



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

Συνεδρίαση 4^η

ΑΠΟΦΑΣΗ υπ' αριθμ. 37/2018

Σήμερα 01/02/2018 ημέρα Πέμπτη και ώρα 15:30 συνήλθαν σε τακτική συνεδρίαση που πραγματοποιήθηκε στο αμφιθέατρο του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών (Αναστάσεως 2 και Τσιγάντε, Παπάγου-Χολαργού), τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Αττικής, κατόπιν της υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 19951/26-01-2018 πρόσκλησης του Προέδρου κ. Θεόδωρου Σχινά, που κοινοποιήθηκε νόμιμα στις 26-01-2018, στην Περιφερειάρχη Αττικής, σε καθένα από τους Αντιπεριφερειάρχες καθώς και σε καθένα από τους Περιφερειακούς Συμβούλους.

Θέμα 6^ο Η.Δ.

Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ελληνικού.

Διαπιστώθηκε η απαρτία, με σύνολο ογδόντα οκτώ (88) παρόντων Περιφερειακών Συμβούλων κατά την έναρξη της συνεδρίασης ενώ οι παρόντες και απόντες στη συζήτηση του συγκεκριμένου θέματος έχουν ως εξής:

Παρόντες:

Η Περιφερειάρχη Αττικής κ. Δούρου Ρένα.

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

Ο Πρόεδρος κ. Σχινάς Θεόδωρος

Ο Γραμματέας κ. Βλάχος Γεώργιος

Τα μέλη του Π.Σ. κ.κ.:

Αγγελονίδη Χρηστίνα, Αγγελόπουλος Θεόδωρος, Αδαμόπουλος Νικόλαος, Αθανασιάδης Παναγιώτης, Αλεβιζόπουλος Γεώργιος, Αλεξίου Αθανάσιος, Αναγνωστόπουλος Αθανάσιος (Νάσος), Αναλογίδου Μαρία - Καλλιόπη, Αποστολάκη Ευαγγελία, Αποστολοπούλου Μαλάμω, Αστρινάκη - Τσίτσου Ελένη, Βάβουλα Αριστέα, Βασιλάκη Άννα, Βέττα Καλλιόπη, Βλάχος Κωνσταντίνος, Βρούστης Αριστείδης, Βρύνα Φωτεινή, Γαβράς Παναγιώτης, Γάκης Αντώνιος, Γιάμαλη Αναστασία, Γιαννακάκη Μαρία, Δαμάσκος Χαράλαμπος (Χάρης), Δαμιανός Πέτρος, Δανάκος Χριστόφορος, Δανιά Νικολέττα, Δημάκος Δημήτριος, Δημοπούλου Ελένη, Δήμου Σταυρούλα, Ευαγγελίου Παρασκευάς (Πάρης), Ευσταθιάδης Μιλτιάδης, Ζαφειρίου Ελένη, Ζωγραφάκη -Τελεμέ Ελένη, Ηλιόπουλος Αθανάσιος (Νάσος), Θανοπούλου Αικατερίνη, Θεοχάρη Αικατερίνη (Καίτη), Καλογεράκος Κυριάκος, Καμάρας Παύλος, Καραμάνος Χρήστος, Καράμπελας Κωνσταντίνος, Καστανιάς Νικόλαος, Κορδής Νεκτάριος, Κοροβέσης Στυλιανός, Κορωναίου - Καμπά Σοφία, Κουκά Μαρίνα, Κρητικού Αικατερίνη (Κατερίνα), Κωστόπουλος Νικόλαος, Λαμπρίδου Μαρία, 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), Παναγιώταρος Ηλίας, Πάντζας Σπυρίδων, Παππά Παναγιώτα, Πατσαβός Παναγιώτης, Πελέκης Ζαχαρίας, Πρωτονοτάριος Ιωάννης, Ράικου Ζωή, Σαπουνά Αγγελική (Αγγέλικα), Σγουρός Ιωάννης, Σταυροπούλου Καλλιόπη, Στεργίου Ιωάννα, Στεφανοπούλου Αναστασία, Τασούλη- Γεωργιάδου Ελισσάβετ, Τζήμερος Γλαύκος - Αθανάσιος, Τζίβα Αιμιλία, Τσαβαλιά Παρασκευή (Βιβή), Τσούπρα Ιωάννα, Φαρμάκης Ταξιάρχης, Φωτόπουλος Ανδρέας, Χαρδαλιάς Νικόλαος, Χρήστου - Γερμενή Ευγενία, Χριστάκη Μαρία, Χρυσικός Φώτιος, Ψαραδέλης Κωνσταντίνος.

Απόντες:

Τα μέλη του Π.Σ. κ.κ.:

Αδαμοπούλου – Κουτσογιάννη Αικατερίνη, Αναγνωστοπούλου Μαργαρίτα, Βασιλοπούλου Κυριακούλα (Κορίνα), Γούλας Απόστολος, Κορομάντζος Βασίλειος, Μαντούβαλος Πέτρος, Παλιού Αικατερίνη, Παπαδημητρίου – Τσάτσου Άννα – Θεοδώρα, Πρωτούλης Ιωάννης, Ροκοφύλλου Άννα, Σμέρος Ιωάννης, Τουτουνητζή Παρασκευή (Βούλα).

Κατά τη διάρκεια της συζήτησης και πριν την ψηφοφορία του θέματος αποχώρησαν οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι της παράταξης «Αττική» κ.κ. Ι. Σγουρός, Χ. Δαμάσκος, Στ. Δήμου, Κ. Καράμπελας, Ν. Καστανιάς, Α. Μεθυμάκη, οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι της παράταξης «180° Η Αττική αλλάζει πρόσωπο!» κ.κ. Γ. Βλάχος, Φ. Βρύνα, Π. Ευαγγελίου, Κ. Καλογεράκος, Ν. Κωστόπουλος, Δ. Μαραβέλιας, οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι της παράταξης «Ελληνική Αυγή για την Αττική» κ.κ. Η. Παναγιώταρος, Ι. Μεγάλης, Π. Μουλιανάκης, Ε. Μπαρμπούρης, Α. Φωτόπουλος, Ε. Χρήστου – Γερμενή και οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι της παράταξης «Δημιουργούμε μαζί» κ. Γλ. Τζήμερος και κ. Κ. Ψαραδέλης.

Ο Πρόεδρος του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής κ. Θεόδωρος Σχινάς, μετά την αποχώρηση από τη συνεδρίαση, κατά τη διάρκεια της συζήτησης, του Γραμματέα του Π.Σ. κ. Γεώργιου Βλάχου, όρισε αναπληρώτριά του, την Περιφερειακή Σύμβουλο κ. Ευαγγελία Αποστολάκη, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 7 του Κανονισμού Λειτουργίας του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής (ΦΕΚ 1497/τ. Β'/17-06-2011).

Χρέη υπηρεσιακών γραμματέων άσκησαν οι υπάλληλοι της Περιφέρειας Αττικής κ. Σωτηροπούλου Ευαγγελία και κ. Ζαλοκώστα Ευανθία - Αναστασία.

Ο Πρόεδρος του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής κ. Θεόδωρος Σχινάς δίνει το λόγο στον Αντιπεριφερειάρχη κ. Α. Αναγνωστόπουλο, ο οποίος θέτει υπ' όψιν του Περιφερειακού Συμβουλίου :

Α) την υπ' αριθμ. πρωτ. 156891/17/18-12-2017 εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής, που έχει σταλεί μαζί με την πρόσκληση και έχει ως εξής :

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) όπως τροποποιήθηκε με την υπ αριθμ 109290/39629/2016 απόφαση «Έγκριση της υπ αριθμ 438/2016 απόφασης του Περιφερειακού Συμβουλίου Περιφέρειας Αττικής με την οποία τροποποιείται ο Οργανισμός Εσωτερικής Υπηρεσίας της Περιφέρειας Αττικής (ΦΕΚ 4251/Β'/2016)
3. Την υπ' αρ. οικ.59417/20-3-2017 (ΦΕΚ945/Β/21-3-17) απόφαση της Περιφερειάρχη Αττικής με την οποία ορίζεται Αντιπεριφερειάρχης Περιφέρειας Αττικής, ο περιφερειακός σύμβουλος κ Αθανάσιος Αναγνωστόπουλος και μεταβιβάζονται σε αυτόν αρμοδιότητες της Δ/σης Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής.
4. Την υπ αριθμ οικ 10057/2017 Απόφαση της Περιφερειάρχη Αττικής περί Τοποθέτησης Αναπληρώτριας Προϊσταμένης Διεύθυνσης Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής
5. 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 Ν4014/11 (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»
6. Την ΥΑ με αριθμό 1958/13-01-2012 (ΦΕΚ 21/13-01-2012) περί «Κατάταξης δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1/ παράγραφος 4 του Ν4014/21-09-2011 (ΦΕΚ/Α/209/2011) όπως τροποποίησε την ΚΥΑ με αριθμό Η.Π.: 15393/2332/2002 (ΦΕΚ 1022/Β/5-8-02) και τροποποιήθηκε από την ΥΑ ΔΙΠΑ/οικ. 37674/2016 (ΦΕΚ 2471/Β'/2016) «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012»
7. Την ΚΥΑ με αριθμ:οικ.1649/45/14-1-2014 (ΦΕΚ45/Β'/15-1-14) «Εξειδίκευση των διαδικασιών γνωμοδοτήσεων και τρόπου ενημέρωσης του κοινού και συμμετοχής του ενδιαφερόμενου κοινού στη δημόσια διαβούλευση κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων της Κατηγορίας Α' της απόφασης του

- Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής υπ' αριθμ. 1958/2012 (ΦΕΚ Α' 21), σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 19 παράγραφος 9 του ν. 4014/2011 (ΦΕΚ Α' 209), καθώς και κάθε άλλης σχετικής λεπτομέρειας».
8. Το Ν.3325/05 «Ίδρυση και λειτουργία βιομηχανικών – βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης και άλλες διατάξεις» ΦΕΚ 68/Α/11-03-2005 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με το Ν3982/11 (ΦΕΚ143/Α'/2011)
 9. Την ΚΥΑ 50910/2727/2003 (ΦΕΚ 1909/Β/22-12-2003) «Μέτρα και όροι για τη διαχείριση των στερεών αποβλήτων. Εθνικός και Περιφερειακός Σχεδιασμός Διαχείρισης» όπως ισχύει μετά τον Ν4014/11
 10. ΚΥΑ Αριθμ. 21017/84/24-6-2009 (ΦΕΚ287/Β/30-6-2009) Όροι και προϋποθέσεις λειτουργίας των επιχειρήσεων που ασχολούνται με τις εργασίες κατεδάφισης και αφαίρεσης αμιάντου ή/και υλικών που περιέχουν αμιάντο από κτίρια, κατασκευές, συσκευές, εγκαταστάσεις και πλοία, καθώς επίσης και με τις εργασίες συντήρησης, επικάλυψης και εγκλεισμού αμιάντου ή/και υλικών που περιέχουν αμιάντο.
 11. Την ΚΥΑ 26857/553/1988 (ΦΕΚ 196Β/6-04-1988) «Μέτρα και περιορισμοί για την προστασία των υπόγειων νερών από απορρίψεις ορισμένων επικίνδυνων ουσιών» όπως τροποποιήθηκε από το Π.Δ. 51/07, (54/Α/8.3.07) περί «Καθορισμού μέτρων και διαδικασιών για την ολοκληρωμένη προστασία και διαχείριση των υδάτων σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2000/60/ΕΚ «για τη θέσπιση πλαισίου κοινοτικής δράσης στον τομέα της πολιτικής των υδάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000»
 12. Την Η.Π 13588/725/2006 (ΦΕΚ 383Β/28-03-2006) «Μέτρα όροι και περιορισμοί για τη διαχείριση επικινδύνων αποβλήτων σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 91/689/ΕΟΚ “για τα επικίνδυνα απόβλητα” του συμβουλίου της 12ης Δεκεμβρίου 1991 και την ΚΥΑ 24944/1159 (ΦΕΚ 791/Τ.Α./2006) «Έγκριση Γενικών Τεχνικών προδιαγραφών για τη διαχείριση επικίνδυνων αποβλήτων».
 13. Την ΚΥΑ 36259/1575/23-8-2010 (ΦΕΚ1312/Β'/24-8-2010) Μέτρα και όροι και πρόγραμμα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 40 του Ν4030/12
 14. Τις διατάξεις του Π.Δ. 1180/81 (ΦΕΚ 293Α/81) «Περί ρυθμίσεως θεμάτων αναγομένων εις τα της ιδρύσεως και λειτουργίας βιομηχανιών, βιοτεχνιών, πάσης φύσεως μηχανολογικών εγκαταστάσεων και αποθηκών και της εκ τούτου διασφαλίσεως περιβάλλοντος εν γένει».
 15. Το Ν. 3661/08 (ΦΕΚ 89 Α/19-5-2008) : 'Μέτρα για τη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των κτιρίων και άλλες διατάξεις', όπως τροποποιήθηκε με το Ν.3851/2010 (ΦΕΚ 85 Α /4-6-2010)
 16. Την με αριθμ. Δ6/Β/14826/08 (ΦΕΚ 1122 Β/17-6-2008) : Μέτρα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης και την εξοικονόμηση ενέργειας στο δημόσιο και ευρύτερο δημόσιο τομέα.
 17. Το Ν.3199/2003 (ΦΕΚ280/Α'/2003) για την «Προστασία και διαχείριση των υδάτων – εναρμόνιση με την οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000»
 18. Το Ν998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» (ΦΕΚ 289/Α/1979), όπως τροποποιήθηκε με τον Ν2040/1992

- (ΦΕΚ70/Α/1992), το Ν3208/2003 (ΦΕΚ303/Α/2003), την ΥΑ αριθμ 15277/23-3-12 (ΦΕΚ1077/Β'/12) και το Ν4280/14 και την ΥΑ ΥΑ αριθμ 15277/23-3-12 (ΦΕΚ1077/Β'/12)
19. Το Ν3937/11 (ΦΕΚ60/Α/31-3-2011) περί της «Διατήρησης της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» καθώς και της ΚΥΑ 33318/3028/1998 (ΦΕΚ1289/Β/1998) για τον «Καθορισμό μέτρων και διαδικασιών για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων (ενδιαιτημάτων) καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας», όπως τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 14849/853/Ε103/2008(ΦΕΚ645/Β/2008)
 20. Τις διατάξεις του Ν3028/02 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς».
 21. Την ΚΥΑ 5673/400/5-3-1997 (ΦΕΚ192/Β'/14-3-1997) περί «Μέτρων και όρων για την επεξεργασία των αστικών λυμάτων» και τις διατάξεις της ΚΥΑ με αριθμ. οικ. 145116/2011 «Καθορισμός μέτρων, όρων και διαδικασιών για την επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 354/Β/8-3-2011) όπως τροποποιήθηκε από την ΚΥΑ με αριθμ οικ 191002/2013 «Τροποποίηση της υπ αριθμ 145116/2011 κοινής υπουργικής απόφασης ... και συναφείς διατάξεις.
 22. Την ΚΥΑ 11294/1993 (ΦΕΚ 264/Β7/15-04-1993) «Όροι λειτουργίας και επιτρεπόμενα όρια εκπομπών αερίων αποβλήτων από βιομηχανικούς λέβητες ατμογεννήτριες, ελαιόθερμα, αερόθερμα που λειτουργούν με καύσιμο μαζούτ, ντίζελ ή αέριο»
 23. Το Ν 2971/01 (ΦΕΚ285/Α'/19-12-2001) «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις».
 24. Την ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ107017/28-08-06 (ΦΕΚ1225/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» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001
 25. Το Ν. 4062/2012 (ΦΕΚ 70/τ.Α./30-03-2012) «Αξιοποίηση του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού – Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ – Προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/28/ΕΚ) – Κριτήρια Αειφορείας Βιοκαυσίμων και Βιορευστών (Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/30/ΕΚ)
 26. Την ΚΥΑ 49828/2008 «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού», (ΦΕΚ 2464/τ.Β/03-12-2008).
 27. Το Ν.4277/2014 (ΦΕΚ 156/τ.Α/01-08-2014) «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις»
 28. Το Ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» (ΦΕΚ 142/τ.Α/28-06-2014)
 29. Την ΚΥΑ οικ. 211773/2012 (ΦΕΚ1367/Β/2012) «Καθορισμός Δεικτών Αξιολόγησης και Ανωτάτων Επιτρεπομένων Ορίων Δεικτών Περιβαλλοντικού Θορύβου που προέρχεται από την λειτουργία συγκοινωνιακών έργων, τεχνικές προδιαγραφές ειδικών ακουστικών μελετών υπολογισμού και εφαρμογής (ΕΑΜΥΕ) αντιθορυβικών πετασμάτων, προδιαγραφές προγραμμάτων παρακολούθησης περιβαλλοντικού θορύβου και άλλες διατάξεις»
 30. Το Ν. 3378/2005 (ΦΕΚ 203/Α/19.08.2005) «Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία της αρχαιολογικής κληρονομιάς (αναθεωρημένη)».

31. Το Π.Δ./5-4-2004 «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας (ΦΕΚ 254/Δ/2004)»
32. Το Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207/Α/07.10.1999) «Χωροταξικός Σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».
33. Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (αρ. 6876/4871 Πράξη της Βουλής των Ελλήνων - ΦΕΚ 128/Α/03.07.2008).
34. Την ΚΥΑ 67659/9-12-2013 (ΦΕΚ 3155/Β/12-12-2013) «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού».
35. Το Ν2965/01 (ΦΕΚ270/Α΄/23-11-2001) «Βιώσιμη ανάπτυξη Αττικής και άλλες διατάξεις»
36. Το Ν2508/97 (ΦΕΚ124/Α΄/13-06-1997) «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»
37. Την ΥΑ10788/5-3-2004 (ΦΕΚ285/Δ΄/5-3-04) περί «Έγκρισης πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» και των πολεοδομικών μελετών
38. Το με ΑΠ:152821/20-07-2017 Τμήματος Συλλογικών Οργάνων/ Δ/σης Ανθρώπινου Δυναμικού/ Περιφέρειας Αττικής (ΑΠ:156891/25-7-17 Δ/σής μας) έγγραφο μετά του με ΑΠ:οικ32716/19-7-2017 Δ/σης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης/ Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαβιβαστικού με θέμα: «Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ελληνικού» και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του έργου «Ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά» με ημερομηνία Ιούλιος 2017 (ΑΠ:153116/20-7-2017 Δ/σής μας)
39. Το συνημμένο στην (38) σχετική μελέτη Ειδικό Υπόμνημα περί της υπ αριθμ πρωτοκόλλου 39126/1659/11-5-2017 Πράξης Χαρακτηρισμού του Δασάρχη Πειραιά μετά συνημμένης της Πράξης Χαρακτηρισμού με ΑΔΑ: 6ΗΛΑΟΡ1Κ-Λ7Ζ»
40. Το συνημμένο στην (38) σχετική χάρτη με θέμα: «Χάρτης Προσανατολισμού» με αριθμ ΣΜΠΕ01 σε κλίμακα 1:50.000 με ημερομηνία Ιούλιος 2017 υπό της ENVECO ΑΕ
41. Το συνημμένο στην (38) σχετική χάρτη με θέμα: «Τοπογραφικό Διάγραμμα Υφιστάμενης Κατάστασης» με αριθμ ΣΜΠΕ02 σε κλίμακα 1:5.000 με ημερομηνία Ιούλιος 2017 υπό της ENVECO ΑΕ
42. Το συνημμένο στην (38) σχετική χάρτη με θέμα: «Γεωλογικός Χάρτης» με αριθμ ΣΜΠΕ03 σε κλίμακα 1:5.000 με ημερομηνία Ιούλιος 2017 υπό της ENVECO ΑΕ
43. Το συνημμένο στην (38) σχετική χάρτη με θέμα: «Σχέδιο Ζωνών Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά» με αριθμ ΣΜΠΕ04 σε κλίμακα 1:5.000 με ημερομηνία Ιούλιος 2017 υπό της ENVECO ΑΕ
44. Το συνημμένο στην (38) σχετική χάρτη με θέμα: «Χάρτης Θεσμικού Πλαισίου – Χρήσεων Γης Ευρύτερης Περιοχής Σ.Ο.Α.» με αριθμ ΣΜΠΕ05 σε κλίμακα 1:20.000 με ημερομηνία Ιούλιος 2017 υπό της ENVECO ΑΕ
45. Το συνημμένο στην (38) σχετική χάρτη με θέμα: «Χάρτης Υφιστάμενου Κτιριακού Αποθέματος Εντός της Περιοχής Εφαρμογής του Σ.Ο.Α.» με αριθμ ΣΜΠΕ06 σε

- κλίμακα 1:5.000 με ημερομηνία Ιούλιος 2017 υπό της ENVECO AE
46. Το συνημμένο στην (38) σχετική χάρτη με θέμα: «Χάρτης Υφιστάμενων Κτιρίων και Υποδομών που Παραμένουν (Θεσμική Υποχρέωση)» με αριθμ ΣΜΠΕ07 σε κλίμακα 1:5.000 με ημερομηνία Ιούλιος 2017 υπό της ENVECO AE
47. Το συνημμένο στην (38) σχετική χάρτη με θέμα: «Χάρτης Προστατευόμενων Περιοχών» με αριθμ ΣΜΠΕ08 σε κλίμακα 1:50.000 με ημερομηνία Ιούλιος 2017 υπό της ENVECO AE
48. Το συνημμένο στην (38) σχετική χάρτη με θέμα: «Υφιστάμενα Υδρολογικά Στοιχεία» με αριθμ ΣΜΠΕ09.1 σε κλίμακα 1:10.000 με ημερομηνία Ιούλιος 2017 υπό της ENVECO AE
49. Το συνημμένο στην (38) σχετική χάρτη με θέμα: «Πρόταση Οριοθέτησης Ρεμάτων» με αριθμ ΣΜΠΕ09.2 σε κλίμακα 1:5.000 με ημερομηνία Ιούλιος 2017 υπό της ENVECO AE
50. Το συνημμένο στην (38) σχετική χάρτη με θέμα: «Χάρτης Λιμενικών Έργων Παραλιακής Ζώνης Ελληνικού – Πρόταση Σ.Ο.Α.» με αριθμ ΣΜΠΕ10 σε κλίμακα 1:5.000 με ημερομηνία Ιούλιος 2017 υπό της ENVECO AE
51. Το συνημμένο στην (38) σχετική χάρτη με θέμα: «Χάρτης Υποδομών Κυκλοφορίας (Κύριο οδικό δίκτυο Μ.Μ.Μ., Ποδηλατόδρομοι) – Πρόταση Σ.Ο.Α.» με αριθμ ΣΜΠΕ11 σε κλίμακα 1:5.000 με ημερομηνία Ιούλιος 2017 υπό της ENVECO AE
52. Το συνημμένο στην (38) σχετική χάρτη με θέμα: «Χάρτης Προτεινόμενων Περιοχών Διερεύνησης Επιπτώσεων στο Ατμοσφαιρικό Περιβάλλον λόγω Κυκλοφοριακών Φόρτων κατά την Φάση της ΜΠΕ» με αριθμ ΣΜΠΕ12 σε κλίμακα 1:20.000 με ημερομηνία Ιούλιος 2017 υπό της ENVECO AE
53. Το συνημμένο στην (38) σχετική χάρτη με θέμα: «Χάρτης Συγκρητικής Ανάλυσης Επιπέδων Κυκλοφοριακού Θορύβου» με αριθμ ΣΜΠΕ13 σε κλίμακα 1:20.000 με ημερομηνία Ιούλιος 2017 υπό της ENVECO AE
54. Τη συνημμένη στην (38) σχετική, Αξιολόγηση Επένδυσης στην Περιοχή του Ελληνικού – Χρηματοοικονομική Αποτίμηση των Εναλλακτικών Σεναρίων της Επένδυσης υπό Δρ Κων/νου Αραβώση, Σχολή Μηχανολόγων Μηχανικών ΕΜΠ, 10 Οκτ 2015
55. Τη συνημμένη στην (38) σχετική, Εκτίμηση των Πολλαπλασιαστικών Αποτελεσμάτων των Εναλλακτικών Επενδυτικών Προτάσεων για την Αξιοποίηση του Ελληνικού υπό των Διονυσίου Π Χιόνης και Ιωάννη Χ Πραγγίδη, Τμήμα Οικονομικών Επιστημών Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης, 2015
56. Τη συνημμένη στην (38) σχετική, μελέτη με τίτλο Επιδράσεις στο Μικροκλίμα Εξαιτίας της Ανάπλασης του Χώρου του Πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού, Εργαστήριο Μετάδοσης Θερμότητας και Περιβαλλοντικής Μηχανικής/ Τμήμα Μηχανολόγων Μηχανικών/ Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη Φεβρουάριος 2015
57. Το με ΑΠ:ΓΔ548/11-8-2017 Δήμου Αλίμου διαβιβαστικό (ΑΠ:168845/14-8-2017 Δ/νσής μας) μετά συνημμένου αποσπάσματος πρακτικού της απόφασης με αριθμ 325/2017 του Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ: Ψ6ΧΘΩΨΒ-Ψ5Κ) και μέσω διαβιβαστικού Τμήματος Συλλογικών Οργάνων και Επιτροπών Περιφέρειας Αττικής με ΑΠ:168874/30-8-2017 (ΑΠ:175286/30-8-2017 Δ/νσής μας)
58. Το με ΑΠ:172014/30-8-2017 Τμήματος Συλλογικών Οργάνων και Επιτροπών Περιφέρειας Αττικής (ΑΠ:175281/30-8-2017 Δ/νσής μας) διαβιβαστικό της Κατάθεσης απόψεων στο πλαίσιο της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών

Επιπτώσεων για το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού Αγίου Κοσμά της Επιτροπής Αγώνα για το Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού – Εξωραϊστικός Πολιτιστικός Σύλλογος Κάτω Ελληνικού (για την επιτροπή: Χρήστος Κορτζίδης/ Ελένη Πορτάλιου) με ημερομηνίες αποστολής 23 Αυγούστου και 30 Αυγούστου 2017

59. Το με ΑΠ:171580/23-08-2017 αποσταλέν έγγραφο με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο με θέμα: «Η Σκανδαλώδης υπόθεση του «ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ» (της χημικού – περιβαλλοντολόγου Ευστρατίας Καμπούρη) με ημερομηνία 12 Αυγούστου 2017
60. Αναφορές από το διαδίκτυο και επιλεγμένους ιστότοπους (arch.ntua, tee, wikipedia, hradf, thehellikon, parkoelliniku, λοιπά ιδρύματα, σύλλογοι, μελέτες, ηλεκτρονικά περιοδικά και τύπος)

i. Θέτουμε υπόψη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, την (38) σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) Ελληνικού και που αφορά το έργο: «Ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά» η οποία διαβιβάστηκε από την Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης/ ΥΠΕΝ για την έκφραση της γνώμης και τις τυχόν παρατηρήσεις, του Περιφερειακού Συμβουλίου, στο πλαίσιο του προγραμματισμού του έργου και της διαδικασίας αδειοδότησής του

ii. Ονομασία και είδος του έργου – Περιληπτικά το έργο

Ονομασία Έργου: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) Ελληνικού που αφορά το έργο «Ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά»

Βασικά χαρακτηριστικά του έργου

Στην παρούσα μελέτη η πρόταση της Hellinikon Global I S.A., (ουσιαστικά η πρόταση της LAMDA DEVELOPMENT S.A., που είχε υποβληθεί στο ΤΑΙΠΕΔ στις 27.02.2014) αποτελεί το κύριο αντικείμενο ανάλυσης, εκτίμησης και αξιολόγησης ως προς τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της σε στρατηγικό επίπεδο.

Σύμφωνα με την πρόταση της Hellinikon Global I S.A., το σύνολο της περιοχής του Ελληνικού αναπτύσσεται ως Μητροπολιτικός Πόλος πολλαπλών λειτουργιών, εθνικής εμβέλειας και διεθνούς αναφοράς με στόχο την ανάδειξη της πρωτεύουσας σε σημαντικό κέντρο οικονομικής, περιβαλλοντικής και καινοτομικής ανάπτυξης και την ενίσχυση της Αθήνας ως τουριστικού προορισμού, επιχειρηματικού κέντρου και χώρου αναψυχής στην ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου.

Κύρια στοιχεία που συνθέτουν την ταυτότητα της πρότασης είναι:

- Η δημιουργία ενός έργου που θα αποτελέσει «ναυαρχίδα» (flagship project) στο σχεδιασμό της Αθήνας αλλά και της χώρας. Ενός προορισμού με έντονο συμβολισμό, όπου στο εσωτερικό του θα υπάρχουν επιμέρους τοπόσημα (landmarks) όπως είναι τα ψηλά κτήρια - σύμβολα και γενικότερα τα κτήρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, αλλά και ευρύτερα σημεία προορισμού (landmark destinations) όπως οι επιμέρους γειτονιές και το Μητροπολιτικό Πάρκο, το ανανεωμένο Παράκτιο Μέτωπο στο σύνολό του κ.λπ.
- Η ομαλή ένταξη του Μητροπολιτικού Πόλου στο γειτονικό του περιβάλλον.
- Ο εκ των προτέρων σχεδιασμός οικιστικών περιοχών είτε ως **Ζώνες**

Πολεοδότηση είτε ως Ζώνες Ανάπτυξης.

- Η δημιουργία ενός Μητροπολιτικού Πάρκου 2.000 στρεμμάτων.
- Το μεγάλο ποσοστό κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων και ειδικότερα των χώρων πρασίνου στις Ζώνες Πολεοδότησης αλλά και στις Ζώνες Ανάπτυξης.
- Η ανάκτηση και η μεγέθυνση του παραλιακού μετώπου (δημιουργία ισχυρών στοιχείων έλξης, μερική υπογειοποίηση της Λεωφόρου Ποσειδώνος, ενυδρείο, επέκταση και αξιοποίηση της παραλίας η οποία αποδίδεται στους πολίτες).
- Η κατασκευή κτηρίων τοποσήμων (landmarks) και η ευρύτερη δημιουργία σημείων προορισμού (landmark destinations): α) ψηλών κτηρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, β) κτηρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης και γ) κτηρίων συλλογικής κατοικίας σε επαφή με το μέτωπο του Πάρκου.
- Η διατήρηση των σημείων αναφοράς της πρότερης χρήσης της περιοχής.
- Οι εκτεταμένες τοπιακές παρεμβάσεις.
- Η κοινωνική πολυσυλλεκτικότητα και ανταποδοτικότητα που απορρέει από τον ίδιο τον σχεδιασμό.
- Σε επίπεδο πολεοδομικής οργάνωσης και λειτουργικών χαρακτηριστικών η προτεινόμενη ανάπτυξη επιμερίζεται σε **2 βασικές χωρικές ενότητες: στο χώρο του πρώην Αεροδρομίου και στο χώρο του Παράκτιου Μετώπου**. Οι παραπάνω χώροι ενοποιούνται φυσικά και λειτουργικά μέσω του σχεδιασμού της νέας ανάπτυξης (συνδέσεις μητροπολιτικού πάρκου, υπογειοποίηση Ποσειδώνος κ.ά.) μέχρι και τον χώρο της παραλίας.

Η χωρική ενότητα του πρώην Αεροδρομίου χαρακτηρίζεται από την κυρίαρχη και κεντροβαρική υποενότητα του Μητροπολιτικού Πάρκου συνολικής έκτασης μεγαλύτερης των 2.000 στρεμμάτων, η οποία καταλαμβάνει το κεντρικό τμήμα της ενότητας και οριοθετείται περιμετρικά από τις Ζώνες Πολεοδότησης και σε συγκεκριμένα σημεία του εφάπτεται και με τους όμορους Δήμους. Αντίστοιχα, στη χωρική ενότητα του Παράκτιου Μετώπου κυρίαρχο στοιχείο αποτελεί η παραλία, η οποία επανασχεδιάζεται και αποκτά ένα ρόλο κυρίαρχο ως ελεύθερος χώρος στην ακτή του Σαρωνικού. Κατά μήκος αυτής αναπτύσσονται 3 χωρικές υποενότητες – 1 Ζώνη Πολεοδότησης και 2 Ζώνες Ανάπτυξης.

Ζώνες Πολεοδότησης (βλ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ)

Η πρώτη Ζώνη Πολεοδότησης Α-Π1 (Γειτονιά Ολυμπιακής) στη χωρική ενότητα του Αεροδρομίου συνολικής έκτασης 321.475 τ.μ., αφορά στην περιοχή που αναπτύσσεται βορειοδυτικά της ενότητας μεταξύ της οδού Ποσειδώνος και του Μητροπολιτικού Πάρκου εκεί όπου βρίσκονταν οι εγκαταστάσεις του αερολιμένα Αθηνών και τα κλειστά γήπεδα του Ολυμπιακού Κέντρου Ελληνικού. Στην εν λόγω ζώνη προτείνονται, χρήσεις γενικής κατοικίας (ΓΚ). Πρόκειται για μια γειτονιά με κυρίαρχη χρήση την κατοικία και δυνατότητα, βάσει και της γενικής χρήσης που έχει επιλεγεί, για συνοδευτικές μεικτές χρήσεις με έμφαση στον τουρισμό - αναψυχή, δεδομένης της γειτνίασης με το παράκτιο μέτωπο καθώς και με το Πάρκο. Ειδικότερα, στο μεν ένα τμήμα που γειτνιάζει με το Πάρκο προτείνεται ένα διαφοροποιημένο οικιστικό περιβάλλον, με την υιοθέτηση παρεκκλίσεων υψών για την περιμετρική του πάρκου δόμηση με μονάδες συλλογικής κατοικίας, τμήμα των οποίων θα αποτελείται από ψηλά κτήρια (μέγιστο ύψος 70μ. από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους) και την αντίστοιχη απελευθέρωση ελεύθερων χώρων πρασίνου. Στο δε άλλο τμήμα, επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος και σε κοντινή

απόσταση από το παράκτιο μέτωπο, ο χαρακτήρας είναι μικτός, δηλαδή ενισχυμένη κατοικία και συνοδευτικές μεικτές χρήσεις, με έμφαση στον τουρισμό- αναψυχή.

Η δεύτερη Ζώνη Πολεοδόμησης Α-Π2 (Δυτική Γειτονιά του Πάρκου) στη χωρική ενότητα του πρώην Αεροδρομίου συνολικής έκτασης 555.914 τ.μ., αφορά στην περιοχή που αναπτύσσεται νοτιοδυτικά της ενότητας. Στην εν λόγω ζώνη προτείνονται, χρήσεις γενικής κατοικίας (ΓΚ). Αφορά, δηλαδή, σε μια πολυλειτουργική περιοχή κατοικίας στην οποία η λειτουργία της κατοικίας πλαισιώνεται από λειτουργίες γραφείων, εμπορίου, εκπαίδευσης, πολιτισμού κ.λπ. και η οποία αναμένεται να εξυπηρετεί το σύνολο των οικιστικών ζωνών που χωροθετούνται δυτικά του Μητροπολιτικού Πάρκου. Εντός της Α-Π2 προτείνεται να χωροθετηθεί Ψηλό Κτήριο Μεικτών Χρήσεων ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, προκειμένου να αποτελέσει τοπόσημο της περιοχής. **Αιχμή του σχεδιασμού αποτελεί η γειτνίαση της με τον υφιστάμενο οικιστικό ιστό του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης ανατολικά (χρήση: Γενική Κατοικία).** Προτείνεται ένα διαφοροποιημένο οικιστικό περιβάλλον, με την υιοθέτηση παρεκκλίσεων υψών για την δόμηση της συλλογικής κατοικίας σε επαφή με το μέτωπο του Πάρκου (μέγιστο ύψος 70μ. από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους) και την αντίστοιχη απελευθέρωση ελεύθερων χώρων πρασίνου. Το υπό ανασύσταση ανοιχτό ρέμα του Αεροδρομίου διέρχεται από την περιοχή Α-Π2, δημιουργώντας περαιτέρω ποικιλομορφία στη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων της συγκεκριμένης Ζώνης Πολεοδόμησης.

Η τρίτη Ζώνη Πολεοδόμησης Α-Π3 (Ανατολική Γειτονιά του Πάρκου) στην χωρική ενότητα του Αεροδρομίου συνολικής έκτασης 318.007 τ.μ., αφορά στην περιοχή που αναπτύσσεται ανατολικά της ενότητας και οριοθετείται ανατολικά από την περιοχή κατοικίας Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης πλησίον της λεωφόρου Βουλιαγμένης. Αφορά σε μια γειτονιά με κυρίαρχη χρήση την κατοικία και συνοδευτικές χρήσεις, με έμφαση στην εστίαση - αναψυχή. Ο λόγος που υπογραμμίζεται η ανάγκη για διαφύλαξη της χρήσης της κατοικίας είναι τόσο για να προστατευθούν οι υφιστάμενες οικιστικές περιοχές όσο για να υπάρξει περιορισμός και ομαλή μετάβαση προς την κατοικία από τις χρήσεις κεντρικών λειτουργιών που αναπτύσσονται στη γειτονική Ζώνη. Η ενοποίηση με το Μητροπολιτικό Πάρκο επιτυγχάνεται και εδώ μέσω του δικτύου κοινοχρήστων χώρων και των χαμηλών καλύψεων των ψηλών κτηρίων (μέγιστο ύψος 50μ) συλλογικής κατοικίας που έχουν μέτωπο σε αυτό.

Η τέταρτη Ζώνη Πολεοδόμησης Α-Π4 (Γειτονιά Επιχειρηματικού Κέντρου Βουλιαγμένης) στην χωρική ενότητα του Αεροδρομίου συνολικής έκτασης 775.284 τ.μ., αφορά στην περιοχή που αναπτύσσεται ανατολικά και βόρεια της ενότητας. Πρόκειται για την περιοχή, η οποία συνιστά την ανατολική είσοδο στο Μητροπολιτικό Πάρκο μέσω ενός κάθετου αξονικού δικτύου οδών και ΜΜΜ. Στην εν λόγω ζώνη προτείνονται, χρήσεις πολεοδομικού κέντρου (ΠΚ). Πρόκειται για γειτονιά – οικιστικό υποδοχέα με αμιγώς υπερτοπικό – μητροπολιτικό και πολυλειτουργικό χαρακτήρα και κυρίαρχες χρήσεις αυτές του εμπορίου, των γραφείων, του τουρισμού, της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και έρευνας και συμπληρωματικά της κατοικίας. Ως κυρίαρχες λειτουργίες καθίστανται αυτές της εργασίας και της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Επιπλέον, στο εν λόγω πολεοδομικό κέντρο διατηρούνται οι

υφιστάμενες χρήσεις τεχνικής υποδομής (αμαξοστάσιο τραμ) ως τεχνική υποδομή υπερτοπικού χαρακτήρα. Η πολυλειτουργικότητα της ζώνης ενισχύεται με τη δημιουργία ψηλών κτηρίων συνδυασμένων χρήσεων, τα οποία χωροθετούνται εν προκειμένω σε «όρια». Πιο συγκεκριμένα, στα όρια του άξονα με την Λεωφ. Βουλιαγμένης χωροθετείται ένα ψηλό κτήριο Γραφείων (με μέγιστο ύψος τα 200 μ. από τη στάθμη της θάλασσας) και ένα ψηλό κτήριο Ξενοδοχείου (με μέγιστο ύψος τα 200 μ. από τη στάθμη της θάλασσας), τα οποία θα αποτελούν την πύλη εισόδου από την Λ. Βουλιαγμένης (ανατολή) στο Πάρκο. Κρίθηκε επομένως πολεοδομικά ορθότερο ένα προτεινόμενο πολεοδομικό κέντρο να χωροθετηθεί κατά μήκος του άξονα της Λεωφόρου Βουλιαγμένης. Αιχμή του σχεδιασμού για το πολεοδομικό κέντρο αποτέλεσε η μίξη των λειτουργιών (εργασία, εκπαίδευση και έρευνα, εμπόριο, τουρισμός, κατοικία) με στόχο έναν πολυλειτουργικό πυρήνα που θα απευθύνεται σε ευρύ φάσμα χρηστών (εργαζομένους, φοιτητές, καταναλωτές, επισκέπτες, τουρίστες, κάτοικους κ.λπ.).

Η πέμπτη Ζώνη Πολεοδόμησης Α-Π5 (Γειτονιά του Λόφου) στη χωρική ενότητα του Αεροδρομίου συνολικής έκτασης 379.744 τ.μ., αφορά στην περιοχή βόρεια της περιοχής κατοικίας του Δήμου Αλίμου. Στην εν λόγω ζώνη προτείνονται χρήσεις γενικής κατοικίας (ΓΚ). Το ανάγλυφο της περιοχής υπαγορεύει την υλοποίηση διαφοροποιημένου οικιστικού περιβάλλοντος για τις γειτονίες κατοικίας (καθώς παρουσιάζονται πιο έντονες εξάρσεις και συγκεντρώσεις φυσικού πρασίνου καθώς και τη λιγότερη αλλοίωση από ανθρωπογενείς δραστηριότητες) και για το λόγο αυτό προτείνεται χαμηλή δόμηση και ύψη και αντίστοιχα μικρότερη πυκνότητα. Συνολικά η ζώνη πολεοδόμησης Α-Π5 σχεδιάζεται να αποτελέσει μια αυτοτελή οικιστική ενότητα, η οποία θα διαθέτει τις δικές της εξυπηρετήσεις (κτήρια κοινής ωφέλειας, εστιατόρια κ.λπ. Στα πλαίσια αυτά η Ζώνη αναπτύσσεται ως μια ενότητα με κυρίαρχη χρήση την κατοικία, η οποία σηματοδοτείται κυρίως από τη μορφολογία των κτηριακών αναπτύξεών της. Σε επαφή με το πολεοδομικό κέντρο προτείνεται να χωροθετηθούν πιο ψηλά κτήρια, στα οποία εντάσσονται και οι φοιτητικές εστίες που σχετίζονται με τη χρήση εκπαίδευσης της Α-Π4, ενώ στις παρυφές του λόφου προτείνεται να χωροθετηθούν μονοκατοικίες υψηλής ποιότητας και σχεδίασης. Επισημαίνεται ότι, στη Ζώνη αυτή οι κατοικίες που έχουν μέτωπο στο Πάρκο ανήκουν στην κατηγορία της χαμηλής δόμησης, και μόνον ένα μικρό τμήμα της έκτασης που ουσιαστικά αποτελεί και την ανατολική είσοδο προς το Πάρκο προτείνεται για χωροθέτηση κτηρίων συλλογικής κατοικίας (μέγιστο ύψος τα 50μ. από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους).

Η έκτη Ζώνη Πολεοδόμησης Α-Π6 (Γειτονιά των Τραχύνων) στην χωρική ενότητα του Αεροδρομίου συνολικής έκτασης 264.735 τ.μ., οριοθετείται βόρεια από την περιοχή κατοικίας του παρακείμενου Δήμου Αλίμου και νότια από το Μητροπολιτικό Πάρκο. Αφορά σε μια γειτονιά με κυρίαρχη χρήση την κατοικία και κύριο χαρακτηριστικό το φυσικό περιβάλλον, με έντονο το υδάτινο στοιχείο λόγω του Ρέματος των Τραχύνων, το οποίο και προσδιορίζει τον ιδιαίτερο πολεοδομικό σχεδιασμό της Ζώνης. Η ενοποίηση με το Μητροπολιτικό Πάρκο επιτυγχάνεται και εδώ μέσω του δικτύου κοινοχρήστων χώρων και των χαμηλών καλύψεων των μεσαίου ύψους (50μ) κτηρίων συλλογικής κατοικίας (landmark destinations) που γειτνιάζουν με το Πάρκο.

Η πρώτη Ζώνη Πολεοδομικής ΠΜ-Π1 (Γειτονιά της Παραλίας Αγίου Κοσμά) στη χωρική ενότητα του **Παράκτιου Μετώπου** συνολικής έκτασης 300.383 τ.μ., αφορά στην περιοχή που οριοθετείται δυτικά από το Σαρωνικό κόλπο και ανατολικά από τη Λεωφόρο Ποσειδώνος. Στην ζώνη αυτή προτείνονται, σύμφωνα με την γενική πολεοδομική λειτουργία της, χρήσεις αμιγούς κατοικίας (ΑΚ). Αφορά, δηλαδή, σε μια περιοχή με κυρίαρχη χρήση την κατοικία και περιορισμένης κλίμακας υποστηρικτικές χρήσεις. Συστατικό στοιχείο της εν λόγω ζώνης αποτελεί το παράκτιο μέτωπο και η παραλία της ακτής, η οποία αναβαθμίζεται, εμπλουτίζεται και αποδίδεται στους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής και γενικότερα της χώρας, ως ελεύθερος χώρος. Εξαίρεση αποτελεί η χωροθέτηση ενός ψηλού Κτηρίου Κατοικιών (ύψους έως 200μ) στο νότιο τμήμα της ενότητας σε άμεση γειτνίαση με την ζώνη ανάπτυξης ΠΜ-Α1, το οποίο αναμένεται να αποτελέσει τοπόσημο για την αρχιτεκτονική του σχεδίαση σε συνδυασμό με τη θέση του αλλά και ως κτηρίου επισήμανσης και αναφοράς της συγκεκριμένης Ζώνης. Η παραλία του Αγίου Κοσμά θα έχει συνολικό μήκος 1km περίπου και θα οριοθετείται βόρεια την προτεινόμενη επίχωση του ενυδρείου και νότια από νέο προβλήτα. Επίσης, στις βόρειες παραλίες προτείνεται η υλοποίηση ηπιότερων έργων και ειδικότερα η απομάκρυνση των ογκολίθων από την ακτογραμμή με παράλληλο εμπλουτισμό για την ποιοτική αναβάθμιση των ιζημάτων και την αύξηση του πλάτους των παραλιών. Ακόμα, στον μικρό λιμενίσκο βορείως της Χερσονήσου του Αγίου Κοσμά πραγματοποιείται αναβάθμιση, όπου και προτείνεται εκεί να συγκεντρωθούν οι υφιστάμενοι ναυαθλητικοί όμιλοι της περιοχής. Παράλληλα στην περιοχή όπου σχηματίζεται ο υφιστάμενος πυρήνας πρασίνου προτείνεται η χωροθέτηση μονοκατοικιών υψηλής ποιότητας και σχεδίασης.

Ζώνες Ανάπτυξης (ΒΛΕΠΕ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ)

Οι Ζώνες Ανάπτυξης, δηλαδή οι ζώνες που δεν θα πολεοδομηθούν, λειτουργούν συμπληρωματικά για τον συνολικό σχεδιασμό, αποτελώντας ωστόσο βασικό αναπτυξιακό στοιχείο της πρότασης για «την ενίσχυση της Αθήνας ως τουριστικού προορισμού, επιχειρηματικού κέντρου και χώρου αναψυχής στην ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου» (Ρ.Σ.Α.). Στη Χωρική Ενότητα του πρώην Αεροδρομίου χωροθετείται μία Ζώνη Ανάπτυξης και στην Χωρική Ενότητα του Παράκτιου Μετώπου δύο. Η κατανομή αυτή των Ζωνών Ανάπτυξης επιλέχθηκε να εστιάσει αφενός στο παράκτιο μέτωπο και αφετέρου στο νοτιότερο άκρο της χωρικής Ενότητας του πρώην Αεροδρομίου πλησίον και της έκτασης του Γκολφ Γλυφάδας, χρήση που συνάδει με τον αναπτυξιακό χαρακτήρα των Ζωνών Ανάπτυξης

Η πρώτη Ζώνη Ανάπτυξης Α-Α1 (Γειτονιά Τουρισμού - Αναψυχής & Επιχειρηματικού Πάρκου) στην χωρική ενότητα του πρώην Αεροδρομίου συνολικής έκτασης 634.145 τ.μ., αφορά στην περιοχή που οριοθετείται νότια από το γκολφ Γλυφάδας, μεικτή χρήση τουρισμού - αναψυχής και επιχειρηματικού πάρκου και κατεύθυνση για ανάπτυξη μιας περιοχής με πολυλειτουργικό χαρακτήρα και συνδυασμένες χρήσεις τουρισμού – αναψυχής (τουριστικά καταλύματα, καζίνο, ειδικές τουριστικές υποδομές όπως: συνεδριακό κέντρο, κέντρο θαλασσοθεραπείας), κατοικίας και επιχειρηματικού πάρκου (γραφεία, υγεία υπερτοπικού επιπέδου, εμπόριο). Συστατικό στοιχείο της εν λόγω ζώνης προτείνεται να αποτελέσει η δημιουργία ενός εκτεταμένου πυρήνα πρασίνου, κεντροβαρικά της ζώνης και σε άμεση σύνδεση και επαφή με το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων της Ζώνης

Πολεοδότησης της Α-Π2 και κατ' επέκταση με το Μητροπολιτικό Πάρκο καθώς και με την περιοχή γκολφ της Γλυφάδας εξασφαλίζοντας την λειτουργική τους διασύνδεση. Στο νοτιοανατολικό άκρο της Ζώνης Ανάπτυξης του πρώην Αεροδρομίου προτείνεται η χωροθέτηση εγκαταστάσεων περίθαλψης στο υψηλότερο σημείο της περιοχής. Οι εγκαταστάσεις αυτές πλαισιώνονται από οικιστικές αναπτύξεις και περιοχές μεικτών χρήσεων. Στο νοτιοδυτικό άκρο της Ζώνης Ανάπτυξης του πρώην Αεροδρομίου, στον χώρο που πολύ παλαιότερα φιλοξενούσε το αμερικάνικο κολλέγιο και στην συνέχεια (τα τελευταία πενήντα χρόνια) τις εγκαταστάσεις των Υπηρεσιών της Πολιτικής Αεροπορίας, προτείνεται να χωροθετηθεί το Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα. Ειδικότερα, το Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα (με μέγιστο ύψος τα 200μ. από τη στάθμη της θάλασσας) θα αποτελείται από ξενοδοχείο 5 αστέρων και θα διαθέτει και υποδομές για την υποδοχή επαγγελματικού τουρισμού υψηλών απαιτήσεων (εκθέσεις, συνέδρια, επαγγελματικές συναντήσεις και τουρισμός κινήτρων εν γένει) με στόχο την προσέλκυση νέων επισκεπτών στην Αθήνα. Το Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα σχεδιάζεται ώστε να αποτελέσει εμβληματικό κτήριο της Αττικής.

Η Ζώνη Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 (Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά) – πρώτη ζώνη ανάπτυξης στη χωρική ενότητα του Παράκτιου Μετώπου - συνολικής έκτασης 334.855 τ.μ., αφορά στην περιοχή που οριοθετείται δυτικά και νότια από το Σαρωνικό κόλπο, ανατολικά από την Λεωφόρο Ποσειδώνος με κτιριακές αναπτύξεις $\leq 16\mu$. Πρόκειται για την περιοχή στην οποία προτείνεται, σύμφωνα με την γενική λειτουργία της, χρήση Τουρισμού – Αναψυχής υπερτοπικού επιπέδου και υποστηρικτικές εμπορικές δραστηριότητες. Συστατικό στοιχείο της εν λόγω ζώνης αποτελεί το πρώην Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά Αττικής αλλά και το φυσικό στοιχείο της ακτής. Στο νότιο άκρο της και πλησίον της Λεωφόρου Ποσειδώνος αναμένεται να χωροθετηθεί κτήριο ξενοδοχείου ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, προκειμένου να αποτελέσει τοπόσημο της περιοχής, συμβάλλοντας καθοριστικά στην κατεύθυνση ενίσχυσης της Αθήνας ως τουριστικού προορισμού. Στο νοτιοανατολικό όριο της παρούσας ζώνης, σχεδιάζεται η ενοποίηση του Παράκτιου Μετώπου με την ενότητα του πρώην Αεροδρομίου και κατ' επέκταση του Μητροπολιτικού Πάρκου μέσω υπέργειας σύνδεσης πεζοδρόμου. Με τον τρόπο αυτό αίρεται το φράγμα της πόλης προς τη θάλασσα καθώς εξασφαλίζεται η ελεύθερη πρόσβαση σε ένα αναβαθμισμένο περιβάλλον περιπάτου, αναψυχής και ναυαθλητικών δραστηριοτήτων. Η πρώην Ολυμπιακή Μαρίνα αποτελεί το σημαντικότερο στοιχείο του νοτιότερου θύλακα της παράκτιας περιοχής της ανάπτυξης. Οι χρήσεις που προβλέπονται είναι ξενοδοχειακές, εμπορικές, αθλητικές, ενώ προτείνεται να αναπτυχθούν επίσης εστιατόρια και άλλες εξυπηρετήσεις. Ανάμεσα σε αυτές ξεχωρίζει το Ξενοδοχείο της Μαρίνας το οποίο προτείνεται να χωροθετηθεί στο νότιο λιμενοβραχίονα, με θέα την ίδια τη μαρίνα και από την άλλη πλευρά την ακτογραμμή και την πόλη της Γλυφάδας.

Η Ζώνη Ανάπτυξης ΠΜ-Α2 (Γειτονιά Ενωδρείου Αγίου Κοσμά) - δεύτερη ζώνη ανάπτυξης στη χωρική ενότητα του Παράκτιου Μετώπου - συνολικής έκτασης 122.965 τ.μ., οριοθετείται από την Ζώνη Πολεοδότησης παράκτιου μετώπου ΠΜ-Π1 και το Σαρωνικό κόλπο με τα σχέδια ομοίως σε χαμηλά ύψη $\leq 16\mu$. Στην περιοχή προτείνεται χρήση Τουρισμού – Αναψυχής υπερτοπικού επιπέδου, ενώ παράλληλα

εξυπηρετείται από μικρή μαρίνα σκαφών αναψυχής. Σημαντική χωροθέτηση πλησίον της εν λόγω ζώνης θα αποτελέσει η δημιουργία ενυδρείου – ερευνητικού κέντρου σε πρόσχωση. Συστατικό στοιχείο αποτελεί το παραθαλάσσιο μέτωπο, ο επανασχεδιασμός του οποίου, δημιουργεί ένα αναβαθμισμένο περιβάλλον περιπάτου, υπαίθριας αναψυχής και ναυταθλητικών δραστηριοτήτων.

Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής

Σύμφωνα με την αναγραφόμενη σχετική μελέτη: “Το Μητροπολιτικό Πάρκο (ΜΠ) εντάσσεται στη χωρική ενότητα του πρώην Αεροδρομίου και είναι συνολικής έκτασης 2.000.569 τ.μ. Αναπτύσσεται κεντροβαρικά εντός της ενότητας και οριοθετείται περιμετρικά από τις Ζώνες Πολεοδόμησης και σε συγκεκριμένα σημεία του εφάπτεται και με τους όμορους Δήμους. Η θέση του αλλά και το μέγεθός του καταδεικνύουν την σημασία του για τον σχεδιασμό της ανάπτυξης Μέσω του δικτύου κοινοχρήστων χώρων των Ζωνών Πολεοδόμησης ενοποιείται λειτουργικά με τον υπάρχοντα αστικό ιστό της ευρύτερης περιοχής, αλλά και με την χωρική ενότητα του Παράκτιου Μετώπου. Ο σχεδιασμός του Πάρκου σηματοδοτείται από την ιδέα της οργάνωσης ενός μωσαϊκού εμπειριών οργανικά συνδεδεμένου με την πόλη, και ο περιβάλλων οικιστικός ιστός εισχωρεί και διατρέχει το Πάρκο μέσω δυναμικών χαράξεων. Δημιουργείται ένα οργανικό σύστημα με τους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους της υπόλοιπης ανάπτυξης μεγεθύνοντας έτσι την χωρική και λειτουργική έκταση του ίδιου του Πάρκου.

Το νέο Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού αποτελεί τη σημαντικότερη παρέμβαση του υπό μελέτη Σχεδίου. Διαθέτοντας έκταση μεγαλύτερη των 2.000 στρεμμάτων, είναι με διαφορά το μεγαλύτερο Πάρκο του μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας και ένα από τα μεγαλύτερα σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Ο σχεδιασμός του προδιαγράφει έναν ελεύθερο- ανοικτό χώρο, εύκολα προσβάσιμο από κατοίκους, επισκέπτες και τουρίστες, που χαρακτηρίζεται από υψηλής αισθητικής αρχιτεκτονική τοπίου, υψηλής ποιότητας λειτουργίες και διαμορφώσεις. Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός του Μητροπολιτικού Πάρκου αξιοποιεί την τοπογραφία, τις υφιστάμενες ποιότητες και τα σημαντικότερα στοιχεία της περιοχής, τα οποία εντάσσει δημιουργικά στη συνθετική πρόταση. Οι εκτεταμένες επίπεδες επιφάνειες του χώρου και οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις τόσο του πρώην αεροδρομίου όσο και των πρώην Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, αποτελούν τα βασικά στοιχεία έμπνευσης του νέου σχεδιασμού. Το διατηρητέο κτήριο Σαρίνεν, ο Πύργος Ελέγχου, τα επίσης διατηρητέα υπόστεγα της αεροπορίας, ο διάδρομος, οι εγκαταστάσεις του κανόε – καγιάκ, αξιοποιούνται και ανασηματοδοτούνται σαν στοιχεία του Πάρκου που εκφράζουν τη συνέχεια του παρελθόντος με το παρόν και αποτελούν παρακαταθήκη για το μέλλον. Μια ισχυρή ιδέα που χαρακτηρίζει το Πάρκο αποτελεί η διατήρηση της μορφής και της μνήμης του κεντρικού διαδρόμου προσγείωσης - απογείωσης, με αφαιρετικό τρόπο και η μετατροπή του σε πεζόδρομο. Ο δευτερεύων διάδρομος που τον τέμνει υπό γωνία αντιμετωπίζεται παρόμοια, και μαζί με έναν τρίτο, νέο άξονα κίνησης πεζών που ενώνει τη λεωφόρο Βουλιαγμένης στα ανατολικά με την παραλία, περιγράφουν τον Κόμβο του Πάρκου, ένα τρίγωνο, στο οποίο βρίσκεται το υφιστάμενο σύμβολο των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, και χωροθετείται μια μεγάλη Πλατεία. Κατά μήκος του νέου πεζόδρομου ρέει ένα δυναμικό επίμηκες στοιχείο νερού. Παράλληλα, σε δεύτερο επίπεδο, κάθετα προς τον κεντρικό διάδρομο ξετυλίγεται ένας δεύτερος ελικοειδής διάδρομος κίνησης οδικού άξονα, με

τη μορφή «φιδιού», ο οποίος αντιδρά στη μονοτονία της γραμμικής κίνησης του διαδρόμου προσγείωσης, προσφέροντας τη δυνατότητα συνεχώς διαφοροποιούμενης πορείας, αλλά κυρίως σηματοδοτεί (μαζί με τον γραμμικό πεζόδρομο - «ποταμό») την εγγύτητα και τη νοητή σύνδεση του Υμηττού με τον Σαρωνικό (βουνό - θάλασσα). Σημαντικού μεγέθους επιφάνειες νερού επιμερίζονται στο χώρο, διαμορφώνοντας «λίμνες» και «ποτάμια». Όπως προαναφέρθηκε, το νερό οργανώνει τον νέο άξονα κίνησης των πεζών, που λειτουργεί ως συνδετικός κρίκος με το οικιστικό τμήμα, ενώ ταυτόχρονα αποτελεί μέσο ψυχαγωγίας στις εγκαταστάσεις του σλάλομ και αισθητικό στοιχείο στους διάφορους υπο- χώρους.

Εξίσου σημαντική θεωρείται η ανάγκη ένταξης στο πάρκο σημαντικού αριθμού πολιτιστικών, αθλητικών και εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων, ενώ στόχος είναι αυτές οι δραστηριότητες, να εκτυλίσσονται καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας και του χρόνου. Οι δραστηριότητες αυτές κατανέμονται λειτουργικά εντός του Πάρκου σε 7 Χωρικές Ενότητες. Αναλυτικότερα:

- α) Πάρκο Γλυπτικής Ελληνικού,
- β) Περιοχή Αθλητισμού,
- γ) Περιοχή Εκθέσεων Ελληνικού,
- δ) Περιοχή Εργοστασίου Αεροσκαφών,
- ε) Περιοχή Ρέματος Τραχώνων για τη Φύση και το Περιβάλλον,
- στ) Ολυμπιακή Πλατεία & Περιοχή Αστικής Καλλιέργειας και
- ζ) Αττικό Τοπίο.”

Κτήρια τοπόσημα και ευρύτερα σημεία προορισμού

Η πρόταση της Hellinikon Global I S.A. για τον ευρύτερο χώρο του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά μελέτη περιλαμβάνει μια σειρά κτηρίων, τα οποία προορίζονται να λειτουργήσουν, το κάθε ένα ξεχωριστά για την περιοχή στην οποία εντάσσεται αλλά και στο σύνολό τους για τον Μητροπολιτικό Πόλο ως τοπόσημα (landmarks). Τα κτήρια αυτά διακρίνονται σε:

α) ψηλά κτήρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης (με προτεινόμενο ανώτατο όριο ύψους τα 200 μ. από την στάθμη της θάλασσας) και συγκεκριμένα: ένα ψηλό κτήριο στο **Πάρκο**, το οποίο θα αφορά τη δημιουργία ενός **Πολυδύναμου Κέντρου Πολλαπλών Λειτουργιών και Εκδηλώσεων** με παρατηρητήριο, και ένα ψηλό κτήριο στο Παράκτιο Μέτωπο, και ειδικότερα ένα **Ψηλό Κτήριο Κατοικιών** στην Ζώνη Πολεοδόμησης (ΠΜ-Π1), το **Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα** στη Ζώνη Ανάπτυξης Α-Α1, ένα **Κτήριο Γραφείων** στη Ζώνη Πολεοδόμησης Α-Π4, ένα **Κτήριο Ξενοδοχείου** στη Ζώνη Πολεοδόμησης Α-Π4 και τέλος ένα **Κτήριο Μικτών Χρήσεων** στη Ζώνη Πολεοδόμησης Α-Π2

β) κτήρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης και συγκεκριμένα: το **Ενυδρείο** (νέα χερσαία ζώνη) και το **Εμπορικό κέντρο** στην Ζώνη Πολεοδόμησης Α-Π4

γ) κτήρια συλλογικής κατοικίας σε επαφή με το μέτωπο του Πάρκου.

“Τα εν λόγω κτήρια (νέων αστικών προτύπων πολυ – κατοίκησης), θα προσδώσουν επιπλέον χαρακτηριστικά καινοτομικής - πρότυπης ανάπτυξης” όπως αναφέρει η σχετική μελέτη. Χωροθετούνται περιμετρικά του Μητροπολιτικού Πάρκου (Ζώνες Α-Π1, Α-Π2, Α-Π3, Α-Π5 και Α-Π6), σε ελεύθερη σχέση με το Πάρκο. Επισημαίνεται ότι τα συγκεκριμένα ψηλά κτήρια θα έχουν ύψος έως 70μ

(Α-Π1, Α-Π2) και 50μ. ύψος (Α-Π3, Α-Π5, Α-Π6), και “δεν θα εμποδίζουν τις όψεις προς το βουνό ή την θάλασσα των χαμηλότερων κτηρίων, δημιουργώντας μια ιδιαίτερη κορυφογραμμή (skyline)”.

Τα βασικά στοιχεία του σχεδιασμού του **εσωτερικού οδικού δικτύου** είναι η δημιουργία 3 κύριων αξόνων στην κατεύθυνση ανατολή – δύση οι οποίοι συνδέουν τις χρήσεις γης στο εσωτερικό της περιοχής του ΣΟΑ και τις υφιστάμενες αρτηρίες (Λ. Βουλιαγμένης, Λ. Ποσειδώνος), η δημιουργία ενός άξονα στην κατεύθυνση Βορράς – Νότος, ο οποίος συνδέει τους παραπάνω οδικούς άξονες με το τμήμα του έργου στην περιοχή της Λ. Βουλιαγμένης, η δημιουργία μιας περιφερειακής οδού γύρω από την περιοχή των εγκαταστάσεων του κανόε – καγιάκ, η δημιουργία ενός άξονα στο παραλιακό μέτωπο της μαρίνας παράλληλα με τη Λ. Ποσειδώνος, η δημιουργία κυκλικών κόμβων σε 8 σημαντικές διασταυρώσεις των κύριων εσωτερικών οδικών αξόνων και η δημιουργία 6 επιπλέον σηματοδοτούμενων κόμβων σε σημεία στα οποία διασταυρώνονται οδοί με υψηλούς κυκλοφοριακούς φόρτους ή με τη γραμμή του Τραμ.

Η σημαντικότερη προτεινόμενη παρέμβαση στο εξωτερικό δίκτυο είναι η μετατόπιση του άξονα με ταυτόχρονη υπογειοποίηση, του τμήματος της Λ. Ποσειδώνος, μεταξύ του ρέματος των Τραχύνων (δηλαδή από το σημείο σύνδεσής της με το βόρειο περιμετρικό άξονα της εγκατάστασης) και του βορείου ορίου της υφιστάμενης περιοχής κατοικίας, ανάντη της μαρίνας του Αγίου Κοσμά. Το σημερινό τμήμα της Λ. Ποσειδώνος θα μετατραπεί σε δευτερεύουσα συλλεκτήρια οδό, με μία λωρίδα ανά κατεύθυνση και θα εξυπηρετεί κατά βάση τις κινήσεις προσπέλασης προς τις δημιουργούμενες περιοχές αμιγούς κατοικίας.

Η οργάνωση και η διαμόρφωση του δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων επιτρέπει την εύκολη πρόσβαση σε οποιοδήποτε τμήμα της περιοχής εφαρμογής του ΣΟΑ και σε όλα τα σημεία σύνδεσης με το δίκτυο Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. Τρεις κύριοι άξονες ροής πεζών και ποδηλάτων θα δημιουργηθούν στην περιοχή που διέρχεται από το Πάρκο:

- α) Ο κύριος άξονας θα δημιουργηθεί στην κατεύθυνση Ανατολή-Δύση και θα συνδέει την ανατολική περιοχή, το οποίο περιλαμβάνει κατοικίες, γραφεία, υποδομές εκπαίδευσης και εμπορικές χρήσεις, με το παραλιακό μέτωπο.
- β) Ο δεύτερος άξονας θα συνδέει την βόρεια πλευρά του ΣΟΑ στην ζώνη αναψυχής με τον κύριο άξονα και στη συνέχεια οι δύο άξονες θα περνούν πάνω από το υπόγειο τμήμα της Λεωφ. Ποσειδώνος και θα διασχίζουν την κατοικημένη περιοχή μπροστά στη θάλασσα, καταλήγοντας στην παραλιακή ζώνη.
- γ) Ο τρίτος άξονας συνδέει τις εγκαταστάσεις του Κανό - Καγιάκ με το παραλιακό μέτωπο.

Πέραν των τριών προαναφερθέντων αξόνων ροής, οι πεζοί και οι ποδηλάτες θα είναι θέση να κινούνται με ασφάλεια σε όλο το εσωτερικό οδικό δίκτυο, το οποίο θα διαθέτει διαδρόμους πεζών και ποδηλάτων οι οποίοι θα διαχωρίζονται και θα προστατεύονται από «ζώνες προστασίας» σε όλες τις κατηγορίες των οδικών δικτύων (τόσο στο πρωτεύον όσο και στο δευτερεύον αλλά και στις τοπικές οδούς). Επιπλέον, οι πεζοί και οι ποδηλάτες θα έχουν τη δυνατότητα να χρησιμοποιούν ένα

μεγάλο αριθμό διαδρόμων στο πάρκο. Η περιοχή εφαρμογής του ΣΟΑ θα εξυπηρετείται από ένα διευρυμένο δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών.

Ιδιαίτερη βαρύτητα θα δοθεί στην προώθηση της χρήσης των δημόσιων μέσων μεταφοράς (μετρό, τραμ, λεωφορεία), σε συνδυασμό με τους πεζόδρομους και ποδηλατοδρόμους. Οι χώροι στάθμευσης στοχεύουν στην όσο το δυνατόν πιο ανεξάρτητη και καταμερισμένη στους γύρω δρόμους εξυπηρέτηση των χρήσεων που προβλέπεται στο Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά.

Η πρόταση περιλαμβάνει επίσης την ανασύσταση των δύο ρεμάτων που διατρέχουν την περιοχή, το ρέμα Τραχώνων και το ρέμα Αεροδρομίου με την εφαρμογή χωμάτινης, ανοιχτής, τραπεζοειδούς διατομής, με επένδυση σε μικρό μέρος αυτής από συρματοκιβώτια. Η εφαρμογή της χωμάτινης ανοιχτής διατομής εκτός από τη θετική επίδραση στο τοπίο του χώρου και την επαναφορά των χαρακτηριστικών του υδατορέματος, θα επιφέρει σημαντική μεταβολή στη σύνθεση και τη δομή των φυτοκοινωνιών και θα δημιουργήσει ευκαιρίες βιο- διήθησης αναβαθμίζοντας τα χαρακτηριστικά του εδάφους και του υδροφορέα (ποσοτικά και ποιοτικά).

Το δίκτυο ύδρευσης του έργου θα σχεδιαστεί και θα κατασκευαστεί ως ένα νέο και ανεξάρτητο σύστημα ως προς τα υφιστάμενα δίκτυα της ΕΥΔΑΠ που βρίσκονται στα όρια του έργου. Το δίκτυο θα παραδοθεί στην ΕΥΔΑΠ προς λειτουργία και διαχείριση. Για την κάλυψη των παροχών αιχμής του τοπικού δικτύου της ανάπτυξης, χωρίς να επηρεαστεί η διατιθέμενη πίεση του δικτύου της ΕΥΔΑΠ στην ευρύτερη περιοχή, θα εγκατασταθεί κατάλληλος αριθμός αντλιών πόσιμου νερού, που θα καλύπτουν την παροχή αιχμής όλου του έργου. Σύμφωνα με την πρόοδο κατασκευής των διαφόρων φάσεων ανάπτυξης θα προστίθεται ο κατάλληλος αριθμός των αντλιών που απαιτείται για την κάλυψη των αυξημένων αναγκών. Για την αποθήκευση του πόσιμου νερού αλλά και του νερού για τις ανάγκες πυρόσβεσης θα προβλεφθούν δύο δεξαμενές χωρητικότητας περίπου 5.000 m³ η καθεμία. Η πλήρωση των δεξαμενών θα γίνεται από το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ.

Οι προτεινόμενες από το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά παρεμβάσεις στο παραλιακό μέτωπο παρουσιάζονται σε 3 ενότητες ως ακολούθως:

- Εμπλουτισμός παραλιών και έργα προστασίας (δημιουργία ενός ενιαίου αμμώδους παραλιακού μετώπου με την επέκταση, εμπλουτισμών και προστασία των παραλιών Δ και Ε που θα ονομαστεί Κεντρική παραλία - Παραλία Αγίου Κοσμά και εμπλουτισμός των βόρειων παραλιών Α και Β, όπως αυτές παρουσιάζονται στο Σχήμα 5.3.2-4 που ακολουθεί.
- Τουριστικά καταφύγια σκαφών και επιχώσεις ενυδρείου
- Έργα προστασίας εκβολών χειμάρρου Τραχώνων

Προτείνεται, ακόμη, εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων, η θέση εγκατάστασης της οποίας πρέπει να είναι κατάλληλη, διακριτική και με ελάχιστη αισθητική και λειτουργική ενόχληση. Το νερό μετά την τριτοβάθμια επεξεργασία και την απολύμανση του, θα ανακυκλώνεται και θα χρησιμοποιείται για τις ανάγκες

άρδευσης. Η λειτουργία της ΕΕΛ θα γίνει κατά φάσεις, ακολουθώντας τις φάσεις ανάπτυξης και ολοκλήρωσης του ΣΟΑ.

Προβλέπεται η νέα εγκατάσταση να είναι πλήρως ενσωματωμένη στο περιβάλλον της, τοποθετημένη σε κατάλληλη διακριτή τοποθεσία, με τη μικρότερη αισθητική και λειτουργική ενόχληση, αλλά και δυνάμενη σταδιακής επέκτασης, προκειμένου να υποδεχθεί το σύνολο των λυμάτων που θα παράγονται στην περιοχή.

Για τη Διαχείριση Στερεών Αποβλήτων (ΔΣΑ) προβλέπεται Κέντρο Διαλογής Ανακυκλώσιμων Υλικών (ΚΔΑΥ), Μονάδα Κομποστοποίησης και Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ).

iii. Κύριος του Έργου, Αρχή Σχεδιασμού και Φορέας Επένδυσης του ΣΟΑ

- Κύριος του έργου είναι η εταιρεία Ελληνικό Α.Ε. - Εταιρεία Διαχείρισης και Αξιοποίησης Ακινήτων Ελληνικού Αεροδρομίου Ανώνυμη Εταιρεία.
- Αρχή Σχεδιασμού του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά είναι το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ).
- Φορέας Επένδυσης δυνάμει της από 14/11/2014 Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών της Ελληνικό Α.Ε. είναι η εταιρεία HELLINIKON GLOBAL I SA.

iv. ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ ΣΜΠΕ - ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Μελετητής ΣΜΠΕ

- Η παρούσα μελέτη εκπονήθηκε από την εταιρία «ENVECO Α.Ε., Προστασία και Διαχείριση Περιβάλλοντος» (Περικλέους 1, Μαρούσι, τηλ: 210-6125027, fax: 210-6148149, info@enveco.gr, www.enveco.gr), κάτοχο Μελετητικού Πτυχίου Κατηγορίας 27 τάξης Γ'.
- Η μελέτη ακολουθεί τα προβλεπόμενα από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο περί Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και υπεύθυνος της μελέτης είναι ο κ. Σπύρος Παπαγρηγορίου, Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ, Μηχανικός Περιβάλλοντος, Dipl, MSc, MLitt., Διευθύνων Σύμβουλος της ENVECO Α.Ε.

Ομάδα Μελέτης

Η ομάδα μελέτης που συγκροτήθηκε από την ENVECO Α.Ε. για την εκπόνηση της παρούσας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων περιλαμβάνει τους εξής ειδικούς επιστήμονες- μελετητές:

- Σπύρος Παπαγρηγορίου Πολιτικός Μηχ ΕΜΠ, Μηχ Περιβάλλοντος, Dipl., MSc., MLitt, Υπεύθυνος Μελέτης
- Γιώργος Κοτζαγεώργης Δρ Βιολόγος – Περιβαλλοντολόγος, Συντονιστής Μελέτης
- Άννα Παπαδάκη Αρχιτέκτων Μηχανικός ΕΜΠ – DEA Πολεοδομίας - Δρ Αστικής Γεωγραφίας
- Νικόλαος Μουσιόπουλος Μηχανολόγος Μηχ, καθ Α.Π.Θ., Κοσμήτορας της Σχολής Οικονομικών και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Διεθνούς Πανεπιστημίου Ελλάδας
- Κώστας Βουρεκάς Αρχιτέκτων Μηχανικός ΕΜΠ-Πολεοδόμος – Χωροτάκτης MSc
- Τίνα Δαμαλίτη Φυσικός Α.Π.Θ., MSc Επιστήμες Περιβάλλοντος
- Γιάννης Γαβριήλ Χημικός Μηχανικός Ε.Μ.Π., Μηχανικός Περιβάλλοντος ΜΔΕ ΠΑΠΕΙ
- Αλέξανδρος Καρανάσιος Πολιτικός μηχανικός ΕΜΠ, MSc

- Γιάννης Ντούρος Φυσικός ΑΠΘ, MSc Περιβαλλοντικής Τεχνολογίας, PhD στην Ατμοσφαιρική Ρύπανση
- Σταμάτης Σπάτουλας Μηχανικός Δομικών Έργων
- Χρυσάνθη Παπάρα Περιβαλλοντολόγος, Παν. Αιγαίου
- Νίκος Ζαφείρης Αγρονόμος-Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ, Ειδικός DTM, CAD & GIS

Ειδικοί Σύμβουλοι της ENVECO A.E. ήταν οι εξής:

- α) Σε θέματα επίδρασης του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά στο μικροκλίμα το Εργαστήριο Μετάδοσης Θερμότητας και Περιβαλλοντικής Μηχανικής του Τμήματος Μηχανολόγων Μηχανικών του Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης με υπεύθυνο τον καθηγητή κ. Ν. Μουσιόπουλο.
- β) Σε θέματα ανάλυσης μακροοικονομικών επιπτώσεων το Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης (Καθ. Διονύσης Χιόνης).
- γ) Σε θέματα οικονομικής αξιολόγησης το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (Σχολή Μηχανολόγων Μηχανικών, Τομέας Βιομηχανικής Διοίκησης και Επιχειρησιακής Έρευνας, Αν. Καθ. Κωνσταντίνος Αραβώσης ΕΜΠ).
- δ) Σε θέματα αρχαιολογικής, μνημειακής και ιστορικής τεκμηρίωσης η Ι.Β. ΒΑΣΙΣ ΙΚΕ Σύμβουλοι Αρχαιολογικών Θεμάτων.

Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «HELLINIKON GLOBAL I S.A.», που εδρεύει στο Λουξεμβούργο, θυγατρική της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «LAMDA DEVELOPMENT S.A.», έχει υπογράψει με το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) Α.Ε. την από 14.11.2014 σύμβαση αγοραπωλησίας του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.», όπως αυτή η σύμβαση ισχύει. Η ως άνω LAMDA DEVELOPMENT S.A. έχει επίσης υπογράψει την εν λόγω σύμβαση ως εγγυητής της «HELLINIKON GLOBAL I S.A.»

Το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά στηρίζεται σε σειρά επιμέρους μελετών, πυρήνας των οποίων ήταν η πολεοδομική μελέτη ανάπτυξης του σχεδίου διάταξης (Masterplan) που εκπονήθηκε από το διεθνούς φήμης γραφείο μελετών Foster+Partners.

Η Ομάδα Μελέτης του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά απαρτίζεται από:

- Το διεθνούς φήμης Αρχιτεκτονικό Γραφείο FOSTER+PARTNERS (Masterplanner)
- Τον διεθνούς φήμης Αρχιτέκτονα Τοπίου Charles Anderson, Landscape Architect (FASLA)
- Τους Συμβούλους Μηχανικούς «Ove & Arup» (Σύμβουλοι Μελέτης)
- Το «Γραφείο Μελετών Αλέξανδρου Ν. Τομπάζη» (Σύμβουλοι Μελέτης)
- Το Γραφείο «Αστικές Περιβαλλοντικές Αναπλάσεις ΑΣ.Π.Α.» (Σύμβουλοι Μελέτης)
- Το Γραφείο «ΔΟΞΙΑΔΗΣ ΠΛΑΣ» (Σύμβουλοι Μελέτης, Αρχιτέκτονες Τοπίου)
- Το Γραφείο « SKAPE Εταιρία Μελετών & Κατασκευών» (Σύμβουλοι Μελέτης, Αρχιτέκτονες Τοπίου)

- Το Γραφείο «DENCO Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε.» (Σύμβουλοι Μελέτης, Λιμενικά Έργα)
- Το Γραφείο «DENCO Συγκοινωνιακές Μελέτες Ε.Π.Ε» (Σύμβουλοι Μελέτης Έργων Υποδομών)
- Το Γραφείο «ΤΕΚΕΜ Σύμβουλοι Μηχανικοί» (Σύμβουλοι Μελέτης Υποδομών & Δικτύων)
- Το Γραφείο «Λ.Δ.Κ. Σύμβουλοι Μηχανικοί» (Σύμβουλοι Μελέτης Υποδομών & Δικτύων)
- Το Γραφείο «ΓΕΩΤΟΠΟΣ Εταιρία Μελετών» (Τοπογράφοι Μηχανικοί)
- Το Γραφείο Γεωλογικών Μελετών Βασιλείου Περλέρου

Περιοχή Μελέτης

Η περιοχή ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, βρίσκεται εντός της ευρύτερης περιοχής του Λεκανοπέδιου της Αθήνας και χωροθετείται ανάμεσα στο όρος Υμηττός και το Σαρωνικό Κόλπο.

Διοικητικά, ο Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού - Αγίου Κοσμά εμπίπτει εντός των ορίων των Δήμων Ελληνικού - Αργυρούπολης, Γλυφάδας και Αλίμου.

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης ως:

- Ευρύτερη περιοχή μελέτης ορίζεται η περιοχή εντός των διοικητικών ορίων της Περιφερειακής Ενότητας Αττικής, όπως αυτά καθορίστηκαν με το Ν. 3852/2010 (Πρόγραμμα Καλλικράτης), ενώ λόγω της κλίμακας και του χαρακτήρα του ΣΟΑ, ειδικά σε θέματα οικονομικών επιδράσεων και απασχόλησης ως ευρύτερη περιοχή μελέτης δύναται να οριστεί και ολόκληρη η χώρα.
- Άμεση περιοχή μελέτης ορίζεται η περιοχή εντός των διοικητικών ορίων των Δήμων Ελληνικού - Αργυρούπολης, Αλίμου και Γλυφάδας, ενώ ο δήμος Παλαιού Φαλήρου εντάσσεται κατά περίπτωση στην άμεση περιοχή επιρροής, λόγω εγγύτητας.
- Περιοχή εφαρμογής ορίζεται το όριο της έκτασης εντός της οποίας προβλέπεται να υλοποιηθεί το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά και καθορίζεται στο Νόμο 4062/2012 "Αξιοποίηση του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού" (ΦΕΚ 70/Α/30-3-2012)

vii. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΟΑ

Εισαγωγικά στοιχεία - Σύντομο ιστορικό της διαγωνιστικής διαδικασίας

Το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), που ιδρύθηκε με το άρθρο 1 του Ν.3986/2011, έχει αποκλειστικό σκοπό την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου. Σύμφωνα με τον ιδρυτικό του νόμο, το ΤΑΙΠΕΔ λειτουργεί για την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, καθώς το προϊόν της αξιοποίησης χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση του δημοσίου χρέους της χώρας, η δε δράση του διέπεται από τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και τις διατάξεις της νομοθεσίας περί ανωνύμων εταιριών.

Με το άρθρο 42 του Ν. 3943/2011 ιδρύθηκε η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.). Στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. περιήλθε η χρήση, διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση, δυνάμει του ως άνω άρθρου, του Πρώην Αεροδρομίου και, δυνάμει του άρθρου 7 Ν. 4062/2012, της Παράκτιας Ζώνης.

Με σειρά αποφάσεων² της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΔΕΑΑ) μεταβιβάστηκε και περιήλθε στο ΤΑΙΠΕΔ το σύνολο των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.. Στη συνέχεια, με νέες αποφάσεις³ της ΔΕΑΑ ορίστηκε ότι μεταβιβάζεται και περιέρχεται χωρίς αντάλλαγμα στο ΤΑΙΠΕΔ το προβλεπόμενο από τα άρθρα 18 επ. Ν. 3986/2011 δικαίωμα επιφάνειας επί του Ακινήτου (με εξαίρεση τα περιλαμβανόμενα σε αυτό τμήματα αιγιαλού και παραλίας) και κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, ποσοστό 30% εξ αδιαιρέτου αυτού.

Σημειώνεται ότι ασκήθηκαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας αιτήσεις για την ακύρωση των με αρ. 206/2012, 225 και 227/2013 αποφάσεων της ΔΕΑΑ. Όλες οι σχετικές αιτήσεις ακύρωσης απορρίφθηκαν από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Σε εκτέλεση των ανωτέρω αποφάσεων της ΔΕΑΑ και των προβλέψεων του Ν. 3986/2011, με την από 08.12.2011 Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος, το ΤΑΙΠΕΔ προχώρησε στην προκήρυξη δημόσιου διαγωνισμού «Για την απόκτηση της πλειοψηφίας του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.» (Διαγωνισμός). Με την ως άνω Πρόσκληση Α' Φάσης προβλέφθηκε ότι ο Διαγωνισμός επρόκειτο να διενεργηθεί σε δύο φάσεις: η μεν πρώτη φάση ως στάδιο εκδήλωσης ενδιαφέροντος επιχειρηματικών φορέων με απόληξη την προεπιλογή όσων πληρούσαν τα κριτήρια τεχνικής και χρηματοοικονομικής επάρκειας (Πρώτη Φάση), η δε δεύτερη ως στάδιο υποβολής δεσμευτικών προσφορών από μέρους των προεπιλεγέντων της πρώτης φάσης με απόληξη την κατακύρωση του Διαγωνισμού στον πλειοδότη (Δεύτερη Φάση).

Κατά την 17η.04.2012, καταληκτική ημερομηνία υποβολής εκδήλωσης ενδιαφέροντος, εκδήλωσαν ενδιαφέρον να συμμετάσχουν στη διαγωνιστική διαδικασία οκτώ (8) εταιρείες και μία (1) σύμπραξη εταιρειών. Μετά την αποσφράγιση των φακέλων υποψηφιοτήτων και την προσκόμιση των πρόσθετων στοιχείων και διευκρινίσεων που ζητήθηκαν, το ΤΑΙΠΕΔ προχώρησε στην αξιολόγησή τους κατ' εφαρμογή των κριτηρίων προεπιλογής του όρου 6 της Πρόσκλησης Α' Φάσης. Στη συνέχεια, το ΤΑΙΠΕΔ έκρινε ότι πληρούν τα κριτήρια προεπιλογής (4) εκ των ανωτέρω ενδιαφερομένων, στους οποίους συμπεριλαμβάνονταν και η εταιρία «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (LAMDA Development).

Στις 09.01.2013, το ΤΑΙΠΕΔ, ξεκινώντας τη Δεύτερη Φάση, απηύθυνε την Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών αποκλειστικά στους προεπιλεγέντες της Πρώτης Φάσης, προκειμένου αυτοί -εφόσον το επιθυμούσαν- να υποβάλουν προσφορά για την αγορά του συνόλου των μετοχών της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.». Στις 27.02.2014 υποβλήθηκε τελικά μία μόνο οικονομική και τεχνική προσφορά σύμφωνα με τους όρους και τις προδιαγραφές που περιγράφονται στον νόμο 4062/2012 (ΦΕΚ Α'70) από τη LAMDA Development. Βασικός συνεργάτης του επενδυτικού σχήματος για το σχεδιασμό της χωροθέτησης και οργάνωσης χρήσεων, λειτουργιών και υποδομών στο πλαίσιο της τεχνικής προσφοράς ήταν το Γραφείο μελετών Foster + Partners, ιδρυτής του οποίου είναι ο διακεκριμένος Αρχιτέκτων Lord Norman Foster of the Thames Bank. Το σχέδιο γενικής διάταξης (masterplan) που κατατέθηκε στο πλαίσιο της προσφοράς φέρει την υπογραφή του Γραφείου, το οποίο διατηρεί τα ακόλουθα Αρχιτεκτονικά Βραβεία 1983: RIBA Royal Gold Medal, 1990: Mies van der Rohe / European union Prize, 1994: AIA Gold Medal, 1999: Pritzker Prize, 2004: RIBA Sterling Prize, όπως άλλωστε επέτασσε η πρόσκληση υποβολής προσφορών του Διαγωνισμού.

Στη συνέχεια, και κατόπιν αξιολόγησης της τεχνικής και οικονομικής προσφοράς της, η LAMDA Development κλήθηκε να υποβάλει νέα βελτιωμένη οικονομική προσφορά. Μετά και την υποβολή της βελτιωμένης προσφοράς της LAMDA Development, με την από 31.03.2014 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΤΑΙΠΕΔ αποφασίστηκε ομόφωνα η ανακήρυξή της ως Προτιμητέου Επενδυτή, και εγκρίθηκε η υπογραφή του τελικού σχεδίου της σύμβασης αγοραπωλησίας μετοχών (ΣΑΜ), υπό τον όρο της ολοκλήρωσης του προσυμβατικού ελέγχου από το Ελεγκτικό Συνέδριο.

Πράγματι με τη με αρ. 3800/2014 απόφαση του VI Τμήματος, το Ελεγκτικό Συνέδριο έκρινε ότι δεν κωλύεται η υπογραφή της ΣΑΜ, η οποία τελικά υπογράφηκε στις 14.11.2014. Διευκρινίζεται ότι στη ΣΑΜ συμβάλλονται το ΤΑΙΠΕΔ, η LAMDA Development ως εγγυήτρια και η εταιρεία Hellinikon Global I S.A. (θυγατρική της LAMDA Development) ως αγοράστρια.

Το υπό μελέτη Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά αποτελεί το Σχέδιο της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του νόμου 4062/2012 και όπως περιγράφεται στο σχετικό απόσπασμα του νόμου:

«2. Με το πιο πάνω Σχέδιο προσδιορίζονται ειδικότερα τα όρια της έκτασης που πρόκειται να αναπτυχθεί στο Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού - Αγίου Κοσμά και καθορίζονται και εγκρίνονται:

- α. Τα όρια των ειδικότερων ζωνών και ο βασικός χωρικός προορισμός εκάστης ζώνης.
- β. Οι ζώνες που πρόκειται να πολεοδομηθούν (περιοχές προς πολεοδόμηση) και οι επιτρεπόμενες εντός αυτών χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης.
- γ. Οι ζώνες που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν (ζώνες ανάπτυξης) και οι επιτρεπόμενες, ανά ζώνη, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης, οι τυχόν ειδικοί όροι και περιορισμοί στη μορφολογία και την αισθητική των κτηρίων και των ακάλυπτων χώρων, καθώς και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί στα ποσοστά ανάπτυξης των επί μέρους χρήσεων.
- δ. Τα όρια της έκτασης του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής που προβλέπεται στην περίπτωση ε' της παραγράφου 3.
- ε. Οι οριογραμμές των, τυχόν υφιστάμενων εντός της εκτάσεως, υδατορεμάτων (ρεμάτων, μη πλεύσιμων ποταμών, χειμάρρων και ρυακιών).
- στ. Οι όροι, περιορισμοί και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος, καθώς και το σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.
- ζ. Κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που τυχόν επιβάλλεται για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη της περιοχής».

Απαιτήσεις ΣΟΑ

α. Χρήσεις γης: Στις προς πολεοδόμηση περιοχές επιτρέπονται οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας, γενικής κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου των άρθρων 2, 3 και 4 του από 23.2/6.3.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ' 166), όπως εκάστοτε ισχύουν. Στις ζώνες ανάπτυξης επιτρέπονται οι χρήσεις της παραγράφου Β' του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011, όπως εκάστοτε ισχύουν, ήτοι:

1. Τουρισμός – Αναψυχή
2. Επιχειρηματικά Πάρκα

3. Θεματικά πάρκα – Εμπορικά κέντρα – Αναψυχή
 4. Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες
 - 4Α. Παραθεριστικό τουριστικό χωριό
 5. Δημόσια ακίνητα μεικτών χρήσεων
- καθώς και οι χρήσεις σταθμών μεταφόρτωσης, ανακύκλωσης και επεξεργασίας απορριμμάτων, κοιμητηρίων και οι χρήσεις εκπαίδευσης και έρευνας.

β. Συντελεστής δόμησης Σύμφωνα με το Ν.4062/2012 (άρθρο 2 παρ.3) ως ισχύει και τον κυρωτικό νόμο 4422/2016 της από 14.11.2014 Σύμβασης και την από 19.07.2016 Τροποποιητική σύμβαση (ΦΕΚ 181/27.09.2016), οι κανονιστικές ρυθμίσεις που αφορούν τον συντελεστή δόμησης είναι:

Ο μεικτός συντελεστής δόμησης, ο οποίος εφαρμόζεται στην έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού- Αγίου Κοσμά, βάσει του Ν.4062/2012 ορίζεται σε 0,5. Ωστόσο, βάσει της τροποποιητικής σύμβασης που ακολούθησε, ο συντελεστής δόμησης που προκύπτει έμμεσα είναι: **0,45** (σύμφωνα με την παράγραφο IV.6 της από 19.07.2016 Τροποποιητικής Σύμβασης, ... «Παρά το γεγονός ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη κατά το Άρθρο 2 παρ.8α Ν.4062/2012 δόμηση δύναται να ανέλθει σε 3.600.000τ.μ., ο Αγοραστής δεσμεύεται ότι η συνολική δόμηση στο Ακίνητο δε θα υπερβεί τα δύο εκατομμύρια επτακόσιες χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα (**2.700.000 τ.μ.**)). Ο συντελεστής αυτός κατανέμεται στις επιμέρους ζώνες ανάπτυξης, στις Ζώνες Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου και στο Μητροπολιτικό Πάρκο, ανάλογα με το χωρικό προορισμό εκάστης Ζώνης και τις επιτρεπόμενες εντός αυτής χρήσεις γης. Η εφαρμογή του μέσου μεικτού συντελεστή σε μια περιοχή μπορεί να γίνει με πολλούς τρόπους με διαφορετικά αποτελέσματα στην κάθε περίπτωση. Για την προτεινόμενη ανάπτυξη η παραπάνω αρχή αποτέλεσε, κυρίαρχο στοιχείο για το σχεδιασμό τόσο των Ζωνών Πολεοδόμησης όσο και των Ζωνών Ανάπτυξης.

Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης στις Ζώνες Ανάπτυξης ορίζεται ως εξής: Τουρισμός - αναψυχή: 0,2, Επιχειρηματικά πάρκα: 0,3, Θεματικά πάρκα - εμπορικά κέντρα - αναψυχή: 0,3, Χρήσεις μεταφορικών, τεχνικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών υποδομών και λειτουργιών: 0,2, Μεικτές χρήσεις: 0,4, Εκπαίδευση - έρευνα: 0,3. Επισημαίνεται ότι για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης ανά ζώνη δόμησης και εκμετάλλευσης, η έκταση κάθε ζώνης νοείται ως ενιαίο σύνολο.

Ο ανώτατος επιτρεπόμενος καθαρός συντελεστής δόμησης στις Ζώνες Πολεοδόμησης ορίζεται σε 2,2: Αναλυτικά, στις περιοχές αυτές οι συντελεστές δόμησης ορίζονται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 18 παρ. 1 του ν. 2508/1997. Ειδικώς σε περιοχές γενικής και αμιγούς κατοικίας ή επί μέρους πολεοδομικές ενότητες αυτών, οι οποίες έχουν ιδιαίτερο πολεοδομικό ενδιαφέρον ή μπορεί να αποτελέσουν αντικείμενο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης και ανάδειξης κτηρίων ως σημείων προορισμού και τοποσήμων, καθώς και σε περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου στις οποίες επιδιώκεται η συγκέντρωση κεντρικών λειτουργιών, μπορεί να καθορίζονται και μεγαλύτεροι συντελεστές δόμησης, οι οποίοι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν πάντως το 2,2. Ο όρος αυτός δεν εφαρμόζεται στις περιοχές αμιγούς κατοικίας του παράκτιου μετώπου.

Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης στο παράκτιο μέτωπο (περιλαμβάνει τα ακίνητα του πρώην Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά και του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας (ΕΑΚΝ) Αγίου Κοσμά) είναι 0,25.

Επίσης, στις περιοχές αμιγούς κατοικίας του παράκτιου μετώπου ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,6.

Τέλος, έμμεσα προκύπτουν οι συντελεστές δόμησης στο Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής. Δεδομένου ότι αφενός σε έκταση 2.000 στρεμμάτων η κάλυψη των, πάσης φύσεως, μόνιμων κτηρίων που θα ανεγερθούν για την εξυπηρέτηση του Πάρκου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% της συνολικής επιφάνειας των 2.000 στρεμμάτων και αφετέρου ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων για τα πιο πάνω κτήρια ορίζεται σε 2 (κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η κατασκευή ενός και μόνο υψηλού κτηρίου ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης) η μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 400.000 τ.μ. Συνεπώς, ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης που προκύπτει στο Πάρκο είναι: 0,2.

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι οι παραπάνω διατάξεις του θεσμικού πλαισίου άλλοτε καθορίζουν τον καθαρό συντελεστή δόμησης (περιοχές προς πολεοδόμηση) και άλλοτε τον μέσο μεικτό (σύνολο περιοχής αξιοποίησης, παράκτιο μέτωπο) για τις ανάγκες ελέγχου της συμβατότητας αυτών με τις προτάσεις του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης όλα τα παραπάνω μεγέθη είναι απαραίτητο να αναχθούν σε έναν κοινό παρονομαστή. Αυτός είναι ο μεικτός συντελεστής δόμησης καθώς ο μεικτός συντελεστής δόμησης που ορίζεται για το σύνολο της περιοχής προς αξιοποίηση σε 0,45 αποτελεί τελικά το μοναδικό βέβαιο τρόπο ελέγχου του οικοδομικού μεγέθους για το σύνολο της περιοχής.

γ. Ύψος κτηρίων και εγκαταστάσεων: Με την επιφύλαξη των όσων ορίζονται στις περατώσεις ε και στ της παρούσας παραγράφου, το ύψος των κτηρίων και εγκαταστάσεων του Μητροπολιτικού Πόλου ορίζεται ανά ζώνη ανάπτυξης ή περιοχή προς πολεοδόμηση, σε συνάρτηση με την πολεοδομική και αρχιτεκτονική φυσιογνωμία αυτής και την πραγματοποιούμενη κατά περίπτωση κάλυψη, κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παραγράφου 7 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985, όπως ισχύει. Η κατασκευή υψηλών κτηρίων και εγκαταστάσεων σε επί μέρους ζώνες ή περιοχές του Μητροπολιτικού Πόλου πρέπει να τεκμηριώνεται από ειδική μελέτη ως αναγκαία για λόγους τεχνικούς, ειδικών κατασκευών ή πρωτότυπων αρχιτεκτονικών λύσεων που αποβλέπουν στο να καταστήσουν την έκταση ή τμήμα αυτής σημείο προορισμού (landmark destination) και να μην επιδεινώνει το οικιστικό περιβάλλον όμορων κτηρίων ή οικιστικών περιοχών από την άποψη των συνθηκών ηλιασμού, φωτισμού και αερισμού. Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπεται η κατασκευή υψηλών κτηρίων και εγκαταστάσεων εντός ζώνης 100 μέτρων από τα όρια του ακινήτου του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού, με εξαίρεση το τμήμα αυτού που έχει πρόσωπο επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης και επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος.

δ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης για κτήρια και εγκαταστάσεις στο σύνολο του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά: 35% Με την επιφύλαξη των όσων ορίζονται στην περίπτωση ε της παρούσας παραγράφου, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης στις ζώνες ανάπτυξης ορίζεται σε 30% για κάθε ζώνη. Στις προς πολεοδόμηση περιοχές, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης καθορίζεται με τις πολεοδομικές μελέτες του άρθρου 3 παράγραφος 2,

ε. Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής: Στο τμήμα του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά το οποίο καταλαμβάνεται από το τώως Αεροδρόμιο του Ελληνικού, έκταση επιφανείας 2.000 τουλάχιστον στρεμμάτων

θα αναπτυχθεί ως Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής, με χρήσεις πρασίνου, ελεύθερων χώρων, αναψυχής, αθλητισμού, πολιτισμού, κοινωφελών λειτουργιών και πρότυπων αστικών υποδομών. Δρόμοι και τεχνικά έργα, καθώς και ρέματα, τα οποία διέρχονται από την πιο πάνω έκταση, δεν συνιστούν κατάτμηση αυτής. Η κάλυψη των, πάσης φύσεως, μόνιμων κτηρίων που θα ανεγερθούν για την εξυπηρέτηση του Πάρκου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% της συνολικής επιφανείας της πιο πάνω έκτασης. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων για τα πιο πάνω κτήρια ορίζεται σε δύο (2) και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σε δέκα (10) μέτρα. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή ενός και μόνο υψηλού κτηρίου ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, το οποίο μπορεί να λειτουργήσει ως σημείο προσορισμού και τοπόσημο του Πάρκου. Οι χώροι πρασίνου και οι ελεύθεροι χώροι πρέπει να ανέρχονται στο 75% τουλάχιστον της συνολικής έκτασης του Πάρκου.

στ. Παράκτιο μέτωπο: Ειδικώς για το τμήμα του Μητροπολιτικού Πόλου το οποίο περιλαμβάνει τα ακίνητα του πρώην Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά και του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας (Ε Α.Κ.Ν.) Αγίου Κοσμά, ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,25 και το μέγιστο ύψος των κτηρίων σε δεκαέξι (16) μέτρα, Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή ενός και μόνο υψηλού κτηρίου ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, το οποίο μπορεί να λειτουργήσει ως σημείο προσορισμού και τοπόσημο του παρακτίου μετώπου. Στην έκταση αυτή επιτρέπονται οι χρήσεις τουρισμού - αναψυχής, όπως ορίζονται στην περίπτωση 1 της παραγράφου Β' του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, καθώς και εκπαιδευτικές, ερευνητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες που συνδέονται ιδίως με το θαλάσσιο και παράκτιο χώρο, όπως θαλάσσια έρευνα, καταδύσεις, ενυδρεία κλπ..

Επιτρέπονται επίσης και οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας σε ποσοστό που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 40% της συνολικής έκτασης του παρακτίου μετώπου. Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,6 και το ύψος των κτηρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει τα έντεκα (11) μέτρα.

Ψηλά κτήρια και λοιπά τοπόσημα στο Σχέδιο

Η πολεοδομική - αρχιτεκτονική πρόταση για την άμεση περιοχή μελέτης έχει ως στόχο να αποτελέσει μία πρωτότυπη, βιώσιμη αστική πρόταση, ένα **κτισμένο τοπόσημο** στη μείζονα περιοχή της πρωτεύουσας, στην κλίμακα της Αττικής.

Η κατασκευή των νέων κτηρίων προβλέπεται να φέρει στοιχεία τεχνικής καινοτομίας σε σχέση με το οικιστικό περιβάλλον των όμορων – τουλάχιστον – περιοχών ως προς το σχεδιασμό τους, τα ύψη, την οικολογική τους διάσταση και τα χρησιμοποιούμενα ανακυκλώσιμα υλικά. Σημειώνεται ότι αυτή η κατεύθυνση ενθαρρύνεται επίσης από τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ, Ν. 4067/12, ΦΕΚ 79Α'/12) που προβλέπει παρεκκλίσεις στη μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια με αύξηση του ύψους για κτήρια με πραγματοποιημένη μικρότερη από τη μέγιστη επιτρεπτή κάλυψη.

Σύμφωνα με τον Ν. 4062/2012 (Άρθρο 2, παρ. 3γ), «**το ύψος των κτηρίων και εγκαταστάσεων του Μητροπολιτικού Πόλου ορίζεται ανά ζώνη ανάπτυξης ή περιοχή προς πολεοδόμηση, σε συνάρτηση με την πολεοδομική και αρχιτεκτονική φυσιογνωμία αυτής και την πραγματοποιούμενη κατά περίπτωση κάλυψη, κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παραγράφου 7 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985, όπως ισχύει**». Η κατασκευή ψηλών κτηρίων και

εγκαταστάσεων σε επί μέρους ζώνες ή περιοχές του Μητροπολιτικού Πόλου πρέπει να τεκμηριώνεται από ειδική μελέτη ως αναγκαία για λόγους τεχνικούς, ειδικών κατασκευών ή πρωτότυπων αρχιτεκτονικών λύσεων που αποβλέπουν στο να καταστήσουν την έκταση ή τμήμα αυτής σημείο προορισμού (*landmark destination*) και να μην επιδεινώνει το οικιστικό περιβάλλον όμορων κτηρίων ή οικιστικών περιοχών από την άποψη των συνθηκών ηλιασμού, φωτισμού και αερισμού. Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπεται η κατασκευή υψηλών κτηρίων και εγκαταστάσεων εντός ζώνης 100 μέτρων από τα όρια του ακινήτου του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού, με εξαίρεση το τμήμα αυτού που έχει πρόσωπο επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης και επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος».

Επιπλέον, τα πολυώροφα κτήρια αναμένεται να φέρουν σημαντικά στρατηγικά πλεονεκτήματα και αναγνώριση στη νέα, ζωντανή αστική ανάπτυξη. Αυτά μπορεί να λειτουργήσουν ως καταλύτης για την αστική ανάπτυξη στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων, την ενθάρρυνση ή ανάπτυξη των επιχειρήσεων υποστήριξης και τη δημιουργία θέσεων εργασίας και εσόδων.

Τόσο σε διεθνές όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο και σε αδόμητες περιοχές που σχεδιάζονται εξ αρχής, αποτελεί σχεδιαστική αρχή να επιλέγεται η ανάπτυξη καθ' ύψος, η απελευθέρωση μεγαλύτερων εκτάσεων και απόδοσή τους σε ελεύθερους χώρους, και, κατά συνέπεια, η δημιουργία τελικά ενός ποιοτικά αναβαθμισμένου οικιστικού περιβάλλοντος. Είναι γεγονός ότι μια περιοχή μπορεί είτε να εφαρμόσει το μέσο συντελεστή δόμησης με αποτέλεσμα μεγαλύτερη κάλυψη και μικρότερους ελεύθερους χώρους είτε να εφαρμόσει σε τμήμα/τα της πολεοδομικής ενότητας μεγαλύτερο συντελεστή με αύξηση του ύψους των κτηρίων και σε άλλα μικρότερο με στόχο να καλυφθεί μικρότερη επιφάνεια και κατά συνέπεια να αποδοθούν μεγαλύτερες ελεύθερες επιφάνειες. —

Ένα από τα κύρια στοιχεία που συνθέτουν την ταυτότητα της πρότασης αποτελεί η κατασκευή κτηρίων τοποσήμων: α) ψηλών κτηρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, β) κτηρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης και γ) κτηρίων συλλογικής κατοικίας σε επαφή με το μέτωπο του Πάρκου που συμβάλλουν στην εδραίωση των περιοχών αυτών ως σημείων προορισμού (*landmark destination*). Εν προκειμένω, σε συγκεκριμένα- επιλεγμένα τμήματα της περιοχής μελέτης προτείνεται καθ' ύψος ανάπτυξη, χωρίς υπέρβαση, ωστόσο, του μέσου συντελεστή δόμησης στο σύνολο της πολεοδομικής περιοχής, ώστε να επιτυγχάνεται μεγαλύτερη απόδοση μεγάλων ενιαίων δικτύων κοινοχρήστων και ελεύθερων χώρων πρασίνου που οδηγούν σε ένα ποιοτικά αναβαθμισμένο οικιστικό περιβάλλον.

Συγκεκριμένα, ο νόμος 4062/2012 επιτρέπει την κατασκευή ενός ψηλού κτηρίου ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης εντός του Πάρκου (άρθρο 2 παρ. 3ε.), το οποίο μπορεί να λειτουργήσει ως σημείο προορισμού και τοπόσημό του, καθώς και ενός ψηλού κτηρίου ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης στο Παράκτιο μέτωπο (άρθρο 2 παρ. 3στ.), το οποίο μπορεί να λειτουργήσει ως σημείο προορισμού και τοπόσημό του.

Στο παραπάνω πλαίσιο, η πρόταση περιλαμβάνει ένα ψηλό κτήριο στο Πάρκο, το οποίο θα αφορά στη δημιουργία ενός **Πολυδύναμου Κέντρου Πολλαπλών Λειτουργιών και Εκδηλώσεων**, ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, με παρατηρητήριο θέασης 360° και ενός **ψηλού κτηρίου Κατοικιών** στην περιοχή ΠΜ-Π1.

Ο νόμος επιτρέπει εντός των ορίων της περιοχής μελέτης τον σχεδιασμό ψηλών κτηρίων (ώστε να καταστεί η έκταση ή τμήμα αυτής σημείο προορισμού - "**landmark destination**"), υψηλότερων από όσο επιτρέπει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, αρκεί να απέχουν πάνω από 100m από τα όρια του ακινήτου, εξαιρουμένων των τμημάτων που έχουν πρόσωπο επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης και Ποσειδώνος.9 Στο πλαίσιο αυτό, η πρόταση περιλαμβάνει ψηλά κτήρια και κτήρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, τα οποία λειτουργούν στο σύνολό τους ως τοπόσημα (landmark) για τον ευρύτερο χώρο του Μητροπολιτικού Πόλου.

Επισημαίνεται, συμπληρωματικά, ότι στην περίπτωση των ψηλών κτηρίων, αυτά συνδέονται με τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της κάθε Ζώνης καθώς αυτά είναι που ορίζουν και τον χαρακτήρα του κάθε ψηλού κτηρίου. Ειδικότερα, το ψηλό κτήριο ακολουθεί την κυρίαρχη χρήση την περιοχής που αυτό εντάσσεται. Συγκεκριμένα, στη Ζώνη Α-Π2 (περιοχή Γενικής Κατοικίας) αυτό αποτελεί ένα κτήριο μεικτής χρήσης καθώς εντάσσεται στην Πολυλειτουργική περιοχή κατοικίας, στην οποία η λειτουργία της κατοικίας πλαισιώνεται από λειτουργίες γραφείων, εμπορίου κ.λπ. για την εξυπηρέτηση των οικιστικών ζωνών δυτικά του Πάρκου, στη Ζώνη Α-Π4 (η μοναδική περιοχή Πολεοδομικού Κέντρου στο σύνολο του Μητροπολιτικού Πόλου), τα δύο ψηλά κτήρια γραφείων και ξενοδοχείου αντίστοιχα υιοθετούν τις συγκεκριμένες χρήσεις καθώς αυτά εντάσσονται στην περιοχή με αμιγώς υπερτοπικό - μητροπολιτικό και πολυλειτουργικό χαρακτήρα και κυρίαρχες χρήσεις αυτές του εμπορίου, των γραφείων, του τουρισμού και της εκπαίδευσης και έρευνας, και συνοδευτική χρήση την κατοικία και τέλος το ψηλό κτήριο στη Ζώνη Ανάπτυξης (η μοναδική περιοχή με μεικτή χρήση τουρισμού- αναψυχής και επιχειρηματικού πάρκου) αποτελεί ένα Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα, το οποίο εντάσσεται στον μεγαλύτερο αναπτυξιακό πυρήνα εντός του Μητροπολιτικού Πόλου. Τέλος, ένα από τα βασικά χαρακτηριστικά που θα προσδώσουν επιπλέον χαρακτηριστικά καινοτομικής - πρότυπης ανάπτυξης είναι η επιλογή της δημιουργίας κτηρίων "συλλογικής κατοικίας" (νέων αστικών προτύπων πολυ – κατοίκησης), περιμετρικά του Μητροπολιτικού Πάρκου (Ζώνες Α-Π1, Α- Π2, Α-Π3, Α-Π5 και Α-Π6), χωροθετημένα σε ελεύθερη σχέση με το Πάρκο, τα οποία συμβάλλουν στην πολεοδομική ολοκλήρωση της κάθε Ζώνης. Επισημαίνεται ότι τα συγκεκριμένα ψηλά κτήρια δεν θα ξεπερνούν τα 70μ ύψος (Α-Π1, Α-Π2) και 50μ. ύψος (Α-Π3, Α-Π5, Α-Π6), δεν θα εμποδίζουν τις όψεις προς το βουνό ή την θάλασσα των χαμηλότερων κτηρίων, δημιουργώντας μια ιδιαίτερη κορυφογραμμή (skyline) (αναλυτικά στην Ειδική Μελέτη - Αιτιολογική Έκθεση για τη χωροθέτηση ψηλών κτηρίων στην αξιοποίηση της έκτασης).

Τα κτήρια αυτά θα απευθύνονται σε ανθρώπους με διαφορετικό κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο, θα διαφέρουν στο μέγεθος, την εσωτερική οργάνωση κ.λπ. όμως το κοινό χαρακτηριστικό τους θα είναι ότι θα λειτουργούν ως αντίβαρο στην αυξανόμενη ατομικότητα μέσω των κοινών χώρων συνεύρεσης και διαλόγου που θα περιβάλλουν. Σε αυτό άλλωστε συμβάλλει αφενός το ύψος τους που θα τους επιτρέπει τη μεγαλύτερη απελευθέρωση αδόμητου χώρου και αφετέρου ο σχεδιασμός τους ως μια νοητή ενότητα γύρω από το Πάρκο που θα ενισχύει τις συλλογικές δράσεις - δραστηριότητες με σημαντική κοινωνική διάσταση. Ως αποτέλεσμα αυτής της πρότασης, η οποία θα αποτυπωθεί στο επόμενο στάδιο του σχεδιασμού, θα ενισχυθούν οι κοινές διαδρομές, οι κήποι, οι κοινωνικές δραστηριότητες στον αδόμητο χώρο, ενώ όλες οι κατοικίες θα έχουν άμεση πρόσβαση στο Πάρκο.

Επομένως, ο όρος «συλλογική κατοικία» δεν αφορά Οικοδομικά Τετράγωνα όπου στο εσωτερικό τους υφίσταται το διαχωρισμένο οικόπεδο με την πολυκατοικία και τον ακάλυπτο χώρο (όπως υφίσταται και αναπτύσσεται η περιβάλλουσα αστική περιοχή). Αντιθέτως, πρόκειται για «πολυκατοικίες» - εξάρσεις του ενιαίου ιστού - που αναπτύσσονται σε ενιαίο ελεύθερο χώρο (ενοποίηση ακαλύπτων), πράσινο και κοινωνικές συλλογικές εξυπηρετήσεις των κατοικιών.

Για τα υψηλά και τα εμβληματικά κτήρια – τοπόσημα στην άμεση περιοχή μελέτης παρατίθενται στη συνέχεια ορισμένα επί πλέον συγκεντρωτικά στοιχεία:

Ψηλά κτήρια

- **Ψηλό κτήριο Μεικτών Χρήσεων** ≤ 200 μ. από τη στάθμη της θάλασσας στην **Περιοχή Α-Π2**
- **Ψηλό κτήριο Ξενοδοχείου** ≤ 200 μ. από τη στάθμη της θάλασσας στην **Περιοχή Α-Π4**
- **Ψηλό κτήριο Γραφείων** ≤ 200 μ. από τη στάθμη της θάλασσας στην **Περιοχή Α-Π4**
- **Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα** ≤ 200 μ. από τη στάθμη της θάλασσας στην **Περιοχή Α-Α1**
- **Ψηλό κτήριο Κατοικιών της Μαρίνας** ≤ 200 μ. από τη στάθμη της θάλασσας στην **Περιοχή ΠΜ- Π1**
- **Πολυδύναμο Κέντρο Πολλαπλών Λειτουργιών και Εκδηλώσεων Μητροπολιτικού Πάρκου** - ψηλό κτήριο / Κέντρο Πολλαπλών Λειτουργιών και Εκδηλώσεων στην **Περιοχή Αθλητισμού του Μητροπολιτικού Πάρκου**, το οποίο θα διαθέτει παρατηρητήριο (Observation Tower) που θα παρέχει στους επισκέπτες τη δυνατότητα θέασης 360°, όχι μόνον των εντός των ορίων του Ακινήτου περιοχών, κτηρίων και εγκαταστάσεων, αλλά και εκτός αυτού, ≤ 200 μ. από τη στάθμη της θάλασσας.

Κτήρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης

- **Εμπορικό Κέντρο** - κτήριο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης στην **Περιοχή Α-Π4**
- **Ξενοδοχείο Μαρίνας** - κτήριο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης στην **Περιοχή ΠΜ-Α1**
- **Ενυδρείο** - κτήριο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης στη νέα χερσαία περιοχή του παράκτιου μετώπου

Τα κτήρια – τοπόσημα σχεδιάζονται έτσι ώστε να αποτελέσουν εμβληματικές αρχιτεκτονικές προτάσεις.

Αρχές βιοκλιματικού σχεδιασμού για τα κτήρια στις ζώνες πολεοδόμησης και ανάπτυξης¹⁰

Για τις οικιστικές περιοχές του Σχεδίου σχεδιάζεται να εφαρμοστούν βιοκλιματικές αρχές σχεδιασμού. Ενδεικτικά αναφέρονται:

- Τα οφέλη από την ηλιακή ενέργεια θα χρησιμοποιηθούν κατά τη διάρκεια των χειμερινών μηνών ώστε να ελαττωθεί η ανάγκη θέρμανσης των κτηρίων. Συμπληρωματικά το κέλυφος των κτηρίων θα σχεδιαστούν έτσι ώστε να είναι επαρκώς μονωμένο και σφραγισμένο στον αέρα με προσεκτικά σχεδιασμένα και τοποθετημένα ανοίγματα.
- Κατάλληλη προστασία θα δοθεί στην ηλιακή έκθεση κατά τη διάρκεια των θερινών μηνών. Η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων και η εφαρμογή συστημάτων

σκίασης θα αποτελέσουν βασικούς παράγοντες στον σχεδιασμό. Κινούμενα συστήματα σκίασης που μπορούν να ακολουθούν την θέση του ήλιου θα μελετηθούν με σκοπό να παρέχουν μια ευέλικτη προσέγγιση στην προστασία από τον ήλιο, τόσο για τους εσωτερικούς χώρους αλλά και για τα εξωτερικά μπαλκόνια, παρατείνοντας έτσι την περίοδο χρήσης τους. Επιπλέον, για την παροχή ζεστού νερού, θα χρησιμοποιηθούν ηλιακά συστήματα στην οροφή του κτηρίου, κατάλληλα τοποθετημένα.

- Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στις προδιαγραφές των υλικών του κτηρίου και των κοινόχρηστων χώρων έτσι ώστε να προάγουν την αειφορικότητα των κατασκευών και του μικροκλίματος. Επιπρόσθετα, θα επιλέγονται δομικά υλικά ενεργειακής απόδοσης (με υψηλό SRI), φύτευση και ιδιαίτερα πράσινες στέγες όπου αυτό είναι εφικτό. Θα προτιμούνται υλικά τοπικής προέλευσης έτσι ώστε να διατηρηθεί το Ελληνικό στοιχείο. Η επιλογή των κατάλληλων προδιαγραφών για τα δομικά υλικά θα συνεισφέρει στη βελτίωση και διατήρηση της ποιότητας του εσωτερικού περιβάλλοντος του κτηρίου.
- Συνθήκες φωτισμού, αερισμού, ηλιασμού και θέρμης. Στην ανάπτυξη του Ελληνικού δίνεται έμφαση στην εφαρμογή βιοκλιματικού σχεδιασμού για τον περιορισμό στην κατανάλωση ενέργειας των κτηρίων. Στα πλαίσια αυτά, τα κτήρια θα σχεδιάζονται έτσι ώστε να ενισχύεται ο φυσικός δροσισμός και ο φυσικός φωτισμός όπου αυτό είναι δυνατό. Με την ενίσχυση του φυσικού φωτισμού, θα επιτυγχάνεται αξιόλογη μείωση στη κατανάλωση ενέργειας σε σχέση με τον αντίστοιχο συμβατικό φωτισμό με την χρήση φωτιστικών σωμάτων.

Οδοποιία - Κυκλοφοριακά

Το εσωτερικό οδικό δίκτυο έχει σχεδιασθεί λαμβάνοντας υπόψη τις χρήσεις γης που προγραμματίζεται να αναπτυχθούν, τη θέση τους στο έργο, τα δημογραφικά στοιχεία και τις ανάγκες μετακινήσεων που προκύπτουν από τις χρήσεις αυτές. Η ιεράρχηση του οδικού δικτύου και τα γεωμετρικά του χαρακτηριστικά είναι τέτοια ώστε να εξυπηρετούνται σε ικανοποιητικό επίπεδο εξυπηρέτησης οι ανάγκες μετακινήσεων στο εσωτερικό της ανάπτυξης.

Τα βασικά στοιχεία του σχεδιασμού του εσωτερικού οδικού δικτύου είναι τα ακόλουθα:

- Δημιουργία 3 κύριων αξόνων στην κατεύθυνση ανατολή – δύση, οι οποίοι θα συνδέουν το εσωτερικό της ανάπτυξης με τις υφιστάμενες αρτηρίες (Λ. Βουλιαγμένης, Λ. Ποσειδώνος.)
- Δημιουργία ενός άξονα στην κατεύθυνση Βορράς – Νότος (στην ανατολική πλευρά της ανάπτυξης, πλησίον και παράλληλα οδεύοντας προς τη Λ. Βουλιαγμένης), ο οποίος θα συνδέει την πύλη εισόδου-εξόδου στο σηματοδοτούμενο κόμβο πλησίον του σταθμού Μετρό Αργυρούπολη (πρώην είσοδος στην Αεροπορική βάση) με τον ανισόπεδο κόμβο της Λ. Βουλιαγμένης, που οδηγεί προς το κτήριο του πρώην ανατολικού αεροδρομίου του Ελληνικού.
- Δημιουργία ενός άξονα στο παραλιακό μέτωπο του Αγίου Κοσμά και της μαρίνας, στην κατεύθυνση Βορράς – Νότος, ο οποίος θα αποτελείται από ένα ζεύγος μονοδρόμων και θα συνδέεται με το τμήμα της Λ. Ποσειδώνος που αποκόπτεται από την υφιστάμενη αρτηρία.
- Δημιουργία μιας περιφερειακής οδού γύρω από την περιοχή των εγκαταστάσεων του κανόε – καγιάκ, όπου και θα αναπτύσσονται οι αθλητικές εγκαταστάσεις του Πάρκου.

- Δημιουργία κυκλικών κόμβων στις 8 σημαντικές διασταυρώσεις των κύριων εσωτερικών οδικών αξόνων, οι οποίοι εξασφαλίζουν υψηλότερη κυκλοφοριακή ικανότητα σε σύγκριση με τους σηματοδοτούμενους κόμβους και μειώνουν τις καθυστερήσεις ιδίως στις περιόδους εκτός αιχμής. Ο τρόπος χωροθέτησης των κυκλικών κόμβων αποτρέπει την ανάπτυξη υψηλών ταχυτήτων στα ενδιάμεσα συνδετήρια τμήματα και λειτουργεί υπέρ της οδικής ασφάλειας.
- Πέραν των 8 κυκλικών κόμβων, δημιουργούνται 6 επιπλέον σηματοδοτούμενοι κόμβοι σε σημεία στα οποία διασταυρώνονται οδοί με υψηλούς κυκλοφοριακούς φόρτους ή με τη γραμμή του Τραμ,
- Οι τοπικές οδοί θα συνδέονται με το κύριο εσωτερικό οδικό δίκτυο με δεξιόστροφες κινήσεις. Η προβλεπόμενη κεντρική διαχωριστική νησίδα στις κύριες οδούς αποτρέπει τις αριστερές στροφές, οι οποίες θα πραγματοποιούνται μόνο μέσω του πλησιέστερου κυκλικού κόμβου.
- Για την ασφάλεια κίνησης πεζών και ποδηλατών, θα δημιουργηθούν ανισόπεδες διαβάσεις ή θα τοποθετηθούν επενεργούμενοι σηματοδότες στις ισόπεδες διαβάσεις, κατά μήκος του κύριου οδικού δικτύου.

Τα σημεία σύνδεσης του εσωτερικού οδικού δικτύου με το περιβάλλον οδικό δίκτυο δημιουργούνται κατά βάση στη δυτική και ανατολική πλευρά της εγκατάστασης, δηλαδή στις δύο βασικές αρτηρίες, Λ. Ποσειδώνος και Λ. Βουλιαγμένης, ενώ δημιουργείται και ένα σημείο πρόσβασης στη βόρεια πλευρά, εκεί όπου καταλήγει και σήμερα η οδός Αεροπορίας.

Η σημαντικότερη παρέμβαση στο γειτνιάζον με τη νέα ανάπτυξη οδικό δίκτυο, είναι η μετατόπιση του άξονα, σε μήκος 1400m, με ταυτόχρονη υπογειοποίηση τμήματος περίπου 1100m της Λ. Ποσειδώνος. Η υπογειοποίηση αρχίζει μετά τη γέφυρα του ρέματος των Τραχώνων και ολοκληρώνεται περίπου 200m νότια της οδού Άλφα, ανάντη της μαρίνας του Αγίου Κοσμά. Το υπογειοποιημένο τμήμα της Λ. Ποσειδώνος θα διαθέτει 3 λωρίδες κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση και θα έχει διατομή συνολικού πλάτους 30m.

Το εναπομένον, μετά την μετατόπιση του, υφιστάμενο τμήμα της Λ. Ποσειδώνος, θα υποβαθμισθεί σε πρωτεύουσα συλλεκτήρια οδό, με μία λωρίδα ανά κατεύθυνση και θα εξυπηρετεί κατά βάση τις κινήσεις προσπέλασης προς τις δημιουργούμενες περιοχές αμιγούς κατοικίας και την παραλία. Στο υφιστάμενο εύρος κατάληψης θα δημιουργηθεί ποδηλατόδρομος και θέσεις στάθμευσης οχημάτων επισκεπτών, ενώ θα επαυξηθούν οι κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι πρασίνου.

Η σύνδεση του εσωτερικού οδικού δικτύου της ανάπτυξης με το υφιστάμενο κύριο οδικό δίκτυο, θα πραγματοποιείται κατά βάση μέσω νέων κόμβων, έτσι ώστε, αφενός να προκαλείται η μικρότερη δυνατή επιβάρυνση στο υπάρχον δίκτυο, αφετέρου να αποτρέπεται η δυνατότητα διαμπερούς κυκλοφορίας μέσω των τοπικών οδών των όμορων Δήμων. Συγκεκριμένα δημιουργούνται 3 σημεία σύνδεσης – κόμβοι με τη Λ. Βουλιαγμένης, 4 σημεία σύνδεσης επί της Λ. Ποσειδώνος και ένα σημείο σύνδεσης με την οδό Αεροπορίας.

Τα σημεία σύνδεσης του εσωτερικού οδικού δικτύου με τη Λ. Ποσειδώνος στη νέα της μορφή είναι:

- Στο ύψος του ρέματος των Τραχώνων, δημιουργείται ημικόμβος, ο οποίος εξυπηρετεί τις κινήσεις από / προς τον Πειραιά καθώς και τις εσωτερικές κινήσεις στην κατεύθυνση ανατολή / δύση, οι οποίες διεκπεραιώνονται μέσω της βόρειας περιμετρικής οδού της ανάπτυξης. Η τελευταία διέρχεται στο επίπεδο 0, άνωθεν της υπογειοποιημένης νέας Ποσειδώνος και συμβάλλει με το παλαιό τμήμα της Λ.

Ποσειδώνος όπου και δημιουργείται ισόπεδος σηματοδοτούμενος κόμβος. Οι περισσότερες κινήσεις σύνδεσης με τη νέα Λ. Ποσειδώνος θα πραγματοποιούνται μέσω του προαναφερόμενου σηματοδοτούμενου κόμβου και του κυκλικού κόμβου που δημιουργείται ανάντη του υπογειοποιημένου τμήματος της Ποσειδώνος (στην περιοχή Α-Π6). Επιπρόσθετα δημιουργείται ράμπα σύνδεσης της περιμετρικής οδού με το ρεύμα της νέας Ποσειδώνος με κατεύθυνση προς Πειραιά.

- Στη συμβολή με τον κεντρικό εγκάρσιο (στην κατεύθυνση ανατολή – δύση) οδικό άξονα της ανάπτυξης δημιουργείται ανισόπεδος κόμβος με 2 ράμπες. Με τη δημιουργία κυκλικού κόμβου στην επιφάνεια του εδάφους, επιτυγχάνεται η διευθέτηση των κινήσεων προς όλες τις κατευθύνσεις, ενώ παράλληλα συνδέεται το ανάντη τμήμα της ανάπτυξης με το παραλιακό μέτωπο, χωρίς να επηρεάζεται η διερχόμενη μέσω της Λ. Ποσειδώνος κυκλοφορία.
- Στη συμβολή με τον νότιο περιμετρικό άξονα (Μαρίνα Αγίου Κοσμά), δημιουργείται ανισόπεδη διάβαση (γέφυρα) για την απευθείας σύνδεση με το παραλιακό μέτωπο. Οι συνδέσεις με τη Λ. Ποσειδώνος γίνονται μόνο με δεξιόστροφες κινήσεις, ενώ οι αριστερόστροφες κινήσεις διεξάγονται είτε μέσω του κυκλικού κόμβου, που δημιουργείται στο ύψος της περιοχής Α-Α1, είτε μέσω του μονοδρομημένου οδικού δικτύου της μαρίνας. Επιπρόσθετα δημιουργείται ισόπεδος σηματοδοτούμενος κόμβος στη νότια πλευρά της ανάπτυξης (Γλυφάδα), στη συμβολή της Λ. Ποσειδώνος με τη Διαδόχου Παύλου.

Όλοι οι υφιστάμενοι σηματοδοτούμενοι κόμβοι επί της Λ. Ποσειδώνος καταργούνται, με εξαίρεση εκείνον στη διασταύρωση της οδού ΖΗΤΑ. Διατηρούνται ή εγκαθίστανται νέοι σηματοδότες στα σημεία διασταύρωσης με τη γραμμή του τραμ.

Με τις προτεινόμενες παρεμβάσεις ελαχιστοποιείται η επίδραση των εσωτερικών κινήσεων της ανάπτυξης στη διερχόμενη κυκλοφορία της Λ. Ποσειδώνος, μειώνονται σημαντικά οι καθυστερήσεις κατά μήκος της και αναβαθμίζεται το επίπεδο εξυπηρέτησης της.

Στη Λ. Βουλιαγμένης οι παρεμβάσεις είναι πολύ μικρότερης κλίμακας δεδομένου ότι υπάρχουν σήμερα δύο ανισόπεδοι κόμβοι, στα δύο άκρα της ανάπτυξης. Τα υφιστάμενα σημεία σύνδεσης του πρώην Α/Δ παραμένουν:

- Ο σηματοδοτούμενος κόμβος Λ. Βουλιαγμένης – Είσοδος Εγκαταστάσεων Ελληνικής Αεροπορίας (στην άμεση γειτονία του σταθμού Μετρό «ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ», στον οποίο θα καταλήγει η βόρεια περιμετρική οδός της ανάπτυξης. Μέσω του κόμβου αυτού θα γίνονται κατά βάση και οι κινήσεις προς / από τον ανισόπεδο κόμβο Τιτάνων – Αλεξιουπόλεως, που οδηγεί προς τη Λ. Κατεχάκη – Καρέα.
- Ο υφιστάμενος ανισόπεδος κόμβος, που αποτελούσε την πύλη πρόσβασης στο πρώην Ανατολικό Αεροδρόμιο, στον οποίο θα καταλήγει ο νότιος περιμετρικός εγκάρσιος άξονας της ανάπτυξης.
- Ο κόμβος με τη συνδετήρια οδό με την πρώην Αμερικανική Βάση θα χρησιμοποιείται (μετά από μικρής κλίμακας προσαρμογές) συμπληρωματικά προς τους δύο προηγούμενους, για κινήσεις εξόδου από τις αναπτύξεις.
- Οι υπόλοιποι σηματοδοτούμενοι κόμβοι κατά μήκος της Λ. Βουλιαγμένης, παραμένουν για την εξυπηρέτηση των υφιστάμενων χρήσεων, χωρίς να υπάρχουν μέσω αυτών προσβάσεις προς την νέα ανάπτυξη, αποτρέποντας έτσι πιθανές διαμπερείς κινήσεις και αποτρέποντας την όχληση προς τις υφιστάμενες γειτονίες.

Στη συμβολή της οδού Αεροπορίας με το βόρειο περιμετρικό δρόμο της ανάπτυξης, δημιουργείται κυκλικός κόμβος, μέσω του οποίου θα εξυπηρετείται ένα τμήμα των κινήσεων από / προς τον ανισόπεδο κόμβο Λ. Βουλιαγμένης - Τιτάνων – Αλεξίουπόλεως, καθώς και κινήσεις πρόσβασης προς / από τη Λ. Αλίμου.

Η χρήση φιλικών στο περιβάλλον τρόπων μετακίνησης (πεζή και με ποδήλατο) αποτελεί θεμελιώδη συνιστώσα του συγκοινωνιακού σχεδιασμού της ανάπτυξης. Το δίκτυο πεζών και ποδηλάτων, θα σχεδιασθεί και χωροθετηθεί κατά τρόπο ώστε να δημιουργούνται ιδανικές συνθήκες (ευχάριστο περιβάλλον, άνεση και υψηλό επίπεδο ασφάλειας) για την πρόσβαση σε κάθε σημείο του έργου. Έχει προβλεφθεί η δυνατότητα διασύνδεσης των χρήσεων τόσο μεταξύ τους όσο και με τα σημεία επιβίβασης στο σύστημα δημόσιων συγκοινωνιών, ώστε να περιορίζεται η ανάγκη χρήσης του Ι.Χ. οχήματος. Δημιουργείται έτσι, ένα ιδιαίτερα υψηλής στάθμης σύστημα αξόνων ροής πεζών και ποδηλάτων, που σε συνδυασμό με το αντίστοιχα υψηλού επιπέδου σύστημα των μέσων μαζικής μεταφοράς, δημιουργούν ένα πολύ ελκυστικό περιβάλλον, το οποίο ελαχιστοποιεί τις ανάγκες χρήσης Ι.Χ. επιβατικού αυτοκινήτου.

Οι βασικοί αμιγείς άξονες ροής πεζών και ποδηλάτων, οι οποίοι διέρχονται από το εσωτερικό του πάρκου είναι τρεις:

- Ο κύριος άξονας θα διασχίζει εγκάρσια το πάρκο, στη κατεύθυνση ανατολή – δύση, συνδέοντας τη Λ. Βουλιαγμένης με το παραλιακό μέτωπο. Παράλληλα και σε μικρή απόσταση από τον εν λόγω άξονα ροής πεζών και ποδηλάτων, θα οδεύει η νέα προτεινόμενη γραμμή του Τραμ, η οποία θα διαθέτει 6 στάσεις κατά μήκος του, προσφέροντας τη δυνατότητα εναλλαγής του τρόπου μετακίνησης. Στο ανατολικό τμήμα του άξονα (Λ. Βουλιαγμένης) θα αναπτύσσονται οι εμπορικές χρήσεις και τα συγκροτήματα γραφείων και εκπαίδευσης. Στη συνέχεια ο άξονας θα διέρχεται μέσα από το πάρκο σε μικρή απόσταση από τις αθλητικές εγκαταστάσεις, θα διασχίζει τις ζώνες Α-Π1 και ΠΜ-Π1 στο παραλιακό μέτωπο και θα καταλήγει στην παραλία του Αγίου Κοσμά.
- Ο δεύτερος άξονας θα διασχίζει το πάρκο στην κατεύθυνση βορράς– νότος, συνδέοντας την περιοχή Α-Π6 με το γήπεδο του GOLF, θα διασταυρώνεται δε με τον κύριο άξονα στην περιοχή της πλατείας Ολυμπιακών Αγώνων.
- Ο τρίτος κύριος άξονας ροής πεζών και ποδηλάτων θα εκκινεί από την περιοχή του Κανόε– Καγιάκ, θα διασχίζει τις αθλητικές εγκαταστάσεις, θα συνδέεται με τους δύο προαναφερόμενους άξονες ροής πεζών και ποδηλάτων στην Πλατεία Ολυμπιακών Αγώνων και θα καταλήγει στο παραλιακό μέτωπο, στην περιοχή του κυκλικού κόμβου με την υπογειοποιημένη Λ. Ποσειδώνος.---

Πέραν των κυρίων αξόνων, οι πεζοί και οι ποδηλάτες θα έχουν τη δυνατότητα να κινηθούν με ασφάλεια και κατά μήκος όλων των κύριων οδών, οι οποίοι θα διαθέτουν πεζοδρόμια πλάτους 3.00m και λωρίδες ποδηλάτων 3.00m, που διαχωρίζονται μεταξύ τους με ζώνες πρασίνου.

Η σχεδιαζόμενη ανάπτυξη θα εξυπηρετείται από ένα ευρύτατο **δίκτυο δημοσίων συγκοινωνιών**. Η σύνδεση με τις υπόλοιπες περιοχές της Αθήνας επιτυγχάνεται κυρίως μέσω των δύο σταθμών του Μετρό (σταθμός «Αργυρούπολη» και σταθμός «Ελληνικό») με συχνότητα δρομολογίων ανά 3 λεπτά στις ώρες αιχμής και μεταφορική ικανότητα 20.000 επιβάτες / ώρα. Σύμφωνα με το σχεδιασμό της ανάπτυξης, σύστημα μαζικών μεταφορών θα επεκταθεί - συμπληρωθεί με τη δημιουργία μίας νέας γραμμής Τραμ και 3 νέων λεωφορειακών γραμμών στο εσωτερικό της ανάπτυξης. Η συχνότητα των δρομολογίων των νέων γραμμών θα

είναι τέτοια ώστε να εξασφαλίζεται υψηλό επίπεδο εξυπηρέτησης με ΜΜΜ εντός των ορίων του έργου.

Έχει τονισθεί επανειλημμένα ο ιδιαίτερος ρόλος που διαδραματίζει στο συγκοινωνιακό σχεδιασμό του έργου, η προώθηση της χρήσης των δημόσιων μέσων μεταφοράς σε συνδυασμό με την μετακίνηση με ανθρώπινη ενέργεια (πεζή ή με ποδήλατο) για τις εσωτερικές μετακινήσεις των κατοίκων, εργαζομένων και επισκεπτών. Για το σκοπό αυτό δημιουργείται μία νέα γραμμή του Τραμ, η οποία εκκινεί από το σταθμό του Μετρό «Αργυρούπολη» διασχίζει τον πεζόδρομο της περιοχής των γραφείων (πλησίον της Λ. Βουλιαγμένης) και στη συνέχεια οδεύει κατά μήκος του κεντρικού άξονα ροής πεζών και ποδηλάτων φθάνοντας μέχρι τη Λ. Ποσειδώνος, όπου και συνδέεται με την υφιστάμενη γραμμή του Τραμ. Με την σχεδιαζόμενη όδευση, σε συνδυασμό με τη δημιουργία 8 στάσεων στο εσωτερικό της εγκατάστασης, συνδέονται σημαντικοί πόλοι έλξης μετακινήσεων (ζώνες εμπορίου, άθλησης αναψυχής και κατοικίας), τόσο με τους σταθμούς του μετρό όσο και μεταξύ τους. Τα δρομολόγια θα έχουν συχνότητα 7 έως 10 λεπτά. Η ίδια γραμμή θα συνδέεται και με το αμαξοστάσιο του τραμ, υποκαθιστώντας τη σημερινή υπηρεσιακή γραμμή του τραμ.

Διαχείριση υδάτων

Η στρατηγική για το νερό στο ΣΟΑ Ελληνικού – Αγίου Κοσμά έχει ως στόχο την αποτελεσματική παροχή σε όλες τις χρήσεις και τη μείωση της επιβάρυνσης των υφιστάμενων δικτύων υποδομής της άμεσης και ευρύτερης περιοχής. Στο πλαίσιο αυτό προτείνονται εντός της περιοχής του ΣΟΑ: □ Ανασύσταση των δύο ρεμάτων που διαρρέουν την περιοχή, το ρέμα Τραχύνων και το ρέμα Αεροδρομίου με την εφαρμογή χωμάτινης, ανοιχτής, τραπεζοειδούς διατομής, με επένδυση σε μικρό μέρος αυτής από συρματοκιβώτια. Η εφαρμογή της χωμάτινης ανοιχτής διατομής εκτός από τη θετική επίδραση στο τοπίο του χώρου και την επαναφορά των χαρακτηριστικών του υδατορέματος, θα επιφέρει σημαντική μεταβολή στη σύνθεση και τη δομή των φυτοκοινωνιών και θα δημιουργήσει ευκαιρίες βιο-διάθησης αναβαθμίζοντας τα χαρακτηριστικά του εδάφους και του υδροφορέα (ποσοτικά και ποιοτικά).

- Η τροφοδοσία της περιοχής του ΣΟΑ με πόσιμο νερό από τον υφιστάμενο αγωγό ύδρευσης της ΕΥΔΑΠ, που διέρχεται από τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης. Για την προμήθεια του νερού προβλέπεται η κατασκευή δύο υπόγειων δεξαμενών πόσιμου νερού, χωρητικότητας περίπου 5000 m³, η καθεμία.
- Δίκτυο επτά κυρίων συστημάτων συλλογής ομβρίων στην περιοχή του ΣΟΑ και χρήση τους μετά από επεξεργασία είτε για άρδευση, είτε για εμπλουτισμό του υδροφορέα.
- Δίκτυο μεταφοράς επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων για την επαναχρησιμοποίησή τους στην άρδευση των χώρων πρασίνου των Ζωνών Πολεοδόμησης και Ανάπτυξης και των περιοχών του Μητροπολιτικού Πάρκου κατά τη φάση πλήρους ανάπτυξης του έργου. Πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με το προτεινόμενο σύστημα άρδευσης κατά τις φάσεις 1Α και 1Β της ανάπτυξης το νερό θα αντλείται από υφιστάμενες γεωτρήσεις. Μετά την ολοκλήρωση του συστήματος συλλογής και δεξαμενών το απαιτούμενο νερό της άρδευσης θα συμπληρώνεται και με τη χρήση επεξεργασμένων ομβρίων. Κατά τη φάση ανάπτυξης και λειτουργίας της ΜΕΛ θα είναι δυνατή η συνεισφορά στις αρδευτικές ανάγκες του διαυγασμένου υγρού της μονάδας ύστερα από

τριτοβάθμια επεξεργασία Κατά τη φάση πλήρους λειτουργίας της ΜΕΛ, στις υγρές περιόδους τυχόν πλεονάζον ανακτημένο νερό θα επανεισπιέζεται στον υδροφορέα ενώ στις ξηρές περιόδους θα διατίθεται για χρήση στους όμορους δήμους.

Λιμενικά

Οι προτεινόμενες από το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά παρεμβάσεις στο παραλιακό μέτωπο παρουσιάζονται σε 3 ενότητες ως ακολούθως:

Εμπλουτισμός παραλιών και έργα προστασίας

Οι παρεμβάσεις περιλαμβάνουν δύο σκέλη:

- Την δημιουργία ενός ενιαίου αμμώδους παραλιακού μετώπου με την επέκταση, εμπλουτισμό και προστασία των παραλιών Δ και Ε που θα ονομαστεί Κεντρική παραλία - Παραλία Αγίου Κοσμά.
- Τον εμπλουτισμό των βόρειων παραλιών Α και Β, Τα προτεινόμενα έργα περιλαμβάνουν τη διαμόρφωση και τον εμπλουτισμό της Κεντρικής παραλίας – Παραλίας Αγίου Κοσμά καθώς και την κατασκευή παράκτιων έργων προστασίας.

Τουριστικά καταφύγια σκαφών και επιχώσεις ενυδρείου

Προτείνεται ο επανασχεδιασμός του λιμενικού έργου στη θέση του Ναυτικού Ομίλου Ελληνικού της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε., πρώην Ιππόκαμπου σε οργανωμένο τουριστικό καταφύγιο μικρών σκαφών και η αναβάθμιση των εγκαταστάσεων Ναυτικού ομίλου Αγίου Κοσμά της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε., πρώην ΝΑΟΑΚ, όπου και προτείνεται να συγκεντρωθούν οι ναυαγλητικές δραστηριότητες όλων των ναυτικών ομίλων της περιοχής. Επιπρόσθετα έχει συμπεριληφθεί πρόβλεψη κατάλληλης μορφής επίχωσης με προστασία για την κατασκευή των υποδομών του Ενυδρείου.

Σχετικά με τις επιχώσεις για την κατασκευή του Ενυδρείου, αυτές πραγματοποιούνται σε δύο περιοχές. Η πρώτη και μεγαλύτερη περιοχή αναπτύσσεται παράλληλα με την ακτογραμμή και οριοθετείται από τα βόρεια με το τουριστικό καταφύγιο και από τα ανατολικά με την υπάρχουσα ακτογραμμή. Η δεύτερη περιοχή βρίσκεται στη θέση του υφιστάμενου εσωτερικού λιμενίσκου του Ναυτικού Ομίλου Ελληνικού της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε., πρώην Ιππόκαμπου. Η συνολική επιφάνεια των επιχώσεων προβλέπεται να είναι 20,600m² ενώ η χερσαία ζώνη του ενυδρείου, συμπεριλαμβανομένων και τμημάτων της υφιστάμενης παραλιακής ζώνης, είναι 30.000 m². Επισημαίνεται ότι τμήμα των υφιστάμενων παραλιακών έργων επιφάνειας 1.200m² καθαιρείται. Επομένως η καθαρή επιφάνεια των επιχώσεων περιορίζεται στα 19.400 m².

Τέλος, αναφορικά με τα έργα τα οποία προβλέπονται για την αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων του Ναυτικού ομίλου Αγίου Κοσμά της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε., πρώην ΝΑΟΑΚ, αυτά περιλαμβάνουν την ανακατασκευή της ανωδομής των υφιστάμενων κρηπιδωμάτων, τοποθέτηση σύγχρονου εξοπλισμού (δεστρών, κρίκων), επισκευή των κεκλιμένων επιπέδων για την εξυπηρέτηση των ναυαγλητικών σκάφων και τέλος εκβάθυνση της λιμενολεκάνης στο -1,00. Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση που η ακτομηχανική μελέτη που θα υλοποιηθεί για το σύνολο του παραλιακού μετώπου της ανάπτυξης αποδείξει την ύπαρξη

προβλήματος προσάμμωσης στην είσοδο του λιμενικού έργου, θα προβλεφθούν και έργα για την αντιμετώπισή του.

Η επιφάνεια της χερσαίας ζώνης των λιμενικών εγκαταστάσεων των Ναυτικών Ομίλων προβλέπεται σε 5,500m². Οι υπάρχουσες πρόχειρες κτηριακές εγκαταστάσεις θα καθαιρεθούν και θα αντικατασταθούν με νέο κτήριο ή κτήρια συνολικού εμβαδού 200 m² που θα καλύπτουν τις λειτουργικές ανάγκες των ομίλων ήτοι αποθήκευση εξοπλισμού, αποδυτήρια, χώροι ενδιαίτησης, υγιεινής και διοίκησης. Η συνολική επιφάνεια της θαλάσσιας ζώνης των έργων είναι 8.200 m². Οι αναβαθμισμένες εγκαταστάσεις του Ναυτικού ομίλου Αγίου Κοσμά της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε., πρώην ΝΑΟΑΚ θα διατεθούν για την εξυπηρέτηση του συνόλου των ναυτικών ομίλων της περιοχής της χερσονήσου του Αγίου Κοσμά.

Έργα προστασίας εκβολών χειμάρρου Τραχώνων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι μέσω του υπό μελέτη ΣΟΑ προτείνεται η **επανασύσταση τμήματος του ρέματος Τραχώνων** εντός του μητροπολιτικού πάρκου μήκους 125m με κανάλι ανοιχτής διατομής. Με κατάλληλα έργα διασφαλίζεται η προστασία των εκβολών έναντι πλημμυρικών φαινομένων. Επιπρόσθετα, η υφιστάμενη κοίτη του ποταμού επιχώνεται, ενώ το παραθαλάσσιο τμήμα διαμορφώνεται σε παραλία το πλάτος της οποίας πλέον αυξάνεται κατά περίπου 30 μέτρα. Επίσης, εξαιτίας της νέας θέσης των εκβολών απαιτείται η καθαίρεση του υφιστάμενου πρόχειρου οδικού έργου σύνδεσης του λιμενίσκου με την παραλιακή οδό και η κατασκευή νέου, μήκους 3,50 μέτρων, παράλληλα με το νότιο τμήμα των έργων.

Περιβαλλοντικές υποδομές

Προβλέπονται οι ακόλουθες περιβαλλοντικές υποδομές:

□ **Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ):** Η θέση εγκατάστασης της ΜΕΛ πρέπει να είναι κατάλληλη, διακριτική και με ελάχιστη αισθητική και λειτουργική ενόχληση. Το νερό μετά την τριτοβάθμια επεξεργασία και την απολύμανση του, θα ανακυκλώνεται και θα χρησιμοποιείται για τις ανάγκες άρδευσης. Η λειτουργία της ΕΕΛ θα γίνει κατά φάσεις, ακολουθώντας τις φάσεις ανάπτυξης και ολοκλήρωσης του ΣΟΑ.

Προβλέπεται η νέα εγκατάσταση να είναι πλήρως ενσωματωμένη στο περιβάλλον της, τοποθετημένη σε κατάλληλη διακριτή τοποθεσία, με τη μικρότερη αισθητική και λειτουργική ενόχληση, αλλά και δυνάμενη σταδιακής επέκτασης, προκειμένου να υποδεχθεί το σύνολο των λυμάτων που θα παράγονται στην περιοχή.

Θα υπάρχουν επτά κύρια συστήματα συλλογής λυμάτων στην περιοχή του έργου, που θα μεταφέρουν αφενός τις απαραίτητες ποσότητες λυμάτων στη ΜΕΛ για περαιτέρω επεξεργασία και τα υπόλοιπα θα οδηγούνται στο δίκτυο της ΕΥΔΑΠ.

- Για τη Διαχείριση Στερεών Αποβλήτων (ΔΣΑ) προβλέπονται οι ακόλουθες υποδομές, οι οποίες θα χωροθετηθούν στο χώρο εγκατάστασης του Συστήματος Διαχείρισης Απορριμμάτων:
- Κέντρο Διαλογής Ανακυκλώσιμων Υλικών (ΚΔΑΥ). Τα εισερχόμενα κλάσματα θα είναι: Χαρτί & χαρτόνι, Πλαστικά, Μέταλλα και Γυαλί. Η εγκατάσταση θα περιλαμβάνει δύο ξεχωριστές λειτουργικές μονάδες, τη μονάδα διαλογής και τη μονάδα δεματοποίησης, καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις προσωρινής αποθήκευσης.
- Μονάδα Κομποστοποίησης. Σκοπός της διεργασίας της κομποστοποίησης είναι η αποδόμηση και σταθεροποίηση των οργανικών πράσινων αποβλήτων του Πάρκου

προκειμένου να παραχθεί κατάλληλο εδαφοβελτιωτικό, το οποίο θα χρησιμοποιείται για την φροντίδα των φυτών.

- Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ). Για τον περιορισμό της οπτικής όχλησης προβλέπεται περιφερειακή φύτευση υψηλής βλάστησης, στο μέτρο του δυνατού.

Πράσινο - φυτοτεχνικές παρεμβάσεις

Ως προς την **υφιστάμενη κατάσταση της βλάστησης** στην περιοχή μελέτης, οι γενικές κατηγορίες των φυτών που διακρίνονται είναι ανεπτυγμένα δέντρα και θάμνοι μεγάλης ηλικίας στις περιοχές εκτός του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, δέντρα και θάμνοι που φυτεύτηκαν κατά τη διάρκεια των έργων για τους Ολυμπιακούς αγώνες του 2004 και αυτοφυής βλάστηση στην περιοχή του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού και στην ανοιχτή κοίτη των ρεμάτων. Από τις προηγούμενες κατηγορίες, οι δύο πρώτες χρήζουν εξέτασης για την ύπαρξη εκεί δέντρων και αξιόλογων θάμνων ως προς τη διατήρηση ή τη μεταφύτευσή τους μέσα στα όρια του πάρκου.

Ο σχεδιασμός των **τυπολογιών** τοπίου του πάρκου έχει γίνει όχι μόνο με αισθητικά αλλά και με περιβαλλοντικά κριτήρια. Κύρια στρατηγική είναι η κατά το μέγιστο δυνατό βαθμό αντιστοίχιση των τυπολογιών τοπίου του πάρκου με τύπους οικοτόπων της Ελλάδας γενικότερα, και της Αττικής ειδικότερα. Οι τυπολογίες τοπίου δεν διατάσσονται τυχαία στο πάρκο. Ομαδοποιούνται γεωγραφικά κατά το δυνατόν κατ' αντιστοιχία με τον τρόπο που εμφανίζονται στα υφιστάμενα φυσικά και ανθρωπογενή τοπία της νότιας Ελλάδας. Συγκεκριμένα:

- **Μακκία, Φρύγανα.** Καταλαμβάνουν μέρος των λοφωδών εξάρσεων το πάρκου, σε μια σχετικά συμπαγή περιοχή.
- **Λίμνες, Υγρότοποι, Ρέματα.** Δημιουργούν ένα σύστημα υγρών περιοχών που θα ακολουθούν τους φυσικούς κύκλους πλημμύρας – υγρασίας – ξηρασίας. Στον βορρά οργανώνονται γύρω από τον νότιο κλάδο του ανασυσταθέντος Ρέματος Τραχύνων. Στην περιοχή αυτή εκτεταμένες εκσκαφές ορίζουν τόσο το ρέμα φυσικής ροής, όσο και κοιλότητες εποχιακών υγροτόπων, προσδίδοντας σε όλη την περιοχή τοπιακά και οικολογικά χαρακτηριστικά υγρών πεδινών περιοχών της Αττικής και της Νότιας Ελλάδας. Στον νότο, ακολουθούν τον βόρειο κλάδο του ανασυσταθέντος Ρέματος Αεροδρομίου. Ενδιάμεσα, συλλέγουν εποχιακά ύδατα εντός της περιοχής του Πάρκου, και τα οδηγούν μέσω βαρύτητας προς το σύστημα περί του Ρέματος Τραχύνων.
- **Δάση, Ελαιώνες και Αστικά Δάση.** Στο Πάρκο οι περιοχές δέντρων αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος του χώρου, συγκροτούν ένα εκτεταμένο δίκτυο που τον διαρθρώνει, και στον μεγαλύτερο βαθμό αποτελούν τα όρια του Πάρκου, προστατεύοντας οικολογικά το Πάρκο από τις γύρω αστικοποιημένες περιοχές. Τα αστικά δάση αποτελούνται στον μεγαλύτερο βαθμό από δέντρα, ορίζοντας το βόρειο τμήμα του Πάρκου ως κυρίως περιοχή ψηλής φύτευσης – δάσους. Στην νοτιοδυτική άκρη του Πάρκου αναπτύσσεται επίσης μια συμπαγής περιοχή δάσους.
- **Λειμώνες.** Λόγω της βιολογικής τους διαχείρισης, οι λειμώνες θα παρουσιάζουν πολλά από τα οικολογικά χαρακτηριστικά των φυσικών, ημιφυσικών και μεσόφιλων λειμώνων της Αττικής και της Νότιας Ελλάδας, στον βαθμό όμως που αυτό είναι δυνατόν με δεδομένο ότι οι εκτάσεις αυτές θα είναι από τις πλέον πολυσύχναστες του Πάρκου.
- **Οπωρώνες, Γεωργία, Αμπέλια, Μποστάνια.** Αποτελούν περιορισμένα στοιχεία, τα οποία όμως λόγω των βιολογικών μεθόδων διαχείρισης θα έχουν την ίδια

δυνάμει οικολογική λειτουργία όπως οι αντίστοιχοι βιότοποι στα ιστορικά – παραδοσιακά τοπία της Αττικής και της Νότιας Ελλάδας.

Το Πάρκο με τους οικοτόπους που θα αναπαράξει, θα γίνει το σπίτι πολλών από τα είδη της πανίδας που κατοικούν τόσο στον Υμηττό, όσο και ευρύτερα στην Αττική. Επίσης, με τον σχεδιασμό μίας μεγάλης έκτασης με στοιχεία νερού θα δημιουργηθούν οι συνθήκες ενός υδροβιότοπου που θα αντιστρέψει σε έναν βαθμό την ιστορική εξαφάνιση των παραλιακών υδροβιοτόπων της Αττικής.

Η επιλογή των προτεινόμενων **φυτών** για τις προαναφερθείσες τυπολογίες τοπίου γίνεται με κριτήριο την προσαρμοστικότητά τους στο ελληνικό χώμα, τον ήλιο και το κλίμα της Αττικής, με αποτέλεσμα αφενός την ελαχιστοποίηση της συντήρησης του πάρκου και αφετέρου την ελαχιστοποίηση του ενεργειακού αποτυπώματος κατά τη διαδικασία τη προμήθειας των φυτών για την κατασκευή του πάρκου.

Όπως προκύπτει από το νέο ανάγλυφο του πάρκου η μεγαλύτερη έκταση του ανάγλυφου υφίσταται αλλαγές. Πρόκειται κυρίως για περιοχές που δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον ως προς την υφιστάμενη φύτευση.

Η υφιστάμενη βλάστηση (δένδρα, θάμνοι) που θα παραμείνει στη θέση της θα προστατευθεί από φθορές και τραυματισμούς.---

Με βάση κριτήρια όπως το μέγεθος του φυτού και η ταχύτητα με την οποία αναπτύσσεται, η ποιότητα του φυτού, η ευκολία μεταφύτευσης και η αντοχή που παρουσιάζει κάθε είδος στην μεταφύτευση, θα εντοπισθούν τα πιο κατάλληλα φυτά για μεταφύτευση. Σε κάθε περίπτωση, είναι σημαντικό να ληφθεί υπόψη η ιστορική, βοτανική, τοπική, οικολογική και διακοσμητική σημασία των φυτών που θα επιλεγθούν για μεταφύτευση.

Για το σύνολο του Πάρκου, τα φυτά που προβλέπεται να φυτευτούν ανέρχονται σε περίπου 600.000 συνολικά. Περιλαμβάνουν είδη κυρίως της Ελληνικής χλωρίδας ή είδη τα οποία αναπτύσσονται χωρίς προβλήματα στην χώρα μας.

Λόγω της σημαντικής ποσότητας φυτών που θα χρησιμοποιηθεί στη φύτευση του πάρκου, υπάρχει η λογική ανάπτυξης / δημιουργίας φυτωριακής μονάδας εντός του χώρου του εργοταξίου. Εναλλακτικά αυτού του σεναρίου είναι η κάλυψη των παραπάνω αναγκών σε συνεργασία με εξωτερικές, περισσοτέρων της μιας, φυτωριακές μονάδες. Η τελική απόφαση επί των σεναρίων που προαναφέρθηκαν εκτιμάται ότι θα λαμβάνεται κατά περίπτωση με βάση τις συνθήκες προγραμματισμού και συνδυασμού παράλληλων εργασιών σε διαφορετικού τύπου έργα.

Κοινόχρηστοι χώροι - κοινωφελείς εγκαταστάσεις

Ως κοινόχρηστοι χώροι (ΚΧ) ορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.4067/2012 - ΦΕΚ Α'79) οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, και ως κοινωφελείς χώροι (ΚΦ), αυτοί που προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας (διοίκηση, εκπαίδευση, υγεία- πρόνοια, αθλητισμός, πολιτισμός). Το πλήθος και το δυναμικό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είναι ανάλογο του είδους της προς πολεοδόμησης περιοχής, της περιοχής που επηρεάζει αυτή και σαφώς ανάλογο του αριθμού των κατοίκων της.

Ο έλεγχος σχετικά με τους ΚΧ/ΚΦ πραγματοποιείται στη βάση των παρακάτω που προκύπτουν από το θεσμικό πολεοδομικό καθεστώς άμεσα και έμμεσα:

- **Άμεσα:** Τα πολεοδομικά σταθερότυπα που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ), των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και των πολεοδομικών μελετών (ΦΕΚ

285 Δ'/2004) και η ρητή απαίτηση του Ν.4062/2012 για ελάχιστη έκταση σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους ίση με 50% (άρθρο 3 παρ. 2α).

- **Έμμεσα:** Την εκτίμηση για τους μόνιμους κατοίκους της κάθε περιοχής προς πολεοδόμηση, που σύμφωνα με το μέγεθος αυτό (πληθυσμός χωρητικότητας) υπολογίζονται οι ανάγκες σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εγκαταστάσεις σε γη. Επισημαίνεται ότι χρησιμοποιείται ο μέγιστος εκτιμώμενος πληθυσμός, ώστε σε κάθε περίπτωση οι ανάγκες σε ΚΧ/ΚΦ να μην υπολείπονται, αντιθέτως να υπερκαλύπτονται.

Ειδικότερα, η τεκμηρίωση της συμβατότητας ελέγχεται λαμβάνοντας υπόψη τα μεγέθη:

- Ο μέγιστος πληθυσμός των μόνιμων κατοίκων στις προς πολεοδόμηση περιοχές ανέρχεται σε 24.483 άτομα.
- Η ελάχιστη έκταση για κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εγκαταστάσεις, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 2α του Ν.4062/2012, πρέπει να ανέρχεται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμησης περιοχής, ήτοι 145,777Ha, δηλαδή 1.457.768 m²
- Η αναγκαία επιφάνεια δικτύων κυκλοφορίας (δίκτυα οδών τροχοφόρων, ποδηλατόδρομοι, πεζόδρομοι, γραμμές, στάσεις δημόσιων μεταφορικών μέσων κ.λπ.) εκτιμάται ως ποσοστιαία αναλογία της συνολικής επιφάνειας της κάθε περιοχής προς πολεοδόμηση. Σύμφωνα με τα πολεοδομικά σταθερότυπα, το μέγεθος (δείκτης) που ανταποκρίνεται στους ελληνικούς οικισμούς είναι ανάλογο με τον πληθυσμό τους. Έτσι, στους οικισμούς/ πολεοδομικές ενότητες με πληθυσμό μικρότερο των 2.000 κατοίκων ποσοστό τουλάχιστον 7%, ενώ στους οικισμούς/ πολεοδομικές ενότητες με πληθυσμό μεταξύ 2.000-30.000 κατοίκων, ποσοστό τουλάχιστον με 15% (Α-Π1, Π2, Π3, Π4, Π5, Π6 και ΠΜ-Π1) εκτιμάται ως αναγκαίο για τα δίκτυα κυκλοφορίας (ΦΕΚ 285 Δ'/2004).
- Το σύστημα ελεύθερων χώρων - χώρων πρασίνου πρέπει να καλύπτει μια ποικιλία διαφορετικών χώρων, όπως πλατείες, πάρκα, παιδικές χαρές. Επίσης, σε κάθε προς πολεοδόμηση περιοχή προτείνεται η χωροθέτησή τους ώστε να επιτυγχάνεται η μέγιστη δυνατή διασύνδεση του πλέγματος πρασίνου- κίνησης πεζών με τα σημαντικά στοιχεία ιστορικής μνήμης και τα σημεία κοινωνικής και πολιτιστικής δραστηριότητας. Ως αναγκαίος δείκτης προσδιορίζεται τα 8m²/ κάτοικο (ΦΕΚ 285/Δ'/2004).
- Οι αθλητικές εγκαταστάσεις πρέπει να πληρούν το χωροθετικό πρότυπο της αναλογίας 5,5m²/ κάτοικο. Βασική κατεύθυνση είναι αυτοί να συνδυάζονται κυρίως με τις μονάδες εκπαίδευσης, με τους ελεύθερους χώρους και τους χώρους πρασίνου της περιοχής (ΦΕΚ 285/Δ'/2004). Στις αθλητικές εγκαταστάσεις περιλαμβάνονται γήπεδα (ποδοσφαίρου, μπάσκετ, βόλεϊ, τένις, χάντμπολ κ.ά), κλειστά γυμναστήρια, κολυμβητήρια, αποδυτήρια και βοηθητικοί χώροι κ.λπ.
- Διάφορες χρήσεις, όπως είναι η διοίκηση, ο πολιτισμός (πολιτιστικά κέντρα, βιβλιοθήκες, μουσεία κ.λπ.), η πρόνοια (βρεφονηπιακοί σταθμοί, κέντρα προστασίας ηλικιωμένων ατόμων κ.λπ.) εκτιμάται ότι απαιτούν 0,6 m² επιφάνειας γηπέδου ανά κάτοικο.
- Το ποσοστό του πληθυσμού που αποτελεί χρήστες του νηπιαγωγείου εκτιμάται σε 2%. Η επιφάνεια γηπέδου ανά χρήστη είναι κατά κανόνα της τάξης 15-24 m²/ χρήστη (ΦΕΚ 285/Δ'/2004).

- Το ποσοστό του πληθυσμού που αποτελεί χρήστες του δημοτικού σχολείου εκτιμάται σε 10%. Η απαραίτητη επιφάνεια γηπέδου ανά χρήστη κατά κανόνα κυμαίνεται σε 7-11 m²/χρήστη (ΦΕΚ 285/Δ'/2004).
- Οι ηλικίες γυμνασίου αντιστοιχούν περίπου στο 5% του πληθυσμού. Το ποσοστό φοιτούντων στο λύκειο αντιστοιχεί περίπου στο 4% του πληθυσμού. Η απαραίτητη επιφάνεια γηπέδου ανά χρήστη κατά κανόνα κυμαίνεται σε 8-12 m²/χρήστη (ΦΕΚ 285/Δ'/2004).

Σύμφωνα, λοιπόν, με τα προαναφερθέντα προκύπτει ότι το προτεινόμενο Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης υπερκαλύπτει τις ανάγκες σε κοινοχρήστους χώρους και κοινωφελείς εγκαταστάσεις (1.457.771,40m² αντί 842.192,47m², δηλαδή προβλέπονται από το ΣΟΑ 42% παραπάνω απ' όσο τα πολεοδομικά σταθερότυπα ορίζουν). Αν συνυπολογιστεί δε:

- το γεγονός ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην Ελλάδα στην πραγματικότητα δεν υιοθέτησε στην εφαρμογή του επί του εδάφους τους πολεοδομικούς δείκτες προδιαγραφής, δηλαδή τα πρότυπα μεγέθη για τις προβλεπόμενες ανάγκες για πολλούς λόγους, κυρίως λόγω έλλειψης πόρων- αδυναμίας πραγματοποίησης των απαραίτητων υποδομών και ανωδομών από φορείς του δημοσίου τομέα καθώς και
- το γεγονός ότι οι ανάγκες αυτές είναι ήδη σημαντικά υπερεκτιμημένες δεδομένου ότι προκύπτουν βάσει του μέγιστου πληθυσμού - του πληθυσμού χωρητικότητας τότε συμπεραίνεται ότι και η τεκμηρίωση συμβατότητας με τα δεδομένα του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι αναμφίβολα θετική.

Ιστορικότητα και Τοπίο

Ο σχεδιασμός σέβεται την ιστορία του τόπου και τη συλλογική μνήμη που αυτός παράγει. Στην ευρύτερη περιοχή του χώρου του Ελληνικού εμφανίσθηκαν δείγματα οικιστικής ανάπτυξης από τους αρχαίους χρόνους γεγονός που προσδίδει στην περιοχή σημαντική αξία όσον αφορά το πολιτιστικό - ιστορικό της περιβάλλον. Παρόλα αυτά, οι ανθρώπινες παρεμβάσεις στο πέρασμα του χρόνου δεν διατήρησαν πολλά από τα δείγματα αυτά. Ήδη κατά τους προϊστορικούς χρόνους η ανθρώπινη δραστηριότητα στο χώρο του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά εντοπίζεται κυρίως στο ακρωτήριο του Αγίου Κοσμά (η Κωλιάς Άκρα των αρχαίων). Τα λείψανα των κτισμάτων και οι τάφοι διατηρούνται σήμερα σε κατάχωση και ορατό διατηρείται ένα μικρό μόνο μέρος οικιστικού συνόλου διαστάσεων 18.00 m X 11.80 m στη νοτιοανατολική πλευρά του ακρωτηρίου. Ως δείγμα οικιστικής ανάπτυξης στο χώρο του Ελληνικού πρέπει επίσης να αναφερθεί τμήμα νεκροταφείου που αποκαλύφθηκε κατά τη διάρκεια σωστικής ανασκαφής.

Μέσα στο χώρο του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά τα υφιστάμενα ελεύθερα μνημεία και οι διαμορφωμένοι αρχαιολογικοί χώροι, με ορατά και αναγνώσιμα σύνολα μνημείων, είναι λίγοι. Δεν μπορεί να αποκλεισθεί η πιθανότητα εκ νέου αποκάλυψης αρχαίων λειψάνων, που σήμερα διατηρούνται σε κατάχωση, όπως στην Κωλιάδα Άκρα, και η ανάδειξή τους ως ορατών μνημείων μέσα σε αρχαιολογικές νησίδες, που μπορεί να συνδεθούν με αρχαιολογικό περίπατο. Ειδική αναφορά, επίσης, πρέπει να γίνει στον **ταφικό περίβολο του Ελληνικού**, ως δείγματος σημαντικής οικιστικής ανάπτυξης κατά τους αρχαίους χρόνους, που βρίσκεται στο δρόμο προς το μικρό αττικό δήμο του Λευκόνοικου, έχει σχήμα ανοικτού Π και είναι το μοναδικό ιστάμενο και περίοπτο μνημείο της περιοχής και ένα από τα πιο γνωστά ταφικά μνημεία της Αττικής. Τυχόν σκέψη για επαναφορά

στην αρχική θέση του ταφικού περιβάλλοντος του Ελληνικού, που έχει μεταφερθεί στο χώρο του πρώην Αμερικανικού Κολλεγίου, προϋποθέτει καταρχήν έρευνα για τον ακριβή εντοπισμό της.

Στο πλαίσιο του σεβασμού στην ιστορία του τόπου που προτείνεται από το ΣΟΑ, αξιόλογα κτήρια και υποδομές σχεδιάζεται να διατηρηθούν και επαναχρησιμοποιηθούν.

Οι τοπιακές παρεμβάσεις επικεντρώνονται στην δημιουργία μιας ισχυρής σύνδεσης μεταξύ των πράσινων χώρων και του αστικού ιστού. Κυρίαρχα μοτίβα: το πάρκο και η επαφή με τη θάλασσα. Η συνολική στρατηγική στο σχεδιασμό του χώρου εκμεταλλεύεται την κλίση του οικοπέδου από τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης μέχρι την ακτή. Ο σχεδιασμός της περιοχής μελέτης έχει εκμεταλλευτεί την τοπογραφία, οργανώνοντας αμφιθεατρικά τον χώρο γύρω από το πάρκο και ενισχύοντας τη θέα προς τη θάλασσα.

Στόχος της πρότασης είναι η **ανάκτηση του παραλιακού μετώπου** και η δημιουργία ισχυρών στοιχείων έλξης, δηλαδή κτηρίων - τοποσημίων, χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής, όπως η μαρίνα, η ακτή κολύμβησης, το ενυδρείο κ.λπ., καθώς και η δυνατότητα ελεύθερης πρόσβασης στην ακτή για όλους τους χρήστες, με εμπλουτισμένες χρήσεις που θα δημιουργήσουν τουριστική ζήτηση καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου.

Το πάρκο θα φιλοξενεί διάφορες υπαίθριες δραστηριότητες, όπως αθλητικές εγκαταστάσεις, γυμναστήριο, υπαίθρια καφέ, χώρους υπαίθριων εκδηλώσεων κ.λπ.. Οι επί μέρους πολεοδομικές ενότητες του Σχεδίου έχουν σχεδιαστεί έτσι ώστε να διαθέτουν το μέγιστο δυνατό μέτωπο προς το Πάρκο, καθώς και απόσταση από αυτό που να είναι δυνατόν να καλυφθεί από περιπατητή.

Η φύτευση είναι ένα βασικό στοιχείο σε κάθε τμήμα του πυρήνα του Πάρκου. Στις ζώνες του Πάρκου προς τα ανατολικά θα αναμειγνύονται ελαιόδεντρα, σε μαλακές (softscaped) ή σκληρές (hardscaped) επιφάνειες, με οπωροφόρα δέντρα (*Citrus sinensis*, *Citrus aurantium*), εσπεριδοειδή (*Limonium*, *Pyrus spinosa*, *Punica granatum*, κλπ) και χαμηλή φύτευση από θάμνους. Μεσογειακά, ανθεκτικά στην ξηρασία, φυτικά είδη θα επιλεγούν σύμφωνα με τις ειδικές συνθήκες της περιοχής, καθώς επίσης και σε σχέση με τις υπάρχουσες κλιματικές συνθήκες.

Οι παρεμβάσεις στο ήδη διαμορφωμένο ανάγλυφο (μίξη φυσικού και ανθρωπογενούς ιδιαίτερα στην περιοχή του αεροδρομίου) θα είναι μικρής κλίμακας με σημαντικότερη αυτή της διαμόρφωσης μικρού λόφου στην κεντρική περιοχή του πάρκου και την εκσκαφή στη βόρεια πλευρά αυτού που θα επιτρέψει τη διαμόρφωση περιοχών με υδρόφιλα χαρακτηριστικά βλάστησης και τοπίου εκμεταλλευόμενη το ρέμα των Τραχύνων και την παρουσία υδάτινων στοιχείων λιμναίου ή πλημμυρικού χαρακτήρα.

Το νερό, ως στοιχείο του τοπιακού σχεδιασμού, αποτελεί ένα πολύ σημαντικό τμήμα της εμπειρίας του τοπίου της περιοχής μελέτης κυρίως στην περιοχή του πάρκου. Στην περιοχή δημιουργούνται και αναδεικνύονται σημαντικά στοιχεία με αναφορά στο νερό όπως σιντριβάνια, τα οποία θα λειτουργούν καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου και θα δημιουργούν συνθήκες δροσισμού κατά τους θερμούς μήνες. Μια διαδρομή ανακυκλοφορίας του νερού έχει σχεδιαστεί κατά μήκος του κεντρικού άξονα και αποτελεί ένα αυτοτροφοδοτούμενο σύστημα αποθήκευσης και επανάχρησης των ομβρίων υδάτων.

Ο **αστικός σχεδιασμός** της περιοχής εφαρμογής του ΣΟΑ λαμβάνει επίσης υπόψη το αστικό τοπίο των όμορων περιοχών. Τα ύψη των κτηρίων, η κλίμακα και

οι όγκοι είναι, γενικά, αρμονικά ενταγμένα στις υφιστάμενες κτηριακές τυπολογίες. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός προβλέπει μια μετάβαση στα ύψη των κτηρίων, έτσι ώστε να σέβεται την κλίμακα του υφιστάμενου γειτονικού ιστού και τη δημιουργία ψηλών κτηρίων - τοπόσημων σε γεινίαση με ανοιχτούς χώρους.

Υφιστάμενα στοιχεία της περιοχής μελέτης θα εξακολουθούν να λειτουργούν ως σημεία αναφοράς στο μέλλον: διάδρομοι προσγείωσης - απογείωσης, Ολυμπιακό συγκρότημα, Κτήριο Ανατολικού Αερολιμένα Eero Saarinen, Μαρίνα, καθώς και τα στοιχεία αρχαιολογικού – ιστορικού ενδιαφέροντος που έχουν προσδιορισθεί από τις καθ' ύλην αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού.

Ειδικές Ρυθμίσεις

Κτήρια και άλλες περιοχές που διατηρούνται

Ο Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, σύμφωνα με το αρ. 2 του Ν. 4062/2012 (ΦΕΚ Α'70) συγκροτείται από τις εκτάσεις του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού, του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας (Ε.Α.Κ.Ν.) Αγίου Κοσμά και του πρώην Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας (Μαρίνα) Αγ.Κοσμά Αττικής και έχει συνολική έκταση 6.205.677,31 m², σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα του άρθρου 7 του Ν. 4062/2012.

Το σύνολο της έκτασης του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού καθώς και της παράκτιας ζώνης κατά χρήση, διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση περιέρχονται αυτοδικαίως, από την έναρξη ισχύος του Ν.4062/2012, στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "Ελληνικό - Εταιρεία Διαχείρισης και Αξιοποίησης Ακινήτων Ελληνικού Αεροδρομίου Ανώνυμη Εταιρεία" ("ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.").

Από αυτή την έκταση:

- 426.011,22 m² αντιστοιχούν στη περιοχή του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας Αγ. Κοσμά,
- 529.792,60 m² αντιστοιχούν στην περιοχή του Ολυμπιακού Ιστιοπλοϊκού Κέντρου και της Μαρίνας του Αγ. Κοσμά και
- 5.249.873,49 m² στην περιοχή του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού.

Η κατάσταση και εικόνα του χώρου του πρώην Αεροδρομίου είναι σήμερα σύνθετη και, σε γενικές γραμμές, προβληματική. Στο χώρο καταγράφεται ποικιλία χρήσεων γης, κτηριακών υποδομών και κατασκευών, που ανάγονται σε διάφορες χρονικές περιόδους: περίοδος λειτουργίας του Αερολιμένα, Ολυμπιακή περίοδος, μεταγενέστερη περίοδος. Η εικόνα στην παράκτια ζώνη (δύο τμήματα του Αγίου Κοσμά) είναι σχετικά καλύτερη. Υπάρχουν ωστόσο και εδώ προβλήματα πρόσβασης προς τη θάλασσα καθώς και λειτουργικότητας. Οι διάφορες δραστηριότητες και εγκαταστάσεις που έχουν προκύψει δεν υπήρξαν αποτέλεσμα ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού, με συνέπεια την έλλειψη συνεργειών, τον λειτουργικό κατακερματισμό του χώρου και τις συγκρούσεις χρήσεων γης.

Συνολικά ο χώρος καλύπτεται σε ποσοστό 46% από τεχνητές επιφάνειες – έργα (2.870 στρ. περίπου ασφατικές, επιστρώσεις σκυροδέματος), σε ποσοστό 33% από μαλακές επιφάνειες (περίπου 2.057 στρ. χέρσες χωμάτινες επιφάνειες), σε ποσοστό 13% από χαμηλή και ψηλή βλάστηση, σε ποσοστό 0,83% από τεχνητές επιφάνειες νερού και σε ποσοστό 5,97% από δομημένες επιφάνειες.

Στο σύνολο της έκτασης, υπάρχουν **περίπου 735 κτήρια**. Η κάλυψη των εν λόγω εγκαταστάσεων ανέρχεται σε περίπου **371 στρ.** και η αντίστοιχη δόμηση σε **491 στρ.** Η περιοχή του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού, αποτέλεσμα διαδοχικών μεταμορφώσεων και παρακαταθήκη επάλληλων ιστορικών γεγονότων και

αναμνήσεων, καταλαμβάνεται κυρίως από τις εγκαταστάσεις και την υποδομή του άλλοτε Πολιτικού Αεροδρομίου, της Πολεμικής Αεροπορίας και της στρατιωτικής βάσης, περιλαμβάνοντας τους διαδρόμους προσγειώσεως και τροχοδρομήσεως, τα πεδία ελιγμών καθώς και πολυάριθμα κτήρια με ποικίλα χαρακτηριστικά όσον αφορά στην κατασκευή, τις δυνατότητες επανάχρησης και την αρχιτεκτονική αξία τους.

Η περιοχή της παράκτιας ζώνης του Αγ. Κοσμά χωρίζεται σε δύο τμήματα: του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας και της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, καθώς και του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας. Καταλαμβάνεται από εγκαταστάσεις επαγγελματικού καθώς και λαϊκού – μαζικού αθλητισμού, σε συνδυασμό με εγκαταστάσεις αναψυχής (νυχτερινά κέντρα διασκέδασης, κολυμβητική ακτή).

Παράλληλα, περιλαμβάνει εγκαταστάσεις, κυρίως μετα-ολυμπιακές οι οποίες μένουν ανεκμετάλλευτες όπως το σύνολο των κτηριακών εγκαταστάσεων του Ιστιοπλοϊκού Κέντρου στο τμήμα της Μαρίνας.

Τα τελευταία χρόνια, λόγω των διαδοχικών παραχωρήσεων που έχουν συντελεστεί σε φορείς είτε δημοσίου είτε ιδιωτικού δικαίου, έχει δημιουργηθεί ένα ιδιαίτερα σύνθετο καθεστώς ως προς τη λειτουργία του χώρου. Οι παραχωρήσεις αυτές έχουν οδηγήσει στον κατακερματισμό του χώρου, στον επιμερισμό της διαχείρισης του Ακινήτου σε διάφορους φορείς, στη δυσκολία προσπέλασης από τη μία περιοχή στην άλλη, καθώς και στην εγκατάλειψη περιοχών, ενδιάμεσων, των παραχωρηθέντων τμημάτων.

Αναλύοντας το εσωτερικό περιβάλλον και δεδομένης της ιστορικότητας της έκτασης, κρίνεται σκόπιμο να γίνει ιδιαίτερη αναφορά στα σημαντικά κτήρια που υπάρχουν εντός της περιοχής. Σε αυτά κατατάσσονται κατ' αρχήν:

1. Το κτήριο υποδοχής του Ανατολικού Αεροσταθμού, έργο του Eero Saarinen, το οποίο, μετά την μετεγκατάσταση του αεροδρομίου, χρησιμοποιήθηκε για τη στέγαση εκθέσεων σε συνδυασμό με γειτονικές λυόμενες κατασκευές. Έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο μνημείο λόγω του μεγάλου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος (Υπουργική απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/1483/321/08.03.2006).__
2. Το Κεντρικό Εργοστάσιο Αεροσκαφών (ΚΕΑ) της Πολεμικής Αεροπορίας, τα βοηθητικά του κτήρια καθώς και στρατιωτικά Τολλ. Τα 3 αυτά κτήρια έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα, λόγω χρήσης, κατασκευής και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος (Υπουργική Απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/41429/1057/05.06.2009, ΦΕΚ 298/ΑΑΠ/2009 & ΦΕΚ 400/ΑΑΠ/2009).
3. Το Αγγλικό υπόστεγο «Παγόδα». Η μεταλλική αποθήκη, γνωστή και ως «Παγόδα», βρίσκεται στην περιοχή Χασάνι, δίπλα στις εγκαταστάσεις του ΟΑΣΑ, στο βορειοανατολικό τμήμα του χώρου του πρώην Αεροδρομίου. Το συγκεκριμένο υπόστεγο είναι ένα εξαιρετικά αξιόλογο κτήριο από στατικής άποψης. Η κατασκευή του χρονολογείται από την περίοδο πριν από το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Κτίστηκε από τους Άγγλους οι οποίοι το χρησιμοποίησαν ως αποθήκη. Κατά τη διάρκεια του Β' Παγκοσμίου Πολέμου στο υπόστεγο αυτό τοποθετούνταν αεροσκάφη για να προστατεύονται από τις αεροπορικές επιδρομές. Μετά τη λήξη του πολέμου προσφέρθηκε για διάφορες χρήσεις. Με τη δημιουργία της Ολυμπιακής Αεροπορίας, παραχωρήθηκε στην εταιρία για τη στέγαση εγκαταστάσεών της. Πρόκειται για μονόχωρο κτήριο, ο φέρων οργανισμός του οποίου αποτελείται από ξύλινους τοξωτούς φορείς με ξύλινα υποστυλώματα δικτυωματικής μορφής που θυμίζουν σκαρί βάρκας ανάποδα τοποθετημένης. Εκτιμάται ότι είναι ένα από τα ελάχιστα παραδείγματα αυτού του είδους τεχνικών εγκαταστάσεων στην Ελλάδα. Χαρακτηρίστηκε ως μνημείο

με την Υπουργική Απόφαση ΥΠΠΟΑ / ΓΔΑΜΤΕ / ΔΠΑΝΣΜ / 347577 / 31383 / 4566 / 14.12.2016.

Στην έκταση του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού και του παράκτιου μετώπου του Αγίου Κοσμά που σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν. 4062/2012 συγκροτούν από κοινού τον Μητροπολιτικό πόλο Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, είναι καταγεγραμμένοι σήμερα εξήντα εννέα (69) φορείς - χρήστες, από τους οποίους σαράντα τέσσερις (44) ανήκουν στο Δημόσιο Τομέα και εγκαταστάθηκαν στην έκταση δυνάμει σχετικών παραχωρήσεων ή και ατύπως, ενώ είκοσι πέντε (25) χρήστες αποτελούν ιδιώτες (φυσικά και νομικά πρόσωπα) που βρέθηκαν εγκατεστημένοι είτε δυνάμει συμβάσεων μίσθωσης/παραχώρησης ή και αυθαίρετα.

Δυνάμει του αρ. 8 του Ν. 4062/2012 (ΦΕΚ Α' 70) όλες οι πράξεις ή αποφάσεις με τις οποίες παραχωρήθηκαν κατά χρήση κτήρια, γήπεδα, άλλοι κύριοι ή βοηθητικοί ή αποθηκευτικοί χώροι, αθλητικές ή άλλες εγκαταστάσεις και, εν γένει, οποιοδήποτε, στεγασμένοι ή μη, διαμορφωμένοι ή μη, χώροι ακινήτων που έχουν περιέλθει στη χρήση, διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση της «Ελληνικό Α.Ε.», **ανακλήθηκαν αυτοδικαίως από τη δημοσίευση του Νόμου**, χωρίς να απαιτείται η έκδοση ειδικής ανακλητικής απόφασης ούτε διαπιστωτικής πράξης, **οι δε κατέχοντες τους χώρους αυτούς υποχρεούνται να παραδώσουν την κατοχή τους εντός δύο (2) μηνών από τη σχετική ειδοποίηση εκ μέρους της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.**

Παράλληλα, ορίσθηκε ότι όλες ανεξαιρέτως οι μισθώσεις κτηρίων, γηπέδων, άλλων κυρίων ή αποθηκευτικών ή βοηθητικών χώρων, αθλητικών ή άλλων εγκαταστάσεων και, εν γένει, οιασδήποτε, στεγασμένων ή μη, διαμορφωμένων ή μη, χώρων ακινήτων που έχουν περιέλθει στη χρήση, διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση της «Ελληνικό Α.Ε.», λύνονται με την πάροδο τριών (3) μηνών από τη σχετική ειδοποίηση εκ μέρους της Εταιρείας. —

Τέλος, προβλέφθηκε ότι σε περίπτωση άρνησης της απόδοσης των χώρων, αλλά και σε κάθε άλλη περίπτωση κατοχής, με οποιαδήποτε έννομη σχέση ή και αυθαίρετως, χώρων ακινήτων που έχουν περιέλθει ή θα περιέλθουν στη χρήση, διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση της «Ελληνικό Α.Ε.», η Εταιρεία δύναται να αναλάβει την κατοχή των ακινήτων με την παρέμβαση του Εισαγγελέα σύμφωνα με τη διαδικασία των διακατοχικών διαφορών του άρθρου 22 παρ. 1 του ν. 1539/1938, η οποία εφαρμόζεται αναλόγως.

Πέραν των ανωτέρω, προβλέπεται να παραμείνουν συγκεκριμένα κτήρια και εγκαταστάσεις εντός του Ακινήτου του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, όπως περιγράφονται κάτωθι (βλ. Χάρτη 7 «Χάρτης Υφισταμένων Κτηρίων και Υποδομών που παραμένουν -θεσμική υποχρέωση- στο Παράρτημα II της παρούσας μελέτης):

- Στο άρθρο 8 παρ. 1.στ του Ν. 4062/2012 ορίσθηκε ότι οι εγκαταστάσεις του αμαξοστασίου του Τραμ και του Κέντρου Ελέγχου Περιοχής Αθηνών - Μακεδονίας της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας (FIR) θα παραμείνουν εντός του ακινήτου του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού και στις θέσεις που ευρίσκονται κατά τη δημοσίευση του νόμου.
- Επιπλέον, εντός την Ανάπτυξης προβλέπεται να παραμείνουν στις θέσεις που ευρίσκονται και οι ακόλουθες εγκαταστάσεις υποδομών: το Κέντρο Διανομής ηλεκτρικού ρεύματος – ΔΕΔΔΗΕ, το Αντλιοστάσιο λυμάτων της ΕΥΔΑΠ, και ο σταθμός μετρό Αργυρούπολη.
- Τα λοιπά κτήρια και εγκαταστάσεις που παραμένουν στις θέσεις που ευρίσκονται και αποτελούν περιοριστικούς όρους του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης

(constraints) είναι: το κτήριο του Ανατολικού Αερολιμένα («διατηρητέο κτήριο», ΥΑ αρ. ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/11483/321/08.03.2006 ΦΕΚ351/Β/24.03.2006), τα τρία Υπόστεγα της Πολιτικής Αεροπορίας («διατηρητέα κτίσματα», ΥΑ αρ. ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/41429/1057/05.06.2009 ΦΕΚ 298/ΑΑΠ/24.06.2009) καθώς και οι 4 ναοί του Αγίου Κοσμά, Αγίας Παρασκευής, Αγίας Τριάδας και Αγίου Αλεξάνδρου ,

Ψηλά κτήρια, λοιπά κτήρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης

Ο νόμος 4062/2012 επιτρέπει στην άμεση περιοχή μελέτης, τον σχεδιασμό υψηλών κτηρίων (ειδικές κατασκευές – landmark destination), υψηλότερων από όσο επιτρέπει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, αρκεί να απέχουν πάνω από 100 μέτρα από τα όρια του γηπέδου, εξαιρουμένων των μετώπων της Βουλιαγμένης και της Ποσειδώνος.

Οι εξαιρέσεις από τους γενικούς περιορισμούς του ύψους των κτηρίων απαιτείται να τεκμηριωθούν με βάση την τυπολογία, τη λειτουργία και τις στοχεύσεις κάθε ειδικής κατασκευής που προορίζεται να αποτελέσει αυτοτελή προορισμό εντός της νέας ανάπτυξης ή/και τοπόσημο για την ενίσχυση της εικόνας και της φήμης της περιοχής. Εδώ αναπτύσσονται οι βασικές αρχές χωροθέτησης και οι κεντρικές συνθετικές επιλογές ειδικά και συγκεκριμένα για κάθε εμβληματικό κτήριο στο πλαίσιο της παρούσας ανάπτυξης, οι οποίες δικαιολογούν τις εξαιρέσεις – παρεκκλίσεις από τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό ή κάθε άλλο σχετικό νομοθέτημα, που αφορούν στο σχεδιασμό του. Ταυτόχρονα αιτιολογούνται και όλες οι άλλες εξαιρέσεις – παρεκκλίσεις που αφορούν τη χωροθέτηση.

Ενυδρείο - κτήριο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης

Το παράκτιο μέτωπο της ζώνης προβλέπεται να εμπλουτιστεί με μια ακόμα νέα υπερτοπική δραστηριότητα, αυτή του πρότυπου ενυδρείου - κέντρου θαλασσιών ερευνών. Η κατασκευή ενός τέτοιου έργου αναμένεται να ισχυροποιήσει και να αναδείξει το παράκτιο μέτωπο του συνόλου της ανάπτυξης. Οι λόγοι της χωροθέτησής του σε πρόσχωση του παράκτιου μετώπου (δυνατότητα που παρέχεται από τον ν.4062/2012) σχετίζονται κατ' αρχήν με την ύπαρξη διαχρονικά σε αυτή την ευρύτερη περιοχή των εγκαταστάσεων του ΕΛΚΕΘΕ με τις οποίες, στο πλαίσιο του παρόντος ΣΟΑ, αναμένεται να συνδεθεί το ενυδρείο, με σκοπό την αναβάθμιση του εκπαιδευτικού – ερευνητικού του ρόλου αλλά και την ενίσχυση του ίδιου του ΕΛΚΕΘΕ και την ίδια τη φύση της χρήσης του ενυδρείου η οποία συνδέεται εξ' ορισμού με το θαλάσσιο περιβάλλον. Κυρίως όμως σχετίζονται με το γεγονός ότι η άμεση επαφή με το θαλάσσιο οικοσύστημα (χλωρίδα - πανίδα) αποτελεί καθοριστική παράμετρο χωροθέτησης συναφών χρήσεων αλλά και διεθνή πρακτική (βλ. το ενυδρείο Ocaenário της Λισσαβόνας, το οποίο θεμελιώνεται σε υπερυψωμένα υποστυλώματα ελάχιστα μέτρα από την όχθη του ποταμού Τάγου).

Ψηλό κτήριο Κατοικιών της Μαρίνας

Πρόκειται για ένα μοναδικό σε όλο το μήκος της ακτογραμμής της Μεσογείου ψηλό κτήριο κατοικιών ανώτατου ύψους έως 200 m από τη στάθμη της θάλασσας, ο σχεδιασμός του οποίου θα υπογράφεται από κάποιον παγκόσμιας φήμης αρχιτέκτονα και θα υποστηρίζεται από το παρακείμενο ξενοδοχείο της μαρίνας. Το κτήριο παρέχει εξαιρετικές θέες σε όλες τις κατευθύνσεις, προς την πόλη των Αθηνών, το μητροπολιτικό πάρκο, τη μαρίνα και τα νησιά του Σαρωνικού κόλπου. Το Ψηλό κτήριο Κατοικιών της Μαρίνας αποτελεί το ένα και μοναδικό ψηλό κτήριο που προβλέπεται από τον Ν.4062/12 για το παράκτιο μέτωπο της ανάπτυξης.

Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα

Το Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα αποτελεί ένα θέρετρο 5 αστέρων, το οποίο αναμένεται να συμβάλλει αποφασιστικά στην προσέλκυση της επιθυμητής κρίσιμης μάζας τουριστών στο παράκτιο μέτωπο αλλά και συνολικότερα στον χώρο της νέας ανάπτυξης. Το συγκρότημα θα διαθέτει άμεση πρόσβαση στον χώρο της μαρίνας μέσω μιας μεγάλης εσπλανάδας, επάνω από τη λεωφόρο Ποσειδώνος. Πρόκειται για μια ξενοδοχειακή εγκατάσταση μεγάλου ύψους (ανώτατο ύψος έως 200 m από τη στάθμη της θάλασσας) η οποία θα διαθέτει τις ποιοτικότερες υποδομές για συναντήσεις, συνέδρια, εκθέσεις, τουρισμό κινήτρων και τυχερά παιχνίδια. Πρόκειται να αποτελέσει προορισμό παγκόσμιου βεληνεκούς που αναμένεται να προσελκύσει νέους τουρίστες στην Αθήνα. Η χωροθέτηση παρόμοιων υποδομών σε μεγάλης κλίμακας νέες αναπτύξεις αποτελεί πανευρωπαϊκή και παγκόσμια πρακτική. Η χρήση του κτηρίου συνάδει με τον χαρακτήρα της περιοχής στην οποία εντάσσεται, καθώς πρόκειται για τον μεγαλύτερο αναπτυξιακό πυρήνα εντός του Μητροπολιτικού Πόλου και τη μοναδική περιοχή με μεικτή χρήση τουρισμού - αναψυχής και επιχειρηματικού πάρκου. Το προτεινόμενο κτηριακό κέλυφος θα σέβεται τις παρακείμενες υφιστάμενες περιοχές κατοικίας, λαμβάνοντας ειδική μέριμνα για να μην επηρεάζει τον φυσικό φωτισμό και αερισμό σε αυτές.

Εμπορικό Κέντρο - κτήριο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης

Το Εμπορικό Κέντρο αναμένεται να αποτελέσει τον σημαντικότερο εμπορικό κόμβο στην περιοχή των Νοτίων Προαστίων και επιπλέον χάρη στην άμεση πρόσβαση που εξασφαλίζει μέσω του παρακείμενου σταθμού του μετρό, αναμένεται να έχει αντίκτυπο σε όλο το μητροπολιτικό συγκρότημα Αθηνών. Λόγω του ιδιαίτερου σχεδιασμού που προδιαγράφεται για το εν λόγω κτίριο, το Εμπορικό Κέντρο θα καταστεί τοπόσημο της περιοχής.

Ψηλό κτήριο Γραφείων

Το Ψηλό κτήριο Γραφείων εντάσσεται στο ευρύτερο αστικό κέντρο της λεωφόρου Βουλιαγμένης και φιλοξενεί χώρους εργασίας με ποιοτικό αρχιτεκτονικό σχεδιασμό που ακολουθεί βιοκλιματικές αρχές. Στόχος είναι η προσέλκυση σταρτ-απ επιχειρήσεων, μικρών και μεσαίων γραφείων αλλά και μεγαλύτερων καθιερωμένων οργανισμών. Με τον τρόπο αυτό αναμένεται να εξελιχθεί τελικά σε κόμβο καινοτομίας και διεθνούς ανταγωνιστικότητας. Η χρήση του κτηρίου συνάδει με τις χρήσεις γης της περιοχής στην οποία εντάσσεται, η οποία διαθέτει αμιγώς υπερτοπικό - μητροπολιτικό και πολυλειτουργικό χαρακτήρα και κυρίαρχες χρήσεις αυτές του εμπορίου, των γραφείων, του τουρισμού και της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και έρευνας και συνοδευτική χρήση την κατοικία. Το ανώτατο ύψος του Ψηλού κτηρίου Γραφείων προτείνεται να φτάνει έως τα 200m από τη στάθμη της θάλασσας.

Ψηλό κτήριο Ξενοδοχείου

Το Ψηλό κτήριο Ξενοδοχείου αποτελεί ένα ξενοδοχείο 4 αστέρων σε κοντινή απόσταση από το Εμπορικό Κέντρο, το οποίο πρόκειται να αποτελέσει σχετικά οικονομική λύση για τη φιλοξενία τόσο επαγγελματικού τουρισμού, όσο και τουρισμού αναψυχής. Το κτίριο βρίσκεται στρατηγικά χωροθετημένο ώστε να φιλοξενεί τους επισκέπτες των παρακείμενων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων

καθώς επιτρέπει την πεζή προσπέλαση της περιοχής με τις πιο εντατικές χρήσεις γραφείων, εμπορίου και νέας ανάπτυξης. Ταυτόχρονα και το εμπορικό κέντρο αναμένεται να επωφελείται από την κίνηση που θα προσελκύει το Ψηλό κτήριο Ξενοδοχείου. Η χρήση του κτηρίου συνάδει με τις χρήσεις γης της περιοχής στην οποία εντάσσεται, η οποία διαθέτει αμιγώς υπερτοπικό - μητροπολιτικό και πολυλειτουργικό χαρακτήρα και κυρίαρχες χρήσεις αυτές του εμπορίου, των γραφείων, του τουρισμού και της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και έρευνας και συνοδευτική χρήση την κατοικία. Το ανώτατο ύψος του Ψηλού κτηρίου Ξενοδοχείου φτάνει έως τα 200 m από την επιφάνεια της θάλασσας

Ψηλό κτήριο Μεικτών Χρήσεων

Το Ψηλό κτήριο Μεικτών χρήσεων χωροθετείται στο δυτικό άκρο του νέου μητροπολιτικού πάρκου, στην κατάληξη του οφιοειδούς διαδρόμου περιπάτου που το διασχίζει, ενώνοντας τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης με τη Λεωφόρο Ποσειδώνος. Το συγκεκριμένο ψηλό κτήριο σχεδιάζεται έτσι ώστε να παρέχει μοναδικές θέες τόσο στο μητροπολιτικό πάρκο όσο και στη θάλασσα, παρέχοντας μοναδικές συνθήκες κατοίκησης και αντίστοιχα πολύ υψηλού επιπέδου ποιότητα ζωής. Ταυτόχρονα αποτελεί ένα ακόμα τοπόσημο της νέας ανάπτυξης, σημείο προσανατολισμού όσων επισκεπτών του μητροπολιτικού πάρκου επιθυμούν να μετακινηθούν προς το παραλιακό μέτωπο. Οι μεικτές χρήσεις του κτηρίου συνάδουν με την πολυλειτουργική περιοχή κατοικίας στην οποία εντάσσεται, στην οποία η λειτουργία της κατοικίας πλαισιώνεται από λειτουργίες γραφείων, εμπορίου κ.λπ. για την εξυπηρέτηση των οικιστικών ζωνών δυτικά του Πάρκου. Το ανώτατο ύψος του Ψηλού κτηρίου Μεικτών Χρήσεων φτάνει έως τα 200 m από την επιφάνεια της θάλασσας.

Πολυδύναμο Κέντρο Πολλαπλών Λειτουργιών και Εκδηλώσεων

Το Πολυδύναμο Κέντρο Πολλαπλών Λειτουργιών και Εκδηλώσεων, αποτελεί ένα ψηλό κτήριο στην Περιοχή Αθλητισμού του Μητροπολιτικού Πάρκου (αποτελεί το ένα και μοναδικό ψηλό κτήριο που προβλέπεται από τον Ν.4062/12 για το Μητροπολιτικό Πάρκο), το οποίο πρόκειται να αποτελέσει έναν χώρο με μεγάλη λειτουργική ευελιξία, ικανό να φιλοξενήσει ποικίλες εκδηλώσεις μεγάλης κλίμακας, όπως συναυλίες, τηλεοπτικές παραγωγές και αγώνες μπάσκετ, συμπεριλαμβανομένων όλων των σημαντικών κοινωνικών και πολιτιστικών εκδηλώσεων που λαμβάνουν χώρα στα Νότια Προάστια. Στην πραγματικότητα δεν πρόκειται ούτε για συναυλιακό χώρο ούτε για γήπεδο μπάσκετ, αλλά για έναν πολυχώρο με μεγάλες δυνατότητες προσαρμογής σε εκδηλώσεις μεγάλης κλίμακας. Το Πολυδύναμο Κέντρο Πολλαπλών Λειτουργιών και Εκδηλώσεων σχεδιάζεται με τη δυνατότητα φιλοξενίας έως 12.000 θεατών και η άμεση σχέση του με σταθμούς Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (μετρό και τραμ) λύνει το πρόβλημα των μετακινήσεων του πλήθους από και προς τον χώρο των μαζικών εκδηλώσεων.

Κτήρια συλλογικής κατοικίας σε επαφή με το μέτωπο του Πάρκου

Το μητροπολιτικό πάρκο αποτελεί το σημαντικότερο στοιχείο του Σχεδίου από το οποίο επωφελούνται οι παρακείμενες νέες οικιστικές αναπτύξεις και ταυτόχρονα αποτελεί πρόκληση για τη δημιουργία μιας νέας κτηριακής τυπολογίας για οικιστική ανάπτυξη για τα Ελληνικά δεδομένα. Η έμπνευση του σχεδιασμού του μετώπου των οικιστικών αναπτύξεων αντλείται με την ευρεία έννοια από τις αντίστοιχες σχέσεις

στην περίπτωση του Central Park στη Νέα Υόρκη και του Hyde Park στο Λονδίνο. Εκεί, η έντονη αντίθεση στο όριο του αστικού ιστού με το πάρκο, αποτελεί στοιχείο της γοητείας του. Τα κτήρια συλλογικής κατοικίας αυτά αποτελούν τοπόσημα, λόγω των μοναδικών συνθηκών κατοίκησης που προσφέρουν. Με τον ίδιο τρόπο που η περίφημη «Μπλε Πολυκατοικία» του αρχιτέκτονα Κυριάκου Παναγιωτάκου αποτέλεσε την πρωτοπορία λόγω της νέας πρότασης κατοίκησης σε κτίρια διαμερισμάτων που εισήγαγε στην ελληνική πραγματικότητα, ο στόχος του σχεδιασμού στην περίπτωση των νέων οικιστικών αναπτύξεων με μέτωπο στο μητροπολιτικό πάρκο συγκροτούν ένα νέο είδος κατοίκησης, έναν σύγχρονο αστικό τρόπο ζωής σε άμεση επαφή με τη φύση, η οποία καθιστά αυτά καθαυτά τα συγκεκριμένα κτίρια κατοικιών τοπόσημα. Συγκεκριμένα το ύψος των κτηρίων σε συνδυασμό με την οργανωμένη δόμηση, επιτρέπει την ανάπτυξή τους σε ενιαίο ελεύθερο χώρο με περισσότερο πράσινο και κοινωνικές - συλλογικές εξυπηρετήσεις των κατοικιών, σε αντίθεση με τα τυπικά οικοδομικά τετράγωνα με τους ακάλυπτους χώρους της περιβάλλουσας αστικής περιοχής. Το ανώτατο ύψος των συγκεκριμένων κτηρίων φτάνει έως τα 70 m από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους.

Ρυπασμένα εδάφη

Σε ολόκληρη την περιοχή του πρώην αεροδρομίου, περίπου το 52% της συνολικής επιφάνειας καλύπτεται από σκληρά δάπεδα και στεγανές αδιαπέρατες επιφάνειες. Επιπλέον, για την κατασκευή των διαδρόμων ένα μεγάλο μέρος της περιοχής ισοπεδώθηκε. Μεγάλες ποσότητες του εδάφους μεταφέρθηκαν και συμπίεστηκαν, με συνέπεια οι υπόλοιπες μη ασφαλοστρωμένες περιοχές να υποστούν συμπίεση.

Από ειδική έρευνα για την κατάσταση του εδάφους από πλευράς παραμένουσας ρύπανσης, η οποία πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία Intergeo πριν τον διαγωνισμό του ΤΑΙΠΕΔ προέκυψε ότι η εκτιμώμενη συνολική ποσότητα ρυπασμένου εδάφους από Συνολικούς Υδρογονάνθρακες Πετρελαίου (TPH) και συγκεντρώσεις πάνω από την οριακή τιμή για αλειφατικούς και αρωματικούς υδρογονάνθρακες ($> 50 \text{ mg} / \text{m}^3$) σε ορισμένες θέσεις εντοπίζονται σε μέγιστο βάθος 3 m και αντιστοιχούν σε ποσότητα 3.260 m³. Ακόμη εντοπίστηκε ρύπανση του εδάφους από ολικούς υδρογονάνθρακες πετρελαίου και από συγκεντρώσεις ελαίων και γράσων στη θέση του υφιστάμενου Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων μέγιστου βάθους έως 3m και ποσότητας σε 200 m³ περίπου.

Ως πιθανές μέθοδοι αποκατάστασης του εδάφους προτείνονται διάφορες εναλλακτικές μέθοδοι όπως η εξαγωγή των πτητικών απευθείας από το έδαφος, ο βιοαερισμός ή η ολική αφαίρεση του μολυσμένου εδάφους και η περαιτέρω διάθεσή του, μέσω εξουσιοδοτημένων εταιρειών για τη διαχείριση των επικίνδυνων αποβλήτων.

Σε κάθε περίπτωση στο πλαίσιο ωρίμανσης του σχεδιασμού και εκπόνησης των τεχνικών μελετών που θα ακολουθήσουν θα πρέπει να εκπονηθεί ειδική μελέτη διαχείρισης των ρυπασμένων εδαφών που θα ληφθεί υπόψη, τόσο στην οριστικοποίηση του τεχνικού σχεδιασμού, όσο και στις Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που θα ακολουθήσουν.

Απαιτούμενα υλικά - δάνεια

Για τα έργα διαμόρφωσης και εμπλουτισμού των παραλιών, η προμήθεια των φυσικών ογκολίθων θα γίνει από αδειοδοτημένο λατομείο και η μεταφορά στην θέση του έργου θα εξεταστεί να γίνει δια θαλάσσης. Η προμήθεια της άμμου καθώς επίσης και του λεπτόκοκκου χαλικιού θα πραγματοποιηθεί επίσης από αδειοδοτημένα λατομεία.

Τα υλικά επίχωσης για την κατασκευή του τουριστικού καταφυγίου και των επιχώσεων θα προέλθουν από τις καθαιρέσεις του αεροδρομίου, αφού προηγηθεί έλεγχος καταλληλότητας ως προς τις γεωτεχνικές και περιβαλλοντικές παραμέτρους τους. Η προμήθεια των απαιτούμενων φυσικών ογκολίθων για τα έργα προστασίας που θα μεταφερθούν και τοποθετηθούν από θαλάσσης θα πραγματοποιηθεί από αδειοδοτημένο λατομείο.

Φυτική γη

Εκτιμάται ότι για την κάλυψη των αναγκών φύτευσης σε Πάρκο και περιοχές πρασίνου των ζωνών πολεοδόμησης και ανάπτυξης απαιτούνται περίπου 400.000 m³ χώματος στη διάρκεια όλων των φάσεων υλοποίησης του σχεδίου.

Στόχος του φυτοτεχνικού σχεδιασμού, ακόμη και από το παρόν πρώιμο στάδιο είναι όλο το υφιστάμενο χώμα της περιοχής του ΣΟΑ να χρησιμοποιηθεί στους νέους χώρους φύτευσης του Πάρκου. Με βάση τις κατ' αρχήν εκτιμήσεις που έχουν γίνει υπολογίζεται ότι ποσοστό περίπου 70-80% του αναγκαίου φυτευτικού χώματος μπορεί να καλυφθεί από τους υφιστάμενους φυσικούς πόρους της περιοχής.

Στην περίπτωση που χρειαστεί επιπλέον κηπαίο χώμα για την κάλυψη των αναγκών του πάρκου, θα γίνει προμήθεια από κατάλληλες πηγές. Η πηγή απόληψης της φυτικής γης θα επιλεγεί, αφού διενεργηθούν έλεγχοι της ποιότητας των υλικών των επιμέρους πηγών για να εξασφαλιστούν οι απαιτούμενες προαναφερθείσες προδιαγραφές ποιότητας.

Άμμος θαλάσσης

Η άμμος θα προέρχεται από περιοχές όπου έχουν συσταθεί βυθοκόρησης και μπορεί να γίνει η μεταφορά με φορτηγίδες ή μικρά φορτηγά. Αναμένεται ότι περίπου το 20% της βυθοκόρησης από τη λεκάνη της μαρίνας θα είναι άμμος. Εφόσον κριθεί κατάλληλη, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να καλύψει μέρος των ποσοτήτων, που θα απαιτηθούν για τη δημιουργία των παραλιών.

Χρονοδιάγραμμα-Φάσεις Υλοποίησης-Κόστος υλοποίησης ΣΟΑ

Η υλοποίηση του υπό μελέτη ΣΟΑ εκτιμάται ότι θα έχει ολοκληρωθεί εντός περιόδου 25 ετών από την έναρξη των κατασκευών. Η περίοδος υλοποίησης διαιρείται σε τρεις φάσεις, εκ των οποίων η πρώτη φάση χωρίζεται σε δύο περιόδους, έτσι ώστε οι περίοδοι κατασκευής της νέας ανάπτυξης να μπορούν να παρουσιαστούν σε 5ετείς φάσεις, όπως απαιτήθηκε στο πλαίσιο της διαδικασίας του διαγωνισμού.

Έχοντας ως κυρίαρχη παράμετρο της Ανάπτυξης τη δημιουργία και συντήρηση ενός Πάρκου 2.000.000 τετραγωνικών μέτρων, ενός από τα μεγαλύτερα στον κόσμο, με ελεύθερη πρόσβαση για το κοινό, καθώς και την αναβάθμιση του παραλιακού μετώπου για την στροφή της πόλης προς τη θάλασσα, το προτεινόμενο πρόγραμμα ανάπτυξης αναπτύσσει ειδικές χρήσεις που θα συντελέσουν στη μεγιστοποίηση των ωφελειών.

Σημειώνεται ότι το προτεινόμενο Πρόγραμμα Ανάπτυξης τελεί υπό την προϋπόθεση έγκαιρης αδειοδότησης των έργων και τήρησης των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται από τις εν ισχύ συμβάσεις.

Ειδικότερα οι φάσεις υλοποίησης του Σχεδίου έχουν ως εξής:

- Φάση 1Α: Έτη 1 έως 5
- Φάση 1Β: Έτη 6 έως 10
- Φάση 2: Έτη 11 έως 15
- Φάση 3: Έτη 16 έως 25

Στη **Φάση Ανάπτυξης 1Α** προγραμματίζεται η υλοποίηση του 12,5% των προτεινόμενων αναπτύξεων. Ταυτόχρονα δίδεται προτεραιότητα στην υλοποίηση από τον Επενδυτή, σημαντικότερων έργων υποδομών τα οποία θα αλλάξουν την εικόνα του Νότιου μετώπου της Αθήνας. Αυτά αφορούν:

- I. Μητροπολιτικό Πάρκο
- II. Λιμενικά έργα
- III. Συγκοινωνιακές υποδομές
- IV. Η/Μ υποδομές
- V. Διευθέτηση ρεμάτων
- VI. Διαχείριση λυμάτων
- VII. Διαχείριση αστικών αποβλήτων
- VIII. Διαμόρφωση κοινοχρήστων χώρων για την εξυπηρέτηση χρήσεων κοινής ωφελείας

Αξίζει να σημειωθεί ότι από την έναρξη της Φάσης 1Α, η υλοποίηση του Πάρκου αποτελεί βασική προτεραιότητα για τον Επενδυτή. Έτσι, η φάση 1Α προβλέπει την υλοποίηση του 45% του Πάρκου, από πλευράς καταλαμβανόμενης έκτασης. Προβλέπεται επιπλέον η ανασύσταση του ρέματος των Τραχώνων και του ρέματος του Αεροδρομίου. Ταυτόχρονα στη φάση αυτή προγραμματίζεται η υπογειοποίηση τμήματος της λ. Ποσειδώνος.

Κατά τη **Φάση Ανάπτυξης 1Β** προγραμματίζεται η υλοποίηση του 23% των προτεινόμενων αναπτύξεων (ή ανακεφαλαιωτικά του 35% του Ολοκληρωμένου Σχεδίου Ανάπτυξης). Κατά τη Φάση 1Β σχεδιάζεται η υλοποίηση δύο ακόμα σημαντικών ενοτήτων του Μητροπολιτικού Πάρκου, οι περιοχές της Αστικής Καλλιέργειας, το Πάρκο Γλυπτικής Ελληνικού καθώς και η αντίστοιχη υλοποίηση έργων και υποδομών.

Κατά τη διάρκεια της **Φάσης Ανάπτυξης 2** προγραμματίζεται η υλοποίηση του ~33% των προτεινόμενων αναπτύξεων (ή ανακεφαλαιωτικά του 69% του Ολοκληρωμένου Σχεδίου Ανάπτυξης). Η Φάση Ανάπτυξης 2 αποτελεί την τελική φάση υλοποίησης / φύτευσης των περιοχών του Πάρκου. Υλοποιούνται επιπλέον τα αντίστοιχα έργα υποδομής.

Κατά τη **Φάση Ανάπτυξης 3** προγραμματίζεται η υλοποίηση του τελικού 31% των προτεινόμενων αναπτύξεων. Κατά τη Φάση 3, υλοποιείται το τοπικό δίκτυο υποδομών που εξυπηρετεί τις επιμέρους ζώνες της συγκεκριμένης φάσης.

Οικονομικά στοιχεία του Σχεδίου

Το υπό μελέτη Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ελληνικού – Αγίου Κοσμά έχει κοστολογηθεί σε επίπεδο Masterplan. Το συνολικό κόστος του προσεγγίζει τα 7 δισεκατομμύρια Ευρώ και σε αυτό τα κύρια στοιχεία κόστους έχουν κατ' εκτίμηση ως εξής:

- Προετοιμασία περιοχής: 280.000.000 €

- Έργα υποδομών (δρόμοι, τεχνικά έργα, λιμενικά, TRAM) και Δίκτυα: 670.000.000 €
- Μητροπολιτικό Πάρκο, Κοινόχρηστοι και ανοικτοί χώροι : 460.000.000 €
- Κτηριακές Αναπτύξεις: 5.600.000.000 €

Συμπεράσματα της Δ/σης Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής

Συγκεφαλαιώνοντας, στη διαβιβασθείσα μελέτη περιγράφεται η “**Ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά**”, του συνόλου δηλαδή της περιοχής που καταλάμβανε παλαιότερα το **Αεροδρόμιο του Ελληνικού** έκτασης ~ 5.250στρ και της παράκτιας περιοχής του **Αγ Κοσμά** που συμπεριλαμβάνει τις **ομώνυμες αθλητικές εγκαταστάσεις** καθώς και το **Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας (ΟΚΙΑΚ) σήμερα μαρίνα**, έκτασης ~ 956στρ. Κατά συνέπεια, η συνολική έκταση στην οποία εκτείνεται το έργο, ανέρχεται σε ~ 6.205στρ. Ο εν λόγω χώρος, αναπτύσσεται με διεύθυνση Β-ΒΔ Ν-ΝΑ και περικλείεται βόρεια από το Δήμο Αλίμου, ανατολικά από τη Λ Βουλιαγμένης και το Δήμο Ελληνικού - Αργυρούπολης, νότια από το Γκόλφ Δήμου Γλυφάδας και δυτικά βρέχεται από το Σαρωνικό με παράλληλη πλησιέστερη νοητή γραμμή τη Λ Ποσειδώνος και το Κάτω Ελληνικό.

Συνοπτικά, το έργο στοχεύει στη δημιουργία ενός **Μητροπολιτικού Πόλου**, στην κεντρική περιοχή του οποίου, σχεδιάζεται **Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής** συνολικής έκτασης ~ 2.000στρ. Σε αυτό προβλέπονται τομείς εκθέσεων, αθλητικών εγκαταστάσεων, πάρκου γλυπτικής, μουσείου κα. Οι αθλητικές (γηπεδικές) εγκαταστάσεις που βρίσκονται σήμερα στην περιοχή του Αγ Κοσμά, μεταφέρονται εντός του Πάρκου. Ο ολυμπιακός χώρος κανόε-καγιάκ διατηρείται. Τα δύο ρέματα που διασχίζουν το χώρο, αναφέρει ότι ανασυστήνονται. Εντός του Πάρκου τοποθετείται υψηλό κτίριο πολλαπλών λειτουργιών οριακού ύψους 200μ και κλειστό γήπεδο. Διατηρούνται κάποια κτίρια ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος όπως του Ανατολικού Αερολιμένα, η “Παγόδα”, τρία μεταλλικά υπόστεγα ενώ δεν διατηρούνται σχεδόν όλα τα υπόλοιπα. Στο υπόλοιπο του Πόλου, συνολικής έκτασης ~4.000.στρ σχεδιάζονται **επτά – οκτώ πολεοδομικές ζώνες και τρεις ζώνες ανάπτυξης**. Συγκεκριμένα, περιμετρικά του Πάρκου και εντός της περιοχής του πρώην αεροδρομίου, σχεδιάζονται 6 πολεοδομικές ζώνες με χρήσεις κυρίως κατοικίας, αλλά και σε κάποιες από αυτές, χώρων γραφείου και εμπορίου. Σε 4 από αυτές προβλέπεται η ανέγερση υψηλών κτιρίων 50-70 μέτρων (~ 15-20 ορόφων) απροσδιορίστου αριθμού. Στην πολεοδομική ζώνη ΒΑ του χώρου, προβλέπεται η ανάπτυξη εμπορικού κέντρου τύπου Μολλ, πύργου γραφείων οριακού ύψους 200μ, ξενοδοχείου οριακού ύψους 200μ, χώρου εκπαίδευσης και δευτερευόντως κατοικίας. Στην πολεοδομική ζώνη γύρω από το λόφο Χασάνι (βόρεια) προβλέπονται χρήσεις γενικής αλλά και αμιγούς κατοικίας, ενώ στην δυτική τοποθετείται τοπόσημο κτίριο μεικτών χρήσεων κατοικίας, γραφείων, εμπορίου και εκπαίδευσης οριακού ύψους 200μ. Σε χώρο κοντά στην νοτιανατολική περιοχή του πρώην αεροδρομίου σχεδιάζεται μία ζώνη ανάπτυξης η οποία θα περιλαμβάνει ολοκληρωμένο τουριστικό συγκρότημα οριακού ύψους 200μ, κατοικία, επιχειρηματικό πάρκο και εγκαταστάσεις περίθαλψης. Στο Παράκτιο Μέτωπο διαμορφώνονται 2 ζώνες ανάπτυξης και μια πολεοδομική ζώνη. Η πρώτη ζώνη ανάπτυξης θα εκτείνεται εντός του πρώην ΟΚΙΑΚ με χρήση μαρίνας και

ξενοδοχειακής μονάδας και η δεύτερη σε περιοχή νότια της χερσονήσου του Αγ Κοσμά με την κατασκευή ενυδρείου. Τέλος, στο παράκτιο μέτωπο διαμορφώνεται μία πολεοδομική ζώνη με δύο “υποενότητες”, μία βόρεια της περιοχής της χερσονήσου, με χρήσεις αμιγούς κατοικίας και μία νότια, δίπλα από το ΟΚΙΑΚ, με ανέγερση υψηλού κτιρίου κατοικιών οριακού ύψους 200μ.

Παρατηρήσεις – Προτάσεις της Δ/σης Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής που πρέπει να ληφθούν υπόψη στην Απόφαση της Σ.Μ.Π.Ε.:

1. Η βασικότερη ίσως παρατήρηση της Υπηρεσίας ως προς το περιεχόμενο του Σχεδίου, αφορά το διαμορφούμενο πράσινο στο Πάρκο. Όπως αναφέρεται στο σχετικό ν4062/12 αλλά και σε όλες τις έως τώρα διατυπωμένες προτάσεις για την αξιοποίηση του “Ελληνικού”, ένα σημαντικό μέρος του πάρκου προορίζεται για την ανάπτυξη ενός ενιαίου κυρίως, χώρου πρασίνου. Όπως μάλιστα διαρκώς αναφέρεται στην υποβληθείσα μελέτη, προβλέπεται η διαμόρφωση 2000στρ Πάρκου με πράσινο, σύμφωνα και με τον εν λόγω νόμο του 2012. Σημειώνεται εδώ ότι, η Αθήνα κατατάσσεται στις τελευταίες διεθνώς θέσεις, από πλευράς πρασίνου, κάτι που γίνεται άμεσα αντιληπτό από κάθε επισκέπτη της. Συγκεκριμένα, εμφανίζει γύρω στα 2,5μ²/κάτοικο πράσινο συγκριτικά με τα 9μ²/κατ της Ρώμης και τα 16μ²/κατ της Μαδρίτης, ενώ ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας (WHO) θέτει ως όριο τα 10μ²/κάτοικο. Το έλλειμμα της ευρύτερης περιοχής των Αθηνών σε χώρο πρασίνου, υπολογίζεται σε πάνω από 40 με 50.000στρέμματα. Η δραματική έλλειψή του, οδηγεί σε εξαιρετικά χαμηλή ποιότητα αέρα, επηρεάζοντας την υγεία των κατοίκων του λεκανοπεδίου και ευθυνόμενη κατά μέση εκτίμηση (βλέπε ΕΙΕ) για το 30% των ασθενειών και το 5% των θανάτων. Άρα είναι προφανές, ότι τόσο για την βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των 3,8εκατ κατοίκων της, όσο και για τη βελτίωση της εικόνας της πόλης, δηλ του περιβάλλοντος χώρου μέσα στο οποίο το έργο θα λειτουργεί, να αποτελεί θέμα προτεραιότητας, η εξασφάλιση του χαρακτήρα του εν λόγω Πάρκου. Στη μελέτη, προβλέπεται η φύτευση περίπου 32.000 δέντρων στο σύνολο του Πόλου, δηλ. κατά μέσο όρο σε περίπου 100μ²/δέντρο. Όμως, σε ένα μέσο πάρκο με δέντρα και θάμνους και με αρκετούς ελεύθερους και ανοικτούς χώρους, η πυκνότητα των δένδρων είναι αρκετά υψηλότερη. Πχ στον Εθνικό Κήπο των 154στρ, απογράφηκαν 6.600 δέντρα, δηλ: 154.000μ²/6.600δέντρα = 23,3μ²/δέντρο, ενώ στο Άλσος Νέας Φιλαδέλφειας ο επιδιωκόμενος και εφαρμοζόμενος σύνδεσμος βρίσκεται γύρω στο 3μx3μ, δηλ στα ~10μ²/δέντρο. Αναγνωρίζοντας το γεγονός ότι, πέρα από τις ανάγκες για πράσινο, η τελική επιλογή επηρεάζεται και από τις σκοπούμενες χρήσεις του πάρκου αλλά και την προκύπτουσα επιθυμητή αισθητική (όμως πάντα με τη σχετική βαρύτητα), **ο προτεινόμενος αριθμός των δέντρων προς φύτευση, εξακολουθεί να προβληματίζει για το ιδιαίτερα χαμηλό μέγεθός του. Σαφώς, θα πρέπει κατ’ελάχιστο να διπλασιασθεί (πχ ~60.000δέντρα απαιτούνται μόνο στο πάρκο), ώστε το προτεινόμενο στο σχέδιο Πάρκο να προσεγγίζει ασφαλέστερα, στον καθοριζόμενο στο νόμο 4062/12 αλλά και στον κοινώς αντιληπτό, χώρο πάρκου.** Σημειώνεται, ότι τα συγκεκριμένα δένδρα οφείλεται να φυτευτούν, ανεξαρτήτως του μεγέθους της σχεδιαζόμενης θαμνώδους και ποώδους βλάστησης, που θα τοποθετηθεί στο Πάρκο

2. Το σχέδιο προβλέπει και ένα μεγάλο αριθμό θαμνών, ποωδών φυτών, καλαμιώνων και χλοοτάπητα. Σε συνάρτηση δε με αυτό, προτείνει τη διαφοροποίηση τμημάτων του Πάρκου, ως περιοχών εκθέσεων, πάρκου γλυπτικής, περιοχών αθλητισμού, εργοστασίου αεροσκαφών (μουσείου), παραρεμάτιων περιοχών, Ολυμπιακής Πλατείας, Αστικής Καλλιέργειας και Αττικού Τοπίου. Σε όλες αυτές παρατηρούνται, κυρίως και κάποιες φορές αποκλειστικά, οι λειβαδικές εκτάσεις με αγρωστώδη, θάμνους, γρασίδι, ποώδη. Υπενθυμίζεται εδώ, ότι το γρασίδι (το οποίο θα πρέπει μόνο σε συγκεκριμένες και ειδικές περιπτώσεις να χρησιμοποιείται πχ γήπεδα), τα μονοετή ποώδη και οι καλαμιώνες δεν αποτελούν και τα πιο χαρακτηριστικά είδη του άνυνδρου ξηροθερμικού Αττικού τοπίου. Οι εν λόγω επιλογές (γρασίδι κλπ) σε τεχνητά περιβάλλοντα όπως εδώ, απαιτούν ιδιαίτερες ποσότητες αρδευτικού νερού, ενώ και η βλάστηση του Πάρκου, γίνεται περισσότερη ευάλωτη στις ακραίες συνθήκες (έντονο κρύο ή έντονη ζέση) με αυξημένο κόστος συντήρησης. Επισημαίνεται όμως ότι, όλες οι ως άνω δραστηριότητες (εξαιρουμένων βέβαια των γηπέδων), με τις περιγραφόμενες λειτουργίες τους, μπορούν να αναπτυχθούν κάλλιστα και εντός ενός περισσότερου δεινρώδους χώρου, ο οποίος παράλληλα θα εξασφαλίζει φυσική κάλυψη και σκίαση. Παρόμοιες εκθέσεις γίνονται καθόλη τη διάρκεια του έτους και σε άλλα πάρκα του Λεκανοπεδίου χωρίς να απαιτείται ειδική θαμνώδης ή ποώδης βλάστηση ή γρασίδι. Η χαμηλή φύτευση, αδυνατεί να προσφέρει ανάλογες ωφέλειες με αυτές της δεινρώδους επιλογής, στη συγκράτηση της σκόνης, στο φιλτράρισμα του αέρα από τους αέριους ρύπους, στην αντιθρομβική προστασία και στην καταλληλότερη ρύθμιση του μικροκλίματος. **Εκτεταμένη χρήση θαμνών του Αττικού Τοπίου δηλ. είδη μακίας βλάστησης, είναι επιθυμητή, όμως, εντός του Πάρκου, στο οποίο θα πρέπει να ξεχωρίζει ευδιάκριτα ο δεινρώδης χαρακτήρας του, θα πρέπει να εντάσσονται μόνο ως μικρές νησίδες (ξέφωτα) ή ως θαμνώδης υπο-όροφος σε ένα περιβάλλον υψικόρμων. Να μην αποτελεί κύρια και αποκλειστική κάλυψη. Ώστε να μη προσομοιάζουν σε ένα τεράστιο χωράφι με πεζοδρόμια. Σε κάθε περίπτωση, το μέγεθος των σχεδιαζόμενων λιβαδικών εκτάσεων θεωρείται υπερβολικό. Η προτεινόμενη Αρχιτεκτονική Τοπίου στηρίζεται σε μια ενδιαφέρουσα ιδέα εποχικών εναλλαγών, που σίγουρα θα ικανοποιεί τις απαιτήσεις του προγράμματος, όμως απέχει από το να εξυπηρετεί και τις ανάγκες της πόλης. Οι σχεδιαστές του έργου οφείλουν να συνεκτιμήσουν ότι το έργο βρίσκεται σε μια περιοχή όπου τα επερχόμενα διαρκώς θερμότερα καλοκαίρια θα οδηγούν σε όλο και δυσμενέστερες συνθήκες στην πόλη και δεν θα πρέπει να στηρίζονται στην εξασφάλιση τεχνολογικά άρτια κλιματιστικών μονάδων. Ο αστικός του ρόλος ως Πάρκου Αναψυχής θα πρέπει να ενσωματώνεται και να διαχέεται ομαλά εντός ενός Πάρκου Πρασίνου υψικόρμων και όχι το αντίθετο, ώστε να επιτυγχάνονται και τα ως άνω αναφερόμενα περιβαλλοντικά οφέλη. Κατά συνέπεια, απαιτείται μια επιδέξια προσαρμογή του, από τον σχεδιαστή του χώρου**
3. Κάποιες από τις προτεινόμενες λειτουργίες και δραστηριότητες εντός του Πάρκου, στο οποίο αποδίδεται θεσμοθετημένα ο χαρακτηρισμός Μητροπολιτικό (ν4062/12 και ΡΣΑ-14), δεν μπορούν να αποτελούν συνιστώσες του. Μπορούν όμως εύκολα να περάσουν ως στοιχεία άλλων ζωνών του Μητροπολιτικού Πόλου, απελευθερώνοντας έτσι πολύτιμο χώρο για το Πάρκο.

Η ενδιαφέρουσα Περιοχή Αστικής Καλλιέργειας, η οποία καταλαμβάνει μια ικανή έκταση του πάρκου και για την οποία προβλέπεται η μίσθωσή της σε τρίτους με κίνδυνο περιορισμούς ή και πιθανούς αποκλεισμούς στην πρόσβαση, δεν μπορεί να λογίζεται ως Μητροπολιτικό Πάρκο και να αφαιρεί πολύτιμο χώρο από αυτό. Μπορεί όμως κάλλιστα να μεταφερθεί στις ενότητες της Ανάπτυξης, αφού είναι δυνατό να προσεγγίσει αυτό του Αγροτουρισμού ή της εναλλακτικής καλλιέργειας. Κατά συνέπεια η δραστηριότητα αυτή, θα πρέπει να μεταφερθεί στην εγγύς Ζώνη Ανάπτυξης, ώστε το τμήμα του Πάρκου που τώρα καταλαμβάνει, να απελευθερωθεί ως χώρος Πάρκου όπως προβλέπεται

4. Ο δομούμενος χώρος εντός του **Πάρκου** εμφανίζεται εξαιρετικά μεγάλος. Ο σχετικός ν4062/12 αναφέρει ότι επιπρόσθετες κατασκευές εντός του χώρου θα πρέπει να αιτιολογούνται επαρκώς και να αφορούν τις εξυπηρετήσεις του Πάρκου. Το 25% κάλυψη, που αφήνει περιθώριο η σχετική διάταξη και που αντιστοιχεί σε 500στρ, δηλ το **1/4 του Πάρκου**, εκτιμάται ως υπερβολικός, ιδίως εάν σκεφτούμε ότι σε αυτά προστίθενται τα διατηρούμενα κτίσματα, οι αθλητικές εγκαταστάσεις, περιοχές ρεμάτων και λοιπές καλυμμένες επιφάνειες. Στο προτεινόμενο σχέδιο, παρουσιάζεται **εντός του χώρου του Πάρκου, κλειστό γήπεδο** για την διεξαγωγή επαγγελματικών αγώνων. Όμως ένας τέτοιος χώρος, το 90% του χρόνου προβλέπεται να παραμένει κλειστός και άρα ανενεργός. Το εν λόγω γήπεδο, πιο αποδοτικά όσον αφορά την ορθή και αποτελεσματική χρήση του προσφερομένου χώρου του Πάρκου, θα μπορούσε να θεωρηθεί ως στοιχείο Πολεοδομικής Ενότητας ή Ανάπτυξης και αντίστοιχος χώρος να απελευθερωθεί και να αποδοθεί ως χώρος πρασίνου στο Μητροπολιτικό Πάρκο. **Διατήρησή του στη Ζώνη του Πάρκου στερεί από το χώρο πολύτιμο πράσινο, τον κατασπαταλά αναίτια και τον υποβαθμίζει**
5. **Ελεύθεροι χώροι του Πάρκου** μπορούν να διατίθενται για **περιοδικές εμπορικές δραστηριότητες και όχι για μόνιμες**, οι οποίες ούτως ή άλλως, βάσει του σχεδίου, θα αναπτύσσονται ήδη στις γειτονικές ενότητες και κατά συνέπεια θα αλληλοεπικαλύπτονται, **στερώντας από το Πάρκο επιπρόσθετους φυσικούς πόρους**
6. Η πρόσβαση στο Πάρκο με Μέσα Μαζικής Μεταφοράς και Μέσα Σταθερής Τροχιάς θα πρέπει να ενισχύεται, ενώ παράλληλα, θα πρέπει να αποτρέπεται η χρήση του Πάρκου, ως χώρου στάθμευσης, ιδίως όσων θα κάνουν χρήση (μόνιμη ή προσωρινή) των υπολοίπων λειτουργιών του Πόλου. Κατά συνέπεια, **δεν νοείται περιβαλλοντικά, η παρουσία θέσεων στάθμευσης εντός του Πάρκου**. Θέσεις στάθμευσης προβλέπονται σε όλες τις ζώνες γειτονικά του πάρκου και μπορούν να παρέχονται ως επιπρόσθετη υπηρεσία. Κατά συνέπεια, χαρακτηρισμένες **θέσεις Στάθμευσης θα πρέπει να βρίσκονται περιμετρικά του Πάρκου και οπωσδήποτε οφείλουν να είναι εκτός αυτού**. Κατ'εξάιρεση, να επιτρέπεται περιορισμένος αριθμός σε επιλεγμένες θέσεις, για την εξυπηρέτηση ατόμων που χρήζουν βοήθειας και εχόντων σχετική ημερήσια άδεια. Για την αποφυγή χρήσης του Πάρκου ως χώρου **στάθμευσης και για την εξασφάλιση της προστασίας του, θα πρέπει να περιφραχθεί περιμετρικά πχ με καλαίσθητο συνεχές τοιχίο ύψους τουλάχιστον 50εκ**
7. Στο σύνολο του χώρου του Πόλου, ο **σχεδιασμός του έργου θα πρέπει να γίνει προς την κατεύθυνση του περιορισμού των εκλύσεων διοξειδίου του άνθρακα κατά τις μετακινήσεις**. Άρα θα πρέπει να προωθηθεί και ενισχυθεί, ήδη από το στάδιο του σχεδιασμού, η δημιουργία πράσινων διαδρομών,

ποδηλατοδρόμων και διαδρόμων για ρόλλερς και φλάι γουίλς, πάρκινγκ διαθέσιμων κοινόχρηστων ποδηλάτων του Πόλου (με 2, 3 κλπ ρόδες) αλλά γενικότερα η αποφυγή της χρήσης συμβατικών οχημάτων κατά τις μετακινήσεις. Εναλλακτικά να προτείνεται η ηλεκτροκίνηση

8. Στο Σχέδιο παρατηρείται **απουσία σύνδεσης του χώρου με το σταθμό του Μετρό “Ελληνικό”**. Αντίθετα το σύνολο της εξυπηρέτησης φαίνεται να επιδιώκεται από το σταθμό “Αργυρούπολη”. Η συμβολή του εν λόγω σταθμού (Ελληνικό) στην πρόσβαση στο χώρο θα πρέπει να ενισχυθεί, δημιουργώντας πράσινη διαδρομή και ποδηλατόδρομο, που θα εξασφαλίζουν σύνδεση μέσω της Ελ Βενιζέλου. Αντίστοιχα, θα πρέπει ο σχεδιασμός να συμπεριλάβει και **μελλοντική σχετική πράσινη διαδρομή προς τον Υμηττό για οργανωμένη και ελεγχόμενη επίσκεψη** σε συνεργασία με την Περιφέρεια, τους εμπλεκόμενους Δήμους και τον ΣΠΑΥ.
9. Στο υποβληθέν σχέδιο προτείνεται **οδικός άξονας**, με δύο λωρίδες ανά κατεύθυνση και νησίδα, **με κατεύθυνση ανατολή δύση, ο οποίος αποτελεί το Πάρκο στην μέση καταλύοντας τη συνέχειά του**, χωρίς να δικαιολογείται η αναγκαιότητά του, σε σχέση με το μέγεθος της διαταραχής την οποία προκαλεί. Κατ’ επανάληψη σχεδιασμοί αυτού του είδους οδηγούν στην αποκοπή ενιαίων χώρων Πάρκου και στην απομόνωσή τους. Χαρακτηριστικά παραδείγματα η Λ Βασ Όλγας η οποία αποκόπτει το χώρο των Στηλών/ Κολυμβητηρίου και του Λόφου Αρδητού/Σταδίου από τον υπόλοιπο χώρο πρασίνου του Κήπου και τους απομονώνει, η Μουστοξύδη η οποία απέκοπτε το Πεδίο του Άρεως από το χώρο της Ευελπίδων και κατέληξε στην υπογειοποίησή της, η λεωφόρος Βεΐκου η οποία αποκόπτει την περιοχή του λόφου από την περιοχή του ολυμπιακού κέντρου Γαλασίου το οποίο και έχει εγκαταληφθεί. Η διατήρηση της συνοχής του Πάρκου είναι προς όφελος τόσο των επισκεπτών όσο και της βιωσιμότητας του χώρου. Η αποκοπή του ενός χώρου από τον άλλο φυσικά και νοητά, είναι σίγουρο ότι θα περιορίσει τις επιλογές των επισκεπτών και θα στρεβλώσει την αναπτυξιακή του διάσταση. **Η εν λόγω καταλυτική διάσπαση του χώρου απαιτείται να αποφευχθεί με την αξιοποίηση της κυκλικής διαδρομής** που περιγράφεται στο υποβληθέν σχέδιο ή **επιπρόσθετης περιφερειακής οδού** που θα ακολουθεί το περίγραμμα του Μητροπολιτικού Πόλου και πρόσθετες εξυπηρετήσεις με **κυκλικές διαδρομές λεωφορείων, με κόμβους επί της Λ Ποσειδώνος στην αρχή και το πέρας του χώρου και με αντίστοιχες θέσεις εισόδου-εξόδου επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης**
10. Ο σχεδιασμός του οδικού δικτύου του Πόλου με την **τοποθέτηση κυκλοφοριακών κόμβων εντός! του Πάρκου και με αναίτιες διατμήσεις του, δεν εξυπηρετεί την Οικονομία του Χώρου του Πάρκου με αποτέλεσμα να τον κατακερματίζει, να τον κατασπαταλά και να εγκαταλείπει αναίτια πολύτιμους λειτουργικούς χώρους**. Κατά συνέπεια, **οι οδικοί άξονες θα πρέπει να τοποθετηθούν στα όρια και εκτός του Πάρκου**, μηδενίζοντας τους αποκοπτόμενους από το κυρίως σώμα του, χώρους
11. Στο διαβιβασθέν σχέδιο αναφέρεται η **παρουσία ρυπασμένων εδαφών στο χώρο του Αεροδρομίου**, προφανώς λόγω της πρότερης χρήσης του. Η για δεκαετίες, λειτουργία στο χώρο, εθνικού αεροδρομίου αλλά και στρατιωτικής βάσης, οδηγεί στο αβίαστο και στατιστικά βέβαιο συμπέρασμα, της παρουσίας σημαντικών ρυπασμένων εκτάσεων, πολύ πιθανόν και με ιδιαίτερα τοξικές, επικίνδυνες ή και εκρηκτικές ύλες. Πχ πετρελαιοειδή, αλογονωμένοι

υδρογονάνθρακες, έλαια, εγκαταλελειμμένα και θαμμένα αμιαντούχα ή άλλα στοιχεία, βαρέα μέταλλα κλπ. Γι' αυτό, απαιτείται πριν την έναρξη των όποιων εργασιών, μια **πιο συστηματική διερεύνηση του συνόλου του χώρου, του εδάφους και του υπεδάφους (και όχι ενός μόνο τμήματός του) με έναν πυκνότερο κάναβο δειγματοληψιών** ώστε να προσδιορισθούν με ακρίβεια οι ρυπασμένες περιοχές και το μέγεθος της ρύπανσης, εκπονώντας σχετική **βασική μελέτη**. Για τα ρυπασμένα εδάφη θα πρέπει να ακολουθηθούν οι προβλεπόμενες **μέθοδοι εξυγίανσής τους**, κάτι που ενδεχομένως θα απαιτήσει "επιπρόσθετο χρόνο και χρήμα".

12. Στο διαβιβασθέν σχέδιο επίσης, αναφέρεται ότι για την καλύτερη διαχείριση των παραγομένων αποβλήτων, **προτείνεται για τις (εντός του Πάρκου αντιστοιχούσες!) σκληρές επιφάνειες του πρώην αεροδρομίου (αεροδιάδρομοι και λοιπές διαστρώσεις), να μην αποσπαστούν από το χώρο στον οποίο βρίσκονται σήμερα, να παραμείνουν ως έχουν και να καλυφθούν με χώμα**. Επισημαίνεται εδώ, ότι ο κύριος του χώρου **θα έπρεπε ήδη να έχει προβεί στην απομάκρυνση όλου του εξοπλισμού και των εγκαταστάσεων από το χώρο του αεροδρομίου, φέρνοντάς τον στην φυσική κατάσταση που όφειλε να έχει**. Κατά συνέπεια, κάλυψη στοιχείων της προηγούμενης δραστηριότητας με χώμα, ώστε να εξυπηρετούν τον "τωρινό σκοπό" και χωρίς εξασφαλίσεις, περιβαλλοντικά θεωρείται ανεπίτρεπτη. Η διατήρηση της περιγραφόμενης κατάστασης οδηγεί σε πλήθος παραβιάσεων όπως: ανακοπή της κατείσδυσης των ομβρίων και του εμπλουτισμού του υπόγειου υδροφορέα, συνέχιση του ξεπλύματος ρυπασμένων επιφανειών και εδαφών και της μεταφοράς τοξικών ρύπων προς το υπέδαφος και το σύστημα των υπόγειων υδάτων, αδυναμία ανάπτυξης ικανού ριζικού συστήματος από υψίκορμα δέντρα κάτι που οδηγεί σε λανθασμένες επιλογές κατά τις φυτεύσεις και τελικά στον ίδιο το σχεδιασμό του έργου. Προοπτική παραμονής τους στο χώρο υφίσταται μόνο **υπό προϋποθέσεις**, αφού αυτά ελεγχθούν για τη μη επικινδυνότητά τους, την καταλληλότητά τους και εφόσον κατακερματισθούν ικανά, όπως σχετική **εδαφολογική μελέτη θα προβλέπει και θα επιτρέπει**. Η προτεινόμενη παραμονή των δύο κύριων τεμνόμενων αεροδιαδρόμων του πρώην αεροδρομίου, ως διατήρηση της ιστορικής μνήμης του χώρου, αποτελεί μια ενδιαφέρουσα επιλογή, αρκεί όμως να ικανοποιείται η καταλληλότητά τους όπως ως άνω περιγράφεται και να περιορίζεται το πλάτος τους σε ένα λογικό πλαίσιο, τουλάχιστον για το μεγαλύτερο μέρος (μήκος) τους
13. Ο προτεινόμενος σχεδιασμός για **επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων αστικών λυμάτων** για τις ανάγκες του Πάρκου αλλά και η **εγκατάσταση δεξαμενών συλλογής ομβρίων**, κινείται προς την σωστή κατεύθυνση. Μέχρι όμως την πλήρη ανάπτυξη του έργου, θα απαιτηθεί η άρδευση του πρασίνου με αντλήσεις από τις υφιστάμενες υδρογεωτρήσεις, το νερό των οποίων δεν επαρκεί, ούτε εμφανίζεται να έχει την αναγκαία καταλληλότητα. Κατά συνέπεια και για τη μη κατάρρευση του πρασίνου και ως το στάδιο της πλήρους ανάπτυξης του Πόλου, **ενδεχομένως να απαιτηθεί και ο σχεδιασμός ενός συστήματος αφαλάτωσης αντίστροφης όσμωσης**. Η Υπηρεσία προκρίνει τον συνδυασμό τους με ΑΠΕ.
14. Τα ψηλά κτίρια (50 και 70μ κλπ που αναφέρονται στην μελέτη) και τα οποία προβλέπεται να τοποθετηθούν περιμετρικά του Πάρκου, **προτείνεται να**

- βρίσκονται σε **απόσταση τουλάχιστον 50μ από τα σύνορά του**, για λόγους πυροπροστασίας/ πυρασφάλειας
15. Τα ψηλά κτίρια θα πρέπει να βρίσκονται **σε επαρκείς μεταξύ τους αποστάσεις** ώστε να εξασφαλίζεται ικανός φυσικός φωτισμός και αερισμός γι'αυτά και να διευκολύνεται η ροή του αέρα ανάμεσά τους. **Κτίρια με εντόνως μη-κυρτά περιγράμματα, όπως στο προτεινόμενο σχέδιο (σχήματος κατόψεων Π, Τ, Γ) δεν ευνοούν τις ως άνω απαιτήσεις** σε όλες τις “εσωτερικές” επιφάνειες, προκαλώντας ανάλογες δυσμενείς συνθήκες
 16. Η Υπηρεσία θα επιθυμούσε η αρχιτεκτονική, τουλάχιστον των υψηλών κτιρίων της τάξης των 50 έως 70μ να είναι του τύπου **Καθέτων Δασών (Vertical Forest)** ή παρεμφερούς αρχιτεκτονικής τεχνοτροπίας, με δέντρα και θάμνους προσαρμοσμένα στις συνθήκες της Αττικής. Σε κάθε περίπτωση, η επιλογή της αρχιτεκτονικής των πύργων συνολικά (50-70 και <200μ), των γραμμών τους και των χρωματισμών τους αλλά και για την αποφυγή εμφάνισης “αιωρούμενων επάλληλων κουτιών στο χώρο”, θα πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο ιδιαίτερης μελέτης. Σε αυτή να συμπεριλαμβάνεται επαρκής φωτορεαλιστική αναπαράσταση, από την οποία να επιβεβαιώνεται, η κατά το δυνατό ομαλή ενσωμάτωσή τους στο χώρο, λαμβάνοντας υπόψη τον ορεινό όγκο του Υμηττού ως υποβάθρου. Δεδομένου ότι ο χώρος αυτός, θα αποτελεί την νότια πύλη εισόδου της Αθήνας, τόσο όσων την προσεγγίζουν προερχόμενοι από το αεροδρόμιο και την νότια Αττική όσο και δια θαλάσσης, θα πρέπει να δοθεί επιπρόσθετο βάρος.
 17. Σημειώνεται ότι **τα ψηλά κτίρια εμφανίζουν πολύ μεγαλύτερο ενεργειακό αποτύπωμα και ειδικότερα ενεργειακή κατανάλωση από ότι τα συμβατικά χαμηλά κτίρια, κάτι που μπορεί να φτάσει έως και σε τριπλασιασμό της ειδικής ενεργειακής κατανάλωσης ανά μονάδα επιφανείας δομημένου χώρου.** Κατά συνέπεια, οι κατασκευαστές και διαχειριστές των υψηλών κτιρίων, θα πρέπει να εφαρμόσουν σειρά μέτρων και δράσεων, **στοιχειοθετώντας τις επιλογές τους επαρκώς**, ώστε να περιορίσουν την ενεργειακή κατανάλωση, να αυξήσουν την ενεργειακή απόδοση, να περιορίσουν τις ενεργειακές απώλειες, να μεγιστοποιήσουν τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (μέσω πχ ηλιακών συλλεκτών, φωτοβολταϊκών πάνελ κλπ) και αντλιών θερμότητας, να περιορίσουν στο ελάχιστο δυνατό το ποσοστό εκείνο της ενέργειας που προέρχεται από τα ορυκτά καύσιμα και γενικότερα να εκμεταλλευτούν όλες εκείνες τις τεχνικές της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής μέσω κατάλληλα σχεδιασμένων παθητικών και ενεργητικών συστημάτων. Ο όλος σχεδιασμός να στοχεύει στην ανάπτυξη **λειτουργικών έξυπνων κτιρίων** μέσα σε ένα περιβάλλον **έξυπνης και βιώσιμης πόλης.** **Η επίτευξη ανάλογης εξισορροπητικής μείωσης στην ενεργειακή κατανάλωση πρέπει να αποδεικνύεται μέσω μετρήσιμων μεγεθών και η αδειοδοτούσα αρχή οφείλει να προσθέσει σχετικό δεσμευτικό όρο.** Το παρατηρούμενο στο χώρο γεωθερμικό δυναμικό να αξιοποιηθεί στο μέτρο του δυνατού.
 18. Λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των εδαφών της περιοχής και των συνθηκών, **πλήρεις μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας απαιτούνται, πριν τον οριστικό σχεδιασμό και την έναρξη του κάθε έργου**
 19. Για την **ανάπτυξη της κοινωνικοποίησης των ενοίκων των πυργών (50-70 και <200μ), να προβλεφθούν χώροι συνάθροισης τόσο εντός όσο και**

ΕΚΤΟΣ ΑΥΤΩΝ, με τη διαμόρφωση στις πολεοδομικές ζώνες τοπικών παρκών, πλατειών, παιδικών χαρών και υπαίθριων γυμναστηρίων.

20. Οι χώροι στάθμευσης για το σύνολο των αναγκών των Ενοτήτων Πολεοδόμησης και Ανάπτυξης να τοποθετηθούν σε κατάλληλα σχεδιασμένους υπόγειους χώρους στάθμευσης
21. Η προτεινόμενη πολεοδόμηση του χώρου, οδηγεί σε πληθυσμιακές πυκνότητες 100-110κατοίκους ανά εκτάριο (1εκτ=10στρ). Η πυκνότητα αυτή συνήθως είναι αποδεκτή για ήδη δομημένες περιοχές, ενώ για προς πολεοδόμηση, συνιστούν αρκετά μεγάλη πυκνότητα (ίσως και διπλάσια από την κοινώς επιθυμητή). Ενδεικτικά αναφέρεται ότι οι σχετικές πυκνότητες πληθυσμού των όμορων Δήμων είναι: Αλίμου 71, Γλυφάδας 34 και Ελληνικού – Αργυρούπολης 33. Είναι προφανές ότι το προκύπτει μέγεθος θα έπρεπε να συγκρατηθεί σε χαμηλότερα επίπεδα, ενώ σίγουρα απαιτείται και σχετικός όρος που να αποτρέπει τη μεγέθυνσή του και τη συνέχιση της πολεοδόμησης του συνόλου του Πόλου
22. Στη σελίδα 4-293 της υποβληθείσας μελέτης αναγράφεται: «...Χαρακτηριστικό είναι ότι μέσα σε ένα μόνο από τα προϋπάρχοντα κτήρια του αεροδρομίου (του Ελληνικού), όπου σήμερα στεγάζονται τα γραφεία της TRAM Α.Ε., ανασκάφηκαν 130 (εκατό τριάντα τάφοι). Το νεκροταφείο ήταν σε χρήση από τα τέλη του 8^{ου} έως τον 4^ο αι. π.Χ....», ενώ στη σελ.6-138 στην ίδια ΣΜΠΕ διαβάζουμε πάλι σχετικά: «...κοντά στο Ολυμπιακό γήπεδο Hockey αποκαλύφθηκε το 2003 τμήμα αρχαίου λατομείου, το οποίο είχε καταχωθεί στην αρχαιότητα με ενδιαφέρον υλικό, κυρίως από θραύσματα αμφορέων διαφόρων προελεύσεων και λεκανίδων του 4ου αι. π.Χ. Σε μια σχισμή του λατομείου βρέθηκε κρυμμένος θησαυρός 57 αττικών νομισμάτων Ελευσίνιας σειράς και νομίσματα Σαλαμίνας. Σε γειτονική θέση βρέθηκε παρόμοιο υλικό του 3ου αι. π. Χ., το οποίο αν συνδυαστεί με εκείνο του 4ου αι. π.Χ. παραπέμπει στην ύπαρξη εμπορείου σε γειτονική θέση, ίσως στον όρμο του Αγίου Κοσμά». Γενικά, εντός της μελέτης, παρόμοιες αναφορές καταγράφονται ακόμα πολλές. Συνολικά, αναφέρονται στην διαβιβασθείσα μελέτη, πάνω από 20 διαφορετικές περιοχές εντός του χώρου των έργων, με διαπιστωμένες αρχαιότητες της περιόδου των Αρχαίων Ιστορικών Χρόνων. Αν και στη σελίδα 7-96 δηλώνεται: «...Πιθανολογείται λοιπόν ότι αρχαίες θέσεις θα έχουν ήδη καταστραφεί κατά τις εργασίες κατασκευής, επέκτασης και προσθηκών στο αεροδρόμιο. Το γεγονός αυτό έχει οδηγήσει σε διαφάνεια ως προς τη στρωματογραφία των αρχαιολογικών χώρων και των ιδιαίτερων συνθηκών του ακινήτου και αναμένεται να διευκολύνει τις εκσκαφές και τις εργασίες κατασκευής...».

Κατά συνέπεια, διαπιστώνεται πρώτον με ασφάλεια, ότι στο χώρο του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού και στην περιοχή του Αγ Κοσμά, υφίσταται πλήθος διάσπαρτων αρχαιοτήτων. Κατά δεύτερον, καθίσταται απαιτητό και ευκολονόητο ότι, καθόλη τη διάρκεια των εκσκαφών, αρμόδιοι υπάλληλοι της εφορείας αρχαιοτήτων θα πρέπει να παρευρίσκονται οπωσδήποτε στο χώρο και σε κάθε εκσκαφική θέση, με ευθύνη του φορέα του έργου και να ακολουθούνται όλες οι προβλεπόμενες από το ν3028/02 διαδικασίες. Πριν την ολοκλήρωση του σχεδιασμού του έργου και οπωσδήποτε πριν την έναρξη των έργων, να προηγηθεί κατάλληλη υποθαλάσσια αρχαιολογική έρευνα στους χώρους έμπροσθεν του παράκτιου μετώπου αλλά και στους χώρους που

- προβλέπονται βυθοκορήσεις και πιθανές απορρίψεις τους, ακολουθούμενη από σχετικές γνωμοδοτήσεις της αρμόδιας Εφορείας Εναλείων Αρχαιοτήτων, αλλά και των λοιπών αρμόδιων εφορειών αρχαιοτήτων
23. Για τα αρχαία που θα ανευρεθούν να προβλεφθεί η ανάδειξή τους και να συμπεριληφθούν πιθανές αρχαιολογικές διαδρομές.
 24. Στην υποβληθείσα μελέτη η προτεινόμενη ανάπλαση των ρεμάτων συνίσταται στην διατήρηση των παλαιότερων οχετών, διάνοιξη νέων καναλιών και παροχέτευση σε αυτά μόνο των υπερχειλίσεων. Επισημαίνεται ότι στον εν λόγω σχεδιασμό θα πρέπει να αιτιολογείται επαρκώς το μέγεθος της κατασκευής τους και να εξασφαλίζεται επαρκής παροχέτευση ύδατος για τη διατήρηση ενός ικανού υδάτινου στοιχείου. Επίσης, η εκβολή του ρέματος Τραχώνων, για την οποία το σχέδιο προβλέπει την μετατόπισή της, ανήκει στους υδροτόπους β' προτεραιότητας (Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - 2014) Κατά συνέπεια, και για τη συμμετοχή των εν λόγω έργων στο σχέδιο, απαιτείται η έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας Βιοποικιλότητας του ΥΠΕΝ, ενώ θα απαιτηθεί και η έγκριση της σχετικής επιτροπής της Δ/σης Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών του ΥΠΕΝ για το σύνολο της ανασύστασής τους. Στη μελέτη δε, αναφέρεται διαμόρφωση υδροτοπικών βιοτόπων οικοτόπων. Η Υπηρεσία μας διαπιστώνει ότι δεν θα είναι εύκολη ή ακόμα και δυνατή η διατήρηση μόνιμων υδάτινων στοιχείων στα ρέματα που χαρακτηρίζονται από διαλείπουσα ροή. Σε περίπτωση που παραμείνει η εν λόγω διαμόρφωση, θα πρέπει να εξασφαλισθεί επαρκής πρόσβαση του κοινού στις απομονούμενες όχθες των ρεμάτων, μέσω κατάλληλων διαβάσεων
 25. Για τυχόν δέντρα και μεγάλους θάμνους που θα απομακρυνθούν από τους χώρους του έργου, να προβλεφθεί η μετεμφύτευσή τους όπου αυτό είναι δυνατό ή φύτευση αντίστοιχου αριθμού και ειδών φυτών, σε χώρους που θα υποδείξουν οι αρμόδιες υπηρεσίες δήμοι ή δασαρχείο. Επαρκής συνεννόηση θα πρέπει να προηγηθεί της έναρξης των έργων
 26. Πριν τον οριστικό σχεδιασμό για την διαφοροποίηση και ανάπλαση των ακτών του Παράκτιου Μετώπου, να προηγηθεί μελέτη βιοποικιλότητας από το ΕΛΚΕΘΕ, στην οποία να προσδιορίζονται όλες οι προκαλούμενες μεταβολές στο παράκτιο και θαλάσσιο οικοσύστημα, προτείνοντας όμως συγκεκριμένα αντισταθμιστικά μέτρα. Η ιδιαίτερη μορφολογία της ακτής (όπως ιστορικά περιγράφεται) και κυρίως η παρουσία των δύο υφάλων κοντά της, απαιτεί μια προσεκτικότερη διερεύνηση των εκεί οικοσυστημάτων (έστω και προσωρινά υποβαθμισμένων) και της σημασίας τους
 27. Να πραγματοποιηθεί κατάλληλη ακτομηχανική μελέτη για τον προσδιορισμό τυχόν εξαμώσεων λόγω των μεταβολών της μορφολογίας και της δυναμικής των ακτών που ενδέχεται να προκαλέσουν τα έργα και των πιθανών μέτρων που θα πρέπει να ληφθούν, όμως αν και τα έργα που σχεδιάζονται είναι δίπλα στην ακτή και μάλιστα για ορίζοντα 99 χρόνων, δεν γίνονται αναφορές για πιθανές επιπτώσεις σε αυτά από την διαπιστούμενη κλιματική αλλαγή και την ανύψωση της στάθμης των θαλασσών. Θα πρέπει να προηγηθεί μια συστηματική διερεύνηση των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής στο συγκεκριμένο έργο, για το εάν προβλέπεται να το επηρεάσουν και πως αυτό θα αντιμετωπισθεί.
 28. Στην υποβληθείσα μελέτη γίνεται αναφορά για την ήδη(?) εξασφαλισμένη δυνατότητα ηλεκτροδότησης του συνολικού χώρου του έργου κατά τη

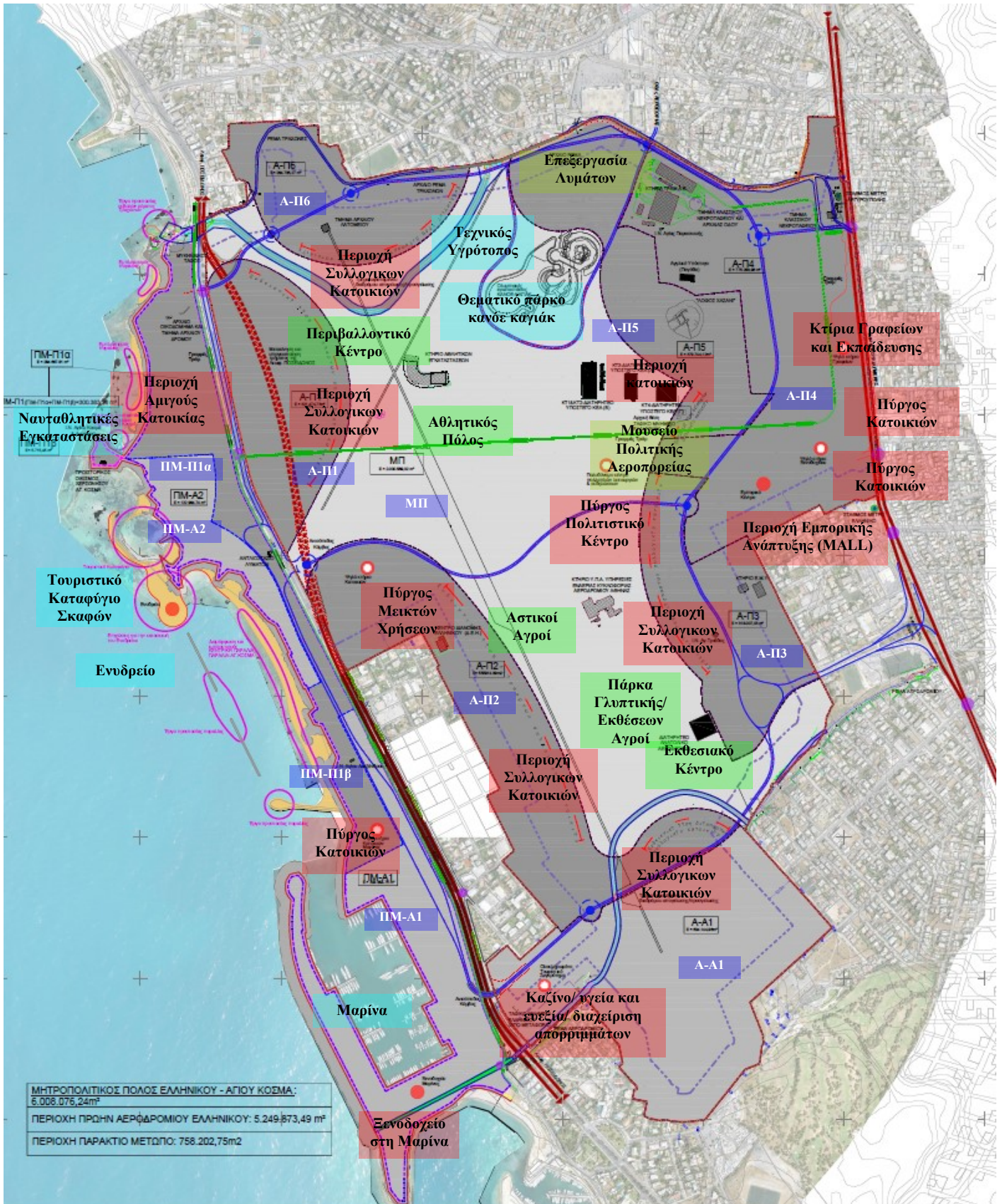
λειτουργία του. Αντίθετα όμως, είναι γνωστό ότι το υπάρχον εγκατεστημένο ηλεκτροδοτικό σύστημα αδυνατεί να εξυπηρετήσει τις μελλοντικές ανάγκες της ευρύτερης περιοχής. Θα απαιτηθεί η ολοκλήρωση της μετάβασης του ΚΥΤ Αργυρούπολης σε σταθμό 400kV από 150kV που είναι σήμερα, με τη σχετική του ανάπτυξη. Παρόμοια, ο σχεδιαστής θα πρέπει να αναζητήσει και από τους υπόλοιπους διαχειριστές των υπηρεσιών κοινής ωφελείας τις απόψεις τους σχετικά με την δυνατότητά ή μη ικανοποίησης από αυτούς των μελλοντικών αναγκών του έργου, ώστε να γίνει έγκαιρος προγραμματισμός των απαιτούμενων έργων υποδομής

29. Η υποβληθείσα πρόταση τόσο **περιβαλλοντικά** όσο και **τεχνοοικονομικά** (βλέπε **σχετικές συνημμένες στην διαβιβασθείσα μελέτη, τεchnοοικονομικές εκτιμήσεις και αποτιμήσεις ιδρυμάτων**) **δεν συμπεριλαμβάνει συνέργειες δεύτερης τάξης και κατά συνέπεια τους εμφανιζόμενους κινδύνους**. Δεν λαμβάνει υπόψη τη φέρουσα ικανότητα των περιβαλλόντων εντός των οποίων θα αναπτυχθεί το έργο, παραβλέπει τις αλληλεπιδράσεις του έργου με τις γειτονικές αγορές και δεν αξιολογεί το εν λόγω κόστος. Δεν συνεκτιμά το δημιουργηθέν μεγάλο και διαρκώς διογκούμενο κτιριοδομικό απόθεμα αδιάθετων κατοικιών και επαγγελματικών χώρων και τη διαρκώς μειούμενη αγοραστική ικανότητα των υποψήφιων χρηστών και κυρίως δεν συν-υπολογίζει την καταναλώμενη περιβαλλοντική αξία που προκαλεί το έργο. Ως άμεσο αποτέλεσμα, **αδυνατεί να προσδιορίσει την παρουσία ενός μέγιστου οριακού οφέλους, δεν εντοπίζει την ύπαρξη κάποιων βέλτιστων περιοχών βιώσιμης ανάπτυξης και κατά συνέπεια υπερεκτιμά το λογιστικά εμφανιζόμενο λειτουργικό κέρδος**. Κρίνεται **ορθότερη η ολοκλήρωση του σχεδίου βηματικά, περιορίζοντας την αβεβαιότητα των επιλογών του και απομακρύνοντας πιθανές αστοχίες του**
30. Από τα θετικά της πρότασης είναι η δυνατότητα της **κοινωνικής ανταποδοτικότητας εκτάσεων 300στρ** του αεροδρομίου με οικόπεδα δομημένα ή όχι, περιοχών του Λεκανοπεδίου στερούμενων πρασίνου. Πιστεύουμε ότι **οι παραχωρησιούχοι θα έπρεπε να είχαν ήδη περάσει στο επόμενο στάδιο συμφωνιών με τους εκμεταλλευτές του χώρου, προτείνοντας ήδη συγκεκριμένες περιοχές του λεκανοπεδίου, με βασικές ελλείψεις σε χώρους πρασίνου**. Η όποια καθυστέρηση πιθανολογείται ότι μπορεί να απομακρύνει την υλοποίηση του εν λόγω μέτρου
31. **Να δημιουργηθεί ελεύθερη διαδρομή και ποδηλατόδρομος στο σύνολο της παραλίας των 3,16 χλμ του Παράκτιου Μετώπου και όχι μόνο στον πρώτο 1,5χλμ που αναφέρει το διαβιβασθέν στην Υπηρεσία μας Σχέδιο**. Η εξασφάλιση της πρόσβασης του κοινού μέσω μιας ενιαίας διαδρομής στο σύνολο του παραλιακού μετώπου, θα εμπόδιζε την απομόνωση και τον αποκλεισμό του χώρου, θα αύξανε τις επιχειρηματικές ευκαιρίες, θα συνέβαλλε ουσιαστικά στην εκτίμηση και αποδοχή του έργου, θα διαμόρφωνε έναν ακόμα ενδιαφέροντα πόλο έλξης αλλά και χώρο διάχυσης ιδεών και πολυπολιτισμικής προσέγγισης.
32. **Να ενισχυθεί η πρόσβαση προς το Παράκτιο Μέτωπο με τη δημιουργία επιπρόσθετων πράσινων διαδρομών που θα συνδέουν το Πάρκο με την ακτή** (πχ μέσω της περιοχής του Κάτω Ελληνικού, στο ύψος του ΙΝ Αγ Αλεξάνδρου)

33. **Οι αθλητικές γηπεδικές εγκαταστάσεις που προβλέπονται στον εντός του Πάρκου χώρο, να αφορούν τον Μαζικό και Σχολικό Αθλητισμό. Να διατίθενται για τη διεξαγωγή αγώνων ερασιτεχνικού αθλητισμού.**
34. **Οι κολυμβητικές δεξαμενές που αφαιρούνται από την περιοχή των αθλητικών εγκαταστάσεων του Αγ Κοσμά να μεταφερθούν σε κατάλληλες θέσεις του πάρκου για Μαζικό Αθλητισμό. Η συνολική κάλυψη γηπέδων και κολυμβητηρίων εντός του Πάρκου να μην υπερβαίνει τα 100στρ**
35. **Το Αμερικάνικο Κολλέγιο Θηλέων αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα Ιστορικής Μνήμης του Ελληνισμού, αλλά και αξιόλογο στοιχείο της Ιστορίας της Εκπαίδευσης της Χώρας. Το εν λόγω κτίριο θα μπορούσε να ενταχθεί σε ένα σχέδιο επανάχρησής του, αφού με τον ένα ή τον άλλο τρόπο προκαλεί το ενδιαφέρον ικανής μερίδας του πληθυσμού, με τη μορφή μουσείου, χώρου εκθέσεων, μνήμης κλπ. Ανάλογα να διερευνηθεί η επανάχρηση και άλλων αξιόλογων κτισμάτων που όμως δεν κρίθηκαν διατηρητέα**
36. **Θα πρέπει να εξασφαλισθεί η μεταστέγαση όλων των οργανώσεων και συλλόγων που βρίσκονται σήμερα εγκατεστημένοι στο χώρο και παρέχουν φροντίδα σε παιδιά με ειδικές δεξιότητες. Οι νέοι χώροι που θα στεγασθούν, να διαθέτουν όλα τα απαραίτητα χαρακτηριστικά για την εξυπηρέτηση των αναγκών τους και να παρέχουν τις σχετικές διευκολύνσεις.**
37. **Πριν την έναρξη των έργων θα πρέπει να αναζητηθούν κατάλληλοι χώροι για την μετεγκατάσταση του ΕΛΚΕΘΕ και του αμαξοστασίου της ΕΘΕΛ**
38. **Τα παροπλισμένα αεροσκάφη στο χώρο, τα οποία αποτελούν αξιόλογα σύγχρονα μουσειακά τεχνολογικά αντικείμενα, να προστατευθούν και να μεταφερθούν στους προβλεπόμενους μουσειακούς χώρους με ασφάλεια**
39. **Κατά το σχεδιασμό του έργου να προβλεφθεί και η εξυπηρέτηση όλων των αναγκών (σχολεία, πάρκα, γυμναστήρια κλπ) της ενότητας του Κάτω Ελληνικού ώστε να μην απομονωθεί κατά τη λειτουργία του έργου. Γενικότερα, οι επηρεαζόμενοι Δήμοι θα πρέπει να επανεκτιμήσουν και ενδεχομένως να επανασχεδιάσουν τους χώρους τους και τη λειτουργία τους κάτω από τα νέα δεδομένα, όμως σε επαρκή επικοινωνία και συνεργασία με τους διαχειριστές του Πόλου**
40. **Για την επαρκή κυκλοφοριακή σύνδεση του χώρου με το λοιπό δίκτυο να εκπονηθούν κατάλληλες κυκλοφοριακές μελέτες οι οποίες να εγκριθούν από την αρμόδια ΔΜΕΟ. Είναι πολύ πιθανόν να απαιτηθεί επανασχεδιασμός των βασικών μεταφορικών υποδομών και εξυπηρετήσεων της περιοχής, αφού προβλέπονται υπερβάσεις των κυκλοφοριακών και μεταφορικών τους ικανοτήτων**
41. **Ο σχεδιασμός του έργου θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει ανταποδοτικά, ανακουφιστικά ή άλλα μέτρα για την άμβλυνση των συνεπειών του υπερσυγκεντρωτικού χαρακτήρα του Πόλου, στις γειτονικές αγορές. Η αδειοδοτούσα αρχή να συμπεριλάβει σχετικό δεσμευτικό όρο**
42. **Το γειτονικό Γκολφ Γλυφάδας να συμπεριληφθεί στον σχεδιασμό του έργου κατά τη λειτουργία του. Να προβλεφθεί η ικανοποίηση των αρδευτικών αναγκών του Γκολφ και σε κάθε περίπτωση να εξυπηρετείται από τις σχεδιαζόμενες εγκαταστάσεις.**

43. Το προβλεπόμενο στο ν4062/12 **Μουσείο Σχεδιασμού Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής** να διευρύνει το αντικείμενο του με διεθνείς διαγωνισμούς, εκδηλώσεις και παρουσιάσεις, στο χώρο τόσο της αρχιτεκτονικής όσο και του **σύγχρονου σχεδιασμού** και ασφαλώς επιθυμούμε να συμπεριληφθεί στο τελικό πλάνο του έργου
44. Το περιγραφόμενο **ΣΜΑ και το Πράσινο Σημείο** να εξυπηρετεί συνολικά τις ανάγκες του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης. Η Υπηρεσία θα επιθυμούσε την εξυπηρέτηση και των όμορων Δήμων Γλυφάδας, Αλίμου και Παλαιού Φαλήρου, απελευθερώνοντας αντίστοιχους χώρους προς όφελος πρασίνου ή λοιπών κοινωφελών χρήσεων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ



Β) την υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 23831/01-02-2018 εισήγησή του, εκπροσωπώντας τη Διοίκηση της Περιφέρειας Αττικής, η οποία έχει σταλεί και έχει ως εξής :

Δεκαπέντε χρόνια μετά τον τερματισμό της λειτουργίας του πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού ο χώρος των 6.200 περίπου στρεμμάτων παραμένει η μεγαλύτερη ανενεργή έκταση εντός Αττικής με ελάχιστες εξαιρέσεις.

Η Ελληνική Πολιτεία διαχρονικά, με αποφάσεις, πράξεις αλλά και παραλήψεις της, δεν έδωσε την πρέπει σημασία σε ένα κορυφαίο για το μέλλον της Αττικής αλλά και ευρύτερα της χώρας, ζήτημα. Δεν φρόντισε έτσι να ορίσει με νόμο τι θα γίνει στην περιοχή. Δεν όρισε ποια θα είναι η έκταση του πάρκου, ποιες θα είναι οι χρήσεις γης, ποιοι θα είναι οι συντελεστές δόμησης, ποιοι θα είναι οι συντελεστές κάλυψης κλπ. Με λίγα λόγια αυτό που ισχύει για όλες τις άλλες εκτάσεις, στο πρώην αεροδρόμιο δεν ισχύει. Η Ελληνική Πολιτεία λοιπόν, εκτός από τα μεγάλα λόγια για επενδύσεις, ανάπτυξη, θέσεις εργασίας κλπ δεν έκανε το καθήκον της. Ακόμα και την εποχή όπου οι αριθμοί ευημερούσαν. Αυτοί που δεν έκαναν το καθήκον τους διαχρονικά εκτός από σοβαρότατες ευθύνες, έχουν και ονοματεπώνυμο.

Το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής έχει ήδη τοποθετηθεί με την απόφαση 217/16.06.2016 ζητώντας μεταξύ άλλων:

- Την αξιοποίηση του χώρου με την δημιουργία Μητροπολιτικού Πάρκου πρασίνου και πολιτισμού που θα περιλαμβάνει χρήσεις χαμηλής όχλησης.
- Η διαχείριση των ακτών να περιέλθει στα αιρετά θεσμικά όργανα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης εξασφαλίζοντας την ελεύθερη πρόσβαση των πολιτών σε αυτές.
- Την άρση της αδιαφάνειας με την οποία προχωρούσε η διαδικασία της σχεδιαζόμενης «επένδυσης».

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο και μετά την διαπραγμάτευση της λεόντειας σύμβασης του 2014, επετεύχθη το 2016 η αύξηση των χώρων πρασίνου με την αντίστοιχη μείωση εκτάσεων πολεοδομικής ανάπτυξης, ο καθορισμός όρων προστασίας των χώρων αρχαιολογικού και πολιτιστικού χαρακτήρα και για πρώτη φορά δημοσιοποίηση των στοιχείων που αφορούν στα δεδομένα της παρέμβασης στη περιοχή.

Ωστόσο παρά τις όποιες βελτιώσεις οι τελικές προβλέψεις:

Α) Εξακολουθούν να προβλέπουν πολύ υψηλή δόμηση παρά την μείωση κατά 25% που προέκυψε από τις διαπραγματεύσεις.

Β) Εξακολουθούν να καταλήγουν στη δημιουργία μιας νέας πόλης που δεν προκύπτει από καμία πολεοδομική ανάγκη, καθώς η Αττική διαθέτει πλεόνασμα κατοικιών, εμπορικών και επαγγελματικών χώρων.

Γ) Εξακολουθούν να αποκόπτουν σε σημαντικό βαθμό και σε κρίσιμα μέρη τους πολίτες του Λεκανοπεδίου από τη θάλασσα, παρά τις όποιες βελτιωμένες προβλέψεις ως προς αυτό. Σε κάθε περίπτωση είναι κρίσιμο να παραμείνει η δίοδος του Πάρκου προς το παράκτιο μέτωπο ανοιχτή. Σε διαφορετική περίπτωση η όλη περιοχή μετατρέπεται σε κλειστή πόλη για τους πολίτες της Αττικής.

Δ) Θα προκαλέσουν σημαντικά αρνητικές επιπτώσεις στις τοπικές αγορές και τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις των γύρω Δήμων.

Ε) Εξακολουθούν να αναιρούν το συγκριτικό πλεονέκτημα της ακτογραμμής της Αττικής που είναι η έλλειψη πολύ μεγάλων και ψηλών κτιρίων καθώς και η άμεση

οπτική επαφή με την θάλασσα. Η δυνατότητα «αφομοίωσης» κτιρίων με ύψος έως 200 μέτρα από την παράκτια ζώνη είναι από εξαιρετικά δύσκολη έως αδύνατη.

ΣΤ) Εξακολουθούν να μην περιέχουν λύσεις σε κρίσιμα ζητήματα για την τοπική αυτοδιοίκηση, τις τοπικές κοινωνίες και τους κατοίκους του Λεκανοπεδίου π.χ. διαχείριση απορριμμάτων, ενώ παραμένει ως εκκρεμότητα το θέμα της έκτασης 42 στρεμμάτων (ΚΤΕΟ Ελληνικού) ιδιοκτησίας της Περιφέρειας Αττικής.

Ως Περιφέρεια Αττικής επαναλαμβάνουμε την σταθερή μας θέση για μια ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη, με σεβασμό στο περιβάλλον, για πόλεις που θα έχουν στο κέντρο της προσοχής τους τον άνθρωπο, τις ανάγκες του, τις δραστηριότητες του, τον ελεύθερο χρόνο, δημιουργώντας ταυτόχρονα τις προϋποθέσεις για την ανάπτυξη υγιούς επιχειρηματικότητας που θα δημιουργεί θέσεις δουλειάς, της επιχειρηματικότητας με κανόνες, προδιαγραφές και όρους που θα ισχύουν για όλους.

Λαμβάνοντας υπόψη τις θέσεις που προαναφέρονται, θεωρούμε πως το κατατεθειμένο Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ελληνικού δεν συμβαδίζει με αυτές και δεν οδηγεί την υπόθεση του Ελληνικού από πεδίο σύγκρουσης, σε παράγοντα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης, για τον λόγο αυτό εισηγούμαστε την απόρριψη της Σ.Μ.Π.Ε. του κατατεθειμένου Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (Σ.Ο.Α.) του «Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά».

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

Έχοντας υπόψη :

- την υπ' αριθμ. 217/2016 απόφασή του,
- την εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής,
- την εισήγηση του Αντιπεριφερειάρχη κ. Αναγνωστόπουλου,

αποφασίζει ομόφωνα

Γνωμοδοτεί αρνητικά επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ελληνικού του «Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά».

Το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής έχει ήδη τοποθετηθεί με την απόφαση 217/16.06.2016 ζητώντας μεταξύ άλλων:

- Την αξιοποίηση του χώρου με την δημιουργία Μητροπολιτικού Πάρκου πρασίνου και πολιτισμού που θα περιλαμβάνει χρήσεις χαμηλής όχλησης.
- Η διαχείριση των ακτών να περιέλθει στα αιρετά θεσμικά όργανα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης εξασφαλίζοντας την ελεύθερη πρόσβαση των πολιτών σε αυτές.
- Την άρση της αδιαφάνειας με την οποία προχωρούσε η διαδικασία της σχεδιαζόμενης «επένδυσης».

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο και μετά την διαπραγμάτευση της λεόντειας σύμβασης του 2014, επετεύχθη το 2016 η αύξηση των χώρων πρασίνου με την αντίστοιχη

μείωση εκτάσεων πολεοδομικής ανάπτυξης, ο καθορισμός όρων προστασίας των χώρων αρχαιολογικού και πολιτιστικού χαρακτήρα και για πρώτη φορά δημοσιοποίηση των στοιχείων που αφορούν στα δεδομένα της παρέμβασης στη περιοχή.

Ωστόσο παρά τις όποιες βελτιώσεις οι τελικές προβλέψεις:

Α) Εξακολουθούν να προβλέπουν πολύ υψηλή δόμηση παρά την μείωση κατά 25% που προέκυψε από τις διαπραγματεύσεις.

Β) Εξακολουθούν να καταλήγουν στη δημιουργία μιας νέας πόλης που δεν προκύπτει από καμία πολεοδομική ανάγκη, καθώς η Αττική διαθέτει πλεόνασμα κατοικιών, εμπορικών και επαγγελματικών χώρων.

Γ) Εξακολουθούν να αποκόπτουν σε σημαντικό βαθμό και σε κρίσιμα τμήματα τους πολίτες του Λεκανοπεδίου από τη θάλασσα, παρά τις όποιες βελτιωμένες προβλέψεις ως προς αυτό. Σε κάθε περίπτωση είναι κρίσιμο να παραμείνει η δίοδος του Πάρκου προς το παράκτιο μέτωπο ανοιχτή. Σε διαφορετική περίπτωση η όλη περιοχή μετατρέπεται σε κλειστή πόλη για τους πολίτες της Αττικής.

Δ) Θα προκαλέσουν σημαντικά αρνητικές επιπτώσεις στις τοπικές αγορές και τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις των γύρω Δήμων.

Ε) Εξακολουθούν να αναιρούν το συγκριτικό πλεονέκτημα της ακτογραμμής της Αττικής που είναι η έλλειψη πολύ μεγάλων και ψηλών κτιρίων καθώς και η άμεση οπτική επαφή με την θάλασσα. Η δυνατότητα «αφομοίωσης» κτιρίων με ύψος έως 200 μέτρα από την παράκτια ζώνη είναι από εξαιρετικά δύσκολη έως αδύνατη.

ΣΤ) Εξακολουθούν να μην περιέχουν λύσεις σε κρίσιμα ζητήματα για την τοπική αυτοδιοίκηση, τις τοπικές κοινωνίες και τους κατοίκους του Λεκανοπεδίου π.χ. διαχείριση απορριμμάτων, ενώ παραμένει ως εκκρεμότητα το θέμα της έκτασης 42 στρεμμάτων (ΚΤΕΟ Ελληνικού) ιδιοκτησίας της Περιφέρειας Αττικής.

Επαναλαμβάνει την σταθερή θέση της Περιφέρειας Αττικής για μια ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη, με σεβασμό στο περιβάλλον, για πόλεις που θα έχουν στο κέντρο της προσοχής τους τον άνθρωπο, τις ανάγκες του, τις δραστηριότητες του, τον ελεύθερο χρόνο, δημιουργώντας ταυτόχρονα τις προϋποθέσεις για την ανάπτυξη υγιούς επιχειρηματικότητας που θα δημιουργεί θέσεις δουλειάς, της επιχειρηματικότητας με κανόνες, προδιαγραφές και όρους που θα ισχύουν για όλους.

Λαμβάνοντας υπόψη τις θέσεις που προαναφέρονται, το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής θεωρεί πως το κατατεθειμένο Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ελληνικού δεν συμβαδίζει με αυτές και δεν οδηγεί την υπόθεση του Ελληνικού από πεδίο σύγκρουσης, σε παράγοντα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης. Για τους λόγους αυτούς γνωμοδοτεί αρνητικά επί της Σ.Μ.Π.Ε. του κατατεθειμένου Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (Σ.Ο.Α.) του «Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά».

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Π.Σ.

Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Π.Σ.

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΣΧΙΝΑΣ

ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΑΠΟΣΤΟΛΑΚΗ