



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Γραφείο Προέδρου

Ταχ.Δ/ση : Λεωφ. Συγγρού 80-88

Ταχ. Κωδ. : 117 41 Αθήνα

Τηλ.: 213-2065244, 238, 518

e-mail : ssona@patt.gov.gr

Συνεδρίαση 24^η

ΑΠΟΦΑΣΗ υπ' αριθμ. 258/2025

Σήμερα 24/11/2025, ημέρα Δευτέρα και ώρα 15:00, συνήλθαν σε τακτική συνεδρίαση τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Αττικής. Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε, δια ζώσης, στην αίθουσα του κινηματογράφου «ΣΙΝΕ ΕΛΕΥΣΙΣ», στον Δήμο Ελευσίνας (Ταχ. Δ/ση: Ελ. Βενιζέλου 45, Ελευσίνα), κατά τις προβλέψεις των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 167 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/τ. Α'/07-6-2010), όπως ισχύει, κατόπιν της υπ' αριθμ. πρωτ. 1427866/18-11-2025 πρόσκλησης του Προέδρου κ. Βασίλειου Καπερνάρου, που κοινοποιήθηκε νόμιμα, στις 18/11/2025 στον Περιφερειάρχη Αττικής, σε καθένα από τους Αντιπεριφερειάρχες καθώς και σε καθένα από τους Περιφερειακούς Συμβούλους.

Θέμα 14^ο Η.Δ.

Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) για την επανέγκριση της πολεοδομικής μελέτης ΠΕ 5-Δηλαβέρη, Δήμου Αμαρουσίου, Περιφέρειας Αττικής.

Λόγω απουσίας του Προέδρου του Περιφερειακού Συμβουλίου, κ. Βασιλείου Καπερνάρου, καθήκοντα προέδρου άσκησε ο Αντιπρόεδρος κ. Κωνσταντίνος Κάβουρας, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 168 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/τ. Α'/07-6-2010), όπως ισχύει.

Διαπιστώθηκε η απαρτία, κατά την έναρξη της συνεδρίασης, με σύνολο σαράντα επτά (47) παρόντων επί συνόλου ογδόντα πέντε (85) Περιφερειακών Συμβούλων, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 447/2023 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία επικυρώθηκε το αποτέλεσμα των εκλογών της 8ης Οκτωβρίου 2023 για την Περιφέρεια Αττικής και ανακηρύχθηκε ο επιτυχών και οι επιλαχόντες συνδυασμοί, ο Περιφερειάρχης και οι τακτικοί και αναπληρωματικοί περιφερειακοί σύμβουλοι κάθε συνδυασμού για την περιφερειακή περίοδο από 01-01- 2024 έως 31-12-2028, όπως αυτή διορθώθηκε με την υπ' αριθμ. 538/2023 όμοια και τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 186/2024 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

Οι παρόντες και οι απόντες στη συζήτηση του συγκεκριμένου θέματος έχουν ως εξής:

Παρόντες:

Τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής:

Ο Αντιπρόεδρος κ. Κάβουρας Κωνσταντίνος

Ο Γραμματέας κ. Μπενετάτος Στυλιανός

Η Αναπληρώτρια Περιφερειάρχης κ. Κεφαλογιάννη Χριστίνα

Οι Χωρικοί Αντιπεριφερειάρχες Αττικής κ.κ.: Αδαμοπούλου Γεωργία (Τζίνα), Αλεξανδράτος Χαράλαμπος (Μπάμπης), Βάρσου Μαργαρίτα, Βλάχος Γεώργιος, Βοϊδονικόλας Σταύρος, Δαμάσκος Δημήτριος, Παπαγεωργίου Νικόλαος, Παπασπύρου Αθανασία.

Οι Θεματικοί Αντιπεριφερειάρχες Αττικής κ.κ.: Αλυμάρα Σοφία, Αντωνάκου Σταυρούλα, Ασκητής Αθανάσιος (Θάνος), Κουτσογιαννόπουλος Θεόδωρος (Θοδωρής), Μακρή Σταυρούλα (Ρούλα), Μαρκουίζος (Ιαβέρης) Κωνσταντίνος, Μπαϊρακτάρης Πολυχρόνιος (Πολυχρόνης), Μπαρμπαγιάννη - Αδαμοπούλου Ευγενία, Μωραϊτάκη Πικρού Ελευθερία (Ρίτα), Σιάτρας Χαράλαμπος (Μπάμπης).

Οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ.:

Αβραμίδης Γαβριήλ, Αβραμοπούλου Ελένη, Αγγελάκη Δήμητρα, Αλμπάνης Ευάγγελος, Αντωνίου Άννα, Αποστολίδου Κλεονίκη (Νίκη), Αργυράκη Βασιλεία (Μπέσσυ), Αυγερινός Αθανάσιος (Θανάσης), Αυλωνίτου Χρυσάνθη, Βαθιώτης Αθανάσιος, Βαρελάς Κλεάνθης, Βισκαδουράκης Αθανάσιος (Θανάσης), Βλάχου Γεωργία, Βουτσινάς Ιωάννης, Γαλακτόπουλος Πέτρος, Γεράκη Αικατερίνη, Γώγος Χρήστος, Ζαμπίδης Μιχαήλ (Άιρον Μάικ), Ζώμπος Κωνσταντίνος, Θεοδωρόπουλος Χρήστος, Ιωακειμίδης Γεώργιος, Ιωακειμίδης Ευάγγελος, Καβαλλάρη Βασιλική (Βίκυ), Καββαδίας Αντώνης, Καζάκου Μαρία, Καμπούρης Φίλιππος, Καραδήμα Ιωάννα, Κατσικάρης Δημήτριος, Κόκκαλης Βασίλειος, Κοσμόπουλος Ελευθέριος, Κουρή Μαρία (Μαίρη), Λογοθέτη Αικατερίνη, Λώλος Βασίλειος, Μαγκανάρης Νικόλαος, Μανωλάκος Λεωνίδα, Μελάς Σταύρος, Μιλλούση Βασιλική (Βίκυ), Μουζάλας Μάριος, Μπαλάφας Γεώργιος, Ντούρος Γεώργιος, Ορφανός Αθανάσιος (Θάνος), Πετρόπουλος Βασίλειος, Πρεζεράκου Ευριδίκη (Ερρικα), Πρωτούλης Ιωάννης, Ράπτης Ιωάννης, Σγουρός Ιωάννης, Τάτσης Γεώργιος, Τουμαζάτου Μαριάννα, Τσουκαλάς Γεώργιος, Χιωτάκης Νικόλαος (Νίκος), Χρονοπούλου Νίκη.

Απόντες:

Ο Περιφερειάρχης Αττικής κ. Χαρδαλιάς Νικόλαος.

Τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής:

Ο Πρόεδρος κ. Καπερνάρος Βασίλειος.

Η Θεματική Αντιπεριφερειάρχης Αττικής κ. Πάλλη - Γιαννακοπούλου Αλεξάνδρα.

Οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ.:

Αγγέλης Σπυρίδων, Γεωργιάδου Παρασκευή (Εύη), Γιακουμάτου Ευαγγελία (Εβίνα), Κασίμης Χρήστος, Κατσούλης Αθανάσιος (Σάκης), Κεφαλογιάννη Λουκία, Κοροβέση Μυρτώ, Κωνσταντέλλου Αθηνά, Συρίγος Βάλαμος, Σφακιανάκης Εμμανουήλ (Μανώλης), Σχορτσανίτης Σοφοκλής.

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

Ο Αντιπρόεδρος του Περιφερειακού Συμβουλίου κ. Κων/νος Κάβουρας έδωσε το λόγο στον Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος & Ποιότητας Ζωής, κ Χαράλαμπο (Μπάμπη) Σιάτρα, ο οποίος έθεσε υπ' όψιν του Περιφερειακού Συμβουλίου την υπ' αριθμ. πρωτ. 1399045/12-11-2025 εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής, που εστάλη με την πρόσκληση και έχει ως εξής:

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 3852/10 «Νέα αρχιτεκτονική της Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87 Α/07-06-10)
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. 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 209Α / 21-09-2011) για την «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
4. Την 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) “Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 1650/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 3010/2002 “Εναρμόνιση του Ν. 1650/86 με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ κ.ά (Α'91)” και την ΥΑ με αριθμ ΔΙΠΑ/οικ37674/27-7-16 (ΦΕΚ2471/Β'/10-8-16) όπως τροποποίησε και αντικατέστησε την ΥΑ 1958/12
5. 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»..
6. Τις διατάξεις του Ν3028/02 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς».
7. Το Ν.4280/14 (ΦΕΚ159/Α'/8-8-2014) περί Περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης – Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις όπως τροποποιήθηκε σχετικά το 998/79 περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας
8. 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 και την με αριθμ ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/38181/2695/ 15 Απρ 2022 (ΦΕΚ 1923/ Β' / 18 Απρ 2022) με την τροποποίησή της
9. 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) «Ρύθμιση Θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Γεωργίας και νομικών προσώπων εποπτείας του και άλλες διατάξεις», το Ν3208/2003 (ΦΕΚ303/Α/2003) «Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις», την ΥΑ αριθμ 15277/23-3-12

- (ΦΕΚ1077/Β'/12) περί εξειδίκευσης διαδικασιών για την ενσωμάτωση στις Αποφάσεις Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων ή στις Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις της προβλεπόμενης από τις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας έγκρισης επέμβασης, για έργα και δραστηριότητες κατηγοριών Α και Β της υπουργικής απόφασης με αριθμ. 1958/12 (ΦΕΚ21/Β'/12), σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 4014/2011 και το νόμο 4467/ΦΕΚ Α 56/13.04.2017 περί Τροποποιήσεων διατάξεων της δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.
10. Το Ν.3937/2011 (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)
 11. 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»
 12. Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (αρ. 6876/4871 Πράξη της Βουλής των Ελλήνων - ΦΕΚ 128/Α/03.07.2008).
 13. Την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΓρΕΓΥ/41369/327/9 Ιουν 2018 (ΦΕΚ2693/Β'/6 Ιουλ 2018) «Έγκριση του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (ΕΛ06) και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.
 14. Την ΥΑ 903/2017 (ΦΕΚ4672/Β') «Έγκριση της 1ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.»
 15. Το Ν.4258/14 (ΦΕΚ94/Α'/14-4-2014) «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα – ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»
 16. 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
 17. Την υπ' αριθμ. ΚΥΑ 3137/191/Φ.15/21-3-2012 (ΦΕΚ1048/Β'/4-4-2012) περί «Αντιστοίχισης των κατηγοριών των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων και των δραστηριοτήτων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας με τους βαθμούς όχλησης που αναφέρονται στα πολεοδομικά διατάγματα».
 18. Το νόμο 4277/2014 (ΦΕΚ 156/Α/1-8-2014) Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις
 19. Το Ν4495/2017, (ΦΕΚ 167/Α/3.11.2017) Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.
 20. Το Ν4519/2018, (ΦΕΚ 25/Α/20.2.2018) Φορείς Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών και άλλες διατάξεις.
 21. Την ΥΑ οικ. 1915/2018 Τροποποίηση των υπ' αριθμ. 48963/2012 (Β' 2703) κοινής υπουργικής απόφασης, υπ' αριθμ. 167563/2013 (Β' 964) κοινής υπουργικής απόφασης και υπ' αριθμ. 170225/2014 (Β' 135) υπουργικής απόφασης, που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση του ν. 4014/2011 (Α' 209), σε συμμόρφωση με την Οδηγία 2014/52/ΕΕ «για την τροποποίηση της οδηγίας 2011/92/ΕΕ σχετικά με την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημόσιων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014
 22. Την ΚΥΑ67659/9-12-2013 (ΦΕΚ3155/Β'/12-12-2013) «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού»
 23. Το Π.Δ. υπ'αριθμ 59/2018 (ΦΕΚ114/Α'/29-6-2018) "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης"
 24. Το Ν 4315/2014 (ΦΕΚΑ/269) περί εισφοράς σε γης και το ΠΔ 111/2004 (ΦΕΚ 76/Α) περί του προσδιορισμού των θέσεων στάθμευσης
 25. Ν. 4685/2020 (ΦΕΚ Α 92 - 07.05.2020) Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις.
 26. Το Ν. 3378/2005 (ΦΕΚ 203/Α/19.08.2005) «Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία της αρχαιολογικής κληρονομιάς (αναθεωρημένη)».

27. Το Ν 2971/01 (ΦΕΚ285/Α΄/19-12-2001) «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
28. 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»
29. Το Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207/Α/07.10.1999) «Χωροταξικός Σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» και Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (αρ. 6876/4871 Πράξη της Βουλής των Ελλήνων - ΦΕΚ 128/Α/03.07.2008).
30. Την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΓρΕΓΥ/41369/327/9 Ιουν 2018 (ΦΕΚ2693/Β΄/6 Ιουλ 2018) «Έγκριση του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (ΕΛ06) και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.
31. Την ΥΑ 903/2017 (ΦΕΚ4672/Β΄) «Έγκριση της 1ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.»
32. Το Ν.4258/14 (ΦΕΚ94/Α΄/14-4-2014) «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα – ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»
33. Το με ΑΠ:ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/90324/5794/14-08-2025 Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης/ Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαβιβαστικό για την ΣΜΠΕ του θέματος μετά της με ΑΠ:1006084/14-8-25 επιστολής Περιφερειακού Συμβουλίου Περιφέρειας Αττικής)
34. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΧΑΡΤΗΣ ΠΡΟΣΑΝΑΤΟΛΙΣΜΟΥ» αρ σχεδ 0001, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/20.000 με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ECHMES LTD
35. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ» αρ σχεδ 0002, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/5.000 με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ECHMES LTD
36. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ» αρ σχεδ 0813, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/1000 με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
37. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ» αρ σχεδ 0801, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/20.000/Α0 με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
38. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΤΟΠΟΓΡΑΦΗΣΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ - ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ» αρ σχεδ 0802, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000/Α0 με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
39. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ» αρ σχεδ 0803, ΚΛΙΜΑΚΑ -- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
40. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ, ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΓΗΣ, ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ» αρ σχεδ 0804, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
41. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΧΩΡΟΥ» αρ σχεδ 0805, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
42. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «Π-1. ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΥΡΙΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΖΩΝ / ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ» αρ σχεδ 0806a, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/5.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
43. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «Π-2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΩΝ» αρ σχεδ 0806b, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/5.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
44. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΔΙΚΤΥΟ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΚΟΙΝΩΦΕΛΛΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΟ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΣ ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ (ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΗ- ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ)» αρ σχεδ 0807, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό

ASPA KST AE

45. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΟΡΟΦΩΝ» αρ σχεδ 0808, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
46. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΧΡΗΣΕΙΣ Π-5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΔΙΚΤΥΟ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΟΜΒΡΙΩΝ (ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟ ΤΟ GIS ΤΗΣ ΕΥΔΑΠ)» αρ σχεδ 0809α, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
47. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ ΑΚΑΘΑΡΤΩΝ» αρ σχεδ 0809β, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
48. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΥΔΡΕΥΣΗ» αρ σχεδ 0809γ, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
49. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΙΣΧΥΣ» αρ σχεδ 0809δ, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
50. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ» αρ σχεδ 0809ε, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
51. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΦΥΣΙΚΟ ΑΕΡΙΟ» αρ σχεδ 0809ζ, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
52. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΣΗΜΕΙΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΕΠΑΝΕΓΚΡΙΣΗΣ» αρ σχεδ 0810, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
53. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «Π-4. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΩΝ» αρ σχεδ 0812β, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
54. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ» αρ σχεδ 0811, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/1.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
55. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «Π-3. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΔΙΚΤΥΩΝ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΚΥΡΙΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΖΩΝ / ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ» αρ σχεδ 0812α, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/5.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
56. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «Π-6. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ/ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΕΙΣ- ΣΤΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΔΙΚΤΥΟ ΑΠΟΡΡΟΗΣ ΟΜΒΡΙΩΝ» αρ σχεδ 0814α, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
57. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ ΔΙΚΤΥΑ» αρ σχεδ 0814β, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/2.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
58. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΣΧΕΔΙΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ» αρ σχεδ 0815, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/1.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
59. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ» αρ σχεδ 0813, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/1.000-- με ημερομηνία ΙΟΥΝΙΟΣ 2025 υπό ASPA KST AE
60. Τη συνημμένη στην (33) σχετική μελέτη, ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ «ΕΠΑΝΕΓΚΡΙΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΔΗΛΑΒΕΡΗ» του Δήμου Αμαρουσίου με ημερομηνία Ιούνιος 2025 υπό ομάδα μελέτης: ASPA KST, DM SURVEYORS, DROMOS, ΧΡΗΣΤΟΣ Γ.Μ. ΧΩΜΕΝΙΔΗΣ, ECHMES
61. Το με ΑΠ: ΥΠΕΝ/ ΔΠΟΛΣ/ 23004/ 460/ 14-05-2025 Τμήματος Πολεοδ/κών Μελετών & Ρυθμίσεων/ Δ/ση Πολεοδ Σχεδ/σμου/ ΥΠΕΝ έγγραφο με θέμα: «Επανεγκριση πολεοδομικής μελέτης ΠΕ-5 Δηλαβέρη στον Δ Αμαρουσίου , ΠΕ Αττικής (ΥΑ 2106/Β/2047 & ΠΔ 79/Α/2023)
62. Το με ΑΠ: 12504/26-02-25 Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού/ Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης/ Δήμου Αμαρουσίου διαβιβαστικό με θέμα: « Διαβίβαση της Πολεοδομικής Μελέτης επανέγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου υπόλοιπου τμήματος περιοχής Δηλαβέρη
63. Το με ΑΠ: 10470/18-02-2025 Δήμου Αμαρουσίου Απόσπασμα της με ημερομηνία 13 Φεβρουαρίου 2025 συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου με κατά πλειοψηφία απόφαση έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης επανέγκρισης στο ΥΠΕΝ/ Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού με ορθή επανάληψη της με αριθμό 19/2025 απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου
64. Το υπ αριθμ 36/2023 Προεδρικό Διάταγμα με θέμα «Έγκριση Μεταφοράς Καζίνο Πάρνηθας

στην Περιοχή Δηλαβέρη (Μαρούσι Αττικής) – Έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στην περιοχή Δηλαβέρη, Δήμου Αμαρουσίου (Ν Αττικής) και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντικής έγκριση του ΕΠΣ και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΕΡΣΕ) αυτού (ΦΕΚ 79/Β΄/30-3-2023)

65. Τη με αριθμ 5371 Απόφαση Έγκρισης πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 5 (Δηλαβέρη) του Δήμου Αμαρουσίου (Ν Αττικής) και τροποποίησης σχεδίου στα όρια σύνδεσης (ΦΕΚ 178/ 4-03-2003)
66. Το με ΑΠ:54849/12-3-2025 Μονάδας Α΄ Υποστήριξης Δημοτικού Συμβουλίου/ Γραφείο Υποστήριξης Πολιτικών Οργάνων/ Δήμου Αμαρουσίου Απόσπασμα της 18/2025 Τακτικής Συνεδρίασης μετά της με αριθμ απόφασης 212/ 2025 μετά του με ΑΠ:1113533/16-9-25 διαβιβαστικού Περιφερειακού Συμβουλίου/ Περιφέρειας Αττικής και του με ΑΠ:54849/12-9-25 Γραφείου Υποστήριξης Οργάνων Δήμου Αμαρουσίου

i. Θέτουμε υπόψη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, την (33) σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) για την επανέγκριση της πολεοδομικής μελέτης ΠΕ 5 – Δηλαβέρη, Δήμου Αμαρουσίου ΠΕ Αττικής και η οποία διαβιβάσθηκε από την Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του ΥΠΕΝ για την έκφραση της γνώμης και τις τυχόν παρατηρήσεις, του Περιφερειακού Συμβουλίου, στο πλαίσιο του προγραμματισμού του έργου και των διαδικασιών διασφάλισης συστηματικής εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και λήψης σχετικών αποφάσεων

ii. Περιεχόμενα (33) σχετικής μελέτης (259 σελίδων) μετά συνοδευτικών σχεδίων και εγγράφων

1. ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ	1-1
2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	2-1
3. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΣΧΕΔΙΟΥ	3-1
4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΧΕΔΙΟΥ	4-1
4.1 Περιοχή επέμβασης	4-1
5. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ	5-1
6. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	6-1
7. ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΔΥΝΗΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ	7-1
8. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ	8-1
9. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΠΟΥ ΑΝΕΚΥΨΑΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΣΜΠΕ	9-1
10. ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΕΣ	10-1

iii. ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η διαβιβασθείσα **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων** (στο εξής **ΣΜΠΕ**) για την **Επανέγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης του υπόλοιπου τμήματος Δηλαβέρη**, συντάχθηκε από διεπιστημονική ομάδα συμβούλων – μελετητών υπό τον συντονισμό της Εταιρείας Συμβούλων **ECHMES Ltd.**, στο πλαίσιο των όσων καθορίζονται από το υπ’ αριθμ. 36/2023 Προεδρικό Διάταγμα (ΠΔ) (ΦΕΚ 79/Α΄/2023) περί “Έγκρισης μεταφοράς καζίνο Πάρνηθας στην περιοχή Δηλαβέρη (Μαρούσι Αττικής) - Έγκρισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στην περιοχή Δηλαβέρη, Δήμου Αμαρουσίου (Π. Αττικής) και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντική έγκριση του ΕΠΣ και έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού”.

Βάσει του ως άνω ΠΔ, ο Φορέας Υλοποίησης της **μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας**, που είναι η εταιρεία **North Star Ψυχαγωγική και Τουριστική ΑΕ** με διακριτικό τίτλο **North Star Entertainment ΑΕ**, ορίζεται αποκλειστικά υπόχρεος για την επίσπευση και χρηματοδότηση των απαραίτητων μελετών για την ανασύνταξη της 1/2010 πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 36 του Ν. 4872/2021 (άρθρ. 15 ΠΔ 36/2023). Η υποβολή της ΣΜΠΕ προς

έγκριση στην αρμόδια Δ/νση Περιβαλλοντικών Αδειοδοτήσεων (ΔΙΠΑ) του ΥΠΕΝ, έχει ζητηθεί και με το υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/23004/460/14.05.2025 έγγραφο της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού όπου σημειώνεται πως «για την διασφάλιση της νομιμότητας της ρύθμισης όπως διαμορφώνεται, και δεδομένων των προβλέψεων του από 20.9.2023 ΠΔ 36 (Α' 79), παρακαλείται η North Star Entertainment όπως υποβάλλει προς έγκριση στην αρμόδια ΔΙΠΑ – ΥΠΕΝ στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων για την εν θέματι περιοχή.».

Ωστόσο, Φορέας Ανάθεσης του εξεταζόμενου σχεδίου ορίζεται ο Δήμος Αμαρουσίου και η εταιρεία North Star Ψυχαγωγική και Τουριστική ΑΕ.

Η προς πολεοδομική ρύθμιση περιοχή, έκτασης περίπου **120 στρ.**, αποτελεί τμήμα της περιοχής Δηλαβέρη, η οποία αποτελεί υποσύνολο της Πολεοδομικής Ενότητας 5 – Νέα Φιλοθέη του Δήμου Αμαρουσίου, όπως αυτή προσδιορίζεται στο ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.

Η συνολική έκταση προκύπτει μετά την αφαίρεση του τμήματος της έκτασης του Ε.Π.Σ. για τη μετεγκατάσταση του Καζίνο (49,25 στρ.) από τη συνολική έκταση της Περιοχής Δηλαβέρη (165,73 στρ.). Στην έκταση αυτή προστίθεται έκταση 3,5 στρ., η οποία αφορά γραμμική ζώνη κατά μήκος του άξονα του **Αδριάνειου Υδραγωγείου** από την κλίμακα που οδηγεί στις εγκαταστάσεις του Ο.Α.Κ.Α. μέχρι την οδό Αγίου Όρους.

Η εν λόγω περιοχή εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Αμαρουσίου με την ΥΑ υπ' αριθμ. 5371/2003 (ΦΕΚ 178/Δ'/2003) Την ως άνω ΥΑ ακολούθησε η κύρωση της Πράξης Εφαρμογής της (αρ. πρωτ. 43067/29.12.2010), η οποία ωστόσο δεν έχει ενεργοποιηθεί έως σήμερα. Αποτέλεσμα αυτού ήταν η αδυναμία υλοποίησης του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού με συνέπεια αφενός η πλειοψηφία των τότε προτεινόμενων δρόμων να παραμένουν αδιάνοικτοι, και αφετέρου οι ΚΧ/ΚΦ χώροι μη υλοποιημένοι και αδιαμόρφωτοι.

Ωστόσο η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, έχει πραγματοποιηθεί από αναρμόδιο όργανο, αφού όφειλε να έχει τον τύπο του Προεδρικού Διατάγματος και συνεπώς αποτελεί ανακλητέα πράξη. Η πράξη αυτή δύναται να επανεκδοθεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην υπ' αριθμ. 27656/2017 Απόφαση Υπουργού ΥΠΕΝ (ΦΕΚ 2106/Β/2017) «Προϋποθέσεις και προδιαγραφές επανέγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων που εγκρίθηκαν με διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα».

Επιπλέον, με το ΠΔ υπ' αριθμ. 36/2023 (ΦΕΚ 79/Α'/2023) εγκρίθηκε το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (ΡΣΕ) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στην περιοχή Δηλαβέρη, το οποίο περιλαμβάνει τμήμα της τότε εντασσόμενης περιοχής, δημιουργώντας νέες συνθήκες στο σύνολο της περιοχής, τόσο σε επίπεδο ρυμοτομίας και χρήσεων γης, όσο και σε επίπεδο κυκλοφοριακής οργάνωσης και διάταξης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

Κατά συνέπεια, προκύπτει η **ανάγκη επανέγκρισης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και τακτοποίησής του στα όρια με την περιοχή του ΕΠΣ.**

Η Πολεοδομική Μελέτη επανέγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου υπόλοιπου τμήματος περιοχής Δηλαβέρη υποβλήθηκε στο Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Αμαρουσίου με το υπ' αριθμ. πρωτ. 12783/08.02.2024 διαβιβαστικό σημείωμα της North Star Entertainment Α.Ε. Με την υπ' αριθμ. 19/13.02.2025 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δ. Αμαρουσίου (αριθμ. πρωτ. 10470/18.02.2025, ΑΔΑ: 9ΔΟΣΩΨ9-ΚΓ2), η Δημοτική Επιτροπή εισηγήθηκε στο Δημοτικό Συμβούλιο την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης και ενέκρινε την προώθηση του φακέλου επανέγκρισης στη Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ για τις περαιτέρω ενέργειες. Στη συνέχεια με το υπ' αριθμ. πρωτ. 12504/26.02.2025 έγγραφο του Δήμου Αμαρουσίου, η Πολεοδομική Μελέτη διαβιβάστηκε στο Τμήμα Πολεοδομικών Μελετών & Ρυθμίσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ). Τέλος, με το υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/23004/460/14.05.2025 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Μελετών & Ρυθμίσεων του ΥΠΕΝ με θέμα «Επανεγκριση πολεοδομικής μελέτης ΠΕ 5- Δηλαβέρη

στον Δ. Αμαρούσιου, ΠΕ Αττικής. (ΥΑ 2106/Β/2017 & ΠΔ 79/Α/2023)», ζητήθηκε η υποβολή ΣΜΠΕ προς έγκριση στην αρμόδια Δ/ση Περιβαλλοντικών Αδειοδοτήσεων (ΔΙΠΑ).

Με την εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη (υπ' αριθμ. 19/13.02.2025 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δ. Αμαρουσίου), προτείνονται μια σειρά **σημειακών παρεμβάσεων** που προκύπτουν **ως απόρροια της έγκρισης του ΡΣΕ του ΕΠΣ για τη μετεγκατάσταση του καζίνο Πάρνηθας** και επηρεάζουν το σύνολο της περιοχής, όπως είναι για παράδειγμα η θεσμοθέτηση των ΚΧ χώρων κατά μήκος της χάραξης του Αδριάνειου Υδραγωγείου, της κυκλοφοριακής αναθεώρησης του οδικού δικτύου λόγω των νέων κυκλοφοριακών ρυθμίσεων, κλπ. Την επανέγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης ακολουθεί η **ανασύνταξη της Πράξης Εφαρμογής της περιοχής**, όπως ρητά υπαγορεύεται από το υπ' αριθμ. 36/2023 ΠΔ (ΦΕΚ 79/Α'/2023).

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 14 του ΠΔ 36/2023, ο Φορέας Υλοποίησης αναλαμβάνει υποχρεωτικά τις μελέτες και την κατασκευή των προτεινόμενων και απαραίτητων για την ορθή λειτουργία του ΡΣΕ κυκλοφοριακών έργων και ορίζεται αποκλειστικά υπόχρεος για την αποκατάσταση ή καταβολή των αποζημιώσεων επιπλέον έκτασης 7.290,57 τ.μ., η οποία αποδιδόταν προς αποκατάσταση ιδιοκτησιών και τη δημιουργία τράπεζας γης με την 1/2010 πράξη εφαρμογής εντός της περιοχής του ΕΠΣ, και των οποίων η αποκατάσταση δεν είναι πλέον εφικτή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 168 του ν. 4819/2021 (Α' 129) και το άρθρο 36 του ν. 4872/2021.

Επιπλέον, στο άρθρο 15 του ως άνω ΠΔ, ο Φορέας Υλοποίησης ορίζεται υπόχρεος για την επίσπευση και χρηματοδότηση των απαραίτητων μελετών για την ανασύνταξη της 1/2010 πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 36 του ν. 4872/2021.

Με την ΣΜΠΕ, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΚΥΑ με αρ. πρωτ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.08.2006 (ΦΕΚ 1225/Β'/05.09.2006) όπως τροποποιήθηκε από την ΥΑ οικ. 40238/28.09.2017 (ΦΕΚ 3759/Β'/25.10.2017) & την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/38181/2695/2022 (ΦΕΚ 1923/Β'/18.04.2022) και ισχύει σήμερα, εκτιμώνται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις που προκύπτουν δυνητικά από την επανέγκριση της ως άνω Πολεοδομικής Μελέτης.

Για λόγους πληρότητας της **ΣΜΠΕ**, σημειώνεται ότι για μια σειρά από παραμέτρους του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, ενδεικτικά: οικοσυστήματα, βιοποικιλότητα, προστατευόμενες περιοχές, κοινωνικό-οικονομικό περιβάλλον, κ.λπ., η περιοχή μελέτης ήταν σημαντικά μεγαλύτερη της ευρύτερης ζώνης επιρροής της περιοχής επέμβασης.

ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ

Η ΣΜΠΕ για την επανέγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης του υπόλοιπου τμήματος Δηλαβέρη, συντάχθηκε, στο πλαίσιο των όσων καθορίζονται από το υπ' αριθμ. 36/2023 ΠΔ (ΦΕΚ 79/Α'/2023) περί "Έγκρισης μεταφοράς καζίνο Πάρνηθας στην περιοχή Δηλαβέρη (Μαρούσι Αττικής) - Έγκρισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στην περιοχή Δηλαβέρη, Δήμου Αμαρουσίου (Π. Αττικής) και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντική έγκριση του ΕΠΣ και έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού".

Με το ως άνω ΠΔ 36/2023 (ΦΕΚ 79/Α'/2023) εγκρίθηκε το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (ΡΣΕ) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στην περιοχή Δηλαβέρη, δημιουργώντας νέες συνθήκες στο σύνολο της περιοχής, τόσο σε επίπεδο ρυμοτομίας και χρήσεων γης, όσο και σε επίπεδο κυκλοφοριακής οργάνωσης και διάταξης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

Βάσει του ως άνω ΠΔ, ο Φορέας Υλοποίησης της μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας ορίζεται αποκλειστικά υπόχρεος για την επίσπευση και χρηματοδότηση των απαραίτητων μελετών για την ανασύνταξη της 1/2010 πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με

ε τ α ειδικότερα ο ριζόμενα σ την παρ. 3 του άρθρου 36 του Ν. 4872/2021 (άρθρ. 15 ΠΔ 36/2023).

Κατά συνέπεια, προκύπτει η ανάγκη επανέγκρισης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και τακτοποίησής του στα όρια με την περιοχή του ΕΠΣ. Παράλληλα, με την εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη προτείνονται μια σειρά σημειακών παρεμβάσεων που προκύπτουν ως απόρροια της έγκρισης του ΡΣΕ του ΕΠΣ για τη μετεγκατάσταση του καζίνο Πάρνηθας και επηρεάζουν το σύνολο της περιοχής, όπως είναι για παράδειγμα η θεσμοθέτηση των ΚΧ χώρων κατά μήκος της χάραξης του Αδριάνειου Υδραγωγείου, της κυκλοφοριακής αναθεώρησης του οδικού δικτύου λόγω των νέων κυκλοφοριακών ρυθμίσεων, κλπ. Την επανέγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης ακολουθεί η ανασύνταξη της Πράξης Εφαρμογής της περιοχής, όπως ρητά υπαγορεύεται από το υπ' αριθμ. 36/2023 ΠΔ (ΦΕΚ 79/Α/2023).

Σύμφωνα με τα όσα αναπτύσσονται εκτενώς στο Κεφάλαιο 3 το προτεινόμενο σχέδιο είναι συναφές με όλους τους σχετικούς Διεθνείς, Κοινοτικούς και Εθνικούς στόχους (Αναπτυξιακούς, Περιβαλλοντικούς και Χωροταξικούς) ενώ παράλληλα υιοθετεί όλες τις κατευθύνσεις και τις διαδικασίες διασφαλίζοντας έτσι τη συμβατότητά του με Εθνικά, Περιφερειακά και Τοπικά προγράμματα, σε επίπεδο χωροταξικό, πολεοδομικό, αρχιτεκτονικό, περιβαλλοντικό και κυκλοφοριακό.

Η προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση με το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, που συνίσταται σε ελεύθερους χώρους πρασίνου, πλατείες και κοινωφελείς χώρους, υιοθετεί την αντίληψη της λειτουργικής ενοποίησης αυτών των εκτάσεων με τις όμορες περιοχές κατοικίας και πρόκειται να αναβαθμίσει ριζικά την εικόνα όχι μόνο της περιοχής επέμβασης αλλά και την ευρύτερη περιοχή της Π.Ε.5. Έτσι, επιτυγχάνεται ικανοποιητική σχέση επίτευξης πολεοδομικών, κυκλοφοριακών και αναπτυξιακών στοχεύσεων, αλλά και περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων. Με την υλοποίηση λοιπόν του προτεινόμενου Σχεδίου το περιβάλλον της περιοχής κρίνεται οικιστικά και περιβαλλοντικά ισορροπημένο και αναβαθμισμένο, λαμβάνοντας υπόψη και τη σχέση ύπαρξης δομημένου – αδόμητου χώρου και κατανομής πλήρων – κενών εκτάσεων.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΧΕΔΙΟΥ

Οι αρχές του πολεοδομικού σχεδιασμού, υπαγορεύονται και διατυπώνονται λαμβάνοντας υπόψη μεταξύ άλλων, το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, την ανάλυση υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, αλλά και το σύνολο των διαρθρωτικών αλλαγών που επηρεάζουν, τόσο τη χωροταξική θεώρηση μιας περιοχής, όσο και την αναπτυξιακή και πολεοδομική της φυσιογνωμία, καθώς και τις αναπτυξιακές προτεραιότητες. Οι βασικές αρχές της προτεινόμενης πολεοδομικής οργάνωσης για την επανέγκριση του σχεδιασμού της περιοχής επέμβασης έχουν ως εξής:

□ Τήρηση των κατευθύνσεων της υπερκείμενης χωροταξικής πολιτικής (και ιδιαιτέρως του ΡΣΑ) και του πολεοδομικού σχεδιασμού (ΓΠΣ, Εγκεκριμένα Ρυμοτομικά Σχέδια κ.λπ.).

□ Τήρηση των κατευθύνσεων του υπ' αριθμ. 36/2023 ΠΔ (ΦΕΚ 79/Α/2023) σύμφωνα με τις οποίες «Ο Φορέας Υλοποίησης ορίζεται αποκλειστικά υπόχρεος για την επίσπευση και χρηματοδότηση των απαραίτητων μελετών για την ανασύνταξη της 1/2010 πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 36 του ν. 4872/2021».

□ Εξασφάλιση βελτιωμένων συνθηκών προσβασιμότητας της περιοχής επέμβασης αλλά και της ευρύτερης περιοχής ως προς τους περιμετρικούς άξονες του βασικού οδικού δικτύου (Λεωφ. Κηφισίας και Λεωφ. Σπ. Λούη).

□ Δυνατότητα δημιουργίας πλέγματος κοινωνικής υποδομής και ιδίως πρασίνου και εν γένει ελεύθερων χώρων.

□ Εξασφάλιση προϋποθέσεων λειτουργίας της πολεοδομικής οργάνωσης με την μέγιστη δυνατή αυτονομία σε θέματα αστικών υποδομών (ύδρευσης, αποχέτευσης, ομβρίων και ακαθάρτων, διάθεσης στερεών απορριμμάτων και ενέργειας).

□ Αποκατάσταση και αναβάθμιση υποβαθμισμένης αισθητικής τοπίου μέσα από την απομάκρυνση υφιστάμενων οχλουσών δραστηριοτήτων (μονάδες κατεργασίας μαρμάρων, εγκαταλελειμμένα κτίσματα).

Οι παραπάνω αρχές, συμβαδίζουν με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης που συνίσταται στη βελτίωση των κοινωνικό-οικονομικών συνθηκών και της ποιότητας ζωής, τόσο στην περιοχή επέμβασης όσο και στην ευρύτερη περιοχή, στη βελτίωση της λειτουργικότητας και της φυσιογνωμίας του αστικού ιστού και στην προστασία και ανάδειξη του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Με την πρόταση επανέγκρισης του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου, η οποία δεν περιλαμβάνει την έκταση των 49,2στρ. του ΕΠΣ, **διαμορφώνονται συνολικά 19 Οικοδομικά Τετράγωνα (Ο.Τ.)**. Σημειώνεται ότι τα δύο Ο.Τ. ΚΦ 145 και ΚΦ 146 εμπίπτουν τμηματικά τόσο στην περιοχή του ΕΠΣ, όσο και στην περιοχή επέμβασης του υπόλοιπου τμήματος Δηλαβέρη. Τα Ο.Τ. αυτά δεν υπολογίζονται στα 19 που αναφέρθηκαν παραπάνω. Από τα παραπάνω Ο.Τ. για τα 4 με χρήση Γενικής Κατοικίας και το 1 με χρήση Πολεοδομικού Κέντρου αλλάζουν τα γεωμετρικά τους χαρακτηριστικά, καθώς βρίσκονται σε επαφή με την έκταση του ΕΠΣ.

Λόγω των τροποποιήσεων της κυκλοφοριακής οργάνωσης και της επίλυσης της προσπελασιμότητας της περιοχής που επέφερε το ΠΔ 36/2023, και προς όφελος του δημόσιου κοινόχρηστου χώρου, **προτείνεται συνένωση 2 Ο.Τ. ΚΧ** με κατάργηση της μεταξύ τους οδού, δημιουργώντας έναν ευρύτερο κοινόχρηστο χώρο συνολικής έκτασης 8.092,02τ.μ.

Επιπλέον, **δημιουργούνται 2 νέα Ο.Τ. ΚΧ** (νησίδες πρασίνου) κατά μήκος του Αδριάνειου Υδραγωγείου, συνολικού εμβαδού 1.577,57 τ.μ. Παράλληλα προτείνεται τροποποίηση στο όριο της ρυμοτομικής γραμμής του ΚΧ (νησίδα πρασίνου) με σκοπό τη **δημιουργία κόμβου και νέας νησίδας** στη διασταύρωση των οδών Ερυθρού Σταυρού, Πάτμου και Ανθέων, με στόχο την ασφαλέστερη κυκλοφοριακή οργάνωση του εν λόγω σημείου.

Πίνακας: Κατανομή εκτάσεων στην περιοχή επέμβασης (Πηγή: Πολεοδομική Μελέτη, 2025)

ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.) ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΚΑΤΑΝΟΜΗ

Έκταση περιοχής επέμβασης 120.041,55 100% Ο.Τ. 79.568,04 66,3%

Κ.Χ. 17.223,85 14,3%

Κ.Φ. 1.750,82 1,5%

ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ 8.277,29 6,9%

ΔΡΟΜΟΙ 13.221,50 11,0%

Τα υπόλοιπα Ο.Τ. διατηρούν τα γεωμετρικά τους χαρακτηριστικά, τις χρήσεις γης, τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης, όπως εγκρίθηκαν με την υπ. αριθμ. 5371/2003 ΥΑ (ΦΕΚ 178/Δ/2003).

Επιπλέον, ως περιοχή σημειακής προστασίας και ειδικής πολεοδομικής μεταχείρισης προτείνεται η ζώνη κοινοχρήστων **κατά μήκος του Αδριάνειου Υδραγωγείου**. Δημιουργούνται 2 νέες γραμμικές νησίδες πρασίνου (Κ.Χ. Ο.Τ.), παράλληλα της οδού Αποστόλου Παύλου, οι οποίες περιλαμβάνουν τα εμφανή φρεάτια του Υδραγωγείου. Οι κοινόχρηστοι αυτοί χώροι, συνδέονται με τους ΚΧ/ΚΦ χώρους του ΡΣΕ του ΕΠΣ μετεγκατάστασης του καζίνο Πάρνηθας μέσω πεζοδρόμων πλάτους 6 μέτρων. Σκοπός της πρότασης, είναι η **προστασία και η ανάδειξη του μνημείου**, μέσω της θεσμοθέτησης των υφιστάμενων νησίδων πρασίνου και του παρακείμενου πεζοδρόμου.

Σημειώνεται ότι, η συνολική έκταση των κοινόχρηστων - εξαιρουμένων των πεζοδρόμων και οδών - ελεύθερων χώρων πρασίνου και κοινωφελών εγκαταστάσεων της περιοχής επέμβασης, διαμορφώνεται περίπου στα **18,97 στρέμματα**.

Επιπλέον, βασικό συστατικό της λειτουργικής ενοποίησης των προτεινόμενων κοινοχρήστων χώρων είναι η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου **δικτύου διαδρομών πεζών ή και πεζόδρομων**, που προτείνεται να δημιουργηθούν εντός της περιοχής επέμβασης, κατά τρόπο που να εξυπηρετούν τη διακίνηση πεζών τόσο εντός της εξεταζόμενης, όσο και της ευρύτερης περιοχής, ελαχιστοποιώντας τις εμπλοκές με την κυκλοφορία οχημάτων. Το δίκτυο αυτό καταλαμβάνει συνολική έκταση **8,3 περίπου στρεμμάτων** εντός της πολεοδομούμενης περιοχής.

Με την επανέγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης επανεγκρίνεται το ΡΣΕ του υπολοίπου τμήματος της περιοχής Δηλαβέρη, το οποίο έχει διαμορφωθεί με βάση και τις προτεινόμενες κατευθύνσεις και βελτιωτικές παρεμβάσεις αναφορικά με την δομή και τα λειτουργικά χαρακτηριστικά του συστήματος εξυπηρέτησης των μετακινήσεων της Π.Ε.5 και της περιοχής Αλσούπολης της Νέας Ιωνίας, που νοούνται ως περιοχή αναφοράς/μελέτης αναφορικά με το σύστημα μεταφορών, όπως αυτή ορίστηκε ως περιγεγραμμένη από το περιμετρικό αρτηριακό κύκλωμα Κηφισίας – Καποδιστρίου – Κύμης – Σπ. Λούη.

Στην ως άνω περιοχή μελέτης του συστήματος μεταφορών, **έχουν ενσωματωθεί επίσης οι ευρύτερης εμβέλειας παρεμβάσεις που προβλέπονται στο ΕΠΣ και το συνοδό ΡΣΕ** που περιλαμβάνονται στο ΠΔ 36/2023 (ΦΕΚ 79/Α/30-03-2023).

Δεσπάζοντα χαρακτηριστικά των προτεινόμενων παρεμβάσεων αποτελούν αφενός η συστηματική επιδίωξη για την διευκόλυνση των προσβάσεων από και προς την περιοχή μελέτης, σε σχέση με το περιμετρικό αρτηριακό της κύκλωμα, με ταυτόχρονη διασφάλιση της αποθάρρυνσης χρήσης του συλλεκτήριου και του τοπικού οδικού δικτύου από διαμπερείς κυκλοφοριακές ροές, αφετέρου δε η επιδίωξη για κατά προτεραιότητα διευκόλυνση των ροών πεζών και ποδηλατιστών σε ένα ολοκληρωμένο δίκτυο που αρθρώνεται εγκάρσια ή και παράλληλα προς το προτεινόμενο συλλεκτήριο δίκτυο.

Ειδικότερα προτείνονται οι ακόλουθες παρεμβάσεις επί του περιμετρικού αρτηριακού κυκλώματος, οι οποίες και περιγράφονται αναλυτικά στο **Κεφάλαιο 4** της ΣΜΠΕ:

1. Νέα ανεξάρτητη ανισόπεδη σύνδεση της δυτικής παράπλευρης οδού με τη Λεωφ. Κηφισίας νοτίως της Λεωφ. Σπ. Λούη.
2. Διεύρυνση και λειτουργική αναβάθμιση της δυτικής παράπλευρης οδού της Λεωφ. Κηφισίας.
3. Αποκλεισμός της κίνησης εξόδου προς τον δυτικό παράπλευρο στο ύψος της πεζογέφυρας ΟΑΚΑ, για την αποφυγή της προβληματικής πλέξης με την κίνηση εισόδου από τη Λεωφ. Σπ. Λούη προς τη Λεωφ. Κηφισίας (προς κέντρο).
4. Διαμόρφωση νέας ανεξάρτητης σύνδεσης της Π.Ε.5 με τον προς νότο κλάδο της Λεωφ. Κηφισίας (κατεύθυνση προς κέντρο).
5. Βελτιωτικές παρεμβάσεις στην υφιστάμενη πεζογέφυρα των Ολυμπιακών Αγώνων πάνω από τη Λεωφ. Κηφισίας που διασυνδέει τον δήμο Χαλανδρίου με τις εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ και με την Π.Ε.5.
6. Αξιοποίηση του υφιστάμενου πεζόδρομου προς ΟΑΚΑ με την επέκταση προς την όμορη Π.Ε. Αλσούπολης του ήδη διαμορφωμένου κλάδου που καταλήγει σήμερα στην οδό Αγίου Γεωργίου.
7. Εξασφάλιση πρόσθετης εισόδου στην περιοχή μελέτης από την Λεωφ. Σπ. Λούη.
8. Δημιουργία πρόσθετης ανεξάρτητης λωρίδας δεξιάς στροφής στον Α.Κ. Σπ. Λούη / Κηφισίας (κατεύθυνση προς κέντρο).
9. Διαμόρφωση νέας ανεξάρτητης ανισόπεδης σύνδεσης εξόδου της Π.Ε.5 προς τις δυο κατευθύνσεις της Λεωφ. Σπ. Λούη, με κατεύθυνση προς Χαλάνδρι και προς Λεωφ. Κηφισίας βορρά / Αττική Οδό.

10. Λειτουργική βελτίωση και σηματοδότηση του υφιστάμενου ισόπεδου κόμβου εισόδου προς περιοχή Δηλαβέρη και προς Π.Ε.5 από Λεωφ. Σπ. Λούη.

Εκτός από τις παρεμβάσεις επί του περιμετρικού οδικού κυκλώματος της περιοχής μελέτης, προτείνονται στο πλαίσιο της επανέγκρισης της πολεοδομικής μελέτης του υπόλοιπου τμήματος Δηλαβέρη, καθώς και στο πλαίσιο των όσων καθορίζονται από το ΠΔ 36/2023 οι ακόλουθες πρόσθετες βελτιωτικές παρεμβάσεις στο εσωτερικό του αρτηριακού κυκλώματος, με στόχο την ολοκληρωμένη πολεοδομική οργάνωση της Π.Ε.5 και την πλήρη εναρμόνιση των νέων ρυθμίσεων με την δομή και τα χαρακτηριστικά της ήδη πολεοδομημένης περιοχής της Π.Ε.5.:

1. Η οδός Αγίου Όρους αποκτά αντίρροπες κατευθύνσεις στα τμήματά της εκατέρωθεν της οδού Πάτμου, για την αποφυγή της δυνητικά κρίσιμης διαμπερούς παρακαμπτήριας διαδρομής από τον προς νότο κλάδο της Λεωφ. Κηφισίας στον προς τα ανατολικά κλάδο της Λεωφ. Καποδιστρίου.

2. Στη συμβολή της οδού Πάτμου με την οδό Ανθέων, καθώς και με τις οδούς Νίκης και Ερυθρού Σταυρού προτείνεται η διαμόρφωση κυκλοτερούς ισόπεδου κόμβου για την βέλτιστη διαχείριση των πέντε σκελών του κόμβου, ώστε να επιτυγχάνεται ασφαλής κυκλοφοριακή λειτουργία με μικρές ταχύτητες που επίσης λειτουργεί αποτρεπτικά απέναντι στην τάση για ανάπτυξη παρακαμπτήριων διαμπερών διαδρομών διαμέσου της Π.Ε.5.

3. Επέκταση προς τα ανατολικά της υφιστάμενης οδού Ανθέων μεταξύ των υφιστάμενων οδών Πάτμου και Αγίου Όρους, με προτεινόμενη μονοδρόμηση προς την βορειοανατολική κατεύθυνση, στο πλαίσιο της επιδίωξης για αποθάρρυνση της όποιας τάσης για χρήση του εσωτερικού οδικού δικτύου της Π.Ε.5 από διαμπερείς παρακαμπτήριες διαδρομές των κυκλοφοριακά κρίσιμων τμημάτων του αρτηριακού κυκλώματος περιλαμβανομένου του Α.Κ. Κηφισίας / Καποδιστρίου – Παλαιοιόλου.

4. Επισημαίνεται η πρόβλεψη του ΝΟΚ (Άρθρο 20, §9), σύμφωνα με την οποία θα μπορούσαν οι χώροι κοινόχρηστου πρασίνου εκατέρωθεν του νέου οδικού συνδέσμου κατ' επέκταση της οδού Ανθέων να ενοποιηθούν σε στάθμη υπογείου και να αποτελέσουν έναν ενιαίο χώρο εκτάσεως 15,5 στρεμμάτων, που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί είτε κατά τμήμα είτε και στο σύνολο για τη δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης κάτω από το κοινόχρηστο πράσινο.

5. Το νέο συλλεκτήριο δίκτυο επιτρέπει μόνο την δυνατότητα σύνδεσης του νέου τμήματος της οδού Ανθέων με την οδό Αγίου Όρους και ακολούθως με τον προτεινόμενο νέο συλλεκτήριο που διατάσσεται στα ανατολικά του πεζόδρομου του ΟΑΚΑ, διαμέσου του οποίου εξυπηρετείται η έξοδος από την περιοχή μελέτης προς τις δύο κατευθύνσεις της Λεωφ. Σπ. Λούη.

6. Για την βελτίωση της λειτουργίας της οδού Ερυθρού Σταυρού, που παρουσιάζει έντονα προβλήματα πλευρικών τριβών στην περιοχή των δύο μεγάλων νοσοκομειακών μονάδων, προτείνεται η μονοδρόμηση της οδού Φλέμινγκ στο σύνολό της, από την οδό Ανθέων μέχρι την οδό Αγ. Φιλοθέης (πρώην Υμηττού) σε συνδυασμό με μονοδρόμηση της οδού Αγ. Φιλοθέης από την οδό Φλέμινγκ μέχρι την οδό Ερυθρού Σταυρού.

7. Στο πλαίσιο της αποθάρρυνσης των διαμπερών παρακαμπτήριων διαδρομών προτείνεται η μονοδρόμηση του υφιστάμενου οδικού άξονα της οδού Ελευθερίας σε όλο το μήκος της από την είσοδο της οδού Καποδιστρίου μέχρι και την κατάληξή της επί της οδού Ολύμπου, ενώ παράλληλα προτείνεται ελιγμοειδής διαδρομή στην αντίθετη κατεύθυνση, με χρήση των οδικών συνδέσμων Δωριέων, Νίκης, Σαλίβερου, Νεαπόλεως, Ανθέων, Ελευθερίας και Υακίνθου.

8. Η οδός Αγίου Γεωργίου προτείνεται να μονοδρομηθεί στο σύνολό της και να συνδυαστεί με ζεύγος των μονοδρόμων Ολύμπου και Αγίου Όρους με κατάλληλη αναδιαμόρφωση του μεταξύ τους ισόπεδου κόμβου.

Με την υλοποίηση του ΡΣΕ του ΕΠΣ μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας, καθώς και των έργων βελτιωτικών παρεμβάσεων στο περιβάλλον αρτηριακό και συλλεκτήριο

οδικό δίκτυο, αλλά και την επανέγκριση που προωθείται με το παρόν Σχέδιο, αναμένεται να εξασφαλισθούν οι ικανές προϋποθέσεις για την υλοποίηση του σχεδιασμού στο σύνολο της περιοχής Δηλαβέρη.

iv. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ

Σκοπός της παρούσας αξιολόγησης των τριών εναλλακτικών δυνατοτήτων είναι η επιλογή της εναλλακτικής δυνατότητας, που είναι πραγματοποιήσιμη με αντικειμενικά αλλά και περιβαλλοντικά κριτήρια, όπως αυτά καθορίζονται από τα περιεχόμενα της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ και της εναρμόνισής της στο ελληνικό δίκαιο, και συνδυάζει το βέλτιστο αποτέλεσμα με τις υψηλότερες περιβαλλοντικές επιδόσεις. Για τον σκοπό αυτό διερευνήθηκαν εναλλακτικές δυνατότητες, με κύριο στόχο τον εντοπισμό της βέλτιστης, τόσο περιβαλλοντικά (φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον), όσο και οικονομικά λύσης, η οποία θα εφαρμόζεται στην ήδη διαμορφωμένη νομική και πραγματική κατάσταση της περιοχής.

Οι εναλλακτικές δυνατότητες που εξετάστηκαν στην ΣΜΠΕ για την ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης περιλαμβάνουν τις ακόλουθες:

1. Εναλλακτική δυνατότητα Ε0 - Μηδενική λύση (do nothing)

Η μηδενική λύση φορά στη μη επανέγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης και του ρυμοτομικού σχεδίου στο υπόλοιπο τμήμα της περιοχής Δηλαβέρη, η οποία θα έχει σαν αποτέλεσμα η περιοχή να παραμένει αδόμητη και αδιαμόρφωτη στο μεγαλύτερο ποσοστό της έκτασής της, έτσι όπως ακριβώς υφίστατο. Το γεγονός αυτό επηρεάζει, στο σύνολό της και την φυσιογνωμία της Πολεοδομικής Ενότητας – Νέα Φιλοθέη, ειδικά όσον αφορά στην εξασφάλιση και οργάνωση των απαραίτητων Κοινόχρηστων και Κοινοφελών Χώρων και την κάλυψη του ισοζυγίου των αναγκών της. Επιπλέον, με τη μη επανέγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης δεν ικανοποιούνται οι όροι του ΠΔ 36/2023, συνεπώς η μηδενική λύση απορρίπτεται.

2. Εναλλακτική δυνατότητα Ε1 – Προτεινόμενη λύση

Στην προτεινόμενη λύση (εναλλακτική δυνατότητα Ε1), δηλαδή στην πρόταση επανέγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης, οι αρχές του πολεοδομικού σχεδιασμού, υπαγορεύονται και διατυπώνονται λαμβάνοντας υπόψη μεταξύ άλλων, το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, την ανάλυση υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, αλλά και το σύνολο των διαρθρωτικών αλλαγών που επηρεάζουν, τόσο τη χωροταξική θεώρηση μιας περιοχής, όσο και την αναπτυξιακή και πολεοδομική της φυσιογνωμία, καθώς και τις αναπτυξιακές προτεραιότητες. Με την ως άνω εναλλακτική Ε1, η συνολική έκταση των κοινόχρηστων - εξαιρουμένων των πεζοδρομίων και οδών - ελεύθερων χώρων πρασίνου και κοινοφελών εγκαταστάσεων της περιοχής επέμβασης, διαμορφώνεται περίπου στα **18,97 στρέμματα**, ενώ Το δίκτυο διαδρομών πεζών ή και πεζοδρομίων καταλαμβάνει συνολική έκταση **8,3 περίπου στρεμμάτων** εντός της πολεοδομούμενης περιοχής.

3. Εναλλακτική δυνατότητα Ε2 – Μέγιστη αξιοποίηση

Το σενάριο αυτό (εναλλακτική δυνατότητα Ε2) αποτελεί μια εναλλακτική λύση για την πολεοδομική ρύθμιση της περιοχής σε σχέση με την επανέγκριση της θεσμοθετημένης ρυμοτομίας της περιοχής από την ΥΑ του 2003, που στηρίζεται στην συνολική τακτοποίηση των ιδιοκτησιών, όπως προκύπτει από την κυρωμένη Πράξη Εφαρμογής του 2010, η οποία δεν μεταγράφηκε ποτέ. Από την έγκριση του ΠΔ του ΕΠΣ για τη μετεγκατάσταση του Καζίνο Πάρνηθας, αποδίδεται αυξημένη εισφορά σε γη τόσο για την δημιουργία ευρέων Κ.Χ.-Κ.Φ. χώρων και οδικού δικτύου προς επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων της περιοχής, όσο και για τακτοποίηση άλλων ιδιοκτησιών ως τράπεζας γης. Ωστόσο δημιουργείται μια διαφορά σε βάρος κάποιων εκ των προς τακτοποίηση ιδιοκτησιών και της τράπεζας γης συνολικής έκτασης περίπου 7,3 στρ., όπως προέκυψε από την Πράξη Εφαρμογής του ΡΣΕ του ΕΠΣ. Κατά συνέπεια και όπως επιβάλλεται από τις διατάξεις του ΠΔ του ΕΠΣ (παρ. 4 άρθρο 14 ΠΔ 36/2023 ΦΕΚ 79/Α), με στόχο να απαλειφθούν τα παραπάνω προβλήματα τακτοποίησης

ιδιοκτησιών, στο εν λόγω σενάριο προτείνεται η μετατροπή Ο.Τ. Κ.Χ. – πρασίνου σε δομήσιμο, ώστε να μπορέσει να τακτοποιηθεί το σύνολο της έκτασης των θιγόμενων ιδιοκτητών, ενώ παράλληλα η περιοχή στο σύνολό της εξασφαλίζει τους αναγκαίους ΚΧ και ΚΦ χώρους. Με την εναλλακτική δυνατότητα Ε2, οι κοινόχρηστοι χώροι – χώροι πρασίνου ανέρχονται σε **7,29 στρ.**

Σύμφωνα με την συγκριτική αξιολόγηση που πραγματοποιήθηκε στο **Κεφάλαιο 5** της μελέτης, ως **βέλτιστη** εναλλακτική δυνατότητα προκύπτει η **Εναλλακτική Δυνατότητα 1 (Ε1)**, αυτή του προτεινόμενου σχεδιασμού.

Συνοψίζοντας, το προτεινόμενο σενάριο, συγκρινόμενο με τα άλλα δύο, **κρίνεται ως το πλέον κατάλληλο** ως προς το παραχθέν πολεοδομικό και περιβαλλοντικό του αποτύπωμα, με ικανοποιητική σχέση επίτευξης πολεοδομικών και αναπτυξιακών στοχεύσεων, αλλά και στάθμισης περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων και ωφελειών. Επί της ουσίας, υλοποιούνται οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου ρυθμιστικού σχεδιασμού, οι οποίες μέχρι σήμερα δεν είχαν ενσωματωθεί στα κατώτερα επίπεδα πολεοδομικού σχεδιασμού (ΓΠΣ, ΕΡΣ), στην περιοχή επέμβασης (περιοχή Δηλαβέρη), με αποτέλεσμα να δημιουργούνται θεσμικές ασυμβατότητες ως προς την ολοκλήρωση του υπερτοπικού ρόλου της περιοχής, αλλά και ως προς την εξέλιξη του ίδιου του Δήμου Αμαρουσίου ως μητροπολιτικού πόλου.

Πιο συγκεκριμένα με την προτεινόμενη κατανομή χρήσεων και δόμησης πρόκειται να υλοποιηθούν συνολικά **18,97στρ.** αδόμητων ελεύθερων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, και επιπλέον **8,3 στρ.** δικτύου πεζοδρόμων. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την μείωση των εκτάσεων που καταλαμβάνουν τα προς δόμηση Ο.Τ., σε σχέση με το σενάριο Ε2, σενάριο στο οποίο η επιφάνεια των κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου ανέρχεται σε **7,29 στρ.**

ν. ΔΥΝΗΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Η εκτίμηση των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την επανέγκριση του Σχεδίου Πολεοδομικής Οργάνωσης στο υπόλοιπο τμήμα της Περιοχής Δηλαβέρη - Τμήμα Π.Ε. 5 του Δήμου Αμαρουσίου, γίνεται με βάση την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών του, όπως αυτά παρουσιάζονται στο **Κεφάλαιο 4** της παρούσης ΣΜΠΕ και λαμβάνοντας υπόψη τους στρατηγικούς στόχους και την σκοπιμότητα του Σχεδίου (**Κεφάλαιο 3**), τα στοιχεία της υφιστάμενης κατάστασης του περιβάλλοντος και τον ευρύτερο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό που αναλύονται στο **Κεφάλαιο 6**, καθώς και τα προτεινόμενα μέτρα που ενσωματώνονται στο **Κεφάλαιο 8** με την μορφή όρων. Η εκτίμηση αυτή γίνεται υπό το πρίσμα της σχετικής νομοθεσίας (Οδηγία 2001/42/ΕΚ - ΚΥΑ 107017/28.08.2006, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει), σύμφωνα με την οποία η εκτίμηση των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων θα πρέπει να επηρεάζει τον τρόπο κατάρτισης και υλοποίησης του Σχεδίου, έτσι ώστε σε αυτή να περιλαμβάνονται τα μέτρα για την πρόληψη και αντιμετώπισή τους στο εξεταζόμενο επίπεδο σχεδιασμού.

Στο πλαίσιο της παρούσης ΣΜΠΕ, προσδιορίζονται, εκτιμώνται και αξιολογούνται οι ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, και ειδικότερα οι πρωτογενείς και δευτερογενείς, σωρευτικές, συνεργιστικές, βραχυ/μεσο/μακροπρόθεσμες, μόνιμες και προσωρινές, θετικές και αρνητικές επιπτώσεις σε τομείς όπως:

- Φυσικό Περιβάλλον
- Πληθυσμός - Ανθρώπινη υγεία
- Στερεά/ Υγρά απόβλητα/ Έδαφος
- Υδατικοί πόροι
- Αέρας – Κλίμα – Ακουστικό περιβάλλον
- Υλικά περιουσιακά στοιχεία
- Ενέργεια

- Κοινωνικο-οικονομικό περιβάλλον – Οικονομική βιωσιμότητα
- Πολιτιστική κληρονομιά
- Τοπίο
- Χωροταξικός σχεδιασμός/πολεοδομική συμβατότητα
- Συσσωρευτικές επιπτώσεις

Σημειώνεται ότι για λόγους πληρότητας και για μια σειρά από παραμέτρους του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, ενδεικτικά οικοσυστήματα, βιοποικιλότητα, προστατευόμενες περιοχές, κοινωνικό-οικονομικό περιβάλλον, κ.λπ., η περιοχή μελέτης επεκτάθηκε σημαντικά σε σχέση με την παραπάνω ακτίνα για την αξιολόγηση του ευρύτερου περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με την ανάλυση, που παρουσιάζεται στα Κεφάλαια της ΣΜΠΕ, οι επιπτώσεις από την υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου για την άμεση και ευρύτερη περιοχή μελέτης κρίνονται **θετικές**, δεδομένου ότι οι όποιες αμελητέες επιπτώσεις δημιουργούνται από την υλοποίηση αυτού, εξισορροπούνται από το γεγονός ότι η περιοχή ρυθμίζεται και οργανώνεται τόσο σε επίπεδο υποδομών (δημιουργία πεζοδρόμων, κυκλοφοριακές παρεμβάσεις), όσο και σε επίπεδο απόδοσης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Έτσι, επιτυγχάνεται ικανοποιητική σχέση επίτευξης πολεοδομικών, κυκλοφοριακών και αναπτυξιακών στοχεύσεων, αλλά και περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων.

Ειδικότερα, αναφέρονται τα ακόλουθα:

- Με την υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου ενισχύεται το **αστικό πράσινο** κατά **17,22 στρ.** και προστατεύονται περιοχές που στη σημερινή τους κατάσταση παραμένουν αναξιοποίητες και μπορούν να γίνουν αποδέκτες απορριμμάτων. Παράλληλα, προστατεύονται οι υποδομές και η ομαλή λειτουργία του οδικού δικτύου και του δικτύου ΜΜΜ.
- Στο πλαίσιο του Σχεδίου προβλέπεται μία σειρά έργων και βελτιωτικών παρεμβάσεων για την αναβάθμιση του οδικού δικτύου που θα υλοποιηθούν από τον Φορέα του Σχεδίου. Τα παραπάνω έχουν θετική συσσωρευτική δράση και συμβάλλουν στον περιορισμό των αέριων εκπομπών και των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, στην προστασία του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος, στην προστασία του ακουστικού περιβάλλοντος, την ανθρώπινη υγεία, τα υλικά περιουσιακά στοιχεία και τις τεχνικές και κοινωνικές υποδομές και δρουν συνεργιστικά με το Ειδικό Κτίριο Πολυδύναμου Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος Μικτής Χρήσης, που πρόκειται να αναπτυχθεί εντός του εγκεκριμένου με το ΠΔ 36/2023 ΕΠΣ, του οποίου οι υψηλές περιβαλλοντικές επιδόσεις θα πιστοποιηθούν κατά τα πρότυπα LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ή ισοδυνάμου. Η ορθολογική επίσης διαχείριση των στερεών αποβλήτων έχει θετική συνέργεια με όλους σχεδόν τους τομείς του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.
- Η εισφορά σε γη (της τάξης του 30% της περιοχής επέμβασης) έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός εκτεταμένου δικτύου κοινοχρήστων χώρων, ενοποιώντας την περιοχή ομαλά με τον όμορο αστικό ιστό. Το προτεινόμενο δίκτυο συνίσταται σε ελεύθερους χώρους πρασίνου, πλατείες και κοινωφελείς χώρους, ο σχεδιασμός των οποίων ουσιαστικά υιοθετεί την αντίληψη της λειτουργικής ενοποίησης αυτών των εκτάσεων με τις όμορες περιοχές κατοικίας με στόχο να επωφεληθούν από την προκύπτουσα προσαύξηση όχι μόνο οι εν δυνάμει επισκέπτες της περιοχής Δηλαβέρη, αλλά και οι μόνιμοι κάτοικοι. Με την υλοποίηση λοιπόν του προτεινόμενου Σχεδίου το περιβάλλον της περιοχής κρίνεται οικιστικά και περιβαλλοντικά ισορροπημένο και αναβαθμισμένο, λαμβάνοντας υπόψη και τη σχέση ύπαρξης δομημένου – αδόμητου χώρου και κατανομής πλήρων – κενών εκτάσεων.
- Επιπρόσθετα στην περιοχή (διασταύρωση Σπύρου Λούη και Κηφισίας) προγραμματίζεται να υλοποιηθεί σταθμός της νέας γραμμής 4 του Μετρό, κάτι που

αναμένεται να λειτουργήσει θετικά σχετικά με την εξυπηρέτηση των μετακινήσεων στην ευρύτερη περιοχή.

Εν κατακλείδι, η πρόταση ανάπτυξης στην περιοχή επέμβασης ολοκληρώνει τον πολεοδομικό σχεδιασμό στην περιοχή που έως σήμερα δεν είχε υλοποιηθεί ενώ παράλληλα αποτελεί το στοιχείο ενοποίησης των χρήσεων αθλητισμού – αναψυχής – τουρισμού (ΟΑΚΑ) με τις τριτογενείς δραστηριότητες του άξονα της Κηφισίας. Ιδιαίτέρως για την περιοχή επέμβασης, η υλοποίηση του προτεινόμενου σχεδιασμού, κρίνεται ότι θα προσδώσει τη δυνατότητα της υλοποίησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου με παράλληλη ενίσχυση του πολεοδομικού αποθέματος σε κοινόχρηστους και ελεύθερους χώρους.

Σύμφωνα με την παραπάνω ανάλυση, το προτεινόμενο Σχέδιο λειτουργεί εντός ενός ευρύτερου αναπτυξιακού και χωροταξικού πλαισίου, όπως αυτό προσδιορίζεται από τις κατευθύνσεις του νέου ρυθμιστικού σχεδιασμού (Ν. 4277/2014, ΦΕΚ 156/Α) αλλά και των οδηγιών των εγκεκριμένων Εθνικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, καθώς και το ΠΔ 36/2023. Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό, επιτυγχάνει να ρυθμίσει σε επίπεδο χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης εκ νέου, πολεοδομικά και με ενιαίο λειτουργικά τρόπο, την περιοχή επέμβασης του Σχεδίου, δίνοντας ιδιαίτερη μέριμνα στην προστασία του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων εντός της φέρουσας ικανότητας της περιοχής.

Το προτεινόμενο Σχέδιο εναρμονίζεται πλήρως με τις προτεραιότητες και τους στόχους του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και του στρατηγικού αναπτυξιακού προγραμματισμού της Αθήνας/ Αττικής, αποδίδοντας στην περιοχή αναφοράς και ευρύτερα στο Μαρούσι σημαντικό χωροταξικό και πολεοδομικό ρόλο, που συνάδει πλήρως τόσο με τις χρήσεις γης όσο και με τους όρους δόμησης που προβλέπει ο Ν.3207/2003.

Οι νέες χρήσεις, σύμφωνα με το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης της περιοχής μελέτης, από τον χαρακτήρα και την κλίμακά τους, λειτουργούν ως συνδετικός κρίκος ενός υπερτοπικού αναπτυξιακού τόξου που σηματοδοτεί τον μητροπολιτικό χαρακτήρα του Δήμου Αμαρουσίου. Στο αναπτυξιακό αυτό τόξο μητροπολιτικής εμβέλειας, εντάσσονται πλέον και περιοχές πολεοδομικά αρρύθμιστες ή κενές μέσω οργανωμένης πολεοδομικής ανάπτυξης, με απόλυτο εναρμονισμό των χρήσεων γης και όρων δόμησης με την ευρύτερη περιοχή.

Συμπερασματικά, το σύνολο των στόχων που προδιαγράφει το προτεινόμενο Σχέδιο, επιδιώκουν να ενεργοποιήσουν διαδικασίες χωρικής συνοχής της ευρύτερης περιοχής αναφοράς, στηριγμένες στην ποικιλόμορφη ταυτότητά της και τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα.

vi. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η διαβιβασθείσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (στο εξής ΣΜΠΕ) για την Επανεγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης του υπόλοιπου τμήματος Δηλαβέρη, συντάχθηκε από διεπιστημονική ομάδα συμβούλων – μελετητών υπό τον συντονισμό της Εταιρείας Συμβούλων ECHMES Ltd., στο πλαίσιο των όσων καθορίζονται από το υπ' αριθμ. 36/2023 ΠΔ (ΦΕΚ 79/Α'/2023) περί "Εγκρισης μεταφοράς καζίνο Πάρνηθας στην περιοχή Δηλαβέρη (Μαρούσι Αττικής) - Έγκρισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στην περιοχή Δηλαβέρη, Δήμου Αμαρουσίου (Π. Αττικής) και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντική έγκριση του ΕΠΣ και έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού".

Βάσει του ω ς ά ν ω Π Δ, ο Φορέας Υλοποίησης της μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας, που είναι η εταιρεία North Star Ψυχαγωγική και Τουριστική ΑΕ με διακριτικό τίτλο North Star Entertainment ΑΕ, ορίζεται αποκλειστικά υπόχρεος για την επίσπευση και χρηματοδότηση των απαραίτητων μελετών για την ανασύνταξη της 1/2010 πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 36 του Ν. 4872/2021 (άρθρ. 15 ΠΔ 36/2023).

Ωστόσο, Φορέας Ανάθεσης του εξεταζόμενου σχεδίου ορίζεται ο Δήμος Αμαρουσίου και η εταιρεία North Star Ψυχαγωγική και Τουριστική ΑΕ. Η προς πολεοδομική ρύθμιση περιοχή, έκτασης περίπου 120 στρ., αποτελεί τμήμα της περιοχής Δηλαβέρη, η οποία αποτελεί υποσύνολο της Πολεοδομικής Ενότητας 5 – Νέα Φιλοθέη του Δήμου Αμαρουσίου, όπως αυτή προσδιορίζεται στο ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.

Η συνολική έκταση προκύπτει μετά την αφαίρεση του τμήματος της έκτασης του Ε.Π.Σ. για τη μετεγκατάσταση του Καζίνο (49,25 στρ.) από τη συνολική έκταση της Περιοχής Δηλαβέρη (165,73 στρ.). Στην έκταση αυτή προστίθεται έκταση 3,5 στρ., η οποία αφορά γραμμική ζώνη κατά μήκος του άξονα του Αδριάνειου Υδραγωγείου από την κλίμακα που οδηγεί στις εγκαταστάσεις του Ο.Α.Κ.Α. μέχρι την οδό Αγίου Όρους.

Η εν λόγω περιοχή εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Αμαρουσίου με την ΥΑ υπ'αριθμ. 5371/2003 (ΦΕΚ 178/Δ'/2003). Την ως άνω ΥΑ ακολούθησε η κύρωση της Πράξης Εφαρμογής της (αρ. πρωτ. 43067/29.12.2010), η οποία ωστόσο δεν έχει ενεργοποιηθεί έως σήμερα.

Αποτέλεσμα αυτού ήταν η αδυναμία υλοποίησης του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού με συνέπεια αφενός η πλειοψηφία των τότε προτεινόμενων δρόμων να παραμένουν αδιάνοικτοι, και αφετέρου οι ΚΧ/ΚΦ χώροι μη υλοποιημένοι και αδιαμόρφωτοι.

Ωστόσο η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, έχει πραγματοποιηθεί από αναρμόδιο όργανο, αφού όφειλε να έχει τον τύπο του Προεδρικού διατάγματος και συνεπώς αποτελεί ανακλητέα πράξη. Η πράξη αυτή δύναται να επανεκδοθεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην υπ' αριθμ. 27656/2017 Απόφαση Υπουργού ΥΠΕΝ (ΦΕΚ 2106/Β/2017) «Προϋποθέσεις και προδιαγραφές επανέγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων που εγκρίθηκαν με διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα».

Επιπλέον, με το ΠΔ υπ'αριθμ. 36/2023 (ΦΕΚ 79/Α'/2023) εγκρίθηκε το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (ΡΣΕ) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στην περιοχή Δηλαβέρη, το οποίο περιλαμβάνει τμήμα της τότε εντασσόμενης περιοχής, δημιουργώντας νέες συνθήκες στο σύνολο της περιοχής, τόσο σε Περιοχή Σχεδίου επίπεδο ρυμοτομίας και χρήσεων γης, όσο και σε επίπεδο κυκλοφοριακής οργάνωσης και διάταξης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

Κατά συνέπεια, προκύπτει η ανάγκη επανέγκρισης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και τακτοποίησής του στα όρια με την περιοχή του ΕΠΣ. Παράλληλα, με την εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη προτείνονται μια σειρά σημειακών παρεμβάσεων που προκύπτουν ως απόρροια της έγκρισης του ΡΣΕ του ΕΠΣ για τη μετεγκατάσταση του καζίνο Πάρνηθας και επηρεάζουν το σύνολο της περιοχής, όπως είναι για παράδειγμα η θεσμοθέτηση των ΚΧ χώρων κατά μήκος της χάραξης του Αδριάνειου Υδραγωγείου, της κυκλοφοριακής αναθεώρησης του οδικού δικτύου λόγω των νέων κυκλοφοριακών ρυθμίσεων, κλπ. Την επανέγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης ακολουθεί η ανασύνταξη της Πράξης Εφαρμογής της περιοχής, όπως ρητά υπαγορεύεται από το υπ'αριθμ. 36/2023 ΠΔ (ΦΕΚ 79/Α'/2023).

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 14 του ΠΔ 36/2023, ο Φορέας Υλοποίησης αναλαμβάνει υποχρεωτικά τις μελέτες και την κατασκευή των προτεινόμενων και απαραίτητων για την ορθή λειτουργία του ΡΣΕ κυκλοφοριακών έργων και ορίζεται αποκλειστικά υπόχρεος για την αποκατάσταση ή καταβολή των αποζημιώσεων επιπλέον έκτασης 7.290,57 τ.μ., η οποία αποδιδόταν προς αποκατάσταση ιδιοκτησιών και τη δημιουργία τράπεζας γης με την 1/2010 πράξη εφαρμογής εντός της περιοχής του ΕΠΣ, και των οποίων η αποκατάσταση δεν είναι πλέον εφικτή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 168 του ν. 4819/2021 (Α' 129) και το άρθρο 36 του ν. 4872/2021.

Επιπλέον, στο άρθρο 15 του ως άνω ΠΔ, ο Φορέας Υλοποίησης ορίζεται υπόχρεος για την επίσπευση και χρηματοδότηση των απαραίτητων μελετών για την ανασύνταξη της 1/2010 πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 36 του ν. 4872/2021.

Με την ΣΜΠΕ, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΚΥΑ με αρ. πρωτ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.08.2006 (ΦΕΚ 1225/Β'/05.09.2006) όπως τροποποιήθηκε από την ΥΑ οικ. 40238/28.09.2017 (ΦΕΚ 3759/Β'/25.10.2017) & την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/38181/2695/2022 (ΦΕΚ 1923/Β'/18.04.2022) και ισχύει σήμερα, εκτιμώνται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις που προκύπτουν δυνητικά από την επανέγκριση της ως άνω Πολεοδομικής Μελέτης.

ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Βάσει της ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β') όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ως περιοχή μελέτης ορίζεται μια ευρύτερη περιοχή από εκείνη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του σχεδίου ή προγράμματος, στην οποία αναμένονται σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την εφαρμογή του. Η περιοχή αυτή ορίζεται κάθε φορά από το μελετητή της ΣΜΠΕ σε συνεργασία με τον Φορέα Ανάθεσης (Δήμος Αμαρουσίου & NORTH STAR ENTERTAINMENT Α.Ε.) του σχεδίου ή προγράμματος.

Στην ΣΜΠΕ, ως περιοχή επέμβασης, συνολικής έκτασης 120,31 στρεμμάτων, ορίζεται η περιοχή που προκύπτει μετά την αφαίρεση του τμήματος της έκτασης του Ε.Π.Σ. για τη μετεγκατάσταση του Καζίνο (49,25 στρ.) από τη συνολική έκταση της Περιοχής Δηλαβέρη (165,73 στρ.). Στην έκταση αυτή προστίθεται έκταση 3,47 στρ., η οποία αφορά γραμμική ζώνη κατά μήκος του άξονα του Αδριάνειου Υδραγωγείου από την κλίμακα που οδηγεί στις εγκαταστάσεις του Ο.Α.Κ.Α. μέχρι την οδό Αγίου Όρους.

Συνεπώς, ως περιοχή μελέτης ορίζεται η ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου Σχεδίου που ταυτίζεται με τον Δήμο Αμαρουσίου καθώς και η περιοχή ακτίνας 1,5 χλμ. πέριξ της περιοχής επέμβασης του Σχεδίου.

Πιο συγκεκριμένα, η περιοχή επέμβασης αποτελεί τμήμα του νοτιοδυτικού τομέα της ευρύτερης περιοχής του Δήμου Αμαρουσίου και εντάσσεται στην Πολεοδομική Ενότητα 5 – Νέα Φιλοθέη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Αμαρουσίου. Περιβάλλεται περιμετρικά από περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης και αποτελεί αραιοδομημένο θύλακα. Οριοθετείται δυτικά από τον άξονα της Λεωφ. Κηφισίας, βόρεια από τον άξονα της Λεωφ. Σπύρου Λούη και την έκταση του ΟΑΚΑ, νότια και δυτικά από το εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής Νέας Φιλοθέης.

Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο με την υπ'αριθμ. ΥΑ 5371 ΦΕΚ 178/Δ'/2003 (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την ΥΑ ΠΕΧΩΔΕ 26401/2005) περί ένταξης στο σχέδιο της περιοχής Δηλαβέρη) και ακολούθησε η κύρωση της Πράξης Εφαρμογής του (Αρ. Πρωτ. 43067 29-12-2010). Παρ'όλα αυτά, όπως θα αναλυθεί και στη συνέχεια, το σχέδιο αυτό μέχρι σήμερα δεν έχει υλοποιηθεί δεδομένου ότι η εν λόγω Πράξη δεν μεταγράφηκε στο Κτηματολόγιο, με αποτέλεσμα η περιοχή να παραμένει αδόμητη και αδιαμόρφωτη στο μεγαλύτερο ποσοστό της έκτασής της (έτσι όπως ακριβώς υφίστατο). Το γεγονός αυτό επηρεάζει, στο σύνολό της και την φυσιογνωμία της Πολεοδομικής Ενότητας – Νέα Φιλοθέη, ειδικά όσον αφορά στην εξασφάλιση και οργάνωση των απαραίτητων Κοινόχρηστων και Κοινωφελών Χώρων και την κάλυψη του ισοζυγίου των αναγκών της. Εντός των ορίων της περιοχής Δηλαβέρη θεσμοθετήθηκε Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) που αφορά στην μετεγκατάσταση στην περιοχή του καζίνο Πάρνηθας (ΠΔ 36/2023 ΦΕΚ 79/Α/30-03-2023). Επομένως η π αρούσα μ ελέτη α φορά, ως επανέγκριση, σ το υ πόλοιπο τμήμα τ ης π εριοχής Δηλαβέρη, επιλύοντας παράλληλα θέματα ρυμοτομίας στα σημεία επαφής με το εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (ΡΣΕ) που συνοδεύει το παραπάνω ΕΠΣ.

Επιπλέον, για λόγους πληρότητας της ΣΜΠΕ, σημειώνεται ότι για μια σειρά από παραμέτρους του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, ενδεικτικά οικοσυστήματα, βιοποικιλότητα, προστατευόμενες περιοχές, κοινωνικό-οικονομικό περιβάλλον, κ.λπ., η περιοχή μελέτης επεκτάθηκε σημαντικά εν σχέση με την ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου για την αξιολόγηση του ευρύτερου περιβάλλοντος.

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΦΟΡΕΑΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Φορέας Ανάθεσης του εν λόγω Σχεδίου είναι ο Δήμος Αμαρουσίου και η εταιρεία “NORTH STAR ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ” με διακριτικό τίτλο “NORTH STAR ENTERTAINMENT A.E.”. Ως Φορέας Υλοποίησης του Σχεδίου ορίζεται η εταιρεία “NORTH STAR ENTERTAINMENT A.E.”. Τα στοιχεία τους δίνονται συνοπτικά στη συνέχεια:

Φορέας Ανάθεσης Δήμος Αμαρουσίου

Ταχυδρομική διεύθυνση: Βασ. Σοφίας 9 & Δημ. Μόσχα, Μαρούσι, ΤΚ 151 24

Τηλέφωνο: 213 2038 000

email: info@maroussi.gr

Website: <https://maroussi.gr/>

Φορέας Ανάθεσης και

Φορέας Υλοποίησης

NORTH STAR ENTERTAINMENT A.E.

NORTH STAR ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Διεύθυνση Έδρας: Λεωφόρος Κηφισίας 297, 146 51, Κηφισιά

Τηλέφωνο: 214 408 9000/ email: regency@regency.gr

2.5 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η διαβιβασθείσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) περιλαμβάνει τα παρακάτω

Κεφάλαια:

1. Μη Τεχνική Περίληψη

2. Γενικά Στοιχεία

3. Σκοπιμότητα και Στόχοι του Σχεδίου

4. Περιγραφή Σχεδίου

5. Εναλλακτικές Δυνατότητες

6. Περιγραφή της Υφιστάμενης Κατάστασης του Περιβάλλοντος

7. Εκτίμηση, Αξιολόγηση και Αντιμετώπιση Δυνητικών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

8. Στοιχεία Κανονιστικής Πράξης

9. Δυσκολίες που ανέκυψαν κατά την εκπόνηση της ΣΜΠΕ

10. Βασικές Μελέτες και Έρευνες

Η διαβιβασθείσα Μελέτη συνοδεύεται από τα ακόλουθα Παραρτήματα:

Παράρτημα I: Χάρτες και Σχέδια

Παράρτημα II: Πολεοδομική Μελέτη τμήματος Περιοχής Δηλαβέρη, ΑΣΠΑ-KST, 06/2025

Παράρτημα III: Κυκλοφοριακή Θεώρηση, DROMOS Consulting, 06/2025

Παράρτημα IV: Αποφάσεις - Έγγραφα

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) εκπονήθηκε από διεπιστημονική ομάδα συμβούλων – μελετητών και Ειδικών Επιστημόνων υπό τον συντονισμό της Εταιρείας Συμβούλων ECHMES Ltd.

Επωνυμία:

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ, ΧΗΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ Ε.Π.Ε

ENVIRONMENTAL CHEMICAL AND METALLURGICAL SERVICES L.T.D.

Ταχυδρομική διεύθυνση: Παπαδιαμαντοπούλου 4, 115 28 Αθήνα

Τηλέφωνο: +30 210 74 88 878/ Website: <https://www.echmes.gr/> email: echmes@echmes.gr

Η Εταιρεία Συμβούλων ECHMES Ltd. είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Μελετητικών Εταιρειών της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων του Υπουργείου Υποδομών με Αριθμό Μητρώου ΑΜΓ- 898 και φέρει εταιρικά πτυχία στις κατηγορίες και τάξεις 6/B2, 19/B3, 7/B2 και 27/B3. Στην Ομάδα Μελέτης συμμετείχαν οι ακόλουθοι Μελετητές και Ειδικοί Επιστήμονες:

- Ιωάννης Χαλκίδης Αρχιτέκτων Μηχανικός, Πανεπιστήμιο Φλωρεντίας Ιταλία Εταίρος και Διαχειριστής ECHMES, Μελετητικό Πτυχίο Κατηγορίας 6 & 7 Τάξης Β΄
 - Δρ. Κατερίνα Αδάμ Μηχανικός Μεταλλείων – Μεταλλουργός Ε.Μ.Π., M.Sc., Ph.D., Καθηγήτρια Ε.Μ.Π. Επιστημονική Σύμβουλος Έργου
 - Ιωάννης Ορφανουδάκης Μηχανικός Μεταλλείων - Μεταλλουργός ΕΜΠ, M.Sc. Γεωπληροφορικής, Μελετητικό Πτυχίο Κατηγορίας 19 & 27 Τάξης Β΄
 - Παύλος Λιακόπουλος Φυσικός, Πανεπιστήμιο Κρήτης, M.Sc. Περιβάλλον και Ανάπτυξη Ε.Μ.Π., Μελετητικό Πτυχίο Κατηγορίας 27 Τάξης Α΄
 - Μιχάλης Παπαμικρούλης Μηχανικός Περιβάλλοντος, M.Sc. Επιστήμη και Τεχνολογία Υδατικών Πόρων ΕΜΠ, Μελετητικό Πτυχίο Κατηγορίας 5,13,17,18,24,25,27 Τάξης Α΄
- Η Ομάδα Έργου της Πολεοδομικής Μελέτης και των υποστηρικτικών αυτής μελετών, αποτελείται από τις παρακάτω ομάδες και ειδικούς τεχνικούς συμβούλους.

Από την Εταιρεία ASPA KST A.E., μέλη της Ομάδας της Πολεοδομικής Μελέτης:

- Δρ. Σπυρίδων Τσαγκαράτος Αρχιτέκτων Μηχανικός Ecole Speciale Architecture de Paris, Δρ. Πολεοδόμος, κάτοχος Μελετητικού Πτυχίου Τάξης Γ΄ στις κατηγορίες 1 και 2.
- Άννα Μπιτσακάκη Αρχιτέκτων Μηχανικός Politecnico Di Milano, Πολεοδόμος – Χωροτάκτης, κάτοχος Μελετητικού Πτυχίου Τάξης Γ΄ στις κατηγορίες 1 και 2.
- Αρετή Καραμππούκαλου Μηχ. Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, M.Sc. Χωροταξίας – Πολεοδομίας ΕΜΠ, κάτοχος Μελετητικού Πτυχίου Τάξης Α΄ στις κατηγορίες 1 και 2.
- Θωμάς Παπαθωμάς Μηχ. Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, M.Sc. Podepro Université de Bordeaux IV, κάτοχος Μελετητικού Πτυχίου Τάξης Α΄ στις κατηγορίες 1 και 2.
- Χριστιάννα Γιαννακούλα Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ

Στην εκπόνηση της ΣΜΠΕ συμμετείχαν επίσης οι ακόλουθοι ειδικοί συνεργάτες:

Κυκλοφοριακός Σχεδιασμός: DROMOS Consulting

Τοπογραφικές εργασίες: DM Surveyors

Τεχνικές Υποδομές: Χρήστος Γ.Μ. Χωμενίδης, Μηχανολόγος Ναυπηγός B.Sc., M.Sc.

ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΣΧΕΔΙΟΥ

Η ΣΜΠΕ για την επανέγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης του υπόλοιπου τμήματος Δηλαβέρη, συντάχθηκε, στο πλαίσιο των όσων καθορίζονται από το υπ' αριθμ. 36/2023 ΠΔ (ΦΕΚ 79/Α΄/2023) περί “Έγκρισης μεταφοράς καζίνο Πάρνηθας στην περιοχή Δηλαβέρη (Μαρούσι Αττικής) - Έγκρισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στην περιοχή Δηλαβέρη, Δήμου Αμαρουσίου (Π. Αττικής) και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντική έγκριση του ΕΠΣ και έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού”.

Βάσει του ως άνω ΠΔ, ο Φορέας Υλοποίησης της μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας, που είναι η εταιρεία North Star Ψυχαγωγική και Τουριστική ΑΕ, ορίζεται αποκλειστικά υπόχρεος για την επίσπευση και χρηματοδότηση των απαραίτητων μελετών για την ανασύνταξη της 1/2010 πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 36 του Ν. 4872/2021 (άρθρ. 15 ΠΔ 36/2023).

Η προς πολεοδομική ρύθμιση περιοχή, έκτασης περίπου 120 στρ., αποτελεί τμήμα της περιοχής Δηλαβέρη, η οποία αποτελεί υποσύνολο της Πολεοδομικής Ενότητας 5 – Νέα Φιλοθέη του Δήμου Αμαρουσίου, όπως αυτή προσδιορίζεται στο ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Η συνολική έκταση προκύπτει μετά την αφαίρεση του τμήματος της έκτασης του Ε.Π.Σ. για τη μετεγκατάσταση του Καζίνο (49,25 στρ.) από τη συνολική έκταση της Περιοχής Δηλαβέρη (165,73 στρ.). Στην έκταση αυτή προστίθεται έκταση 3,5 στρ., η οποία αφορά γραμμική ζώνη κατά μήκος του άξονα του Αδριάνειου Υδραγωγείου

από την κλίμακα που οδηγεί στις εγκαταστάσεις του Ο.Α.Κ.Α. μέχρι την οδό Αγίου Όρους.

Η εν λόγω περιοχή εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Αμαρουσίου με την ΥΑ υπ' αριθμ. 5371/2003 (ΦΕΚ 178/Δ'/2003). Την ως άνω ΥΑ ακολούθησε η κύρωση της Πράξης Εφαρμογής της (αρ. πρωτ. 43067/29.12.2010), η οποία ωστόσο δεν έχει ενεργοποιηθεί έως σήμερα. Αποτέλεσμα αυτού ήταν η αδυναμία υλοποίησης του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού με συνέπεια αφενός η πλειοψηφία των τότε προτεινόμενων δρόμων να παραμένουν αδιάνοικτοι, και αφετέρου οι ΚΧ/ΚΦ χώροι μη υλοποιημένοι και αδιαμόρφωτοι.

Με το ΠΔ 36/2023 (ΦΕΚ 79/Α'/2023) εγκρίθηκε το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (ΡΣΕ) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στην περιοχή Δηλαβέρη, το οποίο περιλαμβάνει τμήμα της τότε εντασσόμενης περιοχής, δημιουργώντας νέες συνθήκες στο σύνολο της περιοχής, τόσο σε επίπεδο ρυμοτομίας και χρήσεων γης, όσο και σε επίπεδο κυκλοφοριακής οργάνωσης και διάταξης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

Κατά συνέπεια, προκύπτει η ανάγκη επανέγκρισης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και τακτοποίησής του στα όρια με την περιοχή του ΕΠΣ. Παράλληλα, με την εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη προτείνονται μια σειρά σημειακών παρεμβάσεων που προκύπτουν ως απόρροια της έγκρισης του ΡΣΕ του ΕΠΣ για τη μετεγκατάσταση του καζίνο Πάρνηθας και επηρεάζουν το σύνολο της περιοχής, όπως είναι για παράδειγμα η θεσμοθέτηση των ΚΧ χώρων κατά μήκος της χάραξης του Αδριάνειου Υδραγωγείου, της κυκλοφοριακής αναθεώρησης του οδικού δικτύου λόγω των νέων κυκλοφοριακών ρυθμίσεων, κλπ. Την επανέγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης ακολουθεί η ανασύνταξη της Πράξης Εφαρμογής της περιοχής, όπως ρητά υπαγορεύεται από το υπ'αριθμ. 36/2023 ΠΔ (ΦΕΚ 79/Α'/2023).

ΔΙΕΘΝΕΙΣ / ΚΟΙΝΟΤΙΚΟΙ / ΕΘΝΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΑΥΤΩΝ ΣΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ

Στρατηγική της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την Αειφόρο Ανάπτυξη

Σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) έχει τεθεί, ως κεντρικός στρατηγικός στόχος, η αειφόρος ανάπτυξη, η οποία στηρίζεται σε πολιτικές και δραστηριότητες της Ένωσης με κύρια χαρακτηριστικά την οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική συνοχή και την προστασία του περιβάλλοντος.

Οι παραπάνω στόχοι είναι ενσωματωμένοι στο πνεύμα του χωρικού σχεδιασμού για την περιοχή μελέτης, καθώς με την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι δυνατό να εξασφαλιστεί βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής.

Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης ΟΗΕ, (UN, Sustainable Development Goals)

Οι Στόχοι για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη (ΣΒΑ) είναι μία δέσμη στόχων που αφορά την μελλοντική διεθνή ανάπτυξη. Θεσπίστηκαν το 2015 από τα Ηνωμένα Έθνη και προβλήθηκαν ως οι παγκόσμιοι στόχοι για τη βιώσιμη ανάπτυξη με στόχο επίτευξής τους μέχρι το 2030. Η δέσμη αποτελείται από 17 στόχους,

Η εξεταζόμενη ανάπτυξη συνδέεται με την επίτευξη των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών για το 2030. Ειδικότερα κρίνεται ότι η προτεινόμενη παρέμβαση παρουσιάζει συνάφεια με τους παρακάτω στόχους:

□ Στόχος 3: «Καλή Υγεία και Ευημερία»: Με την πολεοδομική ρύθμιση της περιοχής θα δημιουργηθούν οι προβλεπόμενοι από τον χωρικό σχεδιασμό κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και ενισχύεται έτσι η πρόσβαση στην άθληση και την αναψυχή.

□ Στόχος 8 «Αξιοπρεπής Εργασία και Οικονομική Ανάπτυξη»: με την πολεοδομική ρύθμιση της υπόλοιπης περιοχής Δηλαβέρη ενισχύεται η ανάπτυξη οικονομικών δραστηριοτήτων λαμβάνοντας υπόψη και στοχεύοντας στην προστασία του περιβάλλοντος και παράλληλα ενισχύονται έμμεσα οι θέσεις εργασίας και η περιοχή αναπτύσσεται με όρους βιώσιμης ανάπτυξης.

- Στόχος 11 «Βιώσιμες Πόλεις και Κοινότητες»: η ρύθμιση της ρυμοτομίας της περιοχής Δηλαβέρη είναι απαραίτητη και η αξιοποίηση των έως σήμερα αδιαμόρφωτων εκτάσεων της περιοχής θα γίνει σύμφωνα με τις προβλέψεις του χωρικού σχεδιασμού.
- Στόχος 13 «Δράση για το κλίμα»: Αξιοποίηση της περιοχής με όρους βιωσιμότητας καθώς οι πολεοδομικές παρεμβάσεις συνεισφέρουν στην ορθότερη και συντονισμένη περιβαλλοντική διαχείριση της περιοχής και κατ' επέκταση στον περιορισμό των δυνητικών επιπτώσεων από την επίδραση φαινομένων της κλιματικής αλλαγής.

Εθνικοί στόχοι

Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (ΣΕΣ)

Η Στρατηγική της ΕΕ για την Αειφόρο Ανάπτυξη, όπως επανεγκρίθηκε το 2010 «Ευρώπη 2020» και υιοθετήθηκε απόλυτα σε εθνικό επίπεδο στο πλαίσιο του ΣΕΣ 2014 – 2020.

Οι στόχοι συνδέονται άμεσα με τον προτεινόμενο σχεδιασμό, η αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, η ρύθμιση των χρήσεων και η ορθολογική λειτουργία τους, έχει συσσωρευτικά οφέλη ως προς την οργάνωση και χωρική ρύθμιση της περιοχής επέμβασης και της προστασίας του περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής επιρροής.

Εθνική Στρατηγική για την βιώσιμη και δίκαιη ανάπτυξη

Το σχέδιο για την Εθνική Στρατηγική για τη Βιώσιμη και Δίκαιη Ανάπτυξη 2030, το οποίο επικαιροποιήθηκε το Μάιο του 2019, αποτελεί την πυξίδα για μια ολοκληρωμένη και συνεκτική στρατηγική ανάπτυξη που εισάγει την ολιστική λογική του σχεδιασμού, του προγραμματισμού, του συντονισμού αλλά και της διαφάνειας, της δεσμευτικότητας και της λογοδοσίας έναντι της κοινωνίας. Η Εθνική Στρατηγική θέτει τις βάσεις για τη μετάβαση σε ένα νέο υπόδειγμα Δίκαιης, Βιώσιμης και Χωρίς Αποκλεισμούς Ανάπτυξης, ενσωματώνοντας τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης του ΟΗΕ και ευθυγραμμίζεται με τους ευρωπαϊκούς αναπτυξιακούς στόχους. Σκοπός αποτελεί η ισόρροπη κατάσταση μεταξύ της οικονομικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής διάστασης της ανάπτυξης.

Η προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση, είναι πλήρως συμβατή με τις κατευθύνσεις και τους στόχους της Εθνικής Στρατηγικής για τη Βιώσιμη και Δίκαιη Ανάπτυξη 2030.

Εθνική Στρατηγική για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή

Η πρώτη Εθνική Στρατηγική για την Προσαρμογή στη Κλιματική Αλλαγή, η οποία εκπονήθηκε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε συνεργασία με το Ίδρυμα Ιατροβιολογικών Ερευνών της Ακαδημίας Αθηνών και την Τράπεζα της Ελλάδος βάσει του από 22.12.2014 υπογραφέντος μνημονίου συνεργασίας και αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας τον Απρίλιο του 2016 και έχει εγκριθεί κατά παρέκκλιση με το άρθρο 45 του Ν.4414/2016 και «παραμένει σε ισχύ μέχρι την αναθεώρησή της». Σύμφωνα με τον νέο «Εθνικό κλιματικό νόμο» (Ν.4936/2022 – ΦΕΚ 105/Α΄/27.05.2022) η ΕΣΠΚΑ αποτελεί κείμενο στρατηγικού προσανατολισμού με στόχο τη χάραξη κατευθυντήριων γραμμών για χρονική περίοδο τουλάχιστον 10 ετών, Η αύξηση της ποσόστωσης των πράσινων επιφανειών συμβάλει στην αισθητική, μορφολογική και ποιοτική αναβάθμιση των πόλεων, αλλά και στη βελτίωση τη ποιότητας της ζωής μας. Ειδικά για την περιοχή της Αθήνας και τον Νομό Αττικής στο Ρυθμιστικό σχέδιο (ν. 4277/2014, ΦΕΚ 156 Α΄) περιγράφονται, μεταξύ άλλων, στόχοι και κατευθύνσεις σχετικά με το αστικό περιβάλλον και την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.

Με την πολεοδόμηση της περιοχής εξασφαλίζεται η εκπλήρωση των στόχων που θέτει η Εθνική Στρατηγική για την Κλιματική Αλλαγή.

Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα

Στόχος του αναθεωρημένου ΕΣΕΚ συνιστά ένα κλιματικά ουδέτερο ενεργειακό σύστημα με μηδενικές εκπομπές CO₂ και κλιματικά ουδέτερες διεργασίες. Στόχος μέχρι το 2050

είναι η επίτευξη καθαρού αθροίσματος θετικών και αρνητικών εκπομπών αερίων θερμοκηπίου. Για την επίτευξη της πράσινης μετάβασης, στο αναθεωρημένο ΕΣΕΚ διακρίνονται τρεις χρονικές περίοδοι που αφορούν σε: • Α΄ Περίοδος (2025 – 2030): Ταχεία διεύρυνση ΑΠΕ στην ηλεκτροπαραγωγή και κατασκευή υποδομών εξηλεκτρισμού της τελικής κατανάλωσης ενέργειας

• Β΄ Περίοδος (2030 – 2040): Ταχύς εξηλεκτρισμός της τελικής κατανάλωσης ενέργειας

• Γ΄ Περίοδος (2040 – 2050): Ταχεία ανάπτυξη παραγωγής πράσινου υδρογόνου και συνθετικών καυσίμων

Η π ο λ ε ο δ ό μ η σ η τ η ς π ε ρ ι ο χ ή ς α π ο τ ε λ ε ί έ ν α σ η μ α ν τ ι κ ό β ή μ α γ ι α τ η ν υ λ ο π ο ί η σ η τ ω ν π α ρ α π ά ν ω ε π ι δ ι ώ ξ ε ω ν .

Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Αττικής

Οι Γενικοί Στόχοι του ΠΕΠ Αττικής, είναι κοινοί με τους 5 Στόχους Πολιτικής (ΣΠ) του ΣΕΣ 2021 – 2027. Ο κάθε στόχος αποτελείται από ειδικότερες στρατηγικές επιλογές (ΣΕ), που παρουσιάζονται συνοπτικά στη συνέχεια:

• ΣΠ 1: Μια πιο ανταγωνιστική και έξυπνη Ευρώπη

ο ΣΕ 1.2.: προώθηση του ψηφιακού μετασχηματισμού στη λειτουργία του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα για τη βελτίωση της καθημερινότητας των πολιτών με έμφαση στην προσαρμογή των επιχειρήσεων.

ο ΣΕ 1.3.: ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας, της ανθεκτικότητας και της εξωστρέφειας των επιχειρήσεων στους τομείς έξυπνης εξειδίκευσης, για την προσαρμογή τους στο σύγχρονο περιβάλλον και την πράσινη οικονομία, για την άμβλυνση των επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19 και για την μετάβαση στην μετά πανδημίας εποχή.

• ΣΠ 2: Μια πιο πράσινη, χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, μεταβατική προς την οικονομία μηδενικών εκπομπών άνθρακα και ανθεκτική Ευρώπη.

ο ΣΕ 2.1.: προώθηση της ενεργειακής αποδοτικότητας σε δημόσια/δημοτικά κτίρια και υποδομές τοπικής σημασίας, καθώς και η προαγωγή των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

ο ΣΕ 2.4.: προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος, όπως και η βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος σε όρους ρύπανσης και θορύβου μέσω προώθησης πράσινων δράσεων, ενίσχυσης των υποδομών της τοπικής αυτοδιοίκησης και μέσω παρεμβάσεων βιώσιμης αστικής κινητικότητας.

• ΣΠ 3: Μια πιο διασυνδεδεμένη Ευρώπη.

ο ΣΕ 3.2.: Ενίσχυση και επέκταση των βιώσιμων, ανθεκτικών στην κλιματική αλλαγή και έξυπνων μεταφορικών δικτύων για την αναβάθμιση της τοπικής και υπερτοπικής πολυτροπικής συνδεσιμότητας της Περιφέρειας.

• ΣΠ 4: Μια πιο κοινωνική Ευρώπη χωρίς αποκλεισμούς.

ο ΣΕ 4.1.: Ενίσχυση της ισότιμης πρόσβασης σε ποιοτικές και βιώσιμες υπηρεσίες απασχόλησης.

ο ΣΕ 4.8.: Ενίσχυση του ρόλου του πολιτισμού και του αειφόρου τουρισμού στην κοινωνική ένταξη και στην κοινωνική καινοτομία.

• ΣΠ 5: Μια Ευρώπη πιο κοντά στους πολίτες της.

ο ΣΕ 5.1.: Προώθηση της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης μέσα από την συνέχιση υλοποίησης των εγκεκριμένων ΟΧΕ/ΒΑΑ της ΠΠ 2014-2020, την αναθεώρηση/επικαιροποίηση του αναπτυξιακού οράματος που υπηρετούν καθώς και τις αναγκαίες προσαρμογές στις στρατηγικές και στις περιοχές παρέμβασης, όπου αυτό απαιτηθεί.

ο ΣΕ 5.2.: Παρεμβάσεις ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης σε επιλεγμένες χωρικές ενότητες της Αττικής (εκτός ΒΑΑ) με μοναδικά ειδικά χαρακτηριστικά και ανάγκες (πολιτισμός, τουρισμός, περιβάλλον, άμβλυνση επιπτώσεων πανδημίας, ενίσχυση του παραγωγικού περιβάλλοντος και της κοινωνικής συνοχής).

ο ΣΕ 5.3.: Παρεμβάσεις ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης σε επιλεγμένους θεματικούς άξονες, αλυσίδες αξίας και χωρικές ενότητες της μητροπολιτικής περιοχής. Η επανέγκριση της πολεοδομικής μελέτης και η κύρωση της πράξης εφαρμογής μπορεί να συμβάλει έμμεσα στην υλοποίηση των ανωτέρω στόχων στην ευρύτερη περιοχή και εκτός της περιοχής Δηλαβέρη.

Περιφερειακό Σχέδιο για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή (ΠεΣΠΚΑ) Αττικής
Η εφαρμογή του σχεδιασμού στην περιοχή θα συνεισφέρει στην αντιμετώπιση των ζητημάτων που προκύπτουν από το φαινόμενο της κλιματικής αλλαγής, στην ανθεκτικότητα της περιοχής και στην υλοποίηση των στόχων του ΠεΣΠΚΑ.

Άλλοι στόχοι

8ο Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον

Η ΕΕ προωθεί μια ολιστική τοποκεντρική και εδαφική προσέγγιση που θα λαμβάνει υπόψη τις ιδιαίτερες προκλήσεις και τα πλεονεκτήματα όλων των τύπων κοινοτήτων, όπως οι αστικές και οι αγροτικές, αλλά και οι παράκτιες, ορεινές, νησιωτικές, κ.α.

Σύμφωνα με την ανωτέρω ανάλυση προκύπτει η συσχέτιση του προτεινόμενου σχεδίου με τους περισσότερους στρατηγικούς στόχους του 8ου ΠΔΠ που προαναφέρθηκαν, καθώς η πολεοδομική ρύθμιση και οργάνωση περιοχών μέσω θεσμοθετημένων εργαλείων, θέτει τα θεμέλια για την επίτευξη πολεοδομικών και αναπτυξιακών στοχεύσεων, αναβαθμίζοντας και προστατεύοντας παράλληλα το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου (Σύμβαση της Φλωρεντίας)

Τον Σεπτέμβριο του 2010 με το Ν. 3827/2010 (ΦΕΚ 30/Α/2010) ενσωματώθηκε στο ελληνικό δίκαιο η Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας, η πρώτη Διεθνής Σύμβαση για το Τοπίο, με σκοπό τα κράτη μέλη της Ευρώπης να μεριμνήσουν για την αειφορική διαχείριση και προστασία της ταυτότητας, αναγνωσιμότητας και διαφορετικότητας του τοπίου στο σύνολο του Ευρωπαϊκού χώρου. Το τοπίο αναγνωρίζεται ως «μία περιοχή, όπως αυτή γίνεται αντιληπτή από τον άνθρωπο, της οποίας ο χαρακτήρας είναι αποτέλεσμα της δράσης και αλληλεπίδρασης των φυσικών και/ή ανθρώπινων παραγόντων». Το τοπίο αναγνωρίζεται ως ένα σημαντικό μέρος της ζωής των ανθρώπων οπουδήποτε, είτε σε αστικές περιοχές και στην ύπαιθρο, είτε σε υποβαθμισμένες περιοχές, είτε σε περιοχές υψηλής ποιότητας, ή ακόμα και σε περιοχές εξαιρετικού φυσικού κάλλους, όπως και σε περιοχές χωρίς ιδιαιτερότητες.

Μέσω της εφαρμογής του σχεδιασμού της εξασφάλισης των νέων κοινόχρηστων χώρων στην ευρύτερη περιοχή διασφαλίζεται η προστασία και η ανάδειξη του τοπίου.

Υδατικοί πόροι

Η Οδηγία 2000/60/ΕΚ, συνδυάζει ποιοτικούς, οικολογικούς και ποσοτικούς στόχους για την προστασία των εσωτερικών επιφανειακών (ποταμών και λιμνών), των μεταβατικών, των παράκτιων και των υπόγειων υδάτων και θέτει ως κεντρικό άξονα την ολοκληρωμένη διαχείρισή τους στη γεωγραφική κλίμακα των Λεκανών Απορροής Ποταμών.

Σχέδιο Διαχείρισης Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (ΕΛ06)

Η συσχέτιση της περιοχής ρύθμισης της πολεοδομικής μελέτης με το ως άνω σχέδιο αναλύεται σε ενότητα (6.1.1) της μελέτης.

Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας

Η συσχέτιση της περιοχής ρύθμισης της πολεοδομικής μελέτης με το ως άνω σχέδιο αναλύεται σε σχετική ενότητα (6.10.2) της μελέτης.

Στερεά απόβλητα

Νέο Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων

Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης αποβλήτων (ΤΣΔΑ) Δήμου Αμαρουσίου

Το επικαιροποιημένο Τοπικό Σχέδιο Αποκεντρωμένης Διαχείρισης Αποβλήτων του Δήμου Αμαρουσίου (Μάιος 2021) αποτελεί ένα ολοκληρωμένο σχέδιο διαχείρισης των αποβλήτων στο Δήμο. Προβλέπει συγκεκριμένους στόχους και δράσεις καθώς και ένα σαφές χρονοδιάγραμμα υλοποίησης έτσι ώστε η διαχείριση των απορριμμάτων του Δήμου να γίνεται σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης διαχείρισης, όπου η πρόληψη, η επαναχρησιμοποίηση, η ανακύκλωση και η οποιαδήποτε άλλου είδους ανάκτηση θα είναι κατά απόλυτη προτεραιότητα τα στάδια διαχείρισης, ενώ η διάθεση σε Χώρους Υγειονομικής Ταφής (ΧΥΤ) θα αφορά μόνο τα υπολείμματα των προηγούμενων σταδίων. Ειδικότερα, το επικαιροποιημένο ΤΣΔΑ (Μάιος 2021) του Δήμου Αμαρουσίου έχει ως στόχο να καταγράψει, να αναλύσει και να αξιολογήσει το υφιστάμενο πλαίσιο διαχείρισης αποβλήτων σε σχέση με τις προβλέψεις του προηγούμενου ΤΣΔΑ, 2016, να σχεδιάσει δράσεις και να εφαρμόσει πρακτικές βελτιστοποίησης στην κατεύθυνση της εξοικονόμησης φυσικών, οικονομικών και ανθρώπινων πόρων, ώστε να καταρτιστεί ένα ολοκληρωμένο Επιχειρησιακό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων στο Δήμο με ορίζοντα 5ετίας (2021.2025), σύμφωνα με τους στόχους του οικείου Περιφερειακού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων, όπως άλλωστε ορίζεται και στο Νόμο 4685/2020 «Εκσυγχρονισμό . περιβαλλοντική .

νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 92Α /07.05.2020), καθώς και στον νέο Νόμο Πλαίσιο για τα απόβλητα (Ν. 4819/2021).

Σύμφωνα με το νέο ΤΣΔΑ του Δήμου Αμαρουσίου (Μάιος 2021) οι προτεινόμενες δράσεις αφορούν σε:

- Πρόγραμμα χωριστής συλλογής βιοαποβλήτων, το οποίο θα περιλαμβάνει τα ακόλουθα επιμέρους προγράμματα:

- πρόγραμμα διαλογής στην πηγή οργανικών αποβλήτων τροφίμων από οικίες και χώρους εμπορικών δραστηριοτήτων (εστιατόρια, ξενοδοχεία, λαϊκές)

- πρόγραμμα διαλογής στη πηγή πρασίνων κήπων και πάρκων

- πρόγραμμα οικιακής κομποστοποίησης

- Πιλοτικές εφαρμογές προγράμματος ΔσΠ βιοαποβλήτων. Η εφαρμογή των τεσσάρων (4) πιλοτικών συστημάτων προτείνεται να αναπτυχθεί στις Πολεοδομικές Ενότητες «Ψαλίδι», «Νέο Μαρούσι», «Νέα Λέσβος» και «Στούντιο Α'»

- Πρόγραμμα χωριστής συλλογής ανακυκλώσιμων υλικών, όπου στην πλήρη ανάπτυξη του θα απαιτηθούν 165 κώδωνες γυαλιού, 273 κάδοι έντυπου χαρτιού, 25 γωνιές ανακύκλωσης (τουλάχιστον 102 εφόσον είναι πολεοδομικά & περιβαλλοντικά), 2 τουλάχιστον Μικρά Πράσινα Σημεία (εφόσον είναι πολεοδομικά & περιβαλλοντικά) καθώς και 1 Κινητό Πράσινο Σημείο • Χωροθέτηση μόνιμου Σταθμού μεταφόρτωσης Αποβλήτων (ΣΜΑ) με αναζήτηση χώρου προς ενοικίαση ή αγορά σε όμορο ή κοντινό δήμο, ο οποίος διαθέτει κατάλληλη περιοχή για την εγκατάσταση της χρήσης αυτής, δεδομένου ότι αυτό δεν καθίσταται εφικτό εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αμαρουσίου

- Γενικές δράσεις ενημέρωσης και ευαισθητοποίησης

2 1: Νέα Φιλοθέη: Πάρκο Νεαπόλεως (Στάση Λεωφορείων στο ύψος της οδού Ελευθερίας), 2: Ολυμπιακό Στάδιο – Αγίων Θωμάτων (Ολυμπιακό στάδιο στο ύψος της οδού Φαιάκων), 3: Εργατικές κατοικίες: Νερατζιώτισσης (δίπλα στις γραμμές ΗΣΑΠ και την εκκλησία Νερατζιώτισσα), 4: Ψαλίδι – Πέλικα: Πέλικα (γήπεδο καλαθοσφαίρισης, δίπλα στο σχολείο στο ύψος της οδού Κω), 5: Νέο Τμήμα: Αυτοκράτορας Ηρακλείου 42 (δίπλα στα σχολεία), 6: Αγ. Ανάργυροι: Μεγάλου Αλεξάνδρου και Θέμιδος, 7: Νέα Λέσβος: Στρατηγού Δαγκλή και Σαπφούς (δίπλα στη στάση λεωφορείου), 8: Νέο αρούσι

– Σισμανόγλειο: Κυπρίων Αγωνιστών (δίπλα στην είσοδο του σχολείου, πλησίον της οδού Μακρυγιάννη), 9: Πολύδροσο: Κορυτσάς (δίπλα στην παιδική χαρά), 10: Συγγρού – Ανάβρυτα – Βορρέ: Λέλας Καραγιάννη (επέκταση οδού Κανάρη – δίπλα στο σχολείο)

ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΑ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΜΕ ΑΛΛΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Σύμφωνα με τα παραπάνω η επανέγκριση της πολεοδομικής μελέτης για την εφαρμογή των προβλέψεων του ΓΠΣ δεν παρουσιάζει ασυμβατότητα με τις κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ.

Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Η ΣΜΠΕ συνοδεύει την εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη που αφορά την επανέγκριση της πράξης εφαρμογής των προβλέψεων του ΓΠΣ Αμαρουσίου στην Π.Ε.5 – Περιοχή Δηλαβέρη συνεπώς δεν εξετάζονται αναλυτικά οι κατευθύνσεις των ειδικών πλαισίων καθώς θεωρείται ότι αυτές έχουν ενσωματωθεί στο κείμενο του κατώτερου επιπέδου σχεδιασμού (ΓΠΣ) το οποίο ακολουθεί η πολεοδομική μελέτη.

Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής

Σημειώνεται, επίσης, ότι σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 3.2 του ΡΣΑ, το Μαρούσι χαρακτηρίζεται ως «πόλος εθνικής και μητροπολιτικής εμβέλειας», ένας εκ των τριών τέτοιων στην Αττική⁴, «με εξειδίκευση στις επιχειρήσεις, το υπερτοπικό εμπόριο, την αναψυχή, τις υπηρεσίες υγείας, τον αθλητισμό και τη διοίκηση».

Είναι ενδεικτικό, επίσης, ότι στο Μαρούσι καταλήγουν, όπως αναφέρεται ρητώς⁵ δύο εκ των τριών πιο σημαντικών αναπτυξιακών αξόνων της Αττικής, χαρακτηριζόμενων ως «διεθνούς και εθνικής εμβέλειας», ο «κεντρικός άξονας του Πολεοδομικού Συγκροτήματος» και ο «Αναπτυξιακός Άξονας Ανατολής-Δύσης». Για τον πρώτο εκ των δύο αναφέρεται ότι «Κατά μήκος αυτού του άξονα αναπτύσσονται πλέγματα λειτουργιών μητροπολιτικής και διεθνούς εμβέλειας, με κύριο χαρακτήρα τις τριτογενείς επιχειρηματικές δραστηριότητες, και ιδιαίτερα τους γραφειακούς χώρους και τις έδρες επιχειρήσεων, τις τουριστικές υπηρεσίες, τις πολιτιστικές λειτουργίες, τις υπηρεσίες υγείας και τον αθλητισμό», ενώ για τον δεύτερο ότι «Ο χαρακτήρας αυτού του άξονα διαφοροποιείται από τα ανατολικά προς τα δυτικά, με έμφαση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες επιτελικού χαρακτήρα και στις υπηρεσίες τριτογενούς τομέα στο ανατολικό και κεντρικό τμήμα του, καθώς και στις μεταποιητικές, εμπορευματικές, μεταφορικές και αποθηκευτικές λειτουργίες στο δυτικό τμήμα του.».

Για τις περιοχές που βρίσκονται στους πιο πάνω αναπτυξιακούς άξονες και πόλους, όπως η περιοχή μελέτης, εισάγεται υποχρέωση των κατώτερων επιπέδων σχεδιασμού να εναρμονισθούν προς τον αναπτυξιακό και χωροταξικό προορισμό των οικείων πόλων και αξόνων, τόσο από πλευράς χρήσεων γης όσο από πλευράς όρων δόμησης (άρθρο 11 παρ. 4).

Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 11 του ΡΣΑ, οργανώνονται άξονες και πόλοι ανάπτυξης και ειδικότερα, συγκροτείται και ενισχύεται πλέγμα αναπτυξιακών αξόνων και πόλων με στρατηγικό χαρακτήρα που εκτείνεται σε όλες τις Χωρικές Ενότητες, το οποίο αποτελεί το βασικό σκελετό για τη χωρική διάρθρωση των οικονομικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων και επιδιώκεται να λειτουργήσει ως κινητήρια δύναμη για την ολοκληρωμένη χωρική και οικονομική ανάπτυξη της Περιφέρειας Αττικής.

Περιοχή Μελέτης

Οι παραπάνω κατευθύνσεις για το Δήμο Αμαρουσίου, σε χωρικό, λειτουργικό και αναπτυξιακό επίπεδο, συνοψίζονται στα εξής:

- Το Μαρούσι διατηρεί και διευρύνει τον ήδη προβλεπόμενο από το προ ισχύον Ρ.Σ.Α. υπερτοπικό ρόλο: παραμένει δευτερεύον διαδημοτικό κέντρο (το μόνο από τα αρχικά του Λεκανοπεδίου), ενώ επιπρόσθετα χαρακτηρίζεται ως πολύ σημαντικός αναπτυξιακός πόλος (ένας εκ των τριών στο Λεκανοπέδιο) στη διασταύρωση 2 εκ των 3 κύριων αναπτυξιακών αξόνων. Επί της ουσίας, ο νέος σχεδιασμός του Ρ.Σ.Α. έρχεται να θεσμοθετήσει τον μητροπολιτικό χαρακτήρα του Αμαρουσίου, ο οποίος ειδικά μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων και τη βιώσιμη αξιοποίηση των Ολυμπιακών ακινήτων στην μεταολυμπιακή περίοδο (Golden Hall, Υπ. Υγείας κα.), αποτελεί πολεοδομική και οικονομική πραγματικότητα.
 - • Ο Δήμος Αμαρουσίου αναφέρεται ρητά ως αναπτυξιακός πόλος (άρθρο 11, παρ. 2.1 (α) και (γ)) και περαιτέρω χαρακτηρίζεται ως πόλος εθνικής και μητροπολιτικής εμβέλειας (άρθρο 11 παρ. 3.2. περ. γ) με εξειδίκευση στις επιχειρήσεις, το υπερτοπικό εμπόριο, την αναψυχή, τις υπηρεσίες υγείας, τον αθλητισμό και τη διοίκηση.
 - Προτεραιότητα δίδεται στην εξυπηρέτηση των μετακινήσεων από τα δίκτυα των Μέσων Σταθερής Τροχιάς (Μ.Σ.Τ.) και το βασικό δίκτυο λεωφορειακών γραμμών, και στο συντονισμό του χωρικού σχεδιασμού με αυτή την προτεραιότητα. Υπενθυμίζεται, εδώ, η προνομιακή θέση του Αμαρουσίου, και η άμεση εξυπηρέτησή του, ιδίως της ευρύτερης περιοχής του υπερτοπικού πόλου του ΟΑΚΑ, από τα μέσα σταθερής τροχιάς (προαστιακός σιδηρόδρομος, Γραμμή 1 Μετρό (ΗΣΑΠ), νέα Γραμμή 4 του Μετρό) και τους υπερτοπικούς οδικούς άξονες.
 - Δίνεται ρητή κατεύθυνση για εναρμονισμό των χρήσεων γης και όρων δόμησης με το στρατηγικό αναπτυξιακό ρόλο αυτών των αξόνων ανάπτυξης (που διέρχονται από το Μαρούσι) και πόλων (όπως, ρητώς, το Μαρούσι) και προβλέπονται και ειδικές διαδικασίες για επίσπευση αδειοδότησης επιχειρήσεων και αναθεώρηση του Γ.Π.Σ. κατ' εξαίρεση με τη μόνη προϋπόθεση ότι η χρήση περιλαμβάνεται στον αναπτυξιακό προσανατολισμό του κατά περίπτωση πόλου και προκύπτει η αναγκαιότητα εγκατάστασής της. Επιπλέον, υπάρχει ρητή κατεύθυνση για χωρική εξειδίκευση στο εσωτερικό του «πόλου» με καθορισμό τμημάτων εστιασμένων στις χρήσεις που προσιδιάζουν σε κάθε ένα εκ αυτών, και με αντίστοιχη προσαρμογή των χρήσεων γης και των όρων δόμησης. Λογική θεσμική (νέο Ρ.Σ.Α.) αλλά και απορρέουσα από τις μεθοδολογικές απαιτήσεις ενός ορθολογικού χωρικού σχεδιασμού, στο πλαίσιο του οποίου κάθε τμήμα του χώρου υποδέχεται τις λειτουργίες για τις οποίες είναι κατάλληλο και διαθέτει συγκριτικό πλεονέκτημα.
- Προκύπτει, λοιπόν, ότι το ισχύον Ρ.Σ.Α. αποδίδει στο Μαρούσι έναν εξαιρετικά σημαντικό χωροταξικό και πολεοδομικό ρόλο, με ρητή αναγνώριση της υπερτοπικής χωροταξικής λειτουργίας του, που συνάδει πλήρως με την ανάγκη της επανέγκρισης της πολεοδόμησης της περιοχής μελέτης που έως σήμερα δεν είχε εφαρμοστεί.

Πολεοδομικός Σχεδιασμός

Ανάλυση και παρουσίαση θεσμοθετημένων χρήσεων γης

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αμαρουσίου και ΕΠΣ μετεγκατάστασης καζίνο Πάρνηθας την περιοχή μελέτης, οι χρήσεις που ορίζονται από το θεσμοθετημένο Γ.Π.Σ Δήμου Αμαρουσίου (ΦΕΚ 968/Δ/1991) και τις τροποποιήσεις του, σύμφωνα και με το από 23.2.1987 ΠΔ/τος (Δ' 166), αφορούν σε χρήσεις γενικής κατοικίας στο βόρειο και δυτικό τμήμα, πολεοδομικού κέντρου υπερτοπικού χαρακτήρα στην υπόλοιπη έκταση με μέτωπο στη Λεωφ. Κηφισίας και σύμφωνα με το ΠΔ 36/2023 χρήσεις Τουρισμού - Αναψυχής για ένα ΟΤ στον κόμβο της Κηφισίας με την Σπύρου Λούη.

Επιπλέον, ιδιαιτέρως για το Ο.Τ. 72 σημειώνεται ότι, με το ΦΕΚ 968/Δ/1991 θεσμοθετήθηκαν οι σημειακές χρήσεις Νοσοκομείων, και Εκπαίδευσης (προφανώς για τον λόγο ότι στο παρελθόν το κτίριο της Δ/νσης Εσωτερικών Υποθέσεων λειτουργούσε ως Σχολή Αστυνομίας). Ωστόσο για το τμήμα του ίδιου ΟΤ που αφορούσε στο καθορισμό

Εκπαίδευσης με επόμενη τροποποίηση των χρήσεων γης (που παρουσιάζεται στη συνέχεια) – ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/12, λαμβάνει χρήση Πολεοδομικού Κέντρου.

Ο μέσος θεσμοθετημένος Σ.Δ. για το σύνολο της Π.Ε., άρα και στην μελετώμενη περιοχή, ανέρχεται σε 0,9 και η πυκνότητα σε 130 κατ/Ha.

Έγκριση Πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 5 (Δηλαβέρη) του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και τροποποίηση σχεδίου στα όρια σύνδεσης. ΦΕΚ 178/Δ/2003 Εντός της περιοχής μελέτης και με βάση την Πολεοδομική Μελέτη, καθορίστηκαν τρεις τομείς χρήσεων γης.

□ Στον τομέα Ι επιτρέπονται χρήσεις πολεοδομικού κέντρου και αφορά τα ΟΤ που έχουν πρόσωπο επί της Λεωφ. Κηφισίας.

□ Στον τομέα ΙΙ, στα εσωτερικά ΟΤ, επιτρέπονται χρήσεις Γενικής Κατοικίας.

□ Στον τομέα χρήσεων γης ΙΙΙ, οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι κοινωνικών εξυπηρετήσεων και ειδικότερα τα κτίρια περίθαλψης (κλινικές) όπου ανήκει το ΟΤ Γ 72. Ορίζονται επίσης «Κοινόχρηστοι – Κοινοφελείς χώροι» στο δυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης.

Οι όροι δόμησης ανά τομέα έχουν παρουσιαστεί προηγουμένως. Η περιοχή μελέτης ως υπάρχουσα- πραγματοποιημένη κατάσταση ανταποκρίνεται από τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης που ανήκουν στους τομείς χρήσεων Ι, ΙΙ και ΙΙΙ.

Ειδικότερα, όσο αφορά τις χρήσεις γης εντός των Ο.Τ. της περιοχής μελέτης με την εν λόγω εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη (υπ' αριθμ. 19/13.02.2025 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Αμαρουσίου) καθορίστηκαν τα εξής:

- Το Ο.Τ. Γ19 καθορίστηκε με χρήση γης Πολεοδομικό Κέντρο και ανήκει στον Τομέα χρήσεων γης Ι και Τομέα όρων δόμησης Β.

- Το Ο.Τ. Γ71 καθορίστηκε με χρήση γης Πολεοδομικό Κέντρο και ανήκει στον Τομέα χρήσεων γης Ι και Τομέα όρων δόμησης Β.

- Το τμήμα του Ο.Τ. Γ72 με πρόσωπο επί της Λεωφ. Κηφισίας καθορίστηκε ως χώρος περίθαλψης και ανήκει στον Τομέα χρήσεων γης ΙΙΙ και Τομέα όρων δόμησης Α.

- Το υπόλοιπο τμήμα του Ο.Τ. Γ72 καθορίστηκε με χρήση γης Πολεοδομικό Κέντρο και ανήκει στον Τομέα χρήσεων γης Ι και Τομέα όρων δόμησης Β.

- Το Ο.Τ. Γ73 καθορίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος.

- Το Ο.Τ. Γ131 καθορίστηκε με χρήση γης Πολεοδομικό Κέντρο και ανήκει στον Τομέα χρήσεων γης Ι και Τομέα όρων δόμησης Α.

- Το Ο.Τ. Γ132 καθορίστηκε με χρήση γης Πολεοδομικό Κέντρο και ανήκει στον Τομέα χρήσεων γης Ι και Τομέα όρων δόμησης Α.

- Το Ο.Τ. Γ133 καθορίστηκε με χρήση γης Πολεοδομικό Κέντρο και ανήκει στον Τομέα χρήσεων γης Ι και Τομέα όρων δόμησης Α.

- Το Ο.Τ. Γ134 καθορίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος.

- Το Ο.Τ. Γ135 καθορίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος.

- Το Ο.Τ. Γ136 καθορίστηκε με χρήση γης Γενική Κατοικία και ανήκει στον Τομέα χρήσεων γης ΙΙ και Τομέα όρων δόμησης Β.

- Το Ο.Τ. Γ137 καθορίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος.

- Το Ο.Τ. Γ138 καθορίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος -Παιδική Χαρά.

- Το Ο.Τ. Γ139 καθορίστηκε ως κοινοφελής χώρος με χρήση παιδικού σταθμού.

- Το Ο.Τ. Γ141 καθορίστηκε με χρήση γης Γενική Κατοικία και ανήκει στον Τομέα χρήσεων γης ΙΙ και Τομέα όρων δόμησης Β.

- Το Ο.Τ. Γ142 καθορίστηκε με χρήση γης Γενική Κατοικία και ανήκει στον Τομέα χρήσεων γης ΙΙ και Τομέα όρων δόμησης Β.

- Το Ο.Τ. Γ143 καθορίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος.

- Το Ο.Τ. Γ146 καθορίστηκε ως κοινοφελής χώρος με χρήση αθλητισμού.

- Το Ο.Τ. Γ147 καθορίστηκε με χρήση γης Γενική Κατοικία και ανήκει στον Τομέα χρήσεων γης ΙΙ και Τομέα όρων δόμησης Β.

Τροποποίηση των χρήσεων γης των οικοπέδων που βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα επί του βασικού οδικού δικτύου και επί σημαντικών οδικών αξόνων του ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) Επίσης σε επίπεδο θεσμοθετημένων χρήσεων γης, η περιοχή Δηλαβέρη και κατ' επέκταση η περιοχή μελέτης, διέπεται και από το ΠΔ 02-05-12 ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2012 για τον καθορισμό χρήσεων γης κατά μήκος του βασικού οδικού δικτύου του Δήμου Αμαρουσίου. Με το εν λόγω διάταγμα εναρμονίσθηκαν οι χρήσεις του ρυμοτομικού σχεδίου με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ Δήμου Αμαρουσίου σε επίπεδο Βασικού Οδικού Δικτύου.

Στην περιοχή μελέτης από το εν λόγω ΠΔ δεν διαφοροποιούνται οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης στα μέτωπα επί της Λεωφ. Κηφισίας και της Λεωφ. Σπύρου Λούη (με εξαίρεση το ΟΤ Γ140 Τουρισμού Αναψυχής και το νέο ΟΤ133Α Γενικής Κατοικίας που θεσμοθετήθηκαν με το ΕΠΣ μετεγκατάστασης καζίνο Πάρνηθας). Η χρήση Πολεοδομικού Κέντρου, στην περιοχή μελέτης, καλύπτει εξολοκλήρου τα Ο.Τ. 19, 71, 131 και το προκύπτουν Γ133. Μέρος του Ο.Τ. 72 καλύπτεται από την χρήση Υγεία - Περίθαλψη και του Πολεοδομικού Κέντρου. Τα τμήματα των Ο.Τ. Γ 141, Γ142 και Γ 147 και 147Α που περιέχονται στην περιοχή μελέτης παραμένουν με χρήση Γενικής Κατοικίας.

Ανάλυση και παρουσίαση υφιστάμενων και ειδικών χρήσεων γης

Η υπόψη περιοχή αποτελεί τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας 5 – Νέας Φιλοθέης. Η συνολική περιοχή αποτελεί αραιοκατοικημένη γειτονιά στο νότιο άκρο του Δήμου Αμαρουσίου και «ξεκομμένη» από τον κυρίως πολεοδομικό ιστό του Δήμου, λόγω της παρεμβολής των εγκαταστάσεων του ΟΑΚΑ. Οι χρήσεις γης στην περιοχή μελέτης σήμερα δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερη ένταση, πέραν εκείνης της ύπαρξης των δύο μεγάλων νοσηλευτηρίων και κατά τα λοιπά της ανάμιξης χρήσεων που δεν σχετίζονται μεταξύ τους.

Σημαντικό μέρος της περιοχής κυρίως καταλαμβάνεται από αδόμητα οικόπεδα με προηγούμενη χρήση πυλολειψίας και μικρών καλλιέργειών (πλέον εγκαταλελειμμένα), όπου σήμερα είναι εγκαταστημένες μονάδες κοπής, επεξεργασίας και εμπορίας μαρμάρων. Σε τμήμα της περιοχής (και σε επαφή με το υλοποιημένο σχέδιο), βρίσκονται δύο εγκαταστάσεις από τις μεγαλύτερες μονάδες περίθαλψης του Λεκανοπεδίου Αττικής, το ιδιωτικό Νοσοκομείο Υγεία και το Μαιευτήριο Μητέρα. Στην περιοχή επίσης αναφέρεται η εγκατάσταση της Διεύθυνσης Εσωτερικών Υποθέσεων, πρώην Σχολή Αστυνομίας, επί της Λεωφ. Κηφισίας. Ιδιωτικοί χώροι στάθμευσης συναντώνται σε διάφορα τμήματα της περιοχής μελέτης. Τέλος, στα οικοδομικά τετράγωνα νότια της περιοχής μελέτης, που έχουν μέτωπο στην Λεωφ. Κηφισίας, συναντώνται κτίρια εμπορίου- εμπορικών εκθέσεων, γραφείων καθώς και κέντρα διασκέδασης και αναψυχής.

Με βάση τα παραπάνω, η χρήση κατοικίας στην περιοχή είναι μηδενική.

Εντός της περιοχής Δηλαβέρη σύμφωνα με το ΠΔ 36/2023 - ΦΕΚ 79/Α/30-3-2023 πρόκειται να μεταφερθεί το καζίνο Πάρνηθας, δημιουργώντας έτσι έναν πόλο Τουρισμού και Αναψυχής στα όρια της περιοχής μελέτης.

Συσχετίζοντας τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης με τις υφιστάμενες διαπιστώνεται ότι, οι προβλέψεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου σε τμήμα της περιοχής μελέτης δεν έχουν υλοποιηθεί, καθώς οι περιοχές γενικής κατοικίας αποτελούν σε μεγάλο βαθμό κενούς χώρους, με διάσπαρτες εγκαταλελειμμένες βιοτεχνίες μαρμάρου. Παράλληλα η θεσμοθετημένη έκταση του υπερτοπικού πολεοδομικού κέντρου παραμένει κατά το ήμισυ δομημένη, με την παρουσία των νοσηλευτηρίων, της Διεύθυνσης Εσωτερικών Υποθέσεων και των κτιρίων εμπορικών εκθέσεων.

Η μη υλοποίηση του σχεδιασμού, που προαναφέρθηκε, έχει οδηγήσει σε σειρά συγκρούσεων χρήσεων γης με χωρικές επιπτώσεις τόσο στην κυκλοφοριακή οργάνωση και λειτουργία της περιοχής όσο και στην οικιστική της δομή (ρυμοτομία, διαμορφώσεις ΚΧ και περιοχών πρασίνου, πεζοδρομήσεις κ.λπ.). Το γεγονός αυτό έχει επηρεάσει στο

σύνολό της την περιοχή Δηλαβέρη και κατ' επέκταση την Π.Ε. 5 – Νέα Φιλοθέη, καθώς δεν δόθηκε η δυνατότητα στις επιχειρήσεις – ιδιοκτησίες που βρίσκονται και λειτουργούν εκεί, αποδίδοντας τη νόμιμη εισφορά σε γη, να ενταχθούν σε ένα ολοκληρωμένο αστικό περιβάλλον, τόσο από άποψη δικτύου κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, όσο και σε επίπεδο τεχνικών έργων (απαραίτητο οδικό δίκτυο κ.λπ.).

Η φυσιογνωμία των παραγωγικών χρήσεων που αναπτύσσονται στην περιοχή, όσο και η μη υλοποίηση του σχεδιασμού, έχει ως αποτέλεσμα την μη οργανωμένη λειτουργία και διάχυσή τους στον αστικό ιστό.

Συμπερασματικά, η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται από αρκετά υποβαθμισμένο τοπίο καθώς στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων των υφιστάμενων μονάδων κατεργασίας μαρμάρων, υπάρχουν σημαντικές αποθέσεις σωρών μαρμάρων και στερεών αποβλήτων από τη διαδικασία κοπής (μπάζα), ενώ καταγράφονται και εγκαταλελειμμένα κτίσματα σε κακή κατάσταση στα οποία παρατηρείται συγκέντρωση απορριμμάτων αλλά και αδόμητα οικόπεδα.

vii. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Η προς πολεοδομική ρύθμιση περιοχή, ήτοι η περιοχή επέμβασης, έκτασης περίπου 120 στρ., αποτελεί τμήμα της περιοχής Δηλαβέρη, η οποία αποτελεί υποσύνολο της Πολεοδομικής Ενότητας 5 – Νέα Φιλοθέη του Δήμου Αμαρουσίου, όπως αυτή προσδιορίζεται στο ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Περιβάλλεται περιμετρικά από περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης και αποτελεί αραιοδομημένο θύλακα. Οριοθετείται δυτικά από τον άξονα της Λεωφ. Κηφισίας, βόρεια από τον άξονα της Λεωφ. Σπύρου Λούη και την έκταση του ΟΑΚΑ, νότια και δυτικά από το εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής Νέας Φιλοθέης.

Εκτατικά η περιοχή επέμβασης αναπτύσσεται σε έκταση 116,48στρ., που προκύπτει μετά την αφαίρεση του τμήματος της έκτασης του ΕΠΣ για τη μετεγκατάσταση του Καζίνο (49,25 στρ.) από τη συνολική έκταση της Περιοχής Δηλαβέρη (165,73 στρ.). Στην έκταση αυτή προστίθεται έκταση 3,25 στρ., η οποία αφορά γραμμική ζώνη κατά μήκος του άξονα του Αδριάνειου Υδραγωγείου από την κλίμακα που οδηγεί στις εγκαταστάσεις του Ο.Α.Κ.Α. μέχρι την οδό Αγίου Όρους και έκταση 0,31 στρ., η οποία αφορά τον κυκλικό κόμβο στη συμβολή των οδών Ερυθρού Σταυρού, Ανθέων και Πάτμου. Κατά συνέπεια η τελική έκταση της περιοχής μελέτης ανέρχεται σε 120,04 στρ.

Η εν λόγω περιοχή εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Αμαρουσίου με την υπ' αριθμ. 5371/2003 Υπουργική απόφαση (ΦΕΚ 178/Δ/2003), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την ΥΑ ΠΕΧΩΔΕ 26401/2005 περί ένταξης στο σχέδιο της περιοχής Δηλαβέρη. Την εν λόγω ΥΑ ακολούθησε η κύρωση της Πράξης Εφαρμογής της (Αρ. Πρωτ. 43067 29-12-2010), η οποία όμως δεν έχει ενεργοποιηθεί μέχρι σήμερα. Αποτέλεσμα αυτού ήταν να μην έχει υλοποιηθεί και ο θεσμοθετημένος πολεοδομικός σχεδιασμός και κατά συνέπεια η πλειοψηφία των τότε προτεινόμενων δρόμων παραμένουν αδιάνοικτοι, αλλά και οι ΚΧ/ΚΦ χώροι μη υλοποιημένοι και αδιαμόρφωτοι.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, πρόσφατα εντός των ορίων της περιοχής Δηλαβέρη θεσμοθετήθηκε Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) που αφορά στην μετεγκατάσταση στην περιοχή του καζίνο Πάρνηθας (ΠΔ 36/2023, ΦΕΚ 79/Α/30-03-2023), ενταγμένο σε ένα νέο πολυδύναμο ξενοδοχειακό συγκρότημα μικτής χρήσης.

Στην περιοχή επέμβασης αναπτύσσεται οικιστικό τμήμα με αρκετά αδόμητα οικόπεδα με παλαιότερη χρήση αργιοληψίας και μικρών καλλιέργειών (πλέον εγκαταλελειμμένα), όπου σήμερα είναι εγκαταστημένες μονάδες κοπής, επεξεργασίας και εμπορίας μαρμάρων, πηλοληψεία κ.λπ., αλλά και χρήση γενικής κατοικίας (γραφεία, διοίκηση κ.λπ.).

Με βάση τα παραπάνω, τα κύρια χαρακτηριστικά της περιοχής επέμβασης συνοψίζονται

παρακάτω:

- Διοικητικά ανήκει στο Δήμο Αμαρουσίου.
- Οριοθετείται δυτικά του άξονα της Λεωφ. Κηφισίας (αναπτυξιακός άξονας διεθνούς και εθνικής εμβέλειας/ΡΣΑ) και νοτιοανατολικά της έκτασης του ΟΑΚΑ, με την οποία διαχωρίζεται από την Λεωφ. Σπύρου Λούη.
- Βρίσκεται σε γειτνίαση με την Αττική Οδό (Αναπτυξιακός Άξονας Ανατολής-Δύσης / ΡΣΑ) με διεθνή και εθνική εμβέλεια, με κεντρικές λειτουργίες επιχειρηματικών δραστηριοτήτων επιτελικού χαρακτήρα και υπηρεσίες τριτογενούς τομέα.
- Περιβάλλεται αλλά και διαθέτει ένα σύνολο χρήσεων υπερτοπικού χαρακτήρα και εμβέλειας (Ολυμπιακό Στάδιο, εμπορικό κέντρο Golden Hall, ΙΑΣΩ Α.Ε., Υπουργείο Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας, νοσοκομεία ΥΓΕΙΑ και ΜΗΤΕΡΑ, κ.λπ.), αποδίδοντας στην περιοχή χαρακτηριστικά μητροπολιτικού πόλου.
- Γειτνιάζει άμεσα, αποτελώντας κυρίαρχο χαρακτηριστικό της, με τις υπερτοπικές αθλητικές εγκαταστάσεις του Ο.Α.Κ.Α. που υπήρξαν και η αρχική αιτία ανάπτυξης της όμορης περιοχής, πριν και μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες.
- Παρουσιάζει απουσία ιδιαίτερων στοιχείων φυσικού περιβάλλοντος.
- Παραμένει αδόμητη σε μεγάλο ποσοστό ιδιωτικών εκτάσεων, γεγονός που προσφέρει τη δυνατότητα εξασφάλισης και οργάνωσης των απαραίτητων ΚΧ και ΚΦ χώρων για την κάλυψη του ισοζυγίου των αναγκών της και την κάλυψη αντίστοιχων αναγκών της Π.Ε.5.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς – Εισφορά σε γη

Η μελετώμενη περιοχή κατά το μεγαλύτερο τμήμα της ανήκει σε ιδιώτες. Τα γήπεδα με υφιστάμενες ή ανεγειρόμενες εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΑ) καλύπτουν μηδαμινό ποσοστό στο σύνολο της έκτασης. Σημειώνεται ότι, το ακίνητο της Διεύθυνσης Εσωτερικών Υποθέσεων, καταγράφεται ως ιδιοκτησία του ΟΜΙΛΟΥ ΚΥΡΙΩΝ ΦΙΛΩΝ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, επομένως αντιμετωπίζεται ως ιδιωτική ιδιοκτησία.

Μέσα στην περιοχή σήμερα, περιέχονται 56 ακίνητα (έναντι 66 στο ΕΡΣ) που κατανέμονται σε 156 μονάδες ιδιοκτησίας (έναντι 114 στο ΕΡΣ) και αφορούν 101 ιδιοκτήτες (έναντι 93 στο ΕΡΣ). Επιπλέον, στην περιοχή μελέτης περιλαμβάνονται 8 ιδιοκτησίες του ευρύτερου δημόσιου τομέα που αφορούν σε διαμορφωμένες οδούς, καθώς επίσης 4 ιδιωτικές ιδιοκτησίες που χαρακτηρίζονται ως ειδικού καθεστώτος, καθώς συμμετέχουν στη διαμόρφωση του οδικού δικτύου της περιοχής, επί των οποίων εκκρεμούν ενοχικά δικαιώματα αποζημίωσης προς τους ιδιοκτήτες.

Σε Πίνακα εμφανίζεται το συνολικό εμβαδόν των εντασσόμενων ακινήτων και η κατάτμηση της γης σύμφωνα με το μέγεθος των ακινήτων. Παρατηρείται ότι οι κατηγορίες μεγέθους από 2.001 τ.μ. ως 10.000 αποτελούν την πλειοψηφία των υφιστάμενων ακινήτων και ξεπερνούν το 50% των ακινήτων εκτατικά, με την έκτασή τους να φτάνει τα 69,49στρ. Οι κατηγορίες έως 2.000 τ.μ. έχουν από 11 έως 13 ακίνητα, ενώ στην κατηγορία ακινήτων με έκταση μεγαλύτερη από 10.000τ.μ. υπάρχει μόνο ένα ακίνητο.

Οι διατάξεις του Ν. 1337/1983 για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη και χρήμα αναθεωρήθηκαν από το Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/24.12.2014). Με τον νέο νόμο άλλαξε ο τρόπος υπολογισμού (νέα κλίμακα ποσοστού εισφοράς, νέα ημερομηνία ελέγχου κ.ά.), αλλά και ο τρόπος καταβολής των εισφορών σε χρήμα.

Ο υπολογισμός των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη και χρήμα είναι μια σημαντική διαδικασία, καθώς καθορίζει τη μελλοντική αξιοποίηση των ακινήτων. Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε περιοχές οι οποίες πολεοδομούνται υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη, για τη δημιουργία των απαραίτητων ΚΧ και, γενικά, για την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών (βλ. άρθ. 20 του Ν. 2508/1997). Σημειώνεται ότι το ποσοστό εισφοράς σε γη υπολογίζεται επί των οικοπέδων, ανεξάρτητα από το πλήθος των ιδιοκτητών και τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες τους που τυχόν έχουν στην

εντασσόμενη περιοχή. Για τον υπολογισμό της υποχρέωσης συμμετοχής σε γη, λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν τα οικοπέδα την 28.05.2014. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η περιοχή επέμβασης εισφέρει συνολικά 31,60στρ. βάσει του υπολογισμού της νόμιμης εισφοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4315/2014.

Θεσμοθετημένες χρήσεις γης, πρόσθετοι όροι & περιορισμοί

Στην περιοχή επέμβασης, οι χρήσεις που ορίζονται από το θεσμοθετημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Αμαρουσίου (ΦΕΚ 968/Δ/1991) και τις τροποποιήσεις του, σύμφωνα και με το από 23.2.1987 Π.Δ./τος (166/Δ/1987), αφορούν σε χρήσεις γενικής κατοικίας στο βόρειο και δυτικό τμήμα, πολεοδομικού κέντρου υπερτοπικού χαρακτήρα στην υπόλοιπη έκταση με μέτωπο στη Λεωφ. Κηφισίας και σύμφωνα με το ΠΔ 36/2023 χρήσεις Τουρισμού - Αναψυχής για ένα ΟΤ στον κόμβο της Κηφισίας με την Σπύρου Λούη, όπως αναλύεται παρακάτω.

Επιπλέον, ιδιαιτέρως για το ΟΤ 72 σημειώνεται ότι, με το ΦΕΚ 968/Δ/1991 θεσμοθετήθηκαν οι σημειακές χρήσεις Νοσοκομείων, και Εκπαίδευσης. Ωστόσο για το τμήμα του ίδιου ΟΤ που αφορούσε στο καθορισμό Εκπαίδευσης με επόμενη τροποποίηση των χρήσεων γης – ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/12, λαμβάνει χρήση Πολεοδομικού Κέντρου.

Ο μέσος θεσμοθετημένος Σ.Δ. για το σύνολο της Π.Ε., άρα και στην μελετώμενη περιοχή, ανέρχεται σε 0,9 και η πυκνότητα σε 130 κατ/Ha.

Με βάση την αρχική Πολεοδομική Μελέτη ένταξης περιοχής Δηλαβέρη (ΦΕΚ 178/Δ/2003), καθορίσθηκαν τρεις τομείς εκ των οποίων, ο πρώτος αφορά στα ΟΤ που έχουν πλευρά στη Λεωφ. Κηφισίας και επιτρέπονται χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου, ο δεύτερος στα εσωτερικά ΟΤ (επί των οδών Σπ. Λούη, Πάτμου, Αγίου Όρους και Αποστόλου Παύλου) όπου επιτρέπονται χρήσεις Γενικής Κατοικίας, ενώ ο τρίτος αφορά σε τμήμα του ΟΤ όπου λειτουργούν οι μονάδες υγείας του Υγεία και του Μητέρα όπου επιτρέπονται χρήσεις Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων και ειδικότερα Κτίρια Περίθαλψης.

Πίνακας: Χρήσεις γης στην περιοχή μελέτης από την Πολεοδομική Μελέτη ένταξης περιοχής Δηλαβέρη

Τομέας Χρήσεων Γης	Κατηγορία Χρήσεων Γης	Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης
Τομέας Ι	Πολεοδομικό Κέντρο	Κατοικία Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις Εμπορικά καταστήματα Γραφεία, Τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς) Εστιατόρια Αναψυκτήρια Κέντρα διασκέδασης αναψυχής Χώροι συνάθροισης κοινού Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις Κτίρια εκπαίδευσης (μόνο στα οικοπέδα με πρόσωπο επί της Λεωφ. Κηφισίας) Θρησκευτικοί χώροι Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (με τις εξαιρέσεις που τίθενται παραπάνω) Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης (εξαιρουμένων των υπαίθριων χώρων στάθμευσης που δεν έχουν πρόσωπο στη Λεωφ.

		Κηφισίας) Πρατήρια βενζίνης (μόνο στα οικοπέδα με πρόσωπο επί της Λεωφ. Κηφισίας) Αθλητικές εγκαταστάσεις Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών (μόνο στα οικοπέδα με πρόσωπο επί της Λεωφ. Κηφισίας)
Τομέας II	Γενική Κατοικία	Κατοικία Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα) Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί Κτίρια εκπαίδευσης Εστιατόρια Αναψυκτήρια Θρησκευτικοί χώροι Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας Αθλητικές εγκαταστάσεις Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
Τομέας III	Χρήσεις Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων	Κτίρια περίθαλψης (κλινικές)

Σχετικά με τους όρους δόμησης έχουν θεσμοθετηθεί δύο τομείς (Α και Β) και ισχύουν τα ακόλουθα:

Τομέας Α

- α. Ελάχιστο πρόσωπο: 20μ., Ελάχιστο εμβαδόν: 1000τ.μ.
- β. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα τα οποία μέχρι τη δημοσίευση του ΦΕΚ είχαν ελάχιστο πρόσωπο 10μ. και ελάχιστο εμβαδό 500τ.μ.
- γ. Καθορίζεται όριο ακαλύπτων χώρων κάτω από τους οποίους απαγορεύεται η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης.

Τομέας Β

- α. Ελάχιστο πρόσωπο: 12μ., Ελάχιστο Εμβαδό: 500τ.μ.
 - β. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα τα οποία μέχρι τη δημοσίευση του ΦΕΚ είχαν ελάχιστο πρόσωπο 8μ. και ελάχιστο εμβαδό 250τ.μ.
- Επιπλέον θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα που:
- αα. στο οικοδομήσιμο τμήμα τους εγγράφεται κάτοψη κτηρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ.
 - ββ. δεν δημιουργήθηκαν από κατάτμηση

Και στους δύο τομείς ισχύουν τα ακόλουθα:

Α. Μέγιστο ποσοστά κάλυψης : 40%

Β. Συντελεστής δόμησης : 0,8

Γ. Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων στους ελεύθερους χώρους και τους πεζόδρομους.

Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση πινακίδων που πληροφορούν για τη θέση Δημοσίων – Δημοτικών κτηρίων, Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας, νοσοκομείων, φαρμακείων κ.λπ., καθώς και πινακίδων γενικής κυκλοφοριακής πληροφόρησης. Στα προκήπια επιτρέπεται η τοποθέτηση μόνο μιας πινακίδας ανά οικοπέδο πληροφοριακής για τις χρήσεις του κτηρίου και τις δραστηριότητες των ενοίκων του, με μέγεθος προσαρμοσμένο στις προσόψεις των κτηρίων. Στα κτήρια απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημίσεων και διαφημιστικών πινακίδων οποιασδήποτε μορφής και υλικού τόσο επί των όψεων, όσο και επί των δωματίων αυτών. Στις όψεις επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση πινακίδων που

πληροφορούν για τις χρήσεις των κτηρίων και τις δραστηριότητες των ενοίκων τους με μέγεθος προσαρμοσμένο στις όψεις αυτές...

Δ. Για την έκδοση οικοδομικών αδειών ή την τέλεση χωματουργικών εργασιών στην οδό Αποστόλου Παύλου και στην προέκταση της απαιτείται έγκριση της Β' Εφορείας Κλασικών Αρχαιοτήτων.

Η περιοχή Πολεοδομικού Κέντρου εντάσσεται στον Τομέα Α όρων και περιορισμών δόμησης και η περιοχή Γενικής Κατοικίας στον Τομέα Β.

Επίσης σε επίπεδο θεσμοθετημένων χρήσεων γης, η περιοχή Δηλαβέρη και κατ' επέκταση η περιοχή επέμβασης, διέπεται και από το ΠΔ 02-05-12 (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2012) για τον καθορισμό χρήσεων γης κατά μήκος του βασικού οδικού δικτύου του Δήμου Αμαρουσίου. Με το εν λόγω διάταγμα εναρμονίσθηκαν οι χρήσεις του ρυμοτομικού σχεδίου με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ Δήμου Αμαρουσίου σε επίπεδο Βασικού Οδικού Δικτύου.

Στην περιοχή επέμβασης από το εν λόγω ΠΔ δεν διαφοροποιούνται οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης στα μέτωπα επί της Λεωφ. Κηφισίας και της Λεωφ. Σπύρου Λούη (με εξαίρεση το ΟΤ Γ140 Τουρισμού Αναψυχής και το νέο ΟΤ133Α Γενικής Κατοικίας που θεσμοθετήθηκαν με το ΕΠΣ μετεγκατάστασης καζίνο Πάρνηθας).

Επιπλέον, το ΕΡΣ της περιοχής Δηλαβέρη με Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 178/Δ/2003) τροποποιήθηκε στο βόρειο-ανατολικό τμήμα της περιοχής Δηλαβέρη από το ΕΠΣ και Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής με βάση το ΠΔ 36/2023 (ΦΕΚ 79/Α/2023), καθορίζοντας νέα οικοδομικά τετράγωνα, κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, καθώς και νέα κυκλοφοριακή οργάνωση.

Η περιοχή του ΕΠΣ-ΡΣΕ, χωρίζεται σε τρεις χωρικές υποενότητες χρήσεων γης. Στην πρώτη υποενότητα, έκτασης περίπου 32,1στρ., καθορίστηκε χρήση Τουρισμού-Αναψυχής, στη δεύτερη χωρική υποενότητα, με έκταση περίπου 5,8στρ., καθορίστηκε χρήση Γενικής Κατοικίας, ενώ στην Τρίτη χωρική υποενότητα, έκτασης 11,5στρ., καθορίστηκε χρήση Ελεύθερων Χώρων – Αστικού Πρασίνου.

Πίνακας: Χρήσεις γης στην περιοχή του ΕΠΣ-ΡΣΕ (ΠΔ 36/2023)

Τομέας Χρήσεων Γης	Κατηγορία Χρήσεων Γης	Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης
Χωρική Υποενότητα 1	Τουρισμός - Αναψυχή	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις Χώροι συνάθροισης κοινού/συνεδριακά κέντρα Εμπορικά καταστήματα Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς) Εστίαση Αναψυκτήρια Αναψυχή Τουριστικά καταλύματα Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής Λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις Καζίνο * Από τις ανωτέρω ειδικότερες επιτρεπόμενες χρήσεις, εξαιρούνται οι ακόλουθες: κινηματογράφοι, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα και εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα
Χωρική Υποενότητα 2	Γενική Κατοικία	Κατοικία Κοινωνική πρόνοια Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1.200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης Εμπορικά καταστήματα

		Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών Υπεραγορές τροφίμων με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης τα 1.500 τ.μ. Γραφεία/κέντρα έρευνας Εστίαση με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης τα 300 τ.μ. Αναψυκτήρια με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης τα 200 τ.μ. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων * Από τις ανωτέρω ειδικότερες επιτρεπόμενες χρήσεις, εξαιρούνται οι ακόλουθες: θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
Χωρική Υποενότητα 3	Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο	Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις Χώροι συνάθροισης κοινού (μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι) Γωνιές ανακύκλωσης

Όσον αφορά στους όρους δόμησης, στην Χωρική Υποενότητα 1, Τουρισμός – Αναψυχή, ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης ισούται με 0,8 επί του συνόλου των οικοδομήσιμων χώρων της υποενότητας και προσαυξάνεται κατά 10%, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, Α' 79), όπως ισχύει. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης επί του συνόλου των οικοδομήσιμων χώρων της υποενότητας είναι 40%.

Στην Χωρική Υποενότητα 2, Γενική Κατοικία, ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης είναι 0,8 επί του συνόλου των οικοδομήσιμων χώρων της υποενότητας και το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης επί του συνόλου των οικοδομήσιμων χώρων της υποενότητας είναι 40%.

Στην Χωρική Υποενότητα 3, απαγορεύεται κάθε δόμηση.

Δομημένο περιβάλλον

Αναφορικά με το δομημένο περιβάλλον στην περιοχή επέμβασης σημειώνεται ότι δεν απαντάται καθόλου χρήση κατοικίας, αντίθετα εντοπίζονται κτίρια με χρήση εμπορίου-εμπορικών εκθέσεων, γραφείων, περίθαλψης, εμπορίας μαρμάρων, δημόσιας διοίκησης και τέλος ένα κτίριο αναψυχής.

Με εξαίρεση των πολυώροφων κτιρίων των νοσηλευτικών μονάδων ΥΓΕΙΑ και ΜΗΤΕΡΑ, 15 και 10 ορόφων αντίστοιχα, ο μέσος όρος των ορόφων των κτιρίων στην περιοχή μελέτης είναι οι 2 όροφοι (οι όροφοι των κτιρίων που συναντώνται είναι από 1 έως 4).

Η κατάσταση περισσότερων από των μισών κτιρίων είναι καλή, ενώ περίπου το 1/4 αυτών είναι ερείπια (πρώην μαρμαράδικα).

Κατά μήκος του δυτικού ορίου της περιοχής μελέτης, το οποίο διατρέχει την οδό Αποστόλου Παύλου, διέρχεται το ρωμαϊκό Αδριάνειο Υδραγωγείο το οποίο διανύει μια απόσταση περίπου 25 χλμ. από τους Πρόποδες της Πάρνηθας μέχρι την Αθήνα.

Στην περιοχή του Αμαρουσίου έχουν αναγνωριστεί φρεάτια του Υδραγωγείου κατά μήκος της οδού Απ. Παύλου, όπως επίσης και στην ευρύτερη περιοχή του ΟΑΚΑ καθώς και (βορειότερα) εντός του χώρου της Α.Σ.ΠΑΙ.Τ.Ε.

Στην περιοχή επέμβασης και κατά μήκος της οδού Απ. Παύλου έχουν αναγνωριστεί τέσσερα φρεάτια. Το πρώτο, με αρίθμηση Α113 είναι σπασμένο σε αρκετά σημεία, αλλά βρίσκεται σε εμφανή θέση πάνω στο πεζοδρόμιο, σε αντίθεση με τα υπόλοιπα τρία φρεάτια, τα οποία είναι περιτριγυρισμένα από βλάστηση (Ερευνητική Σηπλαιολογική Ομάδα ΠΑΥΣΑΝΙΑΣ, 2014).

Ως αξιόλογο δομημένο περιβάλλον στην περιοχή επέμβασης μπορεί να καταγραφεί το κτίριο του νοσηλευτηρίου ΥΓΕΙΑ, τόσο σχετικά με τον τρόπο που κατασκευάστηκε με μεταφορά Συντελεστή Δόμησης ως ένα από τα πρώτα κτίρια στο ευρύτερο περιβάλλον

του λεκανοπεδίου, όσο και για την ενδιαφέρουσα αρχιτεκτονική του φόρμα παίρνοντας υπόψη το χρόνο κατασκευής του. Καταγράφεται επίσης και ως κτίριο ειδικού ενδιαφέροντος, μαζί με το νοσηλευτήριο ΜΗΤΕΡΑ.

Σημειώνεται ότι η πολεοδομική παρέμβαση μέσω του ΕΠΣ-ΡΣΕ σε σημαντικό τμήμα έκτασης της περιοχής Δηλαβέρη και η αναμενόμενη δομική ανάπτυξη του «Ειδικού Κτιρίου Πολυδύναμου Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος Μικτής Χρήσης», εντός του οποίου προβλέπεται να εγκατασταθεί το Καζίνο Πάρνηθας, θα αναβαθμίσουν ιδιαίτερα την περιοχή και θα την επηρεάσουν αισθητά ως προς την αισθητική της εξέλιξη και υπόσταση.

Τέλος, στην ευρύτερη περιοχή μελέτης καταγράφονται ως ειδικού ενδιαφέροντος στοιχεία οι εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ με τους ελεύθερους χώρους και τις αθλητικές εγκαταστάσεις, καθώς και το κτίριο του πρώην Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης, σημερινό εμπορικό κέντρο Golden Hall, όπου στεγάζεται και το Ολυμπιακό Μουσείο.

Σύνδεση με την ευρύτερη περιοχή μελέτης

Η Π.Ε. 5 «Νέα Φιλοθέη», στο νοτιοδυτικό άκρο του Δήμου Αμαρουσίου, αποτελείται από δύο πολεοδομικές υποενότητες (γειτονίες), της Νέας Φιλοθέης και του Δηλαβέρη.

Η Π.Ε. 5, Νέα Φιλοθέη, καθορίζεται βόρεια από την οδό Σπύρου Λούη και την οδό Ολύμπου, ανατολικά από την Λεωφ. Κηφισίας, νότια από την οδό Καποδιστρίου (όριο Δήμου) και δυτικά από την οδό Λαυρίου στα όρια με τον Δήμο Νέας Ιωνίας. Η συνολική της έκταση ανέρχεται σε 80,9 Ηα, εκ των οποίων τα 59,7 Ηα αφορούν την εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή – Ν. Φιλοθέη, τα 4,63 Ηα ένα τρίγωνο εκτός σχεδίου επί της Σπύρου Λούη και τα 16,57 Ηα αφορούν την περιοχή – Δηλαβέρη. Ουσιαστικά λοιπόν η περιοχή Δηλαβέρη αφορά σε μια περιοχή που αντιστοιχεί στο 1/5 περίπου της συνολικής Π.Ε.

Στην Π.Ε. 5, σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. του Δήμου (ΦΕΚ 968/Δ/1991 και τροποποιήσεις του), οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης, αφορούν σε χρήσεις Αμιγούς Κατοικίας στο μεγαλύτερο τμήμα της έκτασής της. Στην υπόλοιπη περιοχή συναντάται η χρήση Γενικής Κατοικίας, και συγκεκριμένα σε μια λωρίδα επί της Λεωφ. Καποδιστρίου και σε έκταση στο βόρειο τμήμα της Π.Ε. η οποία ωστόσο έχει κριθεί μη νόμιμη από το ΣτΕ, στα όρια της Π.Ε. με το ΟΑΚΑ. Στο τμήμα της Π.Ε. με μέτωπο στη Λεωφ. Κηφισίας η χρήση γης που έχει καθοριστεί από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο είναι Πολεοδομικό Κέντρο. Στην Π.Ε. 5 δεν υπάρχει θεσμικά κάποιο καθορισμένο Τοπικό κέντρο που να εξυπηρετεί την γειτονιά.

Συγκρίνοντας τη θεσμοθετημένη ρυμοτόμηση της Π.Ε. 5 με την υφιστάμενη κατάσταση φαίνεται ότι έχει υλοποιηθεί ο ρυμοτομικός σχεδιασμός σε μεγάλο βαθμό, με εξαίρεση σε τμήματα των ΟΤ 31, 39 και 106 και την περιοχή Δηλαβέρη.

Το μεγαλύτερο τμήμα της Π.Ε. αποτελεί συμπαγές κομμάτι δόμησης, με καλή ρυμοτομική διαμόρφωση, ικανοποιητικό και άνετο οδικό δίκτυο, καθώς και αναβαθμισμένη πολεοδομική-ρυμοτομική _____ αισθητική συγκριτικά με τις υπόλοιπες Π.Ε. του Δήμου. Αυτό οφείλεται κυρίως στον μικρό ΣΔ που ισχύει στην περιοχή από την ένταξη της έως και σήμερα, καθώς και στις δεσμεύσεις αναφορικά με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

Εντός της Νέας Φιλοθέης συναντώνται δύο πάρκα, το πάρκο Αγίας Φιλοθέης, το οποίο γειτονεύει με την Παλαιά Μονή Αγίας Φιλοθέης, που αποτελεί ένα Βυζαντινό μοναστικό κτηριακό σύνολο. Πλησίον των προαναφερόμενων συναντάται το πάρκο Ελευθερίας, εντός και πλησίον του οποίου χωροθετούνται ο Ιερός Ναός Υπαπαντής του Κυρίου, ένας χώρος άθλησης, το 8ο Γυμνάσιο Αμαρουσίου, το 7ο Δημοτικό σχολείο Αμαρουσίου και μια έκταση του Υπουργείου Γεωργίας. Στην Π.Ε. συναντάται ένα σούπερ μάρκετ στην συμβολή των Λεωφόρων Κηφισίας και Καποδιστρίου, καθώς και δύο μίνι μάρκετ, στο κέντρο και ανατολικά της Π.Ε. Τέλος, εντός της περιοχής και συγκεκριμένα στην

υποενότητα Δηλαβέρη, χωροθετούνται δύο μεγάλες νοσηλευτικές μονάδες, το Υγεία και το Μητέρα εξυπηρετήσης υπερτοπικού και εθνικού επιπέδου.

Η υποενότητα Νέας Φιλοθέης εντάχθηκε στο σχέδιο το 1976 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμού δομήσεως των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου Αμαρουσίου (Αττικής) εις την περιοχήν Ν. Φιλοθέης Καλογρέζας» (ΦΕΚ 217/Δ'-1976). Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίσθηκε σε 1,12.

Η υποενότητα Δηλαβέρη, όπως έχει αναφερθεί, εντάχθηκε μεταγενέστερα στο σχέδιο, με την «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 5 (Δηλαβέρη) του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και τροποποίηση σχεδίου στα όρια σύνδεσης» Υ.Α. 5371/2003 (ΦΕΚ 178/Δ/2003), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την Υ.Α ΠΕΧΩΔΕ 26401/2005 και καθορίσθηκε η ρυμοτομία της περιοχής, οι χρήσεις και όροι δόμησης. Ο συντελεστής δόμησης ορίσθηκε σε 0,8. Σύμφωνα με την υπάρχουσα κατάσταση, σε αντίθεση με τον παραπάνω σχεδιασμό, το οικιστικό τμήμα της Π.Ε. 5 – Νέα Φιλοθέη «διακόπτεται» πολεοδομικά από την μη υλοποίηση του σχεδιασμού στην περιοχή Δηλαβέρη.

Οδικό Δίκτυο & λοιπά δίκτυα μεταφορών

Το υφιστάμενο οδικό δίκτυο πρόσβασης της υπό πολεοδομική ρύθμιση περιοχής, ως προς την διασύνδεσή της με την ευρύτερη Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας, κρίνεται ιδιαίτερα ικανοποιητικό.

Η περιοχή έχει ως προς την υπερτοπική προσβασιμότητά της αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τον συνολικό Δήμο Αμαρουσίου, του οποίου αποτελεί το νοτιοδυτικό τμήμα, χάρη στην πληρότητα της δομής του βασικού οδικού δικτύου μητροπολιτικής εμβέλειας που χαρακτηρίζει την ευρύτερη περιοχή.

Πιο συγκεκριμένα η δομή του υφιστάμενου βασικού οδικού δικτύου της ευρύτερης περιοχής μελέτης αρθρώνεται κατά κύριο λόγο επάνω στο πλέγμα των υπερτοπικών αξόνων ταχείας κυκλοφορίας επιπέδου μητροπολιτικής περιοχής, στο οποίο περιλαμβάνονται ο Περιφερειακός Οδικός Δακτύλιος του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (Αττική Οδός) και η Λεωφ. Κηφισίας. Επάνω στο σταυροειδές αυτό πλέγμα αρθρώνονται δυο πρωτεύουσες αρτηρίες μητροπολιτικής εμβέλειας, η Λεωφ. Κύμης και η Λεωφ. Καποδιστρίου, που περιβάλλουν και οριοθετούν την ευρύτερη ζώνη αναφοράς της Πολεοδομικής Μελέτης Περιοχής Δηλαβέρη, αλλά και γενικότερα της συνολικής Πολεοδομικής Ενότητας Νέας Φιλοθέης (Π.Ε.5), διαμορφώνοντας ένα ορθογωνικό τετράπλευρο με ανισόπεδους κόμβους στις τέσσερις κορυφές του. Το παραπάνω αρτηριακό τετράπλευρο που περιβάλλει την ευρύτερη περιοχή αναφοράς διατέμνεται στην κατεύθυνση ανατολή – δύση από δυο ακόμα δευτερεύοντες αρτηριακούς άξονες διαδημοτικού επιπέδου που είναι η Λεωφ. Σπύρου Λούη και η οδός Νερατζιώτισσης – Αμ. Αρτέμιδος.

Από το μέτωπο της Λεωφ. Κηφισίας προβλέπονται τρεις εισοδοί: α. διαμέσου των οδών Αγίου Όρους – Απ. Παύλου – Αγράφων, β. διαμέσου της οδού Ερυθρού Σταυρού και γ. διαμέσου της οδού Νεαπόλεως.

Από αυτές τις εισόδους η πρώτη εξυπηρετεί μόνο τις δεξιόστροφες εισόδους από τον προς νότο κλάδο της Λεωφ. Κηφισίας, ενώ οι υπόλοιπες δυο εξυπηρετούν τις εισόδους από αμφότερες της κατευθύνσεις της Λεωφ. Κηφισίας, διαμέσου του σηματοδοτούμενου κόμβου Κηφισίας / Ερυθρού Σταυρού – Καρελλά.

Ως προς την υφιστάμενη διάρθρωση των κύριων ροών πεζών – ποδηλατών, το σημερινό δίκτυο παρουσιάζει σημαντικές ατέλειες. Πιο συγκεκριμένα σχετική πληρότητα παρουσιάζει ο κύριος άξονας ροής πεζών (πεζόδρομος) που έχει αναπτυχθεί κατά την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων και ο οποίος διασυνδέει την πεζογέφυρα των Ολυμπιακών Αγώνων πάνω από την Λεωφ. Κηφισίας με την εγκατάσταση του ΟΑΚΑ, τόσο στην κεντρική της πύλη θεατών του Ολυμπιακού Σταδίου με όδευση παράλληλη προς την οδό Α ποστόλου Π αύλου, ό σο κ αι με τ ην π ύλη του Ολυμπιακού

Ποδηλατοδρόμιου, με όδευση παράλληλη προς την οδό Ολύμπου και την Λεωφ. Σπ. Λούη. Η σχετική πληρότητα του συγκεκριμένου άξονα έγκειται στην πενιχρή διασύνδεση της πεζογέφυρας με τον πεζόδρομο που πραγματοποιείται με περιπορεία και με στενά πεζοδρόμια της δυτικής παράπλευρης οδού της Λεωφ. Κηφισίας και της οδού Αγίου Όρους – Αποστόλου Παύλου. Ανεπαρκές κρίνεται το επίπεδο της προσφερόμενης εξυπηρέτησης από την ίδια την πεζογέφυρα, που όπως ήδη αναφέρθηκε στερείτε δυνατοτήτων εξυπηρέτησης ατόμων με κινητικά προβλήματα, αφού δεν διαθέτει ανελκυστήρες. Επίσης ανεπάρκεια κρίνεται και η προς τα ανατολικά διασύνδεση της πεζογέφυρας που παραμένει πρακτικά ασύνδετη με την περιοχή Χαλανδρίου.

Όσον αφορά στην υφιστάμενη διάρθρωση του δικτύου δημόσιων συγκοινωνιών, ο Δήμος Αμαρουσίου διατρέχεται σήμερα στην κατεύθυνση βορράς – νότος από την Γραμμή 1 του μετρό (Γραμμή ΗΣΑΠ), η οποία διατάσσεται στην διαμήκη διάσταση του Λεκανοπέδιου Αθήνας σε μήκος 35 χλμ. από τον Πειραιά μέχρι την Κηφισιά, διασφαλίζοντας συνθήκες βελτιωμένης προσβασιμότητας του Δήμου προς και από τα πολεοδομικά κέντρα της Αθήνας και του Πειραιά, καθώς και προς και από τους λοιπούς δήμους που διατρέχονται από την Γραμμή 1, αλλά και τους δήμους που διατρέχονται από τις Γραμμές 2 και 3 του υφιστάμενου δικτύου μετρό εντός του Λεκανοπεδίου Αθηνών και οι οποίες ανταποκρίνονται σε συγκεκριμένους σταθμούς με την Γραμμή 1.

Εντός των ορίων του Δήμου είναι ήδη διαμορφωμένοι και λειτουργούν τέσσερις σταθμοί της Γραμμής 1 και συγκεκριμένα: ο Σταθμός Ειρήνης εντός του ΟΑΚΑ, ο Σταθμός Νερατζίωτισης (που ανταποκρίνεται με τον προαστιακό σιδηρόδρομο), ο Σταθμός Αμαρουσίου στη κεντρική πλατεία Εθνικής Αντιστάσεως του Δήμου και ο Σταθμός ΚΑΤ στα βόρεια όρια του δήμου Αμαρουσίου με τον δήμο Κηφισιάς. Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται εγγύτερα στον σταθμό «Ειρήνη» του ΟΑΚΑ, ο οποίος όμως βρίσκεται σε μεγαλύτερη απόσταση από την εμβέλεια πεζού που θεωρούνται τα 800 μέτρα. Η προσβασιμότητα της περιοχής επέμβασης από το μετρό εξυπηρετείται σήμερα σε συνδυασμό με το λεωφορειακό δίκτυο κατά κύριο λόγο διαμέσου του σταθμού μετρό στην Κεντρική Πλατεία Εθνικής Αντιστάσεως του Δήμου Αμαρουσίου.

Επιπρόσθετα ο Δήμος Αμαρουσίου διατρέχεται στην κατεύθυνση ανατολή – δύση από τον προαστιακό σιδηρόδρομο, που είναι διαμορφωμένος στο μεσαίο διαχωριστικό διάζωμα της Αττικής Οδού, ο οποίος εξασφαλίζει επίσης σημαντικά βελτιωμένη προσβασιμότητα του δήμου ως προς τους υπόλοιπους σταθμούς του προαστιακού σιδηρόδρομου, όχι μόνο εντός του Λεκανοπεδίου Αθήνας, αλλά και ως προς την υπόλοιπη Αττική, τόσο από και προς τα δυτικά (περιοχές Θριασίου και Μεγαρίδας), όσο από και προς τα ανατολικά (περιοχές Μεσογείων και Λαυρεωτικής περιλαμβανομένου και του αεροδρομίου Ελευθέριος Βενιζέλος). Το προαστιακό σιδηροδρομικό δίκτυο διαθέτει σήμερα τρεις σταθμούς εντός του Δήμου Αμαρουσίου και συγκεκριμένα τους σταθμούς Νερατζίωτισης, Κηφισίας και Πεντέλης (στα όρια των δήμων Αμαρουσίου και Χαλανδρίου), ενώ ταυτόχρονα διασυνδέεται τόσο με το δίκτυο μετρό στους σταθμούς Νερατζίωτισης εντός του Δήμου Αμαρουσίου, αλλά και τους σταθμούς λιμένα Πειραιά, Ρουφ, Λαρίσης και Πλακεντίας, όσο και με το υπεραστικό σιδηροδρομικό δίκτυο στο Σιδηροδρομικό Κέντρο Αχαρνών (ΣΚΑ). Η προσβασιμότητα της περιοχής μελέτης από το προαστιακό σιδηρόδρομο εξυπηρετείται σήμερα σε συνδυασμό με το λεωφορειακό δίκτυο κατά κύριο λόγο διαμέσου των σταθμών Νερατζίωτισης και Κηφισίας.

Το λεωφορειακό δίκτυο αποτελεί συνδυασμένο σύστημα αφενός αστικής συγκοινωνίας διαδημοτικής εμβέλειας (γραμμές ΟΣΥ/ αρμοδιότητας ΟΑΣΑ), που διασυνδέει τον δήμο με τους όμορους δήμους και με το κέντρο της Αθήνας, και αφετέρου δημοτικής συγκοινωνίας με μικρά λεωφορεία στο εσωτερικό του δήμου, που εξυπηρετεί την διασύνδεση των επιμέρους γειτονιών με την περιοχή του ιστορικού κέντρου του δήμου και διαμέσου αυτού με την αστική συγκοινωνία των λεωφορείων και με την γραμμή 1 του μετρό. Η Δημοτική Συγκοινωνία είναι εξοπλισμένη με 23 λεωφορεία μικρού μεγέθους διαφόρων τύπων και πραγματοποιεί καθημερινά 249 δρομολόγια σε έξι γραμμές.

Δίκτυο ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων – κοινωφελών χώρων & δίκτυο πεζοδρόμων
Αν και στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Πολεοδομικής Ενότητας 5 δεν ορίζεται χρήση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, αυτοί έχουν θεσμοθετηθεί από το Ρυμοτομικό Σχέδιο και είναι υλοποιημένοι σε μεγάλο βαθμό. Αναλυτικότερα, εντός της ΠΕ και εκτός της περιοχής Δηλαβέρη χωροθετούνται: 2 ΚΧ νησίδες επί της οδού Φλέμινγκ, 2 ΚΧ χώροι πλατείας και πρασίνου στην οδό Ελευθερίας, 2 ΚΦ χώροι σχολείου και εκκλησίας πλησίον της ίδιας οδού και 3 ΚΧ χώροι πρασίνου στις οδούς Καλλίδρομου, Νίκης και Κιθαιρώνος. Πλησίον της οδού Ελευθερίας έχουν θεσμοθετηθεί 2 δρόμοι, συνέχειες των οδών Φιλίας και Νίκης, οι οποίοι ωστόσο δεν έχουν υλοποιηθεί. Τέλος, στην ΠΕ 5 συναντάται ένας πεζόδρομος και νησίδες πρασίνου υλοποιημένοι και μη θεσμοθετημένοι επί της οδού Αποστόλου Παύλου έως την κλίμακα που συνδέει την περιοχή με το ΟΑΚΑ με άνω διάβαση και ως συνέχεια επί του μετώπου της Σπ. Λούη.

Όπως έχει αναφερθεί, η περιοχή Δηλαβέρη αν και έχει καθορισμένη ρυμοτομία από το 2003 έχει παραμείνει αδόμητη στο μεγαλύτερο ποσοστό της έκτασης της, με αποτέλεσμα να μην έχουν διανοιχθεί δίκτυο οδών και πεζοδρόμων σε μεγάλο τμήμα της έκτασης, ενώ δεν έχουν υλοποιηθεί και οι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι. Ειδικότερα, αν και με την Πολεοδομική Μελέτη ένταξης της περιοχής «Δηλαβέρη», καθορίσθηκαν κοινόχρηστοι χώροι στα Ο.Τ. Γ 73, Γ 134, Γ 135, Γ 137, Γ 138 (παιδική χαρά), Γ 143 και κοινωφελής χώρος παιδικού σταθμού στο Ο.Τ.Γ 139, έως σήμερα δεν έχει υλοποιηθεί ο σχεδιασμός αυτός.

Οι χωρικές επιπτώσεις που δημιουργούνται από τη μη υλοποίηση του σχεδιασμού οδηγούν σε δυσκολίες εξασφάλισης και οργάνωσης των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και κάλυψης του ισοζυγίου των αναγκών τόσο της ίδιας της γειτονιάς Δηλαβέρη, όσο και του συνόλου της Πολεοδομικής Ενότητας 5- Νέας Φιλοθέης.

Ωστόσο, με το ΠΔ 36/2023 ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων έχουν τροποποιηθεί και έχουν δημιουργηθεί νέα τμήματα κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, εντός οικοδομικών τετραγώνων της Υπουργικής Απόφασης του 2003. Επιπλέον, εντός της περιοχής Δηλαβέρη και συγκεκριμένα στην περιοχή του ΕΠΣ-ΡΣΕ, ορίζεται η μία από τις 3 υποενότητες ως «ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο», με ΟΤ έκτασης 6,35στρ. κοινοχρήστων χώρων πράσινου, και 2,42στρ. Κοινωφελών χώρων στην οποία επιτρέπεται η δημιουργία μικρών υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων, χώροι συνάθροισης κοινού και γωνίες ανακύκλωσης.

Κοινόχρηστοι χώροι χωροθετούνται και στις υπόλοιπες υποενότητες, ενώ στο σύνολο της περιοχής έχουν θεσμοθετηθεί πεζόδρομοι για την βέλτιστη ενοποίηση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων του σχεδίου και την οργάνωσή τους κατά το δυνατόν σε δίκτυο.

Όσον αφορά την περιοχή επέμβασης, σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν στην παρούσα κατάσταση κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, πέραν των διαμορφωμένων οδών που εξυπηρετούν την περιοχή σήμερα, των οποίων η έκταση ανέρχεται σε 8,38στρ. Για την εξυπηρέτηση της οδικής κυκλοφορίας καταγράφονται δρόμοι, διαφορετικής ιεράρχησης μόνο περιμετρικά της περιοχής, όπως περιγράφηκε και στην προηγούμενη ενότητα.

Επισημαίνεται η υφιστάμενη ιδιαίτερα δύσκολη κυκλοφοριακή λειτουργία επί της οδού Ερυθρού Σταυρού που προκαλείται από την υπερσυγκέντρωση μετακινήσεων προς και από τα νοσοκομεία Υγεία και Μητέρα, καθώς και τις παράλληλες δραστηριότητες που έχουν αναπτυχθεί σε άμεση γειτνίαση με αυτά, δεδομένων και των προκυπτουσών μεγάλων αναγκών σε χώρους στάθμευσης που προς το παρόν εκτονώνονται κατά τμήμα τους στα διαθέσιμα ελεύθερα κτισμάτων οικόπεδα της περιοχής Δηλαβέρη. 4.1.8 Υποστηρικτικά Δίκτυα Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ΟΚΩ)

Η περιοχή επέμβασης διαθέτει δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρισμού, φυσικού αερίου και τηλεπικοινωνιών που εξυπηρετούν τις υφιστάμενες χρήσεις. Τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας κατά το παρελθόν επεκτάθηκαν και αναβαθμίστηκαν για την

εξυπηρέτηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων (ΟΑΚΑ, εγκαταστάσεις Φιλοξενίας Δημοσιογράφων, Κέντρα Τύπου κ.λπ.). Ο σχεδιασμός των δικτύων κοινής ωφέλειας έγινε ώστε να υπάρχει σημαντική εφεδρεία και έλαβε υπόψη όλες τις παραμέτρους για την ικανοποιητική τροφοδότηση όχι μόνο αυτών αλλά και των κτιρίων της ευρύτερης περιοχής επέμβασης. Μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες επεκτείνονταν σταδιακά για την κάλυψη των αναγκών που προκύπταν από τη συνεχή οικιστική ανάπτυξη.

Ειδικότερα, όσον αφορά στην ύδρευση, ο Δήμος Αμαρουσίου διαθέτει δίκτυο διανομής ποσίου νερού, τόσο κατασκευασμένο από την ΕΥΔΑΠ, όσο και κατασκευασμένο από τον δήμο Αμαρουσίου. Η διαχείριση του δικτύου στην παρούσα φάση γίνεται αποκλειστικά από την ΕΥΔΑΠ στην οποία έχει παραχωρηθεί το σύνολο του δικτύου. Η περιοχή της μελέτης διαθέτει επαρκές υπόγειο δίκτυο ύδρευσης, ώστε να εξυπηρετεί τις υφιστάμενες χρήσεις.

Για την αποχέτευση των λυμάτων του Δήμου Αμαρουσίου, χρησιμοποιείται το υφιστάμενο αποχετευτικό δίκτυο ακαθάρτων της ΕΥΔΑΠ. Γενικά, η αποχέτευση ακαθάρτων του λεκανοπεδίου πραγματοποιείται με αγωγούς ακαθάρτων οι οποίοι καταλήγουν στη θαλάσσια περιοχή της Ψυττάλειας, αφού προηγηθεί ο βιολογικός καθαρισμός των λυμάτων στο Κέντρο Επεξεργασίας Λυμάτων της Ψυττάλειας, το οποίο από το 2004 λειτουργεί με προχωρημένη δευτεροβάθμια επεξεργασία (Β΄ Φάση Λειτουργίας).

Στην περιοχή επέμβασης υφίστανται εναέρια αλλά σε σημαντικό ποσοστό και υπόγεια δίκτυα Μέσης Τάσης (20kV). Με εξαίρεση τις νοσοκομειακές μονάδες που συνδέονται απευθείας στο δίκτυο Μέσης Τάσης, το σύνολο σχεδόν των καταναλωτών συνδέεται στο, κατά κύριο λόγο, εναέριο δίκτυο διανομής Χαμηλής Τάσης.

Στην περιοχή του Δήμου Αμαρουσίου δεν υπάρχουν σημαντικές μονάδες ηλεκτροπαραγωγής από συμβατικές πηγές ενέργειας. Φωτοβολταϊκά συστήματα που έχουν κατασκευαστεί και συνεχίζουν να κατασκευάζονται με την φιλοσοφία του Net Metering βρίσκονται διάσπαρτα στον πολεοδομικό ιστό του Δήμου. Μεσαίου μεγέθους εγκαταστάσεις Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού – Θερμότητας και φωτοβολταϊκά συστήματα προβλέπονται στο ΟΑΚΑ. Στην περιοχή επέμβασης δεν υφίσταται κάποια άξια λόγου εγκατάσταση παραγωγής ΑΠΕ, πέραν της μονάδας συμπαγωγής ηλεκτρισμού - θερμότητας που λειτουργεί στο νοσοκομείο ΜΗΤΕΡΑ ισχύος 0,5 MWel.

Στην περιοχή επέμβασης βρίσκονται εγκατεστημένα διάφορα ανεξάρτητα μεταξύ τους δίκτυα ηλεκτροφωτισμού. Υπάρχουν δρόμοι που εξυπηρετούνται από φωτιστικά που εγκαθίστανται επί των στύλων διανομής μέσης και χαμηλής τάσης του ΔΕΔΔΗΕ, μεταλλικοί ιστοί ηλεκτροφωτισμού οδοποιίας κατασκευασμένοι σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΥΠΕΝ για παράπλευρους δρόμους, αλλά και φωτιστικά αρχιτεκτονικής ανάδειξης σε ορισμένα πεζοδρόμια, κυρίως στον διάδρομο του Αδριάνειου Υδραγωγείου. Σημαντικό ποσοστό, της τάξης του 40% της οδοποιίας της περιοχής μελέτης δεν φωτίζεται επαρκώς ή δεν φωτίζεται καθόλου στην παρούσα φάση. Δίκτυο Χαμηλής Πίεσης Φυσικού Αερίου υφίσταται σε ορισμένα επιλεγμένα σημεία της περιοχής επέμβασης και τροφοδοτεί κυρίως κτίρια με γραφειακή χρήση. Οι μοναδικοί πραγματικά μεγάλοι καταναλωτές φυσικού αερίου στην περιοχή μελέτης είναι οι νοσοκομειακές μονάδες επί της οδού Ερυθρού Σταυρού. Η περιοχή επέμβασης εξακολουθεί και διαθέτει ολόκληρες περιοχές όπου δεν υφίσταται δίκτυο ΦΑ ή πρόβλεψη για εγκατάσταση δικτύου ΦΑ.

Η περιοχή επέμβασης διαθέτει εναέρια και υπόγεια τηλεπικοινωνιακά δίκτυα χαλκού και οπτικών ινών όλων των τηλεπικοινωνιακών παρόχων. Τα υφιστάμενα και συνεχώς επεκτεινόμενα δίκτυα οπτικών ινών οδεύουν υπογείως σε όλους τους περιμετρικούς δρόμους της περιοχής επέμβασης (παράδρομος Κηφισίας, Αγίου Όρους, Αποστόλου Παύλου και Λεωφόρος και παράδρομος Ολυμπιονίκου Σπύρου Λούη, κλπ), από όλους τους τηλεπικοινωνιακούς παρόχους.

Ο Δήμος Αμαρουσίου διατρέχεται κατά κύριο λόγο από το ρέμα Αμαρουσίου μέσα στην Λεκάνη απορροής του οποίου έχει αναπτυχθεί το σύνολο σχεδόν του Δήμου με εξαίρεση τις ανατολικές και νότιες παρυφές του, που διατρέχονται από το ρέμα Χαλανδρίου. Αμφότερα τα ρέματα αυτά είναι σήμερα διευθετημένα με κλειστούς αγωγούς ικανής παροχετευτικότητας ώστε να μην προκύπτουν πλημμυρικά φαινόμενα στα τμήματά τους διαμέσου της άμεσης και της έμμεσης περιοχής επιρροής. Επίσης αμφότερα τα ρέματα εκβάλουν στο νοτιότερα ευρισκόμενο ρέμα Ποδονίφτη στην περιοχή της Δημοτικής Ενότητάς του Δήμου Ψυχικού – Φιλοθέης, το οποίο αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους παραπόταμους του ποταμού Κηφισού. Πέρα από τους κεντρικούς αποδέκτες στο ήδη αναπτυγμένο πολεοδομικά και οικιστικά τμήμα της περιοχής μελέτης έχει κατασκευασθεί δίκτυο ομβρίων που απολήγει σε ένα από τα δυο ρέματα που διασχίζουν την περιοχή, εξυπηρετώντας μέχρι σήμερα ικανοποιητικά την σε γενικές γραμμές αποτελεσματική απορροή των ομβρίων, χωρίς αξίες λόγου πλημμυρικές καταστάσεις. Το σύνολο των παραπάνω πληροφοριών έχει αποτυπωθεί στους χάρτες που συνοδεύουν την Πολεοδομική Μελέτη

xiii. ΠΡΟΤΑΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Οι αρχές του πολεοδομικού σχεδιασμού, υπαγορεύονται και διατυπώνονται λαμβάνοντας υπόψη μεταξύ άλλων, το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, την ανάλυση υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, αλλά και το σύνολο των διαρθρωτικών αλλαγών που επηρεάζουν, τόσο τη χωροταξική θεώρηση μιας περιοχής, όσο και την αναπτυξιακή και πολεοδομική της φυσιογνωμία, καθώς και τις αναπτυξιακές προτεραιότητες.

Οι βασικές αρχές της προτεινόμενης πολεοδομικής οργάνωσης για την επανέγκριση του σχεδιασμού της περιοχής επέμβασης έχουν ως εξής:

□ Τήρηση των κατευθύνσεων της υπερκείμενης χωροταξικής πολιτικής (και ιδιαιτέρως του ΡΣΑ) και του πολεοδομικού σχεδιασμού (ΓΠΣ, Εγκεκριμένα Ρυμοτομικά Σχέδια κ.λπ.).

□ Τήρηση των κατευθύνσεων του υπ' αριθμ. 36/2023 ΠΔ (ΦΕΚ 79/Α/2023) σύμφωνα με τις οποίες «Ο Φορέας Υλοποίησης ορίζεται αποκλειστικά υπόχρεος για την επίσπευση και χρηματοδότηση των απαραίτητων μελετών για την ανασύνταξη της 1/2010 πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 36 του ν. 4872/2021».

□ Εξασφάλιση βελτιωμένων συνθηκών προσβασιμότητας της περιοχής επέμβασης αλλά και της ευρύτερης περιοχής ως προς τους περιμετρικούς άξονες του βασικού οδικού δικτύου (Λεωφ. Κηφισίας και Λεωφ. Σπ. Λούη).

□ Δυνατότητα δημιουργίας πλέγματος κοινωνικής υποδομής και ιδίως πρασίνου και εν γένει ελεύθερων χώρων.

□ Εξασφάλιση προϋποθέσεων λειτουργίας της πολεοδομικής οργάνωσης με την μέγιστη δυνατή αυτονομία σε θέματα αστικών υποδομών (ύδρευσης, αποχέτευσης, ομβρίων και ακαθάρτων, διάθεσης στερεών απορριμμάτων και ενέργειας).

□ Αποκατάσταση και αναβάθμιση υποβαθμισμένης αισθητικής τοπίου μέσα από την απομάκρυνση υφιστάμενων οχλουσών δραστηριοτήτων (μονάδες κατεργασίας μαρμάρων, εγκαταλελειμμένα κτίσματα).

Οι παραπάνω αρχές, συμβαδίζουν με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης που συνίσταται στη βελτίωση των κοινωνικό-οικονομικών συνθηκών και της ποιότητας ζωής, τόσο στην περιοχή επέμβασης όσο και στην ευρύτερη περιοχή, στη βελτίωση της λειτουργικότητας και της φυσιογνωμίας του αστικού ιστού και στην προστασία και ανάδειξη του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Περιγραφή Σχεδίου

Με την πρόταση επανέγκρισης του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου, η οποία δεν περιλαμβάνει την έκταση των 49,4στρ. του ΕΠΣ, διαμορφώνονται συνολικά 19 Οικοδομικά Τετράγωνα (Ο.Τ.).

Σημειώνεται ότι τα δύο Ο.Τ. ΚΦ 145 και ΚΦ 146 εμπίπτουν τμηματικά τόσο στην περιοχή του ΕΠΣ, όσο και στην περιοχή επέμβασης του υπόλοιπου τμήματος Δηλαβέρη. Τα Ο.Τ. αυτά δεν υπολογίζονται στα 19 που αναφέρθηκαν παραπάνω.

Πιο συγκεκριμένα, τα Ο.Τ. που αλλάζουν τα γεωμετρικά τους χαρακτηριστικά και βρίσκονται σε επαφή με την έκταση του ΕΠΣ τροποποιούνται ως εξής:

- Το Ο.Τ. Γ 141 απομειώνεται και ορίζεται στα ανατολικά από εγκεκριμένη οδό από το ΡΣΕ του ΕΠΣ μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας.
- Το Ο.Τ. Γ 142 μειώνεται και ορίζεται στα νότια και δυτικά από εγκεκριμένο πεζόδρομο από το ΡΣΕ του ΕΠΣ μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας.
- Το Ο.Τ. Γ 147 διασπάται από οδό σύμφωνα με το ΡΣΕ του ΕΠΣ μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας και δημιουργούνται δύο νέα Ο.Τ., το Ο.Τ. Γ 147 και το Ο.Τ. Γ 147Α.
- Το Ο.Τ. Γ 133 διασπάται από πεζόδρομο σύμφωνα με το ΡΣΕ του ΕΠΣ μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας.

Τα παραπάνω Ο.Τ. με πρόσωπο στην οδό Σπύρου Λούη (Γ141, Γ142, Γ147, Γ147 Α) εξακολουθούν να λαμβάνουν χρήσεις Γενικής Κατοικίας με εξαίρεση των χρήσεων εκπαίδευσης λόγω του ότι βρίσκονται εντός ακτίνας 100μ από την προγραμματιζόμενη χωροθέτηση του καζίνο Πάρνηθας εντός του ΟΤ Γ140 σύμφωνα με όσα ορίζονται στο ΦΕΚ 387/Β/2023 περί Θέσπισης Κανονισμού Παιγνίων). Το Ο.Τ. με πρόσωπο επί της Λεωφ. Κηφισίας (Γ 133) εξακολουθεί να λαμβάνει χρήσεις υπερτοπικού Πολεοδομικού Κέντρου (κατά το περιεχόμενο που καθορίστηκε με το ΠΔ του 2012 με εξαίρεση των χρήσεων εκπαίδευσης λόγω του ότι βρίσκεται εντός ακτίνας 100μ από την προγραμματιζόμενη χωροθέτηση του καζίνο Πάρνηθας εντός του ΟΤ Γ140 σύμφωνα με όσα ορίζονται στο ΦΕΚ 387/Β/2023 περί Θέσπισης Κανονισμού Παιγνίων).

Λόγω των τροποποιήσεων της κυκλοφοριακής οργάνωσης και της επίλυσης της προσπελασιμότητας της περιοχής που επέφερε το ΠΔ 36/2023, και προς όφελος του δημόσιου κοινόχρηστου χώρου, προτείνεται η συνένωση των ΚΧ 137 και ΚΧ 143 με κατάργηση της μεταξύ τους οδού, δημιουργώντας έναν ευρύτερο κοινόχρηστο χώρο (ΚΧ 137) συνολικής έκτασης 8.092,02τ.μ.

Επιπλέον, δημιουργούνται 2 νέα Ο.Τ. ΚΧ (νησίδες πρασίνου) κατά μήκος του Αδριάνειου Υδραγωγείου, συνολικού εμβαδού 1.577,57 τ.μ. Παράλληλα προτείνεται τροποποίηση στο όριο της ρυμοτομικής γραμμής του παλιού ΚΧ 73 (νησίδα πρασίνου) – νυν ΚΧ 73Α - με σκοπό τη δημιουργία κόμβου και νέας νησίδας (ΚΧ 73Β) στη διασταύρωση των οδών Ερυθρού Σταυρού, Πάτμου και Ανθέων, με στόχο την ασφαλέστερη κυκλοφοριακή οργάνωση του εν λόγω σημείου.

Τα υπόλοιπα Ο.Τ. διατηρούν τα γεωμετρικά τους χαρακτηριστικά, τις χρήσεις γης, τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης, όπως εγκρίθηκαν με την υπ. αριθμ. 5371/2003 ΥΑ (ΦΕΚ 178/Δ/2003) και για όσα Ο.Τ. έχουν μέτωπο επί του ΒΟΔ το περιεχόμενο χρήσεων γης που καθόρισε το ΠΔ/02.05.2012 (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ-2012).

Αναλυτικότερα, η περιοχή μελέτης διαμορφώνεται ως εξής:

Πίνακας: Κατανομή εκτάσεων στην περιοχή επέμβασης (Πηγή: Πολεοδομική Μελέτη, 2025)

	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΚΑΤΑΝΟΜΗ
Έκταση περιοχής επέμβασης	120.041,55	100%
Ο.Τ.	79.568,04	66,3%
Κ.Χ.	17.223,85	14,3%

Κ.Φ.	1.750,82	1,5%
ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ	8.277,29	6,9%
ΔΡΟΜΟΙ	13.221,50	11,0%

Επιπλέον, ως περιοχή σημειακής προστασίας και ειδικής πολεοδομικής μεταχείρισης προτείνεται η ζώνη κοινοχρήστων κατά μήκος του Αδριάνειου Υδραγωγείου. Δημιουργούνται 2 νέες γραμμικές νησίδες πρασίνου (Κ.Χ. Ο.Τ.), παράλληλα της οδού Αποστόλου Παύλου, οι οποίες περιλαμβάνουν τα εμφανή φρεάτια του Υδραγωγείου. Οι κοινόχρηστοι αυτοί χώροι, συνδέονται με τους ΚΧ/ΚΦ χώρους του ΡΣΕ του ΕΠΣ μετεγκατάστασης του καζίνο Πάρνηθας μέσω πεζοδρομών πλάτους 6 μέτρων. Σκοπός της πρότασης, είναι η προστασία και η ανάδειξη του μνημείου, μέσω της θεσμοθέτησης των υφιστάμενων νησίδων πρασίνου και του παρακείμενου πεζοδρόμου.

Προτεινόμενες χρήσεις γης

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης στην περιοχή επέμβασης καθορίστηκαν αρχικά με την υπ' αριθμ. 5371/2003 ΥΑ (ΦΕΚ 178/Δ/2003) και στη συνέχεια με το ΠΔ του 2012 (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2012) τροποποιήθηκε το ειδικό περιεχόμενο των Οικοδομικών Τετραγώνων με μέτωπο στο ΒΟΔ. Με την παρούσα πρόταση επανέγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης το ειδικό περιεχόμενο των χρήσεων γης ανά γενική κατηγορία παραμένει το ίδιο. Κατά συνέπεια, στην περιοχή μελέτης, προτείνονται:

1. Χρήσεις Πολεοδομικού κέντρου 2

Χρήση Πολεοδομικού κέντρου – κεντρικές λειτουργίες πόλης λαμβάνουν 5 Οικοδομικά Τετράγωνα, που έχουν πρόσωπο επί της Λεωφ. Κηφισίας (4 ολόκληρα και 2 τμήματα του Ο.Τ. Γ 72). Στα υπόψη Οικοδομικά Τετράγωνα, επιτρέπονται οι αναφερόμενες στην παρ. Β.β του άρθρου 1 του ΠΔ 02.05.2012 (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2012), παρακάτω χρήσεις :

- (1) Κατοικία
- (2) Ξενώνες ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις κατηγορίας 4 αστέρων και ανώτερης
- (3) Εμπορικά Καταστήματα
- (4) Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- (5) Διοίκηση
- (6) Εστιατόρια
- (7) Αναψυκτήρια
- (8) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής (τα κέντρα νυχτερινής διασκέδασης επιτρέπονται μόνο στα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο στο ΒΟΔ)
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (10) Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (11) Κτίρια εκπαίδευσης. Η εν λόγω χρήση δεν επιτρέπεται εντός του ΟΤ Γ133 βάσει της παρ. 5.3.1 του άρ.5 της υπ.αρ. 13491 ΕΞ 2023 ΥΑ (ΦΕΚ 387 Β').
- (12) Θρησκευτικοί χώροι
- (13) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- (14) Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης (συμπεριλαμβάνονται τα πλυντήρια αυτοκινήτων). Δεν επιτρέπονται τα γήπεδα στάθμευσης στη Λεωφ. Κηφισίας και στην Αττική Οδό.
- (15) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- (16) Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- (17) Διαγνωστικά Κέντρα

2. Χρήσεις Γενικής Κατοικίας

Γενική Κατοικία 1 (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2012)

Χρήση Γενικής Κατοικίας 1 λαμβάνουν 4 Οικοδομικά Τετράγωνα, τα οποία έχουν πρόσωπο επί των οδών Σπύρου Λούη. Στα υπόψη Οικοδομικά Τετράγωνα, επιτρέπονται οι αναφερόμενες στην παρ. Β.δ του άρθρου 1 του ΠΔ 02.05.2012 (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2012), παρακάτω χρήσεις :

- (1) Κατοικία
- (2) Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες και ξενώνες, κατηγορίας 4 αστέρων και ανώτερης
- (3) Εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση χρήσεις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα μέχρι 600 τ.μ. ανά αυτοτελή ιδιοκτησία
- (4) Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- (5) Κτίρια εκπαίδευσης. Η εν λόγω χρήση δεν επιτρέπεται εντός των ΟΤ Γ41, Γ142, Γ147, Γ147Α βάσει της παρ. 5.3.1 του άρ.5 της υπ.αρ. 13491 ΕΞ 2023 ΥΑ (ΦΕΚ 387 Β').
- (6) Εστιατόρια
- (7) Αναψυκτήρια
- (8) Θρησκευτικοί χώροι
- (9) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- (10) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μέχρι 15 HP, 22 KW κινητήρια ισχύ ή 50 KW θερμική ισχύ και μέχρι 400 τ.μ. ανά αυτοτελή ιδιοκτησία
- (11) Πρατήρια βενζίνης
- (12) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- (13) Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
- (14) Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (15) Διαγνωστικά Κέντρα

Γενική Κατοικία

Χρήση Γενικής Κατοικίας λαμβάνει 1 Οικοδομικό Τετράγωνο, το οποίο έχει πρόσωπο επί της οδού Πάτμου και της οδού Αγίου Όρους. Στο υπόψη Οικοδομικό Τετράγωνο, επιτρέπονται οι αναφερόμενες στην παρ. 2 του άρθρου 3 της υπ.αρ. 5371/2003 ΥΑ (ΦΕΚ 178/Δ/2003) και συγκεκριμένα:

- (1) Κατοικία
- (2) Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες και ξενώνες
- (3) Εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση χρήσεις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα
- (4) Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- (5) Κτίρια εκπαίδευσης.
- (6) Εστιατόρια
- (7) Αναψυκτήρια
- (8) Θρησκευτικοί χώροι
- (9) Κτίρια Κοινωνικής πρόνοιας
- (12) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- (13) Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
- (14) Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

3. Χρήσεις Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων

Χρήση Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων βάσει της παρ. 3 του άρθρου 3 της υπ.αρ. 5371/2033 ΥΑ (ΦΕΚ 178/Δ/2003) και της παρ. 2 του άρθρου 1 του ΠΔ/2012 (ΦΕΚ 151/Δ/2012), λαμβάνει τμήμα του Ο.Τ. Γ 72, με στοιχεία ΑΒΓΔΕΑ και συνολικής έκτασης 24,16 στρ., όπως φαίνεται στο σχετικό Διάγραμμα, το οποίο έχει πρόσωπο επί της Λεωφ. Κηφισίας και της οδού Ερυθρού Σταυρού. Στο τμήμα του υπόψη Οικοδομικού Τετραγώνου, επιτρέπονται ειδικότερα χρήσεις κτιρίων περίθαλψης (κλινικές).

Γενική διάταξη κοινοχρήστων χώρων, κοινωφελείς λειτουργίες & κινήσεις πεζών

Στην περιοχή επέμβασης η γενική διάταξη και οργάνωση των ελεύθερων χώρων στο πλαίσιο της προτεινόμενης πολεοδομικής οργάνωσης, καθορίζεται σύμφωνα, τόσο με τη φυσιογνωμία της περιοχής, όσο και με την υλοποιημένη κατάσταση του δομημένου περιβάλλοντος και των βασικών οδικών αξόνων που διέρχονται αυτής.

Η πρόταση του πολεοδομικού σχεδιασμού, αφού αρχικά εξασφαλίζει την επάρκεια των χώρων πρασίνου και των κοινωφελών χώρων σύμφωνα με τη νομοθεσία, στοχεύει στην βέλτιστη κατανομή τους στο χώρο με σκοπό τη μεγιστοποίηση των θετικών ωφελειών για τον εξυπηρετούμενο πληθυσμό.

Η αρχική Πολεοδομική Μελέτη του 2000 εξασφάλιζε ήδη έναν σημαντικό πυρήνα πρασίνου στο κεντρικό τμήμα της περιοχής που μπορούσε να λειτουργήσει αυτόνομα, συμβάλλοντας στην αναβάθμιση του διαμορφωμένου αστικού περιβάλλοντος. Η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου του ΕΠΣ μετεγκατάστασης του καζίνο Πάρνηθας, εξασφάλισε επιπλέον ΚΧ/ΚΦ χώρους, οι οποίοι ως επί το πλείστον συγκεντρώνονται στην ΒΔ πλευρά της ανάπτυξης, με πρόσωπο σε όλο το μήκος της οδού Αποστόλου Παύλου. Η πρόταση για τη θεσμοθέτηση και αναβάθμιση του δικτύου πεζοδρόμων και ΚΧ χώρων πρασίνου κατά μήκος του άξονα του Αδριάνειου Υδραγωγείου έρχεται να συνδέσει λειτουργικά και αισθητικά τους δύο προτεινόμενους πράσινους πυρήνες και παράλληλα να αναδείξει και να προστατεύσει το μνημείο.

Το σημαντικό μέγεθος του νέου προτεινόμενου δικτύου ΚΧ, σε σύγκριση με τις ελλείψεις σε αντίστοιχους χώρους που παρατηρούνται στην υπόλοιπη Π.Ε. 5 αναμένεται να συμβάλουν στην ποιότητα της ζωής και κατοίκησης του πληθυσμού και να αποτελέσουν έναν χώρο αναφοράς για τους κατοίκους της γειτονιάς της Νέας Φιλοθέης και των νέων κατοίκων της περιοχής.

Η συνολική έκταση των κοινόχρηστων - εξαιρουμένων των πεζοδρόμων και οδών – ελεύθερων χώρων πρασίνου και κοινωφελών εγκαταστάσεων της περιοχής επέμβασης, διαμορφώνεται περίπου στα 18,97 στρέμματα.

Βασικό συστατικό της λειτουργικής ενοποίησης των προτεινόμενων κοινοχρήστων χώρων είναι η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου δικτύου διαδρομών πεζών ή και πεζόδρομων, που προτείνεται να δημιουργηθούν εντός της περιοχής επέμβασης, κατά τρόπο που να εξυπηρετούν τη διακίνηση πεζών τόσο εντός της εξεταζόμενης, όσο και της ευρύτερης περιοχής, ελαχιστοποιώντας τις εμπλοκές με την κυκλοφορία οχημάτων. Το δίκτυο αυτό καταλαμβάνει συνολική έκταση 8,3 περίπου στρεμμάτων εντός της πολεοδομούμενης περιοχής.

Βασικό χαρακτηριστικό της προτεινόμενης δομής του δικτύου κυκλοφορίας πεζών είναι η επιδίωξη για διασφάλιση των προϋποθέσεων ελεύθερης και ανεμπόδιστης κυκλοφορίας πεζών, σε συνδυασμό με την ενίσχυση της πεζής διασύνδεσης μεταξύ της Π.Ε.5, του αναπτυξιακού πόλου Ο.Α.Κ.Α. και του δυτικού τμήματος του Δήμου Χαλανδρίου, με τη δημιουργία οργανωμένων διαδρομών πεζών/πεζοδρόμων που θα επιτρέπουν την ακώλυτη πεζοπορία κατά το δυνατόν απαλλαγμένη από την εμπλοκή με την κυκλοφορία οχημάτων.

Οδικό δίκτυο, χώροι στάθμευσης & δίκτυο λοιπών μεταφορικών μέσων

Με την επανέγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης επανεγκρίνεται το ΡΣΕ του υπολοίπου τμήματος της περιοχής Δηλαβέρη, το οποίο έχει διαμορφωθεί με βάση και τις προτεινόμενες κατευθύνσεις και βελτιωτικές παρεμβάσεις αναφορικά με την δομή και τα λειτουργικά χαρακτηριστικά του συστήματος εξυπηρέτησης των μετακινήσεων της Π.Ε.5 και της περιοχής Αλσούπολης της Νέας Ιωνίας, που νοούνται ως περιοχή αναφοράς/μελέτης αναφορικά με το σύστημα μεταφορών, όπως αυτή ορίστηκε ως περιγεγραμμένη από το περιμετρικό αρτηριακό κύκλωμα Κηφισίας – Καποδιστρίου – Κύμης – Σπ. Λούη.

Στην ως άνω περιοχή μελέτης του συστήματος μεταφορών, έχουν ενσωματωθεί επίσης οι ευρύτερης εμβέλειας παρεμβάσεις που προβλέπονται στο ΕΠΣ και το συνοδό ΡΣΕ που περιλαμβάνονται στο ΠΔ 36/2023 (ΦΕΚ 79/Α/30-03-2023).

Ακολουθεί ανάλυση των προτεινόμενων βελτιωτικών παρεμβάσεων, βάσει της Κυκλοφοριακής

Θεώρησης που εκπονήθηκε για τους σκοπούς της ΣΜΠΕ, στη δομή και τα λειτουργικά χαρακτηριστικά του συστήματος μεταφορών που επηρεάζει / εξυπηρετεί τις μετακινήσεις προς και από την προς πολεοδομική ρύθμιση περιοχή Δηλαβέρη, αλλά και γενικότερα προς και από την ως άνω περιοχή μελέτης.

Η προτεινόμενη δομή και τα λειτουργικά χαρακτηριστικά του συλλεκτήριου δικτύου εντός του περιμετρικού αρτηριακού κυκλώματος της περιοχής μελέτης παρουσιάζονται διακριτά, παράλληλα και με την διάρθρωση των κύριων ροών πεζών - ποδηλατών στον Χάρτη Π-3 που συνοδεύει την εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη, η οποία στο ευρύτερό της πλαίσιο συναρτάται με το πρωτεύον και δευτερεύον αρτηριακό δίκτυο επιπέδου πόλης, καθώς και με το σύστημα των ελεύθερων και ταχείων λεωφόρων της μητροπολιτικής περιοχής Αθήνας, που ορίζουν την ευρύτερη περιοχή αναφοράς του οδικού δικτύου.

Δεσπόζοντα χαρακτηριστικά των προτεινόμενων παρεμβάσεων αποτελούν αφενός η συστηματική επιδίωξη για την διευκόλυνση των προσβάσεων από και προς την περιοχή μελέτης, σε σχέση με το περιμετρικό αρτηριακό της κύκλωμα, με ταυτόχρονη διασφάλιση της αποθάρρυνσης χρήσης του συλλεκτήριου και του τοπικού οδικού δικτύου από διαμπερείς κυκλοφοριακές ροές, αφετέρου δε η επιδίωξη για κατά προτεραιότητα διευκόλυνση των ροών πεζών και ποδηλατιστών σε ένα ολοκληρωμένο δίκτυο που αρθρώνεται εγκάρσια ή και παράλληλα προς το προτεινόμενο συλλεκτήριο δίκτυο.

Ειδικότερα προτείνονται οι ακόλουθες παρεμβάσεις επί του περιμετρικού αρτηριακού κυκλώματος:

1. Νέα ανεξάρτητη ανισόπεδη σύνδεση της δυτικής παράπλευρης οδού με τη Λεωφ. Κηφισίας νοτίως της Λεωφ. Σ. Λούη.

Με την συγκεκριμένη παρέμβαση επιτυγχάνονται:

- Βελτίωση της προσβασιμότητας από τα βόρεια προάστεια μέσω Λεωφ. Κηφισίας και από την ευρύτερη Μητροπολιτική Περιοχή, μέσω της Αττικής Οδού προς την περιοχή μελέτης και ειδικότερα προς την Π.Ε.5, χάρη στην απαλλαγή από την ιδιαίτερα προβληματική πλέξη με την κίνηση εισόδου από τη Λεωφ. Σπ. Λούη προς τη Λεωφ. Κηφισίας (προς κέντρο).
- Κατασκευή της νέας ανισόπεδης σύνδεσης με ανισόπεδη γεφύρωση της Λεωφ. Σπ. Λούη και του νοτιοδυτικού κλάδου του Α.Κ. Κηφισίας / Σπ. Λούη και με αξιοποίηση του διαθέσιμου μη κυκλοφορούμενου χώρου μεταξύ της Λεωφ. Κηφισίας και των διαμορφωμένων συνδετήριων κλάδων του υφιστάμενου ανισόπεδου κόμβου, χωρίς προσφυγή σε απαλλοτριώσεις.
- Διασφάλιση απρόσκοπτης ταυτόχρονης λειτουργίας του συνόλου των εξυπηρετούμενων σήμερα κινήσεων του Α.Κ. Κηφισίας / Σπ. Λούη, καθόλη τη διάρκεια κατασκευής της νέας οδικής σύνδεσης.
- Κυκλοφοριακή ανακούφιση του ήδη υπερφορτισμένου συνδετήριου κλάδου του Α.Κ. Κηφισίας / Σπ. Λούη (ράμπα μ προστά από τ ο Golden Hall), με τ η ν α φαίρεση τ ω ν κ ι νήσεων από τ α βόρεια προς την περιοχή μελέτης και προς την υπόλοιπη Π.Ε.5, που σήμερα χρησιμοποιούν τον συγκεκριμένο συνδετήριο κλάδο και ακολούθως στρέφουν δεξιόστροφα προς τα δυτικά επί της Λεωφ. Σπ. Λούη, για να αναστρέψουν στην συνέχεια αριστερόστροφα προς την νότια παράπλευρη οδό της, με κατεύθυνση προς τα ανατολικά για την είσοδο προς την Π.Ε.5.
- Βελτίωση των συνθηκών εξυπηρέτησης της περιοχής Δηλαβέρη και γενικότερα της Π.Ε.5 στο τμήμα της διαδρομής της δημοτικής συγκοινωνίας Αμαρουσίου 010 (ΗΣΑΠ – Αγία Φιλοθέη) νοτίως της στάσης ΟΑΚΑ μέχρι την οδό Νεαπόλεως, χάρη

στην βελτίωση των κυκλοφοριακών συνθηκών του τμήματος της διαδρομής προς την οδό Νεαπόλεως, διαμέσου του λειτουργικά αναβαθμισμένου δυτικού παραπλεύρου της Λεωφ. Κηφισίας και χάρη στην απεμπλοκή από το πρόβλημα των καθυστερήσεων που προκαλεί η προβληματική πλέξη που περιγράφεται παρακάτω.

2. Διεύρυνση και λειτουργική αναβάθμιση της δυτικής παράπλευρης οδού της Λεωφ. Κηφισίας Με την συγκεκριμένη παρέμβαση επιτυγχάνονται:

- Διεύρυνση και λειτουργική αναβάθμιση του δυτικού παράπλευρου της Λεωφ. Κηφισίας και μετατροπή του σε δευτερεύον συλλεκτήριο δρόμο για την εξυπηρέτηση της περιοχής μελέτης και ειδικότερα της Π.Ε.5. με σημαντική υποχώρηση της εγκεκριμένης ρυμοτομικής γραμμής, προκειμένου να διασφαλισθεί άνετη και ασφαλής κυκλοφορία τόσο προς τον εγκάρσιο συλλεκτήριο άξονα της οδού Αγίου Όρους, όσο και της συνέχισης του δυτικού παράπλευρου της Λεωφ. Κηφισίας μέχρι τον ισόπεδο σηματοδοτούμενο κόμβο Λεωφ. Κηφισίας / Ερυθρού Σταυρού – Καρελλά, ως συλλεκτήριου δρόμου της περιοχής μελέτης, προκειμένου να μπορεί να χρησιμοποιηθεί από την Γραμμή 010 της δημοτικής συγκοινωνίας και να εξυπηρετήσει καλύτερα την περιοχή μελέτης, εκτρεπόμενη από την όδευση διαμέσου της Λεωφ. Κηφισίας στο αντίστοιχο τμήμα της, βελτιώνοντας ταυτόχρονα και την παροχετευτικότητα της Λεωφ. Κηφισίας, η οποία απαλλάσσεται από την διακοπή της ροής λόγω των επ'αυτής στάσεων της δημοτικής συγκοινωνίας.

3. Κατάργηση της προβληματικής πλέξης επί της Λεωφ. Κηφισίας

- Η παραπάνω παρέμβαση της νέας ανισόπεδης σύνδεσης από τα βόρεια και την Αττική Οδό προς το συλλεκτήριο οδικό δίκτυο της Π.Ε.5, σε συνδυασμό με την κατάργηση της υφιστάμενης διακοπής της νησίδας μεταξύ της Λεωφ. Κηφισίας και του δυτικού παράπλευρου της αμέσως νοτιότερα από την πεζογέφυρα των Ολυμπιακών Αγώνων, έχουν σαν αποτέλεσμα την απαλοιφή της εξαιρετικά προβληματικής πλέξης των κινήσεων από Λεωφ. Κηφισίας προς τον δυτικό παράπλευρο της Λεωφ. Κηφισίας (με κατεύθυνση προς κέντρο), που εμπλέκονται με τις κινήσεις εισόδου προς την Λεωφ. Κηφισίας από την Λεωφ. Σπ. Λούη, επίσης με κατεύθυνση προς κέντρο, που διαθέτει υπερβολικά ανεπαρκές συνολικό μήκος πλέξης, μόλις 130 μέτρων.

Η κατάργηση αυτής της πλέξης διασφαλίζει:

- Βελτίωση της παροχετευτικότητας της Λεωφ. Κηφισίας στην κατεύθυνση προς κέντρο, που πρακτικά υπό τις σημερινές συνθήκες κατά τις ώρες αιχμής χάνει τουλάχιστον το 50% της παροχετευτικότητας της δεξιάς λωρίδας, λόγω των εμπλοκών και των ουρών των πλεκόμενων κυκλοφοριακών ρευμάτων που σχηματίζονται στην περιοχή της συγκεκριμένης πλέξης.
- Βελτιωμένες λειτουργικές συνθήκες για τις τρεις κινήσεις από την Λεωφ. Σπ. Λούη και από το Χαλάνδρι (οδός Ριζαρείου) προς την Λεωφ. Κηφισίας στον προς νότο κλάδο της (προς κέντρο πόλης, χάρη στην απεμπλοκή τους από την παραπάνω προβληματική πλέξη).
- Δραστική βελτίωση επιπέδου οδικής ασφάλειας των πλεκόμενων σήμερα κινήσεων, λόγω της πλήρους κατάργησης της συγκεκριμένης προβληματικής πλέξης.

4. Διαμόρφωση νέας ανεξάρτητης σύνδεσης της Π.Ε.5 με τον προς νότο κλάδο της Λεωφ. Κηφισίας (κατεύθυνση προς κέντρο)

Η νέα ανεξάρτητη σύνδεση της Π.Ε.5 με τον προς νότο κλάδο της Λεωφ. Κηφισίας διαμορφώνεται εντός του καθοριζόμενου από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο εύρους της Λεωφ. Σπ. Λούη, αλλά και χωρίς εμπλοκή με τον παράλληλα διατεταγμένο αρτηριακό άξονα Σπ. Λούη, με ξεχωριστό κλάδο απευθείας διασύνδεσης του προτεινόμενου συλλεκτήριου δικτύου της περιοχής μελέτης με τον προς νότο συνδετήριο κλάδο του Α.Κ. Λεωφ. Κηφισίας / Λεωφ. Σπ. Λούη, η οποία νέα σύνδεση παρεμβάλλεται ανάμεσα στον αρτηριακό άξονα και την υφιστάμενη νότια παράπλευρη οδό της Σ. Λούη.

Με την συγκεκριμένη παρέμβαση επιτυγχάνονται:

- Αυτοτελής σύνδεση της περιοχής μελέτης και γενικότερα της Π.Ε.5 με τον συνδετήριο κλάδο του Α.Κ. Κηφισίας / Σπ. Λούη, με κατεύθυνση προς κέντρο, χωρίς την παραμικρή εμπλοκή με τις εξυπηρετούμενες σήμερα ευθύγραμμες και στρέφουσες κινήσεις του Α.Κ. Κηφισίας / Σπ. Λούη, διασφαλίζοντας ιδιαίτερα βελτιωμένη εξυπηρέτηση των προς κέντρο Αθήνας κινούμενων οχημάτων διαμέσου της Λεωφ. Κηφισίας με προέλευση την Π.Ε. 5. Η νέα αυτή σύνδεση επιδιώκει να προσφέρει πολύ καλύτερη εξυπηρέτηση στους εξερχόμενους από την περιοχή μελέτης και προοριζόμενους προς την νότια κατεύθυνση της Λεωφ. Κηφισίας, σε βαθμό που να καθιστά μη ελκυστική την χρησιμοποίηση των δύο υφιστάμενων εξόδων επί του μετώπου της Λεωφ. Κηφισίας που όπως ήδη επισημάνθηκε παρουσιάζουν σοβαρά προβλήματα οδικής ασφάλειας αλλά και μείωσης της παροχетеυτικής ικανότητας της αρτηριακής κυκλοφορίας στον προς νότο κλάδο της Λεωφ. Κηφισίας.
- Ανακούφιση της Λεωφ. Κηφισίας (κατεύθυνση προς Κέντρο) από την εξαιρετικά προβληματική (από άποψη οδικής ασφάλειας και από άποψη παροχетеυτικότητας της λεωφόρου) πολλαπλή πλέξη των κινήσεων της Π.Ε.5, που εξέρχονται στο μέτωπο της Λεωφ. Κηφισίας διαμέσου της λοξής εξόδου (slip ramp) διασύνδεσης Λεωφ. Κηφισίας και δυτικού της παράπλευρου που υπάρχει σήμερα νοτίως της συμβολής της οδού Αγίου Όρους, οι οποίες σήμερα πλέκονται με τις τρεις ευθύγραμμες ροές προς κέντρο της Λεωφ. Κηφισίας, προκειμένου να πραγματοποιήσουν αριστερή στροφή προς Χαλάνδρι ή αναστροφή προς βορρά, διαμέσου του ισόπεδου σηματοδοτούμενου κόμβου με τις οδούς Ερυθρού Σταυρού και Καρελλά.

Προτείνεται επομένως εφαρμογή κατάλληλης διαγράμμισης μεταξύ μεσαίας και δεξιάς λωρίδας της Λεωφ. Κηφισίας για τον περιορισμό των εξερχόμενων οχημάτων διαμέσου της λοξής εξόδου (slip ramp) από το δυτικό παράπλευρο στον προς τα νότια κλάδο της Λεωφ. Κηφισίας, αποκλειστικά και μόνο προς την δεξιά λωρίδα της λεωφόρου με απαγόρευση αλλαγής από την δεξιά προς την μεσαία λωρίδα της λεωφόρου μέχρι και την πρόσβαση στον ισόπεδο σηματοδοτούμενο κόμβο Κηφισίας / Ερυθρού Σταυρού – Καρελλά.

- Προτείνεται η εφαρμογή απαγορευτικής διαγράμμισης εξόδου στην Λεωφ. Κηφισίας από τα εξερχόμενα οχήματα της οδού Νεαπόλεως προς το μέτωπο της Λεωφ. Κηφισίας, ώστε να αποκλειστεί η επικίνδυνη πλέξη / διασταύρωση με τους εξερχόμενους από την Λεωφ. Κηφισίας προς την Λεωφ. Καποδιστρίου - Παλαιολόγου. Οι εξερχόμενοι από την οδό Νεαπόλεως θα οδηγούνται σε υποχρεωτική συμβολή στον συνδετήριο κλάδο του Α.Κ. Κηφισίας / Καποδιστρίου – Παλαιολόγου.
- Βελτίωση των συνθηκών λειτουργίας του δυτικού σηματοδοτούμενου ισόπεδου κόμβου των συνδετήριων κλάδων του Α.Κ. Κηφισίας / Σπ. Λούη, μετά την απαλλαγή του από τις κινήσεις προς κέντρο της Π.Ε.5, που σήμερα εξέρχονται προς τα ανατολικά στο μέτωπο της Λεωφ. Σπ. Λούη διαμέσου της δυτικότερης σύνδεσης της με την οδό Αγίου Γεωργίου / Λαυρίου επιβαρύνοντας την δυτική πρόσβαση του συγκεκριμένου ισόπεδου κόμβου.

5. Βελτιωτικές παρεμβάσεις στην υφιστάμενη πεζογέφυρα των Ολυμπιακών Αγώνων πάνω από τη Λεωφ. Κηφισίας που διασυνδέει τον δήμο Χαλανδρίου με τις εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ και με την Π.Ε.5

Με την συγκεκριμένη παρέμβαση επιτυγχάνονται:

- Εξυπηρέτηση ΑμεΑ με εγκατάσταση ζεύγους ανελκυστήρων πρόσβασης στην πεζογέφυρα εκατέρωθεν της Λεωφ. Κηφισίας, η οποία σήμερα δεν είναι προσβάσιμη για άτομα με κινητικά προβλήματα
- Κατάργηση των υφιστάμενων δυσλειτουργικών κλιμακοστασίων πρόσβασης στην πεζογέφυρα και αμφίπλευρη διαμόρφωση ραμπόσκαλας για εξυπηρέτηση τόσο

των πεζών όσο και των ποδηλατών (κατά το πρότυπο της πεζογέφυρας Κολλεγίου).

- Εξασφάλιση λειτουργικής συνέχειας του δυτικού παράπλευρου, σε συνδυασμό με την κατάργηση της εισόδου σε αυτόν από την Λεωφ. Κηφισίας αμέσως νοτιότερα της πεζογέφυρας, στο πλαίσιο των παρεμβάσεων για την κατάργηση της προβληματικής πλέξης που αναφέρθηκε, η οποία καθίσταται εφικτή μετά την υποκατάσταση του υπάρχοντος δυτικού κλιμακοστασίου της πεζογέφυρας ΟΑΚΑ από την νέα ραμπόσκαλα.
- Σύντηξη του μήκους της πεζοπορικής διαδρομής προς/από ΟΑΚΑ με απευθείας διασύνδεση της πεζογέφυρας με τον πεζόδρομο της Αποστόλου Παύλου, αντί της περιτομίας διαμέσου του στενού πεζοδρομίου του δυτικού παράπλευρου Λεωφ. Κηφισίας και στη συνέχεια της οδού Αγίου Όρους μέχρι τον πεζόδρομο της Απ. Παύλου, με ταυτόχρονη διασφάλιση βελτιωμένων συνθηκών οδικής ασφάλειας της πεζοπορικής διαδρομής.
- Διαμόρφωση ευνοϊκών προϋποθέσεων για πρόσθετες παρεμβάσεις συνολικής αναβάθμισης της διαδρομής για πεζούς και ποδηλάτες μεταξύ Κέντρου Χαλανδρίου και ΟΑΚΑ ανατολικά από την αναβαθμισμένη πεζογέφυρα διαμέσου της οδού Γρ. Γυφτοπούλου, Επιδαύρου, Κουντουριωτών και Μαραθώνος.
- Συμπλήρωση του δικτύου κύριων ροών πεζών και ποδηλατών στα δυτικά της πεζογέφυρας, πέραν της υφιστάμενης διαδρομής του ΟΑΚΑ με πρόσθετο κλάδο προς την κεντρική περιοχή της Π.Ε.5, καθώς και προς την Δ.Ε. Φιλοθέης του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού. Το προτεινόμενο δίκτυο υλοποιείται διαμέσου της επέκτασης της οδού Ανθέων από την συμβολή της με την Πάτμου μέχρι την οδό Αγίου Όρους και ακολούθως διαμέσου της υφιστάμενης οδού Ανθέων και της οδού Πάρνηθος μέχρι το Πάρκο της Αγ. Φιλοθέης και παραπέρα διαμέσου του κοινού τμήματος των οδών Ελευθερίας και Υακίνθου, καθώς και της σηματοδοτούμενης διασταύρωσής τους με την οδό Καποδιστρίου μέχρι την περίμετρο του Αττικού Ομίλου Αντισφαίρισης της Δημοτικής Ενότητας Φιλοθέης, από την οποία και πέρα μπορεί να διασφαλιστεί συνέχεια προς το δίκτυο κύριων ροών πεζών και ποδηλατών του όμορου Δήμου.

Ειδικά στην διαδρομή διαμέσου της ήδη διαμορφωμένης οδού Ανθέων, λόγω περιορισμένου πλάτους προβλέπεται διάκριση της διαδρομής των πεζών που τη χρησιμοποιεί από την διαδρομή των ποδηλατών, οι οποίοι ακολουθούν την εναλλακτική διαδρομή προς πάρκο της Αγ. Φιλοθέης διαμέσου της οδού Νίκης και στη συνέχεια της οδού Ελευθερίας.

6. Αξιοποίηση του υφιστάμενου πεζόδρομου προς ΟΑΚΑ με την επέκταση προς την όμορη Π.Ε. Αλσούπολης του ήδη διαμορφωμένου κλάδου που καταλήγει σήμερα στην οδό Αγίου Γεωργίου

Το δίκτυο των κύριων ροών πεζών – ποδηλατών συμπληρώνεται με την αξιοποίηση του υφιστάμενου πεζόδρομου προς ΟΑΚΑ, που είναι διαμορφωμένος παράλληλα προς την οδό Αποστόλου Παύλου και προς την οδό Ολύμπου μέχρι και την εγκατάσταση του ποδηλατοδρόμιου του ΟΑΚΑ, με την επέκταση προς την όμορη Π.Ε. Αλσούπολης του ήδη διαμορφωμένου κλάδου που καταλήγει σήμερα στην οδό Αγίου Γεωργίου. Η επέκταση αυτή προς την οδό Μακεδονομάχων της Αλσούπολης προϋποθέτει εγκάρσια διασταύρωση με το γραμμικό πάρκο κατά μήκος του διαδρόμου της παλιάς σιδηροδρομικής γραμμής Λαυρίου και με τις εκατέρωθεν αυτού συλλεκτήριες οδούς Αγ. Γεωργίου και Λαυρίου που μπορεί πολύ εύκολα να υλοποιηθεί χωρίς προβλήματα. Η συγκεκριμένη επέκταση επιδιώκει να φθάσει μέχρι την καρδιά της Αλσούπολης στην πλατεία Παναιτωλίου της Νέας Ιωνίας και ακολούθως να συνεχίσει παράλληλα προς την συλλεκτήρια οδό Κασταμονής μέχρι τη Λεωφ. Κύμης, προκειμένου με αξιοποίηση της ήδη υφιστάμενης σηματοδοτούμενης διασταύρωσης Κύμης/Κασταμονής να

διεκπεραιωθεί προς τις όμορες πολεοδομικές ενότητες των Δήμων Νέας Ιωνίας και Ηρακλείου.

7. Εξασφάλιση πρόσθετης εισόδου στην περιοχή μελέτης από την Λεωφ. Σπ. Λούη
Προτείνεται με πρόσθετη ενδιάμεση είσοδο από την Λεωφ. Σπ. Λούη προς την οδό Πάτμου με την δημιουργία πρόσθετης (τρίτης) λωρίδας στον προς τα ανατολικά κλάδο της για την επιβράδυνση των εισερχόμενων οχημάτων προς την περιοχή μελέτης και ακολούθως την κατάλληλα διαμορφωμένη και ασφαλή εγκάρσια διασταύρωσή τους με τον ήδη διαμορφωμένο πεζόδρομο – ποδηλατόδρομο προς το Ολυμπιακό ποδηλατοδρόμιο του ΟΑΚΑ παράλληλα προς την οδό Ολύμπου.

Με την πρόσθετη αυτή είσοδο επιτυγχάνονται:

- Μείωση της φόρτισης της Λεωφ. Σπ. Λούη στο κρίσιμο ανατολικό της τμήμα και ειδικότερα στη θέση της υφιστάμενης ισόπεδης διασταύρωσης που προβλέπεται να σηματοδοτηθεί προκειμένου να εξασφαλιστεί ορθολογικότερη διαχείριση των διαφόρων κυκλοφοριακών ρευμάτων που συνωστίζονται στην περιοχή.
- Διασφάλιση _____βελτιωμένης προσβασιμότητας της Π.Ε.5 αναφορικά με τις διαδρομές που προέρχονται από τα δυτικά διαμέσου της Αττικής Οδού και κάνουν χρήση της Λεωφ. Κύμης και ακολούθως της Λεωφ. Σπ. Λούη, και αναφορικά με τις διαδρομές που προέρχονται από τον Δήμο Ηρακλείου με προορισμό την Π.Ε.5, οι οποίες διαδρομές σήμερα είτε ακολουθούν την περιπορεία διαμέσου του νοτιοδυτικού παράπλευρου της Λεωφ. Κηφισίας διαμέσου των οδών Αγίου Όρους και Αποστόλου Παύλου είτε κάνουν χρήση της εισόδου της περιοχής μελέτης από την οδό Λ ή μνου και συνεχίζουν διαμπερώς διαμέσου της περιοχής Α λσούπολης για να καταλήξουν στην Π.Ε.5.

8. Δημιουργία πρόσθετης ανεξάρτητης λωρίδας δεξιάς στροφής στον Α.Κ. Σπ. Λούη / Κηφισίας (κατεύθυνση προς κέντρο)

Με την συγκεκριμένη παρέμβαση επιτυγχάνονται:

- Αύξηση των λωρίδων από 2 σε 3 της από τα δυτικά πρόσβασης της Λεωφ. Σπ. Λούη στον δυτικό ισόπεδο σηματοδοτούμενο κόμβο των συνδετήριων κλάδων του Α.Κ. Κηφισίας / Σπ. Λούη με αντίστοιχη αύξηση της παροχετευτικής ικανότητας του ισόπεδου κόμβου.
- Επίτευξη βελτιωμένης λειτουργικότητας και οδικής ασφάλειας επί της Σπ. Λούη στην ως άνω πρόσβαση του δυτικού ισόπεδου σηματοδοτούμενου κόμβου, χάρη στη διαμόρφωση ξεχωριστών λωρίδων κατά μήκος της Λεωφ. Σπ. Λούη (α) για την ευθύγραμμη ροή προς Χαλάνδρι, (β) για την αριστερή στροφή από Λεωφ. Σπ. Λούη προς Λεωφ. Κηφισίας βορρά / Αττική Οδό και (γ) για την δεξιά στροφή προς Λεωφ. Κηφισίας (κατεύθυνση κέντρο πόλης).

9. Διαμόρφωση νέας ανεξάρτητης ανισόπεδης σύνδεσης εξόδου της Π.Ε.5 προς τις δυο κατευθύνσεις της Λεωφ. Σπ. Λούη, με κατεύθυνση προς Χαλάνδρι και προς Λεωφ. Κηφισίας βορρά / Αττική Οδό

Διαμόρφωση νέας ανεξάρτητης ανισόπεδης σύνδεσης εξόδου της Π.Ε.5 τόσο προς την ανατολική κατεύθυνση της Λεωφ. Σπ. Λούη με όδευση προς Χαλάνδρι και προς βόρειο κλάδο Λεωφ. Κηφισίας / Αττική Οδό, όσο και προς την δυτική κατεύθυνση της Λεωφ. Σπ. Λούη με όδευση προς Δήμο Ηρακλείου και έπειτα προς τα δυτικά ή/και με όδευση διαμέσου της οδού Κύμης και ακολούθως της Αττικής Οδού

Με την συγκεκριμένη παρέμβαση επιτυγχάνονται:

- Κατάργηση των πλέξεων μεταξύ των δεξιόστροφων κινήσεων εξόδου προς τον ανατολικό κλάδο της Λεωφ. Σπ. Λούη από την έξοδο Αγίου Γεωργίου / Λαυρίου της Π.Ε.5, οι οποίες στη συνέχεια αλλάζουν λωρίδα, προκειμένου να πραγματοποιήσουν αριστερόστροφη κίνηση εξόδου από την Λεωφ. Σπ. Λούη προς τον κλάδο της Λεωφ. Κηφισίας βορρά στον Α.Κ. Λεωφ. Κηφισίας / Σπ. Λούη που πλέκονται με τις ευθύγραμμες κινήσεις της Λεωφ. Σπ. Λούη προς οδό Ριζαρείου,

καθώς με τις δεξιόστροφες κινήσεις προς τον συνδετήριο κλάδο του Α.Κ. Κηφισίας / Σπ. Λούη με κατεύθυνση προς νότο (κέντρο).

- Ιδιαίτερη διευκόλυνση και αποφυγή υπέρμετρης περιπορείας για τις κινήσεις εξόδου οχημάτων από Π.Ε.5 με κατεύθυνση προς βορρά και προς Αττική Οδό, καθώς και της δημοτικής συγκοινωνίας 010 προς κέντρο Αμαρουσίου και προς σταθμό Η ΣΑΠ, οι οποίες σήμερα εξυπηρετούνται με αναστροφή υπό την Λεωφ. Κηφισίας διαμέσου του ανισόπεδου κόμβου Λεωφ. Κηφισίας με Λεωφ. Καποδιστρίου και Λεωφ. Παλαιολόγου ή και εναλλακτικά με αναστροφή επί της Λεωφ. Κηφισίας διαμέσου του σηματοδοτούμενου ισόπεδου κόμβου Λεωφ. Κηφισίας με τις οδούς Ερυθρού Σταυρού και Καρελλά.
- Δραστική σύντμηση τόσο του μήκους, όσο και του χρόνου διαδρομής της Δημοτικής Συγκοινωνίας 010 (σταθμός Η ΣΑΠ Μαρούσι – Αγία Φιλοθέη), με ταυτόχρονη διεύρυνση της ζώνης εξυπηρέτησης με λεωφορείο εντός της Π.Ε.5.
- Ανακούφιση του υπερφορτωμένου Α.Κ. Καποδιστρίου – Παλαιολόγου από τις κινήσεις εξόδου της Π.Ε.5 προς βορρά και προς Αττική Οδό διαμέσου του προς νότου κλάδου της Λεωφ. Κηφισίας, περιλαμβανομένης της σημερινής διαδρομής της δημοτικής Συγκοινωνίας (γραμμή 010) που πραγματοποιεί αναστροφή 180ο.
- Αποφυγή της ιδιαίτερα προβληματικής τριπλής πλέξης επί της Λεωφ. Κηφισίας από τους αναχωρούντες προς βορρά από την Π.Ε.5, διαμέσου της οδού Αγίου Όρους και στη συνέχεια αναστροφή κατεύθυνσης από τα νότια προς τα βόρεια στον ισόπεδο σηματοδοτούμενο κόμβο Ερυθρού Σταυρού / Καρελλά, διαμέσου του ανατολικού παράπλευρου της Λεωφ. Κηφισίας, η οποία εκτός από τα μείζοντα προβλήματα οδικής ασφάλειας περιορίζει και την κρίσιμη παροχευτικότητα Λεωφ. Κηφισίας.
- Η υλοποίηση της γεφύρωσης του παραλασσόμενου νότιου κλάδου της Λεωφ. Σπ. Λούη έχει προβλεφθεί να μπορεί να κατασκευασθεί υπό συνθήκες απρόσκοπτης λειτουργίας του κατά τη διάρκεια της κατασκευής του έργου άνω διάβασης του κλάδου εξόδου.

10. Λειτουργική βελτίωση και σηματοδότηση του υφιστάμενου ισόπεδου κόμβου εισόδου προς περιοχή Δηλαβέρη και προς Π.Ε.5 από Λεωφ. Σπ. Λούη

Με την συγκεκριμένη παρέμβαση επιτυγχάνονται:

- Ασφαλής και λειτουργική πρόσβαση από το κέντρο πόλης και το Χαλάνδρι διαμέσου της προς βορρά κλάδου της Λεωφ. Κηφισίας καθώς και από το Χαλάνδρι και το Πολύδροσο Αμαρουσίου διαμέσου της οδού Ριζαρείου προς την Π.Ε.5 γενικότερα και την περιοχή Δηλαβέρη ειδικότερα, με την εγκατάσταση φωτεινού σηματοδότη στον υφιστάμενο τρισκελή κόμβο, που θα διαθέτει ξεχωριστή φάση για την εξυπηρέτηση της αριστερόστροφης κίνησης επί της Λεωφ. Σπ. Λούη, η οποία επιπλέον αποκτά αυξημένη χωρητικότητα χάρη στη επιμήκυνση της υφιστάμενης λωρίδας αναμονής των αριστερόστροφων κινήσεων.
- Αποκλεισμός της επικίνδυνης παράνομης κίνησης αναστροφής επί της Λεωφ. Σπ. Λούη στον υπό σηματοδότηση κόμβο που πραγματοποιείται σήμερα, προκειμένου να οδεύσουν προς οδό Πιπταρά οι προερχόμενες από Α.Κ. Κύμης / Σπ. Λούη κινήσεις με κατεύθυνση προς τα ανατολικά.
- Διασφάλιση της δυνατότητας ταυτόχρονης ασφαλούς εξυπηρέτησης της αριστερόστροφης αναστροφής με κατεύθυνση προς τα δυτικά των κινήσεων εξόδου της Π.Ε.5.
- Διασφάλιση ασφαλούς εγκάρσιας διασταύρωσης της Λεωφ. Σπ. Λούη από πεζούς και ποδήλατα που θα πραγματοποιείται στην ίδια φάση σηματοδότησης με τις παραπάνω δυο αριστερόστροφες κινήσεις, η οποία θα εξυπηρετεί αφενός τη διασύνδεση της Π.Ε.5 με την περιοχή του Golden Hall και αφετέρου την διεύρυνση της προσβασιμότητας του σταθμού Μετρό «Παράδεισος» και των λεωφορειακών γραμμών που κάνουν χρήση του προς τα δυτικά κλάδο της Λεωφ. Σπ. Λούη .

Εκτός από τις παρεμβάσεις επί του περιμετρικού οδικού κυκλώματος της περιοχής μελέτης προτείνονται στο πλαίσιο της επανέγκρισης της πολεοδομικής μελέτης του υπόλοιπου τμήματος Δηλαβέρη, καθώς και στο πλαίσιο των όσων καθορίζονται από το ΠΔ 36/2023 οι ακόλουθες πρόσθετες βελτιωτικές παρεμβάσεις στο εσωτερικό του αρτηριακού κυκλώματος με στόχο την ολοκληρωμένη πολεοδομική οργάνωση της Π.Ε.5 και την πλήρη εναρμόνιση των νέων ρυθμίσεων με την δομή και τα χαρακτηριστικά της ήδη πολεοδομημένης περιοχής της Π.Ε.5.

Σε αυτό το πλαίσιο διατυπώνεται συγκεκριμένη διάρθρωση και ιεράρχηση του συλλεκτήριου οδικού δικτύου στο εσωτερικό του περιμετρικού αρτηριακού κυκλώματος όπως παρουσιάζεται στο Χάρτη Π-2 που συνοδεύει την Πολεοδομική Μελέτη.

Απαιτείται ακόμη να επισημανθεί ότι η διάρθρωση του συλλεκτήριου οδικού δικτύου στην περιοχή Αλσούπολης παρακολουθεί σε γενικές γραμμές την υφιστάμενη δομή και ιεράρχηση του οδικού δικτύου και επέχει μόνο την έννοια της ενδεικτικής διάταξης, ώστε να υπάρξει συνάφεια της δομής του δικτύου των όμορων περιοχών, χωρίς προφανώς να υπαγορεύει ή να δεσμεύει την συγκεκριμένη περιοχή του Δήμου Νέας Ιωνίας.

Οι πρόσθετες βελτιωτικές παρεμβάσεις στο εσωτερικό του αρτηριακού κυκλώματος είναι οι εξής:

- 1) Η δυννητικά κρίσιμη διαμπερής παρακαμπτήρια διαδρομή από τον προς νότο κλάδο της Λεωφ. Κηφισίας στον προς τα ανατολικά κλάδο της Λεωφ. Καποδιστρίου διαμορφώνεται κατά τρόπο που να λειτουργεί υπό συνθήκες ιδιαίτερα αποτρεπτικές, οδηγούμενη σε περιπορείες, σε παραχωρήσεις προτεραιότητας και γενικότερα να αντιμετωπίζει συνθήκες που αποθαρρύνουν την διαμπερότητα και παραπέμπουν σε επιλογή διαδρομής με χρήση του περιμετρικού οδικού κυκλώματος, με βάση τα κριτήρια του χρόνου και της άνεσης. Σε αυτό το πλαίσιο η οδός Αγίου Όρους αποκτά αντίρροπες κατευθύνσεις στα τμήματά της εκατέρωθεν της οδού Πάτμου, η οποία όπως ήδη αναφέρθηκε αντιστοιχεί στην νέα σημαντική πύλη του περιμετρικού οδικού κυκλώματος από την Σπ. Λούη χωρίς αυτή να συνδυάζεται με οποιαδήποτε ενθάρρυνση χρήσης της για παρακαμπτήρια διαμπερή διαδρομή.
- 2) Στη συμβολή της οδού Πάτμου με την οδό Ανθέων, καθώς και με τις οδούς Νίκης και Ερυθρού Σταυρού προτείνεται η διαμόρφωση κυκλοτερούς ισόπεδου κόμβου για την βέλτιστη διαχείριση των πέντε σκελών του κόμβου, ώστε να επιτυγχάνεται ασφαλής κυκλοφοριακή λειτουργία με μικρές ταχύτητες που επίσης λειτουργεί αποτρεπτικά απέναντι στην τάση για ανάπτυξη παρακαμπτήριων διαμπερών διαδρομών διαμέσου της Π.Ε.5.
- 3) Το δεσπόζον και κεντροβαρικό νέο στοιχείο του οδικού δικτύου της προς πολεοδομική ρύθμιση περιοχής αποτελεί η επέκταση προς τα ανατολικά της υφιστάμενης οδού Ανθέων μεταξύ των υφιστάμενων οδών Πάτμου και Αγίου Όρους. Ο νέος οδικός σύνδεσμος προτείνεται να λειτουργήσει με μονοδρόμηση προς την βορειοανατολική κατεύθυνση, στο πλαίσιο της επιδίωξης για αποθάρρυνση της όποιας τάσης για χρήση του εσωτερικού οδικού δικτύου της Π.Ε.5 από διαμπερείς παρακαμπτήριες διαδρομές των κυκλοφοριακά κρίσιμων τμημάτων του αρτηριακού κυκλώματος περιλαμβανομένου του Α.Κ. Κηφισίας / Καποδιστρίου – Παλαιολόγου. Η διευρυμένη διατομή του νέου οδικού συνδέσμου αξιοποιείται τόσο για την ανάπτυξη παρόδιας ζώνης στάθμευσης 100 θέσεων ΙΧ σε εγκάρσια διάταξη 90 μοιρών, όσο και για την διαμόρφωση του προτεινόμενου νέου κλάδου του κύριου δικτύου ροής πεζών – ποδηλάτων που συνδυάζεται με την πεζογέφυρα της Κηφισίας και τον πεζόδρομο του ΟΑΚΑ.
- 4) Πέρα από την οργανωμένη παρόδια ζώνη στάθμευσης, επισημαίνεται η πρόβλεψη του ΝΟΚ (Άρθρο 20, §9), σύμφωνα με την οποία θα μπορούσαν οι χώροι κοινόχρηστου πρασίνου εκατέρωθεν του νέου οδικού συνδέσμου κατ' επέκταση της οδού Ανθέων να ενοποιηθούν σε στάθμη υπογείου και να αποτελέσουν έναν ενιαίο

χώρο εκτάσεως 15,5 στρεμμάτων, που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί είτε κατά τμήμα είτε και στο σύνολο για τη δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης κάτω από το κοινόχρηστο πράσινο με πρόσθετη χωρητικότητα μέχρι 500 θέσεων στάθμευσης, επιπλέον των 100 θέσεων που ήδη αναφέρθηκαν προηγουμένως.

Επισημαίνεται εδώ η ιδιαίτερα κεντροβαρική θέση του συγκεκριμένου χώρου δυνητικής ανάπτυξης υπόγειου χώρου στάθμευσης, ως προς την πολεοδομική επανέγκριση περιοχής Δηλαβέρη, η οποία βρίσκεται επιπλέον σε άμεση γειτνίαση με τα δύο υφιστάμενα νοσοκομειακά συγκροτήματα, η δραστηριότητα των οποίων μαζί με τις ήδη αναπτυγμένες παράλληλες δραστηριότητες έχει οδηγήσει σήμερα σε εκτεταμένη ανάπτυξη υπαίθριων χώρων στάθμευσης, οι οποίοι εν δυνάμει θα καταργηθούν μετά την έγκριση της Πράξης Εφαρμογής. Η συγκεκριμένη επισήμανση ενισχύει τις ενδείξεις για εφικτότητα ανάπτυξης του παραπάνω υπόγειου χώρου στάθμευσης, με το ακριβές του μέγεθος να εξαρτάται από το επιχειρηματικό σχέδιο πιθανού ιδιώτη επενδυτή, χωρίς αναγκαστική εξάρτηση από τις οικονομικές δυνατότητες του Δήμου.

5) Ο ήδη διαμορφωμένος πεζόδρομος προς ΟΑΚΑ παράλληλα προς την οδό Αποστόλου Παύλου αποτελεί ισχυρό ανάχωμα που αποκλείει την οποιαδήποτε τάση διαμπερούς εγκάρσιας διάσχισής του από την δυνητικά κρίσιμη διαδρομή που αναφέρθηκε από τα βόρεια προς τα νοτιοανατολικά. Το νέο συλλεκτήριο δίκτυο επιτρέπει μόνο την δυνατότητα σύνδεσης του νέου τμήματος της οδού Ανθέων με την οδό Αγίου Όρους και ακολούθως με τον προτεινόμενο νέο συλλεκτήριο που διατάσσεται στα ανατολικά του πεζόδρομου του ΟΑΚΑ, διαμέσου του οποίου εξυπηρετείται η έξοδος από την περιοχή μελέτης προς τις δύο κατευθύνσεις της Λεωφ. Σπ. Λούη, σύμφωνα με την πρόταση που περιεγράφηκε ανωτέρω. Προφανώς η συγκεκριμένη σύνδεση που οδηγεί στην έξοδο προς τις δύο κατευθύνσεις της Σπ. Λούη αποκλείει παντελώς την πιθανότητα ενθάρρυνσης των παραπάνω δυνητικά παρακαμπτήριων διαμπερών διαδρομών του αρτηριακού κυκλώματος.

6) Για την βελτίωση της λειτουργίας της οδού Ερυθρού Σταυρού, που παρουσιάζει έντονα προβλήματα πλευρικών τριβών στην περιοχή των δύο μεγάλων νοσοκομειακών μονάδων, προτείνεται η μονοδρομηση της οδού Φλέμινγκ στο σύνολό της, από την οδό Ανθέων μέχρι την οδό Αγ. Φιλοθέης (πρώην Υμηττού) σε συνδυασμό με μονοδρομηση της οδού Αγ. Φιλοθέης από την οδό Φλέμινγκ μέχρι την οδό Ερυθρού Σταυρού, προκειμένου να διασφαλιστεί ένα κυκλοτερές μονοδρομημένο σύστημα σε συνδυασμό με τις οδούς Ερυθρού Σταυρού και Ανθέων που μπορεί να συμβάλλει στη βελτίωση της λειτουργικότητας του συγκεκριμένου προβληματικού οδικού συνδέσμου. Ταυτόχρονα προτείνεται η χρήση της υφιστάμενης πύλης εισόδου της οδού Πεντέλης προκειμένου με κατάλληλη καθοδηγητική σήμανση να οδηγείται διαμέσου του ως άνω κυκλοτερούς συστήματος προς την οδό Ερυθρού Σταυρού ο προσερχόμενος από τα δυτικά επισκέπτης των νοσοκομειακών μονάδων, χωρίς να είναι υποχρεωμένος να περάσει από τον υπερφορτωμένο Α.Κ. Κηφισίας / Καποδιστρίου – Παλαιολόγου, αποφεύγοντας ταυτόχρονα την προβληματική τριβή πλέξης επί του προς βορρά κλάδου της Λεωφ. Κηφισίας για να πραγματοποιήσει την αριστερόστροφη κίνηση στον ισόπεδο κόμβο Λεωφ. Κηφισίας / Ερυθρού Σταυρού – Καρελλά, προς την οδό Ερυθρού Σταυρού. Ταυτόχρονα, κατά την αναχώρηση των οχημάτων από την οδό Ερυθρού Σταυρού διαμορφώνονται ιδιαίτερα ευνοϊκές συνθήκες για επιλογή της όποιας επιθυμητής διαδρομής εξόδου προς οποιοδήποτε από τα τέσσερα μέτωπα περιμετρικού αρτηριακού κυκλώματος. Παράλληλα, η οδός Αγ. Φιλοθέης προτείνεται στο νοτιότερο τμήμα της να μονοδρομηθεί με φορά από την οδό Φλέμινγκ προς την οδό Νεαπόλεως, διαμέσου της οποίας συνδέεται με τον με τον Α/Κ Καποδιστρίου, και προς τη Λεωφ. Καποδιστρίου, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για τους εξερχόμενους από την περιοχή Δηλαβέρη προς τα δυτικά ή προς τη Δημοτική Ενότητα Φιλοθέης διαμέσου του υφιστάμενου σηματοδοτούμενου κόμβου, επ' ωφελεία του Α/Κ Κηφισίας / Καποδιστρίου – Παλαιολόγου.

7) Στο πλαίσιο της αποθάρρυνσης των διαμπερών παρακαμπτήριων διαδρομών προτείνεται η μονοδρόμηση του υφιστάμενου οδικού άξονα της οδού Ελευθερίας σε όλο το μήκος της από την είσοδο της οδού Κ αποδιστρίου μέχρι και την κατάληξη της επί της οδού Ολύμπου, ενώ παράλληλα προτείνεται ελιγμοειδής διαδρομή στην αντίθετη κατεύθυνση, με χρήση των οδικών συνδέσμων Δωριέων, Νίκης, Σαλίβερου, Νεαπόλεως, Ανθέων, Ελευθερίας και Υακίνθου.

8) Η οδός Αγίου Γεωργίου προτείνεται να μονοδρομηθεί στο σύνολό της και να συνδυαστεί με ζεύγος των μονοδρόμων Ολύμπου και Αγίου Όρους με κατάλληλη αναδιαμόρφωση του μεταξύ τους ισόπεδου κόμβου, προκειμένου να διευκολυνθεί η πρόσβαση στην υφιστάμενη έξοδο προς τα ανατολικά επί της Λεωφ. Σπ. Λούη, χωρίς και πάλι να προκύπτει οποιαδήποτε ενδεχόμενο διαμπερούς κίνησης και χωρίς να θιγεί ο ήδη διαμορφωμένος πεζόδρομος του ΟΑΚΑ.

Όσον αφορά στο δίκτυο των δημόσιων συγκοινωνιών, μελλοντικά, προβλέπεται η ανάπτυξη της γραμμής 4 του μετρό, η οποία στο ανατολικό της σκέλος (Β' στάδιο ανάπτυξης σε σχέση με το δυτικό σκέλος του οποίου έχει ήδη ξεκινήσει η διαδικασία κατασκευής) προβλέπεται να αναπτυχθεί κατά μήκος του διαδρόμου της Λεωφ. Κηφισίας, όπου προβλέπεται στην περιοχή μελέτης εντός του αρτηριακού περιμετρικού κυκλώματος η δημιουργία δύο ενδιάμεσων σταθμών στα Σίδερα Χαλανδρίου και στο Ολυμπιακό Στάδιο, ενώ στην ευρύτερη περιοχή προβλέπεται η δημιουργία ενός πρόσθετου σταθμού στον Παράδεισο Αμαρουσίου, εκ των οποίων ο τελευταίος θα λειτουργεί επίσης ως σταθμός μετεπιβίβασης μεταξύ της γραμμής 4 του μετρό και του προαστιακού σιδηρόδρομου. Οι δύο πρώτοι σταθμοί προβλέπεται να αναπτύσσονται σε άμεση γειτνίαση και σε απόσταση πεζή για ικανό τμήμα της περιοχής μελέτης, γεγονός που θα της προσδώσει εξαιρετικά βελτιωμένες συνθήκες προσβασιμότητας όταν θα έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή της γραμμής 4 του μετρό.

Αναφορικά με τη λεωφορειακή εξυπηρέτηση της περιοχής μελέτης από τη δημοτική συγκοινωνία, διαμέσου της οποίας διασφαλίζεται η ανταπόκριση με τη γραμμή 1 του ΗΣΑΠ αλλά και με τον προαστιακό σιδηρόδρομο, προτείνεται η αναδιάταξη της διαδρομής της στην περιοχή μελέτης αξιοποιώντας τις παρεμβάσεις επί του περιμετρικού αρτηριακού κυκλώματος που περιγράφηκαν στα προηγούμενα. Με την προτεινόμενη αναδιάταξη, που παρουσιάζεται στο Σχέδιο Π-4 που συνοδεύει την Πολεοδομική Μελέτη, εξασφαλίζεται ιδιαίτερα βελτιωμένη εξυπηρέτηση της δημοτικής συγκοινωνίας Αμαρουσίου, τόσο ως προς την εξυπηρετούμενη ζώνη εντός της περιοχής μελέτης, όσο και ως προς την σημαντική μείωση του μήκους της διαδρομής της λεωφορειακής γραμμής από την Π.Ε.5 προς το κέντρο του Δήμου και τον σταθμό ΗΣΑΠ Αμαρουσίου.

Ειδικότερα, προτείνεται να διατηρηθεί η άμεση διασύνδεση με τον υπερτοπικό πόλο των νοσηλευτικών ιδρυμάτων της ΠΕ5, κατά την διαδρομή αναχώρησης από τον σταθμό ΗΣΑΠ, η οποία πλέον θα πραγματοποιείται διαμέσου της νέας ανισόπεδης απευθείας σύνδεσης με τον δυτικό παράπλευρο της Λεωφ. Κηφισίας, ώστε αφενός να αποφεύγεται η καθυστέρηση από την κυκλοφορία επί της Λεωφ. Κηφισίας και αφετέρου να πραγματοποιείται ασφαλέστερη κυκλοφορία της λεωφορειακής γραμμής στην παράπλευρη οδό, η οποία θα επιτρέψει και την αποβίβαση των επιβατών που προορίζονται για τα νοσηλευτικά ιδρύματα πλησιέστερα σε αυτά.

Ακριβώς πριν την ολοκλήρωση της κυκλοτερούς απόληξης της διαδρομής 010 περί τα ΟΤ 40, 41 και 42 της ΠΕ5, όπου σήμερα πραγματοποιείται δεξιόστροφη είσοδος στην οδό Ελευθερίας για την επιστροφή προς σταθμό Μαρούσι διαμέσου της οδού Νεαπόλεως και ακολούθως με αναστροφή της διαδρομής κάτω από την γέφυρα του ΑΚ Κηφισίας / Καποδιστρίου - Παλαιολόγου για να ακολουθηθεί η προς βορρά όδευση διαμέσου της Λεωφ. Κηφισίας μέχρι τον ΑΚ Κηφισίας / Παραδείσου - Αμ. Αρτέμιδος, προτείνεται η τροποποίηση της διαδρομής και η αριστερόστροφη συνέχισή της κατά μήκος της οδού Ελευθερίας, μέχρι την οδό Αγίου Όρους. Ακολούθως, διαμέσου της οδού

Αγίου Όρους πραγματοποιείται δεξιόστροφη κίνηση επί της οδού Πάτμου μέχρι την συνάντησή της με την προβλεπόμενη επέκταση της οδού Ανθέων, την οποία και ακολουθεί αφού πραγματοποιήσει κυκλοτερή διαδρομή περίξ της προβλεπόμενης νέας πλατείας του πεντασκελούς κόμβου. Συνεχίζοντας παραπέρα από τον κυκλοτερή πεντασκελή κόμβο μέχρι την οδό Αγίου Όρους, την οποία ακολουθεί με αριστερόστροφη κίνηση και στη συνέχεια με δεξιόστροφη είσοδο στον νέο συλλεκτήριο που οδηγεί προς την Λεωφ. Σπ. Λούη με κατεύθυνση προς τα ανατολικά, προκειμένου να κάνει χρήση του συνδετήριου κλάδου του ΑΚ Κηφισίας/ Σπ. Λούη που διασυνδέει την Σπ. Λούη με τον κατεύθυνσης βορρά κλάδο της Λεωφ. Κηφισίας, για να ακολουθήσει στη συνέχεια την υφιστάμενη και σήμερα διαδρομή στο ύψος της σημερινής στάσης «Παράδεισος». Με την υιοθέτηση της ως άνω προτεινόμενης όδευσης, το μήκος της διαδρομής μεταξύ των στάσεων «Ελευθερίας» και «Παράδεισος» συντέμνεται στο 60% του μήκους του από τα 2,5χλμ στο 1,5 χλμ περίπου, ενώ προκύπτει αντίστοιχα σημαντική βελτίωση στον χρόνο διαδρομής των 13 λεπτών του σημερινού δρομολογίου, τόσο λόγω του μικρότερου μήκους όσο και λόγω αποφυγής της αναστροφής στον Α/Κ Καποδιστρίου που σε μεγάλη διάρκεια της ημέρας πάσχει από έντονη κυκλοφοριακή φόρτιση. Ταυτόχρονα, διευρύνεται η ζώνη εξυπηρέτησης της ΠΕ 5 με τη δημοτική συγκοινωνία 010 που εξυπηρετεί τη διασύνδεση με την κεντρική περιοχή του Αμαρουσίου και τον σταθμό ΗΣΑΠ, καθώς στην εμβέλεια του δρομολογίου εντάσσεται το βορειοανατολικό τμήμα της ΠΕ 5, το οποίο σήμερα δεν εξυπηρετείται από δημόσια συγκοινωνία. Από την συγκεκριμένη παρέμβαση προκύπτει σημαντική βελτίωση του επιπέδου εξυπηρέτησης των επιβατών της Π.Ε.5, με ταυτόχρονη ελάφρυνση της κυκλοφοριακής φόρτισης του αρτηριακού δικτύου του Δήμου Αμαρουσίου και της κεντρικής περιοχής του Δήμου, καθώς και της Λεωφ. Κηφισίας, χάρη στην προκύπτουσα αυξημένη ελκυστικότητα του συστήματος δημόσιας συγκοινωνίας (δίκτυο μετρό, σε συνδυασμό με την δημοτική συγκοινωνία), έναντι της εναλλακτικής μετακίνησης με ιδιωτικά μεταφορικά μέσα ή με ταξί.

ΠΡΟΤΑΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Πρόταση ρυμοτομίας

Η πρόταση τροποποίησης της ρυμοτομίας για την περιοχή επέμβασης στηρίζεται στο θεσμοθετημένο ρυμοτομικό σχέδιο με την ΥΑ 5371/2003 (ΦΕΚ 178/Δ/2003) και προσαρμόζεται στις αλλαγές που υιοθετήθηκαν από την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής για τη μετεγκατάσταση του Καζίνο Πάρνηθας, ενώ «θεραπεύει» και κάποιες χρόνιες παθολογίες της περιοχής.

Έτσι, η ρυμοτόμηση της έκτασης υιοθετεί ένα ορθολογικό σκεπτικό με γνώμονα την προσβασιμότητα των κατοίκων και των χρηστών – επισκεπτών της περιοχής, την διατήρηση, την ιεράρχηση και συμπλήρωση του δικτύου ανάλογα με τις ανάγκες κάθε χρήσης. Κοινόχρηστοι χώροι, εστίες πρασίνου και δενδροστοιχίες εμπλουτίζουν τις επιμέρους υποενότητες με χώρους υπαίθριας αναψυχής και εκτόνωσης.

Η δομή και το σχήμα των Οικοδομικών Τετραγώνων έχει επηρεαστεί και από την ήδη διαμορφωμένη κατάσταση.

Αναλυτικότερα η περιοχή προτείνεται να ρυθμιστεί σε επίπεδο ρυμοτομίας ως εξής:

Οικοδομικά Τετράγωνα δόμησης

- Ο.Τ. Γ 141 (1.657 τ.μ.). Αναπτύσσεται στο βόρειο τμήμα της περιοχής επέμβασης, με πρόσωπο επί της Λεωφ. Σπύρου Λούη και χρήση Γενικής Κατοικίας 1 με εξαίρεση των χρήσεων εκπαίδευσης. Απομειώθηκε σημαντικά με το ΡΣΕ της μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας. Το νέο Ο.Τ. οριοθετείται βόρεια από τη Λεωφ. Σπύρου Λούη, ανατολικά από νέα οδό, νότια από νέα οδό και δυτικά από πεζόδρομο. Περιβάλλεται περιμετρικά από προκήπιο μεταβλητού πλάτους (2μ., 4μ. και 5μ.).
- Ο.Τ. Γ 142 (5.413 τ.μ.). Αναπτύσσεται στο βόρειο τμήμα της περιοχής επέμβασης, με πρόσωπο επί της Λεωφ. Σπύρου Λούη και με χρήση Γενικής Κατοικίας 1 με εξαίρεση

των χρήσεων εκπαίδευσης. Ένα τμήμα του αρχικού Ο.Τ. αποκόπηκε με το ΡΣΕ της μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας. Το νέο Ο.Τ. οριοθετείται βόρεια από τη Λεωφ. Σπύρου Λούη, ανατολικά, νότια και δυτικά από πεζόδρομους μεταβλητού πλάτους. Περιβάλλεται περιμετρικά από προκήπιο μεταβλητού πλάτους από 2 έως 8 μέτρα.

- Ο.Τ. Γ 147 (1.384 τ.μ.). Αναπτύσσεται στο βόρειο τμήμα της περιοχής επέμβασης, με πρόσωπο επί της Λεωφ. Σπύρου Λούη και χρήση Γενικής Κατοικίας 1 με εξαίρεση των χρήσεων εκπαίδευσης. Αποτελεί το πρώτο από τα δύο τμήματα του αρχικού Ο.Τ. που διασπάστηκε από το ΡΣΕ της μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας, με τη διάνοιξη οδού. Το νέο Ο.Τ. οριοθετείται βόρεια από τη Λεωφ. Σπύρου Λούη, ανατολικά και νότια από πεζόδρομο 6 μέτρων και δυτικά από νέα οδό. Περιβάλλεται περιμετρικά από προκήπιο μεταβλητού πλάτους (4μ. και 8μ.).
- Ο.Τ. Γ 147 Α (1.376 τ.μ.). Αναπτύσσεται στο βόρειο τμήμα της περιοχής επέμβασης, με πρόσωπο επί της Λεωφ. Σπύρου Λούη και χρήση Γενικής Κατοικίας 1 με εξαίρεση των χρήσεων εκπαίδευσης. Αποτελεί το δεύτερο από τα δύο τμήματα του αρχικού Ο.Τ. που διασπάστηκε από το ΡΣΕ της μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας, με τη διάνοιξη οδού. Το νέο Ο.Τ. οριοθετείται βόρεια από τη Λεωφ. Σπύρου Λούη, ανατολικά από νέα οδό, νότια και δυτικά από πεζόδρομο.

Περιβάλλεται περιμετρικά από προκήπιο μεταβλητού πλάτους 4 και 8 μέτρων.

- Ο.Τ. Γ 136 (12.122 τ.μ.). Αναπτύσσεται στο κεντρικό τμήμα της περιοχής επέμβασης και δε μεταβάλλεται σε σχέση με την ΠΜ της ΥΑ 2003. Διατηρεί τη χρήση της Γενικής Κατοικίας και οριοθετείται δυτικά από την οδό Πάτμου, βόρεια από την Αγίου Όρους, ανατολικά και νότια από προτεινόμενο πεζόδρομο. Περιβάλλεται περιμετρικά από προκήπιο πλάτους 5 μέτρων.
- Ο.Τ. Γ 133 (4.778 τ.μ.). Αναπτύσσεται ανατολικά της περιοχής επέμβασης, και οριοθετείται ανατολικά από τη Λεωφ. Κηφισίας, νότια από την οδό Αγίου Όρους, δυτικά από προτεινόμενο πεζόδρομο και βόρεια από προτεινόμενη οδό. Αποτελεί το πρώτο από τα δύο τμήματα του αρχικού Ο.Τ. που διασπάστηκε από το ΡΣΕ της μετεγκατάστασης του καζίνο Πάρνηθας, με τη διάνοιξη πεζοδρόμου στο όριο του ΕΠΣ. Περιβάλλεται περιμετρικά από προκήπιο μεταβαλλόμενου πλάτους (8μ, 5μ, 4μ. και 2μ.). Η χρήση του παραμένει αυτή του Π.Κ. 2 με εξαίρεση των χρήσεων εκπαίδευσης.
- Ο.Τ. Γ 131 (8.894 τ.μ.). Αναπτύσσεται στο κεντρικό τμήμα της περιοχής επέμβασης και δε μεταβάλλεται σε σχέση με την ΠΜ της ΥΑ 2003. Οριοθετείται ανατολικά από τη Λεωφ. Κηφισίας, βόρεια από την οδό Αγίου Όρους, δυτικά και νότια από προτεινόμενο πεζόδρομο. Περιβάλλεται περιμετρικά από προκήπιο μεταβαλλόμενου πλάτους (8μ, 5μ.). Η χρήση του παραμένει αυτή του Π.Κ. 2.
- Ο.Τ. Γ 72 (34.852 τ.μ.). Αναπτύσσεται στο κεντρικό τμήμα της περιοχής επέμβασης και δε μεταβάλλεται σε σχέση με την ΠΜ της ΥΑ 2003. Οριοθετείται ανατολικά από τη Λεωφ. Κηφισίας, νότια από την οδό Ερυθρού Σταυρού, δυτικά από πεζόδρομο και εν συνεχεία από νέα οδό και βόρεια και βορειοδυτικά από προτεινόμενο πεζόδρομο. Περιβάλλεται περιμετρικά από προκήπιο μεταβαλλόμενου πλάτους (8μ, 6μ. και 5μ.). Οι χρήσεις που λαμβάνει παραμένουν αυτή του Π.Κ. 2 και αυτή της περίθαλψης (κλινικές).
- Ο.Τ. Γ 71 (4.433 τ.μ.). Αναπτύσσεται στο νότιο τμήμα της περιοχής επέμβασης και δε μεταβάλλεται σε σχέση με την ΠΜ της ΥΑ 2003. Οριοθετείται ανατολικά από τη Λεωφ. Κηφισίας, νότια από προτεινόμενο πεζόδρομο, δυτικά από την πρώην οδό Υμηττού/νυν Αγίας Φιλοθέης και βόρεια από την οδό Ερυθρού Σταυρού. Περιβάλλεται περιμετρικά από προκήπιο μεταβαλλόμενου πλάτους (4μ., 5μ., 8μ. και 13μ.) Η χρήση του παραμένει αυτή του Π.Κ. 2.
- Ο.Τ. Γ 19 (4.661 τ.μ.). Αναπτύσσεται στο νότιο τμήμα της περιοχής επέμβασης. Οριοθετείται ανατολικά από τη Λεωφ. Κηφισίας, νότια από την οδό Νεαπόλεως, δυτικά από την πρώην οδό Υμηττού/νυν Αγίας Φιλοθέης και βόρεια από προτεινόμενο

πεζόδρομο. Περιβάλλεται περιμετρικά από πεζορόχιο με εταβαλλόμενου πελάτους (4μ., 5 μ., 6 μ. και 8 μ.). Η χρήση του παραμένει αυτή του Π.Κ. 2.

Οικοδομικά Τετράγωνα Κοινοχρήστων και Κοινοφελών Χώρων

Τα οικοδομικά τετράγωνα κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων που διαμορφώνονται από το προτεινόμενο σχέδιο στοχεύουν στην δημιουργία ενός σημαντικού πυρήνα ελεύθερων χώρων στο κεντρικό τμήμα της περιοχής, που θα έχει τη δυνατότητα να συλλειτουργεί με το επίσης ευρύ δίκτυο θεσμοθετημένων ΚΧ/ΚΦ χώρους από το ΡΣΕ της μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας, μέσω και της γραμμικής ανάπτυξης των ΚΧ χώρων κατά μήκος του άξονα του Αδριάνειου Υδραγωγείου.

Πιο συγκεκριμένα, διαμορφώνονται 8 Ο.Τ. κοινοχρήστων χώρων συνολικής έκτασης 17.223,85τ.μ. και 1 κοινοφελούς χώρου συνολικής έκτασης 1.064τ.μ. Ειδικότερα στην περιοχή επέμβασης καθορίζονται και προτείνονται για θεσμοθέτηση οι Κ.Χ., Κ.Φ. ως εξής:

- ΚΧ 73Α, έκτασης 105 τ.μ. με ειδικότερη χρήση νησίδας πρασίνου
- ΚΧ 73Β, έκτασης 319 τ.μ. με ειδικότερη χρήση νησίδας πρασίνου
- ΚΧ 135, έκτασης 949 τ.μ. με ειδικότερη χρήση Κοινοχρήστων Ελεύθερων χώρων πρασίνου
- ΚΧ 134, έκτασης 5.281 τ.μ. με ειδικότερη χρήση Κοινοχρήστων Ελεύθερων χώρων πρασίνου με υπόγειο χώρο στάθμευσης
- ΚΧ 137, έκτασης 8.092 τ.μ. με ειδικότερη χρήση Κοινοχρήστων Ελεύθερων χώρων πρασίνου με υπόγειο χώρο στάθμευσης
- ΚΧ 138, έκτασης 900 τ.μ. με ειδικότερη χρήση παιδικής χαράς
- ΚΦ 139, έκτασης 1.064 τ.μ. με ειδικότερη χρήση χώρου παιδικού σταθμού
- ΚΧ 143Α, έκτασης 43 τ.μ. με ειδικότερη χρήση νησίδας πρασίνου
- ΚΧ 143Β, έκτασης 1.535 τ.μ. με ειδικότερη χρήση νησίδας πρασίνου

Σημειώνεται τέλος, ότι στους ΚΦ 145 και ΚΦ 146 χώρους που εγκρίθηκαν με το ΡΣΕ του Καζίνο εντάσσονται και τμήματα της περιοχής επέμβασης ως εξής:

- Τμήμα έκτασης 21 τ.μ. αποτελεί τμήμα του ΚΦ 145.
- Τμήμα έκτασης 666 τ.μ. αποτελεί τμήμα του ΚΦ 146.

Με την υλοποίηση του ΡΣΕ του ΕΠΣ μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας και την επανέγκριση που προωθείται αναμένεται να εξασφαλισθούν οι ικανές προϋποθέσεις για την υλοποίηση του σχεδιασμού στο σύνολο της περιοχής Δηλαβέρη. Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι αλλαγές που έχουν προκύψει σε επίπεδο θεσμοθέτησης ΚΧ/ΚΦ χώρων στην περιοχή Δηλαβέρη από την αρχική έγκριση του Σχεδίου το 2003 έως την σημερινή πολεοδομική πρόταση επανέγκρισης του Σχεδίου, περιλαμβάνοντας και τις αλλαγές που επέφερε η θεσμοθέτηση του ΕΠΣ μετεγκατάστασης του Καζίνο Πάρνηθας από το ΡΣΕ που το συνόδευσε. Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα σχετικά μεγέθη.

Πίνακας: Σύγκριση εγκεκριμένων ΚΧ/ΚΦ χώρων από ΦΕΚ 178/Δ/2003 και πρότασης επανέγκρισης ΕΡΣ στην περιοχή Δηλαβέρη της ΠΕ 5 Δήμου Αμαρουσίου (Πηγή: Πολεοδομική Μελέτη, 2025)

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ)	ΑΠΟΔΟΣΗ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΚΧ/ΚΦ		ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΕΠΑΝΕΓΚΡΙΣΗΣ /ΕΡΣ	
		ΚΧ (στρ.)	ΚΦ (στρ.)	ΚΧ (στρ.)	ΚΦ (στρ.)
ΠΕΡΙΟΧΗ ΔΗΛΑΒΕΡΗ (ΦΕΚ 178/Δ/2003)	165,73	15,63	4,43	7,94	-0,26
ΕΠΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΔΗΛΑΒΕΡΗ	49,25	6,35	2,42		
ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΝΕΓΚΡΙΣΗΣ	120,04	17,22	1,75		

Από την ανάλυση του παραπάνω πίνακα διαπιστώνεται ότι η περιοχή του Δηλαβέρη με την πρόταση επανέγκρισης της μελέτης, λαμβάνοντας υπόψη τους Κοινόχρηστους και Κοινοφελείς χώρους που θεσμοθετήθηκαν με το ΡΣΕ του ΕΠΣ, παρουσιάζει σημαντικό πλεόνασμα σε επίπεδο Κοινόχρηστων Χώρων της τάξης των 7,94 στρ. και μικρό έλλειμμα σε επίπεδο Κοινοφελών Χώρων της τάξης των 0,26 στρ.

Πρόταση κανονιστικών όρων και περιορισμών δόμησης

Σχετικά με τους όρους δόμησης καθορίζονται δύο τομείς (Α και Β) όρων και περιορισμών δόμησης, σε συμφωνία με αυτούς που καθορίστηκαν με την υπ' αριθμ. 5371/2003 ΥΑ (ΦΕΚ 178/Δ/2003).

Αναλυτικότερα ισχύουν:

Τομέας Α

- Ελάχιστο πρόσωπο: 20μ., Ελάχιστο εμβαδόν: 1000τ.μ.
- Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία μέχρι τη δημοσίευση του ΦΕΚ είχαν ελάχιστο πρόσωπο 10μ. και ελάχιστο εμβαδό 500τ.μ.
- Καθορίζεται όριο ακαλύπτων χώρων κάτω από τους οποίους απαγορεύεται η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης.
- Το ύψος καθορίζεται κατά Ν.Ο.Κ.

Τομέας Β

- Ελάχιστο πρόσωπο: 12μ., Ελάχιστο Εμβαδό: 500τ.μ.
- Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία μέχρι τη δημοσίευση του ΦΕΚ είχαν ελάχιστο πρόσωπο 8μ. και ελάχιστο εμβαδό 250τ.μ.
- Επιπλέον θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που:
 - α. στο οικοδομήσιμο τμήμα τους εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ.
 - β. δεν δημιουργήθηκαν από κατάτμηση
- Το ύψος καθορίζεται κατά Ν.Ο.Κ.

Και στους δύο τομείς ισχύουν:

Α. Μέγιστο ποσοστά κάλυψης : 40%

Β. Συντελεστής δόμησης : 0,8

Γ. Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων στους ελεύθερους χώρους και τους πεζόδρομους. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση πινακίδων που πληροφορούν για τη θέση Δημοσίων – Δημοτικών κτιρίων, Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας, νοσοκομείων, φαρμακείων κλπ, καθώς και πινακίδων γενικής κυκλοφοριακής πληροφόρησης. Στα προκήπια επιτρέπεται η τοποθέτηση μόνο μιας πινακίδας ανά οικόπεδο πληροφοριακής για τις χρήσεις του κτιρίου και τις δραστηριότητες των ενοίκων του, με μέγεθος προσαρμοσμένο στις προσόψεις των κτιρίων. Στα κτίρια απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημίσεων και διαφημιστικών πινακίδων οποιασδήποτε μορφής και υλικού τόσο επί των όψεων, όσο και επί των δωματίων αυτών. Στις όψεις επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση πινακίδων που πληροφορούν για τις χρήσεις των κτιρίων και τις δραστηριότητες των ενοίκων τους με μέγεθος προσαρμοσμένο στις όψεις αυτές.

Δ. Για την έκδοση οικοδομικών αδειών ή την τέλεση χωματουργικών εργασιών στην οδό Αποστόλου Παύλου και στην προέκταση της απαιτείται έγκριση της Β' Εφορείας Κλασικών Αρχαιοτήτων, λόγω της διέλευσης τμήματος του Αδριάνειου Υδραγωγείου.

ΠΡΟΤΑΣΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ – ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ

Με την πρόταση επανέγκρισης του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου δημιουργούνται 2 νέα Ο.Τ. ΚΧ (νησίδες πρασίνου) κατά μήκος του Αδριάνειου Υδραγωγείου. Παράλληλα προτείνεται τροποποίηση στο όριο της ρυμοτομικής γραμμής με σκοπό τη δημιουργία

κόμβου και νέας νησίδας στη διασταύρωση των οδών Ερυθρού Σταυρού, Πάτμου και Ανθέων με στόχο την ασφαλέστερη κυκλοφοριακή οργάνωση του εν λόγω σημείου.

Στην περιοχή επέμβασης, σε συνέχεια της δημιουργίας δικτύου ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και των πεζοδρόμων που τους συνδέουν, καθώς και δικτύου ποδηλατοδρόμων. Επίσης, προτείνεται η τοποθέτηση κατάλληλου αστικού εξοπλισμού (φωτισμός, παγκάκια, σκίαστρα, κάδοι απορριμμάτων και ανακύκλωσης κτλ.). Προβλέπεται φύτευση κατά το δυνατόν όλων των διαθέσιμων επιφανειών των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και άρδευση των περιοχών πρασίνου με την χρησιμοποίηση σταλλακτών ή συστημάτων υπόγειας άρδευσης για τα σημεία δενδροφύτευσης.

Οι προτάσεις της μελέτης δεν μεταβάλλουν την διάρθρωση και λειτουργία των βασικών δικτύων υποδομής στην περιοχή μελέτης δεδομένου ότι διατηρείται η υφιστάμενη διάρθρωση τους, εξαιρουμένου του δικτύου διανομής Φυσικού Αερίου που θα πρέπει να επεκταθεί κατάλληλα.

Στους χάρτες που συνοδεύουν την εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη αποτυπώνονται οι υφιστάμενες υποδομές και παρουσιάζονται οι επεμβάσεις καθώς και ενδεικτικές θέσεις σύνδεσης των νέων υποδομών με τα υφιστάμενα δίκτυα κοινής ωφελείας.

Ειδικότερα:

- **Αποχέτευση Λυμάτων**

Στην περιοχή μελέτης, υφίσταται εν λειτουργία βαρυτικό υπόγειο δίκτυο αποχέτευσης που θα πρέπει να τροποποιηθεί σε ορισμένα σημεία, ώστε να είναι συμβατό με την νέα οδοποιία στα σημεία όπου γίνονται τροποποιήσεις. Το υφιστάμενο βαρυτικό δίκτυο συλλογής ακαθάρτων συνίσταται από αγωγούς διαμέτρου Φ200 εκτός από το σημείο της Αποστόλου Παύλου που συνορεύει με την Σπύρου Λούη, όπου ο αγωγός αποχέτευσης είναι διατομής Φ500. Στις περιοχές που θα δημιουργηθούν νέοι δρόμοι θα πρέπει να εγκατασταθεί νέο δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων που θα πρέπει να συνδεθεί με το υφιστάμενο δίκτυο.

- **Ύδρευση**

Το υφιστάμενο δίκτυο θα πρέπει να επανασχεδιαστεί και να τροποποιηθεί σε αρκετά σημεία, ώστε να είναι συμβατό με την νέα οδοποιία, όπου γίνονται τροποποιήσεις και προσθήκες καταναλωτών (κοινόχρηστοι χώροι, αρδεύσεις πρασίνου, κλπ). Όλες οι νέες σωληνώσεις του δικτύου ύδρευσης θα πρέπει να κατασκευαστούν από πολυαιθυλένιο κατάλληλης κλάσης πίεσης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της ΕΥΔΑΠ.

Επισημαίνεται ότι επί της Λεωφ. Κηφισίας οδεύει κεντρικός τροφοδοτικός αγωγός τα ΕΥΔΑΠ που δεν συνδέεται με το δίκτυο διανομής, η όδευση του οποίου δεν θα επηρεαστεί από την ρύθμιση.

- **Άρδευση**

Στους νέους κοινόχρηστους χώρους και τους πεζοδρόμους θα εγκατασταθούν ανεξάρτητα αυτόνομα, συστήματα άρδευσης, δεδομένου ότι προβλέπεται φύτευση κατά το δυνατόν όλων των διαθέσιμων επιφανειών των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και άρδευση των περιοχών πρασίνου με την χρησιμοποίηση σταλλακτών ή συστημάτων υπόγειας άρδευσης για τα σημεία δενδροφύτευσης. Τα συστήματα άρδευσης θα τροφοδοτούνται με πόσιμο νερό μέσω ιδιαίτερων υδρομέτρων που θα τροφοδοτούνται από το δίκτυο ποσίμου νερού της ΕΥΔΑΠ. Θα εξεταστεί η δυνατότητα εγκατάστασης ενιαίου συστήματος άρδευσης στο οποίο θα συνδεθούν όλα τα επιμέρους συστήματα άρδευσης εφοδιασμένου με δεξαμενή συλλογής ομβρίων και κατάλληλου πιεστικού άρδευσης.

- **Ηλεκτρική Τροφοδότηση**

Θα πρέπει να επεκταθούν τα υφιστάμενα δίκτυα μέσης και χαμηλής τάσης για την εξυπηρέτηση των νέων χρήσεων και να τροποποιηθούν τα υφιστάμενα υπόγεια και εναέρια δίκτυα στα σημεία που γίνονται επεμβάσεις στην οδοποιία. Κατά την φάση της

υλοποίησης των επεμβάσεων στην περιοχή επέμβασης, θα πρέπει να μελετηθεί και να ολοκληρωθεί η υπογειοποίηση του δικτύου διανομής χαμηλής τάσης, λαμβάνοντας υπόψη τις τροποποιήσεις στην οδοποιία της περιοχής μελέτης. Ο σχεδιασμός των όποιων τροποποιήσεων θα γίνει σε συνεργασία με την αρμόδια υπηρεσία του ΔΕΔΔΗΕ.

- **Ηλεκτροφωτισμός**

Στην περιοχή επέμβασης προβλέπεται η δημιουργία ενιαίου, κατά το δυνατόν, δικτύου κοινόχρηστων χώρων, πεζοδρόμων και σημείων για τα οποία προτείνεται να προβλέπεται αρχιτεκτονική ανάδειξη.

Προβλέπεται η αναβάθμιση και ενοποίηση του υφιστάμενου οδοφωτισμού με την επιλογή ενιαίου ιστού και φωτιστικού. Σε κάθε περίπτωση, στα τμήματα του υφιστάμενου δικτύου οδοφωτισμού σε περιοχές περιορισμένου ενδιαφέροντος όπου θα παραμείνει ο υφιστάμενος οδοφωτισμός, θα πρέπει να αντικατασταθούν οι εγκατεστημένοι συμβατικοί λαμπτήρες οδοφωτισμού από λαμπτήρες χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης τεχνολογίας LED. Θα εξεταστεί η δυνατότητα χρήσης φωτιστικών επί μεταλλικού ιστού κατάλληλου ύψους και προσανατολισμού με ενσωματωμένο φωτοβολταϊκό panel και συσσωρευτή για κάθε ιστό του συστήματος οδοφωτισμού. Επισημαίνεται ότι το δίκτυο ηλεκτροφωτισμού που βρίσκεται εγκατεστημένο στην νησίδα της Λεωφ. Κηφισίας δεν σχετίζεται με την περιοχή της μελέτης, σε αντίθεση με το δίκτυο ηλεκτροφωτισμού του παρόδου της Λεωφ. Κηφισίας στο τμήμα μεταξύ της οδού Ερυθρού Σταυρού και Λεωφ. Σπύρου Λούη, που θα πρέπει να επανασχεδιαστεί και να ενοποιηθεί με βάση τα δεδομένα της περιοχής.

- **Φυσικό Αέριο**

Χωροθέτηση νέας οδοποιίας στην περιοχή μελέτης και η εγκατάσταση νέων σημαντικών καταναλωτών οδηγεί στον επανασχεδιασμό του δικτύου, ώστε να καλυφθούν οι νέες απαιτήσεις και να μετακινηθούν α υφιστάμενα δίκτυα στην περίπτωση που απαιτηθεί. Θα πρέπει να επεκταθούν τα υφιστάμενα δίκτυα διανομής Φυσικού Αερίου Χαμηλής Πίεσης και να ενταχθούν οι σχετικές εργασίες στον σχεδιασμό της επιχείρησης διανομής αερίου.

- **Τηλεπικοινωνίες**

Η χωροθέτηση της οδοποιίας στην περιοχή της μελέτης οδηγεί στον επανασχεδιασμό των τηλεπικοινωνιακών δικτύων, ώστε να καλυφθούν οι νέες απαιτήσεις και να μετακινηθούν τα υφιστάμενα δίκτυα στην περίπτωση που απαιτηθεί. Κατά την φάση υλοποίησης των επεμβάσεων της μελέτης θα επανασχεδιαστούν στο σύνολό τους τα τηλεπικοινωνιακά δίκτυα, σε συνεργασία με τους τηλεπικοινωνιακούς παρόχους, ώστε να ληφθούν υπόψη τόσο οι νέες απαιτήσεις, όσο και να επιλεγούν οι απαιτούμενες εφεδρείες τόσο στην χάραξη των δικτύων όσο και στην εγκατάσταση του ενεργού εξοπλισμού.

Το εναέριο δίκτυο διανομής καλωδίου χαλκού θα παραμείνει αποκλειστικά όπου δεν δημιουργούνται λειτουργικά και αισθητικά προβλήματα με βάση την νέα οδοποιία και την δημιουργία πεζοδρόμων και κοινοχρήστων χώρων.

- **Δίκτυο Ομβρίων**

Αναφορικά με το δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων, διαπιστώνεται ότι σε γενικές γραμμές το υφιστάμενο δίκτυο της περιοχής, το οποίο καταλήγει στους κεντρικούς αποδέκτες των διευθετημένων ρεμάτων Αμαρουσίου και Χαλανδρίου που διατρέχουν την περιοχή μελέτης επαρκεί για την εξυπηρέτηση των αναγκών απορροής ομβρίων της υπό μελέτη περιοχής. Εντοπίστηκε μόνο ένα μικρό τμήμα του υφιστάμενου αγωγού κατά μήκος της οδού Αγράφων, το οποίο σύμφωνα με το γεωγραφικό σύστημα πληροφοριών της ΕΥΔΑΠ έχει πολύ μικρή κατά μήκος κλίση, με συνέπεια να κρίνεται ανεπαρκές ακόμα και με τις σημερινές συνθήκες. Αν η καταγραφή των χαρακτηριστικών του είναι ακριβής, σύμφωνα με το αρχείο της ΕΥΔΑΠ και δεν υ

πάρχει τ υπογραφικό λάθος, θ α πρέπει έ να τμήμα του αγωγού αυτού μήκους 50 περίπου μέτρων να παραλλαχθεί υψομετρικά.

Επιπρόσθετα, θα χρειαστεί να γίνει υψομετρική και οριζοντιογραφική παραλλαγή των υφιστάμενων αγωγών κατά μήκος του νότιου κλάδου της Λεωφ. Σπ. Λούη και του νότιου παράπλευρου της, στο πλαίσιο της αναδιαρρύθμισης του κυκλοφοριακού συστήματος στην περιοχή με την κατασκευή του ανισόπεδου συνδετήριου κλάδου εξόδου από την Π.Ε.5 προς την δύο κατευθύνσεις της Λεωφ. Σπ. Λούη.

Επιπλέον, θα απαιτηθεί η ανάπτυξη νέου αγωγού ομβρίων κατά μήκος της οδού Ανθέων στο υφιστάμενο τμήμα της από την οδό Νεαπόλεως μέχρι την οδό Πάτμου, καθώς και στην επέκτασή της μεταξύ της οδού Πάτμου και της οδού Αγ. Όρους, ο οποίος νέος αγωγός θα συνεχίσει κατά μήκος της οδού Νεαπόλεως μέχρι να συναντήσει τον διευθετημένο αγωγό του ρέματος Αμαρουσίου. Ο αγωγός αυτός διατρέχει κεντροβαρικά την υπό πολεοδομική επανέγκριση περιοχή στην οποία προβλέπεται να υπάρξει σημαντική μεταβολή στα επόμενα χρόνια με σοβαρή μείωση του σήμερα υφιστάμενου συντελεστή απορροής και για το λόγο αυτό απαιτείται να υλοποιηθεί κατά προτεραιότητα ως κεντρικός συλλεκτήριος αγωγός μίας ευρύτερης ζώνης επί του οποίου τελικά στο μέλλον θα μπορέσουν να προστεθούν δευτερεύοντες και τριτεύοντες αγωγοί απορροής ομβρίων.

ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

Προτείνεται η διαχείριση του πυρήνα κοινοχρήστων χώρων ως ένα ενιαίο λειτουργικά σύνολο, το οποίο θα εντάσσεται στον αστικό ιστό και μέσω του δικτύου πεζοδρόμων θα συνδέεται λειτουργικά με τους γειτονικούς πυρήνες πρασίνου μέχρι το περιβάλλοντα χώρο του ΟΑΚΑ.

Ειδικότερα, στο κεντρικό πυρήνα πρασίνου που προτείνεται και περιλαμβάνει δύο ευρείς κοινόχρηστους χώρους και μία παιδική χαρά, δημιουργούνται πάρκα τα οποία συνδέονται μέσω των πεζοδρόμων που τα περικλείουν, καθώς και μέσω εσωτερικών μονοπατιών δημιουργώντας την αίσθηση μίας μεγαλύτερης πράσινης περιοχής.

Η πράσινη περιοχή- πάρκο συνδέεται μέσω του γραμμικού πράσινου άξονα κατά μήκος του Αδριάνειου Υδραγωγείου με τους σύγχρονους ΚΧ χώρους που προέκυψαν από το ΡΣΕ για τη μετεγκατάσταση του Καζίνο Πάρνηθας, και αναπτύσσεται μέχρι τις κλίμακες του ΟΑΚΑ, οδηγώντας στον περιβάλλοντα χώρο των αθλητικών εγκαταστάσεων.

Ο σχεδιασμός ολοκληρώνεται με ένα επίσης ευρύ δίκτυο πεζοδρόμων που συνδέουν τους θεσμοθετημένους πυρήνες πρασίνου με το ΟΑΚΑ, δημιουργώντας δυνατότητες για μεγάλες «πράσινες» διαδρομές και αστικούς περιπάτους για τους κατοίκους και τους επισκέπτες της γειτονιάς.

Ως προς τη διαμόρφωση των χώρων πρασίνου ο σχεδιασμός είναι φυσικός με ενίσχυση σε υψηλή και μέση φύτευση και με διαμορφώσεις από φυσικά υλικά που έρχονται σε αρμονία με το πράσινο της περιοχής (ξύλο, χαλίκι, κυβόλιθο, χώμα κ.λπ.).

Για τη συμπλήρωση και την ορθότερη λειτουργία των προτεινόμενων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και των πεζοδρόμων που τους συνδέουν, καθώς και του δικτύου ποδηλατοδρόμων που μπορεί άνετα να ενταχθεί στο τοπικό και συλλεκτήριο δίκτυο της περιοχής επέμβασης, προτείνεται η τοποθέτηση κατάλληλου αστικού εξοπλισμού (φωτισμός, παγκάκια, σκίαστρα, κάδοι απορριμμάτων και ανακύκλωσης κτλ.).

Η δημιουργία χώρων στάσης και ξεκούρασης γίνεται στο εσωτερικό των χώρων πρασίνου καθώς και σε διάφορα σημεία στα πεζοδρόμια.

Για την υλοποίηση των παραπάνω χώρων θα εκπονηθούν ειδικές τεχνικές μελέτες. Οι επιμέρους εργασίες αφορούν:

- Χωματοургικές εργασίες διαμορφώσεων
- Φυτεύσεις

- Διανοίξεις και διαμορφώσεις προσβάσεων
- Εξοπλισμό (καθιστικά, ξύλινα περίπτερα, λίμνες, βρύσες, κ.λπ.)

Η υλοποίηση και συντήρηση των έργων πραγματοποιείται από τον Δήμο. Η επίβλεψη και η παραλαβή των έργων θα πραγματοποιηθεί από το Δήμο.

Ο προεκτιμώμενος προϋπολογισμός των παραπάνω έργων και μελετών ανέρχεται:

- Προϋπολογισμός χωματουργικών εργασιών και διαμορφώσεων: 1.000.000 €
- Προϋπολογισμός Φυτεύσεων: 2.500.000 €
- Προϋπολογισμός Διανοίξεων και διαμορφώσεων προσβάσεων : 350.000 €
- Προϋπολογισμός Εξοπλισμού (καθιστικά, ξύλινα περίπτερα, λίμνες, βρύσες, κ.λπ.): 3.500.000 €
- Σύνολο προϋπολογισμού μελετών: 850.000 €
- Σύνολο Προϋπολογισμού έργων διαμορφώσεων ΚΧ και πρασίνου: 6.500.000€

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Σκοπός του Πολεοδομικού Κανονισμού είναι ο καθορισμός Χρήσεων Γης και η επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης για την εκτέλεση οιασδήποτε κατασκευής μέσα στα όρια της μελετώμενης περιοχής.

Το συγκεκριμένο πλαίσιο βοηθά ώστε να προστατεύεται και θεσμικά το φυσικό, οικιστικό και αισθητικό περιβάλλον και παράλληλα να εξυπηρετείται το κοινωνικό συμφέρον της πόλης.

Κανονιστικοί όροι δόμησης

Στην περιοχή μελέτης εντός της γειτονιάς «Δηλαβέρης» της Π.Ε.5 του Δήμου Αμαρουσίου καθορίζονται τομείς (Α και Β) όρων δόμησης ως εξής:

Τομέας Α

- Ελάχιστο πρόσωπο: 20μ.,
- Αρτιότητα: 1000τ.μ.
- Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία μέχρι τη δημοσίευση του ΦΕΚ είχαν ελάχιστο πρόσωπο 10μ. και ελάχιστο εμβαδό 500τ.μ.
- Καθορίζεται όριο ακαλύπτων χώρων κάτω από τους οποίους απαγορεύεται η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης.
- Το ύψος καθορίζεται κατά Ν.Ο.Κ.

Τομέας Β

- Ελάχιστο πρόσωπο: 12μ.
- Αρτιότητα: 500τ.μ.
- Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία μέχρι τη δημοσίευση του ΦΕΚ είχαν ελάχιστο πρόσωπο 8μ. και ελάχιστο εμβαδό 250τ.μ.
- Επιπλέον θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που:
 - α. στο οικοδομήσιμο τμήμα τους εγγράφεται κάτοψη κτηρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ.
 - β. δεν δημιουργήθηκαν από κατάτμηση
- Το ύψος καθορίζεται κατά Ν.Ο.Κ.

Και στους δύο τομείς ισχύουν:

- Α. Μέγιστο ποσοστά κάλυψης: 40%
- Β. Συντελεστής δόμησης: 0,8

Καθορισμός Χρήσεων Γης

Στην περιοχή μελέτης εντός της γειτονιάς «Δηλαβέρης» της Π.Ε.5 του Δήμου Αμαρουσίου καθορίζονται κατά το γενικό τους περιεχόμενο χρήσεις Γενικής Κατοικίας, Πολεοδομικού κέντρου – Κεντρικών Λειτουργιών και Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 23/3/87 (ΦΕΚ 166Δ/6-3- 87) περί χρήσεων γης κατά τα άρθρα 3, 4 και 10.

Πιο συγκεκριμένα, εντός των Ο.Τ. Γ141, Γ142, Γ147 και Γ147Α προτείνεται να ισχύσουν οι κάτωθι χρήσεις

Γενικής Κατοικίας 1.

Πίνακας: Προτεινόμενες χρήσεις εντός των Ο.Τ. Γ141, Γ142, Γ147 και Γ147Α

ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ 1 (ΓΚ 1)

- (1) Κατοικία
- (2) Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες και ξενώνες, κατηγορίας 4 αστέρων και ανώτερης
- (3) Εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση χρήσεις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα μέχρι 600 τ.μ. ανά αυτοτελή ιδιοκτησία
- (4) Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- (5) Κτίρια εκπαίδευσης. Η εν λόγω χρήση δεν επιτρέπεται εντός των ΟΤ Γ41, Γ142, Γ147, Γ147Α βάσει της παρ. 5.3.1 του άρ.5 της υπ.αρ. 13491 ΕΞ 2023 ΥΑ (ΦΕΚ 387 Β').
- (6) Εστιατόρια
- (7) Αναψυκτήρια
- (8) Θρησκευτικοί χώροι
- (9) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- (10) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μέχρι 15 HP, 22 KW κινητήρια ισχύ ή 50 KW θερμική ισχύ και μέχρι 400 τ.μ. ανά αυτοτελή ιδιοκτησία
- (11) Πρατήρια βενζίνης
- (12) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- (13) Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
- (14) Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (15) Διαγνωστικά Κέντρα

Εντός του Ο.Τ. Γ136 προτείνεται να ισχύσουν οι κάτωθι χρήσεις Γενικής Κατοικίας.

Πίνακας: Προτεινόμενες χρήσεις εντός του Ο.Τ. Γ136

ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (ΓΚ)

- (1) Κατοικία
- (2) Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες και ξενώνες
- (3) Εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση χρήσεις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα
- (4) Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- (5) Κτίρια εκπαίδευσης.
- (6) Εστιατόρια
- (7) Αναψυκτήρια
- (8) Θρησκευτικοί χώροι
- (9) Κτίρια Κοινωνικής πρόνοιας
- (12) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- (13) Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
- (14) Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Στα Ο.Τ. Γ19, Γ71, Γ131 Γ133 και σε τμήματα του Γ72 προτείνεται να ισχύσουν οι κάτωθι χρήσεις υπερτοπικού Πολεοδομικού κέντρου ΠΚ 2.

Πίνακας: Προτεινόμενες χρήσεις στα Ο.Τ. Γ19, Γ71, Γ131 Γ133 και σε τμήματα του Γ72

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ 2 (ΠΚ 2)

- (1) Κατοικία
- (2) Ξενώνες ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις κατηγορίας 4 αστέρων και ανώτερης
- (3) Εμπορικά Καταστήματα
- (4) Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- (5) Διοίκηση

(6) Εστιατόρια

(7) Αναψυκτήρια

(8) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής (τα κέντρα νυχτερινής διασκέδασης επιτρέπονται μόνο στα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο στο ΒΟΔ)

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού

(10) Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

(11) Κτίρια εκπαίδευσης. Η εν λόγω χρήση δεν επιτρέπεται εντός του ΟΤ Γ133 βάσει της παρ. 5.3.1 του άρ.5 της υπ.αρ. 13491 ΕΞ 2023 ΥΑ (ΦΕΚ 387 Β').

(12) Θρησκευτικοί χώροι

(13) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

(14) Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης (συμπεριλαμβάνονται τα πλυντήρια αυτοκινήτων). Δεν επιτρέπονται τα γήπεδα στάθμευσης στη Λεωφ. Κηφισίας και στην Αττική Οδό.

(15) Αθλητικές εγκαταστάσεις

(16) Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων

(17) Διαγνωστικά Κέντρα

Στο τμήμα του Γ72, με στοιχεία ΑΒΓΔΕΑ, συνολικής έκτασης 24.161,60 τ.μ., προτείνεται να ισχύσουν οι κάτωθι χρήσεις.

Πίνακας: Προτεινόμενες χρήσεις στο τμήμα του Γ72 με στοιχεία ΑΒΓΔΕΑ

ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ

(8) Κτίρια Περίθαλψης (κλινικές)___

Συμπεράσματα:

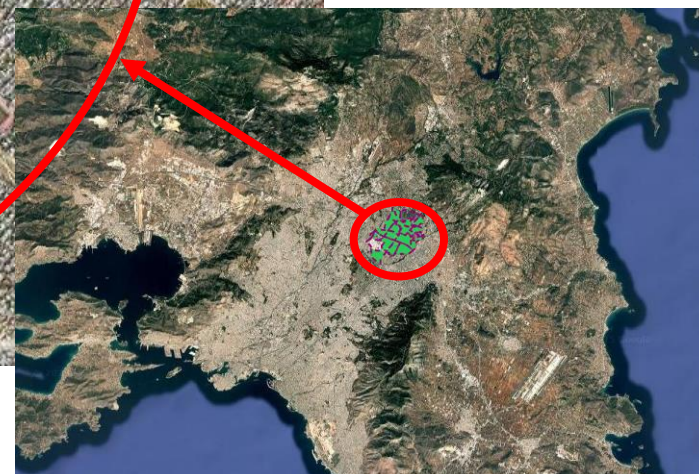
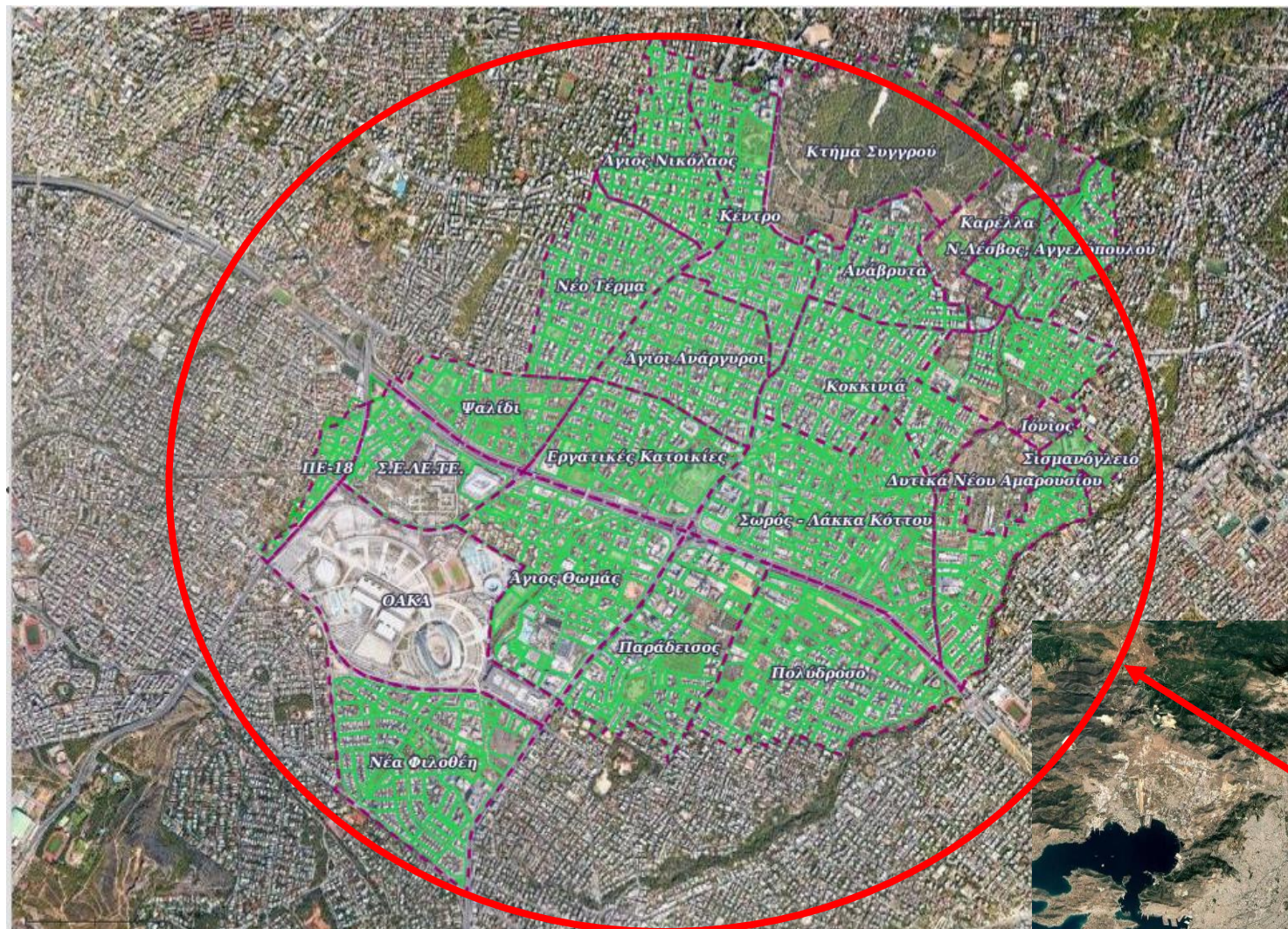
Η Δ/ση Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, παρατηρεί:

- λόγω της συγκέντρωσης στην περιοχή μεγάλων νοσοκομειακών μονάδων και για την αποφυγή επιπρόσθετης καταπόνησης ευπαθών ομάδων, το σχέδιο θα πρέπει να προβλέπει και να εξασφαλίζει κάθε χρονική στιγμή, την ύπαρξη επαρκών και εύχρηστων χώρων στάθμευσης εγγύς των εν λόγω δραστηριοτήτων. Θα απαιτηθεί η εγκατάσταση ενός ηλεκτρονικού συστήματος εισόδου - εξόδου στους χώρους στάθμευσης για την αποτροπή χρηστών (ή ποσοστού χρηστών) έτερων δραστηριοτήτων της περιοχής
- για τις προτεινόμενες περιοχές γενικής κατοικίας να δίνονται οι εκτιμώμενες εξυπηρετήσεις σχολείων και παιδικών σταθμών
- το δίκτυο ομβρίων στην περιοχή εμφανίζεται μερικώς ανεπτυγμένο και θα απαιτηθεί η ολοκλήρωσή του μέσω ενός ικανού σχεδιασμού του για την αποτελεσματική συλλογή και διάθεσή τους
- λόγω της αναμενόμενης αύξησης του συντελεστή απορροής μετά την σχεδιαζόμενη ανάπτυξη στην περιοχή, και για την αποφυγή της επιπρόσθετης φόρτισης των διαπιστωμένα ήδη ανεπαρκών αποδεκτών στα κατάντη, θα πρέπει να συμπεριληφθούν συστήματα βιώσιμης διαχείρισης των ομβρίων
- να αναζητηθούν οι απόψεις των Εφορειών Αρχαιοτήτων σχετικά με τις λεπτομέρειες ανάδειξης και αποφυγής αρνητικού επηρεασμού των ιστορικών μνημείων της περιοχής (Αδριάνειο Υδραγωγείο)
- όλες οι κατασκευές και οι βασικές υποδομές που προβλέπεται να αναπτυχθούν στην εν λόγω περιοχή, καθώς και τα συστήματα που θα εγκατασταθούν στις υπό διερεύνηση σήμερα πιθανές δραστηριότητες σε αυτήν, να εξασφαλιστεί ότι θα εξαντλούν στο μέτρο του δυνατού όλες τις διαθέσιμες βέλτιστες τεχνικές και τεχνολογίες παθητικών και ενεργητικών στοιχείων βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής και ενεργειακών διατάξεων, όπως ενδεικτικά αναφέρονται οι: μηδενικές ενεργειακές απώλειες, φυσικές σκιάσεις, φυσικός φωτισμός, δροσισμός, αερισμός, πράσινο και γενικότερα φυτεύσεις, αποφυγή δημιουργίας θερμικών νησίδων, χρήση κυβολίθων,

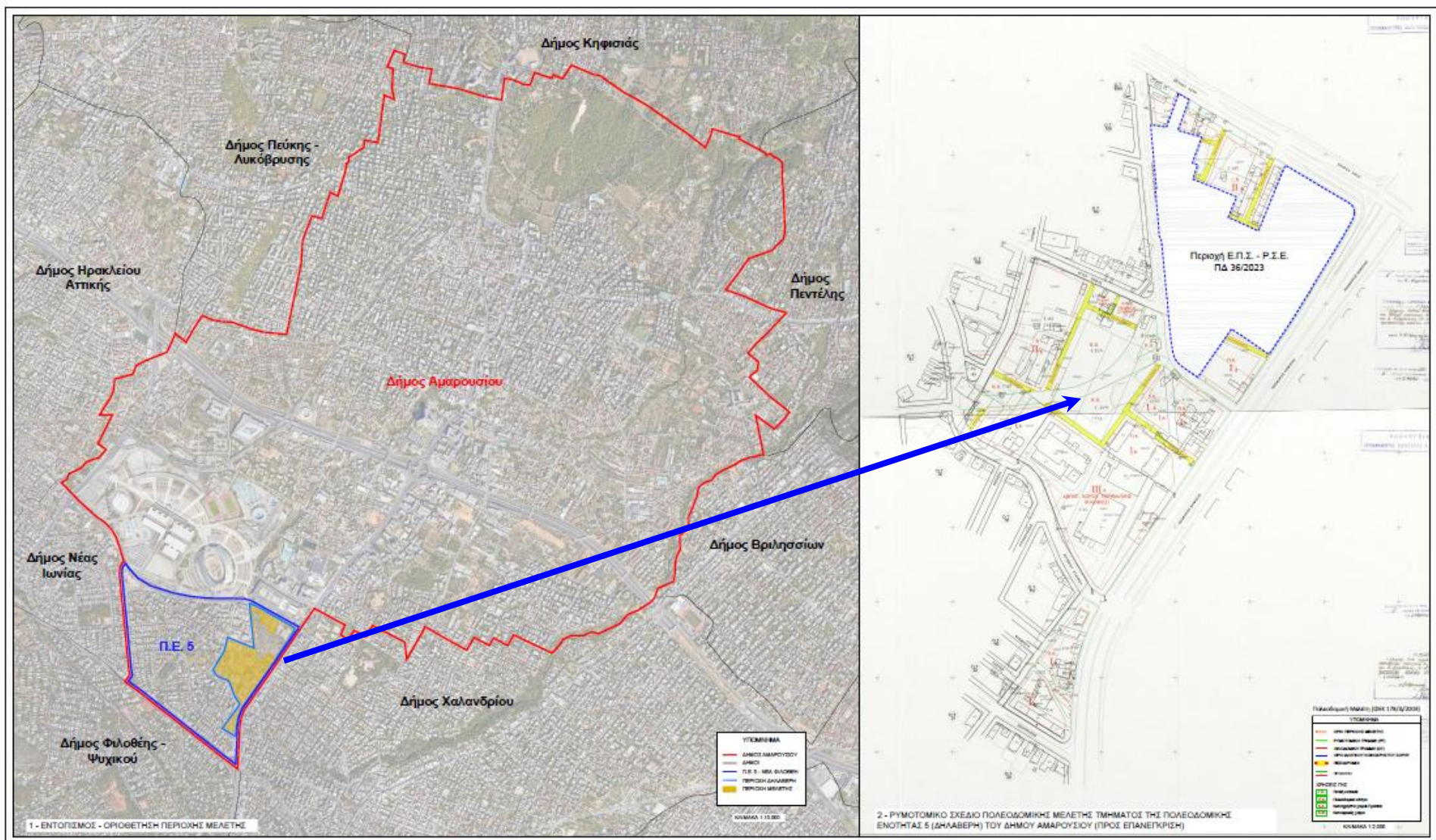
περιορισμό των αδιαπέρατων πλατειών, υδάτινες παρεμβάσεις, αποθήκευση, καθαρισμό και αξιοποίηση ομβρίων, αντλίες θερμότητας, Φ/Β στοιχεία, μηδενικοί ρύποι και οχλήσεις, ικανοποίηση των βασικών αρχών της κυκλικής οικονομίας, πράσινης ανάπτυξης κλπ σε κάθε δυνατό επιμέρους συστατικό των σχεδιαζόμενων έργων και στα πλαίσια της προσπάθειας για την επίτευξη τελικά ενός κλιματικά ουδέτερου προγράμματος.

- για την αποφυγή επισφαλών καταστάσεων θα πρέπει οι απαιτούμενες διαμορφώσεις πεζοδρομίων, οι διανοίξεις οδών και οι προτεινόμενες πεζοδρομήσεις να έχουν ολοκληρωθεί πριν το πέρας της κατασκευής που προβλέπει το ΠΔ 36/2024 αλλά και το αιτούμενο πρόγραμμα
- σε αρκετες περιπτώσεις στη μελετούμενη περιοχή παρατηρείται ελλιπής διαμόρφωση πεζοδρομίων (πχ σε ικανό τμήμα επί της Ερυθρού Σταυρού στη δυτική του πλευρά, επί της Πάτμου και επί της Αγίου Όρους στην νότια πλευρά τους ή απουσιάζουν εντελώς σε άλλες και σε κάποιες περιπτώσεις απουσιάζουν και οι ίδιες οι προτεινόμενες οδοί) και αυτό είναι κάτι που θα πρέπει να συμπληρωθεί. Πέρα από την απαίτηση για διαμόρφωση Προκηπίων, το σχέδιο θα πρέπει να εξασφαλίζει την ανεμπόδιστη και χωρίς κινδύνους μετακίνηση πεζών και ποδηλατών
- ο Δήμος θα πρέπει να σχεδιάσει και να εγκαταστήσει ένα σύγχρονο και αποτελεσματικό δίκτυο συλλογής και διαχείρισης των αστικών αποβλήτων της περιοχής. Εκτιμάται ότι για την εν λόγω περιοχή με τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, η επιλογή των βυθιζόμενων κάδων μπορεί να είναι η καταλληλότερη
- οι μελετητές του έργου θα πρέπει να έρθουν σε συνεννόηση με τους διαχειριστές των δικτύων κοινής ωφελείας της περιοχής, ώστε το υπό συζήτηση σχέδιο να μην έρχεται σε αντίθεση με πιθανό μελλοντικό σχεδιασμό ανάπτυξης των δικών τους δικτύων, αλλά και να διερευνηθεί και να εξασφαλισθεί η επαρκής υποστήριξη του υποβαλλόμενου ειδικού πολεοδομικού σχεδίου του θέματος στην φάση της πλήρους ανάπτυξής του
- μεγάλες μονάδες που δραστηριοποιούνται εντός της περιοχής του σχεδίου (ή θα δραστηριοποιηθούν μελλοντικά), με το υπό συζήτηση πρόγραμμα δεν απαλλάσσονται της περιβαλλοντικής τους αδειοδότησης όσον αφορά τη λειτουργία τους και σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ακολουθούν τις ισχύουσες διατάξεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας

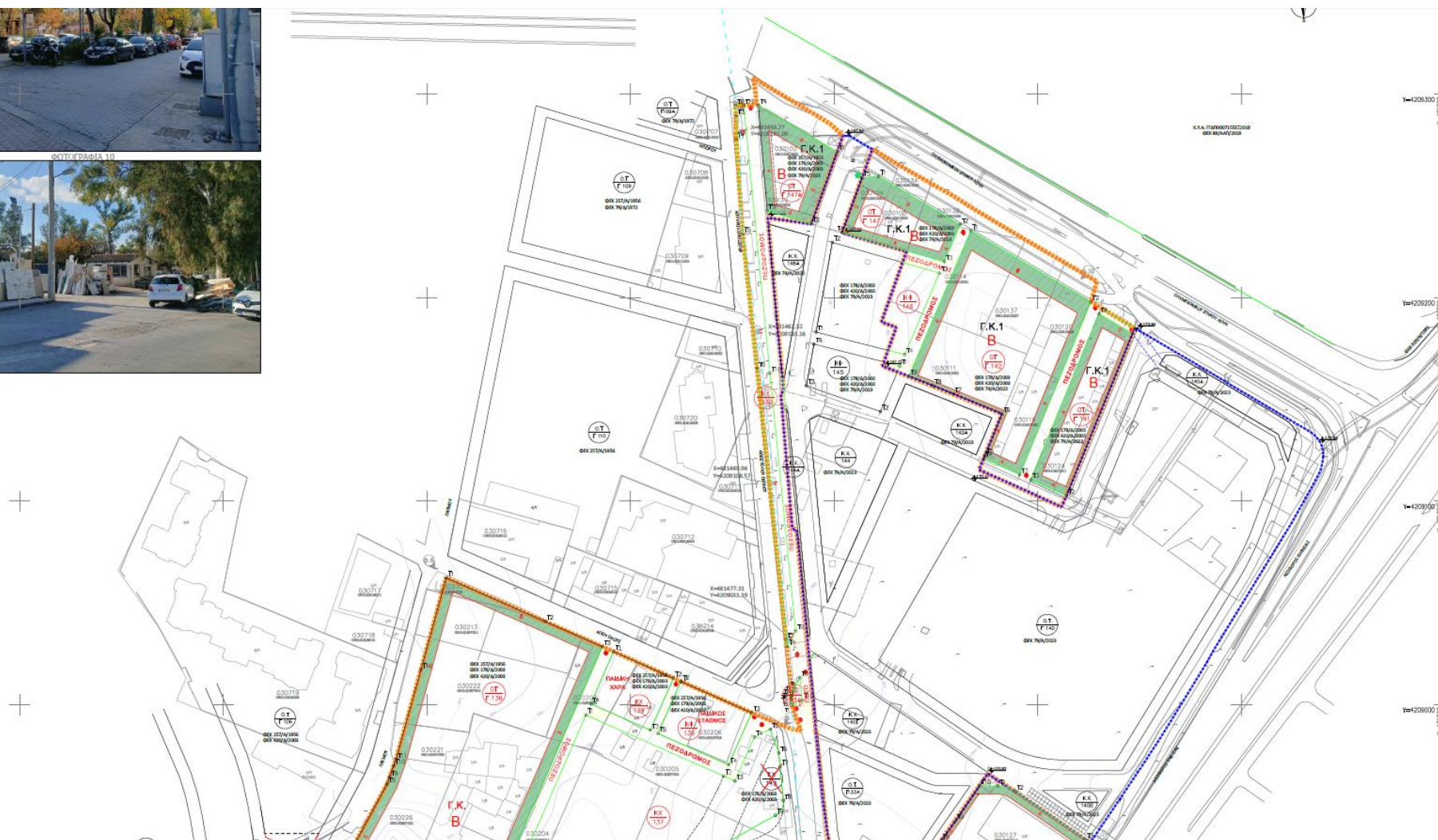
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ



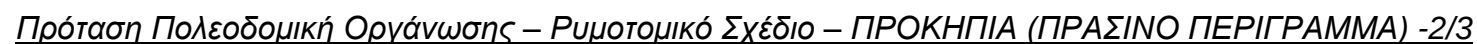
Πολεοδομικές Ενότητες του Δήμου Αμαρουσίου

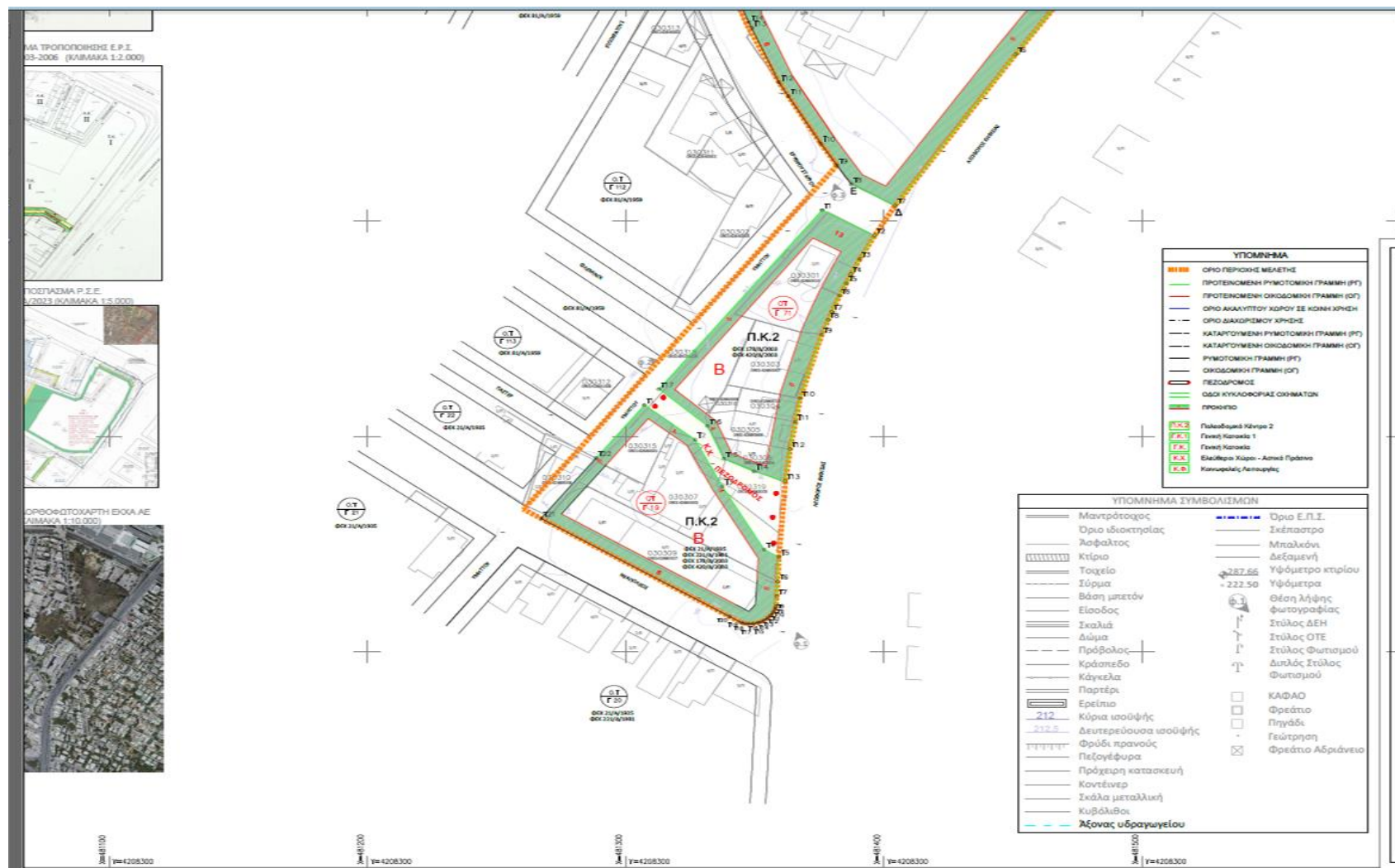




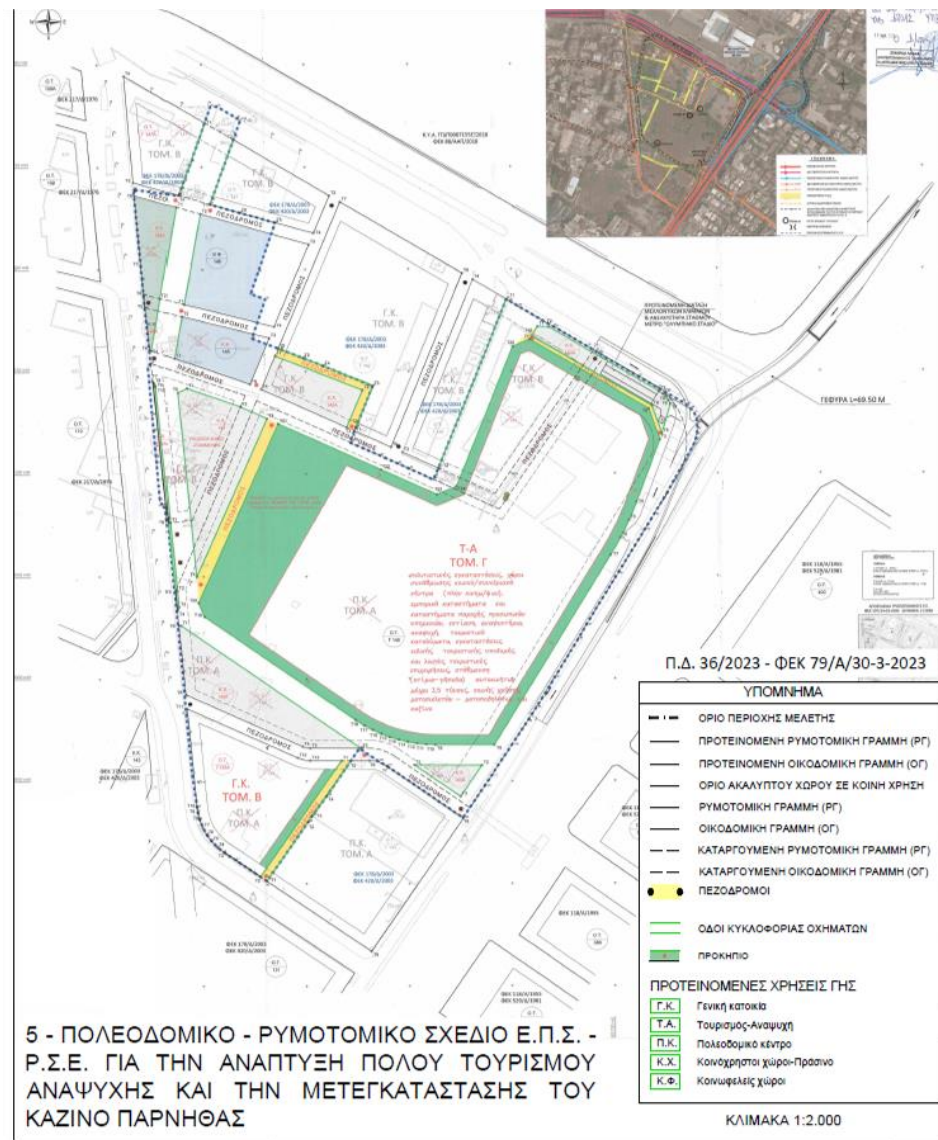


Πρόταση Πολεοδομική Οργάνωσης – Ρυμοτομικό Σχέδιο – ΠΡΟΚΗΠΙΑ (ΠΡΑΣΙΝΟ ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ) -1/3

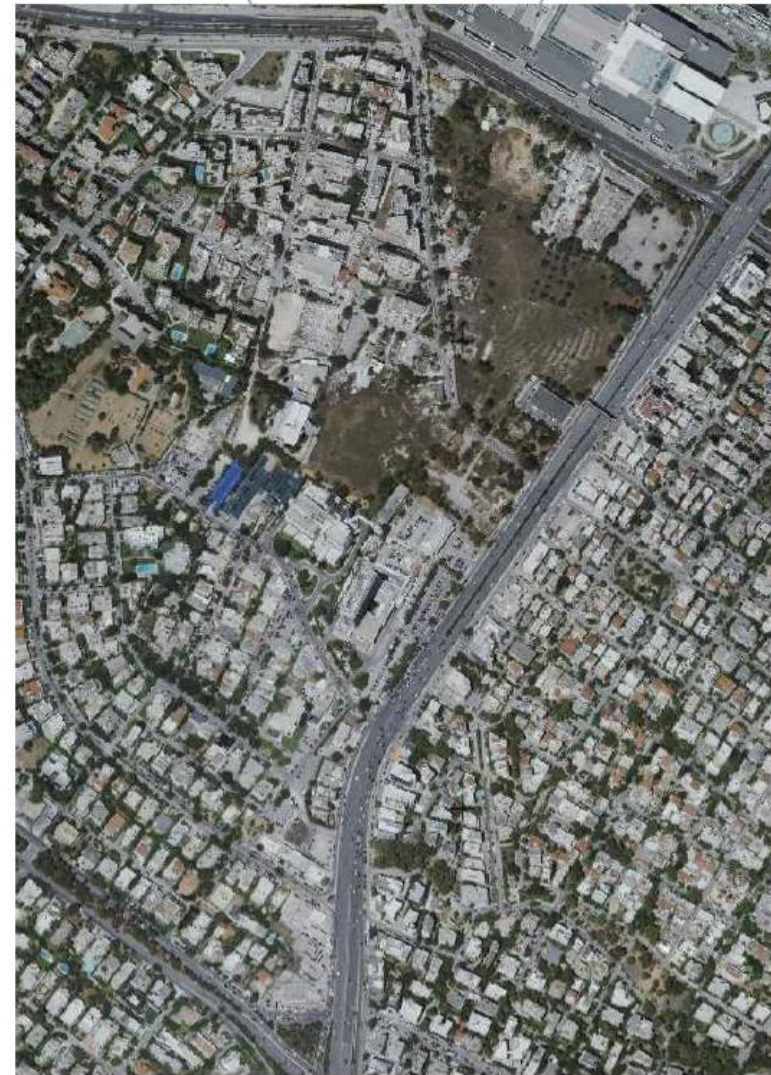


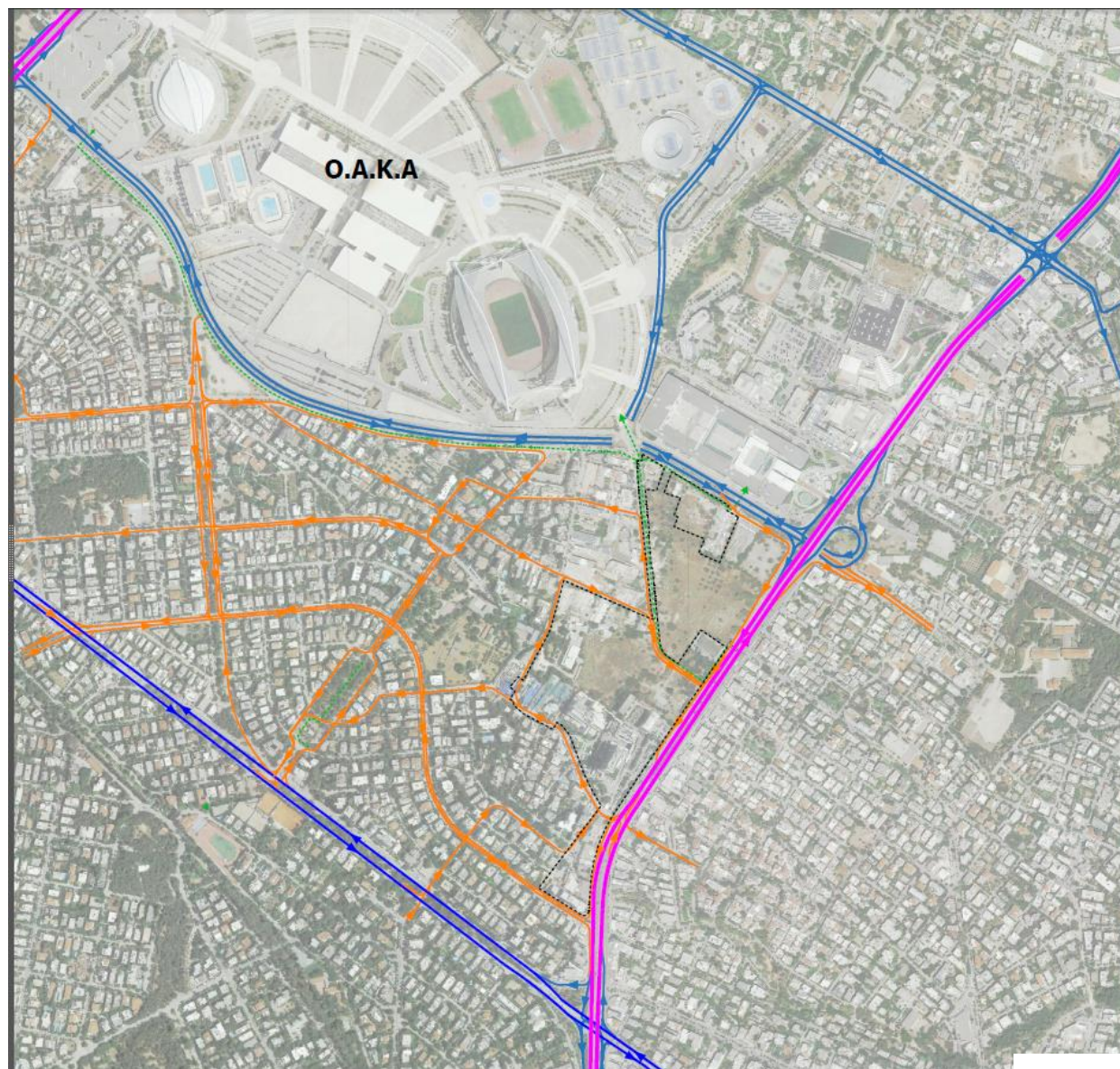


Πρόταση Πολεοδομική Οργάνωσης – Ρυμοτομικό Σχέδιο – ΠΡΟΚΗΠΙΑ (ΠΡΑΣΙΝΟ ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ) - 3/3



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΟΡΘΟΦΩΤΟΧΑΡΤΗΣ ΕΚΧΑ ΑΕ (ΚΛΙΜΑΚΑ 1:10.000)

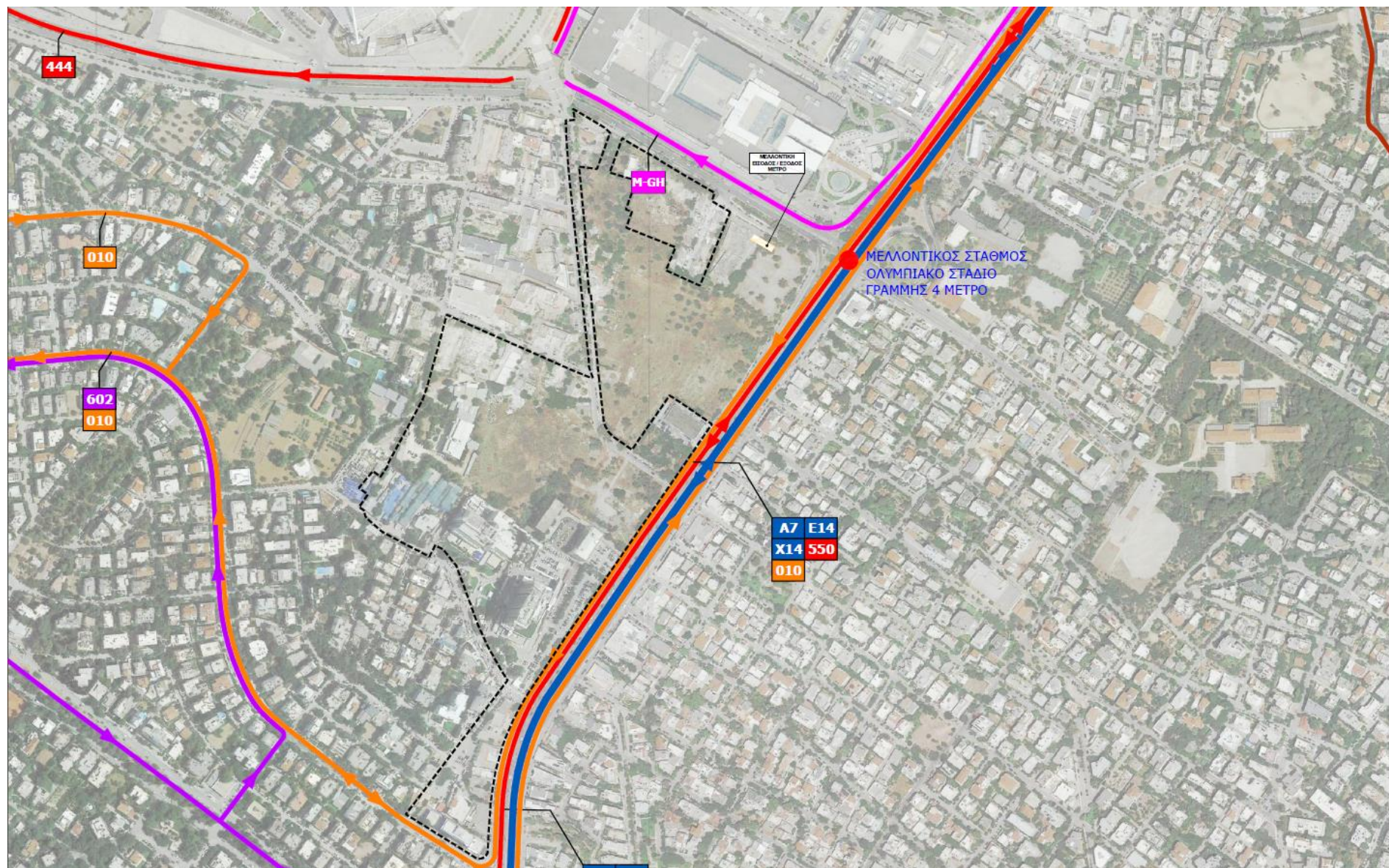


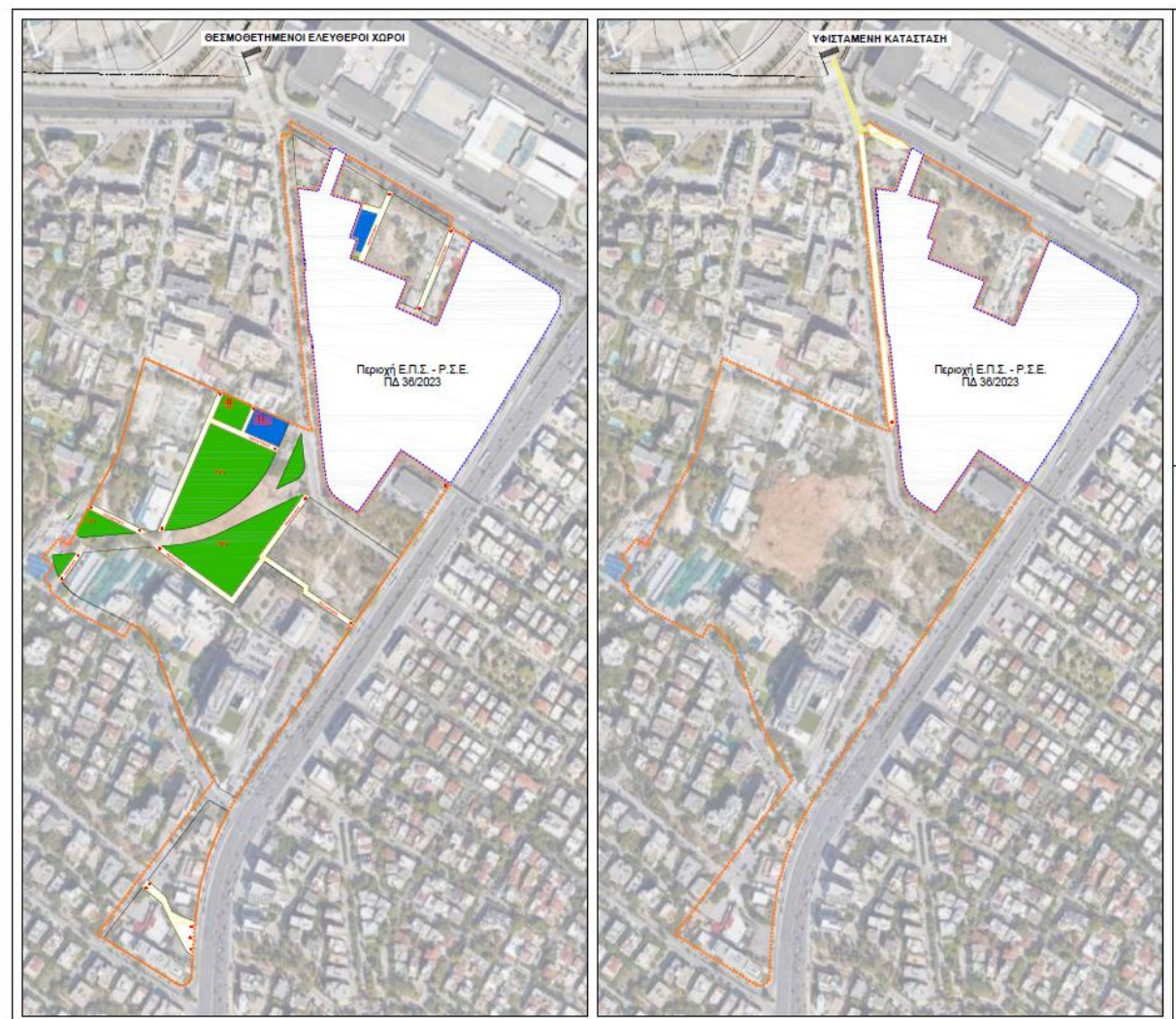


ΥΠΟΜΝΗΜΑ

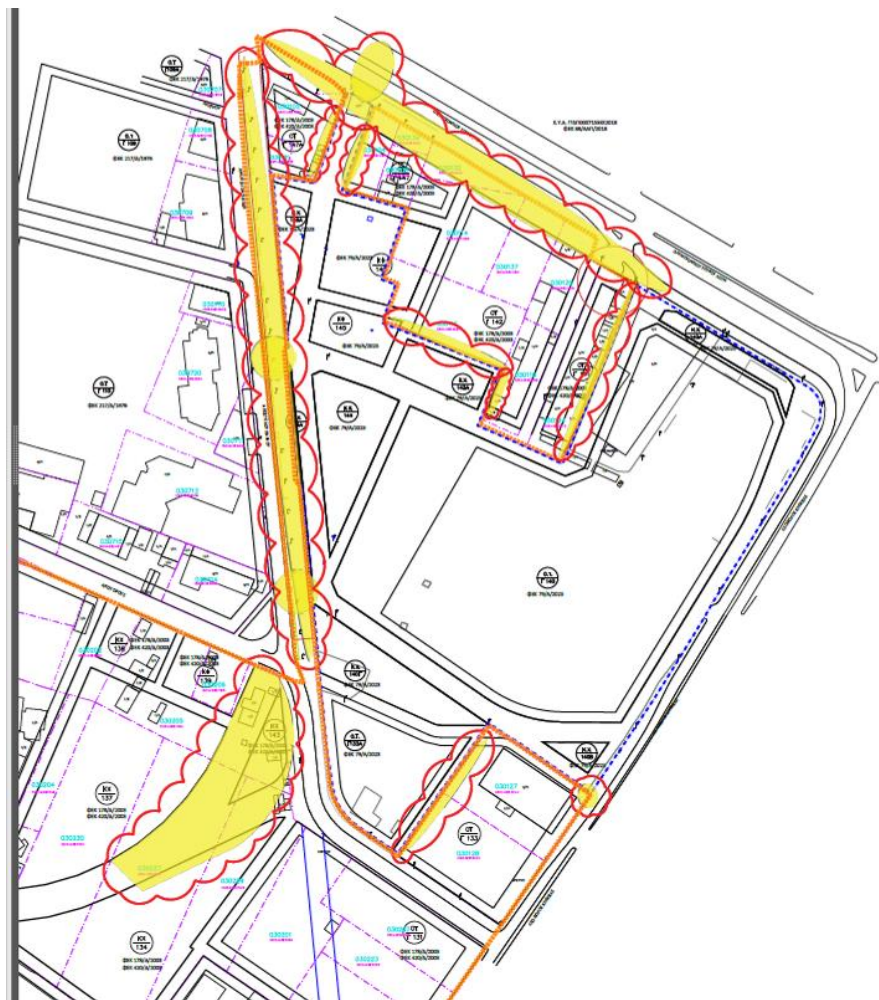
- ΕΛΕΥΘΕΡΗ / ΤΑΧΕΙΑ ΛΕΩΦΟΡΟΣ
- ΠΡΩΤΕΥΟΝ ΑΡΤΗΡΙΑΚΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ
- ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΑΡΤΗΡΙΑΚΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ
- ΣΥΛΛΕΚΤΗΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ
- ΚΥΡΙΕΣ ΡΟΕΣ ΠΕΖΩΝ / ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ
- ΟΡΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

**Π-1. ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ
ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΥΡΙΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΖΩΝ / ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ**





Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι

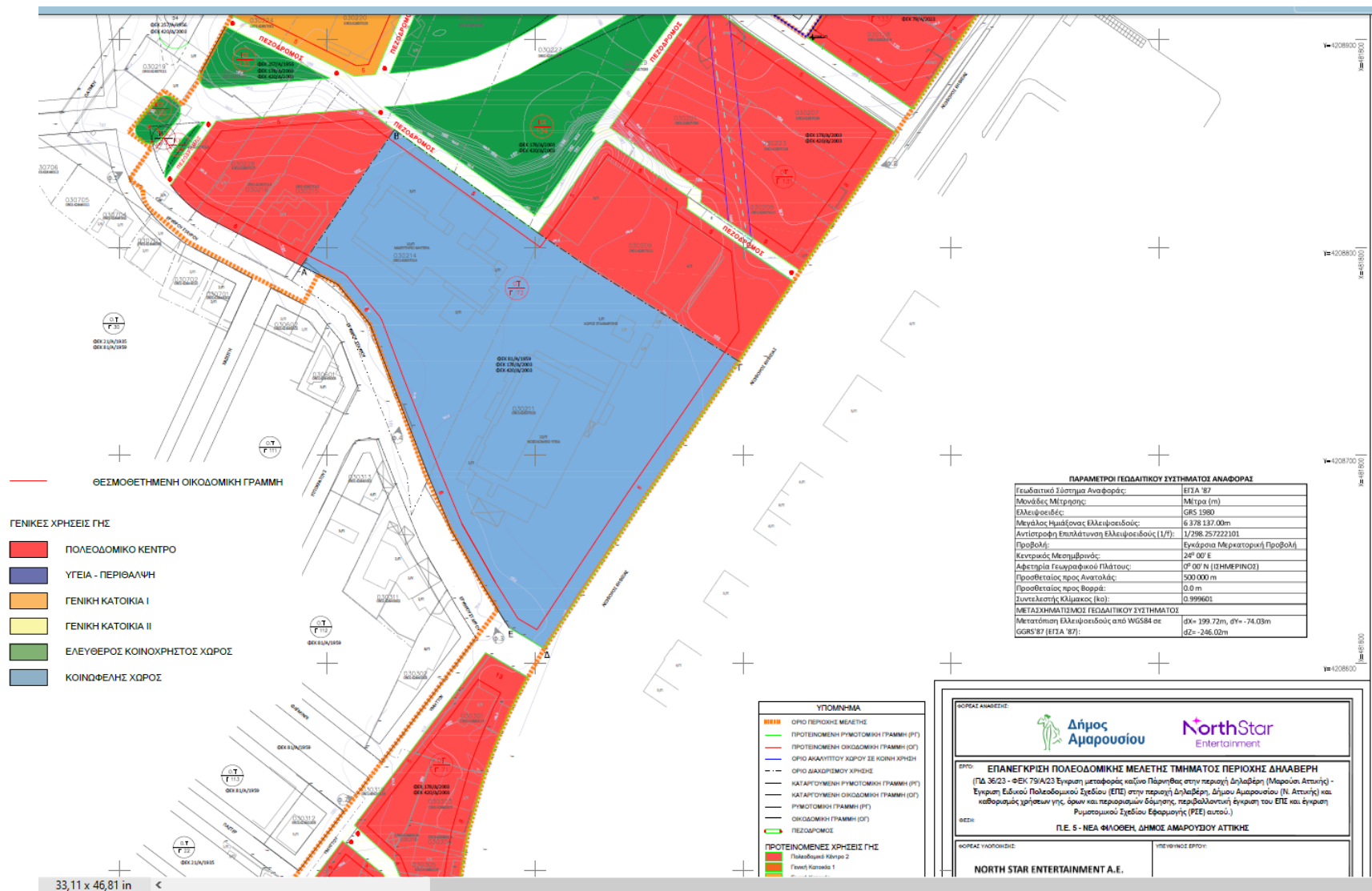


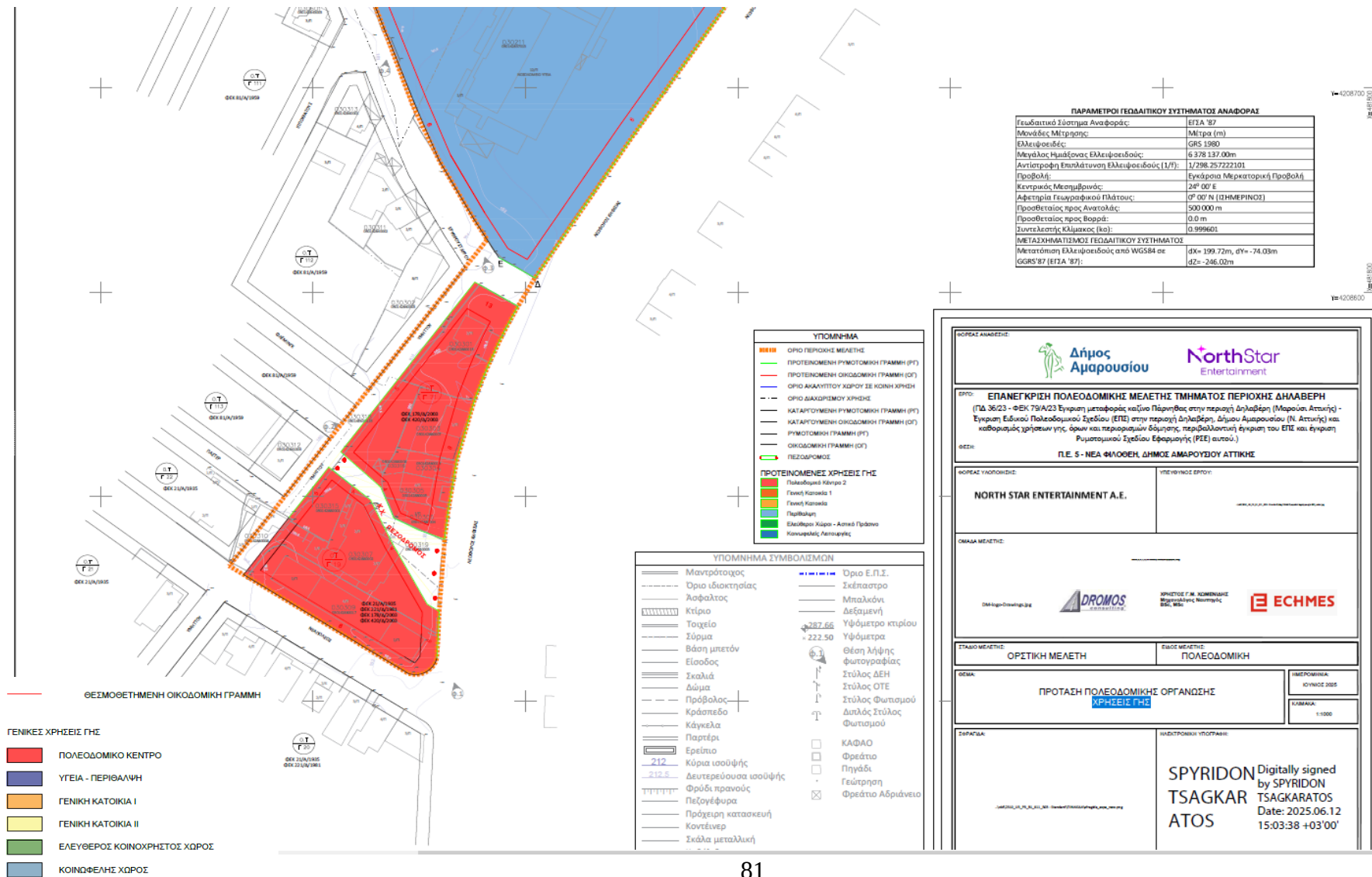
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

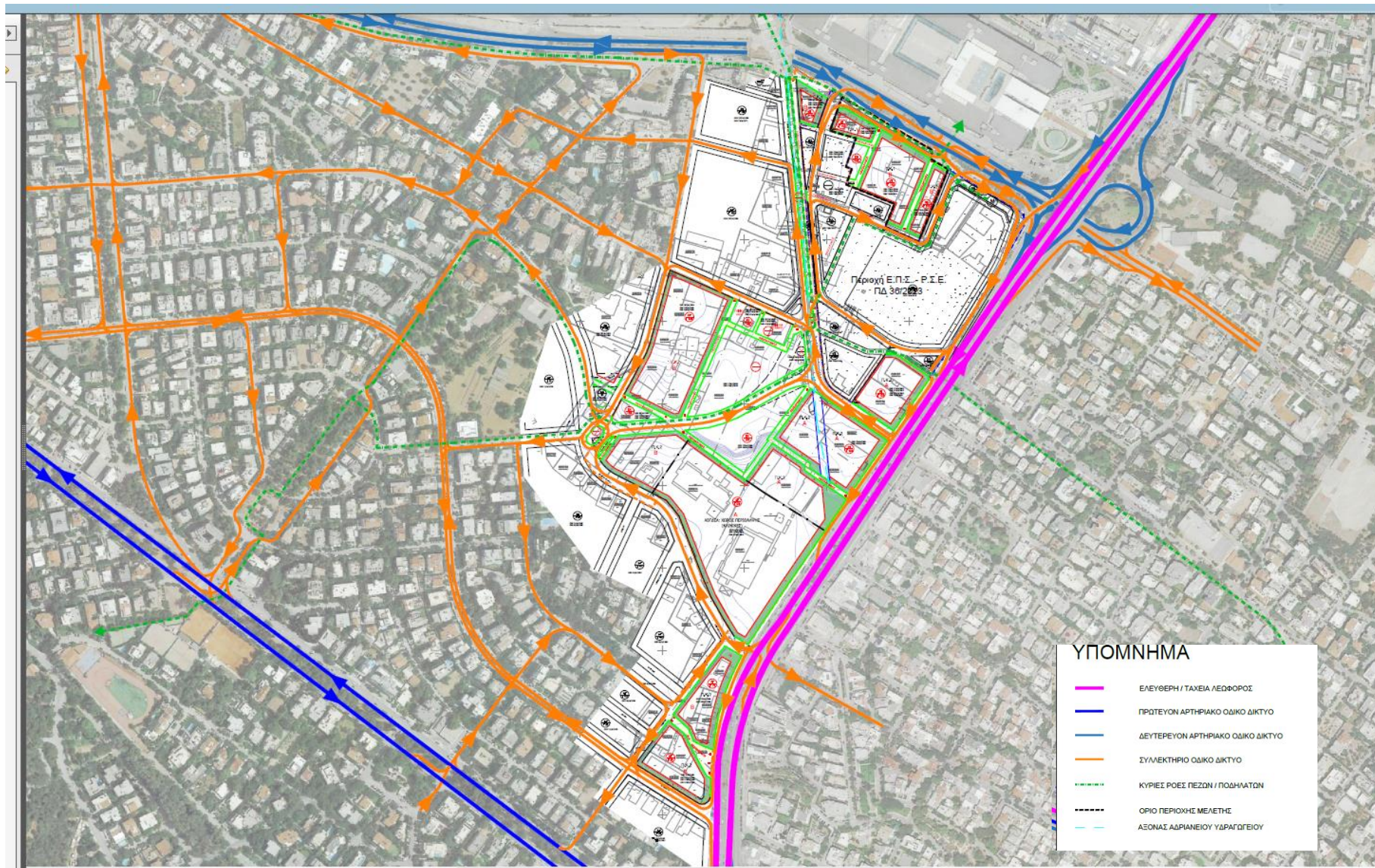
- ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
- ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ Ε.Π.Σ. - Ρ.Σ.Ε. ΠΔ 36/2023
- ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
- ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
- ΟΡΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
- ΚΤΙΡΙΑ
- ΣΗΜΕΙΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ
- ΣΗΜΕΙΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Θέσεις Επέμβασης





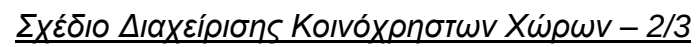


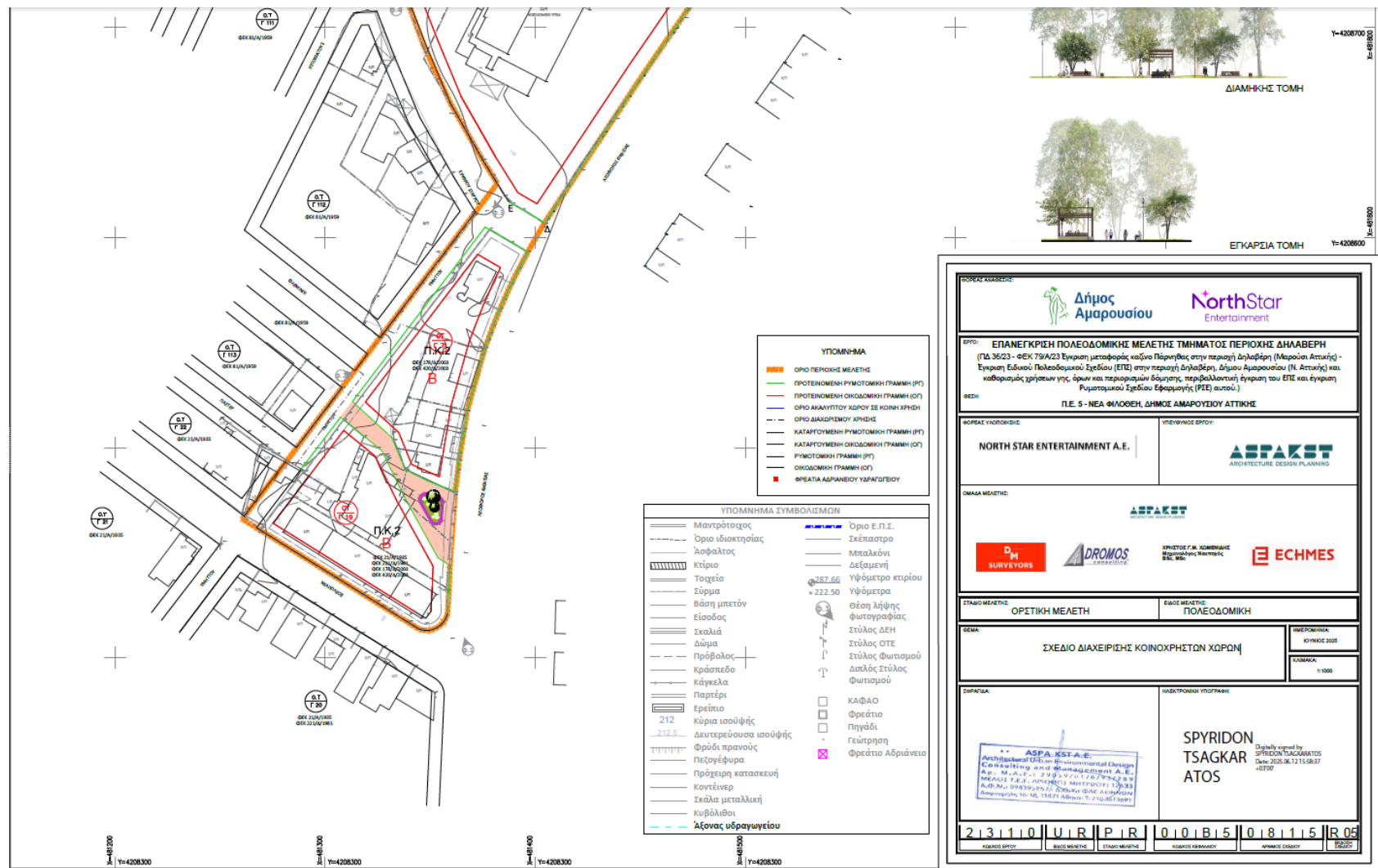


ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΔΙΚΤΥΩΝ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΚΥΡΙΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΖΩΝ / ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ



Σχέδιο Διαχείρισης Κοινόχρηστων Χώρων - 1/3





Σχέδιο Διαχείρισης Κοινόχρηστων Χώρων – 3/3

Μετά το πέρας των τοποθετήσεων, ο Αντιπρόεδρος έθεσε προς ψήφιση την ανωτέρω εισήγηση επί της αναφερομένης ΣΜΠΕ.

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

έχοντας υπόψη:

- την υπ' αριθμ. 212/2025 (ΑΔΑ: Ε445ΩΨ9-ΤΟΖ) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Αμαρουσίου, όπως διαβιβάστηκε με το υπ' αριθμ. πρωτ. 54849/12-9-2025 έγγραφο του Γραφείου Υποστήριξης Πολιτικών Οργάνων του Δήμου,
- την ανωτέρω εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής,

αποφασίζει κατά πλειοψηφία

Γνωμοδοτεί επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) για την επανέγκριση της πολεοδομικής μελέτης ΠΕ 5 - Δηλαβέρη, Δήμου Αμαρουσίου, Περιφέρειας Αττικής, υιοθετώντας τις παρατηρήσεις που αναφέρονται στην ανωτέρω εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής και έχουν ως εξής:

- λόγω της συγκέντρωσης στην περιοχή μεγάλων νοσοκομειακών μονάδων και για την αποφυγή επιπρόσθετης καταπόνησης ευπαθών ομάδων, το σχέδιο θα πρέπει να προβλέπει και να εξασφαλίζει κάθε χρονική στιγμή, την ύπαρξη επαρκών και εύχρηστων χώρων στάθμευσης εγγύς των εν λόγω δραστηριοτήτων. Θα απαιτηθεί η εγκατάσταση ενός ηλεκτρονικού συστήματος εισόδου - εξόδου στους χώρους στάθμευσης για την αποτροπή χρηστών (ή ποσοστού χρηστών) έτερων δραστηριοτήτων της περιοχής,
- για τις προτεινόμενες περιοχές γενικής κατοικίας να δίνονται οι εκτιμώμενες εξυπηρετήσεις σχολείων και παιδικών σταθμών,
- το δίκτυο ομβρίων στην περιοχή εμφανίζεται μερικώς ανεπτυγμένο και θα απαιτηθεί η ολοκλήρωσή του μέσω ενός ικανού σχεδιασμού του για την αποτελεσματική συλλογή και διάθεσή τους,
- λόγω της αναμενόμενης αύξησης του συντελεστή απορροής μετά την σχεδιαζόμενη ανάπτυξη στην περιοχή και για την αποφυγή της επιπρόσθετης φόρτισης των διαπιστωμένα ήδη ανεπαρκών αποδεκτών στα κατάντη, θα πρέπει να συμπεριληφθούν συστήματα βιώσιμης διαχείρισης των ομβρίων,
- να αναζητηθούν οι απόψεις των Εφορειών Αρχαιοτήτων σχετικά με τις λεπτομέρειες ανάδειξης και αποφυγής αρνητικού επηρεασμού των ιστορικών μνημείων της περιοχής (Αδριάνειο Υδραγωγείο),
- όλες οι κατασκευές και οι βασικές υποδομές που προβλέπεται να αναπτυχθούν στην εν λόγω περιοχή, καθώς και τα συστήματα που θα εγκατασταθούν στις υπό διερεύνηση σήμερα πιθανές δραστηριότητες σε αυτήν, να εξασφαλιστεί ότι θα εξαντλούν στο μέτρο του δυνατού όλες τις διαθέσιμες βέλτιστες τεχνικές και τεχνολογίες παθητικών και ενεργητικών στοιχείων βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής και ενεργειακών διατάξεων, όπως ενδεικτικά αναφέρονται οι: μηδενικές ενεργειακές απώλειες, φυσικές σκιάσεις, φυσικός φωτισμός, δροσισμός, αερισμός, πράσινο και γενικότερα φυτεύσεις, αποφυγή δημιουργίας θερμικών νησίδων, χρήση κυβολίθων,

περιορισμό των αδιαπέρατων πλατειών, υδάτινες παρεμβάσεις, αποθήκευση, καθαρισμό και αξιοποίηση ομβρίων, αντλίες θερμότητας, Φ/Β στοιχεία, μηδενικοί ρύποι και οχλήσεις, ικανοποίηση των βασικών αρχών της κυκλικής οικονομίας, πράσινης ανάπτυξης κ.λπ. σε κάθε δυνατό επιμέρους συστατικό των σχεδιαζόμενων έργων και στα πλαίσια της προσπάθειας για την επίτευξη τελικά ενός κλιματικά ουδέτερου προγράμματος,

- για την αποφυγή επισφαλών καταστάσεων θα πρέπει οι απαιτούμενες διαμορφώσεις πεζοδρομίων, οι διανοίξεις οδών και οι προτεινόμενες πεζοδρομήσεις να έχουν ολοκληρωθεί πριν το πέρας της κατασκευής που προβλέπει το ΠΔ 36/2024 αλλά και το αιτούμενο πρόγραμμα,
- σε αρκετες περιπτώσεις στη μελετούμενη περιοχή παρατηρείται ελλιπής διαμόρφωση πεζοδρομίων (π.χ. σε ικανό τμήμα επί της Ερυθρού Σταυρού στη δυτική του πλευρά, επί της Πάτμου και επί της Αγίου Όρους στην νότια πλευρά τους ή απουσιάζουν εντελώς σε άλλες και σε κάποιες περιπτώσεις απουσιάζουν και οι ίδιες οι προτεινόμενες οδοί) και αυτό είναι κάτι που θα πρέπει να συμπληρωθεί. Πέρα από την απαίτηση για διαμόρφωση Προκηπίων, το σχέδιο θα πρέπει να εξασφαλίζει την ανεμπόδιστη και χωρίς κινδύνους μετακίνηση πεζών και ποδηλατών,
- ο Δήμος θα πρέπει να σχεδιάσει και να εγκαταστήσει ένα σύγχρονο και αποτελεσματικό δίκτυο συλλογής και διαχείρισης των αστικών αποβλήτων της περιοχής. Εκτιμάται ότι για την εν λόγω περιοχή με τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, η επιλογή των βυθιζόμενων κάδων μπορεί να είναι η καταλληλότερη,
- οι μελετητές του έργου θα πρέπει να έρθουν σε συνεννόηση με τους διαχειριστές των δικτύων κοινής ωφελείας της περιοχής, ώστε το υπό συζήτηση σχέδιο να μην έρχεται σε αντίθεση με πιθανό μελλοντικό σχεδιασμό ανάπτυξης των δικών τους δικτύων, αλλά και να διερευνηθεί και να εξασφαλισθεί η επαρκής υποστήριξη του υποβαλλόμενου ειδικού πολεοδομικού σχεδίου του θέματος στην φάση της πλήρους ανάπτυξής του,
- μεγάλες μονάδες που δραστηριοποιούνται εντός της περιοχής του σχεδίου (ή θα δραστηριοποιηθούν μελλοντικά), με το υπό συζήτηση πρόγραμμα δεν απαλλάσσονται της περιβαλλοντικής τους αδειοδότησης όσον αφορά τη λειτουργία τους και σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ακολουθούν τις ισχύουσες διατάξεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

Κατά της ανωτέρω απόφασης ψήφισαν :

- οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι της παράταξης «ΑΤΤΙΚΟΣ ΚΥΚΛΟΣ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΕΜΠΙΣΤΟΣΥΝΗΣ» κ.κ.: Γ. Ιωακειμίδης, Κλ. Αποστολίδου, Χρ. Αυλωνίτου, Ε. Ιωακειμίδης, Κ. Κάβουρας, Μ. Καζάκου, Αικ. Λογοθέτη, Μ. Μουζάλας, Γ. Μπαλάφας, Γ. Τσουκαλάς,

- οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι της παράταξης «ΛΑΪΚΗ ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ» κ.κ.: Ι. Πρωτούλης, Αικ. Γεράκη, Α. Καββαδίας, Στ. Μπενετάτος, Β. Πετρόπουλος, Γ. Τάσης, Ν. Χρονοπούλου,

- οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι της παράταξης «Γιάννης Σγουρός ΑΤΤΙΚΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ» κ.κ.: Ι. Σγουρός, Γ. Αβραμίδης, Ε. Αλμπάνης, Α. Αντωνίου, Δ. Κατσικάρης, Ν. Μαγκανάρης, Γ. Ντούρος, Α. Ορφανός, Ι. Ράπτης,

- ο Περιφερειακός Σύμβουλος της παράταξης «ΜΑΧΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ - ΚΑΜΠΟΥΡΗΣ ΦΙΛΙΠΠΟΣ» κ. Φ. Καμπούρης,
- οι ανεξάρτητες Περιφερειακές Σύμβουλοι κ. Ε. Αβραμοπούλου, Ι. Καραδήμα.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Π.Σ.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Π.Σ.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΒΟΥΡΑΣ

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΜΠΕΝΕΤΑΤΟΣ