



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

Γενική Δ/ση Εσωτερικής Λειτουργίας

Δ/ση Ανθρώπινου Δυναμικού

Τμήμα Συλλογικών Οργάνων και Επιτροπών

Γραμματεία Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής

Ταχ.δ/ση: Λεωφ. Συγγρού 15-17

Ταχ.κωδ. :117 43 Αθήνα

Τηλ : 213 2063532, 213 2063775

Συνεδρίαση 20^η

ΑΠΟΦΑΣΗ υπ' αριθμ. 200/2012

Σήμερα 03/07/2012 ημέρα Τρίτη και ώρα 15.00 συνήλθαν σε τακτική συνεδρίαση που πραγματοποιήθηκε στο αμφιθέατρο του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων (Αναστάσεως 2 και Τσιγάντε, Παπάγου-Χολαργού), τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Αττικής κατόπιν της υπ' αριθμ. πρωτ. οικ.93493/27-06-2012 προσκλήσεως του Προέδρου κ. Καράμπελα Κωνσταντίνου, που κοινοποιήθηκε νόμιμα στις 27/06/2012 στον Περιφερειάρχη Αττικής, σε καθένα από τους Αντιπεριφερειάρχες καθώς και σε καθένα από τους Περιφερειακούς Συμβούλους.

Θέμα 8^ο

Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων της ειδικής μελέτης (Master Plan) για την υλοποίηση του προγράμματος διπλής ανάπτυξης των περιοχών Βοτανικού – Λ. Αλεξάνδρας.

Διαπιστώθηκε η απαρτία, με σύνολο παρόντων Περιφερειακών Συμβούλων κατά την έναρξη της συνεδρίασης εξήντα έξι (66) ενώ οι παρόντες και απόντες στη συζήτηση του συγκεκριμένου θέματος έχουν ως εξής:

Παρόντες:

Ο Περιφερειάρχης Αττικής κος Σγουρός Ιωάννης.

Οι Αντιπεριφερειάρχες Αττικής κ.κ. Παπαδημητρίου – Τσάτσου Άννα, Μανιάτης Κων/νος, Παπαντωνίου Κων/νος, Καρακλιούμη Μαρία, Κατσικάρης Δημήτριος, Κισκήρα Χρυσάνθη, Δήμου Σταυρούλα.

Ο Πρόεδρος του Π.Σ. κ. Καράμπελας Κωνσταντίνος

Ο Αντιπρόεδρος του Π.Σ. κ. Ζαφειρόπουλος Γρηγόριος

Η Γραμματέας του Π.Σ. κ. Πιπιλή Αικατερίνη

Τα μέλη του Π.Σ. κ.κ.:

Αδαμόπουλος Κων/νος, Αδαμοπούλου Μαρίνα, Αθανασιάδης Λεωνίδας, Αθανασίου Αθανάσιος, Αθανασόπουλος Κων/νος, Αλεβίζος Περικλής, Αμανατίδης Νικόλαος, Αναγνωστοπούλου Μαργαρίτα, Αναγνώστου Αικατερίνη, Ανδρουλακάκης Νικόλαος, Αξαρής Ιωάννης, Αρσένης Γεώργιος, Αυγερινός Αθανάσιος, Αφεντούλη Δέσποινα, Βακάλης Ευάγγελος, Βαρελάς Δημήτριος, Βαρεμένος Γεώργιος, Βασιλάκης Μιχαήλ, Βασιλάκου Λιλίκα, Βουδούρης Παναγιώτης, Βουράκης Μιχαήλ-Άγγελος, Γάκης Αντώνιος, Γιαννακάκης Αντώνιος, Γιαννακάκος Βασίλειος, Γιομπαζολιάς Γεράσιμος, Δαμάσκος Χαράλαμπος, Δημαράς Γεώργιος, Δημόπουλος Ιωάννης, Διάκος Κων/νος, Επιτροπάκης Εμμανουήλ, Ερμίδου Γεωργία, Ζαννιάς Αναστάσιος, Ζαφειρίου Ελένη, Ζερβάκη Ηρώ, Ηλίας Ιωάννης, Καληώρας Αθανάσιος, Καμμένος Γεώργιος, Καπάτης Χρήστος, Καραθάνος Χαράλαμπος, Καραϊνδρου Θάλεια, Καραμανλή Άννα, Καστρινάκης Γεώργιος, Κικίλιας Βασίλειος, Κόκκαλης Βασίλειος, Κοκκινόπουλος Ιπποκράτης, Κολοβού Ελένη, Κουρή - Συμβουλάκη Στυλιανή, Κουρούσης Χρήστος, Κυπραίος Δημήτριος, Κωνσταντάκου Μερόπη, Λιόσης Άγγελος, Λούσκος Παναγιώτης, Λυμπέρη Ελένη - Κων/να, Μαϊστρος Παναγιώτης, Μανιάτης Καλλικράτης, Μανουσογιαννάκης Ιωάννης, Μανσιώκα Αλεξάνδρα, Μαργαρίτης Γεώργιος, Μαριδάκης Στυλιανός, Μαρούγκα Ασπασία, Μαρούλη Μαρία - Χρυσούλα, Ματαράγκας Γεώργιος, Μεθυμάκη Άννα, Μπαλού Αλεξάνδρα, Μπαρούτας Δημοσθένης, Μπάστας Κων/νος, Μπενέτος Ιωάννης, Παναγούλης Ευστάθιος, Πανταλάκη - Ανδριανοπούλου Ιωάννα, Πλεύρης Αθανάσιος, Πολυζωγόπουλος Ανδρέας, Προμπονάς Ιάκωβος, Σμέρος Γεώργιος, Σπονδυλίδης Αθανάσιος, Σπυρίδων Σπυρίδων, Τσιρίδης Γεώργιος, Τσουκαλάς Δημήτριος, Φλούδα Γεωργία, Φουντάς Γεώργιος, Χάγιος Άγγελος, Χολέβα Μαρία, Ψαριανός Γρηγόριος.

Απόντες:

Ο Αντιπεριφερειάρχης κ. Χρήστου Στέφανος.

Τα μέλη του Π.Σ. κ.κ.:

Αγγελονίδη Χρηστίνα, Αγγελόπουλος Παναγιώτης, Βιδάλη Μαρία, Βλάχος Ιωάννης, Βούτσης Νικόλαος, Γαλανός Νικόλαος, Γιαννικάκης Θεμιστοκλής, Γκούμας Ιωάννης, Γούδης Χρήστος, Δημαράς Ιωάννης, Κανελλάκης Κων/νος, Καψής Κων/νος, Μανώλης Ιωάννης, Μηταράκης Παναγιώτης, Ροκοφύλλου Άννα, Σαμόλης Αλέξανδρος.

Χρέη υπηρεσιακής γραμματέα άσκησε η υπάλληλος της Περιφέρειας Αττικής κ. Πάνθη Δούκα.

Αφού διαπιστώθηκε η απαρτία, ο Πρόεδρος του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής κ. Κων/νος Καραμπέλας θέτει υπ' όψιν του Περιφερειακού Συμβουλίου την εισήγηση του Περιφερειακού Συμβούλου κ. Ι. Προμπονά, το υπ' αριθμ. πρωτ. 95994/12/02-07-2012 διαβιβαστικό καθώς και την υπ' αριθμ. πρωτ. 93814/12/25-06-2012 εισήγηση του Τμήματος Περιβάλλοντος της Δ/νσης Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής, η οποία έχει σταλεί μαζί με την πρόσκληση και έχει ως εξής:

Έχοντας υπόψη:

1. Το Ν. 3983/2011 Εθνική στρατηγική για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος – Εναρμόνιση με την Οδηγία

- 2008/56/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17ης Ιουνίου 2008 και άλλες διατάξεις. ΦΕΚ 144, 17.06.2011.
2. Το Ν. 3481/2006 Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλων διατάξεων. ΦΕΚ 162^Α, 2.8.2006.
 3. Το ΠΔ Γ.7155/1996 Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα Ν. Αττικής) και τροποποίηση και συμπλήρωση του από 20.9.1995 Π.Δ/τος «Έγκριση πολεοδομικής μελέτη αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) (Δ 1049). ΦΕΚ 742Δ, 11.7.1996.
 4. Το ΠΔ 1995 Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής). ΦΕΚ 1049Δ, 30.11.1995
 5. Το Ν.1515/1985 Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας. ΦΕΚ 18^Α, 18.2.1985.
 6. Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος Αθήνας Απόψεις σχετικά με την περιοχή επέμβασης στο Βοτανικό. Αρ. πρωτ. 3595, 15.11.2007.
 7. Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος Αθήνας Απόψεις επί υποθέσεων ακύρωσης του Ν.3481 (ΦΕΚ 162Α'06) (Δικάσιμος 2.2.2007). Αρ. πρωτ. 212, 24.1.2007.
 8. ΕΥΠΕ/ΥΠΕΧΩΔΕ Έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων της Ειδικής Μελέτης (Master Plan) για την υλοποίηση του Προγράμματος Διπλής Ανάπλασης των περιοχών Βοτανικού-Λ. Αλεξάνδρας. Αρ. πρωτ. 111233, 23.12.20.

Θέτουμε υπόψη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την Ειδική μελέτη (MASTER PLAN) για την υλοποίηση του προγράμματος διπλής των περιοχών ΒΟΤΑΝΙΚΟΥ – Λ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ, για την έκφραση απόψεων στο πλαίσιο της διαδικασίας απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων από την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ.

Κύριος του Έργου:
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Συντάκτης μελέτης:
ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΔΗΣ

Η μελέτη περιλαμβάνει:

1. ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΜΕΛΕΤΗΣ
2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΡΓΟΥ
3. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ/ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΔΙΠΛΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ
4. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ
5. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΧΕΔΙΟΥ/ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΔΙΠΛΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ
6. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

7. ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
8. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ - ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ
9. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ
10. ΧΑΡΤΕΣ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑ

Ιστορικό:

Ο Δήμος Αθηναίων με την από 06.07.2007 Σύμβαση, ανέθεσε την εκπόνηση του έργου "Ειδική Μελέτη (Master Plan) για την υλοποίηση του Προγράμματος Διπλής Ανάπλασης των Περιοχών Βοτανικού - Λ. Αλεξάνδρας". Η συγκεκριμένη μελέτη αφορούσε την υλοποίηση των δύο Υπερτοπικών Μητροπολιτικών Πόλων αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 11 και 12 του Ν.3481/2006. Η Ειδική Μελέτη (Master Plan) του Προγράμματος Διπλής Ανάπλασης, η οποία υπεβλήθη και ενεκρίθη, δεν περιελάμβανε, όπως άλλωστε προέκυπτε και από το Ν. 3481/2006, τα έργα και τις δραστηριότητες στο Ο.Τ. 45α. Για το ως άνω Master Plan υπεβλήθη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Δ. Αθηναίων, η οποία και εγκρίθηκε με την με Α.Π./111233/23.12.2008/ΕΥΠΕ/ΥΠΕΧΩΔΕ Κοινή Υπουργική Απόφαση. Η έκδοση της υπ' αριθμ. 3059/2009 αποφάσεως της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία κρίθηκε ότι το άρθρο 12 του Ν. 3481/2006, κατά το μέρος που προέβλεπε επιπλέον χρήσεις, συνεπαγόμενες μείωση του κοινόχρηστου χώρου στο Βοτανικό σε βαθμό μεγαλύτερο του αναγκαίου για τη μεταφορά του γηπέδου, δεν ήταν σύμφωνο με το Σύνταγμα, κατέστησε αναγκαίο τον ανασχεδιασμό του προγράμματος της Διπλής Ανάπλασης. Ο ανασχεδιασμός αυτός αποτυπώθηκε στο άρθρο 23 του Ν. 3983/2011, με το οποίο αντικαταστάθηκε το άρθρο 12 του Ν. 3481/2006. Με το άρθρο 23 του Ν. 3983/2011, ως ειδικότερη περιοχή του Προγράμματος Διπλής Ανάπλασης καθορίζεται και το Ο.Τ 45α (Τομέας Ανάπλασης Β) και **επανακαθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός των ειδικών περιοχών και τομέων ανάπλασης γενικές χρήσεις γης και γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.** Ως εκ τούτου απαιτείται η αναδιαμόρφωση του Master Plan σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις του άρθρου 23 του Ν. 3983/2011 και η εκπόνηση ΣΜΠΕ που να ανταποκρίνεται στις ειδικές ανάγκες του νέου σχεδιασμού.

Αντικείμενο του έργου:

Η αναδιαμορφωμένη Ειδική Μελέτη (Master Plan) επεξεργάζεται και εξειδικεύει τις αρχές και τους βασικούς όρους για την πιο πολύπλευρη και ολοκληρωμένη παρέμβαση του Δήμου Αθηναίων, ήτοι της διπλής ανάπλασης της περιοχής του Βοτανικού και της Λ. Αλεξάνδρας, με στόχο:

1. Τη δημιουργία ενιαίου ελεύθερου χώρου με τη μορφή αστικού πάρκου και υπόγειου χώρου στάθμευσης στη θέση του υφιστάμενου γηπέδου του Παναθηναϊκού Αθλητικού Ομίλου στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας, και
2. Τη δημιουργία μεγάλου ενιαίου ελεύθερου χώρου με τη μορφή αστικού πάρκου, συνδεδεμένου με το δίκτυο των χώρων πρασίνου της περιοχής Ελαιώνα και ειδικότερα της ζώνης πρασίνου κατά μήκος της Ιεράς Οδού και του ρέματος Προφήτη Δανιήλ, τη δημιουργία συγκροτήματος πολλαπλών χρήσεων, καθώς και τη δυνατότητα κατασκευής γηπέδου ποδοσφαίρου χωρητικότητας έως 40.000 θέσεων και λοιπών αθλητικών εγκαταστάσεων, σε έκταση 200 περίπου στρεμμάτων στη περιοχή του Ελαιώνα, που εμπίπτει στα όρια του Δήμου Αθηναίων, και η οποία σήμερα φιλοξενεί ένα συνοθύλευμα από οχλούσες χρήσεις, δεν φέρει

ίχνος πρασίνου και αποτελεί μια πηγή ανεξέλεγκτης ρύπανσης για την πόλη.

Αντίστοιχα, αντικείμενο της παρούσας Στρατηγικής Μελέτης είναι βασικές επιλογές της γενικής διάταξης (masterplan) των παρεμβάσεων που προβλέπονται στις περιοχές, όπως αυτές έχουν προσδιοριστεί στο Ν. 3983/2011. Συγκεκριμένα, περιλαμβάνει τα έργα και τις δραστηριότητες που προβλέπονται στο ενοποιημένο ΟΤ 45-46-50 και στο Ο.Τ 45α της περιοχής του Βοτανικού και στο Ο.Τ. 22, της περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων (Λ. Αλεξάνδρας) και περιγράφονται στο Νόμο 3983/2011. Σημειώνεται βέβαια πως η ανάλυση της συγκεκριμένης ΣΜΠΕ επεκτείνεται και στο ΟΤ 45α. Κάτι τέτοιο ήταν αναπόφευκτο και επιβεβλημένο λόγω των συνεργιστικών επιδράσεων των δραστηριοτήτων σε όλους τους τομείς περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος και των μέτρων αντιμετώπισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που αναπτύσσονται στην συγκεκριμένη ΣΜΠΕ.

Η παρούσα Μελέτη συντάσσεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ 107017 (ΦΕΚ 1225/Β/05.09.2006), "Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001 το Νόμο 1650/86 (ΦΕΚ 160/Α/16.10.1986)".

Σκοπιμότητα και στόχος υλοποίησης του ΣΧΕΔΙΟΥ/ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΔΙΠΛΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ:

Με την αξιοποίηση της ανάγκης και ευκαιρίας μετεγκατάστασης και εκσυγχρονισμού του γηπέδου του Παναθηναϊκού και την προώθηση της Διπλής Ανάπλασης, ο Δήμος Αθηναίων αλλά και οι υπόλοιποι φορείς της Πολιτείας (Οργανισμός Αθήνας, ΥΠΕΚΑ και Βουλή των Ελλήνων) συνέλαβε, σχεδίασε και υλοποιεί την ιδέα μίας μεγάλης και πολύπλευρης παρέμβασης για την πόλη.

Είναι, χωρίς αμφιβολία, η μεγαλύτερη από πλευράς κλίμακας πολεοδομική παρέμβαση στη μεταπολεμική ιστορία της πόλης, η οποία αφορά αφενός στην κατάργηση της υφιστάμενης και δυνητικής δόμησης εντός μιας ασφυκτικά δομημένης περιοχής (Αμπελόκηποι) και αφετέρου στην ουσιαστική προώθηση της αναβάθμισης τμήματος μιας έντονα υποβαθμισμένης περιοχής στο κέντρο της πόλης (Βοτανικός), λειτουργώντας ως καταλύτης για την ενεργοποίηση και προώθηση στην πράξη ενός φιλόδοξου σχεδίου πολεοδομικής ανασυγκρότησης στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα, που παρέμενε ανενεργό για περισσότερο από μια δεκαετία. Με το Νόμο 3481 του 2006 «Τροποποιήσεις στην νομοθεσία για το Εθνικό κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 162Α/2.6.2006) τροποποιήθηκε το Ρυθμιστικό Πλαίσιο της Αθήνας με τη δημιουργία στην περιοχή του Δήμου Αθηναίων δύο νέων Υπερτοπικών-Μητροπολιτικών Πόλων αναψυχής, αθλητισμού πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών στις περιοχές της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και στο Βοτανικό.

Με το άρθρο 23 του Ν. 3983/2011 τροποποιείται το άρθρο 12 του Ν. 3481/2006 και καθορίζονται οι ειδικές περιοχές και τομείς ανάπλασης καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις και οι όροι δόμησης της περιοχής της Διπλής Ανάπλασης. Οι ειδικές περιοχές ανάπλασης είναι:

- Η περιοχή που καταλαμβάνεται από το Ο.Τ 22 της περιοχής 69 του Δ. Αθηναίων επί της Λ. Αλεξάνδρας (Περιοχή Ανάπλασης Ι σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 23 του Ν. 3983/2011),
- Η περιοχή που καταλαμβάνεται από το ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50 της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνα του Δ. Αθηναίων (Τομέας Ανάπλασης Α της περιοχής Ανάπλασης ΙΙ)
- Η περιοχή που καταλαμβάνεται από το Ο.Τ. 45α (Τομέας Ανάπλασης Β της περιοχής Ανάπλασης ΙΙ) Στόχος του Προγράμματος Διπλής Ανάπλασης των Περιοχών Βοτανικού και Λεωφόρου Αλεξάνδρας, το οποίο υλοποιείται από το Δήμο Αθηναίων σε συνεργασία με άλλους φορείς (Εθνική Τράπεζα Ελλάδος, Παναθηναϊκός Αθλητικός Όμιλος, ΠΑΕ Παναθηναϊκός, Υπουργείο Οικονομίας & Οικονομικών και ΥΠΕΚΑ) είναι η ανάπτυξη δραστηριοτήτων που αποβλέπουν στην οικιστική και περιβαλλοντική ανάπτυξη και αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των αστικών περιοχών του Βοτανικού - Ελαιώνα και της περιοχής της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, καθώς και στην προώθηση της περαιτέρω οικονομικής, αθλητικής, κοινωνικής και πολιτιστικής ανάπτυξης των περιοχών αυτών.

Η διπλή αστική ανάπτυξη Λεωφ. Αλεξάνδρας-Βοτανικού έχει ποιοτικά χαρακτηριστικά που κατανέμονται ισόρροπα στις δύο περιοχές παρέμβασης και κυρίως, αποτελεί ένα συγκεκριμένο πρόγραμμα με εξασφαλισμένους τρόπους υλοποίησης και όχι μια γενικού περιεχομένου θεσμική ρύθμιση, που συμβάλλει στην ορθολογική χωρική οργάνωση και στη βιώσιμη ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας.

Η παρέμβαση στην περιοχή του Βοτανικού συνοδεύεται από την παράλληλη υλοποίηση βασικών έργων υποδομής (οδικών, συγκοινωνιακών, υδραυλικών και άλλων) των οποίων ο σχεδιασμός χρονίζει τουλάχιστον για τρεις δεκαετίες και τα οποία εκτιμάται ότι θα δώσουν το έναυσμα για την προσδοκώμενη αναβάθμιση όλης της περιοχής του Ελαιώνα σε συνδυασμό με την αντικατάσταση ερειπωμένων και αυθαίρετων υποδομών με αρχιτεκτονικό έργο υψηλής ποιότητας που θα αποτελεί τοπόσημο για την περιοχή και την πόλη.

Η σχεδιαζόμενη παρέμβαση στις δύο περιοχές (Βοτανικού και Αλεξάνδρας) συμβάλλει με τρόπο άμεσο και δεσμευτικό στην ποιοτική αναβάθμιση του περιβάλλοντος σε 220 στρέμματα του Ελαιώνα και σε 20 περίπου στρέμματα των Αμπελοκήπων. Η ανάπτυξη αυτή αποτελεί χωρίς αμφιβολία μια σημαντική προσπάθεια συνδυασμένου σχεδιασμού αποκατάστασης και αναβάθμισης δύο περιοχών του Δήμου Αθηναίων, οι οποίες είναι σήμερα εξαιρετικά επιβαρυνμένες και οι οποίες έχουν ως κοινό στοιχείο ότι λειτουργούν πλέον ως αποκομμένες νησίδες του ιστού της πόλης («μαύρες τρύπες») συγκεντρώνοντας ασύμβατες και οχλούσες χρήσεις που δεν συνάδουν με την εικόνα της Αθήνας ως μοντέρνας πόλης που εξασφαλίζει υψηλή ποιότητα ζωής για τους κατοίκους της και είναι ελκυστική για τους επισκέπτες της.

Σε επίπεδο ευρύτερης περιοχής εκτιμάται ότι με την υλοποίηση του Προγράμματος Διπλής Ανάπλασης αναμένονται έμμεσες επιπτώσεις στις χρήσεις γης και λειτουργίες και συγκεκριμένα πιέσεις για αλλαγή χρήσης στις γύρω από τις υπό ανάπτυξη περιοχές.

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, με τους Νόμους 3481/2006 και 3983/2011 καθορίζεται η ταυτόχρονη Μητροπολιτική Παρέμβαση και η συνδυασμένη αστική ανάπτυξη των περιοχών Λεωφόρου Αλεξάνδρας και Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων με τρόπο που να συμβάλλει στην ορθολογική χωροταξική οργάνωση και στη βιώσιμη ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας. Με την ολοκλήρωση του Προγράμματος Διπλής Ανάπλασης

των δύο περιοχών Βοτανικού και Λεωφόρου Αλεξάνδρας θα έχουν λάβει χώρα τα εξής:

- Αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του Δήμου Αθηναίων και της ευρύτερης περιοχής.
- Αστική ανάπτυξη και ανάπτυξη των περιοχών Λεωφόρου Αλεξάνδρας και Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων, Ορθολογική ανακατανομή των δομικών χρήσεων με αποτέλεσμα την καλύτερη λειτουργία του αστικού ιστού.
- Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και αναψυχής και ιδιαίτερα στο ιδιαίτερα επιβαρυνόμενο τμήμα της πόλης των Αμπελοκήπων, στο οποίο συγκεντρώνονται σημαντικές δημόσιες δραστηριότητες (νοσοκομεία, δικαστήρια, δημόσιες υπηρεσίες κτλ).
- Δημιουργία σύγχρονων αθλητικών, πολιτιστικών και κοινωνικών υποδομών που θα εξυπηρετούν τόσο την πόλη των Αθηνών όσο και την ευρύτερη περιοχή της Αττικής.
- Δημιουργία μεγάλων υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που θα εξυπηρετούν ζωτικές λειτουργίες ολόκληρου του Μητροπολιτικού Συγκροτήματος της Αθήνας.
- Εκσυγχρονισμός παραδοσιακών περιοχών βιομηχανικής συγκέντρωσης με τη δημιουργία ενός πόλου πολλαπλών λειτουργιών που τροφοδοτεί οικονομικά την ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων σε περιοχή που σήμερα βρίσκεται σε αδράνεια (νεκρά κελύφη παλιάς βιομηχανίας), με παράλληλη εξασφάλιση των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου.
- Εξασφάλιση των απαιτούμενων ελεύθερων χώρων και χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων.

Περιβαλλοντικοί στόχοι του σχεδίου / προγράμματος διπλής ανάπτυξης

Οι γενικοί περιβαλλοντικοί στόχοι τόσο του Προγράμματος Διπλής Ανάπτυξης όσο και του υπό μελέτη Masterplan, μπορούν να συνοψιστούν στα εξής:

- Αναβάθμιση των περιοχών ανάπτυξης
- Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της πρωτεύουσας
- Εξεύρεση βέλτιστης περιβαλλοντικά λύσης στο πρόβλημα χωροθέτησης του γηπέδου του Παναθηναϊκού.
- Τήρηση των κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας και προώθηση της εφαρμογής του.

Οι περιβαλλοντικοί στόχοι αυτοί του Προγράμματος Διπλής Ανάπτυξης κινούνται στο πλαίσιο των γενικών στόχων και κατευθύνσεων που έχουν χαραχθεί στο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας και συγκεκριμένα στο βασικό Νόμο 1515/85 και που δεν έχουν τροποποιηθεί μέχρι και σήμερα, παρά τη συγκεκριμενοποίηση ή αλλαγή ορισμένων ειδικών κατευθύνσεων του ΡΣΑ με τις νεότερες θεσμικές τροποποιήσεις, π.χ. Ν.1995/1991 και Ν.2052/1992.

Περιγραφή του σχεδίου / προγράμματος διπλής ανάπτυξης

1. Master Plan Βοτανικού

Η ανάπτυξη της περιοχής των 220 περίπου στρεμμάτων δημιουργεί ένα νέο Υπερτοπικό Μητροπολιτικό Κέντρο αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών, καθώς και την συνεπακόλουθη κατασκευή σημαντικών έργων υποδομής Στην περιοχή ανάπτυξης του Βοτανικού (Ο.Τ. 45-46-50 και Ο.Τ 45α) αναμένεται να αναπτυχθούν τα ακόλουθα έργα:

Α Γήπεδο ποδοσφαίρου

- B. Εγκαταστάσεις Ερασιτέχνη Παναθηναϊκού
Γ. Εγκαταστάσεις Δ. Αθηναίων
Δ. Ελεύθεροι χώροι πρασίνου, αναψυχής, αθλητισμού
Ε. Εμπορικό Κέντρο

Για την ένταξη των εγκαταστάσεων Α-Δ έχει προβλεφθεί από την πολιτεία έκταση 178 στρεμμάτων σε ένα ενιαίο Ο.Τ. 45 - 46 – 50, το οποίο όμως σε μεγάλο τμήμα του διασπάται από το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ και την σχεδιαζόμενη λεωφόρο Προφήτη Δανιήλ, ενώ για την εγκατάσταση Ε έχει προβλεφθεί χώρος 43 στρ. στη συμβολή των οδών Αγ. Άννης και Πολυκάρπου

Αξιοποιήσιμο τμήμα για τη χωροθέτηση του συμπλέγματος του ποδοσφαιρικού γηπέδου και των εγκαταστάσεων του Ερασιτέχνη Παναθηναϊκού και του Δήμου είναι το δυτικό τμήμα, ενώ για τη κύρια χρήση του πάρκου και των χώρων αναψυχής και αθλητισμού, καθώς και των υποστηρικτικών αυτών εγκαταστάσεων είναι το ανατολικό συμπεριλαμβανομένου και του ρέματος.

Οι στόχοι της ανάπλασης είναι:

- A. Η αναβάθμιση του συνόλου της περιοχής.
B. Η δημιουργία ενός νέου υπερτοπικού πόλου πρασίνου κι αναψυχής.
Γ. Η εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων (αθλητικές εγκαταστάσεις).

Οι τρεις στόχοι έχουν κοινές απαιτήσεις.

- Την καθιέρωση του Βοτανικού ως μητροπολιτικού πόλου λειτουργιών αθλητισμού και αναψυχής και την αρμονική ένταξη του στην πόλη.
- Τον βέλτιστο σχεδιασμό των χώρων πρασίνου την ενοποίηση με τα πλαίσια ενός ενιαίου συστήματος και την σύνδεση τους με τον αστικό ιστό.
- Την κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση της περιοχής.
- Οι φυτεύσεις και γενικότερα το πράσινο για την περιοχή μελέτης υπόκειται στις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας ικανοποιώντας έτσι τις κατευθύνσεις που δίνουν το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας που εγκρίθηκε με το Ν.1515/1985 και συμπληρώθηκε με το Ν. 2052/ 1992. Η περιοχή ευνοείται και από την ενοποίηση αρχαιολογικών χώρων, καθώς πρόκειται να ενταχθούν στο σχετικό πρόγραμμα όλα τα μνημεία που βρίσκονται εντός του Ελαιώνα, αλλά και εκκλησίες και ιστορικά κτίσματα.
- Στον Ελαιώνα λειτουργεί ο σταθμός μετρό του Αιγάλεω και πρόκειται να λειτουργήσει ο σταθμός στο Περιστερί, ενώ υπάρχουν σκέψεις και για περαιτέρω επεκτάσεις. Σχεδιάζεται επίσης η μετεγκατάσταση του σταθμού των ΚΤΕΛ από τον Κηφισό, με νέα χωροθέτηση που έχει γίνει εντός του Ελαιώνα, κοντά στην επισκευαστική βάση του μετρό.

Οι ελεύθεροι χώροι (χώροι πρασίνου και πλατείες): Το κύριο χαρακτηριστικό των ελευθέρων χώρων είναι η λειτουργικότητα και η εξυπηρέτηση των κινήσεων των πεζών σε συνδυασμό με την αξιοποίηση του ρέματος και τη δημιουργία χώρου πρασίνου που εκτός της λειτουργίας του ως χώρου φυσικής αναψυχής σηματοδοτούν τις πορείες των πεζών. Η έλλειψη χώρων πρασίνου στην Αθήνα γενικότερα και στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα και του δυτικού μέρους της πόλης ειδικότερα οδήγησε στην πρόβλεψη σημαντικής έκτασης χώρων φύτευσης στην περιοχή (30%). Στόχος της διαμόρφωσης είναι η αύξηση αυτού του ποσοστού κατ'ελάχιστον σε 40% με απώτερο στόχο ακόμα και το 60%.

Πλατείες και Χώροι ειδικών διαμορφώσεων: Σε επιλεγμένες περιοχές, είτε κοντά στις εγκαταστάσεις, είτε σε θέσεις που τις σηματοδοτούν, επιλέγεται η διαμόρφωση ελευθέρων χώρων με το χαρακτήρα της σύγχρονης αστικής πλατείας.

Το Αστικό Πάρκο: Όλο το τμήμα βόρεια του ρέματος διαμορφώνεται σε ένα μεγάλο αστικό πάρκο, που αναπτύσσεται ακόμα και σε μεγάλο μήκος της «διασταύρωσής» του με τη λεωφόρο Προφήτου Δανιήλ. Η ανύψωση της Προφ. Δανιήλ και η ταπείνωση της λωρίδας του οικοπέδου που το συνδέει με το κακείμενο της λεωφόρου τμήμα, προτιμήθηκε από την υπογειοποίηση της λεωφόρου. Αυτό, διότι λόγω της μικρής αποστάσεως από την διασταύρωση με την οδό Πολυκάρπου, η λεωφόρος δεν «προλαβαίνει» να επιτύχει υψομετρικές διαφορές μεγαλύτερες των 2μ. Με το δεδομένο, ότι η υπογειοποίηση απαιτεί ελεύθερο ύψος min. 5,50μ για τη διέλευση φορτηγών συν επιπλέον τουλάχιστον 2,50μ για τον φ.ο. της γέφυρας και το χώμα φύτευσης, είναι αυτονόητο ότι η υπέργεια διάβαση θα ανήρχετο σε ύψος περίπου 6μ και θα ήταν πλέον ή δύσβατη, διακόπτοντας ουσιαστικά της συνέχεια του αστικού πάρκου. Αντίθετα, η ανύψωση της λεωφόρου δημιουργεί απαιτήσεις ελεύθερου ύψους το πολύ 3μ κάτωθεν, οπότε με ύψος κατασκευής ~1μ η ταπείνωση του αστικού πάρκου είναι μόλις 2μ, πράγμα που με ομαλές κλίσεις εξασφαλίζει τη συνέχεια απλά και μόνο με κεκλιμένα επίπεδα.

Στη λύση αυτή συνηγορούν περαιτέρω και η κατωφερική κλίση της Προφ. Δανιήλ προς νότον, αλλά και το γεγονός, ότι έτσι επιτυγχάνεται πραγματική ένωση των τμημάτων του οικοπέδου, επί εδάφους.

Οι φυτεύσεις διατάσσονται έτσι, ώστε να δημιουργούνται εν δυνάμει σημεία φύτευσης και εν δυνάμει κενά – ξέφωτα.

Καμπύλες με αναφορά στο κέντρο της σέντρας του γηπέδου και παράλληλες ευθείες που συνθέτουν έναν κানাβο-χτένι δημιουργούν αρμονία, αλλά διατηρούν συνεχώς το αίσθημα του προσανατολισμού, καθώς το κύριο τοπόσημα, το νέο γήπεδο, είναι ορατό ανάμεσα από τις κόμες των δένδρων και από τα κενά των φυτεύσεων.

Πορείες διαμορφώνονται εντός αυτών των εκτάσεων που οδηγούν στα δύο γήπεδα, καθώς και στοιχεία στάσης για τον επισκέπτη των χώρων αυτών.

Χώροι κίνησης πεζών:

A. Η περιφερειακή ζώνη του γηπέδου: Η κυκλοφορία των 40.000 θεατών κατά την έναρξη και λήξη αθλητικών ή και άλλων εκδηλώσεων απαιτεί σημαντικές εκτάσεις ελεύθερες στοιχείων που μπορούν να αποτελέσουν εμπόδια στην κίνηση του πλήθους. Δένδρα, σημεία σήμανσης - προσανατολισμού των θεατών, αστικός εξοπλισμός εντάσσεται σε ζώνες «εμποδίων» που σχεδιάζονται παράλληλα των αξόνων κίνησης των θεατών προς τις πύλες εισόδου. Οι φυτεύσεις επιλέγονται ώστε να αναδεικνύουν την αρχιτεκτονική του κτιρίου χωρίς να κρύβουν άξονες προοπτικής αλλά και της θέας των κτιρίων από επιλεγμένες περιοχές όπως η Ιερά Οδός. Στη περιοχή αυτή είναι δυνατή και η ανάπτυξη προσωρινών (μη μονίμων) εγκαταστάσεων, που εξυπηρετούν την ασφάλεια του γηπέδου (φυλάκια, τουρνικέ κλπ.)

B. Οι γέφυρες: Η ενοποίηση του αστικού πάρκου με την άλλη πλευρά του ρέματος γίνεται με γέφυρες, άλλες βαριάς κατασκευής για να εξυπηρετήσουν τις διελύσεις προς τα γκαράζ και το δρόμο τροφοδοσίας και γενικά το κυκλοφοριακό μοντέλο της περιοχής, κι άλλες ξύλινες, τμήματα των πορειών των πεζών. Ειδικά στο κέντρο περίπου των διαμορφώσεων προβλέπεται και εναέρια γέφυρα, η οποία θα οδηγεί τους οπαδούς της φιλοξενούμενης ομάδας κατ'ευθείαν από τους χώρους προσωρινής στάθμευσης λεωφορείων στο ειδικό διάζωμα του γηπέδου που προβλέπεται για αυτούς, ως επιβάλλεται από τους κανονισμούς ασφαλείας της UEFA.

Γ. Οι Πορείες: Στόχος των διαμορφώσεων της ευρύτερης περιοχής πρέπει να είναι η ενοποίηση των χώρων. Η χάραξη πορειών πεζών εντός του συστήματος των ενοποιημένων χώρων πρασίνου επιτρέπει αφενός την

πρόσβαση στο γήπεδο των θεατών, αφετέρου δε τη δημιουργία σε επίπεδο πόλης Κύριων Πορειών Πεζών. Η Ιερά Οδός κύριο ιστορικό στοιχείο και είσοδος της Αθήνας αποτελεί σημαντικό στοιχείο σύνδεσης του νέου συστήματος χώρων πρασίνου με τις εκτάσεις που εντάσσονται στο πρόγραμμα της Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας.

Οι πορείες στοχεύουν την σύνδεση των εκτάσεων με τις κεντρικές περιοχές της Αθήνας προς τα ανατολικά καθώς και την κάθετη σύνδεση των χώρων νέων πρασίνου που αναπτύσσονται από την λεωφόρο Αθηνών μέχρι την Πέτρου Ράλλη.

Για τους σκοπούς αυτούς, προτείνεται η διαμόρφωση του προβλεπόμενου από το ρυμοτομικό σχέδιο Κοινοχρήστου Πρασίνου (ΚΠ) μεταξύ Ιεράς Οδού και οδού Πολυκάρπου να διαμορφωθεί σε δύο επίπεδα, ένα στο επίπεδο των δρόμων, που θα εξασφαλίζει την απρόσκοπτη επικοινωνία του πεζοδρομιακού δικτύου, κι ένα σε χαμηλότερο επίπεδο, το οποίο θα εξικνείται από το σταθμό του μετρό ως τη πλατεία εμπρός από την βόρεια είσοδο του γηπέδου, περνώντας κάτω από την οδό Πολυκάρπου, μέσω μιας προς τούτο διαμορφούμενης υπόγειας διάβασης. Έτσι, η υψομετρική διαφορά που θα καλούνται να καλύψουν οι θεατές θα είναι της τάξης των 3μ-3,5μ αντί των περίπου 6μ που θα απαιτούσε μία υπέργεια διάβαση, η οποία συν τοις άλλοις, εκτός της αισθητικής παραφωνίας της, θα είχε και σαφώς υποπολλαπλάσιο πλάτος και θα ήταν ιδιαίτερα ανταγωνιστική στις υπόλοιπες υπέργειες κατασκευές.

Γήπεδο Ποδοσφαίρου

Κύριος στόχος της Π.Α.Ε. Παναθηναϊκός είναι η δημιουργία ενός σύγχρονου και λειτουργικού σταδίου που να ικανοποιεί τις ελληνικές και διεθνείς απαιτήσεις της Π.Α.Ε. δυναμικότητας έως 40.000 θέσεων. Η νέα μορφή λειτουργίας των ποδοσφαιρικών πραγμάτων βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με την αποτύπωση στο χώρο εννοιών - οραμάτων με την μορφή ενός σύγχρονου νέου γηπέδου.

Είναι κοινή αντίληψη ότι το φίλαθλο κοινό διακατέχεται από αίσθημα ανασφάλειας προς τους γηπεδικούς χώρους, δυσaráεσκεια για τις υπηρεσίες που του παρέχονται, δυσπιστία για την αυθεντικότητα του παιχνιδιού, και τελικά από το αίσθημα απομάκρυνσής του από την ομάδα και από την ταύτιση του με την “φανέλα”. Κύριος στόχος είναι η ανατροπή της εικόνας, η μαζική επαναφορά του φίλαθλου κοινού γύρω από την ομάδα και η σύναψη αμοιβαίων δεσμών. Η δημιουργία ενός νέου γηπέδου αποτελεί ιδανική ευκαιρία για την διαμόρφωση μιας επιθετικής αθλητικο - πολιτιστικής στρατηγικής για μία νέα αντίληψη των ποδοσφαιρικών δρώμενων που στοχεύει στον ελεύθερο χρόνο της οικογενειακής αναψυχής. Οι βασικές αρχές ανάπτυξης του γηπέδου και του περιβάλλοντος χώρου στρέφονται:

- Στην δημιουργία αθλητικής υποδομής με ιδιαίτερη έμφαση τα λειτουργικά χαρακτηριστικά που συμβάλλουν στην αναβάθμιση του ποδοσφαίρου και την ενεργό επανένταξή του στην οικογενειακή αναψυχή των πολιτών.
- Στην καθημερινή λειτουργία του χώρου που συνδυάζεται με την ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων, την προσέλκυση των φιλάθλων και την αξιοποίηση του συστήματος χώρων πρασίνου στο οποίο εντάσσεται το γήπεδο.
- Στην εναρμόνιση του κτιριακού όγκου και των δραστηριοτήτων, στο ευρύτερο περιβάλλον από άποψη αστικού τοπίου, δραστηριοτήτων ελεύθερων χώρων πρασίνου και ενοποίησης με τους ευρύτερους χώρους αναψυχής, βάσει πορειών ενοποίησης.
- Στο σχεδιασμό ενός σπουδαίου αρχιτεκτονικού έργου στα πλαίσια της δημόσιας μνημειακής αρχιτεκτονικής της πόλης.

- Στη δημιουργία ενός έργου που συμβάλλει στην καθιέρωση του ρόλου και στην αντιμετώπιση των προβλημάτων της περιοχής με έμφαση τα κυκλοφοριακά θέματα.

Συνθετικό Πλαίσιο

Η βύθιση του κτιρίου επιτρέπει την κάθετη κατανομή πληθυσμού σε σχέση με το φυσικό έδαφος, επιτρέποντας στον μισό σχεδόν πληθυσμό του να εισέλθει άμεσα από το φυσικό έδαφος μειώνοντας σημαντικά τον αναγκαίο αριθμό αλλά και το ύψος των κλιμακοστασίων, δημιουργώντας συνθήκες ασφαλούς και άνετης προσέλευσης και εκκένωσης του και ένα φιλικό κτίριο προς στα άτομα με κινητικές δυσκολίες.

Το στέγαστρο σε ενιαία πλαστική του μορφή (αντίγραφο του φυσικού ανάγλυφου) ενοποιεί όλα τα επιμέρους στοιχεία. Η στέγη έχει επελεχθεί να είναι λιτή αλλά με ενιαίες καμπύλες –οργανική.

Η ενεργειακή κλάση του κτιρίου θα είναι τουλάχιστον (Α).

Το κτίριο

Με διάμετρο 209μ και πρόβολο 3μ το κτίριο επιμερίζεται και αυτό σε τέσσερα αυτόνομα τμήματα. Το κτίριο του Δυτικού τομέα αποτελεί το πλέον σημαντικό τμήμα καθώς σε αυτό εντάσσονται τα αποδυτήρια των παικτών, οι επίσημοι, οι δημοσιογράφοι και τα πλέον ακριβά εισιτήρια. Ο ανατολικός τομέας σε πιο απλή μορφή βασίζεται στην τυπολογία του Δυτικού. Ο Βόρειος και Νότιος τομέας συγκεντρώνει απλές θέσεις και κατά κύριο λόγο ημιυπαίθριους χώρους

Η περιμετρική ελεγχόμενη ζώνη κυκλοφορίας θεατών

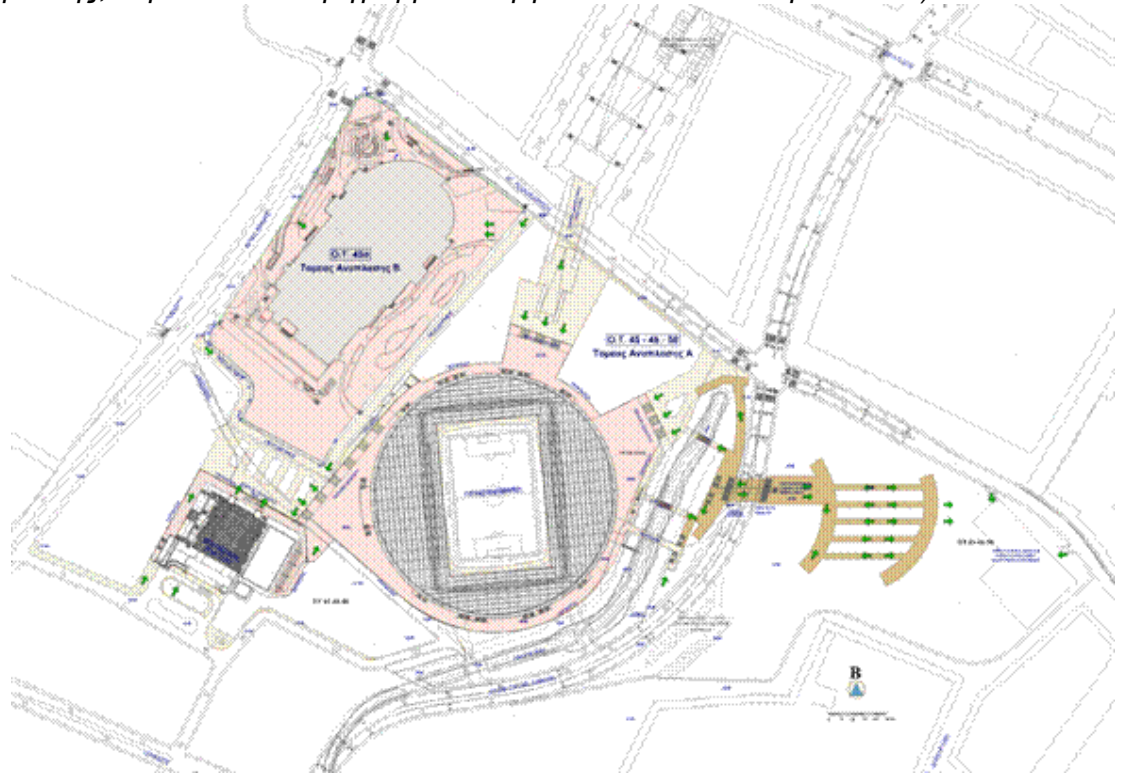
- Η ασφάλεια, η λειτουργικότητα αλλά και η άνεση των θεατών εξαρτάται άμεσα από τον σχεδιασμό και διαστασιολόγηση των διαδρόμων κίνησης των θεατών. Τόσο εντός αλλά και περιφερειακά του γηπέδου.
- Η 1η περιμετρική ζώνη κίνησης βρίσκεται σε άμεση επαφή με το κτίριο, είναι ελεγχόμενη κατά την διάρκεια των αγώνων και σε αυτήν εισέρχονται θεατές αποκλειστικά με εισιτήριο.
- Η στάθμη της ελεγχόμενης περιφερειακής ζώνης που ονομάζουμε και «πλατεία» είναι σταθερή στο +30,5.
- Κατά την διάρκεια των αγώνων η ελεγχόμενη περιμετρική ζώνη επιμερίζεται σε τέσσερα τμήματα που αντιστοιχούν σε κάθε έναν από τους τομείς του γηπέδου (Δυτικός, Ανατολικός, Βόρειος και Νότιος).
- Συγκεκριμένα χωροθετούνται σημεία ελέγχου των εισιτηρίων που αντιστοιχούν στον τομέα στον οποίο εισέρχονται οι θεατές. Με αυτόν τον τρόπο αποτρέπονται οι περιφερειακές κινήσεις θεατών σε αυτήν την ζώνη. Ο έλεγχος υλοποιείται με «τουρνικέ».
- Δεύτερος, έλεγχος, κατά την είσοδο στο κτίριο εξασφαλίζει ότι οι θεατές εισέρχονται στο διάζωμα του εισιτηρίου τους.
- Η ελεγχόμενη περιφερειακή ζώνη σχεδιάστηκε με ελάχιστη διάσταση 15 μέτρων.

Κοντά στο κέντρο κάθε τομέα όπου οι κινήσεις των θεατών είναι αυξημένες η ζώνη αυτή διαπλατύνεται.

Η ζώνη προσέλευσης

Η βόρεια πλευρά του γηπέδου αντιμετωπίζεται ως κύρια είσοδος και ειδικότερα η πορεία που συνδέει το γήπεδο με τον σταθμό Μετρό μέσω πράσινης ζώνης Ιερά Οδού και ελεύθερου χώρου μεταξύ αυτής και της οδού Πολυκάρπου.

Στο σχεδιασμό θα προβλεφθεί υπόγειος χώρος στάθμευσης 325 θέσεων εντός του γηπέδου (με την επέκταση του Α' υπογείου, αποκλειστικά για χώρο στάθμευσης, πέρα από το περίγραμμα του γηπέδου κάτω από την πλατεία).



Οι χώροι στάθμευσης συνδέονται με την Προφήτη Δανιήλ.

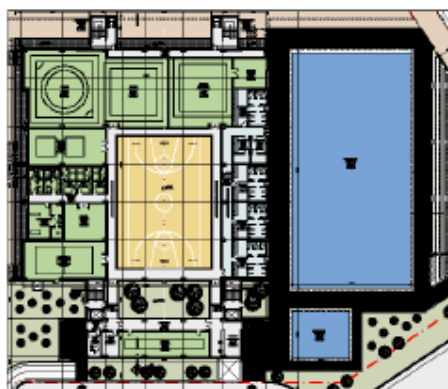
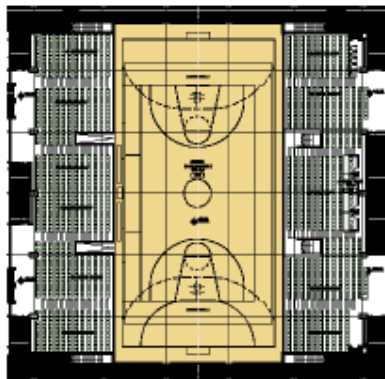
Οι εγκαταστάσεις του Ερασιτέχνη ΠΑΟ

Οι βασικές αρχές ανάπτυξης του γηπέδου και του περιβάλλοντος χώρου στρέφονται:

- Στη δημιουργία αθλητικής υποδομής με ιδιαίτερη έμφαση στα λειτουργικά χαρακτηριστικά που συμβάλλουν στην αναβάθμιση των αθλημάτων που ασκεί ο μεγαλύτερος Αθλητικός Σύλλογος της πρωτεύουσας.
- Στην εναρμόνιση του κτιριακού όγκου και των δραστηριοτήτων, στο ευρύτερο περιβάλλον από άποψη αστικού τοπίου, δραστηριοτήτων ελεύθερων χώρων πρασίνου και ενοποίησης με τους ευρύτερους χώρους αναψυχής, βάσει πορειών ενοποίησης.

Οι λοιποί αθλητικοί χώροι αναπτύσσονται σε κατώτερο επίπεδο, εντός του περιγράμματος του γηπέδου, με αυτόνομη είσοδο, εκμεταλλευόμενοι στο σχετικό επικλινές του εδάφους.

Στο ίδιο χαμηλότερο επίπεδο αναπτύσσονται τόσο το ανοικτό κολυμβητήριο, όσο και οι υποστηρικτικοί του χώροι.



Οι εγκαταστάσεις του Δ. Αθηναίων

Οι βασικές αρχές ανάπτυξης των εγκαταστάσεων του Δήμου και του περιβάλλοντος χώρου στρέφονται:

Στην δημιουργία ήπιας αθλητικής υποδομής με ιδιαίτερη έμφαση στον ανοικτό αθλητισμό – αναψυχή και στις λειτουργίες εξυπηρέτησης του.

Στην εναρμόνιση των κτιριακών όγκων και δραστηριοτήτων, στο ευρύτερο περιβάλλον από άποψη αστικού τοπίου, δραστηριοτήτων ελεύθερων χώρων πρασίνου και ενοποίησης με τους ευρύτερους χώρους αναψυχής, βάσει πορειών ενοποίησης.

Στο σχεδιασμό συνολικού μεγέθους 4.800 μ² εγκαταστάσεων αθλητικού περιεχομένου στην ανατολική περιοχή του χώρου ανάπτυξης όπου και ο μεγαλύτερος διαθέσιμος ανοικτός χώρος στην περιοχή με περισσότερο κοινόχρηστο πράσινο και μεγαλύτερη αυτοτέλεια.

Το Εμπορικό Κέντρο

Οι βασικές αρχές ανάπτυξης του Εμπορικού Κέντρου και του περιβάλλοντος χώρου στρέφονται:

- Στην δημιουργία ενός εμπορικού κέντρου τύπου Mall με εμπορικές λειτουργίες και δραστηριότητες αναψυχής σε 4 επίπεδα με έμφαση στο λιανικό εμπόριο, κινηματογράφο και εστίαση.
- Στην εναρμόνιση των κτιριακών όγκων στο ευρύτερο περιβάλλον και ενοποίησης των ελεύθερων χώρων πρασίνου με τους ευρύτερους χώρους αναψυχής του Τομέα Ανάπτυξης Α.
- Στο σχεδιασμό μεγάλου μεγέθους υπογείου χώρου στάθμευσης που να μπορεί να εξυπηρετεί περιστασιακά και τις αθλητικές εγκαταστάσεις του Τομέα Ανάπτυξης Α .

Κίνηση Οχημάτων

Ο χώρος προς διαμόρφωση κυκλοφοριακά εξυπηρετείται από τις οδούς Αγίας Άννης (δυτικά) και Πολυκάρπου (βόρεια).

Η οδός Αγίας Άννης προβλέπεται να διαμορφωθεί στο τμήμα μεταξύ των Οδών Ορφέως και Ιερά Οδού, με δυο λωρίδες κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση και κεντρική νησίδα.

Δημιουργούνται τρεις ισόπεδοι κόμβοι (με πλήρη διαμόρφωση) της οδού Αγ. Άννης με τις οδούς: Ορφέως, Αγίου Πολυκάρπου & Ιερά Οδό. Επισημαίνεται ιδιαίτερως ότι στον ισόπεδο κόμβο Ορφέως – Αγ. Άννης υπάρχει ειδική πρόβλεψη για την διάσωση υφιστάμενου σήμερα στην θέση αυτή ναού, με διχασμό των δύο κατευθύνσεων της Αγ. Άννης.

Ανάλογη διαμόρφωση προβλέπεται και για την οδό Πολυκάρπου, στο τμήμα μεταξύ της οδού Αγ. Άννης και της Λ. Προφήτου Δανιήλ, όπως αυτή θα διαμορφωθεί μελλοντικά. Η οδός Πολυκάρπου, επίσης, προβλέπεται με δύο λωρίδες ανά κατεύθυνση και κεντρική νησίδα. Προβλέπονται επίσης πλήρως διαμορφωμένοι κόμβοι με την οδό Αγ. Άννης και με την Λ. Προφήτου Δανιήλ.

Τέλος προβλέπεται να διαμορφωθεί, εντός της περιοχής μελέτης η Λεωφόρος Προφήτου Δανιήλ με δύο λωρίδες ανά κατεύθυνση και κεντρική νησίδα. Η Λ. Προφήτου Δανιήλ θα συνδέει την οδό Ορφέως με τη οδό Πολυκάρπου και η χάραξή της προβλέπεται να απομακρυνθεί (σε όλο σχεδόν το μήκος της) από την σημερινή θέση του ομωνύμου ρέματος.

Κίνηση Πεζών

Οι πεζοί θα προσεγγίζουν την περιοχή μέσω ενός ιδιαίτερα εκτεταμένου δικτύου Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, όπως το ΜΕΤΡΟ, ο σταθμός υπεραστικών λεωφορείων και οι διάφορες αστικές λεωφορειακές γραμμές.

Όπως είναι φυσικό, με την υλοποίηση των νέων υποδομών αναμένεται να γίνουν κατάλληλες προσαρμογές-προσθήκες στις γραμμές και στο δίκτυο των αστικών μεταφορών με στόχο την ενίσχυση της χρήσης των δικτύων δημοσίων μέσων μαζικής μεταφοράς (λεωφορεία και μετρό). Ήδη τέτοιες συνεννοήσεις και διαβουλεύσεις είναι σε εξέλιξη κατ'αρχήν με την ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ και θα ακολουθήσουν σχετικές διαβουλεύσεις με την ΕΘΕΛ.

Οι κύριες ροές πεζών διαμορφώνονται από τα σημεία αποβίβασης (σταθμούς και στάσεις) των δημόσιων συγκοινωνιακών μέσων με κατεύθυνση προς το γήπεδο και τις λοιπές εγκαταστάσεις. Η κίνηση των πεζών μεταξύ της περιοχής και του Σταθμού ΜΕΤΡΟ Ελαιώνα και του (μελλοντικού) Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων προβλέπεται να γίνεται από τα υφιστάμενα και τα προς διαμόρφωση πεζοδρόμια των μελλοντικών οδικών αξόνων της ευρύτερης περιοχής και τους ευρύτερους κοινοχρήστους χώρους που προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής Ελαιώνα. Για την κίνηση των πεζών, προς/από τα γήπεδα των εγκαταστάσεων, προβλέπονται οι εξής δύο ειδικές ρυθμίσεις:

- Για τις μετακινήσεις μεταξύ του γηπέδου ποδοσφαίρου και του Σταθμού ΜΕΤΡΟ προβλέπεται υπόγεια διάβαση πεζών, ικανού πλάτους που θα συνδέει το ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50 και το Ο.Τ. 31.
- Για την επικοινωνία των χώρων των δύο γηπέδων (ποδοσφαίρου και Ερασιτέχνη ΠΑΟ) προβλέπεται μικρή ανύψωση της ερυθράς της Λεωφ. Προφήτου Δανιήλ και διαμόρφωση κάτωθεν της Λεωφόρου διάβασης πεζών ικανού πλάτους.

Σταθμοί Αυτοκινήτων (garages)

Οι περιορισμένοι χώροι στάθμευσης που σχεδιάζονται στοχεύουν στην εξυπηρέτηση του νέου γηπέδου, και των εγκαταστάσεων του Ερασιτέχνη ΠΑΟ.

Η χωροθέτησή τους σε κλιμακωτή απόσταση και η ανεξαρτησία των εισόδων – εξόδων τους επιτρέπει τη διάχυση των κινήσεων των αυτοκινήτων και στους τρεις κύριους κυκλοφοριακούς άξονες της περιοχής (Αθηνών, Ιερά Οδός, Πέτρου Ράλλη). Στην περιοχή προβλέπονται σταθμοί αυτοκινήτων στις εξής θέσεις:

1. Για το γήπεδο του ποδοσφαίρου προβλέπεται υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων χωρητικότητας 325 θέσεων στάθμευσης κάτω από το γήπεδο, με πρόσβαση με εσωτερικό υπογειοποιημένο δρόμο από την οδό Αγ. Άννης και την λεωφόρο Προφήτου Δανιήλ.
2. Για το συγκρότημα των εγκαταστάσεων Ερασιτέχνη ΠΑΟ προβλέπεται υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων χωρητικότητας 125 θέσεων στάθμευσης.
3. Για το Εμπορικό Κέντρο προβλέπεται υπόγειος χώρος (2307 θέσεις) σε τρία επίπεδα προσπελάσιμος από οχήματα με ιδιαίτερες εισόδους – εξόδους από Αγ. Άννης στην άνοδο και από Πολυκάρπου μέσω Αγ. Άννης με αριστερή στροφή. Από τις θέσεις αυτές 600 θα παραχωρούνται στο γήπεδο του ΠΑΟ κατά τη διάρκεια αθλητικών συναντήσεων.

Σύνοψη πραγματοποιούμενων πολεοδομικών στοιχείων στο Βοτανικό

Έκταση Ο.Τ. 45-46-50 = 178.315,65 τμ

Επιτρεπόμενες χρήσεις

Ενοποιημένο ΟΤ 45-46-60

- Γήπεδο Ποδοσφαίρου 40.000 θέσεων
- Λοιπές αθλητικές εγκαταστάσεις
- Υπόγειοι Χώροι στάθμευσης 450 θέσεων
- Χώροι Κοινόχρηστου Πρασίνου

ΟΤ 45α

- Χρήσεις διοίκησης, γραφείων, τραπεζών, ασφαλειών, κοινωφελών οργανισμών, εμπορικών καταστημάτων - υπεραγορών – πολυκαταστημάτων, εστιατορίων, αναψυκτηρίων, χώρων συνάθροισης κοινού και αναψυχής και κτιρίων κοινωνικής πρόνοιας

Πραγματοποιούμενες χρήσεις ΟΤ 45-46-60 και ΟΤ 45α

Ενοποιημένο ΟΤ 45-46-60

- Κύριες αθλητικές δραστηριότητες
- Βοηθητικές αυτών

Συμπληρωματικές χρήσεις αθλητικών:

- Χώροι ιατρικής υποστήριξης και αποκατάστασης αθλητών
- Αίθουσες πολλαπλών χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής
- Χώροι εστίασης
- Εμπορικές χρήσεις
- Πολυλειτουργικοί χώροι άθλησης και υγιεινής
- Αθλητικοί ξενώνες και χώροι φιλοξενίας
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Χώροι εξυπηρέτησης τύπου και μέσων μαζικής ενημέρωσης

ΟΤ 45α

- Εμπορικά Καταστήματα
- Εστιατόρια
- Κινηματογράφοι
- Χώροι Συνάθροισης κοινού
- Λοιπές Εμπορικές Χρήσεις

Πραγματοποιούμενη δόμηση Ο.Τ. 45-46-50 και ΟΤ 45^α

Πραγματοποιούμενη δόμηση Ο.Τ. 45-46-50 και ΟΤ 45α

Ενοποιημένο ΟΤ 45-46-60

Σύνολο δόμησης Αθλητικών Χώρων:

- Ποδοσφαίρου: 34.700,00 μ²
- Ερασιτέχνη ΠΑΟ: 7.500,00 μ²
- Δήμου Αθηναίων 4.800,00 μ²
- ΣΥΝΟΛΟ : 47.000,00 μ²

Εξ' αυτών

- Συμπληρωματικές χρήσεις
 - ο Ποδοσφαίρου 17,5% 6.072,50 μ²
 - ο Ερασιτέχνη ΠΑΟ 17,5% 1.312,50 μ²
 - ο Δήμου Αθηναίων 17,5% 840,00 μ²
- Εμπορικές χρήσεις
 - ο Ποδοσφαίρου 17,5% 6.072,50 μ²
 - ο Ερασιτέχνη ΠΑΟ 17,5% 1.312,50 μ²

ο Δήμου Αθηναίων 17,5% 840,00 μ²

ΟΤ 45α

• Σύνολο δόμησης Εμπορικού Κέντρου:

Εμπορικό Κέντρο 51.856,00τ.μ.

Πραγματοποιούμενη κάλυψη κτιρίων στα Ο.Τ. 45-46-50 και ΟΤ 45^α

Πραγματοποιούμενη κάλυψη κτιρίων στα Ο.Τ. 45-46-50 και ΟΤ 45^α

Ενοποιημένο ΟΤ 45-46-60

Σύνολο κάλυψης έκτασης Ο.Τ. 45-46-50:

- Γήπεδο Ποδοσφαίρου : 27.650 μ²

- Εγκαταστάσεις Ερασιτέχνη ΠΑΟ : 6.000 μ² (μαζί με το κολυμβητήριο)

- Εγκαταστάσεις Δήμου Αθηναίων ΑΔ1 : 1.000 μ²

- Εγκαταστάσεις Δήμου Αθηναίων ΑΔ2 : 3.800 μ²

ΣΥΝΟΛΟ : 38.450 μ² < 53.494,69 ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ

ΟΤ 45α

Σύνολο κάλυψης έκτασης Ο.Τ. 45Α : 15.937,10

Πραγματοποιούμενο ύψος κτιρίων

Ενοποιημένο ΟΤ 45-46-60

• Ύψος κτιρίου Ποδοσφαίρου = 41,80μ λαμβανόμενο από το επίπεδο (+30.50), το οποίο κείται από το επίπεδο της οδού Πολυκάρπου 2.50μ ψηλότερα

• Ύψος κτιρίου Ερασιτέχνη ΠΑΟ = το κτίριο που θα προκύψει από τη μελέτη θα έχει

μέγιστο ύψος 18,00μ + 1,50μ [στέγη]

• Ύψος κτιρίων αθλητικών εγκαταστάσεων Δήμου Αθηναίων = τα κτίρια που θα

προκύψουν από τη μελέτη θα έχουν μέγιστο ύψος 18,00μ + 1,50μ [στέγη] = 19,50μ

ΟΤ 45α

• Μέγιστο ύψος κτιρίων = 18,00 μ

Ακριβής οριοθέτηση εγκαταστάσεων

Ενοποιημένο ΟΤ 45-46-60

Ακριβής οριοθέτηση εγκαταστάσεων Ο.Τ. 45-46-50 κοινόχρηστων χώρων

Γήπεδο ποδοσφαίρου: Ν1 - Ν2 - Ν3 - Ν4 - Ν5 - Ν6 - Ν7 - Ν8 - Ν9 - Ν10 - Ν11 - Ν12 -

Ν13 - Ν14 - Ν15 - Ν16 - Ν17 - Ν18 - Ν19 - Ν20 - Ν21 - Ν22- Ν23 - Ν24 - Ν25 - Ν26 -

Ν27 - Ν28 - Ν29 – Ν30 - Ν31 - Ν32 - Ν33 - Ν34 - Ν35 - Ν36 - Ο1 - Ο2- Π1 - Π2 - Ρ1 - Ρ2

- Σ1 - Σ2

Εγκαταστάσεις Ερασιτέχνη ΠΑΟ: Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η

Εγκαταστάσεις Δήμου Αθηναίων: ΔΑ.α-ΔΑ.β-ΔΑ.γ-ΔΑ.δ-ΔΑ.ε-ΔΑ.ζ

Η υπόλοιπη επιφάνεια είναι ελεύθεροι χώροι αστικού πρασίνου

ΟΤ 45α

Ακριβής οριοθέτηση εγκαταστάσεων Ο.Τ. 45α

- Εγκ/σεις Εμπορικού Κέντρου: Β1-Β2-Β3-Β4-Β5-Β6-Β7

Έκδοση οικοδομικών αδειών

Η οικοδομική άδεια για κάθε αθλητική εγκατάσταση στο Ο.Τ. 45-46-50 θα εκδοθεί με το άρθρο 5 3γ του Ν2947/2001 από τη ΔΟΚΚ του ΥΠΥΜΕΔΙ, όπως ισχύει

Χορήγηση Περιβαλλοντικών Όρων [αρθ.23, παρ. 3]

Η Έγκριση των Περιβαλλοντικών Όρων θα γίνει με ΚΥΑ ΥΠΕΚΑ, ΥΠΥΜΕΔΙ, ΥΠΠΟΤ.

Για το Εμπορικό Κέντρο στο ΟΤ 45α υπάρχει Κοινή Απόφαση Υπ.Περβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων – Υπ. Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και Υπ. Πολιτισμού 29/8/2006 περί «Έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για την κατασκευή και λειτουργία κτιριακού συγκροτήματος πολλαπλών χρήσεων με υπόγειο σταθμό αυτοκινήτων στο οικοδομικό τετράγωνο 45α του Βοτανικού στο Δήμο Αθηναίων». Η έγκριση έγινε με τους όρους του 2006. Με βάση την έκδοση του νόμου 3983/2011 και τις αλλαγές που επιφέρει απαιτείται υποβολή νέας ΜΠΕ και έκδοση νέας ΑΕΠΟ.

Πραγματοποιούμενη φύτευση και ελεύθεροι χώροι

Ενοποιημένο ΟΤ 45-46-50

• Πραγματοποιούμενη φύτευση : 90622,07 τ.μ.

• Πραγματοποιούμενοι ελεύθεροι χώροι: 31.455,67 τμ

Σύνολο πρασίνου & ελεύθερων χώρων:

$90622,07 + 31.455,67 = 122078,74$ τ.μ.

ΟΤ 45α

Πραγματοποιούμενη φύτευση : 19.147,67τ.μ.

Πραγματοποιούμενη κοινόχρηστη φύτευση και κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι (Ν. 3983/2011, άρθρο 23, παρ.γ)

• Πραγματοποιούμενη κοινόχρηστη φύτευση: 90.622,07 τ.μ.

• Πραγματοποιούμενοι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι: 13.423,10 τ.μ.

ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΡΑΣΙΝΟΥ & ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ:

104.045,17

2. Masterplan Λεωφ. Αλεξάνδρας

ΣΤΟ Ο.Τ. 22 της περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, οι οικοδομήσιμοι χώροι καταργούνται και χαρακτηρίζονται ως χώρος κοινοχρήστου πρασίνου.

Ως στόχοι του έργου ορίζονται:

- Η ανάπτυξη χώρων πρασίνου ως κύρια χρήση
- Η ένταξη σε αυτούς υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων.
- Η δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης
- Η κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων μεγίστου εμβαδού 400μ² που θα φιλοξενούν:

1) το Μουσείο του Παναθηναϊκού και εντευκτήριο , και

2) Χώρους αναψυχής και εστίασης,

Ελεύθεροι χώροι

Κατ' αρχήν θεωρείται επιβεβλημένη η πεζοδρόμηση της οδού Παναθηναϊκού, έτσι ώστε να αποτελέσει συνέχεια του πάρκου, προς την πλευρά που υπάρχουν κατοικίες, αλλά και να παύσει να λειτουργεί αυτή ως υπαίθριο ελεύθερο πάρκινγκ.

Προβλέπεται η δημιουργία ενός ιστού μονοπατιών σφηνοειδούς σχήματος προς μια τετράγωνη διαμόρφωση ενός κόμβου στο κέντρο περίπου του Ο.Τ. και προς την οδό Τσόχα, όπου οριοθετούνται το μουσείο - εντευκτήριο και το αναψυκτήριο.

Στην υπόλοιπη επιφάνεια προβλέπεται η δημιουργία πάρκου με φύτευση χαμηλού και ψηλού πρασίνου, καθώς κι ένα σύστημα δευτερευόντων μονοπατιών, τοπικές διευρύνσεις με καθιστικά, σκίαστρα, υδάτινα στοιχεία κλπ. καθώς και χώρου ήπιων υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων στη γωνία των οδών Παναθηναϊκού και Τσόχα.

Κτιριακές εγκαταστάσεις

Για το Μουσείο – Εντευκτήριο και για το Αναψυκτήριο – Χώρο Εστίασης προβλέπεται ικανός χώρος, ώστε να σχεδιαστούν και να αναπτυχθούν ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά κτίρια, τα οποία να προσδίδουν προστιθέμενη αξία στο πάρκο.

Υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων

Ο υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων προβλέπεται για 700 αυτοκίνητα. Η ανάπτυξη του απαιτεί δύο υπόγεια, τα οποία όμως δεν καλύπτουν το σύνολο της έκτασης του χώρου.

Για το λόγο αυτό προβλέπεται η ανάπτυξη του υπόγειου σταθμού με υποχώρηση από την ρυμοτομική γραμμή επί της Λ. Αλεξάνδρας. Με τον τρόπο αυτό διευκολύνεται η κατασκευή δρόμου προσπέλασης από το υπογειοποιημένο τμήμα της λεωφόρου, με ικανή αναμονή αυτοκινήτων εν σειρά, έτσι ώστε να μην ενοχλείται η κυκλοφορία σε αυτό.

Η είσοδος του υπόγειου σταθμού προβλέπεται κοντά στη γωνία της οδού Κυριακού με τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας.

Η έξοδος των σταθμευμένων οχημάτων θα γίνεται από την οδό Π. Κυριακού και στη συνέχεια θα ακολουθείται, είτε η οδός Τσόχα (προς Λ. Αλεξάνδρας και Βασ. Σοφίας), είτε η οδός Π. Κυριακού (προς Κολωνάκι και κέντρο Αθήνας).

Όταν πραγματοποιηθεί η υπογειοποίηση, οι εισόδοι και εξοδοί του υπόγειου σταθμού προβλέπονται από την υπογειοποιημένη Λ. Αλεξάνδρας. Οι προβλεπόμενες αρχικά είσοδος και έξοδος, μετά την ολοκλήρωση των έργων υπογειοποίησης και μετά από εκτίμηση της κυκλοφοριακής κατάστασης στο συγκεκριμένο χρόνο, είτε θα ανακατασκευαστούν ως χώρος πρασίνου, είτε θα συνεχίζουν να λειτουργούν.

Η είσοδος από την υπογειοποιημένη Λ. Αλεξάνδρας επιλέχθηκε να προβλεφθεί στην περίπτωση αυτή στο ανώτερο επίπεδο του σταθμού αυτοκινήτων έτσι ώστε να προκύπτει ελάχιστο πάχος εδαφικής στρώσης 3,00 μ πλέον του στρώματος αποστράγγισης (drainage), ικανής για την φύτευση – ανάπτυξη υψηλού πράσινου στη στάθμη ανάπτυξης.

Η ύπαρξη των εισόδων και εξόδων αυτών θεωρείται επαρκής για την εξυπηρέτηση των οχημάτων, τόσο κατά την πλήρωση όσο και κατά την εκκένωση του υπόψη σταθμού.

Σύνοψη πραγματοποιούμενων πολεοδομικών στοιχείων στη Λεωφ.Αλεξάνδρας

Χαρακτηρισμός χώρων

Οι χώροι του Ο.Τ. 22 της περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων χαρακτηρίζονται ως χώρος

κοινοχρήστου πρασίνου.

Πραγματοποιούμενες χρήσεις

Χώροι Κοινόχρηστου Πρασίνου

Αθλητικό Μουσείο – Εντευκτήριο

Χώρος αναψυχής & εστίασης

Υπόγειος χώρος στάθμευσης

Πραγματοποιούμενη δόμηση

Η δόμηση των κτιρίων (Αθλητικό Μουσείο – Εντευκτήριο & Χώρος αναψυχής – εστίασης) η οποία θα πραγματοποιηθεί μετά την σύνταξη των σχετικών μελετών θα είναι $\leq 680 \mu^2$

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος

Το ύψος των κτιρίων (Αθλητικό Μουσείο – Εντευκτήριο & Χώρος αναψυχής – εστίασης) το οποίο θα πραγματοποιηθεί μετά την σύνταξη των σχετικών μελετών θα είναι $\leq 4,50\mu$

Επιτρεπόμενη κάλυψη

Η κάλυψη των κτιρίων (Αθλητικό Μουσείο – Εντευκτήριο & Χώρος αναψυχής – εστίασης) η οποία θα πραγματοποιηθεί μετά την σύνταξη των σχετικών μελετών θα είναι $\leq 850 \mu^2$

Μέγεθος χώρου στάθμευσης

Χώρος στάθμευσης : 700 θέσεις

Συγκρίνοντας την κατάσταση πριν και μετά το Ν. 3481/2006 και κατόπιν του Ν.3983/2011 προκύπτουν τα εξής για την περιοχή του Βοτανικού:

- Το σύνολο της προβλεπόμενης δόμησης με βάση τον ν. 3481/2006 ανερχόταν σε 164.640,00 τμ. Η δόμηση που προβλέπεται να πραγματοποιηθεί στο σύνολο της περιοχής ανάπτυξης Ι και ΙΙ, (Ο.Τ.45α και ενοποιημένο Ο.Τ.) ανέρχεται σε 98.856 τμ. Συνεπώς προκύπτει μείωση της δόμησης κατά 65.785,36 τμ.
- Με την αναθεώρηση που έγινε με το Ν.3983/2011, προκύπτει μείωση από την προβλεπόμενη δόμηση της ρύθμισης του Ν. 3481/2006 σε ποσοστό 60%.
- Με την αναθεώρηση αποδίδονται επιπλέον από την προβλεπόμενη κάλυψη της ρύθμισης του Ν. 3481/2006 ελεύθεροι χώροι εκτάσεως 8.693 τμ

Η παρέμβαση στις δύο περιοχές (Βοτανικού και Αλεξάνδρας) συμβάλλει με τρόπο άμεσο και δεσμευτικό στην ποιοτική αναβάθμιση του περιβάλλοντος σε 200 στρέμματα του Ελαιώνα και σε 17 περίπου στρέμματα των Αμπελοκήπων. Ειδικά στην περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας η μεταβολή μιας σημαντικής έκτασης στο κέντρο μιας εξαιρετικά πυκνοδομημένης περιοχής σε περιοχή πρασίνου υπό τη μορφή αστικού πάρκου έχει εξαιρετική σημασία για την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ-ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ

Παραθέτουμε τις προτάσεις ενσωμάτωσης της περιβαλλοντικής διάστασης στο σχέδιο της διπλής ανάπτυξης, καθώς και τις προτάσεις των μέτρων που θεωρούνται απαραίτητα για την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Όπως απαιτείται από το Παράρτημα ΙΙΙ της ΚΥΑ με α.π. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (ΦΕΚ Β' 1225), οι προτάσεις διακρίνονται σε δύο ενότητες, τις 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).

Κατευθύνσεις και μέτρα για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος

- Δημιουργία διακριτής επιχειρησιακής Μονάδας Περιβάλλοντος για τη Διπλή Ανάπλαση στο πλαίσιο του Δ. Αθηναίων και σε στενή συνεργασία με τον Οργανισμό Αθήνας.
- Παράλληλη υλοποίηση των έργων υποδομής που αφορούν στο δίκτυο αστικών λυμάτων, στο δίκτυο ομβρίων και στις οδούς σύνδεσης. Απαιτείται ο συντονισμός με τις Υπηρεσίες που υλοποιούν τα παραπάνω έργα υποδομής.
- Πρόληψη επιπτώσεων στο έδαφος κατά την κατασκευή :
 1. Διαχείριση επιβαρυνμένων εδαφικών υλικών: Έλεγχος αντιπροσωπευτικών δειγμάτων – λήψη μέτρων είτε για την εξυγίανση του εδάφους είτε για την ειδική διαχείριση των εκχωμάτων.
 2. Βελτιστοποίηση ισοζυγίου χρωματισμών: Επαναχρησιμοποίηση των κατάλληλης ποιότητας εκχωμάτων στις επιχώσεις – ελαχιστοποίηση του χρόνου προσωρινής απόθεσης.
 3. Κατάλληλη διάθεση περισσειών: Αξιοποίηση των πλεοναζόντων εδαφικών υλικών για την αποκατάσταση ανενεργών λατομείων της Αττικής είτε για τις ανάγκες διαστρώσεων στους ΧΥΤΑ του Νομού.
 4. Πρόληψη της ρύπανσης από τις εργασίες κατασκευής: Εφαρμογή ορθών εργοταξιακών πρακτικών, τήρηση των εν ισχύ διατάξεων για τη διαχείριση ουσιών που αποτελούν δυνητικούς ρυπαντές του εδάφους
- Ορθολογική διαχείριση των απορριμμάτων: προώθηση της ανακύκλωσης με διαλογή στην πηγή, διακριτή διαχείριση των υλικών συσκευασίας, προβλέψεις για την εξασφάλιση συμπιεστών, για μείωση του όγκου των απορριμμάτων, και ψυκτικών θαλάμων, για αποφυγή οσμών από τα οργανικά απορρίμματα, εξέταση δυνατότητας μονάδας κομποστοποίησης για αξιοποίηση των κλαδεμάτων, άμεση συλλογή των απορριμμάτων από τις διοργανώσεις στο γήπεδο.
- Πρόληψη και αντιμετώπιση επιπτώσεων στους υδατικούς πόρους:
 1. Ολοκλήρωση των δικτύων ομβρίων και λυμάτων που θα δεχθούν τις εκροές των εγκαταστάσεων.
 2. Ελαχιστοποίηση της κατανάλωσης νερού, μέσω της μέγιστης δυνατής επανάχρησης των ομβρίων (κυρίως για άρδευση) και της εφαρμογής μέτρων για μείωση της κατανάλωσης πόσιμου νερού.
 3. Πρόληψη της ρύπανσης και ποιοτικής υποβάθμισης των υδατικών πόρων.
- Αισθητική διάσταση
 1. Εναρμόνιση των επιλογών των κύριων έργων με το ρόλο τους και με τη δημιουργία μιας εικόνας που θα χαρακτηρίζει το μητροπολιτικό προσανατολισμό και τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της σύγχρονης Αθήνας. Κατάλληλη επιλογή υλικών και ένταξη των όψεων στο τοπίο της περιοχής.
 2. Κατάλληλη επιλογή τεχνικών χαρακτηριστικών στα φωτιστικά σώματα ώστε να αποτρέπεται η φωτορύπανση όσο και η σπατάλη ενέργειας.
 3. Συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων (πράσινο, πλατείες, περιμετρικές ζώνες γηπέδων κ.ά.)
- Ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης στις μεταβολές που αναμένονται ως προς το δομημένο περιβάλλον και τις χρήσεις γης:

1. Πρόληψη, περιορισμός και αντιμετώπιση των επιπτώσεων κατά της φάσης κατασκευής (Ελαχιστοποίηση 0.00του χρόνου και της έντασης ως προς την επιβάρυνση του οδικού δικτύου γύρω από τις περιοχές άμεση αποκατάσταση των φθορών στο παραπάνω οδικό δίκτυο και σε άλλες υποδομές, με ευθύνη των αναδόχων κατασκευής, συνεργασία με το κοινωνικό σύνολο, μεγιστοποίηση των συνεργειών στα εργοτάξια των επιμέρους έργων)
2. Μέτρα κοινωνικού περιεχομένου, με ευθύνη του Δήμου Αθηναίων, για την ομαλή μετεγκατάσταση της κοινότητας των Ρομά του Βοτανικού
3. Μέτρα για τη διευκόλυνση της μετεγκατάστασης των υφισταμένων επιχειρήσεων που βρίσκονται στην υπό ανάπλαση έκταση του Βοτανικού

- Εξορθολογισμός των ενεργειακών απαιτήσεων:

1. Μεγιστοποίηση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιρίων.
2. Αξιοποίηση βιοκλιματικών αρχών.
3. Ηλεκτρομηχανολογικές επιλογές μέγιστης ενεργειακής αποτελεσματικότητας.
4. Χρήση φωτιστικών σωμάτων και λαμπτήρων υψηλής απόδοσης, παράλληλα με ρύθμιση στα κατάλληλα επίπεδα φωτισμού.
5. Αξιοποίηση των πλέον σύγχρονων εξελίξεων στα συστήματα διαχείρισης κτιρίων (building management systems, BMS).
6. Μέγιστη δυνατή υποκατάσταση πετρελαίου από φυσικό αέριο.

- Κυκλοφοριακός σχεδιασμός

1. Ταχύτερη δυνατή υλοποίηση των προγραμματισμένων παρεμβάσεων
2. Προβλέψεις για λεπτομερείς τρόπους ενημέρωσης του κοινού αναφορικά με τα μέσα μαζικής μεταφοράς (MMM) που εξυπηρετούν το συγκεκριμένο υπερτοπικό πόλο, σε συνδυασμό με δράσεις προώθησης της χρήσης των MMM.

- Επιπτώσεις στο ιστορικό – πολιτισμικό περιβάλλον: τήρηση των προβλέψεων του αρχαιολογικού νόμου, εξέταση δυνατότητα επιτόπιας προβολής – ανάδειξης τυχόν ευρημάτων.

1. Δημιουργία των εκτενών χώρων πρασίνου
2. Λεπτομερής μελέτη για την επιλογή των χαρακτηριστικών της βλάστησης.
3. Μεγιστοποίηση της φυλλικής επιφάνειας
4. Ελαχιστοποίηση αναγκών άρδευσης.
5. Συνεκτικότητα χώρων πρασίνου.

- Αντιμετώπιση των επιπτώσεων στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον

1. Φάση κατασκευής: τήρηση προδιαγραφών εκπομπών από τον εξοπλισμό κατασκευής, κατάλληλα δρομολόγια βαρέων οχημάτων, μεγιστοποίηση χρήσης έτοιμων ή προκατασκευασμένων στοιχείων
2. Φάση λειτουργίας: κατάλληλες επιστρώσεις μη φυτεμένων επιφανειών, ώστε να αποφεύγεται η εκπομπή σκόνης, πύκνωση δρομολογίων MMM (σε συνεννόηση με τους φορείς λειτουργίας) κατά τη διεξαγωγή αγώνων / εκδηλώσεων στο Βοτανικό, εξαερισμός των υπόγειων χώρων στάθμευσης, κατάλληλος κυκλοφοριακός σχεδιασμός για την πρόσβαση στο χώρο στάθμευσης της Λ. Αλεξάνδρας, με στόχο την αποφυγή επιβάρυνσης του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος στους δρόμους που διασχίζουν τον οικιστικό ιστό.

- Ακουστικό περιβάλλον:

1. Τα μέτρα για την αποφυγή επιβάρυνσης της κυκλοφορίας από τα οχήματα της κατασκευής, θα λειτουργήσουν επίσης και για την πρόληψη επιδεινώσεων στο ακουστικό περιβάλλον.
2. Αναλυτικά μέτρα για τη χρήση του εξοπλισμού κατασκευής, (κατάλληλα προγράμματα αποφυγής σύγχρονης λειτουργίας μηχανημάτων με υψηλές εκπομπές θορύβου, διασφάλιση χρήσης μόνο ακουστικά πιστοποιημένου εξοπλισμού βάσει των εν ισχύ διατάξεων κ.ά.
3. Κατάλληλος σχεδιασμός του ηχητικού συστήματος και του στεγάστρου του γηπέδου με στόχο την ελαχιστοποίηση της διάχυση του θορύβου έξω από την περίμετρο της αθλητικής εγκατάστασης.

Περιβαλλοντική παρακολούθηση

- Διεξαγωγή της παρακολούθησης με ευθύνη της Μονάδας Περιβάλλοντος: εγκαθίδρυση συστηματικού τρόπου συλλογής των απαραίτητων στοιχείων από το σύνολο των φορέων που θα συμμετάσχουν στην κατασκευή και λειτουργία των έργων της διπλής ανάπλασης. Συγκρότηση λεπτομερούς προγράμματος παρακολούθησης, βάσει των διατάξεων της έγκρισης της ΣΜΠΕ, το οποίο θα πρέπει να τύχει της έγκρισης της αρμόδιας Υπηρεσίας περιβάλλοντος του ΥΠΕΚΑ (ΕΥΠΕ).

- Συλλογή και επεξεργασία των στοιχείων για την παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων τουλάχιστον σε ετήσια βάση.

- Παρακολούθηση βάσει περιβαλλοντικών δεικτών, όπως:

1. Φάση κατασκευής: Ποσοστό πρασίνου που υλοποιήθηκε επί του συνολικού πρασίνου της διπλής ανάπλασης και επιμέρους ποσοστά για το χαμηλό, μικτό και υψηλό πράσινο, ποσοστό έργων που υλοποιήθηκαν επί του συνόλου των έργων της διπλής ανάπλασης κ.α.
2. Φάση λειτουργίας: Αποδοχή χώρων πρασίνου, Δείκτες προσέλευσης στις εγκαταστάσεις του Βοτανικού, Δείκτες πληρότητας των χώρων σάθμευσης, Δείκτες εξοικονόμησης νερού, Δείκτες ανακύκλωσης κ.α.

- Σύνταξη ετήσιας έκθεσης παρακολούθησης και υποβολή της στην ΕΥΠΕ/ΥΠΕΚΑ και στον Οργανισμό Αθήνας. Ανάρτηση της έκθεσης στην ιστοσελίδα της Μονάδας Περιβάλλοντος

- Υιοθέτηση συστήματος περιβαλλοντικής διαχείρισης (π.χ. ISO 14001).

Με το πρόγραμμα διπλής ανάπλασης των περιοχών Βοτανικού-Λ. Αλεξάνδρας, αφενός αναβαθμίζεται η ποιότητα ζωής στην Αθήνα, με την απομάκρυνση του γηπέδου του Παναθηναϊκού από ένα ιδιαίτερα επιβαρυμένο τμήμα της πόλης (Αμπελόκηποι), τη δημιουργία πάρκου και την αποκατάσταση της συνέχειας των ελεύθερων χώρων-χώρων πρασίνου της πρωτεύουσας και αφετέρου επιτυγχάνεται μία σημαντική παρέμβαση στον Ελαιώνα που θα αναβαθμίσει μια ιδιαίτερα υποβαθμισμένη περιοχή και θα αποτελέσει το μοχλό για την υλοποίηση βασικών έργων υποδομής (διάνοιξη Αγίας Άννης, διαμόρφωση χώρων πρασίνου, διευθέτηση του ρέματος Προφήτη Δανιήλ).

Ως εκ τούτου η Δ/νση Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής γνωμοδοτεί θετικά επί της ΣΜΠΕ, με τις εξής προϋποθέσεις για την πληρέστερη προστασία και ορθολογική διαχείριση του περιβάλλοντος:

1. Να εκπονηθεί αναλυτικό πρόγραμμα και χρονοδιάγραμμα των συνοδών έργων για την περιοχή του Βοτανικού, οδικών, αποχετευτικών και αντιπλημμυρικών (διάνοιξη Αγίας Άννης, διευθέτηση ρέματος Προφ. Δανιήλ, κλπ) με δέσμευση υλοποίησης αυτών από τους αρμόδιους φορείς πριν την έναρξη λειτουργίας των αθλητικών εγκαταστάσεων. Αντίθετα, δεδομένου ότι στην περιοχή της Λ. Αλεξάνδρας τα απαραίτητα δίκτυα υποδομής υφίστανται ήδη και διαθέτουν επαρκή δυναμικότητα, η υλοποίηση του εκεί προβλεπόμενου χώρου πρασίνου και υπόγειου χώρου στάθμευσης δεν ενέχει προαπαιτήσεις και θα πρέπει να ξεκινήσει το συντομότερο δυνατόν, ώστε να επιστευθούν οι περιβαλλοντικές βελτιώσεις που αναμένονται στην συγκεκριμένη περιοχή.
2. Η κατεδάφιση των υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων στην περιοχή Ανάπλασης Ι (Λ. Αλεξάνδρας), να γίνει στα πλαίσια χρονοδιαγράμματος κοινά αποδεκτού από όλα τα ενδιαφερόμενα μέλη.
3. Η μείωση των κοινοχρήστων χώρων, η οποία συνδέεται με τη λειτουργία του εμπορικού κέντρου, και οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις που απορρέουν από αυτήν, θα πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο συμπληρωματικής μελέτης με κύριο γνώμονα την αντιστάθμιση των επιπτώσεων αυτών (πχ χαμηλός συντελεστής δόμησης, βιοκλιματικά κτίρια, χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, κλπ.) και σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να είναι συμβατή (η μείωση των κοινόχρηστων χώρων) με το υπό εκπόνηση προεδρικό διάταγμα και την με αριθ. 3059/2009 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ.
4. Οι αναγκαίες προσαρμογές του σχεδίου πόλης στις περιοχές που εφάπτονται με την έκταση της περιοχής ανάπλασης στο Βοτανικό, ώστε να εξασφαλιστεί η συνέχεια των οδών που αποτελούν τους βασικούς άξονες προσπέλασης των σχεδιαζόμενων έργων, θα πρέπει να προωθηθούν με μέριμνα του Δήμου Αθηναίων και ευθύνη του, όπου αυτός ασκεί τη σχετική αρμοδιότητα και με ρυθμό που να εξασφαλίζει την ομαλή έναρξη πλήρους λειτουργίας της υπό ανάπλαση περιοχής.
5. Στην περιοχή του Βοτανικού είναι σκόπιμη η περαιτέρω εξειδίκευση στην εφαρμογή της αρχής του ετεροχρονισμού και της συνδυαστικής λειτουργίας στους χώρους στάθμευσης, η οποία είναι θετική από περιβαλλοντική άποψη, περιορίζοντας σημαντικά την κατασκευή πλήθους θέσεων στάθμευσης πλην του αναγκαίου. Για το λόγο αυτό, στο Πρόγραμμα θα πρέπει να εισαχθεί πρόβλεψη ώστε στις ΜΠΕ των επιμέρους έργων του να περιλαμβάνονται αναλυτικές προτάσεις για το θέμα αυτό.
6. Στην Λ. Αλεξάνδρας να εξεταστεί η δυνατότητα της τιμολογιακής πολιτικής, ώστε οι κάτοικοι να χρησιμοποιούν τον υπόγειο χώρο στάθμευσης.
7. Να διασφαλιστεί η δυνατότητα πεζοδρόμησης της οδού Τσόχα, στην περιοχή ανάπλασης Ι (Λ. Αλεξάνδρας).
8. Όσον αφορά τα θέματα αρχαιολογικού ενδιαφέροντος (πχ ενοποίηση αρχαιολογικών χώρων, διαμορφώσεις/αναπλάσεις πλησίον μνημείων,

κλπ) απαιτείται η γνωμοδότηση και η ενεργός συμμετοχή των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού.

**Το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής
μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών του
αποφασίζει κατά πλειοψηφία**

1) Γνωμοδοτεί υπέρ της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων της ειδικής μελέτης (Master Plan) για την υλοποίηση του προγράμματος διπλής ανάπτυξης των περιοχών Βοτανικού – Λ. Αλεξάνδρας, με την προϋπόθεση να τηρηθούν οι περιβαλλοντικοί όροι, που έχουν ως εξής:

1. Να εκπονηθεί αναλυτικό πρόγραμμα και χρονοδιάγραμμα των συνοδών έργων για την περιοχή του Βοτανικού, οδικών, αποχετευτικών και αντιπλημμυρικών (διάνοιξη Αγίας Άννης, διευθέτηση ρέματος Προφ. Δανιήλ, κλπ) με δέσμευση υλοποίησης αυτών από τους αρμόδιους φορείς πριν την έναρξη λειτουργίας των αθλητικών εγκαταστάσεων. Αντίθετα, δεδομένου ότι στην περιοχή της Λ. Αλεξάνδρας τα απαραίτητα δίκτυα υποδομής υφίστανται ήδη και διαθέτουν επαρκή δυναμικότητα, η υλοποίηση του εκεί προβλεπόμενου χώρου πρασίνου και υπόγειου χώρου στάθμευσης δεν ενέχει προαπαιτήσεις και θα πρέπει να ξεκινήσει το συντομότερο δυνατόν, ώστε να επισπευθούν οι περιβαλλοντικές βελτιώσεις που αναμένονται στην συγκεκριμένη περιοχή.
2. Η κατεδάφιση των υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων στην περιοχή Ανάπτυξης Ι (Λ. Αλεξάνδρας), να γίνει στα πλαίσια χρονοδιαγράμματος κοινά αποδεκτού από όλα τα ενδιαφερόμενα μέλη.
3. Η μείωση των κοινοχρήστων χώρων, η οποία συνδέεται με τη λειτουργία του εμπορικού κέντρου, και οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις που απορρέουν από αυτήν, θα πρέπει να έχουν ως κύριο γνώμονα την αντιστάθμιση των επιπτώσεων αυτών (πχ χαμηλός συντελεστής δόμησης, βιοκλιματικά κτίρια, χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, κλπ.) και σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να είναι συμβατή (η μείωση των κοινόχρηστων χώρων) με το υπό εκπόνηση προεδρικό διάταγμα και την με αριθ. 3059/2009 απόφαση της Ολομέλειας του ΣΤΕ.
4. Οι αναγκαίες προσαρμογές του σχεδίου πόλης στις περιοχές που εφάπτονται με την έκταση της περιοχής ανάπτυξης στο Βοτανικό, ώστε να εξασφαλιστεί η συνέχεια των οδών που αποτελούν τους βασικούς άξονες προσπέλασης των σχεδιαζόμενων έργων, θα πρέπει να προωθηθούν με μέριμνα του Δήμου Αθηναίων και ευθύνη του, όπου αυτός ασκεί τη σχετική αρμοδιότητα και με ρυθμό που να εξασφαλίζει την ομαλή έναρξη πλήρους λειτουργίας της υπό ανάπτυξη περιοχής.
5. Στην περιοχή του Βοτανικού είναι σκόπιμη η περαιτέρω εξειδίκευση στην εφαρμογή της αρχής του ετεροχρονισμού και της συνδυαστικής λειτουργίας στους χώρους στάθμευσης, η οποία είναι θετική από περιβαλλοντική άποψη, περιορίζοντας σημαντικά την κατασκευή πλήθους θέσεων στάθμευσης πλην του αναγκαίου. Για το λόγο αυτό, στο Πρόγραμμα θα πρέπει να εισαχθεί πρόβλεψη ώστε στις ΜΠΕ των

επιμέρους έργων του να περιλαμβάνονται αναλυτικές προτάσεις για το θέμα αυτό.

6. Στην Λ. Αλεξάνδρας να εξεταστεί η δυνατότητα της τιμολογιακής πολιτικής, ώστε οι κάτοικοι να χρησιμοποιούν τον υπόγειο χώρο στάθμευσης.
7. Να εξεταστεί η δυνατότητα πεζοδρόμησης της οδού Τσόχα, στην περιοχή ανάπλασης Ι (Λ. Αλεξάνδρας).
8. Όσον αφορά τα θέματα αρχαιολογικού ενδιαφέροντος (πχ ενοποίηση αρχαιολογικών χώρων, διαμορφώσεις/αναπλάσεις πλησίον μνημείων, κλπ) απαιτείται η γνωμοδότηση και η ενεργός συμμετοχή των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού.

2) Θεωρεί απαραίτητη την εκπόνηση ενός ειδικού χωροταξικού σχεδίου για την Περιφέρεια Αττικής, το οποίο να καταδεικνύει τη φέρουσα ικανότητα και την αντοχή λειτουργίας τέτοιας μορφής εμπορικών κέντρων – πολυκαταστημάτων, με δεδομένο τον κορεσμό πολλών περιοχών της Περιφέρειας Αττικής σε εμπορική δραστηριότητα και τις ιδιαίτερες οικονομικές συνθήκες που έχουν δημιουργηθεί από τούδε και στο εξής.

Κατά της ανωτέρω απόφασης ψήφισαν οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ. Αθανασίου Αθανάσιος, Κουρούσης Χρήστος, Κωνσταντάκου Μερόπη, Παναγούλης Ευστάθιος, Πιπιλή Αικατερίνη, Μανουσogiαννάκης Ιωάννης, Βακάλης Ευάγγελος, Ζαφειρίου Ελένη, Κοκκινόπουλος Ιπποκράτης, Κυπραίος Δημήτριος, Μπαλού Αλεξάνδρα, Φλούδα Γεωργία, Βαρεμένος Γεώργιος, Τσουκαλάς Δημήτριος, Διάκος Κων/νος, Δημαράς Γεώργιος, Χάγιος Άγγελος, Καπάτας Χρήστος, Ζερβάκη Ηρώ.

Λευκό δήλωσε ο Περιφερειακός Σύμβουλος κ. Γιομπαζολιάς Γεράσιμος.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Π.Σ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Π.Σ.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ

ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΠΙΠΙΛΗ