, στα οποία περιλαμβάνονται και επιχειρηματικά πάρκα ειδικού τύπου. Σε περίπτωση που συγκεκριμένες χωρικές ενότητες του Ελαιώνα έχουν το χαρακτήρα Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων και πληρούνται οι εκ του ν. 3982/2011 προϋποθέσεις, τα Επιχειρηματικά Πάρκα έχουν τη μορφή των Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης [...]» (Άρθρο 11 παρ. 3.1. γγ).

Στο πλαίσιο κατευθύνσεων Πολεοδομικής Οργάνωσης για το Μητροπολιτικό Κέντρο προβλέπεται η αναβάθμιση της περιοχής του Ελαιώνα, με σκοπό να αναδειχθεί ως προνομιακή «ενδιάμεση ζώνη» με ισχυρές αναπτυξιακές προοπτικές (άρθ. 12, παρ. 4, περ. στ). Για την υποστήριξη της ανωτέρω πολιτικής, προβλέπονται οι ακόλουθοι στρατηγικοί στόχοι και αρχές πολιτικής:

- αα) Ανάδειξη του σε περιοχή στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της αναπτυξιακής δυναμικής και ανταγωνιστικότητας της Αττικής, με αιχμή τη μετατροπή του σε υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα και λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας με αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής.
- ββ) Βελτίωση των όρων εγκατάστασης και λειτουργίας βασικών μητροπολιτικών λειτουργιών και υποδομών, για τις οποίες ο Ελαιώνας λειτουργεί ως κύριος υποδοχέας.
- γγ) Έλεγχος των διαδικασιών παραγωγικής αναδιάρθρωσης με διατήρηση και ενίσχυση της μεταποιητικής δραστηριότητας και, ώστε να συνυπάρχει και να συνεργάζεται με τις εγκαταστάσεις τριτογενούς τομέα, της επιτελικής δημόσιας διοίκησης.
- δδ) Επανεξέταση του πλαισίου χρήσεων γης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του παρόντος.
- εε) Ανάδειξη του υφιστάμενου ή μελλοντικού δυναμικού πολιτιστικών και φυσικών σημαντικών χώρων ως στοιχείων ιδιαίτερης ταυτότητας και σύνδεση με τους παρακείμενους πολιτιστικούς πόλους και άξονες.

σστ) Τόνωση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής με αναβάθμιση και διεύρυνση της κατοικίας.

ζζ) Συντονισμένη, κατά προτεραιότητα, υλοποίηση των βασικών έργων υποδομής, όπως οδικό δίκτυο, διεύθυνση ρέματος Προφήτη Δανιήλ.». (Άρθρο 12 παρ. 4, περ. στ).



- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΒΑΣΙΚΟΙ ΠΟΛΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
 - ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ
 - ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ
 - ΔΙΑΔΗΜΟΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΕΥΡΕΙΑΣ ΑΚΤΙΝΟΒΟΛΙΑΣ
 - ΠΡΑΣΙΝΟ ΤΟΞΟ
 - ΠΛΕΓΜΑ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
 - ↔ ΠΥΛΕΣ ΕΙΣΟΔΟΥ
 - ★ ΘΕΣΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Σχήμα 3-5: Νέο ΡΣΑ Αθήνας – Αττικής 2021 / Χάρτης «Στρατηγικό Σχέδιο». Ο Ελαιώνας ως «βασικός πόλος ανάπτυξης μεταξύ Αθήνας και Πειραιά

Πηγή: Ν. 4277/2014 (Α' 156/1.08.2014) – Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Σε ό,τι αφορά στην οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, «ενδυναμώνεται ο ρόλος της Αττικής ως τόπου συγκέντρωσης σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας [...]. Η Αττική αναδεικνύεται σε διεθνή κόμβο μεταφορών και διαμετακομιστικού εμπορίου, σε κέντρο έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης, σε πολιτιστική μητρόπολη, σε κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας, σε προορισμό μεγάλων αθλητικών εκδηλώσεων, σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας με πολυσιχδή ταυτότητα, με έμφαση στον πολιτιστικό και συνεδριακό τουρισμό, καθώς και με δυνατότητες παραθεριστικού τουρισμού σε παράλιες περιοχές της Αττικής και στα πλησίον αυτής νησιά» (άρθ. 24, παρ. 3).

Πιο συγκεκριμένα, για την οργάνωση και ανάπτυξη δραστηριοτήτων λιανικού εμπορίου (άρθ. 27), βασικό άξονα αποτελεί «Η αναδιάρθρωση και ανάπτυξη του πλέγματος των εμπορικών δραστηριοτήτων [...] κατά προτεραιότητα εντός της πόλης, σε συνάρτηση με τους αναπτυξιακούς πόλους και τα κέντρα πόλεων όλων των βαθμίδων, με γνώμονα την ισόρροπη ανάπτυξη της Περιφέρειας και την υποστήριξη της πολυκεντρικότητας». Για την υποστήριξη του μικρού τοπικού εμπορίου στον αστικό ιστό, προωθούνται, μεταξύ άλλων τα εξής:

« αα) Υποστήριξη της λειτουργίας «συστάδων εμπορικών επιχειρήσεων» σε συνδυασμό με προγράμματα αναβάθμισης του περιβάλλοντος αστικού ιστού [...]. Χωροθέτηση αυτών [...] είτε στα πολεοδομικά κέντρα είτε σε καθορισμένες τουριστικές περιοχές είτε, τέλος, σε περιοχές πολιτιστικού ενδιαφέροντος»,

ββ) Στρατηγικές παρεμβάσεις αναβάθμισης κεντρικών περιοχών, με θεματικούς θύλακες εμπορίου ως εξής:

ααα) υποστήριξη δημιουργίας θυλάκων νέων επιχειρήσεων με επανάχρηση κτηριακού δυναμικού σε υποβαθμισμένες περιοχές,

βββ) ανάδειξη παραδοσιακών εμπορικών συγκεντρώσεων και χαρακτηρισμό τμημάτων δρόμων ή συνόλων ως αξόνων εξειδικευμένης εμπορικής δραστηριότητας και

γγγ) προώθηση μικτών επιχειρηματικών χρήσεων, όπως ο συνδυασμός της εμπορικής χρήσης με την εκμετάλλευση χώρων πολιτισμού και αναψυχής.» (άρθ. 27, παρ. ε).

Περαιτέρω, εμπορικές επιφάνειες – εμπορικά κέντρα μικτής επιφάνειας άνω των 5.000 m² προωθούνται εντός του αστικού ιστού, «με ενθάρρυνση επανάχρησης υφιστάμενων κελυφών» καθώς και σε «περιοχές ανενεργών χρήσεων (brownfields) ή σε φθίνουσες και υποβαθμισμένες περιοχές, όπου μπορούν να λειτουργήσουν ως καταλύτης για την αναβάθμισή τους, με τον προσδιορισμό νέων κεντρικών χρήσεων, εφόσον εξυπηρετούνται από μέσα σταθερής τροχιάς.» (άρθ. 27, παρ. δ).

Αναφορικά με την ανάπτυξη του τουρισμού, δραστηριότητα η οποία συγκαταλέγεται στο business plan της επένδυσης, οι επιμέρους βασικοί στόχοι που τίθενται είναι οι εξής (Άρθρο 28, παρ. 2):

«α) Η εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των φυσικών πόρων και περιβαλλοντική αναβάθμιση περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.



- β) Η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και η προώθηση του εκσυγχρονισμού και της αναβάθμισης των υφιστάμενων καταλυμάτων, καθώς και της ανάπτυξης νέων με όρους “πράσινης ανάπτυξης”.
- γ) Η βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα στην Αττική, με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος.
- δ) Η διευκόλυνση της πρόσβασης στους τουριστικούς προορισμούς από το διεθνή και από τον εθνικό χώρο.
- ε) Η ορθολογική οργάνωση και η ανάπτυξη του τομέα, βάσει των συγκριτικών πλεονεκτημάτων και χαρακτηριστικών των περιοχών, στα πλαίσια των επιμέρους χωρικών ενότητων.
- στ) Η αξιοποίηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων.
- ζ) Η προώθηση της Αττικής, ως προορισμού συνεδριακού τουρισμού (MICE), και η ενίσχυση της τουριστικής έλξης της Αττικής, ως αυτόνομου προορισμού αστικού τουρισμού σύντομης διάρκειας (city break), με κατάλληλες επενδύσεις και εγκαταστάσεις που θα ενισχύσουν τη θέση της πόλης ως παγκόσμιου πόλου έλξης.
- η) Η ανάπτυξη στην Αττική ειδικών και εναλλακτικών νέων μορφών τουρισμού, όπως ιδίως ο συνεδριακός, ο θαλάσσιος και ο ιατρικός τουρισμός. Οι νέες μορφές τουρισμού περιλαμβάνουν το συνεδριακό, τον ιατρικό τουρισμό [...]
- θ) Η διερεύνηση της δυνατότητας δημιουργίας εγκαταστάσεων ελλιμενισμού [...].»
- Οι κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού για την ανάπτυξη του τουρισμού (Άρθρο 28, παρ. 3) είναι οι εξής:
- «α) Προωθείται η χωρική διαφοροποίηση της τουριστικής προσφοράς, ανάλογα με το χαρακτήρα και τις δυνατότητες κάθε χωροταξικής ενότητας [...].
- β) Ο κατεξοχήν τρόπος ανάπτυξης του τουρισμού είναι ο αστικός τουρισμός.
- γ) Η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός της υφιστάμενης τουριστικής υποδομής, καθώς και η δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων.
- δ) Ειδικά για το κέντρο της Αθήνας, η ολοκληρωμένη αντιμετώπιση της υποβάθμισης του ιστορικού κέντρου της, πρόκειται να συμβάλει στην ανάδειξή του ως πυρήνα city break τουρισμού [...].
- ε) Ο σχεδιασμός και η ανάδειξη ειδικών διαδρομών περιπάτου και επισκέψεων που αναδεικνύουν τα ιστορικά χαρακτηριστικά σε συνδυασμό με τα ενδιαφέροντα της σύγχρονης πόλης.
- στ) Η δημιουργία και η ανάδειξη διαδρομών και δικτύων περιοχών που συγκεντρώνουν στοιχεία φυσικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος. [...]
- ζ) Η επανάχρηση του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος οποιασδήποτε χρήσης, για τη μετατροπή του σε τουριστικά καταλύματα.



- η) Η κατασκευή νέων καταλυμάτων επιτρέπεται εντός των θεσμοθετημένων ζωνών των ΓΠΣ και ΖΟΕ ή σε οργανωμένες τουριστικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην επόμενη περίπτωση θ' .
- θ) Η χωροθέτηση των τουριστικών υποδομών μεγάλης κλίμακας γίνεται κατά προτεραιότητα εντός των θεσμοθετημένων ζωνών των ΓΠΣ και ΖΟΕ, όπου επιτρέπεται η χρήση ή με βάση τις διατάξεις για τους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 1 του ν. 4179/2013.
- ι) Η εξυπηρέτηση των θεματικών πάρκων επιτυγχάνεται κατά προτεραιότητα από μέσα σταθερής τροχιάς και σε συνέργεια με αναπτυξιακούς πόλους και χώρους πρασίνου, αστικού και περιαστικού.».

Αναφορικά με τα brownfields, στο ΡΣΑ αναφέρεται: «Νέες περιοχές κεντρικών λειτουργιών με οργανωμένη μορφή είναι δυνατόν να χωροθετούνται μέσα στον αστικό ιστό ή και σε περιοχές απαξιωμένων, ανενεργών αστικών χρήσεων (brownfields). Οι περιοχές αυτές αναπτύσσονται συμπληρωματικά ως προς τα πολεοδομικά κέντρα ανάλογα με τη θέση και τη δυναμικότητά τους.»

Τέλος, στο Παράρτημα XIII του ΡΣΑ αναφέρονται ενδεικτικά οι υποδομές που προωθούνται για την ανάπτυξη των νέων μορφών τουρισμού. Πιο συγκεκριμένα, προωθούνται, μεταξύ άλλων οι υποδομές που συνδέονται με τον πολιτιστικό, τον εκθεσιακό, τον επιχειρηματικό τουρισμό, τον τουρισμό μεγάλων γεγονότων καθώς και τον τουρισμό διασκέδασης και αναψυχής. Ειδικότερα, για τον Πολιτιστικό και Περιηγητικό τουρισμό καθώς προβλέπονται τα εξής: «α) Πολιτιστικός και Περιηγητικός: Βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με τους πολιτιστικούς πόρους. Στο πλαίσιο προώθησης του πολιτιστικού τουρισμού, ενδυναμώνεται ο ρόλος της Αθήνας ως αφηγήτρια των περιηγήσεων».

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η προτεινόμενη επένδυση είναι καθ' όλα συμβατή με το ΡΣΑ. Αρχικά, το ακίνητο της επένδυσης χωροθετείται σε περιοχή εντός εγκεκριμένου σχεδίου, σε κομβικό σημείο του αθηναϊκού αστικού ιστού, εναρμονιζόμενο κατ' αρχήν με την έννοια της συμπαγούς πόλης καθώς πρόκειται για πολεοδομική αναβάθμιση ενός ήδη δομημένου χώρου εντός του αστικού ιστού. Επιπρόσθετα:

- i. Μέσω του προτεινόμενου σχεδίου, τηρείται η βασική προτεραιότητα για τη Χωρική Ενότητα Αθήνας-Πειραιά περί αστικής αναζωογόνησης σε περιοχές με στοιχεία πολεοδομικής υποβάθμισης και γερασμένο κτηριακό απόθεμα.
- ii. Βάσει των ειδικών χρήσεων που προτείνονται στον προτεινόμενο πόλο ανάπτυξης, ενισχύεται ο πολύ-λειτουργικός χαρακτήρας του Δ. Μοσχάτου-Ταύρου που εντάσσεται στην Χωρική Υποενοότητα Νότιας Αθήνας, με έμφαση στις χρήσεις τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου ενώ ταυτόχρονα επεκτείνεται και εντός των ορίων του ακινήτου η χρήση της κατοικίας που αποτελεί άλλωστε και την κύρια χρήση στον Δήμο.
- iii. Η ανάπτυξη του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου, δύναται να επηρεάσει θετικά τα σχέδια για τη γύρω περιοχή και κυρίως στο τμήμα της ΔΕ Αγ. Ι.-Ρέντη (Κεντρική Αγορά Αθηνών) του οποίου η «ενεργοποίηση» προτεραιοποιείται στο ΡΣΑ.



- iv. Οι χρήσεις του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ (πολιτισμός, γραφεία, εμπόριο, τουρισμός, κατοικία, εκπαίδευση και έρευνα – τεχνολογία) και η ανάπτυξή τους εντός ενός αναβαθμισμένου περιβάλλοντος ως προς τις υποδομές, τη φύτευση, τους ανοιχτούς χώρους, την αρχιτεκτονική, είναι απόλυτα συμβατές με την κατεύθυνση του ΡΣΑ να επανεξετασθεί το πλαίσιο των χρήσεων γης του Ελαιώνα, ώστε η περιοχή να αναδειχθεί ως υποδοχέας καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας και εν γένει λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας σε αναβαθμισμένο αστικό περιβάλλον, με αντίστοιχες δραστηριότητες.
- v. Είναι σημαντικό, επίσης, να τονιστεί ότι η αποκατάσταση και επανάχρηση των προστατευόμενων βιομηχανικών κελυφών εντός του ακινήτου και ιδίως η ένταξή τους σε ένα ζωντανό πολύ-λειτουργικό Τετράγωνο συμβάλλει στην ουσιαστική ανάδειξη και αξιοποίηση του πολιτιστικού δυναμικού της περιοχής του Ελαιώνα καθώς και της οδού Πειραιώς.
- vi. Περαιτέρω, οι χώροι που προορίζονται για κατοικίες συνάδουν με την κατεύθυνση του ΡΣΑ για αναβάθμιση και διεύρυνση της κατοικίας στην περιοχή του Ελαιώνα, σε μία περιοχή όπου τη βιομηχανική και βιοτεχνική δραστηριότητα διαδέχθηκαν οι ηπιότερες ως προς την όχληση, χρήσεις πολιτισμού και εκπαίδευσης (ΑΣΚΤ, ΙΜΕ, κ.ά.).
- vii. Η επένδυση συνάδει επίσης με τις επιδιώξεις για τον Αναπτυξιακό Άξονα Μητροπολιτικής Ακτινοβολίας της οδού Πειραιώς. Με έναν αναγνωρίσιμη αρχιτεκτονική σχεδιασμό και ένα πολύ-λειτουργικό σύνολο με χρήσεις τοπικής και μητροπολιτικής εμβέλειας, η επένδυση, ως μέρος ενός ευρύτερου πολιτιστικού πόλου («Πολιτιστικό Τετράγωνο»), δύναται να αποτελέσει σημείο αναφοράς της μητρόπολης και στοιχείο της ταυτότητάς της ως σύγχρονο πολιτιστικό και τουριστικό κέντρο. Οι πολιτιστικές χρήσεις, η εκπαίδευση και έρευνα – τεχνολογία δύναται να λειτουργήσουν συμπληρωματικά με τους παρακείμενους πολιτιστικούς και εκπαιδευτικούς πόλους του ΙΜΕ, της ΑΣΚΤ, του Φεστιβάλ Αθηνών, και ευρύτερα της Λ. Πειραιώς με αποτέλεσμα να αναδεικνύεται το υφιστάμενο δυναμικό πολιτιστικών χώρων ως στοιχείων ιδιαίτερης ταυτότητας τόσο του Ελαιώνα, όσο και της Λ. Πειραιώς. Περαιτέρω, αναμένεται να ενισχύσει την τουριστική ελκυστικότητα της Αττικής, ως προορισμού αστικού τουρισμού σύντομης διάρκειας (city break).
- viii. Η εγκατάσταση ξενοδοχειακής μονάδας είναι συμβατή με τον χαρακτήρα της οδού Πειραιώς που έχει χαρακτηριστεί ως Αναπτυξιακός Άξονας Μητροπολιτικής Ακτινοβολίας, ενώ παράλληλα ως νέο κατάλυμα εντός οργανωμένου υποδοχέα μεγάλης κλίμακας που πληροί κριτήρια μιας «πράσινης ανάπτυξης» εναρμονίζεται με τους στόχους και τις κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού για την ανάπτυξη του αστικού τουρισμού.
- ix. Αντιστοίχως, η ανάπτυξη των λοιπών χρήσεων του τριτογενούς τομέα και ιδίως του λιανικού εμπορίου, κινείται προς την γενική κατεύθυνση του ΡΣΑ για δημιουργία θυλάκων νέων επιχειρήσεων με επανάχρηση κτηριακού δυναμικού σε υποβαθμισμένες περιοχές, και ανάπτυξη μικτών επιχειρηματικών χρήσεων, όπως ο συνδυασμός της εμπορικής χρήσης με χρήσεις πολιτισμού και αναψυχής.



3.3.4 Ρυθμιστικό πλαίσιο (Υφιστάμενα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ)

3.3.4.1 ΠΔ Ελαιώνα

Με το ΠΔ 20.09.1995 (ΠΔ Ελαιώνα) «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των Δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής)» (ΦΕΚ 1049/Δ/30.11.1995), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983, εγκρίνεται για την Πολεοδομική Ενότητα του Ελαιώνα ο πολεοδομικός κανονισμός, καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, και καθορίζονται οι οικοδομήσιμοι χώροι, οι οδοί και Χώροι Κοινόχρηστου Πρασίνου και η θέση και διάταξη των κτιρίων. Με το ΠΔ 20.09.1995 αναθεωρείται το ΕΡΣ της πολεοδομικής ενότητας Ελαιώνα, που εγκρίθηκε με το ΠΔ 11.2.1991 (ΦΕΚ 74/Δ/14.2.1991), ενώ το ίδιο τροποποιείται και συμπληρώνεται σημειοκά με το ΠΔ Γ.7155/21.6.1996 (ΦΕΚ 742/Δ/11.7.1996), το ΠΔ 11.04.2002 (ΦΕΚ 363/Δ/8.05.2002) και το Ν. 3559/2007 (ΦΕΚ 102/Α/14.05.2007).

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, όπως καθορίζονται στο άρθρο 3 του ΠΔ Ελαιώνα, ομαδοποιούνται ανά περιοχή / κατηγορία, όπως φαίνεται στον ακόλουθο Πίνακα και στο Σχήμα 3-6.

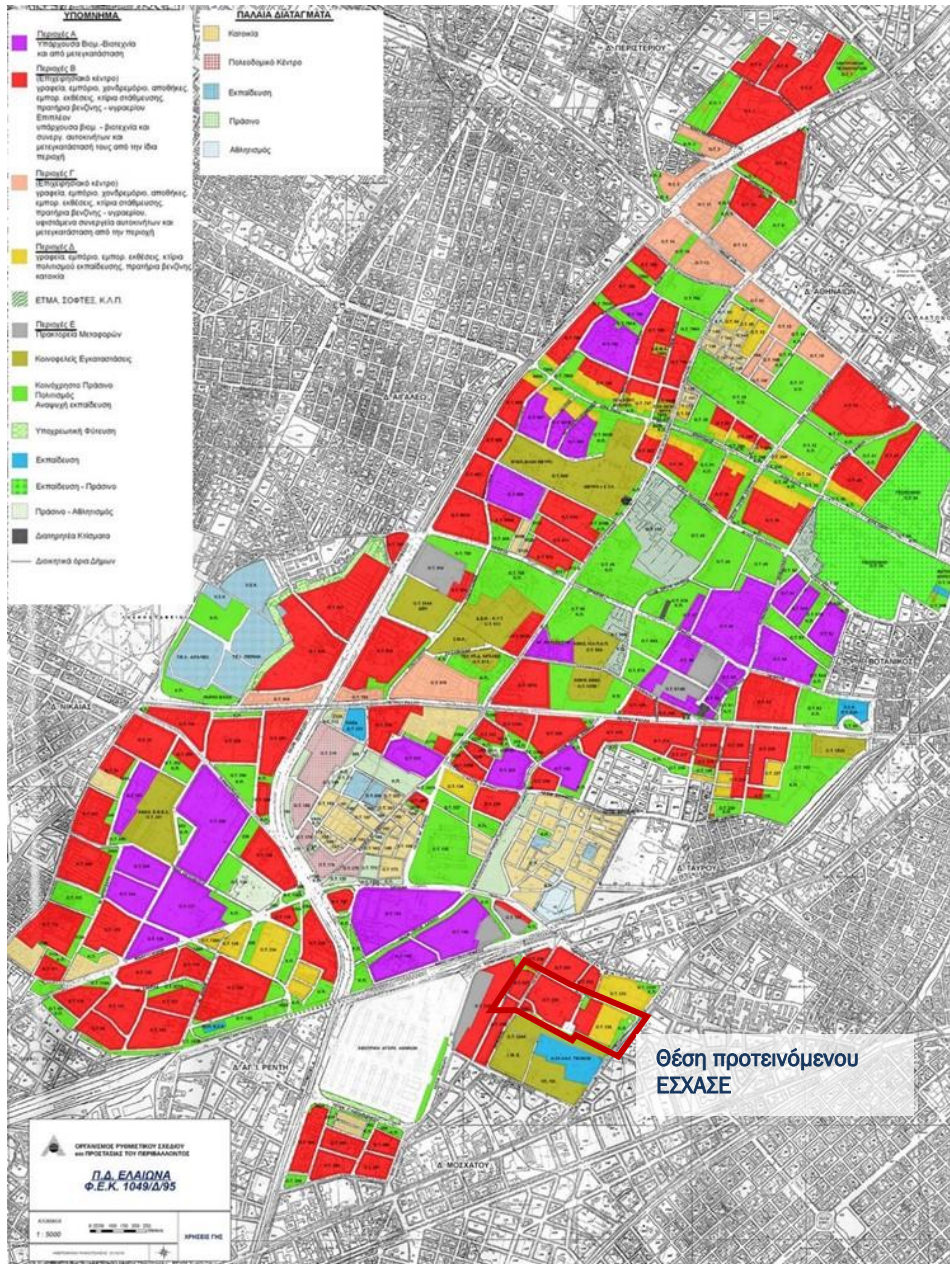
Πίνακας 3-1: Επιτρεπόμενες χρήσεις γης του ΠΔ Ελαιώνα

Κατηγορία	Χρήσεις Γης
A	<p><u>Υπάρχουσα Βιομηχανία – Βιοτεχνία</u>: γραφεία, κτίρια στάθμευσης, κτίρια αποθήκευσης που εξυπηρετούν τις παραπάνω μονάδες και κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων στην περιοχή.</p> <p>Σε τμήματα του ΟΤ με στοιχεία Α1, Α2 και Α3 επιτρέπονται βιομηχανικές χρήσεις: 1. παραγωγής τεχνητής μέταξας "και συνθετικών ινών", 2. παραγωγής προϊόντων χάρτου και 3. α. παραγωγής ειδών οικιακής χρήσεως εκ πλαστικής ύλης, β. επεξεργασίας οσπρίων και ορούζης, γ. παραγωγής χρωμάτων και συνθετικών ρητινών και δ. αποθηκευτικοί χώροι αντίστοιχα.</p>
B	<p><u>Επιχειρησιακό κέντρο</u>: εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, κτίρια αποθήκευσης, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, πρατήρια υγραερίου, κτίρια στάθμευσης και κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.</p> <p>Επιτρέπονται οι νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης και η μετεγκατάσταση τέτοιων μονάδων προερχομένων από την περιοχή Ελαιώνα.</p> <p>Συnergεία αυτοκινήτων, βαφεία και φανοποιεία επιτρέπεται να μετεγκαθίστανται και από την περιοχή του Ελαιώνα και τις εντός σχεδίου περιοχές κατοικίας των Δήμων</p>



Κατηγορία	Χρήσεις Γης
Γ	<p><u>Επιχειρησιακό κέντρο</u>: εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, πρατήρια υγραερίου, κτίρια στάθμευσης και κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.</p> <p>Εξακολουθούν να λειτουργούν νομίμως υφιστάμενα συνεργεία αυτοκινήτων, βαφεία και φανοποιεία.</p>
Δ1	Εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, κατοικία, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια εκπαίδευσης και κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
Δ2	Εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, κατοικία, κτίρια εκπαίδευσης, επαγγελματικά εργαστήρια, όπως αυτά αναφέρονται στη στήλη γενικής κατοικίας του πίνακα του άρθρου 2 του ΠΔ 84/1984 (Α' 33) και κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
Ε	Πρακτορεία Μεταφορών
Κοινόχρηστοι Χώροι	<p>Εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια εκπαίδευσης, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας και θρησκευτικοί χώροι.</p> <p>Σε ποσοστό μέχρι 5% του Κοινόχρηστου Χώρου και με $\Sigma \Delta \leq 0,1$.</p>
Κοινόχρηστο Πράσινο	<p>Υπόγεια κατασκευή χώρων στάθμευσης ή υπογείων χώρων άλλων χρήσεων (αποθηκών υγιεινής κ.λπ.) της παρ. 1 α, β, γ του άρθρου 8 του Ν. 2052/92 (Α 94)</p> <p>Σε ποσοστό κάλυψης μέχρι και 70% του Κοινόχρηστου Πρασίνου. Σε ποσοστό κάλυψης μέχρι και 50% του Κοινόχρηστου Πρασίνου με ένδειξη Ρ.</p> <p>Επιπλέον, όπως ορίζεται στο άρθρο 6 παρ. 10, επιτρέπεται η δημιουργία διόδου (1 Είσοδο-Εξοδο ανά 50 m πρόσφυσης πλάτους 4 m) για τη διέλευση οχημάτων μέσα από ΚΠ, στις περιπτώσεις οικοπέδων που έχουν δεν έχουν άλλη προσπέλαση προς οδό.</p>

Πηγή: ΦΕΚ 1049/Δ/30.11.1995 – Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Σχήμα 3-6: Διάγραμμα Χρήσεων γης του ΠΔ Ελαιώνα

Πηγή: ΦΕΚ 1049/Δ/30.11.1995 – Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Με το άρθρο 4 του Ν. 3559/2007 (ΦΕΚ 102/Α/14.5.2007) επέρχονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια των Καποδιστριακών Δήμων Ταύρου και Αγ. Ι. Ρέντη, και συγκεκριμένα στο τμήμα του «πολιτιστικού πόλου» Ελαιώνα, που περιβάλλεται από τις οδούς Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους (ΟΤ 234 και 235) και αφορά και την προτεινόμενη επένδυση:



«α) Δημιουργούνται τέσσερα νέα οικοδομικά τετράγωνα με αριθμούς 234, 234B, 235 και 235A και νέοι κοινόχρηστοι χώροι (δρόμοι, πεζόδρομοι, πλατείες, κοινόχρηστο πράσινο). Στα τετράγωνα αυτά επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 4 και 6 μέτρων και στοά πλάτους 3 μέτρων.

β) Στο ΟΤ 235A επιτρέπονται οι χρήσεις της κατηγορίας Β του από 20.9.1995 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 1049/Δ/30.11.1995) περιοχής Ελαιώνα, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης, των εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και των αποθηκών.

γ) Επεκτείνεται η κοινωφελής χρήση «Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών», μέχρι το όριο της οδού Πειραιώς (Άρθρο 4, παρ. 1).

Στο άρθρο 6 του ΠΔ Ελαιώνα, όπως ισχύει, καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης, όπου:

- i. Η **αρτιότητα** κυμαίνεται από ελάχιστο εμβαδόν 150 m² και 10 m πρόσωπο, κατά παρέκκλιση, για κτίρια κατοικίας προ 20.12.1985, έως και ελάχιστο εμβαδόν 2.000 m² και 25 m πρόσωπο κατά κανόνα.
- ii. Το **ποσοστό κάλυψης** (ΠΚ) της επιφάνειας του οικοπέδου, διακρίνεται σε 50% για βιομηχανικές βιοτεχνικές μονάδες, κτίρια στάθμευσης και πρακτορεία μεταφορών και 40% για λοιπές χρήσεις.
- iii. Ο **συντελεστής δόμησης** κατά κανόνα λογίζεται ως 0,8, ενώ κατά παρέκκλιση κυμαίνεται μεταξύ 0,4 έως και 0,8. Στη Ζώνη Αγοράς Συντελεστή στα ΟΤ με στοιχεία Β, Γ, Ε και Δ1 καθορίζεται δεύτερος αυξημένος ΣΔ 0,8 (Άρθρο 4).

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

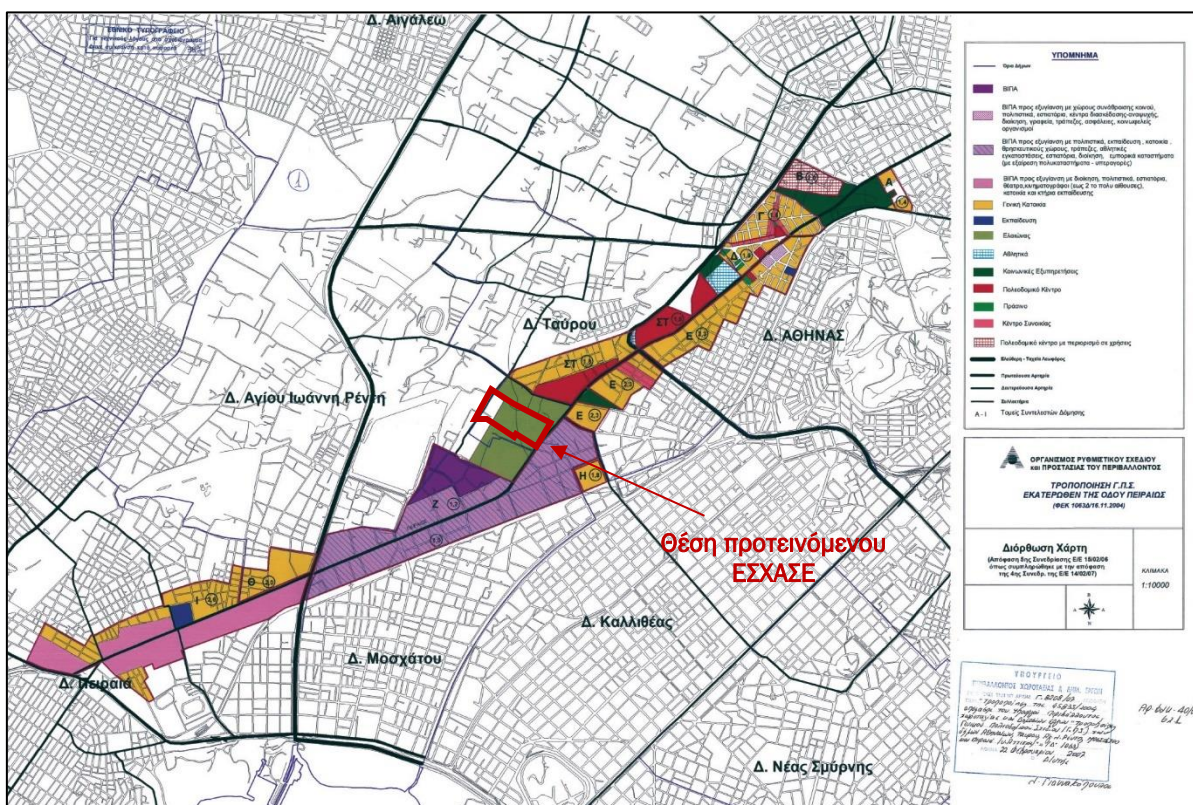
Το υπό μελέτη ακίνητο, συνολικής έκτασης 69.599,05 m², στο οποίο αναπτύσσεται η προτεινόμενη επένδυση, εμπίπτει στις περιοχές Β και Δ1 του ΠΔ Ελαιώνα, ενώ τμήμα της ιδιοκτησίας εμπίπτει σε περιοχή ΚΠ. Η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με τις υφιστάμενες ρυθμίσεις του εν λόγω Πλαισίου, ενώ προτείνεται ο εμπλουτισμός των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων γης του από 20.09.1995 ΠΔ Ελαιώνα με συνοδές, οι οποίες ενισχύουν και δεν συγκρούονται με το συνολικό χαρακτήρα της περιβάλλουσας περιοχής, του άξονα της Πειραιώς και ιδίως το χαρακτήρα της πολεοδομικής ενότητας Ελαιώνα. Το ΡΣΑ παρέχει τη δυνατότητα επανεξέτασης του πλαισίου χρήσεων γης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις που αυτό δίνει, και συνεπώς οι αιτούμενες παρεκκλίσεις χρήσεων, οι οποίες είναι συμβατές με τον χαρακτήρα που προωθείται για την υπό εξέταση περιοχή από το ΡΣΑ, θεωρούνται αναγκαίες και αιτιολογημένες για την προτεινόμενη επένδυση. Επίσης, η αιτούμενες παρεκκλίσεις του ΣΔ από 0,8 σε 1,0 και του ΠΚ από 40% σε 45%, τεκμηριώνονται βάσει του άρθ. 12, παρ. 5α του Ν. 3986/2011.

3.3.4.2 Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ΔΕ Ταύρου και οδού Πειραιώς

Στο Δήμο Μοσχάτου – Ταύρου εντοπίζονται ξεχωριστά ΓΠΣ ανά ΔΕ, ενώ από το 2000 και έπειτα τα δύο ΓΠΣ τροποποιούνται από κοινού στο τμήμα της οδού Πειραιώς που χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό με το ΠΔ 17.4.1996 (Δ' 510/16.5.1996).

Πιο αναλυτικά:

- Με την ΥΑ 30793/1597/22.4.1988 (ΦΕΚ 386/Δ/2.6.1988) εγκρίνεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983 (Α' 33), το ΓΠΣ για τη ΔΕ Μοσχάτου, το οποίο επανεγκρίνεται με την ΥΑ 70716/3592/21.5.1993 (ΦΕΚ 774/Δ/9.7.1993).
- Με την ΥΑ 46329/2372/28.7.1987 (ΦΕΚ 384/Δ/31.8.1987) εγκρίνεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983, το ΓΠΣ για τη ΔΕ Ταύρου, το οποίο τροποποιείται σε σχέση με αλλαγή χρήσεων γης στην περιοχή του Ελαιώνα με τις ΥΑ 84426/6465/14.12.1990 (ΦΕΚ 729/Δ/31.12.1990) και 72888/3764/3.7.1991 (ΦΕΚ 434/Δ/11.7.1991).
- Με την ΥΑ 45835/4.11.2004 (ΦΕΚ 1063/Δ/16.11.2004) τροποποιούνται για πρώτη φορά από κοινού τα προαναφερόμενα ΓΠΣ στην περιοχή που αφορά στο «παραδοσιακό τμήμα» της οδού Πειραιώς. Με την ΥΑ 8208/22.2.2007 «Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 45835/2004 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) των Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής) » (Δ' 1063)» (ΦΕΚ 103/ΑΑΠ/16.3.2007) τροποποιείται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/13.6.1997), το ΓΠΣ του 2004 και διορθώνεται ο Χάρτης Π-1 «Τροποποίηση του ΓΠΣ εκατέρωθεν της Πειραιώς», σε κλίμακα 1:10.000, που συνοδεύει το ΓΠΣ (Σχήμα 3-7).



Σχήμα 3-7: ΓΠΣ εκατέρωθεν της οδού Πειραιώς (Τροποποίηση 2007)

Πηγή: ΑΑΠ 103/16.3.2007 – Π. Γκομιάσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Η περιοχή ανάπτυξης της προτεινόμενης επένδυσης δεν ρυθμίζεται από τα εν λόγω ΓΠΣ, καθώς όπως φαίνεται και στον Χάρτη Π-1, η επένδυση ρυθμίζεται από το ΠΔ Ελαιώνα.



Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η περιοχή επέμβασης χωροθέτησης της επένδυσης δεν ρυθμίζεται από τα ΓΠΣ (Καποδιστριακών) Δήμων Ταύρου και Μοσχάτου ή την τροποποίηση του ΓΠΣ εκατέρωθεν της Πειραιώς. Παρόλα αυτά, κατά μήκος της Πειραιώς και σε μικρή απόσταση από την προτεινόμενη επένδυση, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη τροποποίηση του ΓΠΣ (ΦΕΚ 103/ΑΑΠ/16.3.2007), επιτρέπεται χρήση ΒΙΠΑ προς εξυγίανση με χώρους συνάθροισης κοινού, πολιτισμού, εστιατόρια, κέντρα διασκέδασης αναψυχής, διοίκηση, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμούς, ενώ ο μέσος ΣΔ κυμαίνεται από 1,2 έως και 2,6. Συνεπώς, η προτεινόμενη ανάπτυξη με τις αιτούμενες παρεκκλίσεις, που αφορούν σε αύξηση του μέσου ΣΔ από 0,8 σε 1 και εμπλουτισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, θεωρούνται συμβατές και προς ενίσχυση του χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής.

3.3.5 Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αττικής

3.3.5.1 ΠΕΠ Αττικής, 2014-2020

Στο Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Αττικής περιγράφεται ο αναπτυξιακός σχεδιασμός για την εν λόγω Περιφέρεια όπου: «...δεν περιορίζεται μόνον στην ανάδειξη και ενίσχυση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Περιφέρειας αλλά και στην αντιμετώπιση προβλημάτων όπως είναι η συρρίκνωση του παραγωγικού ιστού, η αποβιομηχάνιση, η αποχωροθέτηση δραστηριοτήτων, η ανεργία, ο κοινωνικός αποκλεισμός και η νέα φτώχεια. Επιπλέον, λόγω της μείωσης των δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων αλλά και της μείωσης των συνολικών πόρων των ΕΔΕΤ, η αναπτυξιακή στρατηγική της Περιφέρειας εστιάζει σε πολιτικές και δράσεις με τη μέγιστη πολλαπλασιαστική επίδραση για την περιφερειακή οικονομία, καθώς και με τη μέγιστη δυνατή μόχλευση πόρων από τον ιδιωτικό τομέα και από άλλους δημόσιους και Κοινοτικούς οργανισμούς.» (ΠΕΠ Αττικής, σελ. 14).

Περαιτέρω, στο ΠΕΠ Αττικής τίθενται οι ακόλουθοι αναπτυξιακοί στόχοι - προτεραιότητες:

- i. Η αναστροφή της συρρίκνωσης της παραγωγικής βάσης της Περιφέρειας και η βαθμιαία αναδιάρθρωση της με τη μετατόπιση σε κλάδους υψηλής προστιθέμενης αξίας και χαμηλής περιβαλλοντικής όχλησης με στόχο τη δημιουργία θέσεων εργασίας, την ενίσχυση της εξωστρέφειας, την καινοτόμο επιχειρηματικότητα και τη φιλική και έξυπνη αξιοποίηση των ΤΠΕ,
- ii. Η βελτίωση της ελκυστικότητας της Αττικής σαν τόπου κατοικίας και προσέλκυσης επενδύσεων, μέσω της προστασίας και αειφορικής διαχείρισης του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή,
- iii. Η διασφάλιση της κοινωνικής συνοχής.

Βάσει των ανωτέρω στόχων προκύπτουν δεκατρείς (13) Άξονες Προτεραιότητας:

- 1) Ενίσχυση των Μηχανισμών & των Επενδύσεων των ΜΜΕ της Περιφέρειας Αττικής στην Έρευνα & την Καινοτομία



- 2) Διάδοση & Ανάπτυξη Καινοτόμων Προϊόντων & Υπηρεσιών των ΜΜΕ με τη χρήση ΤΠΕ
- 3) Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας & της εξωστρέφειας των ΜΜΕ- Βελτίωση της ελκυστικότητας της Περιφέρειας Αττικής για προσέλκυση Επενδύσεων & προαγωγή της Καινοτόμου Επιχειρηματικότητας
- 4) Προώθηση της ενεργειακής απόδοσης της χρήσης ΑΠΕ και της Συμπαραγωγής & Προώθηση Χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στις Αστικές Περιοχές
- 5) Προώθηση της Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, καθώς και της Πρόληψης & Διαχείρισης Κινδύνων
- 6) Βελτίωση της Ποιότητας Ζωής στο Αστικό Περιβάλλον
- 7) Ενίσχυση της Περιφερειακής Κινητικότητας & των Πολυτροπικών Μεταφορικών Συνδέσεων της Περιφέρειας Αττικής
- 8) Προώθηση της Ανάπτυξης των Δεξιοτήτων & της Προσαρμοστικότητας του Ανθρώπινου Δυναμικού στους Τομείς της Περιφερειακής Στρατηγικής Έξυπνης Εξειδίκευσης
- 9) Προώθηση της Κοινωνικής Ένταξης & Καταπολέμηση της Φτώχειας & Διακρίσεων - Διασφάλιση της Κοινωνικής Συνοχής
- 10) Ανάπτυξη - Αναβάθμιση Στοχευμένων Κοινωνικών Υποδομών & Υποδομών Υγείας
- 11) Ανάπτυξη - Αναβάθμιση Στοχευμένων Υποδομών Εκπαίδευσης
- 12) Τεχνική Υποστήριξη Εφαρμογής (Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης)
- 13) Τεχνική Υποστήριξη Εφαρμογής (Ευρωπαϊκό Κεντρικό Ταμείο)

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με τις επιδιώξεις του ΠΕΠ Αττικής, καθώς στοχεύει στην ενίσχυση της εξωστρέφειας και της ανταγωνιστικότητας, ενώ παράλληλα δημιουργούνται 802 θέσεις εργασίας. Επιπλέον, το προτεινόμενο σχέδιο ενισχύει τον στόχο του ΠΕΠ για την προβολή της Αττικής ως τόπο προσέλκυσης επενδύσεων μέσω της βιώσιμης και αειφόρου ανάπτυξης.

3.3.5.2 ΠΕΠ Αττικής 2021-2027

Το νέο ΠΕΠ Αττικής για την Προγραμματική Περίοδο 2021-2027 βρίσκεται σε στάδιο επεξεργασίας. Το ΥΠΕΝ ενέκρινε την ΣΜΠΕ του ΠΕΠ Αττικής 2021-2027 (ΑΔΑ: ΕΚΛΞ4653Π8-ΔΔΑ), λαμβάνοντας υπόψιν και τα αποτελέσματα της δημόσιας διαβούλευσης που είχε προηγηθεί. Οι βασικοί αναπτυξιακοί στόχοι του ΠΕΠ ορίζονται ως εξής (Περιφέρεια Αττικής, 2022):

1. Προώθηση της έξυπνης εξειδίκευσης στην επιχειρηματικότητα, με ενίσχυση της καινοτομικής δραστηριότητας και του ψηφιακού μετασχηματισμού του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα.



2. Προώθηση της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, της πρόληψης και διαχείρισης κινδύνων στο δομημένο και φυσικό περιβάλλον - Βιώσιμη διαχείριση υδάτινων πόρων και προώθηση της κυκλικής οικονομίας - Βελτίωση αστικού περιβάλλοντος μέσω ανάπτυξης και εκσυγχρονισμό υποδομών.
3. Προώθηση της βιώσιμης μετακίνησης σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο - Ανάπτυξη έξυπνων μεταφορικών δικτύων.
4. Κοινωνική ανάπτυξη, με αναβάθμιση των υποδομών και του εξοπλισμού υγείας, ενίσχυση της απασχόλησης και της κατάρτισης του ανθρώπινου δυναμικού και προώθηση της στήριξης των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων.
5. Προώθηση βιώσιμης αστικής ανάπτυξης.

Περαιτέρω, από τη Συνοπτική Παρουσίαση του νέου ΠΕΠ Αττικής, αντλούνται οι Στόχοι Πολιτικής σε ευρωπαϊκό επίπεδο και οι ανά Στόχο στρατηγικές επιλογές του ΠΕΠ:

Στόχος Πολιτικής 1: Μια πιο ανταγωνιστική και έξυπνη Ευρώπη μέσω της προώθησης του καινοτόμου και έξυπνου οικονομικού μετασχηματισμού καθώς και της περιφερειακής ψηφιακής διασυνδεσιμότητας

1. Ενίσχυση του οικοσυστήματος έρευνας και καινοτομίας, με περαιτέρω σύνδεση έρευνας και παραγωγικών δραστηριοτήτων, με έμφαση στις αναδυόμενες τεχνολογίες και στους τομείς έξυπνης εξειδίκευσης της Αττικής, καθώς και με ενίσχυση των ενδιάμεσων δομών για τη στήριξη της καινοτομίας.
2. Προώθηση του ψηφιακού μετασχηματισμού στη λειτουργία του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα για τη βελτίωση της καθημερινότητας των πολιτών με έμφαση στην προσαρμογή των επιχειρήσεων.
3. Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας, της ανθεκτικότητας και της εξωστρέφειας των επιχειρήσεων στους τομείς έξυπνης εξειδίκευσης, για την προσαρμογή τους στο σύγχρονο περιβάλλον και την πράσινη οικονομία, για την άμβλυση των επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19 και για την μετάβαση στην μετά πανδημίας εποχή.
4. Κάλυψη των αναγκών σε δεξιότητες του ανθρώπινου δυναμικού, μέσω της εκπαίδευσης και κατάρτισης, για τη διασύνδεση με τις ανάγκες της βιομηχανικής μετάβασης και των περιφερειακών τομέων έξυπνης εξειδίκευσης.

Στόχος Πολιτικής 2: Μια πιο πράσινη, χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, μεταβατική προς την οικονομία μηδενικών εκπομπών άνθρακα και ανθεκτική Ευρώπη μέσω της προώθησης της καθαρής και δίκαιης ενεργειακής μετάβασης, των πράσινων και γαλάζιων επενδύσεων, της κυκλικής οικονομίας, της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, της πρόληψης και διαχείρισης κινδύνων και της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης

1. Προώθηση της ενεργειακής αποδοτικότητας σε δημόσια/δημοτικά κτίρια και υποδομές τοπικής σημασίας καθώς και η προαγωγή των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.



2. Βιώσιμη διαχείριση των υδάτινων πόρων με συμπλήρωση και αναβάθμιση των υποδομών στις περιοχές που εμφανίζουν υποβαθμισμένη ποιότητα και ανεπάρκεια, όπως και η αναβάθμιση των υποδομών διαχείρισης λυμάτων με έμφαση στους οικισμούς Γ προτεραιότητας.
3. Προώθηση των αρχών της κυκλικής οικονομίας μέσω της οργάνωσης γωνιών ανακύκλωσης ή/και επαναχρησιμοποίησης υλικών, αντικειμένων κι εξοπλισμού και δράσεων ευαισθητοποίησης των πολιτών.
4. Προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος, όπως και η βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος σε όρους ρύπανσης και θορύβου μέσω προώθησης πράσινων δράσεων, ενίσχυσης των υποδομών της τοπικής αυτοδιοίκησης και μέσω παρεμβάσεων βιώσιμης αστικής κινητικότητας.

Στόχος Πολιτικής 3: Μια πιο διασυνδεδεμένη Ευρώπη μέσω της ενίσχυσης της κινητικότητας

1. Βελτίωση της προσβασιμότητας των πολιτών και αύξηση της οδικής ασφάλειας στο εθνικό, περιφερειακό και τοπικό οδικό δίκτυο, σύμφωνα και με τον επιχειρησιακό στόχο 1.1 (μείωση «μελανών» σημείων για την οδική ασφάλεια) του Περιφερειακού Σχεδίου Μεταφορών της Αττικής
2. Ενίσχυση κι επέκταση των βιώσιμων, ανθεκτικών στην κλιματική αλλαγή και έξυπνων μεταφορικών δικτύων για την αναβάθμιση της τοπικής και υπερτοπικής πολυτροπικής συνδεσιμότητας της Περιφέρειας.

Στόχος Πολιτικής 4 : Μια πιο κοινωνική Ευρώπη χωρίς αποκλεισμούς, μέσω της υλοποίησης του Ευρωπαϊκού Πυλώνα Κοινωνικών Δικαιωμάτων

1. Η ενίσχυση της ισότιμης πρόσβασης σε ποιοτικές και βιώσιμες υπηρεσίες απασχόλησης, η καταπολέμηση της φτώχειας και της ακραίας φτώχειας, συμπεριλαμβανομένων των επιπτώσεων από την πανδημία COVID-19.
2. Βελτίωση της προσβασιμότητας, της αποτελεσματικότητας και της ανθεκτικότητας των συστημάτων υγειονομικής περίθαλψης με έμφαση στην ενίσχυση της πρωτοβάθμιας υγείας στην Περιφέρεια, όπως και των υπηρεσιών μακροχρόνιας περίθαλψης, συμπεριλαμβανομένης της πρόληψης κινδύνων για τη δημόσια υγεία.
3. Ενίσχυση υποδομών και δράσεων εκπαίδευσης, επαγγελματικής κατάρτισης δια βίου μάθησης.
4. Πρόληψη και καταπολέμηση του κοινωνικού αποκλεισμού.
5. Αναβάθμιση και επέκταση υποδομών – υπηρεσιών για την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και της ενεργητικής ένταξης, με έμφαση στις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, στις περιθωριοποιημένες κοινότητες και στους πολίτες τρίτων χωρών.
6. Στοχευμένες δράσεις για τα παιδιά και τους ηλικιωμένους.
7. Ενίσχυση του ρόλου του πολιτισμού και του αειφόρου τουρισμού στην κοινωνική ένταξη και στην κοινωνική καινοτομία.

Στόχος Πολιτικής 5: Μια Ευρώπη πιο κοντά στους πολίτες της, μέσω της προώθησης της βιώσιμης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης όλων των τύπων των εδαφικών περιοχών και τοπικών πρωτοβουλιών



1. Προώθηση της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης μέσα από την συνέχιση υλοποίησης των εγκεκριμένων ΟΧΕ/ΒΑΑ της περιόδου 2014-2020, την αναθεώρηση/ επικαιροποίηση του αναπτυξιακού οράματος που υπηρετούν καθώς και τις αναγκαίες προσαρμογές στις στρατηγικές και στις περιοχές παρέμβασης, όπου αυτό απαιτηθεί.
2. Παρεμβάσεις ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης σε επιλεγμένες χωρικές ενότητες της Αττικής (εκτός ΒΑΑ) με μοναδικά ειδικά χαρακτηριστικά και ανάγκες (πολιτισμός, τουρισμός, περιβάλλον, άμβλυση επιπτώσεων πανδημίας, ενίσχυση του παραγωγικού περιβάλλοντος και της κοινωνικής συνοχής).
3. Παρεμβάσεις ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης σε επιλεγμένους θεματικούς άξονες, αλυσίδες αξίας και χωρικές ενότητες της μητροπολιτικής περιοχής.
4. Ολοκληρωμένες χωρικές παρεμβάσεις στο νησιωτικό σύμπλεγμα της Αττικής.

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με το πνεύμα της πρώιμης αυτής παρουσίασης του ΠΕΠ Αττικής για την προγραμματική περίοδο 2021-2027, δεδομένου ότι υιοθετεί πρότυπα ενός βιώσιμου σχεδιασμού με τις κατάλληλες περιβαλλοντικές υποδομές και βέλτιστες πρακτικές. Περαιτέρω, συνυπολογίζοντας την ολιστική αναβάθμιση της περιοχής επέμβασης και της εφαρμογής του Ρυμοτομικού Σχεδίου, ήτοι την υλοποίηση των χώρων πρασίνου, καθώς και τις παρεμβάσεις αναβάθμισης του περιβάλλοντος χώρου (συνοδά και αντισταθμιστικά έργα), προωθείται η βιώσιμη αστική ανάπτυξη σε ένα ευρύ τμήμα της υποβαθμισμένης περιοχής του Ελαιώνα, προσεγγίζοντας τελικά τις στρατηγικές επιλογές της Περιφέρειας για τον Στόχο 5.

3.3.6 Επιχειρησιακά Σχέδια Δ. Μοσχάτου - Ταύρου & Δ. Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη

3.3.6.1 Επιχειρησιακό Σχέδιο Δ. Μοσχάτου - Ταύρου

Το Επιχειρησιακό Σχέδιο του Δ. Μοσχάτου - Ταύρου αποτελεί μια ολοκληρωμένη στρατηγική για την εσωτερική ανάπτυξη του Δ. και την αντιμετώπιση των προβλημάτων που αντιμετωπίζει, αποφεύγοντας αποσπασματικές ενέργειες. Ειδικότερα, συνιστά ένα πλαίσιο Στρατηγικών Στόχων και Προτεραιοτήτων, πλήρως εναρμονισμένο με τις κατευθύνσεις αναπτυξιακού σχεδιασμού σε τοπικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο όπου σε ορίζοντα πενταετίας εξειδικεύεται σε δράσεις για την ενίσχυση της τοπικής ανάπτυξης, την βελτίωση της εσωτερικής οργάνωσης του Δ. και την αναβάθμιση των υπηρεσιών του (Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου, 2017).

Το Επιχειρησιακό Σχέδιο ορίζει τις νέες δραστηριότητες που πρέπει να εφαρμόσει ο Δήμος στο πλαίσιο των θεσμοθετημένων αρμοδιοτήτων, με στόχο:

- i. Την προώθηση της τοπικής ανάπτυξης, η οποία επιτυγχάνεται μέσω της προστασίας και αναβάθμισης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής, της βελτίωσης της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας των πολιτών και την βελτίωση της τοπικής οικονομίας και απασχόλησης.



- ii. Την εσωτερική ανάπτυξη του Δήμου ως οργανισμού, μέσω της βελτίωσης της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των υπηρεσιών και δραστηριοτήτων του Δήμου.
- iii. Την ανάπτυξη των συνεργασιών του Δήμου με τοπικούς φορείς και όμορους Δήμους για την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής ως ενιαίου συνόλου.

Παρότι το εν λόγω Σχέδιο προσδιορίζει τις δράσεις που προγραμματίζονται να αναπτυχθούν την πενταετία 2015 – 2019, λαμβάνει υπόψη του τις μακροπρόθεσμες επιπτώσεις και επιρροές που θα έχει στην μελλοντική πορεία του Δήμου.

Το στρατηγικό-αναπτυξιακό όραμα του Επιχειρησιακού Σχεδίου είναι η δημιουργία ενός Δήμου λειτουργικού, σύγχρονου, οικονομικά βιώσιμου και φιλικού προς τον περιβάλλον και τον πολίτη. Το Επιχειρησιακό Σχέδιου του Δ. Μοσχάτου - Ταύρου στοχεύει στην δημιουργία δράσεων και ευκαιριών και στην υλοποίηση έργων με σκοπό:

- i. την προστασία και την ανάδειξη του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος
- ii. την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας - επιχειρηματικότητας
- iii. τη στήριξη των κοινωνικά ευπαθών ομάδων πληθυσμού
- iv. την αναβάθμιση των υποδομών παιδείας, πολιτισμού, και αθλητισμού
- v. τη στήριξη δράσεων για τη νέα γενιά και για τους ανθρώπους της τρίτης ηλικίας

Η στρατηγική του Δήμου για την υλοποίηση του οράματος και των βασικών κατευθύνσεων του, εξειδικεύονται σε 4 θεματικούς άξονες: α) Περιβάλλον και ποιότητα ζωής, β) Κοινωνική Πολιτική, Υγεία, Παιδεία, Πολιτισμός και Αθλητισμός, γ) Τοπική Οικονομία και Απασχόληση και δ) Βελτίωση Διοικητικής Ικανότητας του Δήμου.

Τα κρίσιμα ζητήματα που καλείται να αντιμετωπίσει ο Δήμος μέσω δράσεων του Επιχειρησιακού Σχεδίου είναι:

- 1) δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων – ποδηλατοδρόμων – δρόμων ήπιας κυκλοφορίας και διαπλάτυνσης πεζοδρομίων
- 2) αξιοποίηση, ανάδειξη και προστασία Ελαιώνα
- 3) επεμβάσεις μεγάλης κλίμακας για την αποκατάσταση του πρασίνου στις περιαστικές περιοχές και πάρκα
- 4) εφαρμογή ολοκληρωμένων παρεμβάσεων - αστικών αναπλάσεων στην περιοχή του Ελαιώνα
- 5) ανάπλαση οδού Πειραιώς
- 6) δημιουργία ζωνών υποδοχής με οχλουσών βιομηχανικών -βιοτεχνικών δραστηριοτήτων («Καθαρές Τεχνολογίες»)
- 7) πράξη Εφαρμογής Ελαιώνα
- 8) δημιουργία νέων χώρων πρασίνου
- 9) ανάπλαση δεντροφυτείας και αποκατάσταση πεζοδρομίων
- 10) σύστημα διαχείρισης Ηλεκτροφωτισμού σε κοινόχρηστους χώρους του Δήμου
- 11) παρεμβάσεις στο οδικό δίκτυο της πόλης για την υποστήριξη ΑμεΑ



12) σύνταξη Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ).

Σύμφωνα με επικοινωνία της μελετητικής ομάδας με τα αρμόδια στελέχη του Δήμου, έως το τελικό στάδιο εκπόνησης της παρούσης δεν είχε ολοκληρωθεί και εγκριθεί, το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την επόμενη πενταετία.

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η επένδυση είναι συμβατή με τις εξειδικευμένες δράσεις του εν λόγω Επιχειρησιακού Σχεδίου, στο μέτρο που αφορά στην προώθηση της τοπικής ανάπτυξης, την βελτίωση της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας των κατοίκων των Δήμου. Συντελεί επίσης στην προσέλκυση μη οχλουσών βιομηχανικών-βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, την δημιουργία χώρων πρασίνου και την βελτίωση των υποδομών στην περιοχή. Τέλος, αποτελεί επένδυση στο πλαίσιο ολοκληρωμένων παρεμβάσεων αστικών αναπλάσεων στην περιοχή του Ελαιώνα για την αναβάθμιση και εξυγίανση της ευρύτερης περιοχής.

3.3.6.2 Επιχειρησιακό Σχέδιο Δ. Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη

Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη αποτελεί έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό για την εσωτερική ανάπτυξη του Δήμου, εναρμονισμένο με τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις σε τοπικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο. Το Επιχειρησιακό Σχέδιο ορίζει τις νέες δραστηριότητες που πρέπει να εφαρμόσει ο Δήμος στο πλαίσιο των θεσμοθετημένων αρμοδιοτήτων, με στόχο την προώθηση της τοπικής ανάπτυξης, την εσωτερική ανάπτυξη του Δήμου ως οργανισμού και την ανάπτυξη συνεργασιών.

Το αναπτυξιακό όραμα του Δήμου είναι η δημιουργία ενός σύγχρονου Δήμου που στοχεύει στην διαφύλαξη του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος και στην βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών του. Στόχος του οράματος είναι η δημιουργία ενός Δήμου λειτουργικού με έμφαση σε ζητήματα δημόσιας υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, ενώ παράλληλα δημιουργεί ευκαιρίες ανάπτυξης για τον πολιτισμό, τον αθλητισμό, την παιδεία και την νεολαία.

Η υλοποίηση των δράσεων και μέτρων για την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών, κοινωνικών, οικονομικών προβλημάτων του Δήμου εξειδικεύονται σε 4 βασικούς άξονες: α) Προστασία του Περιβάλλοντος και βελτίωση της ποιότητας ζωής, β) Κοινωνική Πολιτική- Υγεία- Παιδεία- Πολιτισμός και Αθλητισμός, γ) Τοπική Ανάπτυξη και Απασχόληση και δ) Βελτίωση της Διοικητικής και της Οικονομικής Ικανότητας του Δήμου.

Παρότι το εν λόγω Σχέδιο προσδιόρισε δράσεις για την πενταετία 2015 – 2019, λαμβάνει υπόψη του τις μακροπρόθεσμες επιπτώσεις και επιρροές που θα έχει στην μελλοντική πορεία του Δήμου.

Ο Δήμος Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη καλείται να αντιμετωπίσει πληθώρα προβλημάτων περιβαλλοντικού, πολεοδομικού, οικονομικού και κοινωνικού χαρακτήρα. Μέσω του Επιχειρησιακού Σχεδίου προβάλλονται τα απαραίτητα μέτρα και κατευθύνσεις για την αντιμετώπιση των κρίσιμων ζητημάτων. Ενδεικτικά αναφέρονται:

- Αναπλάσεις για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής,
- Αναβάθμιση των χώρων πρασίνου και των κοινόχρηστων χώρων,



- Έλεγχος και αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής, ηχητικής ρύπανσης,
- Αναβάθμιση και εξυγίανση του αστικού περιβάλλοντος,
- Εφαρμογές πολεοδομικού σχεδίου,
- Εκσυγχρονισμός και επέκταση δικτύου δημοτικού φωτισμού,
- Βελτίωση κυκλοφορίας και στάθμευσης,
- κατασκευή και συντήρηση τοπικού οδικού δικτύου,
- Διασφάλιση της προσπελασιμότητας για την ομάδα του πληθυσμού με κινητικά προβλήματα,
- Ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας (Δήμος Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη, 2016).

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Παρότι η περιοχή επέμβασης δεν εμπίπτει στον εν λόγω Δήμο, λόγω της εγγύτητας κρίθηκε σκόπιμη η διερεύνηση περί εναρμόνισής της με τους επιμέρους στόχους, μέτρα και κατευθύνσεις. Ειδικότερα, η επένδυση είναι συμβατή με τις εξιδεικτευμένες δράσεις του εν λόγω Επιχειρησιακού Σχεδίου στο μέτρο που αφορά στην προώθηση της τοπικής ανάπτυξης, την βελτίωση της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας των κατοίκων των Δήμων, τη δημιουργία χώρων πρασίνου και την βελτίωση των υποδομών στην περιοχή. Επιπλέον, η επένδυση εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την αναβάθμιση και εξυγίανση του αστικού περιβάλλοντος και την αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής, ηχητικής ρύπανσης.

3.3.7 Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας Δ. Μοσχάτου – Ταύρου

Τον Ιανουάριο του 2021 εγκρίθηκε το Στρατηγικό Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου. Οι προτεραιότητες του ΣΒΑΚ κατανέμονται σε τρεις κατηγορίες, Περιβαλλοντικές, Κοινωνικές και Οικονομικές. Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι κατηγορίες και οι επιμέρους προτεραιότητες αυτών.

Πίνακας 3-2: Προτεραιότητες ΣΒΑΚ Δ. Μοσχάτου - Ταύρου

Κατηγορία Προτεραιοτήτων	Προτεραιότητες
Περιβαλλοντικές	Μείωση της κατανάλωσης ενέργειας για αστικές μετακινήσεις
	Μείωση της ατμοσφαιρικής η οποία παράγεται από τις καθημερινές μετακινήσεις και βελτίωση των συνθηκών μικροκλίματος στο σύνολο του δήμου
	Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος
Κοινωνικές	Βελτίωση προσβασιμότητας για ευάλωτους χρήστες/άρση κοινωνικών αποκλεισμών στην μετακίνηση
	Προώθηση της χρήσης βιώσιμων μέσων και τρόπων μετακίνησης έναντι του αυτοκινήτου
	Ενσωμάτωση νέων τεχνολογιών για την προώθηση των κοινόχρηστων μετακινήσεων και για τη βέλτιστη διαχείριση της κινητικότητας οδικής ασφάλειας
	Ενίσχυση συμμετοχικότητας στο σχεδιασμό των μετακινήσεων



Κατηγορία Προτεραιοτήτων	Προτεραιότητες
Οικονομικές	Δημιουργία λειτουργικού συστήματος μεταφορών
	Ενίσχυση τοπικής επιχειρηματικότητας και βελτίωση εμπορευματικών μεταφορών
	Ορθολογική οικονομική διαχείριση συστήματος μεταφορών

Πηγή: ΣΒΑΚ Δ. Μοσχάτου - Ταύρου

Μέσω της υλοποίησης του ΣΒΑΚ ο Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου αναμένεται να καταστεί μια περιοχή, η οποία:

«α) θα αποδίδει προτεραιότητα σε μέσα και τρόπους μετακίνησης που σέβονται το περιβάλλον, περιορίζοντας με αυτόν τον τρόπο σημαντικά την κατανάλωση ενέργειας, τη ρύπανση αλλά και το φαινόμενο της θερμικής νησίδας,

β) θα διαμορφώσει τις κατάλληλες συνθήκες για μεγαλύτερες κοινωνικές αλληλεπιδράσεις και επαφές,

γ) θα αναβαθμίσει δραστικά το αστικό περιβάλλον,

δ) θα εξασφαλίζει ένα επαρκές επίπεδο προσβασιμότητας για όλους τους μετακινούμενους,

ε) θα αξιοποιεί την πρόοδο της νέας τεχνολογίας,

στ) θα επιδιώκει το καλύτερο επίπεδο οδικής ασφάλειας,

ζ) θα ενθαρρύνει τις συμμετοχικές διαδικασίες,

η) θα οργανώνει με άρτιο και αποδοτικό τρόπο τις εμπορευματικές μεταφορές,

θ) θα συμβάλλει στην ενίσχυση της τοπικής εμπορικής αγοράς.»

Τα μέτρα για την υλοποίηση των στόχων του ΣΒΑΚ κατηγοριοποιούνται σε τέσσερις θεματικές:

- Προώθηση των βιώσιμων μέσων και τρόπων μετακίνησης,
- Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και ενίσχυση δημοσίου χώρου,
- Ενίσχυση επιχειρηματικότητας και ορθολογική διαχείριση του συστήματος εμπορευματικών μεταφορών,
- Βελτίωση των συνθηκών μετακίνησης και του επιπέδου οδικής ασφάλειας.

Συσχέτιση με το Προτεινόμενο Σχέδιο

Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με τις προτεραιότητες του ΣΒΑΚ, καθώς ο σχεδιασμός αποσκοπεί στην ολιστική αναβάθμιση του περιβάλλοντος πέριξ και εντός του ακινήτου, μεριμνά για την απρόσκοπτη κίνηση των ευάλωτων χρηστών και δίνει έμφαση στην κίνηση του πεζού με ευρεία πεζοδρόμια και κατάλληλες υψηλές φυτεύσεις. Μέσω του σχεδιασμού προτείνονται χώροι φιλικό προς τον πεζό οι οποίοι δύνανται να επεκταθούν μέσω ενοποιήσεων ελεύθερων χώρων εντός του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου αλλά και στην περιβάλλουσα περιοχή. Περαιτέρω, ο σχεδιασμός εντός της Έκτασης δίνει έμφαση στην περιβαλλοντική αναβάθμιση του τμήματος αυτού του Ελαιώνα, καθώς περιλαμβάνει εσωτερικές πλατείες με φυτεύσεις, χώρους



στάσης και υδάτινα στοιχεία συνδράμοντας σημαντικά στη βελτίωση του μικροκλίματος και λαμβάνοντας μέτρα για την ελαχιστοποίηση του φαινομένου θερμικής νησίδας. Τέλος, πολλές από τις σχεδιαστικές αρχές συνάδουν με τα μέτρα που προτείνονται από το ΣΒΑΚ για όλο τον Δήμο, ενώ – αντίστροφα – τα εν λόγω μέτρα (όπως οι πράσινες διαδρομές, η πύκνωση των διαβάσεων, η αύξηση της συχνότητας των λεωφορειακών γραμμών) καθιστούν ευκολότερη την προσβασιμότητα προς το ακίνητο και εν γένει το αναδυόμενο Πολιτιστικό Τετράγωνο.

3.3.8 Συμπέρασμα

Η προτεινόμενη επένδυση είναι απολύτως συμβατή με Σχέδια και Προγράμματα που έχουν εφαρμογή στην ευρύτερη περιοχή, καθώς:

- Είναι συμβατή με τους διεθνείς, κοινοτικούς και εθνικούς στόχους περιβαλλοντικής προστασίας, καθώς ο σχεδιασμός του θα γίνει με γνώμονα μεταξύ άλλων την αποφυγή πιέσεων στο περιβάλλον (ατμόσφαιρα και κλιματική αλλαγή, νερά, έδαφος, τοπίο).
- Είναι συμβατή τόσο με τις ειδικές κατευθύνσεις για την Αθήνα, όσο και με τις γενικές κατευθύνσεις περί Τουρισμού που θέτει το ΓΠΧΣΑΑ.
- Εναρμονίζεται με τις επιδιώξεις του ΠΕΠ Αττικής, καθώς στοχεύει στην ενίσχυση της εξωστρέφειας και της ανταγωνιστικότητας, ενώ παράλληλα δημιουργούνται θέσεις εργασίας. Επιπλέον, το προτεινόμενο σχέδιο ενισχύει τον στόχο του ΠΕΠ για την προβολή της Αττικής ως τόπο προσέλκυσης επενδύσεων μέσω της βιώσιμης και αειφόρου ανάπτυξης.
- Είναι συμβατή με τις εξειδικευμένες δράσεις των Επιχειρησιακών Σχεδίων του Δ. Μοσχάτου – Ταύρου και του Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη, στο μέτρο που αφορά στην προώθηση της τοπικής ανάπτυξης, την βελτίωση της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας των κατοίκων των Δήμων. Συντελεί επίσης στην προσέλκυση μη οχλουσών βιομηχανικών-βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, την δημιουργία χώρων πρασίνου και την βελτίωση των υποδομών στην περιοχή στο Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, ενώ αποτελεί επένδυση στο πλαίσιο ολοκληρωμένων παρεμβάσεων αστικών αναπλάσεων στην περιοχή του Ελαιώνα για την αναβάθμιση και εξυγίανση της ευρύτερης περιοχής. Επιπλέον, η επένδυση εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Επιχειρησιακού Σχεδίου του Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη για την αναβάθμιση και εξυγίανση του αστικού περιβάλλοντος και την αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής και ηχητικής ρύπανσης.
- Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με τις προτεραιότητες του ΣΒΑΚ. Συγκεκριμένα, ο σχεδιασμός της αποθαρρύνει την χρήση αυτοκινήτου ενώ διαθέτει άνετο και ελκυστικό δίκτυο πεζών και φιλικό δίκτυο προς τους ποδηλάτες. Επίσης ο σχεδιασμός εντός της Έκτασης συνδράμει σημαντικά στη βελτίωση του μικροκλίματος καθώς έχουν ο σχεδιασμός του προβλέπει μέτρα για την ελαχιστοποίηση του φαινομένου θερμικής νησίδας, ενώ θα περιλαμβάνονται και κοινόχρηστοι χώροι – πάρκα, τα οποία δημιουργούν δίκτυο πρασίνου.



4 Περιγραφή Σχεδίου

4.1 Κύρια Χαρακτηριστικά Προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ

4.1.1 Γεωγραφικό Πεδίο Εφαρμογής

Η προτεινόμενη ανάπτυξη σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού πόλου αναπτύσσεται από την «NOVAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», σε έκταση 69.599,05 m² επί της οδού Πειραιώς 252 στον Ελαιώνα, ΔΕ Ταύρου, Αττικής.

Η Έκταση οριοθετείται από τις οδούς Πειραιώς (ΝΑ), Αγρινίου (ΒΑ) και Θέμιδος (ΒΔ) και νοτιοδυτικά συνορεύει με ιδιοκτησία του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού.

Σε άμεση γειτνίαση με το ΙΜΕ και πλησίον του ακινήτου εντοπίζονται η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών (ΑΣΚΤ) και το Φεστιβάλ Αθηνών. Οι χώροι αυτοί έχουν πολιτιστικό και εκπαιδευτικό χαρακτήρα και πολλά σημεία καινοτομίας. Η γειτνίαση των χώρων αυτών είναι σημαντική σε πολεοδομικό επίπεδο καθώς προκύπτει ένα εν δυνάμει **Πολιτιστικό Τετράγωνο**. Η απόδοση του χαρακτηρισμού των ΟΤ που περιλαμβάνονται από τις οδούς Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους ως «πολιτιστικός πόλος Ελαιώνα», σημειώνεται στην παρ. 1 του άρθ. 4 του ν. 3559/2007.

4.1.2 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Η περιοχή επέμβασης στην οποία εντάσσεται η σχεδιαζόμενη επένδυση αφορά σε ακίνητο ιδιοκτησίας της «NOVAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Α.Ε.) ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και εντοπίζεται στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Αθήνας και συγκεκριμένα σε περιοχή εντός Ειδικού Ρυμοτομικού Σχεδίου Ελαιώνα, που εγκρίθηκε με το ΠΔ 20.9.1995, στα ΟΤ 234, 234B, 235, 235A, εφαπτόμενο με τον οδικό άξονα της Πειραιώς, με ταχυδρομική διεύθυνση Πειραιώς 252, Ταύρος Αττικής, ΤΚ 17778.

Ως προς τους τίτλους κτήσης ισχύουν τα εξής (Π. Γκοιμίσσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022):

1. Το ακίνητο περιήλθε στην NOVAL PROPERTY κατά πλήρη κυριότητα δυνάμει της υπ' αριθμ. 6889/19.09.2019 πράξης σύστασης εταιρείας με συγχώνευση ΑΕ.
2. Το ακίνητο περιήλθε στην προκάτοχο VIOHALCO κατά πλήρη κυριότητα δυνάμει της υπ' αριθμ. 5892/10.12.2013 πράξης κατάθεσης διασυννοριακής συγχώνευσης.
3. Το ακίνητο περιήλθε στην προκάτοχο ΒΙΟΧΑΛΚΟ τμηματικά, ως εξής:
 - Δυνάμει της υπ' αριθμ. 9917/1997 πράξης συγχώνευσης ΑΕ περιήλθε στη ΒΙΟΧΑΛΚΟ έκταση 3.317,60 τ.μ..



- Δυνάμει της υπ' αριθμ. 9917/1997 πράξης συγχώνευσης ΑΕ περιήλθε στη ΒΙΟΧΑΛΚΟ έκταση 70.160 τ.μ.. Με παλαιότερα συμβόλαια είχαν συνενωθεί οικοπέδα σχηματίζοντας έκταση 71.585,84 τ.μ., αλλά τμήμα αυτής αποδόθηκε για τη διάνοιξη της οδού Αγρινίου, και κατ' αυτό τον τρόπο απέμεινε έκταση 70.160 τ.μ.
- Δυνάμει της υπ' αριθμ. 9917/1997 πράξης συγχώνευσης ΑΕ περιήλθε στη ΒΙΟΧΑΛΚΟ έκταση 286,07 τ.μ. (16% εξ αδιαιρέτου έκτασης 1.787,94 τ.μ.). Το υπόλοιπο 84% της εν λόγω έκτασης, ήτοι 1.501,87 τ.μ., είχε περιέλθει στη ΒΙΟΧΑΛΚΟ ήδη από το 1965 δυνάμει του υπ' αριθμ. 24705/1965 συμβολαίου.
- Δυνάμει του υπ' αριθμ. 26880/1966 συμβολαίου περιήλθε στη ΒΙΟΧΑΛΚΟ έκταση 497 τ.μ.
- Δυνάμει του υπ' αριθμ. 641/1997 συμβολαίου η ΒΙΟΧΑΛΚΟ πώλησε και μεταβίβασε τμήμα έκτασης 1.854,28 τ.μ. στο ΙΜΕ.
- Με την υπ' αριθμ. 2765/2003 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών τμήματα συνολικής έκτασης 1.681,49 τ.μ. αναγνωρίστηκαν ότι ανήκουν σε ενάγοντες και όχι στη ΒΙΟΧΑΛΚΟ.

Εις βάρος της ως άνω ενιαίας οικοπεδικής έκτασης έχει συσταθεί πραγματική δουλεία υπέρ της ΕΥΔΑΠ, επιφανείας 1.364,68 τ.μ., δυνάμει του υπ' αριθμ. 8380/2008 συμβολαίου.

4.2 Υφιστάμενη Κατάσταση Ακινήτου

4.2.1 Ιστορικό

Το εργοστάσιό της ΧΑΛΚΟΡ ΑΕ άρχισε να λειτουργεί από τα τέλη του 1930 ως σιδηρουργείο στις ίδιες εγκαταστάσεις όπου βρίσκεται και σήμερα. Το 1937 ξεκίνησε η λειτουργία της Ελληνικής Βιομηχανίας Χαλκού και εγκαινιάστηκε η παραγωγή στις νέες βιομηχανικές εγκαταστάσεις της Viohalco (τότε ΒΙΟΧΑΛΚΟ) στον Ταύρο (Αττική). Μετά το 1949 δραστηριοποιήθηκε στον τομέα της «Έλασης και κοπής προϊόντων χαλκού, ψευδαργύρου και κραμάτων τους».

Ενδεικτικά προϊόντα που παρήχθησαν από το εργοστάσιο στη διάρκεια αυτών των ετών ήταν οι σωλήνες χαλκού, φύλλα, ταινίες και δίσκοι χαλκού, αλουμινίου και ψευδαργύρου, κέρματα, κάλυκες σφαιρών, καλοριφέρ, σιδηροσωλήνες (μέσω χύτευσης) και καλώδια. Το 1964 το εργοστάσιο σταμάτησε να παράγει προϊόντα αλουμινίου, ενώ το 1970 σταμάτησε να λειτουργεί και το χυτήριο.

Από το 2008 η δραστηριότητα του εργοστασίου άρχισε να μειώνεται σταδιακά. Σύμφωνα με στοιχεία του έτους 2010, το εργοστάσιο αναπτύχθηκε στην παραγωγή προϊόντων έλασης ψευδαργύρου και κραμάτων του (δυναμικότητα: 22.000 tn/y) και στην παραγωγή προϊόντων έλασης χαλκού και κραμάτων του (δυναμικότητα: 2.000 tn/y). Η μονάδα λειτουργούσε το 2010 για 240 ημέρες/έτος σε 3 οχτάωρες βάρδιες, απασχολώντας 56 άτομα.



Η παραγωγική δραστηριότητά στην παρούσα κατάσταση έχει παύσει και διατηρείται μόνο η εμπορική δραστηριότητα του εργοστασίου (αποθήκευση, μεταφόρτωση, συσκευασία έτοιμων προϊόντων), με περιορισμένες εργασίες κοπής (έτοιμων) καλωδίων, στα πλαίσια των εμπορικών δραστηριοτήτων του.

Εντός της έκτασης λειτουργεί και η εταιρία «Μεταλλουργία Αττικής» (παραγωγή σιδερένιων καλοριφέρ), η οποία αποτελεί αυτόνομη μονάδα, ενώ βιομηχανική αίθουσα έκτασης 3.780 m² επινοικιαζόταν στην εταιρεία ELVAL COLOUR AE. Εντός των κτιριακών εγκαταστάσεων στεγάζεται και το «Κέντρο Ανάπτυξης Χαλκού» (μη βιομηχανικός χώρος) που ανήκει στον όμιλο ΒΙΟΧΑΛΚΟ (LDK, 2020).

4.2.2 Περιμετρικές οδοί – Πρόσβαση στο Ακίνητο

Η πρόσβαση οχημάτων στο ακίνητο γίνεται μέσω της οδού Αγρινίου. Ως προς την κατάσταση του οδικού δικτύου γύρω από το εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο, σύμφωνα με επιτόπια έρευνα και συγκεκριμένα, με βάση τα στοιχεία που προέκυψαν από τη Μελέτη Καταγραφής (Π. Γκοιμίσσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022), οι περιμετρικές οδοί (Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους) είναι εν γένει οδοί μη φιλικές προς τον πεζό και τον ποδηλάτη λόγω της κατάστασης του οδοστρώματος, των συχνών φαινομένων κυκλοφοριακής συμφόρησης και της κακής κατάστασης και μικρού πλάτους των πεζοδρομίων, στις λίγες περιπτώσεις που υπάρχουν. Ειδικότερα:

- Η **Λεωφόρος Πειραιώς** βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο σχετικά με τις χρήσεις γης. Σήμερα υπάρχουν βιομηχανικές δραστηριότητες όπως μικρές βιομηχανίες, βενζινάδικα, καταστήματα επισκευής αυτοκινήτων / φορτηγών, αλλά και πολλές πολιτιστικές δραστηριότητες έχουν πλέον ισχυρή παρουσία, όπως το Ίδρυμα Κακογιάννη, θέατρα, μουσικά θέατρα κ.λπ. Λόγω απουσίας διασταυρώσεων και σηματοδότησης για τους πεζούς, δεν είναι εύκολο για τους πεζούς να την διασχίσουν. Η ηχητική όχληση που δημιουργείται λόγω του μεγάλου φόρτου οχημάτων που δέχεται καθημερινά, αποτελεί ένα από τα βασικά αρνητικά χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης οδού. Επιπλέον, στη Λεωφόρο Πειραιώς υπάρχουν ασυνεχή πεζοδρόμια, σε κακή κατάσταση με πολλά εμπόδια (σκουπίδια, δέντρα). Η δημιουργία διάβασης πεζών στη διασταύρωση της Λεωφόρου Πειραιώς με την οδό Ύδρας καθώς και με την οδό Αναξαγόρα θεωρείται σκόπιμη για τη γρήγορη και ασφαλή πρόσβαση του πεζού στο ακίνητο.
- Επί της **οδού Αγρινίου** υπάρχουν κυρίως βιομηχανικές-βιοτεχνικές εγκαταστάσεις/εργαστήρια και κτίρια χονδρεμπορίου/αποθηκών. Πρόκειται για έναν άξονα διπλής κατεύθυνσης, με χαμηλότερο φορτίο οχημάτων σε σχέση με την λεωφόρο Πειραιώς. Η κατάσταση του οδοστρώματος είναι κακή, με έλλειψη πεζοδρομίων, ή όπου αυτά υπάρχουν, είναι δυσπρόσιτα για τον πεζό. Περαιτέρω, σύμφωνα με την Κυκλοφοριακή θεώρηση (DENCO, 2022), η οδός Αγρινίου, επί της οποίας επίσης έχει πρόσωπο το ακίνητο, είναι διπλής κατεύθυνσης, μεταβλητού (αυξομειούμενου) πλάτους και με πεζοδρόμιο στη μία πλευρά της οδού, καθώς δεν έχουν υλοποιηθεί οι προβλεπόμενες ρυμοτομήσεις. Συγκεκριμένα, η οδός Αγρινίου πλησίον της συμβολής της με την οδό Πειραιώς, έχει πλάτος περίπου 6,5 m, στη συνέχεια περίπου 8,5 m, ενώ σε κάποια σημεία της φθάνει περίπου τα 11 m. Σύμφωνα με το υφιστάμενο ρυμοτομικό, το προβλεπόμενο πλάτος της οδού, μετά την υλοποίηση των ρυμοτομικών γραμμών, θα κυμαίνεται από 18 -19 m.



- Η οδός **Θέμιδος** είναι ιδιαίτερα προβληματική. Ενώ αποτελεί δρόμο διπλής κατεύθυνσης με καθημερινή και συχνή ροή ιδίως βαρέων οχημάτων, δεν διαθέτει το κατάλληλο πλάτος για την ταυτόχρονη διέλευσή τους, με αποτέλεσμα να δημιουργείται κυκλοφοριακή συμφόρηση. Επιπλέον, λόγω του φορτίου των οχημάτων εμφανίζεται ηχητική όχληση. Το οδόστρωμα είναι σε πολύ κακή κατάσταση ενώ υπάρχει παντελής έλλειψη πεζοδρομίων. Επί της οδού, στεγάζονται κυρίως χρήσεις βιομηχανικών-βιοτεχνικών εγκαταστάσεων και πρακτορεία μεταφορών ενώ η θέα για τον πεζό είναι δυσάρεστη λόγω των ψηλών τοίχων και μανδρών κατά μήκος της.
- Η οδός **Πολυκράτους** είναι άξονας διπλής κατεύθυνσης που χρησιμοποιείται κυρίως για διέλευση φορτηγών. Οι εγκαταστάσεις του Φεστιβάλ Αθηνών είναι η μόνη πολιτιστική χρήση κατά μήκος του δρόμου, ενώ οι κύριες χρήσεις γης είναι χονδρεμπόριο-αποθήκες και πρακτορεία μεταφορών. Εμφανίζονται αρκετά κτίρια που είναι εγκαταλελειμμένα και βρίσκονται σε κακή κατάσταση. Επίσης, η αδόμητη έκταση του ΙΜΕ που βρίσκεται στην συμβολή της οδού Πολυκράτους με την οδό Θέμιδος, παρουσιάζει εικόνα πλήρους εγκατάλειψης.

Βασικές Αποστάσεις Ακινήτου από Μεταφορικές Υποδομές και Μέσα Σταθερής Τροχιάς

✈ 45,2 km από τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών (οδικώς 35')

⚓ 6,7 km από το λιμάνι του Πειραιά (οδικώς 16')

800 m περίπου από τον Προαστιακό σταθμό «Ταύρος» (πεζή 10')

850 m από τον Σταθμό Η.Σ.Α.Π. «Καλλιθέα» (πεζή 11')

1,1 km περίπου από τον Σταθμό ΗΣΑΠ «Ταύρος» (πεζή 15')

1,6 km από τον Σταθμό Η.Σ.Α.Π. «Μοσχάτο» (πεζή 20')

🚶 Στην είσοδο του ακινήτου επί της Πειραιώς υπάρχει στάση λεωφορείου με το όνομα «Βιοχάλκο» (πεζή 1')

Πλησίον της Λεωφόρου Κηφισού (Εθνική Οδός)- σύμφωνα με το ΡΣΑ Αναπτυξιακός Άξονας διεθνούς και εθνικής εμβέλειας.

Επί της οδού Πειραιώς και πλησίον της Π. Τσαλδάρη (Χαμοστέρνας) - «Δευτερεύοντες Άξονες Μητροπολιτικής Σημασίας» στο επίπεδο της Περιφέρειας (Νέο ΡΣΑ).

4.2.3 Παλαιότερη δραστηριότητα εντός του οικοπέδου

Το εργοστάσιο της ΧΑΛΚΟΡ ΑΕ περιλάμβανε κατά τη λειτουργία του τα ακόλουθα τμήματα με τις αντίστοιχες δραστηριότητες (LDK, 2020, ΧΑΛΚΟΡ ΑΕ, 2010):

Τμήμα Ελαστρων και Κοπής Φύλλων και Ταινιών, στο οποίο λάμβανε χώρα η κατεργασία μετάλλων ή κραμάτων σε μορφή πλακών μέσω θερμής έλασης, την οποία ακολουθούσε η διαδικασία ψυχρής έλασης και αργότερα διάφορες διαμορφώσεις των πλακών. Μέρος της κατεργασίας αποτελούσε και η εμβάπτιση των ελαστρων σε κλειστό κύκλωμα μίγματος νερού / λαδιού, σε μορφή γαλακτώματος εντός του χώρου παραγωγής.



Οι κατεργασίες αυτές γίνονταν με τη χρήση των ακόλουθων μηχανημάτων:

- φούρνος προθέρμανσης πλακών με LPG (Liquified Petroleum Gas),
- δύο ηλεκτρικοί φούρνοι,
- φούρνος ανόπτησης με LPG,
- ηλεκτρικός κλίβανος ανόπτησης,
- έλαστρο θερμής έλασης,
- έλαστρο ψυχρής έλασης,
- κοπτικά, ξακριστικά, φρεζαριστικό, τέσσερεις πρέσες κοπής, ποικιλία ψαλιδιών, κλπ.

Τμήμα Κοπής Κερμάτων, στο οποίο παραλαμβάνονταν ταινίες ειδικών κραμάτων χαλκού για παραγωγή κερμάτων από το τμήμα των ελάστρων. Στο τμήμα περιλαμβάνονταν πρέσες κοπής δισκίων, δύο μικροί ηλεκτρικοί φούρνοι συνεχούς ανόπτησης κερμάτων και διάφορα άλλα μικρά βοηθητικά μηχανήματα. Ο καθαρισμός και η ψύξη των κερμάτων λάμβανε χώρα σε διαδοχικά ανεξάρτητα μπάνια ειδικού σαπουνιού, διαλυμάτων οξέων (θειικού/νιτρικού), καθώς και μπάνιου πλυσίματος και ψύξης με νερό.

Στους εξωτερικούς χώρους του εργοστασίου υπήρχαν μεταξύ άλλων:

- τοιμεντοστρωμένοι στεγασμένοι χώροι προσωρινής αποθήκευσης επικινδύνων υγρών αποβλήτων και ιλύων
- υπαίθριος χώρος προσωρινής αποθήκευσης μη επικινδύνων στερεών αποβλήτων (χύδην)
- κτίριο αποθήκης υλικών.

Στο εργοστάσιο λειτουργούσε **Μονάδα Επεξεργασίας Υγρών Αποβλήτων** επί της οποίας γινόταν επεξεργασία των υγρών αποβλήτων που προέκυπταν από τις ανανεώσεις στα μπάνια καθαρισμού και ψύξης των προϊόντων καθώς και την ανανέωση των νερών στους ψυκτικούς πύργους. Τα επεξεργασμένα νερά διοχετεύονταν στο αποχετευτικό δίκτυο της ΕΥΔΑΠ.

Τα σαπουνέλαια του θερμού ελάστρου μαζί με το διάλυμα σαπώνων έκπλυσης στη γραμμή καθαρισμού και ψύξης των προϊόντων κατέληγαν σε δεξαμενές απευθείας από τα κυκλώματα λειτουργίας τους, είτε μέσω άλλων δεξαμενών προσωρινής αποθήκευσής τους προς περαιτέρω διαχείριση από εξωτερική εταιρία διαχείρισης.

Τα διαλύματα οξέων που προέκυπταν από τον καθαρισμό ρόλων ψευδαργύρου, χαλκού και κραμάτων τους, καθώς και από τα μπάνια καθαρισμού των κερμάτων, οδηγούνταν προς επεξεργασία - εξουδετέρωση σε μονάδα εξουδετέρωσης της εταιρίας FITCO AE.

Η απομάκρυνση της λάσπης από τις δύο δεξαμενές καθίζησης της μονάδας επεξεργασίας αποβλήτων, γινόταν μέσω της προσωρινής αποθήκευσής της λάσπης σε βαρέλια μέχρι την παραλαβή της από το νόμιμο υπεργολάβο.



4.2.4 Περιγραφή κτιρίων

4.2.4.1 Τοπογραφικό Διάγραμμα – Υφιστάμενη Κατάσταση Ακινήτου

Η διάταξη των κτιριακών εγκαταστάσεων παρουσιάζεται στο απόσπασμα του Τοπογραφικού Διαγράμματος (Σχήμα 4-1) που ακολουθεί με την αρίθμηση που έχουν σε αυτό.



Σχήμα 4-1: Απόσπασμα Τοπογραφικού – Επισήμανση Κτιρίων Ακινήτου

Βάσει του Τοπογραφικού Διαγράμματος (Γραφείο Μελετών Εμμ. Γ. Λιανάκη, Μάρτιος 2022), το ακίνητο περιλαμβάνει 26 κτίρια συνολικής κάλυψης 40.098,65 m² και δόμησης 43.868,15 m², τα οποία εμφανίζονται στο Σχήμα 4-2.



Σχήμα 4-2: Υφιστάμενα κτίρια – τρισδιάστατη απεικόνιση, αρίθμηση, φωτογραφική τεκμηρίωση

Πηγή: Foster+Partners, 2022

Επί του παρόντος, τα περισσότερα κτίρια λειτουργούν ως Αποθήκες και Γραφεία, ενώ οι Βιομηχανικοί χώροι είναι περιορισμένοι. Αναλυτικότερα τα στοιχεία κάλυψης, δόμησης και χρήσης των επιμέρους κτιρίων παρουσιάζονται στον παρακάτω Πίνακα.

Πίνακας 4-1: Στοιχεία κάλυψης, δόμησης και χρήσης των κτιρίων της Έκτασης

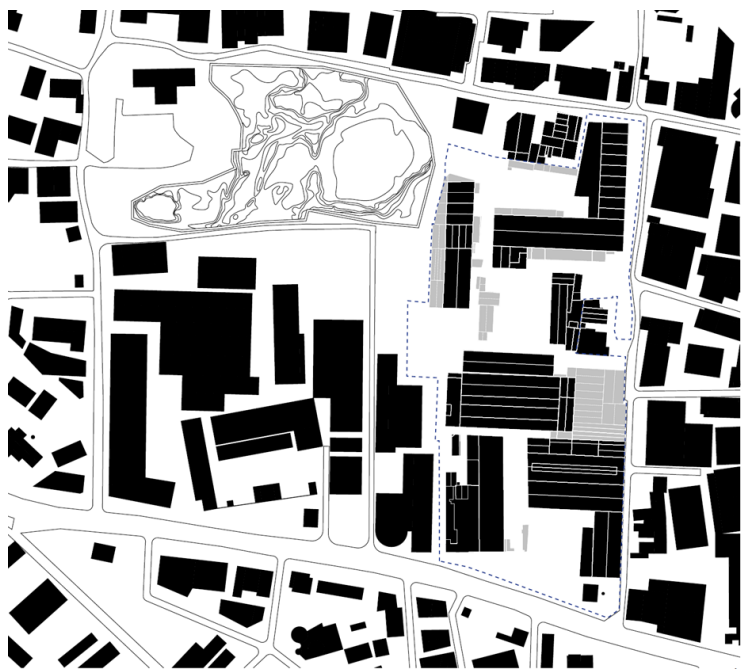
Ονομασία Κτιρίου	Κάλυψη (m ²)	Δόμηση (m ²)	Χρήση
KT1	228,00	Υπόγειο 228,00	Βοηθητικοί Χώροι
		Ισόγειο 228,00	Γραφεία
		Α Όροφος 228,00	Γραφεία
KT2	1.608,00	Ισόγειο 1.608,00	Αποθήκη
KT3	538,00	Ισόγειο 538,00	Αποθήκη
KT4	2.200,00	Ισόγειο 2.200,00	Αποθήκη
KT5	2.268,00	Ισόγειο 2.268,00	Αποθήκη
KT6	280,00	Ισόγειο 280,00	Αποθήκη
KT7	5.914,00	Ισόγειο 5.914,00	Βιομηχανικός Χώρος
		Α Όροφος 331,00	Γραφεία
		Β Όροφος 636,00	Γραφεία
KT8	1.463,00	Ισόγειο 1.463,00	Αποθήκη
KT9	2.740,00	Ισόγειο 2.740,00	Αποθήκη
KT10	1.680,00	Ισόγειο 1.680,00	Βιομηχανικός Χώρος
KT12	1.401,13	Ισόγειο 1.401,13	Αποθήκη



Ονομασία Κτιρίου	Κάλυψη (m ²)	Δόμηση (m ²)	Χρήση
ΚΤ13	671,00	Ισόγειο 671,00	Βιομηχανικός Χώρος
ΚΤ14	320,00	Ισόγειο 320,00	Αποθήκη
ΚΤ15	320,00	Ισόγειο 320,00	Γραφεία
		Α Όροφος 320,00	Γραφεία
		Β Όροφος 165,00	Γραφεία
ΚΤ16	3.565,00	Ισόγειο 3.565,00	Αποθήκη
ΚΤ17	720,00	Ισόγειο 720,00	Αποθήκη
ΚΤ18	371,00	Ισόγειο 371,00	Αποθήκη
ΚΤ19	3.867,00	Ισόγειο 3.867,00	Αποθήκη
ΚΤ20	4.356,68	Ισόγειο 4.356,68	Αποθήκη
ΚΤ21	154,00	Ισόγειο 154,00	Γραφεία
ΚΤ22	39,21	Ισόγειο 39,21	Βοηθητικοί Χώροι
ΚΤ23	158,42	Ισόγειο 158,42	Βοηθητικοί Χώροι
ΚΤ24	4.016,50	Υπόγειο 237,00	Βοηθητικοί Χώροι
		Ισόγειο 4.016,50	Βιομηχανικός Χώρος
ΚΤ24α	532,50	Υπόγειο 252,65	Βοηθητικοί Χώροι
		Ισόγειο 532,50	Γραφεία
		Α Όροφος 532,50	Γραφεία
ΚΤ24β	568,00	Ισόγειο 568,00	Γραφεία
		Α Όροφος 592,00	Γραφεία
		Β Όροφος 965,00	Γραφεία
ΚΤ25	14,41	Ισόγειο 14,4	Γραφεία
ΚΤ26	104,80	Ισόγειο 104,80	Γραφεία
ΣΥΝΟΛΟ	40.098,65	43.868,15	

Πηγή: Γραφείο Μελετών Εμμ. Γ. Λιανάκη, 2022 – Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Η υφιστάμενη κάλυψη του ακινήτου είναι άνω του 60% της Έκτασης, γεγονός που συνδυαστικά με την σχετικά άτακτη δομή των κτιρίων εντός του ακινήτου, δεν αφήνει περιθώριο οργάνωσης ενός ευμεγέθους και αρμονικά κατανομημένου ανοιχτού χώρου. Περαιτέρω, ο αδόμητος χώρος του ακινήτου επιβαρύνεται από τα στέγαστρα που έχουν ανεγερθεί για τις ανάγκες του βιομηχανικού συγκροτήματος (στο Σχήμα 4-3 τα στέγαστρα εντός της ιδιοκτησίας αποδίδονται με γκρι χρώμα) (Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022).



Σχήμα 4-3: Σχέση δομημένου – αδόμητου χώρου στο εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο

Πηγή: Foster+Partners, 2022

4.2.4.2 Περιγραφή Κτιρίων

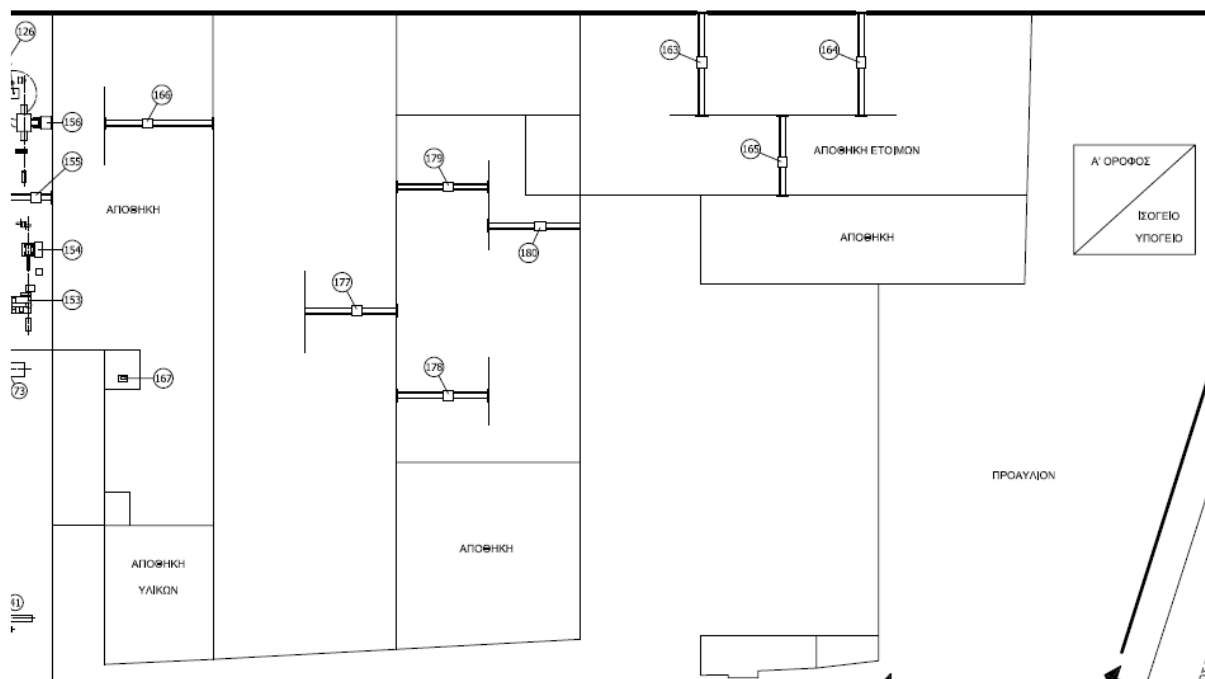
Στη συνέχεια περιγράφονται τα κτίρια του ακινήτου και οι χρήσεις τους σε προηγούμενα έτη, κατά τη λειτουργία των βιομηχανικών εγκαταστάσεων της ΧΑΛΚΟΡ ΑΕ (LDK, 2020, ΧΑΛΚΟΡ ΑΕ, 2010).

Κτίριο 1

Το κτίριο αποτελείται από υπόγειο με χρήση βοηθητικού χώρου, ισόγειο και Α όροφο με χρήση γραφείων.

Κτίρια 2-3-4-5-6-8

Τα κτίρια αυτά χρησιμοποιήθηκαν ως αποθήκες πρώτων υλών κι προϊόντων κατά τη λειτουργία της βιομηχανικής εγκατάστασης (το κτίριο 6 επισημαίνεται ως «Αποθήκη Υλικών»). Ο εγκατεστημένος εξοπλισμός σε αυτά τα κτίρια ήταν 7 γερανογέφυρες (α/α 163, 164, 165, 177, 178, 179, 180) και μια πριονοκορδέλα (α/α 167) στο κτίριο 8 (Σχήμα 4-4). Πλέον τα κτίρια αυτά χρησιμοποιούνται για την αποθήκευση των εμπορευόμενων προϊόντων της εταιρίας.

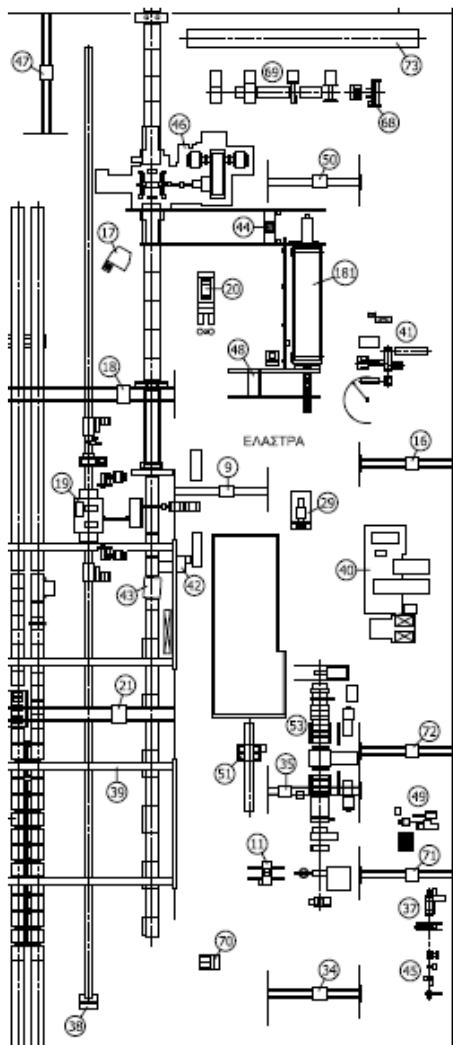


Σχήμα 4-4: Κτίρια 2-3-4-5-6-8 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού

Κτίριο 7 (Διατηρητέο βάσει του ΦΕΚ 266/Δ/08.04.2002)

Το κτίριο αυτό ήταν το βασικό κτίριο της παραγωγικής διαδικασίας (κτίριο ελάστρων) όπου λειτουργούσαν οι γραμμές έλασης. Πλέον, ο μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός του κτιρίου έχει αποξηλωθεί. Ο Α και Β όροφος είναι χώροι γραφείων.

Στο Σχήμα 4-5 παρουσιάζεται η διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού στο Κτίριο 7 κατά τη λειτουργία του.



Σχήμα 4-5: Κτίριο 7 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού

Ο μηχανολογικός εξοπλισμός στο κτίριο 7 περιλάμβανε τα εξής:

Πίνακας 4-2: Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 7 (Κτίριο Ελαστρων)

α/α	Μηχανολογικός Εξοπλισμός
73	Γραμμή ανόπτησης - καθαρισμού ταινιών (9 κιν.)
68	Ψαλίδι κοπής φύλλων PEARSON (1 κιν.)
69	Ισιωτική φύλλων LISSE
46	Έλαστρο ACHENBACH θερμό (45 κιν.)
17	Χειριστήριο ελάστρου ACHENBACH
181	Κλίβανος προθέρμανσης πλακών (12 κιν.)
20	Φίλτρο σαπουνελαίου (7 κιν.)
41	Έλαστρο SCHMITZ
19	Έλαστρο QUARTO SEH (35 κιν.)



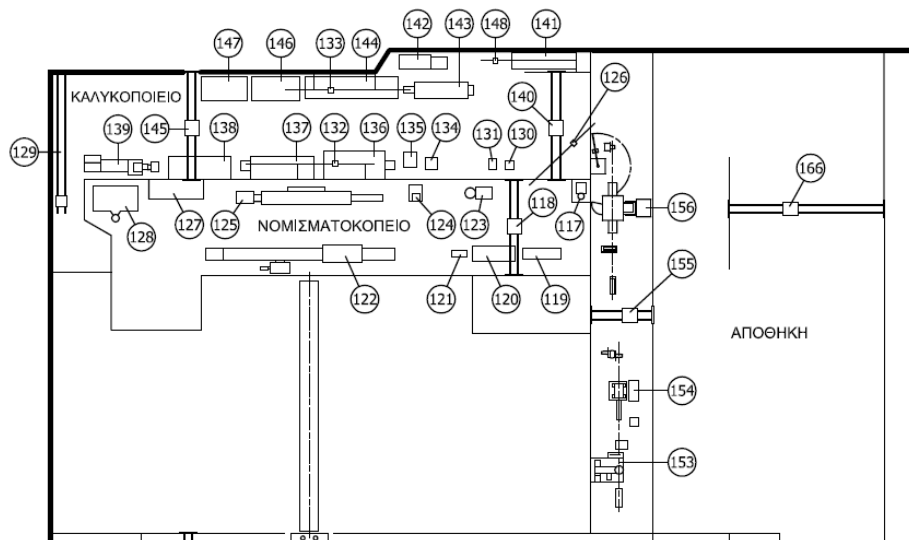
α/α	Μηχανολογικός Εξοπλισμός
29	Πρέσα 400 tn (1 κιν.)
40	Έλαστρο BLISS (11 κιν.)
42	Ισιωτική φύλλων SPIDEM (2 κιν.)
43	Υδραυλικό ψαλίδι LVD (1 κιν.)
53	Ισιωτική ΡΑΧΟΝ
51	Πριόνι πλακών (5 κιν.)
49	Ψαλίδι κοπής ταινιών HEER (6 κιν.)
11	Φορείο μεταφοράς
37	Ψαλίδι κοπής ταινιών (1 κιν.)
70	Ανατροπέας
45	Ψαλίδι κοπής ταινιών (2 κιν.)
38	Ψαλίδι LOEWE (1 κιν.)

Στο κτίριο 7 ήταν επίσης εγκατεστημένες 13 γερανογέφυρες (α/α 47, 50, 44, 18, 48, 9, 16, 21, 72, 39, 35, 71, 34).

Κτίριο 9

Το κτίριο αυτό επισημαίνεται ως νομισματοκοπείο – καλυκοποιείο.

Στο Σχήμα 4-6 παρουσιάζεται η διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού στο Κτίριο 9 κατά τη λειτουργία του.



Σχήμα 4-6: Κτίριο 9 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού

Ο μηχανολογικός εξοπλισμός στο κτίριο 9 περιλάμβανε τα εξής:

Πίνακας 4-3: Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 9 (Νομισματοκοπείο – Καλυκοποιείο)

α/α	Μηχανολογικός Εξοπλισμός
146	Φούρνος ανόπτησης δισκίων - κυαθίων (2 κιν.)



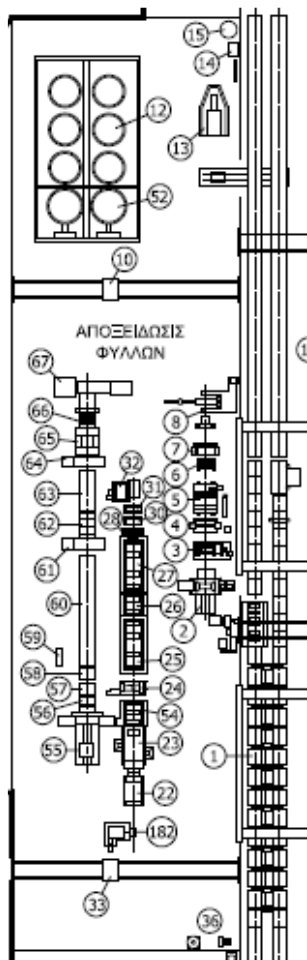
α/α	Μηχανολογικός Εξοπλισμός
147	Φούρνος ανόπτησης δισκίων - κυαθίων (2 κιν.)
133	Γερανός mono-rail 0,5 tn
142	Δεξαμενές σαπουνονέρων & οξέων μετά βοηθητικών (3 κιν.)
143	Στεγνωτήριο (2 κιν.)
144	Δεξαμενές καθαρισμού μετά βοηθητικών (2 κιν.)
148	Γερανός mono-rail 1 tn
141	Βούρτσες καθαρισμού (5 κιν.)
126	Γερανός mono-rail 1 tn
129	Φορείο μεταφοράς
139	Πρέσα διπλής ενεργείας βολίδων (3 κιν.)
137	Στεγνωτήριο (2 κιν.)
138	Πάγκος διαλογής
132	Γερανός mono-rail 0,5 tn
136	Υγρό ταμπούρο κυαθίων - καλύκων (2 κιν.)
134	Πρέσα κυαθίων (3 κιν.)
135	Πρέσα κυαθίων (3 κιν.)
130	Πρέσα κυαθίων (3 κιν.)
131	Πρέσα κυαθίων (2 κιν.)
125	Φούρνος ανόπτησης κερμάτων (2 κιν.)
127	Στεγνωτήριο (2 κιν.)
128	Ξηρό ταμπούρο κερμάτων (3 κιν.)
123	Δονητής καθαρισμού & στεγνωτήριο κερμάτων (1 κιν.)
124	Πρέσα διογκώσεως κερμάτων (3 κιν.)
117	Σύστημα παροχής ύδατος υπό πίεση (1 κιν.)
156	Έλαστρο ταινιών
119	Ταινία διαλογής κερμάτων (2 κιν.)
120	Ζύγισμα - συσκευασία κερμάτων (1 κιν.)
121	Πάγκος διαλογής
122	Φούρνος ανόπτησης κερμάτων (3 κιν.)
153	Πρέσα Olympia 200 tn
154	Πρέσα Olympia 130 tn

Στο κτίριο 9 ήταν επίσης εγκατεστημένες 5 γερανογέφυρες (α/α 140, 145, 118, 155, 166).

Κτίριο 10

Το κτίριο αυτό επισημαίνεται ως κτίριο αποξείδωσης φύλλων. Πλέον, ο μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός του κτιρίου έχει αποξηλωθεί.

Στο Σχήμα 4-7 που ακολουθεί, παρουσιάζεται η διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού στο Κτίριο 10.



Σχήμα 4-7: Κτίριο 10 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού

Ο μηχανολογικός εξοπλισμός στο κτίριο 10 περιλάμβανε τα εξής:

Πίνακας 4-4: Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 10 (Αποξείδωση Φύλλων)

α/α	Μηχανολογικός Εξοπλισμός
12	Κλίβανοι ανόπτησης CRUNEWALD (10 κιν.)
13	Ανατροπέας κουλούρων
14	Αντλία κενού (2 κιν.)
15	Κλίβανος ανόπτησης στρογγυλός (1 κιν.)
52	Κλίβανος ανόπτησης EBNER (14 κιν.)
1	Φρεζαριστικό φύλλων TORRINGTON (17 κιν.)
2	Εκτυκτικό κουλούρων & υδραυλική μονάδα (2 κιν.)
3	Ισιωτική φύλλων (1 κιν.)
4	Υδραυλικό ψαλίδι - Ελευθεριάδη (1 κιν.)
5	Συγκολλητική φύλλων Argon (Oerlicon) (3 κιν.)
6	Ράουλα Μπράιντελ & υδραυλική μονάδα (2 κιν.)



α/α	Μηχανολογικός Εξοπλισμός
7	Ξακριστικό - Σπαστικό (2 κιν.)
8	Τυλικτικό ταινιών CIP (1 κιν.)
54	Σκάφη νερού (1 κιν.)
55	Εκτυλικτικό κουλούρων (2 κιν.)
56	Ψαλίδι άκρων υδραυλικό
57	Προωθητικό φύλλων (1 κιν.)
58	Ισιωτική φύλλων (1 κιν.)
59	Αντλία οξέων (1 κιν.)
60	Σκάφη οξέων
61	Στυπικά ράουλα (1 κιν.)
62	Βούρτσα καθαρισμού φύλλων (3 κιν.)
63	Σκάφη νερού
64	Προωθητικό φύλλων (1 κιν.)
65	Στεγνωτήριο (1 κιν.)
66	Ράουλα Μπράιντελ (1 κιν.)
67	Τυλικτικό φύλλων (3 κιν.)
22	Μηχ. ομοιόμορφης τύλιξης (1 κιν.)
23	Στεγνωτήριο φύλλων (3 κιν.)
24	Βούρτσα JUNKER (4 κιν.)
25	Σκάφη οξέων
26	Σκάφη νερού
27	Σκάφη σαπουνόνευρου (1 κιν.)
28	Προωθητικά ράουλα (1 κιν.)
30	Συρραπτική φύλλων (1 κιν.)
31	Προωθητικά ράουλα (1 κιν.)
32	Εκτυλικτικό κουλούρων (2 κιν.)
182	Τυλικτικό Φύλλων (1 κιν.)
36	Απορρόφηση γρεζιού TORRRINGTON - Κυκλώνας

Στο κτίριο 10 ήταν επίσης εγκατεστημένες δύο (2) γερανογέφυρες (α/α 10, 33).

Κτίριο 23

Το Κτίριο 23 είναι διατηρητέο βάσει του ΦΕΚ 926/Δ/29.12.2000 και ΦΕΚ 215/Δ/7.04.2022. Αναφέρεται ως αντλιοστάσιο. Ο εξοπλισμός του περιλάμβανε εννέα (9) αντλίες.

Κτίρια 25, 26

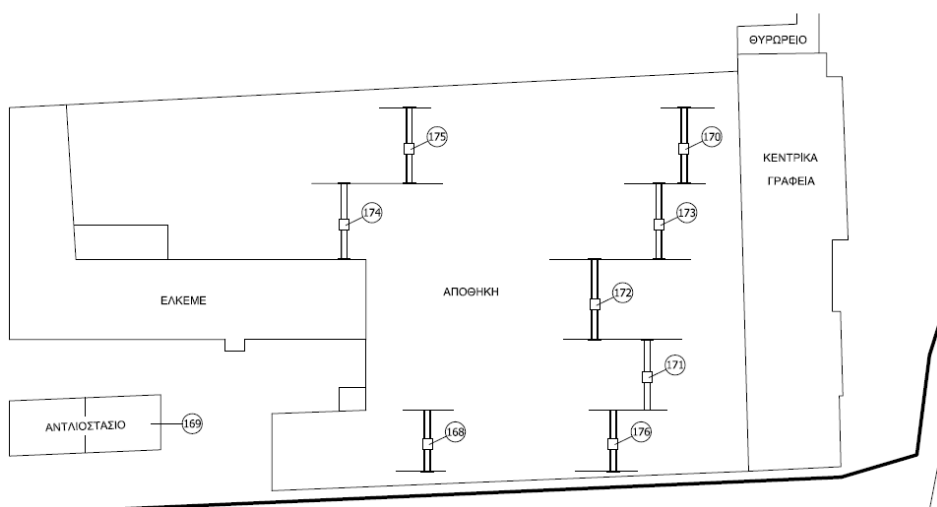
Το Κτίριο 25 είναι θυρωρείο, ενώ στο Κτίριο 26 στεγάζονται γραφεία.

Το Κτίριο 24 είναι διατηρητέο βάσει του ΦΕΚ 926/Δ/29.12.2000 και ΦΕΚ 215/Δ/7.04.2022. Το κτίριο αυτό επισημαίνεται ως αποθήκη (Κτίριο 24), ΕΛΚΕΜΕ (Κτίριο 24^α) και γραφεία (Κτίριο 24β).



Το Ελληνικό Κέντρο Έρευνας Μετάλλων ΑΕ (ΕΛΚΕΜΕ ΑΕ) ιδρύθηκε το 1999 για να υποστηρίξει την Ελληνική μεταλλουργική βιομηχανία. Αποτελείται από εργαστήρια βιομηχανικής έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης ή ανάλυσης σε τέσσερις βασικούς κλάδους μετάλλου (αλουμίνιο, χαλκός, χάλυβας και ψευδάργυρος). Στο Κτίριο 24^α στεγαζόταν κάποια εργαστήρια, αλλά η έδρα του ΕΛΚΕΜΕ είναι πλέον στο 61^ο km της Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας.

Ο εγκατεστημένος εξοπλισμός στο Κτίριο 24 ήταν οκτώ (8) γερανογέφυρες (α/α 168, 170-176), όπως φαίνεται και στο Σχήμα 4-8.

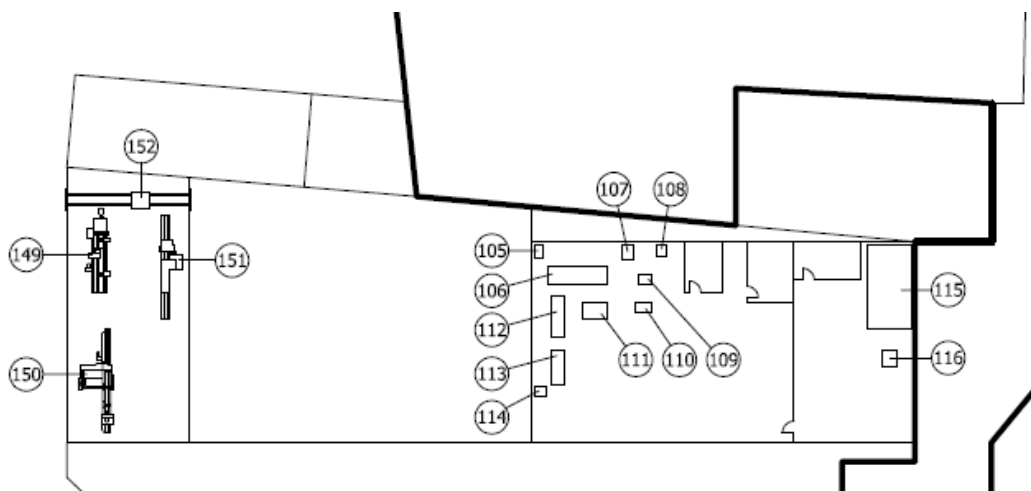


Σχήμα 4-8: Κτίριο 24 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού

Κτίριο 12

Στο κτίριο 12 γινόταν μηχανική κατεργασία των ενδιάμεσων προϊόντων με φρέζες, τόρνους, δράπανα και ρεκτιφιέ. Πλέον, ο μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός του κτιρίου έχει αποξηλωθεί.

Στο Σχήμα 4-9 παρουσιάζεται η διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού στο Κτίριο 12.



Σχήμα 4-9: Κτίριο 12 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού

Ο μηχανολογικός εξοπλισμός στο κτίριο 12 περιλάμβανε τα εξής:

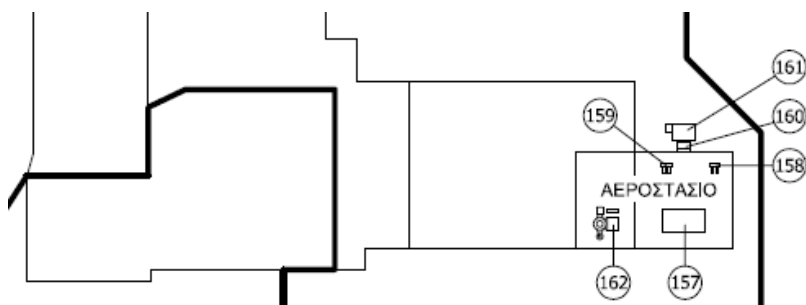
Πίνακας 4-5: Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 12

α/α	Μηχανολογικός Εξοπλισμός
105	Τροχός
106	Τόρνος μεγάλος
107	Δράπανο
108	Δράπανο
109	Φρέζα
110	Ρεκτιφιέ (Over beck)
111	Σφηνοκόπτης
112	Τόρνος μεσαίος (TOS)
113	Τόρνος μικρός (TOS)
114	Τόρνος χειρός
115	Πριόνι AMANDA
116	Δισκοπρίονο
149	Ρεκτιφιέ (4 κιν.)
150	Ρεκτιφιέ (4 κιν.)
151	Ρεκτιφιέ (3 κιν.)
152	Γερανογέφυρα 10 tn (3 κιν.)

Κτίριο 13

Μέρος του Κτιρίου 13 αναφέρεται ως αεροστάσιο. Πλέον, ο μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός του κτιρίου έχει αποξηλωθεί.

Στο Σχήμα 4-10 παρουσιάζεται η διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού στο Κτίριο 13.



Σχήμα 4-10: Κτίριο 13 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού

Ο μηχανολογικός εξοπλισμός στο κτίριο 13 περιλάμβανε τα εξής:

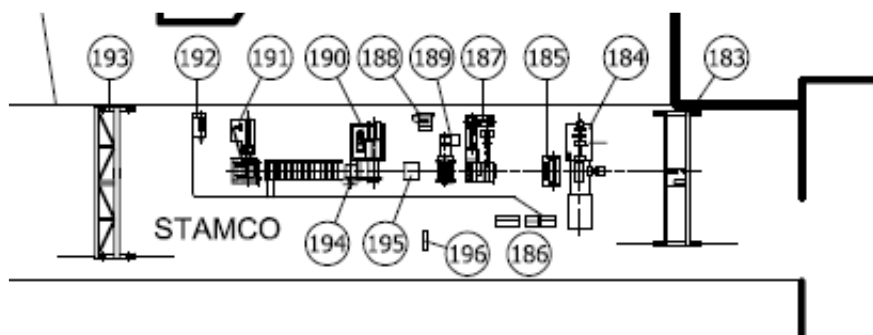
Πίνακας 4-6: Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 13

α/α	Μηχανολογικός Εξοπλισμός
157	Αεροσυμπιεστής (1 κιν.)
158	Αντλία (2 κιν.)
159	Αντλία (2 κιν.)
160	Ανεμιστήρας (1 κιν.)
161	Ψυκτικό (1 κιν.)
162	Αεροσυμπιεστής (1 κιν.)

Κτίριο 20

Στο Κτίριο 20 λειτουργούσαν κυρίως κοπτικά μηχανήματα.

Στο Σχήμα 4-11 παρουσιάζεται η διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού στο Κτίριο 20.



Σχήμα 4-11: Κτίριο 20 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού

Ο μηχανολογικός εξοπλισμός στο κτίριο 20 περιλάμβανε τα εξής:

Πίνακας 4-7: Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 20

α/α	Μηχανολογικός Εξοπλισμός
183	Γερανός 10 tn
184	Εκτυλικτικό κουλούρων
185	Πρωθητικά ράουλα



α/α	Μηχανολογικός Εξοπλισμός
186	Χειριστήρια και όργανα ελέγχου
187	Ψαλίδι δια μήκους κοπής ταινιών
188	Αντλίες υδραυλικού συστήματος
189	Ισιωτική ταινιών
190	Τυλικτικό ταινιών
191	Αυτόματο ψαλίδι αέρος
192	Αντλία υδραυλικού συστήματος
193	Γερανός 1,5 tn
194	Τυλικτικό ξακρισμάτων ταινίας
195	Τανιστικό ταινιών
196	Αεροψαλίδο

Πλέον στο κτίριο λειτουργεί η εταιρία παραγωγής καλοριφέρ «Μεταλλουργική Αττικής».

Κτίρια 21, 22

Στο Κτίριο 21 στεγάζονται γραφεία, ενώ το Κτίριο 22 είναι βοηθητικοί χώροι.

Κτίρια 14, 15

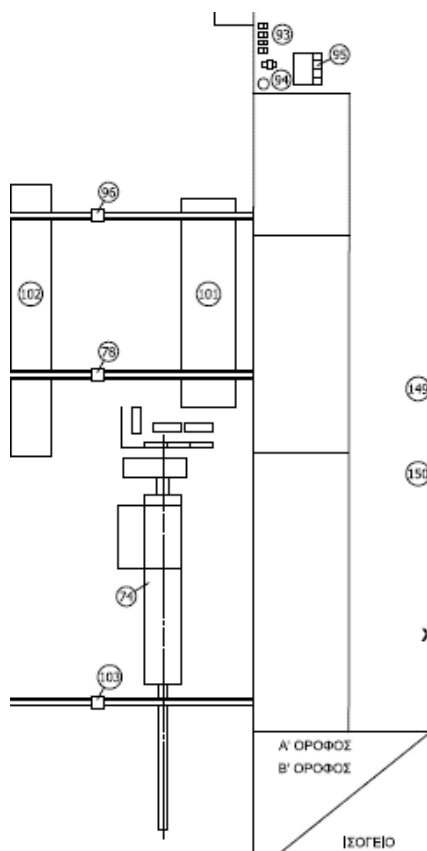
Το Κτίριο 14 αναφέρεται ως αποθήκη και ήταν εγκατεστημένη σε αυτό μια γερανογέφυρα (α/α 104).

Το Κτίριο 15 αποτελεί κτίριο γραφείων με ισόγειο, Α όροφο και Β όροφο.

Κτίριο 16-17

Το Κτίριο 16 αναφέρεται ως αίθουσα βοηθητικών ελάστρων. Πλέον, ο μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός του κτιρίου έχει αποξηλωθεί.

Στο Σχήμα 4-12 παρουσιάζεται η διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού στο Κτίριο 16-17.



Σχήμα 4-12: Κτίριο 16-17 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού

Ο μηχανολογικός εξοπλισμός στο κτίριο 16-17 περιλάμβανε τα εξής:

Πίνακας 4-8: Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 16-17

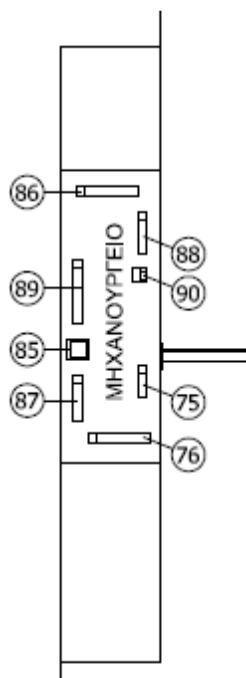
α/α	Μηχανολογικός Εξοπλισμός
74	Κοπτικό αυλακωτό CIP
101	Μηχανή κοπής ταινιών COMEC
102	Μηχανή κοπής φύλλων UMI
93	Αντλιοστάσιο*
94	Κομπρεσέρ αέρα*
95	Πύργος ψύξης*

* Σε στέγαστρο εξωτερικά του Κτιρίου 17

Στο κτίριο 16-17 ήταν επίσης εγκατεστημένες 3 γερανογέφυρες (α/α 78, 96, 103).

Κτίριο 18

Το Κτίριο 18 ήταν χώρος μηχανουργείου. Στο Σχήμα 4-13 παρουσιάζεται η διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού στο Κτίριο 18.



Σχήμα 4-13: Κτίριο 18 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού

Ο μηχανολογικός εξοπλισμός στο κτίριο 18 περιλάμβανε τα εξής:

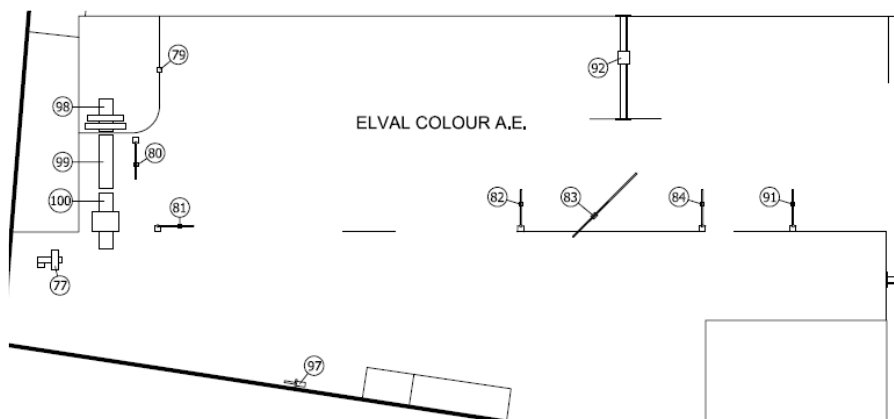
Πίνακας 4-9: Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 18

α/α	Μηχανολογικός Εξοπλισμός
75	Τόρνος μηχανουργικός
76	Ρεκτιφιέ μηχανουργικό
85	Φρέζα μηχανουργική
86	Ρεκτιφιέ μηχανουργικό
87	Ρεκτιφιέ μηχανουργικό
88	Τόρνος μηχανουργικός
89	Τόρνος μηχανουργικός
90	Ηλεκτροδράπανο

Κτίριο 19

Το Κτίριο 19 ήταν χώρος παραγωγής της ELVAL COLOUR AE.

Στο Σχήμα 4-14 παρουσιάζεται η διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού στο Κτίριο 19.



Σχήμα 4-14: Κτίριο 19 με διάταξη μηχανολογικού εξοπλισμού

Ο μηχανολογικός εξοπλισμός στο κτίριο 19 περιλάμβανε τα εξής:

Πίνακας 4-10: Μηχανολογικός εξοπλισμός στο Κτίριο 19

α/α	Μηχανολογικός Εξοπλισμός
77	Περιστροφικό ψαλίδι μεγάλο
79	Γερανός μονοrail
80	Γερανός κινητός μονοrail
81	Περιστροφικός γερανός
82	Περιστροφικός γερανός
83	Γερανός κινητός μονοrail
84	Γερανός κινητός μονοrail
91	Περιστροφικός γερανός
92	Γερανός τύπου Γ
97	Καθαριστήρας παρακύκλων
98	Πρέσα GIERRESSE
99	Ισιωτική GIERRESSE
100	Φορείο ισιωτικής GIERRESSE

4.2.5 Ύδρευση – Αποχέτευση

4.2.5.1 Ύδρευση

Η ύδρευση της εγκατάστασης πραγματοποιείται:

- (α) Μέσω του υδρευτικού δικτύου της ΕΥΔΑΠ.
- (β) Από γεώτρηση (πηγάδι) ιδιοκτησίας της ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΑΕ.



Η εγκατάσταση διαθέτει Άδεια Χρήσης Νερού από υφιστάμενο βιομηχανικής χρήσης πηγάδι (Α.Π. 1336/24-3-2010), η οποία τροποποιήθηκε με το Αριθ. Πρωτ.: 98631/4313/9-11-2018 έγγραφο της Δ/νσης Υδάτων Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, με χρονική διάρκεια ισχύος έως την 31/12/2022 και τα εξής στοιχεία:

- Αριθμός μη μηδενιζόμενου υδρομετρητή: Η96Σ00071
- Κωδικός εγγραφής στο Εθνικό Μητρώο Σημείων Υδροληψίας: 0600006424730
- Η άδεια ισχύει για τη χρήση νερού με σκοπό την ψύξη μηχανημάτων, με μέγιστη απόληψη 80.000 m³/έτος.

Η υδροληψία βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου και έχει κατασκευασθεί πριν το 1971. Έχει διάμετρο 2,5 m και βάθος περίπου 32 m, με βάθος νερού στα 11 m περίπου. Στο κάτω μέρος του πηγαδιού, στα πρώτα 23 m υπάρχει άμμος θαλάσσης και χαλίκι, ενώ τα τελευταία 9 m περιέχουν νερό.

Η υδροληψία υπάγεται στο υπόγειο υδατικό σύστημα ΕΛ0600110 (Λεκάνη Κηφισού), της Λεκάνης Απορροής Ποταμού (ΛΑΠ) (ΕΛ0626) του υδατικού διαμερίσματος Αττικής (ΕΛ 06), το οποίο βρίσκεται σε καλή ποσοτική και κακή ποιοτική κατάσταση, σύμφωνα με την 1^η Αναθεώρηση του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων 903/21-12-2017 - ΦΕΚ 4672/Β/29.12.2017).

4.2.5.2 Αποχέτευση

Λύματα

Τα λύματα αστικής φύσης από χώρους προσωπικού (τουαλέτες, νιπτήρες, λουτρά κλπ.) εντός των κτιρίων, συλλέγονται μέσω του εσωτερικού δικτύου λυμάτων. Η διάθεση στο υφιστάμενο αποχετευτικό δίκτυο της ΕΥΔΑΠ (αγωγός ακαθάρτων) γίνεται μέσω φρεατίου σύνδεσης στα όρια του οικοπέδου, επί της οδού Πειραιώς.

Υγρά απόβλητα παραγωγικής διαδικασίας

Κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της μονάδας έλασης και κοπής προϊόντων χαλκού, ψευδαργύρου και κραμάτων τους, της ΧΑΛΚΟΡ ΑΕ, στην εγκατάσταση γινόταν επεξεργασία υδατικών αποβλήτων από την ανανέωση των νερών στα μπάνια καθαρισμού και ψύξης των προϊόντων και από τη στρατσώνα των ψυκτικών πύργων. Η μονάδα επεξεργασίας (καθίζησης, φίλτρανσης και απομάκρυνσης των στερεών αιωρούμενων σωματιδίων) περιλάμβανε τα εξής στάδια:

- 1^η Δεξαμενή συγκέντρωσης (μεταλλική δεξαμενή), ομογενοποίησης υγρών αποβλήτων από τα μπάνια καθαρισμού και ψύξης και από τους ψυκτικούς πύργους, αρχικής καθίζησης αιωρούμενων στερεών σωματιδίων (πρωτοβάθμια καθίζηση ιλύος) και υπερχειλίσης.
- 2^η Δεξαμενή συγκέντρωσης (τσιμεντένια δεξαμενή) υγρών αποβλήτων και τελικής καθίζησης αιωρούμενων στερεών σωματιδίων (δευτεροβάθμια καθίζηση ιλύος).



- Διάταξη φίλτρανσης για την κατακράτηση αιωρούμενων στερεών από τα διαυγασμένα υγρά της τσιμεντένιας δεξαμενής, πριν τη διάθεση στο αποχετευτικό σύστημα (ΕΥΔΑΠ) δια μέσου φρεατίου ελεγχόμενου από την ΕΥΔΑΠ.

Η εγκατάσταση επεξεργασίας βρισκόταν μέσα σε εσωτερικό στεγασμένο χώρο (ΚΤ10) εντός των χώρων της παραγωγικής διαδικασίας, δίπλα στο κτίριο ελάστρων (ΚΤ7).

Τα επεξεργασμένα υγρά απόβλητα διοχετεύονταν μέσω αγωγού, ο οποίος κατέληγε σε φρεάτιο δειγματοληψίας και σύνδεσης στο υφιστάμενο αποχετευτικό δίκτυο της ΕΥΔΑΠ (αγωγός ακαθάρτων) που διέρχεται στα όρια του οικοπέδου, επί της οδού Πειραιώς. Για τη διάθεση των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων είχε εκδοθεί το 2008 προσωρινή Άδεια Αποχέτευσης, διάρκειας 6 μηνών (α.π. 68/08/10.10.08) και το 2010 οριστική Άδεια Αποχέτευσης Υγρών Αποβλήτων (α.π. 29/10/14.05.2010) του Γενικού Διευθυντή Λειτουργίας Δικτύων και Εγκαταστάσεων όπως ΕΥΔΑΠ, ισχύος 2 ετών.

Για την συλλογή και όδευση των ομβρίων υδάτων χρησιμοποιείται το δίκτυο των αγωγών ομβρίων υδάτων.

4.2.6 Επικίνδυνες Ουσίες

4.2.6.1 Βοηθητικές ύλες παραγωγικής διαδικασίας

Στην παρούσα κατάσταση του ακινήτου, δεν υπάρχουν αποθηκευμένες επικίνδυνες ουσίες και δεν γίνεται χρήση επικίνδυνων ουσιών.

Σύμφωνα με διαθέσιμα στοιχεία για την προηγούμενη λειτουργία των βιομηχανικών εγκαταστάσεων εντός του ακινήτου και κυρίως με βάση το Φάκελο Ανανέωσης - Τροποποίησης Περιβαλλοντικών Όρων της μονάδας έλασης και κοπής προϊόντων χαλκού, ψευδαργύρου και κραμάτων τους (ΧΑΛΚΟΡ ΑΕ, 2010), επικίνδυνες ουσίες υπήρχαν στα ακόλουθα σημεία των εγκαταστάσεων:

Πίνακας 4-11: Σημεία αποθήκευσης επικίνδυνων βοηθητικών υλών

Επικίνδυνες Βοηθητικές Ύλες	Φράση Κινδύνου	Μέσο Αποθήκευσης	Χώρος Αποθήκευσης	Μέγιστη Δυναμικότητα Αποθήκευσης (tn)
Σαπουνέλαια	R22, R24, R35, R36, R36/37/38, R41, R43, R50, R52/53	Βαρέλια σε παλέτες	Στεγασμένος Χώρος στην Αποθήκη Υλικών (Κτίριο 6)	10,0
Λιπαντικά	–	Βαρέλια σε παλέτες	Στεγασμένος Χώρος στην Αποθήκη Υλικών (Κτίριο 6)	10,0
Σαπούνι καθαρισμού	R24, R35	Πλαστικά δοχεία	Στεγασμένος Χώρος στην Αποθήκη Υλικών (Κτίριο 6)	2,0



Επικίνδυνες Βοηθητικές Ύλες	Φράση Κινδύνου	Μέσο Αποθήκευσης	Χώρος Αποθήκευσης	Μέγιστη Δυναμικότητα Αποθήκευσης (tn)
Υδροχλωρικό οξύ	R34, R37	Πλαστικά δοχεία	Στεγασμένος Χώρος στην Αποθήκη Υλικών (Κτίριο 6)	5,0
Θειικό οξύ	R35	Πλαστικά δοχεία	Στεγασμένος Χώρος στην Αποθήκη Υλικών (Κτίριο 6)	5,0
Νιτρικό οξύ	R35	Πλαστικά δοχεία	Στεγασμένος Χώρος στην Αποθήκη Υλικών (Κτίριο 6)	5,0
Άζωτο (αέριο υπό πίεση)	–	Δεξαμενή	Υπαίθριος Χώρος στην Αποθήκη Υλικών (Κτίριο 6)	5,0 m ³
Διαλύτες καθαρισμού εξοπλισμού	R10, R65, R66, R67, R51/53,	Δοχεία και δεξαμενή	Υπαίθριος Χώρος στην Αποθήκη Υλικών (Κτίριο 6)	3,0 m ³

Η χρήση των παραπάνω βοηθητικών υλών κυρίως εντοπίζεται στα παρακάτω σημεία της παραγωγικής διαδικασίας, με βάση τις υπάρχουσες πληροφορίες:

Πίνακας 4-12: Σημεία χρήσης επικίνδυνων βοηθητικών υλών

Επικίνδυνες Βοηθητικές Ύλες	Περιέκτης - Διαδικασία	Σημείο Χρήσης (Κτίριο)
Σαπουνέλαια	Κύκλωμα σαπουνελαίου (χρήση στα έλαστρα, φίλτρανση και επαναχρησιμοποίηση)	Θερμή και ψυχρή έλαση (Κτίριο 7)
	Μπάνιο ψύξης και λίπανσης με σαπουνέλαιο σε περιεκτικότητα 4% (χωρητικότητα 1,5 m ³) για αντιοξειδωτική προστασία του προϊόντος.	Καθαρισμός και ψύξη προϊόντων έλασης Zn, Cu και κραμάτων τους (Κτίριο 10)
Λιπαντικά	Επισκευή - συντήρηση μηχανολογικού εξοπλισμού	Χώρος μηχανουργείου (Κτίριο 18), πιθανό και σε άλλα σημεία
Σαπούνι καθαρισμού	Μπάνιο καθαρισμού ρόλου με περιεκτικότητα 3% σε σαπούνι, χωρητικότητας 1,5 m ³	Καθαρισμός και ψύξη προϊόντων έλασης Zn, Cu και κραμάτων τους (Κτίριο 10)
	Μπάνιο καθαρισμού κερμάτων με περιεκτικότητα 3% σε σαπούνι, χωρητικότητας 1 m ³	Καθαρισμός και ψύξη κερμάτων (Κτίριο 9)
Υδροχλωρικό οξύ	Μπάνιο απολίπανσης με διάλυμα οξέος, χωρητικότητας 1,5 m ³	Καθαρισμός και ψύξη προϊόντων έλασης Zn, Cu και κραμάτων τους (Κτίριο 10)
Θειικό οξύ	Μπάνιο απολίπανσης με διάλυμα οξέος, χωρητικότητας 1,5 m ³	
Διάλυμα HCl 3,5-8% (για προϊόντα έλασης Zn)	Μπάνιο πλυσίματος και ψύξης με νερό (χωρητικότητας 4 m ³) και χρήσης ειδικών κυλινδρικών βουρτσών	
Διάλυμα H ₂ SO ₄ 20% (για προϊόντα έλασης Cu)	Μπάνιο πλυσίματος και ψύξης με νερό (χωρητικότητας 4 m ³) και χρήσης ειδικών κυλινδρικών βουρτσών	

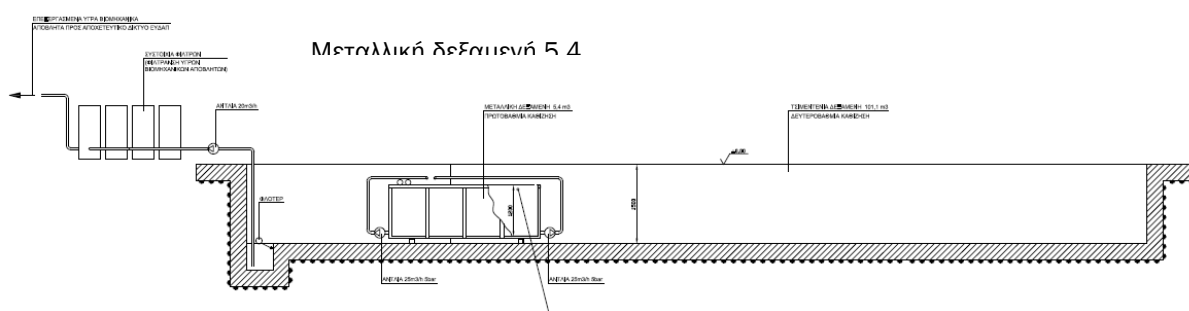


Επικίνδυνες Βοηθητικές Ύλες	Περιέκτης - Διαδικασία	Σημείο Χρήσης (Κτίριο)
Διάλυμα H_2SO_4 5% για καθαρισμό κερμάτων	Μπάνιο καθαρισμού χωρητικότητας 1 m ³	Καθαρισμός και ψύξη κερμάτων (Κτίριο 9)
Διάλυμα HNO_3 3% για καθαρισμό κερμάτων	Μπάνιο καθαρισμού χωρητικότητας 1 m ³	Καθαρισμός και ψύξη κερμάτων (Κτίριο 9)
Άζωτο (αέριο υπό πίεση)	Προστατευτική ατμόσφαιρα φούρνων	Θερμή και ψυχρή έλαση (Κτίριο 7)
Διαλύτες	Μικροποσότητες για καθαρισμό εξοπλισμού	Σε διάφορα σημεία της παραγωγής (Κτίρια 7, 9, 10, 12, 18)

4.2.6.2 Μονάδα Επεξεργασίας Υγρών Αποβλήτων (ΜΕΥΑ)

Εντός του Κτιρίου 10 λειτουργούσε η μονάδα επεξεργασίας των υγρών αποβλήτων από τα μπάνια καθαρισμού και ψύξης και από τους ψυκτικούς πύργους, με καθίζηση, φίλτρανση και απομάκρυνση των στερεών αιωρούμενων σωματιδίων στα εξής στάδια:

- 1^η Δεξαμενή συγκέντρωσης (5,4 m³, μεταλλική), ομογενοποίησης των υγρών αποβλήτων, αρχικής καθίζησης αιωρούμενων στερεών σωματιδίων (πρωτοβάθμια καθίζηση ιλύος) και υπερχειλίσης.
- 2^η Δεξαμενή συγκέντρωσης (101,1 m³, τσιμεντένια) υγρών αποβλήτων και τελικής καθίζησης αιωρούμενων στερεών σωματιδίων (δευτεροβάθμια καθίζηση ιλύος).
- Διάταξη φίλτρανσης με αντλία παροχής 20 m³/h για την κατακράτηση των αιωρούμενων στερεών με δυνατότητα φίλτρανσης σωματιδίων μέχρι μεγέθους 75 μm από τα διαυγασμένα υγρά της τσιμεντένιας δεξαμενής, πριν τη διάθεση στο αποχετευτικό σύστημα (ΕΥΔΑΠ) δια μέσου φρεατίου ελεγχόμενου από την ΕΥΔΑΠ.



Σχήμα 4-15: Μονάδα επεξεργασίας υγρών αποβλήτων (ΜΕΥΑ)

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την Απόφαση 115436/18.03.2003 Ανανέωσης – Τροποποίησης Περιβαλλοντικών Όρων, στην εγκατάσταση γίνονται παλαιότερα (προ του 2007) και επεξεργασία των υγρών αποβλήτων από τις γραμμές αποξείδωσης χαλκού και κραμάτων του (3 m³/έτος) σε μονάδα εξουδετέρωσης, με τα εξής στάδια:

- Ομογενοποίηση υγρών αποβλήτων



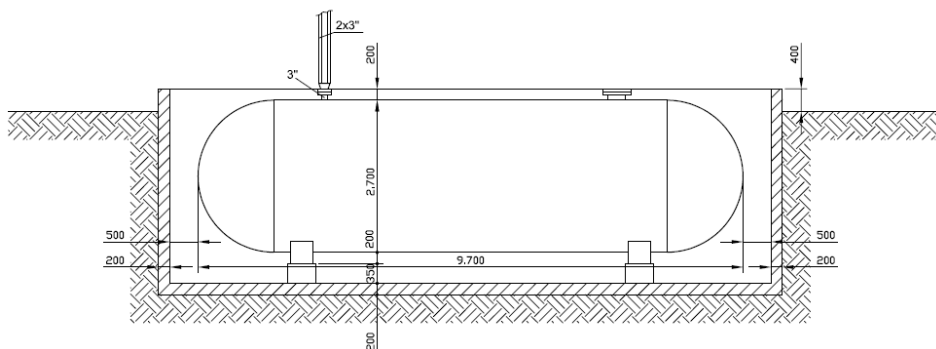
- Εξουδετέρωση με υδράσβεστο – κροκίδωση σε δεξαμενή ταχείας ανάδευσης
- Καθίζηση αιωρούμενων στερεών
- Απαγωγή και ξήρανση ιλύος σε κλίνη ξήρανσης.

Η θέση της παλαιότερης αυτής μονάδας επεξεργασίας ήταν σε εξωτερικό χώρο, πλησίον του χώρου αποθήκευσης επικινδύνων αποβλήτων.

4.2.6.3 Δεξαμενές Καυσίμων

Στο χώρο των εγκαταστάσεων γινόταν χρήση καυσίμων για τις ανάγκες της παραγωγικής διαδικασίας και την κίνηση οχημάτων (κλαρκ).

Για χρήση στην παραγωγή και συγκεκριμένα στους φούρνους προθέρμανσης και ανόπτησης γινόταν χρήση LPG, το οποίο αποθηκευόταν σε κυλινδρική δεξαμενή, χωρητικότητας 50 m³ στο χώρο της «αυλής» (εξωτερικός χώρος μεταξύ των Κτιρίων 10, 12, 15, 14, 13). Η ετήσια κατανάλωση LPG στη μέγιστη δυναμικότητα της εγκατάστασης ανερχόταν σε 150 tn.



Σχήμα 4-16: Δεξαμενή LPG

Παλαιότερα στο εργοστάσιο υπήρχε κυλινδρική δεξαμενή προπανίου, χωρητικότητας 7.860 lt. Η δεξαμενή ήταν υπέργεια, μεταλλική, στηριζόταν σε τσιμεντένια βάση και περικλειόταν από πλέγμα και τσιμέντο για λόγους ασφαλείας.

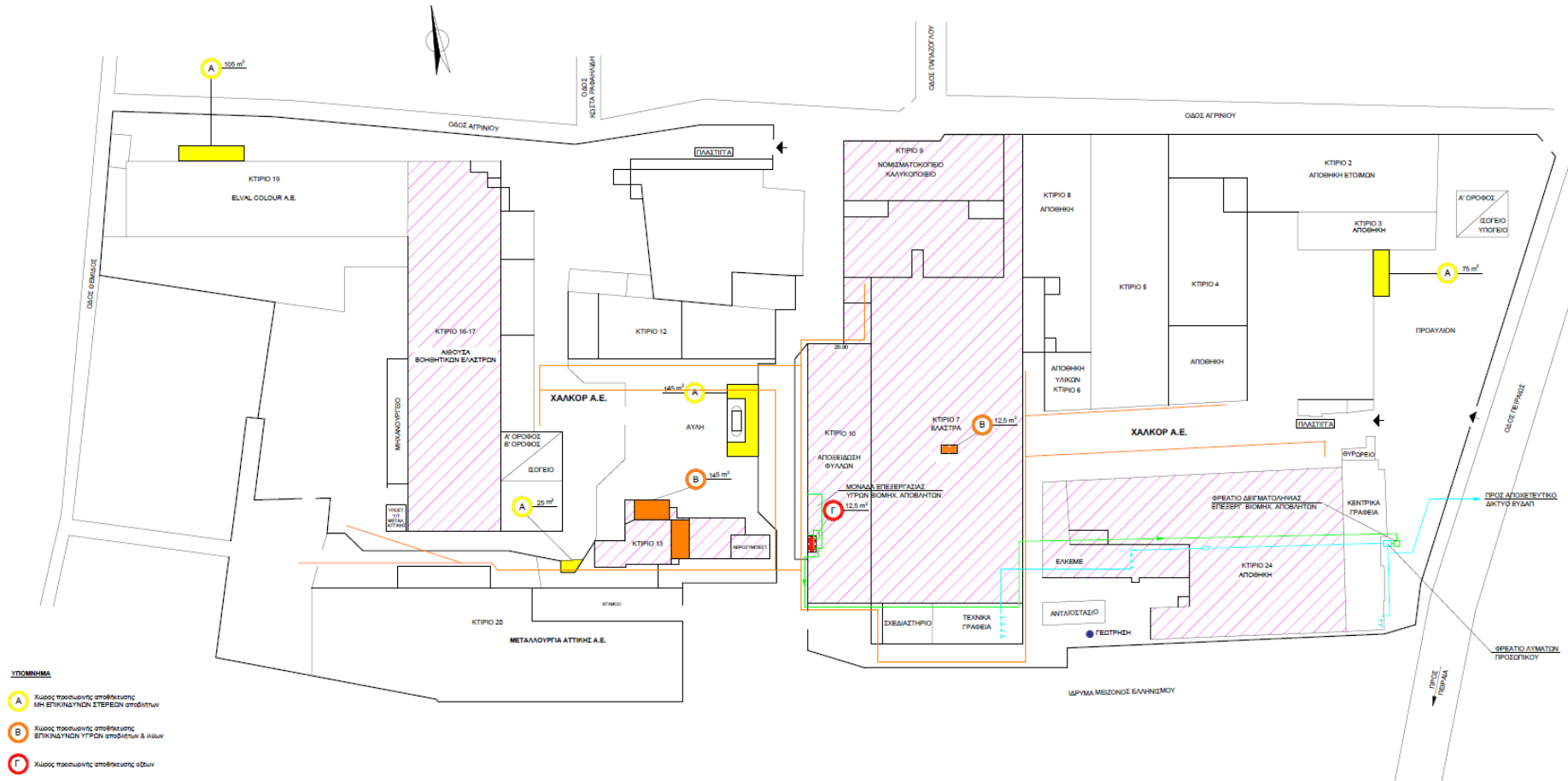
Στο χώρο της «αυλής» υπάρχει σε στεγασμένο χώρο (μεταλλικό υπόστεγο) υπέργεια κυλινδρική μεταλλική δεξαμενή πετρελαίου για τον ανεφοδιασμό των κλαρκ με τσιμεντένια δευτερεύουσα δεξαμενή προστασίας. Η δεξαμενή είναι εκτός λειτουργίας.

Στο Κτίριο 7 υπάρχει μεταλλική δεξαμενή χωρητικότητας 200 lt η οποία χρησιμοποιείται σήμερα για το Ηλεκτροπαραγωγό Ζεύγος που λειτουργεί εντός του Κτιρίου.



4.2.7 Χώροι Προσωρινής Αποθήκευσης Αποβλήτων

Στη συνέχεια επισημαίνονται οι θέσεις όπου αποθηκεύονταν προσωρινά τα απόβλητα που παράγονταν κατά τη λειτουργία της εγκατάστασης (Σχήμα 4-17).



Σχήμα 4-17: Θέσεις προσωρινής αποθήκευσης αποβλήτων / οξέων



Οι χώροι αυτοί περιγράφονται ως εξής:

- Χώροι Α: Υπαίθριοι αποθηκευτικοί χώροι με τσιμεντένιο δάπεδο. Υπάρχουν 4 τέτοιοι χώροι, που εντοπίζονται:
 - Στον εξωτερικό χώρο νότια του Κτιρίου 3
 - Στον εξωτερικό χώρο μεταξύ των Κτιρίων 12 και 13
 - Στον εξωτερικό χώρο μεταξύ των Κτιρίων 20 και 13
 - Στον εξωτερικό χώρο βόρεια του Κτιρίου 19.
- Χώροι Β: Στεγασμένοι αποθηκευτικοί χώροι με τσιμεντένιο δάπεδο. Υπάρχουν 2 τέτοιοι χώροι, που εντοπίζονται:
 - Εντός του κτιρίου ελάστρων (Κτίριο 7)
 - Εντός του κτιρίου 13 και σε στέγαστρο εξωτερικά (βόρεια) του Κτιρίου 13.
- Χώρος Γ: Στεγασμένος χώρος (Κτίριο 10) όπου υπήρχαν δεξαμενές οξέων για την αποξείδωση φύλλων.

Πίνακας 4-13: Σημεία προσωρινής αποθήκευσης αποβλήτων

Είδος Αποβλήτου (Κωδικός ΕΚΑ)	Πηγή Προέλευσης	Μέσο / Μέθοδος Αποθήκευσης	Χώρος Προσωρινής Αποθήκευσης
Χρησιμοποιημένα γαλακτώματα και διάλυμα σαπώνων έκπλυσης (12 01 09*, 13 08 02*)	Διεργασία θερμής έλασης, γραμμή καθαρισμού και ψύξης προϊόντων	2 κυλινδρικές δεξαμενές χωρητικότητας 10 m ³ η κάθε μία	B
Διαλύματα Οξέος (11 01 05*)	Γραμμή καθαρισμού και ψύξης προϊόντων	Παλετοδεξαμενές χωρητικότητας 1 m ³	B
Απόβλητα λιπαντικών ελαίων (13 01 13*, 13 02 08*, 13 08 99*)	Εργασίες συντηρήσεως παραγωγής και καθαριότητας	Βαρέλια	B
Επιστροφές παραγωγικής διαδικασίας (12 01 03, 20 01 40)	Παραγωγική διαδικασία	Σάκοι ή Κάδοι ή Χύδην	A
Στερεά απόβλητα από μονάδα επεξεργασίας υγρών αποβλήτων (19 08 14)	Επεξεργασία υγρών αποβλήτων	Βαρέλια και παλετοδεξαμενές	B
Υλικά συσκευασίας χαρτί - χαρτόνι, μεταλλικά τσέρκια, βαρέλια, παλέτες, πλαστικά (15 01 01, 15 01 04, 15 01 03, 15 01 02)	Συσκευασία προϊόντων, αποσυσκευασία α' υλών	Κάδοι ή Χύδην	A
Ακατάλληλα υλικά (15 01 06, 15 01 02, 17 02 01, 17 02 03, 17 04 07, 17 04 11, 17 01 07, 17 05 06, 17 05 04)	Συσκευασία προϊόντων, αποσυσκευασία α' υλών ή εργασίες συντήρησης, παραγωγής και καθαριότητας	Κάδοι ή Χύδην	A
Χρησιμοποιημένα καλώδια (17 04 11)	Εργασίες συντηρήσεως παραγωγής και καθαριότητας	Κάδοι ή Χύδην	A
Αστικά απορρίμματα (20 03 01)	Αστική προέλευση	Κάδοι Δήμου	A



Είδος Αποβλήτου (Κωδικός ΕΚΑ)	Πηγή Προέλευσης	Μέσο / Μέθοδος Αποθήκευσης	Χώρος Προσωρινής Αποθήκευσης
Χρησιμοποιημένοι Συσσωρευτές (16 06 01*)	Αντικατάσταση σε μέσα φορτοεκφόρτωσης και εργασίες συντηρήσεως	Κάδοι ή Παλέτες	B
Χρησιμοποιημένες μπαταρίες και μικροί συσσωρευτές (20 01 33*)	Αντικατάσταση σε συσκευές και όργανα	Κάδοι	Στεγασμένος χώρος Θυρωρείου
Ηλεκτρικός και ηλεκτρονικός εξοπλισμός (20 01 36)	Επισκευές εξοπλισμού ή και αντικατάστασή του (εργασίες συντηρήσεως)	Κάδοι ή Παλέτες	A
Χρησιμοποιημένοι λαμπτήρες φθορισμού (20 01 21*)	Αντικατάσταση εξοπλισμού (λαμπών φθορισμού)	Κάδοι	B
Χρησιμοποιημένα ελαστικά (16 01 03)	Αντικατάσταση σε μέσα φορτοεκφόρτωσης (εργασίες συντηρήσεως)	Χύδην	A
Απορροφητικά υλικά, υφάσματα και ρουχισμός (15 02 02*)	Εργασίες συντηρήσεως, παραγωγής και καθαριότητας	Σάκοι 1,5m ³ (big bags) και Βαρέλια 200lt ανοιγόμενα από επάνω με στεφάνι	B

4.2.8 Υφιστάμενη Κατάσταση Ρύπανσης

Στα πλαίσια πρόσφατης διερεύνησης «Περιβαλλοντική αποτίμηση και εκπόνηση σχεδίου αποκατάστασης του χώρου των βιομηχανικών εγκαταστάσεων της ΧΑΛΚΟΡ επί της οδού Πειραιώς 252, Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου» (LDK, 2021), που διενεργήθηκε για λογαριασμό της NOBAL, έγιναν γεωτρήσεις και δειγματοληψίες εδάφους, ώστε να γίνει μια πρώτη περιβαλλοντική αποτίμηση του χώρου και να σχεδιαστούν οι επόμενες ενέργειες, ώστε να αποτραπούν βλαπτικές συνθήκες, τόσο για τους εργαζόμενους κατά τη διάρκεια κατασκευής των έργων ανάπτυξης του χώρου, όσο και για τους αποδέκτες κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της επένδυσης. Έμφαση δόθηκε στη διερεύνηση του εδάφους έως το βάθος των 8 m, το οποίο δεν αναμένεται να ξεπεράσουν οι κατασκευές των υπογείων.

Σύμφωνα με το πρόγραμμα δειγματοληψίας εδάφους, η δειγματοληψία αφορούσε αρχικά δεκαοκτώ (18) διερευνητικές γεωτρήσεις (Δ1 – Δ18), στις οποίες προστέθηκαν ακόμα επτά (7) νέες (ΝΔ1-ΝΔ7), στα σημεία που πρόκειται να κατασκευαστούν υπόγειες κτηριακές υποδομές (Πίνακας 4-14, Σχήμα 4-18). Από τις νέες αυτές διερευνητικές γεωτρήσεις ολοκληρώθηκαν οι τέσσερις (4) από τις συνολικά επτά (7), κυρίως εξαιτίας έλλειψης πρόσβασης στα σημεία εντός κτηρίων που είχαν προδιαγραφεί. Από τις νέες διερευνητικές γεωτρήσεις δεν ελήφθησαν δείγματα εδάφους, αλλά πραγματοποιήθηκαν αναλύσεις με τη χρήση PID ανά 1 m πυρηνοληψίας, όπως στην περίπτωση των Δ1-Δ18.



Πίνακας 4-14: Θέσεις και αιτιολόγηση διερευνητικών γεωτρήσεων

Αριθμός γεώτρησης	Συντεταγμένες ΕΓΣΑ87		Ημερομηνία διάτρησης	Στόχος της γεώτρησης
	X	Y		
Δ1	472535	4201607	09.11.2021	Πλησίον χώρου αποθήκευσης ΕΑ - Χώρος νέων κτηρίων και εκσκαφών
Δ2	472553	4201633	08.11.2021	Μελλοντικά ελεύθερος χώρος
Δ3	472568	4201624	03.11.2021	Πλησίον χώρου δεξαμενής προπανίου
Δ4	472539	4201624	08.11.2021	Μελλοντικά ελεύθερος χώρος
Δ5	472594	4201582	11.11.2021	Εντός κτηρίου 10 και πλησίον υπόγειας δεξαμενής σαπουνελαίου ελάστρου QUATRO
Δ6	472584	4201601	10.11.2021	Έξω από το κτήριο 10 και της πρώην υπόγειας δεξαμενής επεξεργασίας υγρών αποβλήτων
Δ7	472591	4201613	03.11.2021	Εκτός κτηρίου 10 και πλησίον υπόγειας δεξαμενής ανακύκλωσης οξυνέρων
Δ8	472607	4201646	04.11.2021	Χώρος υπόγειου φρεατίου
Δ9	472562	4201646	08.11.2021	Χώρος υπόγειου φρεατίου
Δ10	472546	4201655	08.11.2021	Χώρος υπόγειου φρεατίου
Δ11	472559	4201700	05.11.2021	Μελλοντικά ελεύθερος χώρος
Δ12	472463	4201780	05.11.2021	Πλησίον χώρου αποθήκευσης μη επικίνδυνων αποβλήτων
Δ13	472620	4201661	03.11.2021	Χώρος νέων κτηρίων και εκσκαφών
Δ14	472567	4201547	02.11.2021	Χώρος κατάντη κτηρίου με υπόγειες δεξαμενές
Δ15	472464	4201659	04.11.2021	Χώρος νέων κτηρίων και εκσκαφών
Δ16	472489	4201716	04.11.2021	Χώρος νέων κτηρίων και εκσκαφών
Δ17	472526	4201643	05.11.2021	Μελλοντικά ελεύθερος χώρος
Δ18	472769	4201578	02.11.2021	Χώρος νέων κτηρίων και εκσκαφών
ΝΔ3	472758	4201548	02.11.2021	Χώρος νέων κτηρίων και εκσκαφών/Αρχαιολογική έρευνα
ΝΔ4	472798	4201565	11.11.2021	Εκτός αποθήκης ΕΡΛΙΚΟΝ/Αρχαιολογική έρευνα
ΝΔ5	472717	4201565	10.11.2021	Εντός κτηρίου αποθήκης / Αρχαιολογική έρευνα
ΝΔ6	472720	4201634	09.11.2021	

Πηγή: LDK, 2021



Σχήμα 4-18: Θέσεις διερευνητικών Γεωτρήσεων

Πηγή: LDK, 2021

Σε όλα ανεξαιρέτως τα δείγματα πραγματοποιήθηκε επιτόπου μέτρηση πτητικών οργανικών ενώσεων (Volatile Organic Compounds, VOC), τοξικών, ανόργανων αερίων (όπως μονοξείδιο του άνθρακα CO και υδρόθειο H₂S), καθώς και μίγματος εκρηκτικών αερίων (Lower Explosive Limit, LEL) στα εδαφικά δείγματα πυρήνων με τη χρήση PID ανά 1 m πυρηνοληψίας, τόσο για τους σκοπούς της περιβαλλοντικής έρευνας όσο και για τους σκοπούς της διασφάλισης των κατάλληλων συνθηκών υγείας και ασφάλειας στο πεδίο.

Το πρόγραμμα εργαστηριακών αναλύσεων πραγματοποιήθηκε σε πιστοποιημένο από τον ΕΣΥΔ αναλυτικό εργαστήριο και αφορά τις ακόλουθες παραμέτρους:

- As, Ba, Cd, Cr, Cr(VI), Cu, Ni, Pb, Hg, Zn, Sb, Mo
- Ολικός οργανικός άνθρακας (TOC)
- Ολικοί πετρελαϊκοί υδρογονάνθρακες (TPH)
- Πολυχλωριωμένα διφαινύλια (PCB)
- Πολυαρωματικοί υδρογονάνθρακες (PAH, συμπεριλαμβανομένης της ναφθαλίνης)
- Πτητικές οργανικές ενώσεις (VOC, συμπεριλαμβανομένων BTEX, MTBE και χλωριωμένων υδρογονανθράκων)



Σε δύο (2) από τα δείγματα πραγματοποιήθηκε επίσης δοκιμή εκπλυσιμότητας, σύμφωνα με το πρότυπο EN 12457/4 (L/S=10 l/kg) για τον προσδιορισμό των απαιτούμενων χημικών παραμέτρων:

- As, Ba, Cd, Cr, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb, Sb, Se, Zn,
- Cl⁻, F⁻, SO₄²⁻,
- Δείκτης φαινόλης
- Διαλυμένος οργανικός άνθρακας (DOC)
- Ολικά διαλυμένα στερεά (TDS).

Σκοπός των δοκιμών εκπλυσιμότητας είναι η ενδεικτική κατηγοριοποίηση του εδάφους που πρόκειται να εκσκαφθεί, σύμφωνα με τα κριτήρια της 2003/33/ΕΚ «για τον καθορισμό κριτηρίων και διαδικασιών αποδοχής των αποβλήτων στους χώρους υγειονομικής ταφής σύμφωνα με το άρθρο 16 και το παράρτημα ΙΙ της οδηγίας 1999/31/ΕΚ».

Τα κυριότερα συμπεράσματα των παραπάνω εργασιών είναι τα εξής:

- Ύπαρξη μεταβλητού πάχους ανθρωπογενών επιχώσεων (έως 3,0 m) πάνω από αλλουβιακές αποθέσεις. Στην περιοχή των Δ18 και ΝΔ3 οι αποθέσεις αυτές περιείχαν επίσης μη γαιώδες υλικό μαύρου χρώματος, όπου στην περίπτωση της Δ18 εμφάνισε υψηλές τιμές TOC (22 mg/kg), κάτι που όμως δεν επαληθεύτηκε στο δείγμα της ΝΔ3. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα στο στρώμα των ανθρωπογενών επιχώσεων τόσο και τη διάρκεια των μελλοντικών εργασιών ανάπτυξης του χώρου όσο και κατά τη λειτουργία του χώρου, ώστε να περιοριστεί η επικινδυνότητα για τους εργαζόμενους στο εργοτάξιο αλλά και τους μελλοντικούς χρήστες το χώρου.
- Οι αλλουβιακές αποθέσεις αποτελούνται από συνεκτικά εδάφη αργίλων ή αμμωδών αργίλων καστανού χρώματος που γενικά υπόκεινται των ανθρωπογενών επιχώσεων και εντοπίζονταν έως τα 8 m, όπου ήταν το μέγιστο βάθος των γεωτρήσεων (ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να συμπεράνουμε αν συνεχίζονται σε μεγαλύτερα βάθη), με κατά τόπους ορίζοντες κοκκωδών και συνεκτικών σχηματισμών που αποτελούνται από αμμώδεις χάλικες, χαλικώδεις άμμους, ιλυώδεις άμμους, αμμώδεις ιλύες, σε διάφορα βάθη πάχους περίπου έως 1,50 m.
- Η διαπερατότητα των αλλουβιακών αποθέσεων βάσει μετρήσεων πεδίου και εργαστηριακών αναλύσεων στα σημεία που μετρήθηκε είναι περιορισμένη, και κατά πάσα πιθανότητα, περιορίζει την κατακόρυφη διήθηση και μετανάστευση ρύπων από τα ανώτερα και επιφανειακά στρώματα προς τον υδροφόρο σχηματισμό που αναμένεται να βρίσκεται σε μεγαλύτερη βάθη και μπορεί να αυξήσει τη δυνατότητα πλευρικής μετανάστευσης ρηχών υπόγειων υδάτων (και συνεπώς ρύπανσης, εάν υπάρχει).
- Σε γενικές γραμμές, η ρύπανση που εντοπίστηκε στα εδαφικά δείγματα που ελήφθησαν από 21 διερευνητικές γεωτρήσεις ήταν περιορισμένη και αφορούσε κυρίως την παρουσία μετάλλων και κατά κύριο λόγο Zn, Pb και Cu. Τα σημεία αυτά (σε βάθος 1,0-1,5 m) αφορούν κυρίως τις γεωτρήσεις Δ13 (υψηλές συγκεντρώσεις Pb & Zn) και Δ15 (υψηλή συγκέντρωση Zn) και λιγότερο τις γεωτρήσεις Δ4, Δ5, Δ6, Δ12, Δ16, Δ18 (σχετικά υψηλές συγκεντρώσεις Zn, Pb, Cu). Ωστόσο στο σημείο Δ5 με σχετικά



υψηλές τιμές Cu και Zn, και στο σημείο Δ16, με ελαφρώς υψηλή τιμή Zn, που ελήφθη 2^ο δείγμα, οι τιμές αυτές φαίνεται να μειώνονται σημαντικά (κάτω από τα αντίστοιχα όρια) σε μεγαλύτερα βάθη.

- Οι ελαφρώς αυξημένες συγκεντρώσεις Ni και As που εντοπίστηκαν σε αρκετά σημεία οφείλονται κατά πάσα πιθανότητα σε γηγενή αίτια, κάτι το οποίο υποστηρίζεται περαιτέρω από τη γενικότερη ομοιόμορφη παρουσία τους σε όλη την έκταση του χώρου.
- Σε κανένα δείγμα δεν εντοπίστηκαν PCB και VOC και η παρουσία PAH και TPH ήταν περιορισμένη στα δείγματα όπου ανιχνεύτηκαν. Ενδείξεις ρύπανσης από οργανικές ουσίες εντοπίστηκαν κατά τη διάρκεια των εργασιών πεδίου στις γεωτρήσεις Δ10, Δ11, Δ16, Δ6.
- Οι δοκιμές εκπλυσιμότητας στα δείγματα ΝΔ3-01 (0,55-0,65 m) και τη Δ16-02 (1,2-1,3 m) έδειξαν ότι τα δείγματα προσομοιάζουν με αδρανή απόβλητα, το οποίο θα επιβεβαιωθεί με τον έλεγχο των υλικών εκσκαφής κατά τη διάρκεια των εργασιών κατασκευής.

4.3 Βασικές Αρχές Προτεινόμενης Επένδυσης

Οι βασικές αρχές που διέπουν την προτεινόμενη επένδυση είναι οι εξής:

A. Εναρμόνιση με τις εθνικές αναπτυξιακές επιδιώξεις και ενθάρρυνση του αναπτυξιακού χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής, με παράλληλη εναρμόνιση στις χωροταξικές / πολεοδομικές κατευθύνσεις.

Με την προτεινόμενη επένδυση επιδιώκεται να προσδεθεί η ευρύτερη περιοχή, κατ' επέκταση η Περιφέρεια Αττικής αλλά και η χώρα σε μια νέα αναπτυξιακή τροχιά. Αποτελεί επένδυση κεφαλαιώδους σημασίας και υψηλής προστιθέμενης αξίας, η οποία διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η πρόσφατη εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική της χώρας.

Αναπτύσσεται με γνώμονα τις εθνικές στρατηγικές και τις πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης αλλά και της βιώσιμης ανάπτυξης, η οποία διασφαλίζει αφενός τη συνεκτικότητα του στρατηγικού αναπτυξιακού σχεδίου της ευρύτερης περιοχής και αφετέρου την αξιοποίηση του γεωπολιτικού πλεονεκτήματος της χώρας.

Αποτελεί μια ώριμη επένδυση, με υπαρκτό και εκπεφρασμένο επενδυτικό ενδιαφέρον, μέσω της οποίας δίδεται πραγματική αναπτυξιακή ώθηση στην τοπική οικονομία και επεκτείνονται οι προσφερόμενες υπηρεσίες σε νέες αγορές.

Η επένδυση προσπαθεί να ενισχύσει την εικόνα της περιοχής, προσφέροντας εξαιρετικές επενδυτικές ευκαιρίες, επιφέροντας ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στη συνολική εθνική οικονομία. Παράλληλα, είναι εναρμονισμένη με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού για την περιοχή του Ελαιώνα, προσπαθώντας να συνδέσει έτσι, τον αναπτυξιακό με τον χωροταξικό σχεδιασμό.

B. Διατήρηση και επανάχρηση βιομηχανικών κτιρίων με σύγχρονες πολιτιστικές, εμπορικές, γραφειακές χρήσεις καθώς και συνοδές χρήσεις εστίασης και αναψυχής για τη δημιουργία πρότυπης μονάδας βιώσιμης ανάπτυξης, ως προς το περιβάλλον, την κοινωνία και την οικονομία σεβόμενοι τις αρχές της αειφορίας:



Θεμελιώδης στόχος του φορέα της επένδυσης είναι, όπου είναι εφικτό, η επαναχρησιμοποίηση των βιομηχανικών κτιρίων του ακινήτου. Ο φορέας της επένδυσης στοχεύει στην μετατροπή των υφιστάμενων βιομηχανικών κτιρίων (ή και μέρους), ώστε να αποκτήσουν χρήσεις πολιτισμού, γραφείων, εμπορίου και εστίασης, τομείς οι οποίοι παρουσιάζουν ισχυρή ζήτηση τα τελευταία χρόνια και ιδιαίτερα εντός του τελευταίου έτους λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19 στην οικονομία.

Η προστασία, διατήρηση και αξιοποίηση των βιομηχανικών κτηρίων και η ένταξή τους στο σχεδιασμό της επένδυσης, έχει ως αποτέλεσμα την ενίσχυση της πολιτιστικής ταυτότητας της Πειραιώς και τη σύνδεση του έργου με την ευρύτερη περιοχή.

Παράλληλα, ο φορέας επένδυσης έχει αποδείξει την πιστή δέσμευσή του για ανάπτυξη πράσινων κτιρίων με το χαμηλότερο δυνατό περιβαλλοντικό αποτύπωμα (αναφέρεται το ολοκληρωμένο έργο κτηρίου γραφείων “The Orbit” επί της Λεωφόρου Κηφισίας 115 με πιστοποίηση LEED (LEED v4 for Core & Shell, επίπεδο Platinum), το πρώτο έργο με τη συγκεκριμένη πιστοποίηση στην Ελλάδα). Ο σχεδιασμός των κτιρίων με πιστοποιήσεις LEED και WELL εστιάζει σε προνομιούχα κτήρια υψηλότερων ενεργειακών και περιβαλλοντικών προδιαγραφών. Με την εφαρμογή της πιστοποίησης θα επιτευχθεί η βέλτιστη ενεργειακή απόδοσή και η ελαχιστοποίηση των αναγκών των κτιρίων σε νερό και ηλεκτρική ενέργεια. Ο σχεδιασμός του έργου μέσω των περιβαλλοντικών πιστοποιήσεων θεωρείται απαραίτητος, καθώς τόσο η εντεινόμενη κλιματική αλλαγή όσο και η πανδημία οδηγούν στην αναγκαιότητα για βιώσιμα και ανθεκτικά κτίρια με λειτουργικούς και ασφαλείς σε θέματα υγείας χώρους εργασίας.

Σημειώνεται ότι ο σχεδιασμός βασίζεται στην βέλτιστη περιβαλλοντική διαχείριση όλων των σταδίων (σχεδιασμός, υλοποίηση, λειτουργία) του έργου καθώς και στη χρήση περιβαλλοντικών φιλικών πρακτικών όπως είναι η μέγιστη δυνατή χρήση υλικών όπου έχουν υψηλή περιεκτικότητα σε ανακυκλωμένο περιεχόμενο.

Ο φορέας επένδυσης αποσκοπεί στη δημιουργία μιας πρότυπης μονάδας λειτουργίας με μειωμένες λειτουργικές δαπάνες, ενώ παράλληλα φιλοδοξεί να αυξηθεί η προστιθέμενη αξία των κτιρίων του ακινήτου και να αμβλυθεί το περιβαλλοντικό αποτύπωμα αυτών.

Γ. Παρεμβάσεις ανάπλασης / αναζωογόνησης της περιοχής του Ελαιώνα και ολοκληρωμένος σχεδιασμός για την δημιουργία ενός σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού πόλου (City Resort – City Break), υπερτοπικής εμβέλειας στο κέντρο της Αθήνας.

Η προτεινόμενη επένδυση φιλοδοξεί να αποτελέσει έναν Σύνθετο Πολιτιστικό, Εμπορικό, Επιχειρηματικό, Οικιστικό και Τουριστικό πόλο μητροπολιτικής εμβέλειας. Συγκεκριμένα, ο φορέας της επένδυσης οραματίζεται τη δημιουργία χώρου κοινωνικών και πολιτιστικών δράσεων και δρώμενων υπερτοπικής εμβέλειας. Η προτεινόμενη επένδυση σκοπεύει να συμβάλει σε ενέργειες για την ανάπλαση της περιοχής του Ελαιώνα και να λειτουργήσει ως καταλύτης των αναπλάσεων αυτών τόσο για την περιοχή του Ελαιώνα, όσο και για την ευρύτερη περιοχή και για το σύνολο της Αθήνας. Συγκεκριμένα, επιθυμεί μέσω των χρήσεων και των δραστηριοτήτων που θα λάβουν χώρα εντός του ακινήτου να αποτελέσει τον συνδετικό κρίκο / τοπόσημο ανάμεσα στα δύο μητροπολιτικά κέντρα Πειραιά και Αθήνας.



Μέσω των παρεμβάσεων στα κτίρια αλλά και του εμπλουτισμού των χρήσεων για το σύνολο του ακινήτου, όπως κατοικίες, ξενοδοχείο, αθλητικές εγκαταστάσεις θα συμβάλει στην αστική αναζωογόνηση, με παράλληλη αναβάθμιση της περιοχής και του παλαιού κτιριακού αποθέματος. Οι προτεινόμενες κατοικίες θα προσδώσουν την επιθυμητή για την πόλη 24ωρη λειτουργία. Η προτεινόμενη επένδυση έχει τις προδιαγραφές για να αποτελέσει αρωγό για την μετεξέλιξη του βιομηχανικού χαρακτήρα της Πειραιώς σε υποδοχέα σύγχρονων και καινοτόμων δραστηριοτήτων αλλά και να συμβάλει στην τόνωση του πολιτιστικού άξονα της Πειραιώς μεταξύ των μητροπολιτικών πόλων Πειραιά και Αθήνας. Επιπλέον, μέσω της επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων βιομηχανικών κτιρίων επιτυγχάνεται η διαφύλαξη και προώθηση της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Να σημειωθεί ότι η προτεινόμενη επένδυση μπορεί να λειτουργήσει ως σημείο αναφοράς πρασίνου, ενισχύοντας τους λιγοστούς αντίστοιχους χώρους της περιοχής του Ελαιώνα αλλά και της ευρύτερης περιοχής.

Τέλος, στα πλαίσια της επιχειρηματικής εξωστρέφειας και της επιδίωξης συνεργειών με τις λειτουργίες που δραστηριοποιούνται σε γειτονικά και όμορα ακίνητα, και συγκεκριμένα, με το ΙΜΕ, την ΑΣΚΤ και Φεστιβάλ Αθηνών, είναι δυνατή η ανάδυση ενός «Πολιτιστικού Τετραγώνου» (Art District) έκτασης περίπου **223 στρεμμάτων**, ένα Τετράγωνο που χωροθετείται στο κέντρο του άξονα της οδού Πειραιώς αλλά και στην νότια «είσοδο» της πόλης προς την ιδιαίτερη περιοχή του Ελαιώνα.

4.4 Πρόταση Χωρικής Ανάπτυξης Περιοχής Επέμβασης

4.4.1 Πρόταση Χωρικού Προορισμού Περιοχής Επέμβασης

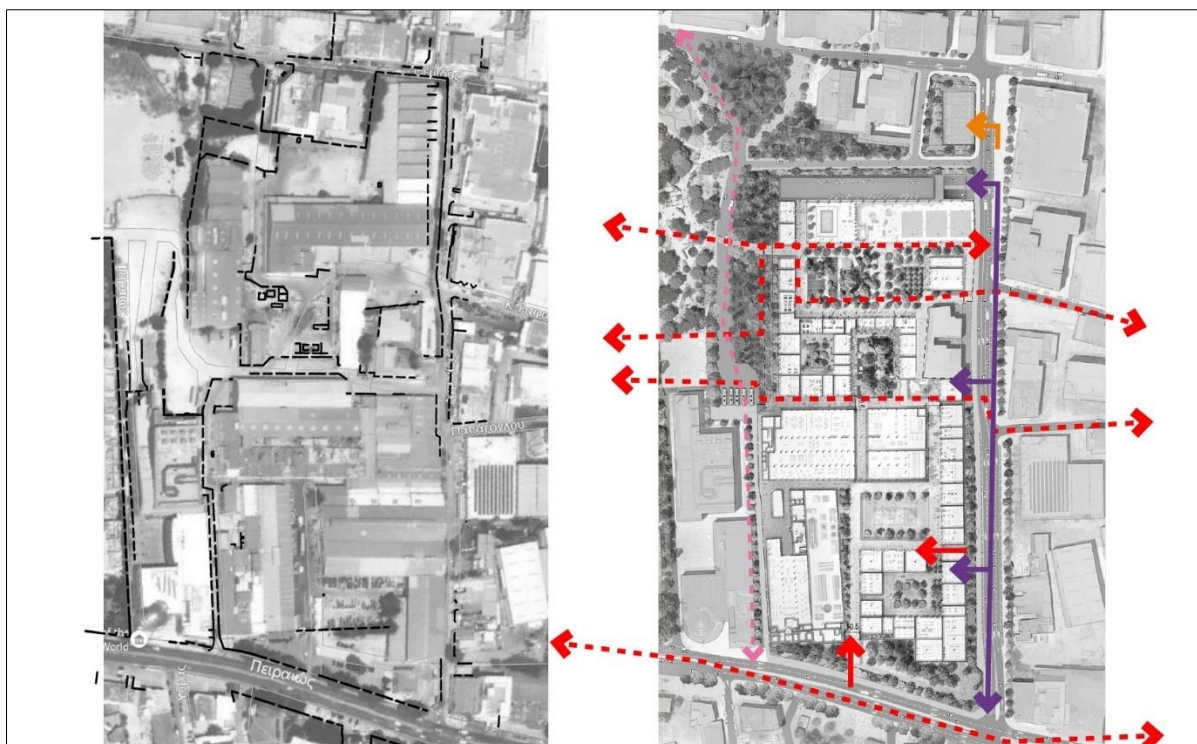
Η προτεινόμενη επένδυση με την ονομασία «Σύνθετος Πολιτιστικός, Εμπορικός, Επιχειρηματικός, Οικιστικός και Τουριστικός Πόλος» αφορά σε Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) ιδιοκτησίας εμβαδού $E = 69.599,05 \text{ m}^2$ (προ ρυμοτόμησης) η οποία μετά τη ρυμοτόμηση έχει εμβαδό $E' = 55.309,75 \text{ m}^2$, εντοπίζεται επί της οδού Πειραιώς 25, στη ΔΕ Ταύρου, Δ. Μοσχάτου - Ταύρου, ΠΕ Νοτίου Τομέα Αθηνών, Π. Αττικής.

Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ συνιστά Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο που αποσκοπεί στη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης προκειμένου να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίου στρατηγικής σημασίας (άρθρο 8 Ν. 4447/2016). Ο στρατηγικός χαρακτήρας της επένδυσης έχει τεκμηριωθεί βάσει της 42/16.12.2019 (Β' 4669/19.12.2019) απόφασης ΔΕΣΕ, καθώς η επένδυση πρόκειται να έχει σημαντικά οφέλη για την εθνική και τοπική οικονομία, έχοντας προϋπολογισμό πάνω από 117 εκατ. € και δημιουργώντας 802 νέες θέσεις εργασίας.

Με την έγκριση του ΠΔ ΕΣΧΑΣΕ εγκρίνεται και η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του ακινήτου βάσει των διατάξεων της παρ. 5α, του άρθ. 12, του Ν.3986/2011, επιτυγχάνοντας έτσι την ταυτόχρονη συνεξέτασή τους, το οποίο αποτελεί ουσιαστικό στοιχείο στο πλαίσιο της ολιστικής θεώρησης πολεοδομικής αναβάθμισης της περιοχής μελέτης.



Εισαγωγικά, η πρόταση χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου της NOVAL PROPERTY είναι το πρώτο βήμα υλοποίησης του οράματος του Φορέα Επένδυσης για την αστική αναζωογόνηση του χώρου απ' όπου ξεκίνησε η δραστηριότητα της ΒΙΟΧΑΛΚΟ το 1937 (βλ. § 4.2.1). Ακολουθώντας το παράδειγμα αντίστοιχων brownfields στον ευρωπαϊκό χώρο, προτείνεται ο μετασχηματισμός ενός περικλειστού βιομηχανικού συγκροτήματος με φθίνουσα δραστηριότητα σε ένα ανοιχτό προς τους επισκέπτες και κατοίκους της περιοχής και του λεκανοπεδίου πολύ-λειτουργικό σύνολο (Σχήμα 4-19). Περαιτέρω, τα υφιστάμενα κτίρια υψηλής αρχιτεκτονικής αξίας που έχουν κριθεί διατηρητέα, προστατεύονται και αναδεικνύονται σε ένα εκσυγχρονισμένο περιβαλλοντικά, αρχιτεκτονικά και ως προς τις χρήσεις περιβάλλον.



Σχήμα 4-19: Σύγκριση κλειστού συγκροτήματος ΒΙΟΧΑΛΚΟ με την πρόταση για το άνοιγμα του χώρου στην πόλη και τη γειτονιά

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Η υλοποίηση του Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου στο εν λόγω ακίνητο και μετά τη συνεκτίμηση των κατευθύνσεων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, των αναγκαίων ενεργειών ανάπλασης / αναζωογόνησης της περιοχής και του αστικού περιβάλλοντος, την υποστήριξη των αναπτυξιακών προοπτικών, τη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης, την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας, την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, πλαισιώνεται από ένα ολιστικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης με εφαρμογή της παρ. 5α του άρθ. 12 του ν. 3986/2011, με χωρικό προορισμό που συντίθεται από τα εξής:



- **Χρήσεις Γης:** Διατήρηση των επιτρεπόμενων βάσει υφιστάμενου πλαισίου χρήσεων γης, κατάργηση όσων δεν συνάδουν με τον προορισμό και εμπλουτισμός με επιλεγμένες ειδικές χρήσεις του ΠΔ 59/2018, με στόχο την πολύ-λειτουργικότητα και την ισορροπία ανάμεσα σε χρήσεις μητροπολιτικού χαρακτήρα και χαρακτήρα γειτονιάς. Σε ορισμένες χρήσεις τίθενται περιορισμοί ως προς τα ανώτατα μεγέθη για τη διασφάλιση της ομαλούς ανάπτυξης διαφορετικών δραστηριοτήτων εντός του ακινήτου και την αποφυγή συγκρούσεων χρήσεων γης.
- **Όροι και περιορισμοί:** Ήπια και στοιχειοθετημένη τροποποίηση των θεσμοθετημένων όρων και περιορισμών δόμησης στο μέτρο του απολύτως αναγκαίου, ώστε να εξυπηρετείται το όραμα ενός πολύ-λειτουργικού πόλου μητροπολιτικής εμβέλειας, να διασφαλίζεται η αρμονική ένταξη του ακινήτου στον περιβάλλοντα χώρο και να επιτυγχάνεται η σκοπούμενη συνέργεια με τις γεινιάζουσες πολιτιστικές χρήσεις, εξασφαλίζοντας παράλληλα την οικονομική βιωσιμότητα της επένδυσης. Η μεταβολή των όρων αυτών επιτρέπει την ανέγερση ενός συνόλου υψηλής αρχιτεκτονικής αξίας και τη χωροθέτηση πράσινων χώρων εντός και περιμετρικά του ακινήτου, επιτυγχάνοντας την αναβάθμιση της περιοχής επέμβασης σε σχέση με το υφιστάμενο σήμερα τοπίο υποβάθμισης.
- **Ανάδειξη Βιομηχανικής κληρονομιάς:** Ουσιαστική προστασία των διατηρητέων κτιρίων του συγκροτήματος μέσω της επανάχρησής τους με σύγχρονους όρους και της λειτουργίας τους εντός της περιοχής επέμβασης. Η ζώνη προστασίας περιμετρικά των εν λόγω κτιρίων επιτρέπει την ανάδειξή τους στον χώρο και την τήρηση κατάλληλων αποστάσεων από τα νέα κτίρια του συγκροτήματος.
- **Ρυμοτομικό Σχέδιο:** Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής επέμβασης, με αντιμετώπιση των αδυναμιών του υφιστάμενου σχεδίου (όπως ασυνεχής κατανομή χώρων πρασίνου, έλλειψη σύνδεσης πεζοδρόμων και πρασίνου, επισφαλής εφαρμοσιμότητα σχεδιασμού και οδών Αγρινίου και Θέμιδος) και βελτίωση των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών συνθηκών της περιοχής επέμβασης, του Πολιτιστικού Τετραγώνου και του περιβάλλοντος χώρου (αύξηση πρασίνου, αναβάθμιση οδού Αγρινίου, ασφαλής κίνηση πεζών κ.ά.).

Περαιτέρω, η Πρόταση εναρμονίζεται με τις ισχύουσες στην περιοχή επέμβασης ρυθμίσεις και κατευθύνσεις των υπερκείμενων πλαισίων, καθώς και αυτές της αναπτυξιακής πολιτικής. Ειδικότερα, η προτεινόμενη χωροθέτηση είναι συμβατή με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, καθώς εναρμονίζεται με:

- i. το ΓΠΧΣΑΑ, καθώς ενισχύει τον ρόλο της Αθήνας ως τουριστικό προορισμό. Επιπλέον, είναι συμβατή με τις σχετικές κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ για την ενίσχυση του τριτογενούς τομέα εντός υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων και την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, μεριμνώντας ταυτόχρονα για την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιωσιμότητα των πόρων.
- ii. το ΕΠΧΣΑΑ για τη Βιομηχανία, αφού δεν τίθεται ζήτημα ασυμβατότητας με τις κατευθύνσεις και τους κανόνες χωροθέτησης που θεσπίζει,
- iii. Το νέο ΡΣΑ Αττικής, καθώς χωροθετείται εντός της περιοχής του Ελαιώνα, ο οποίος αποτελεί περιοχή στρατηγικής ανάπτυξης και ενίσχυσης για την ανταγωνιστικότητα της Περιφέρειας στο σύνολο της.



Επιπλέον, οι χρήσεις της προτεινόμενης επένδυσης είναι συμβατές με τις κατευθύνσεις του εν λόγω πλαισίου για την ανάδειξη του Ελαιώνα ως υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας καθώς και λειτουργιών που θα ενισχύσουν το αστικό περιβάλλον. Ειδικά ως προς την επέκταση της χρήσης κατοικίας στο σύνολο του ακινήτου, αυτή συνάδει με την κατεύθυνση του ΡΣΑ, όπου προωθείται η διεύρυνση της κατοικίας στην περιοχή του Ελαιώνα. Επιπρόσθετα, η εγκατάσταση ξενοδοχειακού καταλύματος συνάδει με τις κατευθύνσεις του ΡΣΑ για την προώθηση της Αττικής ως προορισμό του αστικού τουρισμού σύντομης διάρκειας (city break),

- iv. Τις ευρωπαϊκές και εθνικές στρατηγικές αναπτυξιακού σχεδιασμού, καθώς ενισχύεται η εισροή στην εθνική οικονομία, ενθαρρύνεται η ανταγωνιστικότητα και η ελκυστικότητα της εν λόγω Περιφέρειας και δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας.
- v. το ΠΔ Ελαιώνα, αφού είναι συμβατή με τις υφιστάμενες ρυθμίσεις και εμπλουτίζεται με χρήσεις που δεν συγκρούονται με τις επιτρεπόμενες και δεν αλλοιώνουν το γενικό χαρακτήρα της περιοχής. Παράλληλα εξαιρούνται οι περιβαλλοντικά και πολεοδομικά επιβαρυντικές χρήσεις, συμβάλλοντας στην αναζωογόνηση της περιοχής.
- vi. το ΠΔ 17.04.1996 (Δ 510) που αφορά στον χαρακτηρισμό του παραδοσιακού τμήματος του ιστορικού άξονα της Πειραιώς, το οποίο εν γένει δεν περιλαμβάνει ειδικούς όρους και περιορισμούς, πλην όμως εκδόθηκε στο πλαίσιο ανάδειξης της ταυτότητας της οδού Πειραιώς. Ο χωρικός προορισμός του ακινήτου, προωθώντας έναν πολιτιστικό και πολύ-λειτουργικό πόλο και αναβαθμίζοντας τον αρχιτεκτονικό πλούτο των διατηρητέων κτισμάτων, συμβάλλει στην ανάδειξη της ιστορικής ταυτότητας της Πειραιώς.

Συνεπώς, η χωροθέτηση ΕΣΧΑΣΕ είναι πλήρως τεκμηριωμένη, καθόσον:

- αποτελεί υποδοχέα Σχεδίου Στρατηγικής σημασίας, όπως άλλωστε τεκμηριώθηκε και με την σχετική απόφαση έγκρισης της εν λόγω ανάπτυξης ως Στρατηγικής Επένδυσης ενόψει και των σημαντικών ωφελειών για την εθνική και τοπική οικονομία και
- εναρμονίζεται με τις ρυθμίσεις και κατευθύνσεις των ΓΠΧΣΑΑ, ΕΠΧΣΑΑ, ΡΣΑ που αφορούν την περιοχή επέμβασης, καθώς και αυτές της αναπτυξιακής πολιτικής.

Περαιτέρω, ο προορισμός συνάδει με τον σκοπό του πόλου υπερτοπικής σημασίας που περιγράφεται στην σκέψη 10 της Απόφασης ΣΤΕ (Ολομέλεια) 2003/2003 «αφετέρου δε, στο τμήμα ειδικότερα που περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς, Πολυκράτους, Θέμιδος και Αγρινίου και το οποίο εμφανίζει ιδιαίτερα υποβαθμισμένη εικόνα (με εξαίρεση τις εγκαταστάσεις του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού και της Ανωτάτης Σχολής Καλών Τεχνών), χώρων πρασίνου, τουρισμού, αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτιστικών δραστηριοτήτων με επίκεντρο το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού [...]». Η επιδιωκόμενη επένδυση προωθεί την «ανασύσταση» και ενίσχυση του Πολιτιστικού Πόλου Ελαιώνα μέσω των νέων προτεινόμενων λειτουργιών, συμπληρωματικών σε έναν πόλο με πολιτιστικό χαρακτήρα.



Το πλέον σημαντικό είναι ότι με τη χωροθέτηση του Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου τίθενται τα θεμέλια για την ανάδυση ενός **Πολιτιστικού Τετραγώνου μητροπολιτικής εμβέλειας («Art District»)**, συνολικού εμβαδού περίπου 222 στρεμμάτων, όπου θα λειτουργούν η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών, το Κέντρο Πολιτισμού του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού, ο χώρος του Φεστιβάλ Αθηνών μαζί με τους δύο νέους μουσειακούς χώρους στην περιοχή επέμβασης και το σύνολο των μητροπολιτικής αλλά και τοπικής εμβέλειας χρήσεων του επενδυτικού σχεδίου. Τα πολλαπλά παραδείγματα «Art Districts» σε υπάρχοντα «brownfields» σε μητροπόλεις του εξωτερικού, υποδεικνύουν ότι το εγχείρημα αυτό είναι ρεαλιστικό και δύναται να έχει ουσιαστική επιρροή στην αναβάθμιση ενός μεγάλου τμήματος της περιοχής του Ελαιώνα και μάλιστα στο τμήμα επί του ιστορικού άξονα της Πειραιώς.

Τέλος, η χωροθέτηση του παρόντος ΕΣΧΑΣΕ δύναται να έχει θετικά οφέλη και στα υπόλοιπα χωρικά επίπεδα αναφοράς καθώς αναμένεται να:

- i. Συμβάλει καθοριστικά στην ανάπλαση και αναζωογόνηση (regeneration) του περιβάλλοντος χώρου μέσω των προτεινόμενων αντισταθμιστικών ωφελειών και συνοδών έργων σε συνδυασμό με άλλα έργα που προγραμματίζονται εντός Περιβάλλουσας Περιοχής (αναβάθμιση Λαχαναγοράς Ρέντη, αναβάθμιση κοινόχρηστων χώρων προσφυγικών στον Ταύρο), αναβαθμίζοντας την εν λόγω περιοχή.
- ii. Μέσω της αποκατάστασης και επανάχρησης με σύγχρονους όρους δύο δειγμάτων της βιομηχανικής κληρονομιάς και της συνομιλίας τους με κτίρια σύγχρονης αρχιτεκτονικής (νέο δομημένο περιβάλλον εντός περιοχής επέμβασης), να τονώσει τον πολιτιστικό χαρακτήρα της οδού Πειραιώς και μέσω της αποκατάστασης της καμινάδας στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Αγρινίου να αναδείξει την ιστορία και την ταυτότητα του άξονα, αναβιώνοντας ένα σημαντικό σημείο αναφοράς.
- iii. Προσθέσει χώρους πρασίνου σε μία περιοχή που υπολείπεται σε αυτούς (Ευρύτερη Περιοχή)
- iv. Δημιουργήσει θέσεις εργασίας για κατοίκους της Ευρύτερης Περιοχής.
- v. Υλοποιήσει τις κατευθύνσεις του στρατηγικού σχεδιασμού για το μητροπολιτικό συγκρότημα (ΡΣΑ) για την περιοχή του Ελαιώνα, αναβαθμίζοντας την νότια «είσοδο» της πόλης στην εν λόγω πολεοδομική ενότητα και εφαρμόζοντας το σχεδιασμό σε ένα σημαντικό τμήμα της εν λόγω πολεοδομικής ενότητας, η πράξη εφαρμογής για την οποία εκκρεμεί πάνω από δύο δεκαετίες.
- vi. Να λειτουργήσει ως σημείο αναφοράς στην αθηναϊκή πρωτεύουσα (στο επίπεδο της ΖΥΕ) δίνοντας ένα νέο παράδειγμα ανάπτυξης χώρων «brownfields» με βασική ιδέα την πολύ-λειτουργικότητα, τη μίξη χρήσεων τοπικού και μητροπολιτικού χαρακτήρα σε συνδυασμό με ανοιχτούς χώρους πρασίνου.

Συνοψίζοντας, με βάση όσα προαναφέρθηκαν, τεκμηριώνεται απόλυτα η ανάγκη δημιουργίας του εν λόγω Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου, μέσω του οποίου θα δημιουργηθούν πολλαπλασιαστικά χωρικά, κοινωνικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά οφέλη σε όλα τα χωρικά επίπεδα αναφοράς.



4.4.2 Τροποποίηση Ρυμοτομικού Σχεδίου

Η περιοχή επέμβασης αποτελεί μέρος ενός μητροπολιτικού «Πολιτιστικού Πόλου» του Ελαιώνα, ο οποίος χωροθετείται επί του Αναπτυξιακού Άξονα μητροπολιτικής ακτινοβολίας της οδού Πειραιώς «με έμφαση στις πολιτιστικές λειτουργίες και στις δραστηριότητες αναψυχής», σύμφωνα με το νέο ΡΣΑ (Ν. 4277/2014).

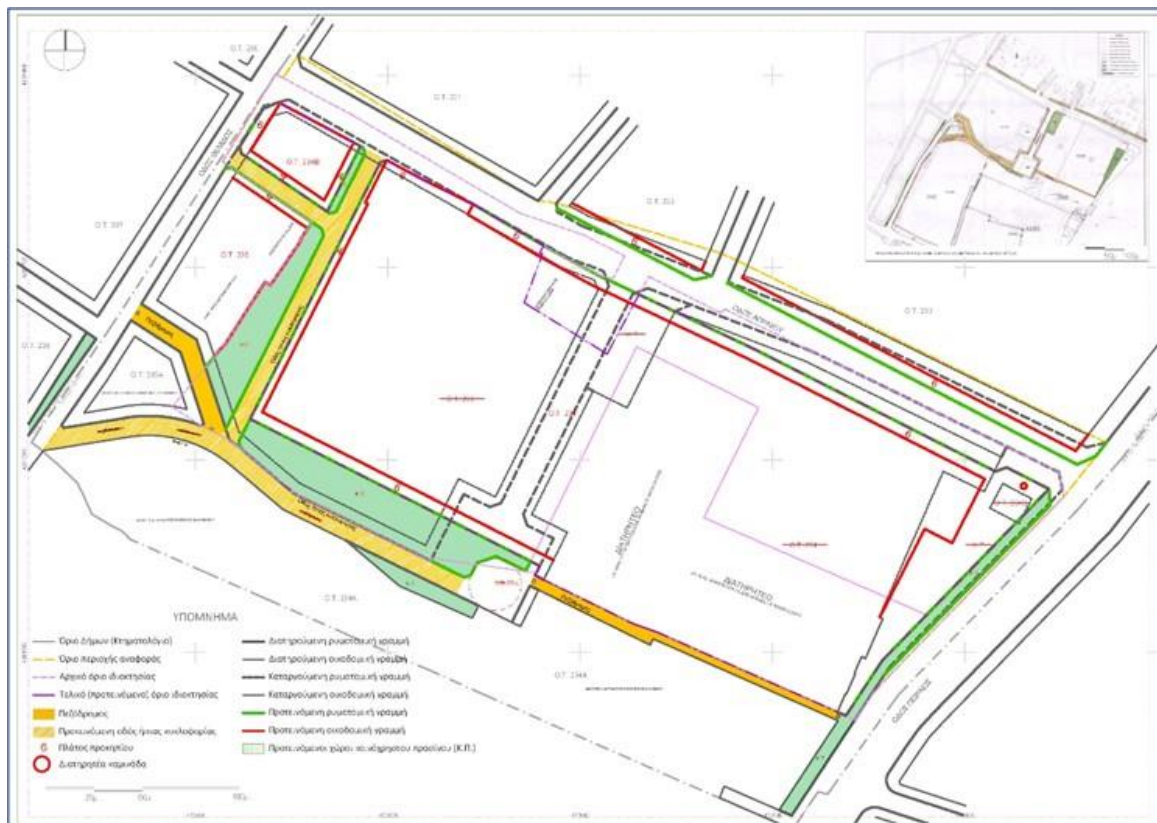
Η ορθή λειτουργία και προβολή ενός τέτοιου πόλου μητροπολιτικής εμβέλειας εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από την προσβασιμότητά του από όλο το λεκανοπέδιο (μέσω ΜΜΜ και οδικών αρτηριών) ενώ η «ζωντάνια» εντός του πόλου, εξαρτάται τόσο από τη χωροθέτηση κατάλληλων συμπληρωματικών δραστηριοτήτων όσο και από την ύπαρξη ενός φιλικού δικτύου πεζοδρόμων, χώρων στάσης και φυτεύσεων πλάι στον οδικό άξονα της οδού Πειραιώς που θα έλκει ροές επισκεπτών.

Η τροποποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου κρίνεται αναγκαία για τη βελτίωση της κίνησης των πεζών και την περιβαλλοντική συμπεριφορά του Πολιτιστικού Πόλου. Αναλυτικότερα, ως στόχοι της προτεινόμενης τροποποίησης τίθενται:

- i. Κατάλληλος σχεδιασμός χώρων κοινόχρηστου πρασίνου, ούτως ώστε να δημιουργούνται κατά το δυνατόν ροές πρασίνου και ευμεγέθεις χώροι κοινόχρηστου πρασίνου.
- ii. Γειτνίαση χώρων κοινόχρηστου πρασίνου και πεζοδρόμων, κατά το παράδειγμα του ΠΔ 11.4.2002 (ΦΕΚ 363/Δ).
- iii. Ρεαλιστικός σχεδιασμός, ο οποίος θα λαμβάνει υπόψιν την εφαρμοσιμότητα των επιμέρους χαράξεων και δεν θα εξαρτάται από απαλλοτριώσεις και κατεδαφίσεις κτιρίων και μαντρών πολυάριθμων ιδιοκτησιών.
- iv. Ελαχιστοποίηση του χώρου που αποδίδεται στην κίνηση Ι.Χ. και επομένως των ασφαλτοστρώσεων εντός του Πολιτιστικού Τετραγώνου, χωρίς να θίγεται η λειτουργικότητα και η εξυπηρέτηση των γειτονικών δραστηριοτήτων.

Εν γένει, η προτεινόμενη τροποποίηση αποσκοπεί στη βελτίωση των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών συνθηκών της περιοχής, κυρίως του Πολιτιστικού Πόλου, αλλά και σε έναν βιώσιμο σχεδιασμό. Ο προτεινόμενος σχεδιασμός θα ωφελήσει και τα γύρω ακίνητα με παράλληλη αναβάθμιση του δημόσιου χώρου (οδός Αग्रινίου και χώροι κοινόχρηστου πρασίνου).

Η προτεινόμενη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου παρουσιάζεται στο Σχήμα 4-20.



Σχήμα 4-20: Πρόταση Τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Τα βασικά στοιχεία της προτεινόμενης τροποποίησης είναι τα εξής:

1. **Κοινόχρηστοι Χώροι (ΚΧ) – Τήρηση ισοζυγίου:** Οι μετρήσεις για τους ΚΧ, καθώς και ο έλεγχος τήρησης του ισοζυγίου Κ.Χ. πραγματοποιήθηκε σε δύο χωρικά επίπεδα: (α) επί των ορίων ιδιοκτησίας, ήτοι περιοχή με εμβαδό $E = 69.599,05 \text{ m}^2$ και (β) επί της «περιοχής αναφοράς», δηλαδή μίας περιοχής ευρύτερης της ιδιοκτησίας με εμβαδό $E_{\text{ΠΑ}} = 90.597,12 \text{ m}^2$. Στο επίπεδο των ορίων ιδιοκτησίας, η προτεινόμενη ρυμοτομούμενη έκταση είναι $14.136,51 \text{ m}^2$, ενώ από το υφιστάμενο ρυμοτομικό προβλέπεται $11.851,40 \text{ m}^2$. Η Έκταση επομένως υπερ-ρυμοτομείται, καθώς αποδίδονται επιπλέον 2,3 στρέμματα ΚΧ. Στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς, η προτεινόμενη ρυμοτομούμενη έκταση είναι $22.690,11 \text{ m}^2$, ενώ από το υφιστάμενο ΡΣ προβλέπεται $22.554,99 \text{ m}^2$. Επομένως και στο επίπεδο αυτό, το ισοζύγιο είναι θετικό.
2. **Κοινόχρηστο Πράσινο (ΚΠ) ή Χώροι Πρασίνου (ΧΠ) – Τήρηση ισοζυγίου:** Στο επίπεδο των ορίων ιδιοκτησίας, η προτεινόμενη έκταση ΧΠ είναι συνολικά $5.945,44 \text{ m}^2$, ενώ από το υφιστάμενο Ρ.Σ. προβλέπονται $5.907,49 \text{ m}^2$. Προτείνεται επομένως αύξηση κατά 38 m^2 των φυτεμένων χώρων. Στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς, η προτεινόμενη έκταση ΧΠ είναι $6.072,50 \text{ m}^2$, ενώ από το υφιστάμενο ΡΣ προβλέπονται $5.998,03 \text{ m}^2$. Και στο επίπεδο αυτό σημειώνεται αύξηση φυτεμένων επιφανειών κατά 74 m^2 .

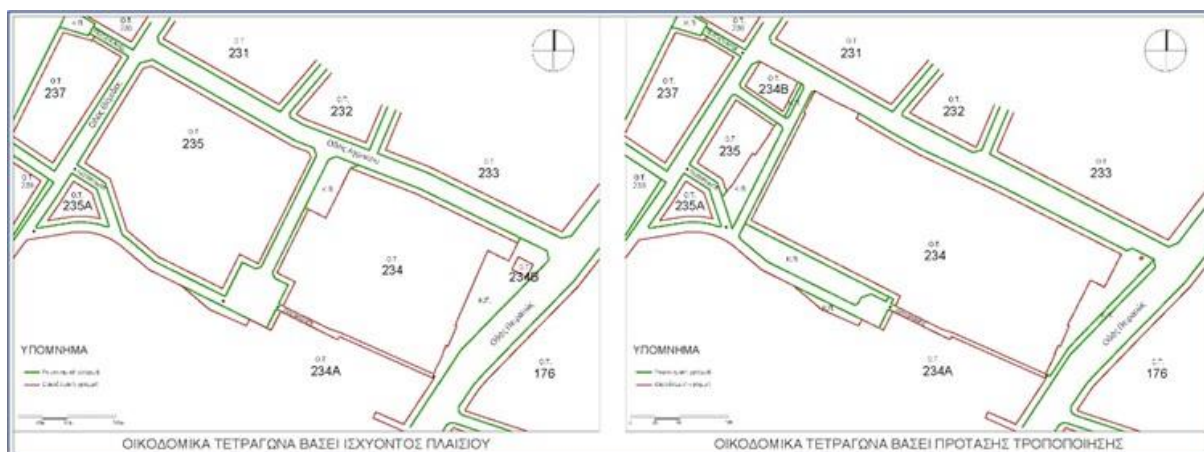


3. Κοινόχρηστοι Χώροι – Θέση και μέγεθος: Επιδιώκεται η ανακατανομή των κοινόχρηστων χώρων, οι οποίοι αφορούν σε οδούς, πεζοδρόμους και χώρους πρασίνου. Προτείνεται η μετατόπιση βορειοδυτικά της οδικής αρτηρίας που τέμνει εγκάρσια την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY, η μείωση του χώρου ελιγμών οχημάτων και η χωροθέτηση των χώρων πρασίνου στον πυρήνα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου και πλησίον των οδών κίνησης πεζών. Ειδικότερα, επί της οδού Πειραιώς προτείνεται η κατάργηση τμήματος χώρου πρασίνου και η απόδοσή του ως προκήπιο του νέου ΟΤ 234. Η προτεινόμενη έκταση πρασίνου επί της Πειραιώς ισούται με 910,93 m², ενώ από το υφιστάμενο ρυμοτομικό ο χώρος ΚΠ επί της Πειραιώς έχει εμβαδό 4.546,78 m². Το μεγαλύτερο μέρος της διαφοράς προτείνεται ως προκήπιο / πρασιά, δηλαδή ως μία αδόμητη, εν δυνάμει φυτεμένη επιφάνεια, την ευθύνη της οποίας θα έχει ο ιδιοκτήτης του ακινήτου. Περαιτέρω, προτείνεται η κατάργηση του χώρου ΚΠ έκτασης 1.360,71 m², ο οποίος χωροθετείται επί της Αγρινίου και εφάπτεται στο ΟΤ 234. Οι νέοι χώροι πρασίνου που αντικαθιστούν τους καταργούμενους, σχεδιάζονται στον πυρήνα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, αναπτυσσόμενοι παράλληλα και σε άμεση σύνδεση με τις νέες οδούς ήπιας κυκλοφορίας και το διατηρούμενο σκέλος του πεζοδρόμου. Έχουν συνολικό εμβαδό 5.971,32 m² και επιμερίζονται σε δύο ευμεγέθεις επιφάνειες εμβαδού ≈3,3 και 1,7 στρεμμάτων και σε μία γραμμική λωρίδα πρασίνου εμβαδού ≈150 m².
4. Αναφορικά με την κυκλοφορία, προτείνεται η μετατόπιση της αδιέξοδης οδού πλάτους 13 m που διχοτομεί την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY (~ 1.835 m²) και τμήματος του ΚΧ που προορίζεται ως χώρος ελιγμών για την έξοδο οχημάτων από υπόγειο χώρο στάθμευσης, και η τήρηση των αναγκαίων μόνο διαστάσεων του (αντί ~ 52 x 48 m, ~ 27 x 30 m). Προκειμένου να μη διαταραχθεί η υφιστάμενη κατάσταση και ιδίως οι προσβάσεις στα όμορα ακίνητα, προτείνεται η αξιοποίηση τμήματος του θεσμοθετημένου πεζοδρόμου ως δρόμου ήπιας κυκλοφορίας καθώς και η χάραξη δύο νέων (ελάχιστου απαιτούμενου πλάτους 9 m) οδών ήπιας κυκλοφορίας. Η πρώτη από τις οδούς αυτές είναι παράλληλη στην οδό Θέμιδος και εξυπηρετεί μεταξύ άλλων την έξοδο οχημάτων από το χώρο στάθμευσης του ΙΜΕ στην οδό Αγρινίου. Η δεύτερη οδός ήπιας κυκλοφορίας καθώς και το τμήμα του πεζοδρόμου που προτείνεται ως οδός ήπιας κυκλοφορίας, εξυπηρετούν την έξοδο ΙΧ, πεζών και ποδηλατιστών σε δύο σημεία στην οδό Θέμιδος (προς οδό Πολυκράτους και προς οδό Αγρινίου) παρακάμπτοντας κατά κάποιον τρόπο το τμήμα της οδού που δεν έχει διανοιχθεί και κρίνεται ως κυκλοφοριακά προβληματικό.
- Τέλος, η έκταση που καταλαμβάνει η οδός Αγρινίου (ΚΧ) στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς μεταβάλλεται σε 10.165,20 m² (έναντι των 8.825,85 m² που προβλέπονται βάσει υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου), με στόχο τον ανασχεδιασμό της οδού με σύγχρονες προδιαγραφές και λειτουργικότητα. Προκειμένου το πλάτος της οδού να παραμείνει κατά το δυνατό σταθερό, προτείνεται η μετατόπιση και ο εξορθολογισμός βάσει υφιστάμενων συνθηκών, των ρυμοτομικών γραμμών των ΟΤ 233 και 232. Η μετατόπιση αυτή νοτιοδυτικά των ΟΤ ευνοεί την ρεαλιστική και άμεση εφαρμογή των ρυμοτομικών γραμμών και δεν θίγει το ισοζύγιο ΚΧ στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς.
5. Οδός Αγρινίου: Διατηρείται στα βόρεια όρια της Έκτασης, όπως προβλέπεται από το υφιστάμενο ρυμοτομικό, εντούτοις οι χαράξεις των ορίων της οδού μετατοπίζονται εις βάρος της ιδιοκτησίας της



NOVAL PROPERTY, προκειμένου η υλοποίησή της με τους βέλτιστους όρους από σκοπιάς οδικού σχεδιασμού, να καταστεί εφαρμόσιμη και ανεξάρτητη κατεδαφίσεων και απαλλοτριώσεων των γειτονικών ακινήτων. Βάσει πρότασης η Αγρινίου έχει κυμαινόμενο πλάτος 18,6 m έως και 38,9 m.

6. Οικοδομικά Τετράγωνα (ΟΤ): Μετατοπίζεται ο δρόμος ανάμεσα στα ΟΤ 234 και 235 και αντικαθίσταται από παράλληλη σε αυτόν οδό ήπιας κυκλοφορίας που τέμνει εγκάρσια το βορειοδυτικό τμήμα της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY. Ο εν λόγω δρόμος μέχρι σήμερα δεν έχει υλοποιηθεί. Προτείνεται ένα ενιαίο ΟΤ 234 και τα δύο μικρότερα σε έκταση ΟΤ 234B και 235 επί της οδού Θέμιδος, με πλάτος αντίστοιχο του γεινιάζοντος δυτικά ΟΤ 235A. Εντός του ΟΤ 234, και συγκεκριμένα στο βόρειο-ανατολικό άκρο της ιδιοκτησίας, με οικοδομική γραμμή αποδίδεται και το αποτύπωμα της διατηρητέας Καμινάδας για την ανακατασκευή αυτής. Στο Σχήμα 4-21 φαίνεται η σύγκριση θεσμοθετημένων και προτεινόμενων ΟΤ.



Σχήμα 4-21: Θεσμοθετημένα και προτεινόμενα ΟΤ

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

7. Προκήπια (πρασιές): Προτείνονται και διατηρούνται προκήπια πλάτους κατ' ελάχιστον 4 έως 6 m στην περίμετρο της ιδιοκτησίας, πλην των τμημάτων όπου λόγω των υφιστάμενων διατηρητέων και διατηρούμενων κτιρίων και βιομηχανικών κελυφών, προτείνεται η οικοδομική γραμμή να ταυτιστεί με τη ρυμοτομική γραμμή, είτε διατηρείται ως έχει το υφιστάμενο καθεστώς. Ειδικά στην όψη επί της οδού Πειραιώς, σχεδιάζεται προκήπιο με μεταβαλλόμενο πλάτος από 4,8 έως 33 m. Στην όψη του νέου ΟΤ 234 προς την- κάθετη στην Αγρινίου- οδό ήπιας κυκλοφορίας και το χώρο ΚΠ, σχεδιάζεται προκήπιο 4m, κατά αντιστοιχία με τα προϋφιστάμενα προκήπια ίδιου πλάτους εκατέρωθεν της προϋφιστάμενης αδιέξοδης οδού που αντικαθίσταται. Προκήπιο πλάτους 4 m προτείνεται επίσης στο ΟΤ 234B, στις όψεις επί των νέων οδών ήπιας κυκλοφορίας, ενώ στην όψη προς την οδό Θέμιδος διατηρείται ο κανόνας των 6 m.
8. Συμβολή στην εξασφάλιση του αναγκαίου πλάτους της οδού Θέμιδος: Προτείνεται η κατεδάφιση του τελευταίου τμήματος του κτιρίου ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Θέμιδος και Αγρινίου και έχει εμβαδό περίπου 200 m², προκειμένου να καταστεί δυνατή η διάνοιξη της



οδού Θέμιδος στο τμήμα αυτό και να μη διακόπτεται η ροή στις οδούς Αग्रινίου, Θέμιδος, στη νέα οδό ήπιας κυκλοφορίας κλπ.

9. Ιδιοκτησία επί της οδού Αग्रινίου: Λαμβάνοντας υπόψιν τα υπάρχοντα κτίρια στο ακίνητο, δημιουργείται πρόσωπο σε όλο το μήκος του ακινήτου, αυξάνεται η επιφάνειά του, ενώ καταργείται το πρόσωπο του οικοπέδου επί της οδού που βάσει του υφιστάμενου ρυμοτομικού διχοτομεί την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY. Επιπλέον, τα υφιστάμενα κτίρια στο οικοπέδο δεν θίγονται από τις ρυμοτομικές γραμμές όπως συνέβαινε με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο.
10. Ιδιοκτησίες επί της οδού Θέμιδος (I) και (II) στο προτεινόμενο ΟΤ 235: Λόγω του σχεδιασμού της νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας και χώρων πρασίνου μεταξύ των ιδιοκτησιών αυτών και της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY, τα εν λόγω ακίνητα αποκτούν στη νοτιοανατολική τους όψη πρόσωπο σε ΚΧ (σε ΚΠ). Επιπλέον, με την προτεινόμενη τροποποίηση και τα δύο οικοπέδα έχουν πρόσωπο στην προτεινόμενη οδό ήπιας κυκλοφορίας που είναι κάθετη στην οδό Θέμιδος. Σε κάθε περίπτωση οι ιδιοκτησίες αυτές ευνοούνται από τις προτεινόμενες ρυθμίσεις (ειδικά η ιδιοκτησία (II) αποκτά πρόσωπο σε οδό, ενώ με το ισχύον καθεστώς πρόκειται για «τυφλό» οικόπεδο).
11. Ιδιοκτησίες επί της οδού Αग्रινίου (ΟΤ 233, 232): Όπως έχει ήδη περιγραφεί, προκειμένου το πλάτος της οδού Αग्रινίου να παραμείνει κατά το δυνατό σταθερό και ο σχεδιασμός να καταστεί ρεαλιστικός και εφαρμόσιμος, προτείνεται η μετατόπιση και ο εξορθολογισμός βάσει υφιστάμενων συνθηκών (υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον), των ρυμοτομικών γραμμών των ΟΤ 233 και 232. Η εν λόγω τροποποίηση κρίνεται ότι δεν θίγει αλλά ευνοεί τις ιδιοκτησίες εντός των ΟΤ αυτών, δεδομένου ότι για την εφαρμογή του σχεδίου στο πεδίο δεν τίθεται αναγκαιότητα κατεδάφισης τμήματος των κτιρίων και των περιφράξεών τους.

Σε μία γενική θεώρηση, για το σύνολο των παραπάνω ιδιοκτησιών, η τροποποίηση του ΡΣ δεν δημιουργεί μη άρτια οικόπεδα. Μετά την τροποποίηση οι ιδιοκτησίες θεωρούνται άρτιες και οικοδομήσιμες ή κατά παρέκκλιση άρτιες και οικοδομήσιμες, βάσει των παρ. 1-3 του άρθ. 6 του από 20.9.1995 ΠΔ (ΦΕΚ 1049/Δ/30.11.1995).

Επιπτώσεις προτεινόμενης τροποποίησης

Η προτεινόμενη τροποποίηση αναμένεται να βελτιώσει τις περιβαλλοντικές και πολεοδομικές συνθήκες της περιοχής με τρόπο εφαρμόσιμο και ρεαλιστικό, που λαμβάνει υπόψιν την υφιστάμενη κατάσταση.

Ως κύριες θετικές επιπτώσεις της προτεινόμενης τροποποίησης, επισημαίνονται οι εξής:

- Εφαρμοσιμότητα σχεδιασμού: Με την τροποποίηση δεν θίγεται το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον των όμορων και γειτονικών ακινήτων της περιοχής επέμβασης και η πλειονότητα των τροποποιήσεων προτείνεται σε βάρος του ακινήτου της NOVAL PROPERTY, γεγονός που καθιστά την εφαρμογή του σχεδιασμού άμεσα υλοποιήσιμη, εν αντιθέσει με το ισχύον. Δύναται επομένως να ολοκληρωθεί η εφαρμογή του σχεδιασμού στο νότιο αυτό τμήμα του Ελαιώνα επί της οδού Πειραιώς, το οποίο είναι σημαντικό σε επίπεδο πόλης, καθώς αποτελεί «χώρο εισόδου» στην ιδιαίτερη αυτή πολεοδομική ενότητα μέσω του ιστορικού άξονα που συνδέει την Αθήνα με τον Πειραιά.



- Αναβάθμιση Οδού Αγρινίου: Αναβαθμίζεται η οδός Αγρινίου και δύναται να διανοιχθεί πλήρως και να υλοποιηθεί ως οδός με σύγχρονες προδιαγραφές ανεμπόδιστης και αρμονικής κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων. Έμμεση συνέπεια της αναβάθμισης αυτής είναι η βελτίωση της προσβασιμότητας στα ακίνητα εκατέρωθεν αλλά και η προσβασιμότητα στον πυρήνα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου.
- Βελτιωμένες υποδομές για την κίνηση πεζών: Δίνεται η δυνατότητα στους πεζούς και τους ποδηλάτες να κινηθούν ανεμπόδιστα περιμετρικά του νέου ΟΤ 234 μέσω πεζοδρόμων, μεγάλων χώρων πρασίνου και οδών ήπιας κυκλοφορίας. Δημιουργείται επίσης (ή και ολοκληρώνεται) ένα δίκτυο κινήσεων από τις περιμετρικές οδούς του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου (Θέμιδος, Αγρινίου, Πειραιώς) προς τον πυρήνα αυτού.
- Εξορθολογισμός οδόστρωσης - απομείωση περιττού χώρου για οχήματα: Με τη μείωση του χώρου ελιγμών αποδίδεται χώρος πρασίνου, ενώ ταυτόχρονα αποθαρρύνονται ανεξέλεγκτες οδηγικές συμπεριφορές και κατάληψη του δημόσιου χώρου από τη στάθμευση οχημάτων.
- Δρόμος ήπιας κυκλοφορίας: Αναφορικά με τη λειτουργική μετατροπή του πεζοδρόμου μεταξύ των ιδιοκτησιών της NOVAL PROPERTY και του ΙΜΕ σε δρόμο ήπιας κυκλοφορίας, στις εν λόγω οδούς έχει προτεραιότητα ο πεζός, ενώ τα οχήματα κινούνται με πολύ χαμηλή ταχύτητα η οποία επιβάλλεται εμμέσως και από τα γεωμετρικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της οδού (ιδίως το μικρό πλάτος). Επομένως, από την προτεινόμενη μετατροπή δεν θίγεται η εξυπηρέτηση των πεζών, οι οποίοι παραμένουν οι κύριοι χρήστες. Περαιτέρω, λόγω της υφιστάμενης κατάστασης, η διάνοιξη της οδού Θέμιδος στο τμήμα μεταξύ των ΟΤ 235Α και το νέο 234Β είναι εγχείρημα που απαιτεί σημαντικές απαλλοτριώσεις και κατεδαφίσεις κτιρίων και περιφράξεων. Με τον σχεδιασμό της νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας και την μετατροπή του πεζοδρόμου σε οδό ήπιας κυκλοφορίας, οδοί οι οποίες έχουν έξοδο στην οδό Θέμιδος, ευνοείται η ανεμπόδιστη κίνηση οχημάτων είτε προς την οδό Αγρινίου είτε προς την οδό Πολυκράτους.
- Πράσινο: Με την προτεινόμενη τροποποίηση οι χώροι ΚΠ κατανέμονται στην περιοχή επέμβασης με τρόπο ώστε να συνδέονται ή να αποτελούν άμεση συνέχεια των πεζοδρόμων και των προτεινόμενων οδών ήπιας κυκλοφορίας, ενισχύοντας την αρχή της δικτύωσης των πράσινων επιφανειών. Περαιτέρω, οι επιφάνειες πρασίνου είναι ευμεγέθεις, δίνοντας τη δυνατότητα υλοποίησης υψηλών φυτεύσεων, με θετικό περιβαλλοντικό αποτέλεσμα στην περιβάλλουσα περιοχή, η οποία σήμερα έχει σημαντική έλλειψη πρασίνου και υδατοπερατών επιφανειών. Τέλος, επισημαίνεται ότι η θέση των προτεινόμενων χώρων πρασίνου δεν θα ευνοεί μόνο την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY, όπως ισχύει τώρα, αλλά ιδίως τις όμορες ιδιοκτησίες (ΙΜΕ και ΟΤ 235).
- Εξισορρόπηση συγκρούσεων: Διατηρείται η επιθυμητή ισορροπία ανάμεσα στον δημόσιο και ιδιωτικό χώρο, καθώς η πλειονότητα των τροποποιήσεων προτείνεται εις βάρος του ακινήτου της NOVAL PROPERTY το οποίο υπερ-ρυμοτομείται. Οι γειτονικές και όμορες ιδιοκτησίες δεν θίγονται και ευνοούνται από τις προτεινόμενες ρυθμίσεις (ειδικά από την αναβάθμιση της οδού Αγρινίου), ενώ ταυτόχρονα η ποιότητα και το μέγεθος του κοινόχρηστου χώρου στην περιοχή αναφοράς βελτιώνεται.



4.4.3 Καθορισμός χρήσεων γης

Ο βασικός χωρικός προορισμός της Έκτασης εμβαδού επιφανείας **E=69.599,05 m²** είναι η δημιουργία ενός Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου, τροποποιώντας το ρυμοτομικό σχέδιο. Μετά την αφαίρεση των ρυμοτομούμενων τμημάτων, δημιουργείται μία ενιαία ζώνη εμβαδού επιφανείας **Ez= 55.309,75 m²**, η οποία περιλαμβάνει τα νέα ΟΤ 234 και 234B, για την οποία ισχύουν κοινές χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, τηρουμένων των ειδικών διατάξεων που ισχύουν ειδικά για τα διατηρητέα κτίσματα (ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/25745/967/16.02.2022).

Στο Σχήμα 4-22 (Χάρτης Πρότασης ΕΣΧΑΣΕ) ενσωματώνεται η πρόταση τροποποίησης ΡΣ, διακρίνεται η ενιαία ζώνη της περιοχής επέμβασης καθώς και οι λοιποί περιορισμοί που τίθενται για την ορθότερη χωροθέτηση του δομημένου περιβάλλοντος εντός της περιοχής επέμβασης (ζώνη προστασίας διατηρητέων και περιοχές εφαρμογής μέγιστων υψών).



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Ορια / Επιφάνεια Νέας Ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY εντός Ρ.Γ.
- Οριο Δημοτικών Ενοτήτων - Κτηματολόγιο Α.Ε.
- Χώροι Θεσμοθετημένου Πρασίνου (Π.Δ. Ελαιώνα)
- Ρυμοτομικό Σχέδιο -
 - Ρ.Γ. Προτεινόμενες
 - Ο.Γ. Προτεινόμενες
 - Ρ.Γ. Υφιστάμενες
 - Ο.Γ. Υφιστάμενες
 - Ο.Γ. / Ρ.Γ. Ταυτιζόμενες
 - Ρ.Γ. Καταργούμενες
 - Ο.Γ. Καταργούμενες
- Αρχικό Οριο Ιδιοκτησίας
- Πεζόδρομοι / Πράσινο
 - Οδός Ήπιας Κυκλοφορίας
 - Πεζόδρομος
 - Χώροι Κ.Π.
- Διατηρητέα -
 - Διατηρητέα Κτήρια
 - Ζώνη Προστασίας - Απ. Υπ.Π.Ε.Ν. (Δ' 215/7.04.2022)

ΠΡΟΤΑΣΗ

Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη ενός πολυλειτουργικού πόλου με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου

Βασικά μεγέθη δόμησης:
 Σ.Δ. = 1,00
 Π.Κ. = 45%

Ποσοστό Υποχρεωτικής Φύτευσης = 20%

Περιοχές Εφαρμογής Υψών
 [Red box] Μέγιστο ύψος 27 μ.*
 [Grey box] Μέγιστο ύψος 19 μ.

*Επιτρέπεται ένα κτίσμα- τοπόσημο με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 27 μ. και μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 1.500 τ.μ.

Σχήμα 4-22: Περιοχές ακινήτου

Πηγή: Π. Γκομίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Στην ενιαία ζώνη συνολικού εμβαδού επιφανείας $E_z = 55.309,75 \text{ m}^2$, όπως αυτή προέκυψε μετά τη ρυμοτόμηση, επιτρέπονται οι εξής χρήσεις γης για τα νέα ΟΤ 234 και 234B:

Πίνακας 4-15: Προτεινόμενες χρήσεις γης ΕΣΧΑΣΕ

Εμπορικά Καταστήματα		
Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωνικοί Οργανισμοί		
Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων		
Διοίκηση		
Εστιατόρια, Αναψυκτήρια		
Αναψυχή. <u>Εξαίρονται τα κέντρα διασκέδασης.</u>		
Χώροι Συνάθροισης Κοινού		
Εγκαταστάσεις Εμπορικών Εκθέσεων		
Κτίρια Στάθμευσης		
Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας		
Κατοικία		
Πολιτιστικά Κτίρια		
Κτίρια Εκπαίδευσης		
Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 m^2 συνολικής επιφάνειας δόμησης		
Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις. <u>Επιτρέπονται μόνο Τουριστικά καταλύματα μέγιστης δυναμικότητας 600 κλινών</u>		
Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)		
Υφιστάμενες χρήσεις: Στους παραπάνω οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπονται οι υφιστάμενοι θρησκευτικοί χώροι		
1) Ισχύουν οι διατάξεις της παρ. 4 του άρθ. 3 του ΠΔ 11.04.2002 (Δ' 363/8.05.2002) και της παρ. 1β του άρθ. 4 του ν. 3559/2007 όσον αφορά στην απαγόρευση των κέντρων διασκέδασης, των εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και κτιρίων αποθήκευσης.		
ΥΠΟΜΝΗΜΑ		
Επιτρεπόμενες χρήσεις γης βάσει υφιστάμενου πλαισίου	Χρήση που επιτρέπεται σε ένα τμήμα του ακινήτου / Επέκταση χρήσης στο σύνολο του ακινήτου	Προσθήκη χρήσης στο σύνολο του ακινήτου

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Οι εγκαταστάσεις αυτές θα εξειδικευτούν περαιτέρω στο επόμενο της έκδοσης του ΠΔ του ΕΣΧΑΣΕ στάδιο, δηλαδή στην διαδικασία έκδοσης της ΚΥΑ χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου, σε συμφωνία με τις διατάξεις της παρ. 1α. του άρθρου 13 του ν. 3986/2011, όπως ισχύει:

«Για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης δημοσίου ακινήτου εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται: α) Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΔΑ του δημοσίου ακινήτου, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής), όπως είναι ιδίως τα δίκτυα



ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των δημοσίων ακινήτων με το εθνικό, περιφερειακό και επαρχιακό οδικό δίκτυο.».

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις των διατηρητέων κτιρίων που υφίστανται εντός της περιοχής επέμβασης καθορίζονται από τις ακόλουθες Υπουργικές Αποφάσεις (Πίνακας 4-16):

1. 47772/1352/12.03.2002 Απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 266/8.4.2002)
2. 30982/8512/01.12.2000 Απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 926/29.12.2000)
3. ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (Δ' 215/7.4.2022).

Πίνακας 4-16: Επιτρεπόμενες χρήσεις διατηρητέων κτιρίων βάσει ειδικών ρυθμίσεων

ΚΤ7 – ΕΛΑΣΤΡΩΝ	ΚΤ23-24 – ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΔΥΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΥΑ 47772/1352/12.03.2002 (ΦΕΚ 266/Δ/8.4.2002) ΥΑ ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (ΦΕΚ 215/Δ/7.04.2022)	ΥΑ 30982/8512/01.12.2000 (ΦΕΚ 926/Δ/29.12.2000) ΥΑ ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (ΦΕΚ 215/Δ/7.04.2022)
Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα), σε ποσοστό έως 30% των συνολικών τ.μ. του κτιρίου	Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα), σε ποσοστό έως 30% των συνολικών τ.μ. του κτιρίου
Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων	Γραφεία Γραφεία/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
Πιλοτικές παραγωγικές δραστηριότητες για τεχνολογική έρευνα	
Εστίαση, Αναψυκτήρια, Αναψυχή Αθροιστικά σε ποσοστό μέχρι 25% των συνολικών τ.μ. του κτιρίου	Εστίαση, Αναψυκτήρια, Αναψυχή Αθροιστικά σε ποσοστό μέχρι 25% των συνολικών τ.μ. του κτιρίου
Χώροι συνάθροισης κοινού	Χώροι συνάθροισης κοινού
Πολιτιστικές εγκαταστάσεις	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
Εκθεσιακοί χώροι	Εκθεσιακοί χώροι
	Αίθουσα εικονικής πραγματικότητας
	Μουσείο
Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982 /2011)	Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982 /2011)
	Αίθουσα σεμιναρίων
	Ερευνητικά εργαστήρια
	Χώροι υποδοχής

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022, ΦΕΚ 266/Δ/8.4.2002, 926/Δ/29.12.2000 και 215/Δ/7.04.2022

Η πολύ-λειτουργικότητα τίθεται ως βασική πολεοδομική αλλά και επενδυτική επιλογή του παρόντος ΕΣΧΑΣΕ, ενώ η προτεινόμενη μίξη πολιτιστικών, εμπορικών, επιχειρηματικών, οικιστικών και τουριστικών χρήσεων έχει πολλαπλά πολεοδομικά οφέλη καθώς:

- Διασφαλίζει την ήπια πολεοδομική μετάβαση από μία βιομηχανική-βιοτεχνική περιοχή σε έναν σύνθετο πόλο, περιλαμβάνοντας θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, επαγγελματικά εργαστήρια, γραφειακούς χώρους, και εν γένει χρήσεις που σχετίζονται με τον χαρακτήρα του Ελαιώνα.



- ii. Ενισχύει το όραμα για μία πολιτιστική λεωφόρο που συνδέει την Αθήνα με το επίνειό της, εγκαθιδρύοντας δύο σύγχρονους πολιτιστικούς χώρους (μουσείο και digital arts) εντός διατηρητέων κτιρίων βιομηχανικής κληρονομιάς.
- iii. Συμβάλλει στην εξωστρέφεια του χώρου σε μητροπολιτικό επίπεδο ενισχύοντας το ρόλο της Αθήνας ως προορισμό City Break, περιλαμβάνοντας χρήσεις μητροπολιτικής εμβέλειας, όπως ξενοδοχείο, μουσεία, γραφεία κλπ.
- iv. Συμβάλλει στην προσέλκυση των χρηστών της περιοχής περιλαμβάνοντας χρήσεις που δεν εντοπίζονται πλησίον (όπως χώροι εστίασης και μικρά εμπορικά καταστήματα) και αποδίδουν χαρακτήρα γειτονιάς στο πολεοδομικό συγκρότημα (μικροί αθλητικοί χώροι, κατοικία, «πλατείες» και πράσινοι χώροι).
- v. Διασφαλίζει την 24ωρη λειτουργία της Έκτασης μέσω των χρήσεων της κατοικίας και τουρισμού, πολεοδομικό ζητούμενο σε περιοχές που υπολειπονται μετά τις απογευματινές ώρες όπως ο Ελαιώνας.

4.4.4 Καθορισμός Όρων και Περιορισμών Δόμησης

4.4.4.1 Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

Για την εν λόγω ανάπτυξη καθορίζονται οι εξής βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης:

1. Ελάχιστη αρτιότητα: 2.000 m² (παρ. 1, αρθ. 6, ΠΔ 20.09.1995)
2. Ελάχιστο Πρόσωπο: 25 m (παρ. 1, αρθ. 6, ΠΔ 20.09.1995)
3. Μέγιστος ΣΔ: 1,0 υπολογιζόμενος επί του συνόλου της επιφάνειας ΕΣΧΑΣΕ εμβαδού E_z= 55.309,75 m². Η δόμηση των 55.309,75 m² κατανέμεται στο σύνολο του οικοδομήσιμου και εντός περιοχής επέμβασης τμήματος του ακινήτου στα νέα ΟΤ 234 και 234Α.
4. Μέγιστο ΠΚ: 45% , υπολογιζόμενο επί του συνόλου της επιφάνειας της περιοχής επέμβασης, με μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη για το εν λόγω ακίνητο 24.889,39 m².
5. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 17 m για το σύνολο της Έκτασης, 19 m για το οικοδομήσιμο τμήμα του ΟΤ 234 (εντός της περιοχής επέμβασης) με πρόσωπο στην οδό Αγρινίου (όπως φαίνεται στο σχετικό διάγραμμα) και 27 m για ένα μόνο κτίσμα, το οποίο θα λειτουργεί ως τοπόσημο. Το τοπόσημο περιορίζεται χωρικά εντός της περιοχής Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α όπως φαίνεται στο σχετικό διάγραμμα. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη του κτίσματος-τοπόσημου καθορίζεται στα 1.500 m².
6. Υποχρεωτική Φύτευση των οικοπέδων: 20%. Η υποχρεωτική φύτευση με υψηλό πράσινο (δέντρα) γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της ΥΑ 3046/304/30.1.1989 "Κτιριοδομικός Κανονισμός" (Δ 59), όπως τροποποιήθηκε με την ΥΑ 49977/3068/ 27.6. 1989 (Β 535) – (παρ. 10, άρθ.6, π.δ. 20.09.1995). Κατά τα λοιπά εφαρμόζεται το άρθρο 17 του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ).
7. Στάθμευση: ΠΔ 230/1993 (Α' 94)



8. Μέγιστος Συντελεστής Όγκου: 5,9.
9. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (PILOTIS) (παρ. 15, αρθ. 6, ΠΔ 20.09.1995)
10. Επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου του κτιρίου σε περισσότερα του ενός, που ανεγείρονται σε οικόπεδα μεγαλύτερα των 6 στρεμμάτων (παρ. 16, αρθ. 6, ΠΔ 20.09.1995)
11. Επιτρέπεται η δημιουργία υπόγειων χώρων στάθμευσης και κάτω από τους ακάλυπτους χώρους του ακινήτου καθώς και ενοποίηση των υπόγειων χώρων στάθμευσης.
12. Επιτρέπεται η δημιουργία διόδου για την είσοδο οχημάτων τροφοδοσίας και έκτακτης ανάγκης μέσα από κοινόχρηστο πράσινο επί της οδού Πειραιώς (υπό τον όρο της έγκρισης σχετικής κυκλοφοριακής μελέτης).
13. Επιτρέπεται η διατήρηση και ο εκσυγχρονισμός του τμήματος του κτιρίου με κωδικό ΚΤ 19 που εμπίπτει στο (νέο) ΟΤ 234Β, εντός του υφιστάμενου περιγράμματος. Στην περίπτωση που το εν λόγω κτίριο δεν διατηρηθεί, για το ΟΤ 234Β ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που έχουν καθοριστεί για τη μείζονα έκταση ΕΣΧΑΣΕ (ΟΤ 234).
14. Η εισφορά σε γη μετατρέπεται σε χρηματική εισφορά δυνάμει των διατάξεων της παρ. 5δ του Ν. 3986/2011 όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του Ν. 4872/2021.

Κατά τα λοιπά, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΠΔ Ελαιώνα όπως ισχύουν, και του Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ), εφόσον οι τελευταίες δεν είναι αντίθετες ή δεν περιλαμβάνουν ρυθμίσεις διαφορετικές από τις ειδικές ρυθμίσεις των διατάξεων του Ελαιώνα.

4.4.4.2 Τεκμηρίωση όρων και περιορισμών δόμησης

Ι. Συντελεστής δόμησης

Ο προτεινόμενος ΣΔ 1,0 στην περιοχή επέμβασης με εμβαδό $E=55.309,75 \text{ m}^2$, επιτρέπει την ανέγερση ίσου μεγέθους δόμησης και προτείνεται προκειμένου να είναι δυνατό να υλοποιηθεί το όραμα ενός πολυ-λειτουργικού πόλου με ποικίλες λειτουργίες καθεμία από τις οποίες έχει μία αισθητή οντότητα και λειτουργική επάρκεια, να επιτευχθεί ο υπερτοπικός προορισμός της προτεινόμενης επένδυσης, καθώς και το όραμα συνέργειας και συμπληρωματικότητας προς τις πολιτιστικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες των γειτνιαζόντων ακινήτων.

Ειδικότερα, καθώς ένας από τους βασικούς στόχους του σχεδιασμού είναι η 24ωρη λειτουργία της επένδυσης, προκειμένου να εξασφαλίσει την αίσθηση ασφάλειας στους επισκέπτες του περιβάλλοντος χώρου μετά τις απογευματινές ώρες, είναι αναγκαίο να υπάρχουν περιθώρια δόμησης ικανού μεγέθους οικιστικών και τουριστικών λειτουργιών. Για παράδειγμα, η οικιστική ενεργοποίηση επιτυγχάνεται με την κατασκευή ενός συνόλου κατοικιών ενδεχομένως γύρω από ένα αίθριο, ώστε να προωθείται η αίσθηση της γειτονιάς. Περαιτέρω, η τουριστική χρήση (ξενοδοχείο) εντός ενός πόλου μητροπολιτικής εμβέλειας και εντός μίας περιοχής που δεν έχει ξενοδοχεία, θα πρέπει να έχει ικανή δυναμικότητα κλινών, ειδικά ενόψει της γεινίασης με σημαντικούς πολιτιστικούς και εκπαιδευτικούς χώρους (ΑΣΚΤ, ΙΜΕ) που φιλοξενούν συνέδρια, διημερίδες κλπ.

Επίσης, ο εν λόγω ΣΔ προτείνεται σε ένα ακίνητο το οποίο έχει εξαρχής περιορισμούς ως προς το δομημένο περιβάλλον. Ειδικότερα, από τα 55 αυτά στρέμματα δόμησης, περίπου τα 15 αφορούν στην υφιστάμενη δόμηση των διατηρητέων ($E_{\text{Δομ. Διατηρητέων}} = 14.735,57 \text{ m}^2$). Δηλαδή σχεδόν το ¼ της δόμησης (26%), καταλαμβάνεται από τα διατηρητέα κτίσματα, αφήνοντας το λοιπό 74% για την δόμηση των κτιρίων που αφορούν σε τουριστικές και οικιστικές – αλλά και γραφειακές, εμπορικές, κ.λπ.- χρήσεις του συγκροτήματος.

Ο προτεινόμενος ΣΔ, συνεκτιμώντας: α) τους λοιπούς όρους (κάλυψη, ύψος), β) τα προτεινόμενα προκήπια περιμετρικά (κατά κανόνα 4 – 30 m) και γ) τις μεγάλες αποστάσεις των οικοδομικών γραμμών από τις όμοιες των γύρω ακινήτων (~ 40 m από το ΙΜΕ, ~ 20 m από το νέο ΟΤ 235, ~ 60 m από το έναντι ακίνητο επί της Πειραιώς και 24-35 m από τα έναντι ακίνητα επί της Αγρινίου), κρίνεται ότι δεν επιφέρει συνθήκες σημαντικής πύκνωσης δόμησης και δεν επηρεάζει τον περίγυρο. Άλλωστε, η εφαρμογή του σχεδιασμού, η υλοποίηση των χώρων πρασίνου εντός της περιοχής επέμβασης (φύτευση τουλάχιστον 20%) και πέριξ, και η εφαρμογή βιοκλιματικών αρχών στα κτίρια, είναι δεδομένα που διασφαλίζουν την περιβαλλοντική αναβάθμιση του ακινήτου και του περιβάλλοντος χώρου, ειδικά εν συγκρίσει με την υφιστάμενη κατάσταση (ελάχιστες μαλακές επιφάνειες, ελάχιστη φύτευση, γηρασμένο κτιριακό απόθεμα, ύπαρξη αποθηκών με ευτελή υλικά στέγασης κλπ.).



Σχήμα 4-23: Ενδεικτικές αποστάσεις μεταξύ οικοδομικών γραμμών περιοχής επέμβασης και όμορων/ έναντι ακινήτων

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Περαιτέρω, ο εν λόγω ΣΔ, παρότι αυξάνεται σε σχέση με τον ισχύοντα 0,8, είναι αρκετά χαμηλότερος σε σχέση με εκείνους που ισχύουν γύρω από το ακίνητο και εντός της ΠΠ. Αναλυτικότερα, στο μεγαλύτερο τμήμα της οδού Πειραιώς ισχύουν ΣΔ από 1,0 έως 2,3 ενώ νοτιοανατολικά του ακινήτου και εντός της ΔΕ Ταύρου, ο ΣΔ φτάνει έως και 3,0.

Συνεπώς, ο εν λόγω ΣΔ διατηρεί μία χαμηλή πυκνότητα δόμησης, δεν αλλοιώνει τη φυσιογνωμία της περιοχής, και οδηγεί σε μία ήπια μετάβαση των ΣΔ με σταδιακή κλιμάκωση από 0,8 (Ελαιώνας), σε 1,0 (περιοχή



επέμβασης και έναντι περιοχή ΒΙΠΑ.-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση) σε μεγαλύτερους ΣΔ (1,2-3,0) στην Περιβάλλουσα Περιοχή.

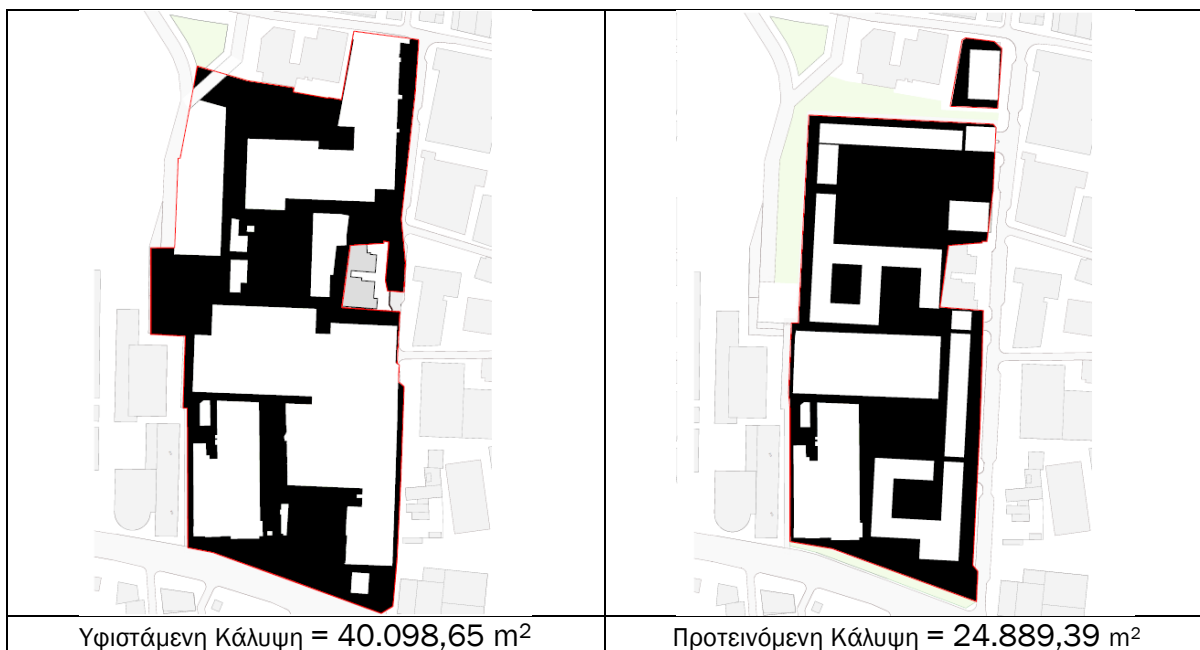
Επικουρικά, ο εν λόγω ΣΔ αφήνει περιθώρια ανάπτυξης εντός του ακινήτου χρήσεων και λειτουργιών οι οποίες ενδέχεται να μην είναι αναγκαίες για την οικονομική βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου, εντούτοις ενισχύουν το όραμα για ένα πολιτιστικό πόλο, την μητροπολιτική εμβέλεια του έργου καθώς και τον επιδιωκόμενο εξωστρεφή χαρακτήρα, συμβάλλοντας εντέλει και στον πλουραλιστικό χαρακτήρα του Σύνθετου Πόλου.

Τέλος, ο προτεινόμενος ΣΔ προτείνεται νομίμως δυνάμει των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011 (Α' 152/1.7.2011).

II. Ποσοστό κάλυψης

Το προτεινόμενο ποσοστό κάλυψης 45% στην περιοχή επέμβασης με εμβαδό $E=55.309,75 \text{ m}^2$ επιτρέπει την κάλυψη $24.889,39 \text{ m}^2$.

Με το προτεινόμενο ΠΚ η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη είναι πολύ μικρότερη από την υφιστάμενη σήμερα στο ακίνητο, η οποία φτάνει τα $40.098,65 \text{ m}^2$. Δηλαδή, παρά την αύξηση του θεσμοθετημένου μεγέθους, εντούτοις στην πράξη πρόκειται να απελευθερωθεί επιφάνεια άνω των 15 στρεμμάτων.



Σχήμα 4-24: Σύγκριση του αποτυπώματος των κτιρίων στο έδαφος (λευκό χρώμα) και των ανοιχτών χώρων (μαύρο χρώμα) – Υφιστάμενη κατάσταση και ενδεικτική προτεινόμενη (βάσει masterplan)

Πηγή: Foster+Partners, Νοέμβριος 2022

Με τον τρόπο αυτό δίνεται η δυνατότητα καλύτερης κατανομής και σχεδιασμού ανοιχτών χώρων και χώρων πρασίνου εντός του ακινήτου, σε σχέση με τις σκληρές επιφάνειες που υφίστανται σήμερα.



Δεδομένου ότι στην ουσία πρόκειται για βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών (αύξηση μαλακών επιφανειών) και των συνθηκών του δομημένου περιβάλλοντος (σχέση δομημένων- αδόμητων χώρων) τεκμηριώνεται ότι το εν λόγω ΠΚ 45% δεν αλλοιώνει τον χαρακτήρα της περιοχής.

Περαιτέρω, επαναλαμβάνεται ότι το εν λόγω ΠΚ προτείνεται σε ένα ακίνητο το οποίο έχει εξαρχής περιορισμούς ως προς το δομημένο περιβάλλον και την ευελιξία στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, καθώς το αποτύπωμα των διατηρητέων κτισμάτων είναι ίσο με 11.189,42 m². Δηλαδή, τα εν λόγω κτίρια καταλαμβάνουν σχεδόν το 45% της προτεινόμενης μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης και το 20% της συνολικής επιφάνειας του ακινήτου. Ταυτόχρονα, η ζώνη προστασίας 10 m περίξ των διατηρητέων σύμφωνα με την ΥΑ ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (Δ' 215), παρότι δεν επηρεάζει το ίδιο ΠΚ, εντούτοις θέτει περιορισμούς ως προς τη διαθέσιμη επιφάνεια κατανομής της κάλυψης εντός της περιοχής επέμβασης.

Τέλος, το προτεινόμενο ΠΚ προτείνεται νομίμως δυνάμει των διατάξεων του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011 (Α' 152/1.7.2011).

III. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων

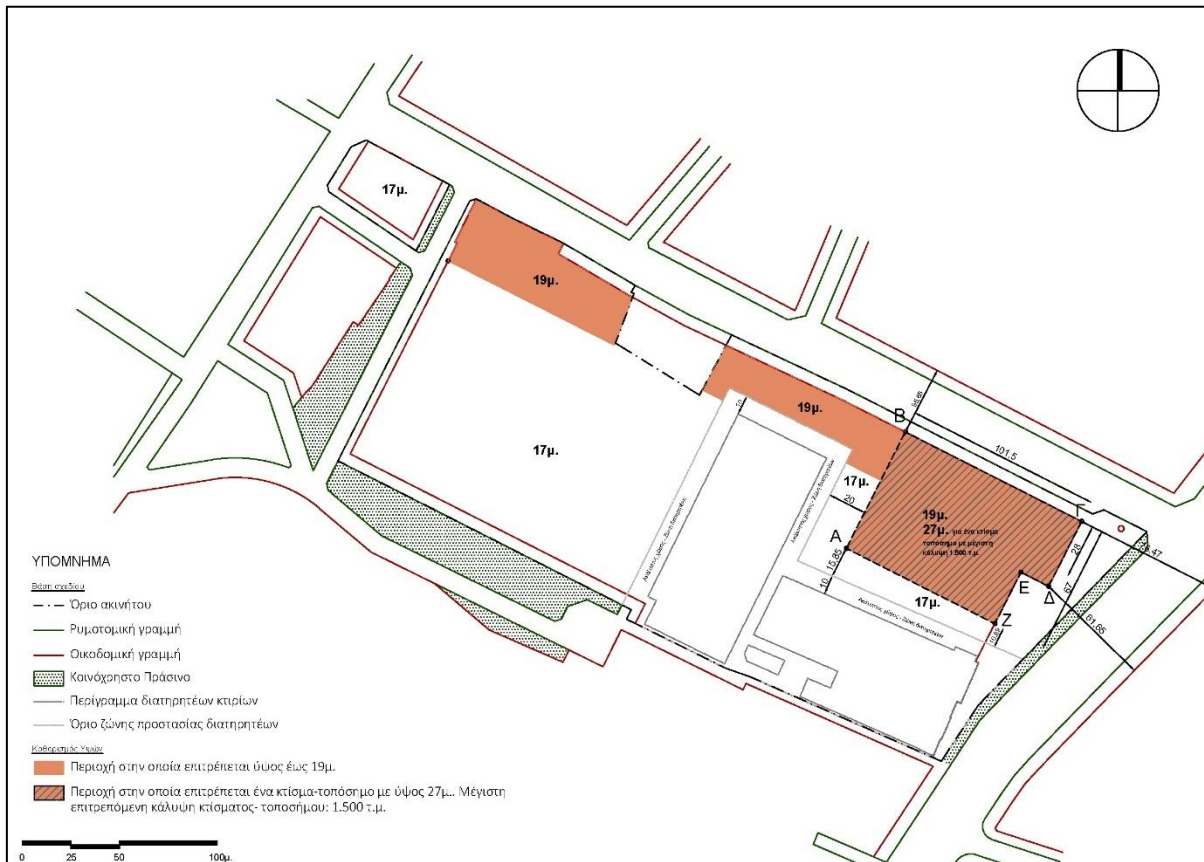
Όσον αφορά στο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, αρχικά, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 343/27.11.2019 Απόφαση του ΔΣ της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου ΑΕ» (Enterprise Greece Invest & Trade), η οποία τέθηκε σε ισχύ με την απόφαση 42/16.12.2019 (Β' 4669/19.12.2019), ορίστηκε ως ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος, τα 19 m για το σύνολο της έκτασης και τα 27 m για ένα μόνο κτίσμα, ως τοπόσημο.

Κατά την ωρίμανση του σχεδιασμού και λαμβάνοντας υπόψιν τα συμπεράσματα από την επιτόπια έρευνα και τη συνολική μελέτη της περιοχής, κρίθηκε σκόπιμη η εξειδίκευση των αναγκών του σχεδιασμού ως προς το μέγιστο ύψος. Ειδικότερα, κρίθηκε αναγκαίος ο προσδιορισμός της περιοχής στην οποία περιορίζεται η εφαρμογή του όρου των 27 m αλλά και ο χωρικός προσδιορισμός των 19 m σε συγκεκριμένη περιοχή, με στόχο στο υπόλοιπο ακίνητο να εφαρμοστούν ηπιότεροι όροι.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, προτείνεται βελτίωση των ως άνω εγκεκριμένων όρων, βάσει καθορισμού υψών για την περιοχή επέμβασης, ως εξής:

- 17 m για το σύνολο της Έκτασης.
- 19 m για το οικοδομήσιμο τμήμα του ΟΤ 234 (εντός της περιοχής επέμβασης) με πρόσωπο στην οδό Αγρινίου και Πειραιώς.
- 27 m για ένα μόνο κτίσμα που θα λειτουργεί ως τοπόσημο, για την περιοχή που ορίζεται από τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη του κτίσματος - τοπόσημου καθορίζεται στα 1.500 m².

Ερμηνεύοντας αριθμητικά τα ως άνω ύψη, προκύπτει ότι τα κτίσματα με ύψος 19 και 27 m περιορίζονται περίπου στο 20% της συνολικής έκτασης της περιοχής επέμβασης (Σχήμα 4-25).

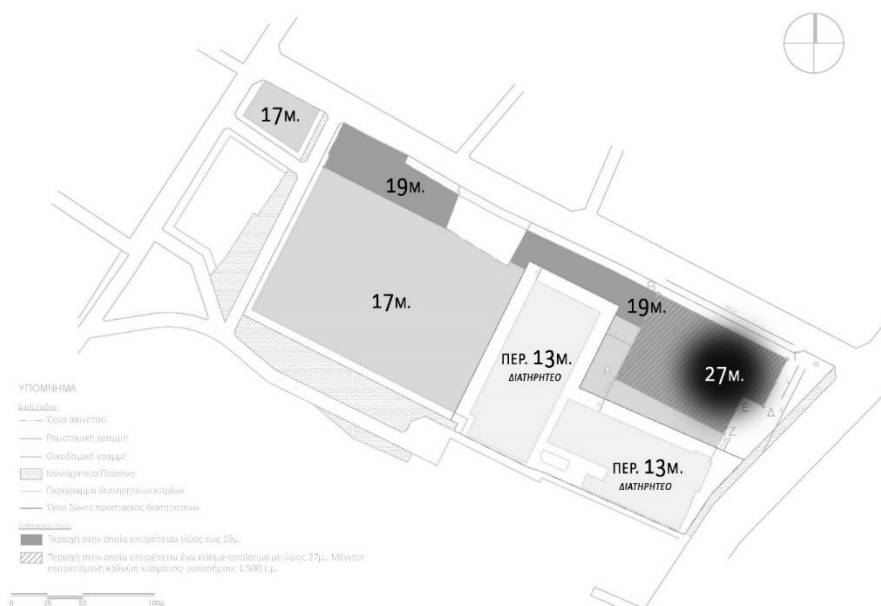


Σχήμα 4-25: Καθορισμός περιοχής με μέγιστο ύψος 19 m και 27 m για ένα κτίριο τοπόσημο

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Η ως άνω προτεινόμενη χωρική κατανομή των μέγιστων επιτρεπόμενων υψών και κλιμάκωση από 17-27 m κρίνεται ότι είναι ευνοϊκή από πολεοδομική άποψη, καθώς:

- Ακολουθεί μία αρμονική μετάβαση ύψους από τις οδούς Πειραιώς και Αγρινίου προς τις λοιπές οδούς: Ειδικότερα, με την προτεινόμενη κλιμάκωση, προσδιορίζεται χωρικά η εφαρμογή των μεγαλύτερων υψών (19 και 27 m) στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Αγρινίου και επί της Αγρινίου, τα πλάτη των οποίων και τα πεζοδρόμια είναι ευρεία, «επιτρέποντας» την εν λόγω εφαρμογή. Το ύψος μειώνεται προς τις στενότερες οδούς (νέες οδοί ήπιας κυκλοφορίας και οδός Θέμιδος) και προς τον αδόμητο χώρο του ΙΜΕ, ακολουθώντας μία αρμονική μετάβαση από το μέτωπο με τη βαρύτερη κυκλοφορία οχημάτων προς τους ανοιχτούς χώρους και τους ηπιότερους κυκλοφορικά και στενότερους δρόμους (Σχήμα 4-26).



Σχήμα 4-26: Διαγραμματική απεικόνιση της προτεινόμενης κλιμάκωσης του ύψους

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

- Θωρακίζει την αποτελεσματική προστασία των στοιχείων πολιτιστικού περιβάλλοντος εντός της περιοχής επέμβασης (διατηρητέα κτίσματα και καμινάδα): Αρχικά, λαμβάνοντας υπόψιν τη ζώνη προστασίας σύμφωνα με την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (Δ' 215/7.04.2022), διασφαλίζεται ότι τα νέα κτίρια θα τηρούν απόσταση τουλάχιστον 10 m από τα διατηρητέα. Περαιτέρω, με τους προτεινόμενους τομείς υψών, διασφαλίζεται η ομαλή κλιμάκωση του ύψους από τα διατηρητέα προς τα νέα κτίρια, ενώ ειδικά το κτίριο τοπόσημο (27 m) θα απέχει άνω των 22 m από τα προστατευόμενα αυτά κτίρια.
- Δεν επιβαρύνει και δεν αλλοιώνει τη φυσιογνωμία της περιοχής και της γειτονιάς: Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό τηρούνται επαρκείς έως ιδιαίτερα ευρείες αποστάσεις από τα έναντι και όμορα ΟΤ. Ειδικότερα, τα ευρεία πλάτη των οδών περιμετρικά του ακινήτου, οι παρεμβαλλόμενοι χώροι κοινόχρηστου πρασίνου συνδυαστικά με τα προκήπια του προτεινόμενου ΡΣ, διασφαλίζουν μία αρμονική σχέση ύψους κτιρίου-ανοιχτού χώρου (τομή) και ότι το προτεινόμενο μέγιστο ύψος δε θα λειτουργήσει επιβαρυντικά ως προς την ποιότητα του περιβάλλοντος αστικού χώρου και το τοπίο.
- Η εν λόγω καθ' ύψος και όχι καθ' έκτασιν ανάπτυξη των χώρων, επιτρέπει τη δημιουργία πλατειών και φυτεύσεων εντός του ακινήτου, ειδικά εν όψει της σημαντικής έκτασης και κάλυψης που καταλαμβάνουν τα υφιστάμενα και δη τα διατηρητέα κτίρια καθώς και η ζώνη προστασίας αυτών.
- Ειδικά για το ύψος των 17 m, αυτό είναι εντός των ορίων που θέτει ο ΝΟΚ για περιοχές με ΣΔ έως 1,2, ήτοι 17,25 m, ενώ ταυτόχρονα είναι εντός των ορίων των παρεκκλίσεων που επιτρέπονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΑ, για περιοχές με ΣΔ 0,8 (θεσμοθετημένος ΣΔ περιοχής



επέμβασης) για τις οποίες επιτρέπεται παρέκκλιση έως 18 m (παρ.2, άρθ.15, ν.4067/2012). Για περιοχές με ΣΔ έως 1,2, η εν λόγω παρέκκλιση δύναται να φτάσει τα 21 m.

- Αναφορικά με το ύψος των 19 m, το οποίο περιορίζεται χωρικά επί της οδού Αग्रινίου και στη συμβολή της με την οδό Πειραιώς και μάλιστα μόνο στο νέο ΟΤ 234, κρίνεται ότι συνάδει με τον μητροπολιτικό χαρακτήρα του συγκροτήματος και δεν αποτελεί σημαντική έξαρση καθ' όσον στον άμεσα περιβάλλοντα χώρο υφίστανται κτίρια με μεγαλύτερο ύψος, όπως (α) κτίριο έναντι επί της Πειραιώς με ύψος 20 m και (β) ΙΜΕ με μέγιστο ύψος 21 m σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθ. 4 του ν. 3559/2007. Επίσης, η σχέση των 19 m με το πλάτος του ανοιχτού χώρου είναι σχέση πολύ μικρότερη από το 1:1 καθώς οι αποστάσεις από οικοδομική σε οικοδομική γραμμή επί της Αग्रινίου είναι από 24 έως και 36 m, σχέση που διασφαλίζει τον φωτισμό και τον αερισμό των έναντι κτισμάτων.
- Ειδικά για το ύψος του κτιρίου-τοπόσημου (27 m), το οποίο κρίνεται αναγκαίο για την αναγνώριση του νέου πολυ-λειτουργικού συγκροτήματος, επισημαίνονται τα εξής:
 - Το ύψος των 27 m δεν θεωρείται ότι εμπίπτει στην κατηγορία των «ψηλών κτιρίων» του λεκανοπεδίου. Σε επιστημονικά άρθρα με σχετική θεματολογία (<https://www.greekarchitects.gr>), ως «ψηλά κτίρια» στο λεκανοπέδιο αναφέρονται τα περίπου 25 κτίρια ύψους 33 έως 103 m, ενώ στο μέλλον θα προστεθούν σε αυτά και οι ουρανοξύστες του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού (ύψος ~200 m) αλλά και τα επιμέρους κτίρια ύψους 50 m στην εν λόγω έκταση.
 - Στην περιβάλλουσα περιοχή, εντοπίζονται αρκετά κτίρια με ύψος άνω των 27 m, συνεπώς δεν πρόκειται για σημαντική έξαρση ύψους. Η μόνη διαφορά θα έγκειται στην υψηλή αρχιτεκτονική σχεδίαση του εν λόγω κτίσιματος ως τοπόσημο της επιδιωκόμενης επένδυσης, καθώς η πλειονότητα των μεγάλου ύψους κτιρίων που εντοπίζονται είναι συμβατικές κατασκευές και πολυκατοικίες.
 - Το πλάτος της οδού Πειραιώς (32 m μεταξύ ρυμοτομικών γραμμών σύμφωνα με την πρόταση τροποποίησης ΡΣ, ενώ ταυτόχρονα επί της Πειραιώς καθορίζεται ευρύ προκήπιο που φτάνει τα 33 m) αλλά και της οδού Αग्रινίου (>20 m), σε συνδυασμό με τα προκήπια που καθορίζονται από το προτεινόμενο ΡΣ, εξασφαλίζουν την αρμονική ένταξη ενός κτιρίου ύψους 27 m, χωρίς να θίγει τον ανοιχτό χώρο και ιδίως χωρίς να παρεμποδίζει τη θέα σε τοπόσημο του λεκανοπεδίου, όπως ο λόφος της Ακρόπολης.
- Όσον αφορά στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, τα ύψη που επιτρέπονται είναι κλιμακούμενα ανάλογα με τον ΣΔ. Εν γένει όμως, ως μέγιστο ύψος τίθεται το ύψος των 32 m (άρθ.15, παρ.1, περ.ζ).
- Τέλος, το προτεινόμενο ύψος προτείνεται νομίμως δυνάμει των διατάξεων του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011.

IV. Συντελεστής όγκου

Ο προτεινόμενος ΣΟ 5,9 κρίνεται αναγκαίος για την ανάπτυξη του εν λόγω Σύνθετου Πόλου και αποτελεί επακόλουθο της αύξησης των λοιπών επιμέρους μεγεθών για την επιδιωκόμενη επένδυση. Νομικά, η προσαύξηση είναι σύμφωνη προς τις διατάξεις του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011.

Ενδεικτικά σημειώνεται ότι ο συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης σε μεγάλα ακίνητα πολιτιστικού χαρακτήρα επί της Πειραιώς είναι ευνοϊκός, ενδεχομένως λόγω του σημαντικού ρόλου τους στο λεκανοπέδιο και της



συμβολής στην ταυτότητα της οδού Πειραιώς ως πολιτιστικός άξονας. Ειδικότερα, στο ΙΜΕ ο ΣΟ είναι κατά παρέκκλιση 6,1, ενώ στο Ίδρυμα Μιχάλης Κακογιάννης είναι κατά παρέκκλιση 6,0 (άρθ. 4, ν. 3559/2007).

V. Ειδικός όρος για το κτίριο στο ΟΤ 234Β

Σύμφωνα με το από Μαρτίου 2022 ΤΔ το τμήμα του ΚΤ 19 που εμπίπτει στο προτεινόμενο ΟΤ 234Β έχει κάλυψη που ξεπερνά το 45% της έκτασης του οικοπέδου εντός του εν λόγω ΟΤ, ενώ τα λοιπά μεγέθη δόμησης (ΣΔ, ύψος, ΣΟ) δεν εξαντλούνται με την υφιστάμενη δόμηση. Καθώς, η πρόθεση του Φορέα είναι το μεγαλύτερο τμήμα του εν λόγω κτιρίου να διατηρηθεί και να εκσυγχρονιστεί, κρίνεται αναγκαία η συμπερίληψη στο ΠΔ του όρου που διασφαλίζει τη δυνατότητα αυτή. Με τον ίδιο όρο, επίσης, διασφαλίζεται ότι αν στο επόμενο στάδιο (της ΚΥΑ χωροθέτησης) κριθεί ότι το κτίριο δεν είναι δυνατό να διατηρηθεί -για λόγους στατικούς κλπ.), θα ισχύει κανονικά ο όρος για ΠΚ = 45%, ΣΔ = 1,0 κλπ., όπως και στο υπόλοιπο ακίνητο.

4.4.5 Αρχιτεκτονική Πρόταση

4.4.5.1 Βασικές αρχές σχεδιασμού

Με έμφαση στον ολιστικό και βιώσιμο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, λαμβάνονται υπόψιν οι προκλήσεις για τον ευρύτερο χώρο της Αθήνας, προκειμένου ο σχεδιασμός να ανταποκρίνεται στα δεδομένα τόσο των κλιματικών μεταβολών όσο και λοιπών εντοπισμένων προκλήσεων, όπως η σεισμική δραστηριότητα και το αυξανόμενο γηρασμένο κτιριακό απόθεμα (Πίνακας 4-17).

Πίνακας 4-17: Προκλήσεις και απαιτούμενες σχεδιαστικές απαντήσεις

Προκλήσεις	Απαιτούμενες Σχεδιαστικές Απαντήσεις
Προκλήσεις λόγω Κλιματικών Μεταβολών	
Έντονες και ξαφνικές βροχοπτώσεις/ Πλημμύρες	Ορθή διαχείριση των όμβριων υδάτων.
Ξηρασία	Συλλογή όμβριων υδάτων Ανακύκλωση «γκρίζου νερού» (λυμάτων).
Κύματα καύσωνα	Βιοκλιματικός σχεδιασμός Προσαρμοστικό σύστημα ανοιχτών υπαίθριων χώρων
Φαινόμενο αστικής θερμικής νησίδας	Έμφαση στους πράσινους χώρους και στα κατάλληλα υλικά δόμησης.
Άλλες Προκλήσεις	
Σεισμοί	Αντισεισμικός σχεδιασμός Ανθεκτικά Υλικά
Έλλειψη βιοποικιλότητας και πράσινων χώρων	Ενσωμάτωση στο σχεδιασμό πράσινων χώρων Προτεραιότητα σε γηγενή είδη
Ατμοσφαιρική ρύπανση	Καθαρή ενέργεια Αυξημένη κάλυψη με πράσινο Βιώσιμα δημόσια μέσα μεταφοράς
Αυξανόμενο γηρασμένο κτιριακό απόθεμα και υποδομές	Ανθεκτικές υποδομές και ανθεκτικός στον χρόνο σχεδιασμός.



Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Περαιτέρω αναγνωρίζονται οι ευκαιρίες από τις οποίες προκύπτουν τα καίρια σημεία για το Έργο, όπως φαίνονται παρακάτω:

Πίνακας 4-18: Καίρια σημεία (key points) για το σχεδιασμό

Ευκαιρίες	Καίρια σημεία για το σχεδιασμό
Βιομηχανική κληρονομιά σημαντικής αξίας επί της οδού Πειραιώς	Βελτίωση / ανάδειξη του βιομηχανικού χαρακτήρα και επανάχρηση κτιρίων
Απουσία πράσινων χώρων	Δημιουργία ενός πράσινου ζωντανού σημείου αναφοράς, προσαρμοσμένου στο μεσογειακό κλίμα
Ευκαιρία το έργο να δράσει ως καταλύτης	Δημιουργία ενός νέου κομβικού προορισμού (hub destination) που θα δώσει το έναυσμα για την αναζωογόνηση της περιοχής.
Συνεισφορά στο σχεδιασμό του αστικού ιστού	Ανταπόκριση του σχεδιασμού στον τοπικό χαρακτήρα. Σχεδιασμός ενός τετραγώνου με αστικό χαρακτήρα.
Ισχυρή παρουσία πολιτιστικών χρήσεων	Αξιοποίηση της αναδυόμενης μουσικής/ καλλιτεχνικής σκηνής και των πολιτιστικών δρώμενων στην περιοχή παρέχοντας ευέλικτους χώρους υποδοχής των εν λόγω δραστηριοτήτων.
Τοπόσημο μεταξύ δύο αστικών κέντρων	Ενδυνάμωση της οπτικής ταυτότητας της οδού Πειραιώς με χαρακτηριστικά ορόσημα, αξιοποιώντας τη σύνδεση Αθήνας-Πειραιά.

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Με βάση τα ανωτέρω, τίθενται ως βασικές αρχές του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού οι εξής:

1. Η ανάδειξη και ανανοηματοδότηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
2. Η ενσωμάτωση του φυσικού στοιχείου στην αρχιτεκτονική σύνθεση.
3. Η ανάπτυξη ενός ανθεκτικού συνόλου που ανταποκρίνεται στις ιδιαίτερες κλιματικές συνθήκες.
4. Η δημιουργία ενός σημείου αναφοράς για την καθημερινή ζωή της πόλης, όπου οι επιμέρους δραστηριότητες (όπως το εμπόριο, η αναψυχή κλπ.) αποτελούν μέρος μόνο μιας συνολικής εμπειρίας στο χώρο, όπου οι επισκέπτες, οι μόνιμοι και προσωρινοί κάτοικοι συμμετέχουν και κινούνται ενεργά.
5. Η ανάπτυξη συνεργειών μεταξύ της επένδυσης και των γειτονικών πολιτιστικών δραστηριοτήτων: Το ακίνητο αντιμετωπίζεται ως τμήμα ενός αναδυόμενου «Πολιτιστικού Τετραγώνου» (Art District), συνεπώς δίνεται μεγάλη έμφαση σε έναν ενιαίο ολιστικό σχεδιασμό με οφέλη που θα διαχυθούν στην γύρω περιοχή. Κύριος στόχος είναι το ακίνητο να αλληλεπιδρά με τις περιβάλλουσες δραστηριότητες ως ενιαίο σύνολο (πολεοδομικά και λειτουργικά) και να μην αποτελέσει στο μέλλον μία «νησίδα» υψηλής αρχιτεκτονικής αξίας αποκομμένης από τον περίγυρο.

4.4.5.2 Βασικές σχεδιαστικές επιλογές

1. Υφιστάμενο Δομημένο Περιβάλλον / Διατηρητέα και Διατηρούμενα Κτίρια



Αρχικά διερευνήθηκε το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον της Έκτασης και αξιολογήθηκε η κατάσταση των επιμέρους κτιριακών όγκων, καθώς και η δυνατότητα αξιοποίησης των εν λόγω κτιρίων ή κελυφών με σύγχρονους όρους και υπό το πρίσμα των βασικών αρχών σχεδιασμού. Πέραν των διατηρητέων κτιρίων (ΚΤ7, ΚΤ23, ΚΤ24) και της διατηρητέας καμινάδας στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Αγρινίου η οποία θα ανακατασκευαστεί (στην παρούσα κατάσταση δεν υφίσταται), προτείνεται η διατήρηση του κελύφους του κτιρίου ΚΤ16 καθώς και η εν μέρει διατήρηση του κτιρίου ΚΤ19 (το ΚΤ19 δυσχεραίνει σε συνδυασμό με άλλα στις γύρω ιδιοκτησίες τη διάνοξη της οδού Θέμιδος και την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, επομένως κρίθηκε εξαρχής αναγκαία η αφαίρεση τμήματός του). Τα ΚΤ16 και ΚΤ19 αποτελούν κτίρια των οποίων το «μέτρο» (η κλίμακα), η μορφή και η δομή παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και δύνανται να φιλοξενήσουν δραστηριότητες και λειτουργίες όπως μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις και θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων ανοιχτής ή μεταβαλλόμενης κάτοψης (open space).

2. Βασικές Χαράξεις

Οι βασικές χαράξεις για τον σχεδιασμό προκύπτουν από το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον που διατηρείται, δηλαδή τα διατηρητέα κτίρια καθώς και λοιπά διατηρούμενα κτίρια ή κελύφη. Από τα εν λόγω κελύφη και σε κάποιες περιπτώσεις και από τον σκελετό αυτών, προκύπτει ορθοκανονικός κάναβος, επί του οποίου σχεδιάζονται κατ' αρχήν οι νέοι κτιριακοί όγκοι και οι ελεύθεροι χώροι.

3. Ενιαία Αντιμετώπιση Τετραγώνου

Βασικό ρόλο στο σχεδιασμό κατέχει η ιδέα της ενιαίας αντιμετώπισης του Τετραγώνου μεταξύ των οδών Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους, εντός του οποίου σχηματίζεται ένα δίκτυο κίνησης πεζών που συνδέεται ή/και αποτελεί άμεση συνέχεια των περιμετρικών οδικών χαράξεων καθώς και των υφιστάμενων πεζοδρόμων και άτυπων διαδρόμων εντός του Τετραγώνου. Το δίκτυο αυτό συμβάλλει αφενός στην καλύτερη ένταξη του Τετραγώνου στον αστικό ιστό και αφετέρου στην αρμονική κίνηση των πεζών εντός αυτού.

4. Αρχικές Χαράξεις Κινήσεων και Είσοδοι στο Ακίνητο

Από την αρχική ανάλυση σε μακροσκοπική κλίμακα (περιβάλλουσα περιοχή) και μικροσκοπική κλίμακα (Τετράγωνο, Έκταση) προκύπτουν οι αρχικές εγκάρσιες και επιμήκειες κινήσεις στην Έκταση καθώς και οι αναγκαίες θέσεις των νέων διαβάσεων πεζών (Σχήμα 4-27). Περαιτέρω, επιλέγεται η κύρια είσοδος των πεζών στο ακίνητο να γίνεται από την οδό Πειραιώς. Το ευρύ τριγωνικό πλάτωμα επί της οδού Πειραιώς και ιδίως ο χαρακτήρας της οδού (προσβασιμότητα, αναγνωρισιμότητα) συνηγορούν στην εν λόγω επιλογή.



Σχήμα 4-27: Είσοδος πεζών στην Έκταση και Διαβάσεις

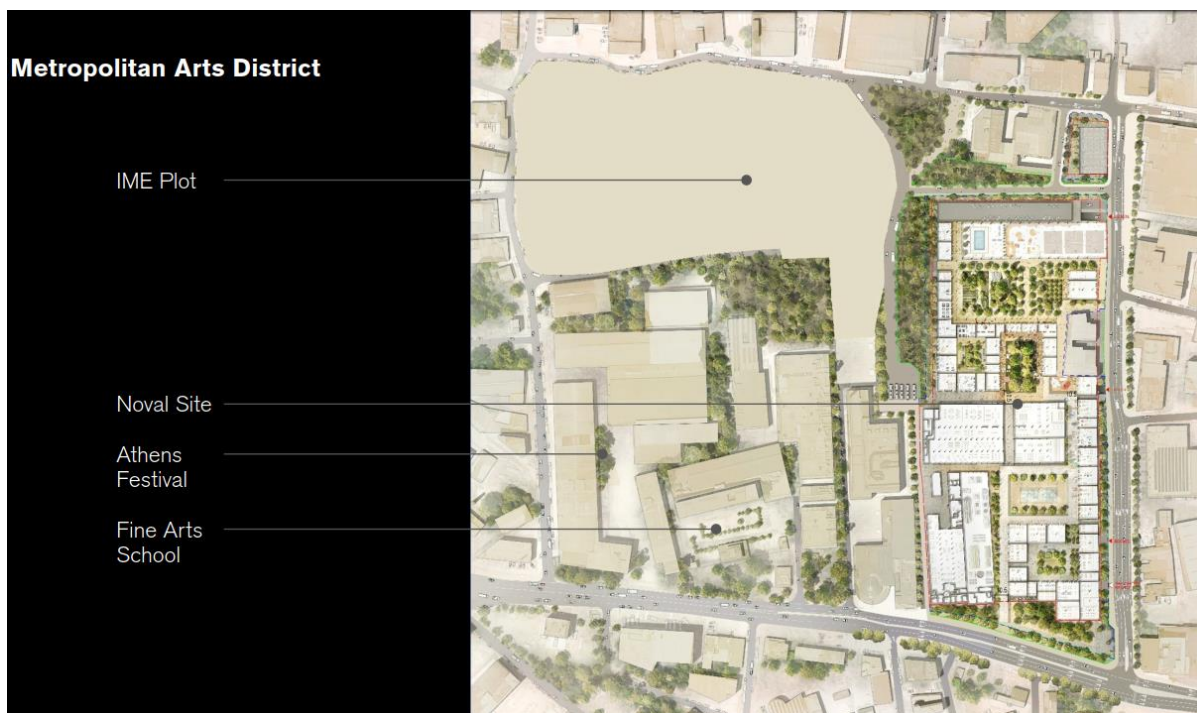
Πηγή: Foster + Partners, 2022

5. Δομικό Στοιχείο Σύνθεσης

Ως δομικό στοιχείο της σύνθεσης των νέων κτιριακών όγκων, επιλέγεται η μονάδα ενός παραλληλεπίπεδου στερεού, τετράγωνης κάτοψης 16 x 16 m, η οποία επαναλαμβανόμενη δημιουργεί ποικίλες κτιριακές μορφές που «αγκαλιάζουν» τις εσωτερικές πλατείες και τα αίθρια ή εκτείνονται γραμμικά (Π. Γκοιμής & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022).

4.4.5.3 Ενδεικτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης (Masterplan)

Με βάση τις αρχές σχεδιασμού και το όραμα για την επένδυση, εκπονήθηκε το προτεινόμενο ενδεικτικό και μη δεσμευτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης για το ακίνητο, το οποίο αντιμετωπίζεται ως μέρος ενός συνόλου, του νέου «Μητροπολιτικού Πολιτιστικού Τετραγώνου» (Σχήμα 4-28).



Σχήμα 4-28: Μητροπολιτικό Πολιτιστικό Τετράγωνο (Metropolitan Arts District)

Πηγή: Foster & Partners, 2022

Στο σχέδιο της «Γενικής κάτοψης Μητροπολιτικού Πολιτιστικού Τετραγώνου και κάτοψης ισογείου της Έκτασης» (Σχήμα 4-29), έχει ληφθεί υπόψιν τόσο η πρόταση τροποποίησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου όσο και ο σχεδιασμός της οδού Αγρινίου και του νέου κόμβου της οδού Πειραιώς.



Σχήμα 4-29: Γενική κάτοψη Μητροπολιτικού Πολιτιστικού Τετραγώνου και Κάτοψη Ισογείου της Έκτασης

Πηγή: Foster & Partners, 2022



Σχήμα 4-30: Προτεινόμενος Σχεδιασμός (Τρισδιάστατη Φωτορεαλιστική Απεικόνιση) του Ακινήτου

Πηγή: Foster & Partners, 2022

4.4.5.4 Περιγραφή χρήσεων και ενδεικτική κατανομή στο ακίνητο

Στο παρόν στάδιο σχεδιασμού, οι επιμέρους χρήσεις κατανέμονται στην Έκταση βάσει του επιδιωκόμενου βαθμού εσωστρέφειας / εξωστρέφειας, των επιδιωκόμενων γειτνιάσεων μεταξύ των χρήσεων καθώς και βάσει της ιδιαιτερότητας της κάθε ειδικής χρήσης. Ως προς τη χωροθέτηση των επιμέρους λειτουργιών, χρήσεων και δραστηριοτήτων προτείνονται τα εξής:

1. Πολιτιστική Δραστηριότητα:

Το νέο μουσείο καθώς και ο σύγχρονος χώρος ψηφιακής τέχνης (Digital Arts) χωροθετούνται εντός των διατηρητέων κτιρίων (ΚΤ7 και ΚΤ24), σε άμεση γειτνίαση με το Κέντρο Πολιτισμού του ΙΜΕ. Ως χρήση που απευθύνεται σε ευρύ κοινό και εναρμονίζεται πλήρως με τον πολιτιστικό χαρακτήρα της οδού Πειραιώς, ο χώρος του μουσείου αναπτύσσεται εντός του διατηρητέου που έχει όψη στην οδό Πειραιώς. Η χωροθέτηση της μουσειακής χρήσης εντός των διατηρητέων κτισμάτων έχει ιδιαίτερη αξία σε επίπεδο κτιρίου, καθώς κτίρια σημαντικής ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας επαναχρησιμοποιούνται και αξιοποιούνται για τη φιλοξενία πολιτιστικών και εκθεσιακών λειτουργιών, αναδεικνύοντας τον ιστορικό χαρακτήρα τους. Περαιτέρω, η χωροθέτηση έχει συμβολική αξία για την περιοχή του Ελαιώνα καθώς ο χαρακτήρας των δύο μουσειακών χώρων (Ερευνα, Καινοτομία, Τεχνολογία, Ψηφιακή Τέχνη) εντός των πρώην βιομηχανικών χώρων, δύναται να συμβολίσει το μετασχηματισμό του Ελαιώνα από αμιγή βιομηχανική περιοχή σε υποδοχέα καινοτομικής δραστηριότητας, έρευνας και τεχνολογίας.



2. Εμπορική Δραστηριότητα, Αναψυχή & Εστίαση

Τα καταστήματα λιανικής πώλησης και οι χώροι εστίασης κατανέμονται κυρίως στο ισόγειο των νέων κτιριακών όγκων, σε άμεση επαφή με την οδό Αγρινίου αλλά και τις εσωτερικές πλατείες του συγκροτήματος. Περαιτέρω, στον πυρήνα του ακινήτου και συγκεκριμένα σε τμήμα του διατηρητέου κτιρίου ΚΤ7, προτείνεται η λειτουργία ενός χώρου εστίασης και γαστρονομίας (Food Hall), ήτοι ενός ανοιχτού πολυχώρου με προϊόντα διατροφής, γαστρονομίας και γευσιγνωσίας κατά τα πρότυπα των διεθνών αντίστοιχων αγορών (π.χ. «Time Out Market» της Λισαβόνας). Η θέση του χώρου είναι ευνοϊκή τόσο για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών στην κεντρική εσωτερική πλατεία όσο και των μόνιμων κατοίκων του συγκροτήματος και των καταστημάτων στη βορειοδυτική πλευρά του ακινήτου.

3. Επιχειρηματική Δραστηριότητα

Οι γραφειακοί χώροι, οι θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων και τα επαγγελματικά εργαστήρια κατανέμονται σχεδόν σε όλη την έκταση, τόσο εντός των διατηρητέων κτιρίων όσο και στους νέους κτιριακούς όγκους. Ως θερμοκοιτίδα επιχειρήσεων προτείνεται και ο κτιριακός όγκος στο νέο ΟΤ 234Β, στη συμβολή των οδών Θέμιδος και Αγρινίου, ο οποίος αποτελεί τμήμα προϋπάρχοντος κτιρίου (ΚΤ19). Ως προς τα επαγγελματικά εργαστήρια, το όραμα της αρχιτεκτονικής ομάδας είναι η λειτουργία εντός του συγκροτήματος δημιουργικών χώρων «Makerspaces», όπως ο πολυχώρος «BloQs» στο Λονδίνο, ένας χώρος έκτασης τριών στρεμμάτων όπου συνδυάζονται ο σχεδιασμός, η εκτύπωση, η κατασκευή με άλλες τεχνικές εργασίες (Foster+Partners, 2022). Αξίζει να σημειωθεί ότι καινοτόμο ψηφιακό εργαστήριο (Maker Space) λειτουργεί από το 2018 και στο Σεράφειο Κέντρο Αθλητισμού, Πολιτισμού και Καινοτομίας, το οποίο βρίσκεται πλησίον της Έκτασης.

4. Κατοικία

Το συγκρότημα κατοικιών ως χρήση πιο εσωστρεφής και για λόγους αποφυγής της όχλησης, χωροθετείται στο κεντρικό / βορειοδυτικό τμήμα του ακινήτου. Οι επιμέρους κατοικίες αναπτύσσονται γύρω από τα αίθρια του συγκροτήματος, τόσο για λόγους κατάλληλου φωτισμού / αερισμού και διαμπερότητας όσο και για την ενίσχυση του αισθήματος της «γειτονιάς».

5. Τουριστική Δραστηριότητα

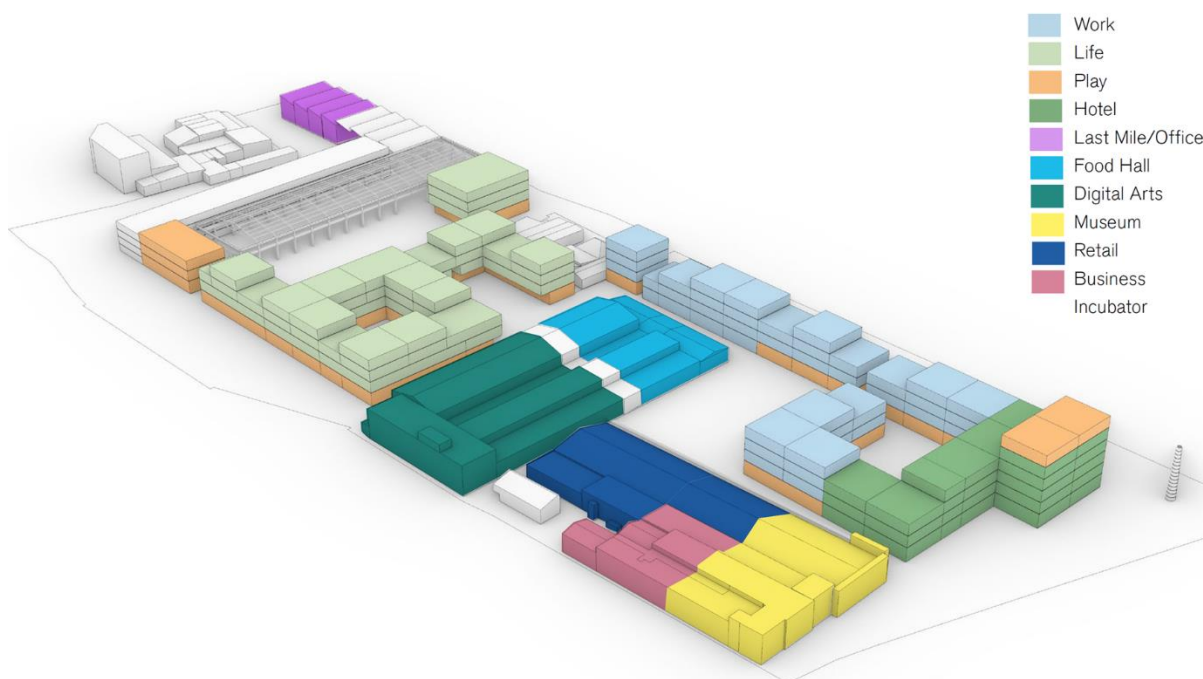
Το ξενοδοχειακό κατάλυμα προβλέπεται στην πρόσοψη επί της οδού Πειραιώς, ως τοπόσημο, σε επαφή με τους πολιτιστικούς χώρους και χώρους εστίασης των διατηρητέων κτιρίων. Τμήμα του ξενοδοχειακού συγκροτήματος προεξέχει του λοιπού κτιρίου και προτείνεται διατηρώντας το μεγαλύτερο ύψος εντός του συγκροτήματος, για λόγους προβολής του έργου επί της οδού Πειραιώς. Ο εν λόγω κτιριακός όγκος που δύναται βάσει των προτεινόμενων όρων και περιορισμών δόμησης να φτάσει τα 27 m (κτίριο-τοπόσημο), χωροθετείται σε μεγάλη απόσταση από τα διατηρητέα κτίσματα (σχεδόν 50 m), διασφαλίζοντας την ομαλή κλιμάκωση του ύψους των κτιρίων, ιδίως δε την αρμονική ένταξη του νέου όγκου πλάι στον διατηρητέο υφιστάμενο.

6. Άλλες δραστηριότητες

Το κτίριο στάθμευσης και οι ήπιες αθλητικές εγκαταστάσεις οι οποίες προβλέπονται εντός διατηρούμενου κελύφους (σκελετός και στέγη υπάρχοντος κτιρίου) ως άμεση συνέχεια του παρακείμενου υπαίθριου χώρου,



χωροθετούνται στο βορειοδυτικό τμήμα του ακινήτου, στη γωνία της οδού Αγρινίου με την προτεινόμενη οδό ήπιας κυκλοφορίας (Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022).



Σχήμα 4-31: Αξονομετρική απόδοση κτιριακών όγκων και ενδεικτική αδρή κατανομή των επιμέρους λειτουργιών

Πηγή: Foster & Partners, 2022, Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Πίνακας 4-19: Ενδεικτική κατανομή χρήσεων στο ακίνητο

Κατηγορία Χρήσης	Ειδική Χρήση	Κατανομή Χρήσεων (m ²)	% συνολικής Μικτής Επιφάνειας	Σχόλια / Ανώτατα Όρια
WORK	ΓΡΑΦΕΙΑ - ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΔΕΣ	13.889		
	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	500		Επιτρέπονται έως 500 m ²
	ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ (1)	14.389	25%	
LIVE	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	14.221		
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	256		
	ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ (2)	14.477	25%	
PLAY	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	5.843	20%	Εξαιρούνται τα κέντρα διασκέδασης
	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΕΝΤΟΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ (ΚΤ.23-24)	2.000		
	ΕΣΤΙΑΣΗ-ΑΝΑΨΥΧΗ	1.536		
	ΕΣΤΙΑΣΗ-ΑΝΑΨΥΧΗ (FOOD HALL)	1.998		
	ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗΣ (ART SOCIAL CLUB)	256		



Κατηγορία Χρήσης	Ειδική Χρήση	Κατανομή Χρήσεων (m ²)	% συνολικής Μικτής Επιφάνειας	Σχόλια / Ανώτατα Όρια
	ΜΟΥΣΕΙΟ	4.000	14%	
	DIGITAL ARTS	4.000		
	ΜΙΚΡΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	1.281	2%	
	ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ (3)	20.914	36%	
HOTEL	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	5.829	14%	Μέγιστη δυναμικότητα 600 κλίνες
	LOBBY & ADMINISTRATION	1.943		
	ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ (4)	7.772		
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΚΤΙΡΙΟ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	*5.556		
Συνολική μικτή επιφάνεια		57.552	100%	
Επιφάνεια προσμετρούμενη στη δόμηση (βάσει ΝΟΚ)**		55.308		

* Δεν προσμετράται στον ΣΔ βάσει ΝΟΚ

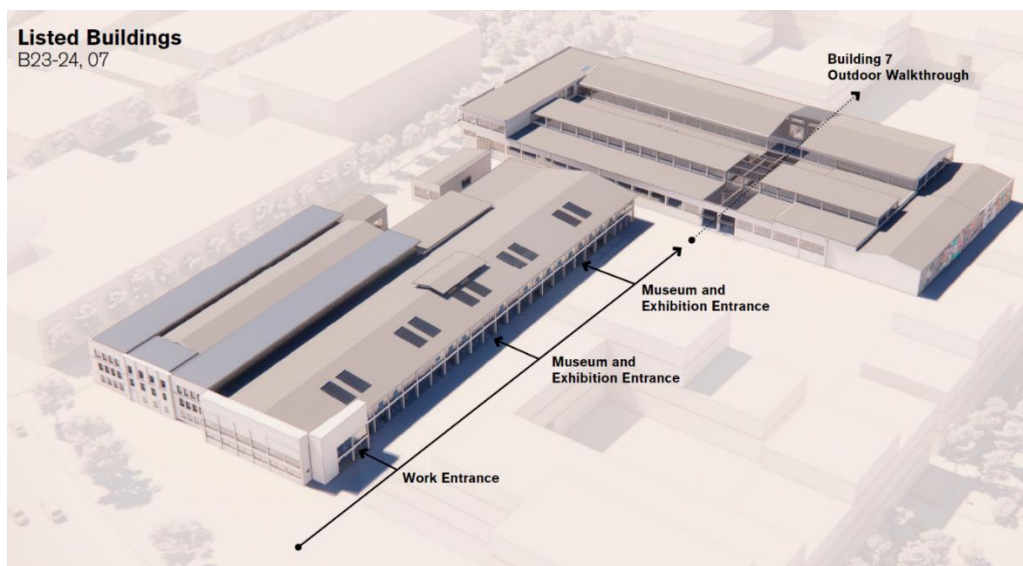
** Υπολογίζεται με την παραδοχή της αφαίρεσης 30 m² ανά 550 m² δομημένης επιφάνειας: $v = \text{Συνολική δόμηση} - [(\text{Συνολική δόμηση}/550) \cdot 30]$

Πηγή: Foster & Partners, 2022, Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

4.4.5.5 Δομή – Μορφολογία Συνόλων

Οι νέοι γραμμικοί κτιριακοί όγκοι εντάσσονται αρμονικά στην κλίμακα του υφιστάμενου περιβάλλοντος και στο ιδιαίτερο βιομηχανικό αστικό τοπίο. Οι εν λόγω όγκοι χωροθετούνται με τρόπο ώστε να δημιουργούνται ευρείς υπαίθριοι χώροι (πλατείες) και αίθρια με διαφορετικό μέγεθος και χαρακτήρα μεταξύ αυτών και των διατηρητέων και διατηρούμενων κτιρίων.

Σύμφωνα με την αρχιτεκτονική πρόταση, η κύρια είσοδος για τους επισκέπτες χωροθετείται επί της οδού Πειραιώς. Από το σημείο εισόδου εκκινεί ένας νοητός άξονας κίνησης, ο οποίος εξελίσσεται παράλληλα με το επίμηκες διατηρητέο κτίριο και καταλήγει στον πυρήνα του ακινήτου διαμέσου του διατηρητέου ΚΤ7 το οποίο τέμνει εγκάρσια (Σχήμα 4-32). Στον εν λόγω άξονα αρθρώνονται οι χώροι εισόδου των επιμέρους κτιρίων καθώς και οι εσωτερικές πλατείες του συγκροτήματος.



Σχήμα 4-32: Είσοδος, άξονας κίνησης προς τον πυρήνα του ακινήτου και διατηρητέα κτίρια

Πηγή: Foster & Partners, 2022

Τα οχήματα εισέρχονται στους υπόγειους και τον υπέργειο χώρο στάθμευσης από τρεις εισόδους επί της οδού Αγρινίου ενώ δίνεται η δυνατότητα πρόσβασης και από τον νέο οδικό άξονα που τέμνει εγκάρσια το ακίνητο (θα εξεταστεί στο επόμενο στάδιο σχεδιασμού).

Ως προς τη δομή των κτιριακών όγκων, τα διατηρητέα κτίσματα αποκαθίστανται στην αρχική τους κατάσταση και αφαιρούνται οι μεταγενέστερες προσθήκες και τα προσκτίσματα σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης των σχετικών υπουργικών αποφάσεων κήρυξης των διατηρητέων κτιρίων. Με την αφαίρεση αυτή των στοιχείων που αλλοιώνουν τον χαρακτήρα τους, αναδεικνύεται ο χαρακτήρας των εν λόγω κτιρίων και η αρχιτεκτονική και ιστορική τους ταυτότητα. Όσον αφορά στα νέα κτίρια, σχεδιάζονται οι νέοι όγκοι σε κατάλληλες αποστάσεις τόσο από τα διατηρητέα κτίσματα (απόσταση άνω των 10 m) όσο και από τις όμορες ιδιοκτησίες (σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΟΚ). Οι γραμμικοί κτιριακοί όγκοι εκτείνονται παράλληλα με τα όρια του ακινήτου ή τα υφιστάμενα κτίρια ή αναδιπλώνονται με τρόπο ώστε να σχηματίζουν αίθρια, ενώ οι διαστάσεις τους προκύπτουν έτσι ώστε να διασφαλίζουν κατάλληλες συνθήκες μικροκλίματος και σκίασης.

4.4.6 Ελεύθεροι Χώροι

Στο προτεινόμενο Σχέδιο Γενικής Διάταξης, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στο σχεδιασμό και το χαρακτήρα των επιμέρους υπαίθριων και στεγασμένων ελεύθερων χώρων του συγκροτήματος. Οι ανοιχτοί χώροι κατανέμονται αρμονικά στο σύνολο της Έκτασης και σε συνδυασμό με τους προτεινόμενους χώρους κοινόχρηστου πρασίνου (Ενότητα 4.4.2) πέριξ του ακινήτου, αναμένεται να αναβαθμίσουν σημαντικά το δημόσιο και ιδιωτικό ελεύθερο χώρο τόσο αισθητικά (νέες φυτεύσεις σε ένα σκληρό βιομηχανικό αστικό τοπίο) όσο και λειτουργικά (νέοι χώροι στάσης και συστάδες δέντρων που αποτελούν στοιχεία σκίασμού).



Ειδικότερα, εντός της Έκτασης προτείνονται 5 βασικές εσωτερικές πλατείες ποικίλων διαστάσεων και χαρακτήρα. Οι πλατείες αυτές είναι οι ακόλουθες (Σχήμα 4-33):

6. Green Square / Πράσινη Πλατεία: Ο χώρος αυτός, ο οποίος είναι και ο μεγαλύτερος σε έκταση, προορίζεται για οργανικές καλλιέργειες τροφίμων και βοτάνων και τη δημιουργία ελαιώνα, με στόχο τη συμβολή στη δημιουργική υπαίθρια απασχόληση των κατοίκων του συγκροτήματος αλλά και ως στοιχείο μνήμης του αρχαίου Ελαιώνα των Αθηνών. Ο υπαίθριος αυτός χώρος συνδέεται άμεσα με τον ημιυπαίθριο χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων που προτείνεται στο ίχνος υφιστάμενου κτιρίου (από το οποίο διατηρείται μόνο ο σκελετός και η στέγη).
7. Residential Square / Αίθριο συγκροτήματος κατοικιών: Ο εν λόγω χώρος αποτελεί μία από τις εσωστρεφείς πλατείες του συγκροτήματος στην οποία στρέφονται οι κύριες όψεις και οι ημιυπαίθριοι χώροι των επιμέρους κατοικιών.
8. Casual Square / «Καθημερινό»: Στην απόληξη του άξονα κίνησης από την είσοδο προς τον πυρήνα του συγκροτήματος διαμέσου του διατηρητέου κτιρίου ΚΤ7, σχεδιάζεται η «καθημερινή» πλατεία με χώρους στάσης και ποικίλα στέγαστρα κάτω από τα οποία δύνανται να φιλοξενηθούν χώροι στάσης καθώς και προσωρινές υπαίθριες αγορές.
9. Art Square / Πλατεία Τεχνών: Αποτελεί τη δεύτερη σε μέγεθος πλατεία της Έκτασης καθώς και την πρώτη πλατεία που συναντά ο επισκέπτης που εισέρχεται από την οδό Πειραιώς. Χωροθετείται σε κεντροβαρές σημείο της σύνθεσης μεταξύ του μουσειακών χώρων και του Food Hall (διατηρητέα ΚΤ24 και ΚΤ7), του ξενοδοχείου, των γραφείων και καταστημάτων. Η εν λόγω θέση αποδίδει στην συγκεκριμένη πλατεία τον πλέον «δημόσιο» χαρακτήρα.
10. Hotel Courtyard / Αίθριο Ξενοδοχείου: Ο ανοιχτός αυτός χώρος αποτελεί την εσωτερική αυλή του κτιριακού όγκου που φιλοξενεί το ξενοδοχειακό συγκρότημα και γραφειακές λειτουργίες.

Στις εν λόγω πλατείες / αίθρια, αξιοποιούνται ανθεκτικά στις τοπικές συνθήκες, μεσογειακά είδη χλωρίδας για τις νέες φυτεύσεις και συνδυάζονται με υδάτινα στοιχεία (στοιχεία δροσισμού), προκειμένου να διασφαλίσουν ευχάριστη συνθήκη βίωσης του υπαίθριου χώρου και να συμβάλουν στη βελτίωση του τοπικού μικροκλίματος.



Σχήμα 4-33: Ενδεικτική κάτοψη των εσωτερικών πλατειών στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης

Πηγή: Foster & Partners, 2022



Σχήμα 4-34: Ενδεικτικές τρισδιάστατες απεικονίσεις των επιμέρους εσωτερικών πλατειών του συγκροτήματος

Πηγή: Foster & Partners, 2022

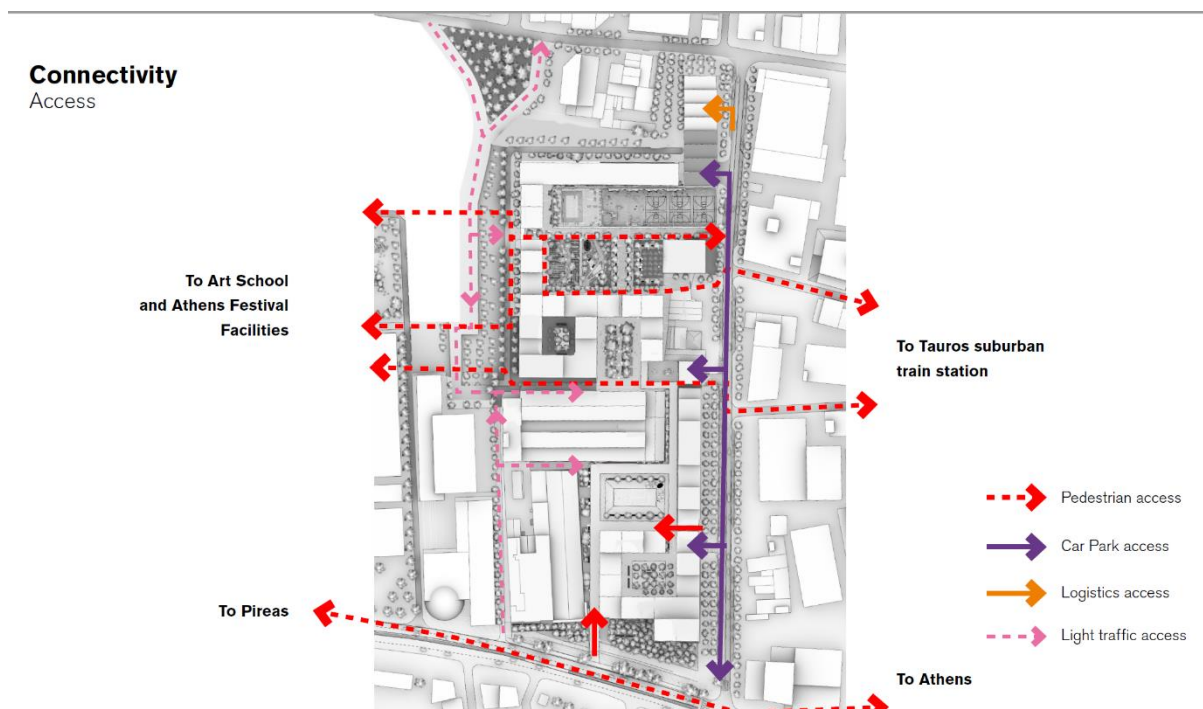
4.4.7 Εσωτερικό Δίκτυο Οδών, Πεζοδρόμων και Ανοιχτών Χώρων

Οι εσωτερικές πλατείες της σύνθεσης συνδέονται με ένα εσωτερικό σύστημα πεζοδρόμων, συναποτελώντας ένα συνεχές δίκτυο κίνησης και στάσης που προσιδιάζει στο δίκτυο των αθηναϊκών πλατειών του ιστορικού κέντρου.



Στην αρχιτεκτονική πρόταση προβλέπεται ένα δίκτυο πεζοδρόμων οι οποίοι συνδέονται ή/και αποτελούν άμεση συνέχεια των περιμετρικών οδικών χαράξεων καθώς και των υφιστάμενων πεζοδρόμων και άτυπων διαδρόμων κίνησης εντός του Τετραγώνου, προωθώντας κατ' αυτό τον τρόπο τη διαμπερότητα των κινήσεων και τη βελτίωση της σύνδεσης των λειτουργιών της περιοχής. Ειδικότερα, το νέο εσωτερικό δίκτυο πεζοδρόμων, πλατειών και πλατωμάτων, συμβάλλει στη σύνδεση πεζή της οδού Πειραιώς και κυρίως της νέας οδού Αग्रινίου με τον πυρήνα του αναδυόμενου «Πολιτιστικού Τετραγώνου» (Art District) (Σχήμα 4-35).

Εν γένει, ο σχεδιασμός αυτός εξυπηρετεί το όραμα της επένδυσης για τον μετασχηματισμό του χώρου από μία περικόλειστη βιομηχανία σε ένα εξωστρεφές πολύ-λειτουργικό συγκρότημα.



Σχήμα 4-35: Είσοδοι και άξονες κίνησης στο ακίνητο

Πηγή: Foster & Partners, 2022

4.4.8 Θέσεις και Χώροι Στάθμευσης

Στην περιοχή επέμβασης έχει εφαρμογή το ΠΔ 230/1993 (Α' 94) και οι ειδικότεροι περιορισμοί που τίθενται σε αυτό για τις Ζώνες Α και Β του ΠΔ Ελαιώνα δυνάμει της παρ. 11 του άρθ. 6 του ΠΔ 30/1995, καθώς και της παρ. 2 του άρθ.1 του ΠΔ 111/2004 (Α'76). Για τον υπολογισμό του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν ευνοϊκοί όροι ως προς την μείωση των αναγκαίων θέσεων λόγω αλλαγής χρήσης υφιστάμενων κτιρίων, καθώς κάτι τέτοιο δεν προβλέπεται στο ΠΔ 230/1993. Οι θέσεις υπολογίζονται επί της μικτής επιφάνειας δόμησης (57.552 m²) και όχι επί της προσμετρούμενης στον ΣΔ, όπως



ορίζουν οι διατάξεις του ΠΔ 230/1993. Με τις ανωτέρω παραδοχές καθίσταται σαφές ότι σε κάθε περίπτωση έχουν υπολογιστεί περισσότερες από τις θεσμικά αναγκαίες θέσεις στάθμευσης.

Πίνακας 4-20: Υπολογισμός Θέσεων Στάθμευσης

Κατηγορία Βάσει Πρότασης	Κατηγορία ΠΔ 230/1993	Πρότυπο Βάσει ΠΔ 230/1993	m ²	Αναγκαίες Θέσεις Στάθμευσης	
WORK	Γραφεία (ιδιωτικά ή δημόσια) , Τράπεζες, Ασφαλιστικές Εταιρείες, Ραδιοφωνικούς Σταθμούς, καταστήματα και γενικά παρεμφερείς χρήσεις που δεν αναφέρονται στο παρόν	1 θέση / 50 τ.μ. επιφανείας κτιρίου	50	17.636	353
PLAY - RETAIL			50	7.843	157
PLAY- F&B, FOOD HALL	Εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, αναψυκτήρια και γενικά χρήσεις αναψυχής , που δεν αναφέρονται στο παρόν,	1 θέση / 40 τ.μ. επιφανείας κτιρίου	40	3.534	88
PLAY - ART SOCIAL CLUB, MUSEUM, DIGITAL ARTS	Χώρους συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκεντρώσεως κλπ.), κτίρια πολιτιστικών λειτουργιών (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων, Μουσεία κ.λπ.) εμπορικές εκθέσεις και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις	1 θέση / 50 τ.μ. επιφανείας κτιρίου	50	8.256	165
PLAY- SPORTS	Γυμναστήρια, γήπεδα αθλοπαιδιών και εν γένει αθλητικές εγκαταστάσεις	1 θέση/ 200 τ.μ. επιφανείας άθλησης (+1 θ./15 θ. θεατών, αν προβλέπονται κερκίδες)	200	1.281	6
WORK- MAKER SPACE	Βιομηχανίες, βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια , εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, αποθήκες και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις	1 θέση / 80 τ.μ. επιφανείας κτιρίου	80	500	6
LIVE	Κατοικία	Για τα κτίρια της ζώνης Α μία θέση ανά 100 τ.μ. κτιρίου . Πάντως ο αριθμός θέσεων που προκύπτει δεν μπορεί να είναι μικρότερος της μιας θέσης ανά διαμέρισμα ή ανά κατοικία .	100	10.474	105
	Housing Common Areas		100	256	3
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Κατηγορία ΠΔ 230/1993	Πρότυπο Βάσει ΠΔ 230/1993	m²	Αναγκαίες Θέσεις Στάθμευσης	
HOTEL	Ξενοδοχεία και εν γένει τουριστικές εγκαταστάσεις*	1 θέση / 10 κλίνες	10	600	60
TOTAL				57.552	943

Πηγή: ΠΔ 230/1993, Foster& Partners, 2022 - Π. Γκομίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Τηρουμένων των παραδοχών με τις οποίες διασφαλίζεται η εκτίμηση των δυσμενέστερων επιπτώσεων και με στόχο την επαρκή κάλυψη των αναγκών θέσεων στάθμευσης ούτως ώστε να μην επιβαρύνεται ο περιβάλλον δημόσιος χώρος με σταθμευμένα οχήματα, ο χώρος στάθμευσης προγραμματίζεται να διαθέτει **1.000 θέσεις** στάθμευσης, υπερβαίνοντας τις 943 που απαιτούνται σύμφωνα με τη νομοθεσία.

Οι υπόγειοι χώροι στάθμευσης απεικονίζονται ενδεικτικά στο παρακάτω σχέδιο. Περαιτέρω, στο ακίνητο προτείνεται η ανέγερση τριώροφου κτιρίου στάθμευσης στη συμβολή των οδών Αγρινίου και της νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας.



Σχήμα 4-36: Υπόγειοι χώροι στάθμευσης

Πηγή: Foster & Partners, 2022



4.4.9 Πρόταση Δικτύων Υποδομής

4.4.9.1 Ύδρευση και Άρδευση

Ζήτηση Νερού Ύδρευσης

Στον Πίνακα που ακολουθεί, υπολογίζεται συνολικά η κατανάλωση νερού από τους κατοίκους, τους χρήστες του ξενοδοχείου, τους πελάτες, το προσωπικό και τους εξωτερικούς επισκέπτες.

Πίνακας 4-21: Κατανάλωση νερού ύδρευσης

Χώροι	Μονάδες	Ποσότητα	Ημερήσια Ζήτηση (L/d/unit)	Ζήτηση σε νερό (m ³ /d)
Κατοικίες	# Κάτοικοι	284	250	71,11
Ξενοδοχείο	# Επισκέπτες	600	350	210,00
	# Επισκέπτες	39	10	0,39
	# Εργαζόμενοι	164	20	3,28
Γραφεία	# Εργαζόμενοι	961	20	19,22
	# Επισκέπτες	98	10	0,98
Εμπορικά καταστήματα	# Πελάτες	654	10	6,54
	# Εργαζόμενοι	314	20	6,28
F&B	# Χρήστες	1.908	50	95,40
	# Εργαζόμενοι	141	20	2,83
Χώροι πολιτισμού	# Επισκέπτες	1.786	10	17,86
	# Εργαζόμενοι	83	20	1,66
Χώροι άθλησης	# Χρήστες	64	50	3,20
	# Εργαζόμενοι	6	20	0,12
Βοηθητικοί χώροι (διαχείριση λυμάτων, αποβλήτων, ενέργεια κλπ.)	# Εργαζόμενοι	5	20	0,10
Parking	m ²	5.556	0,1	0,56
Σύνολο				439,52

Στη συνέχεια υπολογίζεται ενδεικτικά η κατανάλωση νερού στην κολυμβητική δεξαμενή. Σημειώνεται ότι τα ακριβή τεχνικά χαρακτηριστικά των αθλητικών εγκαταστάσεων θα αποτελέσουν αντικείμενο αναλυτικού σχεδιασμού σε επόμενο στάδιο ανάπτυξης της επένδυσης.

Πίνακας 4-22: Κατανάλωση νερού στην κολυμβητική δεξαμενή

Επιφάνεια δεξαμενής (m ²)	400
Μέσο βάθος δεξαμενής (m)	1,6
Όγκος δεξαμενής (m ³)	640
Μέγιστη εξάτμιση (mm/m ² /d)	9,78
Όγκος εξάτμισης για επαναπλήρωση (m ³ /d)	3,91
Όγκος απωλειών έκπλυσης φίλτρων (m ³ /d)	0,64



Όγκος νερού αναπλήρωσης κολυμβητικών δεξαμενών (m ³ /d)	4,55
--	------

Επομένως, η μέγιστη ημερήσια ζήτηση νερού από το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ σε ημέρες αιχμής υπολογίζεται

$$439,52 \text{ m}^3/\text{d} + 4,55 \text{ m}^3/\text{d} = \mathbf{444,1 \text{ m}^3/\text{ημέρα}}$$

Δίκτυο ύδρευσης

Ο υφιστάμενος κεντρικός αγωγός του δικτύου ύδρευσης εντός της έκτασης της προτεινόμενης επένδυσης θα βελτιωθεί / αντικατασταθεί όπου απαιτείται. Το εσωτερικό δίκτυο ύδρευσης θα είναι υπόγειο, δενδριτικού τύπου, με σκοπό την ομοιόμορφη διανομή υπό σταθερή πίεση του πόσιμου νερού στα εξυπηρετούμενα κτίρια. Οι αγωγοί θα είναι από HDPE, PN10 και η διάμετρος τους ποικίλλει ανάλογα με το πλήθος του εξυπηρετούμενου πληθυσμού στο κάθε τμήμα του δικτύου. Θα χρησιμοποιηθεί πιεστικό δίκτυο και η σωστή πίεση λειτουργίας σε κάθε συγκρότημα κτιρίων θα εξασφαλιστεί με κατάλληλους ρυθμιστές πίεσης. Οι συνδέσεις κάθε κτιρίου θα γίνονται υπόγεια απευθείας πάνω στο αγωγό του.

Άρδευση

Ο υπολογισμός των αναγκών νερού άρδευσης θα γίνει στα πλαίσια φυτοτεχνικής μελέτης με βάση τα είδη που θα χρησιμοποιηθούν αλλά και την έκταση που θα φυτευτεί, βάσει και των απαιτούμενων μελετών αρχιτεκτονικών τοπίου, που θα αποτελούν αντικείμενο της επόμενης φάσης ανάπτυξης της επένδυσης (ΜΠΕ). Η μέγιστη ημερήσια κατανάλωση νερού άρδευσης, θεωρώντας αρδευόμενη έκταση περίπου 9 στρέμματα και φύτευση λουλουδιών με απαίτηση νερού 1,53 L/m²/d, υπολογίζεται περίπου στα **14 m³/ημέρα**.

Επισημαίνεται ότι για την άρδευση θα χρησιμοποιείται νερό από τη δεξαμενή αποθήκευσης ομβρίων. Η αποθήκευση ομβρίων υδάτων προς επαναχρησιμοποίηση για άρδευση και βοηθητικές χρήσεις (πυρόσβεση, πλύσεις οδών) θα γίνεται σε υπόγεια δεξαμενή. Το αρδευτικό νερό θα διανέμεται μέσω καταθλιπτικών και βαρυτικών δικτύων προς τις αρδευτικές και βοηθητικές (πυρόσβεση, πλύσεις οδών) καταναλώσεις της έκτασης. Η άρδευση θα γίνεται επιφανειακά με σταλάκτες. Ηλεκτροκίνητα αντλητικά συγκροτήματα θα μεταβιβάζουν το αρδευτικό νερό μέσω καταθλιπτικού αγωγού προς το δίκτυο άρδευσης. Το δίκτυο θα καλύπτει ολόκληρη την έκταση των χώρων πρασίνου και θα καταλήγει στο χαμηλότερο σημείο σε φρεάτιο-αντλιοστάσιο. Από εκεί θα ξεκινάει ένα ανεξάρτητο δίκτυο όπου η απαιτούμενη πίεση εκροής θα δημιουργείται από το ωθητικό αντλιοστάσιο. Καθώς η λειτουργία των αντλιών αυτών θα ρυθμίζεται από τη στάθμη νερού της δεξαμενής, θα αντλείται και θα μεταβιβάζεται η απαιτούμενη ποσότητα αρδευτικού νερού.

4.4.9.2 Εγκαταστάσεις πυρόσβεσης

Για τη διασφάλιση της πυροπροστασίας του συγκροτήματος και της έκτασης θα κατασκευαστούν οι προβλεπόμενες από τους κανονισμούς εγκαταστάσεις πυρασφάλειας:

- Εγκαταστάσεις πυρόσβεσης, οι οποίες περιλαμβάνουν πιεστικό συγκρότημα πυρόσβεσης (όπου το απαιτούν οι κανονισμοί), δίκτυα σωληνώσεων νερού πυρόσβεσης που θα τροφοδοτούν πυροσβεστικές



φωλιές μέσα στα κτίρια, κεφαλές καταιονισμού (sprinklers) όπου το απαιτούν οι κανονισμοί και πυροσβεστικά υδροστόμια (hydrants) στον περιβάλλοντα χώρο.

- Ειδικά μέσα πυρόσβεσης (χημικά), που θα χρησιμοποιηθούν στην κατάσβεση πυρκαγιάς στους χώρους που απαιτείται. Τα συστήματα αυτά (ανίχνευσης / κατάσβεσης) είναι αυτοδύναμα.
- Εγκαταστάσεις πυρανίχνευσης. Σε κάθε κτίριο θα προβλεφθεί εγκατάσταση πυρανίχνευσης με έναν κεντρικό πίνακα και ανιχνευτές σε όλους τους χώρους των κτιρίων.

Οι εγκαταστάσεις πυρόσβεσης του Σχεδίου θα τροφοδοτούνται από το δίκτυο άρδευσης.

4.4.9.3 Δίκτυο ομβρίων

Για την αποχέτευση των όμβριων υδάτων θα προβλεφθεί εσωτερικό δίκτυο. Τα όμβρια θα συγκεντρώνονται σε συλλεκτήρια φρεάτια και θα παροχετεύονται με ελεύθερη ροή προς υπόγειες ομβροδεξαμενές. Οι ομβροδεξαμενές θα συνδέονται με το δίκτυο άρδευσης και πυρόσβεσης προκειμένου να υπάρχει η δυνατότητα αξιοποίησης των συλλεθθέντων ομβρίων υδάτων για άρδευση και βοηθητικές χρήσεις της ανάπτυξης.

4.4.9.4 Αποχέτευση Υγρών Αποβλήτων

Στον Πίνακα που ακολουθεί, υπολογίζεται η παραγωγή υγρών αποβλήτων από τους κατοίκους, τους χρήστες του ξενοδοχείου, τους πελάτες, το προσωπικό και τους εξωτερικούς επισκέπτες. Μικρή ποσότητα υγρών αποβλήτων θα παράγεται καθημερινά και από την έκπλυση των φίλτρων της κολυμβητικής δεξαμενής.

Πίνακας 4-23: Παραγωγή υγρών αποβλήτων

Χώροι	Μονάδες	Ποσότητα	Ειδική παραγωγή ακαθάρτων (L/d/unit)	Ημερήσια παραγωγή ακαθάρτων (m ³ /d)
Κατοικίες	# Κάτοικοι	284	200	56,9
Ξενοδοχείο	# Επισκέπτες	600	280	168,0
	# Επισκέπτες	39	8	0,3
	# Εργαζόμενοι	164	16	2,6
Γραφεία	# Εργαζόμενοι	961	16	15,4
	# Επισκέπτες	98	8	0,8
Εμπορικά καταστήματα	# Πελάτες	654	8	5,2
	# Εργαζόμενοι	314	16	5,0
F&B	# Χρήστες	1.908	40	76,3
	# Εργαζόμενοι	141	16	2,3
Χώροι πολιτισμού	# Επισκέπτες	1.786	8	14,3
	# Εργαζόμενοι	83	16	1,3
Χώροι άθλησης	# Χρήστες	64	40	2,6
	# Εργαζόμενοι	6	16	0,1



Χώροι	Μονάδες	Ποσότητα	Ειδική παραγωγή ακαθάρτων (L/d/unit)	Ημερήσια παραγωγή ακαθάρτων (m ³ /d)
Βοηθητικοί χώροι (διαχείριση λυμάτων, αποβλήτων, ενέργεια κλπ.)	# Εργαζόμενοι	5	16	0,1
Parking	m ²	5.556	0,08	0,4
Σύνολο				351,6

Η αποχέτευση των αστικών λυμάτων εντός της έκτασης θα γίνεται με βαρυτικούς (κυρίως) και πιεστικούς αγωγούς. Η διάθεση στο υφιστάμενο αποχετευτικό δίκτυο της ΕΥΔΑΠ (αγωγός ακαθάρτων) θα γίνεται μέσω φρεατίου σύνδεσης στα όρια του οικοπέδου, επί της οδού Πειραιώς.

Το δίκτυο θα περιλαμβάνει ενδεικτικά τις ακόλουθες εγκαταστάσεις:

- Κεντρικό αντλιοστάσιο
- Βαρυτικοί και πιεστικοί αγωγοί
- Φρεάτια πιεζόθραυσης
- Φρεάτια επίσκεψης
- Αερισμός δικτύου.

Θα επιδιωχθεί η μείωση των λυμάτων προς διάθεση, μέσω των σχεδιαζόμενων μέτρων εξοικονόμησης νερού. Ενδεικτικά αναφέρεται η εξέταση δυνατότητας διαχωρισμού (grey water) για επαναχρησιμοποίηση σε δευτερεύουσες χρήσεις.

4.4.9.5 Διαχείριση Στερεών Αποβλήτων

Οι στόχοι της οργάνωσης του συστήματος διαχείρισης αποβλήτων στα πλαίσια της λειτουργίας του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ θα είναι:

- η ελαχιστοποίηση της παραγωγής απορριμμάτων,
- ο διαχωρισμός στην πηγή των υλικών που μπορούν να διατεθούν προς ανακύκλωση καθώς και αυτών που χρήζουν ειδικής διαχείρισης,
- η μεγιστοποίηση του ποσοστού που διατίθεται προς ανακύκλωση και η ελαχιστοποίηση των απορριμμάτων που οδηγείται προς τελική διάθεση σε ΧΥΤΑ,
- η διαρκής συμμόρφωση με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί στερεών αποβλήτων καθώς και με τις λοιπές υποχρεώσεις του έργου (π.χ. ΑΕΠΟ, εφαρμοζόμενο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης), και κυρίως η επίτευξη των θεσμοθετημένων στόχων που απορρέουν από αυτές,
- η οργάνωση της συλλογής και προσωρινής αποθήκευσης των απορριμμάτων σε κατάλληλους χώρους και περιέκτες, καθώς και του τρόπου μεταφοράς τους και τελικής διαχείρισης τους.



- ο καθορισμός των απαραίτητων υποδομών, του εξοπλισμού και του ανθρώπινου δυναμικού.

Ακολούθως αναφέρονται ενδεικτικά τα είδη αποβλήτων που αναμένεται να παράγονται κατά τη λειτουργία του έργου:

- Στερεά απόβλητα αστικού τύπου από το προσωπικό, τους επισκέπτες, τους χρήστες και τους κατοίκους (οικιακού τύπου απορρίμματα).
- Οργανικά απόβλητα από τις κουζίνες εστιατορίων και γενικότερα από τους χώρους εστίασης.
- Λίπη και έλαια από κουζίνες και γενικότερα από τους χώρους εστίασης.
- Απόβλητα Συσκευασίας: χαρτί- χαρτόνι, γυαλί, πλαστικό, μέταλλο.
- Χαρτί (που δεν προέρχεται από τη συσκευασία υλικών) κυρίως από διοικητικούς χώρους – γραφεία.
- Μικρές ποσότητες από ειδικά ρεύματα αποβλήτων, όπως:
 - Απόβλητα Ηλεκτρικού και Ηλεκτρονικού Εξοπλισμού (ΑΗΗΕ): συσκευές ψύξης, συσκευές μαγειρικής, συσκευές κλιματισμού, μικρές οικιακές συσκευές, εξοπλισμό πληροφορικής και τηλεπικοινωνιών, φωτιστικά είδη, ηλεκτρικά και ηλεκτρονικά εργαλεία, όργανα παρακολούθησης και ελέγχου όπως ανιχνευτές καπνού και θερμοστάτες, κλπ.
 - Ηλεκτρικές στήλες και συσσωρευτές.
 - Μελανοδοχεία και τόνερ που δεν περιέχουν επικίνδυνες ουσίες.
 - Επικίνδυνα στερεά απόβλητα (π.χ. απόβλητα από αντικατάσταση Η/Μ εξοπλισμού ρυπασμένα με πετρελαιοειδή, κλιματιστικά).
- Απόβλητα Εκκαφών, Κατεδαφίσεων και Κατασκευών σε περιπτώσεις που απαιτηθεί αναδιαμόρφωση / ανακαίνιση χώρων, κατασκευή νέων εγκαταστάσεων κλπ.
- Ογκώδη Απόβλητα (στρώματα, έπιπλα κλπ.).
- Πράσινα απορρίμματα από τις εργασίες συντήρησης των χώρων πρασίνου (κλαδέματα, κατεστραμμένα φυτά, κλπ.).

Στη συνέχεια γίνεται μια εκτίμηση των ποσοτήτων των βασικών ρευμάτων αποβλήτων, ώστε να υπάρχει μία αρχική ένδειξη για την οργάνωση του συστήματος διαχείρισης στερεών αποβλήτων.

Πίνακας 4-24: Παραγωγή αποβλήτων ανά χώρο / χρήση

Χώροι	Μονάδες	Ποσότητα	Ρυθμός παραγωγής αποβλήτων (kg/unit/d)	Παραγωγή αποβλήτων (kg/d)
Κατοικίες	# Κάτοικοι	284	1,5	426,6
Ξενοδοχείο	# Επισκέπτες	600	0,8	480,0
	# Επισκέπτες	39	0,08	3,1
	# Εργαζόμενοι	164	0,30	49,2



Χώροι	Μονάδες	Ποσότητα	Ρυθμός παραγωγής αποβλήτων (kg/unit/d)	Παραγωγή αποβλήτων (kg/d)
Γραφεία	# Εργαζόμενοι	961	0,30	288,3
	# Επισκέπτες	98	0,08	7,8
Εμπορικά καταστήματα	# Πελάτες	654	0,08	52,3
	# Εργαζόμενοι	314	0,30	94,2
F&B	# Χρήστες	1.908	0,75	1431,0
	# Εργαζόμενοι	141	0,30	42,4
Χώροι πολιτισμού	# Επισκέπτες	1.786	0,08	142,9
	# Εργαζόμενοι	83	0,3	24,9
Χώροι άθλησης	# Χρήστες	64	0,25	16,0
	# Εργαζόμενοι	6	0,3	1,8
Βοηθητικοί χώροι (διαχείριση λυμάτων, αποβλήτων, ενέργεια κλπ.)	# Εργαζόμενοι	5	0,3	1,5
Parking	m ²	5.556	0,0004	2,2
Ελεύθεροι χώροι, πεζόδρομοι, χώροι πρασίνου	m ²	30.421	0,004	121,7
Σύνολο				3186,0

Η σύσταση των παραγόμενων αποβλήτων θεωρείται αντίστοιχη με του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, όπως έχει προσδιοριστεί στο Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου (2021).

Πίνακας 4-25: Παραγωγή αποβλήτων ανά ρεύμα

Ρεύμα αποβλήτων	Σύσταση (κ.β.)	Παραγόμενες Ποσότητες (kg/d)
Οργανικό- Απόβλητα Κουζίνας	40,7%	1.296,7
Οργανικό- Απόβλητα Κήπου	4,0%	127,4
Οργανικό - Απόβλητα βρώσιμων λιπών & ελαίων	1,4%	44,6
Χαρτί - Χαρτόνι	21,1%	672,2
Πλαστικό	14,1%	449,2
Μέταλλο - Fe	1,8%	57,3
Μέταλλο - Al	1,0%	31,9
Γυαλί	4,2%	133,8
Υφάσματα	2,2%	70,1
Ξύλο	3,2%	102,0
Ογκώδη	2,2%	70,1
ΑΗΗΕ	2,2%	70,1
ΜΠΕΑ	0,1%	3,2
Λοιπά (προς ΧΥΤΑ)	1,8%	57,3
Σύνολο	100,0%	3.186,0



Υπολογίζονται ενδεικτικά οι ανάγκες υποδομής (κάδοι, δοχεία και containers) για τη διαχείριση όλων των ρευμάτων αποβλήτων.

Πίνακας 4-26: Εξοπλισμός διαχείρισης αποβλήτων

Κάδοι / Δοχεία	Είδος εξοπλισμού	Αριθμός
Σύμμικτα	Κάδος 1100 lt	5
Χαρτί - Χαρτόνι	Κάδος 1100 lt	4
Πλαστικά	Κάδος 1100 lt	3
Μέταλλα	Κάδος 1100 lt	1
Αλουμίνιο	Κάδος 1100 lt	1
Γυάλινη συσκευασία	Κάδος 1100 lt	1
Ξύλο	Container ανοιχτού τύπου 10 m ³	1
Οργανικό- Απόβλητα Κήπου	Container ανοιχτού τύπου 10 m ³	1
Ογκώδη	Container ανοιχτού τύπου 10 m ³	1
Υφάσματα	Κάδος 1100 lt	1
Βρώσιμα λίπη και έλαια	Δοχεία 15 lt	6
ΑΗΗΕ	Container ανοιχτού τύπου 10 m ³	1
Απόβλητα φορητών ηλεκτρικών σπηλών και συσσωρευτών	Κάδος 140 lt	4
Λαμπτήρες	Κάδος 140 lt	4
Μελάνια	Κάδος 140 lt	4

Πριν την έναρξη της λειτουργίας θα εκπονηθεί ειδικό σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων, ώστε να προσδιοριστούν ακριβώς οι ανάγκες υποδομής και οργάνωσης για την ορθολογική διαχείριση αποβλήτων. Για κάθε ρεύμα θα διερευνηθούν οι διαθέσιμες επιλογές για ανακύκλωση / ανάκτηση και τελική διαχείριση. Τα αποτελέσματα θα συναξιολογηθούν με τις σχετικές νομικές απαιτήσεις και τα χαρακτηριστικά του κάθε ρεύματος αποβλήτων, προκειμένου να αναπτυχθεί ένα ρεαλιστικό σχέδιο διαχείρισης. Στα πλαίσια αυτά θα ληφθεί υπόψη και το Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου.

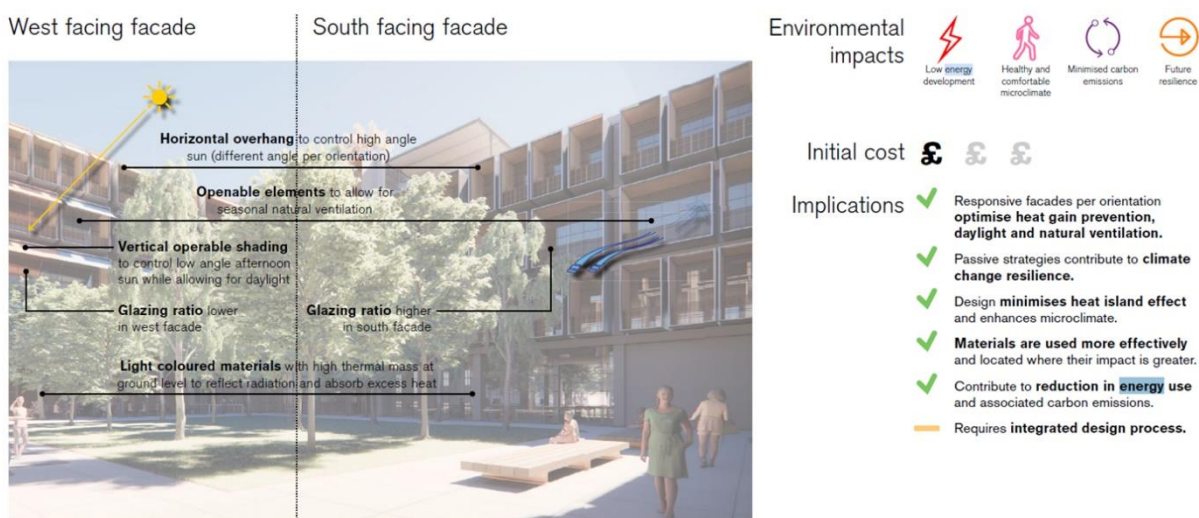
Η αποκομιδή των αστικών (σύμμεικτων) στερεών αποβλήτων θα γίνεται από το Δήμο Μοσχάτου – Ταύρου. Θα γίνεται επίσης από το Δήμο Μοσχάτου – Ταύρου η συλλογή των ρευμάτων ανακυκλώσιμων υλικών για τα οποία διαθέτει δίκτυο διαχείρισης. Θα πραγματοποιείται επίσης συλλογή και μεταφορά των χωριστά συλλεγμένων ειδικών ρευμάτων αποβλήτων (π.χ. ΑΗΗΕ, χρησιμοποιημένα βρώσιμα λίπη & έλαια, μπαταρίες, λαμπτήρες), μέσω συμβάσεων με πιστοποιημένους φορείς διαχείρισης.

4.4.9.6 Ενέργεια

Ο σχεδιασμός, η κατασκευή και η λειτουργία των κτιρίων του υπό μελέτη έργου θα λαμβάνουν υπόψη τις ελάχιστες απαιτήσεις του ισχύοντος Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων, ο οποίος στοχεύει στη μείωση της κατανάλωσης συμβατικής ενέργειας για θέρμανση, ψύξη, κλιματισμό, φωτισμό και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης με την ταυτόχρονη διασφάλιση συνθηκών άνεσης στους εσωτερικούς χώρους των κτιρίων.

Η τελική κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας εξαρτάται από την τεχνολογία που θα εγκατασταθεί στο έργο και τα μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας τα οποία θα εφαρμοστούν.

Στο Σχήμα 4-37 παρουσιάζονται ενδεικτικά μέτρα βιοκλιματικού σχεδιασμού που αποτελούν καλές πρακτικές εξοικονόμησης ενέργειας με ταυτόχρονη δημιουργία συνθηκών άνεσης για τους χρήστες, και αφορούν τεχνικές φυσικού αερισμού, χρήση κατάλληλων δομικών υλικών και γυάλινων επιφανειών, προσανατολισμό κτιρίων και σκίαση.



Σχήμα 4-37: Στοιχεία βιοκλιματικού σχεδιασμού κτιρίων

Πηγή: Foster & Partners, 2022

Το υπό μελέτη ΕΣΧΑΣΕ θα συνδεθεί με το Δίκτυο Μέσης Τάσης του ΔΕΔΔΗΕ, ενώ θα υπάρχει εγκατάσταση Η/Ζ για την κάλυψη έκτακτων αναγκών.

Επίσης, στο στάδιο του αναλυτικού σχεδιασμού του έργου, θα γίνει διερεύνηση της σκοπιμότητας χρήσης ΑΠΕ και σχεδιασμός των απαιτούμενων ηλεκτρομηχανολογικών συστημάτων για παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας και ζεστού νερού χρήσης.

4.4.9.7 Τηλεπικοινωνίες

Οι χώροι του υπό μελέτη ΕΣΧΑΣΕ θα συνδεθούν με τα δίκτυα σταθερής και κινητής τηλεφωνίας των ιδιωτικών παρόχων, ενώ θα εξυπηρετείται και από τα διαθέσιμα δίκτυα ευρυζωνικών υπηρεσιών.



4.5 Κυκλοφοριακές ρυθμίσεις - Προσδιορισμός συνοδών έργων επένδυσης

4.5.1 Συνοδά Έργα

Για την υποστήριξη και ορθή λειτουργία της επένδυσης και ιδίως για την μείωση των απαιτούμενων, βάσει των σημερινών δεδομένων κυκλοφορίας, διαδρομών και περιπορειών για την πρόσβαση στο ακίνητο, προτείνονται οι εξής ρυθμίσεις, οι οποίες αποτελούν και συνοδά έργα της επένδυσης:

- Διαμόρφωση ισόπεδου σηματοδοτούμενου κόμβου στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Αग्रινίου και ανασχεδιασμός της οδού Πειραιώς, από τη διασταύρωσή της με την οδό Ύδρας έως τη διασταύρωση με την οδό Αναξαγόρα.
- Γεωμετρική διαμόρφωση των οδών στην περιοχή μελέτης σύμφωνα με: (i) το προτεινόμενο ΡΣ, (ii) τις αρχικές παραδοχές του Σχεδίου Γενικής Διάταξης (Masterplan), όπως π.χ. η επιλογή της εισόδου οχημάτων από την οδό Αग्रινίου και όχι από την οδό Πειραιώς, (iii) την παράμετρο της ρεαλιστικότητας και εφαρμοσιμότητας, επιδιώκοντας να μη θιγεί το δομημένο περιβάλλον των γειτονικών ή όμορων ακινήτων.

4.5.2 Διαδρομές χωρίς παρεμβάσεις στο οδικό δίκτυο (Ισόπεδο Κόμβο)

Η σύνδεση του συγκροτήματος με το υφιστάμενο οδικό δίκτυο θα πραγματοποιείται μέσω της οδού Αग्रινίου. Η οδός Αग्रινίου, επί της οποίας επίσης έχει πρόσωπο το ακίνητο, είναι διπλής κατεύθυνσης, μεταβλητού (αυξομειούμενου) πλάτους και με πεζοδρόμιο στη μία πλευρά της οδού, καθώς δεν έχουν υλοποιηθεί οι προβλεπόμενες ρυμοτομήσεις. Συγκεκριμένα, η οδός Αग्रινίου πλησίον της συμβολής της με την οδό Πειραιώς, έχει πλάτος περίπου 6.5 m, στη συνέχεια περίπου 8.5 m, ενώ σε κάποια σημεία της φθάνει περίπου τα 11,0 m. (κατά μήκος της οδού καταγράφονται πολλά παράνομα σταθμευμένα οχήματα, με συνέπεια να μειώνεται σημαντικά το λειτουργικό πλάτος της). Σύμφωνα με το υφιστάμενο ρυμοτομικό, το προβλεπόμενο πλάτος της οδού, μετά την υλοποίηση των ρυμοτομικών γραμμών, θα κυμαίνεται από 18,0 -19,0 m.

Επειδή για την υλοποίηση του υφιστάμενου ρυμοτομικού απαιτείται η μετατόπιση των ορίων πολλών ιδιοκτησιών στην πλευρά της οδού απέναντι από το οικόπεδο της εγκατάστασης, στα πλαίσια της μελέτης Κυκλοφοριακής Θεώρησης υιοθετήθηκε η εκχώρηση τμήματος της παρειάς του οικοπέδου ώστε να είναι εφικτή η διαμόρφωση οδού διπλής κυκλοφορίας επαρκούς πλάτους με παρόδια στάθμευση (DENCO, 2022).

Με την προτεινόμενη νέα διαμόρφωση της οδού Αग्रινίου, η προσέλευση και η αποχώρηση των οχημάτων θα διενεργούνται μόνο με δεξιά στροφή μέσω του κόμβου προτεραιότητας Πειραιώς – Αग्रινίου.

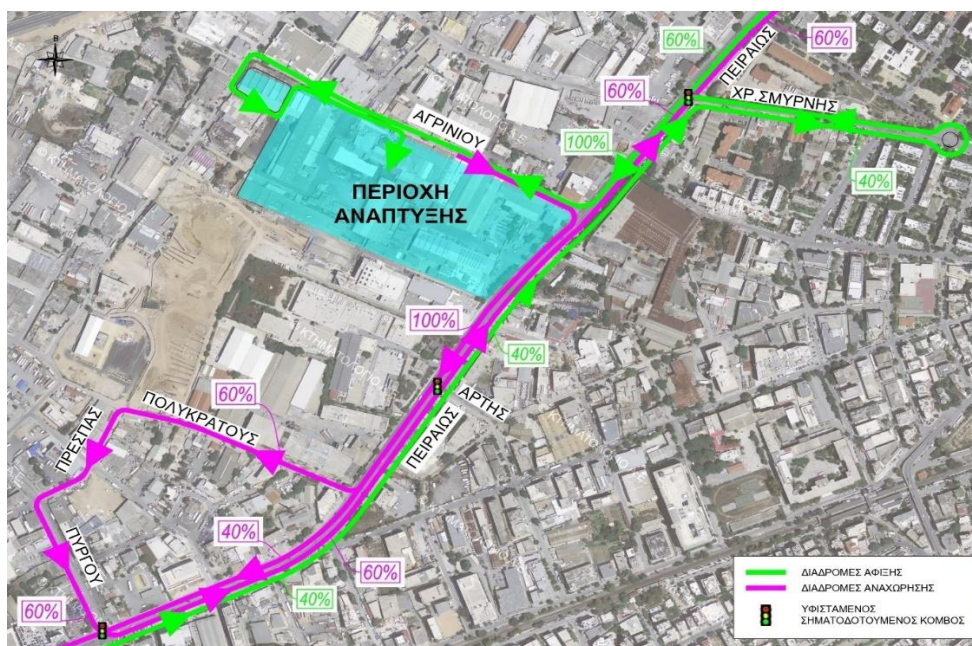
Εκτιμάται ότι ο κυκλοφοριακός φόρτος προσπέλασης στη νέα εγκατάσταση θα κατανέμεται ως ακολούθως:

- 60% των οχημάτων θα προσέρχονται/αποχωρούν από/προς τον Βορρά (από/προς Ομόνοια) και
- 40% των οχημάτων θα προσέρχονται/αποχωρούν από/προς τον Νότο (από/προς Πειραιά).

Κατά την άφιξη, το σύνολο των οχημάτων ανεξαρτήτου προέλευσης (Βορρά ή Νότο), θα εισέρχεται αποκλειστικά με δεξιά στροφή από την οδό Πειραιώς στην οδό Αग्रινίου. Για την αποφυγή αριστερών στροφών κατά την είσοδο, τα οχήματα θα συνεχίζουν ευθεία και αριστερά στην οδό Θέμιδος όπου με αριστερή στροφή θα οδεύουν διαμέσου των νέων οδών ήπιας κυκλοφορίας που περιβάλλουν το ΟΤ 234Β, για να εισέλθουν τελικά με δεξιά στροφή στις εγκαταστάσεις.

Τα οχήματα που προέρχονται από τον Νότο, θα κατευθύνονται βόρεια έως την οδό Χρ. Σμύρνης, όπου θα στρίβουν δεξιά και μέσω υφιστάμενου κυκλικού κόμβου θα κάνουν αναστροφή, θα επιστρέφουν στην οδό Πειραιώς, στο ρεύμα κατεύθυνσης προς Νότο (μετά από περιπορεία της τάξης των 1,2 km) για να εισέλθουν δεξιόστροφα στην οδό Αग्रινίου.

Κατά την αποχώρηση, το σύνολο των οχημάτων θα εξέρχονται με δεξιά στροφή από την οδό Αग्रινίου προς την οδό Πειραιώς. Τα οχήματα που κατευθύνονται νότια θα συνεχίζουν επί της οδού Πειραιώς. Τα οχήματα με κατεύθυνση προς το Βορρά, θα ακολουθούν περιπορεία της τάξης των 1,8 km, μέσω των οδών Πολυκράτους, Πρέσπας και Πύργου, προκειμένου να κάνουν αναστροφή και να κινηθούν στο ρεύμα της οδού Πειραιώς με κατεύθυνση προς κέντρο (DENCO, 2022).



Σχήμα 4-38: Διαδρομές αφίξεων – αναχωρήσεων

Πηγή: DENCO, 2022

4.5.3 Πρόταση διαμόρφωσης σηματοδοτούμενου κόμβου Πειραιώς – Αग्रινίου

Οι διαδρομές προσέλευσης – αποχώρησης θα μειωθούν σημαντικά, εφόσον εξασφαλισθεί η διενέργεια με ασφάλεια των αριστερών στροφών από την οδό Πειραιώς προς την οδό Αग्रινίου (κατά την προσέλευση των



οχημάτων από Νότο) και από την οδό Αγρινίου προς την οδό Πειραιώς (κατά την αποχώρηση των οχημάτων προς Βορρά). Αυτή η κυκλοφοριακή ρύθμιση μπορεί να επιτευχθεί με την αναδιαμόρφωση του κόμβου Πειραιώς – Αγρινίου, στην οποία θα περιλαμβάνεται και η εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης. Με αυτήν την παρέμβαση θα εξυπηρετηθεί η ευρύτερη περιοχή και η πρόσβαση στις παρακείμενες χρήσεις, μεταξύ των οποίων το ΙΜΕ και η ΑΣΚΤ, οι οποίες είναι αποδέκτες μεγάλου αριθμού οχημάτων.

Για τη διαμόρφωση του ισόπεδου σηματοδοτούμενου κόμβου (Σχήμα 4-39), θα απαιτηθεί τροποποίηση της οδού Πειραιώς, από την διασταύρωση της με την οδό Ύδρας έως την διασταύρωση με την οδό Αναξαγόρα. Το συνολικό μήκος της επέμβασης, ανέρχεται σε περίπου 310 m. Η τροποποίηση αφορά στην αυξομείωση τοπικά του πλάτους της υφιστάμενης κεντρικής νησίδας (από πλάτος 1,0 m σε 4,5 m) με σκοπό την κατασκευή αποκλειστικής λωρίδας αριστερών στροφών, μήκους τουλάχιστον 100,0 m και πλάτους 3,5 m, για τα οχήματα που στρέφουν αριστερά προς την οδό Αγρινίου. Οι δύο διερχόμενες λωρίδες κυκλοφορίας, σε κάθε κατεύθυνση κίνησης επί της οδού Πειραιώς, παραμένουν ως οι υφιστάμενες (πλάτους 3,5 m εκάστη). Επίσης, η διαμόρφωση των οριογραμμών παραμένει ως η υφιστάμενη (κράσπεδο ύψους 0,15 m και ρείθρο πλάτους 0,25 m).

Επί της οδού Αγρινίου και στο σημείο της συμβολής της με την οδό Πειραιώς, θα κατασκευασθεί κεντρική διαχωριστική νησίδα πλάτους 2,0 m για διέλευση των πεζών και την τοποθέτηση της κατακόρυφης σήμανσης και της σηματοδότησης.

Για τα οχήματα που στρέφουν από οδό Αγρινίου στην οδό Πειραιώς, προβλέπονται δύο λωρίδες κυκλοφορίας στην πρόσβαση της οδού Αγρινίου, πλάτους 2,75 m προς Αθήνα και πλάτους 3,0 m προς Πειραιά. Για τα οχήματα που στρέφουν από την οδό Πειραιώς για είσοδο στην οδό Αγρινίου, προβλέπεται μία λωρίδα πλάτους 4,25 m στην είσοδο της οδού Αγρινίου, η οποία διευρύνεται μετά το πέρας της κεντρικής νησίδας σε δύο λωρίδες πλάτους 2,75 m εκάστη. Στις οριογραμμές του οδοστρώματος (προς τις νησίδες και τα πεζοδρόμια) προβλέπονται ρείθρο πλάτους 0,25 m και κράσπεδο ύψους 0,15 m. Η διάστρωση των πεζοδρομίων και της νησίδας, προτείνεται να γίνει με κυβόλιθους.

Η οδός Αγρινίου, στο τμήμα από το πέρας της κεντρικής νησίδας έως την οδό Παπάζογλου, προβλέπεται να έχει δύο λωρίδες κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση πλάτους 3,0 m η εσωτερική και 2,75 m η λωρίδα προς την πλευρά του πεζοδρομίου. Επίσης, εκατέρωθεν της οδού διαμορφώνονται επιπλέον δύο λωρίδες στάθμευσης (μία σε κάθε κατεύθυνση) πλάτους 2 m. Προβλέπονται, ρείθρο πλάτους 0,25 m και κράσπεδο ύψους 0,15 m.

Στο τμήμα της οδού Αγρινίου από την οδό Παπάζογλου ως την συμβολή με τη οδό Θέμιδος (όπου κατασκευάζεται κεντρική διαχωριστική νησίδα), η οδός αποτελείται από δύο λωρίδες κυκλοφορίας, στην κατεύθυνση προς την οδό Θέμιδος, πλάτους 3 m η εσωτερική και 2,75 m η λωρίδα προς την πλευρά του πεζοδρομίου, καθώς και μία λωρίδα κυκλοφορίας πλάτους 3,5 m στην κατεύθυνση προς την οδό Πειραιώς. Επιπλέον, στη βόρεια πλευρά της οδού, στο τμήμα αυτό, προβλέπεται λωρίδα στάθμευσης πλάτους 2 m. Προβλέπονται επίσης ρείθρο πλάτους 0,25 m και κράσπεδο ύψους 0,15 m.

Στη διασταύρωση της οδού Αγρινίου με την οδό Θέμιδος, αναμορφώνεται ο υφιστάμενος ισόπεδος κόμβος (μη σηματοδοτούμενος) με την κατασκευή κεντρικής διαχωριστικής νησίδας πλάτους 2 m. Εκατέρωθεν της



διαχωριστικής νησίδας, το οδόστρωμα της οδού Αग्रινίου έχει πλάτος 4,5 m (με εκατέρωθεν ρείθρα πλάτους 0,25 m και κράσπεδα ύψους 0,15 m).

Το πλάτος των πεζοδρομίων της οδού Αग्रινίου θα είναι μεταβλητό, με ελάχιστη διάσταση 2,5 m.

Όσον αφορά στην οδό Θέμιδος, το πλάτος της διατηρείται ως το υφιστάμενο (min 6,25+ 0,25+0,25 το πλάτος των ρείθρων), με μοναδική βελτίωση την προσθήκη πεζοδρομίου πλάτους 2 m. στο Νοτιοανατολικό τεταρτημόριο της διασταύρωσης με την οδό Αग्रινίου (προς την πλευρά της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY).

Μηκοτομικά, οι κλίσεις των υφιστάμενων και προς αναμόρφωση οδικών τμημάτων είναι ομαλές.

4.5.4 Κυκλοφοριακές ρυθμίσεις στην περιοχή μελέτης

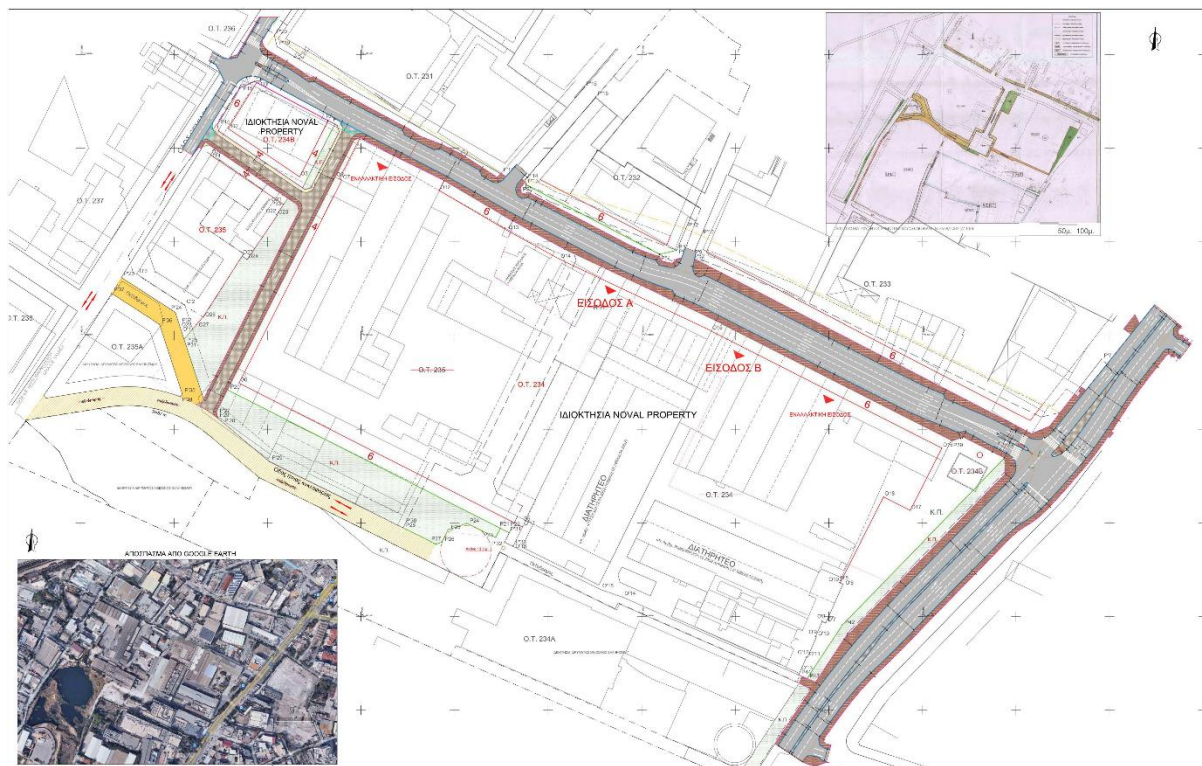
Η προτεινόμενη γεωμετρική διαμόρφωση (Σχήμα 4-39) έχει ως σκοπό να εξασφαλίζεται η ασφαλής κίνηση πεζών και οχημάτων, ενώ ταυτόχρονα να αυξάνεται η κυκλοφοριακή ικανότητα των οδικών τμημάτων της περιοχής μελέτης και να εξυπηρετούνται οι υφιστάμενες και προβλεπόμενες από την ανάπτυξη παρόδιες εγκαταστάσεις.

Αναφορικά με τις δύο νέες οδούς ήπιας κυκλοφορίας (σύμφωνα με την προτεινόμενη τροποποίηση ΡΣ, Ενότητα 4.4.2), εκ των οποίων η μία είναι κάθετη και η άλλη παράλληλη στην οδό Αग्रινίου, προτείνεται ο σχεδιασμός με τα ελάχιστα απαιτούμενα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, ούτως ώστε η προτεραιότητα στον πεζό να διασφαλίζεται ουσιαστικά και όχι μόνο βάσει χαρακτηρισμού του δρόμου. Οι εν λόγω οδοί έχουν πλάτος 9 m, εκ των οποίων τα 6 m αποδίδονται στην κίνηση οχημάτων, ενώ τα λοιπά 3 m αποδίδονται σε διαδρόμους κίνησης πεζών. Η εγκάρσια στην ιδιοκτησία οδός, συνδέει την οδό Αग्रινίου με την οδό ήπιας κυκλοφορίας που οδηγεί στον χώρο στάθμευσης του ΙΜΕ.

Η είσοδος και έξοδος των οχημάτων προς / από την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY, θα γίνεται υποχρεωτικά και μόνο με δεξιές στρέφουσες κινήσεις των οχημάτων.

Κατά την προσέλευση των εργαζομένων και επισκεπτών στην περιοχή της επένδυσης (και επειδή το σύνολο των οχημάτων, θα έρχεται από τον νέο ισόπεδο κόμβο της οδού Πειραιώς με Αग्रινίου), η είσοδος στις εγκαταστάσεις θα γίνεται με περιπορεία του νέου οικοδομικού τετραγώνου 234B, στο πέρας της οδού Αग्रινίου, στην περιοχή του αναμορφωμένου ισόπεδο κόμβου με την οδό Θέμιδος. Στη συνέχεια, τα οχήματα δύνανται να εισέρχονται δεξιόστροφα στις εγκαταστάσεις, σε κάποια από τις προβλεπόμενες εισόδους. αφού στρίψουν στην οδό Αग्रινίου με κατεύθυνση προς την οδό Πειραιώς.

Κατά την αποχώρηση από την περιοχή της επένδυσης (και επειδή ο κύριος όγκος των οχημάτων θα κατευθύνεται προς το νέο ισόπεδο κόμβο της οδού Πειραιώς με Αग्रινίου), η έξοδος θα γίνεται με δεξιές στρέφουσες κινήσεις των οχημάτων.



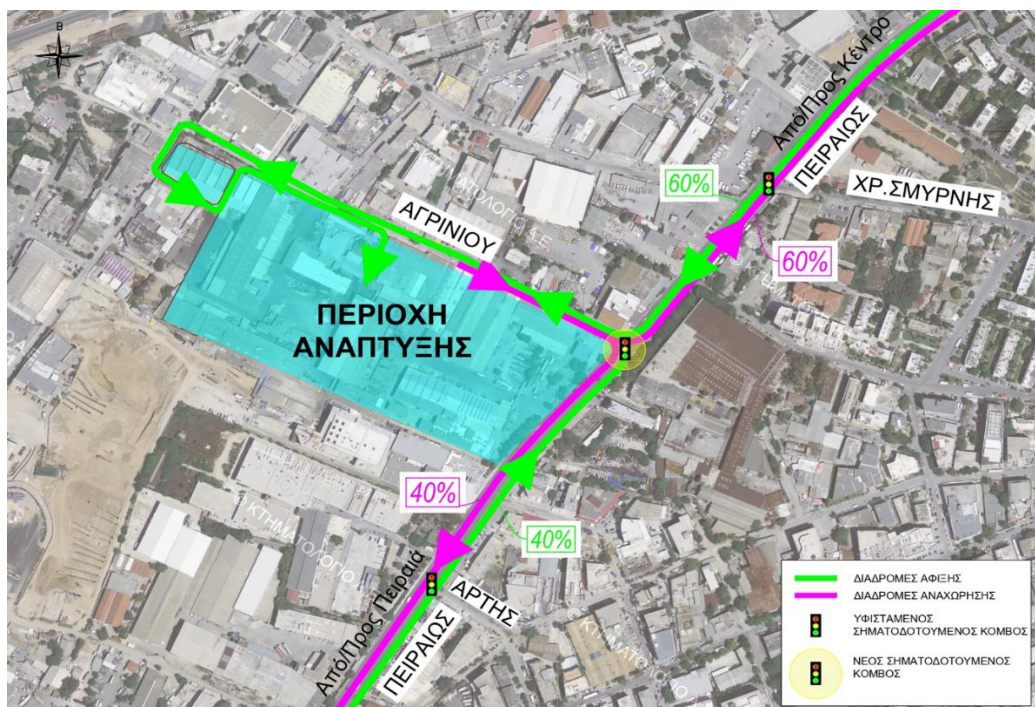
Σχήμα 4-39: Προτεινόμενη γεωμετρική διαμόρφωση οδών στην περιοχή μελέτης

Πηγή: DENCO, 2022

4.5.5 Διαδρομές Προσπέλασης με βάση το Αναμορφωμένο Οδικό Δίκτυο & Κατανομή Κυκλοφοριακών Φόρτων

Κατά την άφιξη (Σχήμα 4-40) τα οχήματα θα καταλήγουν στην οδό Αग्रινίου, από την οποία και θα εισέρχονται στον χώρο στάθμευσης, κάνοντας μια μικρή περιπορεία της τάξης των 500 m του νέου οικοδομικού τετραγώνου 234B μέσω των οδών Αग्रινίου – Θέμιδος και των δύο οδών ηπίας κυκλοφορίας, προκειμένου τελικά να μπου με δεξιά στροφή στις εγκαταστάσεις. Εκτιμάται ότι το σύνολο του φόρτου προσέλευσης θα συγκεντρώνεται και θα προσεγγίζει από την οδό Πειραιώς, το 60% από Βορρά στρίβοντας δεξιά στην οδό Αग्रινίου, ενώ το 40% από Νότο στρίβοντας αριστερά προς την οδό Αग्रινίου στον νέο σηματοδοτούμενο κόμβο.

Κατά την αναχώρηση (Σχήμα 4-40) όλα τα οχήματα θα εξέρχονται από την εγκατάσταση στην οδό Αग्रινίου, όπου και πάλι μέσω του νέου σηματοδοτούμενου κόμβου, το 60% θα κατευθύνεται αριστερά στην Πειραιώς προς Βορρά/Κέντρο και το 40% δεξιά προς Νότο/Πειραιά.



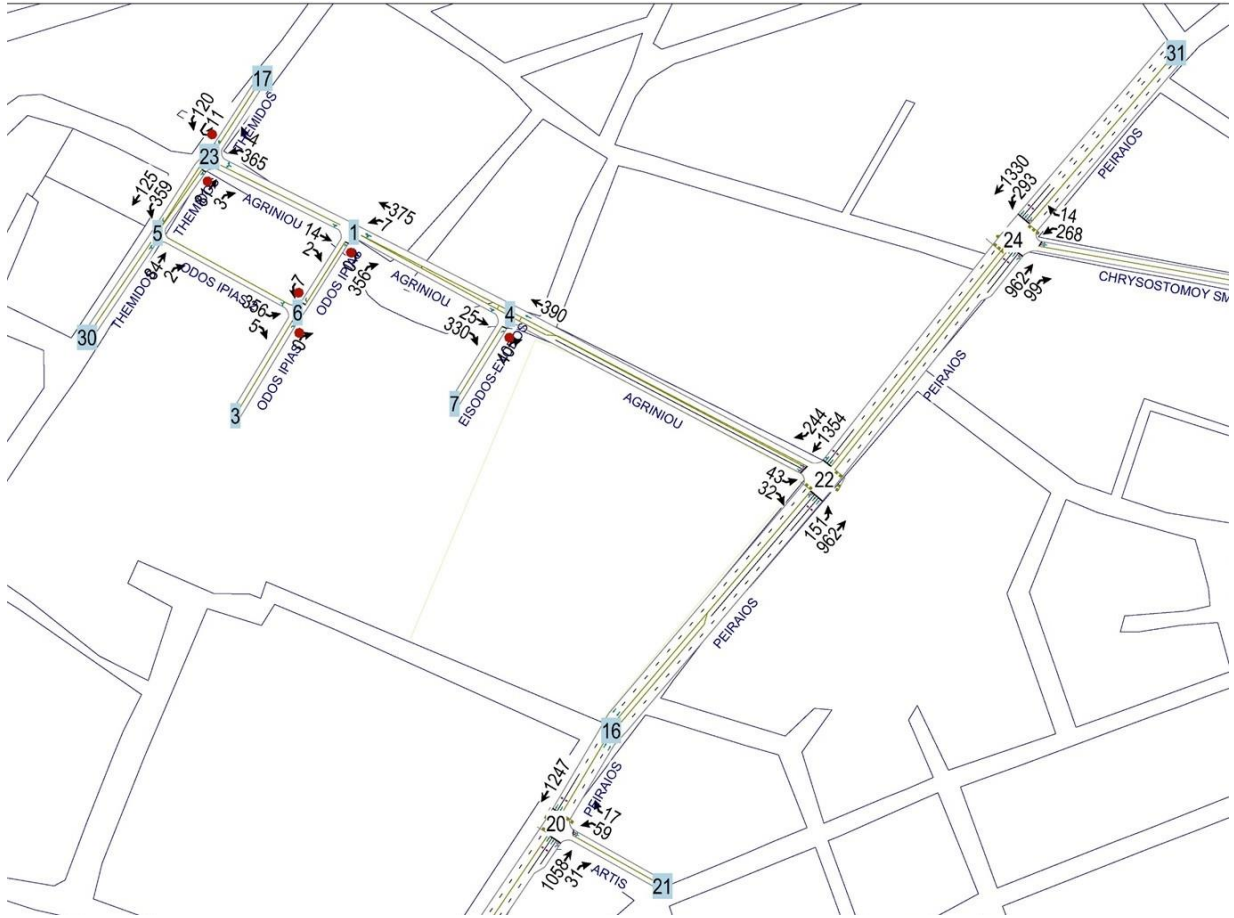
Σχήμα 4-40: Διαδρομές αφίξεων – αναχωρήσεων

Πηγή: DENCO, 2022

4.5.6 Πρόβλεψη Κυκλοφοριακών Συνθηκών

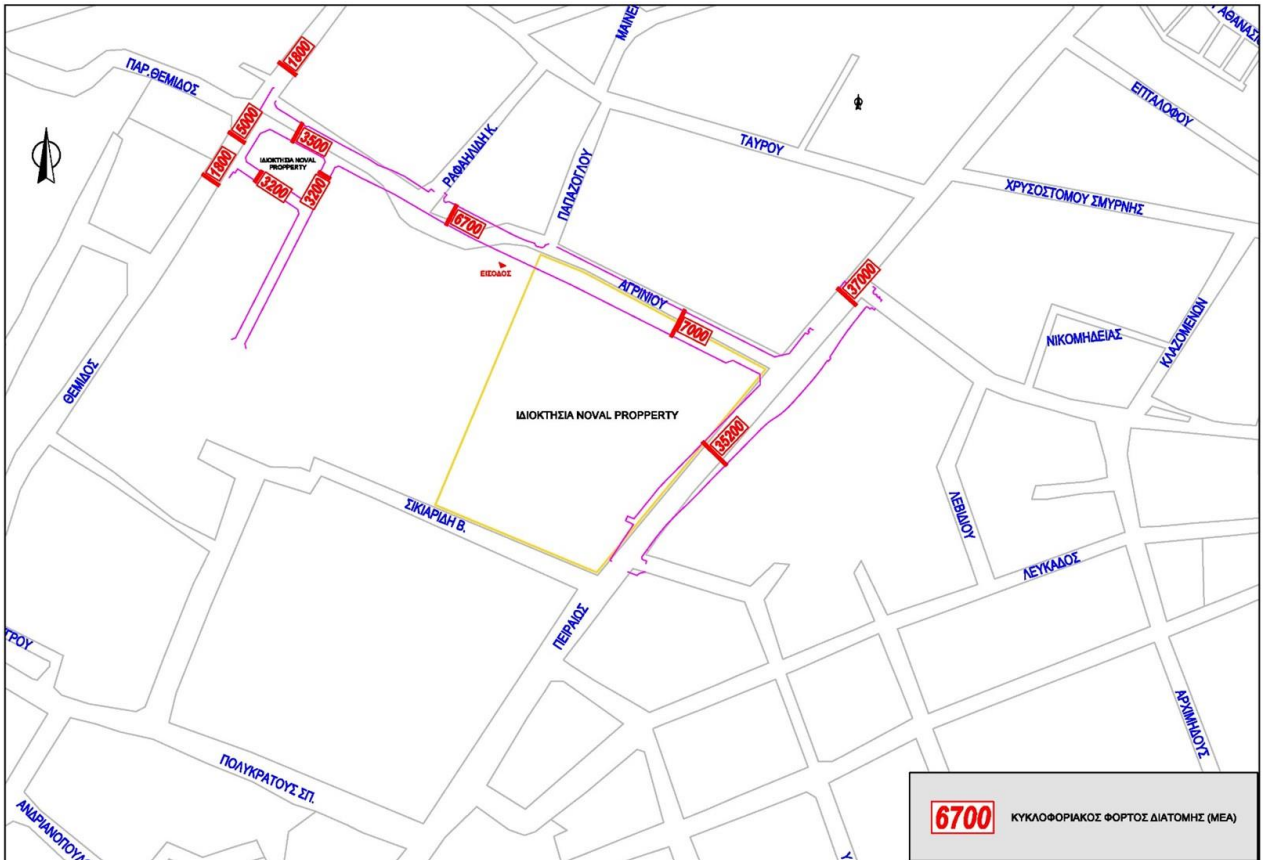
Στα πλαίσια της μελέτης Κυκλοφοριακής Θεώρησης έγινε ανάλυση της λειτουργίας του οδικού δικτύου στην άμεση περιοχή του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ μετά τη λειτουργία του συγκροτήματος. Η προσομοίωση πραγματοποιήθηκε για την πρωινή ώρα αιχμής 08:00-09:00 και την απογευματινή ώρα αιχμής 18:00-19:00. Η κυκλοφοριακή ανάλυση εστιάζει στην εξέταση της επίδρασης της λειτουργίας του χώρου στάθμευσης του συγκροτήματος στη στάθμη εξυπηρέτησης των προσβάσεων των γειτονικών κόμβων. (DENCO, 2022).

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι κυκλοφοριακοί φόρτοι των προσβάσεων των γειτονικών κόμβων μετά την κατασκευή του συγκροτήματος και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος οδικού δικτύου, για τις δύο εξεταζόμενες ώρες αιχμής (Σχήμα 4-41, Σχήμα 4-42), οι εκτιμώμενοι 24ωροι κυκλοφοριακοί φόρτοι (Σχήμα 4-43) και οι εκτιμώμενοι φόρτοι για τις ώρες αιχμής (Σχήμα 4-44, Σχήμα 4-45).



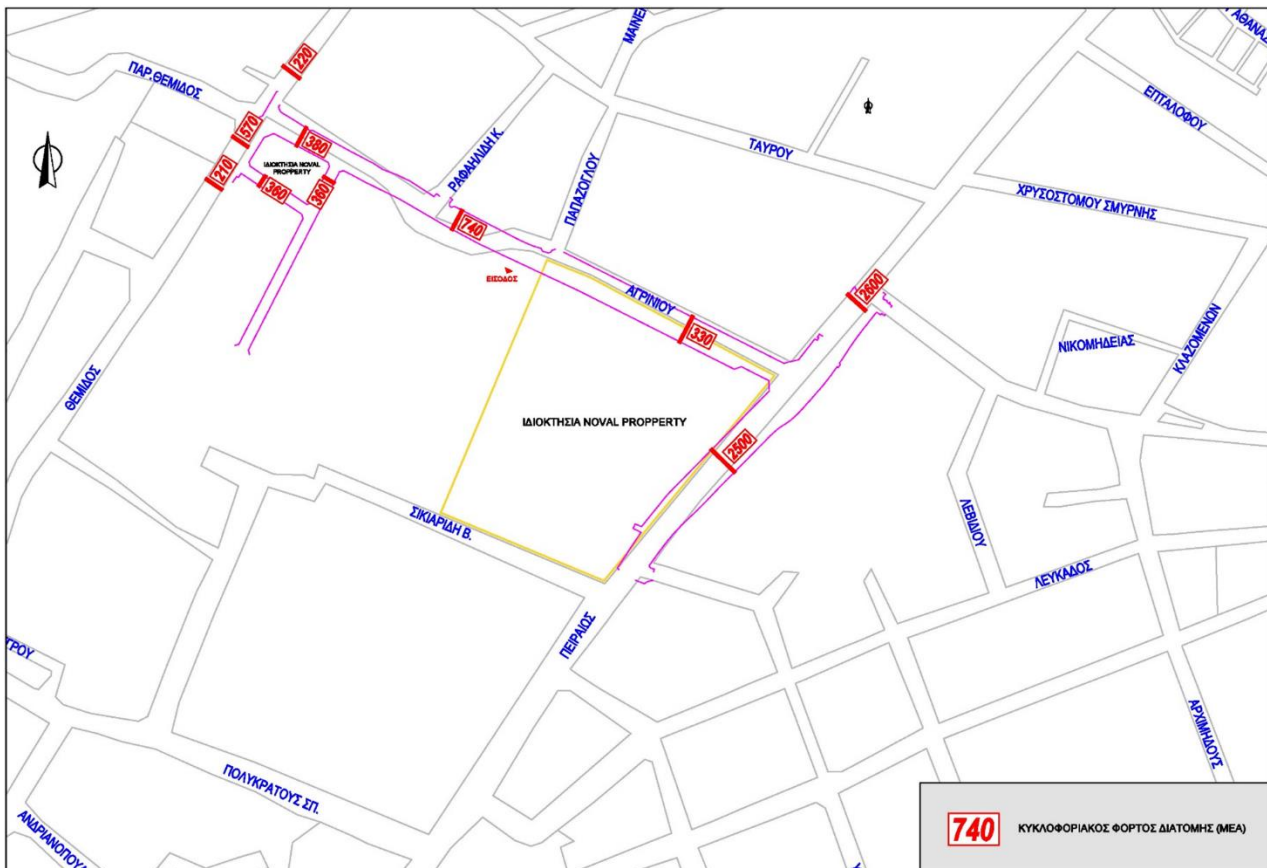
Σχήμα 4-41: Μελλοντική κατάσταση – Πρωινή αιχμή (08:00-09:00)

Πηγή: DENCO, 2022



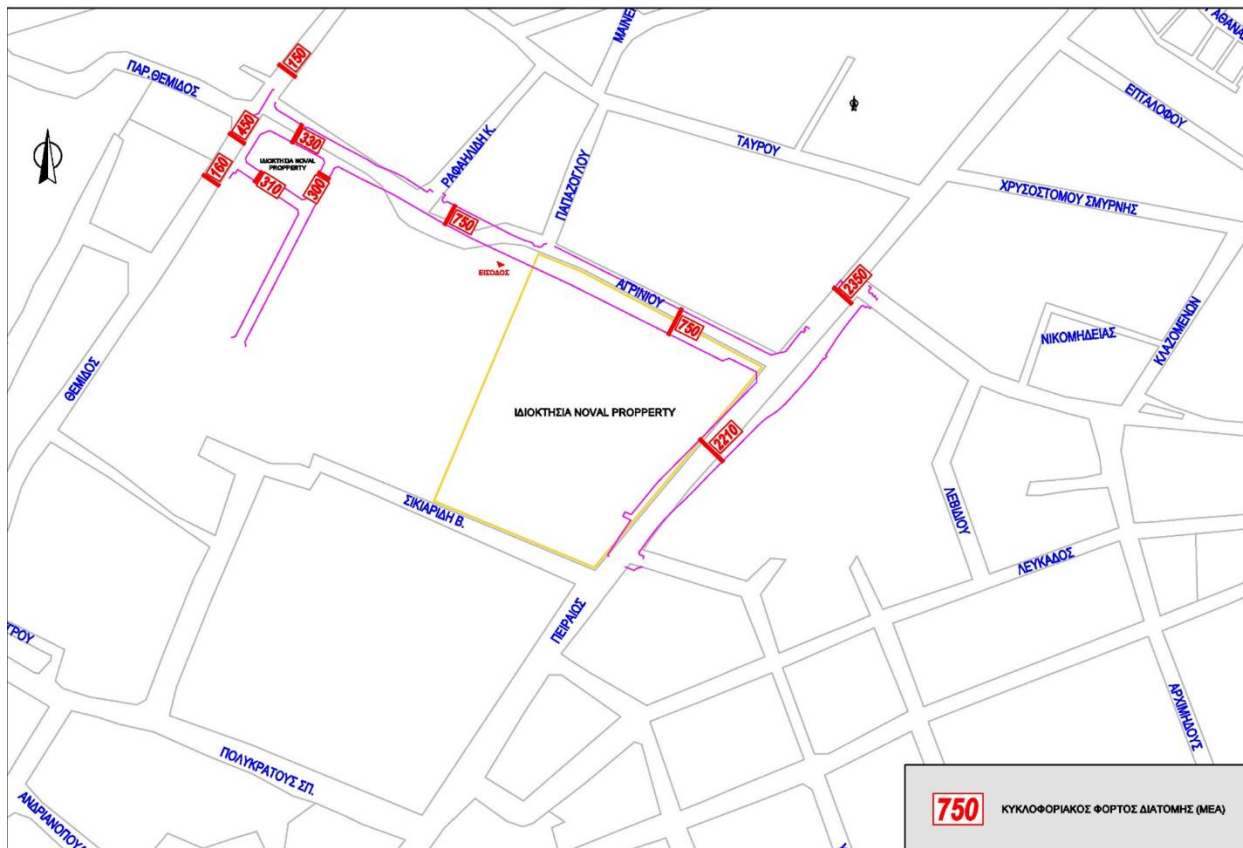
Σχήμα 4-43: Μελλοντικοί 24ωροι κυκλοφοριακοί φόρτοι (ΕΜΗΚ)

Πηγή: DENCO, 2022



Σχήμα 4-44: Μελλοντικοί κυκλοφοριακοί φόρτοι πρωινής ώρας αιχμής (08:00-09:00)

Πηγή: DENCO, 2022



Σχήμα 4-45: Μελλοντικοί κυκλοφοριακοί φόρτοι απογευματινής ώρας αιχμής (18:00-19:00)

Πηγή: DENCO, 2022



Από την ανάλυση της μελλοντικής κατάστασης, υπολογίσθηκε η μέση καθυστέρηση ανά όχημα σε δευτερόλεπτα και προσδιορίστηκε η στάθμη εξυπηρέτησης για κάθε πρόσβαση και συνολικά για τους εξεταζόμενους κόμβους (Πίνακας 4-27, DENCO, 2022).

Πίνακας 4-27: Μελλοντική Κατάσταση - Στάθμες εξυπηρέτησης & συνολική καθυστέρηση ανά όχημα

ΚΟΜΒΟΣ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΩΙΝΗ ΑΙΧΜΗ 08:00-09:00		ΑΠΟΓΕΥΜΑΤΙΝΗ ΑΙΧΜΗ 18:00-19:00	
		ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΑΝΑ ΟΧΗΜΑ (sec)	ΣΤΑΘΜΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΑΝΑ ΟΧΗΜΑ (sec)	ΣΤΑΘΜΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ
ΣΗΜΑΤΟΔΟΥΜΕΝΟΙ ΚΟΜΒΟΙ					
Πειραιώς - Χρ. Σμύρνης	Χρ. Σμύρνης	52.6	D	39.6	D
	Πειραιώς προς Αθήνα	15.0	B	24.1	C
	Πειραιώς προς Πειραιά	15.3	B	13.6	B
	ΣΥΝΟΛΟ	18.7	B	20.3	C
Πειραιώς - Άρτης (είσοδος ΑΣΚΤ)	Άρτης	31.1	C	32.5	C
	Πειραιώς προς Αθήνα	4.0	A	4.5	A
	Πειραιώς προς Πειραιά	3.9	A	3.0	A
	ΣΥΝΟΛΟ	4.7	A	4.3	A
Πειραιώς - Αγρινίου	Αγρινίου	32.2	C	32.6	C
	Πειραιώς προς Αθήνα	7.5	A	9.8	A
	Πειραιώς προς Πειραιά	32.3	C	34.5	C
	ΣΥΝΟΛΟ	22.7	C	24.8	C
ΚΟΜΒΟΙ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ					
Αγρινίου - Θέμιδος	Αγρινίου	0.7	A	0.7	A
	Θέμιδος προς Ταύρου	9.2	A	6.4	A
	Θέμιδος προς Πολυκράτη	7.8	A	6.1	A
	ΣΥΝΟΛΟ	3.5	A	2.8	A

Πηγή: DENCO, 2022

Όλες οι προσβάσεις των εξεταζόμενων σηματοδοτούμενων κόμβων λειτουργούν σε ικανοποιητική έως αποδεκτή στάθμη εξυπηρέτησης (A έως D) στη μελλοντική κατάσταση. Μετά τη λειτουργία του νέου συγκροτήματος, η εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης στον κόμβου Πειραιώς – Αγρινίου και η διαμόρφωση της οδού Αγρινίου επιφέρει σημαντική βελτίωση στη συνολική λειτουργία του οδικού δικτύου, καθώς, στις περισσότερες προσβάσεις, μειώνεται η καθυστέρηση ανά όχημα.



4.6 Αντισταθμιστικές Ωφέλειες Επένδυσης

Πέρα από τις εγγενείς θετικές συνέπειές της, η εν λόγω επένδυση θα αποφέρει και αντισταθμιστικές ωφέλειες, οι οποίες προσανατολίζονται σε:

- βελτιώσεις της ποιότητας των οδών, με προτεραιότητα σε όσες συνδέουν την Πειραιώς με τα Μέσα Σταθερής Τροχιάς, ώστε να τονωθεί η επιλογή των βιώσιμων τρόπων μετακίνησης από τους χρήστες της Έκτασης και του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου,
- βελτίωση των δρόμων περιμετρικά του ακινήτου της επένδυσης, με τον επανασχεδιασμό και την κατασκευή της οδού Αγρινίου με τις βέλτιστες προδιαγραφές, εις βάρος του ακινήτου
- υλοποίηση χώρων κοινόχρηστου πρασίνου επί της Πειραιώς αλλά και εντός του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου.

Σε κάθε περίπτωση οι αντισταθμιστικές ωφέλειες θα αποτελέσουν αντικείμενο συζήτησης του επενδυτή με τις τοπικές αρχές, ώστε αφενός μεν να εξασφαλιστεί η εξέταση των προτεραιοτήτων των αναγκών της τοπικής κοινωνίας, αφετέρου δε να υπάρχει μεγιστοποίηση του οφέλους αυτών που τελικά θα επιλεγούν.



5 Εναλλακτικές Δυνατότητες

5.1 Περιγραφή Εναλλακτικών Δυνατοτήτων

Στη συνέχεια περιγράφονται τα εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της Έκτασης συνολικού εμβαδού επιφανείας $E = 69.599,05 \text{ m}^2$ και πραγματοποιείται συγκριτική ανάλυση και τεκμηρίωση επί των εναλλακτικών σεναρίων.

Τα εναλλακτικά σενάρια αφορούν στην αξιοποίηση της Έκτασης και προκύπτουν από την αξιολόγηση της υπάρχουσας κατάστασης και των τάσεων, την αξιολόγηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών καθώς και την αξιολόγηση των χωροταξικών – πολεοδομικών δεδομένων. Τα σενάρια που μελετώνται είναι ρεαλιστικά, καθώς χρησιμοποιούν τα υφιστάμενα πολεοδομικά εργαλεία χωρικής ανάπτυξης, ενώ παράλληλα λαμβάνουν υπόψη τους στόχους του επενδυτικού σχεδίου αλλά και τις περιβαλλοντικές και χωρικές επιπτώσεις αυτού στην ευρύτερη περιοχή.

Συγκεκριμένα, παρουσιάζονται τρία σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της Έκτασης. Τα σενάρια διαφοροποιούνται ως προς τον καθορισμό εναλλακτικών χρήσεων γης στην Έκταση, συνεκτιμώντας τη χωρική ταυτότητα της περιοχής σε άμεση συσχέτιση με την Έκταση αλλά και τα εσωτερικά χαρακτηριστικά αυτής. Αυτά είναι τα ακόλουθα [Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022]:

- I. ΣΕΝΑΡΙΟ I: Ανάπτυξη της Έκτασης βάσει του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (ΠΔ Ελαιώνα).
- II. ΣΕΝΑΡΙΟ II: ΕΣΧΑΣΕ για την ανάπτυξη ενός πολύ-λειτουργικού πόλου με ΣΔ 1,0 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου.
- III. ΣΕΝΑΡΙΟ III: ΕΣΧΑΣΕ για την ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με ΣΔ 1,2 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου.

5.1.1 Σενάριο I: Ανάπτυξη της Έκτασης βάσει του ΠΔ Ελαιώνα

Στο εν λόγω σενάριο, η Έκταση αναπτύσσεται σε 3 διακριτά ΟΤ (235, 234, 234B), όπως αυτά καθορίστηκαν με την τροποποίηση του ν. 3559/2007 (Α' 102) και σύμφωνα με τους όρους και τις χρήσεις γης του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (ΠΔ 20.09.1995). Στο σενάριο αυτό η εφαρμογή του Ρυμοτομικού Σχεδίου πραγματοποιείται τοπικά μέσω Μεμονωμένης Πράξης Εφαρμογής, δεδομένων των ειδικών συνθηκών του Ελαιώνα. Παρακάτω γίνεται αναφορά στο ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, στις χρήσεις γης και στους όρους και περιορισμούς δόμησης.



5.1.1.1 Ρυμοτομικό Σχέδιο

Το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής επέμβασης έχει τροποποιηθεί επανειλημμένα, αλλά έως σήμερα παραμένει ανεφάρμοστο. Η τελευταία χρονικά τροποποίηση θεσμοθετήθηκε με τον Ν. 3559/2007 (Α' 102), ενώ εκκρεμεί η κύρωση της πράξης εφαρμογής. Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής (υπ' αριθμ. Μ1/2008) έχει κυρωθεί μόνο σε τμήμα νοτιοδυτικά του ακινήτου, στο τμήμα ιδιοκτησίας του ΙΜΕ, αλλά δεν έχει ολοκληρωθεί η εφαρμογή του εν λόγω σχεδίου.

Αναφορικά με τη διαδικασία υλοποίησης του έργου, η ανάπτυξη οποιασδήποτε από τις παραπάνω χρήσεις γης με την έκδοση Οικοδομικής Άδειας κρίνεται καταρχήν δύσκολη εν όψει της μη κύρωσης των πράξεων εφαρμογής και το ακίνητο ενδέχεται να παραμείνει αναξιοποίητο για τα επόμενα χρόνια. Ωστόσο, η έκδοση Οικοδομικής Άδειας δεν είναι αδύνατη εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του αρθ. 43 παρ. 10 του Ν. 1337/1983 ή δύναται να κυρωθεί μεμονωμένη πράξη εφαρμογής. Στο Σενάριο Ι, επιλέγεται να εφαρμοστεί το θεσμοθετημένο Ρυμοτομικό Σχέδιο τοπικά μέσω μεμονωμένης πράξης εφαρμογής, καθώς αποτελεί τον πιο ασφαλή τρόπο υλοποίησης του έργου.

Αναλύοντας το ρυμοτομικό σχέδιο, προκύπτουν τα εξής δεδομένα:

- i. Επιμέρους τμήματα ακινήτου: Η ιδιοκτησία επιμερίζεται στα
 - ΟΤ 235 που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Θέμιδος και Αγρινίου,
 - ΟΤ 234 που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγρινίου και Πειραιώς (μεσολαβούντος χώρου ΚΠ) και
 - ΟΤ 234B που ουσιαστικά αποτελεί περίγραμμα υπάρχοντος κτιριακού όγκου ο οποίος περιβάλλεται από χώρο ΚΠ.

Τα δύο κύρια ΟΤ γειτνιάζουν και είναι δυνατή η ανάπτυξη συνεργειών μεταξύ των επιμέρους λειτουργιών, εντούτοις το σημαντικό πλάτος (13 m) του ενδιάμεσου δρόμου παρακωλύει την άμεση λειτουργική σύνδεση ενώ εξυπηρετεί κατά κύριο λόγο την κίνηση οχημάτων.
- ii. Δίκτυο κίνησης πεζών και οχημάτων: Σύμφωνα με το εν ισχύ Ρυμοτομικό Σχέδιο, μια οδός ξεκινά από την οδό Αγρινίου και καταλήγει σε αδιέξοδο (πλάτωμα και χώρος στάθμευσης), τέμνοντας εγκάρσια την ιδιοκτησία. Ο τετράγωνος χώρος που δημιουργείται για την έξοδο οχημάτων από το χώρο στάθμευσης του ΙΜΕ βρίσκεται στο κέντρο τού εν δυνάμει «Πολιτιστικού Πόλου», όπου καταλήγουν (χωρίς να συνδέονται) και οι προβλεπόμενοι πεζόδρομοι από την οδό Θέμιδος και την οδό Πειραιώς (σημειώνεται ότι τα οχήματα των επισκεπτών του ΙΜΕ εισέρχονται από την οδό Πειραιώς και εξέρχονται από αυτή την οδό). Το εμβαδόν του εν λόγω χώρου είναι μεγαλύτερο από το αναγκαίο (πλάτος≈48 m, μήκος ≈ 52 m) για ελιγμό αυτοκινήτων. Περαιτέρω, η χάραξη της οδού Αγρινίου προτείνεται από το ισχύον Ρυμοτομικό Σχέδιο εις βάρος των ιδιοκτησιών των ΟΤ 231, 232, 233 και μάλιστα σε θέση όπου βρίσκονται κτίρια, όπως φαίνεται και στο Τοπογραφικό Διάγραμμα (Γραφείου Μελετών Εμμ. Γ. Λιανάκη, Μάρτιος 2022), γεγονός που δυσχεραίνει ακόμη περισσότερο την εφαρμογή του σχεδιασμού.
- iii. Κοινόχρηστο Πράσινο (ΚΠ): Δημιουργούνται δύο ανεξάρτητοι χώροι ΚΠ, όπως αυτοί ορίζονται στο εν ισχύ Ρυμοτομικό Σχέδιο, ο μεν επί της οδού Πειραιώς (χώρος περίπου 4,5 στρ.) και ο δε στη συμβολή της οδού



Αγρινίου με τον νέο δρόμο – αδιέξοδο (χώρος περίπου 1,5 στρ.). Οι χώροι ΚΠ παρότι είναι ευμεγέθεις, δεν δημιουργούν συνεχείς φυτεύσεις και δεν βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με τους υφιστάμενους ή μελλοντικούς πεζοδρόμους. Ο χώρος ΚΠ επί της Πειραιώς θα μπορούσε να επιδράσει μειώνοντας την οπτική όχληση, το θόρυβο και γενικότερα βελτιώνοντας τις περιβαλλοντικές συνθήκες στο ακίνητο. Η δημιουργία του όμως εξαρτάται από το Δήμο και επομένως σε μεγάλο βαθμό από την εξεύρεση απαιτούμενων πόρων.



Σχήμα 5-1: Ερμηνευτικό σχέδιο αναγνώρισης των επιμέρους παραμέτρων του ισχύοντος ΡΣ

Πηγή: Π. Γκομίσσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

5.1.1.2 Χρήσεις γης

Αναφορικά με τις χρήσεις γης, στο παρόν σενάριο λαμβάνονται οι επιτρεπόμενες σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο. Ειδικότερα:

- Για τα ΟΤ 235, 235Α και για τμήμα Εμβαδού≈11 στρ. του ΟΤ 234, ισχύουν οι χρήσεις γης της κατηγορίας Β (άρθ. 3, παρ. 3 του ΠΔ 20.9.95/Δ1049) εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης, εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και κτιρίων αποθήκευσης (παρ.4, άρθ. 3 του ΠΔ 11.04.2002/ Δ363 και παρ. 1β, άρθ. 4 του Ν.3559/2007).
- Για το υπόλοιπο τμήμα του ΟΤ 234 εμβαδού≈18,6 στρ. καθώς και για το ΟΤ 234Β ισχύουν οι χρήσεις της κατηγορίας Δ1 (παρ. 5, άρθ. 3 του ΠΔ 20.09.95).



- Ειδικά για τα διατηρητέα κτίρια του ΟΤ 234 επιτρέπονται οι χρήσεις των ΥΑ 30982/8512/01.12.2000 (ΦΕΚ 926/Δ/2000) και ΥΑ 47772/1352/12.03.2002 (ΦΕΚ 266/Δ/2002), όπως τροποποιήθηκαν με την ΥΑ 25745/967/16.02.2022 (ΦΕΚ 215/Δ/7.04.2022).

Οι δύο υποπεριοχές ειδικών χρήσεων του ακινήτου αφορούν εν γένει σε κοινές χρήσεις (εμπόριο και εμπορικές εκθέσεις, γραφεία / διοίκηση, εστίαση / συνάθροιση, πρατήρια βενζίνης και κοινωνική πρόνοια), ενώ διαφοροποιούνται κυρίως ως προς το ότι μόνο στις περιοχές με στοιχείο Δ επιτρέπεται η κατοικία, η εκπαίδευση και ο πολιτισμός και μόνο στις περιοχές με στοιχείο Β επιτρέπονται κτίρια στάθμευσης και πρατήρια υγραερίου.

Περαιτέρω, η χρήση της κατοικίας επιτρέπεται στο τμήμα του ακινήτου επί της οδού Πειραιώς. Η θέση αυτή, λαμβάνοντας υπόψιν και τα όρια της ιδιοκτησίας, πολεοδομικά κρίνεται δυσμενής από σκοπιά όχλησης, δεδομένης της ηχητικής ρύπανσης αλλά και της «εξωστρέφειας» ενός άξονα μητροπολιτικής εμβέλειας, όπως είναι η οδός Πειραιώς.

Συνολικά, η ανάπτυξη οποιασδήποτε από τις παραπάνω χρήσεις γης δεν ευνοεί απαραίτητα τη δημιουργία «πολιτιστικού πόλου» (παρ. 1 του άρθ. 4 του Ν. 3559/2007 και απόφαση 2003/2003 ΣΤΕ) στην εν λόγω τοποθεσία, ούτε εξασφαλίζει κατ' ανάγκη την αναβάθμιση της «γειτονιάς» η οποία, ιδιαίτερα κατά τις βραδινές ώρες, υπολειπόμενα, εγείροντας το αίσθημα της ανασφάλειας.

5.1.1.3 Όροι, περιορισμοί δόμησης και λοιπά στοιχεία

Αρχικά, για το συνολικό εμβαδόν του ακινήτου ισχύει:

- i. Εμβαδόν ιδιοκτησίας προ ρυμοτόμησης: 69.599,05 m²
- ii. Ρυμοτομούμενα τμήματα: 11.851,40 m²
- iii. Προσκυρούμενο τμήμα: 152,76 m²
- iv. Εμβαδόν ιδιοκτησίας μετά την ρυμοτόμηση: 57.594,89 m².

Ως προς τους όρους και περιορισμούς δόμησης και εν γένει το πολεοδομικό καθεστώς της Έκτασης, ισχύουν τα εξής:

- Μέγιστος ΣΔ 0,8, επομένως, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ισούται με $0,8 \times 57.594,89 = 46.075,91 \text{ m}^2$.
- Μέγιστο ΠΚ 40%, επομένως, η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ισούται με $0,4 \times 57.594,89 = 23.037,96 \text{ m}^2$. Ισχύει ΠΚ 50% για τα οικοπέδα που προορίζονται για βιομηχανικές βιοτεχνικές μονάδες για κτίρια στάθμευσης και πρακτορεία μεταφορών
- Ύψος: 14,0 m. Για τα ειδικά κτίρια (πλην γραφείων) επιτρέπονται παρεκκλίσεις με Υπουργική Απόφαση. Ειδικότερα, για ΣΔ 0,8 δύνανται παρέκκλιση ως προς το ύψος 18,0 m (παρ. 2, άρθ.15, ν. 4067/2012).
- Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (ΣΟ): $5,50 * \Sigma\Delta$ για ειδικά κτίρια, επομένως $\Sigma\Theta = 5,50 \times 0,8 = 4,40$. Συνεπώς, ο συνολικός επιτρεπόμενος όγκος του του οικοπέδου ή του γηπέδου ισούται με $MaxVolume = 4,4 \times 57.594,89 = 253.417,53 \text{ m}^3$



- Υποχρεωτική φύτευση: 30%, επομένως η ελάχιστη φύτευση επί του ακινήτου ισούται με $0,3 \times 57.594,89 = 17.278,47 \text{ m}^2$
- Διατηρητέα - Όροι, Περιορισμοί Δόμησης, Ζώνη Προστασίας: Για τα διατηρητέα ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που τίθενται με τις σχετικές ΥΑ.
- Προκήπια: Στα ΟΤ 234, 234Α, 235 και 235Α τηρούνται προκήπια πλάτους 4 και 6 m και στοά πλάτους 3 m (άρθ. 4 του Ν. 3559/2007).



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Επιφάνεια Ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY εντός Ρ.Γ.
- Όριο Δημοτικών Ενοτήτων - Κτηματολόγιο Α.Ε.
- Χώροι Θεσμοθετημένου Πρασίνου (Π.Δ. Ελαιώνας)
- Ρυμοτομικό Σχέδιο**
- Ρ.Γ. Υφιστάμενες
- Ο.Γ. Υφιστάμενες
- Ο.Γ. / Ρ.Γ. Ταυτιζόμενες
- Όριο Επιμέρους Ζωνών Π.Δ. 20.09.1995
- Πεζόδρομοι / Πράσινο**
- Πεζόδρομος
- Χώροι Κ.Π.
- Διατηρητέα**
- Διατηρητέα Κτήρια
- Ζώνη Προστασίας - Απ. Υπ.Π.ΕΝ. (Δ' 215/7.04.2022)

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ Ι

Ανάπτυξη της Έκτασης βάσει του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (π.δ. Ελαιώνας)

E (αρχ) = 69.599,05 τ.μ.
E (τελ) = 57.594,89 τ.μ.

Σ.Δ. = 0,80
Μέγιστη επιτρεπόμενη Δόμηση: 46.075,91 τ.μ.
Π.Κ. = 40%
Μέγιστη επιτρεπόμενη Κάλυψη: 23.037,96 τ.μ.

Ποσοστό Υποχρεωτικής Φύτευσης = 30%
Ελάχιστη φύτευση: 17.278,47 τ.μ.

Σχήμα 5-2: Σενάριο Ι: Ανάπτυξη της Έκτασης βάσει του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (ΠΔ Ελαιώνας)

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



5.1.2 Σενάριο II: ΕΣΧΑΣΕ για ανάπτυξη πολυ-λειτουργικού πόλου με ΣΔ 1,0 και τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου

Στο εν λόγω σενάριο, η Έκταση αναπτύσσεται μέσω ΕΣΧΑΣΕ βάσει πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και της πολεοδομικής μελέτης του Ελαιώνα, ώστε να εξασφαλιστεί η λειτουργική συνέχεια του ακινήτου και να εμπλουτιστούν οι υφιστάμενες χρήσεις γης βάσει του ΠΔ 59/2018, προκειμένου αυτό να λειτουργήσει ως Σύνθετος Πολιτιστικός, Εμπορικός, Επιχειρηματικός, Οικιστικός και Τουριστικός πόλος. Συγκεκριμένα, καθορίζεται μία ενιαία ζώνη, τηρουμένων των διατάξεων που ισχύουν ειδικά για τα διατηρητέα κτίσματα. Παρακάτω γίνεται ειδική μνεία στην προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, στις προτεινόμενες χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης.

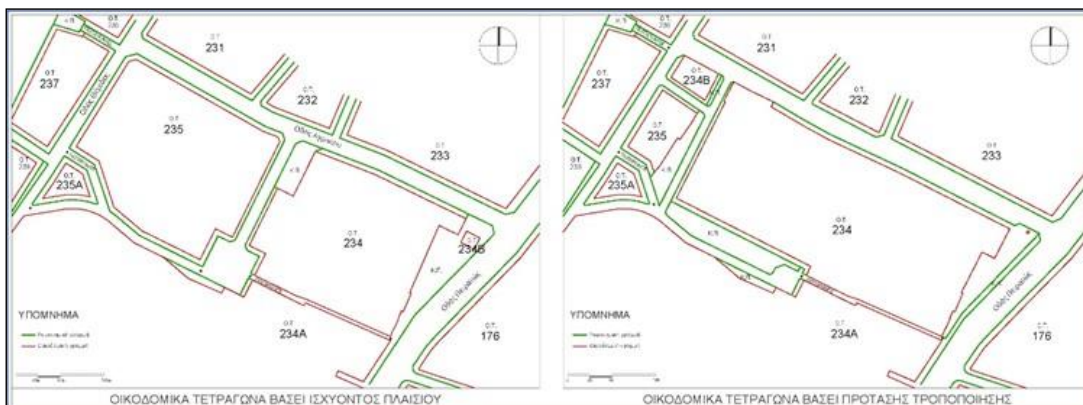
5.1.2.1 Προτεινόμενη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου

Η περιοχή επέμβασης λαμβάνεται ως μέρος ενός μητροπολιτικού «Πολιτιστικού Πόλου Ελαιώνα», ο οποίος χωροθετείται επί του άξονα μητροπολιτικής ακτινοβολίας της οδού Πειραιώς. Με στόχο το βιώσιμο σχεδιασμό, την αρμονική σχέση ανάμεσα στο δομημένο και αδόμητο περιβάλλον, τη βέλτιστη κατανομή των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινόχρηστου πρασίνου εντός του πολιτιστικού αυτού τετραγώνου, προτείνεται η τροποποίηση του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου.

Η τροποποίηση θα συμβάλει θετικά σε αδυναμίες του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου, όπως η ασυνεχής κατανομή χώρων κοινόχρηστου πρασίνου, η έλλειψη σύνδεσης μεταξύ πεζοδρόμων και χώρων κοινόχρηστου πρασίνου, η επισφαλής εφαρμοσιμότητα του σχεδιασμού και η απόδοση σημαντικού μεγέθους κοινόχρηστων χώρων εντός του Πολιτιστικού Τετραγώνου για την κίνηση οχημάτων, επομένως θα συμβάλει στην υλοποίηση του οράματος τού υπό μελέτη επενδυτικού σχεδίου.

Για τον περιβαλλοντικά άρτιο σχεδιασμό, πληρούνται τυπικά πολεοδομικά κριτήρια (Εγκύκλιος 55/1988 ΔΤΕ/δ/43511/161/55/13.06.1988) και το ισοζύγιο χώρων κοινόχρηστου πρασίνου.

- i. **Επιμέρους τμήματα ακινήτου:** Η ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY επιμερίζεται στα νέα ΟΤ 234, 234Β. Με το σχεδιασμό αυτό, η πλειονότητα των δραστηριοτήτων της επένδυσης αλληλεπιδρούν εντός ενιαίου χώρου.



Σχήμα 5-3: Θεσμοθετημένα και προτεινόμενα ΟΤ

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

- ii. **Δίκτυο κίνησης πεζών και οχημάτων:** Προτείνεται η μετατόπιση της χάραξης της οδού Αग्रίνιου νοτιοδυτικά (εις βάρος ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY). Περαιτέρω, προτείνεται η μετατόπιση της (αδιέξοδης) οδού που τέμνει εγκάρσια την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY, καθώς και η ελαχιστοποίηση σύμφωνα με τις αναγκαίες και μόνον διαστάσεις του τμήματος του ΚΧ που προορίζεται ως χώρος ελιγμών για την έξοδο των οχημάτων από ιδιωτικό χώρο στάθμευσης (μείωση από 52 x 48 m σε περίπου 27 x 30 m). Προκειμένου να μη διαταραχθεί η υφιστάμενη κατάσταση και ιδίως οι προσβάσεις στα όμορα ακίνητα, προτείνεται η αξιοποίηση του ενός σκέλους του θεσμοθετημένου πεζοδρόμου ως δρόμου ήπιας κυκλοφορίας καθώς και η χάραξη δύο νέων (ελάχιστου απαιτούμενου πλάτους) οδών ήπιας κυκλοφορίας, η μία εκ των οποίων είναι παράλληλη στην προϋφιστάμενη αδιέξοδη οδό. Στις οδούς ήπιας κυκλοφορίας έχει προτεραιότητα ο πεζός, ενώ τα οχήματα κινούνται με πολύ χαμηλή ταχύτητα η οποία επιβάλλεται εμμέσως και από τα γεωμετρικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της οδού, σύμφωνα και με το ΝΟΚ (Ν. 4067/2012).

Επιπρόσθετα, η σχεδιαστική αυτή πρόταση αποτελεί λύση με μικρότερο αποτύπωμα οδοποιίας, δεδομένου ότι πληρούνται μόνον οι αναγκαίες διαστάσεις των οδών (Πίνακας 5-1).



Πίνακας 5-1: Σύγκριση απαιτούμενης οδοποιίας βάσει θεσμοθετημένου και προτεινόμενου σχεδιασμού

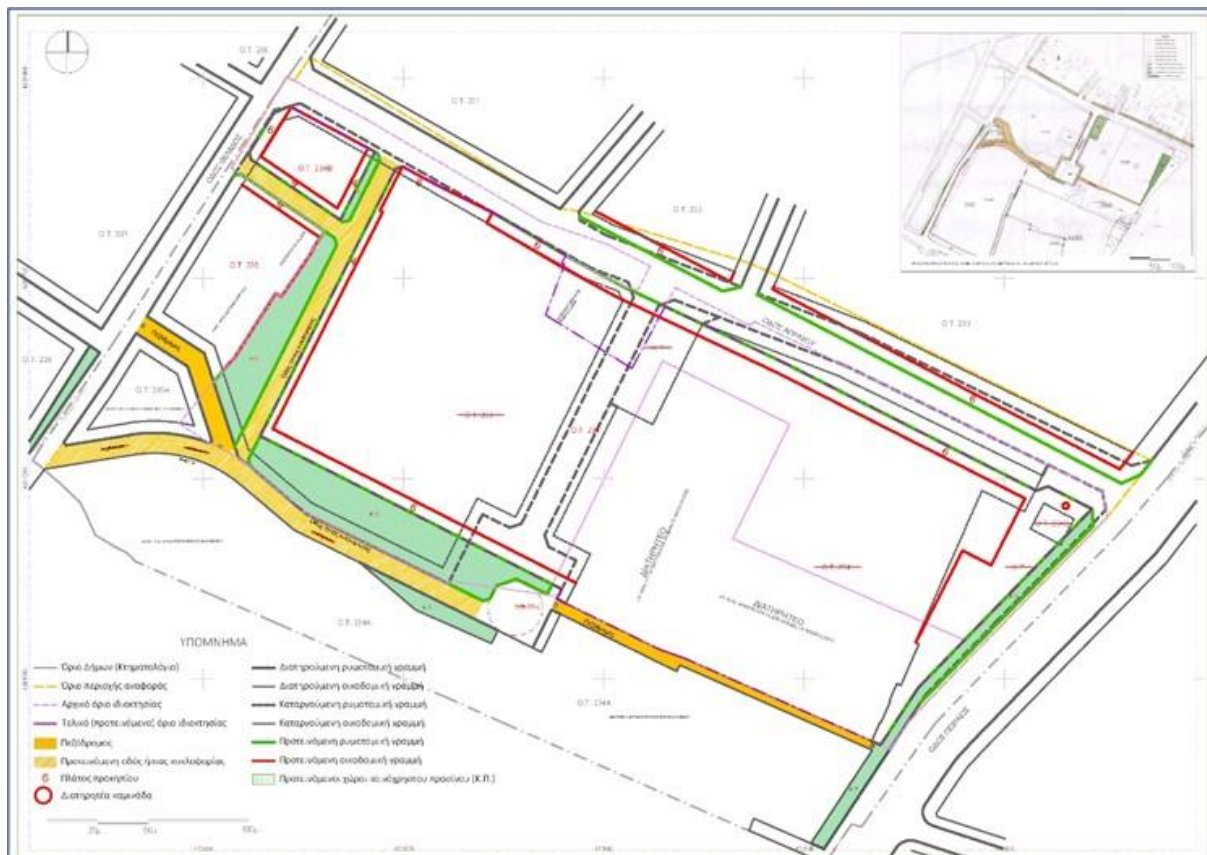
Απαιτούμενη Οδοποιία - Θεσμοθετημένα (m ²)		Απαιτούμενη Οδοποιία - Προτεινόμενα (m ²)	
Πλάτωμα/ χώρος ελιγμών	2.530,75	Νέο πλάτωμα/ χώρος ελιγμών	845,94
Καταργούμενη οδός	1.835,86	Νέα οδός ήπιας κυκλοφορίας (κάθετη στην Αγρινίου)	1.503,43
		Νέα οδός ήπιας κυκλοφορίας (κάθετη στην Θέμιδος)	563,01
Πεζόδρομος	2.966,16	Πεζόδρομος	794,61
		Οδός ήπιας κυκλοφορίας	2.171,56
		Επιπλέον τμήμα οδού ήπιας κυκλοφορίας έως το πλάτωμα	195,27
ΣΥΝΟΛΟ	7.332,78	ΣΥΝΟΛΟ	6.073,82

Πηγή: Π. Γκοιμίσσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Οι προαναφερθείσες τροποποιήσεις συνάδουν με το στόχο της ελαχιστοποίησης του κοινόχρηστου χώρου που προορίζεται για την κίνηση οχημάτων εντός του Πολιτιστικού Τετραγώνου. Τελικά, με τον προτεινόμενο σχεδιασμό ευνοείται η συνεχόμενη κίνηση του πεζού πέριξ του ακινήτου της NOVAL PROPERTY και ευρύτερα στο Πολιτιστικό Τετράγωνο και παράλληλα τίθενται όρια στην κίνηση οχημάτων, χωρίς να θίγεται η υφιστάμενη κατάσταση.

- iii. Κοινόχρηστο Πράσινο (ΚΠ): Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό τηρείται το ισοζύγιο κοινόχρηστου πρασίνου και μάλιστα προσαυξάνεται κατά 40 m² στο επίπεδο του ακινήτου και κατά 80 m² στην περιοχή αναφοράς. Ειδικότερα ως προς την κατανομή του πρασίνου, μειώνεται ο χώρος ΚΠ επί της οδού Πειραιώς, χωρίς να μειώνεται ο αδόμητος (προς φύτευση) χώρος της Έκτασης στο τμήμα επί της Πειραιώς, ο οποίος διατηρείται με μικρές τροποποιήσεις ως προκήπιο (πρασιά). Προτείνεται η υλοποίηση ενός ευμεγέθους χώρου ΚΠ στο κέντρο του Πολιτιστικού Τετραγώνου, παράλληλα στους προτεινόμενους δρόμους ήπιας κυκλοφορίας.

Συνολικά, σύμφωνα με τα παραπάνω, πληρούται ο στόχος για «ροές φυτεύσεων» (έναντι σημειακών χώρων ΚΠ) και ευμεγεθών χώρων ΚΠ, ενώ ευνοείται η κίνηση πεζών και ποδηλατιστών εντός του Πολιτιστικού Τετραγώνου, σε σχέση με την κίνηση οχημάτων, καθώς συνυπάρχουν πεζόδρομοι, δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας και χώροι ΚΠ, επί των οποίων οι πεζοί κινούνται κατά προτεραιότητα ή και κατ' αποκλειστικότητα. Με την παρούσα πρόταση βελτιώνεται η κατάσταση του περιμετρικού οδικού δικτύου και αναβαθμίζεται σημαντικά η πρόσβαση στο ακίνητο της NOVAL PROPERTY και στα γύρω ακίνητα. Ειδικά η υλοποίηση της οδού Αγρινίου ως οδού με κατάλληλο πλάτος και πεζοδρόμια, παύει να εξαρτάται από πολλαπλές κατεδαφίσεις κτιρίων και μαντρών των γύρω ιδιοκτησιών. Επιπλέον κρίνεται ως ασφαλέστερα εφαρμόσιμη, καθώς σχεδιάζεται εις βάρος του ακινήτου της επένδυσης.



Σχήμα 5-4: Πρόταση Τροποποίησης Ρυμοτομικού

Πηγή: Π. Γκομιάσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

5.1.2.2 Προτεινόμενες χρήσεις γης

Δυνάμει του εξουσιοδοτικού πλαισίου του Ν. 3986/2011 προτείνεται η διατήρηση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και ο εμπλουτισμός τους βάσει επιλεγμένων ειδικών χρήσεων γης του ΠΔ 59/2018. Επιπρόσθετα, προτείνεται η επέκταση των χρήσεων σε όλο το ακίνητο (ΟΤ 234 και 234B) για την καλύτερη λειτουργία του.

Η περιοχή απέναντι από το ακίνητο επί της Πειραιώς έχει χαρακτηριστεί ως ΒΙΠΑ προς εξυγίανση («με πολιτιστικά, εκπαίδευση, κατοικία, θρησκευτικούς χώρους, τράπεζες, αθλητικές εγκαταστάσεις, εστιατόρια, διοίκηση εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση πολυκαταστήματα υπεραγορές») ενώ βορειοανατολικά βρίσκονται περιοχές Γενικής Κατοικίας και Πολεοδομικού Κέντρου, βάσει του ΓΠΣ του τμήματος αυτού της οδού Πειραιώς (ΑΑΠ 103/2007).

Η πρόταση για το σχεδιασμό της επένδυσης θα πρέπει να εναρμονίζεται με το σχεδιασμό της περιοχής, τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης του Ελαιώνα και τις κατευθύνσεις του ΡΣΑ για το ρόλο του Ελαιώνα, αλλά και να εξυπηρετεί τη λειτουργία της επένδυσης ως τμήμα ενός εν δυνάμει πολιτιστικού πόλου μητροπολιτικής



εμβέλειας. Προτείνονται επομένως οι ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης για το σύνολο του ακινήτου (νέα ΟΤ 234 και 234B).

Πίνακας 5-2: Προτεινόμενες Χρήσεις γης (Σενάριο II)

Εμπορικά Καταστήματα		
Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί		
Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων		
Διοίκηση		
Εστιατόρια, Αναψυκτήρια		
Αναψυχή. Εξαιρούνται τα κέντρα διασκέδασης.		
Χώροι Συνάθροισης Κοινού		
Εγκαταστάσεις Εμπορικών Εκθέσεων		
Κτίρια Στάθμευσης		
Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας		
Κατοικία		
Πολιτιστικά Κτίρια		
Κτίρια Εκπαίδευσης		
Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 m ² συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο		
Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις. Επιτρέπονται μόνο Τουριστικά καταλύματα μέγιστης δυναμικότητας 600 κλινών		
Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)		
ΥΠΟΜΝΗΜΑ		
Επιτρεπόμενες χρήσεις γης βάσει υφιστάμενου πλαισίου	Χρήση που επιτρέπεται σε ένα τμήμα του ακινήτου / Επέκταση χρήσης στο σύνολο του ακινήτου	Προσθήκη χρήσης στο σύνολο του ακινήτου
<p>Σημειώσεις:</p> <p>1) Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθ. 3 του ΠΔ 11.04.2002 (Δ' 363/8.05.2002) "Στο Ο.Τ. 235 και σε τμήμα του Ο.Τ. 234 τα οποία εμπίπτουν στην κατηγορία χρήσεων Β που καθορίστηκε με το από 20-9-1995 ΠΔ (Δ' 1049) περιοχής Ελαιώνα, απαγορεύονται κατ' εξαίρεση τα: - κέντρα διασκέδασης, - εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, - κτίρια αποθήκευσης."</p> <p>και σύμφωνα με την παρ. 1β του άρθ. 4 του ν. 3559/2007 "Στο Ο.Τ. 235Α επιτρέπονται οι χρήσεις της κατηγορίας Β του από 20.9.1995 ΠΔ (ΦΕΚ 1049/Δ' /30.11.1995) περιοχής Ελαιώνα, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης, των εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και των αποθηκών..."</p> <p>2) Επιτρέπονται μόνοι οι υφιστάμενοι θρησκευτικοί χώροι στο ακίνητο.</p>		

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Αναλύοντας τις δραστηριότητες, λειτουργίες, εγκαταστάσεις και υποδομές που διατηρούνται ως έχουν και προτείνονται για το σύνολο του ακινήτου, αυτές θα μπορούσαν να ερμηνευθούν ως εξής:

- Χρήσεις συμβατές με το πλαίσιο μετασχηματισμού μίας πρώην βιομηχανικής περιοχής και το χαρακτήρα του ιστορικού άξονα της οδού Πειραιώς:
 - Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί



- Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
 - Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο κ.ά.
2. Χρήσεις συμβατές με το όραμα για έναν Μητροπολιτικό Πολιτιστικό Πόλο – με ποικίλες δραστηριότητες εμπορίου/αναψυχής:
- Εμπορικά καταστήματα
 - Εστιατόρια
 - Αναψυχή
 - Χώροι συνάθροισης κοινού
 - Εγκαταστάσεις Εμπορικών Εκθέσεων
 - Πολιτιστικά κτίρια κ.ά..
3. Χρήσεις αποδίδουσες χαρακτήρα γειτονιάς ή/ και 24ωρη λειτουργία στον πόλο:
- Κατοικία
 - Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)
 - Τουριστικά καταλύματα.
4. Βοηθητικές υποδομές για τη μη επιβάρυνση του δημόσιου χώρου με ΙΧ
- Κτίρια στάθμευσης.

Αναφορικά με τις χρήσεις «Πρατήρια βενζίνης» και «Πρατήρια υγραερίου», αυτές προτείνεται να αφαιρεθούν από τον προτεινόμενο σχεδιασμό, καθώς αφενός δεν συνάδουν με το όραμα της επένδυσης, αφετέρου αποτελούν χρήσεις με έντονες περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Τέλος, λόγω ύπαρξης υφιστάμενου θρησκευτικού χώρου στο ακίνητο προστίθεται ο όρος «*Επιτρέπονται μόνοι οι υφιστάμενοι θρησκευτικοί χώροι στο ακίνητο*».

Για τα διατηρητέα κτίρια ισχύουν οι χρήσεις που ορίζονται στις ΥΑ 47772/1352/12.03.2002 (ΦΕΚ 266/Δ/8.4.2002) και 30982/8512/01.12.2000 (ΦΕΚ 926/Δ/29.12.2000) και στην ΥΑ ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022.

5.1.2.3 Όροι και περιορισμοί δόμησης

Στο παρόν σενάριο, για το συνολικό εμβαδόν του ακινήτου, ισχύει:

- i. Εμβαδόν ιδιοκτησίας προ ρυμοτόμησης: 69.599,05 m²
- ii. Ρυμοτομούμενα τμήματα: 14.136,54 m²
- iii. Προσκυρούμενο τμήμα: 152,76 m²
- iv. Εμβαδόν ιδιοκτησίας μετά την ρυμοτόμηση: 55.309,75 m²



Ως προς τους όρους και περιορισμούς δόμησης και εν γένει το πολεοδομικό καθεστώς της Έκτασης, προτείνονται τα εξής:

Μέγιστος ΣΔ: 1,0, επομένως η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ισούται με $1,0 \times 55.309,75 = 55.309,75 \text{ m}^2$. Προτείνεται μεγαλύτερος ΣΔ από τον επιτρεπόμενο σήμερα στο ακίνητο (0,8), χωρίς να προσεγγίζεται ο ΣΔ που εφαρμόζεται στα περιμετρικά ακίνητα (1,2-2,3). Η προτεινόμενη αύξηση του ΣΔ κατά 25% δυνάμει του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011, είναι η ελάχιστη απαραίτητη για την επίτευξη του βέλτιστου δυνατού χωρικού προορισμού (Σύνθετου Πόλου) του ακινήτου αλλά και την οικονομική βιωσιμότητα της σχεδιαζόμενης επένδυσης. Παράλληλα, η αύξηση αυτή δεν αλλοιώνει το γενικότερο σχεδιασμό της περιοχής αφού δεν προσεγγίζει τους κατά πολύ μεγαλύτερους ΣΔ που ισχύουν περιμετρικά, παρά εντάσσεται αρμονικά και επιτρέπει τη μέγιστη αξιοποίηση του ακινήτου.

Μέγιστο ΠΚ: 45%, επομένως η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ισούται με $0,45 \times 55.311,33 = 24.889,39 \text{ m}^2$. Η προτεινόμενη αύξηση του ΠΚ από 40% σε 45% τεκμηριώνεται βάσει του άρθ. 12, παρ. 5α του Ν. 3986/2011. Η εν λόγω αύξηση επιτρέπει κάλυψη πολύ μικρότερη από την υφιστάμενη στο ακίνητο, η οποία φτάνει τα $40.098,65 \text{ m}^2$, συνεπώς δεν αποτελεί επιβάρυνση σε σχέση με την υπάρχουσα κατάσταση. Επιπλέον, στο ακίνητο υπάρχουν εξαρχής περιορισμοί (τα διατηρητέα κτίσματα καταλαμβάνουν το 20% της συνολικής επιφάνειας του ακινήτου ενώ ταυτόχρονα περιβάλλονται από υποχρεωτικό ακάλυπτο - Ζώνη Προστασίας 10 m). Επομένως η εν λόγω αύξηση είναι απαραίτητη για την επίτευξη του βέλτιστου δυνατού χωρικού προορισμού του ακινήτου, εντός του οποίου θα συνυπάρχουν και θα αναδεικνύονται δείγματα βιομηχανικής κληρονομιάς με κτίρια σύγχρονης αρχιτεκτονικής σχεδίασης

Ύψος: 19 m για το σύνολο της ιδιοκτησίας και 27 m για ένα κτίσμα, το οποίο θα λειτουργήσει ως τοπόσημο. Η αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους για το σύνολο του ακινήτου και ειδικά για το τοπόσημο, τεκμηριώνονται βάσει των διατάξεων του άρθ. 12, παρ. 5α του Ν. 3986/2011 και του άρθ. 11, περ. Γ, παρ. 3 του Ν. 3986/2011. Η εν λόγω αύξηση του ύψους, δεδομένων των ευρέων αποστάσεων από τα έναντι και όμορα ΟΤ και ειδικά του μεγάλου προκηπίου επί της Πειραιώς, δεν επιβαρύνει τον περιβάλλοντα χώρο και το δομημένο περιβάλλον, ενώ ταυτόχρονα επιτρέπει τη δημιουργία ευμεγεθών «πλατειών» και φυτεύσεων εντός του ακινήτου, ειδικά εν όψει της σημαντικής έκτασης και κάλυψης που καταλαμβάνουν τα διατηρητέα κτίρια και η ζώνη προστασίας τους.

Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (ΣΟ): $5,50 * \Sigma\Delta$ (παρ. 1, αρθ.13, Ν. 4067/2012) για ειδικά κτίρια. Στο συγκεκριμένο ακίνητο προτείνεται $\Sigma\Delta = 5,9 \times 1,0 = 5,9$. Συνεπώς, ο συνολικός επιτρεπόμενος όγκος του του οικοπέδου ή του γηπέδου ισούται με: $MaxVolume = 5,9 \times 55.309,75 = 326.227,53 \text{ m}^3$. Η προτεινόμενη αύξηση στο συντελεστή κατ' όγκο τεκμηριώνεται βάσει των διατάξεων του άρθ. 12, παρ. 5α του Ν. 3986/2011.

















Υποχρεωτική φύτευση: 20% βάσει της παρ. 10, του άρθ. 6 του ΠΔ 20.09.1995. Επομένως η ελάχιστη φύτευση επί του ακινήτου ισούται με $0,2 \times 55.309,75 = 11.061,95 \text{ m}^2$.



Διατηρητέα – Όροι, Περιορισμοί Δόμησης, Ζώνη Προστασίας: Για τα διατηρητέα ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που τίθενται με τις σχετικές ΥΑ, ενώ οι αποστάσεις που πρέπει να τηρούνται περιγράφονται στην ΥΑ 25745/967 (ΦΕΚ 215/Α/07.04.2022) και ορίζονται κατ' ελάχιστο σε 10 m.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Όρια / Επιφάνεια Νέας Ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY εντός Ρ.Γ.
-  Όριο Δημοσικών Ενοτήτων - Κτηματολόγιο Α.Ε.
-  Χώροι Θεσμοθετημένου Πρασίνου (Π.Δ. Ελαιώνα)
- Ρυμοτομικό Σχέδιο -**
-  Ρ.Γ. Προτεινόμενες
-  Ο.Γ. Προτεινόμενες
-  Ρ.Γ. Υφιστάμενες
-  Ο.Γ. Υφιστάμενες
-  Ο.Γ. / Ρ.Γ. Ταυτιζόμενες
-  Ρ.Γ. Καταργούμενες
-  Ο.Γ. Καταργούμενες
-  Αρχικό Όριο Ιδιοκτησίας
- Πεζόδρομοι / Πράσινο**
-  Οδός Ήπιας Κυκλοφορίας
-  Πεζόδρομος
-  Χώροι Κ.Π.
- Διατηρητέα -**
-  Διατηρητέα Κτήρια
-  Ζώνη Προστασίας - Ατπ. Υπ.Π.Ε.Ν. (Δ' 215/7.04.2022)

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ II

Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη ενός πολυλειτουργικού πόλου με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου

E (αρχ) = 69.599,05 τ.μ.
E (τελ) = 55.309,75 τ.μ.

Σ.Δ. = 1,00
Μέγιστη επιτρεπόμενη Δόμηση: 55.309,75 τ.μ.
Π.Κ. = 45%
Μέγιστη επιτρεπόμενη Κάλυψη: 24.889,39 τ.μ.

Ποσοστό Υποχρεωτικής Φύτευσης = 20%
Ελάχιστη φύτευση : 11.061,95 τ.μ.

Σχήμα 5-5: Σενάριο II: ΕΣΧΑΣΕ για την ανάπτυξη πολυλειτουργικού πόλου με ΣΔ 1,0 και τροποποίηση ΡΣ

Πηγή: Π. Γκοιμίσσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



5.1.3 Σενάριο III: ΕΣΧΑΣΕ για ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με ΣΔ 1,2 και τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου

Στο Σενάριο III η Έκταση αναπτύσσεται μέσω ΕΣΧΑΣΕ βάσει τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και της πολεοδομικής μελέτης Ελαιώνα, ώστε να εξασφαλιστεί η λειτουργική συνέχεια του ακινήτου και να εμπλουτιστούν οι υφιστάμενες χρήσεις γης βάσει του ΠΔ 59/2018, προκειμένου αυτό να λειτουργήσει ως ένα σύγχρονο συγκρότημα γραφείων. Ειδικότερα, καθορίζεται μία ενιαία ζώνη τηρουμένων των διατάξεων που ισχύουν ειδικά για τα διατηρητέα κτίσματα. Παρακάτω γίνεται ειδική μνεία στις προτεινόμενες χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, ενώ ως προς την τροποποίηση του ρυμοτομικού το σενάριο III ταυτίζεται με το σενάριο II (Ενότητα 5.1.2.1).

5.1.3.1 Προτεινόμενες χρήσεις γης

Στο Σενάριο III προτείνεται η διατήρηση ορισμένων μόνο επιτρεπόμενων χρήσεων γης από το ΠΔ Ελαιώνα και ο εμπλουτισμός τους με ειδικές χρήσεις του ΠΔ 59/2018, δυνάμει των διατάξεων της παρ. 5α, του άρθ. 12 του Ν. 3986/2011, ώστε να συμβάλουν στην ανάπτυξη ενός ενιαίου συγκροτήματος γραφείων στο σύνολο της Έκτασης.

Πίνακας 5-3: Προτεινόμενες Χρήσεις γης (Σενάριο III)

Εμπορικά Καταστήματα		
Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί		
Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων		
Διοίκηση		
Εστιατόρια, Αναψυκτήρια		
Χώροι Συνάθροισης Κοινού		
Εγκαταστάσεις Εμπορικών Εκθέσεων		
Κτίρια Στάθμευσης		
Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 m ² συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο		
ΥΠΟΜΝΗΜΑ		
Επιτρεπόμενες χρήσεις γης βάσει υφιστάμενου πλαισίου	Χρήση που επιτρέπεται σε ένα τμήμα του ακινήτου / Επέκταση χρήσης στο σύνολο του ακινήτου	Προσθήκη χρήσης στο σύνολο του ακινήτου
<p>Σημειώσεις:</p> <p>1) Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθ. 3 του ΠΔ 11.04.2002 (Δ' 363/8.05.2002) "Στο Ο.Τ. 235 και σε τμήμα του Ο.Τ. 234 τα οποία εμπίπτουν στην κατηγορία χρήσεων Β που καθορίστηκε με το από 20-9-1995 ΠΔ (Δ' 1049) περιοχής Ελαιώνα, απαγορεύονται κατ' εξαίρεση τα: - κέντρα διασκέδασης, - εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, - κτίρια αποθήκευσης."</p> <p>και σύμφωνα με την παρ. 1β του άρθ. 4 του ν. 3559/2007 "Στο Ο.Τ. 235Α επιτρέπονται οι χρήσεις της κατηγορίας Β του από 20.9.1995 ΠΔ (ΦΕΚ 1049/Δ' /30.11.1995) περιοχής Ελαιώνα, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης, των εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και των αποθηκών..."</p> <p>2) Επιτρέπονται μόνοι οι υφιστάμενοι θρησκευτικοί χώροι στο ακίνητο.</p>		

Πηγή: Π. Γκομίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Η υποκατηγορία «Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων» της ειδικής χρήσης γης «Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων» και τα «επαγγελματικά εργαστήρια» (κατηγορίες 25, 26, 33, 48, 51, 53, 58, 64, 119, 181, 211, 212, 213, 214, 215, 217 της ΚΥΑ 92108/1045/Φ.15) του ΠΔ 59/2018, είναι χρήσεις απόλυτα συμβατές με τις κατευθύνσεις του Νέου ΡΣΑ (παρ. 3.1.γγ του αρθ. 11) για την περιοχή του Ελαιώνα και συνεπώς συμβάλουν στην περαιτέρω ενίσχυση του χαρακτήρα του. Παράλληλα, οι εν λόγω προστιθέμενες χρήσεις δεν έρχονται σε σύγκρουση με τις υπόλοιπες επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

Για τα διατηρητέα κτίρια ισχύουν οι χρήσεις που ορίζονται στις ΥΑ 47772/1352/12.03.2002 (ΦΕΚ 266/Δ/8.4.2002) και 30982/8512/01.12.2000 (ΦΕΚ 926/Δ/29.12.2000) και στην ΥΑ ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022.

5.1.3.2 Όροι και περιορισμοί δόμησης

Στο παρόν σενάριο, για το συνολικό εμβαδόν του ακινήτου, ισχύει:

- i. Εμβαδόν ιδιοκτησίας προ ρυμοτόμησης: 69.599,05 m²
- ii. Ρυμοτομούμενα τμήματα: 14.136,54 m²
- iii. Προσκυρούμενο τμήμα: 152,76 m²
- iv. Εμβαδόν ιδιοκτησίας μετά την ρυμοτόμηση: 55.309,75 m²

Ως προς τους όρους και περιορισμούς δόμησης και εν γένει το πολεοδομικό καθεστώς της Έκτασης, προτείνονται τα εξής:

Μέγιστος ΣΔ: 1,20, επομένως η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ισούται με $1,2 \times 55.309,75 = 66.371,70 \text{ m}^2$. Προτείνεται ΣΔ 1,2, που είναι μεγαλύτερος τόσο από τον επιτρεπόμενο σήμερα στο ακίνητο (0,8) όσο και από αυτόν του σεναρίου II (1,0). Ο αυξημένος ΣΔ απαιτείται προκειμένου να επιτευχθεί η μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση του ακινήτου από άποψη έντασης των χρήσεων γης (κυρίως γραφείων, κέντρων έρευνας, θερμοκοιτίδων γραφείων), που όμως δεν θα αλλοιώνει και τη φυσιογνωμία της περιοχής. Ο εν λόγω ΣΔ προσεγγίζει τους ΣΔ που εφαρμόζονται στη γύρω περιοχή του ακινήτου, οι οποίοι κυμαίνονται από 1-2,3, και μάλιστα μπορεί να θεωρηθεί μειωμένος σε σχέση με αντίστοιχες αναπτύξεις της ευρύτερης περιοχής, όπως η «Πολιτεία Καινοτομίας» εντός του διατηρητέου ακινήτου της πρώην ΧΡΩ.ΠΕΙ. στην οδό Πειραιώς με ΣΔ 2,5.

Μέγιστο ΠΚ: 45%, επομένως η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ισούται με $0,45 \times 55.311,33 = 24.889,39 \text{ m}^2$. Η προτεινόμενη αύξηση του ΠΚ από 40% σε 45% τεκμηριώνεται βάσει του άρθ. 12, παρ. 5α του Ν. 3986/2011. Η εν λόγω αύξηση επιτρέπει κάλυψη πολύ μικρότερη από την υφιστάμενη στο ακίνητο, η οποία φτάνει τα 40.098,65 m², συνεπώς δεν αποτελεί επιβάρυνση σε σχέση με την υπάρχουσα κατάσταση. Επιπλέον, στο ακίνητο υπάρχουν εξαρχής περιορισμοί (τα διατηρητέα κτίσματα καταλαμβάνουν το 20% της συνολικής επιφάνειας του ακινήτου ενώ ταυτόχρονα περιβάλλονται από υποχρεωτικό ακάλυπτο - Ζώνη Προστασίας 10 m). Επομένως η εν λόγω αύξηση είναι απαραίτητη για την επίτευξη του βέλτιστου δυνατού χωρικού προορισμού



του ακινήτου, εντός του οποίου θα συνυπάρχουν και θα αναδεικνύονται δείγματα βιομηχανικής κληρονομιάς με κτίρια σύγχρονης αρχιτεκτονικής σχεδίασης

Ύψος: 19 m για το σύνολο της ιδιοκτησίας και 27 m για ένα κτίσμα, το οποίο θα λειτουργήσει ως τοπόσημο. Η αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους και η ύπαρξη του τοπόσημου τεκμηριώνονται βάσει των διατάξεων του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011 και του άρθ. 11, περ. Γ, παρ. 3 του ν. 3986/2011. Η εν λόγω αύξηση του ύψους, δεδομένων των ευρέων αποστάσεων από τα έναντι και όμορα ΟΤ και ειδικά του μεγάλου προκηπίου επί της Πειραιώς, δεν επιβαρύνει τον περιβάλλοντα χώρο και το δομημένο περιβάλλον, ενώ ταυτόχρονα επιτρέπει τη δημιουργία ευμεγεθών «πλατειών» και φυτεύσεων εντός του ακινήτου, ειδικά εν όψει της σημαντικής έκτασης και κάλυψης που καταλαμβάνουν τα διατηρητέα κτίρια και η ζώνη προστασίας τους.

Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (ΣΟ): 5,50 * ΣΔ (παρ. 1, αρθ.13, Ν. 4067/2012) για ειδικά κτίρια. Στο συγκεκριμένο ακίνητο προτείνεται $SO = 5,5 \times 1,2 = 6,6$. Συνεπώς, ο συνολικός επιτρεπόμενος όγκος του του οικοπέδου ή του γηπέδου ισούται με: $MaxVolume = 6,6 \times 55.309,75 = 365.044,35 m^3$.

Υποχρεωτική φύτευση: 20% βάσει της παρ. 10, του άρθ. 6 του ΠΔ 30.11.1995. Επομένως η ελάχιστη φύτευση επί του ακινήτου ισούται με $0,2 \times 55.309,75 = 11.061,95 m^2$.

Διατηρητέα – Όροι, Περιορισμοί Δόμησης, Ζώνη Προστασίας: Για τα διατηρητέα ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που τίθενται με τις σχετικές ΥΑ, ενώ οι αποστάσεις που πρέπει να τηρούνται περιγράφονται στην ΥΑ 25745/967 (ΦΕΚ 215/Α/07.04.2022).



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Όρια / Επιφάνεια Νέας Ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY εντός Ρ.Γ.
- Όριο Δημοσίων Ενοτήτων - Κτηματολόγιο Α.Ε.
- Χώροι Θεσμοθετημένου Πρασίνου (Π.Δ. Ελαιώνα)
- Ρυμοτομικό Σχέδιο -**
- Ρ.Γ. Προτεινόμενες
- Ο.Γ. Προτεινόμενες
- Ρ.Γ. Υφιστάμενες
- Ο.Γ. Υφιστάμενες
- Ο.Γ. / Ρ.Γ. Ταυτιζόμενες
- Ρ.Γ. Καταργούμενες
- Ο.Γ. Καταργούμενες
- Αρχικό Όριο Ιδιοκτησίας
- Πεζόδρομοι / Πράσινο**
- Οδός Ήπιας Κυκλοφορίας
- Πεζόδρομος
- Χώροι Κ.Π.
- Διατηρητέα -**
- Διατηρητέα Κτήρια
- Ζώνη Προστασίας - Απ. Υπ.Π.ΕΝ. (Δ' 215/7.04.2022)

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ III

Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με σ.δ. 1,2 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου

E (αρχ.) = 69.599,05τ.μ.
E (τελ.) = 55.309,75 τ.μ.

Σ.Δ. = 1,20
Μέγιστη επιτρεπόμενη Δόμηση: 66.371,70 τ.μ.
Π.Κ. = 45%
Μέγιστη επιτρεπόμενη Κάλυψη: 24.889,39 τ.μ.

Ποσοστό Υποχρεωτικής Φύτευσης = 20%
Ελάχιστη φύτευση: 11.061,95 τ.μ.

Σχήμα 5-6: Σενάριο III: ΕΣΧΑΣΕ για την ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με ΣΔ 1,2 και τροποποίηση ΡΣ

Πηγή: Π. Γκομιώσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



5.1.4 Σύνοψη εναλλακτικών σεναρίων

Με βάση την ανάλυση των τριών εναλλακτικών Σεναρίων, στον πίνακα που ακολουθεί συνοψίζονται τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη τους (ρυμοτομία, χρήσεις γης, όροι δόμησης).

Πίνακας 5-4: Επιτρεπόμενα μεγέθη των βασικών στοιχείων δόμησης βάσει των Σεναρίων Ανάπτυξης

Παράμετρος	Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
Τρόπος ανάπτυξης	Έκδοση Οικοδομικής Άδειας σύμφωνα με το ΠΔ Ελαιώνα, Εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του Ν. 1337/1983 ή δύναται να κυρωθεί μεμονωμένη πράξη εφαρμογής	ΕΣΧΑΣΕ	ΕΣΧΑΣΕ
Ζώνες	<u>2 Ζώνες</u> Επιμέρους ΟΤ βάσει ΠΔ 30.11.1995	<u>1 Ζώνη</u> τηρουμένων των διατάξεων που ισχύουν ειδικά για τα διατηρητέα κτίσματα	<u>1 Ζώνη</u> τηρουμένων των διατάξεων που ισχύουν ειδικά για τα διατηρητέα κτίσματα
Χρήσεις γης	Κατηγορίες Β και Δ1 ΠΔ Ελαιώνα	Κατηγορίες Β και Δ1 ΠΔ Ελαιώνα, εμπλουτισμός με νέες χρήσεις του ΠΔ 59/2018, σε συμφωνία με τις κατευθύνσεις του Νέου ΡΣΑ (2014)	Κατηγορίες Β και Δ1 ΠΔ Ελαιώνα, εμπλουτισμός με νέες χρήσεις του ΠΔ 59/2018, σε συμφωνία με τις κατευθύνσεις του Νέου ΡΣΑ (2014)
Ειδικές χρήσεις γης για τα διατηρητέα	Βάσει ΥΑ	Βάσει ΥΑ	Βάσει ΥΑ
Εμβαδόν ιδιοκτησίας προ ρυμοτόμησης (m ²)	69.599,05	69.599,05	69.599,05
Ρυμοτομούμενα τμήματα (m ²)	11.851,40	14.136,54	14.136,54
Προσκυρούμενο τμήμα (ΟΤ 235Α)	152,76	152,76	152,76
Εμβαδόν ιδιοκτησίας μετά τη ρυμοτόμηση (m ²)	57.594,89	55.309,75	55.309,75
ΣΔ	0,80	1,00	1,20
Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση (m ²)	46.075,91	55.309,75	66.371,70
Ποσοστό κάλυψης (ΠΚ)	0,40	0,45	0,45
Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη (m ²)	23.037,96	24.889,39	24.889,39
Ύψος συνολικό (m)	14,00	19,00	19,00
Ύψος - Τοπόσημο	18,00 έως 21,00	27,00	27,00
Συντελεστής Όγκου	4,40	5,90	6,60
Συνολικός επιτρεπόμενος όγκος (m ³)	253.417,53	326.327,53	365.044,35
Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης	0,30	0,20	0,20
(Ελάχιστη) φύτευση	17.278,47	11.061,95	11.061,95
Προκήπια	4-6 m βάσει Ν. 3559/2007	4-6 m βάσει Πρότασης Τροποποίησης ΡΣ,	4-6 m βάσει Πρότασης Τροποποίησης ΡΣ,



Παράμετρος	Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
		εξαιρουμένου του τριγωνικού προκηπίου επί της Πειραιώς με μεταβαλλόμενο πλάτος από 4,8 έως 33 m.	εξαιρουμένου του τριγωνικού προκηπίου επί της Πειραιώς με μεταβαλλόμενο πλάτος από 4,8 έως 33 m.

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

5.2 Συγκριτική Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

5.2.1 Κριτήρια Αξιολόγησης Εναλλακτικών Σεναρίων

Για την αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων της επένδυσης στα πλαίσια της παρούσας ΣΜΠΕ, ορίζονται περιβαλλοντικά χωρικά και κοινωνικοοικονομικά κριτήρια, ώστε να εκτιμηθούν οι επιπτώσεις του κάθε σεναρίου και να γίνει η επιλογή της βέλτιστης λύσης ως προς την ανάπτυξη.

Επιπλέον λαμβάνονται υπόψη για την αξιολόγηση των εναλλακτικών Σεναρίων τα κριτήρια που εξετάστηκαν στα πλαίσια της Μελέτης ΕΣΧΑΣΕ και αποτελούν χωρικά κριτήρια αξιολόγησης, η συμβατότητα της επένδυσης με το χωροταξικό σχεδιασμό και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, καθώς και οι άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις της στην κοινωνία (π.χ. έσοδα για το Δημόσιο, αύξηση απασχόλησης, ανάπτυξη υποδομών κ.ά.).

Τα ανωτέρω κριτήρια περιγράφονται στον Πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 5-5: Κριτήρια Αξιολόγησης Εναλλακτικών Σεναρίων

Κριτήριο	Περιγραφή κριτηρίου
1	Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα <ul style="list-style-type: none"> Αποφυγή αλλοίωσης φυσικών περιοχών, οχλήσεων στη χλωρίδα και πανίδα της περιοχής Προστασία - ανάδειξη και δημιουργία χώρων αστικού πρασίνου.
2	Ατμόσφαιρα και Κλιματικοί παράγοντες <ul style="list-style-type: none"> Ελαχιστοποίηση εκπομπών ρύπων στην ατμόσφαιρα Αποφυγή εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου Βελτίωση μικροκλίματος
3	Ενέργεια – Φυσικοί πόροι <ul style="list-style-type: none"> Εξοικονόμηση ενέργειας Χρήση ΑΠΕ Βιοκλιματικός σχεδιασμός
4	Ακουστικό περιβάλλον – Θόρυβος <ul style="list-style-type: none"> Περιορισμός ακουστικών οχλήσεων
5	Ύδατα <ul style="list-style-type: none"> Ορθολογική χρήση νερού Έλεγχος, διατήρηση και βελτίωση της ποιότητας και ποσότητας των υδάτων Προστασία υπογείων υδάτων – αποφυγή ανεξέλεγκτης απόρριψης αποβλήτων



Κριτήριο		Περιγραφή κριτηρίου
6	Τοπίο	<ul style="list-style-type: none"> • Προστασία και ανάδειξη ανοιχτών χώρων και χώρων πρασίνου • Ομοιομορφία κτισμάτων • Υψηλά πρότυπα σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής τοπίου
7	Έδαφος	<ul style="list-style-type: none"> • Διαχείριση αποβλήτων σύμφωνα με εθνική και Ευρωπαϊκή νομοθεσία. • Μείωση παραγωγής αποβλήτων, • Μεγιστοποίηση ανακύκλωσης αποβλήτων • Χωρική κάλυψη / δέσμευση εδάφους
8	Πληθυσμός – Ανθρώπινη Υγεία – Κοινωνικοοικονομικές συνθήκες	<ul style="list-style-type: none"> • Μεταβολές στο μέγεθος και τη σύνθεση του πληθυσμού. • Δημιουργία θέσεων εργασίας. • Επιπτώσεις στο βιοτικό επίπεδο, βελτίωση συνθηκών ζωής. • Ανάπτυξη υποδομών. • Κυκλοφοριακές συνθήκες • Ανάπτυξη Εθνικής Οικονομίας. • Ανάπτυξη επιχειρηματικότητας – Αύξηση έμμεσης απασχόλησης.
9	Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία	<ul style="list-style-type: none"> • Προστασία ιδιωτικής και δημόσιας ακίνητης περιουσίας • Ανοδική τάση αγοράς Real Estate
10	Πολιτιστική Κληρονομιά	<ul style="list-style-type: none"> • Προστασία και ανάδειξη δομημένου και πολιτιστικού περιβάλλοντος. • Ανάδειξη ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής. • Δημιουργία νέων χώρων πολιτισμού.
11	Πολεοδομική συμβατότητα	<ul style="list-style-type: none"> • Συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (Γενικό ΠΧΣΑΑ, νέο ΡΣΑ). • Συμβατότητα με την Πολεοδομική Μελέτη Ελαιώνα (χρήσεις γης, εξυγίανση περιοχής, 24ωρη λειτουργία κ.ά.). • Πολιτιστικός πόλος/Τετράγωνο. • Ρυμοτομία. • Ένταση δόμησης

5.2.2 Επιπτώσεις Εναλλακτικών Σεναρίων

Στη συνέχεια δίνονται τα βασικά σημεία σύγκρισης των εναλλακτικών σεναρίων και εντοπίζονται οι διαφορές τους ως προς τις αναμενόμενες επιπτώσεις.

5.2.2.1 Επιπτώσεις Σεναρίου I

Στο εν λόγω σενάριο, η Έκταση αναπτύσσεται σε 3 διακριτά ΟΤ (235, 234, 234B), όπως αυτά καθορίστηκαν με την τροποποίηση του ν. 3559/2007 (Α' 102) και σύμφωνα με τους όρους και τις χρήσεις γης του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (ΠΔ 20.09.1995). Στο σενάριο αυτό η εφαρμογή του Ρυμοτομικού



Σχεδίου πραγματοποιείται τοπικά μέσω Μεμονωμένης Πράξης Εφαρμογής, δεδομένων των ειδικών συνθηκών του Ελαιώνα.

Το Σενάριο Ι θα επηρεάσει αρνητικά το φυσικό περιβάλλον της περιοχής εξαιτίας της μη ενιαίας ανάπτυξης και της ενδεχόμενης αδυναμίας ορθολογικού σχεδιασμού ανοιχτών χώρων και φυτεύσεων. Δεν εξασφαλίζεται η υλοποίηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου, καθώς εξαρτάται από τη Δημοτική Αρχή. Δεν υφίσταται μέριμνα για περιβαλλοντική προστασία ή συνολική εκτίμηση των επιπτώσεων, αντιθέτως, τόσο το ανθρωπογενές, όσο και το φυσικό περιβάλλον επιβαρύνονται από την τμηματική ανάπτυξη και το τοπίο υποβαθμίζεται.

Οι επιπτώσεις στο έδαφος δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστή η διαμόρφωση των κτισμάτων (κατασκευή σε 3 διακριτά ΟΤ). Δεν εξασφαλίζεται η υλοποίηση των περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι κοινόχρηστου πρασίνου, η οποία σχετίζεται άμεσα με τη βελτίωση των υδρολογικών και εδαφικών συνθηκών.

Οι ανάγκες για την ανάπτυξη περιβαλλοντικών υποδομών ύδρευσης, αποχέτευσης και διαχείρισης στερεών αποβλήτων δεν μπορούν να προβλεφθούν, αλλά ενδεχομένως θα είναι μεγαλύτερες σε σχέση με τα Σενάρια ΙΙ και ΙΙΙ (ανάπτυξη βάσει ΕΣΧΑΣΕ) για την εξυπηρέτηση των τριών διακριτών ΟΤ.

Η επίδραση στο τοπίο θα είναι μεγαλύτερη στην περίπτωση της μη ενιαίας ανάπτυξης, καθώς δεν εξασφαλίζεται η ομοιομορφία μεταξύ των κτιρίων και λοιπών κατασκευών και η εναρμόνιση με το περιβάλλον της περιοχής. Επιπλέον, είναι αμφίβολο το εάν θα διατεθούν αρκετοί χρηματικοί πόροι για την υιοθέτηση υψηλών προτύπων σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής τοπίου.

Το εν λόγω σενάριο είναι γενικά συμβατό με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού τόσο του Γενικού ΠΧΣΑΑ όσο και του νέου ΡΣΑ. Ωστόσο, αυτό δεν σημαίνει απαραίτητα ότι η μελλοντική ανάπτυξη του ακινήτου θα ενισχύσει περαιτέρω τους στόχους που θέτουν τα εν λόγω πλαίσια. Συγκεκριμένα, η ανάπτυξη των επιτρεπόμενων χρήσεων της πολεοδομικής μελέτης του Ελαιώνα (π.χ. γραφεία, εμπόριο, πρατήρια βενζίνης και υγραερίου) δεν εξασφαλίζει κατ' ανάγκη α) την αναβάθμιση/αποκατάσταση του αστικού περιβάλλοντος β) τη λειτουργία του Ελαιώνα σε υποδοχέα καινοτομικής δραστηριότητας και γ) την επανάχρηση βιομηχανικών κελυφών για την ανάδειξη της ιστορικής/πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής (και της οδού Πειραιώς συγκεκριμένα) που αποτελούν κάποιες από τις βασικές κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού.

Το Σενάριο Ι είναι πλήρως συμβατό με τις προτεινόμενες χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης της Πολεοδομικής Μελέτης Ελαιώνα (ΠΔ 20.09.1995). Ωστόσο, δεν εξασφαλίζεται απαραίτητα η εξυγίανση της περιοχής, καθώς στις υφιστάμενες χρήσεις γης επιτρέπονται μεταξύ άλλων οι νομίμως υφιστάμενες βιομηχανικές εγκαταστάσεις αλλά και η μετεγκατάσταση τέτοιων από την υπόλοιπη περιοχή του Ελαιώνα στο εν λόγω ακίνητο. από την έγκρισή του ΠΔ Ελαιώνα έχουν παρέλθει 27 χρόνια και 10 από την τελευταία τροποποίησή του, συνεπώς ο σχεδιασμός δεν έχει λάβει υπόψη τις αλλαγές που έχουν γίνει στην πολεοδομική φυσιογνωμία της περιοχής αλλά και τις τρέχουσες συνθήκες.

Η υλοποίηση του Σεναρίου Ι δεν προωθεί την έννοια του Πολιτιστικού Πόλου / Τετραγώνου, καθώς όπως αναφέρθηκε και παραπάνω δεν επιτυγχάνεται απαραίτητα η αναβάθμιση της περιοχής ούτε αναδεικνύεται ο ιστορικός / πολιτιστικός άξονας της Πειραιώς.



Η μη υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στον Ελαιώνα λειτουργεί ως ανασταλτικός παράγοντας ανάπτυξης, με βαρύνουσα σημασία για τη στρατηγική του θέσης, ευνοώντας τη χρήση του εργαλείου της μεμονωμένης πράξης εφαρμογής, που αν αποτελέσει πάγια πρακτική υπονομεύει το συνολικό σχεδιασμό της περιοχής. Όσον αφορά στο προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο, οι αδυναμίες του σχεδιασμού έχουν να κάνουν με την εφαρμοσιμότητα (η υλοποίηση της οδού Αγρινίου απαιτεί πολυάριθμες κατεδαφίσεις ενώ η υλοποίηση των χώρων πρασίνου απαιτεί την εξεύρεση δημοτικών πόρων), την ασυνεχή κατανομή χώρων κοινόχρηστου πρασίνου και την έλλειψη σύνδεσης μεταξύ πεζοδρομών και χώρων κοινόχρηστου πρασίνου.

Σε σχέση με την ένταση δόμησης, το Σενάριο I αναπτύσσεται σε πλήρη εναρμόνιση με τους όρους δόμησης του ΠΔ 20.09.1995 βάσει του επιτρεπόμενου ΣΔ 0,8, ο οποίος είναι από τους χαμηλότερους στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, ιδιαίτερα για τις περιοχές επί της οδού Πειραιώς, και συνεπώς δεν τίθεται ζήτημα αλλοίωσής της. Με αυτόν το συντελεστή διατηρείται η χαμηλή πυκνότητα δόμησης που κυριαρχεί στην γύρω από το ακίνητο περιοχή του Ελαιώνα.

Η εν λόγω λύση αναμένεται να επηρεάσει, ως ένα βαθμό, θετικά τον πληθυσμό και το κοινωνικοοικονομικό περιβάλλον, καθώς θα προσφέρει θέσεις εργασίας και θα προσελκύσει νέους εργαζόμενους, επισκέπτες και κατοίκους στην περιοχή. Πάντως, δεν είναι βέβαιο ότι θα τონώσει την τοπική οικονομία στο βαθμό που αναμένεται μέσω των ΕΣΧΑΣΕ (Σενάρια II και III), καθότι δεν αποτελεί επένδυση μεγάλης κλίμακας που θα επιφέρει σημαντική αύξηση της ζήτησης για προϊόντα και υπηρεσίες.

Ως προς τις κυκλοφοριακές επιπτώσεις του Σεναρίου I, δεν αναμένεται να υπάρξει ιδιαίτερη επιβάρυνση στους φόρτους. Η οδός Αγρινίου προβλέπεται να διανοιχθεί βάσει μεμονωμένης πράξης εφαρμογής, εξαρτάται όμως από την άμεση συμβολή του Δήμου και τις αναγκαίες κατεδαφίσεις. Τέλος, ευνοείται η κυκλοφορία οχημάτων και η άτυπη στάθμευση στον υπερμεγέθη χώρο ελιγμών μεταξύ της Έκτασης και του ΙΜΕ.

Δεν μπορεί να προβλεφθεί η επίδραση στην αγορά γης, ενώ η πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής αναμένεται να διαφυλαχθεί με την προϋπόθεση ότι οι όποιες παρεμβάσεις κατά τη φάση κατασκευής θα γίνονται υπό την επίβλεψη των αρμόδιων αρχαιολογικών υπηρεσιών.

5.2.2.2 Επιπτώσεις Σεναρίου II

Στο εναλλακτικό Σενάριο II, η Έκταση αναπτύσσεται μέσω ΕΣΧΑΣΕ βάσει πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και της πολεοδομικής μελέτης του Ελαιώνα.

Το Σενάριο II αναμένεται να επιφέρει πιέσεις στο έδαφος, τη βιοποικιλότητα και το τοπίο κατά τη φάση κατασκευής. Εν τούτοις, με τη λήψη των κατάλληλων μέτρων και κυρίως με την υλοποίηση και συντήρηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου, θα βελτιωθούν οι συνθήκες ως προς το τοπίο, το έδαφος και τη βλάστηση. Η ανάπτυξη μέσω ΕΣΧΑΣΕ αναμένεται να επιφέρει θετικές επιπτώσεις στη βιοποικιλότητα, στη χλωρίδα και πανίδα στην περιοχή, καθώς θα συμβάλλει στην αύξηση των χώρων αστικού πρασίνου που στην περιοχή είναι περιορισμένοι.



Η ανάπτυξη με βάση το Σενάριο II θα μεταβάλλει θετικά την αισθητική του τοπίου η οποία είναι υποβαθμισμένη στην ευρύτερη περιοχή της οδού Πειραιώς, λόγω της ύπαρξης πολλών εγκαταλελειμμένων / κενών βιομηχανικών κτιρίων και κτιρίων σύγχρονων βιομηχανιών, τα οποία χαρακτηρίζονται ως αδιάφορα και χωρίς αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Επίσης η επένδυση θα αξιοποιήσει τα τμήματα των πρώην βιομηχανικών συγκροτημάτων τα οποία χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα και έχουν ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον ενώ θα αποσύρει τα εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κτίρια. Μέσω του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού της ανάπλασης με στόχο τον περιορισμό των μορφολογικών αλλοιώσεων του φυσικού τοπίου και τη καλύτερη δυνατή προσαρμογή των εγκαταστάσεων και του δικτύου στο τοπίο και τα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής, η επένδυση θα βελτιώσει το υποβαθμισμένο τοπίο της περιοχής.

Η διαμόρφωση των χώρων με το Σενάριο II αναμένεται να οδηγήσει σε βελτίωση των εδαφικών συνθηκών, καθώς θα διαμορφωθούν καλαίσθητοι και λειτουργικοί χώροι που θα συντηρούνται συστηματικά και θα διατηρούνται καθαροί, όπως και χώροι πρασίνου που θα βελτιώσουν την υφιστάμενη κατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος.

Σχετικά με τους υδατικούς πόρους, οι επιπτώσεις θα μετριαστούν σημαντικά με τη λήψη των μέτρων εξοικονόμησης νερού (επαναχρησιμοποίηση grey water, αποθήκευση ομβρίων υδάτων και επαναχρησιμοποίησή τους).

Σχετικά με την ατμόσφαιρα και τους παράγοντες που ευθύνονται για κλιματική αλλαγή, αναμένονται μικρής έντασης πιέσεις από την κίνηση των οχημάτων και από τα συστήματα θέρμανσης, αν και θα χρησιμοποιούνται μέθοδοι εξοικονόμησης ενέργειας. Ο σχεδιασμός των έργων του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ θα ακολουθεί τα σύγχρονα πρότυπα κατασκευής για μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης, βιοκλιματικό σχεδιασμό των κτιρίων και βέλτιστη περιβαλλοντική απόδοση.

Όσον αφορά στα υλικά περιουσιακά στοιχεία και στη ζήτηση γης, αυτά θα δεχτούν θετικές επιπτώσεις καθώς το προτεινόμενο Σχέδιο (Σενάριο II) φιλοδοξεί να αποτελέσει ένα υπερτοπικό σύνθετο πολιτιστικό, εμπορικό, επιχειρηματικό, οικιστικό και τουριστικό πόλο. Η συγκεκριμένη θέση αλλά και η ταυτότητα της επένδυσης ως «στρατηγική», της προσδίδουν έναν υπερτοπικό, εξωστρεφή χαρακτήρα μητροπολιτικής εμβέλειας, με δυνατότητες προσέλκυσης χρηστών από όλες τις περιοχές του μητροπολιτικού πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας. Ειδικότερα, η περιοχή του Ελαιώνα προωθείται με σκοπό να αποκτήσει ισχυρή αναπτυξιακή δυναμική μέσω ειδικών παρεμβάσεων μητροπολιτικού χαρακτήρα.

Η υλοποίηση του Σεναρίου II αναμένεται να επηρεάσει θετικά το βιοτικό επίπεδο, την κοινωνική συνοχή και την ανθρώπινη υγεία, την προσέλκυση πληθυσμού στην περιοχή, ενώ θα προσφέρει θέσεις εργασίας. Στην ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ, η κατασκευή και η λειτουργία των έργων αναμένεται ότι θα επιφέρουν αύξηση της ζήτησης για προϊόντα και υπηρεσίες, επομένως θα δημιουργήσουν ενδεχομένως και θέσεις απασχόλησης, ενώ παράλληλα θα δημιουργήσουν δημοσιονομικά έσοδα. Με την εν λόγω πρόταση επιτυγχάνεται η εξυγίανση της περιοχής και η 24ωρη λειτουργία του ακινήτου, μειώνοντας σημαντικά το αίσθημα ανασφάλειας και εγκατάλειψης που υπάρχει στην περιοχή.



Ως προς τις κυκλοφοριακές επιπτώσεις του Σεναρίου II, αναμένεται μεγαλύτερος φόρτος κυκλοφορίας λόγω των προτεινόμενων λειτουργιών. Με τη διάνοιξη όμως της οδού Αγρινίου (εις βάρος της Έκτασης), οι κυκλοφοριακές συνθήκες βελτιώνονται και οριοθετούνται. Τέλος, με τον ανασχεδιασμό του οδικού δικτύου στην περιοχή επέμβασης ευνοείται η κίνηση του πεζού εις βάρος της κίνησης των οχημάτων χωρίς να διαταράσσονται οι υφιστάμενες συνθήκες.

Σε ό,τι αφορά την πολιτιστική κληρονομιά, η επένδυση θα αναδείξει και θα αξιοποιήσει το πολιτιστικό δυναμικό της περιοχής του Ελαιώνα καθώς και της οδού Πειραιώς. Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό και ιδίως μέσα από επιδιωκόμενες συνέργειες τίθεται η βάση για την ανάδυση ενός «Πολιτιστικού Τετραγώνου» με ισχυρή ταυτότητα σε επίπεδο λεκανοπεδίου. Οι προτεινόμενες χρήσεις της επένδυσης θα τονώσουν τον πολιτιστικό χαρακτήρα του πόλου αυτού, εμπλουτίζοντάς τον παράλληλα και με άλλες συμβατές με τον πολιτισμό χρήσεις. Επίσης, μέσω της επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων βιομηχανικών κτιρίων θα επιτευχθεί η διαφύλαξη και προώθηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και μέσω του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού θα αναδειχθούν τα διατηρητέα κτίρια.

Στο συγκεκριμένο σενάριο δίνεται σημαντική έμφαση στις πολιτιστικές χρήσεις που πρόκειται να αναπτυχθούν εντός του ακινήτου και στον εν δυνάμει Πολιτιστικό Πόλο / Τετράγωνο, δεδομένου ότι:

- επί του ιστορικού / πολιτιστικού και αναπτυξιακού άξονα Πειραιώς εντοπίζεται πλήθος βιομηχανικών κτιρίων με σημαντική πολιτιστική κληρονομιά, όπως συμβαίνει και με το υπό μελέτη ακίνητο,
- πλησίον του ακινήτου υφίστανται σημαντικά τοπόσημα όπως: Ελληνικός Κόσμος, Ίδρυμα Μιχάλης Κακογιάννης, Μουσείο Μπενάκη, Δημ. Πινακοθήκη Αθηνών, Σχολείον Ειρήνης Παππά, Φεστιβάλ Αθηνών, ΑΣΚΤ, Σεράφειο, Τεχνόπολις,
- το ακίνητο χωροθετείται πλάι στον πόλο υπερτοπικής σημασίας που προτάθηκε για την Ολυμπιάδα (1999), για τον οποίο προωθείται η ανάπτυξη χώρων πρασίνου, τουρισμού, αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων,
- το ΡΣΑ προωθεί την ανάπτυξη των πολιτιστικών δραστηριοτήτων για την περιοχή.

Το Σενάριο II είναι απόλυτα συμβατό με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (Γενικό ΠΧΣΑΑ και νέο ΡΣΑ). Πιο συγκεκριμένα, το ακίνητο αναπτύσσεται στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ προκειμένου να λειτουργήσει ως Σύνθετος Πολιτιστικός, Εμπορικός, Επιχειρηματικός, Οικιστικός και Τουριστικός Πόλος, όντας σε απόλυτη ευθυγράμμιση με τις κατευθύνσεις περί αναβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος, ανάδειξης του πολιτιστικού χαρακτήρα της περιοχής, ενίσχυσης του ρόλου του Ελαιώνα σε επιχειρηματικό κέντρο δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, τόνωση του πολύ-λειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής κ.ά.

Ως προς τη συμβατότητα με την Πολεοδομική Μελέτη Ελαιώνα, το εν λόγω σενάριο θεωρείται γενικά εναρμονισμένο με το ΠΔ 20.09.1995. Ωστόσο, δυνάμει του εξουσιοδοτικού πλαισίου της παρ. 5α, του άρθ. 12 του Ν. 3986/2011, προτείνεται: i) ο εμπλουτισμός των χρήσεων γης της πολεοδομικής μελέτης με χρήσεις που συμβάλλουν στον πολύ-λειτουργικό χαρακτήρα της επένδυσης και είναι συμβατές με τις ήδη επιτρεπόμενες, και, ii) η απαγόρευση των περιβαλλοντικά και πολεοδομικά επιβαρυντικών χρήσεων, χωρίς, ωστόσο, να ανατρέπεται ο σχεδιασμός της περιοχής. Μάλιστα, οι προτεινόμενες χρήσεις γης είναι απόλυτα συμβατές με τις



κατευθύνσεις του ΡΣΑ για επανεξέταση του πλαισίου χρήσεων γης του Ελαιώνα αλλά και την επέκταση της κατοικίας.

Το Σενάριο II, με έρεισμα τις διατάξεις της παρ. 5α, άρθ. 12 του ν. 3986/2011, προτείνει τροποποίηση του ΡΣ, με στόχο το βιώσιμο σχεδιασμό του πόλου και τη βέλτιστη κατανομή των κοινόχρηστων χώρων εντός του Πολιτιστικού Τετραγώνου, τηρουμένων όλων των τυπικών κριτηρίων (παρ. 2.1, ενότ. 4 Εγκυκλίου 55/1988) αλλά και του ισοζυγίου χώρων Κοινόχρηστου Πρασίνου. Με την τροποποίηση ευνοείται η κίνηση πεζών γύρω από το ακίνητο, διαπλατύνεται η οδός Αγρινίου εις βάρος του ακινήτου και γενικότερα κρίνεται ως μία ασφαλής και εφαρμόσιμη λύση για την εξυπηρέτηση τόσο του κοινωνικού συνόλου όσο και του πολύ-λειτουργικού πόλου. Σε αντίθεση με το σενάριο I όπου η μη εφαρμοσιμότητα του ρυμοτομικού σχεδίου αποτελούσε ανασταλτικό παράγοντα ανάπτυξης, στο Σενάριο II τροποποιείται και εφαρμόζεται τοπικά το ρυμοτομικό σχέδιο, προκειμένου να υλοποιηθεί μία στρατηγική επένδυση που είναι σημαντική τόσο για την εθνική οικονομία όσο και την τοπική ανάπτυξη και αναζωογόνηση μίας κεντρικής περιοχής του μητροπολιτικού κέντρου Αθήνας-Πειραιά, με ιδιαίτερο ρόλο και χαρακτήρα.

Σε σχέση με την ένταση δόμησης, ο προτεινόμενος ΣΔ=1,0 είναι ελαφρώς αυξημένος από αυτόν του Σεναρίου I (0,8). Ωστόσο, η εν λόγω αύξηση κρίνεται λελογισμένη για τις ανάγκες της επένδυσης και δεν αλλοιώνει τον χαρακτήρα της περιοχής, καθώς είναι χαμηλός σε σχέση με τους εφαρμοζόμενους ΣΔ της γύρω περιοχής, οι οποίοι κυμαίνονται από 1,2 έως και 2,3.

5.2.2.3 Επιπτώσεις Σεναρίου III

Στο εναλλακτικό Σενάριο III, όπως και στο εναλλακτικό Σενάριο II, η Έκταση αναπτύσσεται μέσω ΕΣΧΑΣΕ βάσει πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και της πολεοδομικής μελέτης του Ελαιώνα. Στην εναλλακτική αυτή λύση εξετάζεται η δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου με την εφαρμογή ΕΣΧΑΣΕ όπως και στο Σενάριο II, αλλά με εντονότερες επεμβάσεις ως προς τη δόμηση (ΣΔ = 1,2) και με βασικό προορισμό τη χρήση ως συγκροτήματος γραφείων.

Ως προς έδαφος, τη βιοποικιλότητα και το τοπίο, οι επιπτώσεις είναι αντίστοιχες με του Σεναρίου II.

Σχετικά με τους υδατικούς πόρους, η κατανάλωση νερού σε χώρους γραφείων και η αντίστοιχη παραγωγή αποβλήτων θα είναι μικρότερης κλίμακας σε σχέση με την ανάπτυξη χρήσεων όπως ξενοδοχεία, εστίαση και κατοικίες του Σεναρίου II. Και σε αυτήν την περίπτωση, οι επιπτώσεις στους υδατικούς πόρους μπορούν να μετριαστούν με τη λήψη των μέτρων εξοικονόμησης νερού (επαναχρησιμοποίηση grey water, αποθήκευση ομβρίων υδάτων και επαναχρησιμοποίησή τους).

Σχετικά με την ατμόσφαιρα και τους παράγοντες που ευθύνονται για κλιματική αλλαγή, με το Σενάριο III προβλέπονται ενδεχομένως εντονότερες πιέσεις σε σχέση με το Σενάριο II, λόγω της μεγαλύτερης κίνησης οχημάτων. Πιθανώς όμως οι επιπτώσεις από τη λειτουργία εξοπλισμού ψύξης – θέρμανσης θα είναι ηπιότερες, καθώς ο χώρος θα χρησιμοποιείται συγκεκριμένες ώρες την ημέρα (ώρες λειτουργίας γραφείων).



Όσον αφορά στα υλικά περιουσιακά στοιχεία και στη ζήτηση γης, δεν αναμένονται με την ανάπτυξη γραφείων αντίστοιχες θετικές επιπτώσεις όπως του Σεναρίου II, αφού δεν υπάρχει στην περίπτωση αυτή ο υπερτοπικός και πολύ-λειτουργικός χαρακτήρας της επένδυσης και δεν προωθείται η αναπτυξιακή δυναμική της περιοχής.

Η υλοποίηση του Σεναρίου III, όπως και στην περίπτωση του Σεναρίου II, αναμένεται να επηρεάσει θετικά το βιοτικό επίπεδο, την κοινωνική συνοχή και την ανθρώπινη υγεία, την προσέλκυση πληθυσμού στην περιοχή, ενώ θα προσφέρει θέσεις εργασίας. Βασική διαφορά είναι ότι με τη λειτουργία γραφείων βάσει της υλοποίησης του Σεναρίου III, δεν εξασφαλίζεται η 24ωρη λειτουργία του ακινήτου, επομένως δεν αντιμετωπίζεται το αίσθημα ανασφάλειας και εγκατάλειψης που υπάρχει ιδίως κατά τις βραδινές ώρες στην περιοχή.

Ως προς τις κυκλοφοριακές επιπτώσεις του Σεναρίου III, αναμένεται μεγαλύτερος φόρτος κυκλοφορίας σε σχέση με το Σενάριο II, ιδίως σε συγκεκριμένες ώρες αιχμής λόγω της έντασης γραφειακών λειτουργιών. Με τη διάνοιξη όμως της οδού Αγρινίου (εις βάρος της Έκτασης), οι κυκλοφοριακές συνθήκες βελτιώνονται και οριοθετούνται. Τέλος, με τον ανασχεδιασμό του οδικού δικτύου στην περιοχή επέμβασης, ευνοείται η κίνηση του πεζού εις βάρος της κίνησης των οχημάτων, χωρίς να διαταράσσονται οι υφιστάμενες συνθήκες.

Σε ό,τι αφορά την πολιτιστική κληρονομιά, το σενάριο III δεν αναδεικνύει το πολιτιστικό δυναμικό της περιοχής του Ελαιώνα και της οδού Πειραιώς και δεν τόνώνει τον πολιτιστικό χαρακτήρα της περιοχής. Όπως και στην περίπτωση του Σεναρίου II, μέσω του του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού θα αναδειχθούν τα διατηρητέα κτίρια και θα διαφυλαχθεί η πολιτιστική κληρονομιά.

Η ανάπτυξη ενός σύγχρονου συγκροτήματος γραφείων στο ακίνητο θεωρείται εν μέρει συμβατή με το Γενικό ΠΧΣΑΑ και το νέο ΡΣΑ. Ειδικότερα, η περιοχή του Ελαιώνα προωθείται για την ανάπτυξη του τριτογενή τομέα και γενικότερα της έρευνας, της καινοτομίας και της τεχνολογίας. Ωστόσο, μία τέτοιου είδους ανάπτυξη δεν θα ήταν πλήρως συμβατή με άλλες κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού και κυρίως του νέου ΡΣΑ που σχετίζονται με την τόνωση του πολύ-λειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής, τη διεύρυνση της κατοικίας και γενικότερα την ανάδειξη του πολιτιστικού / ιστορικού άξονα της οδού Πειραιώς με χρήσεις πολιτισμού και αναψυχής.

Το Σενάριο III θεωρείται γενικά εναρμονισμένο με το ΠΔ 20.09.1995 Ελαιώνα. Ο εμπλουτισμός της πολεοδομικής μελέτης με ορισμένες ειδικές χρήσεις γης του ΠΔ 59/2018 και η απαγόρευση των περιβαλλοντικά και πολεοδομικά επιβαρυντικών χρήσεων, όπως και στο Σενάριο II, δεν αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία της περιοχής και σε καμία περίπτωση δεν λειτουργούν ανταγωνιστικά ή έρχονται σε σύγκρουση με τις υπόλοιπες επιτρεπόμενες χρήσεις. Το μεγαλύτερο μειονέκτημα του εν λόγω σεναρίου είναι ότι με δημιουργία ενός συγκροτήματος γραφείων δεν εξασφαλίζεται ο πολύ-λειτουργικός χαρακτήρας της περιοχής, δηλαδή η ύπαρξη μίξης χρήσεων γης και κυρίως χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής που λείπουν από την περιοχή μελέτης, ούτε επιτυγχάνεται η 24ωρη ζωντάνια και εξωστρέφεια της εν λόγω γειτονιάς, όπως στο Σενάριο II.

Με το Σενάριο III δεν υποστηρίζεται η έννοια του Πολιτιστικού Πόλου / Τετραγώνου, καθώς η ταυτότητα της ανάπτυξης είναι προσανατολισμένη στην ανάπτυξη γραφειακής λειτουργίας.



Ως προς τη ρυμοτομία, οι επιπτώσεις είναι αντίστοιχες με του Σεναρίου II.

Σε σχέση με την ένταση δόμησης, ο προτεινόμενος ΣΔ = 1,2 είναι κατά πολύ μεγαλύτερος από αυτόν που ισχύει σήμερα στο ακίνητο (0,8). Ο εν λόγω ΣΔ είναι ο υψηλότερος σε σχέση με τα τρία σενάρια, ωστόσο μπορεί να δικαιολογηθεί λόγω των προτεινόμενων χρήσεων. Εντούτοις, δεν θεωρείται ότι αλλοιώνει την περιοχή, καθώς δεν προσεγγίζει τον μέγιστο ΣΔ που εφαρμόζεται στην ΠΠ (2,3) και ταυτόχρονα θεωρείται γενικά χαμηλός για μία τέτοιου είδους ανάπτυξη.

5.2.3 Σύγκριση – Εκτίμηση Εναλλακτικών Λύσεων / Σύνοψη Αποτελεσμάτων

Στην παρούσα παράγραφο θα παρουσιαστεί η σύγκριση των ανωτέρω εναλλακτικών σεναρίων. Η σύγκριση θα πραγματοποιηθεί με τη χρήση Πίνακα Αξιολόγησης (Πίνακας 5-6) και αντίστοιχης βαθμολογίας των επιδόσεων τους.

Η ποιοτική σύγκριση των Σεναρίων επιτυγχάνει μία αντικειμενική προσέγγιση στις επιπτώσεις των εξεταζόμενων Σεναρίων, βάσει κοινά αποδεκτών επιστημονικών αρχών. Η βαθμολόγηση της περιβαλλοντικής απόδοσης των εξεταζόμενων σεναρίων έχει ενδεικτικό χαρακτήρα και παρατίθεται για να δώσει μία συνολική ενδεικτική εικόνα για την αξιολόγηση των Σεναρίων βάσει συγκεκριμένων περιβαλλοντικών στόχων και κριτηρίων.

Για να γίνει καλύτερα αντιληπτή η συνολική σύγκριση των Σεναρίων που εξετάστηκαν, ακολούθως θα αποδοθεί μία ενδεικτική βαθμολόγηση των Σεναρίων, έτσι ώστε να παρουσιαστεί ποσοτικοποιημένη η αναλυτική σύγκριση. Για τον λόγο αυτό η κλειδα χρωματικής κωδικοποίησης αντιστοιχείται στους βαθμούς έντασης της περιβαλλοντικής επίπτωσης, όπως παρουσιάζεται παρακάτω. Το ευμενέστερο Σενάριο είναι εκείνο που θα συγκεντρώσει το μεγαλύτερο άθροισμα των βαθμολογιών.

Επεξήγηση χρωματικής κωδικοποίησης του Πίνακα Αξιολόγησης

Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ως εξαιρετικά κατάλληλη υπό τον προτεινόμενο σχεδιασμό και αναμένεται να προκαλέσει θετικές επιπτώσεις	Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ως κατάλληλη (με περιορισμένης έκτασης βελτιώσεις στον προτεινόμενο σχεδιασμό) και θα μπορούσε δυνητικά να προκαλέσει θετικές επιπτώσεις	Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ότι θα προκαλέσει ουδέτερες ή αβέβαιες επιπτώσεις	Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ότι με περιορισμένης έκτασης βελτιώσεις στον προτεινόμενο σχεδιασμό θα προκαλούσε μικρής έκτασης αρνητικές επιπτώσεις.	Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ότι θα προκαλούσε σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις ή θα επιδείνωε υφιστάμενα προβλήματα
2	1	0	-1	-2



Πίνακας 5-6: Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

Παράμετρος		Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
1	Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα	Μη ενιαία ανάπτυξη. Αν το δομημένο περιβάλλον μείνει ως έχει, εμφανίζεται αδυναμία ορθολογικού σχεδιασμού ανοιχτών χώρων και φυτεύσεων. Δεν εξασφαλίζεται η υλοποίηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου, καθώς εξαρτάται από τη Δημοτική Αρχή. Αποσπασματικές φυτεύσεις, μη ύπαρξη ενιαίου δικτύου κοινόχρηστου πρασίνου.	Θετική επίπτωση, με δεδομένη τη λήψη των κατάλληλων μέτρων και κυρίως την υλοποίηση και συντήρηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου. Άμεση υλοποίηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου λόγω πρωτοβουλίας του φορέα της επένδυσης. Αύξηση των χώρων αστικού πρασίνου που στην περιοχή είναι περιορισμένοι.	Θετική επίπτωση, με δεδομένη τη λήψη των κατάλληλων μέτρων και κυρίως την υλοποίηση και συντήρηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου. Άμεση υλοποίηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου λόγω πρωτοβουλίας του φορέα της επένδυσης. Αύξηση των χώρων αστικού πρασίνου που στην περιοχή είναι περιορισμένοι.
2	Ατμόσφαιρα	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστή η διαμόρφωση των κτισμάτων, η κατανάλωση καυσίμων και η λήψη μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας.	Αναμένονται μικρής έντασης πιέσεις από την κίνηση των οχημάτων και από τα συστήματα θέρμανσης, αν και θα χρησιμοποιούνται μέθοδοι εξοικονόμησης ενέργειας.	Αναμένονται μικρής έντασης πιέσεις από την κίνηση των οχημάτων και από τα συστήματα θέρμανσης, αν και θα χρησιμοποιούνται μέθοδοι εξοικονόμησης ενέργειας.
3	Ενέργεια – Φυσικοί πόροι	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστή η διαμόρφωση των κτισμάτων, η κατανάλωση ενέργειας – καυσίμων και η λήψη μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας	Αναμένονται μικρής έντασης πιέσεις, κυρίως από τα συστήματα θέρμανσης. Ο σχεδιασμός των έργων θα ακολουθεί τα σύγχρονα πρότυπα κατασκευής για μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης, βιοκλιματικό σχεδιασμό των κτιρίων και βέλτιστη περιβαλλοντική απόδοση.	Αναμένονται μικρής έντασης πιέσεις, κυρίως από τα συστήματα θέρμανσης. Ο σχεδιασμός των έργων θα ακολουθεί τα σύγχρονα πρότυπα κατασκευής για μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης, βιοκλιματικό σχεδιασμό των κτιρίων και βέλτιστη περιβαλλοντική απόδοση.
4	Ακουστικό περιβάλλον - Θόρυβος	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστός ο σχεδιασμός και οι αντίστοιχες απαιτούμενες εργασίες κατά τη φάση κατασκευής.	Δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις στο ακουστικό περιβάλλον κατά τη λειτουργία της επένδυσης. Οι εκπομπές θορύβου κατά την κατασκευή σχετίζονται κυρίως με τη διάνοξη της οδού Αγρινίου και εν γένει τη νέα δομή του αρχιτεκτονικού έργου.	Δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις στο ακουστικό περιβάλλον κατά τη λειτουργία της επένδυσης. Οι εκπομπές θορύβου κατά την κατασκευή σχετίζονται κυρίως με τη διάνοξη της οδού Αγρινίου και εν γένει τη νέα δομή του αρχιτεκτονικού έργου.
5	Ύδατα	Οι ανάγκες για την ανάπτυξη περιβαλλοντικών υποδομών ύδρευσης, αποχέτευσης δεν μπορούν να προβλεφθούν, αλλά ενδεχομένως θα είναι	Οι επιπτώσεις θα μετριαστούν σημαντικά με τη λήψη των μέτρων εξοικονόμησης νερού	Οι επιπτώσεις θα μετριαστούν σημαντικά με τη λήψη των μέτρων εξοικονόμησης νερού



Παράμετρος		Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
		μεγαλύτερες σε σχέση με τα Σενάρια II και III (ανάπτυξη βάσει ΕΣΧΑΣΕ) για την εξυπηρέτηση των τριών διακριτών ΟΤ.	(επαναχρησιμοποίηση grey water, ομβρίων υδάτων).	(επαναχρησιμοποίηση grey water, ομβρίων υδάτων).
6	Τοπίο	Δεν εξασφαλίζεται η ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος, η ενιαία αρχιτεκτονική σύνθεση και η ενσωμάτωση στο τοπίο της Πειραιώς και του Ελαιώνα. Δεν διασφαλίζεται διαθεσιμότητα πόρων για την υιοθέτηση υψηλών προτύπων σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής τοπίου.	Εν γένει επιτυγχάνεται προστασία, διατήρηση και ανάδειξη του τοπίου της περιοχής εφαρμογής του ΕΣΧΑΣΕ.	Εν γένει επιτυγχάνεται προστασία, διατήρηση και ανάδειξη του τοπίου της περιοχής εφαρμογής του ΕΣΧΑΣΕ.
7	Έδαφος	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστή η διαμόρφωση των κτισμάτων (κατασκευή σε 3 διακριτά ΟΤ). Δεν εξασφαλίζεται η υλοποίηση των περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι κοινόχρηστου πρασίνου, η οποία σχετίζεται άμεσα με τη βελτίωση των υδρολογικών και εδαφικών συνθηκών.	Η διαμόρφωση των χώρων αναμένεται να οδηγήσει σε βελτίωση των εδαφικών συνθηκών, καθώς οι χώροι θα συντηρούνται συστηματικά και θα διατηρούνται καθαροί.	Η διαμόρφωση των χώρων αναμένεται να οδηγήσει σε βελτίωση των εδαφικών συνθηκών, καθώς οι χώροι θα συντηρούνται συστηματικά και θα διατηρούνται καθαροί.
8	Πληθυσμός – Ανθρώπινη Υγεία – Κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστή η μελλοντική ανάπτυξη του χώρου. Η μη οργανωμένη ανάπτυξη του χώρου επιφέρει αρνητικές συνέπειες στο περιβάλλον και τις κοινωνικές συνθήκες (συγκέντρωση πληθυσμού, θέσεις εργασίας, κυκλοφορία).	Αναμένεται να επηρεάσει θετικά το βιοτικό επίπεδο, την κοινωνική συνοχή και την ανθρώπινη υγεία, την προσέλκυση πληθυσμού στην περιοχή, ενώ θα προσφέρει θέσεις εργασίας. Επιτυγχάνεται η εξυγίανση της περιοχής και η 24ωρη λειτουργία του ακινήτου, μειώνοντας σημαντικά το αίσθημα ανασφάλειας και εγκατάλειψης. Βελτίωση κυκλοφοριακών συνθηκών.	Αναμένεται να επηρεάσει θετικά το βιοτικό επίπεδο, την κοινωνική συνοχή και την ανθρώπινη υγεία, την προσέλκυση πληθυσμού στην περιοχή, ενώ θα προσφέρει θέσεις εργασίας. Βελτίωση κυκλοφοριακών συνθηκών.
9	Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία	Είναι πιθανό το ακίνητο να συνεχίσει να λειτουργεί όπως σήμερα (χρήση βιομηχανίας) και μέρος του να παραμείνει αναξιόπητο, συμβάλλοντας στη διατήρηση του αισθήματος εγκατάλειψης / υποβάθμισης που υπάρχει στην περιοχή.	Η ανάπτυξη βάσει του Σεναρίου II προωθεί την αγορά γης. Η θέση αλλά και η ταυτότητα της επένδυσης προσδίδουν έναν υπερτοπικό, εξωστρεφή χαρακτήρα μητροπολιτικής εμβέλειας.	Η ανάπτυξη βάσει του σεναρίου III προωθεί την αγορά γης, χωρίς ωστόσο να ευνοεί την ανάπτυξη ποικίλων χρήσεων γύρω από το ακίνητο, πέραν όσων σχετίζονται με γραφειακές λειτουργίες.



Παράμετρος		Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
10	Πολιτιστική Κληρονομιά	Η υλοποίηση του Σεναρίου I δεν προωθεί την έννοια του Πολιτιστικού Πόλου, καθώς δεν επιτυγχάνεται αναβάθμιση της περιοχής, ούτε αναδεικνύεται ο ιστορικός / πολιτιστικός άξονας της Πειραιώς. Τα διατηρητέα κτίρια προστατεύονται, δεν διασφαλίζεται όμως η υιοθέτηση υψηλών αρχιτεκτονικών προτύπων αποκατάστασης.	Η επένδυση θα αναδείξει και θα αξιοποιήσει το πολιτιστικό δυναμικό της περιοχής του Ελαιώνα και της οδού Πειραιώς. Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό προκύπτει ένα «Πολιτιστικό Τετράγωνο» με ισχυρή ταυτότητα σε επίπεδο λεκανοπεδίου. Μέσω της επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων βιομηχανικών κτιρίων θα επιτευχθεί η διαφύλαξη και προώθηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και μέσω του του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού θα αναδειχθούν τα διατηρητέα κτίρια.	Μέσω της επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων βιομηχανικών κτιρίων θα επιτευχθεί η διαφύλαξη και προώθηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και μέσω του του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού θα αναδειχθούν τα διατηρητέα κτίρια.
11	Πολεοδομική συμβατότητα	Συμβατό με τον υπερκείμενο σχεδιασμό και την πολεοδομική μελέτη Ελαιώνα - Μη ενίσχυση του ρόλου του Ελαιώνα και του εν δυνάμει Πολιτιστικού Πόλου/Τετραγώνου	Απόλυτα συμβατό με τον υπερκείμενο σχεδιασμό - Ενίσχυση του πολύ-λειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής και του εν δυνάμει Πολιτιστικού Πόλου / Τετραγώνου - Βελτίωση και εφαρμογή ρυμοτομίας	Συμβατό με τον υπερκείμενο σχεδιασμό - Μη ενίσχυση του εν δυνάμει Πολιτιστικού Πόλου / Τετραγώνου - Βελτίωση και εφαρμογή ρυμοτομίας - Ένταση δόμησης



Πίνακας 5-7: Ενδεικτική Βαθμολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

Παράμετρος		Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
1	Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα	-1	1	1
2	Ατμόσφαιρα	0	0	0
3	Ενέργεια – Φυσικοί πόροι	0	0	0
4	Θόρυβος	0	0	0
5	Υδατα	0	1	1
6	Τοπίο	-2	1	1
7	Έδαφος	-1	1	1
8	Πληθυσμός – Ανθρώπινη Υγεία – Κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες	-1	2	1
9	Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία	-1	1	0
10	Πολιτιστική Κληρονομιά	0	2	1
11	Πολεοδομική συμβατότητα	0	2	1
Σύνολο		-6	11	7

Από τη βαθμολόγηση προκύπτει ότι το **Σενάριο I**, δηλαδή το σενάριο της ανάπτυξης της έκτασης βάσει του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (ΠΔ Ελαιώνας) σε 3 διακριτά ΟΤ (235, 234, 234B), είναι το δυσμενέστερο, καθώς έχει τις πλέον αρνητικές επιδράσεις.

Αντίθετα, το **Σενάριο II**, αναδεικνύεται ως το πλέον ευνοϊκό, καθότι με αυτό επιτυγχάνεται ο συγκερασμός των στόχων της εξασφάλισης της οικονομικής βιωσιμότητας της επένδυσης, της διαφύλαξης και ανάδειξης του πολιτιστικού περιβάλλοντος και της αύξησης της ζήτησης για προϊόντα και υπηρεσίες. Το Σενάριο II είναι απόλυτα συμβατό με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (Γενικό ΠΧΣΑΑ και νέο ΡΣΑ). Με την εν λόγω πρόταση επιτυγχάνεται η εξυγίανση της περιοχής και η 24ωρη λειτουργία του ακινήτου, μειώνοντας σημαντικά το αίσθημα ανασφάλειας και εγκατάλειψης που υπάρχει στην περιοχή. Το προτεινόμενο Σχέδιο (Σενάριο II) φιλοδοξεί να αποτελέσει ένα σύνθετο πολιτιστικό, εμπορικό, επιχειρηματικό, οικιστικό και τουριστικό πόλο. Η συγκεκριμένη θέση αλλά και η ταυτότητα της επένδυσης ως «στρατηγική», της προσδίδουν έναν υπερτοπικό, εξωστρεφή χαρακτήρα μητροπολιτικής εμβέλειας, με δυνατότητες προσέλκυσης χρηστών από όλες τις περιοχές του μητροπολιτικού πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας.

Το μεγαλύτερο μειονέκτημα του **Σεναρίου III** είναι ότι με δημιουργία ενός συγκροτήματος γραφείων δεν εξασφαλίζεται ο πολύ-λειτουργικός χαρακτήρας της περιοχής, δηλαδή η ύπαρξη μίξης χρήσεων γης και κυρίως χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής που λείπουν από την περιοχή μελέτης, ούτε επιτυγχάνεται η 24ωρη ζωντάνια και εξωστρέφεια της εν λόγω γειτονιάς, όπως στο Σενάριο II.

Στη συνέχεια αναλύονται και αξιολογούνται επιπτώσεις (Κεφάλαιο 7) και αντίστοιχα μέτρα αντιμετώπισης τους (Κεφάλαια 7 και 8) που αφορούν στην υλοποίηση του Προτεινόμενου Σεναρίου (Σενάριο II).



6 Υφιστάμενη Κατάσταση Περιβάλλοντος

6.1 Περιοχή Μελέτης

6.1.1 Ζώνη Υπερτοπικής Εμβέλειας

Η θέση του υπό εξέταση ακινήτου σε κομβικό σημείο εντός της Περιφέρειας Αττικής, αλλά και η ταυτότητα της επένδυσης ως «στρατηγική», της προσδίδουν έναν υπερτοπικό, εξωστρεφή χαρακτήρα μητροπολιτικής εμβέλειας, με δυνατότητες προσέλκυσης χρηστών από όλες τις περιοχές του μητροπολιτικού πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας. Ειδικότερα, το ακίνητο στο οποίο σχεδιάζεται η επένδυση:

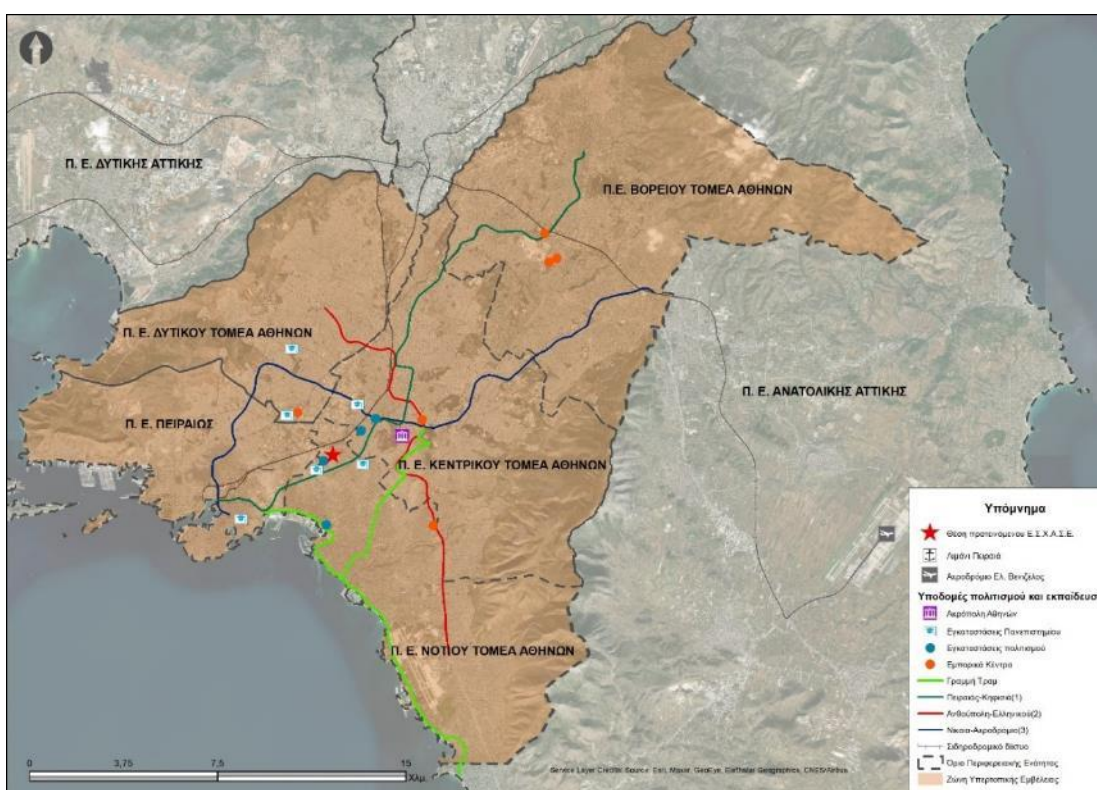
- Χωροθετείται εντός της περιοχής του Ελαιώνα, η οποία βάσει στρατηγικών σχεδίων σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο, ορίζεται ως περιοχή στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση και ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας της Περιφέρειας και ως περιοχή διασύνδεσης μεταξύ των αστικών κέντρων Αθήνας - Πειραιά. Ειδικότερα, η περιοχή του Ελαιώνα προωθείται με σκοπό να αποκτήσει ισχυρή αναπτυξιακή δυναμική μέσω ειδικών παρεμβάσεων μητροπολιτικού χαρακτήρα.
- Χωροθετείται επί της λεωφόρου Πειραιώς, έναν ιστορικής σημασίας άξονα σύνδεσης του δίπολου Αθήνας - Πειραιά, η δομή του οποίου συνδιαμόρφωσε με ποικίλους άλλους παράγοντες την πολεοδομική μορφή του χωρικού αστικού συνεχούς της Αττικής.
- Βρίσκεται πλησίον της Λεωφόρου Κηφισού, που συνδέει το Βόρειο Τομέα των Αθηνών με τον Πειραιά, αποτελώντας κύριο οδικό άξονα σύνδεσης των επιμέρους Δήμων του λεκανοπεδίου. Η εν λόγω λεωφόρος αποτελεί τμήμα του οδικού άξονα ΠΑΘΕ, ο οποίος συνδέει το βόρειο τμήμα της χώρας με την Πελοπόννησο.
- Λόγω της εγγύτητας με τους σταθμούς της σιδηροδρομικής γραμμής 1 του μετρό και του προαστιακού σιδηροδρόμου (TrainOSE), της άμεσης και έμμεσης, επομένως, σύνδεσης με όλο το αστικό και προαστιακό σιδηροδρομικό δίκτυο της πρωτεύουσας, καθίσταται προσβάσιμο τόσο από τους χρήστες της μητροπολιτικής Αθήνας όσο και τους χρήστες του περιαστιακού χώρου της Περιφέρειας Αττικής.
- Γειτνιάζει με χρήσεις υπερτοπικής σημασίας, όπως το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού (ΙΜΕ), η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών (ΑΣΚΤ) και το Φεστιβάλ Αθηνών, χρήσεις οι οποίες δημιουργούν ροές από όλο το λεκανοπέδιο προς τη συγκεκριμένη περιοχή. Οι προτεινόμενες χρήσεις της επένδυσης τονώνουν τον πολιτιστικό χαρακτήρα του πόλου αυτού, εμπλουτίζοντάς τον παράλληλα και με άλλες συμβατές με τον πολιτισμό χρήσεις. Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό τίθεται η βάση για την ανάδυση ενός «Πολιτιστικού Τετραγώνου» με ισχυρή ταυτότητα σε επίπεδο λεκανοπεδίου.

Συνεξεταζόμενο με τοπόσημα υπερτοπικού χαρακτήρα και πολιτιστικούς, εκπαιδευτικούς και εμπορικούς πόλους μητροπολιτικής εμβέλειας, διαπιστώνεται η δυνατότητα ανάπτυξης συνεργειών μεταξύ της επένδυσης και των πόλων αυτών.



Λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω χαρακτηριστικά του ακινήτου και συνυπολογίζοντας την εξωστρέφεια στην οποία αποβλέπει η επένδυση, καθίσταται αντιληπτό ότι η επιρροή της εκτείνεται σε ολόκληρο το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας και του Πειραιά και εν γένει στο λεκανοπέδιο ή αλλιώς στο χωρικό αστικό συνεχές της πρωτεύουσας.

Κρίνεται, συνεπώς, αναγκαία η θεώρηση του ακινήτου σε μία σχετικά μακροσκοπική (σε σχέση με το πολεοδομικό επίπεδο) κλίμακα θεώρησης. Προτείνεται ο καθορισμός μιας Ζώνης Υπερτοπικής Εμβέλειας (ΖΥΕ), η οποία περιλαμβάνει τις ΠΕ Βορείου, Δυτικού, Νότιου και Κεντρικού Τομέα Αθηνών καθώς και την ΠΕ Πειραιά (Σχήμα 6-1). Επισημαίνεται ότι η εν λόγω Ζώνη ταυτίζεται με την Χωρική Ενότητα Αθήνας – Πειραιά, όπως αυτή προσδιορίζεται στον άρθρο 8 του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής.



Σχήμα 6-1: Ζώνη Υπερτοπικής Εμβέλειας (ΖΥΕ)

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.1.2 Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης

Η περιοχή επέμβασης στην οποία εντάσσεται η σχεδιαζόμενη επένδυση αφορά σε ακίνητο ιδιοκτησίας της «NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ΑΕ) ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και εντοπίζεται στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Αθήνας και συγκεκριμένα σε περιοχή εντός του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου (ΕΡΣ) Ελαιώνα, που εγκρίθηκε με το ΠΔ 20.9.1995, στα ΟΤ 234, 234Β, 235, 235Α, εφαπτόμενο με τον οδικό



άξονα της Πειραιώς (Πειραιώς 252, ΤΚ 17778). Διοικητικά υπάγεται στη ΔΕ Ταύρου του Δ. Μοσχάτου-Ταύρου της ΠΕ Νοτίου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής.

Σύμφωνα με το άρθ. 12 του Ν. 3986/2011 «[...] Ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 3852/2010 οι οποίες τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν». Περαιτέρω, με βάση τις διατάξεις της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136 (ΦΕΚ 510/Β/09.02.2022) περί «Τεχνικών προδιαγραφών μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων», το επίπεδο της ευρύτερης περιοχής, στην οποία εμπίπτει η περιοχή επέμβασης, «αφορά στη Δημοτική ενότητα/ες του οικείου Καλλικρατικού Δήμου/ων».

Στην προκειμένη περίπτωση, η μεθοδολογία που εφαρμόζεται για τον καθορισμό των ορίων της ευρύτερης περιοχής μελέτης λαμβάνει υπόψιν τα εξής:

- Το ιδιαίτερο πολεοδομικό - ρυθμιστικό καθεστώς λόγω του Ελαιώνα.
- Την ιδιαίτερη γεωγραφική θέση από διοικητικής άποψης.
- Το πρόσωπο του ακινήτου στην οδό Πειραιώς.
- Τον υπερτοπικό χαρακτήρα της επένδυσης.

Πιο αναλυτικά, ενώ το ακίνητο διοικητικά υπάγεται στο Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, πολεοδομικά ρυθμίζεται από το διάταγμα της οδού Πειραιώς (ΦΕΚ 1063/Δ/2004), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, το οποίο παραπέμπει στις διατάξεις του ΕΡΣ Ελαιώνα. Συνεπώς για ουσιαστικούς λόγους ανάλυσης, το όριο της ευρύτερης περιοχής δεν μπορεί να ταυτιστεί με το όριο του ΓΠΣ στο οποίο εμπίπτει το ακίνητο. Παράλληλα, η περιοχή επέμβασης εντοπίζεται γεωγραφικά μη κεντροβαρικά ως προς τη ΔΕ Ταύρου και τα (πολεοδομικά) όρια της περιοχής του Ελαιώνα, ενώ εφάπτεται και με την οδό Πειραιώς, ένα σημαντικό άξονα τόσο από άποψη λειτουργική όσο και πολεοδομική.

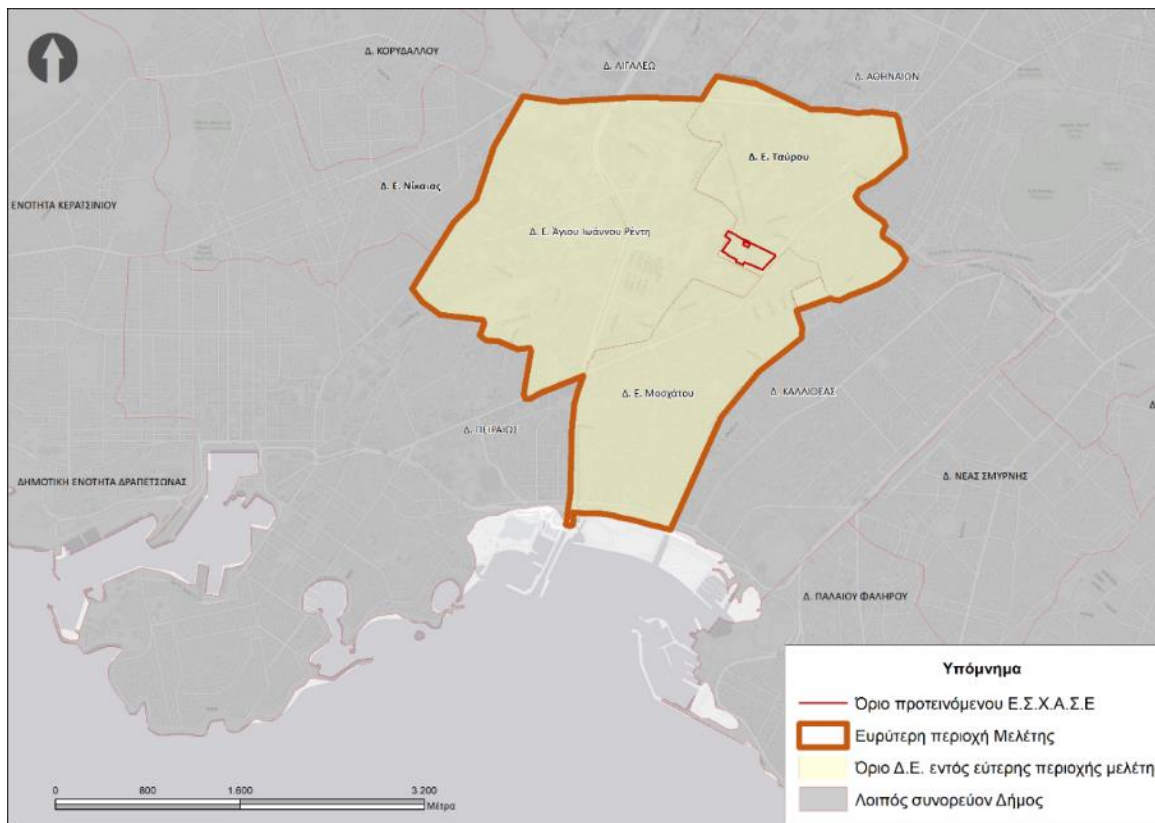
Από τα ανωτέρω, σε συνδυασμό με τον υπερτοπικό χαρακτήρα της επένδυσης, δεδομένου ότι επιδιώκεται να αποτελέσει πρότυπη ανάπτυξη για την περιοχή του Ελαιώνα από άποψη περιβαλλοντική, τεχνολογική, πολεοδομική-αρχιτεκτονική και καινοτομίας, προκύπτει η ανάγκη για μία εναλλακτική προσέγγιση του ζητήματος.

Για λόγους πληρότητας της μελέτης, επιλέχθηκε η ΕΠΜ να είναι ευρύτερη της προβλεπόμενης από τις προαναφερθείσες προδιαγραφές, συμπεριλαμβάνοντας τα όρια του Δ. Μοσχάτου-Ταύρου (και τις δύο ΔΕ) και τα όρια της ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη, εμπεριέχοντας έτσι και ευρύ τμήμα της οδού Πειραιώς που αντιστοιχεί στα εν λόγω διοικητικά όρια, όπως απεικονίζεται στο Σχήμα 6-2.

Επισημαίνεται ότι για την ορθότερη χάραξη της ευρύτερης περιοχής μελέτης, κρίθηκε εύλογο αυτή να διευρυνθεί τοπικά έως τον ισχυρό φραγμό της σιδηροδρομικής γραμμής του ΗΣΑΠ, συμπεριλαμβάνοντας τμήμα που διοικητικά ανήκει στον Δ. Καλλιθέας. Η συγκεκριμένη επιλογή οφείλεται στο ότι εντοπίζεται μία λειτουργική



και πολεοδομική συνέχεια μεταξύ αυτών των οικοδομικών τετραγώνων (ΟΤ) και των γειτονικών τους, ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων.



Σχήμα 6-2: Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης (ΕΠΜ)

Πηγή: Π. Γκομιώσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Η θέση της ΕΠΜ κρίνεται ως κομβική στο λεκανοπέδιο και ο ρόλος της στρατηγικός σύμφωνα και με τον υπερκείμενο σχεδιασμό. Τα ανωτέρω οφείλονται ιδίως στη θέση της περιοχής μεταξύ της πρωτεύουσας και του «επιπέδου» της καθώς και αναφορικά με τους οδικούς άξονες μητροπολιτικής εμβέλειας, το δίκτυο αστικών μεταφορών, την εγγύτητα προς σημαντικές θαλάσσιες πύλες της Αττικής.

Ειδικότερα, η εν λόγω περιοχή εντοπίζεται στο μέσο περίπου του αστικού συγκροτήματος Αθήνας-Πειραιά, απέχοντας μόλις 2 km από το κέντρο της Αθήνας και 3,5 km από το λιμάνι του Πειραιά. Σύμφωνα με το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και την ιεράρχηση του οικιστικού δικτύου που διαμορφώνονται από το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (ΡΣΑ), τα δύο αυτά αστικά κέντρα αποτελούν συζυγούς πόλους ανάπτυξης Μητροπολιτικής εμβέλειας και λειτουργούν ως δίπολο το οποίο αποτελεί ταυτόχρονα Μητροπολιτικό κέντρο του εθνικού χώρου, της Περιφέρειας Αττικής και κέντρο της Χωρικής Ενότητας Αθήνας- Πειραιά (ΡΣΑ, άρθ.10).

Ο άξονας της οδού Πειραιώς επί του οποίου βρίσκεται το ακίνητο και συνδέει τους δύο πόλους της Χωρικής Ενότητας Αθήνας- Πειραιά, χαρακτηρίζεται από το ΡΣΑ ως Αναπτυξιακός Άξονας μητροπολιτικής ακτινοβολίας, ενώ ταυτόχρονα είναι υψίστης σημασίας από λειτουργική σκοπιά για το λεκανοπέδιο (Σχήμα 6-3).

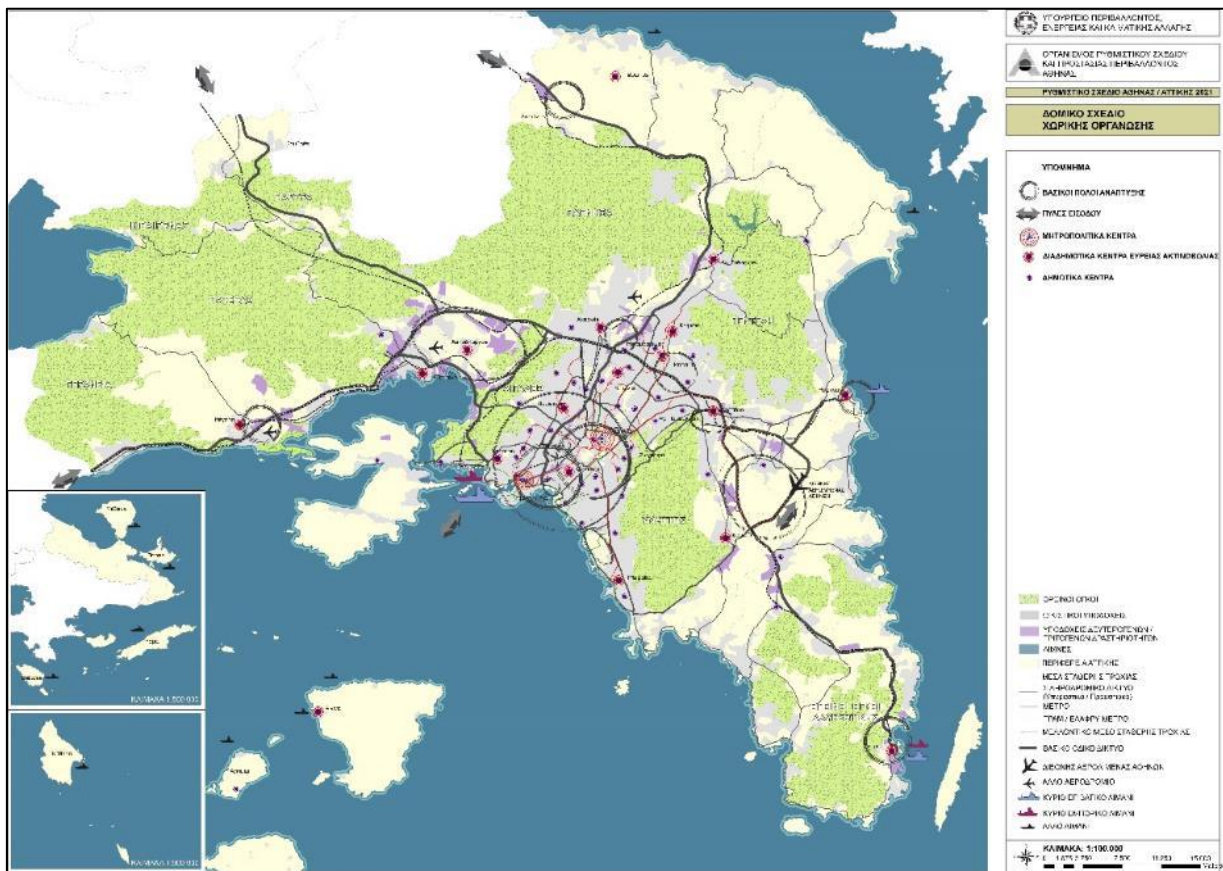


Την ΕΠΜ επίσης διατρέχει ο Αναπτυξιακός Άξονας Βορρά – Νότου, άξονας διεθνούς και εθνικής εμβέλειας ο οποίος σύμφωνα με το ΡΣΑ (άρθ. 11), αποτελεί τον κύριο κορμό του παραγωγικού ιστού της Περιφέρειας. Ο εν λόγω άξονας επιτελεί σημαντικό λειτουργικό ρόλο στο λεκανοπέδιο λαμβάνοντας υπόψιν ότι «*ξεκινά με δύο κλάδους από τα μεγάλα εμπορικά λιμάνια της Περιφέρειας, την Ελευσίνα και τον Εμπορικό Λιμένα Πειραιά / Ικονίου, ακολουθεί την κατεύθυνση του οδικού άξονα ΠΑΘΕ, διασχίζει τις δυτικές περιοχές του Πολεοδομικού Συγκροτήματος [...] διασχίζει τις βόρειες και βορειοδυτικές περιοχές του Λεκανοπεδίου [...] και καταλήγει στη Βόρεια Πύλη της Περιφέρειας Αττικής [...]*» (ΡΣΑ, άρθ.11, παρ.2, περ. 2.1., υποπερ.β).

Τέλος, άλλοι σημαντικοί άξονες που διασχίζουν την περιοχή και την καθιστούν εύκολα προσβάσιμη οδικώς σε επίπεδο πόλης, είναι η Λεωφόρος Αθηνών, η Ιερά Οδός, η Πέτρου Ράλλη κ.ά.

Πέραν της κομβικής θέσης της περιοχής ως προς το οδικό δίκτυο, η ΕΠΜ εξυπηρετείται επαρκώς και από το σιδηροδρομικό δίκτυο. Συγκεκριμένα, την περιοχή διασχίζουν οι γραμμές του προαστιακού σιδηροδρόμου και του ΗΣΑΠ, καθιστώντας την ελκυστική για την ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Το ρόλο αυτό ενισχύει και η γειτνίαση της περιοχής με τον Επιβατικό Λιμένα Πειραιά και τον Εμπορευματικό Λιμένα Ικονίου – Κερατσινίου, που αποτελούν θαλάσσιες πύλες τόσο της Αττικής όσο και της χώρας. Επίσης, σε χωρική εγγύτητα βρίσκεται και ο αναπτυξιακός πόλος του Φαληρικού Όρμου, ο οποίος διασφαλίζει τη λειτουργική διασύνδεση του παραλιακού μετώπου με τον κεντρικό άξονα του πολεοδομικού συγκροτήματος και λειτουργεί συμπληρωματικά ως προς το δίπολο Αθήνας-Πειραιά.



Σχήμα 6-3: Πόλοι και άξονες ανάπτυξης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Αθήνας-Πειραιά

Πηγή: ΟΡΣΑ, Ν. 4277/2014 (ΦΕΚ 156/Α/01.08.2014)

Τέλος, σχετικά με το ρόλο των τριών επιμέρους ΔΕ που αποτελούν την ΕΠΜ, σημειώνονται τα εξής:

- Η ΔΕ Μοσχάτου αποτελείται από 25.441 κατοίκους (ΕΛΣΤΑΤ, 2011) και η επιφάνεια της ανέρχεται στα 2,597 km². Το δυτικό όριο του Μοσχάτου είναι ο Κηφισός ενώ ανατολικά οριοθετείται από την τεχνητή κοίτη του Ιλισού ποταμού. Το νότιο όριο του Μοσχάτου αποτελεί μέρος του Φαληρικού Όρμου. Το βόρειο τμήμα του Μοσχάτου, το οποίο διασχίζεται από τις γραμμές του ΗΣΑΠ και την οδό Πειραιώς, εμπεριέχει οικοδομικά τετράγωνα, στα οποία έχουν θεσμοθετηθεί χρήσεις ΒΙΠΑ και ΒΙΠΑ προς εξυγίανση και στην παρούσα φάση υπάρχουν ως επί το πλείστον βιοτεχνίες. Σημειώνεται τέλος, ότι το Μοσχάτο αποτελεί έδρα του Δ. Μοσχάτου – Ταύρου.
- Η ΔΕ Ταύρου καταλαμβάνει έκταση 2,364 km², ενώ ο μόνιμος πληθυσμός ανέρχεται στους 14.972 κατοίκους (ΕΛΣΤΑΤ, 2011). Οι χρήσεις γης που έχουν θεσμοθετηθεί για την ΔΕ Ταύρου είναι στο μεγαλύτερο τμήμα της η γενική κατοικία ενώ στο βόρειο δυτικό τμήμα της ΔΕ ορίζονται περιοχές με χρήση επιχειρησιακού κέντρου (διοίκηση, εμπόριο κ.ά.). Η ΔΕ Ταύρου συνορεύει βόρεια με τα Πετράλωνα και γενικότερα με τον Δ. Αθηναίων, ενώ δυτικά συνορεύει με την ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη. Εντός της ΔΕ Ταύρου εντοπίζεται ο σταθμός «Ταύρος» του προαστιακού σιδηροδρομικού σταθμού και προς τον νότιο ανατολικό



σύνορο της ΔΕ βρίσκεται ο σταθμός «Ταύρος» του ΗΣΑΠ. Επιπλέον, η οδός Πειραιώς που συνδέει το αστικό κέντρο της Αθήνας με τον Πειραιά, διασχίζει τόσο την ΔΕ Ταύρου όσο και την ΔΕ Μοσχάτου.

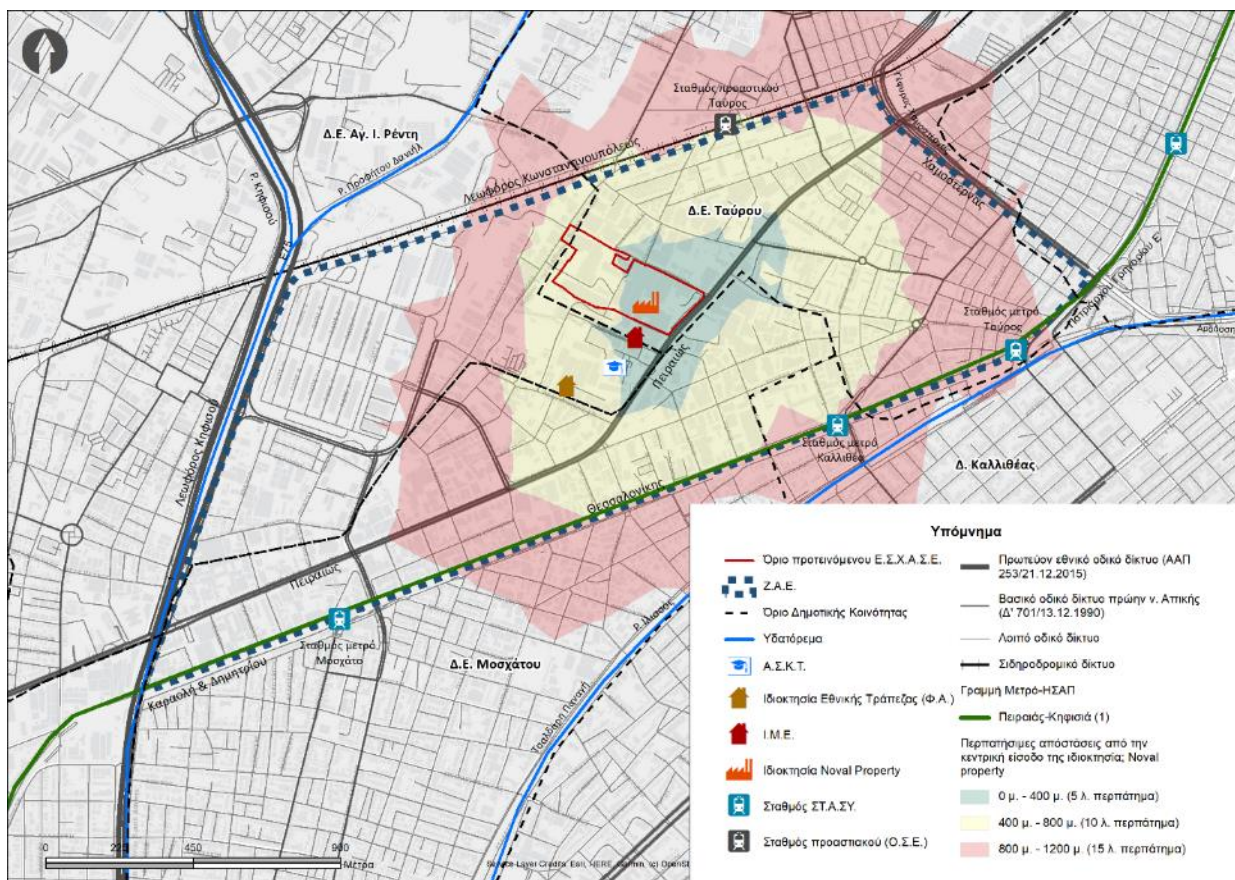
- Η ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη ανήκει διοικητικά στο Δήμο Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη. Ο μόνιμος πληθυσμός ανέρχεται στους 16.050 κατοίκους (ΕΛΣΤΑΤ, 2011), ενώ καταλαμβάνει έκταση 4,602 km². Στο δυτικό της τμήμα συνορεύει με τη ΔΕ Νίκαιας, από την οποία διαχωρίζεται μέσω της Λεωφόρου Θηβών, και στο βόρειο τμήμα της συνορεύει με το Δ. Αιγάλεω και διασχίζεται από τη Λεωφόρο Κηφισού. Εντός της ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη έχουν θεσμοθετηθεί ως επί το πλείστον περιοχές με χρήση επιχειρησιακού κέντρου και περιοχές κατοικίας. Επιπλέον, εντοπίζονται σε σημαντική έκταση και περιοχές με υπάρχουσα βιομηχανία – βιοτεχνία και από μετεγκατάσταση.

6.1.3 Περιβάλλουσα Περιοχή

Σύμφωνα με τις διατάξεις της ΥΑ 27022/7.6.2017 (1976/Β/6.6.2017), περί «Τεχνικών προδιαγραφών μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (ΕΧΣ) του Ν. 4447/2016 (241/Α/23.12.2016)», το επίπεδο της Περιβάλλουσας Περιοχής (ΠΠ), στην οποία εμπίπτει η περιοχή επέμβασης (το προς αξιοποίηση ακίνητο), «αφορά στην περιβάλλουσα περιοχή που βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με την περιοχή επέμβασης λόγω της αλληλεπίδρασης και της συσχέτισης με αυτήν». Ως ΠΠ ορίζεται μία περιοχή μικρότερης έκτασης της ΕΠΜ και ευρύτερη της έκτασης της περιοχής επέμβασης, που θεωρείται ότι επηρεάζει και επηρεάζεται άμεσα από την προτεινόμενη επένδυση.

Όπως φαίνεται και στο Σχήμα 6-4, ως ΠΠ ορίζεται η περιοχή που οριοθετείται ως εξής:

- i. Βόρεια από την γραμμή του Προαστιακού Σιδηροδρόμου Αθηνών (δρομολόγια Αεροδρόμιο – Αθήνα – Πειραιάς και Κιάτο – Αθήνα - Πειραιάς),
 - ii. Δυτικά από την Λεωφόρο Κηφισού (Εθνική Οδός ΠΑΘΕ),
 - iii. Νότια από την Γραμμή 1 του Μετρό, δηλαδή τη γραμμή ΗΣΑΠ Πειραιάς-Κηφισιά και
 - iv. Ανατολικά από την οδό Παναγή Τσαλδάρη (Χαμοστέρνας), η οποία αποτελεί πρωτεύουσα αρτηρία σύμφωνα με τη νέα ιεράρχηση του ΣΒΑΚ του Δ. Μοσχάτου -Ταύρου (2021).
- iv. Ο καθορισμός αυτός τεκμηριώνεται πολεοδομικά, καθώς αποτελεί μία «νησίδα» εκατέρωθεν της οδού Πειραιώς εντός σκληρών ορίων του αστικού ιστού, μια περιοχή με ομοιογενή αστικά χαρακτηριστικά και σχετική λειτουργική ομοιογένεια.



Σχήμα 6-4: Περιβάλλουσα Περιοχή (ΠΠ)

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Η ΠΠ της προτεινόμενης επένδυσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψιν τα υπαρκτά χωρικά όρια (γραμμές μέσω σταθερής τροχιάς, σημαντικές οδικές αρτηρίες και αυτοκινητόδρομοι) που λειτουργούν ως φραγμοί στον αστικό ιστό, αποθαρρύνοντας τις διαμπερείς κινήσεις των πεζών, οι οποίες εν πολλοίς καθορίζονται από τις θέσεις των διαβάσεων, της σήμανσης και των πεζογεφυρών. Συμπεριλαμβάνει δε σημαντικό μέρος του χαρακτηρισμένου ως παραδοσιακού τμήματος της οδού Πειραιώς, επί του οποίου εδράζεται η Έκταση και εκατέρωθεν του οποίου συναντώνται ποικίλα δείγματα της αρχιτεκτονικής (και εν γένει της ιστορίας) του 20ού αιώνα.

Η ΠΠ (υπερ)καλύπτει την περιοχή των καθημερινών πεζή μετακινήσεων των χρηστών της προτεινόμενης επένδυσης, εκτεινόμενη σε ακτίνα 150 – 1.730 m περιμετρικά αυτής - από το σημείο της κύριας εισόδου του ακινήτου. Ειδικότερα, οι χρόνοι πεζή μετακίνησης των χρηστών της Έκτασης εντός της ΠΠ κυμαίνονται από 7 έως και 22 λεπτά, ενώ σε χρονοαπόσταση πεζή 5, 7 και 10 λεπτών αντίστοιχα εντοπίζονται συνδέσεις με μέσα σταθερής τροχιάς. Οι εν λόγω σταθμοί Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ), οι οποίοι εμπεριέχονται στην ΠΠ, αποτελούν σημαντικές Εισόδους / Εξόδους της εν λόγω Ζώνης αλλά και του ακινήτου από και προς το υπόλοιπο λεκανοπέδιο.

Αν και η εν λόγω περιοχή εμπίπτει σε διαφορετικές (διοικητικές) χωρικές ενότητες, ταυτόχρονα παρουσιάζει σχετική ομοιογένεια και ομοιομορφία ως προς την δομή του αστικού ιστού και του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος εντός αυτής, όπως φαίνεται στην προκαταρκτική αναγνώριση του αστικού περιβάλλοντος (Σχήμα 6-5).

Site Analysis

A diverse urban fabric



Enclosed perimeter blocks,
3-7 floors



Detached buildings, small to
large floorplates
1-5 floors



Buildings on a grid, social
housing or warehouses
1-5 floors



Clusters of residential within
industrial areas



Σχήμα 6-5: ΠΠ και μορφολογία αστικού ιστού

Πηγή: Foster & Partners, 2022 - Π. Γκομίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Εντός της ΠΠ εντοπίζονται συγκεντρώσεις πολιτιστικών χρήσεων υπερτοπικής εμβέλειας, χρήσεων αναψυχής, εμπορίου, εκπαίδευσης κ.ά. Σύμφωνα με το άρθρ. 4 του Ν. 3559/2007, η περιοχή που περιβάλλεται από τις οδούς Πειραιώς, Αग्रινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους χαρακτηρίζεται ως «πολιτιστικός πόλος» Ελαιώνας. Οι συγκεντρώσεις και χρήσεις αυτές υποδεικνύουν τον πολυλειτουργικό χαρακτήρα της Ζώνης και τις τάσεις μετασχηματισμού προς έναν ευρύτερο πόλο πολιτισμού και αναψυχής σε συνδυασμό με την μόνιμη κατοίκηση (προσφυγικές κατοικίες, εργατικές κατοικίες, άλλες υφιστάμενες κατοικίες), τον οποίο ενισχύει και εμπλουτίζει η επένδυση.

Τέλος, αναφορικά με το εμβαδό της ΠΠ, αλλά και την κατανομή της στις επιμέρους διοικητικές ενότητες, πρόκειται για περιοχή συνολικής έκτασης 2.429.207,52 m², περίπου 35 φορές μεγαλύτερη από το ακίνητο, η οποία αναλύεται όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.1: Εμβαδά επιμέρους χωρικών ενότητων της ΠΠ

Χωρική Ενότητα	Έκταση (m ²)	% συνολικής έκτασης ΠΠ
Τμήμα ΔΕ Ταύρου	842.223,88	34,67%
Τμήμα ΔΕ Μοσχάτου	786.608,12	32,38%



Χωρική Ενότητα	Έκταση (m ²)	% συνολικής έκτασης ΠΠ
Τμήμα ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη	720.937,90	29,68%
Τμήμα ΔΕ Καλλιθέας	60.391,82	2,49%
Τμήμα Δ. Αθηναίων	19.045,80	0,78%
ΠΠ (Σύνολο)	2.429.207,52*	100,00%
Προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ (περιοχή επέμβασης)	69.599,05	2,86%

*Η συνολική έκταση ΠΠ προκύπτει ως το άθροισμα των τμημάτων των ΔΕ Ταύρου, Μοσχάτου, Αγ. Ι. Ρέντη, Καλλιθέας και του Δ. Αθηναίων, ενώ το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί μέρος της ΔΕ Ταύρου.

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

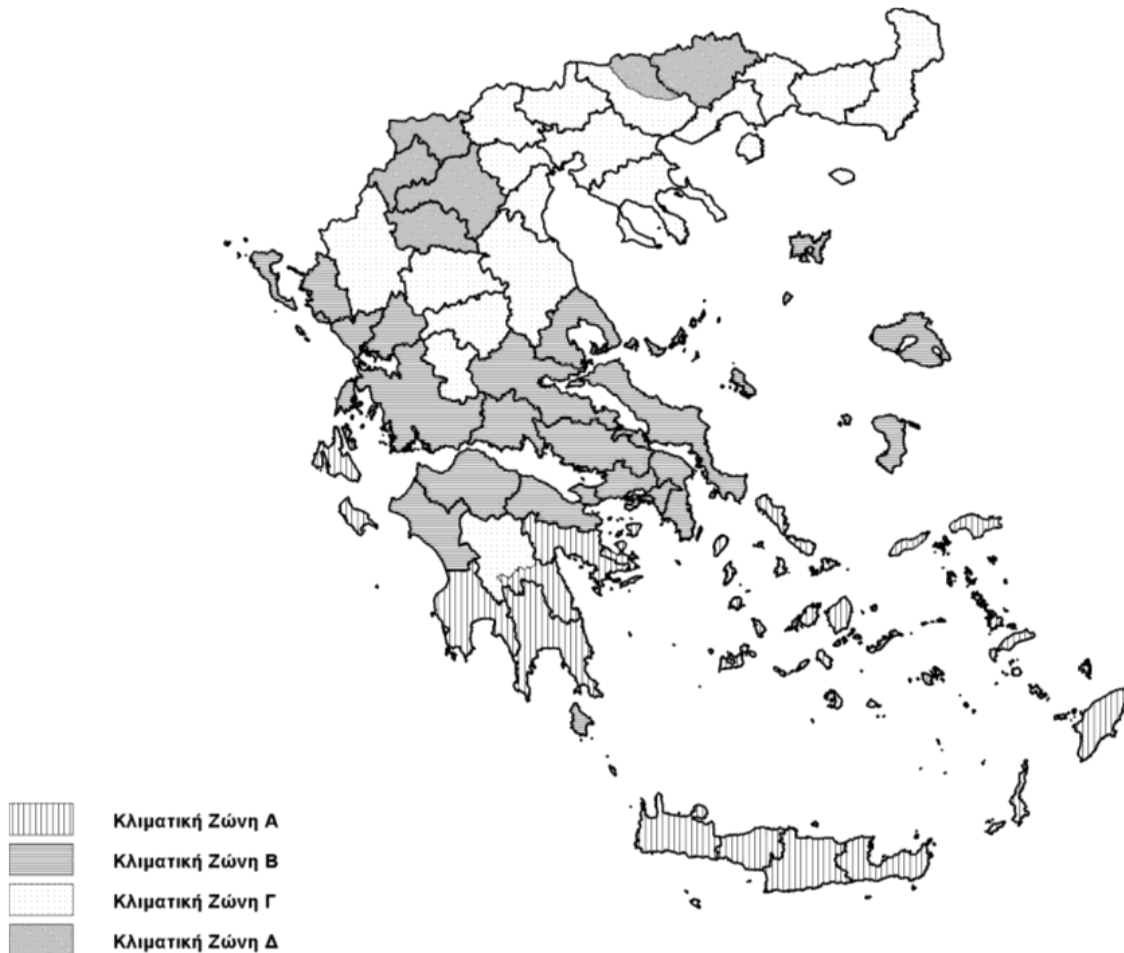
6.2 Κλιματικά και Βιοκλιματικά Χαρακτηριστικά

6.2.1 Γενικά κλιματολογικά στοιχεία

Το κλίμα της Αττικής είναι εύκρατο και εντάσσεται κλιματολογικά στον μεσογειακό τύπο κλίματος. Βροχές σημειώνονται κυρίως από τον Οκτώβριο έως και τον Απρίλιο αλλά συνολικά ολόκληρο τον χρόνο τα ύψη βροχής είναι πολύ χαμηλά και δεν ξεπερνούν τα 400-450 mm. Περισσότερες βροχές σημειώνονται στα ανατολικά και στα βόρεια διαμερίσματα του νομού. Χιονοπτώσεις σημειώνονται κάθε σχεδόν χρόνο στα γύρω ορεινά της Αττικής, πιο σπάνια στα βόρεια προάστια των Αθηνών και ακόμα πιο σπάνια στο κέντρο της πόλης. Η θερμοκρασία ακόμα και τους χειμερινούς μήνες κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα. Τους καλοκαιρινούς μήνες οι θερμοκρασίες φτάνουν σε πολύ υψηλά επίπεδα και για λίγες ημέρες εμφανίζεται καύσωνας με θερμοκρασίες που ξεπερνούν ακόμα και τους 40 °C. Στο λεκανοπέδιο και στις πυκνοδομημένες περιοχές επικρατούν συνθήκες που επιβαρύνουν σημαντικά το, ήδη θερμό, φυσικό κλίμα της Αττικής.

Κλιματολογική Ζώνη

Σύμφωνα με τον «Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων - ΚΕΝΑΚ» (έγκριση: ΦΕΚ 2367/Β/12-7-2017), η ελληνική επικράτεια διαιρείται σε τέσσερις (4) κλιματικές ζώνες με βάση τις βαθμοημέρες θέρμανσης. Η Αττική υπάγεται στη Β κλιματική ζώνη (Σχήμα 6-6).



Σχήμα 6-6: Σχηματική απεικόνιση κλιματικών ζωνών ελληνικής επικράτειας

Πηγή: ΚΕΝΑΚ 2017

6.2.2 Κλιματολογικά δεδομένα

6.2.2.1 Θερμοκρασία – Βροχόπτωση

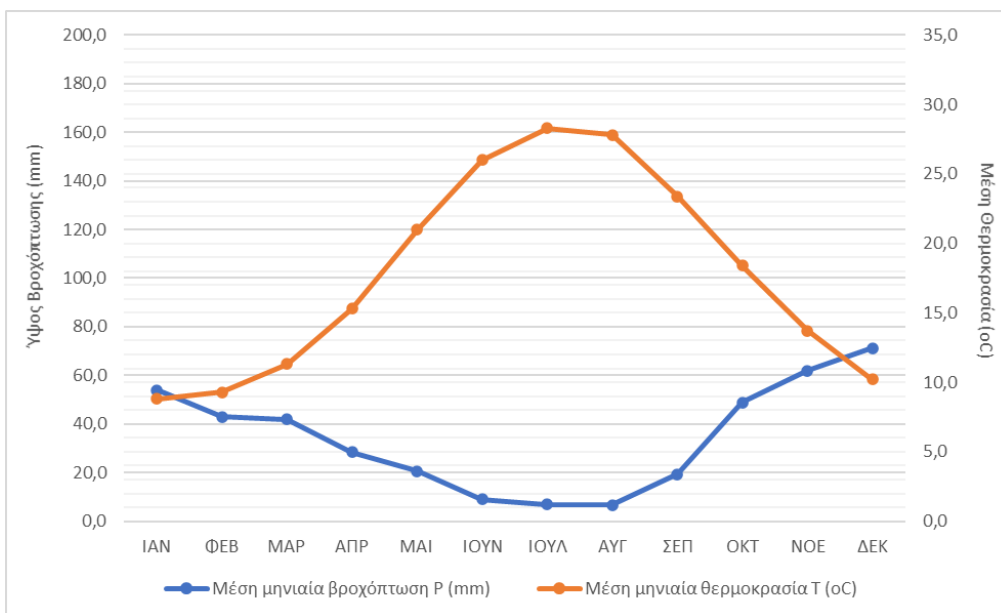
Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μέση μηνιαία θερμοκρασία και το μηνιαίο ύψος βροχόπτωσης στην περιοχή μελέτης σύμφωνα με τα στοιχεία του Μετεωρολογικού Σταθμού (ΜΣ) Νέας Φιλαδέλφειας (Γ. Μήκος (Lon): 23.4 Γ.Πλάτος (Lat): 38.03 Ύψος (Alt): 136m) της Εθνικής Μετεωρολογικής Υπηρεσίας (ΕΜΥ) για τα έτη 1955-2010. Θερμότερος μήνας είναι ο Ιούλιος με μέση θερμοκρασία 28,3°C και ψυχρότερος ο Ιανουάριος με 8,8°C. Οι ξηρότεροι μήνες είναι ο Ιούλιος και ο Αύγουστος, με μέση μηνιαία βροχόπτωση 7,0 mm και 6,7 mm αντίστοιχα, ενώ μεγαλύτερα ύψη βροχής σημειώνονται κατά τους μήνες Δεκέμβριο (71,2 mm) και Νοέμβριο (61,9 mm). Το ολικό ετήσιο ύψος βροχόπτωσης ανέρχεται σε 411,8 mm.



Πίνακας 6-1: Μέση, μέση μέγιστη και μέση ελάχιστη μηνιαία θερμοκρασία και ολικό μηνιαίο ύψος βροχόπτωσης στην περιοχή μελέτης (ΜΣ Νέας Φιλαδέλφειας ΕΜΥ, 1955-2010)

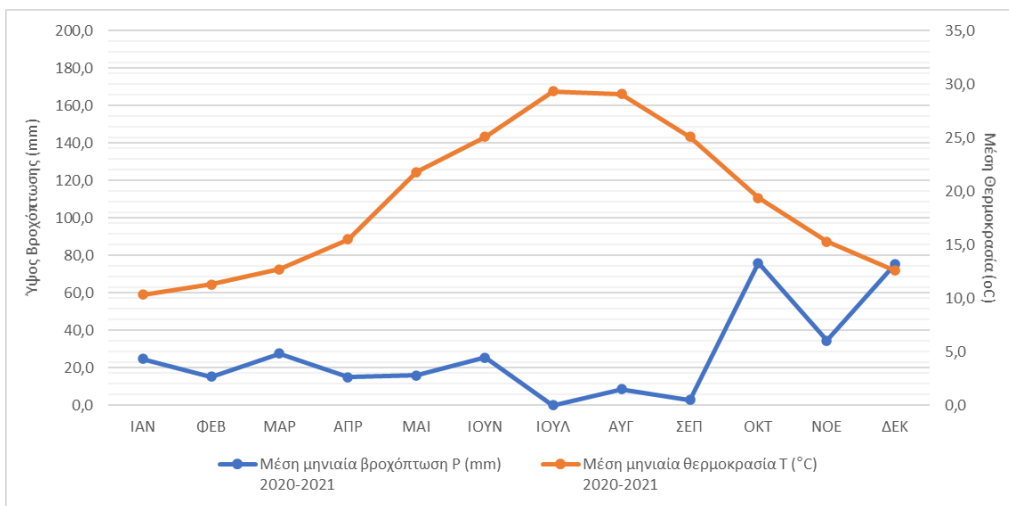
Μήνας	Μέση μηνιαία θερμοκρασία T (°C)	Μέση μέγιστη θερμοκρασία (°C)	Μέση ελάχιστη θερμοκρασία (°C)	Μέση μηνιαία βροχόπτωση P (mm)
ΙΑΝ	8,8	12,6	5,4	53,9
ΦΕΒ	9,3	13,6	5,5	43,0
ΜΑΡ	11,3	16,0	6,9	41,8
ΑΠΡ	15,3	20,3	9,9	28,5
ΜΑΙ	21,0	26,2	14,2	20,5
ΙΟΥΝ	26,0	31,4	18,7	9,1
ΙΟΥΛ	28,3	33,8	21,3	7,0
ΑΥΓ	27,8	33,6	21,2	6,7
ΣΕΠ	23,4	29,2	17,6	19,4
ΟΚΤ	18,4	23,5	13,8	48,8
ΝΟΕ	13,7	18,1	10,0	61,9
ΔΕΚ	10,2	14,1	6,9	71,2
ΕΤΟΣ				411,8

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία, στο Σχήμα 6-7 παρουσιάζεται το ομβροθερμικό διάγραμμα Gausse-Bagnouls της περιοχής μελέτης. Το διάγραμμα παρουσιάζει την μηνιαία κατανομή της μέσης μηνιαίας θερμοκρασίας T σε °C και του μέσου μηνιαίου ύψους βροχής P σε mm. Η επιφάνεια που περικλείεται από τις δύο καμπύλες μεταξύ των δύο σημείων των τομών ($P=2T$) δείχνει τη διάρκεια και την ένταση της ξηράς περιόδου. Αν οι βροχοπτώσεις θεωρηθούν ως κέρδος στο υδατικό ισοζύγιο, τότε οι θερμοκρασίες εμμέσως εκφράζουν τις απώλειες από την εξάτμιση και τη διαπνοή. Όπως προκύπτει από το διάγραμμα, η περίοδος ξηρασίας διαρκεί από το Φεβρουάριο έως το Νοέμβριο.



Σχήμα 6-7: Ομβροθερμικό διάγραμμα περιοχής μελέτης (ΜΣ Νέας Φιλαδέλφειας ΕΜΥ, 1955-2010)

Τα αντίστοιχα μετεωρολογικά στοιχεία της περιόδου 2020-2021 από τον πλησιέστερο στο έργο ΜΣ Αθήνας (Γκάζι) του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών (ΕΑΑ) (Γεωγραφικό μήκος: 23° 42' 56" Ε, Γεωγραφικό πλάτος: 37° 58' 42" Ν, υψόμετρο 60 m) παρουσιάζουν μεγαλύτερη διακύμανση της βροχόπτωσης, η οποία οφείλεται στη μικρή χρονοσειρά των δεδομένων (2 έτη), αλλά και ενδεχομένως σε εντονότερα φαινόμενα ξηρασίας, τα οποία λόγω κλιματικής αλλαγής αναμένεται να αυξηθούν σε συχνότητα και ένταση στο μέλλον.



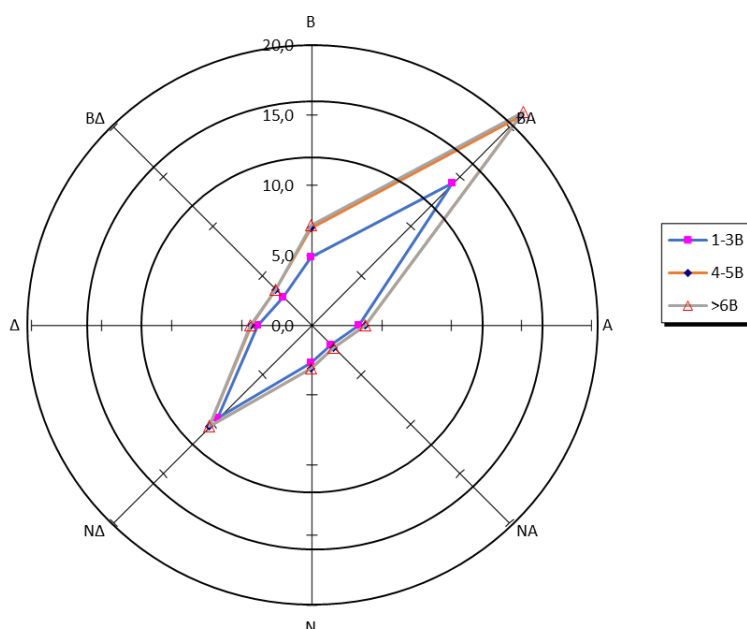
Σχήμα 6-8: Ομβροθερμικό διάγραμμα περιοχής μελέτης για την περίοδο 2020-2021 (ΜΣ Αθήνας ΕΑΑ)



6.2.2.2 Ανεμολογικά δεδομένα

Από τα στοιχεία που έχουν καταγραφεί στον ΜΣ Νέας Φιλαδέλφειας, για την περίοδο 1955-2010, προκύπτει ότι στην περιοχή μελέτης οι άνεμοι έχουν επικρατούσα διεύθυνση Βορειοανατολική (ΒΑ) για τους μήνες Ιούλιο έως Μάρτιο, ενώ για τους υπόλοιπους μήνες (Απρίλιο έως Ιούνιο) η επικρατούσα διεύθυνση είναι Νοτιοδυτική (ΝΔ). Το εύρος της μέσης μηνιαίας έντασης κυμαίνεται από 4,1 έως 6,5 κόμβους. Η μέση ετήσια ένταση ανέμου είναι 5,2 κόμβοι. Αναλυτικότερα, ο μήνας με τη μεγαλύτερη μέση ένταση ανέμου για το χρονικό διάστημα των διαθέσιμων μετρήσεων είναι ο Ιούλιος (6,5 κόμβοι), ενώ ο μήνας με την μικρότερη μέση ένταση ανέμου είναι ο Νοέμβριος με 4,1 κόμβους. Η νηνεμία εμφανίζεται ετησίως με ποσοστό 29,3%.

Στο Σχήμα 6-9 που ακολουθεί παρουσιάζεται το ετήσιο ανεμόγραμμα της ευρύτερης περιοχής.



Σχήμα 6-9: Ανεμόγραμμα Δεδομένων Σταθμού Νέας Φιλαδέλφειας (% συχνότητα εμφάνισης)

6.2.3 Βιοκλιματικά Χαρακτηριστικά

Στο χώρο της Μεσογείου, οι βιοκλιματικοί όροφοι έχουν καθοριστεί από το ομβροθερμικό πηλίκο του Emberger και ισχύουν μόνο για το μεσογειακό κλίμα.

$$Q_2 = \frac{P}{\left(\frac{M+m}{2}\right)(M-m)} \Rightarrow Q_2 = \frac{2000P}{M^2 - m^2}$$

Όπου

P = ετήσια βροχόπτωση σε mm



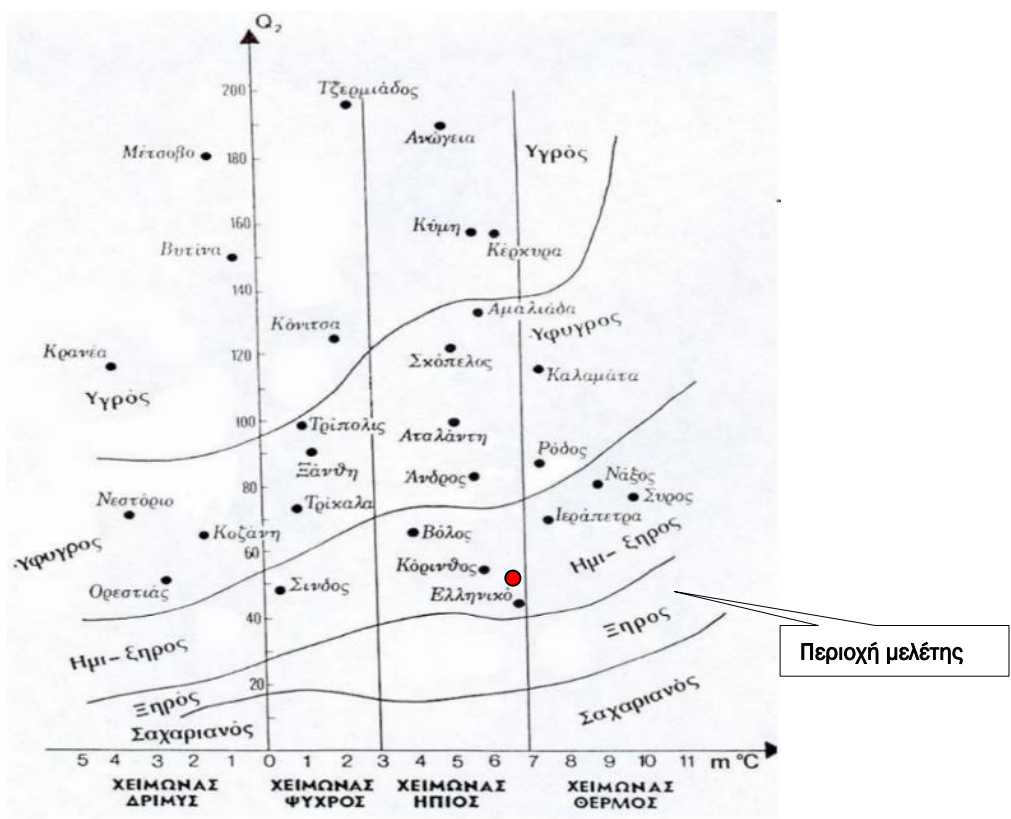
M = μέση τιμή των μέγιστων θερμοκρασιών του θερμότερου μήνα του έτους σε απόλυτους βαθμούς ($273,2^{\circ}\text{K} = 0^{\circ}\text{C}$),

m = η μέση τιμή των ελάχιστων θερμοκρασιών του ψυχρότερου μήνα του έτους σε απόλυτους βαθμούς ($273,2^{\circ}\text{K} = 0^{\circ}\text{C}$)

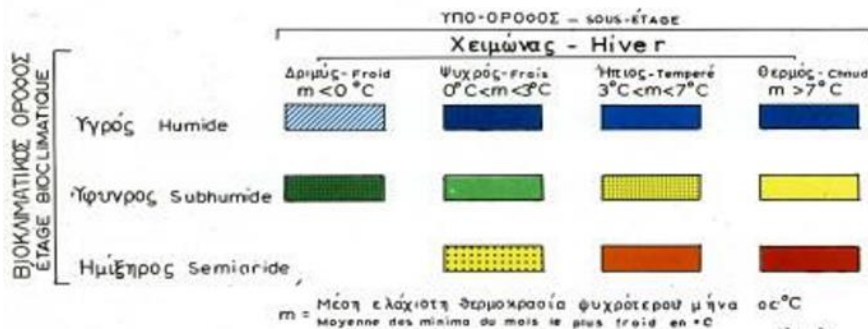
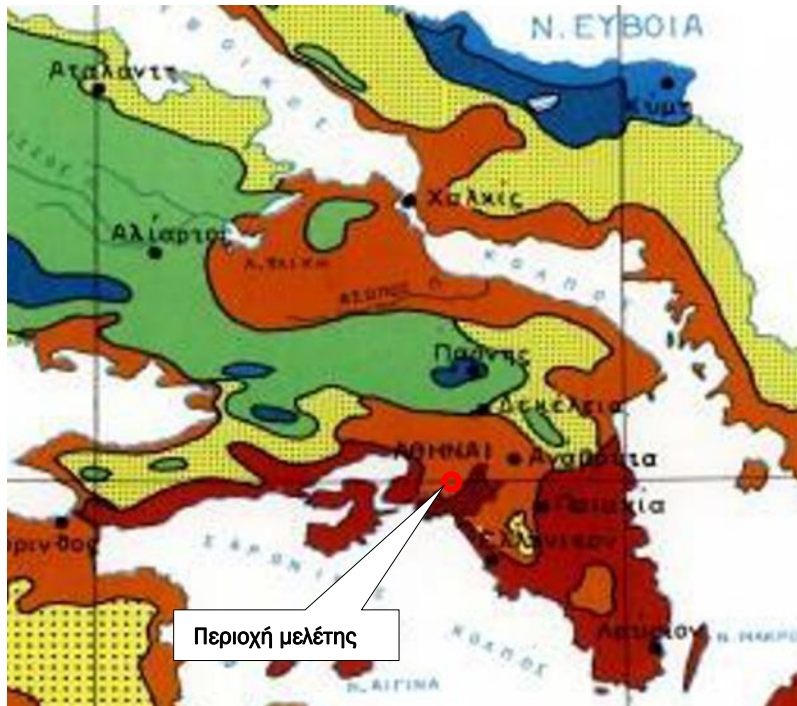
Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΜΣ Νέας Φιλαδέλφειας, το ομβροθερμικό πηλίκο Embberger για την περιοχή μελέτης υπολογίζεται ως εξής:

$M = 307,0 \text{ K}$, $m = 278,6 \text{ K}$ ($5,4^{\circ}\text{C}$), $P = 411,8 \text{ mm}$ και επομένως **$Q_2 = 49,5$** .

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η περιοχή μελέτης ανήκει στον **Ημίξηρο** βιοκλιματικό όροφο με υποδόροφο ήπιο χειμώνα, όπως παρουσιάζεται στο ακόλουθο διάγραμμα Embberger (Σχήμα 6-10) και στον αντίστοιχο χάρτη βιοκλιματικών ορόφων (Σχήμα 6-11).



Σχήμα 6-10: Διάγραμμα Embberger κατά Μαυρομάτη για την Ελλάδα



Σχήμα 6-11: Απόσπασμα χάρτη βιοκλιματικών ορόφων

Πηγή: Υπουργείο Γεωργίας, Μαυρομάτης, 1978

6.2.4 Κλιματική Αλλαγή

Η ανάπτυξη στρατηγικής για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή αποτελεί Εθνική και Περιφερειακή υποχρέωση, που απορρέει από τη Σύμβαση Πλαίσιο για την Κλιματική Αλλαγή (UNFCCC, 1992), τη Συμφωνία του Παρισιού και τις δεσμεύσεις στην ΕΕ. Με το ΠεΣΚΠΑ Αττικής υλοποιείται η στρατηγική της Περιφέρειας για την αντιμετώπιση της απειλής της κλιματικής αλλαγής, η οποία έχει ως βασικό στόχο τη μείωση της ευπάθειας της Περιφέρειας στις επιπτώσεις που προκύπτουν από την κλιματική αλλαγή και τη θωράκισή της έναντι αυτής.

Με βάση τις εκτιμήσεις της 5ης Έκθεσης Αξιολόγησης (5th Assessment Report - AR5) της IPCC, έχουν προταθεί τέσσερα κλιματικά σενάρια εκπομπών αερίων (Representative Concentration Pathways - RCPs), τα οποία συνδέονται με χρονοσειρές συγκεντρώσεων εκλυόμενων αερίων του θερμοκηπίου, αιωρούμενων σωματιδίων

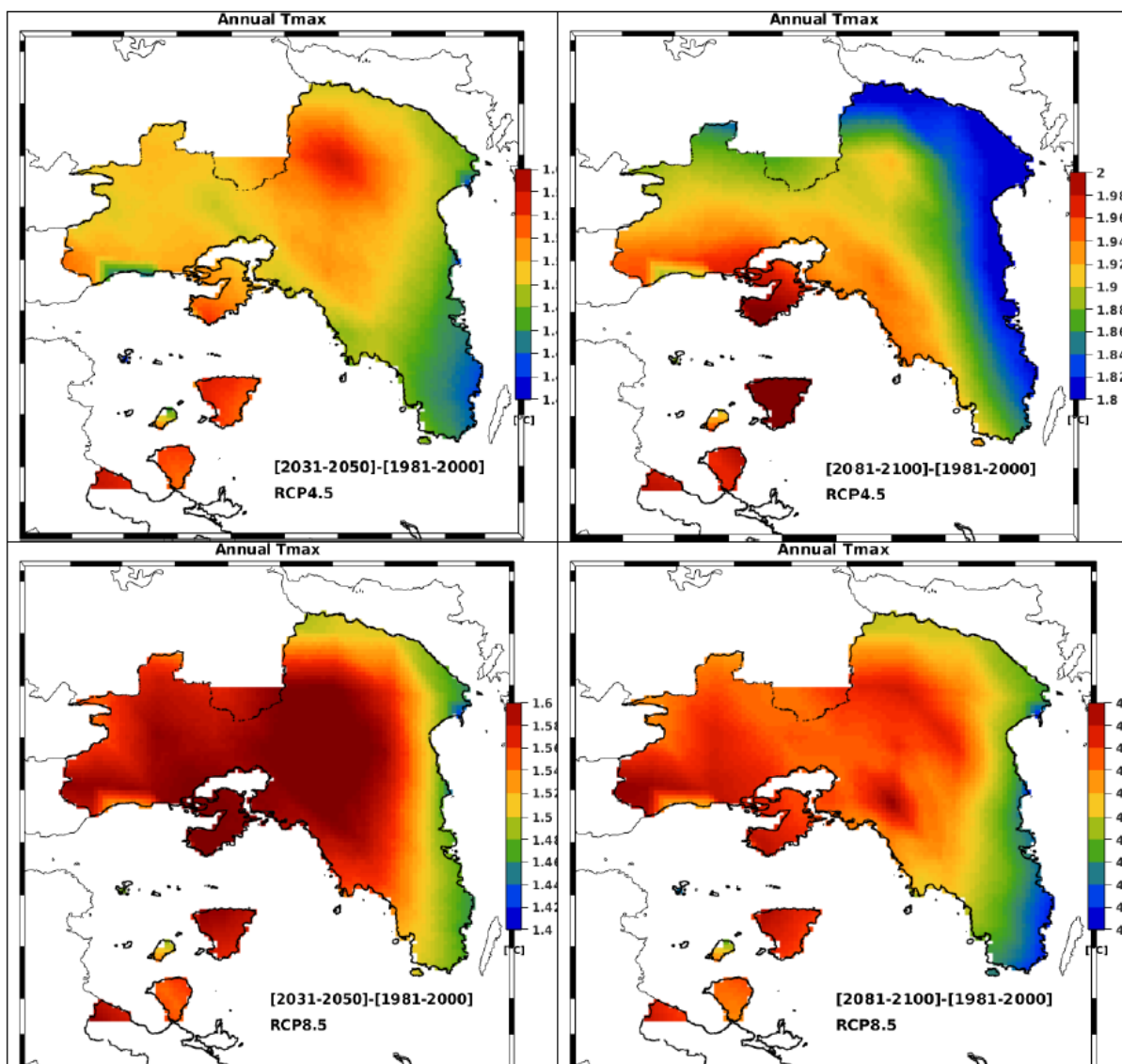


και χημικά ενεργών αερίων στην ατμόσφαιρά, καθώς και με αλλαγές χρήσεων γης. Οι βασικές παράμετροι που καθορίζουν τα τέσσερα αυτά διαφορετικά σενάρια είναι ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού, οι οικονομικές δραστηριότητες, ο τρόπος ζωής, οι πηγές ενέργειας, η τεχνολογική ανάπτυξη, οι μελλοντικές χρήσεις γης και η γενικότερη πολιτική απέναντι στις κλιματικές αλλαγές. Στα σενάρια αυτά περιλαμβάνονται ένα ήπιο σενάριο (RCP2.6), δύο μέτρια (RCP4.5 και RCP6.0) και ένα σενάριο με πολύ υψηλές συγκεντρώσεις εκλυόμενων αερίων του θερμοκηπίου (RCP8.5).

Η παρατηρούμενη τις τελευταίες 4 δεκαετίες ανθρωπογενής κλιματική αλλαγή που κατά κύριο λόγο εκφράζεται παγκόσμια αλλά και στην περιφέρεια Αττικής με αύξηση των μέσων τιμών και των ακραίων της θερμοκρασίας και της βροχόπτωσης αναμένεται εντονότερη κατά των 21^ο αιώνα. Ειδικότερα για την περιφέρεια Αττικής με βάση τα αποτελέσματα περιοχικών κλιματικών μοντέλων αναμένεται κατά τον 21^ο αιώνα:

- Η μέγιστη θερμοκρασία στην περιοχή της Αθήνας να αυξάνεται κατά 0,14 °C ανά δεκαετία, με αποτέλεσμα την αύξηση κατά 1,1 °C έως το 2100, σύμφωνα με το σενάριο RCP4.5. Για το ακραίο σενάριο RCP8.5 προβλέπεται αύξηση της μέγιστης θερμοκρασίας 0,51 °C ανά δεκαετία για την περίοδο 2045-2100.
- Αναφορικά με την ετήσια βροχόπτωση το ήπιο σενάριο RCP4.5 δείχνει μείωση της κατά 6,5 mm ανά δεκαετία, ενώ για το ακραίο σενάριο με πολύ υψηλές συγκεντρώσεις εκλυόμενων αερίων του θερμοκηπίου (RCP8.5) η μείωση είναι 4,5 mm ανά δεκαετία. Αυτοί οι ρυθμοί μείωσης οδηγούν σε ετήσια μείωση της τάξης των 55 mm και 40 mm αντίστοιχα για το κάθε σενάριο κατά τη διάρκεια της περιόδου των 85 ετών έως το 2100.
- Κατά το θέρος αναμένεται σημαντική ενίσχυση των ετήσιων ανέμων τόσο κατά το εγγύς όσο και κατά το μακρινό μέλλον. Η αυξήσεις αυτές θα πλησιάσουν στα ανατολικά του νομού το 10% στο εγγύς μέλλον ενώ κατά το μακρινό μέλλον εκτιμάται ότι θα ξεπεράσουν το 15% στην περίπτωση του σεναρίου εκπομπών RCP8.5. Οι παραπάνω αυξήσεις θα αυξήσουν σημαντικά των κίνδυνό εκδήλωσης και την ταχύτητα εξάπλωσης των δασικών πυρκαγιών.
- Βάσει της εκτιμώμενης χρονικής εξέλιξη των μεταβολών της στάθμης της θάλασσας για τις ακτογραμμές της Αττικής, αναμένεται διαρκής άνοδος που θα αγγίξει στο τέλος το αιώνα τα 30 cm για το σενάριο RCP4.5 και τα 40 cm για το σενάριο RCP8.5.

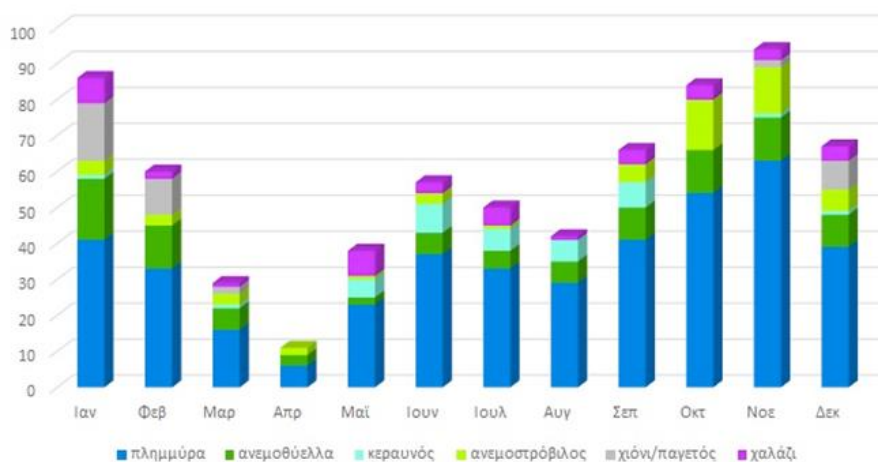
Στο Σχήμα 6-12 παρουσιάζονται οι διαφορές των μέσων ετήσιων μέγιστων θερμοκρασιών για τις 2 μελλοντικές περιόδους 2031-2050 και 2081-2100, για τα 2 κλιματικά σενάρια (σενάριο σταθεροποίησης RCP4.5 και σενάριο αύξησης RCP8.5) σε σχέση με τις αντίστοιχες θερμοκρασίες της περιόδου αναφοράς 1981-2000. Τα αποτελέσματα δείχνουν την μέγιστη θερμοκρασία στην περιοχή της Αττικής να αυξάνεται κατά 1,5 -1,6 °C (RCP4.5-RCP8.5) για την περίοδο 2031-2050 και φτάνει σε μια αύξηση των 1,9 °C σύμφωνα με το σενάριο RCP4.5, ενώ για το ακραίο σενάριο RCP8.5 προβλέπεται αύξηση της μέγιστης θερμοκρασίας ως 4,7 °C για την περίοδο 2081-2100.



Σχήμα 6-12: Προβλέψεις αύξησης μέγιστης ετήσιας θερμοκρασίας για τις περιόδους 2031-2050 (αριστερά) και 2081-2100 (δεξιά) για τα 2 κλιματικά σενάρια RCP4.5 (επάνω) και RCP8.5 (κάτω) σε σχέση με τις αντίστοιχες θερμοκρασίες της περιόδου αναφοράς 1981-2000 για την Αττική

6.2.5 Ακραία Καιρικά Φαινόμενα

Σύμφωνα με την έκθεση του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών (ΕΑΑ) σχετικά με τα καιρικά επεισόδια με κοινωνικό-οικονομικές επιπτώσεις στην Ελλάδα την περίοδο 2000-2020, συνολικά καταγράφηκαν 488 επεισόδια. Οι μήνες Οκτώβριος και Νοέμβριος παρουσίασαν τη μεγαλύτερη συχνότητα επεισοδίων, γεγονός αναμενόμενο εφόσον οι περισσότερες καταστροφές από ακραία καιρικά φαινόμενα στην Ελλάδα προκαλούνται από έντονες βροχοπτώσεις, οι οποίες και είναι ιδιαίτερα αυξημένες τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

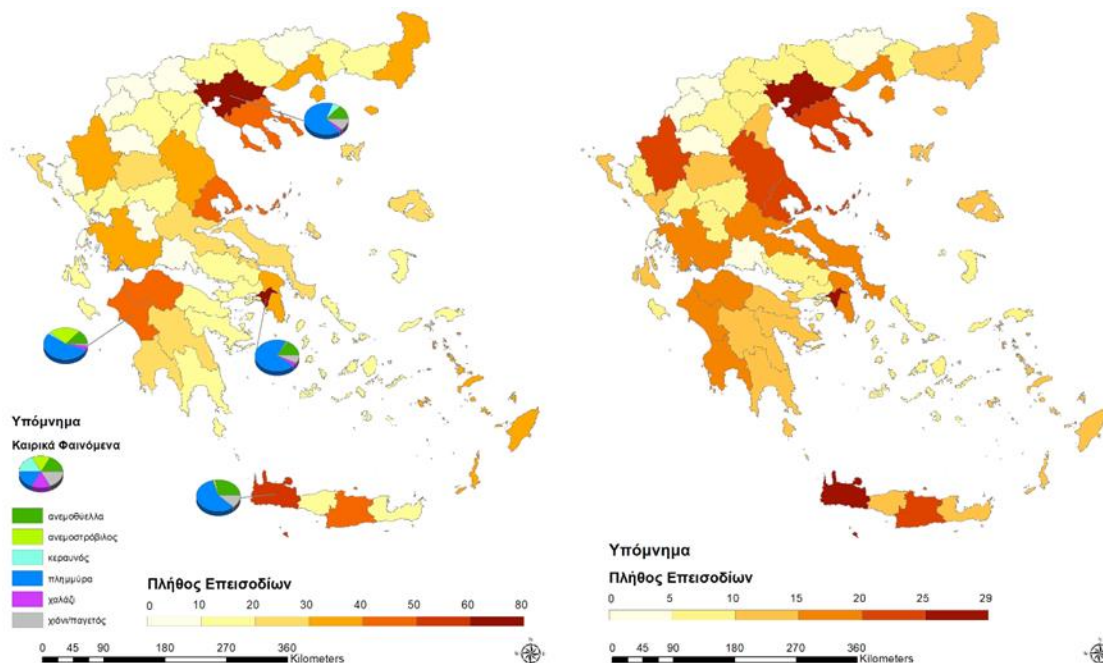


Σχήμα 6-13: Μηνιαία κατανομή αριθμού επεισοδίων ανά ένταση επιπτώσεων, για την περίοδο 2000 – 2020

Πηγή: ΕΠΒΑ-ΕΑΑ, 2021

Όσον αφορά στους καλοκαιρινούς μήνες, αναπτύσσονται καταιγίδες τοπικού χαρακτήρα, οι οποίες όμως μπορεί να γίνουν ιδιαίτερα επικίνδυνες όταν συνοδεύονται από έντονο ρυθμό βροχόπτωσης και σημαντική κεραυνική δραστηριότητα. Τα περισσότερα πλήγματα, μάλιστα, από κεραυνό εντοπίστηκαν την τελευταία εικοσαετία μεταξύ Μαΐου και Σεπτεμβρίου με πιο επικίνδυνο μήνα το Σεπτέμβριο. Συνολικά 229 άνθρωποι εκτιμάται ότι έχασαν τη ζωή τους την περίοδο 2000 - 2020 εξαιτίας καιρικών φαινομένων. Οι περισσότεροι υπήρξαν θύματα πλημμύρας και κεραυνού, ενώ πολύ λιγότεροι αριθμητικά υπήρξαν θύματα ανεμοθύελλας, ανεμοστρόβιλου.

Όπως προκύπτει από το Σχήμα 6-14, η ΠΕ Νοτίου Τομέα Αθηνών παρουσιάζει υψηλή συχνότητα ακραίων καιρικών επεισοδίων με 60-80 επεισόδια την περίοδο 2000-2020, εκ των οποίων τα 25-29 είχαν πολύ σοβαρές κοινωνικές / οικονομικές επιπτώσεις. Σημειώθηκαν 1-5 απώλειες ζωής από καιρικά φαινόμενα στην ΠΕ Νοτίου Τομέα Αθηνών κατά την περίοδο 2000 – 2020.

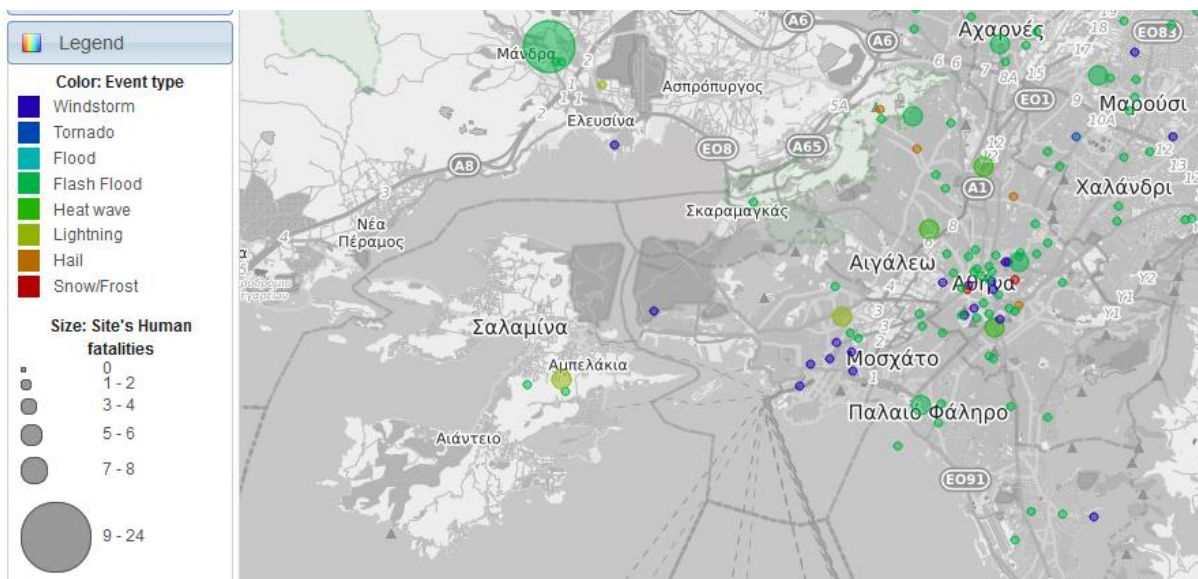


Σχήμα 6-14: Συχνότητα επεισοδίων την περίοδο 2000 – 2020 και κατανομή καιρικών φαινομένων στις περιοχές με τη μεγαλύτερη συχνότητα επεισοδίων (αριστερά). Συχνότητα επεισοδίων με πολύ σοβαρές κοινωνικές/οικονομικές επιπτώσεις την περίοδο 2000 – 2020 (δεξιά)

Πηγή: ΕΠΒΑ-ΕΑΑ, 2021

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης σύμφωνα με το χάρτη καιρικών γεγονότων του ΕΑΑ, έχουν καταγραφεί αρκετά σημαντικά καιρικά επεισόδια με κοινωνικό-οικονομικές επιπτώσεις, κυρίως ξαφνικές πλημμύρες, ανεμοθύελλες, καύσωνες, ενώ σπάνια εμφανίζονται χαλαζοπτώσεις και χιόνι/παγετός. Τα μόνα συμβάντα με ανθρώπινες απώλειες που έχουν παρατηρηθεί την περίοδο 2000 – 2020 είναι τα εξής:

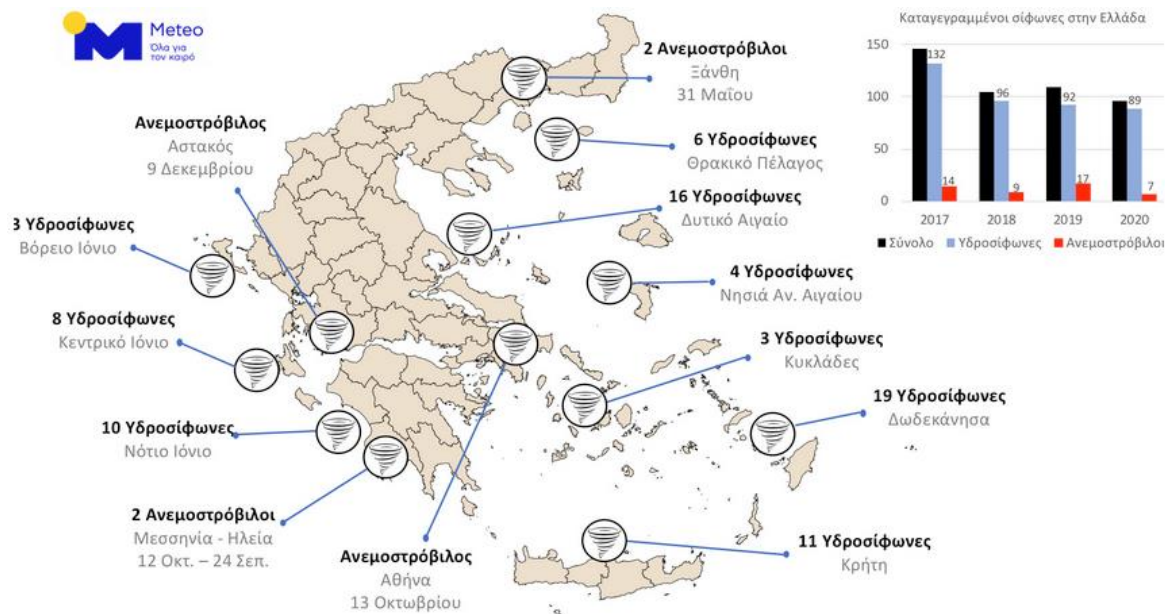
- 2013-02-22, Ξαφνική πλημμύρα: Πλημμύρες με μια νεκρή από ανακοπή την ώρα που παρασύρθηκε το όχημά της, σημαντικές καταστροφές σε δρόμους, κτήρια, υποδομές και διακοπές ηλεκτροδότησης σε πολλές περιοχές της Αττικής. Πάνω από 1000 κλήσεις στην Πυροσβεστική.
- 2012-07-07, Καύσωνας: Ένας νεκρός από θερμοπληξία στο Περιστέρι Αττικής.
- 2006-08-20 Καύσωνας: Δύο άνθρωποι θύματα του καύσωνα στην Αττική.
- 2002-07-08, Ξαφνική πλημμύρα: Ισχυρή καταιγίδα έπληξε την περιοχή της Αθήνας, με συνολική βροχή που ξεπέρασε τα 90 mm σε ένα τρίωρο, με αποτέλεσμα πλημμύρες σε περιοχές κοντά στον Κηφισό ποταμό, έναν νεκρό και αρκετές καταστροφές σε υποδομές.
- 2002-09-12, Κεραυνός: Νεκρή από κεραυνό στο κοιμητήριο Νίκαιας Αττικής.



Σχήμα 6-15: Καιρικά επεισόδια με κοινωνικό-οικονομικές επιπτώσεις στην περιοχή μελέτης

Πηγή: ΕΑΑ, 2021)

Το 2020 καταγράφηκαν συνολικά 96 σίφωνες ξηράς και θαλάσσης, εκ των οποίων ένας ανεμοστρόβιλος στην Περιφέρεια Αττικής.



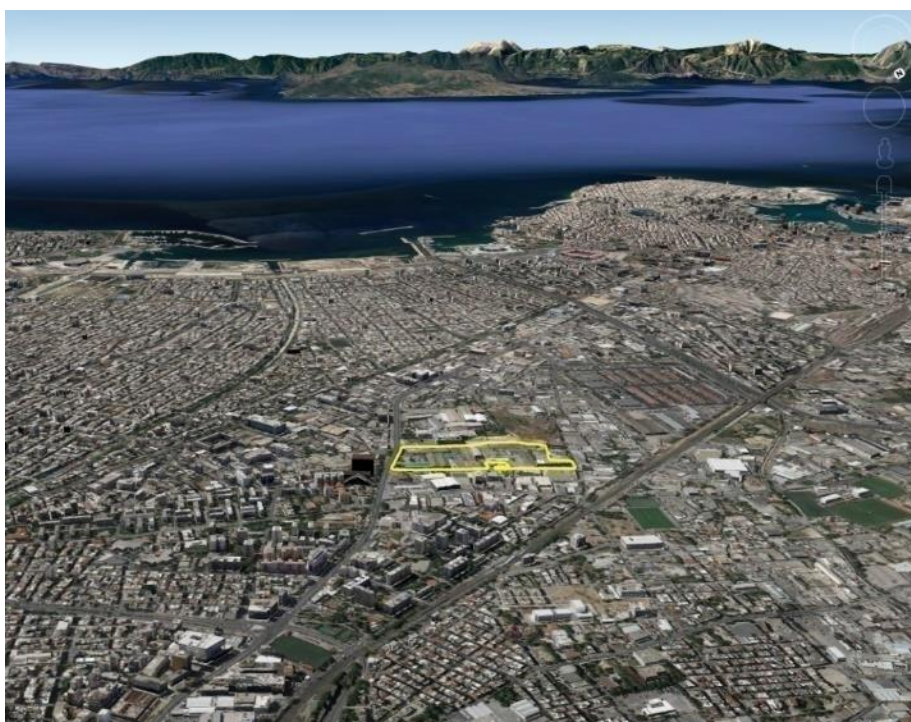
Σχήμα 6-16: Σίφωνες ξηράς και θαλάσσης που καταγράφηκαν το 2020 στην Ελλάδα

Πηγή: Meteo EAA, 2021



6.3 Μορφολογικά και Τοπιολογικά Χαρακτηριστικά

Η Αττική αναπτύσσεται σε περιοχή με πολυσιδές ανάγλυφο που χαρακτηρίζεται από επιμήκους ανάπτυξης και μεταβαλλόμενης διεύθυνσης ορεινές μάζες, που διακρίνονται από ενδιάμεσες πεδινές λεκάνες. Στο βόρειο και δυτικό τμήμα της περιοχής ορθώνονται οι ορεινοί όγκοι Πάρνηθας, Κιθαιρώνα, Πατέρα και Γερανείων που εκτείνονται κυρίως με διεύθυνση Α-Δ. Στο ανατολικό τμήμα αναπτύσσεται στα βόρεια η Πεντέλη με τα βουνά Γραμματικού – Μαραθώνα και οι ορεινές μάζες Υμηττού και Λαυρεωτικής (ΣΔΛΑΠ, 2018). Στο μέσον της περιοχής εκτείνεται η λεκάνη του Κηφισού που διαρρέετε από τον ομώνυμο ποταμό με κατεύθυνση από Β.ΒΑ προς Ν.ΝΔ εντός της οποίας βρίσκεται η περιοχή επέμβασης. Το ανάγλυφο της ευρύτερης περιοχής μελέτης είναι επίπεδο με ήπια κλίση προς τη θάλασσα (Σχήμα 6-17).



Σχήμα 6-17: Μορφολογία ευρύτερης περιοχής του Έργου

Η εικόνα του Αττικού Τοπίου (κυρίως του αστικού και ημιαστικού) όπως το γνωρίζουμε σήμερα χαρακτηρίζεται από τη δραματική αύξηση του πληθυσμού (ήδη από το 1930) με την ανάπτυξη πολλών περιοχών χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο, με αποσπασματικές επεκτάσεις (πλέον και εκτός του Λεκανοπεδίου) και την επικράτηση του κτιριακού τύπου της πολυκατοικίας. Η ύπαρξη πρασίνου είναι ελάχιστη, δηλαδή σε σημείο που δεν μπορεί κανείς να πει ότι χαρακτηρίζει το τοπίο ούτε λειτουργικά ούτε αισθητικά, όπως συμβαίνει σε άλλες, ευρωπαϊκές για παράδειγμα, πρωτεύουσες, ενώ οι ακτές της Αττικής, με ελάχιστες εξαιρέσεις, είναι πλήρως υποβαθμισμένες (αισθητικά και λειτουργικά) (ΟΡΣΑ, 2011). Αναφορικά με την περιοχή μελέτης και λαμβάνοντας υπόψη την ισχύουσα νομοθεσία καθώς και σχετικές κυρωμένες πράξεις/αποφάσεις χαρακτηρισμού, δεν απαντώνται τοπία ή τμήματα γης, υπό καθεστώς προστασίας. Σημειώνεται ότι η περιοχή μελέτης, σε σχέση με τον Ν. 3827/2010



(ΦΕΚ 30/Α'), θεωρείται ένα αστικό τοπίο, επιβαρυνμένο λόγω των πολλαπλών ανθρωπογενών επεμβάσεων και πιέσεων, στο οποίο εντάσσονται περιορισμένοι χώροι με φυσικό πράσινο.

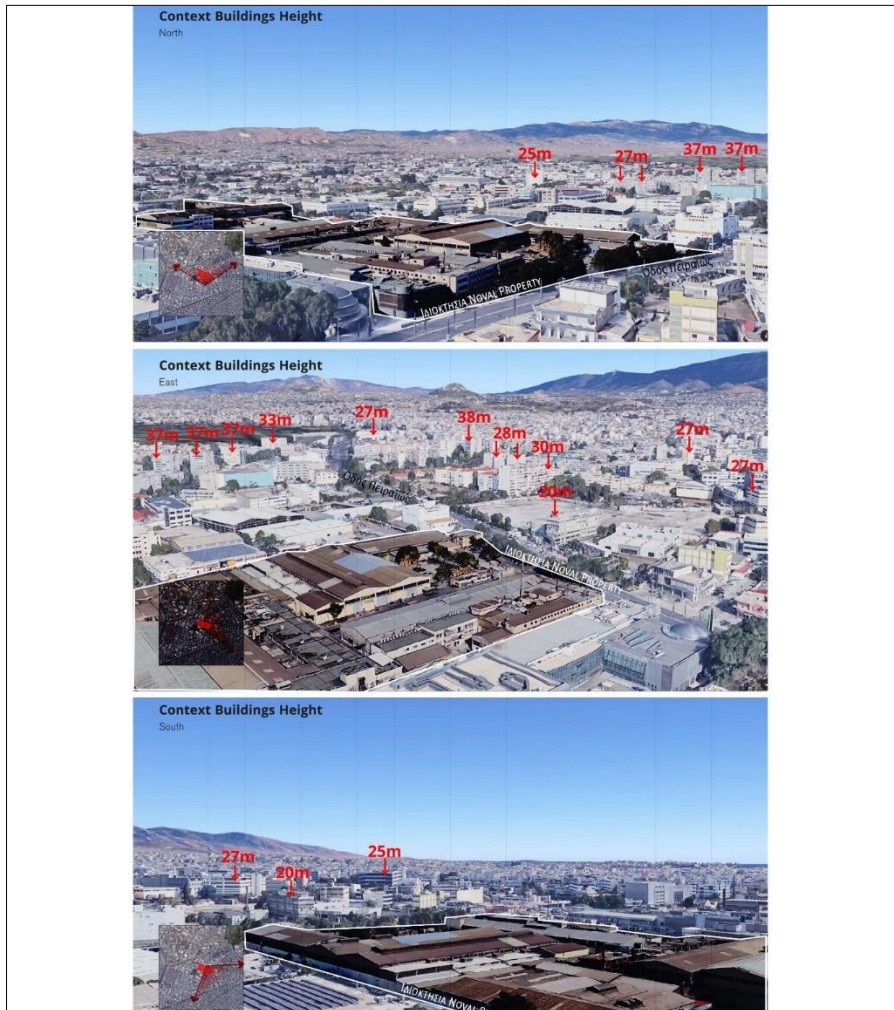
Ο Ελαιώνας όσο και η οδός Πειραιώς, σε ένα μεγάλο τμήμα της, έχουν κοινή ιστορία και χαρακτηρίζονται από ένα υποβαθμισμένο πρώην βιομηχανικό τοπίο. Ειδικότερα, η αρχιτεκτονική - πολεοδομική μορφή της ευρύτερης περιοχής είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την ιστορική εξέλιξη της, που εκτείνεται από τον 5ο αιώνα π.Χ. (οικοδόμηση Μακρών Τειχών), έως την ταχεία βιομηχανική και οικιστική ανάπτυξη του 19^{ου} και 20^{ου} αιώνα και τελικά την αποβιομηχάνιση των τελευταίων δεκαετιών. Σύμφωνα με το ΕΠ Δ. Μοσχάτου – Ταύρου στη δεκαετία του 1980 ο τέως Δ. Μοσχάτου συγκαταλεγόταν στους 12 δήμους του Δυτικού Λεκανοπεδίου, στους οποίους συγκεντρωνόταν το 75% της βιομηχανικής παραγωγής στο Λεκανοπέδιο.

Έτσι, τα βιομηχανικά κτίρια του άξονα της οδού Πειραιώς που ανεγέρθηκαν κατά την άνθιση του κλάδου, σταδιακά από την δεκαετία του 1920, φέρουν τα ίχνη όλων των επιμέρους χρονικών φάσεων, που προέρχονται κυρίως από αλλαγές σε χρήση, προσθήκες, επεκτάσεις κ.ά. Με την αποβιομηχάνιση της χώρας, το σημερινό τοπίο και ο πολεοδομικός ιστός της ευρύτερης περιοχής της οδού Πειραιώς χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη πολλών εγκαταλελειμμένων/κενών βιομηχανικών κτιρίων με μία γενικότερη εικόνα υποβάθμισης, συνυπολογίζοντας άλλωστε και το γεγονός ότι τα περισσότερα κτίρια των σύγχρονων βιομηχανιών χαρακτηρίζονται ως αδιάφορα και χωρίς αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Η περιοχή επίσης παρουσιάζει πολύ μεγάλη έλλειψη ελεύθερων και κυρίως πράσινων χώρων (Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022).

Αριθμός Ορόφων και μέγιστα ύψη

Αναφορικά με τον αριθμό ορόφων εντός ΠΠ, τα κτίρια είναι κυρίως ισόγεια ή μονώροφα. Συγκεκριμένα, περίπου τα μισά κτίρια εντός ΠΠ (49%) είναι ισόγεια και μονώροφα. Ωστόσο, τα ύψη ποικίλουν και διαφοροποιούνται σημαντικά ανάλογα με τη χρήση, συγκρίνοντας για παράδειγμα ένα κενό βιομηχανικό κέλυφος με σύνηθες ύψος 10-15 m και μία τυπική μονώροφη κατοικία με αντίστοιχο ύψος ισογείου 3,5 m. Ειδικότερα, το 24% των κτιρίων της ΠΠ είναι ισόγεια κτίσματα (388 κτίρια) και το 25% (409 κτίρια) είναι διώροφα. Σε ποσοστό 17% (274 κτίρια) και 14% (222 κτίρια) εμφανίζονται κτίρια με δύο και τρεις ορόφους πάνω από το ισόγειο, αντίστοιχα. Τέλος, στην εν λόγω περιοχή εντοπίζονται και πολυώροφα κτίρια, μεταξύ των οποίων το 8% (136 κτίρια) είναι πενταώροφα, 4% (71 κτίρια) εξαώροφα, και 8% (126 κτίρια) είναι κτίρια που διαθέτουν από επτά ορόφους και άνω (Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022).

Ανατολικά του ακινήτου εντοπίζονται αρκετά κτίρια με ύψος άνω των 27 m, φτάνοντας ακόμα και τα 38 m, ενώ βορειότερα (Ελαιώνας) η ένταση των υψών μειώνεται. Το εν λόγω συμπέρασμα επιβεβαιώνεται και από τους ΣΔ που ισχύουν στις αντίστοιχες περιοχές, καθώς ανατολικά του ακινήτου ο ΣΔ φτάνει έως και 3, ενώ στην περιοχή του Ελαιώνα δεν ξεπερνά το 0,8 (Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022).



Σχήμα 6-18: Ενδεικτική καταγραφή κτιρίων μεγάλου ύψους στην ΠΠ

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.4 Γεωλογικά, Τεκτονικά και Εδαφολογικά Χαρακτηριστικά

6.4.1 Γεωλογική δομή και εδαφολογικά χαρακτηριστικά

Το γεωλογικό υπόβαθρο της περιοχής δομείται από δύο διακριτά συστήματα που οριοθετούνται περίπου κατά μήκος της νοητής γραμμής του άξονα απορροής του Κηφισού. Στα ανατολικά εμφανίζονται μεταμορφωμένα και πυριγενή κυρίως πετρώματα (μάρμαρα, διάφοροι σχιστόλιθοι, κρυσταλλικοί ασβεστόλιθοι, δολομίτες, μεταηφαιστειακά πετρώματα, γρανίτης), που εντάσσονται σε αυτόχθονες (ενότητα Αλμυροποτάμου – Αττικής) και επωθημένες τεκτονικές ενότητες (ενότητα νεοελληνικού τεκτονικού καλύμματος). Στα δυτικά (Πάρνηθα, Κιθαιρώνας, Πατέρας, μέρος των Γερανείων) εμφανίζονται ιζηματογενείς ανθρακικές σειρές με φλύσχη της



Υποπελαγονικής ενότητας (Πελαγονική μη μεταμορφωμένων σχηματισμών). Οι ενδιάμεσες πεδινές λεκάνες είναι μειοκαινικής κατά το πλείστον ηλικίας και στην πλειονότητα τους χαρακτηρίζονται από νεοτεκτονική ενεργότητα.

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται εντός αλλουβιακών αποθέσεων του Ολοκαίνου, οι οποίες δημιουργήθηκαν από σύγχρονες αποθέσεις χειμάρρων, αποτελούνται δε από αργίλους, άμμους και χάλικες. Παρατηρούνται επιχωματώσεις οικοπεδικών χώρων, οι οποίες αποτελούνται ως επί το πλείστον από προϊόντα εκσκαφής του σχιστολιθικού υποβάθρου ή των Νεογενών ιζημάτων. Το πάχος των τεχνητών αποθέσεων είναι συνήθως μικρό (της τάξης του 1m).

Οι σχηματισμοί του υποβάθρου έχουν υποστεί ισχυρή πτύχωση και διάρρηξη λόγω της ρηγματογόνου τεκτονικής της περιοχής. Οι κύριοι άξονες διάρρηξης στην περιοχή ακολουθούν διευθύνσεις ΒΑ-ΝΔ και ΒΔ-ΝΑ. Στη διεύθυνση Α-Δ υπάρχει δευτερεύον σύστημα ασυνεχειών.

Οι γεωτεχνικές συνθήκες που αναμένονται στην ευρύτερη περιοχή περιλαμβάνουν στρώματα αργιλώδους έως αργιλοπηλώδους άμμου, ιλυώδους αργίλου και αργιλώδη έως αργιλοπηλώδη χαλίκια μεταβλητού πάχους (1-4m), τα οποία αποτελούν αλλουβιακά υλικά απόθεσης. Κάτω από αυτές τις εναλλαγές εμφανίζεται ημιβραχώδες υπόστρωμα αποτελούμενο από στρώμα λατυποπαγών / μαργών. Οι τιμές πρότυπης δοκιμής διείσδυσης SPT κυμαίνονται από NSPT \geq 12 έως NSPT \geq 50 κρούσεις.

Οι διερευνητικές γεωτρήσεις αποκάλυψαν ότι οι υποκείμενες ενότητες του οικοπέδου αποτελούνται από ένα μεταβλητό πάχος ανθρωπογενών επιχώσεων πάνω από αλλουβιακές αποθέσεις και ενδείξεις ότι, πιθανώς, τα ανώτερα στρώματα Αθηναϊκών σχιστόλιθων να συναντώνται σε μεγαλύτερο βάθος. Παρακάτω περιγράφονται αναλυτικότερα τα επιμέρους εδαφικά στρώματα που συναντώνται στην έκταση του υπό μελέτη ΕΣΧΑΣΕ.

Ανθρωπογενείς επιχώσεις

Οι ανθρωπογενείς επιχώσεις γενικά φαίνεται να αποτελούνται από ένα επιφανειακό στρώμα ασφάλτου πάχους 0,10 - 0,50 m κάτω από την επιφάνεια του εδάφους (below ground level, bgl), το οποίο βρίσκεται πάνω σε στρώμα τεχνητών επιχώσεων, κυρίως κοκκώδους εδάφους, μορφής αμμώδους αργιλώδους χαλικιού με λατύπες και θραύσματα ποικίλης προέλευσης πάχους έως 3,00 m (bgl). Γενικά, σύμφωνα με τα μητρώα γεωτρήσεων όπως παρουσιάζονται στο Παράρτημα Δ, το πάχος των ανθρωπογενών επιχώσεων φαίνεται να αυξάνεται προς τα ανατολικά του οικοπέδου φτάνοντας το μέγιστο βάθος των 3,00 m (bgl) (ΝΔ4) και ελαφρά προς τα δυτικά (Δ15) που φτάνει έως το 1,50 m (bgl). Στο κεντρικό τομέα του οικοπέδου που βρίσκεται η πλειονότητα των γεωτρήσεων, οι ανθρωπογενείς επιχώσεις κυμαίνονται γύρω στο 1,00 m (bgl).

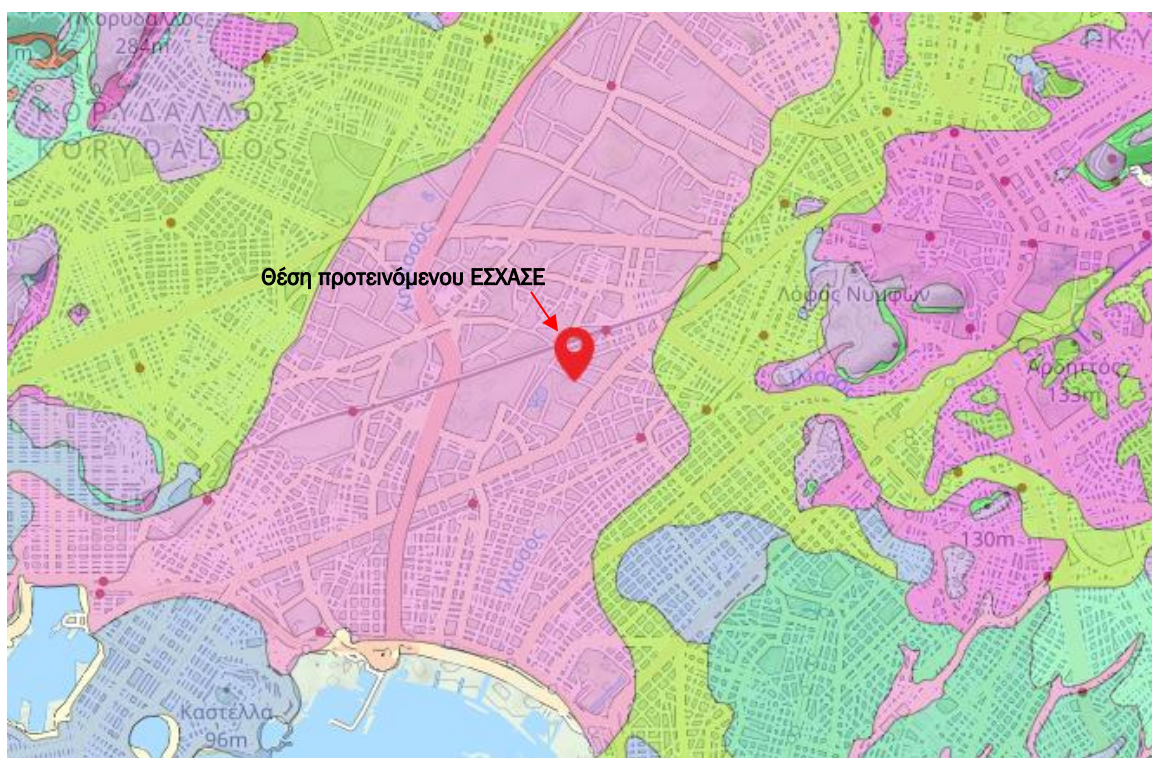
Αλλουβιακές αποθέσεις









Οι αλλουβιακές αποθέσεις αποτελούνται από συνεκτικά εδάφη αργίλων ή αμμωδών αργίλων καστανού χρώματος που γενικά υπόκεινται των ανθρωπογενών επιχώσεων και συναντώνται σε βάθη 0,75 - 8,00 m (bgl), (όπου ήταν το μέγιστο βάθος των διερευνητικών γεωτρήσεων και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να συμπεράνουμε αν συνεχίζονται σε μεγαλύτερα βάθη), με κατά τόπους οριζόντες κοκκωδών και συνεκτικών



σχηματισμών που αποτελούνται από αμμώδεις χάλικες, χαλικώδεις άμμους, ιλυώδεις άμμους, αμμώδεις ιλύες, σε διάφορα βάθη πάχους περίπου έως 1,50 m (LDK, 2021).

Οι γεωλογικοί σχηματισμοί που απαντώνται στην ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ παρουσιάζονται στο Σχήμα 6-19.



-  Αλλουβιακά, αλλουβιακές προσχώσεις
-  Φλύσχης: Αθηναϊκοί σχιστόλιθοι
-  Ασβεστόλιθοι πλακώδεις στη βάση τεφροί βιοαρενίτες
-  Ασβεστόλιθοι επικλυσιγενείς
-  Αργιλοαμμώδη και κροκαλοπαγή
-  Θαλάσσιες αποθέσεις, θαλάσσιοι σχηματισμοί
-  Σερικιτικοί αργιλικό σχιστόλιθοι
-  Ποτάμιες αναβαθμίδες

Σχήμα 6-19: Γεωλογικοί Σχηματισμοί στην περιοχή του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ

Πηγή: <https://www.igme.gr/geoportal>



6.4.2 Τεκτονική

Η ευρεία περιοχή της Αττικής έχει υποστεί την επίδραση επανειλημμένων τεκτονικών κινήσεων. Γενικά διακρίνουμε μια παλαιότερη προνεογενή τεκτονική και μια νεότερη τεκτονική του Τριτογενούς και Τεταρτογενούς.

Σε ότι αφορά την παλαιότερη Προνεογενή Τεκτονική, οι πλέον πρόσφατες απόψεις θεωρούν ότι η περιοχή της Αττικής αποτελεί ένα τεκτονικό παράθυρο που σχηματίστηκε με την επώθηση της αμεταμόρφωτης Πελαγονικής ζώνης, πάνω στις μεταμορφωμένες σειρές της Βορειοανατολικής Αττικής και του Υμηττού - Νότιας Αττικής, ενώ στην συνέχεια έχουμε την επώθηση του Νεοελληνικού τεκτονικού καλύμματος της περιοχής της Νότιας Αττικής, πάνω στις μεταμορφωμένες σειρές.

Σε ότι αφορά τη νεότερη τεκτονική οι διάφορες λεκάνες της Αττικής, όπως Ωρωπού - Μαλακάσας, Μεγάρων, Καπανδριτίου - Μαραθώνα κ.α., αντιστοιχούν σε τεκτονικές τάφρους που σχηματίστηκαν συνέπεια ηπειρογενετικών κινήσεων, μετά το τέλος της Αλπικής ορογένεσης, δηλαδή στο στάδιο της χαλάρωσης των τεκτονικών πιέσεων, οπότε οι μετατοπίσεις ήταν κατακόρυφες με αποτέλεσμα την δημιουργία τεκτονικών τάφρων και υβωμάτων. Στις πρώτες αποτέθηκαν νεογενή ιζημάτα λιμναϊάς και χερσαίας προελεύσεως. Μετά την απόθεση των νεογενών ιζημάτων ακολουθούν περίοδοι νεότερων διαρρήξεων που έπληξαν ακόμη και τους διλουβιακούς σχηματισμούς.

Στην περιοχή της Πάρνηθας παρατηρούνται τρία συστήματα ρηγμάτων με διεύθυνση ΑΒΑ-ΔΝΔ έως Α-Δ, ΒΑ-ΝΔ και ΒΔ-ΝΑ τα οποία είναι γενικά παράλληλα προς τις αντίστοιχες προνεογενείς πτυχές της Αλπικής ορογένεσης, τις οποίες και έχουν διαρρήξει. Στα ρήγματα κυρίως διεύθυνσης Α-Δ και ΒΔ-ΝΑ οφείλεται και η δημιουργία της τεκτονικής τάφρου Θηβών - Μαλακάσας - Καλάμου. Γενικά πρόκειται για μεγάλα ρήγματα με εντυπωσιακές κατοπρικές επιφάνειες επί των ασβεστόλιθων και με τεκτονικές αυλακώσεις μεγάλης κλίσης, γεγονός που συνηγορεί για κατακόρυφες μετακινήσεις. Τα ρήγματα αυτά παρατηρήθηκαν στα περιθώρια της νεογενούς λεκάνης (βόρεια κράσπεδα Πάρνηθας - Πάστρας) αλλά και στο εσωτερικό αυτής στις περιοχές όπου αναδύεται το ασβεστολιθικό υπόβαθρο. Πολλά από τα ρήγματα αυτά έχουν επαναδραστηριοποιηθεί μετά την απόθεση των άνω-μειοκαινικών-πλειστοκαινικών ιζημάτων της περιοχής, δεδομένου ότι έχουν προσβάλλει και τα τελευταία τα οποία και έχουν μετατοπίσει, ενώ ορισμένα εξ' αυτών των ρηγμάτων είναι και σήμερα ενεργά και με αυτά συνδέεται και η σεισμικότητα της περιοχής. Χαρακτηριστικό παράδειγμα η ρηξιγενής ζώνη στο Μήλεσι, βόρεια της Μαλακάσας ΒΔ-ΝΑ διεύθυνσης, δηλαδή παράλληλης με τα πρόσφατα ρήγματα που διαμορφώνουν τις ακτογραμμές του Ευβοϊκού. Η επιφάνεια της διάρρηξης κλίνει προς τα ΒΑ και φέρει σε επαφή τους μεσοζωικούς ασβεστόλιθους με τους νεογενείς σχηματισμούς. Λίγο νοτιότερα, στη Μαλακάσα ένα άλλο ρήγμα της ίδιας διεύθυνσης με αντίθετη ΝΔ κλίση δημιουργεί το τεκτονικό κέρασ μεσοζωικών ασβεστόλιθων.

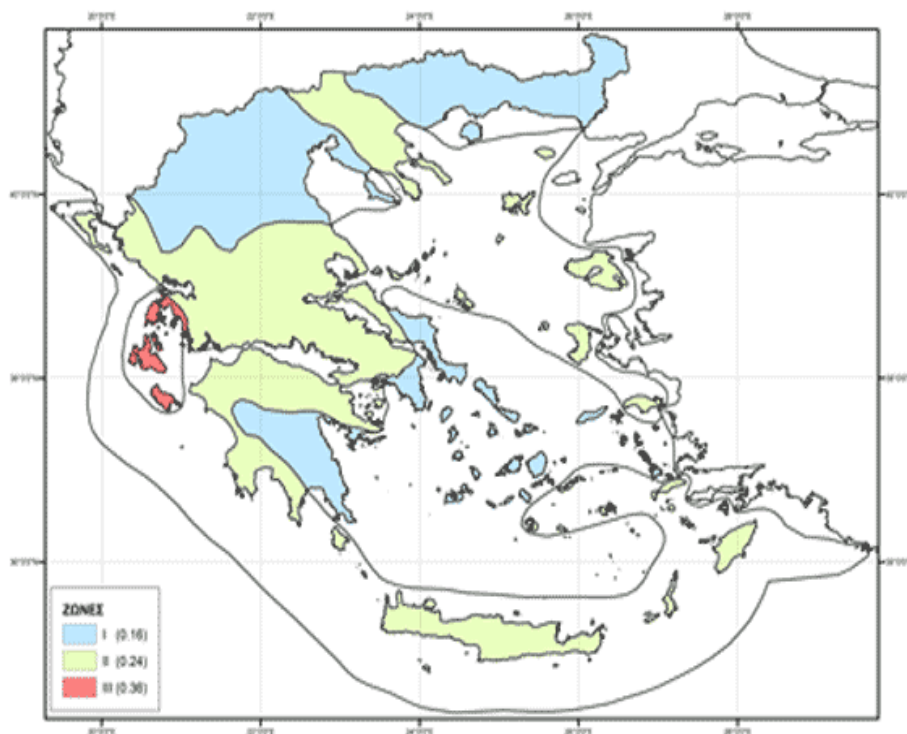
Σύμφωνα με τη Βάση Δεδομένων Ενεργών Ρηγμάτων του Γεωδυναμικού Ινστιτούτου του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών (Σχήμα 6-20) στην περιοχή του Έργου δεν εντοπίζονται πιθανά ενεργά ρήγματα. Το πλησιέστερο στο ακίνητο του Σχεδίου είναι το ρήγμα Ασπροπύργου (GR0727), που διέρχεται περίπου 12 km ΒΔ, συνολικού μήκους 18,14 km, το οποίο χαρακτηρίζεται ως υψηλού κινδύνου, χωρίς ιστορική σεισμικότητα.



Σχήμα 6-20: Ενεργά ρήγματα στην ευρύτερη περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ

6.4.3 Σεισμικότητα – Σεισμική Επικινδυνότητα

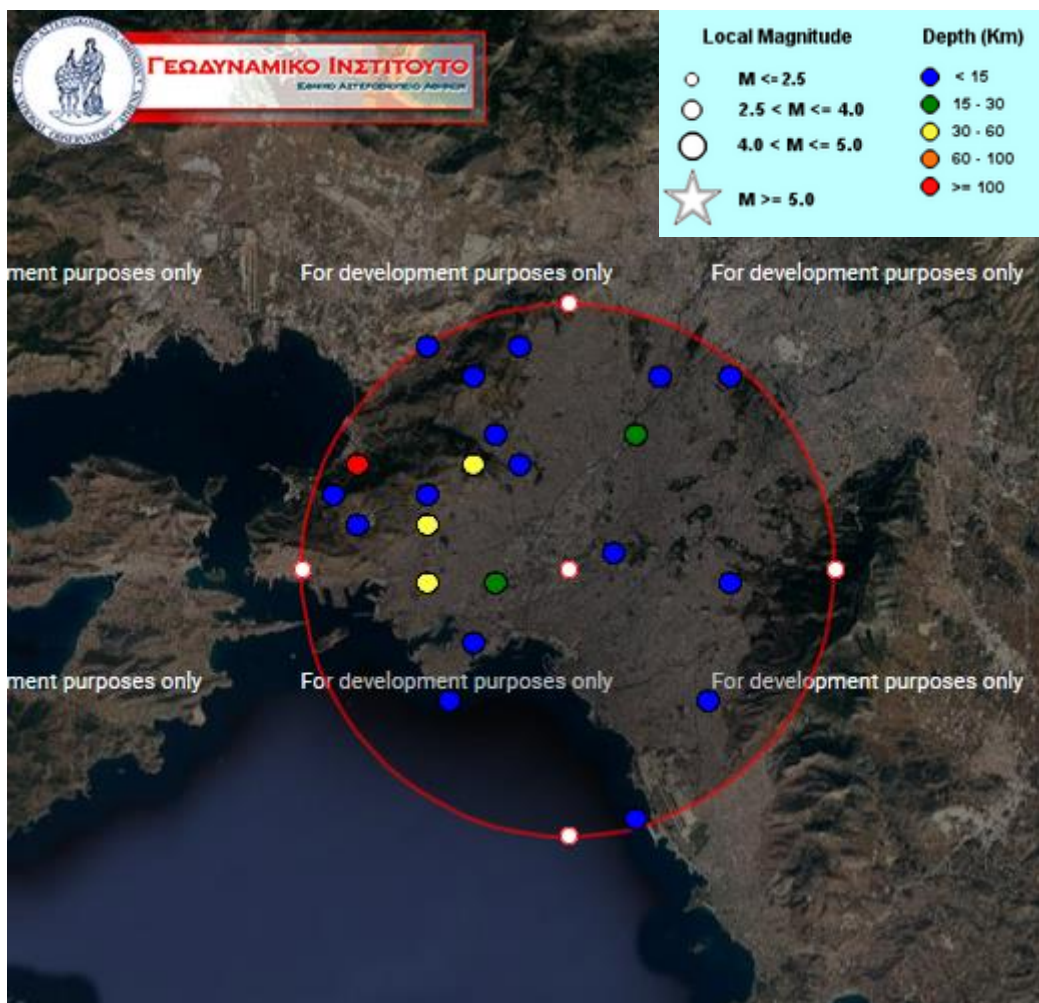
Σύμφωνα με τον ισχύοντα Αντισεισμικό Κανονισμό, ΕΑΚ 2000 και το χάρτη Ζωνών Σεισμικής Επικινδυνότητας (Σχήμα 6-21), όπως αυτός αναθεωρήθηκε με την ΚΥΑ Δ17α/115/9/ΦΝ275 (ΦΕΚ 1154/Β/12-8-2003) η περιοχή του έργου ανήκει στη Ζώνη Επικινδυνότητας Ι. Κατά τον ΕΑΚ η οριζόντια σεισμική επιτάχυνση εδάφους είναι $A = \alpha \times g$, όπου α η εδαφική επιτάχυνση ανηγμένη στην επιτάχυνση της βαρύτητας. Στην προκειμένη περίπτωση για τη Ζώνη Ι είναι $\alpha = 0,16$ και συνεπώς η οριζόντια σεισμική επιτάχυνση εδάφους $A = 0,16 \times g$.



Σχήμα 6-21: Χάρτης Σεισμικής Επικινδυνότητας

Πηγή: ΟΑΣΠ, 2000 (τροποποίηση 2003)

Σύμφωνα με βιβλιογραφικά στοιχεία σεισμικών συμβάντων γύρω από την περιοχή μελέτης (ακτίνα 10 km), κατά τη χρονική περίοδο 1964-2021, η ευρύτερη περιοχή έρευνας χαρακτηρίζεται από μέτρια σεισμική δράση ($M \leq 4$ Richter), ενώ επιπλέον βάσει των γεωλογικών σχηματισμών που εμφανίζονται στην περιοχή, αυτή χαρακτηρίζεται ως περιοχή χαμηλής σεισμικής επικινδυνότητας (Γεωδυναμικό Ινστιτούτο Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών, 2021).



Σχήμα 6-22: Σεισμική δραστηριότητα στην περιοχή του Έργου από το 1964

Πηγή: <http://www.gein.noa.gr/el/seismikotita/xartes>

Πίνακας 6-2: Σεισμική δραστηριότητα στην περιοχή του Έργου από το 1964

	Χρόνος Γένεσης	Επίκεντρο		Βάθος (km)	Μέγεθος
		Γεωγρ. Πλάτος (°B)	Γεωγρ. Μήκος (°A)		
1	2015/01/16	38.0300	23.7600	12	3.2
2	2010/07/31	38.0100	23.7200	18	3.0
3	2007/04/20	38.0000	23.6500	44	3.1
4	2004/11/05	37.9600	23.6300	40	3.1
5	2001/01/12	38.0300	23.6500	5	3.5
6	2000/02/28	38.0100	23.7200	23	3.0
7	2000/02/25	37.9700	23.7100	11	3.1
8	2000/01/08	37.9400	23.6500	10	3.5



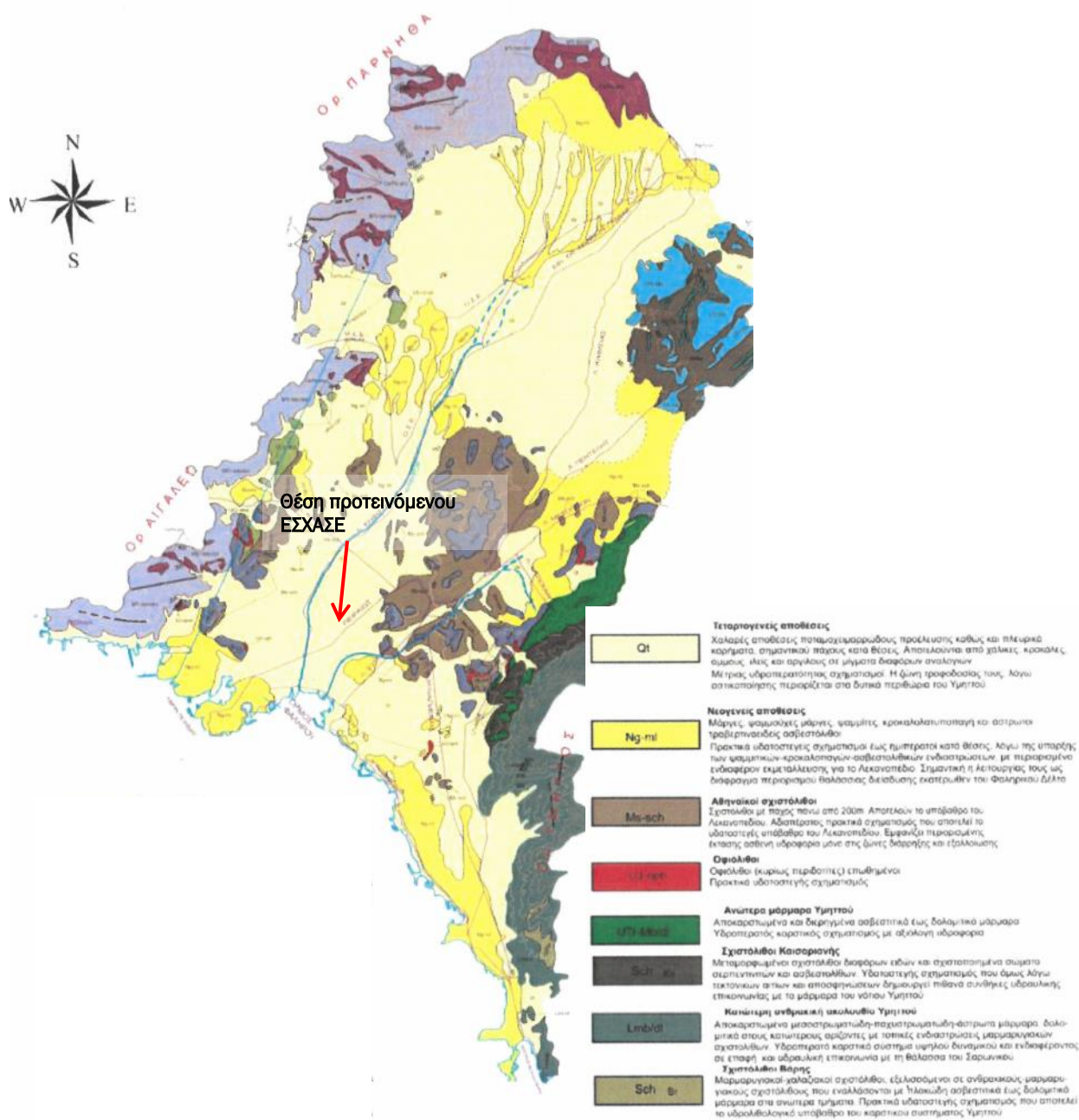
	Χρόνος Γένεσης	Επίκεντρο		Βάθος (km)	Μέγεθος
		Γεωγρ. Πλάτος (° Β)	Γεωγρ. Μήκος (° Α)		
9	1999/10/15	38.0400	23.67 00	14	3.6
10	1999/10/12	37.9600	23.6600	23	3.0
11	1999/09/24	37.9200	23.6400	5	3.0
12	1999/09/17	38.0100	23.6600	13	3.3
13	1999/09/16	37.9600	23.7600	9	3.0
14	1999/09/09	37.9900	23.6300	5	3.1
15	1999/09/08	37.9900	23.5900	7	3.1
16	1999/09/07	38.0400	23.6300	7	3.2
17	1999/09/07	38.0300	23.7300	5	3.3
18	1999/09/07	37.9800	23.6000	11	3.2
19	1996/11/21	38.0000	23.67 00	12	3.1
20	1994/03/22	38.0000	23.6000	191	3.9
21	1992/07/18	37.9200	23.7500	1	3.1
22	1992/03/26	37.8800	23.7200	11	3.6
23	1989/02/14	37.9800	23.6300	58	3.1

Πηγή: <http://www.gein.noa.gr/el/seismikotita/xartes>

6.4.4 Υδρολιθολογικά / Υδρογεωλογικά Χαρακτηριστικά

Κοκκώδεις προσχωματικές αποθέσεις κυμαινόμενης υδροπερατότητας καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο μέρος της ευρύτερης περιοχής ενώ στα ανατολικά της περιοχής απαντάται ο αδιαπέρατος σχηματισμός φλύσχης.

Αναλυτικότερα, στην περιοχή μελέτης απαντώνται τεταρτογενείς αποθέσεις δηλαδή χαλαρές αποθέσεις ποταμοχειμαρρώδους προέλευσης καθώς και πλευρικά κορήματα σημαντικού πάχους κατά θέσεις. Συγκεκριμένα, οι αποθέσεις αυτές αποτελούνται από χάλικες, κροκάλες, άμμους, ιλύες και αργίλους σε μίγματα διαφόρων αναλογιών. Οι σχηματισμοί αυτοί είναι μέτριας υδροπερατότητας. Λόγω της οικιστικής ανάπτυξης η τροφοδοσία των υδροφόρων των τεταρτογενών από τις απευθείας κατεισδύσεις των βροχών και τις διηθήσεις των χειμάρρων και ρευμάτων έχει σημαντικά ελαττωθεί (Μερτήρη Ε., 2008). Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, η ζώνη τροφοδοσίας τους λόγω αστικοποίησης περιορίζεται στα δυτικά περιθώρια του Υμηττού.



Σχήμα 6-23: Υδρογεωλογικός χάρτης λεκανοπεδίου Αθηνών (περίοδος 1996-1997)

Πηγή: Κουμαντάκης Ι. κ.α., 1997

Το υπόγεια νερά του λεκανοπεδίου Αττικής αποστραγγίζουν κατά μήκος αξόνων, η διεύθυνση των οποίων ταυτίζεται με τη σύγχρονη κοίτη του Κηφισού κυρίως και κατά δευτερεύοντα λόγο την κοίτη του Ιλισού ποταμού. Ο Αττικός Κηφισός διασχίζει το λεκανοπέδιο Αττικής, και μαζί με τον Ιλισό εκβάλλει στο Δέλτα Φαλήρου. Η λεκάνη απορροής του μαζί με τον Ιλισό ορίζεται από τα όρη Αιγάλεω, Πάρνηθα, Πεντέλη και Υμηττό.



Συγκεκριμένα, το λεκανοπέδιο χωρίζεται σε δύο τμήματα από τη λοφοσειρά Τουρκοβούνια-Στρέφη-Λυκαβηττός-Ακρόπολη-Φιλοπάππου. Το βόρειο και δυτικό τμήμα απορρέει στον Αττικό Κηφισό μέσω πολλών μικροχειμάρρων, οι κυριότεροι από τους οποίους είναι τα ρέματα της Χελιδονούς, του Κοκκιναρά, της Λαμπρινής και του Χαλανδρίου. Το ανατολικό τμήμα, που ορίζεται από την παραπάνω λοφοσειρά και από τον Υμηττό απορρέει στον Ιλισό.

Οι χαμηλές περιοχές Ταύρος, Ρέντη και Μοσχάτο δέχονται τροφοδοσία από την θάλασσα λόγω υπεράντλησης, η έκταση της οποίας περιορίζεται λόγω της γεωλογικής δομής κατά μήκος της παραλιακής ζώνης. Στις περιοχές Ρέντη, Μοσχάτου και Καλλιθέας εμφανίζονται πολύ χαμηλές έως αρνητικές στάθμες υπόγειας υδροφορίας.

Όσον αφορά το βάθος του υδροφόρου, με βάση στοιχεία από γειτονικές γεωτρήσεις που απέχουν 380 – 650 m από το ακίνητο, το βάθος των υπόγειων υδάτων κυμαίνεται στα 6,0 - 9,0 m.

Μία περίληψη της υδρογεωλογίας της περιοχής παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 6-3: Υδρογεωλογία της περιοχής

Όρος	Περιγραφή
Χαρακτηριστικά υδροφόρου ορίζοντα	<p>Το οικόπεδο βρίσκεται πάνω από ένα πιθανό υδροφόρο ορίζοντα επιφανειακών αποθέσεων (αλλουβιακά), ο οποίος παρουσιάζει ποικίλα χαρακτηριστικά σε ότι αφορά τη διαπερατότητα του. Επίσης στα ανώτερα στρώματα του υποκείμενου Αθηναϊκού σχιστόλιθου (πέτρωμα) παρουσιάζεται έντονη παρουσία μαργών με μεγάλη περιεκτικότητα αργίλου.</p> <p>Η παρουσία αργίλου χαμηλής διαπερατότητας σε σχετικά μικρά βάθη κάτω από το οικόπεδο, περιορίζει τη μετανάστευση προς τα βαθύτερα στρώματα και μπορεί να αυξήσει τη δυνατότητα πλευρικής μετανάστευσης ρηχών υπόγειων υδάτων (και συνεπώς ρύπανσης, εάν υπάρχει).</p> <p>Η περιοχή υπάγεται στο υπόγειο υδατικό σύστημα EL0600110 (Λεκάνη Κηφισού), της Λεκάνης Απορροής Ποταμού (ΛΑΠ) (EL0626) του υδατικού διαμερίσματος Αττικής (EL 06), το οποίο βρίσκεται σε καλή ποσοτική και κακή ποιοτική (χημική) κατάσταση (υψηλές τιμές NO₃ και βαρέων μετάλλων), σύμφωνα με την 1^η Αναθεώρηση του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής.</p>
Βάθος υδροφόρου ορίζοντα	<p>Όσον αφορά το βάθος του υδροφόρου, με βάση στοιχεία από γειτονικές γεωτρήσεις που απέχουν 380 - 650 m από το ακίνητο, το βάθος των υπόγειων υδάτων κυμαίνεται στα 6 - 9 m (ΕΔΑΦΟΜΗΧΑΝΙΚΗ, 2020).</p> <p>Είναι επίσης πιθανό να υπάρχουν ρηχά νερά παγιδευμένα στις ανθρωπογενής επιχώσεις.</p> <p>Η κατεύθυνση του νερού πιθανώς να ακολουθεί την μορφολογία του εδάφους με εκροή σε γειτονικά επιφανειακά ύδατα και να επηρεάζεται από τοπικές γεωτρήσεις άντλησης υπογείων υδάτων.</p>
Διήθηση	<p>Το οικόπεδο στο μεγαλύτερο μέρος του καλύπτεται από κτήρια και είναι είτε ασφαλτοστρωμένο είτε στρωμένο με τσιμέντο ποικίλου πάχους. Συνεπώς, η διήθηση χημικών ουσιών προς το έδαφος και τον υδροφόρο ορίζοντα περιορίζεται σημαντικά.</p>
Ιστορικά στοιχεία που σχετίζονται με την υδρογεωλογία της περιοχής	<p>Σημαντικό κομμάτι της ιστορίας της περιοχής, εκτός από την εκτεταμένη άναρχη βιομηχανοποίηση χωρίς ουσιαστικές υποδομές αντιπλημμυρικής προστασίας, αποτελεί μεταγενέστερα, ο εγκιβωτισμός του π. Κηφισού για διοχέτευση των νερών προς τον Φαληρικό όρμο, αλλά και για κατασκευή αυτοκινητόδρομου πάνω από τον ποταμό. Οι κατασκευές αυτές είναι πιθανό να έχουν επηρεάσει τις ισορροπίες των επιφανειακών αλλά και υπόγειων υδατικών συστημάτων.</p>



Όρος	Περιγραφή
Αδειοδοτημένες αντλήσεις υπογείων υδάτων	Υπάρχει εντός οικοπέδου υφιστάμενη αδειοδοτημένη γεώτρηση, η οποία κάλυπτε τις βιομηχανικές ανάγκες της ΧΑΛΚΟΡ ΑΕ σε νερό κατά τη λειτουργία του εργοστασίου. Η γεώτρηση βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου και έχει κατασκευασθεί πριν το 1971. Έχει διάμετρο 2,5 m και βάθος περίπου 32 m, με βάθος νερού στα 11 m περίπου.

Πηγή: LDK, 2020

Με βάση πρόσφατες εργασίες προσδιορισμού της διαπερατότητας του εδάφους σε γεωτρήσεις εντός της έκτασης του υπό μελέτη ΕΣΧΑΣΕ (LDK, 2021), η διαπερατότητα των αλλουβιακών αποθέσεων βάσει μετρήσεων πεδίου και εργαστηριακών αναλύσεων είναι περιορισμένη. Κατά πάσα πιθανότητα, περιορίζει την κατακόρυφη διήθηση και μετανάστευση ρύπων από τα ανώτερα και επιφανειακά στρώματα προς τον υδροφόρο σχηματισμό που αναμένεται να βρίσκεται σε μεγαλύτερη βάθος και μπορεί να αυξήσει τη δυνατότητα πλευρικής μετανάστευσης ρηχών υπόγειων υδάτων (και συνεπώς ρύπανσης, εάν υπάρχει).

6.5 Φυσικό Περιβάλλον

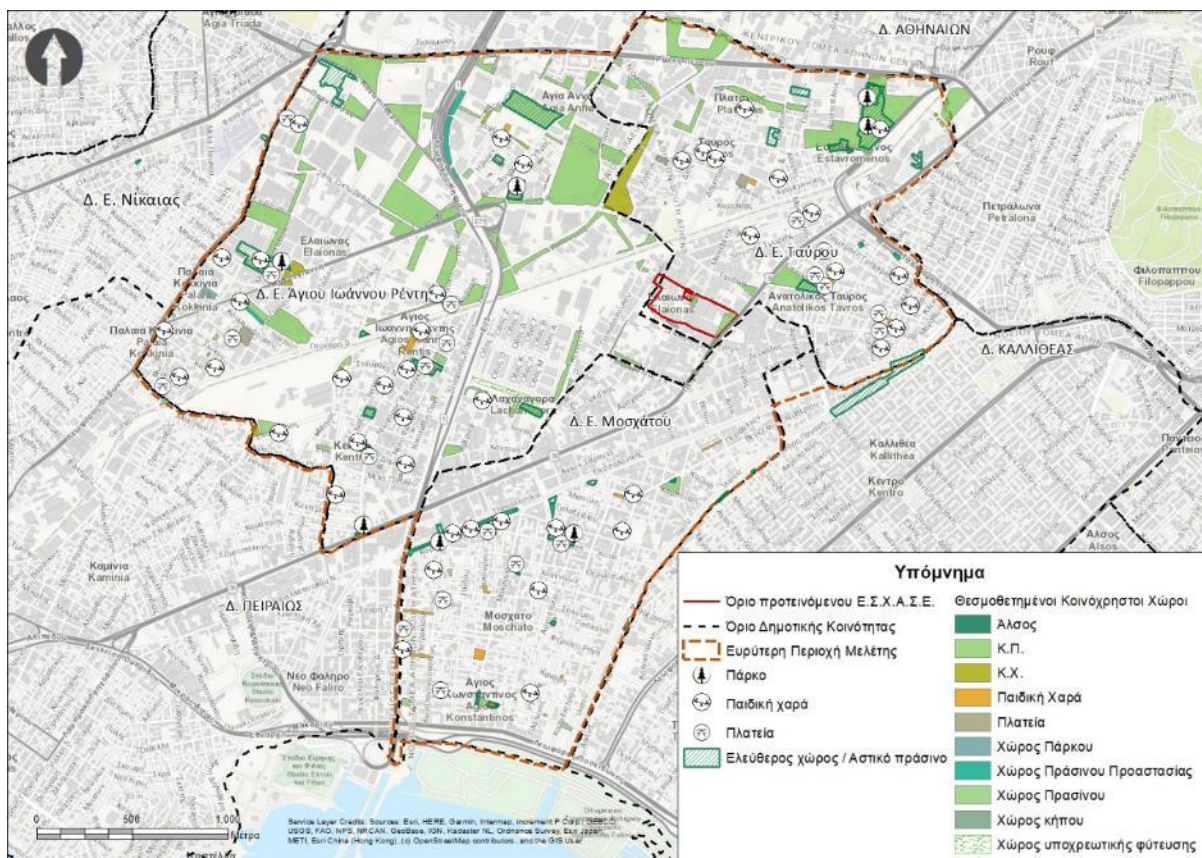
6.5.1 Στοιχεία Φυσικού Περιβάλλοντος

6.5.1.1 Χλωρίδα και Βλάστηση

Η ευρύτερη περιοχή του υπό μελέτη έργου είναι καθαρά αστική περιοχή. Η χλωρίδα της περιοχής έχει υποστεί σημαντική υποβάθμιση από την έντονη οικοδομική δραστηριότητα, τις διανοίξεις δρόμων και τις επιπτώσεις της ρύπανσης. Οι εκτάσεις που απέμειναν με φυσική βλάστηση φιλοξενούν κυρίως τα αυτοφυή είδη της Αττικής χλωρίδας.

Το αστικό πράσινο εμφανίζεται με μορφή πλατειών, αλσών, παιδικών χαρών, νησίδων κ.ά. Παρατηρείται ότι υπάρχουν αρκετοί μεμονωμένοι χώροι πρασίνου, πλατείες και παιδικές χαρές, αλλά δεν υπάγονται σε ενιαίο δίκτυο και παραμένουν «διακριτά σημεία» στον αστικό ιστό. Από την άλλη μεριά, οι θεσμοθετημένοι χώροι τείνουν να σχηματίσουν σε ορισμένες χωρικές ενότητες «ροές πρασίνου», όπως για παράδειγμα στο τμήμα της ΔΕ Αγ. Ιωάννη Ρέντη βόρεια της Λαχαναγοράς, εντούτοις ο σχεδιασμός αυτός δεν συνάδει με την υπάρχουσα κατάσταση, δεδομένου ότι στην πραγματικότητα δεν πρόκειται για οργανωμένους και φυτεμένους χώρους πρασίνου. Ειδικά για τους χώρους πρασίνου που έχουν θεσμοθετηθεί από το ΠΔ Ελαιώνα, σημειώνεται ότι αυτοί δεν έχουν υλοποιηθεί με αποτέλεσμα το ποσοστό του συνολικού υφιστάμενου χώρου πρασίνου εντός της ΕΠΜ να παραμένει σε χαμηλά ποσοστά. Σημαντική συμβολή στο ποσοστό πρασίνου εντός της ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη και της ΕΠΜ, είναι το πάρκο της Αγ. Άννας με συνολική έκταση 24 στρεμμάτων.

Στο Σχήμα 6-24 εμφανίζονται εκτατικά οι θεσμοθετημένοι χώροι πρασίνου (πάρκα, πλατείες, παιδικές χαρές) καθώς και, σημειοκά (με σύμβολα), οι υφιστάμενοι χώροι πρασίνου εντός ΕΠΜ.



Σχήμα 6-24: Θεσμοθετημένοι και υφιστάμενοι χώροι πρασίνου (πάρκα, πλατείες, παιδικές χαρές) εντός ΕΠΜ

Πηγή: Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, 2017, Δ. Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη, 2016, Google Earth, e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ – Π Γκομίσης & Συν., 2022

Τα χαρακτηριστικότερα είδη δένδρων που απαντώνται στην ευρύτερη περιοχή είναι: Κυπαρίσσι, Πεύκο, Σφενδάμι, Ευκάλυπτος, Ελιά, Ακακία Κων/πόλεως, Πλάτανος, Λεύκα, Ροβίνια, και Κουτσουπιά, οπωροφόρα δέντρα όπως νεραντζιές, πορτοκαλιές κ.λπ. και διάφορα καλλωπιστικά φυτά όπως πικροδάφνες, τριανταφυλλίες, γαριφαλιές, γεράνια, κ.ά., τα οποία είτε αποτελούν τμήμα της υπάρχουσας βλάστησης της περιοχής είτε αποτελούν τμήμα των διαμορφώσεων στις περιοχές πρασίνου.

6.5.1.2 Πανίδα

Όσον αφορά την πανίδα της περιοχής, είναι σημαντική όχι τόσο ως προς την ποικιλότητα και την αφθονία της, όσο ως προς την παρουσία της αυτή καθ' εαυτή, με τη μορφή απομονωμένων πληθυσμών μέσα σε ευρύτερες περιοχές, όπου οι συνθήκες που έχει επιβάλλει η ανθρώπινη δραστηριότητα (κυρίως η αστική χρήση της γης) δεν επιτρέπουν την ύπαρξη ομοιόμορφα εξαπλωμένων πληθυσμών.

Τόσο η επιτόπια όσο και η βιβλιογραφική έρευνα κατέδειξαν ότι στην περιοχή του έργου η πανίδα δεν είναι αξιόλογη. Τα είδη πουλιών και θηλαστικών που απαντώνται σε αστικούς χώρους είναι προσαρμοσμένα στο



αστικό περιβάλλον και αναζητούν καταφύγιο και τροφή στους διαμορφωμένους χώρους πρασίνου και τους κήπους των κτιρίων. Πρόκειται για είδη που μετακινούνται εύκολα, είναι ανθεκτικά στην όχληση και την ανθρώπινη παρουσία και δεν έχουν εξειδικευμένες απαιτήσεις σε βιοτόπους.

Τα πουλιά έχουν ως ένα βαθμό τη δυνατότητα να μην επηρεάζονται πολύ από τις επιπτώσεις της αστικοποίησης καθώς μπορούν να μετακινούνται εύκολα, πετώντας από την μία περιοχή στην άλλη. Τα παμφάγα ήμερα περιστέρια (*Columba livia*) και ο σπουργίτης (*Passer domesticus*), που μέσα στις πόλεις τρέφονται σχεδόν αποκλειστικά με ψίχουλα είναι μαζί με τις δεκαοκτούρες (*Streptopelia decaocto*) τα κυρίαρχα είδη της περιοχής. Άλλα είδη που έχουν προσαρμοσθεί στη ζωή της πόλης και απαντώνται σε περιοχές με βλάστηση της περιοχής είναι ο κότσυφας (*Turdus merula*) και οι σπίζες (σπίνοι κλπ.). Τα θηλαστικά της περιοχής αφορούν κυρίως στα σκυλιά (*Canis familiaris*) και τις γάτες (*Felis catus*), που είναι ιδιαίτερα διαδεδομένα στις ελληνικές πόλεις και τρία είδη τρωκτικών που συνδέονται με την ανθρώπινη παρουσία.

6.5.2 Περιοχές Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών

Οι περιοχές του εθνικού συστήματος προστατευόμενων περιοχών, όπως ορίζονται στο Ν. 3937/2011 (ΦΕΚ 60/Α/31.03.2011) “Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις” είναι οι εξής:

- Περιοχή Απόλυτης Προστασίας της Φύσης,
- Περιοχή Προστασίας της Φύσης,
- Φυσικό Πάρκο και ειδικότερα Εθνικό Πάρκο ή Περιφερειακό Πάρκο,
- Περιοχή Προστασίας Οικοτόπων και Ειδών και ειδικότερα Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) ή Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) ή Καταφύγιο Άγριας Ζωής ή συνδυασμός αυτών,
- Προστατευόμενο Τοπίο και Στοιχείο Τοπίου ή Προστατευόμενος Φυσικός Σχηματισμός, και
- Μικροί νησιώτικοι υγρότοποι (ΦΕΚ 229/ΑΑΠΘ/19-06-2012 κατ’ εφαρμογή του άρθ-13 του Ν.3937/2011).

Η περιοχή επέμβασης και η ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν εμπίπτει σε καμία προστατευόμενη περιοχή του εθνικού συστήματος προστατευόμενων περιοχών.

Οι προστατευόμενες περιοχές, σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία (Ν. 1650/86, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το Ν. 3937/2011), σε ακτίνα 20 km από την περιοχή επέμβασης καταγράφονται στη συνέχεια και φαίνονται στο ακόλουθο σχήμα.



Υπόμνημα

- Περιοχή επέμβασης
- Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης
- Ζώνη Άμεσης Επιρροής

- Αισθητικά Δάση
- Εθνικοί Δρυμοί
- Σημαντικές Περιοχές για Πουλιά
- Καταφύγια Άγριας Ζωής

Περιοχές του Δικτύου Natura 2000

- Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ)
- Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ)
- ΕΖΔ-ΖΕΠ

Σχήμα 6-25: Περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών



6.5.2.1 Περιοχές Natura 2000

Το Δίκτυο Natura 2000 αποτελεί ένα Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο περιοχών, οι οποίες φιλοξενούν φυσικούς τύπους οικοτόπων και οικοτόπους ειδών που είναι σημαντικοί σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Αποτελείται από δύο κατηγορίες περιοχών:

- Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) (Special Protection Areas - SPA) για την Ορνιθοπανίδα, όπως ορίζονται στην Οδηγία 79/409/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 2ας Απριλίου 1979 περί της διατηρήσεως των αγρίων πτηνών, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την Οδηγία 2009/147/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 30ης Νοεμβρίου 2009 περί της διατήρησης των αγρίων πτηνών. Με βάση το άρθρο 5 παρ. 4.2 του ν. 3937 οι ΖΕΠ αποτελούν μέρος του δικτύου προστατευόμενων περιοχών Natura 2000.
- Τόπους Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ) (Sites of Community Importance - SCI) όπως ορίζονται στην Οδηγία 92/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 21ης Μαΐου 1992 για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας. Στους ΤΚΣ απαντούν τύποι οικοτόπων του Παραρτήματος Ι ή/και είδη φυτών και ζώων του Παραρτήματος ΙΙ της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ.

Η Ελλάδα έχει χαρακτηρίσει 202 Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) και 241 Τόπους Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ). Οι δύο κατάλογοι περιοχών παρουσιάζουν μεταξύ τους επικαλύψεις όσον αφορά τις εκτάσεις τους. Ο κατάλογος των Ελληνικών Ζωνών Ειδικής Προστασίας δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 1495/Β/06.09.2010 ως παράρτημα στη νέα ενσωμάτωση της Οδηγίας 79/4009/ΕΟΚ (η οποία κωδικοποιήθηκε με την Οδηγία 2009/147/ΕΚ). 239 Ελληνικοί Τόποι Κοινοτικής Σημασίας χαρακτηρίστηκαν ως Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ) με το Ν.3937/2011 (ΦΕΚ60/Α/31-3-2011).

Σε ακτίνα 20 km από την περιοχή επέμβασης του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ εντοπίζονται τρεις περιοχές Natura 2000 (Πίνακας 6-4 & Σχήμα 6-25).

Πίνακας 6-4: Περιοχές Natura 2000 σε ακτίνα 20 km από την περιοχή επέμβασης

Κωδικός	Κατηγορία	Ονομασία τόπου	Έκταση (ha)	Απόσταση από την περιοχή επέμβασης (km)
GR3000001	ΕΖΔ-ΖΕΠ	Όρος Πάρνηθα	14.902,43	15
GR3000015	ΖΕΠ	Όρος Υμηττός	8.319,47	7,5
GR3000006	ΕΖΔ	Υμηττός - Αισθητικό Δάσος Καισαριανής - Λίμνη Βουλιαγμένης	8.819,21	7,5

Πηγή: <https://natura2000.eea.europa.eu>

6.5.2.2 Εθνικοί Δρυμοί

Οι Εθνικοί Δρυμοί περιλαμβάνουν εκτάσεις, στις περισσότερες από τις οποίες κυριαρχεί ο δασικός χαρακτήρας, με ιδιαίτερο οικολογικό και επιστημονικό ενδιαφέρον. Έχουν κηρυχθεί 10 Εθνικοί Δρυμοί βάσει του Ν. 996/1971 που αποτελεί μέρος του Ν. 86/1969 «Περί Δασικού Κώδικα».



Σε απόσταση 15km περίπου από την περιοχή επέμβασης εκτείνεται ο Εθνικός Δρυμός Πάρνηθας έκτασης 3.513ha (ΒΔ 644/1961 (ΦΕΚ 155/Α/1961), ΦΕΚ 344/Β/1985, ΦΕΚ 336/Δ/24.07.2007).

Η Πάρνηθα αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα δασικά οικοσυστήματα του νομού Αττικής, στο οποίο φιλοξενούνται πλήθος από ενδημικά, σπάνια και απειλούμενα είδη της ελληνικής χλωρίδας και πανίδας.

Η χλωρίδα της Πάρνηθας έχει μελετηθεί από αρκετούς ερευνητές, κατά το παρελθόν, από το 1900. Επίσης, ο Διαπούλης (1958) και ο Σαρήλης (1994), δημοσίευσαν χλωριδικούς καταλόγους, στους οποίους παρατίθενται τα ονόματα των φυτικών ειδών που εξαπλώνονται στην Πάρνηθα. Σύμφωνα με την επικαιροποιημένη λίστα των ειδών της συνολικής χλωρίδας του Πάρνηθας (μελέτη Ανδριόπουλου & Αριανούτσου, 2007), στην Πάρνηθα απαντώνται 1.116 φυτικά taxa (είδη, υποείδη και ποικιλίες), από τα οποία 13 αναφέρεται ότι έχουν φυτευτεί τεχνητά, ενώ 10 θεωρούνται ξενικά για την Πάρνηθα. Οι πιο πλούσιες χλωριδικά οικογένειες είναι οι Compositae, Leguminosae, με 131 και 128 αντιπροσώπους αντίστοιχα. Ακολουθούν τα Graminae με 83 taxa και οι οικογένειες Caryophyllaceae και Cruciferae με τον ίδιο αριθμό αντιπροσώπων, από 64 taxa η κάθε μία.

Τα ελληνικά ενδημικά taxa που απαντούν (και) στην Πάρνηθα παρουσιάζουν το μεγαλύτερο ενδιαφέρον. Συνολικά, έχει καταγραφεί η παρουσία 92 ελληνικών ενδημικών taxa. Τρία φυτικά taxa, τα *Campanula celsii* subsp. *parnesia* και *Silene oligantha* subsp. *parnesia* είναι αποκλειστικά ενδημικά της Πάρνηθας, καθώς και το πρόσφατα ανακαλυφθέν *Allium brussalisii*.

Η πανίδα της Πάρνηθας παραμένει μεταξύ των πλουσιότερων της Αττικής. Η σημαντική έκτασή της, η ευνοϊκή γεωγραφική της θέση, το σχετικό ήπιο κλίμα της, η πλούσια βλάστηση, η υψηλή προστασία που απολαμβάνει ως Εθνικός Δρυμός, Καταφύγιο θηραμάτων, Ειδική Περιοχή Προστασίας για την ορνιθοπανίδα (SPA), περιοχή του Δικτύου Natura 2000, το ιδιόμορφο ανάγλυφο, με τα βαθιά ρέματα και τις απόκρημνες πλαγιές, σε συνδυασμό με τα επίπεδα φυσικά λιβάδια και τα οροπέδια, συντέλεσαν στη δημιουργία μεγάλης ποικιλίας βιοτόπων, στους οποίους βρίσκουν καταφύγιο διάφορα θηλαστικά, ερπετά και πολυάριθμα είδη της ορνιθοπανίδας. Ο συνδυασμός του ιδιόμορφου τοπίου, του γεωλογικού πλούτου, του αρχαιολογικού-ιστορικού ενδιαφέροντος, μαζί με την εξαιρετική βιοποικιλότητα της ορνιθοπανίδας, δίνουν στην Πάρνηθα πολύ μεγάλη οικολογική αξία (Φορέας Διαχείρισης Εθνικού Δρυμού Πάρνηθας, 2022).

6.5.2.3 Καταφύγια Άγριας Ζωής

Με την έκδοση του Ν. 2637/1998 τα Καταφύγια Θηραμάτων χαρακτηρίζονται πλέον ως Καταφύγια Άγριας Ζωής. Με βάση το Ν. 3937/2011 ως Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) χαρακτηρίζονται φυσικές περιοχές (χερσαίες, υγροτοπικές ή θαλάσσιες), που έχουν ιδιαίτερη σημασία ως σημαντικοί τόποι ανάπτυξης της άγριας χλωρίδας ή ως βιότοποι αναπαραγωγής, διατροφής, διαχείμασης ειδών της άγριας πανίδας, ως περιοχές αναπαραγωγής ψαριών και συγκέντρωσης γόνου ή ως σημαντικοί θαλάσσιοι οικότοποι.

Σε ακτίνα 20km από την περιοχή επέμβασης εντοπίζονται δύο καταφύγια άγριας ζωής (Πίνακας 6-5 & Σχήμα 6-25), σύμφωνα με τις “Σημαντικές Περιοχές για την Προστασία της Φύσης” (ΕΚΒΥ, 2007).



Πίνακας 6-5: Καταφύγια άγριας ζωής σε ακτίνα 20km από την περιοχή επέμβασης

Κωδικός	Ονομασία τόπου	Έκταση (ha)	Απόσταση από την περιοχή επέμβασης (km)
K879	Όρος Αιγάλεω Δήμων Καματερού, Πετρούπολης, Περιστερίου, Χαϊδαρίου, Κορυδαλλού, Αιγάλεω και Ασπρόπυργου	2.025	5
K404	Δασόκτημα Τατοΐου - Σαλονίκης Λοιμικού-Συνιδιόκτητο Δάσος Γκούρα-Πάρνηθας	10.070	16

Πηγή: ΕΚΒΥ, 2022

6.5.2.4 Αισθητικά Δάση

Τα Αισθητικά Δάση έχουν θεσμοθετηθεί βάσει της δασικής νομοθεσίας και περιλαμβάνουν δασικά τοπία με ιδιαίτερο αισθητικό και οικολογικό ενδιαφέρον, που έχουν σκοπό εκτός από την προστασία της φύσης να δώσουν την ευκαιρία στο κοινό να γνωρίσει και να απολαύσει το φυσικό περιβάλλον με διάφορες δραστηριότητες αναψυχής.

Ως Αισθητικά Δάση έχουν χαρακτηριστεί 19 περιοχές στην Ελλάδα, με συνολική έκταση 32.506 εκτάρια. Σύμφωνα με τα ψηφιοποιημένα όρια, η συνολική χερσαία έκταση των Αισθητικών Δασών αντιστοιχεί στο 0,24% της έκτασης της χώρας. Το θαλάσσιο τμήμα τους καταλαμβάνει έκταση ίση με 9,8 εκτάρια.

Σε ακτίνα 20 km εντοπίζονται ένα αισθητικό δάσος (Πίνακας 6-6, Σχήμα 6-25), σύμφωνα με τις “Σημαντικές Περιοχές για την Προστασία της Φύσης” (ΕΚΒΥ, 2007).

Πίνακας 6-6: Αισθητικά δάση σε ακτίνα 20km από την περιοχή επέμβασης

Κωδικός	Ονομασία τόπου	Έκταση (ha)	Απόσταση από την περιοχή επέμβασης (km)
A17	Αισθητικό δάσος Καισαριανής	640	7,5

Πηγή: ΕΚΒΥ, 2022

6.5.2.5 Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ):

Το πρόγραμμα "Οριοθέτηση και Καθορισμός Μέτρων Προστασίας Τοπίων Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους" του ΥΠΕΧΩΔΕ (1996-1999) όρισε 449 Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) στην Ελλάδα, με συνολική έκταση 6270 τετραγωνικά χιλιόμετρα ή 4,8% της χερσαίας έκτασης της χώρας. Τα στοιχεία του προαναφερόμενου προγράμματος περιέχονται στη βάση δεδομένων του ΕΜΠ, με την επωνυμία ΦΙΛΟΤΗΣ.

Αξίζει να αναφερθεί πως η χώρα μας κύρωσε με το Ν. 3827/2010 (ΦΕΚ 30/Α' /25.02.2010) την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο. Σύμφωνα με τον νόμο αυτό το τοπίο διαδραματίζει ένα σημαντικό ρόλο δημοσίου συμφέροντος από άποψη πολιτισμική, οικολογική, περιβαλλοντική και κοινωνική και συνιστά πόρο ευνοϊκό για την οικονομική δραστηριότητα, του οποίου η προστασία, η διαχείριση και ο σχεδιασμός μπορεί να συμβάλει ακόμη και στη δημιουργία θέσεων εργασίας. Επιπλέον, το τοπίο συμβάλλει στη διαμόρφωση της τοπικής



κουλτούρας και αποτελεί βασικό συστατικό στοιχείο της ευρωπαϊκής φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, συνεισφέροντας στην ανθρώπινη ευημερία και παγίωση της ευρωπαϊκής ταυτότητας. Στο πλαίσιο των παραπάνω αναφορών γίνεται γνωστό, τέλος, πως ειδικές αναφορές για το τοπίο γίνονται και στο άρθρο 5 παρ. γ) του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α) “Τοπία που έχουν κηρυχθεί ως αισθητικά δάση, ως περιαστικά δάση, ως προστατευόμενα δάση και ως διατηρητέα μνημεία της φύσης, εντάσσονται δια του παρόντος στην αντίστοιχη κατηγορία. Για τα ήδη κηρυγμένα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής ρυθμίζονται οι όροι ένταξής τους”.

Σε ακτίνα 20km από την περιοχή επέμβασης, εντοπίζονται τα παρακάτω ΤΙΦΚ, σύμφωνα με τη “Βάση Δεδομένων για την Ελληνική Φύση – ΦΙΛΟΤΗΣ” (Πίνακας 6-7).

Πίνακας 6-7: Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους σε ακτίνα 20km από την περιοχή επέμβασης

Κωδικός	Ονομασία τόπου	Έκταση (ha)	Απόσταση από την περιοχή επέμβασης (km)
AT2011013	Ακρόπολη-Αρχαία Αγορά-Λόφοι Νυμφών, Μουσών και Πνύκας	67,90	3
AT2011023	Δάσος Καισαριανής	494,19	8
AT2011021	Μονή Δαφνίου	98,44	8
AT2011014	Λίμνη Κουμουندούρου και Λόφος Ηχούς	218,37	10
AT2011043	Πρώην Βασιλικό Κτήμα Τατοΐου	3.921,50	20

Πηγή: Βάση Δεδομένων για την Ελληνική Φύση – ΦΙΛΟΤΗΣ

6.5.3 Δάση και Δασικές Εκτάσεις

Η προστασία των δασικών οικοσυστημάτων της Χώρας διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας» και του Ν. 3208/2003 (Φ.Ε.Κ. 303/Α' /24.12.2003) “Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις”.

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία στην ευρύτερη περιοχή μελέτης του έργου δεν υφίστανται χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις. Σε ακτίνα 20 km από την περιοχή επέμβασης χωροθετείται το αισθητικό δάσος Καισαριανής και εφαρμόζεται η Δασική Απαγορευτική Διάταξη Προστασίας (ΔΑΔ 19/5573/5.7.11 του Δασαρχείου Πεντέλης).

6.5.4 Άλλες Σημαντικές Περιοχές

6.5.4.1 Προστατευόμενες περιοχές σε διεθνές επίπεδο

Εκτός από την εθνική νομοθεσία, ειδικές υποχρεώσεις για την προστασία της φύσης απορρέουν από τις σχετικές Διεθνείς Συμβάσεις, τις οποίες η Ελλάδα έχει κυρώσει καθώς και από τη συμμετοχή της σε διεθνείς οργανισμούς



όπως το Συμβούλιο της Ευρώπης και η UNESCO. Οι χαρακτηρισμένες σε διεθνές επίπεδο περιοχές είναι οι Υγρότοποι Διεθνούς Σημασίας από τη Σύμβαση Ραμσάρ, τα Μνημεία της Παγκόσμιας Κληρονομιάς (UNESCO), τα Αποθέματα Βιόσφαιρας (UNESCO, Άνθρωπος και Βιόσφαιρα), οι Ειδικά Προστατευόμενες Περιοχές (Σύμβαση Βαρκελώνης), τα Βιογενετικά Αποθέματα (Συμβούλιο της Ευρώπης) και οι Περιοχές στις οποίες έχει απονεμηθεί Ευρωδίπλωμα (Συμβούλιο της Ευρώπης).

Η περιοχή επέμβασης και η ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν εμπίπτουν και δεν γειτνιάζουν με προστατευόμενες περιοχές διεθνούς σημασίας.

6.5.4.2 Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά (ΣΠΠ)

Οι Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά (ΣΠΠ), αποτελούν ένα διεθνές δίκτυο περιοχών που είναι ζωτικές για την διατήρηση παγκοσμίως απειλούμενων ειδών, ενδημικών ειδών ή ειδών πουλιών που εξαρτώνται από τους συγκεκριμένους βιοτόπους για την επιβίωσή τους. Το δίκτυο αυτό φιλοδοξεί να εξασφαλίσει στα πουλιά κατάλληλους τόπους για αναπαραγωγή, διαχείμαση, ή στάση κατά μήκος των μεταναστευτικών διαδρόμων. Οι περιοχές αυτές έχουν αναγνωριστεί με βάση καθαρά επιστημονικά κριτήρια και στην Ελλάδα υπάρχουν 196.

Η Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία συμμετέχει στο πρόγραμμα αναγνώρισης, καταγραφής, και παρακολούθησης των ΣΠΠ στην Ελλάδα με στόχο την προώθηση των κατάλληλων μέτρων διατήρησης σε τοπικό, εθνικό και διεθνές επίπεδο. Το Πρόγραμμα των ΣΠΠ της Ορνιθολογικής είναι μέρος ενός ευρύτερου προγράμματος της BirdLife International (Important Bird Areas / IBAs), μια παγκόσμια πρωτοβουλία που στοχεύει στην καταγραφή και προστασία όλων των περιοχών που είναι ζωτικές για την διατήρηση των πουλιών του πλανήτη.

Η περιοχή επέμβασης και η ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν εμπίπτει και δεν γειτνιάζει με Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά σε ακτίνα 20km από την περιοχή επέμβασης.

Πίνακας 6-8: Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά σε ακτίνα 20 km από την περιοχή επέμβασης

Κωδικός	Ονομασία τόπου	Έκταση (ha)	Απόσταση από την περιοχή επέμβασης (km)
GR061	Όρος Υμηττός	80.000	7,5
GR107	Όρος Πάρνηθα	194.000	16

Πηγή: Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά της Ελλάδας, Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία

6.5.4.3 Βιότοποι Corine

Πρόκειται για περιοχές που ανήκουν στην Ευρωπαϊκή λίστα περιοχών ιδιαίτερης οικολογικής αξίας που καταρτίστηκε στα πλαίσια του χρηματοδοτούμενου από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματος Corine



(Coordination of Information on the Environment) από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 1990.

Αποτέλεσε τη βάση για την εκκίνηση του προγράμματος Natura 2000 και αποτέλεσε την πιο εμπειριστατωμένη για την εποχή εκείνη προσπάθεια καταγραφής σημαντικών οικολογικά περιοχών σε πανευρωπαϊκή κλίμακα. Δεν συνδέθηκε με συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο προστασίας και το κενό αυτό συμπληρώθηκε από την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ η οποία αποσκοπεί στη δημιουργία ενός συνεκτικού ευρωπαϊκού δικτύου προστατευόμενων περιοχών ευρωπαϊκού ενδιαφέροντος (Natura 2000). Η Οδηγία αυτή αγνόησε την έννοια των Βιοτόπων κατά CORINE και θέσπισε τον όρο habitat, ο οποίος στα ελληνικά αποδόθηκε ως Οικότοπος και ορίζεται ως «ο τόπος ή ο τύπος της θέσης, όπου ένας οργανισμός ή πληθυσμός υπάρχει φυσικά».

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης και σε απόσταση 2km από την περιοχή επέμβασης εντοπίζεται σύμφωνα με την 'Βάση Δεδομένων για την Ελληνική Φύση – ΦΙΛΟΤΗΣ', ο βιότοπος Corine A00060044, "Εκβολή Ιλισού". Πρόκειται για μικρή εκβολή του ποταμού Ιλισού εντός των ορίων της Αθήνας και η κατάσταση του τόπου είναι πολύ υποβαθμισμένη με κύριες απειλές διαταραχές την ρύπανση από αστικές - βιομηχανικές πηγές και την κατασκευή αθλητικών εγκαταστάσεων και έργων αναψυχής. Εξακολουθεί να αποτελεί σταθμός για τα μεταναστευτικά πουλιά ωστόσο η κατασκευή έργων αναψυχής θα οδηγήσει την περιοχή να είναι ακατάλληλη για τα μεταναστευτικά πουλιά. Η προτεραιότητα προστασίας είναι πολύ επείγουσα.

Δεν εντοπίζονται άλλοι βιότοποι Corine σε ακτίνα 20km από την περιοχή επέμβασης.

Πίνακας 6-9: Βιότοποι Corine σε ακτίνα 20km από την περιοχή επέμβασης

Κωδικός	Ονομασία τόπου	Έκταση (ha)	Απόσταση από την περιοχή επέμβασης (km)
A00060044	Εκβολή Ιλισού	22,71	2km (εντός της ευρύτερης περιοχής μελέτης)

Πηγή: Βάση Δεδομένων για την Ελληνική Φύση – ΦΙΛΟΤΗΣ

6.5.5 Μητρώο Προστατευόμενων Περιοχών βάσει της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ

Το Μητρώο Προστατευόμενων Περιοχών (ΜΠΠ) περιλαμβάνει όλα τα υδατικά συστήματα που προσδιορίζονται δυνάμει του άρθρου 7 και όλες τις προστατευόμενες περιοχές που καλύπτονται από το παράρτημα IV της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ, ήτοι:

- Περιοχές που προορίζονται για την άντληση ύδατος για ανθρώπινη κατανάλωση σύμφωνα με το άρθρο 7.
- Περιοχές που προορίζονται για την προστασία υδρόβιων ειδών με οικονομική σημασία.
- Υδατικά συστήματα που έχουν χαρακτηριστεί ως ύδατα αναψυχής, συμπεριλαμβανομένων περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως ύδατα κολύμβησης, σύμφωνα με την οδηγία 76/160/ΕΟΚ.



- Περιοχές ευαίσθητες στην παρουσία θρεπτικών ουσιών, συμπεριλαμβανομένων των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως ευάλωτες ζώνες, σύμφωνα με την οδηγία 91/676/ΕΟΚ και των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως ευαίσθητες περιοχές, σύμφωνα με την οδηγία 91/271/ΕΟΚ.
- Περιοχές που προορίζονται για την προστασία οικοτόπων ή ειδών όταν η διατήρηση ή η βελτίωση της κατάστασης των υδάτων είναι σημαντική για την προστασία τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών τόπων του προγράμματος «Φύση 2000», που καθορίζονται δυνάμει των οδηγιών 92/43/ΕΟΚ και 2009/147/ΕΚ.

Ακολούθως δίνονται στοιχεία της 1^{ης} αναθεώρησης του ΣΔΛΑΠ του ΥΔ Αττικής, αναφορικά με τις περιοχές του ΜΠΠ στο ΥΔ Αττικής.

6.5.5.1 Περιοχές που προορίζονται για την άντληση ύδατος για ανθρώπινη κατανάλωση

Στο ΥΔ Ο6, τα ύδατα που χρησιμοποιούνται για απόληψη νερού ανθρώπινης κατανάλωσης είναι υπόγεια και επιφανειακά ύδατα. Σύμφωνα με την 1η αναθεώρηση του ΣΔΛΑΠ του ΥΔ Αττικής, στο ΜΠΠ του ΥΔ, προτείνονται συνολικά έξι (6) περιοχές άντλησης ύδατος ανθρώπινης κατανάλωσης, εκ των οποίων καμία στην ευρύτερη περιοχή μελέτης με πλησιέστερη την περιοχή ΕΛ0600081, «Βορειοανατολικής Πάρνηθας» (υπόγειος τύπος συστήματος).

6.5.5.2 Περιοχές προστασίας υδρόβιων ειδών με οικονομική σημασία

Περιλαμβάνονται οι περιοχές που έχουν αναγνωρισθεί σαν ΥΣ και στις οποίες αναπτύσσονται υδατοκαλλιεργητικές δραστηριότητες. Σύμφωνα με την 1^η αναθεώρηση του ΣΔΛΑΠ του ΥΔ Αττικής, στο ΥΔ καταγράφονται μονάδες ιχθυοκαλλιέργειας και μυδοκαλλιέργειας σε έξι (6) παράκτια υδατικά συστήματα και στο ΜΠΠ προτείνονται δύο (2) περιοχές ήτοι ΕΛ0626C0010NFI «Εξω Σαρωνικός Κόλπος» και ΕΛ0626C0013NFI «Δυτικός Σαρωνικός Κόλπος», καμία εκ των οποίων δεν γειτνιάζει με την ευρύτερη περιοχής μελέτης.

6.5.5.3 Ύδατα αναψυχής

Σύμφωνα με την Οδηγία στο ΜΠΠ περιλαμβάνονται τα υδατικά συστήματα που έχουν χαρακτηριστεί ως ύδατα αναψυχής, συμπεριλαμβανομένων περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως ύδατα κολύμβησης. Η κοινοτική νομοθεσία που διέπει τα νερά κολύμβησης είναι η Οδηγία 2006/7/ΕΚ “σχετικά με τη διαχείριση της ποιότητας των υδάτων κολύμβησης και την κατάργηση της οδηγίας 76/160/ΕΟΚ”. Η εθνική νομοθεσία εναρμονίστηκε με τις ανωτέρω Οδηγίες με την ΚΥΑ Η.Π. 8600/416/Ε103 “Ποιότητα και μέτρα διαχείρισης των υδάτων κολύμβησης, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2006/7/ΕΚ”. Σύμφωνα με την 1^η αναθεώρηση του ΣΔΛΑΠ του ΥΔ Αττικής, στο ΜΠΠ του ΥΔ προτείνονται συνολικά 132 περιοχές ως ύδατα αναψυχής, καμία εκ των οποίων δεν γειτνιάζει με την ευρύτερη περιοχή μελέτης.



6.5.5.4 Περιοχές ευαίσθητες στην παρουσία θρεπτικών

Σύμφωνα με την 1^η αναθεώρηση του ΣΔΛΑΠ του ΥΔ Αττικής, στη ΛΑΠ Λεκανοπεδίου Αττικής υπάρχουν δύο (2) ευαίσθητες περιοχές σύμφωνα με τις ΚΥΑ 19661/1982/1999 και ΚΥΑ 48392/939/2002 και αυτές είναι ο Κόλπος της Ελευσίνας και ο Κόλπος του Σαρωνικού. Επίσης, υπάρχουν τέσσερις (4) περιοχές οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως ευπρόσβλητες και είναι οι εξής: Μεγάρων (ΕΛ0626ΝΙ01), Μαραθώνα (ΕΛ0626ΝΙ02), Μεσογαίας (ΕΛ0626ΝΙ03) και Λεκάνης Ασωπού (ΕΛ0725ΝΙ02). Με βάση τα όρια των ΥΣ, στις προαναφερθείσες περιοχές αντιστοιχούν 15 περιοχές ευαίσθητες στην παρουσία των θρεπτικών οι οποίες προτείνονται στο ΜΠΠ του ΥΔ. Καμία από αυτές τις περιοχές δεν γειτνιάζει με την ευρύτερη περιοχή μελέτης.

6.5.5.5 Περιοχές προστασίας οικοτόπων ή ειδών

Στο Μητρώο Προστατευόμενων Περιοχών περιλαμβάνονται οι περιοχές που προορίζονται για την προστασία οικοτόπων ή / και ειδών, όταν η προστασία και η βελτίωση της κατάστασης του νερού είναι σημαντικός παράγοντας για την προστασία τους. Στις περιοχές αυτές περιλαμβάνονται οι περιοχές του Δικτύου Natura 2000, καθώς και οι μικροί νησιωτικοί υγρότοποι που περιλαμβάνονται στο ΦΕΚ 229/ΑΑΠ/19-06-2012. Οι περιοχές του Δικτύου Natura 2000 εξετάστηκαν στην ενότητα 6.5.2.1.

6.6 Ανθρωπογενές Περιβάλλον

6.6.1 Διοικητική δομή

Με την έναρξη ισχύος της «Νέας Αρχιτεκτονικής της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», Ν. 3852/2010 (Α' 87/07.06.2010), οι Καποδιστριακοί Δήμοι Μοσχάτου και Ταύρου καταργούνται και συγχωνεύονται ως ΔΕ στον ενιαίο Δήμο Μοσχάτου-Ταύρου με έδρα το Μοσχάτο (άρθρ. 1, παρ. 5.1, περ. 6.). Η τέως Νομαρχία Αθηνών μοιράζεται στις ΠΕ του Κεντρικού, Βορείου, Νοτίου και Δυτικού Τομέα Αθηνών. Τέλος, ο τέως Νομός Αττικής περιλαμβάνεται στην Περιφέρεια Αττικής με έδρα την Αθήνα, η οποία υπάγεται στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, διατηρώντας την ίδια έδρα.

Το ακίνητο υπάγεται στη ΔΕ Ταύρου, ΠΕ Νοτίου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής, Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής.

Πίνακας 6-10: Διοικητική διαίρεση της ΕΠΜ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΣ» (ν. 2539/1997)			ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ» (ν. 3852/2010)			
Νομός Αττικής			Περιφέρεια Αττικής			
Νομαρχία Αθηνών		Νομαρχία Πειραιώς	ΠΕ Νοτίου Τομέα Αθηνών		ΠΕ Πειραιώς	
Δήμος Μοσχάτου	Δήμος Ταύρου	Δήμος Αγ. Ι. Ρέντη	Δήμος Μοσχάτου-Ταύρου		Δήμος Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	
			ΔΕ Μοσχάτου	ΔΕ Ταύρου	ΔΕ Νίκαιας*	ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη
*Η ΔΕ Νίκαιας δεν συμπεριλαμβάνεται στην ΕΠΜ αλλά καταγράφεται για λόγους πληρότητας.						



Σημείωση 1η: Δεν επέρχεται καμία αλλαγή στα όρια των Δήμων.

Σημείωση 2η: Εντός της ευρύτερης περιοχής μελέτης εντάσσεται και ένα οικοδομικό τετράγωνο, το οποίο ανήκει διοικητικά στον Δ. Καλλιθέας, ΠΕ Νοτίου Τομέα Αθηνών, ΠΕ Αττικής.

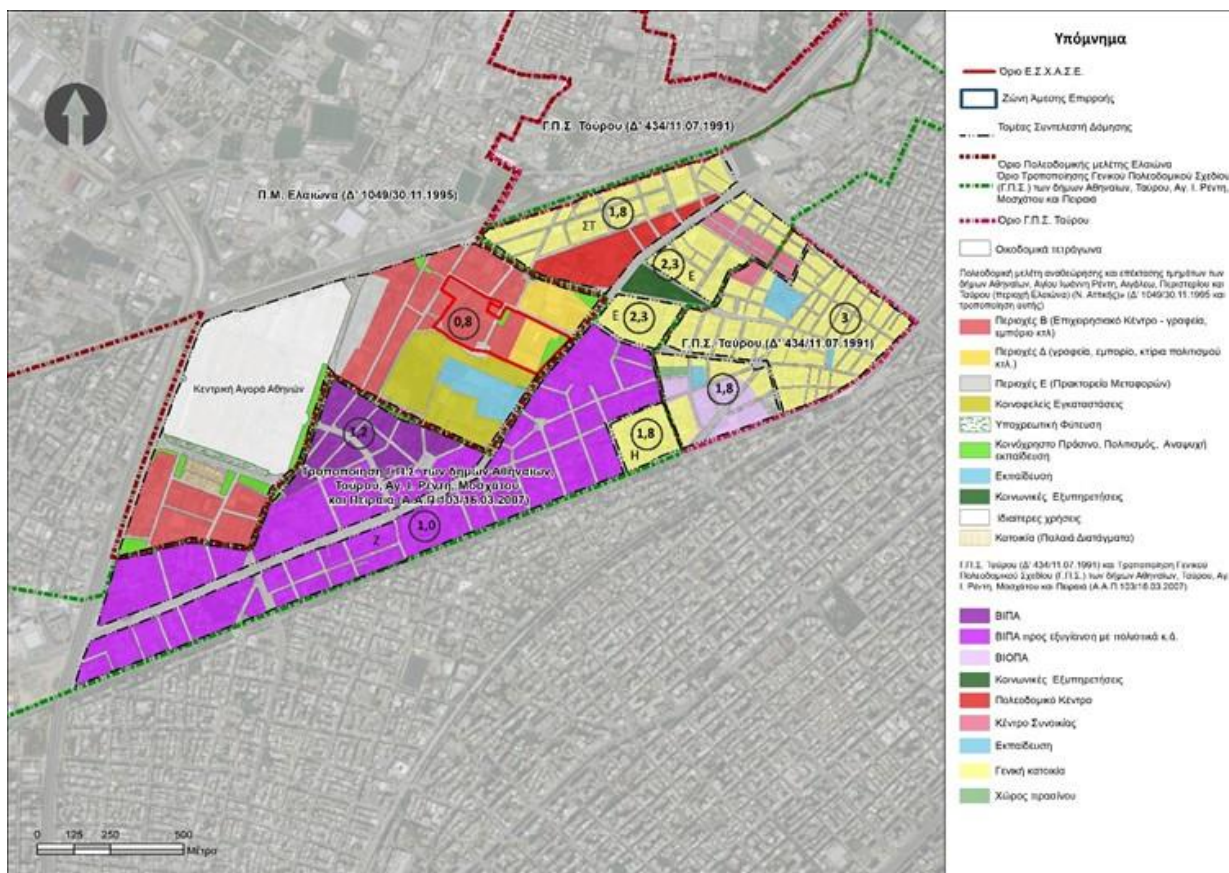
Πηγή: GEODATA.gov.gr, Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.6.2 Χρήσεις Γης

6.6.2.1 Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης

Στο Σχήμα 6-26 παρουσιάζονται οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης εντός της ΠΠ βάσει:

- του ΠΔ 20.09.1995 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (νομού Αττικής)» (Δ' 1049/30.11.1995) και τροποποιήσεων αυτού, η πιο πρόσφατη εκ των οποίων έγινε με το Ν. 3559/2007 «Κύρωση Σύμβασης Παραχώρησης του Έργου της Μελέτης, Κατασκευής, Χρηματοδότησης, Λειτουργίας, Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του Αυτοκινητοδρόμου «Κόρινθος Τρίπολη Καλαμάτα και Κλάδος Λεύκτρο Σπάρτη» και άλλες διατάξεις» (Α' 102/14.05.2007).
- του ΓΠΣ για το παραδοσιακό τμήμα της οδού Πειραιώς, ΥΑ 45835/4.11.2004 «Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)» (ΦΕΚ 1063/Δ/16.11.2004) όπως ισχύει μετά την τροποποίηση της ΥΑ 8208/22.02.2007 «Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 45835/2004 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των δήμων Αθηναίων, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)» (Δ'1063).» (ΦΕΚ 103/ΑΑΠ/16.03.2007) και την ΥΑ 21048/30.04.2012 «Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 45835/2004 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τροποποίηση Γ.Π.Σ. Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)» (Δ'1063), όπως ισχύει μετά την 8208/2007 όμοια απόφαση (ΑΑΠ 103)» (ΦΕΚ 142/ΑΑΠ/30.04.2012).
- του ΓΠΣ του καποδιστριακού Δ. Ταύρου, ΥΑ 46329/2372/28.08.1987 «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου Δήμου Ταύρου (Ν. Αττικής)» (ΦΕΚ 834/Δ/31.08.1987), όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις της ΥΑ 84426/6465/14.12.1990 (ΦΕΚ 729/Δ/1990) και της ΥΑ 72888/3764/3.7.1991 «Τροποποίηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) των Δ. Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου» (ΦΕΚ 434/Δ/11.07.1991) καθώς και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις για το τμήμα Πειραιώς και του ΠΔ 24.05.2013 (ΦΕΚ 221/ΑΑΠ/14.6.2013) «Επέκταση και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Ταύρου του Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου και του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής) και καθορισμός χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης».



Σχήμα 6-26: Θεσμοθετημένες χρήσεις γης εντός ΠΠ

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης εντός ΠΠ διακρίνονται στις ακόλουθες κατηγορίες και περιγράφονται με αναφορά στη σχετική τους θέση με την προτεινόμενη επένδυση (Σχήμα 6-26):

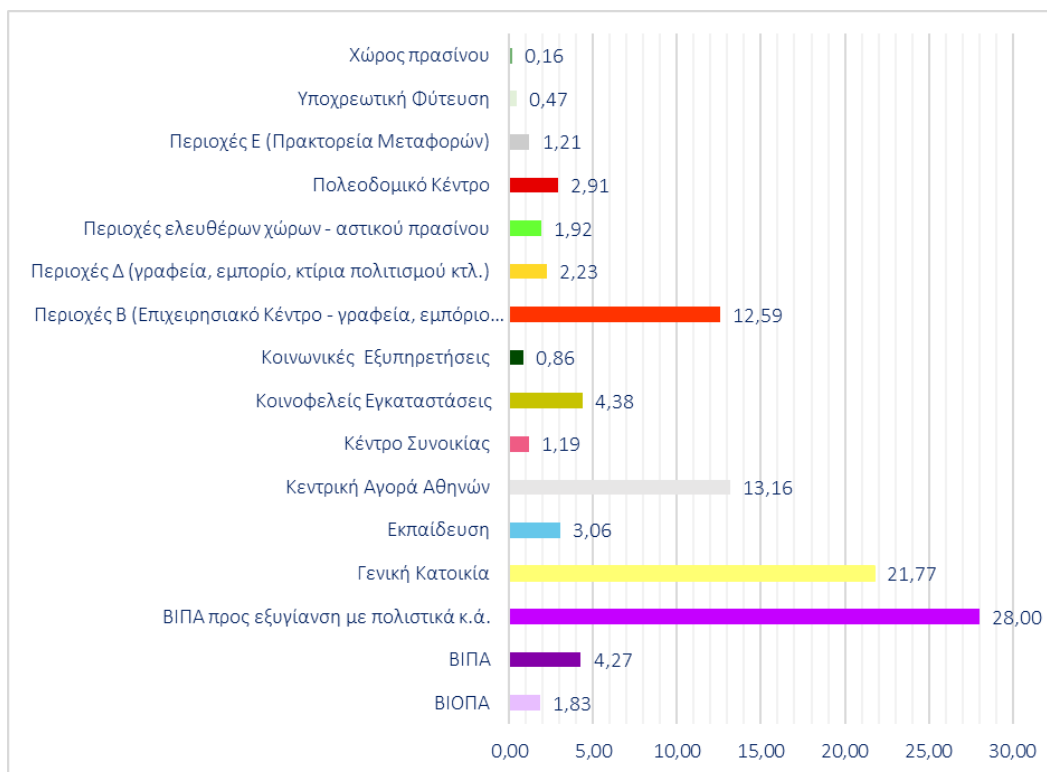
1. Περιοχή Β του ΠΔ Ελαιώνας. Βορειοδυτικά και βορειοανατολικά, στα ΟΤ 231, 232, 236, 237, 238, 239, 260, 261, 263, 264 και 266, επιτρέπονται χρήσεις της κατηγορίας Β (κόκκινο) με Ειδικές κατηγορίες χρήσεων. Στην ίδια Περιοχή βρίσκεται και το 56% περίπου του ακινήτου της προτεινόμενης επένδυσης, στα ΟΤ 235, 235Α και τμήμα του 234, τμήμα στο οποίο από τις επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης εξαιρούνται τα κέντρα διασκέδασης, οι εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου και οι αποθήκες (Ν. 3559/2007, Α' 102).
2. Περιοχή Δ1 του ΠΔ Ελαιώνας. Βορειοανατολικά στο ΟΤ 233 επιτρέπονται χρήσεις της κατηγορίας Δ1 με Ειδικές κατηγορίες χρήσεων. Το 24% περίπου του ακινήτου της προτεινόμενης επένδυσης, τμήμα του ΟΤ 234, εμπίπτει στην Περιοχή αυτή.
3. Κοινόχρηστο Πράσινο – Ελεύθεροι Χώροι. Τα ΟΤ 233Α, 259, 262 και 262Α, 265 και 266Α ορίζονται ως Κοινόχρηστο Πράσινο από το ΠΔ Ελαιώνας. Επίσης, το 10% περίπου του ακινήτου χωροθέτησης της προτεινόμενης επένδυσης, ΟΤ 234Β, χαρακτηρίζεται ως ΚΠ. Αντίστοιχα χαρακτηρίζονται τα ΟΤ 20, 39Α,



53 και τμήμα των 2, 45 και 171 από τη σχετική ΥΑ τροποποίησης του ΓΠΣ εκατέρωθεν της Πειραιώς (ΥΑ 8208/22.02.2007).

4. Κοινωφελείς εγκαταστάσεις & Εκπαίδευση του ΠΔ Ελαιώνα. Νοτιοδυτικά στο ΟΤ 234Α, στο οποίο βρίσκεται το Κέντρο Πολιτισμού «Ελληνικός Κόσμος» και η ΑΣΚΤ, επιτρέπονται Κοινωφελείς εγκαταστάσεις και Εκπαίδευση (Ν. 3559/2007, Α' 102).
5. Ιδιαίτερες χρήσεις και Περιοχή Ε του ΠΔ Ελαιώνα. Βορειοδυτικά στο όριο της ΠΠ χωροθετείται ως ξεχωριστή χρήση η Κεντρική Αγορά Αθηνών, ενώ σε τμήμα του ΟΤ 239 επιτρέπονται χρήσεις της κατηγορίας Ε με Ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης.
6. ΒΙΠΑ (Βιομηχανικό Πάρκο) βάσει ΥΑ τροποποίησης του ΓΠΣ εκατέρωθεν της Πειραιώς (ΥΑ 8208/22.02.2007). Δυτικά της προτεινόμενης επένδυσης, σε όμορα ΟΤ (194, 195, 196, 198, 199, 209) της ΑΣΚΤ επιτρέπεται χρήση ΒΙΠΑ, όπου επιτρέπονται ειδικές χρήσεις του άρθρου 5 του ΠΔ 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987) όπως ισχύει.
7. ΒΙΠΑ προς εξυγίανση βάσει της ΥΑ τροποποίησης του ΓΠΣ εκατέρωθεν της Πειραιώς (ΥΑ 8208/22.02.2007). Νότια και νοτιοδυτικά, με πρόσωπο επί της Πειραιώς, στον Τομέα Συντελεστών Δόμησης Ζ, επιτρέπεται χρήση ΒΙΠΑ προς εξυγίανση (μωβ) με ειδικές χρήσεις πολιτιστικά, εκπαίδευση, κατοικία, θρησκευτικούς χώρους, τράπεζες, αθλητικές εγκαταστάσεις, εστιατόρια, διοίκηση, εμπορικά καταστήματα (εξαιρούνται πολυκαταστήματα και υπεραγορές).
8. Γενική Κατοικία βάσει ΥΑ τροποποίησης του ΓΠΣ εκατέρωθεν της Πειραιώς (ΥΑ 8208/22.02.2007). Βόρεια και βορειοανατολικά, στους Τομείς Συντελεστών Δόμησης Η, Ε και ΣΤ, επιτρέπεται χρήση Γενικής Κατοικίας (ανοιχτό κίτρινο), όπου επιτρέπονται ειδικές χρήσεις του άρθρου 3 του ΠΔ 23.2.1987.
9. Πολεοδομικό Κέντρο της ΥΑ τροποποίησης του ΓΠΣ εκατέρωθεν της Πειραιώς (ΥΑ 8208/22.02.2007). Βορειοανατολικά, στα ΟΤ 54, 55 και 56, επιτρέπεται χρήση Πολεοδομικού Κέντρου, όπου επιτρέπονται ειδικές χρήσεις του άρθρου 4 του ΠΔ 23.2.1987.
10. Κέντρο Συνοικίας της ΥΑ τροποποίησης του ΓΠΣ εκατέρωθεν της Πειραιώς (ΥΑ 8208/22.02.2007). Ανατολικά, στα ΟΤ 1, 3, 4, 7, 8, 11, 12, 15, 16 και σε τμήμα του ΟΤ 125, επιτρέπεται χρήση Πολεοδομικού Κέντρου, όπου επιτρέπονται ειδικές χρήσεις του άρθρου 4 του ΠΔ 23.2.1987.

Όπως φαίνεται και στο Σχήμα 6-27, κυρίαρχη θεσμοθετημένη χρήση της ΠΠ είναι η ΒΙΠΑ προς εξυγίανση (με πολιτιστικά, εκπαίδευση, κατοικία, θρησκευτικούς χώρους, τράπεζες, αθλητικές εγκαταστάσεις, εστιατόρια, διοίκηση, εμπορικά καταστήματα, εξαιρουμένων πολυκαταστημάτων – υπεραγορών), ενώ ακολουθούν με σημαντική παρουσία η Γενική Κατοικία, οι Ιδιαίτερες χρήσεις (που αφορούν στην Κεντρική Αγορά Αθηνών) και η κατηγορία Β «Επιχειρησιακό Κέντρο» (εμπορικά καταστήματα, γραφεία, χώροι συνάθροισης κοινού, κ.ά.).



Σχήμα 6-27: Ποσοστιαία κατανομή θεσμοθετημένων χρήσεων γης ΠΠ

6.6.2.2 Υφιστάμενες Χρήσεις Γης

Στο σύνολο της ΠΠ η επικρατούσα χρήση, με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για χρήση ανά κτίριο, είναι η κατοικία με ποσοστό 57%. Δεύτερη θέση κατέχει η κατηγορία Κατάστημα-Γραφείο με ποσοστό 34%, ενώ δεν καταγράφονται ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις ούτε κάποιο νοσοκομείο, κλινική και συναφή εγκατάσταση (Πίνακας 6-11).

Πίνακας 6-11: Υφιστάμενες χρήσεις γης εντός ΠΠ (στρέμματα)

Κατοικία	Κατάστημα - Γραφείο	Εργοστάσιο - Εργαστήριο	Άλλη χρήση	Σχολικό κτίριο	Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	Εκκλησία - Μοναστήρι	Ξενοδοχείο	Νοσοκομείο, κλινική κλπ.
920	549	281	148	16	17	4	0	0
57%	34%	17%	9%	1%	1%	0%	0%	0%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (Απογραφή 2011), Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Προκειμένου να προσδιοριστούν χωρικά οι χρήσεις γης κατανεμήθηκαν ανά ΔΕ (Πίνακας 6-12).

- Στο τμήμα της ΠΠ που ανήκει διοικητικά στη ΔΕ Ταύρου, η επικρατούσα χρήση γης είναι κατοικία με ποσοστό 79,28% και στην συνέχεια η κατηγορία «Κατάστημα-Γραφεία».

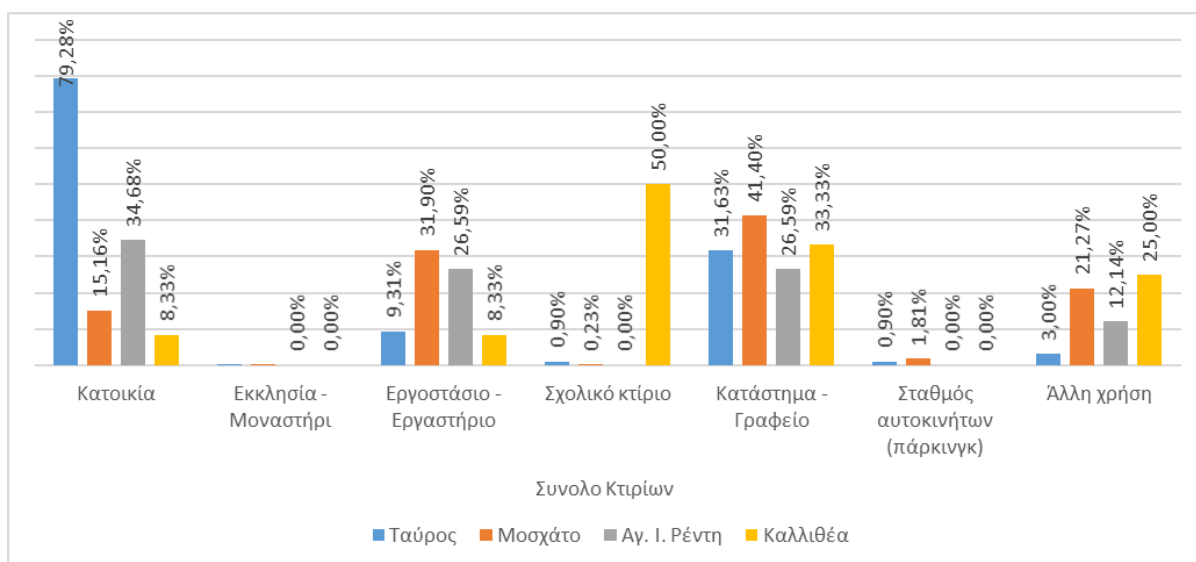


- ii. Στο τμήμα της ΠΠ που ανήκει διοικητικά στη ΔΕ Μοσχάτου, η επικρατούσα χρήση είναι η κατηγορία «Κατάστημα-Γραφείο» με ποσοστό 41,4% ενώ ακολουθεί η κατηγορία «Εργοστάσιο-Εργαστήριο» με ποσοστό 31,9%.
- iii. Στο τμήμα της ΠΠ που ανήκει διοικητικά στη ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη, παρατηρείται ότι η επικρατούσα χρήση είναι η κατοικία με ποσοστό 34,68%, με τις κατηγορίες «Εργοστάσιο/Εργαστήριο» και «Κατάστημα-Γραφείο» να καταλαμβάνουν ισάριθμα την 2η θέση με ποσοστό 26,59%.
- iv. Στο τμήμα της ΠΠ (1 ΟΤ) που ανήκει διοικητικά στο Δ. Καλλιθέας, η κατηγορία της εκπαίδευσης «Σχολικό Κτίριο» καταλαμβάνει το 50%, με την κατηγορία «Κατάστημα-Γραφείο» να ακολουθεί με ποσοστό 33,33%.

Πίνακας 6-12: Χρήσεις γης εντός ΠΠ ανά ΔΕ

ΔΕ	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ								
	Κατοικία	Εκκλησία - Μοναστήρι	Ξενοδοχείο	Εργοστάσιο - Εργαστήριο	Σχολικό κτίριο	Κατάστημα - Γραφείο	Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	Νοσοκομείο, κλινική κλπ.	Άλλη χρήση
Ταύρος	79,28%	0,30%	0,00%	9,31%	0,90%	31,63%	0,90%	0,00%	3,00%
Μοσχάτο	15,16%	0,23%	0,00%	31,90%	0,23%	41,40%	1,81%	0,00%	21,27%
Αγ. Ι. Ρέντη	34,68%	0,00%	0,00%	26,59%	0,00%	26,59%	0,00%	0,00%	12,14%
Καλλιθέα	8,33%	0,00%	0,00%	8,33%	50,00%	33,33%	0,00%	0,00%	25,00%

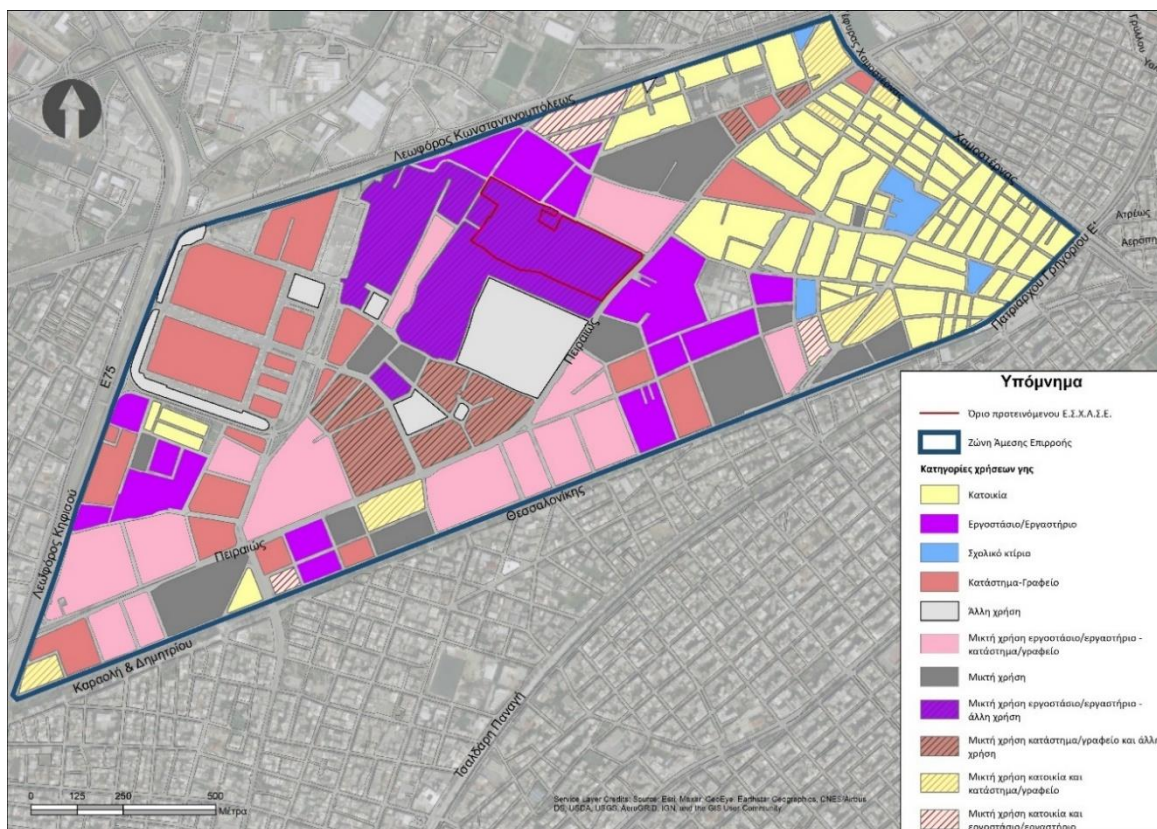
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (Απογραφή 2011), Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Σχήμα 6-28: Χρήσεις γης εντός ΠΠ ανά ΔΕ

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (Απογραφή 2011), Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Στο Σχήμα 6-29 αποτυπώνονται οι χρήσεις ανά οικοδομικό τετράγωνο.



Σχήμα 6-29: Υφιστάμενες χρήσεις εντός ΠΠ

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (Απογραφή 2011), Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Επειδή τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ αφορούν σε χρήσεις ανά κτίριο, θεωρήθηκε σκόπιμος ο υπολογισμός των ποσοστών των εκτάσεων τους, έστω και κατά προσέγγιση (Πίνακας 6-13), καθώς τα μεγέθη των κτιρίων διαφέρουν αναλόγως τη χρήση τους. Συγκεκριμένα, τα κτίρια με χρήση κατοικία είναι πολύ μικρότερου εμβαδού σε σχέση με τα κτίρια μεγάλων καταστημάτων, εργοστασίων κλπ.

Πίνακας 6-13: Ποσοστά εκτάσεων των χρήσεων γης στην ΠΠ

Χρήσεις Γης	Ποσοστό (%)
Κατοικία	18,61
Εργοστάσιο/Εργαστήριο	10,56
Σχολικό κτίριο	1,43
Κατάστημα-Γραφείο	14,51
Άλλη χρήση	5,78
Μικτή χρήση εργοστάσιο/εργαστήριο - κατάστημα/γραφείο	16,93
Μικτή χρήση	9,74
Μικτή χρήση εργοστάσιο/εργαστήριο - άλλη χρήση	11,89
Μικτή χρήση κατάστημα/γραφείο και άλλη χρήση	5,51
Μικτή χρήση κατοικία και κατάστημα/γραφείο	3,35
Μικτή χρήση κατοικία και εργοστάσιο/εργαστήριο	1,68

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (Απογραφή 2011), Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Παρατηρείται μεγάλη απόκλιση μεταξύ των ποσοστών των εκτατικών χρήσεων και αυτών ανά κτίριο. Συγκεκριμένα το ποσοστό των κτιρίων χρήσης κατοικίας στην ΠΠ είναι 57% ενώ το ποσοστό έκτασης ΟΤ με κυρίαρχη χρήση την κατοικία είναι μόλις 18,61%.

6.6.3 Πολιτιστικά Χαρακτηριστικά

6.6.3.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή

Στην ευρύτερη περιοχή εντοπίζονται οι εξής περιοχές ιδιαίτερου ιστορικού ενδιαφέροντος: η περιοχή του Ελαιώνα που φέρει τον αέρα της Αρχαίας Αθήνας, ο ιστορικός οδικός άξονας της Πειραιώς με τα ίχνη της νεότερης ιστορίας της Ελλάδας και οι προσφυγικοί συνοικισμοί του Ταύρου και του Αγίου Ιωάννη Ρέντη.

Ελαιώνας

Η περιοχή του Ελαιώνα είναι γνωστή από την αρχαιότητα με το ίδιο τοπωνύμιο. Εμπίπτει στα όρια των Καποδιστριακών δήμων Αθηναίων, Αιγάλεω, Περιστερίου, Ταύρου και Αγ. Ιωάννη Ρέντη, καταλαμβάνοντας κεντρική θέση στον οικιστικό ιστό της Αθήνας. Η φυσιογνωμία της περιοχής του Ελαιώνα έχει επηρεαστεί από την μακρόχρονη βιομηχανική της ιστορία. Ξεκινώντας από μία αγροτική γη, με ελαιώνες και στη συνέχεια λαχανόκηπους, μετασηματίστηκε σε βιομηχανική περιοχή, καταλήγοντας σήμερα να φιλοξενεί χρήσεις του τριτογενούς τομέα, χωρίς να λείπουν βέβαια όλα εκείνα τα στοιχεία που προδίδουν το παρελθόν του τρόπου ανάπτυξης της (ίχνη του αρχαίου αθηναϊκού Ελαιώνα στο Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής, βυζαντινά και νεότερα μνημεία εκατέρωθεν του άξονα Αγίας Άννης, κελύφη πρώην βιοτεχνικών και βιομηχανικών κτιρίων, όπως οι εγκαταστάσεις της Αγγλοελληνικής Εριουργείας, το παλιό βυρσοδεψείο στην οδό Σαλαμινίας και Π. Ράλλη και τα παλιά κτίρια της Ναυτικής Βάσης του Βοτανικού, αλλά και χρήσεις που υπογραμμίζουν την πολυσυλλεκτικότητα και την πολύ-πολιτισμικότητα της περιοχής (καταυλισμοί Ρομά, Χώροι Φιλοξενίας Προσφύγων) (Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022).

Η περιοχή του Ελαιώνα συμπίπτει με τον Ιερό Ελαιώνα των αρχαίων Αθηναίων, ο οποίος αποτελούσε «περιοχή αναψυχής και εξοχικών περιπάτων» και διατρέχονταν από την Ιερά Οδό (ΟΡΣΑ, 1996). Κατά τα Βυζαντινά και τα Νεότερα Χρόνια, η περιοχή συνεχίζει να αποτελεί τοπικό επίκεντρο, αλλά τα ίχνη αυτής της εποχής είναι σχεδόν εξαφανισμένα (μεμονωμένα βυζαντινά ίχνη εντοπίζονται δυτικά του άξονα της Αγίας Άννης).

Ο μεγάλος μετασηματισμός στη φυσιογνωμία του Ελαιώνα παρατηρείται από τον 18^ο και 19^ο αιώνα. Τότε η αγροτική γη μετατρέπεται σε βιομηχανική.

Περίπου μέχρι το 18^ο αιώνα, λόγω των υπόγειων υδάτων και του ποταμού Κηφισού, η περιοχή διατήρησε τον αγροτικό της χαρακτήρα, με την εγκατάσταση μικρών βιοτεχνικών αγροτικών δραστηριοτήτων (όπως ελαιотριβεία, σαπωνοποιεία). Στις αρχές του 19^{ου} αι. αρχίζει να μετατρέπεται σταδιακά σε λαχανόκηπο, κυρίως για την κάλυψη των αναγκών σίτισης του ραγδαία αυξανόμενου πληθυσμού λόγω της εγκατάστασης Μικρασιατών προσφύγων το 1922, χρήση που διατηρείται μέχρι και το μεσοπόλεμο (Κονταράτου, 2008). Παράλληλα, λόγω της πλεονεκτικής του γεωγραφικής θέσης για την εγκατάσταση βιομηχανιών – βιοτεχνιών

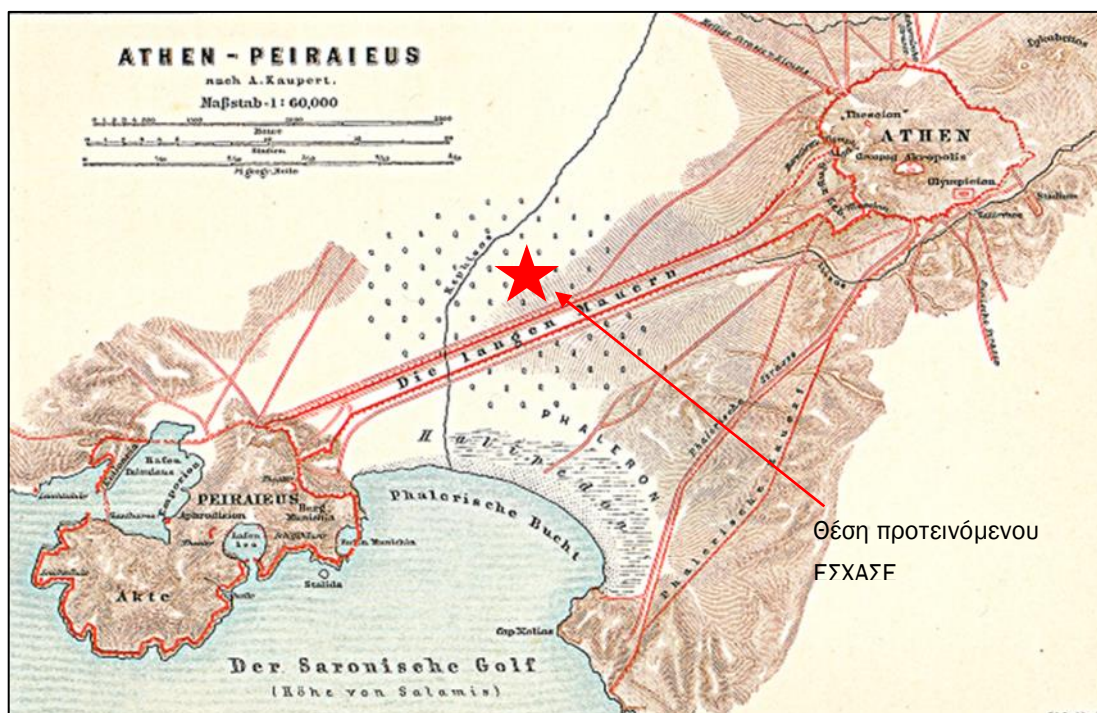


(π.χ. κατασκευή μεγάλων έργων υποδομής ήδη από το 1834 με την οδό Πειραιώς κ.ά.), του φυσικού πλούτου (π.χ. υπόγεια νερά, καταλληλότητα εδάφους για αργιοληψίες) αλλά και τα νέα εργατικά χέρια των προσφύγων, η περιοχή μετατρέπεται σε βιομηχανικό – βιοτεχνικό κέντρο της πρωτεύουσας (π.χ. κλωστοϋφαντουργίες, βυρσοδεψεία, κεραμοποιεία κ.ά.), με τη δραστηριότητα αυτή να φτάνει στο απόγειό της κατά τις μεταπολεμικές δεκαετίες του '50 και '60 (ΕΠ 2014-2019).

Ωστόσο, η αποβιομηχάνιση που ακολούθησε από το 1980 και μετά, οδήγησε αρχικά στον μαρασμό και την υποβάθμιση της περιοχής. Από τη δεκαετία του '90 η φυσιογνωμία της περιοχής αλλάζει και ο τριτογενής τομέας επικρατεί. Ως κύριοι καταλύτες αυτής της νέας μεταμόρφωσης λειτούργησαν: η επέκταση του Μετρό, η τάση μετακίνησης δραστηριοτήτων πολιτισμού και αναψυχής προς τα Δυτικά, η στροφή προς ένα νέο πρότυπο καταναλωτικά προσανατολισμένης αστικής ανάπτυξης (Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022).

Οδός Πειραιώς

Η οδός Πειραιώς διανοίχθηκε σε απόσταση περίπου 1 km από το Φαληρικό Όρμο κατά τα έτη 1834-1835, σε μια περιοχή που τότε ήταν ακόμη βαλτώδης. Ταυτίζεται με την πορεία των ιστορικών Μακρών Τειχών που λειτουργούσαν ως σύνδεση της Αθήνας με τα δύο επίνειά της, το Φάληρο και τον Πειραιά. Τα Μακρά Τείχη φαίνεται ότι βρίσκονται σε εγγύτητα με το υπό μελέτη ακίνητο χωρίς όμως να το περιλαμβάνουν (Σχήμα 6-30).



Σχήμα 6-30: Τα «Μακρά Τείχη» που έωναν Αθήνα και Πειραιά

Πηγή: Χάρτης “Lange Mauern Athen-Peiraeus”, Johann August Kaupert, 1885 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Ειδικότερα, σύμφωνα με την Εφορεία Αρχαιοτήτων Δυτικής Αττικής, Πειραιώς και Νήσων: «[Σήμερα] χονδρικά, το νότιο σκέλος των Μακρών Τειχών βρίσκεται κάτω από τις γραμμές του τρένου και το βόρειο κάτω από τη



σύγχρονη οδό Πειραιώς και την οδό Κύπρου στο Μοσχάτο. Ξεκινούσαν από τις Αστικές Πύλες του Πειραιά και κατέληγαν το νότιο σκέλος στο λόφο του Αστεροσκοπείου και το βόρειο στο λόφο του Φιλοπάππου. Δημιουργούσαν έναν διάδρομο επικοινωνίας ανάμεσα στην Αθήνα και στον Πειραιά, που επέτρεπε την ασφαλή διακίνηση ανθρώπων και εμπορευμάτων σε περίοδο ειρήνης, αλλά κυρίως σε περίοδο πολέμου. Με ύψος που έφτανε τα 14,5 μ. (περίπου όσο μια τετραώροφη πολυκατοικία), μήκος τα 6 χλμ. και απόσταση μεταξύ των δύο σκελών τα 185 μ. περίπου, τα τείχη και ο ενδιάμεσος χώρος τους δεν χρησίμευαν μόνο ως δρόμος. Σπίτια, εργαστήρια και νεκροταφεία διαμόρφωναν μια διαφορετική από την αναμενόμενη όψη, ενώ δεν έλειπαν, όπως σε όλα τα οχυρωματικά έργα, οι Πύργοι που χτίζονταν προς την εξωτερική μεριά, όπως ο Πύργος του νοτίου σκέλους ο οποίος έχει αναδειχθεί δίπλα στις γραμμές του τρένου, μεταξύ των σταθμών της Καλλιθέας και του Μοσχάτου».

Τα βιομηχανικά κτίρια του άξονα της οδού Πειραιώς που ανεγέρθηκαν σταδιακά από την δεκαετία '20, φέρουν σήμερα τα ίχνη όλων των επιμέρους χρονικών φάσεων, που προέρχονται κυρίως από αλλαγές σε χρήση, προσθήκες και επεκτάσεις. Ειδικότερα, ο Β Παγκόσμιος Πόλεμος βρίσκει κατά μήκος της οδού Πειραιώς να λειτουργούν «εκτός άλλων 9 ατμόμυλοι, 8 κλωστοϋφαντουργίες, εριουργίες και καναβουργία, 13 χημικές βιομηχανίες, 13 βυρσοδεψεία, 5 βιομηχανίες μετάλλου και 4 οικοδομικές και κατασκευαστικές βιομηχανίες. Στην ενδοχώρα, προς τη δυτική κυρίως πλευρά στον Ελαιώνα, αλλά και στα ανατολικά προς τον Ταύρο, την Καλλιθέα, το Μοσχάτο και το Νέο Φάληρο λειτουργούσαν δεκάδες άλλα εργοστάσια και ανάμεσα τους εκατοντάδες μικρά εργαστήρια, μάντρες, αποθήκες. Ήταν μία γραμμική στην αρχή βιομηχανική ζώνη, η οποία κατά τη διάρκεια της μεταπολεμικής περιόδου ενώθηκε μέσω του Ελαιώνα με την επόμενη στη σειρά, ζώνη του Κηφισού. Ανάμεσα τους και επί του μετώπου αναπτύχθηκαν δύο μικρής έκτασης οικιστικές περιοχές και οι δύο προσφυγικές. Η μία στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη και η άλλη στον Ταύρο.»

Η απαρχή της βιομηχανικής δραστηριότητας στον άξονα της Πειραιώς ξεκίνησε στα μέσα του 19^{ου} αιώνα . Η εγκατάσταση του εργοστασίου φωταερίου στα τότε όρια της πόλης, η εγκατάσταση κεραμοποιείων και εργοστασίων κλωστοϋφαντουργίας καθώς και η δημιουργία ενός πυρήνα αλευρόμυλων και κεραμοποιείων στο νότιο τμήμα αποτέλεσαν καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση του βιομηχανικού χαρακτήρα του άξονα, ενώ παράλληλα η σύνδεση με το λιμάνι του Πειραιά συνέβαλε στη συγκέντρωση βιομηχανιών και βιοτεχνιών σε όλο το μήκος του με μεγαλύτερη πύκνωση στο πλησιέστερο τμήμα προς το λιμάνι. Επιπλέον, η κατασκευή του σιδηροδρόμου Αθηνών - Πειραιώς το 1869 δημιούργησε ακόμα ευνοϊκότερες συνθήκες για την εκβιομηχάνιση. Ακολούθησε η ανάπτυξη της «βαριάς βιομηχανίας» που περιλάμβανε κυρίως βιομηχανίες μετάλλου, οικοδομικών υλικών και χημικών οι οποίες εκτείνονταν από αναπτύχθηκαν το Ρουφ μέχρι το Φάληρο.

Με την αποβιομηχάνιση της Αττικής από τα μέσα της δεκαετίας του '80, το τοπίο και ο πολεοδομικός ιστός της ευρύτερης περιοχής της οδού Πειραιώς υποβαθμίστηκε, αφού η ύπαρξη πολλών εγκαταλελειμμένων ή κενών βιοτεχνικών και βιομηχανικών κτιρίων άφησαν μια εικόνα υποβάθμισης και ερήμωσης. Για την ανατροπή αυτής της εικόνας, προωθήθηκαν δράσεις ανάπλασης και ανάδειξης του αρχιτεκτονικού και ιστορικού χαρακτήρα της οδού Πειραιώς, μέσα από την ανάπτυξη νέων χρήσεων αναψυχής.



Σήμερα, το γεγονός ότι διασώζονται πολλά τμήματα πρώην βιομηχανικών συγκροτημάτων που παρουσιάζουν ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, όπως συμβαίνει και με το ακίνητο της σχεδιαζόμενης επένδυσης, δίνει τη δυνατότητα για παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας με στόχο την αστική αναγέννηση της περιοχής. (Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022).

Προσφυγικοί Συνοικισμοί: Ταύρος & Άγιος Ιωάννης Ρέντη

Ο ερχομός των προσφύγων μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή και η ανάγκη για έκτακτη στέγαση τους, οδήγησαν στην ταχύτατη χωροθέτηση προσφυγικών συνοικισμών κοντά στο προβληματικό βιομηχανικό τοπίο της οδού Πειραιώς. Τέτοιοι συνοικισμοί ήταν ο Ταύρος και ο Άγιος Ιωάννης Ρέντη, οι οποίοι αναπτύχθηκαν δίπλα στις συγκεντρώσεις μονάδων χημικής βιομηχανίας του Μεσοπολέμου. Μεταπολεμικά οι δύο συνοικίες συνέχισαν να αποτελούν τόπους με διακριτά χαρακτηριστικά. Από τη μια πλευρά, ο Ταύρος συνέχισε να αποτελεί περιοχή ανέγερσης κατοικιών (κυρίως εργατικών) για μεγάλο αριθμό ατόμων. Ο Άγιος Ιωάννης Ρέντη κατάφερε να αντικαταστήσει τους χαμένους "λαχανόκηπους" του από τη ραγδαία μεταπολεμική βιομηχανική ανάπτυξη με τη λειτουργία της Κεντρικής Λαχαναγοράς.

Τον πρώτο οργανωμένο προσφυγικό οικισμό του Ρέντη αποτέλεσε ο οικισμός Σταματάκη, στον οποίο, το Υπουργείο Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως έχτισε 56 κατοικίες το 1933 και βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της ΠΠ. Το ανατολικό τμήμα της ΠΠ αποτέλεσε επίσης, υποδοχέα στέγασης των προσφύγων καθώς το Υπουργείο Πρόνοιας ξεκίνησε στα μέσα της δεκαετίας του 1950 την ανοικοδόμηση τετραώροφων πολυκατοικιών για την στέγαση των προσφύγων που κατοικούσαν σε παραπήγματα, μεταξύ των οδών Χρυσοστόμου Σμύρνης-Αγίας Σοφίας – Αναξαγόρα – Κλαζομενών. Την περίοδο 1966 – 1967 πραγματοποιήθηκε η ανοικοδόμηση των τετραώροφων μεταξύ των οδών Πειραιώς – Επταλόφου – Κλαζομενών – Καραϊσκάκη. Τα υπόλοιπα συγκροτήματα, μεταξύ των οδών Κλαζομενών – Θηβών, ανεγέρθηκαν την περίοδο 1969 – 1971 (Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022).

6.6.3.2 Παραδοσιακός χαρακτήρας και ιστορικοί τόποι, Διατηρητέα, Αρχαιολογικοί χώροι, Μνημεία

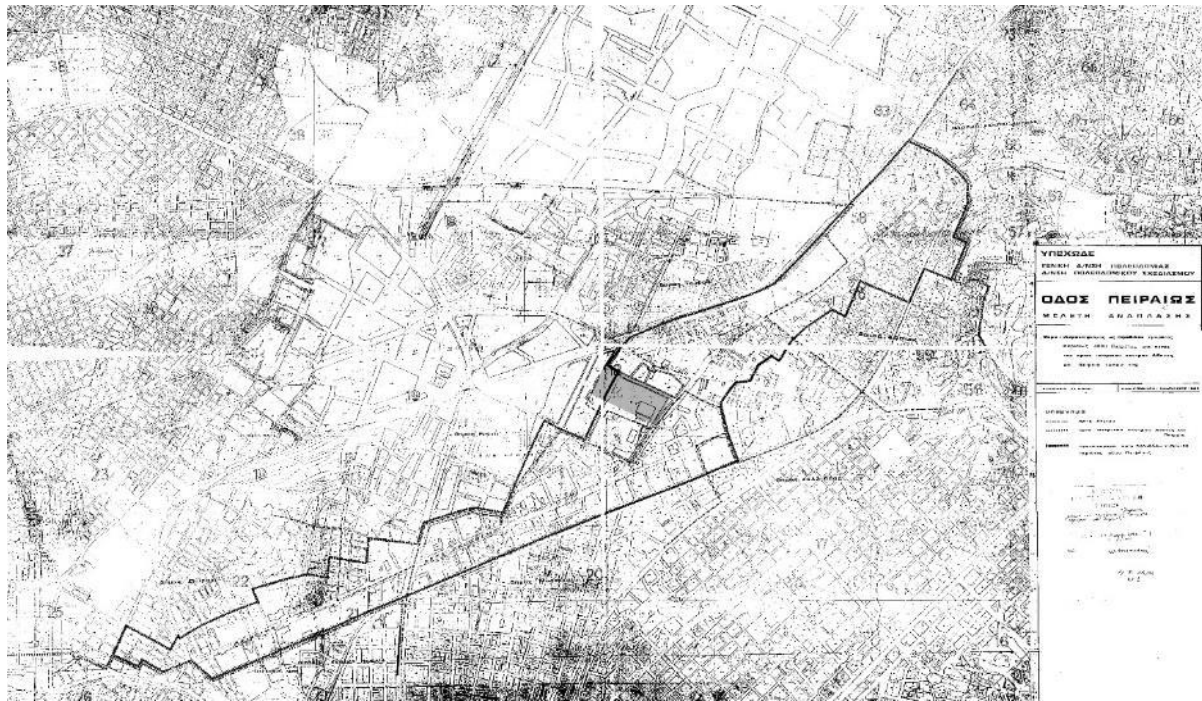
Ιστορικός – Παραδοσιακός χαρακτήρας

Σύμφωνα με το Πολεοδομικό Διάταγμα 17.04.1996 (ΦΕΚ 510/Δ/16.5.1996), «*χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό τμήμα (Ιστορικός Άξονας Πειραιώς) περιοχή της οδού Πειραιώς που βρίσκεται εκτός των ορίων των ιστορικών κέντρων Αθήνας και Πειραιά και εντός των ορίων των δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Μοσχάτου, Καλλιθέας, Αγίου Ι. Ρέντη, και Πειραιά [...]*».

Το μεγαλύτερο τμήμα του υπό μελέτη ακινήτου, περιλαμβάνεται στο εν λόγω τμήμα όπως φαίνεται στο Σχήμα 6-31. Το εν λόγω διάταγμα δεν καθορίζει άμεσα δεσμεύσεις (πολεοδομικές, κανονιστικές κ.λπ.), εντούτοις σε κάθε περίπτωση πρέπει να λαμβάνεται υπόψιν η σημασία του τμήματος αυτού της πόλης σε επίπεδο ιστορικό και πολιτιστικό. Επισημαίνεται ότι στο εν λόγω ΠΔ προσδιορίζεται η περιοχή για την οποία καθορίστηκαν μετέπειτα χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης με την ΥΑ 45835/4.11.2004 «περί Τροποποίησης του



Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) των Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)» (ΦΕΚ 1063/Δ/16.11.2004).



Σχήμα 6-31: Παραδοσιακό τμήμα (Ιστορικός Άξονας) οδού Πειραιώς του ΠΔ 17.04.1996 και ακίνητο της επένδυσης

Πηγή: Πολεοδομικό Διάταγμα 17.04.1996 (ΦΕΚ 510/Δ/16.5.1996) – Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Διατηρητέα

Με την ΥΑ 7863/1383/30.1.1997 (ΦΕΚ 267/Δ/7.4.1997) περί «χαρακτηρισμού ως διατηρητέων ογδόντα οκτώ (88) κτιρίων και των κυρίων όψεων δέκα (10) κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Δ. Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου, Ταύρου και Πειραιώς (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού», χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα 45 βιομηχανικά κτίρια ή κελύφη, μεταξύ αυτών και κτίρια εντός του ακινήτου.

Τα διατηρητέα κτίρια που εντάσσονται στην ΕΠΜ καταγράφονται στον ακόλουθο Πίνακα και στο Σχήμα 6-32.

Πίνακας 6-14: Διατηρητέα κτίρια στην ΕΠΜ

Α/Α	Είδος / Ονομασία	Διεύθυνση	ΦΕΚ
ΔΕ Μοσχάτου			
1	Βιομηχανικό Συγκρότημα «ΜΑΝΟΣ»	Λ. Αθηνών - Πειραιώς 11	267/Δ/1997
2	Βιομηχανικό Συγκρότημα πρ. «ROL»	Λ. Αθηνών-Πειραιώς 32	267/Δ/1997
3	Κτίριο	Λ. Αθηνών-Πειραιώς 31	267/Δ/1997



A/A	Είδος / Ονομασία	Διεύθυνση	ΦΕΚ
4	Κτίριο	Λ. Αθηνών-Πειραιώς 26	267/Δ/1997
5	Βιομηχανικό Συγκρότημα «ADELCO»	Λ. Αθηνών-Πειραιώς 37	267/Δ/1997
6	Βιομηχανικό Συγκρότημα «ΕΛΒΥΝ»	Λ. Αθηνών-Πειραιώς 39	267/Δ/1997
7	Βιομηχανικό κτίριο «ΒΥΡΣΟΔΕΨΙΚΗ»	Λ. Αθηνών-Πειραιώς 74	267/Δ/1997
8	Κτίριο	Λ. Αθηνών-Πειραιώς 77 (Κτίριο στροφής Πειραιώς)	267/Δ/1997
9	Κτίριο	Λ. Αθηνών-Πειραιώς 86	267/Δ/1997
10	Βυρσοδεψεία «ΣΙΜΟΣ»	Κύπρου, Λευκάδας & Ύδρας (ΟΤ 186)	267/Δ/1997
11	Κτίριο	Αγ. Σαράντα 24	267/Δ/1997
12	Βιομηχανικό Συγκρότημα Σιδηροσωλήνων	Πειραιώς 69, ΟΤ 180	267/Δ/1997
13	Κτίριο	Ύδρας 3, ΟΤ 187	267/Δ/1997
14	Κτίριο	Λεβιδίου και Αναξαγόρα	267/Δ/1997
15-17	Κτίρια	3 Κτίρια επί της οδού Κουμουνοδούρου 18, 20 και 22 στο ΟΤ 85	1166/Δ/1995
18	Κτίριο/ 6ο Δημοτικό Σχολείο	Αγ. Κων/νου, ΟΤ 2	212/Δ/1990
19	Κτίριο ΓΕΡΟΛΥΜΠΟΣ ΟΛΙΒΙΑ	Λ. Αθηνών - Πειραιώς 35, ΟΤ 217	Δ-0α/01.01.1900
20	ΓΛΥΚΕΡΙΝΗ Βιομηχανικό Συγκρότημα	Λ. Αθηνών - Πειραιώς 5, ΟΤ 235	Δ-0α/01.01.1900
21	Κτίριο	Πλάτωνος 15 και Αγ. Κων/νου	594/Δ/1995, 230/Δ/1996
22	Κτίριο	ΟΤ 9 (περικλείεται από Λ. Ποσειδώνος και οδούς Αγ. Κων/νου, Κων/πόλεως και Πίνδου - επί της οδού Αγ. Κων/νου 16)	88/Δ/2000
23	Κτίριο	Αγ. Κων/νου 31 και Πίνδου	917/Δ/1998
ΔΕ Ταύρου			
1	ΕΛΑΣΤΡΩΝ/ΒΙΟΧΑΛΚΟ ΑΕ	Πειραιώς 252, ΟΤ 234	266/Δ/08.04.2002, 215/Δ/7.9.2022
2	ΧΑΛΚΟΡ	Πειραιώς 252, ΟΤ 234	926/Δ/29.12.2000, 215/Δ/7.9.2022
3	Παλιοί Στάβλοι	Πειραιώς και Χρ. Σμύρνης, ΟΤ 52	267/Δ/1997
4	Κτίριο	Χρ. Σμύρνης 13, ΟΤ 52	267/Δ/1997
5	Κτίριο	Χρ. Σμύρνης 15, ΟΤ 52	267/Δ/1997
6	Παλιά Σφαγεία	Πειραιώς και Επταλόφου ΟΤ 53	267/Δ/1997
7	Βαφείο «ΠΟΡΦΥΡΑ»	Πειραιώς 206, ΟΤ 56	267/Δ/1997
8	Κτίριο	Πειραιώς 202, ΟΤ 57	267/Δ/1997
ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη			
1	Κτίριο	Κηφισού 137 & Αγ. Άννης 81, ΟΤ 81	118/Δ/2002
2	Κτίριο/ΝΕΛΣΟΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΠΡΩΗΝ ΕΡΓΟΥΡΓΙΑ	Λ. Αθηνών - Πειραιώς 256, ΟΤ 834	624/Δ/2004



A/A	Είδος / Ονομασία	Διεύθυνση	ΦΕΚ
3	Κτίρια Βιομηχανικού Συγκροτήματος EBME ΑΕ (πρώην Τσαούσογλου)	Συμβολή οδών Πετράκη και Σ. Πολυκράτους	1266/Β/1.10.2001
4	Κτίριο	Αγ. Άννης 15	953/Β/11.7.2005

Πηγή: ΦΕΚ 267/Δ/1997, ΕΠ Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, Διαρκής κατάλογος κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων Ελλάδος, estia.minenv.gr, Π. Γκοιμίσσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

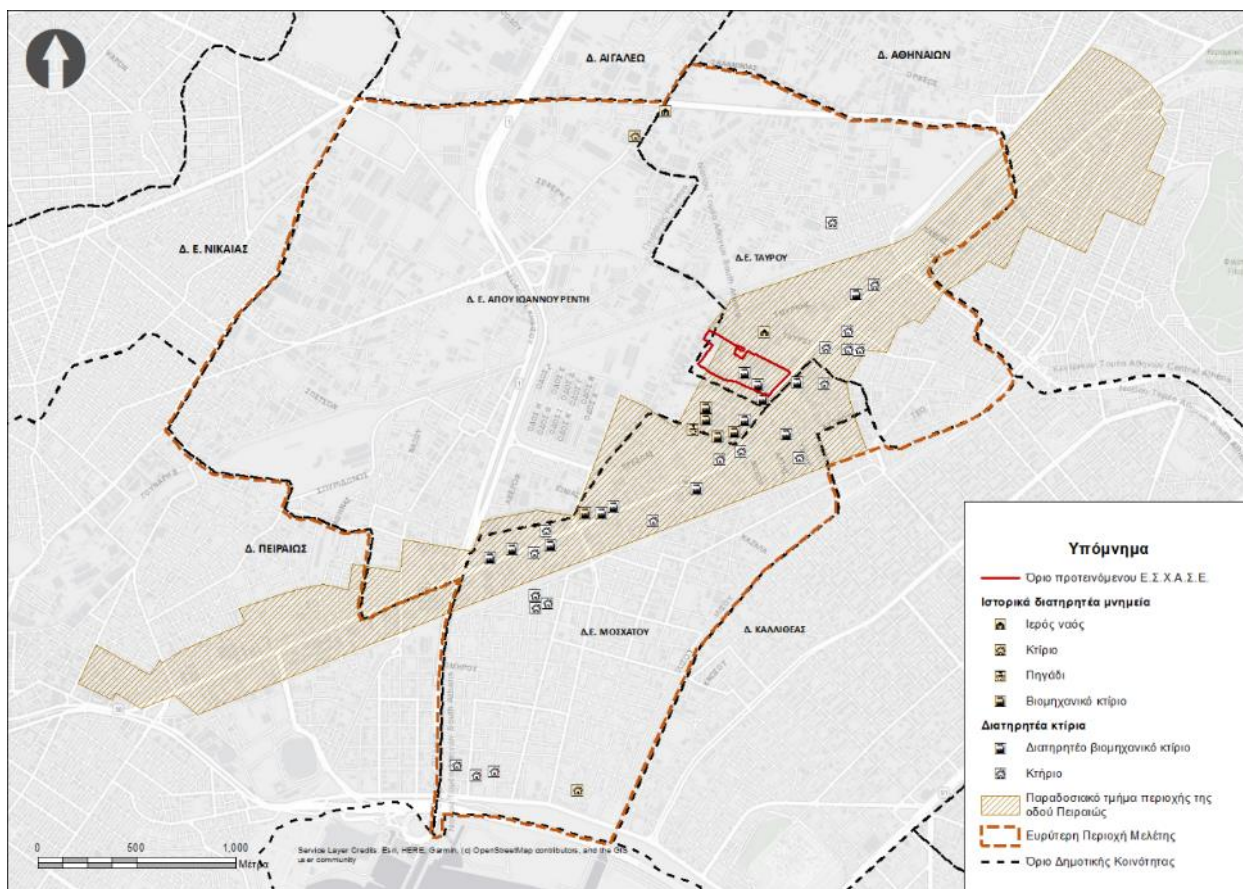
Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία

Οι αρχαιολογικοί χώροι και τα μνημεία που υπάρχουν εντός της ΕΠΜ και εντός της περιοχής του Ελαιώνα παρουσιάζονται στον παρακάτω Πίνακα και στο Σχήμα 6-32.

Πίνακας 6-15: Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία εντός ΕΠΜ

Μνημείο / Θέση	ΦΕΚ
Αρχαία Μνημεία	
Ι. Ναός Αγίου Ιωάννη στον Ταύρο, Δ. Μοσχάτου-Ταύρου	954/Β/20-11-1991
Ι. Ναός Αγίας Άννας στον Ταύρο, Δ. Μοσχάτου-Ταύρου	575/Β/30-6-1995
Νεότερα μνημεία - Ιστορικά διατηρητέα μνημεία	
Κτίριο στις οδούς Αγίου Κωνσταντίνου και Πλάτωνος, Δ. Μοσχάτου-Ταύρου	1059/Β/3-12-1997
Κτίριο στην οδό Εσταυρωμένου 3, Δ. Μοσχάτου-Ταύρου	1044/Β/6-10-1998
Ιστορικό διατηρητέο μνημείο-Κτίρια του Βιομηχανικού Συγκροτήματος EBME ΑΕ(πρώην Τσαούσογλου) Συμβολή οδών Πετράκη και Σ. Πολυκράτους, ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη	1266/Β/1-10-2001
Κτίριο στην οδό Αγ. Άννης 115, ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη	953/Β/11-7-2005
Πηγάδι σε οικόπεδο επί της οδού Πολυκράτους 6, ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη	329/ΑΑΠ/31-7-2007

Πηγή: Διαρκής κατάλογος κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της Ελλάδος, Π. Γκοιμίσσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Σχήμα 6-32: Διατηρητέα κτίρια και μνημεία εντός της ΕΠΜ

Πηγή: ΠΔ 17.04.1996 (ΦΕΚ 510/Δ/16.5.1996), 267/Δ/1997, ΕΠ Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, Διαρκής κατάλογος κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων Ελλάδος, estia.minenv.gr, - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Τα διατηρητέα κτίρια εκατέρωθεν της οδού Πειραιώς αλλά και τα περισσότερα μνημεία στην ΕΠΜ σχετίζονται με τη βιομηχανική ιστορία του τόπου, αναδεικνύοντας τη μοναδική του φυσιογνωμία και αποτελώντας κίνητρο για την μετατροπή της βιομηχανικής κληρονομιάς σε αναπτυξιακό πόρο, όπως επιδιώκεται και στο πλαίσιο της προτεινόμενης επένδυσης.

6.6.3.3 Πολιτιστικές υποδομές

Οι πολιτιστικές υποδομές που εντοπίζονται εντός της ΕΠΜ αποτυπώνονται στον παρακάτω Πίνακα και στο Σχήμα 6-33.

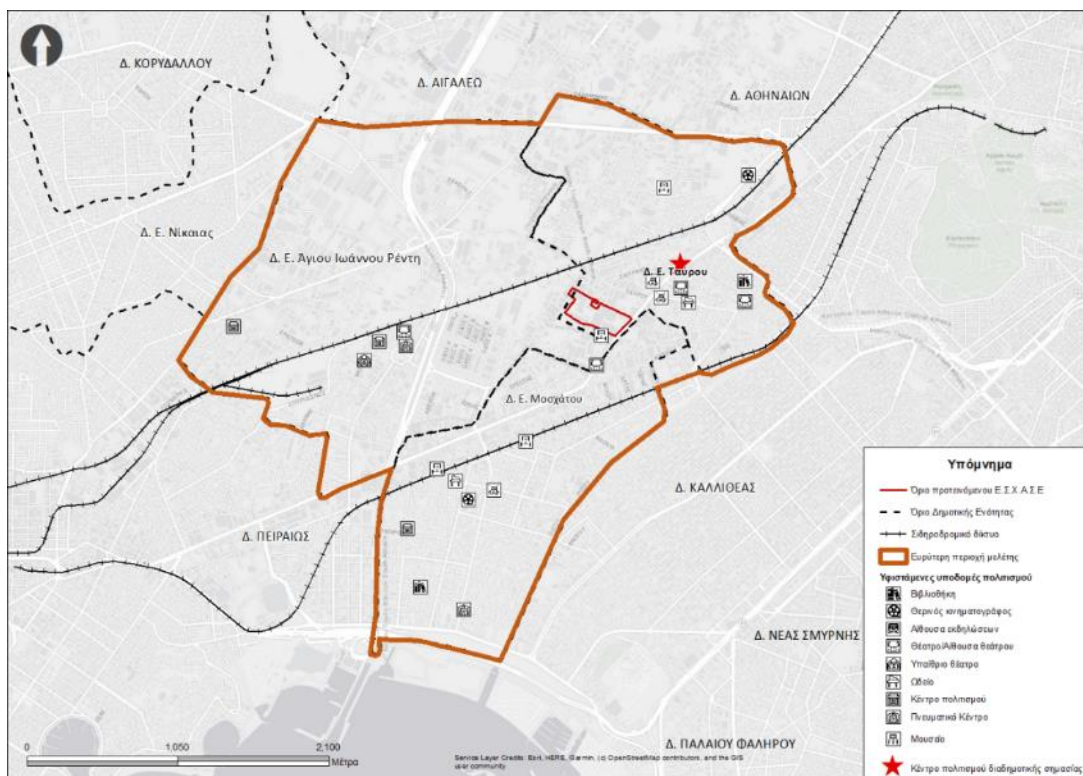


Πίνακας 6-16: Πολιτιστικές υποδομές εντός της ΕΠΜ

ΔΕ Ταύρου	ΔΕ Μοσχάτου	ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη
Πολιτιστικοί Χώροι		
Θεατράκι στον Ταύρο (Πειραιώς & Επταλόφου) ⁽¹⁾	Πολιτιστικό Κέντρο «Θεόδωρος Αγγελόπουλος» (Κων/λεως & Σολωμού)	Θέατρο Φεστιβάλ Αθηνών (Πειραιώς 260) ⁽¹⁾
Αίθουσα θεάτρου-συναυλιών «Νίκος Τεμπονέρας» (Αγίας Σοφίας 16)	Κτίριο καλλιτεχνικών εργαστηρίων Πνευματικού Κέντρου (Χρ. Σμύρνης 18)	Ανοιχτό Θέατρο «Μίκης Θεοδωράκης» (Νάξου & Σταβράκη)
Αίθουσες καλλιτεχνικών εργαστηρίων και εκδηλώσεων στα Δημοτικά Σφαγεία (Πειραιώς & Επταλόφου) ⁽¹⁾	Δημοτικό Ωδείο (Λυκούργου και Ελευθερίας)	Κλειστό Θέατρο «Ιάκωβος Καμπανέλης» (Αγ. Κωνσταντίνου 22)
Αίθουσα παραδοσιακών χορών (Αιθ. 3 στα Δημοτικά Σφαγεία) ⁽¹⁾	Αίθουσα παραδοσιακών χορών (Κοραή 34)	Πνευματικό Κέντρο & Δημοτική Βιβλιοθήκη (Μπιχάκη 15)
Δημοτική Βιβλιοθήκη «Κωστής Παλαμάς» (Αγίας Σοφίας 16)	Δημοτική Βιβλιοθήκη (Πίνδου 36)	Κέντρο Πολιτισμού «Διδώ Σωτηρίου» (Ιθάκης 50 και Ελευθερίας)
Δημοτικός Θερινός κινηματογράφος «Σινέ Νέα-Μασκώτ» (Λεωφ. Κωνσταντινουπόλεως 2-Πάρκο Ηρώων Ενόπλων Δυνάμεων)	Δημοτικός Θερινός Κινηματογράφος «Σινέ-Κήπος» (Πλ. Μεταμορφώσεως)	Κέντρο Πολιτισμού επί του παλαιού 1ου Δημ. Σχολείου στον Αγ. Ιωάννη Ρέντη (Αγ. Ιωάννη Ρέντη 18)
Μουσικό τμήμα «Μουσική Γωνιά» (Δημ. Σφαγεία-Αιθ. 5) ⁽¹⁾	-	-
Ίδρυμα Μιχάλης Κακογιάννης (Πειραιώς 206) ⁽¹⁾	-	-
Μουσεία		
Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού – Κέντρο Πολιτισμού «Ελληνικός Κόσμος» (Πειραιώς 254) ⁽¹⁾	Ελληνικό Μουσείο Πληροφορικής, (Πέτρου Σπυροπούλου 2)	-
Μουσείο πολιτιστικής κληρονομιάς – Ιστορικό Αρχείο, Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς (Δωρίδος 2 & Λ. Ειρήνης 14)	Αρχαιολογικό Μουσείο, Πύργος Μακρών Τειχών Μοσχάτου (Θεσσαλονίκης 42) ⁽¹⁾	-

⁽¹⁾ Υποδομές εντός ακτίνας 800 m από το υπό μελέτη ακίνητο

Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Σχήμα 6-33: Πολιτιστικές υποδομές εντός της ΕΠΜ

Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά οι πολιτιστικοί σύλλογοι που δραστηριοποιούνται εντός της ΕΠΜ και οι πολιτιστικές εκδηλώσεις που λαμβάνουν χώρα σε αυτήν.

Πίνακας 6-17: Πολιτιστικοί σύλλογοι και πολιτιστικές εκδηλώσεις εντός ΕΠΜ

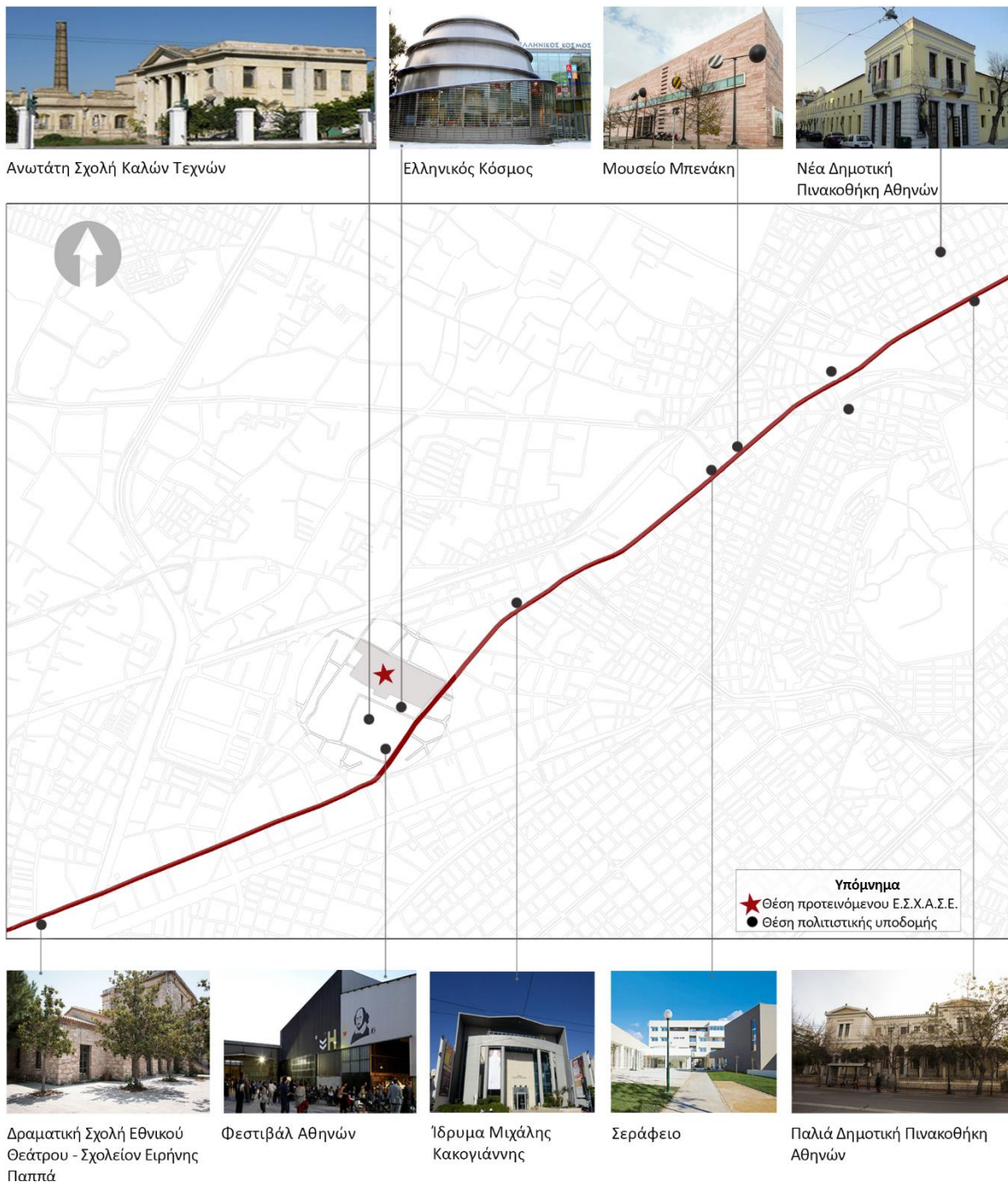
Δήμος Μοσχάτου Ταύρου	ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΙ ΣΥΛΛΟΓΟΙ	
Πνευματική Εστία Μοσχάτου	Σύλλογος νησιού Πισιδίας
Χορευτικός Όμιλος Ποντίων «Σέρρα»	Ένωση Ποντίων Νίκαιας - Κορ/λου
Πολιτιστικός Σύλλογος Ταύρου «Διδώ Σωτηρίου»	Παν/νια ένωσης Εφέσιων
Πνευματικός Σύνδεσμος Κρητών Μοσχάτου-Ταύρου	Ένωση Σμυρναίων Νίκαιας – Πειραιώς
Σύλλογος Γυναικών Μοσχάτου-Ταύρου	Ένωση Ρενκιωτών "ο Άγιος Γεώργιος"
	Ένωση Μαγνησίας Μ. Ασίας
	Σύλλογος Ποντίων Αγ. Ι. Ρέντη «Τα παιδιά του Εύξεινου Πόντου»



Δήμος Μοσχάτου Ταύρου		ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη	
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ			
Εκθέσεις - Εκδηλώσεις			
<ul style="list-style-type: none"> - Δημιουργήματα καλλιτεχνίας - Εκθέσεις γνωστών δημιουργών 		<ul style="list-style-type: none"> - Έκθεση Εργαστηρίου Παιδικής Τέχνης - Έκθεση Εργαστηρίου Αγγειοπλαστικής - Μαθητική Έκθεση Εργαστηρίου Χαρακτικής 	
Φεστιβάλ			
<ul style="list-style-type: none"> - Μαθητικό Φεστιβάλ - Διαδημοτικό Φεστιβάλ Ερασιτεχνικού Θεάτρου Δήμων της Αττικής - Διήμερο Φεστιβάλ παραδοσιακού χορού - Μουσικό Φεστιβάλ «Πολιτιστικός Σεπτέμβρης» - Φεστιβάλ «Ταύρεια» - Φεστιβάλ «Μουσικό καλοκαίρι» - Καρναβάλι Μοσχάτου-Ταύρου 		<ul style="list-style-type: none"> - Φεστιβάλ δημοτικών και παραδοσιακών χορών - Εικαστικό Φεστιβάλ - Φεστιβάλ Ερασιτεχνικής δημιουργίας - Καρναβάλι Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 	

Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Στη συνέχεια αναφέρονται οι σημαντικότερες υποδομές (πολιτισμού, εκπαίδευσης αλλά και διοίκησης) κατά μήκος του Ιστορικού Άξονα της Οδού Πειραιώς, ανεξαρτήτως των ορίων της ΕΠΜ (Σχήμα 6-34). Οι εν λόγω υποδομές αποτελούν σημεία αναφοράς της οδού, έχουν μητροπολιτική εμβέλεια και διαμορφώνουν με τα υπόλοιπα στοιχεία του δομημένου περιβάλλοντος την ταυτότητά της ως άξονα πολιτισμού και αναψυχής. Θα ήταν δυνατό να αναπτυχθούν συνέργειες με την επένδυση, στο πλαίσιο της οποίας προτείνονται δραστηριότητες υπερτοπικής εμβέλειας.



Σχήμα 6-34: Σημαντικές πολιτιστικές υποδομές στον άξονα της οδού Πειραιώς

Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Οι συνέργειες / συμπληρωματικότητες είναι εφικτές αφενός λόγω της ανεμπόδιστης - λειτουργικής και κυκλοφοριακής- σύνδεσης και αφετέρου λόγω των «συγγενών» ειδικών χρήσεων που πρόκειται να αναπτυχθούν



στην περιοχή επέμβασης (π.χ. πολιτισμός, εστίαση, ξενοδοχείο κ.ά.). Τέτοιες συνέργειες μπορούν εν δυνάμει να αναπυχθούν στο επίπεδο ενός «Πολιτιστικού Τετραγώνου» με τις εν λόγω υποδομές επί της οδού Πειραιώς αλλά και με άλλες υποδομές. Ενδεικτικά αναφέρονται: Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος (ΚΠΙΣΝ), Στέγη Ίδρύματος Ωνάση κ.ά. (Πολιτισμός), Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου στο κτίριο του Κεράνη (Δημόσια Διοίκηση), Τμήμα Πληροφορικής & Τηλεματικής του Χαροκοπείου Πανεπιστημίου, Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής κ.ά. (Εκπαίδευση).

6.7 Κοινωνικό – Οικονομικό Περιβάλλον

6.7.1 Δημογραφικά Χαρακτηριστικά

6.7.1.1 Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα

Η Περιφέρεια Αττικής στην οποία υπάγεται διοικητικά η ΕΠΜ, είναι η μεγαλύτερη πληθυσμιακά Περιφέρεια της χώρας, με μόνιμο πληθυσμό 3.828.434 κατοίκους, που αντιστοιχεί στο 35,4% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού της χώρας, σύμφωνα με την απογραφή του πληθυσμού της ΕΛΣΤΑΤ το 2011 (κατά την περίοδο σύνταξης της παρούσης δεν είχαν δημοσιευθεί στον επίσημο ιστότοπο της ΕΛΣΤΑΤ τα αποτελέσματα της απογραφής του 2021).

Η ΖΥΕ στην οποία αφορά η επένδυση λόγω του υπερτοπικού της χαρακτήρα, συγκεντρώνει το 80,73% του πληθυσμού της Περιφέρειας Αττικής, με μόνιμο πληθυσμό 3.090.508 κατοίκους για το 2011.

Από τη σύγκριση του μόνιμου πληθυσμού της ΕΠΜ με τους όμορους Δήμους/ ΔΕ προκύπτει ότι η υπό εξέταση περιοχή έχει το λιγότερο μόνιμο πληθυσμό, με 56.463 κατοίκους που αντιστοιχούν στο 1,83% του μόνιμου πληθυσμού της ΖΥΕ. Ο μεγαλύτερος πληθυσμιακά δήμος είναι ο Δ. Αθηναίων, ο οποίος συγκεντρώνει το 21,49% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού της Χωρικής Ενότητας Αθήνας – Πειραιά (ΖΥΕ), ποσοστό που αντιστοιχεί σε 664.046 κατοίκους, ακολουθούμενος από το Δήμο Πειραιώς και το Δήμο Καλλιθέας (Πίνακας 6-18).

Ως προς την πληθυσμιακή πυκνότητα, η ΕΠΜ βρίσκεται στην τελευταία θέση σε σύγκριση με τους όμορους Δήμους / ΔΕ, με 5.904,32 κατ./km², μέγεθος χαμηλότερο από το αντίστοιχο της ΖΥΕ (7.517,53 κατ./km²). Ο Δήμος με την υψηλότερη πληθυσμιακή πυκνότητα είναι ο Δ. Καλλιθέας, ακολουθούμενος από το Δ. Αθηναίων και το Δ. Πειραιώς, ενώ όλοι οι όμοροι Δήμοι/ ΔΕ της ΕΠΜ παρουσιάζουν υψηλότερη πληθυσμιακή πυκνότητα κατοίκησης σε σχέση με τη ΖΥΕ.

Πίνακας 6-18: Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα ΖΥΕ, ΕΠΜ και όμορων Δήμων (2011)

Χωρική Ενότητα	Πληθυσμός 2011	% της Π. Αττικής	% της ΖΥΕ	Έκταση (km ²)	Πληθυσμιακή Πυκνότητα (κάτ./km ²)
Σύνολο Χώρας	10.816.286	-	-	132.028,848	81,92
Περιφέρεια Αττικής	3.828.434	100,00%	-	3.809,492	1.004,97



Χωρική Ενότητα	Πληθυσμός 2011	% της Π. Αττικής	% της ΖΥΕ	Έκταση (km ²)	Πληθυσμιακή Πυκνότητα (κάτ./km ²)
ΖΥΕ	3.090.508	80,73%	100,00%	411,11	7.517,53
Δ. Αθηναίων	664.046	17,35%	21,49%	38,980	17.035,56
Δ. Καλλιθέας	100.641	2,63%	3,26%	4,706	21.385,68
Δ. Πειραιώς	163.688	4,28%	5,30%	11,193	14.624,14
Δ. Αιγάλεω	69.946	1,83%	2,26%	6,421	10.893,32
ΔΕ Νίκαιας	89.380	2,33%	2,89%	6,594	13.554,75
ΕΠΜ	56.463	1,47%	1,83%	9,563	5.904,32
ΔΕ Ταύρου	14.972	0,39%	0,48%	2,364	6.333,33
ΔΕ Μοσχάτου	25.441	0,66%	0,82%	2,597	9.796,30
ΔΕ Αγίου Ιωάννη -Ρέντη	16.050	0,42%	0,52%	4,602	3.487,61

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2011 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

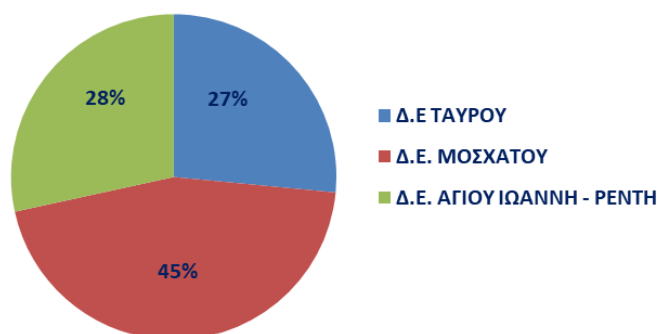
Εντός της ΕΠΜ, παρόλο που η ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη καταλαμβάνει τη μισή περίπου (48%) έκταση, το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού (45,06%) είναι συγκεντρωμένο στη ΔΕ Μοσχάτου (25.441 μόνιμοι κάτοικοι), ενώ οι ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη και Δ. Ταύρου διαθέτουν το 28,43% (16.050 μόνιμοι κάτοικοι) και 26,52% (14.972 μόνιμοι κάτοικοι) του πληθυσμού της ΕΠΜ αντιστοίχως.

Οι ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη και Ταύρου παρουσιάζουν χαμηλότερα επίπεδα πληθυσμιακής πυκνότητας (3.487,6 κατ./km² και 6.333,3 κατ./km²) έναντι της ΔΕ Μοσχάτου (9.796,3 κατ./km²), λόγω του γεγονότος ότι μεγάλες εκτάσεις των συγκεκριμένων ΔΕ και ιδίως της ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη, εμπίπτουν στην περιοχή του Ελαιώνα, η οποία δεν λειτουργήσει ποτέ ως περιοχή κατοικίας.

Πίνακας 6-19: Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα των ΔΕ της ΕΠΜ (2011)

Χωρική Ενότητα	Πληθυσμός 2011	% της ΕΠΜ	Έκταση (km ²)	% της ΕΠΜ	Πληθυσμιακή Πυκνότητα (κάτ./km ²)
ΕΠΜ	56.463	100,00%	9,563	100%	5.904,32
ΔΕ Ταύρου	14.972	26,52%	2,364	25%	6.333,33
ΔΕ Μοσχάτου	25.441	45,06%	2,597	27%	9.796,30
ΔΕ Αγίου Ιωάννη -Ρέντη	16.050	28,43%	4,602	48%	3.487,61

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2011 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Σχήμα 6-35: Ποσοστιαία κατανομή μόνιμου πληθυσμού των ΔΕ της ΕΠΜ

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2011 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.7.1.2 Μεταβολή μόνιμου πληθυσμού 1991 – 2001 – 2011

Όσον αφορά στη διαχρονική εξέλιξη του πληθυσμού της ΕΠΜ, των όμορων Δήμων και της ΖΥΕ, στον παρακάτω Πίνακα παρατίθενται τα στοιχεία για το μόνιμο πληθυσμό των τελευταίων 3 απογραφών (1991, 2001, 2011) και τις ποσοστιαίες μεταβολές αυτού για τις χρονικές περιόδους 1991-2001, 2001-2011, και 1991-2011.

Η ΕΠΜ σημείωσε πληθυσμιακή αύξηση και στις 3 υπό εξέταση περιόδους, σε αντίθεση με τους όμορους προς αυτήν Δήμους / ΔΕ, οι οποίοι παρουσίασαν αρνητική μεταβολή στον πληθυσμό τους (με εξαίρεση τη ΔΕ Νίκαιας, η οποία την περίοδο 1991 – 2001 αύξησε τον πληθυσμό της). Η πληθυσμιακή μείωση των όμορων Δήμων που παρουσιάστηκε την περίοδο 1991 – 2001, εντάθηκε κατά τη δεκαετία 2001 – 2011, με το Δ. Αθηναίων να μειώνει τελικά τον πληθυσμό του για την περίοδο 1991 – 2011 κατά 18,68%, το Δ. Αιγάλεω κατά 14,29%, το Δ. Καλλιθέας κατά 13,78%, το Δ. Πειραιώς κατά 12,65% και τη ΔΕ Νίκαιας κατά 0,49%.

Σε επίπεδο ΖΥΕ, την περίοδο 1991 – 2001 σημειώθηκε πληθυσμιακή αύξηση κατά 4,95%, μέγεθος χαμηλότερο σε σχέση με αυτό της Περιφέρειας Αττικής (8,34%) και του συνόλου της χώρας (6,95%). Αντίθετα, την περίοδο 2001 – 2011 σημειώθηκε πληθυσμιακή μείωση, με τη ΖΥΕ να παρουσιάζει αρκετά υψηλότερο ποσοστό μείωσης του πληθυσμού (-6,0%) σε σχέση με αυτό της Περιφέρειας Αττικής (-1,7%) και του συνόλου της χώρας (-1,08%). Έτσι, κατά την εικοσαετία 1991-2011 η ΖΥΕ μείωσε τον πληθυσμό της κατά 1,35%, ενώ αντίθετα η Περιφέρεια Αττικής και το σύνολο της χώρας αύξησαν τους μόνιμους κατοίκους τους κατά 6,5% και 5,8% αντιστοίχως.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.2: Πληθυσμιακή εξέλιξη ΕΠΜ (1991-2011)

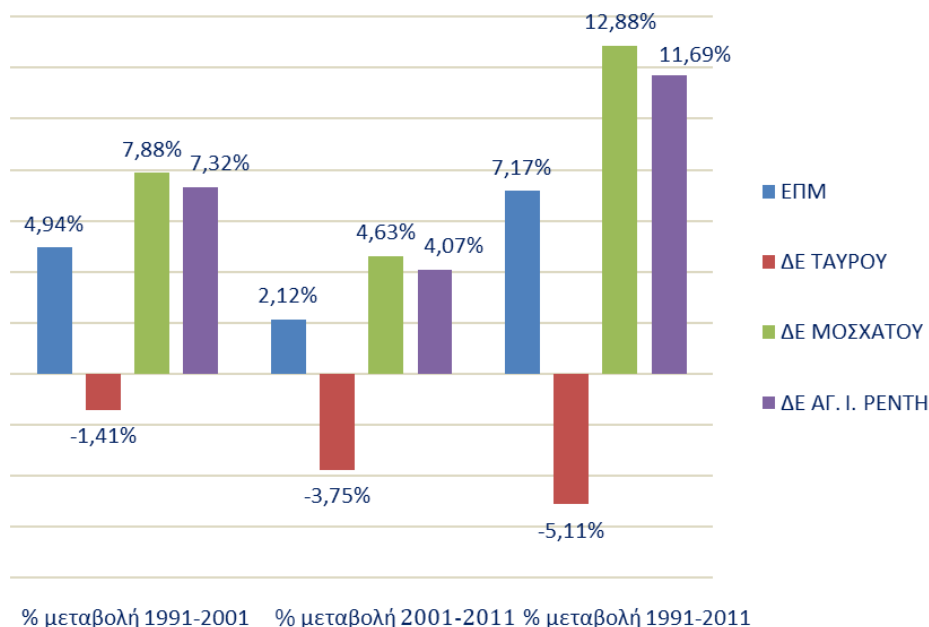
Χωρική Ενότητα	Μόνιμος Πληθυσμός			% Μεταβολή μόνιμου Πληθυσμού		
	1991	2001	2011	1991-2001	2001-2011	1991-2011
Σύνολο Χώρας	10.223.392	10.934.097	10.816.286	6,95%	-1,08%	5,80%
Περιφέρεια Αττικής	3.594.817	3.894.573	3.828.434	8,34%	-1,70%	6,50%



Χωρική Ενότητα	Μόνιμος Πληθυσμός			% Μεταβολή μόνιμου Πληθυσμού		
	1991	2001	2011	1991-2001	2001-2011	1991-2011
ΖΥΕ	3.132.696	3.287.618	3.090.508	4,95%	-6,00%	-1,35%
Δ. Αθηναίων	816.556	789.166	664.046	-3,35%	-15,85%	-18,68%
Δ. Καλλιθέας	116.731	115.150	100.641	-1,35%	-12,60%	-13,78%
Δ. Πειραιώς	187.399	181.933	163.688	-2,92%	-10,03%	-12,65%
Δ. Αιγάλεω	81.607	77.917	69.946	-4,52%	-10,23%	-14,29%
ΔΕ Νίκαιας	89.822	95.798	89.380	6,65%	-6,70%	-0,49%
ΕΠΜ	52.687	55.292	56.463	4,94%	2,12%	7,17%
ΔΕ Ταύρου	15.778	15.555	14.972	-1,41%	-3,75%	-5,11%
ΔΕ Μοσχάτου	22.539	24.315	25.441	7,88%	4,63%	12,88%
ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη	14.370	15.422	16.050	7,32%	4,07%	11,69%

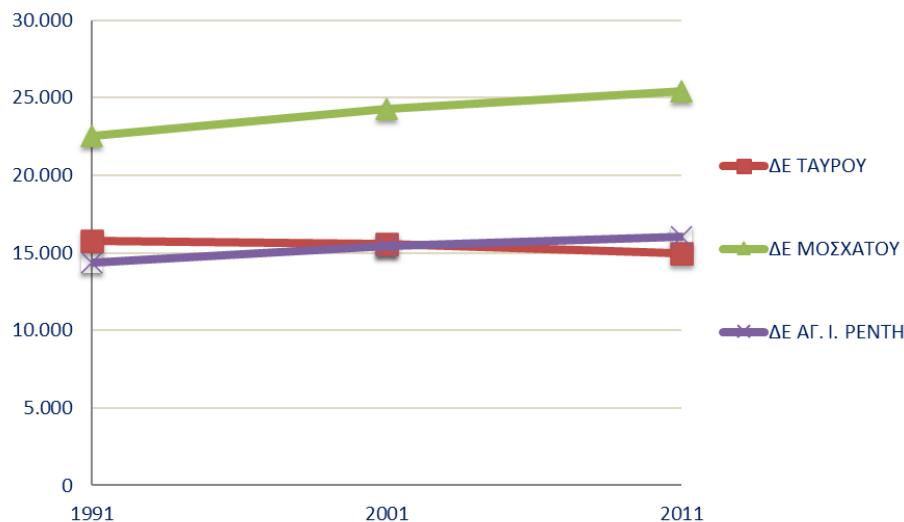
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφές 1991 - 2001 - 2011 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Εστιάζοντας περισσότερο στη θετική πληθυσμιακή μεταβολή της ΕΠΜ, παρατηρείται ότι αυτή οφείλεται στις ΔΕ Μοσχάτου και Αγ. Ι. Ρέντη, οι οποίες σημείωσαν αύξηση του πληθυσμού τους και στις 3 εξεταζόμενες χρονικές περιόδους, ενώ η ΔΕ Ταύρου παρουσίασε μείωση.



Σχήμα 6-36: Ποσοστιαία μεταβολή πληθυσμού των ΔΕ της ΕΠΜ

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφές 1991 - 2001 - 2011 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Σχήμα 6-37: Πληθυσμιακή εξέλιξη των ΔΕ της ΕΠΜ (1991-2011)

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφές 1991 - 2001 - 2011 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.7.1.3 Πληθυσμιακή σύνθεση

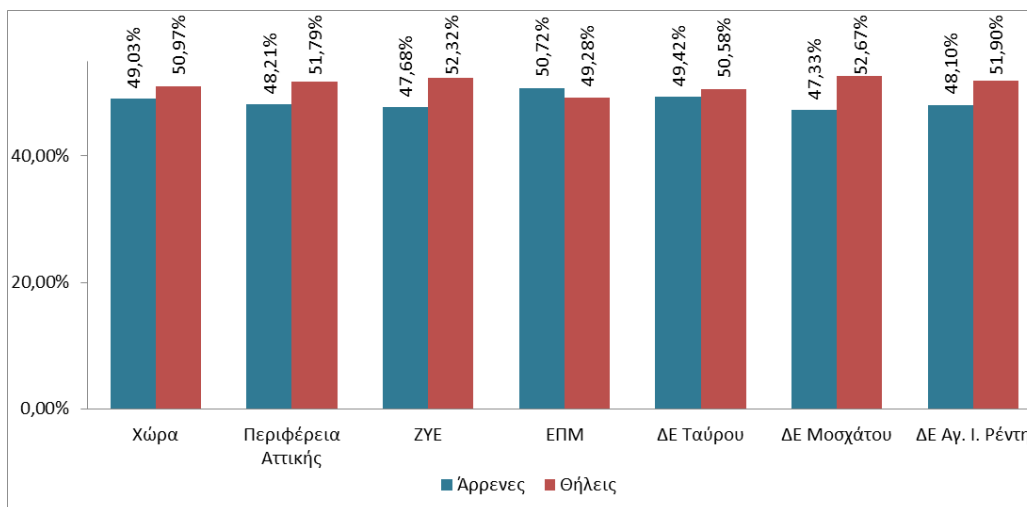
Αναφορικά με την πληθυσμιακή σύνθεση της ΕΠΜ και των επιμέρους ΔΕ της, στη συνέχεια αποτυπώνεται η κατανομή του πληθυσμού κατά φύλο σύμφωνα με την απογραφή πληθυσμού της ΕΛΣΤΑΤ (2011).

Η ΕΠΜ παρουσιάζει σχεδόν ομοιόμορφη κατανομή του πληθυσμού μεταξύ των δύο φύλων με τους άνδρες να υπερτερούν ελαφρώς αριθμητικά (50,72% του πληθυσμού) έναντι των γυναικών (49,28% του πληθυσμού), σε αντίθεση με τη Χωρική Ενότητα Αθήνας - Πειραιά, την Περιφέρεια Αττικής και τη Χώρα, όπου ο γυναικείος πληθυσμός εμφανίζει ελαφρώς υψηλότερα ποσοστά επί του μόνιμου συνολικού πληθυσμού. Σε επίπεδο ΔΕ, στη ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη οι άνδρες αντιστοιχούν στο 50,92% του πληθυσμού, ενώ στις ΔΕ Μοσχάτου και Ταύρου οι γυναίκες έχουν μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής στο μόνιμο πληθυσμό έναντι των ανδρών.

Πίνακας 6-20: Μόνιμος πληθυσμός κατά φύλο στην ΕΠΜ (2011)

Χωρική Ενότητα	Σύνολο	Άρρενες	%	Θήλειες	%
Σύνολο Χώρας	10.816.286	5.303.223	49,03%	5.513.063	50,97%
Περιφέρεια Αττικής	3.828.434	1.845.663	48,21%	1.982.771	51,79%
ΖΥΕ	3.090.508	1.473.621	47,68%	1.616.887	52,32%
ΕΠΜ	56.463	27.613	50,72%	28.850	49,28%
ΔΕ Ταύρου	14.972	7.399	49,42%	7.573	50,58%
ΔΕ Μοσχάτου	25.441	12.041	47,33%	13.400	52,67%
ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη	16.050	8173	50,92%	7.877	49,08%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2011, e-demography, Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Σχήμα 6-38: Ποσοστιαία σύνθεση μόνιμου πληθυσμού κατά φύλο στην ΕΠΜ (2011)

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2011, e-demography, Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο δείκτης γήρανσης στην ΕΠΜ και τις ΔΕ της, ενώ γίνονται συσχετίσεις με τη ΖΥΕ, την Περιφέρεια Αττικής και τη Χώρα. Ο συγκεκριμένος δείκτης προκύπτει από τον λόγο του πληθυσμού ατόμων 65+ ετών προς τον πληθυσμό παιδιών ηλικίας 0-14 ετών και συνιστά ένδειξη για το σημερινό χαρακτήρα (νεανικός ή γηρασμένος) του πληθυσμού.

Ο δείκτης γήρανσης στην ΕΠΜ είναι 1,09, χαμηλότερος από τους αντίστοιχους δείκτες στη ΖΥΕ (1,35), στην Περιφέρεια Αττικής (1,25) και στη Χώρα (1,34). Σε επίπεδο ΔΕ, ο χαμηλότερος δείκτης γήρανσης παρουσιάζεται στη ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη (1,00), ενώ οι ΔΕ Μοσχάτου και Ταύρου παρουσιάζουν το ίδιο μέγεθος (1,13).

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.3: Δείκτης Γήρανσης στην ΕΠΜ (2011)

Χωρική Ενότητα	Σύνολο	Δείκτης Γήρανσης
Χώρα	10.816.286	1,34
0-14	1.569.268	
65+	2.108.861	
Περιφέρεια Αττικής	3.828.434	1,25
0-14	532.336	
65 +	665.432	
ΖΥΕ	3.090.508	1,35
0-14	409.537	
65 +	551.245	
ΕΠΜ	56.463	1,09
0-14	8.162	
65+	8.921	
ΔΕ Μοσχάτου	25.441	1,13



Χωρική Ενότητα	Σύνολο	Δείκτης Γήρανσης
0-14	3.713	
65+	4.203	
ΔΕ Ταύρου	14.972	
0-14	2.090	1,13
65+	2.354	
ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη	16.050	
0-14	2.359	1,00
65+	2364	

Πηγή: e-demography - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Στη συνέχεια εξετάζεται η κατανομή του συνολικού μόνιμου πληθυσμού της ΖΥΕ και της ΕΠΜ κατά ηλικιακές ομάδες για το έτος 2011 (Πίνακας 6-21). Τόσο στη ΖΥΕ όσο και στην ΕΠΜ, το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού συγκεντρώνεται στις ηλικιακές ομάδες 30 – 44 ετών. Ειδικότερα, η ομάδα 30 – 34 καταλαμβάνει την πρώτη θέση και στις δύο εξεταζόμενες περιοχές, αντιστοιχώντας στο 8,89% του συνολικού πληθυσμού της ΕΠΜ, και στο 8,43% του συνολικού πληθυσμού της ΖΥΕ. Σε ό,τι αφορά τη δεύτερη πολυπληθέστερη ηλικιακή ομάδα, στην ΕΠΜ είναι η ομάδα 35 – 39 (8,63%), ενώ στην ΖΥΕ είναι η ομάδα 40 – 44 (8,12%). Ο παραγωγικός πληθυσμός (15 – 64 ετών) της ΕΠΜ παρουσιάζει υψηλότερο ποσοστό συμμετοχής στο συνολικό πληθυσμό (69,74%), έναντι αυτού της ΖΥΕ (68,91%).

Πίνακας 6-21: Κατανομή πληθυσμού κατά ηλικιακή ομάδα στη ΖΥΕ και στην ΕΠΜ (2011)

Ηλικιακές Ομάδες	ΖΥΕ		ΕΠΜ	
	Άτομα	% του Συνόλου	Άτομα	% του Συνόλου
0-4	144.364	4.67%	2.920	5,17%
5-9	133.580	4.32%	2.653	4,70%
10-14	131.593	4.26%	2.589	4,59%
15-19	144.393	4.67%	2.723	4,82%
20-24	180.797	5.85%	3.185	5,64%
25-29	224.693	7.27%	4.277	7,57%
30-34	260.648	8.43%	5.017	8,89%
35-39	248.970	8.06%	4.875	8,63%
40-44	250.973	8.12%	4.590	8,13%
45-49	225.209	7.29%	4.109	7,28%
50-54	218.297	7.06%	4.060	7,19%
55-59	195.660	6.33%	3.505	6,21%
60-64	180.084	5.83%	3.039	5,38%
65-69	137.955	4.46%	2.128	3,77%
70-74	136.189	4.41%	2.167	3,84%
75-79	120.108	3.89%	1.974	3,50%
80-84	92.042	2.98%	1.657	2,93%



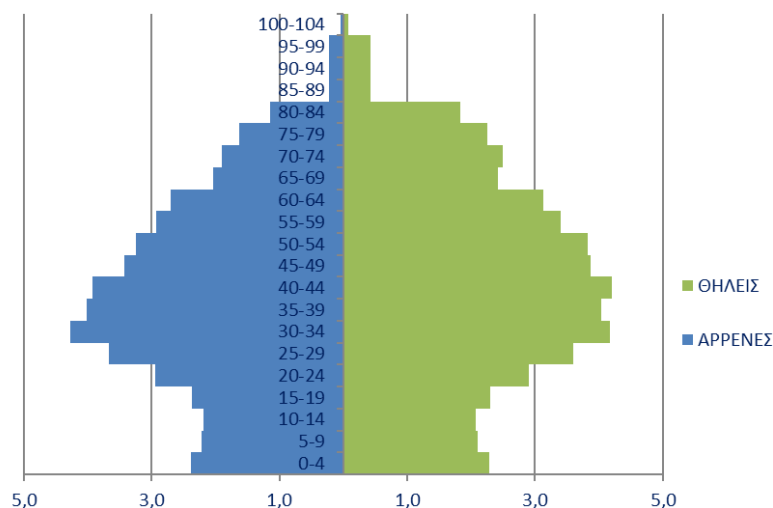
Ηλικιακές Ομάδες	ΖΥΕ		ΕΠΜ	
	Άτομα	% του Συνόλου	Άτομα	% του Συνόλου
85-89	20.297	0.66%	311	0,55%
90-94	20.297	0.66%	311	0,55%
95-99	20.297	0.66%	311	0,55%
100+	4.060	0.13%	62	0,11%
Σύνολο	3.090.508	100.00%	56.463	100,00%

Πηγή: e-demography - Π. Γκομίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Τα παραπάνω στοιχεία αποτυπώνονται γραφικά στις πληθυσμιακές πυραμίδες που ακολουθούν, στις οποίες απεικονίζεται η κατανομή του μόνιμου πληθυσμού της ΖΥΕ και της ΕΠΜ κατά φύλο και ηλικιακή ομάδα για το έτος 2011. Οι πληθυσμιακές πυραμίδες των δύο υπό εξέταση περιοχών δεν παρουσιάζουν σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ τους. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού συγκεντρώνεται στις ηλικιακές ομάδες 30 – 44 ετών, με την ομάδα των ηλικίας 30 – 34 να καταλαμβάνει την πρώτη θέση.

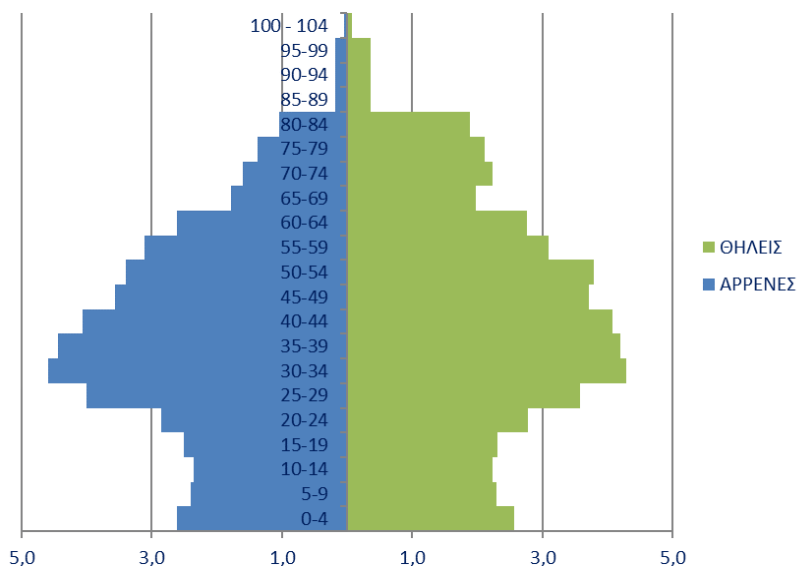
Ωστόσο, ο πληθυσμός της ΕΠΜ φαίνεται να είναι πιο νεανικός σε σχέση με αυτόν της ΖΥΕ, καθώς σε κάθε σχεδόν επιμέρους ηλικιακή ομάδα μεταξύ 0 – 44 η ΕΠΜ εμφανίζει υψηλότερα ποσοστά έναντι της ΖΥΕ (με εξαίρεση την ηλικιακή ομάδα 20 – 24), ενώ στις ηλικιακές ομάδες άνω των 55 ετών, η ΖΥΕ παρουσιάζει υψηλότερα ποσοστά σε σχέση με αυτά της ΕΠΜ. Θετικό στοιχείο και των δύο υπό εξέταση πληθυσμιακών πυραμίδων συνιστά το γεγονός ότι η βάση τους (0-4) είναι ελαφρώς πιο διευρυμένη έναντι των αμέσως επόμενων ηλικιακών ομάδων, γεγονός που μπορεί να υποδεικνύει τάση αύξησης της γεννητικότητας και συνεπώς του νεανικού πληθυσμού.

Τέλος, σε ό,τι αφορά στη σύνθεση του πληθυσμού κατά φύλο και ηλικιακή ομάδα, και στις δύο υπό εξέταση περιοχές οι άνδρες υπερέχουν αριθμητικά έναντι των γυναικών στις νεότερες ηλικιακές ομάδες (0 – 39 για την ΖΥΕ και 0 – 34 για την ΕΠΜ), ενώ στις μεγαλύτερες ηλικιακές ομάδες παρουσιάζεται η αντίστροφη εικόνα.



Σχήμα 6-39: Πληθυσμιακή Πυραμίδα ΖΥΕ (2011)

Πηγή: e-demography - Π. Γκομίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Σχήμα 6-40: Πληθυσμιακή Πυραμίδα ΕΡΜ (2011)

Πηγή: e-demography - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.7.1.4 Συσχέτιση με την επένδυση

Από την παραπάνω ανάλυση των δημογραφικών χαρακτηριστικών της ΕΡΜ προκύπτει ότι πρόκειται για μια περιοχή με πληθυσμό χαμηλότερο έναντι αυτού των όμορων Δήμων, η οποία ωστόσο παρουσιάζει διαχρονικά πληθυσμιακή αύξηση παρά τις αρνητικές μεταβολές που έχουν σημειωθεί στις υπόλοιπες υπό εξέταση περιοχές. Ταυτόχρονα, διαθέτει νεανικότερο πληθυσμό σε σχέση με αυτόν της ΖΥΕ, με τη ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη να διαθέτει το χαμηλότερο δείκτη γήρανσης.

Παρ' όλο που σχεδόν η μισή έκταση της ΕΡΜ καταλαμβάνεται από τη ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη, η ΔΕ με τους περισσότερους κατοίκους είναι αυτή του Μοσχάτου, καθώς μεγάλο μέρος των εκτάσεων των ΔΕ Ρέντη και Ταύρου εμπίπτει στην περιοχή του Ελαιώνα, η οποία δεν λειτουργήσε ποτέ ως περιοχή κατοικίας. Μάλιστα η ΔΕ Ταύρου στην οποία εμπίπτει διοικητικά το ακίνητο, συρρίκνωσε διαχρονικά τον πληθυσμό της, σε αντίθεση με τις ΔΕ Μοσχάτου και Αγ. Ι. Ρέντη οι οποίες σημείωσαν πληθυσμιακή αύξηση, ενώ σε απόλυτα νούμερα η ΔΕ Ταύρου έχει τους λιγότερους μόνιμους κατοίκους. Από τα στοιχεία αυτά, προκύπτει ότι βάσει πληθυσμιακής πυκνότητας και τηρουμένων και λοιπών πολεοδομικών κριτηρίων, η ΔΕ Ταύρου φαίνεται να έχει περιθώρια (και) οικιστικής ανάπτυξης, όπως εν μέρει προβλέπεται και στο πλαίσιο της προτεινόμενης επένδυσης.



6.7.2 Οικονομικά Χαρακτηριστικά

6.7.2.1 Εισόδημα

Εξετάζεται το μέσο ετήσιο οικογενειακό εισόδημα στην ΕΠΜ και τις επιμέρους ΔΕ που την απαρτίζουν για το έτος 2011, σε σύγκριση με την Περιφέρεια Αττικής και τους όμορους Δήμους.

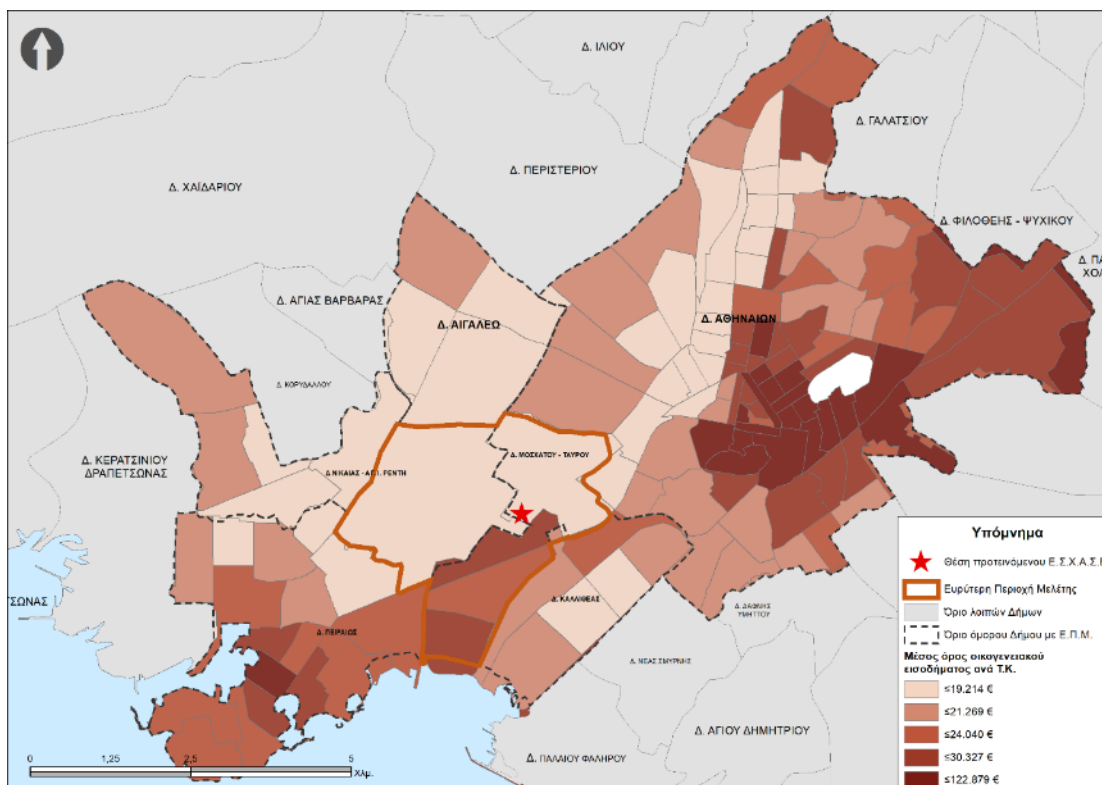
Πίνακας 6-22: Μέσος Όρος Οικογενειακού Εισοδήματος στην ΕΠΜ και σε όμορους Δήμους(2011)

Χωρική Ενότητα	Μέσος Όρος Οικογενειακού Εισοδήματος (€)
Π. Αττικής	24.102,41
Δ. Αθηναίων	25.808,06
Δ. Καλλιθέας	20.259,02
Δ. Πειραιώς	22.433,29
Δ. Αιγάλεω	19.105,65
ΔΕ Νίκαιας	19.051,96
ΕΠΜ	20.655,08
ΔΕ Ταύρου	19.006,42
ΔΕ Μοσχάτου	24.799,34
ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη	18.159,49

Πηγή: Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας της Π. Αττικής (έκδοση 1.3. – 2015), Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης (Πρόσβαση 2015) - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Από τη σύγκριση του μέσου οικογενειακού εισοδήματος στην ΕΠΜ (20.655,08 €) με την Π. Αττικής και τους όμορους Δήμους, προκύπτει ότι η υπό εξέταση περιοχή διαθέτει χαμηλότερο εισόδημα σε σχέση με αυτό της Περιφέρειας (24.102,41 €), του Δ. Αθηναίων (25.808,06 €) και του Δ. Πειραιώς (22.433,29 €), και υψηλότερο του Δ. Καλλιθέας (20.259,02 €), Αιγάλεω (19.105,65 €) και της ΔΕ Νίκαιας (19.051,96 €).

Στο εσωτερικό της ΕΠΜ, ο υψηλότερος μέσος όρος οικογενειακού εισοδήματος σημειώνεται στη ΔΕ Μοσχάτου (24.799,34 €), ξεπερνώντας την Περιφέρεια Αττικής, όχι όμως και το Δ. Αθηναίων. Έτσι, η ΔΕ Μοσχάτου βρίσκεται στην 2η θέση σε σχέση με τους όμορους Δήμους / ΔΕ. Ωστόσο οι ΔΕ Ταύρου και Ρέντη σημειώνουν μεγέθη χαμηλότερα των 20.000 € (19.006,42 € και 18.159,49 € αντιστοίχως), αποτελώντας τις χωρικές ενότητες με το χαμηλότερο μέσο οικογενειακό εισόδημα (Σχήμα 6-41).



Σχήμα 6-41: Μέσος Όρος Οικογενειακού Εισοδήματος στην ΕΠΜ και σε όμορους Δήμους / ΔΕ (2011)

Πηγή: Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας της Π. Αττικής (έκδοση 1.3. – 2015), Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης - Π. Γκομίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.7.2.2 Οικονομικά Ενεργός Πληθυσμός – Ανεργία

Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ του 2011, η ΕΠΜ διαθέτει 27.228 οικονομικά ενεργούς κατοίκους (48,22% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού). Τα αντίστοιχα στοιχεία για το 2001, είναι 24.952 οικονομικά ενεργοί (49,74% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού). Συνεπώς σε επίπεδο ΕΠΜ παρατηρείται μικρή μείωση κατά 1,52% του ποσοστού του οικονομικά ενεργού πληθυσμού από το 2001 στο 2011.

Το ποσοστό των οικονομικά ενεργών κατοίκων της ΕΠΜ (48,22%) είναι σαφώς υψηλότερο συγκρινόμενο με το αντίστοιχο της ΖΥΕ (46,86%), της Π. Αττικής (46,27%) και του συνόλου της Χώρας (42,40%), γεγονός που αιτιολογείται και από την πληθυσμιακή της σύνθεση (χαμηλότερος δείκτης γήρανσης, υψηλότερο ποσοστό παραγωγικού πληθυσμού). Συγκριτικά με την απογραφή του 2001, όλες οι παραπάνω χωρικές ενότητες, παρουσιάζουν μείωση του ποσοστού του οικονομικά ενεργού πληθυσμού. Η ποσοστιαία μεταβολή 2001-2011 των οικονομικά ενεργών κατοίκων της ΕΠΜ(-1.52%), είναι η χαμηλότερη σε σύγκριση με αυτές της ΖΥΕ (-2.64%), της Π. Αττικής (-3,13%) και του συνόλου της Χώρας (-4,40%).



Επιπλέον, η ΕΠΜ εμφανίζει υψηλότερο ποσοστό οικονομικά ενεργού πληθυσμού σε σύγκριση με τους όμορους προς αυτήν Δήμους / ΔΕ, με εξαίρεση το Δ. Αθηναίων, στον οποίο ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός αντιστοιχεί στο 49,30% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού. Στην απογραφή του 2001, η ΕΠΜ βρίσκεται στην ίδια κατάταξη, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό του ενεργού πληθυσμού του Δ. Αθηναίων είναι 50,83%.

Εντός της ΕΠΜ, το υψηλότερο ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού εντοπίζεται στη ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη (48,81%), με τις ΔΕ Μοσχάτου και Ταύρου να ακολουθούν (48,14% και 47,74% αντιστοίχως). Ομοίως, με βάση την απογραφή του 2001, το υψηλότερο ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού εντοπίζεται στη ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη (49,83%), ενώ ακολουθεί η ΔΕ Ταύρου (49,74%) και η ΔΕ Μοσχάτου (49,67%). Συγκριτικά με την απογραφή του 2001, όπως και στις προηγούμενες χωρικές ενότητες, και οι τρεις ΔΕ της ΕΠΜ, παρουσιάζουν μείωση του ποσοστού του ενεργού τους πληθυσμού. Συγκεκριμένα, την υψηλότερη ποσοστιαία μεταβολή, παρουσιάζει η ΔΕ Ταύρου (-2,01%) και ακολουθούν οι ΔΕ Μοσχάτου και Αγ. Ι. Ρέντη (-1,53% και -1,02% αντιστοίχως).

Περαιτέρω, ο αριθμός των ανέργων της ΕΠΜ ανέρχεται στους 5.645 για το 2011, αντιστοιχώντας στο 20,73% του οικονομικά ενεργού της πληθυσμού. Το ποσοστό αυτό ανεργίας είναι υψηλότερο σε σχέση με αυτό που παρουσιάζει η ΖΥΕ (17,91%), η Π. Αττικής (18,03%) και το Σύνολο της Χώρας (18,73%).

Σε σχέση με την απογραφή του 2001, όλες οι παραπάνω χωρικές ενότητες παρουσιάζουν αύξηση της ανεργίας. Η ΕΠΜ παρουσιάζει το υψηλότερο ποσοστό ανεργίας (10,76%) και στην απογραφή του 2001, συγκριτικά με τα αντίστοιχα της ΖΥΕ (7,83%), της Π. Αττικής (9,56%), καθώς, και του συνόλου της Χώρας (11,10%). Όσον αφορά στην ποσοστιαία μεταβολή της ανεργίας, η ΕΠΜ εμφανίζει χαμηλότερο ποσοστό από το αντίστοιχο της ΖΥΕ (10,08%) αλλά υψηλότερο από αυτά της Π. Αττικής (8,47%) και του συνόλου της Χώρας (7,63%).

Ακόμη, το ποσοστό ανεργίας της ΕΠΜ (20,73%) είναι υψηλότερο αυτού των όμορων Δήμων Αθηναίων (20,38%), Καλλιθέας (19,99%) και Πειραιώς (19,62%), αλλά χαμηλότερο αυτού του Δ. Αιγάλεω (22,12%) και της ΔΕ Νίκαιας (21,62%). Αντιστοίχως, ίδια είναι η κατάταξη και στην απογραφή του 2001, όπου το ποσοστό ανεργίας της ΕΠΜ (10,76%) είναι υψηλότερο αυτού των όμορων Δήμων Αθηναίων (9,30%), Καλλιθέας (10,29%) και Πειραιώς (10,93%), αλλά χαμηλότερο αυτού του Δ. Αιγάλεω (11,66%) και της ΔΕ Νίκαιας (11,85%).

Εντός της ΕΠΜ, το υψηλότερο ποσοστό ανεργίας παρουσιάζει η ΔΕ Ταύρου (23,86%), ακολουθούμενη από τη ΔΕ Μοσχάτου (17,23%) και τη ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη (23,36%). Αντίστοιχα, με βάση την απογραφή του 2001, το υψηλότερο ποσοστό ανέργων εντοπίζεται στη ΔΕ Ταύρου (11,50%), ενώ ακολουθούν η ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη (11,16%) και η ΔΕ Μοσχάτου (10,04%). Σε σχέση με την καταγραφή του 2001, και στις τρεις ΔΕ της ΕΠΜ, παρουσιάζεται αύξηση του ποσοστού των ανέργων. Συγκεκριμένα, την μεγαλύτερη αύξηση του ποσοστού, παρουσιάζει η ΔΕ Ταύρου (12,36%) και ακολουθούν οι ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη και Μοσχάτου (12,20% και 7,19% αντιστοίχως).

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι το ποσοστό των μαθητών – σπουδαστών της ΕΠΜ (29,74%) επί του οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού της, είναι υψηλότερο σε σχέση με αυτό των όμορων Δήμων/ Δημοτικών Ενοτήτων (με εξαίρεση το Δ. Αιγάλεω), της ΖΥΕ (29,20%), της Π. Αττικής (29,26%) και του συνόλου της Χώρας (27,88%), ενώ



αντίθετα το ποσοστό των συνταξιούχων της ΕΠΜ (34,89%) είναι χαμηλότερο σε σχέση με αυτό των προαναφερθεισών χωρικών ενότητων (με εξαίρεση τη ΔΕ Νίκαιας).

Στη συνέχεια (Πίνακας 6-23 και Πίνακας 6-24) παρουσιάζονται ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός, οι απασχολούμενοι, οι άνεργοι και ο οικονομικά μη ενεργός πληθυσμός, για χωρικές ενότητες ευρύτερες της ΕΠΜ (Σύνολο Χώρας, Π. Αττικής και ΖΥΕ), για τους όμορους στην ΕΠΜ Δήμους και Δ. Ενότητες (Δ. Αθηνών, Δ. Καλλιθέας, Δ. Πειραιώς, Δ. Αιγάλεω και ΔΕ Νίκαιας), καθώς και για τις ΔΕ εντός της ΕΠΜ (ΔΕ Ταύρου, ΔΕ Μοσχάτου και ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη), για τα έτη 2001, 2011 αντίστοιχα.



Πίνακας 6-23: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός μόνιμος πληθυσμός – Απασχολούμενοι και άνεργοι στην ΕΠΜ (2001)

Χωρική Ενότητα	Σύνολο Κατοίκων	Οικονομικά Ενεργοί						Οικονομικά μη Ενεργοί	
		Σύνολο	% Συνολικού Πληθυσμού	Απασχολούμενοι	% Οικονομικά Ενεργών	Άνεργοι	% Οικονομικά Ενεργών	Σύνολο	% Συνολικού Πληθυσμού
Σύνολο Χώρας	9.859.593	4.614.499	46,80%	4.102.089	88,90%	512.410	11,10%	5.245.094	53,20%
Π. Αττικής	3.534.362	1.746.101	49,40%	1.579.189	90,44%	166.912	9,56%	1.788.261	50,60%
ΖΥΕ	3.005.027	1.487.425	49,50%	1.348.382	90,65%	116.508	7,83%	1.517.602	50,50%
Δ. Αθηναίων	730.232	371.197	50,83%	336.663	90,70%	34.534	9,30%	359.035	49,17%
Δ. Καλλιθέας	106.317	52.789	49,65%	47.357	89,71%	5.432	10,29%	53.528	50,35%
Δ. Πειραιώς	166.805	77.175	46,27%	68.738	89,07%	8.437	10,93%	89.630	53,73%
Δ. Αιγάλεω	71.082	34.473	48,50%	30.452	88,34%	4.021	11,66%	36.609	51,50%
ΔΕ Νίκαιας	86.934	40.022	46,04%	35.279	88,15%	4.743	11,85%	46.912	53,96%
ΕΠΜ	50.166	24.952	49,74%	22.266	89,24%	2.686	10,76%	25.214	50,26%
ΔΕ Ταύρου	14.216	7.072	49,75%	6.259	88,50%	813	11,50%	7.144	50,25%
ΔΕ Μοσχάτου	22.016	10.936	49,67%	9.838	89,96%	1.098	10,04%	11.080	50,33%
ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη	13.934	6.944	49,83%	6.169	88,84%	775	11,16%	6.990	50,17%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2001 – Π. Γκομίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



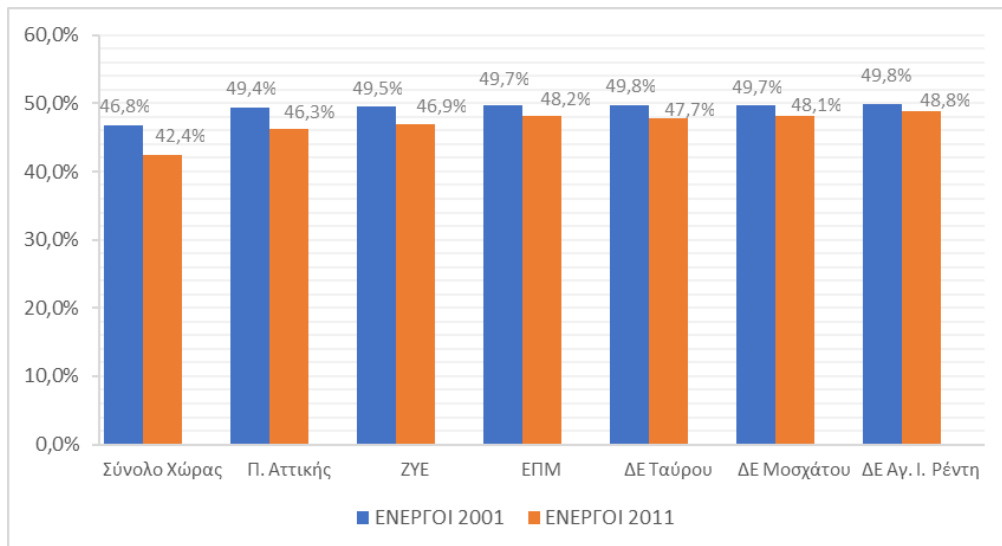
Πίνακας 6-24: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός μόνιμος πληθυσμός – Απασχολούμενοι και άνεργοι στην ΕΠΜ (2011)

Χωρική Ενότητα	Σύνολο Κατοίκων	Οικονομικά Ενεργοί						Οικονομικά μη Ενεργοί	
		Σύνολο	% Συνολικού Πληθυσμού	Απασχολούμενοι	% Οικονομικά Ενεργών	Άνεργοι	% Οικονομικά Ενεργών	Σύνολο	% Συνολικού Πληθυσμού
Σύνολο Χώρας	10.816.286	4.586.636	42,40%	3.727.633	81,27%	859.003	18,73%	6.229.650	57,60%
Περιφέρεια Αττικής	3.828.434	1.771.562	46,27%	1.452.203	81,97%	319.359	18,03%	2.056.872	53,73%
ΖΥΕ	3.090.508	1.448.238	46,86%	1.188.922	82,09%	259.316	17,91%	1.642.270	53,14%
Δ. Αθηναίων	664.046	327.389	49,30%	260.658	79,62%	66.731	20,38%	336.657	50,70%
Δ. Καλλιθέας	100.641	46.707	46,41%	37.371	80,01%	9.336	19,99%	53.934	53,59%
Δ. Πειραιώς	163.688	73.551	44,93%	59.122	80,38%	14.429	19,62%	90.137	55,07%
Δ. Αιγάλεω	69.946	31.877	45,57%	24.825	77,88%	7.052	22,12%	38.069	54,43%
ΔΕ Νίκαιας	89.380	39.559	44,26%	31.005	78,38%	8.554	21,62%	49.821	55,74%
ΕΠΜ	56.463	27.228	48,22%	21.583	79,27%	5.645	20,73%	29.235	51,78%
ΔΕ Ταύρου	14.972	7.147	47,74%	5.442	76,14%	1.705	23,86%	7.825	52,26%
ΔΕ Μοσχάτου	25.441	12.247	48,14%	10.137	82,77%	2.110	17,23%	13.194	51,86%
ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη	16.050	7.834	48,81%	6.004	76,64%	1.830	23,36%	8.216	51,19%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2011 – Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

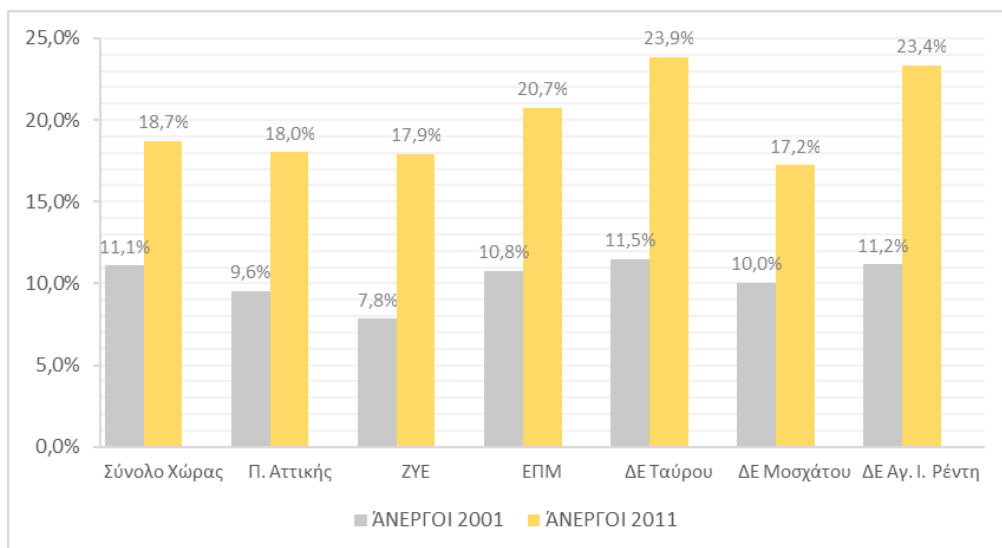


Τα παραπάνω στοιχεία αποτυπώνονται γραφικά στα διαγράμματα που ακολουθούν, στα οποία απεικονίζεται η ποσοστιαία κατανομή του οικονομικά ενεργού πληθυσμού και των ανέργων στο σύνολο της Χώρας, της Περιφέρειας Αττικής, της ΖΥΕ, της ΕΠΜ, της ΔΕ Ταύρου, της ΔΕ Μοσχάτου και της ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη για τα έτη 2001 και 2011.



Σχήμα 6-42: Ποσοστιαία κατανομή οικονομικά ενεργού πληθυσμού στην ΕΠΜ (2001, 2011)

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφές 2001, 2011 – Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



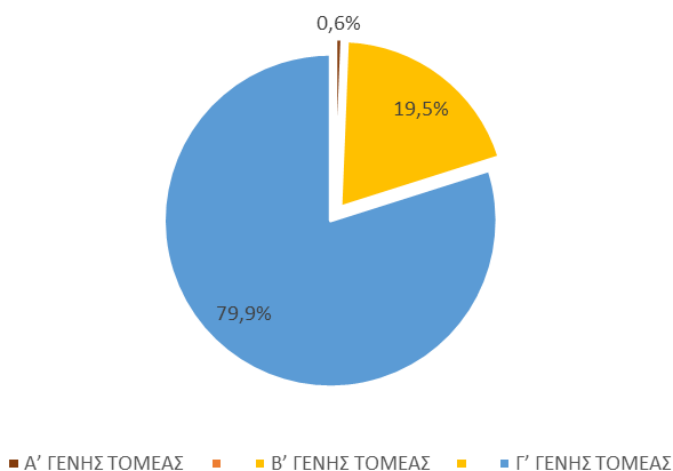
Σχήμα 6-43: Ποσοστιαία κατανομή ανέργων στην ΕΠΜ (2001, 2011)

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφές 2001, 2011 – Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



6.7.2.3 Τομείς Παραγωγής

Ως προς την τομεακή διάρθρωση της απασχόλησης στην ΕΠΜ, με βάση την απογραφή του 2011, ο επικρατέστερος τομέας είναι ο τριτογενής με 17.244 απασχολούμενους (79,9% επί του συνόλου του απασχολούμενων), ακολουθεί ο δευτερογενής με 4.204 απασχολούμενους (19,5%) και ο πρωτογενής με 135 απασχολούμενους (0,6%). Συγκρίνοντας τα ποσοστά απασχολούμενων της απογραφής του 2011 με τα αντίστοιχα της απογραφής του 2001, το ποσοστό του πρωτογενή τομέα παραμένει σχετικά αμετάβλητο (μικρή αύξηση κατά 0,1%), ο τριτογενής τομέας εμφανίζει σημαντική αύξηση ποσοστού (18,4%), ενώ ο δευτερογενής τομέας παρουσιάζει μείωση (-7,8%).



Σχήμα 6-44: Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής στην ΕΠΜ (2011)

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2011 – Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Αναλυτικότερα, το ποσοστό των απασχολούμενων στον πρωτογενή τομέα της ΕΠΜ (0,63%), είναι χαμηλότερο του αντίστοιχου του συνόλου της Χώρας (9,99%) και της Περιφέρειας Αττικής (1,21%), αλλά υψηλότερο αυτού της ΖΥΕ (0,47%). Η ΕΠΜ είναι η μόνη χωρική ενότητα στην οποία εμφανίζεται για το διάστημα 2001-2011 μικρή αύξηση του ποσοστού απασχολούμενων στον πρωτογενή τομέα (0,11%), συγκριτικά με της ΖΥΕ (-0,03%), της Π. Αττικής (-0,12%) και του συνόλου της Χώρας (-4,43%). Επιπλέον, η ΕΠΜ εμφανίζει υψηλότερο ποσοστό απασχολούμενων στον πρωτογενή τομέα (0,63%) από τους όμορους προς αυτήν Δήμους/ΔΕ, με εξαίρεση το Δ. Αιγάλεω. Στην απογραφή του 2001, το αντίστοιχο ποσοστό της ΕΠΜ (0,52%) είναι επίσης το υψηλότερο, συγκριτικά με τους όμορους προς αυτήν Δήμους/ΔΕ, εξαιρουμένου αυτού του Δ. Αιγάλεω (0,55%) το οποίο είναι υψηλότερο. Εντός της ΕΠΜ, το υψηλότερο ποσοστό των απασχολούμενων στον πρωτογενή τομέα εντοπίζεται στη ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη (0,95%) και ακολουθούν οι ΔΕ Μοσχάτου (0,50%) και Ταύρου (0,50%).

Η ΕΠΜ, βάσει των δεδομένων του 2011, εμφανίζει υψηλότερο ποσοστό απασχολούμενων στον δευτερογενή τομέα (19,48%), από αυτό της ΖΥΕ (16,01%), της Π. Αττικής (16,98%) και του συνόλου της Χώρας (17,55%). Συγκριτικά με την απογραφή του 2001, όλες οι παραπάνω χωρικές ενότητες παρουσιάζουν μείωση του πληθυσμού των απασχολούμενων στο δευτερογενή τομέα. Η μείωση του ποσοστού των απασχολούμενων στον δευτερογενή τομέα της ΕΠΜ (-7,79%) είναι υψηλότερη των αντίστοιχων της ΖΥΕ (-6,01%), της Π. Αττικής (-

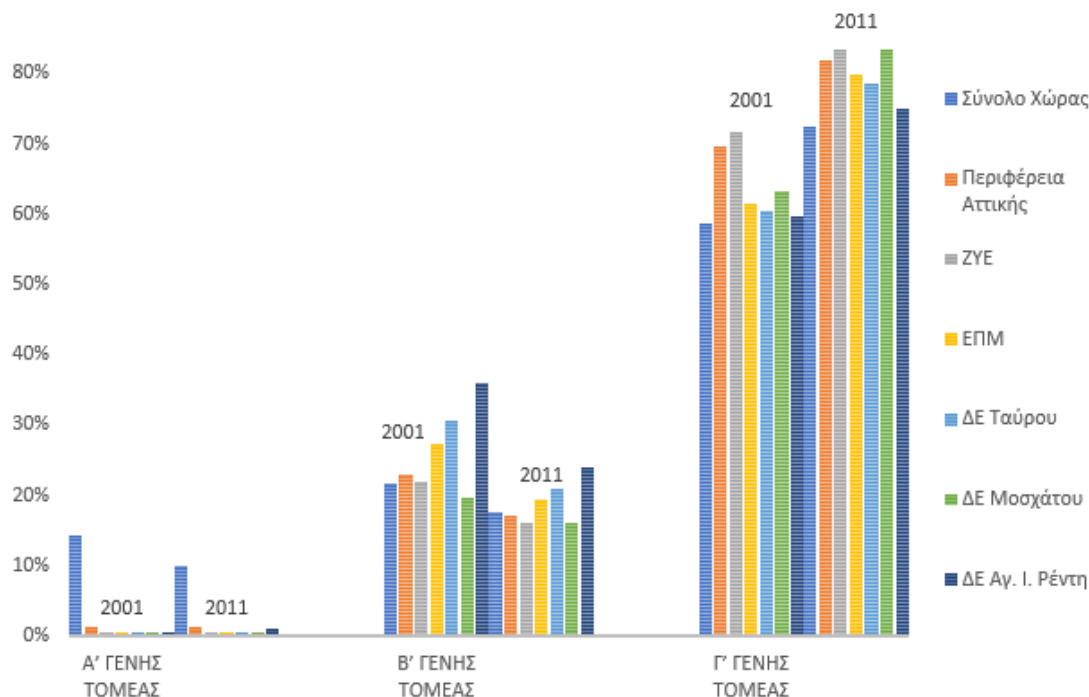


6,01%) και του συνόλου της Χώρας (-4,20%). Οι όμοροι προς την ΕΠΜ Δήμοι/ΔΕ, παρουσιάζουν μικρότερα ποσοστά απασχολουμένων στο δευτερογενή τομέα, με εξαίρεση τη ΔΕ Νίκαιας (19,68%). Στις ΔΕ εντός της ΕΠΜ, το υψηλότερο ποσοστό απασχολουμένων στο δευτερογενή τομέα εντοπίζεται στην ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη (24,03%), ακολουθούν οι ΔΕ Ταύρου (20,84%) και Μοσχάτου (16,05%).

Ο τριτογενής είναι κυρίαρχος τομέας όσον αφορά στους απασχολούμενους στην ΕΠΜ (79,90%), όπως εξάλλου και στα χωρικά επίπεδα ΖΥΕ (83,52%), Π. Αττικής (81,81%) και συνόλου της Χώρας (72,46%). Όλες οι παραπάνω χωρικές ενότητες παρουσιάζουν αύξηση των απασχολούμενων στον τριτογενή τομέα σε σχέση με το 2001. Η αύξηση του ποσοστού των απασχολούμενων στον τριτογενή τομέα της ΕΠΜ (18,41%) είναι υψηλότερη έναντι των αντίστοιχων της ΖΥΕ (11,75%), της Π. Αττικής (12,12%) και του συνόλου της Χώρας (13,92%). Ομοίως, οι όμοροι στην ΕΠΜ Δήμοι/ΔΕ, παρουσιάζουν διαχρονικά αύξηση των απασχολούμενων στον τριτογενή τομέα, χαμηλότερη όμως της ΕΠΜ (18,41%). Οι ΔΕ εντός της ΕΠΜ εμφανίζουν επίσης αύξηση των απασχολούμενων στον τριτογενή τομέα, με την μεγαλύτερη αύξηση του ποσοστού 2001 - 2011 να εντοπίζεται στην ΔΕ Μοσχάτου (20,22%), ακολουθούμενη από τις ΔΕ Ταύρου και Αγ. Ι. Ρέντη (18,18%, 15,28% αντίστοιχα).

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι απασχολούμενοι ανά τομέα, για τις χωρικές ενότητες Σύνολο Χώρας, Περιφέρεια Αττικής, ΖΥΕ, Δ. Αθηνών, Καλλιθέας, Πειραιώς, Αιγάλεω και ΔΕ Νίκαιας, Ταύρου, Μοσχάτου και Αγ. Ι. Ρέντη, για τα έτη 2001 και 2011.

Τα παραπάνω στοιχεία αποτυπώνονται γραφικά στο Σχήμα 6-45, στο οποίο απεικονίζονται οι μεταβολές των ποσοστών του απασχολούμενου πληθυσμού, στον πρωτογενή, δευτερογενή και τριτογενή κλάδο, στο σύνολο της Χώρας, στην Περιφέρεια Αττικής, στη ΖΥΕ, στην ΕΠΜ και στις ΔΕ Ταύρου, Μοσχάτου και Αγ. Ι. Ρέντη για τα έτη 2001 και 2011.



Σχήμα 6-45: Μεταβολές ποσοστών απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής στην ΕΠΜ (2001, 2011)

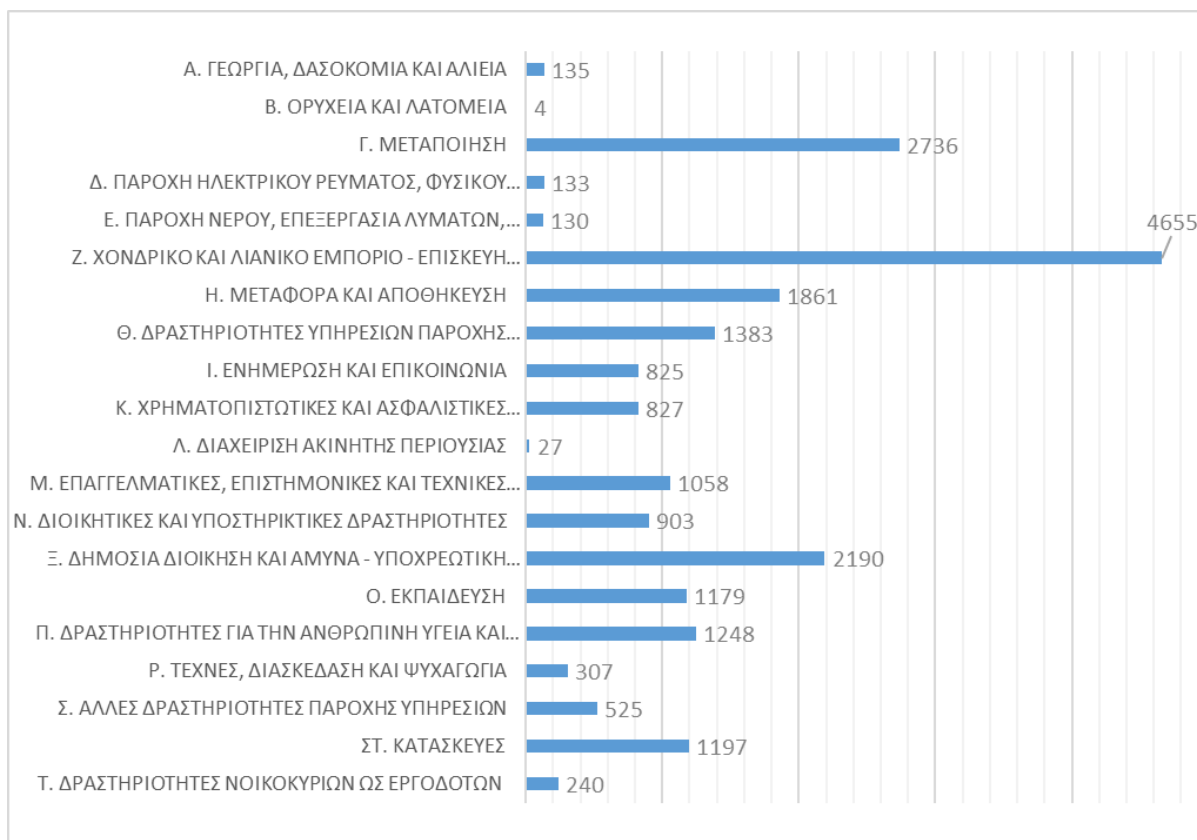
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφές 2001, 2011 – Π. Γκομίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.7.2.4 Κλάδοι παραγωγής

Ο οικονομικός κλάδος με την υψηλότερη συμμετοχή στην ΕΠΜ (ΕΛΣΤΑΤ, 2011), εντοπίζεται στις δραστηριότητες χονδρικού και λιανικού εμπορίου- επισκευής μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών (4.655 απασχολούμενοι). Ακολουθούν ο κλάδος της μεταποίησης (2.736 απασχολούμενοι), της δημόσιας διοίκησης και άμυνας-υποχρεωτικής κοινωνικής ασφάλισης (2.190 απασχολούμενοι), της μεταφοράς και αποθήκευσης (1.861 απασχολούμενοι), δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και εστίασης (1.383) και λοιποί.

Όσον αφορά στις μεταβολές συγκριτικά με την απογραφή του 2001, μείωση απασχολούμενων στην ΕΠΜ παρουσιάζεται στους κλάδους «Κατασκευές» (-442) και «Μεταφορά – αποθήκευση» (-579). Αύξηση απασχολούμενων παρατηρείται στους κλάδους «Χονδρικό και λιανικό εμπόριο» (206), δραστηριότητες «Υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης» (305), «Δημόσια διοίκηση και άμυνα – υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση» (460), «Εκπαίδευση» (281) και δραστηριότητα για την «Ανθρώπινη υγεία» και την «Κοινωνική μέριμνα» (513).

Στο Σχήμα 6-46 απεικονίζεται οι κατανομή των απασχολούμενων της ΕΠΜ ανά κλάδο παραγωγής για το 2011.

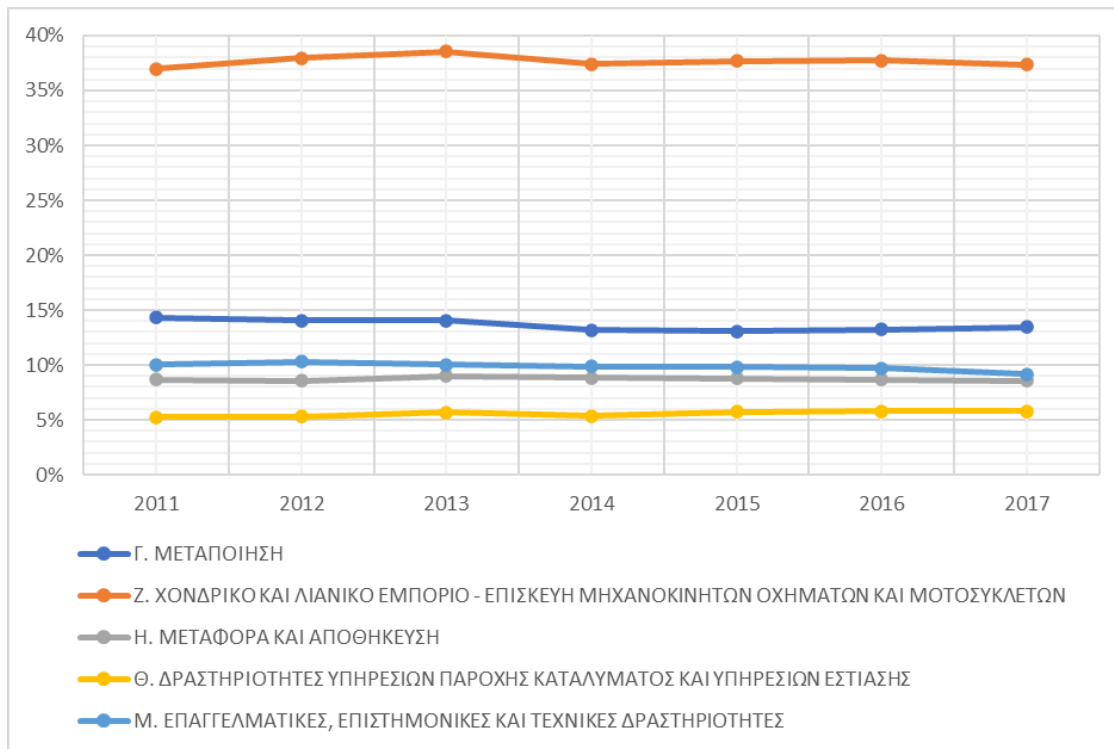


Σχήμα 6-46: Απασχολούμενοι ανά κλάδο παραγωγής στην ΕΠΜ (2011)

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2011 – Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Με βάση τα δεδομένα από το Στατιστικό Μητρώο των Επιχειρήσεων για το 2017, το μεγαλύτερο ποσοστό των επιχειρήσεων στην ΕΠΜ κατατάσσεται στον κλάδο χοντρικό και λιανικό εμπόριο (37,37%), ακολουθούν οι κλάδοι μεταποίησης (13,44%), επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες (9,16%), μεταφορά και αποθήκευση (8,59%), δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης (5,8%) και λοιποί με ποσοστό κάτω του 0,05%.

Στο Σχήμα 6-47 απεικονίζεται η διαχρονική εξέλιξη των επιχειρήσεων στην ΕΠΜ για το διάστημα 2011 – 2017.

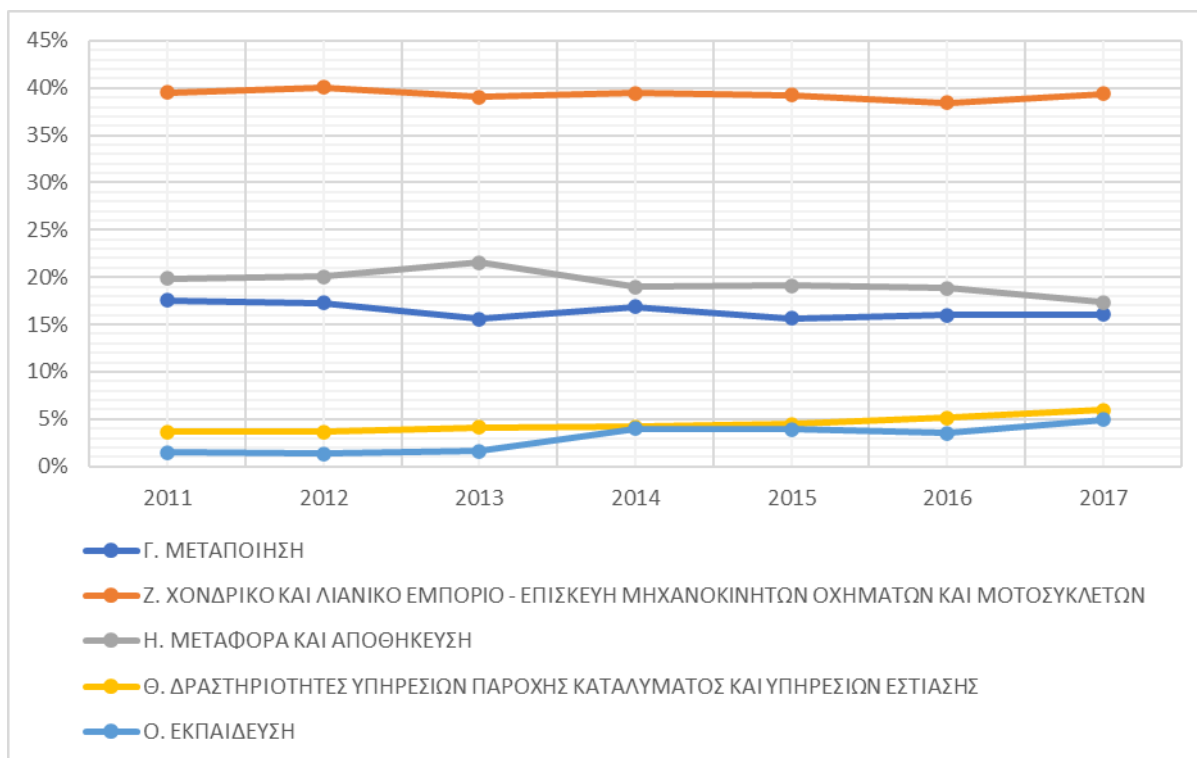


Σχήμα 6-47: Ποσοστιαία κατανομή επιχειρήσεων ανά κλάδο στην ΕΠΜ (2011 - 2017)

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ – Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Όσον αφορά στους απασχολούμενους ανά κλάδο, με βάση το Στατιστικό Μητρώο των Επιχειρήσεων για το 2017, το μεγαλύτερο ποσοστό των απασχολούμενων στην ΕΠΜ εργάζεται στον κλάδο χονδρικό και λιανικό εμπόριο (39,37%), ακολουθούν οι κλάδοι μεταφορά και αποθήκευση (17,33%), μεταποίηση (16,03%), δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης (5,32%), εκπαίδευση (4,93%) και λοιποί με ποσοστό κάτω του 0,05%. Τα ποσοστά των απασχολούμενων στον κλάδο μεταφοράς και μεταποίησης παρουσιάζουν μία πτωτική τάση το διάστημα 2013-2017, ενώ αντίστοιχη ανοδική τάση εμφανίζεται στους κλάδους υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης και εκπαίδευσης.

Στο Σχήμα 6-48 απεικονίζεται η διαχρονική μεταβολή των ποσοστών των απασχολουμένων της ΕΠΜ για το διάστημα 2013 - 2017.



Σχήμα 6-48: Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενων ανά κλάδο στην ΕΠΜ (2011 - 2017)

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ – Π. Γκοιμίσσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.7.2.5 Συσχέτιση με την επένδυση

Συμπερασματικά, σε επίπεδο ΕΠΜ παρατηρείται χαμηλότερο μέσο οικογενειακό εισόδημα σε σύγκριση με τα αντίστοιχα της Περιφέρειας Αττικής και των Δήμων Αθηναίων και Πειραιώς. Η ΕΠΜ είναι περιοχή με σχετικά υψηλό ποσοστό εργατικού δυναμικού στο σύνολο του πληθυσμού -γεγονός που αιτιολογείται και από την πληθυσμιακή της σύνθεση (χαμηλότερος δείκτης γήρανσης, υψηλότερο ποσοστό παραγωγικού πληθυσμού)- και με έντονο, παράλληλα, το φαινόμενο της ανεργίας.

Στις ΔΕ που περιλαμβάνει διακρίνεται ανομοιομορφία όσον αφορά στο εισόδημα και στην ανεργία. Η ΔΕ Μοσχάτου έχει υψηλότερο ΜΟ οικογενειακού εισοδήματος, σε σχέση με την Περιφέρεια Αττικής, καθώς και τους όμορους Δήμους / ΔΕ (πλην του Δ. Αθηναίων), ενώ η ΔΕ Ταύρου, στην οποία εμπίπτει το ακίνητο, και η ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη αποτελούν τις χωρικές ενότητες με το χαμηλότερο μέσο οικογενειακό εισόδημα. Επιπλέον, τα επίπεδα ανεργίας στις ΔΕ Ταύρου και Αγ. Ι. Ρέντη είναι πολύ υψηλότερα από αυτά στη ΔΕ Μοσχάτου.

Σε επίπεδο ΕΠΜ, ο τριτογενής τομέας είναι κυρίαρχος (79,9% των απασχολούμενων), σε αντιστοιχία με τα χωρικά επίπεδα της ΖΥΕ, της Περιφέρειας Αττικής και του συνόλου της Χώρας. Η διαχρονική εξέλιξη της κατανομής των απασχολούμενων και των επιχειρήσεων σε τομείς και κλάδους παραγωγής στην ΕΠΜ συνάδει με την φάση αποβιομηχάνισης στην οποία βρίσκεται, καθώς για το διάστημα 2000 - 2010 η ποσοστιαία



μεταβολή των απασχολουμένων στον τριτογενή τομέα ήταν η υψηλότερη (+18,41%), σε σχέση με τις άλλες χωρικές ενότητες. Στον τομέα αυτόν εμπίπτουν και οι περισσότερες από τις ειδικές χρήσεις που προτείνονται στα πλαίσια της επένδυσης, συνάδοντας με την παρουσιαζόμενη τάση.

Επίσης, ενώ οι επικρατέστεροι κλάδοι παραγωγής στην ΕΠΜ είναι αυτοί που σχετίζονται με βιομηχανικό - βιοτεχνικό χαρακτήρα (χονδρικό και λιανικό εμπόριο, μεταποίηση, μεταφορά και αποθήκευση), τη χρονική περίοδο 2011 - 2017 σημειώθηκε μείωση απασχολουμένων σε ορισμένους από αυτούς τους κλάδους (μεταποίηση, κατασκευή, μεταφορά και αποθήκευση), με παράλληλη αύξηση στους κλάδους δραστηριοτήτων υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης, εκπαίδευσης και δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα.

6.7.3 Επίπεδο Εκπαίδευσης

Στη συνέχεια παρατίθενται στοιχεία σχετικά με το επίπεδο εκπαίδευσης των κατοίκων εντός της ευρύτερης περιοχής μελέτης. Αναφορικά με το επίπεδο εκπαίδευσης, εξετάζεται η συσχέτιση του σε τέσσερις χωρικές κλίμακες - σε εθνικό επίπεδο, σε επίπεδο Περιφέρειας, εντός της ΖΥΕ. και ΕΠΜ.

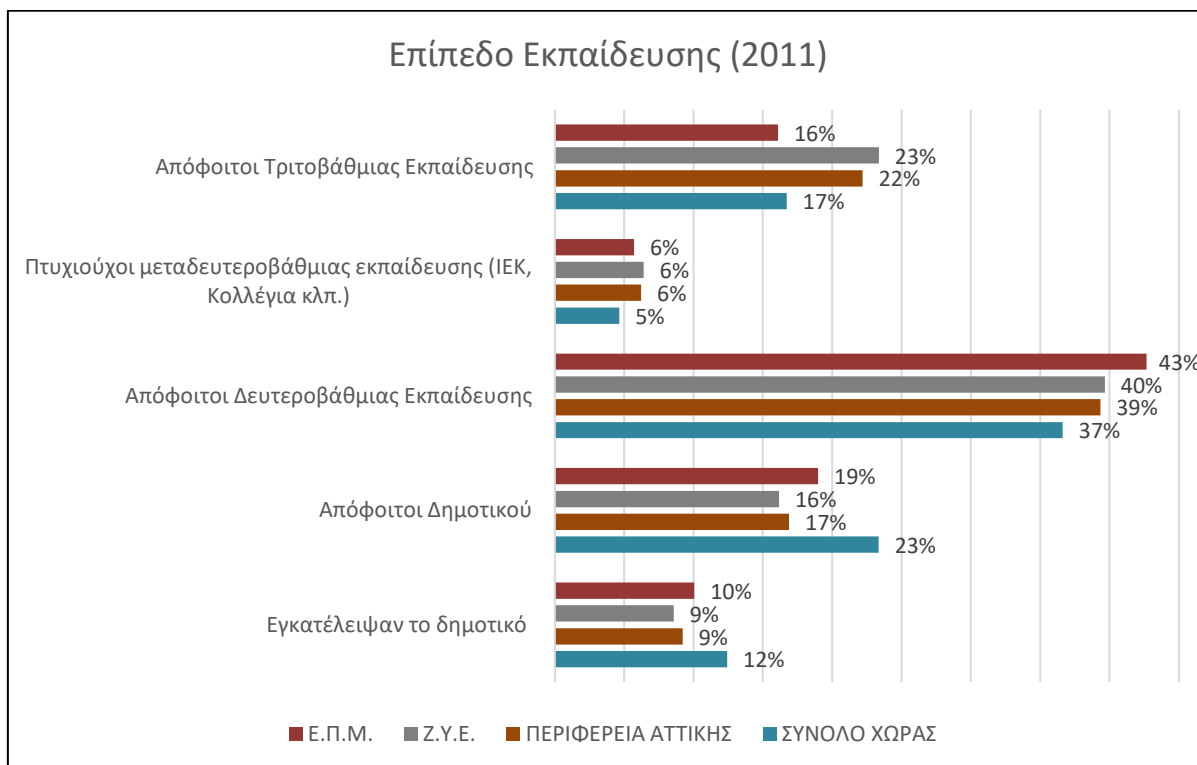
Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται το επίπεδο εκπαίδευσης στις τέσσερις (4) χωρικές κλίμακες για το έτος 2011 σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ. Βάσει των στοιχείων αυτών, προκύπτει ότι το ποσοστό των αποφοίτων της Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης είναι το υψηλότερο και στις τέσσερις (4) χωρικές κλίμακες που εξετάζονται.

Πίνακας 6-25: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού (2011)

Χωρική Κλίμακα	Σύνολο Μόνιμου Πληθυσμού	Απόφοιτοι Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	Πτυχιούχοι Μεταδευτεροβ. Εκπαίδευσης	Απόφοιτοι Δευτεροβ. Εκπαίδευσης	Απόφοιτοι Δημοτικού	Εγκατέλειψαν το Δημοτικό
Σύνολο Χώρας	10.816.286	1.809.087	502.079	3.960.886	2.524.345	1.343.534
Περιφ. Αττικής	3.828.434	849.653	238.129	1.505.825	646.441	352.623
ΖΥΕ	3.090.508	721.840	198.076	1.225.546	499.434	264.629
ΕΠΜ	56.145	9.036	3200	23.953	10.659	5.640

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2011 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον σχετικά με το επίπεδο εκπαίδευσης παρουσιάζει το γεγονός ότι το ποσοστό των αποφοίτων της Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης εντός της ΕΠΜ (43%) είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο ποσοστό στις υπόλοιπες τρεις χωρικές κλίμακες. Παρατηρώντας τα στοιχεία εντός της ΕΠΜ, οι περισσότεροι κάτοικοι είναι απόφοιτοι της Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (43%) ενώ μικρά ποσοστά εμφανίζουν οι κάτοικοι που είναι απόφοιτοι Τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (16%) και πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (6%). Επιπλέον, μικρό ποσοστό παρουσιάζουν οι κάτοικοι που εγκατέλειψαν το δημοτικό (10%).



Σχήμα 6-49: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού σε επίπεδο Χώρας, Π. Αττικής, ΖΥΕ και ΕΠΜ

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2011 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Όπως προκύπτει από την ανάλυση του επιπέδου εκπαίδευσης για το έτος 2011 εντός των ορίων της ΕΠΜ, το πλήθος των αποφοίτων Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης είναι το υψηλότερο σε σύγκριση με το πλήθος των υπόλοιπων εκπαιδευτικών βαθμίδων, ενώ το πλήθος των πτυχιούχων μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης είναι το μικρότερο και στις τρεις ΔΕ.

Πίνακας 6-26: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού (2011) εντός της ΕΠΜ

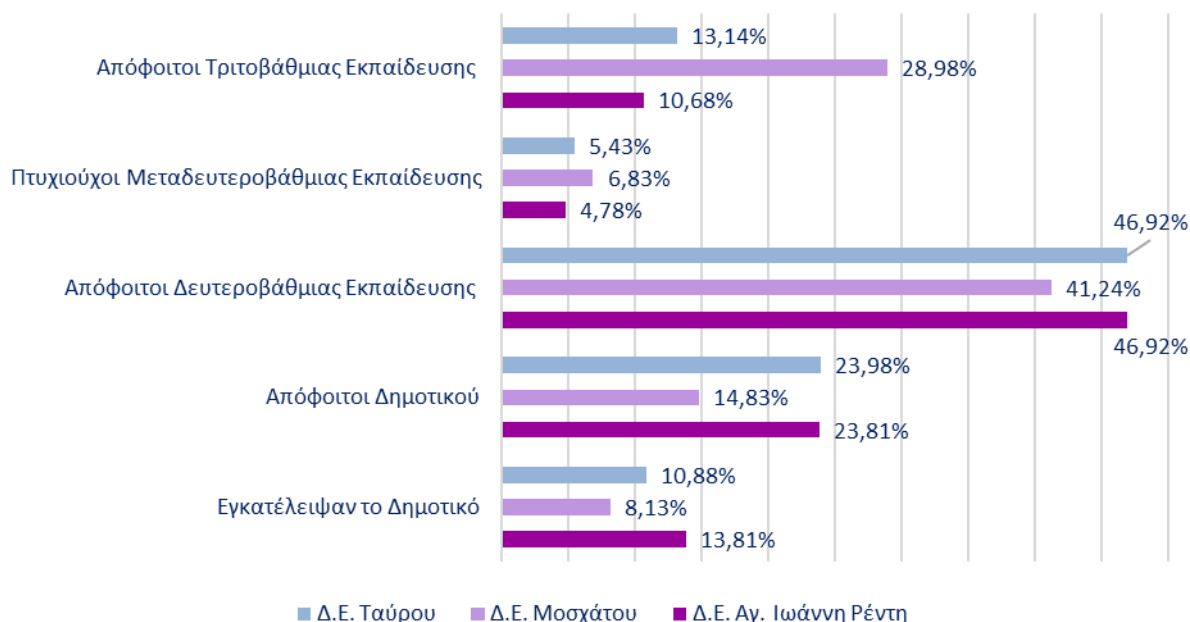
ΔΕ	Σύνολο	Απόφοιτοι Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	Πτυχιούχοι Μεταδευτεροβ. Εκπαίδευσης	Απόφοιτοι Δευτεροβ. Εκπαίδευσης	Απόφοιτοι Δημοτικού	Εγκατέλειψαν το Δημοτικό
Ταύρου	13.947	1.833	757	6.496	3.344	1.517
Μοσχάτου	25.304	7.333	1.728	10.435	3.752	2.056
Αγ. Ι. Ρέντη	14.965	1.598	715	7.022	3.563	2.067

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2011 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Από το Σχήμα 6-50 παρατηρείται ότι στις κατηγορίες «Απόφοιτοι Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης» και «Πτυχιούχοι Μεταδευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης», δεν εμφανίζονται μεγάλες διαφορές ανά ΔΕ. Αντίθετα, έντονες αποκλίσεις παρουσιάζονται στην κατηγορία «Απόφοιτοι Δημοτικού» όπου τα ποσοστά της ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη (23,81%) και της ΔΕ Ταύρου (23,98%) είναι εμφανώς μεγαλύτερα από το ποσοστό που συγκεντρώνει η ΔΕ Μοσχάτου (14,83%). Ομοίως, στην υψηλότερη εκπαιδευτική βαθμίδα «Απόφοιτοι Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης», η ΔΕ Μοσχάτου



(28.98%) σημειώνει αρκετά υψηλό ποσοστό σε σχέση με τα αντίστοιχα ποσοστά της ΔΕ Ταύρου (13,14%) και της ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη (10,68%).



Σχήμα 6-50: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού ΕΠΜ

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2011 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

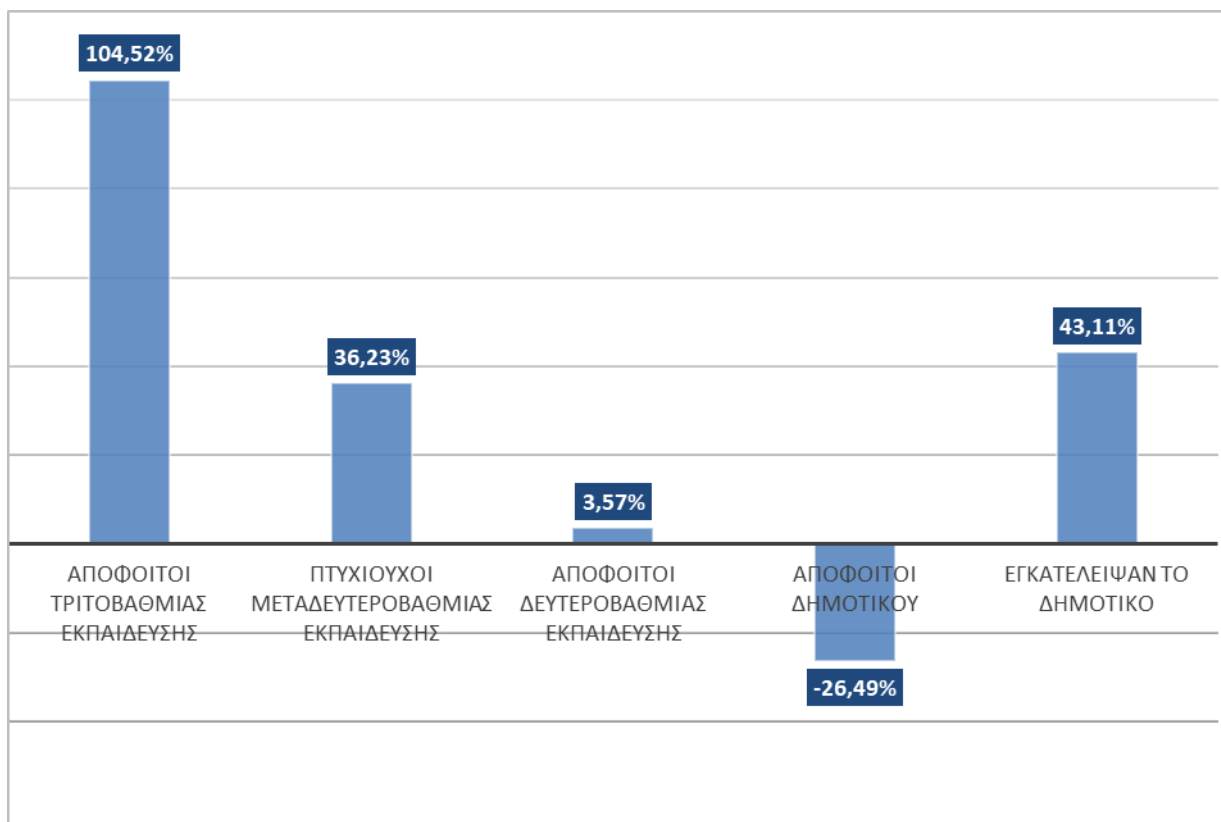
Στον παρακάτω Πίνακα και στο Σχήμα 6-51 παρουσιάζεται η μεταβολή του επιπέδου εκπαίδευσης εντός της ΕΠΜ στο χρονικό διάστημα 2001-2011. Από το έτος 2001 έως και το 2011, παρατηρείται αύξηση σε όλες τις κατηγορίες του επιπέδου εκπαίδευσης εκτός από την κατηγορία «Απόφοιτοι Δημοτικού» όπου εμφανίζεται αισθητή μείωση.

Πίνακας 6-27: Μεταβολή Επιπέδου Εκπαίδευσης εντός της ΕΠΜ 2001 - 2011

Επίπεδο Εκπαίδευσης	2001	2011	Μεταβολή 2011-2001
Απόφοιτοι Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	5.263	10.764	104,52%
Πτυχιούχοι Μεταδευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης	2.349	3.200	36,23%
Απόφοιτοι Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης	23.128	23.953	3,57%
Απόφοιτοι Δημοτικού	14.501	10.659	-26,49%
Εγκατέλειψαν το Δημοτικό	3.941	5.640	43,11%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2011 - Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Όπως φαίνεται και στο Σχήμα 6-51, σημαντική αύξηση παρουσιάζουν οι κατηγορίες «Απόφοιτοι Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης» (104,52%), «Πτυχιούχοι Μεταδευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης» (36,23%) και «Εγκατέλειψαν το δημοτικό» (43,11%). Αντίθετα, σημαντική μείωση παρουσίασε το ποσοστό της κατηγορίας «Απόφοιτοι Δημοτικού» εντός του χρονικού διαστήματος 2001-2011.



Σχήμα 6-51: Μεταβολή Εκπαιδευτικού Επιπέδου εντός της ΕΠΜ 2001 - 2011

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2011 - Π. Γκοιμίσσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.7.4 Βιοτικό Επίπεδο

Σύμφωνα με έρευνα που εκπονήθηκε σχετικά με την Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας στην Περιφέρεια Αττικής (2015), παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικά στοιχεία που υποδηλώνουν το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων στους Δήμους που επιλέχθηκαν προς σύγκριση. Λόγω διαθεσιμότητας των στοιχείων σε επίπεδο Δήμου από την ΕΛΣΤΑΤ, ως γεωγραφικό επίπεδο ανάλυσης ορίστηκαν οι Δήμοι βάσει του προγράμματος «Καλλικράτης» και τα δεδομένα υπολογίστηκαν βάσει του απογραφικού πληθυσμού το έτος 2011. Συνεπώς, για την σύγκριση του βιοτικού επιπέδου μελετήθηκαν οι Δήμοι της ΕΠΜ (Δ. Ταύρου – Μοσχάτου, Δ. Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη) και οι όμοροι αυτών (Δ. Αθηναίων, Δ. Αιγαλέου, Δ. Καλλιθέας και Δ. Πειραιά).

Η σχετική έρευνα βασίστηκε σε δύο (2) ευρέως γνωστούς δείκτες: στον **Δείκτη Στέρσης Townsend** και στον **Δείκτη Ανθρώπινης Φτώχειας του ΟΗΕ**.



Ο δείκτης στέρησης Townsend αποτελεί ένα δείκτη στέρησης υλικών αγαθών με χωρική διάσταση, ο οποίος μπορεί να εκτιμηθεί σε οποιοδήποτε γεωγραφική μονάδα. Ο υπολογισμός του βασίζεται σε τέσσερις (4) επιμέρους παράγοντες:

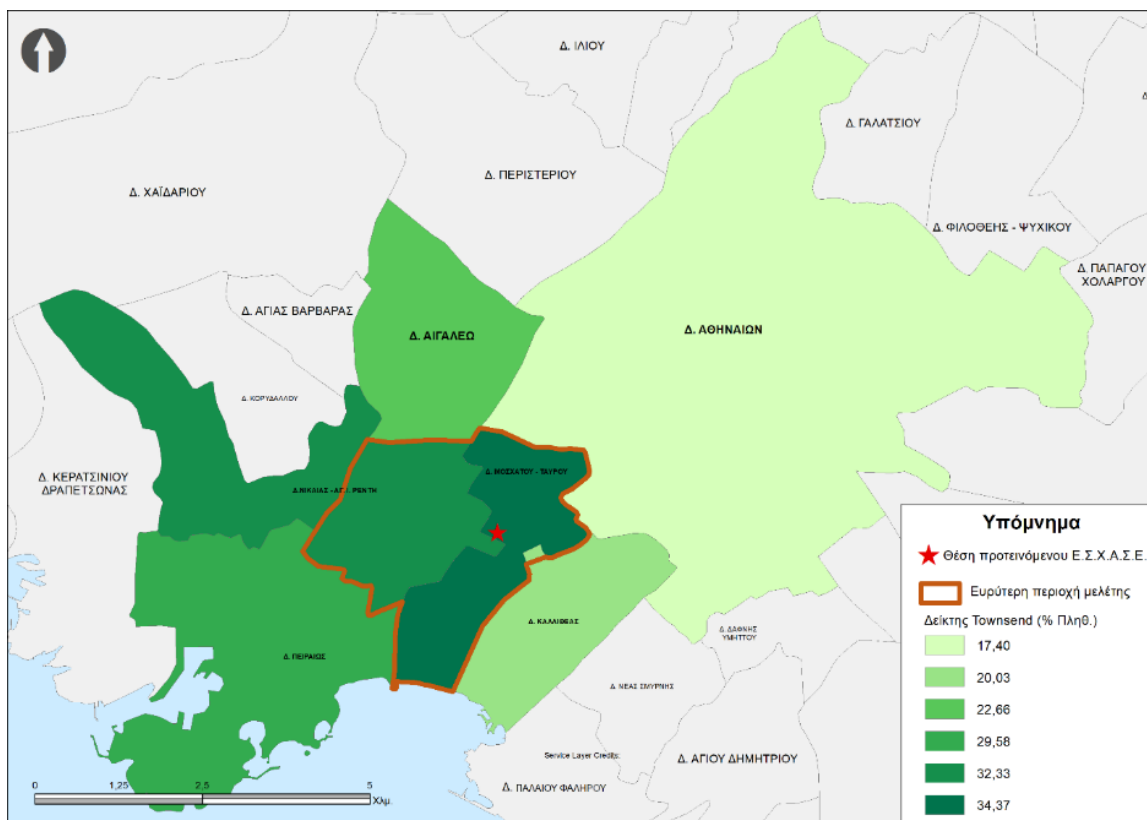
- i. Ποσοστό ανέργων στο σύνολο του οικονομικά ενεργού πληθυσμού ηλικίας 16 ετών και άνω.
- ii. Ποσοστό νοικοκυριών που δεν έχουν δικό τους ΙΧ.
- iii. Ποσοστό νοικοκυριών που δεν έχουν ιδιόκτητη κατοικία.
- iv. Πυκνότητα νοικοκυριού, οριζόμενη ως το ποσοστό των πολυπληθών νοικοκυριών (με περισσότερα από 1 άτομο ανά δωμάτιο).

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται συγκριτική ανάλυση των Δήμων βάσει των παραμέτρων που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του δείκτη Townsend. Σύμφωνα με τον εν λόγω δείκτη, ο Δ. Αθηναίων συγκεντρώνει τους περισσότερους «στερημένους» σε υλικά αγαθά κατοίκους ενώ ο Δ. Μοσχάτου - Ταύρου τους λιγότερους «στερημένους» κατοίκους σε υλικά αγαθά (Σχήμα 6-52). Ο Δ. Αθηναίων κατέχει την 1^η θέση με το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοίκων χωρίς ιδιωτικό ΙΧ και ιδιόκτητη κατοικία, ενώ ο Δ. Αιγάλεω και ο Δ. Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη εμφανίζουν τα μεγαλύτερα ποσοστά με κατοίκους που είναι άνεργοι και έχουν υπερπληθείς κατοικίες αντίστοιχα.

Πίνακας 6-28: Παράμετροι και δείκτης Townsend σε επίπεδο Δήμων

Δήμος	Ανεργία	Χωρίς Ιδ. ΙΧ	Χωρίς Ιδ. Κατοικία	Υπερπλήθεις Κατοικίες	Δείκτης Townsend % Πληθ.	Ταξινόμηση βάσει δ. Townsend
Αθηναίων	20,38	46,34	43,28	9,82	17,40	1
Καλλιθέας	19,99	42,00	37,52	10,05	20,03	2
Αιγάλεω	22,12	36,00	34,54	9,85	22,66	3
Πειραιώς	19,62	38,56	35,25	9,01	29,58	4
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	21,91	32,17	27,47	14,69	32,33	5
Μοσχάτου - Ταύρου	19,67	31,20	31,51	11,39	34,37	6

Πηγή: Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας Π. Αττικής, 2015, Π. Γκοιμίσσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Σχήμα 6-52: Βιοτικό επίπεδο μόνιμων κατοίκων βάσει Δείκτη Townsend σε επίπεδο Δήμων

Πηγή: Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας Π. Αττικής, 2015, Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

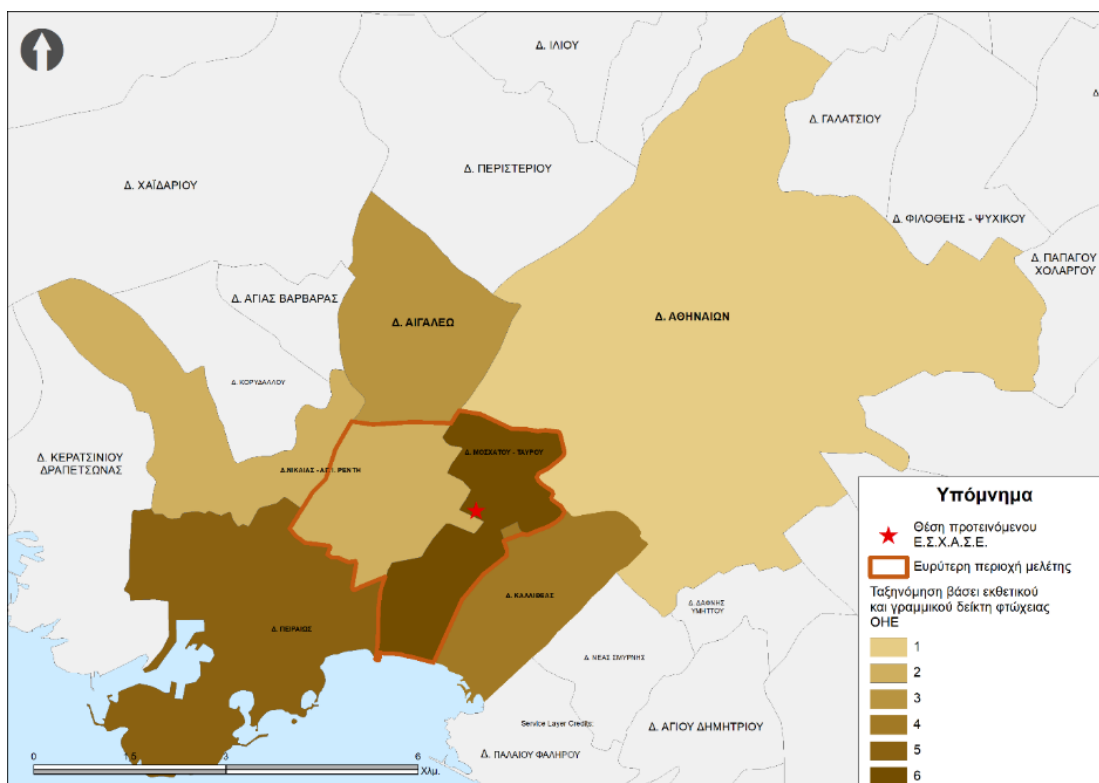
Στην ίδια έρευνα επιχειρήθηκε να προσεγγιστεί το επίπεδο φτώχειας των Δήμων βάσει του δείκτη φτώχειας του ΟΗΕ και έχοντας ως παραμέτρους α) την πιθανότητα μη επιβίωσης του πληθυσμού από την γέννηση μέχρι την ηλικία των 60 ετών, β) το ποσοστό όσων δεν γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση στον πληθυσμό ηλικίας 6 ετών και άνω και γ) το ποσοστό ανεργίας του πληθυσμού ηλικίας 14 ετών και άνω.

Ο Δ. Αθηναίων εμφανίζει τη μεγαλύτερη ανθρώπινη φτώχεια, ενώ ο Δ. Μοσχάτου - Ταύρου παρουσιάζει αντίστοιχα τη μικρότερη ανθρώπινη φτώχεια (Πίνακας 6-29, Σχήμα 6-53). Αναλύοντας ξεχωριστά τους Δήμους ανά παράμετρο των δεικτών φτώχειας του ΟΗΕ, ο Δ. Αθήνων παρουσιάζει αρκετή διαφορά από τους υπόλοιπους δήμους με το μεγαλύτερο ποσοστό μη επιβίωσης ως τα 60 έτη ενώ οι Δήμοι Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη και Αιγαλέω εμφανίζουν τα μεγαλύτερα ποσοστά κατοίκων που δε γνωρίζουν γραφή/ανάγνωση και είναι άνεργοι, αντίστοιχα. Ο Δ. Μοσχάτου - Ταύρου, στον οποίο εμπίπτει η επένδυση, εμφανίζει τα χαμηλότερα ποσοστά και στις τρεις παραμέτρους των δεικτών φτώχειας του ΟΗΕ.

Πίνακας 6-29: Παράμετροι και δείκτες φτώχειας ΟΗΕ για τους Δήμους

Δήμος	Μη επιβίωση ως τα 60	Δε γνωρίζουν γραφή/ανάγνωση	Ανεργία	Εκθετικός Δείκτης (ΕΔ) φτώχειας ΟΗΕ	Γραμμικός Δείκτης (ΓΔ) Φτώχειας ΟΗΕ	Ταξινόμηση βάσει ΕΔ & ΓΔ Φτώχειας ΟΗΕ
Αθηναίων	12,118	1,281	20,383	1,536	0,949	1
Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη	9,677	1,787	21,910	0,878	0,787	2
Αιγάλεω	8,867	1,529	22,123	0,809	0,579	3
Καλλιθέας	9,855	1,029	19,988	0,720	0,432	4
Πειραιώς	9,331	1,163	19,618	0,539	0,349	5
Μοσχάτου - Ταύρου	6,958	0,904	19,671	-0,341	-0,154	6

Πηγή: Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας Π. Αττικής, 2015, Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



Σχήμα 6-53: Δείκτης Φτώχειας ΟΗΕ σε επίπεδο Δήμων

Πηγή: Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας Π. Αττικής, 2015, Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



6.7.5 Κοινωνικές Υποδομές

6.7.5.1 Εκπαίδευση

Στη συνέχεια αναλύονται οι υποδομές εκπαίδευσης της ΕΠΜ, ενώ λόγω των υποδομών εκπαίδευσης που βρίσκονται εντός του οικοδομικού τετραγώνου που ανήκει διοικητικά στο Δ. Καλλιθέας, θα εξεταστεί και το εν λόγω τμήμα.

Εντός της ΕΠΜ λειτουργούν δεκαοχτώ (18) νηπιαγωγεία, δεκαεπτά (17) δημοτικά σχολεία, εννιά (9) γυμνάσια και εννιά (9) λύκεια. Επιπλέον λειτουργούν ένα (1) τμήμα μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, η Σιβιτανίδειος Δημόσια Σχολή Τεχνών & Επαγγελματίων και δύο (2) τμήματα τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, το Τμήμα Πληροφορικής και Τηλεματικής του Χαροκόπειου Πανεπιστημίου και η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών (ΑΣΚΤ) που βρίσκεται πλησίον του ακινήτου. Στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζεται συγκεντρωτικά το πλήθος των υποδομών εκπαίδευσης ανά εκπαιδευτική βαθμίδα.

Πίνακας 6-30: Υποδομές Εκπαίδευσης ανά χωρική ενότητα εντός ΕΠΜ

Υποδομές Εκπαίδευσης	ΕΠΜ	ΔΕ Μοσχάτου	ΔΕ Ταύρου	ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη	Τμήμα Δ. Καλλιθέας στην ΕΠΜ
Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση (Νηπιαγωγεία)	18	5	5	7	1
Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση (Δημοτικά)	17	6	5	6	0
Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση (Γυμνάσια)	9	4	2	3	0
Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση (Λύκεια)	9	2	4	2	1
Μεταδευτεροβάθμια Εκπαίδευση (ΙΕΚ)	1	0	0	0	1
Τριτοβάθμια Εκπαίδευση	2	0	0	1	1
Σύνολο	56	17	17	19	4

Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019 - Π. Γκομίσσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.7.5.2 Πρόνοια και Κοινωνική Μέριμνα

Αναφορικά με τις υποδομές Πρόνοιας και Κοινωνικής Μέριμνας, λειτουργούν συνολικά εντός της ΕΠΜ δέκα (10) βρεφονηπιακοί - Παιδικοί σταθμοί και πέντε (5) Κέντρα Ανοιχτής Προστασίας Ηλικιωμένων (ΚΑΠΗ) (Πίνακας 6-31).

Πίνακας 6-31: Δημοτικοί Βρεφονηπιακοί - Παιδικοί Σταθμοί & ΚΑΠΗ Ευρύτερης Περιοχής

ΔΕ Μοσχάτου	ΔΕ Ταύρου	ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη
ΠΑΙΔΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ		
A Παιδικός Σταθμός	A Παιδικός Σταθμός	A Βρεφικός Σταθμός
Παράρτημα A Παιδικού Σταθμού	B Παιδικός Σταθμός	A- Δ Νηπιακός Σταθμός
B Παιδικός Σταθμός		B Νηπιακός Σταθμός
Γ Παιδικός Σταθμός		Γ Νηπιακός Σταθμός



ΔΕ Μοσχάτου	ΔΕ Ταύρου	ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη
ΠΑΙΔΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ		
Δ' Παιδικός Σταθμός		
ΚΑΠΗ		
ΚΑΠΗ ΜΟΣΧΑΤΟΥ	ΚΑΠΗ ΤΑΥΡΟΥ	Α ΚΑΠΗ ΡΕΝΤΗ
		Β ΚΑΠΗ ΡΕΝΤΗ
		Γ ΚΑΠΗ ΡΕΝΤΗ

Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019 - Π. Γκομίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Δράσεις και προγράμματα πρόνοιας και κοινωνικής Μέριμνας περιλαμβάνουν:

- 1) Συμβουλευτική Υποστήριξη ατόμου, οικογένειας και ομάδας σε θέματα εργασίας, προβλήματα ενδοοικογενειακής βίας, κ.α.
- 2) Πρόγραμμα Συμβουλευτικής Σταδιοδρομίας
- 3) Πρόγραμμα «Βοήθεια στο Σπίτι», παρέχοντας καθημερινή φροντίδα σε μη αυτοεξυπηρετούμενα, πάσχοντα ή και οικονομικά αδύναμα ηλικιωμένα άτομα.
- 4) Συνεργασία με κοινωνικούς φορείς, σωματεία, νοσοκομεία, πανεπιστήμια, ΜΚΟ
- 5) Πρόγραμμα Πρόληψης Παραβατικότητας
- 6) Εθελοντική αιμοδοσία
- 7) Εκπαίδευση των μεταναστών στην ελληνική γλώσσα, την ελληνική ιστορία και τον ελληνικό πολιτισμό - ΟΔΥΣΣΕΑΣ (ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη)

Στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά λοιπές υποδομές πρόνοιας και κοινωνικής μέριμνας της ΕΠΜ, καθώς και δράσεις και προγράμματα πρόνοιας.

Πίνακας 6-32: Λοιπές υποδομές πρόνοιας και κοινωνικής μέριμνας

ΔΕ Μοσχάτου - ΔΕ Ταύρου	ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη
Κοινοφελής Επιχείρηση Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου	Δημοτική Κοινοφελής Επιχείρηση Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη
Κέντρο Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών (ΚΔΑΠ) με Ειδικές Ανάγκες	Κέντρο Εξυπηρέτησης ΑμΕΑ
Κέντρο Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων	Δομή Ανοιχτής Φροντίδας
Κέντρο Πρόληψης και Αντιμετώπισης της εξάρτησης «Σταθμός»	Κέντρο Διανομής Τροφίμων & Ρουχισμού
Κέντρο Κοινότητας Δήμου	Κοινωνικά Ιατρεία
Γραφείο Ενημέρωσης Ανέργων & Επιχειρήσεων	Κοινωνικό Φαρμακείο
Γραφείο Κοινωνικής Υπηρεσίας	Κέντρο Δια Βίου Μάθησης (ΚΔΒΜ) Δήμου
Κοινωνικό Παντοπωλείο	
ΚΔΒΜ Δήμου	



Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019 - Π. Γκομίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.7.5.3 Υγεία

Αναφορικά με τις υποδομές υγείας, δεν καταγράφεται κάποιο δημόσιο νοσοκομείο εντός της ΕΠΜ, ενώ η ιδιωτική γενική κλινική Καλλιθέας «Ίασιο Θεραπευτήριο», βρίσκεται σε εγγύτητα με το βορειοδυτικό όριο της ΕΠΜ. Στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζονται τα πλησιέστερα στο ακίνητο νοσοκομεία.

Πίνακας 6-33: Νοσοκομεία όμορων Δήμων

Α/Α	Νοσοκομεία	Απόσταση (km)	Χρόνος μετάβασης οδικώς (min)
Δ. Νίκαιας - Αγ. Ιωάννη Ρέντη (εντός της ΔΕ Νίκαιας)			
1	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΝΙΚΑΙΑΣ - ΆΓΙΟΣ ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΩΝ - ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ «Η ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ»	7,1	16'
Δ. Πειραιά			
2	ΠΕΙΡΑΪΚΟ ΘΕΡΑΠΕΥΤΗΡΙΟ	6,3	13'
3	ΓΕΝΙΚΗ ΚΛΙΝΙΚΗ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΓΙΑΓΚΟΥ ΕΠΕ	6,9	15'
4	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ - ΤΖΑΝΕΙΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ	6,3	15'
5	ΓΑΙΑ ΜΑΙΕΥΤΙΚΟ ΚΑΙ ΓΥΝΑΙΚΟΛΟΓΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.	7,1	17'
6	ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΜΕΤΑΞΑ	6,8	19'
Δ. Καλλιθέας			
7	ΓΕΝΙΚΗ ΚΛΙΝΙΚΗ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ ΕΠΕ - ΙΑΣΙΟ ΘΕΡΑΠΕΥΤΗΡΙΟ	3,4	10'
8	ΩΝΑΣΕΙΟ ΚΑΡΔΙΟΧΕΙΡΟΥΡΓΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	7,7	15'
Δ. Αθηναίων			
9	ΠΟΛΥΚΛΙΝΙΚΗ ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	5,6	12'
10	ΠΑΝΤΟΚΡΑΤΩΡ	6,7	18'
11	ΑΝΔΡΕΑΣ ΣΥΓΓΡΟΣ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΦΡΟΔΙΣΙΩΝ & ΔΕΡΜΑΤΙΚΩΝ ΝΟΣΩΝ	8,6	22'
12	ΕΛΕΝΑ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΜΑΙΕΥΤΗΡΙΟ	9,0	24'
13	ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	9,0	24'
14	ΕΛΠΙΣ ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	8,9	26'
15	ΑΓΙΟΣ ΣΑΒΒΑΣ ΓΕΝΙΚΟ ΑΝΤΙΚΑΡΚΙΝΙΚΟ ΟΓΚΟΛΟΓΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	9,3	26'
16	ΑΓΙΑ ΕΛΕΝΗ - ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΕΙΟ ΠΑΘΟΛΟΓΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	9,5	25'
17	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟ	9,5	26'
18	ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ & ΑΓΛΑΪΑ ΚΥΡΙΑΚΟΥ ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΠΑΙΔΩΝ ΑΘΗΝΩΝ	9,8	27'
19	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΛΑΪΚΟ	9,9	28'
20	ΠΑΙΔΩΝ ΑΓΙΑ ΣΟΦΙΑ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΠΑΙΔΩΝ	10,0	29'
21	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ - ΚΟΡΓΙΑΛΕΝΕΙΟ - ΜΠΕΝΑΚΕΙΟ Ε.Ε.Σ.	10,1	31'
22	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΓΕΝΝΗΜΑΤΑΣ	11,1	30'
23	ΣΩΤΗΡΙΑ ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΝΟΣΗΜΑΤΩΝ ΘΩΡΑΚΟΣ ΑΘΗΝΩΝ	11,8	29'
24	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΜΟΣ	14,0	24'



A/A	Νοσοκομεία	Απόσταση (km)	Χρόνος μετάβασης οδικώς (min)
25	ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΕΡΡΙΚΟΣ ΝΤΥΝΑΝ	10,7	36'

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.7.5.4 Αθλητισμός

Στην ΕΠΜ που εντάσσεται το ακίνητο, καταγράφονται συνολικά είκοσι εννιά (29) αθλητικές υποδομές (Πίνακας 6-34). Ειδικότερα, εντός του Δ. Μοσχάτου - Ταύρου, καταγράφονται συνολικά δεκατρείς (13) αθλητικές υποδομές, οι έξι (6) από τις οποίες εντάσσονται στην ΔΕ Ταύρου και οι υπόλοιπες επτά (7) εντός του ΔΕ Μοσχάτου, ενώ εντός της ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη καταγράφονται έξι (6) αθλητικές υποδομές.

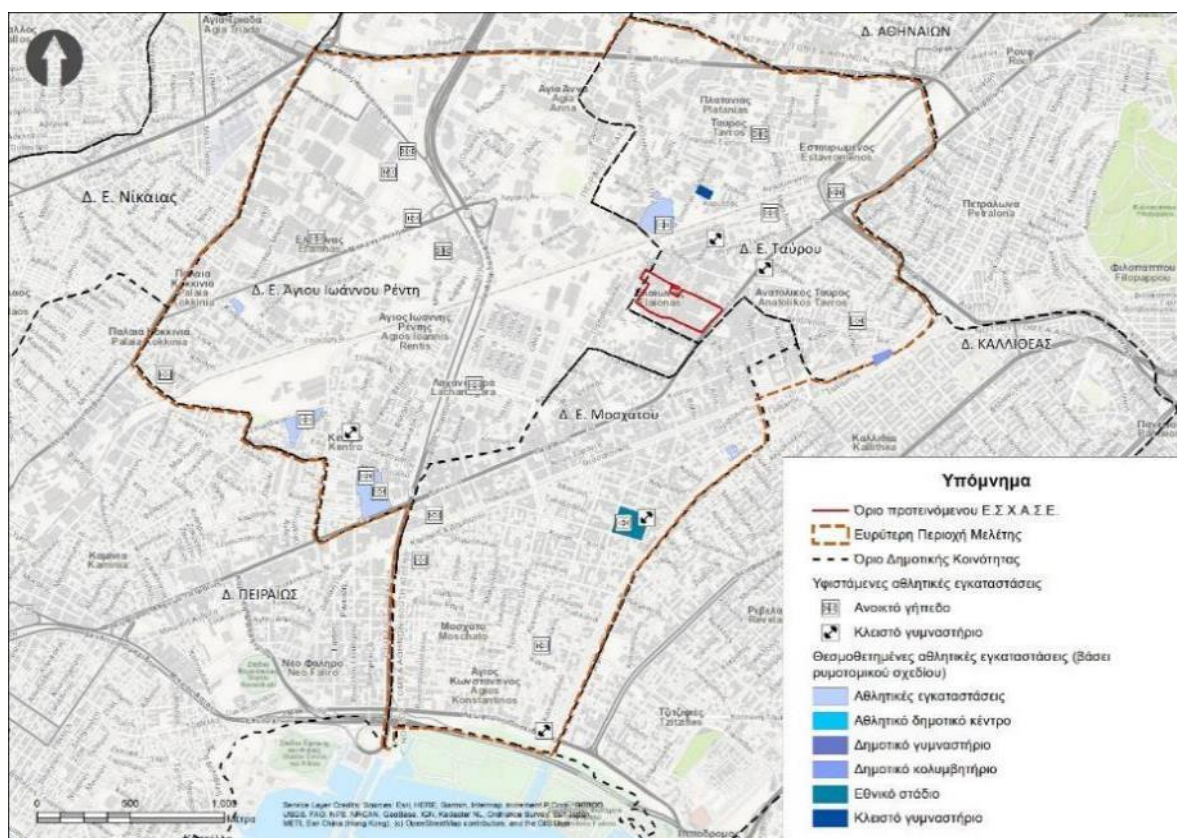
Πίνακας 6-34: Υφιστάμενες Υποδομές Αθλητισμού εντός της ΕΠΜ

Υποδομές Αθλητισμού	
ΔΕ Μοσχάτου	
1.	Δημοτικό Στάδιο Μοσχάτου (Καποδιστρίου & Μιαούλη). Λειτουργούν γήπεδο ποδοσφαίρου με συνθετικό χλοοτάπητα, υπαίθριο γήπεδο μπάσκετ και αίθουσα γυμναστικής.
2.	Κλειστό Γυμναστήριο Μοσχάτου (Μιαούλη 60). Διαθέτει γήπεδα μπάσκετ, βόλεϊ, χάντμπολ, ρυθμικής γυμναστικής, αίθουσα μυϊκής ενδυνάμωσης και δύο αίθουσες γυμναστικής.
3.	Κλειστό Γυμναστήριο Παραλίας ΟΣΚ (Ποσειδώνος 61-63). Διαθέτει γήπεδα μπάσκετ, βόλεϊ, ενώ διαθέτει και υπαίθριο γήπεδο μπάσκετ.
4.	Γήπεδο Τένις Μοσχάτου (Πλάτωνος & Λ. Κατσώνη)
5.	Γήπεδο Μπάσκετ Μοσχάτου (Μεταμορφώσεως & Κωνσταντινουπόλεως)
6.	Γήπεδο Μπάσκετ Μοσχάτου (Ολύμπου)
ΔΕ Ταύρου	
1.	Γήπεδο ποδοσφαίρου Χ. Παυλίδης (Χαμοστέρνας & Κωνσταντινουπόλεως) με συνθετικό χλοοτάπητα. Δίπλα στο γήπεδο Χ. Παυλίδης λειτουργούν δύο βοηθητικά γήπεδα ποδοσφαίρου με συνθετικό χλοοτάπητα.
2.	Γήπεδο ποδοσφαίρου Σ. Γιαλαμπίδης (Δήμητρος & Ταύρου) με φυσικό τρόπο. Δίπλα λειτουργούν δύο γήπεδα ποδοσφαίρου μικρών διαστάσεων με συνθετικό χλοοτάπητα.
3.	Κλειστό Γυμναστήριο Τιμόθεος Ευγενικός. Λειτουργούν γήπεδα μπάσκετ, βόλεϊ.
4.	2ο Κέντρο Νεότητας Πλατείας Λαού (Λ. Ειρήνης & Δωρίδος). Ανοιχτό γήπεδο Καλαθοσφαίρισης
5.	3ο Κέντρο Νεότητας ΓΣΤ (Αναξαγόρα). Ανοιχτό γήπεδο καλαθοσφαίρισης και γήπεδο τένις
6.	4ο Κέντρο Νεότητας «Μάκης Πλατής» (Αγίου Γεωργίου & Αναξαγόρα). Ανοιχτό γήπεδο καλαθοσφαίρισης & βόλεϊ
7.	Πρώην Δημ. Σφαγεία, Αίθουσες 2 & 3 (Πειραιώς & Επταλόφου). Κλειστή αίθουσα γυμναστικής.
ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη	
1.	Κλειστό Γυμναστήριο & Αθλητικό Κέντρο «Μελίνα Μερκούρη» (Αγ. Άνης - 28ης Οκτωβρίου - Αλ. Παπαδιαμάντη). Γήπεδο Καλαθοσφαίρισης, Πετοσφαίρισης, Ανοιχτός στίβος, δύο γήπεδα καλαθοσφαίρισης, ένα γήπεδο χειροσφαίρισης
2.	Κλειστό Γυμναστήριο (στο 1ο Γυμνάσιο- Λύκειο Ρέντη επί των οδών Νάξου και Δημητράτου. Γήπεδο Καλαθοσφαίρισης, Πετοσφαίρισης
3.	Γήπεδο Ποδοσφαίρου Σταύρου Μελισσοουργού (Αθηνάς και Σπυριδωνος)
4.	Υπαίθρια γήπεδα ποδοσφαίρου 5x5 (3)
5.	Υπαίθρια γήπεδα καλαθοσφαίρισης (8)
6.	Υπαίθρια γήπεδα αντισφαίρισης (1)

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Επιπλέον, εντός της ΕΠΜ δραστηριοποιούνται συνολικά πενήντα τέσσερις (54) αθλητικοί φορείς και σωματεία. Ειδικότερα, οι αθλητικοί φορείς και τα σωματεία που δραστηριοποιούνται εντός των ΔΕ Μοσχάτου, Ταύρου και Αγ. Ι. Ρέντη είναι δεκατρείς (13), οχτώ (8) και τριάντα τρεις (33) αντίστοιχα.

Στο Σχήμα 6-54 εμφανίζονται οι υφιστάμενες και οι θεσμοθετημένες υποδομές αθλητισμού εντός της ΕΠΜ.



Σχήμα 6-54: Υφιστάμενες και Θεσμοθετημένες Υποδομές Αθλητισμού εντός της ΕΠΜ

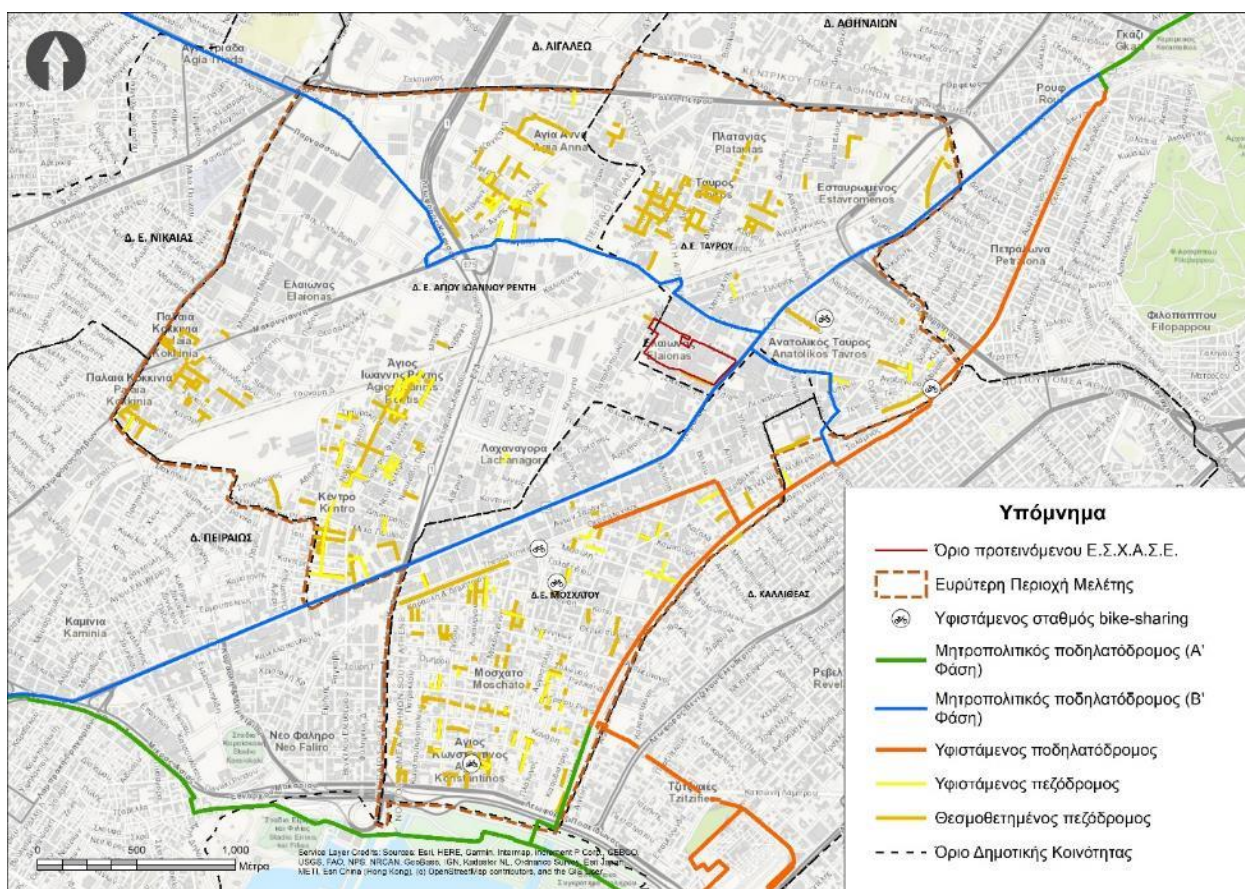
Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.7.5.5 Δίκτυο Πεζοδρόμων - Ποδηλατοδρόμων - Χώρων Πρασίνου

Αναφορικά με τους χώρους κίνησης και στάσης πεζών και ποδηλατιστών σημειώνονται τα εξής:

- Εντός της ΕΠΜ εντοπίζονται υφιστάμενοι πεζοδρόμοι οι οποίοι δεν είναι συνεχείς. Εν γένει παρατηρείται έλλειψη ενός ολοκληρωμένου δικτύου που να συνδέει τους χώρους πρασίνου της περιοχής και να δημιουργεί ένα φιλικό δίκτυο για τον καθημερινό χρήστη. Είναι μικρός ο αριθμός θεσμοθετημένων και διαμορφωμένων πεζοδρόμων εντός της ευρύτερης περιοχής. Η υψηλότερη συγκέντρωση αυτών εντοπίζεται στη ΔΕ Μοσχάτου, νότια της οδού Θεσσαλονίκης, ενώ η χαμηλότερη εντοπίζεται στην ΔΕ Ταύρου (Σχήμα 6-55). Πλησίον της περιοχής επέμβασης δεν υφίσταται δίκτυο πεζοδρόμων.

- Όσον αφορά στους **ποδηλατοδρόμους**, εντός του Δ. Μοσχάτου – Ταύρου βρίσκεται το υλοποιημένο τμήμα του δικτύου Μητροπολιτικού ποδηλατοδρόμου Κηφισιά – Φάληρο, επί των οδών Θεσσαλονίκης και Ιλισού (Σχήμα 6-55). Επιπλέον, αναμένεται η υλοποίηση της Β Φάσης του Μητροπολιτικού ποδηλατοδρόμου επί των οδών Πειραιώς, Ταύρου, Αναξαγόρα και 25^{ης} Μαρτίου. Στο Δ. Μοσχάτου – Ταύρου από το Φθινόπωρο του 2013 και για τρία χρόνια, λειτούργησε το Σύστημα Κοινόχρηστων Ποδηλάτων (Πρόγραμμα «Αστική Αναζωογόνηση 2012-2015»), με το οποίο οι δημότες και επισκέπτες του Δήμου είχαν πρόσβαση σε 60 κοινόχρηστα ποδήλατα (Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022).



Σχήμα 6-55: Δίκτυο θεσμοθετημένων και υφιστάμενων πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων της ΕΠΜ

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Όσον αφορά στους κυριότερους χώρους πρασίνου και παιδικές χαρές εντός της ΕΠΜ, αρχικά, αυτοί καταγράφονται στον ακόλουθο πίνακα ανά ΔΕ της ΕΠΜ.

Πίνακας 6-35: Χώροι Πρασίνου και Παιδικές Χαρές στο Δ. Μοσχάτου – Ταύρου και στη ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη

ΔΕ Μοσχάτου	ΔΕ Ταύρου	ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη
Χώροι Πρασίνου		
Πάρκο Κυκλοφοριακής Αγωγής	Πλατεία Μεταμορφώσεως	Ελιές Carrefour Κελιά



ΔΕ Μοσχάτου	ΔΕ Ταύρου	ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη
Χώροι Πρασίνου		
Πάρκο Ηρώων Ενόπλων Δυνάμεων Πλατεία Εθνικής Αντίστασης (πρώην Πλ. Αγ. Γεωργίου) Πλατεία Παναγίτσας Πλατεία Μακεδονίας	Πλατεία Ηρώων Πολυτεχνείου Πλατεία Γεννηματά	Θέατρο Μίκης Θεοδωράκης Κεντρική Οπωρώνας Βενιζέλου Εθνικής Αντιστάσεως Ελευθερίας Ξηρουχάκη Σεισμόπολις Σινέ Όνειρο Πλατεία βρεφονηπιακού σταθμού Αγ. Άννας
Παιδικές Χαρές		
Αθ. Διάκου – ΟΤ 16 Ελ. Βενιζέλου Μεταμορφώσεως & Κων/πόλεως Πλατείας Ηρώων Κηφισοού και Ουρανού Μεταμορφώσεως Θεσσαλονίκης 1 Θεσσαλονίκης 2 Πίνδου Φλέμινγκ και Πυρρή Έβρου Γαλαξειδίου	Αγίας Σοφίας Αθηνάς 1 Αθηνάς 2 Ήρας Εσταυρωμένου Ελ. Βενιζέλου Τέω Ναυάρχου Νοταρά Παναγίτσας Πλαστήρα Αναξαγόρα περιοχή 72 Μακεδονίας Ενόπλων Δυνάμεων	Σταματάκη Σόλωνος Μπότσαρη Δαρμάκ Θηβών – Θεσ/νικης Μαρινόπουλος Λαμπράκη Θηβών 222 Αγία Άννα Αλεξίου Παιδ.χαρα Αντιστάσεως Μπιχάκη Εθνάρχου Μακάριου Καμπανη ΟΣΕ Κολοκοτρώνη Φλέμινγκ Παντελή Νικολαΐδη Περγάμαλη Σπυρίδωνος Ελ. Βενιζέλου Νικηταρά & Κανάρη Παιδ. χαρά 6ου Δημ. Σχολείου

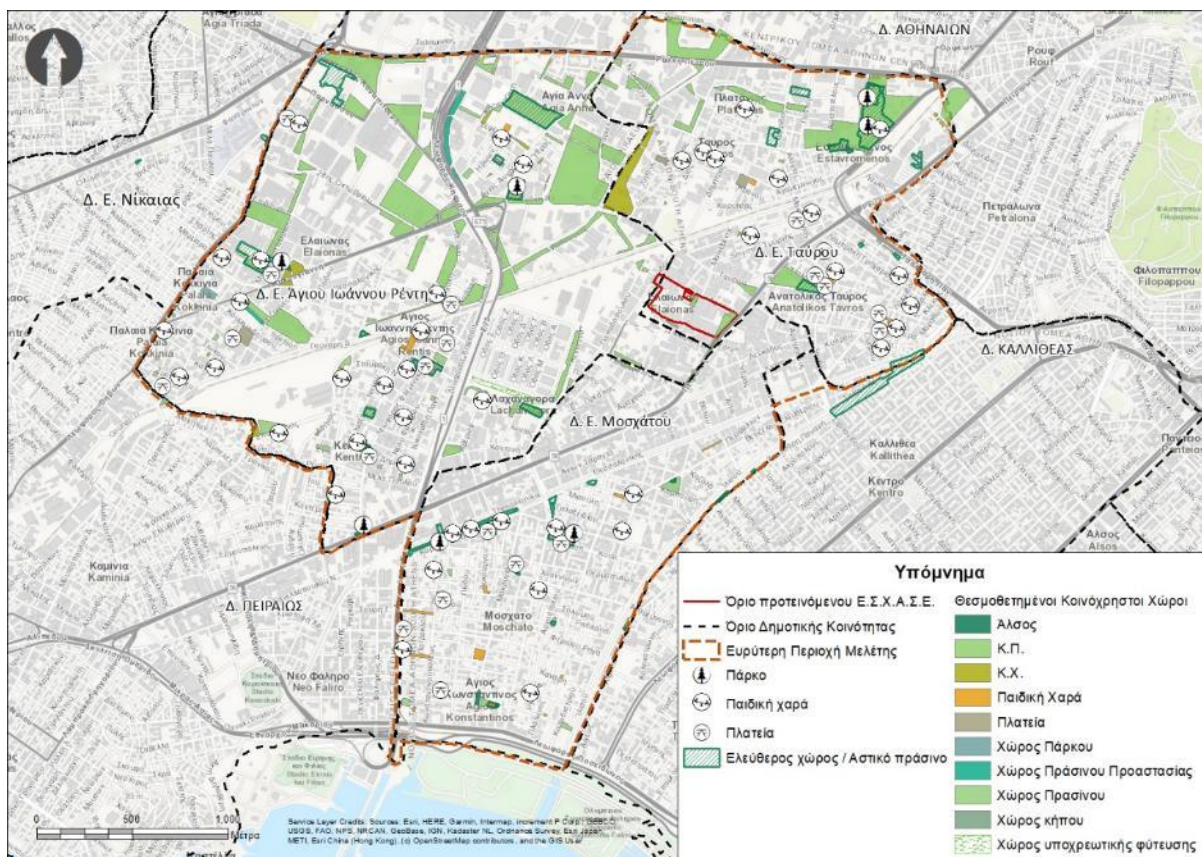
Πηγή: Π. Γκομιόσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Εντός των ΔΕ το αστικό πράσινο εμφανίζεται με μορφή πλατειών, αλσών, παιδικών χαρών, νησίδων κ.ά. Εν γένει, παρατηρείται ότι αν και υπάρχουν αρκετοί μεμονωμένοι χώροι πρασίνου, πλατείες και παιδικές χαρές, όπως φαίνεται και στον ανωτέρω πίνακα, εντούτοις αυτοί δεν υπάγονται σε ενιαίο δίκτυο και παραμένουν «διακριτά σημεία» στον αστικό ιστό.

Από την άλλη μεριά, οι θεσμοθετημένοι χώροι τείνουν να σχηματίσουν σε ορισμένες χωρικές ενότητες «ροές πρασίνου», όπως για παράδειγμα στο τμήμα της ΔΕ Αγ. Ιωάννη Ρέντη, βόρεια της Λαχαναγοράς. Εντούτοις ο σχεδιασμός αυτός δεν συνάδει με την υπάρχουσα κατάσταση, δεδομένου ότι στην πραγματικότητα δεν πρόκειται για οργανωμένους και φυτεμένους χώρους πρασίνου. Ειδικά για τους χώρους πρασίνου που έχουν

θεσμοθετηθεί από το ΠΔ Ελαιώνα, σημειώνεται ότι αυτοί δεν έχουν υλοποιηθεί, με αποτέλεσμα το ποσοστό του συνολικού υφιστάμενου χώρου πρασίνου εντός της ΕΠΜ να παραμένει σε χαμηλά ποσοστά. Σημαντική συμβολή στο ποσοστό πρασίνου εντός της ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη και της ΕΠΜ είναι το πάρκο Αγ. Άννας με συνολική έκταση 24 στρεμμάτων.

Στο Σχήμα 6-56 εμφανίζονται εκτατικά οι θεσμοθετημένοι χώροι πρασίνου (πάρκα, πλατείες, παιδικές χαρές) καθώς και, σημειακά (με σύμβολα), οι υφιστάμενοι χώροι πρασίνου εντός ΕΠΜ.



Σχήμα 6-56: Θεσμοθετημένοι και υφιστάμενοι χώροι πρασίνου (πάρκα, πλατείες, παιδικές χαρές) εντός ΕΠΜ

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

6.7.5.6 Χώροι Πρασίνου

Το δίκτυο δημόσιου χώρου βελτιώνει την ποιότητα, τη λειτουργία καθώς και την κινητικότητα εντός της πόλης. Οι καλά σχεδιασμένοι δημόσιοι χώροι προωθούν: την κοινωνική ένταξη, η οποία επιτυγχάνεται μέσω της δημιουργίας ή/και της ανάπτυξης χώρων φιλικών προς διάφορες ομάδες (παιδιά, νεολαία και ηλικιωμένοι).

Οι δημόσιοι πράσινοι χώροι διακρίνονται ως εξής (Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022):



- i. Ως χώροι τοπικής κλίμακας νοούνται οι χώροι πρασίνου μικρής έκτασης π.χ. νησίδες πρασίνου, των οποίων η περιοχή εμβέλειας είναι τα 400 m.
- ii. Ως χώροι γειτονιάς νοούνται οι παιδικές χαρές, μικρές πλατείες και πάρκα μικρής έκτασης που δεν περιλαμβάνουν πληθώρα λειτουργιών, των οποίων η περιοχή εμβέλειας είναι τα 800 m.
- iii. Ως ανοικτοί χώροι συνοικίας νοούνται οι πλατείες και τα πάρκα που περιλαμβάνουν περαιτέρω λειτουργίες όπως ανοιχτό θέατρο, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.ά. και βρίσκονται πλησίον κτιρίων όπως εκκλησίες, δημαρχείο κ.α., επομένως αποτελούν κόμβο συγκέντρωσης ατόμων εκτός της γειτονιάς. Η περιοχή εμβέλειας τους ορίστηκε στα 1.200 m.

Οι παραπάνω υφιστάμενοι χώροι αναπαρίστανται σημειακά στο Σχήμα 6-57. Οι πηγές τους είναι το Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δ. Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019, το Google Maps.

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα δεδομένα για τους θεσμοθετημένους χώρους πρασίνου εντός ΠΠ υπολογίστηκε ότι το σύνολο των χώρων πρασίνου είναι 72.351 m², επομένως στον κάθε κάτοικο αντιστοιχούν 6,43 m².

Πίνακας 6-36: Πολεοδομικά σταθερότυπα θεσμοθετημένων χώρων πρασίνου εντός ΠΠ

Κατηγορία	Επιφάνεια (m ²)	Ποσοστό Επιφάνειας (%)	Έκταση (m ²) ανά Κάτοικο
Άλσος	1.385,11	1,91	0,12
ΚΠ	55.170,27	76,25	4,90
ΚΧ	406,48	0,56	0,04
Παιδική Χαρά	3.939,53	5,45	0,35
Πλατεία	0,00	0,00	0,00
Χώρος κήπου	0,00	0,00	0,00
Χώρος Πάρκου	0,00	0,00	0,00
Χώρος Πρασίνου	2.543,49	3,52	0,23
Χώρος Πρασίνου Προστασίας	0,00	0,00	0,00
Χώρος υποχρεωτικής φύτευσης	8.906,22	12,31	0,79
ΣΥΝΟΛΟ	72.351,09	100	6,43

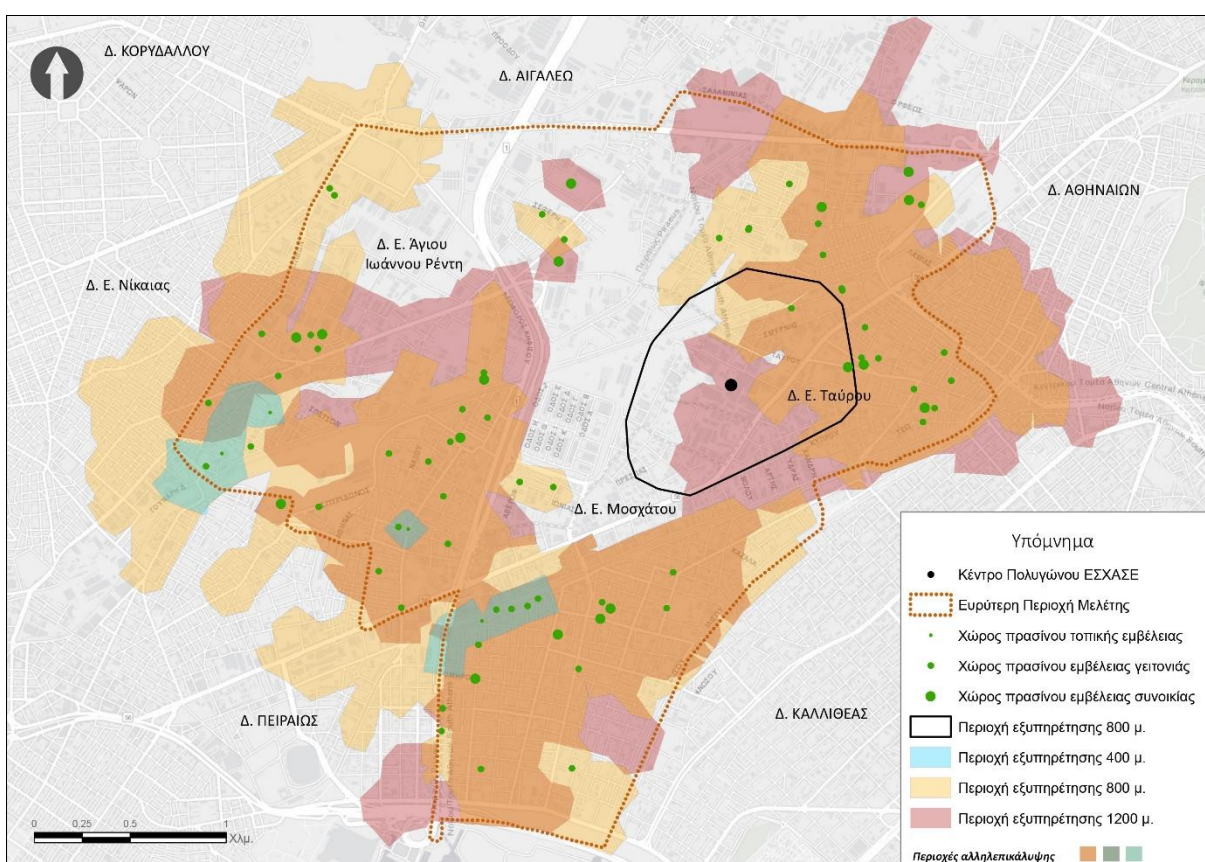
Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Από το Σχήμα 6-57 διακρίνεται ότι:

- Υπάρχει συγκέντρωση των υφιστάμενων χώρων πρασίνου στις περιοχές: Αγία Άννα της ΔΕ Αγ. Ιωάννη Ρέντη, ανάμεσα στην Λεωφόρο Κηφισού και τη σιδηροδρομική γραμμή (πιο συγκεκριμένα την στάση Ρέντης, επί της οδού Θεσσαλονίκης, την βορειοδυτική περιοχή της Δ.Ε. Μοσχάτου και σε αυτές των κοινωνικών κατοικιών εντός ΠΠ).

- Βάσει των περιοχών εξυπηρέτησης διαπιστώνεται ότι οι περιοχές δυτικά και νότια της ΠΠ και η ανατολική περιοχή της ΠΠ καλύπτονται από χώρους πρασίνου τόσο εμβέλειας γειτονιάς, όσο και συνοικίας. Παράλληλα, βόρεια της ΠΠ και η δυτική περιοχή της ΠΠ δεν καλύπτονται από κάποιο χώρο πρασίνου.
- Εν γένει, στην περιοχή πλησίον της επένδυσης παρατηρείται απουσία χώρων στάσης και έλλειψη κοινόχρηστων χώρων πρασίνου.

Στον ίδιο χάρτη (Σχήμα 6-57) αποτυπώνεται και η περιοχή εξυπηρέτησης των νέων χώρων πρασίνου εντός της επένδυσης, των οποίων η περιοχή εμβέλειας είναι τα 800 m. Οι χώροι αυτοί βάσει προκρινόμενου σεναρίου και όρων και περιορισμών δόμησης δεν μπορεί να είναι μικρότεροι από 11.062 m². Οι χώροι ΚΠ γύρω από το ακίνητο που θα υλοποιηθούν μετά τη μεμονωμένη πράξη εφαρμογής θα καλύπτουν επιφάνεια περίπου 6 στρ.



Σχήμα 6-57: Χώροι πρασίνου εντός ΕΠΜ

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022



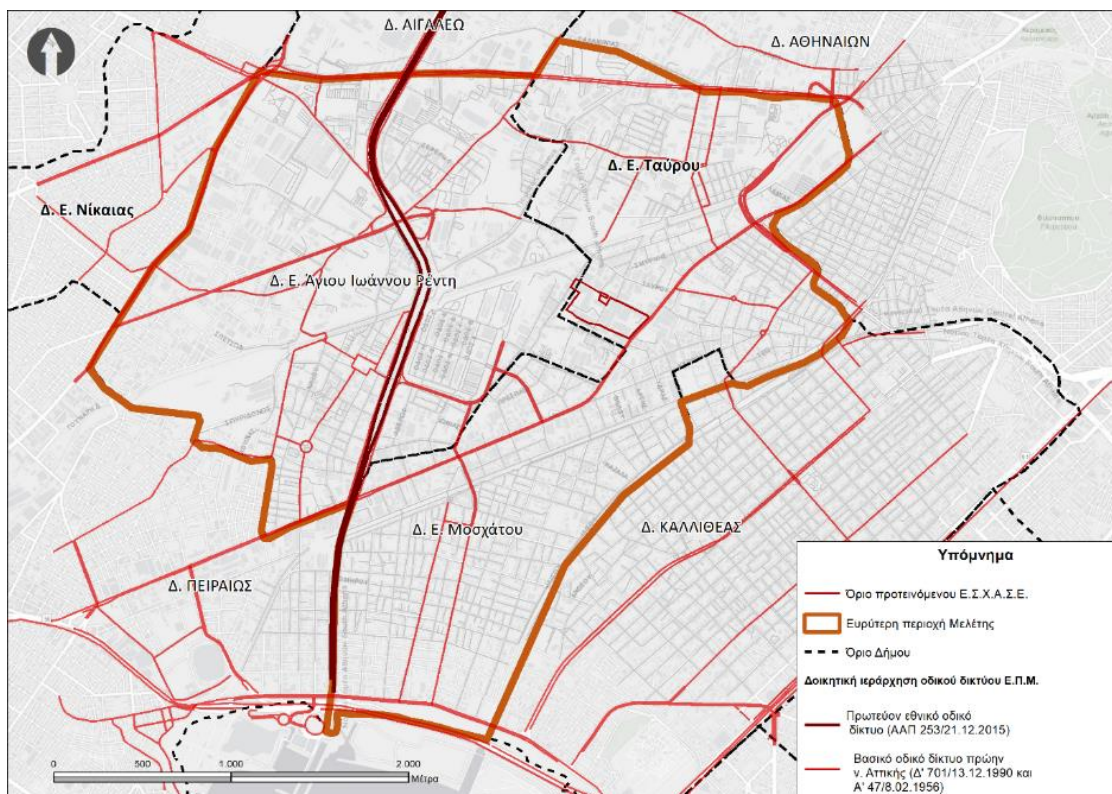
6.8 Τεχνικές Υποδομές

6.8.1 Υποδομές Μεταφορών

6.8.1.1 Οδικό Δίκτυο

Ολόκληρη η ΕΠΜ, λόγω της κομβικής της θέσης, καθώς βρίσκεται ανάμεσα στα δύο μητροπολιτικά κέντρα Αθήνας και Πειραιά, διασχίζεται από μεγάλους οδικούς άξονες και συγκεκριμένα:

- Πρωτεύον εθνικό δίκτυο (ΦΕΚ 253/ΑΑΠ/21.12.2015): Λεωφόρος Κηφισού (ΡΣΑ, εθνικής και διεθνούς εμβέλειας)
- Βασικό οδικό δίκτυο ΠΕ Αττικής (ΦΕΚ 47/Α/8.2.1956 και ΦΕΚ 701/Δ/13.12.1990)
 - i. Λεωφόρος Αθηνών,
 - ii. Οδός Πειραιώς (μητροπολιτικής εμβέλειας σύμφωνα με το ΡΣΑ),
 - iii. Ιερά οδός,
 - iv. Οδός Πέτρου Ράλλη,
 - v. Οδός Θηβών,
 - vi. Οδός Κωνσταντινουπόλεως,
 - vii. Οδός Αγ. Άννης,
 - viii. Οδός Ορφέως,
 - ix. Λεωφόρος Παναγή Τσαλδάρη (οδός Χαμοστέρνας),
 - x. Λεωφόρος Ποσειδώνος.



Σχήμα 6-58: Διοικητική ιεράρχηση οδικού δικτύου

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Σύμφωνα με το ΡΣΑ, η λεωφόρος Κηφισού (Εθνική Οδός) χαρακτηρίζεται ως «πρωτεύων άξονας μητροπολιτικής σημασίας» καθώς αποτελεί προέκταση του βασικού αναπτυξιακού άξονα εθνικής εμβέλειας, της ΕΟ Αθηνών - Λαμίας. Η Οδός Πειραιώς αποτελεί δευτερεύοντα άξονα μητροπολιτικής σημασίας. Οι εν λόγω άξονες συγκροτούν το βασικό δίκτυο κατανομής των μετακινήσεων μεταξύ επιμέρους πολεοδομικών ενοτήτων και κέντρων της Χωρικής Ενότητας Αθήνας - Πειραιά.

Άλλοι σημαντικοί για τη λειτουργική διασύνδεση των περιοχών εντός ΕΠΜ οδικοί άξονες είναι η Θηβών, η Πέτρου Ράλλη, η Ποσειδώνος και η Παναγή Τσαλδάρη. Οι λεωφόροι Θηβών, Πέτρου Ράλλη και Ποσειδώνος, σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση του ΡΣΑ, εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο με την Πειραιώς, χαρακτηρίζονται δηλαδή ως δευτερεύοντες άξονες μητροπολιτικής σημασίας [Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022].

6.8.1.2 Δίκτυο Μέσων Μαζικής Μεταφοράς

Από την ΕΠΜ διέρχονται δύο γραμμές μέσων σταθερής τροχιάς: η Γραμμή 1 του Μετρό (Γραμμή ΗΣΑΠ Πειραιάς - Κηφισιά) και η γραμμή του Προαστιακού Σιδηροδρόμου Αθηνών (Γραμμή Πειραιάς - Αθήνα, που εμπίπτει στις γραμμές Πειραιάς-Κιάτο και Πειραιάς-Αεροδρόμιο). Επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως βρίσκονται οι σταθμοί «Ταύρος» και «Ρέντης» του προαστιακού σιδηροδρόμου, ενώ επί της παράλληλης σε αυτήν οδού Θεσσαλονίκης



εντοπίζονται τρεις σταθμοί της Γραμμής 1 του Μετρό, οι σταθμοί «Ταύρος», «Καλλιθέα» και «Μοσχάτο» (Σχήμα 6-59). Στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζεται η απόσταση των σταθμών σταθερής τροχιάς από το ακίνητο.

Πίνακας 6-37: Απόσταση σταθμών σταθερής τροχιάς από το ακίνητο

Σταθμός	Απόσταση (km)	Χρόνος μετάβασης πεζή (min)
Σταθμοί Προαστιακού Σιδηρόδρομου		
Ταύρος	0,75	9'
Ρέντης	2,70	35'
Σταθμοί ΗΣΑΠ (γραμμή 1 Μετρό)		
Ταύρος	1,10	15'
Καλλιθέα	0,75	10'
Μοσχάτο	1,70	20'

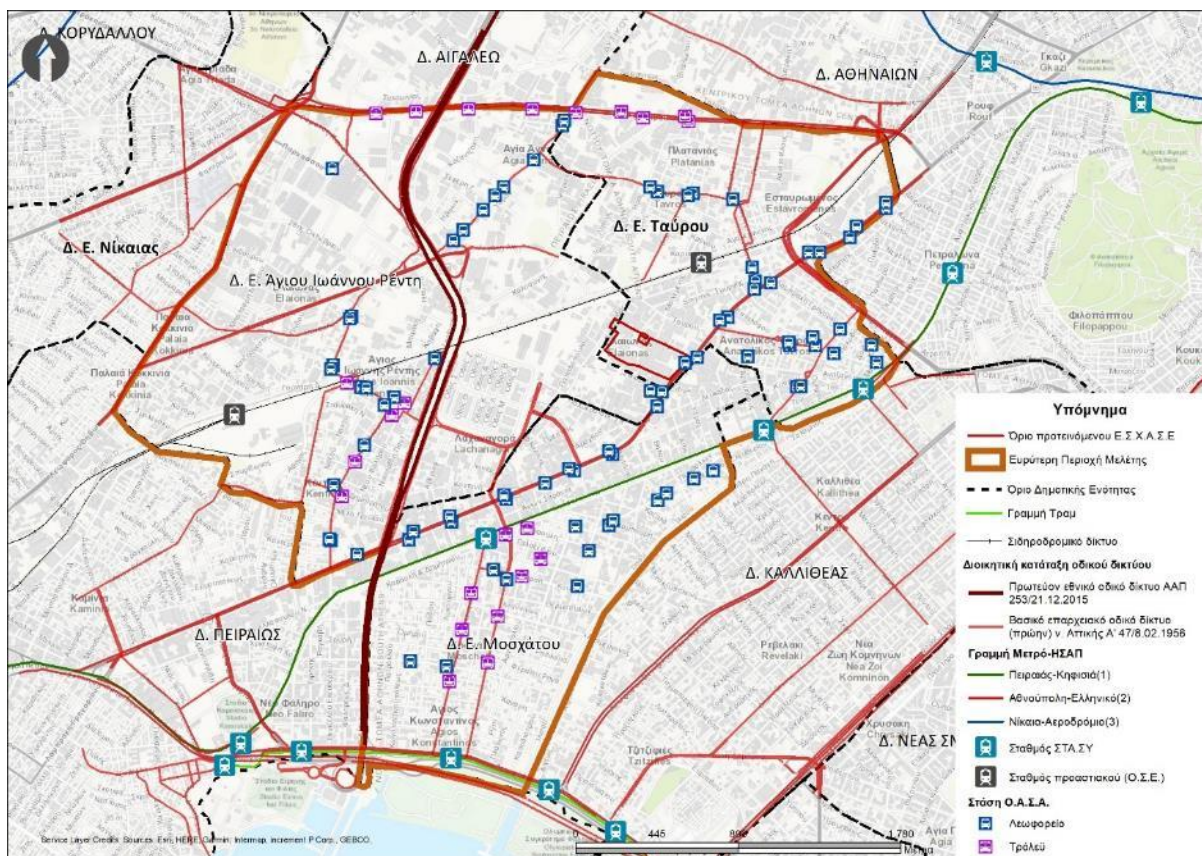
Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ATE, 2022

Στον παρακάτω Πίνακα και στο Σχήμα 6-59 παρουσιάζονται οι γραμμές λεωφορείων και τρόλεϊ που διέρχονται από την ΕΠΜ.

Πίνακας 6-38: Γραμμές Λεωφορείων και τρόλεϊ εντός ΕΠΜ

Δήμος Μοσχάτου - Ταύρου	ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη
Λεωφορειακές Γραμμές	
218 Πειραιάς - ΣΤ. Δάφνη	420 Πειραιάς - Αγ. Ανάργυροι
860 Π. Φάληρο - Γεν. Κρατικό Νίκαιας - Σχιστό Κεραταινίου	703 Πειραιάς - Αγ. Ανάργυροι - Αγ. Ελευθέριος
040 Πειραιάς - Ομόνοια (και νυχτερινή γραμμή)	801 Πειραιάς - Παλάσκα
035 Άνω Κυψέλη - Πετράλωνα - Ταύρος	803 Πειραιάς - Δάσος Β.
049 Πειραιάς - Ομόνοια	
500 Πειραιάς - Κηφισιά (Νυχτερινή γραμμή)	828 Πειραιάς - Άσπρα Χώματα
815 Γουδή - Ταύρος	831 Πειραιάς - Αιγάλεω
816 Ταύρος - Αγ. Δημήτριος	845 Πειραιάς - Ελευσίνα
838 Ομόνοια - Ρέντης- Παλ. Κοκκινιά (Κυκλική)	
911 Σταθ. Καλλιθέας - Ιδρ. Τυφλών (Κυκλική)	860 Π. Φάληρο - Κρατικό Νίκαιας
914 Ομόνοια - Λαχαναγορά - Παλ. Κοκκινιά (Κυκλική)	
B18 Ομόνοια - Πέραμα (Μέσω Π. Ράλλη)	
Γ18 Ομόνοια - Πέραμα (Μέσω Γρ. Λαμπράκη)	
	909 Αγ. Βασίλειος - Αγ. Σοφία - Κρατ. Νίκαιας
Γραμμές Τρόλεϊ	
1 Πλ. Αττικής - Καλλιθέα - Μοσχάτο	
16 Αγ. Ι Ρέντης - Πειραιάς	
21 Νίκαια - Ομόνοια	

Πηγή: Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ATE, 2022



Σχήμα 6-59: Δίκτυο Μέσων Μαζικής Μεταφοράς ΕΠΜ

Πηγή: Π. Γκομιάσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Στο πρόσωπο της ιδιοκτησίας υπάρχει η στάση λεωφορείου «ΒΙΟΧΑΛΚΟ» των γραμμών 049 και 914. Η γραμμή 049 συνδέει μέσω της οδού Πειραιώς, το κέντρο της Αθήνας (Ομόνοια) με το λιμάνι του Πειραιά. Η γραμμή 914 (κυκλική) συνδέει μέσω της οδού Πειραιώς, το κέντρο της Αθήνας (Ομόνοια) με την Λαχαναγορά και με την περιοχή της Παλιάς Κοκκινιάς του Δήμου Πειραιά.

Εντός της ΔΕ Αγ. Ι. Ρέντη διέρχονται δύο λεωφορειακές γραμμές της Δημοτικής Συγκοινωνίας του Δ. Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη.

Αναφορικά με τους Υπεραστικούς Σταθμούς Λεωφορείων Κηφισού και Λιοσίων, απέχουν από το ακίνητο 6,1 km και 7,0 km αντίστοιχα.

6.8.1.3 Λοιπές Μεταφορικές Υποδομές (Αεροπορικές, Λιμενικές)

Η περιοχή του ακινήτου επί της Πειραιώς 252 εξυπηρετείται από το Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών (ΔΑΑ) «Ελευθέριος Βενιζέλος» στην περιοχή των Σπάτων. Είναι το πιο πολυσύχναστο αεροδρόμιο της Ελλάδας και το εικοστό έκτο της Ευρώπης με 25.574.030 επιβάτες το 2019 (12.805.411 αφίξεις και 12.681.213 αναχωρήσεις), παρουσιάζοντας αύξηση 6% σε σχέση με το 2018. Συνδέεται μέσω απευθείας πτήσεων με 33



ελληνικές πόλεις και πάνω από 150 διεθνείς σε 50 χώρες. Το αεροδρόμιο περιλαμβάνει έναν κύριο τερματικό σταθμό και ένα δορυφορικό που χρησιμοποιείται από τις εταιρείες χαμηλού κόστους. Οι δύο διάδρομοι απογειώσεων – προσγειώσεων έχουν πλάτος 45 m και μήκος 4.000 και 3.800 m αντίστοιχα [www.aerodromio.com.gr/aerodromio-Athina.html]. Το ακίνητο απέχει 45,2 km από τον ΔΑΑ και ο χρόνος μετάβασης οδικώς υπολογίζεται στα τριανταπέντε (35') λεπτά.

Ως προς τις θαλάσσιες υποδομές, το λιμάνι του Πειραιά αποτελεί το βασικό συνδετικό κρίκο της ηπειρωτικής Ελλάδας με τα νησιά του Αιγαίου και την Κρήτη αλλά και την βασική θαλάσσια πύλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης στο νοτιοανατολικό της άκρο. Ετησίως υπολογίζεται ότι εξυπηρετεί περίπου 20 εκατ. επιβάτες (συμπεριλαμβανομένης και της πορθμειακής γραμμής Σαλαμίνας - Περάματος από την οποία διακινούνται περίπου 8 εκατ. επιβάτες ετησίως). Το λιμάνι του Πειραιά έχει δώδεκα (12) πύλες για την εξυπηρέτηση των πολιτών είτε πρόκειται για επιβατική είτε για εμπορική χρήση. Το ακίνητο απέχει 6,7 km από το λιμάνι του Πειραιά και ο χρόνος μετάβασης οδικώς υπολογίζεται στα δεκαέξι (16') λεπτά. Η οδός Πειραιώς, όπου βρίσκεται το ακίνητο, αποτελεί άξονα σύνδεσης των μεταφορικών ροών από και προς το λιμάνι του Πειραιά με το κέντρο της Αθήνας.

6.8.2 Ύδρευση

Στο λεκανοπέδιο Αττικής ο σχεδιασμός και η κατασκευή του δικτύου ύδρευσης αποτελεί αρμοδιότητα της ΕΥΔΑΠ. Το υφιστάμενο σήμερα δίκτυο ύδρευσης καλύπτει τις ανάγκες των κατοίκων του Δήμου. Αναδιάταξη του δικτύου θα απαιτηθεί στις εντασσόμενες περιοχές, όπου με την κύρωση των Πράξεων Εφαρμογής και την απόδοση στον Δήμο των Κοινόχρηστων χώρων των περιοχών αυτών, θα απαιτηθεί ανακατασκευή του τοπικού δικτύου ύδρευσης για μεταφορά των αγωγών στους προβλεπόμενους από τις αντίστοιχες πολεοδομικές μελέτες οδούς (Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, 2017).

6.8.3 Συστήματα Περιβαλλοντικών Υποδομών

6.8.3.1 Αποχέτευση

Αποχέτευση Ακαθάρτων

Ο σχεδιασμός της γενικής διάταξης του δικτύου ακαθάρτων (κεντρικοί αποχετευτικοί αγωγοί) και η κατασκευή αυτών ανήκουν στην αρμοδιότητα της ΕΥΔΑΠ. Στην αρμοδιότητα του Δήμου ανήκει η ευθύνη κατασκευής των τοπικών συλλεκτών και των συνδέσεων των ακινήτων στο δίκτυο.

Στην ΔΕ Ταύρου έχουν κατασκευαστεί τρεις κεντρικοί αποχετευτικοί αγωγοί που συμβάλλουν στις εγκαταστάσεις της ΕΥΔΑΠ στα νοτιοδυτικά της πόλης. Οι δύο εισέρχονται στην πόλη από βορειοανατολικά, προερχόμενοι από την περιοχή Πετραλώνων και ο τρίτος διέρχεται κατά μήκος του ρέματος προφήτη Δανιήλ. Η περιοχή ανατολικά της σιδηροδρομικής γραμμής του ΟΣΕ καθώς και η περιοχή του Εσταυρωμένου καλύπτονται πλήρως από το υφιστάμενο δίκτυο αποχέτευσης. Στην υπόλοιπη νεοεντασσόμενη περιοχή



(περιοχές Πλατάνα και Περιβόλα) έχουν κατασκευασθεί διάσπαρτοι αγωγοί ακαθάρτων για την μερική αντιμετώπιση των αποχετευτικών αναγκών.

Η ολοκλήρωση του δικτύου αυτών των περιοχών είναι στενά συνυφασμένη με την υλοποίηση του σχεδιασμού της ρυμοτομίας (κύρωση Πράξης εφαρμογής).

Στη ΔΕ Μοσχάτου έχει ολοκληρωθεί το δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων, εκτός μικρών παρεμβάσεων, αλλά απαιτείται συντήρηση του δικτύου, λόγω των μικρών κλίσεων που υπάρχουν στους αγωγούς, με αποτέλεσμα το συχνό φράξιμο αυτών. Το σύνολο των λυμάτων συγκεντρώνεται στο κεντρικό αντλιοστάσιο που έχει κατασκευαστεί στην Πλατεία Μεταμορφώσεως και από εκεί με καταθλιπτικό αγωγό διοχετεύονται στον ΚΑΑ επί της οδού Αγ. Άννης (Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, 2017).

Αποχέτευση Ομβριών

Ο σχεδιασμός της γενικής διάταξης του δικτύου ομβρίων (κεντρικοί και βασικοί αγωγοί) και η κατασκευή αυτών ανήκουν στην αρμοδιότητα της ΕΥΔΑΠ.

Ευθύνη του Δήμου αποτελεί η κατασκευή των δευτερεύοντος δικτύου συλλεκτών και των φρεατίων υδροσυλλογής ομβρίων καθώς και η συντήρησή τους.

Στην Δημοτική κοινότητα Μοσχάτου ολοκληρώθηκε η κατασκευή της επέκτασης του κεντρικού συλλεκτήρα ομβρίων των οδών Μακρυγιάννη – Σολωμού-Χρ. Σμύρνης Απομένει η κατασκευή αγωγού ομβρίων κατά μήκος της οδού Αργοστολίου και μικρότερων δευτερευόντων αγωγών για την ολοκλήρωση του δικτύου νότια των γραμμών του ΗΣΑΠ.

Βόρεια των γραμμών και μέχρι τα όρια του Δήμου αναμένεται η κατασκευή σοβαρού δικτύου ομβρίων που θα ανακουφίσει την περιοχή και ιδιαίτερα τα πλημμυρικά φαινόμενα που παρουσιάζονται στην οδό Πειραιώς σε όλο το μήκος της.

Για τη ΔΕ Ταύρου ως τελικός. Αποδέκτης των ομβρίων της περιοχής του Ταύρου αποτελεί το διευθετημένο ρέμα του Προφήτη Δανιήλ στο Δυτικό όριο του Δήμου, γεγονός που επιβάλλει την γενική κατεύθυνση των δικτύων από Ανατολικά - βορειανατολικά προς Δυτικά - νοτιοδυτικά. Τα όμβρια του ανατολικά της Σιδηροδρομικής γραμμής του ΟΣΕ τμήματος της πόλης, είτε επιφανειακά είτε με τοπικούς συλλεκτήρες, αποχετεύονται ικανοποιητικά μέσω των κεντρικών αγωγών ομβρίων. Στο δυτικά της. Σιδηροδρομικής γραμμής τμήμα έχουν κατασκευασθεί σποραδικά συλλεκτήρες που αντιμετωπίζουν μερικώς το πρόβλημα αλλά η ολοκλήρωση του δικτύου εκεί είναι στενά συνυφασμένη με την υλοποίηση του σχεδιασμού της ρυμοτομίας.

Σημαντικό σημείο πρόκλησης πλημμυρικών φαινομένων αποτελεί η διασταύρωση των οδών Πειραιώς και Π. Τσαλδάρη, όπου είναι σε εξέλιξη η κατασκευή αντιπλημμυρικού έργου (Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, 2017).



6.8.3.2 Στερεά απορρίμματα – Ειδικά Ρεύματα

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (ΤΣΔΑ) του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, η μέση παραγωγή ανά κάτοικο είναι περίπου 1,64 kg/day (597 kg/έτος), η οποία είναι αρκετά υψηλότερη από τη μέση ετήσια παραγόμενη ποσότητα απορριμμάτων σε εθνικό επίπεδο.

Ο Δήμος Μοσχάτου - Ταύρου είναι υπεύθυνος για τη συλλογή των σύμμεικτων και των πράσινων που αποτελούν και το μεγαλύτερο μέρος των παραγόμενων ΑΣΑ. Τα ρεύματα αυτά οδηγούνται προς τελική επεξεργασία/διάθεση στην ΟΕΔΑ Δυτικής Αττικής. Επίσης, στον Δήμο λειτουργούν προγράμματα χωριστής συλλογής διαφόρων ρευμάτων αποβλήτων (συσσκευασίες, χαρτί κα.) σε συνεργασία με εγκεκριμένα Συστήματα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΕΔ) ή με ιδιωτικούς φορείς διαχείρισης και αξιοποίησης αποβλήτων, που περιλαμβάνουν:

- Ανακύκλωση συσκευασιών (χαρτί, πλαστικό, γυαλί, μέταλλο).
- Ανακύκλωση γυαλιού.
- Ανακύκλωση χαρτιού.
- Ανακύκλωση ηλεκτρικών – ηλεκτρονικών συσκευών, φορητών στηλών και λαμπτήρων.
- Ανακύκλωση μεταχειρισμένων ειδών ένδυσης και υπόδησης.
- Ανακύκλωση απόβλητων βρώσιμων λιπών και ελαίων.
- Ανακύκλωση ΑΕΚΚ.

Οι ποσότητες (σε t) των ΑΣΑ που συλλέχθηκαν τα τελευταία έτη φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πίνακας 6-39: Παραγόμενα ΑΣΑ στο Δήμο Μοσχάτου – Ταύρου (ποσότητες σε tn)

Έτος	Σύμμικτα	Πράσινα	ΚΔΑΥ			Χωριστή συλλογή χαρτιού	Βιοαπόβλητα	Σύνολο προς ΧΥΤΑ	Σύνολο παραγόμενων ΑΣΑ
			Μεικτά	Υπόλειμμα	Ανακυκλώσιμα				
2017	20.298	99	1.449	725	725	-	63,77	21.022	21.910
2018	19.899	386	1.664	832	832	-	46,51	20.730	21.995
2019	21.342	680	2.113	1.056	1.056	1,2	-	22.398	24.136

Πηγή: Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, 2021

Από τα στοιχεία του 2019, παρατηρείται ότι το ποσοστό των ΑΣΑ που συλλέγεται χωριστά (συσσκευασίες, πράσινα, χαρτί) είναι περίπου 11,6% κ.β., ενώ το υπόλοιπο οδηγείται απευθείας για ταφή.

Σύμφωνα με τον οργανισμό εσωτερικής υπηρεσίας του Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου, η αρμόδια Υπηρεσία για τη διαχείριση των αποβλήτων είναι η Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Κυκλικής Οικονομίας και Ανακύκλωσης, η οποία αποτελείται από τα ακόλουθα τμήματα:

- Τμήμα Περιβαλλοντικού και Επιχειρησιακού Σχεδιασμού
- Τμήμα Αποκομιδής



- Τμήμα Διαχείρισης Ανακύκλωσης και Αδρανών Υλικών
- Τμήμα Κίνησης Οχημάτων και Δημοτικής Συγκοινωνίας
- Τμήμα Συντήρησης Οχημάτων και Λοιπού Μηχανολογικού Εξοπλισμού

Στο πλαίσιο της διασφάλισης της καθαριότητας και της ορθής διαχείρισης των στερεών αποβλήτων, ο Δήμος έχει θέσει σε εφαρμογή Κανονισμό Καθαριότητας (2020), ο οποίος έχει αναρτηθεί δημοσίως για την ενημέρωση των πολιτών.

Η Υπηρεσία Καθαριότητας του Δήμου διαθέτει τα εξής απορριμματοφόρα οχήματα:

- Για τη συλλογή σύμμεικτων απορριμμάτων είναι σε δεκατρία (13) απορριμματοφόρα (Α/Φ) οχήματα.
- Για τη συλλογή ανακυκλώσιμων υλικών λειτουργούν δύο (2) Α/Φ οχήματα.
- Για τη συλλογή βιοαποβλήτων είναι διαθέσιμο προς χρήση ένα (1) Α/Φ όχημα.
- Για τη συλλογή πράσινων, ΑΗΗΕ και ογκωδών αποβλήτων είναι σε χρήση πέντε (5) φορτηγά και έξι (6) ημιφορτηγά οχήματα.
- Ο λοιπός εξοπλισμός συμπληρώνεται από δεκατέσσερα (14) οχήματα /μηχανήματα έργου που εξυπηρετούν ανάγκες οδοκαθαρισμού, συλλογής ογκωδών και πράσινων, πλύσης κάδων, καθώς και λοιπές εργασίες αρμοδιότητας της υπηρεσίας.

Οι υποδομές συλλογής ΑΣΑ στο Δήμο Μοσχάτου - Ταύρου περιλαμβάνουν τα εξής:

- Για τα σύμμικτα υπάρχουν τοποθετημένοι ~1.370 πλαστικοί κάδοι χωρητικότητας 1.100 lt.
- Στο πλαίσιο της συνεργασίας του Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου με την Ελληνική Εταιρεία Αξιοποίησης - Ανακύκλωσης ΑΕ για την εναλλακτική διαχείριση των δημοτικών αποβλήτων συσκευασίας από χαρτί/χαρτόνι, πλαστικό, γυαλί, μέταλλο, έχουν τοποθετηθεί 546 μπλε κάδοι ανακύκλωσης χωρητικότητας 1.100 lt.
- Για τη συλλογή γυάλινων συσκευασιών, στο πλαίσιο συνεργασίας με την Εταιρεία Αξιοποίησης - Ανακύκλωσης ΑΕ, έχουν τοποθετηθεί σε κεντρικά σημεία του Δήμου (πλατείες), 6 ειδικοί κώδωνες για τη χωριστή συλλογή και ανακύκλωση του γυαλιού.
- Στο πλαίσιο συνεργασίας με την Ανταποδοτική Ανακύκλωση Α.Ε για την εναλλακτική διαχείριση αποβλήτων συσκευασίας από χαρτί/χαρτόνι, γυαλί, αλουμίνιο, σίδηρο, πλαστικό καθώς και χάρτινων συσκευασιών υγρών, έχουν τοποθετηθεί 2 «Σπιτάκια Ανταποδοτικής Ανακύκλωσης»
- Για τη χωριστή συλλογή βιοαποβλήτων από κατοικίες και επιχειρήσεις, ο Δήμος διαθέτει 40 καφέ κάδους χωρητικότητας 140 lt, 40 καφέ κάδους 240 lt και 30 καφέ κάδους 660 lt.
- Σε διάσπαρτα σημεία συλλογής σε ιδιωτικές επιχειρήσεις, σε σχολεία καθώς και σε δημοτικές και δημόσιες υπηρεσίες γίνεται συλλογή φορητών ηλεκτρικών στηλών και λαμπτήρων.



- Για τη χωριστή συλλογή μεταχειρισμένων ειδών ένδυσης και υπόδησης έχουν τοποθετηθεί 15 κάδοι, σε κεντρικά σημεία του Δήμου, όπως πλατείες, κεντρικές οδούς, σχολεία κ.λπ.
- Το Αμαξοστάσιο του Δήμου βρίσκεται στην γωνία των οδών Πρέσπας και Ανδριανόπουλου.
- Ο χώρος συλλογής και μεταφοράς μη επικίνδυνων αποβλήτων, μεταχειρισμένων ελαστικών οχημάτων και ΑΗΗΕ είναι στην οδό Κοραή 36 & Αγ. Γερασίμου.

Ο Δήμος έχει υποβάλει πρόταση χρηματοδότησης στο πλαίσιο της πράξης «Δημιουργία Δικτύου Πράσινων Σημείων και Δικτύωση τους στο Δήμο Μοσχάτου – Ταύρου» για την προμήθεια:

- συστήματος διακριτής συλλογής ανακυκλώσιμων υλικών – Κινητό Πράσινο Σημείο
- Κινητού Πράσινου Σημείου για συλλογή ογκωδών - κλαδεμάτων και μεταλλικών κάδων (Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, 2021).

6.8.4 Ενέργεια

6.8.4.1 Ηλεκτρική Ενέργεια

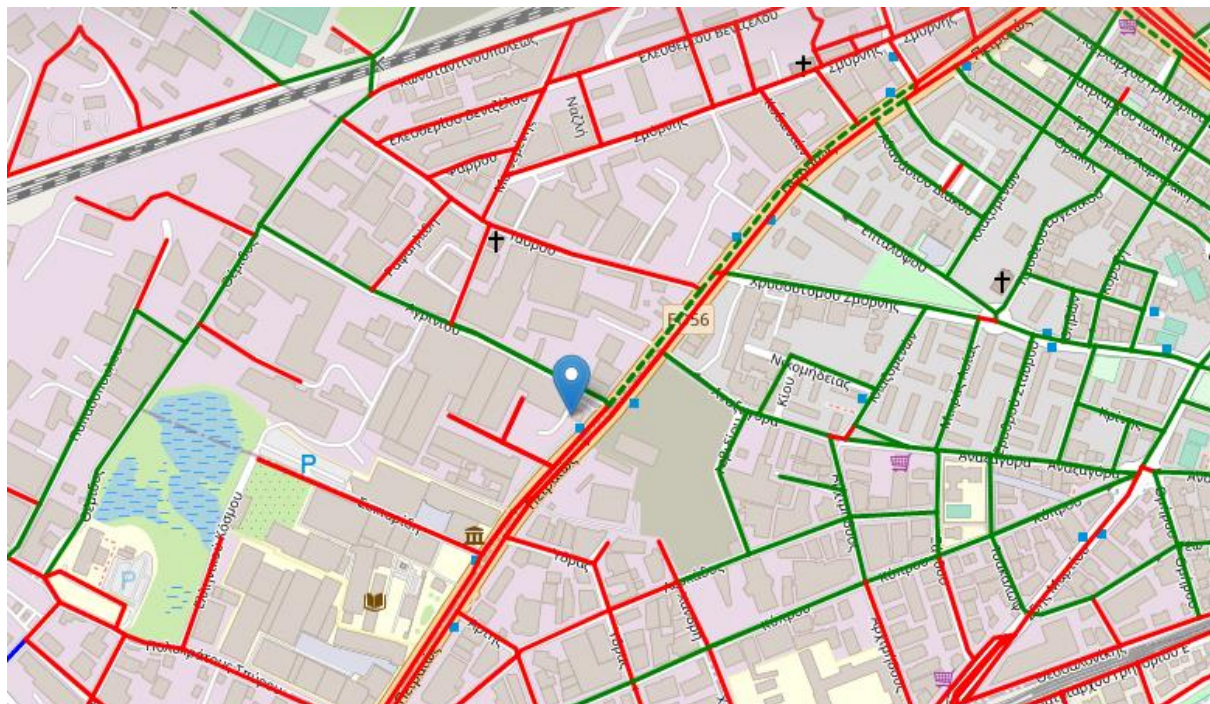
Το Ελληνικό Σύστημα Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΕΣΜΗΕ) αποτελείται από το Διασυνδεδεμένο Σύστημα του ηπειρωτικού τμήματος της χώρας και των διασυνδεδεμένων με αυτό νησιών στα επίπεδα υψηλής (150kV και 66kV) και υπερυψηλής τάσης (400kV). Το δίκτυο υπογείων (Υ/Γ) καλωδίων Υψηλής Τάσης που εξυπηρετεί ακτινικά τις ανάγκες της Αττικής είναι στην αρμοδιότητα του Διαχειριστή του Δικτύου, ο οποίος είναι υπεύθυνος για τη λειτουργία του και τον προγραμματισμό της ανάπτυξής του. Όσον αφορά στο ΕΣΜΗΕ, στην Περιφέρεια Αττικής είναι εγκατεστημένοι 28 Υποσταθμοί (Υ/Σ) από τους 315 του Συστήματος και 16 Κέντρα Υπερυψηλής Τάσης (ΚΥΤ) από τα 55 του Συστήματος.

Στην ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου υπάρχει πλήρης δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας. Σε απόσταση ~1300 m προς ΒΔ βρίσκεται ο Υποσταθμός (Υ/Σ) Ρουφ, όπου καταλήγουν οι τρεις Γραμμές Μεταφοράς (ΓΜ) 150 kV που συνδέουν τον Υ/Σ Ρουφ με το Κέντρο Υπερυψηλής Τάσης (ΚΥΤ) Κουμουνδούρου, καθώς και η ΓΜ 150 kV που συνδέει τον Υ/Σ Ρουφ με τον Υ/Σ Σχηματαρίου. Σημειώνεται ότι έχει μελετηθεί και προγραμματισθεί η κατασκευή νέου ΚΥΤ στο Ρουφ, στον ίδιο χώρο με τον υφιστάμενο Υ/Σ Ρουφ (ΑΔΜΗΕ, 2022).

6.8.4.2 Φυσικό Αέριο

Το δίκτυο του φυσικού αερίου αναπτύσσεται στο Δήμο Μοσχάτου - Ταύρου. Μέσω του κεντρικού δικτύου μέσης πίεσης (19 Bar), επεκτείνονται αγωγοί διανομής σε πίεση 4 Bar (Χαμηλής Πίεσης), οι οποίοι καλύπτουν μέχρι μόνο κάποιους οδικούς άξονες της προαναφερόμενης περιοχής του Δήμου.

Στο Σχήμα 6-60 παρουσιάζεται η διαθεσιμότητα του δικτύου φυσικού αερίου στην άμεση περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με την Εταιρεία Διανομής Αερίου Αττικής.



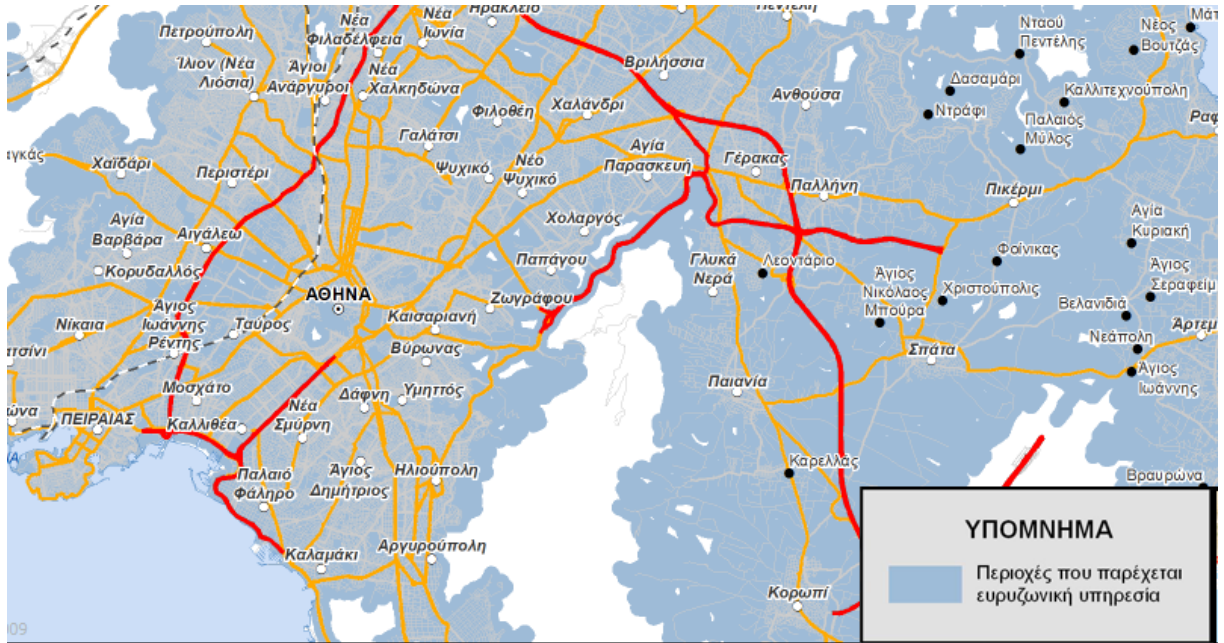
- Δυνατότητα σύνδεσης
- - - Δυνατότητα σύνδεσης από τη μία πλευρά του δρόμου
- Δυνατότητα σύνδεσης υπό προϋποθέσεις
- - - Δυνατότητα σύνδεσης υπό προϋποθέσεις από τη μία πλευρά του δρόμου
- Δεν υπάρχει δυνατότητα σύνδεσης

Σχήμα 6-60: Διαθεσιμότητα Δικτύου ΦΑ στην περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ

Πηγή: ΕΔΑ Αττικής, 2022

6.8.5 Τηλεπικοινωνίες / Ευρυζωνικότητα / Τηλεοπτικό Σήμα

Ως προς τις τηλεπικοινωνίες, η ΠΠ εξυπηρετείται επαρκώς από τα δίκτυα σταθερής και κινητής τηλεφωνίας των ιδιωτικών παρόχων. Ως προς την υπάρχουσα υποδομή ευρυζωνικότητας, η ΠΠ, όπως φαίνεται από το απόσπασμα χάρτη που ακολουθεί, εξυπηρετείται επαρκώς από τα διαθέσιμα δίκτυα ευρυζωνικών υπηρεσιών.



Σχήμα 6-61: Απόσπασμα χάρτη ευρυζωνικότητας

Πηγή: EETT, 2022

Ως προς την ψηφιακή τηλεοπτική κάλυψη, η ΠΠ, σύμφωνα με τους χάρτες των κέντρων εκπομπής της DIGEA ΑΕ, όπως φαίνεται στο απόσπασμα χάρτη στη συνέχεια, καλύπτεται επαρκώς από τα τρία διαθέσιμα κέντρα εκπομπής της ευρύτερης περιοχής (Υμηττός, Πάρνηθα, Αίγινα).



Σχήμα 6-62: Απόσπασμα χάρτη ψηφιακού τηλεοπτικού σήματος

Πηγή: Digea, 2022

6.8.6 Υφιστάμενα / Προγραμματιζόμενα Τεχνικά Έργα / Προγράμματα

Όσον αφορά στα έργα που έχουν ενταχθεί στο ΕΣΠΑ 2014 – 2020 σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία από την ιστοσελίδα του Υπ. Ανάπτυξης και Επενδύσεων (<https://anaptyxi.gov.gr/el-gr/>), προκύπτει ότι τα σημαντικότερα από πλευράς χωρικών επιπτώσεων τεχνικά έργα που υλοποιούνται στην περιοχή της ΠΠ αλλά και ευρύτερα στους Δ. Μοσχάτου – Ταύρου και Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη είναι:

- **Κατασκευή δικτύου όμβριών σε περιοχές των Δ. Νίκαιας - Αγ. Ιωάννη Ρέντη και Μοσχάτου – Ταύρου** με δικαιούχο την Περιφέρεια Αττικής, συνολικού προϋπολογισμού 6.605.038 €. Αντικείμενο του έργου αποτελεί η κατασκευή του δικτύου ομβρίων υδάτων μιας σημαντικού μεγέθους λεκάνης στην ανατολική όχθη του Κηφισού, η οποία ορίζεται από την όχθη του Κηφισού, τις γραμμές του ΗΣΑΠ, τις οδούς 25^{ης} Μαρτίου και Αγίας Σοφίας στον Ταύρο, την οδό Χαμοστέρνας (Π. Τσαλδάρη), τις οδούς Σμύρνης και Ταύρου και τη λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως. Τελικός αποδέκτης του δικτύου είναι ο Κηφισός ποταμός. Το έργο είχε ορίζοντα ολοκλήρωσης 31/12/2021.
- **Επικαιροποίηση Τοπικού Σχεδίου Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων Δ. Μοσχάτου – Ταύρου.** Η επικαιροποίηση του Τοπικού Σχεδίου Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων στοχεύει στην ανταπόκρισή του στην σύγχρονη πραγματικότητα και τις πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την διαχείριση των αποβλήτων που



εστιάζουν στην αποκεντρωμένη διαχείριση με έμφαση στην προδιαλογή των υλικών, καθώς και τον σχεδιασμό του δικτύου χωριστής συλλογής βιοαποβλήτων. Δικαιούχος είναι ο Δ. Μοσχάτου Ταύρου ενώ ο προϋπολογισμός είναι 24.800 €.

- **Αντιπλημμυρική προστασία περιοχής κόμβου Πειραιώς και Χαμοστέρας- Β Φάση** με Δικαιούχο την Περιφέρεια Αττικής. Τα έργα της Β φάσης περιλαμβάνουν έργα υδροσυλλογής και αποχέτευσης της οδού Πειραιώς και του οδικού κόμβου με την οδό Χαμοστέρας μέχρι τον υπάρχοντα αποδέκτη της οδού Σμύρνης. Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου είναι 1.340.139 €. Το έργο θα συμβάλει στην επίλυση των πλημμυρικών προβλημάτων της οδού Πειραιώς.

Τα λοιπά έργα που έχουν ενταχθεί για χρηματοδότηση στα προγράμματα του ΕΣΠΑ 2014 – 2020 είναι μικρότερης εμβέλειας και αφορούν κυρίως σε επενδύσεις ίδρυσης και αναβάθμισης πολύ μικρών και μικρών επιχειρήσεων του κατασκευαστικού κλάδου, εμπορίου, βιομηχανίας και βιοτεχνίας καθώς και επενδύσεις ενίσχυσης της Αυτοαπασχόλησης Πτυχιούχων Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης. Οι επενδύσεις αυτές θα συμβάλουν στην βελτίωση των υποδομών των επιχειρήσεων καθώς και στην ανάπτυξη τους στην περιοχή.

Τα έργα των Τεχνικών Προγραμμάτων του Δ. Μοσχάτου – Ταύρου και του Δ. Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη για το 2021, τα οποία αφορούν είτε άμεσα είτε έμμεσα στην ΠΠ, εμφανίζονται στον ακόλουθο Πίνακα. Καθένα από αυτά επηρεάζει ευνοϊκά διαφορετικό τομέα των δύο Δήμων, με θετικές επιδράσεις σε επίπεδο αισθητικής και λειτουργίας του δημόσιου χώρου, σε επίπεδο κοινωνικό αλλά και σε επίπεδο κυκλοφορίας στην περιοχή, όπως παρουσιάζεται στην τελευταία στήλη του Πίνακα.

Πίνακας 6-40: Έργα Τεχνικού Προγράμματος Δ. Μοσχάτου – Ταύρου και Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη (2021)

Δήμος	Προγραμματιζόμενα / Υλοποιημένα Έργα	Προϋπολογισμός	Χωρικές Επιπτώσεις
Μοσχάτου - Ταύρου	Αντιπλημμυρική θωράκιση. Επέκταση δικτύου όμβριων Δ. Μοσχάτου	2.380.000 €	Θετικές επιδράσεις για την ασφάλεια των κατοίκων και επισκεπτών
Μοσχάτου - Ταύρου	Δράσεις για υποδομές που χρήζουν αντισεισμικής προστασία (προσεισμικός έλεγχος) για δημοτικά κτίρια, με προτεραιότητα παλαιά κατασκευασμένα κτίρια (Πρόγραμμα Αντώνης Τρίτσης).	-	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Κατεδάφιση Επικίνδυνων & Ετοιμόρροπων κτισμάτων	100.000 €	
	Ανακατασκευή επικίνδυνων πεζοδρομίων	200.000 €	
Μοσχάτου - Ταύρου	Υπηρεσίες ελέγχου – επικαιροποίησης και συντήρησης της ενεργητικής πυρασφάλειας στα σχολικά κτίρια του Δήμου (ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ & Ίδιοι πόροι Δήμου)	160.000 €	Κοινωνικά οφέλη. Βελτίωση παρεχόμενων υπηρεσιών προς κατοίκους και επισκέπτες.
Μοσχάτου - Ταύρου	Ανακατασκευή των παιδικών χαρών στη ΔΕ Μοσχάτου	240.000 €	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Ανάπλαση παιδικών χαρών	77.847 €	
Μοσχάτου - Ταύρου	Αξιοποίηση του κτιριακού αποθέματος των Δήμων, για την αξιοποίηση του κτιρίου Βασσάλου στη ΔΚ Ταύρου καθώς και για την κατασκευή Βιοκλιματικού Νηπιαγωγείου επί της οδού Θράκης στην ΔΚ Μοσχάτου (Πρόγραμμα Αντώνης Τρίτσης)	-	
Μοσχάτου - Ταύρου	Διαμόρφωση ισογείου χώρου & Α ορόφου στο κτίριο της οδού Τιμ. Ευγενικού της ΔΚ Ταύρου σε ΚΑΠΗ	1.500.000 €	
Μοσχάτου - Ταύρου	Αναβάθμιση Παιδικών Σταθμών (ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ).	300.000 €	
Μοσχάτου - Ταύρου	Ανακατασκευή αιθουσών μετά την πυρκαγιά του καλοκαιριού στον χώρο των σφαγείων	1.200.000 €	Θετικές επιδράσεις για την



Δήμος	Προγραμματιζόμενα / Υλοποιημένα Έργα	Προϋπολογισμός	Χωρικές Επιπτώσεις
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Επισκευή και ανάπλαση αθλητικών εγκαταστάσεων	20.000 €	ελκυστικότητα του περιβάλλοντος
	Ανάπλαση 40 στρεμμάτων περιοχής Αγ. Ι. Ρέντη με δημιουργία και ανακατασκευή αθλητικών εγκαταστάσεων και χώρων πρασίνου.	10.000.000 €	
Μοσχάτου - Ταύρου	Ηλεκτροφωτισμός γηπέδου Χ. Παυλίδης (Αγιαξ Ταύρου)	141.000 €	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Συντήρηση μικρών ανοικτών γηπέδων καλαθοσφαίρισης	-	
Μοσχάτου - Ταύρου	Υποβολή αιτήματος για συντήρηση οδοστρωμάτων στο Υπουργείο Εσωτερικών	2.000.000 €	
Μοσχάτου - Ταύρου	Ολοκλήρωση μελέτης Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ).	-	Θετικές επιπτώσεις ως προς την διευκόλυνση της μετακίνησης των κατοίκων και επισκεπτών.
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Κατασκευή οδών ήπιας κυκλοφορίας και ποδηλατοδρόμων	15.353.700 €	
	Βελτίωση και συντήρηση οδοστρωμάτων	5.000.000 €	
	Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας	105.000 €	
	Οδοποιία Ελαιώνα	500.000 €	
Μοσχάτου - Ταύρου	Παρεμβάσεις ανάπλασης για την Αναζωογόνηση και Βιοκλιματική Αναβάθμιση Κοινόχρηστων Χώρων της Συνοικίας των Προσφυγικών στη ΔΕ Ταύρου (Πρόγραμμα Τρίτσης).	-	Αναζωογόνηση, ιστορική και αισθητική ανάδειξη της περιοχής. Ενίσχυση περιβαλλοντικής προστασίας και κοινωνικής συνοχής.
Μοσχάτου - Ταύρου	Παρεμβάσεις για την ανάπλαση και την αναβάθμιση του Αστικού ιστού κατά μήκος της οδού Κηφισού και της ευρύτερης περιοχής στη ΔΕ Μοσχάτου, με σκοπό την Αναζωογόνηση της υποβαθμισμένης από το Αντιπλημμυρικό έργο περιοχής και την κατασκευή της υπέργειας Λεωφόρου στον Κηφισό ποταμό.	-	
Μοσχάτου - Ταύρου	Υποβολή πρότασης για Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Περιοχή Περιβολιών – Ελαιώνα ΔΕ Ταύρου).	-	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Δράσεις ηλεκτροκίνησης	-	Θετικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις
	Σχέδια φόρτισης ηλεκτρικών αυτοκινήτων	-	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Συντήρηση αγωγών ομβρίων και φρεατίων σε διάφορα σημεία του Δ. Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	-	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Δράσεις διαχείρισης βιοαποβλήτων	1.709.940 €	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Μελέτη για την εκπόνηση Σχεδίου Δράσης Αειφόρου Ενέργειας στο Δ. Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη	28.658 €	

Πηγή: Τεχνικά Προγράμματα Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη για το 2021.

6.9 Ανθρωπογενείς Πιέσεις στο Περιβάλλον

Στην Αττική απαντώνται θύλακες περιβαλλοντικής υποβάθμισης, φθίνουσας οικονομικής δραστηριότητας και χαμηλού επιπέδου κοινωνικών εξυπηρετήσεων προς τους πολίτες. Τα φαινόμενα υποβάθμισης αφορούν τόσο στον αστικό, όσο και στον εξωαστικό χώρο. Καθοριστικά αίτια της παρούσας κατάστασης αποτελούν η ατμοσφαιρική ρύπανση κυρίως λόγω των εκπομπών από τις κεντρικές θερμάνσεις, τα τροχοφόρα οχήματα και τις βιομηχανίες, η αναποτελεσματική διαχείριση των απορριμμάτων, η κυκλοφοριακή συμφόρηση, ο θόρυβος που οφείλεται κυρίως στην οδική κυκλοφορία, η υποβάθμιση της αισθητικής ποιότητας του τοπίου, η ποιοτική υποβάθμιση των επιφανειακών και υπόγειων υδάτων και η συρρίκνωση των περιοχών όπου δεν υπάρχουν ανθρωπογενείς παρεμβάσεις.



Η μείωση των διαπερατών επιφανειών της Αθήνας, η αποψίλωση των εξωαστικών λεκανών από τις πυρκαγιές, η μείωση της παροχευετικότητας των ρεμάτων της Αθήνας, λόγω κάλυψης ή περιορισμού της διατομής τους σε συνδυασμό με την αύξηση των πλημμυρικών παροχών, οι ελλείψεις στο τριτεύον δίκτυο ομβρίων, οδήγησαν περί τις αρχές του 2000 σε αύξηση της συχνότητας των πλημμυρικών φαινομένων στο Λεκανοπέδιο Αττικής. Η ποιότητα των υπογείων υδάτων στην Αττική σε κάποιες περιπτώσεις είναι ιδιαίτερα επιβαρυνμένη από αστικά λύματα – βοθρολύματα ή/και βιομηχανικά απόβλητα με αποτέλεσμα να παρατηρούνται μέγιστες συγκεντρώσεις νιτρικών. Το σύνολο των επιφανειακών υδάτων και των οικοσυστημάτων της Αττικής έχει επιβαρυνθεί με μεγάλη ποιοτική και ποσοτική υποβάθμιση. Οι ορεινοί όγκοι της Αττικής και ιδιαίτερα αυτοί που περιβάλλουν το Λεκανοπέδιο αποτελούν αναμφισβήτητα έναν από τους σημαντικότερους φυσικούς πόρους, τόσο από την άποψη των αξιόλογων οικοσυστημάτων όσο και για τον καθοριστικό ρόλο που έχουν στη διαμόρφωση των κλιματικών συνθηκών, στη μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης και στην αντιπλημμυρική προστασία.

Ο Νότιος τομέας Αθηνών εμφανίζει φαινόμενα και προβλήματα αντίστοιχα με αυτά των περιφερειακών γειτονιών του κέντρου (μεγάλες πυκνότητες κτισμένου όγκου και προβλήματα στην οργάνωση του ιστού, ελλείψεις σε ελεύθερους χώρους και χώρους πρασίνου, προϊούσα απαξίωση του κτηριακού δυναμικού, οχλήσεις από τις συνθήκες κυκλοφορίας και στάθμευσης, τον θόρυβο και την ατμοσφαιρική ρύπανση) (ΡΣΑ, 2011).

Εν γένει, στην περιοχή πλησίον της επένδυσης παρατηρείται απουσία χώρων στάσης και έλλειψη κοινόχρηστων χώρων πρασίνου.

Πιο συγκεκριμένα στην περιοχή του Ελαιώνα, η προϊούσα αποβιομηχάνιση και το θεσμικό πλαίσιο για τη βιομηχανία στην πρωτεύουσα οδήγησαν σταδιακά στην παραγωγική υποβάθμιση της περιοχής και στην κυριαρχία χρήσεων μικρής προστιθέμενης αξίας και σημαντικού αρνητικού περιβαλλοντικού φορτίου. Σήμερα, μετά το κλείσιμο των μεγάλων βιομηχανιών, αλλά και του μεγαλύτερου όγκου των βιοτεχνιών, η μόνη χρήση που εξακολουθεί να παραμένει είναι αυτή των αποθηκών και των μεταφορικών εταιρειών. Η εγκατάλειψη της περιοχής διευρύνθηκε με το χαρακτηρισμό του ρέματος Αγίου Ισιδώρου σε αποδέκτη βιομηχανικών καταλοίπων, με αποτέλεσμα να έχει μετατραπεί σε ανοιχτό οχετό (ΡΣΑ, 2011).

Χαρακτηριστικά της ποιότητας του ατμοσφαιρικού, ακουστικού και υδάτινου περιβάλλοντος δίνονται στις ενότητες 6.10, 6.12 και 6.14.2 της μελέτης.

6.10 Κυκλοφοριακές Συνθήκες

Στα πλαίσια της μελέτης Κυκλοφοριακής Θεώρησης έγινε ανάλυση της λειτουργίας του οδικού δικτύου στην άμεση περιοχή του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ. Η προσομοίωση πραγματοποιήθηκε για την πρωινή ώρα αιχμής 08:00-09:00 και την απογευματινή ώρα αιχμής 18:00-19:00 (DENCO, 2022).

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι κυκλοφοριακοί φόρτοι των προσβάσεων των γειτονικών κόμβων στην υφιστάμενη κατάσταση για τις δύο εξεταζόμενες ώρες αιχμής (Σχήμα 6-63, Σχήμα 6-64), καθώς και οι υφιστάμενοι 24ωροι κυκλοφοριακοί φόρτοι (Σχήμα 6-65).



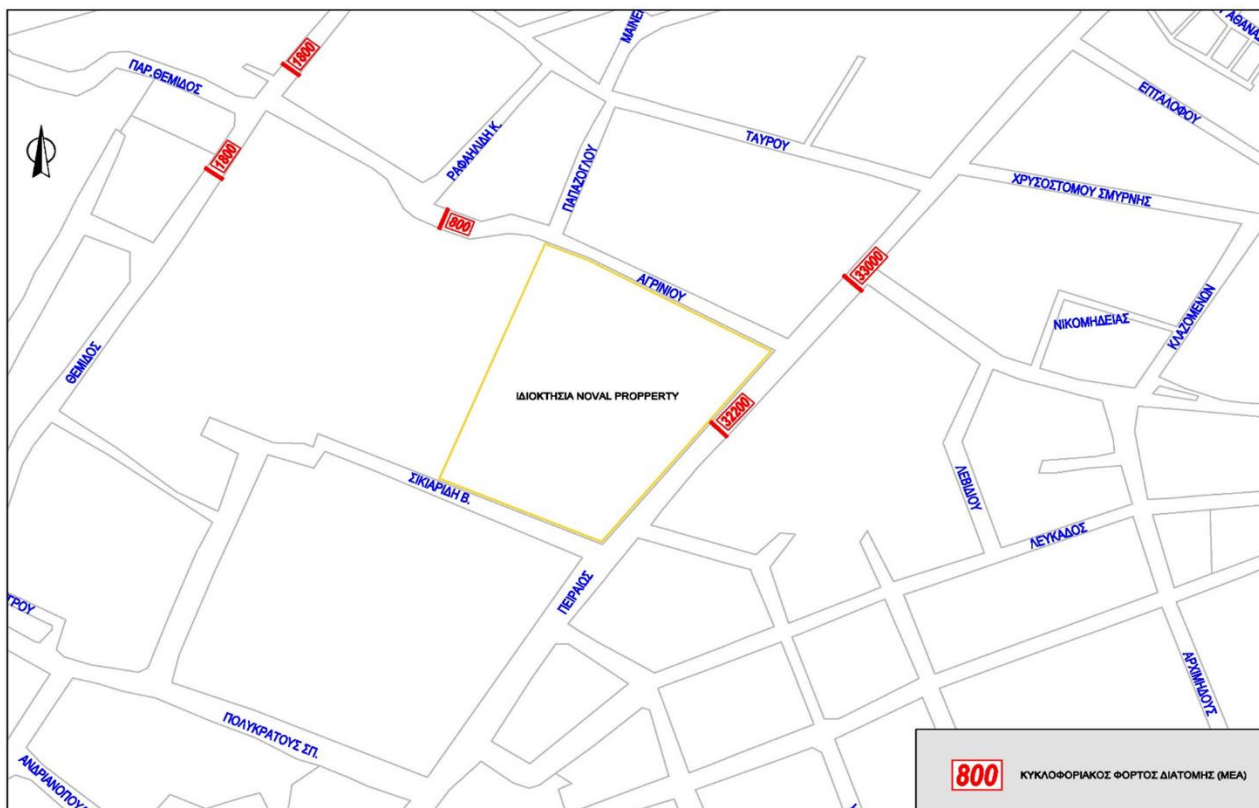
Σχήμα 6-63: Υφιστάμενη κατάσταση – Πρωινή αιχμή (08:00-09:00)

Πηγή: DENCO, 2022



Σχήμα 6-64: Υφιστάμενη κατάσταση – Απογευματινή αιχμή (18:00-19:00)

Πηγή: DENCO, 2022



Σχήμα 6-65: Υφιστάμενοι 24ωροι κυκλοφοριακοί φόρτοι (ΕΜΗΚ)

Πηγή: Denco, 2022

Από την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης, υπολογίσθηκε η μέση καθυστέρηση ανά όχημα σε δευτερόλεπτα και προσδιορίστηκε η στάθμη εξυπηρέτησης για κάθε πρόσβαση και συνολικά για τους εξεταζόμενους κόμβους (Πίνακας 6-41, Denco, 2022).

Πίνακας 6-41: Στάθμες εξυπηρέτησης & συνολική καθυστέρηση ανά όχημα εξεταζόμενων κόμβων

ΚΟΜΒΟΣ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΩΙΝΗ ΑΙΧΜΗ 08:00-09:00		ΑΠΟΓΕΥΜΑΤΙΝΗ ΑΙΧΜΗ 18:00-19:00	
		ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΑΝΑ ΟΧΗΜΑ (sec)	ΣΤΑΘΜΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΑΝΑ ΟΧΗΜΑ (sec)	ΣΤΑΘΜΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ
ΣΗΜΑΤΟΔΟΥΜΕΝΟΙ ΚΟΜΒΟΙ					
Πειραιώς - Χρ. Σμύρνης	Χρ. Σμύρνης	71.2	E	33.6	C
	Πειραιώς προς Αθήνα	15.2	B	15.6	B
	Πειραιώς προς Πειραιά	13.5	B	16.5	B
	ΣΥΝΟΛΟ	20.4	C	17.6	B
	Άρτης	33.6	C	33.5	C



ΚΟΜΒΟΣ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΩΙΝΗ ΑΙΧΜΗ 08:00-09:00		ΑΠΟΓΕΥΜΑΤΙΝΗ ΑΙΧΜΗ 18:00-19:00	
		ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΑΝΑ ΟΧΗΜΑ (sec)	ΣΤΑΘΜΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΑΝΑ ΟΧΗΜΑ (sec)	ΣΤΑΘΜΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ
Πειραιώς - Άρτης (είσοδος ΑΣΚΤ)	Πειραιώς προς Αθήνα	3.8	A	4.0	A
	Πειραιώς προς Πειραιά	5.6	A	6.1	A
	ΣΥΝΟΛΟ	5.8	A	5.9	A
ΚΟΜΒΟΙ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ					
Πειραιώς - Αγρινίου	Αγρινίου	7.4	A	5.7	A
	Πειραιώς προς Αθήνα	1.6	A	0.7	A
	Πειραιώς προς Πειραιά	2.0	A	1.5	A
	ΣΥΝΟΛΟ	2.1	A	1.4	A
Αγρινίου - Θέμιδος	Αγρινίου	1.1	A	2.6	A
	Θέμιδος προς Ταύρου	6.6	A	6.1	A
	Θέμιδος προς Πολυκράτη	4.6	A	4.1	A
	ΣΥΝΟΛΟ	4.5	A	4.9	A

Πηγή: DENCO, 2022

Όλες οι προσβάσεις των εξεταζόμενων σηματοδοτούμενων κόμβων λειτουργούν σε ικανοποιητική έως αποδεκτή στάθμη εξυπηρέτησης (A έως D) στην υφιστάμενη κατάσταση, με εξαίρεση τη στάθμη εξυπηρέτησης της πρόσβασης της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης στον κόμβο με την οδό Πειραιώς κατά την πρωινή αιχμή, η οποία στην υφιστάμενη κατάσταση λειτουργεί σε στάθμη εξυπηρέτησης E.

6.11 Ατμοσφαιρικό Περιβάλλον – Ποιότητα Αέρα

6.11.1 Όρια και Στόχοι για τους Αέριους Ρύπους

Για τη διατήρηση της ποιότητας της ατμόσφαιρας πρέπει να ακολουθούνται οι διατάξεις και οι κατευθυντήριες τιμές ποιότητας της ατμόσφαιρας που αναφέρονται στα παρακάτω:

- ΚΥΑ 14122/549/Ε103/24-03-2011 (Β' 488) με την οποία καθορίζονται μέτρα για τη βελτίωση της ποιότητας της ατμόσφαιρας, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2008/50/ΕΚ.
- ΚΥΑ 22306/1075/Ε103/29-05-2007 (Β' 920) με την οποία καθορίζονται τιμές-στόχοι και όρια εκτίμησης των συγκεντρώσεων του αρσενικού, του καδμίου, του υδραργύρου, του νικελίου και των πολυκυκλικών αρωματικών υδρογονανθράκων στον ατμοσφαιρικό αέρα, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2004/107/ΕΚ.



- ΠΥΣ 25/18.3.88 (ΦΕΚ 52/Α/22.3.88) και ΠΥΣ 34/30.5.02 (ΦΕΚ 125/Α/5.6.02), «Οριακές και κατευθυντήριες τιμές ποιότητας της ατμόσφαιρας σε διοξείδιο του θείου, διοξείδιο του αζώτου και οξειδίων του αζώτου, σωματιδίων και μόλυβδου.
- ΠΔ 1180/81 (ΦΕΚ 293/Α/1981) για τις σημειακές εκπομπές στερεών (αιωρούμενα σωματίδια) από εργοτάξια και εγκαταστάσεις του έργου ισχύει το όριο των 100 mg/m³ (άρθρο 2 παρ. δ).

Πίνακας 6-42: Οριακές τιμές συγκεντρώσεων αέριων ρύπων (ΚΥΑ 14122/549/Ε.103/2011)

Ρύποι	Οριακή τιμή	Περιθώριο ανοχής
Μονοξείδιο του άνθρακα (CO) (mg/m ³) (Οδηγία 2008/50/ΕΚ)	10 Μέγιστη ημερήσια τιμή 8 ωρών	60%
Βενζόλιο (C ₆ H ₆) (μg/m ³) (Οδηγία 2008/50/ΕΚ)	5 Μέση ετήσια τιμή	
Διοξείδιο του θείου (SO ₂) (μg/m ³) (Οδηγία 2008/50/ΕΚ)	350 Μέση ωριαία τιμή, δεν πρέπει να σημειώνεται υπέρβασή της περισσότερες από 24 φορές ανά έτος	150 μg/m ³ (43%)
	125 Μέση ημερήσια τιμή, δεν πρέπει να σημειώνεται υπέρβασή της περισσότερες από 3 φορές ανά έτος	
	500 Όριο προειδοποίησης, για 3 συνεχόμενες ώρες	
Διοξείδιο του αζώτου (NO ₂) (μg/m ³) (Οδηγία 2008/50/ΕΚ)	200 Μέση ωριαία τιμή, δεν πρέπει να σημειώνεται υπέρβασή της περισσότερες από 18 φορές ανά έτος	
	40 Μέση ετήσια τιμή	
Σωματίδια PM ₁₀ (μg/m ³) (Οδηγία 2008/50/ΕΚ)	50 Μέση ημερήσια τιμή, δεν πρέπει να σημειώνεται υπέρβασή της περισσότερες από 35 φορές ανά έτος	50%
	40 Μέση ετήσια τιμή	20%
Μόλυβδος (Pb) (μg/m ³) (Οδηγία 2008/50/ΕΚ)	0,5 Μέση ετήσια τιμή	100%
Οζόν (O ₃) (μg/m ³) (Οδηγία 2008/50/ΕΚ)	120 Μέγιστη ημερήσια μέση τιμή 8 ωρών, δεν πρέπει να σημειώνεται υπέρβασή της περισσότερες από 25 φορές σε 3 έτη	
	180 Όριο συναγερμού, μέση ωριαία τιμή	

6.11.2 Ποιότητα Ατμοσφαιρικού Περιβάλλοντος

Ατμοσφαιρική ρύπανση καλείται, η παρουσία στην ατμόσφαιρα κάθε είδους ουσιών, σε συγκέντρωση ή διάρκεια που μπορούν να προκαλέσουν αρνητικές επιπτώσεις στην υγεία, στους ζωντανούς οργανισμούς και στα οικοσυστήματα και γενικά να καταστήσουν το περιβάλλον ακατάλληλο για τις επιθυμητές χρήσεις του. Κάτω



από ορισμένες συνθήκες, η ατμοσφαιρική ρύπανση μπορεί να φτάσει σε επίπεδα που μπορεί να δημιουργήσουν ανεπιθύμητες συνθήκες διαβίωσης.

Η Διεύθυνση Κλιματικής Αλλαγής και Ποιότητας Ατμόσφαιρας είναι υπεύθυνη και για τη λειτουργία του δικτύου σταθμών ατμοσφαιρικής ρύπανσης που είναι εγκατεστημένο στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και που αποτελείται από 15 σταθμούς. Ο πλησιέστερος στην περιοχή του Έργου σταθμός μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης είναι ο περιαστικός σταθμός της Γεωπονικής (lon 23,705153, lat 37,984100, υψόμετρο 40,0 m).

Στη συνέχεια δίνονται ενδεικτικά αποτελέσματα μετρήσεων και υπερβάσεις σε σύγκριση με τα θεσμοθετημένα όρια ποιότητας ατμόσφαιρας, τόσο διαχρονικά (περίοδος 2007 – 2020) όσο και ειδικά για το έτος 2020.

Πίνακας 6-43: Αποτελέσματα μετρήσεων και υπερβάσεις σε σύγκριση με όρια ποιότητας ατμόσφαιρας

Έτος	NO ₂ (µg/m ³)	NO (µg/m ³)	O ₃ (µg/m ³)	CO (mg/m ³)
2006	45	34	47	0,9
2007	43	31	45	0,9
2008	46	27	45	0,8
2009	46	26	47	0,8
2010	44	19	46	0,6
2011	34	13	44	0,6
2012	35	15	52	0,6
2013	37	19	56	0,7
2014	39	16	52	0,6
2015	34	19	56	0,6
2016	28	17	54	0,5
2017	31	18	55	0,5
2018	28	13	56	0,6
2019	34	16	65	0,6
2020	29	12	64	0,5
Οριακή τιμή	40		120 (Μέγιστη ημερήσια μέση τιμή 8ώρου)	10 (Μέγιστη ημερήσια μέση τιμή 8ώρου)

Πηγή: ΥΠΕΝ, 2021

Πίνακας 6-44: Συνοπτικά αποτελέσματα μετρήσεων ατμοσφαιρικής ρύπανσης (2020)

Ρύποι	Αποτελέσματα Μετρήσεων (2020)	Οριακή τιμή
Μονοξείδιο του άνθρακα (CO) (τιμές σε 8ωρη βάση σε mg/m ³)	2,8 (μέγιστη τιμή)	10
Διοξείδιο του αζώτου (NO ₂) (τιμές σε ωριαία βάση σε µg/m ³)	143 (μέγιστη τιμή) 23 (διάμεση τιμή)	200
Μονοξείδιο του αζώτου (NO) (τιμές σε ωριαία βάση σε µg/m ³)	366 (μέγιστη τιμή) 1 (διάμεση τιμή)	
Οζόν (O ₃) (τιμές σε 8ωρη κυλιόμενη βάση σε µg/m ³)	159 (μέγιστη τιμή) < 117 (98% τιμών)	120



Ρύποι	Αποτελέσματα Μετρήσεων (2020)	Οριακή τιμή
Οζον (O3) (τιμές σε ωριαία βάση σε $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	205 (μέγιστη τιμή) 69 (διάμεση τιμή)	180

Πηγή: ΥΠΕΝ, 2021

Το 2020 σημειώθηκαν στο σταθμό Γεωπονικής 26 ημέρες με υπέρβαση της τιμής-στόχου της συγκέντρωσης όζοντος για την προστασία της ανθρώπινης υγείας (μέγιστη μέση τιμή κυλιόμενου οκταώρου $120\mu\text{g}/\text{m}^3$ ως μέση τιμή τριών συνεχών ετών).

Οι πηγές επιβάρυνσης της ατμοσφαιρικής ποιότητας στην περιοχή είναι κυρίως η οδική κυκλοφορία, ενώ σημαντική είναι και η συμβολή της ρύπανσης από τις κεντρικές θερμάνσεις, η υπάρχουσα βιομηχανική δραστηριότητα, καθώς και η μεταφερόμενη ρύπανση (π.χ. οι αυξημένες συγκεντρώσεις όζοντος).

Το υφιστάμενο οδικό δίκτυο της άμεσης περιοχής μελέτης, με έμφαση στην Οδό Πειραιώς, παρουσιάζει αυξημένη κυκλοφορία που προέρχεται από τις τοπικές και υπερτοπικές κινήσεις.

6.12 Ακουστικό Περιβάλλον και Δονήσεις

6.12.1 Όρια Θορύβου

Τα ανώτατα επιτρεπόμενα όρια περιβαλλοντικού συγκοινωνιακού θορύβου ορίζονται στην ΚΥΑ 211773/27.4.2012 (Β' 1367) για τον καθορισμό δεικτών αξιολόγησης και ανώτατων επιτρεπόμενων ορίων δεικτών περιβαλλοντικού θορύβου που προέρχεται από τη λειτουργία συγκοινωνιακών έργων.

Έτσι, ως ανώτατα επιτρεπόμενα όρια δεικτών κυκλοφοριακού θορύβου καθαρίζονται τα ακόλουθα:

- Για το δείκτη L_{den} (24-ώρος): τα 70 dB(A)
- Για το δείκτη L_{night} (8-ώρος νυκτερινός): τα 60 dB(A)

σε ύψος $4.0 \pm 0,2$ m (3,8 έως 4,2 m) πάνω από το έδαφος και σε ελάχιστη απόσταση 2 m από την πιο εκτεθειμένη (προς την εκάστοτε γραμμική πηγή συγκοινωνιακού θορύβου), πρόσοψη (εξωτερικός τοίχος η κούφωμα), των κτιρίων κατοικίας και λοιπών ευαίσθητων χρήσεων που χρήζουν προστασίας.

Ο L_{den} είναι δείκτης του επιπέδου του συνολικού θορύβου την ημέρα, το βράδυ και τη νύχτα, ο οποίος χρησιμοποιείται για την ποσοτικοποίηση της όχλησης που συνδέεται με την έκθεση στο θόρυβο. Ο L_{night} είναι δείκτης του ηχητικού επιπέδου κατά την νύχτα. Οι τιμές των δεικτών L_{den} και L_{night} προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας καθορισμένη κοινή μεθοδολογία που καθορίζεται στο παράρτημα II της Οδηγίας, με χρήση συγκεκριμένων μεθόδων εκτίμησης καθώς και μετρήσεων.

Για την αξιολόγηση και διαχείριση του περιβαλλοντικού θορύβου ισχύουν οι διατάξεις της ΚΥΑ 13586/724/28.3.2006 (Β' 384), με την οποία καθορίστηκαν μέτρα, όροι και μέθοδοι για την αξιολόγηση και τη διαχείριση του θορύβου στο περιβάλλον σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2002/49/ΕΚ.



Κανόνες και διαδικασίες για τη θέσπιση περιορισμών λειτουργίας σε συνάρτηση με τον προκαλούμενο θόρυβο καθορίζονται στο ΠΔ 80/2004 (Α' 63), με το οποίο προσαρμόσθηκε η ελληνική νομοθεσία προς τις διατάξεις της Οδηγίας 2002/30/ΕΚ.

Για το θόρυβο που εκπέμπεται από τον εξοπλισμό κατασκευής του έργου, ισχύουν τα προβλεπόμενα στην ΚΥΑ 37393/2028/29.3.2003, στην οποία καθορίζονται μέτρα και όροι για τις εκπομπές θορύβου στο περιβάλλον από εξοπλισμό προς χρήση σε εξωτερικούς χώρους (Β' 1418), όπως τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 9272/471/2.3.2007 (Β' 286). Για τις εργασίες κατασκευής των προτεινόμενων έργων λαμβάνεται σαν όριο για τον δείκτη L_{eq} σε μία απόσταση 100 m από τα όρια του εργοταξίου $L_{eq}=65$ dB(A), λαμβάνοντας υπόψη και τα όρια του ΠΔ 1180/81 (ΦΕΚ 293/Α/06.10.1981).

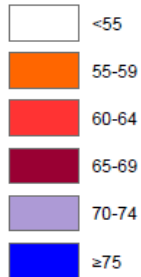
6.12.2 Υφιστάμενη Ποιότητα Ακουστικού Περιβάλλοντος

Σε εφαρμογή των προβλέψεων της Οδηγίας 2002/49/ΕΚ, η Διεύθυνση Κλιματικής Αλλαγής και Ποιότητας Ατμόσφαιρας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) υλοποίησε μελέτες χαρτογράφησης θορύβου από τις οποίες προέκυψαν Στρατηγικοί Χάρτες Θορύβου (ΣΧΘ) και Σχέδια Δράσης (ΣΔ) για Πολεοδομικά Συγκροτήματα (ΠΣ) της χώρας.

Στην ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου Σχεδίου έχουν εκπονηθεί μελέτες χαρτογράφησης θορύβου για τα Πολεοδομικά Συγκροτήματα των Δήμων Μοσχάτου – Ταύρου (ενότητα Νότιας Αθήνας, 2015) και Νίκαιας – Ρέντη (ενότητα Πειραιά).



Lden - dB(A)

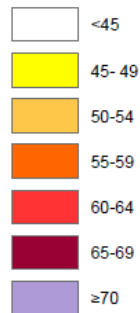


Σχήμα 6-66: Οδική Κυκλοφορία - Δείκτης Lden
Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου

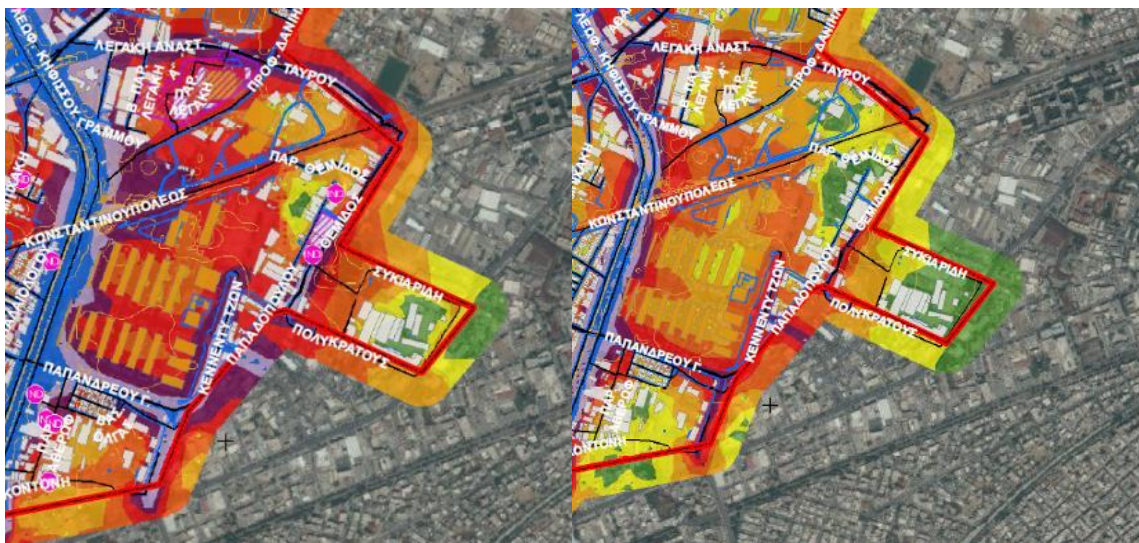
Πηγή: ΥΠΕΝ, 2015



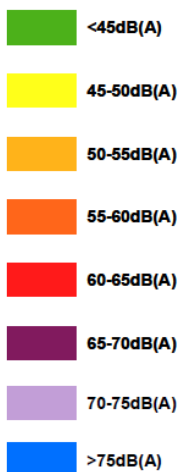
Lnight - dB(A)



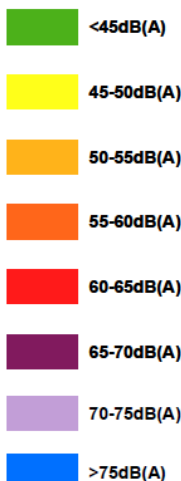
Σχήμα 6-67: Οδική Κυκλοφορία - Δείκτης Lnight
Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου



ΖΩΝΕΣ ΘΟΡΥΒΟΥ ΔΕΙΚΤΗ LDEN



ΖΩΝΕΣ ΘΟΡΥΒΟΥ ΔΕΙΚΤΗ Lnlight



Σχήμα 6-68: Οδική Κυκλοφορία - Δείκτης Lden
Δήμος Νίκαιας - Ρέντη

Σχήμα 6-69: Οδική Κυκλοφορία - Δείκτης Lnlight
Δήμος Νίκαιας - Ρέντη

Πηγή: ΥΠΕΝ, 2015

Το ακουστικό περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής του Σχεδίου είναι επιβαρυνόμενο από την κυκλοφοριακή φόρτιση των οδικών αξόνων της περιοχής. Από τις μετρήσεις του ΥΠΕΝ προκύπτει ότι οι δείκτες Lden και Lnlight υπερβαίνουν τα όρια των 70dB και 65dB αντίστοιχα, στα σημεία που γειτνιάζουν με μεγάλους οδικούς άξονες της ευρύτερης περιοχής του Σχεδίου (οδός Πειραιώς).

Επομένως είναι εμφανές ότι στην ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου κυριότερες πιέσεις στο ακουστικό περιβάλλον ασκεί κυρίως η κυκλοφορία των οχημάτων στο οδικό δίκτυο, ιδιαίτερα σε ώρες αιχμής. Η συνεισφορά των σιδηροδρομικών αξόνων και της βιομηχανικής δραστηριότητας στον περιβαλλοντικό θόρυβο είναι μικρή.



6.13 Ηλεκτρομαγνητικά Πεδία

6.13.1 Ιοντίζουσα Ακτινοβολία

Στην περιοχή μελέτης και στην ευρύτερη περιοχή του έργου δεν υπάρχουν πηγές ιοντίζουσας ακτινοβολίας.

6.13.2 Μη Ιοντίζουσα Ακτινοβολία

6.13.2.1 Γραμμές Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας

Στην περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ και σε απόσταση ~1300 m προς ΒΔ βρίσκεται ο Υποσταθμός (Υ/Σ) Ρουφ, όπου καταλήγουν οι τρεις Γραμμές Μεταφοράς (ΓΜ) 150 kV που συνδέουν τον Υ/Σ Ρουφ με το Κέντρο Υπερυψηλής Τάσης (ΚΥΤ) Κουμουندούρου, καθώς και η ΓΜ 150 kV που συνδέει τον Υ/Σ Ρουφ με τον Υ/Σ Σχηματαρίου. Σημειώνεται ότι έχει μελετηθεί και προγραμματισθεί η κατασκευή νέου ΚΥΤ στο Ρουφ, στον ίδιο χώρο με τον υφιστάμενο Υ/Σ Ρουφ. Το νέο ΚΥΤ Ρουφ θα είναι κλειστού τύπου (GIS) και η υλοποίησή του θα επιφέρει τα ακόλουθα:

- την αποξήλωση του πεπαλαιωμένου Υ/Σ Ρουφ, που είναι υπαίθριου τύπου,
- την αποξήλωση των τριών εναερίων ΓΜ 150 kV που συνδέουν τον Υ/Σ Ρουφ με το ΚΥΤ Κουμουندούρου,
- την εκτροπή της ΓΜ 150 kV που συνδέει τον Υ/Σ Ρουφ με το Σχηματάρι προς το ΚΥΤ Κουμουندούρου, με την αποξήλωση του τμήματος Ρουφ - Κουμουندούρου.
- την κατασκευή 3 νέων υπόγειων καλωδιακών ΓΜ 400 kV που θα συνδέουν το ΚΥΤ Ρουφ με τα ΚΥΤ Κουμουندούρου (2) και Αχαρνών (1).

Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζονται οι μέγιστες και τυπικές τιμές ηλεκτρικών και μαγνητικών πεδίων σε ύψος 1,5 m από το έδαφος στο περιβάλλον εναερίων γραμμών ηλεκτρικής ενέργειας, σύμφωνα με την Ελληνική Επιτροπή Ατομικής Ενέργειας (ΕΕΑΕ). Οι μέγιστες δυνατές τιμές προέκυψαν από θεωρητικές εκτιμήσεις λαμβάνοντας υπόψη τις δυσμενέστερες συνθήκες ρευμάτων, διάταξης φάσεων και αποστάσεων. Οι τιμές αυτές είναι χαμηλότερες από τα θεσμοθετημένα όρια έκθεσης του κοινού.

Όσον αφορά στη λειτουργία του Υ/Σ, η ένταση των μαγνητικών και ηλεκτρικών πεδίων ενός τυπικού Υ/Σ 20/150 kV δεν υπερβαίνει τα 1,5 μ T και 0,5 V/m αντίστοιχα.

Πίνακας 6-45: Τιμές ηλεκτρικών και μαγνητικών πεδίων σε ύψος 1,5 m από το έδαφος κάτω και παραπλεύρως της οδευσης εναερίων ΓΜ ηλεκτρικής ενέργειας (ΕΕΑΕ, 2005)

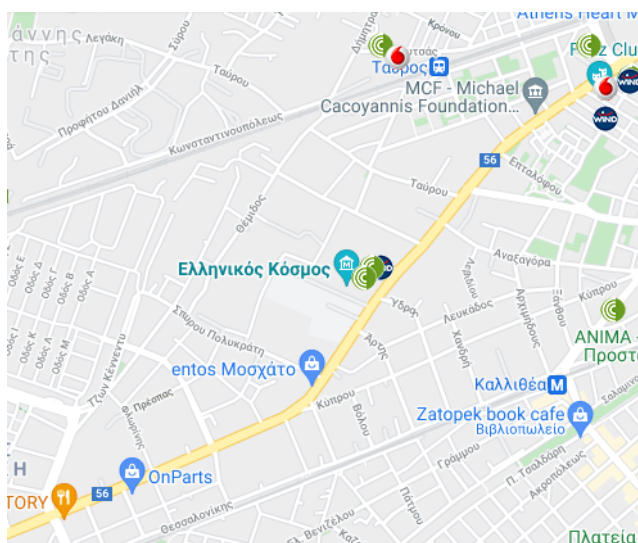
Τύπος ΓΜ	Θέση	Μαγνητικό πεδίο (μ T)	Ηλεκτρικό πεδίο (V/m)
Γραμμές 150 kV (μεταλλικοί πυλώνες)	Μέγιστη τιμή (κάτω από αγωγούς)	15	2.000



Τύπος ΓΜ	Θέση	Μαγνητικό πεδίο (μΤ)	Ηλεκτρικό πεδίο (V/m)
	Τυπική τιμή (κάτω από αγωγούς)	0,5-2	1.000-2.000
	Τυπική τιμή (25 m παραπλεύρως)	0,1-0,2	100-300
Γραμμές 150 kV (μεταλλικοί ιστοί)	Μέγιστη τιμή (κάτω από αγωγούς)	10	1.200
	Τυπική τιμή (κάτω από αγωγούς)	0,3-1,5	500-1.000
	Τυπική τιμή (25 m παραπλεύρως)	0,05-0,2	50-100
Γραμμές 20 kV (ξύλινες κολώνες)	Μέγιστη τιμή (κάτω από αγωγούς)	5	700
	Τυπική τιμή (κάτω από αγωγούς)	0,2-0,5	200
	Τυπική τιμή (25 m παραπλεύρως)	0,01-0,05	10-20
Ανώτατα όρια ασφαλούς έκθεσης ΚΥΑ 3060 (ΦΟΡ) 238/2002 (ΦΕΚ 512/Β/2002)		100	5.000

6.13.2.2 Σταθμοί Βάσης Κινητής Τηλεφωνίας

Σύμφωνα με τις διαθέσιμες μετρήσεις μη ιοντίζουσας ακτινοβολίας της Ελληνικής Επιτροπής Ατομικής Ενέργειας (ΕΕΑΕ), εντός της περιοχής του ΕΣΧΑΣΕ, στην οροφή τριώροφου βιομηχανικού κτιρίου υπάρχουν εγκατεστημένες κεραιοδιατάξεις αναμετάδοσης κινητής τηλεφωνίας των εταιρειών Wind Ελλάς ΑΕΒΕ και Cosmote ΑΕ. Στην εν λόγω θέση είναι εγκατεστημένες 6 κεραιοδιατάξεις τύπου panel και 1 μικροκυματική κεραία σε ιστό ύψους περίπου 15 m και 2 κεραιοδιατάξεις τύπου panel και 1 μικροκυματική κεραία σε ιστό ύψους περίπου 15 m. Επίσης, στο Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού, στην οροφή της απόληξης διώροφου κτιρίου υπάρχουν εγκατεστημένες κεραιοδιατάξεις της εταιρείας Cosmote ΑΕ. Στην εν λόγω θέση διαπιστώθηκε η ύπαρξη 1 μικροκυματικής κεραίας σε ιστό ύψους περίπου 4 m, 1 μικροκυματικής κεραίας σε ιστό ύψους περίπου 0.5 m και 1 μικροκυματικής κεραίας σε ιστό ύψους περίπου 0.5 m.



Σχήμα 6-70: Σταθμοί βάσης κινητής τηλεφωνίας που εντοπίζονται στην περιοχή μελέτης



Πηγή: ΕΕΑΕ, 2022

Από πρόσφατες διαθέσιμες μετρήσεις ακτινοβολίας (11/11/2019) δεν διαπιστώθηκαν υπερβάσεις των θεσμοθετημένων ορίων έντασης ηλεκτρικών και μαγνητικών πεδίων. Οι μετρήσεις έγιναν σε 5 σημεία περιμετρικά των κεραιών στο κτίριο της Πειραιώς 252 και σε οριζόντια απόσταση 25-74 m.

Πίνακας 6-46: Μετρήσεις ακτινοβολίας περιμετρικά των σταθμών βάσης κινητής τηλεφωνίας

Σημείο μέτρησης	Περιγραφή Σημείου	Οριζόντια απόσταση από το σταθμό (m)	Ένταση Μαγνητικού πεδίου (A/m)	Ένταση Ηλεκτρικού πεδίου (V/m)
1	Ταράτσα διώροφου κτιρίου ΙΜΕ	25	0,003981	1,50083
2	Ταράτσα διώροφου κτιρίου ΙΜΕ	42	0,003942	1,486192
3	Ταράτσα διώροφου κτιρίου στη συμβολή των οδών Ύδρας και Πειραιώς	72	0,004492	1,693561
4	Μπαλκόνι 2ου ορόφου τριώροφου κτιρίου στη Λεωφ. Πειραιώς 253	66	0,004281	1,61408
5	Επί του εδάφους στη Λεωφ. Πειραιώς 251	74	0,001582	0,596446
Ανώτατα όρια ασφαλούς έκθεσης του κοινού (Ν. 4635/2019 και ΚΥΑ 53571/3839/ 2000)			0,086	31,9

Πηγή: ΕΕΑΕ, 2019

6.14 Ύδατα

6.14.1 Υδατικά Συστήματα

Σύμφωνα με την 1^η Αναθεώρηση του ΣΔΛΑΠ του ΥΔ Αττικής (ΕΛ06) (ΦΕΚ 4672/Β/29.12.2017), το προτεινόμενο Σχέδιο εμπίπτει στη Λεκάνη Απορροής του Λεκανοπεδίου Αττικής (ΕΛ0626) και ειδικότερα στο Υπόγειο Υδατικό Σύστημα (ΥΥΣ) Λεκάνης Κηφισού (Λεκανοπεδίου Αθήνας) (ΕΛ0600110), συνολικής έκτασης 362 km².



Σχήμα 6-71: ΥΥΣ Λεκάνης Κηφισού (Λεκανοπεδίου Αθήνας)

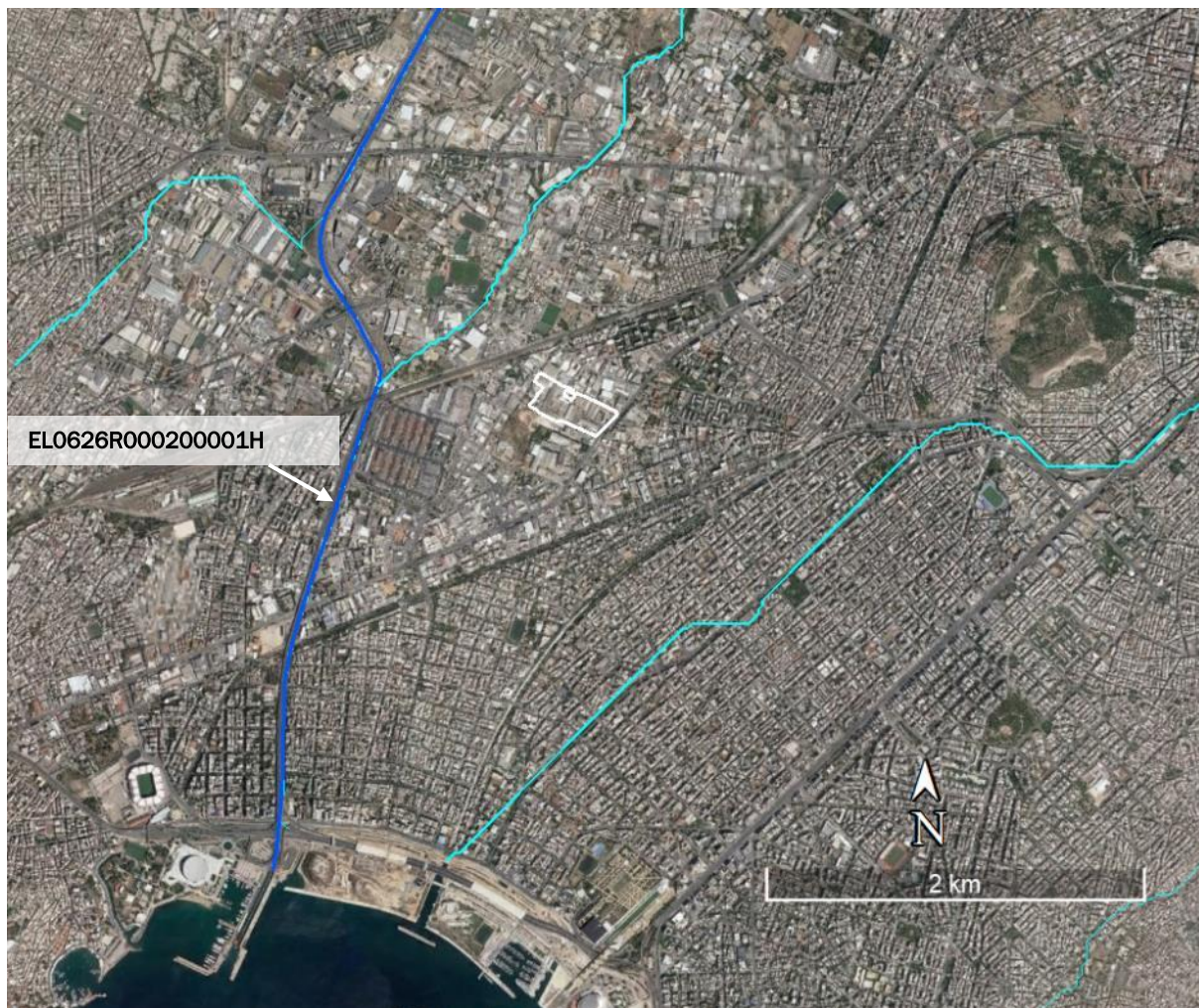
Στην ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου, περίπου 810 m ανατολικά, διέρχεται το Ποτάμιο ΥΣ Π. Κηφισός 1 (EL0626R000200001H) συνολικού μήκους 14,04 km με άμεση λεκάνη απορροής 160,5 km², αθροιστική λεκάνη απορροής 422,2 km² και Μέση Ετήσια Απορροή 94,0 hm³. Στην περιοχή εντοπίζεται και το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ, που δεν χαρακτηρίζεται ως επιφανειακό ΥΣ από το αναθεωρημένο ΣΔΛΑΠ, ωστόσο συνδέεται με το ποτάμιο ΥΣ του Κηφισού και χαρακτηρίζεται ως ρέμα στρατηγικής σημασίας από την ΣΜΠΕ του ΡΣΑ 2021. Η υπογειοποιημένη κοίτη του Ιλισού διέρχεται σε απόσταση 1200 m ΝΑ του ακινήτου του Σχεδίου (Λεωφ. Ελ. Βενιζέλου / Θησέως). Οι αγωγοί της ΕΥΔΑΠ έχουν αντικαταστήσει πλήρως την λειτουργία των ρεμάτων και οι κοίτες τους έχουν μετατραπεί σε υπόγειους αγωγούς ομβρίων.

Η διευθέτηση του Π. Κηφισού ξεκίνησε από 35ετίας και ολοκληρώθηκε τμηματικά με το οδικό έργο του 2004 και συνοπτικά έχει ως εξής:

- Τμήμα Α: Έργο Εκβολής Κηφισού στον Φαληρικό Όρμο (Χ.Θ. 0+000 έως 0+900)
- Τμήμα Β: Διαδρομή Κηφισού ανάντη έργου εκβολής μέχρι την οδό Αγίας Άννας - ανοιχτό οριστικά διευθετημένο τμήμα (~ Χ.Θ. 0+900 έως 3+000)
- Τμήμα Γ: Διαδρομή Κηφισού από οδό Αγίας Άννας μέχρι Τρεις Γέφυρες - κλειστό οριστικά διευθετημένο τμήμα (~ Χ.Θ. 3+000 έως 10+330)



- Τμήμα Δ: Διαδρομή Κηφισού από Τρεις Γέφυρες έως Κόκκινο Μύλο – ανοιχτό με ανεπαρκή διατομή διευθετημένο τμήμα (~Χ.Θ. 10+330 έως 13+700).



Σχήμα 6-72: Υδρογραφικό δίκτυο περιοχής μελέτης

Πίνακας 6-47: Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα που εντοπίζονται στην περιοχή μελέτης σύμφωνα με την 1η Αναθεώρηση του ΣΔΛΑΠ του ΥΔ06

Ονομασία / Κωδικός ΥΣ	Χαρακτηριστικό Μέγεθος	Απόσταση από το Σχέδιο	Συνολική Κατάσταση ΥΣ
Ποτάμιο ΥΣ Π. Κηφισός 1 (EL0626R000200001H)	μήκος 14,04 km	810 m ανατολικά	Άγνωστη κατάσταση εξαιτίας της άγνωστης οικολογικής κατάστασης / δυναμικού και κατώτερη της καλής χημική κατάσταση. Υψηλή ένταση πιέσεων που σχετίζονται με ουσίες προτεραιότητας, ειδικούς ρύπους κλπ.
Υπόγειο ΥΣ Λεκάνης Κηφισού (Λεκανοπεδίου Αθήνας) (EL0600110)	έκταση 362 km ²	Το ακίνητο του Σχεδίου εμπίπτει στο ΥΥΣ.	Καλή ποσοτική κατάσταση Κακή χημική κατάσταση με υπαλμύριση παράκτιας ζώνης, νιτρικά (λύματα), μέταλλα (βιομηχανική δραστηριότητα)



6.14.2 Ποιότητα των υδάτων

6.14.2.1 Επιφανειακά ύδατα

Σύμφωνα με την 1η Αναθεώρηση του ΣΔΛΑΠ του ΥΔ06, οι κύριες πηγές ρύπανσης των επιφανειακών ΥΣ στην περιοχή μελέτης αφορούν βιομηχανικές μονάδες, ανεξέλεγκτη διάθεση λυμάτων και τη γενικότερη αστικοποίηση της ευρύτερης περιοχής.

Οι αθροιστικές ετήσιες ποσότητες BOD, N και P που παράγονται από την γεωργία και την ποιμενική κτηνοτροφία στο Ποτάμιο ΥΣ Π. Κηφισός 1 υπολογίζονται σε 33,45 t/έτος BOD, 3,87 t/έτος N και 0,8 t/έτος P.

Οι αθροιστικές ετήσιες ποσότητες BOD, N και P που παράγονται από αστικά λύματα που δεν καταλήγουν σε ΕΕΛ στο Ποτάμιο ΥΣ Π. Κηφισός 1 υπολογίζονται σε 286,9 t/έτος BOD, 83,33 t/έτος N και 4,78 t/έτος P.

Το ποτάμιο ΥΣ Κηφισός 1 (EL0626R000200001H) βρίσκεται σε άγνωστη οικολογική κατάσταση και χημική κατάσταση κατώτερη της καλής, ενώ χαρακτηρίζεται ως Ιδιαιτέρως Τροποποιημένο Υδατικό Σύστημα (ΙΤΥΣ).

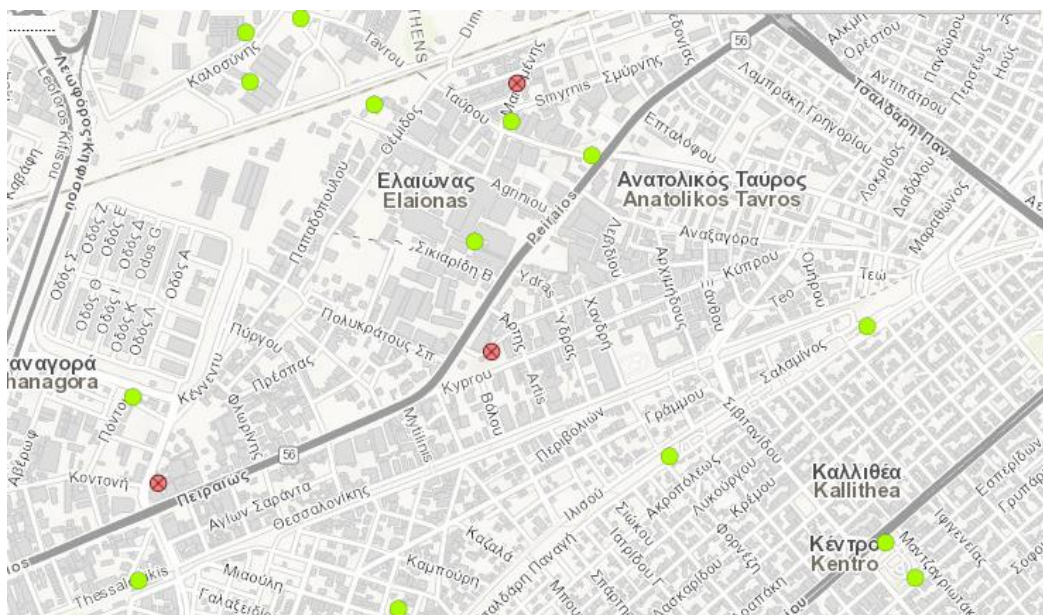
6.14.2.2 Υπόγεια ύδατα

Το ΥΥΣ Λεκάνης Κηφισού (Λεκανοπεδίου Αθήνας) (EL0600110) βρίσκεται σε καλή ποσοτική κατάσταση και σε κακή χημική κατάσταση, εξαιτίας της υπαλμύρισης της παράκτιας ζώνης και τη ρύπανση από νιτρικά που προκύπτουν από λύματα και βαρέα μέταλλα που προκύπτουν από τη βιομηχανική δραστηριότητα.

6.14.3 Απολήψεις ύδατος

Σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΣΔΛΑΠ του ΥΔ06, η μέση ετήσια τροφοδοσία του ΥΥΣ Λεκάνης Κηφισού (Λεκανοπεδίου Αθήνας) ανέρχεται σε 40 hm³. Η συνολική ετήσια απολήψιμη ποσότητα υπολογίζεται σε 13,57 hm³, εκ των οποίων ποσότητα 7,54 hm³ αφορά βιομηχανική χρήση (ποσοστό 19% της μέσης ετήσιας απορροής) και ποσότητα 6,06 hm³ αφορά χρήσεις άρδευσης (ποσοστό 15% της μέσης ετήσιας απορροής).

Στην περιοχή μελέτης εντοπίζεται σημαντικός αριθμός ιδιωτικών και δημοτικών γεωτρήσεων – πηγαδιών (Σχήμα 6-73).



Σχήμα 6-73: Σημεία υδροληψίας υπόγειων υδάτων στην περιοχή μελέτης (ΕΜΣΥ, 2021)

Εντός του ακινήτου του Σχεδίου υπάρχει βιομηχανικής χρήσης πηγάδι με Άδεια Χρήσης Νερού (ΑΠ 1336/24-3-2010), η οποία τροποποιήθηκε με το ΑΠ 98631/4313/9-11-2018 έγγραφο της Δ/νσης Υδάτων Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, με χρονική διάρκεια ισχύος έως την 31/12/2022 και τα εξής στοιχεία:

- Γ. Μήκος 23.690, Γ. Πλάτος 37.963
- Αριθμός μη μηδενιζόμενου υδρομετρητή: Η96Σ00071
- Κωδικός εγγραφής στο Εθνικό Μητρώο Σημείων Υδροληψίας: 0600006424730
- Η άδεια ισχύει για τη χρήση νερού με σκοπό την ψύξη μηχανημάτων, με μέγιστη απόληψη 80.000 m³/έτος.



Σχήμα 6-74: Υφιστάμενη Γεώτρηση εντός του Ακινήτου του Σχεδίου

Η υδροληψία βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου και έχει κατασκευασθεί πριν το 1971. Έχει διάμετρο 2,5 m και βάθος περίπου 32 m, με βάθος νερού στα 11 m περίπου. Στο κάτω μέρος του πηγαδιού, στα πρώτα 23 m υπάρχει άμμος θαλάσσης και χαλίκι, ενώ τα τελευταία 9 m περιέχουν νερό.

6.14.4 Κίνδυνοι Πλημμύρας

Σκοπός της Οδηγίας 2007/60/ΕΚ είναι η θέσπιση πλαισίου για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας με στόχο τη μείωση των αρνητικών συνεπειών στην ανθρώπινη υγεία, το περιβάλλον, την πολιτιστική κληρονομιά και τις οικονομικές δραστηριότητες. Η Οδηγία έχει ενσωματωθεί στο Εθνικό Δίκαιο με την ΚΥΑ ΗΠ 31822/1542/Ε103/2010 (ΦΕΚ Β' 1108/21.07.2010) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την ΚΥΑ 177772/924 (ΦΕΚ Β'2140/22.06.2017).

Με το ΦΕΚ 2693/Β/6-07-2018 έχει εγκριθεί το Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας (ΣΔΚΠ) Λεκανών Απορροής ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (ΕΛΟ6) και η αντίστοιχη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

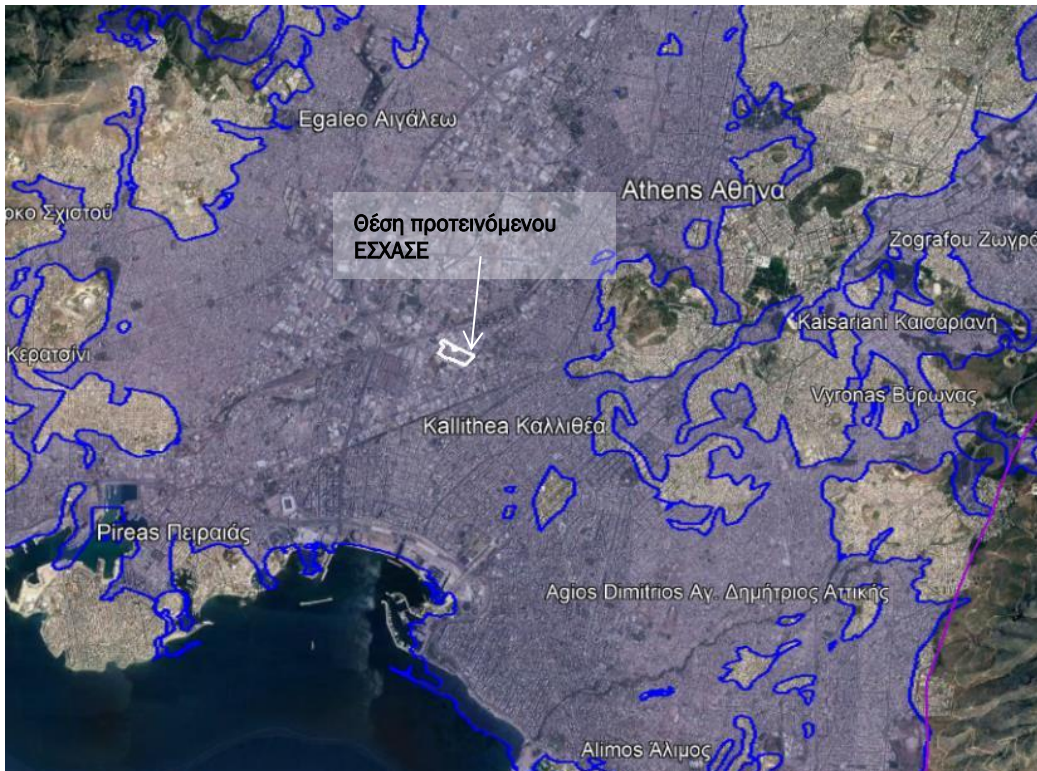
Οι Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας στο ΥΔΟ6, όπως προκύπτουν κατά την 1^η Αναθεώρηση της Προκαταρκτικής Αξιολόγησης Κινδύνων Πλημμύρας (ΠΑΚΠ) (ΥΠΕΝ-ΕΓΥ, 2019), είναι οι ακόλουθες:

1. ΕΛ06APSFRO01 Παράκτιες περιοχές Σαρωνίδας-Αναβύσσου-Παλαιάς Φώκαιας
2. ΕΛ06APSFRO02 Χαμηλή ζώνη Λουτρακίου
3. ΕΛ06APSFRO03 Περιοχή των Μεσογείων
4. ΕΛ06APSFRO04 Χαμηλές ζώνες ρεμάτων Μεγάρων-Ν. Περάμου



5. EL06APSFRO05 Χαμηλές ζώνες ρεμάτων Ασπρόπυργου – Ελευσίνας
6. EL06APSFRO06 Χαμηλές ζώνες λεκάνης τεχνητής λίμνης Μαραθώνα
7. EL06APSFRO07 Παράκτια πεδινή περιοχή Μαραθώνα-Νέας Μάκρης
8. EL06APSFRO11 Λεκάνη π. Κηφισού
9. EL06APSFRO12 Παράκτιες περιοχές Γλυφάδας-Βούλας
10. EL06APSFRO13 Χαμηλές ζώνες Σαλαμίνας
11. EL06APSFRO14 Χαμηλές ζώνες Αίγινας
12. EL06APSFRO15 Χαμηλές ζώνες ρεμάτων Κορινθιακού
13. EL06APSFRO16 Χαμηλές ζώνες ρεμάτων περιοχής Αγ. Θεοδώρων
14. EL06APSFRO17 Χαμηλές ζώνες ρεμάτων Καλάμου - Ωρωπού

Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ βρίσκεται εντός της ΖΔΥΚΠ EL06APSFRO11 «Λεκάνη π. Κηφισού», συνολικής έκτασης 248,37 km², όπως φαίνεται και στο Σχήμα 6-75.



Σχήμα 6-75: Θέση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ εντός της ΖΔΥΚΠ του Κηφισού

Στο πλαίσιο του ΣΔΚΠ καταρτίστηκαν οι Χάρτες Επικινδυνότητας Πλημμύρας από εσωτερικά ύδατα (ποτάμιες ροές, ρέματα και λίμνες) για τις ΖΔΥΚΠ των ΥΔ. Στους χάρτες αυτούς παρουσιάζονται οι ζώνες που θα μπορούσαν να πλημμυρίσουν σύμφωνα με τα ακόλουθα σενάρια:

- Πλημμύρες χαμηλής πιθανότητας υπέρβασης ή σενάρια ακραίων φαινομένων (επιλέγεται περίοδος επαναφοράς $T=1.000$ χρόνια), το σενάριο αυτό λαμβάνει υπόψη την επίδραση της κλιματικής αλλαγής (ακραίες βροχοπτώσεις).
- Πλημμύρες μέσης πιθανότητας υπέρβασης (επιλέγεται περίοδος επαναφοράς $T=100$ χρόνια),
- Πλημμύρες υψηλής πιθανότητας υπέρβασης δηλαδή συχνά φαινόμενα (επιλέγεται περίοδος επαναφοράς $T=50$ χρόνια).

Η ένταση των βροχοπτώσεων του ΥΔ αποτελεί τη βασική παράμετρο που χρησιμοποιήθηκε κατά τον 1^ο κύκλο εφαρμογής της Οδηγίας 2007/60/ΕΚ για τον καθορισμό των όμβριων καμπυλών και τον υπολογισμό των πλημμυρικών παροχών για τις παραπάνω περιόδους επαναφοράς στα υδατορέματα κάθε ΖΔΥΚΠ.

Η θέση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ βρίσκεται εκτός της πλημμυρικής ζώνης του π. Κηφισού για την περίοδο επαναφοράς $T=50$ έτη, αλλά σε πολύ μικρή απόσταση (~100 m) για την περίοδο επαναφοράς $T=100$ έτη (Σχήμα 6-76).



Σχήμα 6-76: Χάρτης Κινδύνου Πλημμύρας από Εσωτερικά Ύδατα, για Περίοδο Επαναφοράς T=100 Έτη (ΓΕΩΠΥΛΗ ΕΓΥ, 2021)



7 Εκτίμηση, Αξιολόγηση και Αντιμετώπιση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Στις ενότητες που ακολουθούν, οι πληροφορίες που παρουσιάστηκαν μέχρι το σημείο αυτό συντίθενται μέσω μιας λεπτομερούς μεθοδολογικής προσέγγισης, ώστε να προσδιοριστούν, εκτιμηθούν και αξιολογηθούν οι ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις του σχεδίου στο περιβάλλον, ιδιαίτερα σε κρίσιμους περιβαλλοντικούς τομείς ή παραμέτρους, όπως οι χρήσεις γης, ο πληθυσμός κ.α. σε συμφωνία με το παράρτημα ΙΙΙ της ΚΥΑ 107017/2006.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται η μεθοδολογία εκτίμησης των επιπτώσεων, ενώ στις ενότητες που την ακολουθούν παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της εκτίμησης, αξιολόγησης και η τεκμηρίωσή τους.

Η αξιολόγηση των επιπτώσεων στις παραμέτρους του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της περιοχής μελέτης καλύπτει τις απαιτήσεις που αφορούν τη ΣΜΠΕ. Η αναλυτική και ποσοτική εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων θα γίνουν στο στάδιο της ΜΠΕ για τις προτεινόμενες παρεμβάσεις εντός της περιοχής εφαρμογής του ΕΣΧΑΣΕ, όπου θα προβλέπονται συγκεκριμένα έργα και δραστηριότητες και δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας ΣΜΠΕ.

Οι μεταβολές στις περιβαλλοντικές παραμέτρους από την εφαρμογή των προτάσεων του Σχεδίου που εκτιμήθηκαν ως πιθανές αξιολογούνται με στόχο τον καθορισμό των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους (αν πρόκειται για θετική ή αρνητική επίπτωση, μικρής ή μεγάλης έντασης, μόνιμη ή προσωρινή, κλπ.), με στόχο να αναδειχθεί μέσω της ανάλυσης ο πραγματικός χαρακτήρας της μεταβολής.

Τα προτεινόμενα μέτρα για την αντιμετώπιση των πιθανών σημαντικών επιπτώσεων του υπό μελέτη Σχεδίου αναφέρονται στο Κεφάλαιο 8 της παρούσας ΣΜΠΕ, το οποίο περιλαμβάνει τα στοιχεία της Κανονιστικής Πράξης περιβαλλοντικής έγκρισης του Σχεδίου.

7.1 Μεθοδολογία Εκτίμησης Επιπτώσεων

Προκειμένου να αξιολογηθούν οι επιπτώσεις στο περιβάλλον των έργων και δραστηριοτήτων που προβλέπονται από το υπό εξέταση ΕΣΧΑΣΕ θα χρησιμοποιηθούν περιβαλλοντικές παράμετροι που προτείνονται από την οδηγία 2001/42/ΕΚ περί «της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» και σε συμφωνία με τους τομείς που συνιστά το Παράρτημα ΙΙΙ της ΚΥΑ 107017/2006. Οι παράμετροι αυτές έχουν ως στόχο να εξετάσουν και να αναδείξουν τα διάφορα θέματα που ενδέχεται να προκύψουν από την εφαρμογή των κατευθύνσεων του Σχεδίου.

Επιλέγεται η εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων να επικεντρωθεί στις εξής περιβαλλοντικές παραμέτρους:

1. Βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πανίδα
2. Ατμόσφαιρα και κλιματικοί παράγοντες



3. Ενέργεια – Φυσικοί πόροι
4. Ακουστικό περιβάλλον- θόρυβος
5. Ύδατα
6. Τοπίο
7. Έδαφος
8. Πληθυσμός – ανθρώπινη υγεία– Κοινωνικο – οικονομικές συνθήκες
9. Χρήσεις γης (Χωρική Οργάνωση – Συμβατότητα με χωρική πολιτική και σχεδιασμό / ορθολογική οργάνωση του χώρου)
10. Υλικά περιουσιακά στοιχεία
11. Πολιτιστική κληρονομιά, περιλαμβανομένης της αρχιτεκτονικής και αρχαιολογικής κληρονομιάς.

Περαιτέρω εξειδίκευση των περιβαλλοντικών παραμέτρων γίνεται με τη χρήση περιβαλλοντικών στόχων για κάθε παράμετρο, ώστε να είναι πιο συγκεκριμένος ο χαρακτηρισμός της επίπτωσης.

Πίνακας 7-1: Περιβαλλοντικοί στόχοι

Παράμετρος		Περιβαλλοντικός στόχος
1	Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα	<ul style="list-style-type: none"> • Αποφυγή αλλοίωσης φυσικών περιοχών, οχλήσεων στη χλωρίδα και πανίδα της περιοχής • Αποφυγή αλλοίωσης προστατευόμενων περιοχών και οικοτόπων • Συνέχεια / κατάτμηση οικοσυστημάτων • Προστασία - ανάδειξη και δημιουργία χώρων αστικού πρασίνου.
2	Ατμόσφαιρα και Κλιματικοί παράγοντες	<ul style="list-style-type: none"> • Ελαχιστοποίηση εκπομπών ρύπων στην ατμόσφαιρα • Αποφυγή εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου • Βελτίωση μικροκλίματος
3	Ενέργεια – Φυσικοί πόροι	<ul style="list-style-type: none"> • Εξοικονόμηση ενέργειας • Χρήση ΑΠΕ • Βιοκλιματικός σχεδιασμός
4	Ακουστικό περιβάλλον – Θόρυβος	<ul style="list-style-type: none"> • Περιορισμός ακουστικών οχλήσεων
5	Ύδατα	<ul style="list-style-type: none"> • Ορθολογική χρήση νερού • Έλεγχος, διατήρηση και βελτίωση της ποιότητας και ποσότητας των υδάτων • Προστασία υπογείων υδάτων – αποφυγή ανεξέλεγκτης απόρριψης αποβλήτων
6	Τοπίο	<ul style="list-style-type: none"> • Προστασία και ανάδειξη ανοιχτών χώρων και χώρων πρασίνου • Ομοιομορφία κτισμάτων • Υψηλά πρότυπα σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής τοπίου
7	Έδαφος	<ul style="list-style-type: none"> • Διαχείριση αποβλήτων σύμφωνα με εθνική και Ευρωπαϊκή νομοθεσία.



Παράμετρος		Περιβαλλοντικός στόχος
		<ul style="list-style-type: none"> Μείωση παραγωγής αποβλήτων, Μεγιστοποίηση ανακύκλωσης αποβλήτων Χωρική κάλυψη / δέσμευση εδάφους
8	Πληθυσμός – Ανθρώπινη Υγεία – Κοινωνικοοικονομικές συνθήκες	<ul style="list-style-type: none"> Μεταβολές στο μέγεθος και τη σύνθεση του πληθυσμού. Προστασία ανθρώπινης υγείας. Δημιουργία θέσεων εργασίας. Επιπτώσεις στο βιοτικό επίπεδο, βελτίωση συνθηκών ζωής. Ανάπτυξη υποδομών. Ανάπτυξη Εθνικής Οικονομίας. Ανάπτυξη επιχειρηματικότητας – Αύξηση έμμεσης απασχόλησης.
9	Χρήσεις γης (Χωρική Οργάνωση – Συμβατότητα με χωρική πολιτική και σχεδιασμό / ορθολογική οργάνωση του χώρου)	<ul style="list-style-type: none"> Συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του Γενικού ΠΧΣΑΑ (ειδικές κατευθύνσεις για την Αθήνα, γενικές κατευθύνσεις περί Τουρισμού). Συμβατότητα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής. Συμβατότητα με την Πολεοδομική Μελέτη Ελαιώνα. Συμβατότητα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις και τους όρους των ΓΠΣ των Δήμων της περιοχής. Ορθολογική οργάνωση του χώρου Ένταση δόμησης
10	Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία	<ul style="list-style-type: none"> Προστασία ιδιωτικής και δημόσιας ακίνητης περιουσίας Ανοδική τάση αγοράς Real Estate
11	Πολιτιστική Κληρονομιά, περιλαμβανομένης της αρχιτεκτονικής και αρχαιολογικής κληρονομιάς	<ul style="list-style-type: none"> Προστασία και ανάδειξη δομημένου και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Ανάδειξη ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής. Δημιουργία νέων χώρων πολιτισμού.

Τα κριτήρια με τα οποία θα γίνει η αξιολόγηση σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνουν:

1. Το είδος της επίπτωσης που αναμένεται (θετική, αρνητική ή ουδέτερη επίπτωση) και την ένταση της επίπτωσης (ασθενής, μέτρια ή σημαντική επίπτωση).
2. Το γεωγραφικό επίπεδο αναφοράς των επιπτώσεων (τοπικό ή ευρύτερο)
3. Το χρονικό ορίζοντα εμφάνισης της επίπτωσης (βραχυ-, μέσο- ή μακροπρόθεσμη)
4. Τη διάρκεια της επίπτωσης (παροδική ή μόνιμη)
5. Την προέλευση της επίπτωσης (άμεση ή έμμεση επίπτωση ή αθροιστική).
6. Τη δυνατότητα αντιμετώπισης ή περαιτέρω βελτίωσης.

Τέλος, για τον προσδιορισμό των ιδιοτήτων κάθε μεταβολής που θα αναδειχθεί από τις παραπάνω ερωτήσεις στην παρούσα μελέτη, θα χρησιμοποιηθούν τα παρακάτω κριτήρια αξιολόγησης επιπτώσεων:



Πίνακας 7-2: Κωδικοποίηση κριτηρίων αξιολόγησης επιπτώσεων

Κριτήρια Αξιολόγησης Επιπτώσεων	Σύμβολο
1. Είδος και ένταση επιπτώσεων:	
Όταν η επίπτωση χαρακτηρίζεται ως θετική χρησιμοποιείται το σύμβολο «+», όταν είναι αρνητική το «-», ενώ όταν δεν υφίστανται επιπτώσεις ως προς το συγκεκριμένο κριτήριο χρησιμοποιείται το «0».	+, 0, -
Η ένταση της επίπτωσης κλιμακώνεται σε τρεις στάθμες: Μικρή (+/-), Μέτρια (++)/- και Μεγάλη (+++/-).	+/- ++/- +++/-
2. Γεωγραφικό επίπεδο αναφοράς επιπτώσεων:	
Αφορά στη χωρική εξάπλωση της περιβαλλοντικής επίπτωσης - μεταβολής. Το Ευρύτερο δηλώνει επίπτωση στο επίπεδο ευρύτερης περιοχής, ενώ το Τοπικό δηλώνει επίπτωση τοπικά στην έκταση εφαρμογής της πρότασης.	Τοπικό, Ευρύτερο
3. Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης επιπτώσεων:	
Αφορά στον χρόνο που αναμένεται να μεσολαβήσει μεταξύ υλοποίησης του Σχεδίου και εμφάνισης της περιβαλλοντικής μεταβολής (βάσει του οποίου η επίπτωση χαρακτηρίζεται ως άμεση - βραχυπρόθεσμη, μεσοπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη).	Βραχυπρόθεσμες, Μεσοπρόθεσμες, Μακροπρόθεσμες
4. Διάρκεια επιπτώσεων:	
Αφορά στο χρόνο παραμονής, δηλαδή το εάν πρόκειται για προσωρινή ή μόνιμη επίπτωση.	Προσωρινές, Μόνιμες
5. Προέλευση επιπτώσεων	
Άμεση ή έμμεση επίπτωση ή αθροιστική	Άμεσες Έμμεσες Αθροιστικές
6. Δυνατότητα αντιμετώπισης ή περαιτέρω βελτίωσης:	
Η επίπτωση εμπεριέχει δυνατότητες πρόληψης, αναστροφής ή ουσιαστικής ελαχιστοποίησης. Για θετικού χαρακτήρα επιπτώσεις, παρουσιάζεται η ύπαρξη ή μη δυνατότητας για περαιτέρω βελτίωση.	Ναι, Όχι, Ίσως

Έτσι, στην επόμενη παράγραφο παρουσιάζονται οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από την εφαρμογή των προτάσεων του ΕΣΧΑΣΕ και συνοψίζονται σε ένα συνολικό μητρώο συσχέτισης.

Από την διαδικασία εκτίμησης και αξιολόγησης των πιθανών επιπτώσεων του Σχεδίου στο περιβάλλον θα προκύψουν και θα εξεταστούν τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν για την αντιμετώπιση ενδεχόμενων δυσμενών επιπτώσεων.



7.2 Εκτίμηση, Αξιολόγηση και Αντιμετώπιση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

7.2.1 Βιοποικιλότητα – χλωρίδα – πανίδα

Η αξιολόγηση των επιπτώσεων γίνεται ως προς την επίτευξη των περιβαλλοντικών στόχων:

- Αποφυγή αλλοίωσης φυσικών περιοχών, οχλήσεων στη χλωρίδα και πανίδα της περιοχής
- Προστασία - ανάδειξη και δημιουργία χώρων αστικού πρασίνου.

Η επένδυση και η ΠΠ δεν ανήκουν, ούτε βρίσκονται σε κοντινή απόσταση από οικολογικά προστατευόμενες περιοχές του εθνικού συστήματος σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία (Ν. 1650/86, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το Ν. 3937/2011). Επίσης, δεν υφίστανται χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις και δεν υπάρχει καμία κήρυξη αναδασωτέας έκτασης εντός των ορίων της επένδυσης και στην ΠΠ. Τέλος, η επένδυση και η ΠΠ δεν εμπίπτουν στις προστατευόμενες περιοχές του Μητρώου Προστατευόμενων Περιοχών (ΜΠΠ) της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ βάσει της 1^{ης} αναθεώρησης του ΣΔΛΑΠ του ΥΔ Αττικής. Συνεπώς, δεν αναμένονται επιπτώσεις στις προστατευόμενες περιοχές του εθνικού συστήματος ή σε δασικές περιοχές ή σε προστατευόμενες περιοχές βάσει της Οδηγίας 2000/60 από το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ.

Κατά τη φάση **κατασκευής**, η επένδυση δεν θα ασκήσει πιέσεις στη χλωρίδα και πανίδα της περιοχής γιατί δεν καταγράφεται σημαντική παρουσία ειδών στην περιοχή λόγω των περιορισμένων πράσινων χώρων.

Κατά τη φάση **λειτουργίας**, το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ αναμένεται να επιφέρει θετικές επιπτώσεις στη βιοποικιλότητα, στη χλωρίδα και πανίδα στην περιοχή, καθώς θα συμβάλλει στην αύξηση των χώρων αστικού πρασίνου που στην περιοχή είναι περιορισμένοι. Οι νέοι χώροι πρασίνου εντός της επένδυσης οι οποίοι βάσει όρων και περιορισμών δόμησης δεν μπορεί να είναι μικρότεροι από 11.062 m², σε συνδυασμό με τους χώρους πρασίνου γύρω από το ακίνητο που θα υλοποιηθούν μετά τη μεμονωμένη πράξη εφαρμογής και καλύπτουν επιφάνεια περίπου 6.000 m², αναμένεται να αποτελέσουν σημείο αναφοράς εντός ΠΠ και να καλύψουν εν μέρει τη χαρακτηριστική απουσία χώρων στάσης και πρασίνου στην περιοχή αυτή.

Με το προτεινόμενο ΠΚ η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη είναι πολύ μικρότερη από την υφιστάμενη σήμερα στο ακίνητο. Δηλαδή, παρά την αύξηση του θεσμοθετημένου μεγέθους, εντούτοις στην πράξη πρόκειται να απελευθερωθεί επιφάνεια άνω των 15 στρεμμάτων. Με τον τρόπο αυτό δίνεται η δυνατότητα καλύτερης κατανομής και σχεδιασμού ανοιχτών χώρων και χώρων πρασίνου εντός του ακινήτου, σε σχέση με τις σκληρές επιφάνειες που υφίστανται σήμερα.

Στο πλαίσιο σχεδιασμού θα ληφθεί ιδιαίτερη μέριμνα ώστε η επιλογή των ειδών χλωρίδας που θα συγκροτούν το πράσινο της επένδυσης, να γίνει με βάση τα χαρακτηριστικά και τα οικολογικά δεδομένα της περιοχής, το λειτουργικό σκοπό που ικανοποιούν, τις διαστάσεις του χώρου, το τοπικό μικροκλίμα και την εξασφάλιση αισθητικής αρμονίας και βιολογικής ισορροπίας μεταξύ των ειδών.



Συμπερασματικά, οι επιπτώσεις θα είναι μέτριας έντασης, τοπικές, βραχυπρόθεσμες, μόνιμες λόγω των διαμορφώσεων του χώρου και των φυτεύσεων, άμεσες και με δυνατότητα βελτίωσης, δεδομένης της θετικής επίδρασης των προτεινόμενων παρεμβάσεων.

7.2.2 Ατμόσφαιρα και κλιματικοί παράγοντες

Η αξιολόγηση των επιπτώσεων γίνεται ως προς την επίτευξη των περιβαλλοντικών στόχων:

- Ελαχιστοποίηση εκπομπών ρύπων στην ατμόσφαιρα
- Αποφυγή εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου
- Βελτίωση μικροκλίματος

Κατά τη φάση κατασκευής της επένδυσης αναμένονται αρνητικές επιπτώσεις στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον της περιοχής, κυρίως λόγω αύξησης των επιπέδων σκόνης από τις χωματοουργικές εργασίες, συνεκτιμώντας τη διαμόρφωση της έκτασης της επένδυσης και την αποξήλωση υφιστάμενων κτιριακών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων. Οι επιπτώσεις θα είναι βραχυχρόνιες και αντιμετωπίσιμες με τη λήψη κατάλληλων τεχνικών (διαβροχή, κάλυψη φορτίων χωματοουργικών και σωρών κλπ.), ως τοπικές και προσωρινές.

Κατά τη λειτουργία αναμένεται να υπάρξει αυξημένη κυκλοφορία οχημάτων σε σχέση με τη υφιστάμενη κατάσταση κατά την προσέλευση και αναχώρηση των επισκεπτών, ενδεχομένως και των εργαζομένων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι ο 24ωρος κυκλοφοριακός φόρτος στην οδό Πειραιώς (ΕΜΗΚ) αυξάνεται από 32.200 σε 35.200 οχήματα, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της μελέτης Κυκλοφοριακής Θεώρησης (DENCO, 2022). Ταυτόχρονα όμως η εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης στον κόμβο Πειραιώς – Αγρινίου και η διαμόρφωση της οδού Αγρινίου επιφέρει σημαντική βελτίωση στη συνολική λειτουργία του οδικού δικτύου, καθώς στις περισσότερες προσβάσεις μειώνεται η καθυστέρηση ανά όχημα. Επομένως, η αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου που θα επιφέρει η ανάπτυξη θα επιβαρύνει σε μικρό βαθμό το ήδη υποβαθμισμένο ατμοσφαιρικό περιβάλλον της περιοχής.

Οι εκπομπές ρύπων και αερίων του θερμοκηπίου από τη λειτουργία εγκαταστάσεων θέρμανσης δεν αναμένονται σημαντικές διότι θα εφαρμοστούν κατάλληλα αντιρρυπαντικά μέτρα. Ο σχεδιασμός των έργων του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ θα ακολουθεί τα σύγχρονα πρότυπα κατασκευής για μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης, βιοκλιματικό σχεδιασμό των κτιρίων και βέλτιστη περιβαλλοντική απόδοση, όπως αυτά περιγράφονται στο ΝΟΚ (άρθρο 25 του Ν.4067/2012). Θα αποφευχθεί κατά το δυνατόν η χρήση ορυκτών καυσίμων. Έτσι, οι ατμοσφαιρικές εκπομπές αναμένεται να είναι χαμηλότερες από τα όρια της νομοθεσίας και συνεπώς δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις στην ατμόσφαιρα της περιοχής.

Η επένδυση δεν θα προκαλέσει αλλαγή των κινήσεων του αέρα, της υγρασίας ή της θερμοκρασίας ή οποιαδήποτε αλλαγή στο κλίμα είτε τοπικά είτε σε μεγαλύτερη έκταση ή εκπομπές δυσάρεστων οσμών. Επίσης δεν υπάρχει περίπτωση να επιφέρει κινδύνους για την ανθρώπινη υγεία από την ατμοσφαιρική ρύπανση.



Συμπερασματικά, οι επιπτώσεις θα είναι τοπικά αρνητικές κατά την κατασκευή, μέτριας έντασης, βραχυπρόθεσμες, προσωρινές, άμεσες και με δυνατότητα αντιμετώπισης. Κατά τη λειτουργία θα είναι τοπικά αρνητικές, μέτριας έντασης λόγω της αύξησης της οδικής κυκλοφορίας, αλλά ουδέτερες σε ένα ευρύτερο γεωγραφικό επίπεδο.

7.2.3 Ενέργεια – Φυσικοί Πόροι

Η αξιολόγηση των επιπτώσεων γίνεται ως προς την επίτευξη των περιβαλλοντικών στόχων:

- Εξοικονόμηση ενέργειας
- Χρήση ΑΠΕ
- Βιοκλιματικός σχεδιασμός

Οι απαιτήσεις σε ενέργεια κατά τη φάση **κατασκευής** του Σχεδίου περιορίζονται στην χρήση ηλεκτρικού ρεύματος για τις εργασίες κατασκευής, το οποίο θα παρέχεται από το δίκτυο του ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ. Ακόμα κατά την φάση κατασκευής θα καταναλωθούν υγρά καύσιμα για την κίνηση και λειτουργία των μηχανημάτων έργου. Οι επιπτώσεις στην ζήτηση και κατανάλωση ενέργειας είναι προσωρινές και διαρκούν έως την αποπεράτωση των κατασκευών του Σχεδίου.

Κατά τη φάση **λειτουργίας** οι απαιτήσεις σε ενέργεια αυξάνονται λόγω της δυναμικότητας της επένδυσης, όμως ο σχεδιασμός στοχεύει στον κατά το δυνατό περιορισμό της κατανάλωσης ενέργειας, με βιοκλιματικό σχεδιασμό, συστήματα χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης, αλλά και πιθανή εγκατάσταση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας. Η κατανάλωση της ενέργειας αφορά τους τομείς:

- Ψύξη – Θέρμανση
- Φωτισμός
- Λειτουργίες κατοικιών, ξενοδοχείων, χώρων εστίασης (κουζίνες, πλυντήρια, ζεστό νερό, κλπ.)
- Η/Μ δικτύων τεχνικών εγκαταστάσεων.

Δεν αναμένεται σημαντική κατανάλωση άλλων φυσικών πόρων για την κατασκευή του έργου ή κατά τη διάρκεια λειτουργίας του.

Συμπερασματικά, οι επιπτώσεις θα είναι ουδέτερες, τοπικές, μεσοπρόθεσμες, μόνιμες, άμεσες και με δυνατότητα βελτίωσης, δεδομένης της θετικής επίδρασης των μέτρων εξοικονόμησης και αντιρρύπανσης.



7.2.4 Ακουστικό Περιβάλλον – Θόρυβος

Η αξιολόγηση των επιπτώσεων γίνεται ως προς την επίτευξη των περιβαλλοντικών στόχων:

- Περιορισμός ακουστικών οχλήσεων

Κατά τη φάση κατασκευής της επένδυσης αναμένεται αύξηση της στάθμης του θορύβου από τα μηχανήματα του εργοταξίου. Δεδομένου του ήδη αυξημένου θορύβου υποβάθρου λόγω της οδικής κυκλοφορίας στην περιοχή, τα επίπεδα θορύβου δεν θα αυξηθούν σημαντικά ώστε να επέλθει όχληση από θορύβους, που σε κάθε περίπτωση θα παραμείνουν κάτω από τα όρια της νομοθεσίας. Επομένως, κατά την κατασκευή θα επέλθουν αρνητικές επιπτώσεις, οι οποίες όμως θα είναι μικρής έντασης, βραχυχρόνιες, τοπικές και αντιμετωπίσιμες ως ένα βαθμό με τη λήψη κατάλληλων τεχνικών.

Κατά τη λειτουργία αναμένεται να υπάρξει αυξημένη κυκλοφορία οχημάτων σε σχέση με τη υφιστάμενη κατάσταση κατά την προσέλευση και αναχώρηση των επισκεπτών, ενδεχομένως και των εργαζομένων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι ο 24ωρος κυκλοφοριακός φόρτος στην οδό Πειραιώς (ΕΜΗΚ) αυξάνεται από 32200 σε 35200 οχήματα, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της μελέτης Κυκλοφοριακής Θεώρησης (DENCO, 2022). Ταυτόχρονα όμως η εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης στον κόμβο Πειραιώς – Αγρινίου και η διαμόρφωση της οδού Αγρινίου επιφέρει σημαντική βελτίωση στη συνολική λειτουργία του οδικού δικτύου, καθώς στις περισσότερες προσβάσεις μειώνεται η καθυστέρηση ανά όχημα. Επομένως, η αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου που θα επιφέρει η ανάπτυξη θα επιβαρύνει σε μικρό βαθμό το ήδη υποβαθμισμένο ακουστικό περιβάλλον της περιοχής.

Η δημιουργία ζωνών πρασίνου έχει αποδειχθεί ότι ασκεί σημαντική θετική επίδραση στη μείωση της αστικής ηχορύπανσης.

Συμπερασματικά, οι επιπτώσεις θα είναι τοπικές, αρνητικές, μέτριας έντασης, βραχυπρόθεσμες, προσωρινές, άμεσες και με δυνατότητα βελτίωσης σε περίπτωση που απαιτηθεί λόγω υπερβάσεων που θα επισημάνουν τα αποτελέσματα παρακολούθησης του ακουστικού περιβάλλοντος.

7.2.5 Ύδατα

Η αξιολόγηση των επιπτώσεων γίνεται ως προς την επίτευξη των περιβαλλοντικών στόχων:

- Ορθολογική χρήση νερού
- Έλεγχος, διατήρηση και βελτίωση της ποιότητας και ποσότητας των υδάτων
- Προστασία υπογείων υδάτων – αποφυγή ανεξέλεγκτης απόρριψης αποβλήτων

Κατά τη φάση **κατασκευής** του Σχεδίου, με τη λήψη μέτρων ορθής πρακτικής στα εργοτάξια και τον κατάλληλο χρονικό προγραμματισμό (εκτός περιόδου βροχοπτώσεων) των χωματουργικών εργασιών, οι επιπτώσεις στα επιφανειακά ύδατα θα είναι περιορισμένης κλίμακας και πλήρως αναστρέψιμες. Η υλοποίηση της πρότασης του υπό μελέτη Σχεδίου δεν θα επηρεάσει την ποιότητα των νερών με ρύπανση.



Κατά τη **λειτουργία** του προτεινόμενου Σχεδίου προβλέπεται κατάλληλη αποστράγγιση των ομβρίων, έτσι ώστε να μην υπάρχει κίνδυνος πλημμυρών, αλλά και να εξοικονομηθούν νερά που θα επαναχρησιμοποιηθούν για άρδευση.

Οι κύριες επιπτώσεις στα νερά από τη λειτουργία του έργου θα προέλθουν από τη ζήτηση νερού για ύδρευση και άρδευση. Η ύδρευση του υπό μελέτη ΕΣΧΑΣΕ σχεδιάζεται να γίνει μέσω του υφιστάμενου δικτύου ύδρευσης της ΕΥΔΑΠ, που θα καλύπτει τις προαναφερόμενες υπολογισθείσες ανάγκες κατανάλωσης. Σε σχέση με την επιβάρυνση του υδατικού δυναμικού από τη λειτουργία της επένδυσης, η κατανάλωση νερού (λαμβάνοντας υπόψη και την ποσότητα για επαναπλήρωση της κολυμβητικής δεξαμενής) εκτιμήθηκε περίπου 444 m³/ημέρα (Παράγραφος 4.4.9.1).

Για την άρδευση θα χρησιμοποιείται νερό από τη δεξαμενή αποθήκευσης ομβρίων. Οι ομβροδεξαμενές θα συνδέονται με το δίκτυο άρδευσης και πυρόσβεσης προκειμένου να υπάρχει η δυνατότητα αξιοποίησης των συλλεχθέντων ομβρίων υδάτων για άρδευση και βοηθητικές χρήσεις της ανάπτυξης. Η άρδευση θα γίνεται επιφανειακά με σταλάκτες (στάγδην σύστημα άρδευσης) για μείωση της κατανάλωσης.

Επισημαίνεται επίσης ότι στα πλαίσια τήρησης καλών περιβαλλοντικών πρακτικών, θα πρέπει να ληφθούν μέτρα εξοικονόμησης νερού και να ενθαρρύνεται η εξοικονόμηση νερού και από τους διαμένοντες στην επένδυση. Για την εξοικονόμηση νερού από τις βρύσες και τις ντουζιέρες θα τοποθετηθούν ειδικοί μηχανισμοί που μειώνουν την παροχή νερού, χωρίς να επηρεάζουν το αποτέλεσμα, αφού μέσω της ανάμειξης του νερού με αέρα έχουν την ίδια λειτουργικότητα.

Η διάθεση των αστικών λυμάτων θα γίνεται στο υφιστάμενο αποχετευτικό δίκτυο της ΕΥΔΑΠ (αγωγός ακαθάρτων), μέσω φρεατίου σύνδεσης στα όρια του οικοπέδου, επί της οδού Πειραιώς. Θα επιδιωχθεί η μείωση των λυμάτων προς διάθεση, μέσω των σχεδιαζόμενων μέτρων εξοικονόμησης νερού. Ενδεικτικά αναφέρεται η εξέταση δυνατότητας διαχωρισμού (grey water) για επαναχρησιμοποίηση σε δευτερεύουσες χρήσεις.

Συμπερασματικά, οι επιπτώσεις στα ύδατα θα είναι τοπικές, μικρής έντασης, μεσοπρόθεσμες, μόνιμες, άμεσες και με δυνατότητα βελτίωσης, με την εφαρμογή μέτρων εξοικονόμησης νερού και ορθής διαχείρισης υγρών αποβλήτων.

7.2.6 Τοπίο

Η αξιολόγηση των επιπτώσεων γίνεται ως προς την επίτευξη των περιβαλλοντικών στόχων:

- Προστασία και ανάδειξη ανοιχτών χώρων και χώρων πρασίνου
- Ομοιομορφία κτισμάτων
- Υψηλά πρότυπα σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής τοπίου

Κατά τη φάση **κατασκευής** της επένδυσης αναμένεται να υπάρξει μερική υποβάθμιση στην εικόνα του τοπίου από κοντινή θέση θέας, δεδομένων των απαιτούμενων εκσκαφών και διαμορφώσεων για την εκτέλεση των



εργασιών. Στην έκταση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ παρατηρείται ήδη υποβαθμισμένη αισθητική λόγω της υπάρχουσας απαρχαιωμένης εγκατάστασης, επομένως η επίπτωση στο τοπίο κατά την κατασκευή αναμένεται ασθενής. Επίσης θα είναι προσωρινή για το διάστημα που θα διαρκέσουν οι εργασίες διαμορφώσεων και τοπική στα όρια της επένδυσης.

Μετά το πέρας της κατασκευής και κατά τη **λειτουργία** της, η επένδυση θα μεταβάλλει θετικά την αισθητική του τοπίου η οποία είναι υποβαθμισμένη στην ευρύτερη περιοχή της οδού Πειραιώς, λόγω της ύπαρξης πολλών εγκαταλελειμμένων / κενών βιομηχανικών κτιρίων και κτιρίων σύγχρονων βιομηχανιών, τα οποία χαρακτηρίζονται ως αδιάφορα και χωρίς αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Επίσης η επένδυση θα αξιοποιήσει τα τμήματα των πρώην βιομηχανικών συγκροτημάτων τα οποία χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα και έχουν ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον ενώ θα αποσύρει τα εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κτίρια. Μέσω του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού της ανάπλασης με στόχο τον περιορισμό των μορφολογικών αλλοιώσεων του φυσικού τοπίου και τη καλύτερη δυνατή προσαρμογή των εγκαταστάσεων και του δικτύου στο τοπίο και τα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής, η επένδυση θα βελτιώσει το υποβαθμισμένο τοπίο της περιοχής.

Η προτεινόμενη χωρική κατανομή των μέγιστων επιτρεπόμενων υψών και κλιμάκωση από 17-27 m δεν επιβαρύνει και δεν αλλοιώνει τη φυσιογνωμία της περιοχής και της γειτονιάς: Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό τηρούνται επαρκείς έως ιδιαίτερα ευρείες αποστάσεις από τα έναντι και όμορα ΟΤ. Ειδικότερα, τα ευρεία πλάτη των οδών περιμετρικά του ακινήτου, οι παρεμβλλόμενοι χώροι κοινόχρηστου πρασίνου συνδυαστικά με τα προκήπια του προτεινόμενου ΡΣ, διασφαλίζουν μία αρμονική σχέση ύψους κτιρίου-ανοιχτού χώρου (τομή) και ότι το προτεινόμενο μέγιστο ύψος δε θα λειτουργήσει επιβαρυντικά ως προς την ποιότητα του περιβάλλοντος αστικού χώρου και το τοπίο.

Ειδικά για το ύψος του κτιρίου-τοπόσημου (27 m), το οποίο κρίνεται αναγκαίο για την αναγνώριση του νέου πολυ-λειτουργικού συγκροτήματος, επισημαίνεται ότι στην περιβάλλουσα περιοχή εντοπίζονται αρκετά κτίρια με ύψος άνω των 27 m, συνεπώς δεν πρόκειται για σημαντική έξαρση ύψους. Η μόνη διαφορά θα έγκειται στην υψηλή αρχιτεκτονική σχεδίαση του εν λόγω κτίσματος ως τοπόσημο της επιδιωκόμενης επένδυσης, καθώς η πλειονότητα των μεγάλου ύψους κτιρίων που εντοπίζονται είναι συμβατικές κατασκευές και πολυκατοικίες. Το πλάτος της οδού Πειραιώς (32 m μεταξύ ρυμοτομικών γραμμών σύμφωνα με την πρόταση τροποποίησης ΡΣ, ενώ ταυτόχρονα επί της Πειραιώς καθορίζεται ευρύ προκήπιο που φτάνει τα 33 m) αλλά και της οδού Αग्रινίου (>20 m), σε συνδυασμό με τα προκήπια που καθορίζονται από το προτεινόμενο ΡΣ, εξασφαλίζουν την αρμονική ένταξη ενός κτιρίου ύψους 27 m, χωρίς να θίγει τον ανοιχτό χώρο και ιδίως χωρίς να παρεμποδίζει τη θέα σε τοπόσημα του λεκανοπεδίου, όπως ο λόφος της Ακρόπολης.

Συνολικά, η προτεινόμενη επένδυση συντελεί στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, με την απόσυρση βιομηχανικής χρήσης και την ολιστική ανάπλαση της περιοχής επέμβασης, ενώ ταυτόχρονα αποκαθίστανται και αξιοποιούνται τα προστατευόμενα ανενεργά βιομηχανικά κελύφη εντός του ακινήτου. Μέσω του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού διαφυλάσσονται τα τοπικά χαρακτηριστικά και προστατεύεται το περιβάλλον (βιοκλιματικός σχεδιασμός, μέριμνα για το τοπίο, ανάδειξη διατηρητέων κτισμάτων, σχεδιασμός με βάση τις προδιαγραφές των προγραμμάτων LEED).



Συμπερασματικά, οι επιπτώσεις θα είναι θετικές, τοπικές, μέτριας έντασης, βραχυπρόθεσμες, μόνιμες και άμεσες καθώς η επένδυση θα αποφέρει αναβάθμιση του αστικού τοπίου της περιοχής.

7.2.7 Έδαφος

Η αξιολόγηση των επιπτώσεων γίνεται ως προς την επίτευξη των περιβαλλοντικών στόχων:

- Διαχείριση αποβλήτων σύμφωνα με εθνική και Ευρωπαϊκή νομοθεσία.
- Μείωση παραγωγής αποβλήτων,
- Μεγιστοποίηση ανακύκλωσης αποβλήτων
- Χωρική κάλυψη / δέσμευση εδάφους

Το υπό μελέτη Σχέδιο θα επιφέρει κατά τη φάση **κατασκευής** μερικές πρόσκαιρες αρνητικές επιπτώσεις στο έδαφος, που αφορούν κυρίως την προσωρινή απόθεση υλικών κατεδαφίσεων, τις χωματοουργικές εργασίες για την κατασκευή των νέων κτιρίων, δομικών κατασκευών και των δικτύων υποδομών και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου.

Οι παρεμβάσεις αυτές θα είναι μερικώς αναστρέψιμες, δεδομένης της επαναχρησιμοποίησης υλικών εκσκαφής σε επανεπιχώσεις για τη διαμόρφωση των κτιρίων και των απαιτούμενων υποδομών (έργα οδοποιίας, εγκαταστάσεις δικτύων ύδρευσης, αποχέτευσης, άρδευσης, τηλεπικοινωνιών, κ.α.).

Τυχόν περίσσεια εκχωμάτων θα αποτεθεί προσωρινά εντός της έκτασης και τελικά θα διατεθεί σε αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις διαχείρισης ΑΕΚΚ. Τα υλικά κατεδαφίσεων θα πρέπει επίσης να διατεθούν σε αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις διαχείρισης ΑΕΚΚ.

Βασική παράμετρος για τη διασφάλιση της ποιότητας του εδάφους είναι η κατάλληλη διαχείριση όλων των αποβλήτων επικίνδυνων και μη (υγρά απόβλητα, απορρίμματα αστικού τύπου κλπ.) που θα προκύψουν από τις εργοταξιακής δραστηριότητες, ώστε να αποφευχθεί η ρύπανση του εδάφους από την ανεξέλεγκτη διάθεσή τους ή από τυχόν διαρροές. Πρέπει να ακολουθούνται πρακτικές καλής διαχείρισης των αποβλήτων που προκύπτουν κατά τις εργασίες κατασκευής, όπως λιπαντικά, συσκευασίες λαδιών, καυσίμων, ανταλλακτικά κ.α. και να διαχειρίζονται ως επικίνδυνα απόβλητα σύμφωνα με την υπάρχουσα νομοθεσία.

Μετά το πέρας των εργασιών κατασκευής θα αποκατασταθεί η μορφολογία του εδάφους, ενώ θα γίνουν οι απαραίτητες φυτεύσεις σύμφωνα με φυτοτεχνική μελέτη που θα εκπονηθεί σε επόμενο στάδιο ανάπτυξης της επένδυσης.

Συνεπώς οι αρνητικές επιπτώσεις αναμένονται τοπικές και προσωρινές, περιορισμένες μόνο στην υπό μελέτη έκταση στη φάση κατασκευής.

Κατά τη **λειτουργία**, τα παραγόμενα υγρά και στερεά απόβλητα δεν θα επιβαρύνουν σε καμία περίπτωση το έδαφος, καθώς θα διαχειρίζονται κατάλληλα (διάθεση λυμάτων στο κεντρικό αποχετευτικό δίκτυο, διαχείριση των στερεών αποβλήτων, ανακύκλωση κ.α.). Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ δίνει τη δυνατότητα οργάνωσης



ορθολογικής διαχείρισης και ανακύκλωσης απορριμμάτων. Η συντήρηση και καλή λειτουργία των υποδομών διαχείρισης αποβλήτων αφορά κατά κύριο λόγο σε δίκτυα υγρών αποβλήτων αστικού τύπου, στη διασφάλιση από πιθανές διαρροές καυσίμων, λιπαντικών και άλλων σχετικών υλικών, καθώς και στην επιτυχή εφαρμογή ολοκληρωμένου προγράμματος διαχείρισης απορριμμάτων.

Το προτεινόμενο ποσοστό κάλυψης 45% στην περιοχή επέμβασης με εμβαδό $E=55.309,75 \text{ m}^2$ επιτρέπει την κάλυψη $24.889,39 \text{ m}^2$. Με το προτεινόμενο ΠΚ η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη είναι πολύ μικρότερη από την υφιστάμενη σήμερα στο ακίνητο, η οποία φτάνει τα $40.098,65 \text{ m}^2$. Δηλαδή, παρά την αύξηση του θεσμοθετημένου μεγέθους, εντούτοις στην πράξη πρόκειται να απελευθερωθεί επιφάνεια άνω των 15 στρεμμάτων. Με τον τρόπο αυτό δίνεται η δυνατότητα καλύτερης κατανομής και σχεδιασμού ανοιχτών χώρων και χώρων πρασίνου εντός του ακινήτου, σε σχέση με τις σκληρές επιφάνειες που υφίστανται σήμερα.

Συνολικά η διαμόρφωση των χώρων με την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης αναμένεται να οδηγήσει σε βελτίωση των εδαφικών συνθηκών, καθώς θα διαμορφωθούν καλαίσθητοι και λειτουργικοί χώροι που θα συντηρούνται συστηματικά και θα διατηρούνται καθαροί, όπως και χώροι πρασίνου που θα βελτιώσουν την υφιστάμενη κατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος.

Συμπερασματικά, οι επιπτώσεις θα είναι τοπικά αρνητικές κατά την κατασκευή, βραχυπρόθεσμες, μόνιμες, άμεσες και με δυνατότητα βελτίωσης, με την εφαρμογή μέτρων προστασίας των εδαφών κατά την κατασκευή και με την ορθή διαχείριση αποβλήτων κατά την κατασκευή και τη λειτουργία.

7.2.8 Πληθυσμός – Ανθρώπινη Υγεία – Κοινωνικοοικονομικές Συνθήκες

Η αξιολόγηση των επιπτώσεων γίνεται ως προς την επίτευξη των περιβαλλοντικών στόχων:

- Μεταβολές στο μέγεθος και τη σύνθεση του πληθυσμού.
- Προστασία ανθρώπινης υγείας.
- Δημιουργία θέσεων εργασίας.
- Επιπτώσεις στο βιοτικό επίπεδο, βελτίωση συνθηκών ζωής.
- Ανάπτυξη υποδομών.
- Κυκλοφοριακές συνθήκες
- Ανάπτυξη Εθνικής Οικονομίας.
- Ανάπτυξη επιχειρηματικότητας – Αύξηση έμμεσης απασχόλησης.

Το υπό μελέτη Σχέδιο στη φάση της **κατασκευής** δεν επηρεάζει αρνητικά τον πληθυσμό στην άμεση περιοχή μελέτης. Δεδομένης της φύσης των προτεινόμενων παρεμβάσεων και της απόστασης από κατοικίες, οι οχλήσεις θα είναι περιορισμένες. Για την προστασία της ανθρώπινης υγείας θα πρέπει η διαχείριση (απομάκρυνση, συλλογή και διάθεση) των υλικών κατεδάφισης κατά την αποξήλωση των υφιστάμενων κτιρίων και



εγκαταστάσεων να γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και των προβλεπόμενων στα διεθνή πρότυπα Υγιεινής και Ασφάλειας.

Κατά την εκπόνηση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του Έργου, θα γίνει εκτίμηση των επιπτώσεων που απορρέουν από την ευπάθεια του έργου σε κινδύνους σοβαρών ατυχημάτων ή καταστροφών και διερεύνηση μέτρων για την αντιμετώπιση αυτών, κατ' εφαρμογή της ΚΥΑ οικ.1915/2018) (Β' 304).

Στη φάση της **λειτουργίας**, η επένδυση εκτιμάται ότι θα προκαλέσει αύξηση του πληθυσμού, καθώς θα προσελκύσει νέους εργαζόμενους, επισκέπτες και κατοίκους. Συμπληρωματικά, θα επιφέρει σειρά από θετικές επιπτώσεις στην κοινωνία και την οικονομία της περιοχής αλλά και της ευρύτερης περιφέρειας, ως επένδυση μεγάλης κλίμακας. Στην ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ, η κατασκευή και η λειτουργία των έργων αναμένεται ότι θα επιφέρουν αύξηση της ζήτησης για προϊόντα και υπηρεσίες, επομένως θα δημιουργήσουν ενδεχομένως και θέσεις απασχόλησης, ενώ παράλληλα θα δημιουργήσουν δημοσιονομικά έσοδα. Οι επιπτώσεις επομένως της επένδυσης στην αγορά εργασίας αναμένονται θετικές.

Η επένδυση επιφέρει βελτίωση στις συνθήκες που επικρατούν στο φυσικό περιβάλλον εντός των ορίων της, με θετικές επιπτώσεις στο φυσικό, ανθρωπογενές και κοινωνικό-πολιτιστικό περιβάλλον και την ποιότητα ικανοποίησης των επισκεπτών της περιοχής. Εκτιμάται ότι θα επιδρά λελογισμένα στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, με τρόπο ελεγχόμενο, που δεν θα προκαλεί εξάντληση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων.

Το υπό μελέτη ΕΣΧΑΣΕ θα πραγματοποιηθεί βάσει οργανωμένου και ενιαίου πολεοδομικού σχεδιασμού, με αποφυγή συγκρούσεων χρήσεων γης και αποφυγή της αυθαίρετης και άναρχης δόμησης, αυξάνοντας τη αξία γης και προσελκύοντας νέες επενδύσεις. Επομένως, οι επιπτώσεις στο πληθυσμό, στα υλικά περιουσιακά στοιχεία και στην ανάπτυξη της περιοχής θα είναι κυρίως θετικές.

Ως προς τις κυκλοφοριακές επιπτώσεις, αναμένεται μεγαλύτερος φόρτος κυκλοφορίας λόγω των προτεινόμενων λειτουργιών, όμως χάρη στη διάνοιξη της οδού Αγρινίου (εις βάρος της Έκτασης) οι κυκλοφοριακές συνθήκες βελτιώνονται και οριοθετούνται.

Για την εξυπηρέτηση της προσέλευσης και της αποχώρησης των οχημάτων στο νέο συγκρότημα προτείνεται η εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης στον κόμβο της οδού Πειραιώς με την οδό Αγρινίου. Η σηματοδότηση του κόμβου επιβάλλεται με βάση τα κριτήρια σηματοδότησης, θα συμβάλει στην ασφαλή και προστατευμένη διενέργεια αριστερών στροφών προς και από την οδό Αγρινίου και θα εξυπηρετήσει όλες της χρήσεις και δραστηριότητες της ευρύτερης περιοχής. Επιπρόσθετα, η προσπέλαση των χώρων στάθμευσης θα διενεργείται χωρίς τις σημαντικές περιπορείες (της τάξης των 3 km και στις δύο κατευθύνσεις, προκειμένου τα οχήματα να οδηγηθούν στους δύο πλησιέστερους κόμβους ώστε να κάνουν αναστροφή και να προσπελάσουν), με δεξιόστροφη κίνηση τις εγκαταστάσεις. Παράλληλα θα αναδιαμορφωθεί η οδός Αγρινίου ώστε η κίνηση οχημάτων και πεζών να διεξάγεται με ασφάλεια και ανεμπόδιστα.

Από την κυκλοφοριακή ανάλυση των άμεσα επηρεαζόμενων κόμβων (DENCO, 2022), τόσο στην υφιστάμενη κατάσταση, όσο και μετά τη λειτουργία του συγκροτήματος, προκύπτει ότι η επιβάρυνση από τον πρόσθετο κυκλοφοριακό φόρτο προσέλευσης και αποχώρησης δεν θα δημιουργήσει προβλήματα στη λειτουργία και τη



στάθμη εξυπηρέτησης των προσβάσεων του βασικού οδικού δικτύου πρόσβασης στις εγκαταστάσεις. Επισημαίνεται ότι η εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης στον κόμβο Πειραιώς – Αγρινίου θα βελτιώσει τη λειτουργία και τη στάθμη εξυπηρέτησης της οδού Πειραιώς αλλά και των προσβάσεων του τοπικού δικτύου στις σηματοδοτούμενες διασταυρώσεις στην περιοχή επιρροής, καθώς θα μειωθούν οι καθυστερήσεις στις περισσότερες προσβάσεις.

Τέλος, με τον ανασχεδιασμό του οδικού δικτύου στην περιοχή επέμβασης, ευνοείται η κίνηση του πεζού εις βάρος της κίνησης των οχημάτων χωρίς να διαταράσσονται οι υφιστάμενες συνθήκες. Ως κύριες θετικές επιπτώσεις της προτεινόμενης τροποποίησης στην κυκλοφορία πεζών και οχημάτων, επισημαίνονται οι εξής:

- Αναβάθμιση Οδού Αγρινίου: Αναβαθμίζεται η οδός Αγρινίου και δύναται να διανοιχθεί πλήρως και να υλοποιηθεί ως οδός με σύγχρονες προδιαγραφές ανεμπόδιστης και αρμονικής κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων. Έμμεση συνέπεια της αναβάθμισης αυτής είναι η βελτίωση της προσβασιμότητας στα ακίνητα εκατέρωθεν αλλά και η προσβασιμότητα στον πυρήνα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου.
- Βελτιωμένες υποδομές για την κίνηση πεζών: Δίνεται η δυνατότητα στους πεζούς και τους ποδηλάτες να κινηθούν ανεμπόδιστα περιμετρικά του νέου ΟΤ 234 μέσω πεζοδρόμων, μεγάλων χώρων πρασίνου και οδών ήπιας κυκλοφορίας. Δημιουργείται επίσης (ή και ολοκληρώνεται) ένα δίκτυο κινήσεων από τις περιμετρικές οδούς του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου (Θέμιδος, Αγρινίου, Πειραιώς) προς τον πυρήνα αυτού.
- Εξορθολογισμός οδόστρωσης - απομείωση περιττού χώρου για οχήματα: Με τη μείωση του χώρου ελιγμών αποδίδεται χώρος πρασίνου, ενώ ταυτόχρονα αποθαρρύνονται ανεξέλεγκτες οδηγικές συμπεριφορές και κατάληψη του δημόσιου χώρου από τη στάθμευση οχημάτων.
- Δρόμος ήπιας κυκλοφορίας: Αναφορικά με τη λειτουργική μετατροπή του πεζοδρόμου μεταξύ των ιδιοκτησιών της NOVAL PROPERTY και του ΙΜΕ σε δρόμο ήπιας κυκλοφορίας, στις εν λόγω οδούς έχει προτεραιότητα ο πεζός, ενώ τα οχήματα κινούνται με πολύ χαμηλή ταχύτητα η οποία επιβάλλεται εμμέσως και από τα γεωμετρικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της οδού (ιδίως το μικρό πλάτος). Επομένως, από την προτεινόμενη μετατροπή δεν θίγεται η εξυπηρέτηση των πεζών, οι οποίοι παραμένουν οι κύριοι χρήστες. Περαιτέρω, λόγω της υφιστάμενης κατάστασης, η διάνοιξη της οδού Θέμιδος στο τμήμα μεταξύ των ΟΤ 235Α και το νέο 234Β είναι εγχείρημα που απαιτεί σημαντικές απαλλοτριώσεις και κατεδαφίσεις κτιρίων και περιφράξεων. Με τον σχεδιασμό της νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας και την μετατροπή του πεζοδρόμου σε οδό ήπιας κυκλοφορίας, οδοί οι οποίες έχουν έξοδο στην οδό Θέμιδος, ευνοείται η ανεμπόδιστη κίνηση οχημάτων είτε προς την οδό Αγρινίου είτε προς την οδό Πολυκράτους.

Συμπερασματικά, οι επιπτώσεις θα είναι σημαντικά θετικές σε ένα ευρύτερο γεωγραφικό επίπεδο, μέτριας έντασης, βραχυπρόθεσμες, μόνιμες, έμμεσες και με δυνατότητα βελτίωσης, δεδομένης της θετικής επίδρασης των προτεινόμενων παρεμβάσεων στον τοπικό πληθυσμό.



7.2.9 Χρήσεις Γης

Η αξιολόγηση των επιπτώσεων γίνεται ως προς την επίτευξη των περιβαλλοντικών στόχων:

- Συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (Γενικό ΠΧΣΑΑ, νέο ΡΣΑ).
- Συμβατότητα με την Πολεοδομική Μελέτη Ελαιώνας (χρήσεις γης, εξυγίανση περιοχής, 24ωρη λειτουργία κ.ά.).
- Πολιτιστικός πόλος/Τετράγωνο.
- Ρυμοτομία.
- Ένταση δόμησης.

Ως προς τις κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού ισχύουν τα εξής:

- Η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή τόσο με τις ειδικές κατευθύνσεις για την Αθήνα όσο και με τις γενικές κατευθύνσεις περί Τουρισμού του ΓΠΧΣΑΑ. Καταρχήν καθότι ενισχύει τον επιδιωκόμενο ρόλο της Αθήνας ως τουριστικό προορισμό και πολιτιστικό κέντρο. Περαιτέρω, η προτεινόμενη επένδυση συντελεί στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, με την απόσυρση βιομηχανικής χρήσης και την ανάπλαση της περιοχής και συνεισφέρει στην βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού τομέα. Ταυτόχρονα, μεριμνά για την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιωσιμότητα των πόρων.
- Η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με το ΕΠΧΣΑΑ για τη Βιομηχανία, καθώς ο Ελαιώνας και η ευρύτερη περιοχή της επένδυσης χαρακτηρίζονται ως περιοχές ποιοτικής αναδιάρθρωσης, γεγονός που προωθεί τόσο την σταδιακή αποκέντρωση βιομηχανικών δραστηριοτήτων όσο και την διατήρηση και επαναχρησιμοποίηση μεγάλων πρώην βιομηχανικών χώρων.
- Η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις του ΡΣΑ (Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής), καθώς ενισχύει τον επιδιωκόμενο χαρακτήρα για την περιοχή με χρήσεις τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου, προωθεί την επαναχρησιμοποίηση ανενεργού κτιριακού αποθέματος της περιοχής.
- Η προτεινόμενη ανάπτυξη αν και δεν είναι πλήρως συμβατή με τις χρήσεις γης, τον ΣΔ και το ΠΚ που καθορίζονται στο ΠΔ Ελαιώνας, για τις ζώνες στις οποίες εμπίπτει η επένδυση, θεωρείται ότι στο πλαίσιο επανεξέτασης των χρήσεων γης που παρέχει το ΡΣΑ, οι αιτούμενες παρεκκλίσεις είναι αιτιολογημένες και συμβατές με τον χαρακτήρα που επιδιώκεται για την περιοχή.

Το ακίνητο αναπτύσσεται στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ προκειμένου να λειτουργήσει ως Σύνθετος Πολιτιστικός, Εμπορικός, Επιχειρηματικός, Οικιστικός και Τουριστικός Πόλος, όντας σε απόλυτη ευθυγράμμιση με τις κατευθύνσεις περί αναβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος, ανάδειξης του πολιτιστικού χαρακτήρα της περιοχής, ενίσχυσης του ρόλου του Ελαιώνας σε επιχειρηματικό κέντρο δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, τόνωση του πολύ-λειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής κ.ά.

Ως προς τη συμβατότητα με την Πολεοδομική Μελέτη Ελαιώνας, η επένδυση θεωρείται γενικά εναρμονισμένη με το ΠΔ 20.09.1995. Ωστόσο, δυνάμει του εξουσιοδοτικού πλαισίου της παρ. 5α, του άρθ. 12 του Ν.



3986/2011, προτείνεται: i) ο εμπλουτισμός των χρήσεων γης της πολεοδομικής μελέτης με χρήσεις που συμβάλλουν στον πολύ-λειτουργικό χαρακτήρα της επένδυσης και είναι συμβατές με τις ήδη επιτρεπόμενες, και, ii) η απαγόρευση των περιβαλλοντικά και πολεοδομικά επιβαρυντικών χρήσεων, χωρίς, ωστόσο, να ανατρέπεται ο σχεδιασμός της περιοχής. Μάλιστα, οι προτεινόμενες χρήσεις γης είναι απόλυτα συμβατές με τις κατευθύνσεις του ΡΣΑ για επανεξέταση του πλαισίου χρήσεων γης του Ελαιώνα αλλά και την επέκταση της κατοικίας.

Προστιθέμενες ειδικές χρήσεις γης σε σχέση με το υφιστάμενο καθεστώς

Προκειμένου να διασφαλισθεί η πολύ-λειτουργικότητα και κυρίως η καθ' όλες τις ώρες της ημέρας χρήση του ακινήτου, παράμετροι που καθορίζουν και τη «ζωντάνια» ενός πολεοδομικού συνόλου, κρίθηκε σκόπιμος ο εμπλουτισμός των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων γης του ΠΔ 20.09.1995 του Ελαιώνα με συνοδές, οι οποίες ενισχύουν και δεν συγκρούονται με το συνολικό χαρακτήρα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, ενώ ταυτόχρονα συνάδουν με τις κατευθύνσεις του Νέου ΡΣΑ. Το ΡΣΑ προωθεί την ανάδειξη του Ελαιώνα σε υποδοχέα «εν γένει λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας σε αναβαθμισμένο αστικό περιβάλλον, όπως μεταποιητικές δραστηριότητες σε συνδυασμό με ανεπτυγμένο τριτογενή τομέα, μεταφορές, εκπαίδευση και έρευνα, τεχνολογία, πολιτισμός, αθλητισμός, υγεία, περιθάλψη, πρόνοια.» (Άρθρο 11 παρ. 3.1. γγ) και την «Τόνωση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής με αναβάθμιση και διεύρυνση της κατοικίας.» ενώ κάνει σαφή λόγο για την αναγκαιότητα «Επανεξέτασης του πλαισίου χρήσεων γης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του παρόντος» (Άρθρο 12 παρ. 4, περ. στ). Διαπιστώνεται δηλαδή μία τάση εμπλουτισμού των χρήσεων που δύναται να φιλοξενήσει ο Ελαιώνας (ενίσχυση με χρήσεις αθλητισμού, τριτογενή τομέα, τόνωση της κατοικίας), με στόχο την επιτέλεση του στρατηγικού του ρόλου.

Στο παρόν σχέδιο, οι χρήσεις που προστίθενται συνοπτικά είναι οι ακόλουθες:

- i. Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- ii. Αναψυχή
- iii. Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
- iv. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις. Επιτρέπονται μόνο Τουριστικά καταλύματα μέγιστης δυναμικότητας 600 κλινών.
- v. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

Σχετικά με τα «Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων», αυτά αφορούν σε υποκατηγορίες της ειδικής χρήσης «Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων» του ΠΔ 59/2018 (Α' 114/29.06.2018). Η χρήση αυτή εναρμονίζεται με την ανάδειξη του Ελαιώνα σε υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας (Νέο ΡΣΑ, άρθ. 11 παρ. 3.1. γγ). Περαιτέρω, η υποκατηγορία των «Κέντρων Έρευνας» είναι συμβατή με το σχεδιασμό σε τρία επίπεδα: στο επίπεδο του σύγχρονου προτεινόμενου πολύ-λειτουργικού συνόλου, στο επίπεδο του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, δεδομένου ότι η έρευνα είναι εναρμονισμένη με την τριτοβάθμια εκπαίδευση και τον πολιτισμό και στο επίπεδο της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνα. Εν



γένει, οι δύο αυτές υποκατηγορίες δεν αλλοιώνουν το χαρακτήρα του υποδοχέα, ενώ ευνοούν την επιχειρησιακό και ερευνητικό ρόλο της επένδυσης.

Για λόγους εμπλουτισμού του ψυχαγωγικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης επένδυσης, προτείνεται να προστεθεί στο υφιστάμενο πλαίσιο, στις συγγενείς χρήσεις «εστιατόρια» και «αναψυκτήρια», η ειδική κατηγορία της «Αναψυχής», εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης (στα ΟΤ 234, 235, 235Α εξαιρούνται δυνάμει των ΠΔ 11.04.2002 (Δ' 363/8.05.2002) και Ν. 3559/2007). Οι προτεινόμενες δραστηριότητες που υπάγονται στη ειδική κατηγορία χρήσεων «Αναψυχή» υποστηρίζουν δυναμικά και καθιστούν δημοφιλέστερο έναν πόλο στον οποίο συνυπάρχουν μουσεία, χώροι συνάθροισης και εμπορικά καταστήματα.

Αναφορικά με τα «Επαγγελματικά εργαστήρια», πρόκειται για μεταποιητική δραστηριότητα χαμηλής όχλησης, συνεπώς μη επιβαρυντικά ως προς το πολύ-λειτουργικό σύνολο αλλά και την περιβάλλουσα περιοχή. Παρότι η χρήση αυτή δεν συμπεριλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες βάσει υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου χρήσεις, εντούτοις πρόκειται για μία ειδική κατηγορία χρήσης που εν γένει συναντάται στο ΠΔ Ελαιώνα, δεν συγκρούεται επομένως με το χαρακτήρα της περιοχής. Οι εν λόγω δραστηριότητες δύνανται να αλληλεπιδρούν και να υποστηρίζουν τους πολιτιστικούς χώρους του συγκροτήματος και κυρίως να ευνοήσουν ενδεχόμενες συνέργειες με τις λειτουργίες στην γύρω περιοχή, όπως η Σχολή Καλών Τεχνών. Προτείνεται η προσθήκη της εν λόγω ειδικής κατηγορίας χρήσεων, με σαφή όμως οριοθέτηση ως προς τα τετραγωνικά και το είδος της δραστηριότητας. Ειδικότερα, το εύρος της δραστηριότητας περιορίζεται στα 500 m² και επιλέγονται μόνο οι κατηγορίες 25, 26, 33, 48, 51, 53, 58, 64, 119, 181, 211, 212, 213, 214, 215, 217 της ΚΥΑ 92108/1045/Φ.15 (Β' 3833/9.09.2020).

Όσον αφορά στη χρήση του τουρισμού, αυτή τεκμηριώνεται από τα κάτωθι:

- i. Εναρμονίζεται πλήρως με την κατεύθυνση του ΡΣΑ για την ανάδειξη του Ελαιώνα «σε περιοχή στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της αναπτυξιακής δυναμικής και ανταγωνιστικότητας της Αττικής, με αιχμή τη μετατροπή του σε υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα και λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας με αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής.» (άρθ. 12, §4, περ. στ, περ. αα).
- ii. Συνάδει με το πνεύμα ενός πόλου υπερτοπικής σημασίας, δεδομένου ότι η Έκταση λαμβάνεται υπόψιν ως μέρος ενός «Πολιτιστικού Πόλου» του Ελαιώνα. Με το Ν. 1515/1985 (ΡΣΑ) προωθούνταν η συνδυασμένη λειτουργία χώρων αθλητισμού, τουρισμού- αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτισμού στους εν λόγω πόλους (περ.ε, §2.3, άρθ. 15, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2730/1999).
- iii. Η χρήση του τουρισμού και ειδικότερα μία σύγχρονη τουριστική εγκατάσταση εντός ενός πολυ-λειτουργικού συνόλου, δεν συγκρούεται με την κατοικία, τους εργασιακούς χώρους, τους πολιτιστικούς χώρους της επένδυσης, αλλά, αντίθετα, δημιουργεί ελκτικές σχέσεις με τις εν λόγω χρήσεις και καθιστά την τουριστική εμπειρία καλύτερα ενταγμένη στο ρυθμό της πόλης.
- iv. Περαιτέρω, μία ξενοδοχειακή μονάδα, όπως και η κατοικία, συμβάλλει δυναμικά στη χρήση μιας περιοχής επί 24ώρου βάσεως, παράμετρος που ενισχύει τη «ζωντάνια» και την αναζωογόνηση της



περιοχής, λαμβάνοντας υπόψιν ότι στον άξονα της Πειραιώς δεν υπάρχουν ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις. Η λειτουργική διάρκεια είναι κρίσιμος παράγοντας για την πόλη, ούτως ώστε άξονες όπως η οδός Πειραιώς να μην «νεκρώνουν» μόλις σταματά η λειτουργία των δραστηριοτήτων εκατέρωθεν.

- ν. Τέλος, οι τουριστικές εγκαταστάσεις δεν σχετίζονται με κάποιο είδος όχλησης (αισθητικής, ηχητικής) ή ρύπανσης της ατμόσφαιρας και συνεπώς από αυτή τη σκοπιά πρόκειται για μία ήπια περιβαλλοντικά επέμβαση. Κρίνεται σκόπιμο να υπάρξει περιορισμός στις κλίνες (600) προκειμένου να διασφαλισθεί η ανάπτυξη των άλλων χρήσεων εντός της Έκτασης και να προστατευθεί ο πολυλειτουργικός χαρακτήρας της επένδυσης.

Στο πλαίσιο της πολεοδομικής εξέτασης του ακινήτου, το σύνολο των χρήσεων που προτείνεται (επιτρεπόμενες χρήσεις και προστιθέμενες) διασφαλίζει την ήπια μετάβαση από μία βιομηχανική-βιοτεχνική περιοχή σε έναν σύνθετο πόλο, ενισχύει το όραμα για μία πολιτιστική λεωφόρο (Πειραιώς), συμβάλλει στην εξωστρέφεια του χώρου σε μητροπολιτικό επίπεδο και ταυτόχρονα στην προσέλκυση των χρηστών της περιοχής και κυρίως διασφαλίζει την 24ωρη λειτουργία του χώρου, πολεοδομικό ζητούμενο σε περιοχές που υπολειπονται μετά τις απογευματινές ώρες όπως ο Ελαιώνας.

Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ, με έρεισμα τις διατάξεις της παρ. 5α, άρθ. 12 του ν. 3986/2011, προτείνει τροποποίηση του ΡΣ, με στόχο το βιώσιμο σχεδιασμό του πόλου και τη βέλτιστη κατανομή των κοινόχρηστων χώρων εντός του Πολιτιστικού Τετραγώνου, τηρουμένων όλων των τυπικών κριτηρίων (παρ. 2.1, ενότ. 4 Εγκυκλίου 55/1988) αλλά και του ισοζυγίου χώρων Κοινόχρηστου Πρασίνου. Με την τροποποίηση ευνοείται η κίνηση πεζών γύρω από το ακίνητο, διαπλατύνεται η οδός Αγρινίου εις βάρος του ακινήτου και γενικότερα κρίνεται ως μία ασφαλής και εφαρμόσιμη λύση για την εξυπηρέτηση τόσο του κοινωνικού συνόλου όσο και του πολύ-λειτουργικού πόλου. Τροποποιείται και εφαρμόζεται τοπικά το ρυμοτομικό σχέδιο, προκειμένου να υλοποιηθεί μία στρατηγική επένδυση που είναι σημαντική τόσο για την εθνική οικονομία όσο και την τοπική ανάπτυξη και αναζωογόνηση μίας κεντρικής περιοχής του μητροπολιτικού κέντρου Αθήνας-Πειραιά, με ιδιαίτερο ρόλο και χαρακτήρα.

Σε σχέση με την ένταση δόμησης, ο προτεινόμενος ΣΔ=1,0 δεν αλλοιώνει τον χαρακτήρα της περιοχής, καθώς είναι χαμηλός σε σχέση με τους εφαρμοζόμενους ΣΔ της γύρω περιοχής, οι οποίοι κυμαίνονται από 1,2 έως και 2,3.

Συμπερασματικά, οι επιπτώσεις θα είναι θετικές, τοπικές, μεγάλης έντασης, βραχυπρόθεσμες, μόνιμες, άμεσες και με δυνατότητα βελτίωσης, δεδομένης της θετικής επίδρασης των προτεινόμενων παρεμβάσεων.

7.2.10 Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία

Η αξιολόγηση των επιπτώσεων γίνεται ως προς την επίτευξη των περιβαλλοντικών στόχων:

- Προστασία ιδιωτικής και δημόσιας ακίνητης περιουσίας.



- Ανοδική τάση αγοράς Real Estate.

Το υπό μελέτη Σχέδιο θα οδηγήσει σε αύξηση της αξίας ιδιοκτησιών και οικοπέδων, λόγω της γενικότερης αναβάθμισης της περιοχής επέμβασης, του αστικού τοπίου και της οργάνωσης των χρήσεων γης. Η δημιουργία μιας τόσο σημαντικής επένδυσης μπορεί να αποτελέσει πρότυπο για νέες επενδύσεις στην περιοχή και θα δημιουργήσει ένα αναπτυσσόμενο οικονομικό περιβάλλον που θα αποτελέσει πόλο έλξης για λοιπές, νέες επενδύσεις στην περιοχή. Αναμενόμενο αποτέλεσμα λοιπόν είναι οι θετικές επιπτώσεις στη ζήτηση γης για νέες αντίστοιχες επενδύσεις ή επενδύσεις που θα καλύπτουν λοιπές ανάγκες των επισκεπτών.

Η προτεινόμενη επένδυση φιλοδοξεί να αποτελέσει ένα υπερτοπικό πολιτιστικό, εμπορικό, επιχειρηματικό, οικιστικό και τουριστικό πόλο. Η συγκεκριμένη θέση αλλά και η ταυτότητα της επένδυσης ως «στρατηγική», της προσδίδουν έναν εξωστρεφή χαρακτήρα μητροπολιτικής εμβέλειας, με δυνατότητες προσέλκυσης χρηστών από όλες τις περιοχές του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας. Ειδικότερα, η περιοχή του Ελαιώνα προωθείται με σκοπό να αποκτήσει ισχυρή αναπτυξιακή δυναμική μέσω ειδικών παρεμβάσεων μητροπολιτικού χαρακτήρα. Η επένδυση αναμένεται επομένως να προσελκύσει πληθυσμό και να επιφέρει τόνωση της αγοράς γης

Συμπερασματικά, οι επιπτώσεις στα υλικά περιουσιακά στοιχεία θα είναι θετικές, τοπικές, μέτριας έντασης, μεσοπρόθεσμες, μόνιμες, έμμεσες και με δυνατότητα βελτίωσης, δεδομένης της θετικής επίδρασης των προτεινόμενων παρεμβάσεων.

7.2.11 Πολιτιστική Κληρονομιά

Η αξιολόγηση των επιπτώσεων γίνεται ως προς την επίτευξη των περιβαλλοντικών στόχων:

- Προστασία και ανάδειξη δομημένου και πολιτιστικού περιβάλλοντος.
- Ανάδειξη ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής.
- Δημιουργία νέων χώρων πολιτισμού.

Κατά τη φάση **κατασκευής** δεν αναμένονται αρνητικές επιπτώσεις στους αρχαιολογικούς χώρους και τα μνημεία που υπάρχουν εντός της ΕΠΜ και εντός της περιοχής του Ελαιώνα καθώς οι εργασίες περιορίζονται εντός των ορίων της επένδυσης όπου δεν καταγράφονται αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία. Ως προς τα διατηρητέα μνημεία εντός της επένδυσης, οι επεμβάσεις θα είναι συμβατές με τις ισχύουσες διατάξεις των ΥΑ 30982/8512/01.12.2000 (Δ' 926/29.12.2000) για τα διατηρητέα Κτίρια 23, 24, 24α, 24β, και ΥΑ 47772/1352/12.03.2002 (Δ' 266/8.4.2002) για το διατηρητέο Κτίριο 7 και την καμινάδα. Σημειώνεται ότι έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες εγκρίσεις από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

Κατά τη φάση κατασκευής οι εργασίες θα γίνονται υπό την επίβλεψη των αρμόδιων αρχαιολογικών υπηρεσιών.

Κατά τη φάση **λειτουργίας**, η επένδυση θα αναδείξει και θα αξιοποιήσει το πολιτιστικό δυναμικό της περιοχής του Ελαιώνα καθώς και της οδού Πειραιώς.



Οι προτεινόμενες χρήσεις της επένδυσης θα τονώσουν τον πολιτιστικό χαρακτήρα του πόλου αυτού, εμπλουτίζοντάς τον παράλληλα και με άλλες συμβατές με τον πολιτισμό χρήσεις. Επίσης, μέσω της επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων βιομηχανικών κτιρίων θα επιτευχθεί η διαφύλαξη και προώθηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και μέσω του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού θα αναδειχθούν τα διατηρητέα κτίρια.

Το ακίνητο σε πολεοδομικό, αρχιτεκτονικό αλλά και σε λειτουργικό επίπεδο αντιμετωπίζεται ως τμήμα του «Πολιτιστικού Τετραγώνου» μητροπολιτικής εμβέλειας («Art District») όπου θα λειτουργούν η Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών, το Κέντρο Πολιτισμού του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού, ο χώρος του Φεστιβάλ Αθηνών μαζί με τους δύο νέους μουσειακούς χώρους και το σύνολο των μητροπολιτικής αλλά και τοπικής εμβέλειας χρήσεων του επενδυτικού σχεδίου.

Όραμα του φορέα επένδυσης αποτελεί η εξωστρέφεια του έργου και η αναβάθμιση του δομημένου και αδόμητου περιβάλλοντος μεταξύ των οδών Αγρινίου, Πειραιώς, Πολυκράτους και Θέμιδος. Με την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης, δίνεται έμφαση στις πολιτιστικές χρήσεις που πρόκειται να αναπτυχθούν εντός του ακινήτου και στον εν δυνάμει Πολιτιστικό Πόλο / Τετράγωνο, δεδομένου ότι:

- η επένδυση αναμένεται να τονώσει τον πολιτιστικό χαρακτήρα της οδού Πειραιώς ιδρύοντας δύο νέους μουσειακούς χώρους, οι οποίοι μάλιστα σχεδιάζονται εντός διατηρητέων βιομηχανικών κτιρίων και να αναδείξει την ιστορία και την ταυτότητα του άξονα μέσω της αποκατάστασης της καμινάδας στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Αγρινίου – αναβίωση ενός σημαντικού σημείου αναφοράς.
- επί του ιστορικού / πολιτιστικού και αναπτυξιακού άξονα Πειραιώς εντοπίζεται πλήθος βιομηχανικών κτιρίων με σημαντική πολιτιστική κληρονομιά, όπως συμβαίνει και με το υπό μελέτη ακίνητο,
- πλησίον του ακινήτου υφίστανται σημαντικά τοπία όπως: Ελληνικός Κόσμος, Ίδρυμα Μιχάλης Κακογιάννης, Μουσείο Μπενάκη, Δημ. Παναγοθήκη Αθηνών, Σχολείον Ειρήνης Παππά, Φεστιβάλ Αθηνών, ΑΣΚΤ, Σεράφειο, Τεχνόπολις,
- το ακίνητο χωροθετείται πλάι στον πόλο υπερτοπικής σημασίας που προτάθηκε για την Ολυμπιάδα (1999), για τον οποίο προωθείται η ανάπτυξη χώρων πρασίνου, τουρισμού, αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων,
- το ΡΣΑ προωθεί την ανάπτυξη των πολιτιστικών δραστηριοτήτων για την περιοχή.

Συμπερασματικά, οι επιπτώσεις θα είναι θετικές, σε ευρύτερο γεωγραφικό πεδίο, μέτριας έντασης, μεσοπρόθεσμες, μόνιμες, έμμεσες και με δυνατότητα βελτίωσης, δεδομένης της θετικής επίδρασης των προτεινόμενων παρεμβάσεων.

7.2.12 Αθροιστικές – Συνεργιστικές Επιπτώσεις

Στην ενότητα αυτή εξετάζονται οι πιθανά σημαντικές αθροιστικές και συνεργιστικές επιπτώσεις του έργου με άλλα σημαντικά υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα έργα της περιοχής μελέτης.



Ο σχεδιασμός του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ και το πρόγραμμα μέτρων που θα οριστικοποιηθεί στο στάδιο της ΜΠΕ, θα διασφαλίσουν την πρόληψη και ελαχιστοποίηση των πιθανών αθροιστικών επιπτώσεων από την **κατασκευή** των έργων, αλλά και πιθανών μελλοντικών αναπτύξεων άλλων όμορων ιδιοκτησιών στην περιοχή. Η κατασκευή των έργων αναμένεται να επιφέρει και σημαντικές θετικές αθροιστικές επιπτώσεις από την τόνωση της τοπικής οικονομίας και την αύξηση της απασχόλησης με τις θέσεις εργασίας που θα δημιουργηθούν, την αγορά υλικών κατασκευής, τη διαβίωση των εργαζόμενων και την ανάπτυξη συνεργασιών με ιδιωτικούς και δημόσιους φορείς.

Κατά τη φάση **λειτουργίας** οι επιπτώσεις του υπό μελέτη έργου ενδέχεται να δράσουν αθροιστικά – συνεργιστικά με τις επιπτώσεις προγραμματιζόμενων και υφιστάμενων έργων στην περιοχή, που αξιολογούνται ως αντίστοιχης κλίμακας και φύσης με το παρόν έργο. Οι πιθανές συνεργιστικές επιπτώσεις με έργα / δραστηριότητες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, επικεντρώνονται στα ύδατα, την ατμόσφαιρα, το ακουστικό περιβάλλον και το ανθρωπογενές περιβάλλον.

- Οι δυνητικές αθροιστικές επιπτώσεις στα ύδατα από τη λειτουργία των έργων του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ αφορούν κατά κύριο λόγο την επιβάρυνση των υδατικών αποθεμάτων της περιοχής για την κάλυψη των υδρευτικών αναγκών. Οι αρδευτικές χρήσεις νερού θα καλυφθούν από όμβρια ύδατα.
- Επιπτώσεις στην ατμόσφαιρα και το ακουστικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης θα προκύψουν κυρίως λόγω της αυξημένης κυκλοφορίας οχημάτων από και προς τις εγκαταστάσεις.
- Ο παραγόμενος θόρυβος κατά τη λειτουργία των επιμέρους δραστηριοτήτων θα είναι ασθενούς έντασης, καθώς δεν προβλέπονται ιδιαίτερα θορυβώδεις δραστηριότητες στην περιοχή εφαρμογής.
- Η λειτουργία των έργων του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ αναμένεται να επιφέρει σημαντικές θετικές αθροιστικές επιπτώσεις, καθώς θα πραγματοποιηθεί βάσει οργανωμένου και ενιαίου πολεοδομικού σχεδιασμού, με αποφυγή συγκρούσεων χρήσεων γης και αποφυγή της αυθαίρετης και άναρχης δόμησης.
- Το έργο θα αναβαθμίσει την περιοχή, σε αντίθεση με υφιστάμενες εγκαταλειμμένες / υποβαθμισμένες δραστηριότητες ή άλλες πιθανές αναπτύξεις περισσότερο οχλουσών δραστηριοτήτων. Ειδικότερα, το υπό μελέτη έργο, συνοδεύεται από τις απαραίτητες περιβαλλοντικές υποδομές (δίκτυο ομβρίων και επαναχρησιμοποίηση για άρδευση, διαχείριση υγρών και στερεών αποβλήτων, τεχνολογίες εξοικονόμησης νερού και ενέργειας, κλπ.).
- Η επένδυση εκτιμάται ότι θα επιφέρει σειρά από θετικές επιπτώσεις στην κοινωνία και την οικονομία της περιοχής αλλά και της ευρύτερης περιφέρειας, ως επένδυση μεγάλης κλίμακας. Στην ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ, η κατασκευή και η λειτουργία των έργων αναμένεται ότι θα επιφέρουν αύξηση της ζήτησης για προϊόντα και υπηρεσίες, επομένως θα δημιουργήσουν ενδεχομένως και θέσεις απασχόλησης. Η προτεινόμενη επένδυση θα επιφέρει σημαντικές θετικές αθροιστικές και συνεργιστικές επιπτώσεις στην οικονομία και την απασχόληση σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο.

Η Έκταση ως τμήμα του εν δυνάμει Μητροπολιτικού Πολιτιστικού Τετραγώνου (Art District)



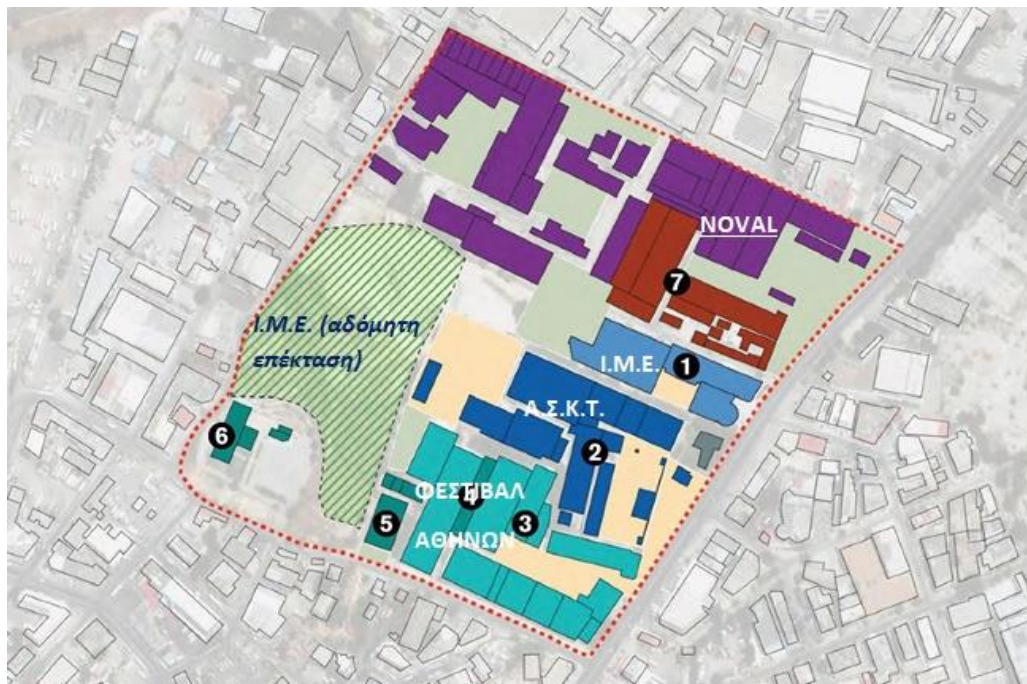
Η Έκταση οριοθετείται από τις οδούς Πειραιώς (ΝΑ), Αγρινίου (ΒΑ) και Θέμιδος (ΒΔ) και νοτιοδυτικά συνορεύει με ιδιοκτησία του ΙΜΕ. Σε άμεση γειτνίαση με το ΙΜΕ και πλησίον του ακινήτου εντοπίζονται η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών (ΑΣΚΤ) και το Φεστιβάλ Αθηνών.

- Η ΑΣΚΤ στεγάζεται από το 1997 στην οδό Πειραιώς 256, στους χώρους της παλιάς βιομηχανίας των «Ελληνικών Υφαντηρίων Α.Ε.», γνωστή και με το όνομα του ιδιοκτήτη «Σικιαρίδειο».
- Ο «Ελληνικός Κόσμος», το Κέντρο Πολιτισμού του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού, αποτελεί ένα υπερσύγχρονο Πολιτιστικό Κέντρο και Μουσείο, το οποίο εγκαινιάστηκε το 1998, ενώ το 2006 ξεκίνησε η λειτουργία του ημισφαιρικού θεάτρου Εικονικής Πραγματικότητας όπου παρουσιάζονται οι ψηφιακές συλλογές του ΙΜΕ.
- Ο χώρος του Φεστιβάλ Αθηνών στην Πειραιώς 260, εντάχθηκε ως μέρος του Φεστιβάλ Αθηνών-Επιδαύρου το καλοκαίρι του 2006, έχοντας 5 θεατρικές σκηνές.

Οι χώροι αυτοί έχουν πολιτιστικό και εκπαιδευτικό χαρακτήρα και πολλά σημεία καινοτομίας. Η γειτνίαση των χώρων αυτών είναι σημαντική σε πολεοδομικό επίπεδο καθώς προκύπτει ένα εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο μεταξύ Αθήνας και Πειραιά, το οποίο αφενός «τροφοδοτεί» το όραμα και τον σχεδιασμό της επένδυσης και αφετέρου ευνοείται και ενισχύεται από την προτεινόμενη ολική ανάπλαση του ακινήτου της Πειραιώς 252 και την επιδιωκόμενη πολυ-λειτουργικότητα. Εν γένει, φαίνεται ότι υπάρχει η δυναμική για έναν πολιτιστικό πόλο στον οποίο οι επιμέρους χρήσεις αλληλεπιδρούν, δυναμική η οποία έως σήμερα παραμένει λανθάνουσα και δύναται να αναδειχθεί με την υλοποίηση της επένδυσης.

Η απόδοση του χαρακτηρισμού των ΟΤ που περικλείονται από τις οδούς Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους ως «πολιτιστικός πόλος Ελαιώνα», σημειώνεται στην παρ. 1 του άρθ. 4 του ν. 3559/2007.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, το υπό μελέτη ακίνητο λαμβάνεται υπόψιν ως τμήμα ενός πόλου με επίκεντρο τις πολιτιστικές λειτουργίες.



Σχήμα 7-1: Πολιτιστικό Τετράγωνο μεταξύ των οδών Πειραιώς, Πολυκράτους, Θέμιδος και Αγρινίου (υφιστάμενη κατάσταση)

Πηγή: Foster & Partners, 2022 – Π. Γκομίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022

Το εν λόγω Τετράγωνο βρίσκεται εντός έκτασης περίπου 480 x 465 m². Έχει εμβαδό περίπου 222 στρ., εκ των οποίων το ακίνητο καταλαμβάνει περίπου το 30% (~70 στρ.), ο χώρος του ΙΜΕ το 10% (~21 στρ.) ενώ το αδόμητο τμήμα του ΙΜΕ το 15% (~33 στρ.).



Σχήμα 7-2: Φωτογραφίες από τα επιμέρους τμήματα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου

Πηγή: Foster & Partners, 2022 – Φωτογραφικό Υλικό από τους επίσημους ιστοτόπους των λειτουργιών

Νέες αναπλάσεις, έργα και επενδύσεις

Στο επίπεδο της ΕΠΜ και εντός ΠΠ εντοπίζονται επενδύσεις οι οποίες χωροθετούνται πλησίον της οδού Πειραιώς. Στις μικρότερες εκτάσεις, οι επενδύσεις περιλαμβάνουν μία κύρια χρήση, η οποία πλαισιώνεται από λοιπές βοηθητικές χρήσεις και οργανωμένους χώρους πρασίνου. Εκατέρωθεν της Πειραιώς συναντάται ένας σημαντικός αριθμός νέων επενδύσεων, με έμφαση στις υψηλής έντασης εμπορικές και γραφειακές λειτουργίες και την καινοτομία και αφορούν κυρίως την επανάχρηση βιομηχανικών εκτάσεων και κτιριακών κελυφών. Εν γένει, φαίνεται να υπάρχει μία τάση συνόλων τα οποία επιδιώκουν μία σχετική μίξη χρήσεων. Οι οργανωμένοι χώροι πρασίνου είναι συνοδές χρήσεις στα περισσότερα σύνολα, το οποίο άλλωστε αποτελεί κύριο διακύβευμα για μία μητρόπολη με τόσο πυκνό αστικό ιστό και πυκνή δόμηση.

- Εντός της ΕΠΜ αλλά και της ΠΠ βρίσκεται η ανάπλαση κι επανάχρηση των Σφαγείων στον Ταύρο, που αποτελούν Σχέδιο για επανάχρηση υφιστάμενων κτιρίων κυρίως με χρήσεις πολιτισμού, ανάπλαση και αξιοποίηση περιβάλλοντος χώρου σε έκταση 17 στρεμμάτων.
- Εντός της ΕΠΜ (Πειραιώς 166, σε έκταση 8,7 στρεμμάτων) σχεδιάζεται η ανάπλαση που αφορά το κτίριο γραφείων του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών για τη στέγαση των υπηρεσιών της Γενικής Γραμματείας Υποδομών και Πεζογέφυρα επί της Πειραιώς. Πλησίον του σταθμού Προαστιακού Ρουφ, σήμερα στεγάζεται το Κεντρικό Εργαστήριο Δημοσίων Έργων. Το έργο θα περιλαμβάνει κτίριο γραφείων με χώρους για τη φιλοξενία παιδικού σταθμού, αποθήκες, ιατρείο, βιβλιοθήκη, αίθουσες συσκέψεων, συνεδριακό κέντρο, εστιατόριο, μουσείο τεχνολογίας και υπόγειοι χώροι στάθμευσης.



- Εκτός της ΕΠΜ αλλά σε άμεση εγγύτητα με αυτή, στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Κηφισού, υλοποιείται επένδυση Εμπορικού Πάρκου σε έκταση 15 στρεμμάτων.

Στην Πολεοδομική Ενότητα Ελαιώνας, αναμένεται ένα σύνολο από έργα. Η μεταφορά του Κεντρικού Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων στον Ελαιώνα, η ανέγερση του πρώτου ξενοδοχείου στην περιοχή και η επένδυση που περιλαμβάνει και το γήπεδο του Παναθηναϊκού, θα επηρεάσουν ριζικά τον χαρακτήρα της περιοχής.

- Στο στάδιο της διαβούλευσης βρίσκεται η επένδυση που αφορά τον Κεντρικό Σταθμό Υπεραστικών Λεωφορείων με τις αντίστοιχες βοηθητικές λειτουργίες, κατασκευή τεσσάρων κτιρίων, στο ένα εξ αυτών θα συμπεριληφθεί και ξενοδοχείο.
- Το έργο της «Διπλής Ανάπλασης» αφορά τη δημιουργία γηπέδου έως 40.000 θέσεων, δημοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις 4.800 m² και υπόγειων χώρων στάθμευσης σε έκταση 221,5 στρεμμάτων.
- Σχεδιάζεται ανάπλαση των εγκαταστάσεων της πρώην Softex επί της Ιεράς Οδούς σε έκταση 50 στρεμμάτων κυρίως με χώρους γραφείων και ενδεχόμενη πρόβλεψη και για κατοικία (Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες ΑΤΕ, 2022).

7.2.13 Συγκεντρωτικός Πίνακας Αξιολόγησης Επιπτώσεων

Παρατίθεται στη συνέχεια ο πίνακας αξιολόγησης επιπτώσεων από την προτεινόμενη ανάπτυξη.



Πίνακας 7-3: Συγκεντρωτικός Πίνακας Αξιολόγησης Επιπτώσεων Προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ

Επιπτώσεις	Είδος και ένταση επίπτωσης		Γεωγραφικό επίπεδο αναφοράς		Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης		Διάρκεια		Προέλευση		Δυνατότητα αντιμετώπισης / βελτίωσης		
	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	
1	Βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πανίδα	0	++	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Μεσοπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Άμεση	Άμεση	Ναι	Ναι
2	Αέρας και κλιματικοί παράγοντες	--	-	Τοπικό	Ευρύτερο	Βραχυπρόθεσμη	Μεσοπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Άμεση	Άμεση	Ναι	Ναι
3	Ενέργεια - Φυσικοί Πόροι	-	0	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Μεσοπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Άμεση	Άμεση	Ναι	Ναι
4	Ακουστικό περιβάλλον-θόρυβος	--	-	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Άμεση	Έμμεση	Ναι	Ναι
5	Ύδατα	-	-	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Μεσοπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Άμεση	Άμεση	Ναι	Ναι
6	Τοπίο	-	++	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Άμεση	Άμεση	Ναι	Ναι
7	Έδαφος	-	-	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Μεσοπρόθεσμη	Μόνιμη	Μόνιμη	Άμεση	Άμεση	Ναι	Ναι
8	Πληθυσμός - ανθρώπινη υγεία	--	++	Τοπικό	Ευρύτερο	Βραχυπρόθεσμη	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Έμμεση	Έμμεση	Ναι	Ναι
9	Χρήσεις γης	--	++	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Βραχυπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Έμμεση	Άμεση	Ναι	Ναι



Επιπτώσεις	Είδος και ένταση επίπτωσης	Γεωγραφικό επίπεδο αναφοράς		Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης		Διάρκεια		Προέλευση		Δυνατότητα αντιμετώπισης / βελτίωσης			
		Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας	Φάση Κατασκευής	Φάση Λειτουργίας		
10	Υλικά περιουσιακά στοιχεία	0	++	Τοπικό	Τοπικό	Βραχυπρόθεσμη	Μεσοπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Έμμεση	Έμμεση	Ναι	Ναι
11	Πολιτιστική κληρονομιά	0	++	Τοπικό	Ευρύτερο	Βραχυπρόθεσμη	Μεσοπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Έμμεση	Έμμεση	Ναι	Ναι
	Συνολική Αξιολόγηση	-	+	Τοπικό	Τοπικό / Ευρύτερο	Βραχυπρόθεσμη	Βραχυπρόθεσμη / Μεσοπρόθεσμη	Προσωρινή	Μόνιμη	Άμεση / Έμμεση	Άμεση / Έμμεση	Ναι	Ναι



Όπως φαίνεται και από την παραπάνω ανάλυση, οι όποιες αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον αφορούν κυρίως τη φάση κατασκευής. Συνολικά αναμένονται περισσότερες θετικές επιπτώσεις στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον της περιοχής εφαρμογής του ΕΣΧΑΣΕ.

Οι βασικές αρχές που διέπουν την προτεινόμενη επένδυση είναι οι εξής:

- Εναρμόνιση με τις εθνικές αναπτυξιακές επιδιώξεις και ενθάρρυνση του αναπτυξιακού χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής, με παράλληλη εναρμόνιση στις χωροταξικές / πολεοδομικές κατευθύνσεις.
- Διατήρηση και επανάχρηση βιομηχανικών κτιρίων με σύγχρονες πολιτιστικές, εμπορικές, γραφειακές χρήσεις καθώς και συνοδές χρήσεις εστίασης και αναψυχής για τη δημιουργία πρότυπης μονάδας βιώσιμης ανάπτυξης, ως προς το περιβάλλον, την κοινωνία και την οικονομία σεβόμενοι τις αρχές της αειφορίας:
- Παρεμβάσεις ανάπλασης / αναζωογόνησης της περιοχής του Ελαιώνα και ολοκληρωμένος σχεδιασμός για την δημιουργία ενός σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού πόλου (City Resort – City Break), υπερτοπικής εμβέλειας στο κέντρο της Αθήνας.

Συνολικά το προτεινόμενο Σχέδιο μπορεί να διασφαλίσει την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και κυρίως του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της περιοχής, εφόσον ληφθούν και τα κατάλληλα μέτρα αντιμετώπισης δυσμενών επιπτώσεων.



8 Στοιχεία Κανονιστικής Πράξης

8.1 Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο αυτό αναφέρονται υπό τη μορφή γενικών κατευθύνσεων τα μέτρα, οι προτάσεις και κατευθύνσεις για την αντιμετώπιση των σημαντικών δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του υπό μελέτη Σχεδίου, που θα περιλαμβάνονται στην Κανονιστική Πράξη περιβαλλοντικής έγκρισης του υπό μελέτη Σχεδίου.

Σύμφωνα με την ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006, τα στοιχεία Κανονιστικής Πράξης περιβαλλοντικής έγκρισης του Σχεδίου περιλαμβάνουν τα εξής:

- Προτάσεις κατευθύνσεων και μέτρων για την πρόληψη, τον περιορισμό και την, κατά το δυνατόν, αντιμετώπιση των σημαντικών δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον.
- Προτάσεις για το σύστημα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου (monitoring).

Πιο συγκεκριμένα, η απόφαση έγκρισης της ΣΜΠΕ σύμφωνα με το Άρθρο 7, παράγραφος 10 της ανωτέρω ΚΥΑ περιλαμβάνει πληροφορίες και στοιχεία:

- Σχετικά με τη διαβούλευση. Τα στοιχεία αυτά θα προκύψουν από τη διαβούλευση με τις δημόσιες αρχές και το ενδιαφερόμενο κοινό.
- Για τις διαφοροποιήσεις που τυχόν επιβάλλονται στο σχέδιο από την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης.
- Για τους όρους, περιορισμούς και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος που πρέπει να συνοδεύουν την έγκριση του σχεδίου.
- Για το προβλεπόμενο σύστημα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου.
- Για το χρονικό διάστημα ισχύος της απόφασης.

Η ΣΜΠΕ αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εν λόγω απόφασης.

Η Κανονιστική Πράξη θα περιλαμβάνει συνοπτικά τα κύρια μέτρα και κατευθύνσεις του Σχεδίου. Σύμφωνα με τα προαναφερθέντα, το υπό μελέτη Σχέδιο είναι σύμφωνο με τις αρχές προστασίας του περιβάλλοντος και ικανοποιεί τις προτεινόμενες κατευθύνσεις και το πρότυπο χωρικής οργάνωσης της περιοχής. Η γενική και κύρια κατεύθυνση για την εφαρμογή του Σχεδίου είναι ότι θα πρέπει να τηρείται η ισχύουσα νομοθεσία σχετικά με την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων.



8.2 Κατευθύνσεις και Μέτρα για την Πρόληψη, Περιορισμό και Αντιμετώπιση Επιπτώσεων

Η εφαρμογή του Σχεδίου, αν και περιέχει ήδη δράσεις που θα λειτουργήσουν βελτιωτικά για τις πιθανές επιπτώσεις στο περιβάλλον, θα επιφέρει και κάποιες μικρής κλίμακας αρνητικές επιπτώσεις σε περιβαλλοντικές παραμέτρους, που αναλύθηκαν παραπάνω. Στο παρόν Κεφάλαιο προσδιορίζονται τα μέτρα πρόληψης, περιορισμού και αντιμετώπισης των πιθανών δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή των προτάσεων του Σχεδίου, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ.

Για το σύνολο των προτεινόμενων παρεμβάσεων στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ θα εκπονηθεί ΜΠΕ με τα επικαιροποιημένα στοιχεία σχεδιασμού της επένδυσης, ώστε να εφοδιαστεί με Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) σύμφωνα με το Ν.4014/2011, στην οποία θα αναφέρονται οι ειδικές υποχρεώσεις και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος που οφείλεται να τηρούνται. Στη ΜΠΕ και στην αντίστοιχη ΑΕΠΟ θα γίνει αναλυτική εκτίμηση όλων των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και θα προταθούν πιο ειδικά μέτρα αντιμετώπισης.

Σαν γενική απαίτηση, πρέπει να ικανοποιούνται όλα τα όρια της νομοθεσίας για τις εκπομπές ρυπαντικών φορτίων, για τη στάθμη θορύβου, να τηρηθούν οι προβλεπόμενες διαδικασίες για τη διαχείριση των διαφόρων κατηγοριών αποβλήτων κ.α.

Τα προτεινόμενα μέτρα για την αντιμετώπιση των πιθανών σημαντικών επιπτώσεων του σχεδίου και των συνολικών επιπτώσεων αναφέρονται στη συνέχεια, ενώ γίνεται προσπάθεια να κατηγοριοποιηθούν τα μέτρα ανά περιβαλλοντική παράμετρο. Ωστόσο, πολλά μέτρα συμβάλλουν στην προστασία παραπάνω από μίας περιβαλλοντικής παραμέτρου.

8.2.1 Μέτρα για την βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πανίδα

Το υπό μελέτη ΕΣΧΑΣΕ, λόγω της τοποθεσίας, της φύσης της επένδυσης και των παραμέτρων σχεδιασμού του, δεν θα δράσει δυσμενώς σε ευπαθή οικοσυστήματα και δεν θα διαταράξει τη φυσική ισορροπία της περιοχής. Αντίθετα η εφαρμογή του Σχεδίου αναμένεται να επιφέρει θετικές επιπτώσεις στην προστασία και διατήρηση των ενδιαιτημάτων, χλωρίδας και πανίδας της περιοχής κατά τη λειτουργία της επένδυσης.

Εν τούτοις για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων κατά την **κατασκευή** πρέπει να γίνεται εφαρμογή των βέλτιστων διαθέσιμων τεχνικών για την ελαχιστοποίηση της προκαλούμενης περιβαλλοντικής υποβάθμισης.

Το δίκτυο πυρόσβεσης του έργου θα πρέπει να προστατεύει και την άμεση περιοχή γύρω από την έκταση. Ειδική μέριμνα θα πρέπει να ληφθεί για την αντιπυρική προστασία των φυτεύσεων στους αδόμητους χώρους.

Ιδιαίτερη σημασία πρέπει να δοθεί στην αποκατάσταση της βλάστησης και στη σωστή επιλογή ειδών βλάστησης με την εκπόνηση ειδικής Φυτοτεχνικής Μελέτης. Έτσι προτείνεται η φύτευση στους προβλεπόμενους χώρους με είδη χλωρίδας προσαρμοσμένα στις τοπικές βιοκλιματικές συνθήκες.

Κατά τη **λειτουργία** της επένδυσης, η βλάστηση εντός της έκτασης να συντηρείται με τακτική άρδευση, επιμελημένη αναμόχλευση του εδάφους, κλάδευση και καταπολέμηση ασθενειών σε περιπτώσεις που κριθεί σκόπιμο. Η λίπανσή της να γίνεται κατά προτίμηση με φυσικά οργανικά λιπάσματα, ενώ η χρήση φυτοφαρμάκων



και ζιζανιοκτόνων να είναι περιορισμένη. Έτσι, στην ουσία με το μέτρο αυτό, βελτιώνεται το χλωριδικό περιβάλλον της άμεσης περιοχής.

Τέλος, τα μέτρα που δίνονται παρακάτω για το έδαφος, το τοπίο, τα αέρια, στερεά, υγρά απόβλητα αποτελούν μέτρα αντιμετώπισης επιπτώσεων με παράλληλη αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος.

8.2.2 Μέτρα για την ατμόσφαιρα και τους κλιματικούς παράγοντες

Για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον κατά τη φάση **κατασκευής** προτείνεται η λήψη μέτρων όπως:

- Κατάλληλη επιλογή θέσης εργοταξίου για την αποφυγή πρόκλησης οχλήσεων λόγω των εκπομπών σκόνης από εργασίες κατασκευής.
- Διαβροχή των χώρων και των υλικών ώστε να περιοριστεί η έκλυση σκόνης κατά την εκτέλεση των χωματουργικών εργασιών με μεγαλύτερη έμφαση το καλοκαίρι.
- Για την προστασία από τα καυσαέρια των μηχανημάτων και των οχημάτων που εργάζονται απαιτείται η τακτική συντήρησή τους, που είναι ούτως ή άλλως απαραίτητη.
- Τα φορτηγά οχήματα μεταφοράς αδρανών υλικών και προϊόντων εκσκαφής να φέρουν ειδικό κάλυμμα.

Κατά τη **λειτουργία** αναμένεται να υπάρξει αυξημένη κυκλοφορία οχημάτων σε σχέση με τη υφιστάμενη κατάσταση κατά την προσέλευση και αναχώρηση των επισκεπτών, ενδεχομένως και των εργαζομένων, με ανάλογες επιπτώσεις στην ατμόσφαιρα λόγω εκπομπών ρύπων. Ταυτόχρονα όμως η εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης στον κόμβο Πειραιώς – Αγρινίου και η διαμόρφωση της οδού Αγρινίου επιφέρει σημαντική βελτίωση στη συνολική λειτουργία του οδικού δικτύου, καθώς στις περισσότερες προσβάσεις μειώνεται η καθυστέρηση ανά όχημα.

Θα πρέπει να γίνεται σωστή συντήρηση και παρακολούθηση της καλής λειτουργίας του εξοπλισμού των συστημάτων θέρμανσης και γενικά των μηχανολογικών εγκαταστάσεων που καταναλώνουν ορυκτά καύσιμα, συμπεριλαμβανομένων των αντιρρυπαντικών μέτρων, ώστε να διασφαλίζουν την ελαχιστοποίηση των εκπομπών στην ατμόσφαιρα.

8.2.3 Μέτρα για την ενέργεια

Κατά το σχεδιασμό και την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης θα ληφθούν τα ακόλουθα μέτρα για τη βέλτιστη διαχείριση ενέργειας:

- Βιοκλιματικός σχεδιασμός των κτιριακών υποδομών για την εξοικονόμηση ενέργειας. Ενδεικτικά μέτρα βιοκλιματικού σχεδιασμού που αποτελούν καλές πρακτικές εξοικονόμησης ενέργειας με ταυτόχρονη δημιουργία συνθηκών άνεσης για τους χρήστες, αφορούν τεχνικές φυσικού αερισμού, χρήση κατάλληλων δομικών υλικών και γυάλινων επιφανειών, προσανατολισμό κτιρίων και σκίαση. Οι φυτεύσεις και οι τοπικές μικροκλιματικές συνθήκες θα πρέπει να συμβάλλουν κατά το δυνατόν περισσότερο στη ρύθμιση με φυσικό τρόπο των εσωτερικών συνθηκών στα κτίρια.



- Χρήση υλικών, μεθόδων και τεχνολογιών (cutting edge technologies) με γνώμονα τη βέλτιστη ενεργειακή απόδοση των κτιρίων.
- Επιλογή εναλλακτικών πηγών ενέργειας με σκοπό την κάλυψη μεγάλου μέρους των ενεργειακών αναγκών (ηλεκτρική ενέργεια / ζεστό νερό χρήσης) από αυτές.
- Χρήση έξυπνων συστημάτων αυτοματισμού.
- Χρήση ηλεκτρονικού συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης ενέργειας, με σκοπό τον έλεγχο και την εξοικονόμησή της.

8.2.4 Μέτρα για το ακουστικό περιβάλλον – θόρυβο

Η ακουστική επιβάρυνση λόγω της **κατασκευής** των έργων του Σχεδίου αναμένεται μικρή και με παροδικό χαρακτήρα. Εν τούτοις, προτείνονται μέτρα ελαχιστοποίησης του θορύβου κατά την κατασκευή, που περιλαμβάνουν τη χρήση νέων τεχνολογιών με εφαρμογή πλέον αυστηρών κανονισμών τόσο Ελληνικών όσο και της ΕΕ. Έτσι, τα μηχανήματα που θα χρησιμοποιηθούν στο εργοτάξιο, εφόσον ανήκουν στις κατηγορίες που προβλέπει η ΚΥΑ 37393/2028 (ΦΕΚ 1418/Β/1.10.2003) και η τροποποίηση αυτής ΥΑ 9272/471/2007 (ΦΕΚ 286/2.3.2007), πρέπει να είναι πιστοποιημένα από πλευράς εκπομπών θορύβου.

Ο ανάδοχος θα πρέπει να επιλέξει τη διάταξη του εργοταξίου και τον προγραμματισμό των εργασιών έτσι ώστε να προκληθεί η ελάχιστη δυνατή όχληση στο ανθρωπογενές περιβάλλον της άμεσης και της ευρύτερης περιοχής του έργου.

Κατά τη **λειτουργία** αναμένεται να υπάρξει αυξημένη κυκλοφορία οχημάτων σε σχέση με τη υφιστάμενη κατάσταση κατά την προσέλευση και αναχώρηση των επισκεπτών, ενδεχομένως και των εργαζομένων. Ταυτόχρονα όμως η εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης στον κόμβο Πειραιώς – Αγρινίου και η διαμόρφωση της οδού Αγρινίου επιφέρει σημαντική βελτίωση στη συνολική λειτουργία του οδικού δικτύου, καθώς στις περισσότερες προσβάσεις μειώνεται η καθυστέρηση ανά όχημα.

Η δημιουργία ζωνών πρασίνου έχει αποδειχθεί ότι ασκεί σημαντική θετική επίδραση στη μείωση της αστικής ηχορύπανσης.

Σε κάθε περίπτωση, προτείνεται η παρακολούθηση των επιπέδων θορύβου στα όρια της έκτασης τόσο κατά τη διάρκεια της κατασκευής όσο και κατά τη διάρκεια της λειτουργίας, και εφόσον διαπιστωθούν υπερβάσεις να ληφθούν πρόσθετα μέτρα, όπως η χρήση αντιθορυβικών πετασμάτων.

8.2.5 Μέτρα για την προστασία των υδάτων

Κατά τη φάση **κατασκευής** του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ, οι επεμβάσεις στην υπό μελέτη έκταση δεν πρέπει να επηρεάζουν την απρόσκοπτη ροή των επιφανειακών υδάτων.

Τα επιφανειακά και υπόγεια ύδατα πρέπει να προστατεύονται από τη ρύπανση από κάθε είδους λάδια, καύσιμα κλπ., καθώς και από την απόρριψη μεταχειρισμένων λαδιών επί του εδάφους.



Ο ορθός προγραμματισμός των εργασιών είναι απαραίτητος, ώστε το μεγαλύτερο μέρος των εργασιών να πραγματοποιείται τις ξηρές περιόδους του έτους, όταν δεν υφίστανται συχνές βροχοπτώσεις. Επίσης, με ορθό προγραμματισμό να κατασκευαστούν εκ των προτέρων τα αναγκαία έργα διαχείρισης ομβρίων που θα εξυπηρετήσουν το έργο και κατά τη λειτουργία.

Κατά τη **λειτουργία**, η ύδρευση του υπό μελέτη ΕΣΧΑΣΕ θα γίνει μέσω του υφιστάμενου δικτύου ύδρευσης της ΕΥΔΑΠ.

Η προστασία των υδάτων διασφαλίζεται με τα εξής μέτρα:

- Εξασφάλιση της ορθής λειτουργίας των δικτύων μεταφοράς του νερού ύδρευσης και άρδευσης.
- Εξασφάλιση σωστής λειτουργίας των υποδομών διαχείρισης λυμάτων.
- Εφαρμογή βέλτιστων πρακτικών διαχείρισης ομβρίων.
- Για την άρδευση, η επένδυση θα εξυπηρετείται από την αξιοποίηση ομβρίων υδάτων που θα συλλέγονται και αποθηκεύονται σε υπόγειες δεξαμενές (μία δεξαμενή ανά κτιριακό συγκρότημα). Θα εφαρμοστεί το στάγδην σύστημα άρδευσης.
- Διερεύνηση δυνατότητας διαχωρισμού υγρών αποβλήτων (grey water) για επαναχρησιμοποίηση σε δευτερεύουσες χρήσεις.

Επισημαίνεται επίσης ότι στα πλαίσια τήρησης καλών περιβαλλοντικών πρακτικών, θα πρέπει να ληφθούν μέτρα εξοικονόμησης νερού και να ενθαρρύνεται η εξοικονόμηση νερού και από τους διαμένοντες στην επένδυση. Επίσης είναι σκόπιμη η ενημέρωση – ευαισθητοποίηση των εργαζομένων και των χρηστών μέσω κατάλληλων προγραμμάτων και δράσεων.

8.2.6 Μέτρα για την προστασία του τοπίου

Η εφαρμογή του υπό μελέτη ΕΣΧΑΣΕ θα συμβάλλει στην ποιοτική αναβάθμιση και ανάδειξη του αστικού τοπίου της περιοχής.

Τα μέτρα που προτάθηκαν για την προστασία του εδάφους κατά την κατασκευή συμβάλλουν ταυτόχρονα και στην προστασία και διατήρηση του τοπίου. Έτσι, πρέπει να καταβληθεί κάθε προσπάθεια για επαναχρησιμοποίηση των χωματουργικών υλικών, περιορισμό των εκσκαφών στις απολύτως απαραίτητες και ελαχιστοποίηση της προσωρινής απόθεσης των πλεοναζόντων υλικών.

Λόγω του χαρακτήρα της επίπτωσης, προτείνεται κατά τη φάση της ΜΠΕ να υπάρχει ακριβής υπολογισμός ισοζυγίου εκσκαφών – επιχώσεων, ελαχιστοποίηση μεταφοράς υλικών, μεγιστοποίηση επιτόπου επαναχρησιμοποίησης των χωματισμών, και άλλα μέτρα παρόμοιας φύσης, που θα συνεισφέρουν στην αντιμετώπιση των επιπτώσεων στη μορφολογία της έκτασης και στην ελαχιστοποίηση των οχλήσεων που θα εκτιμάται ότι πιθανότατα θα προκύψουν από τις μετακινήσεις σημαντικών όγκων πλεοναζόντων αλλά και απαιτούμενων υλικών.



8.2.7 Μέτρα για την προστασία του εδάφους

Με βάση τη διερεύνηση της κατάστασης του εδάφους και της πιθανότητας ρύπανσης στο ακίνητο (Ενότητα 4.2.8), πριν από την **κατασκευή** των έργων προτείνεται να εκπονηθεί σχέδιο περιβαλλοντικής αποκατάστασης και εξυγίανσης του χώρου, το οποίο θα περιλαμβάνει

- Περαιτέρω έρευνα περιοχών όπου έχει εντοπιστεί έστω και περιορισμένη ρύπανση (ενδεικτικά σημεία Δ5, Δ6, Δ10, Δ11, Δ13, Δ15, Δ18).
- Πραγματοποίηση εργαστηριακών δοκιμών παρουσίας αμιάντου.
- Πραγματοποίηση επιπρόσθετων ερευνών εδάφους εντός κτιρίων (ενδεικτικά Κτ10, Κτ9, Κτ8, Κτ2, Κτ19).
- Λήψη περισσότερων δειγμάτων ανθρωπογενών επιχώσεων σε διάφορα βάθη.
- Πραγματοποίηση επιπρόσθετων ερευνών εδαφικού αέρα κυρίως σε σημεία που βρίσκονται εντός κτιρίων (ενδεικτικά Κτ10, Κτ7, Κτ19, Κτ24).

Κατά την αποξήλωση των υφιστάμενων κτιρίων και εγκαταστάσεων, θα γίνεται έλεγχος ως προς την ποιότητα και την επικινδυνότητα των υλικών κατεδαφίσεων, ώστε η διαχείριση (απομάκρυνση, συλλογή και διάθεση) των υλικών αυτών να γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας, καθώς και των προβλεπόμενων στα διεθνή πρότυπα Υγιεινής και Ασφάλειας, με στόχο της προστασίας του περιβάλλοντος και της ανθρώπινης υγείας.

Επίσης, κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών θα πρέπει να πραγματοποιηθεί δειγματοληψία εδάφους και προσδιορισμός της ποιότητας των εδαφικών υλικών και σε χώρους εντός των κτηρίων μετά τις σχετικές κατεδαφίσεις. Τα κατάλληλης ποιότητας εκχώματα από τις εκσκαφές θα πρέπει να επαναχρησιμοποιηθούν κατά το δυνατόν για τις ανάγκες των επιχώσεων. Η επαναχρησιμοποίηση των εκχωμάτων στις επιχώσεις εξασφαλίζεται μέσω κατάλληλου συντονισμού των επιμέρους σταδίων κατασκευής. Ο χρόνος προσωρινής απόθεσης θα πρέπει να ελαχιστοποιείται, ώστε να αποφεύγονται φαινόμενα εκπτώσεων ή δημιουργίας σκόνης. Ο ορθός προγραμματισμός των εργασιών κατασκευής (αλλά και οποιωνδήποτε μετέπειτα εργασιών που θα περιλαμβάνουν μικρής έκτασης εκσκαφές) είναι απαραίτητος, ώστε το μεγαλύτερο μέρος των εργασιών να πραγματοποιείται τις ξηρές περιόδους του έτους, όταν δεν υφίστανται συχνές βροχοπτώσεις.

Βασική παράμετρος για τη διασφάλιση της ποιότητας του εδάφους είναι η κατάλληλη διαχείριση όλων των αποβλήτων επικίνδυνων και μη (υγρά απόβλητα, απορρίμματα αστικού τύπου κλπ.) που θα προκύψουν από τις εργοταξιακές δραστηριότητες, ώστε να αποφευχθεί η ρύπανση του εδάφους από την ανεξέλεγκτη διάθεσή τους ή από τυχόν διαρροές. Πρέπει να ακολουθούνται πρακτικές καλής διαχείρισης των αποβλήτων που προκύπτουν κατά τις εργασίες κατασκευής, όπως λιπαντικά, συσκευασίες λαδιών, καυσίμων, ανταλλακτικά κ.α. και να διαχειρίζονται ως επικίνδυνα απόβλητα σύμφωνα με την υπάρχουσα νομοθεσία.



Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στο έδαφος κατά τη διάρκεια των εργασιών κατασκευής θα εφαρμοστούν τα εξής:

- Τα κατάλληλα εδαφικά και γαιώδη υλικά που θα προκύψουν από τις εκσκαφές θα χρησιμοποιηθούν για τις απαιτούμενες επιχώσεις (π.χ. διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου). Τα υλικά αυτά θα διαχωρισθούν από τα υπόλοιπα και να αποθεθούν σε ξεχωριστούς σωρούς μέσα στον εργοταξιακό χώρο,
- Τα πλεονάζοντα υλικά των εκσκαφών τα οποία θα επαναχρησιμοποιηθούν θα ελεγχθούν ποιοτικά ώστε να εξασφαλιστεί ότι δεν θα είναι ρυπασμένα και συνεπώς δεν θα αποτελούν κίνδυνο για το περιβάλλον και την ανθρώπινη υγεία,
- Η προσωρινή απόθεση υλικών εκσκαφής να γίνεται με τρόπο που δεν θα επιτρέπει φαινόμενα διάβρωσης και απόπλυσης. Οι αποθέσεις αυτές θα διαμορφωθούν με ήπια πρανή και να καλύπτονται με κατάλληλα πλαστικά καλύμματα, ώστε να περιορίζεται δραστικά η διασπορά του υλικού,
- Μετά τις χωματοουργικές εργασίες αναμένεται να υπάρξει κάποια περίσσεια εκσκαφών και υλικά κατεδαφίσεων, τα οποία θα πρέπει να διατεθούν σε αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις διαχείρισης ΑΕΚΚ. Θα εφαρμόζονται οι διατάξεις της ΚΥΑ 36259/1757/Ε103/2010 «Μέτρα, όροι και πρόγραμμα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ)» (ΦΕΚ 1312Β/24.08.2010). Η θέση των χώρων διάθεσης των άχρηστων υλικών εκσκαφής καθώς και ο τρόπος διάθεσης θα προσδιορισθούν πριν από την έναρξη των εργασιών κατασκευής.
- Οι ποσότητες των αδρανών υλικών που αποθηκεύονται εντός του οικοπέδου θα περιορίζονται στις άκρως απαραίτητες.
- Απαραίτητη είναι η περίφραξη ή προσωρινή κάλυψη των σωρών των υλικών που δεν χρησιμοποιούνται ώστε να περιοριστούν φαινόμενα διασποράς από τον αέρα και έκπλυσης από τα νερά της βροχής.
- Το εργοτάξιο θα διατηρείται σε καθαρή και κατάλληλη για εργασία κατάσταση καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης του. Με το πέρας των εργασιών κατασκευής, θα απομακρυνθεί από το εργοτάξιο κάθε προσωρινή εγκατάσταση που υπάρχει, απορρίμματα, εργαλεία, ικριώματα, μηχανήματα, πλεονάζοντα υλικά, χρήσιμα ή άχρηστα, προσωρινές εγκαταστάσεις μηχανημάτων κλπ. και θα επισκευαστούν ή θα ανακατασκευασθούν τμήματα οδοστρωμάτων που υπέστησαν ζημιές από την εκτέλεση του έργου,

Κατά τη **λειτουργία** των υποδομών του Σχεδίου θα πρέπει να γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία η συλλογή, μεταφορά, αποθήκευση και η εν γένει διαχείριση των στερεών αποβλήτων και να επιδιώκεται η ανακύκλωση των στερεών αποβλήτων και απορριμμάτων.

Οι στόχοι της οργάνωσης του συστήματος διαχείρισης αποβλήτων στα πλαίσια της λειτουργίας του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ θα είναι:

- η ελαχιστοποίηση της παραγωγής απορριμμάτων,
- ο διαχωρισμός στην πηγή των υλικών που μπορούν να διατεθούν προς ανακύκλωση καθώς και αυτών που χρήζουν ειδικής διαχείρισης,



- η μεγιστοποίηση του ποσοστού που διατίθεται προς ανακύκλωση και η ελαχιστοποίηση των απορριμμάτων που οδηγείται προς τελική διάθεση σε ΧΥΤΑ,
- η διαρκής συμμόρφωση με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί στερεών αποβλήτων καθώς και με τις λοιπές υποχρεώσεις του έργου (π.χ. ΑΕΠΟ, εφαρμοζόμενο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης), και κυρίως η επίτευξη των θεσμοθετημένων στόχων που απορρέουν από αυτές.
- η οργάνωση της συλλογής και προσωρινής αποθήκευσης των απορριμμάτων σε κατάλληλους χώρους και περιέκτες, ανά είδος, εντός του χώρου του ΕΣΧΑΣΕ, καθώς και του τρόπου μεταφοράς τους και τελικής διαχείρισης τους σε κατάλληλες εγκαταστάσεις.
- ο καθορισμός των απαραίτητων υποδομών, του εξοπλισμού και του ανθρώπινου δυναμικού.

Πριν την έναρξη της λειτουργίας θα εκπονηθεί ειδικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων, ώστε να προσδιοριστούν ακριβώς οι ανάγκες υποδομής και οργάνωσης για την ορθολογική διαχείριση αποβλήτων. Για κάθε ρεύμα θα διερευνηθούν οι διαθέσιμες επιλογές για ανακύκλωση / ανάκτηση και τελική διαχείριση. Τα αποτελέσματα θα συναξιολογηθούν με τις σχετικές νομικές απαιτήσεις και τα χαρακτηριστικά του κάθε ρεύματος αποβλήτων, προκειμένου να αναπτυχθεί ένα ρεαλιστικό σχέδιο διαχείρισης. Στα πλαίσια αυτά θα ληφθεί υπόψη και το Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου.

Η αποκομιδή των αστικών (σύμμεικτων) στερεών αποβλήτων θα γίνεται από το Δήμο Μοσχάτου – Ταύρου. Θα γίνεται επίσης από το Δήμο Μοσχάτου – Ταύρου η συλλογή των ρευμάτων ανακυκλώσιμων υλικών για τα οποία διαθέτει δίκτυο διαχείρισης. Θα πραγματοποιείται συλλογή και μεταφορά των χωριστά συλλεγμένων ειδικών ρευμάτων αποβλήτων (π.χ. χρησιμοποιημένα βρώσιμα λίπη & έλαια, μπαταρίες, λαμπτήρες), μέσω συμβάσεων με πιστοποιημένους φορείς διαχείρισης.

8.2.8 Μέτρα για την προστασία του πληθυσμού

Για την προστασία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και της ανθρώπινης υγείας, θα πρέπει να εφαρμόζονται οι βέλτιστες διαθέσιμες τεχνικές για να ελαχιστοποιηθεί η προκαλούμενη περιβαλλοντική όχληση από την παραγωγή κάθε είδους αποβλήτων και η εκπόνηση προγραμμάτων για την πρόληψη και τη διαχείριση ατυχηματικών καταστάσεων.

Κατά την αποξήλωση των υφιστάμενων κτιρίων και εγκαταστάσεων, θα γίνεται έλεγχος ως προς την ποιότητα και την επικινδυνότητα των υλικών κατεδάφισης, ώστε η διαχείριση (απομάκρυνση, συλλογή και διάθεση) των υλικών αυτών να γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας, καθώς και των προβλεπόμενων στα διεθνή πρότυπα Υγιεινής και Ασφάλειας, με στόχο της προστασία του περιβάλλοντος και της ανθρώπινης υγείας. Στην περίπτωση αμιαντούχων υλικών κατεδάφισης, θα προβλεφθεί ειδική διαδικασία διαχείρισης, η οποία θα περιλαμβάνει

- Σύνταξη σχεδίου δράσης και υποβολή του στο Τμήμα Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής για την έκδοση της Έγκρισης Εργασιών αποξήλωσης αμιαντούχων υλικών. Κοινοποίηση του σχεδίου δράσης στο αρμόδιο τμήμα της Επιθεώρησης Εργασίας.



- Αποκλεισμός των χώρων εργασίας και τοποθέτηση προειδοποιητικών σημάνσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 212/2006 «Προστασία των εργαζομένων που εκτίθενται σε αμίαντο κατά την εργασία». Οι σημάνσεις αυτές θα συμπληρώνονται από άλλες σημάνσεις που απαγορεύουν την είσοδο σε χώρους εργασίας από μη εξουσιοδοτημένο προσωπικό.
- Αποξήλωση και συσκευασία των αμιαντούχων υλικών (εύθρυπτων και μη εύθρυπτων) από κατάλληλα εκπαιδευμένο εργατοτεχνικό προσωπικό, το οποίο θα πρέπει να παρακολουθείται από Ιατρό Εργασίας,
- Απορρύπανση και καθαρισμό των χώρων αποξήλωσης των αμιαντούχων υλικών,
- Διενέργεια μετρήσεων του αέρα, όπου προσδιορίζεται εργαστηριακά η συγκέντρωση ινών αμιάντου στον αέρα του χώρου εργασίας με τη μέθοδο της μικροσκοπίας αντίθεσης φάσης (PCM – Phase Contrast Microscopy), η οποία προτείνεται από το ΠΔ 212/2006.
- Μεταφορά και αποθήκευση των συσκευασμένων αμιαντούχων αποβλήτων σε κατάλληλες αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις, με σκοπό τη διασυνοριακή τους μεταφορά για διάθεση.
- Διασυνοριακή μεταφορά των αμιαντούχων αποβλήτων σε αδειοδοτημένο χώρο διάθεσης και έκδοση του αντίστοιχου πιστοποιητικού διάθεσης.

Τα μέτρα που προτείνονται για τον αέρα και τη μείωση του θορύβου συνιστούν ταυτόχρονα και μέτρα για την προστασία της ανθρώπινης υγείας.

Πέρα από τα παραπάνω, θα πρέπει να υπάρξει στενή και ουσιαστική συνεργασία μεταξύ του οικείου Δήμου και του φορέα της επένδυσης σε διάφορα θέματα (π.χ. ύδρευση, στερεά απόβλητα) και ο Δήμος να λάβει κατάλληλα μέτρα ενίσχυσης του δικτύου συλλογής και διάθεσης των απορριμμάτων του σε συνεργασία με το φορέα του έργου.

Σημαντική είναι η μέριμνα για την τήρηση μέτρων ρύθμισης της οδικής κυκλοφορίας για την ασφαλή πρόσβαση των χρηστών (επισκέπτες, εργαζόμενοι, κάτοικοι) σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην οικεία Νομοθεσία. Για την εξυπηρέτηση της προσέλευσης και της αποχώρησης των οχημάτων στο νέο συγκρότημα προτείνεται η εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης στον κόμβο της οδού Πειραιώς με την οδό Αγρινίου. Η σηματοδότηση του κόμβου θα συμβάλει στην ασφαλή και προστατευμένη διενέργεια αριστερών στροφών προς και από την οδό Αγρινίου. Παράλληλα θα αναδιαμορφωθεί η οδός Αγρινίου ώστε η κίνηση οχημάτων και πεζών να διεξάγεται με ασφάλεια και ανεμπόδιστα. Η είσοδος και έξοδος των οχημάτων προς / από την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY, θα γίνεται υποχρεωτικά και μόνο με δεξιές στρέφουσες κινήσεις των οχημάτων.

Κατά την εκπόνηση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του Έργου, θα γίνει εκτίμηση των επιπτώσεων που απορρέουν από την ευπάθεια του έργου σε κινδύνους σοβαρών ατυχημάτων ή καταστροφών και διερεύνηση μέτρων για την αντιμετώπιση αυτών, κατ' εφαρμογή της ΚΥΑ οικ.1915/2018) (Β' 304).

8.2.9 Μέτρα για τις χρήσεις γης

Ο χωρικός προορισμός του υπό μελέτη ΕΣΧΑΣΕ υπακούει τόσο τυπικά όσο και ουσιαστικά στον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής, όπως αυτός καθορίζεται στις ισχύουσες διατάξεις.



Η προτεινόμενη ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης σχεδιάζεται σε αρμονία με τα χωροταξικά και πολεοδομικά δεδομένα της περιοχής και με βασικό άξονα την τήρηση των κατευθύνσεων των υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού. Θα γίνει αξιοποίηση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου ανάπτυξης στο πλαίσιο των κατευθύνσεων και προβλέψεων του Ν. 3894/2010.

Δεν απαιτούνται ειδικά μέτρα για αντιμετώπιση αρνητικών συνεπειών.

8.2.10 Μέτρα για τα υλικά περιουσιακά στοιχεία

Το υπό μελέτη Σχέδιο θα οδηγήσει σε αύξηση της αξίας ιδιοκτησιών και οικοπέδων, λόγω της γενικότερης αναβάθμισης της περιοχής επέμβασης, του αστικού τοπίου και της οργάνωσης των χρήσεων γης.

Δεν απαιτούνται ειδικά μέτρα για αντιμετώπιση αρνητικών συνεπειών.

8.2.11 Μέτρα για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς

Στα πλαίσια της ΜΠΕ και της διαδικασίας διαβούλευσης με αρμόδιους φορείς θα πρέπει να γίνει ενημέρωση και σχετική γνωμάτευση των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (Εφορείες Αρχαιοτήτων και Νεότερων Μνημείων), οι οποίες θα θέσουν τους όρους για την υλοποίησή των εργασιών κατασκευής.

Κατά τη διάρκεια της **κατασκευής** θα πρέπει να τηρούνται όλες οι διατάξεις του Ν. 3028/2002 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς», ενώ σε περίπτωση εντοπισμού ή αποκάλυψης αρχαιοτήτων κατά την πρόοδο των εργασιών, οι εργασίες θα πρέπει να διακοπούν αμέσως προκειμένου να διεξαχθεί σωστική ανασκαφική έρευνα, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η περαιτέρω πορεία των έργων, μετά την κατά νόμο γνωμοδότηση των αρμόδιων οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Θα πρέπει να εξετασθεί και η δυνατότητα ώστε περιοχές επιφανειακών ευρημάτων που θα υποδείξει η αρμόδια ΕΠΚΑ να εξαιρεθούν της δόμησης και να ενταχθούν αρμονικά στο χώρο και να αναδειχθούν ως οργανικό μέρος της όλης σύνθεσης του ΕΣΧΑΣΕ.

8.3 Σύστημα Παρακολούθησης Επιπτώσεων

Τόσο η Οδηγία 2001/42/ΕΚ όσο και η Κοινή Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ / ΕΥΠΕ / οικ. 107017/28-8-2006 απαιτούν την παρακολούθηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον κατά την υλοποίηση ενός Σχεδίου, ώστε να εξασφαλίζεται η δυνατότητα έγκαιρου εντοπισμού και αντιμετώπισης.

Η εφαρμογή του Προγράμματος Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης θα οριστικοποιηθεί στο στάδιο της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) και την επακόλουθη απόφαση έγκρισης αυτής (ΑΕΠΟ), και θα τελεί υπό την ευθύνη του Φορέα εφαρμογής του Σχεδίου που θα κατασκευάσει και θα λειτουργήσει το προτεινόμενο Σχέδιο. Στο στάδιο της Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης αναμένεται οι κατευθύνσεις σχετικά με το σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης να εξειδικευθούν, είτε ως προτεινόμενοι περιβαλλοντικοί όροι, είτε ως



αναλυτικά προγράμματα παρακολούθησης. Επιπλέον ενδέχεται να καταρτιστούν και Θεματικά Σχέδια Διαχείρισης για διαφορετικά αντικείμενα, όπως π.χ. για τη διαχείριση των παραγόμενων στερεών αποβλήτων.

Παρακάτω παρατίθενται οι παράμετροι και οι βασικές αρχές που θα διέπουν το σύστημα παρακολούθησης τόσο σε σχέση με το φυσικό όσο και με το ανθρωπογενές περιβάλλον.

Λόγω της θέσης του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ, προτείνεται η παρακολούθηση των εκπομπών θορύβου από την **κατασκευή**, ως εξής.

- Μετρήσεις στάθμης θορύβου σε τρία τουλάχιστον σημεία στην άμεση περιοχή της έκτασης (μία σειρά μετρήσεων) πριν την έναρξη των εργασιών κατασκευής.
- Μετρήσεις στάθμης θορύβου σε τρία τουλάχιστον σημεία στην άμεση περιοχή του έργου, ανάλογα με τη θέση των εργοταξίων και κατά το δυνατόν σε κοντινή απόσταση με τα προηγούμενα των μετρήσεων πριν την κατασκευή, με συχνότητα δύο φορές το χρόνο (σε συνάρτηση και με το χρονοδιάγραμμα κατασκευής).

Κατά τη φάση **λειτουργίας** του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ, η περιβαλλοντική παρακολούθηση θα παράσχει δεδομένα που θα βοηθήσουν στην καλύτερη κατανόηση και αξιολόγηση των επιπτώσεων. Εφόσον εντοπιστούν αρνητικές επιπτώσεις που δεν είχαν προβλεφθεί στο στάδιο της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ή τα αρχικώς προτεινόμενα μέτρα αντιμετώπισης / μετριασμού αποδειχθούν ανεπαρκή, τότε θα πρέπει να καταρτισθούν και να εφαρμοστούν πρόσθετα μέτρα αντιμετώπισης. Προτείνονται τα ακόλουθα:

- Μετρήσεις στάθμης θορύβου σε τρία τουλάχιστον σημεία στην άμεση περιοχή του Σχεδίου, και κατά το δυνατόν σε κοντινή απόσταση με τα προηγούμενα των μετρήσεων κατά την κατασκευή. Η συχνότητα μετρήσεων θα είναι με βάση τον προγραμματισμό των εργασιών και όχι λιγότερο από μια φορά το έτος.
- Παρακολούθηση ενεργειακής κατανάλωσης (ηλεκτρικής ενέργειας και καυσίμων) και ενεργειακής απόδοσης των εγκαταστάσεων.
- Χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) και καταγραφή του ποσοστού της συνολικά καταναλισκόμενης ενέργειας που προέρχεται από ΑΠΕ.
- Εκτίμηση εκπομπών αερίων θερμοκηπίου εκφραζόμενες σε τόνους ισοδύναμου CO₂.
- Εκτίμηση εκπομπών ατμοσφαιρικών ρύπων, με ετήσιες μετρήσεις ατμοσφαιρικών ρύπων (π.χ. NO_x, O₃, AΣ10)
- Παρακολούθηση κατανάλωσης νερού ανά χρήση, συμπεριλαμβανομένης της άρδευσης. Ως προς την άρδευση, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται τα ποσοστά συμμετοχής των ανακυκλωμένων ομβρίων. Συγχρόνως, θα πρέπει να εκτιμάται το ποσοστό εξοικονόμησης που επιτυγχάνουν τα συστήματα άρδευσης, συγκριτικά με βιβλιογραφικές τιμές για την κατανάλωση νερού κατά τη συνήθη άρδευση κοινόχρηστων χώρων πρασίνου. Για τις κτηριακές εγκαταστάσεις, ο δείκτης εξοικονόμησης νερού μπορεί να υπολογίζεται με την αντιπαραβολή των ετήσιων καταναλώσεων με βιβλιογραφικές τιμές κατανάλωσης νερού σε παρεμφερείς εγκαταστάσεις που δεν χρησιμοποιούν συστήματα εξοικονόμησης.
- Παρακολούθηση παραγωγής στερεών αποβλήτων. Θα καταγράφονται οι ποσότητες και τα είδη των στερεών αποβλήτων που παράγονται και το ποσοστό ανακύκλωσης αυτών.



- Παρακολούθηση της εγκατάστασης επιχειρήσεων και του βαθμού εκμετάλλευσης των χώρων, με καταγραφή του πλήθους επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται εντός του ΕΣΧΑΣΕ.
- Μετρήσεις επισκεψιμότητας, με καταγραφή των εξυπηρετούμενων επισκεπτών – εργαζόμενων στις διάφορες εγκαταστάσεις και λειτουργίες του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ.
- Παρακολούθηση πληρότητας των χώρων στάθμευσης. Θα καταγράφονται οι ετήσιοι και μηνιαίοι μέσοι όροι, αλλά και ημερήσιες αιχμές, ώστε να εξάγονται συμπεράσματα για την επάρκειά τους.

Ο Φορέας εφαρμογής του Σχεδίου θα συντάσσει αμέσως μετά το τέλος κάθε έτους, Έκθεση Περιβαλλοντικής Απόδοσης, στην οποία θα περιλαμβάνονται τα αποτελέσματα του monitoring και η περιβαλλοντική απόδοση των μέτρων αντιμετώπισης καθώς και ό,τι περιβαλλοντικά προβλήματα έχουν παρατηρηθεί και τα μέτρα που ελήφθησαν για την αντιμετώπισή τους. Μεταξύ άλλων θα περιλαμβάνεται και η πρόοδος των ενεργειών του φορέα για χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας και για προσπάθειες μείωσης της ζήτησης νερού. Τέλος, θα περιλαμβάνεται σχεδιασμός περιβαλλοντικής δράσης του Φορέα για το επόμενο έτος.



9 Δυσκολίες κατά την Εκπόνηση της ΣΜΠΕ

Κατά την εκπόνηση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων δεν συναντήθηκαν σημαντικές δυσκολίες.

Οι όποιες δυσκολίες ξεπεράστηκαν με αξιοποίηση της ελληνικής και διεθνούς βιβλιογραφίας, καθώς και της εμπειρίας των μελών της ομάδας μελέτης.

Συγκεκριμένα χρησιμοποιήθηκαν οι Χωροταξικές Πολεοδομικές και Κυκλοφοριακές μελέτες, οι οποίες εκπονήθηκαν στο πλαίσιο του εξεταζόμενου ΕΧΣ, αλλά και διαθέσιμα στοιχεία από Μελέτες για σχέδια, έργα και δραστηριότητες που έχουν εκπονηθεί στην ευρύτερη περιοχή Μελέτης.



10 Βασικές Μελέτες και Έρευνες

Στο κεφάλαιο αυτό καταγράφονται οι αναγκαίες πρόσθετες βασικές μελέτες και έρευνες, οι οποίες θα πρέπει να εκπονηθούν πριν την έγκριση των έργων και δραστηριοτήτων που προκύπτουν από την εφαρμογή του Σχεδίου. Στη συγκεκριμένη περίπτωση θα εφαρμοστεί το ισχύον εθνικό νομοθετικό πλαίσιο που αναφέρεται στις απαιτούμενες διαδικασίες (μελέτες, εγκρίσεις) για την υλοποίηση της εν λόγω επένδυσης.

Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων – ΣΜΠΕ συνυποβάλλεται με την μελέτη ΕΣΧΑΣΕ. Σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 9γ του Ν. 4447/2016 (Α' 241/23.12.2016), όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από τον Ν. 4819/2021, τα ΕΣΧΑΣΕ συνιστούν Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ). Καθώς πέραν των ανωτέρω διατάξεων δεν υπάρχουν ειδικότερες προδιαγραφές εκπόνησης μελετών ΕΣΧΑΣΕ, η μελέτη ΕΣΧΑΣΕ όσον αφορά τη δομή και τα επίπεδα ανάλυσης έχει βασιστεί για λόγους πληρότητας στις «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (ΕΧΣ) του Ν. 4447/2016 (Α' 241)» που εγκρίθηκαν με την ΥΑ 27022/6.6.2017 (ΦΕΚ 1976/Β/7.6.2017) και πλέον έχουν καταργηθεί..

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης εγκρίνεται το ΕΣΧΑΣΕ με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος.

Σύμφωνα με το Ν. 4864/2021 που τροποποιεί το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις στρατηγικές επενδύσεις και συγκεκριμένα σύμφωνα με τις παρ. 1 και 3 του άρθ. 29 «Μεταβατικές διατάξεις» αυτού, για τα έργα με ΔΕΣΕ του Ν. 3894/2010 ή του Ν. 4608/2019, εφαρμόζονται τα άρθρα 15, 16, 17, 18 (πλην της παρ. 4 ή με την παρ. 4 για αυτά του ν. 4608/2019), 19, 20, 21 και 22 του Ν. 4864/2021. Τα ανωτέρω δεν προκαλούν καμία αλλαγή στη διαδικασία έκδοσης του ΠΔ ΕΣΧΑΣΕ ούτε προβλήματα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης.

Στη συνέχεια, μετά την υποβολή σχετικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ), εγκρίνονται με Κοινή Υπουργική Απόφαση οι προτεινόμενες παρεμβάσεις στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ. Η εν λόγω ΜΠΕ θα εκπονηθεί σύμφωνα με το Ν.4014/2011 και θα περιλαμβάνει αναλυτική εκτίμηση όλων των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που θα προκληθούν προκειμένου να εκδοθεί η σχετική ΑΕΠΟ.

Πριν από την κατασκευή των έργων προτείνεται να εκπονηθεί σχέδιο περιβαλλοντικής αποκατάστασης και εξυγίανσης του χώρου. Επίσης, πριν την έναρξη των εργασιών κατασκευής θα πρέπει να εκπονηθεί Σχέδιο εργασιών αποξήλωσης και διαχείρισης υλικών κατεδαφίσεων.

Για την υλοποίηση όλων των επιπλέον τεχνικών έργων / υποδομών που θα απαιτηθούν για την ολοκλήρωση της επένδυσης (οδικό δίκτυο, ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και συστήματα, υποδομές ύδρευσης, δίκτυο άρδευσης, διαχείριση ομβρίων, διαχείριση υγρών αποβλήτων, διαχείριση στερεών αποβλήτων), θα εκπονηθούν οι αντίστοιχες τεχνικές μελέτες και έρευνες, καθώς και οι σχετικές υποστηρικτικές μελέτες (τοπογραφική αποτύπωση, γεωλογική μελέτη / έρευνα) όπου απαιτούνται.

Ενδεικτικά αναφέρονται οι ακόλουθες τεχνικές μελέτες για την ολοκλήρωση της επένδυσης:

- Αρχιτεκτονική μελέτη.
- Στατική μελέτη.



- Μελέτη υδραυλικών / αντιπλημμυρικών έργων.
- Μελέτη Η/Μ εγκαταστάσεων και Μελέτη ενεργητικής και παθητικής πυροπροστασίας.
- Συγκοινωνιακή / Κυκλοφοριακή μελέτη.
- Μελέτη οδοποιίας για τη βελτίωση των οδών πρόσβασης και του εσωτερικού οδικού δικτύου.
- Φυτοτεχνική μελέτη για τη διαμόρφωση των χώρων πρασίνου.

Πριν την έναρξη της λειτουργίας του έργου, για την εξασφάλιση της συνολικής λειτουργίας του έργου σε εναρμόνιση με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης ως προς το περιβάλλον, συνιστάται η εκπόνηση Σχεδίου Περιβαλλοντικής Διαχείρισης.

Επιπλέον, θα πρέπει στο πλαίσιο της ΜΠΕ να εκπονηθεί ειδικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων, ώστε να προσδιοριστούν ακριβώς οι ανάγκες υποδομής και οργάνωσης για την ορθολογική διαχείριση αποβλήτων, καθώς και οι απαραίτητες μελέτες διαχείρισης υγρών αποβλήτων.



11 Παραρτήματα

11.1 Παράρτημα Ι: Συνημμένα Έγγραφα

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

α/α	Τίτλος εγγράφου	ΦΕΚ, Αριθμός πρωτοκόλλου
1	Ακριβές αντίγραφο πρακτικού συνεδριάσεως αριθμ. 343 του Διοικητικού Συμβουλίου της 27ης Νοεμβρίου 2019 της Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου ΑΕ	343/27.11.2019
2	Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ, ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ, ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟΥ, ΙΑΤΡΙΚΟΥ, ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ, ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 252 ΣΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ, Δ.Δ. ΤΑΥΡΟΥ, ΑΤΤΙΚΗΣ» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «NOVAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 3894/2010, όπως ισχύει.	Αριθμ. Απόφ. 42 (ΦΕΚ 4669/Β/19.12.2019)
3	Αίτημα τροποποίησης για την Στρατηγική Επένδυση: «Ανάπτυξη σύνθετου τουριστικού, πολιτιστικού, συνεδριακού, ιατρικού, εμπορικού και επιχειρηματικού πόλου, οδού Πειραιώς 252» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «NOVAL PROPERTY S.A.».	89024/16.09.2022
4	Τροποποίηση των υπ' αρ.: α) 30982/8512/1.12.2000 (Δ' 926) και β) 47772/1352/12.3.2002 (Δ' 266) υπουργικών αποφάσεων για τον καθορισμό συμπληρωματικών χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέα κτίρια εντός του βιομηχανικού συγκροτήματος της Α.Ε. «ΒΙΟΧΑΛΚΟ Ελληνική Βιομηχανία Χαλκού και Αλουμινίου», επί της οδού Πειραιώς αρ. 252, στην περιοχή Ελαιώνα, στο Ο.Τ. 234 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Ταύρου του Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου (Ν. Αττικής) .	ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (ΦΕΚ 215/Δ/7.04.2022)

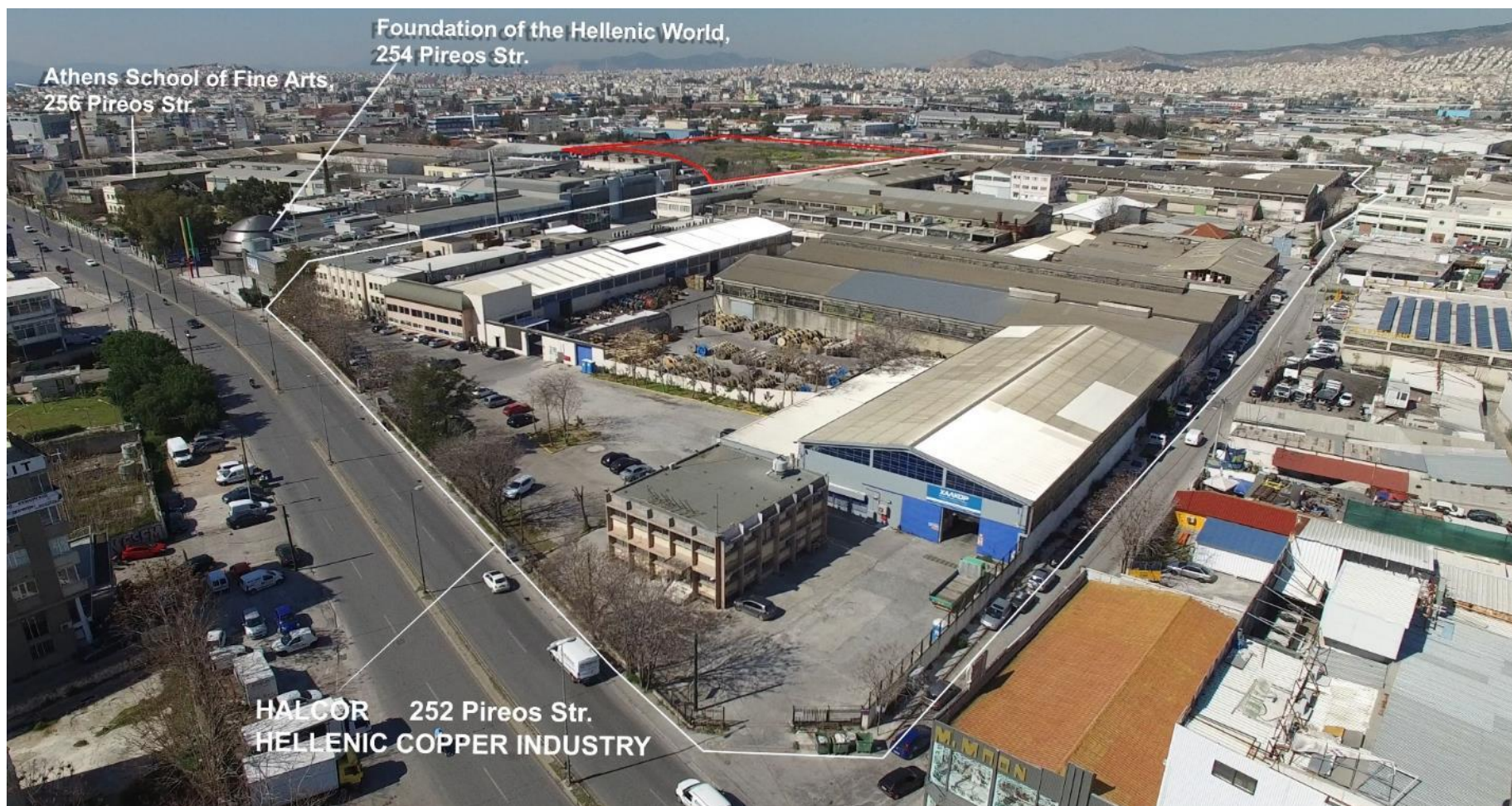


11.2 Παράρτημα II: Φωτογραφική Τεκμηρίωση

Φωτογραφία 1: Πανοραμική άποψη ακινήτου του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ _____	400
Φωτογραφία 2: Κτίριο 1 _____	401
Φωτογραφία 3: Κτίρια 1, 2 και 3 _____	402
Φωτογραφία 4: Είσοδος του πρώην εργοστασίου της ΧΑΛΚΟΡ και χώρος στάθμευσης (κτίρια 25, 24β) _____	403
Φωτογραφία 5: Χώρος αποθήκευσης και διακίνησης προϊόντων της τρέχουσας δραστηριότητας του πρώην εργοστασίου της ΧΑΛΚΟΡ (αριστερά το κτίριο 4, δεξιά το κτίριο 24) _____	404
Φωτογραφία 6: Διατηρητέο Κτίριο 24 - 24 ^α _____	405
Φωτογραφία 7: Κτίριο 10 _____	406
Φωτογραφία 8: Υπολείμματα ουσιών στον πρώην χώρο αποθήκευσης επικίνδυνων αποβλήτων του πρώην εργοστασίου της ΧΑΛΚΟΡ (Κτίρια 12 και 17) _____	407
Φωτογραφία 9: Κτίρια 18 (δεξιά) και 19 (στο βάθος) _____	408
Φωτογραφία 10: Πεζόδρομος, τμήμα μεταξύ διατηρητέου Κτιρίου 7 (δεξιά) και ιδιοκτησίας ΙΜΕ (αριστερά) _____	409



Σχήμα 11-1: Θέσεις λήψης φωτογραφιών



Φωτογραφία 1: Πανοραμική άποψη ακινήτου του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ



Φωτογραφία 2: Κτίριο 1



Φωτογραφία 3: Κτίρια 1, 2 και 3



Φωτογραφία 4: Είσοδος του πρώην εργοστασίου της ΧΑΛΚΟΡ και χώρος στάθμευσης (κτίρια 25, 24β)



Φωτογραφία 5: Χώρος αποθήκευσης και διακίνησης προϊόντων της τρέχουσας δραστηριότητας του πρώην εργοστασίου της ΧΑΛΚΟΡ (αριστερά το κτίριο 4, δεξιά το κτίριο 24)



Φωτογραφία 6: Διατηρητέο Κτίριο 24 - 24^α



Φωτογραφία 7: Κτίριο 10



Φωτογραφία 8: Υπολείμματα ουσιών στον πρώην χώρο αποθήκευσης επικίνδυνων αποβλήτων του πρώην εργοστασίου της ΧΑΛΚΟΡ (Κτίρια 12 και 17)



Φωτογραφία 9: Κτίρια 18 (δεξιά) και 19 (στο βάθος)



Φωτογραφία 10: Πεζόδρομος, τμήμα μεταξύ διατηρητέου Κτιρίου 7 (δεξιά) και ιδιοκτησίας ΙΜΕ (αριστερά)



11.3 Παράρτημα III: Βιβλιογραφία

Μελέτες που αφορούν το υπό μελέτη ΕΣΧΑΣΕ

1. Foster & Partners, 2022. Ενδεικτικό Masterplan για το έργο επί της οδού Πειραιώς 252, στον Ελαιώνα ΔΕ Ταύρου Αττικής.
2. LDK, Δεκέμβριος 2021. Περιβαλλοντική αποτίμηση και εκπόνηση σχεδίου αποκατάστασης του χώρου των βιομηχανικών εγκαταστάσεων της ΧΑΛΚΟΡ επί της οδού Πειραιώς 252, Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου. Στάδιο 2: Περιβαλλοντική αποτίμηση - Γενική ποσοτική εκτίμηση επικινδυνότητας.
3. LDK, Νοέμβριος 2020. Περιβαλλοντική αποτίμηση και εκπόνηση σχεδίου αποκατάστασης του χώρου των βιομηχανικών εγκαταστάσεων της ΧΑΛΚΟΡ επί της οδού Πειραιώς 252, Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου. Στάδιο 1: Έκθεση Προκαταρκτικής Εκτίμησης Επικινδυνότητας – Εννοιολογικό Μοντέλο.
4. Π. Γκοιμίσης & Συνεργάτες Ανώνυμη Τεχνική Εταιρεία, Ιούνιος 2022. Μελέτη Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) για το έργο επί της οδού Πειραιώς 252, στον Ελαιώνα Δ.Ε. Ταύρου Αττικής.
5. DENCO Συγκοινωνιακές Μελέτες ΕΠΕ, Μάιος 2022. Κυκλοφοριακή Θεώρηση του Έργου «Ανάπτυξη Σύνθετου Τουριστικού, Εμπορικού και Επιχειρηματικού Πόλου επί της οδού Πειραιώς 252 στον Ελαιώνα Δ.Δ. Ταύρου Αττικής»
6. ΧΑΛΚΟΡ ΑΕ, 2010. Εργοστάσιο Παραγωγής Επιπέδων Προϊόντων. Φάκελος Ανανέωσης – Τροποποίησης Περιβαλλοντικών Όρων.

Γενική Βιβλιογραφία

7. Digea, 2022. Το ψηφιακό σήμα στην Ελλάδα – Χάρτης Κάλυψης. Διαθέσιμο στο: <https://www.digea.gr/map>.
8. European Environment Agency, Natura 2000 Network Viewer. Διαθέσιμο στο: <https://natura2000.eea.europa.eu>.
9. Knowledge Platform Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development ∴ Sustainable Development Knowledge Platform (un.org)
10. Ανεξάρτητος Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΑΔΜΗΕ), 2022. Χάρτης Γραμμών Μεταφοράς. Διαθέσιμο στο: <https://www.admie.gr/systima/perigrafi/hartis-grammon>.
11. Βάση Δεδομένων για την Ελληνική Φύση – ΦΙΛΟΤΗΣ. Διαθέσιμο στο: <https://filotis.itia.ntua.gr/biotopes>.
12. Γεωδυναμικό Ινστιτούτο Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών, 2021. Σεισμική δραστηριότητα στην περιοχή του Έργου από το 1964. Διαθέσιμο στο: <http://www.gein.noa.gr/el/seismikotita/xartes>.



13. Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου, 2017. Επιχειρησιακό Σχέδιο Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου. Διαθέσιμο στο <https://old-html.dimosmoschatou-tavrou.gr/wp-content/uploads/2017/03/Epixeirisiako-Sxedio-dmt.pdf>
14. Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου, 2021. Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων.
15. Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου, 2021. Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου.
16. Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου, 2021. Τεχνικό Πρόγραμμα. Διαθέσιμο στο: <https://www.dimosmoschatou-tavrou.gr/deltia-typoy/me-anaptyxiako-prosanatolismo-to-tech>.
17. Δήμος Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη, 2016. Επιχειρησιακό Πρόγραμμα 2015 – 2019. Διαθέσιμο στο: <https://nikaia-rentis.gov.gr/επιχειρησιακό-πρόγραμμα/>
18. Δήμος Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη, 2021. Απόφαση Εκτελεστικής Επιτροπής Δ. Νίκαιας-Αγ. Ι. Ρέντη (Τεχνικό Πρόγραμμα). ΑΔΑ Ψ9ΘΝΩΚΑ-ΞΦ6
19. Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών & Ταχυδρομείων (ΕΕΤΤ), 2022. Γεωγραφικό Σύστημα Ευρυζωνικότητας. Διαθέσιμο στο <http://mapsrv1.terra.gr/eettutilities/mapnew.aspx>.
20. Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία. Δεδομένα περιόδου 1955 - 2010 ΜΣ Νέα Φιλαδέλφεια. Διαθέσιμο στο: http://www.emy.gr/emv/el/climatology/climatology_city?perifereia=Attiki&poli=Nea_Filadelfia.
21. Εθνικό Αστεροσκοπείο Αθηνών. Δεδομένα 2020-2021 ΜΣ Αθήνα (Γκάζι). <https://penteli.meteo.gr/stations/Athens>.
22. Ειδική Γραμματεία Υδάτων (ΕΓΥ), 2021. Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας – Γεωπύλη. Διαθέσιμο στο: <https://floods.ypeka.gr>.
23. Ειδική Γραμματεία Υδάτων, 2017. 1^η Αναθεώρηση Σχεδίου Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (ΕΛ06)
24. Ειδική Γραμματεία Υδάτων, 2017. 1^η Αναθεώρηση Σχεδίου Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (ΕΛ06). Ενδιάμεση Φάση: 2. Παραδοτέο 18: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).
25. Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης Ε.Π. Περιφέρειας Αττικής, 2015. Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας. Διαθέσιμο στο: <https://www.pepattikis.gr/basiki-selida/stratigiki-gia-tin-koinoniki-entaxi-kai-tin-katapolemisi-tis-ftoheias>.
26. Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης Ε.Π. Περιφέρειας Αττικής, 2014. Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Αττικής 2014 – 2020. Διαθέσιμο στο: <https://www.pepattikis.gr/basiki-selida/egkekrimeno-epiheirisiako-programma>
27. ΕΚΒΥ, 2022. Προστατευόμενες Περιοχές. Διαθέσιμο στο: https://www.ekby.gr/ekby/el/EKBY_PP_el.html#Protected%20areas_efarmogi.



28. Ελληνική Επιτροπή Ατομικής Ενέργειας (ΕΕΑΕ), 2019. Επιτόπιες μετρήσεις ηλεκτρομαγνητικών πεδίων. Διαθέσιμο στο: <https://eeae.gr/επιτόπιες-μετρήσεις-ηλεκτρομαγνητικών-πεδίων>.
29. Ελληνική Επιτροπή Ατομικής Ενέργειας (ΕΕΑΕ), 2022. Ενημερωτική Πύλη Κατασκευών Κεραίων. Διαθέσιμο στο: <https://keraies.eett.gr>.
30. Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία, 2021. Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά της Ελλάδας. Διαθέσιμο στο: <https://www.ornithologiki.gr/el/oi-draseis-mas/diatirisi-erevna/simantikes-perioxes-gia-ta-poulia-tis-elladas>.
31. Ελληνική Στατιστική Αρχή, 2011. Δημογραφικά χαρακτηριστικά
32. Εταιρεία Διανομής Αερίου Αττικής (ΕΔΑ Αττικής), 2022. Διαθεσιμότητα Δικτύου. Διαθέσιμο στο <https://edaattikis.gr/gr/tools/availability?mode=network>.
33. Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2021. COM(2021) 3 final .Έκθεση της Επιτροπής: Η Δεύτερη Έκδοση της Προοπτικής για Καθαρό Αέρα. Διαθέσιμο στο: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52021DC0003>
34. Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Μια Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία. Διαθέσιμο στο: https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_el.
35. Ινστιτούτο Ερευνών Περιβάλλοντος και Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΙΕΠΒΑ) του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών (ΕΑΑ), 2021. Καιρικά επεισόδια με κοινωνικο-οικονομικές επιπτώσεις στην Ελλάδα από το 2000. Διαθέσιμο στο: https://www.meteo.gr/weather_cases.cfm.
36. Κουμαντάκης Ι. κ.α. (1996-1997). Έρευνα Υδρογεωλογικών Συνθηκών και Καθεστώτος Εκμετάλλευσης Υπογείων Νερών Λεκανοπεδίου Αθηνών. Ερευνητικό Πρόγραμμα. Α: και Β' φάση.
37. ΚΥΑ 61490/5302/2016 (ΦΕΚ 4175/Β/23.12.2016). 2η αναθεώρηση Περιφερειακού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων (ΠΕΣΔΑ) Αττικής.
38. Μερτήρη Ε., 2008, Υδρογεωλογικές συνθήκες σε τμήμα της επέκτασης του μετρό Νίκαια - Πειραιάς, αλληλεπίδραση σήραγγας - υπόγειων νερών.
39. Νόμος 4277/2014 (ΦΕΚ 156/Α/1.8.2014). Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής και άλλες διατάξεις.
40. Οργανισμός Αντισεισμικού Σχεδιασμού & Προστασίας (ΟΑΣΠ), 2000. Ελληνικός Αντισεισμικός Κανονισμός 2000 (όπως τροποποιήθηκε με τις ΥΑ Δ17α/10/44/ΦΝ 275/2010 (ΦΕΚ 270/Β` 16.3.2010), Δ17α/115/9/ΦΝ275/2003 (ΦΕΚ 1154/Β` 12.8.2003), Δ17α/113/1/ΦΝ 275/2003 (ΦΕΚ 1153/Β` 12.8.2003), Δ17α/67/1/ΦΝ 275/2003 (ΦΕΚ 781/Β` 18.6.2003)).
41. Περιφέρεια Αττικής, 2022. Συνοπτική Παρουσίαση του νέου ΠΕΠ Αττικής, διαθέσιμη στο: <https://patt.espa2127.gr/page/shediasmos-neas-programmatikis-periodoy-espa-2021-2027>
42. Τροποποίηση και συμπλήρωση της απόφασης έγκρισης του «Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού - ΕΑΚ - 2000»



43. Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας, 2011. Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας - Αττικής 2021.
44. ΠΔ 20.09.1995 (ΦΕΚ 1049/Δ/30.11.1995). Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής).
45. Περιφέρεια Αττικής, 2020. Περιφερειακό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή (ΠεΣΠΚΑ) Αττικής. Διαθέσιμο στο: <https://www.patt.gov.gr/4-εργα-προγραμματα/πεσπκα-αττικής/περιφερειακό-σχέδιο-προσαρμογής>.
46. Περιφερειακό Κέντρο Πληροφόρησης του ΟΗΕ (UNRIC), 2022. Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης. Διαθέσιμο στο: <https://unric.org>.
47. Περιφερειακό Κέντρο Πληροφόρησης του ΟΗΕ, Στόχοι βιώσιμης Ανάπτυξης, Agenda 2030. <https://unric.org>.
48. ΠΥΣ 39/31-08-2020 (ΦΕΚ185/Α/29-09-2020). Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (ΕΣΔΑ).
49. Συμβούλιο της ΕΕ, Δελτίο τύπου 17 Μαρτίου 2021. 8ο Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον.
50. ΥΑ 6876/4871/12.6.2008 (ΦΕΚ 128/Α/03.07.2008). Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ).
51. ΥΠΕΝ, 2015. Χαρτογράφηση Θορύβου Πολεοδομικών Συγκροτημάτων. Διαθέσιμο στο: <https://ypen.gov.gr/perivallon/thoryvos-aktinovolies/chartografisi-thoryvou-poleodomikon-syggkrotimatou>.
52. ΥΠΕΝ, 2021. Ετήσια Έκθεση Ποιότητας της Ατμόσφαιρας 2020. Διαθέσιμο στο: <https://ypen.gov.gr/perivallon/poiotita-tis-atmosfairas/ektheseis>.
53. Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης, Μάιος 2019. Εθνική Στρατηγική για τη Βιώσιμη και Δίκαιη Ανάπτυξη 2030.
54. Υπουργείο Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, 2022. Αρχείο Παραδοσιακών οικισμών & Διατηρητέων κτιρίων. Διαθέσιμο στο: <http://estia.minenv.gr>.
55. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας - ΕΓΥ, 2018. Θέση Σημείων Υδροληψίας. http://lmt.ypeka.gr/public_view.html
56. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Νέο Σχέδιο Δράσης για την Κυκλική Οικονομία. Διαθέσιμο στο: <https://ypen.gov.gr/perivallon/kykliki-oikonomia/16052-2>.
57. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή. Διαθέσιμο στο: <https://ypen.gov.gr/perivallon/klimatiki-allagi/prosarmogi-stin-klimatiki-allagi>.
58. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Χωρικός Σχεδιασμός/Χωροταξία/Εθνική Πολιτική. <https://ypen.gov.gr/chorikos-schediasmos/chorotaxia/ethniki-politiki>



59. Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, 2019. Διαρκής Κατάλογος Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων της Ελλάδος. Διαθέσιμο στο: <http://listedmonuments.culture.gr>
60. Φορέας Διαχείρισης Εθνικού Δρυμού Πάρνηθας, 2022. Εθνικός Δρυμός Πάρνηθας. Διαθέσιμο στο: <https://parnitha.net/ethnikos-drimos-parnithas>.



11.4 Παράρτημα IV: Χάρτες – Σχέδια

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ - ΣΧΕΔΙΩΝ

α/α	Κωδικός / Ημερομηνία	Τίτλος	Κλίμακα
1	03-2022	Τοπογραφικό Διάγραμμα	1:500
2	Χ5-Π / 12-2022	Χάρτης Πρότασης ΕΣΧΑΣΕ	1:1000



11.5 Παράρτημα V: Μελέτη Κυκλοφοριακής Θεώρησης
