



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Γραφείο Προέδρου

Ταχ.Δ/ση : Λάμπρου Βεΐκου 43-45

Ταχ. Κωδ. : 117 42 Αθήνα

Τηλ.: 214-444-5389, -5381, -5387

e-mail : ssona@patt.gov.gr

Συνεδρίαση 26^η (εξ αναβολής)

ΑΠΟΦΑΣΗ υπ' αριθμ. 278/2025

Σήμερα 19/12/2025, ημέρα Παρασκευή και ώρα 15:30, συνήλθαν σε τακτική συνεδρίαση (εξ αναβολής) τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Αττικής. Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε, δια ζώσης, στην αίθουσα «Άννα Συνοδινού» στο Πολυδύναμο Κέντρο Πολιτιστικών, Αθλητικών & Κοινωνικών Δραστηριοτήτων «Μίκης Θεοδωράκης» του Δήμου Ιλίου (Ταχ. Δ/ση: *Ηροδότου & Πωγωνίου, Ίλιον*), κατά τις προβλέψεις των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 167 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/τ. Α'/07-6-2010), όπως ισχύει και β) της παρ. 15 του άρθρου 9 του Πρότυπου Κανονισμού Λειτουργίας Περιφερειακού Συμβουλίου (ΦΕΚ 642/τ. Β'/17-02-2025), κατόπιν i) της υπ' αριθμ. πρωτ. 1541066/10-12-2025 αρχικής πρόσκλησης του Προέδρου κ. Βασιλείου Καπερνάρου, ii) της υπ' αριθμ. πρωτ. 1562389/15-12-2025 ανακοίνωσής του για αναβολή της ορισθείσας στις 16/12/2025 συνεδρίασης και iii) της υπ' αριθμ. πρωτ. 1568128/16-12-2025 νεότερης πρόσκλησης του Προέδρου, που κοινοποιήθηκαν νόμιμα, στις 10/12/2025, 15/12/2025 και 16/12/2025 αντίστοιχα, στον Περιφερειάρχη, σε καθένα από τους Αντιπεριφερειάρχες καθώς και σε καθένα από τους Περιφερειακούς Συμβούλους της Περιφέρειας Αττικής.

Θέμα 16^ο Η.Δ.

Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) των Πολεοδομικών Ενοτήτων 6 και 7 της Δ.Ε. Ελευσίνας του Δήμου Ελευσίνας.

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 εβδομήντα τεσσάρων (74) 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 8^{ης} 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:

Ο Περιφερειάρχης Αττικής κ. Χαρδαλιάς Νικόλαος

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), Πάλλη - Γιαννακοπούλου Αλεξάνδρα, Σιάτρας Χαράλαμπος (Μπάμπης).

Οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ.:

Αβραμίδης Γαβριήλ, Αβραμοπούλου Ελένη, Αγγελάκη Δήμητρα, Αγγέλης Σπυρίδων, 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, Γεωργιάδου Παρασκευή (Εύη), Γιακουμάτου Ευαγγελία (Εβίνα), Γώγος Χρήστος, Ζώμπος Κωνσταντίνος, Θεοδωρόπουλος Χρήστος, Ιωακειμίδης Γεώργιος, Ιωακειμίδης Ευάγγελος, Καβαλλάρη Βασιλική (Βίκυ), Καββαδίας Αντώνης, Καζάκου Μαρία, Καραδήμα Ιωάννα, Κατσικάρης Δημήτριος, Κεφαλογιάννη Λουκία, Κόκκαλης Βασίλειος, Κοροβέση Μυρτώ, Κουρή Μαρία (Μαίρη), Κωνσταντέλλου Αθηνά, Λογοθέτη Αικατερίνη, Λώλος Βασίλειος, Μαγκανάρης Νικόλαος, Μανωλάκος Λεωνίδας, Μελάς Σταύρος, Μπαλάφας Γεώργιος, Ντούρος Γεώργιος, Ορφανός Αθανάσιος (Θάνος), Πρεζεράκου Ευριδίκη (Έρρικα), Ράπτης Ιωάννης, Σγουρός Ιωάννης, Συρίγος Βάλαμος, Τάσης Γεώργιος, Τουμαζάτου Μαριάννα, Τσουκαλάς Γεώργιος, Χιωτάκης Νικόλαος (Νίκος), Χρονοπούλου Νίκη.

Απόντες:

Τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής:

Ο Πρόεδρος κ. Καπερνάρος Βασίλειος

Οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ.:

Ζαμπίδης Μιχαήλ (Αίρον Μάικ), Καμπούρης Φίλιππος, Κασίμης Χρήστος, Κατσούλης Αθανάσιος (Σάκης), Κοσμόπουλος Ελευθέριος, Μιλλούση Βασιλική (Βίκυ), Μουζάλας Μάριος, Πετρόπουλος Βασίλειος, Πρωτούλης Ιωάννης, 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. Κάβουρας Κωνσταντίνος έδωσε το λόγο στον Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος & Ποιότητας Ζωής, κ Χαράλαμπο (Μπάμπη) Σιάτρα, ο οποίος έθεσε υπ' όψιν του Περιφερειακού Συμβουλίου την υπ' αριθμ. πρωτ. 1531389/09-12-2025 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) και την με αριθμ 37418/13479 (ΦΕΚΒ/1661/18) Απόφαση Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής με θέμα: «Έγκριση της 121/2018 απόφασης του Περιφερειακού Συμβουλίου Περιφέρειας Αττικής, περί τροποποίησης – επικαιροποίησης του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας της Περιφέρειας Αττικής»
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 δημοσίων 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 τις Υ.Α.οικ.92108/1045/Φ.15/2020 (ΦΕΚ3833/Β/9-9-20) και 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. Το Ν.4258/14 (ΦΕΚ94/Α'/14-4-2014) «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα – ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»
14. 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
15. 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».
16. Το νόμο 4277/2014 (ΦΕΚ 156/Α/1-8-2014) Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις
17. Το Ν4495/2017, (ΦΕΚ 167/Α/3.11.2017) Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.
18. Το Ν4519/2018, (ΦΕΚ 25/Α/20.2.2018) Φορείς Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών και άλλες διατάξεις.
19. 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
20. 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»
21. Το Π.Δ. υπ'αριθμ 59/2018 (ΦΕΚ114/Α'/29-6-2018) “Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης”
22. Το Ν 4315/2014 (ΦΕΚΑ/269) περί εισφοράς σε γης και το ΠΔ 111/2004 (ΦΕΚ 76/Α) περί του προσδιορισμού των θέσεων στάθμευσης

23. 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.
24. Το Ν. 3378/2005 (ΦΕΚ 203/Α/19.08.2005) «Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία της αρχαιολογικής κληρονομιάς (αναθεωρημένη)».
25. 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»
26. Το Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207/Α/07.10.1999) «Χωροταξικός Σχεδιασμός και αιεφόρος 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).
27. 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) της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (1η Αναθεώρηση) για το ΥΔ Αττικής (ΕΛ06) (Εκδ. 4 26/08/2024 4η έκδοση)
28. Της Πράξης Υπουργικού Συμβουλίου: Πράξη 14 της 19.4.2024 (ΦΕΚ Α/73/20 Μαΐου 2024) με θέμα «Έγκριση της 2ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.»
29. Το Ν.4258/14 (ΦΕΚ94/Α΄/14-4-2014) «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα – ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»
30. Το με ΑΠ:ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/106083/6932/30-09-2025 Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης/ Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαβιβαστικό για την ΣΜΠΕ του θέματος μετά της με ΑΠ:1187445/01-1025 επιστολής Περιφερειακού Συμβουλίου Περιφέρειας Αττικής)
31. Το συνημμένο στην (30) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΘΕΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ Π.Ε.6 ΚΑΙ Π.Ε.7» αρ σχεδ Π-1, ΚΛΙΜΑΚΑ 1:50.000 με ημερομηνία ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2025 υπό ΛΙΟΝΗ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
32. Το συνημμένο στην (30) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΧΑΡΤΗΣ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ» αρ σχεδ Σ 3, ΚΛΙΜΑΚΑ 1:5000 με ημερομηνία ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2011 υπό ΑΣΗΜΙΝΑ ΒΟΣΚΑΚΗ ΓΕΩΛΟΓΟΥ
33. Το συνημμένο στην (30) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΧΑΡΤΗΣ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ» αρ σχεδ Γ 3, ΚΛΙΜΑΚΑ 1:2000 με ημερομηνία ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2011 υπό ΑΣΗΜΙΝΑ ΒΟΣΚΑΚΗ ΓΕΩΛΟΓΟΥ
34. Το συνημμένο στην (30) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΧΑΡΤΗΣ ΓΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ» αρ σχεδ Π-3.1, ΚΛΙΜΑΚΑ 1:20.000 με ημερομηνία ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2024-ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ R1 ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2025 υπό ΛΙΟΝΗ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
35. Το συνημμένο στην (30) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ Γ.Π.Σ.» αρ σχεδ Π-3.2, ΚΛΙΜΑΚΑ 1:10.000 με ημερομηνία ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2024-ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ R1 ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2025 υπό ΛΙΟΝΗ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
36. Το συνημμένο στην (30) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ » αρ σχεδ Π-4.1, ΚΛΙΜΑΚΑ 1:2.000 με ημερομηνία ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2024-ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ R1 ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2025 υπό ΛΙΟΝΗ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥ

ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

37. Το συνημμένο στην (30) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ » αρ σχεδ Π-4.2, ΚΛΙΜΑΚΑ 1:2.000 με ημερομηνία ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2024-ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ R1 ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2025 υπό ΛΙΟΝΗ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
38. Το συνημμένο στην (30) σχετική με ΑΠ:86646/4-8-2025 ΔΙΠΑ/ ΥΠΕΝ Έλεγχος πληρότητας της επανυποβληθείσας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) των Πολεοδομικών Ενοτήτων 6 και 7 της Δ.Ε. Ελευσίνας του Δ. Ελευσίνας

i. Θέτουμε υπόψη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, την (30) σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) των Πολεοδομικών Ενοτήτων 6 και 7 της Δ.Ε. Ελευσίνας του Δήμου Ελευσίνας 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

Οι πολεοδομικές ενότητες ΠΕ6 και ΠΕ7 του Δήμου Ελευσίνας έχουν οριστεί ως περιοχές προς πολεοδόμηση από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Δήμου Ελευσίνας του 1992 (ΦΕΚ 391/Δ/22-04-1992) και την σχετική τροποποίησή του το 2005 (ΦΕΚ 627/Δ/13-06-2005).

Οι πολεοδομικές μελέτες για τις πολεοδομικές ενότητες ΠΕ6 και ΠΕ7 έχουν ολοκληρωθεί και παραληφθεί οριστικά από τον Δήμο Ελευσίνας (542/23 και 543/23 αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου) και έχουν εγκριθεί από τα αρμόδια εγκριτικά όργανα της Περιφέρειας Αττικής και το αρμόδιο συμβούλιο ΣΥΠΟΘΑ στις 29-07-2021 - πρακτικό 5) και στις 05-10-2021 - πρακτικό 6.

Κατά το διάστημα εκπόνησης των πολεοδομικών μελετών των Πολεοδομικών Ενοτήτων ΠΕ6 και ΠΕ7, έγιναν πέντε (5) αναρτήσεις των πολεοδομικών μελετών συμμορφούμενοι προς κατευθύνσεις και παρατηρήσεις, ολοκληρώθηκε η διαδικασία της κτηματογράφησης, εγκρίθηκαν οι σχετικές γεωλογικές μελέτες, οριοθετήθηκε ο Σαρανταπόταμος και έχουν γνωμοδοτήσει θετικά οι αρμόδιες υπηρεσίες στο πλαίσιο τήρησης των οριζόμενων από την κείμενη νομοθεσία.

Το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας / Αττικής (Ν.4277/2014), υιοθετεί τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ/2005 συμπεριλαμβάνοντας τις ΠΕ6 και ΠΕ7 ως οικιστικούς υποδοχείς.

Σημειώνεται ότι οι αναφορές για το ισχύον ΓΠΣ, αναφέρονται στην Απόφαση 21727/2005 – ΦΕΚ 627Δ/2005, αφού οι τροποποιήσεις του ΦΕΚ138Δ/2022, δεν αναφέρονται στις υπό πολεοδόμηση περιοχές.

Η διαβιβασθείσα ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ (ΣΜΠΕ) αναφέρεται στις υποστηρικτικές μελέτες των κυρίως μελετών:

-Ολοκλήρωση μελέτης, πολεοδόμηση (ένταξη στο σχέδιο και πράξη εφαρμογής) στην περιοχή του Σαρανταπόταμου (Π.Ε.6) του Δήμου Ελευσίνας με ανάδοχο ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΜΠΗ Ε.Τ.Ε. - Ν.ΙΩΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ και -Κτηματογράφηση – Πολεοδόμηση - Πράξη Εφαρμογής της Π.Ε.7 Δήμου Ελευσίνας με ανάδοχο ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ Α.Ε. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΒΑΛΑΚΩΣΤΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΓΟΝΙΔΑΚΗΣ ΑΣΗΜΙΝΑ ΒΟΣΚΑΚΗ και εκπονείται με ανάδοχο τον Χαράλαμπο Λιονή Τοπογράφο Μηχανικό, κάτοχο πτυχίου στην κατηγορία 27, με βάσει την από 15728/09.08.2023 σύμβαση.

Την ομάδα μελέτης αποτέλεσαν οι ακόλουθοι:

Χαράλαμπος Λιονής, Τοπογράφος Μηχανικός

Ιστορικό Εκπόνησης Μελετών – Ανάγκη ή μη Εκπόνησης της ΣΜΠΕ

Οι πολεοδομικές ενότητες ΠΕ6 και ΠΕ7 του Δήμου Ελευσίνας έχουν οριστεί ως περιοχές προς πολεοδόμηση από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Δήμου Ελευσίνας του 1992 (ΦΕΚ 391/Δ/22-04-1992) και την σχετική τροποποίησή του το 2005 (ΦΕΚ 627/Δ/13-06-2005). Η εξέλιξη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Ελευσίνας έχει ως εξής :

- Το αρχικό Γ.Π.Σ. του Δήμου Ελευσίνας εκπονήθηκε στα πλαίσια του Ν.1337/1983 και εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 53571/3467/13.7.1989 απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Φ.Ε.Κ. 518/Δ/24.8.1989).
- Με την απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 51103/1619/27.3.1991 (Φ.Ε.Κ. 192/Δ/22.4.1991) τροποποιήθηκε τμηματικά το ανωτέρω Γ.Π.Σ.
- Με την απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 50651/1575/6.3.1992 (Φ.Ε.Κ. 391/Δ/22.4.1992) αναδημοσιεύθηκε το αρχικό Γ.Π.Σ. με την προσθήκη χαρτών.
- Με την απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 21727/25.5.2005 (Φ.Ε.Κ. 627/Δ/13.6.2005) τροποποιήθηκε το Γ.Π.Σ. του Δήμου Ελευσίνας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας».
- Με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/26013/970/2022 (ΦΕΚ 138 Δ72022), αναθεωρήθηκε το Γ.Π.Σ. στην Πολεοδομική Ενότητα 3 και στην περιοχή του ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση «Καλυμπάκι» Παράλληλα ο Δήμος προέβη σε διαδικασία ανάθεσης των πολεοδομικών μελετών κατά τον Ν.716 με τις υπ'αριθμ. 339/2005 και 344/2005 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Ελευσίνας.

Η **περιοχή Π.Ε. 6** βρίσκεται εντός των ορίων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Ελευσίνας, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 50651/1575/06-03-1992 Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 391 Δ722-04-1992) και τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα με την υπ' αριθμ. 21727/25-05-2005 Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 627 Δ/13-06-2005). Η περιοχή αποτελεί ανεξάρτητη πολεοδομική ενότητα με χρήσεις γης Γενική Κατοικία και Πολεοδομικό Κέντρο.

Η **περιοχή Π.Ε. 7** βρίσκεται εντός των ορίων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Ελευσίνας, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 50651/1575/06-03-1992 Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 391 Δ722-04-1992) και τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα με την υπ' αριθμ. 21727/25-05-2005 Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 627 Δ713-06-2005). Η περιοχή αποτελεί ανεξάρτητη πολεοδομική ενότητα με χρήσεις γης Αμιγής Κατοικία.

Οι εν λόγω μελέτες για τις πολεοδομικές ενότητες ΠΕ6 και ΠΕ7 έχουν ολοκληρωθεί και παραληφθεί οριστικά από τον Δήμο Ελευσίνας (542/23 και 543/23 αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου) και έχουν εγκριθεί από το αρμόδιο συμβούλιο ΣΥΠΟΘΑ στις 29-07-2021 – πρακτικό 5) και στις 05-10-2021 - πρακτικό 6, τα οποία και επισυνάπτονται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.

Κατά το διάστημα εκπόνησης των πολεοδομικών μελετών των Πολεοδομικών Ενοτήτων ΠΕ6 και ΠΕ7, έγιναν πέντε (5) αναρτήσεις των πολεοδομικών μελετών συμμορφούμενοι προς κατευθύνσεις και παρατηρήσεις, ολοκληρώθηκε η διαδικασία της κτηματογράφησης, εγκρίθηκαν οι σχετικές γεωλογικές μελέτες, οριοθετήθηκε ο Σαρανταπόταμος και έχουν γνωμοδοτήσει θετικά οι αρμόδιες υπηρεσίες στο πλαίσιο τήρησης των οριζόμενων από την κείμενη νομοθεσία.

Η ΣΜΠΕ, συντάσσεται από την απαίτηση του Πρακτικού Επεξεργασίας 111/2022 του ΣτΕ, σύμφωνα με το οποίο υποβάλλονται σε διαδικασία ΣΠΕ Πολεοδομικές Μελέτες που προβλέπονται από τον ανώτερο σχεδιασμό (ΓΠΣ στην συγκεκριμένη περίπτωση), εφόσον

ο ανώτερος σχεδιασμός, δεν έχει υποβληθεί σε διαδικασία ΣΠΕ.

Στο Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής δεν γίνεται ειδική αναφορά για τις οικιστικές περιοχές πέρα των όσων αναφέρονται στην παράγραφο 2 του Άρθρου 5 «Βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, εξοικονόμηση πόρων, αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή»

«2. Επιδιώκεται η κάλυψη των οικιστικών αναγκών, κυρίως εντός της θεσμοθετημένης αστικής γης, με βάση την αρχή της συμπαγούς πόλης.

Ως συμπαγής πόλη νοείται η ανάπτυξη και προώθηση προς έγκριση των οικιστικών περιοχών - πολεοδομικών ενότητων που έχουν προβλεφθεί από τα εγκεκριμένα ΓΠΣ ως περιοχές επέκτασης της πόλης, προκειμένου να περιορίζεται η αστική διάχυση.

Επομένως ορθώς προωθείται η πολεοδόμηση στις Π.Ε. 6 και 7 της Ελευσίνας.

Παρότι, οι σχετικές ρυθμίσεις που αφορούν στην ΠΕ 6 και ΠΕ 7 έχουν αποτελέσει αντικείμενο περιβαλλοντικού ελέγχου κατά την εκπόνηση της ΣΜΠΕ του νέου ΡΣΑ, δηλαδή της υπερκείμενης πράξης χωροταξικού σχεδιασμού, συντάχθηκε και Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ώστε να εξειδικεύσει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της οικιστικής ανάπτυξης των περιοχών. Μπορεί ο πληθυσμός να παρουσιάζει στασιμότητα, αλλά τόσο η Ελευσίνα όσο και η ευρύτερη περιοχή αποτελούν έναν από τους σημαντικότερους βιομηχανικούς και εμπορικούς κόμβους της Αττικής, και η ανάπτυξη του τομέα logistics στην περιοχή έχει κερδίσει έδαφος τα τελευταία χρόνια, κυρίως λόγω της στρατηγικής της θέσης και της αναβάθμισης των υποδομών. Στην Ελευσίνα έχουν θεσμοθετηθεί χρήσεις γης που αφορούν σε επιχειρηματικά πάρκα, βιομηχανικές ζώνες και ζώνες χονδρεμπορίου, (ενδεικτικά αναφέρεται ότι ολοκληρώθηκε εντός 2023 ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην Περιοχή Χονδρεμπορίου Στρίφι Ελευσίνας), οι οποίες προσελκύουν και θα προσελκύσουν μεγάλες επιχειρήσεις προσφέροντας θέσεις εργασίας και δημιουργώντας έτσι την ανάγκη κατοικίας στην περιοχή»

Περιοχή Μελέτης

Η περιοχή εφαρμογής του Σχεδίου ταυτίζεται με τις προς πολεοδόμηση περιοχές – πολεοδομικές ενότητες ΠΕ6 και ΠΕ7.

Η περιοχή μελέτης του Σχεδίου ορίζεται η Δ.Ε. Ελευσίνας του Δήμου Ελευσίνας, σύμφωνα με τα περιεχόμενα και τους χάρτες της παρούσας, καθώς και σύμφωνα με την σχετική Απόφαση της Αρχής Σχεδιασμού που στην συγκεκριμένη περίπτωση είναι το Δημοτικό Συμβούλιο

Φορέας Έργου – Μελετητής Έργου

Φορέας έργου: ΔΗΜΟΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ

Διεύθυνση: Χατζηδάκη και Δήμητρος 41, ΤΚ 19200 Ελευσίνα

Υπεύθυνος Έργου: Αλεξάνδρα Μυτηλιναίου/ τηλέφωνο: 2105537221/ e-mail: texniki@elefsina.gr

Μελετητής: Χαράλαμπος Λιονής

Διεύθυνση: Αριστοφάνους 28-30 18757 Κερατσίνι/ τηλέφωνο: 2104326679/ e-mail: xlionis@gmail.com

ii. Περιεχόμενα (33) σχετικής μελέτης (232 σελίδων) μετά συνοδευτικών σχεδίων

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	7
2 ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ	13
3 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	20
4 ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	24
5 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	58
6 ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ	127

7 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	134
8 ΕΚΤΙΜΗΣΗ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ	164

iii. ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στη ΣΜΠΕ γίνεται αναγνώριση της υφιστάμενης κατάστασης περιβάλλοντος στην περιοχή μελέτης. Παρουσιάζονται στοιχεία του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και γίνεται διερεύνηση των πιέσεων που ασκούνται στο περιβάλλον από τις δραστηριότητες της περιοχής.

Ως προς το φυσικό περιβάλλον παρατηρήθηκαν τα εξής:

Μορφολογία:

Η μεγαλύτερη έκταση της περιοχής μελέτης, στο δυτικό περιθώριο του Θριάσιου πεδίου, είναι πεδινή, με πολύ μικρές εδαφικές κλίσεις που δεν ξεπερνούν γενικά το 5% και τοπικά το 10%.

Εξάιρεση αποτελούν τοπικά σε πρηνή της κοίτης του Σαρανταπόταμου, καθώς και μικρής σχετικά εκτάσεις ανθρακικές μάζες νοτιοδυτικά και δυτικά ης πόλης της Ελευσίνας, με αυξημένες εδαφικές κλίσεις, εκτός των προς πολεοδόμηση περιοχών.

Τα δύο (2) προς πολεοδόμηση τμήματα (βλ. και χάρτες Π.3 και Π.4), έχουν συνολικό εμβαδό 1.408,472 στρεμμάτων περίπου και αποτελούν την επεκταση του Σχέδιου Πόλης της Δ.Ε. Ελευσίνας προς βορρά. Η Δ.Ε. Ελευσίνας που εντάσσονται τα τμήματα αυτά, συνορεύει ανατολικά με το Δήμο Ασπροπύργου Δ-ΒΔ με τη ΔΕ Μαγούλας και ΝΔ με το Δήμο Μάνδρας - Ειδυλλίας.

Τα υψόμετρα του φυσικού εδάφους, στα τμήματα, κυμαίνονται περίπου από +26 ΒΔ μέχρι +8 ΝΑ. Οι εδαφικές κλίσεις δεν ξεπερνούν γενικά το 5% και τοπικά το 10%. Οι κατευθύνσεις των εδαφικών κλίσεων έχουν φορά προς τον Σαρανταπόταμο, πλην του ΝΑ τμήματος της Π.Ε. 6, αποστραγγίζεται νότια.

Στην περιοχή της μελέτης παρατηρούνται ανθρωπογενείς παρεμβάσεις, αναφερόμενοι κυρίως στο δομημένο περιβάλλον, με κατασκευές κτιρίων και ανάλογες διαμορφώσεις-παρεμβάσεις, οι οποίες δεν δημιουργούν προβλήματα ευστάθειας, με βάση τη σημερινή κατάσταση διαμόρφωσης.

Επισημαίνεται ότι στην έκταση της περιοχής μελέτης δεν παρατηρούνται ενεργές κατολισθήσεις ή ερπυσμοί εδάφους.

Υδρογραφικό δίκτυο:

Τα προς πολεοδόμηση τμήματα διαχωρίζονται από το χείμαρρο Σαρανταπόταμο, του οποίου η υδρολογική λεκάνη καλύπτει επιφάνεια 343 τ.χλμ περίπου και αποτελεί και τον κύριο αποστραγγιστικό «αγωγό» του Θριάσιου Πεδίου. Αποστραγγίζει τις βόρειες κλιτύες του όρους Πατέρα, το ανατολικό ήμισυ του όρους Κιθαιρώνα, τις νότιες κλιτύες της οροσειράς της Πάστρας, μεταξύ Πάρνηθας και Κιθαιρώνα, και μικρό τμήμα της ΝΔ Πάρνηθας. Εκβάλλει στο Σαρωνικό κόλπο, ανατολικά της πόλης της Ελευσίνας.

Από γεωμορφολογική άποψη, χαρακτηρίζεται ένα 5ης τάξης καλά αναπτυγμένο υδρογραφικό δίκτυο. Το γενικότερο σύστημα του ποταμού αποτελείται από δύο επιμέρους υδρογραφικά δίκτυα, το ρέμα του Αγίου Γεωργίου και το ρέμα Πελκές. Μετά τη συμβολή των ανωτέρω ρεμάτων, στην περιοχή Καμάρι και λίγο πριν από την έξοδο στο ΒΔ περιθώριο του Θριάσιου Πεδίου, ο χείμαρρος αλλάζει διεύθυνση από ΔΒΔ-ΑΝΑ σε Β-Ν.

Ποιοτική γεωμορφολογική ανάλυση των επιμέρους υδρογραφικών δικτύων έδειξε ότι οι τύποι αυτών ποικίλουν, αντικατοπτρίζοντας παράγοντες που επηρεάζουν τις συνθήκες διάβρωσης και διαμόρφωσης των διαφόρων γεωμορφών, όπως η λιθολογία και η τεκτονική της ευρύτερης περιοχής. Οι περιοχές έντονου διαμελισμού του ανάγλυφου, που παρατηρούνται κατά τόπους, οι σχετικά ασταθείς συνθήκες και ένα νέο στάδιο εξέλιξης που έχει αποτυπωθεί στις κεντρικές κοίτες των ρεμάτων του Αγίου Γεωργίου και Πελκές, αποτελούν ενδείξεις ανύψωσης των δυτικών τμημάτων και μια γενική αναγέννηση της περιοχής.

ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΧΕΙΜΑΡΡΟΥ ΣΑΡΑΝΤΑΠΟΤΑΜΟΥ

Κατά την εκπόνηση της παρούσας μελέτης έχει ληφθεί υπόψη η μελέτη «Μελέτη οριοθέτησης Σαρανταπόταμου, τμήμα από ΧΘ 0+900 μέχρι ΧΘ 3+877», η οποία συντάχθηκε σε συνέχεια της με ΑΠ Δ10/21747 π.ε./5-9-02 απόφασης Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ εκπόνησης της μελέτης «Τροποποιήσεις – συμπληρώσεις υφισταμένων και σύνταξη νέων μελετών αποχέτευσης ομβρίων υδάτων περιέχων αρμοδιότητας της Δ/νσης Δ10 εντός Λεκάνης Απορροής Κηφισού».

Η μελέτη οριοθέτησης εγκρίθηκε αρμοδίως και η απόφαση έγκρισης δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 1120/Β/2007.

Η υδραυλική μελέτη στο υπό πολεοδόμηση τμήμα που μελετάται, προέβλεπε διευθέτηση, η οποία κατά μήκος της περιοχής μελέτης έχει ολοκληρωθεί.

Σύμφωνα με τη μελέτη αυτή, διευθετείται σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, η κοίτη του Σαρανταπόταμου, που παρουσίαζε στο παρελθόν μεγάλη ανεπάρκεια και αποτελούσε μόνιμο κίνδυνο για τις κατάντη κατοικημένες περιοχές της Ελευσίνας. Οι υπερχειλίσεις και η πρόκληση ζημιών σε ιδιοκτησίες είναι επαναλαμβανόμενο φαινόμενο με συχνές εμφανίσεις στο παρελθόν.

Σεισμικότητα:

Σύμφωνα με το Χάρτη Ζωνών Επικινδυνότητας της Ελλάδος, του Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού 2000 (ΦΕΚ 1154/12.08.2003), η υπό μελέτη περιοχή κατατάσσεται στη ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας II. Ο σεισμικός συντελεστής (α) για τη ζώνη αυτή ορίζεται ως 0,24.

Χλωρίδα – Πανίδα:

Στην άμεση περιοχή του έργου, δεν υπάρχουν σπάνια ή απειλούμενα είδη χλωρίδας.

Η πανίδα της περιοχής μελέτης δεν χαρακτηρίζεται από σημαντική ποικιλία ή αξία και περιορίζεται στα αναφερόμενα στην μελέτη είδη, οι μηχανισμοί βιολογικής προσαρμογής των οποίων δείχνουν ανοχή στις ανθρωπογενείς δραστηριότητες.

Ως προς το ανθρωπογενές περιβάλλον συνοψίζονται τα ακόλουθα:

Υποδομές:

Ο Δήμος Ελευσίνας διαθέτει ικανοποιητική εξυπηρέτηση από τα Δημόσια Μέσα Μεταφοράς, τα οποία συμβάλλουν στο να αποφευχθεί η χρήση ΙΧ αυτοκινήτων, τα οποία εντείνουν μεταξύ άλλων την κυκλοφορία και το πρόβλημα στάθμευσης που αντιμετωπίζει η περιοχή, αλλά και στις συλλεκτήριες οδούς.

Υπεύθυνος φορέας για τη λειτουργία και τη συντήρηση του δικτύου ύδρευσης είναι η ΕΥΔΑΠ.

Η αποχέτευση ακαθάρτων απολήγει στο Κέντρο Επεξεργασίας Λυμάτων Θριάσιου (ΚΕΛΘ) της ΕΥΔΑΠ. Το υφιστάμενο δίκτυο αποτελείται από πλαστικούς σωλήνες (κυρίως PVC), διαφόρων διαμέτρων, φρεάτια επίσκεψης, καθώς και από άλλες συσκευές – εξαρτήματα, όπως ειδικά τεμάχια σε συμβολές, διατάξεις καθαρισμού καταθλιπτικών αγωγών, κλπ. Το δίκτυο προβλέπεται να επεκταθεί στις προς πολεοδόμηση περιοχές, με την εφαρμογή των πολεοδομικών μελετών.

Για την ηλεκτροδότηση, το δίκτυο μεταφοράς της ΔΕΗ το οποίο βρίσκεται εντός των ορίων του Δήμου Ελευσίνας αποτελείται από γραμμές Μέσης Τάσης.

Αρχαιολογικοί και Πολιτιστικοί χώροι:

Εντός της μελετώμενης περιοχής της ΠΕ 6 βρίσκεται ο αρχαιολογικός χώρος του Αδριάνειου Υδραγωγείου, ο οποίος διασχίζει την περιοχή περίπου στη μέση της και η προβλεπόμενη ζώνη προστασίας του προτείνεται να είναι πλάτους 40μ., αντί του εύρους των 30μ. που προβλέπεται στο ΦΕΚ 627/Δ/13-06-2005.

Γενικά σε όλο το χώρο των υπό πολεοδόμηση τμημάτων δεν καταγράφονται άλλοι πολιτιστικοί χώροι.

Στην περιοχή μελέτης καταγράφονται:

1. Αρχαιολογικός χώρος Ελευσίνας (ΥΑ 25666/984 ΦΕΚ 265/Β/1957-10-01 και ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ03/21765/967 ΦΕΚ 279/Β/1987-06-09). Εντός του χώρου βρίσκεται το

αρχαιολογικό μουσείο Ελευσίνας, ο μεταβυζαντινός Ναός των Εισοδίων της Θεοτόκου (ΦΕΚ 194/Α/1923-07-17), τρία διατηρητέα κτήρια (ΦΕΚ 103/Δ/1990-03-06) και το νεώτερο μνημείο του Πύργου του Ρολογιού (ΦΕΚ 337/Δ/2021-06-10).

2. Αρχαιολογικός χώρος ρωμαϊκής γέφυρας Ελευσινιακού Κηφισού (ΥΑ 25666/984 ΦΕΚ 265/Β/1957- 10-01).

Πληθυσμός - Δημόσια Υγεία:

Το προτεινόμενο Σχέδιο δεν επηρεάζει με άμεσο τρόπο τον πληθυσμό και τη δημόσια υγεία.

Όμως, η εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου θα έχει θετικές επιπτώσεις στους τομείς της ρύπανσης (αέρα, εδάφους, νερών) και του θορύβου, αλλά και στην ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος, με χωροταξικά εύλογη αναδιάρθρωση των χρήσεων εντός αυτών.

Ως εκ τούτου, το προτεινόμενο Σχέδιο επηρεάζει προς τη θετική κατεύθυνση τους υποστρωματικούς παράγοντες που μπορούν να επιφέρουν αλλαγές στο επίπεδο της ανθρώπινης υγείας.

Έδαφος – Υπέδαφος:

Το προτεινόμενο Σχέδιο αναμένεται να έχει έμμεσες, αλλά θετικές επιπτώσεις στους εδαφοϋδατικούς πόρους της περιοχής, αφού αυτό συμπεριλαμβάνει μεταξύ άλλων την διατήρηση και ενίσχυση της βλάστησης

Ενδεχομένως να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις μικρής έντασης στην διαμόρφωση των χώρων κατασκευής των κτιρίων κατά την εφαρμογή των πολεοδομήσεων. Οι επιπτώσεις αυτές όμως, δεν παρουσιάζουν στρατηγικό χαρακτήρα.

Αέρας - Κλιματικοί Παράγοντες:

Το προτεινόμενο Σχέδιο δε δύναται να επιφέρει δυσμενείς επιπτώσεις στρατηγικού χαρακτήρα όσον αφορά στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του αέρα.

Συμπερασματικά, οι επιπτώσεις του Σχεδίου στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον δεν είναι στρατηγικού χαρακτήρα και σε κάθε περίπτωση κινούνται προς τη θετική κατεύθυνση.

Υγρά και Στερεά Απόβλητα:

Όσον αφορά στον τομέα των αποβλήτων, το Σχέδιο δε επιβαρύνει το περιβάλλον με υγρά και στερεά απόβλητα. Για τα υγρά απόβλητα, υπάρχει δίκτυο που συνδέεται με το κεντρικό αποχετευτικό δίκτυο της Πρωτεύουσας. Τα απορρίμματα συλλέγονται και μεταφέρονται στον ΧΥΤΑ Φυλής. Έτσι η εφαρμογή του Σχεδίου θα είναι θετική.

Ενέργεια - Υποδομές: Το προτεινόμενο Σχέδιο δε δύναται να επιφέρει δυσμενείς επιπτώσεις στρατηγικού χαρακτήρα στον τομέα της ενέργειας και των υποδομών.

Με τη χωροταξικά ορθή διάρθρωση των χρήσεων που προτείνει το Σχέδιο και τη οριστικοποίηση τον καθορισμό των πολεοδομικών χρήσεων σε οργανωμένους χώρους δημιουργούνται οικονομίες κλίμακας, οι οποίες δεν θα οδηγήσουν σε μεγάλη αύξηση της καταναλισκόμενης ενέργειας.

Όσον αφορά στον τομέα των υποδομών, όπως αναφέρθηκε και στην προηγούμενη παράγραφο, η εφαρμογή του Σχεδίου θα έχει ιδιαίτερα θετικές επιπτώσεις, αφού θα οδηγήσει στην επίσπευση των διαδικασιών (μελέτες, κλπ) για τη προστασία και την ενίσχυση του πρασίνου.

Πολιτιστική Κληρονομιά - Τοπίο: Εντός της μελετώμενης περιοχής της ΠΕ 6 βρίσκεται ο αρχαιολογικός χώρος του Αδριάνειου Υδραγωγείου, ο οποίος διασχίζει την περιοχή περίπου στη μέση της και η προβλεπόμενη ζώνη προστασίας του προτείνεται να είναι πλάτους 40μ., αντί του εύρους των 30μ. που προβλέπεται στο ΦΕΚ 627/Δ/13-06-2005.

Ως εκ τούτου, η υλοποίηση του Σχεδίου θα έχει μόνιμες και στρατηγικού χαρακτήρα επιπτώσεις προς τη θετική κατεύθυνση όσον αφορά την ανάδειξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Χρήσεις Γης: Το προτεινόμενο Σχέδιο αποτελεί ένα κατεξοχήν σχέδιο που αφορά στο χωροταξικό εξορθολογισμό των χρήσεων γης στις προς πολεοδότηση περιοχές.

Η συγκεκριμένη αναδιάταξη των χρήσεων που προτείνεται έχει προκύψει από την πολεοδομική μελέτη και συμβάλλουν στις αναπτυξιακές δυνατότητες της περιοχής.

Ο εξορθολογισμός των χρήσεων ή η πρόβλεψη των προγραμματισμένων έργων υποδομής είναι πιθανό να απαιτήσει κάποιες αλλαγές, οι οποίες όμως εκτιμάται ότι δε συνδέονται με μεταβολές στρατηγικού επιπέδου, ενώ οι όποιες επιπτώσεις είναι τοπικού χαρακτήρα και χωρίς διαθεματική έκταση, με δυνατότητα πλήρους αντιμετώπισης σε μεταγενέστερα στάδια περιβαλλοντικής αδειοδότησης των επιμέρους αυτών επεμβάσεων.

Συμπερασματικά, το προτεινόμενο Σχέδιο όσον αφορά στον τομέα των χρήσεων γης ενδέχεται να προκαλέσει αρνητικές επιπτώσεις σε τοπικό επίπεδο, οι οποίες όμως μπορούν πλήρως να αντιμετωπιστούν σε μεταγενέστερα στάδια περιβαλλοντικής αδειοδότησης, ενώ αντίθετα σε στρατηγικό επίπεδο αναμένεται να έχει εξ' ολοκλήρου θετικές επιπτώσεις.

Βιοποικιλότητα - Χλωρίδα και Πανίδα: Το προτεινόμενο με την παρούσα μελέτη Σχέδιο δεν επηρεάζει με τρόπο άμεσο τη βιοποικιλότητα, τη χλωρίδα και την πανίδα της περιοχής εφαρμογής του. Όμως, με δεδομένες τις προβλέψεις του Σχεδίου που αφορούν την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και συνοψίζονται: στην προστασία και αναβάθμιση των περιοχών και περιοχών αστικού πράσινου, και στη διατύπωση συγκεκριμένων όρων και περιορισμών για τις παραρεμάτιες περιοχές (Κ.Χ. πρασίνου), στον καθορισμό των χρήσεων, κ.λ.π.

Επομένως, το προτεινόμενο Σχέδιο θα έχει θετικές επιπτώσεις, όχι όμως στρατηγικού χαρακτήρα λόγω της δόμησης, στον τομέα της βιοποικιλότητας, της χλωρίδας και της πανίδας.

Εδαφος - Χρήσεις γης - Χλωρίδα:

Το προτεινόμενο Σχέδιο αναμένεται να έχει έμμεσες, αλλά θετικές επιπτώσεις στους εδαφοϋδατικούς πόρους της περιοχής, αφού αυτό συμπεριλαμβάνει μεταξύ άλλων: τη αναβάθμιση των ζωνών περιαστικού πράσινου και την ανάπτυξη των αποχετευτικών υποδομών, την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και των στοιχείων του (π.χ. ρέματα, έδαφος, κλπ), τις οικονομίες κλίμακας που θα προκύψουν από τη χωροταξικά ορθή αναδιάταξη των διαφόρων χρήσεων.

Παρόλα αυτά, για την άμβλυνση των όποιων επιπτώσεων από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου προτείνονται τα εξής:

- Ουσιαστική διαβούλευση με τους εμπλεκόμενους φορείς και πολίτες, ώστε να επιτευχθεί η απαιτούμενη κοινωνική συναίνεση για τις προτεινόμενες αναδιατάξεις χρήσεων.
- Στα πλαίσια των επιμέρους αδειοδοτήσεων, να ληφθεί μέριμνα για την επίστευση των διαδικασιών των απαλλοτριώσεων σε περίπτωση που αυτές κριθούν αναγκαίες.
- Κατάλληλος σχεδιασμός των προβλεπόμενων έργων υποδομής στα επιμέρους στάδια περιβαλλοντικής αδειοδότησης, ώστε να ελαχιστοποιούνται οι απαιτήσεις σε κατάληψη εδάφους και υφιστάμενων χρήσεων.
- Η αναδιάρθρωση χρήσεων που θα προταθεί να απαλείφει ή έστω να μειώνει στο ελάχιστο τις ανάγκες απαλλοτριώσεων.
- Συχνοί έλεγχοι των αρμόδιων Υπηρεσιών για την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου.

ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Προσδιορισμός, διερεύνηση και ανάλυση των στόχων και του προγράμματος του Σχεδίου

Για τον ορθολογικότερο σχεδιασμό της μελλοντικής ανάπτυξης της ΔΕ Ελευσίνας του Δήμου Ελευσίνας, είναι απαραίτητο να ληφθούν υπόψη θέματα λόγω των οικιστικών χαρακτηριστικών της. Συγχρόνως, η αντιμετώπιση των θεμάτων αυτών δε, θα πρέπει να αποσυνδέεται από την περιβαλλοντική προστασία της περιοχής. Οι βασικοί άξονες επί των οποίων αναπτύσσεται το προτεινόμενο με την παρούσα μελέτη Σχέδιο συνοψίζονται στα εξής:

- Οργάνωση οικιστικού δικτύου, με βάση το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας / Αττικής (Ν.4277/2014), που υιοθετεί τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ/2005 συμπεριλαμβάνοντας τις περιοχές της ΠΕ6 και ΠΕ7 ως οικιστικούς υποδοχείς
- Ενίσχυση και ολοκλήρωση βασικών υποδομών (δίκτυο ομβρίων, οδοποιία κ.λ.π.)

- Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος (δασικές εκτάσεις, ρέματα κλπ).

Η σκοπιμότητα επόμενων της ΣΜΠΕ, εφόσον κρίνεται αναγκαία η εκπόνησή της, αναφέρεται στις προς πολεοδόμηση περιοχές ΠΕ6 και ΠΕ7 ως οικιστικούς υποδοχείς, που εναρμονίζονται πλήρως με τις κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχέδιο Αθήνας / Αττικής (Ν.4277/2014) και την εγκεκριμένη αντίστοιχη ΣΜΠΕ (βλ. και προηγούμενες παραγράφους) και εξυπηρετεί πλήρως τουλάχιστον αυτόν τον ανώτερο σχεδιασμό.

Σε κάθε περίπτωση η συγκεκριμένη ΣΜΠΕ, δεν μπορεί να ανατρέψει τον νομοθετικά κατοχυρωμένο ανώτερο σχεδιασμό (Ν.4277/2014). Το ίδιο συμβαίνει και στις αντίστοιχες περιπτώσεις εκπόνησης ΤΠΣ.

Στοιχεία Υπερκείμενων Σχεδιασμών

Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας Αττικής

Οι αρχές της για τα προς πολεοδόμηση τμήματα, θα πρέπει να συμβαδίζουν με τις αρχές του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής (Ν. 4277/2014), στο οποίο διατυπώνονται οι στρατηγικοί στόχοι σε επίπεδο Λεκανοπεδίου και προσδίδεται, αντίστοιχα, ο ρόλος των επιμέρους χωρικών ενοτήτων, οι κατευθύνσεις για την οργάνωσή τους, η οργάνωση αξόνων και πόλων ανάπτυξης. Το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας –Αττικής παραπέμπει σε σύνολο στόχων, κατευθύνσεων πολιτικής, προτεραιοτήτων, μέτρων και προγραμμάτων που προβλέπονται ως αναγκαία για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Βασικός στόχος του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, το οποίο έχει και θέση Περιφερειακού Σχεδίου για την Περιφέρεια Αττικής, αποτελεί:

- Η ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη της Αθήνας–Αττικής με τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων.
- Η βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, εξοικονόμηση πόρων, αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.
- Η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη.

Η βιώσιμη χωρική ανάπτυξη επιδιώκεται μέσω της κάλυψης των οικιστικών αναγκών, κυρίως εντός της θεσμοθετημένης αστικής γης, με βάση την αρχή της συμπαγούς πόλης με τους εξής τρόπους:

- βελτίωση της εσωτερικής συνοχής του συστήματος χωρικού σχεδιασμού και χωρικής διακυβέρνησης και διατύπωση κατευθύνσεων προς τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού,
- προώθηση ενός πολυκεντρικού και ιεραρχημένου συστήματος χωρικής οργάνωσης και αντιμετώπιση του μη δομημένου περιβάλλοντος ως κρίσιμου παράγοντα για τη βιωσιμότητα,
- οργάνωση της Αττικής σε ολοκληρωμένες Χωροταξικές Ενότητες (Χ.Ε.) με σχετική λειτουργική αυτοτέλεια, ιδιαίτερη φυσιογνωμία και συμπληρωματικότητα, δ) δραστικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, μέσω της σταδιακής κατάργησης των παρεκκλίσεων, ε) προώθηση ολοκληρωμένων προγραμμάτων αστικής αναζωογόνησης, στ) ανάπτυξη πολύπλευρου πλέγματος παρεμβάσεων μικρής, τοπικής κλίμακας, ένταξη των αστικών κενών στη λειτουργία της πόλης και επανάχρηση εγκαταλελειμμένων κτηρίων, ζ) συγκρότηση συνεχούς δικτύου σημαντικών χώρων πρασίνου και αξιοποίηση ευνοϊκών χώρων για την ανάπτυξη της αστικής φύτευσης, η) ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους και τους επισκέπτες.

Σύμφωνα με την προτεινόμενη, από το ΡΣΑ, οργάνωση του οικιστικού δικτύου και το οριζόμενο δίκτυο πολεοδομικών κέντρων ο Δήμος Ελευσίνας αποτελεί διαδημοτικό κέντρο ευρείας ακτινοβολίας εκτός Χωρικής Ενότητας Λεκανοπεδίου. Παράλληλα, ο Δήμος

Ελευσίνας εντάσσεται στη Χωρική Ενότητα του Θριασίου μαζί με τους Δήμους Ασπροπύργου και Φυλής. Οι αναπτυξιακές κατευθύνσεις για την περιοχή στοχεύουν στη δημιουργία οργανωμένων επιχειρηματικών περιοχών και την ανάδειξη νέων προωθητικών δραστηριοτήτων, στην ενίσχυση του ρόλου της περιοχής της Ελευσίνας ως πολιτιστικού και τουριστικού κέντρου, στη δημιουργία αξόνων ανάπτυξης με την αξιοποίηση των νέων μεγάλων οδικών και σιδηροδρομικών αξόνων που διαπερνούν την περιοχή και στην ενσωμάτωση προηγμένης τεχνολογίας στις παραγωγικές δραστηριότητες και στις υπηρεσίες με στόχο και την σταδιακή μείωση της περιβαλλοντικής υποβάθμισης.

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

- Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Ελευσίνας (ΦΕΚ 391/Δ/1992, όπως τροποποιήθηκε με τις σχετικές αποφάσεις που δημοσιεύθηκαν στα ΦΕΚ 627/Δ/2005 και ΦΕΚ138Δ/2022)

Ο σχεδιασμός της περιοχής μελέτης ακολουθεί τις γενικότερες κατευθύνσεις του αναθεωρημένου ΓΠΣ του Δήμου Ελευσίνας.

Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 6

Το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δήμου Ελευσίνας, προβλέπει μεταξύ άλλων, στον λειτουργικό πολεοδομικό ιστό της Ελευσίνας, την Πολεοδομική Ενότητα 6, για την οποία προτείνει πολεοδόμηση σύμφωνα με τα ακόλουθα στοιχεία:

- Επιφάνεια ευρύτερης περιοχής μελέτης 730 στρέμματα (από τη μέτρηση επί του κτηματογραφικού διαγράμματος, η προς πολεοδόμηση επιφάνεια της Π.Ε.6 ανέρχεται σε 611 στρέμματα)
- Μέση πυκνότητα 20 άτομα/Ha
- Συντελεστής δόμησης 0,6
- Χρήσεις γης: Γενική Κατοικία - άρθρο 3 του Π.Δ. 23.2/6.3.87 (ΦΕΚ 166/Δ) με εξαίρεση τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, πλην των εργαστηρίων ζαχαροπλαστικής και αρτοποιίας και Καθορισμός ζώνης παρά την Εθνική Οδό ως κέντρο Δήμου με χρήση Πολεοδομικού Κέντρου - άρθρο 4 του Π.Δ. 23.2/6.3.87 (ΦΕΚ 166/Δ) με εξαίρεση τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, πλην των εργαστηρίων ζαχαροπλαστικής, αρτοποιίας και οικοτεχνίας
- Διατήρηση των ρεμάτων που υφίσταται στην περιοχή και εξασφάλιση ελεύθερων χώρων πρασίνου πλάτους τουλάχιστον 20μ. εκατέρωθεν της κοίτης του Σαρανταποτάμου, με διατήρηση της ανοιχτής διατομής του ρέματος μεαπομάκρυνση των υφιστάμενων παράνομων χρήσεων και παράλληλη διαμόρφωση, πρόβλεψη που καθιστά το υπόψη ρέμα γραμμικό πόλο αναψυχής και πρασίνου
- Καθορισμός ζώνης προστασίας για το Αδριάνειο Υδραγωγείο εύρους 30μ. (ΦΕΚ 627/Δ/13-06-2005). Ωστόσο, από την Γ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων ζητείται ζώνη προστασίας πλάτους 50 μέτρων (υπ' αριθ. πρωτ. Φ6/Ι/1559/21-04-2010 έγγραφο).
- Γενική εκτίμηση αναγκών σε γη για κοινωνική υποδομή, όπως δίδεται στον πίνακα που ακολουθεί :

Πίνακας. Πίνακας εκτίμησης αναγκών γης Γ.Π.Σ. 1992 για κοινωνική υποδομή στη Π.Ε. 6
Ελεύθεροι Χώροι - Τοπικές πλατείες Αθλητικοί Χώροι Παιδικές χαρές Νηπιαγωγεία – Δημοτικά Έδρα Τοπικής Επιτροπής Πρόνοια – Παιδικός Σταθμός ΚΑΠΗ
3στρ. 1,5στρ. 1στρ. 2,7στρ. 0,3στρ. 0,2στρ. 1

Σημειώνεται ότι στο Γ.Π.Σ. Δήμου Ελευσίνας, ως δυτικό όριο της Π.Ε.6. ορίζεται η οδός Κυπραίου. Ωστόσο, η προς πολεοδόμηση έκταση υπολείπεται κατά το τμήμα που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Κυπραίου και Γ. Κουβίδη, καθώς ανήκει στην οικιστική περιοχή «Παράδεισος» (ΠΕ 5) και έχει ήδη πολεοδομηθεί (ΦΕΚ 532/Δ/27-7-1988, ΦΕΚ 1286/Δ/5-11- 1996). Επομένως το δυτικό όριο της ΠΕ 6 λαμβάνεται επί της οδού Κουβίδη. Επίσης, στην προς πολεοδόμηση έκταση δεν συμπεριλαμβάνονται τα οικοδομικά τετράγωνα εκατέρωθεν της οδού Στρ. Φράγκου καθώς ανήκουν στην οικιστική περιοχή «Παράδεισος» (ΠΕ 5) και έχουν ήδη πολεοδομηθεί (ΦΕΚ 532/Δ/27-7-1988, ΦΕΚ 1286/Δ/5-

11-1996). Η εξαίρεση των παραπάνω ζωνών, ελέγχεται ως προς τις πολεοδομικές λειτουργίες.

Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 7

Το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δήμου Ελευσίνας του 1992, προβλέπει μεταξύ άλλων, στον λειτουργικό πολεοδομικό ιστό της Ελευσίνας, την Πολεοδομική Ενότητα 7, για την οποία προτείνει πολεοδόμηση σύμφωνα με τα ακόλουθα στοιχεία:

- Επιφάνεια ευρύτερης περιοχής μελέτης 946 στρέμματα (από τη μέτρηση της Π.Ε.7 επί του κτηματογραφικού διαγράμματος, η προς πολεοδόμηση επιφάνεια ανέρχεται σε περίπου 798 στρέμματα)
- Μέση πυκνότητα 20 άτομα/Ha
- Συντελεστής δόμησης 0,4
- Χρήσεις γης: Αμιγής Κατοικία - άρθρο 2 του Π.Δ. 23.2/6.3.87 (ΦΕΚ 166/Δ)
- Εξασφάλιση ελεύθερων χώρων πρασίνου πλάτους τουλάχιστον 20μ. εκατέρωθεν της κοίτης του Σαρανταποτάμου, με διατήρηση του ρέματος ανοιχτού, πρόβλεψη που καθιστά το υπόψη ρέμα γραμμικό πόλο αναψυχής και πρασίνου
- Καθορισμός ζώνης πρασίνου πλάτους 25μ. μεταξύ του ορίου της Π.Ε.7 και του αεροδρομίου, για την προστασία της περιοχής κατοικίας.
- Καθορισμός χώρου τριτοβάθμιας τεχνολογικής εκπαίδευσης (ΤΕΙ) στην περιοχή Κουραμάνη-Ελαιουργική.
- Διατήρηση των ρεμάτων που υφίσταται στην περιοχή
- Χαρακτηρισμός του παράλληλου προς τον Σαρανταπόταμο δρόμου ως δευτερεύουσας οδικής αρτηρίας (υπερτοπικής σημασίας), ο οποίος συνδέει την Π.Ε.7 με το Θριάσιο Νοσοκομείο, τη Λεωφόρο ΝΑΤΟ και εκείθεν με την Αττική οδό και το σταθμό του προαστιακού σιδηροδρόμου.
- Πρόβλεψη γνωμοδότησης του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας για τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης
- Γενική εκτίμηση αναγκών σε γη για κοινωνική υποδομή, όπως δίδεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας. Πίνακας εκτίμησης αναγκών γης Γ.Π.Σ. 1992 για κοινωνική υποδομή στη Π.Ε. 7

Θεωρητική χωρητικότητα	Ελεύθεροι Χώροι	Πρασίνου	Αθλητικοί χώροι	Εκπαίδευση	Πολιτισμός	Πρόνοια	Νηπιαγωγεία	Δημοτικά	Γυμνάσια/Λύκεια	(άτομα)	(στρ.)	(στρ.)	(στρ.)
3503	28,0	19,3	1,1	1	2,5	1	2,8	2,5	0,7	0,7			

Σημειώνεται στην παρούσα μελέτη ως όριο της Π.Ε.7 προς το νότο ορίζεται το όριο της περιοχής

Κουραμάνη-Ελαιουργική (χώρος τριτοβάθμιας τεχνολογικής εκπαίδευσης - ΤΕΙ) ο οποίος εξαιρείται από την ΠΕ 7 και την παρούσα μελέτη.

iv. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Γεωγραφικά και Γενικά στοιχεία

Η περιοχή Μελέτης των προτεινόμενων πολεοδομήσεων, αναφέρεται στην Δ.Ε. Ελευσίνας του Δήμου Ελευσίνας.

Ο Δήμος Ελευσίνας ανήκει στην Περιφέρεια Αττικής - Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα.

Ο Δήμος Ελευσίνας, σύμφωνα με τη διοικητική μεταρρύθμιση του Καλλικράτη, Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87/Α) αποτελεί, πλέον, Δημοτική Ενότητα του ενιαίου νέου Δήμου Ελευσίνας – Μαγούλας. Υπάγεται στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, έχει έκταση 37.06τ.χλμ.

Ως Περιοχή Εφαρμογής της Μελέτης ορίζονται τα δύο (2) προς πολεοδόμηση τμήματα Π.Ε. 6 και Π.Ε. 7 (βλ. χάρτες Π.3 και Π.4 στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ), που έχουν συνολικό εμβαδό

1.408,472 στρεμμάτων περίπου και αποτελούν την επεκταση του Σχέδιου Πόλης της Δ.Ε. Ελευσίνας προς βορρά. Η Δ.Ε. Ελευσίνας που εντάσσονται τα τμήματα αυτά, συνορεύει ανατολικά με το Δήμο Ασπροπύργου Δ- ΒΔ με τη ΔΕ Μαγούλας και ΝΔ με το Δήμο Μάνδρας - Ειδυλλίας.

Ο Πληθυσμός του Δήμου ανέρχεται στους 29.902 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2011, ενώ ο αντίστοιχος της Δ.Ε. Ελευσίνας ανέρχεται σε 24.910 κατοίκους (απογραφή του 2011) και 24.971 (απογραφή του 2021). Έδρα του Δήμου Ελευσίνας – Μαγούλας είναι η πόλη της Ελευσίνας.

Για τη ΔΕ Ελευσίνας η εκτίμηση του πραγματικού πληθυσμού για το 2021, ανέρχεται σε 24.921 κατοίκους

Με βάση στοιχεία της απογραφής 2021, στον Δήμο Ελευσίνας ο μόνιμος πληθυσμός κατά τόπο γέννησης έχει τα εξής στοιχεία:

-Η πλειοψηφία των μόνιμων κατοίκων στον Δήμο και στις επιμέρους Δημοτικές Ενότητες και οικισμούς, είναι γεννημένοι στην Ελλάδα σε ίδια σχεδόν αναλογία με την Περιφέρεια Αττικής, με εξαίρεση τον οικισμό του Νέου Πόντου εν αντιθέσει με την Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής όπου το ποσοστό των μόνιμων κατοίκων που έχει γεννηθεί στο εξωτερικό, είναι υψηλότερο, σε σχέση με την Περιφέρεια Αττικής και τον Δήμο.

-Στις επιμέρους Δημοτικές Ενότητες, χαμηλότερο σε σχέση με τον Δήμο είναι το ποσοστό των μόνιμων κατοίκων γεννημένων στο εξωτερικό στον οικισμό της Μαγούλας (11% έναντι 13% στον Δήμο).

-Σημαντικό αλλά όχι πολύ υψηλό, σε σύγκριση με την Περιφέρεια Αττικής, είναι το ποσοστό των γεννημένων σε άλλους Δήμους (36,9%) με την πλειοψηφία αυτών να προέρχεται από Δήμους άλλων Περιφερειακών Ενοτήτων

Καθορισμός περιοχής μελέτης

Α. Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.) 6

Τα όρια της περιοχής μελέτης είναι απολύτως σαφή, σύμφωνα με την κτηματογράφηση της περιοχής και καθορίζονται:

- ανατολικά και βόρεια από τον Σαρανταπόταμο,
- ανατολικότερα από την Λεωφόρο Γέλας και πέραν αυτής από το όριο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΠΕ 4 (ΦΕΚ 1165/Δ/2-12-1986, ΦΕΚ 1187/Δ/31-12-2002),
- νότια από την Εθνική Οδό Αθηνών – Κορίνθου (ΠΑΘΕ), επί του ορίου απαλλοτριώσεως
- δυτικά από την οδό Γ. Κουβίδη και πέραν αυτής από το όριο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΠΕ 5 (ΦΕΚ 532/Δ/27-7-1988, ΦΕΚ 1286/Δ/5-11-1996).

Το όριο παρά τον Σαρανταπόταμο ορίζεται στη θεσμοθετημένη γραμμή οριοθέτησης (δεξιά όχθη) του ρέματος (ΦΕΚ 1120/Β/05.07.2007).

Η Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης αναφέρεται σε μια συνολική έκταση 610.643,41τ.μ., που καλύπτει το σύνολο της Π.Ε.6, που χαρακτηρίζεται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Ελευσίνας με χρήση Γενικής Κατοικίας που περιλαμβάνει Πολεοδομικό Κέντρο.

Στην κτηματογράφηση καταγράφηκαν 249 ιδιοκτησίες με συνολική επιφάνεια 592.166,29τ.μ. Οι υπάρχοντες δρόμοι έχουν συνολική επιφάνεια 18.451,34τ.μ. Οι προβλεπόμενες ζώνες προστασίας για το χείμαρρο Σαρανταπόταμο και το Αδριάνειο Υδραγωγείο δεν έχουν απαλλοτριωθεί και ανήκουν σε ιδιώτες, ο χαρ ακτήρας τους δε ως πράσινο και ως κοινόχρηστοι χώροι, θα διασφαλισθεί με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης βάσει των Ν.1337/1983 και Ν.2508/1997. Η έκταση της Ζώνης Προστασίας Σαρανταποτάμου (πλάτους 20μ.) είναι 30.820τ.μ., ενώ η Ζώνη Προστασίας του Αδριάνειου Υδραγωγείου πλάτους 40μ. (52μ. με τους εκατέρωθεν πεζόδρομους) όπως προτείνεται από την πολεοδομική μελέτη, καλύπτει έκταση 15.515 τ.μ.

Το σύνολο της έκτασης, εκτός των δρόμων, αποτελεί ιδιόκτητη γη, συμπεριλαμβανομένης της έκτασης που φέρεται ως ιδιοκτήτης ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ). Σύμφωνα και με το υπ' αριθ. πρωτ. 243063/03.06.2019 έγγραφο της

Δ/νσης Πολιτικής Γης, εντός της περιοχής μελέτης δεν υπάρχει κάποιο δικαίωμα κυριότητας προς όφελος του Ελληνικού Δημοσίου.

Β. Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.) 7

Τα όρια της περιοχής μελέτης και εδώ είναι απολύτως σαφή, σύμφωνα με την κτηματογράφηση της περιοχής και καθορίζονται βόρεια και ανατολικά από την περίφραξη του Στρατιωτικού Αεροδρομίου Ελευσίνας (112 Πτέρυγα Μάχης) και νότια και δυτικά από την κοίτη του χειμάρρου Σαρανταπόταμου. Για τον προσδιορισμό του ορίου της μελέτης παρά τον Σαρανταπόταμο έχει ληφθεί υπ' όψη τόσο η θεσμοθετημένη γραμμή οριοθέτησης του ρέματος της αριστερής όχθης (ΦΕΚ 1120/Β/05.07.2007), όσο το όριο απαλλοτρίωσης του Σαρανταπόταμου που παρασχέθηκε από την ΕΥΔΑΠ σύμφωνα με το υπ' αριθμ. Πρωτ/λου 384457/03-05-2011 έγγραφο της ΕΥΔΑΠ (Υπηρεσία Τοπογραφίας και Ακίνητης Περιουσίας).

Επισημαίνεται ωστόσο ότι η εγκεκριμένη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας της ΠΕ 7 καθορίζει ζώνη προστασίας πλάτους 10μ. κατά μήκος του ρέματος του Σαρανταπόταμου η οποία καθορίζεται ως Ζώνη Προστασίας πρανών ρέματος από φορτίσεις ανάντη κατασκευών (περιοχή ακατάλληλη για δόμηση). Επιλέγεται λοιπόν από την πολεοδομική μελέτη να εξαιρεθεί η εν λόγω ζώνη από τον σχεδιασμό και επομένως το όριο της πολεοδόμησης τοποθετείται στο όριο αυτής της ζώνης, δηλαδή σε απόσταση 10μ. από την γραμμή οριοθέτησης του ρέματος.

Η Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης αναφέρεται σε μια συνολική έκταση 797.828,54 τ.μ., που καλύπτει το σύνολο της Π.Ε.7 που χαρακτηρίζεται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Ελευσίνας με χρήση αμιγούς κατοικίας, ενώ δεν συμπεριλαμβάνεται σε αυτή το τμήμα της Π.Ε.7 που προορίζεται για χρήση τριτοβάθμιας τεχνολογικής εκπαίδευσης (ΤΕΙ). Το σύνολο της έκτασης, εκτός των δρόμων, αποτελεί ιδιόκτητη γη. Σύμφωνα και με το υπ' αριθ. πρωτ. 258721/06.06.2019 έγγραφο της Δ/νσης Πολιτικής Γης, εντός της περιοχής μελέτης δεν υπάρχει κάποιο δικαίωμα κυριότητας προς όφελος του Ελληνικού Δημοσίου. Από την κτηματογράφηση καταγράφηκαν 371 ιδιοκτησίες με συνολική επιφάνεια 769.741,23τ.μ., που συνεπάγεται ότι οι υπάρχοντες δρόμοι καλύπτουν συνολική επιφάνεια 44 περίπου στρεμμάτων.

Οι προβλεπόμενες ζώνες προστασίας από το χείμαρρο και την περίφραξη του αεροδρομίου, ο χαρακτηρισμός τους δε ως πράσινο θα διασφαλισθεί με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης βάσει του Ν.1337/1983 και του Ν.2508/1997.

Αναγκαιότητα του Σχεδίου

Η ΣΜΠΕ, συντάσσεται από την απαίτηση του Πρακτικού Επεξεργασίας 111/2022 του ΣΤΕ, σύμφωνα με το οποίο υποβάλλονται σε διαδικασία ΣΠΕ Πολεοδομικές Μελέτες που προβλέπονται από τον ανώτερο σχεδιασμό (ΓΠΣ στην συγκεκριμένη περίπτωση), εφόσον ο ανώτερος σχεδιασμός, δεν έχει υποβληθεί σε διαδικασία ΣΠΕ.

Όμως το εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Ελευσίνας του Δήμου Ελευσίνας (Αποφαση 50651/1575/1992 – ΦΕΚ 391Δ/1992 όπως τροποποιήθηκε με τις Αποφάσεις 21727/2005 – ΦΕΚ 627Δ/2005 και ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/26013 /970/2022-ΦΕΚ138Δ/2022), δεν είναι σαφές ότι δεν έχει υποβληθεί σε διαδικασία ΣΠΕ.

Πιο συγκεκριμένα με το έγγραφο αρ. πρωτ. 234195/24.02.2025 της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής, που επισυνάπτεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ, αναφέρεται:

«Σχετικά με την παρατήρηση ότι το Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Ελευσίνας εγκρίθηκε χωρίς να τηρηθεί η διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης, σας γνωρίζουμε ότι η οδηγία με αριθμ. 2001 / 42 / ΕΚ "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, εκδόθηκε από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο στις 27 Ιουνίου 2001. Η ανωτέρω οδηγία ενσωματώθηκε στο Ελληνικό περιβαλλοντικό Δίκαιο αρκετά αργότερα, το 2006, με την από 28-6-2006 ΚΥΑ με αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.10717, η οποία δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 1225Β75-9-2006. Την

ΚΥΑ ενσωμάτωσης της περιβαλλοντικής οδηγίας στο ελληνικό δίκαιο της Χώρας ακολούθησε η υπ' αριθμ. Οικ. 129756/8-6-2007 Εγκύκλιος ΥΠΕΧΩΔΕ με θέμα «Διευκρινήσεις σχετικά με τα σχέδια και ταπρογράμματα για τα οποία απαιτείται Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ). Στην Εγκύκλιο οδηγία μεταξύ άλλων διευκρινίζεται ότι για την έγκριση των πολεοδομικών μελετών δεν απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας της ΣΠΕ, καθώς αυτές αποτελούν εφαρμογή πολεοδομικού σχεδιασμού ανώτερου επιπέδου (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή άλλου σχεδίου χρήσεων γης).

Σχετικά με το ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/26013/970/2022 (ΦΕΚ 138 Δ72022) αυτό αφορά σε «Αναθεώρηση τμήματος του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Ελευσίνας του Δήμου Ελευσίνας (ν. Αττικής) στην Πολεοδομική Ενότητα 3 και στην περιοχή του ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑπρος εξυγίανση «Καλυμπάκι» και όχι σε συνολική Αναθεώρηση του ΓΠΣ, το οποίο συνεχίζει να είναι σε ισχύ. Κατά την Αναθεώρηση δεν απαιτήθηκε από την διοίκηση η τήρηση διαδικασίας ΣΜΠΕ, γεγονός που αποδεικνύει ότι δεν απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας της ΣΠΕ, καθώς αυτές αποτελούν εφαρμογή πολεοδομικού σχεδιασμού ανώτερου επιπέδου (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή άλλου σχεδίου χρήσεων γης).

Ακολούθως, το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής (ν. 4277/ 2014), με το οποίο εγκρίθηκε ταυτόχρονα και η στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του σχεδίου, έλαβε υπόψη τα ισχύοντα ΓΠΣ και για αυτό στους χάρτες που τον συνοδεύουν και συνδημοσιεύονται στο ΦΕΚ, προσδιορίζεται σαφώς ότι η ΠΕ 6 και η Π.Ε. 7 του Δήμου Ελευσίνας αφορούν οικιστικούς υποδοχείς.

Σύμφωνα με το άρθρο 9 «Κατευθύνσεις για την οργάνωση Χωρικών Ενοτήτων» του Ρ.Σ.Α.Α. οι αναπτυξιακές κατευθύνσεις για την περιοχή στοχεύουν στη δημιουργία οργανωμένων επιχειρηματικών περιοχών και την ανάδειξη νέων προωθητικών δραστηριοτήτων, στην ενίσχυση του ρόλου της περιοχής της Ελευσίνας ως πολιτιστικού και τουριστικού κέντρου, στη δημιουργία αξόνων ανάπτυξης με την αξιοποίηση των νέων μεγάλων οδικών και σιδηροδρομικών αξόνων που διαπερνούν την περιοχή και στην ενσωμάτωση προηγμένης τεχνολογίας στις παραγωγικές δραστηριότητες και στις υπηρεσίες με στόχο και την σταδιακή μείωση της περιβαλλοντικής υποβάθμισης.

«2. Επιδιώκεται η κάλυψη των οικιστικών αναγκών, κυρίως εντός της θεσμοθετημένης αστικής γης, με βάση την αρχή της συμπαγούς πόλης ...»

Ως συμπαγής πόλη νοείται η ανάπτυξη και προώθηση προς έγκριση των οικιστικών περιοχών - πολεοδομικών ενοτήτων που έχουν προβλεφθεί από τα εγκεκριμένα ΓΠΣ ως περιοχές επέκτασης της πόλης, προκειμένου να περιορίζεται η αστική διάχυση.

Επομένως ορθώς προωθείται η πολεοδόμηση στις Π.Ε. 6 και 7 της Ελευσίνας.

Παρότι, οι σχετικές ρυθμίσεις που αφορούν στην ΠΕ 6 και ΠΕ 7 έχουν αποτελέσει αντικείμενο περιβαλλοντικού ελέγχου κατά την εκπόνηση της ΣΜΠΕ του νέου ΡΣΑ, δηλαδή της υπερκείμενης πράξης χωροταξικού σχεδιασμού, συντάχθηκε και Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ώστε να εξειδικεύσει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της οικιστικής ανάπτυξης των περιοχών. Μπορεί ο πληθυσμός να παρουσιάζει στασιμότητα, αλλά τόσο η Ελευσίνα όσο και η ευρύτερη περιοχή αποτελούν έναν από τους σημαντικότερους βιομηχανικούς και εμπορικούς κόμβους της Αττικής, και η ανάπτυξη του τομέα logistics στην περιοχή έχει κερδίσει έδαφος τα τελευταία χρόνια, κυρίως λόγω της στρατηγικής της θέσης και της αναβάθμισης των υποδομών. Στην Ελευσίνα έχουν θεσμοθετηθεί χρήσεις γης που αφορούν σε επιχειρηματικά πάρκα, βιομηχανικές ζώνες και ζώνες χονδρεμπορίου, (ενδεικτικά αναφέρεται ότι ολοκληρώθηκε εντός 2023 ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην Περιοχή Χονδρεμπορίου Στρίφι Ελευσίνας), οι οποίες προσελκύουν και θα προσελκύσουν μεγάλες επιχειρήσεις προσφέροντας θέσεις εργασίας και δημιουργώντας έτσι την ανάγκη κατοικίας στην περιοχή»

Με βάση τα ανωτέρω, αλλά και εκείνα που αναφέρονται στις διατάξεις του Ν. 4277/2014 « Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας Αττικής και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 156 Α'/1-8-2014),

αναφορικά με τη Βιώσιμη Ανάπτυξη και τη Οικιστική Ανάπτυξη και Πολεοδομική Οργάνωση, που έχουν προαναφερθεί, εναπόκειται στην αρμόδια Αρχή ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ της έγκρισης της ΣΜΠΕ, να αποφανθεί για την αναγκαιότητα ή μη απαίτησης εκπόνησης της ΣΠΜΕ, στα πλαίσια της έγκρισης των Πολεοδομικών Μελετών ΠΕ 6 και ΠΕ7.

Το σχέδιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥ-ΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 (ΦΕΚ 1225Β), παράγραφος 1 άρθρου 3, που καθορίζει τις χρήσεις γης.

Η αναγκαιότητα της πολεοδομικής μελέτης, προκύπτει από:

- τον εντοπισμό των περιοχών που χρήζουν προστασίας με τον καθορισμό των χρήσεων γης
- το καθορισμό όρων δόμησης και Ο.Τ.
- την αξιολόγηση της συμβατότητας των επιμέρους χρήσεων γης
- την ιεράρχηση του οδικού δικτύου σε συνδυασμό με την κυκλοφοριακή οργάνωση της περιοχής, τις κυκλοφοριακές της συνδέσεις, τα προγραμματιζόμενα οδικά έργα και Μέσα Μαζικών Μεταφορών - δίκτυα τεχνικής υποδομής και την εξασφάλιση ασφαλών διαδρομών για τους πεζούς, και
- την εναρμόνιση των προτεινόμενων χρήσεων γης με όσα καταγράφηκαν πιο πάνω

Με βάση το Ν.2742/1999, τα ΓΠΣ αποτελούν την εξειδίκευση των Στρατηγικών Χωροταξικών σχεδίων της Περιφέρειας και των τυχόν χωροταξικών κατευθύνσεων σε επίπεδο σημερινών Δημοτικών Κοινοτήτων και Δημοτικών Ενοτήτων.

Η παρούσα μελέτη εξετάζει με περιβαλλοντικά κριτήρια το προτεινόμενο Σχέδιο.

ν. Γενικές αρχές του έργου

Προς Πολυλεοδόμηση Περιοχές

Α. Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.) 6

Η Π.Ε.6 αποτελεί μια περιφερειακή γειτονιά της πόλης της Ελευσίνας, σε μικρή απόσταση από το κέντρο της, που λόγω της ύπαρξης του Σαρανταπόταμου και του αεροδρομίου δεν αναπτύχθηκε σύμμετρα με τις άλλες περιφερειακές περιοχές της πόλης. Η γειτνίαση με τον ΠΑΘΕ δημιουργεί σε όλο το μέτωπο της ενότητας εντάσεις χρήσεων αλλά και δόμησης.

Η κυρίαρχη χρήση μεταξύ των υπαρχουσών είναι η κατοικία που σχετίζεται με την γεωργική εκμετάλλευση. Οι υφιστάμενες κατοικίες είναι μικρά μονώροφα και διώροφα κτίρια (καταμετρήθηκαν περίπου 125 κτίσματα), αρκετά έχουν προκήπιο και εξεταζόμενα μακροσκοπικά δείχνουν να έχουν επαρκή ασφάλεια από πλευράς στατικής και υγιεινής, δημιουργούν δε μικρές γειτονιές που κρίνεται σκόπιμο να ενταχθούν στον γενικό σχεδιασμό, με την κατάλληλη λειτουργική αναβάθμισή τους που θα προταθεί από την παρούσα μελέτη, με στόχευση την διατήρηση του χαρακτήρα τους.

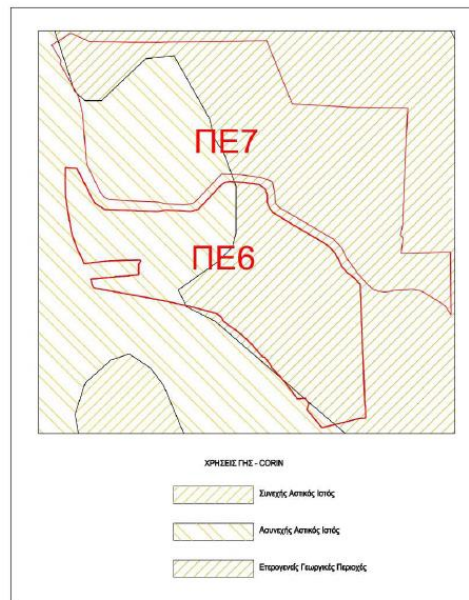
Σημαντική παρουσία διαπιστώνεται από τον δευτερογενή τομέα με βιοτεχνικούς χώρους (αυθαίρετα εγκατεστημένους) με κυρίαρχη χρήση αυτή της βιομηχανικής – βιοτεχνικής αποθήκης. Στην περιοχή μελέτης υπάρχουν βιοτεχνικές μονάδες και αποθήκες, μερικές από τις οποίες έχουν εγκαταλειφθεί.

Ωστόσο, επισημαίνεται ότι η μεγαλύτερη σε επιφάνεια έκταση της Π.Ε.6 είναι αδόμητη, με μεγάλα αρόσιμα κτήματα και δενδροκαλλιέργειες. Οι εκτάσεις αυτές δεν εμπίπτουν σε γη υψηλής παραγωγικότητας. Κτηνοτροφικές μονάδες δεν υπάρχουν στην έκταση, εκτός από μερικά μικρά πτηνοτροφεία.

Εντός της μελετώμενης περιοχής της ΠΕ 6 βρίσκεται ο αρχαιολογικός χώρος του Αδριάνειου Υδραγωγείου, οποίος διασχίζει την περιοχή περίπου στη μέση της, ωστόσο σημειώνεται ότι η έκταση του είναι καθορισμένη από το ισχύον ΓΠΣ, αλλά από αρχαιολογική άποψη δεν έχει οριοθετηθεί.

Επιπλέον, κατά μήκος της Λεωφόρου Γέλας διέρχεται αγωγός καυσίμων, αρμοδιότητας του Γενικού Επιτελείου Αεροπορίας, ενώ στο νότιο τμήμα της ΠΕ.6 υφίσταται δουλεία διέλευσης του αγωγού των ΕΛΠΕ ΑΕ.

Η Π.Ε.6 αναπτύχθηκε στα τελευταία 50 χρόνια. Με την πρόοδο της αστικοποίησης και την εισροή εργατικού δυναμικού στις βιομηχανίες και βιοτεχνίες του Θριάσιου Πεδίου από τα τέλη της δεκαετίας του '50, η αστικοποίηση της περιαστικής γης άρχισε με κατατμήσεις γηπέδων σε μικρά τεμάχια, που στη συνέχεια άρχισαν να οικοδομούνται είτε για στέγαση των νέων οικιστών είτε για βιοτεχνίες, δημιουργώντας βαθμιαία τους σημερινούς πυρήνες οίκησης και παραγωγής. Το μεγάλο ποσοστό αδόμητης γης προσδίδει δυναμικό υψηλής ποιοτικής βελτίωσης με την επικείμενη ρυμοτόμηση, σε επίπεδο πολύ ανώτερο από αυτό των έσω περιοχών της πόλης της Ελευσίνας.



Σχήμα 5-3 Χρήσεις Γης κατά CORIN στη περιοχή των προς πολεοδόμηση περιοχών Π.Ε. 6 και Π.Ε. 7

Σχήμα Χρήσεις Γης κατά CORIN στη περιοχή των προς πολεοδόμηση περιοχών Π.Ε. 6 και Π.Ε. 7

Σε επίπεδο κτιριακού αποθέματος, τα υπάρχοντα κτίσματα (κατοικίες κυρίως), στην πλειονότητα τους, βρίσκονται σε καλή και μέτρια κατάσταση. Οι κατασκευές κατοικιών, εξεταζόμενες μακροσκοπικά, κατά κανόνα φαίνονται σταθερές από άποψη ασφάλειας και αντοχής, είναι σχετικά πρόσφατης κατασκευής και επιδέχονται βελτιώσεων.

Όσον αφορά στις υποδομές και τις εξυπηρετήσεις η Π.Ε.6 διαθέτει στοιχειωδώς ασφαλτοστρωμένο δίκτυο δρόμων που εξυπηρετεί τις περισσότερες ιδιοκτησίες που έχουν δομηθεί και τις αγροτικές δραστηριότητες. Σε όλες τις κατοικίες υπάρχει παροχή πόσιμου νερού από το δίκτυο του Δήμου. Δεν έχει ακόμα προβλεφθεί δίκτυο αποχέτευσης και η απορροή των ακαθάρτων γίνεται σε βόθρους.

Αναφορικά με τα δίκτυα κοινής εξυπηρέτησης, υπάρχει πλήρης κάλυψη ηλεκτρικής ενέργειας από δίκτυα μέσης και χαμηλής τάσης της ΔΕΗ και παροχή τηλεφωνικής σύνδεσης του ΟΤΕ. Η επιφάνεια των υφιστάμενων δρόμων φτάνει μόλις το 3,02% της πολεοδομικής ενότητας. Το δίκτυο δρόμων είναι πολύ περιορισμένο και εξυπηρετεί τις υπάρχουσες ομάδες κατοικιών και τις μονάδες βιομηχανίας/βιοτεχνίας/αποθηκών.

Οι περισσότεροι δρόμοι είναι ασφαλτοστρωμένοι με μικρού πλάτους οδόστρωμα. Οι υπόλοιποι είναι αμμοχαλικόστρωτοι και μικρού πλάτους επίσης. Χαρακτήθηκαν περιστασιακά για εξυπηρέτηση των πρώτων οικιστών και λειτουργικά δεν επαρκούν για να εξυπηρετήσουν τις σημερινές ανάγκες από την αυξανόμενη εισροή αυτοκινήτων και την έλλειψη χώρου στάθμευσης εκτός οικοπέδων. Εξάιρεση αποτελεί η Λεωφόρος Γέλας και τμήματα δρόμων παρά την εθνική οδό που λειτουργούν σαν παράδρομος (service road).

Β. Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.) 7

Η κυρίαρχη εδώ, μεταξύ των υπαρχουσών, χρήση είναι η κατοικία και οι γεωργικές εκμεταλλεύσεις. Οι υφιστάμενες κατοικίες (καταμετρήθηκαν περίπου 240 κτίσματα) είναι μικρά μονώροφα και σπανίως διώροφα περιποιημένα κτίρια, αρκετά έχουν προκήπιο και εξεταζόμενα μακροσκοπικά δείχνουν να έχουν επαρκή ασφάλεια από στατικής και υγιεινής

πλευράς, δημιουργούν δε μικρές γειτονιές που κρίνεται σκόπιμο να διατηρηθούν, με την κατάλληλη λειτουργική αναβάθμιση τους που θα προταθεί από την παρούσα μελέτη.

Στην περιοχή μελέτης υπάρχουν, επίσης, βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες και αποθήκες, μερικές από τις οποίες έχουν εγκαταλειφθεί (όπως π.χ. οι εγκαταστάσεις της Ελαιουργικής).

Ωστόσο, η μεγαλύτερη σε επιφάνεια έκταση της Π.Ε.7 είναι αδόμητη, με μεγάλα αρόσιμα κτήματα και δενδροκαλλιέργειες (κυρίως φυσιτικές και λίγες ελιές), που δεν εμπίπτουν σε γη υψηλής παραγωγικότητας. Κτηνοτροφικές μονάδες δεν υπάρχουν στην έκταση, εκτός από μερικά μικρά πτηνοτροφεία. Σε μερικά οικόπεδα εκτρέφονται πρόβατα.

Σημειώνεται επίσης, ότι κατά μήκος της Λεωφόρου Γέλας διέρχεται αγωγός καυσίμων, αρμοδιότητας του Γενικού Επιτελείου Αεροπορίας

Η Π.Ε.7 αναπτύχθηκε οικιστικά στα τελευταία 50 χρόνια. Με την πρόοδο της αστικοποίησης και την εισροή εργατικού δυναμικού στις βιομηχανίες και βιοτεχνίες του Θριάσιου Πεδίου από τα τέλη της δεκαετίας του '70, η αστικοποίηση της περιφερειακής γης άρχισε με κατατμήσεις γηπέδων σε μικρά τεμάχια, που στη συνέχεια άρχισαν να οικοδομούνται είτε για στέγαση των νέων οικιστών είτε για βιοτεχνίες, δημιουργώντας βαθμιαία τους σημερινούς μικρούς και σημειακά ανεπτυγμένους πυρήνες οίκησης και παραγωγής. Η σημερινή εικόνα της περιοχής χαρακτηρίζεται από πυρήνες οικιστικής ανάπτυξης κατά μήκος των οδών Κομνηνών, Σαμαράκη, Κτενίδη, τέρμα Σαρανταπόταμου και στο τρίγωνο μεταξύ των οδών Γέλας, Μακεδονίας και Σαρανταπόταμου, που χωρίς να έχει ακόμα ενταχθεί στο ρυμοτομικό σχέδιο της Ελευσίνας, διαθέτουν ικανοποιητική υποδομή σε προσπέλαση και εξυπηρέτησεις. Το μεγάλο ποσοστό αδόμητης γης προσδίδει δυναμικό υψηλής ποιοτικής βελτίωσης με την επικείμενη ρυμοτόμηση, σε επίπεδο πολύ ανώτερο από αυτό των έσω περιοχών της Ελευσίνας. Το μεγάλο ποσοστό αδόμητης γης οφείλεται κυρίως στα μεγάλα μεγέθη ιδιοκτησιών.

Σε επίπεδο κτιριακού αποθέματος, τα υπάρχοντα κτίσματα (κατοικίες κυρίως), στην πλειονότητα τους, βρίσκονται σε καλή και μέτρια κατάσταση. Οι κατασκευές κατοικιών, εξεταζόμενες μακροσκοπικά, κατά κανόνα φαίνονται σταθερές από άποψη ασφάλειας και αντοχής, είναι σχετικά πρόσφατης κατασκευής και επιδέχονται βελτιώσεων.

Όσον αφορά στις υποδομές και τις εξυπηρετήσεις, η Π.Ε.7 διαθέτει περιορισμένο ασφαλτοστρωμένο δίκτυο δρόμων που εξυπηρετεί τις περισσότερες ιδιοκτησίες που έχουν δομηθεί και τις αγροτικές δραστηριότητες. Σε όλες τις κατοικίες υπάρχει παροχή πόσιμου νερού από το δίκτυο του Δήμου. Δεν έχει ακόμα προβλεφθεί δίκτυο αποχέτευσης και η απορροή των ακαθάρτων γίνεται σε βόθρους. Αναφορικά με τα δίκτυα κοινής εξυπηρέτησης, υπάρχει πλήρης κάλυψη ηλεκτρικής ενέργειας από δίκτυα μέσης και χαμηλής τάσης της ΔΕΗ και παροχή τηλεφωνικής σύνδεσης του ΟΤΕ.

Η επιφάνεια των υφιστάμενων δρόμων φτάνει μόλις το 5,44% της πολεοδομικής ενότητας. Το δίκτυο δρόμων είναι πολύ περιορισμένο και εξυπηρετεί τις υπάρχουσες ομάδες κατοικιών και τις μονάδες βιομηχανίας/βιοτεχνίας, για τις οποίες το ΓΠΣ/2005 με την πρόβλεψη της αμιγούς κατοικίας, επιβάλλει τη σταδιακή μεταφορά τους εκτός της Π.Ε.7 ή σε ΒΙΟ.ΠΑ.

Οι περισσότεροι δρόμοι (Γέλας, Σαρανταπόταμου, Μακεδονίας, Φράγκου, Δάφνης, Κτενίδη, Κομνηνών, κλπ) είναι ασφαλτοστρωμένοι με μικρού πλάτους οδόστρωμα. Οι υπόλοιποι είναι αμμοχαλικόστρωτοι και μικρού πλάτους. Χαρακτήθηκαν περιστασιακά για εξυπηρέτηση των πρώτων οικιστών και λειτουργικά δεν επαρκούν για να εξυπηρετήσουν τις σημερινές ανάγκες από την αυξανόμενη εισροή αυτοκινήτων και την έλλειψη χώρου στάθμευσης εκτός των ιδιοκτησιών.

Οι υφιστάμενες χρήσεις γης της περιοχής μελέτης, σημειώνονται στους χάρτες Π 3.1 και Π 3.2

Με βάση τις εκτιμήσεις για την εισφορά γης, στη φάση αυτή προβλέπεται ότι η γη που θα μείνει για ανάπτυξη κατοικίας θα είναι της τάξης των 380στρ. περίπου. Με βάση τον προβλεπόμενο Σ.Δ., που ορίζεται σε 0,6 εκτιμάται ότι σε κατάσταση πλήρους κορεσμού θα πραγματοποιηθούν στο σύνολο της Π.Ε.6 περίπου 228.000τ.μ. δομημένου χώρου χρήσεων που εμπίπτουν στις γενικές χρήσεις της Γενικής Κατοικίας και του Πολεοδομικού Κέντρου.

Η θέση της Π.Ε.6 σε σχέση με το κέντρο της Ελευσίνας, το πολύ καλό περιβάλλον και οι συνθήκες οίκησης, σε συνδυασμό με μια πρόβλεψη άνετης κυκλοφοριακής σύνδεσης με το κέντρο της πόλης, θα δώσει ώθηση για μια ταχεία ανάπτυξη της Π.Ε.6 σε συνδυασμό, πάντα και με την Π.Ε.7, η οποία τελεί παράλληλα υπό πολεοδόμηση. Για τον υπολογισμό του πληθυσμού χωρητικότητας της Π.Ε.6 καθορίστηκε το μέγεθος των 2.759 κατοίκων κατά μέσο όρο, όπως υπολογίστηκε από το ΓΠΣ/2005.

Επειδή λόγω των σταθερών/περιοριστικών εξωτερικών ορίων της η Π.Ε.6 δεν έχει μεσοπρόθεσμη προοπτική εξεύρεσης χώρων για νέες κοινόχρηστες και κοινωφελείς ανάγκες σε παρακείμενες «εκτός σχεδίου» εκτάσεις, η παρούσα μελέτη κρίνει σκόπιμο να επιχειρήσει μια ανετότερη πρόβλεψη κοινόχρηστων και κοινωφελούς σκοπού χώρων, που θα επιτρέψουν τη λειτουργική προσαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου σε ένα πιθανό μεγαλύτερο πληθυσμιακό μέγεθος, το οποίο ενδέχεται να προκύψει από τις εξής πιθανές εξελίξεις στο μέλλον:

-Προσθήκη νέων χρήσεων από μια μελλοντική αναθεώρηση του ΓΠΣ Ελευσίνας -Αύξηση του πληθυσμού, με απαίτηση περισσότερων χώρων για κοινωνική υποδομή.

-Απομάκρυνση μέρους ή όλου του αεροδρομίου και απόδοση του χώρου σε άλλες χρήσεις, με επίπτωση στο κυκλοφοριακό σύστημα των Π.Ε.6 και Π.Ε.7.

Πιο συγκεκριμένα, η κοινωνική υποδομή του ΓΠΣ για το προβλεπόμενο μέγεθος των 2.759 κατοίκων, είναι σχετικά αντιπροσωπευτική από πλευράς καλύψεως των προβλέψεων των σταθεροτύπων (ΦΕΚ 285/Δ/5.3.04), προσαρμοσμένα στο επίμηκες σχήμα της Π.Ε.6, όσον αφορά αφ' ενός σε αυτόν καθ' αυτόν τον πληθυσμό και αφ' ετέρου στην εκπαίδευση (κυρίως των κατώτερων βαθμίδων προσχολικής ηλικίας και δημοτικού).

Πίνακας. Απαιτούμενης γης Κοινωφελών/Κοινόχρηστων για τη Π.Ε.6

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ	ΜΕΓΕΘΟΣ
ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΗ ΓΗ		
Νηπιαγωγείο ->	2.759 x 2%	=55 55 x 20τ.μ. =1.100τ.μ
Δημοτικό ->	2.759 x 10%	=276 276 x 11τ.μ. =3.036τ.μ.
Γυμνάσιο ->	2.759 x 5%	=138 138 x 11τ.μ. =1.518τ.μ.
Λύκειο ->	2.759 x 4%	=110 110 x 11τ.μ. =1.210τ.μ.
Βρεφονηπιακός Σταθμός>	2.759 x 2%	=55 55 x 12τ.μ. =660τ.μ.
Αθλητισμός ->	2.759	=2.759 x 5,5τ.μ. =15.174τ.μ.
Πολιτισμός ->	2.759	=2.759 x 0,5τ.μ. =1.380τ.μ.
ΚΑΠΗ	1 μονάδα	

Στο πλαίσιο των όσων διατυπώθηκαν παραπάνω, τίθεται ως βασική επιδίωξη η εξασφάλιση της βέλτιστης δυνατής λειτουργικής πληρότητας, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ/2005, των προδιαγραφών και των σταθεροτύπων, με την ελάχιστη δυνατή όχληση της διαμορφωμένης κοινωνικο-τεχνικής κατάστασης, στόχος που πρακτικά συνεπάγεται την κατά το δυνατόν αποφυγή ρυμοτόμησης κατοικιών και τη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων.

Η ομαλή μορφολογία του εδάφους (απουσία λόφων και ρεμάτων εντός της περιοχής μελέτης), η απουσία λοιπών θεσμικών δεσμεύσεων (αρχαιολογικοί χώροι, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, κ.α.) πέρα από την ύπαρξη του Αδριάνειου Υδραγωγείου και η πρόβλεψη της χρήσης της Γενικής Κατοικίας και του Πολεοδομικού Κέντρου, σε συνδυασμό με τη μη δόμηση μεγάλων τμημάτων της ενότητας, παρέχει δυνατότητες ισόρροπης ανάπτυξης και επιπλέον δυνατότητα ανάπτυξης δραστηριοτήτων αναψυχής και πρασίνου

κατά μήκος και εκατέρωθεν της κοίτης του Σαρανταπόταμου, στοιχεία που δημιουργούν ευνοϊκές συνθήκες για μια άρτια ρυμοτόμηση της ΠΕ.6, σύμφωνα, με τις παραπάνω αρχές.

Παράλληλα, η Π.Ε.6 μελετάται και ελέγχεται σε συνδυασμό με την βορειότερη Π.Ε.7, δεδομένου ότι οι δύο περιοχές αποτελούν ένα δίπολο και ως τέτοιο θα πρέπει να αντιμετωπιστούν με «κέντρο βάρους» τον Σαρανταπόταμο και τις παραρεμάτιες πολεοδομικές λειτουργίες.

Το ΓΠΣ/2005 του Δήμου Ελευσίνας έθεσε τη βάση της οικιστικής αξιοποίησης της Πολεοδομικής Ενότητας 6 με την αρμονική της ένταξή της στον πολεοδομικό ιστό της Ελευσίνας. Οι αρχές σχεδιασμού της πολεοδομικής μελέτης καθορίζονται κατά κανόνα με προγραμματικό τρόπο από το ισχύον ΓΠΣ. Έτσι διαφαίνεται μια καλύτερη διαχείριση ένταξης με διάταξη των ΟΤ παράλληλα με την Εθνική Οδό και με απόδοση σε αυτά χρήσης Πολεοδομικού Κέντρου, εσώτερον και παράλληλα αναπτύσσεται η χρήση της Γενικής Κατοικίας, ενώ μετά τον σχηματισμό του Σαρανταπόταμου βόρεια (ΠΕ 7) προκύπτει χρήση Αμιγούς Κατοικίας, με αποτέλεσμα τη σταδιακή μετάβαση από τις εντονότερες και πιο οχλούσες χρήσεις προς τις ηπιότερες, όσο αυξάνεται και η απόσταση από την Εθνική Οδό.

Η εκτέλεση των έργων αντιπλημμυρικής προστασίας στο χείμαρρο σε συνδυασμό με τις γέφυρες που κατασκευάστηκαν ή προγραμματίζεται να κατασκευαστούν, και τους γραμμικούς άξονες πρασίνου εκατέρωθεν της κοίτης του Σαρανταπόταμου, η μη δόμηση μεγάλης έκτασής της περιοχής και ο χαμηλός συντελεστής δόμησης που ορίζει το ΓΠΣ, δίνουν στην Π.Ε.6 τη δυνατότητα ανάδειξης της ως ένα ενδιαφέρον και άρτια οργανωμένο πολεοδομικό συγκρότημα.

Ιδιαίτερα επισημαίνεται ότι η γειτνίαση της Π.Ε.6 με την Εθνική Οδό Αθηνών – Κορίνθου δημιουργεί ένα ιδιαίτερο πολεοδομικό δεδομένο, αφού μεγάλες εκτάσεις έχουν καταληφθεί από χρήσεις που διαμορφώνουν «μέτωπο» που απαιτεί εξορθολογισμό και πολεοδομική παρέμβαση ώστε να μην διαιωνιστεί ένα «φράγμα» αποκλεισμού μεταξύ της Π.Ε.6 και της Εθνικής Οδού.

Β. Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.) 7

Με βάση τις εκτιμήσεις για την εισφορά γης, στη φάση αυτή προβλέπεται ότι η γη που θα μείνει για ανάπτυξη κατοικίας θα είναι της τάξης των 450,7 στρεμμάτων (55,37%). Με τον προβλεπόμενο μέσο Σ.Δ. του 0,4 εκτιμάται ότι σε κατάσταση πλήρους κορεσμού θα πραγματοποιηθούν στο σύνολο της ΠΕ.7 180,3 στρ. δομημένου χώρου χρήσεων αμιγούς κατοικίας. Ο καθορισμός της χωρητικότητας της ενότητας από το ΓΠΣ/2005 ανέρχεται σε 3.503 άτομα.

Η παραδοχή ενός συντελεστή κορεσμού προφανώς δεν συνεπάγεται ότι νομοτελειακά θα πραγματοποιηθούν οι προβλεπόμενες εξελίξεις. Η θέση της Π.Ε.7 σε σχέση με το κέντρο της Ελευσίνας, το πολύ καλό περιβάλλον και οι συνθήκες οίκησης, σε συνδυασμό με μια πρόβλεψη άνετης κυκλοφοριακής σύνδεσης με το κέντρο της πόλης, θα δώσει ώθηση για μια ταχεία ανάπτυξη της ΠΕ.7.

Επειδή λόγω των σταθερών εξωτερικών ορίων της, η Π.Ε.7 δεν έχει μεσοπρόθεσμη προοπτική εξεύρεσης χώρων για νέες κοινόχρηστες και κοινωφελείς ανάγκες σε παρακείμενες «εκτός σχεδίου» εκτάσεις, η μελέτη κρίνει σκόπιμο να επιχειρήσει μια ανετότερη πρόβλεψη κοινόχρηστων και κοινωφελούς σκοπού χώρων, που θα επιτρέψουν τη λειτουργική προσαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου σε ένα πιθανό μεγαλύτερο πληθυσμιακό μέγεθος, το οποίο ενδέχεται να προκύψει από τις εξής πιθανές εξελίξεις στο μέλλον:

-Πρόσθεση νέων χρήσεων από μια μελλοντική αναθεώρηση του ΓΠΣ Ελευσίνας (εγκαταστάσεις υγείας, αθλητισμός, ανώτατα ιδρύματα, φοιτητικές εστίες για τους σπουδαστές, κλπ)

-Αύξηση του πληθυσμού, με απαίτηση περισσότερων χώρων για κοινωνική υποδομή.

-Απομάκρυνση μέρους ή όλου του αεροδρομίου και απόδοση του χώρου σε άλλες χρήσεις, με επίπτωση στο κυκλοφοριακό σύστημα της ΠΕ.7.

Πιο συγκεκριμένα, η κοινωνική υποδομή του ΓΠΣ για το προβλεπόμενο μέγεθος των 3.500 κατοίκων, είναι σχετικά συντηρητική από πλευράς καλύψεως των προβλέψεων των σταθεροτύπων (ΦΕΚ 285/Δ/5.3.04), προσαρμοσμένα στο επίμηκες σχήμα της ΠΕ 7 που φτάνει σε μήκος τα 2 χιλιόμετρα, όσον αφορά αφ' ενός σε αυτόν καθ' αυτόν τον πληθυσμό και αφ' ετέρου στην εκπαίδευση, (κυρίως των κατώτερων βαθμίδων προσχολικής ηλικίας και δημοτικού).

Σύμφωνα με τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη τα σταθερότυπα προβλέπονται τα εξής:

□ Έναντι μιας μονάδας νηπιαγωγείου που προβλέπει το ΓΠΣ, χωροθετούνται δύο νηπιαγωγεία, με γνώμονα η ακτίνα εξυπηρέτησης να μην υπερβαίνει τα 400-500μ.

□ Έναντι ενός δημοτικού σχολείου που προβλέπει το ΓΠΣ, χωροθετούνται δύο δημοτικά, με γνώμονα ότι απαιτείται ένα σχολείο ανά 1.800 κατοίκους και η ακτίνα εξυπηρέτησης δεν πρέπει να είναι πάνω από 800μ.

□ Χωροθετείται ένας βρεφονηπιακός σταθμός, έναντι κανενός προβλεπόμενου από το ΓΠΣ (αναφέρει 0,7 στρέμματα για πρόνοια γενικώς).

Πίνακας. Απαιτούμενης γης Κοινοφελών/Κοινόχρηστων για τη Π.Ε.7

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ

ΜΕΓΕΘΟΣ

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΗ ΓΗ

Νηπιαγωγείο ->	3.500 x 2%	= 70	70 x 20τ.μ.	=1.400τ.μ	
Δημοτικό ->	3.500 x 10%	= 350	350 x 11τ.μ.	=3.850τ.μ.	
Γυμνάσιο ->	3.500 x 5%	= 175	175 x 11τ.μ.	=1.925τ.μ.	
Λύκειο ->	3.500 x 4%	= 140	110 x 11τ.μ.	=1.210τ.μ.	
Βρεφονηπιακός Σταθμός>	3.500 x 2%	= 70	70 x 12τ.μ.	=840τ.μ.	
Αθλητισμός ->	3.500	= 3.500	x 5,5τ.μ.	=19.250τ.μ.	
Πολιτισμός ->	3.500	= 3.500	x 0,5τ.μ.	=1.750τ.μ.	
ΚΑΠΗ ->			1 μονάδα		

Στο πλαίσιο των όσων διατυπώθηκαν παραπάνω, τίθεται ως βασική επιδίωξη η εξασφάλιση της βέλτιστης δυνατής λειτουργικής πληρότητας, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ/2005, των προδιαγραφών και των σταθεροτύπων, με την ελάχιστη δυνατή όχληση της διαμορφωμένης κοινωνικο-τεχνικής κατάστασης, στόχος που πρακτικά συνεπάγεται την κατά το δυνατόν αποφυγή ρυμοτόμησης κατοικιών και τη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων.

Η ομαλή μορφολογία του εδάφους (απουσία λόφων και ρεμάτων εντός της περιοχής μελέτης) η απουσία θεσμικών δεσμεύσεων (αρχαιολογικοί χώροι, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, κ.α.) και η πρόβλεψη της χρήσης της αμιγούς κατοικίας, σε συνδυασμό με τον καθορισμό ζωνών προστασίας μεγάλων τμημάτων της ενότητας, σε συνδυασμό με τις δυνατότητες ανάπτυξης δραστηριοτήτων αναψυχής κατά μήκος και εκατέρωθεν της κοίτης του Σαρανταπόταμου, δημιουργούν ευνοϊκές συνθήκες για μια άρτια ρυμοτόμηση της Π.Ε.7, σύμφωνα, με τις παραπάνω αρχές.

Επιχειρείται να αντιμετωπιστεί η υπάρχουσα δόμηση με ενιαίο τρόπο παρέχοντας τη δυνατότητα υπαγωγής της σε οργανωμένη δόμηση. Επίσης, προτείνεται η δημιουργία "κέντρων" ώστε να διαμορφωθεί σχετική αναγνωρισιμότητα στην περιοχή.

Το ΓΠΣ/2005 του Δήμου Ελευσίνας έθεσε τη βάση της οικιστικής αξιοποίησης της Πολεοδομικής Ενότητας 7 με την αρμονική της ένταξη της στον πολεοδομικό ιστό της Ελευσίνας. Οι αρχές σχεδιασμού της πολεοδομικής μελέτης καθορίζονται κατά κανόνα με προγραμματικό τρόπο από το ισχύον ΓΠΣ. Παράλληλα, η Π.Ε7 μελετάται και ελέγχεται σε συνδυασμό με την νοτιότερη Π.Ε.6, δεδομένου ότι οι δύο περιοχές αποτελούν ένα δίπολο και ως τέτοιο θα πρέπει να αντιμετωπιστούν με «κέντρο βάρους» τον Σαρανταπόταμο και τις παραρεμάτιες πολεοδομικές λειτουργίες.

Η εκτέλεση των έργων αντιπλημμυρικής προστασίας στο χείμαρρο σε συνδυασμό με τις γέφυρες που κατασκευάστηκαν ή προγραμματίζεται να κατασκευαστούν, και τους γραμμικούς άξονες πρασίνου και εκατέρωθεν της κοίτης του Σαρανταπόταμου, η μη δόμηση

μεγάλης έκτασής της και ο χαμηλός συντελεστής δόμησης που ορίζει το ΓΠΣ, δίνουν στην Π.Ε.7 τη δυνατότητα ανάδειξης της ως ένα ενδιαφέρον και άρτια οργανωμένο πολεοδομικό συγκρότημα.

Υδρευση – Αποχέτευση

Προβλέπεται στα προς πολεοδόμηση τμήματα:

- Επέκταση και συμπλήρωση του δικτύου ακαθάρτων με την κατασκευή συλλεκτήρων ακαθάρτων
- Συμπλήρωση του δικτύου όμβριων
- Επέκταση και επάρκεια των αγωγών υδρευσης

Αντιπλημμυρική Προστασία

Για τις ανάγκες της αντιπλημμυρικής προστασίας της ευρύτερης περιοχής και των υπό πολεοδόμηση τμημάτων, απαιτήθηκε η εκπόνηση Υδραυλικής Μελέτης με τίτλο: ΜΕΛΕΤΗ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΣΑΡΑΝΤΑΠΟΤΑΜΟΥ – ΤΜΗΜΑ ΑΠΟ Χ.Θ. 0+900 ΜΕΧΡΙ Χ.Θ. 3+877 (ΚΑΡΑΒΟΚΥΡΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΕΠΕ και άλλοι), με απόφαση έγκρισης ΔΙΟ/21426/20.11.2006 - ΦΕΚ1120Β/2007 «Έγκριση της μελέτης με τίτλο «Πρόταση οριοθέτησης χειμάρρου Σαρανταποτάμου – Τμήμα από ΧΘ 0+900 μέχρι ΧΘ 3+877», στα πλαίσια της μελέτης «Ανασύνταξη Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) για την τροποποίηση του εγκεκριμένου περιβαλλοντικά έργου «Διευθέτηση της κοίτης του χειμάρρου Σαρανταποτάμου από τη ΧΘ 0+900 έως ΧΘ 3+390», σύνταξη νέας ΜΠΕ για την επέκταση του έργου στο τμήμα από ΧΘ 3+390 έως ΧΘ 3+877 και πρόταση οριοθέτησης του χειμάρρου.

Επικεντρωμένο αντικείμενο της υδραυλικής μελέτης ήταν να οριοθετηθεί - διευθετηθεί η κοίτη του Σαρανταποτάμου, από ανάντη των υπό πολεοδόμηση περιοχών, μέχρι τη θάλασσα, η οποία και κατά μήκος της περιοχής μελέτης και ως σύνολο, έχει ολοκληρωθεί. Η κοίτη του Σαρανταποτάμου, όπως έχει προαναφερθεί διαχωρίζει ουσιαστικά τις Π.Ε. 6 και Π.Ε 7 και η ζώνη οριοθέτησης, δεν εντάσσεται στο σχέδιο πόλης.

Σύμφωνα με τη μελέτη αυτή, διευθετήθηκε σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, η κοίτη του Σαρανταποτάμου, που παρουσίαζε στο παρελθόν μεγάλη ανεπάρκεια και αποτελούσε μόνιμο κίνδυνο για τις κατάντη κατοικημένες περιοχές της Ελευσίνας. Οι υπερχειλίσσεις και η πρόκληση ζημιών σε ιδιοκτησίες είναι επαναλαμβανόμενο φαινόμενο με συχνές εμφανίσεις στο παρελθόν.

Ενεργειακό - τηλεπικοινωνιακό σύστημα

Προβλέπεται:

- Επέκταση και συμπλήρωση του δικτύου στα προς πολεοδόμηση τμήματα
- Μετατροπή σταδιακά των εναέριων γραμμών σε υπόγειες

Προστασία – ανάδειξη Φυσικής και Πολιτιστικής κληρονομιάς

Όπως έχει προαναφερθεί, εντός της μελετώμενης περιοχής της ΠΕ 6 βρίσκεται ο αρχαιολογικός χώρος του Αδριάνειου Υδραγωγείου, οποίος διασχίζει την περιοχή περίπου στη μέση της και η προβλεπόμενη αποκλειστική ζώνη προστασίας του προτείνεται να είναι πλάτους 40μ., αντί του εύρους των 30μ. που προβλέπεται στο ΦΕΚ 627/Δ/13-06-2005, Η ζώνη των 40μ. ουσιαστικά γίνεται 52μ., συνυπολογίζοντας τους εκατέρωθεν πεζόδρομους.

Ανάπτυξη λοιπών υποδομών

Οι βασικές αρχές με τις οποίες διαμορφώνεται η πρόταση για την ανάπτυξη των τεχνικών- κοινωνικών υποδομών στον Δήμο είναι:

- Η βελτίωση της κυκλοφορίας μέσω του οδικού δικτύου, ώστε να εξασφαλίζεται η γρήγορη και ασφαλής πρόσβαση στα κέντρα παροχής εξυπηρετήσεων.
- Η ολοκλήρωση των απαραίτητων υποδομών για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και την προστασία του περιβάλλοντος (αντιπλημμυρική προστασία, ανάπτυξη

ζωνών πρασίνου στη παραρεμάτια περιοχή).

vi. Περιγραφή του Σχεδίου

Αρχές Σχεδιασμού - Δεσμεύσεις

Για τη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 6

Λαμβάνοντας υπόψη τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ/2005 και συνυπολογίζοντάς τις σε συνδυασμό με την υπάρχουσα κατάσταση και τους περιορισμούς του τίθενται από λοιπές σχετικές γνωμοδοτήσεις, προέκυψαν τα βασικά δεσμευτικά στοιχεία της σύνθεσης της πολεοδομικής οργάνωσης της Π.Ε.6 που είναι τα εξής:

- α. Η χρήση της Γενικής Κατοικίας (σύμφωνα με το άρθρο 3, του ΠΔ 23-02-1987, ΦΕΚ 166/Δ/1987, όπως αντικαταστάθηκε από το νέο ΠΔ 59/21.06.2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018 με εξαίρεση τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, πλην των εργαστηρίων ζαχαροπλαστικής και αρτοποιίας) στο μεγαλύτερο τμήμα της ΠΕ 6
- β. Η ζώνη του Πολεοδομικού Κέντρου (άρθρο 4, του ΠΔ 23-02-1987, ΦΕΚ 166/Δ/1987, όπως αντικαταστάθηκε από το νέο ΠΔ 59/21.06.2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018 με εξαίρεση τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, πλην των εργαστηρίων ζαχαροπλαστικής, αρτοποιίας και οικοτεχνίας) στα ΟΤ παρά την Εθνική Οδό.
- γ. Η ζώνη προστασίας εύρους 20μ. κατά μήκος του Σαρανταπόταμου που αναπτύσσεται ως ζώνη ελεύθερου χώρου πρασίνου.
- δ. Η ζώνη προστασίας του Αδριάνειου Υδραγωγείου που ορίζεται από το ΓΠΣ/2005 σε πλάτος 30μ. Ωστόσο, από την Γ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων ζητήθηκε η διεύρυνση της Ζώνης προστασίας σε 50μ. (υπ' αρ.πρωτ. Φ6/Ι/1559/21-04-2010 έγγραφο). Η μελέτη ΠΜΕ της ΠΕ6, λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, προτείνει Ζώνη Προστασίας πλάτους 40μ. με εκατέρωθεν πεζοδρόμους πλάτους 6μ. Επομένως, η ζώνη μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών οικοδομήσιμων χώρων (ΟΤ) είναι πλάτους 52μ. Επιπλέον, στα παρακείμενα ΟΤ υπάρχει και προκήπιο πλάτους 3μ. Η εν λόγω πρόταση έχει τη σύμφωνη γνώμη τόσο του Δήμου Ελευσίνας, των αρμόδιων υπηρεσιών και οργάνων της Περιφέρειας Αττικής και του ΠΕΣΥΠΟΘΑ, οι οποίες ενέκριναν τη Πολεοδομική Μελέτη
- ε. Οι αναπτυχθείσες περιοχές κατοικίας που αποτελούν θύλακες – υφιστάμενες νόμιμες εγκαταστάσεις
- στ. Οι κατασκευασμένες υποδομές δρόμων και κοινωφελών δικτύων.
- ζ. Οι γέφυρες στο Σαρανταπόταμο που υπήρχαν ή κατασκευάστηκαν πρόσφατα και καθορίζουν τις βασικές προσβάσεις.
- η. Η ύπαρξη του αγωγού μεταφοράς καυσίμων στο αεροδρόμιο που διέρχεται κάτω από την οδό Γέλας. Σχετικά με τον αγωγό και σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 550/ΑΔ.633163/26-02-2015 έγγραφο της Δ/σης Γ2 του Γενικού επιτελείου Αεροπορίας, απαιτείται πρόβλεψη ελεύθερης ζώνης προστασίας πλάτους τουλάχιστον δύο (2) μέτρων κατά μήκος του αγωγού (1μ. εκατέρωθεν του άξονα), καθώς και στα σημεία που αυτός αξονοδιασταυρώνεται με δρόμους.
- θ. Οι όροι και περιορισμοί που τίθενται από το Στρατιωτικό Αεροδρόμιο Ελευσίνας
- ι. Το όριο απαλλοτρίωσης της ΕΥΔΑΠ για τον Σαρανταπόταμο (ΦΕΚ 430/Δ/1997, ΦΕΚ 589/Δ/2000, ΦΕΚ 760/Δ/2000, ΦΕΚ 226/Δ/2000) και την εγκεκριμένη γραμμή οριοθέτησης του ρέματος Σαρανταπόταμου (ΦΕΚ 1120/Β/05.07.2007)
- κ. Το όριο απαλλοτρίωσης της Εθνικής Οδού Αθηνών-Κορίνθου (ΠΑΘΕ) σύμφωνα με το κτηματολογικό διάγραμμα της Δ/σης Δ12, αρ.πρ. 24/95.
- λ. Τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια των παρακείμενων περιοχών «Παράδεισος» (ΦΕΚ 532/Δ/1988 και ΦΕΚ 1286/Δ/1996) και «Αεροδρόμιο» (ΦΕΚ 1165/Δ/1986 και ΦΕΚ 1187/Δ/2002)
- μ. Η έκταση που είναι σε διαδικασία έκδοσης Πράξης Χαρακτηρισμού σύμφωνα με το

αρθ.14 του Ν.998/79 (ΑΠ 1508/9-6-2011 Δ/νσης Δασών Δυτ. Αττικής).

ν. Οι όροι και περιορισμοί σύμφωνα με την υπ' αριθμ. Πρωτ/λου 48471/20-10-2014 Απόφαση έγκρισης της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας.

ξ. Η δέσμευση ότι οι εγκαταστάσεις βιοτεχνιών – βιομηχανιών θα πρέπει να μεταφερθούν σταδιακά σε εκτός της Π.Ε.6 περιοχές καθόσον είναι ασύμβατες με τον χαρακτήρα της περιοχής όπως αυτό ορίζεται από το Γ.Π.Σ. (εφαρμογή άρθρου 98 Ν. 4605/2019 (Α' 52) ο. διέλευση του αγωγού των ΕΛΠΕ ΑΕ από την νότια περιοχή της ΠΕ6 πλησίον της Εθνικής Οδού και του χώρου σχολείων.

Για τη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 7

Για τη χωροθέτηση των απαιτούμενων από το ΓΠΣ/2005 λειτουργιών και τη ρυμοτόμηση της έκτασης της Π.Ε.7 ακολουθείται ένα ορθολογιστικό σκεπτικό με γνώμονα την προσβασιμότητα των κατοίκων στις κατοικίες τους, την κατά το δυνατόν διατήρηση των υπαρχόντων κατοικιών και οδών, και τη σταδιακή μεταφορά των μη συμβατών χρήσεων (καλλιέργειες, βιοτεχνίες, βιομηχανίες, κλπ.). Η χάραξη των δρόμων ακολουθεί τους κύριους υπάρχοντες και τη διάταξη των ιδιοκτησιών, δηλαδή σχεδόν ορθογώνια με προσανατολισμό Βορρά-Νότο και Ανατολή-Δύση.

Λαμβάνοντας υπόψη τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ/2005 και συνυπολογίζοντας τις σε συνδυασμό με την υπάρχουσα κατάσταση και τους περιορισμούς του τίθενται από λοιπές σχετικές γνωμοδοτήσεις, προέκυψαν τα βασικά δεσμευτικά στοιχεία της σύνθεσης της πολεοδομικής οργάνωσης της Π.Ε.7 που είναι τα εξής:

α. Η χρήση της Αμιγούς Κατοικίας (σύμφωνα με το άρθρο 2, του ΠΔ 23-02-1987, ΦΕΚ 166/Δ/1987, όπως αντικαταστάθηκε από το νέο ΠΔ 59/21.06.2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018), σε όλη την έκταση της ΠΕ7.

β. Ο χαρακτηρισμός της οδού Σαρανταπόταμου ως δευτερεύουσας οδικής αρτηρίας υπερτοπικής σημασίας, που όπως αναφέρθηκε, συνδέει την Π.Ε.7 με το Θριάσιο Νοσοκομείο, τη Λεωφόρο ΝΑΤΟ, την Αττική οδό και το σταθμό του προαστιακού σιδηροδρόμου.

γ. Η ζώνη προστασίας εύρους 20μ. κατά μήκος του Σαρανταπόταμου που αναπτύσσεται ως ζώνη ελεύθερου χώρου πρασίνου.

δ. Η ζώνη πρασίνου πλάτους 25μ. κατά μήκος του ορίου του αεροδρομίου.

ε. Οι αναπτυχθείσες περιοχές κατοικίας που αποτελούν θύλακες – υφιστάμενες νόμιμες εγκαταστάσεις

στ. Οι κατασκευασμένες υποδομές δρόμων και κοινωφελών δικτύων.

ζ. Οι γέφυρες στο Σαρανταπόταμο που υπήρχαν ή κατασκευάστηκαν πρόσφατα και καθορίζουν τις βασικές προσβάσεις.

η. Η ύπαρξη του αγωγού μεταφοράς καυσίμων στο αεροδρόμιο, που εντοπίζεται στην οδό Μακεδονίας. Η ύπαρξη του αγωγού μεταφοράς καυσίμων στο αεροδρόμιο που διέρχεται κάτω από την οδό Γέλας. Σχετικά με τον αγωγό και σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 550/ΑΔ.633163/26-02-2015 έγγραφο της Δ/νσης Γ2 του Γενικού επιτελείου Αεροπορίας, απαιτείται πρόβλεψη ελεύθερης ζώνης προστασίας πλάτους τουλάχιστον δύο (2) μέτρων κατά μήκος του αγωγού (1μ. εκατέρωθεν του άξονα), καθώς και στα σημεία που αυτός αξονοδιασταυρώνεται με δρόμους.

θ. Οι όροι και περιορισμοί που τίθενται από το Στρατιωτικό Αεροδρόμιο Ελευσίνας

ι. Το όριο απαλλοτρίωσης της ΕΥΔΑΠ για τον Σαρανταπόταμο (ΦΕΚ 430/Δ/1997, ΦΕΚ 589/Δ/2000, ΦΕΚ 760/Δ/2000, ΦΕΚ 226/Δ/2000) και την εγκεκριμένη γραμμή οριοθέτησης του ρέματος Σαρανταπόταμου (ΦΕΚ 1120/Β/05.07.2007)

κ. Τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια των παρακείμενων περιοχών «Παράδεισος» (ΦΕΚ 532/Δ/1988 και ΦΕΚ 1286/Δ/1996) και «Αεροδρόμιο» (ΦΕΚ 1165/Δ/1986 και ΦΕΚ 1187/Δ/2002)

λ. Οι εκτάσεις που είναι σε διαδικασία έκδοσης Πράξης Χαρακτηρισμού σύμφωνα με το αρθ.14 του Ν.998/79 (ΑΠ 1507/9-6-2011 Δ/νσης Δασών Δυτ. Αττικής).

- μ. Οι όροι και περιορισμοί σύμφωνα με την υπ' αριθμ. Πρωτ/λου 5443οικ.342/22-01-2018 απόφαση έγκρισης της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας της ΠΕ 7 και ειδικότερα η ζώνη προστασίας πλάτους 10μ. κατά μήκος του ρέματος του Σαρανταπόταμου η οποία καθορίζεται ως Ζώνη Προστασίας πρηνών ρέματος από φορτίσεις ανάντη κατασκευών (περιοχή ακατάλληλη για δόμηση) και η οποία επιλέγεται να εξαιρεθεί από την πολεοδομική μελέτη.
- ν. Η περιοχή που προσδιορίζεται από το ΓΠΣ/2005 του Δήμου Ελευσίνας για την ανέγερση χώρου «ανώτερης εκπαίδευσης» δεν συμπεριλαμβάνεται στην ένταξη της ΠΕ7, σύμφωνα και με τη σχετική αλληλογραφία (υπ'αριθμ.πρωτ. 6333/19.03.2012 έγγραφο της ΔΠΣΧ του ΥΠΕΚΑ, υπ'αριθμ. πρωτ. 2053/31.01.2012 έγγραφο της Τ.Υ Δήμου Ελευσίνας)
- ξ. Η δέσμευση ότι οι εγκαταστάσεις βιοτεχνιών – βιομηχανιών θα πρέπει να μεταφερθούν σταδιακά σε εκτός της Π.Ε.6 περιοχές καθόσον είναι ασύμβατες με τον χαρακτήρα της περιοχής όπως αυτό ορίζεται από το Γ.Π.Σ. (εφαρμογή άρθρου 98 Ν. 4605/2019 (Α' 52))

Πολεοδομική οργάνωση

Για τη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 6

Η συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα αποτέλεσε αντικείμενο ιδιαίτερης προσέγγισης σχεδιασμού, λόγω του σχήματος της, των ιδιαίτερων γεωμορφολογικών της χαρακτηριστικών της (ρέμα Σαρανταπόταμου), των κατευθύνσεων του σχεδιασμού ανώτερου επιπέδου (Ζώνη Προστασίας Σαρανταπόταμου και Αδριάνειου Υδραγωγείου), της γειτνίασης με την Εθνική Οδό Αθηνών – Κορίνθου, της άμεσης σχέσης με την Πολεοδομική Ενότητα 7, της γειτνίασης με δύο Πολεοδομικές Ενότητες που έχουν πολεοδομηθεί και δομηθεί κύρια με μικτές χρήσεις και κυρίως κατοικία (Παράδεισος και Αεροδρόμιο), της αναγκαιότητας σύνδεσής της με τον υφιστάμενο πολεοδομικό σχηματισμό της Ελευσίνας, καθώς των κατευθύνσεων του νέου ΡΣΑ όπου προβλέπεται η Ελευσίνα να έχει ρόλο διαδημοτικού κέντρου ευρείας ακτινοβολίας εκτός Χωρικής Ενότητας Λεκανοπεδίου,

Κατά τη χάραξη των δρόμων και τον καθορισμό των κοινωφελών και κοινοχρήστων χρήσεων, γίνεται πρόβλεψη ώστε οι εισφορές σε γη να βαρύνουν όσο το δυνατόν αντικειμενικότερα τις ιδιοκτησίες, να μην ρυμοτομούν κατοικίες και να μην αφήνουν μη οικοδομήσιμες ιδιοκτησίες, απλοποιώντας την διαδικασία που θα ακολουθήσει η Πράξη Εφαρμογής. Διατηρούνται κατά το δυνατόν οι υπάρχοντες δρόμοι, διαπλατύνονται ώστε να αποκτήσουν τα απαιτούμενα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, ιεραρχείται και συμπληρώνεται το οδικό δίκτυο ανάλογα με την κατάτμηση της κάθε γειτονιάς και τις ανάγκες κάθε χρήσης.

Η πολεοδομική πρόταση εξετάζει την Π.Ε.6 σε συνδυασμό με την Π.Ε.7 και αυτό με δεδομένο ότι αναγνωρίζονται δύο (2) κυρίαρχες παράμετροι:

- α. Η Π.Ε.6 αποτελεί ενότητα που παρεμβάλλεται ανάμεσα σε μια ζώνη έντασης (Εθνική Οδός) και μια ζώνη ύφεσης (Π.Ε.7 αμιγής κατοικία)
- β. Η Π.Ε.6 συνδέεται με τις δύο αυτές ζώνες, λειτουργικά, θεσμικά και ουσιαστικά αφενός γιατί συνδέεται άμεσα οδικά μαζί τους, καθώς «διασχίζεται» από κύριους άξονες, και αφετέρου γιατί δεδομένου ότι η Π.Ε.7 έχει θεσπιστεί από το ΓΠΣ ως αμιγής κατοικία, σημαίνει ότι πρακτικά θα εξυπηρετείται σε αρκετά μεγάλο ποσοστό από το Πολεοδομικό Κέντρο και τις λοιπές παροχές της Π.Ε.6 (Γενική κατοικία).

Η πολεοδομική πρόταση λαμβάνοντας υπόψη της τις δεσμεύσεις που αναφέρθηκαν σε προηγούμενη ενότητα, διατυπώνει τις παρακάτω παραδοχές:

- Η περιοχή με χρήση Πολεοδομικού Κέντρου, αναπτύσσεται στα οικοδομικά τετράγωνα παρά την Εθνική Οδό (σύμφωνα και με τις επιταγές του ΓΠΣ Δ. Ελευσίνας) και σε βάθος ολόκληρου οικοδομικού τετραγώνου.
- Πέραν των ανωτέρω ΟΤ, η Π.Ε.6 προτείνεται να αναπτυχθεί ισόρροπα με χρήσεις οικιστικών και οικονομικών δραστηριοτήτων που προβλέπονται από τη χρήση της Γενικής Κατοικίας.

- Σε συνδυασμό με τις παραπάνω παραδοχές η περιοχή οργανώνεται σε δύο υποενότητες (γειτονιές) εκατέρωθεν της ζώνης προστασίας του Αδριάνειου Υδραγωγείου το οποίο προτείνεται να αποτελέσει έναν γραμμικό κοινόχρηστο χώρο που θα συμβάλλει ουσιαστικά στην συνολική ενίσχυση της πολιτιστικής υπόβασης της Ελευσίνας.
- Τόσο η Ζώνη Προστασίας του Αδριάνειου Υδραγωγείου όσο και η Ζώνη Προστασίας του Σαρανταποτάμου συμμετέχουν στα ποσοστά κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων διαμορφώνοντας παράλληλα έναν ισχυρό γραμμικό άξονα ύφεσης και καθιστώντας με την γραμμική τους μορφή ιδιαίτερα θελκτική την περιοχή.
- Σχετικά με την κυκλοφορία, σημειώνεται ότι οργανώνεται μια βασική κατά μήκος αρτηρία πλάτους 16μ. που συνδέει τη λεωφόρο Γέλας με την οδό Γ.Κουβίδη, η οποία παρέχει τη δυνατότητα ανάπτυξης πρασίνου και στάθμευσης γραμμικά παρά την οδό, γεγονός που υιοθετείται ως αρχή σχεδιασμού στο σύνολο της Π.Ε.6. Η σύνδεση με την Λεωφόρο Γέλας γίνεται σε θέση που να αφίσταται της υφιστάμενης γέφυρας του Σαρανταποτάμου με στόχο την ευχερέστερη διευθέτηση της κυκλοφορίας.
- Οι εκπαιδευτικές χρήσεις, μαζί με τις αθλητικές και τις κοινωφελείς δημιουργούν έναν πυρήνα που χωροθετείται σε κεντρική θέση, στην «έξαρση» του ρέματος του Σαρανταποτάμου, ώστε αφ' ενός να καλύπτονται οι απαιτούμενες, από την νομοθεσία, αποστάσεις των κοινωνικών υποδομών και αφ' ετέρου να εξασφαλίζεται η δημιουργία μιας ζώνης κοινόχρηστων και κοινωφελών λειτουργιών σε συνέχεια της Ζώνης Προστασίας του Αδριάνειου Υδραγωγείου δημιουργώντας στο κέντρο της πολεοδομικής ενότητας έναν πόλο πρασίνου και αναψυχής, ο οποίος θα παρέχει παράλληλα σύνδεση και επικοινωνία της Π.Ε.6 με την Π.Ε.7.
- Επιπλέον, με ιδιαίτερη προσοχή αντιμετωπίζονται οι σημειακές καταλήψεις εντός ειδικών ζωνών. Έτσι οργανώθηκαν σημειακά οικοδομικά τετράγωνα παρά τη ζώνη προστασίας του Σαρανταποτάμου, στην συμβολή του με την οδό Γέλας, καθώς επίσης και στις καταλήψεις εντός της ζώνης προστασίας του Αδριάνειου Υδραγωγείου. Η συγκεκριμένη αντιμετώπιση στοχεύει στο να καταστεί εφικτή η πλήρης αποκατάσταση των εν λόγω ιδιοκτησιών βάσει του Ν.1337/1983.
- Για την προστασία του αγωγού μεταφοράς καυσίμων στο στρατιωτικό αεροδρόμιο της Ελευσίνας, ο οποίος διέρχεται από την οδό Γέλας, προβλέπονται ζώνες λήψης μέτρων προστασίας διέλευσης αγωγού στις αξονοδιασταυρώσεις της οδού Γέλας με τους προτεινόμενους από την πολεοδομική μελέτη νέους δρόμους.
- Στη διαμόρφωση των ΟΤ πλησίον της Εθνικής Οδού και του χώρου σχολείων, ελήφθη υπόψη και η διέλευση του αγωγού των ΕΛΠΕ ΑΕ, με τρόπο τέτοιο ώστε η διέλευσή του να παραμένει σε κοινόχρηστο χώρο (δρόμο ή ΚΧ) και όχι σε οικοδομήσιμο χώρο.

Για τη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 7

Η Π.Ε.7, λόγω του επιμήκους σχήματός της, των ιδιαίτερων γεωμορφολογικών της χαρακτηριστικών της (ρέμα Σαρανταποτάμου), των κατευθύνσεων του σχεδιασμού ανώτερου επιπέδου, και των αναμενόμενων εξελίξεων, οργανώνεται πολεοδομικά σε τρεις εσωτερικές υποενότητες- γειτονιές κατοικίας, με λειτουργική συνοχή γύρω από πυρήνες κοινωφελών λειτουργιών εκπαίδευσης και πρόνοιας και κοινόχρηστων χώρων πλατειών και πάρκων, με ανάλογη ιεράρχηση του οδικού δικτύου διαμορφώνοντας "κέντρα".

Κατά τη χάραξη των δρόμων και τον καθορισμό των κοινωφελών και κοινοχρήστων χρήσεων, γίνεται πρόβλεψη ώστε οι εισφορές σε γη να βαρύνουν όσο το δυνατόν αντικειμενικότερα τις ιδιοκτησίες, να μην ρυμοτομούν κατοικίες και να μην αφήνουν μη οικοδομήσιμες ιδιοκτησίες, απλοποιώντας την διαδικασία που θα ακολουθήσει η Πράξη Εφαρμογής. Διατηρούνται κατά το δυνατόν οι υπάρχοντες δρόμοι, διαπλατώνονται ώστε να αποκτήσουν τα απαιτούμενα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, ιεραρχείται και συμπληρώνεται το οδικό δίκτυο ανάλογα με την κατάσταση της κάθε γειτονιάς και τις ανάγκες κάθε χρήσης.

Μικρές πλατείες, παιδικές χαρές, καθώς και εστίες πρασίνου και δενδροστοιχίες εμπλουτίζουν τις γειτονιές με χώρους άμεσης αναψυχής και εκτόνωσης. Έχει υιοθετηθεί,

παράλληλα, η γραμμική ανάπτυξη πρασίνου παρά την οδό με μεγάλα πλάτη οδών.

Η συνολική εισφορά γης που όπως αναφέρθηκε υπολογίζεται στα 315 στρέμματα περίπου και εκτιμάται ότι θα καλύψει τις προδιαγεγραμμένες ανάγκες υποδομών και λειτουργιών.

Η πολεοδομική πρόταση εξετάζει την Π.Ε.7 σε συνδυασμό με την Π.Ε.6, φυσικό όριο μεταξύ των οποίων αποτελεί το ρέμα του Σαρανταπόταμου. Η Π.Ε.7 αποτελεί ενότητα που παρεμβάλλεται ανάμεσα στην περιοχή της Π.Ε.6 που αναπτύσσεται με χρήση γενικής κατοικίας και στην περιοχή του Στρατιωτικού Αεροδρομίου Ελευσίνας (112 Πτέρυγα Μάχης). Η Π.Ε.7 συνδέεται λειτουργικά και ουσιαστικά με την Π.Ε.6, τόσο σε επίπεδο οδικών συνδέσεων, όσο και σε επίπεδο εξυπηρετήσεων, καθώς η Π.Ε.7 έχει θεσπιστεί ως Αμιγής κατοικία, αναπτύσσοντας ισχυρή εξάρτηση από την Π.Ε.6 που έχει χρήση Γενικής Κατοικίας και Πολεοδομικού Κέντρου. Παράλληλα, το Στρατιωτικό Αεροδρόμιο αποτελεί ένα ισχυρό όριο σε ολόκληρη τη βόρεια και ανατολική πλευρά της Π.Ε.7 αποκόπτοντας πλήρως τις όποιες προσβάσεις προς αυτή την κατεύθυνση.

Η Πολεοδομική Πρόταση ακολουθεί τις βασικές κατευθύνσεις του ΓΠΣ Δήμου Ελευσίνας με βάση τις οποίες ορίζεται γραμμική ζώνη προστασίας του Σαρανταπόταμου και του αεροδρομίου πλάτους 20μ. και 25μ. αντίστοιχα, ενώ σε παράλληλη θέση με το ρέμα του Σαρανταπόταμου δημιουργείται οδικός άξονας υπερτοπικής σημασίας που συνδέει την πόλη της Ελευσίνας με το Θριάσιο Νοσοκομείο και τη λεωφόρο ΝΑΤΟ. Επισημαίνεται ότι το τμήμα της Π.Ε.7 που βρίσκεται στην εσοχή μεταξύ της υφιστάμενης οδού Σαρανταπόταμου και του ορίου απαλλοτρίωσης του ρέματος, που είναι χαρακτηρισμένο από το ΓΠΣ ως τριτοβάθμια τεχνολογική εκπαίδευση, όπως προαναφέρθηκε δεν αποτελεί αντικείμενο της συγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης, ωστόσο ξετάζεται ως προς τις προσβάσεις και τις συνδέσεις με την Π.Ε.6.

Αναφορικά με την πολεοδομική οργάνωση, η περιοχή, λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, οργανώνεται σε τρεις υποενότητες καθεμιά από τις οποίες συγκεντρώνει ένα σύνολο κεντρικών λειτουργιών σε ένα μικρό τοπικό κέντρο. Η πρώτη υποενότητα αναπτύσσεται στην περιοχή ανατολικά της οδού Μακεδονίας και μέχρι τα όρια του Στρατιωτικού Αεροδρομίου, η δεύτερη αναπτύσσεται στην κεντρική περιοχή της Π.Ε.7 μεταξύ των οδών Στράτου Φράγκου και Μακεδονίας, ενώ η τρίτη περιλαμβάνει το τμήμα δυτικά της οδού Στράτου Φράγκου και μέχρι τα όρια με την Π.Ε.5.

Επιπλέον καθορίζονται (βλ. χάρτη Π.3.2) Ζώνες προστασίας πρασίνου (παρά το όριο του αεροδρομίου, παρά τη ζώνη του Σαρανταπόταμου)

Ρυμοτομικό Σχέδιο

Για τη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 6

Λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της πολεοδομικής οργάνωσης και εφαρμόζοντας τις παραδοχές που αναφέρθηκαν παραπάνω συντάσσεται το ρυμοτομικό σχέδιο της Πολεοδομικής Ενότητας 6, το οποίο προτείνει την δημιουργία 86 Οικοδομικών Τετραγώνων ως εξής:

- Εξήντα (60) Οικοδομικά Τετράγωνα Δόμησης
- Τρία (3) Οικοδομικά Τετράγωνα Κοινωφελών Χώρων
- Είκοσι τρία (23) Οικοδομικά Τετράγωνα Κοινόχρηστων Χώρων

Τα οικοδομικά τετράγωνα ακολουθούν μια διάταξη παράλληλη προς τον άξονα της Εθνικής Οδού Αθηνών –Κορίνθου και το ρέμα του Σαρανταπόταμου.

Αναφορικά με τις επιτρεπόμενες χρήσεις, στα ΟΤ παρά την Εθνική Οδό και σε βάθος ολόκληρου Οικοδομικού Τετραγώνου καθορίζεται η χρήση του Πολεοδομικού Κέντρου (ΟΤ 84, 8, 19, 29, 52, 57, 61), ενώ στην υπόλοιπη Πολεοδομική Ενότητα καθορίζεται η χρήση της Γενικής Κατοικίας.

Οι κοινόχρηστοι χώροι αναπτύσσονται κυρίως κατά μήκος του Σαρανταπόταμου και της ζώνης προστασίας του Αδριάνειου Υδραγωγείου και συνιστούν ένα ενιαίο δίκτυο, που περιβάλλεται από δίκτυο πεζοδρόμων. Στις δύο γειτονιές εκατέρωθεν της ζώνης του

Αδριάνειου Υδραγωγείου διατάσσονται κάποιοι επιπλέον μεμονωμένοι ελεύθεροι χώροι.

Οι κοινωφελείς χώροι που περιλαμβάνουν χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων, πολιτισμού, βρεφονηπιακού σταθμού, ΚΑΠΗ και νηπιαγωγείου χωροθετούνται σε επαφή με το δίκτυο κοινοχρήστων χώρων στη «έξαρση» του ρέματος του Σαρανταπόταμου (ΟΤ 50), ενώ οι χώροι εκπαίδευσης (Δημοτικό Σχολείο, Γυμνάσιο, Λύκειο) χωροθετούνται σε χώρους εκατέρωθεν της ζώνης του Αδριάνειου Υδραγωγείου (ΟΤ 31, 49).

Τέλος, στα Οικοδομικά Τετράγωνα προτείνεται ο καθορισμός προκηπίων (πρασιάς) πλάτους 3μ., με εξαίρεση

- τη ζώνη των ΟΤ παρά την οδό Γέλας, όπου προτείνεται καθορισμός προκηπίου πλάτους 6μ.
- τη ζώνη των ΟΤ παρά την Εθνική Οδό με χρήση Πολεοδομικού Κέντρου, όπου προτείνεται επίσης ο καθορισμός προκηπίου πλάτους 6μ.
- στο ΟΤ 83 στην όψη παρά την Εθνική Οδό που προτείνεται ο καθορισμός προκηπίου πλάτους 12μ.
- στα ΟΤ 48 και ΟΤ 81 στην όψη παρά τον πεζόδρομο που προτείνεται ο καθορισμός προκηπίου πλάτους 2μ.

Για τη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 7

Λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της πολεοδομικής οργάνωσης και εφαρμόζοντας τις παραδοχές που αναφέρθηκαν παραπάνω συντάσσεται το ρυμοτομικό σχέδιο της Πολεοδομικής Ενότητας 7, το οποίο προτείνει την δημιουργία 124 Οικοδομικών Τετραγώνων ως εξής: 75 Οικοδομικά Τετράγωνα Δόμησης, 11 Οικοδομικά Τετράγωνα κοινωφελών χώρων και 38 Οικοδομικά Τετράγωνα Κοινόχρηστων χώρων. Τα οικοδομικά τετράγωνα ακολουθούν μια διάταξη παράλληλη προς τον άξονα του Σαρανταπόταμου και του ορίου του αεροδρομίου.

Οι κοινόχρηστοι χώροι αναπτύσσονται κυρίως κατά μήκος του Σαρανταπόταμου και της ζώνης προστασίας του Αεροδρομίου και συνιστούν ένα ενιαίο δίκτυο, που αναπτύσσεται περιμετρικά της ΠΕ 7. Διατάσσονται επίσης επιπλέον κοινόχρηστοι χώροι στα κέντρα των τριών γειτονιών/ υποενοτήτων.

Οι κοινωφελείς χώροι που περιλαμβάνουν χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων, πολιτισμού, πρόνοιας και χώρους εκπαίδευσης χωροθετούνται και στις τρεις γειτονιές. Συγκεκριμένα στη δυτική γειτονιά προτείνεται χώρος Λυκείου στο ΟΤ 189 και χώρος αθλητισμού στο παρακείμενο ΟΤ 196. Ο χώρος Δημοτικού Σχολείου και Νηπιαγωγείου τοποθετείται στο ΟΤ 173 σε άμεση εγγύτητα με την κεντρική γειτονιά, στο κέντρο της οποίας χωροθετείται και χώρος Γυμνασίου (ΟΤ 157) και χώρος πολιτισμού (ΟΤ 162) και χώρους αθλητισμού στα ΟΤ 166 και ΟΤ 144. Στην ανατολική γειτονιά της ΠΕ 7 χωροθετούνται κεντροβαρικά χώροι πρόνοιας (ΚΑΠΗ στο ΟΤ 138 και Βρεφονηπιακός σταθμός στο ΟΤ 116 και χώροι εκπαίδευσης (νηπιαγωγείο στο ΟΤ 313 και Δημοτικό Σχολείου στο ΟΤ 122).

Τέλος, στα Οικοδομικά Τετράγωνα προτείνεται ο καθορισμός προκηπίων πλάτους 3μ. και 5μ.

Κοινωνικές Υποδομές

Για τη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 6

Με βάση τα δεδομένα του ΓΠΣ και εφ' όσον δεν υπάρχουν πολλοί λειτουργικοί πυρήνες, εκτός από την εκπαίδευση, μπορεί να θεωρηθεί επαρκής η προτεινόμενη χωροθέτηση των κοινωνικών υποδομών στο σύνολο της Π.Ε.6. Σύμφωνα με την πρόταση, δημιουργούνται πυρήνες με πλατείες, πράσινο και παιδικές χαρές, οι οποίοι μαζί με το δίκτυο πεζοδρόμων και τα πεζοδρόμια / δένδροστοιχίες που τους ενώνουν δημιουργούν ένα συνεχές «πράσινο» δίκτυο. Αναλυτικά οι ανάγκες σε κοινωνικές υποδομές και η κάλυψή τους, αναφέρονται στη συνέχεια.

Εκπαίδευση - Πρόνοια - Αθλητικές εγκαταστάσεις

Αναφορικά με τις κοινωνικές υποδομές, από το ισχύον Γ.Π.Σ. Δήμου Ελευσίνας για την

Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ) 6 προβλέπονται τα εξής: ένα (1) Δημοτικό Σχολείο, ένα (1) Νηπιαγωγείο και ένας (1) Βρεφονηπιακός Σταθμός.

Οι εκπαιδευτικές λειτουργίες, που προδιαγράφονται από το ΓΠΣ, όπως προαναφέρθηκε χωροθετούνται σχεδόν κεντροβαρικά, στο μέσον των δύο υποενοτήτων της ΠΕ 6 και συνδυάζονται με αθλητικές λειτουργίες, χώρους πρασίνου και αναψυχής, με τρόπο ώστε αφενός να εξυπηρετούν τοπικά τους κατοίκους και αφετέρου να μην αποτελούν τη νύχτα «νεκρά» σημεία μέσα σε κατοικημένη περιοχή. Οι χρήσεις αυτές δύναται να περιβάλλονται από υψηλό πράσινο ώστε να παρέχεται η αναγκαία απομόνωση στις περιβάλλουσες κατοικίες και προβλέπεται να εξυπηρετούνται από οργανωμένους χώρους στάθμευσης.

Όπως προαναφέρθηκε, προτείνεται η δημιουργία ενός πυρήνα κοινωφελών δραστηριοτήτων στην «έξαρση» του ρέματος του Σαρανταπόταμου, ο οποίος βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με τη Ζώνη Προστασίας του Αδριάνειου Υδραγωγείου και τους πέριξ αυτής κοινόχρηστους χώρους. Ο εν λόγω πυρήνας αποτελεί ένα ενιαίο Οικοδομικό Τετράγωνο (ΟΤ 50) έκτασης 18.940,383τ.μ. που περιλαμβάνει έναν χώρο αθλητισμού, χώρο Νηπιαγωγείου, Βρεφονηπιακό Σταθμό και χώρο ΚΑΠΗ. Ο χώρος αθλητισμού οργανώνεται με τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η δυνατότητα να μπορεί υποδεχθεί μεγάλης κλίμακας ποδοσφαιρική δραστηριότητα, καθώς προβλέπεται η δημιουργία γηπέδου διαστάσεων 60 x 100μ. και σχετικός χώρος αποδυτηρίων και αναψυκτηρίου. Το νηπιαγωγείο προτείνεται να αναπτυχθεί σε χώρο 1.200τ.μ., σε εγγύτητα με το βρεφονηπιακό σταθμό που προτείνεται να αναπτυχθεί σε χώρο 1.000τ.μ. Προβλέπεται επίσης έκταση 500τ.μ. για τη δημιουργία χώρου ΚΑΠΗ.

Νότια από τον παραπάνω πυρήνα εκπαίδευσης – πρόνοιας – αθλητισμού και σε επαφή με τη ζώνη προστασίας του Αδριάνειου Υδραγωγείου προτείνεται χώρος Δημοτικού Σχολείου έκτασης 2.845τ.μ. Παράλληλα, προβλέπεται και χώρος Γυμνασίου-Λυκείου σε έκταση 5.611τ.μ. στην ανατολική οικιστική υποενοότητα της ΠΕ 6.

Σχετικά με τις αθλητικές εγκαταστάσεις επισημαίνεται ότι το ΓΠΣ/2005 δεν προβλέπει αθλητικό πυρήνα τύπου Α (22 στρ. ελάχιστη επιφάνεια) για την Π.Ε.6. Ωστόσο οι ανάγκες σε αθλητικές υποδομές καλύπτονται από τον χώρο άθλησης που προαναφέρθηκε, καθώς και από τη δυνατότητα αξιοποίησης για άθληση και αναψυχή του χώρου της παραρεμάτιας Ζώνης Προστασίας του Σαρανταπόταμου.

Πράσινο - Αναψυχή

Η μικτή πυκνότητα κατοίκων ανά Ηα που προκύπτει για την Π.Ε.6, σε συνδυασμό με τις γενικές χρήσεις της «γενικής κατοικίας» και του «πολεοδομικού κέντρου», διαμορφώνει στην Πολεοδομική Ενότητα έναν χαρακτήρα μικτών χρήσεων και όχι χρήσης μεμονωμένης κατοικίας ή προαστίου.

Η ανάπτυξη των κοινόχρηστων χώρων διασφαλίζεται με διαφορετικού χαρακτήρα ελεύθερους χώρους και χώρους πρασίνου. Οι βασικοί κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου της ΠΕ 6 είναι οι Ζώνες Προστασίας του Σαρανταπόταμου πλάτους 20μ. και του Αδριάνειου Υδραγωγείου πλάτους 40μ., από τους οποίους προκύπτει μια συνολική επιφάνεια πρασίνου της τάξης των 46 στρεμμάτων περίπου.

Η χωροθέτηση πρασίνου μέσα στον πολεοδομικό ιστό γίνεται σε ελεύθερους χώρους και πλατείες, δένδροστοιχίες και λωρίδες γραμμικού πρασίνου εκατέρωθεν των δρόμων παντός τύπου και κατηγορίας. Εκτός από τα διάσπαρτα σε ολόκληρη την πολεοδομική ενότητα οικοδομικά τετράγωνα κοινοχρήστων χώρων, διατάσσεται πράσινο κατά μήκος του βασικού άξονα πλάτους 16μ. που προαναφέρθηκε, καθώς και σημειακά ώστε να διαμορφώνει «αναγνωρισιμότητα» της κάθε γειτονιάς.

Ως κύριος πόλος πρασίνου και υπαίθριας αναψυχής προβλέπεται να αναπτυχθεί η παραρεμάτια ζώνη πρασίνου με αντίστοιχη πρόβλεψη κοινοχρήστου χώρου και για την απέναντι όχθη του Σαρανταπόταμου, οποία συμπεριλαμβάνεται στην Πολεοδομική μελέτη της Π.Ε.7, γεγονός που θα δημιουργήσει μια ευρεία γραμμική ζώνη αναψυχής που θα αποτελέσει σημείο αναφοράς για τις δύο πολεοδομικές ενότητες και πρόκληση οικιστικής αναβάθμισης μέσα στο πνεύμα του αειφόρου πολεοδομικού σχεδιασμού.

Πολιτισμός

Η θεσμοθέτηση της Ζώνης Προστασίας του Αδριάνειου Υδραγωγείου παρέχει καθ' όλο το μήκος της τη δυνατότητα εξεύρεσης χώρων που θα μπορέσουν να καλύψουν και να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες για την πολιτιστική υποδομή του Δήμου. Παράλληλα, ορίζεται παρακείμενος, της ζώνης αυτής, χώρος για πολιτιστικό κέντρο έκτασης 500τ.μ. εντός του ΚΧ 36

Για τη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 7

Με τα δεδομένα του ΓΠΣ και εφ' όσον δεν υπάρχουν πολλοί λειτουργικοί πυρήνες, εκτός από την εκπαίδευση, μπορεί να θεωρηθεί επαρκής η προτεινόμενη χωροθέτηση των κοινωνικών υποδομών στο σύνολο της Π.Ε.7. Με βάση την πρόταση, σχηματίζονται πυρήνες με πλατείες, πράσινο και παιδικές χαρές, οι οποίοι μαζί με το δίκτυο πεζοδρόμων και τα πεζοδρόμια / δένδροστοιχίες που τους ενώνουν δημιουργούν ένα συνεχές «πράσινο» δίκτυο. Αναλυτικά οι ανάγκες σε κοινωνικές υποδομές και η κάλυψή τους, αναφέρονται στη συνέχεια.

Με τα δεδομένα του ΓΠΣ και εφ' όσον δεν υπάρχουν πολλοί λειτουργικοί πυρήνες, οι τρεις «υπο- ενότητες» μπορούν να θεωρηθούν αρκετές με συγκέντρωση σε κάθε μία από αυτές των απαιτούμενων κοινωφελών χρήσεων.

Εκπαίδευση - Αθλητικές εγκαταστάσεις

Αναφορικά με τις κοινωνικές υποδομές, από το ισχύον Γ.Π.Σ. Δήμου Ελευσίνας για την Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ) 7 προβλέπονται τα εξής: ένα (1) Δημοτικό Σχολείο, ένα (1) Νηπιαγωγείο και ένα (1) Γυμνάσιο/Λύκειο.

Στην παρούσα μελέτη οι εκπαιδευτικές και αθλητικές χρήσεις οργανώνονται σε τρεις πυρήνες. Ο ένας αναπτύσσεται στο κέντρο της πρώτης υπό-ενότητας στην περιοχή ανατολικά της οδού Μακεδονίας και περιλαμβάνει Νηπιαγωγείο, Δημοτικό και Βρεφονηπιακό Σταθμό που σε συνδυασμό με χώρους πρασίνου και αναψυχής οργανώνουν ένα μικρό τοπικό κέντρο. Ο δεύτερος πυρήνας αναπτύσσεται στην κεντρική περιοχή της Π.Ε.7 μεταξύ των οδών Στράτου Φράγκου και Μακεδονίας και περιέχει μια συγκέντρωση αθλητικών, εκπαιδευτικών, πολιτιστικών χώρων και χώρων πρασίνου η οποία εκτείνεται σε ένα δίκτυο από τη ζώνη προστασίας του αεροδρομίου στο βορρά μέχρι τη ζώνη προστασίας του Σαρανταπόταμου στο νότο. Περιλαμβάνει μία μονάδα Γυμνασίου, ένα δεύτερο προτεινόμενο, λόγω πληθυσμού (απαίτηση ενός σχολείου ανά 1.800 κατοίκους) και αποστάσεων, νηπιαγωγείο και Δημοτικό Σχολείο, χώρο πολιτιστικών δραστηριοτήτων, παιδική χαρά και δύο χώρους αθλητισμού στις απολήξεις του δικτύου προς το αεροδρόμιο και το ρέμα του Σαρανταπόταμου αντίστοιχα. Ο τρίτος πυρήνας δημιουργείται στα δυτικά όρια της περιοχής και περιλαμβάνει μία μονάδα Λυκείου σε συνδυασμό με χώρο αθλητισμού και χώρους πρασίνου και αναψυχής της ζώνης προστασίας του Σαρανταπόταμου. Οι προβλέψεις αυτές, αν και πέραν των κατευθύνσεων του ΓΠΣ, κρίνονται αναγκαίες για μια ανετότερη ικανοποίηση μελλοντικών αναγκών. Συνολικά προτείνεται η δημιουργία ενός Δημοτικού Σχολείου σε χώρο έκτασης 2.818τ.μ. και ενός νηπιαγωγείου σε χώρο έκτασης 1.297τ.μ. και επιπλέον ενός Δημοτικού Σχολείου και ενός νηπιαγωγείου σε ενιαίο χώρο έκτασης 3.693τ.μ., ένα γυμνάσιο σε χώρο έκτασης 3.916τ.μ. και ένα Λύκειο σε χώρο έκτασης 4.920τ.μ

Το ΓΠΣ δεν προβλέπει αθλητικό πυρήνα τύπου Α (22στρ. ελάχιστη επιφάνεια) για την Π.Ε.7, ούτε είναι εφικτό να εξασφαλισθεί τόσοσ ενιαίος χώρος από την εισφορά γης για έναν τέτοιο πυρήνα.

Προτείνονται τρεις χώροι άθλησης συνολικής έκτασης περίπου 15 στρεμμάτων (4.385τ.μ., 3.374τ.μ., 5.317τ.μ.). Επισημαίνεται, εξάλλου, ότι μπορούν να αξιοποιηθούν ως χώροι άθλησης και αναψυχής και οι γραμμικοί χώροι πρασίνου κατά μήκος αεροδρομίου και Σαρανταπόταμου.

Οι εκπαιδευτικές λειτουργίες συνδυάζονται με τις αθλητικές λειτουργίες, με πλατείες, παιδικές χαρές και χώρους πρασίνου έτσι ώστε να εξυπηρετούν τοπικά τους κατοίκους και

να μην αποτελούν τη νύχτα «νεκρά» σημεία μέσα σε κατοικημένη περιοχή. Οι χρήσεις αυτές καλό είναι να περιβάλλονται κατά το δυνατόν με ψηλό πράσινο ώστε έχουν την αναγκαία απομόνωση από τις περιβάλλουσες κατοικίες και να εξυπηρετούνται από χώρους στάθμευσης.

Πράσινο - Αναψυχή

Η χαμηλή μικτή πυκνότητα των 39 κατοίκων/Ha που προκύπτει για την Π.Ε.7 προδιαγράφει χαρακτήρα «προαστίου». Το αναγκαίο πράσινο κατά το ΓΠΣ/2005 που προβλέπεται ως αναγκαίο μέσα στον πολεοδομικό ιστό της ΠΕ.7 είναι 28στρ. και από τη πολεοδομική μελέτη εξασφαλίζονται οι χώροι πρασίνου και χωροθετούνται σε Κοινόχρηστους χώρους διασπαρμένους σε όλη την έκταση της ΠΕ7.

Επιπλέον αυτών, από τις απαιτούμενες (από τις προβλέψεις επίσης του ΓΠΣ/2005) ζώνες πρασίνου κατά μήκος του ορίου της ΠΕ7 με το αεροδρόμιο και τον Σαρανταπόταμο προκύπτει μια «υποχρεωτική» επιφάνεια πρασίνου της τάξης των 80στρ. (63στρ. + 17στρ. αντίστοιχα). Είναι προφανές ότι οι ζώνες υποχρεωτικού πρασίνου του αεροδρομίου και του Σαρανταπόταμου ενισχύουν το ισοζύγιο της εισφερόμενης γης σε κοινόχρηστους χώρους πολύ πέραν των προβλεπόμενων από τις σχετικές προδιαγραφές.

Η χωροθέτηση πρασίνου μέσα στον πολεοδομικό ιστό γίνεται σε ελεύθερους χώρους και πλατείες, δενδροστοιχίες και λωρίδες γραμμικού πρασίνου εκατέρωθεν των δρόμων παντός τύπου και κατηγορίας. Επισημαίνεται ότι τόσο με την πολεοδομική πρόταση, όσο και τις ειδικές αναφορές - προτάσεις της παρούσας ΣΜΠΕ, γίνεται προσπάθεια διατήρησης μέρους των υφιστάμενων καλλιεργειών φυσικιών, που αποτελεί χαρακτηριστικό της περιοχής με προσπάθεια δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων πρασίνου σε σημεία πυκνών συγκεντρώσεων των εν λόγω φυτειών.

Ως κύριος πόλος πρασίνου και υπαίθριας αναψυχής προβλέπεται να αναπτυχθεί η παραρεμάτια ζώνη πρασίνου με αντίστοιχη πρόβλεψη χώρου και για την απέναντι όχθη του Σαρανταπόταμου και στην μελέτη της Π.Ε.7, γεγονός που θα δημιουργήσει μια γραμμική ζώνη αναψυχής που θα αποτελέσει σημείο αναφοράς για τις δύο πολεοδομικές ενότητες και πρόκληση οικιστικής αναβάθμισης μέσα στο πνεύμα του αειφόρου πολεοδομικού σχεδιασμού.

Αντίστοιχα, ως πόλος ανάπτυξης ανάλογων δραστηριοτήτων θα λειτουργήσει και η ζώνη πρασίνου που προβλέπεται κατά μήκος του ορίου της ΠΕ.7 με το αεροδρόμιο.

Πρόνοια – Πολιτισμός

Στον τομέα της πρόνοιας και του πολιτισμού ορίζονται τρεις χώροι συνολικής έκτασης περίπου 6στρ., που περιλαμβάνουν ένα βρεφονηπιακό σταθμό σε χώρο έκτασης 1.402τ.μ., μία μονάδα ΚΑΠΗ σε χώρο έκτασης 1.744τ.μ και χώρους πολιτιστικών λειτουργιών σε έκταση 2.979τ.μ.

Κατανομή Γης σε Κοινόχρηστες και Κοινοφελείς Χρήσεις

Για τη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 6

Η κατανομή της επιφάνειας της Π.Ε. 6 σε κοινόχρηστες και κοινοφελείς χρήσεις δίδεται στον Πίνακα που ακολουθεί. Επισημαίνεται το μεγάλο ποσοστό γης που συνεπάγεται η πρόβλεψη των ζωνών προστασίας κατά μήκος του Αδριάνειου Υδραγωγείου και παρά την κοίτη του Σαρανταπόταμου, που ανέρχεται σε 46στρ. και επιδρά στο ισοζύγιο με την εισφερόμενη γη.

Για τη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 7

Η κατανομή της επιφάνειας της Π.Ε.7 σε κοινόχρηστες και κοινοφελείς χρήσεις δίδεται στον Πίνακα που ακολουθεί. Επισημαίνεται το μεγάλο ποσοστό γης που συνεπάγεται η πρόβλεψη των ζωνών προστασίας κατά μήκος του ορίου προς αεροδρόμιο και της κοίτης του Σαρανταπόταμου, που ανέρχεται σε 98στρ. και επηρεάζει το ισοζύγιο με την εισφερόμενη γη.

Δίκτυο Κυκλοφορίας

Για τη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 6

Οδικό Δίκτυο

Η σύνδεση της μελετώμενης περιοχής με τον ευρύτερο χώρο του Δήμου καθορίζεται από το ΓΠΣ/2005. Βασική οδική αρτηρία προβλέπεται να αποτελέσει η υφιστάμενη Λεωφόρος Γέλας, με είσοδο στην Π.Ε.6 από τη γέφυρα της Λεωφόρου Γέλας. Ως βασικός άξονας προτείνεται η οδός πλάτους 16μ. κατά μήκος της Πολεοδομικής Ενότητας 6 που συνδέει την οδό Γ. Κουβίδη με την Λεωφόρο Γέλας και η οποία οργανώνεται με στάθμευση παρά την οδό. Το σύνολο των υπολοίπων οδών διαμορφώνεται από την πρόταση έτσι ώστε να εξυπηρετεί με μορφή δικτύου τις δύο οικιστικές υποενότητες της ΠΕ6. Το δίκτυο συνίσταται σε πρώτο επίπεδο σε οδούς συλλεκτήριες και δευτερεύουσες πλάτους 12μ. και 15μ., ενώ εσωτερικά οργανώνεται με μικρότερης σημασίας δρόμους πλάτους 8μ. και 10μ.

Η σύνδεση της Π.Ε.6 με την απέναντι του Σαρανταπόταμου Π.Ε.7 γίνεται σε δύο σημεία, αφενός μέσω της υφιστάμενης γέφυρας επί της οδού Γέλας και αφετέρου μέσω της γέφυρας που κατασκευάστηκε στην προέκταση της οδού Φράγκου, στη θέση της αποξηλωθείσας μεταλλικής γέφυρας Κουραμάνη. Επισημαίνεται ότι αξιοποιείται η υπάρχουσα σύνδεση της περιοχής με τον ΠΑΘΕ, ενώ στη ζώνη παρά τη Εθνική Οδό δημιουργείται δρόμος πλάτους 6μ. παράλληλος με τον υφιστάμενο παράδρομο, με σκοπό να αντιμετωπιστεί το ζήτημα της αυτοτελούς εξυπηρέτησης της πολεοδομικής ενότητας σε σχέση με το οδικό δίκτυο παρά τον ΠΑΘΕ.

Καθ' όλο το μήκος της Ζώνης Προστασίας του Σαρανταποτάμου αποφεύγεται η οργάνωση κυκλοφορίας και προτείνεται σ' ένα τμήμα πεζοδρόμηση, ενώ αξιοποιείται το σύνολο σχεδόν του υφιστάμενου οδικού δικτύου με τις προβλεπόμενες διαπλατύνσεις και παρέχονται δυνατότητες για οργανωμένη στάθμευση. Τελευταία κατηγορία δρόμων είναι οι πεζόδρομοι, οι οποίοι προβλέπονται με ελάχιστο πλάτος 5μ. και μήκος ενός τετραγώνου. Προβλέπεται να λειτουργούν και σαν δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας, επιτρέποντας την πρόσβαση τροχοφόρων οχημάτων σε ειδικές περιπτώσεις (φορτηγά μεταφορών μικρού τύπου, εκτάκτου ανάγκης ΕΚΑΒ, πυροσβεστικά). Το δίκτυο πεζοδρόμων αποτελεί τον εσωτερικό κυκλοφοριακό ιστό και εξυπηρετεί όλες τις τοπικές κινήσεις (προς εκπαίδευση, αθλητικά, πάρκα, πλατείες). Με εκατέρωθεν πεζοδρόμους πλάτους 6μ. οργανώνεται και η Ζώνη Προστασίας του Αδριάνειου Υδραγωγείου.

Χώροι Στάθμευσης

Ο θεσμοθετημένος συντελεστής δόμησης ($\Sigma\Delta=0,6$) σε συνδυασμό με την χρήση της «Γενικής Κατοικίας» και του «Πολεοδομικού Κέντρου» παρά την Εθνική Οδό, αλλά και η στρατηγική θέση της Π.Ε.6 διαμορφώνει μια τάση σημαντικής συγκέντρωσης οχημάτων στην περιοχή. Το ζήτημα της στάθμευσης προτείνεται να αντιμετωπιστεί ως εξής:

- Ένα μέρος της ζήτησης χώρων στάθμευσης προβλέπεται να καλυφθεί από τις ιδιωτικές θέσεις στάθμευσης ανά ιδιοκτησία εντός των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων.
- Οι επιχειρήσεις/κτίρια γραφείων που θα χωροθετηθούν εντός της ζώνης του πολεοδομικού κέντρου θα καλύψουν επίσης το μεγαλύτερο μέρος των αναγκών τους σε στάθμευση εντός του ακινήτου τους.
- Διάσπαρτα στην πολεοδομική Ενότητα ορίζονται οργανωμένοι χώροι στάθμευσης με τη σήμανση Ρ σε συνδυασμό με χώρους πρασίνου (υποχρεωτική φύτευση).
- Επίσης, μετά από ειδική κυκλοφοριακή μελέτη και μελέτη θέσεων στάθμευσης που θα ελέγξει/αξιολογήσει τις απαιτήσεις σε στάθμευση θα οργανωθούν :
 - Δημόσιοι χώροι στάθμευσης (οργανωμένη στάθμευση παρά την οδό) κατά μήκος του δικτύου των βασικών αξόνων.
 - Στάθμευση ολιγόωρης παραμονής παρά την οδό σε θέσεις που θα προκύπτουν σε ειδικά προς τούτο διαμορφωμένες εσοχές στα πεζοδρόμια.
 - Χωροθέτηση οργανωμένων θέσεων στάθμευσης στην οδό κατά μήκος της ζώνης προστασίας του Σαρανταπόταμου.

Συγκοινωνία

Η Π.Ε.6 θα εξυπηρετείται με τη δημοτική συγκοινωνία τόσο για τις τοπικές μετακινήσεις όσο και για τις συνδέσεις με τις υπερτοπικές συγκοινωνίες ΚΤΕΛ και σταθμούς ΟΣΕ και προαστιακού.

Για τη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 7

Οδικό Δίκτυο

Αναφορικά με τις συνδέσεις της Π.Ε.7 με τις υπόλοιπες οικιστικές περιοχές του Δήμου Ελευσίνας επισημαίνονται τα εξής. Λόγω της ύπαρξης του ρέματος του Σαρανταπόταμου σε ολόκληρο το νότιο και δυτικό όριο της ενότητας, η επικοινωνία γίνεται μέσω γεφυρώσεων του ρέματος, οι οποίες είναι ιδιαίτερης σημασίας για την εξυπηρέτηση των κατοίκων της από τα πολεοδομικά κέντρα των παρακείμενων περιοχών, δεδομένου ότι δεν δημιουργείται πολεοδομικό κέντρο στην Π.Ε.7.

Η σύνδεση της Π.Ε.7 με την απέναντι του Σαρανταπόταμου Π.Ε.6 γίνεται σε δύο σημεία, αφενός μέσω της γέφυρας επί της οδού Γέλας με την οποία συνδέεται και με το κέντρο της Ελευσίνας και αφετέρου μέσω της γέφυρας που κατασκευάστηκε στην προέκταση της οδού Στρ.Φράγκου, στη θέση της αποξηλωθείσας μεταλλικής γέφυρας Κουραμάνη, μέσω της οποίας συνδέεται με το πολεοδομικό κέντρο της Π.Ε.6 κατά μήκος της ΝΕΟΑΚ. Τέλος, η πρόσβαση στις υπηρεσίες του πολεοδομικού κέντρου της Π.Ε.5 επί της οδού Αδελφών Κυπραίου γίνεται μέσω της γέφυρας στο δυτικό όριο του χώρου του ΤΕΙ.

Η βασική οδική σύνδεση της Πολεοδομικής Ενότητας 7 με τον ευρύτερο οικιστικό χώρο καθορίζεται από το ΓΠΣ/2005. Ως βασική αρτηρία προβλέπεται η χάραξη που ακολουθεί την υφιστάμενη οδό Σαρανταπόταμου, με είσοδο στην Π.Ε.7 από τη γέφυρα της οδού Γέλας. Στην κατεύθυνση των παραπάνω η χάραξη του βασικού διαμπερούς δρόμου που είναι χαρακτηρισμένος ως δευτερεύουσα οδική αρτηρία από το ΓΠΣ και σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της υπηρεσίας και του Δημ.Συμβουλίου προτείνεται, ξεκινώντας από τη λεωφόρο Γέλας στα όρια της Π.Ε.6 με την Π.Ε.7. να ακολουθήσει τις χαράξεις των υφιστάμενων δρόμων Γέλας και Μακεδονίας, παρέχοντας πρόσβαση στην κεντρική πύλη του αεροδρομίου, συνεχίζοντας στην οδό Σαρανταπόταμου και στη συνέχεια αποκλίνοντας βορειότερα από αυτήν ούτως ώστε αφενός να καταλήξει στην νεοκατασκευασθείσα γέφυρα του Σαρανταπόταμου (στην οδό Αδελφών Κυπραίου) που παρέχει σύνδεση της Π.Ε.7 με την Π.Ε.5 και αφετέρου να συνεχίσει προς βορράν μέχρι τα όρια της πολεοδομικής ενότητας και με κατεύθυνση προς το Θριάσιο Νοσοκομείο, τη λεωφόρο ΝΑΤΟ και την Αττική Οδό. Το προτεινόμενο πλάτος του άξονα προσδιορίζεται στα 18μ.

Παράλληλα, δημιουργείται ένα εσωτερικό δίκτυο συλλεκτήριων δρόμων πλάτους 12μ. και 15μ. που οριοθετούν λειτουργικές ενότητες (γειτονιές) με εσωτερικούς δρόμους πλάτους 8μ. και 10μ., με συνδυασμό σε επόμενο επίπεδο με δρόμους ήπιας κυκλοφορίας πλάτους 6μ. και πεζοδρόμους, που θα επιτρέπουν την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των κατοίκων και θα αποθαρρύνουν τη διαμέσου αυτών κίνηση που έχει άλλο προορισμό. Οι πεζόδρομοι προτείνεται να έχουν πλάτος 5μ. και μήκος ενός τετραγώνου, που θα λειτουργούν και σαν δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας, επιτρέποντας την πρόσβαση τροχοφόρων οχημάτων σε ειδικές περιπτώσεις (φορτηγά μεταφορών μικρού τύπου, εκτάκτου ανάγκης ΕΚΑΒ, πυροσβεστικά).

Προβλέπονται επίσης προσβάσεις (όχι οδοί κυκλοφορίας) έκτακτης ανάγκης και περιπάτου, περιορισμένου πλάτους, μέσα στις οριακές ζώνες πρασίνου αεροδρομίου και χειμάρρου.

Οι διατάξεις των δρόμων και τα πλάτη παρέχουν τη δυνατότητα νησίδων και πεζοδρόμων ικανού πλάτους για στάθμευση και πράσινο παρά την οδό.

Η περιοχή ενδείκνυται για πρόβλεψη δικτύου ποδηλατοδρόμων λόγω της ομαλότητας του εδάφους και της εξ αρχής χάραξης νέων δρόμων. Οι ποδηλατοδρόμοι ορίζονται ως τμήμα των πεζοδρομίων και θα καθοριστούν βάσει κυκλοφοριακής μελέτης ενώ η κίνησή τους προτείνεται να είναι ελεύθερη στους πεζόδρομους και τοπικούς δρόμους μέσα στις γειτονιές όπου η κίνηση οχημάτων είναι μειωμένη και η ταχύτητα χαμηλή. Όπου η χάραξη προσφέρεται, μπορεί να γίνει μικτή διαμόρφωση πεζόδρομου, δένδροστοιχίας,

ποδηλατοδρόμου και καθιστικού.

Οι πεζοδρόμοι, μαζί με τα πεζοδρόμια, τους ποδηλατοδρόμους και τους κοινόχρηστους χώρους αποτελούν ένα ενιαίο δίκτυο κυκλοφορίας πεζών και ποδηλάτων, άλλα και πρόσβασης προς άλλα κέντρα πολεοδομικών ενοτήτων και κυρίως προς τη Ζώνη Προστασίας του Σαρανταπόταμου που θα αποτελεί βασικό κορμό περιπάτου και αναψυχής.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ.550/ΑΔ 633163 γνωμάτευση της Δ/νσης Γ2 του Γενικού Επιτελείου Αεροπορίας, καθορίζεται ειδική ζώνη προστασίας του αγωγού καυσίμων. Συγκεκριμένα, ορίζεται ότι καθ' όλο το μήκος διέλευσης του αγωγού στο εύρος των 3μ. πεζοδρομίου απαγορεύεται η τοποθέτηση εντός των 2μ. αυτού, κάθε μόνιμη κατασκευή.

Χώροι Στάθμευσης

Ο χαμηλός Σ.Δ. επιβάλλει χαμηλή πυκνότητα οίκησης με επακόλουθο τη χαμηλή συγκέντρωση οχημάτων μέσα στην Π.Ε.7. Το σχετικά μεγάλο ποσοστό ακάλυπτου χώρου στην πλειοψηφία των οικοπέδων, επιτρέπει την πρόβλεψη χώρων στάθμευσης τουλάχιστον 2 ΙΧ εντός των οικοπέδων, γεγονός που επιβάλλεται και από τον πολεοδομικό κανονισμό.

Μετά από ειδική κυκλοφοριακή μελέτη και μελέτη θέσεων στάθμευσης που θα ελέγξει/αξιολογήσει τις απαιτήσεις σε στάθμευση θα οργανωθούν :

- Δημόσιοι χώροι στάθμευσης (οργανωμένη στάθμευση παρά την οδό) κατά μήκος του δικτύου των βασικών αξόνων.

- Στάθμευση ολιγόωρης παραμονής παρά την οδό σε θέσεις που θα προκύπτουν σε ειδικά προς τούτο διαμορφωμένες εσοχές στα πεζοδρόμια.

- Χωροθέτηση οργανωμένων θέσεων στάθμευσης στην οδό κατά μήκος της ζώνης προστασίας του αεροδρομίου.Μετά από ειδική κυκλοφοριακή μελέτη θα είναι δυνατή η χωροθέτηση χώρων στάθμευσης κατά μήκος της οδού του Σαρανταπόταμου.

Συγκοινωνία

Η Π.Ε.7 θα εξυπηρετείται με τη δημοτική συγκοινωνία τόσο για τις τοπικές μετακινήσεις όσο και για τις συνδέσεις με τις υπερτοπικές συγκοινωνίες ΚΤΕΛ και σταθμούς ΟΣΕ και προαστιακού.

Πολεοδομικός Κανονισμός

Για τη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 6

Χρήσεις Γης

Ως γενική χρήση γης για την Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ) 6, ορίζεται η προβλεπόμενη από το ισχύον ΓΠΣ Δήμου Ελευσίνας χρήση της Γενικής Κατοικίας, σύμφωνα με το περιεχόμενο που ορίζει το άρθρο 3 του ΠΔ 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ), όπως αντικαταστάθηκε από το νέο ΠΔ 59/21.06.2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018), με εξαίρεση τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, πλην των εργαστηρίων ζαχαροπλαστικής και αρτοποιίας

καθώς και η χρήση του Πολεοδομικού Κέντρου σύμφωνα με το περιεχόμενο που ορίζει το άρθρο 4 του ΠΔ 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ) όπως αντικαταστάθηκε από το νέο ΠΔ 59/21.06.2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018), στα οικοδομικά τετράγωνα παρά την Εθνική οδό, με εξαίρεση τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, πλην των εργαστηρίων ζαχαροπλαστικής, αρτοποιίας και οικοτεχνίας.

Στη χρήση "Γενική Κατοικία" επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις που αναφέρονται στο Άρθρο 3 «Περιεχόμενα γενικής κατοικίας» του ΠΔ 59/21.06.2018, «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018:

(1) Κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ.

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.

(5) Θρησκευτικοί χώροι.

- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
- (8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3), μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων (8.4).
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα
- (10.1), Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και Υπεραγορές τροφίμων (10.3) οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ. (ν. 4315/2014).
- (11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.
- (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων.
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.
- (18) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων.
- (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων – συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσυκλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων εκτός φανοποιείων και βαφείων.
Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό οι χρήσεις φανοποιείων και βαφείων μπορεί να επιτραπούν κατ' εξαίρεση σε περιοχές Γενικής Κατοικίας, υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι χαμηλής όχλησης και θα αποτελούν συνοδή χρήση του συνεργείου.
- (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ..
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014).
Επιτρέπονται μόνο Αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης (21.3.) μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (22) Επαγγελματικά Εργαστήρια μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
Επιτρέπονται μόνο εργαστήρια ζαχαροπλαστικής και αρτοποιίας
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
- (27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. - Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.
- (46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

Στο Πολεοδομικό Κέντρο επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις που αναφέρονται στο Άρθρο 4 "Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς" του ΠΔ 59/21.06.2018, «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018,:

- (1) Κατοικία.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.

- (3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
- (5) Θρησκευτικοί χώροι.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- (7) Διοίκηση.
- (8) Περίθαλψη.
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- (12) Εστίαση.
- (13) Αναψυκτήρια.
- (14) Αναψυχή - Κέντρα διασκέδασης.
- (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
- (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο. Επιτρέπονται μόνο εργαστήρια ζαχαροπλαστικής και αρτοποιίας
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. - Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

Για τις δραστηριότητες που νόμιμα λειτουργούν και δεν είναι συμβατές με τις καθοριζόμενες χρήσεις γης θα ισχύσουν οι διατάξεις του Ν.4605/2019.

Σύμφωνα με τις παραπάνω επιτρεπόμενες χρήσεις και αναφορικά με την δέσμευση ότι οι εγκαταστάσεις βιοτεχνιών – βιομηχανιών θα πρέπει να μεταφερθούν σταδιακά σε εκτός της Π.Ε.6 περιοχές καθόσον είναι ασύμβατες με τον χαρακτήρα της περιοχής όπως αυτό ορίζεται από το Γ.Π.Σ. σημειώνεται το εξής :

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 7 του Ν.3325/2005 (Α'68), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 70 του ν. 4549/2018 (Α' 105), και στη συνέχεια με το άρθρο 98 του Ν.4605/2019 σχετικά με την μετεγκατάσταση λόγω αλλαγών χρήσεων γης :

«Οι δραστηριότητες που ιδρύθηκαν νόμιμα και λειτουργούν σε περιοχές χωρίς καθορισμένες χρήσεις γης, μπορούν να συνεχίσουν τη λειτουργία τους για χρονικό διάστημα 20ετών από την ημερομηνία καθορισμού της χρήσης γης, με τον οποίο οι δραστηριότητες αυτές καθίστανται μη συμβατές. Η επέκταση των δραστηριοτήτων αυτών είναι δυνατή εντός του χώρου ή του γηπέδου όπου λειτουργούσαν πριν τον καθορισμό της χρήσης γης και μέσα στα όρια του βαθμού όχλησης, όπως αυτά προσδιορίζονται βάσει της τελευταίας ισχύουσας έγκρισης ή γνωστοποίησης λειτουργίας και με την προϋπόθεση ότι η επέκταση θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί μέχρι την συμπλήρωση του δωδέκατου έτους από τον καθορισμό της χρήσης γης» Τομείς Αρτιότητας

Οι αρτιότητες οικοπέδων που προτείνονται είναι κυμαινόμενες και ανταποκρίνονται στην απόδοση πολεοδομημένης γης σε συνδυασμό με την αρχική ιδιοκτησία, αλλά κυρίως θα διαμορφώσουν μια ισόρροπη σχέση στη βάση προσφοράς – ζήτησης. Έτσι, προτείνονται αρτιότητες 300, 500 και 1000τ.μ. σημειακά ορίζοντας διάφορους τομείς αρτιότητας, σύμφωνα με την κατανομή των μεγεθών της αρχικής γης. Για την αρτιότητα των γηπέδων προτείνεται ο καθορισμός κατά τον κανόνα των ελάχιστων επιφανειών οικοπέδων κατά τομέα: Τομέας Ι: στην περιοχή του Πολεοδομικού Κέντρου με αρτιότητα οικοπέδων στα

1000τ.μ. και ελάχιστο μήκος προσώπου τα 20μ.

Τομέας II: με αρτιότητα οικοπέδων στα 500τ.μ. και ελάχιστο μήκος προσώπου τα 20μ.
Τομέας III: για την ορθή αντιμετώπιση και αποκατάσταση των πολύ μικρών ιδιοκτησιών προτείνεται αρτιότητα οικοπέδων στα 300τ.μ. με πρόσωπο 10μ.

Επειδή υπάρχει ένας αριθμός ιδιοκτησιών με επιφάνεια κάτω των 500τ.μ., της κατά τον κανόνα αρτιότητας οικοπέδων και για να μη δημιουργηθεί κοινωνικό πρόβλημα, προτείνεται να θεσπισθεί γι' αυτά κατά παρέκκλιση αρτιότητα με όση επιφάνεια έχουν μετά τη ρυμοτόμηση τους κατά την ημέρα δημοσίευσης της εγκριτικής πράξεως του ρυμοτομικού σχεδίου, εφόσον είναι δυνατή σ' αυτά η κατασκευή κτιρίου με ελάχιστη διάσταση πλάτους 5,00μ. και εμβαδού 50,00τ.μ. Όσες ιδιοκτησίες δεν πληρούν τον όρο αυτό, θα τακτοποιηθούν με την πράξη εφαρμογής.

Λοιποί Οροι Δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης, ορίζεται σε 0,6 όπως προβλέπει το ΓΠΣ/2005 για ολόκληρη την περιοχή. Η κάλυψη προτείνεται να είναι 50% στους τομείς αρτιότητας 500τ.μ. και 300τ.μ και 60% για τον τομέα αρτιότητας 1.000τ.μ. Το ύψος ορίζεται κατά τον Ν.Ο.Κ.

Στα δημιουργούμενα οικοδομικά τετράγωνα προτείνεται ο καθορισμός προκηπίου πλάτους 3μ. στο σύνολο των Οικοδομικών Τετραγώνων, με εξαίρεση

- τη ζώνη των ΟΤ παρά την οδό Γέλας, όπου προτείνεται καθορισμός πρασιάς πλάτους 6μ.
- τη ζώνη των ΟΤ παρά την Εθνική Οδό με χρήση Πολεοδομικού Κέντρου, όπου προτείνεται επίσης ο καθορισμός πρασιάς πλάτους 6μ.
- στο ΟΤ 83 στην όψη παρά την Εθνική Οδό που προτείνεται ο καθορισμός πρασιάς πλάτους 12μ.
- στα ΟΤ 48 και ΟΤ 81 στην όψη παρά τον πεζόδρομο που προτείνεται ο καθορισμός πρασιάς πλάτους 2μ.

Ισοζύγιο Γης

Στο σύνολο της Π.Ε.6 καταγράφηκαν 249 ιδιοκτησίες. Για τις 171 από αυτές συγκεντρώθηκαν δηλώσεις ιδιοκτησίας, ενώ οι υπόλοιπες 78 εμφανίζονται με άγνωστο ιδιοκτήτη (δεν προσκομίστηκαν δηλώσεις ιδιοκτησίας). Συνεπώς το ποσοστό των δηλώσεων ιδιοκτησίας ανέρχεται στο 70% του συνόλου των ιδιοκτησιών.

Με βάση τα στοιχεία των ιδιοκτησιών η εισφορά σε γη, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.1337/1983 και το άρθρο 20 του Ν.2508/1997, υπολογίζεται σε 227 στρέμματα, δηλαδή ποσοστό περίπου 37%. Η γη που προκύπτει μετά την εισφορά είναι 338 στρέμματα, δηλαδή ποσοστό περίπου 55%. Φαίνεται λοιπόν ότι προκύπτει περίσσειμα γης 40 περίπου στρέμματα που σε ποσοστό αποτελεί το 6,5% της συνολικής έκτασης.

Ως συνέπεια, αναμένεται η κάλυψη των αναγκών σε κοινόχρηστα και κοινωφελή. Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι σε πολλές από τις δομηθείσες ιδιοκτησίες μικρής επιφάνειας, είναι αμφίβολο αν τελικά καταστεί δυνατόν να αφαιρεθεί επιφάνεια γης για εισφορά, λόγω της δόμησης τους χωρίς ή με πολύ στενά προκήπια.

Με βάση επομένως την εκτίμηση των εισφορών όπως υπολογίστηκε παραπάνω, η συνολική εισφορά σε γη ανέρχεται σε 227 στρέμματα περίπου, δηλαδή ποσοστό περίπου 37,22%. Η γη που προκύπτει μετά την εισφορά είναι 338 στρέμματα περίπου, δηλαδή ποσοστό περίπου 55,33%. Φαίνεται λοιπόν ότι προκύπτει περίσσειμα γης 40 περίπου στρέμματα που σε ποσοστό αποτελεί το 6,53% της συνολικής έκτασης. Αναλυτικότερα παρουσιάζονται στον Πίνακα και το Διάγραμμα που ακολουθεί:

Πίνακας. Εκτιμώμενο Ισοζύγιο Γης στην Π.Ε.6

Περιγραφή εκτάσεων Εμβαδό (τ.μ) Ποσοστό Τεμάχια

Συνολική έκταση	610 643.41	100.00%	1	
Οικόπεδα	565 559.00	92.55%	249	
ΟΤ	378 061.60	61.87%	60	
Απομένοντα σε ΟΤ	382 419.36	62.58%		
ΚΦ	27 396.42	4.48%	3	
Ρυμοτόμηση προς ΚΦ		28 220.25		4.62%
ΚΧ	62 447.91	10.22%	23	

Ρυμοτόμηση προς ΚΧ	181 526.65	29.71%
Εισφορά σε γη	227 426.80	37.22%
Γη μετά την εισφορά	338 132.22	55.33%
Περίσσειμα	39 929.38	6.53%

Για τη Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 7

Χρήσεις Γης

Ως γενική χρήση γης για την Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ) 7, προτείνεται η προβλεπόμενη από το ισχύον ΓΠΣ Δήμου Ελευσίνας χρήση αμιγούς κατοικίας, σύμφωνα με το περιεχόμενο που ορίζει το άρθρο 2 του ΠΔ 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ), όπως αντικαταστάθηκε από το νέο ΠΔ 59/21.06.2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018), με όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις που είναι οι εξής χρήσεις:

- (1) Κατοικία.
- (2) Κοινωνική πρόνοια τοπική κλίμακας (3) Εκπαίδευση: Επιτρέπονται μόνο πρωτοβάθμια (3.2) και δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου
- (4) Αθλητικές εγκαταστάσεις: επιτρέπονται μόνο από την υποκατηγορία (4.1) των μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, οι Α1 και Δ χωρίς θεατές.
- (5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (8) Περιθαλψη. Επιτρέπονται μόνο οι Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης του άρθρου 9 ν.2716/1999
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικόπεδο 150τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
- (22) Επαγγελματικά Εργαστήρια του άρθρου 17 του Ν.3982/2011. Επιτρέπονται μόνο φούρνοι έως 150τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.
- (46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

Για τις δραστηριότητες που νόμιμα λειτουργούν και δεν είναι συμβατές με τις καθοριζόμενες, από την παρούσα μελέτη, χρήσεις γης θα ισχύσουν οι διατάξεις του Ν.4605/2019. Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 7 του Ν.3325/2005 (Α'68), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 70 του ν. 4549/2018 (Α' 105), και στη συνέχεια με το άρθρο 98 του Ν.4605/2019 σχετικά με την μετεγκατάσταση λόγω αλλαγών χρήσεων γης :

«Οι δραστηριότητες που ιδρύθηκαν νόμιμα και λειτουργούν σε περιοχές χωρίς καθορισμένες χρήσεις γης, μπορούν να συνεχίσουν τη λειτουργία τους για χρονικό διάστημα 20ετών από την ημερομηνία καθορισμού της χρήσης γης, με τον οποίο οι δραστηριότητες αυτές καθίστανται μη συμβατές. Η επέκταση των δραστηριοτήτων αυτών είναι δυνατή εντός του χώρου ή του γηπέδου όπου λειτουργούσαν πριν τον καθορισμό της χρήσης γης και μέσα στα όρια του βαθμού όχλησης, όπως αυτά προσδιορίζονται βάσει της τελευταίας ισχύουσας έγκρισης ή γνωστοποίησης λειτουργίας και με την προϋπόθεση ότι η επέκταση θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί μέχρι την συμπλήρωση του δωδέκατου έτους από τον καθορισμό της χρήσης γης»

Τομείς Αρτιότητας

Οι αρτιότητες οικοπέδων που προτείνονται είναι κυμαινόμενες και ανταποκρίνονται στην

απόδοση πολεοδομημένης γης σε συνδυασμό με την αρχική ιδιοκτησία, αλλά κυρίως θα διαμορφώσουν μια ισόρροπη σχέση στη βάση προσφοράς – ζήτησης. Έτσι, προτείνονται αρτιότητες 200, 300, 500 και 1000τ.μ. σημειακά ορίζοντας διάφορους τομείς αρτιότητας, σύμφωνα με την κατανομή των μεγεθών της αρχικής γης. Για την αρτιότητα των γηπέδων προτείνεται ο καθορισμός κατά τον κανόνα των ελάχιστων επιφανειών οικοπέδων κατά τομέα:

Τομέας I: με αρτιότητα οικοπέδων 1000τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 20μ.

Τομέας II: με αρτιότητα οικοπέδων 500τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 20μ.

Τομέας III: με αρτιότητα οικοπέδων 300τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 10μ.

Τομέας IV: με αρτιότητα οικοπέδων 200τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 10μ.

Επειδή υπάρχει ένας αριθμός ιδιοκτησιών με επιφάνεια κάτω των 500τ.μ., της κατά τον κανόνα αρτιότητας οικοπέδων και για να μη δημιουργηθεί κοινωνικό πρόβλημα, προτείνεται να θεσπισθεί γι' αυτά κατά παρέκκλιση αρτιότητα με όση επιφάνεια έχουν μετά τη ρυμοτόμηση τους κατά την ημέρα δημοσίευσης της εγκριτικής πράξεως του ρυμοτομικού σχεδίου, εφόσον είναι δυνατή σ' αυτά η κατασκευή κτιρίου με ελάχιστη διάσταση πλάτους 5,00μ. και εμβαδού 50,00τ.μ. Όσες ιδιοκτησίες δεν πληρούν τον όρο αυτό, θα τακτοποιηθούν με την πράξη εφαρμογής.

Λοιποί Οροι Δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης, ορίζεται σε 0,4 όπως προβλέπει το ΓΠΣ/2005 για ολόκληρη την περιοχή.

Η κάλυψη προτείνεται να είναι 50% και το επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται κατά τον Ν.Ο.Κ. με επιβολή στέγης.

Στα δημιουργούμενα οικοδομικά τετράγωνα προτείνεται ο καθορισμός προκηπίου πλάτους 3μ. στα οικοδομικά τετράγωνα των τομέων II, III και IV και προκηπίου πλάτους 5μ. στα οικοδομικά τετράγωνα του τομέα I (αρτιότητα 1000τ.μ.), ώστε να ενισχυθεί ο χαρακτήρας της περιοχής.

Επειδή υπάρχει μεγάλος αριθμός ιδιοκτησιών με επιφάνεια κάτω των ορίων αρτιότητας των οικοπέδων και για να μη δημιουργηθεί κοινωνικό πρόβλημα, προτείνεται να θεσπισθεί γι' αυτά κατά παρέκκλιση αρτιότητα με όση επιφάνεια έχουν μετά τη ρυμοτόμηση τους κατά την ημέρα δημοσίευσης της εγκριτικής πράξεως του ρυμοτομικού σχεδίου, εφόσον είναι δυνατή σε αυτά η κατασκευή κτιρίου με ελάχιστη διάσταση πλάτους 5μ. και εμβαδού 50,00τ.μ. Όσες ιδιοκτησίες δεν πληρούν τον όρο αυτό, θα τακτοποιηθούν με την πράξη εφαρμογής σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Ισοζυγιο Γης

Στο σύνολο της Π.Ε.7 καταγράφηκαν 371 ιδιοκτησίες. Για τις 252 από αυτές συγκεντρώθηκαν δηλώσεις ιδιοκτησίας, ενώ οι υπόλοιπες 119 εμφανίζονται με άγνωστο ιδιοκτήτη (δεν προσκομίστηκαν δηλώσεις ιδιοκτησίας). Συνεπώς το ποσοστό των δηλώσεων ιδιοκτησίας ανέρχεται στο 68% του συνόλου των ιδιοκτησιών.

Με βάση τα στοιχεία των ιδιοκτησιών η εισφορά σε γη, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.1337/1983 και το άρθρο 20 του Ν.2508/1997, υπολογίζεται σε 314,9 στρέμματα, δηλαδή ποσοστό 39,47%. Η γη που προκύπτει μετά την εισφορά είναι 428,78 στρέμματα, δηλαδή ποσοστό 53,74%. Φαίνεται λοιπόν ότι προκύπτει περίσσειμα γης 21 περίπου στρέμματα που σε ποσοστό αποτελεί το 2,67%.

Επισημαίνεται ότι σε πολλές από τις δομηθείσες ιδιοκτησίες μικρής επιφάνειας, είναι αμφίβολο αν τελικά καταστεί δυνατόν να αφαιρεθεί επιφάνεια γης για εισφορά, λόγω της δόμησης τους χωρίς ή με πολύ στενά προκήπια και η υποτιθέμενη εισφορά τους είναι πολεοδομικά μη αξιοποιήσιμη.

Με βάση την εκτίμηση των εισφορών όπως υπολογίστηκε παραπάνω, η συνολική εισφορά σε γη ανέρχεται σε 314,9 στρέμματα, δηλαδή ποσοστό 39,47%. Η γη που προκύπτει μετά την εισφορά είναι 428,78 στρέμματα, δηλαδή ποσοστό περίπου 53,74%. Φαίνεται λοιπόν ότι προκύπτει περίσσειμα γης 21 περίπου στρέμματα που σε ποσοστό αποτελεί το 2,67% της συνολικής έκτασης. Αναλυτικότερα παρουσιάζονται στον Πίνακα και

το Διάγραμμα που ακολουθεί:

Πίνακας. Εκτιμώμενο Ισοζύγιο Γης στην Π.Ε.7

Περιγραφή εκτάσεων	Εμβαδό (μ²)	Ποσοστό	Τεμάχια
Συνολική έκταση	797 828.54	100.00%	1
Οικόπεδα	743 687.73	93.21%	370
ΟΤ	450 076.42	56.41%	75
Απομένοντα σε ΟΤ	441 663.89	55.36%	
ΚΦ	35 553.40	4.46%	11
Ρυμοτόμηση προς ΚΦ		35 645.49	4.47%
ΚΧ	114 351.18	14.33%	38
Ρυμοτόμηση προς ΚΧ		292 301.98	36.64%
Εισφορά σε γη	314 900.97	39.47%	
Γη μετά την εισφορά	428 786.79	53.74%	
Περίσσειμα	21 289.63	2.67%	

vii. ΕΚΤΙΜΗΣΗ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Προσδιορισμός των επιπτώσεων

Συνοπτική εξέταση των επιπτώσεων ανά περιβαλλοντική παράμετρο

Στις προηγούμενες παραγράφους παρουσιάστηκαν αναλυτικά η μεθοδολογία και το σκεπτικό βάσει του οποίου αναζητούνται οι πιθανές περιβαλλοντικές μεταβολές από την υλοποίηση του Σχεδίου. Στις ακόλουθες παραγράφους, η μεθοδολογία αυτή εφαρμόζεται στο προτεινόμενο Σχέδιο.

Όπως φαίνεται και από τον παραπάνω Πίνακα 8.1 δεν αναμένονται από την εφαρμογή του συγκεκριμένου σχεδίου δυσμενείς περιβαλλοντικές μεταβολές στρατηγικού χαρακτήρα. Στις παραγράφους που ακολουθούν εξετάζεται ξεχωριστά, και με αναλυτικό τρόπο, κάθε περιβαλλοντική παράμετρος, ως προς τις επιπτώσεις που θα έχει σε αυτήν η εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου.

Αέρας – Κλιματικοί παράγοντες

Όπως φαίνεται και από τον παραπάνω πίνακα, το προτεινόμενο Σχέδιο δε δύναται να επιφέρει δυσμενείς επιπτώσεις στρατηγικού χαρακτήρα όσον αφορά στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του αέρα.

Αντιθέτως, με τη χωροταξικά ορθή διάρθρωση των χρήσεων που προτείνει το Σχέδιο και τη συγκέντρωση των εμπορικών δραστηριοτήτων σε οργανωμένους χώρους είναι ευχερέστερος ο έλεγχος των δραστηριοτήτων αυτών, μέσω της λήψης των ενδεικνυόμενων μέτρων που απαιτούνται σε αυτές τις δραστηριότητες.

Ακόμα, οι οικονομίες κλίμακας που θα προκύψουν από τη χωροταξικά ορθή αναδιάταξη των διαφόρων χρήσεων είναι πιθανό να οδηγήσουν σε μείωση της καταναλισκόμενης ενέργειας.

Συμπερασματικά, οι επιπτώσεις του Σχεδίου στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον δεν είναι στρατηγικού χαρακτήρα και σε κάθε περίπτωση κινούνται προς τη θετική κατεύθυνση.

Υγρά και Στερεά απόβλητα

Όσον αφορά στον τομέα των στερεών αποβλήτων, το Σχέδιο δε διατυπώνει συγκεκριμένη πρόταση για ολοκληρωμένη διαχείριση, αφού ο σχεδιασμός της διαχείρισης των στερεών αποβλήτων γίνεται σε επίπεδο όλου του Ν. Αττικής.

Όσον αφορά στα υγρά απόβλητα η εφαρμογή του Σχεδίου θα έχει ιδιαίτερα θετικές επιπτώσεις όσον αφορά στο καθεστώς της διαχείρισής τους, αφού η εφαρμογή του Σχεδίου θα συμβάλει στην επίσπευση των διαδικασιών επέκτασης του και της κατάργησης των βόθρων.

Με δεδομένο το πρόβλημα ρύπανσης που δημιουργούν οι βόθροι στα επιφανειακά και υπόγεια νερά οι διαφυγές λυμάτων, εκτιμάται ότι η εφαρμογή του Σχεδίου θα έχει θετικές επιπτώσεις στο θέμα της διαχείρισης των υγρών αποβλήτων και της ποιότητας των

επιφανειακών και υπόγειων νερών της περιοχής.

Ενέργεια - Υποδομές

Όπως φαίνεται και από τον Πίνακα 8.1, το προτεινόμενο Σχέδιο δε δύναται να επιφέρει δυσμενείς επιπτώσεις στρατηγικού χαρακτήρα στον τομέα της ενέργειας και των υποδομών.

Όσον αφορά στον τομέα των υποδομών, η εφαρμογή του Σχεδίου θα έχει ιδιαίτερα θετικές επιπτώσεις, αφού θα οδηγήσει στην επίσπευση των διαδικασιών (μελέτες, αδειοδοτήσεις κλπ) για το σχεδιασμό και την κατασκευή των αντιπλημμυρικών έργων, στις υπό πολεοδόμηση περιοχές.

Οπότε και στον τομέα των υποδομών η εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου θα επιφέρει επιπτώσεις προς τη θετική κατεύθυνση.

Πολιτιστική κληρονομιά - Τοπίο

Η εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου θα έχει θετικές επιπτώσεις όσον αφορά στην προστασία και την ανάδειξη του πολιτιστικού κεφαλαίου της περιοχής μελέτης. Συγκεκριμένα το Σχέδιο προβλέπει την προστασία του Αδριάνειου Υδραγωγείου με θεσμοθέτηση επακριβώς ζώνης 40μ. (52μ. με τους προβλεπόμενους εκατέρωθεν πεζόδρομους) έκτασης 15.515 τ.μ. και χωροθέτηση χώρων αθλητισμού και πολιτισμού.

Ως εκ τούτου, η υλοποίηση του Σχεδίου θα έχει μόνιμες και στρατηγικού χαρακτήρα επιπτώσεις προς τη θετική κατεύθυνση όσον αφορά στην προστασία και ανάδειξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Όσον αφορά στο τοπίο, η εφαρμογή του Σχεδίου δεν αναμένεται να προκαλέσει επιπτώσεις στρατηγικού χαρακτήρα. Είναι όμως πιθανό η χωροταξικά ορθή αναδιάρθρωση των διαφόρων χρήσεων και των παραγωγικών δραστηριοτήτων, αλλά και η αποτελεσματική προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, να επιδράσουν προς τη θετική κατεύθυνση στο τοπίο της περιοχής μελέτης.

Πληθυσμός - Δημόσια Υγεία

Το προτεινόμενο Σχέδιο δεν επηρεάζει με άμεσο τρόπο τον πληθυσμό και τη δημόσια υγεία.

Όμως, όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενα σημεία, η εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου θα έχει θετικές επιπτώσεις στους τομείς της ρύπανσης (αέρα, εδάφους, νερών) και του θορύβου, αλλά και στην ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος, με χωροταξικά εύλογη αναδιάρθρωση των χρήσεων.

Ως εκ τούτου, το προτεινόμενο Σχέδιο επηρεάζει προς τη θετική κατεύθυνση τους υποστρωματικούς παράγοντες που μπορούν να επιφέρουν αλλαγές στο επίπεδο της ανθρώπινης υγείας.

Έδαφος – Υδατικοί πόροι

Όπως φαίνεται και από τον Πίνακα 8.1, το προτεινόμενο Σχέδιο αναμένεται να έχει έμμεσες, αλλά θετικές επιπτώσεις στους εδαφοϋδατικούς πόρους της περιοχής, αφού αυτό συμπεριλαμβάνει μεταξύ άλλων:

- την συντήρηση των αποχετευτικών υποδομών
- την ολοκλήρωση του αντιπλημμυρικού σχεδιασμού
- την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και των στοιχείων του (π.χ. Σαρανταπόταμος, έδαφος, δασικές εκτάσεις κλπ)

-τις οικονομίες κλίμακας που θα προκύψουν από τη χωροταξικά ορθή διάταξη των διαφόρων χρήσεων, γεγονός που θα οδηγήσει αφενός στον περιορισμό των καταλήψεων φυσικών και ημιφυσικών εκτάσεων, αφετέρου σε μείωση άσκοπων καταναλώσεων.

Ενδεχομένως να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις μικρής έντασης και έκτασης και σε καμία περίπτωση στρατηγικού χαρακτήρα, λόγω των προγραμματισμένων έργων

υποδομής, αλλά και των αναγκών που προκύπτουν σε γη για κατοικία και για την ανάπτυξη μορφών αναψυχής. Οι επιπτώσεις αυτές όμως, όπως προαναφέρθηκε δεν παρουσιάζουν στρατηγικό χαρακτήρα και μπορούν να αντιμετωπιστούν επαρκώς σε μεταγενέστερα στάδια περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

Ως εκ τούτου, το προτεινόμενο Σχέδιο επηρεάζει προς τη θετική κατεύθυνση τον τομέα του εδάφους και των υδατικών πόρων της περιοχής μελέτης.

Χρήσεις γης

Το προτεινόμενο Σχέδιο αποτελεί ένα κατεξοχήν σχέδιο που αφορά στο χωροταξικό εξορθολογισμό των χρήσεων γης στις προς πολεοδομηση περιοχές.

Η συγκεκριμένη αναδιάταξη των χρήσεων που προτείνεται έχει προκύψει από πολυπαραγοντική ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης, των προβλημάτων που απορρέουν από αυτήν, των αναγκών που έχουν καταγραφεί στην περιοχή μελέτης και από τις αναπτυξιακές δυνατότητες της περιοχής.

Ο εξορθολογισμός των χρήσεων ή η πρόβλεψη των προγραμματισμένων έργων υποδομής δεν θα απαιτήσει απαλλοτριώσεις, οι οποίες χρήσεις, όπως εκτιμάται δε συνδέονται με μεταβολές στρατηγικού επιπέδου, ενώ οι όποιες επιπτώσεις είναι τοπικού χαρακτήρα και χωρίς διαθεματική έκταση, με δυνατότητα πλήρους αντιμετώπισης σε μεταγενέστερα στάδια της μελέτης (πράξη εφαρμογής) των επιμέρους επεμβάσεων.

Επομένως, οι όποιες αρνητικές επιπτώσεις προκύπτουν από την εφαρμογή του Σχεδίου στον τομέα των χρήσεων γης είναι τοπικού και όχι στρατηγικού χαρακτήρα. Από την άλλη, σε στρατηγικό επίπεδο, με τη θεσμοθέτηση των χρήσεων γης, αυτές ρυθμίζονται οριστικά στο σύνολο της έκτασης του Δήμου με προφανείς θετικές επιπτώσεις στρατηγικού χαρακτήρα (άρση συγκρούσεων χρήσεων γης, σαφής οριοθέτηση των χρήσεων, εφαρμογή συγκεκριμένων όρων και περιορισμών ανά χρήση, χωροταξική οργάνωση παραγωγικών δραστηριοτήτων κλπ).

Συμπερασματικά, το προτεινόμενο Σχέδιο όσον αφορά στον τομέα των χρήσεων γης ενδέχεται να προκαλέσει αρνητικές επιπτώσεις σε τοπικό επίπεδο, οι οποίες όμως μπορούν πλήρως να αντιμετωπιστούν σε μεταγενέστερα στάδια περιβαλλοντικής αδειοδότησης, ενώ αντίθετα σε στρατηγικό επίπεδο αναμένεται να έχει εξ' ολοκλήρου θετικές επιπτώσεις.

Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα και πανίδα

Το προτεινόμενο με την παρούσα μελέτη Σχέδιο δεν επηρεάζει με τρόπο άμεσο τη βιοποικιλότητα, τη χλωρίδα και την πανίδα της περιοχής εφαρμογής του. Όμως, με δεδομένες τις προβλέψεις του Σχεδίου που αφορούν την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και συνοψίζονται

- στην οριοθέτηση των ρεμάτων και στη διατύπωση συγκεκριμένων όρων και χρήσεων τις παραρεμάτιες περιοχές (ορισμός Κ.Χ. πρασίνου)
- στην ανάδειξη του εναπομείναντος φυσικού πλούτου της περιοχής αλλά και τις λοιπές προβλέψεις του Σχεδίου (όπως π.χ. προστασία των ρεμάτων, κλπ) εκτιμάται ότι αυτό θα συμβάλει θετικά στους υποστρωματικούς παράγοντες διατήρησης της βιοποικιλότητας, όπως αποστάσεις από ανθρωπογενείς δραστηριότητες, ρύπανση οικοτόπων κλπ, αλλά και στη διασφάλιση των δασικών οικοσυστημάτων, μέσω της σαφούς οριοθέτησης των δασικών περιοχών.

Επομένως, το προτεινόμενο Σχέδιο θα έχει θετικές επιπτώσεις στρατηγικού χαρακτήρα στον τομέα της βιοποικιλότητας, της χλωρίδας και της πανίδας.

Χαρακτηρισμός και αξιολόγηση επιπτώσεων, στη:

Βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πανίδα

Αξιολόγηση: Το προτεινόμενο Σχέδιο αναμένεται να έχει έμμεσες θετικές επιπτώσεις στη συγκεκριμένη παράμετρο, οι οποίες είναι μεγάλης έκτασης, αλλά μικρής έντασης, λόγω του έμμεσου χαρακτήρα τους. Οι επιπτώσεις αυτές θα έχουν μόνιμο χαρακτήρα, ενώ

επηρεάζονται θετικά και από ανάλογες επιπτώσεις σε άλλους τομείς του Σχεδίου (π.χ. τομέας υποδομών).

Έδαφος, νερά

Αξιολόγηση: Οι όποιες αρνητικές επιπτώσεις στο έδαφος είναι περιορισμένης έντασης και έκτασης, και δεν αποτελούν επιπτώσεις στρατηγικού χαρακτήρα. Οι θετικές επιπτώσεις από την άλλη είναι στρατηγικού χαρακτήρα ισχυρής έντασης και μεγάλης έκτασης, οπότε το ισοζύγιο των επιπτώσεων εκτιμάται θετικό.

Χρήσεις γης

Αξιολόγηση: Οι όποιες αρνητικές επιπτώσεις στις χρήσεις γης είναι περιορισμένης έντασης και έκτασης, και δεν αποτελούν επιπτώσεις στρατηγικού χαρακτήρα. Οι θετικές επιπτώσεις από την άλλη είναι στρατηγικού χαρακτήρα ισχυρής έντασης και μεγάλης έκτασης, οπότε το ισοζύγιο των επιπτώσεων εκτιμάται θετικό.

Πολιτιστική κληρονομιά

Αξιολόγηση: Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις του Σχεδίου θα ενισχύσουν αποτελεσματικότερα την πολιτιστική κληρονομιά της μελετώμενης περιοχής, ενώ παράλληλα θα συμβάλουν στην ανάδειξη και αξιοποίησή της.

Δημόσια Υγεία

Αξιολόγηση: Το προτεινόμενο Σχέδιο αναμένεται να έχει έμμεσες θετικές επιπτώσεις στη συγκεκριμένη παράμετρο, οι οποίες είναι μεγάλης έκτασης, αλλά μικρής έντασης, λόγω του έμμεσου χαρακτήρα τους. Οι επιπτώσεις αυτές θα έχουν μόνιμο χαρακτήρα, ενώ επηρεάζονται θετικά και από ανάλογες επιπτώσεις σε άλλους τομείς του Σχεδίου (π.χ. τομέας ρύπανσης)

Κατανάλωση Ενέργειας

Αξιολόγηση: Το προτεινόμενο Σχέδιο αναμένεται να έχει έμμεσες θετικές επιπτώσεις στη συγκεκριμένη παράμετρο, οι οποίες είναι μεγάλης έκτασης, αλλά μικρής έντασης, λόγω του έμμεσου χαρακτήρα τους. Οι επιπτώσεις αυτές θα έχουν μόνιμο χαρακτήρα, ενώ δεν είναι πιθανή η συνέργειά τους με επιπτώσεις σε άλλους τομείς του Σχεδίου.

Συνοπτική αξιολόγηση επιπτώσεων προτεινόμενου Σχεδίου ανά Περιβαλλοντική Παράμετρο Αναφοράς

Από τον παραπάνω πίνακα και τις προηγούμενες παραγράφους, συνάγονται τα ακόλουθα συμπεράσματα αναφορικά με την περιβαλλοντική αποτίμηση των προτεινόμενων Πολεοδομήσεων της Δ.Ε.Ελευσίνας.

- Στο σύνολο σχεδόν των εξεταζόμενων παραμέτρων αναμένονται θετικές επιπτώσεις από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου.

- Οι θετικές επιπτώσεις αφορούν τόσο στο ανθρωπογενές όσο και στο φυσικό περιβάλλον και έχουν στρατηγικό χαρακτήρα.

- Οι αρνητικές επιπτώσεις αφορούν ενδεχόμενες καταλήψεις εδαφών και αλλαγές τοπικά στις χρήσεις γης από την υλοποίηση κάποιων έργων υποδομής που προβλέπονται από το Σχέδιο. Οι αρνητικές επιπτώσεις δεν έχουν στρατηγικό χαρακτήρα, είναι τοπικής εμβέλειας και χωρίς διαθεματική έκταση, με δυνατότητα πλήρους αντιμετώπισης σε μεταγενέστερα στάδια περιβαλλοντικής αδειοδότησης των επιμέρους επεμβάσεων.

- Η παράμετρος στην οποία αναμένονται αρνητικές επιπτώσεις δεν παρουσιάζει ισχυρή συσχέτιση με το προτεινόμενο Σχέδιο, ενώ αντίθετα τέσσερις παράμετροι στις οποίες αναμένονται θετικές επιπτώσεις από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου εμφανίζουν ισχυρή συσχέτιση με αυτό. Ακόμα, επιπλέον οκτώ παράμετροι στις οποίες αναμένονται θετικές επιπτώσεις από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου εμφανίζουν ασθενή

συσχέτιση αυτό.

Με βάση τις παραπάνω διαπιστώσεις, αποτιμάται ότι η συνολική συμβολή του προτεινόμενου Σχεδίου αναμένεται θετική στο σύνολο σχεδόν των περιβαλλοντικών τομέων. Οι όποιες τάσεις επιδείνωσης προκύπτουν μόνο σε σχέση με καταλήψεις εδαφών, εξαιτίας των προτεινόμενων αναδιάρθρωσεων στις χρήσεις γης. Τέτοιες επιπτώσεις είναι τοπικού χαρακτήρα και δε σχετίζονται με το στρατηγικό περιβαλλοντικό σχεδιασμό.

Μέτρα για τον περιορισμό των δυσμενών επιπτώσεων από την εφαρμογή του Σχεδίου Έδαφος – Χρήσεις γης

Όπως έχει αναφερθεί και στις προηγούμενες παραγράφους, το προτεινόμενο Σχέδιο δε συνδέεται με αρνητικές επιπτώσεις στρατηγικού χαρακτήρα.

Οι όποιες αρνητικές επιπτώσεις είναι τοπικού χαρακτήρα και αφορούν καταλήψεις που θα προκύψουν κατά την αναδιάρθρωση των χρήσεων και την υλοποίηση των έργων υποδομής που προβλέπονται στο σχέδιο. Αυτού του είδους οι επιπτώσεις δε συνιστούν μεταβολές στρατηγικού επιπέδου, είναι τοπικής εμβέλειας και χωρίς διαθεματική έκταση, με δυνατότητα πλήρους αντιμετώπισης σε μεταγενέστερα στάδια περιβαλλοντικής αδειοδότησης των επιμέρους επεμβάσεων.

Παρόλα αυτά, για την άμβλυνση των όποιων επιπτώσεων από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου προτείνονται τα εξής:

- Ουσιαστική διαβούλευση με τους εμπλεκόμενους φορείς και πολίτες, ώστε να επιτευχθεί η απαιτούμενη κοινωνική συναίνεση για τις προτεινόμενες αναδιατάξεις χρήσεων.
- Στα πλαίσια των επιμέρους αδειοδοτήσεων, να ληφθεί μέριμνα για την επίστευση των διαδικασιών των απαλλοτριώσεων σε περίπτωση που αυτές κριθούν αναγκαίες.
- Κατάλληλος σχεδιασμός των προβλεπόμενων έργων υποδομής (Δίκτυο Ομβρίων, Αντιπλημμυρικά Έργα, Προστασία ρεμάτων) στα επιμέρους στάδια περιβαλλοντικής αδειοδότησης, ώστε να ελαχιστοποιούνται οι απαιτήσεις σε κατάληψη εδάφους και υφιστάμενων χρήσεων.
- Η αναδιάρθρωση χρήσεων που θα προταθεί θα απαλείφει τις ανάγκες απαλλοτριώσεων.
- Συχνοί έλεγχοι των αρμόδιων Υπηρεσιών για την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου.

8.7 Σύστημα παρακολούθησης των δυσμενών επιπτώσεων από την εφαρμογή του Σχεδίου

Τόσο η Οδηγία 2001/42/ΕΚ όσο και η Κοινή Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ / ΕΥΠΕ / οικ. 107017 / 28.8.2006, απαιτούν την παρακολούθηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον κατά την υλοποίηση ενός σχεδίου, ώστε να εξασφαλίζεται η δυνατότητα έγκαιρου εντοπισμού και αντιμετώπισης. Οι επιπτώσεις αυτές μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως εξής:

- επιπτώσεις που έχουν υποστεί εκτίμηση και για τις οποίες έχουν ληφθεί κατάλληλα μέτρα με την έγκριση του σχεδιασμού. Για τις επιπτώσεις αυτές η παρακολούθηση οφείλει να καταγράφει τη διατήρηση τους ή μη εντός του πλαισίου που προβλέπεται στη μελέτη εκτίμησης,
- επιπτώσεις που έχουν διαφύγει της εκτίμησης γι' αυτές απαιτείται ο έγκαιρος εντοπισμός τους και η ανάληψη πρωτοβουλίας για την αντιμετώπιση τους.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, οι όποιες δυσμενείς επιπτώσεις είναι τοπικού χαρακτήρα και αφορούν καταλήψεις και πιθανές απαλλοτριώσεις που ενδεχομένως προκύψουν κατά την αναδιάρθρωση των χρήσεων και την υλοποίηση των έργων υποδομής που προβλέπονται στο σχέδιο. Αυτού του είδους οι επιπτώσεις δε συνιστούν μεταβολές στρατηγικού επιπέδου, είναι τοπικής εμβέλειας και χωρίς διαθεματική έκταση, με δυνατότητα πλήρους αντιμετώπισης σε μεταγενέστερα στάδια περιβαλλοντικής αδειοδότησης των επιμέρους επεμβάσεων.

Με βάση τη φύση και το χαρακτήρα των δυσμενών επιπτώσεων είναι αυτονόητο ότι δεν είναι δυνατή η λήψη ανακουφιστικών μέτρων σε στρατηγικό επίπεδο, αφού οι όποιες επιπτώσεις είναι τοπικού και όχι στρατηγικού χαρακτήρα.

Το μοναδικό μέτρο που μπορεί να ληφθεί είναι η συστηματική παρακολούθηση της εφαρμογής του Σχεδίου με συχνούς ελέγχους από τις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες και επιβολή σημαντικών προστίμων στις περιπτώσεις ανάπτυξης ασύμβατων χρήσεων σε σχέση με αυτές που προβλέπονται στο προτεινόμενο Σχέδιο.

Συμπεράσματα:

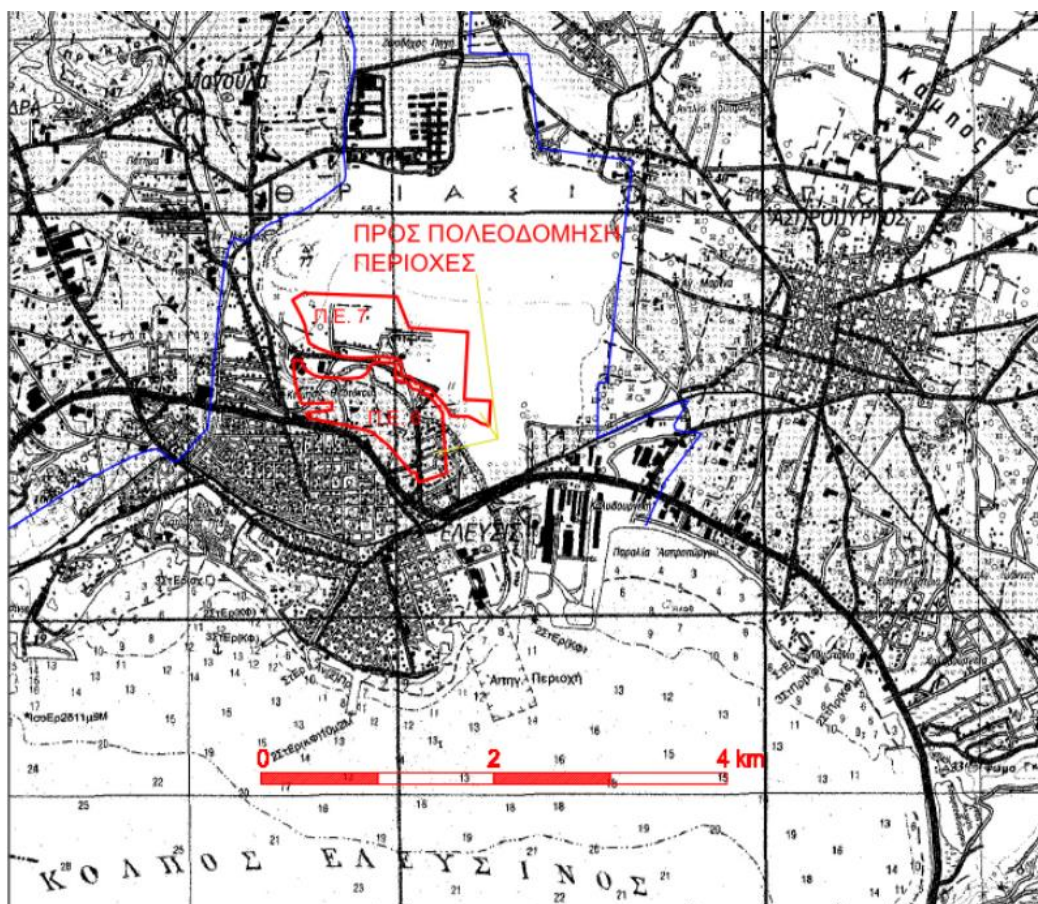
Η Δ/ση Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία της υποβληθείσας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για το έργο του θέματος, επισημαίνει τα ακόλουθα:

- ο βασικός σχεδιασμός του έργου καθώς και οποιασδήποτε μελλοντικής του τροποποίησης θα πρέπει να συμφωνούν με τις βασικές αρχές και κατευθύνσεις που προβλέπει «Το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας» Νόμος 4277/2014 - ΦΕΚ 156/Α/1-8-2014
- για τις αναφερόμενες πολεοδομικές περιοχές ΠΕ 6 & 7, να εξασφαλιστούν μέσω σχετικών αποφάσεων και απαλλοτριώσεων, τα απαραίτητα έργα υποδομής και κοινωνικών εξυπηρετήσεων πριν την οποιαδήποτε επέμβαση
- να εκτιμηθούν οι επιπτώσεις του έργου στο κλιματικό ισοζύγιο όπως και οι απώλειες στην αγροτική παραγωγή από την εφαρμογή του. Να δωθούν σχετικές δεσμευτικές αντισταθμιστικές δράσεις
- να προβλεφθεί επαρκής σύνδεση της ενότητας ΠΕ7 με τον υπόλοιπο αστικό ιστό της πόλης πχ μέσω διαβάσεων, πεζογεφυρών κλπ. Να εκπονηθεί σχετική μελέτη διασύνδεσης
- να υπάρξει εκτεταμένο πρόγραμμα ορθά σχεδιασμένων φυτεύσεων για τους ελεύθερους χώρους του Δήμου και γενικότερα διαμόρφωσης χώρων πρασίνου. Η πρόταση της διατήρησης μεγάλου μέρους ελαιόδενδρων και φυσικόδενδρων της περιοχής και μέσω μεταφυτεύσεων, όπως περιγράφεται στο πρόγραμμα είναι σύμφωνη με της αρχές μιας ανθεκτικής και βιώσιμης προσέγγισης
- να εκπονηθεί σχετική αρχιτεκτονική και φυτοτεχνική μελέτη ανάπλασης και παρεμβάσεων, με διαμόρφωση περιπατητικών διαδρομών και σημείων ερμηνείας περιβάλλοντος (και ιστορίας), κατά μήκος των σχεδιαζόμενων παραρεμάτων ζωνών του ρέματος, οι οποίες να προηγηθούν των λοιπών επεμβάσεων. Οι μελέτες να προσβλέπουν στην αξιοποίηση των περιοχών αυτών και στην αναβάθμισή τους, μετασχηματίζοντάς τις από γραμμικά στοιχεία που από την φύση τους οδηγούν (εάν δεν υπάρχει κατάλληλος σχεδιασμός και πρόβλεψη) στη λύση της συνέχειας της αστικής δομής, σε γραμμικά στοιχεία προσέλκυσης και κοινωνικοποίησης. Σε ένα γενικότερο πλαίσιο μιλώντας, ένα περισσότερο ευρύ δίκτυο να περιλαμβάνει την ενιαία διασύνδεση μέσω αντίστοιχων διαδρομών (περιπατητικών και ποδηλατοδρομίσσεων) όλων των στοιχείων του πλούσιου περιβαλλοντικού και ιστορικού ενδιαφέροντος του Δήμου, συμπεριλαμβάνοντας σε αυτό τους αρχαιολογικούς του χώρους, τις αντίστοιχες σχεδιαζόμενες ζώνες του Αδριάνειου Υδραγωγείου, την ελεύθερη πρόσβαση στο παράλιο μέτωπο, τους ιστορικούς βιομηχανικούς του χώρους καθώς και λοιπών στοιχείων της ιστορικής του μνήμης, συμπληρώνοντας το υφιστάμενο επιτυχημένο δίκτυο του Δήμου. Σε κάθε περίπτωση να συμπεριλαμβάνονται οι απαραίτητες ρυθμίσεις και για την εξυπηρέτηση ατόμων με κινητικές δυσκολίες
- να προβλεφθεί ο σχεδιασμός και η άμεση κατασκευή ενός επαρκούς δικτύου ομβρίων για τις εν λόγω περιοχές
- κατά το στάδιο της οικιστικής ανάπτυξης της περιοχής, δεσμευτικοί όροι να οδηγούν σε αποφυγή διαμόρφωσης εκτεταμένων τσιμεντοστρώσεων και αδιαπέρατων επιφανειών (ιδίως σε ανοικτούς χώρους), να διευκολύνεται η κατείσδυση των ομβρίων εντός του υπεδάφους για τον εμπλουτισμό του υπόγειου υδροφορέα, να διαμορφώνονται διατάξεις συγκράτησης και αποθήκευσης τους προς αξιοποίηση για τις ανάγκες των δραστηριοτήτων (πυρόσβεση, καθαρισμός, άρδευση πρασίνου) ή για ελεγχόμενη

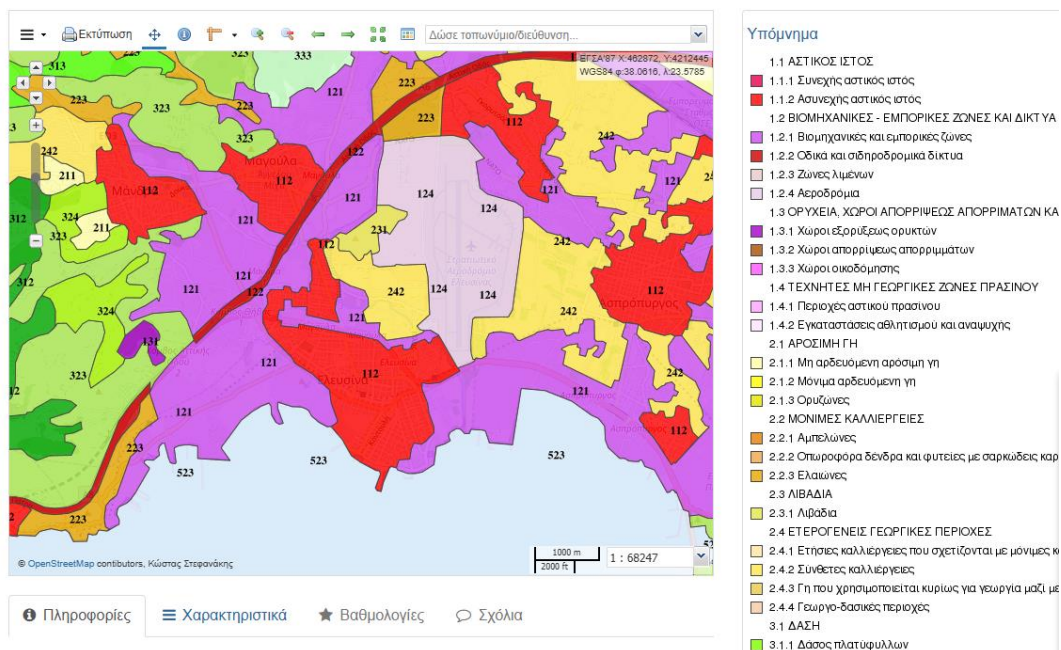
απορροή τους και να αποφεύγεται η κατευθείαν διάθεση στους φυσικούς αποδέκτες επιδιώκοντας την ελαχιστοποίηση της υδραυλικής τους επιβάρυνσης

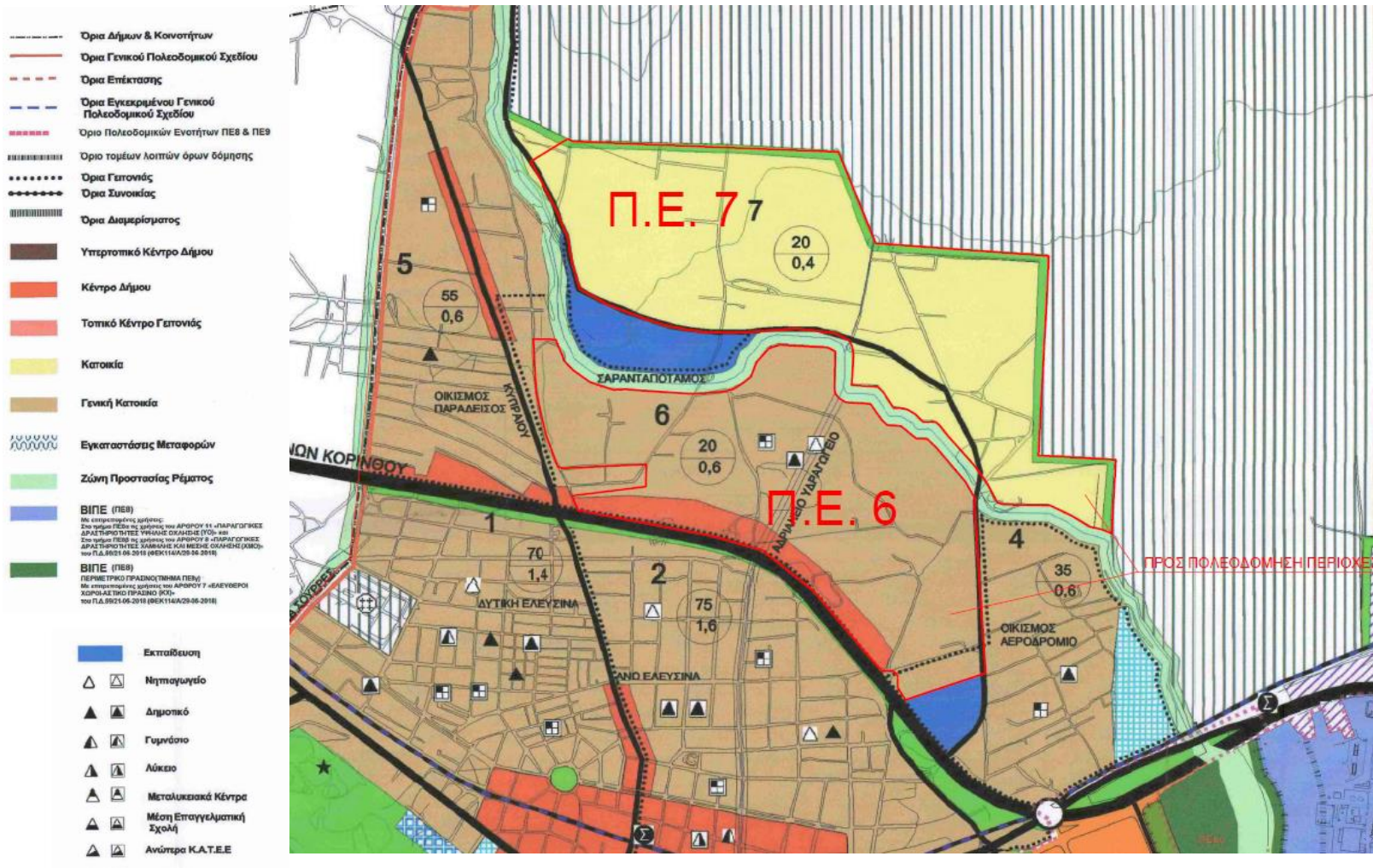
- οι υφιστάμενες θέσεις υδροληψιών θα πρέπει να καταγραφούν και να αδειοδοτηθούν. Να τοποθετηθούν μη μηδενιζόμενα υδρόμετρα και να πραγματοποιούνται δειγματοληπτικοί έλεγχοι
- ο Δήμος θα πρέπει να προχωρήσει στην οριστική πρόταση χωροθέτησης του Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων του
- για μια πιο ορθή και αποτελεσματική διαχείριση των αστικών απορριμμάτων είναι επιβεβλημένη η δημιουργία πράσινων σημείων σε κατάλληλα στοχευμένα σημεία του Δήμου
- ο Δήμος θα πρέπει να αναπτύξει περαιτέρω το δίκτυο ακαθάρτων του και να παράσχει κίνητρα προς τους πολίτες για την σύνδεσή τους ώστε η τελική διάθεση των λυμάτων να γίνεται στο υφιστάμενη μονάδα Επεξεργασίας Λυμάτων
- μέσα από το Σχέδιο θα πρέπει να ενισχύεται η χρήση των ΜΜΜ και δημοτικής και διαδημοτικής συγκοινωνίας, διευκολύνοντας την κυκλοφορία τους, χωροθετώντας, προγραμματίζοντας και οργανώνοντας κατάλληλα επαρκώς το δίκτυό τους, συνδέοντάς το με τα λοιπά δίκτυα (πχ με το δίκτυο του Προαστικού και του Υπεραστικού Σιδηρόδρομου) στοχεύοντας στις μετακινήσεις των πολιτών προς και από την εργασία, την εκπαίδευση κλπ, εγκαθιστώντας συστήματα τηλεματικής και γενικότερα έξυπνης πόλης. Προς τούτο θα απαιτηθεί η σύνταξη σχετικής συγκοινωνιακής / κυκλοφοριακής μελέτης
- προς την κατεύθυνση της προώθησης χρήσης οχημάτων αντιρρυπαντικής τεχνολογίας και γενικότερα προς την κατεύθυνση της ηλεκτροκίνησης θα πρέπει να σχεδιασθεί επαρκές δίκτυο σημείων τροφοδοσίας ενώ μπορούν να διατίθενται και κοινόχρηστα οχήματα και ποδήλατα
- ο Δήμος στα πλαίσια της ελαχιστοποίησης του περιβαλλοντικού του αποτυπώματος θα πρέπει να προχωρήσει σε ενεργειακές αναβαθμίσεις των κτηρίων ευθύνης του, σε τακτικές συντηρήσεις του χρησιμοποιούμενου εξοπλισμού του ή όπου είναι αναγκαίο και σε αντικατάστασή του υπάρχοντος, με περισσότερο αποδοτικό (πχ προγράμματα αντικατάστασης λαμπτήρων, εγκατάστασης αντλιών θερμότητας, κατάργησης κεντρικών λεβήτων πετρελαίου κλπ)
- νέα κτίρια του Δήμου να σχεδιάζονται επί τη βάση των αρχών της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής ενώ να αξιοποιούνται και όλες οι δυνατότητες για ιδιοπαραγωγή με ΑΠΕ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

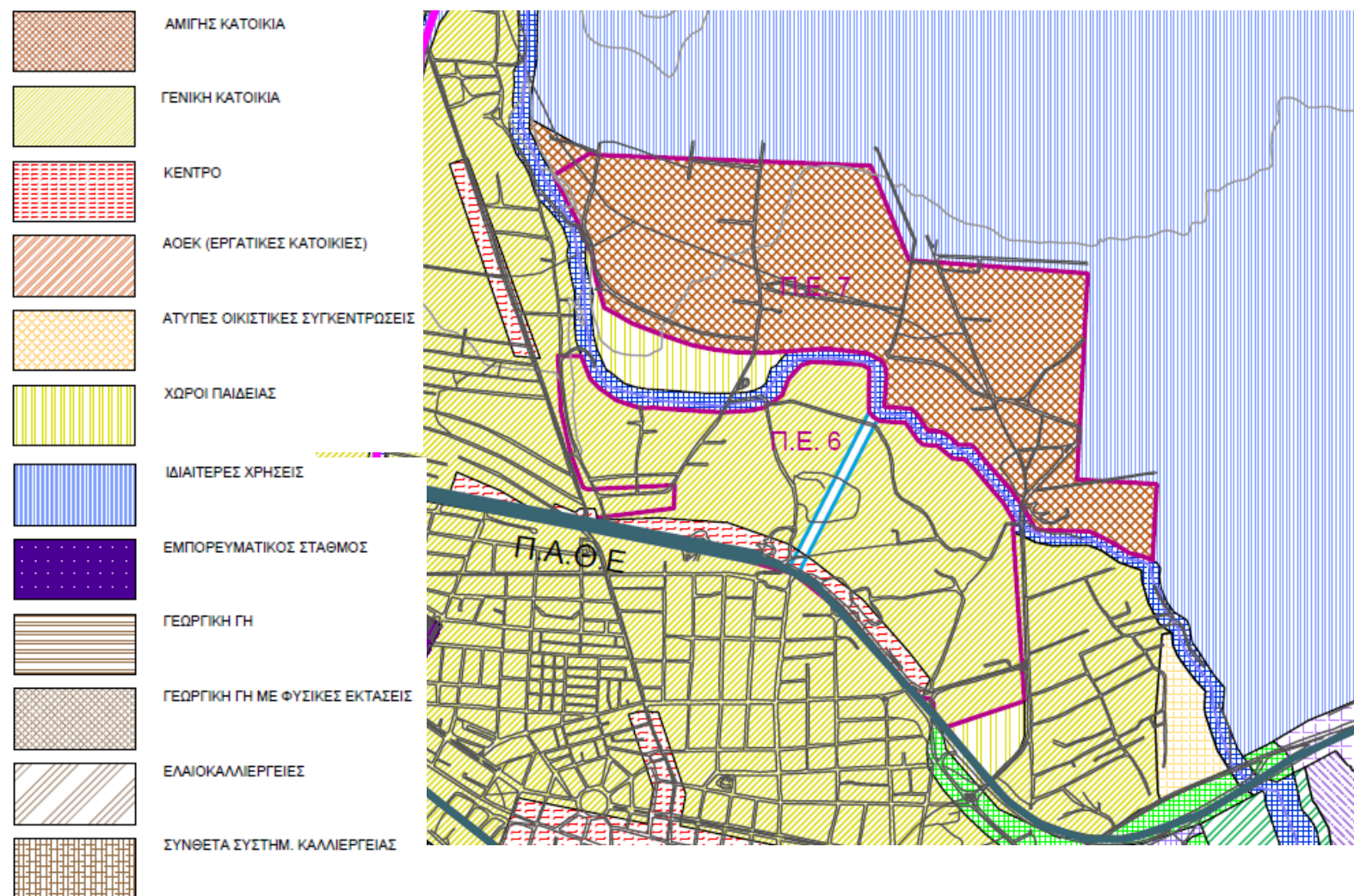


«ΘΕΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ Π.Ε.6 ΚΑΙ Π.Ε.7»



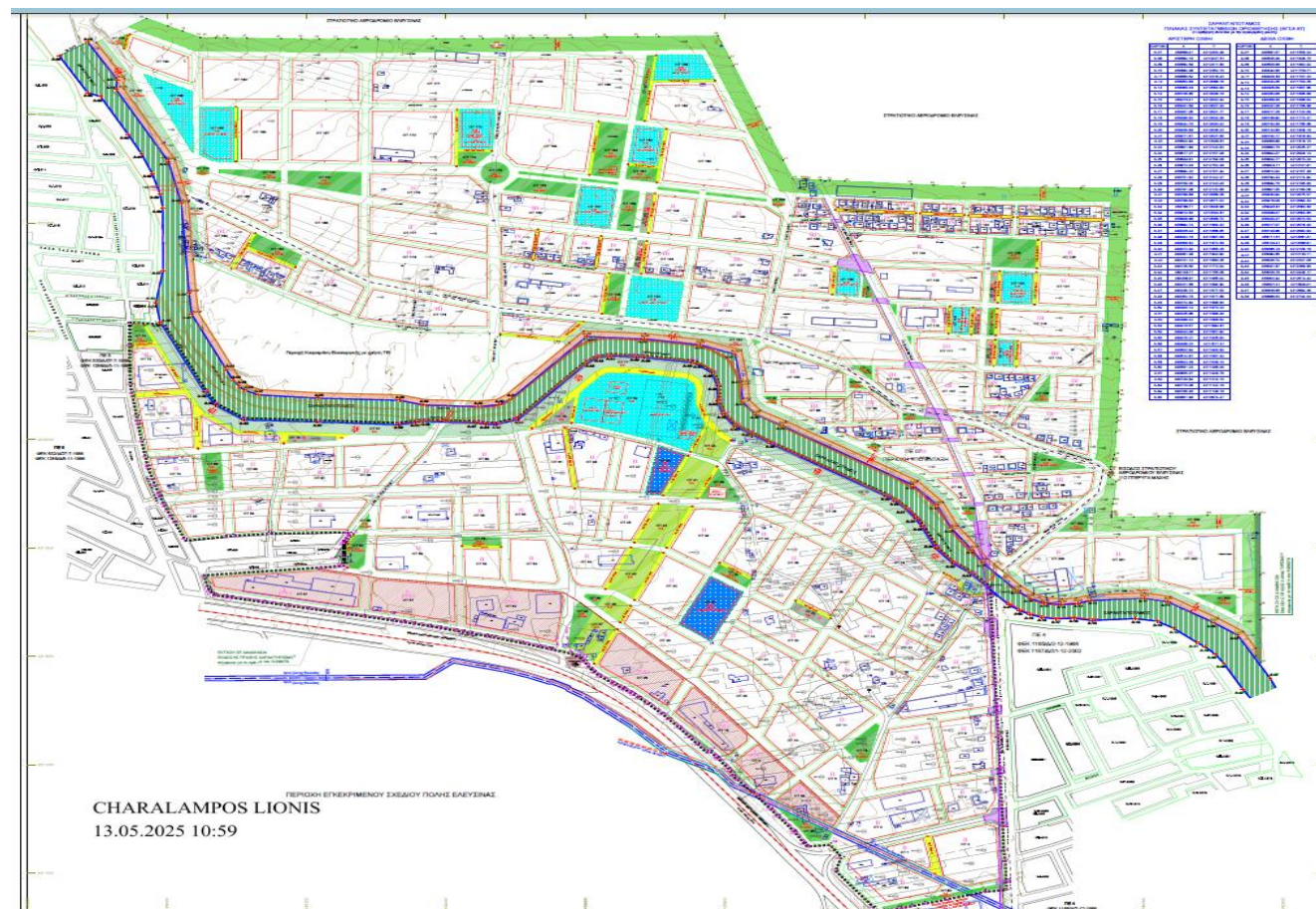


ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ Γ.Π.Σ (ΦΕΚ627/Δ/2005)

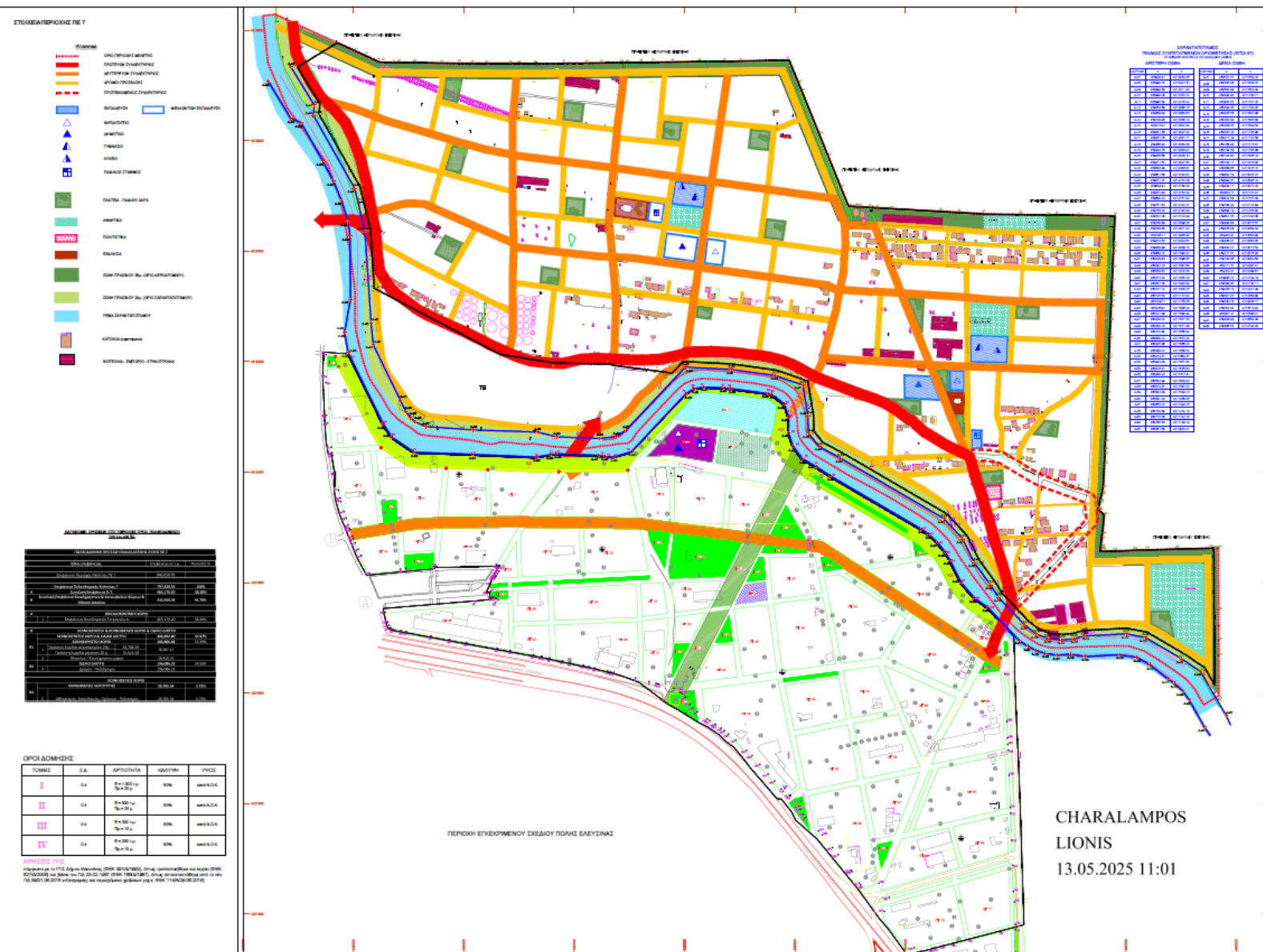


ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

	ΟΡΙΟ ΑΠΟΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΔΟΥ (Κτημ. Διαγράμμιση Δ/νσης Δ12, αρ.πρ. 24/95)
	ΑΞΟΝΑΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΔΟΥ
	ΑΞΟΝΑΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΓΕΛΑΣ
	ΑΓΩΓΟΣ ΚΑΥΣΙΜΩΝ
	ΟΡΙΟ ΖΩΝΗΣ ΔΟΥΛΕΙΑΣ ΕΛ.ΠΕ.ΑΕ.
	ΠΑΡΑΚΑΜΠΗΤΗΡΙΟ ΤΜΗΜΑ ΑΓΩΓΟΥ ΕΛ.ΠΕ.ΑΕ.
	ΓΡΑΜΜΗ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΣΑΡΑΝΤΑΠΟΤΑΜΟΥ (ΦΕΚ 1120/Β/05.07.2007)
	ΖΩΝΗ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΡΕΜΑΤΟΣ ΣΑΡΑΝΤΑΠΟΤΑΜΟΥ
	ΖΩΝΗ ΠΛΑΤΟΥΣ 10μ. προστασίας προπύλων ρέματος
	ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΑΔΡΙΑΝΕΙΟΥ ΥΔΡΑΓΩΓΕΙΟΥ
	ΕΚΤΑΣΗ ΣΕ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ σύμφωνα με το αρθ.14 του Ν.998/79 (ΑΠ 1508/9-6-2011 Δ/νσης Δασών Διτ.Αττικής)
	ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ
	ΚΑΤΑΓΡΟΥΜΕΝΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
	ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
	ΠΡΑΞΙΑ (πλάτους 3μ., 5μ., 6μ. ή 12μ.)
	ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ
	ΚΟΙΝΩΦΕΛΗΣ ΧΩΡΟΣ - ΑΘΛΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
	ΚΟΙΝΩΦΕΛΗΣ ΧΩΡΟΣ - ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ
	ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
	ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΔΡΙΑΝΕΙΟΥ ΥΔΡΑΓΩΓΕΙΟΥ (πλάτους 40μ.)
	ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΣΤΡΑΤΙΩΤΙΚΟΥ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ (πλάτους 25μ.)
	ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΡΕΜΑΤΟΣ ΣΑΡΑΝΤΑΠΟΤΑΜΟΥ
	ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ
	ΖΩΝΕΣ ΛΗΨΗΣ ΜΕΤΡΩΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΙΕΛΕΥΣΗΣ ΑΓΩΓΟΥ
	ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ - ΟΡΙΑ
	ΟΡΙΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΜΗ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΟ)
	ΣΥΡΜΑΤΟΠΛΕΓΜΑ - ΟΡΙΟ
	ΜΑΝΔΡΟΤΟΙΧΟΣ - ΟΡΙΟ
	ΚΑΓΚΕΛΟ - ΟΡΙΟ
	ΚΤΙΣΜΑ
	ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ
	ΕΡΕΙΠΙΟ
	ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ
	ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΡΓΟ ΣΑΡΑΝΤΑΠΟΤΑΜΟΥ



ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ



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. πρωτ. 1298404/22-10-2025 γνωμοδότηση της Δ/σης Χωρικού Σχεδιασμού Περιφέρειας Αττικής,
- την υπ' αριθμ. 367/2025 (ΑΔΑ: ΨΚ7ΑΩΡΒ-ΡΡΗ) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ελευσίνας, που διαβιβάσθηκε με το υπ αριθμ. πρωτ. 32996/31-10-2025 έγγραφο της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου Ελευσίνας.
- την ανωτέρω εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής,

αποφασίζει ομόφωνα

Γνωμοδοτεί επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) των Πολεοδομικών Ενοτήτων 6 και 7 της Δ.Ε. Ελευσίνας του Δήμου Ελευσίνας, υιοθετώντας τα συμπεράσματα και τις παρατηρήσεις-επισημάνσεις που αναφέρονται στην ανωτέρω εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής και έχουν ως εξής:

Συμπεράσματα:

Η Δ/ση Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία της υποβληθείσας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για το έργο του θέματος, επισημαίνει τα ακόλουθα:

- Ο βασικός σχεδιασμός του έργου καθώς και οποιασδήποτε μελλοντικής του τροποποίησης θα πρέπει να συμφωνούν με τις βασικές αρχές και κατευθύνσεις που προβλέπει «Το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας» Νόμος 4277/2014 - ΦΕΚ 156/Α/1-8-2014.
- Για τις αναφερόμενες πολεοδομικές περιοχές ΠΕ 6 & 7, να εξασφαλιστούν μέσω σχετικών αποφάσεων και απαλλοτριώσεων, τα απαραίτητα έργα υποδομής και κοινωνικών εξυπηρετήσεων πριν την οποιαδήποτε επέμβαση.
- Να εκτιμηθούν οι επιπτώσεις του έργου στο κλιματικό ισοζύγιο όπως και οι απώλειες στην αγροτική παραγωγή από την εφαρμογή του. Να δοθούν σχετικές δεσμευτικές αντισταθμιστικές δράσεις.
- Να προβλεφθεί επαρκής σύνδεση της ενότητας ΠΕ7 με τον υπόλοιπο αστικό ιστό της πόλης π.χ. μέσω διαβάσεων, πεζογεφυρών κ.λπ. Να εκπονηθεί σχετική μελέτη διασύνδεσης.
- Να υπάρξει εκτεταμένο πρόγραμμα ορθά σχεδιασμένων φυτεύσεων για τους ελεύθερους χώρους του Δήμου και γενικότερα διαμόρφωσης χώρων πρασίνου. Η πρόταση της διατήρησης μεγάλου μέρους ελαιόδενδρων και φυσικόδενδρων της περιοχής και μέσω μεταφυτεύσεων, όπως περιγράφεται στο πρόγραμμα είναι σύμφωνη με της αρχές μιας ανθεκτικής και βιώσιμης προσέγγισης.
- Να εκπονηθεί σχετική αρχιτεκτονική και φυτοτεχνική μελέτη ανάπλασης και παρεμβάσεων, με διαμόρφωση περιπατητικών διαδρομών και σημείων ερμηνείας περιβάλλοντος (και ιστορίας), κατά μήκος των σχεδιαζόμενων παραρεμάτων ζωνών

του ρέματος, οι οποίες να προηγηθούν των λοιπών επεμβάσεων. Οι μελέτες να προσβλέπουν στην αξιοποίηση των περιοχών αυτών και στην αναβάθμισή τους, μετασχηματίζοντάς τες από γραμμικά στοιχεία που από την φύση τους οδηγούν (εάν δεν υπάρχει κατάλληλος σχεδιασμός και πρόβλεψη) στη λύση της συνέχειας της αστικής δομής, σε γραμμικά στοιχεία προσέλευσης και κοινωνικοποίησης. Σε ένα γενικότερο πλαίσιο μιλώντας, ένα περισσότερο ευρύ δίκτυο να περιλαμβάνει την ενιαία διασύνδεση μέσω αντίστοιχων διαδρομών (περιπατητικών και ποδηλατοδρομίων) όλων των στοιχείων του πλούσιου περιβαλλοντικού και ιστορικού ενδιαφέροντος του Δήμου, συμπεριλαμβάνοντας σε αυτό τους αρχαιολογικούς του χώρους, τις αντίστοιχες σχεδιαζόμενες ζώνες του Αδριάνειου Υδραγωγείου, την ελεύθερη πρόσβαση στο παράλιο μέτωπο, τους ιστορικούς βιομηχανικούς του χώρους καθώς και λοιπών στοιχείων της ιστορικής του μνήμης, συμπληρώνοντας το υφιστάμενο επιτυχημένο δίκτυο του Δήμου. Σε κάθε περίπτωση να συμπεριλαμβάνονται οι απαραίτητες ρυθμίσεις και για την εξυπηρέτηση ατόμων με κινητικές δυσκολίες.

- Να προβλεφθεί ο σχεδιασμός και η άμεση κατασκευή ενός επαρκούς δικτύου ομβρίων για τις εν λόγω περιοχές.
- Κατά το στάδιο της οικιστικής ανάπτυξης της περιοχής, δεσμευτικοί όροι να οδηγούν σε αποφυγή διαμόρφωσης εκτεταμένων τσιμεντοστρώσεων και αδιαπέρατων επιφανειών (ιδίως σε ανοικτούς χώρους), να διευκολύνεται η κατείσδυση των ομβρίων εντός του υπεδάφους για τον εμπλουτισμό του υπόγειου υδροφορέα, να διαμορφώνονται διατάξεις συγκράτησης και αποθήκευσης τους προς αξιοποίηση για τις ανάγκες των δραστηριοτήτων (πυρόσβεση, καθαρισμός, άρδευση πρασίνου) ή για ελεγχόμενη απορροή τους και να αποφεύγεται η κατευθείαν διάθεση στους φυσικούς αποδέκτες επιδιώκοντας την ελαχιστοποίηση της υδραυλικής τους επιβάρυνσης.
- Οι υφιστάμενες θέσεις υδροληψιών θα πρέπει να καταγραφούν και να αδειοδοτηθούν. Να τοποθετηθούν μη μηδενιζόμενα υδρόμετρα και να πραγματοποιούνται δειγματοληπτικοί έλεγχοι.
- Ο Δήμος θα πρέπει να προχωρήσει στην οριστική πρόταση χωροθέτησης του Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων του.
- Για μια πιο ορθή και αποτελεσματική διαχείριση των αστικών απορριμμάτων είναι επιβεβλημένη η δημιουργία πράσινων σημείων σε κατάλληλα στοχευμένα σημεία του Δήμου.
- Ο Δήμος θα πρέπει να αναπτύξει περαιτέρω το δίκτυο ακαθάρτων του και να παράσχει κίνητρα προς τους πολίτες για την σύνδεσή τους ώστε η τελική διάθεση των λυμάτων να γίνεται στην υφιστάμενη μονάδα Επεξεργασίας Λυμάτων.
- Μέσα από το Σχέδιο θα πρέπει να ενισχύεται η χρήση των ΜΜΜ και της δημοτικής και διαδημοτικής συγκοινωνίας, διευκολύνοντας την κυκλοφορία τους, χωροθετώντας, προγραμματίζοντας και οργανώνοντας κατάλληλα επαρκώς το δίκτυό τους, συνδέοντάς το με τα λοιπά δίκτυα (π.χ. με το δίκτυο του Προαστιακού και του Υπεραστικού Σιδηρόδρομου) στοχεύοντας στις μετακινήσεις των πολιτών προς και από την εργασία, την εκπαίδευση κ.λπ., εγκαθιστώντας συστήματα τηλεματικής και γενικότερα έξυπνης πόλης. Προς τούτο θα απαιτηθεί η σύνταξη σχετικής συγκοινωνιακής / κυκλοφοριακής μελέτης.
- Προς την κατεύθυνση της προώθησης χρήσης οχημάτων αντιρρυπαντικής τεχνολογίας και γενικότερα προς την κατεύθυνση της ηλεκτροκίνησης θα πρέπει να σχεδιασθεί επαρκές δίκτυο σημείων τροφοδοσίας ενώ μπορούν να διατίθενται και κοινόχρηστα οχήματα και ποδήλατα.
- Ο Δήμος στα πλαίσια της ελαχιστοποίησης του περιβαλλοντικού του αποτυπώματος θα πρέπει να προχωρήσει σε ενεργειακές αναβαθμίσεις των κτηρίων ευθύνης του, σε

τακτικές συντηρήσεις του χρησιμοποιούμενου εξοπλισμού του ή όπου είναι αναγκαίο και σε αντικατάστασή του υπάρχοντος, με περισσότερο αποδοτικό (π.χ. προγράμματα αντικατάστασης λαμπτήρων, εγκατάστασης αντλιών θερμότητας, κατάργησης κεντρικών λεβήτων πετρελαίου κ.λπ.)

- Νέα κτίρια του Δήμου να σχεδιάζονται επί τη βάση των αρχών της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής ενώ να αξιοποιούνται και όλες οι δυνατότητες για ιδιοπαραγωγή με ΑΠΕ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Π.Σ.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Π.Σ.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΒΟΥΡΑΣ

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΜΠΕΝΕΤΑΤΟΣ