



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, 536, 718, 775
fax : 213 2063533
e-mail : ssona@patt.gov.gr

Συνεδρίαση 32^η

ΑΠΟΦΑΣΗ υπ' αριθμ. 352/2016

Σήμερα 20/10/2016 ημέρα Πέμπτη και ώρα 15:30 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. 191521/14-10-2016 πρόσκλησης του Προέδρου κ. Θεόδωρου Σχινά, που κοινοποιήθηκε νόμιμα, στις 14-10-2016, στην Περιφερειάρχη Αττικής, σε καθένα από τους Αντιπεριφερειάρχες καθώς και σε καθένα από τους Περιφερειακούς Συμβούλους.

Θέμα 10^ο Η.Δ.

Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) που αφορά στον Ειδικό Χωρικό Σχεδιασμό της περιοχής του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου, στο Δήμο Αμαρουσίου.

Διαπιστώθηκε η απαρτία, με σύνολο ογδόντα τριών (83) παρόντων Περιφερειακών Συμβούλων κατά την έναρξη της συνεδρίασης ενώ οι παρόντες και απόντες στη συζήτηση του συγκεκριμένου θέματος έχουν ως εξής:

Παρόντες:

Οι Αντιπεριφερειάρχες Αττικής κ.κ. Κυπριανίδου Ερμιόνη (Ερμίνα), Καραμέρος Γεώργιος, Τζόκας Σπυρίδων, Καπάταης Χρήστος, Γαβρίλης Γεώργιος, Χατζηπέρος Παναγιώτης (Τάκης), Βασιλείου Ιωάννης.

Ο Πρόεδρος κ. Σχινάς Θεόδωρος
Ο Αντιπρόεδρος κ. Δαμάσκος Χαράλαμπος (Χάρης)
Η Γραμματέας κ. Βρύνα Φωτεινή

Τα μέλη του Π.Σ. κ.κ.:

Αγγελονίδη Χρηστίνα, Αγγελόπουλος Θεόδωρος, Αδαμοπούλου – Κουτσογιάννη

Αικατερίνη, Αθανασιάδης Παναγιώτης, Αλεβιζόπουλος Γεώργιος, Αλεξίου Αθανάσιος, Αναγνωστόπουλος Αθανάσιος (Νάσος), Αναγνωστοπούλου Μαργαρίτα, Αναλογίδου Μαρία - Καλλιόπη, Αποστολάκη Ευαγγελία, Αποστολοπούλου Μαλάμω, Ασρινάκη - Τσίτσου Ελένη, Βάβουλα Αριστέα, Βασιλάκη Άννα, Βασιλοπούλου Κυριακούλα (Κορίνα), Βέττα Καλλιόπη, Βλάχος Γεώργιος, Βλάχος Κωνσταντίνος, Βρούστης Αριστείδης, Γαβράς Παναγιώτης, Γιαννακάκη Μαρία, Γρηγοριάδης Θεμιστοκλής (Θέμης), Δαμιανός Πέτρος, Δανάκος Χριστόφορος, Δανιά Νικολέττα, Δημάκος Δημήτριος, Δήμου Σταυρούλα, Ευαγγελίου Παρασκευάς (Πάρης), Ευσταθιάδης Μιλτιάδης, Ζωγραφάκη -Τελεμέ Ελένη, Ηλιόπουλος Αθανάσιος (Νάσος), Θανοπούλου Αικατερίνη, Θεοχάρη Αικατερίνη (Καίτη), Καλογεράκος Κυριάκος, Καμάρας Παύλος, Καραμάνος Χρήστος, Καράμπελας Κωνσταντίνος, Κοροβέσης Στυλιανός, Κορωναίου - Καμπά Σοφία, Κρητικού Αικατερίνη (Κατερίνα), Λάσκαρη - Κρασοπούλου Βασιλική, Λεβέντη Αγγελική, Μανουσogiαννάκης Ιωάννης, Μαντάς Ασημάκης (Μάκης), Μαραβέλιας Δημήτριος, Μεγάλης Ιωάννης, Μεθυμάκη Άννα, Μεταξά Ειρήνη, Μοίρας Ιωάννης, Μουλιανάκης Περικλής, Μπαλάφας Γεώργιος, Μπαλού Αλεξάνδρα, Μπαρμπούρης Ευάγγελος, Νερούτσου Μαρία, Νικηταρά Φωτεινή, Νικολιδάκη Φλωρεντία (Φλώρα), Παλιού Αικατερίνη, Παναγιώταρος Ηλίας, Πάντζας Σπυρίδων, Παπαδημητρίου - Τσάτσου Άννα - Θεοδώρα, Παππά Παναγιώτα, Πελέκης Ζαχαρίας, Πρωτονοτάριος Ιωάννης, Ράικου Ζωή, Ροκοφύλλου Άννα, Σαπουνά Αγγελική (Αγγέλικα), Σταυροπούλου Καλλιόπη, Στεργίου Ιωάννα, Στεφανοπούλου Αναστασία, Τασούλη- Γεωργιάδου Ελισσάβετ, Τζήμερος Γλαύκος - Αθανάσιος, Τουτουνητζή Παρασκευή (Βούλα), Τσαβαλιά Παρασκευή (Βιβή), Τσούπτρα Ιωάννα, Φωτόπουλος Ανδρέας, Χαρδαλιάς Νικόλαος, Χρήστου - Γερμενή Ευγενία, Χριστάκη Μαρία, Χρυσικός Φώτιος, Ψαραδέλης Κωνσταντίνος.

Απόντες:

Η Περιφερειάρχης Αττικής κ. Δούρου Ρένα.

Ο Αντιπεριφερειάρχης κ. Φιλίππου Πέτρος.

Τα μέλη του Π.Σ. κ.κ.:

Γάκης Αντώνιος, Γιάμαλη Αναστασία, Γούλας Απόστολος, Δημοπούλου Ελένη, Ζαφειρίου Ελένη, Καστανιάς Νικόλαος, Κορομάντζος Βασίλειος, Κουκά Μαρίνα, Κουτσούμπα Δέσποινα, Κωστόπουλος Νικόλαος, Λαμπρίδου Μαρία, Μαντούβαλος Πέτρος, Πατσαβός Παναγιώτης, Πρωτούλης Ιωάννης, Σγουρός Ιωάννης, Σμέρος Ιωάννης, Τζίβα Αιμιλία, Φαρμάκης Ταξιάρχης.

Χρέη υπηρεσιακών γραμματέων άσκησαν οι υπάλληλοι της Περιφέρειας Αττικής Σκληβανίτη Ελένη και Σωτηροπούλου Ευαγγελία.

Αφού διαπιστώθηκε η απαρτία, ο Πρόεδρος του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής κ. Θεόδωρος Σχινάς δίνει το λόγο στον Περιφερειακό Σύμβουλο κ. Αθ. Αναγνωστόπουλο, ο οποίος θέτει υπ' όψιν του Περιφερειακού Συμβουλίου την υπ' αριθμ. πρωτ. 157531/14-10-2016 εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής, που έχει σταλεί μαζί με την πρόσκληση και έχει ως εξής:

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 «Νέα αρχιτεκτονική της Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87 Α/07-06-2010)
2. Το Π.Δ. 145/2010 «Οργανισμός της Περιφέρειας Αττικής» (ΦΕΚ 238Α/27-12-10) μετά την υπ' αριθμ. 44403/2011 απόφαση «Έγκριση τροποποίησης του Οργανισμού

Εσωτερικής Υπηρεσίας της Περιφέρειας Αττικής» (ΦΕΚ 2494/Β/4-11-2011).

3. Το Ν.1650/1986 (ΦΕΚ 160/τ.Α/16.10.1986) για την προστασία του περιβάλλοντος, όπως τροποποιήθηκε από το Ν.3010 (ΦΕΚ Α' 91/25.04.2002) και το Ν.4014/11 (ΦΕΚ 209^Α/21-09-2011) για την «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
4. Την υπ' αριθμ. οικ. 177070/10-09-2014 (ΦΕΚ 2542/τ'Β/24-09-14) απόφαση ανάθεσης - μεταβίβασης αρμοδιοτήτων της Περιφερειάρχη Αττικής στους Αντιπεριφερειάρχες, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
5. Την υπ' αρ. οικ. 234321/27-11-2014 (ΦΕΚ 3203/Β/28-11-2014 της Περιφερειάρχη Αττικής, με την οποία μεταβιβάζει την άσκηση αρμοδιοτήτων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος στον Περιφερειακό Σύμβουλο Αναγνωστόπουλο Αθανάσιο του Δημητρίου.
6. Την Υ.Α. 1958/13-1-2012 (ΦΕΚ 21 Β/13-1-2012), σχετικά με την κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 4 του Ν. 4014/21-9-2011 (ΦΕΚ Α' 209/2011), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει και ειδικότερα την τροποποίηση που έχει επέλθει με την Υ.Α. ΔΙΠΑ/οικ. 37674/27-7-2016 (ΦΕΚ 2471/Β/10-8-2016) με θέμα: «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012 – Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21-9-2011 (ΦΕΚ 209/Α/2011) όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει».
7. Τον Ν. 4014/21-9-2011 (ΦΕΚ 209Α'/2011) σχετικά με την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος.
8. Την ΚΥΑ οικ. 1649/45/14-1-2014 (ΦΕΚ 45/Β/15.01.2014) περί καθορισμού τρόπου ενημέρωσης και συμμετοχής του κοινού κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων της κατηγορίας Α'.
9. Το Ν.1515/1985 (ΦΕΚ 18/Α/18.2.1985) «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας».
10. Το Ν. 4277/2014 (Α'156) «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις».
11. Το Π.Δ. 23-2-1987 (ΦΕΚ 166/Δ/6-3-1987) με θέμα «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».
12. Το Ν. 4269/28-6-2014 (ΦΕΚ 142/Α/28-6-2014) περί Χωροταξικής και Πολεοδομικής μεταρρύθμισης - Βιώσιμη Ανάπτυξη
13. Την Υ.Α. 103571/7467/17-12-1991 (ΦΕΚ 968/31-12-1991) «Έγκριση ΓΠΣ του Δήμου Αμαρουσίου όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
14. Το Ν. 2730/1999 «Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών Έργων και άλλες διατάξεις»
15. Το Ν. 2947/2001 (Α'228) «Θέματα Ολυμπιακής Φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής Υποδομής και άλλες διατάξεις».
16. Το Ν. 3010/22-4-2002 (ΦΕΚ 91^Α/25-4-2002) «Εναρμόνιση του Ν. 1650/1986 με τις Οδηγίες 97/11 Ε.Ε. και 96/61 Ε.Ε., διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις».
17. Την ΚΥΑ 16043/12.8.2002 (ΦΕΚ 705 Δ'/14.8.2002) «Οριοθέτηση της έκτασης ιδιοκτησίας του Δήμου Αμαρουσίου, ΟΕΚ και ιδιωτών που βρίσκεται στο Δήμο Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και έχει καθορισθεί ως χώρος υποδοχής εγκαταστάσεων φιλοξενίας εκπροσώπων Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης και

προσωπικού ασφαλείας, έγκριση και τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης».

18. Το Ν. 3207/24-12-2003 (Α'302) «Ρύθμιση θεμάτων Ολυμπιακής Προετοιμασίας και άλλες διατάξεις».

19. Το Ν. 4389/2016 (ΦΕΚ 94^Α/27-5-2016) και ειδικότερα το άρθρο 238 αυτού.

20. Το Ν. 4280/8-8-2014 (Α'159) «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση – Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών – Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

21. Την Υ.Α. 60702/30-12-2014 (ΦΕΚ 39 Β'/14-1-2015) «Τεχνικές Προδιαγραφές των μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ.) του Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142/Α'/2014)».

22. Τις αποφάσεις του ΣτΕ 1528/2003, 391/2008, 4076/2010, 376/2014.

23. Το με αρ. πρωτ. οικ. 40775/23-08-2016 διαβιβαστικό από το ΥΠΕΝ (δικό μας αρ. πρωτ. 156210/24-08-2016) σχετικά με τη ΣΜΠΕ του έργου του θέματος με συνημμένη τη μελέτη σε ψηφιακό δίσκο.

24. Το με αρ. πρωτ. 156014/24-08-2016 διαβιβαστικό από το Τμήμα Συλλογικών Οργάνων και Επιτροπών της Διεύθυνσης Ανθρώπινου Δυναμικού της Περιφέρειας Αττικής (δικό μας αρ. πρωτ. 157531/26-08-2016) της ΣΜΠΕ του έργου του θέματος με συνημμένα: α) το με αρ. πρωτ. οικ. 40775/23-08-2016 διαβιβαστικό από το ΥΠΕΝ, β) την από Ιανουαρίου 2015 ΣΜΠΕ του έργου του θέματος και γ) το από Αυγούστου 2016 υπόμνημα της LAMDA OLYMPIA VILLAGE Α.Ε. σε συνέχεια της με αρ. πρωτ. οικ. 38624/2-8-2016 επιστολής της ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ.

25. Η με αρ. πρωτ. 32723/27-6-2016 διαβίβαση της ΣΜΠΕ του ΕΧΣ της περιοχής του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου, από το Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Αθήνας – Αττικής του ΥΠΕΝ στη ΔΙΠΑ του ΥΠΕΝ (συνημμένο στο (24γ) σχετικό).

26. Το με αρ. πρωτ. οικ. 21776/18-4-2016 έγγραφο του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Αθήνας – Αττικής του ΥΠΕΝ προς την LAMDA OLYMPIA VILLAGE Α.Ε. (συνημμένο στο (24γ) σχετικό).

27. Η αρ. πρωτ. 018794/22-4-2016 απάντηση του Γραφείου Δημάρχου του Δήμου Αμαρουσίου σχετικά με το ΕΧΣ της περιοχής του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου (συνημμένο στο (24γ) σχετικό).

28. Το από 28-9-2016 έγγραφο παρατηρήσεων – σχολίων επί της ΣΜΠΕ του έργου του θέματος, του Εξωραϊστικού και Εκπολιτιστικού Συλλόγου Ψαλιδίου Αμαρουσίου «Η Ζωοδόχος Πηγή», που διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας από το Τμήμα Συλλογικών Οργάνων και Επιτροπών της Διεύθυνσης Ανθρώπινου Δυναμικού της Περιφέρειας Αττικής με το αρ. πρωτ. 179198/3-10-2016 (δικό μας αρ. πρωτ. 184238/6-10-2016).

Θέτουμε υπόψη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) στο πλαίσιο αναπροσαρμογής του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (Ε.Χ.Σ.) της περιοχής του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου, στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής, για την έκφραση απόψεων μας, στο πλαίσιο της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του υπό εξέταση ΕΣΧΑΔΑ από την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΝ.

Αρχή Σχεδιασμού του ακινήτου

Φορέας εφαρμογής του εν λόγω Ε.Χ.Σ είναι η εταιρεία LAMDA OLYMPIA VILLAGE Α.Ε.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο: ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΑ Ε.Χ.Σ. ΚΑΙ ΤΙΣ Σ.Μ.Π.Ε.

1.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΑ Ε.Χ.Σ.

Οι μελέτες Ειδικών Χωρικών Σχεδίων - Ε.Χ.Σ. συντάσσονται στο πλαίσιο όσων καθόρισε ο Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142/Α) και στοχεύουν στη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους.

Οι τεχνικές προδιαγραφές των μελετών Ε.Χ.Σ. του ως άνω Νόμου, εξειδικεύονται με την Υ.Α. 60702/30-12-2014 (ΦΕΚ 39 Β'/14-1-2015) «Τεχνικές Προδιαγραφές των μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ.) του Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142/Α'/2014)». Με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης του ΕΧΣ μπορεί να εγκρίνεται και το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, όπου αυτό απαιτείται.

1.2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΙΣ Σ.Μ.Π.Ε.

Η Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (Σ.Π.Ε.) σύμφωνα με το εθνικό και κοινοτικό δίκτυο είναι μια διαδικασία εκτίμησης, αξιολόγησης και αντιμετώπισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ενός σχεδίου ή προγράμματος, το βασικό θεσμικό πλαίσιο της οποίας καθορίζεται σε εθνικό επίπεδο στην Κ.Υ.Α. με αρ. πρωτ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 (ΦΕΚ 1225/Β/5.9.2006) «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», στο πλαίσιο εναρμόνισης της Οδηγίας 2001/42/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001.

Ο αντικειμενικός στόχος της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ είναι η υψηλού επιπέδου προστασία του περιβάλλοντος και η ενσωμάτωση περιβαλλοντικών ζητημάτων στην προετοιμασία και θέσπιση σχεδίων και προγραμμάτων με σκοπό την προαγωγή της βιώσιμης ανάπτυξης.

Η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (Σ.Π.Ε.) είναι ένα σημαντικό μέσο για την ενσωμάτωση των περιβαλλοντικών ζητημάτων στην προετοιμασία και την υιοθέτηση σχεδίων και προγραμμάτων, εξασφαλίζοντας ότι οι πιθανές σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις προσδιορίζονται, περιγράφονται, αξιολογούνται και λαμβάνονται υπόψη κατά την διάρκεια της λήψης αποφάσεων.

Η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (Σ.Π.Ε.), σύμφωνα με την Οδηγία 2001/42/ΕΚ και την Κ.Υ.Α. με αρ. πρωτ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 περιλαμβάνει:

- την εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.),
- τη διεξαγωγή διαβουλεύσεων,
- την συνεκτίμηση της Σ.Μ.Π.Ε. και των αποτελεσμάτων των διαβουλεύσεων κατά τη λήψη της απόφασης,
- την ενημέρωση σχετικά με την απόφαση.

Για τα σχέδια εκείνα ή προγράμματα που υποχρεούνται στην διαδικασία της Σ.Π.Ε. η εφαρμογή της Οδηγίας στα κράτη μέλη επιβάλλει την εκπόνηση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.), στην οποία εντοπίζονται, περιγράφονται και αξιολογούνται οι ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις

που θα έχει στο φυσικό - βιοτικό και αβιοτικό - και ανθρωπογενές περιβάλλον η εφαρμογή ενός σχεδίου ή προγράμματος, καθώς και η αλληλεπίδραση μεταξύ αυτών των παραγόντων.

Πιο αναλυτικά, η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) περιλαμβάνει:

- τον εντοπισμό, την περιγραφή και την αξιολόγηση των ενδεχόμενων σημαντικών επιπτώσεων που θα έχει στο περιβάλλον η εφαρμογή του σχεδίου ή προγράμματος, καθώς και λογικές εναλλακτικές δυνατότητες, σε περιεκτική μορφή, λαμβανομένων υπόψη των στόχων και του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του σχεδίου ή προγράμματος,
- τις πληροφορίες, που ευλόγως μπορεί να απαιτούνται για την εκτίμηση των ενδεχόμενων σημαντικών επιπτώσεων που θα έχει στο περιβάλλον η εφαρμογή του σχεδίου ή προγράμματος, λαμβάνοντας υπόψη τις υφιστάμενες γνώσεις και μεθόδους εκτίμησης, το περιεχόμενο και το επίπεδο λεπτομερειών του σχεδίου ή προγράμματος, το στάδιο της διαδικασίας εκπόνησής του και το βαθμό στον οποίο οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις δύνανται να αξιολογηθούν καλύτερα σε διαφορετικά επίπεδα σχεδιασμού ώστε να αποφεύγεται η επανάληψη εκτίμησής τους.

Η Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (Σ.Π.Ε.) δεν αντικαθιστά την Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.), αλλά λειτουργεί συμπληρωματικά σε ένα ανώτερο επίπεδο σχεδιασμού και προγραμματισμού της περιβαλλοντικής διαχείρισης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο: ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ Ε.Χ.Σ.

2.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Το εν λόγω Ε.Χ.Σ. έχει ως χωρικό αντικείμενο το πρώην **Ολυμπιακό Χωριό Τύπου** στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής, που εντάσσεται σε τμήματα των Πολεοδομικών Ενοτήτων – Π.Ε 6 και 17, όπως αυτές προσδιορίζονται στο ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αμαρουσίου. Το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου επιμερίζεται σε τέσσερις βασικές ενότητες:

1. Την περιοχή πρώην ΟΕΚ στην Π.Ε. 17,
2. Την περιοχή βόρεια της οδού Αρτέμιδος μέχρι τη συμβολή της με την οδό Πιτταρά,
3. Την περιοχή δυτικά του ρέματος Αγ. Θωμά και
4. Την περιοχή βόρεια της οδού Αγησιλάου και νότια του ρέματος Αγ. Θωμά, στην Π.Ε. 6.

Αναπόσπαστο τμήμα της εξεταζόμενης χωρικής ενότητας αποτελεί η στρατηγική επένδυση του Εμπορικού και Ψυχαγωγικού κέντρου «The Mall Athens» (ΤΜΑ).

Για την κατάρτιση του εξεταζόμενου Σχεδίου εξετάστηκαν τρεις κατηγορίες περιοχής μελέτης, οι οποίες από το γενικότερο στο ειδικότερο ορίζονται ως εξής:

- **Ευρύτερη περιοχή μελέτης:** Περιλαμβάνει το σύνολο του Δ. Αμαρουσίου,
- **Άμεση περιοχή μελέτης:** Περιλαμβάνει τις Πολεοδομικές Ενότητες 6 και 17, καθώς και τον υπερτοπικό αθλητικό ολυμπιακό πόλο του Ο.Α.Κ.Α.,
- **Περιοχή μελέτης ΕΧΣ** (στο ΕΧΣ αναφέρεται ως περιοχή μελέτης): Περιλαμβάνει το πρώην Ολυμπιακό Χωριό Τύπου στο οποίο εξειδικεύεται η παρούσα ανάλυση, **Σχήμα 1**.



Εικόνα 2.1: Άμεση περιοχή μελέτης και περιοχή μελέτης ΕΧΣ.



Εικόνα 2.2: Κύριες εγκαταστάσεις και λειτουργίες στην άμεση περιοχή μελέτης.

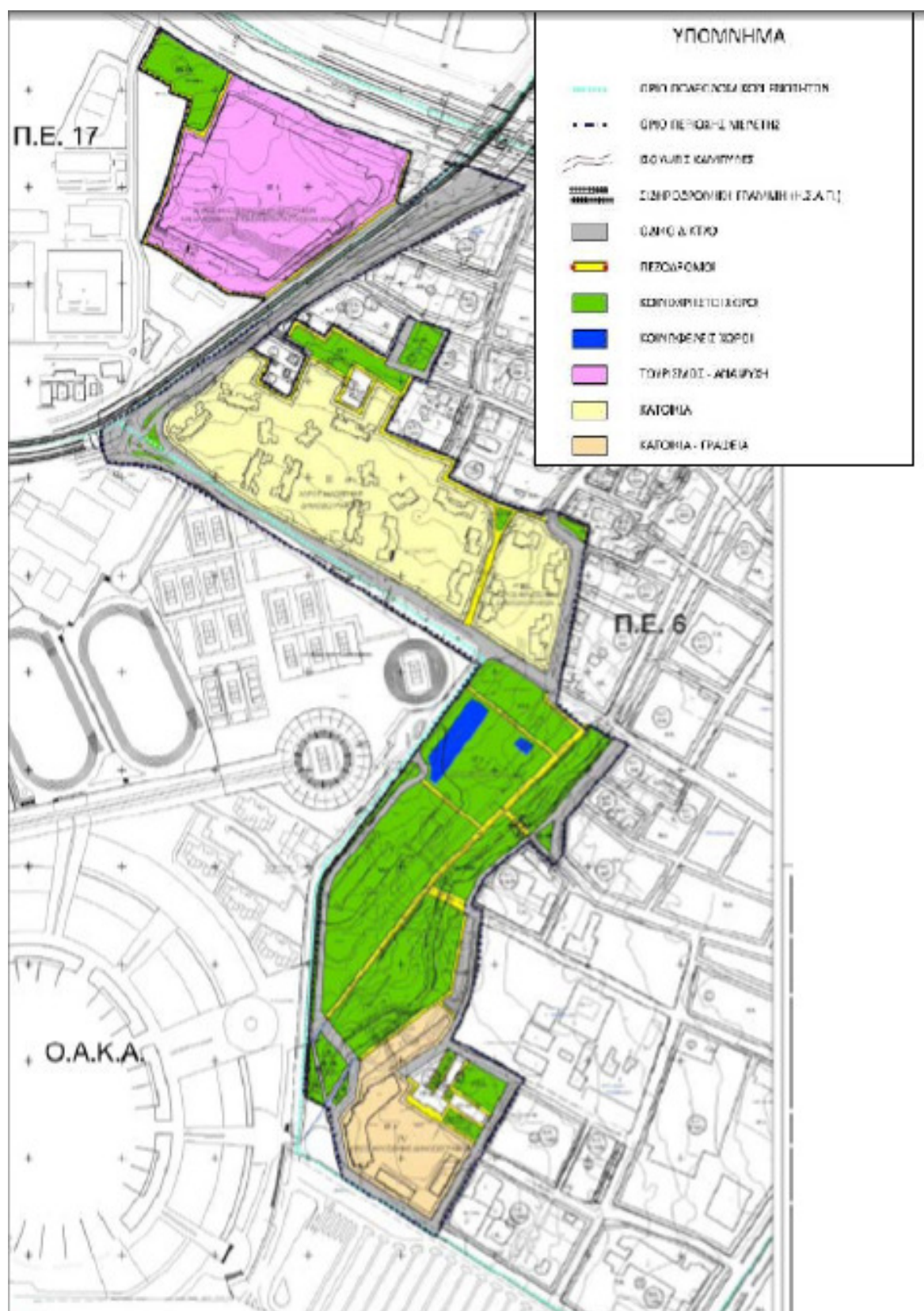
Πολυενομοτική η άμεση περιοχή μελέτης, ως ιστός αρχίζει από την Κηφισιά και τελειώνει στη Φιλοθέη (στον άξονα βορρά - νότου), όντας ανάμεσα στο Νέο Ηράκλειο και το Χαλάνδρι (στον άξονα ανατολή-δύση). Εντάσσεται:

- μεταξύ των δύο Πολυενομοτικών Ενοτήτων – Π.Ε. του ΓΠΣ Αμαρουσίου, Π.Ε. 6 που είναι η περιοχή του «Αγ. Θωμά» η οποία οριοθετείται βόρεια από την Αττική Οδό και ανατολικά από τη Λεωφ. Κηφισίας και Π.Ε. 17 που είναι η περιοχή του «Σταυρού – Ελευσίνας, Κύμης, Γραμμή ΗΣΑΠ», η οποία οριοθετείται βόρεια από την Αττική Οδό, νότια και ανατολικά από την Νερατζιώτισσας και δυτικά από την Κύμη και
- του Ολυμπιακού Πόλου Ο.Α.Κ.Α. με χρήση αθλητισμού βάσει Γ.Π.Σ.

2.2 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

1. Η πρώτη ενότητα αφορά στην λειτουργία του Εμπορικού και Ψυχαγωγικού Κέντρου «The Mall Athens» που αναπτύσσεται βόρεια της περιοχής στις εκτάσεις πρώην Ο.Ε.Κ. (μεταξύ των γραμμών του ΗΣΑΠ, των ιδιοκτησιών της πρώην ΣΕΛΕΤΕ και της Αττικής Οδού), σε τμήμα της Π.Ε. 17 (Ο.Τ. 1)
2. Η δεύτερη ενότητα αφορά στην περιοχή βόρεια της οδού Αρτέμιδος μέχρι τη συμβολή της με την οδό Πιπταρά στην Π.Ε. 6 με χρήση κατοικία (οικιστικό συγκρότημα της «ΗΛΙΔΑΣ») (Ο.Τ. 2 και 3).
3. Η τρίτη ενότητα αφορά στους κοινόχρηστους – ελεύθερους χώρους εκατέρωθεν του ρέματος Αγ. Θωμά (Ο.Τ. 5).
4. Η τέταρτη ενότητα αφορά στην περιοχή βόρεια της οδού Αγησιλάου και νότια του ρέματος Αγ. Θωμά, ομοίως στην Π.Ε. 6. Εντός αυτής βρίσκονται 2 κτίρια κατοικιών και ένα κτίριο γραφείων (Ο.Τ.4).

Η υφιστάμενη κατάσταση, όπως αυτή διαμορφώθηκε κατ' εφαρμογή του Ν. 3207/2003 και για τον οποίο στη συνέχεια εκδόθηκε η υπ' αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, απεικονίζεται στο σχήμα που ακολουθεί:



Σχήμα 2.1: Υφιστάμενη κατάσταση (όπως διαμορφώθηκε κατ' εφαρμογή του Ν. 3207/2003).

2.2 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ Ε.Χ.Σ.

Η περιοχή μελέτης ΕΧΣ περιλαμβάνει την περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου. **Σήμερα, σε επίπεδο πολεοδομικής οργάνωσης και λειτουργικών χαρακτηριστικών** η ανάπτυξη της περιοχής μελέτης επιμερίζεται σε τέσσερις βασικές ενότητες με λειτουργίες Εμπορικού Κέντρου, Κατοικίας, Γραφείων, Πρασίνου.

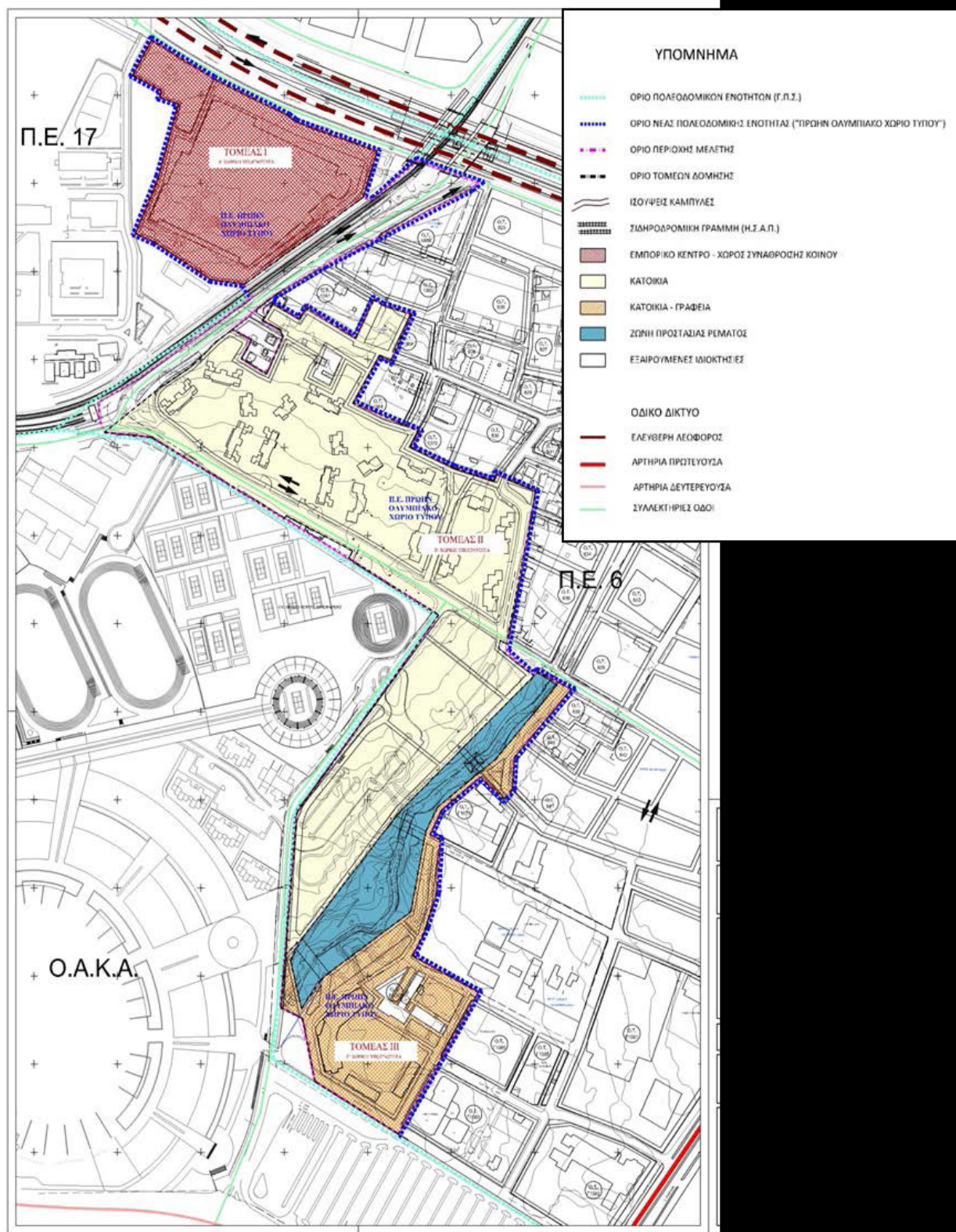
Μεταξύ των δύο κύριων ενοτήτων κατοικίας μεσολαβούν σημαντικές εκτάσεις κοινόχρηστων χώρων (Κ.Χ.). Το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης της περιοχής μελέτης του Ε.Χ.Σ. **προτείνεται να ακολουθήσει την πολεοδομική και λειτουργική οργάνωση με την οποία υλοποιήθηκε το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου με μικρές διαφοροποιήσεις σχετικά με τις χρήσεις γης** προσαρμοσμένες στις διατάξεις του νέου πλαισίου που καθόρισε ο Ν. 4269/2014.

Πιο συγκεκριμένα, το σύνολο της περιοχής του τέως Ολυμπιακού Χωριού Τύπου αναπτύσσεται, εντός του πλαισίου των κατευθύνσεων του νέου ΡΣΑ, ως μία, ενιαία, πολυλειτουργική Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ), στην οποία συνδυάζονται χρήσεις εμπορίου και αναψυχής υπερτοπικής κλίμακας με χρήσεις γραφείων και κατοικίας. Οι χρήσεις αυτές, είναι συμβατές τόσο με την προέχουσα υπερτοπική λειτουργία της περιοχής του τέως Ολυμπιακού Χωριού Τύπου και της ευρύτερης περιοχής του Ολυμπιακού πόλου του ΟΑΚΑ, όσο και με τις γειτνιάζουσες χρήσεις και δραστηριότητες, στις οποίες συνυπάρχουν χρήσεις κεντρικών λειτουργιών υπερτοπικής κλίμακας (ΟΑΚΑ, Υπουργείο Παιδείας, ΑΣΠΑΙΤΕ, Αττική οδός, σταθμοί προαστιακού και ΗΣΑΠ) και χρήσεις γενικής ή αμιγούς κατοικίας.

Αναλυτικότερα η ανάπτυξη της περιοχής μελέτης επιμερίζεται σε τρεις βασικές χωρικές υποενότητες – με διαφοροποιημένες λειτουργίες (ειδικές χρήσεις) εντός αυτών:

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

Στο σχήμα 2.2 που ακολουθεί παρουσιάζεται η πρόταση του εξεταζόμενου Ε.Χ.Σ.



Σχήμα 2.2: Πρόταση ειδικού χωρικού σχεδίου (Ε.Χ.Σ.).

Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ του Ε.Χ.Σ., στο σύνολο της Πολεοδομικής Ενότητας «πρώην Ολυμπιακό Χωριό Τύπου» προτείνεται να ισχύσει μ.Σ.Δ. (μέσος συντελεστής δόμησης) ίσος με 0,6 (προ της απόδοσης εισφοράς σε γη) και ανώτατη επιτρεπόμενη δόμηση της τάξης των 120.000 τ.μ. Ο προτεινόμενος μέσος Σ.Δ. (0,6) είναι αισθητά χαμηλότερος του μέσου θεσμοθετημένου από το Γ.Π.Σ. (0,8), καθώς και του ανώτατου μέσου που προτείνει ο Ν. 4269/2014 για τους πόλους υπερτοπικής σημασίας (0,8). Συνεπώς δεν δημιουργείται ιδιαίτερη πολεοδομική επιβάρυνση στην άμεση και στην ευρύτερη ζώνη επιρροής της περιοχής μελέτης και είναι σαφώς μικρότερη από αυτή που θεωρείται πολεοδομικά αποδεκτή και σίγουρα μικρότερη από αυτή που προκύπτει από τους υλοποιημένους Σ.Δ. που ισχύουν σήμερα στη μεγάλη πλειονότητα των κεντρικών περιοχών της Αθήνας και άλλων μεγάλων πόλεων, δηλ. περιοχών που είναι συγκρίσιμες από άποψη χρήσεων με την περιοχή του ΤΜΑ ή ακόμα και περιοχών πολύ κοντά σε αυτή όπως επί της Λεωφ. Κηφισίας.

Επίσης, πάντα σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ, ο καθαρός Σ.Δ. στην περιοχή του ΤΜΑ δεν μπορεί να θεωρηθεί εξαιρετικά υψηλός, συγκρινόμενος με τον υλοποιημένο Σ.Δ. (της τάξης του 2,4) για την ανάπτυξη κτιρίων, εντός του ιδίου Δήμου κατά μήκος των κεντρικών αξόνων και ειδικά εκατέρωθεν της Λεωφόρου Κηφισίας. Επιπρόσθετα οι εξαιρετικές συνθήκες υπερτοπικής προσπελασιμότητας μέσω βαρέων συγκοινωνιακών υποδομών δικαιολογούν πλήρως τους επιτρεπόμενους Σ.Δ., που είναι πολύ μικρότεροι άλλων περιοχών κεντρικών λειτουργιών με χαμηλότερη προσπελασιμότητα, συμπεριλαμβανόμενου του κέντρου της Αθήνας ή για παράδειγμα της Λεωφ. Συγγρού.

Σημειώνεται επίσης ότι στην περιοχή, στο πλαίσιο της οργανωμένης οικιστικής της ανάπτυξης έχει υιοθετηθεί ως σχεδιαστική αρχή η συγκέντρωση και απόδοση του μεγαλύτερου τμήματος της εισφοράς σε γη (της τάξης περίπου του 45,5% της συνολικής έκτασης) στις περιοχές κατοικίας, όπου κρίνεται η αναγκαιότητα απόδοσης μεγάλων κοινόχρηστων χώρων που αναβαθμίζουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Για τον λόγο αυτό ο μέσος ΣΔ κατανέμεται ανά χωρική υποενότητα και ειδική χρήση έτσι ώστε να καλύπτεται η παραπάνω ανάγκη.

Με την εν λόγω πολεοδομική οργάνωση επιτυγχάνεται:

- Η αστική συνέχεια με επέκταση της κατοικίας για την Π.Ε. 6, γειτονιά η οποία είχε στο εσωτερικό της αμιγώς χαρακτηριστικά κατοικίας τα οποία προεκτείνονται μέχρι το εσωτερικό της όριο που αποτελεί το «σύνορο» πέρα από το οποίο ξεκινούν οι υπερτοπικές συγκεντρώσεις του Δήμου (Ο.Α.Κ.Α., ΑΣΠΑΙΤΕ κ.λ.π.). Επιπλέον ολοκληρώθηκε ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην Π.Ε. τόσο σε επίπεδο υποδομών Δήμου (επέκταση και διαπλάτυνση οδών, δημιουργία πεζοδρόμων, διευθέτηση ρέματος), όσο και σε επίπεδο κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων .
- Η Π.Ε. 17 αποκτά έναν πιο ξεκάθαρο μητροπολιτικό χαρακτήρα με την συγκέντρωση κεντρικών λειτουργιών (τριτοβάθμια και μέση εκπαίδευση - ΑΣΠΑΙΤΕ, κεντρική διοίκηση – υπουργείο, εμπόριο μητροπολιτικής εμβέλειας – The Mall Athens, σταθμοί μετρό και προαστιακού), ενώ η περιοχή κατοικίας στην Π.Ε. πάντα βρισκόταν περιορισμένη στο δυτικό όριό της και είχε λειτουργική συνέχεια με την απέναντι περιοχή του Δήμου Ηρακλείου.

Επιπλέον το γεγονός ότι οι μεγαλύτερες εκτάσεις της ΑΣΠΑΙΤΕ και του Ο.Α.Κ.Α. αφορούν σε κοινωφελείς λειτουργίες που αποδίδουν μεγάλα κενά κοινόχρηστων χώρων και ελεύθερων χώρων πρασίνου, το περιβάλλον της περιοχής κρίνεται οικιστικά και περιβαλλοντικά ισορροπημένο και αναβαθμισμένο, λαμβάνοντας υπόψη τη σχέση ύπαρξης δομημένου – αδόμητου χώρου και κατανομής πλήρων – κενών εκτάσεων. Η χρήση μεγάλου συντελεστή για την χωροθέτηση των λειτουργιών αυτών έδωσε και τη δυνατότητα μιας καθ' ύψους ανάπτυξης, με μικρές καλύψεις και μεγάλους ελεύθερους χώρους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο: ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

3.1 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ - ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η υπό μελέτη περιοχή που εξετάζεται στη Σ.Μ.Π.Ε. του Ε.Χ.Σ., αποτελείται από εκτάσεις ιδιοκτησίας:

Α) του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) (Ο.Τ. 1)

Β) του Δήμου Αμαρουσίου

Γ) ιδιωτών

Συγκεκριμένα, Η Α.Ε. «Οργανωτική Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων Αθήνα 2004 Α.Ε.», στο πλαίσιο της διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας το 2004, **ανέλαβε την υποχρέωση να εξασφαλίσει επαρκή και κατάλληλη φιλοξενία στους διαπιστευμένους, κατά την διάρκεια των Αγώνων, εκπροσώπους των μέσων μαζικής ενημέρωσης (Μ.Μ.Ε.)**. Ενόψει της υποχρεώσεώς της αυτής υπέγραψε μνημόνιο στις 20.3.2001 και, ακολούθως, στις 13.12.2001, σύμβαση με τον Δήμο Αμαρουσίου, με την οποία ο Δήμος ανέλαβε την υποχρέωση να διαμορφώσει κατάλληλα και να παραδώσει στην προαναφερόμενη Α.Ε. την χρήση χώρου ιδιοκτησίας αυτού για την φιλοξενία των εν λόγω εκπροσώπων των Μ.Μ.Ε. Ο χώρος αυτός αποτελείται από ιδιωτικά ακίνητα του Δήμου ή από ακίνητα που ο Δήμος απέκτησε εξ αγοράς από ιδιώτες ή κατόπιν απαλλοτριώσεως ή πολεοδομήσεως, βάσει πράξεων εφαρμογής και ευρίσκεται δίπλα στις εγκαταστάσεις του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθηνών, στην Πολεοδομική Ενότητα υπ' αριθμ. 6 του ισχύοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Αμαρουσίου. Εξ' άλλου, ο αυτός Δήμος μαζί με την Α.Ε. υπό την επωνυμία «Δημοτική Επιχείρηση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του Δήμου Αμαρουσίου Α.Ε.» (ήδη LAMDA OLYMPIA VILLAGE ANONYMH ETAIPEIA ANAPTYXHS KAI AΞIOΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ) υπέγραψαν στις 20 Νοεμβρίου 2001 προγραμματική συμφωνία με τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) για την εκμετάλλευση ακινήτου ιδιοκτησίας του τελευταίου, εκτάσεως 43.711 τ.μ. (Ο.Τ. 1), συνορεύοντος με τον προαναφερθέντα χώρο ιδιοκτησίας του Δήμου. Στο πλαίσιο της προγραμματικής αυτής συμφωνίας, ο Δήμος και η προαναφερθείσα Α.Ε. ανέλαβαν την υποχρέωση να κατασκευάσουν **αυτοτελές κτίριο γραφείων, για λογαριασμό του Ο.Ε.Κ. στο τελευταίο αυτό ακίνητο, που ευρίσκεται σε περιοχή στερούμενη εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως κατά το χρόνο υπογραφής της εν λόγω συμφωνίας** αλλά μέσα στα όρια της Πολεοδομικής Ενότητας 17 του ισχύοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (εφεξής Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αμαρουσίου. **Και για τις δύο αυτές Πολεοδομικές Ενότητες (6 και 17), το Γ.Π.Σ. του Δήμου, με την τελευταία του τροποποίηση πριν από την θέση σε ισχύ του Ν. 2947/2001 «Θέματα Ολυμπιακής Φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής Υποδομής κ.λπ.» (ΦΕΚ 228 Α'9.10.2001) προέβλεπε μέσο συντελεστή δόμησης 0,8. Ως προς τις χρήσεις γης των συγκεκριμένων περιοχών των Πολεοδομικών Ενοτήτων 6 και 17 (δηλαδή των ως άνω χώρων ιδιοκτησίας του Δήμου Αμαρουσίου και του Ο.Ε.Κ., αντίστοιχα), είχε με την 4^η τροποποίηση του Γ.Π.Σ. καθορισθεί ως χρήση εκείνη της «αμιγούς κατοικίας».**

Έτσι, η αρχική έκταση που εντάσσεται στο τότε πρόγραμμα ανάπτυξης του δημοσιογραφικού χωριού ανερχόταν σε περίπου σε 232.000 τ.μ. Τελικά το σύνολο της έκτασης που συμμετείχε στο πρόγραμμα ανάπτυξης του δημοσιογραφικού χωριού ανέρχεται περίπου σε 202.000 τ.μ. Από την έκταση αυτή έχουν αφαιρεθεί εκτάσεις που είτε δεν πολεοδομούνται όπως εκτάσεις του ΗΣΑΠ και της ζώνης του ρέματος, είτε εκείνες των οποίων οι ιδιοκτήτες δεν συμμετείχαν στο πρόγραμμα.

Στις εικόνες που ακολουθούν παρουσιάζεται η αρχική έκταση και η τελική έκταση που τελικά προέκυψε για την ανέγερση του Ολυμπιακού Χωριού Τύπου (Ο.Χ.Τ.). Επιπλέον απεικονίζονται:

- τα αρχικά οικόπεδα που αποτέλεσαν την ενιαία ιδιοκτησία,
- οι εκτάσεις που επιλέχθηκαν προς οικοδόμηση (της τάξης των 110.452,41 τ.μ.) και μη
- οι συνολικές παραχωρημένες εκτάσεις (της τάξης των 29.781,54 τ.μ.), καθώς και η κατανομή των εισφορών σε γη (της τάξης των 92.390,87 τ.μ.)



Εικόνα 3.1: Συνολική έκταση πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου

[illegible]

Εικόνα 3.3: Απεικόνιση εκτάσεων παραχώρησης και εισφοράς σε γη στην περιοχή μελέτης

3.2 Γ.Π.Σ. ΔΗΜΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (πηγή: www.organismosathinas.gr)

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αμαρουσίου εγκρίθηκε με την Υ.Α. 103571/7467/17-12-1991 (ΦΕΚ 968/31-12-1991) «Έγκριση ΓΠΣ του Δήμου Αμαρουσίου».

Ακολούθησαν οι ακόλουθες τροποποιήσεις:

1^η Τροποποίηση: Απόφ. 6939/1283/22-2-1993 (ΦΕΚ 744Δ'/7-7-1993) «Τροποποίηση του ΓΠΣ του Δήμου Αμαρουσίου».

2^η Τροποποίηση: Απόφ. 88223/6449/24-9-1993 (ΦΕΚ 1241/Δ'/4-10-1993) «Τροποποίηση της 6939/1283/22-2-1993 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Τροποποίηση του ΓΠΣ του Δήμου Αμαρουσίου (Δ' 744/1993)"».

3^η Τροποποίηση: Απόφ. 72228/4579/20-7-1994 (Δ' 734) «Τροποποίηση του ΓΠΣ Δήμου Αμαρουσίου». **Τονίζεται ότι με αυτή την τροποποίηση, επέρχεται η εξής σημαντική αλλαγή: η Π.Ε. 17 (άρα και το επίμαχο Ο.Τ. 1) από πολεοδομικό κέντρο υπερτοπικής σημασίας γίνεται αμιγής κατοικία, αλλαγή η οποία παραμένει έως και σήμερα.**

4^η Τροποποίηση: Απόφ. 31477/6487/27-10-1997 (ΦΕΚ 977/Δ'/11-11-1997) «Τροποποίηση του ΓΠΣ Δήμου Αμαρουσίου».

3.3 Ν. 1515/18-2-1985 (ΦΕΚ 18^Α/18-2-1985) «Ρυθμιστικό Σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας»

Στην παρ. 2.3δ του άρθρου 15, γίνεται γενικά αναφορά στη δημιουργία συστήματος υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που εξυπηρετούν ολόκληρη την έκταση της πόλης.

3.4 Ν. 2730/1999 «Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών Έργων και άλλες διατάξεις»

Ο ανωτέρω νόμος τροποποιήθηκε με: α) το ν. 1955/1991 (Α' 112), β) το ν. 2052/1992 (Α' 94), γ) το Π.Δ. 22/1993 (Δ' 694) και δ) το ν. 2730/1999 (Α' 130). Ειδικότερα, με τον τελευταίο Ν. 2730/1999 «Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών Έργων και άλλες διατάξεις», και με το άρθρο 1 αυτού, επέρχονται τροποποιήσεις στο άρθρο 15 του Ν. 1515/1985, με σημαντικότερες αυτές που αναφέρονται στην παρ. 2ε του άρθρου 1:

«ε. Για τα Ολυμπιακά Έργα

Δημιουργία συστήματος πόλων υπερτοπικής σημασίας, στους οποίους χωροθετούνται Ολυμπιακά Έργα, καθώς και συμπληρωματικές αθλητικές εγκαταστάσεις. Οι πόλοι αυτοί θα εξυπηρετούν μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων συνδυασμένες λειτουργίες αθλητισμού, τουρισμού – αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτισμού της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας», με αναφορά εν συνεχεία στο Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθήνας (ΟΑΚΑ).

Στο άρθρο 2 του ίδιου νόμου και στην παρ. 2^α αναφέρεται: « Ολυμπιακά Αθλήματα θα διεξαχθούν επίσης σε υφιστάμενες ή προβλεπόμενες να κατασκευαστούν ή να επεκταθούν αθλητικές εγκαταστάσεις, αρμοδιότητας της Γ.Γ. Αθλητισμού», με

αναφορά εν συνεχεία στο ΟΑΚΑ. Επίσης, στην παρ. 2β αναφέρεται: «Για την κατασκευή ή επέκταση των αθλητικών εγκαταστάσεων της προηγούμενης περιπτώσεως απαιτείται η προηγούμενη έγκριση των περιβαλλοντικών τους όρων, που χορηγείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Πολιτισμού. Για το σκοπό αυτό, η Γ.Γ. Αθλητισμού υποβάλλει σχετική αίτηση, που συνοδεύεται από τα κατά νόμο απαιτούμενα δικαιολογητικά, στην αρμόδια για την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Για τις αθλητικές εγκαταστάσεις που κατασκευάζονται ή επεκτείνονται στην περιοχή του ΡΣΑ απαιτείται επιπλέον γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας...Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 1650/1986 και της ΚΥΑ 69269/5387/1990 (ΦΕΚ 678Β΄). Απαιτείται, επίσης, η έκδοση οικοδομικής αδείας που χορηγείται σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 5».

Στην παρ. 2γ του ίδιου νόμου, αναφέρεται ότι σε περίπτωση κατασκευής ή επέκτασης των παραπάνω αθλητικών εγκαταστάσεων σε χώρους εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων...**ο σ.δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,6.** Επίσης, «Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για την ανέγερση αθλητικών εγκαταστάσεων της περιπτώσεως α΄ σε γήπεδα που βρίσκονται σε περιοχές **εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων** και οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων κατά τη διαδικασία του άρθρου 9 του από 6/17-10-1978 Π.Δ. (ΦΕΚ 538Δ΄)».

3.5 Ν. 2947/2001 (Α΄228) «Θέματα Ολυμπιακής Φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής Υποδομής και άλλες διατάξεις»

Στο άρθρο 2 καθορίζονται διάφορες περιοχές για την υποδοχή εγκαταστάσεων φιλοξενίας των εκπροσώπων των Μ.Μ.Ε. (τα επονομαζόμενα «χωριά τύπου»), όπως οι περιοχές αυτές απεικονίζονται σε θεωρημένο διάγραμμα υπό κλίμακα 1:25.000, αντίγραφο του οποίου σε φωτοσμίγκρυση δημοσιεύτηκε στην ΕτΚ. Μεταξύ των περιοχών αυτών είναι και περιοχή προσδιοριζόμενη ως εξής : «Εκτάσεις ιδιοκτησίας του Δήμου Αμαρουσίου, ιδιοκτησίας του Ο.Ε.Κ. και ιδιοκτησίας ιδιωτών στον Δήμο Αμαρουσίου Αττικής» (παρ. 1 περιπτ. δ΄ του εν λόγω άρθρου 2). Στην ίδια διάταξη ορίζεται, περαιτέρω, αφ΄ ενός μεν ότι **ο συντελεστής δόμησης για το σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων των παραπάνω εκτάσεων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1**, αφ΄ ετέρου δε ότι από τις επίμαχες περιοχές η μεν περιοχή ιδιοκτησίας του Ο.Ε.Κ. (περιοχή για την οποία, κατά τα προεκτεθέντα, επί τη βάση της προαναφερθείσης προγραμματικής συμφωνίας ο Δήμος Αμαρουσίου ανέλαβε την υποχρέωση να κατασκευάσει για λογαριασμό του εν λόγω Οργανισμού κτίριο γραφείων) θα λειτουργήσει **μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων ως χώρος υποδοχής χρήσεων πολεοδομικού κέντρου**, ενώ οι υπόλοιπες περιοχές (οι εκτάσεις δηλαδή ιδιοκτησίας του Δήμου Αμαρουσίου) ως χώροι αμιγούς κατοικίας.

Ακολούθως στην παρ. 2α του ίδιου άρθρου ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι με κοινές αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΠΕ.Χ.Ω.Δ.Ε.) και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδονται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.), οριοθετούνται οι παραπάνω περιοχές και καθορίζονται και εγκρίνονται ειδικότερα οι γενικοί και ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως, οι τυχόν ειδικότερες χρήσεις γης, η γενική διάταξη των σχετικών

εγκαταστάσεων και των συνοδευτικών τους δραστηριοτήτων καθώς και τα προβλεπόμενα δίκτυα υποδομής.

Τέλος, στην παρ. 2β του αυτού άρθρου ορίζεται ότι με τις κοινές αυτές υπουργικές αποφάσεις εγκρίνεται ή τροποποιείται επιπλέον και το ρυμοτομικό σχέδιο των παραπάνω περιοχών και ότι η δημοσίευση των σχετικών εγκριτικών αποφάσεων έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά το ν.δ/μα της 17.7/16.8.1923.

3.6 Ν. 3010/22-4-2002 (ΦΕΚ 91^Α/25-4-2002) «Εναρμόνιση του Ν. 1650/1986 με τις Οδηγίες 97/11 Ε.Ε. και 96/61 Ε.Ε., διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις».

Με το άρθρο 11 παρ. 2 περιπτ. β' αυτού αντικαταστάθηκε η διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 περιπτ. δ' του ν. 2947/2001, με την οποία είχε ορισθεί ότι ο συντελεστής δόμησης για το σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων των επιμάχων εκτάσεων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1 και ορίστηκε, αντ' αυτού ότι «Ο μέσος συντελεστής δόμησης για το σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων των παραπάνω εκτάσεων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1 και ο συντελεστής δόμησης κάθε οικοδομικού τετραγώνου δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει το 2». Προκύπτει ότι η ρύθμιση αυτή προτείνεται για να δοθεί η προαναφερθείσα διευκρίνιση, αλλά και προκειμένου να καταστεί εφικτό να καθορισθεί συντελεστής δόμησης ακόμη μεγαλύτερος από τον συντελεστή 1 (που είχε, κατά τα ανωτέρω, ήδη προβλεφθεί κατ' ανώτατο όριο με την προαναφερθείσα διάταξη του Ν. 2947/2001) και μέχρι 2 στον χώρο ιδιοκτησίας του Ο.Ε.Κ., για τον οποίο η τελευταία αυτή διάταξη είχε προβλέψει ως χρήσεις γης τις χρήσεις πολεοδομικού κέντρου και για τον οποίο υπήρχε η πρόθεση να χρησιμοποιηθεί, εκτός από γραφεία του Ο.Ε.Κ., και για την εγκατάσταση εμπορικού κέντρου.

3.7 ΚΥΑ 16043/12.8.2002 (ΦΕΚ 705 Δ'/14.8.2002) «Οριοθέτηση της έκτασης ιδιοκτησίας του Δήμου Αμαρουσίου, ΟΕΚ και ιδιωτών που βρίσκεται στο Δήμο Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και έχει καθορισθεί ως χώρος υποδοχής εγκαταστάσεων φιλοξενίας εκπροσώπων Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης και προσωπικού ασφαλείας, έγκριση και τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης».

Κατ' επίκληση των διατάξεων του άρθρου 2 παρ. 1 (περ. δ) και παρ. 2 (περ. α, β) του Ν. 2947/2001, όπως τροποποιήθηκαν με το Ν. 3010/2002, εκδόθηκε η ανωτέρω ΚΥΑ, με την οποία οριοθετήθηκε η επίμαχη έκταση του χώρου φιλοξενίας των εκπροσώπων των Μ.Μ.Ε. και του προσωπικού ασφαλείας για την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων (παρ. Ι 1), εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της προοριζομένης, κατά την ανωτέρω διάταξη του άρθρου 2 του Ν. 2947/2001, για την υποδοχή εγκαταστάσεων φιλοξενίας των εκπροσώπων των Μ.Μ.Ε. περιοχής, που αποτελούσε την Πολεοδομική Ενότητα 17 του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αμαρουσίου, τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (παρ. Ι 2) και καθορίστηκαν η γενική διάταξη των κτιρίων (παρ. Ι 3) καθώς και οι όροι και περιορισμοί δομήσεως της περιοχής αυτής αναλυτικά (παρ. ΙΙ), στο πλαίσιο της προαναφερθείσας διατάξεως του Ν. 2947/2001 (αρθρ. 2 παρ. 1 περ. δ' - όπως ήδη κατά τα ανωτέρω ίσχυε).

Συγκεκριμένα, με την προαναφερόμενη διοικητική πράξη η περιοχή διαιρέθηκε σε 4 οικοδομικά τετράγωνα και σε χώρο παιδικού σταθμού - αναψυχής.

Για το **Ο.Τ. 1** (έκταση ιδιοκτησίας του Ο.Ε.Κ.) καθορίστηκε συντελεστής δόμησης 2 (κατ' εξάντληση του ανωτάτου ορίου της επίμαχης διατάξεως του ν. 2947/2001, όπως τροποποιήθηκε) και κάλυψη 78% σε ό,τι δε αφορά τις χρήσεις γης απλώς επαναλήφθηκε η πιο πάνω νομοθετική πρόβλεψη και ορίστηκε ότι το Ο.Τ. αυτό θα υποδεχθεί τις εν γένει χρήσεις πολεοδομικού κέντρου (κατά την έννοια του από 23.2.1987 π.δ/τος), με εξαίρεση τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, τα πρατήρια βενζίνης και τις εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς.

Για τα υπόλοιπα οικοδομικά τετράγωνα (τα αντιστοιχούντα δηλ. στις εκτάσεις ιδιοκτησίας του Δήμου Αμαρουσίου), σε ό,τι μεν αφορά τις χρήσεις γης επαναλήφθηκε με την παραπάνω απόφαση η ρύθμιση του νόμου, που προέβλεπε για τα οικοδομικά αυτά τετράγωνα χρήση αμιγούς κατοικίας, σε ό,τι δε αφορά τον συντελεστή δόμησης και, ενόψει του ότι για το Ο.Τ. 1 είχε καθορισθεί συντελεστής 2, καθορίστηκαν γι' αυτά συντελεστές δόμησης από 0,55 μέχρι 0,85, προκειμένου να καταστεί εφικτή η τήρηση της επιταγής του νόμου, δηλαδή ο μέσος συντελεστής όλων των Ο.Τ. να μην υπερβαίνει το 1.

Ειδικότερα, για το **Ο.Τ. 2** καθορίστηκε συντελεστής δομήσεως 0,55 και κάλυψη 40%, για το **Ο.Τ. 3** συντελεστής δομήσεως 0,75 με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 8.207,7 τ.μ. και κάλυψη 40%, για το **Ο.Τ. 4** συντελεστής δομήσεως 0,85 με μέγιστη δόμηση 13.457,81 τ.μ. και κάλυψη 40% και για το χώρο παιδικού σταθμού, αναψυχής, αθλητισμού, συντελεστής δομήσεως 0,10, μέγιστη δόμηση 220 τ.μ., μέγιστο ύψος 4,50 μέτρα και κάλυψη 10%.

Στο σημείο αυτό αξίζει να τονιστεί ότι κατ' εφαρμογή της ΚΥΑ 16043/2002, εκδόθηκαν οι αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 80204/5.9.2002 «Οικοδομική άδεια εκσκαφών και επιχώσεων στο χώρο ανεγέρσεως του χωριού φιλοξενίας δημοσιογράφων Αμαρουσίου στον Αγ. Θωμά Αμαρουσίου» και 61312/25.10.2002 «Οικοδομική άδεια ανέγερσης του Χωριού Φιλοξενίας Δημοσιογράφων Αμαρουσίου στον Αγ. Θωμά Αμαρουσίου»

Τόσο η ανωτέρω Κ.Υ.Α. όσο και οι διατάξεις του ν. 2947/2001 (άρθρ. 2 παρ. 1 περιπτ. δ' εδάφια δεύτερο και τέταρτο) όπως τροποποιήθηκαν, με τη διάταξη του άρθρου 11 παρ. 2β του ν. 3010/2002 ακυρώθηκαν τελικώς με την 1528/2003 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, όπως θα παρουσιαστεί παρακάτω σε ειδικό κεφάλαιο σχετικό με τις αποφάσεις του ΣτΕ που έχουν εκδοθεί για το εξεταζόμενη περιοχή.

3.8 Ν. 3207/24-12-2003 (Α'302) «Ρύθμιση θεμάτων Ολυμπιακής Προετοιμασίας και άλλες διατάξεις»

Με την περ. α' της παρ. 1 του **άρθρου 6** του νόμου αυτού εγκρίθηκε ρυμοτομικό σχέδιο στον υπερτοπικό πόλο του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθήνας, με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστου χώρου πρασίνου και τη δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου πρασίνου αποκλειστικά για πεζούς, τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο με την κατάργηση οικοδομικών τετραγώνων, οδών, κοινοχρήστων

χώρων, τη δημιουργία νέων οικοδομικών τετραγώνων και τον καθορισμό οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων πρασίνου και χώρου παιδικού σταθμού - αναψυχής - αθλητισμού, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο διάγραμμα κλίμακας 1:2000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύθηκε με το νόμο αυτόν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Περαιτέρω, με την ως άνω παράγραφο ορίστηκε ότι η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου επέχει θέση έγκρισης Πράξης Εφαρμογής για την παραπάνω περιοχή και ότι για τον σκοπό αυτόν, προτάσεις που υποβλήθηκαν δυνάμει των περιπτώσεων β' και γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του Ν. 2947/2001 θεωρείται ότι επάγονται όλα τα έννομα αποτελέσματά τους και για την παρούσα ρύθμιση. Ακολουθώντας, με την περ. β' της αυτής παρ. 1 του ως άνω άρθρου 6 καθορίστηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης ανά οικοδομικό τετράγωνο.

Ειδικότερα, στο **Ο.Τ. 1** καθορίζεται συντελεστής δομήσεως 1,90, μέγιστη δόμηση 70.255 τ.μ. και κάλυψη 60% (με την ακυρωθείσα ΚΥΑ, όπως προαναφέρεται, ήταν αντιστοίχως 2,00 και 70%, χωρίς να καθορίζεται μέγιστη δόμηση), στο **Ο.Τ. 2** συντελεστής δομήσεως 0,60 με μέγιστη δόμηση 25.650 τ.μ. και κάλυψη 40% (με την ακυρωθείσα ΚΥΑ, όπως προαναφέρεται, ήταν αντιστοίχως 0,55 χωρίς όριο μέγιστης δομήσεως και η αυτή κάλυψη), στο **Ο.Τ. 3** ο αυτός συντελεστής δομήσεως (0,75) αλλά με μέγιστη δόμηση 8.220 τ.μ. αντί 8.207,70 που προέβλεπε η ακυρωθείσα ΚΥΑ, στο **Ο.Τ. 4** συντελεστής δομήσεως 1,25 και μέγιστη δόμηση 17.150 (με την ακυρωθείσα ΚΥΑ ήταν αντιστοίχως 0,85 και 13.457,81 τ.μ. η δε κάλυψη αυτή, ήτοι 40%) και στο **Ο.Τ. 5** (χώρο παιδικού σταθμού, αθλητισμού, αναψυχής) συντελεστής δομήσεως 0,01 μέγιστη δόμηση 99,55 τ.μ. και ύψος 4,50 τ.μ. (με την ακυρωθείσα ΚΥΑ ήταν αντιστοίχως 0,10, 220 τ.μ. και το αυτό ύψος και κάλυψη, ήτοι 10%).

Στη συνέχεια με την περ. γ' της αυτής παρ. 1 προβλέφθηκε ότι στα οικοδομικά τετράγωνα που αναφέρονται στην προηγούμενη περίπτωση επιτρέπεται η κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για τη δημιουργία Ολυμπιακού Χωριού Φιλοξενίας των Δημοσιογράφων και ότι «μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 στο οικοδομικό τετράγωνο 1 επιτρέπονται οι χρήσεις που προβλέπονται στην περ. ε' της παρ. 2.3 του Παραρτήματος Α' του άρθρου 15 του Ν. 1515/1985 (Α' 18), όπως η παρ. αυτή προστέθηκε με το άρθρο 1 παρ. 2 του Ν. 2730/1999 (Α' 130), με εξαίρεση τις χρήσεις των περιπτώσεων 2, 12, 14, 16, 17, 18 και 19 του άρθρου 8 του από 23.2/6.3.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ' 166), όπως ισχύει, ενώ με την ακυρωθείσα ΚΥΑ προεβλέπετο η χρήση πολεοδομικού κέντρου. Στα οικοδομικά τετράγωνα 2 και 3 επιτρέπεται η χρήση αμιγούς κατοικίας, όπως και με την ακυρωθείσα ΚΥΑ. Στο οικοδομικό τετράγωνο 4 επιτρέπεται η χρήση κατοικίας και η χρήση γραφείων, ενώ με την ακυρωθείσα η χρήση ήταν αμιγούς κατοικίας. Στο οικοδομικό τετράγωνο 5, όπως προαναφέρεται επιτρέπεται η χρήση παιδικού σταθμού, αθλητισμού και αναψυχής».

Στη συνέχεια, με την παρ. 2. του ίδιου άρθρου 6 ορίστηκε ότι στους πιο πάνω καθοριζόμενους χώρους εγκρίνεται η θέση και η διάταξη των κτιρίων, όπως φαίνονται σε τρία (3) τοπογραφικά διαγράμματα κλίμακας 1:200 και σε ένα (1) τοπογραφικό διάγραμμα 1:500, καθώς και σε τρία (3) διαγράμματα κάλυψης 1:200 και σε ένα (1) διάγραμμα κάλυψης 1:1000, που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και των οποίων αντίτυπα σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύθηκαν με το νόμο αυτόν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στην ίδια παράγραφο ορίσθηκε ότι **«η παρούσα έγκριση επέχει θέση αδείας της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής για την εκτέλεση των εργασιών που αφορούν την Ολυμπιακή και μεταολυμπιακή χρήση του έργου. Οι απαιτούμενες, σύμφωνα με τις οικείες προδιαγραφές, μελέτες για την εκτέλεση των πιο πάνω εργασιών κατατίθενται στην υπηρεσία που ορίζεται στην παρ. α' της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του Ν. 2947/2001, εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός (1) μηνός από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Μελέτες που έχουν υποβληθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού συνεχίζουν να ισχύουν, εφόσον είναι σύμφωνες με τις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου».**

Τέλος με την μεν παρ. 3 του αυτού άρθρου ορίστηκε ότι «Επιτρέπεται στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ... η απ' ευθείας εκποίηση των ακινήτων κυριότητάς του εντός του ανωτέρω Ο.Τ. 1 ... σε υλοποίηση του σκοπού της από 20.11.2001 προγραμματικής συμφωνίας μεταξύ αυτού, του Δήμου Αμαρουσίου και της «Δημοτικής Επιχείρησης Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του Δήμου Αμαρουσίου Α.Ε. για τη δημιουργία Ολυμπιακού Χωριού Τύπου».

Τέλος στην παρ. 4 ορίζεται ότι «Από την έναρξη ισχύος του παρόντος **καταργούνται:**

α) Η περίπτωση δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του Ν. 2947/2001, όπως τροποποιήθηκε με τις περιπτώσεις β' και γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 11 του Ν. 3010/2002 (Α' 91) **(ήδη ακυρωθείσας με την 1528/2003 απόφασης Ολομέλειας ΣτΕ).**

β) Η υπ' αριθμ. 16043/12.8.2002 κοινή απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και των Υφυπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Δ' 705/14.8.2002) **(ήδη ακυρωθείσας με την 1528/2003 απόφασης Ολομέλειας ΣτΕ).**

γ) Η υπ' αριθμ. 61312/25.10.2002 απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., με την οποία χορηγήθηκε η άδεια εκτέλεσης εργασιών για την ανέγερση χωριού Φιλοξενίας Δημοσιογράφων στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου».

Οι διατάξεις του νόμου αυτού ακυρώθηκαν με την 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, όπως θα παρουσιαστεί παρακάτω σε ειδικό κεφάλαιο σχετικό με τις αποφάσεις του ΣτΕ που έχουν εκδοθεί για το εξεταζόμενη περιοχή.

3.9 Ν. 4269/28-6-2014 (Α'142) «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη»

Με το άρθρο 8 του ανωτέρω νόμου καθορίζεται η διαδικασία με την οποία γίνονται τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ.). Ακολούθως παρατίθεται αυτούσιο το εν λόγω άρθρο:

«Άρθρο 8: Ειδικά Χωρικά Σχέδια

1. Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους, καταρτίζονται Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ). Τα Ε.Χ.Σ. αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι εν λόγω

περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας.

2. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια.

3. α) Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη των Ε.Χ.Σ. γίνεται είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής είτε από τον οικείο Δήμο ή την οικεία Περιφέρεια **είτε από τον φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος**. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται προδιαγραφές και κάθε άλλη απαραίτητη λεπτομέρεια για τη σύνταξη των Ε.Χ.Σ..

β) Κατά την κατάρτιση των Ε.Χ.Σ. λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Εθνικών και των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων καθώς και οι κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής.

γ) Η έγκριση των Ε.Χ.Σ. γίνεται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών, ύστερα από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα εγκρίνονται επίσης και οι κατευθύνσεις, όροι και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την υλοποίηση και εξειδίκευση των Ε.Χ.Σ., σύμφωνα με την προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).

δ) Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα μπορεί να καθορίζονται και οι οριογραμμές των τυχόν υφισταμένων εντός των Ε.Χ.Σ. υδατορεμάτων, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014 και να εγκρίνεται και το Ρυμοτομικό Σχέδιο εφαρμογής όπου αυτό απαιτείται. Στην περίπτωση που ο φορέας κίνησης της διαδικασίας του Ε.Χ.Σ. είναι και κύριος της προς πολεοδόμηση έκτασης η διαδικασία δημοσιότητας της περίπτωσης β' της παραγράφου 4 του άρθρου 10 παραλείπεται.

4. Με τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια **μπορεί να τροποποιούνται** προγενέστερα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και **τυχόν ισχύουσες για την περιοχή του σχεδίου γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως όσον αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία εν όψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, τεκμηριώνεται ειδικώς στην οικεία για κάθε ειδικό σχέδιο μελέτη και δεν ανατρέπει πάντως τη χωροταξική λειτουργία της ευρύτερης περιοχής, όπως αυτή προσδιορίζεται στα οικεία Εθνικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια**.

5. Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, που έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Ε.Χ.Σ. και μπορεί να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 3, εφόσον τούτο κρίνεται πολεοδομικώς απαραίτητο για την κάλυψη αναγκών παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της περιοχής του σχεδίου. Μετά την έγκριση των Ε.Χ.Σ., οι ΖΟΕ που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις και ισχύουν οι ρυθμίσεις του Ε.Χ.Σ..

6. Όρια και ρυθμίσεις προεδρικών διαταγμάτων που έχουν εκδοθεί δυνάμει του άρθρου 4 παρ.1 του ν. 1577/1985, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του Ε.Χ.Σ. και μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 3 του παρόντος σύμφωνα με τα προβλεπόμενα της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.

7. Οι ρυθμίσεις των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων είναι δεσμευτικές για όλα τα εκπονούμενα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καθώς και για κάθε ένταξη των περιοχών που καλύπτονται από Ε.Χ.Σ. σε σχέδιο πόλεως. Κατ' εξαίρεση, με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούνται όρια και ρυθμίσεις των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων ύστερα από ειδική αιτιολογία και σύμφωνη γνώμη του φορέα ανάπτυξης ή διοίκησης της περιοχής που έχει ενταχθεί σε Ειδικό Σχέδιο. Στις περιπτώσεις αυτές, το προεδρικό διάταγμα για την έγκριση του Τ.Χ.Σ. προτείνεται και από τον καθ' ύλην αρμόδιο για το τροποποιούμενο Ειδικό Χωρικό Σχέδιο Υπουργό.

8. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης του Ε.Χ.Σ. και οπωσδήποτε μετά τη γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ δύναται να επιβάλλεται, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, αναστολή χορήγησης αδειών δόμησης για ορισμένες χρήσεις, είτε σε όλη την περιοχή του σχεδίου, είτε σε μέρος αυτής, έπειτα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

9. Τα Ε.Χ.Σ. τροποποιούνται σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 3 έπειτα από αιτιολογημένη τεχνική έκθεση αξιολόγησης.

10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να καθορίζονται προδιαγραφές για την εκπόνηση και τη διαδικασία τροποποίησης των Ε.Χ.Σ..

11. Ειδικά Χωρικά Σχέδια, κατά την έννοια του παρόντος άρθρου, αποτελούν και οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν. 3982/2011, τα Εμπορευματικά Κέντρα του ν. 3333/2005, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010, τα Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια του άρθρου 26 του ν. 1337/1983. Για το σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των πιο πάνω περιοχών εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις καθώς και οι ρυθμίσεις των παραγράφων 4, 5 και 6 του παρόντος άρθρου. Στις περιπτώσεις των πιο πάνω υποδοχέων, η οριοθέτηση των υδατορεμάτων που εμπίπτουν σε αυτούς, μπορεί να γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης εκάστου υποδοχέα, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014».

Στο άρθρο 9 του ίδιου νόμου, καθορίζεται ο συντελεστής δόμησης που πρέπει να χρησιμοποιηθεί για την οργάνωση των περιοχών που εμπίπτουν σε ένα ΕΧΣ.

«Άρθρο 9: Συντελεστής δόμησης

1.α) Στις οικιστικές περιοχές, οι οποίες προτείνονται προς πολεοδόμηση με βάση τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια ή τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια των άρθρων 7 και 8, καθορίζονται ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης ως εξής:

αα) για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση κύριας κατοικίας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,8.

ββ) **Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση πολεοδομικού κέντρου ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,2.**

γγ) **Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση τουρισμού – αναψυχής ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,6.**

δδ) Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση παραθεριστικής (δεύτερης) κατοικίας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,4.

εε) Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,2.

β) Σε κάθε περίπτωση στις παραπάνω περιοχές ο συντελεστής δόμησης που προκύπτει κατά την πολεοδόμησή τους δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,8 επί του συνόλου της εκτάσεως που απομένει μετά την αφαίρεση του τμήματος που αποδίδεται σε κοινόχρηστους χώρους.

2. Στις περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, οι οποίες προτείνονται προς πολεοδόμηση με βάση τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια ή τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια των άρθρων 7 και 8, εφαρμόζονται οι μέγιστοι συντελεστές δόμησης που ορίζονται από τις οικείες διατάξεις για κάθε κατηγορία οργανωμένου υποδοχέα δραστηριοτήτων.

Στους πόλους υπερτοπικής σημασίας του ν. 2730/1999 (Α' 130), κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στις παραγράφους 1 και 2 του παρόντος, στις προς πολεοδόμηση περιοχές, καθορίζεται με το Ε.Χ.Σ. του άρθρου 8 ο συντελεστής δόμησης ή ο μέσος συντελεστής που έχει οριστεί από τις εκάστοτε ειδικές διατάξεις που τους διέπουν. Σε περίπτωση που δεν έχει οριστεί συντελεστής δόμησης από τις ειδικές διατάξεις, με το Ε.Χ.Σ. του άρθρου 8 καθορίζεται μέσος συντελεστής δόμησης ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,8».

3.10 Ν. 4389/2016 (ΦΕΚ 94^Α/27-5-2016)

Υπενθυμίζεται ότι τα άρθρα 14 έως 33 του Ν. 4269/2014, ήτοι τα άρθρα που καθορίζουν τις νέες χρήσεις γης, έχουν καταργηθεί με το **άρθρο 238** του Ν. 4389/2016 (ΦΕΚ 94^Α/27-5-2016):

«Άρθρο 238

1. Τα άρθρα 14 έως και 33 του ν. 4269/2014 (Α' 142) καταργούνται. Από την κατάργηση των ανωτέρω διατάξεων και μέχρι την έκδοση του π.δ. που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1561/1985 (Α' 148), εφαρμόζεται το από 23.2/6.3.1987 π.δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Δ' 166).

2. **Εκκρεμείς διαδικασίες σχεδιασμού χωροταξικού - πολεοδομικού επιπέδου οι μελέτες των οποίων εκπονήθηκαν με εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Β' του ν. 4269/2014 ολοκληρώνονται σύμφωνα με αυτές, εφόσον κατά το χρόνο θέσης σε ισχύ της παρούσας διάταξης, έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος στην αρμόδια υπηρεσία. Οι ενδιαφερόμενοι του προηγούμενου εδαφίου με αίτησή τους στην αρμόδια υπηρεσία μπορούν να εξαιρεθούν από την εφαρμογή της παρούσας μεταβατικής διάταξης».**

Από τα σχετικά του φακέλου, όπως αυτός υποβλήθηκε στη Διεύθυνση Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής, προκύπτει ότι το εξεταζόμενο έργο μπορεί να τύχει της εφαρμογής των μεταβατικών διατάξεων του ανωτέρω άρθρου.

3.11 Ν. 4280/8-8-2014 (Α'159) «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση – Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών – Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»

«Άρθρο 1

Εκτάσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης

1. Εδαφική έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή, εξ αδιαιρέτου, σε περισσότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου ή ανήκει κατά διαιρετά τμήματα σε ένα ή, εξ αδιαιρέτου, σε περισσότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου ή και σε φορείς

αστικού αναδασμού ή Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, μπορεί να καθορίζεται ως Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) και να πολεοδομείται με τις διατάξεις του παρόντος νόμου με τις εξής προϋποθέσεις:

α) Να προβλέπεται: αα) ως περιοχή κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΠΑΙΠ ή ΠΕΡΠΟ, στα όρια εγκεκριμένων ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 2508/1997 ή εντός περιοχών ΠΕΡΠΟ, σύμφωνα με τις γενικές κατευθύνσεις της παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 ή ββ) ως περιοχή κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΠΑΙΠ, στα όρια εγκεκριμένων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4269/2014 (Α' 142) ή γγ) ως περιοχή – πολεοδομική ενότητα – επέκτασης στα όρια εγκεκριμένων ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ, μη συμπεριλαμβανομένων των περιοχών επέκτασης οικισμών χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο.

β) **Να μην εμπίπτει σε περιοχή** ειδικού νομικού καθεστώτος όπως δάση, δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις, κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, δημόσιο κτήμα, κοινόχρηστους χώρους αιγιαλού, παραλίας, όχθης και **παρόχθιας ζώνης**, να μην αποτελεί τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας και να μην εμπίπτει σε περιοχές προστασίας, στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν.

γ) **Η προς πολεοδόμηση έκταση πρέπει να είναι ενιαία** κατά το άρθρο 2 και να έχει ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) στρέμματα.

2. Η περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης οριοθετείται και οργανώνεται πολεοδομικά:

α) Προς την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συνόλου και την αύξηση των οργανωμένων χώρων περιβαλλοντικής προστασίας και αναβάθμισης.

β) Προς εξυπηρέτηση μίας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης κατά τα άρθρα 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 και 30 του ν. 4269/2014 (Α' 142).

3. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου, με εξαίρεση τις περιοχές της υποπερίπτωσης γγ' της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 έχουν εφαρμογή στο σύνολο της χερσαίας χώρας συμπεριλαμβανομένων των νήσων Κρήτης, Εύβοιας και Ρόδου. **Εξαιρούνται οι περιοχές Αττικής, Θεσσαλονίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηρακλείου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 7.**

4. Στα Τ.Χ.Σ του άρθρου 7 του ν. 4269/2014 περιλαμβάνονται οι Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης του παρόντος νόμου. Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ.) κατά το άρθρο 8 του ν. 4269/2014 (Α' 142) αποτελούν και οι Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης του παρόντος νόμου.

Άρθρο 2

Ενιαία έκταση – περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης

1. **Ενιαία θεωρείται η έκταση που δεν διακόπτεται από εγκεκριμένες εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς ή δεν διατρέχεται από υδατορέματα, όπως αυτά ορίζονται στο ν. 4258/2014, τα οποία λόγω του μεγέθους τους και της λειτουργίας τους προκύπτει ότι διασπούν το ενιαίο της έκτασης.**

2. Δεν συνυπολογίζονται στην επιφάνεια της έκτασης που καθορίζεται ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης τα υδατορέματα (ζώνη εντός των οριογραμμών), καθώς και οι εκτάσεις που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δάση, δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας). Οι

ανωτέρω εξαιρούμενες εκτάσεις παραμένουν ως εκτός σχεδίου περιοχές με την επιφύλαξη ειδικότερων διατάξεων του παρόντος νόμου.

3. Μη εγκεκριμένες οδοί που περιλαμβάνονται στην εδαφική έκταση που καθορίζεται ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης, προσμετρούνται στο απαιτούμενο, κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, ποσοστό κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Μπορεί δε να μετατοπίζονται κατά το σχήμα και τη θέση τους, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, που θα εγκρίνεται με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εξασφαλίζοντας όμως τον αρχικό λειτουργικό σκοπό τους και διασφαλίζοντας τη χρήση τρίτων παρακείμενων στην περιοχή, που εξυπηρετούνται από αυτές τις οδούς.

4. Σε περίπτωση που η συνολική επιφάνεια της υπό ρύθμιση έκτασης υπερβαίνει την έκταση των εκατόν πενήντα (150) στρεμμάτων, ακόμη και αν διακόπτεται από επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς ή υδατορέματα, μπορεί να πολεοδομηθεί κατά ξεχωριστές πολεοδομικές ενότητες, εφόσον οι ενότητες αυτές που διαχωρίζονται και τελικώς πολεοδομούνται είναι μεγαλύτερες των είκοσι (20) στρεμμάτων. Η καθεμία από τις ενότητες αυτές πρέπει να έχει οδική πρόσβαση ή να εξασφαλίζεται η σύνδεσή της με τις υπόλοιπες ενότητες.

5. Σε περιπτώσεις εκτάσεων ή τμημάτων αυτών σε κλίσεις άνω του τριάντα πέντε τις εκατό (35%) δεν επιτρέπεται η χάραξη οδικού δικτύου πλάτους άνω των τριών (3) μέτρων κατά μήκος της κλίσης και τα κτίρια κατά την πολεοδομική μελέτη θα πρέπει να προσαρμόζονται με το ανάγλυφο του φυσικού εδάφους».

«Άρθρο 7: Ειδικές Περιπτώσεις Εκτάσεων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης Διαδικασία πολεοδόμησης

1. Εντός των περιοχών Αττικής, Θεσσαλονίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηρακλείου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων, δύνανται να καθορίζονται Ειδικές Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Ε.Π.Π.Α.Ι.Π.) με τις εξής προϋποθέσεις των επόμενων παραγράφων.

Για την έκδοση του προεδρικού διατάγματος έγκρισης στα σχετικά διαγράμματα αποτυπώνονται το σύνολο των εκτάσεων της υπό ρύθμιση περιοχής, δηλαδή οι εκτάσεις που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο ως προστατευόμενες περιοχές, οι εκτάσεις που διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας και παραμένουν ως εκτός σχεδίου αδόμητες περιοχές και οι εκτάσεις που τελικώς πολεοδομούνται. Τα στοιχεία του άρθρου 4 αναφέρονται στο σύνολο της υπό ρύθμιση έκτασης.

α) Η συνολική υπό ρύθμιση έκταση θα πρέπει να έχει εμβαδόν τουλάχιστον εκατό (100) στρέμματα και να επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη από τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, ως γενική κατεύθυνση οικιστικών αναπτύξεων και οργανωμένης δόμησης. Σε κάθε περίπτωση η προς πολεοδόμηση έκταση δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα τριακόσια (300) στρέμματα. Κατ' εξαίρεση, στην περίπτωση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και εγκεκριμένων ζωνών αστικών αναδασμών εντός των περιοχών Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και Θεσσαλονίκης, που αποκτήθηκαν πριν την ισχύ των αντίστοιχων νόμων 1515/1985 και 1561/1985, δεν ισχύει το ανώτερο όριο επί της πολεοδομούμενης έκτασης, εφόσον δεν αντίκειται η οικιστική ανάπτυξη από τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού. Με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και την έκδοση του σχετικού προεδρικού διατάγματος μπορεί να τροποποιούνται όροι και προβλέψεις του υπερκείμενου επιπέδου σχεδιασμού (ΓΠΣ, ΖΟΕ, ΣΧΟΟΑΠ κ.λπ.) μετά από ειδική αιτιολόγηση.

β) Ποσοστό πενήντα τις εκατό (50%) της υπό ρύθμιση έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο. Η αποδιδόμενη έκταση επιβάλλεται να είναι είτε ενιαία είτε διαιρετή σε τμήματα επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των δέκα (10) στρεμμάτων το καθένα. Η έκταση αυτή χαρακτηρίζεται ως προστατευόμενη περιοχή –

περιαστικό πάρκο και η διαχείρισή της ανατίθεται στις υπηρεσίες του Δημοσίου και των οικείων Ο.Τ.Α. κατά τις κείμενες διατάξεις αναλόγως του χαρακτήρα προστασίας. Σε αυτή την περίπτωση μέχρι ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) των απαιτούμενων κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων, της τελικής πολεοδομούμενης έκτασης, κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, δύνανται να χωροθετούνται εντός της αποδιδόμενης στο Ελληνικό Δημόσιο έκτασης, υπό την προϋπόθεση ότι οι προτεινόμενες χρήσεις δεν απαγορεύονται από τις ειδικότερες διατάξεις προστασίας που θα ισχύουν για την έκταση και χωρίς να διασπούν το ενιαίο των κατ' ελάχιστον δέκα (10) στρεμμάτων έκτασης. Ειδικά στις περιπτώσεις εκτάσεων που προστατεύονται από τη δασική νομοθεσία επιτρέπεται μόνον η χωροθέτηση κοινοχρήστων χώρων πρασίνου – πάρκων και αλσών – σύμφωνα με τις χρήσεις που επιτρέπονται από τη δασική νομοθεσία.

2. Εκτός των ανωτέρω και υπό την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 2, σε περίπτωση που τμήμα της συνολικής υπό ρύθμιση έκτασης εμπίπτει σε προστατευόμενη από τις κείμενες διατάξεις περιοχή (δάσος, δασική ή αναδασωτέα έκταση, αρχαιολογικός χώρος) ή αποτελεί τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας ή εμπίπτει σε περιοχές προστασίας, η διαδικασία της ρύθμισης επιτρέπεται μόνον υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) της υπό προστασία ιδιωτικής έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και τίθεται στην αρμοδιότητα και τη διαχείριση των αρμόδιων υπηρεσιών, ως προστατευόμενη περιοχή κατά τις κείμενες διατάξεις.

Η αποδιδόμενη έκταση επιβάλλεται να είναι είτε ενιαία είτε διαιρετή σε τμήματα επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των δέκα (10) στρεμμάτων έκαστο, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η προστασία και η διαχείριση των εκτάσεων αυτών. Το ποσοστό αυτό συνυπολογίζεται σε κάθε περίπτωση για την εφαρμογή της παραγράφου 1β.

Τυχόν υπόλοιπο ποσοστό της υπό προστασία ιδιωτικής έκτασης παραμένει στην ιδιοκτησία των προσώπων της παραγράφου 1 του άρθρου 1 ως εκτός σχεδίου. Τυχόν εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών που έχουν αποδοθεί σε κοινή χρήση κατά το παρελθόν δυνάμει άλλων διατάξεων προσμετρούνται για τον υπολογισμό του ποσοστού κατά την παρούσα παράγραφο...».

3.12 Υ.Α. 60702/30-12-2014 (ΦΕΚ 39/Β/14-1-2015) «Τεχνικές προδιαγραφές των μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ.) του Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142/Α/2014)»

«2. ΣΤΑΔΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΩΝ Ε.Χ.Σ.

Η μελέτη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων εκπονείται σε ένα (1) στάδιο και το περιεχόμενο της περιλαμβάνει την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων στην ευρύτερη περιοχή για την οποία συντάσσεται το Ε.Χ.Σ., τη διατύπωση των εναλλακτικών προτάσεων της χωρικής οργάνωσης της περιοχής και την τελική πρόταση που προκρίνεται από το φορέα κίνησης της διαδικασίας καθώς και αιτιολόγηση της επιλογής της.

Η μελέτη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων συντάσσεται με τρία επίπεδα αναφοράς:

- α) το επίπεδο της ευρύτερης περιοχής, η οποία αφορά στη Δημοτική ενότητα/ες του οικείου Καλλικρατικού Δήμου/ων στην οποία εμπίπτει η περιοχή επέμβασης,
- β) το επίπεδο της ζώνης άμεσης επιρροής, η οποία αφορά στην περιβάλλουσα περιοχή που βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με την περιοχή επέμβασης λόγω της αλληλεπίδρασης και της συσχέτισης με αυτήν,
- γ) την περιοχή επέμβασης αυτή καθαυτή.

Στη ζώνη άμεσης επιρροής μπορεί να προτείνονται επίσης χρήσεις γης και περιορισμοί και όροι δόμησης, κυκλοφοριακές ρυθμίσεις κ.α. που κρίνονται αναγκαία για τη χωρική οργάνωση της περιοχής. Η μελέτη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων εφόσον συμπεριλαμβάνει και Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής υλοποιείται σε δύο (2) στάδια. Το περιεχόμενο του δευτέρου περιλαμβάνει την εκπόνηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής με το οποίο καθορίζονται οι ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές, οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της περιοχής μελέτης και δημιουργούνται τα οικόπεδα μέσω της πράξης εφαρμογής.

Το ΡΣΕ περιλαμβάνει και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία...».

Επί των ανωτέρω υπάρχει σχετική αλληλογραφία (βλ. σχετικά 24γ, 25, 26 και 27) με διάφορες υπηρεσίες καθώς και το από Αυγούστου 2016 συμπληρωματικό υπόμνημα (24γ σχετικό) που υπέβαλλε ο φορέας του έργου στην αδειοδοτούσα αρχή. Επί αυτών θα γίνει αναφορά στη συνέχεια της παρούσας εισήγησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο: ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΣτΕ

4.1 Απόφαση 1528/2003 Ολομέλειας του ΣτΕ

Με την απόφαση αυτή ακυρώθηκε η ΚΥΑ 16043/12.8.2002 (ΦΕΚ 705 Δ'/14.8.2002) με την εξής αιτιολογία: «Με τη διάταξη του αρθρ. 2 παρ. 1 περιπτ. δ' του ν. 2947/2001, ο νομοθέτης αφενός μεν προέβη στον καθορισμό ως χρήσεων γης για την έκταση ιδιοκτησίας του Ο.Ε.Κ. καθόσον αφορά για την χρονική περίοδο μετά την λήξη των Ολυμπιακών Αγώνων προβλέποντας τη χρήση του «πολεοδομικού κέντρου» ενώ ... σύμφωνα με το προϊσχύον πολεοδομικό καθεστώς (απόφαση υπ' αριθμ. 31477/6487/ 27.10.1997 του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. περί τροποποιήσεως του Γ.Π.Σ.) είχε θεσπισθεί για την έκταση αυτή η **χρήση της αμιγούς κατοικίας**, αφετέρου δε προέβη σε αύξηση του συντελεστού δόμησης για το σύνολο της επίμαχης περιοχής από 0,8 κατά μέσο όρο που, κατά τα ανωτέρω, ίσχυε επί τη βάσει του προϊσχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος, σε 1, ενώ με την νεότερη διάταξη του άρθρου 11 παρ. 2 β του ν. 3010/02 τροποποιήθηκε περαιτέρω η εν λόγω διάταξη για να διευκρινισθεί ότι ο νέος αυτός αυξημένος στο 1 συντελεστής νοείται ως μέσος συντελεστής για το σύνολο των οικοδομικών τετραγώνων της επίμαχης περιοχής. Με τα δεδομένα όμως αυτά, οι συγκεκριμένες αυτές ρυθμίσεις του ν. 2947/2001 επιφέρουν ... ανεπίτρεπτη κατ' άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος και των όρων διαβιώσεως των κατοίκων, όπως είχαν διαμορφωθεί με το προϊσχύσαν πολεοδομικό καθεστώς, εφ' όσον με αυτές μεταβάλλονται στη συγκεκριμένη περιοχή επί τα χείρω οι χρήσεις γης με την επιβολή δυσμενεστέρων από την άποψη της επιβάρυνσης του περιβάλλοντος χρήσεων, αυξάνεται δε σ' αυτήν ο μέσος συντελεστής δόμησης, με συνέπεια να αυξάνεται σε σχέση με το παρελθόν ο αριθμός των δυναμένων να οικοδομηθούν συνολικά στην περιοχή επιφανειών. Περαιτέρω οι ρυθμίσεις αυτές, οι οποίες μάλιστα προβλέπονται ως πάγιες για την περίοδο μετά τη λήξη των Ολυμπιακών Αγώνων, **θεσπίστηκαν χωρίς ούτε στον ίδιο το νόμο ούτε στην εισηγητική του έκθεση να γίνεται επίκληση ειδικού πολεοδομικού λόγου**, ο οποίος επέβαλλε την μεταβολή προς την συγκεκριμένη κατεύθυνση των πολεοδομικών ρυθμίσεων που είχαν καθιερωθεί με το μέχρι τότε ισχύον οικείο Γ.Π.Σ. (με πράξη δηλαδή εκδοθείσα επί τη βάσει σταθμίσεων και εκτιμήσεων προβλεπομένων από την πάγια πολεοδομική διαδικασία) σχετικά με τις χρήσεις γης στο συγκεκριμένο Ο.Τ. και με τον μέσο συντελεστή δόμησης στην οριοθετούμενη περιοχή. Τέλος, ούτε από τα οικεία πρακτικά των συζητήσεων του νόμου ενώπιον του οικείου Τμήματος διακοπής εργασιών της Βουλής του θέρους 2001 ούτε εξ άλλου από τα πρακτικά συζητήσεων της Βουλής σχετικά με το μεταγενέστερο νόμο 3010/2002, προκύπτει ότι ελήφθη υπόψη τέτοιος ειδικός και συγκεκριμένος πολεοδομικός λόγος, ο οποίος, συνδυαζόμενος τυχόν με στάθμιση και άλλων μη αμιγώς πολεοδομικών αναγκών, θα καθιστούσε ενδεχομένως, μετά από εκτίμηση των επιπτώσεων στο οικιστικό περιβάλλον, επιτρεπτές συνταγματικά τις συγκεκριμένες δυσμενείς, κατ' αρχήν, για το περιβάλλον μεταβολές. **Συνεπώς, δεν μπορούν να τύχουν εφαρμογής ως αντικείμενες στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, οι εν λόγω διατάξεις του ν. 2947/2001 (άρθρ. 2 παρ. 1 περιπτ. δ' εδάφια δεύτερο και τέταρτο) όπως ήδη ισχύουν, τροποποιηθείσες κατά τα ανωτέρω, με τη διάταξη του άρθρου 11 παρ. 2β**

του ν. 3010/2002. Δοθέντος δε ότι οι ρυθμίσεις της προσβαλλόμενης απόφασης στις περιοχές των πολεοδομικών ενοτήτων εν γένει (χρήσεις γης, συντελεστές δόμησης, ρυμοτομικό σχέδιο, οριοθέτηση) τελούν σε πλήρη αλληλεξάρτηση ..., πρέπει η προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση... να ακυρωθεί στο σύνολό της».

4.2 Απόφαση 391/2008 του Ε΄ Τμήματος του ΣτΕ

Αφορά απόφαση του ΣτΕ επί της αίτησης ακυρώσεως του άρθρου 6 του Ν. 3207/2003. Με αυτήν, λόγω της μείζονος σπουδαιότητας των θεμάτων που ανέκυψαν, αναγομένων α) στο παραδεκτό της αιτήσεως, εν όψει του αιτήματος αυτής να ακυρωθούν **ρυθμίσεις τυπικού νόμου καλύπτουσες υπό το ένδυμά του** αυτό θέματα αποτελούντα αντικείμενο ρυθμίσεώς τους με διοικητικές πράξεις και β) του, εν όψει και του Κοινοτικού Δικαίου, ισοδυνάμου της προστασίας που παρέχει ο πολιτικός δικαστής κατ' εφαρμογή του άρθρου 57 του Αστικού Κώδικα προς εκείνη που παρέχει η αίτηση ακυρώσεως, **η υπόθεση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια** σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 2β του άρθρου 14 του π.δ/τος 18/1989 (ΦΕΚ 8 Α΄).

4.3 Απόφαση 4076/2010 της Ολομέλειας του ΣτΕ

Σε συνέχεια της υπ' αρ. 391/2008 απόφασης του Ε΄ Τμήματος του ΣτΕ εκδόθηκε η υπ' αρ. 4076/2010 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ με την οποία αναβλήθηκε η έκδοση αποφάσεως, ώστε να εκδικασθεί η υπόθεση μετά την έκδοση αποφάσεως του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ενώσεως επί εκκρεμών ενώπιόν του προδικαστικών ερωτημάτων εχόντων άμεση σχέση με το ανωτέρω υπό β) θέμα, τα οποία είχε ήδη υποβάλει σε αυτό με αποφάσεις του της 27 και 31.3.2009 το Βελγικό Συμβούλιο της Επικρατείας. Επ' αυτών εκδόθηκε η απόφαση της 18.10.2011 του ΔΕΚ (τμήμα μείζονος συνθέσεως, υποθέσεις C-128 έως 135/09).

4.4 Απόφαση 376/2014 της Ολομέλειας του ΣτΕ

Στην απόφαση αυτή εξετάζεται εκ νέου η αίτηση ακύρωσης του άρθρου 6 του Ν. 3207/2003. Συγκεκριμένα με αυτή οι αιτούντες επιδιώκουν να ακυρωθούν «οι εις το ΦΕΚ Α΄ 302/24.12.2003, υπό το ένδυμα νόμου (3207/03, αρθ. 6), εμπεριεχόμενες πολεοδομικές ρυθμίσεις, ήτοι εγκρίσεως ρυμοτομικού σχεδίου στον χώρο Ο.Α.Κ.Α. Αμαρουσίου, εγκρίσεως πράξεων εφαρμογής, άδεια κατασκευής εγκαταστάσεων, καθορισμός χρήσεων, εγκρίσεως της θέσεως και διατάξεως των κτιρίων διά χαρακτηρισμού της τοιαύτης εγκρίσεως ως πολεοδομική άδεια και, τέλος, άδεια απ' ευθείας εκποιήσεως των ακινήτων του Ο.Ε.Κ.».

Παρακάτω παρατίθενται κάποιες από τις σκέψεις τις εν λόγω απόφασης του ΣτΕ:

- **Σκέψη 14:**

Γίνεται αναφορά στην επίμαχη περιοχή του Ο.Τ.1 και στην ένταξή του, με τον Ν. 2730/1999, στον υπερτοπικό πόλο του ΟΑΚΑ με χρήσεις αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που εξυπηρετούν ολόκληρη την έκταση της πόλης.

- **Σκέψη 15:**

Αναφέρεται ότι «συνέτρεχε πολεοδομικός λόγος να επεκταθεί ο προβλεπόμενος από τον Ν. 2730/1999 πόλος ήδη πριν την διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων με την προσθήκη σε αυτόν α) γειτονικών εκτάσεων που ήδη συλλειτουργούσαν με αυτόν για τις ανάγκες των Ολυμπιακών Αγώνων και β) να προβλεφθεί στην περίπτωση αυτή (της προσθήκης), εξ αρχής και για λόγους ενιαίας ρυθμίσεως του συνόλου των χρήσεων του πόλου, πέραν των χρήσεων εκείνων που συνδέονται με κατασκευές που θα χρησιμοποιηθούν τόσο κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες όσο και μετά από αυτούς, και χρήση συνδεδεμένη με κατασκευές που θα εξυπηρετούν την μεταολυμπιακή μόνο λειτουργία του».

- Σκέψη 16:

Γίνεται αναφορά στην ανάγκη νέας νομοθετικής ρύθμισης της εξεταζόμενης περιοχής, μετά την κατάργηση της ΚΥΑ 16043/2002 με την απόφαση 1528/2003 της Ολομέλειας του ΣτΕ, ως εξής: «κατ' εφαρμογή της Κ.Υ.Α. που ακυρώθηκε με τη δημοσιευθείσα την 6.6.2003 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, είχαν ήδη εκδοθεί την 5.9.2002 και 25.10.2002 αντιστοίχως η οικοδομική άδεια εκσκαφών και επιχώσεων και η οικοδομική άδεια ανεγέρσεως του επίδικου έργου, οι οποίες, έκτοτε εκτελούντο εν όψει της διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων στην Αθήνα επί ένα περίπου έτος πριν από τη δημοσίευση της δικαστικής αυτής αποφάσεως. **Η ανάγκη εκ νέου πολεοδομικής ρυθμίσεως της περιοχής ήταν επομένως κατεπείγουσα**, όπως προκύπτει από την αμέσως, εντός του Ιουνίου 2003 συνταχθείσα "Χωροταξική Πολεοδομική Θεώρηση Ολυμπιακού Χωριού Τύπου" η οποία κατατεθείσα μαζί με την εισηγητική έκθεση του Ν. 3267/2003 ως Παράρτημα αυτού, αποτελεί την επιστημονική θεμελίωσή του...».

- Σκέψη 19:

Αναφέρεται στις προβλέψεις του άρ. 6 του Ν. 3207/2003: «**Η μεταβολή αυτή των όρων δομήσεως** (αύξηση του συντελεστή δομήσεως κατά δύο δέκατα) και χρήσεων γης σε τμήμα 48.185,29 τ.μ. (37.154, 22 του Ο.Τ. 1 + 11.031 του Ο.Τ.3) από τα 121.371,55 του συνόλου της περιοχής) **δεν συνιστά κατ' αρχήν ανεπίτρεπτη κατά το Σύνταγμα μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος** της περιοχής εν όψει του νέου προορισμού της ως υπερτοπικού πόλου, ανεξαρτήτως αν η μεταβολή αυτή επέρχεται κατά τη διοικητική διαδικασία που προβλέπεται από την πολεοδομική νομοθεσία, δηλαδή κατά κανόνα με προεδρικό διάταγμα ή επιτρεπτώς με τυπικό νόμο λόγω των συντρεχουσών συνθηκών, όπως εν προκειμένω. **Ως προς το Ο.Τ. 1 όμως, για το οποίο προβλέπεται συντελεστής δομήσεως υπερδιπλάσιος του μ.σ.δ. του Γ.Π.Σ., δεν προκύπτει από την ανωτέρω επιστημονική μελέτη, όπως επιβάλλεται κατά τα αναφερόμενα στην προηγούμενη σκέψη, ειδικότερη αντιμετώπιση του ζητήματος της οικιστικής επιβαρύνσεως σε σχέση με το σύνολο της περιοχής και των εν γένει συνεπειών στο αστικό περιβάλλον,** κατά την αξιολόγηση των οποίων είναι πάντως ληπτέα υπ' όψει τα δεδομένα που συνδέονται προς το είδος και την έκταση της επιτρεπόμενης στο Ο.Τ. αυτό χρήσεως. Τούτον έπεται ότι **δεν προκύπτει η συνδρομή των προϋποθέσεων που απαιτούνται κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος, σύμφωνα με όσα εκτίθενται στη σκέψη 13, για τον καθορισμό του εν λόγω συντελεστή δομήσεως και, συνεπώς, είναι ως προς το Ο.Τ. 1 ανίσχυρη η διάταξη της περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 6 του Ν. 3207/2003.** Τούτου δε παρέπεται ότι είναι ακυρωτέα κατά τούτο, κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 10, η

αποτελούσα προϋπόθεση εφαρμογής της ανωτέρω διατάξεως και εκτελέσεως των σχετικών έργων σιωπηρή διαπίστωση, από την Δ.Ο.Κ.Κ., της συμφωνίας των σχετικών μελετών προς τη διάταξη αυτή».

- Σκέψη 20:

Γίνεται αναφορά στην οδηγία 85/337 του Συμβουλίου (Ε.Ε.), όπως τροποποιήθηκε με την οδηγία 97/11 του Συμβουλίου, ότι: «Τα κράτη μέλη μεριμνούν ώστε πριν χορηγηθεί η άδεια, τα έργα τα οποία ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, λόγω, μεταξύ άλλων, της φύσεως, του μεγέθους ή της θέσεώς τους, να χρειάζονται άδεια και εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων», ενώ στη συνέχεια αναφέρεται ότι: «Επομένως, για την εφαρμογή της οδηγίας, ένας νόμος δεν θεωρείται ότι εγκρίνει καταλεπτώς ένα σχέδιο όταν, αφενός, δεν έχει ενσωματώσει τα αναγκαία στοιχεία για την εκτίμηση των επιπτώσεων του σχεδίου στο περιβάλλον, αλλά, προς το σκοπό αυτό, επιβάλλει την εκ των υστέρων εκπόνηση μελέτης, και, αφετέρου, προβλέπει την έκδοση άλλων πράξεων, για να παρασχεθεί στον κύριο του έργου το δικαίωμα να το πραγματοποιήσει».

- Σκέψη 21:

Στην τελευταία αυτή σκέψη που αναπτύσσεται στην απόφαση 376/2014 της Ολομέλειας του ΣτΕ, καταλήγει η Ολομέλεια στο ακόλουθο συμπέρασμα: «...οι ρυθμίσεις του άρθρου 6 του Ν. 3207/2003, οι οποίες, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στη σκέψη 16, **επιτρεπώς θεσπίστηκαν κατ' εξαίρεση με τυπικό νόμο** υπό τις υφιστάμενες κατά την έκδοση του νόμου αυτού συνθήκες, και με τις οποίες, όπως προεκτέθηκε, εγκρίνεται το σχέδιο πόλεως σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα, ορίζεται ότι η έγκριση αυτής επέχει θέση πράξεως εφαρμογής και καθορίζεται η θέση και η διάταξη των επιτρεπομένων εντός αυτών κτηρίων και εγκαταστάσεων, προβλέπονται δεσμευτικώς οι ουσιώδεις παράμετροι του έργου, υπολειπομένης μόνο της διαπιστώσεως της συμφωνίας προς αυτούς των σχετικών μελετών, συνιστούν την κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 20 «άδεια» του έργου. Τούτου παρέπεται ότι οι ρυθμίσεις αυτές, αυτοτελώς, συνιστούν «Πολεοδομικό Σχεδιασμό» σύμφωνα με την ανωτέρω Κ.Υ.Α. ΗΠ 15393/2332/2002, κατατάσσονται δε, με την ίδια απόφαση, στην 1η Υποκατηγορία της Πρώτης Κατηγορίας, στην οποία επίσης κατατάσσεται και το εμπορικό κέντρο στο Ο.Τ. 1, εφόσον η δομήσιμη επιφάνειά του είναι μεγαλύτερη των 20.000 τ.μ. Επομένως, αν και οι πολεοδομικές αυτές ρυθμίσεις δεν επιβλήθηκαν με τήρηση της κατά κανόνα εφαρμοστέας διοικητικής διαδικασίας εκδόσεως προεδρικού διατάγματος, έπρεπε πριν τη θέσπισή τους, με τις ανωτέρω διατάξεις νόμου, να τηρηθούν οι απορρέουσες από την οδηγία 85/337 ΕΟΚ υποχρεώσεις, κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 20. **Όπως όμως προκύπτει από την ανωτέρω συνοδεύουσα το Ν. 3207/2003 επιστημονική μελέτη, η μελέτη αυτή, η οποία έχει συνταχθεί μόνο από αρχιτέκτονες - πολεοδόμους, αντιμετωπίζονται αποκλειστικώς τα πολεοδομικά ζητήματα ενώ τα περιβαλλοντικά μόνο στις σελίδες 55 και 57 και μάλιστα μόνο ως προς την επίδραση του σχεδίου στο αστικό περιβάλλον. Δεν περιέχει, επομένως, τα προβλεπόμενα από την ανωτέρω οδηγία αναγκαία στοιχεία. Τούτου δε έπεται ότι οι ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1 περ. α', β', γ' και 2 του Ν. 3207/2003 θεσπίστηκαν κατά παράβαση των ορισμών της οδηγίας 85/337 ΕΟΚ και είναι συνεπώς, ανίσχυρες.** Είναι, ως εκ τούτου, και για το λόγο αυτόν ακυρωτέα, η κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 10 αποτελούσα προϋπόθεση εφαρμογής των ανωτέρω διατάξεων σιωπηρή διαπίστωση, από τη

Δ.Ο.Κ.Κ., της συμφωνίας των σχετικών μελετών, που υποβλήθηκαν προς τα ανωτέρω διατάξεις».

- «Διά ταύτα» της απόφασης 376/2014:

Η Ολομέλεια του ΣτΕ «Δέχεται την αίτηση ως προς τον πρώτο και τρίτο από τους αιτούντες. Ακυρώνει την σιωπηρή διαπίστωση, από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, της συμφωνίας προς τις διατάξεις του άρθρου 6 παράγραφος 1 περ. α', β' και γ' και 2 του Ν. 3207/2003 των μελετών που υποβλήθηκαν σε αυτήν...»

5.1 Έγγραφο του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Αθήνας – Αττικής

Πρόκειται για το (26) σχετικό της παρούσας εισήγησης. Αφορά στο με αρ. πρωτ. οικ. 21776/18-4-2016 έγγραφο του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Αθήνας – Αττικής του ΥΠΕΝ προς την LAMDA OLYMPIA VILLAGE A.E. (συνημμένο στο (24γ) σχετικό), όπου αναφέρονται τα ακόλουθα:

«...με στόχο την εξεύρεση λύσης στο πρόβλημα που δημιουργήθηκε ύστερα από την έκδοση της Απόφασης του ΣτΕ (βλ. την υπ' αρ. απόφαση 376/2014) και την ακύρωση της οικοδομικής αδείας του Εμπορικού Κέντρου The Mall, σας πληροφορούμε τα κάτωθι:

...-Το προφανές είναι η ακύρωση της οικοδομικής αδείας ωστόσο, το σκεπτικό της Απόφασης θεωρεί ανίσχυρη και την υπέρβαση του Σ.Δ. του Ο.Τ. 1 και κατ' επέκταση, τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3207/03.

Όσον αφορά στην προώθηση του προτεινόμενου Ε.Χ.Σ., πιστεύουμε τα εξής:

- Από τα σχετικά άρθρα του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (Ν. 4277/2014 «νέο Ρ.Σ.Α.») δεν συνάγεται η στρατηγική σημασία ή η υπερτοπική κλίμακα της προτεινόμενης για έγκριση Ε.Χ.Σ. περιοχής. Σε αντιδιαστολή, ο Δήμος Αμαρουσίου είναι αυτός που αναφέρεται ως «διαδημοτικό κέντρο ευρείας ακτινοβολίας» (παρ. 3.2, του άρθρου 10) και ως «πόλος εθνικής και μητροπολιτικής εμβέλειας», με εξειδίκευση στις επιχειρήσεις, το υπερτοπικό εμπόριο, την αναψυχή, τις υπηρεσίες υγείας, τον αθλητισμό και τη διοίκηση (παρ. 3.2, του άρθρου 11), ενώ δεν γίνεται ουδεμία μνεία στη συγκεκριμένη περιοχή της πρότασης για την ανάγκη εκπόνησης Ε.Χ.Σ. Έν αμεγάλο εμπορικό κέντρο δεν αρκεί από μόνο του για να δικαιολογήσει τον όρο «υπερτοπική κλίμακα», αλλά αποτελεί αναμφισβήτητα μία συμπληρωματική δραστηριότητα μητροπολιτικής ακτινοβολίας» (παρ. 3.2, του άρθρου 10)...

Ακόμη, θεωρούμε ότι η ευρύτερη περιοχή στην οποία ανήκει λειτουργικά το Εμπορικό Κέντρο The Mall, που αποτελεί σημαντική ενότητα του Δήμου Αμαρουσίου – διαγνωσμένου αναπτυξιακού πόλου της Μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας – χρήζει ειδικής και εμπεριστατωμένης μελέτης και ακολούθως, κατάλληλων θεσμικών ρυθμίσεων, καθώς έχουν επέλθει πάρα πολλές μεταβολές στην περιοχή, στο πλαίσιο της προετοιμασίας των Ολυμπιακών Αγώνων (χωροθετήσεις, αλλαγές χρήσεων γης κλπ), με τη γιγάντωση της Λεωφ. Κηφισίας, μέσω της εγκατάστασης επιχειρήσεων του τριτογενούς τομέα και της μεταφοράς Σ.Δ. καθώς και την ανάπτυξη μεγάλων κέντρων υγείας, εκπαιδευτηρίων κ.α.

Επιπλέον, έχει παρέλθει σχεδόν 20ετία από την τελευταία τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δ. Αμαρουσίου (Αριθμός Απόφασης Υπουργού 31477/6487/27-10-1997 «Τροποποίηση ΓΠΣ του Δήμου Αμαρουσίου, ν. Αττικής (ΦΕΚ 977Δ/11-11-1997).

Κατόπιν αυτών, πιστεύουμε στην αναγκαιότητα ευρύτερης και συνολικότερης θεώρησης των ρυθμίσεων του χώρου του Δ. Αμαρουσίου.

Στο πλαίσιο αυτό, θεωρούμε σκόπιμο ο Δήμος Αμαρουσίου,..., να έχει ουσιαστική συμμετοχή, ώστε η οποιαδήποτε παρέμβαση στην υπόψη περιοχή να περιλαμβάνεται σε ένα συνολικότερο σχεδιασμό, με χωρική εμβέλεια σαφώς μεγαλύτερη της προτεινόμενης με το προταχθέν Ε.Χ.Σ.

Ως εκ τούτου, η υποβληθείσα ΣΜΠΕ δεν μπορεί να εξεταστεί, καθώς θα πρέπει να προηγηθεί η επιλογή της περιοχής παρέμβασης, μετά από συνεργασία με τον αρμόδιο φορέα, όπως περιγράφεται παραπάνω».

5.2 Απάντηση του Δήμου Αμαρουσίου

Σε συνέχεια του ανωτέρω εγγράφου, απαντά το Γραφείο Δημάρχου του Δήμου Αμαρουσίου με το αρ. πρωτ. 018794/22-4-2016 έγγραφό του [(27) σχετικό] προς το φορέα του έργου, αναφέροντας μεταξύ άλλων ότι: « **Περαιτέρω, δεν υπάρχει τη στιγμή αυτή ανάγκη εισαγωγής πολεοδομικών ρυθμίσεων στα ακίνητα του Δήμου Αμαρουσίου, που γειτνιάζουν με τα επίμαχα ή που εντάσσονται σε ευρύτερη γεωγραφική περιοχή. Συνεπώς, δεν εξετάζουμε προς το παρόν το ενδεχόμενο θεσμοθέτησης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (Ε.Χ.Σ.) για περιοχή ευρύτερη, που να καταλαμβάνει και το πρώην Ολυμπιακό Χωρίο Τύπου**».

5.3 Έγγραφο του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Αθήνας – Αττικής

Πρόκειται για το (25) σχετικό της παρούσας εισήγησης. Αφορά στο με αρ. πρωτ. 32723/27-6-2016 έγγραφο του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Αθήνας – Αττικής του ΥΠΕΝ προς ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ και σε συνέχεια του αρ. με πρωτ. οικ. 21776/18-4-2016 εγγράφου του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Αθήνας – Αττικής του ΥΠΕΝ προς την LAMDA OLYMPIA VILLAGE A.E. (συνημμένο στο (24γ) σχετικό), όπου αναφέρονται τα ακόλουθα:

«...Σύμφωνα με την προαναφερθείσα πρόταση, θεωρούμε σκόπιμη την διατύπωση, από το φορέα υλοποίησης του έργου ...συγκεκριμένων προτάσεων και την ένταξή τους στο Πρόγραμμα Ενεργοποίησης του Ε.Χ.Σ. (κεφ. 6 της με αρ. 60702/30-12-2014 Υ.Α. Τεχνικές προδιαγραφές των μελετών των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ.) του Ν. 4269/2014, ΦΕΚ 142/Α/2014), δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου, στο πνεύμα της παρ. Α, περ. 2-14 του αρ. 40 του ν. 4178/2013 (174^Α), εντός των ορίων του Δήμου και ειδικότερα εντός των όμορων της παρέμβασης Πολεοδομικών Ενοτήτων.

Ενδεικτικά αναφέρεται η περιβαλλοντική αναβάθμιση και αποκατάσταση των εκτάσεων του ρέματος Αγ. Θωμά, χαρακτηρισμένων ως κοινόχρηστο πράσινο, καθώς και τμημάτων κοινοχρήστου πρασίνου επί της οδού Νερατζιωτίσσης».

Σε συνέχεια του εγγράφου αυτού, υποβλήθηκε στην αδειοδοτούσα αρχή από το φορέα του έργου, **υπόμνημα** σχετικό με τα ανωτέρω ζητήματα (24γ σχετικό).

Επί των ανωτέρω ζητημάτων, το υπόμνημα καταλήγει στα ακόλουθα συμπεράσματα:

«**5.** Επομένως, από τις παραπάνω σκέψεις συνάγεται με σαφήνεια, ότι η άμεση ζώνη επιρροής του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου όχι μόνο δεν αποτελεί περιοχή πολεοδομικά αρρύθμιστη ούτε έχει διαπιστωθεί οποιαδήποτε πολεοδομική ανεπάρκεια που να υπαγορεύει μια δικαιότερη και ορθολογικότερη ρύθμιση αλλά αντίθετα πρόκειται για μια περιοχή που νόμιμα έχει πολεοδομηθεί και επί της οποίας μία εκ νέου ρύθμισή της θα οδηγούσε σε απρόβλεπτες συνέπειες πολεοδομικού, κοινωνικού και οικονομικού χαρακτήρα. Εξάλλου, κύριο χαρακτηριστικό γνώρισμα κάθε πολεοδομικού σχεδιασμού είναι ο μελλοντικός χαρακτήρας των ρυθμίσεων του και ως εκ τούτου η αστάθεια και το απρόβλεπτο που ενυπάρχει σε κάθε πρόγνωση.

6. Εάν μάλιστα υπήρχε μια νέα πολεοδομική πρόταση που δεν βρίσκει έρεισμα στο προτεινόμενο Ειδικό Χωρικό Σχέδιο αλλά είχε ως πεδίο αναφοράς μία έκταση μεγαλύτερη από αυτήν που καθορίζεται από το άρθρο 6 του Ν. 3207/2003, τότε θα οδηγούμασταν στον εξής αντιφατικό χρονικό στόχο: Από τη μια να επιδιώκεται με την εκπόνηση του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου η ταχεία συμμόρφωση ως προς την εκκρεμότητα που προκάλεσε η ακυρωτική απόφαση 376/ 2014 του ΣτΕ και από την

άλλη να επιδιώκεται η επαναρρύθμιση μιας περιοχής που έχει ήδη ρυθμιστεί και δεν υπάρχει καμία ανάγκη για την εκ νέου ρύθμιση της».

Αναφορικά με την πρόταση του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού περί ανάληψης δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου στο πνεύμα του ν. 4178/ 2013 και συγκεκριμένα εντός των ορίων του προτεινόμενου Ε.Χ.Σ και της περιοχής του ρέματος Αγίου Θωμά και επί των τμημάτων της οδού Νερατζιωτίσσης, δηλαδή για τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών, προτείνονται τα ακόλουθα στο εν λόγω υπόμνημα:

«2. Στο πλαίσιο των έργων του παρόντος Ε.Χ.Σ., μπορούν να συμπεριληφθούν οι παρακάτω περιβαλλοντικές παρεμβάσεις και πολεοδομικές δράσεις, υπό την απαραίτητη προϋπόθεση της συμφωνίας του Δήμου Αμαρουσίου:

ο Υλοποίηση του μεγάλου δικτύου κοινοχρήστων χώρων, νότια και δυτικά της Π.Ε. 6 που προκύπτει από την εισφορά σε γη

ο Ανάδειξη του ρέματος Αγ. Θωμά με προέκταση του κοινόχρηστου χώρου εκατέρωθεν αυτού και βόρεια της έκτασης.

ο Υλοποίηση των κοινοχρήστων χώρων δυτικά της Νερατζιωτίσσης, πλησίον του οικιστικού συγκροτήματος «ΗΛΙΔΑ».

ο Υλοποίηση των κοινοχρήστων χώρων στο νότιο όριο της περιοχής μελέτης, πλησίον του χώρου γραφείων – κατοικιών.

ο Διάνοιξη πεζοδρόμων στο βόρειο τμήμα του οικιστικού συγκροτήματος «ΗΛΙΔΑ» με σκοπό την εξασφάλιση προσβασιμότητας, προσπελασιμότητας αλλά και ασφαλούς διέλευσης των πεζών.

όπως σχεδιαγραμματικά αποτυπώνονται στον κατωτέρω χάρτη»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Βάσει όλων των ανωτέρω, και κατόπιν ενδελεχούς πολεοδομικής και περιβαλλοντικής αξιολόγησης της μελέτης, όπως αυτή διαβιβάστηκε και εξετάστηκε από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής επισημαίνονται τα ακόλουθα, έτσι ώστε να ληφθούν σοβαρά υπόψη κατά τη διαδικασία αξιολόγησης της εν λόγω ΣΜΠΕ του ΕΧΣ:

1. Αν εφαρμοζόταν στην εξεταζόμενη περιοχή του ΕΧΣ το εγκεκριμένο ΓΠΣ του Δήμου Αμαρουσίου, η επιβάρυνση στο περιβάλλον (οικιστικό, ανθρωπογενές, κ.λπ.) θα ήταν σαφώς μικρότερη από αυτή που προέκυψε κατ' εφαρμογή του άρθρου 6 του Ν.3207/2003, το οποίο τελικά ακυρώθηκε με την υπ' αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ. Τα παραπάνω αποτυπώνονται αναλυτικά στον εύκολα αναγνωστέο συγκριτικό πίνακα, όπως διαμορφώθηκε από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής.

2. Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ, η υλοποίηση του ΓΠΣ του Δήμου Αμαρουσίου (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει) θα οδηγούσε σε πυκνοδόμηση και πυκνοκατοίκηση, άποψη με την οποία δεν συμφωνεί η υπηρεσία μας, βάσει των στοιχείων που αναλύονται στο συγκριτικό πίνακα που ακολουθεί.

3. Παρατηρείται ότι στη ΣΜΠΕ του ΕΧΣ υπολογίζονται τα μεγέθη δόμησης, κάλυψης κ.λπ. στην έκταση της περιοχής πριν την εισφορά σε γη και όχι σε αυτήν που προκύπτει τελικά, γεγονός που σαφώς επηρεάζει τη συνολική μέγιστη δόμηση.

4. Λόγω της γειτνίασης του Ο.Τ. 1 με την Αττική Οδό, θα πρέπει να διερευνηθεί αν υπάρχει ζώνη απαγόρευσης δόμησης εκατέρωθεν του άξονα της οδού και ελάχιστες αποστάσεις από αυτόν και αν αυτές οι απαγορεύσεις επηρεάζουν τελικά τη δομήσιμη επιφάνεια του Ο.Τ. 1.

5. Από το θεσμικό πλαίσιο, όπως αυτό εκτίθεται σε σχετικό κεφάλαιο της παρούσας εισήγησης, δεν προκύπτει ότι η επίμαχη έκταση του Ο.Τ. 1 εντάχθηκε στον υπερτοπικό πόλο του ΟΑΚΑ προκειμένου να κατασκευαστεί ένα εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο, αλλά προκειμένου να υποστηρίξει την άμεση ανάγκη επέκτασης αυτού του πόλου για τη δημιουργία του Ολυμπιακού Χωριού Τύπου προς τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004.

6. Διαπιστώνεται, από τη σχετική αλληλογραφία, ότι ο Δήμος Αμαρουσίου δεν προτίθεται να προβεί σε οποιαδήποτε εισαγωγή πολεοδομικών ρυθμίσεων στα ακίνητα του Δήμου Αμαρουσίου, που γειτνιάζουν με τα επίμαχα ή που εντάσσονται σε ευρύτερη γεωγραφική περιοχή, κάτι που δυσχεραίνει την πορεία υλοποίησης του προτεινόμενου Ε.Χ.Σ.

7. Η έκταση που εξετάζεται στην ΣΜΠΕ του Ε.Χ.Σ. δεν είναι ενιαία, διότι διακόπτεται από το ρέμα του Αγίου Θωμά (βλ. άρθρο 2 του Ν. 4280/2014 της παρούσας εισήγησης).

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕΓΕΘΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

	ΓΠΣ Δ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ 1997 (τελευταία τροπ.)	Ν. 3207/2003 (άρ. 6) (αρ. απόφ. ΣτΕ 376/2014)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Ο.Τ.1 (Επίδικη έκταση όπου βρίσκεται το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο "The Mall Athens" E = 37.154,22 τ.μ.	- <u>Χρήση</u> : Αμιγής κατοικία - <u>Μέσος Συντελεστής δόμησης</u> στην Π.Ε. 17: 0,8	- <u>Χρήση</u> : Τουρισμού – Αναψυχής – Εμπορικό – Ψυχαγωγικό Κέντρο - Σ.Δ. 1,90 - max δόμηση: 70.255,00 τ.μ. - max ποσοστό κάλυψης: 60% - Ύψος κτιρίων: κατά ΓΟΚ	1. Με την 3 ^η τροποποίηση του ΓΠΣ (1994), αλλάζει η χρήση από πολεοδομικό κέντρο υπερτοπικής σημασίας σε αμιγή κατοικία, χρήση που παραμένει έως και σήμερα. 2. Τα <u>πραγματοποιημένα μεγέθη δόμησης</u> είναι: - Σ.Δ. 1,84 - Δόμηση: 68.529,52 τ.μ. - Ποσοστό κάλυψης: 59,60 % - Ύψος κτιρίων: 21 μ
Ο.Τ. 2 E = 46.436,25 τ.μ. Οικιστικό συγκρότημα «ΗΛΙΔΑ»	- <u>Χρήση</u> : Αμιγής κατοικία - <u>Μέσος Συντελεστής δόμησης</u> στην Π.Ε. 6: 0,8	- <u>Χρήση</u> : Αμιγής κατοικία - Σ.Δ. 0,60 - max δόμηση: 25.650,00 τ.μ. - max ποσοστό κάλυψης: 40% - Ύψος κτιρίων: κατά ΓΟΚ	1. Τα <u>πραγματοποιημένα μεγέθη δόμησης</u> είναι: - Σ.Δ. 0,55 - Δόμηση: 25.643,66 τ.μ. - Ποσοστό κάλυψης: 22,70 % - Ύψος κτιρίων: 13 μ
Ο.Τ. 3 E = 11.031,00 τ.μ. Οικιστικό συγκρότημα «ΗΛΙΔΑ»	- <u>Χρήση</u> : Αμιγής κατοικία - <u>Μέσος Συντελεστής δόμησης</u> στην Π.Ε. 6: 0,8	- <u>Χρήση</u> : Αμιγής κατοικία - Σ.Δ. 0,75 - max δόμηση: 8.220,00 τ.μ. - max ποσοστό κάλυψης: 40% - Ύψος κτιρίων: κατά ΓΟΚ	1. Τα <u>πραγματοποιημένα μεγέθη δόμησης</u> είναι: - Σ.Δ. 0,74 - Δόμηση: 8.211,69 τ.μ. - Ποσοστό κάλυψης: 25,75 % - Ύψος κτιρίων: 13 μ
Ο.Τ. 4 E = 15.832,72 τ.μ.	- <u>Χρήση</u> : Αμιγής κατοικία - <u>Μέσος Συντελεστής δόμησης</u> στην Π.Ε. 6: 0,8	- <u>Χρήση</u> : Γενική κατοικία - Σ.Δ. 1,25 - max δόμηση: 17.150,00 τ.μ. - max ποσοστό κάλυψης: 40% - Ύψος κτιρίων: κατά ΓΟΚ	1. Τα <u>πραγματοποιημένα μεγέθη δόμησης</u> είναι: - Σ.Δ. 1,08 - Δόμηση: 17.126,54 τ.μ. - Ποσοστό κάλυψης: 24,62 % - Ύψος κτιρίων: 18 μ
Ο.Τ. 5 E = 10.920,36 τ.μ.	- <u>Χρήση</u> : χώρος πρασίνου, ρέμα Αγίου Θωμά (οριοθέτηση με το ΦΕΚ 559Δ'/1981) - <u>Μέσος Συντελεστής δόμησης</u> στην Π.Ε. 6: 0,8	- <u>Χρήση</u> : παιδικού σταθμού, αθλητισμού, αναψυχής - Σ.Δ. 0,01 - max δόμηση: 99,55 τ.μ. - max ποσοστό κάλυψης: 10% - Ύψος κτιρίων: 4,50 μ	1. Τα <u>πραγματοποιημένα μεγέθη δόμησης</u> είναι: - Σ.Δ. 0,00 - Δόμηση: 0,00 τ.μ. - Ποσοστό κάλυψης: 0,0 % - Ύψος κτιρίων: 0 μ
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟ ΤΩΝ Ο.Τ. = 121.374,55 τ.μ.			
ΜΕΓΙΣΤΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	121.374,55 τ.μ. x 0,80 = 97.099,64 τ.μ.	70.255,00 + 25.650,00 + 8.220,00 + 17.150,00 + 99,55 = 121.374,55 τ.μ.	- Με τον Ν. 3207/2003 η μέγιστη συνολική δόμηση είναι αυξημένη κατά 24.274,91 τ.μ., σε σχέση με αυτή που θα προέκυπτε με την εφαρμογή του ΓΠΣ Δ. Αμαρουσίου.

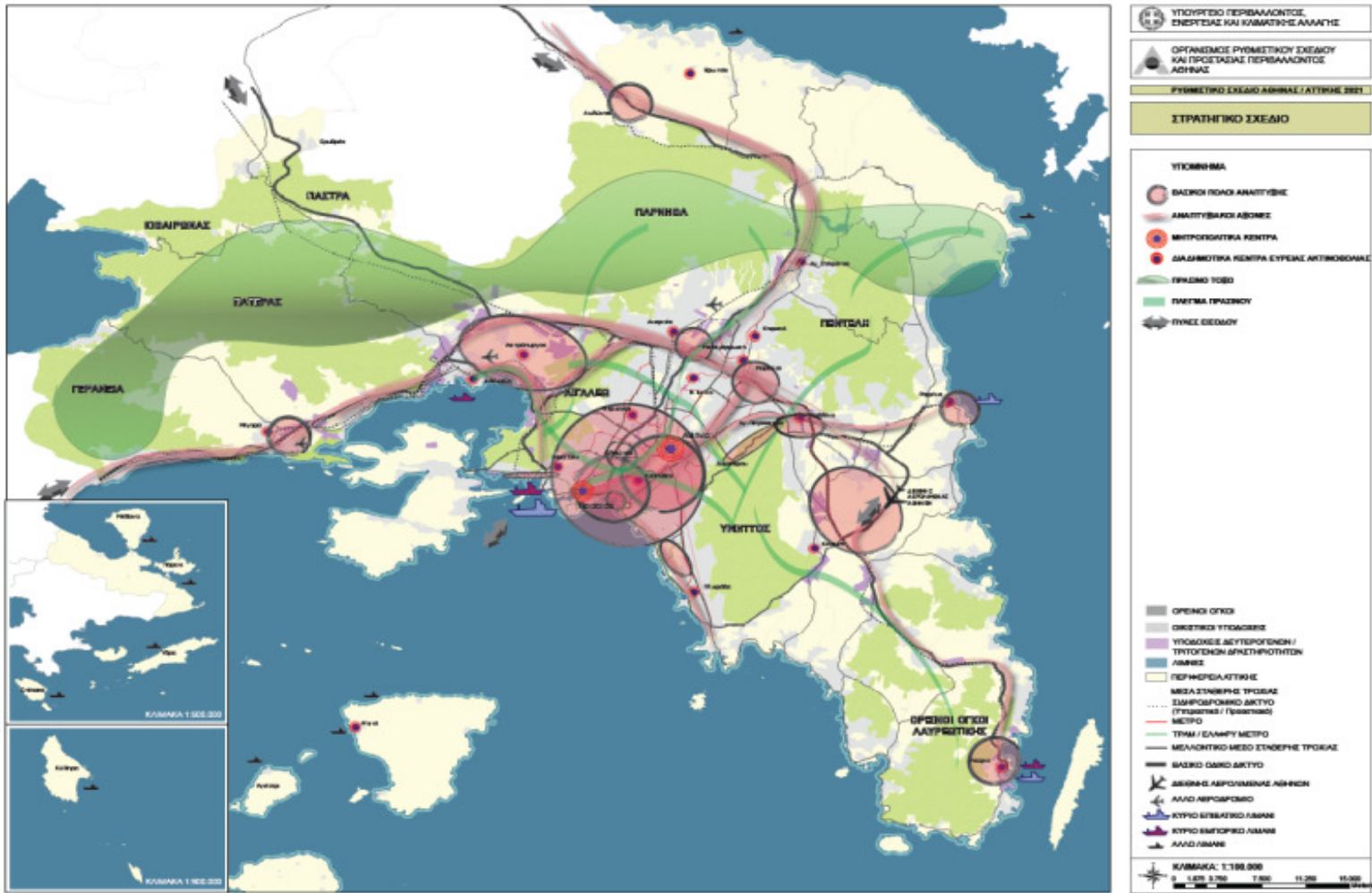
			- Η πραγματοποιημένη δόμηση στην περιοχή, σήμερα, είναι: 119.511,41 τ.μ. επίσης αυξημένη (κατά 22.411,77 τ.μ.) σε σχέση με αυτή που θα προέκυπτε κατ' εφαρμογή του ΓΠΣ Δ. Αμαρουσίου. - Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ, ο μέσος μικτός (προ εισφοράς) σ.δ. που υλοποιήθηκε είναι $119.511,41/202.843,28 = 0,59$, ενώ ο μέσος καθαρός σ.δ. (μετά την εισφορά είναι: $119.511,41/110.452,41 = 1,08$
--	--	--	--

**Το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής
μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών του
και λαμβάνοντας υπόψη**

1. Τις διατάξεις του Ν.4269/2014, όπως ισχύουν, και ειδικότερα το άρθρο 8 με θέμα «Ειδικά Χωρικά Σχέδια»,
2. Το γεγονός ότι τα ΕΧΣ αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας,
3. Το γεγονός ότι η παρούσα μελέτη είναι η πρώτη εφαρμογή του «Ειδικού Χωρικού Σχεδίου» ως χωροταξικού – πολεοδομικού εργαλείου, όπως προβλέπεται με τον Ν. 4269/2014,
4. Το γεγονός ότι η έλλειψη επικαιροποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Αμαρουσίου, δεν είναι γενικά επιστημονικά παραδεκτό να καλύπτεται από επιμέρους και κατά περίπτωση μελέτες, όπως στην παρούσα τα «Ειδικά Χωρικά Σχέδια»,
5. Το γεγονός ότι, η περιοχή μελέτης βρίσκεται εκτός των σχηματικών ορίων του πυρήνα του «βασικού πόλου ανάπτυξης» της περιοχής, όπως αυτός εμφανίζεται στα σχεδιαγράμματα του «Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Αττικής» δηλαδή του «Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Αττικής» (Ν. 4277/2014)

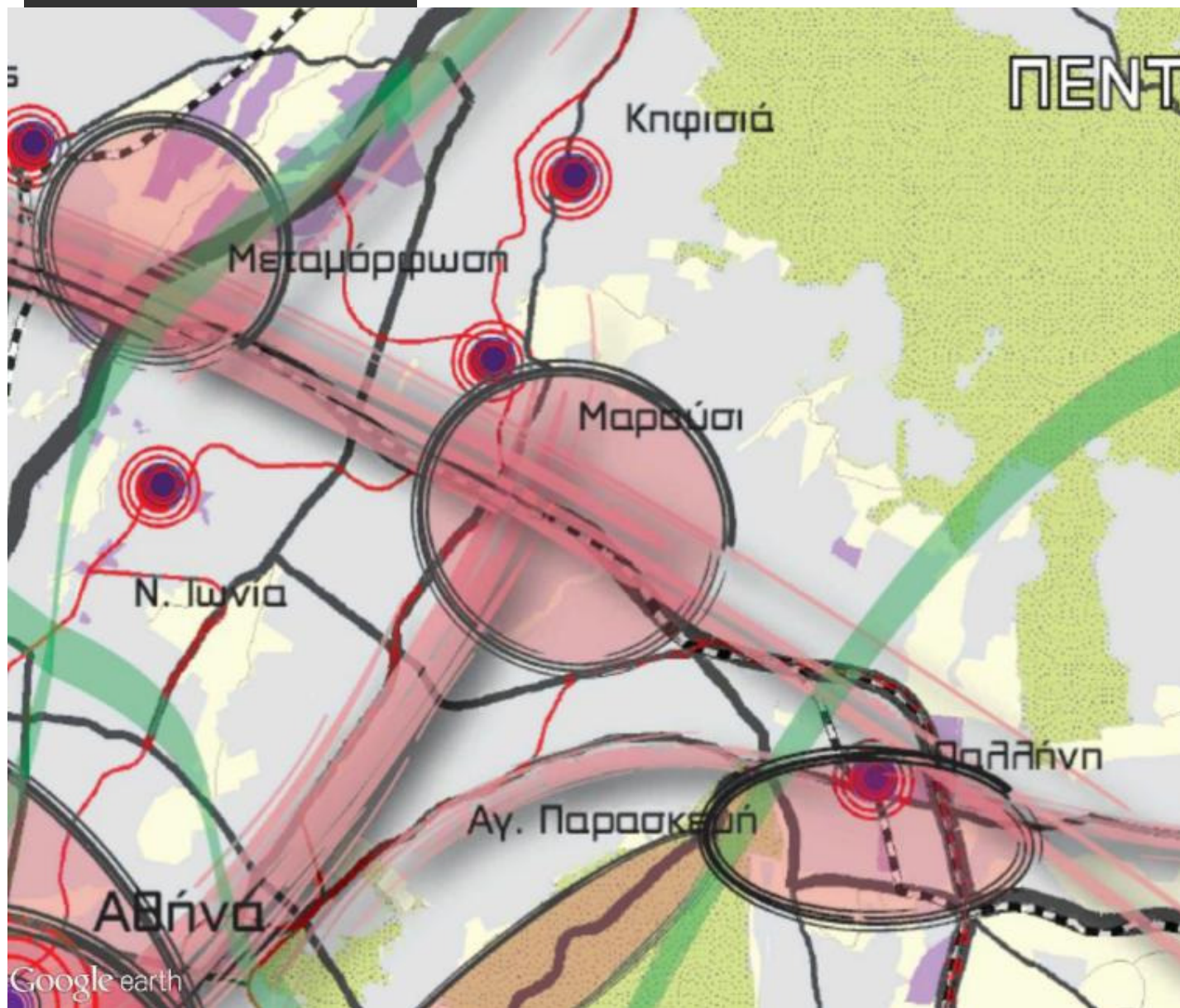
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4277
Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής
και άλλες διατάξεις.



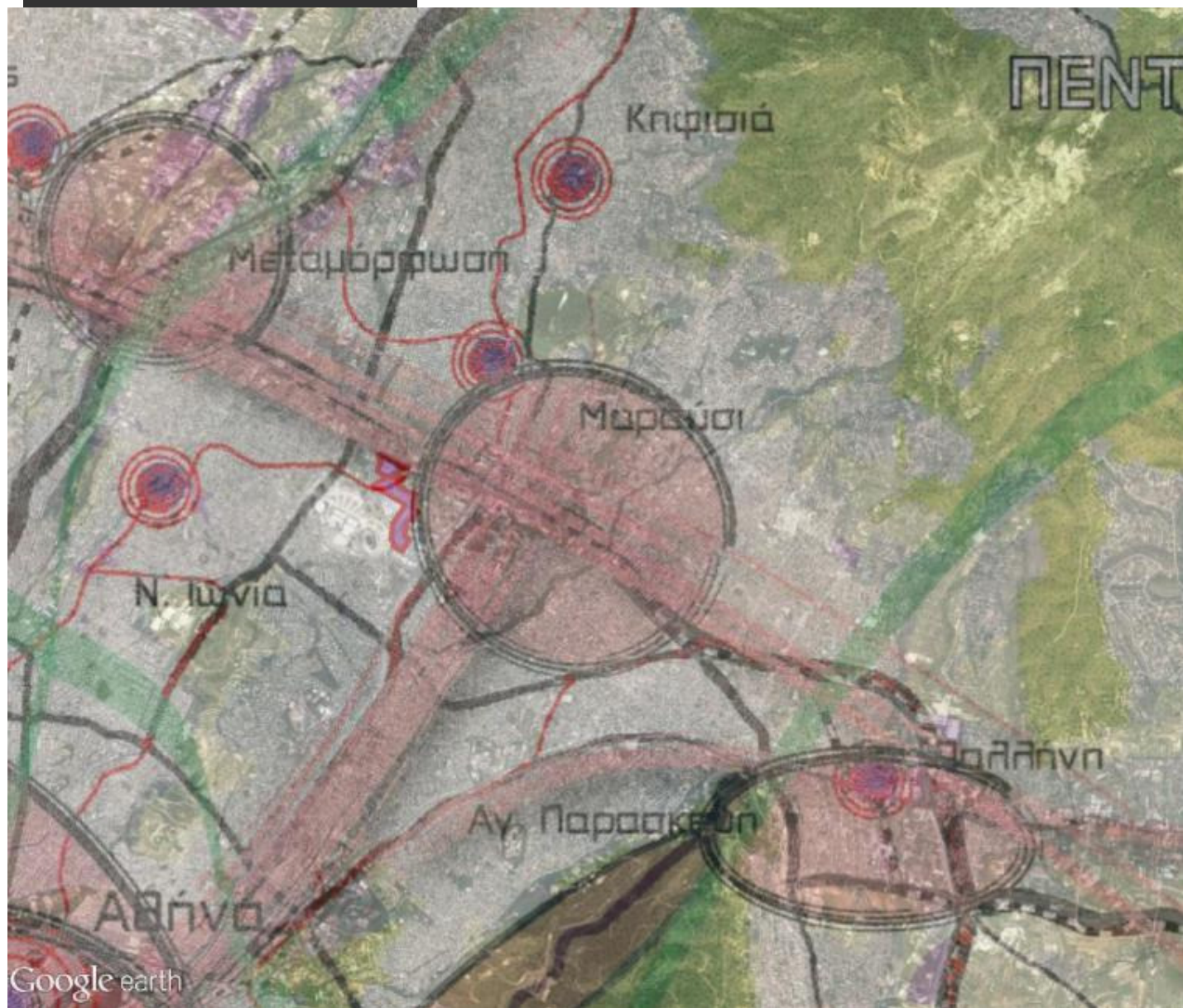
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  ΒΑΣΙΚΟΙ ΠΟΛΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
-  ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ
-  ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ
-  ΔΙΑΔΗΜΟΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΕΥΡΕΙΑΣ ΑΚΤΙΝΟΒΟΛΙΑΣ
-  ΠΡΑΣΙΝΟ ΤΟΞΟ
-  ΠΛΕΓΜΑ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
-  ΠΥΛΕΣ ΕΙΣΟΔΟΥ



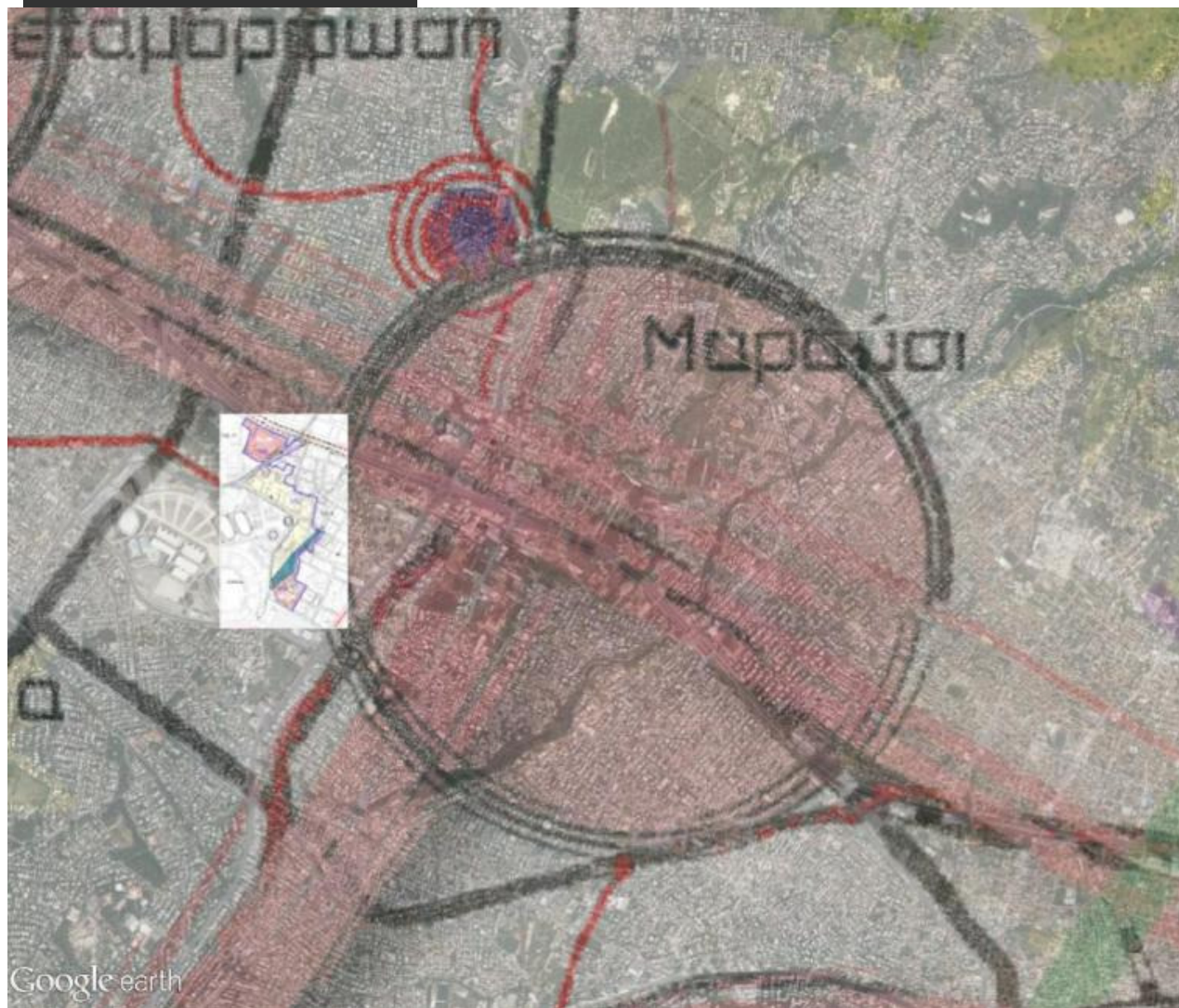
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  ΒΑΣΙΚΟΙ ΠΟΛΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
-  ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ
-  ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ
-  ΔΙΑΔΗΜΟΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΕΥΡΕΙΑΣ ΑΚΤΙΝΟΒΟΛΙΑΣ
-  ΠΡΑΣΙΝΟ ΤΟΞΟ
-  ΠΛΕΓΜΑ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
-  ΠΥΛΕΣ ΕΙΣΟΔΟΥ

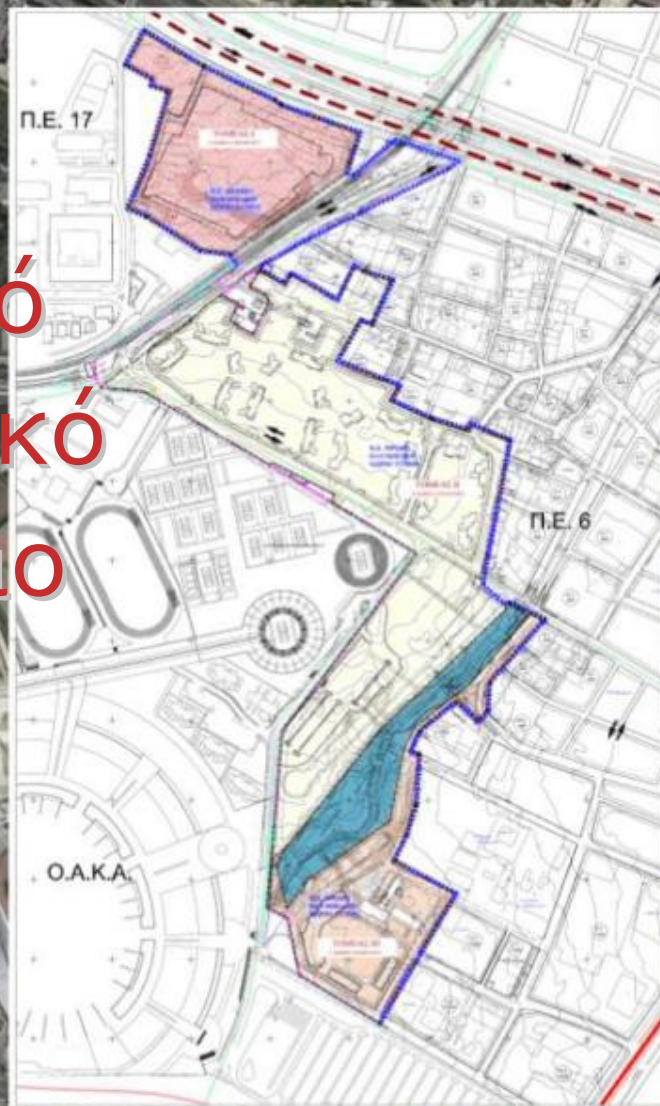


ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  ΒΑΣΙΚΟΙ ΠΟΛΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
-  ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ
-  ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ
-  ΔΙΑΔΗΜΟΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΕΥΡΕΙΑΣ ΑΚΤΙΝΟΒΟΛΙΑΣ
-  ΠΡΑΣΙΝΟ ΤΟΞΟ
-  ΠΛΕΓΜΑ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
-  ΠΥΛΕΣ ΕΙΣΟΔΟΥ



ΤΟ Ειδικό Χωρικό Σχέδιο



Google earth



6. την αναλυτική εισήγηση, τα συμπεράσματα και τις επισημάνσεις της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος.

αποφασίζει κατά πλειοψηφία

Δεν κάνει δεκτή τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), που αφορά στο «Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (Ε.Χ.Σ.)» της «περιοχής του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής», και επιστρέφει αρμοδίως το φάκελό της, για περαιτέρω μελέτη στα πλαίσια συνολικής αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Αμαρουσίου, όπως αυτό ήθελε επικαιροποιηθεί και μετά τον Ν.4269/2014, με την διαδικασία των «Τοπικών Χωρικών Σχεδίων» (ΤΧΣ), με επισπεύδοντα και συμπράττοντα τον αρμόδιο Δήμο καθώς και, λόγω της εγκατάστασης στην περιοχή υπερτοπικού χαρακτήρα δραστηριοτήτων, με την συμμετοχή και των όμορων Δήμων.

Λευκό δήλωσαν οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ. Η. Παναγιώταρος , Ι. Μεγάλης, Π. Μουλιανάκης, Ε. Μπαρμπούρης, Α. Φωτόπουλος , Ε. Χρήστου - Γερμενή.

Απείχαν της ψηφοφορίας οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ. Μ. Αναγνωστοπούλου, Χ. Δαμάσκος, Στ. Δήμου, Π. Καμάρας, Κ. Καράμπελας, Α. Μεθυμάκη, Α. Παπαδημητρίου - Τσάτσου, Α. Ροκοφύλλου, Ν. Χαρδαλιάς, Γ. Βλάχος, Φ. Βρύνα, Π. Ευαγγελίου, Κ. Καλογεράκος, Δ. Μαραβέλιας, Αικ. Αδαμοπούλου – Κουτσογιάννη, Χρ. Δανάκος, Ι. Μοίρας, Ζ. Πελέκης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Π.Σ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Π.Σ.

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΣΧΙΝΑΣ

ΦΩΤΕΙΝΗ ΒΡΥΝΑ