



NOVAL PROPERTY

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ: ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ  
(NOVAL PROPERTY REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY)  
Δ.Τ.: «NOVAL PROPERTY»

ΕΡΓΟ: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ, ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ, ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ, ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΙ  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 252 ΣΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ Δ.Ε. ΤΑΥΡΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ: Ο.Τ. 234, 234B, 235 και 235A, Οδός Πειραιώς 252,  
Δ.Ε. Ταύρου, Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών, Π. Αττικής

ΜΕΛΕΤΗ:  
**ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ**

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΟΥ: Πολεοδομική Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.  
Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών  
Επιπτώσεων  
LDK ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Α.Ε.

Νομική υποστήριξη  
ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ Γ. ΝΑΠ. ΞΑΝΘΟΥΛΗΣ ΚΑΙ  
ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ, ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΕΛΛΗΣ &  
ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ, ΔΡ. ΓΕΩΡΓΙΑ ΓΙΑΝΝΑΚΟΥΡΟΥ

Κυκλοφοριακή Θεώρηση  
DENCO ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ Ε.Π.Ε.

Τεχνική έκθεση τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου  
Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Μελέτη ενδεικτικού σχεδίου γενικής διάταξης  
FOSTER + PARTNERS

Τοπογραφικές εργασίες  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΜΜ. Γ. ΛΙΑΝΑΚΗΣ

Τεχνική έκθεση κτηματογράφησης  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΜΜ. Γ. ΛΙΑΝΑΚΗΣ

ΚΛΕΙΔΑ:



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ: ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:

**Gimisis + Associates**

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: Δεκέμβριος 2022

ΕΚΔΟΣΗ: ΕΚΔΟΣΗ 1.0



NOVAL PROPERTY

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ Α.Ε. ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Ανάπτυξη Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού,  
Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου



Μελέτη Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής  
Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) επί της οδού Πειραιώς 252, στην  
περιοχή Ελαιώνα, Δ.Ε. Ταύρου Αττικής

Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.

Δεκέμβριος 2022



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ .....	1
I. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ .....	9
II. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ .....	11
III. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ .....	11
IV. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ .....	14
V. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΡΩΜΑΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ ΒΑΣΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ .....	16
ΕΠΙΤΕΛΙΚΗ ΣΥΝΟΨΗ .....	17
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	24
1.1. Επενδυτικό Σχέδιο .....	24
1.2. Αίτημα Φορέα Επένδυσης & Απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε. ....	25
1.3. Όραμα Επενδυτή .....	28
1.4. Ταυτότητα Επενδυτικού φορέα .....	29
1.5. Αντικείμενο Μελέτης .....	30
1.6. Ομάδα Μελέτης .....	31
1.7. Θεσμικό πλαίσιο εκπόνησης της Μελέτης .....	34
1.8. Συμπεράσματα κεφαλαίου .....	35
2. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΖΩΝΗΣ ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΗΣ ΕΜΒΕΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ .....	36
2.1. Σύνομη ιστορική αναδρομή .....	36
2.1.1. Ελαιώνας .....	36
2.1.2. Οδός Πειραιώς .....	39
2.1.3. Προσφυγικοί Συνοικισμοί: Ταύρος & Άγιος Ιωάννης Ρέντη .....	42
2.1.4. Συμπεράσματα .....	43
2.2. Ορισμός Ζώνης Υπερτοπικής Εμβελείας (Ζ.Υ.Ε.) .....	44
2.3. Ορισμός Ευρύτερης Περιοχής Μελέτης (Ε.Π.Μ.) .....	47
2.4. Θέση και ρόλος της Ε.Π.Μ. ....	48
2.5. Διοικητική δομή .....	51
2.6. Δημογραφικά Χαρακτηριστικά .....	52
2.6.1. Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα, 2011 .....	53
2.6.2. Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα, 2021 .....	55
2.6.3. Μεταβολή μόνιμου πληθυσμού 1991 – 2001 – 2011 - 2021 .....	56
2.6.4. Εκτίμηση πληθυσμού για το έτος 2021 .....	60
2.6.5. Πληθυσμιακή σύνθεση .....	61
2.7. Οικονομικά χαρακτηριστικά και αναπτυξιακή φυσιογνωμία ανά τομέα παραγωγικής δραστηριότητας .....	67
2.7.1. Δηλωθέν εισόδημα στην Ε.Π.Μ. ανά Ταχυδρομικό Κωδικό (Τ.Κ.) .....	67

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

2.7.2.	Οικονομικά ενεργός και μη μόνιμος πληθυσμός – Απασχολούμενοι και Άνεργοι .....	69
2.7.3.	Απασχολούμενοι ανά τομέα παραγωγής 2001, 2011 .....	74
2.7.4.	Απασχολούμενοι ανά κλάδο παραγωγής 2001, 2011 .....	78
2.7.5.	Απασχολούμενοι και τόποι εργασίας ανά τόπο διαμονής, 2011 .....	82
2.7.6.	Οικονομικές δραστηριότητες στην Ε.Π.Μ.....	83
2.8.	Κοινωνικά Χαρακτηριστικά - Βιοτικό επίπεδο .....	89
2.8.1.	Επίπεδο εκπαίδευσης & λοιπά στατιστικά στοιχεία .....	89
2.8.2.	Κοινωνικές Υποδομές .....	96
2.8.2.1.	Υποδομές Εκπαίδευσης.....	96
2.8.2.2.	Υποδομές Αθλητισμού .....	96
2.8.2.3.	Υποδομές Υγείας.....	98
2.8.2.4.	Υποδομές Πρόνοιας και Κοινωνικής Μέριμνας .....	100
2.9.	Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά.....	101
2.9.1.	Κλιματικά και βιοκλιματικά χαρακτηριστικά .....	101
2.9.2.	Μορφολογικά και Τοπιολογικά χαρακτηριστικά .....	103
2.9.3.	Γεωλογικά, Τεκτονικά και Εδαφολογικά χαρακτηριστικά .....	104
2.9.4.	Φυσικό Περιβάλλον.....	105
2.9.4.1.	Χλωρίδα και βλάστηση.....	105
2.9.4.2.	Πανίδα.....	106
2.9.4.3.	Περιοχές Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών.....	106
2.9.4.4.	Δάση και δασικές εκτάσεις .....	108
2.9.4.5.	Άλλες Σημαντικές Περιοχές.....	108
2.9.4.6.	Μητρώο Προστατευόμενων Περιοχών βάσει της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ .....	109
2.9.5.	Ατμοσφαιρικό Περιβάλλον – Ποιότητα Αέρα .....	111
2.9.6.	Υδατα.....	111
2.9.7.	Ακουστικό Περιβάλλον και Δονήσεις .....	113
2.10.	Πολιτιστικά Χαρακτηριστικά .....	116
2.10.1.	Παραδοσιακός χαρακτήρας και ιστορικοί τόποι, Διατηρητέα, Αρχαιολογικοί χώροι, Μνημεία .....	116
2.10.1.1.	Ιστορικός – Παραδοσιακός χαρακτήρας .....	116
2.10.1.2.	Διατηρητέα.....	117
2.10.1.3.	Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία .....	118
2.10.2.	Πολιτιστικές υποδομές.....	120
2.11.	Αναπτυξιακή φυσιογνωμία του χώρου: Νέες αναπλάσεις, έργα και επενδύσεις στο λεκανοπέδιο..	125
2.12.	Μεταφορικά δίκτυα - Ενεργειακά και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής.....	131
2.12.1.	Οδικό δίκτυο .....	131
2.12.2.	Δίκτυο - Πεζοδρόμων - ποδηλατοδρόμων - χώρων πρασίνου .....	133
2.12.3.	Δίκτυο Μέσων Μαζικής Μεταφοράς .....	136



**ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.**

2.12.4.	Λοιπές μεταφορικές υποδομές (Αεροπορικές, Λιμενικές).....	138
2.13.	Ενεργειακά και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής.....	139
2.13.1.	Υδρευση .....	139
2.13.2.	Συστήματα περιβαλλοντικών υποδομών .....	139
2.13.2.1.	Αποχέτευση Ακαθάρτων και Ομβρίων .....	139
2.13.2.2.	Διαχείριση στερεών απορριμμάτων.....	141
2.13.3.	Ενέργεια .....	143
2.13.4.	Τηλεπικοινωνίες .....	144
2.14.	Συμπεράσματα κεφαλαίου .....	145
<b>3.</b>	<b>ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ .....</b>	<b>148</b>
3.1.	Κατευθύνσεις Χωρικού Σχεδιασμού.....	148
3.1.1.	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.....	148
3.1.2.	Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.....	152
3.1.2.1.	Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία.....	152
3.1.2.2.	Ακυρωθέν Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό.....	157
3.1.3.	Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής.....	160
3.1.4.	Ρυθμιστικό Πλαίσιο .....	170
3.1.4.1.	Π.δ. Ελαιώνα .....	170
3.1.4.2.	Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) Δ.Ε. Ταύρου και οδού Πειραιώς .....	176
3.1.5.	Συγκεντρωτική καταγραφή των κατευθύνσεων του Χωρικού Σχεδιασμού ανά θεσμοθετημένο Πλαίσιο.....	178
3.2.	Ευρωπαϊκές στρατηγικές και Αναπτυξιακός Σχεδιασμός.....	181
3.2.1.	Ατζέντα 2030 των Ηνωμένων Εθνών – 17 Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης (Σ.Β.Α./ SDGs).....	181
3.2.2.	Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.).....	183
3.2.3.	Τομεακά Επιχειρησιακά Προγράμματα.....	188
3.2.3.1.	Ε.Π. Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία (Ε.Π.Αν.Ε.Κ.) .....	188
3.2.3.2.	Ε.Π. Υποδομές Μεταφορών, Περιβάλλον, και Αειφόρος Ανάπτυξη .....	189
3.2.4.	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Αττικής.....	190
3.2.4.1.	Π.Ε.Π. Αττικής 2014-2020 .....	190
3.2.4.2.	Π.Ε.Π. Αττικής 2021-2027 .....	192
3.2.5.	Στρατηγική Έξυπνης Εξειδίκευσης της Περιφέρειας Αττικής.....	195
3.2.6.	Επιχειρησιακά Σχέδια Δ. Μοσχάτου - Ταύρου & Δ. Νίκαιας Ι. Ρέντη .....	196
3.2.6.1.	Επιχειρησιακό Σχέδιο Δ. Μοσχάτου - Ταύρου.....	196
3.2.6.2.	Επιχειρησιακό Σχέδιο Δ. Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη .....	199
3.2.7.	Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (Σ.Β.Α.Κ.) Δ. Μοσχάτου – Ταύρου .....	201
3.3.	Συμπεράσματα κεφαλαίου .....	204
<b>4.</b>	<b>ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΥΣΑ ΠΕΡΙΟΧΗ....</b>	<b>205</b>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

4.1.	Ορισμός Περιβάλλουσας Περιοχής (Π.Π.) της περιοχής επέμβασης .....	205
4.2.	Θεσμοθετημένες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης στο σύνολο της Π.Π. ....	208
4.2.1.	Θεσμοθετημένες χρήσεις γης .....	208
4.2.2.	Όροι και περιορισμοί δόμησης.....	212
4.2.3.	Λοιπές ρυθμίσεις .....	215
4.2.3.1.	Εξασφάλιση χώρων στάθμευσης.....	215
4.2.3.2.	Ειδικότεροι περιορισμοί δόμησης διατηρητέων .....	217
4.2.3.3.	Διατάξεις Ν.Ο.Κ. ....	218
4.3.	Υφιστάμενες χρήσεις γης / καλύψεις .....	218
4.3.1.	Υφιστάμενες χρήσεις γης (ΕΛ.ΣΤΑΤ.) .....	218
4.3.2.	Καλύψεις γης και μεταβολή καλύψεων γης (2006-2018).....	222
4.4.	Υπάρχουσα Οικιστική Ανάπτυξη και παραγωγικές δραστηριότητες, τυχόν υπάρχουσες πιέσεις.....	224
4.4.1.	Υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη – οικιστικές πιέσεις .....	224
4.4.2.	Παραγωγικές δραστηριότητες και χρήσεις που γειτνιάζουν με την περιοχή επέμβασης .....	226
4.5.	Δομημένο περιβάλλον – Ανάλυση κατάστασης κτιριακού αποθέματος περιοχής μελέτης.....	228
4.5.1.	Αριθμός Ορόφων και μέγιστα ύψη .....	228
4.5.2.	Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίων .....	232
4.5.3.	Υλικά Κατασκευής Κτιρίων, Στέγη, Αποχετευτικό δίκτυο .....	233
4.6.	Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	235
4.7.	Μεταφορική υποδομή - Φραγμοί .....	236
4.8.	Υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα έργα/ προγράμματα - Χωρικές επιπτώσεις .....	238
4.9.	Συμπεράσματα Κεφαλαίου .....	242
<b>5.</b>	<b>ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ.....</b>	<b>244</b>
5.1.	Αυτοψία Έκτασης - Έρευνα Πεδίου – Ιστορικό .....	244
5.1.1.	Αυτοψία Έκτασης.....	244
5.1.2.	Έρευνα πεδίου .....	244
5.1.3.	Ιστορικό Έκτασης .....	245
5.2.	Τοπογραφικό Διάγραμμα Έκτασης .....	246
5.3.	Αναγνώριση Έκτασης.....	248
5.3.1.	Η Έκταση ως τμήμα του εν δυνάμει Μητροπολιτικού Πολιτιστικού Τετραγώνου (Art District) μεταξύ Αθήνας - Πειραιά .....	248
5.3.2.	Σχέση Έκτασης με τα Μ.Μ.Μ. – Πρόσβαση πεζή .....	255
5.3.3.	Άμεσο περιβάλλον Έκτασης: Περιμετρικές οδοί .....	258
5.3.4.	Υφιστάμενη προσβασιμότητα με Ι.Χ. ....	260
5.3.5.	Λοιπά χαρακτηριστικά περιοχής επέμβασης.....	262
5.4.	Ιδιοκτησιακό καθεστώς (Έλεγχος τίτλων / δουλείες - διεκδικήσεις / άδειες δόμησης) .....	263
5.4.1.	Έλεγχος Τίτλων.....	263



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

5.4.2.	Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών .....	267
5.4.3.	Οικοδομικές Άδειες .....	269
5.5.	Υφιστάμενη δόμηση και χρήσεις κτιρίων.....	269
5.6.	Διατηρητέα Κτίρια και λοιπά διατάγματα προστασίας.....	273
5.7.	Θεσμοθετημένες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης και λοιπές ρυθμίσεις στην Έκταση ..	282
5.7.1.	Χρήσεις γης .....	282
5.7.2.	Όροι και περιορισμοί δόμησης.....	284
5.8.	Υφιστάμενο ρυμοτομικό σχέδιο .....	286
5.8.1.	Εισαγωγικά στοιχεία.....	286
5.8.2.	1995 – Ρυμοτομικό σχέδιο.....	287
5.8.3.	2002 – Τροποποίηση Ρ.Σ. ....	289
5.8.4.	2007 - Τροποποίηση Ρ.Σ.....	291
5.8.5.	2008 – Κύρωση Μ.Πρ.Εφ. ....	293
5.9.	Συνέπειες από τη μη εφαρμογή του Ρ.Σ. ....	293
5.10.	Συμπεράσματα Κεφαλαίου .....	294
<b>6.</b>	<b>ΣΥΝΘΕΤΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ – ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....</b>	<b>296</b>
6.1.	S.W.O.T. Ανάλυση.....	296
6.2.	Εναλλακτικά Σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της περιοχής επέμβασης.....	298
6.2.1.	Σενάριο I: Ανάπτυξη της Έκτασης βάσει του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (π.δ. Ελαιώνα).....	298
6.2.1.1.	Ρυμοτομικό Σχέδιο .....	300
6.2.1.2.	Χρήσεις γης .....	302
6.2.1.3.	Όροι, περιορισμοί δόμησης και λοιπά στοιχεία .....	304
6.2.2.	Σενάριο II: Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη ενός πολυλειτουργικού πόλου με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου .....	307
6.2.2.1.	Προτεινόμενη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου.....	307
6.2.2.2.	Προτεινόμενες χρήσεις γης.....	311
6.2.2.3.	Όροι και περιορισμοί δόμησης.....	315
6.2.3.	Σενάριο III: Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με σ.δ. 1,2 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου .....	318
6.2.3.1.	Προτεινόμενες χρήσεις γης.....	318
6.2.3.2.	Όροι και περιορισμοί δόμησης.....	320
6.2.4.	Σύνοψη Εναλλακτικών Σεναρίων .....	323
6.3.	Συγκριτική Αξιολόγηση εναλλακτικών Σεναρίων .....	324
6.3.1.	Κριτήρια αξιολόγησης Εναλλακτικών Σεναρίων .....	324
6.3.2.	Επιπτώσεις εναλλακτικών σεναρίων .....	325
6.3.2.1.	Επιπτώσεις εναλλακτικού Σεναρίου I .....	325

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

6.3.2.2.	Επιπτώσεις εναλλακτικού Σεναρίου II .....	328
6.3.2.3.	Επιπτώσεις εναλλακτικού Σεναρίου III .....	332
6.3.3.	Σύγκριση – Εκτίμηση εναλλακτικών σεναρίων .....	334
6.4.	Κατ’ αρχήν θεώρηση χωρικού προορισμού .....	337
6.5.	Διατύπωση βασικών αρχών προτεινόμενης επένδυσης .....	338
6.6.	Εκτίμηση Φέρουσας Ικανότητας.....	341
6.6.1.	Βασικοί ορισμοί .....	341
6.6.2.	Μεθοδολογία προσέγγισης Α.Φ.Ι. ....	343
6.6.3.	Αναγνωρίζοντας τα Περιβαλλοντικά Όρια: Διασφάλιση Χώρων Πρασίνου .....	344
6.6.3.1.	Εισαγωγικά ερωτήματα .....	344
6.6.3.2.	Κατηγοριοποίηση χώρων πρασίνου .....	345
6.6.3.3.	Αποτελέσματα .....	347
6.6.3.4.	Συμπεράσματα.....	349
6.6.4.	Ορίζοντας τα χωρο-κοινωνικά Όρια: Φυσιογνωμία, χρήσεις και μετασχηματισμοί.....	350
6.6.4.1.	Εισαγωγικά ερωτήματα .....	350
6.6.4.2.	Η φυσιογνωμία της περιοχής – Το σχήμα χρήσεων γης .....	350
6.6.4.3.	Μετασχηματισμοί: τάσεις, αντι-παραδείγματα/ καλές πρακτικές.....	351
6.6.4.4.	Συμπεράσματα.....	353
6.6.5.	Διερευνώντας τα Όρια του οδικού δικτύου: ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ .....	354
6.6.5.1.	Εισαγωγικά ερωτήματα .....	354
6.6.5.2.	Αναδιαμόρφωση του κόμβου Πειραιώς – Αγρινίου .....	354
6.6.5.3.	Επιβάρυνση οδικού δικτύου από την προτεινόμενη επένδυση .....	355
6.6.5.4.	Συμπεράσματα.....	356
6.7.	Συμπεράσματα Κεφαλαίου .....	356
<b>7.</b>	<b>ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ .....</b>	<b>358</b>
7.1.	Γενική θεώρηση Πρότασης Χωρικού Προορισμού (όραμα, περιγραφή, τεκμηρίωση).....	358
7.2.	Τροποποίηση Ρυμοτομικού Σχεδίου – Καθορισμός έκτασης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.....	364
7.2.1.	Εισαγωγικά στοιχεία .....	364
7.2.2.	Αναγκαιότητα – Σκοπιμότητα Τροποποίησης.....	364
7.2.3.	Κριτήρια Τροποποίησης .....	368
7.2.4.	Περιγραφή Προτεινόμενης Τροποποίησης.....	371
7.2.5.	Επιπτώσεις προτεινόμενης τροποποίησης .....	378
7.3.	Οργάνωση επιμέρους περιοχών.....	380
7.4.	Καθορισμός χρήσεων γης και πρόσθετων περιορισμών.....	382
7.5.	Τεκμηρίωση χρήσεων γης .....	384
7.5.1.	Χρήσεις γης: συνολική θεώρηση .....	384
7.5.2.	Προστιθέμενες ειδικές χρήσεις γης σε σχέση με το υφιστάμενο καθεστώς .....	384



**ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.**

7.5.3.	Χρήσεις που επεκτείνονται στο σύνολο του ακινήτου .....	388
7.6.	Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης .....	390
7.7.	Τεκμηρίωση όρων και περιορισμών δόμησης .....	392
7.8.	Ενδεικτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης (Masterplan) .....	402
7.8.1.	Βασικές αρχές σχεδιασμού .....	402
7.8.2.	Βασικές σχεδιαστικές επιλογές .....	406
7.8.3.	Ενδεικτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης (Masterplan) .....	408
7.8.4.	Περιγραφή χρήσεων και ενδεικτική κατανομή στο ακίνητο .....	411
7.8.5.	Δομή – Μορφολογία Συνόλων .....	415
7.8.6.	Ελεύθεροι χώροι .....	416
7.8.7.	Καθορισμός εσωτερικού δικτύου πεζοδρόμων και ανοιχτών χώρων .....	420
7.8.8.	Περιβαλλοντικός σχεδιασμός και βιωσιμότητα (Sustainability) .....	421
7.9.	Συνοδά έργα - ενδεικτική οργάνωση δικτύων υποδομής .....	423
7.9.1.	Συγκοινωνιακές ρυθμίσεις - Καθορισμός βασικού οδικού δικτύου - κυκλοφοριακές συνδέσεις με περιοχή .....	423
7.9.1.1.	Εισαγωγή: Προσδιορισμός συνοδών έργων επένδυσης .....	423
7.9.1.2.	Πρόταση διαμόρφωσης σηματοδοτούμενου κόμβου και διαχωριστικών νησίδων στη συμβολή Πειραιώς και Αγρινίου .....	424
7.9.1.3.	Γεωμετρική διαμόρφωση περιμετρικού οδικού δικτύου .....	425
7.9.1.4.	Κυκλοφοριακές ρυθμίσεις .....	427
7.9.2.	Θέσεις και Χώροι Στάθμευσης .....	429
7.9.3.	Καθορισμός δικτύων κοινής ωφέλειας .....	432
7.9.3.1.	Ύδρευση και Άρδευση .....	432
7.9.3.2.	Εγκαταστάσεις Πυρόσβεσης .....	434
7.9.3.3.	Δίκτυο Ομβρίων .....	434
7.9.3.4.	Αποχέτευση Υγρών Αποβλήτων .....	434
7.9.3.5.	Διαχείριση Στερεών αποβλήτων .....	435
7.9.3.6.	Ανάγκες ενέργειας .....	439
7.9.3.7.	Τηλεπικοινωνίες .....	439
7.10.	Αντισταθμιστικές Ωφέλειες Επένδυσης υπέρ του Δημοσίου .....	440
7.11.	Συμπεράσματα Κεφαλαίου .....	442
<b>8.</b>	<b>ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ....</b>	<b>445</b>
8.1.	Φορέας εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ....	445
8.2.	Βήματα αδειοδότησης, Απαιτούμενα έργα, Μελέτες .....	445
8.3.	Εμπλεκόμενοι φορείς – Χρονοδιαγράμματα .....	448
8.4.	Προϋπολογισμός .....	450
<b>9.</b>	<b>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....</b>	<b>451</b>
<b>10.</b>	<b>ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ .....</b>	<b>467</b>

**ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.**

---

10.1.	Βιβλιογραφία .....	467
10.1.1.	Ελληνόγλωσση .....	467
10.1.2.	Ξενόγλωσση .....	468
10.2.	Μελέτες .....	468
10.3.	Ιστοσελίδες .....	469
10.4.	Θεσμικό πλαίσιο - Έκταση .....	469
<b>11.</b>	<b>ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ....</b>	<b>472</b>
<b>12.</b>	<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ .....</b>	<b>472</b>
12.1.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ I: Βασικά στοιχεία επένδυσης.....	472
12.2.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II: Έγγραφα αρμόδιων υπηρεσιών .....	472
12.3.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ III: Χαρτογραφική τεκμηρίωση .....	473
12.4.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV: Φωτογραφική τεκμηρίωση.....	474
12.5.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V: Βασικό θεσμικό πλαίσιο επένδυσης.....	474
12.6.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VI: Αναφορές που συντάχθηκαν κατά την περίοδο εκπόνησης της μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.....	475

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

## I. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.1: Στοιχεία αναδόχου σύνταξης Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ....	31
ΠΙΝΑΚΑΣ 1.2: Στοιχεία Ομάδας Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και τεχνικής Έκθεσης τροποποίησης Ρ.Σ. ....	31
ΠΙΝΑΚΑΣ 1.3: Στοιχεία Συντακτών Λοιπών Μελετών (Βασικών και υποστηρικτικών) .....	32
ΠΙΝΑΚΑΣ 1.4: Στοιχεία Εκπροσώπων Φορέα του Έργου.....	34
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1: Διοικητική διαίρεση ολόκληρης της Ε.Π.Μ. ....	52
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.2: Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα Ζ.Υ.Ε., Ε.Π.Μ. και όμορων Δήμων (2011) .....	54
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.3: Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα των Δ.Ε. της Ε.Π.Μ. (2011).....	55
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.4: Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα Ζ.Υ.Ε., Π. και Δήμων (2021).....	56
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.5: Πληθυσμιακή εξέλιξη Ε.Π.Μ. (1991-2021).....	58
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.6: Ρυθμός ανάπτυξης πληθυσμού Ζ.Υ.Ε., Ε.Π.Μ. και Δ.Ε. Ταύρου, Μοσχάτου και Αγ. Ιωάννη – Ρέντη.....	60
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.7: Εκτίμηση πληθυσμού για έτος 2021 σε Ζ.Υ.Ε., Ε.Π.Μ. και Δ.Ε. Ταύρου, Μοσχάτου και Αγ. Ιωάννη – Ρέντη	61
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.8: Μόνιμος πληθυσμός κατά φύλο στη Ζ.Υ.Ε. και την Ε.Π.Μ. (2011) .....	62
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.9: Μόνιμος πληθυσμός κατά φύλο στην Ζ.Υ.Ε. (2021) .....	63
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.10: Δείκτης Γήρανσης στην Ε.Π.Μ. (2011).....	63
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.11: Κατανομή του πληθυσμού κατά ηλικιακή ομάδα στην Ζ.Υ.Ε. και στην Ε.Π.Μ. (2011).....	64
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.12: Μέσος Όρος Οικογενειακού Εισοδήματος στην Ε.Π.Μ. και στους όμορους Δήμους / Δ.Ε. (2011).....	67
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.13: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός μόνιμος πληθυσμός – Απασχολούμενοι και άνεργοι στην Ε.Π.Μ. (2001) .....	72
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.14: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός μόνιμος πληθυσμός – Απασχολούμενοι και άνεργοι στην Ε.Π.Μ. (2011) .....	73
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.15: Απασχολούμενοι ανά τομέα παραγωγής στην Ε.Π.Μ. (2001, 2011).....	77
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.16: Απασχολούμενοι ανά κλάδο παραγωγής στην Ε.Π.Μ. (2001) .....	80
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.17: Απασχολούμενοι ανά κλάδο παραγωγής στην Ε.Π.Μ. (2011) .....	81
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.18: Απασχολούμενοι κατά τόπο διαμονής στην Ε.Π.Μ. (2011) .....	82
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.19: Επιχειρήσεις ανά κλάδο στην Ε.Π.Μ. (2011 - 2017).....	84
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.20: Απασχολούμενοι ανά κλάδο στην Ε.Π.Μ. (2011 - 2017).....	86
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.21: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού (2011) σε επίπεδο Χώρας, Περιφέρειας, Ζ.Υ.Ε. και Ε.Π.Μ.....	89
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.22: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού (2011) εντός της Ε.Π.Μ. ....	90
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.23: Μεταβολή Εκπαιδευτικού Εκπαίδευσης εντός της Ε.Π.Μ. 2001 - 2011 .....	91
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.24: Παράμετροι και δείκτης Townsend σε επίπεδο Δήμων .....	93
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.25: Παράμετροι και δείκτες φτώχειας ΟΗΕ για τους Δήμους.....	95
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.26: Ποσότητα Υποδομών Εκπαίδευσης ανά χωρική ενότητα εντός Ε.Π.Μ. ....	96
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.27: Υφιστάμενες Υποδομές Αθλητισμού εντός της Ε.Π.Μ. ....	97
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.28: Νοσοκομεία όμορων Δήμων .....	99
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.29: Δημοτικοί Βρεφονηπιακοί - Παιδικοί Σταθμοί & Κ.Α.Π.Η. Ευρύτερης Περιοχής.....	100
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.30: Λοιπές υποδομές πρόνοιας και κοινωνικής μέριμνας .....	100
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.31: Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα που εντοπίζονται στην περιοχή μελέτης σύμφωνα με την 1η Αναθεώρηση του Σ.Δ.Λ.Α.Π. του ΥΔ-06 .....	113
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.32: Διατηρητέα κτίρια (βιομηχανικά και μη) στην Ε.Π.Μ.....	117
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.33: Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία εντός Ε.Π.Μ. ....	119
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.34: Πολιτιστικές υποδομές εντός της Ε.Π.Μ. ....	120
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.35: Πολιτιστικοί σύλλογοι που δραστηριοποιούνται εντός Ε.Π.Μ. και πολιτιστικές εκδηλώσεις που λαμβάνουν χώρα εντός Ε.Π.Μ. ....	122
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.36: Νέες αναπλάσεις, έργα και επενδύσεις στο λεκανοπέδιο με σειρά εγγύτητας προς το ακίνητο της επιδιωκόμενης επένδυσης.....	128
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.37: Χώροι Πρασίνου και Παιδικές Χαρές στο Δ. Μοσχάτου – Ταύρου και στη Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη. ....	134
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.38: Απόσταση σταθμών σταθερής τροχιάς από το ακίνητο.....	137
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.39: Γραμμές Λεωφορείων και τρόλεϊ εντός Ε.Π.Μ. ....	137



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.40: Παραγόμενα Α.Σ.Α. στο Δ. Μοσχάτου – Ταύρου (ποσότητες σε τn) .....	141
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1: Επιτρεπόμενες χρήσεις γης του π.δ. του Ελαιώνα .....	171
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2: Κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού ανά θεσμοθετημένο Πλαίσιο και συμβατότητα της προτεινόμενης επένδυσης με αυτές. ....	179
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3: Στρατηγικές επιλογές Π.Ε.Π. ανά στόχο πολιτικής .....	193
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.4: Προτεραιότητες Σ.Β.Α.Κ. Δ. Μοσχάτου - Ταύρου .....	201
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1: Εμβαδά επιμέρους χωρικών ενότητων της Π.Π. ....	208
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2: Όροι και περιορισμοί δόμησης στην Πολεοδομική Ενότητα Ελαιώνα.....	213
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3: Μέσοι σ.δ. εκατέρωθεν Πειραιώς και εντός Π.Π. ....	215
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.4: Απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων κτιρίων στις Ζώνες Α και Β της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας βάσει του π.δ. 230/1993 (Α' 94) .....	216
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.5: Υφιστάμενες χρήσεις γης εντός Π.Π. ....	219
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.6: Χρήσεις γης εντός Π.Π. ανά Δ.Ε. ....	220
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.7: Ποσοστά εκτάσεων των χρήσεων γης στη Π.Π. ....	222
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.8: Ποσοστά καλύψεων εδάφους στην Π.Π. και ποσοστιαία μεταβολή αυτών για τα έτη 2006 – 2018.....	223
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.9: Κτίρια κατά αριθμό ορόφων πάνω από το ισόγειο εντός Π.Π. ....	229
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.10: Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίων εντός Π.Π. ανά Δ.Ε. ....	232
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.11: Βασικά υλικά κατασκευής κτιρίων εντός Π.Π. ανά Δ.Ε. ....	233
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.12: Είδος οροφής και κύριο υλικό επικάλυψης της κεκλιμένης στέγης κτιρίων εντός Π.Π. ανά Δ.Ε. ....	233
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.13: Φορέας ιδιοκτησίας κτιρίων εντός Π.Π. ανά Δ.Ε. ....	235
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.14: Έργα Τεχνικού Προγράμματος Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, Δ. Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη για το 2021... ..	240
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1: Συνοπτική παρουσίαση δεδομένων Έκθεσης Ελέγχου Τίτλων .....	265
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.2: Πίνακας αρχικών και τελικών εμβαδών .....	268
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.3: Οικοδομικές άδειες των κτιρίων της Έκτασης .....	269
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.4: Στοιχεία κάλυψης, δόμησης και χρήσης των κτιρίων της Έκτασης .....	272
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.5: Αναλυτικά στοιχεία ανά διατηρητέο κτίσμα εντός της Έκτασης .....	274
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.6: Χρήσεις γης βάσει του από 20.09.1995 π.δ., όπως τροποποιήθηκε με το ν.3559/2007 .....	283
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.7: Υποχρέωση σε φύτευση βάσει του π.δ. 20.09.1995 .....	285
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.8: Διατάγματα ρυμοτομίας και τροποποιήσεις αυτών που ισχύουν για τα Ο.Τ. 234, 234 Β και 235, 235 <sup>Α</sup> .....	287
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.1: SWOT Analysis.....	297
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.2: Αναλυτικός πίνακας για τις επιτρεπόμενες χρήσεις του Σεναρίου Ι .....	303
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.3: Δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας, ορισμός κατά Ν.Ο.Κ. και βάσει βιβλιογραφίας .....	309
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.4: Συγκριτική αποτίμηση εμβαδού οδοποιίας βάσει θεσμοθετημένου και προτεινόμενου σχεδιασμού εντός περιοχής επέμβασης .....	309
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.5: Προτεινόμενες χρήσεις γης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. – Σενάριο ΙΙ .....	312
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.6: Προτεινόμενες χρήσεις γης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. – Σενάριο ΙΙΙ .....	318
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.7: Σύνοψη βασικών πολεοδομικών μεγεθών Εναλλακτικών Σεναρίων.....	323
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.8: Κριτήρια αξιολόγησης Εναλλακτικών Σεναρίων.....	324
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.9: Επεξήγηση της χρωματικής κωδικοποίησης του Πίνακα Αξιολόγησης Εναλλακτικών Σεναρίων ..	334
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.10: Συγκριτική αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων .....	334
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.11: Κλίμακα βαθμολόγησης Εναλλακτικών Σεναρίων .....	336
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.12: Βαθμολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων.....	336
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.13: Θεσμοθετημένοι χώροι πρασίνου εντός Π.Π.....	349
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.1: Προτεινόμενες χρήσεις γης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ....	382
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.2: Επιτρεπόμενες χρήσεις διατηρητέων κτιρίων βάσει ειδικών ρυθμίσεων .....	383
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.3: Προκλήσεις και απαιτούμενες σχεδιαστικές απαντήσεις .....	402
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.4: Καίρια σημεία (Key points) για το σχεδιασμό.....	403
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.5: Ενδεικτική κατανομή χρήσεων και τ.μ. στο ακίνητο.....	414
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.6: Αναγκαίες θέσεις στάθμευσης.....	429
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.7: Κατανάλωση νερού ύδρευσης .....	432
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.8: Κατανάλωση νερού στην κολυμβητική δεξαμενή .....	432
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.9: Παραγωγή υγρών αποβλήτων .....	434
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.10: Παραγωγή αποβλήτων ανά χώρο / χρήση .....	437

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.11: : Παραγωγή αποβλήτων ανά ρεύμα .....	438
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.12: Εξοπλισμός διαχείρισης αποβλήτων .....	438
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.13: Βασικά μεγέθη της επιδιωκόμενης επένδυσης .....	443
ΠΙΝΑΚΑΣ 8.1: Διαδικασία αδειοδότησης της επένδυσης έως το στάδιο έκδοσης του π.δ. ....	445
ΠΙΝΑΚΑΣ 8.2: Ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα κατασκευής έργου .....	449
ΠΙΝΑΚΑΣ 8.3: Περίληψη κόστους κατασκευής.....	450
ΠΙΝΑΚΑΣ 9.1: Βασικά μεγέθη της επιδιωκόμενης επένδυσης .....	463

## II. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.1: Ποσοστιαία κατανομή μόνιμου πληθυσμού των Δ.Ε της Ε.Π.Μ. ....	55
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.2: Ποσοστιαία μεταβολή πληθυσμού των Δ.Ε. της Ε.Π.Μ. (1991-2001, 2001-2011, 1991-2011) .....	59
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.3: Πληθυσμιακή εξέλιξη των Δ.Ε. της Ε.Π.Μ. (1991-2011) .....	59
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.4: Πληθυσμιακή εξέλιξη των Δ.Ε. της Ε.Π.Μ. (1991-2011) με εκτίμηση για το έτος 2021 .....	61
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.5: Ποσοστιαία σύνθεση μόνιμου πληθυσμού κατά φύλο στην Ε.Π.Μ. (2011) .....	62
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.6: Πληθυσμιακή Πυραμίδα Ζ.Υ.Ε. (2011) .....	65
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.7: Πληθυσμιακή Πυραμίδα Ε.Π.Μ. (2011) .....	66
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.8: Ποσοστιαία κατανομή οικονομικά ενεργού πληθυσμού στην Ε.Π.Μ. (2001, 2011) .....	74
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.9: Ποσοστιαία κατανομή ανέργων στην Ε.Π.Μ. (2001, 2011) .....	74
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.10: Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής στην Ε.Π.Μ. (2001) .....	75
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.11: Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής στην Ε.Π.Μ. (2011) .....	75
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.12: Μεταβολές ποσοστών απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής στην Ε.Π.Μ. (2001, 2011) .....	78
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.13: Απασχολούμενοι ανά κλάδο παραγωγής στην Ε.Π.Μ. (2011).....	79
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.14: Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενων κατά τόπο διαμονής στην Ε.Π.Μ. (2011) .....	83
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.15: Ποσοστιαία κατανομή επιχειρήσεων ανά κλάδο στην Ε.Π.Μ. (2011 - 2017).....	85
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.16: Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενοι ανά κλάδο στην Ε.Π.Μ. (2011 - 2017) .....	87
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.17: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού (2011) σε επίπεδο Χώρας, Π. Αττικής, Ζ.Υ.Ε. και Ε.Π.Μ.....	90
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.18: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού Ε.Π.Μ.....	91
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.19: Μεταβολή Εκπαιδευτικού Επιπέδου εντός της Ε.Π.Μ. 2001 - 2011.....	92
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.1: Ποσοστιαία κατανομή θεσμοθετημένων χρήσεων γης Π.Π. ....	212
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.2: Κατανομή (ποσοστά) υφιστάμενων χρήσεων εντός Π.Π. ....	219
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.3: Χρήσεις γης εντός Π.Π. ανά Δ.Ε. ....	220
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.4: Κτίρια κατά αριθμό ορόφων πάνω από το ισόγειο εντός Π.Π.....	229
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.5: Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίων εντός Π.Π. ....	232
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.6: Βασικά υλικά κατασκευής κτιρίων εντός Π.Π. ....	233
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.7: Είδος οροφής και κύριο υλικό επικάλυψης της κεκλιμένης στέγης κτιρίων εντός Π.Π. ....	234
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.8: Σύνδεση με το αποχετευτικό δίκτυο εντός Π.Π.....	234
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.9: Φορέας ιδιοκτησίας κτιρίων εντός Π.Π.....	235

## III. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

ΕΙΚΟΝΑ 1.1: Θέση του επενδυτικού σχεδίου – μεταξύ Αθήνας Πειραιά .....	25
ΕΙΚΟΝΑ 2.1: Τα «Μακρά Τείχη» που ένωναν Αθήνα και Πειραιά στο σχέδιο του Kaupert. ....	39
ΕΙΚΟΝΑ 2.2: Ζώνη Υπερτοπικής Εμβέλειας (Ζ.Υ.Ε.) .....	45
ΕΙΚΟΝΑ 2.3: Η ευρύτερη περιοχή μελέτης (Ε.Π.Μ.) .....	48
ΕΙΚΟΝΑ 2.4: Οι πόλοι και οι άξονες ανάπτυξης του Π.Σ. Αθήνας-Πειραιά.....	50
ΕΙΚΟΝΑ 2.5: Ζ.Υ.Ε., Ε.Π.Μ. και διοικητική διαίρεση περιοχής (Π.Ε. και Δ.) .....	53
ΕΙΚΟΝΑ 2.6: Μέσος Όρος Οικογενειακού Εισοδήματος στην Ε.Π.Μ. και στους όμορους Δήμους/Δ.Ε. (2011) ....	69
ΕΙΚΟΝΑ 2.7: Βιοτικό επίπεδο μόνιμων κατοίκων βάσει Δείκτη Townsend σε επίπεδο Δήμων .....	94
ΕΙΚΟΝΑ 2.8: Δείκτης Φτώχειας Ο.Η.Ε. σε επίπεδο Δήμων .....	95

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.9: Υφιστάμενες και Θεσμοθετημένες Υποδομές Αθλητισμού εντός της Ε.Π.Μ.....	98
ΕΙΚΟΝΑ 2.10: Περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών .....	107
ΕΙΚΟΝΑ 2.11: Υ.Υ.Σ. Λεκάνης Κηφισού (Λεκανοπεδίου Αθήνας).....	112
ΕΙΚΟΝΑ 2.12: Υδρογραφικό δίκτυο περιοχής μελέτης .....	113
ΕΙΚΟΝΑ 2.13: Οδική Κυκλοφορία - Δείκτης Lden (αριστερά) και Δείκτης Ln <sub>night</sub> (δεξιά) Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου.....	115
ΕΙΚΟΝΑ 2.14: Οδική Κυκλοφορία - Δείκτης Lden (αριστερά) και Δείκτης Ln <sub>night</sub> (δεξιά) Δήμος Νίκαιας – Ρέντη.....	115
ΕΙΚΟΝΑ 2.15: Το παραδοσιακό τμήμα (Ιστορικός Άξονας) της οδού Πειραιώς όπως προσδιορίζεται στο από 17.04.1996 Πολεοδομικό Διάταγμα και το ακίνητο της επιδιωκόμενης επένδυσης (κατά προσέγγιση) .....	116
ΕΙΚΟΝΑ 2.16: Το παραδοσιακό τμήμα (Ιστορικός Άξονας) της οδού Πειραιώς και τα διατηρητέα κτίρια και μνημεία εντός της Ε.Π.Μ.....	119
ΕΙΚΟΝΑ 2.17: Πολιτιστικές υποδομές εντός της Ε.Π.Μ. ....	121
ΕΙΚΟΝΑ 2.18: Σημαντικές πολιτιστικές υποδομές στον άξονα της οδού Πειραιώς με τις οποίες η επένδυση δύναται να αναπτύξει συνέργειες .....	124
ΕΙΚΟΝΑ 2.19: Θέσεις νέων αναπλάσεων και έργων .....	127
ΕΙΚΟΝΑ 2.20: Χάρτης Αναγνώρισης της Ε.Π.Μ. και του λεκανοπεδίου .....	130
ΕΙΚΟΝΑ 2.21: Διοικητική ιεράρχηση οδικού δικτύου .....	132
ΕΙΚΟΝΑ 2.22: Δίκτυο Θεσμοθετημένων και υφιστάμενων πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων της Ε.Π.Μ.....	134
ΕΙΚΟΝΑ 2.23: Θεσμοθετημένοι και υφιστάμενοι χώροι πρασίνου (πάρκα, πλατείες, παιδικές χαρές) εντός Ε.Π.Μ.....	136
ΕΙΚΟΝΑ 2.24: Δίκτυο Μέσων Μαζικής Μεταφοράς Ε.Π.Μ. ....	138
ΕΙΚΟΝΑ 2.25: Διαθεσιμότητα Δικτύου Φυσικού Αερίου στην περιοχή του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ....	144
ΕΙΚΟΝΑ 2.26: Απόσπασμα χάρτη ευρυζωνικότητας .....	144
ΕΙΚΟΝΑ 2.27: Απόσπασμα χάρτη ψηφιακού τηλεοπτικού σήματος.....	145
ΕΙΚΟΝΑ 3.1: Εθνικό πρότυπο Χωροταξικής Οργάνωσης της Βιομηχανίας - εξειδίκευση Μ.Π.Α. ....	154
ΕΙΚΟΝΑ 3.2: Νέο Ρ.Σ.Α. Αθήνας – Αττικής 2021 / Χάρτης «Πολιτισμός και Αττικό Τοπίο» .....	163
ΕΙΚΟΝΑ 3.3: Νέο Ρ.Σ.Α. Αθήνας – Αττικής 2021 / Χάρτης «Στρατηγικό Σχέδιο». Ο Ελαιώνας ως «βασικός πόλος ανάπτυξης μεταξύ Αθήνας και Πειραιά.....	165
ΕΙΚΟΝΑ 3.4: Διάγραμμα χρήσεων γης του π.δ. Ελαιώνας.....	175
ΕΙΚΟΝΑ 3.5: Γ.Π.Σ. εκατέρωθεν της οδού Πειραιώς (Τροποποίηση 2007) .....	177
ΕΙΚΟΝΑ 3.6: Πράσινες διαδρομές, μητροπολιτικό δίκτυο ποδηλάτου Α' και Β' φάσης και χώροι κοινωνικοποίησης για το Δ. Μοσχάτου-Ταύρου σε ορίζοντα 15ετίας, σύμφωνα με το Σ.Β.Α.Κ. ....	203
ΕΙΚΟΝΑ 4.1: Περιβάλλουσα Περιοχή (Π.Π.) .....	206
ΕΙΚΟΝΑ 4.2: Π.Π. και μορφολογία αστικού ιστού .....	207
ΕΙΚΟΝΑ 4.3: Θεσμοθετημένες χρήσεις γης εντός Π.Π. ....	209
ΕΙΚΟΝΑ 4.4: Υφιστάμενες χρήσεις εντός Π.Π. ....	221
ΕΙΚΟΝΑ 4.5: Καλύψεις γης εντός της Π.Π. για τα έτη 2006 και 2018 .....	223
ΕΙΚΟΝΑ 4.6: Το παραδοσιακό ιστορικό τμήμα πόλης της Πειραιώς και τα διατηρητέα και οι προσφυγικές κατοικίες εντός Π.Π.....	226
ΕΙΚΟΝΑ 4.7: Επιχειρήσεις ανά δεκαετία έναρξης της λειτουργίας τους εντός και πέριξ της Π.Π. και υφιστάμενες χρήσεις γης εντός Π.Π. βάσει δεδομένων ΕΛ.ΣΤΑΤ. ....	227
ΕΙΚΟΝΑ 4.8: Χρήσεις γης σε επίπεδο κτιρίου (υφιστάμενη κυρίαρχη χρήση ανά κτίριο).....	228
ΕΙΚΟΝΑ 4.9: Μέσος όρος ορόφων ανά Ο.Τ. εντός Π.Π. ....	230
ΕΙΚΟΝΑ 4.10: Μέσος όρος κτιρίων ανά Ο.Τ. εντός Π.Π. ....	230
ΕΙΚΟΝΑ 4.11: Ενδεικτική καταγραφή κτιρίων μεγάλου ύψους στην Π.Π.....	231
ΕΙΚΟΝΑ 4.12: Μεταφορική υποδομή και σταθμοί Μ.Μ.Μ. εντός της Π.Π. ....	237
ΕΙΚΟΝΑ 5.1: Τοπογραφικό Διάγραμμα Έκτασης (Μάρτιος 2022) .....	247
ΕΙΚΟΝΑ 5.2: Θέση Έκτασης σε σχέση με την Αθήνα (Πλατεία Ομονοίας) και το λιμάνι του Πειραιά.....	248
ΕΙΚΟΝΑ 5.3: Άποψη του εν δυνάμει «Πολιτιστικού Τετραγώνου».....	252
ΕΙΚΟΝΑ 5.4: Το «Πολιτιστικό Τετράγωνο» μεταξύ των οδών Πειραιώς, Πολυκράτους, Θέμιδος και Αग्रινίου – υφιστάμενη κατάσταση.....	252
ΕΙΚΟΝΑ 5.5: Βασικά μεγέθη του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου (Art District) .....	253
ΕΙΚΟΝΑ 5.6: Σχέση δομημένου – αδόμητου χώρου στο εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο .....	254
ΕΙΚΟΝΑ 5.7: Φωτογραφίες από τα επιμέρους τμήματα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου .....	255
ΕΙΚΟΝΑ 5.8: Αποστάσεις Έκτασης (είσοδος επί της Πειραιώς) από τους σταθμούς των Μ.Σ.Τ. ....	256

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 5.9: Περιμετρικές οδοί του ακινήτου και χαρακτηριστικές τομές .....	260
ΕΙΚΟΝΑ 5.10: Πλάτος και μήκος περιοχής επέμβασης και σύγκριση μεγέθους .....	262
ΕΙΚΟΝΑ 5.11: Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος .....	263
ΕΙΚΟΝΑ 5.12: Δουλεία εμβαδού 1.364,68 τ.μ. υπέρ της Ε.ΥΔ.Α.Π. Α.Ε. ....	265
ΕΙΚΟΝΑ 5.13: Τ.Δ. που συνοδεύει τη με αριθμό 6889/19.09.2019 συμβολαιογραφική πράξη .....	267
ΕΙΚΟΝΑ 5.14: Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών .....	268
ΕΙΚΟΝΑ 5.15: Τοπογραφικό Διάγραμμα Έκτασης (2019) .....	270
ΕΙΚΟΝΑ 5.16: Υφιστάμενα κτίρια – τρισδιάστατη απεικόνιση, κωδικοποίηση, φωτογραφική τεκμηρίωση .....	271
ΕΙΚΟΝΑ 5.17: Τ.Δ. με διαγράμμιση διατηρητέων κτιρίων 23, 24 που συνοδεύει την υπ' αριθμ. 30982/8512/2000 απόφαση χαρακτηρισμού .....	275
ΕΙΚΟΝΑ 5.18: Η πρόσοψη του κτιρίου 24β επί της Πειραιώς .....	276
ΕΙΚΟΝΑ 5.19: Τ.Δ. διατηρητέου με διαγράμμιση του διατηρητέου κτιρίου 7, που συνοδεύει την υπ' αριθμ. 47772/1352/2002 απόφαση χαρακτηρισμού .....	278
ΕΙΚΟΝΑ 5.20: Απόψεις του ΚΤ7 .....	278
ΕΙΚΟΝΑ 5.20: Απόψεις του ΚΤ7 .....	279
ΕΙΚΟΝΑ 5.21: Τ.Δ. έκτασης και χρήσεων γης του ακινήτου του π.δ. 20.09.1995 .....	283
ΕΙΚΟΝΑ 5.22: Απόσπασμα Ρυμοτομικού Σχεδίου της Περιοχής Μελέτης (Δ' 1049/1995) και βοηθητικό διάγραμμα για το Κ.Π. ....	288
ΕΙΚΟΝΑ 5.23: Απόσπασμα Ρυμοτομικού Σχεδίου της Περιοχής Μελέτης (Δ' 363/2002) και βοηθητικό διάγραμμα για το Κ.Π. ....	290
ΕΙΚΟΝΑ 5.24: Απόσπασμα Ρυμοτομικού Σχεδίου της Περιοχής Μελέτης (Α' 102/2007) και βοηθητικό διάγραμμα για το Κ.Π. ....	292
ΕΙΚΟΝΑ 5.25: Μ.Πρ.Εφ. Μ1/2008 .....	293
ΕΙΚΟΝΑ 6.1: Ερμηνευτικό σχέδιο αναγνώρισης των επιμέρους παραμέτρων του ισχύοντος Ρ.Σ. ....	302
ΕΙΚΟΝΑ 6.2: Σενάριο Ι: Ανάπτυξη της Έκτασης βάσει του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (π.δ. Ελαιώνα) .....	306
ΕΙΚΟΝΑ 6.3: Θεσμοθετημένα και προτεινόμενα Ο.Τ. ....	308
ΕΙΚΟΝΑ 6.4: Πρόταση Τροποποίησης Ρυμοτομικού .....	311
ΕΙΚΟΝΑ 6.5: Σενάριο ΙΙ: Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη ενός πολυλειτουργικού πόλου με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου .....	317
ΕΙΚΟΝΑ 6.6: Σενάριο ΙΙΙ: Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με σ.δ. 1,2 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου .....	322
ΕΙΚΟΝΑ 6.7: Υφιστάμενοι χώροι πρασίνου εντός Ε.Π.Μ., προτεινόμενοι χώροι πρασίνου στο πλαίσιο της επιδιωκόμενης επένδυσης και χωρική εμβέλεια .....	348
ΕΙΚΟΝΑ 7.1: Αντιπαραβολή. Το κλειστό συγκρότημα της ΒΙΟΧΑΛΚΟ και η πρόταση για το άνοιγμα του χώρου στην πόλη και τη γειτονιά. ....	359
ΕΙΚΟΝΑ 7.2: Πρόταση Τροποποίησης Ρυμοτομικού .....	371
ΕΙΚΟΝΑ 7.3: Οπτικές φυγές από ενδεικτικό σημείο επί της Πειραιώς προς το ακίνητο. Σύγκριση πραγματικής κατάστασης και προτεινόμενης (ενδεικτική φωτορεαλιστική απεικόνιση) .....	374
ΕΙΚΟΝΑ 7.4: Θεσμοθετημένα και προτεινόμενα Ο.Τ. ....	376
ΕΙΚΟΝΑ 7.5: Πρόταση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη ενός πολυλειτουργικού πόλου με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου .....	381
ΕΙΚΟΝΑ 7.6: Ενδεικτικές αποστάσεις μεταξύ οικοδομικών γραμμών περιοχής επέμβασης και όμορων/ έναντι ακινήτων .....	394
ΕΙΚΟΝΑ 7.7: Σύγκριση του αποτυπώματος των κτιρίων στο έδαφος (λευκό χρώμα) και των ανοιχτών χώρων (μαύρο χρώμα) – Υφιστάμενη κατάσταση και ενδεικτική προτεινόμενη (βάσει masterplan) .....	395
ΕΙΚΟΝΑ 7.8: Καθορισμός περιοχής στο ακίνητο όπου επιτρέπεται μέγιστο ύψος 19μ. και 27μ. για ένα κτίριο τοπόσημο – Ενδεικτικές αποστάσεις εντός ακινήτου και από τις έναντι οικοδομικές γραμμές. ....	397
ΕΙΚΟΝΑ 7.9: Διαγραμματική απεικόνιση της προτεινόμενης κλιμάκωσης του ύψους .....	398
ΕΙΚΟΝΑ 7.10: Πολυκατοικία του αρχιτέκτονα Τ. Ζενέτου με προκήπιο επί της οδού Ηρώδου Αττικού με συνολικό ύψος περί τα 27μ. ....	401
ΕΙΚΟΝΑ 7.11: Παραδείγματα και ανάλυση «Arts Districts» σε διεθνείς μητροπόλεις .....	405
ΕΙΚΟΝΑ 7.12: Κάναβος σχεδιασμού και προκαταρκτικές σχεδιαστικές χειρονομίες .....	407
ΕΙΚΟΝΑ 7.13: Προκαταρκτικές χειρονομίες σύνδεσης με την περιβάλλουσα περιοχή .....	407
ΕΙΚΟΝΑ 7.14: Η ευέλικτη μονάδα των 16x16μ. ως δομικό στοιχείο της σύνθεσης .....	408

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.15: Μητροπολιτικό Πολιτιστικό Τετράγωνο (Metropolitan Arts District).....	408
ΕΙΚΟΝΑ 7.16: Γενική κάτοψη Μητροπολιτικού Πολιτιστικού Τετραγώνου και κάτοψη ισογείου της Έκτασης ..	409
ΕΙΚΟΝΑ 7.17: Υφιστάμενη κατάσταση (αεροφωτογραφία) και προτεινόμενος σχεδιασμός (τριδιάσταση φωτορεαλιστική απεικόνιση) του ακινήτου.....	410
ΕΙΚΟΝΑ 7.18: Αγορά Time Out Market, Λισσαβώνα.....	412
ΕΙΚΟΝΑ 7.19: Αξονομετρική απόδοση κτιριακών όγκων και ενδεικτική αδρή κατανομή των επιμέρους λειτουργιών (Εναλλακτική 1 <sup>η</sup> ).....	413
ΕΙΚΟΝΑ 7.20: Είσοδος, άξονας κίνησης προς τον πυρήνα του ακινήτου και διατηρητέα κτίρια .....	415
ΕΙΚΟΝΑ 7.21: : Ενδεικτικές τομές.....	416
ΕΙΚΟΝΑ 7.22: Ενδεικτική κάτοψη των εσωτερικών πλατειών στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης.....	418
ΕΙΚΟΝΑ 7.23: Ενδεικτικές τρισδιάστατες απεικονίσεις των επιμέρους εσωτερικών πλατειών του συγκροτήματος.....	419
ΕΙΚΟΝΑ 7.24: Στρατηγική σχεδιασμού για τα υλικά κάλυψης των επιφανειών του ανοιχτού χώρου .....	420
ΕΙΚΟΝΑ 7.25: Είσοδοι και άξονες κίνησης στο ακίνητο .....	421
ΕΙΚΟΝΑ 7.26: Στρατηγική σχεδιασμού για τα υλικά δόμησης .....	422
ΕΙΚΟΝΑ 7.27: Στρατηγική χειρισμού των όψεων βάσει προσανατολισμού .....	423
ΕΙΚΟΝΑ 7.28: Διαδρομές αφίξεων – αναχωρήσεων δίχως (αριστερά) και με (δεξιά) τη διαμόρφωση σηματοδοτούμενου κόμβου στη συμβολή Πειραιώς και Αγρινίου .....	425
ΕΙΚΟΝΑ 7.29: Ενδεικτικές διατομές οδού Αγρινίου .....	427
ΕΙΚΟΝΑ 7.30: Προτεινόμενη γεωμετρική διαμόρφωση οδών στην περιοχή μελέτης.....	427
ΕΙΚΟΝΑ 7.31: Ενδεικτική κατανομή χώρων στάθμευσης .....	431
ΕΙΚΟΝΑ 7.32: Ενδεικτική κατανομή χώρων στάθμευσης (αξονομετρικό).....	431
ΕΙΚΟΝΑ 8.1: Κωδικοποίηση των κτιριακών όγκων (Building Blocks) και των διατηρητέων/ διατηρούμενων κτιρίων (B).....	450

## IV. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

A.E.	Ανώνυμη Εταιρεία
A.E.Π.	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
A.Π.Ε.	Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
άρθ.	άρθρο
A.Σ.Κ.Τ.	Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών
A.Σ.ΠΑΙ.Τ.Ε.	Ανώτατη Σχολή Παιδαγωγικής και Τεχνολογικής Εκπαίδευσης
A.Τ.Ε.Ι.	Ανώτατο Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα
A.Τ.Μ.	Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός
A.Φ.Ι.	Αστική Φέρουσα Ικανότητα
ΒΙ.ΠΑ.	Βιομηχανικό Πάρκο
Γ.Γ.Χ.Σ.Α.Π.	Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος
Γ.Π.Σ.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
Δ.	Δήμος
Δ.Α.Α.	Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών
Δ.Ε.	Δημοτική Ενότητα
Δ.Ε.Σ.Ε.	Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων
Δ.Ε.Σ.Κ.Π.Χ.Σ.	Διυπουργική Επιτροπή Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης
Δ.Κ.	Δημοτική Κοινότητα
Δ.Σ.	Δημοτικό Συμβούλιο / Διοικητικό Συμβούλιο
Ε.Ε.	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΛ.ΣΤΑΤ.	Ελληνική Στατιστική Αρχή
ΕΠ	Επιχειρησιακό Πρόγραμμα



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Ε.Π.Α.Ε.	Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου
Ε.Π.Μ.	Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης
Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.	Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
Ε.Π.Σ.	Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Ε.Ρ.Σ.	Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο
Ε.Σ.Π.Α.	Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης
Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιου Ακινήτου
Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης
Ε.τ.Κ.	Εφημερίδα της Κυβερνήσεως
Ε.Χ.Σ.	Ειδικό Χωρικό Σχέδιο
Ζ.Α.Ε.	Ζώνη Άμεσης Επιρροής
Ζ.Υ.Ε.	Ζώνη Υπερτοπικής Εμβέλειας
Η.Σ.Α.Π.	Ηλεκτρικός Σιδηρόδρομος Αθηνών Πειραιώς
Θ.Σ.	Θεματικοί Στόχοι
Ι.Μ.Ε.	Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού
κ.υ.α.	κοινή υπουργική απόφαση
Κ.Π.	Κοινόχρηστο Πράσινο
Κ.Π.Ι.Σ.Ν.	Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος
Κ.Χ.	Κοινόχρηστος Χώρος
Μ.Μ.Μ.	Μέσα Μαζικής Μεταφοράς
Μ.Π.Α.	Μητροπολιτική Περιοχή Αθήνας
Μ.Πρ.Εφ.	Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής
Μ.Σ.	Μετεωρολογικός Σταθμός
Μ.Σ.Τ.	Μέσα Σταθερής Τροχιάς
Ν.	Νομός
ν.	νόμος
ν.δ.	νομοθετικό διάταγμα
Ν.Ο.Κ.	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
Ο.Α.	Οικοδομική Άδεια
Ο.Η.Ε.	Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών
Ο.Ρ.Σ.Α.	Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας
Ο.Τ.	Οικοδομικό Τετράγωνο
Π.	Περιφέρεια
π.δ.	προεδρικό διάταγμα
π.ε.	Πολεοδομική Ενότητα
Π.Ε.	(α) Περιφερειακή Ενότητα / (β) Πρακτικό Επεξεργασίας
Π.Ε.Π.	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
π.κ.	Ποσοστό Κάλυψης
Π.Π.	Περιβάλλουσα Περιοχή
Π.Σ.	Πολεοδομικό Συγκρότημα
Π.Σ.Ε.Ε.	Περιφερειακή Στρατηγική Έξυπνης Εξειδίκευσης
Ρ.Σ.	Ρυμοτομικό Σχέδιο
Ρ.Σ.Α.	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής
Σ.Β.Α.Κ.	Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας
σ.δ.	συντελεστής δόμησης
Σ.Ε.	Στρατηγική Επένδυση
Σ.Ε.Σ.	Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης
Σ.Μ.Π.Ε.	Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Σ.τ.Ε.	Συμβούλιο της Επικρατείας
Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
τ.	τέως
Τ.Δ.	Τοπογραφικό Διάγραμμα
Τ.Π.Ε.	Τεχνολογίες Πληροφορικής και Επικοινωνιών
υ.α.	υπουργική απόφαση
Υπ.	Υπουργείο/Υπουργός
Υ.Π.ΕΝ.	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
Φ.Α.	Φεστιβάλ Αθηνών
Φ.Ε.Κ.	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
Φ.Ι.	Φέρουσα Ικανότητα
S.W.O.T.	Strengths Weaknesses Opportunities Threats

## V. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΡΩΜΑΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ ΒΑΣΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Με στόχο την διευκόλυνση της ενιαίας αντιμετώπισης, απεικόνισης και ευχερούς αναγνώρισης των βασικών επιμέρους στοιχείων αναφοράς που επαναλαμβάνονται σε διαφορετικές ενότητες στην παρούσα μελέτη, διαμορφώθηκε ο ακόλουθος κατάλογος χρωματικών επισημάνσεων:

ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	ΧΡΩΜΑΤΙΚΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ
<u>Στοιχεία προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε</u>	
Προτεινόμενη επένδυση - Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	
Περιβάλλουσα Περιοχή (Π.Π.)	
<u>Χωρικά επίπεδα αναφοράς</u>	
Ζώνη Υπερτοπικής Εμβέλειας (Ζ.Υ.Ε.)	
Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης (Ε.Π.Μ.)	
Δημοτική Ενότητα Ταύρου	
Δημοτική Ενότητα Αγίου-Ιωάννη Ρέντη	
Δημοτική Ενότητα Μοσχάτου	
Δήμος Μοσχάτου - Ταύρου	
Δήμος Αθηναίων	
Δήμος Καλλιθέας	
Δήμος Πειραιά	
Δήμος Αιγάλεω	
Δήμος Νίκαιας	
Πολοδομική Ενότητα Ελαιώνα	
Περιφερειακή Ενότητα Ν. Τομέα Αθηνών	
Περιφέρεια Αττικής	
Ελλάδα	
<u>Εναλλακτικά Σενάρια</u>	
Εναλλακτικό Σενάριο I	
Εναλλακτικό Σενάριο II	
Εναλλακτικό Σενάριο III	

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

## ΕΠΙΤΕΛΙΚΗ ΣΥΝΟΨΗ

**Λέξεις κλειδιά για χωρικά πεδία αναφοράς:** Ακίνητο → Έκταση, Περιοχή Επέμβασης / «Πολιτιστικό Τετράγωνο», Πολιτιστικός Πόλος Ελαιώνα / Περιβάλλουσα Περιοχή (Π.Π.) / Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης/ Πολεοδομική Ενότητα Ελαιώνα

### ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

- ΕΠΙΣΗΜΟΣ ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ:** Ανάπτυξη Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου επί της οδού Πειραιώς 252 στον Ελαιώνα, Δ.Ε. Ταύρου, Αττικής.
- ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ:** Αστική αναζωογόνηση ακινήτου «brownfield» επί της οδού Πειραιώς 252 στον Ελαιώνα για την ανάπτυξη ενός Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου εντός ενός εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου (Art District), μέσω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου (Ρ.Σ.).
- ΦΟΡΕΑΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ:** «NOBAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».
- ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:** Προϋπολογισμός που ξεπερνά τα 117 εκατ. €, 802 νέες θέσεις εργασίας
- ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:** Οδός Πειραιώς 252, Δ.Ε. Ταύρου, Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών, Π. Αττικής.

### ΑΝΑΛΥΣΗ

- ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΘΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΙΣΤΟΡΙΚΟΣ ΑΞΟΝΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ: (i)** Το ακίνητο εμπίπτει στο «παραδοσιακό τμήμα» της οδού Πειραιώς, (π.δ. 17.04.1996, Δ' 510). **(ii)** Επί της οδού, 88 κτίρια έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα, 45 εκ των οποίων σχετίζονται με τη βιομηχανική ιστορία του τόπου, αναδεικνύοντας τη μοναδική του φυσιογνωμία και αποτελώντας κίνητρο για την μετατροπή της βιομηχανικής κληρονομιάς σε αναπτυξιακό πόρο, κύρια επιδίωξη και της προτεινόμενης επένδυσης. **(iii)** Επί της οδού και πλησίον του ακινήτου υφίστανται σημαντικά τοπία όπως: Ελληνικός Κόσμος, Ίδρυμα Μιχάλης Κακογιάννης, Μουσείο Μπενάκη, Δημ. Πινακοθήκη Αθηνών, Σχολείον Ειρήνης Παππά, Φεστιβάλ Αθηνών, Α.Σ.Κ.Τ., Σεράφειο, Τεχνόπολις. **(iv)** Επί της οδού, προβλέπονται και άλλες νέες επενδύσεις με έμφαση στις υψηλής έντασης εμπορικές και γραφειακές λειτουργίες και την καινοτομία. Η επιδιωκόμενη επένδυση συμπορεύεται με τις τάσεις αυτές αλλά διαφοροποιείται ως προς την πολυλειτουργικότητα, τη μίξη χρήσεων (μουσείο, κατοικία, τουριστικό κατάλυμα, γραφεία, εστίαση κ.λπ.) και την 24ώρη λειτουργία του συνόλου. [ βλ. §2.10, §2.11 και Χάρτη Χ1-ΑΝ- Παράρτημα ΙΙΙ]
- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ:** Εντός σχεδίου περιοχή, Ο.Τ. 234, 234Β, 235 και 235Α του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου που εγκρίθηκε με το π.δ. 20.09.1995 (Δ' 1049) για την πολεοδομική ενότητα Ελαιώνα. Δεν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής έως σήμερα. [ βλ. §5.8 ]
- ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ΜΕ ΤΟΝ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ:** Ο σχεδιασμός εναρμονίζεται πλήρως με τις κατευθύνσεις του Νέου Ρ.Σ.Α. (ν. 4277/2014) αναφορικά με τον Αναπτυξιακό Άξονα μητροπολιτικής εμβέλειας της οδού Πειραιώς και την περιοχή στρατηγικής σημασίας του Ελαιώνα, βασική επιδίωξη για τον οποίο είναι η «[...] η ανάδειξή του σε υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας και εν γένει λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας σε

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αναβαθμισμένο αστικό περιβάλλον, όπως μεταποιητικές δραστηριότητες σε συνδυασμό με ανεπτυγμένο τριτογενή τομέα, μεταφορές, εκπαίδευση και έρευνα, τεχνολογία, πολιτισμός, αθλητισμός, [...]». Προωθείται η τόνωση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής με αναβάθμιση και διεύρυνση της κατοικίας και η ανάδειξη του δυναμικού πολιτιστικών χώρων, κατευθύνσεις τις οποίες ο σχεδιασμός για την επιδιωκόμενη επένδυση εφαρμόζει. [βλ. §3]

**9. ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΑΙΩΝΑ:** Στο πλαίσιο δημιουργίας συστήματος πόλων υπερτοπικής σημασίας για την Ολυμπιάδα (1999) καθορίστηκε ο «πολιτιστικός πόλος Ελαιώνα», πλάι στον οποίο χωροθετείται το υπό μελέτη ακίνητο. Στην έκταση αυτή προωθείται η ανάπτυξη χώρων πρασίνου, τουρισμού, αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων (βλ. παρ.1, άρθ. 4, ν.3559/2007, υπ' αρ. 2003/2003 Απόφαση Σ.τ.Ε., άρθ. 15 του Ρ.Σ.Α. 1985), δραστηριότητες που αποτελούν σημαντικό μέρος του επενδυτικού σχεδίου. [βλ. §3.1]

**10. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ:** Δεν περιλαμβάνει περιοχές περιβαλλοντικής προστασίας. Τα κτίρια «Ελάστρων» (Κτ.7) και το συγκρότημα κτιρίων γραφείων και δύο βιομηχανοστασίων (Κτ. 23-24, 24α και 24β) έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα και έχει καθοριστεί περιμετρικά ζώνη προστασίας ως ακάλυπτος χώρος. Για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, οι δράσεις από την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δε θα ενέχουν κινδύνους για την υποβάθμιση θέσεων και ευρημάτων πολιτιστικού, ιστορικού και αρχαιολογικού ενδιαφέροντος. [βλ. §5.6]

**11. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ Μ.Σ.Τ.:**

	45,2 χλμ. από τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών (οδικώς 35')
	6,7 χλμ. από το λιμάνι του Πειραιά (οδικώς 16')
	800 μ. περίπου από τον Προαστιακό σταθμό «Ταύρος» (πεζή 10')
	850 μ. από τον Σταθμό Η.Σ.Α.Π. «Καλλιθέα» (πεζή 11')
	1,1 χλμ. περίπου από τον Σταθμό Η.Σ.Α.Π. «Ταύρος» (πεζή 15')
	1,6 χλμ. από τον Σταθμό Η.Σ.Α.Π. «Μοσχάτο» (πεζή 20')
	Στην είσοδο του ακινήτου επί της Πειραιώς υπάρχει στάση λεωφορείου με το όνομα «Βιοχάλκο» (πεζή 1')
	Πλησίον της Λεωφόρου Κηφισού (Εθνική Οδός)- σύμφωνα με το Ρ.Σ.Α. Αναπτυξιακός Άξονας διεθνούς και εθνικής εμβέλειας.
	Επί της οδού Πειραιώς και πλησίον της Π. Τσαλδάρη (Χαμοστέρνας) - «Δευτερεύοντες Άξονες Μητροπολιτικής Σημασίας» στο επίπεδο της Περιφέρειας (Νέο Ρ.Σ.Α.).

ΠΡΟΤΑΣΗ – ΧΩΡΙΚΟΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ

**12. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ:**

**A.** Εναρμόνιση με τις εθνικές αναπτυξιακές επιδιώξεις και ενθάρρυνση του αναπτυξιακού χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής με παράλληλη εναρμόνιση στις χωροταξικές/ πολεοδομικές κατευθύνσεις,

**B.** Διατήρηση και επανάχρηση βιομηχανικών κτιρίων με σύγχρονες πολιτιστικές, εμπορικές, γραφειακές χρήσεις καθώς και συνοδές χρήσεις εστίασης και αναψυχής για τη δημιουργία πρότυπης μονάδας βιώσιμης ανάπτυξης, ως προς το περιβάλλον, την κοινωνία και την οικονομία σεβόμενοι τις αρχές της αειφορίας,

**Γ.** Παρεμβάσεις ανάπλασης/αναζωογόνησης της περιοχής του Ελαιώνα και ολοκληρωμένος σχεδιασμός για την δημιουργία ενός σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού πόλου (City Resort – City Break), υπερτοπικής εμβέλειας στο κέντρο της Αθήνας.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

13. ΠΡΟΤΑΣΗ: Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη ενός πολυλειτουργικού πόλου με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. [βλ. §7 και Χάρτη Χ5-Π – Παράρτημα ΙΙΙ]

ΒΑΣΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
ΑΡΧΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΟΘΕΙ ΣΕ ΚΟΙΝΗ ΧΡΗΣΗ ΜΕ ΤΙΣ Μ.Πρ.εφ. ΤΩΝ ΕΤΩΝ 2003 ΚΑΙ 2008	73.253,32 τ.μ.	Βάσει από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. [βλ. §5.2]
ΤΕΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΠΡΟ ΡΥΜΟΤΟΜΗΣΗΣ	69.599,05 τ.μ.	Βάσει από Μαρτίου 2022 Τ.Δ.
ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΡΥΜΟΤΟΜΗΣΗ	55.309,75 τ.μ.	- <u>Ρυμοτόμηση βάσει υφιστάμενου Ρ.Σ. (ν. 3559/2007):</u> 11.851,40 τ.μ. - <u>Ρυμοτόμηση βάσει Πρότασης Τροπ. Ρ.Σ. (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.):</u> 14.136,51 τ.μ. - <u>Πλεονάζουσα ρυμοτόμηση ακινήτου</u> ≈2,4στρ.
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (σ.δ.)	1,00	<u>Υφιστάμενο πλαίσιο:</u> - Μέγιστος σ.δ. στην π.ε. Ελαιώνα και ισχύων στο ακίνητο: 0,80 - Μέγιστος σ.δ. στην Π.Π.: 3,00 - Στο παραδοσιακό τμήμα της οδού Πειραιώς εντός Π.Π.: σ.δ. = από 1,0 έως 2,3 [βλ. §4.2.1 και §5.7]
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	55.309,75 τ.μ.	
ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ (π.κ.)	45%	<u>Υφιστάμενο πλαίσιο (π.δ. 20.09.1995):</u> π.κ. 40%
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ	24.889,39 τ.μ.	<u>Υφιστάμενη κάλυψη στο ακίνητο:</u> 40.098,65 τ.μ.
ΥΨΟΣ*	17,00 μ. Γενικό	<u>Υφιστάμενο πλαίσιο (Ν.Ο.Κ.):</u> Έως 14μ. για σ.δ. έως 0,8 Έως 17,25μ. για σ.δ. έως 1,2 18-21μ. κατά παρέκκλιση μετά από έγκριση Υ.Π.ΕΝ. και ΚΕ.Σ.Α.
	19,00 μ.* Στο πρόσωπο του ακινήτου επί της Αγρινίου	
	27,00 μ.* Για ένα κτίσμα-τοπόσημο με μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 1.500 τ.μ.	
<i>* Τα μέγιστα ύψη 19 και 27μ. περιορίζονται χωρικά στο 21% της έκτασης της τελικής ιδιοκτησίας (βλ. Χάρτη Πρότασης).</i>		
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΓΚΟΥ (σ.ό.)	5,90	<u>Υφιστάμενο πλαίσιο (Ν.Ο.Κ.):</u> σ.ό. βάσει σ.δ.. Ειδικά για σ.δ.=1,00, σ.ό.=5,50 για ειδικά κτίρια
ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗΣ ΦΥΤΕΥΣΗΣ	20%	<u>Υφιστάμενο πλαίσιο (π.δ. 20.09.1995):</u> Κλιμακούμενο βάσει π.κ. Για π.κ. έως 50%, ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης 20%.
ΠΡΟΚΗΠΙΑ (βάσει πρότασης τροποποίησης Ρ.Σ.)	- <u>Γενικά:</u> 4-6 μ. - <u>Ευρύ προκήπιο επί της Πειραιώς:</u> 4,8-33μ. - <u>Ταύτιση Ρ.Γ. και Ο.Γ. μόνο στα τμήματα των διατηρητέων και διατηρούμενων κτιρίων</u>	<u>Υφιστάμενο πλαίσιο:</u> - 4-6μ. βάσει της πιο πρόσφατης τροποποίησης του Ρ.Σ. με τον ν. 3559/2007. - Ταύτιση Ρ.Γ. και Ο.Γ. στα τμήματα των διατηρητέων και στο ακίνητο ιδιοκτησίας Ι.Μ.Ε.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**14. ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ:** Λόγω της χωροθέτησης του ακινήτου σε εντός σχεδίου περιοχή, δεν τυγχάνει εφαρμογής το σύστημα ταξινόμησης χρήσεων του άρθ. 11 του ν. 3986/2011. Δυνάμει των διατάξεων της παρ. 5α του άρθ. 12 του εν λόγω νόμου, προτείνεται η διατήρηση των επιτρεπόμενων βάσει υφιστάμενου πλαισίου χρήσεων γης (π.δ. 20.09.1995) και ο εμπλουτισμός τους βάσει επιλεγμένων ειδικών χρήσεων γης του π.δ. 59/2018.

**15. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ:** ▪ **Επιτρεπόμενες βάσει υφιστάμενου πλαισίου σε ολόκληρη την Έκταση ή σε τμήμα αυτής:** Εμπορικά Καταστήματα, Γραφεία- Τράπεζες- Ασφάλειες- Κοινοφελείς Οργανισμοί, Διοίκηση, Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Χώροι Συνάθροισης Κοινού, Εγκαταστάσεις Εμπορικών Εκθέσεων, Κτίρια Στάθμευσης, Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας, Κατοικία, Πολιτιστικά Κτίρια, Κτίρια Εκπαίδευσης. ▪ **Νέες προτεινόμενες:** Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, Αναψυχή (Εξαιρούνται τα κέντρα διασκέδασης), Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης, Τουριστικά καταλύματα μέγιστης δυναμικότητας 600 κλινών, Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

**16. ΧΡΗΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ:** Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα), Γραφεία/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, Εστίαση, Αναψυκτήρια, Αναψυχή, Χώροι συνάθροισης κοινού, Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, Εκθεσιακοί χώροι, Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982 /2011). ▪ **Ειδικά για το Κτ. 7 «Ελάστρων» επιτρέπονται επιπλέον:** Κέντρα έρευνας, Πιλοτικές παραγωγικές δραστηριότητες για τεχνολογική έρευνα. ▪ **Ειδικά για τα Κτ. 23-24 (Γραφεία και δύο βιομηχανοστάσια):** Αίθουσα εικονικής πραγματικότητας Μουσείο, Αίθουσα σεμιναρίων, Ερευνητικά εργαστήρια, Χώροι υποδοχής [υπ. αριθμ. 47772/1352/12.03.2002 (Δ' 266/8.4.2002) και 30982/8512/01.12.2000 (Δ' 926/29.12.2000) υ.α. και με αριθμ. ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 υ.α. (Δ'215/7.04/2022)].

**17. ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ Ρ.Σ.:** Προτείνεται η τροποποίηση του Ρ.Σ., με στόχο το βιώσιμο σχεδιασμό του πόλου και τη βέλτιστη κατανομή των κοινόχρηστων χώρων εντός του Πολιτιστικού Τετραγώνου και κύρια επιδίωξη τη «θεραπεία» των αδυναμιών του σχεδιασμού (ασυνεχής κατανομή χώρων Κ.Π., έλλειψη σύνδεσης μεταξύ πεζοδρόμων και χώρων Κ.Π., επισφαλής εφαρμοσιμότητα σχεδιασμού) και τη συμβολή στην υλοποίηση του οράματος του επενδυτικού σχεδίου. Για τον σχεδιασμό πληρούνται τα τυπικά πολεοδομικά κριτήρια της παρ. 2.1, ενότ. 4 της υπ' αριθμ. 55/1988 Εγκυκλίου και τηρείται και ισοζύγιο χώρων Κ.Π. (μάλιστα με αύξηση πρασίνου κατά περ. 70 τ.μ.), λαμβάνοντας υπ' όψιν τη νομολογία περί σεβασμού του κανόνος «*πράσινο αντί πρασίνου*» και προωθώντας έναν περιβαλλοντικά άρτιο σχεδιασμό [βλ. §7.2, συνοδευτική Έκθεση τροπ. Ρ.Σ. §11 και Χάρτη Χ6-ΡΣ – Παράρτημα ΙΙΙ]

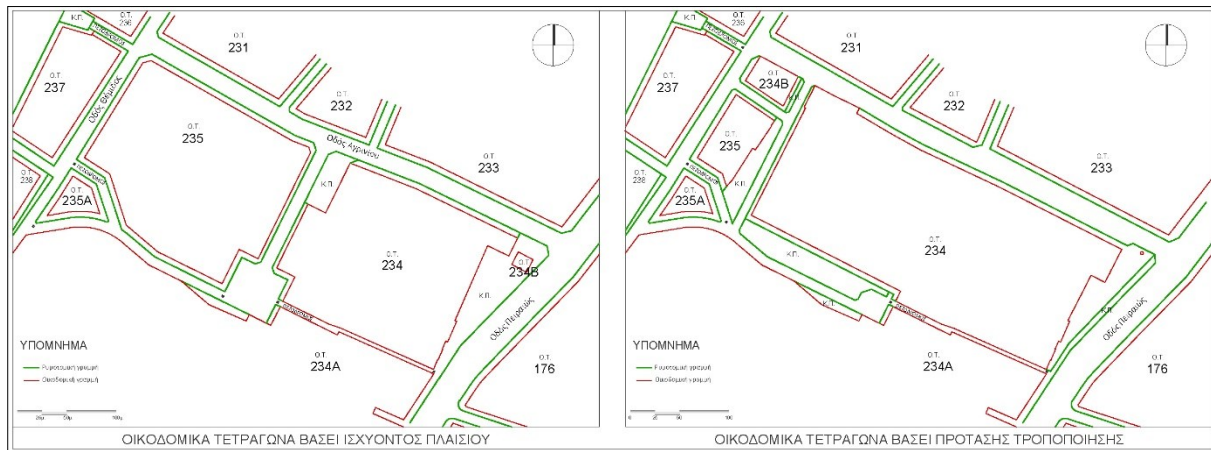
**18. ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ:**

**I. Νέα Οικοδομικά Τετράγωνα (Ο.Τ.):** Η ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY επιμερίζεται στα νέα Ο.Τ. 234<sup>1</sup> και 234B<sup>2</sup>, τα οποία προτείνεται να αντικαταστήσουν τα προϋφιστάμενα Ο.Τ. 235, 234 και 234B. Με τον σχεδιασμό αυτό, η πλειονότητα των δραστηριοτήτων της επένδυσης χωροθετούνται εντός ενιαίου χώρου -στο νέο Ο.Τ. 234- με αποτέλεσμα να συλλειτουργούν και να αλληλοτροφοδοτούνται.

<sup>1</sup> Σε τμήμα του νέου Ο.Τ. 234

<sup>2</sup> Η ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY εκτείνεται σε ολόκληρο το Ο.Τ. 234B

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.



II. **Δίκτυο κίνησης πεζών και Ι.Χ.:** Προκειμένου να μην διαταραχθεί η υφιστάμενη κατάσταση και να μη θιγούν οι προσβάσεις στα όμορα ακίνητα, προτείνεται η μετατόπιση του της αδιέξοδης οδού που προβλέπεται από το υφιστάμενο Ρ.Σ. και τέμνει εγκάρσια την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY βορειοδυτικά και ο χαρακτηρισμός της ως οδός ήπιας κυκλοφορίας, ούτως ώστε να δίνεται προτεραιότητα στην κίνηση του πεζού. Κάθετα σε αυτόν προτείνεται οδός ήπιας κυκλοφορίας (ελάχιστου απαιτούμενου πλάτους) μεταξύ των Ο.Τ. 234B και 235. Περαιτέρω, προτείνεται ο περιορισμός σύμφωνα με τις αναγκαίες διαστάσεις του τμήματος του Κ.Χ. που προορίζεται ως χώρος ελιγμών οχημάτων και εξόδου από υπόγειο χώρο στάθμευσης (27x30 μ. αντί για 52x48 μ.). Τέλος, προτείνεται η αξιοποίηση τού ενός σκέλους του θεσμοθετημένου πεζοδρόμου ως οδός ήπιας κυκλοφορίας, άξονας ο οποίος σε συνδυασμό με την παράλληλη σε αυτόν νέα οδό εξυπηρετούν την έξοδο των οχημάτων από υπάρχοντα χώρο στάθμευσης στην οδό Θέμιδος.

III. **Δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας:** Προτείνεται η λειτουργική μετατροπή του πεζοδρόμου σε δρόμο ήπιας κυκλοφορίας, σε δρόμο ήπιας κυκλοφορίας. Όπως προκύπτει από τον ορισμό αλλά και τη σχετική βιβλιογραφία, στις εν λόγω οδούς έχει προτεραιότητα ο πεζός, ενώ τα οχήματα κινούνται με πολύ χαμηλή ταχύτητα η οποία επιβάλλεται εμμέσως και από τα γεωμετρικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της οδού, ιδίως το μικρό πλάτος, συνεπώς οι πεζοί παραμένουν οι κύριοι χρήστες. Επιπρόσθετα, η σχεδιαστική αυτή πρόταση αποτελεί λύση με **μικρότερο αποτύπωμα οδοποιίας**, δεδομένου ότι πληρούνται μόνον οι αναγκαίες διαστάσεις των οδών. Τέλος, ο εν λόγω σχεδιασμός εξυπηρετεί την έξοδο των οχημάτων προς την οδό Θέμιδος σε δύο σημεία, παρακάμπτοντας το τμήμα της οδού που δεν έχει διανοιχθεί και κρίνεται ως κυκλοφοριακά προβληματικό.

19. **ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ:** ▪ **Ροές φυτεύσεων** (έναντι σημειακών χώρων Κ.Π.) και ευμεγέθεις χώροι πρασίνου. ▪ **Αύξηση του κοινόχρηστου πρασίνου** στην περιοχή αναφοράς κατά περίπου 74 τ.μ.. ▪ **Ευνοείται η συνεχόμενη κίνηση του πεζού** πέριξ του ακινήτου της NOVAL PROPERTY και ευρύτερα στο εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο και παράλληλα τίθενται όρια στην κίνηση και δη την άτυπη στάθμευση των οχημάτων, χωρίς να θίγεται η υφιστάμενη κατάσταση. ▪ **Βελτίωση κατάστασης περιμετρικού οδικού δικτύου**, αναβαθμίζοντας σημαντικά την πρόσβαση στο ακίνητο της NOVAL PROPERTY αλλά και στα γύρω ακίνητα. Ειδικά η υλοποίηση της οδού Αργινίου ως μία οδός με κατάλληλο πλάτος και πεζοδρόμια, παύει να εξαρτάται από πολλαπλές κατεδαφίσεις κτιρίων και περιφράξεων των γύρω ιδιοκτησιών και, καθώς σχεδιάζεται σε βάρος του ακινήτου της NOVAL PROPERTY κρίνεται ως **ασφαφέστερα εφαρμόσιμη**.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**20. ΣΥΝΟΔΑ ΕΡΓΑ\*:** ▪ Κατασκευή με σύγχρονες προδιαγραφές της οδού Αग्रινίου (διάνοιξη, διαπλάτυνση, ανάπλαση της οδού) ▪ Δημιουργία σηματοδοτούμενου κόμβου και διαχωριστικής νησίδας επί της οδού Πειραιώς. Ο προτεινόμενος σηματοδοτούμενος κόμβος στην οδό Πειραιώς διασφαλίζει την ασφαλή κίνηση των οχημάτων κατά τη στροφή στην οδό Αग्रινίου και την αποφυγή περιπορειών, συντελώντας εντέλει έμμεσα σε αποσυμφόρηση του δικτύου, ενώ η νησίδα ευνοεί την ασφαλέστερη κίνηση των πεζών. (\*Εργα τα οποία κρίνονται αναγκαία για την υποστήριξη και ορθή λειτουργία της εν λόγω επένδυσης και ιδίως για την μείωση των απαιτούμενων, βάσει των σημερινών δεδομένων κυκλοφορίας, διαδρομών και περιπορειών για την πρόσβαση στο ακίνητο.) [βλ. §7.9]

**MASTERPLAN**

[βλ. §7.8]

**21. ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΜΗ ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ (MASTERPLAN):** Σύμφωνα με την πολεοδομική (μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), περιβαλλοντική (Σ.Μ.Π.Ε.) και κυκλοφοριακή θεώρηση (Μ.Κ.Ε.) του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής καθώς και τους επιμέρους περιορισμούς που τέθηκαν στο πλαίσιο αυτών, προτείνεται το ακόλουθο ενδεικτικό και μη δεσμευτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης που έχει εκπονηθεί από το αρχιτεκτονικό γραφείο Foster + Partners. Σύμφωνα με την αρχιτεκτονική πρόταση:

**I. ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ:** Οι νέοι κτιριακοί όγκοι χωροθετούνται με τρόπο ώστε να δημιουργούνται ευρείς υπαίθριοι χώροι και αίθρια (εσωτερικές πλατείες) μεταξύ αυτών και των διατηρητέων και διατηρούμενων κτιρίων.

**II. ΕΝΤΑΞΗ:** Οι νέοι γραμμικοί κτιριακοί όγκοι εντάσσονται αρμονικά στην κλίμακα του υφιστάμενου περιβάλλοντος και στο ιδιαίτερο βιομηχανικό αστικό τοπίο, εναρμονιζόμενοι με την κλίμακα των διατηρητέων κτιρίων εντός του ακινήτου.

**III. ΕΙΣΟΔΟΙ:** Η κύρια είσοδος για τους επισκέπτες προβλέπεται επί της οδού Πειραιώς, ενώ τα Ι.Χ. εισέρχονται στους υπόγειους και τον υπέργειο χώρο στάθμευσης από κατάλληλο αριθμό εισόδων επί της οδού Αग्रινίου.

**IV. ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ:** ▪ **Πολιτιστική δραστηριότητα:** Το νέο μουσείο καθώς και ο σύγχρονος χώρος ψηφιακής τέχνης (Digital Arts) χωροθετούνται εντός των διατηρητέων κτιρίων (KT7 και KT24) σε άμεση γειτνίαση με το Κέντρο Πολιτισμού του Ι.Μ.Ε.. Ο χαρακτήρας των δύο νέων εκθεσιακών χώρων που αντικαθιστούν τη πρότερη βιομηχανική/αποθηκευτική χρήση έχει συμβολική αξία για την περιοχή του Ελαιώνα ο οποίος από αμιγής βιομηχανική περιοχή μετασχηματίζεται συν τω χρόνω σε υποδοχέα καινοτομικής δραστηριότητας, έρευνας και τεχνολογίας. ▪ **Εμπορική Δραστηριότητα, Αναψυχή και Εστίαση:** Τα καταστήματα λιανικής πώλησης και οι χώροι εστίασης κατανέμονται κυρίως στο ισόγειο των νέων κτιριακών όγκων σε άμεση επαφή με την οδό Αग्रινίου αλλά και τις εσωτερικές πλατείες του συγκροτήματος. Στον πυρήνα του ακινήτου, εντός του διατηρητέου κτιρίου «KT-7», προτείνεται η λειτουργία ενός ανοιχτού πολυχώρου με θέμα τη διατροφή και τη γαστρονομία. ▪ **Επιχειρηματική Δραστηριότητα:** Οι γραφειακοί χώροι και τα καταστήματα αναπτύσσονται σε όλη την Έκταση, ιδίως κατά μήκος της οδού Αग्रινίου. ▪ **Κατοικία:** Το συγκρότημα κατοικιών ως χρήση πιο εσωστρεφής και για λόγους αποφυγής της όχλησης, χωροθετείται στο κεντρικό/ βορειοδυτικό τμήμα του ακινήτου. ▪ **Τουριστική Δραστηριότητα:** Το ξενοδοχειακό κατάλυμα προβλέπεται στην πρόσοψη επί της οδού Πειραιώς συνομιλώντας με τους πολιτιστικούς χώρους και χώρους εστίασης των διατηρητέων κτιρίων. ▪ **Λοιπές Δραστηριότητες:** το κτίριο στάθμευσης και οι

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ήπιες αθλητικές εγκαταστάσεις οι οποίες προβλέπονται εντός διατηρούμενου κελύφους, χωροθετούνται στη γωνία της οδού Αγρινίου με την προτεινόμενη οδό ήπιας κυκλοφορίας.

**22. ΒΙΩΣΙΜΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ (SUSTAINABILITY):** Βασική μεταβλητή του σχεδιασμού αποτελεί και η μέριμνα για έναν πρότυπο περιβαλλοντικό σχεδιασμό, μέσα από τη διερεύνηση τρόπων ορθής διαχείρισης των πόρων, των απορριμμάτων και ποικίλων περιβαλλοντικών υποδομών για τη διασφάλιση καλής περιβαλλοντικής συμπεριφοράς του έργου. Οι προτάσεις που αφορούν τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό και τη βιωσιμότητα της επιδιωκόμενης επένδυσης αποτελούν σημείο εξέτασης και εξειδίκευσης από τη Σ.Μ.Π.Ε. σε αυτό το στάδιο και έπειτα από τη Μ.Π.Ε., ωστόσο είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η βιωσιμότητα τίθεται ως μεταβλητή από το πρώτο στάδιο σχεδιασμού.

**ΟΡΑΜΑ – ΘΕΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ**

**23. ΟΡΑΜΑ ΓΙΑ ΕΝΑ ΝΕΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ («ART DISTRICT»):** Η επιδιωκόμενη επένδυση προωθεί την «ανασύσταση» και ενίσχυση του Πολιτιστικού Πόλου Ελαιώνα (βλ. παραπάνω), μέσω των νέων προτεινόμενων -συμπληρωματικών σε έναν πόλο με πολιτιστικό χαρακτήρα- λειτουργιών. Το ακίνητο σε πολεοδομικό, αρχιτεκτονικό αλλά και σε λειτουργικό επίπεδο αντιμετωπίζεται ως τμήμα ενός αναδυόμενου «Πολιτιστικού Τετραγώνου» μητροπολιτικής εμβέλειας («Art District») όπου θα συλλειτουργούν η Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών, το Κέντρο Πολιτισμού του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού, ο χώρος του Φεστιβάλ Αθηνών μαζί με τους δύο νέους μουσειακούς χώρους και το σύνολο των μητροπολιτικής αλλά και τοπικής εμβέλειας χρήσεων του επενδυτικού σχεδίου. Όραμα του φορέα επένδυσης αποτελεί η εξωστρέφεια του έργου και η εν τω συνόλω αναβάθμιση του δομημένου και αδόμητου περιβάλλοντος μεταξύ των οδών Αγρινίου, Πειραιώς, Πολυκράτους και Θέμιδος. [βλ. §1.3, §5.3.1, §7.8.3]

**24. ΑΜΕΣΕΣ - ΕΜΜΕΣΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ: | Κοινωνικο-Οικονομικές:** ▪ Αύξηση περιφερειακού Α.Ε.Π.. ▪ Προώθηση καινοτόμου επιχειρηματικότητας και απασχόλησης. ▪ Ενίσχυση του τουριστικού ρόλου της Αθήνας στον διεθνή χώρο ως ένα πολυλειτουργικό συγκρότημα που θα υλοποιηθεί από αρχιτεκτονικό γραφείο διεθνούς κύρους (Foster + Partners), προσελκύοντας επιπλέον ροές επισκεπτών - φαινόμενο γνωστό ως «ArchiTourism». | **Πολεοδομικές:** ▪ Ανάπλαση και περιβαλλοντική αναβάθμιση ενός «brownfield» του λεκανοπεδίου. ▪ Τόνωση του υποβαθμισμένου τμήματος του Ελαιώνα επί της οδού Πειραιώς. ▪ Εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου η οποία συνεπάγεται την ολοκλήρωση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου καθώς και την λειτουργική βελτίωση των οδικών αρτηριών πέριξ του ακινήτου. ▪ Συμβολή στην ανάδειξη του πολιτιστικού χαρακτήρα της οδού Πειραιώς μέσω της λειτουργίας δύο νέων καινοτόμων μουσειακών και εκθεσιακών χώρων και μέσω τόνωσης του «Πολιτιστικού Τετραγώνου». ▪ Συμβολή στην ανάδειξη του κτιριακού δυναμικού βιομηχανικής κληρονομιάς εντός του ακινήτου και την επανάχρηση/αποκατάσταση αυτών με σύγχρονους όρους.

**25. ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΤΙΚΕΣ ΩΦΕΛΕΙΕΣ:** ▪ Υλοποίηση χώρων κοινόχρηστου πρασίνου περιμετρικά του ακινήτου. ▪ Ανάπλαση διαδρομών που συνδέουν την οδό Πειραιώς με τα Μ.Σ.Τ. προωθώντας έμμεσα τη χρήση βιώσιμων τρόπων μετακίνησης και βελτιώνοντας την ποιότητα του αστικού χώρου και τις συνθήκες κυκλοφορίας των καθημερινών χρηστών. ▪ Έργα κοινωνικού χαρακτήρα σύμφωνα με τις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας, τα οποία θα αποτελέσουν αντικείμενο συζήτησης του επενδυτή με τις τοπικές αρχές. [βλ. §7.10]

# 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

## 1.1. Επενδυτικό Σχέδιο

Η προτεινόμενη χωρική ανάπτυξη αφορά σε Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Α.Ε.) ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (Εφεξής: «NOVAL PROPERTY»). Το παρόν επενδυτικό σχέδιο αναπτύσσεται σε συνολική έκταση 69.599,05 τ.μ. (Εφεξής: «Έκταση»), που βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς 252, στη Δημοτική Ενότητα (Δ.Ε.) Ταύρου, του Δήμου (Δ.) Μοσχάτου – Ταύρου, της Περιφερειακής Ενότητας (Π.Ε.) Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας (Π.) Αττικής και χωροθετείται σε εντός σχεδίου περιοχή στα Οικοδομικά Τετράγωνα (Ο.Τ.) 234, 234B, 235 και 235A του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου (Ε.Ρ.Σ.), που εγκρίθηκε με το προεδρικό διάταγμα (π.δ.) 20.09.1995 «*Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής)*» (Δ' 1049/30.11.1995) της πολεοδομικής ενότητας Ελαιώνα, χωρίς όμως να έχει κυρωθεί Πράξη Εφαρμογής.

Αναφορικά με τον βασικό χωρικό προορισμό της ως άνω ανάπτυξης, με το παρόν Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. τεκμηριώνεται η δημιουργία ενός Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου<sup>3</sup>. Ο εν λόγω χωρικός προορισμός είναι πλήρως συμβατός με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, αναδεικνύει τον πολιτιστικό/ιστορικό άξονα της οδού Πειραιώς και συμβάλλει στην ενίσχυση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα του Ελαιώνα. Πιο συγκεκριμένα, στον εν λόγω πόλο πρόκειται να αναπτυχθούν χρήσεις μουσείων και άλλων πολιτιστικών χρήσεων (π.χ. Digital Arts), χώρων συνάθροισης κοινού (π.χ. Art Social Club), καταστημάτων, εστίασης - αναψυχής (π.χ. Food Hall), γραφείων/ κέντρων έρευνας/ θερμοκοιτίδων επιχειρήσεων, επαγγελματικών εργαστηρίων, μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, κατοικιών και ξενοδοχείου οι οποίες είτε προβλέπονται από το 20.09.1995 π.δ. Ελαιώνα είτε προτείνονται προς εμπλουτισμό του ακινήτου σύμφωνα με το π.δ. 59/2018 συμβάλλοντας στην αστική αναζωογόνηση της περιοχής αλλά και την 24ωρη λειτουργία του ακινήτου. Παράλληλα, οι νέοι κτιριακοί όγκοι σε συνδυασμό με τα διατηρητέα βιομηχανικά κτίρια, τα οποία προστατεύονται, αποκαθίστανται και επαναχρησιμοποιούνται, χωροθετούνται με τέτοιο τρόπο ώστε να δημιουργούνται ανοικτές εσωτερικές πλατείες με διαφορετικό μέγεθος και χαρακτήρα ευνοώντας την εσωτερική κίνηση των πεζών. Ο συνολικός

<sup>3</sup> Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. Β του άρθ. 11 του ν. 3986/2011 (Α' 152/ 1.07.2011) οι γενικές κατηγορίες χρήσεων αυτής καθορίζονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και όχι εντός όπως είναι το ακίνητο του έργου. Συνεπώς, οι εν λόγω γενικές κατηγορίες δεν έχουν εφαρμογή στο παρόν επενδυτικό σχέδιο.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

προϋπολογισμός ανέρχεται σε ποσό ανώτερο των 117 εκατομμυρίων € και προβλέπεται να δημιουργηθούν 802 νέες θέσεις εργασίας.

**ΕΙΚΟΝΑ 1.1: Θέση του επενδυτικού σχεδίου – μεταξύ Αθήνας Πειραιά**



Πηγή: GIS – Ιδία επεξεργασία

## 1.2. Αίτημα Φορέα Επένδυσης & Απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε.

Η ΒΙΟΧΑΛΚΟ Α.Ε. και πλέον «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», με την με αρ. 4700/29.3.2019 αίτησή της προς την «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» καταθέτει επενδυτικό φάκελο για την «Ανάπτυξη Σύνθετου τουριστικού, πολιτιστικού, συνεδριακού, ιατρικού, εμπορικού & επιχειρηματικού πόλου επί της οδού Πειραιώς 252 στον Ελαιώνα Δ.Ε. Ταύρου, Αττικής» και αιτείται την ένταξη του εν λόγω επενδυτικού σχεδίου, ως Στρατηγικής Επένδυσης (Σ.Ε.), στις διατάξεις του ν. 3894/2010 (Β' 204/2.12.2010). Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 343/27.11.2019 Πρακτικό Συνεδριάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου (Δ.Σ.) της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.»<sup>4</sup>, το εν λόγω Δ.Σ. ενέκρινε τα ακόλουθα:

<sup>4</sup> Πρόκειται για την Enterprise Greece Invest & Trade

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- «1. Την υπαγωγή του συνόλου του επενδυτικού σχεδίου στις διατάξεις του ν. 3894/2010, όπως έχει τροποποιηθεί,
2. Την κατάρτιση για το σύνολο της ιδιοκτησίας επί του οποίου θα υλοποιηθεί το έργο Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην διάταξη του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 και την απόδοση των χρήσεων σε αυτό της γενικής κατηγορίας «Θεματικά πάρκα - Εμπορικά κέντρα - Αναψυχή», σύμφωνα με τα οριζόμενα στην διάταξη του άρθρου 11 του ν. 3986/2011<sup>5</sup>, όπως τροποποιήθηκε με την διάταξη του άρθρου 3 παρ. 4 του ν. 4092/2012, και της έγκρισης της ΣΜΠΕ του έργου στο επόμενο στάδιο της αδειοδοτικής διαδικασίας του ν. 3894/2010, όπως ισχύει.
3. Την εφαρμογή μέσου Σ.Δ. = 1,0 για το σύνολο της ιδιοκτησίας, της υφιστάμενης δόμησης των διατηρητέων συμπεριλαμβανομένης, υπό τον όρο της κατάρτισης των εκ του νόμου προβλεπόμενων σχετικών αιτιολογικών μελετών και των σχετικών εγκρίσεων των αρμόδιων υπηρεσιών.
4. Η εφαρμογή ανώτατου ποσοστού κάλυψης, 45% για το σύνολο της έκτασης, υπό τον όρο της κατάρτισης των εκ του νόμου προβλεπόμενων σχετικών αιτιολογικών μελετών και των σχετικών εγκρίσεων των αρμόδιων υπηρεσιών.
5. Να ισχύσουν, όσον αφορά το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος, τα δεκαεννέα μέτρα (19μ.) για το σύνολο της έκτασης και τα είκοσι επτά μέτρα (27μ.) για ένα μόνο κτίσμα, το οποίο θα δράσει ως τοπόσημο.
6. Να εγκριθεί η δυνατότητα δημιουργίας διόδου για τη είσοδο οχημάτων τροφοδοσίας και εκτάκτου ανάγκης μέσα από κοινόχρηστο πράσινο επί της οδού Πειραιώς (υπό τον όρο της έγκρισης σχετικής κυκλοφοριακής μελέτης).
7. Σε ότι αφορά το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής του έργου να εγκριθούν οι προτεινόμενες τροποποιήσεις υπό τον όρο της κατάρτισης των εκ του νόμου προβλεπόμενων σχετικών αιτιολογικών μελετών και των σχετικών εγκρίσεων των αρμόδιων υπηρεσιών.
8. Να εγκριθεί η δυνατότητα δημιουργίας υπόγειων χώρων στάθμευσης και κάτω από τους ακάλυπτους χώρους του συγκροτήματος της VIOHALCO S.A. και να υπάρχει η δυνατότητα ενοποίησης των υπόγειων χώρων στάθμευσης.»

Σε συνέχεια της υπ' αριθμ. 343/27.11.2019 Απόφασης για την παροχή θετικής εισήγησης προς την Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) για την υπαγωγή του επενδυτικού φακέλου στις διατάξεις του ν. 3894/2010 και ενόψει του γεγονότος ότι ο φορέας της επένδυσης ΒΙΟΧΑΛΚΟ Α.Ε. καταθέτει συμπληρωματικά έγγραφα με αρ. πρωτ. 4707/28.11.2019 και 4709/29.11.2019, αναφορικά με την σύσταση της εταιρείας «NOBAA ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», με το από

<sup>5</sup> Βλ. υποσημείωση 1.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

10.12.2019 Πρακτικό Συνεδριάσεως του Δ.Σ. της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» (υπ' αριθμ. 344/10.12.2019) εγκρίνεται η μεταβολή του φορέα της επένδυσης, ενώ κατά τα λοιπά διατηρείται σε πλήρη ισχύ η υπ' αριθμ. 343/27.11.2019 Απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Με την με αρ. 42/16.12.2019 (Β' 4669/19.12.2019) Απόφασή της, η Δ.Ε.Σ.Ε. ενέκρινε:

*« Την ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ, ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ, ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟΥ, ΙΑΤΡΙΚΟΥ, ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ, ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 252 ΣΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ, Δ.Δ. ΤΑΥΡΟΥ, ΑΤΤΙΚΗΣ» του επενδυτικού φορέα «NOBAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» στις διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων κατά την έννοια του ν. 3894/2010, όπως ισχύει, σύμφωνα με τις παραδοχές και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που αναφέρονται στην από 20.11.2019 γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο της 27.11.2019 (ΑΠΣ: 343) και στην από 10.12.2019 συμπληρωματική εισήγηση της ίδιας ως άνω εταιρείας, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο της 10.12.2019 (ΑΠΣ: 344).».*

Κατά την ωρίμανση των μελετών για την οριστικοποίηση της πρότασης για την επιδιωκόμενη επένδυση και όπως ορίζει η παρ. 2 του άρθ. 15 του ν. 4864/2021, σύμφωνα με την οποία «Σε κάθε περίπτωση μεταβολής του επενδυτικού σχεδίου ή του φορέα της επένδυσης και με την επιφύλαξη της παρ. 5 του άρθρου 29, για τα επενδυτικά σχέδια, τα οποία έχουν ενταχθεί μετά από απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε. στις στρατηγικές επενδύσεις, ο επενδυτής οφείλει να γνωστοποιήσει τη μεταβολή στη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία, εντός δέκα (10) ημερών από τη λήψη της γνωστοποίησης και μετά από γνώμη της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», ενημερώνει τον επενδυτή για το ουσιώδες ή μη της μεταβολής και ακολούθως για την αναγκαιότητα ή μη έκδοσης απόφασης της Δ.Ε.Σ.Ε. [...]», ο φορέας επένδυσης προέβη στη γνωστοποίηση των μεταβολών που αφορούν στο πολεοδομικό σκέλος του εγκριθέντος επενδυτικού σχεδίου του 2019, με το αίτημα να κριθούν ως μη ουσιώδεις, καθώς δεν αλλοιώνουν τη φύση της επένδυσης, ενώ ταυτόχρονα δεν επηρεάζουν τα κριτήρια του υποβληθέντος επιχειρηματικού πλάνου τόσο σε επίπεδο προϋπολογισμού όσο και αποδόσεων, βάσει των οποίων αρχικώς εγκρίθηκε.

Με το με α.π. 89024/16.09.2022 έγγραφο της Γενικής Δ/σης Στρατηγικών Επενδύσεων της Γ.Γ. Ιδιωτικών Επενδύσεων και Σ.Δ.Ι.Τ. του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (βλ. Παράρτημα Ι), κρίθηκε ότι οι τροποποιήσεις στο αρχικώς εγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο «θεωρούνται μη ουσιώδεις και συνεπώς δεν απαιτείται να εκδοθεί νέα απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 2 του ν. 4864/2021.».



### 1.3. Όραμα Επενδυτή

Το όραμα για την επιδιωκόμενη επένδυση εκκινεί από την επιθυμία της επενδυτικής ομάδας της NOVAL PROPERTY και δη του ιδρυτή της ΒΙΟΧΑΛΚΟ να καταθέσει πόρους προκειμένου να αναζωογονηθεί ο χώρος από τον οποίο η εταιρεία ξεκίνησε τη λειτουργία της (το «σπίτι» της ΒΙΟΧΑΛΚΟ), στο ακίνητο της οδού Πειραιώς 252 στην βιομηχανική περιοχή του Ελαιώνα.

Στην έκταση αυτή χωροθετούνται σήμερα τα κτίρια της ΒΙΟΧΑΛΚΟ, στέγαστρα και κάποιοι μη λειτουργικοί αδόμητοι χώροι. Πρόκειται στην ουσία για μία έκταση με σκληρές επιφάνειες, που περιβάλλεται -όπως και οι περισσότερες ιδιοκτησίες στην περιοχή- από ψηλούς μαντρότοιχους. Γύρω από το ακίνητο ούτε ο πεζός κινείται άνετα ούτε το Ι.Χ.. Εδώ και 27 χρόνια δεν έχει γίνει πράξη εφαρμογής και γενικά το Ρυμοτομικό δεν είναι εύκολα εφαρμόσιμο λόγω των υπεράριθμων κατεδαφίσεων που απαιτούνται. Ακόμα όμως και να υλοποιηθεί δεν λύνει τα προβλήματα, έχει ποιοτικές αδυναμίες, όπως η αμήχανη σχέση χώρων κίνησης πεζών και χώρων πρασίνου.

Το όραμα της εν λόγω επένδυσης διαφοροποιείται αισθητά από το μοντέλο των σύγχρονων μονολειτουργικών επενδύσεων με υψηλής έντασης εμπορικές και γραφειακές λειτουργίες, καθώς εστιάζει στη δημιουργία ενός Σύνθετου Πόλου μεταξύ Αθήνας-Πειραιά. Ένα πολυλειτουργικό σύνολο, με κατάλληλη μίξη χρήσεων τόσο μητροπολιτικής όσο και τοπικής εμβέλειας. Από μία περικόλειστη βιομηχανία, επιδιώκεται η δημιουργία ενός ανοιχτού συγκροτήματος, φιλικού για τους πεζούς, με ευρείες πλατείες και ευχάριστες διαδρομές κατά μήκος του ακινήτου, μήκος που προσεγγίζει την απόσταση Πλατείας Συντάγματος - Καπνικαρέα.

Εξίσου σημαντική όμως είναι και η κίνηση του πεζού έξω από τα όρια του ακινήτου, γι' αυτό άλλωστε αφενός επιδιώκεται η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και αφετέρου προγραμματίζεται μία σειρά έργων ως αντισταθμιστικά/ συνοδά στην περιοχή πέριξ του ακινήτου. Το προτεινόμενο Ρυμοτομικό Σχέδιο έχει δομηθεί με τρόπο ώστε η κίνηση του πεζού να ολοκληρώνεται περιμετρικά, να είναι ευχάριστη μέσα από ροές πρασίνου και καλοσχεδιασμένα πεζοδρόμια, ενώ ταυτόχρονα το πράσινο και οι διαδρομές σχεδιάζονται εις βάρος της ιδιοκτησίας η οποία ΥΠΕΡ-ΡΥΜΟΤΟΜΕΙΤΑΙ.

Παρότι οι βασικές προσόψεις του ακινήτου είναι οι οδοί Πειραιώς και Αγρινίου, ο σχεδιασμός του ρυμοτομικού δίνει έμφαση και στην βορειοδυτική, λιγότερο εξωστρεφή πλευρά του ακινήτου κι αυτό γιατί η πλευρά αυτή αποτελεί τον πυρήνα ενός εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου. Ένα Τετράγωνο μεταξύ Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος, Πολυκράτους με ποικίλες χρήσεις με προεξάρχουσα αυτή του πολιτισμού. Ένα τετράγωνο στο οποίο η επενδυτική ομάδα οραματίζεται ότι θα «συγκατοικούν» φοιτητές της Α.Σ.Κ.Τ., οι επισκέπτες του Ι.Μ.Ε., προσωρινοί και μόνιμοι κάτοικοι και επισκέπτες της επένδυσης

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

μαζί με τους εργαζόμενους των γύρω βιοτεχνιών. Όραμα του επενδυτή είναι η ανάπτυξη συνεργειών ενώ μακροπρόθεσμη φιλοδοξία είναι η δημιουργία ενός σημαντικού χώρου πρασίνου και πάρκου αναψυχής που θα λειτουργεί ως συνδετήριος υπαίθριος χώρος των ανωτέρω λειτουργιών.

Καθώς οι ιδέες για την πόλη παραμένουν μία ενεργή δεξαμενή σκέψεων πάνω στο χώρο, το επενδυτικό σχέδιο επιθυμεί να αναβιώσει εν μέρει ένα όραμα το οποίο γεννήθηκε το 1999. Τότε, ο Οργανισμός Αθήνας (ΟΡ.Σ.Α.) θεσμοθέτησε μέσω του παλιού Ρυθμιστικού (1985) τον Υπερτοπικό Πολιτιστικό Πόλο Ελαιώνα ακριβώς σε αυτή την περιοχή, προκειμένου να δώσει ώθηση στην αναζωογόνηση ολόκληρης της περιοχής.

Τέλος, ο επενδυτής επιδιώκει τη βιώσιμη επανάχρηση της βιομηχανικής κληρονομιάς, καθώς τα διατηρητέα εντός του ακινήτου θα αναβιώσουν μέσα από την υποδοχή πολιτιστικών και συνοδών χρήσεων επιδιώκοντας να συστήσει στο Μητροπολιτικό συγκρότημα νέες ή/και σύγχρονες λειτουργίες που συναντώνται σε διεθνείς μητροπόλεις – όπως, Μουσείο Τεχνολογίας και Νεωτερισμού, Food Hall καθώς και σύγχρονο εκθεσιακό χώρο Digital Arts.

### 1.4. Ταυτότητα Επενδυτικού φορέα



**NOVAL PROPERTY**

Ο Επενδυτικός Φορέας του έργου είναι η Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία με την επωνυμία «NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», η οποία συστάθηκε διά της υπ' αριθ. 6889/19.09.2019 πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη περί συγχώνευσης των ανωνύμων εταιρειών «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «Β.Ε.Τ. Α.Ε. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» με παράλληλες εισφορές σε είδος από συνδεδεμένες των συγχωνευόμενων εταιρειών εταιρείες, όπως η «Viohalco S.A.», «ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «Metalco Bulgaria EAD», «ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρεία», «Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» μετά και την από 30.11.2018 Απόφαση 6/832 (α.π. 4599/7.12.2018) του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας λειτουργίας ΑΕΕΑΠ.



## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Η NOVAL PROPERTY εδρεύει στον Δήμο Αθηναίων, έχει συνεχή λειτουργία πενήντα (50) ετών και το μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των 247.321.611,00 €, διαιρούμενο σε 247.321.611 κοινές ονομαστικές μετοχές.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της εταιρείας και τις μετοχές της NOVAL PROPERTY, προκύπτει ότι η VIOHALCO S.A., η οποία έχει αξιολογηθεί ενδελεχώς ως Φορέας της επένδυσης, αποτελεί μητρική εταιρεία και βασικό μέτοχο της εταιρείας NOVAL PROPERTY κατέχοντας μετοχές με ποσοστό 79,016% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου (έμμεση συμμετοχή 8,263%, ήτοι, συνολικά 87,279%), γεγονός που, σύμφωνα με το υπ' αριθ. 344/10.12.2019 Πρακτικό Συνεδριάσεως του Δ.Σ. της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», εγγυάται την καταλληλότητα και φερεγγυότητα της NOVAL PROPERTY ως προς την πλήρωση των κατά νόμο προϋποθέσεων, αλλά και την ύπαρξη των ουσιαστικών και τυπικών προαπαιτούμενων υλοποίησης της προτεινόμενης επένδυσης.

Ορισμένα, ενδεικτικά στοιχεία, που αφορούν τόσο στην οικονομικο-επιχειρηματική δυναμική του Επενδυτικού Φορέα, όσο και στον ρόλο αυτού στην βιώσιμη ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής της επένδυσης, είναι τα εξής:

**1<sup>ο</sup>)** Ο όμιλος ιδρύθηκε το 1937 και αποτελείται από 80 περίπου θυγατρικές εταιρείες. Η Viohalco S.A. (VIO), με έδρα στο Βέλγιο, είναι εταιρεία συμμετοχών (holding) σε κορυφαίες εταιρείες επεξεργασίας μετάλλων στην Ευρώπη, ενώ έχει αναπτύξει δίκτυο θυγατρικών σε Ελλάδα, Βουλγαρία, Ρουμανία, Ρωσία, FYROM, Τουρκία, Αυστραλία και Ηνωμένο Βασίλειο.

**2<sup>ο</sup>)** Ο σεβασμός προς το περιβάλλον αποτελεί προτεραιότητα για τις εταιρείες της BIOΧΑΛΚΟ, ενώ καταβάλλονται συνεχείς προσπάθειες για την βελτίωση των περιβαλλοντικών τους επιδόσεων, μέσω εφαρμογής προηγμένων συστημάτων και πολιτικών περιβαλλοντικής παρακολούθησης, διασφαλίζοντας τη συμμόρφωση με τα εθνικά και διεθνή σχετικά πρότυπα. Σε αυτό το πλαίσιο, ποσοστό 85%, περίπου, των εργοστασίων έχουν πιστοποιηθεί με βάση τα πρότυπα ISO: 14001 ή EMAS.

**3<sup>ο</sup>)** Βασική επιδίωξη του Ομίλου αποτελεί, επίσης, η δημιουργία μίας τέτοιας σχέσης με τις τοπικές κοινωνίες δραστηριοποίησής του, ούτως ώστε να καλλιεργείται διαρκώς η οικονομική ανάπτυξη του τόπου των επενδύσεων, με την δημιουργία θέσεων εργασίας και την υποστήριξη της επιχειρηματικότητας.

## 1.5. Αντικείμενο Μελέτης

Η παρούσα Μελέτη (Εφεξής: «παρούσα») αφορά σε μελέτη χωροθέτησης νέου Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου επί της οδού Πειραιώς 252 στον Ελαιώνα, Δ.Ε. Ταύρου, Αττικής, στο πλαίσιο Ειδικού Σχεδίου

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), όπως προβλέπεται στην από 16.12.2019 απόφαση Δ.Ε.Σ.Ε. (Β' 4669/19.12.2019).

Αντικείμενο της παρούσας αποτελεί η τεκμηρίωση του χωρικού προορισμού του ακινήτου, που συνιστά και την επενδυτική του ταυτότητα, μέσω της αξιολόγησης της υφιστάμενης κατάστασης και των τάσεων της ευρύτερης περιοχής, υπό το πρίσμα αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, χωροταξικών – πολεοδομικών κατευθύνσεων και ρυθμίσεων, καθώς και οικονομικών, πολιτιστικών και περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών.

Η παρούσα υποβάλλεται αρμοδίως στη Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων και Σ.Δ.Ι.Τ. του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (ΥΠ.ΑΝ.ΕΠ.), στα πλαίσια της διαδικασίας έκδοσης του προεδρικού διατάγματος (π.δ.) για το εν λόγω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..

## 1.6. Ομάδα Μελέτης

Η παρούσα Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. συντάχθηκε από την Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. – ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΙ-ΧΩΡΟΤΑΚΤΕΣ. Η σύνθεση της ομάδας εργασίας παρουσιάζεται στους Πίνακες 1.1 και 1.2. Στον Πίνακα 1.3. παρατίθενται τα στοιχεία των συμπραττόντων γραφείων και των συντακτών των λοιπών μελετών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.1: Στοιχεία αναδόχου σύνταξης Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

<b>Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ &amp; ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.</b> <b>ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΙ-ΧΩΡΟΤΑΚΤΕΣ</b> <b>ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b> gimisis.associates	
<b>ΕΔΡΑ:</b>	<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ:</b>
Ρήγα Νικολαΐδου 18 , 11145, Αθήνα	Λ. Αφιδναίου 26 , 19014, Αφίδνες Αττικής
Τηλ: 210 8316398 / Fax: 210 8320525	Τηλ: 22950 22247 / Fax: 22950 29011
email: <a href="mailto:info@pgimisis.gr">info@pgimisis.gr</a>	email: <a href="mailto:afidnai@pgimisis.gr">afidnai@pgimisis.gr</a>

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.2: Στοιχεία Ομάδας Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και τεχνικής Έκθεσης τροποποίησης Ρ.Σ.

α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	ΠΤΥΧΙΑ ΓΕΜ (Κατηγορία-Τάξη)
1.	Παναγιώτης Γκοιμίσης	Πολιτικός Μηχανικός	01Γ 02Γ
2.	Βασίλειος Π. Γκοιμίσης	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (MSc), Υπεύθυνος Έργου	01Α 02Β
3.	Χριστιανή (Χριστιάνα) Τζάμου	Αρχιτέκτων -Πολεοδόμος (Msc), Υπ. PhD Ε.Μ.Π.	-
4.	Δήμητρα – Ασημίνα Δέλλα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός	-
5.	Σοφία Κούκουρα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
6.	Μαρία Λατινοπούλου	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (MSc)	

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	ΠΤΥΧΙΑ ΓΕΜ (Κατηγορία-Τάξη)
7.	Αθανασία Θεοδωροπούλου	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
8.	Μεντίνα Καντίεβα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός	-
9.	Αλεξία Δούκα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός	-
10.	Αθανάσιος Σεντελής	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
11.	Αθανάσιος Κουρέτας	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
12.	Νεοκλής Μαντάς	Δρ. Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός	-
13.	Δανάη – Ιωάννα Μελιτά	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός	-
14.	Αυγή Τηλκερίδου	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
15.	Elouan Allee	Πολεοδόμος (Πρακτική Άσκηση)	-
16.	Αθανάσιος Πανάγος	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
17.	Δάφνη Δελφάκη	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
18.	Βασιλική Γαβρά	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (MSc)	-
<b>Χαρτογραφική Υποστήριξη – Σχεδιασμός:</b>			
19.	Δρ. Παναγιώτης Μανέτος (Εξωτερικός συνεργάτης)	Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός (PhD) – Ε.Δι.Π. Π.Θ. (Εξωτ. Συνεργάτης)	-
	Σοφία Κούκουρα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
	Αθανάσιος Σεντελής	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
	Χριστιάνα Τζάμου	Αρχιτέκτων -Πολεοδόμος (Msc), Υπ. PhD	-
	Μαρία Λατινοπούλου	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (MSc)	-
	Αθανάσιος Κουρέτας	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
	Αλεξία Δούκα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
<b>Σύμβουλος</b>			
20.	Δρ. Χάρης Κοκκώσης (Εξωτερικός συνεργάτης)	Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος (MSc-PhD), Ομ. Καθηγητής Π.Θ.	-

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.3: Στοιχεία Συντακτών Λοιπών Μελετών (Βασικών και υποστηρικτικών)

<b>ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ (Σ.Μ.Π.Ε.):</b>			
<b>LDK ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Α.Ε.</b>			
ΕΔΡΑ: Θηβαΐδος 21, 145 64, Κηφισιά, Αθήνα / Τηλ: 210 8196700 / Fax: 210 8196709			
email: main@ldk.gr / Ιστοσελίδα: www.ldk.gr			
α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	
1.	Κωστής Νικολόπουλος	Μηχανικός Περιβάλλοντος (MSc), Υπεύθυνος Έργου	
2.	Μήνα Παϊδούση	Χημικός Μηχανικός (MSc)	
3.	Εύη Λίτου	Χημικός Μηχανικός (MSc)	
4.	Ελένη Αβραμίδα	Μηχανικός Περιβάλλοντος (MSc)	
5.	Κρυσταλλία Ευαγγελάτου	Περιβαλλοντολόγος (MSc)	

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

6.	Διαμαντής Σαλιάρης	Βιολόγος (MSc)
7.	Έλενα Μυράντα Ιωαννάκη	Μηχανικός Περιβάλλοντος (MSc)
<b>ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ:</b>		
<b>DENCO ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ Ε.Π.Ε.</b>		
ΕΔΡΑ: Λ. Κηφισίας 16, 151 25, Μαρούσι, Αθήνα / Τηλ: 210 6800111 / Fax: 210 6837799 / email: info@denco-transport.gr / Ιστοσελίδα: www.denco-transport.gr		
α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ
8.	Ριζομυλιώτης Χρυσόστομος	Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος (MSc) – Υπεύθυνος μελέτης
9.	Βαλακώστας Χαράλαμπος	Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός
10.	Βιρβιδάκης Βασίλειος	Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος
11.	Λιάπη Θεοδώρα	Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός
12.	Καλλιώρα Βάγια	Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός – MSc Γεωπληροφορικής
13.	Λαλά Παναγιώτα	Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος
14.	Δρόσου Βαΐα	Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος
15.	Καλόμαλλου Κατερίνα	Τοπογράφος Μηχανικός
<b>ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ:</b>		
<b>(I) ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΝΑΠ. ΞΑΝΘΟΥΛΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ</b>		
ΕΔΡΑ: Αλωπεκής 50-52, 10676, Αθήνα / Τηλ: 210 3388520 / Fax: 210 3388523 / email: info@xanthoulis.gr		
α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ
1.	Δρ. Γεώργιος Ξανθούλης	Δικηγόρος (PhD)
2.	Μαρία Ξανθούλη	Δικηγόρος
3.	Καλλιόπη Βλάμη	Δικηγόρος (DEA)
<b>(II) ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΕΛΛΗΣ &amp; ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ</b>		
ΕΔΡΑ: Βαλαωρίτου 15, 10671, Αθήνα / Τηλ: 210 3600106 email: info@dellislaw.gr		
4.	Άγγελος Χασαπόπουλος	Δικηγόρος (DEA)
<b>(III) ΝΟΜΙΚΗ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ:</b>		
5.	Δρ. Γεωργία Γιαννακούρου	Δικηγόρος (DEA, PhD), Καθηγήτρια Ε.Κ.Π.Α.
<b>ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ:</b>		
<b>ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΜΜ. Γ. ΛΙΑΝΑΚΗΣ</b>		
ΕΔΡΑ: Καραγιάννη Λέλας 27, 11252, Αθήνα / Τηλ.: 2108646515 email: lian-ath@otenet.gr		
α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ
1.	Κωνσταντίνος Παππάς	Τοπογράφος Μηχανικός
<b>ΜΕΛΕΤΗ ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ:</b>		
<b>FOSTER + PARTNERS</b>		
ΕΔΡΑ: Riverside, 22 Hester Road London SW11 4AN / Τηλ.: +44 20 7738 0455 www.fosterandpartners.com		
α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ
1.	Darron Haylock	BA (Hons) DipArch ARB Architect, Partner

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

2.	Apostolos Despotidis	Dip.Arch ARB MArch AA Architect, Associate Partner
3.	Emma Clifford	Meng(Hons) CEng FCIBSE LEED AP CEnv MIEMA, Environmental Designer, Partner

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.4: Στοιχεία Εκπροσώπων Φορέα του Έργου

NOVAL PROPERTY ΕΔΡΑ: Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41, Μαρούσι, 15125 <a href="http://noval-property.com">noval-property.com</a>		
α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ / ΘΕΣΗ
1.	Ηρώ Χατζηγεωργίου	Επικεφαλής Στρατηγικών Επενδύσεων
2.	Ευγενία Μουρούσια	Investment & Asset Management Director

## 1.7. Θεσμικό πλαίσιο εκπόνησης της Μελέτης

Σύμφωνα με το ν. 4864/2021 που τροποποιεί το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις στρατηγικές επενδύσεις και συγκεκριμένα σύμφωνα με τις παρ. 1 και 3 του άρθ. 29 «Μεταβατικές διατάξεις» αυτού, για τα έργα με Δ.Ε.Σ.Ε. του ν. 3894/2010 ή του ν. 4608/2019, εφαρμόζονται τα άρθρα 15, 16, 17, 18 (πλην της παρ. 4 ή με την παρ. 4 για αυτά του ν. 4608/2019), 19, 20, 21 και 22 του ν. 4864/2021. Τα ανωτέρω δεν προκαλούν καμία αλλαγή στη διαδικασία έκδοσης του π.δ. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ούτε προβλήματα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης.

Ειδικότερα, βάσει των διατάξεων του άρθ. 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152/1.7.2011), όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθ. 24 του ν. 4864/2021 (Α' 237/2.12.2021), το περιεχόμενο της εν λόγω μελέτης, προσδιορίζεται ως εξής:

*«Μελέτη στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κλπ.) ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κλπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το δημόσιο ακίνητο περιοχή και τη συμβολή της στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη. Ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 3852/2010 οι οποίες τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν.»* (παρ. 2α).

Περαιτέρω, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθ. 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241/23.12.2016), όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από τον ν. 4819/2021, τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. αποτελούν για τις διατάξεις του παρόντος και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.). Συνεπώς, καθόσον



## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

οι ως άνω προδιαγραφές Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθ. 12, ν. 3986/2011 δεν περιλαμβάνουν ειδικότερες μεθοδολογικές κατευθύνσεις, για την σύνταξη της παρούσας έχουν ληφθεί υπ' όψιν, και οι «*Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)*» που εγκρίθηκαν με την με αρ. αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136 (Β' 510/09.02.2022) υπουργική απόφαση (υ.α.)<sup>1</sup>, καθώς και οι προϊσχύουσες όμοιες της με αριθμό 27022/6.6.2017 (Β' 1976/7.6.2017) υ.α..

Σημειώνεται ότι μαζί με την παρούσα μελέτη συνυποβάλλονται στη Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων και Σ.Δ.Ι.Τ. για την έγκριση του π.δ. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.), καθώς και ειδικότερες υποστηρικτικές μελέτες<sup>6</sup> -όπως εν προκειμένω η μελέτη Τροποποίησης του Ε.Ρ.Σ. και η Κυκλοφοριακή Θέωρηση. Η τροποποίηση του Ε.Ρ.Σ. γίνεται παράλληλα με την έγκριση του π.δ. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., βάσει των διατάξεων της παρ. 5α, του άρθ. 12, του ν. 3986/2011.

## 1.8. Συμπεράσματα κεφαλαίου

Η προτεινόμενη ανάπτυξη με χωρικό προορισμό ο οποίος συνίσταται στη δημιουργία Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου, αναπτύσσεται από τη «NOBAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», σε έκταση 69.599,05 τ.μ επί της οδού Πειραιώς 252 στον Ελαιώνα, Δ.Ε. Ταύρου, Αττικής. Η έκταση βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου (Ε.Ρ.Σ.), που εγκρίθηκε με π.δ. 20.09.1995 χωρίς, όμως, να έχει κυρωθεί Πράξη Εφαρμογής.

Η επένδυση εγκρίθηκε από τη Δ.Ε.Σ.Ε με την με αρ. 42/16.12.2019 (Β' 4669/19.12.2019) Απόφασή της μετά από την με αρ. 4700/29.3.2019 αίτησή της, καθώς και τις με αρ. πρωτ. 4707/28.11.2019 και 4709/29.11.2019 αιτήσεις συμπληρωματικών στοιχείων της «NOBAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Α.Ε.) ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», βάσει και της υπ' αρ. 343/27.11.2019 γνωμοδότησης της Enterprise Greece.

Ο προϋπολογισμός της επένδυσης ανέρχεται σε ποσό άνω των 117.000.000 € και αναμένεται να δημιουργήσει 802 νέες θέσεις εργασίας.

<sup>6</sup> Δεν απαιτείται η εκπόνηση μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας, καθώς το υπό μελέτη ακίνητο αφορά σε εντός σχεδίου περιοχή και συνεπώς αυτή ελέγχεται κατά την εκπόνηση των Γ.Π.Σ.

## 2. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΖΩΝΗΣ ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΗΣ ΕΜΒΕΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

### 2.1. Σύντομη ιστορική αναδρομή

Σημαντικό εναρκτήριο βήμα για μία πολεοδομική μελέτη αποτελεί η κατανόηση της ιστορίας του τόπου και εν προκειμένω του παλιόμψηστου της συγκεκριμένης περιοχής της πρωτεύουσας. Στόχο της παρούσας ενότητας αποτελεί η ανάδειξη των στοιχείων αυτών προκειμένου να ληφθούν υπ' όψιν κατά τον σχεδιασμό της επιδιωκόμενης επένδυσης. Για λόγους μεθοδολογικούς, εντοπίζονται οι εξής «περιοχές» ιδιαίτερου ιστορικού ενδιαφέροντος: η ιδιαίτερη περιοχή του Ελαιώνα που φέρει τον αέρα της Αρχαίας Αθήνας, ο ιστορικός οδικός άξονας της Πειραιώς με τα ίχνη της νεότερης ιστορίας της Μοντέρνας Ελλάδας και οι προσφυγικοί συνοικισμοί του Ταύρου και του Αγίου Ιωάννη Ρέντη.

#### 2.1.1. Ελαιώνας

Η περιοχή του Ελαιώνα είναι γνωστή από την αρχαιότητα με το ίδιο τοπωνύμιο και δεν συνιστά διοικητικό, αλλά πολεοδομικό όριο. Εμπίπτει στα όρια των Καποδιστριακών δήμων Αθηναίων, Αιγάλεω, Περιστερίου, Ταύρου και Αγ. Ιωάννη Ρέντη, καταλαμβάνοντας κεντρική θέση στον οικιστικό ιστό της Αθήνας (βλ. Εικόνα 1.1). Η φυσιογνωμία της περιοχής του Ελαιώνα έχει επηρεαστεί από την μακρόχρονη βιομηχανική της ιστορία με αποτέλεσμα να παραμένει «Ελαιώνας» μόνο κατ' όνομα. Ξεκινώντας από μία αγροτική γη, με ελαιώνες και στη συνέχεια λαχανόκηπους, μετασχηματίστηκε σε βιομηχανική περιοχή, καταλήγοντας σήμερα να φιλοξενεί χρήσεις του τριτογενούς τομέα, χωρίς να λείπουν βέβαια όλα εκείνα τα στοιχεία που προδίδουν το παρελθόν του τρόπου ανάπτυξης της (ίχνη του αρχαίου αθηναϊκού Ελαιώνα στα πρώην Τ.Ε.Ι. Αιγάλεω, βυζαντινά και νεότερα μνημεία εκατέρωθεν του άξονα Αγίας Άννης, κελύφη πρώην βιοτεχνικών και βιομηχανικών κτιρίων, όπως οι εγκαταστάσεις της Αγγλοελληνικής Εριουργείας, το παλιό βυρσοδεψείο στη Σαλαμινιάς και Π. Ράλλη και τα παλιά κτίρια της Ναυτικής Βάσης του Βοτανικού) (Μελιτά, 2017· Τσάδαρη, 2019: 228), αλλά και εκείνες οι χρήσεις που υπογραμμίζουν την πολυσυλλεκτικότητα και την πολυπολιτισμικότητα της περιοχής (καταυλισμοί Ρομά, Χώροι Φιλοξενίας Προσφύγων) (Μελιτά, 2017· Τσάδαρη, 2019: 228).

Η περιοχή του Ελαιώνα συμπίπτει με τον Ιερό Ελαιώνα των αρχαίων Αθηναίων, ο οποίος αποτελούσε «περιοχή αναψυχής και εξοχικών περιπάτων» και διατρέχονταν από την Ιερά Οδό (Ο.Ρ.Σ.Α., 1996). Κατά τα Βυζαντινά και τα Νεότερα Χρόνια, η περιοχή συνεχίζει να αποτελεί τοπικό επίκεντρο, αλλά τα ίχνη αυτής της εποχής είναι σχεδόν εξαφανισμένα

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

(μεμονωμένα βυζαντινά ίχνη εντοπίζονται δυτικά του άξονα της Αγίας Άννης). Ο μεγάλος μετασχηματισμός στη φυσιογνωμία του Ελαιώνα παρατηρείται από τον 18ο και 19ο αιώνα. Τότε, η αγροτική γη μετατρέπεται σε βιομηχανική, για να μπορεί σήμερα ο Ελαιώνας να θεωρείται η περιοχή της πρωτεύουσας με τη μακροβιότερη βιομηχανική ιστορία: *«Από τα ελαιοτριβεία και τα κεραμοποιεία (κοντά στην Ιερά Οδό) του 18ου και του 19ου αιώνα, τα προπολεμικά σαπωνοποιεία και χαρτοποιεία, μέχρι τις πρόσφατες «πιάτσες» των βυρσοδεψιών κατά μήκος της οδού Ορφέως, των δεκαετιών του '50 και του '60 και έως τα σύγχρονα συγκροτήματα πολυεπιχειρήσεων»* (Ο.Ρ.Σ.Α., 1996), η πλούσια βιομηχανική ιστορία του Ελαιώνα ξεδιπλώνεται.

Πιο αναλυτικά, περίπου μέχρι τον 18<sup>ο</sup> αιώνα, λόγω των υπόγειων υδάτων και του ποταμού Κηφισού, η περιοχή διατήρησε τον αγροτικό της χαρακτήρα, με την εγκατάσταση μικρών βιοτεχνιών αγροτικών δραστηριοτήτων (όπως ελαιοτριβεία, σαπωνοποιεία). Στις αρχές του 19<sup>ου</sup> αιώνα, αρχίζει να μετατρέπεται σταδιακά σε λαχανόκηπο, κυρίως για την κάλυψη των αναγκών σίτισης του ραγδαία αυξανόμενου πληθυσμού λόγω της εγκατάστασης Μικρασιατών προσφύγων το 1922, χρήση που διατηρείται μέχρι και το μεσοπόλεμο (Κονταράτου, 2008). Παράλληλα, λόγω της πλεονεκτικής του γεωγραφικής θέσης για την εγκατάσταση βιομηχανιών – βιοτεχνιών (π.χ. κατασκευή μεγάλων έργων υποδομής ήδη από το 1834 με την οδό Πειραιώς κ.ά.), του φυσικού του πλούτου (π.χ. υπόγεια νερά, καταλληλότητα εδάφους για αργιλοληψίες) αλλά και τα νέα εργατικά χέρια των προσφύγων, η περιοχή μετατρέπεται σε βιομηχανικό – βιοτεχνικό κέντρο της πρωτεύουσας (π.χ. κλωστοϋφαντουργίες, βυρσοδεψεία, κεραμοποιεία κ.ά.), **με τη δραστηριότητα αυτή να φτάνει στο απόγειό της κατά τις μεταπολεμικές δεκαετίες του '50 και '60** (Ε.Π. 2014-2019).

Ωστόσο, η αποβιομηχάνιση που ακολούθησε από το 1980 και μετά, οδήγησε αρχικά στον μαρασμό και την υποβάθμιση της περιοχής (Παγώνης, 2006: 79): *«Από τα μέσα του 80 και έπειτα, η παραγωγική βάση του Ελαιώνα που αποτέλεσε για μισό αιώνα έδρα σημαντικών επιχειρήσεων και χώρο εργασίας χιλιάδων ανθρώπων, σταδιακά φθίνει. Οι βιομηχανίες φεύγουν αφήνοντας πίσω τους μολυσμένη γη και ερειπωμένες εγκαταστάσεις ή μεταφέρουν τις παραγωγικές τους λειτουργίες εκτός χώρας διατηρώντας τις εγκαταστάσεις τους στον Ελαιώνα ως κέντρα αποθήκευσης και χονδρεμπορίου. Την αίσθηση του «μη φιλικού προς τον χρήστη» περιβάλλοντος εντείνουν τα πρακτορεία εμπορευματικών μεταφορών, που εκμεταλλεύονται την ύπαρξη φτηνής αδόμητης γης, τα συνεργεία και τα depot των κοινωφελών οργανισμών. Σε θύλακες αυτού του αχανούς τοπίου συνεχίζουν να ζουν μερικές χιλιάδες μόνιμοι κάτοικοι σε υποβαθμισμένες συνθήκες».*

Από τη δεκαετία του '90 και κυρίως κατά την Ολυμπιακή και τη Μετα-Ολυμπιακή φάση της Αθήνας, η φυσιογνωμία της περιοχής αλλάζει και τριτογενοποιείται (Ατλας του Ελαιώνα Αττικής, 2012:37· Παγώνης, 2006: 80). Ως κύριοι καταλύτες αυτής της νέας

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

μεταμόρφωσης λειτούργησαν: η επέκταση του Μετρό, η τάση μετακίνησης δραστηριοτήτων πολιτισμού και αναψυχής προς τα Δυτικά, η στροφή προς ένα νέο πρότυπο καταναλωτικά προσανατολισμένης αστικής ανάπτυξης (Παγώνης, 2006: 80).

Η αίσθηση ότι η περιοχή του Ελαιώνα «*συνδέει τις αναβαθμισμένες ανατολικές συνοικίες με τις υποβαθμισμένες δυτικές συνοικίες της πρωτεύουσας (...) και συγχρόνως διαθέτει ελεύθερη γη που θα μπορούσε με κατάλληλες ρυθμίσεις να ανακουφίσει την Αθήνα*» (Ο.Ρ.Σ.Α., 1996: 11) φαίνεται να διαπνέει τα όποια σχέδια ανάπτυξης μέχρι και σήμερα. Σημαντικές χρήσεις του τριτογενούς τομέα με υπερτοπική εμβέλεια συνεχίζουν να αναπτύσσονται στην περιοχή. Μεγάλες αλυσίδες πολυεθνικών καταστημάτων (ενδεικτικά: IKEA, Leroy Merlin), εμπορικά κέντρα (River West), αλλά και πάρκα αναψυχής (Allou Fan Park, Village cinemas/Village shopping) αρχίζουν και χαρακτηρίζουν τη φυσιογνωμία της περιοχής.

Σε μία συνολική θεώρηση, η μετατροπή αυτή του Ελαιώνα από αγροτική γη σε βιομηχανική, έγινε χωρίς πρόγραμμα και σχέδιο, οδηγώντας σε μία πραγματικότητα που επιβαρύνει το Π.Σ. Αθήνας μετατρέποντας τελικά τον Ελαιώνα σε ένα «αστικό κενό» (Παγώνης, 2006). Σήμερα, από πολεοδομικής άποψης, η περιοχή χαρακτηρίζεται από την άναρχη δόμηση, την ύπαρξη πολλών εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών κτιρίων (brownfields), ορισμένες εν ενεργεία ρυπογόνες επιχειρήσεις, κενές ή αναξιόποιητες εκτάσεις και περιβαλλοντική υποβάθμιση (Φύτα, 2008). Ωστόσο, έχουν υπάρξει διάφορα σενάρια για την αναβάθμιση και ανάπτυξή του με κύριες προτάσεις τη διάνοιξη οδών για την εγκατάσταση επιχειρήσεων και τη γενικότερη αποβιομηχανοποίηση της περιοχής. Υποστηρικτικές προς αυτή την τάση αναβάθμισης του ρόλου του Ελαιώνα στέκουν και οι κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας: «*(Ο Ελαιώνας) αποτελεί περιοχή στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της αναπτυξιακής δυναμικής και ανταγωνιστικότητας της Περιφέρειας και περιοχή διασύνδεσης των Κέντρων Αθήνας και Πειραιά. Επιδιώκεται η ανάδειξή του σε υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας και εν γένει λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας σε αναβαθμισμένο αστικό περιβάλλον.[...]*» (βλ. §3.1.3).

Ένα τέτοιο σενάριο αναβάθμισης αποτελεί και η «Διπλή Ανάπλαση», έργο που αναμένεται από το 2008 και αποτελεί κοινή πρωτοβουλία μεταξύ Δ. Αθηναίων και της ποδοσφαιρικής ομάδας του Παναθηναϊκού. Η εν λόγω ανάπλαση θα περιλαμβάνει την κατασκευή του νέου γηπέδου του Παναθηναϊκού στη θέση «Βοτανικός» και θα συνδυάζεται με εμπορικές χρήσεις. Κύριο αποτέλεσμα του έργου αναμένεται να είναι η ανάδειξη του Ελαιώνα σε πόλο αθλητικού και πολιτιστικού χαρακτήρα μητροπολιτικής εμβέλειας. Εντούτοις, σημείο ιδιαίτερης προσοχής -όπως τονίζει και ο Θ. Παγώνης (2006: 80)- θα πρέπει να αποτελέσει η διάχυση των ευεργετικών επιπτώσεων της ανάπτυξης και εκτός των ορίων της ιδιοκτησίας, στόχος ο οποίος διαπνέει άλλωστε και το όραμα της επιδιωκόμενης επένδυσης.



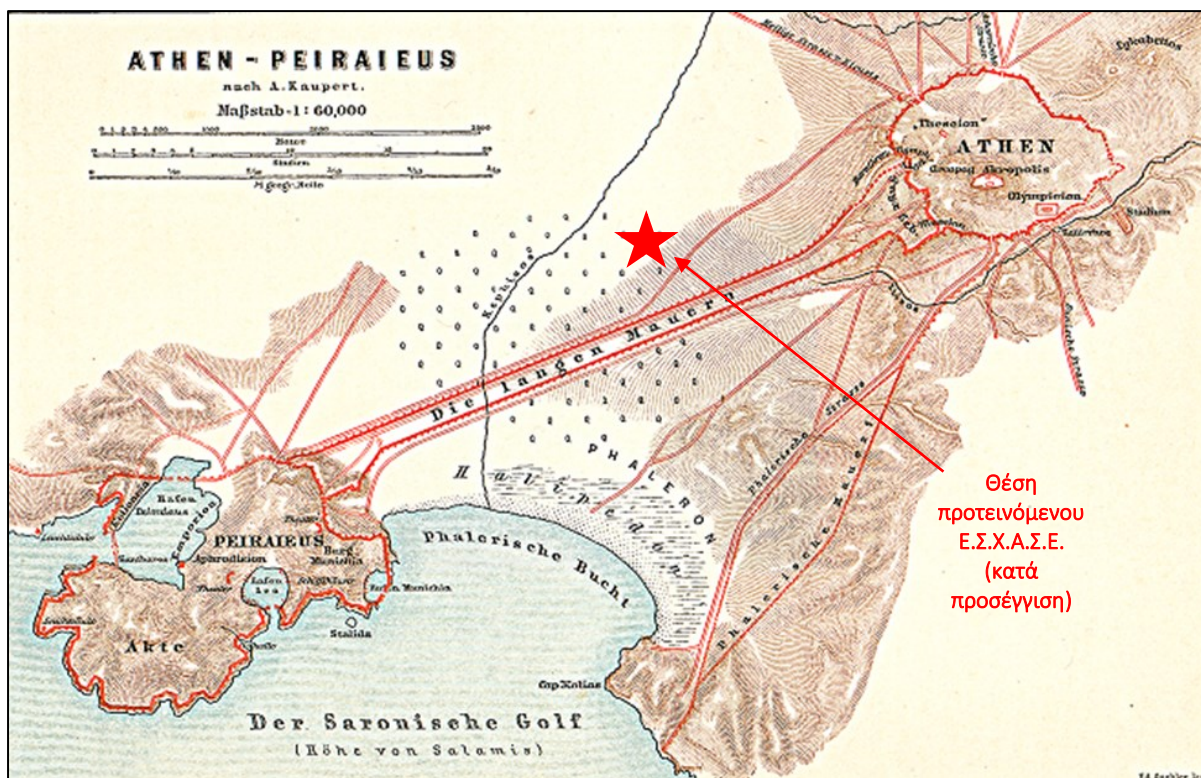
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

## 2.1.2. Οδός Πειραιώς

Η οδός Πειραιώς διανοίχθηκε σε απόσταση περίπου 1 χλμ. από τον Φαληρικό Όρμο κατά τα έτη 1834-1835, σε μια περιοχή που τότε ήταν ακόμη βαλτώδης. Από λειτουργικής άποψης, αποτελεί μια από τις δύο βασικές οδικές αρτηρίες που συνδέουν την Αθήνα -και συγκεκριμένα την Πλατεία Ομονοίας- με τον Πειραιά. Επιπρόσθετα, ταυτίζεται με την πορεία των ιστορικών Μακρών Τειχών που λειτουργούσαν ως σύνδεση της Αθήνας με τα δύο επίνειά της, το Φάληρο και τον Πειραιά, αποτελώντας παράλληλα τη βασική αιτία για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της πόλης, σύμφωνα με το Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου 2014-2019 (εφεξής Ε.Π. 2014-2019).

Μάλιστα, τα Μακρά Τείχη, όπως παρουσιάζονται στην παρακάτω Εικόνα 2.1 και καταγράφονται από τον χαρτογράφο Καupert, φαίνεται ότι βρίσκονται σε εγγύτητα με το υπό μελέτη ακίνητο χωρίς όμως να το περιλαμβάνουν.

ΕΙΚΟΝΑ 2.1: Τα «Μακρά Τείχη» που ένωναν Αθήνα και Πειραιά στο σχέδιο του Kaupert.



Πηγή: Χάρτης “Lange Mauern Athen-Peiraieus”, Johann August Kaupert, 1835

Ειδικότερα, σύμφωνα με την Εφορεία Αρχαιοτήτων Δυτικής Αττικής, Πειραιώς και Νήσων (Μάρκου, 2006):

«[Σήμερα] χονδρικά, το νότιο σκέλος των Μακρών Τειχών βρίσκεται κάτω από τις γραμμές του τρένου και το βόρειο κάτω από τη σύγχρονη οδό Πειραιώς και την οδό Κύπρου στο Μοσχάτο. Ξεκινούσαν από τις Αστικές Πύλες του Πειραιά και κατέληγαν το νότιο σκέλος στο



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

*λόφο του Αστεροσκοπείου και το βόρειο στο λόφο του Φιλοπάππου. Δημιουργούσαν έναν διάδρομο επικοινωνίας ανάμεσα στην Αθήνα και στον Πειραιά, που επέτρεπε την ασφαλή διακίνηση ανθρώπων και εμπορευμάτων σε περίοδο ειρήνης, αλλά κυρίως σε περίοδο πολέμου», σημείωναν οι αρχαιολόγοι μπροστά στο τμήμα των Μακρών Τειχών που σώζεται μέσα σε πυλωτή πολυκατοικίας, κοντά στον σταθμό του τρένου του ΗΣΑΠ στον Ταύρο.*

*Με ύψος που έφτανε τα 14,5 μ. (περίπου όσο μια τετραώροφη πολυκατοικία), μήκος τα 6 χλμ. και απόσταση μεταξύ των δύο σκελών τα 185 μ. περίπου, τα τείχη και ο ενδιάμεσος χώρος τους δεν χρησίμευαν μόνο ως δρόμος. Σπίτια, εργαστήρια και νεκροταφεία διαμόρφωναν μια διαφορετική από την αναμενόμενη όψη, ενώ δεν έλειπαν, όπως σε όλα τα οχυρωματικά έργα, οι Πύργοι που χτίζονταν προς την εξωτερική μεριά, όπως ο Πύργος του νοτίου σκέλους ο οποίος έχει αναδειχθεί δίπλα στις γραμμές του τρένου, μεταξύ των σταθμών της Καλλιθέας και του Μοσχάτου».*

Η αρχιτεκτονική - πολεοδομική μορφή της ευρύτερης περιοχής είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την ιστορική εξέλιξή της, η οποία εκτείνεται από τον 5ο αιώνα π.Χ. (οικοδόμηση Μακρών Τειχών) έως την ταχεία βιομηχανική και οικιστική ανάπτυξη του 19ου και 20ου αιώνα, και τελικά την αποβιομηχάνιση των τελευταίων δεκαετιών που την χαρακτηρίζει έως και σήμερα.

Ενδιαφέρουσα τροπή στον φιλόδοξο -και εφάμιλλο του ένδοξου αρχαίου παρελθόντος- κεντρικό ρόλο, που επεφύλασσαν για την οδό Πειραιώς, τόσο τα αρχικά σχέδια των πολεοδόμων Κλεάνθη και Σαούμπερτ, όσο και η πιο συντηρητική λύση του «βασιλικού συμβούλου» Λέο φον Κλέντζε, το 1834, αποτέλεσε η πραγματική ανάπτυξη της οδού Πειραιώς κατά τις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ο Ν. Μπελαβίλας (2002: 3-4) στο άρθρο του: «Τελικά, το μέλλον για την οδό Πειραιώς δεν ήταν χρυσαφένιο, αλλά γκριζο. Κανένα από τα διοικητικά και ανακτορικά κέντρα δεν κατασκευάστηκε. Από τα νότια της Ομόνοιας έως το λιμάνι, άρχισε να συγκεντρώνεται ό,τι ανεπιθύμητο, οχληρό και ρυπαρό. Εργοστάσια, βιοτεχνίες, αποθήκες και χονδρεμπόριο. Αργότερα βρήκαν θέση οι επίσης ανεπιθύμητοι, προσφυγικοί συνοικισμοί». Ωστόσο, η κεντρική του λειτουργία για τη σύνδεση του Λιμανιού του Πειραιά με την Πλατεία Ομονοίας διατηρήθηκε (Christoforaki et. al., 2020:263).

Έτσι, τα βιομηχανικά κτίρια του άξονα της οδού Πειραιώς που ανεγέρθηκαν σταδιακά από την δεκαετία '20 κατά την άνθιση του κλάδου, φέρουν σήμερα τα ίχνη όλων των επιμέρους χρονικών φάσεων, που προέρχονται κυρίως από αλλαγές σε χρήση, προσθήκες και επεκτάσεις<sup>7</sup>. Ειδικότερα, ο Δεύτερος Παγκόσμιος Πόλεμος βρίσκει κατά μήκος της οδού Πειραιώς να λειτουργούν «εκτός άλλων 9 ατμόμυλοι, 8 κλωστοϋφαντουργίες, εριουργίες και

<sup>7</sup> Βλ. Αιτιολογική έκθεση του Φ.Ε.Κ. Δ'267/7.4.1997 περί «Χαρακτηρισμού ως διατηρητέων ογδόντα οκτώ (88) κτιρίων και των κύριων όψεων δέκα (10) κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς εντός του ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου, Ταύρου και Πειραιώς (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης».

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

καναβουργία, 13 χημικές βιομηχανίες, 13 βυρσοδεψεία, 5 βιομηχανίες μετάλλου και 4 οικοδομικές και κατασκευαστικές βιομηχανίες.

*Στην ενδοχώρα, προς τη δυτική κυρίως πλευρά στον Ελαιώνα, αλλά και στα ανατολικά προς τον Ταύρο, την Καλλιθέα, το Μοσχάτο και το Νέο Φάληρο λειτουργούσαν δεκάδες άλλα εργοστάσια και ανάμεσα τους εκατοντάδες μικρά εργαστήρια, μάντρες, αποθήκες. Ήταν μία γραμμική στην αρχή βιομηχανική ζώνη, η οποία κατά τη διάρκεια της μεταπολεμικής περιόδου ενώθηκε μέσω του Ελαιώνα με την επόμενη στη σειρά, ζώνη του Κηφισού. Ανάμεσα τους και επί του μετώπου αναπτύχθηκαν δύο μικρής έκτασης οικιστικές περιοχές και οι δύο προσφυγικές. Η μία στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη και η άλλη στον Ταύρο.» (Βαταβάλη & Μπελαβίλας, 2007: 1).*

Με την αποβιομηχάνιση της Αττικής από τα μέσα της δεκαετίας του '80, το τοπίο και ο πολεοδομικός ιστός της ευρύτερης περιοχής της οδού Πειραιώς υποβαθμίστηκε, αφού η ύπαρξη πολλών εγκαταλελειμμένων ή κενών βιοτεχνικών και βιομηχανικών κτιρίων άφησαν μια εικόνα υποβάθμισης και ερήμωσης. Για την ανατροπή αυτής της εικόνας, προωθήθηκαν δράσεις ανάπλασης και ανάδειξης του αρχιτεκτονικού και ιστορικού χαρακτήρα της οδού Πειραιώς, μέσα από την ανάπτυξη νέων χρήσεων αναψυχής (Christoforaki et. al., 2020:264).

Οι Βαταβάλη και Μπελαβίλας (2007:7) παρατηρούν: *«Εύκολα διαπιστώνεται ότι από στις μεγάλες παρεμβάσεις τη σκυτάλη κράτησαν ο δημόσιος τομέας, η τοπική αυτοδιοίκηση και τα ιδιωτικά ή δημόσια κοινωφελή ιδρύματα. Η ιδιωτική πρωτοβουλία επένδυσε κυρίως σε χρήσης εστίασης γύρω από το Γκάζι και μαζικής νυχτερινής αναψυχής, ανατρέποντας ως ένα βαθμό τον χαρακτήρα της δρομολογημένης ανάπλασης. (...) Η κατάσταση αυτή έδωσε δυνατότητα σε δημόσιες ή ημιδημόσιες επενδύσεις διοίκησης (ΕΣΥΕ, Δημόσια Διοίκηση, ΣΔΟΕ) και πολιτισμού (Μπενάκη, Ταινιοθήκη, Φεστιβάλ Αθηνών, Κακογιάννης, Ελληνικός Κόσμος, Καλών Τεχνών κ.ά.) να εγκατασταθούν στην περιοχή, καθώς οι πολεοδομικές και αρχαιολογικές δεσμεύσεις αφενός κατέβασαν για κάποια περίοδο τις αξίες των οικοπέδων, αφετέρου αποθάρρυναν τις μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες και τις εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων από την ανάληψη επενδυτικών πρωτοβουλιών. Με την εγκατάσταση των πολιτιστικών χρήσεων οι αξίες άρχισαν να ανεβαίνουν, όμως την ίδια στιγμή το ιστορικό τοπίο και η βιομηχανική κληρονομιά είχε θωρακιστεί σε σημαντικό βαθμό.»*

Σήμερα, το γεγονός ότι διασώζονται πολλά τμήματα πρώην βιομηχανικών συγκροτημάτων, που παρουσιάζουν ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, **όπως συμβαίνει και με το ακίνητο της σχεδιαζόμενης επένδυσης**, δίνει τη δυνατότητα για παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας με στόχο την αστική αναγέννηση της περιοχής. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, η ανάπλαση των χώρων, η αποκατάσταση και η επανάχρηση κενών κτιρίων, η θεσμοθέτηση πολυθεματικών χρήσεων (πολιτισμός, αναψυχή, επιχειρηματικότητα) φιλοδοξούν να συνεισφέρουν τα μέγιστα στην προσπάθεια μετασχηματισμού και ανανέωσης του τοπίου της Πειραιώς,

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ακολουθώντας ανάλογες πρακτικές που έχουν εφαρμοστεί και σε πολλές άλλες αθηναϊκές περιπτώσεις.

### 2.1.3. Προσφυγικοί Συνοικισμοί: Ταύρος & Άγιος Ιωάννης Ρέντη

Ο ερχομός των προσφύγων από τα παράλια της Μικράς Ασίας αμέσως μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή και η αδήριτη ανάγκη για έκτακτη στέγαση ενός τεράστιου αριθμού ανθρώπων, οδήγησαν στην ταχύτατη χωροθέτηση προσφυγικών συνοικισμών κοντά στο προβληματικό βιομηχανικό τοπίο της οδού Πειραιώς. Τέτοιοι συνοικισμοί ήταν ο Ταύρος και ο Άγιος Ιωάννης Ρέντη, οι οποίοι αναπτύχθηκαν δίπλα στις συγκεντρώσεις μονάδων χημικής βιομηχανίας του Μεσοπολέμου και που αποτέλεσαν καθρέπτη «της ελληνικής Εποχής των Άκρων, των τεχνολογικών οραμάτων και της ρύπανσης, του ανθρώπινου μόχθου και της βιομηχανικής δημιουργίας, του επιχειρηματικού πλούτου και της προσφυγικής φτώχειας» (Μπελαβίλας, 2006:9).

Όπως επισημαίνει και η Τροβά (2006:28): «Μέχρι το 1920 η οδός Πειραιώς δεν έχει σημαντικές περιοχές κατοικίας, έξω από τα τότε όρια της Αθήνας και του Πειραιά. Στη ζώνη ανάμεσα στις δύο πόλεις, που έχει ήδη αποκτήσει βιομηχανικό χαρακτήρα, εντοπίζονται κατοικίες σε δυο μόνο σημεία, ένα κοντά στον Πειραιά και το άλλο στην Αθήνα: στα Καμίνια και στο Γκαζοχώρι αντίστοιχα. Εκεί κάτω από πολύ κακές συνθήκες, ανάμεσα σε εργοστάσια, έλη, ασβεστοκάμينا και κεραμοποιεία μένουν εργάτες. Κυριότερη αιτία η φθηνή στέγη και η μικρή απόσταση από τον τόπο εργασίας».

Ωστόσο, σημαντική ήταν η εισροή προσφυγικού πληθυσμού στην περιοχή, η οποία έθεσε τις βάσεις για την αλλαγή του τοπίου της Πειραιώς (Τροβά, 2006:28): «Ο ερχομός των προσφύγων της Μικρασιατικής Καταστροφής αλλάζει το αστικό τοπίο της Πειραιώς, καθώς δημιουργούνται οργανωμένοι προσφυγικοί οικισμοί κατά μήκος της οδού. Ένας μεγάλος αριθμός, πρόχειρων στην αρχή και μόνιμων στη συνέχεια οικισμών, κατασκευάζεται (...) στον Ταύρο, (...) στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη και στη ζώνη γύρω από τις σιδηροδρομικές γραμμές».

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι και μεταπολεμικά, αυτές οι δύο συνοικίες συνέχισαν να αποτελούν τόπους με διακριτά χαρακτηριστικά γνώρισμα. Από τη μια πλευρά, ο Ταύρος συνέχισε να αποτελεί περιοχή ανέγερσης κατοικιών (κυρίως εργατικών) για μεγάλο αριθμό ατόμων και μεταπολεμικά (Τροβά, 2006:29): «Η φθορά των ξύλινων κτισμάτων και οι κακές συνθήκες υγιεινής στα παραπήγματα, οδήγησε στη συνέχιση της οικοδομικής δραστηριότητας για πολλά χρόνια. Κατεδαφίστηκαν οι παλιοί οικίσκοι και αντικαταστάθηκαν με πολυκατοικίες. (...) Σήμερα, οι εργατικές πολυκατοικίες με σαφείς τις επιδράσεις του μοντέρνου κινήματος ξεχωρίζουν στην οδό Πειραιώς και διαμορφώνουν την ταυτότητα της περιοχής». Από την άλλη, ο Άγιος Ιωάννης Ρέντη κατάφερε να αντικαταστήσει τους χαμένους «λαχανόκηπους» του από τη ραγδαία μεταπολεμική βιομηχανική ανάπτυξη με τη λειτουργία της Κεντρικής Λαχαναγοράς.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

#### 2.1.4. Συμπεράσματα

Συμπερασματικά, τόσο ο Ελαιώνας όσο και η οδός Πειραιώς, σε ένα μεγάλο τμήμα της, έχουν κοινή ιστορία και χαρακτηρίζονται από ένα υποβαθμισμένο πρώην βιομηχανικό τοπίο που προσφέρεται για άμεση πολεοδομική επέμβαση. Στόχο θα πρέπει να αποτελέσει η εξυγίανση και η αναγέννησή του. Πιο συγκεκριμένα:

i. Η περιοχή του Ελαιώνα είναι στρατηγικής σημασίας για την Αττική και προορίζεται να αποτελέσει υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας και λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας. Για να μπορέσει να διαδραματίσει τον ρόλο του αποτελεσματικά θα πρέπει να αναβαθμιστεί το αστικό του περιβάλλον, το οποίο εκτός από την ποικιλομορφία και την πολυτροπικότητα, διακρίνεται και για την άναρχη δόμηση, την ύπαρξη πολλών εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών κελυφών και τη δραστηριοποίηση οχλουσών επιχειρήσεων. Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια η αποβιομηχάνιση της περιοχής έχει προσελκύσει την εγκατάσταση μεγάλων πολυεθνικών αλυσίδων καταστημάτων και επιχειρήσεων, με έναν νέο επιχειρηματικό αέρα να διαπνέει την περιοχή. Παράλληλα με αυτόν τον αέρα ανανέωσης, δεν μπορούμε να παραβλέψουμε και την σκιά της αρχαιότητας που πέφτει πάνω από την εν λόγω περιοχή και η οποία θα μπορούσε κάποιος να ισχυριστεί ότι στέκει σαν διαρκής υπενθύμιση ενός χαμένου αρχαίου και εύφορου τοπίου ελαιόδεντρων. Ως τέτοιο σημείο τομής του αρχαίου με τον σύγχρονο κόσμο, Οι εισροές που φέρνει στην ανάπτυξη ο Ελαιώνας σχετίζονται με χρήσεις ΕΛΕΥΘΕΡΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΧΩΡΟΥ και ΕΛΕΥΘΕΡΟΥ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΟΥ ΧΡΟΝΟΥ.

ii. Η ιστορική Οδός Πειραιώς φιλοξενεί κατά μήκος της πολλά τμήματα πρώην βιομηχανικών συγκροτημάτων, που παρουσιάζουν ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Μπορεί να παρομοιασθεί με μια γραμμική παράθεση εκθεμάτων της βιομηχανικής ανάπτυξης των αρχών του 20ου αιώνα, αλλά και της συνακόλουθης εκβιομηχάνισης. Ήδη από τις αρχές της Νέας Χιλιετίας και σύμφωνα με τις επιταγές μιας μεταβιομηχανικής ανάπτυξης βασισμένης στον πολιτισμό και την αναψυχή, ο άξονας της Πειραιώς έχει μετεξελιχθεί σε έναν άξονα προσέλκυσης μερικών εμβληματικών πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Άλλωστε, με την εγκατάσταση των πολιτιστικών χρήσεων οι αξίες άρχισαν να ανεβαίνουν, όμως την ίδια στιγμή το ιστορικό τοπίο και η βιομηχανική κληρονομιά είχε θωρακιστεί σε σημαντικό βαθμό. Οι εισροές που φέρνει στην ανάπτυξη σχετίζονται με χρήσεις ΑΝΑΨΥΧΗΣ και ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ.

iii. Τέλος, μερικές ενδιαφέρουσες εισροές στον σχεδιασμό μπορούν να φέρουν και τα ίχνη των Προσφυγικών Συνοικισμών στον Ταύρο και στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη. Είναι οικισμοί που δημιουργήθηκαν εκτάκτως κατά την εισροή προσφύγων από τα Μικρασιατικά παράλια και δέχθηκαν πιέσεις όχλησης, τόσο από τον νεοεισερχόμενο πληθυσμό, όσο και από τη ραγδαία εκβιομηχάνιση της εποχής εκείνης. Οι εισροές που

---

φέρνει στην ανάπτυξη σχετίζονται με χρήσεις που σχετίζονται με την ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΜΝΗΜΗ και την ΠΟΛΥΠΟΛΙΤΙΣΜΙΚΟΤΗΤΑ.

## 2.2. Ορισμός Ζώνης Υπερτοπικής Εμβέλειας (Ζ.Υ.Ε.)

Όπως προκύπτει ήδη από την ιστορική αναδρομή, το υπό εξέταση ακίνητο εντοπίζεται σε κομβικό σημείο εντός της Περιφέρειας Αττικής. Η συγκεκριμένη θέση αλλά και η ταυτότητα της επιδιωκόμενης επένδυσης ως «στρατηγική», της προσδίδουν **έναν υπερτοπικό, εξωστρεφή χαρακτήρα μητροπολιτικής εμβέλειας, με δυνατότητες προσέλκυσης χρηστών από όλες τις περιοχές του μητροπολιτικού πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας**. Ειδικότερα, το ακίνητο στο οποίο σχεδιάζεται η επιδιωκόμενη επένδυση:

- i. Χωροθετείται εντός της περιοχής του Ελαιώνα, η οποία βάσει στρατηγικών σχεδίων σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο, όπως αυτά θα αναλυθούν παρακάτω, ορίζεται ως περιοχή στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση και ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας της Περιφέρειας και ως περιοχή διασύνδεσης μεταξύ των αστικών κέντρων Αθήνας - Πειραιά. Ειδικότερα, η περιοχή του Ελαιώνα προωθείται με σκοπό να αποκτήσει ισχυρή αναπτυξιακή δυναμική μέσω ειδικών παρεμβάσεων μητροπολιτικού χαρακτήρα.
- ii. Βρίσκεται πλησίον της Λεωφόρου Κηφισού (Εθνική Οδός), που συνδέει το Βόρειο Τομέα των Αθηνών με τον Πειραιά, αποτελώντας κύριο οδικό άξονα σύνδεσης των επιμέρους Δήμων του λεκανοπεδίου. Η εν λόγω λεωφόρος αποτελεί τμήμα του οδικού άξονα ΠΑΘΕ, ο οποίος συνδέει το βόρειο τμήμα της χώρας με την Πελοπόννησο.
- iii. Χωροθετείται επί της λεωφόρου Πειραιώς, έναν ιστορικής σημασίας άξονα σύνδεσης των μητροπολιτικών συζυγών πόλων Αθήνας – Πειραιά, η δομή του οποίου συνδιαμόρφωσε με ποικίλους άλλους παράγοντες την πολεοδομική μορφή του χωρικού αστικού συνεχούς της Αττικής.
- iv. Λόγω της εγγύτητας με τους σταθμούς της σιδηροδρομικής γραμμής 1 του μετρό και του προαστιακού σιδηροδρόμου (TrainOSE), της άμεσης και έμμεσης, επομένως, σύνδεσης με όλο το αστικό και προαστιακό σιδηροδρομικό δίκτυο της πρωτεύουσας, καθίσταται προσβάσιμο τόσο από τους χρήστες της μητροπολιτικής Αθήνας όσο και τους χρήστες του περιαστικού χώρου της Περιφέρειας Αττικής.
- v. Γειτνιάζει με χρήσεις υπερτοπικής σημασίας, όπως το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού (Ι.Μ.Ε.), η Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών (Α.Σ.Κ.Τ.) και το Φεστιβάλ Αθηνών (Φ.Α.), χρήσεις οι οποίες δημιουργούν ροές από όλο το λεκανοπέδιο προς τη συγκεκριμένη περιοχή. Οι προτεινόμενες χρήσεις της επιδιωκόμενης επένδυσης



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

τονώνουν τον πολιτιστικό χαρακτήρα του πόλου αυτού, εμπλουτίζοντάς τον παράλληλα και με άλλες συμβατές με τον πολιτισμό χρήσεις. Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό, τελικά, δύναται να αναδυθεί ένα Τετράγωνο με ισχυρή ταυτότητα σε επίπεδο λεκανοπεδίου (βλ. παρακάτω §5.3.1).

vi. Συνεξεταζόμενο με τοπόσημα υπερτοπικού χαρακτήρα και πολιτιστικούς, εκπαιδευτικούς και εμπορικούς πόλους μητροπολιτικής εμβέλειας, διαπιστώνεται η **δυνατότητα ανάπτυξης συνεργειών** μεταξύ της επιδιωκόμενης επένδυσης και των πόλων αυτών.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω χαρακτηριστικά του ακινήτου και συνυπολογίζοντας την εξωστρέφεια στην οποία αποβλέπει η επιδιωκόμενη επένδυση, καθίσταται αντιληπτό ότι η επιρροή της εκτείνεται σε ολόκληρο το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας και του Πειραιά και εν γένει στο λεκανοπέδιο ή αλλιώς στο χωρικό αστικό συνεχές της πρωτεύουσας.

Κρίνεται, συνεπώς, αναγκαία η θεώρηση του ακινήτου σε μία **σχετικά μακροσκοπική (σε σχέση με το πολεοδομικό επίπεδο) κλίμακα θεώρησης**. Προτείνεται, τελικά, ο καθορισμός μιας Ζώνης Υπερτοπικής Εμβέλειας (Ζ.Υ.Ε.) της περιοχής, η οποία περιλαμβάνει τις Περιφερειακές Ενότητες (Π.Ε.) Βορείου, Δυτικού, Νότιου και Κεντρικού Τομέα Αθηνών καθώς και την Π.Ε. Πειραιά, όπως αυτή παρουσιάζεται στην παρακάτω Εικόνα 2.2. **Επισημαίνεται ότι η εν λόγω Ζώνη ταυτίζεται με την Χωρική Ενότητα Αθήνας – Πειραιά, όπως αυτή προσδιορίζεται στον άρθρο 8 του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής (βλ. §3.1.3).** Η Ζ.Υ.Ε. αξιοποιείται σε επίπεδο ανάλυσης των κοινωνικών, δημογραφικών, οικονομικών κ.ά. δεδομένων, στις ενότητες που ακολουθούν.

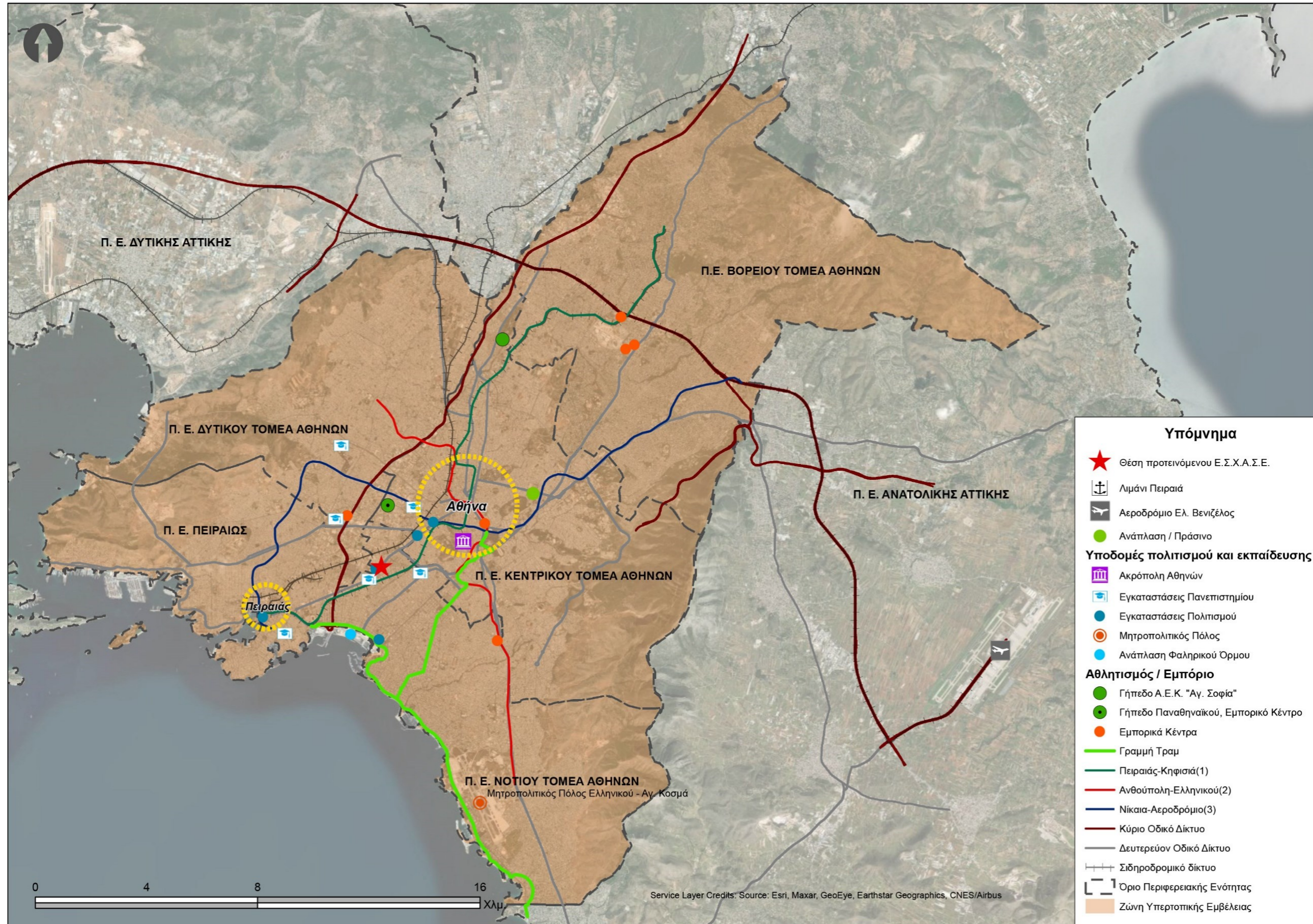
**Επόμενη σελίδα:**

**ΕΙΚΟΝΑ 2.2: Ζώνη Υπερτοπικής Εμβέλειας (Ζ.Υ.Ε.)**

Πηγή: *Ιδία επεξεργασία*



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.





## 2.3. Ορισμός Ευρύτερης Περιοχής Μελέτης (Ε.Π.Μ.)

Η περιοχή επέμβασης στην οποία εντάσσεται η σχεδιαζόμενη επένδυση αφορά σε ακίνητο ιδιοκτησίας της «NOBAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Α.Ε.) ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και εντοπίζεται στο Πολεοδομικό Συγκρότημα (Π.Σ.) Αθήνας και συγκεκριμένα σε περιοχή εντός Ε.Ρ.Σ. Ελαιώνα, που εγκρίθηκε με το π.δ. 20.9.1995, στα Ο.Τ. 234, 234Β, 235, 235Α, εφαπτόμενο με τον οδικό άξονα της Πειραιώς με ταχυδρομική διεύθυνση: Ταύρος Αττικής, Πειραιώς 252, Τ.Κ.: 17778. Διοικητικά, υπάγεται στη Δ.Ε. Ταύρου, του Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, της Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών, Π. Αττικής.

Σύμφωνα με το άρθρ. 12 του ν. 3986/2011 «[...] Ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 3852/2010 οι οποίες τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν».

Στην προκειμένη περίπτωση, η μεθοδολογία που εφαρμόζεται για τον καθορισμό των ορίων της ευρύτερης περιοχής μελέτης λαμβάνει υπ' όψιν τα εξής:

- i. Το ιδιαίτερο πολεοδομικό-ρυθμιστικό καθεστώς, λόγω του Ελαιώνα.
- ii. Την ιδιαίτερη γεωγραφική θέση από διοικητικής άποψης.
- iii. Το πρόσωπο του ακινήτου στην οδό Πειραιώς.
- iv. Τον υπερτοπικό χαρακτήρα της επένδυσης.

Πιο αναλυτικά, ενώ το ακίνητο διοικητικά υπάγεται στον Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, πολεοδομικά ρυθμίζεται από το διάταγμα της οδού Πειραιώς (Δ' 1063/2004 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα) το οποίο παραπέμπει στις διατάξεις του Ε.Ρ.Σ. Ελαιώνα. Συνεπώς για ουσιαστικούς λόγους ανάλυσης, το όριο της ευρύτερης περιοχής δεν μπορεί να ταυτιστεί με το όριο του Γ.Π.Σ. στο οποίο εμπίπτει το ακίνητο. Παράλληλα, η περιοχή επέμβασης εντοπίζεται γεωγραφικά μη κεντροβαρικά ως προς τη Δ.Ε. Ταύρου (τέως Δήμος) και τα (πολεοδομικά) όρια της περιοχής του Ελαιώνα, ενώ εφάπτεται και με την οδό Πειραιώς, έναν σημαντικό άξονα τόσο από άποψη λειτουργική όσο και πολεοδομική (βλ. §2.1.2).

Όλα τα ανωτέρω συνδυαστικά με τον υπερτοπικό χαρακτήρα της επένδυσης- δεδομένου ότι επιδιώκεται να αποτελέσει πρότυπη ανάπτυξη για την περιοχή του Ελαιώνα, από άποψη περιβαλλοντική, τεχνολογική και πολεοδομική-αρχιτεκτονική και καινοτομίας- προκύπτει η ανάγκη για μία εναλλακτική προσέγγιση του ζητήματος.

Τελικά, για λόγους ουσίας και πληρότητας της μελέτης, επιλέχθηκε η ευρύτερη περιοχή στην οποία εντάσσεται το ακίνητο να είναι ευρύτερη της προβλεπόμενης από τις προαναφερθείσες προδιαγραφές, συμπεριλαμβάνοντας τόσο τα όρια του Δ. Μοσχάτου-Ταύρου (ήτοι και τις δύο Δ.Ε.) όσο και τα όρια της Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη, εμπεριέχοντας έτσι και



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

περιοχής μεταξύ της πρωτεύουσας και του «επινείου» της καθώς και αναφορικά με τους οδικούς άξονες μητροπολιτικής εμβέλειας, το δίκτυο αστικών μεταφορών, την εγγύτητα προς σημαντικές θαλάσσιες πύλες της Αττικής.

Ειδικότερα, η εν λόγω περιοχή εντοπίζεται στο μέσο περίπου του αστικού συγκροτήματος Αθήνας-Πειραιά, απέχοντας μόλις 2 χλμ. από το κέντρο της Αθήνας και 3,5 από το λιμάνι του Πειραιά. Σύμφωνα με το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και την ιεράρχηση του οικιστικού δικτύου που διαμορφώνονται από το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ρ.Σ.Α.) – βλ. αναλυτικά §3.1.3 -, τα δύο αυτά αστικά κέντρα αποτελούν συζυγούς πόλους ανάπτυξης Μητροπολιτικής εμβέλειας και λειτουργούν ως δίπολο το οποίο αποτελεί ταυτόχρονα Μητροπολιτικό κέντρο του εθνικού χώρου, της Περιφέρειας Αττικής και κέντρο της Χ.Ε. Αθήνας- Πειραιά (Ρ.Σ.Α., άρθ.10).

Περαιτέρω, ο άξονας της οδού Πειραιώς επί του οποίου βρίσκεται το ακίνητο της επιδιωκόμενης επένδυσης και συνδέει τους συζυγείς αυτούς πόλους, χαρακτηρίζεται από το Ρ.Σ.Α. ως Αναπτυξιακός Άξονας μητροπολιτικής ακτινοβολίας, ενώ ταυτόχρονα είναι υψίστης σημασίας από λειτουργική σκοπιά για το λεκανοπέδιο.

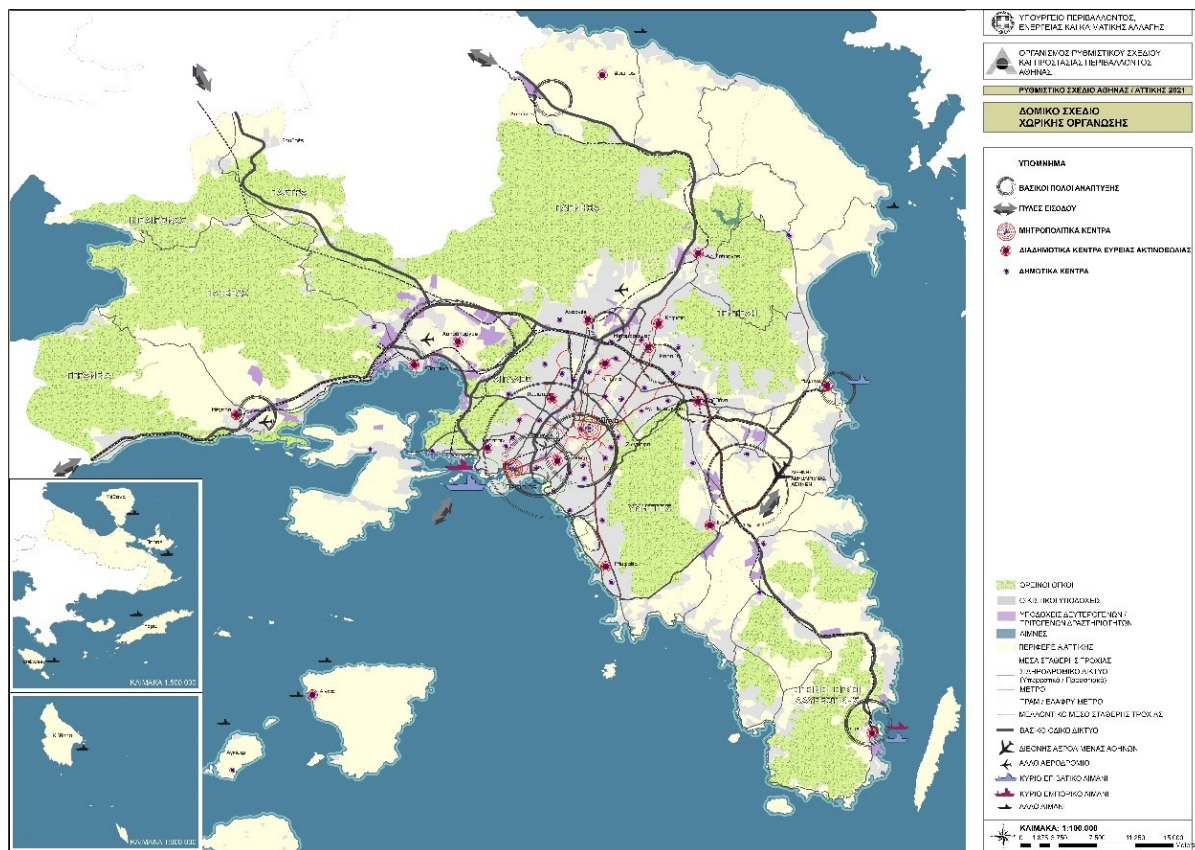
Την Ε.Π.Μ. επίσης διατρέχει ο Αναπτυξιακός Άξονας Βορρά – Νότου, άξονας διεθνούς και εθνικής εμβέλειας ο οποίος σύμφωνα με το Ρ.Σ.Α. (άρθ. 11), αποτελεί τον κύριο κορμό του παραγωγικού ιστού της Περιφέρειας. Ο εν λόγω άξονας επιτελεί σημαντικό λειτουργικό ρόλο στο λεκανοπέδιο λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι *«ξεκινά με δύο κλάδους από τα μεγάλα εμπορικά λιμάνια της Περιφέρειας, την Ελευσίνα και τον Εμπορικό Λιμένα Πειραιά/ Ικονίου, ακολουθεί την κατεύθυνση του οδικού άξονα ΠΑΘΕ, διασχίζει τις δυτικές περιοχές του Πολεοδομικού Συγκροτήματος [...] διασχίζει τις βόρειες και βορειοδυτικές περιοχές του Λεκανοπεδίου [...] και καταλήγει στη Βόρεια Πύλη της Περιφέρειας Αττικής [...]*» (Ρ.Σ.Α., άρθ.11, παρ.2, περ. 2.1., υποπερ.β) (βλ. Εικόνα 2.4).

Τέλος, άλλοι σημαντικοί άξονες που διασχίζουν την περιοχή και την καθιστούν εύκολα προσβάσιμη οδικώς σε επίπεδο πόλης, είναι η Λ. Αθηνών, η Ιερά Οδός, η Πέτρου Ράλλη κ.ά..



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.4: Οι πόλοι και οι άξονες ανάπτυξης του Π.Σ. Αθήνας-Πειραιά



Πηγή: Υλικό από (πρώην) ΟΡ.Σ.Α. συνοδεύον τον ν. 4277/2014 (Α' 156/1.08.2014)

Πέραν της κομβικής θέσης της περιοχής ως προς το οδικό δίκτυο, η Ε.Π.Μ. εξυπηρετείται επαρκώς και από το σιδηροδρομικό δίκτυο. Συγκεκριμένα, την περιοχή διασχίζουν οι γραμμές του προαστιακού και του ηλεκτρικού καθιστώντας την ελκυστική για την ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Το ρόλο αυτό ενισχύει και η γειτνίαση της περιοχής με τον Επιβατικό Λιμένα Πειραιά και τον Εμπορευματικό Λιμένα Ικονίου – Κερατσινίου που αποτελούν θαλάσσιες πύλες τόσο της Αττικής όσο και της χώρας. Επίσης, σε χωρική εγγύτητα βρίσκεται και ο αναπτυξιακός πόλος του Φαληρικού Όρμου ο οποίος διασφαλίζει τη λειτουργική διασύνδεση του παραλιακού μετώπου με τον κεντρικό άξονα του Π.Σ. και λειτουργεί συμπληρωματικά ως προς το δίπολο Αθήνας-Πειραιά.

Τέλος, σχετικά με το ρόλο των τριών επιμέρους Δ.Ε. που αποτελούν την Ε.Π.Μ., σημειώνονται τα εξής:

- i. Η Δ.Ε. Μοσχάτου αποτελείται από 25.441 κατοίκους (ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011) και η επιφάνεια της ανέρχεται στα 2,597 τ.χλμ. Το δυτικό όριο του Μοσχάτου είναι ο Κηφισός ενώ ανατολικά οριοθετείται από την τεχνητή κοίτη του Ιλισσού ποταμού. Το νότιο όριο του Μοσχάτου αποτελεί μέρος του Φαληρικού Όρμου. Το βόρειο τμήμα του Μοσχάτου,

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

το οποίο διασχίζεται από τις γραμμές του ηλεκτρικού και την οδό Πειραιώς, εμπεριέχει οικοδομικά τετράγωνα, στα οποία έχουν θεσμοθετηθεί χρήσεις ΒΙΠΑ και ΒΙΠΑ προς εξυγίανση και στην παρούσα φάση υπάρχουν ως επί το πλείστον βιοτεχνίες. Σημειώνεται τέλος, ότι το Μοσχάτο αποτελεί έδρα του Δ. Μοσχάτου Ταύρου.

ii. Η Δ.Ε. Ταύρου καταλαμβάνει 2,364 τ.χλμ. σε έκταση ενώ ο μόνιμος πληθυσμός ανέρχεται στους 14.972 κατοίκους (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011). Η περιοχή που σήμερα ορίζεται ως Δ.Ε. Ταύρου, ανήκε έως και το 1943 στον Δ. Αθηναίων και αποτελούταν κυρίως από αγροτικές καλλιέργειες. Οι χρήσεις γης που έχουν θεσμοθετηθεί για την Δ.Ε. Ταύρου είναι στο μεγαλύτερο τμήμα της η γενική κατοικία ενώ στο βόρειο δυτικό τμήμα της Δ.Ε. ορίζονται περιοχές με χρήση επιχειρησιακού κέντρου (διοίκηση, εμπόριο, κ.ά.). Η Δ.Ε. Ταύρου συνορεύει βόρεια με τα Πετράλωνα και γενικότερα με τον Δ. Αθηναίων ενώ δυτικά συνορεύει με την Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη. Εντός της Δ.Ε. Ταύρου εντοπίζεται ο σταθμός «Ταύρος» του προαστιακού σιδηροδρομικού σταθμού και προς τον νότιο ανατολικό σύνορο της Δ.Ε. βρίσκεται ο σταθμός «Ταύρος» του ηλεκτρικού σιδηρόδρομου, που ενώνει την Κηφισιά αλλά και το κέντρο της Αθήνας με τον Πειραιά. Επιπλέον, η οδός Πειραιώς η οποία συνδέει το αστικό κέντρο της Αθήνας με τον Πειραιά διασχίζει τόσο την Δ.Ε. Ταύρου όσο και την Δ.Ε. Μοσχάτου.

i. Η Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη, ανήκει διοικητικά στον Δ. Αγ. Ι. Ρέντη – Νίκαιας. Ο μόνιμος πληθυσμός ανέρχεται στους 16.050 κατοίκους (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011), ενώ καταλαμβάνει έκταση 4,602 τ.χλμ.. Στο δυτικό της τμήμα συνορεύει με τη Δ.Ε. Νίκαιας, από την οποία διαχωρίζεται μέσω της Λεωφόρου Θηβών, και στο βόρειο τμήμα της συνορεύει με το Δ. Αιγάλεω και διασχίζεται από τη Λεωφόρο Κηφισού. Εντός της Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη έχουν θεσμοθετηθεί ως επί το πλείστον περιοχές με χρήση επιχειρησιακού κέντρου και περιοχές κατοικίας. Επιπλέον, εντοπίζονται σε σημαντική έκταση και περιοχές με υπάρχουσα βιομηχανία – βιοτεχνία και από μετεγκατάσταση.

## 2.5. Διοικητική δομή

Με την έναρξη ισχύος της «Νέας Αρχιτεκτονικής της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», ν. 3852/2010 (Α' 87/07.06.2010), οι Καποδιστριακοί Δήμοι Μοσχάτου και Ταύρου καταργούνται και συγχωνεύονται ως Δ.Ε. στον ενιαίο Δ. Μοσχάτου-Ταύρου με έδρα το Μοσχάτο (άρθ. 1, παρ. 5.1, περ. 6.). Η τέως Νομαρχία Αθηνών μοιράζεται στις Π.Ε. του Κεντρικού, Βορείου, Νοτίου και Δυτικού Τομέα Αθηνών, με το ακίνητο να υπάγεται στην Π.Ε. Νοτίου Τομέα (άρθρο 3, παρ. 3, περ.θ). Τέλος, ο τέως Νομός Αττικής περιλαμβάνεται στην Π. Αττικής με έδρα την Αθήνα, η οποία υπάγεται στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής διατηρώντας την ίδια έδρα.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Υπενθυμίζεται ότι ως Ε.Π.Μ. έχουν οριστεί οι Δ.Ε. Μοσχάτου, Ταύρου και Αγ. Ιωάννη Ρέντη.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1: Διοικητική διαίρεση ολόκληρης της Ε.Π.Μ.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΣ» (ν. 2539/1997)			ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ» (ν. 3852/2010)			
Νομός Αττικής			Περιφέρεια Αττικής			
Νομαρχία Αθηνών		Νομαρχία Πειραιώς	Περιφερειακή Ενότητα Νοτίου Τομέα Αθηνών		Περιφερειακή Ενότητα Πειραιώς	
Δήμος Μοσχάτου	Δήμος Ταύρου	Δήμος Αγίου Ιωάννη Ρέντη	Δήμος Μοσχάτου-Ταύρου		Δήμος Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη	
			Δ.Ε. Μοσχάτου	Δ.Ε. Ταύρου	Δ.Ε. Νίκαιας*	Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη Ρέντη
<p>*Η εν λόγω Δ.Ε. δεν συμπεριλαμβάνεται στην Ε.Π.Μ. εντούτοις καταγράφεται για λόγους πληρότητας.  <b>Σημείωση 1η:</b> Δεν επέρχεται καμία αλλαγή στα όρια των Δήμων.  <b>Σημείωση 2η:</b> Διευκρινίζεται για λόγους πληρότητας ότι εντός της ευρύτερης περιοχής μελέτης εντάσσεται και ένα οικοδομικό τετράγωνο, το οποίο ανήκει διοικητικά στον Δ. Καλλιθέας, Π.Ε Νοτίου Τομέα Αθηνών, Π.Ε. Αττικής.</p>						

Πηγή: GEODATA.gov.gr, ίδια επεξεργασία

## 2.6. Δημογραφικά Χαρακτηριστικά

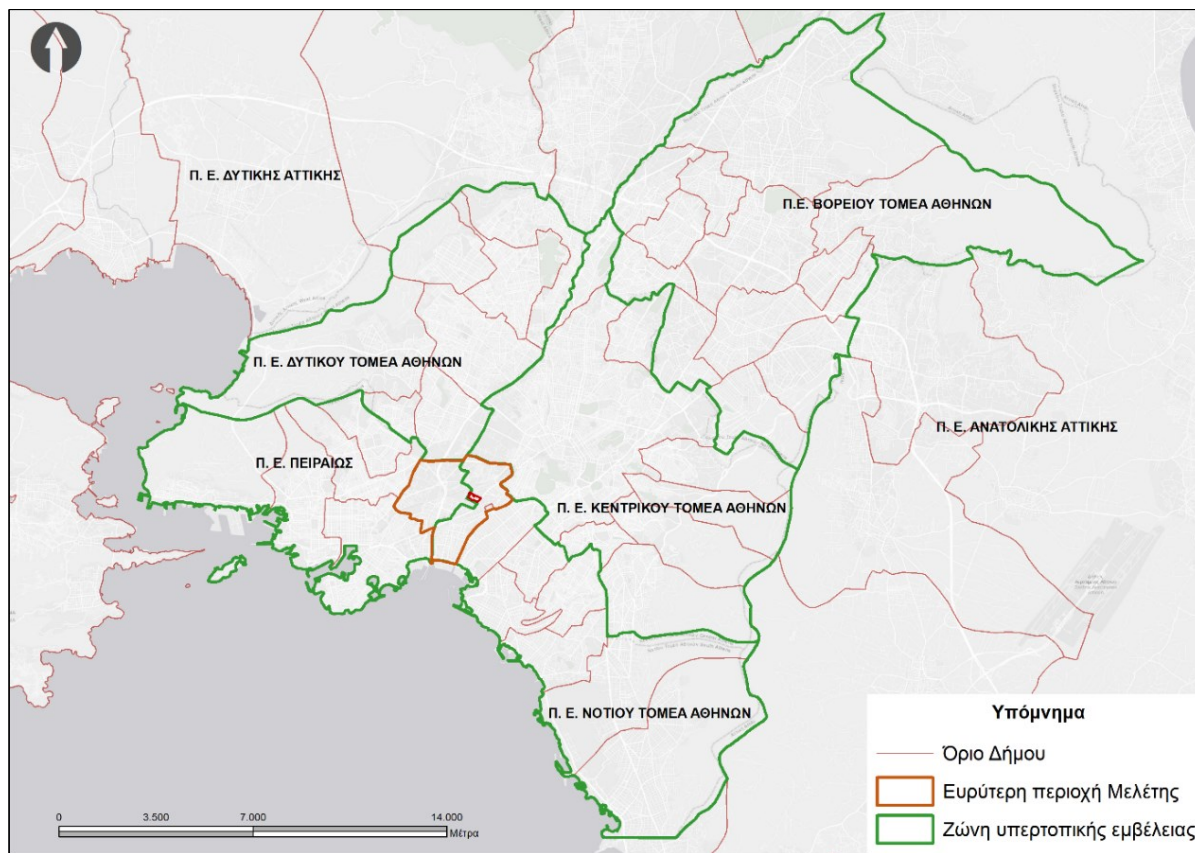
Στην παρούσα ενότητα αναλύονται τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της Ε.Π.Μ., η οποία, όπως έχει ήδη αναφερθεί, περιλαμβάνει το Δ. Μοσχάτου – Ταύρου (Δ.Ε. Μοσχάτου και Δ.Ε. Ταύρου), τη Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη και μικρό τμήμα του Δ. Καλλιθέας, το οποίο όμως δεν εξετάζεται στην παρούσα ενότητα. Το εν λόγω τμήμα, αφορά ένα οικοδομικό τετράγωνο που ανήκει διοικητικά στο Δ. Καλλιθέας, στο οποίο στεγάζονται κυρίως χρήσεις εκπαίδευσης και καταστήματα/γραφεία. Συνεπώς, κρίνεται ότι δεν θα επηρεάσει τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της Ε.Π.Μ..

Περαιτέρω, λόγω του υπερτοπικού χαρακτήρα της επένδυσης, εξετάζονται αδρομερώς και τα πληθυσμιακά χαρακτηριστικά των όμορων Δήμων και Δ.Ε., ήτοι των Δ. Αθηναίων, Δ. Καλλιθέας, Δ. Πειραιώς, Δ. Αιγάλεω, της Δ.Ε. Νίκαιας καθώς και του πολεοδομικού συγκροτήματος Αθήνας - Πειραιά ή αλλιώς του Λεκανοπεδίου, το οποίο αναφέρεται στο Ρ.Σ.Α. ως Χωρική Ενότητα (Χ.Ε.) Αθήνας – Πειραιά<sup>8</sup> και συνιστά, σύμφωνα με το τελευταίο, «κύρια περιοχή συγκέντρωσης πληθυσμού και δραστηριοτήτων και ιδιαίτερα μητροπολιτικών λειτουργιών, με συνεχή οικιστικό ιστό» (άρθ. 9, παρ. 1) και στην παρούσα μελέτη έχει καθοριστεί ως Ζ.Υ.Ε. (βλ. Εικόνα 2.5).

<sup>8</sup> Σημειώνεται ότι η Χ.Ε. Αθήνας – Πειραιά περιλαμβάνει διοικητικά τις Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Νοτίου Τομέα Αθηνών, Δυτικού Τομέα Αθηνών, Βορείου Τομέα Αθηνών και Πειραιώς της Π. Αττικής.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.5: Ζ.Υ.Ε., Ε.Π.Μ. και διοικητική διαίρεση περιοχής (Π.Ε. και Δ.)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

### 2.6.1. Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα, 2011

Η Π. Αττικής στην οποία υπάγεται διοικητικά η Ε.Π.Μ., είναι η μεγαλύτερη πληθυσμιακά Περιφέρεια της χώρας, με μόνιμο πληθυσμό<sup>9</sup> 3.828.434 κατοίκους, που αντιστοιχεί στο 35,4% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού της χώρας, σύμφωνα με την απογραφή του πληθυσμού της ΕΛ.ΣΤΑΤ. το 2011<sup>10</sup>.

Η Ζ.Υ.Ε. στην οποία αφορά η επιδιωκόμενη επένδυση λόγω του υπερτοπικού της χαρακτήρα, συγκεντρώνει το 80,73% του πληθυσμού της Π. Αττικής με μόνιμο πληθυσμό 3.090.508 κατοίκους για το 2011.

Από τη σύγκριση του μόνιμου πληθυσμού της Ε.Π.Μ., με τους όμορους Δήμους/ Δ.Ε. προκύπτει ότι η υπό εξέταση περιοχή έχει το λιγότερο μόνιμο πληθυσμό, με 56.463 κατοίκους που αντιστοιχούν στο 1,83% του μόνιμου πληθυσμού της Ζ.Υ.Ε.. Ο μεγαλύτερος

<sup>9</sup> Ως «Μόνιμος πληθυσμός» ορίζεται από την ΕΛ.ΣΤΑΤ.: *Ο αριθμός των ατόμων που έχουν τη συνήθη διαμονή τους σε κάθε περιφέρεια, νομό, δήμο/ κοινότητα, δημοτικό/κοινοτικό διαμέρισμα και αυτοτελή οικισμό.* (βλ. Έννοιες - Ορισμοί Απογραφής Πληθυσμού και Κατοικιών 2001, <http://www.statistics.gr/documents>)

<sup>10</sup> Σημειώνεται ότι κατά την περίοδο σύνταξης της παρούσης, δεν είχαν δημοσιευθεί στον επίσημο ιστότοπο της ΕΛ.ΣΤΑΤ. τα πλήρη αποτελέσματα της απογραφής του 2021-2022, πλην της έκθεσης με τα προσωρινά στοιχεία (ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2022), τα οποία παρουσιάζονται σε επόμενη ενότητα.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

πληθυσμιακά δήμος είναι ο Δ. Αθηναίων, ο οποίος συγκεντρώνει το 21,49% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού της Χ.Ε. Αθήνας – Πειραιά (Ζ.Υ.Ε) ποσοστό που αντιστοιχεί σε 664.046 κατοίκους, ακολουθούμενος από το Δ. Πειραιώς και το Δ. Καλλιθέας (βλ. Πίνακα 2.2).

Ως προς την πληθυσμιακή πυκνότητα, η Ε.Π.Μ. βρίσκεται και πάλι στην τελευταία θέση σε σύγκριση με τους όμορους Δήμους/ Δ.Ε., με 5.904,32 κατ./τ. χλμ., μέγεθος χαμηλότερο από το αντίστοιχο της Ζ.Υ.Ε. (7.517,53 κατ./τ.χλμ.). Ο Δήμος με την υψηλότερη πληθυσμιακή πυκνότητα είναι ο Δ. Καλλιθέας, ακολουθούμενος από το Δ. Αθηναίων και το Δ. Πειραιώς, ενώ όλοι οι όμοροι Δήμοι/ Δ.Ε. της Ε.Π.Μ. παρουσιάζουν υψηλότερη πληθυσμιακή πυκνότητα κατοίκησης σε σχέση με τη Ζ.Υ.Ε..

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.2: Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα Ζ.Υ.Ε., Ε.Π.Μ. και όμορων Δήμων (2011)

2011					
ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2011	% ΕΠΙ ΤΗΣ Π. ΑΤΤΙΚΗΣ	% ΕΠΙ ΤΗΣ Ζ.Υ.Ε.	ΕΚΤΑΣΗ (τ. χλμ.)	ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ (κατ./τ.χλμ.)
Σύνολο Χώρας	10.816.286	-	-	132.028,848	81,92
Π. ΑΤΤΙΚΗΣ	3.828.434	100,00%	-	3.809,492	1.004,97
Ζ.Υ.Ε.	3.090.508	80,73%	100,00%	411,11	7.517,53
Δ. ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ	40.413	1,06%	1,31%	4,961	8.146,14
Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ	664.046	17,35%	21,49%	38,980	17.035,56
Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	100.641	2,63%	3,26%	4,706	21.385,68
Δ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ	163.688	4,28%	5,30%	11,193	14.624,14
Δ. ΑΙΓΑΛΕΩ	69.946	1,83%	2,26%	6,421	10.893,32
Δ.Ε. ΝΙΚΑΙΑΣ	89.380	2,33%	2,89%	6,594	13.554,75
<b>Ε.Π.Μ.</b>	<b>56.463</b>	<b>1,47%</b>	<b>1,83%</b>	<b>9,563</b>	<b>5.904,32</b>
<b>Δ.Ε. ΤΑΥΡΟΥ</b>	<b>14.972</b>	<b>0,39%</b>	<b>0,48%</b>	<b>2,364</b>	<b>6.333,33</b>
Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ	25.441	0,66%	0,82%	2,597	9.796,30
Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ - ΡΕΝΤΗ	16.050	0,42%	0,52%	4,602	3.487,61

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Αξίζει να σημειωθεί ότι, εντός της Ε.Π.Μ., παρόλο που η Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη καταλαμβάνει τη μισή περίπου (48%) έκταση, το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού (45,06%) είναι συγκεντρωμένο στη Δ.Ε. Μοσχάτου (25.441 μόνιμοι κάτοικοι), ενώ οι Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη και Δ.Ε. Ταύρου διαθέτουν το 28,43% (16.050 μόνιμοι κάτοικοι) και 26,52% (14.972 μόνιμοι κάτοικοι) του πληθυσμού της Ε.Π.Μ. αντιστοίχως (βλ. Πίνακα 2.3 και Διάγραμμα 2.1).



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

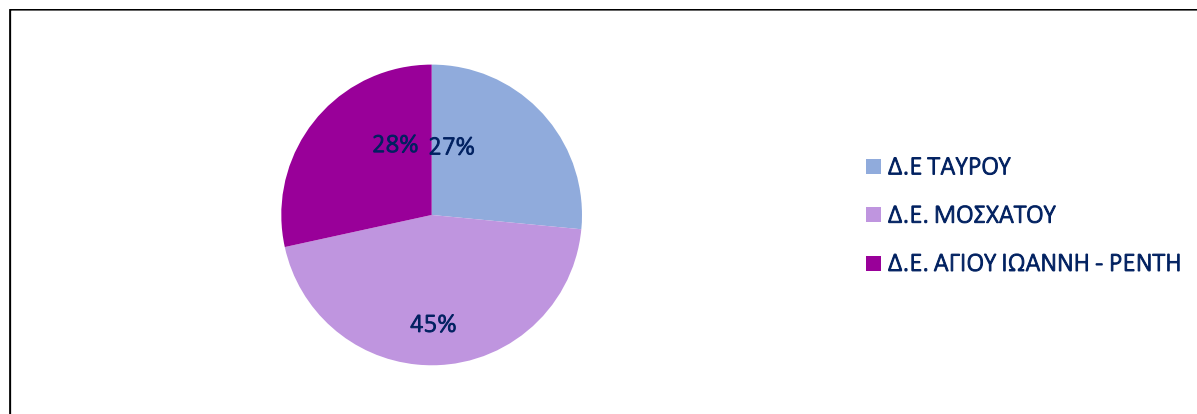
Περαιτέρω, οι Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη και Ταύρου παρουσιάζουν χαμηλότερα επίπεδα πληθυσμιακής πυκνότητας (3.487,61 κατ./τ.χλμ. και 6.333,33 κατ./τ.χλμ.) έναντι της Δ.Ε. Μοσχάτου (9.796,30 κατ./τ.χλμ.), λόγω του γεγονότος ότι μεγάλες εκτάσεις των συγκεκριμένων Δ.Ε. και ιδίως της Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη, εμπίπτουν στην περιοχή του Ελαιώνα, η οποία, όπως προκύπτει και από την ιστορική ανασκόπηση (βλ. §2.1.1), δεν λειτούργησε ποτέ ως περιοχή κατοικίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.3: Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα των Δ.Ε. της Ε.Π.Μ. (2011)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2011	% ΕΠΙ ΤΗΣ Ε.Π.Μ.	ΕΚΤΑΣΗ (τ. χλμ.)	% ΕΠΙ ΤΗΣ Ε.Π.Μ.	ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ (κατ./τ.χλμ.)
Ε.Π.Μ.	56.463	100,00%	9,563	100%	5.904,32
Δ.Ε ΤΑΥΡΟΥ	14.972	26,52%	2,364	25%	6.333,33
Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ	25.441	45,06%	2,597	27%	9.796,30
Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ - ΡΕΝΤΗ	16.050	28,43%	4,602	48%	3.487,61

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.1: Ποσοστιαία κατανομή μόνιμου πληθυσμού των Δ.Ε της Ε.Π.Μ.



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

## 2.6.2. Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα, 2021

Τον Ιούλιο του 2022 δημοσιεύθηκαν προσωρινά στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ., στο πλαίσιο της επίσημης απογραφής της εν λόγω Αρχής για το έτος 2021, τα οποία αφορούν στον μόνιμο πληθυσμό ανά διοικητικό επίπεδο (Επικράτεια, Περιφέρεια, Περιφερειακή Ενότητα, Δήμος). Επισημαίνεται δεν δημοσιεύθηκαν στοιχεία που αφορούν στο επίπεδο της Δημοτικής Ενότητας, συνεπώς δεν είναι δυνατό να καταγραφούν τα αριθμητικά μεγέθη για την Ε.Π.Μ..

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Σταχυολογώντας την ανωτέρω έκθεση<sup>11</sup> προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα για το έτος 2021:

- I. Η Π. Αττικής παραμένει η πολυπληθέστερη Περιφέρεια της χώρας, με 3.792.469 κατοίκους (36,4% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού της χώρας).
- II. Η Ζ.Υ.Ε. συγκεντρώνει το 80,19% του πληθυσμού της Π. Αττικής με μόνιμο πληθυσμό 3.041.131 κατοίκους.
- III. Ο Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, εντός των ορίων του οποίου χωροθετείται η επιδιωκόμενη επένδυση συγκεντρώνει το 1,04% του πληθυσμού της Π. Αττικής και το 1,3% της Ζ.Υ.Ε., με 39.507 κατοίκους.

Τα ανωτέρω αποδίδονται στον παρακάτω πίνακα (βλ. και Πίνακα 2.2):

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.4: Μόνιμος πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα Ζ.Υ.Ε., Π. και Δήμων (2021)

2021					
ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2021	% ΕΠΙ ΤΗΣ Π. ΑΤΤΙΚΗΣ	% ΕΠΙ ΤΗΣ Ζ.Υ.Ε.	ΕΚΤΑΣΗ (τ.χλμ.)	ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ (κατ./τ.χλμ.)
Σύνολο Χώρας	10.432.481	-	-	132.028,85	79,02
Π. ΑΤΤΙΚΗΣ	3.792.469	100,00%	-	3.809,49	995,53
Ζ.Υ.Ε.	3.041.131	80,19%	100,00%	411,11	7.397,37
Δ. ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ	39.507	1,04%	1,30%	4,961	7.963,52
Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ	637.798	16,82%	20,97%	38,98	16.362,19
Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	96.118	2,53%	3,16%	4,706	20.424,56
Δ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ	163.572	4,31%	5,38%	11,193	14.613,78
Δ. ΑΙΓΑΛΕΩ	64.828	1,71%	2,13%	6,421	10.096,25
Δ. ΝΙΚΑΙΑΣ-ΑΓ. ΙΩΑΝΝΗ ΡΕΝΤΗ	103.355	2,73%	3,40%	11,2	9.228,13

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2022

### 2.6.3. Μεταβολή μόνιμου πληθυσμού 1991 – 2001 – 2011 - 2021

Όσον αφορά στη διαχρονική εξέλιξη του πληθυσμού της Ε.Π.Μ., των όμορων Δήμων/ Δ.Ε. και της Ζ.Υ.Ε., στον παρακάτω Πίνακα παρατίθενται τα στοιχεία για το μόνιμο πληθυσμό των τελευταίων 4 απογραφών (1991, 2001, 2011, 2021) και τις ποσοστιαίες μεταβολές

<sup>11</sup> Ελληνική Στατιστική Αρχή [ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2022)], Αποτελέσματα απογραφής πληθυσμού κατοικιών ΕΛΣΤΑΤ 2021, ΕΛ.ΣΤΑΤ.: 19.07.2022, Διαθέσιμο στο : [https://www.statistics.gr/news-announcements/-/asset\\_publisher/oj6VK3PQ0oCe/content/nws\\_census\\_results\\_booklet\\_19072022\\_gr](https://www.statistics.gr/news-announcements/-/asset_publisher/oj6VK3PQ0oCe/content/nws_census_results_booklet_19072022_gr) [Τελευταία Πρόσβαση: 20.07.2022]

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

αυτού για τις χρονικές περιόδους 1991-2001, 2001-2011, 2011-2021, 1991-2011 (σύνολο διοικητικών ενοτήτων) και 1991-2021 (για όσες είναι διαθέσιμα τα πληθυσμιακά στοιχεία).

**Η Ε.Π.Μ. σημείωσε πληθυσμιακή αύξηση στις 3 υπό εξέταση περιόδους**, σε αντίθεση με τους όμορους προς αυτήν Δήμους/ Δ.Ε. οι οποίοι παρουσίασαν αρνητική μεταβολή στον πληθυσμό τους (με εξαίρεση τη Δ.Ε. Νίκαιας η οποία την περίοδο 1991 – 2001 αύξησε τον πληθυσμό της).

Μάλιστα, η πληθυσμιακή μείωση των όμορων Δήμων που παρουσιάστηκε την περίοδο 1991 – 2001, εντάθηκε κατά τη δεκαετία 2001 – 2011, με το Δ. Αθηναίων να μειώνει τελικά τον πληθυσμό του για την περίοδο 1991 – 2011 κατά 18,68%, το Δ. Αιγάλεω κατά 14,29%, το Δ. Καλλιθέας κατά 13,78%, το Δ. Πειραιώς κατά 12,65% και τη Δ.Ε. Νίκαιας κατά 0,49%.

Σε επίπεδο Ζ.Υ.Ε., την περίοδο 1991 – 2001 σημειώθηκε πληθυσμιακή αύξηση κατά 4,95%, μέγεθος χαμηλότερο σε σχέση με αυτό της Π. Αττικής (8,34%) και του συνόλου της χώρας (6,95%). Αντίθετα, την περίοδο 2001 – 2011 σημειώθηκε πληθυσμιακή μείωση, με τη Ζ.Υ.Ε. να παρουσιάζει αρκετά υψηλότερο ποσοστό μείωσης του πληθυσμού (-6,00%) σε σχέση με αυτό της Π. Αττικής (-1,70%) και του συνόλου της χώρας (-1,08%). Έτσι, κατά την εικοσαετία 1991-2011 η Ζ.Υ.Ε. μείωσε τον πληθυσμό της κατά 1,35%, ενώ αντίθετα η Π. Αττικής και το σύνολο της χώρας αύξησαν τους μόνιμους κατοίκους τους κατά 6,50% και 5,80% αντιστοίχως. Αντίστοιχα, κατά την 30ετία 1991-2021 ο πληθυσμός της Ζ.Υ.Ε. μειώθηκε κατά 2,92%.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.5: Πληθυσμιακή εξέλιξη Ε.Π.Μ. (1991-2021)

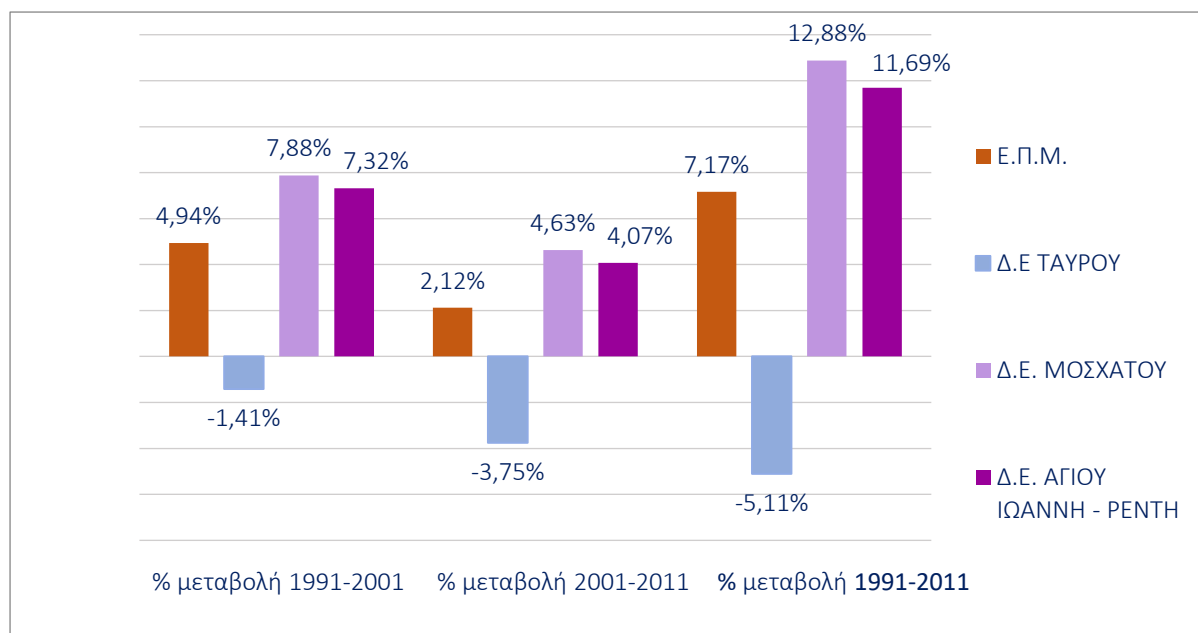
ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ				% ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΜΟΝΙΜΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ				
	1991	2001	2011	2021	1991-2001	2001-2011	2011-2021	1991-2011	1991-2021
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.223.392	10.934.097	10.816.286	10.432.481	6,95%	-1,08%	-3,55%	5,80%	2,05%
Π. ΑΤΤΙΚΗΣ	3.594.817	3.894.573	3.828.434	3.792.469	8,34%	-1,70%	-0,94%	6,50%	5,50%
Ζ.Υ.Ε.	3.132.696	3.287.618	3.090.508	3.041.131	4,95%	-6,00%	-1,60%	-1,35%	-2,92%
Δ. ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ	38.317	39.870	40.413	39.507	4,05%	1,36%	-2,24%	5,47%	3,11%
Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ	816.556	789.166	664.046	637.798	-3,35%	-15,85%	-3,95%	-18,68%	-21,89%
Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	116.731	115.150	100.641	96.118	-1,35%	-12,60%	-4,49%	-13,78%	-17,66%
Δ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ	187.399	181.933	163.688	163.572	-2,92%	-10,03%	-0,07%	-12,65%	-12,71%
Δ. ΑΙΓΑΛΕΩ	81.607	77.917	69.946	64.828	-4,52%	-10,23%	-7,32%	-14,29%	-20,56%
Δ.Ε. ΝΙΚΑΙΑΣ	89.822	95.798	89.380	-	6,65%	-6,70%	-	-0,49%	-
Ε.Π.Μ.	52.687	55.292	56.463	-	4,94%	2,12%	-	7,17%	-
Δ.Ε ΤΑΥΡΟΥ	15.778	15.555	14.972	-	-1,41%	-3,75%	-	-5,11%	-
Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ	22.539	24.315	25.441	-	7,88%	4,63%	-	12,88%	-
Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ - ΡΕΝΤΗ	14.370	15.422	16.050	-	7,32%	4,07%	-	11,69%	-

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 1991 – 2001 - 2011 - 2021 - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

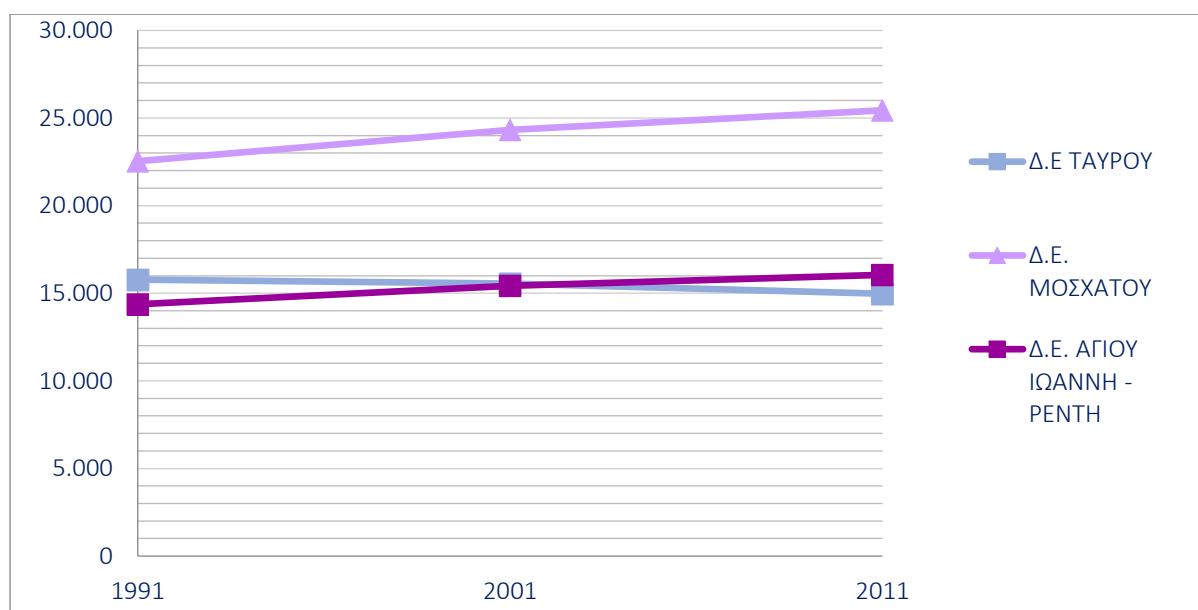
Εστιάζοντας περισσότερο στη θετική πληθυσμιακή μεταβολή της Ε.Π.Μ., παρατηρείται ότι αυτή οφείλεται στις Δ.Ε. Μοσχάτου και Αγίου Ιωάννη Ρέντη οι οποίες σημείωσαν αύξηση του πληθυσμού τους και στις 3 εξεταζόμενες χρονικές περιόδους, ενώ η Δ.Ε. Ταύρου παρουσίασε μείωση.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.2: Ποσοστιαία μεταβολή πληθυσμού των Δ.Ε. της Ε.Π.Μ. (1991-2001, 2001-2011, 1991-2011)



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 1991 – 2001 - 2011 - Ιδία επεξεργασία

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.3: Πληθυσμιακή εξέλιξη των Δ.Ε. της Ε.Π.Μ. (1991-2011)



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 1991 – 2001 - 2011 - Ιδία επεξεργασία



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

#### 2.6.4. Εκτίμηση πληθυσμού για το έτος 2021<sup>12</sup>

Δεδομένου ότι από την απογραφή του 2011 έχουν παρέλθει 11 έτη κρίνεται σκόπιμο να γίνει εκτίμηση του πληθυσμού - μέσω βιβλιογραφικά χρησιμοποιούμενων τύπων - στο έτος 2021 (έτος επόμενης -τρέχουσας- απογραφής), για την Χ.Ε. Αθήνας – Πειραιά (Ζ.Υ.Ε.), την Ε.Π.Μ. και τις Δ.Ε. Ταύρου, Μοσχάτου και Αγ. Ιωάννη – Ρέντη. Επισημαίνεται ότι κατά την περίοδο σύνταξης της παρούσης ήταν εν εξελίξει η απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ. και τα δεδομένα δεν είχαν δημοσιευθεί επίσημα.

Ειδικότερα, ο τύπος που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του πληθυσμού στο έτος 2021 είναι:  $P_t = P_{t_0} * (1 + r)^{(t-t_0)}$ , όπου P είναι ο πληθυσμός, t είναι η χρονική στιγμή στην οποία προβάλλεται ο πληθυσμός, t<sub>0</sub> η πιο πρόσφατη χρονική στιγμή για την οποία έχουμε διαθέσιμα δεδομένα και r ο ρυθμός μεταβολής του πληθυσμού ή αλλιώς ρυθμός ανάπτυξης του πληθυσμού (Κοτζαμάνης, 2012).

Βάσει του παραπάνω τύπου, ο ρυθμός ανάπτυξης του πληθυσμού (r) μεταξύ των τελευταίων απογραφών (2001 και 2011) υπολογίζεται ως εξής:

$$P_{2011} = P_{2001} * (1 + r)^{10} \text{ και συνεπώς } r = (P_{2011} / P_{2001})^{1/10} - 1$$

Εφαρμόζοντας τον τύπο αυτό, υπολογίζεται ο ρυθμός ανάπτυξης του πληθυσμού για την Ζ.Υ.Ε., την Ε.Π.Μ. και τις Δ.Ε. Ταύρου, Μοσχάτου και Αγ. Ιωάννη – Ρέντη όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.6: Ρυθμός ανάπτυξης πληθυσμού Ζ.Υ.Ε., Ε.Π.Μ. και Δ.Ε. Ταύρου, Μοσχάτου και Αγ. Ιωάννη – Ρέντη**

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (r)
Ζ.Υ.Ε.	= (3.090.508 / 3.287.618) <sup>1/10</sup> - 1 = - 0,006164
Ε.Π.Μ.	= (56.463 / 55.292) <sup>1/10</sup> - 1 = 0,002098
Δ.Ε. ΤΑΥΡΟΥ	= (14.972 / 15.555) <sup>1/10</sup> - 1 = - 0,003813
Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ	= (25.441/24.315) <sup>1/10</sup> - 1 = 0,004537
Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ - ΡΕΝΤΗ	= (16.050 /15.422) <sup>1/10</sup> - 1 = 0,003999

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 2001-2011 - Ιδία επεξεργασία

<sup>12</sup> Η παρούσα ενότητα εκπονήθηκε πριν από την περίοδο δημοσίευσης των δεδομένων της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το 2021. Λόγω του ότι τα εν λόγω στοιχεία δεν αφορούν στο επίπεδο της Δ.Ε. και συνεπώς δεν γίνεται να εκτιμηθεί ο πληθυσμός της Ε.Π.Μ., η ενότητα διατηρήθηκε.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Η πρόβλεψη του μόνιμου πληθυσμού των υπό εξέταση χωρικών ενοτήτων για το 2021 υπολογίζεται με βάση τον ρυθμό μεταβολής μεταξύ των ετών 2001 – 2011. Έτσι για την πληθυσμιακή προβολή στο έτος 2021, εφαρμόζεται ο ακόλουθος τύπος:

$$P_{2021} = P_{2011} * (1 + r)^{10}$$

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.7: Εκτίμηση πληθυσμού για έτος 2021 σε Ζ.Υ.Ε., Ε.Π.Μ. και Δ.Ε. Ταύρου, Μοσχάτου και Αγ. Ιωάννη – Ρέντη

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	P <sub>2021</sub> [ ΜΟΝΙΜΟΙ ΚΑΤΟΙΚΟΙ ]	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2021
Ζ.Υ.Ε.	= 3.090.508 * (1 - 0,006164) <sup>10</sup> = 2.905.207	3.041.131
Ε.Π.Μ.	= 56.463 * (1 + 0,002098) <sup>10</sup> = 57.659	<sup>13</sup>
Δ.Ε. ΤΑΥΡΟΥ	= 14.972 * (1 - 0,003813) <sup>10</sup> = 14.411	-
Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ	= 25.441 * (1 + 0,004537) <sup>10</sup> = 26.619	-
Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ - ΡΕΝΤΗ	= 16.050 * (1 + 0,003999) <sup>10</sup> = 16.704	-

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 και προσωρινά στοιχεία ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2021) - Ιδία επεξεργασία

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.4: Πληθυσμιακή εξέλιξη των Δ.Ε. της Ε.Π.Μ. (1991-2011) με εκτίμηση για το έτος 2021



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 1991-2001-2011 - Ιδία επεξεργασία

## 2.6.5. Πληθυσμιακή σύνθεση

Αναφορικά με την πληθυσμιακή σύνθεση της Ε.Π.Μ. και των επιμέρους Δ.Ε. της, στον πίνακα και στο διάγραμμα που ακολουθούν αποτυπώνεται η κατανομή του πληθυσμού κατά φύλο σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2011), ενώ γίνονται συσχετίσεις με την Ζ.Υ.Ε., την Π. Αττικής και τη Χώρα. Για τα τρία τελευταία

<sup>13</sup>Ο.π.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

χωρικά επίπεδα, καταγράφονται για λόγους πληρότητας και τα διαθέσιμα προσωρινά στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το έτος 2021.

Η Ε.Π.Μ. παρουσιάζει σχεδόν ομοιόμορφη κατανομή του πληθυσμού μεταξύ των δύο φύλων με τους άνδρες να υπερτερούν ελαφρώς αριθμητικά (50,72% του πληθυσμού) έναντι των γυναικών (49,28% του πληθυσμού), σε αντίθεση με τη Χ.Ε. Αθήνας – Πειραιά, την Π. Αττικής και τη Χώρα, όπου ο γυναικείος πληθυσμός εμφανίζει ελαφρώς υψηλότερα ποσοστά επί του μόνιμου συνολικού πληθυσμού.

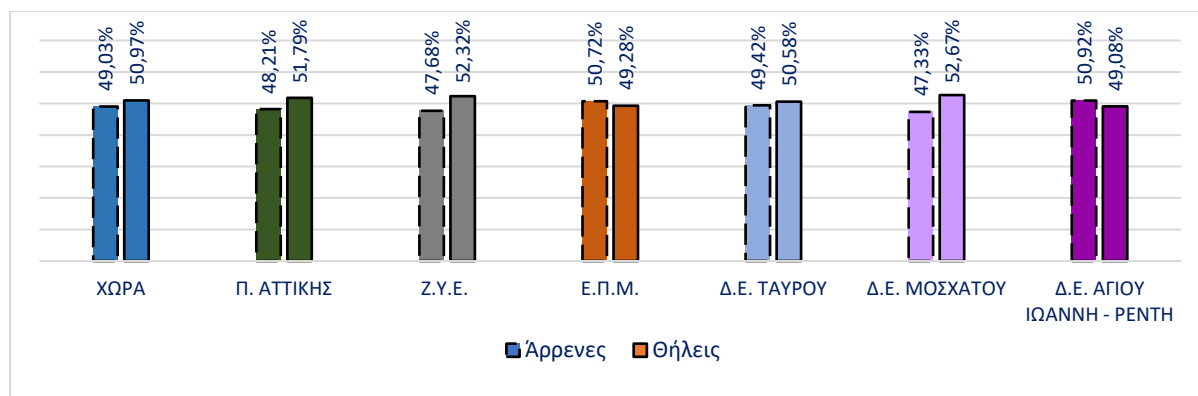
Εντός της Ε.Π.Μ. η αριθμητική υπεροχή του ποσοστού του ανδρικού πληθυσμού (50,72%) έναντι του γυναικείου (49,28%) οφείλεται στη Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη όπου οι άνδρες αντιστοιχούν στο 50,92% του πληθυσμού, ενώ στις Δ.Ε. Μοσχάτου και Ταύρου παρουσιάζεται η αντίστροφη εικόνα, με τις γυναίκες να έχουν μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής στο μόνιμο πληθυσμό έναντι των ανδρών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.8: Μόνιμος πληθυσμός κατά φύλο στη Ζ.Υ.Ε. και την Ε.Π.Μ. (2011)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΑΡΡΕΝΕΣ	%	ΘΗΛΕΙΣ	%
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.816.286	5.303.223	49,03%	5.513.063	50,97%
Π. ΑΤΤΙΚΗΣ	3.828.434	1.845.663	48,21%	1.982.771	51,79%
Ζ.Υ.Ε.	3.090.508	1.473.621	47,68%	1.616.887	52,32%
Ε.Π.Μ.	56.463	27.613	50,72%	28.850	49,28%
Δ.Ε. ΤΑΥΡΟΥ	14.972	7.399	49,42%	7.573	50,58%
Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ	25.441	12.041	47,33%	13.400	52,67%
Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ - ΡΕΝΤΗ	16.050	8173	50,92%	7.877	49,08%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 για τη Χώρα, Π. Αττικής, και τη Ζ.Υ.Ε. & e-demography για τις Δ.Ε. Ταύρου, Μοσχάτου και Αγ. Ιωάννη - Ρέντη - Ιδία επεξεργασία

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.5: Ποσοστιαία σύνθεση μόνιμου πληθυσμού κατά φύλο στην Ε.Π.Μ. (2011)



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 για τη Χώρα, Π. Αττικής, και τη Ζ.Υ.Ε. & e-demography για τις Δ.Ε. Ταύρου, Μοσχάτου και Αγ. Ιωάννη - Ρέντη - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.9: Μόνιμος πληθυσμός κατά φύλο στην Ζ.Υ.Ε. (2021)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΑΡΡΕΝΕΣ	%	ΘΗΛΕΙΣ	%
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.432.481	5.075.249	48,6%	5.357.232	51,4%
Π. ΑΤΤΙΚΗΣ	3.792.469	1.810.987	47,8%	1.981.482	52,2%
Ζ.Υ.Ε.	3.041.131	1.440.780	47,4%	1.600.351	52,6%

Πηγή: Προσωρινά στοιχεία για το 2021 (ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2022) – Ιδία επεξεργασία

Στον Πίνακα 2.10 που ακολουθεί παρουσιάζεται ο δείκτης γήρανσης της Ε.Π.Μ. και των επιμέρους Δ.Ε. της, ενώ γίνονται συσχετίσεις με την Ζ.Υ.Ε., την Π. Αττικής και τη Χώρα. Ο συγκεκριμένος δείκτης προκύπτει από τον λόγο των ατόμων 65+ ετών προς τον πληθυσμό των παιδιών ηλικίας 0-14 ετών και συνιστά ένδειξη για το σημερινό χαρακτήρα (νεανικός ή γηρασμένος) του πληθυσμού.

Ο δείκτης γήρανσης της Ε.Π.Μ. ανέρχεται σε 1,09 (ήτοι 109 άτομα 65+ ετών επί 100 παιδιών ηλικίας 0 – 14 ετών), όντας χαμηλότερος από τους αντίστοιχους δείκτες της Ζ.Υ.Ε. (1,35), της Π. Αττικής (1,25) και της Χώρας (1,34). Σε ότι αφορά στις Δ.Ε. που απαρτίζουν την Ε.Π.Μ., ο χαμηλότερος δείκτης γήρανσης παρουσιάζεται στη Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη (1,00) ενώ οι Δ.Ε. Μοσχάτου και Ταύρου παρουσιάζουν το ίδιο μέγεθος (1,13).

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.10: Δείκτης Γήρανσης στην Ε.Π.Μ. (2011)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΓΗΡΑΝΣΗΣ
<b>Χώρα</b>	<b>10.816.286</b>	1,34
0-14	1.569.268	
65+	2.108.861	
<b>Π. ΑΤΤΙΚΗΣ</b>	<b>3.828.434</b>	1,25
0-14	532.336	
65 +	665.432	
<b>Ζ.Υ.Ε.</b>	<b>3.090.508</b>	1,35
0-14	409.537	
65 +	551.245	
<b>Ε.Π.Μ.</b>	<b>56.463</b>	1,09
0-14	8.162	
65+	8.921	
<b>Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ</b>	<b>25.441</b>	1,13
0-14	3.713	
65+	4.203	
<b>Δ.Ε. ΤΑΥΡΟΥ</b>	<b>14.972</b>	1,13
0-14	2.090	
65+	2.354	
<b>Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ - ΡΕΝΤΗ</b>	<b>16.050</b>	1,00
0-14	2.359	
65+	2364	

Πηγή: e-demography - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Στη συνέχεια εξετάζεται η κατανομή του συνολικού μόνιμου πληθυσμού της Ζ.Υ.Ε και της Ε.Π.Μ. κατά ηλικιακές ομάδες (Πίνακας 2.11) για το έτος 2011. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του παρακάτω πίνακα, τόσο στην Ζ.Υ.Ε όσο και στην Ε.Π.Μ., το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού συγκεντρώνεται στις ηλικιακές ομάδες 30 – 44 ετών. Ειδικότερα, η ομάδα 30 – 34 καταλαμβάνει την πρώτη θέση και στις δύο εξεταζόμενες περιοχές, αντιστοιχώντας στο 8,89% του συνολικού πληθυσμού στην περίπτωση της Ε.Π.Μ., και στο 8,43% του συνολικού πληθυσμού στην περίπτωση της Ζ.Υ.Ε.. Σε ό,τι αφορά τη δεύτερη πολυπληθέστερη ηλικιακή ομάδα, στην Ε.Π.Μ. είναι η ομάδα 35 – 39 (8,63%), ενώ στην Ζ.Υ.Ε., η ομάδα 40 – 44 (8,12%).

Περαιτέρω, ο παραγωγικός πληθυσμός (15 – 64 ετών) της Ε.Π.Μ. παρουσιάζει υψηλότερο ποσοστό συμμετοχής στο συνολικό πληθυσμό (69,74%), έναντι αυτού της Ζ.Υ.Ε. (68,91%).

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.11: Κατανομή του πληθυσμού κατά ηλικιακή ομάδα στην Ζ.Υ.Ε. και στην Ε.Π.Μ. (2011)

ΗΛΙΚΙΑΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ	Ζ.Υ.Ε		Ε.Π.Μ.	
	ΑΤΟΜΑ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ	ΑΤΟΜΑ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ
0-4	144.364	4.67%	2.920	5,17%
5-9	133.580	4.32%	2.653	4,70%
10-14	131.593	4.26%	2.589	4,59%
15-19	144.393	4.67%	2.723	4,82%
20-24	180.797	5.85%	3.185	5,64%
25-29	224.693	7.27%	4.277	7,57%
30-34	260.648	8.43%	5.017	8,89%
35-39	248.970	8.06%	4.875	8,63%
40-44	250.973	8.12%	4.590	8,13%
45-49	225.209	7.29%	4.109	7,28%
50-54	218.297	7.06%	4.060	7,19%
55-59	195.660	6.33%	3.505	6,21%
60-64	180.084	5.83%	3.039	5,38%
65-69	137.955	4.46%	2.128	3,77%
70-74	136.189	4.41%	2.167	3,84%
75-79	120.108	3.89%	1.974	3,50%
80-84	92.042	2.98%	1.657	2,93%
85-89	20.297	0.66%	311	0,55%
90-94	20.297	0.66%	311	0,55%
95-99	20.297	0.66%	311	0,55%
100+	4.060	0.13%	62	0,11%
<b>Σύνολο</b>	<b>3.090.508</b>	<b>100.00%</b>	<b>56.463</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: e-demography - Ιδία επεξεργασία



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Τα παραπάνω στοιχεία αποτυπώνονται γραφικά στις πληθυσμιακές πυραμίδες που ακολουθούν, στις οποίες απεικονίζεται η κατανομή του μόνιμου πληθυσμού της Ζ.Υ.Ε. και της Ε.Π.Μ. κατά φύλο και ηλικιακή ομάδα για το έτος 2011.

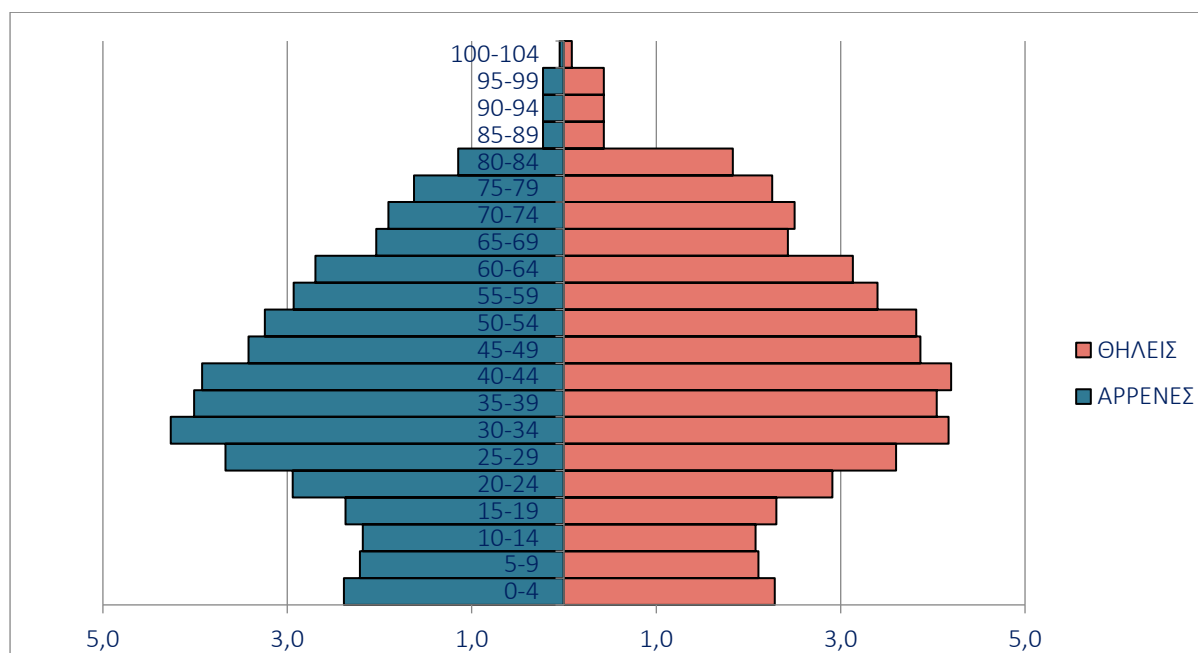
Οι πληθυσμιακές πυραμίδες των δύο υπό εξέταση περιοχών δεν παρουσιάζουν σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ τους. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού συγκεντρώνεται στις ηλικιακές ομάδες 30 – 44 ετών, με την ομάδα των ηλικίας 30 – 34 να καταλαμβάνει την πρώτη θέση.

Ωστόσο, ο πληθυσμός της Ε.Π.Μ. φαίνεται να είναι πιο νεανικός σε σχέση με αυτόν της Ζ.Υ.Ε., καθώς σε κάθε σχεδόν επιμέρους ηλικιακή ομάδα μεταξύ 0 – 44 η Ε.Π.Μ. εμφανίζει υψηλότερα ποσοστά έναντι της Ζ.Υ.Ε. (με εξαίρεση την ηλικιακή ομάδα 20 – 24), ενώ, αντίθετα, στις επιμέρους ηλικιακές ομάδες άνω των 55 ετών, η Ζ.Υ.Ε. παρουσιάζει υψηλότερα ποσοστά σε σχέση με αυτά της Ε.Π.Μ.

Θετικό στοιχείο και των δύο υπό εξέταση πληθυσμιακών πυραμίδων συνιστά το γεγονός ότι η βάση τους (0-4) είναι ελαφρώς πιο διευρυμένη έναντι των αμέσως επόμενων ηλικιακών ομάδων, γεγονός που μπορεί να υποδεικνύει τάση αύξησης της γεννητικότητας και συνεπώς του νεανικού πληθυσμού.

Τέλος, σε ό,τι αφορά στη σύνθεση του πληθυσμού κατά φύλο και ηλικιακή ομάδα, και στις δύο υπό εξέταση περιοχές οι άνδρες υπερέχουν αριθμητικά έναντι των γυναικών στις νεότερες ηλικιακές ομάδες (0 – 39 για την Ζ.Υ.Ε. και 0 – 34 για την Ε.Π.Μ.), ενώ στις μεγαλύτερες ηλικιακές ομάδες παρουσιάζεται η αντίστροφη εικόνα.

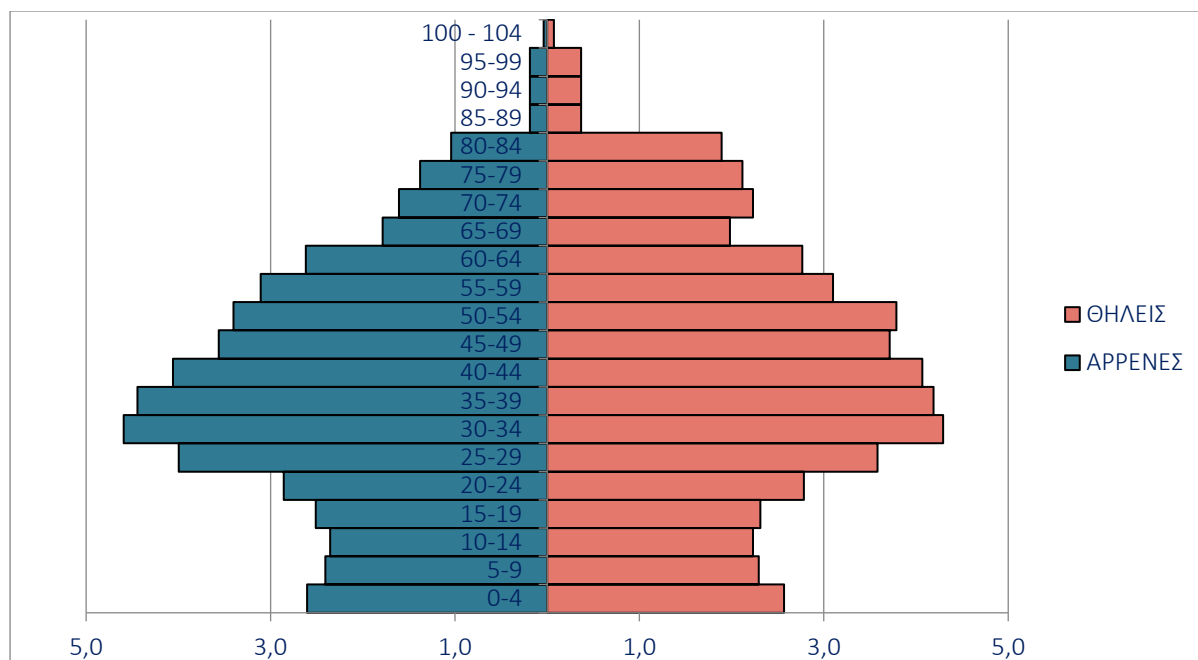
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.6: Πληθυσμιακή Πυραμίδα Ζ.Υ.Ε. (2011)



Πηγή: e-demography - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.7: Πληθυσμιακή Πυραμίδα Ε.Π.Μ. (2011)



Πηγή: e-demography - Ιδία επεξεργασία

➤ **ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ**

Από την παραπάνω ανάλυση των δημογραφικών χαρακτηριστικών της Ε.Π.Μ., προκύπτει ότι πρόκειται για μια περιοχή με πληθυσμό χαμηλότερο έναντι αυτού των όμορων Δήμων / Δ.Ε., η οποία ωστόσο παρουσιάζει **διαχρονικά πληθυσμιακή αύξηση** παρά τις αρνητικές μεταβολές που έχουν σημειωθεί στις υπόλοιπες υπό εξέταση περιοχές. Ταυτόχρονα, διαθέτει **νεανικότερο πληθυσμό** σε σχέση με αυτόν της Ζ.Υ.Ε., με τη Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη να διαθέτει το χαμηλότερο δείκτη γήρανσης.

Παρ' όλο που η μισή, σχεδόν, έκταση της Ε.Π.Μ. καταλαμβάνεται από τη Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη, η Δ.Ε. με τους περισσότερους κατοίκους είναι αυτή του Μοσχάτου, καθώς μεγάλο μέρος των εκτάσεων των Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη και Ταύρου εμπίπτει στην περιοχή του Ελαιώνα, η οποία δεν λειτούργησε ποτέ ως περιοχή κατοικίας. Μάλιστα **η Δ.Ε. Ταύρου στην οποία εμπίπτει διοικητικά το ακίνητο, συρρίκνωσε διαχρονικά τον πληθυσμό της**, σε αντίθεση με τις Δ.Ε. Μοσχάτου και Αγίου Ιωάννη – Ρέντη οι οποίες σημείωσαν πληθυσμιακή αύξηση, **ενώ σε απόλυτα νούμερα η εν λόγω Δ.Ε. (ήτοι η Δ.Ε. Ταύρου) έχει τους λιγότερους μόνιμους κατοίκους**. Από τα στοιχεία αυτά, προκύπτει ότι βάσει πληθυσμιακής πυκνότητας και τηρουμένων και λοιπών πολεοδομικών κριτηρίων, **η Δ.Ε. Ταύρου φαίνεται να έχει περιθώρια (και) οικιστικής ανάπτυξης**, όπως εν μέρει προβλέπεται και στο πλαίσιο της προτεινόμενης επένδυσης.

## 2.7. Οικονομικά χαρακτηριστικά και αναπτυξιακή φυσιογνωμία ανά τομέα παραγωγικής δραστηριότητας

Στην παρούσα ενότητα σκιαγραφείται η αναπτυξιακή φυσιογνωμία της Ε.Π.Μ., αναλύοντας στοιχεία δηλωθέντος εισοδήματος, απασχόλησης, οικονομικής διάρθρωσης ανά τομέα και κλάδο παραγωγικής δραστηριότητας και οικονομικών δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στην υπό εξέταση περιοχή.

### 2.7.1. Δηλωθέν εισόδημα στην Ε.Π.Μ. ανά Ταχυδρομικό Κωδικό (Τ.Κ.)

Στην παρούσα υποενότητα εξετάζεται το μέσο ετήσιο οικογενειακό εισόδημα της Ε.Π.Μ. και των επιμέρους Δ.Ε. που την απαρτίζουν για το έτος 2011, σε σύγκριση με την Π. Αττικής και τους όμορους Δήμους/ Δ.Ε..

Σημειώνεται ότι τα διαθέσιμα στοιχεία για το μέσο οικογενειακό εισόδημα αφορούν σε επίπεδο Τ.Κ.. Έτσι, προκειμένου να υπολογισθεί το μέσο οικογενειακό εισόδημα κάθε Δήμου / Δ.Ε. υπολογίσθηκε ο μέσος όρος των μέσων οικογενειακών εισοδημάτων των Τ.Κ. που τον απαρτίζουν.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.12: Μέσος Όρος Οικογενειακού Εισοδήματος στην Ε.Π.Μ. και στους όμορους Δήμους / Δ.Ε. (2011)**

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (€)
<b>Π. ΑΤΤΙΚΗΣ</b>	<b>24.102,41</b>
Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ <sup>14</sup>	25.808,06
Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ <sup>15</sup>	20.259,02
Δ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ <sup>16</sup>	22.433,29
Δ. ΑΙΓΑΛΕΩ <sup>17</sup>	19.105,65
Δ.Ε. ΝΙΚΑΙΑΣ <sup>18</sup>	19.051,96
<b>Ε.Π.Μ.</b>	<b>20.655,08</b>
<b>Δ.Ε ΤΑΥΡΟΥ<sup>19</sup></b>	<b>19.006,42</b>

<sup>14</sup> Περιλαμβάνει τους Τ.Κ.: 10439, 10438, 10446, 10440, 10436, 10437, 10553, 11254, 10435, 11253, 10441, 10445, 11256, 11252, 10444, 11251, 11255, 11853, 11854, 11144, 10443, 10442, 11855, 11743, 11744, 11145, 11633, 10447, 11364, 10554, 11852, 11361, 11474, 11745, 10552, 11631, 11851, 11741, 11475, 11363, 11472, 11362, 11632, 11522, 11143, 11476, 11142, 11523, 10562, 10434, 11141, 10432, 11527, 11635, 11473, 11526, 11634, 11742, 11525, 11257, 11636, 10551, 11471, 10431, 11524, 10681, 10561, 10683, 10433, 10559, 10677, 10560, 10680, 10682, 10563, 10556, 10564, 10679, 10678, 10558, 11528, 10676, 11521, 10555, 10673, 10557, 10675, 10672, 10671, και, 10674.

<sup>15</sup> Περιλαμβάνει τους Τ.Κ.: 17673, 17672, 17674, 17675, 17671, και, 17676.

<sup>16</sup> Περιλαμβάνει τους Τ.Κ.: 18542, 18541, 18544, 18543, 18546, 18540, 18545, 18537, 18532, 18547, 18538, 18539, 18533, 18536, 18534, 18531, και, 18535.

<sup>17</sup> Περιλαμβάνει τους Τ.Κ.: 12241, 12244, 12242, και, 12243.

<sup>18</sup> Περιλαμβάνει τους Τ.Κ.: 18450, 18453, 18454, 18452, και, 18451.

<sup>19</sup> Περιλαμβάνει τον Τ.Κ. 17778.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (€)
Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ <sup>20</sup>	24.799,34
Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ - ΡΕΝΤΗ <sup>21</sup>	18.159,49

Πηγή: Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας της Π. Αττικής (έκδοση 1.3. – 2015), Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης (Πρόσβαση 2015) - Ιδία επεξεργασία

Από τη σύγκριση του μέσου οικογενειακού εισοδήματος της Ε.Π.Μ. (20.655,08 €) με την Π. Αττικής και τους όμορους Δήμους/ Δ.Ε., προκύπτει ότι η υπό εξέταση περιοχή διαθέτει χαμηλότερο εισόδημα σε σχέση με αυτό της Περιφέρειας (24.102,41 €), του Δ. Αθηναίων (25.808,06 €) και του Δ. Πειραιώς (22.433,29 €), και υψηλότερο του Δ. Καλλιθέας (20.259,02 €), Αιγάλεω (19.105,65 €) και της Δ.Ε. Νίκαιας (19.051,96 €).

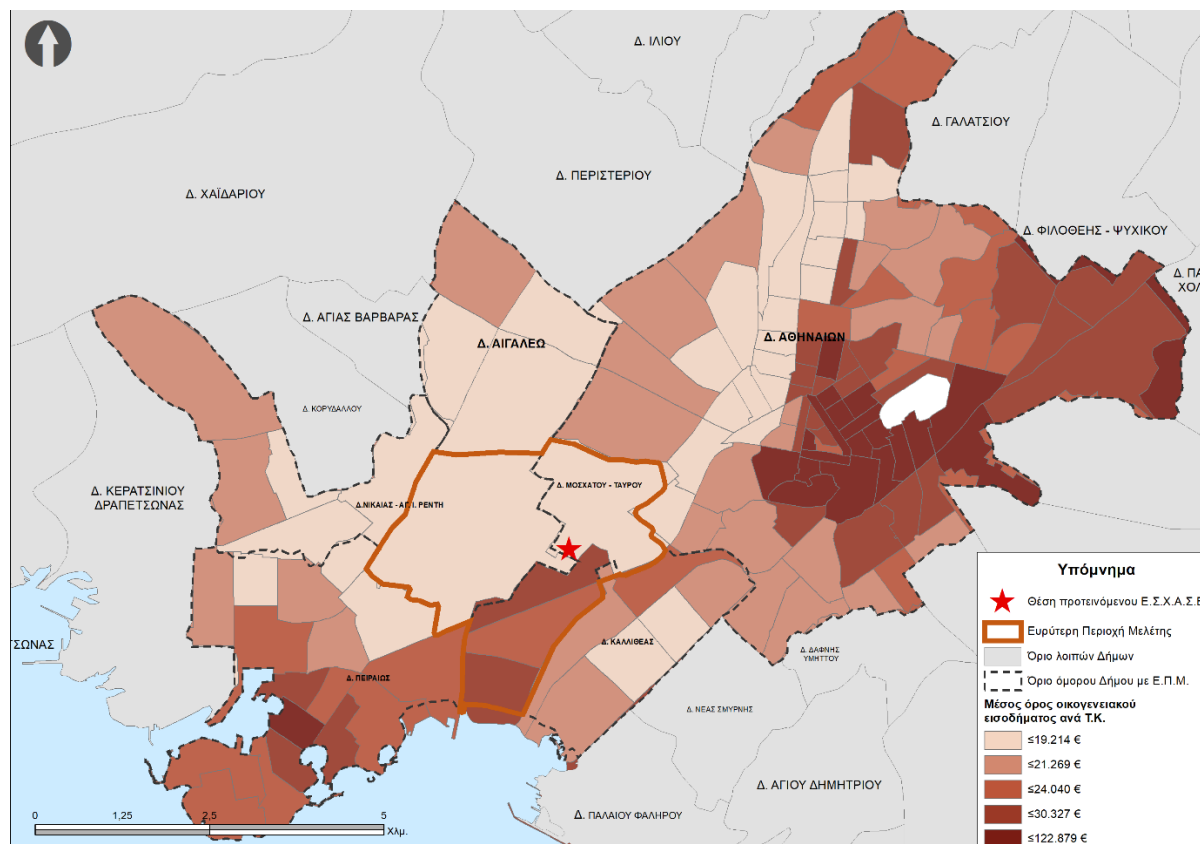
Στο εσωτερικό της Ε.Π.Μ., ο υψηλότερος μέσος όρος (μ.ό.) οικογενειακού εισοδήματος σημειώνεται στην Δ.Ε. Μοσχάτου (24.799,34 €), ξεπερνώντας την Π. Αττικής, όχι όμως και τον Δ. Αθηναίων. Έτσι, η Δ.Ε. Μοσχάτου βρίσκεται στην 2<sup>η</sup> θέση σε σχέση με τους όμορους Δήμους/ Δ.Ε.. Ωστόσο, οι Δ.Ε. Ταύρου και Αγίου Ιωάννη – Ρέντη σημειώνουν μεγέθη χαμηλότερα των 20.000 € (19.006,42 € και 18.159,49 € αντιστοίχως), αποτελώντας τις χωρικές ενότητες με το χαμηλότερο μέσο οικογενειακό εισόδημα (βλ. Εικόνα 2.6).

<sup>20</sup> Περιλαμβάνει τους Τ.Κ. 18346, 18345, και, 18344.

<sup>21</sup> Περιλαμβάνει τον Τ.Κ. 18233.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**ΕΙΚΟΝΑ 2.6: Μέσος Όρος Οικογενειακού Εισοδήματος στην Ε.Π.Μ. και στους όμορους Δήμους/Δ.Ε. (2011)**



Πηγή: Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας της Π. Αττικής (έκδοση 1.3. – 2015), Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης - Ιδία επεξεργασία

## 2.7.2. Οικονομικά ενεργός και μη μόνιμος πληθυσμός – Απασχολούμενοι και Άνεργοι

Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής της ΕΛ.ΣΤΑΤ. του 2011, η Ε.Π.Μ. διαθέτει 27.228 οικονομικά ενεργούς (48,22% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού) και 29.235 οικονομικά μη ενεργούς κατοίκους (51,78% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού). Τα αντίστοιχα στοιχεία για το 2001, είναι 24.952 οικονομικά ενεργοί (49,74% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού) και 25.214 μη ενεργοί οικονομικά (50,26% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού). Συνεπώς **σε επίπεδο Ε.Π.Μ. παρατηρείται μικρή μείωση κατά 1,52% του ποσοστού του οικονομικά ενεργού πληθυσμού από το 2001 στο 2011.**

Το ποσοστό των οικονομικά ενεργών κατοίκων της Ε.Π.Μ. (48,22%) συγκρινόμενο με το αντίστοιχο της Ζ.Υ.Ε. (46,86%), της Π. Αττικής (46,27%) και του συνόλου της Χώρας (42,40%) είναι σαφώς υψηλότερο, γεγονός που αιτιολογείται και από την πληθυσμιακή της σύνθεση (χαμηλότερος δείκτης γήρανσης, υψηλότερο ποσοστό παραγωγικού πληθυσμού). Συγκριτικά με την απογραφή του 2001, όλες οι παραπάνω χωρικές ενότητες,



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

παρουσιάζουν μείωση του ποσοστού του οικονομικά ενεργού πληθυσμού. Η ποσοστιαία μεταβολή 2001-2011 των οικονομικά ενεργών κατοίκων της Ε.Π.Μ. (-1.52%), είναι η χαμηλότερη σε σύγκριση με αυτές της Ζ.Υ.Ε. (-2.64%), της Π. Αττικής (-3,13%) και του συνόλου της Χώρας (-4,40%).

Επιπλέον, η **Ε.Π.Μ. εμφανίζει υψηλότερο ποσοστό οικονομικά ενεργού πληθυσμού και σε σύγκριση με τους όμορους προς αυτήν Δήμους / Δ.Ε., με εξαίρεση το Δ. Αθηναίων**, στον οποίο ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός αντιστοιχεί στο 49,30% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού. Στην απογραφή του 2001, η Ε.Π.Μ. βρίσκεται στην ίδια κατάταξη, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό του ενεργού πληθυσμού του Δ. Αθηναίων είναι 50,83%.

Εντός της Ε.Π.Μ., το υψηλότερο ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού εντοπίζεται στη Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη (48,81%), με τις Δ.Ε. Μοσχάτου και Ταύρου να ακολουθούν (48,14% και 47,74% αντιστοίχως). Ομοίως, με βάση την απογραφή του 2001, το υψηλότερο ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού εντοπίζεται στη Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη (49,83%), ενώ ακολουθεί η Δ.Ε. Ταύρου (49,74%) και η Δ.Ε. Μοσχάτου (49,67%). Συγκριτικά με την απογραφή του 2001, όπως και στις προηγούμενες χωρικές ενότητες, **και οι τρεις Δ.Ε. της Ε.Π.Μ., παρουσιάζουν μείωση του ποσοστού του ενεργού τους πληθυσμού**. Συγκεκριμένα, την υψηλότερη ποσοστιαία μεταβολή, παρουσιάζει η Δ.Ε. Ταύρου (-2,01%) και ακολουθούν οι Δ.Ε. Μοσχάτου και Αγίου Ιωάννη – Ρέντη (-1,53% και -1,02 αντιστοίχως).

Περαιτέρω, ο αριθμός των ανέργων της Ε.Π.Μ. ανέρχεται στους 5.645 για το 2011, αντιστοιχώντας στο 20,73% του οικονομικά ενεργού της πληθυσμού. Το ποσοστό αυτό ανεργίας είναι υψηλότερο σε σχέση με αυτό που παρουσιάζει η Ζ.Υ.Ε. (17,91%), η Π. Αττικής (18,03%) και το Σύνολο της Χώρας (18,73%).

Σε σχέση με την απογραφή του 2001, όλες οι παραπάνω χωρικές ενότητες παρουσιάζουν **αύξηση της ανεργίας**. Η Ε.Π.Μ. παρουσιάζει το υψηλότερο ποσοστό ανεργίας (10,76%) και στην απογραφή του 2001, συγκριτικά με τα αντίστοιχα της Ζ.Υ.Ε. (7,83%), της Π. Αττικής (9,56%), καθώς, και του συνόλου της Χώρας (11,10%). Όσον αφορά στην ποσοστιαία μεταβολή της ανεργίας, η Ε.Π.Μ. εμφανίζει χαμηλότερο ποσοστό από το αντίστοιχο της Ζ.Υ.Ε. (10,08%) αλλά υψηλότερο από αυτά της Π. Αττικής (8,47%) και του συνόλου της Χώρας (7,63%).

Ακόμη, **το ποσοστό ανεργίας της Ε.Π.Μ. (20,73%)** είναι υψηλότερο αυτού των όμορων Δήμων Αθηναίων (20,38%), Καλλιθέας (19,99%) και Πειραιώς (19,62%), αλλά χαμηλότερο αυτού του Δ. Αιγάλεω (22,12%) και της Δ.Ε. Νίκαιας (21,62%). Αντιστοίχως, ίδια είναι η κατάταξη και στην απογραφή του 2001, όπου το ποσοστό ανεργίας της Ε.Π.Μ. (10,76%) είναι υψηλότερο αυτού των όμορων Δήμων Αθηναίων (9,30%), Καλλιθέας (10,29%) και Πειραιώς (10,93%), αλλά χαμηλότερο αυτού του Δ. Αιγάλεω (11,66%) και της Δ.Ε. Νίκαιας (11,85%).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Εντός της Ε.Π.Μ., το υψηλότερο ποσοστό ανεργίας παρουσιάζει η Δ.Ε. Ταύρου (23,86%), ακολουθούμενη από τη Δ.Ε. Μοσχάτου (17,23%) και τη Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη (23,36%). Αντίστοιχα, με βάση την απογραφή του 2001, το υψηλότερο ποσοστό ανέργων εντοπίζεται στη Δ.Ε. Ταύρου (11,50%), ενώ ακολουθούν η Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη (11,16%) και η Δ.Ε. Μοσχάτου (10,04%). Σε σχέση με την καταγραφή του 2001, και στις τρεις Δ.Ε. της Ε.Π.Μ., παρουσιάζεται αύξηση του ποσοστού των ανέργων. Συγκεκριμένα, την μεγαλύτερη αύξηση του ποσοστού, παρουσιάζει η Δ.Ε. Ταύρου (12,36%) και ακολουθούν οι Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη και Μοσχάτου (12,20% και 7,19% αντιστοίχως).

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι το ποσοστό των μαθητών – σπουδαστών της Ε.Π.Μ. (29,74%) επί του οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού της, είναι υψηλότερο σε σχέση με αυτό των όμορων Δήμων/ Δημοτικών Ενοτήτων (με εξαίρεση το Δ. Αιγάλεω), της Ζ.Υ.Ε. (29,20%), της Π. Αττικής (29,26%) και του συνόλου της Χώρας (27,88%), ενώ αντίθετα το ποσοστό των συνταξιούχων της Ε.Π.Μ. (34,89%) είναι χαμηλότερο σε σχέση με αυτό των προαναφερθεισών χωρικών ενοτήτων (με εξαίρεση τη Δ.Ε. Νίκαιας).

Στους παρακάτω Πίνακες 2.11 και 2.12 παρουσιάζονται ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός, οι απασχολούμενοι, οι άνεργοι και ο οικονομικά μη ενεργός πληθυσμός, για χωρικές ενότητες ευρύτερες της Ε.Π.Μ. (Σύνολο Χώρας, Π. Αττικής και Ζ.Υ.Ε.), για τους όμορους στην Ε.Π.Μ. Δήμους και Δ. Ενοότητες (Δ. Αθηνών, Δ. Καλλιθέας, Δ. Πειραιώς, Δ. Αιγάλεω και Δ.Ε. Νίκαιας), καθώς και για τις Δ.Ε. εντός της Ε.Π.Μ. (Δ.Ε. Ταύρου, Δ.Ε. Μοσχάτου και Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη), για τα έτη 2001, 2011 αντίστοιχα. Στον Πίνακα 2.12, προστίθενται και οι κατηγορίες Μαθητές – Σπουδαστές, Συνταξιούχοι και Λοιποί.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.13: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός μόνιμος πληθυσμός – Απασχολούμενοι και άνεργοι στην Ε.Π.Μ. (2001)

2001									
ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΟΙΚΩΝ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΙ						ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ	
		ΣΥΝΟΛΟ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	% ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΩΝ	ΑΝΕΡΓΟΙ	% ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	9.859.593	4.614.499	46,80%	4.102.089	88,90%	512.410	11,10%	5.245.094	53,20%
Π. ΑΤΤΙΚΗΣ	3.534.362	1.746.101	49,40%	1.579.189	90,44%	166.912	9,56%	1.788.261	50,60%
Ζ.Υ.Ε.	3.005.027	1.487.425	49,50%	1.348.382	90,65%	116.508	7,83%	1.517.602	50,50%
Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ	730.232	371.197	50,83%	336.663	90,70%	34.534	9,30%	359.035	49,17%
Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	106.317	52.789	49,65%	47.357	89,71%	5.432	10,29%	53.528	50,35%
Δ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ	166.805	77.175	46,27%	68.738	89,07%	8.437	10,93%	89.630	53,73%
Δ. ΑΙΓΑΛΕΩ	71.082	34.473	48,50%	30.452	88,34%	4.021	11,66%	36.609	51,50%
Δ.Ε. ΝΙΚΑΙΑΣ	86.934	40.022	46,04%	35.279	88,15%	4.743	11,85%	46.912	53,96%
Ε.Π.Μ.	50.166	24.952	49,74%	22.266	89,24%	2.686	10,76%	25.214	50,26%
Δ.Ε. ΤΑΥΡΟΥ	14.216	7.072	49,75%	6.259	88,50%	813	11,50%	7.144	50,25%
Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ	22.016	10.936	49,67%	9.838	89,96%	1.098	10,04%	11.080	50,33%
Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ - ΡΕΝΤΗ	13.934	6.944	49,83%	6.169	88,84%	775	11,16%	6.990	50,17%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2001 – Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.14: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός μόνιμος πληθυσμός – Απασχολούμενοι και άνεργοι στην Ε.Π.Μ. (2011)

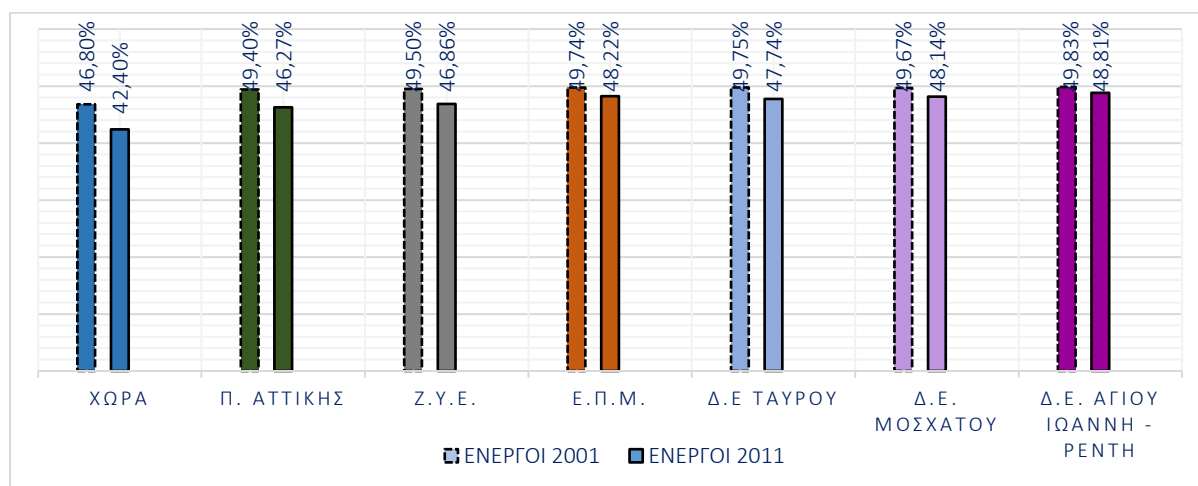
2011															
ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΟΙΚΩΝ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΙ						ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ							
		ΣΥΝΟΛΟ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	% ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΩΝ	ΆΝΕΡΓΟΙ	% ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	ΜΑΘΗΤΕΣ-ΣΠΟΥΔΑΣΤΕΣ	% ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΗ ΕΝΕΡΓΩΝ	ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΟΙ	% ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΗ ΕΝΕΡΓΩΝ	ΛΟΙΠΟΙ	% ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΗ ΕΝΕΡΓΩΝ
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.816.286	4.586.636	42,40%	3.727.633	81,27%	859.003	18,73%	6.229.650	57,60%	1.737.074	27,88%	2.407.222	38,64%	2.085.354	33,47%
Π. ΑΤΤΙΚΗΣ	3.828.434	1.771.562	46,27%	1.452.203	81,97%	319.359	18,03%	2.056.872	53,73%	601.927	29,26%	733.805	35,68%	721.140	35,06%
Ζ.Υ.Ε.	3.090.508	1.448.238	46,86%	1.188.922	82,09%	259.316	17,91%	1.642.270	53,14%	479.474	29,20%	601.955	36,65%	560.841	34,15%
Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ	664.046	327.389	49,30%	260.658	79,62%	66.731	20,38%	336.657	50,70%	91.469	27,17%	133.722	39,72%	111.466	33,11%
Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	100.641	46.707	46,41%	37.371	80,01%	9.336	19,99%	53.934	53,59%	14.389	26,68%	21.639	40,12%	17.906	33,20%
Δ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ	163.688	73.551	44,93%	59.122	80,38%	14.429	19,62%	90.137	55,07%	23.999	26,63%	33.299	36,94%	32.839	36,43%
Δ. ΑΙΓΑΛΕΩ	69.946	31.877	45,57%	24.825	77,88%	7.052	22,12%	38.069	54,43%	11.351	29,82%	14.537	38,19%	12.181	32,00%
Δ.Ε. ΝΙΚΑΙΑΣ	89.380	39.559	44,26%	31.005	78,38%	8.554	21,62%	49.821	55,74%	13.438	26,97%	16.316	32,75%	20.067	40,28%
Ε.Π.Μ.	56.463	27.228	48,22%	21.583	79,27%	5.645	20,73%	29.235	51,78%	8.695	29,74%	10.200	34,89%	10.340	35,37%
Δ.Ε ΤΑΥΡΟΥ	14.972	7.147	47,74%	5.442	76,14%	1.705	23,86%	7.825	52,26%	2.273	29,05%	2.769	35,39%	2.783	35,57%
Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ	25.441	12.247	48,14%	10.137	82,77%	2.110	17,23%	13.194	51,86%	3.968	30,07%	4.855	36,80%	4.371	33,13%
Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ - ΡΕΝΤΗ	16.050	7.834	48,81%	6.004	76,64%	1.830	23,36%	8.216	51,19%	2.454	29,87%	2.576	31,35%	3.186	38,78%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 – Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

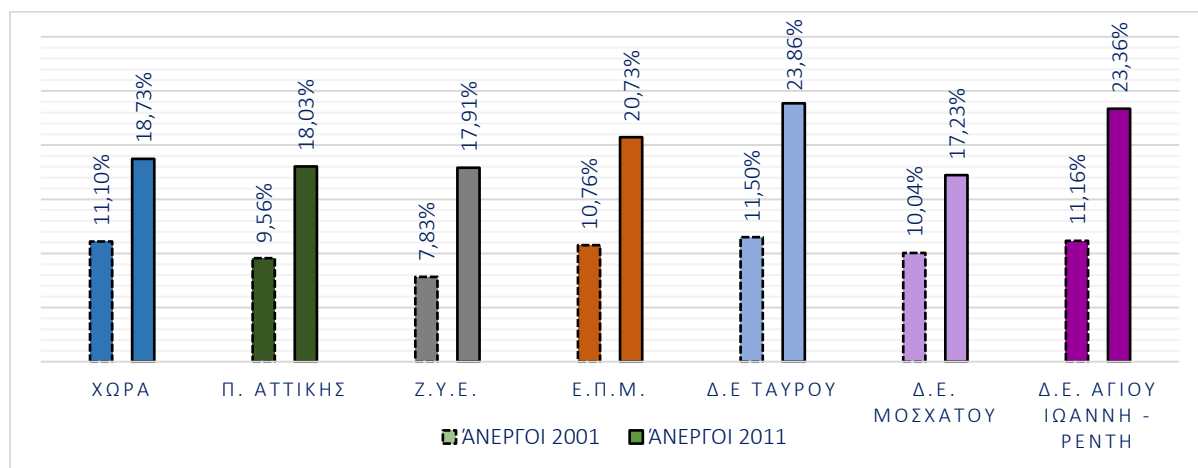
Τα παραπάνω στοιχεία αποτυπώνονται γραφικά στα διαγράμματα που ακολουθούν, στα οποία απεικονίζεται η ποσοστιαία κατανομή του οικονομικά ενεργού πληθυσμού και των ανέργων στο σύνολο της Χώρας, της Π. Αττικής, της Ζ.Υ.Ε., της Ε.Π.Μ., της Δ.Ε. Ταύρου, της Δ.Ε. Μοσχάτου και της Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη για τα έτη 2001, 2011.

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.8: Ποσοστιαία κατανομή οικονομικά ενεργού πληθυσμού στην Ε.Π.Μ. (2001, 2011)**



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 2001, 2011 – Ιδία επεξεργασία

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.9: Ποσοστιαία κατανομή ανέργων στην Ε.Π.Μ. (2001, 2011)**



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 2001, 2011 – Ιδία επεξεργασία

### 2.7.3. Απασχολούμενοι ανά τομέα παραγωγής 2001, 2011

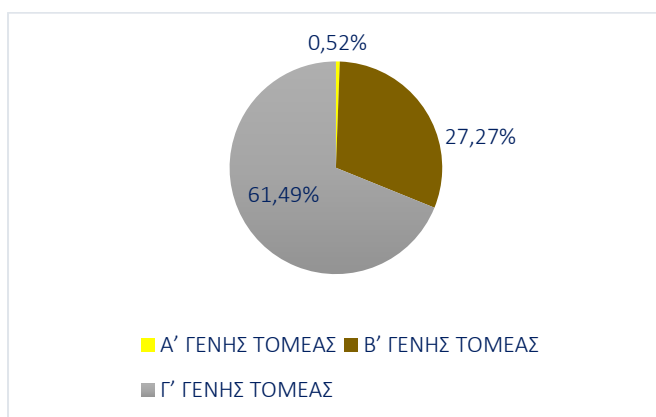
Ως προς την τομεακή διάρθρωση της απασχόλησης, στην Ε.Π.Μ., με βάση την απογραφή του 2011, ο επικρατέστερος τομέας είναι ο τριτογενής με 17.244 απασχολούμενους (79,90% επί του συνόλου του απασχολούμενων), ακολουθεί ο δευτερογενής με 4.204 απασχολούμενους (19,48%) και ο πρωτογενής με 135 απασχολούμενους (0.63%).



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

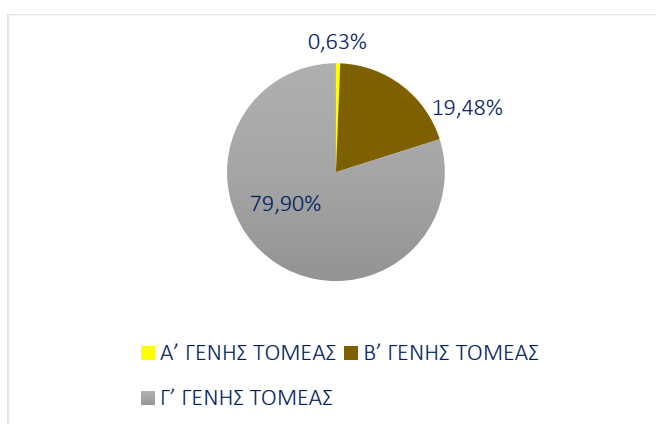
Συγκρίνοντας τα ποσοστά απασχολούμενων της απογραφής του 2011 με τα αντίστοιχα της απογραφής του 2001, το ποσοστό του πρωτογενή τομέα παραμένει σχετικά αμετάβλητο (μικρή αύξηση κατά 0,11%), ο τριτογενής τομέας εμφανίζει σημαντική αύξηση ποσοστού (18,41%), ενώ ο δευτερογενής τομέας παρουσιάζει μείωση (-7,79%).

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.10: Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής στην Ε.Π.Μ. (2001)**



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2001 – Ιδία επεξεργασία

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.11: Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής στην Ε.Π.Μ. (2011)**



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 – Ιδία επεξεργασία

Αναλυτικότερα, το ποσοστό των απασχολούμενων στον πρωτογενή τομέα της Ε.Π.Μ. (0,63%), είναι χαμηλότερο του αντίστοιχου του συνόλου της Χώρας (9,99%) και της Π. Αττικής (1,21%), αλλά υψηλότερο αυτού της Ζ.Υ.Ε. (0,47%). Η Ε.Π.Μ. είναι η μόνη χωρική ενότητα στην οποία εμφανίζεται μικρή αύξηση του ποσοστού απασχολούμενων στον πρωτογενή τομέα (0,11) για το διάστημα 2001-2011, συγκριτικά με την Ζ.Υ.Ε. (-0,03%), της Π. Αττικής (-0,12%) και του συνόλου της Χώρας (-4,43%). **Επιπλέον, η Ε.Π.Μ. εμφανίζει υψηλότερο ποσοστό απασχολούμενων στον πρωτογενή τομέα (0,63%) από τους όμορους προς αυτήν Δ./Δ.Ε., με εξαίρεση το Δ. Αιγάλεω, στον οποίο το ποσοστό απασχολούμενου**

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

στον πρωτογενή τομέα πληθυσμού, ταυτίζεται με αυτό της Ε.Π.Μ.. Στην απογραφή του 2001, το αντίστοιχο ποσοστό της Ε.Π.Μ. (0,52%) είναι επίσης το υψηλότερο, συγκριτικά με τους όμορους προς αυτήν Δ./Δ.Ε., εξαιρουμένου αυτού του Δ. Αιγάλεω (0,55%) το οποίο είναι υψηλότερο. Εντός της Ε.Π.Μ., το υψηλότερο ποσοστό των απασχολούμενων στον πρωτογενή τομέα εντοπίζεται στη Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη (0,95%) και ακολουθούν οι Δ.Ε. Μοσχάτου (0,50%) και Ταύρου (0,50%).

Η Ε.Π.Μ., βάσει των δεδομένων του 2011, εμφανίζει υψηλότερο ποσοστό απασχολούμενων στον δευτερογενή τομέα (19,48%), από αυτό της Ζ.Υ.Ε. (16,01%), της Π. Αττικής (16,98%) και του συνόλου της Χώρας (17,55%). Συγκριτικά με την απογραφή του 2001, όλες οι παραπάνω χωρικές ενότητες παρουσιάζουν μείωση του πληθυσμού των απασχολούμενων στον δευτερογενή τομέα. Η μείωση του ποσοστού των απασχολούμενων στον δευτερογενή τομέα της Ε.Π.Μ. (-7,79%) είναι υψηλότερη των αντίστοιχων της Ζ.Υ.Ε. (-6,01%), της Π. Αττικής (-6,01%) και του συνόλου της Χώρας (-4,20%). Οι όμοροι προς την Ε.Π.Μ. Δ./Δ.Ε., παρουσιάζουν μικρότερα ποσοστά απασχολούμενων στον δευτερογενή τομέα, με εξαίρεση τη Δ.Ε. Νίκαιας (19,68%). Στις Δ.Ε. εντός της Ε.Π.Μ., το υψηλότερο ποσοστό απασχολούμενων στον δευτερογενή τομέα εντοπίζεται στην Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη (24,03%), ακολουθούν οι Δ.Ε. Ταύρου (20,84%) και Μοσχάτου (16,05%).

Ο τριτογενής είναι κυρίαρχος τομέας όσον αφορά στους απασχολούμενους στην Ε.Π.Μ (79,90%), όπως εξάλλου και στα χωρικά επίπεδα Ζ.Υ.Ε. (83,52%), Π. Αττικής (81,81%) και συνόλου της Χώρας (72,46%). Όλες οι παραπάνω χωρικές ενότητες παρουσιάζουν αύξηση των απασχολούμενων στον τριτογενή τομέα, συγκριτικά με την απογραφή του 2001. Η αύξηση του ποσοστού των απασχολούμενων στον τριτογενή τομέα της Ε.Π.Μ. (18,41%) είναι υψηλότερη έναντι των αντίστοιχων της Ζ.Υ.Ε. (11,75%), της Π. Αττικής (12,12%) και του συνόλου της Χώρας (13,92%). Ομοίως, οι όμοροι στην Ε.Π.Μ. Δ./Δ.Ε., παρουσιάζουν διαχρονικά αύξηση των απασχολούμενων στον τριτογενή τομέα, χαμηλότερη όμως της Ε.Π.Μ. (18,41%). Οι Δ.Ε. εντός της Ε.Π.Μ. εμφανίζουν επίσης αύξηση των απασχολούμενων στον τριτογενή τομέα, με την μεγαλύτερη αύξηση του ποσοστού 2001 – 2011 να εντοπίζεται στην Δ.Ε. Μοσχάτου (20,22%), ακολουθούμενη από τις Δ.Ε. Ταύρου και Αγίου Ιωάννη – Ρέντη (18,18%, 15,28% αντίστοιχα).

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι απασχολούμενοι ανά τομέα, για τις χωρικές ενότητες Σύνολο Χώρας, Π. Αττικής, Ζ.Υ.Ε, Δ. Αθηνών, Καλλιθέας, Πειραιώς, Αιγάλεω και Δ.Ε. Νίκαιας, Ταύρου, Μοσχάτου και Αγίου Ιωάννη – Ρέντη, για τα έτη 2001 και 2011.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.15: Απασχολούμενοι ανά τομέα παραγωγής στην Ε.Π.Μ. (2001, 2011)

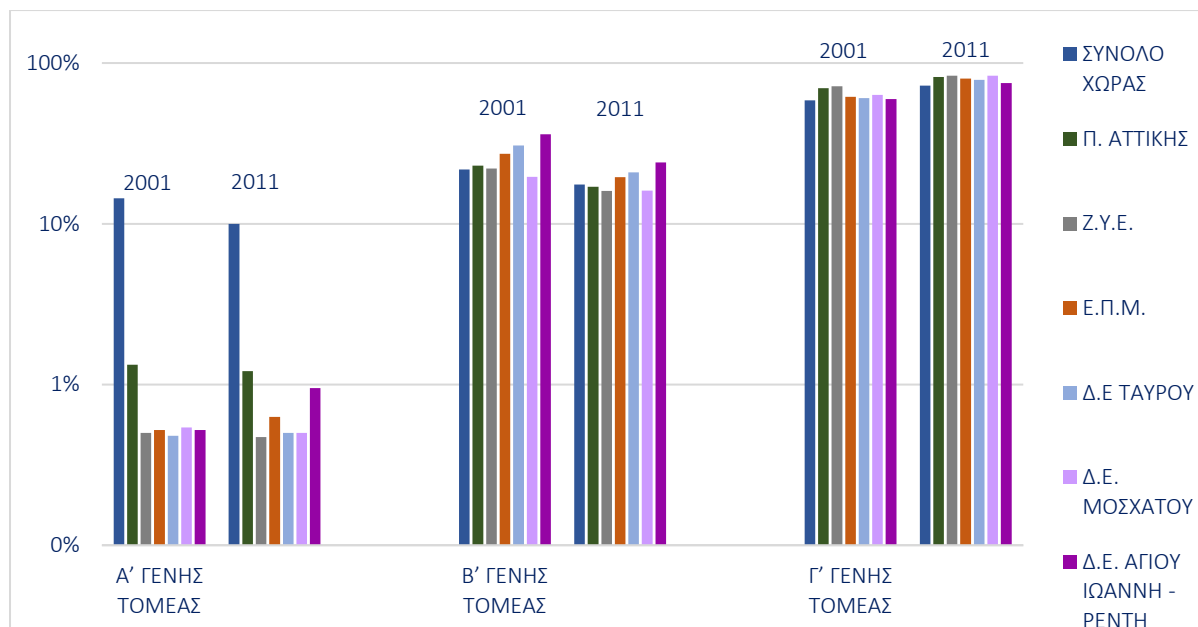
ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ 2001							ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ 2011						
	ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	Α' ΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	Β' ΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	Γ' ΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	Α' ΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	Β' ΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	Γ' ΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	4.102.089	591.669	14,42%	892.187	21,75%	2.401.168	58,54%	3.727.633	372.209	9,99%	654.377	17,55%	2.701.047	72,46%
Π. ΑΤΤΙΚΗΣ	1.579.189	20.939	1,33%	362.994	22,99%	1.100.586	69,69%	1.452.203	17.528	1,21%	246.561	16,98%	1.188.114	81,81%
Ζ.Υ.Ε.	1.348.382	6.726	0,50%	296.850	22,02%	967.772	71,77%	1.188.922	5.602	0,47%	190.339	16,01%	992.981	83,52%
Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ	336.663	1.736	0,52%	74.984	22,27%	239.545	71,15%	260.658	1.273	0,49%	42.683	16,38%	216.702	83,14%
Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	47.357	171	0,36%	9.775	20,64%	33.874	71,53%	37.371	168	0,45%	5.665	15,16%	31.538	84,39%
Δ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ	68.738	338	0,49%	13.786	20,06%	51.103	74,34%	59.122	297	0,50%	9.215	15,59%	49.610	83,91%
Δ. ΑΙΓΑΛΕΩ	30.452	168	0,55%	8.293	27,23%	19.895	65,33%	24.825	157	0,63%	4.749	19,13%	19.919	80,24%
Δ.Ε. ΝΙΚΑΙΑΣ	35.279	119	0,34%	9.583	27,16%	23.675	67,11%	31.005	166	0,54%	6.103	19,68%	24.736	79,78%
Ε.Π.Μ.	22.266	115	0,52%	6.071	27,27%	13.691	61,49%	21.583	135	0,63%	4.204	19,48%	17.244	79,90%
Δ.Ε ΤΑΥΡΟΥ	6.259	30	0,48%	1.924	30,74%	3.786	60,49%	5.442	27	0,50%	1.134	20,84%	4.281	78,67%
Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ	9.838	53	0,54%	1.925	19,57%	6.220	63,22%	10.137	51	0,50%	1.627	16,05%	8.459	83,45%
Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ - ΡΕΝΤΗ	6.169	32	0,52%	2.222	36,02%	3.685	59,73%	6.004	57	0,95%	1.443	24,03%	4.504	75,02%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 2001, 2011 – Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Τα παραπάνω στοιχεία αποτυπώνονται γραφικά στο διάγραμμα που ακολουθεί, στο οποίο απεικονίζονται οι μεταβολές των ποσοστών του απασχολούμενου πληθυσμού, στον πρωτογενή, δευτερογενή και τριτογενή κλάδο, στο σύνολο της Χώρας, της Π. Αττικής, της Ζ.Υ.Ε., της Ε.Π.Μ., της Δ.Ε. Ταύρου, της Δ.Ε. Μοσχάτου και της Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη για τα έτη 2001, 2011.

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.12: Μεταβολές ποσοστών απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής στην Ε.Π.Μ. (2001, 2011)**



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 2001, 2011 – ίδια επεξεργασία

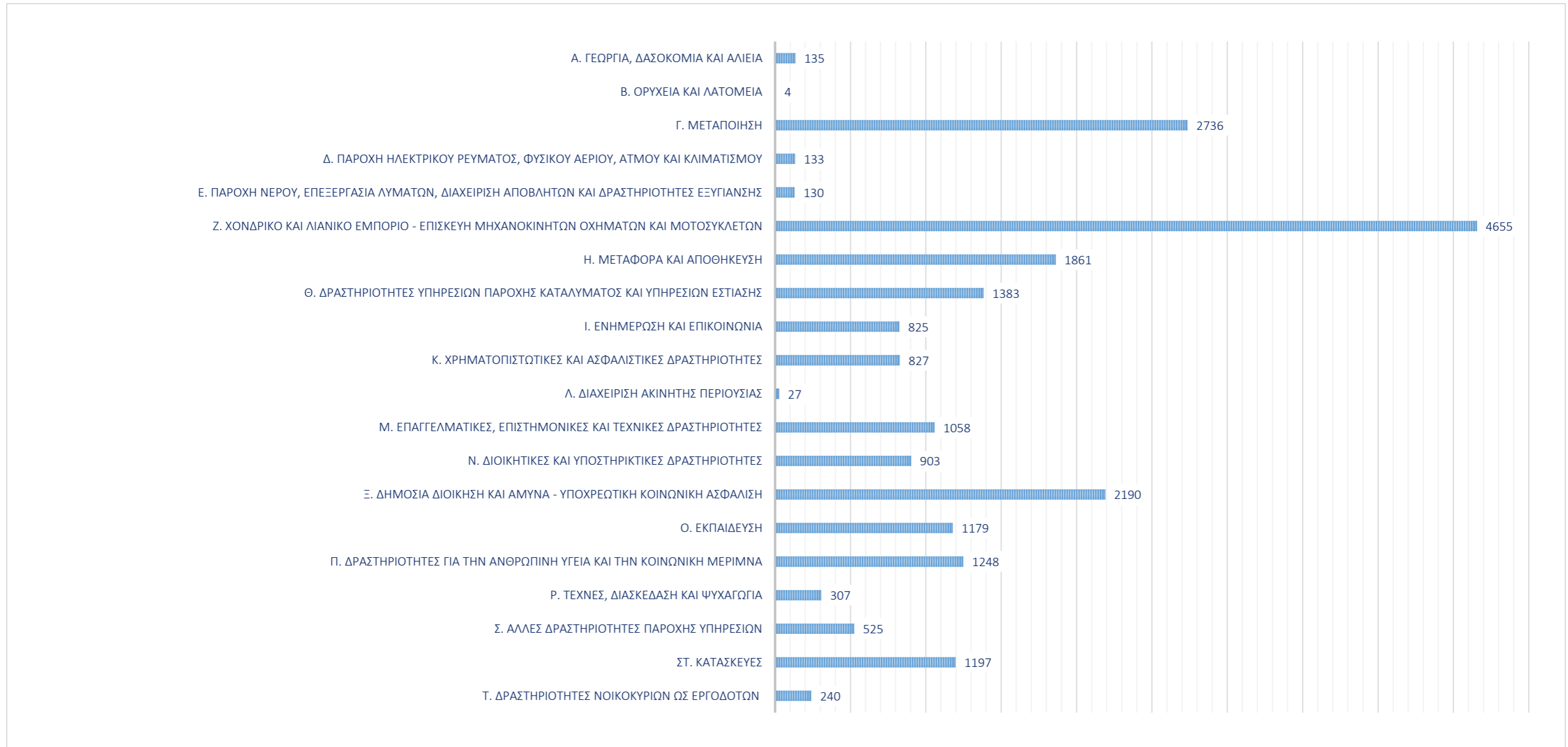
#### 2.7.4. Απασχολούμενοι ανά κλάδο παραγωγής 2001, 2011

Ο οικονομικός κλάδος με την υψηλότερη συμμετοχή στην Ε.Π.Μ., σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2011), εντοπίζεται στις δραστηριότητες χονδρικού και λιανικού εμπορίου- επισκευής μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών (4.655 απασχολούμενοι). Ακολουθούν ο κλάδος της μεταποίησης (2.736 απασχολούμενοι), της δημόσιας διοίκησης και άμυνας-υποχρεωτικής κοινωνικής ασφάλισης (2.190 απασχολούμενοι), της μεταφοράς και αποθήκευσης (1.861 απασχολούμενοι), δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και εστίασης (1.383) και λοιποί. Το υπόλοιπο 41% του συνόλου των απασχολουμένων (ήτοι 9.161), απασχολούνται σε λοιπούς κλάδους.

Στο παρακάτω διάγραμμα απεικονίζεται η κατανομή των απασχολουμένων της Ε.Π.Μ. ανά κλάδο παραγωγής, για το 2011.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.13: Απασχολούμενοι ανά κλάδο παραγωγής στην Ε.Π.Μ. (2011)



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 – Ιδία επεξεργασία

Στους παρακάτω πίνακες απεικονίζεται η κατανομή των απασχολούμενων ανά κλάδο, στο σύνολο της Χώρας, της Π. Αττικής, της Ζ.Υ.Ε., Δ. Αθηναίων, Δ. Καλλιθέας,, Δ.Πειραιώς, Δήμου Αιγάλεω, Δ.Ε. Νίκαιας, της Ε.Π.Μ., της Δ.Ε. Ταύρου, της Δ.Ε. Μοσχάτου και της Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη για τα έτη 2001 και 2011 αντίστοιχα.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.16: Απασχολούμενοι ανά κλάδο παραγωγής στην Ε.Π.Μ. (2001)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ ΑΝΑ ΚΛΑΔΟ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ, 2001									
	ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	Α. ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ	ΣΤ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	Ζ. ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ - ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ	Η. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ	Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	Ξ. ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ	Ο. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	Π. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	ΛΟΙΠΟΙ ΚΛΑΔΟΙ
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	4.102.089	591.669	350.694	605.452	267.844	234.325	320.876	249.694	184.710	1.296.825
Π. ΑΤΤΙΚΗΣ	1.579.189	22.207	136.999	287.489	145.257	82.345	146.932	97.024	86.807	574.129
Ζ.Υ.Ε.	1.348.382	7.383	107.463	248.102	125.935	70.000	128.299	87.081	78.219	495.900
Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ	336.663	1.940	33.604	52.965	24.867	20.382	30.821	19.871	20.990	131.223
Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	47.357	188	3.276	8.621	4.843	3.213	4.641	2.560	2.170	17.845
Δ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ	68.738	374	4.518	13.574	11.363	4.141	6.283	3.822	3.267	21.396
Δ. ΑΙΓΑΛΕΩ	30.452	187	2.571	6.426	3.186	1.483	2.695	1.482	1.398	11.024
Δ.Ε. ΝΙΚΑΙΑΣ	35.279	131	2.748	8.389	4.210	1.662	3.143	1.526	1.496	11.974
Ε.Π.Μ.	22.266	136	1.639	4.449	2.440	1.078	1.730	898	735	9.161
Δ.Ε. ΤΑΥΡΟΥ	6.259	39	536	1.181	647	348	477	149	206	2.676
Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ	9.838	57	564	1.768	1.057	412	851	576	348	4.205
Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ - ΡΕΝΤΗ	6.169	40	539	1.500	736	318	402	173	181	2.280

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2001 – ίδια επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.17: Απασχολούμενοι ανά κλάδο παραγωγής στην Ε.Π.Μ. (2011)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ ΑΝΑ ΚΛΑΔΟ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ, 2011										
	ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	Α. ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ	ΣΤ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	Ζ. ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ - ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ	Η. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ	Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	Ν. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	Ξ. ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ	Ο. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	Π. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	ΛΟΙΠΟΙ ΚΛΑΔΟΙ
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	3.727.633	372.209	254.081	651.739	192.871	291.589	102.192	359.779	294.359	236.831	971.983
Π. ΑΤΤΙΚΗΣ	1.452.203	17.528	88.537	273.264	99.804	84.229	52.030	149.129	105.794	104.082	477.806
Ζ.Υ.Ε.	5.179.836	389.737	342.618	925.003	292.675	375.818	154.222	508.908	400.153	340.913	1.449.789
Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ	260.658	1.273	19.464	41.892	12.966	18.774	12.276	24.360	17.572	19.902	92.179
Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	37.371	168	2.063	6.959	2.748	3.085	1.813	3.690	2.464	2.428	11.953
Δ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ	59.122	297	3.075	11.779	7.095	3.937	2.270	6.093	3.874	3.805	16.897
Δ. ΑΙΓΑΛΕΩ	24.825	157	1.372	5.346	1.964	1.434	995	2.821	1.615	1.756	7.365
Δ.Ε. ΝΙΚΑΙΑΣ	31005	166	1787	7655	3225	1653	1171	2978	1688	1893	8.789
Ε.Π.Μ.	21.583	135	1.197	4.655	1.861	1.383	903	2.190	1.179	1.248	6.832
Δ.Ε ΤΑΥΡΟΥ	5.442	27	338	1.162	407	403	270	628	224	276	1.707
Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ	10.137	51	475	1.955	879	587	329	1113	755	678	3.315
Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ - ΡΕΝΤΗ	6.004	57	384	1.538	575	393	304	449	200	294	1.810

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 – Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Όσον αφορά στις μεταβολές απασχολούμενων, συγκριτικά με την απογραφή του 2001, λόγω διαφορετικής κατηγοριοποίησης των κλάδων μεταξύ των απογραφών του 2001 και 2011, η σύγκριση είναι περιορισμένη σε συγκεκριμένους κλάδους απασχόλησης. Μείωση απασχολούμενων στην Ε.Π.Μ. παρουσιάζεται στους κλάδους «Κατασκευές» (-442) και «Μεταφορά – αποθήκευση» (-579). Αύξηση απασχολούμενων παρατηρείται στους κλάδους «Χονδρικό και λιανικό εμπόριο» (206), δραστηριότητες «Υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης» (305), «Δημόσια διοίκηση και άμυνα – υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση» (460), «Εκπαίδευση» (281) και δραστηριότητα για την «Ανθρώπινη υγεία» και την «Κοινωνική μέριμνα» (513).

### 2.7.5. Απασχολούμενοι και τόποι εργασίας ανά τόπο διαμονής, 2011

Η συντριπτική πλειονότητα των απασχολούμενων της Ε.Π.Μ. (74,34%) εργάζεται σε άλλο Δήμο ή σε χώρα του εξωτερικού ή σε μη μόνιμο μέρος. Παρόμοια ποσοστά εμφανίζουν, οι όμοροι στην Ε.Π.Μ., Δ. Αιγάλεω (72,82%) και Δ.Ε. Νίκαιας (70,24%), ενώ τα αντίστοιχα ποσοστά για Δ. Πειραιά (50,41%) και Δ. Αθηνών (33,74%) είναι αρκετά χαμηλότερα. Όσον αφορά στις Δ.Ε. εντός της Ε.Π.Μ., η Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη παρουσιάζει το υψηλότερο ποσοστό απασχολούμενων στον Δήμο μόνιμης διαμονής (30,35%) και ακολουθούν η Δ.Ε. Ταύρου (26,11%) και η Δ.Ε. Μοσχάτου (22,57%).

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.18: Απασχολούμενοι κατά τόπο διαμονής στην Ε.Π.Μ. (2011)

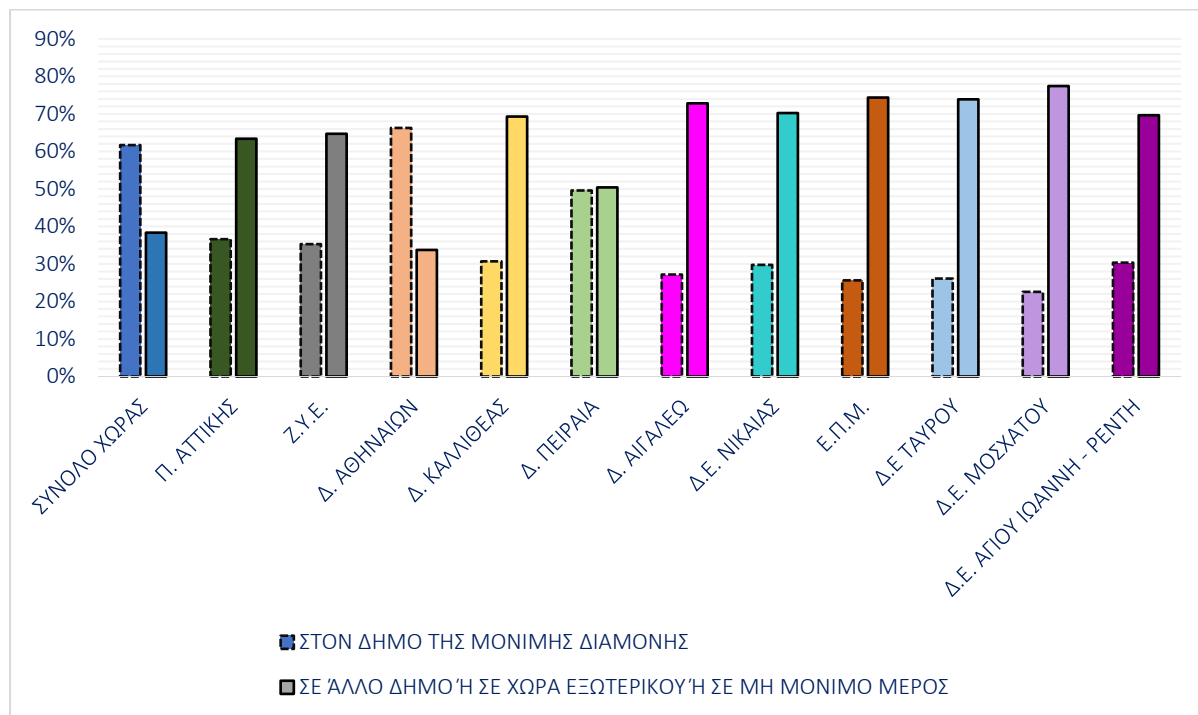
ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ 2011					
ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	ΤΟΠΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ			
		ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΤΗΣ ΜΟΝΙΜΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	ΣΕ ΆΛΛΟ ΔΗΜΟ Ή ΣΕ ΧΩΡΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ Ή ΣΕ ΜΗ ΜΟΝΙΜΟ ΜΕΡΟΣ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	3.727.633	2.298.183	61,65%	1.429.450	38,35%
Π. ΑΤΤΙΚΗΣ	1.452.203	531.631	36,61%	920.572	63,39%
Ζ.Υ.Ε.	1.188.922	419.525	35,29%	769.397	64,71%
Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ	260.658	172.718	66,26%	87.940	33,74%
Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	37.371	11.473	30,70%	25.898	69,30%
Δ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ	59.122	29.318	49,59%	29.804	50,41%
Δ. ΑΙΓΑΛΕΩ	24.825	6.748	27,18%	18.077	72,82%
Δ.Ε. ΝΙΚΑΙΑΣ	31.005	9.227	29,76%	21.778	70,24%
Ε.Π.Μ.	21.583	5.531	25,63%	16.052	74,37%
Δ.Ε. ΤΑΥΡΟΥ	5.442	1.421	26,11%	4.021	73,89%
Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ	10.137	2.288	22,57%	7.849	77,43%
Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ - ΡΕΝΤΗ	6.004	1.822	30,35%	4.182	69,65%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 – Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Με βάση τα στοιχεία του πίνακα στο παρακάτω γράφημα απεικονίζεται η ποσοστιαία κατανομή των απασχολούμενων, ανά τόπο εργασίας, στο σύνολο της Χώρας, της Π. Αττικής, της Ζ.Υ.Ε., των Δ. Αθηναίων, Καλλιθέας, Πειραιώς, Αιγάλεω, της Δ.Ε. Νίκαιας, της Ε.Π.Μ. και των Δ.Ε. Ταύρου, Μοσχάτου, Αγίου Ιωάννη – Ρέντη για το έτος 2011.

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.14:** Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενων κατά τόπο διαμονής στην Ε.Π.Μ. (2011)



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 – Ιδία επεξεργασία

### 2.7.6. Οικονομικές δραστηριότητες στην Ε.Π.Μ.

Για την ανάλυση των οικονομικών δραστηριοτήτων στην Ε.Π.Μ., εξετάστηκαν δεδομένα από το Στατιστικό Μητρώο των Επιχειρήσεων, για τις επιχειρήσεις και τους απασχολούμενους ανά κλάδο, για το χρονικό διάστημα 2011 – 2017<sup>22</sup>, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στον Πίνακα 2.17 Επιχειρήσεις ανά κλάδο στην Ε.Π.Μ. (2011 – 2017) και Πίνακα 2.18 Απασχολούμενοι ανά κλάδο στην Ε.Π.Μ. (2011 - 2017).

<sup>22</sup> Πρόκειται για τα πιο πρόσφατα δωρεάν στοιχεία στο υπό εξέταση χωρικό επίπεδο

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.19: Επιχειρήσεις ανά κλάδο στην Ε.Π.Μ. (2011 - 2017)

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩ N	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟ Υ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩ N	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟ Υ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩ N	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟ Υ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩ N	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟ Υ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩ N	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟ Υ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩ N	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟ Υ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩ N	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟ Υ
Α. ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ	7	0.11%	10	0.17%	8	0.14%	105	1.72%	106	1.85%	132	2.46%	159	2.77%
Γ. ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ	939	14.34%	844	14.05%	801	14.06%	805	13.21%	750	13.08%	708	13.22%	772	13.44%
Δ. ΠΑΡΟΧΗ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ, ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΑΤΜΟΥ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ	24	0.37%	26	0.43%	28	0.49%	26	0.43%	14	0.24%	11	0.21%	26	0.45%
Ε. ΠΑΡΟΧΗ ΝΕΡΟΥ· ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΛΥΜΑΤΩΝ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ	3	0.05%	3	0.05%	4	0.07%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Ζ. ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ - ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ	2419	36.95%	2281	37.97%	2195	38.54%	2282	37.43%	2162	37.70%	2021	37.73%	2146	37.37%
Η. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ	569	8.69%	514	8.56%	513	9.01%	540	8.86%	503	8.77%	466	8.70%	493	8.59%
Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	345	5.27%	319	5.31%	325	5.71%	328	5.38%	330	5.75%	311	5.81%	333	5.80%
Ι. ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ	130	1.99%	123	2.05%	125	2.19%	149	2.44%	132	2.30%	119	2.22%	121	2.11%
Κ. ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	103	1.57%	95	1.58%	73	1.28%	107	1.76%	95	1.66%	92	1.72%	96	1.67%
Λ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	69	1.05%	54	0.90%	49	0.86%	69	1.13%	68	1.19%	61	1.14%	75	1.31%
Μ. ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ, ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	655	10.01%	620	10.32%	570	10.01%	603	9.89%	564	9.83%	519	9.69%	526	9.16%
Ν. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	141	2.15%	121	2.01%	116	2.04%	117	1.92%	115	2.01%	95	1.77%	112	1.95%
Ξ. ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ· ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	0.05%	4	0.07%	0	0.00%
Ο. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	105	1.60%	101	1.68%	83	1.46%	95	1.56%	91	1.59%	87	1.62%	96	1.67%
Π. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	227	3.47%	214	3.56%	190	3.34%	226	3.71%	218	3.80%	219	4.09%	221	3.85%
Ρ. ΤΕΧΝΕΣ, ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ	187	2.86%	151	2.51%	140	2.46%	150	2.46%	142	2.48%	117	2.18%	133	2.32%
Σ. ΑΛΛΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	193	2.95%	169	2.81%	158	2.77%	183	3.00%	185	3.23%	167	3.12%	183	3.19%
ΣΤ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	410	6.26%	352	5.86%	308	5.41%	303	4.97%	251	4.38%	227	4.24%	241	4.20%
Ω. ΑΓΝΩΣΤΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	20	0.31%	11	0.18%	10	0.18%	8	0.13%	6	0.10%	0	0.00%	9	0.16%
ΣΥΝΟΛΟ	6546	-	6008	-	5696	-	6096	-	5735	-	5356	-	5742	-

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011-2017 – Ιδία επεξεργασία

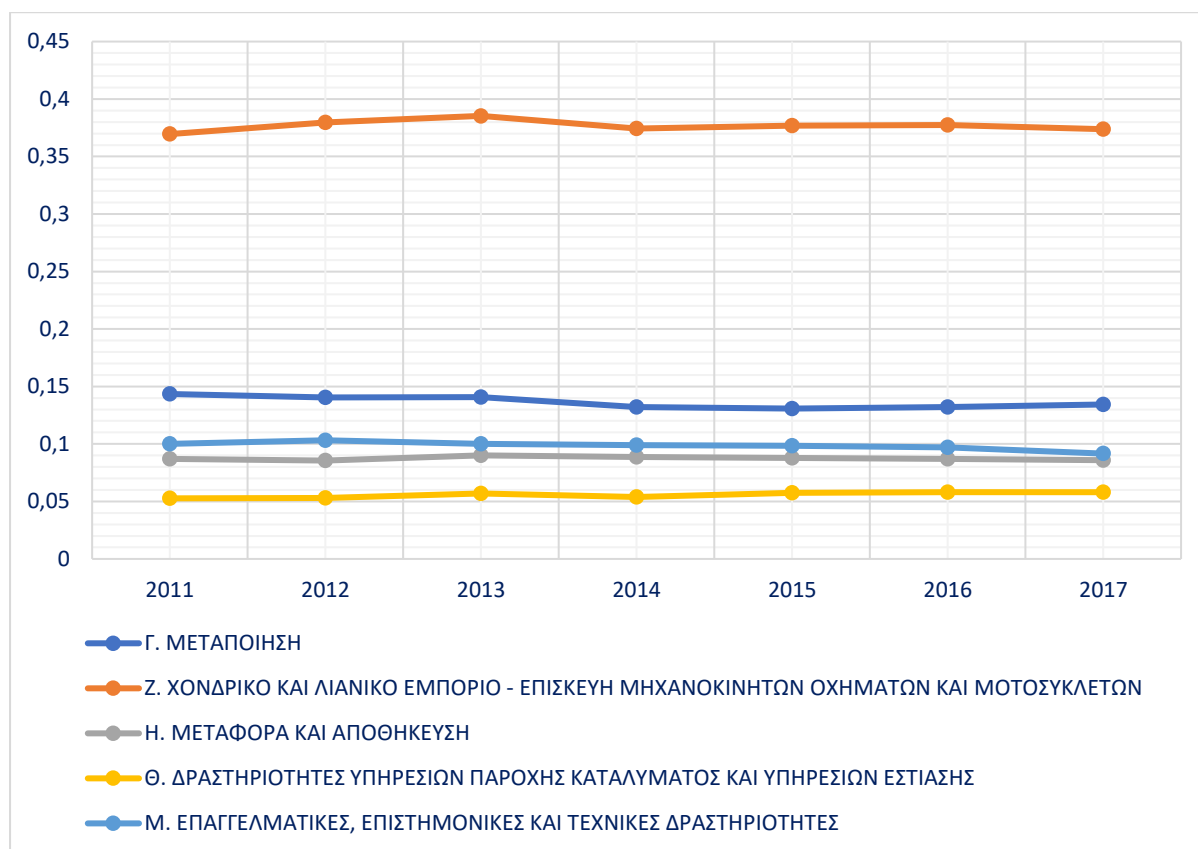


ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Με βάση τα δεδομένα από το Στατιστικό Μητρώο των Επιχειρήσεων για το 2017, το μεγαλύτερο με διαφορά, ποσοστό των επιχειρήσεων στην Ε.Π.Μ. κατατάσσεται στον κλάδο χοντρικό και λιανικό εμπόριο (37,37%), ακολουθούν οι κλάδοι μεταποίησης (13,44%), επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες (9,16%), μεταφορά και αποθήκευση (8,59%), δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης (5,80%) και λοιποί με ποσοστό κάτω του 0,05%. Τα ποσοστά των επιχειρήσεων παρουσιάζουν μία σχετική σταθερότητα στο διάστημα 2013-2017.

Στο παρακάτω διάγραμμα απεικονίζεται η διαχρονική εξέλιξη των επιχειρήσεων της Ε.Π.Μ., των οποίων τα ποσοστά επί του συνόλου των επιχειρήσεων στην Ε.Π.Μ., είναι μεγαλύτερα του 0,5%, για το διάστημα 2013 – 2017.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.15: Ποσοστιαία κατανομή επιχειρήσεων ανά κλάδο στην Ε.Π.Μ. (2011 - 2017)



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. – Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.20: Απασχολούμενοι ανά κλάδο στην Ε.Π.Μ. (2011 - 2017)

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥ ΜΕΝΩΝ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥ ΜΕΝΩΝ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥ ΜΕΝΩΝ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥ ΜΕΝΩΝ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥ ΜΕΝΩΝ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥ ΜΕΝΩΝ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥ ΜΕΝΩΝ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ
Α. ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ	10	0.02%	16	0.04%	12	0.03%	76	0.19%	98	0.25%	139	0.34%	121	0.27%
Γ. ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ	7696	17.56%	6840	17.28%	6648	15.60%	6882	16.84%	6142	15.62%	6567	15.99%	7243	16.03%
Δ. ΠΑΡΟΧΗ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ, ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΑΤΜΟΥ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ	62	0.14%	70	0.18%	65	0.15%	39	0.10%	18	0.05%	19	0.05%	36	0.08%
Ε. ΠΑΡΟΧΗ ΝΕΡΟΥ· ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΛΥΜΑΤΩΝ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ	7	0.02%	3	0.01%	13	0.03%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Ζ. ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ - ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ	17312	39.50%	15849	40.04%	16646	39.05%	16117	39.44%	15442	39.28%	15779	38.42%	17791	39.37%
Η. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ	8698	19.85%	7942	20.06%	9193	21.57%	7763	19.00%	7516	19.12%	7726	18.81%	7829	17.33%
Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	1596	3.64%	1454	3.67%	1744	4.09%	1719	4.21%	1743	4.43%	2113	5.14%	2677	5.92%
Ι. ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ	728	1.66%	445	1.12%	517	1.21%	402	0.98%	346	0.88%	347	0.84%	371	0.82%
Κ. ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	1263	2.88%	1220	3.08%	892	2.09%	212	0.52%	205	0.52%	206	0.50%	607	1.34%
Λ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	191	0.44%	209	0.53%	202	0.47%	280	0.69%	209	0.53%	212	0.52%	252	0.56%
Μ. ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ, ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	1297	2.96%	1191	3.01%	1422	3.34%	1156	2.83%	1004	2.55%	1101	2.68%	1126	2.49%
Ν. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	1716	3.92%	1513	3.82%	2243	5.26%	1429	3.50%	1478	3.76%	1528	3.72%	1648	3.65%
Ξ. ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ· ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ		0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	226	0.57%	193	0.47%	0	0.00%
Ο. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	651	1.49%	537	1.36%	696	1.63%	1620	3.96%	1542	3.92%	1443	3.51%	2230	4.93%
Π. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	405	0.92%	406	1.03%	406	0.95%	792	1.94%	742	1.89%	744	1.81%	605	1.34%
Ρ. ΤΕΧΝΕΣ, ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ	644	1.47%	553	1.40%	626	1.47%	869	2.13%	875	2.23%	1002	2.44%	684	1.51%
Σ. ΆΛΛΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	421	0.96%	384	0.97%	377	0.88%	759	1.86%	1082	2.75%	1262	3.07%	1364	3.02%
ΣΤ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	1100	2.51%	936	2.36%	916	2.15%	742	1.82%	637	1.62%	690	1.68%	583	1.29%
Ω. ΑΓΝΩΣΤΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	27	0.06%	14	0.04%	10	0.02%	4	0.01%	8	0.02%	0	0.00%	21	0.05%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>43824</b>		<b>39582</b>		<b>42628</b>		<b>40861</b>		<b>39313</b>		<b>41071</b>		<b>45188</b>	

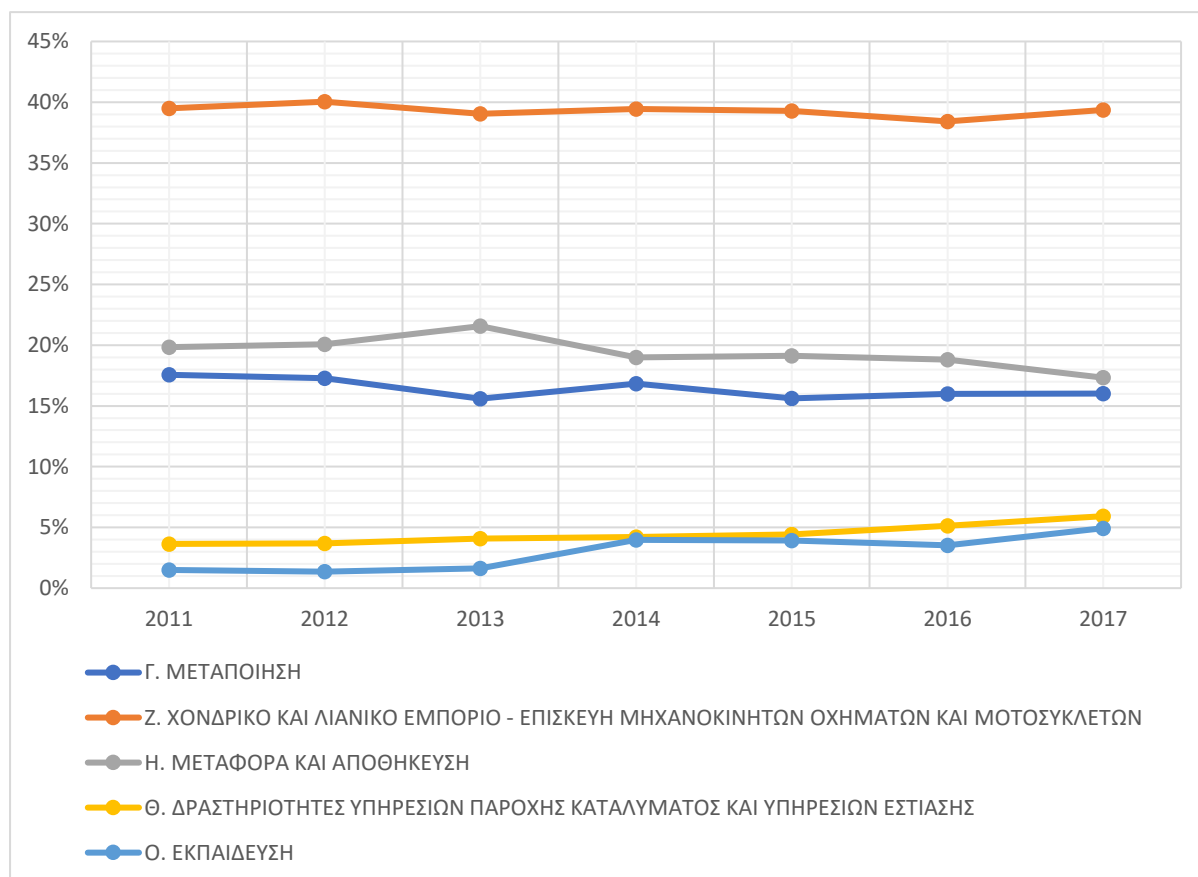
ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. – Ίδια επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Όσον αφορά στους απασχολούμενους ανά κλάδο, με βάση τα δεδομένα από το Στατιστικό Μητρώο των Επιχειρήσεων για το 2017, το μεγαλύτερο με διαφορά, ποσοστό των απασχολούμενων στην Ε.Π.Μ. εργάζεται στον κλάδο χονδρικό και λιανικό εμπόριο (39,37%), ακολουθούν οι κλάδοι μεταφορά και αποθήκευση (17,33%), μεταποίηση (16,03%), δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης (5,32%), εκπαίδευση (4,93%) και λοιποί με ποσοστό κάτω του 0,05%. Τα ποσοστά των απασχολούμενων στον κλάδο μεταφορά και μεταποίηση παρουσιάζουν μία πτωτική τάση το διάστημα 2013-2017, ενώ αντίστοιχη ανοδική τάση εμφανίζεται στους κλάδους δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης και εκπαίδευση.

Στο ακόλουθο Διάγραμμα απεικονίζεται η διαχρονική μεταβολή των ποσοστών των απασχολούμενων της Ε.Π.Μ., των οποίων τα ποσοστά επί του συνόλου των επιχειρήσεων στην Ε.Π.Μ., είναι μεγαλύτερα του 0,4%, για το διάστημα 2013 – 2017.

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.16: Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενοι ανά κλάδο στην Ε.Π.Μ. (2011 - 2017)**



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. – Ίδια επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

➤ **ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Συμπερασματικά, σε επίπεδο Ε.Π.Μ. παρατηρείται χαμηλότερο μέσο οικογενειακό εισόδημα εν συγκρίσει με τα αντίστοιχα της Π. Αττικής και των δύο μητροπολιτικών Δήμων (Αθηναίων και Πειραιώς). Περαιτέρω, η Ε.Π.Μ. είναι περιοχή με σχετικά υψηλό ποσοστό εργατικού δυναμικού στο σύνολο του πληθυσμού -γεγονός που αιτιολογείται και από την πληθυσμιακή της σύνθεση (χαμηλότερος δείκτης γήρανσης, υψηλότερο ποσοστό παραγωγικού πληθυσμού)- και με έντονο, παράλληλα, το φαινόμενο της ανεργίας.

Στις Δ.Ε. που περιλαμβάνει, διακρίνεται ανομοιομορφία όσον αφορά στο εισόδημα και στην ανεργία. Η Δ.Ε. Μοσχάτου έχει υψηλότερο μ.ό. οικογενειακού εισοδήματος, σε σχέση με την Π. Αττικής, καθώς και τους όμορους Δ./ Δ.Ε. (πλην του Δ. Αθηναίων) ενώ η Δ.Ε. Ταύρου, στην οποία εμπίπτει το ακίνητο της επιδιωκόμενης επένδυσης, και η Δ.Ε. Αγ. Ιωάννη Ρέντη αποτελούν τις χωρικές ενότητες με το χαμηλότερο μέσο οικογενειακό εισόδημα, εν συγκρίσει με κάθε άλλη χωρική ενότητα που εξετάστηκε. Επιπλέον τα επίπεδα ανεργίας των Δ.Ε. Ταύρου και Αγίου Ιωάννη – Ρέντη είναι, κατά πολύ, υψηλότερα από αυτά της Δ.Ε. Μοσχάτου.

Σε επίπεδο Ε.Π.Μ., για το 2011, ο τριτογενής τομέας είναι κυρίαρχος (79,90% επί του συνόλου των απασχολούμενων), αντίστοιχα με τα χωρικά επίπεδα της Ζ.Υ.Ε., της Π. Αττικής και του συνόλου της Χώρας. Η διαχρονική εξέλιξη της κατανομής των απασχολούμενων και των επιχειρήσεων σε τομείς και κλάδους παραγωγής, στην Ε.Π.Μ., συνάδει με την φάση αποβιομηχάνισης στην οποία βρίσκεται, καθώς, για το διάστημα 2000 – 2010, η ποσοστιαία μεταβολή των απασχολούμενων στον τριτογενή τομέα ήταν η υψηλότερη (+18,41%), σε σχέση με τις προαναφερθείσες συνεξεταζόμενες χωρικές ενότητες. Στον κυρίαρχο αυτόν τομέα, εμπίπτουν και οι περισσότερες από τις ειδικές χρήσεις που προτείνονται στα πλαίσια της επιδιωκόμενης επένδυσης, συνάδοντας με την παρουσιαζόμενη τάση.

Επίσης, ενώ οι επικρατέστεροι κλάδοι παραγωγής στην Ε.Π.Μ. είναι αυτοί που σχετίζονται με βιομηχανικό - βιοτεχνικό χαρακτήρα (χονδρικό και λιανικό εμπόριο, μεταποίηση, μεταφορά και αποθήκευση), την χρονική περίοδο 2011 – 2017, σημειώνεται μείωση απασχολούμενων, σε ορισμένους από αυτούς τους κλάδους (μεταποίηση, κατασκευή, μεταφορά και αποθήκευση), με παράλληλη αύξηση στους κλάδους δραστηριοτήτων υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης, εκπαίδευσης και δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα. Τέλος, η πλειονότητα των απασχολούμενων της Ε.Π.Μ. (74,34%) εργάζεται σε άλλο Δήμο/ σε χώρα του εξωτερικού/ σε μη μόνιμο μέρος και όχι στον τόπο διαμονής.

## 2.8. Κοινωνικά Χαρακτηριστικά - Βιοτικό επίπεδο

### 2.8.1. Επίπεδο εκπαίδευσης & λοιπά στατιστικά στοιχεία

Στην παρούσα υποενότητα παρατίθενται στοιχεία σχετικά με το επίπεδο εκπαίδευσης των κατοίκων εντός της ευρύτερης περιοχής μελέτης. Αναφορικά με το επίπεδο εκπαίδευσης, εξετάζεται η συσχέτιση του σε τέσσερις χωρικές κλίμακες - σε εθνικό επίπεδο, σε επίπεδο Περιφέρειας, εντός της Ζ.Υ.Ε. και Ε.Π.Μ..

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται το επίπεδο εκπαίδευσης στις τέσσερις (4) χωρικές κλίμακες για το έτος 2011 σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής της ΕΛ.ΣΤΑΤ.. Βάσει των στοιχείων αυτών, προκύπτει ότι το ποσοστό των αποφοίτων της Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης είναι το υψηλότερο και στις τέσσερις (4) χωρικές κλίμακες που εξετάζονται.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.21: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού (2011) σε επίπεδο Χώρας, Περιφέρειας, Ζ.Υ.Ε. και Ε.Π.Μ.**

ΧΩΡΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΜΟΝΙΜΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΤΡΙΤΟΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ <sup>23</sup>	ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΜΕΤΑΔΕΥΤΕΡΟ ΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ <sup>24</sup>	ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ	ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΨΑΝ ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ <sup>25</sup>
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.816.286	1.809.087	502.079	3.960.886	2.524.345	1.343.534
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	3.828.434	849.653	238.129	1.505.825	646.441	352.623
Ζ.Υ.Ε.	3.090.508	721.840	198.076	1.225.546	499.434	264.629
Ε.Π.Μ.	56.145	9.036	3200	23.953	10.659	5.640

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον σχετικά με το επίπεδο εκπαίδευσης παρουσιάζει το γεγονός ότι το ποσοστό των αποφοίτων της Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης εντός της Ε.Π.Μ. (43%) είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο ποσοστό στις υπόλοιπες τρεις χωρικές κλίμακες. Παρατηρώντας τα στοιχεία εντός της Ε.Π.Μ., οι περισσότεροι κάτοικοι είναι απόφοιτοι της Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (43%) ενώ μικρά ποσοστά εμφανίζουν οι κάτοικοι που είναι απόφοιτοι Τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (16%) και πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας

<sup>23</sup> Απόφοιτοι Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης λογίζονται οι κάτοχοι διδακτορικού - μεταπτυχιακού τίτλου, οι πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου Α.Τ.Ε.Ι., Α.Σ.ΠΑΙ.Τ.Ε., ανωτέρων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών.

<sup>24</sup> Απόφοιτοι Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης λογίζονται οι απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, εκκλησιαστικού, επαγγελματικού κ.λπ.) και οι απόφοιτοι τριτάξιου γυμνασίου και επαγγελματικών σχολών.

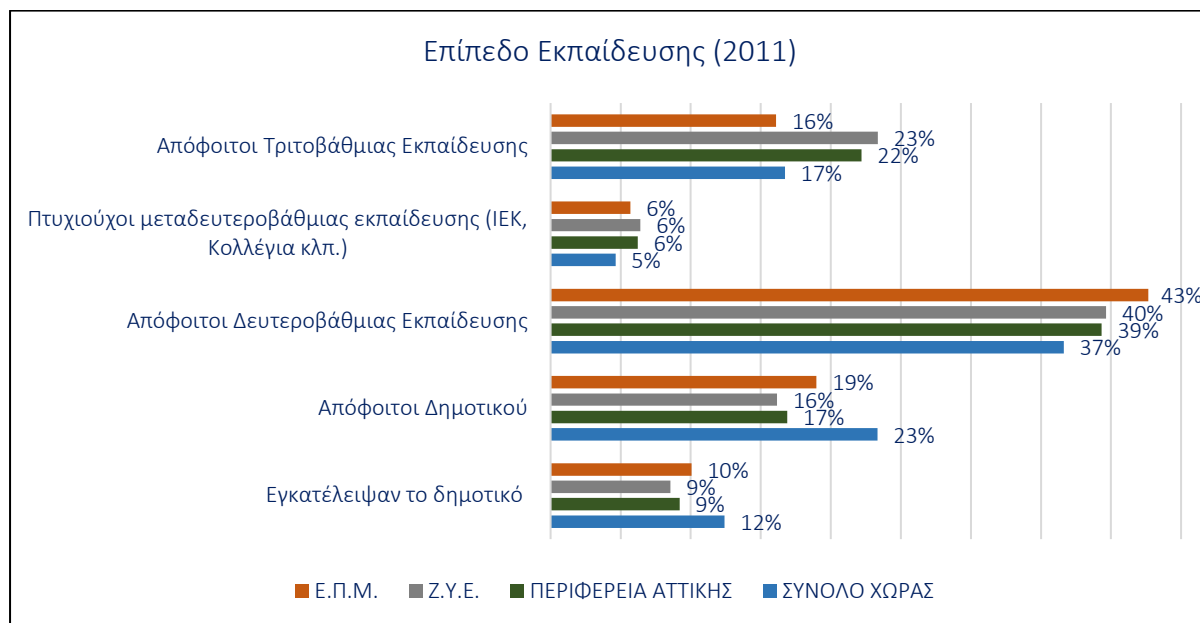
<sup>25</sup> Εγκατέλειψαν το δημοτικό αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση/ Ολοκλήρωσαν την προσχολική αγωγή / Δε γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

εκπαίδευσης (6%). Επιπλέον, μικρό ποσοστό παρουσιάζουν οι κάτοικοι που εγκατέλειψαν το δημοτικό (10%).

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.17: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού (2011) σε επίπεδο Χώρας, Π. Αττικής, Ζ.Υ.Ε. και Ε.Π.Μ.**



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Στον Πίνακα 2.20 και στο Διάγραμμα 2.18 που ακολουθούν, αναλύεται το επίπεδο εκπαίδευσης για το έτος 2011 εντός των ορίων της Ε.Π.Μ. Ειδικότερα, σε όλες τις Δ.Ε. που περιλαμβάνει η Ε.Π.Μ., το πλήθος των αποφοίτων Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης είναι το υψηλότερο σε σύγκριση με το πλήθος των υπόλοιπων εκπαιδευτικών βαθμίδων, ενώ το πλήθος των πτυχιούχων μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης είναι το μικρότερο και στις τρεις Δ.Ε..

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.22: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού (2011) εντός της Ε.Π.Μ.**

Ε.Π.Μ.	ΣΥΝΟΛΟ	ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΤΡΙΤΟΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΜΕΤΑΔΕΥΤΕΡΟ ΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ	ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΨΑΝ ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ
Δ.Ε. Ταύρου	13.947	1.833	757	6.496	3.344	1.517
Δ.Ε. Μοσχάτου	25.304	7.333	1.728	10.435	3.752	2.056
Δ.Ε. Αγ. Ιωάννη Ρέντη	14.965	1.598	715	7.022	3.563	2.067

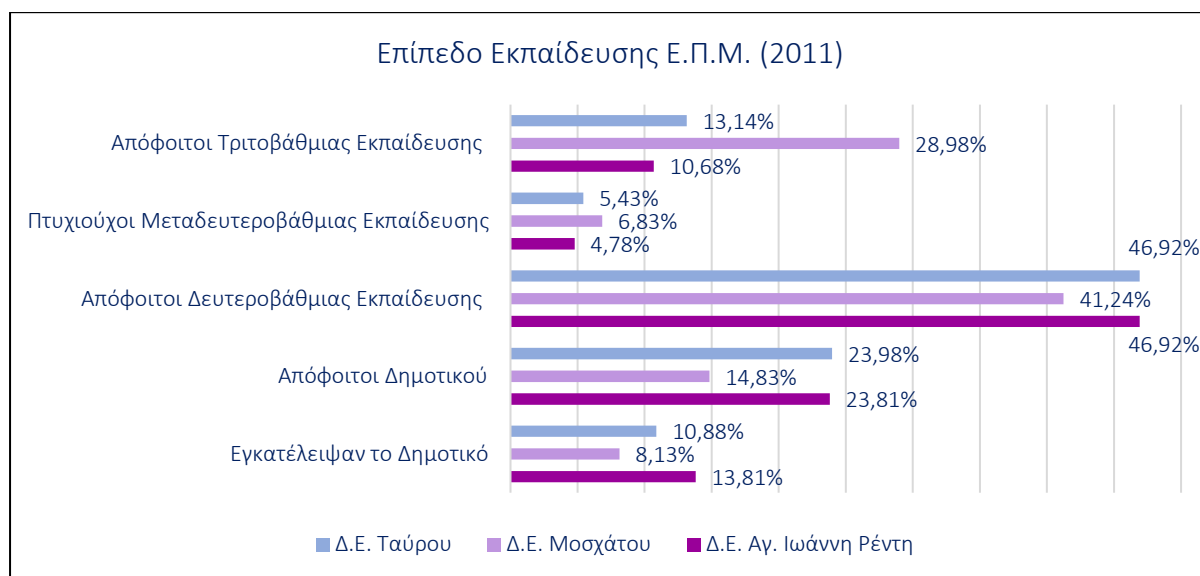
Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Από το Διάγραμμα 2.18, παρατηρείται ότι στις κατηγορίες «Απόφοιτοι Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης» και «Πτυχιούχοι Μεταδευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης», δεν εμφανίζονται μεγάλες διαφορές στο πλήθος ανά Δ.Ε.. Αντίθετα, έντονες αποκλίσεις παρουσιάζονται στην κατηγορία «Απόφοιτοι Δημοτικού» όπου τα ποσοστά της Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντης (23,81%)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

και της Δ.Ε. Ταύρου (23,98%) είναι εμφανώς μεγαλύτερα από το ποσοστό που συγκεντρώνει η Δ.Ε. Μοσχάτου (14,83%). Ομοίως, στην υψηλότερη εκπαιδευτική βαθμίδα «Απόφοιτοι Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης», η Δ.Ε. Μοσχάτου (28,98%) σημειώνει αρκετά υψηλό ποσοστό σε σχέση με τα αντίστοιχα ποσοστά της Δ.Ε. Ταύρου (13,14%) και της Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη (10,68%).

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.18: Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού Ε.Π.Μ.**



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Στον Πίνακα 2.21 και το Διάγραμμα 2.19 που ακολουθούν παρουσιάζεται η μεταβολή του επιπέδου εκπαίδευσης εντός της Ε.Π.Μ. στο χρονικό διάστημα 2001-2011. Από το έτος 2001 έως και το 2011, παρατηρείται αύξηση του πληθυσμού σε όλες τις κατηγορίες του επιπέδου εκπαίδευσης εκτός από την κατηγορία «Απόφοιτοι Δημοτικού» όπου εμφανίζεται αισθητή μείωση.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.23: Μεταβολή Εκπαιδευτικού Εκπαίδευσης εντός της Ε.Π.Μ. 2001 - 2011**

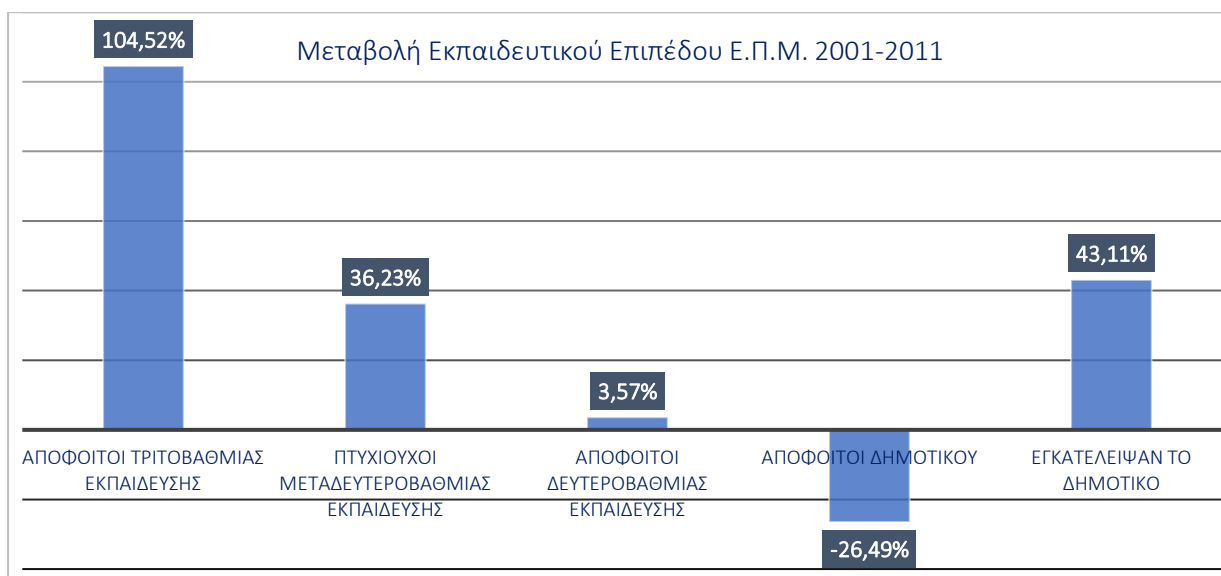
ΕΠΙΠΕΔΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	2001	2011	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2011-2001
ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΤΡΙΤΟΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	5.263	10.764	104,52%
ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΜΕΤΑΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	2.349	3.200	36,23%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	23.128	23.953	3,57%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ	14.501	10.659	-26,49%
ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΨΑΝ ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ	3.941	5.640	43,11%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Όπως φαίνεται και στο παρακάτω Διάγραμμα., σημαντική αύξηση παρουσιάζουν οι κατηγορίες «Απόφοιτοι Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης» (104,52%), «Πτυχιούχοι Μεταδευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης» (36,23%) και «Εγκατέλειψαν το δημοτικό» (43,11%). Αντίθετα, σημαντική μείωση παρουσίασε το ποσοστό της κατηγορίας «Απόφοιτοι Δημοτικού» εντός του χρονικού διαστήματος 2001-2011.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.19: Μεταβολή Εκπαιδευτικού Επιπέδου εντός της Ε.Π.Μ. 2001 - 2011



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Παρακάτω, επιχειρείται να προσδιοριστεί το βιοτικό επίπεδο των μόνιμων κατοίκων της Ε.Π.Μ.. Σύμφωνα με έρευνα που εκπονήθηκε σχετικά με την Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας στην Π. Αττικής (2015)<sup>26</sup>, παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικά στοιχεία που υποδηλώνουν το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων στους Δ. που επιλέχθηκαν προς σύγκριση. Λόγω διαθεσιμότητας των στοιχείων σε επίπεδο Δ. από την ΕΛ.ΣΤΑΤ, ως γεωγραφικό επίπεδο ανάλυσης ορίστηκαν οι Δ. βάσει του προγράμματος «Καλλικράτης» και τα δεδομένα υπολογίστηκαν βάσει του απογραφικού πληθυσμού το έτος 2011. Συνεπώς, για την σύγκριση του βιοτικού επιπέδου μελετήθηκαν οι Δ. όπου συμπεριλαμβάνεται η Ε.Π.Μ. (Δ. Ταύρου – Μοσχάτου, Δ. Νίκαιας – Αγ. Ιωάννη Ρέντη) και οι όμοροι αυτών (Δ. Αθηναίων, Δ. Αιγαλέου, Δ. Καλλιθέας και Δ. Πειραιά).

Τα αποτελέσματα της παρούσας έρευνας βασίστηκαν σε δύο (2) ευρέως γνωστούς δείκτες: στον **Δείκτη Στέρξης Townsend** και στον **Δείκτη Ανθρώπινης Φτώχειας του Ο.Η.Ε.**

<sup>26</sup> Διαθέσιμη στο [https://www.pepattikis.gr/wp-content/uploads/2016/02/ΠΕΣΚΕ\\_ΑΤΤΙΚΗΣ\\_Γ\\_v1.pdf](https://www.pepattikis.gr/wp-content/uploads/2016/02/ΠΕΣΚΕ_ΑΤΤΙΚΗΣ_Γ_v1.pdf) [Ανάκτηση: 3.08.2021]

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ο δείκτης στέρησης Townsend αποτελεί ένα δείκτη στέρησης υλικών αγαθών με χωρική διάσταση, ο οποίος μπορεί να εκτιμηθεί σε οποιαδήποτε γεωγραφική μονάδα. Ο υπολογισμός του βασίζεται σε τέσσερις (4) επιμέρους παράγοντες:

i. Το ποσοστό των ανέργων στο σύνολο του οικονομικά ενεργού πληθυσμού ηλικίας 16 ετών και άνω.

Το ποσοστό των νοικοκυριών που δεν έχουν δικό τους Ι.Χ..

Το ποσοστό των νοικοκυριών που δεν έχουν ιδιόκτητη κατοικία.

Την πυκνότητα του νοικοκυριού, οριζόμενη ως το ποσοστό των πολυπληθών νοικοκυριών (με περισσότερα από 1 άτομο ανά δωμάτιο).

Στον Πίνακα 2.22 παρουσιάζεται συγκριτική ανάλυση των Δ. βάσει των παραμέτρων που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του δείκτη Townsend. Σύμφωνα με τον εν λόγω δείκτη, ο Δ. Αθηναίων συγκεντρώνει τους περισσότερο «στερημένους» σε υλικά αγαθά κατοίκους ενώ ο Δ. Μοσχάτου - Ταύρου τους λιγότερο «στερημένους» κατοίκους σε υλικά αγαθά (βλ. Εικόνα 2.7). Ο Δ. Αθηναίων κατέχει την 1<sup>η</sup> θέση με το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοίκων χωρίς ιδιωτικό Ι.Χ. και ιδιόκτητη κατοικία, ενώ ο Δ. Αιγαλέω και ο Δ. Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη εμφανίζουν τα μεγαλύτερα ποσοστά με κατοίκους που είναι άνεργοι και έχουν υπερπληθείς κατοικίες αντίστοιχα.

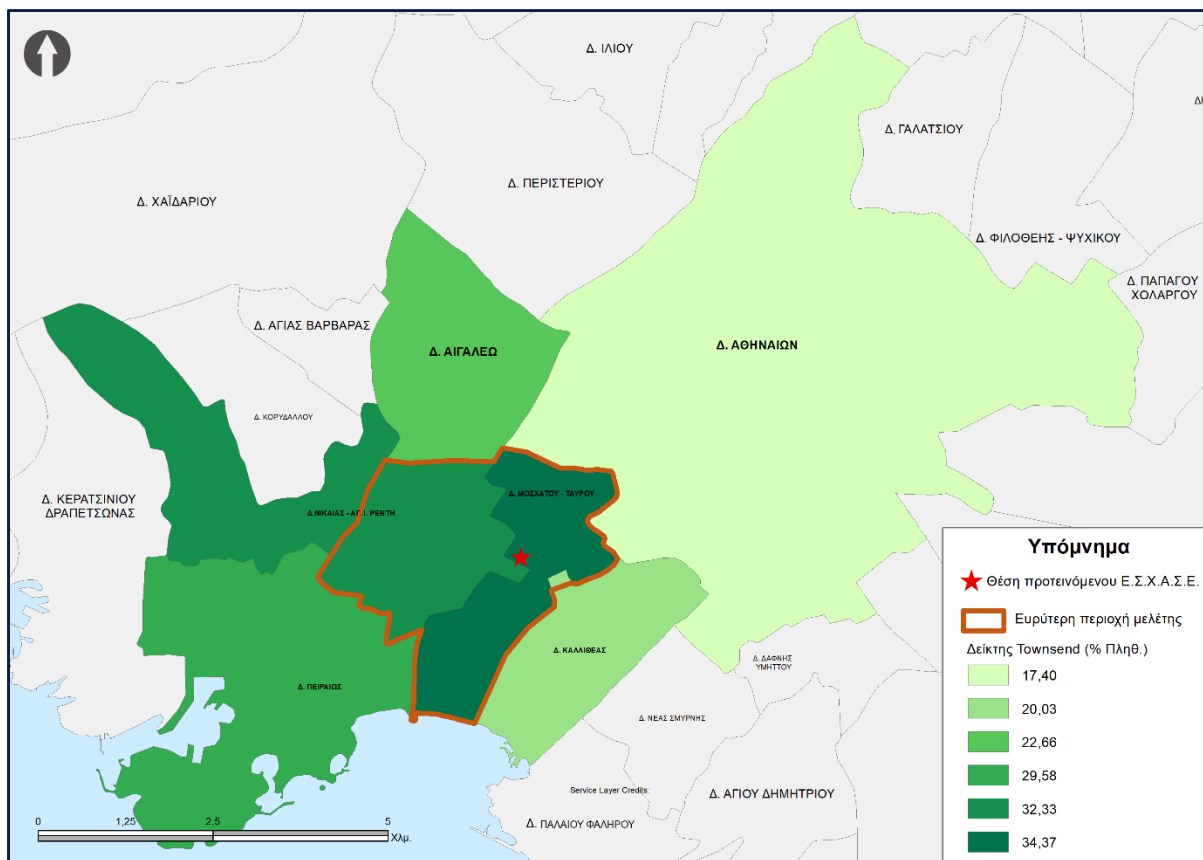
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.24: Παράμετροι και δείκτης Townsend σε επίπεδο Δήμων

ΔΗΜΟΣ	ΑΝΕΡΓΙΑ	ΧΩΡΙΣ ΙΔ. ΙΧ	ΧΩΡΙΣ ΙΔ. ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΥΠΕΡΠΛΗΘΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΔΕΙΚΤΗΣ TOWNSEND % ΠΛΗΘ.	ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΒΑΣΕΙ ΔΕΙΚΤΗ TOWNSEND
ΑΘΗΝΑΙΩΝ	20,38	46,34	43,28	9,82	17,40	1
ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	19,99	42,00	37,52	10,05	20,03	2
ΑΙΓΑΛΕΩ	22,12	36,00	34,54	9,85	22,66	3
ΠΕΙΡΑΙΩΣ	19,62	38,56	35,25	9,01	29,58	4
ΝΙΚΑΙΑΣ - ΑΓ. Ι. ΡΕΝΤΗ	21,91	32,17	27,47	14,69	32,33	5
ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ	19,67	31,20	31,51	11,39	34,37	6

Πηγή: Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας Π. Αττικής, 2015, Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.7: Βιοτικό επίπεδο μόνιμων κατοίκων βάσει Δείκτη Townsend σε επίπεδο Δήμων



Πηγή: Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας Π. Αττικής, 2015, ίδια επεξεργασία

Επιπρόσθετα, στην ίδια έρευνα επιχειρήθηκε να προσεγγιστεί το επίπεδο φτώχειας των Δ. βάσει του δείκτη φτώχειας του Ο.Η.Ε. και έχοντας ως παραμέτρους α) την πιθανότητα μη επιβίωσης του πληθυσμού από την γέννηση μέχρι την ηλικία των 60 ετών, β) το ποσοστό όσων δεν γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση στον πληθυσμό ηλικίας 6 ετών και άνω και γ) το ποσοστό ανεργίας του πληθυσμού ηλικίας 14 ετών και άνω.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν και τον προαναφερθέντα Δείκτη, ο Δ. Αθηναίων παραμένει ο Δ. που εμφανίζει τη μεγαλύτερη ανθρώπινη φτώχεια και ο Δ. Μοσχάτου - Ταύρου παρουσιάζει αντίστοιχα τη μικρότερη ανθρώπινη φτώχεια (βλ. Εικόνα 2.8). Αναλύοντας ξεχωριστά τους Δ. ανά παράμετρο των δεικτών φτώχειας του ΟΗΕ, ο Δ. Αθηνών παρουσιάζει αρκετή διαφορά από τους υπόλοιπους δήμους με το μεγαλύτερο ποσοστό μη επιβίωσης ως τα 60 έτη ενώ οι Δήμοι Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη και Αιγαλέω εμφανίζουν τα μεγαλύτερα ποσοστά κατοίκων που δε γνωρίζουν γραφή/ανάγνωση και είναι άνεργοι, αντίστοιχα. Ο Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, στον οποίο εμπίπτει η επιδιωκόμενη επένδυση, και στις τρεις παραμέτρους των δεικτών φτώχειας του Ο.Η.Ε. εμφανίζει τα χαμηλότερα ποσοστά.



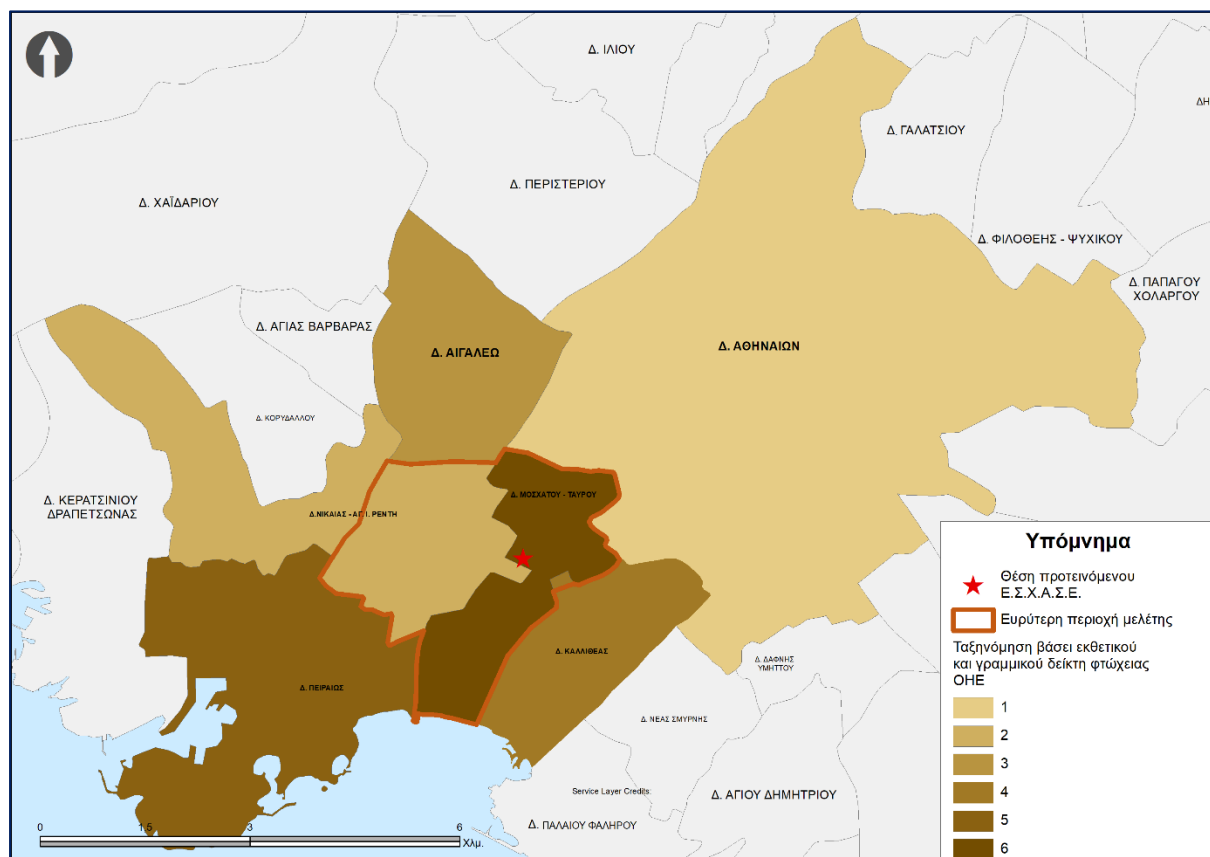
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.25: Παράμετροι και δείκτες φτώχειας ΟΗΕ για τους Δήμους

ΔΗΜΟΣ	ΜΗ ΕΠΙΒΙΩΣΗ ΩΣ ΤΑ 60	ΔΕ ΓΝΩΡΙΖΟΥΝ ΓΡΑΦΗ/ ΑΝΑΓΝΩΣΗ	ΑΝΕΡΓΙΑ	ΕΚΘΕΤΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ (ΕΔ) ΦΤΩΧΕΙΑΣ Ο.Η.Ε.	ΓΡΑΜΜΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ (ΓΔ) ΦΤΩΧΕΙΑΣ Ο.Η.Ε.	ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΒΑΣΕΙ ΕΔ & ΓΔ ΔΕΙΚΤΗ ΦΤΩΧΕΙΑΣ Ο.Η.Ε.
ΑΘΗΝΑΙΩΝ	12,118	1,281	20,383	1,536	0,949	1
ΝΙΚΑΙΑΣ – ΑΓ. Ι. ΡΕΝΤΗ	9,677	1,787	21,910	0,878	0,787	2
ΑΙΓΑΛΕΩ	8,867	1,529	22,123	0,809	0,579	3
ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	9,855	1,029	19,988	0,720	0,432	4
ΠΕΙΡΑΙΩΣ	9,331	1,163	19,618	0,539	0,349	5
ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ	6,958	0,904	19,671	-0,341	-0,154	6

Πηγή: Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας Π. Αττικής, 2015, Ιδία επεξεργασία

ΕΙΚΟΝΑ 2.8: Δείκτης Φτώχειας Ο.Η.Ε. σε επίπεδο Δήμων



Πηγή: Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη και την Καταπολέμηση της Φτώχειας Π. Αττικής, 2015, Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

## 2.8.2. Κοινωνικές Υποδομές

### 2.8.2.1. Υποδομές Εκπαίδευσης

Στην παρούσα υποενότητα αναλύονται οι υποδομές εκπαίδευσης της Ε.Π.Μ.. Επισημαίνεται ότι λόγω των υποδομών εκπαίδευσης που βρίσκονται εντός του οικοδομικού τετραγώνου που ανήκει διοικητικά στο Δ. Καλλιθέας, θα εξεταστεί και το εν λόγω τμήμα.

Οι υποδομές εκπαίδευσης ανέρχονται συνολικά στις πενήντα έξι (56) εντός της Ε.Π.Μ.. Συγκεκριμένα, λειτουργούν δεκαοχτώ (18) νηπιαγωγεία, δεκαεπτά (17) δημοτικά σχολεία, εννιά (9) γυμνάσια και εννιά (9) λύκεια. Επιπλέον, εντός της Ε.Π.Μ. λειτουργούν ένα (1) τμήμα μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, η Σιβιτανίδειος Δημόσια Σχολή Τεχνών & Επαγγελματιών και δύο (2) τμήματα τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, το Τμήμα Πληροφορικής και Τηλεματικής του Χαροκόπειου Πανεπιστημίου και η Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών (Α.Σ.Κ.Τ.) που βρίσκεται πλησίον του ακινήτου. Στον παρακάτω Πίνακα 2.24 παρουσιάζεται συγκεντρωτικά το πλήθος των υποδομών εκπαίδευσης ανά εκπαιδευτική βαθμίδα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.26: Ποσότητα Υποδομών Εκπαίδευσης ανά χωρική ενότητα εντός Ε.Π.Μ.

ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	Δ.Ε. ΜΟΣΧΑΤΟΥ	Δ.Ε. ΤΑΥΡΟΥ	Δ.Ε. ΑΓ. Ι. ΡΕΝΤΗ	ΤΜΗΜΑ Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ ΕΝΤΑΓΜΕΝΟ ΣΤΗΝ Ε.Π.Μ.
Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση (Νηπιαγωγεία)	18	5	5	7	1
Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση (Δημοτικά)	17	6	5	6	0
Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση (Γυμνάσια)	9	4	2	3	0
Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση (Λύκεια)	9	2	4	2	1
Μεταδευτεροβάθμια Εκπαίδευση (Ι.Ε.Κ.)	1	0	0	0	1
Τριτοβάθμια Εκπαίδευση	2	0	0	1	1
<b>Σύνολο</b>	<b>56</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>4</b>

Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμων<sup>27</sup> - Ιδία επεξεργασία

### 2.8.2.2. Υποδομές Αθλητισμού

Στην Ε.Π.Μ. που εντάσσεται το ακίνητο, καταγράφονται συνολικά είκοσι εννιά (29) αθλητικές υποδομές, όπως απεικονίζονται στον κάτωθι πίνακα. Ειδικότερα, εντός του Δ.

<sup>27</sup> Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Μοσχάτου - Ταύρου, καταγράφονται συνολικά δεκατρείς (13) αθλητικές υποδομές, οι έξι (6) από τις οποίες εντάσσονται στην Δ.Ε. Ταύρου και οι υπόλοιπες επτά (7) εντός του Δ.Ε. Μοσχάτου ενώ εντός της Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη καταγράφονται έξι (6) αθλητικές υποδομές.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.27: Υφιστάμενες Υποδομές Αθλητισμού εντός της Ε.Π.Μ.**

ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ	
<b>Δ.Ε. Μοσχάτου</b>	
1.	Δημοτικό Στάδιο Μοσχάτου (Καποδιστρίου & Μιαούλη). Στο Δημοτικό Γήπεδο Μοσχάτου λειτουργεί γήπεδο ποδοσφαίρου με συνθετικό χλοοτάπητα. Εντός του Σταδίου λειτουργεί υπαίθριο γήπεδο μπάσκετ και αίθουσα γυμναστικής
2.	Κλειστό Γυμναστήριο Μοσχάτου (Μιαούλη 60). Το κλειστό Γυμναστήριο διαθέτει γήπεδο μπάσκετ/βόλεϊ/χάντμπολ/ρυθμικής γυμναστικής, αίθουσα μουσικής ενδυνάμωσης και δύο αίθουσες γυμναστικής
3.	Κλειστό Γυμναστήριο Παραλίας ΟΣΚ (Ποσειδώνος 61-63). Το κλειστό Γυμναστήριο Παραλίας διαθέτει γήπεδο μπάσκετ/βόλεϊ, ενώ διαθέτει και υπαίθριο γήπεδο μπάσκετ
4.	Γήπεδο Τένις Μοσχάτου (Πλάτωνος & Λ. Κατώνη)
5.	Γήπεδο Μπάσκετ Μοσχάτου (Μεταμορφώσεως & Κωνσταντινουπόλεως)
6.	Γήπεδο Μπάσκετ Μοσχάτου (Ολύμπου)
<b>Δ.Ε Ταύρου</b>	
1.	Γήπεδο Χ. Παυλίδης (Χαμοστέρας & Κωνσταντινουπόλεως). Γήπεδο ποδοσφαίρου με συνθετικό χλοοτάπητα. Δίπλα στο γήπεδο Χ. Παυλίδης λειτουργούν δύο βοηθητικά γήπεδα ποδοσφαίρου με συνθετικό χλοοτάπητα.
2.	Γήπεδο Σ. Γιαλαμπίδης (Δήμητρος & Ταύρου). Γήπεδο ποδοσφαίρου με φυσικό τρόπο. Δίπλα σε γήπεδο Σ. Γιαλαμπίδης λειτουργούν δύο γήπεδα ποδοσφαίρου μικρών διαστάσεων με συνθετικό χλοοτάπητα.
3.	Κλειστό Γυμναστήριο Τιμόθεος Ευγενικός. Λειτουργεί γήπεδο μπάσκετ/βόλεϊ
4.	2ο Κέντρο Νεότητας Πλατείας Λαού (Λ. Ειρήνης & Δωρίδος). Ανοιχτό γήπεδο Καλαθοσφαίρισης
5.	3ο Κέντρο Νεότητας ΓΣΤ (Αναξαγόρα). Ανοιχτό γήπεδο καλαθοσφαίρισης και γήπεδο τένις
6.	4ο Κέντρο Νεότητας «Μάκης Πλατής» (Αγίου Γεωργίου & Αναξαγόρα). Ανοιχτό γήπεδο καλαθοσφαίρισης & βόλεϊ
7.	Πρώην Δημ. Σφαγεία, Αίθουσες 2 & 3 (Πειραιώς & Επταλόφου). Κλειστή αίθουσα γυμναστικής.
<b>Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη</b>	
1.	Κλειστό Γυμναστήριο & Αθλητικό Κέντρο «Μελίνα Μερκούρη» (Αγ. Άννης - 28ης Οκτωβρίου - Αλ. Παπαδιαμάντη). Γήπεδο Καλαθοσφαίρισης, Πετοσφαίρισης, Ανοιχτό στίβο, δύο γήπεδα καλαθοσφαίρισης, ένα γήπεδο χειροσφαίρισης
2.	Κλειστό Γυμναστήριο (Επί του 1ου Γυμνασίου- Λυκείου Ρέντη επί των οδών Νάξου και Δημητράτου. Γήπεδο Καλαθοσφαίρισης, Πετοσφαίρισης
3.	Γήπεδο Σταύρου Μελισουργού (Αθηνάς και Σπυριδωνος). Γήπεδο Ποδοσφαίρου
4.	Υπαίθρια γήπεδα ποδοσφαίρου 5x5 (3)
5.	Υπαίθρια γήπεδα καλαθοσφαίρισης (8)
6.	Υπαίθρια γήπεδα αντισφαίρισης (1)

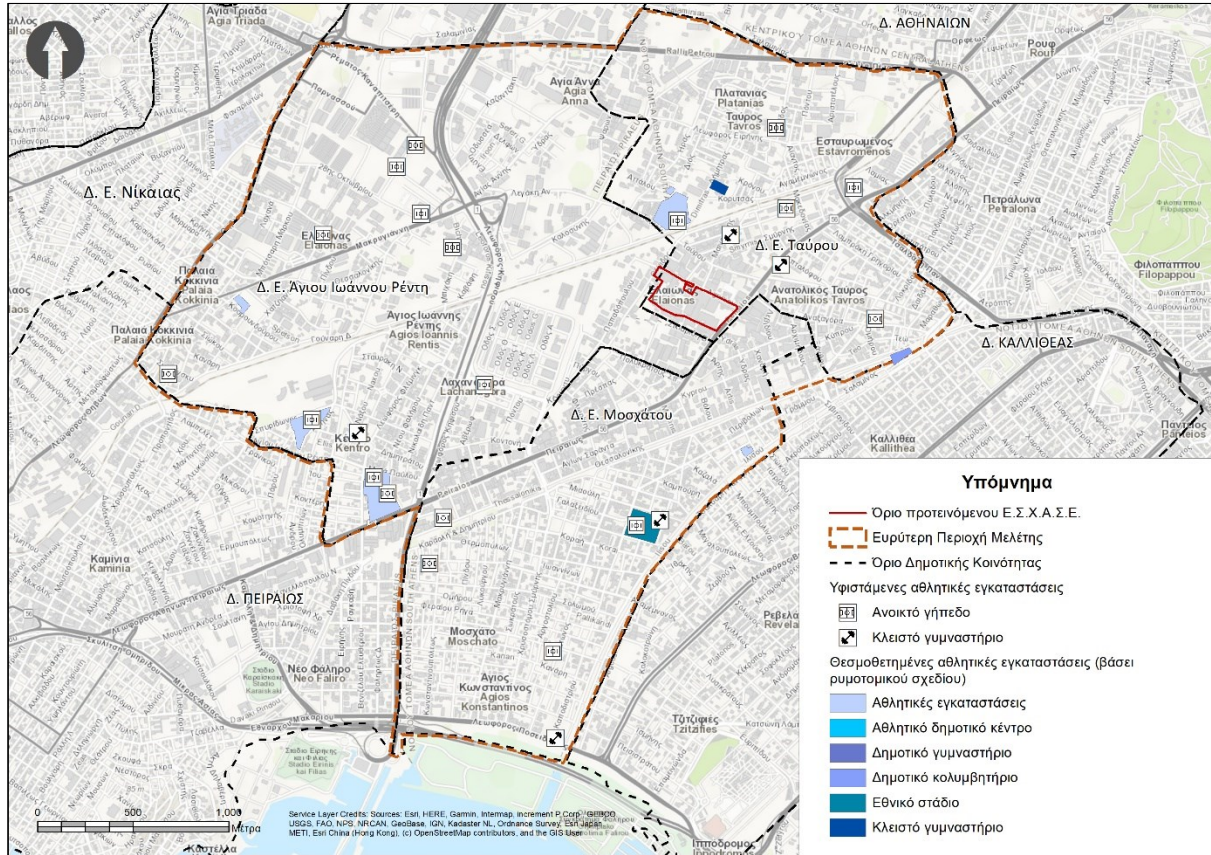
Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμων<sup>28</sup> - Ιδία επεξεργασία

<sup>28</sup> Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Στην ακόλουθη Εικόνα 2.9 εμφανίζονται οι υφιστάμενες καθώς και οι θεσμοθετημένες υποδομές αθλητισμού<sup>29</sup> εντός της Ε.Π.Μ..

ΕΙΚΟΝΑ 2.9: Υφιστάμενες και Θεσμοθετημένες Υποδομές Αθλητισμού εντός της Ε.Π.Μ.



Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμων - Ιδία επεξεργασία

Επιπλέον, εντός της Ε.Π.Μ. δραστηριοποιούνται συνολικά πενήντα τέσσερις (54) αθλητικοί φορείς και σωματεία. Ειδικότερα, οι αθλητικοί φορείς και τα σωματεία που δραστηριοποιούνται εντός των Δ.Ε. Μοσχάτου, Ταύρου και Αγ. Ι. Ρέντη είναι δεκατρείς (13), οχτώ (8) και τριάντα τρεις (33) αντίστοιχα.

### 2.8.2.3. Υποδομές Υγείας

Αναφορικά με τις υποδομές υγείας που περιλαμβάνονται εντός της Ε.Π.Μ., δεν καταγράφεται κάποιο δημόσιο νοσοκομείο, ενώ η ιδιωτική γενική κλινική Καλλιθέας «Ιάσιο Θεραπευτήριο», βρίσκεται σε εγγύτητα με το βορειοδυτικό όριο της Ε.Π.Μ..

Λόγω της έλλειψης των υποδομών υγείας εντός της Ε.Π.Μ. οι κάτοικοι εξυπηρετούνται από τα νοσοκομεία εκτός των ορίων της Ε.Π.Μ.. Στον παρακάτω Πίνακα 2.26,


<sup>29</sup>Όπως απεικονίζονται στον ιστότοπο του Υ.Π.Εν., e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ: <http://gis.epoleodomia.gov.gr/>



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

παρουσιάζονται τα νοσοκομεία που βρίσκονται εντός της Ε.Π.Μ. και των όμορων περιοχών αυτής καθώς και η απόστασή τους από το ακίνητο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.28: Νοσοκομεία όμορων Δήμων

A/A	Νοσοκομεία	Απόσταση	Απόσταση (σε χρόνο) 
<b>Δ. Νίκαιας - Αγ. Ιωάννη Ρέντη (εντός της Δ.Ε. Νίκαιας)</b>			
1	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΝΙΚΑΙΑΣ - ΆΓΙΟΣ ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΩΝ - ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ «Η ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ»	7,1 χλμ.	16΄
<b>Δ. Πειραιά</b>			
2	ΠΕΙΡΑΪΚΟ ΘΕΡΑΠΕΥΤΗΡΙΟ	6,3 χλμ.	13΄
3	ΓΕΝΙΚΗ ΚΛΙΝΙΚΗ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΓΙΑΓΚΟΥ ΕΠΕ	6,9 χλμ.	15΄
4	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ - ΤΖΑΝΕΙΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ	6,3 χλμ.	15΄
5	ΓΑΙΑ ΜΑΙΕΥΤΙΚΟ ΚΑΙ ΓΥΝΑΙΚΟΛΟΓΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.	7,1 χλμ.	17΄
6	ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΜΕΤΑΞΑ	6,8 χλμ.	19΄
<b>Δ. Καλλιθέας</b>			
7	ΓΕΝΙΚΗ ΚΛΙΝΙΚΗ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ ΕΠΕ - ΙΑΣΙΟ ΘΕΡΑΠΕΥΤΗΡΙΟ	3,4 χλμ.	10΄
8	ΩΝΑΣΕΙΟ ΚΑΡΔΙΟΧΕΙΡΟΥΡΓΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	7,7 χλμ.	15΄
<b>Δ. Αθηναίων</b>			
9	ΠΟΛΥΚΛΙΝΙΚΗ ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	5,6 χλμ.	12΄
10	ΠΑΝΤΟΚΡΑΤΩΡ	6,7 χλμ.	18΄
11	ΑΝΔΡΕΑΣ ΣΥΓΓΡΟΣ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΦΡΟΔΙΣΙΩΝ & ΔΕΡΜΑΤΙΚΩΝ ΝΟΣΩΝ	8,6 χλμ.	22΄
12	ΕΛΕΝΑ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΜΑΙΕΥΤΗΡΙΟ	9,0 χλμ.	24΄
13	ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	9,0 χλμ.	24΄
14	Η ΕΛΠΙΣ ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	8,9 χλμ.	26΄
15	ΆΓΙΟΣ ΣΑΒΒΑΣ ΓΕΝΙΚΟ ΑΝΤΙΚΑΡΚΙΝΙΚΟ ΟΓΚΟΛΟΓΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	9,3 χλμ.	26΄
16	Η ΑΓΙΑ ΕΛΕΝΗ - ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΕΙΟ ΠΑΘΟΛΟΓΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	9,5 χλμ.	25΄
17	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟ	9,5 χλμ.	26΄
18	ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ & ΑΓΛΑΪΑ ΚΥΡΙΑΚΟΥ ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΠΑΙΔΩΝ ΑΘΗΝΩΝ	9,8 χλμ.	27΄
19	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΛΑΪΚΟ	9,9 χλμ.	28΄
20	ΠΑΙΔΩΝ ΑΓΙΑ ΣΟΦΙΑ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΠΑΙΔΩΝ	10,0 χλμ.	29΄
21	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ - ΚΟΡΓΙΑΛΕΝΕΙΟ - ΜΠΕΝΑΚΕΙΟ Ε.Ε.Σ.	10,1 χλμ.	31΄
22	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΓΕΝΝΗΜΑΤΑΣ	11,1 χλμ.	30΄
23	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΝΟΣΗΜΑΤΩΝ ΘΩΡΑΚΟΣ ΑΘΗΝΩΝ «Η ΣΩΤΗΡΙΑ»	11,8 χλμ.	29΄
24	ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΜΟΣ	14 χλμ.	24΄
25	ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΕΡΡΙΚΟΣ ΝΤΥΝΑΝ	10,7 χλμ.	36΄



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Πηγή: Υπουργείο Υγείας, διαθέσιμη στο: <https://www.moh.gov.gr/articles/citizen/xrhsima-thlefwna-amp-dieythynseis/75-nosokomeia-ana-vgcionomikh-perifereia> - Ιδία επεξεργασία με χρήση GIS

#### 2.8.2.4. Υποδομές Πρόνοιας και Κοινωνικής Μέριμνας

Αναφορικά με τις υποδομές Πρόνοιας και Κοινωνικής Μέριμνας, λειτουργούν συνολικά εντός της Ε.Π.Μ. δέκα (10) βρεφονηπιακοί - Παιδικοί σταθμοί και πέντε (5) Κέντρα Ανοιχτής Προστασίας Ηλικιωμένων (Κ.Α.Π.Η.), όπως απεικονίζονται στον παρακάτω Πίνακα 2.27.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.29: Δημοτικοί Βρεφονηπιακοί - Παιδικοί Σταθμοί & Κ.Α.Π.Η. Ευρύτερης Περιοχής

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΟΣΧΑΤΟΥ	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΑΥΡΟΥ	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΓ. Ι. ΡΕΝΤΗ
<b>ΠΑΙΔΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ</b>		
Α' Παιδικός Σταθμός	Α' Παιδικός Σταθμός: «Τριανταφυλλάκια»	Α' Βρεφικός Σταθμός
Παράρτημα Α' Παιδικού Σταθμού	Β' Παιδικός Σταθμός: «Γιασεμάκια»	Α' - Δ' Νηπιακός Σταθμός
Β' Παιδικός Σταθμός		Β' Νηπιακός Σταθμός
Γ' Παιδικός Σταθμός		Γ' Νηπιακός Σταθμός
Δ' Παιδικός Σταθμός		
<b>Κ.Α.Π.Η.</b>		
Κ.Α.Π.Η. ΜΟΣΧΑΤΟΥ	Κ.Α.Π.Η. ΤΑΥΡΟΥ	Α' Κ.Α.Π.Η. ΡΕΝΤΗ
		Β' Κ.Α.Π.Η. ΡΕΝΤΗ
		Γ' Κ.Α.Π.Η. ΡΕΝΤΗ
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΣΤΗΝ Ε.Π.Μ.</b>		
Δημοτικοί Βρεφονηπιακοί - Παιδικοί Σταθμοί		10
Κ.Α.Π.Η.		5

Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμων<sup>30</sup> - Ιδία επεξεργασία

Επιπλέον, στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά λοιπές υποδομές πρόνοιας και κοινωνικής μέριμνας της Ε.Π.Μ. καθώς και δράσεις και προγράμματα πρόνοιας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.30: Λοιπές υποδομές πρόνοιας και κοινωνικής μέριμνας

<b>Λοιπές υποδομές πρόνοιας και κοινωνικής μέριμνας</b>	
Δ.Ε. Μοσχάτου - Δ.Ε Ταύρου	Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη
Κοινοφελής Επιχείρηση Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου (Κ.Ε.Δ.Μ.Τ)	Δημοτική Κοινοφελής Επιχείρηση Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη (ΔΗ.ΚΕ.ΝΙ.Ρ)
Κέντρο Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών με Ειδικές Ανάγκες	Κέντρο Εξυπηρέτησης ΑμΕΑ
Κέντρο Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων	Δομή Ανοιχτής Φροντίδας

<sup>30</sup> Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Κέντρο Πρόληψης και Αντιμετώπισης της εξάρτησης «Σταθμός»	Κέντρο Διανομής Τροφίμων & Ρουχισμού
Κέντρο Κοινότητας Δήμου	Κοινωνικά Ιατρεία
Γραφείο Ενημέρωσης Ανέργων & Επιχειρήσεων	Κοινωνικό Φαρμακείο
Γραφείο Κοινωνικής Υπηρεσίας	Κέντρο Δια Βίου Μάθησης Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη
Κοινωνικό Παντοπωλείο	
Κ.Δ.Β.Μ. Δήμου	
<b>Δράσεις και προγράμματα πρόνοιας και κοινωνικής Μέριμνας</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Συμβουλευτική Υποστήριξη ατόμου, οικογένειας και ομάδας σε θέματα εργασίας, προβλήματα ενδοοικογενειακής βίας, κ.α.</li> <li>2. Πρόγραμμα Συμβουλευτικής Σταδιοδρομίας</li> <li>3. Πρόγραμμα «Βοήθεια στο Σπίτι», παρέχοντας καθημερινή φροντίδα σε μη αυτοεξυπηρετούμενα, πάσχοντα ή και οικονομικά αδύναμα ηλικιωμένα άτομα.</li> <li>4. Συνεργασία με κοινωνικούς φορείς, σωματεία, νοσοκομεία, πανεπιστήμια, ΜΚΟ (π.χ. ΜΚΟ «ΑΠΟΣΤΟΛΗ»)</li> <li>5. Πρόγραμμα Πρόληψης Παραβατικότητας</li> <li>6. Εθελοντική αιμοδοσία</li> <li>7. Εκπαίδευση των μεταναστών στην ελληνική γλώσσα, την ελληνική ιστορία και τον ελληνικό πολιτισμό - ΟΔΥΣΣΕΑΣ (Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη)</li> </ol>	

Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμων<sup>31</sup> - Ιδία επεξεργασία

## 2.9. Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά

### 2.9.1. Κλιματικά και βιοκλιματικά χαρακτηριστικά

Το κλίμα της Αττικής είναι εύκρατο και εντάσσεται κλιματολογικά στον μεσογειακό τύπο κλίματος. Βροχές σημειώνονται κυρίως από τον Οκτώβριο έως και τον Απρίλιο αλλά συνολικά ολόκληρο τον χρόνο τα ύψη βροχής είναι πολύ χαμηλά και δεν ξεπερνούν τα 400-450 mm. Περισσότερες βροχές σημειώνονται στα ανατολικά και στα βόρεια διαμερίσματα του νομού. Χιονοπτώσεις σημειώνονται κάθε σχεδόν χρόνο στα γύρω ορεινά της Αττικής, πιο σπάνια στα βόρεια προάστια των Αθηνών και ακόμα πιο σπάνια στο κέντρο της πόλης. Η θερμοκρασία ακόμα και της χειμερινούς μήνες κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα. Τους καλοκαιρινούς μήνες οι θερμοκρασίες φτάνουν σε πολύ υψηλά επίπεδα και για λίγες ημέρες εμφανίζεται καύσωνας με θερμοκρασίες που ξεπερνούν ακόμα και της 40°C. Στο λεκανοπέδιο και της πυκνοδομημένες περιοχές επικρατούν συνθήκες που επιβαρύνουν σημαντικά το, ήδη θερμό, φυσικό κλίμα της Αττικής.

Μεταξύ των 4 κλιματικών ζωνών στις οποίες διαιρείται η ελληνική επικράτεια, η Αττική υπάγεται στη Β κλιματική ζώνη (Κ.ΕΝ.Α.Κ. Β' 2367/12-7-2017). Περαιτέρω, όπως αναλύεται διεξοδικά στην §6.2.3 της Σ.Μ.Π.Ε., η περιοχή μελέτης ανήκει στον **Ημίξηρο**

<sup>31</sup> Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

βιοκλιματικό όροφο με υποόροφο ήπιο χειμώνα (Διάγραμμα Emberger κατά Μαυρομάτη για την Ελλάδα).

Ως προς τον μείζονα παράγοντα των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής, με βάση τις εκτιμήσεις της 5<sup>ης</sup> Έκθεσης Αξιολόγησης (5<sup>th</sup> Assessment Report - AR5) της Ι.Ρ.Ο.Ο., έχουν προταθεί τέσσερα κλιματικά σενάρια εκπομπών αερίων (Representative Concentration Pathways - RCPs), τα οποία συνδέονται με χρονοσειρές συγκεντρώσεων εκλυόμενων αερίων του θερμοκηπίου, αιωρούμενων σωματιδίων και χημικά ενεργών αερίων στην ατμόσφαιρά, καθώς και με αλλαγές χρήσεων γης. Οι βασικές παράμετροι που καθορίζουν τα τέσσερα αυτά διαφορετικά σενάρια είναι ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού, οι οικονομικές δραστηριότητες, ο τρόπος ζωής, οι πηγές ενέργειας, η τεχνολογική ανάπτυξη, οι μελλοντικές χρήσεις γης και η γενικότερη πολιτική απέναντι στις κλιματικές αλλαγές. Στα σενάρια αυτά περιλαμβάνονται ένα ήπιο σενάριο (RCP2.6), δύο μέτρια (RCP4.5 και RCP6.0) και ένα σενάριο με πολύ υψηλές συγκεντρώσεις εκλυόμενων αερίων του θερμοκηπίου (RCP8.5).

Η παρατηρούμενη τις τελευταίες 4 δεκαετίες ανθρωπογενής κλιματική αλλαγή που κατά κύριο λόγο εκφράζεται παγκόσμια αλλά και στην Π. Αττικής με αύξηση των μέσων τιμών και των ακραίων της θερμοκρασίας και της βροχόπτωσης αναμένεται εντονότερη κατά των 21<sup>ου</sup> αιώνα. Ειδικότερα για την Π. Αττικής με βάση τα αποτελέσματα περιοχικών κλιματικών μοντέλων αναμένεται κατά τον 21<sup>ο</sup> αιώνα:

I. **ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑ:** Η μέγιστη θερμοκρασία στην περιοχή της Αθήνας να αυξάνεται κατά 0,14°C ανά δεκαετία, με αποτέλεσμα την αύξηση κατά 1,1°C έως το 2100, σύμφωνα με το σενάριο RCP4.5. Για το ακραίο σενάριο RCP8.5 προβλέπεται αύξηση της μέγιστης θερμοκρασίας 0,51°C ανά δεκαετία για την περίοδο 2045-2100.

II. **ΒΡΟΧΟΠΤΩΣΕΙΣ:** Αναφορικά με την ετήσια βροχόπτωση το ήπιο σενάριο RCP4.5 δείχνει μείωση της κατά 6,5 mm ανά δεκαετία, ενώ για το ακραίο σενάριο με πολύ υψηλές συγκεντρώσεις εκλυόμενων αερίων του θερμοκηπίου (RCP8.5) η μείωση είναι 4,5 mm ανά δεκαετία. Αυτοί οι ρυθμοί μείωσης οδηγούν σε ετήσια μείωση της τάξης των 55 mm και 40 mm αντίστοιχα για το κάθε σενάριο κατά τη διάρκεια της περιόδου των 85 ετών έως το 2100.

III. **ΑΝΕΜΟΙ:** Κατά το θέρος αναμένεται σημαντική ενίσχυση των ετήσιων ανέμων τόσο κατά το εγγύς όσο και κατά το μακρινό μέλλον. Η αυξήσεις αυτές θα πλησιάσουν στα ανατολικά του νομού το 10% στο εγγύς μέλλον ενώ κατά το μακρινό μέλλον εκτιμάται ότι θα ξεπεράσουν το 15% στην περίπτωση του σεναρίου εκπομπών RCP8.5. Οι παραπάνω αυξήσεις θα αυξήσουν σημαντικά τον κίνδυνο εκδήλωσης και την ταχύτητα εξάπλωσης των δασικών πυρκαγιών.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**IV. ΣΤΑΘΜΗ ΤΗΣ ΘΑΛΑΣΣΑΣ:** Βάσει της εκτιμώμενης χρονικής εξέλιξης των μεταβολών της στάθμης της θάλασσας για τις ακτογραμμές της Αττικής, αναμένεται διαρκής άνοδος που θα αγγίξει στο τέλος το αιώνα τα 30 cm για το σενάριο RCP4.5 και τα 40 cm για το σενάριο RCP8.5.

### 2.9.2. Μορφολογικά και Τοπιολογικά χαρακτηριστικά

Η Αττική αναπτύσσεται σε περιοχή με πολυσχιδές ανάγλυφο που χαρακτηρίζεται από επιμήκους ανάπτυξης και μεταβαλλόμενης διεύθυνσης ορεινές μάζες, που διακρίνονται από ενδιάμεσες πεδινές λεκάνες. Στο βόρειο και δυτικό τμήμα της περιοχής ορθώνονται οι ορεινοί όγκοι Πάρνηθας, Κιθαιρώνα, Πατέρα και Γερανείων που εκτείνονται κυρίως με διεύθυνση Α-Δ. Στο ανατολικό τμήμα αναπτύσσεται στα βόρεια η Πεντέλη με τα βουνά Γραμματικού – Μαραθώνα και οι ορεινές μάζες Υμηττού και Λαυρεωτικής (Σ.Δ.Λ.Α.Π., 2018). Στο μέσον της περιοχής εκτείνεται η λεκάνη του Κηφισού που διαρρέεται από τον ομώνυμο ποταμό με κατεύθυνση από Β-ΒΑ προς Ν-ΝΔ εντός της οποίας βρίσκεται η περιοχή επέμβασης. Το ανάγλυφο της ευρύτερης περιοχής μελέτης είναι επίπεδο με ήπια κλίση προς τη θάλασσα.

Η εικόνα του Αττικού Τοπίου (κυρίως του αστικού και ημιαστικού) όπως το γνωρίζουμε σήμερα χαρακτηρίζεται από τη δραματική αύξηση του πληθυσμού (ήδη από το 1930) με την ανάπτυξη πολλών περιοχών χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο, με αποσπασματικές επεκτάσεις (πλέον και εκτός του Λεκανοπεδίου) και την επικράτηση του κτιριακού τύπου της πολυκατοικίας. Η ύπαρξη πρασίνου είναι ελάχιστη, δηλαδή σε σημείο που δεν μπορεί κανείς να πει ότι χαρακτηρίζει το τοπίο ούτε λειτουργικά ούτε αισθητικά, όπως συμβαίνει σε άλλες, ευρωπαϊκές για παράδειγμα, πρωτεύουσες, ενώ οι ακτές της Αττικής, με ελάχιστες εξαιρέσεις, είναι πλήρως υποβαθμισμένες (αισθητικά και λειτουργικά) (Ο.Ρ.Σ.Α., 2011).

Αναφορικά με την περιοχή μελέτης και λαμβάνοντας υπ' όψιν την ισχύουσα νομοθεσία καθώς και σχετικές κυρωμένες πράξεις/ αποφάσεις χαρακτηρισμού, δεν απαντώνται τοπία ή τμήματα γης υπό καθεστώς προστασίας. Σημειώνεται ότι η περιοχή μελέτης, σε σχέση με τον ν. 3827/2010 (Α' 30), θεωρείται ένα αστικό τοπίο, επιβαρυνόμενο λόγω των πολλαπλών ανθρωπογενών επεμβάσεων και πιέσεων, στο οποίο εντάσσονται περιορισμένοι χώροι με φυσικό πράσινο.

Ο Ελαιώνας όσο και η οδός Πειραιώς, σε ένα μεγάλο τμήμα της, έχουν κοινή ιστορία και χαρακτηρίζονται από ένα υποβαθμισμένο πρώην βιομηχανικό τοπίο. Ειδικότερα, η αρχιτεκτονική - πολεοδομική μορφή της ευρύτερης περιοχής είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την ιστορική εξέλιξή της, που εκτείνεται από τον 5ο αιώνα π.Χ. (οικοδόμηση Μακρών Τειχών), έως την ταχεία βιομηχανική και οικιστική ανάπτυξη του 19ου και 20ου αιώνα και τελικά την αποβιομηχάνιση των τελευταίων δεκαετιών. Σύμφωνα με το Ε.Π. Δ. Μοσχάτου – Ταύρου στη δεκαετία του 1980 ο τέως Δ. Μοσχάτου συγκαταλεγόταν στους 12 δήμους

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

του Δυτικού Λεκανοπεδίου, στους οποίους συγκεντρωνόταν το 75% της βιομηχανικής παραγωγής στο Λεκανοπέδιο (βλ. και [§2.1.1](#)).

Έτσι, τα βιομηχανικά κτίρια του άξονα της οδού Πειραιώς που ανεγέρθηκαν κατά την άνθιση του κλάδου, σταδιακά από την δεκαετία του 1920, φέρουν τα ίχνη όλων των επιμέρους χρονικών φάσεων, που προέρχονται κυρίως από αλλαγές σε χρήση, προσθήκες, επεκτάσεις κ.ά.. Με την αποβιομηχάνιση της χώρας, το σημερινό τοπίο και ο πολεοδομικός ιστός της ευρύτερης περιοχής της οδού Πειραιώς χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη πολλών εγκαταλελειμμένων/ κενών βιομηχανικών κτιρίων με μία γενικότερη εικόνα υποβάθμισης, συνυπολογίζοντας άλλωστε και το γεγονός ότι τα περισσότερα κτίρια των σύγχρονων βιομηχανιών χαρακτηρίζονται ως αδιάφορα και χωρίς αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον.

Τέλος, η περιοχή επίσης παρουσιάζει πολύ μεγάλη έλλειψη ελεύθερων και κυρίως πράσινων χώρων (βλ. [§2.12.2](#)), κι έτσι παρά τους σχετικούς χαμηλούς συντελεστές δόμησης στην περιοχή της Ε.Π.Μ. που περιλαμβάνει τον Ελαιώνα, απομένει η αίσθηση ενός «συμπαγούς» και σκληρού αστικού τοπίου.

### 2.9.3. Γεωλογικά, Τεκτονικά και Εδαφολογικά χαρακτηριστικά

Τα εν λόγω χαρακτηριστικά αναλύονται στην §6.4 της Σ.Μ.Π.Ε.. Τα κυριότερα στοιχεία από την εν λόγω ανάλυση είναι τα εξής:

I. **Γεωλογική δομή και εδαφολογικά χαρακτηριστικά:** Η περιοχή μελέτης βρίσκεται εντός αλλουβιακών αποθέσεων του Ολοκαίνου, οι οποίες δημιουργήθηκαν από σύγχρονες αποθέσεις χειμάρρων, αποτελούνται δε από αργίλους, άμμους και χάλικες. Παρατηρούνται επιχωματώσεις οικοπεδικών χώρων, οι οποίες αποτελούνται ως επί το πλείστον από προϊόντα εκσκαφής του σχιστολιθικού υποβάθρου ή των Νεογενών ιζημάτων. Το πάχος των τεχνητών αποθέσεων είναι συνήθως μικρό (της τάξης του 1m). Οι σχηματισμοί του υποβάθρου έχουν υποστεί ισχυρή πτύχωση και διάρρηξη λόγω της ρηγματογόνου τεκτονικής της περιοχής.

II. **Τεκτονική:** Σύμφωνα με τη Βάση Δεδομένων Ενεργών Ρηγμάτων του Γεωδυναμικού Ινστιτούτου του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών στην περιοχή επέμβασης δεν εντοπίζονται πιθανά ενεργά ρήγματα. Το πλησιέστερο στο ακίνητο του Σχεδίου είναι το ρήγμα Ασπροπύργου (GR0727), που διέρχεται περίπου 12 km ΒΔ, συνολικού μήκους 18,14 km, το οποίο χαρακτηρίζεται ως υψηλού κινδύνου, χωρίς ιστορική σεισμικότητα.

III. **Σεισμικότητα – Σεισμική Επικινδυνότητα:** Σύμφωνα με τον ισχύοντα Αντισεισμικό Κανονισμό, ΕΑΚ 2000 και το χάρτη Ζωνών Σεισμικής Επικινδυνότητας (Σχήμα 6 20), όπως αυτός αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμ. Δ17α/115/9/ΦΝ275 κ.υ.α. (Β' 1154/12.8.2003) η περιοχή του έργου ανήκει στη Ζώνη Επικινδυνότητας Ι. Σύμφωνα με



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

βιβλιογραφικά στοιχεία σεισμικών συμβάντων γύρω από την περιοχή μελέτης (ακτίνα 10 km), κατά τη χρονική περίοδο 1964-2021, η ευρύτερη περιοχή έρευνας χαρακτηρίζεται από μέτρια σεισμική δράση ( $M \leq 4$  Richter), ενώ επιπλέον βάσει των γεωλογικών σχηματισμών που εμφανίζονται στην περιοχή, αυτή χαρακτηρίζεται ως περιοχή χαμηλής σεισμικής επικινδυνότητας (Γεωδυναμικό Ινστιτούτο Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών, 2021).

**IV. Υδρολιθολογικά / Υδρογεωλογικά Χαρακτηριστικά:** Κοκκώδεις προσχωματικές αποθέσεις κυμαινόμενης υδροπερατότητας καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο μέρος της ευρύτερης περιοχής ενώ στα ανατολικά της περιοχής απαντάται ο αδιαπέρατος σχηματισμός φλύσχης. Αναλυτικότερα, στην περιοχή μελέτης απαντώνται τεταρτογενείς αποθέσεις δηλαδή χαλαρές αποθέσεις ποταμοχειμαρρώδους προέλευσης καθώς και πλευρικά κορήματα σημαντικού πάχους κατά θέσεις. Ο Αττικός Κηφισός διασχίζει το λεκανοπέδιο Αττικής, και μαζί με τον Ιλισό εκβάλλει στο Δέλτα Φαλήρου. Η λεκάνη απορροής του μαζί με τον Ιλισό ορίζεται από τα όρη Αιγάλεω, Πάρνηθα, Πεντέλη και Υμηττό. Συγκεκριμένα, το λεκανοπέδιο χωρίζεται σε δύο τμήματα από τη λοφοσειρά Τουρκοβούνια- Στρέφη- Λυκαβηττός- Ακρόπολη- Φιλοπάππου. Το βόρειο και δυτικό τμήμα απορρέει στον Αττικό Κηφισό μέσω πολλών μικροχειμάρρων, οι κυριότεροι από τους οποίους είναι τα ρέματα της Χελιδονούς, του Κοκκινάρα, της Λαμπρινής και του Χαλανδρίου. Το ανατολικό τμήμα, που ορίζεται από την παραπάνω λοφοσειρά και από τον Υμηττό απορρέει στον Ιλισό. Οι χαμηλές περιοχές Ταύρος, Ρέντη και Μοσχάτο δέχονται τροφοδοσία από την θάλασσα λόγω υπεράντλησης, η έκταση της οποίας περιορίζεται λόγω της γεωλογικής δομής κατά μήκος της παραλιακής ζώνης. Στις περιοχές Ρέντη, Μοσχάτου και Καλλιθέας εμφανίζονται πολύ χαμηλές έως αρνητικές στάθμες υπόγειας υδροφορίας. Όσον αφορά το βάθος του υδροφόρου, με βάση στοιχεία από γειτονικές γεωτρήσεις που απέχουν 380 – 650 μ. από το ακίνητο, το βάθος των υπόγειων υδάτων κυμαίνεται στα 6,0 - 9,0 μ..

## 2.9.4. Φυσικό Περιβάλλον

### 2.9.4.1. Χλωρίδα και βλάστηση

Η ευρύτερη περιοχή του υπό μελέτη έργου είναι καθαρά αστική περιοχή. Η χλωρίδα της περιοχής έχει υποστεί σημαντική υποβάθμιση από την έντονη οικοδομική δραστηριότητα, τις διανοίξεις δρόμων και τις επιπτώσεις της ρύπανσης. Οι εκτάσεις που απέμειναν με φυσική βλάστηση φιλοξενούν κυρίως τα αυτοφυή είδη της Αττικής χλωρίδας.

Τα χαρακτηριστικότερα είδη δένδρων που απαντώνται στην ευρύτερη περιοχή είναι: Κυπαρίσσι, Πεύκο, Σφενδάμι, Ευκάλυπτος, Ελιά, Ακακία Κων/πόλεως, Πλάτανος, Λεύκα, Ροβίνια, και Κουτσουπιά, οπωροφόρα δέντρα όπως νεραντζιές, πορτοκαλιές κ.λπ. και διάφορα καλλωπιστικά φυτά όπως πικροδάφνες, τριανταφυλλιές, γαρυφαλλιές, γεράνια,

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

κ.ά., τα οποία είτε αποτελούν τμήμα της υπάρχουσας βλάστησης της περιοχής είτε αποτελούν τμήμα των διαμορφώσεων στις περιοχές πράσινου.

### 2.9.4.2. Πανίδα

Όσον αφορά την πανίδα της περιοχής, είναι σημαντική όχι τόσο ως προς την ποικιλότητα και την αφθονία της, όσο ως προς την παρουσία της αυτή καθ' εαυτή, με τη μορφή απομονωμένων πληθυσμών μέσα σε ευρύτερες περιοχές, όπου οι συνθήκες που έχει επιβάλλει η ανθρώπινη δραστηριότητα (κυρίως η αστική χρήση της γης) δεν επιτρέπουν την ύπαρξη ομοιόμορφα εξαπλωμένων πληθυσμών.

Τόσο η επιτόπια όσο και η βιβλιογραφική έρευνα κατέδειξαν ότι στην περιοχή του έργου η πανίδα δεν είναι αξιόλογη. Τα είδη πουλιών και θηλαστικών που απαντώνται σε αστικούς χώρους είναι προσαρμοσμένα στο αστικό περιβάλλον και αναζητούν καταφύγιο και τροφή στους διαμορφωμένους χώρους πρασίνου και τους κήπους των κτιρίων. Πρόκειται για είδη που μετακινούνται εύκολα, είναι ανθεκτικά στην όχληση και την ανθρώπινη παρουσία και δεν έχουν εξειδικευμένες απαιτήσεις σε βιοτόπους.

Τα πουλιά έχουν ως ένα βαθμό τη δυνατότητα να μην επηρεάζονται πολύ από τις επιπτώσεις της αστικοποίησης καθώς μπορούν να μετακινούνται εύκολα, πετώντας από την μία περιοχή στην άλλη. Τα παμφάγα ήμερα περιστέρια (*Columba livia*) και ο σπουργίτης (*Passer domesticus*), που μέσα στις πόλεις τρέφονται σχεδόν αποκλειστικά με ψίχουλα είναι μαζί με τις δεκαοκτούρες (*Streptopelia decaocto*) τα κυρίαρχα είδη της περιοχής. Άλλα είδη που έχουν προσαρμοσθεί στη ζωή της πόλης και απαντώνται σε περιοχές με βλάστηση της περιοχής είναι ο κότσυφας (*Turdus merula*) και οι σπίζες (σπίνοι κλπ.). Τα θηλαστικά της περιοχής αφορούν κυρίως στα σκυλιά (*Canis familiaris*) και τις γάτες (*Felis catus*), που είναι ιδιαίτερα διαδεδομένα στις ελληνικές πόλεις και τρία είδη τρωκτικών που συνδέονται με την ανθρώπινη παρουσία.

### 2.9.4.3. Περιοχές Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών

Οι περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών, όπως ορίζονται στο Ν. 3937/2011 (Α' 60/31.03.2011) «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» είναι οι εξής:

- I. Περιοχή Απόλυτης Προστασίας της Φύσης,
- II. Περιοχή Προστασίας της Φύσης,
- III. Φυσικό Πάρκο και ειδικότερα Εθνικό Πάρκο ή Περιφερειακό Πάρκο,
- IV. Περιοχή Προστασίας Οικοτόπων και Ειδών και ειδικότερα Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) ή Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) ή Καταφύγιο Άγριας Ζωής ή συνδυασμός αυτών,

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

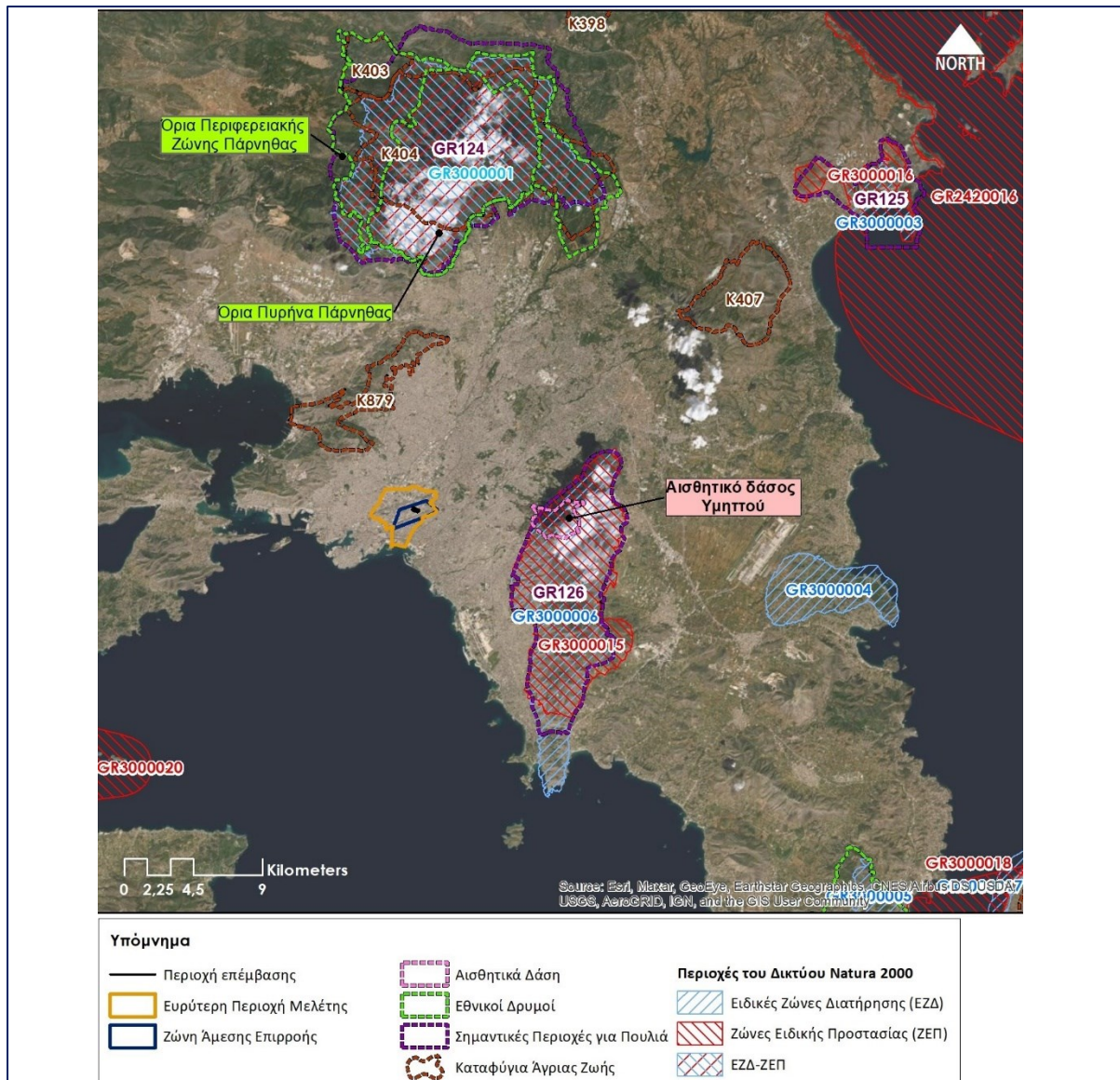
V. Προστατευόμενο Τοπίο και Στοιχείο Τοπίου ή Προστατευόμενος Φυσικός Σχηματισμός, και

VI. Μικροί νησιώτικοι υγρότοποι (Α.Α.Π. 229/ 19.06.2012 κατ' εφαρμογή του άρθ. 13 του ν.3937/2011).

Η Ε.Π.Μ., επομένως και η περιοχή επέμβασης, δεν εμπίπτουν σε καμία προστατευόμενη περιοχή του εθνικού συστήματος προστατευόμενων περιοχών, εκ των ανωτέρω.

Οι προστατευόμενες περιοχές, σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία (ν. 1650/1986, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το ν. 3937/2011), σε ακτίνα 20 χλμ. από την περιοχή επέμβασης καταγράφονται και φαίνονται στην ακόλουθη Εικόνα.

ΕΙΚΟΝΑ 2.10: Περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών



Πηγή: LDK Consultants, 2022

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

#### 2.9.4.4. Δάση και δασικές εκτάσεις

Η προστασία των δασικών οικοσυστημάτων της χώρας διέπεται από τις διατάξεις του ν. 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας» και του ν. 3208/2003 (Α' 303/24.12.2003) «Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις».

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία εντός Ε.Π.Μ. δεν υφίστανται χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις. Σε ακτίνα 20 χλμ. από την περιοχή επέμβασης χωροθετείται το αισθητικό δάσος Καισαριανής και εφαρμόζεται η Δασική Απαγορευτική Διάταξη Προστασίας (ΔΑΔ 19/5573/5.7.2011 του Δασαρχείου Πεντέλης).

#### 2.9.4.5. Άλλες Σημαντικές Περιοχές

Αναφορικά με λοιπές σημαντικές περιοχές σημειώνονται τα εξής:

I. Προστατευόμενες περιοχές σε διεθνές επίπεδο: Εκτός από την εθνική νομοθεσία, ειδικές υποχρεώσεις για την προστασία της φύσης απορρέουν από τις σχετικές Διεθνείς Συμβάσεις, τις οποίες η Ελλάδα έχει κυρώσει καθώς και από τη συμμετοχή της σε διεθνείς οργανισμούς όπως το Συμβούλιο της Ευρώπης και η UNESCO<sup>32</sup>. Η Ε.Π.Μ. και η περιοχή επέμβασης δεν εμπίπτουν και δεν γειτνιάζουν με προστατευόμενες περιοχές διεθνούς σημασίας.

II. Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά (Σ.Π.Π.): Οι Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά (ΣΠΠ), αποτελούν ένα διεθνές δίκτυο περιοχών που είναι ζωτικές για την διατήρηση παγκοσμίως απειλούμενων ειδών, ενδημικών ειδών ή ειδών πουλιών που εξαρτώνται από τους συγκεκριμένους βιοτόπους για την επιβίωσή τους. Η Ε.Π.Μ. και η περιοχή επέμβασης δεν εμπίπτουν και δεν γειτνιάζουν με Σ.Π.Π.. Σε ακτίνα 20 χλμ. από την περιοχή επέμβασης, εντοπίζονται οι Σ.Π.Π. των ορεινών όγκων Υμηττού (εντός Ζ.Υ.Ε.) και Πάρνηθας (εκτός Ζ.Υ.Ε.).

III. Βιότοποι Corine: Πρόκειται για περιοχές που ανήκουν στην Ευρωπαϊκή λίστα περιοχών ιδιαίτερης οικολογικής αξίας που καταρτίστηκε στα πλαίσια του χρηματοδοτούμενου από την Ε.Ε. προγράμματος CORINE (Coordination of Information on the Environment) από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 1990. Αποτελέσε τη βάση για την εκκίνηση του προγράμματος Natura 2000 και την πιο εμπειριστατωμένη για την εποχή εκείνη προσπάθεια καταγραφής σημαντικών οικολογικά περιοχών σε πανευρωπαϊκή κλίμακα. Δεν συνδέθηκε με συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο

---

<sup>32</sup> Οι χαρακτηρισμένες σε διεθνές επίπεδο περιοχές είναι οι Υγρότοποι Διεθνούς Σημασίας από τη Σύμβαση Ραμσάρ, τα Μνημεία της Παγκόσμιας Κληρονομιάς (UNESCO), τα Αποθέματα Βιόσφαιρας (UNESCO, Άνθρωπος και Βιόσφαιρα), οι Ειδικά Προστατευόμενες Περιοχές (Σύμβαση Βαρκελώνης), τα Βιογενετικά Αποθέματα (Συμβούλιο της Ευρώπης) και οι Περιοχές στις οποίες έχει απονεμηθεί Ευρωδίπλωμα (Συμβούλιο της Ευρώπης).



#### ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

προστασίας και το κενό αυτό συμπληρώθηκε από την Οδηγία 92/43/Ε.Ο.Κ. η οποία αποσκοπεί στη δημιουργία ενός συνεκτικού ευρωπαϊκού δικτύου προστατευόμενων περιοχών ευρωπαϊκού ενδιαφέροντος (Natura 2000). Η Οδηγία αυτή αγνόησε την έννοια των Βιοτόπων κατά CORINE και θέσπισε τον όρο habitat, ο οποίος στα ελληνικά αποδόθηκε ως Οικότοπος και ορίζεται ως «ο τόπος ή ο τύπος της θέσης, όπου ένας οργανισμός ή πληθυσμός υπάρχει φυσικά». Εντός Ε.Π.Μ. και σε απόσταση 2 χλμ. από την περιοχή επέμβασης εντοπίζεται σύμφωνα με την «Βάση Δεδομένων για την Ελληνική Φύση – ΦΙΛΟΤΗΣ», ο βιότοπος Corine A00060044, «Εκβολή Ιλισού». Πρόκειται για μικρή εκβολή του ποταμού Ιλισού εντός των ορίων της Αθήνας και η κατάσταση του τόπου είναι πολύ υποβαθμισμένη με κύριες απειλές διαταραχές την ρύπανση από αστικές - βιομηχανικές πηγές και την κατασκευή αθλητικών εγκαταστάσεων και έργων αναψυχής. Εξακολουθεί να αποτελεί σταθμό για τα μεταναστευτικά υδρόβια πουλιά ωστόσο η κατασκευή έργων αναψυχής θα οδηγήσει την περιοχή να είναι ακατάλληλη για τα μεταναστευτικά πουλιά. Η προτεραιότητα προστασίας είναι πολύ επείγουσα. Δεν εντοπίζονται άλλοι βιότοποι Corine σε ακτίνα 20 χλμ. από την περιοχή επέμβασης.

#### 2.9.4.6. Μητρώο Προστατευόμενων Περιοχών βάσει της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ

Το Μητρώο Προστατευόμενων Περιοχών (Μ.Π.Π.) περιλαμβάνει όλα τα υδατικά συστήματα που προσδιορίζονται δυνάμει του άρθ. 7 και όλες τις προστατευόμενες περιοχές που καλύπτονται από το παράρτημα IV της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ, ήτοι:

1. Περιοχές που προορίζονται για την άντληση ύδατος για ανθρώπινη κατανάλωση σύμφωνα με το άρθ. 7.
2. Περιοχές που προορίζονται για την προστασία υδρόβιων ειδών με οικονομική σημασία.
3. Υδατικά συστήματα που έχουν χαρακτηριστεί ως ύδατα αναψυχής, συμπεριλαμβανομένων περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως ύδατα κολύμβησης, σύμφωνα με την οδηγία 76/160/ΕΟΚ.
4. Περιοχές ευαίσθητες στην παρουσία θρεπτικών ουσιών, συμπεριλαμβανομένων των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως ευάλωτες ζώνες, σύμφωνα με την οδηγία 91/676/ΕΟΚ και των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως ευαίσθητες περιοχές, σύμφωνα με την οδηγία 91/271/ΕΟΚ.
5. Περιοχές που προορίζονται για την προστασία οικοτόπων ή ειδών όταν η διατήρηση ή η βελτίωση της κατάστασης των υδάτων είναι σημαντική για την προστασία τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών τόπων του προγράμματος «Φύση 2000», που καθορίζονται δυνάμει των οδηγιών 92/43/ΕΟΚ και 2009/147/ΕΚ.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ακολούθως δίνονται στοιχεία της 1ης αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών (Σ.Δ.Λ.Α.Π.) του Υδατικού Διαμερίσματος (Υ.Δ.) Αττικής, αναφορικά με τις περιοχές του Μ.Π.Π. στο Υ.Δ. Αττικής:

I. Περιοχές που προορίζονται για την άντληση ύδατος για ανθρώπινη κατανάλωση: Στο Υ.Δ. 06, τα ύδατα που χρησιμοποιούνται για απόληψη νερού ανθρώπινης κατανάλωσης είναι υπόγεια και επιφανειακά ύδατα. Σύμφωνα με την 1η αναθεώρηση του Σ.Δ.Λ.Α.Π. του ΥΔ Αττικής, στο Μ.Π.Π. του Υ.Δ., προτείνονται συνολικά έξι (6) περιοχές άντλησης ύδατος ανθρώπινης κατανάλωσης, εκ των οποίων καμία στην ευρύτερη περιοχή μελέτης με πλησιέστερη την περιοχή ΕΛ0600081, «Βορειοανατολικής Πάρνηθας» (υπόγειος τύπος συστήματος).

II. Περιοχές προστασίας υδρόβιων ειδών με οικονομική σημασία: Περιλαμβάνονται οι περιοχές που έχουν αναγνωρισθεί σαν Υ.Σ. και στις οποίες αναπτύσσονται υδατοκαλλιεργητικές δραστηριότητες. Σύμφωνα με την 1η αναθεώρηση του Σ.Δ.Λ.Α.Π. του Υ.Δ. Αττικής, στο Υ.Δ. καταγράφονται μονάδες ιχθυοκαλλιέργειας και μυδοκαλλιέργειας σε έξι (6) παράκτια υδατικά συστήματα και στο ΜΠΠ προτείνονται δύο (2) περιοχές ήτοι ΕΛ0626C0010NFI «Έξω Σαρωνικός Κόλπος» και ΕΛ0626C0013NFI «Δυτικός Σαρωνικός Κόλπος», καμία εκ των οποίων δεν γειτνιάζει με την Ε.Π.Μ.

III. Υδατα αναψυχής: Σύμφωνα με την Οδηγία στο Μ.Π.Π. περιλαμβάνονται τα υδατικά συστήματα που έχουν χαρακτηριστεί ως ύδατα αναψυχής, συμπεριλαμβανομένων περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως ύδατα κολύμβησης. Η κοινοτική νομοθεσία που διέπει τα νερά κολύμβησης είναι η Οδηγία 2006/7/ΕΚ «*Σχετικά με τη διαχείριση της ποιότητας των υδάτων κολύμβησης και την κατάργηση της οδηγίας 76/160/ΕΟΚ*». Η εθνική νομοθεσία εναρμονίστηκε με τις ανωτέρω Οδηγίες με την υπ' αριθ. Η.Π. 8600/416/Ε103 κ.υ.α. «*Ποιότητα και μέτρα διαχείρισης των υδάτων κολύμβησης, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2006/7/ΕΚ*». Σύμφωνα με την 1η αναθεώρηση του Σ.Δ.Λ.Α.Π. του Υ.Δ. Αττικής, στο Μ.Π.Π. του Υ.Δ. προτείνονται συνολικά 132 περιοχές ως ύδατα αναψυχής, καμία εκ των οποίων δεν γειτνιάζει με την Ε.Π.Μ.

IV. Περιοχές ευαίσθητες στην παρουσία θρεπτικών: Σύμφωνα με την 1η αναθεώρηση του Σ.Δ.Λ.Α.Π. του Υ.Δ. Αττικής, στη Λ.ΑΠ. Λεκανοπεδίου Αττικής υπάρχουν δύο (2) ευαίσθητες περιοχές σύμφωνα με τις υπ' αριθμ. 19661/1982/1999 και 48392/939/2002 κ.υ.α. και αυτές είναι ο Κόλπος της Ελευσίνας και ο Κόλπος του Σαρωνικού. Επίσης, υπάρχουν τέσσερις (4) περιοχές οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως ευπρόσβλητες και είναι οι εξής: Μεγάρων (ΕΛ0626ΝΙ01), Μαραθώνα (ΕΛ0626ΝΙ02), Μεσογαίας (ΕΛ0626ΝΙ03) και Λεκάνης Ασωπού (ΕΛ0725ΝΙ02). Με βάση τα όρια των Υ.Σ., στις προαναφερθείσες περιοχές αντιστοιχούν 15 περιοχές ευαίσθητες στην παρουσία των θρεπτικών οι οποίες προτείνονται στο Μ.Π.Π. του Υ.Δ.. Καμία από αυτές τις περιοχές δεν γειτνιάζει με την Ε.Π.Μ.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**V. Περιοχές προστασίας οικοτόπων ή ειδών:** Στο Μ.Π.Π. οι περιοχές που προορίζονται για την προστασία οικοτόπων ή / και ειδών, όταν η προστασία και η βελτίωση στις κατάστασης του νερού είναι σημαντικός παράγοντας για την προστασία στις. Στις περιοχές αυτές περιλαμβάνονται οι περιοχές του Δικτύου Natura 2000, καθώς και οι μικροί νησιωτικοί υγρότοποι που περιλαμβάνονται στο Φ.Ε.Κ. ΑΑΠ 229/19.06.2012. Οι περιοχές του Δικτύου Natura 2000 εξετάστηκαν στην [§2.9.4.3](#).

### **2.9.5. Ατμοσφαιρικό Περιβάλλον – Ποιότητα Αέρα**

Σύμφωνα με τα πορίσματα της Μελέτης Σ.Μ.Π.Ε. (βλ. §6.11.2) για την κατάσταση του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος και της ποιότητας του Αέρα, οι πηγές επιβάρυνσης της ατμοσφαιρικής ποιότητας στην περιοχή είναι κυρίως η οδική κυκλοφορία, ενώ σημαντική είναι και η συμβολή της ρύπανσης από τις κεντρικές θερμάνσεις, η υπάρχουσα βιομηχανική δραστηριότητα, καθώς και η μεταφερόμενη ρύπανση (π.χ. οι αυξημένες συγκεντρώσεις όζοντος).

Το υφιστάμενο οδικό δίκτυο της άμεσης περιοχής μελέτης, με έμφαση στην Οδό Πειραιώς, παρουσιάζει αυξημένη κυκλοφορία που προέρχεται από τις τοπικές και υπερτοπικές κινήσεις.

### **2.9.6. Υδατα**

Σύμφωνα με την 1η Αναθεώρηση του Σ.Δ.Λ.Α.Π. του Υ.Δ. Αττικής (ΕΛ06) (Β' 4672/29.12.2017), το προτεινόμενο Σχέδιο εμπίπτει στη Λεκάνη Απορροής του Λεκανοπεδίου Αττικής (ΕΛ0626) και ειδικότερα στο Υπόγειο Υδατικό Σύστημα (Υ.Υ.Σ.) Λεκάνης Κηφισού (Λεκανοπεδίου Αθήνας) (ΕΛ0600110), συνολικής έκτασης 362 τ.χλμ..

Στην ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου, περίπου 810 μ. ανατολικά, διέρχεται το Ποτάμιο Υ.Σ. Π. Κηφισός 1 (ΕΛ0626R000200001Η) συνολικού μήκους 14,04 χλμ. με άμεση λεκάνη απορροής 160,5 τ.χλμ., αθροιστική λεκάνη απορροής 422,2 τ.χλμ. και Μέση Ετήσια Απορροή 94,0 hm<sup>3</sup>. Στην περιοχή εντοπίζεται και το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ, που δεν χαρακτηρίζεται ως επιφανειακό Υ.Σ. από το αναθεωρημένο Σ.Δ.Λ.Α.Π., ωστόσο συνδέεται με το ποτάμιο Υ.Σ. του Κηφισού και χαρακτηρίζεται ως ρέμα στρατηγικής σημασίας από την Σ.Μ.Π.Ε. του νέου Ρ.Σ.Α. 2021. Η υπογειοποιημένη κοίτη του Ιλισσού διέρχεται σε απόσταση 1200 μ. ΝΑ του ακινήτου του Σχεδίου (Λεωφ. Ελ. Βενιζέλου / Θησέως). Οι αγωγοί της Ε.ΥΔ.ΑΠ. έχουν αντικαταστήσει πλήρως τη λειτουργία των ρεμάτων και οι κοίτες τους έχουν μετατραπεί σε υπόγειους αγωγούς ομβρίων.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.11: Υ.Υ.Σ. Λεκάνης Κηφισού (Λεκανοπεδίου Αθήνας)



Πηγή: LDK Consultants, 2022

Η διευθέτηση του Π. Κηφισού ξεκίνησε από 35ετίας και ολοκληρώθηκε τμηματικά με το οδικό έργο του 2004 και συνοπτικά έχει ως εξής:

- I. **Τμήμα Α:** Έργο Εκβολής Κηφισού στον Φαληρικό Όρμο (Χ.Θ. 0+000 έως 0+900).
- II. **Τμήμα Β:** Διαδρομή Κηφισού ανάντη έργου εκβολής μέχρι την οδό Αγίας Άννας – ανοιχτό οριστικά διευθετημένο τμήμα (~ Χ.Θ. 0+900 έως 3+000).
- III. **Τμήμα Γ:** Διαδρομή Κηφισού από οδό Αγίας Άννας μέχρι Τρεις Γέφυρες - κλειστό οριστικά διευθετημένο τμήμα (~ Χ.Θ. 3+000 έως 10+330).
- IV. **Τμήμα Δ:** Διαδρομή Κηφισού από Τρεις Γέφυρες έως Κόκκινο Μύλο – ανοιχτό με ανεπαρκή διατομή διευθετημένο τμήμα (~Χ.Θ. 10+330 έως 13+700).



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.12: Υδρογραφικό δίκτυο περιοχής μελέτης



Πηγή: LDK Consultants, 2022

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.31: Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα που εντοπίζονται στην περιοχή μελέτης σύμφωνα με την 1η Αναθεώρηση του Σ.Δ.Λ.Α.Π. του ΥΔ-06

ΟΝΟΜΑΣΙΑ / ΚΩΔΙΚΟΣ Υ.Σ.	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ Υ.Σ.
Ποτάμιο ΥΣ Π. Κηφισός 1 (ΕΛ0626R000200001Η)	<b>Μήκος:</b> 14,04 χλμ.	810μ. ανατολικά	Άγνωστη κατάσταση εξαιτίας της άγνωστης οικολογικής κατάστασης / δυναμικού και κατώτερη της καλής χημική κατάσταση. Υψηλή ένταση πιέσεων που σχετίζονται με ουσίες προτεραιότητας, ειδικούς ρύπους κλπ.
Υπόγειο Υ.Σ. Λεκάνης Κηφισού (Λεκανοπεδίου Αθήνας) (ΕΛ0600110)	<b>Έκταση:</b> 362 τ.χλμ.	Το ακίνητο του Σχεδίου εμπίπτει στο Υ.Υ.Σ.	<b>Καλή ποσοτική κατάσταση</b> <b>Κακή χημική κατάσταση με υπαλμύριση παράκτιας ζώνης, νιτρικά (λύματα), μέταλλα (βιομηχανική δραστηριότητα).</b>

Πηγή: LDK Consultants, 2022

### 2.9.7. Ακουστικό Περιβάλλον και Δονήσεις

Τα ανώτατα επιτρεπόμενα όρια περιβαλλοντικού συγκοινωνιακού θορύβου ορίζονται στην ΚΥΑ 211773/27.4.2012 (Β' 1367) για τον καθορισμό δεικτών αξιολόγησης και ανώτατων επιτρεπόμενων ορίων δεικτών περιβαλλοντικού θορύβου που προέρχεται από τη λειτουργία συγκοινωνιακών έργων.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Έτσι, ως ανώτατα επιτρεπόμενα όρια δεικτών κυκλοφοριακού θορύβου καθαρίζονται τα ακόλουθα:

- I. Για το δείκτη  $L_{den}$  (24-ώρος): τα 70 dB(A)
- II. Για το δείκτη  $L_{night}$  (8-ώρος νυκτερινός): τα 60 dB(A)

σε ύψος  $4.0 \pm 0,2$  m (3,8 έως 4,2 m) πάνω από το έδαφος και σε ελάχιστη απόσταση 2 m από την πιο εκτεθειμένη (προς την εκάστοτε γραμμική πηγή συγκοινωνιακού θορύβου), πρόσοψη (εξωτερικός τοίχος η κούφωμα), των κτιρίων κατοικίας και λοιπών ευαίσθητων χρήσεων που χρήζουν προστασίας.

Ο  $L_{den}$  είναι δείκτης του επιπέδου του συνολικού θορύβου την ημέρα, το βράδυ και τη νύχτα, ο οποίος χρησιμοποιείται για την ποσοτικοποίηση της όχλησης που συνδέεται με την έκθεση στο θόρυβο. Ο  $L_{night}$  είναι δείκτης του ηχητικού επιπέδου κατά την νύκτα. Οι τιμές των δεικτών  $L_{den}$  και  $L_{night}$  προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας καθορισμένη κοινή μεθοδολογία που καθορίζεται στο παράρτημα II της Οδηγίας, με χρήση συγκεκριμένων μεθόδων εκτίμησης καθώς και μετρήσεων.

Για την αξιολόγηση και διαχείριση του περιβαλλοντικού θορύβου ισχύουν οι διατάξεις της ΚΥΑ 13586/724/28.3.2006 (Β' 384), με την οποία καθορίστηκαν μέτρα, όροι και μέθοδοι για την αξιολόγηση και τη διαχείριση του θορύβου στο περιβάλλον σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2002/49/ΕΚ.

Κανόνες και διαδικασίες για τη θέσπιση περιορισμών λειτουργίας σε συνάρτηση με τον προκαλούμενο θόρυβο καθορίζονται στο ΠΔ 80/2004 (Α' 63), με το οποίο προσαρμόστηκε η ελληνική νομοθεσία προς τις διατάξεις της Οδηγίας 2002/30/ΕΚ.

Για το θόρυβο που εκπέμπεται από τον εξοπλισμό κατασκευής του έργου, ισχύουν τα προβλεπόμενα στην ΚΥΑ 37393/2028/29.3.2003, στην οποία καθορίζονται μέτρα και όροι για τις εκπομπές θορύβου στο περιβάλλον από εξοπλισμό προς χρήση σε εξωτερικούς χώρους (Β' 1418), όπως τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 9272/471/2.3.2007 (Β' 286). Για τις εργασίες κατασκευής των προτεινόμενων έργων λαμβάνεται σαν όριο για τον δείκτη  $L_{eq}$  σε μία απόσταση 100 m από τα όρια του εργοταξίου  $L_{eq}=65$  dB(A), λαμβάνοντας υπ' όψιν και τα όρια του ΠΔ 1180/81 (ΦΕΚ 293/Α/06.10.1981).

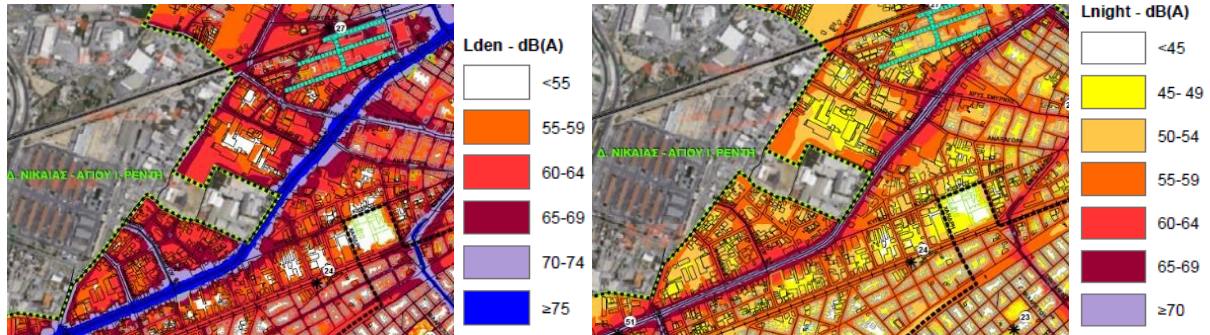
Σε εφαρμογή των προβλέψεων της Οδηγίας 2002/49/ΕΚ, η Διεύθυνση Κλιματικής Αλλαγής και Ποιότητας Ατμόσφαιρας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ) υλοποίησε μελέτες χαρτογράφησης θορύβου από τις οποίες προέκυψαν Στρατηγικοί Χάρτες Θορύβου (Σ.Χ.Θ.) και Σχέδια Δράσης (Σ.Δ.) για Πολεοδομικά Συγκροτήματα (Π.Σ.) της χώρας.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

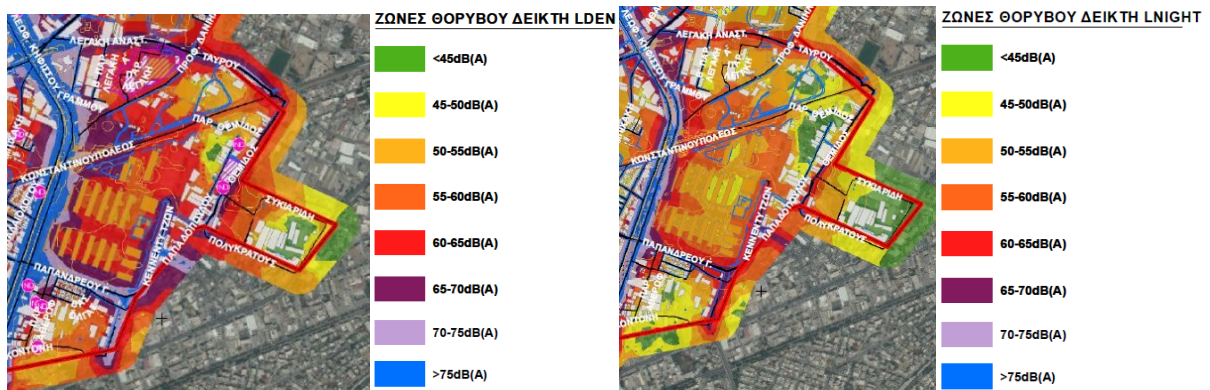
Στην ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου Σχεδίου έχουν εκπονηθεί μελέτες χαρτογράφησης θορύβου για τα Πολεοδομικά Συγκροτήματα των Δήμων Μοσχάτου – Ταύρου (ενότητα Νότιας Αθήνας, 2015) και Νίκαιας – Ρέντη (ενότητα Πειραιά).

**ΕΙΚΟΝΑ 2.13: Οδική Κυκλοφορία - Δείκτης Lden (αριστερά) και Δείκτης Lnight (δεξιά) Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου**



Πηγή: LDK Consultants, 2022, Υ.Π.Ε.Ν., 2015

**ΕΙΚΟΝΑ 2.14: Οδική Κυκλοφορία - Δείκτης Lden (αριστερά) και Δείκτης Lnight (δεξιά) Δήμος Νίκαιας – Ρέντη**



Πηγή: LDK Consultants, 2022, Υ.Π.Ε.Ν., 2015

Το ακουστικό περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής του Σχεδίου είναι επιβαρυνόμενο από την κυκλοφοριακή φόρτιση των οδικών αξόνων της περιοχής. Από τις μετρήσεις του ΥΠΕΝ προκύπτει ότι οι δείκτες Lden και Lnight υπερβαίνουν τα όρια των 70dB και 65dB αντίστοιχα, στα σημεία που γειτνιάζουν με μεγάλους οδικούς άξονες της ευρύτερης περιοχής του Σχεδίου (οδός Πειραιώς).

Επομένως είναι εμφανές ότι στην ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου κυριότερες πιέσεις στο ακουστικό περιβάλλον ασκεί κυρίως η κυκλοφορία των οχημάτων στο οδικό δίκτυο, ιδιαίτερα σε ώρες αιχμής. Η συνεισφορά των σιδηροδρομικών αξόνων και της βιομηχανικής δραστηριότητας στον περιβαλλοντικό θόρυβο είναι μικρή.





ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Πηγή: Πολεοδομικό Διάταγμα 17.04.1996 (Δ' 510/16.5.1996) – Ιδία επεξεργασία

Αξίζει να σημειωθεί ότι το αναφερθέν Διάταγμα, εγκρίθηκε σε συνέχεια της μελέτης της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. με τίτλο «Ανάπλαση και ανάδειξη της ταυτότητας της οδού Πειραιώς» στο πλαίσιο του προγράμματος Αττική S.O.S..

### 2.10.1.2. Διατηρητέα

Η υπ' αριθμ. 7863/1383/30.1.1997 υ.α. (Δ' 267/7.4.1997) περί «*χαρακτηρισμού ως διατηρητέων ογδόντα οκτώ (88) κτιρίων και των κυρίων όψεων δέκα (10) κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Δ. Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου, Ταύρου και Πειραιώς (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού*», αποτελεί σταθμό για την ιστορία της οδού και της αναγνώρισης της βιομηχανικής κληρονομιάς της χώρας καθώς **45 από τα χαρακτηρισθέντα ως διατηρητέα κτίρια είναι βιομηχανικά κτίρια ή κελύφη**. Έτσι, με βάση αυτή και συμπληρωματικά στοιχεία ειλημμένα από τα Επιχειρησιακά Προγράμματα των Δ. Μοσχάτου-Ταύρου (2014-2019) και Δ. Αγ. Ι. Ρέντη – Νίκαιας (2015-2019) τα διατηρητέα κτίρια που εντάσσονται στην Ε.Π.Μ. καταγράφονται στον ακόλουθο Πίνακα και στην Εικόνα 2.16.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.32: Διατηρητέα κτίρια (βιομηχανικά και μη) στην Ε.Π.Μ.

A/A	Είδος /Ονομασία	Διεύθυνση	Φ.Ε.Κ.
<b>Δ.Ε. Μοσχάτου</b>			
1	Βιομηχανικό Συγκρότημα «ΜΑΝΟΣ»	Λ. Αθηνών – Πειραιώς 11	267/Δ/1997
2	Βιομηχανικό Συγκρότημα πρ. «ROL»	Λ. Αθηνών- Πειραιώς 32	267/Δ/1997
3	Κτίριο	Λ. Αθηνών- Πειραιώς 31	267/Δ/1997
4	Κτίριο	Λ. Αθηνών- Πειραιώς 26	267/Δ/1997
5	Βιομηχανικό Συγκρότημα «ADELCO»	Λ. Αθηνών- Πειραιώς 37	267/Δ/1997
6	Βιομηχανικό Συγκρότημα «ΕΛΒΥΝ»	Λ. Αθηνών-Πειραιώς 39	267/Δ/1997
7	Βιομηχανικό κτίριο «ΒΥΡΣΟΔΕΨΙΚΗ»	Λ. Αθηνών-Πειραιώς 74	267/Δ/1997
8	Κτίριο	Λ. Αθηνών-Πειραιώς 77 (Κτίριο στροφής Πειραιώς)	267/Δ/1997
9	Κτίριο	Λ. Αθηνών- Πειραιώς 86	267/Δ/1997
10	Βυρσοδεψεία «ΣΙΜΟΣ»	Κύπρου, Λευκάδας & Ύδρας (Ο.Τ. 186)	267/Δ/1997
11	Κτίριο	Αγ. Σαράντα 24	267/Δ/1997
12	Βιομηχανικό Συγκρότημα Σιδηροσωλήνων	Πειραιώς 69, Ο.Τ. 180	267/Δ/1997
13	Κτίριο	Ύδρας 3, Ο.Τ 187	267/Δ/1997
14	Κτίριο	Λεβιδίου και Αναξαγόρα	267/Δ/1997

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	Είδος /Ονομασία	Διεύθυνση	Φ.Ε.Κ.
15-17	Κτίρια	3 Κτίρια επί της οδού Κουμουνδούρου 18, 20 και 22 στο Ο.Τ. 85	1166/Δ/1995
18	Κτίριο/ 6 <sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο	Αγ. Κων/νου, Ο.Τ. 2	212/Δ/1990
19	Κτίριο ΓΕΡΟΛΥΜΠΟΣ ΟΛΙΒΙΑ	Λ. Αθηνών - Πειραιώς 35, Ο.Τ. 217	Δ-0α/01.01.1900
20	ΓΛΥΚΕΡΙΝΗ Βιομηχανικό Συγκρότημα	Λ. Αθηνών - Πειραιώς 5, Ο.Τ. 235	Δ-0α/01.01.1900
21	Κτίριο	Πλάτωνος 15 και Αγ. Κων/νου	594/Δ/1995, 230/Δ/1996
22	Κτίριο	Ο.Τ. 9 που περικλείεται από τη Λ. Ποσειδώνος και τις οδούς Αγ. Κων/νου, Κωνσταντινουπόλεως και Πίνδου (επί της οδού Αγ. Κων/νου 16)	88/Δ/2000
23	Κτίριο	Αγ. Κων/νου 31 και Πίνδου	917/Δ/1998
<b>Δ.Ε. Ταύρου</b>			
1	ΕΛΑΣΤΡΩΝ/ΒΙΟΧΑΛΚΟ ΑΕ	Πειραιώς 252, Ο.Τ.	266/Δ/8.04.2002
2	ΒΙΟΣΩΛ	Πειραιώς, Ο.Τ. 249	
3	ΧΑΛΚΟΡ	Πειραιώς, Ο.Τ. 249	
4	Παλιοί Στάβλοι	Πειραιώς και Χρ. Σμύρνης, Ο.Τ. 52	267/Δ/1997
5	Κτίριο	Χρ. Σμύρνης 13, Ο.Τ. 52	267/Δ/1997
6	Κτίριο	Χρ. Σμύρνης 15, Ο.Τ. 52	267/Δ/1997
7	Παλιά Σφαγεία	Πειραιώς και Επταλόφου Ο.Τ. 53	267/Δ/1997
8	Βαφείο «ΠΟΡΦΥΡΑ»	Πειραιώς 206, Ο.Τ. 56	267/Δ/1997
9	Κτίριο	Πειραιώς 202, Ο.Τ. 57	267/Δ/1997
<b>Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη</b>			
1	Κτίριο	Κηφισσού 137 & Αγ. Άννης 81, Ο.Τ. 81	118/Δ/2002
2	Κτίριο/ΝΕΛΣΟΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΠΡΩΗΝ ΕΡΓΟΥΡΓΙΑ	Λ. Αθηνών – Πειραιώς 256 , Ο.Τ. 834	624/Δ/2004
3	Κτίρια Βιομηχανικού Συγκροτήματος ΕΒΜΕ Α.Ε. (πρώην Τσαούσογλου)	Συμβολή οδών Πετράκη και Σ. Πολυκράτους	1266/Β/1.10.2001
4	Κτίριο	Αγ. Άννης 15	953/Β/11.7.2005

Πηγή: Δ' 267/1997, ΕΠ Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, Διαρκής κατάλογος κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων Ελλάδος, *estia.minenv.gr*, Επιχειρησιακά Σχέδια Δ., Ιδία επεξεργασία

### 2.10.1.3. Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία

Οι αρχαιολογικοί χώροι και τα μνημεία που υπάρχουν εντός της Ε.Π.Μ. και εντός της περιοχής του Ελαιώνα παρουσιάζονται στον παρακάτω Πίνακα και στην Εικόνα 2.16.

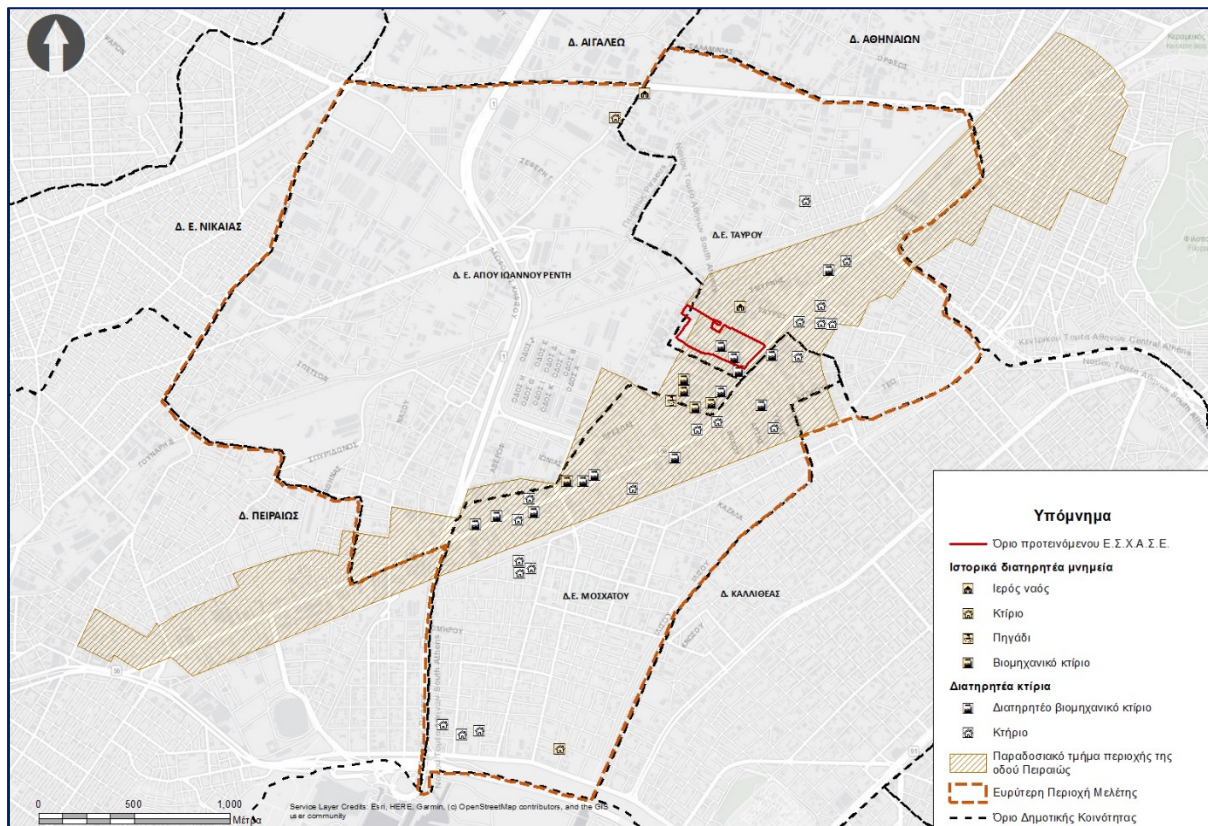
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.33: Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία εντός Ε.Π.Μ.

ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Φ.Ε.Κ.
<b>Αρχαία Μνημεία</b>		
<b>Δ. Μοσχάτου-Ταύρου</b>		
Ι. Ναός Αγίου Ιωάννη	Ταύρος	Β' 954 /20.11.1991
Ι. Ναός Αγίας Άννας	Ταύρος	Β' 575/30.6.1995
<b>Νεώτερα μνημεία - Ιστορικά διατηρητέα μνημεία</b>		
<b>Δ. Μοσχάτου-Ταύρου</b>		
-	Κτίριο στις οδούς Αγίου Κωνσταντίνου και Πλάτωνος	Β' 1059/3.12.1997
-	Κτίριο στην οδό Εσταυρωμένου 3	Β' 1044/6.10.1998
<b>Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη</b>		
Ιστορικό διατηρητέο μνημείο-Κτίρια του Βιομηχανικού Συγκροτήματος ΕΒΜΕ Α.Ε.(πρώην Τσαούσογλου)	Στη συμβολή των οδών Πετράκη και Σ. Πολυκράτους στην περιοχή Αγ. Ιωάννη Ρέντη	Β' 1266/1.10.2001
-	Κτίριο στην οδό Αγ. Αννης 115, στην περιοχή Αγ. Ιωάννη Ρέντη Αττικής	Β' 953/11.7.2005
Πηγάδι σε οικόπεδο	επί της οδού Πολυκράτους 6 στο Ρέντη	Α.Α.Π. 329/31.7.2007

Πηγή: Διαρκής κατάλογος κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της Ελλάδος, Ιδία επεξεργασία

ΕΙΚΟΝΑ 2.16: Το παραδοσιακό τμήμα (Ιστορικός Άξονας) της οδού Πειραιώς και τα διατηρητέα κτίρια και μνημεία εντός της Ε.Π.Μ.



Πηγή: π.δ. 17.04.1996 (Δ' 510/16.5.1996), Δ' 267/1997, ΕΠ Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, Διαρκής κατάλογος κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων Ελλάδος, [estia.minenv.gr](http://estia.minenv.gr), Επιχειρησιακά Σχέδια Δ.- Ιδία επεξεργασία



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Καταλήγοντας, είναι γεγονός ότι, τόσο τα διατηρητέα κτίρια εντός της Ε.Π.Μ. τα οποία εντοπίζονται ως επί το πλείστον εκατέρωθεν της οδού Πειραιώς, όσο και τα περισσότερα μνημεία στην Ε.Π.Μ., σχετίζονται με τη βιομηχανική ιστορία του τόπου, αναδεικνύοντας τη μοναδική του φυσιογνωμία και αποτελώντας κίνητρο για την μετατροπή της βιομηχανικής κληρονομιάς σε αναπτυξιακό πόρο, όπως επιδιώκεται και στο πλαίσιο της προτεινόμενης επένδυσης.

## 2.10.2. Πολιτιστικές υποδομές

Οι πολιτιστικές υποδομές, που εντοπίζονται εντός της Ε.Π.Μ., αποτυπώνονται στον παρακάτω Πίνακα 2.32 καθώς και στην Εικόνα 2.17.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.34: Πολιτιστικές υποδομές εντός της Ε.Π.Μ.

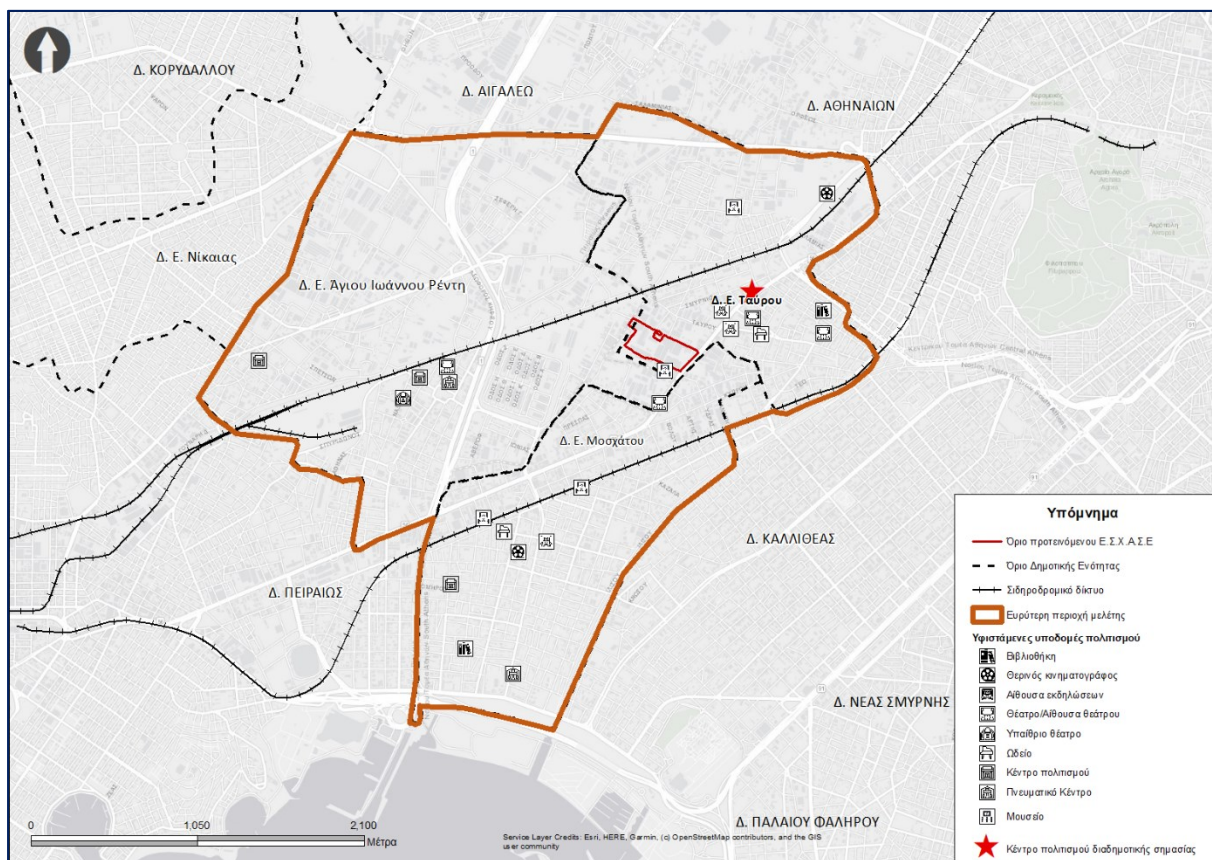
Δ.Ε. Μοσχάτου	Δ.Ε. Ταύρου	Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη
<b>Πολιτιστικοί Χώροι</b>		
Πολιτιστικό Κέντρο «Θεόδωρος Αγγελόπουλος» (Κων/λεως & Σολωμού)	<u>Θεατράκι στον Ταύρο*</u> (Πειραιώς & Επταλόφου)	<u>Θέατρο Φεστιβάλ Αθηνών</u> (Πειραιώς 260)
Κτίριο καλλιτεχνικών εργαστηρίων Πνευματικού Κέντρου (Χρ. Σμύρνης 18).	Αίθουσα θεάτρου-συναυλιών «Νίκος Τεμπονέρας» (Αγίας Σοφίας 16)	Ανοιχτό Θέατρο «Μίκης Θεοδωράκης» (Νάξου & Σταβράκη)
Δημοτικό Ωδείο (Λυκούργου και Ελευθερίας)	<u>Αίθουσες καλλιτεχνικών εργαστηρίων και εκδηλώσεων στα Δημοτικά Σφαγεία*</u> (Πειραιώς & Επταλόφου).	Κλειστό Θέατρο «Ιάκωβος Καμπανέλης» (Αγ. Κωνσταντίνου 22)
Αίθουσα παραδοσιακών χορών (Κοραή 34)	<u>Αίθουσα παραδοσιακών χορών (Αιθ. 3 στα Δημοτικά Σφαγεία)*</u>	Πνευματικό Κέντρο & Δημοτική Βιβλιοθήκη (Μπιχάκη 15)
Δημοτική Βιβλιοθήκη (Πίνδου 36)	Δημοτική Βιβλιοθήκη «Κωστής Παλαμάς» (Αγίας Σοφίας 16)	Κέντρο Πολιτισμού «Διδώ Σωτηρίου» (Ιθάκης 50 και Ελευθερίας)
Δημοτικός Θερινός Κινηματογράφος «Σινέ-Κήπος» (Πλ. Μεταμορφώσεως)	Δημοτικός Θερινός κινηματογράφος «Σινέ Νέα-Μασκώτ» (Λεωφ. Κωνσταντινουπόλεως 2-Πάρκο Ηρώων Ενόπλων Δυνάμεων	Κέντρο Πολιτισμού επί του παλαιού 1ου Δημ. Σχολείου στον Αγ. Ιωάννη Ρέντη (Αγ. Ιωάννη Ρέντη 18)
-	<u>Μουσικό τμήμα «Μουσική Γωνιά»*</u> (Δημ. Σφαγεία-Αιθ. 5)	-
-	<u>Ίδρυμα Μιχάλης Κακογιάννης*</u> (Πειραιώς 206)	-
<b>Μουσεία</b>		
Ελληνικό Μουσείο Πληροφορικής, (Πέτρου Σπυρόπουλου 2)	<u>Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού – Κέντρο Πολιτισμού «Ελληνικός Κόσμος»*</u> (Πειραιώς 254)	-

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Δ.Ε. Μοσχάτου	Δ.Ε. Ταύρου	Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη
<b>Πολιτιστικοί Χώροι</b>		
<u>Αρχαιολογικό Μουσείο, Πύργος Μακρών Τειχών Μοσχάτου*</u> (Θεσσαλονίκης 42)	Μουσείο πολιτιστικής κληρονομιάς – Ιστορικό Αρχείο, Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς (Δωρίδος 2 & Λ. Ειρήνης 14)	-
*Με έντονα γράμματα και υπογράμμιση αποδίδονται οι υποδομές που βρίσκονται εντός ακτίνας 800μ. από το υπό μελέτη ακίνητο.		

Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμων<sup>33</sup> - Ιδία επεξεργασία

ΕΙΚΟΝΑ 2.17: Πολιτιστικές υποδομές εντός της Ε.Π.Μ.



Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμων - Ιδία επεξεργασία

Στον παρακάτω Πίνακα 2.33 παρουσιάζονται συνοπτικά οι πολιτιστικοί σύλλογοι που δραστηριοποιούνται εντός Ε.Π.Μ. και οι πολιτιστικές εκδηλώσεις που λαμβάνουν χώρα σε αυτήν.

<sup>33</sup> Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.35: Πολιτιστικοί σύλλογοι που δραστηριοποιούνται εντός Ε.Π.Μ. και πολιτιστικές εκδηλώσεις που λαμβάνουν χώρα εντός Ε.Π.Μ.**

ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΙ ΣΥΛΛΟΓΟΙ	
Δ.Ε. Μοσχάτου - Δ.Ε. Ταύρου	Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη
Πνευματική Εστία Μοσχάτου	Σύλλογος νησιού Πισιδίας
Χορευτικός Όμιλος Ποντίων «Σέρρα»	Ένωση Ποντίων Νίκαιας - Κορ/λου
Πολιτιστικός Σύλλογος Ταύρου «Διδώ Σωτηρίου»	Παν/νια ένωσης Εφέσιων
Πνευματικός Σύνδεσμος Κρητών Μοσχάτου-Ταύρου	Ένωση Σμυρναίων Νίκαιας – Πειραιώς
Σύλλογος Γυναικών Μοσχάτου-Ταύρου	Ένωση Ρενκιωτών "ο Άγιος Γεώργιος"
	Ένωση Μαγνησίας Μ. Ασίας
	Σύλλογος Ποντίων Αγ. Ι. Ρέντη «Τα παιδιά του Εύξεινου Πόντου»
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ	
Δ.Ε. Μοσχάτου - Δ.Ε. Ταύρου	Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη
Εκθέσεις - Εκδηλώσεις	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Δημιουργήματα καλλιτεχνίας</li> <li>- Εκθέσεις γνωστών δημιουργών</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Έκθεση Εργαστηρίου Παιδικής Τέχνης</li> <li>- Έκθεση Εργαστηρίου Αγγειοπλαστικής</li> <li>- Μαθητική Έκθεση Εργαστηρίου Χαρακτικής</li> </ul>
Φεστιβάλ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Μαθητικό Φεστιβάλ</li> <li>- Διαδημοτικό Φεστιβάλ Ερασιτεχνικού Θεάτρου Δήμων της Αττικής</li> <li>- Διήμερο Φεστιβάλ παραδοσιακού χορού</li> <li>- Μουσικό Φεστιβάλ «Πολιτιστικός Σεπτέμβρης»</li> <li>- Φεστιβάλ «Ταύρεια»</li> <li>- Φεστιβάλ «Μουσικό καλοκαίρι»</li> <li>- Καρναβάλι Μοσχάτου-Ταύρου</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Φεστιβάλ δημοτικών και παραδοσιακών χορών</li> <li>- Εικαστικό Φεστιβάλ</li> <li>- Φεστιβάλ Ερασιτεχνικής δημιουργίας</li> <li>- Καρναβάλι Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη</li> </ul>

Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμων<sup>34</sup> - Ιδία επεξεργασία

Τέλος, καθώς ο ρόλος και ο χαρακτήρας της οδού Πειραιώς είναι κρίσιμη συνιστώσα στο σχεδιασμό της επιδιωκόμενης επένδυσης, θεωρήθηκε σκόπιμο να παρουσιαστούν οι σημαντικότερες υποδομές (πολιτισμού, εκπαίδευσης αλλά και διοίκησης) κατά μήκος του ιστορικού αυτού Άξονα, ανεξαρτήτως των ορίων της Ε.Π.Μ. (βλ. Εικόνα 2.18). Οι εν λόγω υποδομές αποτελούν σημεία αναφοράς της οδού, έχουν μητροπολιτική εμβέλεια και συνδιαμορφώνουν με τα υπόλοιπα στοιχεία του δομημένου περιβάλλοντος την ταυτότητά της ως άξονα πολιτισμού και αναψυχής. Επιπρόσθετα, με τις υποδομές αυτές θα ήταν δυνατό να αναπτυχθούν συνέργειες με την επιδιωκόμενη επένδυση, στο πλαίσιο της

<sup>34</sup> Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

οποίας προτείνονται δραστηριότητες υπερτοπικής εμβέλειας. Οι συνέργειες/ συμπληρωματικότητες είναι εφικτές αφενός λόγω της ανεμπόδιστης - λειτουργικής και κυκλοφοριακής- σύνδεσης και αφετέρου λόγω των «συγγενών» ειδικών χρήσεων που πρόκειται να αναπτυχθούν στην περιοχή επέμβασης (π.χ. πολιτισμός, εστίαση, ξενοδοχείο κ.ά.). Τέτοιες συνέργειες μπορούν εν δυνάμει να αναπτυχθούν στο επίπεδο ενός «Πολιτιστικού Τετραγώνου» - για το οποίο έχει γίνει ήδη λόγος στην (§2.2)-, με τις εν λόγω υποδομές επί της οδού Πειραιώς αλλά και με άλλες υποδομές εντός Ε.Π.Μ. και όχι μόνο<sup>35</sup>, εφόσον συντρέχουν οι κατάλληλες προϋποθέσεις.

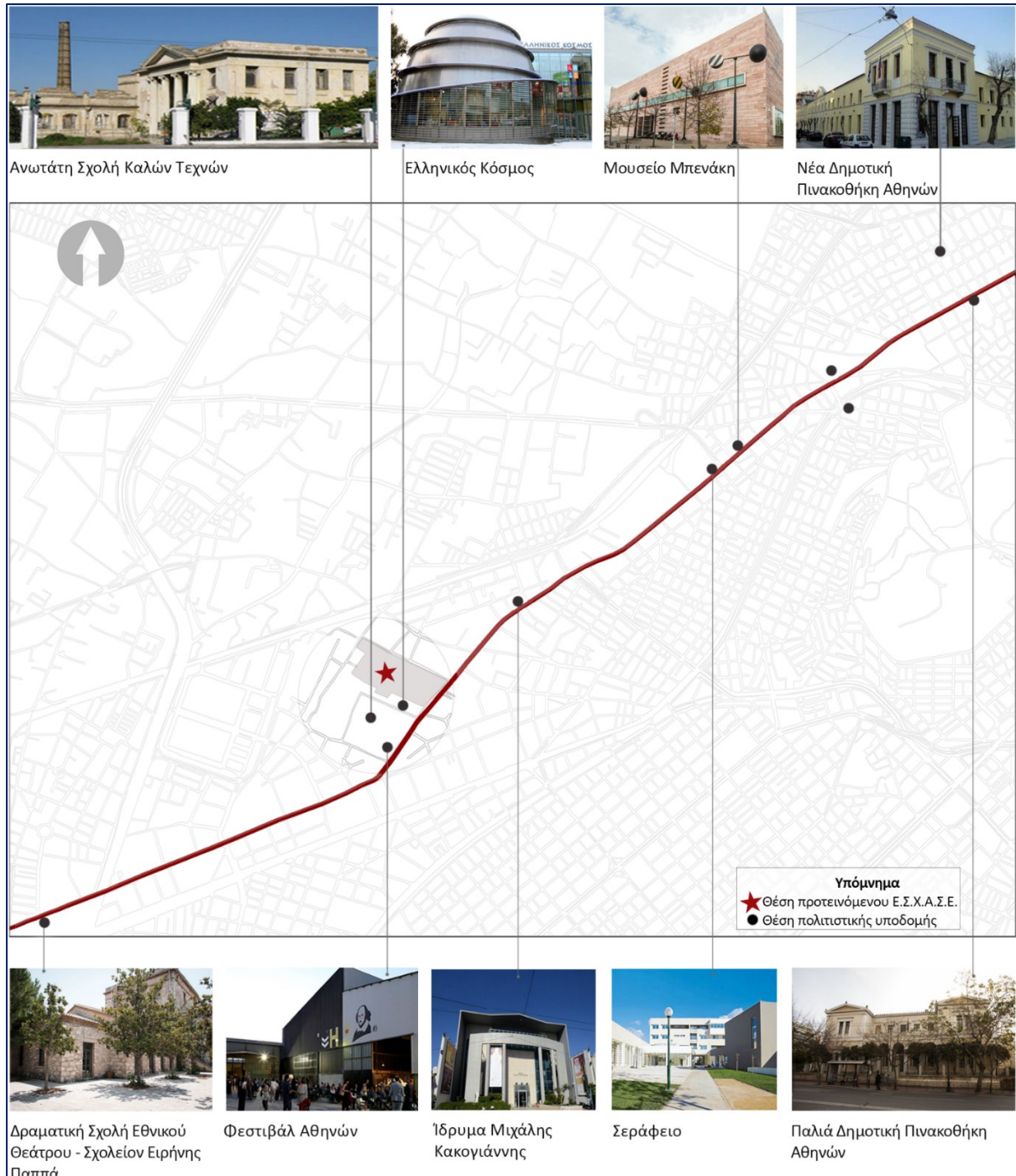
---

<sup>35</sup> Ενδεικτικά αναφέρονται: [Πολιτισμός] Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος (Κ.Π.Ι.Σ.Ν.), Στέγη Ιδρύματος Ωνάση κ.ά., [Δημόσια Διοίκηση] Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου στο κτίριο του Κεράνη, [Εκπαίδευση] Τμήμα Πληροφορικής & Τηλεματικής του Χαροκοπείου Πανεπιστημίου, Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής κ.ά.,



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.18: Σημαντικές πολιτιστικές υποδομές στον άξονα της οδού Πειραιώς με τις οποίες η επένδυση δύναται να αναπτύξει συνέργειες



Πηγή: Εικόνες από τους επίσημους ιστοτόπους των πολιτιστικών υποδομών - Ιδία επεξεργασία



## 2.11. Αναπτυξιακή φυσιογνωμία του χώρου: Νέες αναπλάσεις, έργα και επενδύσεις στο λεκανοπέδιο

Στο πλαίσιο διερεύνησης του αναπτυξιακού χαρακτήρα και των αναπτυξιακών προοπτικών της Ζ.Υ.Ε., της Π.Π. και εν γένει του Ελαιώνα και της οδού Πειραιώς – τα οποία αποτελούν και τα χωρικά επίπεδα αναφοράς της επιδιωκόμενης επένδυσης, κρίθηκε σκόπιμη η διερεύνηση του πλήθους, της ταυτότητας, του μεγέθους επικείμενων επενδύσεων και προγραμματισμένων αναπλάσεων στα εν λόγω χωρικά επίπεδα.

Στον πίνακα 2.34 καταγράφονται όλα τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν κατά τη διάρκεια εκπόνησης της παρούσης. Πηγή για τα εν λόγω στοιχεία αποτελεί το θεσμικό πλαίσιο, άρθρα εφημερίδων (Καθημερινή, Βήμα), επίσημες ιστοσελίδες έργων και, γενικά, η πλέον έγκριτη πηγή ανά περίπτωση. Σημειώνεται ότι λήφθηκαν υπ' όψιν επενδύσεις και έργα μεγάλης κλίμακας, που αναμένεται να επηρεάσουν τις ροές και κεντρικότητες σε επίπεδο λεκανοπεδίου. Περαιτέρω, αναφέρονται έργα σε μικρότερες εκτάσεις (της τάξης των 8-18 στρ.) τα οποία βρίσκονται σε εγγύτητα με το ακίνητο.

Από μία αδρή θεώρηση των χαρακτηριστικών των εν λόγω επενδύσεων, προκύπτει ότι:

**I. ΧΡΗΣΕΙΣ:** Οι 6 από τις αναφερόμενες επενδύσεις αφορούν σε αναπτύξεις με κύρια χρήση τα γραφεία, οι 5 έχουν πολιτιστική ταυτότητα και 2 αφορούν σε γήπεδα ποδοσφαίρου τα οποία συνοδεύονται από υποστηρικτικές εμπορικές και άλλες λειτουργίες. Περαιτέρω, στο πλαίσιο της διπλής ανάπλασης, πρόκειται να κατασκευαστεί μεγάλος χώρος πρασίνου. Στην οδό Πειραιώς, φαίνεται να υπάρχει μια δυναμική ανέγερσης εμπορικών και γραφειακών λειτουργιών, πλησίον ήδη υπάρχουσών. Τέλος, εντός της πολεοδομικής ενότητας Ελαιώνα, αναμένεται η ανέγερση του πρώτου ξενοδοχειακού καταλύματος στο πλαίσιο κατασκευής Κεντρικού Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων. Είναι σημαντικό να αναφερθεί στο σημείο αυτό το γεγονός ότι σε ελάχιστες από τις επενδύσεις αυτές γίνεται μνεία σε ενδεχόμενη μέριμνα για κατοικία. Εξάιρεση αποτελεί ο Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού, που όμως η κλίμακα της επένδυσης είναι τέτοια που δεν την καθιστά συγκρίσιμο μέγεθος και δευτερευόντως το ακίνητο της εταιρείας Softex.

**II. ΜΕΓΕΘΟΣ/ ΚΛΙΜΑΚΑ:** Οι αναφερόμενες επενδύσεις διαφέρουν ως προς την έκτασή τους, ανεξαρτήτως της θέσης τους εντός Αττικής. Επιπλέον, η έκταση του ακινήτου της εκάστοτε επένδυσης δε φαίνεται να σχετίζεται άμεσα με το χωρικό προορισμό της. Εντούτοις, μία ενδιαφέρουσα παρατήρηση είναι το γεγονός ότι επενδύσεις με έμφαση στην πολυλειτουργικότητα συναντώνται σε εκτάσεις κατά πολύ μεγαλύτερες του υπό

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

εξέταση ακινήτου<sup>36</sup>. Εντός της Ε.Π.Μ., οι επενδύσεις αφορούν σε μικρότερες εκτάσεις (8,7-17 στρ.), ενώ η έκταση των επενδύσεων εντός της Ζ.Υ.Ε. ποικίλει.

**III. ΘΕΣΗ ΣΤΟ ΛΕΚΑΝΟΠΕΔΙΟ:** Εντός Ε.Π.Μ. εντοπίζονται 3 αναπτύξεις ενώ επιπλέον μία είναι σε εγγύτητα με την Ε.Π.Μ.. Επί της οδού Πειραιώς, 3 νέες επενδύσεις έχουν προγραμματιστεί ή είναι εν εξελίξει. Εντός π.ε. Ελαιώνα (εκτός Ε.Π.Μ.) αναμένονται επίσης 3 μεγάλες αναπτύξεις. Οι λοιπές αναφερόμενες, χωροθετούνται εντός Ζ.Υ.Ε., με εξαίρεση 2 επενδύσεις που χωροθετούνται εκτός της Ζ.Υ.Ε, και συγκεκριμένα στην Παιανία και την Κάντζα.

Σε μία συνολική θεώρηση των επενδύσεων αυτών, προκύπτει ότι:

**I.** Στο επίπεδο της Ζ.Υ.Ε., προγραμματίζεται, είναι εν εξελίξει ή έχει ολοκληρωθεί ένα σημαντικό πλήθος έργων, διαφορετικής έκτασης και χωρικού προορισμού. Στις μικρότερες εκτάσεις, οι επενδύσεις περιλαμβάνουν μία κύρια χρήση, η οποία πλαισιώνεται από λοιπές βοηθητικές χρήσεις και οργανωμένους χώρους πρασίνου. Στις αμέσως μεγαλύτερες και τις μεγάλες εκτάσεις, ως επί το πλείστον επιδιώκεται μία σχετική μίξη χρήσεων, συμπεριλαμβανομένων και των οργανωμένων χώρων πρασίνου.

**II.** Στο επίπεδο της Ε.Π.Μ. και εντός Π.Π., εντοπίζονται σχετικά μικρότερες χωρικά επενδύσεις, οι οποίες χωροθετούνται πλησίον της οδού Πειραιώς. Συγκεκριμένα, εντός της Ε.Π.Μ. αλλά και της Π.Π. βρίσκεται η ανάπλαση κι επανάχρηση των Σφαγείων στον Ταύρο, και εντός της Ε.Π.Μ. βρίσκεται η ανάπλαση που αφορά το κτίριο γραφείων του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών. Εκτός της Ε.Π.Μ. αλλά σε άμεση εγγύτητα με αυτή εντοπίζεται η επένδυση του Εμπορικού Πάρκου.

**III.** Εκατέρωθεν της Πειραιώς συναντάται ένας σημαντικός αριθμός νέων επενδύσεων, με έμφαση στις υψηλής έντασης εμπορικές και γραφειακές λειτουργίες και την καινοτομία και αφορούν κυρίως την επανάχρηση βιομηχανικών εκτάσεων και κτιριακών κελυφών.

**IV.** Στην Πολεοδομική Ενότητα Ελαιώνα, αναμένεται ένα σύνολο από έργα. Η μεταφορά του Κεντρικού Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων στον Ελαιώνα, η ανέγερση του πρώτου ξενοδοχείου στην περιοχή και η επένδυση που περιλαμβάνει και το γήπεδο του Παναθηναϊκού, αναμένεται να επηρεάσουν ριζικά τον χαρακτήρα της περιοχής.

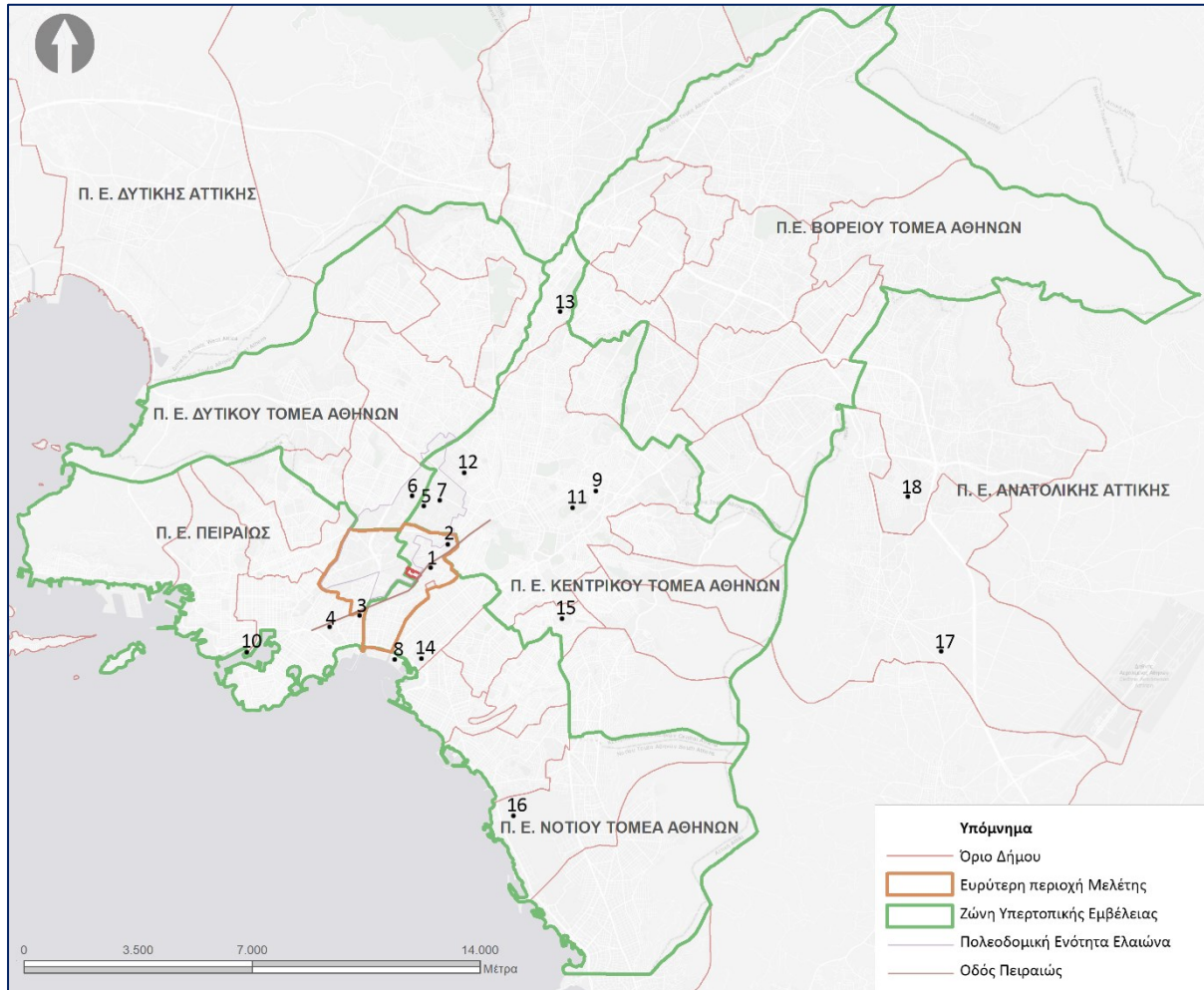
Εν γένει, φαίνεται να υπάρχει μία τάση συνόλων τα οποία επιδιώκουν μία σχετική μίξη χρήσεων. Οι οργανωμένοι χώροι πρασίνου είναι συνοδές χρήσεις στα περισσότερα σύνολα, το οποίο άλλωστε αποτελεί κύριο διακύβευμα για μία μητρόπολη με τόσο πυκνό αστικό ιστό και πυκνή δόμηση. Όπως φαίνεται και από την Εικόνα 2.19, η κατανομή των επενδύσεων στο μητροπολιτικό χώρο αναμένεται να ενισχύσει την πολυκεντρικότητα της

<sup>36</sup> Στις υπόλοιπες, υπάρχει μία κύρια χρήση και οι υπόλοιπες είναι «σημειακές» και βοηθητικές της κύριας.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Αθήνας. Στην εν λόγω εικόνα οι επενδύσεις αποδίδονται σημειακά σε άμεση συσχέτιση με τον Πίνακα 2.36.

ΕΙΚΟΝΑ 2.19: Θέσεις νέων αναπλάσεων και έργων



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Τέλος, στο πλαίσιο της αναγνώρισης της σχέσης του ακινήτου με την μεγάλη κλίμακα της Ε.Π.Μ. και του λεκανοπεδίου, εκπονήθηκε από τους μελετητές της παρούσης ο Χάρτης Αναγνώρισης Χ1-ΑΝ (βλ. [Παράρτημα III](#) της παρούσης και Εικόνα 2.20). Σε αυτόν παρουσιάζονται συνθετικά τα δεδομένα για την αναπτυξιακή φυσιογνωμία του χώρου, δεδομένα μεταφορικών υποδομών και πρασίνου. Ειδικότερα, ο χάρτης αυτός βοηθά στην ανάγνωση του χώρου ως προς τις θέσεις των νέων αναπλάσεων και ειδικά των χωροθετημένων επί της Πειραιώς και εν γένει ως προς τους χώρους που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τον χαρακτήρα της επιδιωκόμενης επένδυσης (πολιτιστικοί χώροι, χωρικές συγκεντρώσεις των ξενοδοχείων, αθλητικοί χώροι κ.ά.).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.36: Νέες αναπλάσεις, έργα και επενδύσεις στο λεκανοπέδιο με σειρά εγγύτητας προς το ακίνητο της επιδιωκόμενης επένδυσης

A/A	ΕΡΓΟ/ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΘΕΣΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ (Τ.Μ.)	ΕΚΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (στρ.)	ΣΤΑΔΙΟ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ / ΧΡΗΣΕΙΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	ΠΗΓΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
1	Σφαγεία Ταύρος	Ταύρος, Συμβολή οδών Πειραιώς και Χρ. Σμύρνης		17	ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ	Σχέδιο για επανάχρηση υφιστάμενων κτιρίων κυρίως με χρήσεις πολιτισμού, ανάπλαση και αξιοποίηση περιβάλλοντος χώρου	Εντός Ε.Π.Μ. (και εντός Π.Π.), επί της Πειραιώς	Δήμος Μοσχάτου Ταύρου και άρθρο στην Καθημερινή
2	Κτίριο γραφείων του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών για τη στέγαση των υπηρεσιών της Γενικής Γραμματείας Υποδομών και πεζογέφυρα επί της Πειραιώς	Πειραιώς 166, Ταύρος		8,7	ΕΚΚΡΕΜΕΙ ΠΡΟΚΗΡΥΞΗ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ	Πλησίον του σταθμού Προαστιακού Ρουφ, σήμερα στεγάζεται το Κεντρικό Εργαστήριο Δημοσίων Έργων. Κτίριο <b>γραφείων</b> με χώρους για τη φιλοξενία παιδικού σταθμού, αποθήκες, ιατρείο, βιβλιοθήκη, αίθουσες συσκέψεων, συνεδριακό κέντρο, εστιατόριο, μουσείο τεχνολογίας και υπόγειοι χώροι στάθμευσης.	Εντός Ε.Π.Μ. (πλησίον Π.Π.), επί της Πειραιώς	Άρθρο στην Καθημερινή
3	Εμπορικό Πάρκο - Ολλανδική εταιρεία Ten Brinke Hellas	Συμβολή οδών Πειραιώς και Κηφισού	12.600	15	ΥΛΟΠΟΙΕΙΤΑΙ	Πρώην παραγωγική μονάδα Βιομηχανία Συσκευασιών Α.Ε., έναντι του εμπορικού πόλου με τις εταιρείες Jumbo, Leroy Merlin, Κωτσόβολος.	Επί της Πειραιώς, πλησίον Ε.Π.Μ.	Άρθρο στην Καθημερινή
4	«Πολιτεία Καινοτομίας» εντός του διατηρητέου ακινήτου της πρώην ΧΡΩ.ΠΕΙ. στην οδό Πειραιώς	Φάληρο, πλησίον του ακινήτου της Ελαΐς	46.000 (18.000 Επιφάνεια υπάρχοντος κτιρίου)	18	Σ.Δ.Ι.Τ. - ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΓΙΑ ΑΝΑΔΟΧΟ - Β'ΦΑΣΗ	Επένδυση της τάξεως των 60 εκατ. ευρώ (κατ' ελάχιστον) δημιουργία ενός σύγχρονου κτιριακού συγκροτήματος <b>γραφείων</b> , που θα φιλοξενεί νεοφυείς επιχειρήσεις τεχνολογίας, όπως επίσης και τμήματα έρευνας και ανάπτυξης μεγάλων επιχειρήσεων	Επί της Πειραιώς, εντός Ζ.Υ.Ε.	Άρθρο στην Καθημερινή
5	Διπλή Ανάπλαση (II)	ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ II: Ο.Τ. 45α της πολεοδομικής ενότητας Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων	47.000 και δόμηση με Σ.Δ. 1,2 στον Τομέα Ανάπλασης Β'	221,5		Ανάπλαση με δημιουργία γηπέδου έως 40.000 θέσεων, δημοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις 4.800 Τ.Μ. και υπόγειων χώρων στάθμευσης.		Από 29.04.2013 π.δ. (Α.Α.Π. 161/14.05.2013) και άρθρο στην Καθημερινή
6	Διαχείριση, οργάνωση, ανάπτυξη και σχεδιασμός πολυλειτουργικού συστήματος για την υλοποίηση του Κεντρικού Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων στον Ελαιώνα	Ελαιώνας, Παράδρομος της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας (Λ. Κηφισού) και Ιερά Οδός, Ο.Τ. 805		66	ΣΕ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ	Κεντρικός Σταθμός Υπεραστικών Λεωφορείων με τις αντίστοιχες βοηθητικές λειτουργίες, κατασκευή τεσσάρων κτιρίων, στο ένα εξ αυτών θα συμπεριληφθεί και <b>ξενοδοχείο</b> .	Εντός Ζ.Υ.Ε. Εντός Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνας	Μ.Π.Ε. του έργου
7	Softex	Ιερά Οδός, Ο.Τ. 35		50		Ανάπλαση των εγκαταστάσεων της πρώην Softex κυρίως με χώρους <b>γραφείων</b> και <b>ενδεχόμενη πρόβλεψη και για κατοικία</b> .		Άρθρο στην Καθημερινή
8	Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου	Όρμος Φαλήρου		220	ΥΛΟΠΟΙΕΙΤΑΙ	Ανάπλαση και ανάδειξη παραλιακού μετώπου, δημιουργία πάρκου μητροπολιτικής εμβέλειας	Εντός Ζ.Υ.Ε., στα όρια της Ε.Π.Μ.	Άρθρο στο Βήμα



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

9	Δυπή Ανάπλαση (I)	ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ I:Ο.Τ. 22 της περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, του ενοποιημένου Ο.Τ. 45 – 46 – 50		17		Ανάπλαση της ευρύτερης περιοχής του πρώην Γηπέδου, δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης και μουσείου με ιδιαίτερα χαμηλούς σ.δ..	Εντός Ζ.Υ.Ε.	Από 29.04.2013 π.δ. (Α.Α.Π. 161/14.05.2013) και άρθρο στην Καθημερινή
10	Μουσείο Ενάλιων Αρχαιοτήτων - Πειραιάς	Πειραιάς, Ηετιώνεια Ακτή	13.000		ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ	Επανάχρηση κι επέκταση του κτιρίου του Σιλό, δημιουργία μουσείου με σύνοδες χρήσεις πολιτισμού, εμπορίου και εστίασης.		Ίδρυμα Αικατερίνης Λασκαρίδη, επίσημη ιστοσελίδα
11	Λυκαβηττός	Λόφος Λυκαβηττού		442,8	ΜΕΛΕΤΗ	Ανάπλαση Λυκαβηττού και αποκατάσταση του Θεάτρου του Λυκαβηττού		Άρθρο στο ypodomes.com
12	Ακαδημία Πλάτωνος	Ακαδημία Πλάτωνος		145	ΜΕΛΕΤΗ	Ανάπλαση και ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου και του πάρκου, ανέγερση Αρχαιολογικού Μουσείου Αθήνας		Επίσημη ιστοσελίδα ΥΠ.ΠΟ.Α.
13	Γήπεδο Α.Ε.Κ.	Νέα Φιλαδέλφεια, Ο.Τ. 295, πλησίον Άλσους Ν. Φιλαδέλφειας	ΚΤΙΡΙΟ:29.506 με 14.126 Υπόγειους χώρους	29	ΥΛΟΠΟΙΕΙΤΑΙ	Γήπεδο με μουσειακούς χώρους και παράλληλη ανάπλαση του πάρκου και του περιβάλλοντος χώρου		DIMAND S.A.
14	Εθνική Βιβλιοθήκη και Εθνική Λυρική Σκηνή	Κ.Π.Ι.Σ.Ν., Λεωφ. Συγγρού 364	ΕΘΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ: 22.000, ΕΘΝΙΚΗ ΛΥΡΙΚΗ ΣΚΗΝΗ 28.000	210	ΟΛΟΚΛΗΡΩΘΗΚΕ	Μετεγκατάσταση της Εθνικής Βιβλιοθήκης και εγκατάσταση της Εθνικής Λυρικής Σκηνής στο Κ.Π.Ι.Σ.Ν.		Επίσημη ιστοσελίδα Κ.Π.Ι.Σ.Ν. και Εθνικής Βιβλιοθήκης
15	ΠΥΡ.ΚΑΛ.	Εγκαταστάσεις ΠΥΡ.ΚΑΛ., Δήμος Δάφνης - Υμηττού, επί της Λεωφ. Ηλιοπόλεως, ΟΤ 188	133.314	154,8	ΔΙΑΤΑΞΗ ΝΟΜΟΥ	Δημιουργία χώρων διοίκησης και ελεύθερων χώρων - αστικού πρασίνου		N. 4864/2021
16	Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού - Αγίου Κοσμά	Ελληνικό		6.008	ΥΛΟΠΟΙΕΙΤΑΙ	Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής, τουριστικές, πολιτιστικές, αθλητικές, εκπαιδευτικές και κοινωνικές υποδομές, κατοικία, γραφεία και περιβαλλοντικές υποδομές		Από 28.02.2018 π.δ. (Α.Α.Π. 35/01.03.2018)
17	Πάρκο Βιοτεχνολογίας / Παιανία	ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας	4.180 και 16.000 νέες υποδομές	23	ΥΛΟΠΟΙΕΙΤΑΙ	Στρατηγική Επένδυση. Έκταση όμορη των υφιστάμενων κτιρίων γραφείων της Cosmote. Επενδυτικό πρόγραμμα ύψους 83 εκατ.		Άρθρο στην Καθημερινή
18	Υπερτοπικός πόλος εμπορίου και αναψυχής/ Cambas Park	Κάντζα Παλλήνης	89.000	315		Γραφεία, ξενοδοχείο, καταστήματα, χώροι εστίασης, πολιτιστικοί χώροι, πιθανώς και κατοικία και εκπαίδευση, πάρκο πρασίνου		Άρθρο στην Καθημερινή

ΕΚΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	
■	0-20 στρ.
■	21-100 στρ.
■	100-500 στρ.
■	> 500 στρ.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία - <https://www.kathimerini.gr/economy/561732352/xekisan-katedafiseis-ton-egkatastaseon-tis-proin-softex/>, <https://www.culture.gov.gr/el/Information/SitePages/view.aspx?nID=3734#prettyPhoto>, <http://www.dimand.gr/archive/Aek.html>, <https://www.dimosmoschatou-tavrou.gr/deltia-typoy/synantisi-ton-dimarchon-moschatoy-tay/>, <https://www.kathimerini.gr/society/1026778/schedio-anaplastis-gia-ta-sfageia-ston-tayro/>, <https://www.snfcc.org/ethniki-lyriki-skini-0>, <https://transition.nlg.gr/i-metegkatastasi/>, [https://www.tovima.gr/printed\\_post/o-falirikos-ormos-allazei-prosopo/](https://www.tovima.gr/printed_post/o-falirikos-ormos-allazei-prosopo/), <https://www.kathimerini.gr/economy/561636427/ta-tessera-mikra-ellinika-tis-attikis/>







## 2.12. Μεταφορικά δίκτυα - Ενεργειακά και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής

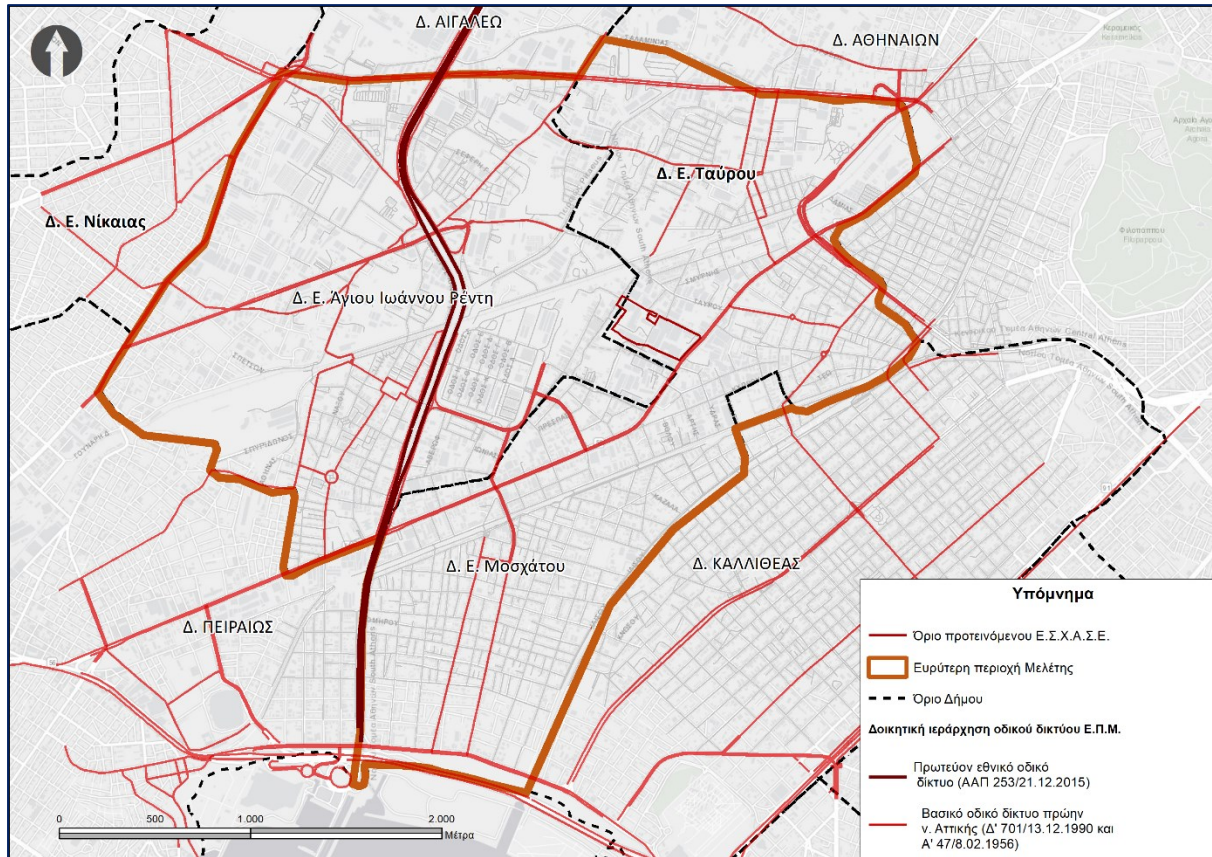
### 2.12.1. Οδικό δίκτυο

Ολόκληρη η Ε.Π.Μ., λόγω της κομβικής της θέσης καθώς βρίσκεται ανάμεσα στα δύο μητροπολιτικά κέντρα Αθήνα και Πειραιά, διασχίζεται από μεγάλους οδικούς άξονες και συγκεκριμένα:

- A. Πρωτεύον εθνικό δίκτυο (Α.Α.Π. 253/21.12.2015)
  - Λ. Κηφισού (Ρ.Σ.Α. εθνικής και διεθνούς εμβέλειας)
- B. Βασικό οδικό δίκτυο πρώην ν. Αττικής (Α' 47/8.2.1956 και Δ' 701/13.12.1990)
  - i. Λ. Αθηνών,
  - ii. Πειραιώς (οδός μητροπολιτικής εμβέλειας σύμφωνα με το Ρ.Σ.Α.),
  - iii. Ιερά οδός,
  - iv. Πέτρου Ράλλη,
  - v. Θηβών,
  - vi. Κωνσταντινουπόλεως,
  - vii. Αγ. Άννης,
  - viii. Ορφέως,
  - ix. Λεωφόρο Παναγή Τσαλδάρη (οδός Χαμοστέρας),
  - x. Λεωφόρο Ποσειδώνος

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.21: Διοικητική ιεράρχηση οδικού δικτύου



Πηγή: Α' 47/08.02.1956, Δ' 701/13.12.1990, ΑΑΠ 253/21.12.2015 – Ιδία επεξεργασία

Σύμφωνα με το Ρ.Σ.Α., η **λεωφόρος Κηφισού** (Εθνική Οδός) χαρακτηρίζεται ως «πρωτεύων άξονας μητροπολιτικής σημασίας» καθώς αποτελεί προέκταση του βασικού αναπτυξιακού άξονα εθνικής εμβέλειας, ήτοι τη οδού Αθηνών - Λαμίας. Περαιτέρω, η **λεωφόρος Πειραιώς** αποτελεί δευτερεύοντα άξονα μητροπολιτικής σημασίας. Οι εν λόγω άξονες συγκροτούν το βασικό δίκτυο κατανομής των μετακινήσεων μεταξύ επιμέρους πολεοδομικών ενοτήτων και κέντρων της Χωρικής Ενότητας Αθήνας - Πειραιά.

Άλλοι σημαντικοί για τη λειτουργική διασύνδεση των περιοχών εντός Ε.Π.Μ. οδικοί άξονες είναι η λεωφόρος Θηβών, η οδός Πέτρου Ράλλη, η λεωφόρος Ποσειδώνος και η λεωφόρος Παναγή Τσαλδάρη – οι οποίοι, ως «σκληρά όρια» του αστικού ιστού αποτελούν και τα όρια της Ε.Π.Μ. δυτικά, βόρεια, νότια και ανατολικά αντίστοιχα. Οι **λεωφόροι Θηβών, Πέτρου Ράλλη και η Λεωφόρος Ποσειδώνος**, σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση του Ρ.Σ.Α. εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο με την λεωφόρο Πειραιώς, χαρακτηρίζονται δηλαδή ως δευτερεύοντες άξονες μητροπολιτικής σημασίας.

## 2.12.2. Δίκτυο - Πεζοδρόμων - ποδηλατοδρόμων - χώρων πρασίνου

Αναφορικά με τους χώρους κίνησης και στάσης πεζών και ποδηλατιστών σημειώνονται τα εξής:

i. Εντός της Ε.Π.Μ. εντοπίζονται υφιστάμενοι πεζοδρόμοι οι οποίοι δεν είναι συνεχείς. Εν γένει παρατηρείται έλλειψη ενός ολοκληρωμένου δικτύου που να συνδέει τους χώρους πρασίνου της περιοχής και να δημιουργεί ένα φιλικό δίκτυο για τον καθημερινό χρήστη (βλ. Εικόνα 2.22). Το πλήθος των θεσμοθετημένων και διαμορφωμένων πεζοδρόμων εντός της ευρύτερης περιοχής είναι ιδιαίτερα μικρό. Όπως φαίνεται και στην Εικόνα, η υψηλότερη συγκέντρωση αυτών εντοπίζεται στη Δ.Ε. Μοσχάτου, νότια της οδού Θεσσαλονίκης, ενώ η χαμηλότερη εντοπίζεται στην Δ.Ε. Ταύρου, ενώ πλησίον της περιοχής επέμβασης δεν υφίσταται δίκτυο πεζοδρόμων.

ii. Όσον αφορά στους ποδηλατοδρόμους, εντός του Δ. Μοσχάτου – Ταύρου βρίσκεται το υλοποιημένο τμήμα του δικτύου Μητροπολιτικού ποδηλατοδρόμου Κηφισιά – Φάληρο επί των οδών Θεσσαλονίκης και Ιλισσού (βλ. Εικόνα 2.22). Επιπλέον, αναμένεται η υλοποίηση της Β' Φάσης του Μητροπολιτικού ποδηλατοδρόμου επί των οδών Πειραιώς, Ταύρου, Αναξαγόρα και 25<sup>ης</sup> Μαρτίου<sup>37</sup>. Αξίζει να αναφερθεί ότι στο Δ. Μοσχάτου – Ταύρου από το Φθινόπωρο του 2013 και για τρία χρόνια, λειτούργησε το Σύστημα Κοινόχρηστων Ποδηλάτων (Πρόγραμμα «Αστική Αναζωογόνηση 2012-2015»), με το οποίο οι δημότες και επισκέπτες του Δήμου είχαν πρόσβαση σε 60 κοινόχρηστα ποδήλατα. Δυστυχώς, λόγω συχνών βανδαλισμών των ποδηλάτων και ταυτόχρονα έλλειψης ποδηλατοδρόμων εντός του Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, το πρόγραμμα ανέστειλε την λειτουργία του εωσότου οι συνθήκες να είναι πιο ευνοϊκές για την βιωσιμότητα του.

Στην Εικόνα που ακολουθεί, παρουσιάζεται το σύνολο των υφιστάμενων<sup>38</sup> και των θεσμοθετημένων πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων εντός της Ε.Π.Μ., ενώ παράλληλα διαφαίνεται και η απόσταση τους από την θέση του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..

Ως προς τη μεθοδολογία συγκέντρωσης των δεδομένων σημειώνεται ότι οι υφιστάμενοι πεζοδρόμοι στον Δ. Μοσχάτου – Ταύρου αντλήθηκαν από το υπό διαβούλευση Σ.Β.Α.Κ.<sup>39</sup> και το αντίστοιχο για την Δ.Ε. Αγίου Ι. Ρέντη, ενώ για λόγους διασταύρωσης των εν λόγω δεδομένων, ελέγχθηκαν από το Open Street Maps και το Google Earth. Αναφορικά με τους θεσμοθετημένους πεζοδρόμους, τα στοιχεία αντλήθηκαν από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής όπως παρουσιάζεται στο e-plotodomia.

<sup>37</sup> Επίσημη ιστοσελίδα του Υ.Π.Εν. : <https://pt.slideshare.net/YPEKA/ss-39152066> [Πρόσβαση: Νοέμβριος 2021]

<sup>38</sup> Οι υφιστάμενοι πεζοδρόμοι στις Δ.Ε. Ταύρου και Μοσχάτου είναι βάσει του Σ.Β.Α.Κ. Δ. Ταύρου-Μοσχάτου ενώ στην Δ.Ε. Αγ. Ιωάννη Ρέντη είναι από τον ιστότοπο OpenStreetMap: <https://www.openstreetmap.org> με επαλήθευση από το Google Earth: <https://earth.google.com>

<sup>39</sup> Υπό διαβούλευση Σ.Β.Α.Κ. Δ. Μοσχάτου – Ταύρου: <https://www.dimosmoschatou-tavrou.gr/apofaseis-prosklhseis/dimosia-diavouleyysi-30-10-2020/>







ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Δ.Ε. Μοσχάτου	Δ.Ε. Ταύρου	Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη
<b>Χώροι Πρασίνου</b>		
<b>Παιδικές Χαρές</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Αθ. Διάκου – Ο.Τ. 16</li> <li>❖ Ελ. Βενιζέλου</li> <li>❖ Μεταμορφώσεως &amp; Κων/πόλεως</li> <li>❖ Πλατείας Ηρώων</li> <li>❖ Κηφισσού και Ουρανού</li> <li>❖ Μεταμορφώσεως Θεσσαλονίκης 1</li> <li>❖ Θεσσαλονίκης 2</li> <li>❖ Πίνδου</li> <li>❖ Φλέμινγκ και Πυρρή</li> <li>❖ Έβρου</li> <li>❖ Γαλαξειδίου</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Αγίας Σοφίας</li> <li>❖ Αθηνάς 1</li> <li>❖ Αθηνάς 2</li> <li>❖ Ήρας</li> <li>❖ Εσταυρωμένου</li> <li>❖ Ελ. Βενιζέλου</li> <li>❖ Τέω</li> <li>❖ Ναυάρχου Νοταρά</li> <li>❖ Παναγίτσας</li> <li>❖ Πλαστήρα</li> <li>❖ Αναξαγόρα περιοχή 72</li> <li>❖ Μακεδονίας</li> <li>❖ Ενόπλων Δυνάμεων</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Σταματάκη</li> <li>❖ Σόλωνος</li> <li>❖ Μπότσαρη</li> <li>❖ Δαρμάκ</li> <li>❖ Θηβών – Θεσ/νικης</li> <li>❖ Μαρινόπουλος</li> <li>❖ Λαμπράκη</li> <li>❖ Θηβών 222</li> <li>❖ Αγία Άννα</li> <li>❖ Αλεξίου</li> <li>❖ Παιδ.χαρά Αντιστάσεως</li> <li>❖ Μπιχάκη</li> <li>❖ Εθνάρχου Μακάριου</li> <li>❖ Καμπανη</li> <li>❖ ΟΣΕ</li> <li>❖ Κολοκοτρώνη</li> <li>❖ Φλέμινγκ</li> <li>❖ Παντελή Νικολαΐδη</li> <li>❖ Περγάμαλη</li> <li>❖ ΤΖΑΜΠΟ</li> <li>❖ Σπυρίδωνος</li> <li>❖ Ελ. Βενιζέλου</li> <li>❖ Νικηταρά &amp; Κανάρη</li> <li>❖ Παιδ. χαρά 6ου δημ. σχολείου</li> </ul>

Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμων<sup>40</sup> και Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019 - Ιδία επεξεργασία

Εντός των Δ.Ε. το αστικό πράσινο εμφανίζεται με μορφή πλατειών, αλσών, παιδικών χαρών, νησίδων κ.ά. Εν γένει, παρατηρείται ότι αν και υπάρχουν αρκετοί μεμονωμένοι χώροι πρασίνου, πλατείες και παιδικές χαρές, όπως φαίνεται και στον ανωτέρω πίνακα, εντούτοις αυτοί δεν υπάγονται σε ενιαίο δίκτυο και παραμένουν «διακριτά σημεία» στον αστικό ιστό.

Απ' την άλλη μεριά, οι θεσμοθετημένοι χώροι τείνουν να σχηματίσουν σε ορισμένες χωρικές ενότητες «ροές πρασίνου», όπως για παράδειγμα στο τμήμα της Δ.Ε. Αγ. Ιωάννη Ρέντη βόρεια της Λαχαναγοράς, εντούτοις ο σχεδιασμός αυτός δεν συνάδει με την υπάρχουσα κατάσταση, δεδομένου ότι στην πραγματικότητα δεν πρόκειται για οργανωμένους και φυτεμένους χώρους πρασίνου. Ειδικά για τους χώρους πρασίνου που έχουν θεσμοθετηθεί από το π.δ. Ελαιώνα, σημειώνεται ότι αυτοί δεν έχουν υλοποιηθεί με αποτέλεσμα το ποσοστό του συνολικού υφιστάμενου χώρου πρασίνου εντός της Ε.Π.Μ. να παραμένει σε χαμηλά ποσοστά. Σημαντική συμβολή στο ποσοστό πρασίνου εντός της

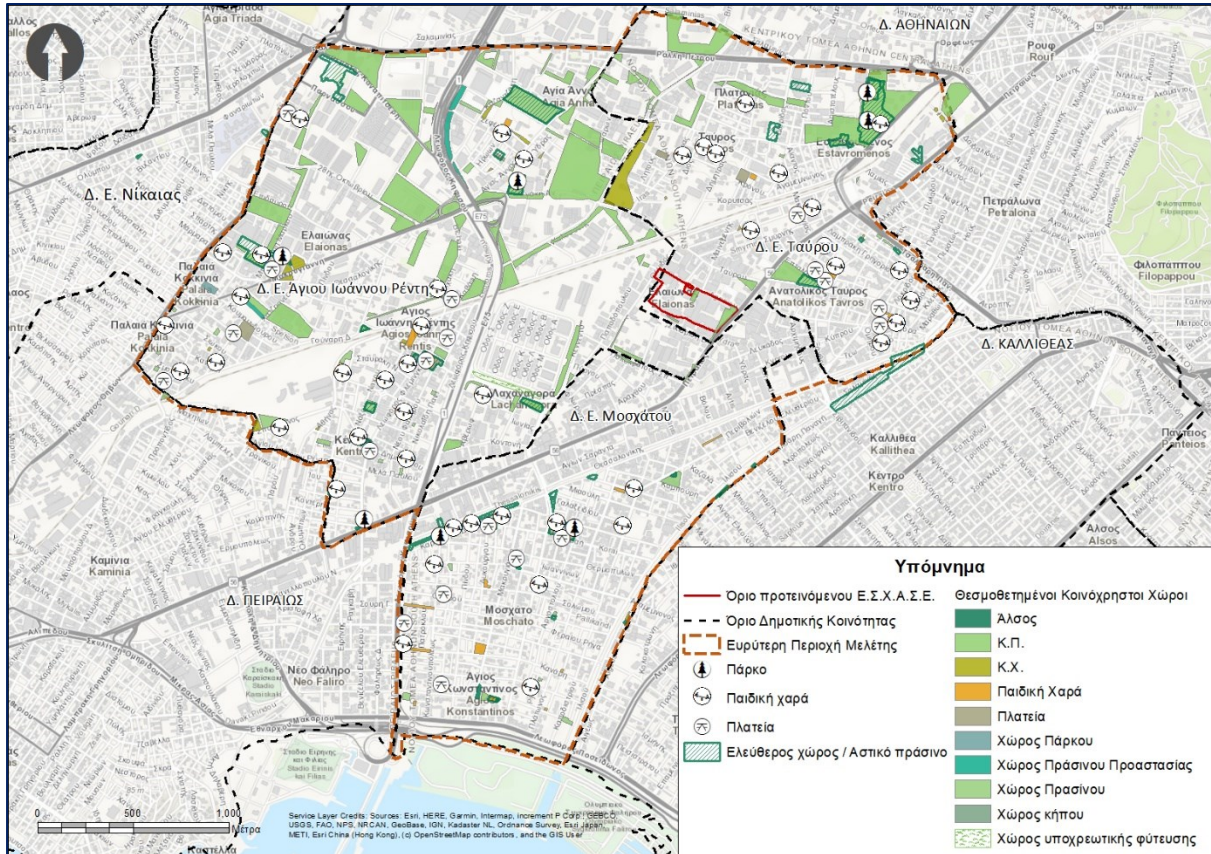
<sup>40</sup> Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019 Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη και της Ε.Π.Μ., είναι το πάρκο της Αγ. Άννας με συνολική έκταση 24 στρεμμάτων.

Στην ακόλουθη Εικόνα εμφανίζονται εκτατικά οι θεσμοθετημένοι χώροι πρασίνου (πάρκα, πλατείες, παιδικές χαρές) καθώς και, σημειακά (με σύμβολα), οι υφιστάμενοι χώροι πρασίνου<sup>41</sup> εντός Ε.Π.Μ.

**ΕΙΚΟΝΑ 2.23:** Θεσμοθετημένοι και υφιστάμενοι χώροι πρασίνου (πάρκα, πλατείες, παιδικές χαρές) εντός Ε.Π.Μ.



Πηγή: Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019, Google Earth, e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ – Ιδία επεξεργασία

### 2.12.3. Δίκτυο Μέσων Μαζικής Μεταφοράς


Από την Ε.Π.Μ. διέρχονται δύο γραμμές μέσων σταθερής τροχιάς: η γραμμή 1 του μετρό (Η.Σ.Α.Π., Πειραιάς – Κηφισιά) και η γραμμή του Προαστιακού Σιδηροδρόμου Αθηνών Πειραιάς – Αθήνα (που εμπίπτει στις γραμμές Πειραιάς-Κιάτο και Πειραιάς-Αεροδρόμιο).

<sup>41</sup> Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019, με επαλήθευση και εμπλουτισμό από το Google Earth (από Αύγουστο του 2020) καθώς έχει παρέλθει διάστημα 7 χρόνων από την σύνταξη των Σχεδίων Επιχειρησιακών Προγραμμάτων.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως βρίσκονται οι σταθμοί «Ταύρος» και «Ρέντης» του προαστιακού σιδηρόδρομου, ενώ επί της παράλληλης σε αυτήν οδού Θεσσαλονίκης εντοπίζονται τρεις σταθμοί της γραμμής 1 (Κηφισιά - Πειραιάς) του μετρό Αθηνών, ήτοι οι σταθμοί «Ταύρος», «Καλλιθέα» και «Μοσχάτο» (βλ. Εικόνα 2.24). Στον Πίνακα 2.36 παρουσιάζεται η απόσταση των σταθμών σταθερής τροχιάς από το ακίνητο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.38: Απόσταση σταθμών σταθερής τροχιάς από το ακίνητο.

Σταθμός	Απόσταση (σε χλμ)	Απόσταση (σε χρόνο) 
<b>Σταθμοί Προαστιακού Σιδηρόδρομου</b>		
Ταύρος	750 μ.	9'
Ρέντης	2,7 χλμ.	35'
<b>Σταθμοί Η.Σ.Α.Π. (γραμμή 1 του μετρό)</b>		
Ταύρος	1,1 χλμ.	15'
Καλλιθέα	750 μ.	10'
Μοσχάτο	1,7 χλμ.	20'

Πηγή: Google Maps – Ιδία επεξεργασία

Στον παρακάτω Πίνακα 2.39 και την Εικόνα 2.24 παρουσιάζονται οι γραμμές λεωφορείων και τρόλεϊ που διέρχονται από την Ε.Π.Μ..

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.39: Γραμμές Λεωφορείων και τρόλεϊ εντός Ε.Π.Μ.

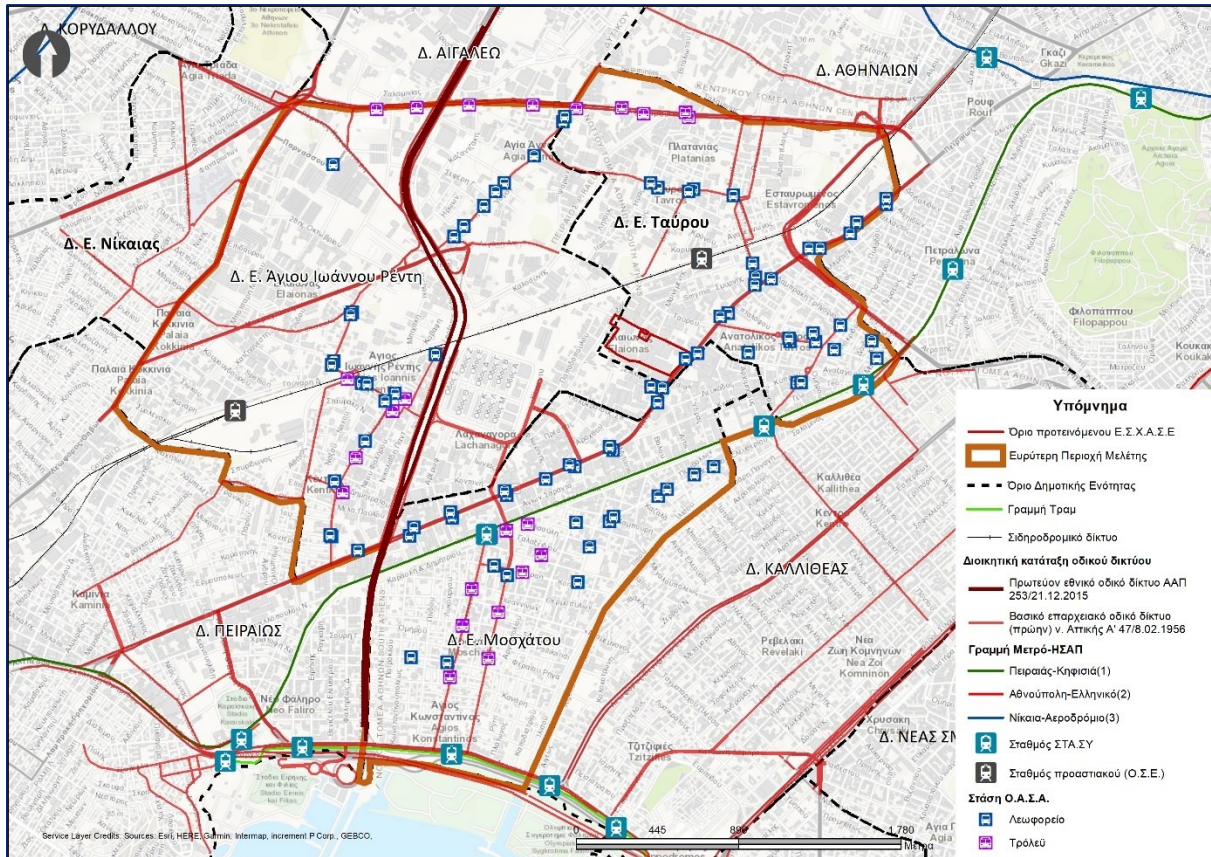
Δήμος Μοσχάτου - Ταύρου	Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη
<b>Λεωφορειακές Γραμμές</b>	
218 Πειραιάς - ΣΤ. Δάφνη	420 Πειραιάς - Αγ. Ανάργυροι
860 Π. Φάληρο - Γεν. Κρατικό Νίκαιας - Σχιστό Κερασινίου	703 Πειραιάς - Αγ. Ανάργυροι - Αγ. Ελευθέριος
040 Πειραιάς - Ομόνοια (και νυχτερινή γραμμή)	801 Πειραιάς - Παλάσκα
035 Άνω Κυψέλη - Πετράλωνα - Ταύρος	803 Πειραιάς - Δάσος Β.
049 Πειραιάς - Ομόνοια	
500 Πειραιάς - Κηφισιά (Νυχτερινή γραμμή)	828 Πειραιάς - Ασπρα Χώματα
815 Γουδή - Ταύρος	831 Πειραιάς - Αιγάλεω
816 Ταύρος - Αγ. Δημήτριος	845 Πειραιάς - Ελευσίνα
838 Ομόνοια - Ρέντης- Παλ. Κοκκινιά (Κυκλική)	
911 Σταθ. Καλλιθέας - Ιδρ. Τυφλών (Κυκλική)	860 Π. Φάληρο - Κρατικό Νίκαιας
914 Ομόνοια - Λαχαναγορά - Παλ. Κοκκινιά (Κυκλική)	
B18 Ομόνοια - Πέραμα (Μέσω Π. Ράλλη)	
Γ18 Ομόνοια - Πέραμα (Μέσω Γρ. Λαμπράκη)	
	909 Αγ. Βασίλειος - Αγ. Σοφία - Κρατ. Νίκαιας
<b>Γραμμές Τρόλεϊ</b>	
1 Πλ. Αττικής - Καλλιθέα - Μοσχάτο	
16 Αγ. Ι Ρέντης - Πειραιάς	
21 Νίκαια - Ομόνοια	

Πηγή: Εφαρμογή ΟΑΣΑ- Ιδία επεξεργασία



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.24: Δίκτυο Μέσων Μαζικής Μεταφοράς Ε.Π.Μ.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Επιπρόσθετα, ο Δ. Μοσχάτου - Ταύρου δεν διαθέτει πλέον δημοτική συγκοινωνία, ενώ εντός της Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη διέρχονται δύο (2) λεωφορειακές γραμμές της δημοτικής συγκοινωνίας του Δ. Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη.

Αναφορικά με τους Υπεραστικούς Σταθμούς Λεωφορείων Κηφισού και Λιοσίων, απέχουν από το ακίνητο 6,1 χλμ. (16') και 7,0 χλμ. (20') αντίστοιχα.

#### 2.12.4. Λοιπές μεταφορικές υποδομές (Αεροπορικές, Λιμενικές)

Ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών «ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ» (Δ.Α.Α.) λειτουργεί από το 2001, μέσω σύμπραξης δημοσίου (55%) και ιδιωτικού (45%) τομέα. Συνοπτικά, βασικά στοιχεία του Δ.Α.Α. για το έτος 2019<sup>42</sup> αναφέρονται παρακάτω:

- i. 25,57 εκατομμύρια επιβάτες
- ii. 172 προορισμοί

<sup>42</sup> Το εν λόγω έτος κρίθηκε από τους μελετητές της παρούσης ως πιο ενδεικτικό της τουριστικής κίνησης του μητροπολιτικού συγκροτήματος, καθώς τα μεταγενέστερα αναφέρονται στην περίοδο της πανδημίας Covid, οπότε και η τουριστική κίνηση σε παγκόσμιο επίπεδο κλονίστηκε σημαντικά.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- iii. 66 αεροπορικές εταιρίες
- iv. 22 αεροπορικές εταιρίες χαμηλού κόστους

Συνολικά για το έτος 2019, ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών, με 25,57 εκ. επιβάτες, κατέγραψε την καλύτερη ιστορική επίδοσή του από πλευράς επιβατικής κίνησης, ξεπερνώντας κατά 1,4 εκατομμύρια επιβάτες (+6%) την κίνηση του 2018. Το αποτέλεσμα αυτό οφείλεται αποκλειστικά στη σημαντική άνοδο της κίνησης εξωτερικού (+1,4 εκατ. ή +8,6%), ενώ οι επιβάτες εσωτερικού παρέμειναν στα επίπεδα του 2018 (+0,3%). **Το ακίνητο επί της Πειραιώς 252, απέχει 45,2 χλμ. από τον Δ.Α.Α. και η απόσταση οδικώς υπολογίζεται στα τριανταπέντε (35') λεπτά.**

Ως προς τις θαλάσσιες υποδομές, το λιμάνι του Πειραιά αποτελεί το βασικό συνδετικό κρίκο της ηπειρωτικής Ελλάδας με τα νησιά του Αιγαίου και την Κρήτη αλλά και την βασική θαλάσσια πύλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης στο νοτιοανατολικό της άκρο. Ετησίως υπολογίζεται ότι εξυπηρετεί περίπου 20 εκατ. επιβάτες (συμπεριλαμβανομένης και της πορθμειακής γραμμής Σαλαμίνας - Περάματος από την οποία διακινούνται περίπου 8 εκατ. επιβάτες ετησίως). Το λιμάνι του Πειραιά έχει δώδεκα (12) πύλες για την εξυπηρέτηση των πολιτών είτε πρόκειται για επιβατική είτε για εμπορική χρήση. **Το ακίνητο απέχει 6,7 χλμ. από το λιμάνι του Πειραιά και υπολογίζεται οδικώς στα δεκαέξι (16') λεπτά.** Έχει ήδη τονιστεί, ότι το ακίνητο είναι επί της οδού Πειραιώς, όπου αποτελεί άξονα σύνδεσης των μεταφορικών ροών από και προς το λιμάνι του Πειραιά με το κέντρο της Αθήνας.

## 2.13. Ενεργειακά και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής

### 2.13.1. Υδρευση

Στο λεκανοπέδιο Αττικής ο σχεδιασμός και η κατασκευή του δικτύου ύδρευσης αποτελεί αρμοδιότητα της ΕΥΔΑΠ. Το υφιστάμενο σήμερα δίκτυο ύδρευσης καλύπτει τις ανάγκες των κατοίκων του Δήμου. Αναδιάταξη του δικτύου θα απαιτηθεί στις εντασσόμενες περιοχές, όπου με την κύρωση των Πράξεων Εφαρμογής και την απόδοση στον Δήμο των Κοινόχρηστων χώρων των περιοχών αυτών, θα απαιτηθεί ανακατασκευή του τοπικού δικτύου ύδρευσης για μεταφορά των αγωγών στους προβλεπόμενους από τις αντίστοιχες πολεοδομικές μελέτες οδούς (LDK: 2022).

### 2.13.2. Συστήματα περιβαλλοντικών υποδομών

#### 2.13.2.1. Αποχέτευση Ακαθάρτων και Ομβρίων

##### Αποχέτευση Ακαθάρτων

Ο σχεδιασμός της γενικής διάταξης του δικτύου ακαθάρτων (κεντρικοί αποχετευτικοί αγωγοί) και η κατασκευή αυτών ανήκουν στην αρμοδιότητα της Ε.ΥΔ.ΑΠ.. Στην

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

αρμοδιότητα του Δήμου ανήκει η ευθύνη κατασκευής των τοπικών συλλεκτήρων και των συνδέσεων των ακινήτων στο δίκτυο.

Στην Δ.Ε. Ταύρου έχουν κατασκευαστεί τρεις κεντρικοί αποχετευτικοί αγωγοί που συμβάλλουν στις εγκαταστάσεις της Ε.ΥΔ.ΑΠ. στα νοτιοδυτικά της πόλης. Οι δύο εισέρχονται στην πόλη από βορειοανατολικά, προερχόμενοι από την περιοχή Πετραλώνων και ο τρίτος διέρχεται κατά μήκος του ρέματος προφήτη Δανιήλ. Η περιοχή ανατολικά της σιδηροδρομικής γραμμής του Ο.Σ.Ε. καθώς και η περιοχή του Εσταυρωμένου καλύπτονται πλήρως από το υφιστάμενο δίκτυο αποχέτευσης. Στην υπόλοιπη νεοενασσομένη περιοχή (περιοχές Πλατάνα και Περιβόλα) έχουν κατασκευασθεί διάσπαρτοι αγωγοί ακαθάρτων για την μερική αντιμετώπιση των αποχετευτικών αναγκών.

**Η ολοκλήρωση του δικτύου αυτών των περιοχών είναι στενά συνυφασμένη με την υλοποίηση του σχεδιασμού της ρυμοτομίας (κύρωση Πράξης εφαρμογής).**

Στη Δ.Ε. Μοσχάτου έχει ολοκληρωθεί το δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων, εκτός μικρών παρεμβάσεων, αλλά απαιτείται συντήρηση του δικτύου, λόγω των μικρών κλίσεων που υπάρχουν στους αγωγούς, με αποτέλεσμα το συχνό φράξιμο αυτών. Το σύνολο των λυμάτων συγκεντρώνεται στο κεντρικό αντλιοστάσιο που έχει κατασκευαστεί στην Πλατεία Μεταμορφώσεως και από εκεί με καταθλιπτικό αγωγό διοχετεύονται στον Κ.Α.Α. επί της οδού Αγ. Άννης (LDK, 2022).

### **Αποχέτευση Όμβριων**

Ο σχεδιασμός της γενικής διάταξης του δικτύου ομβρίων (κεντρικοί και βασικοί αγωγοί) και η κατασκευή αυτών ανήκουν στην αρμοδιότητα της ΕΥΔΑΠ.

Ευθύνη του Δήμου αποτελεί η κατασκευή των δευτερεύοντος δικτύου συλλεκτήρων και των φρεατίων υδροσυλλογής ομβρίων καθώς και η συντήρησή τους.

Στην Δ.Ε. Μοσχάτου ολοκληρώθηκε η κατασκευή της επέκτασης του κεντρικού συλλεκτήρα ομβρίων των οδών Μακρυγιάννη – Σολωμού-Χρ. Σμύρνης Απομένει η κατασκευή αγωγού ομβρίων κατά μήκος της οδού Αργοστολίου και μικρότερων δευτερευόντων αγωγών για την ολοκλήρωση του δικτύου νότια των γραμμών του ΗΣΑΠ.

Βόρεια των γραμμών και μέχρι τα όρια του Δήμου αναμένεται η κατασκευή σοβαρού δικτύου ομβρίων που θα ανακουφίσει την περιοχή και ιδιαίτερα τα πλημμυρικά φαινόμενα που παρουσιάζονται στην οδό Πειραιώς σε όλο το μήκος της.

**Για τη Δ.Ε. Ταύρου ως τελικός αποδέκτης των ομβρίων της περιοχής του Ταύρου αποτελεί το διευθετημένο ρέμα του Προφήτη Δανιήλ στο Δυτικό όριο του Δήμου, γεγονός που επιβάλλει την γενική κατεύθυνση των δικτύων από Α-ΒΑ προς Δ-ΝΔ. Τα όμβρια του ανατολικά της Σιδηροδρομικής γραμμής του Ο.Σ.Ε. τμήματος της πόλης, είτε επιφανειακά είτε με τοπικούς συλλεκτήρες, αποχετεύονται ικανοποιητικά μέσω των κεντρικών αγωγών**

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ομβρίων. Στο δυτικά της Σιδηροδρομικής γραμμής τμήμα έχουν κατασκευασθεί σποραδικά συλλεκτήρες που αντιμετωπίζουν μερικώς το πρόβλημα αλλά η ολοκλήρωση του δικτύου εκεί είναι στενά συνυφασμένη με την υλοποίηση του σχεδιασμού της ρυμοτομίας.

Σημαντικό σημείο πρόκλησης πλημμυρικών φαινομένων αποτελεί η διασταύρωση των οδών Πειραιώς και Π. Τσαλδάρη, όπου είναι σε εξέλιξη η κατασκευή αντιπλημμυρικού έργου(LDK, 2022).

### 2.13.2.2. Διαχείριση στερεών απορριμμάτων

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (Τ.Σ.Δ.Α.) του Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, η μέση παραγωγή ανά κάτοικο είναι περίπου 1,64 kg/ημέρα (597 kg/έτος), η οποία είναι αρκετά υψηλότερη από τη μέση ετήσια παραγόμενη ποσότητα απορριμμάτων σε εθνικό επίπεδο.

Ο Δήμος Μοσχάτου - Ταύρου είναι υπεύθυνος για τη συλλογή των σύμμεικτων και των πράσινων που αποτελούν και το μεγαλύτερο μέρος των παραγόμενων ΑΣΑ. Τα ρεύματα αυτά οδηγούνται προς τελική επεξεργασία/διάθεση στην ΟΕΔΑ Δυτικής Αττικής. Επίσης, στον Δήμο λειτουργούν προγράμματα χωριστής συλλογής διαφόρων ρευμάτων αποβλήτων (συσκευασίες, χαρτί κα.) σε συνεργασία με εγκεκριμένα Συστήματα Εναλλακτικής Διαχείρισης (Σ.Ε.Δ.) ή με ιδιωτικούς φορείς διαχείρισης και αξιοποίησης αποβλήτων, που περιλαμβάνουν: Ανακύκλωση συσκευασιών (χαρτί, πλαστικό, γυαλί, μέταλλο), γυαλιού, χαρτιού, ηλεκτρικών – ηλεκτρονικών συσκευών, φορητών στηλών και λαμπτήρων, μεταχειρισμένων ειδών ένδυσης και υπόδησης, απόβλητων βρώσιμων λιπών και ελαίων, Α.Ε.Κ.Κ..

Οι ποσότητες (σε t) των Α.Σ.Α. που συλλέχθηκαν τα τελευταία έτη φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.40: Παραγόμενα Α.Σ.Α. στο Δ. Μοσχάτου – Ταύρου (ποσότητες σε tn)**

Έτος	Σύμμικτα	Πράσινα	ΚΔΑΥ			Χωριστή συλλογή χαρτιού	Βιοαπόβλητα	Σύνολο προς ΧΥΤΑ	Σύνολο παραγόμενων ΑΣΑ
			Μεικτά	Υπόλειμμα	Ανακυκλώσιμα				
2017	20.298	99	1.449	725	725	-	63,77	21.022	21.910
2018	19.899	386	1.664	832	832	-	46,51	20.730	21.995
2019	21.342	680	2.113	1.056	1.056	1,2	-	22.398	24.136

Πηγή: Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, 2021

Από τα στοιχεία του 2019, παρατηρείται ότι το ποσοστό των Α.Σ.Α. που συλλέγεται χωριστά (συσκευασίες, πράσινα, χαρτί) είναι περίπου 11,6% κ.β., ενώ το υπόλοιπο οδηγείται απευθείας για ταφή.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Σύμφωνα με τον οργανισμό εσωτερικής υπηρεσίας του Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου, η αρμόδια Υπηρεσία για τη διαχείριση των αποβλήτων είναι η Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Κυκλικής Οικονομίας και Ανακύκλωσης.

Στο πλαίσιο της διασφάλισης της καθαριότητας και της ορθής διαχείρισης των στερεών αποβλήτων, ο Δήμος έχει θέσει σε εφαρμογή Κανονισμό Καθαριότητας (2020), ο οποίος έχει αναρτηθεί δημοσίως για την ενημέρωση των πολιτών.

Η Υπηρεσία Καθαριότητας του Δήμου διαθέτει τα εξής απορριμματοφόρα οχήματα:

1. Για τη συλλογή σύμμεικτων απορριμμάτων είναι σε δεκατρία (13) απορριμματοφόρα (Α/Φ) οχήματα.
2. Για τη συλλογή ανακυκλώσιμων υλικών λειτουργούν δύο (2) Α/Φ οχήματα.
3. Για τη συλλογή βιοαποβλήτων είναι διαθέσιμο προς χρήση ένα (1) Α/Φ όχημα.
4. Για τη συλλογή πράσινων, ΑΗΗΕ και ογκωδών αποβλήτων είναι σε χρήση πέντε (5) φορτηγά και έξι (6) ημιφορτηγά οχήματα.
5. Ο λοιπός εξοπλισμός συμπληρώνεται από δεκατέσσερα (14) οχήματα /μηχανήματα έργου που εξυπηρετούν ανάγκες οδοκαθαρισμού, συλλογής ογκωδών και πρασίνων, πλύσης κάδων, καθώς και λοιπές εργασίες αρμοδιότητας της υπηρεσίας.

Οι υποδομές συλλογής Α.Σ.Α. στο Δήμο Μοσχάτου - Ταύρου περιλαμβάνουν τα εξής:

1. Για τα σύμμικτα υπάρχουν τοποθετημένοι ~1.370 πλαστικοί κάδοι χωρητικότητας 1.100 lt.
2. Στο πλαίσιο της συνεργασίας του Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου με την Ελληνική Εταιρεία Αξιοποίησης - Ανακύκλωσης Α.Ε. για την εναλλακτική διαχείριση των δημοτικών αποβλήτων συσκευασίας από χαρτί/ χαρτόνι, πλαστικό, γυαλί, μέταλλο, έχουν τοποθετηθεί 546 μπλε κάδοι ανακύκλωσης χωρητικότητας 1.100 lt.
3. Για τη συλλογή γυάλινων συσκευασιών, στο πλαίσιο συνεργασίας με την Εταιρεία Αξιοποίησης - Ανακύκλωσης ΑΕ, έχουν τοποθετηθεί σε κεντρικά σημεία του Δήμου (πλατείες), 6 ειδικοί κώδωνες για τη χωριστή συλλογή και ανακύκλωση του γυαλιού.
4. Στο πλαίσιο συνεργασίας με την Ανταποδοτική Ανακύκλωση Α.Ε για την εναλλακτική διαχείριση αποβλήτων συσκευασίας από χαρτί/χαρτόνι, γυαλί, αλουμίνιο, σίδηρο, πλαστικό καθώς και χάρτινων συσκευασιών υγρών, έχουν τοποθετηθεί 2 «Σπιτάκια Ανταποδοτικής Ανακύκλωσης»
5. Για τη χωριστή συλλογή βιοαποβλήτων από κατοικίες και επιχειρήσεις, ο Δήμος διαθέτει 40 καφέ κάδους χωρητικότητας 140 lt, 40 καφέ κάδους 240 lt και 30 καφέ κάδους 660 lt.



## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

6. Σε διάσπαρτα σημεία συλλογής σε ιδιωτικές επιχειρήσεις, σε σχολεία καθώς και σε δημοτικές και δημόσιες υπηρεσίες γίνεται συλλογή φορητών ηλεκτρικών στηλών και λαμπτήρων.

7. Για τη χωριστή συλλογή μεταχειρισμένων ειδών ένδυσης και υπόδησης έχουν τοποθετηθεί 15 κάδοι, σε κεντρικά σημεία του Δήμου, όπως πλατείες, κεντρικές οδούς, σχολεία κ.λπ.

8. Το Αμαξοστάσιο του Δήμου βρίσκεται στην γωνία των οδών Πρέσπας και Ανδριανόπουλου.

9. Ο χώρος συλλογής και μεταφοράς μη επικίνδυνων αποβλήτων, μεταχειρισμένων ελαστικών οχημάτων και ΑΗΗΕ είναι στην οδό Κοραή 36 & Αγ. Γερασίμου.

Ο Δήμος έχει υποβάλει πρόταση χρηματοδότησης στο πλαίσιο της πράξης «Δημιουργία Δικτύου Πράσινων Σημείων και Δικτύωση τους στο Δήμο Μοσχάτου – Ταύρου» για την προμήθεια: (1<sup>ο</sup>) συστήματος διακριτής συλλογής ανακυκλώσιμων υλικών – Κινητό Πράσινο Σημείο, (2<sup>ο</sup>) Κινητού Πράσινου Σημείου για συλλογή ογκωδών - κλαδεμάτων και μεταλλικών κάδων (LDK, 2022).

### 2.13.3. Ενέργεια

#### Ηλεκτρική Ενέργεια

Το Ελληνικό Σύστημα Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (Ε.Σ.Μ.Η.Ε.) αποτελείται από το Διασυνδεδεμένο Σύστημα του ηπειρωτικού τμήματος της χώρας και των διασυνδεδεμένων με αυτό νησιών στα επίπεδα υψηλής (150kV και 66kV) και υπερυψηλής τάσης (400kV). Το δίκτυο υπογείων (Υ/Γ) καλωδίων Υψηλής Τάσης που εξυπηρετεί ακτινικά τις ανάγκες της Αττικής είναι στην αρμοδιότητα του Διαχειριστή του Δικτύου, ο οποίος είναι υπεύθυνος για τη λειτουργία του και τον προγραμματισμό της ανάπτυξής του. Όσον αφορά στο Ε.Σ.Μ.Η.Ε., στην Περιφέρεια Αττικής είναι εγκατεστημένοι 28 Υποσταθμοί (Υ/Σ) από τους 315 του Συστήματος και 16 Κέντρα Υπερυψηλής Τάσης (Κ.Υ.Τ.) από τα 55 του Συστήματος.

Στην ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου υπάρχει πλήρες δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας. Σε απόσταση ~1300 m προς ΒΔ βρίσκεται ο Υποσταθμός (Υ/Σ) Ρουφ, όπου καταλήγουν οι τρεις Γραμμές Μεταφοράς (ΓΜ) 150 kV που συνδέουν τον Υ/Σ Ρουφ με το Κ.Υ.Τ. Κουμουνδούρου, καθώς και η ΓΜ 150 kV που συνδέει τον Υ/Σ Ρουφ με τον Υ/Σ Σχηματαρίου. Σημειώνεται ότι έχει μελετηθεί και προγραμματισθεί η κατασκευή νέου Κ.Υ.Τ. στο Ρουφ, στον ίδιο χώρο με τον υφιστάμενο Υ/Σ Ρουφ (ΑΔΜΗΕ, 2022).

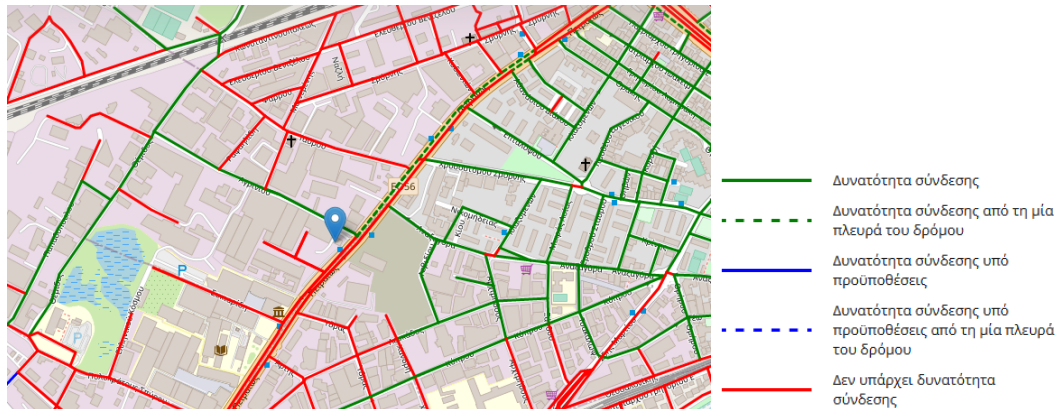
#### Φυσικό Αέριο

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Το δίκτυο του φυσικού αερίου αναπτύσσεται στο Δήμο Μοσχάτου - Ταύρου. Μέσω του κεντρικού δικτύου μέσης πίεσης (19 Bar), επεκτείνονται αγωγοί διανομής σε πίεση 4 Bar (Χαμηλής Πίεσης), οι οποίοι καλύπτουν μέχρι μόνο κάποιους οδικούς άξονες της προαναφερόμενης περιοχής του Δήμου.

Στην παρακάτω εικόνα παρουσιάζεται η διαθεσιμότητα του δικτύου φυσικού αερίου στην άμεση περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με την Εταιρεία Διανομής Αερίου Αττικής.

**ΕΙΚΟΝΑ 2.25: Διαθεσιμότητα Δικτύου Φυσικού Αερίου στην περιοχή του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.**

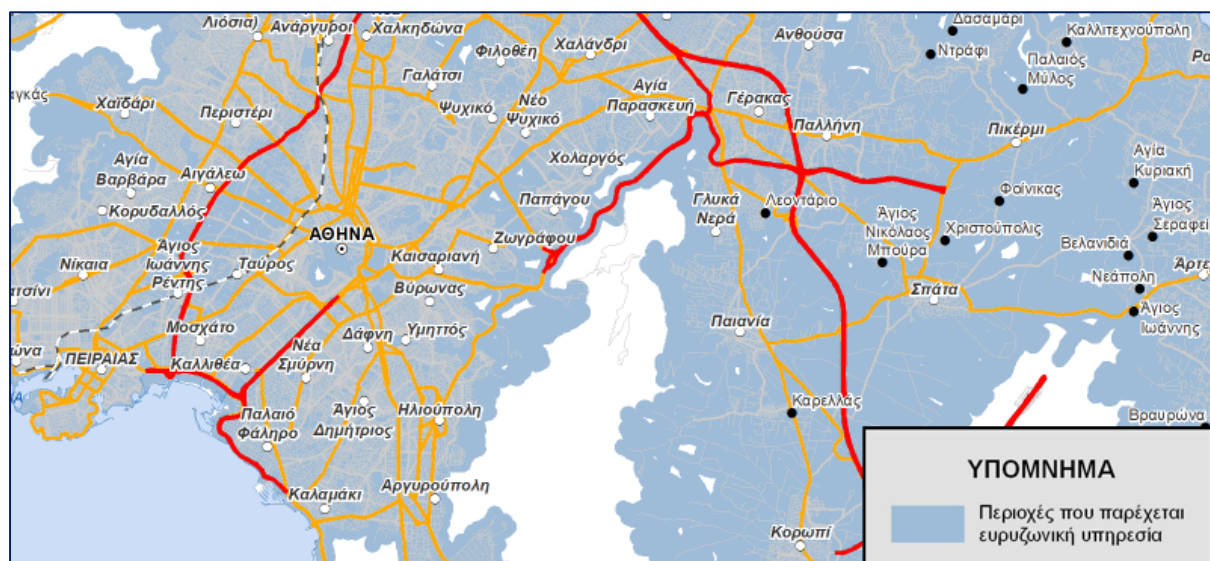


Πηγή: Ε.Δ.Α. Αττικής, 2022

### 2.13.4. Τηλεπικοινωνίες

Ως προς τις τηλεπικοινωνίες, η Π.Π. εξυπηρετείται επαρκώς από τα δίκτυα σταθερής και κινητής τηλεφωνίας των ιδιωτικών παρόχων. Ως προς την υπάρχουσα υποδομή ευρυζωνικότητας, η Π.Π., όπως φαίνεται από το απόσπασμα χάρτη που ακολουθεί, εξυπηρετείται επαρκώς από τα διαθέσιμα δίκτυα ευρυζωνικών υπηρεσιών.

**ΕΙΚΟΝΑ 2.26: Απόσπασμα χάρτη ευρυζωνικότητας**



## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Πηγή: ΕΕΤΤ, 2022

Ως προς την ψηφιακή τηλεοπτική κάλυψη, η Π.Π., σύμφωνα με τους χάρτες των κέντρων εκπομπής της DIGEA ΑΕ, όπως φαίνεται στο απόσπασμα χάρτη στη συνέχεια, καλύπτεται επαρκώς από τα τρία διαθέσιμα κέντρα εκπομπής της ευρύτερης περιοχής (Υμηττός, Πάρνηθα, Αίγινα).

ΕΙΚΟΝΑ 2.27: Απόσπασμα χάρτη ψηφιακού τηλεοπτικού σήματος



Πηγή: Digea, 2022

## 2.14. Συμπεράσματα κεφαλαίου

Λόγω της κομβικής θέσης του υπό εξέταση ακινήτου αλλά και της ταυτότητας της επιδιωκόμενης επένδυσης ως «στρατηγική», στοιχεία τα οποία της προσδίδουν έναν υπερτοπικό, εξωστρεφή χαρακτήρα μητροπολιτικής εμβέλειας, η ανάλυση της ευρύτερης περιοχής πραγματοποιήθηκε σε δύο χωρικά επίπεδα: της Ζ.Υ.Ε. και της Ε.Π.Μ..

Η Ζ.Υ.Ε. περιλαμβάνει τις Π.Ε. Βορείου, Δυτικού, Νότιου και Κεντρικού Τομέα Αθηνών καθώς και την Π.Ε. Πειραιά και ταυτίζεται με τη Χ.Ε. Αθήνας-Πειραιά όπως αυτή προσδιορίζεται στο Ρ.Σ.Α., ενώ η Ε.Π.Μ. αποτελείται από τις Δ.Ε. Ταύρου, Μοσχάτου, Αγ. Ι. Ρέντη και μικρό τμήμα της Δ.Ε. Καλλιθέας.

Από την ανάλυση των δημογραφικών χαρακτηριστικών της Ε.Π.Μ., προκύπτει ότι πρόκειται για μια σχετικά αραιοκατοικημένη περιοχή, συγκριτικά με τους όμορους Δήμους και Δ.Ε. αλλά και σε σχέση με τη Ζ.Υ.Ε.. Εντούτοις, διαχρονικά (1991-2011) η Ε.Π.Μ. παρουσιάζει πληθυσμιακή αύξηση ενώ σε επίπεδο Ζ.Υ.Ε. μικρή πληθυσμιακή

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

συρρίκνωση. Ταυτόχρονα, η Ε.Π.Μ. διαθέτει νεανικότερο πληθυσμό σε σχέση με αυτόν της Ζ.Υ.Ε..

Σε επίπεδο Δ.Ε. προκύπτει ότι βάσει πληθυσμιακής πυκνότητας και τηρουμένων και λοιπών πολεοδομικών κριτηρίων, η **Δ.Ε. Ταύρου φαίνεται να έχει περιθώρια (και) οικιστικής ανάπτυξης**, όπως εν μέρει προβλέπεται και στο πλαίσιο της προτεινόμενης επένδυσης.

Από τη σκοπιά των οικονομικών χαρακτηριστικών, η Ε.Π.Μ. είναι περιοχή με υψηλό ποσοστό εργατικού δυναμικού και με έντονο, παράλληλα, το φαινόμενο της ανεργίας. Βάσει της διαχρονικής εξέλιξης της κατανομής των απασχολουμένων και των επιχειρήσεων σε τομείς και κλάδους παραγωγής, στην Ε.Π.Μ., παρατηρείται αύξηση των απασχολουμένων στον τριτογενή τομέα. Επιπλέον, ενώ οι επικρατέστεροι κλάδοι παραγωγής στην Ε.Π.Μ. είναι αυτοί που σχετίζονται με βιομηχανικό - βιοτεχνικό χαρακτήρα (χονδρικό και λιανικό εμπόριο, μεταποίηση, μεταφορά και αποθήκευση), διαπιστώνεται μείωση απασχολουμένων, σε ορισμένους από αυτούς τους κλάδους, με παράλληλη αύξηση στους κλάδους δραστηριοτήτων υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης, εκπαίδευσης και δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα.

Όσον αφορά στα κοινωνικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού, βάσει των Δεικτών φτώχειας του Ο.Η.Ε. και Townsend και των παραμέτρων που λαμβάνουν υπ' όψιν, τα στοιχεία εντοπίστηκαν σε επίπεδο Δήμων και όχι Ε.Π.Μ., με τον Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, όπου εμπίπτει το ακίνητο της επιδιωκόμενης επένδυσης, να εμφανίζει ανεκτικότερες συνθήκες διαβίωσης σε σχέση με τους όμορους Δήμους. Αυτό πιθανώς να ερμηνεύεται κυρίως βάσει των συνθηκών στη Δ.Ε. Μοσχάτου, όπου διαμένουν οι περισσότεροι κάτοικοι του Δήμου και παρατηρείται συγκριτικά με τις λοιπές χωρικές ενότητες υψηλό μέσο οικογενειακό εισόδημα.

Ως προς τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά, στην Ε.Π.Μ. δεν απαντώνται τοπία ή τμήματα γης υπό καθεστώς προστασίας, πλην όμως θεωρείται ένα επιβαρυνόμενο αστικό τοπίο λόγω των πολλαπλών ανθρωπογενών επεμβάσεων και πιέσεων. Συνεπώς, η χλωρίδα της Ε.Π.Μ. έχει υποστεί σημαντική υποβάθμιση και οι εκτάσεις που απέμειναν με φυσική βλάστηση φιλοξενούν κυρίως τα αυτοφυή είδη της Αττικής χλωρίδας. Η ατμοσφαιρική ποιότητα στην περιοχή είναι επιβαρυνόμενη, κυρίως λόγω της οδικής κυκλοφορίας και της ρύπανσης από κεντρικές θερμάνσεις, τη βιομηχανική δραστηριότητα και τη μεταφερόμενη ρύπανση. Επιβαρυνόμενο είναι και το ακουστικό περιβάλλον, από την κυκλοφοριακή φόρτιση, ιδιαίτερα σε ώρες αιχμής.

Το υπό μελέτη ακίνητο περιλαμβάνεται στην περιοχή η οποία σύμφωνα με το π.δ. 17.04.1996 (Δ' 510/16.5.1996) χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό τμήμα της Πειραιώς. Εντός της Ε.Π.Μ. και ιδίως επί του Ιστορικού Άξονα Πειραιώς εντοπίζεται πληθώρα



## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

διατηρητέων κτιρίων και ορισμένα μνημεία, πολλά εκ των οποίων σχετίζονται με τη βιομηχανική ιστορία του τόπου και αποτελούν κίνητρο για την μετατροπή της βιομηχανικής κληρονομιάς σε αναπτυξιακό πόρο. Επιπλέον εντός της Ε.Π.Μ. χωροθετούνται σημαντικές υποδομές πολιτισμού με τις οποίες η προτεινόμενη επένδυση δύναται να αναπτύξει συνέργειες - συμπληρωματικότητες.

Ένας σημαντικός αριθμός νέων αναπλάσεων και έργων χωροθετείται εντός της Ε.Π.Μ καθώς και εντός της Ζ.Υ.Ε. και παράλληλα πλησίον της Ε.Π.Μ. ή επί της Πειραιώς. Τα έργα αυτά επιδιώκουν μία σχετική μίξη χρήσεων με οργανωμένους χώρους πρασίνου ως συνοδές χρήσεις. Τα εν λόγω έργα και οι αναπλάσεις αυτές αναμένεται να ενισχύσουν την πολυκεντρικότητα της Αθήνας.

Όσον αφορά στους πεζοδρόμους και τους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, παρατηρείται ασυνεχές δίκτυο υφιστάμενων πεζοδρόμων και έλλειψη ενός ολοκληρωμένου «πράσινου» δικτύου. Εντός του Δ. Μοσχάτου – Ταύρου βρίσκεται το υλοποιημένο τμήμα του δικτύου Μητροπολιτικού ποδηλατοδρόμου Κηφισιά – Φάληρο επί των οδών Θεσσαλονίκης και Ιλισσού ενώ αναμένεται η υλοποίηση της Β΄ Φάσης του Μητροπολιτικού ποδηλατόδρομου επί των οδών Πειραιώς, Ταύρου, Αναξαγόρα και 25<sup>ης</sup> Μαρτίου.

Ολόκληρη η Ε.Π.Μ., λόγω της κομβικής της θέσης ανάμεσα στα δύο μητροπολιτικά κέντρα Αθήνα και Πειραιά, διασχίζεται από μεγάλους οδικούς άξονες και εξυπηρετείται επαρκώς από το δίκτυο Μ.Μ.Μ.. Συγκεκριμένα από την Ε.Π.Μ. διέρχονται η γραμμή 1 του μετρό Πειραιάς – Κηφισιά και η γραμμή Πειραιάς – Κιάτο του Προαστιακού Σιδηροδρόμου.

Αναφορικά με τις αποστάσεις από υπεραστικά δίκτυα μαζικών μεταφορών, σημειώνεται ότι το ακίνητο απέχει μόλις 6,7 χλμ. από το λιμάνι του Πειραιά (χρονοαπόσταση οδικώς 16΄) και 45,2 χλμ. από το αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος (χρονοαπόσταση οδικώς: 35΄).

Τέλος, ως προς τα δίκτυα, η Ε.Π.Μ. πληροί τις βασικές προϋποθέσεις για σύνδεση στο δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης, όπου η ανακατασκευή του τοπικού τους δικτύου και η σύνδεση του ακινήτου σε αυτά αποτελεί ευθύνη της ΕΥΔΑΠ και του αρμόδιου Δήμου αντίστοιχα. Επιπλέον, στην Ε.Π.Μ. υπάρχει πλήρης δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας. Τέλος, εξυπηρετείται επαρκώς από τα διαθέσιμα δίκτυα ευρυζωνικών υπηρεσιών ως προς τις τηλεπικοινωνίες και καλύπτεται επίσης επαρκώς ως προς την ψηφιακή τηλεοπτική κάλυψη.

## 3. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

### 3.1. Κατευθύνσεις Χωρικού Σχεδιασμού

#### 3.1.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.) που εγκρίθηκε με την με αρ. 6876/4871/12.6.2008 απόφαση της Βουλής των Ελλήνων (Α' 128/03.07.2008), παρέχει στρατηγικές κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου (βλ. άρθ. 1).

Παρ' όλο που σαν κείμενο στρατηγικής υψηλού επιπέδου γενίκευσης δεν αναφέρεται άμεσα σε θέματα τοπικού ενδιαφέροντος, εντοπίζονται και αναλύονται στην παρούσα ενότητα ορισμένες κατευθύνσεις που απορρέουν από το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. και αφορούν άμεσα ή έμμεσα την ευρύτερη περιοχή ανάλυσης και το μητροπολιτικό συγκρότημα της Αθήνας, που αποτελεί και το χαμηλότερο επίπεδο αναφοράς τόσο του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. όσο και των επιμέρους Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.), καθώς σε κανένα από αυτά δεν γίνεται ξεχωριστή μνεία στον Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, στον οποίο υπάγεται διοικητικά η προτεινόμενη επένδυση.

Στις εισαγωγικές επισημάνσεις του εν λόγω Πλαισίου σημειώνεται ότι το μητροπολιτικό συγκρότημα της Αθήνας αποτελεί διαχρονικά κύριο εθνικό πόλο ανάπτυξης της Ελλάδας και βασικό διοικητικό κέντρο της χώρας, όπου συγκεντρώνονται ιδιαίτερα σημαντικές υποδομές (λιμένας Πειραιά, αεροδρόμιο «Ελ. Βενιζέλος», μεγάλοι οδικοί άξονες, σιδηροδρομικό δίκτυο, δίκτυο επικοινωνιών και ενέργειας κ.λπ.), στοιχεία που ενισχύουν τη θέση του ως τόπο προσέλκυσης κάθε είδους επένδυσης (βλ. παρ. ΙΙΙ, περ. Γ2, περ. 1, αποσπάσματος επίσημων πρακτικών).

Στο πλαίσιο ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης και αειφόρου οργάνωσης του εθνικού χώρου (Κεφ. Β') *«ενισχύεται η ένταξη της Αθήνας [...] στα διεθνή και ευρωπαϊκά μητροπολιτικά δίκτυα»*, κατέχοντας κυρίαρχο ρόλο στον εκσυγχρονισμό της εθνικής οικονομίας, στις τεχνολογίες αιχμής και στον πολιτισμό. Επιπρόσθετα, ενισχύεται ο ρόλος της Αθήνας ως ιστορικού και διαχρονικού κέντρου της Μεσογείου και ως σημαντικού τουριστικού προορισμού (άρθ. 3, παρ. 4).

Περαιτέρω, στο πλαίσιο της χωρικής οργάνωσης των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης, καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων -πυλών και συνδέσεων της χώρας (άρθ. 5), τίθενται «βασικές» επιδιώξεις για την ηπειρωτική χώρα, οι οποίες

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

εξειδικεύονται για καθέναν από τους πόλους ανάπτυξης αυτής. Συγκεκριμένα, για το μητροπολιτικό αστικό κέντρο της Αθήνας, τίθενται οι ακόλουθες ειδικές επιδιώξεις<sup>43</sup>:

- i. *«Η ενίσχυση και εδραίωση του ρόλου της Αθήνας ως «πόλης-πύλης» και ως περιφερειακού μητροπολιτικού πόλου της Ε.Ε..*
- ii. *Η προώθηση του ρόλου της ως επιχειρηματικού κέντρου σύνδεσης της Ε.Ε. με τη Νότιο-Ανατολική Μεσόγειο, τη Μέση Ανατολή, τα Βαλκάνια και τις Παρευξείνιες χώρες, σε δικτύωση με τις αντίστοιχες μητροπόλεις με σκοπό τη συγκρότηση ευρύτερων δυναμικών ζωνών οικονομικής ολοκλήρωσης.*
- iii. **Η βελτίωση της ελκυστικότητάς της, με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος.**
- iv. *Η λειτουργική εξειδίκευση του αναπτυξιακού ρόλου της, στη βάση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της, για την κατάκτηση ευδιάκριτης ταυτότητας στο σύστημα των ευρωπαϊκών μητροπόλεων.*
- v. *Ο προσδιορισμός και η ενίσχυση δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας, η συγκέντρωση σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (χρηματοπιστωτικό σύστημα, ασφάλειες, ναυτιλία), η ανάδειξή της σε διεθνή κόμβο μεταφορών και διαμετακομιστικού εμπορίου, σε κέντρο έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης, **σε οικουμενική πολιτιστική μητρόπολη, σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας με πολυσχιδή ταυτότητα** (με έμφαση στον πολιτιστικό και συνεδριακό τουρισμό, αλλά και με δυνατότητες παραθεριστικού τουρισμού σε παράλιες περιοχές της Αττικής και πλησίον νησιά), σε κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας και σε προορισμό μεγάλων αθλητικών εκδηλώσεων.*
- vi. *Η ανάδειξη του ρόλου της Αθήνας ως εθνικού μητροπολιτικού κέντρου και ως πόλου διάχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής στο σύνολο του εθνικού χώρου, στο πλαίσιο της ισόρροπης και πολυκεντρικής περιφερειακής ανάπτυξης.» (άρθ. 5, παρ. Β, περ. 1.).*

Επιπρόσθετα, υιοθετούνται οι ακόλουθες ειδικές κατευθύνσεις για τη ρύθμιση του χώρου στα μητροπολιτικά κέντρα -και δη σε αυτό της Αθήνας:

- i. *«[...] μείωση τουλάχιστον του πληθυσμού του κέντρου της Αθήνας, με ενίσχυση πρωτίστως της ισόρροπης περιφερειακής ανάπτυξης, με τον προσανατολισμό της αγοράς εργασίας σε επιλεγμένους κλάδους (ιδίως έρευνα και καινοτομία, υψηλή τεχνολογία, χρηματοπιστωτικό σύστημα, ναυτιλία, **τουρισμό, πολιτισμό**) και με την ανάπτυξη δορυφορικών αστικών κέντρων.*
- ii. *Προώθηση του θεσμού της μητροπολιτικής αυτοδιοίκησης.*

<sup>43</sup> Η υπογράμμιση και τα έντονα στοιχεία τίθενται από τον Συντάκτη της παρούσας με τεκμηρίωση ότι αφορούν άμεσα ή έμμεσα το προτεινόμενο έργο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

iii. *Ενίσχυση των δράσεων που αφορούν στη βελτίωση της λειτουργικότητάς τους και της ποιότητας ζωής, όπως:*

- [...] *Περιορισμός των αστικών μετακινήσεων, ενίσχυση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς και περιορισμός της κυκλοφορίας οχημάτων, σε συνάρτηση με την περιβαλλοντική επιβάρυνση που προκαλούν.*

- [...] *Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, κατά προτεραιότητα σε περιοχές με ιδιαίτερη τοπολογική σημασία (όπως στις εισόδους, στο κέντρο και στο παράκτιο μέτωπο της πόλης), με την ενίσχυση των ζωνών πρασίνου, τη βελτίωση της προσβασιμότητας και της ασφάλειας των πεζών (λαμβάνοντας ιδιαίτερη μέριμνα για τα άτομα με ειδικές ανάγκες) και την αναβάθμιση της αισθητικής του χώρου κ.ά.*

- [...] *Ανάδειξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος* με έμφαση στις δράσεις ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων.

- Σχεδιασμός της ανάπτυξης των χρήσεων γης στον αστικό και περιαστικό χώρο και αυστηρός περιορισμός της διάσπαρτης δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές.

- *Ενθάρρυνση της εγκατάστασης, υπό προϋποθέσεις, επενδύσεων τριτογενούς χαρακτήρα σε περιοχές χαρακτηρισμένες με ειδικές κανονιστικές ρυθμίσεις ως υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων.*» (άρθ. 8, παρ. 2.1).

Ως προς τους επιμέρους στόχους και επιδιώξεις για τους κύριους παραγωγικούς τομείς της οικονομίας, σημειώνονται όσοι/-ες αφορούν στον Τουρισμό, καθόσον αποτελεί μια από τις παραγωγικές εξειδικεύσεις της επιδιωκόμενης επένδυσης. Ειδικότερα υιοθετούνται οι εξής:

i. «*Ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας [...].*

ii. *Βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς. Προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.*

iii. *Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.*

iv. *Περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.*

v. *Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων.*» (άρθ. 7, παρ. Γ)

Βάσει των ανωτέρω βασικών στόχων-επιδιώξεων, για τον τομέα του Τουρισμού δίδονται κατευθύνσεις, οι οποίες εξειδικεύονται στο Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (υπό



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αναθεώρηση). Μεταξύ αυτών αναφέρονται όσες είναι άμεσα ή έμμεσα συμβατές με την επιδιωκόμενη επένδυση:

« *Ανάληψη ενεργειών και υιοθέτηση δράσεων που συνδέονται με την εξυπηρέτηση του τουρισμού βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής, της έντασης και του είδους της τουριστικής δραστηριότητας, της γεωμορφολογίας και της ευαισθησίας των πόρων.*

Οι ενέργειες και δράσεις αυτές αφορούν κυρίως στα εξής:

- **Αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών προκειμένου να καταστούν ελκυστικότεροι και ασφαλέστεροι, με την ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας, την αναβάθμιση και την αποκατάσταση του δομημένου χώρου, την οργάνωση του ατύπως διαμορφωμένου οικιστικά εξωαστικού χώρου, κ.ά..**

- **Προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου** (προστασία φυσικού περιβάλλοντος, **αρχιτεκτονικής κληρονομιάς**, άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, **δημιουργία πολιτιστικών χώρων**, δικτύων μονοπατιών και διαδρομών). [...]

- *Εμπλουτισμό και αναβάθμιση των κοινωνικών, τεχνικών και ειδικών υποδομών (υγεία, μεταφορές, πληροφόρηση κ.ά.) στην κατεύθυνση της διεύρυνσης των τουριστικών προορισμών αλλά και της καλύτερης εξυπηρέτησης, θωράκισης και ενίσχυσης της ανταγωνιστικότητας του συνόλου των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.*

- *Βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών.*

- **Απόσυρση καταλυμάτων και ογκούλων κτιρίων ή/ και προώθηση προγραμμάτων ανάπλασης για την περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος**, κατά προτεραιότητα στις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές.

- *Επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας, καθώς και της εξαρχής ανάπτυξης επιλεγμένων ειδικών μορφών τουρισμού με ηπιότερα κατά κύριο λόγο χαρακτηριστικά τόσο λόγω του βαθμού ωρίμανσης του τουριστικού προϊόντος στη χώρα όσο και του διεθνούς ανταγωνισμού.*

- *Δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη διαμόρφωση πρόσφορων συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων.[...]*» (άρθ. 7 παρ. Γ).

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Η επιδιωκόμενη επένδυση είναι συμβατή τόσο με τις ειδικές κατευθύνσεις για την Αθήνα όσο και με τις γενικές κατευθύνσεις περί Τουρισμού που θέτει το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.. Η επένδυση ενισχύει τον επιδιωκόμενο ρόλο της Αθήνας ως πολιτιστικό κέντρο και τουριστικό προορισμό, ενώ παράλληλα συμβάλλει στην ενίσχυση της οικονομικής και αναπτυξιακής δυναμικής της ευρύτερης περιοχής. Επίσης, ακολουθεί τον προτεινόμενο προσανατολισμό προς επενδύσεις τριτογενούς χαρακτήρα εντός υποδοχέων

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

παραγωγικών δραστηριοτήτων και ιδίως στους επιλεγμένους κλάδους του πολιτισμού και του τουρισμού.

Περαιτέρω, η προτεινόμενη επένδυση συντελεί στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, αφενός μέσω της απόσυρσης της βιομηχανικής χρήσης και της ολιστικής ανάπλασης της περιοχής επέμβασης, και αφετέρου μέσω της αποκατάστασης και επανάχρησης των προστατευόμενων ανενεργών βιομηχανικών κελυφών εντός του ακινήτου. Αναδεικνύεται κατ' αυτόν τον τρόπο, μέρος της πολιτιστικής κληρονομιάς της πόλης ενώ ταυτόχρονα προστίθεται ένας ενεργός πολυλειτουργικός πόλος επί της οδού Πειραιώς, ήτοι στον άξονα που αποτελεί μία από τις κυριότερες (πολιτιστικές και όχι μόνο) διαδρομές στον αθηναϊκό ιστό.

Τέλος, αναφορικά με το τουριστικό σκέλος της επένδυσης, αυτή δύναται να συνεισφέρει στην βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού τομέα, μέσω του σχεδιασμού του ξενοδοχειακού καταλύματος με σύγχρονες προδιαγραφές και υψηλή αρχιτεκτονική ποιότητα.

### 3.1.2. Ειδικά Πλαίσινα Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Στην παρούσα ενότητα εξετάζεται η συμβατότητα της επιδιωκόμενης επένδυσης με τα Ειδικά Πλαίσινα Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.) που σχετίζονται με τον αστικό χώρο της πρωτεύουσας καθώς και το χαρακτήρα της επένδυσης. Από τα θεσμοθετημένα εν ισχύ σήμερα πλαίσια<sup>44</sup>, διερευνάται η συμβατότητα της επιδιωκόμενης επένδυσης με το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη βιομηχανία, ενώ για λόγους πληρότητας εξετάζεται και το ακυρωθέν Πλαίσιο για τον Τουρισμό.

#### 3.1.2.1. Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία

Το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία εγκρίθηκε με την με αρ. 11508/18.2.2009 (Α.Α.Π. 151/13.4.2009) απόφαση της Δ.Ε.Σ.Κ.Π.Χ.Σ., με τίτλο «*Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη βιομηχανία και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού.*». Το εν λόγω Πλαίσιο παρέχει κατευθύνσεις για την χωρική οργάνωση της βιομηχανίας αποσκοπώντας στον μετασχηματισμό της χωρικής διάρθρωσης του τομέα προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης (βλ. άρθ.1). Σύμφωνα με το άρθ. 4, οι κατευθύνσεις αυτές παρέχονται σε δύο χωρικά επίπεδα: σε εθνικό επίπεδο και σε επίπεδο διοικητικών ενοτήτων (Περιφέρειες-Νομοί).

Στο επίπεδο της συνολικής θεώρησης του εθνικού χώρου, το ακίνητο στο οποίο αναπτύσσεται η επιδιωκόμενη επένδυση χωρικά εμπίπτει στην ευρύτερη **Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας (Μ.Π.Α.)** που αποτελεί πρωτεύοντα πόλο ανάπτυξης. Η Μ.Π.Α.

<sup>44</sup> Βλ. Επίσημη Ιστοσελίδα Υ.Π.ΕΝ. <https://ypen.gov.gr/chorikos-schediasmos/chorotaxia/ethniki-politiki/>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

θεωρείται περιοχή που εξακολουθεί να συγκεντρώνει το μεγαλύτερο βάρος της ελληνικής βιομηχανίας αλλά με μικρότερο σχετικό βάρος. Στο πλαίσιο αυτό «*Η πολιτική που πρέπει να εφαρμοστεί περιλαμβάνει την προσέλκυση στρατηγικών δραστηριοτήτων αιχμής και/ή διεθνούς προσανατολισμού (με την Αθήνα να επιδιώκει ισχυρό ρόλο σε επίπεδο ανατολικής Μεσογείου, [...]) που έχουν ανάγκη το μητροπολιτικό περιβάλλον, τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων –ιδιαίτερα αυτών που είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση του μητροπολιτικού βιομηχανικού ιστού–, και την αποθάρρυνση περαιτέρω συγκέντρωσης/ενθάρρυνση της αποκέντρωσης μονάδων (ιδίως μεγαλύτερης κλίμακας) που δεν ανήκουν στις δύο προηγούμενες κατηγορίες.*» (άρθ. 4, παρ. Α, περ.1).

Περαιτέρω, μεταξύ των τεσσάρων ειδικών κατηγοριών περιοχών -εντατικοποίησης, επέκτασης, ποιοτικής αναδιάρθρωσης και στήριξης της βιομηχανίας (άρθ. 4, παρ. Α., περ.2)-, όπως φαίνεται και στην Εικόνα 3.1, η προτεινόμενη επένδυση εντοπίζεται μεταξύ πόλων ποιοτικής αναδιάρθρωσης (στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και ο Ελαιώνας) και εντός ζώνης αποσυμφόρησης της Βιομηχανίας. Πρόκειται, συνεπώς, για περιοχή με ήδη ανεπτυγμένη βιομηχανική βάση και δυναμική κλαδική φυσιογνωμία «*με δεδομένες τις γενικότερες διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής βιομηχανίας*» (άρθ. 4, παρ. Α, περ. 2), για την οποία προτείνεται η ποιοτική αναδιάρθρωσή της μέσω των ακόλουθων ειδικότερων κατευθύνσεων<sup>45</sup>:

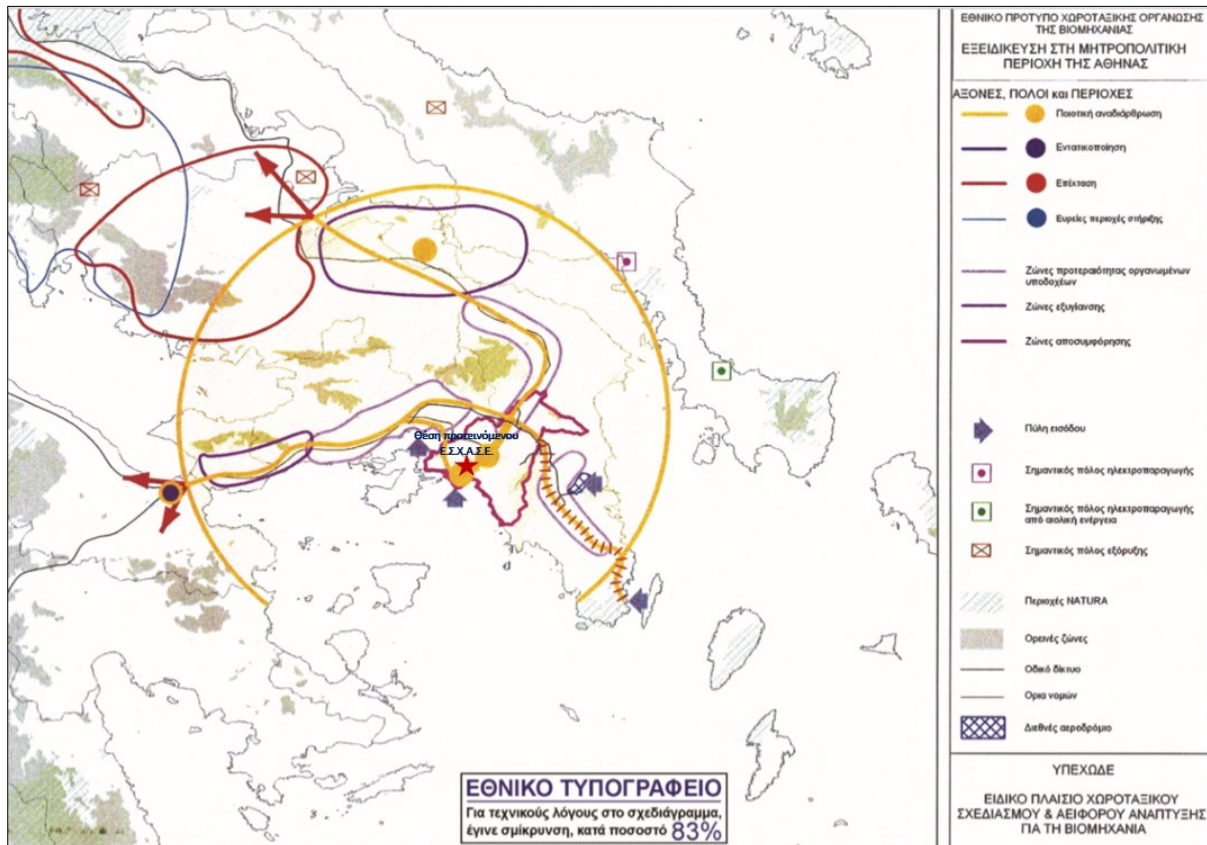
- «Αποκέντρωση των συμβατικών δραστηριοτήτων που δεν είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση της βιομηχανικής βάσης, ιδίως στις μητροπολιτικές περιοχές.
- *Ενίσχυση από τον αναπτυξιακό νόμο των δραστηριοτήτων με έντονο αναδιρθρωτικό ρόλο (εξωστρεφείς, βασισμένες στην καινοτομία, υψηλής προστιθέμενης αξίας).*
- *Συμπληρώσεις (ιδίως τοπικής εμβέλειας) των υφιστάμενων υποδομών.*
- *Πολύ ισχυρή προώθηση οργανωμένων υποδοχέων της βιομηχανίας, με ιδιαίτερη έμφαση σε αυτούς που αφορούν υφιστάμενες άτυπες συγκεντρώσεις, ή –ιδίως στις μητροπολιτικές περιοχές– σε αυτούς που είναι αναγκαίοι για την υποστήριξη διαδικασιών μετεγκατάστασης από τον αστικό ιστό οχλουσών δραστηριοτήτων.*
- *Σχεδιασμός χρήσεων γης και σημαντικός περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων.*
- *Κάλυψη των αναγκών μετασχηματισμού μέρους της βιομηχανικής βάσης σε υφιστάμενες θέσεις.*

<sup>45</sup> Η υπογράμμιση και τα έντονα στοιχεία τίθενται από τον Συντάκτη της παρούσας με τεκμηρίωση ότι αφορούν άμεσα ή έμμεσα το προτεινόμενο έργο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- Παροχή δυνατότητας διατήρησης και επανάχρησης αξιόλογων βιομηχανικών κτηρίων, και αξιοποίηση μεγάλων πρώην βιομηχανικών χώρων για την κάλυψη ελλείψεων κοινόχρηστων χώρων ή για τη χωροθέτηση άλλων εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας.
- Προληπτικά και διορθωτικά μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος.» (άρθ. 4, παρ. Α, περ. 2, υποπερ. γ).

ΕΙΚΟΝΑ 3.1: Εθνικό πρότυπο Χωροταξικής Οργάνωσης της Βιομηχανίας - εξειδίκευση Μ.Π.Α.



Πηγή: Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. Βιομηχανίας, Διάγραμμα 1α – Ιδία επεξεργασία

Οι διαπιστώσεις και κατευθύνσεις εξειδικεύονται και σε επίπεδο διοικητικών ενότητων (Περιφέρειες- Νομοί). Αρχικά, για την Χωρική Ενότητα της Περιφέρειας Αττικής και ευρύτερα την Μ.Π.Α., διαπιστώνεται ότι παίζουν «εξαιρετικά ισχυρό ρόλο στην περιφερειακή οργάνωση, με πολύ ισχυρές εξωτερικές οικονομίες αστικοποίησης (Ε.Τ.Α., εξειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό, πολύ ισχυρές υπερτοπικές μεταφορές), αλλά ταυτόχρονα αποτελούν παράγοντα εξαιρετικά έντονης χωροταξικής ανισορροπίας. Χαρακτηρίζονται επίσης, ιδίως η Περιφέρεια, από πολύ σοβαρά πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα. Όσον αφορά τη βιομηχανία, το μέγεθός της στην περιφέρεια είναι πολύ υψηλό, με ισχυρά διακλαδικά συμπλέγματα και οικονομίες συγκέντρωσης, αλλά δεν παύει να χαρακτηρίζεται από τις γενικότερες αδυναμίες της ελληνικής βιομηχανίας (σημαντική υστέρηση στην αξιοποίηση των ΤΠΕ, εξαιρετικά σοβαρή—λαμβάνοντας υπ’ όψιν τη γενικευμένη



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αστικοποίηση—έλλειψη οργανωμένων υποδοχέων, μειωμένη προσέλκυση επενδύσεων ...), και επίσης μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων μικρού και μέσου μεγέθους σε φθίνοντες βιομηχανικούς κλάδους.».

Ως βασικός αναπτυξιακός στόχος για την Π. Αττικής τίθεται η ενίσχυση του διεθνούς της ρόλου ως ευρωπαϊκής μητρόπολης στο χώρο της νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Μεσογείου. Η επίτευξη του εν λόγω στόχου «θα εστιάσει στην προσπάθεια καθιέρωσής της ως διεθνούς επιχειρηματικού κέντρου, κέντρου διαμετακομιστικού εμπορίου και βασικής πύλης εισόδου στην Ε.Ε., τη βελτίωση της εξωστρέφειας του τοπικού παραγωγικού συστήματος και τη διευκόλυνση της προσέλκυσης ξένων επενδύσεων μέσω της ενθάρρυνσης της καινοτομίας, της επιχειρηματικότητας, της έρευνας και τεχνολογίας. Μεγάλο βάρος δίνεται στις παρεμβάσεις ενίσχυσης των αστικών μεταφορών και της Ε.Τ.Α.<sup>46</sup>, στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος, και στη δημιουργία εμπορευματικών κέντρων, τεχνολογικών πάρκων και της δικτύωσής τους. **Η προσπάθεια για την οικονομική βάση εστιάζεται σε κλάδους υψηλής προτεραιότητας που θα συμβάλουν στην αναδιάρθρωση των παραγωγικών τομέων προς τομείς και προϊόντα υψηλής προστιθέμενης αξίας και πιο φιλικά προς το περιβάλλον.** Το τελευταίο σημείο αφορά ρητά και τη βιομηχανία, για την οποία επίσης επιδιώκονται αύξηση των απασχολούμενων με προσανατολισμό σε ανταγωνιστικούς και καινοτόμους κλάδους της.» (Παράρτημα Ι παρ. 5).

Σε αυτό το πλαίσιο, ως γενική κατεύθυνση για την βιομηχανία στην Π. Αττικής και στη Μητροπολιτική Περιοχή Αθήνας (Μ.Π.Α.) προτείνεται «η διατήρηση και ενίσχυση του ρόλου της ως τόπου εγκατάστασης δραστηριοτήτων για τις οποίες η μητροπολιτική χωροθέτηση αποτελεί βασικό όρο της αποτελεσματικής λειτουργίας τους, ιδιαίτερα αυτών που έχουν στρατηγική σημασία για την αναπτυξιακή διαδικασία σε εθνική κλίμακα και το διεθνή ρόλο της χώρας, και η επιλεκτική και σταδιακή αποκέντρωση των δραστηριοτήτων που μπορούν να χωροθετηθούν στην περιφέρεια και δεν είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση της οικονομικής βάσης της Αττικής.» (Παράρτημα Ι παρ. 5).

Η σταδιακή αποσυμφόρηση πραγματοποιείται σε δύο γεωγραφικά επίπεδα: «διαπεριφερειακή αποκέντρωση» προς τις λοιπές Περιφέρειες της Ελλάδας και «ενδομητροπολιτική αποκέντρωση» για την αναδιάρθρωση της χωρικής οργάνωσης εντός της Μ.Π.Α., όπου ορισμένες μονάδες απομακρύνονται από τις κεντρικές/ αστικοποιημένες ζώνες και προσανατολίζονται στο υπερτοπικό δίκτυο και πύλες μεταφορών (Παράρτημα Ι παρ. 5).

Για την τ. Νομαρχία Αθηνών, στην οποία εντάσσεται και η προτεινόμενη επένδυση ούσα στο δυτικό όριο αυτής με την τ. Νομαρχία Πειραιώς, στο Παράρτημα Ι παρ. 5 του υπό μελέτη Πλαισίου αναφέρονται τα εξής:

<sup>46</sup>Ήτοι της Έρευνας Τεχνολογίας και Ανάπτυξης

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- **Γενική προτεραιότητα άσκησης χωρικής πολιτικής για τη μεταποίηση<sup>47</sup>:** «*Πολύ υψηλή (3) (με έντονα ειδικό χαρακτήρα).*».
- **Κλαδικές προτεραιότητες:** «*Στήριξη Π.Μ.Ε.<sup>48</sup> που έχουν ανάγκη αστικής χωροθέτησης [...] και των μονάδων υψηλής τεχνολογίας. Απαιτείται ισχυρός έλεγχος ως προς τις πολεοδομικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Σκοπιμότητα σταδιακής αποκέντρωσης λοιπών μονάδων.*».
- **Χωροταξικό πρότυπο βιομηχανίας:** «*[...] αποσυμφόρηση του δυτικού, κυρίως, τμήματος της Αθήνας (περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης) από μονάδες που προκαλούν σημαντικές περιβαλλοντικές ή πολεοδομικές οχλήσεις, αλλά με διατήρηση βιομηχανικής συνιστώσας στις αστικές χρήσεις.*».
- **Οργανωμένη χωροθέτηση βιομηχανίας:** «*Με κριτήρια χωρικού σχεδιασμού και λαμβανομένης υπόψη της έλλειψης πρακτικά οργανωμένων υποδοχέων, υπάρχει πολύ μεγάλη ανάγκη υποδοχέων μικρής κλίμακας – με δεδομένο τον αστικοποιημένο χαρακτήρα της Νομαρχίας, κατά κανόνα εντός αστικού ιστού– κυρίως για τη μετεγκατάσταση υφιστάμενων μονάδων, αλλά και για τη χωροθέτηση νέων μονάδων στις κατηγορίες προτεραιότητας της Νομαρχίας, ούτως ώστε να βελτιωθούν οι περιβαλλοντικές και πολεοδομικές επιπτώσεις τους, αλλά και να καταστεί έτσι δυνατή η διατήρηση βιομηχανικής διάστασης στον αστικό ιστό. [...] Παράλληλα με τους οργανωμένους υποδοχείς, το μέγεθος της εγκατεστημένης βάσης της μεταποίησης καθιστά αναγκαία την επιλεκτική διατήρηση της υφιστάμενης χωροθέτησης μεγάλου ποσοστού/αριθμού υπαρχουσών μονάδων, και συνεπώς θα πρέπει να στηριχθεί ο εκσυγχρονισμός τους με διατήρησή τους στην ίδια θέση, όταν δεν δημιουργεί μείζονα προβλήματα περιβάλλοντος ή χωρικής οργάνωσης (στο ζήτημα αυτό πρέπει επίσης να λαμβάνονται υπόψη και οι αναμενόμενες πιέσεις στην απασχόληση).*».
- **Χρήσεις γης και σχέση με άλλες δραστηριότητες:** Σημειώνεται ότι η Αθήνα είναι ήδη σημαντικός διεθνής πόλος αστικού τουρισμού, αλλά οι άμεσες συγκρούσεις μεταξύ του τουρισμού και της βιομηχανίας παρουσιάζουν πτωτική τάση. «*Η προωθούμενη συνολική πολιτική από το παρόν θα συμβάλει ακόμα περισσότερο προς αυτή την κατεύθυνση.*». Περαιτέρω, προωθείται συνολική πολιτική ρύθμιση προς την κατεύθυνση αυτή, που θα ρυθμίζει και αντίστροφα φαινόμενα πίεσης εξόδου της βιομηχανίας μέσω της αγοράς γης και του ανταγωνισμού από τον τουρισμό και τις υπηρεσίες.
- **Περιβαλλοντικές επιπτώσεις της βιομηχανίας:** Λόγω των έντονων επιπτώσεων παρατηρείται αυξημένη «*ανάγκη ειδικών μέτρων σε συνάρτηση με τις απαιτήσεις του πλήρως αστικοποιημένου περιβάλλοντος και αυστηρής εφαρμογής της σχετικής νομοθεσίας.*».

<sup>47</sup> Σημειώνεται ότι: «*Η προτεραιότητα αντανάκλα είτε ισχυρή υφιστάμενη βιομηχανική βάση ή τάση ανάπτυξης της, είτε προγραμματική επιλογή για την ενίσχυση της βιομηχανίας. Το επίπεδο προτεραιότητας προσδιορίζει την ένταση της απαιτούμενης προσπάθειας το περιεχόμενο της προκύπτει από τους υπόλοιπους άξονες.*» (Παράρτημα Ι).

<sup>48</sup> Πολύ Μικρές Επιχειρήσεις.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

*Παράλληλα, οι μονάδες πρέπει να ελεγχθούν ως προς τις πολεοδομικές τους επιπτώσεις, με βάση την προτεινόμενη από το παρόν αναμόρφωση των σχετικών ρυθμίσεων. [...]*».

- Πολιτική για τις περιοχές με ιδιαίτερα χαμηλή παρουσία βιομηχανίας (ενδονομαρχιακές ανισότητες): «[...] Απαιτείται ειδική πολιτική, κυρίως για την αποφυγή υπερβολικής εξόδου των βιομηχανικών μονάδων που δεν δημιουργούν προβλήματα στον αστικό χώρο, αλλά υφίστανται την πίεση δυναμικών αστικών χρήσεων. Πολιτική τύπου 1<sup>49</sup>, που πρέπει να λάβει υπόψη της το διαφορετικό ρόλο των διαφόρων περιοχών στον διατομεακό καταμερισμό εργασίας στο εσωτερικό της Μ.Π.Α. (ιδίως με βάση την αντίθεση παραλιακές/εσωτερικές περιοχές) καθώς και την ανάγκη συνολικής αποκέντρωσης από τη Μ.Π.Α.».

- Βιομηχανία και αγορά εργασίας: «Πολιτική τύπου 1. Ισχυρή πολιτική κατάρτισης για την προσαρμογή του εργατικού δυναμικού στις κλαδικές προτεραιότητες.»

- Ειδικά θέματα: «Η επανάχρηση βιομηχανικών χώρων/ κτηρίων που εγκαταλείπονται αποτελεί σημαντική προτεραιότητα.» (Παράρτημα Ι παρ. 5).

-

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία, καθώς ο Ελαιώνας και η ευρύτερη περιοχή της επένδυσης χαρακτηρίζονται ως περιοχές ποιοτικής αναδιάρθρωσης, για τις οποίες προωθείται μεταξύ άλλων τόσο η σταδιακή αποκέντρωση βιομηχανικών δραστηριοτήτων, όσο και η διατήρηση και επανάχρηση μεγάλων πρώην βιομηχανικών κτιρίων, ενέργεια η οποία αποτελεί άλλωστε σημαντικό κομμάτι της επιδιωκόμενης επένδυσης. Παράλληλα, η εν λόγω ανάπτυξη θεωρείται ότι κινείται στο πλαίσιο της επιδιωκόμενης αναδιάρθρωσης των παραγωγικών τομέων προς τομείς με προϊόντα υψηλής προστιθέμενης αξίας που δεν προκαλούν αρνητικές περιβαλλοντικές ή πολεοδομικές επιπτώσεις και ενθαρρύνουν την προσέλκυση ξένων επενδύσεων μέσω της καινοτομίας, της επιχειρηματικότητας, της έρευνας και της τεχνολογίας.

### 3.1.2.2. Ακυρωθέν Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό

Στη δεδομένη χρονική στιγμή, δεν υφίσταται εγκεκριμένο Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό. Ειδικότερα, με την με αριθμό 3632/2015 Απόφαση της ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (Σ.τ.Ε.) ακυρώθηκε η με αριθμό 67659/9.12.2013 απόφαση της Διυπουργικής

---

<sup>49</sup> Πολιτική Τύπου 1: Πολιτική διεύρυνσης της γεωγραφικής βάσης της μεταποίησης με αφετηρία τα υφιστάμενα ισχυρά σημεία, και προσρισμό τις περιοχές με μη αξιοποιημένα ή δυνητικά συγκριτικά πλεονεκτήματα για τη βιομηχανία και έλλειψη άλλων αναπτυγμένων τομέων. Απαιτεί στήριξη γεωγραφικά εντοπισμένη (βλ. Πίνακα Παραρτήματος Ι).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (Δ.Ε.Σ.Κ.Π.Χ.Σ.) (Β' 3155/12.12.2013) με τίτλο «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού».

Περαιτέρω, με την με αρ. 519/2017 απόφαση του Σ.τ.Ε., η οποία εκδόθηκε στο πλαίσιο αίτησης για την ακύρωση του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό του 2009, έγινε δεκτό ότι μετά την ακύρωση του όμοιου μεταγενέστερου, του έτους 2013, **δεν αναβίωσε η ισχύς του πρώτου**. Όπως δε αναφέρεται στο με αριθμό πρωτ. οικ 28089/13.6.2017 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος (Γ.Γ.Χ.Σ.Α.Π.):

« [...] Μετά την ακύρωση του νεώτερου Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και μέχρι την έγκριση νέου, (για το οποίο οι διαδικασίες έχουν ήδη δρομολογηθεί) εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα, με βάση τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (πρβλ. ΣτΕ 3043/2011), καθώς και στα κατωτέρου ιεραρχικώς επιπέδου σχεδιασμού, σε σχέση με τα περιφερειακά, χωρικά σχέδια αλλά και βάσει της ισχύουσας τουριστικής νομοθεσίας και επιμέρους νομοθετημάτων που ενδεχομένως υπάρχουν για κάθε περιοχή. »

Για λόγους πληρότητας της παρούσας μελέτης, παρατίθενται ορισμένες κατευθύνσεις του ακυρωθέντος Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. Τουρισμού του έτους 2013.

Οι στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης που προωθούνται για τις Μητροπολιτικές περιοχές, στις οποίες χωροθετείται και η προτεινόμενη επένδυση, είναι αυτές που διέπουν τις «Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές» και ορισμένες εξειδικευμένες κατευθύνσεις για τις Μητροπολιτικές περιοχές, όπως αναλύονται στο άρθρο 5 παρ. Α1 και Γ<sup>50</sup> αντίστοιχα:

α. *Ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας με στόχο τη διαφοροποίηση του τουριστικού χαρακτήρα της περιοχής.*

β. *Ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων που εμπλουτίζουν και διευρύνουν το τουριστικό προϊόν.*

γ. *Ανάληψη δράσεων αποφόρτισης και προστασίας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων που δέχονται υψηλές πιέσεις, ιδίως με την εφαρμογή ολοκληρωμένων πρακτικών διαχείρισης των υδατικών πόρων και των υγρών και στερεών αποβλήτων και την προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων (προώθηση Α.Π.Ε., βιοκλιματικών μεθόδων σχεδιασμού κ.ά.).*

<sup>50</sup> Η υπογράμμιση και τα έντονα στοιχεία τίθενται από τον Συντάκτη της παρούσας με τεκμηρίωση ότι αφορούν άμεσα ή έμμεσα το προτεινόμενο έργο.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

δ. Προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με την αναγνώριση και συνδυασμένη προβολή των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής.

ε. Ανάληψη δράσεων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις κοινόχρηστων χώρων με αύξηση των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου και παροχή κινήτρων για αναπλάσεις ιδιωτικών χώρων σε συνδυασμό με τη βελτίωση των κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων.

στ. Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών - εναλλακτικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κλπ.).[...]

η. Δράσεις εξυγίανσης περιοχών μέσω επανάχρησης αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων, καθώς και μέσω παροχής κινήτρων για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες, για μερική ή ολική απόσυρση μη αξιόλογων, απαξιωμένων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων χρήσης τουρισμού, και για κατεδάφιση μη αξιόλογων ή μη απαραίτητων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων που προσβάλλουν το τοπίο.[...]

ιβ. Ολοκληρωμένες πολιτικές τουριστικής ανάπτυξης μέσω οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων έναντι της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων.

ιγ. Αναμόρφωση των όρων και περιορισμών της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων με βάση τις ακόλουθες κατευθύνσεις:

i) Περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 4 και 5 αστέρων,

ii) Σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές αύξηση της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε είκοσι (20) στρέμματα και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8 και 9 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5 και 4 αστέρων, αντιστοίχως. Υιοθέτηση της κατεύθυνσης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος, πλην της περίπτωσης τυχόν συμπλήρωσης αυτού με ειδικές τουριστικές υποδομές εκτός αν αυτό αποκλείεται από ειδικές διατάξεις.» (Άρθρο 5 παρ. Α1)

«α. Ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν, με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους.

β. Επιτάχυνση των ρυθμών ανάπλασης του ιστορικού κέντρου και του παράκτιου μετώπου της Αθήνας και Θεσσαλονίκης.

γ. Προστασία, ανάδειξη και συνδυασμένη προβολή των πόρων του ευρύτερου περιαστικού τους χώρου (ορεινοί όγκοι, κ.ά).

δ. Αναβάθμιση του ρόλου των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

ε. Ενίσχυση της πολιτιστικής δραστηριότητας με διοργάνωση εκδηλώσεων διεθνούς ενδιαφέροντος.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

στ. *Συνέχιση και εντατικοποίηση του προγράμματος ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων και ανάδειξης ιστορικών κέντρων Αθήνας και Θεσσαλονίκης.*

ζ. *Δημιουργία ζωνών εναλλακτικών δραστηριοτήτων και υπαιθρίων πάρκων αναψυχής και αθλητισμού, στην Αττική και την ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης.*

η. *Δρομολόγηση αναπλάσεων σε περιοχές με βιομηχανικό ενδιαφέρον, που έχουν χωρική συνέχεια με άλλες περιοχές αστικού τουρισμού.*

θ. *Ενίσχυση δράσεων βελτίωσης της περιβαλλοντικής απόδοσης αστικών υποδομών απορρύπανσης για την περιβαλλοντική αποκατάσταση του Θερμαϊκού Κόλπου.*

ι. *Πολιτικές ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης μέσω οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων έναντι της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων.» (Άρθρο 5 παρ. Γ)*

Τέλος, επισημαίνεται, ότι σήμερα είναι υπό εξέλιξη, η διαδικασία εκπόνησης νέου Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό, με κατ' εκτίμηση ορίζοντα ολοκλήρωσης ένα έτος.

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Παρόλο που το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. Τουρισμού του 2013 δεν έχει ισχύ, η προτεινόμενη επένδυση θεωρείται συμβατή με τις στρατηγικές κατευθύνσεις που δίνονται σε αυτό για τις Αναπτυγμένες τουριστικά και τις Μητροπολιτικές περιοχές, καθόσον η εν λόγω ανάπτυξη αποτελεί δράση αποκατάστασης και ανάδειξης του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος με συνδυασμένη προβολή των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής, μέσω της εξυγίανσης της περιοχής και της επανάχρησης διατηρητέων κτιρίων και ιδίως σε περιοχή με βιομηχανικό ενδιαφέρον. Ο τρόπος ανάπτυξης της επένδυσης βρίσκεται, επίσης, σε εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου για αναπτύξεις σε οργανωμένους υποδοχείς, λαμβάνοντας ταυτόχρονη μέριμνα για την βέλτιστη δυνατή ρύθμιση της παραχθείσας κυκλοφοριακής κίνησης από την επένδυση.

### 3.1.3. Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής

Το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής (εφεξής Ρ.Σ.Α.) θεσμοθετήθηκε με τον ν. 4277/2014 (Α' 156/1.08.2014) και επέχει ταυτόχρονα και θέση Περιφερειακού Χωροταξικού πλαισίου Αττικής (άρθ.1, παρ.4). Το Ρ.Σ.Α. θέτει το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων πολιτικής, των προτεραιοτήτων, των μέτρων και των προγραμμάτων που κρίνονται αναγκαίοι για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Περιφέρειας Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης (άρθ.1, παρ.1).

Το πρότυπο χωρικής οργάνωσης της Περιφέρειας Αττικής, έχει ως βάση τις αρχές της **συμπαγούς πόλης** και την ορθολογική χρήση φυσικών πόρων, εδαφών και ενέργειας (άρθ.7). Για την χωροταξική οργάνωση της Αττικής, ο εν λόγω χώρος διαμορφώνεται βάσει: (α) Χωρικών Ενοτήτων, (β) Αξόνων Ανάπτυξης και (γ) Πόλων Ανάπτυξης, «*οι οποίοι αποτελούν τις περιοχές κλειδιά που αναλαμβάνουν δομικό ρόλο στη διάρθρωση του χώρου*» (άρθ. 8).

Βάσει της ανωτέρω οργάνωσης του χώρου, το ακίνητο στο οποίο αναπτύσσεται η επιδιωκόμενη επένδυση εμπίπτει στη **Χωρική Ενότητα Αθήνας – Πειραιά** (άρθ. 8, παρ. 2, περ. α) βασική προτεραιότητα για την οποία είναι «*η αστική αναζωογόνηση<sup>51</sup>, η οποία περιλαμβάνει και τη συμπλήρωση και αναβάθμιση των αστικών υποδομών, με προτεραιότητα το ιστορικό κέντρο, τις περιοχές με στοιχεία πολεοδομικής υποβάθμισης, το γερασμένο κτηριακό απόθεμα και τις μεγάλες πυκνότητες*» καθώς επίσης και «*η άμβλυνση των ανισοτήτων μέσω της χωροθέτησης υποδομών σε συσχετισμό με την αύξηση και την ανισοκατανομή του πληθυσμού εντός της Χωρικής Ενότητας και μέσω της βελτίωσης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στις περιοχές που παρουσιάζουν υστέρηση.*» (άρθ. 9, παρ.1).

Ειδικότερα, ο Δ. Μοσχάτου -Ταύρου εντάσσεται στην **Χωρική Υποενότητα Νότιας Αθήνας** (υποπερ. γγ), για την οποία προβλέπονται τα εξής: «*Διατηρείται ο χαρακτήρας της ως περιοχή κυρίως κατοικίας, αλλά και τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου. Κατεύθυνση αποτελεί η πολεοδομική οργάνωση των περιοχών, κυρίως με τον έλεγχο των χρήσεων μέσω των υποκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, προς την κατεύθυνση της εξισορρόπησης των συγκρούσεων χρήσεων γης, κυρίως όσον αφορά την κατοικία και την αναψυχή. Προωθείται η καλύτερη δικτύωση της Υποενότητας και η χωροθέτηση υποδομών υγείας, περίθαλψης και πρόνοιας». (άρθ. 9, παρ. 1.5)*

Περαιτέρω, λόγω άμεσης γειτνίασης με το ακίνητο κρίνεται ορθό να αναφερθεί ότι η Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη-Ρέντη του Δ. Νίκαιας-Αγ. Ιωάννη Ρέντη εντάσσεται στην **Χωρική Υποενότητα Πειραιά** (άρθ. 8, παρ. 2, περ. α, υποπερ. εε) για την οποία «*προτεραιότητα αποτελεί και η ενεργοποίηση της περιοχής που περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς – Θηβών – Αλιπέδου και Κηφισού στα Καμίνια – Αγ. Ιωάννη Ρέντη, όπως, επίσης, και της περιοχής της **Κεντρικής Αγοράς Αθηνών**, με την επανάχρηση του ανενεργού κτηριακού αποθέματος και τη χωροθέτηση δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα.*» (άρθ. 9, παρ. 1.2, περ. γ).

<sup>51</sup> Η υπογράμμιση και τα έντονα στοιχεία στα παραθέματα τίθενται από τον Συντάκτη της παρούσας με τεκμηρίωση ότι αφορούν άμεσα ή έμμεσα το προτεινόμενο έργο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Αναφορικά με τους άξονες ανάπτυξης, ιδιαίτερα σημαντική θεωρείται και η θέση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. επί της Πειραιώς, οδός η οποία αποτελεί Αναπτυξιακό Άξονα μητροπολιτικής ακτινοβολίας «με έμφαση στις πολιτιστικές λειτουργίες και στις δραστηριότητες αναψυχής» (άρθ. 11, παρ.2.2, περ. β). Για τον άξονα της οδού Πειραιώς, επιδιώκεται η ανάδειξή του ως βασικό στοιχείο «της εικόνας και της ταυτότητας της πόλης ως διεθνούς πολιτιστικής και τουριστικής μητρόπολης.» (άρθ. 11, παρ. 2.2, περ. β.). Όπως άλλωστε συνάγεται και από το 5<sup>ο</sup> εκ των εννέα Διαγραμμάτων που συνοδεύουν τον νόμο, με τίτλο «Πολιτισμός και Αττικό Τοπίο» (Εικόνα 3.2), η επιδιωκόμενη επένδυση χωροθετείται σε άμεση συσχέτιση με τον νοητό άξονα που συνδέει τους δύο «Αναπτυξιακούς Πόλους με έμφαση στον Πολιτισμό», ήτοι τις ευρύτερες περιοχές της Αθήνας και του Πειραιά και μάλιστα σε κομβικό σημείο μεταξύ των τριών αναπτυξιακών πόλων με έμφαση στον πολιτισμό (Αθήνα, Πειραιάς, Ελαιώνας).

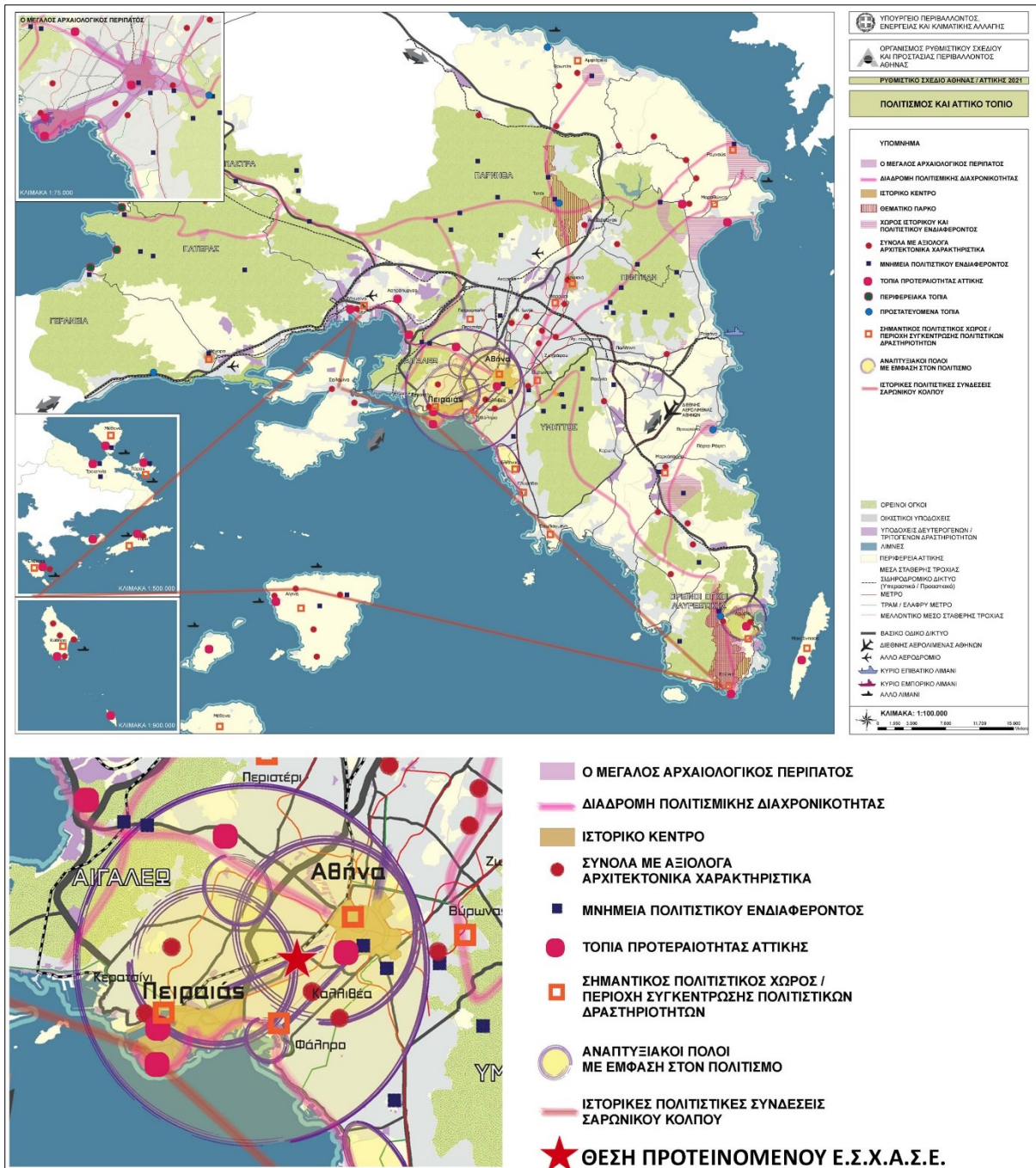
Ιδιαίτερα κρίσιμη είναι η θέση του ακινήτου εντός των ορίων της περιοχής του Ελαιώνα. Σύμφωνα με το άρθ. 11 του Ρ.Σ.Α., ο Ελαιώνας βρίσκεται στον Αναπτυξιακό Άξονα Βορρά-Νότου, άξονας διεθνούς και εθνικής εμβέλειας (παρ. 2.1, περ.β). Ο εν λόγω Αναπτυξιακός άξονας αποτελεί «τον κύριο κορμό του παραγωγικού ιστού, κυρίως της δευτερογενούς παραγωγής, της Περιφέρειας και κατά μήκος του αναπτύσσονται περιοχές επαγγελματικών εγκαταστάσεων μικτού χαρακτήρα, όπως βιομηχανικών και βιοτεχνικών, χονδρεμπορίου και εμπορευματικών μεταφορών, αντιπροσωπειών και εμπορικών εκθέσεων, αλλά και εδρών επιχειρήσεων, τεχνολόγων και τεχνολογικών πάρκων. » (Άρθρο 11 παρ. 2.1, περ. β).

Περαιτέρω, ο Ελαιώνας αποτελεί δυναμικό συστατικό στοιχείο τού διεθνούς και εθνικής εμβέλειας Πόλου Αθήνας-Πειραιά (άρθ. 11, παρ. 3.1). Ειδικότερα ο Ελαιώνας αποτελεί, σύμφωνα με το Ρ.Σ.Α. «περιοχή στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της αναπτυξιακής δυναμικής και ανταγωνιστικότητας της Περιφέρειας και περιοχή διασύνδεσης των Κέντρων Αθήνας και Πειραιά», ενώ βασική επιδίωξη γι' αυτόν είναι: «[...] η ανάδειξή του σε υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας και εν γένει λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας σε αναβαθμισμένο αστικό περιβάλλον, όπως μεταποιητικές δραστηριότητες σε συνδυασμό με ανεπτυγμένο τριτογενή τομέα, μεταφορές, εκπαίδευση και έρευνα, τεχνολογία, πολιτισμός, αθλητισμός, υγεία, περίθαλψη, πρόνοια. Λόγω της κρίσιμης θέσης της περιοχής του Ελαιώνα σε σχέση με τις υπάρχουσες συγκοινωνιακές υποδομές σε συνδυασμό με την ανεπάρκεια στην Αττική κατάλληλων εκτάσεων για την επιχειρηματικότητα, προτείνεται η πρόβλεψη της δημιουργίας Επιχειρηματικών Πάρκων του ν. 3982/2011, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει τόσο για τις μεταποιητικές και ερευνητικές όσο και για τις τριτογενείς δραστηριότητες, στα οποία περιλαμβάνονται και επιχειρηματικά πάρκα ειδικού τύπου. Σε περίπτωση που συγκεκριμένες χωρικές ενότητες του Ελαιώνα έχουν το χαρακτήρα Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων και πληρούνται οι εκ του ν. 3982/2011 προϋποθέσεις, τα Επιχειρηματικά Πάρκα έχουν τη μορφή των Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης [...]» (Άρθρο 11 παρ. 3.1. γγ).



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 3.2: Νέο Ρ.Σ.Α. Αθήνας – Αττικής 2021 / Χάρτης «Πολιτισμός και Αττικό Τοπίο»



Πηγή: Υλικό από (πρώην) ΟΡ.Σ.Α. συνοδεύον τον ν. 4277/2014 (Α' 156/1.08.2014) – Ιδία Επεξεργασία

Στο πλαίσιο κατευθύνσεων Πολεοδομικής Οργάνωσης για το Μητροπολιτικό Κέντρο προβλέπεται η αναβάθμιση της περιοχής του Ελαιώνα, με σκοπό να αναδειχθεί ως προνομακή «ενδιάμεση ζώνη» με ισχυρές αναπτυξιακές προοπτικές (άρθ. 12, παρ. 4, περ. στ). Για την υποστήριξη της ανωτέρω πολιτικής, προβλέπονται οι ακόλουθοι στρατηγικοί στόχοι και αρχές πολιτικής:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

«αα) Ανάδειξη του, σε περιοχή στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της αναπτυξιακής δυναμικής και ανταγωνιστικότητας της Αττικής, με αιχμή τη **μετατροπή του σε υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα και λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας με αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής.**

ββ) Βελτίωση των όρων εγκατάστασης και λειτουργίας βασικών μητροπολιτικών λειτουργιών και υποδομών, για τις οποίες ο Ελαιώνας λειτουργεί ως κύριος υποδοχέας.

γγ) Έλεγχος των διαδικασιών παραγωγικής αναδιάρθρωσης με διατήρηση και ενίσχυση της μεταποιητικής δραστηριότητας και, ώστε να συνυπάρχει και να συνεργάζεται με τις εγκαταστάσεις τριτογενούς τομέα, της επιτελικής δημόσιας διοίκησης.

δδ) Επανεξέταση του πλαισίου χρήσεων γης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του παρόντος<sup>52</sup>.

εε) Ανάδειξη του υφιστάμενου ή μελλοντικού δυναμικού πολιτιστικών και φυσικών σημαντικών χώρων ως στοιχείων ιδιαίτερης ταυτότητας και σύνδεση με τους παρακείμενους πολιτιστικούς πόλους και άξονες.

στστ) Τόνωση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής με αναβάθμιση και διεύρυνση της κατοικίας.

ζζ) Συντονισμένη, κατά προτεραιότητα, υλοποίηση των βασικών έργων υποδομής, όπως οδικό δίκτυο, διευθέτηση ρέματος Προφήτη Δανιήλ.». (Άρθρο 12 παρ. 4, περ. στ).

Σε ό,τι αφορά στην οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, «ενδυναμώνεται ο ρόλος της Αττικής ως τόπου συγκέντρωσης σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας [...]. Η Αττική αναδεικνύεται σε διεθνή κόμβο μεταφορών και διαμετακομιστικού εμπορίου, σε κέντρο έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης, σε πολιτιστική μητρόπολη, σε κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας, σε προορισμό μεγάλων αθλητικών εκδηλώσεων, σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας με πολυσχιδή ταυτότητα, με έμφαση στον πολιτιστικό και συνεδριακό τουρισμό, καθώς και με δυνατότητες παραθεριστικού τουρισμού σε παράλιες περιοχές της Αττικής και στα πλησίον αυτής νησιά» (άρθ. 24, παρ. 3).

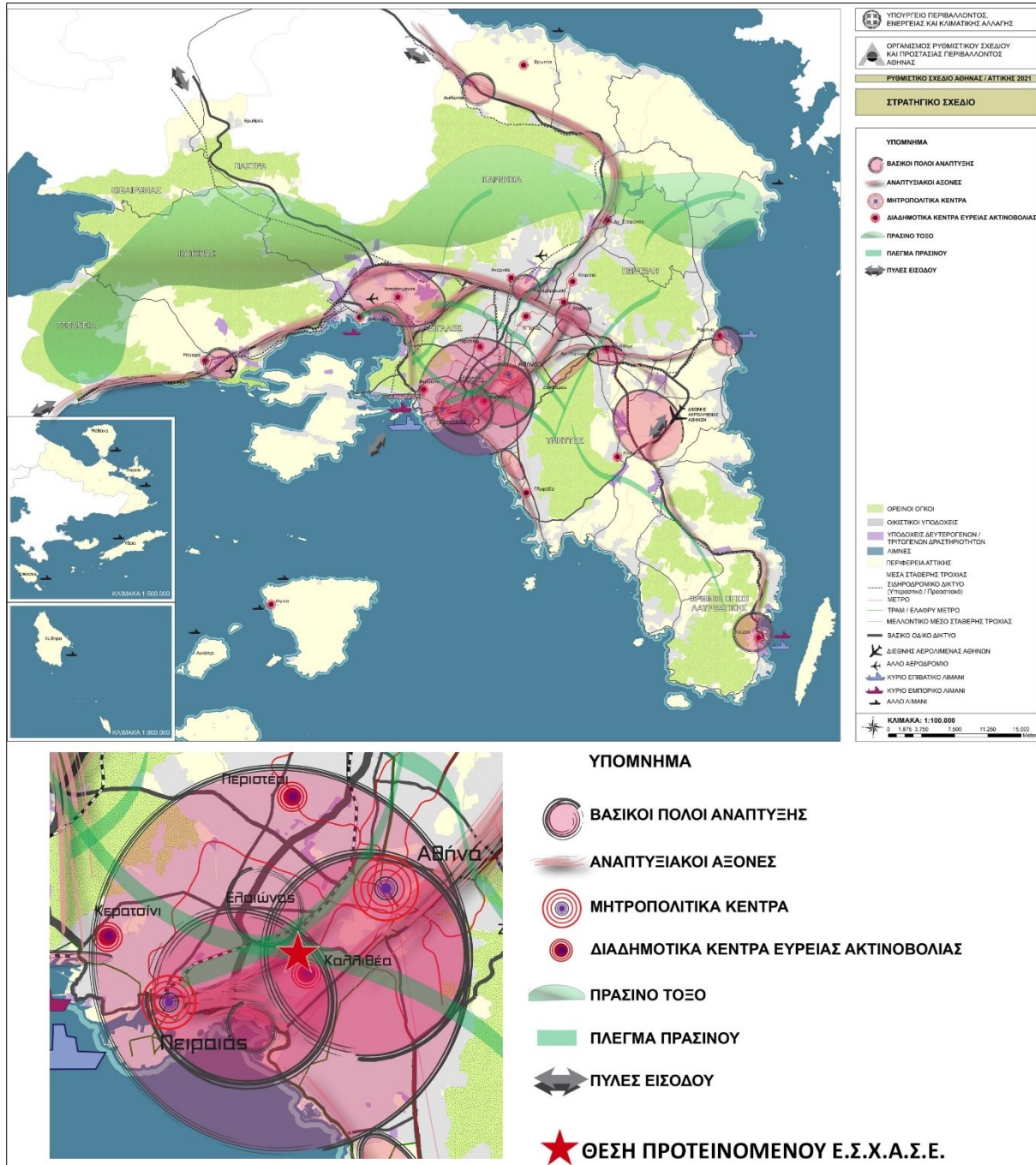
---

<sup>52</sup> Η «επικαιροποίηση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου» αποτελεί τη Στρατηγική Ανάπτυξης για τον Ελαιώνα στο πλαίσιο που όριζε το Πρόγραμμα Δράσης για το Ρυθμιστικό Σχέδιο (τελ. Επικαιροποίηση 2013), το οποίο όμως δεν θεσμοθετήκε.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 3.3: Νέο Ρ.Σ.Α. Αθήνας – Αττικής 2021 / Χάρτης «Στρατηγικό Σχέδιο». Ο Ελαιώνας ως «βασικός πόλος ανάπτυξης μεταξύ Αθήνας και Πειραιά



Πηγή: Υλικό από (πρώην) ΟΡ.Σ.Α. συνοδεύον τον ν. 4277/2014 (Α' 156/1.08.2014) – Ιδία Επεξεργασία

Πιο συγκεκριμένα, για την οργάνωση και ανάπτυξη δραστηριοτήτων λιανικού εμπορίου (άρθ. 27), βασικό άξονα αποτελεί «Η αναδιάρθρωση και ανάπτυξη του πλέγματος των εμπορικών δραστηριοτήτων [...] κατά προτεραιότητα εντός της πόλης, σε συνάρτηση με τους αναπτυξιακούς πόλους και τα κέντρα πόλεων όλων των βαθμίδων, με γνώμονα την ισόρροπη ανάπτυξη της Περιφέρειας και την υποστήριξη της πολυκεντρικότητας». Για την

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

υποστήριξη του μικρού τοπικού εμπορίου στον αστικό ιστό, προωθούνται, μεταξύ άλλων τα εξής:

« αα) Υποστήριξη της λειτουργίας «συστάδων εμπορικών επιχειρήσεων» σε συνδυασμό με προγράμματα αναβάθμισης του περιβάλλοντος αστικού ιστού [...]. Χωροθέτηση αυτών [...] είτε στα πολεοδομικά κέντρα είτε σε καθορισμένες τουριστικές περιοχές είτε, τέλος, σε περιοχές πολιτιστικού ενδιαφέροντος»,

ββ) Στρατηγικές παρεμβάσεις αναβάθμισης κεντρικών περιοχών, με θεματικούς θύλακες εμπορίου ως εξής:

ααα) υποστήριξη δημιουργίας θυλάκων νέων επιχειρήσεων με επανάχρηση κτηριακού δυναμικού σε υποβαθμισμένες περιοχές,

βββ) ανάδειξη παραδοσιακών εμπορικών συγκεντρώσεων και χαρακτηρισμό τμημάτων δρόμων ή συνόλων ως αξόνων εξειδικευμένης εμπορικής δραστηριότητας και

γγγ) προώθηση μικτών επιχειρηματικών χρήσεων, όπως ο συνδυασμός της εμπορικής χρήσης με την εκμετάλλευση χώρων πολιτισμού και αναψυχής.» (άρθ. 27, παρ. ε).

Περαιτέρω, εμπορικές επιφάνειες – εμπορικά κέντρα μικτής επιφάνειας άνω των 5.000 τ.μ. προωθούνται εντός του αστικού ιστού, «με ενθάρρυνση επανάχρησης υφιστάμενων κελυφών» καθώς και σε «περιοχές ανενεργών χρήσεων (brownfields) ή σε φθίνουσες και υποβαθμισμένες περιοχές, όπου μπορούν να λειτουργήσουν ως καταλύτης για την αναβάθμισή τους, με τον προσδιορισμό νέων κεντρικών χρήσεων, εφόσον εξυπηρετούνται από μέσα σταθερής τροχιάς.» (άρθ. 27, παρ. δ).

Αναφορικά με την ανάπτυξη του τουρισμού, δραστηριότητα η οποία συγκαταλέγεται στο business plan της επιδιωκόμενης επένδυσης, οι επιμέρους **βασικοί στόχοι** που τίθενται είναι οι εξής (Άρθρο 28, παρ. 2):

«α) Η εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των φυσικών πόρων και περιβαλλοντική αναβάθμιση περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.

β) Η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και η προώθηση του εκσυγχρονισμού και της αναβάθμισης των υφιστάμενων καταλυμάτων, καθώς και της ανάπτυξης νέων με όρους “πράσινης ανάπτυξης”.

γ) Η βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα στην Αττική, με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος.

δ) Η διευκόλυνση της πρόσβασης στους τουριστικούς προορισμούς από το διεθνή και από τον εθνικό χώρο.

ε) Η ορθολογική οργάνωση και η ανάπτυξη του τομέα, βάσει των συγκριτικών πλεονεκτημάτων και χαρακτηριστικών των περιοχών, στα πλαίσια των επιμέρους χωρικών ενοτήτων.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

στ) Η αξιοποίηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων.

ζ) Η προώθηση της Αττικής, ως προορισμού συνεδριακού τουρισμού (MICE), και η ενίσχυση της τουριστικής έλξης της Αττικής, ως αυτόνομου προορισμού αστικού τουρισμού σύντομης διάρκειας (city break), με κατάλληλες επενδύσεις και εγκαταστάσεις που θα ενισχύσουν τη θέση της πόλης ως παγκόσμιου πόλου έλξης.

η) Η ανάπτυξη στην Αττική ειδικών και εναλλακτικών νέων μορφών τουρισμού, όπως ιδίως ο συνεδριακός, ο θαλάσσιος και ο ιατρικός τουρισμός. Οι νέες μορφές τουρισμού περιλαμβάνουν το συνεδριακό, τον ιατρικό τουρισμό [...]

θ) Η διερεύνηση της δυνατότητας δημιουργίας εγκαταστάσεων ελλιμενισμού [...].»

Οι κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού για την ανάπτυξη του τουρισμού (Άρθρο 28, παρ. 3) είναι οι εξής:

«α) Προωθείται η χωρική διαφοροποίηση της τουριστικής προσφοράς, ανάλογα με το χαρακτήρα και τις δυνατότητες κάθε χωροταξικής ενότητας [...].

β) **Ο κατεξοχήν τρόπος ανάπτυξης του τουρισμού είναι ο αστικός τουρισμός.**

γ) Η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός της υφιστάμενης τουριστικής υποδομής, καθώς και η δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων.

δ) Ειδικά για το κέντρο της Αθήνας, η ολοκληρωμένη αντιμετώπιση της υποβάθμισης του ιστορικού κέντρου της, πρόκειται να συμβάλει στην **ανάδειξή του ως πυρήνα city break τουρισμού [...].**

ε) **Ο σχεδιασμός και η ανάδειξη ειδικών διαδρομών περιπάτου και επισκέψεων που αναδεικνύουν τα ιστορικά χαρακτηριστικά σε συνδυασμό με τα ενδιαφέροντα της σύγχρονης πόλης.**

στ) Η δημιουργία και η ανάδειξη διαδρομών και δικτύων περιοχών που συγκεντρώνουν στοιχεία φυσικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος. [...]

ζ) Η επανάχρηση του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος οποιασδήποτε χρήσης, για τη μετατροπή του σε τουριστικά καταλύματα.

η) **Η κατασκευή νέων καταλυμάτων επιτρέπεται** εντός των θεσμοθετημένων ζωνών των ΓΠΣ και ΖΟΕ ή **σε οργανωμένες τουριστικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας**, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην επόμενη περίπτωση θ'.

θ) Η χωροθέτηση των τουριστικών υποδομών μεγάλης κλίμακας γίνεται κατά προτεραιότητα εντός των θεσμοθετημένων ζωνών των ΓΠΣ και ΖΟΕ, όπου επιτρέπεται η χρήση ή με βάση τις διατάξεις για τους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 1 του ν. 4179/2013.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ι) Η εξυπηρέτηση των θεματικών πάρκων επιτυγχάνεται κατά προτεραιότητα από μέσα σταθερής τροχιάς και σε συνέργεια με αναπτυξιακούς πόλους και χώρους πρασίνου, αστικού και περιαστικού.».

Επιπρόσθετα, αξίζει να σημειωθεί ότι αναφορικά με τα brownfields, στο Ρ.Σ.Α. αναφέρονται τα εξής:

«Νέες περιοχές κεντρικών λειτουργιών με οργανωμένη μορφή είναι δυνατόν να χωροθετούνται μέσα στον αστικό ιστό ή και σε περιοχές απαξιωμένων, ανενεργών αστικών χρήσεων (brownfields). Οι περιοχές αυτές αναπτύσσονται συμπληρωματικά ως προς τα πολεοδομικά κέντρα ανάλογα με τη θέση και τη δυναμικότητά τους.»

Τέλος, στο Παράρτημα XIII του Ρ.Σ.Α. αναφέρονται ενδεικτικά οι υποδομές που προωθούνται για την ανάπτυξη των νέων μορφών τουρισμού. Πιο συγκεκριμένα, προωθούνται, μεταξύ άλλων οι υποδομές που συνδέονται με τον πολιτιστικό, τον εκθεσιακό, τον επιχειρηματικό τουρισμό, τον τουρισμό μεγάλων γεγονότων καθώς και τον τουρισμό διασκέδασης και αναψυχής. Ειδικότερα, για τον Πολιτιστικό και Περιηγητικό τουρισμό καθώς προβλέπονται τα εξής:

«α) Πολιτιστικός και Περιηγητικός: Βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με τους πολιτιστικούς πόρους. Στο πλαίσιο προώθησης του πολιτιστικού τουρισμού, ενδυναμώνεται ο ρόλος της Αθήνας ως αφηγηριάς των περιηγήσεων.

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:

Η προτεινόμενη επένδυση είναι καθ' όλα συμβατή με το Ρ.Σ.Α.. Αρχικά, το ακίνητο της επιδιωκόμενης επένδυσης χωροθετείται σε περιοχή εντός εγκεκριμένου σχεδίου, σε κομβικό σημείο του αθηναϊκού αστικού ιστού, εναρμονιζόμενο κατ' αρχήν με την έννοια της συμπαγούς πόλης καθώς πρόκειται για πολεοδομική αναβάθμιση ενός ήδη δομημένου χώρου εντός του αστικού ιστού. Επιπρόσθετα:

i. Μέσω του προτεινόμενου σχεδίου, τηρείται η βασική προτεραιότητα για τη Χωρική Ενότητα Αθήνας-Πειραιά περί αστικής αναζωογόνησης σε περιοχές με στοιχεία πολεοδομικής υποβάθμισης και γερασμένο κτηριακό απόθεμα.

ii. Βάσει των ειδικών χρήσεων που προτείνονται στον προτεινόμενο πόλο ανάπτυξης, ενισχύεται ο πολυλειτουργικός χαρακτήρας του Δ. Μοσχάτου-Ταύρου που εντάσσεται στην Χωρική Υποενότητα Νότιας Αθήνας, με έμφαση στις χρήσεις τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου ενώ ταυτόχρονα επεκτείνεται και εντός των ορίων του ακινήτου η χρήση της κατοικίας που αποτελεί άλλωστε και την κύρια χρήση στον Δήμο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

iii. Η ανάπτυξη του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου, δύναται να επηρεάσει θετικά τα σχέδια για τη γύρω περιοχή και δη το τμήμα της Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη-Ρέντη (Κεντρική Αγορά Αθηνών) του οποίου η «ενεργοποίηση» προτεραιοποιείται στο Ρ.Σ.Α..

iv. Οι χρήσεις του επιδιωκόμενου προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (πολιτισμός, γραφεία, εμπόριο, τουρισμός, κατοικία, εκπαίδευση και έρευνα – τεχνολογία) και η ανάπτυξή τους εντός ενός αναβαθμισμένου – ως προς τις υποδομές, τη φύτευση, τους ανοιχτούς χώρους, την αρχιτεκτονική- περιβάλλοντος, είναι απόλυτα συμβατές με την κατεύθυνση του Ρ.Σ.Α. να επανεξετασθεί το πλαίσιο των χρήσεων γης του Ελαιώνα, ώστε η περιοχή να αναδειχθεί ως υποδοχέας καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας και εν γένει λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας σε αναβαθμισμένο αστικό περιβάλλον, με αντίστοιχες δραστηριότητες.

v. Είναι σημαντικό, επίσης, να τονιστεί ότι η αποκατάσταση και επανάχρηση των προστατευόμενων βιομηχανικών κελυφών εντός του ακινήτου και ιδίως η ένταξή τους σε ένα ζωντανό πολυλειτουργικό Τετράγωνο (βλ. [§5.3.1](#)) συμβάλλει στην ουσιαστική ανάδειξη και αξιοποίηση του πολιτιστικού δυναμικού της περιοχής του Ελαιώνα καθώς και της οδού Πειραιώς.

vi. Περαιτέρω, οι χώροι που προορίζονται για κατοίκηση συνάδουν με την κατεύθυνση του Ρ.Σ.Α. για αναβάθμιση και διεύρυνση της κατοικίας στην περιοχή του Ελαιώνα, πολλώ δε μάλλον σε μία περιοχή όπου τη βιομηχανική και βιοτεχνική δραστηριότητα διαδέχθηκαν οι ηπιότερες ως προς την όχληση, χρήσεις πολιτισμού και εκπαίδευσης (Α.Σ.Κ.Τ., Ι.Μ.Ε., κ.ά.).

vii. Η επιδιωκόμενη επένδυση συνάδει επίσης με τις επιδιώξεις για τον Αναπτυξιακό Άξονα Μητροπολιτικής Ακτινοβολίας της οδού Πειραιώς. Με έναν αναγνωρίσιμη αρχιτεκτονικής σχεδιασμό και ένα πολυλειτουργικό σύνολο με χρήσεις τοπικής και μητροπολιτικής εμβέλειας, η επιδιωκόμενη επένδυση, ως μέρος ενός ευρύτερου πολιτιστικού πόλου («Πολιτιστικό Τετράγωνο» - βλ. [§5.3.1](#)), δύναται να αποτελέσει σημείο αναφοράς της μητρόπολης και στοιχείο της ταυτότητάς της ως σύγχρονο πολιτιστικό και τουριστικό κέντρο. Οι πολιτιστικές χρήσεις, η εκπαίδευση και έρευνα – τεχνολογία δύναται να λειτουργήσουν συμπληρωματικά με τους παρακείμενους πολιτιστικούς και εκπαιδευτικούς πόλους του Ι.Μ.Ε., της Α.Σ.Κ.Τ., του Φεστιβάλ Αθηνών, και ευρύτερα της Λ. Πειραιώς με αποτέλεσμα να αναδεικνύεται το υφιστάμενο δυναμικό πολιτιστικών χώρων ως στοιχείων ιδιαίτερης ταυτότητας τόσο του Ελαιώνα, όσο και της Λ. Πειραιώς. Περαιτέρω, αναμένεται να ενισχύσει την τουριστική ελκυστικότητα της Αττικής, ως προορισμού αστικού τουρισμού σύντομης διάρκειας (city break).

viii. Η εγκατάσταση ξενοδοχειακής μονάδας είναι συμβατή με τον χαρακτήρα μιας οδού (της οδού Πειραιώς) που έχει χαρακτηριστεί ως Αναπτυξιακός Άξονας

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Μητροπολιτικής Ακτινοβολίας, ενώ παράλληλα ως νέο κατάλυμα εντός οργανωμένου υποδοχέα μεγάλης κλίμακας που πληροί κριτήρια μιας «πράσινης ανάπτυξης» εναρμονίζεται με τους στόχους και τις κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού για την ανάπτυξη του αστικού τουρισμού.

ix. Αντιστοίχως, η ανάπτυξη των λοιπών χρήσεων του τριτογενούς τομέα και ιδίως του λιανικού εμπορίου, κινείται προς την γενική κατεύθυνση του Ρ.Σ.Α. για δημιουργία θυλάκων νέων επιχειρήσεων με επανάχρηση κτηριακού δυναμικού σε υποβαθμισμένες περιοχές, και ανάπτυξη μικτών επιχειρηματικών χρήσεων, όπως ο συνδυασμός της εμπορικής χρήσης με χρήσεις πολιτισμού και αναψυχής.

### 3.1.4. Ρυθμιστικό Πλαίσιο

#### 3.1.4.1. Π.δ. Ελαιώνα

Με το από 20.09.1995 π.δ. (εφεξής π.δ. Ελαιώνα) «*Εγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής)*» (Δ' 1049/ 30.11.1995), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983, εγκρίνεται για την Πολεοδομική Ενότητα του Ελαιώνα ο πολεοδομικός κανονισμός, καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, και καθορίζονται οι οικοδομήσιμοι χώροι, οι οδοί και Χώροι Κοινόχρηστου Πρασίνου ή Χώροι Πρασίνου (εφεξής Κ.Π./ Χ.Π.) και η θέση και διάταξη των κτιρίων.

Με το π.δ. 20.09.1995 αναθεωρείται και «*κατ' ουσίαν καταργείται*»<sup>53</sup> το Ε.Ρ.Σ. της πολεοδομικής ενότητας Ελαιώνα που εγκρίθηκε με το 11.2.1991 π.δ. (Δ' 74/14.02.1991), ενώ το ίδιο τροποποιείται και συμπληρώνεται σημειακά με το υπ' αριθ. Γ.7155/21.6.1996 π.δ. (Δ' 742/11.7.1996), το π.δ. 11.04.2002 (Δ'363/8.05.2002) και τον ν. 3559/2007 (Α'102/14.05.2007)<sup>54</sup>.

<sup>53</sup> Στο με αριθμ. 27/2010 Π.Ε. του Σ.τ.Ε. σημειώνεται ότι «*Ενόψει της μελέτης αυτής, με το προεδρικό αυτό διάταγμα (σ.σ. το π.δ. της 20.9-30.11.1995 (Δ' 1049)), το οποίο εκδόθηκε δυνάμει των διατάξεων των νόμων 1337/1983, 1515/1985, 1577/1985, του άρθρου 99 του ν. 1892/1990, του της ν.δ. της 17.7-16.8.1923, τροποποιήθηκε, και κατ' ουσίαν καταργήθηκε το π.δ. της 11.2.1991 (βλ. Σχετικώς ΣΕ 2264-69/1996 Ολομ.)*». Περαιτέρω, στη με αριθμό 2264/1996 Απόφαση του Σ.τ.Ε. (Ολομ.) σημειώνεται ότι «*[...] Με το διάταγμα αυτό (σ.σ. το π.δ. της 20.9-30.11.1995 (Δ' 1049)), όπως προκύπτει από το περιεχόμενό του σε συσχέτισμό με το προσβαλλόμενο διάταγμα, έγινε μια νέα συνολική ρύθμιση της περιοχής του Ελαιώνα με τη θέσπιση νέων ρυμοτομικών διευθετήσεων και κανονιστικών διατάξεων σχετικά με τους όρους χρήσεως και δομήσεως που εκτείνονται σε ολόκληρη την ως άνω περιοχή. Με τα δεδομένα αυτά έπαυσε η ισχύς του προσβαλλόμενου διατάγματος (σ.σ. το π.δ. της 11.2.1991 (Δ' 74) και για το λόγο αυτό πρέπει, σύμφωνα με το άρθρο 32 παρ. 2 του πρ. δ/τος 18/1989, να κηρυχθεί καταργημένη η προκειμένη δίκη [...]*». Οι υπογραμμίσεις τίθενται από τους συγγραφείς της παρούσης. Βλ. αναλυτικά το παράρτημα VI της παρούσης «Σύντομη ιστορική ανασκόπηση πολεοδομικού καθεστώτος Ελαιώνα».

<sup>54</sup> Περαιτέρω συμπληρώσεις και τροποποιήσεις του π.δ. Ελαιώνα αλλά και επεκτάσεις εγκρίθηκαν με μεταγενέστερα του 1995 π.δ. (βλ. §10.2.1). Εδώ, αναφέρονται όσες σχετίζονται με την περιοχή επέμβασης.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, όπως καθορίζονται στο άρθρ. 3 του π.δ. του Ελαιώνα και ισχύουν σήμερα, δεν εντάσσονται σε Γενικές Κατηγορίες χρήσεων γης<sup>55</sup> του π.δ. 23.02.1987 (Δ' 166/6.3.1987), στις οποίες θα επιτρέπονταν οι προβλεπόμενες Ειδικές Κατηγορίες χρήσεων γης<sup>56</sup> με τυχόν κατά περίπτωση αιτιολογημένες παρεκκλίσεις, αλλά αντλούνται από το σύνολο της ομάδας Β του άρθρ. 1 του π.δ. χρήσεων γης (Δ' 166/1987)<sup>57</sup>. Οι επιτρεπόμενες Ειδικές Κατηγορίες χρήσεων γης ομαδοποιούνται ανά περιοχή/κατηγορία, όπως φαίνεται στον ακόλουθο Πίνακα 3.1. και στην Εικόνα 3.4.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1: Επιτρεπόμενες χρήσεις γης του π.δ. του Ελαιώνα**

α/α	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ
1.	Α <sup>58</sup>	<u>Υπάρχουσα Βιομηχανία – Βιοτεχνία:</u> γραφεία, κτίρια στάθμευσης, κτίρια αποθήκευσης που εξυπηρετούν τις παραπάνω μονάδες και κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων στην περιοχή. <i>Σε τμήματα του Ο.Τ. με στοιχεία Α1, Α2 και Α3 επιτρέπονται βιομηχανικές χρήσεις: 1. παραγωγής τεχνητής μέταξας "και συνθετικών ινών", 2. παραγωγής προϊόντων χάρτου και 3. α. παραγωγής ειδών οικιακής χρήσεως εκ πλαστικής ύλης, β. επεξεργασίας οσπρίων και ορύζης, γ. παραγωγής χρωμάτων και συνθετικών ρυτινών και δ. αποθηκευτικοί χώροι αντίστοιχα.</i>
2.	Β	<u>Επιχειρησιακό κέντρο:</u> εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, κτίρια αποθήκευσης, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, πρατήρια υγραερίου, κτίρια στάθμευσης και κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. <i>Επιτρέπονται οι νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης και η μετεγκατάσταση τέτοιων μονάδων προερχομένων από την περιοχή Ελαιώνα. Συνεργεία αυτοκινήτων, βαφεία και φανοποιεία επιτρέπεται να μετεγκαθίστανται και από την περιοχή του Ελαιώνα και τις εντός σχεδίου περιοχές κατοικίας των Δήμων</i>
3.	Γ	<u>Επιχειρησιακό κέντρο:</u> εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, πρατήρια υγραερίου, κτίρια στάθμευσης και κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. <i>Εξακολουθούν να λειτουργούν νομίμως υφιστάμενα συνεργεία αυτοκινήτων, βαφεία και φανοποιεία.</i>
4.	Δ1	Εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, κατοικία, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια εκπαίδευσης και κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
5.	Δ2	Εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, κατοικία, κτίρια εκπαίδευσης, επαγγελματικά

<sup>55</sup> Σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους

<sup>56</sup> Σύμφωνα με τη ειδική πολεοδομική λειτουργία τους

<sup>57</sup> Βλ. αναλυτικά το παράρτημα VI της παρούσης «Σύντομη ιστορική ανασκόπηση πολεοδομικού καθεστώτος Ελαιώνα».

<sup>58</sup> Βλ. παρακάτω περί πρόσφατης τροποποίησης με τον ν. 4951/2022 (Α' 129/4.07.2022).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

		εργαστήρια, όπως αυτά αναφέρονται στη στήλη γενικής κατοικίας του πίνακα του άρθρου 2 του π.δ. 84/1984 (Α' 33) και κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
6.	Ε	Πρακτορεία Μεταφορών
7.	Κ.Χ.	Εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια εκπαίδευσης, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας και θρησκευτικοί χώροι. <i>Σε ποσοστό μέχρι 5% του Κοινόχρηστου Χώρου (Κ.Χ.) και με σ.δ. ≤ 0,1.</i>
8.	Κ.Π.	Υπόγεια κατασκευή χώρων στάθμευσης ή υπογείων χώρων άλλων χρήσεων (αποθηκών υγιεινής κ.λπ.) της παρ. 1 α, β, γ του άρθρου 8 του ν. 2052/92 (Α' 94) <i>Σε ποσοστό κάλυψης μέχρι και 70% του Κοινόχρηστου Πρασίνου.</i> <i>Σε ποσοστό κάλυψης μέχρι και 50% του Κοινόχρηστου Πρασίνου με ένδειξη Ρ.</i> Επιπλέον, όπως ορίζεται στο άρθρο 6 παρ. 10, επιτρέπεται η δημιουργία διόδου (1 Είσοδο-Εξοδο ανά 50 μ. πρόσφυσης πλάτους 4 μ., η θέση της οποίας καθορίζεται από το οικείο πολεοδομικό γραφείο) για τη διέλευση οχημάτων μέσα από Κ.Π., στις περιπτώσεις οικοπέδων που έχουν δεν έχουν άλλη προσπέλαση προς οδό.

Πηγή: Δ' 1049/30.11.1995, όπως ισχύει – Ιδία επεξεργασία

Με το άρθ. 4 του ν. 3559/2007 «Κύρωση Σύμβασης Παραχώρησης του Έργου της Μελέτης, Κατασκευής, Χρηματοδότησης, Λειτουργίας, Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του Αυτοκινητοδρόμου «Κόρινθος – Τρίπολη – Καλαμάτα και Κλάδος Λεύκτρο – Σπάρτη» και άλλες διατάξεις.» (Α' 102/14.5.2007) επέρχονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια των Καποδιστριακών Δήμων Ταύρου και Αγίου Ιωάννη Ρέντη, και συγκεκριμένα στο τμήμα του «πολιτιστικού πόλου» Ελαιώνα, που περιβάλλεται από τις οδούς Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους (Ο.Τ. 234 και 235) και αφορά και την προτεινόμενη επένδυση:

α) Δημιουργούνται τέσσερα νέα οικοδομικά τετράγωνα με αριθμούς 234, 234B, 235 και 235A και νέοι κοινόχρηστοι χώροι (δρόμοι, πεζόδρομοι, πλατείες, κοινόχρηστο πράσινο). Στα τετράγωνα αυτά επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 4 και 6 μέτρων και στοά πλάτους 3 μέτρων.

β) Στο Ο.Τ. 235A επιτρέπονται οι χρήσεις της κατηγορίας Β του από 20.9.1995 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 1049/Δ'/30.11.1995) περιοχής Ελαιώνα, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης, των εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και των αποθηκών.

γ) Επεκτείνεται η κοινωφελής χρήση «Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών», μέχρι το όριο της οδού Πειραιώς.» (Άρθρο 4, παρ. 1).

Περαιτέρω, με το άρθ. 161 του ν. 4951/2022 (Α' 129/4.07.2022) επέρχονται τροποποιήσεις στις περιοχές με Στοιχείο Α' οι οποίες υποδηλώνουν και μία τάση εμπλουτισμού των τμημάτων με αμιγώς βιομηχανικό χαρακτήρα. Στην ουσία η κατηγορία Α' εξομοιώνεται με την κατηγορία Β'. Ειδικότερα με το εν λόγω άρθρο ισχύει ότι:

«Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματα αυτών που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 με στοιχείο Α' επιτρέπονται οι χρήσεις βιομηχανίας - βιοτεχνίας χαμηλής και

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

μέσης όχλησης πλην των αναφερομένων στο άρθρο 7 μόνο για τις νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές - βιοτεχνικές μονάδες, καθώς επίσης και για μονάδες που προέρχονται από μετεγκατάσταση από την περιοχή του Ελαιώνα που λειτουργούν νόμιμα. Από τις εντός σχεδίου περιοχές κατοικίας των Δήμων Νίκαιας - Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου, Μοσχάτου - Ταύρου και Αθηναίων μόνο για τα διαμερίσματα 3 και 4 και από την εντός σχεδίου περιοχή κατοικίας νότια των γραμμών του τρένου του Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου επιτρέπεται η μετεγκατάσταση των μονάδων που νομίμως υφίσταντο στις 14.2.1991 και οι οποίες λειτουργούν συνεχώς μέχρι την ημερομηνία αίτησης για μετεγκατάσταση. Επίσης επιτρέπονται οι χρήσεις:

- Εμπορικά καταστήματα
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση
- Εστιατόρια, αναψυκτήρια
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Κέντρα διασκέδασης αναψυχής
- Εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου
- Κτίρια αποθήκευσης
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- Πρατήρια βενζίνης
- Πρατήρια υγραερίου<sup>59</sup>
- Κτίρια στάθμευσης
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

Στις περιπτώσεις αυτές, επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης και αναβάθμιση ή και μεταρρύθμιση των νομίμως υφιστάμενων ή νομίμως υπαχθέντων σε νόμους περί τακτοποίησης αυθαιρέτων κτιρίων.».

Στο άρθ. 6 του π.δ. του Ελαιώνα, όπως ισχύει, καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης, όπου:

- i. Η **αρτιότητα** κυμαίνεται από ελάχιστο εμβαδόν 150 τ.μ. και 10 μ. πρόσωπο, κατά παρέκκλιση, για κτίρια κατοικίας προ 20.12.1985, έως και ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ. και 25 μ. πρόσωπο κατά κανόνα.
- ii. Το **ποσοστό κάλυψης** (π.κ.) της επιφάνειας του οικοπέδου, διακρίνεται σε 50% για βιομηχανικές βιοτεχνικές μονάδες, κτίρια στάθμευσης και πρακτορεία μεταφορών και 40% για λοιπές χρήσεις.

<sup>59</sup> Οι υπογραμμίσεις αφορούν στις προστιθέμενες με τον εν λόγω νόμο χρήσεις, με στόχο την κατανόηση των αλλαγών και δυνατοτήτων που επέρχονται.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

iii. Ο συντελεστής δόμησης κατά κανόνα λογίζεται ως 0,8, ενώ κατά παρέκκλιση κυμαίνεται μεταξύ 0,4 έως και 0,8. Στη Ζώνη Αγοράς Συντελεστή στα Ο.Τ. με στοιχεία Β, Γ, Ε και Δ1 καθορίζεται δεύτερος αυξημένος σ.δ. 0,8 (άρθ. 4).

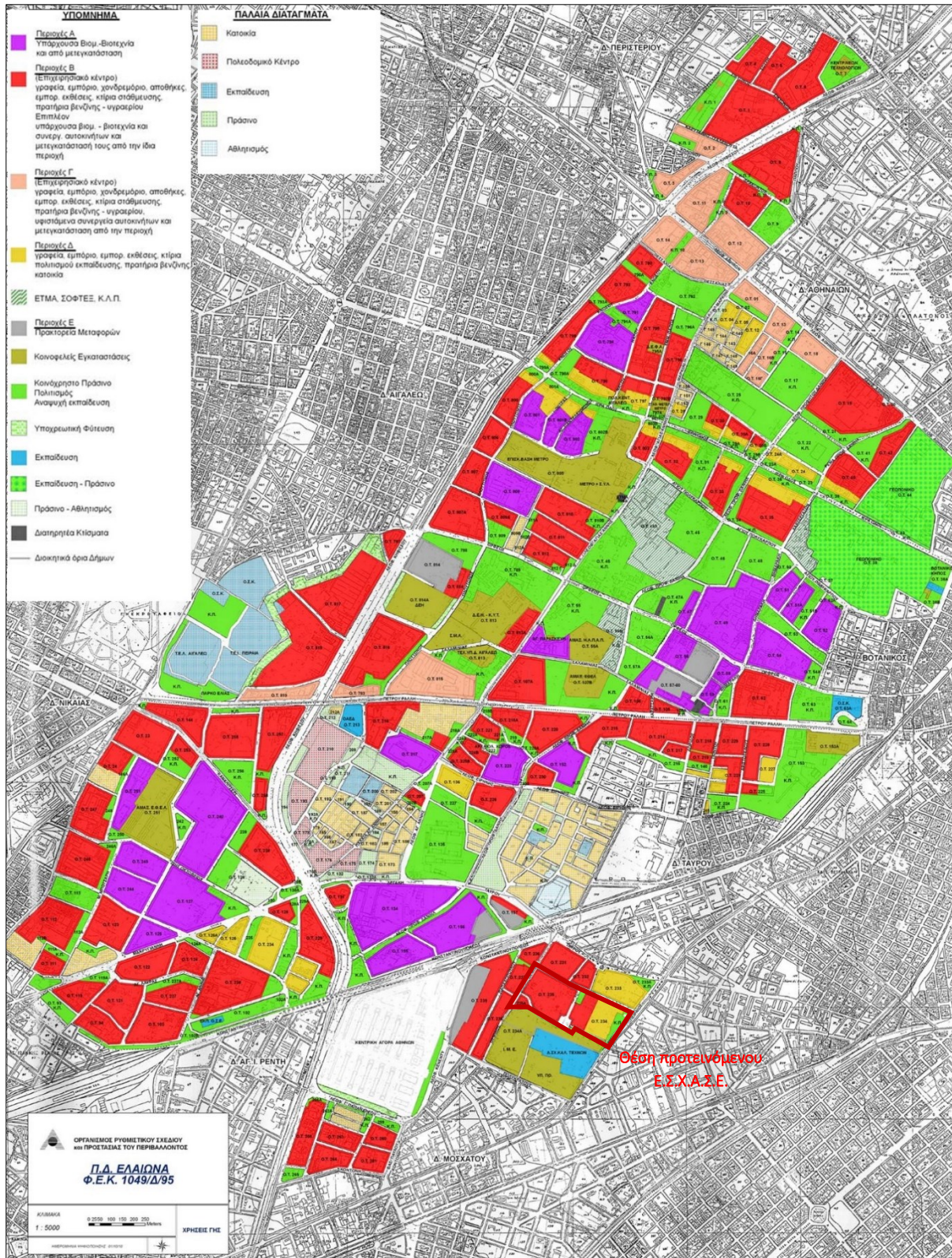
➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Όπως αναλύεται εκτενέστερα στην [§5.7.1](#) της παρούσας Μελέτης, το υπό μελέτη ακίνητο, συνολικής έκτασης 69.599,05 τ.μ., στο οποίο αναπτύσσεται η προτεινόμενη επένδυση, εμπίπτει στις περιοχές Β και Δ1 του π.δ. Ελαιώνα ενώ τμήμα της ιδιοκτησίας εμπίπτει σε περιοχή Κ.Π.. Η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με τις υφιστάμενες ρυθμίσεις του εν λόγω Πλαισίου, ενώ προτείνεται ο εμπλουτισμός των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων γης του από 20.09.1995 π.δ. του Ελαιώνα με συνοδές, οι οποίες ενισχύουν και δεν συγκρούονται με το συνολικό χαρακτήρα της περιβάλλουσας περιοχής, του άξονα της Πειραιώς και ιδίως το χαρακτήρα της πολεοδομικής ενότητας Ελαιώνα. Το Ρ.Σ.Α. άλλωστε παρέχει τη δυνατότητα επανεξέτασης του πλαισίου χρήσεων γης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις που αυτό δίνει, και συνεπώς οι αιτούμενες παρεκκλίσεις χρήσεων, οι οποίες είναι συμβατές με τον χαρακτήρα που προωθείται για την υπό εξέταση περιοχή από το Ρ.Σ.Α., θεωρούνται αναγκαίες και αιτιολογημένες για την προτεινόμενη επένδυση. Επίσης, η αιτούμενες παρεκκλίσεις του σ.δ. από 0,8 σε 1,00 και του π.κ. από 40% σε 45% τεκμηριώνονται πολεοδομικά και προτείνονται δυνάμει του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 3.4: Διάγραμμα χρήσεων γης του π.δ. Ελαιώνα



Πηγή: Δ' 1049/30.11.1995 συμπεριλαμβανομένων των από τον 3559/2007 (Α'102) τροποποιήσεων, διαθέσιμη στο : <http://msa.ypeka.gr/> – ίδια επεξεργασία



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

### 3.1.4.2. Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) Δ.Ε. Ταύρου και οδού Πειραιώς

Στον Καλλικράτειο Δήμο Μοσχάτου – Ταύρου εντοπίζονται ξεχωριστά Γ.Π.Σ. ανά Δ.Ε. - πρώην Καποδιστριακοί Δήμοι-, ενώ από το 2000 και έπειτα τα δύο Γ.Π.Σ. τροποποιούνται από κοινού στο τμήμα της οδού Πειραιώς που χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό με το π.δ. 17.4.1996<sup>60</sup> (Δ' 510/16.5.1996)- βλ. [§2.10.1.1.](#)

Πιο αναλυτικά:

i. Με την υ.α. 30793/1597/22.4.1988 (Δ' 386/2.6.1988) εγκρίνεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 (Α' 33), το Γ.Π.Σ. για τη Δ.Ε. Μοσχάτου, το οποίο επανεγκρίνεται με την υ.α. 70716/3592/21.5.1993 (Δ' 774/9.7.1993).

ii. Με την υ.α. 46329/2372/28.7.1987 (Δ' 384/31.8.1987) εγκρίνεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983, το Γ.Π.Σ. για τη Δ.Ε. Ταύρου, το οποίο τροποποιείται σε σχέση με αλλαγή χρήσεων γης στην περιοχή του Ελαιώνα με τις υ.α. 84426/6465/14.12.1990 (Δ' 729/31.12.1990) και 72888/3764/3.7.1991 (Δ' 434/11.7.1991).

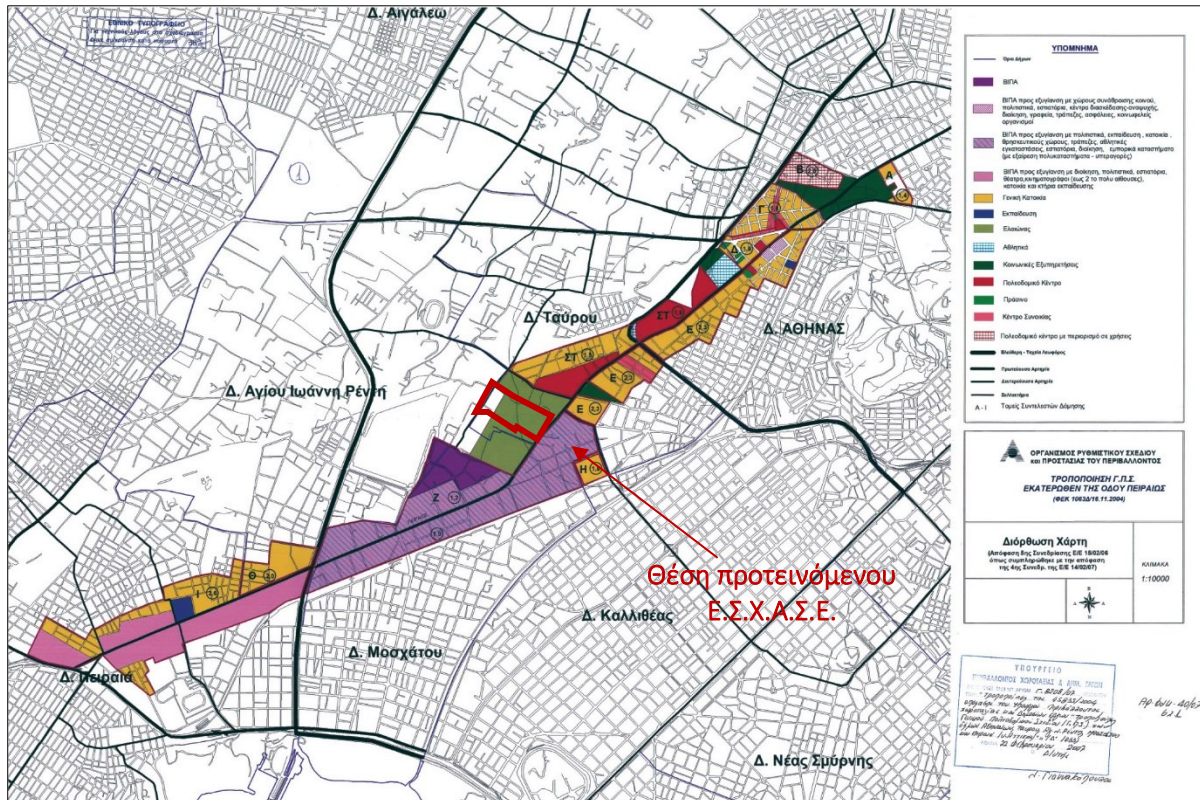
iii. Με την υ.α. 45835/4.11.2004 (Δ' 1063/16.11.2004) τροποποιούνται για πρώτη φορά από κοινού τα προαναφερόμενα Γ.Π.Σ. στην περιοχή που αφορά στο «παραδοσιακό τμήμα» της οδού Πειραιώς. Με την υ.α. 8208/22.2.2007 «*Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 45835/2004 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής) » (Δ' 1063)*» (Α.Α.Π. 103/16.3.2007) τροποποιείται, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2508/1997 (Α' 124/13.6.1997), το Γ.Π.Σ. του 2004 και διορθώνεται ο Χάρτης Π-1 «*Τροποποίησης του Γ.Π.Σ. εκατέρωθεν της Πειραιώς*», σε κλίμακα 1:10.000, που συνοδεύει το Γ.Π.Σ., όπως φαίνεται στην ακόλουθη Εικόνα.

---

<sup>60</sup> Σημειώνεται ότι από το εν λόγω π.δ. χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της Πειραιώς δεν τίθενται ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 3.5: Γ.Π.Σ. εκατέρωθεν της οδού Πειραιώς (Τροποποίηση 2007)



Πηγή: Α.Α.Π. 103/16.3.2007 – Ιδία επεξεργασία

Η περιοχή ανάπτυξης της προτεινόμενης επένδυσης δεν ρυθμίζεται από τα εν λόγω Γ.Π.Σ., καθώς όπως φαίνεται και στον Χάρτη Π-1, η επένδυση ρυθμίζεται από το π.δ. του Ελαιώνα, το οποίο αναλύθηκε στην προηγούμενη υποενότητα.

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Η περιοχή επέμβασης χωροθέτησης της επένδυσης δεν ρυθμίζεται από τα Γ.Π.Σ. Καποδιστριακών Δήμων Ταύρου και Μοσχάτου ή την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. εκατέρωθεν της Πειραιώς. Παρόλα αυτά, κατά μήκος της Πειραιώς και σε μικρή απόσταση από την προτεινόμενη επένδυση, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη τροποποίηση του Γ.Π.Σ. (Α.Α.Π. 103/16.3.2007), επιτρέπεται χρήση Β1ΠΑ προς εξυγίανση με χώρους συνάθροισης κοινού, πολιτισμού, εστιατόρια, κέντρα διασκέδασης αναψυχής, διοίκηση, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμούς, ενώ ο μέσος σ.δ. κυμαίνεται από 1,2 έως και 2,6. Συνεπώς, η προτεινόμενη ανάπτυξη με τις αιτούμενες παρεκκλίσεις, που αφορούν σε αύξηση του μέσου σ.δ. από 0,8 σε 1 και εμπλουτισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, θεωρούνται συμβατές και προς ενίσχυση του χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

### 3.1.5. Συγκεντρωτική καταγραφή των κατευθύνσεων του Χωρικού Σχεδιασμού ανά θεσμοθετημένο Πλαίσιο

Στον ακόλουθο συγκεντρωτικό Πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά οι κατευθύνσεις του χωρικού σχεδιασμού ανά θεσμοθετημένο Πλαίσιο, καθώς και η συμβατότητα ή μη με την προτεινόμενη επένδυση, βάσει της ακόλουθης κλίμακας συμβατότητας:

- i. (+) Συμβατή
- ii. / Δεν τίθεται ζήτημα συμβατότητας – δεν επηρεάζει/-εται
- iii. (-) Μη Συμβατή



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2: Κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού ανά θεσμοθετημένο Πλαίσιο και συμβατότητα της προτεινόμενης επένδυσης με αυτές.

Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.		Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία		Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής		Διάταγμα Ελαιώνα			
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ		ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ		ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ		ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ			
Για το Μητροπολιτικό συγκρότημα της Αθήνας:		Για τον Τουρισμό:		Για την Π. Αττικής & την Μητροπολιτική Περιοχή Αθήνας:		Για τον Ελαιώνα:			
Έμφαση στις τεχνολογίες αιχμής και στον πολιτισμό. Ενίσχυση του ρόλου της ως ιστορικού και διαχρονικού κέντρου της Μεσογείου και ως σημαντικού τουριστικού προορισμού	(+)	Βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα. Εμπλουτισμός του τουριστικού προϊόντος, επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και προσαρμογή στις τάσεις της αγοράς.	(+)	Βελτίωση της εξωστρέφειας του τοπικού παραγωγικού συστήματος και διευκόλυνση της προσέλκυσης ξένων επενδύσεων μέσω της ενθάρρυνσης της καινοτομίας, της επιχειρηματικότητας, της έρευνας και τεχνολογίας.	(+)	Υποδοχέας καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας και εν γένει λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας (δραστηριότητες τριτογενή τομέα και ειδικότερα πολιτισμού, αθλητισμού, περιθαλψής κ.ά.) σε αναβαθμισμένο αστικό περιβάλλον.	(+)	Χρήσεις γης Περιοχής με στοιχεία Β και Δ1: Ασυμβατότητες με τις επιθυμητές χρήσεις	(-)
Βελτίωση της ελκυστικότητάς της, με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος.	(+)	Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.	/	Εστίαση οικονομικής βάσης σε κλάδους υψηλής προτεραιότητας που θα συμβάλουν στην αναδιάρθρωση των παραγωγικών τομέων προς τομείς και προϊόντα υψηλής προστιθέμενης αξίας και πιο φιλικά προς το περιβάλλον	(+)	Πρόβλεψη δημιουργίας Επιχειρηματικών Πάρκων του ν. 3982/2011	(+)	Όροι και Περιορισμοί Δόμησης: με προβλεπόμενο σ.δ. 0,8 και π.κ. 40% έναντι 1 και 45% που είναι το επιθυμητό	(-)
				Διατήρηση και ενίσχυση του ρόλου της ως τόπου εγκατάστασης δραστηριοτήτων για τις οποίες η μητροπολιτική χωροθέτηση αποτελεί βασικό όρο της αποτελεσματικής λειτουργίας τους και επιλεκτική και σταδιακή αποκέντρωση των δραστηριοτήτων που μπορούν να χωροθετηθούν στην περιφέρεια και δεν είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση της οικονομικής βάσης της Αττικής	(+)	Επανεξέταση του πλαισίου χρήσεων γης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του παρόντος	(+)	Προκήπια: 4-6μ. συμβατό με το προβλεπόμενο κατά το άρθ.5 του π.δ. Ελαιώνα	(+)
Ενίσχυση δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας, ανάδειξη της Αθήνας σε οικουμενική πολιτιστική μητρόπολη, σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας με πολυσχιδή ταυτότητα.	(+)	Περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος	(+)	Για την τ. Νομαρχία Αθηνών : Στήριξη των πολύ μικρών επιχειρήσεων που έχουν ανάγκη αστικής χωροθέτησης και των μονάδων υψηλής τεχνολογίας και σταδιακή αποκέντρωση λοιπών μονάδων	(+)			Φύτευση: 20% σύμφωνη με το π.δ. Ελαιώνα	(+)
Πόλος διάχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής στο σύνολο του εθνικού χώρου, στο πλαίσιο της ισόρροπης και πολυκεντρικής περιφερειακής ανάπτυξης.	/	Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων	(+)	Αποσυμφόρηση του δυτικού, κυρίως, τμήματος της Αθήνας (περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης) από μονάδες που προκαλούν σημαντικές περιβαλλοντικές ή πολεοδομικές οχλήσεις	(+)	Για το Δ.Μοσχάτου- Ταύρου Διατήρηση χαρακτήρα ως περιοχής κυρίως κατοικίας, αλλά και τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου	(+)		
Προσανατολισμός της αγοράς εργασίας σε επιλεγμένους κλάδους (ιδίως έρευνας και καινοτομίας, υψηλής τεχνολογίας, χρηματοπιστωτικού συστήματος, ναυτιλίας, τουρισμού, πολιτισμού)	(+)	Αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών προκειμένου να καταστούν ελκυστικότεροι και ασφαλέστεροι, με την ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας, την αναβάθμιση και την αποκατάσταση του δομημένου χώρου [...]	(+)	Υπό προϋποθέσεις διατήρηση της βιομηχανικής διάστασης στον αστικό ιστό όταν δεν δημιουργούνται μείζονα προβλήματα περιβάλλοντος ή χωρικής οργάνωσης, λαμβάνοντας υπ' όψιν και τις αναμενόμενες πιέσεις στην απασχόληση.	(-)	Διασφάλιση ποιοτικού αστικού περιβάλλοντος με προτεραιότητα σε περιοχές πολεοδομικής υποβάθμισης, με γερασμένο κτιριακό απόθεμα κ.ά.	(+)		
Περιορισμός των αστικών μετακινήσεων, ενίσχυση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς και περιορισμός της κυκλοφορίας οχημάτων.	(-)	Προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση περιβάλλοντος και τοπίου (φυσικού περ/ντος, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, δημιουργία πολιτιστικών χώρων, δικτύων μονοπατιών και διαδρομών).	(+)	Πολιτική ρύθμιση φαινομένων πίεσης εξόδου της βιομηχανίας μέσω της αγοράς γης και του ανταγωνισμού της με την τουριστική χρήση.	(-)	Καλύτερη δικτύωση και χωροθέτηση υποδομών υγείας, περίθαλψης και πρόνοιας	(+)		
Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, με την ενίσχυση των ζωνών πρασίνου, τη βελτίωση της προσβασιμότητας και της ασφάλειας των πεζών και την αναβάθμιση της αισθητικής του χώρου.	(+)	Εμπλουτισμός και αναβάθμιση κοινωτικών/τεχνικών και ειδικών υποδομών. Βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών.	/	Για τις περιοχές με ιδιαίτερα χαμηλή παρουσία βιομηχανίας απαιτείται ειδική πολιτική για την αποφυγή υπερβολικής εξόδου μη οχλουσών βιομηχανικών μονάδων που υφίστανται πιέσεις από τις αστικές χρήσεις.	/				

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ανάδειξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος με έμφαση στις δράσεις ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων.	/	Απόσυρση καταλυμάτων και οχλούντων κτιρίων ή/ και προώθηση προγραμμάτων ανάπλασης.	(+)	Η επανάχρηση βιομηχανικών χώρων αποτελεί σημαντική προτεραιότητα	(+)	Για την οδό Πειραιώς			
Σχεδιασμός της ανάπτυξης των χρήσεων γης στον αστικό και περιαστικό χώρο [...].	/*	Επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας.	/	Για περιοχές ποιοτικής αναδιάρθρωσης (Ελαιώνας): Αποκέντρωση των συμβατικών δραστηριοτήτων που δεν είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση της βιομηχανικής βάσης, ιδίως στις μητροπολιτικές περιοχές	(+)	Εδραίωση της ως αναπτυξιακό άξονα μητροπολιτικής ακτινοβολίας με έμφαση στις δραστηριότητες πολιτισμού, αναψυχής και τουρισμού	(+)		
Ενθάρρυνση της εγκατάστασης, υπό προϋποθέσεις, επενδύσεων τριτογενούς χαρακτήρα σε περιοχές χαρακτηρισμένες με ειδικές κανονιστικές ρυθμίσεις ως υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων.	(+)	Διασύνδεση και διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους λοιπούς τομείς της οικονομίας και κυρίως στον πρωτογενή.	/	Διατήρηση και επανάχρηση αξιόλογων βιομηχανικών κτιρίων, και αξιοποίηση μεγάλων πρώην βιομηχανικών χώρων για την κάλυψη ελλείψεων κοινόχρηστων χώρων ή για τη χωροθέτηση άλλων εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας.	(+)				
		Δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη διαμόρφωση πρόσφορων συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων.	(+)	Προληπτικά και διορθωτικά μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος	(+)				
<p><u>Συμπέρασμα:</u> Η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή τόσο με τις ειδικές κατευθύνσεις για την Αθήνα όσο και με τις γενικές κατευθύνσεις περί Τουρισμού του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.. Καταρχήν καθότι ενισχύει τον επιδιωκόμενο ρόλο της Αθήνας ως τουριστικό προορισμό και πολιτιστικό κέντρο. Περαιτέρω, το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. συντελεί στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, με την απόσυρση βιομηχανικής χρήσης και την ανάπλαση της περιοχής και συνεισφέρει στην βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού τομέα. Ταυτόχρονα, μεριμνά για την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιωσιμότητα των πόρων.</p>			<p><u>Συμπέρασμα:</u> Η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία, καθώς ο Ελαιώνας και η ευρύτερη περιοχή της επένδυσης χαρακτηρίζονται ως περιοχές ποιοτικής αναδιάρθρωσης, γεγονός που προωθεί τόσο την σταδιακή αποκέντρωση βιομηχανικών δραστηριοτήτων όσο και την διατήρηση και επανάχρηση μεγάλων πρώην βιομηχανικών χώρων.</p>			<p><u>Συμπέρασμα:</u> Η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις του Ρ.Σ.Α., καθώς ενισχύει τον επιδιωκόμενο χαρακτήρα για την περιοχή με χρήσεις τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου, προωθεί την επανάχρηση ανενεργού κτιριακού αποθέματος της περιοχής.</p>			<p><u>Συμπέρασμα:</u> Η προτεινόμενη ανάπτυξη αν και δεν είναι πλήρως συμβατή με τις χρήσεις γης, τον σ.δ. και το π.κ. που καθορίζονται στο π.δ. Ελαιώνας, για τις ζώνες στις οποίες εμπίπτει η επένδυση, θεωρείται ότι στο πλαίσιο επανεξέτασης των χρήσεων γης που παρέχει το Ρ.Σ.Α. οι αιτούμενες παρεκκλίσεις είναι αιτιολογημένες και συμβατές με τον χαρακτήρα που επιδιώκεται για την εν λόγω περιοχή.</p>

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

## 3.2. Ευρωπαϊκές στρατηγικές και Αναπτυξιακός Σχεδιασμός

Στην παρούσα ενότητα καταγράφονται αφενός μεν οι νεότερες ευρωπαϊκές πολιτικές οι οποίες θεωρούνται – οι πιο άμεσα σχετιζόμενες με την προτεινόμενη επιδιωκόμενη επένδυση – και ιδιαίτερα εκείνες των οποίων τα στοιχεία υποβοηθούν στη βελτίωση της κοινωνικό-οικονομικής και περιβαλλοντικής ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης, και αφετέρου δε τα αναπτυξιακά και επιχειρησιακά προγράμματα εθνικού και περιφερειακού επιπέδου, τα οποία διαμορφώνουν το αναπτυξιακό πρότυπο της ευρύτερης περιοχής. Περαιτέρω, αποδελτιώνονται οι βασικές προτεραιότητες και κατευθύνσεις που επηρεάζουν τις βασικές επιλογές της επιδιωκόμενης επένδυσης, και αξιολογείται η δυνατότητα της άμεσα σχετιζόμενης σε αυτήν περιοχή επέμβασης να αξιοποιήσει τις αναπτυξιακές προοπτικές που προκύπτουν από τις εξελίξεις και τις επιταγές των ευρωπαϊκών πολιτικών, αλλά και το ισχύον προγραμματικό πλαίσιο.

### 3.2.1. Ατζέντα 2030 των Ηνωμένων Εθνών – 17 Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης (Σ.Β.Α./SDGs)

Η Ατζέντα 2030 των Ηνωμένων Εθνών<sup>61</sup>, η οποία εγκρίθηκε από τα μέλη του Ο.Η.Ε. το 2015, αποτελεί παγκόσμιο πλαίσιο για τη βιώσιμη ανάπτυξη. Θέτει 17 Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (Σ.Β.Α.), σκοπός των οποίων είναι η εξάλειψη της φτώχειας και η επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης σε παγκόσμια κλίμακα έως το 2030, χωρίς να μένει κανείς στο περιθώριο.

Ειδικότερα, οι Σ.Β.Α. αποτελούν συγκερασμό των τριών διαστάσεων της βιώσιμης ανάπτυξης: οικονομία, κοινωνία, περιβάλλον. Πρόκειται για συγκεκριμένους στόχους με ορίζοντα 15 χρόνων, οι οποίοι μεταξύ άλλων εστιάζουν στα εξής: ανθρώπινη αξιοπρέπεια, περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα, διασφάλιση της «υγείας» του πλανήτη, δίκαιες και ανθεκτικές κοινωνίες, ευημερούσες οικονομίες. Καθένας από τους 17 στόχους αναλύεται σε επιμέρους υποστόχους. Οι στόχοι που σχετίζονται περισσότερο, είτε άμεσα είτε έμμεσα την προτεινόμενη επένδυση και ορισμένες από τις κατευθύνσεις που δίνονται στα πλαίσια των συγκεκριμένων στόχων με χρονικό ορίζοντα υλοποίησης το 2030 είναι:

#### 8. Αξιοπρεπής Εργασία και Οικονομική Ανάπτυξη

- 8.2 Επίτευξη υψηλότερων επιπέδων οικονομικής παραγωγικότητας μέσω διαφοροποίησης, τεχνολογικής αναβάθμισης και καινοτομίας, συμπεριλαμβανομένης της εστίασης σε τομείς υψηλής προστιθέμενης αξίας και έντασης εργασίας.

<sup>61</sup> Βλ. Επίσημη ιστοσελίδα Ηνωμένων Εθνών [THE 17 GOALS | Sustainable Development](#) (un. τους παγκόσμιους ηγέτες org) και [Η προσέγγιση της ΕΕ για τη βιώσιμη ανάπτυξη | Ευρωπαϊκή Επιτροπή \(europa.eu\)](#)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

- 8.3 Προώθηση πολιτικών προσανατολισμένων στην ανάπτυξη που υποστηρίζουν παραγωγικές δραστηριότητες, δημιουργία αξιοπρεπών θέσεων εργασίας, επιχειρηματικότητα, δημιουργικότητα και καινοτομία και ενθαρρύνουν την τυποποίηση και ανάπτυξη των πολύ μικρών, μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων, συμπεριλαμβανομένης της πρόσβασης σε χρηματοοικονομικές υπηρεσίες
- 8.4 Βελτίωση της παγκόσμιας αποδοτικότητας πόρων στην κατανάλωση και την παραγωγή και προσπάθεια αποσύνδεσης της οικονομικής ανάπτυξης από την υποβάθμιση του περιβάλλοντος.
- 8.6 Μείωση ποσοστού των νέων που δεν εργάζονται, δεν σπουδάζουν και δεν εκπαιδεύονται.
- 8.9 Εφαρμογή πολιτικών για την προώθηση του βιώσιμου τουρισμού που δημιουργεί θέσεις εργασίας και προωθεί τον τοπικό πολιτισμό και τα τοπικά προϊόντα.

## 11. Βιώσιμες Πόλεις και Κοινότητες

- 11.4 Ενίσχυση των προσπαθειών προστασίας της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς.
- 11.6 Μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων των πόλεων, συμπεριλαμβανομένης της ιδιαίτερης προσοχής στην ποιότητα του αέρα και στη διαχείριση των αστικών και άλλων αποβλήτων.
- 11.7 Παροχή καθολικής πρόσβαση σε ασφαλείς, χωρίς αποκλεισμούς και προσβάσιμους, πράσινους και δημόσιους χώρους, ιδίως για γυναίκες και παιδιά, ηλικιωμένα άτομα και άτομα με αναπηρία.

### ➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:

Η προτεινόμενη επένδυση συνάδει με τις παραπάνω κατευθύνσεις. Καθώς θα περιλαμβάνει χώρους γραφείων για νέες επιχειρήσεις, σύγχρονα επαγγελματικά εργαστήρια, μουσείο Digital Arts κ.ο. θα συμβάλει στην ανάπτυξη τομέων υψηλής προστιθέμενης αξίας, με καινοτόμες δράσεις. Περαιτέρω ενισχύει την περιοχή με πράσινους χώρους, διαθέτοντας ελκυστικές πλατείες και χώρους πρασίνου. Αναδεικνύει δε την πολιτιστική κληρονομιά με βιώσιμο τρόπο, δηλαδή την επανάχρηση των διατηρητέων κτιρίων της περιοχής επέμβασης με σύγχρονους όρους. Τέλος, λαμβάνει μέτρα για τη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπως μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας, νερού, ελαχιστοποίησης εκπομπών άνθρακα κ.ά.



### 3.2.2. Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.)

Χάρη στο Σ.Ε.Σ. 2014-2020 αντλούνται σημαντικοί πόροι από τα Ευρωπαϊκά Διαθρωπτικά και Επενδυτικά Ταμεία (Ε.Δ.Ε.Τ.) της Ευρωπαϊκής Ένωσης που συμβάλλουν στην ανάπτυξη της χώρας.

Σύμφωνα με το Σ.Ε.Σ. για την προγραμματική περίοδο 2014-2020, βασική επιδίωξη αποτελεί η δημιουργία πρόσφορου εδάφους για ενίσχυση **«της ανταγωνιστικότητας, της καινοτομίας και της εξωστρέφειας των επιχειρήσεων της χώρας»**. Απαραίτητη προϋπόθεση για αυτό, ορίζεται *«η συμφιλίωση με την ιδέα του επιχειρηματικού κέρδους ως κίνητρο για την επενδυτική πρωτοβουλία, αποβάλλοντας νοοτροπίες εύκολου και βραχυπρόθεσμου οφέλους. Κρίνεται αναγκαία η στροφή προς την ποιοτική επιχειρηματικότητα με βασική προϋπόθεση την καινοτομία και την αύξηση της εγχώριας προστιθέμενης αξίας»* (Σ.Ε.Σ., σ. 51).

Βασικός στόχος της Ελλάδας για την προγραμματική περίοδο 2014-2020 είναι η εφαρμογή ενός νέου μοντέλου ανάπτυξης στηριζόμενο σε υγιείς επενδύσεις δημιουργώντας βιώσιμες θέσεις απασχόλησης. *«Ειδικότερα, το αναπτυξιακό όραμα της χώρας για το 2020 είναι η αναγέννηση της ελληνικής οικονομίας μέσω της αναβάθμισης του παραγωγικού και κοινωνικού ιστού της χώρας, δημιουργώντας βιώσιμες θέσεις απασχόλησης και στοχεύοντας στην εξωστρέφηση, καινοτόμο και ανταγωνιστική επιχειρηματικότητα, με γνώμονα την κοινωνική συνοχή και τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης.»*(Σ.Ε.Σ., σ.51).

Επιπλέον, τονίζεται ότι κατά την προγραμματική περίοδο 2014-2020, το επενδυτικό ενδιαφέρον είναι εστιασμένο στην οργάνωση βιομηχανικών, επιχειρηματικών και ερευνητικών υποδομών καθώς επίσης στη μεγέθυνση και επέκταση των καινοτομικών επιχειρήσεων, (Σ.Ε.Σ., σ.64)

Τα μέτρα και οι μεταρρυθμίσεις που εντάσσονται εντός του πλαισίου ΕΣΠΑ 2014-2020, αποσκοπούν στην **αύξηση των παραγωγικών επενδύσεων και της απασχόλησης**, στην μείωση της ανεργίας, στην επαναφορά του κατά κεφαλή εισοδήματος στα προ της κρίσης επίπεδα, στην αύξηση της ολικής παραγωγικότητας, στην μείωση της εξάρτησης της οικονομίας από την εσωτερική κατανάλωση, στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και του ισοζυγίου εμπορικών συναλλαγών, στην **προστασία/ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος** και στη **βελτίωση της ποιότητας ζωής στο δομημένο περιβάλλον**, στη μείωση των οικονομικών, **κοινωνικών και χωρικών ανισοτήτων** και στον άμεσο και ορατό εκσυγχρονισμό του κράτους με την προώθηση του συνόλου των απαραίτητων διαρθρωτικών αλλαγών σε όλους τους τομείς (Σ.Ε.Σ., σελ. 52).

Οι Θεματικοί Στόχοι για την περίοδο 2014-2020, όπως ορίζεται στο Σ.Ε.Σ. είναι οι εξής:

1. Ενίσχυση της Έρευνας, της Τεχνολογικής Ανάπτυξης και της Καινοτομίας,

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

2. Βελτίωση της πρόσβασης σε Τεχνολογίες Πληροφορικής και Επικοινωνιών (Τ.Π.Ε.), της χρήσης και της ποιότητας τους,
3. Βελτίωση της **ανταγωνιστικότητας των μικρομεσαίων επιχειρήσεων** συμπεριλαμβανομένων και αυτών του γεωργικού τομέα (για το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης) και του τομέα της αλιείας και της υδατοκαλλιέργειας (για το Ευρωπαϊκό Ταμείο Θάλασσας και Αλιείας),
4. Υποστήριξη της μετάβασης σε μια **οικονομία χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα** σε όλους τους τομείς,
5. Προώθηση της **προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή** και της πρόληψης της αποδοτικής χρήσης των πόρων,
6. Διατήρηση και **προστασία του περιβάλλοντος** και προώθηση της αποδοτικής χρήσης των πόρων,
7. Προώθηση των **βιώσιμων μεταφορών** και άρση των εμποδίων σε βασικές υποδομές δικτύων,
8. Προώθηση της **βιώσιμης και ποιοτικής απασχόλησης** και υποστήριξη της κινητικότητας των εργαζομένων,
9. Προώθηση της κοινωνικής ένταξης και της καταπολέμησης της φτώχειας και κάθε διάκρισης,
10. Επένδυση στην **εκπαίδευση** και κατάρτιση για την απόκτηση δεξιοτήτων και στη δια βίου μάθηση,
11. Ενίσχυση της θεσμικής ικανότητας των δημόσιων υπηρεσιών και των φορέων, καθώς και της **αποτελεσματικής δημόσιας διοίκησης**.

Η στρατηγική κατεύθυνση του Σ.Ε.Σ. για την προγραμματική περίοδο 2014-2020 αποτελεί η ώθηση των ιδιωτικών επενδύσεων σε βάθος δεκαετίας μέσω της αξιοποίησης σημαντικού ποσοστού των πόρων του ΕΣΠΑ. Κεντρικό ρόλο και σημαντικό μερίδιο επί των πόρων του ΕΣΠΑ, αποκτούν παραγωγικοί, ανταγωνιστικοί και εν δυνάμει εξωστρεφείς κλάδοι, όπως είναι ο τουρισμός, ο πολιτισμός, η υγεία. Από τους βασικούς στόχους είναι η εισαγωγή καινοτομιών και νέων προϊόντων/υπηρεσιών που αξιοποιούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους και ενισχύουν νέα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα σε περιφερειακή, εθνική και παγκόσμια κλίμακα. Φυσικά, η οικο-καινοτομία περιλαμβάνεται στην εισαγωγή των καινοτομιών καθώς προάγει την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος της χώρας (Σ.Ε.Σ., σελ 56.)

Ο κλάδος του τουρισμού αναμένεται να είναι από τους κλάδους με τη μεγαλύτερη συμμετοχή στην οικονομική μεγέθυνση για την προγραμματική περίοδο 2014-2020, λειτουργώντας ως μοχλός ανάπτυξης της οικονομίας και κινητοποιώντας σειρά

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

δραστηριοτήτων (ξενοδοχεία, εστίαση, μεταφορές, λιανικό εμπόριο). Στο πλαίσιο του Θ.Σ. 3, προωθείται η αναβάθμιση και διαφοροποίηση του ως τώρα παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος με ανάπτυξη νέων μορφών θεματικού τουρισμού, όπως είναι ο ιατρικός, οικολογικός, πολιτιστικός, κ.λπ.). Επιπλέον, επιδιώκεται «η ενίσχυση συμπλεγμάτων (τουρισμός - πολιτισμός, τουρισμός - περιβάλλον) με την συνδρομή της E&K και ειδικότερα της οργάνωσης των επιχειρήσεων, με τελικό στόχο την επέκταση σε νέες αγορές (νέες χώρες προέλευσης επισκεπτών και νέες ομάδες κοινού), στην επέκταση της τουριστικής περιόδου και την αύξηση της δαπάνης ανά επισκέπτη» (Σ.Ε.Σ., σελ. 15).

Επιπρόσθετα, ο πολιτισμός χρήζει προστασίας, ανάδειξης και ενσωμάτωσης στο κοινωνικό και οικονομικό σύνολο της χώρας καθώς παρουσιάζονται σημαντικές δυνατότητες μέσω της δημιουργίας κατάλληλων υποδομών, συνεργειών με τον τομέα του τουρισμού και με την συμμετοχή της τεχνολογίας και της καινοτομίας. *Ειδικά, στον κλάδο του σύγχρονου πολιτισμού αλλά και της πολιτιστικής κληρονομιάς, υπάρχουν σημαντικές ευκαιρίες ανάδειξης και προβολής μέσω συνεργειών με τον τομέα του τουρισμού* (Σ.Ε.Σ, σ.68).

Άλλος ένας αξιοσημείωτος τομέας σε ελλαδικό επίπεδο είναι ο τομέας της Εκπαίδευσης και της Κατάρτισης. Αξιοποιώντας συνέργειες του τομέα της Εκπαίδευσης και της Κατάρτισης με άλλους τομείς (π.χ. τουρισμός, περιβάλλον, ενέργεια, κ.α.) και προβάλλοντας την συμπληρωματικότητα τους, μπορεί να αναπτυχθεί η δυναμική της χώρας τόσο σε περιφερειακό όσο και σε εθνικό επίπεδο.

Στο πλαίσιο του Θ.Σ. 3, ο οποίος αποτελεί το μεγαλύτερο και παραγωγικότερο τμήμα της εθνικής οικονομίας, αναδεικνύονται διάφοροι τομείς που μπορούν να συγκεντρώσουν αξιόλογο ενδιαφέρον επένδυσης όπως είναι ο τουρισμός, οι δημιουργικές και πολιτιστικές βιομηχανίες, η ενέργεια, το περιβάλλον κ.α. Ειδικότερα, βάσει ΕΤΠΑ προωθείται αύξηση των επιχειρήσεων με δραστηριότητες συναφείς με τον τομέα του θεματικού τουρισμού. (Σ.Ε.Σ., σ.83)

Περαιτέρω, εντός του Θ.Σ. 4 προωθείται η εξοικονόμηση ενέργειας και βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης κτηρίων και η ενίσχυση επιχειρήσεων παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ (Σ.Ε.Σ., σ.84)

Το 1ο Σχέδιο της Συμφωνίας Εταιρικής Σχέσης (ΕΣΠΑ) 2021-2027 ολοκληρώθηκε, ενώ παράλληλα, με την έκδοση της 2ης Εγκυκλίου έχει ξεκινήσει ο σχεδιασμός των Προγραμμάτων για την περίοδο 2021-2027. Σύμφωνα με το Σ.Ε.Σ. για την προγραμματική περίοδο 2020 – 2027 καθορίζονται πέντε Στόχοι Πολιτικής με τα αντίστοιχα Προγράμματα για την επίτευξή τους, οι οποίοι είναι οι κάτωθι<sup>62</sup>:

**Στόχος Πολιτικής 1:** Μια εξυπνότερη Ευρώπη μέσω της προώθησης του καινοτόμου και έξυπνου οικονομικού μετασχηματισμού.

<sup>62</sup> Επίσημη ιστοσελίδα του Ε.Σ.Π.Α.: [www.espa.gr](http://www.espa.gr)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Οι επιλογές πολιτικής για την επίτευξη του προαναφερόμενου στόχου είναι οι εξής:

- i. Ενδυνάμωση του οικοσυστήματος έρευνας και καινοτομίας με βάση τις στρατηγικές επιλογές της Έξυπνης Εξειδίκευσης
- ii. Ενίσχυση της καινοτόμου επιχειρηματικότητας – Έξυπνη Βιομηχανική Εξειδίκευση
- iii. Ενίσχυση της συνδεσιμότητας με ευρυζωνική πρόσβαση υψηλών ταχυτήτων,
- iv. Ψηφιακός μετασχηματισμός του δημόσιου τομέα,
- v. Παραγωγικές επενδύσεις με έμφαση στην τεχνολογική προσαρμογή, τον ψηφιακό μετασχηματισμό και τη στροφή σε φιλικές προς το περιβάλλον διαδικασίες και προϊόντα,
- vi. Στήριξη του τουριστικού τομέα στις νέες συνθήκες που δημιουργεί η ψηφιακή τεχνολογία,
- vii. Παρακίνηση συνεργασιών μεταξύ μικρομεσαίων επιχειρήσεων (π.χ. με δημιουργία clusters) ή/και με μεγαλύτερες επιχειρήσεις με στόχο τη διευκόλυνση της πρόσβασής τους σε παγκόσμιες αγορές και αλυσίδες αξίας (διεθνοποίηση),
- viii. Δημιουργία ενός φιλικού οικοσυστήματος για τις επιχειρήσεις μέσω μηχανισμών υποστήριξης των μικρομεσαίων επιχειρήσεων (από φορείς στήριξης της επιχειρηματικότητας, Κοινωνικούς Εταίρους κ.λπ.), βελτίωσης της πρόσβασης στη χρηματοδότηση και άρσης των εμποδίων στην επιχειρηματικότητα,
- ix. Προσαρμογή των δεξιοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού στο πλαίσιο των κατευθύνσεων της έξυπνης εξειδίκευσης, της βιομηχανικής μετάβασης, και της υποστήριξης του ψηφιακού μετασχηματισμού,
- x. Άρση των εμποδίων σε βάρος των ατόμων με αναπηρία στο ψηφιακό περιβάλλον/εφαρμογές, ενίσχυση της έρευνας στο πεδίο της αναπηρίας. (Σ.Ε.Σ. σελ. 15)

**Στόχος Πολιτικής 2:** Μια πιο πράσινη Ευρώπη με χαμηλές εκπομπές άνθρακα μέσω της προώθησης της μετάβασης σε καθαρές μορφές ενέργειας, των πράσινων και μπλε επενδύσεων, της κυκλικής οικονομίας, της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, της πρόληψης και της διαχείρισης κινδύνων.

Οι κύριες επιλογές πολιτικής στον τομέα της ενέργειας βάσει του ΕΣΕΚ αφορούν τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης σε όλους τους τομείς, την προώθηση της αυτονομίας με χρήση των ΑΠΕ, τη μετάβαση των νησιών σε καθαρές μορφές ενέργειας, την ενίσχυση διασυνοριακών έργων διασύνδεσης, την αναβάθμιση δικτύων μεταφοράς και διανομής, την ανάπτυξη κέντρων ενεργειακού ελέγχου και «έξυπνων» ενεργειακών συστημάτων και



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

αποθήκευση ενέργειας, την προώθηση πρακτικών αλιείας χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα. (Σ.Ε.Σ. σελ. 16)

**Στόχος Πολιτικής 3:** Μια πιο διασυνδεδεμένη Ευρώπη μέσω της ενίσχυσης της κινητικότητας και των περιφερειακών διασυνδέσεων ΤΠΕ.

Στοχεύοντας στη διασφάλιση ασφαλούς, ομαλής και οικονομικά αποτελεσματικής λειτουργίας του τομέα μεταφορών ενισχύεται η ανάπτυξη προσβάσιμων, υψηλής ποιότητας, πολυτροπικών, ανθεκτικών στην κλιματική αλλαγή, έξυπνων και βιώσιμων υποδομών και συστημάτων μεταφορών. (Σ.Ε.Σ. σελ. 18)

**Στόχος Πολιτικής 4:** Μια πιο κοινωνική Ευρώπη μέσω της υλοποίησης του ευρωπαϊκού πυλώνα κοινωνικών δικαιωμάτων

Κεντρική επιδίωξη των παρεμβάσεων στον ΣΠ4 είναι μια πιο κοινωνική Ελλάδα μέσω της επένδυσης στο ανθρώπινο δυναμικό και της διασφάλισης ισότιμης πρόσβασης σε ποιοτικές υπηρεσίες και αγαθά. (Σ.Ε.Σ. σελ. 19)

**Στόχος Πολιτικής 5 :** Μια Ευρώπη πιο κοντά στους πολίτες της, μέσω της προώθησης της βιώσιμης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης των αστικών, αγροτικών και παράκτιων περιοχών, καθώς και μέσω της στήριξης τοπικών πρωτοβουλιών.

Οι ολοκληρωμένες χωρικές στρατηγικές με την αξιοποίηση των χωρικών εργαλείων ΟΧΕ και ΤΑΠΤΟΚ θα εφαρμοστούν σε περιοχές που θα πληρούν κατ' ελάχιστο τα κριτήρια που θα προσδιοριστούν από τις εθνικές αρχές και θα αναφερθούν στα Επιχειρησιακά Προγράμματα. (Σ.Ε.Σ., σ. 20)

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με τις Εθνικές επιδιώξεις για την προγραμματική περίοδο 2014 - 2020, καθώς στοχεύει σε συνέργεια ποικίλων κλάδων, τουρισμού, πολιτισμού, κ.α. και στην ενίσχυση της εξωστρέφειας και ανταγωνιστικότητας όπου αποτελούν προτεραιότητα από το Σ.Ε.Σ. Επιπλέον, το προτεινόμενο σχέδιο συνεισφέρει στην επίτευξη των στόχων του Σ.Ε.Σ. 2014 - 2020, παρέχοντας βιώσιμες θέσεις εργασίας, προωθώντας και ενισχύοντας την έρευνα και την καινοτομία, σεβόμενο το περιβάλλον και προσαρμοσμένο στις προκλήσεις της κλιματικής αλλαγής.

Όσον αφορά την προγραμματική περίοδο 2020 – 2027, η προτεινόμενη επένδυση συνάδει με τους στόχους του Σ.Ε.Σ. διότι αναμένεται να συμβάλλει στην ενδυνάμωση του τομέα της καινοτομίας και την ενίσχυση της καινοτόμου επιχειρηματικότητας καθώς θα στεγάζει χώρους γραφείων για νέες επιχειρήσεις και χώρους που δύνανται να φιλοξενήσουν ερευνητικά τμήματα, παρακινώντας συνεργασίες μεταξύ τους λόγω χωρικής εγγύτητας. Επιπλέον, συμβάλλει στην βιομηχανική μετάβαση.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

### 3.2.3. Τομεακά Επιχειρησιακά Προγράμματα

Τα Τομεακά Επιχειρησιακά Προγράμματα (ΕΠ) έχουν ως πεδίο εφαρμογής ένα ή περισσότερους τομείς της οικονομικής και κοινωνικής ζωής σε εθνικό επίπεδο. Ειδικότερα, τα Τομεακά Επιχειρησιακά Προγράμματα του ΕΣΠΑ 2014-2020 είναι τα εξής:

1. ΕΠ Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία (ΕΠΑνΕΚ)
2. ΕΠ Υποδομές Μεταφορών, Περιβάλλον, και Αειφόρος Ανάπτυξη
3. ΕΠ Ανάπτυξη Ανθρώπινου Δυναμικού, Εκπαίδευση και Δια Βίου Μάθηση
4. ΕΠ Μεταρρύθμιση Δημόσιου Τομέα
5. ΕΠ Τεχνική Βοήθεια
6. Πρόγραμμα Αγροτικής Ανάπτυξης
7. ΕΠ Αλιείας και Θάλασσας

Το ΕΠΑνΕΚ και το ΕΠ Υποδομών Μεταφορών, Περιβάλλοντος και Αειφόρου Ανάπτυξης ορίζονται συμβατά ως προς το στρατηγικό πλαίσιο και χαρακτήρα του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. όπως αυτά αναλύονται παρακάτω.

#### 3.2.3.1. Ε.Π. Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία (Ε.Π.Αν.Ε.Κ.)

Ως όραμα του παρόντος προγράμματος ορίζεται η δημιουργία ενός νέου παραγωγικού μοντέλου που θα ενισχύσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας και θα επιφέρει την δημιουργία βιώσιμων θέσεων εργασίας.

Βασικοί στόχοι του Ε.Π.Αν.Ε.Κ. αποτελούν η εξωστρέφεια της ελληνικής οικονομίας σε παραγωγικούς και ανταγωνιστικούς τομείς καθώς και η υλοποίηση της στρατηγικής «Εξυπνης Εξειδίκευσης», με την οποία μπορεί να συνδεθεί η έρευνα και η καινοτομία με την επιχειρηματικότητα και να προβληθούν τα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα της χώρας.

Ενδεικτικές Δράσεις για την επίτευξη των παραπάνω στόχων είναι οι εξής:

- I. Υποδομές εκκόλαψης νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων έντασης γνώσης και θερμοκοιτίδες.
- II. Στοχευμένες ενισχύσεις Μικρών και Μεσαίων Επιχειρήσεων με την αξιοποίηση χρηματοδοτικών εργαλείων και με έμφαση στην εξωστρέφεια, την καινοτομία και την εγχώρια προστιθέμενη αξία.
- III. Προώθηση συνεργασίας επιχειρήσεων για την ανάπτυξη οικονομικών κλίμακας (συνεργατικές ενέργειες διεθνοποίησης των προϊόντων, μείωσης του κόστους παραγωγής και διακίνησης, ανάπτυξης και αξιοποίησης καινοτομιών).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

- IV. Ενίσχυση επιχειρηματικότητας σε νέες αναπτυσσόμενες θεματικές αγορές Τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών (ΤΠΕ) και αναβάθμιση πληροφοριακών υποδομών δημόσιας διοίκησης για υποστήριξη εξωστρέφειας & επιχειρηματικότητας.
- V. Ενίσχυση ειδικών μορφών τουρισμού.
- VI. Ενίσχυση επιχειρήσεων για παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας και θερμότητας (ΑΠΕ/ΣΗΘΥΑ).
- VII. Ενίσχυση νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, με δημιουργία θέσεων απασχόλησης.
- VIII. Ενίσχυση υποδομών έρευνας & καινοτομίας, και προαγωγή κέντρων ικανότητας.
- IX. Βελτίωση ενεργειακής απόδοσης μικρομεσαίων μεταποιητικών επιχειρήσεων.
- X. Ανάπτυξη υποδομών προστασίας και αξιοποίησης του φυσικού κεφαλαίου και της πολιτιστικής κληρονομιάς.

### 3.2.3.2. Ε.Π. Υποδομές Μεταφορών, Περιβάλλον, και Αειφόρος Ανάπτυξη

Το όραμα του παρόντος ΕΠ αναφορικά με το περιβάλλον και την Αειφόρο Ανάπτυξη είναι η δημιουργία μιας οικονομίας φιλικής προς το περιβάλλον καθώς και η ανάπτυξη και ο εκσυγχρονισμός υποδομών που θα αποφέρουν οικονομική αλλά και κοινωνική ανάπτυξη.

Βασικοί στόχοι για την προστασία του περιβάλλον είναι οι εξής:

- 1. Εκπλήρωση των απαιτήσεων του περιβαλλοντικού κεκτημένου της ΕΕ στους τομείς των Αποβλήτων και των Υδάτων.
- 2. Προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή - Πρόληψη και διαχείριση κινδύνων.
- 3. Διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος και της βιοποικιλότητας.
- 4. Βιώσιμη αστική ανάπτυξη - Αστική αναζωογόνηση.

Ενδεικτικές δράσεις που προωθούν τους παραπάνω περιβαλλοντικούς στόχους είναι οι εξής:

- I. Υποστήριξη της μετάβασης σε μια οικονομία χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα σε όλους τους τομείς
- II. Στήριξη της ενεργειακής απόδοσης, της έξυπνης διαχείρισης της ενέργειας και της χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στις δημόσιες υποδομές, συμπεριλαμβανομένων των δημόσιων κτηρίων και στον τομέα της στέγασης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

III. Προώθηση της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, της πρόληψης και της διαχείρισης κινδύνων μέσω στοχευμένων δράσεων υποστήριξης της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, και αντιμετώπισης υψηλής επικινδυνότητας πλημμυρικών φαινομένων

IV. Στήριξη επενδύσεων για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, συμπεριλαμβανομένων των βασιζόμενων στο οικοσύστημα προσεγγίσεων.

V. Διατήρηση και προστασία περιβάλλοντος και προώθηση της αποδοτικότητας των πόρων μέσω δράσεων για ικανοποίηση των απαιτήσεων του κεκτημένου της Ένωσης στους τομείς των αποβλήτων και των υδάτων, εμβληματικών παρεμβάσεων για βελτίωση και αναζωογόνηση του αστικού περιβάλλοντος και στοχευμένων δράσεων για μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, περιορισμό του θορύβου και προστασία της βιοποικιλότητας

VI. Ανάληψη δράσης για τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος, για την ανάπλαση των πόλεων, αναζωογόνησης και απολύμανσης των υποβαθμισμένων περιβαλλοντικά εκτάσεων (συμπεριλαμβανομένων των προς ανασυγκρότηση περιοχών), τη μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης και την προώθηση μέτρων για τον περιορισμό του θορύβου.

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με τις Εθνικές επιδιώξεις των Τομεακών Ε.Π., καθώς στοχεύει στην ενίσχυση της εξωστρέφειας και ανταγωνιστικότητας και στην δημιουργία βιώσιμων θέσεων απασχόλησης. Επιπλέον, το προτεινόμενο σχέδιο εναρμονίζεται με τις επιδιώξεις για την δημιουργία μιας φιλικής οικονομίας προς το περιβάλλον, προωθώντας την βιώσιμη αστική ανάπτυξη και αναζωογόνηση ενώ παράλληλα ο σχεδιασμός στοχεύει στην αντιμετώπιση των προκλήσεων της κλιματικής αλλαγής.

### 3.2.4. Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Αττικής

#### 3.2.4.1. Π.Ε.Π. Αττικής 2014-2020

Στο Π.Ε.Π. Αττικής περιγράφεται ο αναπτυξιακός σχεδιασμός για την ομώνυμη Περιφέρεια όπου:

*«...δεν περιορίζεται μόνον στην ανάδειξη και ενίσχυση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Περιφέρειας αλλά και στην αντιμετώπιση προβλημάτων όπως είναι η συρρίκνωση του παραγωγικού ιστού, η αποβιομηχάνιση, η αποχωροθέτηση δραστηριοτήτων, η ανεργία, ο κοινωνικός αποκλεισμός και η νέα φτώχεια. Επιπλέον, λόγω της μείωσης των δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων αλλά και της μείωσης των συνολικών πόρων των ΕΔΕΤ, η αναπτυξιακή στρατηγική της Περιφέρειας εστιάζει σε πολιτικές και δράσεις με τη μέγιστη πολλαπλασιαστική επίδραση για την περιφερειακή οικονομία, καθώς και με τη μέγιστη*



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

*δυνατή μόχλευση πόρων από τον ιδιωτικό τομέα και από άλλους δημόσιους και Κοινοτικούς οργανισμούς.» (Π.Ε.Π. Αττικής, σ. 14).*

Περαιτέρω, στο Π.Ε.Π. Αττικής τίθενται οι ακόλουθοι **αναπτυξιακοί στόχοι - προτεραιότητες**:

i. Η αναστροφή της συρρίκνωσης της παραγωγικής βάσης της Περιφέρειας και η βαθμιαία αναδιάρθρωση της με τη μετατόπιση σε κλάδους υψηλής προστιθέμενης αξίας και χαμηλής περιβαλλοντικής όχλησης με στόχο τη δημιουργία θέσεων εργασίας, την ενίσχυση της εξωστρέφειας, την καινοτόμο επιχειρηματικότητα και τη φιλική και έξυπνη αξιοποίηση των ΤΠΕ,

ii. Η βελτίωση της ελκυστικότητας της Αττικής σαν τόπου κατοικίας και προσέλκυσης επενδύσεων, μέσω της προστασίας και αειφορικής διαχείρισης του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή,

iii. Η διασφάλιση της κοινωνικής συνοχής,

βάσει των οποίων προκύπτουν **δεκατρείς (13) Άξονες Προτεραιότητας**:

1. Ενίσχυση των Μηχανισμών & των Επενδύσεων των Μ.Μ.Ε. της Περιφέρειας Αττικής στην Έρευνα & την Καινοτομία.

2. Διάδοση & Ανάπτυξη Καινοτόμων Προϊόντων & Υπηρεσιών των Μ.Μ.Ε. με τη χρήση Τ.Π.Ε..

3. Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας & της εξωστρέφειας των Μ.Μ.Ε. - **Βελτίωση της ελκυστικότητας της Περιφέρειας Αττικής για προσέλκυση Επενδύσεων & προαγωγή της Καινοτόμου Επιχειρηματικότητας.**

4. Προώθηση της ενεργειακής απόδοσης της χρήσης ΑΠΕ και της Συμπααραγωγής & Προώθηση Χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στις Αστικές Περιοχές.

5. Προώθηση της Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, καθώς και της Πρόληψης & Διαχείρισης Κινδύνων.

6. **Βελτίωση της Ποιότητας Ζωής στο Αστικό Περιβάλλον.**

7. Ενίσχυση της Περιφερειακής Κινητικότητας & των Πολυτροπικών Μεταφορικών Συνδέσεων της Περιφέρειας Αττικής.

8. Προώθηση της Ανάπτυξης των Δεξιοτήτων & της Προσαρμοστικότητας του Ανθρώπινου Δυναμικού στους Τομείς της Περιφερειακής Στρατηγικής Έξυπνης Εξειδίκευσης.

9. Προώθηση της Κοινωνικής Ένταξης & Καταπολέμηση της Φτώχειας & Διακρίσεων - Διασφάλιση της Κοινωνικής Συνοχής.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

10. Ανάπτυξη - Αναβάθμιση Στοχευμένων Κοινωνικών Υποδομών & Υποδομών Υγείας.
11. Ανάπτυξη - Αναβάθμιση Στοχευμένων Υποδομών Εκπαίδευσης
12. Τεχνική Υποστήριξη Εφαρμογής (Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης)
13. Τεχνική Υποστήριξη Εφαρμογής (Ευρωπαϊκό Κεντρικό Ταμείο)

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:

Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με τις επιδιώξεις του Π.Ε.Π. Αττικής, καθώς στοχεύει στην ενίσχυση της εξωστρέφειας και της ανταγωνιστικότητας ενώ παράλληλα δημιουργούνται 802 θέσεις εργασίας. Επιπλέον, το προτεινόμενο σχέδιο ενισχύει τον στόχο του Π.Ε.Π. για την προβολή της Αττικής ως τόπο προσέλκυσης επενδύσεων μέσω της βιώσιμης και αειφόρου ανάπτυξης.

### 3.2.4.2. Π.Ε.Π. Αττικής 2021-2027

Το νέο Π.Ε.Π. Αττικής για την Προγραμματική Περίοδο 2021-2027 βρίσκεται σε στάδιο επεξεργασίας. Με την με ΑΔΑ: ΕΚΛΞ4653Π8-ΔΔΑ απόφαση, το Υ.Π.ΕΝ. ενέκρινε την Σ.Μ.Π.Ε. του Π.Ε.Π. Αττικής 2021-2027, λαμβάνοντας υπ' όψιν και τα αποτελέσματα της δημόσιας διαβούλευσης που είχε προηγηθεί. Το πλήρες κείμενο του Π.Ε.Π. δεν είναι διαθέσιμο καθώς δεν έχει ολοκληρωθεί<sup>63</sup>, όμως από την προαναφερθείσα περιβαλλοντική Έγκριση του Π.Ε.Π. συγκεντρώνονται παρακάτω οι βασικοί αναπτυξιακοί στόχοι:

- 1) Προώθηση της έξυπνης εξειδίκευσης στην επιχειρηματικότητα, με ενίσχυση της καινοτομικής δραστηριότητας και του ψηφιακού μετασχηματισμού του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα.
- 2) Προώθηση της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, της πρόληψης και διαχείρισης κινδύνων στο δομημένο και φυσικό περιβάλλον - Βιώσιμη διαχείριση υδάτινων πόρων και προώθηση της κυκλικής οικονομίας - Βελτίωση αστικού περιβάλλοντος μέσω ανάπτυξης και εκσυγχρονισμό υποδομών.
- 3) Προώθηση της βιώσιμης μετακίνησης σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο - Ανάπτυξη έξυπνων μεταφορικών δικτύων.

---

<sup>63</sup> Στον επίσημο ιστότοπο της Π. Αττικής, έχει αναρτηθεί η Συνοπτική παρουσίαση του Νέου Προγράμματος «Αττική 2021-2027», βλ. <https://patt.espa2127.gr/page/shediasmos-neas-programmatikis-periodoy-espa-2021-2027> βλ. επίσης: [https://patt.espa2127.gr/sites/default/files/2021-11/ΑΤΤΙΚΗ%202021\\_27\\_sfc2021\\_03112021.pdf](https://patt.espa2127.gr/sites/default/files/2021-11/ΑΤΤΙΚΗ%202021_27_sfc2021_03112021.pdf) [Τελευταία πρόσβαση: 13.05.2022]

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

4) Κοινωνική ανάπτυξη, με αναβάθμιση των υποδομών και του εξοπλισμού υγείας, ενίσχυση της απασχόλησης και της κατάρτισης του ανθρώπινου δυναμικού και προώθηση της στήριξης των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων.

5) Προώθηση βιώσιμης αστικής ανάπτυξης.

Περαιτέρω, από τη Συνοπτική Παρουσίαση του νέου Π.Ε.Π. Αττικής, αντλούνται οι Στόχοι Πολιτικής σε ευρωπαϊκό επίπεδο και οι ανά Στόχο στρατηγικές επιλογές του Π.Ε.Π., όπως φαίνονται στον Πίνακα που ακολουθεί:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3: Στρατηγικές επιλογές Π.Ε.Π. ανά στόχο πολιτικής**

<b>ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ Π.Ε.Π. ΑΝΑ ΣΤΟΧΟ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ</b>
<p><b>Στόχος Πολιτικής 1: Μια πιο ανταγωνιστική και έξυπνη Ευρώπη μέσω της προώθησης του καινοτόμου και έξυπνου οικονομικού μετασχηματισμού καθώς και της περιφερειακής ψηφιακής διασυνδεσιμότητας</b></p>
<p>1) Ενίσχυση του οικοσυστήματος έρευνας και καινοτομίας, με περαιτέρω σύνδεση έρευνας και παραγωγικών δραστηριοτήτων, με έμφαση στις αναδυόμενες τεχνολογίες και στους τομείς έξυπνης εξειδίκευσης της Αττικής, καθώς και με ενίσχυση των ενδιάμεσων δομών για τη στήριξη της καινοτομίας.</p> <p>2) Προώθηση του ψηφιακού μετασχηματισμού στη λειτουργία του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα για τη βελτίωση της καθημερινότητας των πολιτών με έμφαση στην προσαρμογή των επιχειρήσεων.</p> <p>3) Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας, της ανθεκτικότητας και της εξωστρέφειας των επιχειρήσεων στους τομείς έξυπνης εξειδίκευσης, για την προσαρμογή τους στο σύγχρονο περιβάλλον και την πράσινη οικονομία, για την άμβλυνση των επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19 και για την μετάβαση στην μετά πανδημίας εποχή.</p> <p>4) Κάλυψη των αναγκών σε δεξιότητες του ανθρώπινου δυναμικού, μέσω της εκπαίδευσης και κατάρτισης, για τη διασύνδεση με τις ανάγκες της βιομηχανικής μετάβασης και των περιφερειακών τομέων έξυπνης εξειδίκευσης.</p>
<p><b>Στόχος Πολιτικής 2: Μια πιο πράσινη, χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, μεταβατική προς την οικονομία μηδενικών εκπομπών άνθρακα και ανθεκτική Ευρώπη μέσω της προώθησης της καθαρής και δίκαιης ενεργειακής μετάβασης, των πράσινων και γαλάζιων επενδύσεων, της κυκλικής οικονομίας, της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, της πρόληψης και διαχείρισης κινδύνων και της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης</b></p>
<p>1) Προώθηση της ενεργειακής αποδοτικότητας σε δημόσια/δημοτικά κτίρια και υποδομές τοπικής σημασίας καθώς και η προαγωγή των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.</p> <p>2) Βιώσιμη διαχείριση των υδάτινων πόρων με συμπλήρωση και αναβάθμιση των υποδομών στις περιοχές που εμφανίζουν υποβαθμισμένη ποιότητα και ανεπάρκεια, όπως και η αναβάθμιση των υποδομών διαχείρισης λυμάτων με έμφαση στους οικισμούς Γ' προτεραιότητας.</p> <p>3) Προώθηση των αρχών της κυκλικής οικονομίας μέσω της οργάνωσης γωνιών ανακύκλωσης ή/και επαναχρησιμοποίησης υλικών, αντικειμένων κι εξοπλισμού και δράσεων ευαισθητοποίησης των πολιτών.</p> <p>4) Προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος, όπως και η βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος σε όρους ρύπανσης και θορύβου μέσω προώθησης πράσινων δράσεων, ενίσχυσης των υποδομών της τοπικής αυτοδιοίκησης και μέσω παρεμβάσεων βιώσιμης αστικής κινητικότητας.</p>
<p><b>Στόχος Πολιτικής 3: Μια πιο διασυνδεδεμένη Ευρώπη μέσω της ενίσχυσης της κινητικότητας</b></p>
<p>1) Βελτίωση της προσβασιμότητας των πολιτών και αύξηση της οδικής ασφάλειας στο εθνικό, περιφερειακό και τοπικό οδικό δίκτυο, σύμφωνα και με τον επιχειρησιακό στόχο 1.1 (μείωση «μελανών» σημείων για την οδική ασφάλεια) του Περιφερειακού Σχεδίου Μεταφορών της Αττικής</p> <p>2) Ενίσχυση κι επέκταση των βιώσιμων, ανθεκτικών στην κλιματική αλλαγή και έξυπνων μεταφορικών δικτύων για την αναβάθμιση της τοπικής και υπερτοπικής πολυτροπικής συνδεσιμότητας της Περιφέρειας.</p>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**Στόχος Πολιτικής 4 : Μια πιο κοινωνική Ευρώπη χωρίς αποκλεισμούς, μέσω της υλοποίησης του Ευρωπαϊκού Πυλώνα Κοινωνικών Δικαιωμάτων**

- 1) Η ενίσχυση της ισότιμης πρόσβασης σε ποιοτικές και βιώσιμες υπηρεσίες απασχόλησης, η καταπολέμηση της φτώχειας και της ακραίας φτώχειας, συμπεριλαμβανομένων των επιπτώσεων από την πανδημία COVID-19.
- 2) Βελτίωση της προσβασιμότητας, της αποτελεσματικότητας και της ανθεκτικότητας των συστημάτων υγειονομικής περίθαλψης με έμφαση στην ενίσχυση της πρωτοβάθμιας υγείας στην Περιφέρεια, όπως και των υπηρεσιών μακροχρόνιας περίθαλψης, συμπεριλαμβανομένης της πρόληψης κινδύνων για τη δημόσια υγεία.
- 3) Ενίσχυση υποδομών και δράσεων εκπαίδευσης, επαγγελματικής κατάρτισης δια βίου μάθησης.
- 4) Πρόληψη και καταπολέμηση του κοινωνικού αποκλεισμού.
- 5) Αναβάθμιση και επέκταση υποδομών – υπηρεσιών για την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και της ενεργητικής ένταξης, με έμφαση στις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, στις περιθωριοποιημένες κοινότητες και στους πολίτες τρίτων χωρών.
- 6) Στοχευμένες δράσεις για τα παιδιά και τους ηλικιωμένους.
- 7) Ενίσχυση του ρόλου του πολιτισμού και του αειφόρου τουρισμού στην κοινωνική ένταξη και στην κοινωνική καινοτομία.

**Στόχος Πολιτικής 5: Μια Ευρώπη πιο κοντά στους πολίτες της, μέσω της προώθησης της βιώσιμης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης όλων των τύπων των εδαφικών περιοχών και τοπικών πρωτοβουλιών**

- 1) Προώθηση της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης μέσα από την συνέχιση υλοποίησης των εγκεκριμένων ΟΧΕ/ΒΑΑ της ΠΠ 2014-2020, την αναθεώρηση/ επικαιροποίηση του αναπτυξιακού οράματος που υπηρετούν καθώς και τις αναγκαίες προσαρμογές στις στρατηγικές και στις περιοχές παρέμβασης, όπου αυτό απαιτηθεί.
- 2) Παρεμβάσεις ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης σε επιλεγμένες χωρικές ενότητες της Αττικής (εκτός ΒΑΑ) με μοναδικά ειδικά χαρακτηριστικά και ανάγκες (πολιτισμός, τουρισμός, περιβάλλον, άμβλυση επιπτώσεων πανδημίας, ενίσχυση του παραγωγικού περιβάλλοντος και της κοινωνικής συνοχής).
- 3) Παρεμβάσεις ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης σε επιλεγμένους θεματικούς άξονες, αλυσίδες αξίας και χωρικές ενότητες της μητροπολιτικής περιοχής.
- 4) Ολοκληρωμένες χωρικές παρεμβάσεις στο νησιωτικό σύμπλεγμα της Αττικής.

Πηγή: Συνοπτική Παρουσίαση του νέου Π.Ε.Π. Αττικής, διαθέσιμη στο:  
<https://patt.espa2127.gr/page/shediasmos-neas-programmatikis-periodoy-espa-2021-2027>

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με το πνεύμα της πρώιμης αυτής παρουσίασης του Π.Ε.Π. Αττικής για την προγραμματική περίοδο 2021-2027, δεδομένου ότι υιοθετεί πρότυπα ενός βιώσιμου σχεδιασμού με τις κατάλληλες περιβαλλοντικές υποδομές και βέλτιστες πρακτικές. Περαιτέρω, συνυπολογίζοντας την ολιστική αναβάθμιση της περιοχής επέμβασης και της εφαρμογής του Ρυμοτομικού Σχεδίου, ήτοι την υλοποίηση των χώρων πρασίνου, καθώς και τις παρεμβάσεις αναβάθμισης του περιβάλλοντος χώρου (συνοδά και αντισταθμιστικά έργα), προωθείται η βιώσιμη αστική ανάπτυξη σε ένα ευρύ τμήμα της υποβαθμισμένης περιοχής του Ελαιώνα, προσεγγίζοντας τελικά τις στρατηγικές επιλογές της Περιφέρειας για τον Στόχο 5.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

### 3.2.5. Στρατηγική Έξυπνης Εξειδίκευσης της Περιφέρειας Αττικής

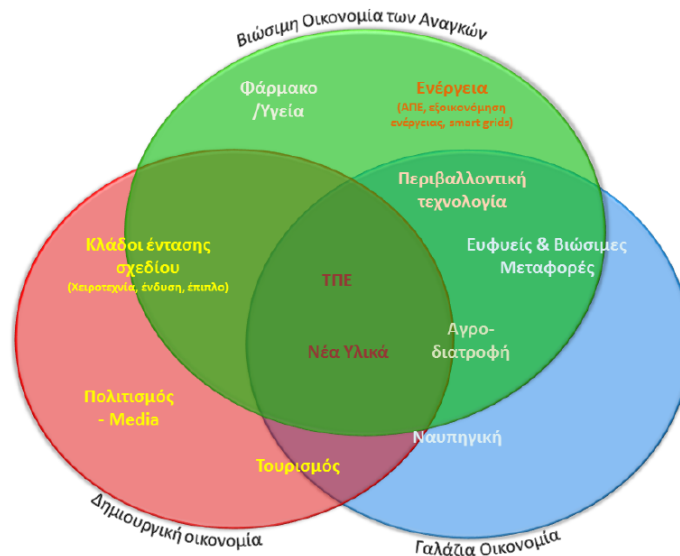
Ως θεμελιώδεις στόχοι της Περιφερειακής Στρατηγικής Έξυπνης Εξειδίκευσης (Π.Σ.Ε.Ε.) ορίζονται οι εξής:

- i. Βιομηχανική ανασυγκρότηση με την τεχνολογική ενίσχυση των επιχειρήσεων και την ανάπτυξη της καινοτομίας (ανάπτυξη νέων επιχειρήσεων, νέων προϊόντων, τεχνολογική εξέλιξη υφιστάμενων επιχειρήσεων και προϊόντων, ανάπτυξη ερευνητικών υποδομών, ενίσχυση ερευνητικού δυναμικού, κ.λπ.)
- ii. Ανάπτυξη των χωρικών επενδύσεων, του αστικού χώρου και αναβάθμιση των βιώσιμων κοινωνικών και περιβαλλοντικών υποδομών στην Αττική με έλξη και αξιοποίηση της καινοτομικής προσπάθειας (σελ. 7).

Η Π.Σ.Ε.Ε. αποσκοπεί στην επίτευξη των παραπάνω στόχων μέσω τριών πεδίων ειδίκευσης, τα οποία είναι:

- i. Δημιουργική Οικονομία: οι Πολιτισμικές και Δημιουργικές Βιομηχανίες, οι οποίες χαρακτηρίζονται από τις τέχνες, τον πολιτισμό, τις επιχειρήσεις και την τεχνολογία. Κοινό χαρακτηριστικό είναι ότι μέσω της δημιουργικότητας βελτιώνεται η ποιότητα ζωής των πολιτών και ενισχύεται η λειτουργικότητα της κοινωνικής ζωής. Η παρουσία της Δημιουργικής Οικονομίας είναι ιδιαίτερα ισχυρή στη Αττική με πληθώρα πολιτιστικών δραστηριοτήτων και δρώμενων. Ο συνδυασμός της Δημιουργικής Οικονομίας με την ανάπτυξη δυναμικού στις νέες τεχνολογίες της πληροφορικής, των επικοινωνιών και των πολυμέσων θα επιφέρει σημαντικές βελτιώσεις και εξελίξεις στην οικονομία και στην κοινωνία.
- ii. Γαλάζια Οικονομία: οι δραστηριότητες που συνδέονται με το υδάτινο περιβάλλον, όπως είναι η αλιεία, ο παράκτιος τουρισμός, η διαχείριση του υδάτινου περιβάλλοντος κ.ά.
- iii. Βιώσιμη Οικονομία των Αναγκών: ήτοι βελτίωση της ποιότητας ζωής. Οι δραστηριότητες που αφορούν το συγκεκριμένο πεδίο ειδίκευσης σχετίζονται με την υγεία, παιδεία, ενέργεια, αναψυχή, τουρισμό, περιβαλλοντική προστασία κ.α. Ο συγκεκριμένος τομέας στοχεύει μέσω της δημιουργίας και ανάπτυξης τεχνολογιών «έξυπνης πόλης», «έξυπνης γειτονιάς», της εξοικονόμησης ενέργειας και παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ, να υλοποιήσει το όραμα του Π.Σ.Ε.Ε. για την Περιφέρεια Αττικής ως μια αξιοβίωτη περιφέρεια.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.



➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με τις επιδιώξεις το Π.Σ.Ε.Ε. της Π. Αττικής, καθώς στοχεύει στην ενίσχυση της εξωστρέφειας και της ανταγωνιστικότητας ενώ παράλληλα ενισχύει την βιώσιμη ανάπτυξη μέσω καινοτόμων επιχειρήσεων που βασίζονται στον πολιτισμό, την τεχνολογία και τον τουρισμό. Επιπλέον, ο υπερτοπικός χαρακτήρας της συγκεκριμένης επένδυσης θα ενδυναμώσει την δυναμική της Π. Αττικής.

**3.2.6. Επιχειρησιακά Σχέδια Δ. Μοσχάτου - Ταύρου & Δ. Νίκαιας Ι. Ρέντη**

**3.2.6.1. Επιχειρησιακό Σχέδιο Δ. Μοσχάτου - Ταύρου**

Το Επιχειρησιακό Σχέδιο του Δ. Μοσχάτου - Ταύρου<sup>64</sup> αποτελεί μια ολοκληρωμένη στρατηγική για την εσωτερική ανάπτυξη του Δ. και την αντιμετώπιση των προβλημάτων που αντιμετωπίζει, αποφεύγοντας αποσπασματικές ενέργειες. Ειδικότερα, συνιστά ένα πλαίσιο Στρατηγικών Στόχων και Προτεραιοτήτων, πλήρως εναρμονισμένο με τις κατευθύνσεις αναπτυξιακού σχεδιασμού σε τοπικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο όπου σε ορίζοντα πενταετίας εξειδικεύεται σε δράσεις για την ενίσχυση της τοπικής ανάπτυξης, την βελτίωση της εσωτερικής οργάνωσης του Δ. και την αναβάθμιση των υπηρεσιών του.

<sup>64</sup> Διαθέσιμο στο <https://old-html.dimosmoschatou-tavrou.gr/wp-content/uploads/2017/03/Epixeirisiako-Sxedio-dmt.pdf> [Τελευταία πρόσβαση 11.05.2022]

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Το Επιχειρησιακό Σχέδιο ορίζει τις νέες δραστηριότητες που πρέπει να εφαρμόσει ο Δ. στο πλαίσιο των θεσμοθετημένων αρμοδιοτήτων, με στόχο:

- i. Την προώθηση της τοπικής ανάπτυξης, η οποία επιτυγχάνεται μέσω της προστασίας και αναβάθμισης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής, της βελτίωσης της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας των πολιτών και την βελτίωση της τοπικής οικονομίας και απασχόλησης.
- ii. Την εσωτερική ανάπτυξη του Δ. ως οργανισμού, μέσω της βελτίωσης της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των υπηρεσιών και δραστηριοτήτων του Δήμου.
- iii. Την ανάπτυξη των συνεργασιών του Δ., με τοπικούς φορείς και όμορους Δ. για την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής ως ενιαίου συνόλου.

Παρότι το εν λόγω Σχέδιο προσδιορίζει τις δράσεις που προγραμματίζονται να αναπτυχθούν την πενταετία 2014 – 2019, λαμβάνει υπ' όψιν του τις μακροπρόθεσμες επιπτώσεις και επιρροές που θα έχει στην μελλοντική πορεία του Δήμου.

Το στρατηγικό-αναπτυξιακό όραμα του Επιχειρησιακού Σχεδίου είναι η δημιουργία ενός Δ. λειτουργικού, σύγχρονου, οικονομικά βιώσιμου και φιλικού προς τον περιβάλλον και τον πολίτη. Το Επιχειρησιακό Σχέδιου του Δ. Μοσχάτου - Ταύρου στοχεύει στην δημιουργία δράσεων και ευκαιριών και στην υλοποίηση έργων με σκοπό:

1. την προστασία και την ανάδειξη του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος
2. την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας - επιχειρηματικότητας
3. τη στήριξη των κοινωνικά ευπαθών ομάδων πληθυσμού
4. την αναβάθμιση των υποδομών παιδείας, πολιτισμού, και αθλητισμού
5. τη στήριξη δράσεων για τη νέα γενιά και για τους ανθρώπους της τρίτης ηλικίας

Οι βασικές κατευθύνσεις και προτεραιότητες του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου για την πενταετία 2014-2019 βασίζονται στην:

- i. Κοινωνική δικαιοσύνη και αλληλεγγύη
- ii. Ισότιμη εξυπηρέτηση όλων των πολιτών
- iii. Ανταπόκριση στις ανάγκες και στα αιτήματα των πολιτών
- iv. Προώθηση της ενεργού συμμετοχής των πολιτών
- v. Διαφάνεια και χρηστή διαχείριση με κριτήρια την αποδοτικότητα, αποτελεσματικότητα και την εξυπηρέτηση του πολίτη
- vi. Αξιοποίηση των Τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

- vii. Καινοτομία και Επιχειρηματικότητα
- viii. Υιοθέτηση αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης και εφαρμογή ολοκληρωμένων παρεμβάσεων
- ix. Βελτίωση των υποδομών στο οικιστικό-δομημένο περιβάλλον
- x. Εκμετάλλευση περιφερειακών πόρων και δυνατοτήτων
- xi. Ισορροπη ανάπτυξη των δύο δημοτικών ενοτήτων Μοσχάτου και Ταύρου
- xii. Ανάπτυξη σχέσεων συνεργασίας με τοπικούς φορείς και συλλόγους

Η στρατηγική του Δ. για την υλοποίηση του οράματος και των βασικών κατευθύνσεων του, εξειδικεύονται σε τέσσερις (4) θεματικούς άξονες:

- i. Περιβάλλον και ποιότητα ζωής
- ii. Κοινωνική Πολιτική, Υγεία, Παιδεία, Πολιτισμός και Αθλητισμός
- iii. Τοπική Οικονομία και Απασχόληση
- iv. Βελτίωση Διοικητικής Ικανότητας του Δήμου.

Τα κρίσιμα ζητήματα που καλείται να αντιμετωπίσει ο Δ. μέσω μιας σειράς δράσεων του Επιχειρησιακού Σχεδίου είναι:

- i. Δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων- ποδηλατοδρόμων- δρόμων ήπιας κυκλοφορίας και διαπλάτυνσης πεζοδρομίων.
- ii. Αξιοποίηση, ανάδειξη & προστασία Ελαιώνα.
- iii. Επεμβάσεις μεγάλης κλίμακας για την αποκατάσταση του πρασίνου στις περιαστικές περιοχές και πάρκα.
- iv. Εφαρμογή ολοκληρωμένων παρεμβάσεων - αστικών αναπλάσεων στην περιοχή του Ελαιώνα.
- v. Ανάπλαση οδού Πειραιώς.
- vi. Δημιουργία ζωνών υποδοχής με οχλουσών βιομηχανικών -βιοτεχνικών δραστηριοτήτων («Καθαρές Τεχνολογίες»).
- vii. Πράξη Εφαρμογής Ελαιώνα.
- viii. Δημιουργία νέων χώρων πρασίνου.
- ix. Ανάπλαση δεντροφυτείας και αποκατάστασης πεζοδρομίων.
- x. Σύστημα διαχείρισης Ηλεκτροφωτισμού σε κοινόχρηστους χώρους του Δήμου.
- xi. Παρεμβάσεις στο οδικό δίκτυο της πόλης για την υποστήριξη ΑμεΑ.
- xii. Σύνταξη Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (Σ.Β.Α.Κ.)



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Σύμφωνα με επικοινωνία της μελετητικής ομάδας με τα αρμόδια στελέχη του Δήμου, έως το τελικό στάδιο εκπόνησης της παρούσης δεν είχε ολοκληρωθεί και εγκριθεί, το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την επόμενη πενταετία.

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Η επιδιωκόμενη επένδυση είναι συμβατή με τις εξειδικευμένες δράσεις του εν λόγω Επιχειρησιακού Σχεδίου στο μέτρο που αφορά στην προώθηση της τοπικής ανάπτυξης, τη βελτίωση της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας των κατοίκων του Δήμου, τη προσέλκυση μη οχλουσών βιομηχανικών-βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, την δημιουργία χώρων πρασίνου και τη βελτίωση των υποδομών στην περιοχή και στην εφαρμογή ολοκληρωμένων παρεμβάσεων αστικών αναπλάσεων στην περιοχή του Ελαιώνα για την αναβάθμιση και εξυγίανση της ευρύτερης περιοχής.

**3.2.6.2. Επιχειρησιακό Σχέδιο Δ. Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη**

Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δ. Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη<sup>65</sup> αποτελεί έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό για την εσωτερική ανάπτυξη του Δήμου, εναρμονισμένο με τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις σε τοπικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο. Το Επιχειρησιακό Σχέδιο ορίζει τις νέες δραστηριότητες που πρέπει να εφαρμόσει ο Δ. στο πλαίσιο των θεσμοθετημένων αρμοδιοτήτων, με στόχο:

- i. Προώθηση της τοπικής ανάπτυξης
- ii. Εσωτερική ανάπτυξη του Δήμου ως οργανισμού
- iii. Ανάπτυξη των συνεργασιών του Δήμου

Το αναπτυξιακό όραμα του Δ. είναι η δημιουργία ενός σύγχρονου Δ. που στοχεύει στην διαφύλαξη του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος και στην βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών του. Στόχος του οράματος είναι η δημιουργία ενός Δ. λειτουργικού με έμφαση σε ζητήματα δημόσιας υγείας και κοινωνικής προνοιας ενώ παράλληλα δημιουργεί ευκαιρίες ανάπτυξης για τον πολιτισμό, τον αθλητισμό, την παιδεία και την νεολαία.

Η υλοποίηση των δράσεων και μέτρων για την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών, κοινωνικών, οικονομικών προβλημάτων του Δ., εξειδικεύονται σε τέσσερις (4) βασικούς άξονες

- i. Προστασία του Περιβάλλοντος και βελτίωση της ποιότητας ζωής

---

<sup>65</sup> Διαθέσιμο στον επίσημο ιστότοπο του Δήμου στο <https://nikaia-rentis.gov.gr/επιχειρησιακό-πρόγραμμα/> [Τελευταία πρόσβαση 11.05.2022]

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

- ii. Κοινωνική Πολιτική- Υγεία- Παιδεία- Πολιτισμός και Αθλητισμός
- iii. Τοπική Ανάπτυξη και Απασχόληση
- iv. Βελτίωση της Διοικητικής και της Οικονομικής Ικανότητας του Δήμου

Παρότι το εν λόγω Σχέδιο προσδιορίζει τις δράσεις που προγραμματίζονται να αναπτυχθούν την πενταετία 2015 – 2019, λαμβάνει υπ' όψιν του τις μακροπρόθεσμες επιπτώσεις και επιρροές που θα έχει στην μελλοντική πορεία του Δ..

ο Δ. Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη καλείται να αντιμετωπίσει πληθώρα προβλημάτων περιβαλλοντικού, πολεοδομικού, οικονομικού και κοινωνικού χαρακτήρα. Μέσω του Επιχειρησιακού Σχεδίου προβάλλονται τα απαραίτητα μέτρα και κατευθύνσεις για την αντιμετώπιση των κρίσιμων ζητημάτων που αντιμετωπίζει ο Δ. Ενδεικτικά, αναφέρονται τα εξής:

- i. Αναπλάσεις για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής
- ii. Αναβάθμιση των χώρων πρασίνου και των κοινόχρηστων χώρων
- iii. Έλεγχος και αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής, ηχητικής ρύπανσης
- iv. Αναβάθμιση και εξυγίανση του αστικού περιβάλλοντος
- v. Εφαρμογές πολεοδομικού σχεδίου
- vi. Εκσυγχρονισμός και επέκταση δικτύου δημοτικού φωτισμού
- vii. Βελτίωση κυκλοφορίας και στάθμευσης
- viii. Κατασκευή και συντήρηση τοπικού οδικού δικτύου
- ix. Διασφάλιση της προσπελασιμότητας για την ομάδα του πληθυσμού με κινητικά προβλήματα
- x. Ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Παρότι η περιοχή επέμβασης δεν εμπίπτει στον εν λόγω Δήμο, λόγω της εγγύτητας κρίθηκε σκόπιμη η διερεύνηση περί εναρμόνισής της με τους επιμέρους στόχους, μέτρα και κατευθύνσεις. Ειδικότερα, η επιδιωκόμενη επένδυση είναι συμβατή με τις εξιδεικευμένες δράσεις του εν λόγω Επιχειρησιακού Σχεδίου στο μέτρο που αφορά στην προώθηση της τοπικής ανάπτυξης, την βελτίωση της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας των κατοίκων των Δήμων, τη δημιουργία χώρων πρασίνου και την βελτίωση των υποδομών στην περιοχή. Επιπλέον, η επιδιωκόμενη επένδυση εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την αναβάθμιση και εξυγίανση του αστικού περιβάλλοντος και την αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής, ηχητικής ρύπανσης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

### 3.2.7. Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (Σ.Β.Α.Κ.) Δ. Μοσχάτου – Ταύρου

Τον Ιανουάριο του 2021 εγκρίθηκε η οριστική παραλαβή του συνολικού εκπονηθέντος Στρατηγικού Σχεδίου Βιώσιμης Κινητικότητας (Σ.Β.Α.Κ.) Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου<sup>66</sup>. Οι προτεραιότητες του Σ.Β.Α.Κ. κατανέμονται σε τρεις κατηγορίες: Περιβαλλοντικές, Κοινωνικές και Οικονομικές. Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι κατηγορίες και οι επιμέρους προτεραιότητες αυτών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.4: Προτεραιότητες Σ.Β.Α.Κ. Δ. Μοσχάτου - Ταύρου

Κατηγορία	Προτεραιότητες
Περιβαλλοντικές	Μείωση της κατανάλωσης ενέργειας για αστικές μετακινήσεις
	Μείωση της ατμοσφαιρικής η οποία παράγεται από τις καθημερινές μετακινήσεις και βελτίωση των συνθηκών μικροκλίματος στο σύνολο του δήμου
	Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος
Κοινωνικές	Βελτίωση προσβασιμότητας για ευάλωτους χρήστες/άρση κοινωνικών αποκλεισμών στην μετακίνηση
	Πρωώθηση της χρήσης βιώσιμων μέσων και τρόπων μετακίνησης έναντι του αυτοκινήτου
	Ενσωμάτωση νέων τεχνολογιών για την προώθηση των κοινόχρηστων μετακινήσεων και για τη βέλτιστη διαχείριση της κινητικότητας οδικής ασφάλειας
	Ενίσχυση συμμετοχικότητας στο σχεδιασμό των μετακινήσεων
Οικονομικές	Δημιουργία λειτουργικού συστήματος μεταφορών
	Ενίσχυση τοπικής επιχειρηματικότητας και βελτίωση εμπορευματικών μεταφορών
	Ορθολογική οικονομική διαχείριση συστήματος μεταφορών

Πηγή: Σ.Β.Α.Κ. Δ. Μοσχάτου – Ταύρου

Μέσω της υλοποίησης του Σ.Β.Α.Κ. ο Δ. Μοσχάτου – Ταύρου αναμένεται να καταστεί μια περιοχή, η οποία<sup>67</sup>:

«α) θα αποδίδει προτεραιότητα σε μέσα και τρόπους μετακίνησης που σέβονται το περιβάλλον, περιορίζοντας με αυτόν τον τρόπο σημαντικά την κατανάλωση ενέργειας, τη ρύπανση αλλά και το φαινόμενο της θερμικής νησίδας,

β) θα διαμορφώσει τις κατάλληλες συνθήκες για μεγαλύτερες κοινωνικές αλληλεπιδράσεις και επαφές,

γ) θα αναβαθμίσει δραστικά το αστικό περιβάλλον,

<sup>66</sup> Επίσημη ιστοσελίδα Διαύγεια: [diavgeia.gov.gr/](http://diavgeia.gov.gr/)

<sup>67</sup> Σ.Β.Α.Κ. Δ. Μοσχάτου - Ταύρου

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- δ) θα εξασφαλίζει ένα επαρκές επίπεδο προσβασιμότητας για όλους τους μετακινούμενους,  
ε) θα αξιοποιεί την πρόοδο της νέας τεχνολογίας,  
στ) θα επιδιώκει το καλύτερο επίπεδο οδικής ασφάλειας,  
ζ) θα ενθαρρύνει τις συμμετοχικές διαδικασίες,  
η) θα οργανώνει με άρτιο και αποδοτικό τρόπο τις εμπορευματικές μεταφορές,  
θ) θα συμβάλει στην ενίσχυση της τοπικής εμπορικής αγοράς.».

Τα μέτρα για την υλοποίηση των στόχων του Σ.Β.Α.Κ. κατηγοριοποιούνται σε τέσσερα διακριτά πακέτα μέτρων που αφορούν στις εξής θεματικές:

1. Προώθηση των βιώσιμων μέσων και τρόπων μετακίνησης
2. Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και ενίσχυση δημοσίου χώρου
3. Ενίσχυση επιχειρηματικότητας και ορθολογική διαχείριση του συστήματος εμπορευματικών μεταφορών
4. Βελτίωση των συνθηκών μετακίνησης και του επιπέδου οδικής ασφάλειας.

Έχει ιδιαίτερη σημασία να αναφερθούν επιλεκτικά ορισμένα από τα επιμέρους μέτρα που ταξινομούνται στις ανωτέρω κατηγορίες καθώς αφορούν άμεσα ή έμμεσα τον περιβάλλοντα χώρο του ακινήτου της επιδιωκόμενης επένδυσης:

*(1.1.1) Αύξηση της συχνότητας των λεωφορειακών γραμμών τόσο της δημοτικής συγκοινωνίας όσο και των γραμμών του ΟΑΣΑ.*

*(1.2.6) Πύκνωση διαβάσεων – ανάπτυξη υπερυψωμένων διαβάσεων – ανάπτυξη έξυπνων διαβάσεων.*

*(1.2.7) Τοποθέτηση ραμπών ΑμεΑ σε γωνιές όλων των οικοδομικών τετραγώνων.*

*(3.2.2) Δημιουργία πράσινων διαδρομών για ενθάρρυνση των ενεργητικών μετακινήσεων.*

*(3.2.4) Πεζοδρομήσεις για ενοποίηση δημόσιων χώρων π.χ. πλατειών με το οδικό περιβάλλον.*

*(3.2.7) Ενοποίηση προσφυγικών στον Ταύρο*

*(4.2.3) Παρεμβάσεις ανάπλασης και κυκλοφοριακών ρυθμίσεων σε περιοχές πέριξ σχολικών συγκροτημάτων<sup>68</sup>.*

Τέλος, στον παρακάτω χάρτη του Σ.Β.Α.Κ. αποδίδονται οι πράσινες διαδρομές εντός Δήμου, οι χώροι κοινωνικοποίησης και το δίκτυο ποδηλατοδρόμου σε ορίζοντα 15ετίας.

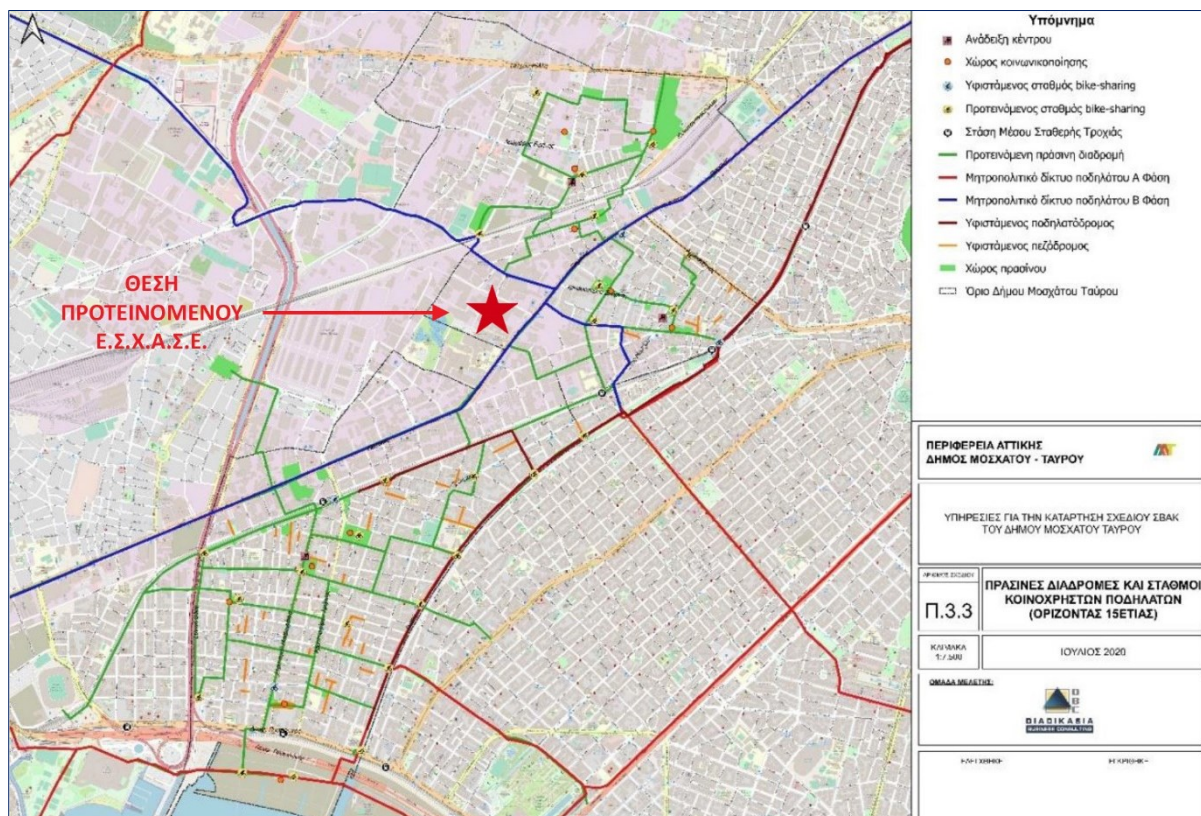
---

<sup>68</sup> Αναφέρεται καθώς πλησίον του ακινήτου εδράζεται η Α.Σ.Κ.Τ. που παρότι δεν ανήκει διοικητικά στο Δ. Μοσχάτου Ταύρου στους σχετικούς χάρτες της μελέτης Σ.Β.Α.Κ. λαμβάνεται υπ' όψιν ως εκπαιδευτική εγκατάσταση με προτεινόμενη ζώνη προστασίας (βλ. σχέδιο Π.4.1., Εικόνα 3 τεύχους).



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 3.6: Πράσινες διαδρομές, μητροπολιτικό δίκτυο ποδηλάτου Α' και Β' φάσης και χώροι κοινωνικοποίησης για το Δ. Μοσχάτου-Ταύρου σε οριζόντια 15ετία, σύμφωνα με το Σ.Β.Α.Κ.



Πηγή: Εικόνα 11 μελέτης Σ.Β.Α.Κ., ίδια επεξεργασία

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με τις προτεραιότητες του Σ.Β.Α.Κ., καθώς ο σχεδιασμός αποσκοπεί στην ολιστική αναβάθμιση του περιβάλλοντος πέριξ και εντός του ακινήτου, μεριμνά για την απρόσκοπτη κίνηση των ευάλωτων χρηστών και δίνει έμφαση στην κίνηση του πεζού με ευρεία πεζοδρόμια και κατάλληλες υψηλές φυτεύσεις. Μέσω του σχεδιασμού προτείνονται χώροι φιλικόι προς τον πεζό οι οποίοι δύνανται να επεκταθούν μέσω ενοποιήσεων ελεύθερων χώρων εντός του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου (βλ. §5.3.1) αλλά και στην περιβάλλουσα περιοχή. Περαιτέρω, ο σχεδιασμός εντός της Έκτασης δίνει έμφαση στην περιβαλλοντική αναβάθμιση του τμήματος αυτού του Ελαιώνα, καθώς περιλαμβάνει εσωτερικές πλατείες με φυτεύσεις, χώρους στάσης και υδάτινα στοιχεία συνδράμοντας σημαντικά στη βελτίωση του μικροκλίματος και λαμβάνοντας μέτρα για την ελαχιστοποίηση του φαινομένου θερμικής νησίδας. Τέλος, πολλές από τις σχεδιαστικές αρχές συνάδουν με τα μέτρα που προτείνονται από το Σ.Β.Α.Κ. για όλο τον Δήμο, ενώ – αντίστροφα – τα εν λόγω μέτρα (όπως οι πράσινες διαδρομές, η πύκνωση των διαβάσεων, η αύξηση της συχνότητας των λεωφορειακών γραμμών) καθιστούν ευκολότερη την προσβασιμότητα προς το ακίνητο και εν γένει το αναδυόμενο Πολιτιστικό Τετράγωνο.

### 3.3. Συμπεράσματα κεφαλαίου

Η προτεινόμενη επένδυση είναι απολύτως συμβατή με τα Πλαίσια, Σχέδια και Προγράμματα που εξετάστηκαν, καθώς εναρμονίζεται με:

I. το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., καθώς ενισχύει τον ρόλο της Αθήνας ως τουριστικό προορισμό. Επιπλέον, είναι συμβατή με τις σχετικές κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. αναφορικά με την ενίσχυση του τριτογενούς τομέα εντός υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων και την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, μεριμνώντας ταυτόχρονα για την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιωσιμότητα των πόρων.

II. τα υφιστάμενα Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α., αφού δεν τίθεται ζήτημα ασυμβατότητας με τις κατευθύνσεις και τους κανόνες χωροθέτησης που θεσπίζουν τα εν λόγω πλαίσια.

III. το νέο Ρ.Σ.Α. Αττικής, καθώς χωροθετείται εντός της περιοχής του Ελαιώνα, ο οποίος αποτελεί περιοχή στρατηγικής ανάπτυξης και ενίσχυσης για την ανταγωνιστικότητα της Περιφέρειας στο σύνολο της.

IV. τις ευρωπαϊκές και εθνικές στρατηγικές αναπτυξιακού σχεδιασμού, καθώς ενισχύεται η εισροή στην εθνική οικονομία, ενθαρρύνεται η ανταγωνιστικότητα και η ελκυστικότητα της εν λόγω Περιφέρειας και δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας.

V. κατ' αρχήν με τις υφιστάμενες ρυθμίσεις του π.δ. Ελαιώνα, πλην ειδικών παρεκκλίσεων που τεκμηριώνονται πλήρως από τις διατάξεις του ν. 3986/2011, ενώ παράλληλα προωθούνται από το νέο Ρ.Σ.Α. Αττικής, το οποίο μεταξύ άλλων κάνει και μνεία στην αναγκαιότητα επανεξέτασης του πλαισίου χρήσεων γης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις που αυτό δίνει.

VI. τις εξιδεικευμένες δράσεις των Επιχειρησιακών Σχεδίων του Δ. Μοσχάτου – Ταύρου και του Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη, στο μέτρο που αφορά στην προώθηση της τοπικής ανάπτυξης, την βελτίωση της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας των κατοίκων των Δήμων, συντελώντας στην προσέλκυση μη οχλουσών βιομηχανικών-βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, την δημιουργία χώρων πρασίνου και την βελτίωση των υποδομών, την εξυγίανση του αστικού περιβάλλοντος και την αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής και ηχητικής ρύπανσης.

VII. με τις προτεραιότητες του Σ.Β.Α.Κ., καθώς ο σχεδιασμός αποσκοπεί στην ολιστική αναβάθμιση του περιβάλλοντος πέριξ και εντός της περιοχής επέμβασης, μεριμνά για την απρόσκοπτη κίνηση των ευάλωτων χρηστών και δίνει έμφαση στην κίνηση του πεζού με ευρεία πεζοδρόμια και κατάλληλες υψηλές φυτεύσεις.

## 4. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΥΣΑ ΠΕΡΙΟΧΗ

Προκειμένου να τεκμηριωθούν οι «κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το δημόσιο ακίνητο περιοχή» όπως ορίζει η παρ. 2α του άρθ. 12 του ν. 3986/2011 όπως ισχύει και με στόχο τη βέλτιστη ένταξη της προτεινόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το ακίνητο περιοχή, κρίνεται από τη μελετητική ομάδα της παρούσης μεθοδολογικά αναγκαία η μελέτη των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών καθώς και των χαρακτηριστικών του δομημένου περιβάλλοντος σε ένα χαμηλότερο χωρικό επίπεδο θεώρησης, ήτοι σε μεγαλύτερη κλίμακα σχεδιασμού. Για το λόγο αυτό, στο παρόν κεφάλαιο, αρχικά προσδιορίζονται και τεκμηριώνονται το εύρος και τα όρια<sup>69</sup> της εν λόγω περιοχής και στη συνέχεια αναλύονται τα ειδικότερα ως άνω χαρακτηριστικά της.

### 4.1. Ορισμός Περιβάλλουσας Περιοχής (Π.Π.) της περιοχής επέμβασης

Ως Περιβάλλουσα Περιοχή (εφεξής «Π.Π.») ορίζεται μία περιοχή μικρότερης έκτασης από την Ε.Π.Μ. και ευρύτερη της έκτασης της περιοχής επέμβασης, που θεωρείται ότι επηρεάζει και επηρεάζεται άμεσα από την προτεινόμενη επένδυση, λόγω της συσχέτισης και αλληλεπίδρασης των πολεοδομικών χαρακτηριστικών και λοιπών λειτουργιών της.

Όπως φαίνεται και στην ακόλουθη Εικόνα, ως Π.Π. προσδιορίζεται η περιοχή που οριοθετείται ως εξής:

- i. Βόρεια από την γραμμή του Προαστιακού Σιδηροδρόμου Αθηνών (δρομολόγια Αεροδρόμιο – Αθήνα – Πειραιάς και Κιάτο – Αθήνα - Πειραιάς),
- ii. Δυτικά από την Λεωφόρο Κηφισού, ήτοι την Εθνική Οδό (Π.Α.Θ.Ε.),
- iii. Νότια από την γραμμή 1 του μετρό (Πράσινη Γραμμή), δηλαδή τη γραμμή του Η.Σ.Α.Π. Πειραιάς-Κηφισιά και
- iv. Ανατολικά από την οδό Παναγή Τσαλδάρη (Χαμοστέρνας), η οποία αποτελεί πρωτεύουσα αρτηρία σύμφωνα με τη νέα ιεράρχηση του Σ.Β.Α.Κ. του Δ. Μοσχάτου - Ταύρου (2021).

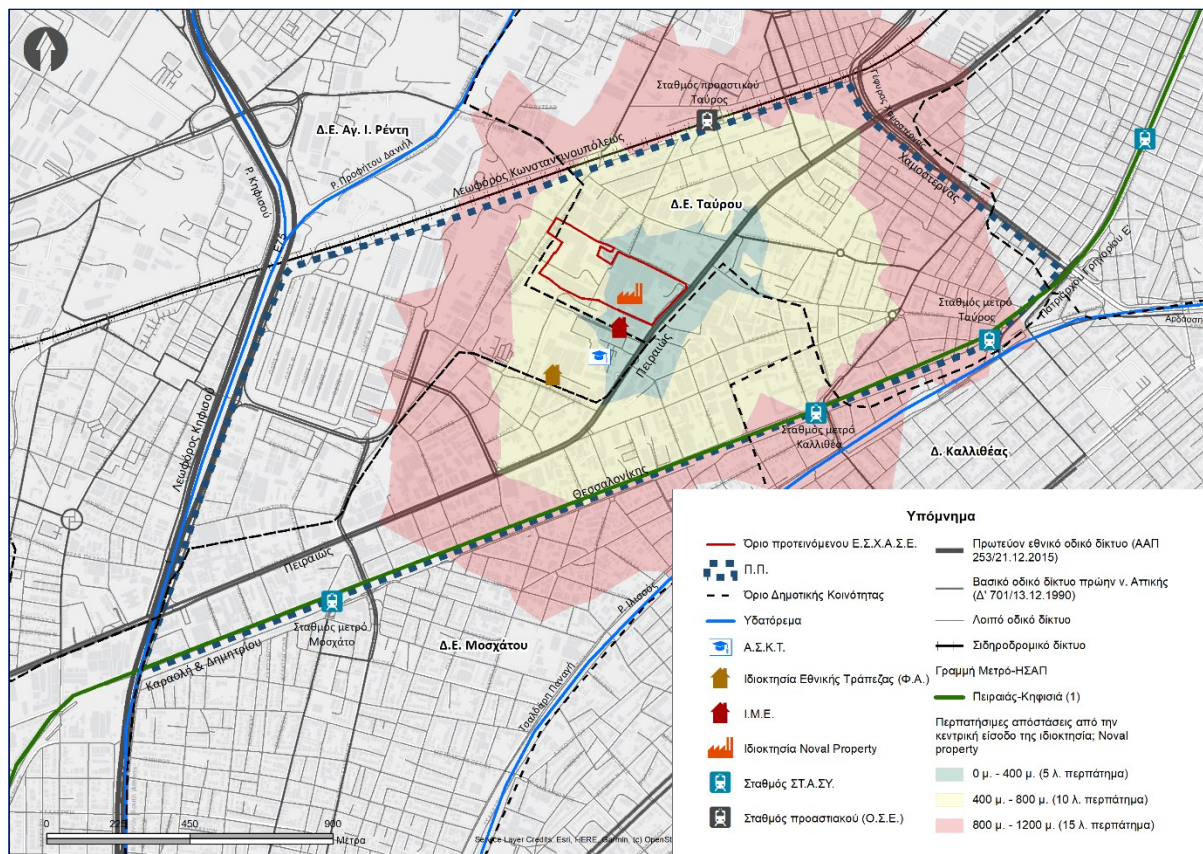
<sup>69</sup> Τα όρια στην περιοχή τίθενται προκειμένου να είναι σαφές το χωρικό πεδίο στο οποίο γίνονται μετρήσεις, υπολογίζονται επιφάνειες κ.ο.κ..



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ο καθορισμός αυτός τεκμηριώνεται πολεοδομικά, καθώς αποτελεί μία «νησίδα» εκατέρωθεν της οδού Πειραιώς εντός σκληρών ορίων του αστικού ιστού, μια περιοχή με ομοιογενή αστικά χαρακτηριστικά και σχετική λειτουργική ομοιογένεια.

ΕΙΚΟΝΑ 4.1: Περιβάλλουσα Περιοχή (Π.Π.)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Αναλυτικότερα, η Π.Π. της προτεινόμενης επένδυσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπ' όψιν τα υπαρκτά χωρικά όρια (γραμμές μέσων σταθερής τροχιάς, σημαντικές οδικές αρτηρίες και αυτοκινητόδρομοι) που λειτουργούν ως φραγμοί στον αστικό ιστό, αποθαρρύνοντας τις διαμπερείς κινήσεις των πεζών, οι οποίες εν πολλοίς καθορίζονται από τις θέσεις των διαβάσεων, της σήμανσης και των πεζογεφυρών. Συμπεριλαμβάνει δε σημαντικό μέρος του χαρακτηρισμένου ως παραδοσιακού τμήματος της οδού Πειραιώς (βλ. §2.10.1.1.), επί του οποίου εδράζεται η Έκταση και εκατέρωθεν του οποίου συναντώνται ποικίλα δείγματα της αρχιτεκτονικής (και εν γένει της ιστορίας) του 20ού αιώνα.

Περαιτέρω, η Π.Π. (υπερ)καλύπτει την περιοχή των καθημερινών πεζή μετακινήσεων των χρηστών της προτεινόμενης επένδυσης, εκτεινόμενη σε ακτίνα 150 – 1.730 μ. περιμετρικά αυτής - από το σημείο της κύριας εισόδου του ακινήτου. Ειδικότερα, οι πεζή μετακινήσεις εντός της Π.Π. των χρηστών της Έκτασης κυμαίνονται από 7 έως και 22 λεπτά, ενώ σε

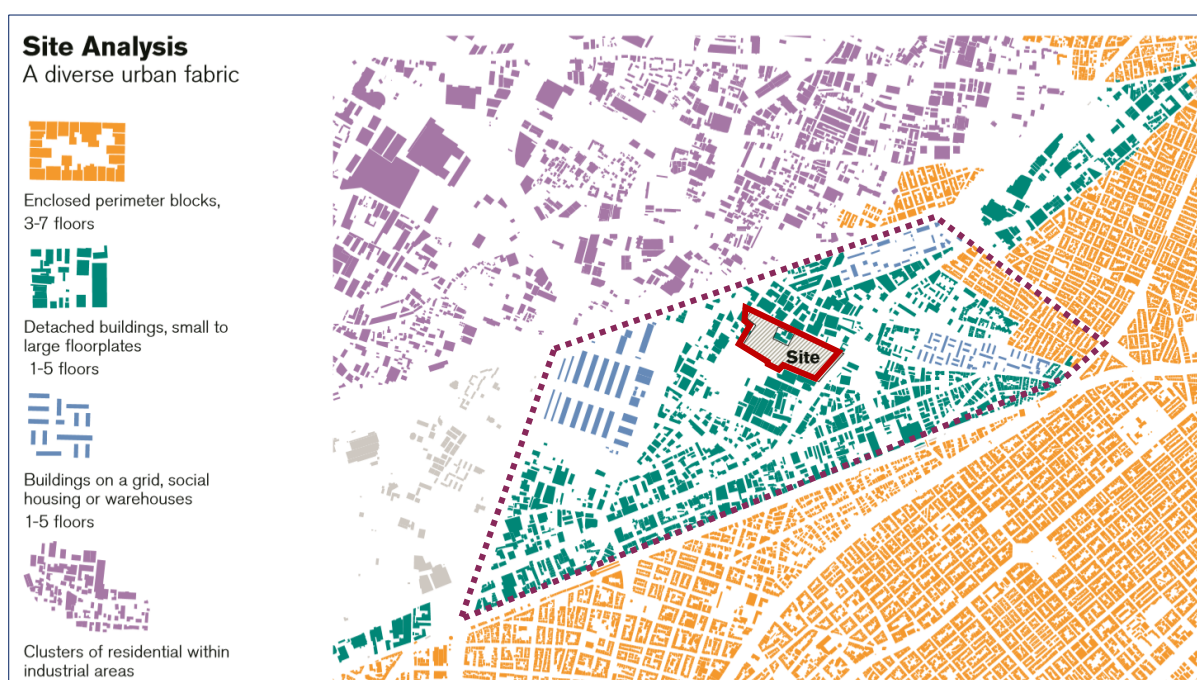


ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

χρονο-απόσταση πεζή 5, 7 και 10 λεπτών αντίστοιχα εντοπίζονται συνδέσεις με μέσα σταθερής τροχιάς. Οι εν λόγω σταθμοί Μ.Μ.Μ. οι οποίοι εμπεριέχονται στη Π.Π., αποτελούν σημαντικές «Εισόδους»/ «Εξόδους» της εν λόγω Ζώνης αλλά και του ακινήτου από και προς το υπόλοιπο λεκανοπέδιο.

Τρίτον, αν και η εν λόγω περιοχή εμπίπτει σε πλήθος διαφορετικών διοικητικών και μη, χωρικών ενοτήτων, ταυτόχρονα παρουσιάζει, όπως φαίνεται στην προκαταρκτική αναγνώριση του αστικού περιβάλλοντος (Εικόνα 4.2), σχετική ομοιογένεια και ομοιομορφία ως προς την δομή του αστικού ιστού και του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος εντός αυτής.

ΕΙΚΟΝΑ 4.2: Π.Π. και μορφολογία αστικού ιστού



Πηγή: Foster & Partners, 2020 - Ιδία επεξεργασία

Επιπρόσθετα, εντός της Π.Π., όπως παρουσιάζεται αναλυτικά και στις §2.10 και §4.4 της παρούσας Μελέτης, εντοπίζονται συγκεντρώσεις πολιτιστικών χρήσεων υπερτοπικής εμβέλειας, χρήσεων αναψυχής, εμπορίου, εκπαίδευσης κ.ά.. Οι συγκεντρώσεις και χρήσεις αυτές υποδεικνύουν τον πολυλειτουργικό χαρακτήρα της Περιοχής και τις τάσεις μετασχηματισμού προς έναν ευρύτερο πόλο πολιτισμού<sup>70</sup>, εκπαίδευσης και αναψυχής σε συνδυασμό με την μόνιμη κατοίκηση (προσφυγικές κατοικίες, εργατικές κατοικίες, άλλες υφιστάμενες κατοικίες), τον οποίο ενισχύει και εμπλουτίζει η επιδιωκόμενη επένδυση.

<sup>70</sup> Σύμφωνα με το άρθ. 4 του ν. 3559/2007, άλλωστε, η περιοχή που περιβάλλεται από τις οδούς Πειραιώς, Αργινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους χαρακτηρίζεται ως «πολιτιστικός πόλος» Ελαιώνα.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Τέλος, αναφορικά με το εμβαδό της εν λόγω ζώνης αλλά και την κατανομή της στις επιμέρους διοικητικές ενότητες, πρόκειται για περιοχή συνολικής έκτασης 2.429.207,52 τ.μ., περίπου 35 φορές μεγαλύτερη από το ακίνητο, η οποία αναλύεται όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1: Εμβαδά επιμέρους χωρικών ενοτήτων της Π.Π.

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	% επί της συνολικής έκτασης Π.Π.
Τμήμα Δ.Ε. Ταύρου	842.223,88	34,67%
Τμήμα Δ.Ε. Μοσχάτου	786.608,12	32,38%
Τμήμα Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη	720.937,90	29,68%
Τμήμα Δ.Ε. Καλλιθέας	60.391,82	2,49%
Τμήμα Δ. Αθηναίων	19.045,80	0,78%
Π.Π. (Σύνολο)	2.429.207,52*	100,00%
Προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (περιοχή επέμβασης)	69.599,05	2,86%

\*Διευκρινίζεται ότι η συνολική έκταση προκύπτει ως το άθροισμα των τμημάτων των Δ.Ε. Ταύρου, Μοσχάτου, Αγ. Ι. Ρέντη, Καλλιθέας και του Δ. Αθηναίων, ενώ το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. αποτελεί μέρος της Δ.Ε. Ταύρου.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία μέσω GIS

## 4.2. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης στο σύνολο της Π.Π.

### 4.2.1. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης

Στην Εικόνα 4.3 παρουσιάζονται οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης εντός της Π.Π. βάσει:

i. του π.δ. 20.09.1995 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (νομού Αττικής)» (Δ' 1049/30.11.1995) και τροποποιήσεων αυτού, η πιο πρόσφατη εκ των οποίων έγινε με το ν. 3559/2007 «Κύρωση Σύμβασης Παραχώρησης του Έργου της Μελέτης, Κατασκευής, Χρηματοδότησης, Λειτουργίας, Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του Αυτοκινητοδρόμου «Κόρινθος Τρίπολη Καλαμάτα και Κλάδος Λεύκτρο Σπάρτη» και άλλες διατάξεις» (Α' 102/14.05.2007).

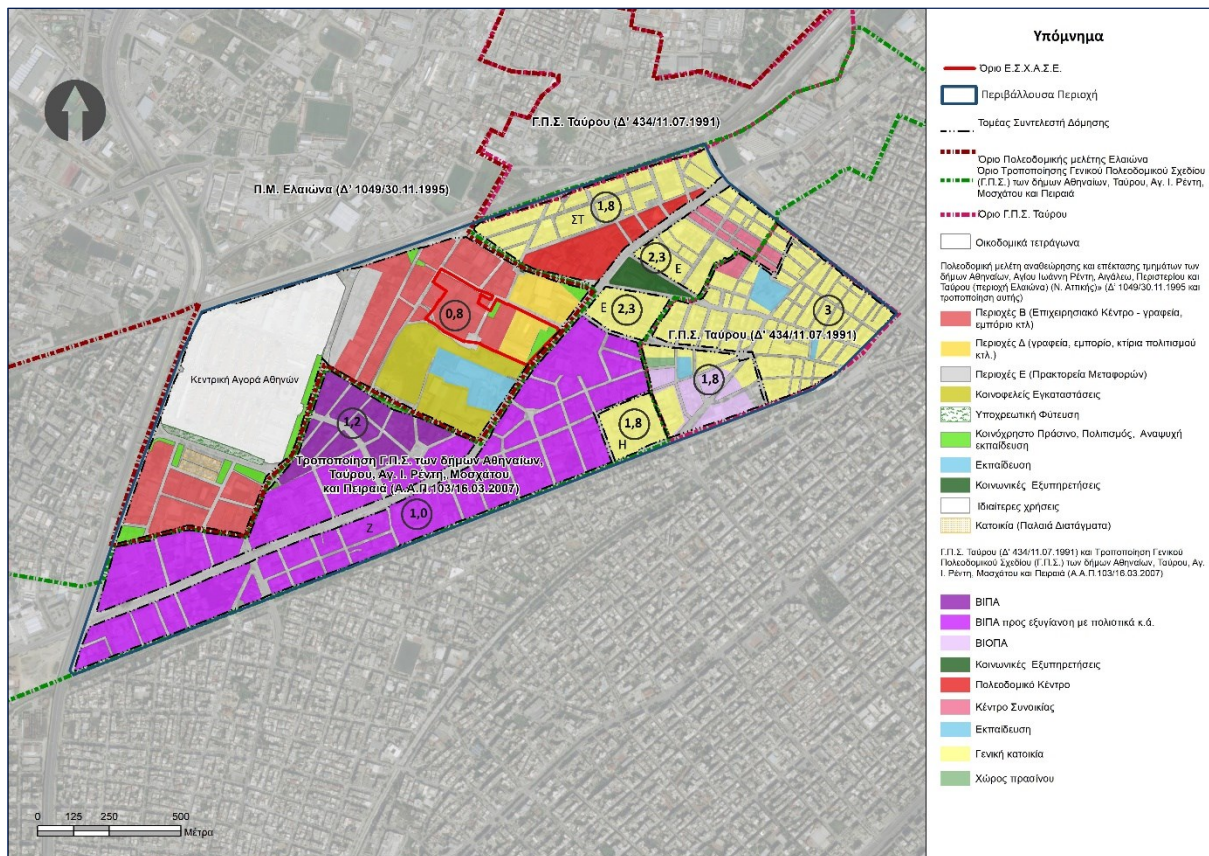
ii. του Γ.Π.Σ. για το παραδοσιακό τμήμα της οδού Πειραιώς, ήτοι της με αριθμό 45835/4.11.2004 απόφασης του Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)» (Δ' 1063/16.11.2004) όπως ισχύει μετά την τροποποίηση της με αριθμό 8208/22.02.2007 υ.α. «Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 45835/2004 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των δήμων Αθηναίων, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)»

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

(Δ'1063).» (Α.Α.Π. 103/16.03.2007) και την με αρ. 21048/30.04.2012 υ.α. «*Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 45835/2004 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τροποποίηση Γ.Π.Σ. Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)» (Δ'1063), όπως ισχύει μετά την 8208/2007 όμοια απόφαση (ΑΑΠ' 103).*» (Α.Α.Π. 142/30.04.2012).

iii. του Γ.Π.Σ. του καποδιστριακού Δ. Ταύρου, ήτοι της με αριθμό 46329/2372/28.08.1987 υ.α. «*Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου Δήμου Ταύρου (Ν. Αττικής)» (Δ' 834/31.08.1987), όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις της με αριθμό 84426/6465/14.12.1990 υ.α. (Δ' 729/1990) και της με αριθμό 72888/3764/3.7.1991 υ.α. «Τροποποίηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) των Δ. Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου» (Δ'434/11.07.1991) καθώς και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις για το τμήμα Πειραιώς- βλ. (ii) και του πλέον πρόσφατου π.δ. 24.05.2013 (Α.Α.Π. 221/14.6.2013) «*Επέκταση και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Ταύρου του Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου και του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής) και καθορισμός χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης.*».*

ΕΙΚΟΝΑ 4.3: Θεσμοθετημένες χρήσεις γης εντός Π.Π.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης εντός Π.Π. διακρίνονται στις ακόλουθες κατηγορίες και περιγράφονται με αναφορά στη σχετική τους θέση με την προτεινόμενη επένδυση:

**i. Περιοχή με στοιχείο Β του π.δ. Ελαιώνα**

Βορειοδυτικά και βορειοανατολικά, στα Ο.Τ. 231, 232, 236, 237, 238, 239, 260, 261, 263, 264 και 266, επιτρέπονται χρήσεις της κατηγορίας Β (κόκκινο) με Ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης όπως ορίζονται στον Πίνακα 3.1 [§3.1.4.1](#) της παρούσας Μελέτης. Στην ίδια Περιοχή βρίσκεται και το 56% περίπου του ακινήτου της προτεινόμενης επένδυσης, στα Ο.Τ. 235, 235Α και τμήμα του 234, τμήμα στο οποίο από τις επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης εξαιρούνται τα κέντρα διασκέδασης, οι εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου και οι αποθήκες (ν. 3559/2007, Α' 102).

**ii. Περιοχή με στοιχείο Δ1 του π.δ. Ελαιώνα**

Βορειοανατολικά στο Ο.Τ. 233 επιτρέπονται χρήσεις της κατηγορίας Δ1 (κίτρινο) με Ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης όπως ορίζονται στον Πίνακα 3.1 της [§3.1.4.1](#) της παρούσας Μελέτης. Το 24% περίπου του ακινήτου χωροθέτησης της προτεινόμενης επένδυσης, τμήμα του Ο.Τ. 234, εμπίπτει στην Περιοχή αυτή.

**iii. Κοινόχρηστο Πράσινο – Ελεύθεροι Χώροι**

Τα Ο.Τ. 233Α, 259, 262 και 262Α, 265 και 266Α ορίζονται ως Κοινόχρηστο Πράσινο (πράσινο) από το π.δ. του Ελαιώνα. Επίσης, το 10% περίπου του ακινήτου χωροθέτησης της προτεινόμενης επένδυσης, Ο.Τ. 234 Β, χαρακτηρίζεται ως Κ.Π.. Αντίστοιχα χαρακτηρίζονται τα Ο.Τ. 20, 39Α, 53 και τμήμα των 2, 45 και 171 από τη σχετική υ.α. τροποποίησης του Γ.Π.Σ. εκατέρωθεν της Πειραιώς (2007).

**iv. Κοινοφελείς εγκαταστάσεις & Εκπαίδευση του π.δ. του Ελαιώνα**

Νοτιοδυτικά στο Ο.Τ. 234Α, στο οποίο βρίσκεται το Κέντρο Πολιτισμού «Ελληνικός Κόσμος» και η Α.Σ.Κ.Τ., επιτρέπονται Κοινοφελείς εγκαταστάσεις (λαδί) και Εκπαίδευση (μπλε) (βλ. και ν. 3559/2007, Α' 102).

**v. Ιδιαίτερες χρήσεις και Περιοχή Ε του π.δ. του Ελαιώνα**

Βορειοδυτικά στο όριο της Π.Π. χωροθετείται ως ξεχωριστή χρήση (γκρι ανοιχτό) η Κεντρική Αγορά Αθηνών, ενώ σε τμήμα του Ο.Τ. 239 επιτρέπονται χρήσεις της κατηγορίας Ε (γκρι) με Ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης όπως ορίζονται στον Πίνακα 3.1 της [§3.1.4.1](#) της παρούσας Μελέτης.

**vi. ΒΙ.ΠΑ. (Βιομηχανικό Πάρκο) βάσει υ.α. τροποποίησης του Γ.Π.Σ. εκατέρωθεν της Πειραιώς (2007)**



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Δυτικά της προτεινόμενης επένδυσης, σε όμορα Ο.Τ. (194, 195, 196, 198, 199, 209) της Α.Σ.Κ.Τ. επιτρέπεται χρήση ΒΙ.ΠΑ. (σκούρο μωβ), όπου επιτρέπονται ειδικές χρήσεις του άρθρου 5 του π.δ. 23.2.1987 (Δ'166/6.3.1987) όπως ισχύει.

**vii. ΒΙ.ΠΑ. προς εξυγίανση βάσει υ.α. τροποποίησης του Γ.Π.Σ. εκατέρωθεν της Πειραιώς (2007)**

Νότια και νοτιοδυτικά, με πρόσωπο επί της Πειραιώς, στον Τομέα Συντελεστών Δόμησης Ζ, επιτρέπεται χρήση ΒΙ.ΠΑ. προς εξυγίανση (μωβ) με ειδικές χρήσεις πολιτιστικά, εκπαίδευση, κατοικία, θρησκευτικούς χώρους, τράπεζες, αθλητικές εγκαταστάσεις, εστιατόρια, διοίκηση, εμπορικά καταστήματα (εξαιρούνται πολυκαταστήματα και υπεραγορές).

**viii. Γενική Κατοικία βάσει υ.α. τροποποίησης του Γ.Π.Σ. εκατέρωθεν της Πειραιώς (2007)**

Βόρεια και βορειοανατολικά, στους Τομείς Συντελεστών Δόμησης Η, Ε και ΣΤ, επιτρέπεται χρήση Γενικής Κατοικίας (ανοιχτό κίτρινο), όπου επιτρέπονται ειδικές χρήσεις του άρθρου 3 του π.δ. 23.2.1987.

**ix. Πολεοδομικό Κέντρο της τροποποίησης του Γ.Π.Σ. εκατέρωθεν της Πειραιώς (2007)**

Βορειοανατολικά, στα Ο.Τ. 54, 55 και 56, επιτρέπεται χρήση Πολεοδομικού Κέντρου (σκούρο κόκκινο), όπου επιτρέπονται ειδικές χρήσεις του άρθρου 4 του π.δ. 23.2.1987.

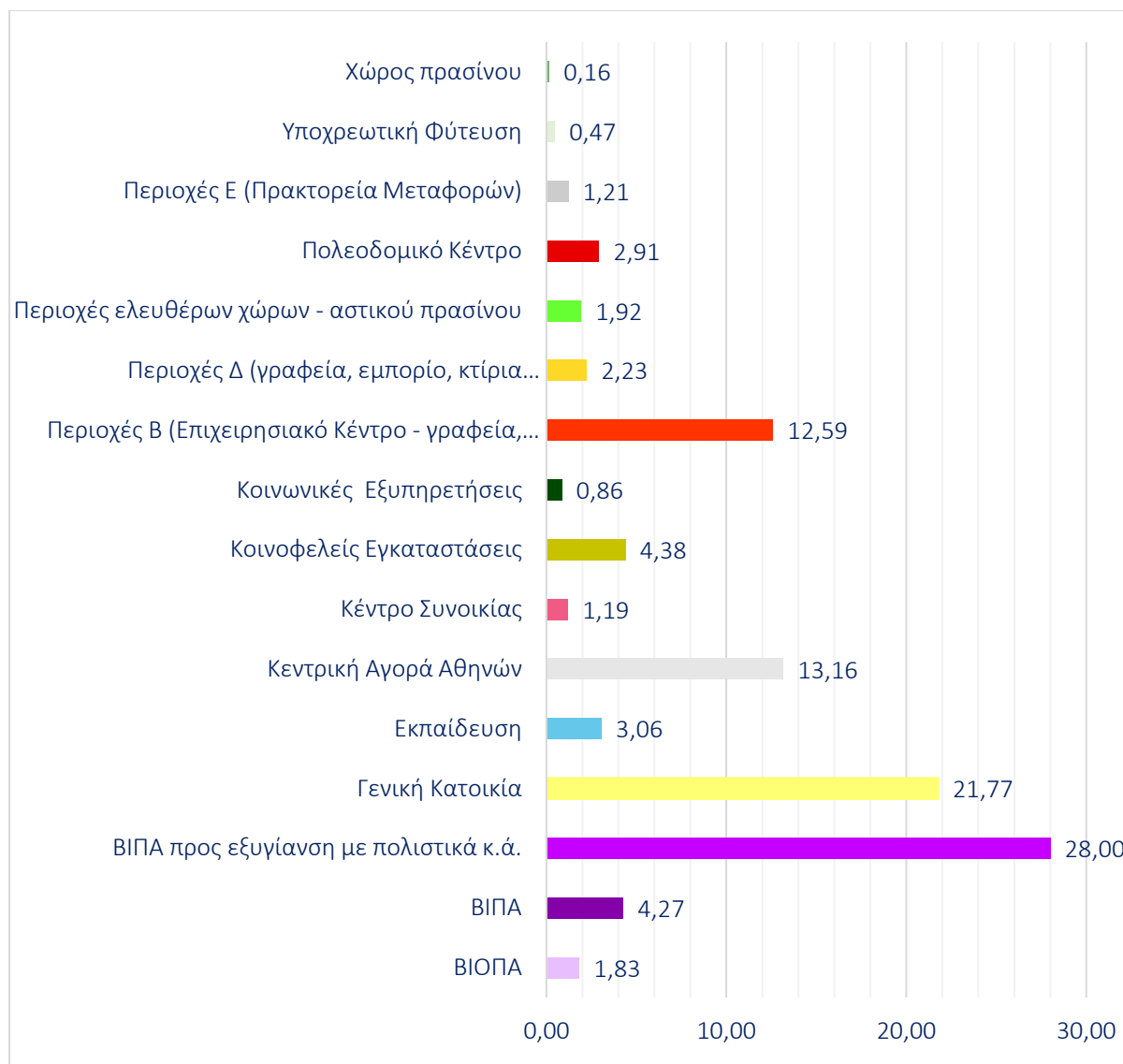
**x. Κέντρο Συνοικίας της τροποποίησης του Γ.Π.Σ. εκατέρωθεν της Πειραιώς (2007)**

Ανατολικά, στα Ο.Τ. 1, 3, 4, 7, 8, 11, 12, 15, 16 και σε τμήμα του Ο.Τ. 125, επιτρέπεται χρήση Πολεοδομικού Κέντρου, όπου επιτρέπονται ειδικές χρήσεις του άρθρου 4 του π.δ. 23.2.1987.

Κυρίαρχη θεσμοθετημένη χρήση της Π.Π., όπως προκύπτει και από το ακόλουθο Διάγραμμα 4.1 κατανομής των θεσμοθετημένων χρήσεων γης, είναι η **ΒΙ.ΠΑ. προς εξυγίανση (με πολιτιστικά, εκπαίδευση, κατοικία, θρησκευτικούς χώρους, τράπεζες, αθλητικές εγκαταστάσεις, εστιατόρια, διοίκηση, εμπορικά καταστήματα, εξαιρουμένων πολυκαταστημάτων – υπεραγορών)**, ενώ ακολουθούν με σημαντική παρουσία η Γενική Κατοικία, οι Ιδιαίτερες χρήσεις (που αφορούν στην Κεντρική Αγορά Αθηνών) και η κατηγορία Β «Επιχειρησιακό Κέντρο» (εμπορικά καταστήματα, γραφεία, χώροι συνάθροισης κοινού, κ.ά.).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.1: Ποσοστιαία κατανομή θεσμοθετημένων χρήσεων γης Π.Π.**



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

#### 4.2.2. Όροι και περιορισμοί δόμησης

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός Π.Π. ρυθμίζονται είτε από το π.δ. του Ελαιώνα (20.9.1995), είτε από την υ.α. τροποποίησης του Γ.Π.Σ. εκατέρωθεν της Πειραιώς καθώς και τη γενική νομοθεσία, όπως ισχύουν και συνοψίζονται εν συνεχεία:

➤ **Για τα Ο.Τ. που ρυθμίζονται από το π.δ. του Ελαιώνα:**

Οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης συγκεντρώνονται στον ακόλουθο Πίνακα 4.2. Με χρωματική επισήμανση και έντονα στοιχεία τονίζονται όσοι εκ των ανωτέρω αφορούν στο ακίνητο στο οποίο αναπτύσσεται η προτεινόμενη επένδυση.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2: Όροι και περιορισμοί δόμησης στην Πολεοδομική Ενότητα Ελαιώνα

<b>ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ</b> (παρ. 1,2, άρθ. 6 π.δ. Ελαιώνα)		
Κατηγορία οικοπέδου	Εμβαδόν οικοπέδου (τ.μ.)	Ελάχιστο πρόσωπο (μ.)
Κατά Κανόνα	2.000	25
Προ 20.12.1985: Για κτίρια κατοικίας	150	10
Προ 20.12.1985: Για κτίρια γραφείων, εμπορικών καταστημάτων, διοίκησης, τραπεζών	400	15
Προ 20.12.1985: Για λοιπές χρήσεις	800	20
<b>ΚΑΛΥΨΗ</b> (παρ. 5, άρθ. 6 π.δ. Ελαιώνα)		
Χρήση	Μέγιστο π.κ. της επιφανείας του οι οικοπέδου	
Βιομηχανικές - βιοτεχνικές μονάδες, κτίρια στάθμευσης και πρακτορεία μεταφορών	50%	
Λοιπές χρήσεις	40%	
<b>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ</b> (παρ. 6, άρθ. 6 π.δ. Ελαιώνα)		
Κατά κανόνα	0,8	
Για τα οικόπεδα που εμπίπτουν στους οικοδομήσιμους χώρους με στοιχείο Α	0,4 για εμβαδόν έως και 1.000 τ.μ. 0,5 για εμβαδόν από 1.000 τ.μ. έως 2.000 τ.μ.	
Για τα οικόπεδα που εμπίπτουν στους λοιπούς οικοδομήσιμους χώρους και έχουν εμβαδόν μικρότερο των 2.000 τ.μ.	0,6	
Για τη μεταφορά σ.δ. των βαρυνομένων (ρυμοτομουμένων) ακινήτων των δύο προηγούμενων περιπτώσεων	0,8	
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΦΥΤΕΥΣΗ</b> (παρ. 10, άρθ. 6 π.δ. Ελαιώνα)		
Ποσοστό κάλυψης οικοπέδων	Ποσοστό εμβαδού οικοπέδου για φύτευση	
Μέχρι 40%	30%	
Μέχρι 50%	20%	
<b>ΥΨΟΣ</b> (άρθ. 15, Ν.Ο.Κ.)		
Κλιμακούμενο ανάλογα με το σ.δ.		
<b>ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΟΓΚΟΥ - ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΟΓΚΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ</b> (παρ. 16, άρθ 6 π.δ. Ελαιώνα και άρθ. 13, Ν.Ο.Κ.)		
Επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου του κτιρίου σε περισσότερα του ενός, που ανεγείρονται σε οικόπεδα > 6 στρεμμάτων. Βάσει Ν.Ο.Κ.: Συντελεστής Όγκου = σ.δ. x 5 ή Συντελεστής Όγκου = σ.δ. x 5,5 (για ειδικά κτίρια)		

Πηγή: Άρθ. 6 π.δ. 30/ 20.09.1995, όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις των Φ.Ε.Κ. Δ'236/18.6.2010, Α.Α.Π. 105/16.3.2009, Α.Α.Π. 249/18.06.2007, Δ'90/13.2.2006, Δ' 750/19.7.2005, Δ' 112/17.2.2004, Δ'959/12.9.2003, Δ'996/14.11.2002, Δ' 742/21.6.1996 και Ν.Ο.Κ. (ν. 4067/2012, Α' 79/9.4.2012)

Λοιπές δεσμεύσεις που προκύπτουν κυρίως από το άρθ. 6 του π.δ. του Ελαιώνα, όπως ισχύει, είναι οι ακόλουθες:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- i. **ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ – ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ** (παρ. 7): «Στους χώρους κοινωφελών εγκαταστάσεων όπως αυτοί φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 οι όροι δόμησης καθορίζονται με υπουργική απόφαση κάθε φορά μετά από εισήγηση του Οργανισμού Αθήνας, η οποία λαμβάνει υπόψη τις ανάγκες σε κτιριακές εγκαταστάσεις σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με προμελέτη που υποβάλλεται από τον αντίστοιχο φορέα και με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 40% και ο σ.δ. τα οκτώ δέκατα (0,8). Σε περίπτωση που σε γήπεδο κοινωφελούς εγκατάστασης υπάρχουν νόμιμα κτίσματα που υπερβαίνουν τον πιο πάνω αναφερόμενο μέγιστο συντελεστή 0,8 και μέγιστη κάλυψη 40% αυτά επιτρέπεται να επισκευάζονται και εκσυγχρονίζονται, χωρίς έκδοση αντίστοιχης Υπουργικής Απόφασης.». Σύμφωνα με την παρούσα διάταξη έχουν καθοριστεί ειδικοί όροι δόμησης για το όμορο οικόπεδο 234Α του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού (Ι.Μ.Ε.) με την παρ. 2 του άρθ. 4 του ν. 3559/2007 και συγκεκριμένα κατά παρέκκλιση αυτού ορίζεται π.κ. 50%. Κατά τα λοιπά, ο σ.δ. ορίζεται σε 0,8 (ο ανώτατος δυνατός), το μέγιστο ύψος των κτισμάτων σε 21 μ. (κατά παρέκκλιση των διατάξεων του Ν.Ο.Κ. – 2012, όπου ανέρχεται σε 18 μ.) και ο συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε 6,1 (κατά παρέκκλιση των διατάξεων του Ν.Ο.Κ. – 2012, όπου ανέρχεται σε  $5 \times 0,8 = 4$ ).
- ii. **ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ** (παρ. 11): Ως προς την εξασφάλιση χώρων στάθμευσης η περιοχή του Ελαιώνα υπάγεται στις Ζώνες Α και Β του π.δ. 230/1993 (Α' 94) -βλ. Και [§4.2.3-](#), με ειδικότερους περιορισμούς: α) μέγιστος αριθμός προς εξαγορά θέσεων: 20% και το υπόλοιπο 80% να εξασφαλίζεται στο οικόπεδο ή σε άλλο σε απόσταση μέχρι και 200 μ., μετρούμενη σε νοητή ευθεία γραμμή μεταξύ των πλησιέστερων σημείων των δύο ακινήτων, β) σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε υφιστάμενα κτίρια να ισχύει η υποχρέωση εξασφάλισης θέσεων στάθμευσης όπως ακριβώς και στα νέα κτίρια.
- iii. **ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ** (παρ. 12): «Σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενα κτίρια, λόγω μεταφοράς ή αγοράς συντελεστή δόμησης το σύνολο του κτιρίου και της προσθήκης πρέπει να είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του ΓΟΚ. Επιτρέπονται οι επισκευές και η πλήρης αναδιαμόρφωση (εσωτερική και εξωτερική) σε υφιστάμενα κτίρια που έχουν ανεγερθεί νομίμως, έστω και αν υπερβαίνουν σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια το ποσοστό κάλυψης ή το συντελεστή δόμησης που καθορίζονται με το παρόν Π. Δ/γμα.»
- iv. **ΚΤΙΡΙΑ ΕΝΤΟΣ ΠΡΟΚΗΠΙΩΝ** (παρ. 13): «Στα κτίρια ή τμήμα τους που εμπίπτουν μέσα σε προκήπια α) Επιτρέπεται η ανακαίνιση των όψεων με σκοπό τη βελτίωση της εξωτερικής εμφάνισής τους. Β) Επιτρέπεται η αλλαγή της χρήσης τους σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Π.Δ/τος.»
- v. **PILOTIS** (παρ. 15): «Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS) ».
- vi. **ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΚΗΠΙΑ** (παρ. 17): «Σε ολόκληρη την περιοχή του Ελαιώνα η φύτευση με δένδρα των τμημάτων των προκηπίων, που δεν καλύπτονται από κτίρια ή εγκαταστάσεις, σε όλα τα οικόπεδα που βρίσκονται στις περιοχές στις οποίες εγκρίνεται ή



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αναθεωρείται το σχέδιο με το παρόν διάταγμα, πρέπει να γίνει το λιγότερο μέσα σε έξι (6) μήνες μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, άλλως η φύτευση θα γίνει από το δήμο ή άλλο ειδικό φορέα και η δαπάνη θα καταλογιστεί στους ιδιοκτήτες των οικοπέδων.».

vii. **ΠΛΑΤΟΣ ΠΡΟΚΗΠΙΩΝ** (άρθ. 5): Αναφορικά με το ζήτημα του πλάτους των προκηπίων (πρασιές), αυτό είναι μεταβλητό και κυμαινόμενο από 4-33 μ., όπως καθορίζεται με το άρθρο 5 του εν λόγω π.δ.: «Στο πρόσωπο των οικοπέδων, οικοδομημένων ή μη, που βρίσκονται στις περιοχές των οποίων εγκρίνεται και αναθεωρείται το σχέδιο, επιβάλλεται προκήπιο πλάτους τεσσάρων (4), έξι (6), οκτώ (8), δέκα (10), δώδεκα (12), δέκα τέσσερα (14), δέκα πέντε (15), δέκα έξι (16), δέκα οκτώ (18), είκοσι (20), είκοσι δύο (22), είκοσι πέντε (25), είκοσι έξι (26), είκοσι επτά (27), είκοσι οκτώ (28), τριάντα τρία (33) μέτρων και μεταβλητό πλάτους από μηδέν έως είκοσι πέντε (0-25) μ., όπως φαίνεται στα διαγράμματα του άρθρου 1.».

➤ Για τα Ο.Τ. που ρυθμίζονται από την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. εκατέρωθεν της Πειραιώς:

Οι μέσοι σ.δ. καθορίζονται ανά Τομέα από το Γ.Π.Σ. του 2007 (Α.Α.Π. 103/16.3.2007) όπως φαίνεται στον Πίνακα 4.3, ενώ για ό,τι δεν ρυθμίζεται από αυτό, σύμφωνα με την επίσημη ιστοσελίδα της e-Πολεοδομία, ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του Ν.Ο.Κ. (ν. 4067/2012, Α' 79/9.4.2012).

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3: Μέσοι σ.δ. εκατέρωθεν Πειραιώς και εντός Π.Π.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	
Τομέας	Μέσος σ.δ.
Z	1,2
H και ΣΤ	1,8
E	2,3

Πηγή: Α.Α.Π. 103/16.3.2007

#### 4.2.3. Λοιπές ρυθμίσεις

##### 4.2.3.1. Εξασφάλιση χώρων στάθμευσης

Στην περιοχή εντός Π.Π. που ρυθμίζεται από το π.δ. του Ελαιώνα δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 3 του π.δ. 111/2004 «Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής και κατάργηση π.δ/τος 230/1993 (Α' 94)» (Α' 76/5.3.2004), αλλά έχει εφαρμογή το π.δ. 230/1993 (Α' 94)<sup>71</sup> και οι ειδικότεροι περιορισμοί που τίθενται σε αυτό για τις Ζώνες Α και Β από το π.δ. του Ελαιώνα.

<sup>71</sup> Παρότι στο καταργηθέν π.δ. 230/1993 (άρθ. 1, παρ. 3) σημειώνεται ότι: «Από τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος, εξαιρείται η περιοχή "Ελαιώνα" των Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου, της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίθηκε με το από 11.2.1991 π.δ/γμα (Α' 74)», ισχύει η παρ. 11 του άρθ. 6 του μεταγενέστερου π.δ. 30/1995 (βλ. κείμενο).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ειδικότερα, στην παρ. 11 του άρθ. 6 του π.δ. 20.09.1995 (Δ' 1049/1995) σημειώνεται ότι: «Η περιοχή του "Ελαιώνα", όπως καθορίζεται με το άρθρο 1 του παρόντος Π.Δ/τος υπάγεται ως προς την εξασφάλιση χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων στις Ζώνες Α και Β που καθορίζονται με το 230/1993 Π.Δ/γμα (Α 94)». Ο απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης ανά ειδική χρήση ορίζεται ανάλογα με τη συνολική επιφάνεια του κτιρίου που προσμετράται στο σ.δ. (βλ. παρ.1, άρθ. 3, π.δ. 230/1993). Οι εν λόγω αριθμοί παρουσιάζονται στον παρακάτω Πίνακα:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 4.4: Απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων κτιρίων στις Ζώνες Α και Β της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας βάσει του π.δ. 230/1993 (Α' 94)**

ΕΙΔΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ
Γραφεία (ιδιωτικά ή δημόσια), Τράπεζες, Ασφαλιστικές Εταιρείες, Ραδιοφωνικούς Σταθμούς, καταστήματα και γενικά παρεμφερείς χρήσεις που δεν αναφέρονται στο παρόν	1 θέση / 50 τ.μ. επιφανείας κτιρίου
Υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών, πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα	1 θέση / 20 τ.μ. επιφανείας κτιρίου
Εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, αναψυκτήρια και γενικά χρήσεις αναψυχής, που δεν αναφέρονται στο παρόν,	1 θέση / 40 τ.μ. επιφανείας κτιρίου
Κέντρα διασκέδασης	1 θέση / 20 τ.μ. επιφανείας κτιρίου
Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης κλπ.), κτίρια πολιτιστικών λειτουργιών (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων, Μουσεία κ.λπ.) εμπορικές εκθέσεις και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις	1 θέση / 50 τ.μ. επιφανείας κτιρίου
Νοσοκομεία, κλινικές, θεραπευτήρια	1 θέση/ 6 κλίνες
Γηροκομεία, άσυλα και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις	1 θέση/ 15 κλίνες
Παιδικοί σταθμοί, εκπαιδευτήρια (ιδιωτικά ή δημόσια) στοιχειώδους και μμέσης βαθμίδας εκπαίδευσης και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις	1 θέση/ αίθουσα διδασκαλίας
Ανώτερα και ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα	1 θέση / 100 τ.μ. επιφανείας κτιρίου
Γυμναστήρια, γήπεδα αθλοπαιδιών και εν γένει αθλητικές εγκαταστάσεις	1 θέση/ 200 τ.μ. επιφανείας άθλησης (+1 θ./15 θ. θεατών, αν προβλέπονται κερκίδες)
Συνεργεία αυτοκινήτων	1 θέση / 20 τ.μ. επιφανείας κτιρίου
Βιομηχανίες, βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, αποθήκες και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις	1 θέση / 80 τ.μ. επιφανείας κτιρίου
Ξενοδοχεία και εν γένει τουριστικές εγκαταστάσεις*	1 θέση / 10 κλίνες
Κατοικία	1 θέση /100 τ.μ. επιφανείας κτιρίου. Ο αριθμός θέσεων που προκύπτει δεν μπορεί να είναι μικρότερος της μιας θέσης ανά διαμέρισμα ή ανά κατοικία
<b>*Ειδικά για ξενοδοχεία διατίθενται αίθουσες εστιατορίων και εν γένει αίθουσες συνάθροισης κοινού, πέραν από τις απαιτούμενες από τους κανονισμούς του ΕΟΤ, εφαρμόζονται για τις αίθουσες αυτές και οι περιπτώσεις γ, δ, και ε, αναλόγως.» (άρθ. 3, παρ. 2, περ. ιγ)</b>	

Πηγή: παρ. 2, άρθ. 3, π.δ. 230/1993

Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθ. 26 «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων» του Ν.Ο.Κ. (ν.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

4067/2012): «*Η δυνατότητα αυτόνομης και ασφαλούς προσπέλασης όλων των κτιρίων από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών εξασφαλίζεται με προσβάσιμες οριζόντιες και κατακόρυφες οδεύσεις που αρχίζουν από τη στάθμη του πεζοδρομίου και φτάνουν μέχρι την πόρτα του ανελκυστήρα και τους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους των κτιρίων αυτών και αποτελούνται από στοιχεία κατάλληλων προδιαγραφών, όπως ράμπες, αναβατόρια, ανελκυστήρες, με την πρόβλεψη προστατευμένων προσβάσιμων χώρων αναμονής σε περίπτωση έκτακτων αναγκών σε κάθε όροφο σε αναλογία ένας χώρος με μία θέση αμαξιδίου, όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μικρότερος από 200 άτομα, ή 1 χώρος με δύο θέσεις αμαξιδίου όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μεγαλύτερος από 200 άτομα.*».

#### 4.2.3.2. Ειδικότεροι περιορισμοί δόμησης διατηρητέων

Σύμφωνα με την υ.α. 7863/1383/30.1.1997 (Δ' 267/7.4.1997) χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα ορισμένα κτίρια (σύνολο 3, πλην των διατηρητέων κτιρίων εντός περιοχής επέμβασης) (βλ. και [§ 2.10](#)) εντός Π.Π. για τα οποία μεταξύ άλλων προωθούνται τα ακόλουθα:

1. Άρθρο 1 παρ. 2: Ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται « *το αρχικό εκάστοτε κτίριο καθώς και τα στοιχεία του περιβάλλοντος αυτό Χώρου(μάνδρες, αυλόθυρες, καμινάδες κ.ά.) και ο αξιόλογος εξοπλισμός των παλιών εργοστασίων όπως και οι εναρμονιζόμενες με το αρχικό κτίριο μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων ή των στοιχείων που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο, πραγματοποιείται από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), η οποία εξετάζει και τη διατήρηση ή όχι του υπάρχοντος βιομηχανικού εξοπλισμού.*».

2. Άρθρο 1 παρ. 3 & 7: Στα διατηρητέα κτίρια απαγορεύεται:

i. Κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών διακοσμητικών στοιχείων τους, όσο και του κτιρίου συνολικά, πλην των περιπτώσεων που αναφέρονται στην παρ. 2 του άρθρου 1 (παρ. 3).

ii. Η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων, παρά μόνο οι περιορισμένων διαστάσεων επιγραφές που πληροφορούν για τυχόν χρήση των χώρων των κτιρίων ή κατ' εξαίρεση οι φωτεινές επιγραφές (χρώματος λευκού ή κίτρινου, σταθερού, συνεχούς και αποτελούμενου από μεμονωμένα στοιχεία, γράμματα, αριθμούς) στο ισόγειο καταστημάτων που αναφέρονται αποκλειστικά στο όνομα και στο αντικείμενο των εργασιών τους (παρ. 7).

3. Άρθρο 1 παρ. 4, 5, 6, 10 & 11: Για τα διατηρητέα κτίρια προβλέπεται:

i. Η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση και η εσωτερική διαρρύθμιση των διατηρητέων κτιρίων και στοιχείων των κτιρίων (παρ. 4).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ii. «Σε περίπτωση αποκατάστασης κτιρίου που έχει υποστεί μεγάλες αλλοιώσεις και δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία για το ίδιο το κτίριο, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η βασική αρχιτεκτονική σύνθεση και η συγγενής μορφολογία και τεχνολογία των όψεων των κτιρίων της περιοχής» (παρ. 5).

iii. Γνωμοδότηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. με έλεγχο της Ε.Π.Α.Ε. για ειδικές ρυθμίσεις σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθ. 4 του ν. 1577/85 για την ανέγερση νέων κτιρίων στα οικοπέδα που υπάρχουν διατηρητέα (παρ. 6).

iv. Χρήσεις: συνάθροισης κοινού, πολιτιστικές λειτουργίες, αναψυχή εν γένει, διοίκηση, γραφεία και κοινωνική πρόνοια, ανεξάρτητα με το εάν η χρήση επιτρέπεται η χρήση αυτή στην περιοχή, εκτός αν πρόκειται για ζώνη ελεύθερων χώρων αστικού πρασίνου (παρ. 10).

v. «Διατηρείται ο ισχύων σήμερα συντελεστής δόμησης, λαμβάνεται μέριμνα για την αποκατάσταση και συντήρησή τους» (παρ. 11).

Οι ειδικές ρυθμίσεις για τα διατηρητέα κτίρια εντός Π.Π. που αφορούν αποκλειστικά στο υπό εξέταση ακίνητο παρατίθενται ξεχωριστά στην §5.6 της παρούσας μελέτης.

#### 4.2.3.3. Διατάξεις Ν.Ο.Κ.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012 (Α' 167/9.4.2012) για τον Ν.Ο.Κ., σε περιοχές εντός Ε.Π.Σ., όπως είναι η περιοχή του Ελαιώνα, όλες οι διατάξεις του Ν.Ο.Κ. έχουν εφαρμογή.

### 4.3. Υφιστάμενες χρήσεις γης / καλύψεις

#### 4.3.1. Υφιστάμενες χρήσεις γης (ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

Στην παρούσα ενότητα, αναλύονται οι υφιστάμενες χρήσεις γης βάσει των στοιχείων της ΕΛ.ΣΤΑΤ. που υπάρχουν στον επίσημο ιστότοπο και όσα συμπληρωματικά ζητήθηκαν με το με αριθμό καταχώρησης *ID 37,606/Ημερομηνία 20-01-2022* αίτημα των μελετητών της παρούσης και εν συνεχεία διατέθηκαν.

Όπως παρατηρείται στον ακόλουθο Πίνακα 4.5 και το Διάγραμμα 4.2, στο σύνολο της Π.Π. η επικρατούσα χρήση, με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για χρήση ανά κτίριο, είναι η κατοικία με ποσοστό 57%. Δεύτερη θέση κατέχει η κατηγορία Κατάστημα-Γραφείο με ποσοστό 34%, ενώ δεν καταγράφονται ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις ούτε κάποιο νοσοκομείο, κλινική και συναφή εγκατάσταση.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.5: Υφιστάμενες χρήσεις γης εντός Π.Π.

Π.Π.								
Κατοικία	Κατάστημα - Γραφείο	Εργοστάσιο - Εργαστήριο	Άλλη χρήση	Σχολικό κτίριο	Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	Εκκλησία - Μοναστήρι	Ξενοδοχείο	Νοσοκομείο, κλινική κλπ.
920	549	281	148	16	17	4	0	0
57%	34%	17%	9%	1%	1%	0%	0%	0%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011), Ιδία επεξεργασία

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.2: Κατανομή (ποσοστά) υφιστάμενων χρήσεων εντός Π.Π.



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011), Ιδία επεξεργασία

Προκειμένου να προσδιοριστούν χωρικά οι χρήσεις γης, κατανεμήθηκαν ανά Δ.Ε. (βλ. Πίνακα 4.6, Διάγραμμα 4.3). Παρατηρείται ότι:

i. Στο τμήμα της Π.Π. που ανήκει διοικητικά στην **Δ.Ε. Ταύρου**, η επικρατούσα χρήση γης είναι κατοικία με ποσοστό 79,28% και στην συνέχεια η κατηγορία χρήσεων γης «Κατάστημα-Γραφεία».

ii. Σχετικά με το τμήμα της Π.Π. που ανήκει διοικητικά στην **Δ.Ε. Μοσχάτου**, παρατηρείται ότι η επικρατούσα χρήση είναι η κατηγορία «Κατάστημα-Γραφείο» με ποσοστό 41,40% ενώ στην 2<sup>η</sup> θέση ακολουθεί η κατηγορία «Εργοστάσιο-Εργαστήριο» με ποσοστό 31,90%.

iii. Προσδιορίζοντας τις χρήσεις γης εντός του τμήματος Π.Π. που εμπύπτουν διοικητικά στην **Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη**, παρατηρείται ότι η επικρατούσα χρήση είναι η κατοικία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

με ποσοστό 34,68%, με τις κατηγορίες «Εργοστάσιο/Εργαστήριο» και «Κατάστημα-Γραφείο» να καταλαμβάνουν ισάριθμα την 2<sup>η</sup> θέση με ποσοστό 26,59%.

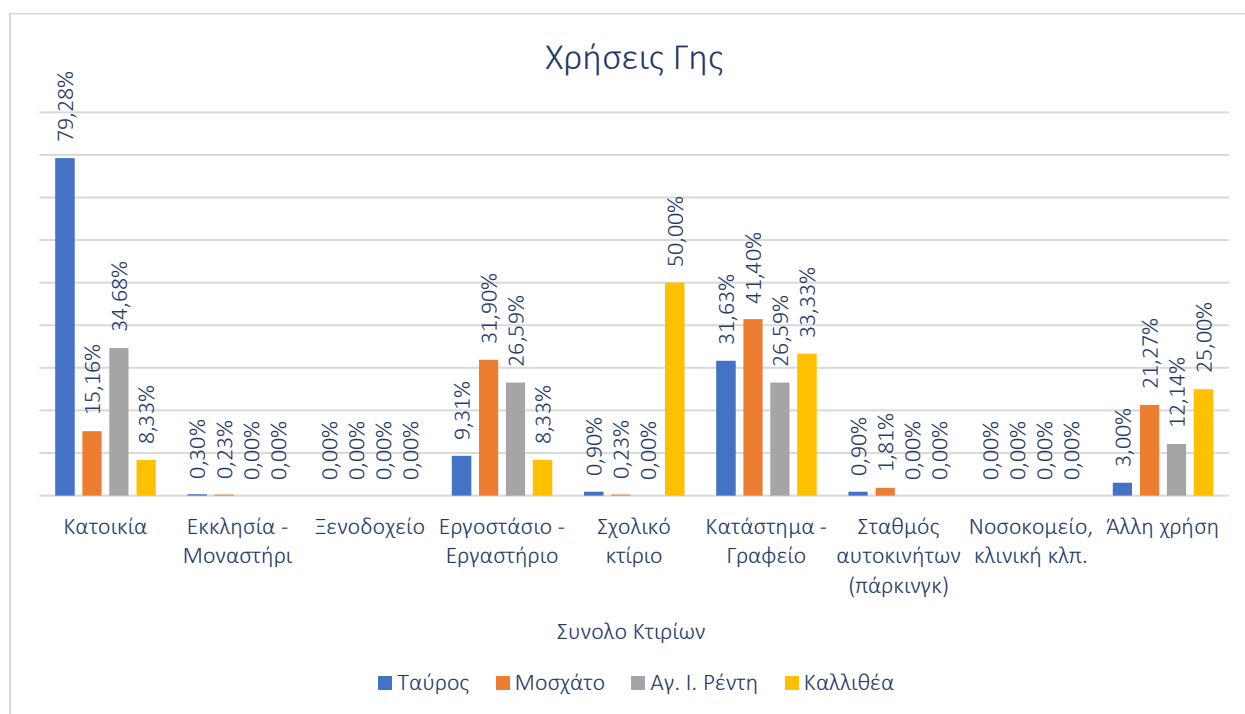
iv. Αναφορικά, με το τμήμα της Π.Π. (1 Ο.Τ.) που ανήκει διοικητικά εντός του Δ. Καλλιθέας, η κατηγορία της εκπαίδευσης «Σχολικό Κτίριο» καταλαμβάνει το 50% με την κατηγορία «Κατάστημα-Γραφείο» να ακολουθεί με ποσοστό 33,33%.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.6: Χρήσεις γης εντός Π.Π. ανά Δ.Ε.

Δ.Ε.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ								
	Κατοικία	Εκκλησία - Μοναστήρι	Ξενοδοχείο	Εργοστάσιο - Εργαστήριο	Σχολικό κτίριο	Κατάστημα - Γραφείο	Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	Νοσοκομείο, κλινική κλπ.	Άλλη χρήση
Ταύρος	79,28%	0,30%	0,00%	9,31%	0,90%	31,63%	0,90%	0,00%	3,00%
Μοσχάτο	15,16%	0,23%	0,00%	31,90%	0,23%	41,40%	1,81%	0,00%	21,27%
Αγ. Ι. Ρέντη	34,68%	0,00%	0,00%	26,59%	0,00%	26,59%	0,00%	0,00%	12,14%
Καλλιθέα	8,33%	0,00%	0,00%	8,33%	50,00%	33,33%	0,00%	0,00%	25,00%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011), Ιδία επεξεργασία

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.3: Χρήσεις γης εντός Π.Π. ανά Δ.Ε.



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011), Ιδία επεξεργασία

Στην ακόλουθη Εικόνα 4.4 αποτυπώνονται οι χρήσεις ανά οικοδομικό τετράγωνο.

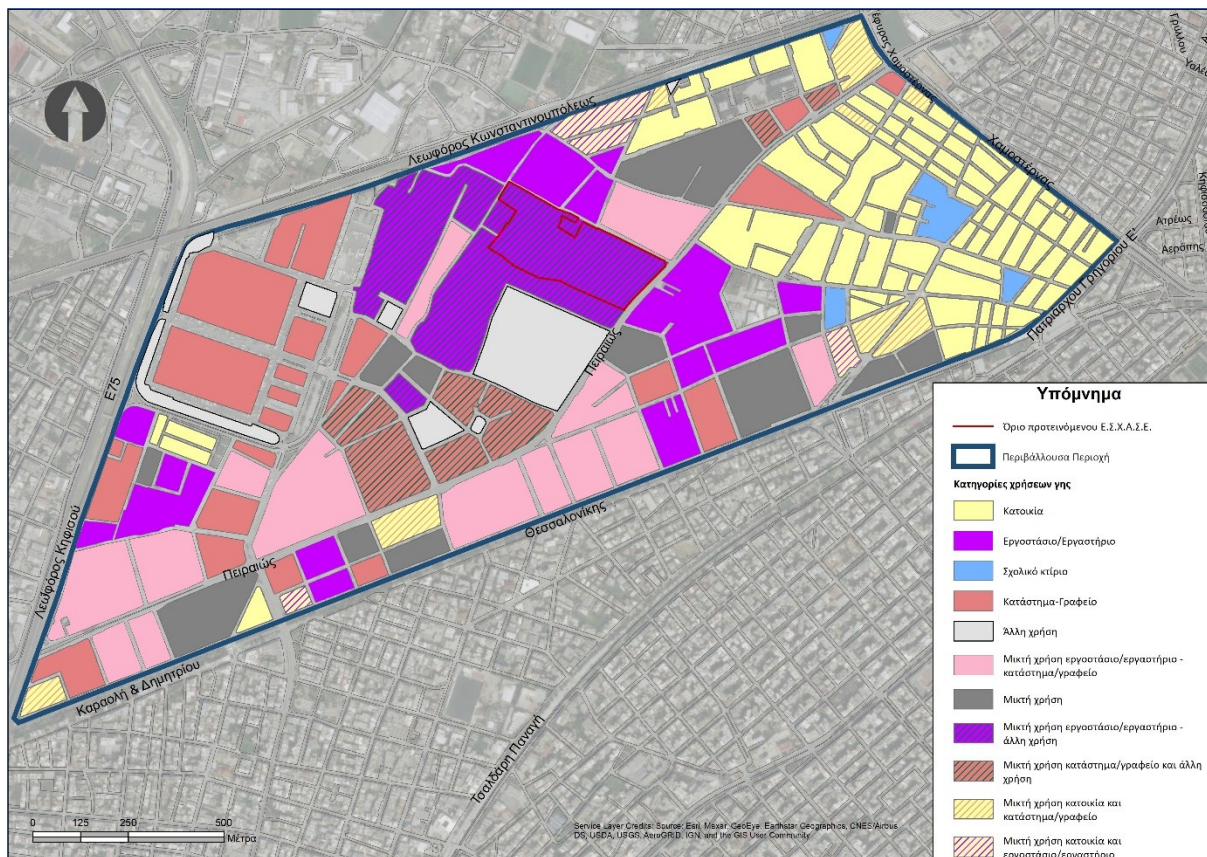
Όσον αφορά στη μεθοδολογία της χωρικής απεικόνισης των παραπάνω χρήσεων, ακολουθήθηκαν οι οδηγίες της ΕΛ.ΣΤΑΤ.. Οι χρήσεις γης που καταγράφονται από την

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΛ.ΣΤΑΤ. ανά κτίριο είναι Κατοικία, Εκκλησία – Μοναστήρι, Ξενοδοχείο, Εργοστάσιο – Εργαστήριο, Σχολικό κτίριο, Κατάστημα – Γραφείο, Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ), Νοσοκομείο, κλινική κ.λπ., και Άλλη χρήση. Περαιτέρω, γίνεται διάκριση σε αποκλειστική χρήση των κτιρίων ανά Ο.Τ., σε Κύρια χρήση κτιρίων μικτής χρήσης και Δευτερεύουσα χρήση κτιρίων μικτής χρήσης. Αναλυτικότερα, η μεθολογία που ακολουθήθηκε για την αποτύπωση των χρήσεων γης σε επίπεδο Ο.Τ. είναι η εξής:

- i. Σε περίπτωση που κάποια χρήση αντιστοιχεί σε τουλάχιστον 70% των κτιρίων ενός Ο.Τ., καθορίζεται ως κυρίαρχη αυτού.
- ii. Σε περίπτωση που καμία χρήση του Ο.Τ. δεν αντιστοιχεί σε ποσοστό τουλάχιστον 70%, το Ο.Τ. καθορίζεται ως Μικτής χρήσης, και ειδικότερα:
- iii. Το Ο.Τ. του οποίου το άθροισμα των δύο επικρατέστερων χρήσεων αντιστοιχεί στο 70% τουλάχιστον, καθορίζεται Μικτής χρήσης με αναφορά των δύο παραπάνω χρήσεων π.χ. «Μικτή χρήση Χονδρεμπόριο/Αποθήκες – Γραφεία»,
- iv. Το Ο.Τ. του οποίου το άθροισμα των δύο επικρατέστερων χρήσεων αντιστοιχεί σε ποσοστό μικρότερο του 70%, καθορίζεται ως Μικτής χρήσης χωρίς περαιτέρω αναφορά, καθόσον θεωρείται ότι δεν υφίστανται επικρατούσες χρήσεις.

ΕΙΚΟΝΑ 4.4: Υφιστάμενες χρήσεις εντός Π.Π.



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Απογραφή του 2011 – Ιδία Επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Επειδή τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το 2011 αφορούν σε χρήσεις ανά κτίριο θεωρήθηκε σκόπιμος ο υπολογισμός των ποσοστών των εκτάσεων τους, έστω και κατά προσέγγιση<sup>72</sup> (βλ. Πίνακα 4.7), καθώς τα μεγέθη των κτιρίων διαφέρουν αναλόγως τη χρήση τους. Συγκεκριμένα, τα κτίρια με χρήση κατοικία είναι πολύ μικρότερου εμβαδού σε σχέση με τα κτίρια μεγάλων καταστημάτων, εργοστασίων κ.λπ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.7: Ποσοστά εκτάσεων των χρήσεων γης στη Π.Π.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
Κατοικία	18,61
Εργοστάσιο/Εργαστήριο	10,56
Σχολικό κτίριο	1,43
Κατάστημα-Γραφείο	14,51
Άλλη χρήση	5,78
Μικτή χρήση εργοστάσιο/εργαστήριο - κατάστημα/γραφείο	16,93
Μικτή χρήση	9,74
Μικτή χρήση εργοστάσιο/εργαστήριο - άλλη χρήση	11,89
Μικτή χρήση κατάστημα/γραφείο και άλλη χρήση	5,51
Μικτή χρήση κατοικία και κατάστημα/γραφείο	3,35
Μικτή χρήση κατοικία και εργοστάσιο/εργαστήριο	1,68

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Απογραφή του 2011 – Ιδία Επεξεργασία

Παρατηρείται μεγάλη απόκλιση μεταξύ των ποσοστών των εκτατικών χρήσεων και αυτών ανά κτίριο. Συγκεκριμένα το ποσοστό των κτιρίων χρήσης κατοικίας στη Π.Π. είναι 57% ενώ το ποσοστό έκτασης Ο.Τ. με κυρίαρχη χρήση την κατοικία είναι μόλις 18,61%.

#### 4.3.2. Καλύψεις γης και μεταβολή καλύψεων γης (2006-2018)

Λόγω του ότι έχει παρέλθει μία δεκαετία από την απογραφή των χρήσεων γης της ΕΛ.ΣΤΑΤ., θεωρήθηκε σκόπιμη η εξέταση και των υφιστάμενων καλύψεων γης σε πιο πρόσφατο έτος. Αξιοποιήθηκαν τα στοιχεία του προγράμματος Corine Land Cover<sup>73</sup> για τα έτη 2006 και 2018 με σκοπό την εξέταση της μεταβολής των καλύψεων γης, εντός της Π.Π..

Συνολικά στην Π.Π., όπως φαίνεται στην ακόλουθη Εικόνα, περιλαμβάνονται 9 ζώνες καλύψεων γης, οι οποίες καταγράφονται αναλυτικά στον ακόλουθο Πίνακα 4.8. Επισημαίνεται ότι η περιοχή επέμβασης, ήτοι το ακίνητο της επιδιωκόμενης επένδυσης, εμπίπτει στη ζώνη με χαρακτηρισμό κάλυψης «Βιομηχανικές, Εμπορικές, Δημόσιες, Στρατιωτικές και Ιδιωτικές Μονάδες» με κωδικό 12100 και τα δύο εξεταζόμενα έτη.

<sup>72</sup> Τα ποσοστά των εκτατικών χρήσεων δεν είναι ακριβή καθώς υπολογίζονται βάσει των χρήσεων ανά Ο.Τ. με τη μέθοδο που αναλύθηκε στο παρόν κεφάλαιο.

<sup>73</sup> Διαθέσιμα στον διαδικτυακό τόπο Copernicus Land Monitoring services

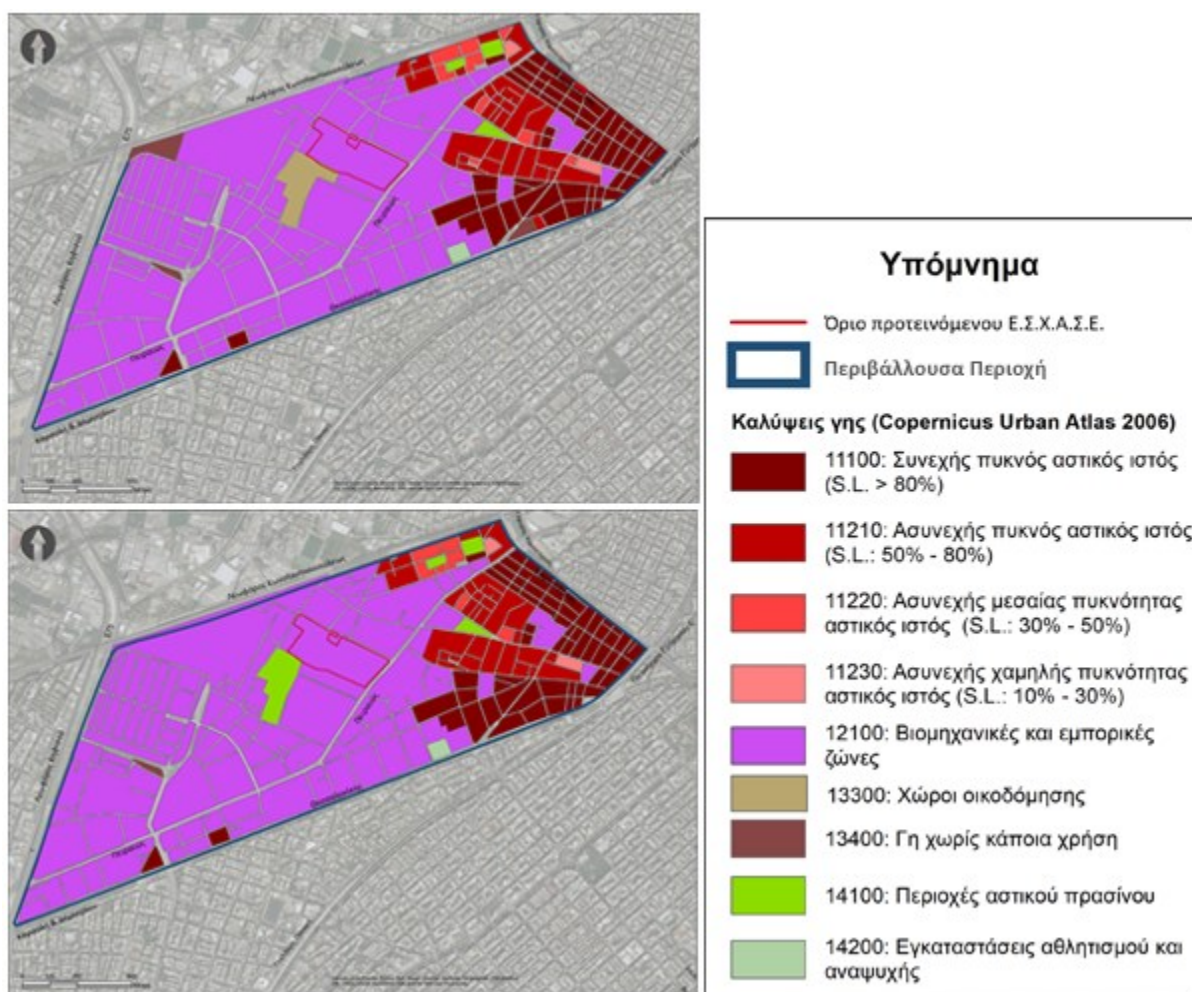


ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Όπως διαπιστώνεται από την Εικόνα 4.5 και τον Πίνακα 4.8, οι μεταβολές των καλύψεων γης εντός Π.Π. για το διάστημα 2006 – 2018 είναι αμελητέες. Οι βασικές μεταβολές αφορούν:

- i. στην αύξηση της κάλυψης «Περιοχές αστικού πρασίνου» και μείωση της κάλυψης «Χώροι οικοδόμησης», που οφείλεται στην αλλαγή χαρακτηρισμού της έκτασης του αδόμητου χώρου του Ι.Μ.Ε..
- ii. στη μείωση της κάλυψης «Γης χωρίς κάποια χρήση» σε Ο.Τ. βόρεια της Λαχαναγοράς του Ρέντη.

ΕΙΚΟΝΑ 4.5: Καλύψεις γης εντός της Π.Π. για τα έτη 2006 και 2018



Πηγή: Corine Land Cover – Copernicus land monitoring services – Ιδία επεξεργασία

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.8: Ποσοστά καλύψεων εδάφους στην Π.Π. και ποσοστιαία μεταβολή αυτών για τα έτη 2006 - 2018

ΚΩΔ.	ΧΡΩΜΑ	ΚΑΛΥΨΗ ΕΔΑΦΟΥΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΚΤΑΣΗΣ		ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
			2006	2018	
11100		Συνεχής πυκνός αστικός ιστός (S.L. > 80%)	12,24	12,77	4%

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΚΩΔ.	ΧΡΩΜΑ	ΚΑΛΥΨΗ ΕΔΑΦΟΥΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΚΤΑΣΗΣ		ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
			2006	2018	
11210		Ασυνεχής πυκνός αστικός ιστός (S.L.: 50% - 80%)	8,35	8,31	-1%
11220		Ασυνεχής μέσης πυκνότητας αστικός ιστός (S.L. : 30% - 50%)	1,69	1,51	-10%
11230		Ασυνεχής χαμηλής πυκνότητας αστικός ιστός (S.L.: 10% - 30%)	0,40	0,40	0%
12100		Βιομηχανικές και εμπορικές ζώνες	72,90	73,90	1%
13300		Χώροι οικοδόμησης	2,04	0,00	-100%
13400		Γη χωρίς κάποια χρήση	1,25	0,18	-85%
14100		Περιοχές αστικού πρασίνου	0,80	2,59	226%
14200		Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής	0,33	0,33	0%

Πηγή: Corine Land Cover – Copernicus land monitoring services – Ιδία επεξεργασία

## 4.4. Υπάρχουσα Οικιστική Ανάπτυξη και παραγωγικές δραστηριότητες, τυχόν υπάρχουσες πιέσεις

### 4.4.1. Υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη – οικιστικές πιέσεις

Όπως έχει αδρά αναλυθεί στην [§2.1](#) του παρόντος, η διαμόρφωση της οικιστικής ανάπτυξης των Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Ταύρου διαμορφώθηκε σε μεγάλο βαθμό λόγω της βιομηχανικής δραστηριότητας στον άξονα της Πειραιώς και των μεταναστευτικών ρευμάτων της Ελλάδας. Τα κύρια εκ των οποίων είναι το προσφυγικό ρεύμα των Ελλήνων της Μ. Ασίας (1922 – 1930) και η μετανάστευση μεγάλων τμημάτων πληθυσμού από την ύπαιθρο στις μεγάλες πόλεις και κυρίως Αθήνα (1950 – 1970).

Η απαρχή της βιομηχανικής δραστηριότητας στον άξονα της Πειραιώς ξεκίνησε στα μέσα του 19ου αιώνα<sup>74</sup>. Η εγκατάσταση του εργοστασίου φωταερίου στα τότε όρια της πόλης, η εγκατάσταση κεραμοποιείων και εργοστασίων κλωστοϋφαντουργίας καθώς και η δημιουργία ενός πυρήνα αλευρόμυλων και κεραμοποιείων στο νότιο τμήμα αποτέλεσαν καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση του βιομηχανικού χαρακτήρα του άξονα<sup>75</sup> ενώ παράλληλα η σύνδεση με το λιμάνι του Πειραιά συνέβαλε στη συγκέντρωση βιομηχανιών και βιοτεχνιών σε όλο το μήκος του με μεγαλύτερη πύκνωση στο πλησιέστερο τμήμα προς το λιμάνι. Επιπλέον, η κατασκευή του σιδηροδρόμου Αθηνών - Πειραιώς το 1869 δημιούργησε ακόμα ευνοϊκότερες συνθήκες για την εκβιομηχάνιση. Ακολούθησε η ανάπτυξη της «βαριάς βιομηχανίας» που περιελάμβανε κυρίως βιομηχανίες μετάλλου,

<sup>74</sup> Λεοντίδου, Λ. 1989/2001. Πόλεις της σιωπής, εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940. Αθήνα: Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ.

<sup>75</sup> Μπελαβίλας, Ν. 2002. Ο δρόμος με τις φάμπρικες. Επτά Ημέρες της Καθημερινής. Οδός Πειραιώς: Εκεί που στέκουν ακόμα οι καμινάδες. Τεύχος 13 Οκτωβρίου 2002

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

οικοδομικών υλικών και χημικών οι οποίες εκτείνονταν από αναπτύχθηκαν το Ρουφ μέχρι το Φάληρο<sup>76</sup>.

Το 1922, ως αποτέλεσμα της Μικρασιατικής καταστροφής, ένας τεράστιος αριθμός προσφύγων κατέκλυσε την Ελλάδα. Οι πρόσφυγες αυτοί εγκαταστάθηκαν σχεδόν σε όλο το Λεκανοπέδιο Αθηνών, με έμφαση στις δυτικές βιομηχανικές συνοικίες<sup>77</sup>. Κύρια συνέπεια ήταν η συνύπαρξη προσφυγικών συνοικισμών και βιομηχανικών μονάδων. Σε κάποιες περιπτώσεις η εγκατάσταση των προσφύγων προσέλκυε τη βιομηχανία **ενώ σε άλλες περιπτώσεις σε κοντινή απόσταση από βιομηχανίες -βιοτεχνίες χωροθετούνταν προσφυγικοί συνοικισμοί όπως συνέβη και στους συνοικισμούς των Νέων Σφαγείων και Ρουφ**. Η εγκατάσταση των προσφύγων στον Ταύρο, η οποία ήταν συνδεδεμένη με την ύπαρξη βιοτεχνιών (σφαγεία, βυρσοδεψία κ.α.), έως και το 1927 γινόταν είτε σε παραπήγματα είτε σε ιδιόκτητα οικόπεδα. Μέχρι το '50 δεν είχε λυθεί το πρόβλημα της στέγασης των μεταναστών εξ ολοκλήρου με πολλές οικογένειες να συνεχίζουν να κατοικούν σε συγκροτήματα ξύλινων παραπηγμάτων. Παράλληλα συνέρρεε νέο μεταναστευτικό ρεύμα, εσωτερικών μεταναστών. Λόγω της ανάγκης για στέγαση, μέσω ειδικού προγράμματος αποκατάστασης στα πλαίσια προγραμμάτων προσφυγικής και λαϊκής κατοικίας καθώς και σε συνεργασία με τα Υπουργεία Κοινωνικών Υπηρεσιών και Δημόσιων Έργων (Υπηρεσία Οικισμού), τα περισσότερα παραπήγματα κατεδαφίστηκαν και αντικαταστάθηκαν από πολυκατοικίες. **Οι περισσότερες χτίστηκαν μετά το '60 όπως και στον Ταύρο.**

Τον πρώτο οργανωμένο προσφυγικό οικισμό του Ρέντη αποτέλεσε ο οικισμός Σταματάκη, στον οποίο, το Υπουργείο Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως έχτισε 56 κατοικίες το 1933<sup>78</sup> και βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της Π.Π.. Το ανατολικό τμήμα της Π.Π. αποτέλεσε επίσης, υποδοχέα στέγασης των προσφύγων καθώς το Υπουργείο Πρόνοιας ξεκίνησε στα μέσα της δεκαετίας του 1950 την ανοικοδόμηση τετράροφων πολυκατοικιών για την στέγαση των προσφύγων που κατοικούσαν σε παραπήγματα, μεταξύ των οδών Χρυσοστόμου Σμύρνης-Αγίας Σοφίας – Αναξαγοράς – Κλαζομενών. Την περίοδο 1966 – 1967 πραγματοποιήθηκε η ανοικοδόμηση των τετράροφων μεταξύ των οδών Πειραιώς – Επταλόφου – Κλαζομενών – Καραϊσκάκη. Τα υπόλοιπα συγκροτήματα, μεταξύ των οδών Κλαζομενών – Θηβών, ανεγέρθηκαν την περίοδο 1969 – 1971<sup>79</sup>.

Η βιομηχανική δραστηριότητα που χαρακτήριζε την Πειραιώς διαμόρφωσε την βιομηχανική κληρονομιά που διαθέτει σήμερα. Η ζώνη εκατέρωθεν της Πειραιώς

<sup>76</sup> Ιστότοπος citybranding.gr : Μακρή Μ., Σκάγιαννης Π. 2013. Αποβιομηχάνιση και μετασχηματισμός του χώρου: Η περίπτωση της οδού Πειραιώς.

<sup>77</sup> Κανετάκης Γ., Μπενέκη Ε., Σαρηγιάννης Γ.Μ. (2002). «Άγιος Ιωάννης Ρέντη. Η ιστορική και πολεοδομική του εξέλιξη». Αθήνα

<sup>78</sup> Επίσημη Ιστοσελίδα Εθνικού Ιδρύματος Ερευνών: <http://www.eie.gr>

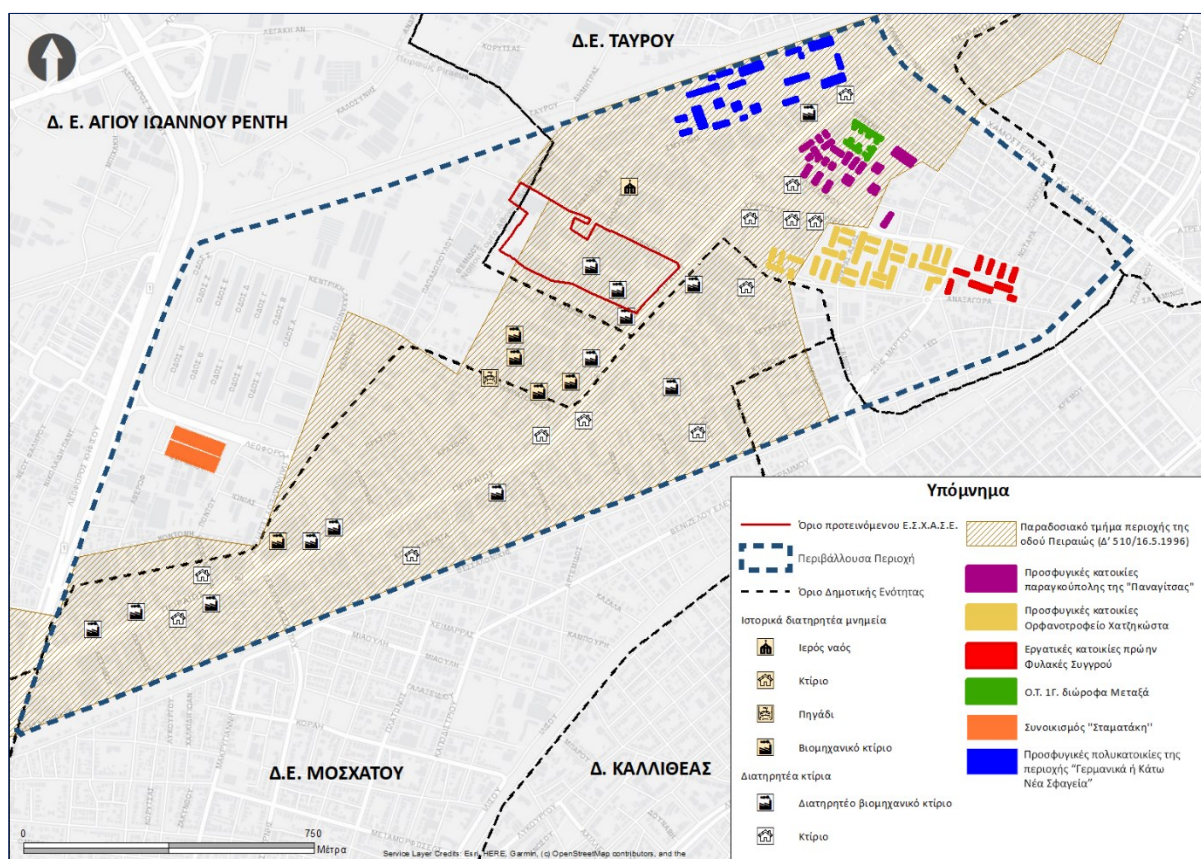
<sup>79</sup> Σούτσου Δ. (1983). «Δήμος Ταύρου. Σελίδες από την ιστορία του». Έκδοση «Λόγος και Αντίλογος». Ταύρος



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

χαρακτήριστηκε ως παραδοσιακό ιστορικό τμήμα της πόλης με την από 17.4.1996 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ' 510/1996). Τμήμα της παραπάνω ζώνης εντάσσεται στη Π.Π.. Επίσης χαρακτηρίστηκαν ογδόντα οκτώ κτίρια ως διατηρητέα, ενώ σε άλλα δέκα κτίρια χαρακτηρίστηκε διατηρητέα μόνο η όψη τους, με την από 30.1.1997 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα του ΥΠΕΧΩΔΕ (Δ' 267/7.4.1997) εκ των οποίων τα 45 είναι βιομηχανίες. Τα 32 εκ των διατηρητέων βρίσκονται εντός Π.Π. (βλ. Εικόνα 4.6).

ΕΙΚΟΝΑ 4.6: Το παραδοσιακό ιστορικό τμήμα πόλης της Πειραιώς και τα διατηρητέα και οι προσφυγικές κατοικίες εντός Π.Π.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

#### 4.4.2. Παραγωγικές δραστηριότητες και χρήσεις που γειτνιάζουν με την περιοχή επέμβασης

Για την εξέταση των παραγωγικών δραστηριοτήτων εντός της Π.Π. αξιοποιήθηκαν τα στοιχεία του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών (Ε.Β.Ε.Α.)<sup>80</sup>. Με βάση τα στοιχεία του Ε.Β.Ε.Α., στη Π.Π. συνολικά έχουν λειτουργήσει από τη δεκαετία του 1950 ή/και λειτουργούν ακόμα και σήμερα κατά προσέγγιση 690 επιχειρήσεις<sup>81</sup>. Στην ακόλουθη

<sup>80</sup> Επίσημος ιστότοπος Ε.Β.Ε.Α.: <http://gis.acci.gr>

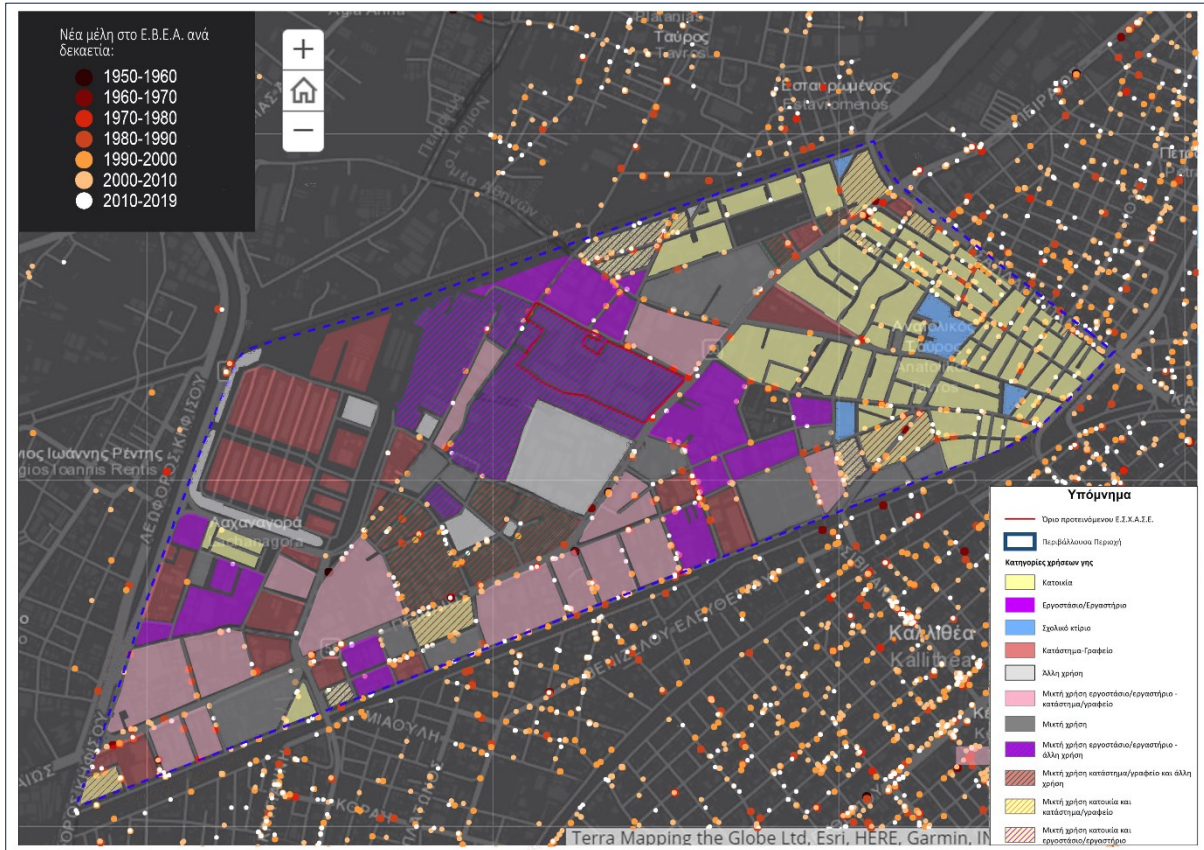
<sup>81</sup> Ο υπολογισμός έγινε μέσω της γεωπύλης του Ε.Β.Ε.Α. με κατά προσέγγιση καθορισμό του πολυγώνου της Π.Π.. Στον υπολογισμό αυτόν συμπεριλαμβάνονται όλες οι επιχειρήσεις ανά δεκαετία (1950-2019).



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Εικόνα 4.7 εμφανίζονται οι επιχειρήσεις εντός της Π.Π., βάσει δεκαετίας ίδρυσής τους σε συνδυασμό με τις υφιστάμενες χρήσεις των Ο.Τ..

**ΕΙΚΟΝΑ 4.7:** Επιχειρήσεις ανά δεκαετία έναρξης της λειτουργίας τους εντός και περίξ της Π.Π. και υφιστάμενες χρήσεις γης εντός Π.Π. βάσει δεδομένων ΕΛ.ΣΤΑΤ.



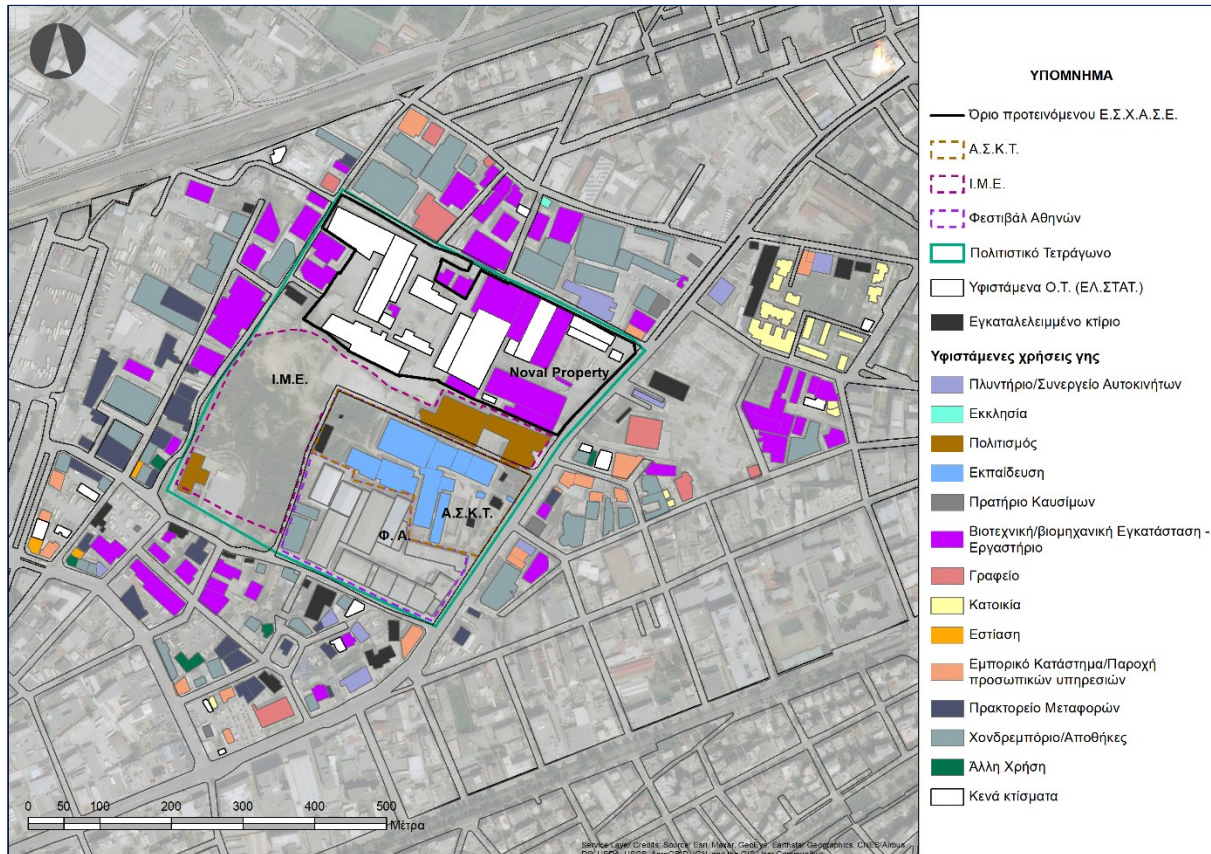
Πηγή: Ιστοτόπος Ε.Β.Ε.Α., Ιδία επεξεργασία

Όσον αφορά στις άμεσα γειτνιάζουσες χρήσεις με την περιοχή επέμβασης, αυτές καταγράφηκαν κατά την Αυτοψία των μελετητών της παρούσης και παρουσιάζονται στην Εικόνα 4.8. Επί της Πειραιώς και έναντι της ιδιοκτησίας εντοπίζονται κτίρια με χρήση κατά κύριο λόγο χονδρικού εμπορίου αλλά και λίγα κτίρια γραφείων. Λοιπές χρήσεις που καταγράφηκαν είναι βιοτεχνία (εγκαταλελειμμένη βιομηχανία παραγωγής σιδηροσωλήνων) και συνεργεία. Δυτικά της περιοχής επέμβασης και επί της Πειραιώς βρίσκονται τα κτίρια και ο αδόμητος χώρος του Ι.Μ.Ε., της Α.Σ.Κ.Τ. και του Φεστιβάλ Αθηνών. Βόρεια της επένδυσης επί της οδού Αγρινίου και σε γειτνίαση με το ακίνητο βρίσκονται κενά κτίρια και κτίριο χρήσης γραφείου (CPI-computers). Επί της Πειραιώς και σε γειτνίαση με το ακίνητο (Βορειοανατολικά) βρίσκεται κτίριο με εμπορική χρήση (φωτιστικά) και δίπλα του βιομηχανία κρεάτων (που ενδεχομένως να μη λειτουργεί). Εν γένει, πλην των όμορων πολιτιστικών χώρων, ο χαρακτήρας της περιοχής κρίνεται ως

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

βιοτεχνικός – βιομηχανικός – γραφειακός, και παρατηρείται έλλειψη χρήσεων με 24ωρη λειτουργία και χρήσεων αναψυχής.

ΕΙΚΟΝΑ 4.8: Χρήσεις γης σε επίπεδο κτιρίου (υφιστάμενη κυρίαρχη χρήση ανά κτίριο)



Πηγή: Αυτοψία ομάδας μελέτης, Ιδία επεξεργασία

## 4.5. Δομημένο περιβάλλον – Ανάλυση κατάστασης κτιριακού αποθέματος περιοχής μελέτης

### 4.5.1. Αριθμός Ορόφων<sup>82</sup> και μέγιστα ύψη

Αναφορικά με τον αριθμό ορόφων εντός Π.Π. παρατηρείται ότι τα κτίρια είναι κυρίως ισόγεια ή μονώροφα. Συγκεκριμένα όπως απεικονίζεται και στον ακόλουθο Πίνακα 4.9 και στο Διάγραμμα 4.4, περίπου τα μισά κτίρια της εντός Π.Π. (49%) είναι ισόγεια και μονώροφα. Ωστόσο, τα ύψη ποικίλουν και διαφοροποιούνται σημαντικά ανάλογα με τη χρήση, συγκρίνοντας για παράδειγμα ένα κενό βιομηχανικό κέλυφος με σύνθετες ύψος 10-15μ. και μία τυπική μονώροφη κατοικία με αντίστοιχο ύψος ισογείου 3,5 μ..

<sup>82</sup> Τα στοιχεία διατέθηκαν από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. κατόπιν του με αριθμό καταχώρησης ID 37,606/Ημερομηνία 20-01-2022 αιτήματος των μελετητών της παρούσης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

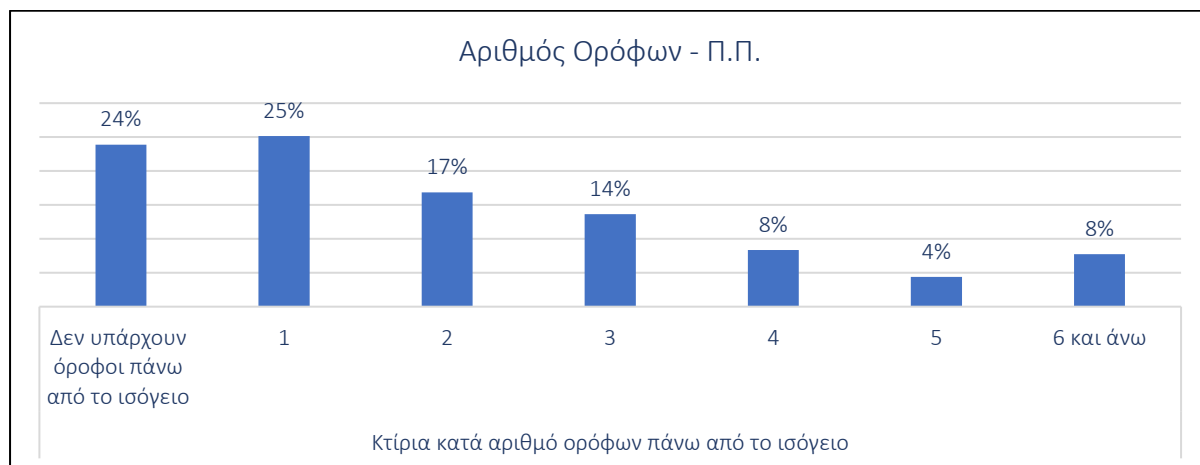
Ειδικότερα, το 24% των κτιρίων της Π.Π. είναι ισόγεια κτίσματα (388 κτίρια) και το 25% (409 κτίρια) είναι διώροφα. Σε ποσοστό 17% (274 κτίρια) και 14% (222 κτίρια) εμφανίζονται κτίρια με δύο και τρεις ορόφους πάνω από το ισόγειο, αντίστοιχα. Τέλος, στην εν λόγω περιοχή εντοπίζονται και πολυώροφα κτίρια, μεταξύ των οποίων το 8% (136 κτίρια) είναι πενταώροφα<sup>83</sup>, 4% (71 κτίρια) εξαώροφα, και 8% (126 κτίρια) είναι κτίρια που διαθέτουν από εφτά ορόφους και άνω.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.9: Κτίρια κατά αριθμό ορόφων πάνω από το ισόγειο εντός Π.Π.

Χωρικές Ενότητες	Σύνολο κτιρίων	Κτίρια κατά αριθμό ορόφων πάνω από το ισόγειο						
		Δεν υπάρχουν όροφοι πάνω από το ισόγειο	1	2	3	4	5	6 και άνω
Αγ. Ι. Ρέντη	173	104	46	16	5	2	0	0
Μοσχάτο	442	131	136	97	47	21	6	4
Ταύρος	999	149	227	157	167	112	65	122
Καλλιθέα	12	4	0	4	3	1	0	0
Π.Π.	1626	388	409	274	222	136	71	126
Ποσοστό	100%	24%	25%	17%	14%	8%	4%	8%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Απογραφή του 2011 – Ιδία Επεξεργασία

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.4: Κτίρια κατά αριθμό ορόφων πάνω από το ισόγειο εντός Π.Π.



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Απογραφή του 2011 – Ιδία Επεξεργασία

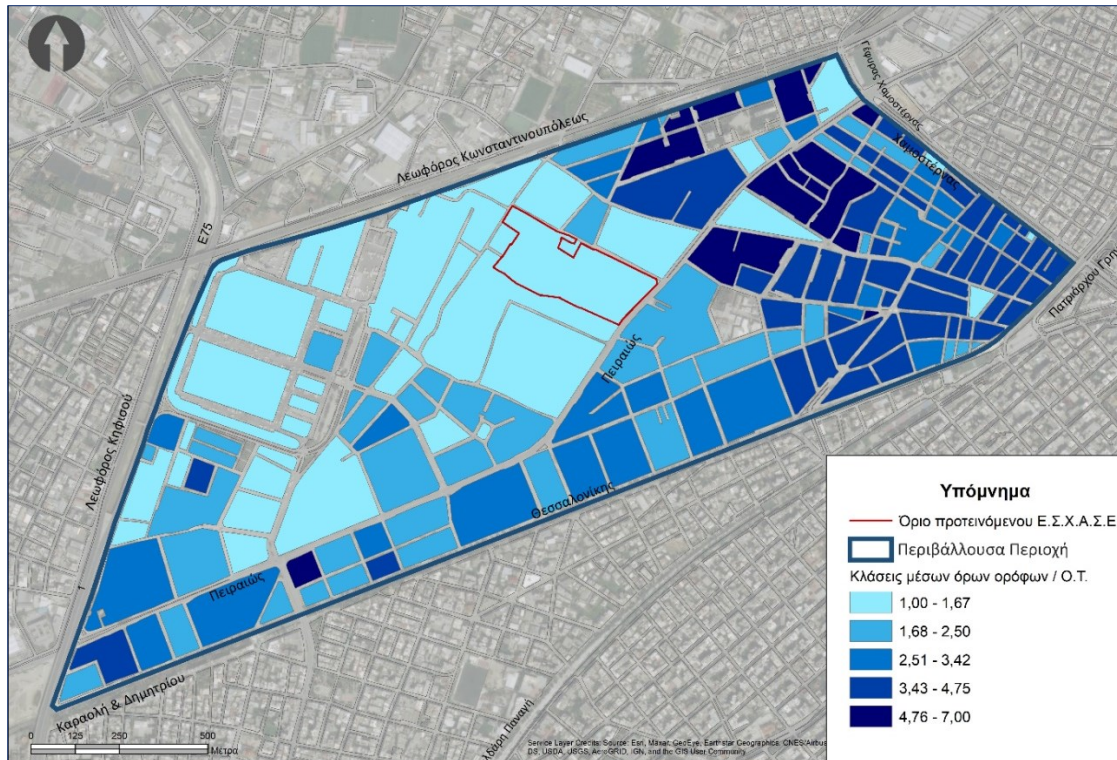
Στις παρακάτω Εικόνες 4.9 και 4.10 εμφανίζονται ο μέσος αριθμός ορόφων ανά Ο.Τ. και ο μέσος αριθμός κτιρίων ανά Ο.Τ. αντίστοιχα, βάσει δεδομένων της ΕΛ.ΣΤΑΤ.. Διευκρινίζεται ότι τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. ήταν ελλιπή όσον αφορά ορισμένα Ο.Τ. τα οποία παρουσιάζονται κενά στις παρακάτω Εικόνες.

<sup>83</sup> Ισόγειο και τέσσερις όροφοι.



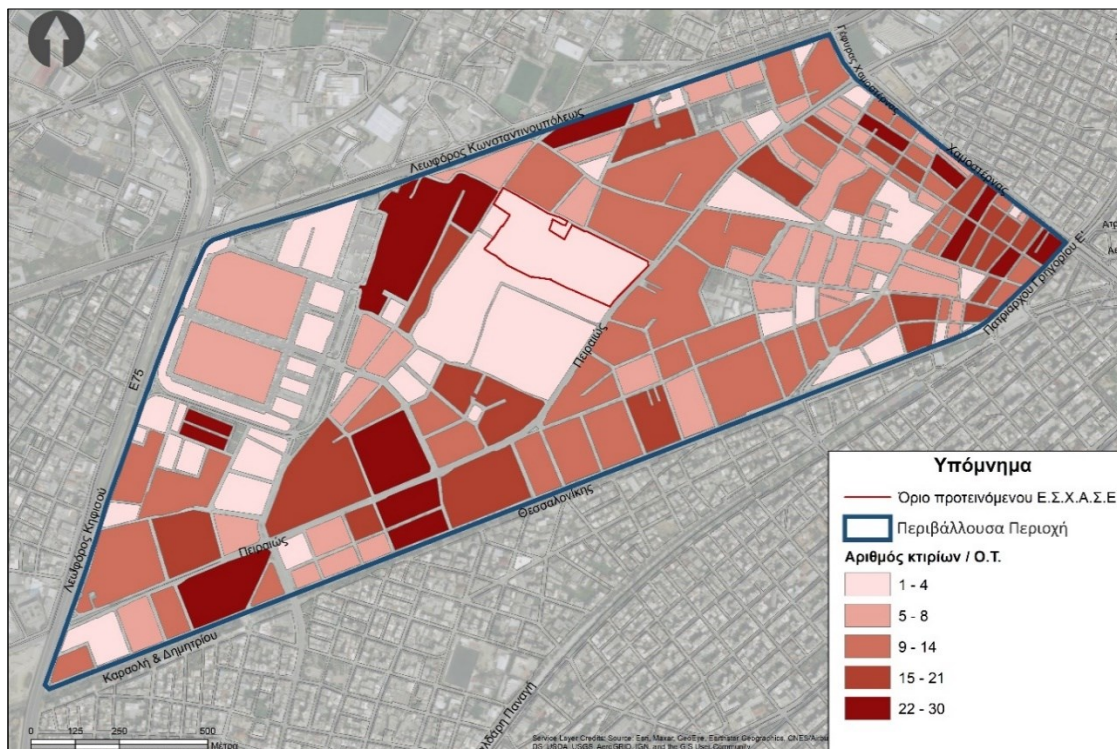
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 4.9: Μέσος όρος ορόφων ανά Ο.Τ. εντός Π.Π.



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Απογραφή του 2011 – Ιδία επεξεργασία

ΕΙΚΟΝΑ 4.10: Μέσος όρος κτιρίων ανά Ο.Τ. εντός Π.Π.



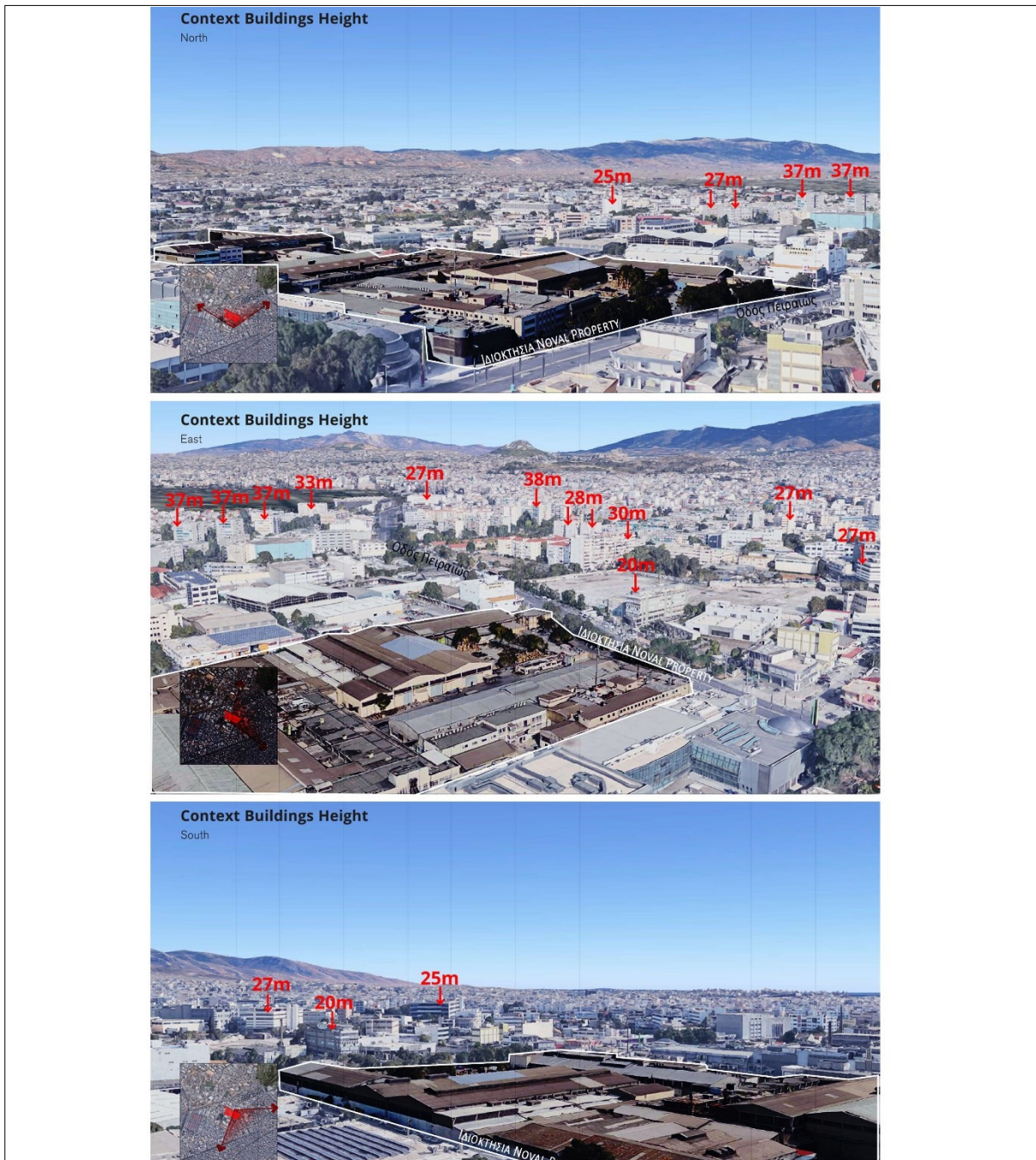
Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Απογραφή του 2011 – Ιδία επεξεργασία



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Περαιτέρω, στο πλαίσιο διερεύνησης των κτιρίων με σημαντικό ύψος (άνω των 20μ.) στην Π.Π., εκπονήθηκε η Εικόνα 4.11, με κατ' εκτίμηση απόδοση των σχετικών υψών. Διαπιστώνεται ότι ανατολικά του ακινήτου εντοπίζονται αρκετά κτίρια με ύψος άνω των 27μ., φτάνοντας ακόμα και τα 38μ., ενώ βορειότερα (Ελαιώνας) η ένταση των υψών μειώνεται. Το εν λόγω συμπέρασμα επιβεβαιώνεται και από τους εν ισχύι σ.δ. που ισχύουν στις αντίστοιχες περιοχές, καθώς ανατολικά του ακινήτου ο σ.δ. φτάνει έως και 3,00 ενώ στην περιοχή του Ελαιώνα δεν ξεπερνά το 0,8 (βλ. Εικόνα 4.3, στην [§4.2.1](#)).

ΕΙΚΟΝΑ 4.11: Ενδεικτική καταγραφή κτιρίων μεγάλου ύψους στην Π.Π.



Πηγή: Foster + Partners, 2022 με χρήση των Google 3D Maps – Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

#### 4.5.2. Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίων

Το κτιριακό απόθεμα στο σύνολο της Π.Π. όπως εμφανίζεται και στον Πίνακα 4.10 αποτελείται ως επί τον πλείστον από παλαιά κτίσματα, κυρίως 40ετίας και άνω. Συγκεκριμένα, παρατηρείται ότι τα περισσότερα κτίρια – ποσοστό 73%- είναι κτισμένα εντός της χρονικής περιόδου 1946 – 1985.

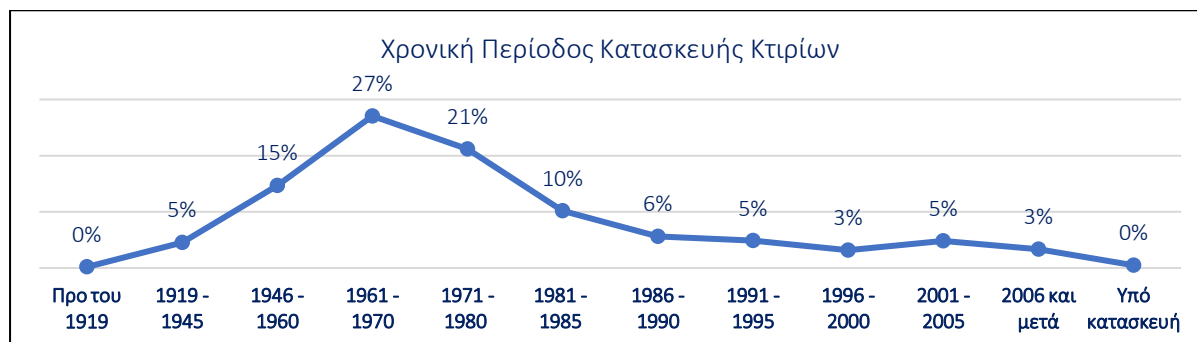
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.10: Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίων εντός Π.Π. ανά Δ.Ε.

Χωρική Ενότητα	Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίου											
	Προ του 1919	1919 - 1945	1946 -1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1985	1986 - 1990	1991 - 1995	1996 -2000	2001 - 2005	2006 και μετά	Υπό κατασκευή
Αγ. Ι. Ρέντη	0	9	9	56	38	25	13	7	6	7	3	0
Μοσχάτο	2	27	70	113	79	55	26	25	16	14	13	2
Τάυρος	1	37	155	270	224	85	52	45	29	57	38	6
Καλλιθέα	0	1	5	1	3	0	0	2	0	0	0	0
Π.Π.	3	74	239	440	344	165	91	79	51	78	54	8
Ποσοστό	0%	5%	15%	27%	21%	10%	6%	5%	3%	5%	3%	0%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ.- Ιδία επεξεργασία

Ειδικότερα, όπως απεικονίζεται και στο παρακάτω Διάγραμμα 4.5, οι περισσότερες κατασκευές κτιρίων εντός της Π.Π., εμφανίζονται κατά τη χρονική περίοδο 1961-1970 και ακολουθεί η περίοδος 1971-1980, φαινόμενο που όπως έχει ήδη αναλυθεί (βλ. και §4.4.1) συνδέεται αφενός με την κρατική δραστηριότητα της Υπηρεσίας Οικισμού και του Υπουργείου Πρόνοιας στην περιοχή - ενδεχομένως και την ιδιωτική πρωτοβουλία- μετά το 1960 και την «αντικατάσταση» των παρατηγμάτων με πολυκατοικίες και αφετέρου με τους ευνοϊκούς όρους δόμησης που δίνει ο Αναγκαστικός Νόμος 395/1968 και την «πολυκατοικιοποίηση» που ακολούθησε σε όλο το λεκανοπέδιο<sup>84</sup>. Στάσιμη και ιδιαίτερη χαμηλή παρουσιάζεται η κατασκευαστική δυναμική εντός της Π.Π. από το 1986 και έπειτα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.5: Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίων εντός Π.Π.



<sup>84</sup> Βλ. ενδεικτικά το άρθρο του Σαρηγιάννη, Γ. (2014) στο <https://www.greekarchitects.gr/gr/αρχιτεκτονικες-ματιες/η-αριστερή-ιδεολογία-στην-πολεοδομία-στην-ελλάδα-από-το-1960-ως-το-1990-μέρος-γ-id8341>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ.- Ιδία επεξεργασία

### 4.5.3. Υλικά Κατασκευής Κτιρίων, Στέγη, Αποχετευτικό δίκτυο

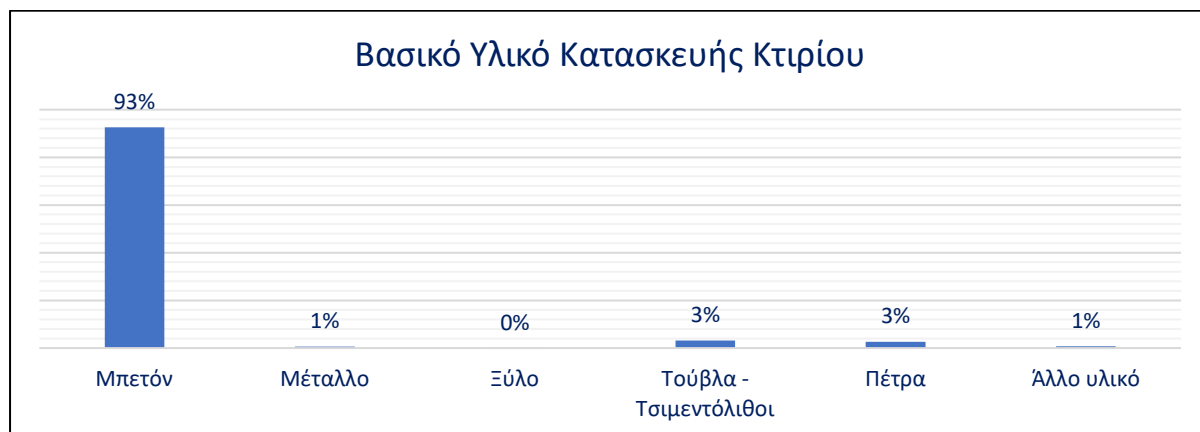
Τα περισσότερα κτίρια έχουν ως βασικό υλικό κατασκευής το μπετόν, τόσο στο σύνολο της Π.Π. όσο και ανά Δ.Ε. που εμπεριέχεται εντός της Π.Π.. Ειδικότερα, το μπετόν εμφανίζεται ως βασικό υλικό κατασκευής σε ποσοστό 93% των κτιρίων εντός Π.Π.. Τα υπόλοιπα υλικά παρουσιάζουν ιδιαιτέρως χαμηλά ποσοστά, που δεν ξεπερνούν το 3%.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.11: Βασικά υλικά κατασκευής κτιρίων εντός Π.Π. ανά Δ.Ε.

Χωρικές Ενότητες	Βασικό υλικό κατασκευής του κτιρίου					
	Μπετόν	Μέταλλο	Ξύλο	Τούβλα - Τσιμεντόλιθοι	Πέτρα	Άλλο υλικό
Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη	153	5	0	11	4	0
Δ.Ε. Μοσχάτο	393	4	1	29	11	4
Δ.Ε. Ταύρος	948	2	0	12	28	9
Δ.Ε. Καλλιθέα	12	0	0	0	0	0
Π.Π.	1506	11	1	52	43	13
Ποσοστό	93%	1%	0%	3%	3%	1%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ.- Ιδία επεξεργασία

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.6: Βασικά υλικά κατασκευής κτιρίων εντός Π.Π.



Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ.- Ιδία επεξεργασία

Αναφορικά, με το είδος οροφής των κτιρίων, παρατηρείται ότι το 87% των κτιρίων αποτελείται από επίπεδη στέγη (δώμα) ενώ το υπόλοιπο 13% έχει κεκλιμένη στέγη.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.12: Είδος οροφής και κύριο υλικό επικάλυψης της κεκλιμένης στέγης κτιρίων εντός Π.Π. ανά Δ.Ε.

Χωρικές Ενότητες	Είδος οροφής του κτιρίου και κύριο υλικό επικάλυψης της κεκλιμένης στέγης	
	Ταράτσα (δώμα)	Κεκλιμένη στέγη

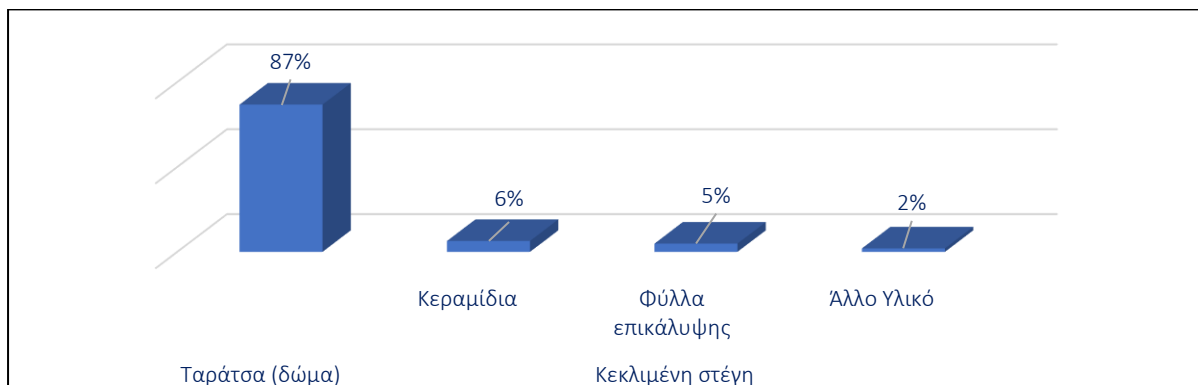
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

		Κεραμίδια	Φύλλα επικάλυψης	Άλλο Υλικό
Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη	122	35	16	0
Δ.Ε. Μοσχάτο	379	15	35	13
Δ.Ε. Ταύρος	899	53	28	19
Δ.Ε. Καλλιθέα	10	1	0	1
Π.Π.	1410	104	79	33
Ποσοστό	87%	6%	5%	2%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ.- Ιδία επεξεργασία

Ειδικότερα, όπως παρουσιάζεται και στο παρακάτω διάγραμμα, λιγοστά είναι τα κτίρια που διαθέτουν κεραμίδια (6%) και φύλλα επικάλυψης (5%) εντός της Π.Π..

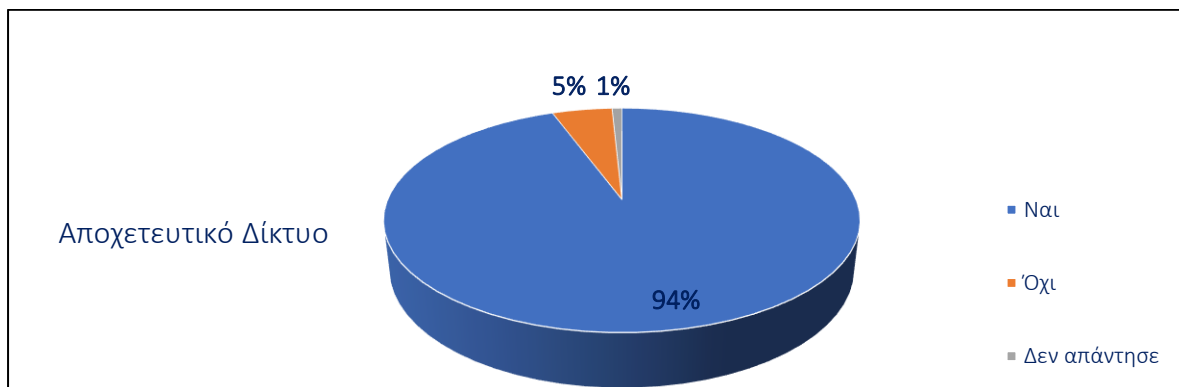
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.7: Είδος οροφής και κύριο υλικό επικάλυψης της κεκλιμένης στέγης κτιρίων εντός Π.Π.



Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ.- Ιδία επεξεργασία

Περαιτέρω, σε ό,τι αφορά τη διαχείριση των αστικών λυμάτων, παρατηρείται ότι ένα μικρό ποσοστό της τάξεως του 5% δεν είναι συνδεδεμένα με το αποχετευτικό δίκτυο, όπως απεικονίζεται και στο παρακάτω Διάγραμμα 4.8, σύμφωνα πάντα με τα δεδομένα της Απογραφής του 2011.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.8: Σύνδεση με το αποχετευτικό δίκτυο εντός Π.Π.



Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ.- Ιδία επεξεργασία



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

## 4.6. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Όσον αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς στη Π.Π., καθώς αυτή αποτελεί μια πλήρως διαμορφωμένη οικιστική περιοχή, κυριαρχούν η ιδιοκτησία ιδιωτών έναντι δημοσίου ή/και των δύο. Συγκεκριμένα, το 96% των κτιρίων στο σύνολο της Π.Π., ανήκει σε ιδιωτικό φορέα ενώ μόλις το 2% ανήκει στον δημόσιο τομέα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.9: Φορέας ιδιοκτησίας κτιρίων εντός Π.Π.



Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ.- Ιδία επεξεργασία

Αναλυτικότερα, στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζονται τα κτίρια της Π.Π. ανά φορέα ιδιοκτησίας, ταξινομημένες ανά Δ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.13: Φορέας ιδιοκτησίας κτιρίων εντός Π.Π. ανά Δ.Ε.

Χωρική Ενότητα	Φορέας ιδιοκτησίας		
	Δημόσιο	Ιδιώτης	Και οι δύο
Δ.Ε. Αγ. Ι. Ρέντη	1	155	17
Δ.Ε. Μοσχάτο	5	436	1
Δ.Ε. Ταύρος	27	972	0
Δ.Ε. Καλλιθέα	7	5	0
Π.Π.	40	1568	18
Ποσοστό	2%	96%	1%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ.- Ιδία επεξεργασία

## 4.7. Μεταφορική υποδομή - Φραγμοί

Η Π.Π. περικλείεται από υπαρκτά όρια – φραγμούς (σημαντικές οδοί και γραμμές μέσων σταθερής τροχιάς) τα οποία παρεμποδίζουν τις διαμπερείς κινήσεις των πεζών. Όπως έχει ήδη σημειωθεί (§4.1) οριοθετείται βόρεια από την γραμμή του Προαστιακού Σιδηροδρόμου Αθηνών (Αεροδρόμιο – Αθήνα – Πειραιάς και Κιάτο – Αθήνα- Πειραιάς), δυτικά από την Λεωφόρο Κηφισού, νότια από την γραμμή του Η.Σ.Α.Π. και Ανατολικά από την οδό Π. Τσαλδάρη. Λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι η «ποιότητα» των φραγμών διαφέρει, ανάλογα με το αν είναι διαπερατοί ή όχι, η Λεωφόρος Κηφισού (Δυτικό όριο) και οι σιδηροδρομικές γραμμές (Βόρειο και Νότιο όριο), θεωρούνται σκληρά χωρικά όρια ή αδιαπέραστοι φραγμοί, ενώ η Πειραιώς που διασχίζει την Π.Π. και η Π. Τσαλδάρη (Ανατολικό όριο) θεωρούνται μεσαίος και μικρός φραγμός αντίστοιχα, σε κάθε περίπτωση οδοί που διασχίζονται πεζή μέσω υπάρχουσών διαβάσεων.

Αναφορικά με το ρόλο των οδικών αξόνων, αν και εν μέρει έχει ήδη αναλυθεί σε προηγούμενες ενότητες, καταγράφονται παρακάτω τα εξής:

- i. **ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟΣ - ΔΥΤΙΚΟ ΟΡΙΟ Π.Π.:** Η Λεωφόρος Κηφισού, ήτοι Εθνική Οδός (Π.Α.Θ.Ε.), σύμφωνα με το Ρ.Σ.Α. χαρακτηρίζεται Αναπτυξιακό Άξονα διεθνούς και εθνικής εμβέλειας και αποτελεί τμήμα του Αναπτυξιακού Άξονα Βορρά-Νότου. Στον χάρτη που συνοδεύει το Ρ.Σ.Α. με τίτλο «Κύριο Οδικό Δίκτυο», η Λεωφόρος Κηφισού χαρακτηρίζεται «Άξονας διαπεριφερειακής σημασίας». Περαιτέρω, σύμφωνα με τη νέα ιεράρχηση του Σ.Β.Α.Κ. του Δ. Μοσχάτου -Ταύρου, η Εθνική Οδός είναι βασικός Αυτοκινητόδρομος.
- ii. **Π. ΤΣΑΛΔΑΡΗ - ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ ΟΡΙΟ Π.Π.:** Η οδός Παναγή Τσαλδάρη (Χαμοστέρνας), σύμφωνα με τον προαναφερθέντα χάρτη του Ρ.Σ.Α. χαρακτηρίζεται ως «Δευτερεύων Άξονας Μητροπολιτικής Σημασίας» στο επίπεδο της Περιφέρειας. Σε επίπεδο Δήμου αποτελεί πρωτεύουσα αρτηρία βάσει της νέας ιεράρχησης του Σ.Β.Α.Κ. του Δ. Μοσχάτου -Ταύρου (2021). Για λόγους πληρότητας σημειώνεται ότι στο παρελθόν αποτελούσε μέρος του «βασικού οδικού δικτύου» του πρώην ν. Αττικής (Α' 47/8.2.1956 και Δ' 701/13.12.1990).
- iii. **ΠΕΙΡΑΙΩΣ –ΑΞΟΝΑΣ ΠΟΥ ΔΙΑΤΡΕΧΕΙ ΤΗΝ Π.Π.:** Η οδός Πειραιώς, σύμφωνα με το Ρ.Σ.Α. αποτελεί Αναπτυξιακό Άξονα μητροπολιτικής ακτινοβολίας και «Δευτερεύοντα Άξονα Μητροπολιτικής Σημασίας» στο επίπεδο της Περιφέρειας σύμφωνα με τον Χάρτη «Κύριο Οδικό Δίκτυο» (ό.π.). Σε δημοτικό επίπεδο (ιεράρχηση κατά Σ.Β.Α.Κ., 2021), ομοίως με την οδό Παναγή Τσαλδάρη, αποτελεί πρωτεύουσα αρτηρία.
- iv. **ΟΔΟΙ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ –ΒΟΡΕΙΟ ΚΑΙ ΝΟΤΙΟ ΟΡΙΟ ΤΗΣ Π.Π.:** Οι οδοί Κωνσταντινουπόλεως και Θεσσαλονίκης, οι οποίες αποτελούν βόρειο και νότιο όριο της Π.Π. αντίστοιχα, είναι σημαντικοί οδικοί άξονες τοπικής εμβέλειας. Η οδ. Κωνσταντινουπόλεως χαρακτηρίζεται από το Σ.Β.Α.Κ. ως πρωτεύουσα αρτηρία (πλην

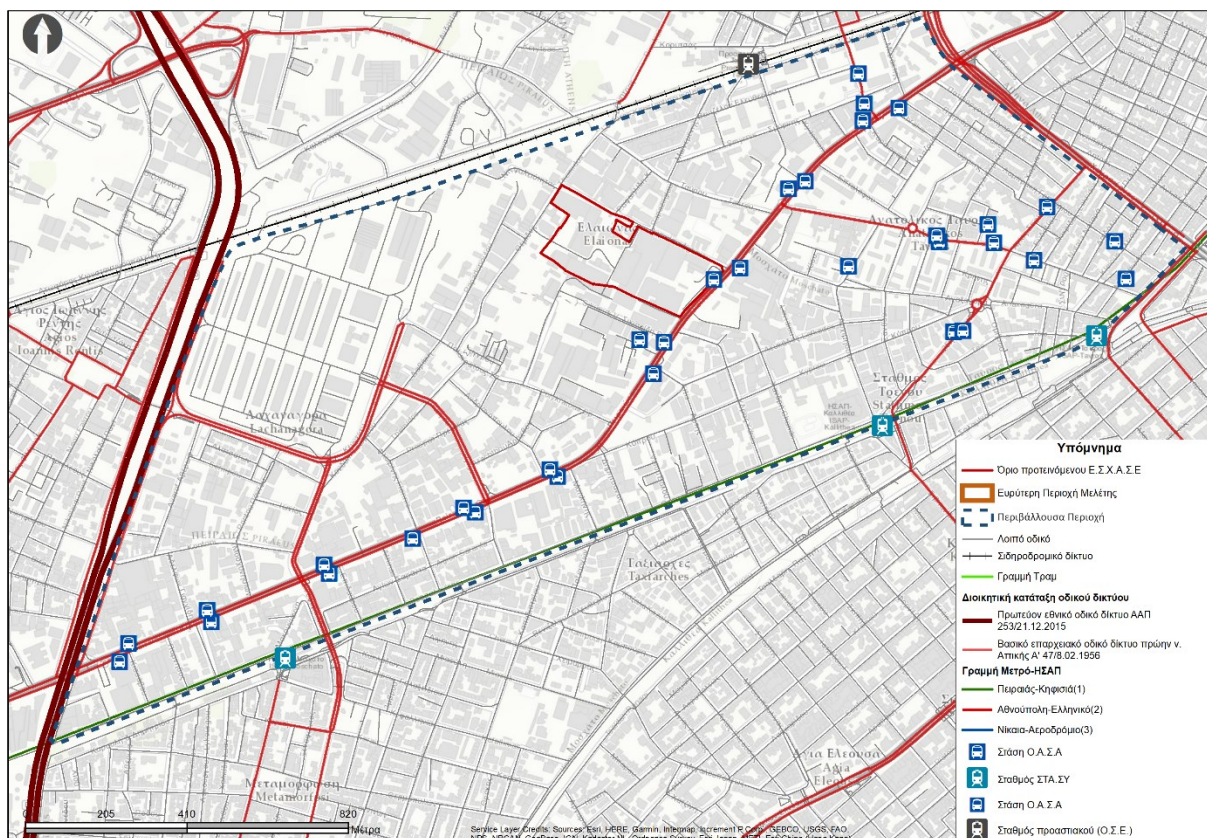
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

μικρού τμήματος επί της Π.Π., από την οδό Μακεδονίας έως της Αίαντος, που θεωρείται «συλλεκτήρια οδός»<sup>85)</sup> ενώ η οδός Θεσσαλονίκης αποτελεί αμιγώς «συλλεκτήρια οδό».

Σημαντικό χαρακτηριστικό της Π.Π. είναι η ικανοποιητική εξυπηρέτηση από Μ.Μ.Μ και ιδίως από τα Μέσα Σταθερής Τροχιάς (Μ.Σ.Τ.). Εντός της Π.Π. εντοπίζονται **τέσσερις σταθμοί σταθερής τροχιάς** και συγκεκριμένα τρεις σταθμοί Η.Σ.Α.Π. και ένας σταθμός Προαστιακού. Αναλυτικότερα, επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως βρίσκεται ο σταθμός του Προαστιακού Σιδηρόδρομου «**Ταύρος**» της γραμμής Πειραιάς – Αθήνα, ενώ επί της οδού Θεσσαλονίκης βρίσκονται οι σταθμοί «**Ταύρος**», «**Καλλιθέα**» και «**Μοσχάτο**» της γραμμής 1 του μετρό γνωστής ως Η.Σ.Α.Π./Ηλεκτρικού που συνδέει την Κηφισιά με τον Πειραιά.

Όσον αφορά τις γραμμές λεωφορείων, στο πρόσωπο της ιδιοκτησίας υπάρχει η στάση λεωφορείου «**ΒΙΟΧΑΛΚΟ**» των γραμμών 049 και 914. Η γραμμή 049 συνδέει μέσω της οδού Πειραιώς, το κέντρο της Αθήνας (Ομόνοια) με το λιμάνι του Πειραιά. Η γραμμή 914 (κυκλική) συνδέει μέσω της οδού Πειραιώς, το κέντρο της Αθήνας (Ομόνοια) με την Λαχαναγορά και με την περιοχή της Παλιάς Κοκκινιάς του Δήμου Πειραιά. Στην ακόλουθη Εικόνα απεικονίζονται ολοκληρωμένα οι σταθμοί Μ.Μ.Μ. εντός Π.Π..

ΕΙΚΟΝΑ 4.12: Μεταφορική υποδομή και σταθμοί Μ.Μ.Μ. εντός της Π.Π.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

<sup>85</sup> Το τμήμα αυτό σε οριζοντα 10ετία υποβαθμίζεται σε «ήπιας κυκλοφορίας» (Σ.Β.Α.Κ., 2021).

## 4.8. Υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα έργα/ προγράμματα - Χωρικές επιπτώσεις

Όσον αφορά στα έργα που έχουν ενταχθεί στο Ε.Σ.Π.Α. 2014 – 2020, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία από την ιστοσελίδα του Υπ. Ανάπτυξης και Επενδύσεων<sup>86</sup> προκύπτει ότι τα σημαντικότερα από πλευράς χωρικών επιπτώσεων έργα που υλοποιούνται στην περιοχή του της Π.Π. αλλά και ευρύτερα τους Δ. Μοσχάτου – Ταύρου και Δ. Νίκαιας - Αγ. Ιωάννη Ρέντη είναι:

- i. **Κατασκευή δικτύου ομβρίων σε περιοχές των Δ. Νίκαιας - Αγ. Ιωάννη Ρέντη και Μοσχάτου – Ταύρου** με δικαιούχο την Π. Αττικής, συνολικού προϋπολογισμού 6.605.038 €. Αντικείμενο του έργου αποτελεί η κατασκευή του δικτύου ομβρίων υδάτων μιας σημαντικού μεγέθους λεκάνης στην ανατολική όχθη του Κηφισού, η οποία ορίζεται από την όχθη του Κηφισού, τις γραμμές του Η.Σ.Α.Π., τις οδούς 25ης Μαρτίου και Αγίας Σοφίας στον Ταύρο, την οδό Χαμοστέρνας (Π. Τσαλδάρη), τις οδούς Σμύρνης και Ταύρου και τη λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως. Τελικός αποδέκτης του δικτύου είναι ο Κηφισός ποταμός. Το έργο είχε ορίζοντα ολοκλήρωσης την 31η/12/2021.
- ii. **Επικαιροποίηση Τοπικού Σχεδίου Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων Δ. Μοσχάτου – Ταύρου.** Η επικαιροποίηση του Τοπικού Σχεδίου Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων στοχεύει στην ανταπόκρισή του στην σύγχρονη πραγματικότητα και τις πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την διαχείριση των αποβλήτων που εστιάζουν στην αποκεντρωμένη διαχείριση με έμφαση στην προδιαλογή των υλικών, καθώς και τον σχεδιασμό του δικτύου χωριστής συλλογής βιοαποβλήτων. Δικαιούχος είναι ο Δ. Μοσχάτου Ταύρου ενώ ο προϋπολογισμός είναι 24.800 €.
- iii. **Αντιπλημμυρική προστασία περιοχής κόμβου Πειραιώς και Χαμοστέρνας- Β Φάση** με Δικαιούχο την Π. Αττικής. Τα έργα της Β' φάσης περιλαμβάνουν έργα υδροσυλλογής και αποχέτευσης της οδού Πειραιώς και του οδικού κόμβου με την οδό Χαμοστέρνας μέχρι τον υπάρχοντα αποδέκτη της οδού Σμύρνης. Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου είναι 1.340.139 €. Το έργο θα συμβάλει στην επίλυση των πλημμυρικών προβλημάτων της οδού Πειραιώς.
- iv. **Δομές Παροχής Βασικών Αγαθών: Α) Κοινωνικό Παντοπωλείο, Β) Κοινωνικό Φαρμακείο, Γ) Κοινωνικό Συσσίτιο Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου.** Δικαιούχος του έργου είναι η Μ.Κ.Ο. Φάρος Ελπίδας. Επίσης, σε συνεργασία με το Δήμο θα οργανώνεται μια φορά τον χρόνο μια μεγάλη εκδήλωση πολιτιστικού ενδιαφέροντος (θεατρική παράσταση, συναυλία κ.λπ.) για την προβολή και την ενίσχυση της Πράξης. Ο συνολικός προϋπολογισμός της επένδυσης είναι 956.800 € ενώ αναμένεται να ολοκληρωθεί έως τις

<sup>86</sup> Βλ. σχετικά στον σύνδεσμο: <https://anaptyxi.gov.gr/el-gr/>



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

31/12/2023. Το έργο θα συμβάλει στην αντιμετώπιση του φαινομένου της ακραίας φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού μέσω της υποστήριξης ομάδων του τοπικού πληθυσμού.

v. **Κέντρο Κοινότητας Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου.** Το έργο αφορά στη λειτουργία Κέντρου Κοινότητας το οποίο θα παρέχει υπηρεσίες κοινωνικού χαρακτήρα προς τους πολίτες που διαβιούν στην περιοχή επέμβασης, με προτεραιότητα στις περισσότερο ευάλωτες κοινωνικές ομάδες του Δήμου (άτομα και οικογένειες που διαβιούν σε συνθήκες φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού, κ.ά.), χωρίς ωστόσο να αποκλείονται οι υπόλοιπες. Δικαιούχος του έργου είναι ο Δ. Μοσχάτου – Ταύρου ενώ ο προϋπολογισμός είναι 430.245 € και αναμένεται να ολοκληρωθεί έως τις 31/12/2023. Το έργο αναμένεται να συμβάλει στην άμβλυση του φαινομένου της ακραίας φτώχειας των οικονομικά ευάλωτων ομάδων της περιοχής.

vi. **Αναβάθμιση και επέκταση του φεστιβάλ νέων καλλιτεχνών «Τα 12 Κουπέ»** με δικαιούχο την καλλιτεχνική (Αστική μη Κερδοσκοπική) εταιρεία ΑΞΑΝΑ. Πρόκειται για ένα πολυμορφικό φεστιβάλ που διοργανώνεται από το 2011 στην Αμαξοστοιχία-Θέατρο το Τρένο στο Ρουφ. Το φεστιβάλ έχει εξελιχθεί σε ένα θεσμό με πρωτοποριακό χαρακτήρα, οι εκδηλώσεις διαδραματίζονται μέσα σε βαγόνια τρένου αλλά και στον εξωτερικό χώρο σιδηροδρομικού σταθμού. Σκοπός του Φεστιβάλ είναι η προώθηση των νεανικών καλλιτεχνικών δυνάμεων του τόπου. Με την προσφορά ενός εναλλακτικού και πρωτότυπου σκηνικού χώρου, τεχνικών μέσων αλλά και επικοινωνιακής προβολής, δίνεται η δυνατότητα σε νέους ηθοποιούς, χορευτές, εικαστικούς, performers, σκηνοθέτες, χορογράφους, μουσικούς, video-artists κ.ά., να εμπνευστούν, να δημιουργήσουν και να παρουσιάσουν πρωτοποριακά καλλιτεχνικά projects και να θέσουν τις βάσεις για μία δημιουργική και καινοτόμα επαγγελματική καλλιτεχνική πορεία. Το έργο έχει ως αντικείμενο την επέκταση και αναβάθμιση του θεσμού με τη διεξαγωγή 3 ετήσιων δεκαπενθήμερων Φεστιβάλ Νέων Καλλιτεχνών «Τα 12 Κουπέ», την περίοδο Μαΐου-Ιουνίου, και αντιστοίχως τη διεξαγωγή 3 ετήσιων δεκαπενθήμερων sub-festival σύγχρονου χορού, την περίοδο του Οκτωβρίου. Και οι δύο διοργανώσεις θα είναι ανοιχτές σε συμμετοχές καλλιτεχνών και εκτός Ελλάδος, ενώ η είσοδος και στα δύο φεστιβάλ θα είναι δωρεάν για το ευρύ κοινό. Ο συνολικός προϋπολογισμός της επένδυσης είναι 539.093€ και αναμένεται να ολοκληρωθεί στις 31/12/2021. Το έργο θα συμβάλει στην ενίσχυση και προβολή του αναδυόμενου πολιτιστικού - καλλιτεχνικού χαρακτήρα της περιοχής.

Τα λοιπά έργα που έχουν ενταχθεί για χρηματοδότηση στα προγράμματα του Ε.Σ.Π.Α. 2014 – 2020 είναι μικρότερης εμβέλειας και αφορούν κυρίως σε επενδύσεις ίδρυσης και αναβάθμισης πολύ μικρών και μικρών επιχειρήσεων του κατασκευαστικού κλάδου, εμπορίου, βιομηχανίας και βιοτεχνίας καθώς και επενδύσεις ενίσχυσης της Αυτοαπασχόλησης Πτυχιούχων Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης. Οι επενδύσεις αυτές θα

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

συμβάλουν στην βελτίωση των υποδομών των επιχειρήσεων καθώς και στην ανάπτυξη του στην περιοχή.

Τα έργα των Τεχνικών Προγραμμάτων του Δ. Μοσχάτου – Ταύρου και του Δ. Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη για το 2021, τα οποία αφορούν είτε άμεσα είτε έμμεσα στην Π.Π. εμφανίζονται στον ακόλουθο Πίνακα 4.14. Καθένα από αυτά επηρεάζει ευνοϊκά διαφορετικό τομέα των δύο Δήμων, με θετικές επιδράσεις σε επίπεδο αισθητικής και λειτουργίας του δημόσιου χώρου, σε επίπεδο κοινωνικό αλλά και σε επίπεδο κυκλοφορίας στην περιοχή, όπως παρουσιάζεται στην τελευταία στήλη του Πίνακα.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 4.14: Έργα Τεχνικού Προγράμματος Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, Δ. Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη για το 2021**

ΔΗΜΟΣ	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΖΟΜΕΝΑ / ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΕΡΓΑ	ΥΨΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΧΩΡΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ	
Μοσχάτου - Ταύρου	Αντιπλημμυρική θωράκιση. Επέκταση δικτύου όμβριων Δ. Μοσχάτου	2.380.000 €	Θετικές επιδράσεις για την ασφάλεια των κατοίκων και επισκεπτών	
Μοσχάτου - Ταύρου	Δράσεις για υποδομές που χρήζουν αντισεισμικής προστασία (προσεισμικός έλεγχος) για δημοτικά κτίρια, με προτεραιότητα παλαιά κατασκευασμένα κτίρια (Πρόγραμμα Αντώνης Τρίτσης).	-		
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Κατεδάφιση Επικίνδυνων & Ετοιμόρροπων κτισμάτων	100.000 €		
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Ανακατασκευή επικίνδυνων πεζοδρομίων στο Δήμο Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	200.000 €		
Μοσχάτου - Ταύρου	Υπηρεσίες ελέγχου – επικαιροποίησης και συντήρησης της ενεργητικής πυρασφάλειας στα σχολικά κτίρια του Δήμου (ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ & Ίδιοι πόροι Δήμου)	160.000 €		
Μοσχάτου - Ταύρου	Ανακατασκευή των παιδικών χαρών στην Δ.Ε. Μοσχάτου	240.000 €		
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Ανάπλαση παιδικών χαρών Δ. Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	77.847 €		
Μοσχάτου - Ταύρου	Αξιοποίηση του κτιριακού αποθέματος των Δήμων, για την αξιοποίηση του κτιρίου Βασσάλου στην Δ.Κ. Ταύρου καθώς και για την κατασκευή Βιοκλιματικού Νηπιαγωγείου επί της οδού Θράκης στην Δ.Κ. Μοσχάτου. (Πρόγραμμα Αντώνης Τρίτσης)	-		Κοινωνικά οφέλη. Βελτίωση παρεχόμενων υπηρεσιών προς κατοίκους και επισκέπτες.
Μοσχάτου - Ταύρου	Διαμόρφωση ισογείου χώρου & Α' ορόφου στο κτίριο της οδού Τιμ. Ευγενικού της Δ.Κ. Ταύρου σε ΚΑΠΗ	1.500.000 €		
Μοσχάτου - Ταύρου	Αναβάθμιση Παιδικών Σταθμών (ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ).	300.000 €		
Μοσχάτου - Ταύρου	Ανακατασκευή αιθουσών μετά την πυρκαγιά του καλοκαιριού στον χώρο των σφαγείων	1.200.000 €	Θετικές επιδράσεις για	

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΗΜΟΣ	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΖΟΜΕΝΑ / ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΕΡΓΑ	ΥΨΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΧΩΡΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Επισκευή και ανάπλαση αθλητικών εγκαταστάσεων Δήμου Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη	20.000 €	την ελκυστικότητα του περιβάλλοντος
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Ανάπλαση 40 στρεμμάτων περιοχής Αγ. Ι. Ρέντη με δημιουργία και ανακατασκευή αθλητικών εγκαταστάσεων και χώρων πρασίνου.	10.000.000 €	
Μοσχάτου - Ταύρου	Ηλεκτροφωτισμός γηπέδου Χ. Παυλίδης (Αγιαξ Ταύρου)	141.000 €	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Συντήρηση μικρών ανοικτών γηπέδων καλαθοσφαίρισης στο Δήμο Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	-	
Μοσχάτου - Ταύρου	Υποβολή αιτήματος για συντήρηση οδοστρωμάτων στο Υπουργείο Εσωτερικών	2.000.000 €	Θετικές επιπτώσεις ως προς την διευκόλυνση της μετακίνησης των κατοίκων και επισκεπτών.
Μοσχάτου - Ταύρου	Ολοκλήρωση μελέτης Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ).	-	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Κατασκευή οδών ήπιας κυκλοφορίας και ποδηλατόδρομων στο Δήμο Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	15.353.700 €	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Βελτίωση και συντήρηση οδοστρωμάτων στο Δήμο Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	5.000.000 €	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	105.000 €	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Οδοποιία Ελαιώνα	500.000 €	
Μοσχάτου - Ταύρου	Παρεμβάσεις ανάπλασης για την Αναζωογόνηση και Βιοκλιματική Αναβάθμιση Κοινόχρηστων Χώρων της Συνοικίας των Προσφυγικών στην Δ.Ε. Ταύρου (Πρόγραμμα Τρίτης).	-	Αναζωογόνηση, ιστορική και αισθητική ανάδειξη της περιοχής. Ενίσχυση περιβαλλοντικής προστασίας και κοινωνικής συνοχής.
Μοσχάτου - Ταύρου	Παρεμβάσεις για την ανάπλαση και την αναβάθμιση του Αστικού ιστού κατά μήκος της οδού Κηφισού και της ευρύτερης περιοχής στην Δ.Ε. Μοσχάτου, με σκοπό την Αναζωογόνηση της υποβαθμισμένης από το Αντιπλημμυρικό έργο περιοχής και την κατασκευή της υπέργειας Λεωφόρου στον Κηφισό ποταμό.	-	
Μοσχάτου - Ταύρου	Υποβολή πρότασης για Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Περιοχή Περιβολίων – Ελαιώνα Δ.Ε. Ταύρου).	-	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Δράσεις ηλεκτροκίνησης στο Δήμο Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	-	Θετικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Σχέδια φόρτισης ηλεκτρικών αυτοκινήτων Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	-	

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΗΜΟΣ	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΖΟΜΕΝΑ / ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΕΡΓΑ	ΥΨΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΧΩΡΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Συντήρηση αγωγών ομβρίων και φρεατίων σε διάφορα σημεία του Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	-	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Δράσεις διαχείρισης βιοαποβλήτων του Δήμου Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη	1.709.940 €	
Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη	Μελέτη για την εκπόνηση Σχεδίου Δράσης Αειφόρου Ενέργειας στο Δήμο Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη	28.658 €	

Πηγή: Τεχνικά Προγράμματα Δ. Μοσχάτου – Ταύρου, Νίκαιας – Αγ. Ι. Ρέντη για το 2021, βλ. ενδεικτικά στο σύνδεσμο <https://www.dimosmoschatou-tavrou.gr/deltia-typoy/me-anaptyxiako-prosanatolismo-to-tech/> και με ΑΔΑ Ψ9ΘΝΩΚΑ-ΞΦ6 απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του Δ. Νίκαιας-Αγίου Ιωάννη Ρέντη.

Τέλος, παρότι δεν πρόκειται για κατοχυρωμένο θεσμικά έργο ή έργο για το οποίο έχει προκηρυχθεί διαγωνισμός, αξίζει να αναφερθεί η πρόθεση των τοπικών φορέων περί **ανάπλασης του συγκροτήματος των Σφαγείων στον Δ. Ταύρου**, ώστε να ενταχθεί στην καθημερινότητα των κατοίκων ως ένας ήπιος πολυχώρος πολιτισμού και αθλητισμού<sup>87</sup>. Η ανωτέρω πρόθεση επιβεβαιώθηκε και από επικοινωνία των μελετητών της παρούσης με την τεχνική υπηρεσία του Δήμου την 11<sup>η</sup>.04.2022.

## 4.9. Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Ως Π.Π. της προτεινόμενης επένδυσης ορίζεται περιοχή που οριοθετείται από υπαρκτά όρια - φραγμούς (σημαντικές οδούς και γραμμές μέσων σταθερής τροχιάς) τα οποία βρίσκονται σε ακτίνα από 150 έως και 1.730 μ. περιμετρικά αυτής. Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει κυρίως τμήματα των Δ.Ε. Ταύρου (34,67%), Μοσχάτου (32,38%), Αγ. Ι. Ρέντη (29,68%) καθώς και μικρά τμήματα της Δ.Ε. Καλλιθέας (2,49%) και Δ. Αθηναίων (0,78%). Κρίνεται ότι η εν λόγω περιοχή αποτελεί μία «νησίδα» εκατέρωθεν της οδού Πειραιώς εντός σκληρών ορίων (φραγμών) του αστικού ιστού, μια περιοχή με ομοιογενή αστικά χαρακτηριστικά και σχετική λειτουργική ομοιογένεια.

Όσον αφορά στις χρήσεις γης εντός της Π.Π. αυτές καθορίζονται από του π.δ. 20.09.1995 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (νομού Αττικής)» (Δ' 1049/30.11.1995) και τροποποίησης αυτού από τον ν. 3559/2007 «Κύρωση Σύμβασης Παραχώρησης του Έργου της Μελέτης, Κατασκευής, Χρηματοδότησης, Λειτουργίας, Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του Αυτοκινητοδρόμου «Κόρινθος Τρίπολη Καλαμάτα και Κλάδος Λεύκτρο Σπάρτη» και άλλες διατάξεις» (102/Α/14-5-2007), της με αριθμό 45835/2004 απόφασης του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Τροποποίηση Γενικού

<sup>87</sup> βλ. Λιάλιος, Γ. (2019) «Σχέδιο ανάπλασης για τα σφαγεία στον Ταύρο», άρθρο στην εφημ. Καθημερινή, διαθέσιμο στο <https://www.kathimerini.gr/society/1026778/schedio-anaplastis-gia-ta-sfageia-ston-tayro/> [Τελευταία πρόσβαση: 4.04.2022]



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

*Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των Δ. Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)*» (Α.Α.Π. 103/16.3.2007) και της με αριθμό 72888/3764/3.7.1991 υ.α. «*Τροποποίηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) των Δ. Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου*» (Δ'434/11.07.1991). Αντίστοιχα, οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός της Π.Π. ρυθμίζονται είτε από το π.δ. 20.09.1995 του Ελαιώνα, είτε από την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. των Δ. Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Α.Α.Π. 103/16.3.2007).

Οι επικρατέστερες υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων εντός της Π.Π. είναι κατοικία (57%), κατάστημα – γραφείο (34%) και εργοστάσιο – εργαστήριο (17%). Όσον αφορά στις καλύψεις γης βάσει του Corine Land Cover για το έτος 2018, η επικρατούσα κάλυψη είναι «βιομηχανικές και εμπορικές ζώνες» (73,90%). Αναλυτικότερα, βάσει στοιχείων του Ε.Β.Ε.Α. εντός Π.Π. έχουν λειτουργήσει από τη δεκαετία του 1950 ή/ και λειτουργούν ακόμα και σήμερα κατά προσέγγιση 690 επιχειρήσεις.

Σχετικά με το δομημένο περιβάλλον, τα περισσότερα κτίρια είναι ισόγεια και μονώροφα, κτισμένα την περίοδο 1946 – 1985. Το βασικό υλικό κατασκευής των περισσότερων κτιρίων (91%) είναι μπετόν. Μόνο το 5% των κτιρίων δεν είναι συνδεδεμένα με αποχετευτικό σύστημα. Όσον αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, το 96% των κτιρίων ανήκει σε ιδιωτικό τομέα.

Σημαντικό χαρακτηριστικό της Π.Π. είναι η ικανοποιητική εξυπηρέτηση από Μ.Μ.Μ. και δη Μέσα Σταθερής Τροχιάς. Ειδικότερα, εντός της Π.Π. εντοπίζονται τέσσερις σταθμοί σταθερής τροχιάς και συγκεκριμένα τρεις σταθμοί Η.Σ.Α.Π. και ένας σταθμός Προαστιακού, ενώ η ενδιάμεση περιοχή εξυπηρετείται και από λεωφορειακές γραμμές που κινούνται επί της Πειραιώς.

Από τη γενική θεώρηση των έργων εντός των Δ. Μοσχάτου-Ταύρου και Νίκαιας-Αγ. Ρέντη που έχουν ενταχθεί στο Ε.Σ.Π.Α. 2014 – 2020 αλλά και όσα περιλαμβάνονται στα Τεχνικά Προγράμματα των Δήμων, αναφέρονται ενδεικτικά τα εξής: 1. Παρεμβάσεις ανάπλασης για την Αναζωογόνηση και Βιοκλιματική Αναβάθμιση Κοινόχρηστων Χώρων της Συνοικίας των Προσφυγικών στην Δ.Ε. Ταύρου (Πρόγραμμα Τρίτης), 2. Ολοκλήρωση μελέτης Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) Δ. Μοσχάτου Ταύρου, 3. Έργα αντιπλημμυρικής θωράκισης και επέκταση δικτύου ομβρίων στο Δ. Μοσχάτου-Ταύρου. Τα εν λόγω έργα αφορούν στον περιβάλλοντα χώρο της επιδιωκόμενης επένδυσης και σε συνδυασμό με την προτεινόμενη αναβάθμιση στο ακίνητο της Πειραιώς 252, δύνανται να υπάρξουν σωρευτικά θετικές συνέπειες στη συνολική αναβάθμιση της Π.Π..

## 5. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

### 5.1. Αυτοψία Έκτασης - Έρευνα Πεδίου – Ιστορικό

#### 5.1.1. Αυτοψία Έκτασης

Η αυτοψία στην Έκταση, πραγματοποιήθηκε στις 06.03.2020 από τον Βασίλη Γκοιμίση, Αρχιτέκτονα - Πολεοδόμο (MSc), την Δήμητρα – Ασημίνα Δέλλα, Πολεοδόμο - Χωροτάκτη Μηχανικό, και την Παρασκευή Κόνσουλα, Πολεοδόμο - Χωροτάκτη Μηχανικό - Οικονομολόγο - Περιβαλλοντολόγο (MSc - MBA).

Στην εν λόγω αυτοψία διερευνήθηκαν τα εξής θέματα:

- i. Πολεοδομικά – Αρχιτεκτονικά στοιχεία
- ii. Ύπαρξη υπογείων
- iii. Στοιχεία εκδηλώσεων στατικής ανεπάρκειας
- iv. Συντέλεση ή μη των απαραίτητων απαλλοτριώσεων
- v. Εντοπισμός τυχόν εκκρεμοτήτων του ακινήτου για οφειλόμενες εισφορές σε γη και χρήμα
- vi. Οδικό δίκτυο / Προσβασιμότητα
- vii. Κατάσταση οδικού δικτύου
- viii. Προσβασιμότητα
- ix. Γειτνιάζουσες Χρήσεις/ δραστηριότητες
- x. Αποστάσεις από γειτνιάζουσες οχλούσες χρήσεις
- xi. Αξιοθέατα περιοχής και περιπατητικές διαδρομές
- xii. Όμορες ιδιοκτησίες και περιοχή
- xiii. Θέαση / Οπτικές φυγές

#### 5.1.2. Έρευνα πεδίου

Το φθινόπωρο του 2020, με στόχο την ολιστική αναγνώριση της Έκτασης, η ομάδα μελέτης προχώρησε σε λεπτομερή έρευνα πεδίου και στην εκπόνηση σχετικής μελέτης διερεύνησης και καταγραφής (εφεξής Μελέτη Καταγραφής, 2020) τόσο των χαρακτηριστικών του ακινήτου όσο και των γύρω Ο.Τ..

Στο πλαίσιο αυτής της Μελέτης, για τις ανάγκες ανάδειξης της σχέσης χρήστη-χώρου αλλά και της βαθύτερης κατανόησης της περιβάλλουσας περιοχής (προβλήματα-ανάγκες),

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

καταρτίστηκε ερωτηματολόγιο το οποίο διαμοιράστηκε σε ικανό δείγμα χρηστών (145 άτομα), η πλειονότητα των οποίων αφορά σε καθημερινούς χρήστες (εργαζόμενοι, φοιτητές κ.ά.) των εγκαταστάσεων της ΒΙΟΧΑΛΚΟ και της Α.Σ.Κ.Τ.. Οι ερωτήσεις που τέθηκαν εντός του ερωτηματολογίου αφορούσαν στο μέσο μετακίνησης και στην διαδρομή που ακολουθούν οι χρήστες του «Πολιτιστικού Τετραγώνου» (βλ. παρακάτω, §5.3.1) καθώς και στα βασικά θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής.

Από την εν λόγω Μελέτη, τα σχετικά ερωτηματολόγια και την επιτόπια έρευνα προέκυψαν στοιχεία τα οποία αξιοποιούνται στον κορμό της παρούσης και αποτέλεσαν τη βάση για την διαμόρφωση των τελικών πολεοδομικών προτάσεων.

### 5.1.3. Ιστορικό Έκτασης<sup>88</sup>

Το εργοστάσιό της ΧΑΛΚΟΡ Α.Ε. άρχισε να λειτουργεί από τα τέλη του 1930 ως σιδηρουργείο στις ίδιες εγκαταστάσεις όπου βρίσκεται και σήμερα. Το 1937 ξεκίνησε η λειτουργία της Ελληνικής Βιομηχανίας Χαλκού και εγκαινιάστηκε η παραγωγή στις νέες βιομηχανικές εγκαταστάσεις της Viohalco (τότε ΒΙΟΧΑΛΚΟ) στον Ταύρο (Αττική). Μετά το 1949 δραστηριοποιήθηκε στον τομέα της «Έλασης και κοπής προϊόντων χαλκού, ψευδαργύρου και κραμάτων τους». Ενδεικτικά προϊόντα που παρήχθησαν από το εργοστάσιο στη διάρκεια αυτών των ετών ήταν οι σωλήνες χαλκού, φύλλα, ταινίες και δίσκοι χαλκού, αλουμινίου και ψευδαργύρου, κέρματα, κάλυκες σφαιρών, καλοριφέρ, σιδηροσωλήνες (μέσω χύτευσης) και καλώδια. Το 1964 το εργοστάσιο σταμάτησε να παράγει προϊόντα αλουμινίου, ενώ το 1970 σταμάτησε να λειτουργεί και το χυτήριο.

Από το 2008 η δραστηριότητα του εργοστασίου άρχισε να μειώνεται σταδιακά. Σύμφωνα με στοιχεία του έτους 2010, το εργοστάσιο αναπτύχθηκε στην παραγωγή προϊόντων έλασης ψευδαργύρου και κραμάτων του (δυναμικότητα: 22.000 tn/y) και στην παραγωγή προϊόντων έλασης χαλκού και κραμάτων του (δυναμικότητα: 2.000 tn/y). Η μονάδα λειτουργούσε το 2010 για 240 ημέρες/έτος σε 3 οχτάωρες βάρδιες, απασχολώντας 56 άτομα.

Η παραγωγική δραστηριότητά στην παρούσα κατάσταση έχει παύσει και διατηρείται μόνο η εμπορική δραστηριότητα του εργοστασίου (αποθήκευση, μεταφόρτωση, συσκευασία έτοιμων προϊόντων), με περιορισμένες εργασίες κοπής (έτοιμων) καλωδίων, στα πλαίσια των εμπορικών δραστηριοτήτων του. Εντός της Έκτασης λειτουργεί και η εταιρία «Μεταλλουργία Αττικής» (παραγωγή σιδερένιων καλοριφέρ), η οποία αποτελεί αυτόνομη μονάδα, ενώ βιομηχανική αίθουσα έκτασης 3.780 m<sup>2</sup> επικοινωνιζόταν στην εταιρεία ELVAL

<sup>88</sup> Πηγή πληροφοριών: LDK, 2020 και LDK, 2022, στο πλαίσιο προκαταρκτικής μελέτης και Σ.Μ.Π.Ε. για το παρόν έργο

COLOUR ΑΕ Εντός των κτιριακών εγκαταστάσεων στεγάζεται και το «Κέντρο Ανάπτυξης Χαλκού» (μη βιομηχανικός χώρος) που ανήκει στον όμιλο ΒΙΟΧΑΛΚΟ.

## 5.2. Τοπογραφικό Διάγραμμα Έκτασης

Το τοπογραφικό διάγραμμα (Τ.Δ.) για την Έκταση εκπονήθηκε τον Μάρτιο του 2022 από το μελετητικό γραφείο Εμμ. Γ. Λιανάκη και παρατίθεται στην παρακάτω Εικόνα. Σύμφωνα με το Τ.Δ. η Έκταση του ακινήτου έχει εμβαδό ίσο με **E=69.599,10 τ.μ.** Στο εν λόγω Διάγραμμα αποτυπώνεται το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον, το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής, οι επιμέρους ιδιοκτησίες, τα προκήπια, τα διατηρητέα κτίσματα, τα υψόμετρα κ.ο.κ. Στο σχέδιο διακρίνονται, επίσης και τα τμήματα της αρχικής ιδιοκτησίας που τέθηκαν σε κοινή χρήση ή προσκυρώθηκαν στην ιδιοκτησία του Ι.Μ.Ε.. Περαιτέρω, διακρίνεται η σχέση των υφιστάμενων κτιρίων και μαντρότοιχων στη γύρω περιοχή με τις θεσμοθετημένες ρυμοτομικές γραμμές, σχέση από την οποία φαίνεται ότι για την εφαρμογή του σχεδιασμού απαιτούνται κατεδαφίσεις τμημάτων του δομημένου περιβάλλοντος.

Σημειώνεται ότι το εν λόγω Τ.Δ. είναι η επικαιροποιημένη εκδοχή πρότερου Τ.Δ. της ίδιας μελετητικής ομάδας (2019), στοιχεία του οποίου -π.χ. καταγραφή κτιρίων, κατηγορίες χρήσεων γης κ.ο.κ.- αξιοποιούνται επίσης στην παρούσα μελέτη.





## 5.3. Αναγνώριση Έκτασης

### 5.3.1. Η Έκταση ως τμήμα του εν δυνάμει Μητροπολιτικού Πολιτιστικού Τετραγώνου (Art District) μεταξύ Αθήνας - Πειραιά

Η Έκταση της οδού Πειραιώς 252, συνολικού εμβαδού 69.599,05τ.μ., που υπάγεται στη Δ.Ε. Ταύρου του Δ. Μοσχάτου - Ταύρου της Π. Αττικής, βρίσκεται μεταξύ του κέντρου της πρωτεύουσας και του επινείου της, ήτοι το λιμάνι του Πειραιά, σε σχετικά μικρές αποστάσεις από τα δύο αυτά σημεία αναφοράς του λεκανοπεδίου, της περιφέρειας και της χώρας. Ειδικότερα, το ακίνητο απέχει οδικώς 4,4 περίπου χλμ./ 11 λεπτά από την Πλατεία Ομονοίας και την Ακρόπολη και 8,1 περίπου χλμ./ 19 λεπτά από το λιμάνι του Πειραιά (βλ. Εικόνα 5.2), ενώ εκτιμάται ότι βρίσκεται σε απόσταση 800 περίπου μ. από τα Παλαιά τείχη του Πειραιά («Μακρά τείχη», βλ. §2.1).

ΕΙΚΟΝΑ 5.2: Θέση Έκτασης σε σχέση με την Αθήνα (Πλατεία Ομονοίας) και το λιμάνι του Πειραιά



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η Έκταση οριοθετείται από τις οδούς Πειραιώς (ΝΑ), Αग्रινίου (ΒΑ) και Θέμιδος (ΒΔ) και νοτιοδυτικά συνορεύει με ιδιοκτησία του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού (Ι.Μ.Ε.). Σε άμεση γειτνίαση με το Ι.Μ.Ε. και πλησίον του ακινήτου εντοπίζονται η Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών (Α.Σ.Κ.Τ.) και το Φεστιβάλ Αθηνών.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Αναγνωρίζοντας τους εν λόγω χώρους:

I. η Α.Σ.Κ.Τ. στεγάζεται από το 1997 στην οδό Πειραιώς 256<sup>89</sup>, στους χώρους της παλιάς βιομηχανίας των «Ελληνικών Υφαντηρίων Α.Ε.», γνωστή και με το όνομα του ιδιοκτήτη «Σικιαρίδειο».

II. Ο «Ελληνικός Κόσμος», το Κέντρο Πολιτισμού του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού<sup>90</sup>, αποτελεί ένα υπερσύγχρονο Πολιτιστικό Κέντρο και Μουσείο, το οποίο εγκαινιάστηκε το 1998, ενώ το 2006 ξεκίνησε η λειτουργία του ημισφαιρικού θεάτρου Εικονικής Πραγματικότητας όπου παρουσιάζονται οι ψηφιακές συλλογές του Ι.Μ.Ε..

III. Τέλος, ο χώρος του Φεστιβάλ Αθηνών στην Πειραιώς 260, εντάχθηκε ως μέρος του Φεστιβάλ Αθηνών-Επιδαύρου το καλοκαίρι του 2006, έχοντας 5 θεατρικές σκηνές.

Όπως προκύπτει από την περιγραφή, οι εν λόγω χώροι έχουν πολιτιστικό και εκπαιδευτικό χαρακτήρα και πολλά σημεία καινοτομίας. Η γειτνίαση των χώρων αυτών είναι σημαντική σε πολεοδομικό επίπεδο καθώς προκύπτει ένα εν δυνάμει **Πολιτιστικό Τετράγωνο** μεταξύ Αθήνας και Πειραιά, το οποίο αφενός «τροφοδοτεί» το όραμα και τον σχεδιασμό της επιδιωκόμενης επένδυσης και αφετέρου ευνοείται και ενισχύεται από την προτεινόμενη ολική ανάπλαση του ακινήτου της Πειραιώς 252 και την επιδιωκόμενη πολυλειτουργικότητα. Εν γένει, φαίνεται ότι υπάρχει η δυναμική για έναν πολιτιστικό πόλο στον οποίο οι επιμέρους χώροι να «συλλειτουργούν», δυναμική η οποία όμως έως σήμερα παραμένει λανθάνουσα και δύναται να αναδειχθεί/ ενεργοποιηθεί με την υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης.

Η απόδοση του χαρακτηρισμού των Ο.Τ. που περικλείονται από τις οδούς Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους ως «**πολιτιστικός πόλος Ελαιώνα**», σημειώνεται στην παρ. 1 του άρθ. 4 του ν. 3559/2007. Συγκεκριμένα στην προαναφερθείσα παράγραφο γράφεται πως: «*Στα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια των Δήμων Ταύρου και Αγίου Ιωάννη Ρέντη, και συγκεκριμένα στο τμήμα του «πολιτιστικού πόλου» Ελαιώνα, που περιβάλλεται από τις οδούς Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους (οικοδομικά τετράγωνα 234 και 235), επέρχονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις, [...]*».

Εμβαθύνοντας στην πηγή απόδοσης του συγκεκριμένου χαρακτηρισμού, ο οποίος συνάδει με το όραμα του επενδυτικού σχεδίου περί συνέργειας με τις λοιπές λειτουργίες του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, προκύπτουν τα εξής στοιχεία:

i. Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 44η3/12.10.1999 Εισήγηση του Ο.Ρ.Σ.Α.<sup>91</sup>, το ακίνητο της NOVAL PROPERTY είναι όμορο με τον προτεινόμενο υπερτοπικό πόλο

<sup>89</sup> Βλ. Επίσημο Ιστότοπο στο <http://www.asfa.gr/idrima/egkatastaseis/ktirio-sxolis>

<sup>90</sup> Βλ. Επίσημο Ιστότοπο στο <http://www.fhw.gr/cosmos/index.php?id=1&m=1&lg=>

<sup>91</sup> Θέμα εισήγησης: «*Τροποποίηση για την δημιουργία υπερτοπικού πόλου πολιτισμού – αθλητισμού στους Δήμους Αγ. Ι. Ρέντη και Ταύρου*». Τα εν λόγω στοιχεία ζητήθηκαν από τους μελετητές της παρούσης με το με α.π. 57755/717/7.06.2022 αίτημα στη Δ.Σ.Μ.Α.Π.Π. του Υ.Π.ΕΝ. και χορηγήθηκαν σε ψηφιακή μορφή στις 23.06.2022.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αθλητισμού και πολιτισμού στον Δ. Αγ. Ι. Ρέντη Ελαιώνα. Ο προτεινόμενος υπερτοπικός πόλος αθλητισμού και πολιτισμού και ειδικότερα οι δύο περιοχές που τον συναποτελούν, περιγράφονται στο σχέδιο που συνοδεύει την υπ' αριθμ. 44η3/13.10.1999 Απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής (Ε.Ε.) του Ο.Ρ.Σ.Α.. Το ακίνητο της ΒΙΟΧΑΛΚΟ -νυν NOVAL- γειτνιάζει με τον πολιτιστικό πόλο και χαρακτηρίζεται ως υποδοχέας ειδικών χρήσεων. Περαιτέρω, η οδός Αγρινίου και ο κάθετος σε αυτήν δρόμος που οδηγεί στο Ι.Μ.Ε. αποδίδονται ως τμήμα μιας πράσινης πορείας που συνδέει τις επιμέρους περιοχές του υπερτοπικού πόλου<sup>92</sup>.

ii. Σε πρότερη εισήγηση και συγκεκριμένα στην υπ' αριθμ. 41η1/21.7.1999 Εισήγηση του Ο.Ρ.Σ.Α.<sup>93</sup> προτείνεται το ανωτέρω δίπολο αθλητισμού και πολιτισμού στην περιοχή του Ελαιώνα με την ακόλουθη επιδίωξη: «*Εκτός από την στήριξη των Ολυμπιακών Αγώνων, με την παραπάνω ρύθμιση επιτυγχάνονται τα εξής: 1. Προωθείται άμεσα και αποτελεσματικά η αναβάθμιση μεγάλου τμήματος της περιοχής Ελαιώνα, και μάλιστα αυτού που αναφέρεται στο μέτωπο της οδού Πειραιώς, πραγματοποιώντας έτσι μία από τις βασικές επιδιώξεις του Ρ.Σ.Α. που είναι η αναβάθμιση του ιστορικού άξονα. [...] 3. Δραστηριοποιούνται άμεσα εκτός από τις επενδύσεις του δημόσιου τομέα σε έργα υποδομής αλλά και ανωδομής [...] και ιδιωτικές επενδύσεις σε ιδιωτικά έργα αλλά και σε έργα που θα αναφέρονται στον πολιτισμό (Ι.Μ.Ε.) και στον αθλητισμό [...]. 6. Τέλος, επιταχύνονται οι διαδικασίες αναβάθμισης τμήματος της οδού Πειραιώς, δημιουργώντας τις προϋποθέσεις για την παραπέρα ανάπτυξή της.»<sup>94</sup>. Ειδικά για το νοτιοανατολικό τμήμα της περιοχής του Ελαιώνα που εφάπτεται της οδού Πειραιώς τονίζεται ότι παρουσιάζει μία ιδιαίτερα υποβαθμισμένη εικόνα, στην οποία μοναδική εξαίρεση αποτελούν οι εγκαταστάσεις και η δραστηριότητα του Ι.Μ.Ε..*

iii. Ο εν λόγω πόλος υπερτοπικής σημασίας καθορίστηκε στο πλαίσιο δημιουργίας συστήματος πόλων υπερτοπικής σημασίας, στους οποίους χωροθετήθηκαν Ολυμπιακά Έργα, καθώς και συμπληρωματικές αθλητικές εγκαταστάσεις. Σύμφωνα με την περ. ε, της παρ. 2.3, του άρθ. 15 του Ρ.Σ.Α. (ν. 1515/1985, Α' 18) όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 1 του ν. 2730/1999 (Α' 130) «*Οι πόλοι αυτοί θα εξυπηρετούν μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων συνδυασμένες λειτουργίες αθλητισμού, τουρισμού-αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτισμού της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας*».

<sup>92</sup> Στην υπ' αριθμ. 41η1/1999 Εισήγηση του Ο.Ρ.Σ.Α. σημειώνεται ότι: «*Η έξοδος του πόλου προς τον ιστορικό άξονα της οδού Πειραιώς θεωρείται απολύτως αναγκαία, διότι τον προβάλλει στην πόλη και τον συνδέει με αυτήν. Τα δύο τμήματά του συνδέονται με διαδρομή πρασίνου που περνάει πάνω από τις γραμμές του τρένου με ειδική κατασκευή, που θα εδράζεται πάνω στους εκατέρωθεν χώρους πρασίνου, και θα καταλήγει στον πυρήνα των πολιτιστικών δραστηριοτήτων Ι.Μ.Ε. – Τσαούσογλου.*».

<sup>93</sup> Θέμα εισήγησης: «*Καθορισμός χώρου υποδοχής μεμονωμένων αθλητικών εγκαταστάσεων Ολυμπιακών Αγώνων με ταυτόχρονη χωροθέτηση υπερτοπικού πόλου πολιτισμού – αθλητισμού στους Δήμους Αγ. Ι. Ρέντη-Ταύρου στον Ελαιώνα*»

<sup>94</sup> Η υπογράμμιση τίθεται από τους μελετητές της παρούσης με την αιτιολογία ότι τα εν λόγω παραθέματα σχετίζονται άμεσα με την επιδιωκόμενη επένδυση.



## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

iv. Ο στόχος σε χωρικό επίπεδο, τον οποίο καλείται να επιτελέσει ο πόλος αναλύεται στην υπ' αρ. 2003/2003 Απόφαση του Σ.τ.Ε. (Ολομέλεια)<sup>95</sup> και ειδικότερα στη Σκέψη 10: «*Στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου (βλ. ιδίως την από 21.7.1999 εισήγηση προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας), η εγκριθείσα με το προσβαλλόμενο π.δ/μα τροποποίηση τμήματος του ρυμοτομικού σχεδίου των δήμων Αγ. Ιωάννη Ρέντη και Ταύρου στην πολεοδομική ενότητα του "Ελαιώνα" σκοπεί στη δημιουργία πόλου υπερτοπικής σημασίας, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 2 γ' του ν. 2730/1999, εντός του οποίου προβλέπεται η χωροθέτηση αφενός μεν αθλητικών και λοιπών συναφών εγκαταστάσεων που θα χρησιμοποιηθούν κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004, αφετέρου δε, στο τμήμα ειδικότερα που περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς, Πολυκράτους, Θέμιδος και Αργινίου και το οποίο εμφανίζει ιδιαίτερα υποβαθμισμένη εικόνα (με εξαίρεση τις εγκαταστάσεις του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού και της Ανωτάτης Σχολής Καλών Τεχνών), χώρων πρασίνου, τουρισμού, αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτιστικών δραστηριοτήτων με επίκεντρο το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού, που θα χρησιμοποιηθούν και για την Πολιτιστική Ολυμπιάδα. Με τον τρόπο αυτό, εκτός από τη στήριξη των Ολυμπιακών Αγώνων, επιτυγχάνεται η αναβάθμιση ενός μεγάλου τμήματος της περιοχής του «Ελαιώνα», και μάλιστα αυτού που έχει μέτωπο επί της οδού Πειραιώς, και πραγματοποιείται μία από τις βασικές επιδιώξεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, που είναι η αναβάθμιση του ιστορικού αυτού άξονα. [...]»<sup>96</sup>.*

Σε συνέχεια των ανωτέρω, το υπό μελέτη ακίνητο λαμβάνεται υπ' όψιν ως τμήμα ενός πόλου με επίκεντρο τις πολιτιστικές λειτουργίες. Παρακάτω, παρατίθεται άποψη τού εν λόγω πόλου, τον οποίο ανασυστήνει η επιδιωκόμενη επένδυση. Στη συγκεκριμένη εικόνα σημειώνεται με λευκό περίγραμμα η ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY.

<sup>95</sup> Μετά από αίτηση ακυρώσεως του από 11.04.2002 π.δ. (Δ' 363/8.05.2002) με τίτλο «*Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Αγίου Ιωάννη Ρέντη και Ταύρου στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (Ν. Αττικής), των χρήσεων γης και επιβολή και τροποποίηση προκηπίου.*», βλ. και §5.8.3 της παρούσης. Με τη συγκεκριμένη απόφαση, η αίτηση ακυρώσεως απορρίφθηκε.

<sup>96</sup> Η υπογράμμιση και τα έντονα στοιχεία τίθενται από το Συντάκτη της παρούσης με την αιτιολόγηση της άμεσης συσχέτισης με το ακίνητο.

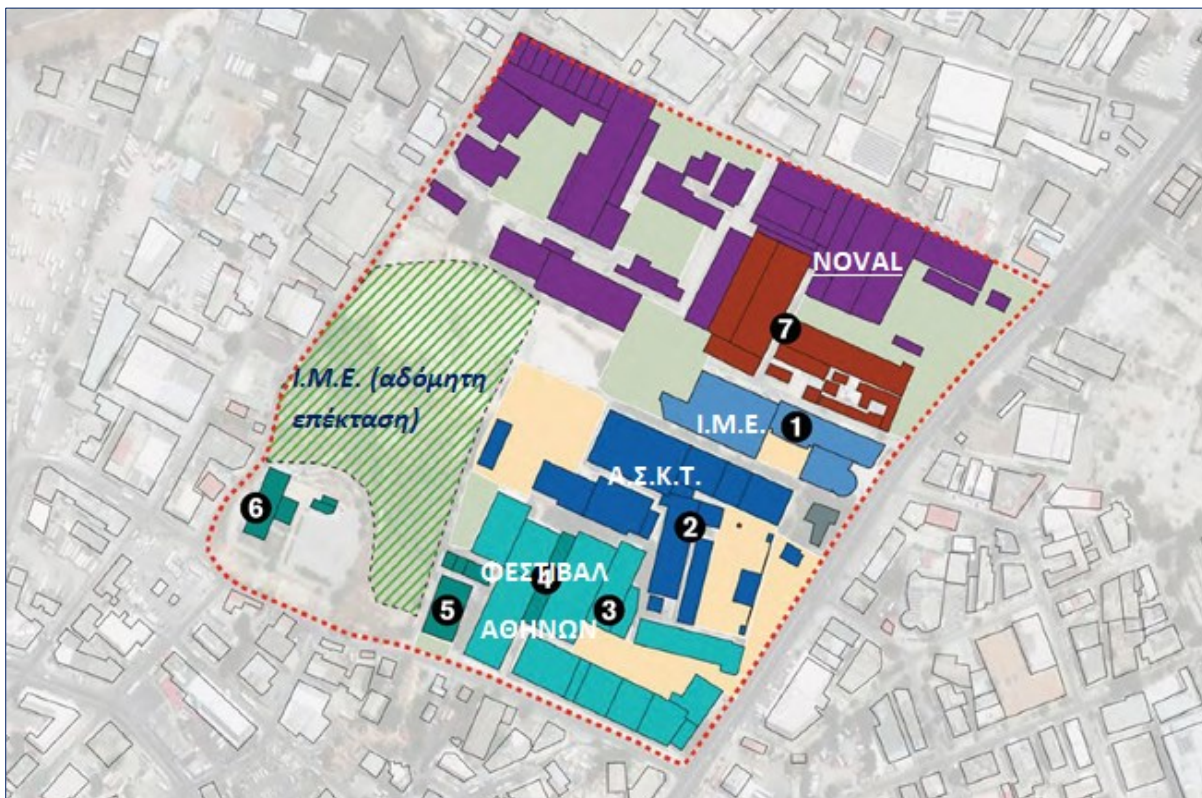
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 5.3: Άποψη του εν δυνάμει «Πολιτιστικού Τετραγώνου»



Πηγή: Foster + Partners, 2020

ΕΙΚΟΝΑ 5.4: Το «Πολιτιστικό Τετράγωνο» μεταξύ των οδών Πειραιώς, Πολυκράτους, Θέμιδος και Αγρινίου – υφιστάμενη κατάσταση



Πηγή: Foster + Partners, 2020 – Ιδία επεξεργασία



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Τέλος, με στόχο την καλύτερη κατανόηση της κλίμακας του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου (Art District<sup>97</sup>), σημειώνονται τα εξής:

- i. Το εν λόγω Τετράγωνο βρίσκεται εντός έκτασης περίπου 480 x 465 τ.μ.. Τα βασικά μεγέθη παρουσιάζονται στην εικόνα που ακολουθεί.
- ii. Το Τετράγωνο έχει εμβαδό περίπου 222 στρ., εκ των οποίων το ακίνητο καταλαμβάνει περίπου το 30% (περ. 70 στρ.), ο χώρος του Ι.Μ.Ε. το 10% (περ. 21 στρ.) ενώ το αδόμητο τμήμα του Ι.Μ.Ε. το 15% (περ. 33 στρ.).
- iii. Η σχέση δομημένου- αδόμητου χώρου φαίνεται στην εικόνα 5.6. Ο ανοιχτός χώρος είναι άτακτος μεταξύ των επιμέρους κτιριακών όγκων. Βασικός αδόμητος χώρος ο οποίος κρίνεται ως λανθάνων υπαίθριος χώρος σύνδεσης των ακινήτων, είναι ο αδόμητος χώρος του Ι.Μ.Ε..

ΕΙΚΟΝΑ 5.5: Βασικά μεγέθη του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου (Art District)

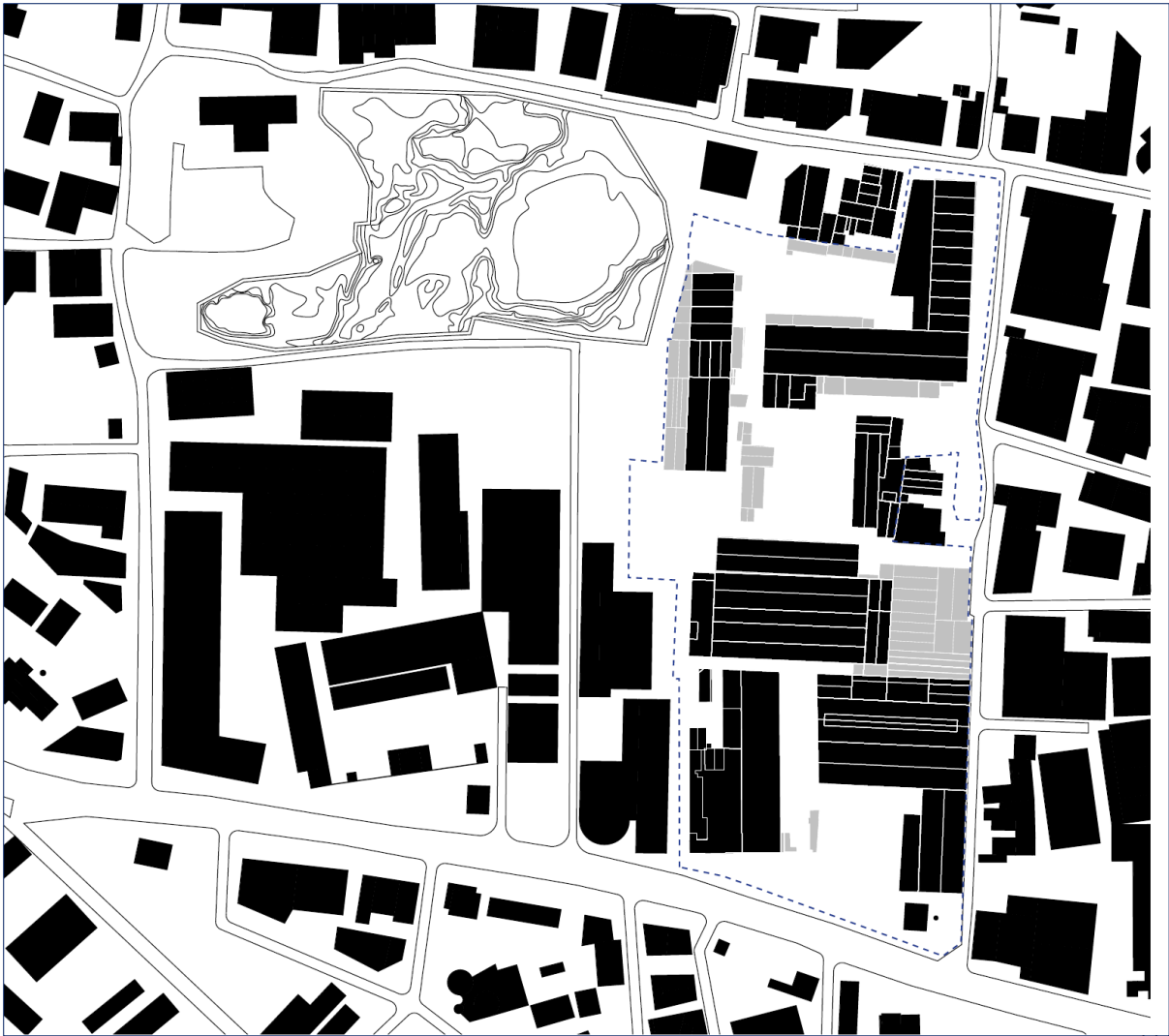


Πηγή: Foster + Partners, 2021

<sup>97</sup> Τα "Art Districts" αποτελούν κομμάτι των δημιουργικών βιομηχανιών και εντοπίζονται σε πολλές μητροπόλεις σε παγκόσμιο επίπεδο, όπως για παράδειγμα (i) Miami Design District (Μαϊάμι, Η.Π.Α.), (ii) Miami Wynwood (ομοίως), (iii) Beijing 798 (Μπείζινγκ, Κίνα), (iv) LA Arts District (Λος Άντζελες, Η.Π.Α.), (v) Kings Cross (Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο) και (vi) Shoreditch Triangle (Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο). βλ. Παρακάτω §7.7.1

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 5.6: Σχέση δομημένου – αδόμητου χώρου στο εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο



Πηγή: Παρουσίαση Foster+Partners, 2020



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 5.7: Φωτογραφίες από τα επιμέρους τμήματα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου



Πηγή: Παρουσίαση Foster+Partners, 2020 – Φωτογραφικό Υλικό από τους επίσημους ιστοτόπους των χώρων

### 5.3.2. Σχέση Έκτασης με τα Μ.Μ.Μ. – Πρόσβαση πεζή

Οι αρχές της Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας επιβάλλουν την προώθηση της κίνησης μέσω Μ.Μ.Μ.. Για το λόγο αυτό, στο πλαίσιο αναγνώρισης της Έκτασης, διερευνήθηκε ως ιδιαίτερα σημαντική η συγκεκριμένη παράμετρος.

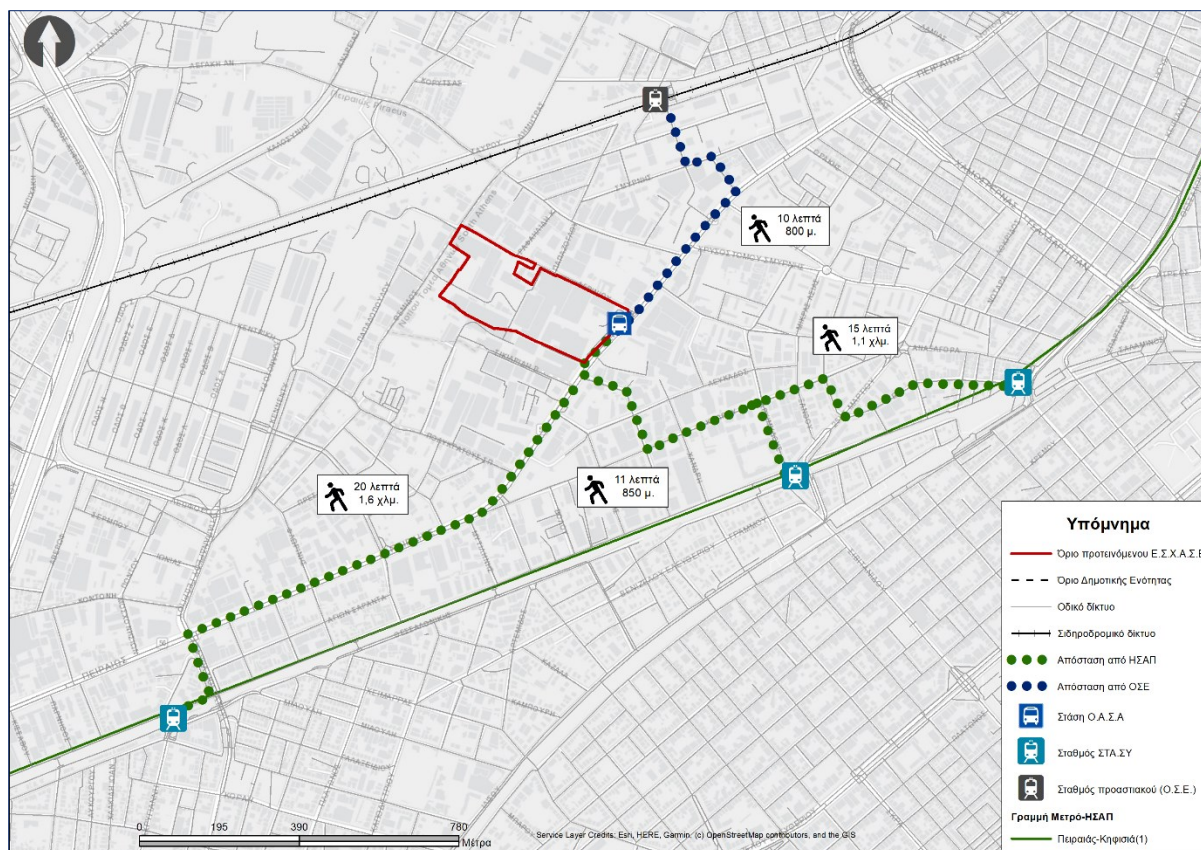
Εν γένει, το εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο και δη η Έκταση εξυπηρετούνται σε ικανοποιητικό βαθμό από τα Μ.Μ.Μ. (βλ. και §4.7). Αρχικά, στην είσοδο του ακινήτου επί της Πειραιώς υπάρχει στάση λεωφορείου με το όνομα «Βιοχάλκο». Περαιτέρω, η εξυπηρέτηση από τα Μέσα Σταθερής Τροχιάς (Μ.Σ.Τ.) κρίνεται επίσης επαρκής καθώς, το υπό μελέτη ακίνητο απέχει αποστάσεις (μετακίνηση πεζή):

- i. 800 μ. περίπου από τον Προαστιακό σταθμό «Ταύρος» (10'),
- ii. 850 μ. από τον Σταθμό Η.Σ.Α.Π. «Καλλιθέα» (11'),
- iii. 1,1 χλμ. περίπου από τον Σταθμό Η.Σ.Α.Π. «Ταύρος» (15') και
- iv. 1,6 χλμ. από τον Σταθμό Η.Σ.Α.Π. «Μοσχάτο» (20').

Στην Εικόνα 5.8 απεικονίζονται οι χρονοαποστάσεις της Έκτασης από τους πλησιέστερους σε αυτήν σταθμούς των Μ.Σ.Τ..

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 5.8: Αποστάσεις Έκτασης (είσοδος επί της Πειραιώς) από τους σταθμούς των Μ.Σ.Τ.



Πηγή: Google Maps – Ιδία επεξεργασία

Αναφορικά με τη σχέση χρηστών του χώρου – Μ.Μ.Μ., σύμφωνα με τα αποτελέσματα που προέκυψαν από τα ερωτηματολόγια στους καθημερινούς χρήστες της Έκτασης και εν γένει του Πολιτιστικού Τετραγώνου, προκύπτουν τα εξής:

- i. Ο σταθμός της Καλλιθέας είναι ο πιο πολυσύχναστος σταθμός από τους χρήστες του Πολιτιστικού Τετραγώνου.
- ii. Στο σύνολο του δείγματος, το 51% επιλέγει τα Μ.Μ.Μ. για την μετακίνησή του. Η πλειονότητα των εργαζομένων της ΒΙΟΧΑΛΚΟ (71%) χρησιμοποιούν κυρίως Ι.Χ. για την μετακίνησή τους, ενώ το 60% των χρηστών της Α.Σ.Κ.Τ. χρησιμοποιούν για την μετακίνησή τους από και προς την σχολή τα Μ.Μ.Μ..

Οι σημερινοί εργαζόμενοι της ΒΙΟΧΑΛΚΟ επιλέγουν για την πρόσβασή τους από τον σταθμό προς το ακίνητο την **διαδρομή Αρχιμήδους – Αναξαγόρα**, κυρίως επειδή αποτελεί την πιο σύντομη διαδρομή για τον προορισμό τους. Η ίδια διαδρομή επιλέγεται και κατά την επιστροφή τους.

- iii. Οι χρήστες της Α.Σ.Κ.Τ. χρησιμοποιούν ως επί το πλείστον τις διαδρομές μέσω Άρτης, Ύδρας και Χανδρή (οι τρεις κάθετες οδοί στη σιδηροδρομική γραμμή) με κύριο

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

κριτήριο της επιλογής τους την, επίσης, πιο σύντομη διαδρομή προς τον προορισμό τους. Ενδιαφέρον παρουσιάζει ότι πολλοί από τους χρήστες της Α.Σ.Κ.Τ. επιλέγουν την διαδρομή «Αρχιμήδους-Αναξαγόρα» κατά την αποχώρησή τους από τη Σχολή και τη μετάβασή τους στον σταθμό Η.Σ.Α.Π. Καλλιθέας.

Από την επιτόπια έρευνα (Μελέτη Καταγραφής, 2020, βλ. §5.1), ως πιο «ευχάριστες» και ελκυστικές για τον πεζό υφιστάμενες διαδρομές κρίνονται οι ακόλουθες:

i. **Στ. Η.Σ.Α.Π. «Ταύρος» – Αναξαγόρα – Έκταση:** Έχοντας ως αφετηρία τον σταθμό μετρό «Ταύρος», η οδός Αναξαγόρα είναι η συντομότερη διαδρομή από τον συγκεκριμένο σταθμό και καταλήγει στο βόρειο τμήμα του ακινήτου και του Πολιτιστικού Τετραγώνου. Η κατάσταση του οδοστρώματος και των πεζοδρομίων είναι καλή, χωρίς να εμφανίζονται εμπόδια επί των πεζοδρομίων. Επιπλέον, στο μεγαλύτερο μήκος της διαδρομής υπάρχει ειδική διάβαση και ράμπα για ΑμεΑ, ενώ η φωταγώγηση και η δεντροφύτευση κρίνεται επαρκής. Κατά μήκος της διαδρομής υπάρχουν κυρίως κατοικίες και καταστήματα καθώς και χώροι πρασίνου, παιδική χαρά και σχολείο δίνοντας την αίσθηση της γειτονιάς. Νότια της οδού Αναξαγόρα, από τη συμβολή της με την οδό Αρχιμήδους έως τη Λ. Πειραιώς εντοπίζονται βιομηχανικές κυρίως χρήσεις, κατ' αντιστοιχία και με τη θεσμοθετημένη χρήση του ΒΙ.ΠΑ.. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι τετραώροφες εργατικές κατοικίες που κατασκευάστηκαν την περίοδο 1958 – 1959 στην έκταση των πρώην Φυλακών Συγγρού<sup>98</sup>, οι οποίες εντοπίζονται βόρεια της οδού Αναξαγόρα έως τη συμβολή της με την οδό 25ης Μαρτίου, καθώς και οι προσφυγικές κατοικίες της έκτασης του Ορφανοτροφείου Χατζηκώστα από την οδό 25ης Μαρτίου έως την οδό Κίου (περίοδος κατασκευής 1956-1957) (Μυωφά, 2020). Η καλή γενική εικόνα της οδού, οι χρήσεις γης και οι χώροι πρασίνου κατά μήκος της, την καθιστούν ελκυστική και φιλική προς τον πεζό.

ii. **Στ. Προαστιακού «Ταύρος» - Χρ. Γρεβενών - Σμύρνης – Κυδωνιών- Έκταση:** Η κατάσταση του οδοστρώματος και των πεζοδρομίων είναι σχετικά καλή, χωρίς εμπόδια επί αυτών και με χώρους πρασίνου κατά μήκος της διαδρομής. Το πλάτος των πεζοδρομίων είναι επαρκές και η διαμόρφωση πάρκου με δέντρα και παγκάκια κατά μήκος της διαδρομής, την καθιστά ευχάριστη. Ειδικότερα, στο τμήμα της διαδρομής εκατέρωθεν της οδού Χρ. Γρεβενών και βόρεια της οδού Σμύρνης βρίσκονται προσφυγικές πολυκατοικίες της περιοχής «Γερμανικά ή Κάτω Νέα Σφαγεία», οι περισσότερες εκ των οποίων κατασκευάστηκαν την περίοδο 1969 – 1971 και είναι εξάώροφες, επτάώροφες και εντεκαώροφες (Μυωφά, 2020). Μεταξύ των πολυκατοικιών αυτών, παρεμβάλλονται ελεύθεροι χώροι πρασίνου. Στη συμβολή της οδού Κυδωνιών με τη Λ. Πειραιώς έχει

<sup>98</sup> Σύμφωνα με την Μυωφά ο χώρος καταλήφθηκε ήδη από το 1945 από εσωτερικούς μετανάστες λόγω του Εμφυλίου πολέμου και της δυνατότητας που παρείχε ο Ταύρος για εργασία στις βιοτεχνίες της περιοχής. Το κράτος, αν και αρχικά προσπάθησε να τους απομακρύνει, τελικά κατεδάφισε τα κτίσματα ανεγείροντας εννέα πολυκατοικίες οι οποίες, έπειτα από κλήρωση, δόθηκαν στους οικιστές των πρώην φυλακών το διάστημα 1960 – 1961 (Μυωφά, 2020).



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

χωροθετηθεί ένα κτίριο εμπορικού καταστήματος και γραφείων σύγχρονης αρχιτεκτονικής, που κατασκευάστηκε το 2010.

Οι διαδρομές που εκκινούν από το σταθμό του Μετρό «Καλλιθέα» με προορισμό το εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο είναι σχεδόν στο σύνολό τους μη φιλικές για τον πεζό και ιδίως για ΑμεΑ, με κακή κατάσταση πεζοδρομίων και αρκετά εμπόδια επί αυτών. Η διαδρομή «Στ. Καλλιθέας - Αρχιμήδους – Αναξαγόρα – Πειραιώς- Έκταση», κρίνεται συγκριτικά με τις υπόλοιπες οδούς που έχουν αφετηρία τον σταθμό Καλλιθέα ως η πιο φιλική προς τον πεζό, κυρίως λόγω της παρουσίας κατοικίας σε ορισμένα τμήματα αυτής και της γενικότερης μίξης χρήσεων (εκπαίδευση - Σιβιτανίδειος Σχολή-, βιοτεχνίες, κατοικίες προς τη συμβολή με την οδό Αναξαγόρα). Σημειώνεται ότι η εν λόγω διαδρομή είναι και από τις προτεινόμενες ως «πράσινες διαδρομές» στο Σ.Β.Α.Κ. Μοσχάτου-Ταύρου (βλ. §3.2.7) ενώ τμήμα της οδού Αναξαγόρα αποτελεί μέρος του μητροπολιτικού δικτύου ποδηλάτου (Β' Φάση).

Καταλήγοντας, τα αντισταθμιστικά μέτρα για την επιδιωκόμενη επένδυση, θα ήταν λογικό αλλά και αναγκαίο, βάσει των ανωτέρω, να προσανατολιστούν σε βελτιώσεις της ποιότητας των οδών (φυτεύσεις, ράμπες, διευρύνσεις πεζοδρομίων, φωτισμός) εντός Π.Π., ειδικότερα δε σε επιλεγμένες οδούς – συγκεκριμένη διαδρομή- οι οποίες συνδέουν την Πειραιώς με τα Μ.Σ.Τ. ούτως ώστε να δοθεί κίνητρο για την επιλογή των Μ.Μ.Μ., να τονωθεί η χρήση του ποδηλάτου και των βιώσιμων τρόπων μετακίνησης προς/από την Έκταση και εν γένει το εν δυνάμει «Πολιτιστικό Τετράγωνο».

### 5.3.3. Άμεσο περιβάλλον Έκτασης: Περιμετρικές οδοί

Ως προς την κατάσταση του οδικού δικτύου γύρω από το εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο, σύμφωνα με την επιτόπια έρευνα και συγκεκριμένα, με βάση τα στοιχεία που προέκυψαν από τη Μελέτη Καταγραφής (2020, βλ. §5.1.2), οι περιμετρικές οδοί του Πολιτιστικού Τετραγώνου (ήτοι οι Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους) είναι εν γένει οδοί μη φιλικές προς τον πεζό και τον ποδηλάτη λόγω της κατάστασης του οδοστρώματος, των συχνών φαινομένων κυκλοφοριακής συμφόρησης και της κακής κατάστασης και μικρού πλάτους των πεζοδρομίων, στις λίγες περιπτώσεις που υπάρχουν. Ειδικότερα:

i. Η Λεωφόρος Πειραιώς βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο σχετικά με τις χρήσεις γης. Σήμερα υπάρχουν βιομηχανικές δραστηριότητες όπως μικρές βιομηχανίες, βενζινάδικα, καταστήματα επισκευής αυτοκινήτων / φορτηγών, αλλά και πολλές πολιτιστικές δραστηριότητες έχουν πλέον ισχυρή παρουσία, όπως το Ίδρυμα Κακογιάννη, θέατρα, μουσικά θέατρα κ.λπ. (βλ. §2.10.2). Λόγω απουσίας διασταυρώσεων και σηματοδότησης για τους πεζούς, δεν είναι εύκολο για τους πεζούς να την διασχίσουν. Η



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ηχητική όχληση που δημιουργείται λόγω του μεγάλου φόρτου οχημάτων που δέχεται καθημερινά, αποτελεί ένα από τα βασικά αρνητικά χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης οδού. Επιπλέον, στη Λεωφόρο Πειραιώς υπάρχουν ασυνεχή πεζοδρόμια, σε κακή κατάσταση με πολλά εμπόδια (σκουπίδια, δέντρα). Η δημιουργία διάβασης πεζών στη διασταύρωση της Λεωφόρου Πειραιώς με την οδό Ύδρας καθώς και με την οδό Αναξαγόρα θεωρείται σκόπιμη για τη γρήγορη και ασφαλή πρόσβαση του πεζού στο ακίνητο.

ii. Επί της οδού Αγρινίου υπάρχουν κυρίως βιομηχανικές-βιοτεχνικές εγκαταστάσεις/εργαστήρια και κτίρια χονδρεμπορίου/αποθηκών. Πρόκειται για έναν άξονα διπλής κατεύθυνσης, με χαμηλότερο φορτίο οχημάτων σε σχέση με την λεωφόρο Πειραιώς. Η κατάσταση του οδοστρώματος είναι κακή, με έλλειψη πεζοδρομίων, ή όπου αυτά υπάρχουν, είναι δυσπρόσιτα για τον πεζό. Περαιτέρω, σύμφωνα με την Κυκλοφορική θεώρηση *«Η οδός Αγρινίου, επί της οποίας επίσης έχει πρόσωπο το ακίνητο, είναι διπλής κατεύθυνσης, μεταβλητού (αυξομειούμενου) πλάτους και με πεζοδρόμιο στη μία πλευρά της οδού, καθώς δεν έχουν υλοποιηθεί οι προβλεπόμενες ρυμοτομήσεις. Συγκεκριμένα, η οδός Αγρινίου πλησίον της συμβολής της με την οδό Πειραιώς, έχει πλάτος περίπου 6.50 μέτρα, στη συνέχεια περίπου 8.50 μέτρα ενώ σε κάποια σημεία της φθάνει περίπου τα 11 μέτρα. Σύμφωνα με το υφιστάμενο ρυμοτομικό, το προβλεπόμενο πλάτος της οδού, μετά την υλοποίηση των ρυμοτομικών γραμμών, θα κυμαίνεται από 18 -19 μέτρα. Πρέπει να επισημανθεί επίσης ότι, κατά μήκος της οδού, καταγράφονται και πάρα πολλά παράνομα σταθμευμένα οχήματα με συνέπεια να μειώνεται σημαντικά το λειτουργικό πλάτος της οδού»* (DENCO, 2022). Τα ως άνω στοιχεία συνηγορούν στην αίσθηση ότι αποτελεί έναν μη φιλικό δρόμο προς τους πεζούς και τους ποδηλάτες αλλά και τα Ι.Χ..

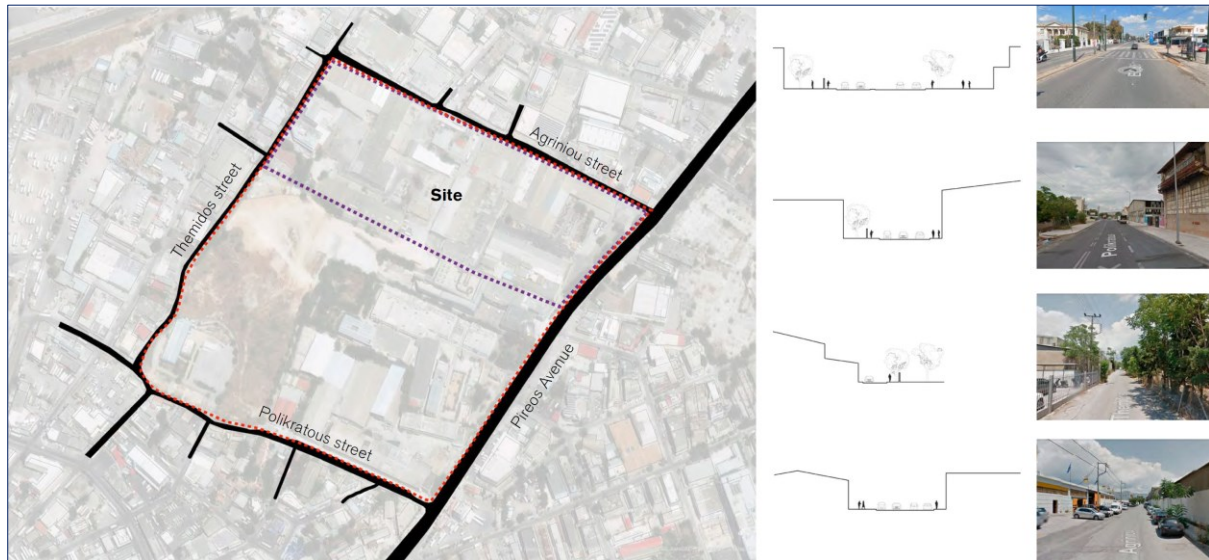
iii. Η οδός Θέμιδος είναι ιδιαίτερα προβληματική. Ενώ αποτελεί δρόμο διπλής κατεύθυνσης με καθημερινή και συχνή ροή ιδίως βαρέων οχημάτων, δεν διαθέτει το κατάλληλο πλάτος για την ταυτόχρονη διέλευσή τους, με αποτέλεσμα να δημιουργείται κυκλοφοριακή συμφόρηση. Επιπλέον, λόγω του φορτίου των οχημάτων εμφανίζεται ηχητική όχληση. Το οδόστρωμα είναι σε πολύ κακή κατάσταση ενώ υπάρχει παντελής έλλειψη πεζοδρομίων. Επί της οδού, στεγάζονται κυρίως χρήσεις βιομηχανικών-βιοτεχνικών εγκαταστάσεων και πρακτορεία μεταφορών ενώ η θέα για τον πεζό είναι δυσάρεστη λόγω των ψηλών τοίχων και μανδρών κατά μήκος της (σκληρά και ανοίκεια όρια μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού χώρου). Η διαδρομή είναι εξαιρετικά εχθρική και επικίνδυνη για τους πεζούς και τους ποδηλάτες ιδίως για τη νυχτερινή διέλευση.

iv. Η οδός Πολυκράτους είναι άξονας διπλής κατεύθυνσης που χρησιμοποιείται κυρίως για διέλευση φορτηγών. Οι εγκαταστάσεις του Φεστιβάλ Αθηνών είναι η μόνη πολιτιστική χρήση κατά μήκος του δρόμου, ενώ οι κύριες χρήσεις γης είναι χονδρεμπόριο-αποθήκες και πρακτορεία μεταφορών. Επιπλέον, επί της Πολυκράτους εμφανίζονται αρκετά κτίρια που είναι εγκαταλελειμμένα και βρίσκονται σε κακή κατάσταση. Επίσης, η αδόμητη έκταση του Ι.Μ.Ε. που βρίσκεται στην συμβολή της οδού Πολυκράτους με την

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

οδό Θέμιδος παρουσιάζει εικόνα πλήρους εγκατάλειψης. Η κυκλοφορία των πεζών δεν ευνοείται καθώς τα πεζοδρόμια είναι σε κακή κατάσταση, με παράνομη στάθμευση επί αυτών και ασυνέχειες ως προς το πλάτος τους.

**ΕΙΚΟΝΑ 5.9: Περιμετρικές οδοί του ακινήτου και χαρακτηριστικές τομές**



Πηγή: Foster + Partners, 2020

Παράλληλα, σύμφωνα με τη Μελέτη Καταγραφής (2020) και βάσει των απαντήσεων από τα ερωτηματολόγια που συμπληρώθηκαν από χρήστες της περιοχής προκύπτει ότι η περιοχή θεωρείται γενικώς υποβαθμισμένη. Συγκεκριμένα, το 71% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι η υποβάθμιση της περιοχής είναι το βασικότερο αρνητικό χαρακτηριστικό της με κυρίαρχο το αίσθημα ανασφάλειας, ενώ το 36% αυτών πιστεύει ότι υπάρχει έλλειψη χρήσεων αναψυχής και εστίασης.

Όσον αφορά στη διαμόρφωση προτάσεων παρέμβασης στην περιοχή, το 70% των ερωτηθέντων κρίνει αναγκαίες τις παρεμβάσεις που θα ενισχύσουν το αίσθημα ασφάλειας/ οικειότητας στην περιοχή, ενώ το μεγαλύτερο ποσοστό των καθημερινών χρηστών (84%) πιστεύει ότι η επανάχρηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων με νέες δραστηριότητες αποτελεί αναγκαία παρέμβαση για τη βελτίωση της περιοχής. Τέλος, απαραίτητη παρέμβαση για τους χρήστες της Α.Σ.Κ.Τ. κρίνεται η αύξηση του πρασίνου της περιοχής (75%), ενώ για τους εργαζόμενους της ΒΙΟΧΑΛΚΟ κρίνονται αναγκαίες ενέργειες για την καλύτερη προσπέλαση των Ι.Χ. στην περιοχή (29%).

### 5.3.4. Υφιστάμενη προσβασιμότητα με Ι.Χ.

Η πρόσβαση στο ακίνητο με Ι.Χ. γίνεται μέσω της οδού Αγρινίου. Είναι μία οδός διπλής κατεύθυνσης, μεταβλητού (αυξομειούμενου) πλάτους και με πεζοδρόμιο στη μία πλευρά της οδού, καθώς δεν έχουν υλοποιηθεί οι προβλεπόμενες ρυμοτομήσεις. Συγκεκριμένα, πλησίον της συμβολής της με την οδό Πειραιώς, έχει πλάτος περίπου 6.50 μέτρα, στη

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

συνέχεια περίπου 8.50 μέτρα ενώ σε κάποια σημεία της φθάνει περίπου τα 11 μέτρα. Επισημαίνεται επίσης ότι, κατά μήκος της οδού, καταγράφονται και πάρα πολλά παράνομα σταθμευμένα οχήματα με συνέπεια να μειώνεται σημαντικά το λειτουργικό πλάτος της οδού.

Επειδή η αριστερή στροφή από την Πειραιώς προς την οδό Αग्रινίου απαγορεύεται, ενώ η αριστερή στροφή από την Αग्रινίου προς την Πειραιώς, δεν απαγορεύεται μεν, αλλά διενεργείται με δυσμενείς συνθήκες ορατότητας - οδικής ασφάλειας, οι διαδρομές προσέλευσης – αποχώρησης επιβαρύνονται με περιπορείες μέσω του τοπικού οδικού δικτύου, ενώ τμήματα της οδού Πειραιώς και οι σηματοδοτούμενες διασταυρώσεις με την οδό Χρ. Σμύρνης της και με την οδό Πύργου φορτίζονται δύο φορές με σημαντικό ποσοστό του κυκλοφοριακού φόρτου προσέλευσης – αποχώρησης (DENCO, 2022, βλ. §4.2).

Συγκεκριμένα, κατά την άφιξη το σύνολο των οχημάτων, ανεξαρτήτου προέλευσης (Βορρά ή Νότο), εισέρχεται αποκλειστικά με δεξιά στροφή από την οδό Πειραιώς στην οδό Αग्रινίου. Για τα οχήματα που προέρχονται από το Βορρά, η πρόσβασή τους στην οδό Αग्रινίου και κατ' επέκταση στο ακίνητο, είναι προφανής. Τα οχήματα που προέρχονται από τον Νότο, πρέπει να κατευθυνθούν βόρεια έως την οδό Χρ.Σμύρνης, όπου θα στρίψουν δεξιά και μέσω υφιστάμενου κυκλικού κόμβου θα κάνουν αναστροφή, θα επιστρέψουν στην οδό Πειραιώς, στο ρεύμα κατεύθυνσης της Νότο (μετά από περιπορεία της τάξης των 1,2χλμ) για να εισέλθουν δεξιόστροφα στην οδό Αग्रινίου.

Κατά την αποχώρηση, το σύνολο των οχημάτων εξέρχεται με δεξιά στροφή από την οδό Αग्रινίου προς την οδό Πειραιώς. Τα οχήματα που κατευθύνονται νότια θα συνεχίζουν επί της οδού Πειραιώς. Τα οχήματα με κατεύθυνση προς το Βορρά, θα πρέπει να ακολουθήσουν περιπορεία της τάξης των 1,8χλμ, μέσω των οδών Πολυκράτους, Πρέσπας και Πύργου, προκειμένου να κάνουν αναστροφή και να κινηθούν στο ρεύμα της οδού Πειραιώς με κατεύθυνση προς κέντρο (DENCO, 2022, βλ. §4.1).

Επιπροσθέτως, η οδός Πειραιώς και η οδός Αग्रινίου χαρακτηρίζονται από υψηλό κυκλοφοριακό φόρτο, όχι μόνο κατά τις ώρες αιχμής αλλά και σε οποιοδήποτε χρονικό διάστημα κατά τη διάρκεια μιας τυπικής ημέρας (DENCO, 2022, βλ. §4.2).

Γίνεται, λοιπόν, σαφές ότι η άμεση σχέση του ακινήτου με την Πειραιώς, στη σημερινή κατάσταση του οδικού δικτύου, λειτουργεί ως τροχοπέδη για την εύκολη πρόσβαση σε αυτό, κυρίως μέσω Ι.Χ.. Οι μακρές αναγκαστικές πορείες των οχημάτων, πέρα από το γεγονός ότι δυσχεραίνουν τη μετακίνηση των ίδιων των Ι.Χ., παράλληλα προσθέτουν έναν επιπλέον φόρτο στις οδούς μέσω των οποίων γίνονται οι περιπορείες, που θα μπορούσε να αποφευχθεί μέσα από ορθό επανασχεδιασμό. Μία τέτοια παρέμβαση θα εξυπηρετήσει την ευρύτερη περιοχή και την πρόσβαση στις παρακείμενες χρήσεις, όπως το Ι.Μ.Ε. και την Α.Σ.Κ.Τ., οι οποίες είναι αποδέκτες μεγάλου αριθμού οχημάτων. Για το λόγο αυτό,

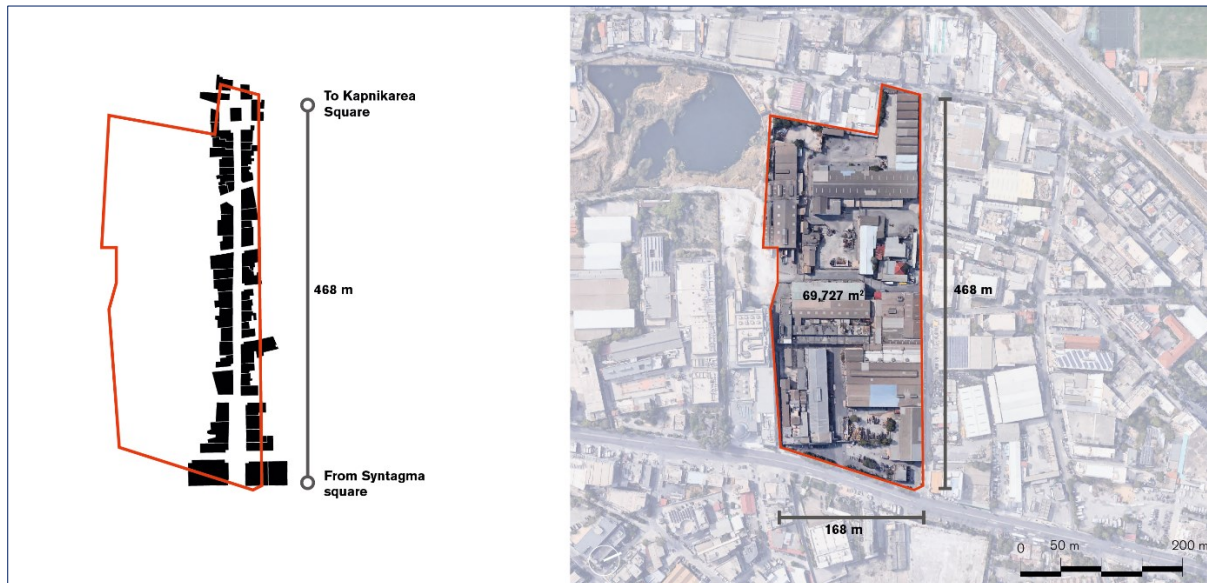
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

είναι πρωταρχικής σημασίας κυρίως η αναδιαμόρφωση του κόμβου Πειραιώς – Αγρινίου, στην οποία θα περιλαμβάνεται και η εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης.

### 5.3.5. Λοιπά χαρακτηριστικά περιοχής επέμβασης

Σε μία προσπάθεια κατανόησης της κλίμακας του ακινήτου και του μεγέθους του, όπως παρουσιάζεται και στην εικόνα που ακολουθεί, το μήκος του ακινήτου προσεγγίζει την απόσταση Πλατεία Συντάγματος-Καπνικαρέα (468μ.).

ΕΙΚΟΝΑ 5.10: Πλάτος και μήκος περιοχής επέμβασης και σύγκριση μεγέθους



Πηγή: Foster + Partners, 2020

Βασικό χαρακτηριστικό της περιοχής επέμβασης είναι η «εσωστρέφειά» της. Δεδομένου ότι αφορά σε βιοτεχνικό-βιομηχανικό συγκρότημα, ήτοι μία «εσωστρεφή» λειτουργία, βρίσκεται εντός ενός περικλειστού χώρου. Τα σκληρά όρια περιμετρικά του ακινήτου (μάντρα) δεν ενθαρρύνουν την επικοινωνία με τον περιβάλλοντα χώρο και συγκεκριμένα με τις οδούς Αγρινίου, Πειραιώς και Θέμιδος αλλά και με τον πυρήνα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου.

Η υφιστάμενη κάλυψη του ακινήτου είναι άνω του 60% της Έκτασης, γεγονός που συνδυαστικά με την σχετικά άτακτη δομή των κτιρίων εντός του ακινήτου, δεν αφήνει περιθώριο οργάνωσης ενός ευμεγέθους και αρμονικά κατανομημένου ανοιχτού χώρου. Περαιτέρω, ο αδόμητος χώρος του ακινήτου επιβαρύνεται από τα στέγαστρα που έχουν ανεγερθεί για τις ανάγκες του βιομηχανικού συγκροτήματος (βλ. Εικόνα 5.6 όπου τα στέγαστρα εντός της ιδιοκτησίας αποδίδονται με γκρι χρώμα).





ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

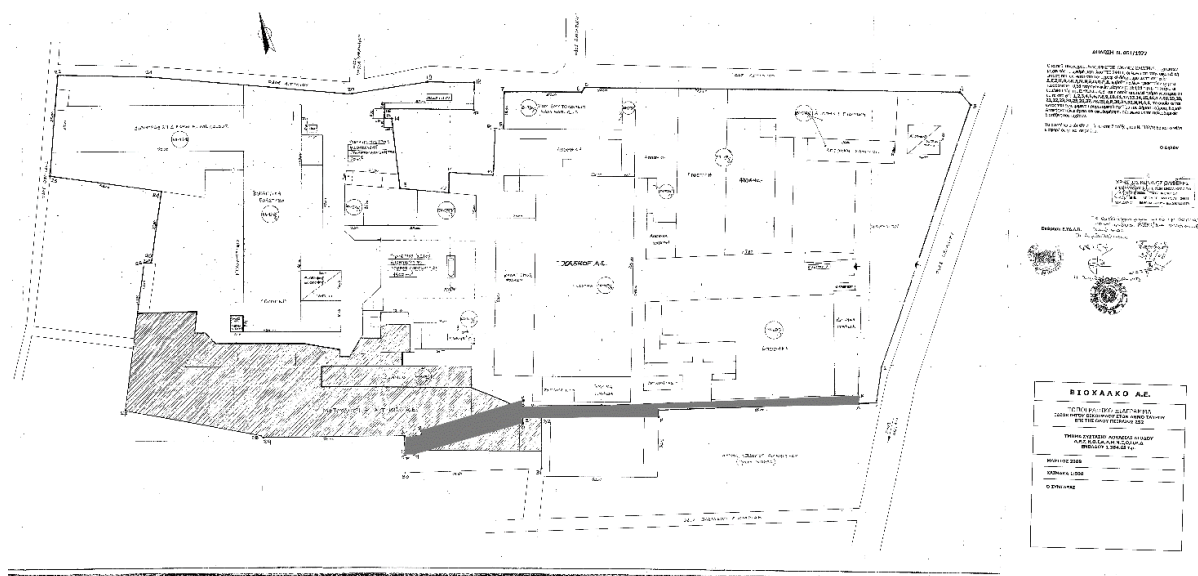
II. ΤΙΤΛΟΙ ΚΤΗΣΕΩΣ:

- 1) Το ακίνητο περιήλθε στην NOVAL PROPERTY κατά πλήρη κυριότητα δυνάμει της υπ' αριθμ. 6889/19.09.2019 πράξης σύστασης εταιρείας με συγχώνευση Α.Ε..
- 2) Το ακίνητο περιήλθε στην προκάτοχο VIOHALCO κατά πλήρη κυριότητα δυνάμει της υπ' αριθμ. 5892/10.12.2013 πράξης κατάθεσης διασυννοριακής συγχώνευσης.
- 3) Το ακίνητο περιήλθε στην προκάτοχο ΒΙΟΧΑΛΚΟ τμηματικά, ως εξής:
  1. **[3.317,60 τ.μ.]** Δυνάμει της υπ' αριθμ. 9917/1997 πράξης συγχώνευσης Α.Ε. περιήλθε στη ΒΙΟΧΑΛΚΟ έκταση 3.317,60 τ.μ..
  2. **[70.160 τ.μ.]** Δυνάμει της υπ' αριθμ. 9917/1997 πράξης συγχώνευσης Α.Ε. περιήλθε στη ΒΙΟΧΑΛΚΟ έκταση 70.160 τ.μ.. Με παλαιότερα συμβόλαια είχαν συνενωθεί οικοπέδα σχηματίζοντας έκταση 71.585,84 τ.μ., αλλά τμήμα αυτής αποδόθηκε για τη διάνοιξη της οδού Αγρινίου, και κατ' αυτό τον τρόπο απέμεινε έκταση 70.160 τ.μ.
  3. **[1.787,94 τ.μ.]** Δυνάμει της υπ' αριθμ. 9917/1997 πράξης συγχώνευσης Α.Ε. περιήλθε στη ΒΙΟΧΑΛΚΟ έκταση 286,07 τ.μ. (16% εξ αδιαιρέτου έκτασης 1.787,94 τ.μ.). Το υπόλοιπο 84% της εν λόγω έκτασης, ήτοι 1.501,87 τ.μ., είχε περιέλθει στη ΒΙΟΧΑΛΚΟ ήδη από το 1965 δυνάμει του υπ' αριθμ. 24705/1965 συμβολαίου.
  4. **[497 τ.μ.]** Δυνάμει του υπ' αριθμ. 26880/1966 συμβολαίου περιήλθε στη ΒΙΟΧΑΛΚΟ έκταση 497 τ.μ.
  5. **[-1.854,28 τ.μ.]** Δυνάμει του υπ' αριθμ. 641/1997 συμβολαίου η ΒΙΟΧΑΛΚΟ πώλησε και μεταβίβασε τμήμα έκτασης 1.854,28 τ.μ. στο Ι.Μ.Ε..
  6. **[-1.681,49 τ.μ.]** Με την υπ' αριθμ. 2765/2003 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών τμήματα συνολικής έκτασης 1.681,49 τ.μ. αναγνωρίστηκαν ότι ανήκουν σε ενάγοντες και όχι στη ΒΙΟΧΑΛΚΟ.

III. ΒΑΡΗ – ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΙΣ: Εις βάρος της ως άνω ενιαίας οικοπεδικής έκτασης έχει συσταθεί πραγματική δουλεία υπέρ της Ε.ΥΔ.ΑΠ. επιφανείας 1.364,68 τ.μ., δυνάμει του υπ' αριθμ. 8380/2008 συμβολαίου (βλ. και εικ. 5.12).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 5.12: Δουλειά εμβαδού 1.364,68 τ.μ. υπέρ της Ε.ΥΔ.Α.Π. Α.Ε.



Πηγή: Από Μαρτίου 2008 Τ.Δ. του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Χρήστου-Κωνσταντίνου Θλιβέρι, αναφερόμενο στη με αριθμό 8380/2.04.2008 συμβολαιογραφική πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραχάλιου. Η εν λόγω δουλειά τονίζεται από τους Συντάκτες της παρούσης με γκριζό χρώμα – Ιδία επεξεργασία

Τα ανωτέρω δεδομένα μαζί με επιπλέον δεδομένα που αντλούνται από την Έκθεση Τίτλων (2022), παρατίθενται στον Πίνακα που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1: Συνοπτική παρουσίαση δεδομένων Έκθεσης Ελέγχου Τίτλων

ΕΙΔΟΣ	ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ	ΑΠΟ (ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ΙΔΙΩΤΗ κ.λπ.)	ΠΡΟΣ (ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ΙΔΙΩΤΗ κ.λπ.)	ΕΜΒΑΔΟΝ (Τ.Μ.) ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ
Μεταβίβαση	6749/1948 6794/1948	Από ιδιώτη - ιδρυτή εταιρείας	Ε.Π.Ε.Μ.	3.317,61	100% έκτασης 3.317,61 τ.μ.
Συμβόλαια	27380/1966	Από ιδιώτη	ΒΙ.Ε.Μ.	286,07	16% εξ αδιαίρετου έκτασης 1787,94 τ.μ.
	24705/1965	Από ιδιώτη	ΒΙΟΧΑΛΚΟ	1.501,87	84% εξ αδιαίρετου έκτασης 1787,94 τ.μ.
	26880/1966	Από ιδιώτη	ΒΙΟΧΑΛΚΟ	497	100%
Συνένωση	26341/1966 38175/1971 39063/1971 1972/1976	Από ιδιώτες	Β.Ι.Ε.Μ.	71.585,84	100%
Απόδοση τμήματος για τη		Β.Ι.Ε.Μ.	Δημόσιο	1.425,84	100%

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

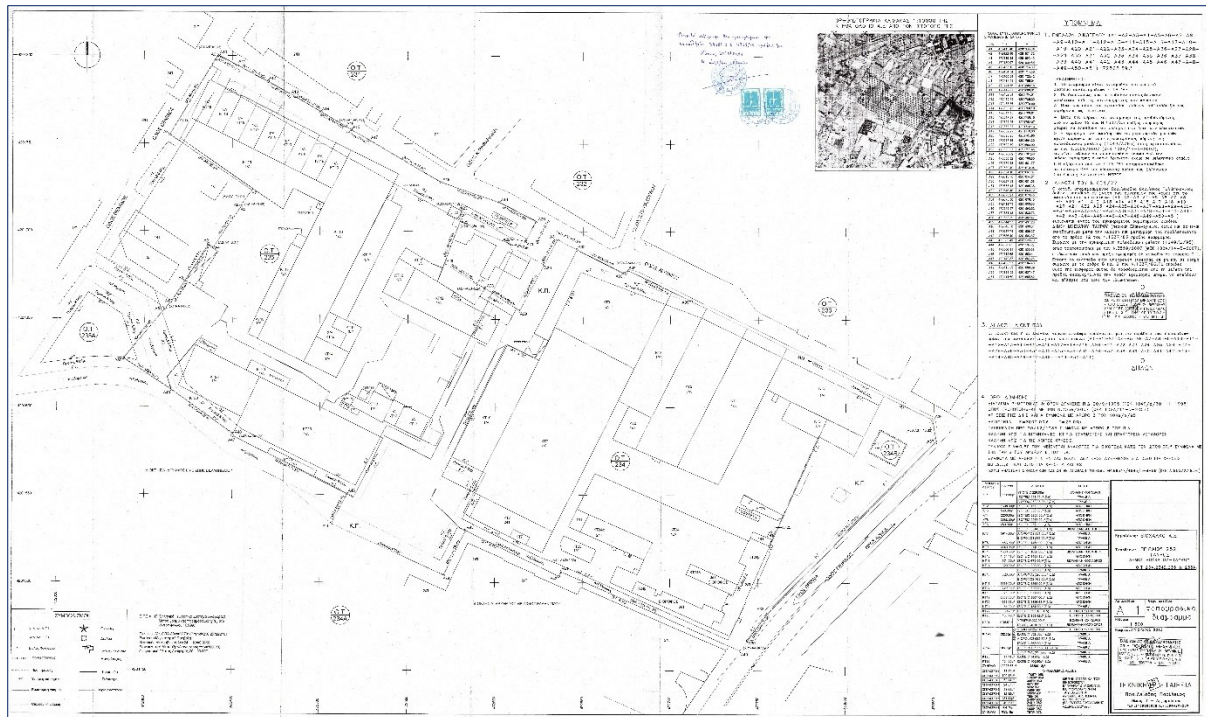
διάνοιξη της οδού Αργινίου					
Μεταβίβαση	8694/1990	Ε.Π.Ε.Μ.	ΜΙΝΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΗ	1.658,81	50% εξ αδιαιρέτου έκτασης 3.317,61 τ.μ.
Μεταβίβαση	9865/1996	ΜΙΝΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΗ	ΕΛ.Ε.Μ.	1.658,81	50% εξ αδιαιρέτου έκτασης 3.317,61 τ.μ.
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΒΙΟΧΑΛΚΟ (ΠΡΟ 1997)</b>				<b>1.998,87</b>	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΒΙ.Ε.Μ. (ΠΡΟ 1997)</b>				<b>70.446,07</b>	
Μεταβίβαση	9917/12.06.1997	Β.Ι.Ε.Μ.	ΒΙΟΧΑΛΚΟ	70.160,00	100%
Μεταβίβαση	9917/12.06.1997	Β.Ι.Ε.Μ.	ΒΙΟΧΑΛΚΟ	286,07	*16% εξ αδιαιρέτου έκτασης 1787,94 τ.μ.
Μεταβίβαση	9917/12.06.1997	ΕΛ.Ε.Μ. & Ε.Π.Ε.Μ.	ΒΙΟΧΑΛΚΟ	3.317,61	100% έκτασης 3.317,61 τ.μ.
Πώληση/μεταβίβαση	641/1997	ΒΙΟΧΑΛΚΟ	Ι.Μ.Ε.	(-) 1.854,28	100%
Αναγνώριση ιδιοκτησίας Τελεσίδικη απόφαση	2765/2003	ΒΙΟΧΑΛΚΟ	Ιδιώτης	(-) 1.681,49	100%
<b>ΜΕΡΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>				<b>70.227,91</b>	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΒΙΟΧΑΛΚΟ ΚΑΤΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2003</b>				<b>72.226,78**</b>	
Δουλεία	8380/02.04.2008	ΒΙΟΧΑΛΚΟ	ΕΥΔΑΠ	1.364,68	100%
Συνένωση ακινήτου (μεταβίβαση)	5892/10.12.2013	ΒΙΟΧΑΛΚΟ	ΒΙΟΧΑΛΚΟ	72.568,59	100%
Μεταβίβαση	6889/19.09.2019	ΒΙΟΧΑΛΚΟ	NOVAL PROPERTY	72.568,59	100%
<b>Έκταση βάσει Τίτλου Κτήσης</b>				<b>72.568,59**</b>	
<b>Έκταση βάσει κτηματολογικών εγγραφών</b>				<b>72.678,00**</b>	
*Σύμφωνα με την Έκθεση ελέγχου τίτλων, έχει κατατεθεί από τη NOVAL Property ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου αίτηση για διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων.					
** Είναι σύνηθες να εμφανίζονται διαφορές/αποκλίσεις μεταξύ συμβολαίων δεδομένου ότι στηρίζονται κάθε φορά σε νέα Τοπογραφικά Διαγράμματα. Επίσης είναι σύνηθες να εμφανίζονται αποκλίσεις μεταξύ συμβολαίων και Τ.Δ.. Σε κάθε περίπτωση, εγκυρότερο είναι το πλέον πρόσφατο Τ.Δ..					

Πηγή: Από 7.02.2022 «Έκθεση ελέγχου τίτλων κτήσης» της Δικηγορικής Εταιρείας Καρατζά και Συνεργάτες



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 5.13: Τ.Δ. που συνοδεύει τη με αριθμό 6889/19.09.2019 συμβολαιογραφική πράξη



ΠΗΓΗ: Βασίλειος Βασιλειάδης Π.Μ, 2019

### 5.4.2. Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών

Σύμφωνα με το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, με ημερομηνία υποβολής 09.02.2021, και το από Φεβρουαρίου 2021 Διάγραμμα Χωρικών (Γεωμετρικών) Μεταβολών του Αδαμάντιου Κουρέτα Α.Τ.Μ. (βλ. Εικόνα 5.14), η τελική ιδιοκτησία έχει εμβαδόν 69.587,31 τ.μ. και διαμορφώθηκε ως εξής:

- i. Αποκοπόμενο τμήμα Α1 από ΚΑΕΚ 051381004001 με εμβαδόν 2651.35 τ.μ. Το τμήμα αυτό βρίσκεται στο Ο.Τ. 235Α και αποκόπτεται λόγω της Μεμονωμένης Πράξης Εφαρμογής Μ1/2008.
- ii. Αποκοπόμενο τμήμα Α2 από ΚΑΕΚ 051381004001 με εμβαδόν 150.34 τ.μ. Το τμήμα αυτό αποκόπτεται λόγω υφιστάμενης διόδου με το συνορευόμενο γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 051381004002.
- iii. Αποκοπόμενο τμήμα Α3 από ΚΑΕΚ 051381004001 με εμβαδόν 287.83 τ.μ. Το τμήμα αυτό βρίσκεται επί της Αγρινίου και συνορεύει με το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 051381004004.
- iv. Αποκοπόμενο τμήμα Α4 από ΚΑΕΚ 051381004001 με εμβαδόν 29.26 τ.μ. Το τμήμα αυτό συνορεύει με το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 051381004004.
- v. Αποκοπόμενο τμήμα Α5 από ΚΑΕΚ 051381004001 με εμβαδόν 70.07 τ.μ. Το τμήμα αυτό αποκόπτεται λόγω της Μεμονωμένης Πράξης Εφαρμογής Μ1/2008.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- vi. Αποκοπόμενο τμήμα Α6 από ΚΑΕΚ 051381004001 με εμβαδόν 6.64 τ.μ.
- vii. Διεκδικούμενο τμήμα Δ1 από ΚΑΕΚ 051381004004 με εμβαδόν 56.53 τ.μ.
- viii. Διεκδικούμενο τμήμα Δ2 από ΚΑΕΚ 05138ΕΚ00004 με εμβαδόν 25.29 τ.μ.
- ix. Διεκδικούμενο τμήμα Δ3 από ΚΑΕΚ 05138ΕΚ00004 με εμβαδόν 13.79 τ.μ.

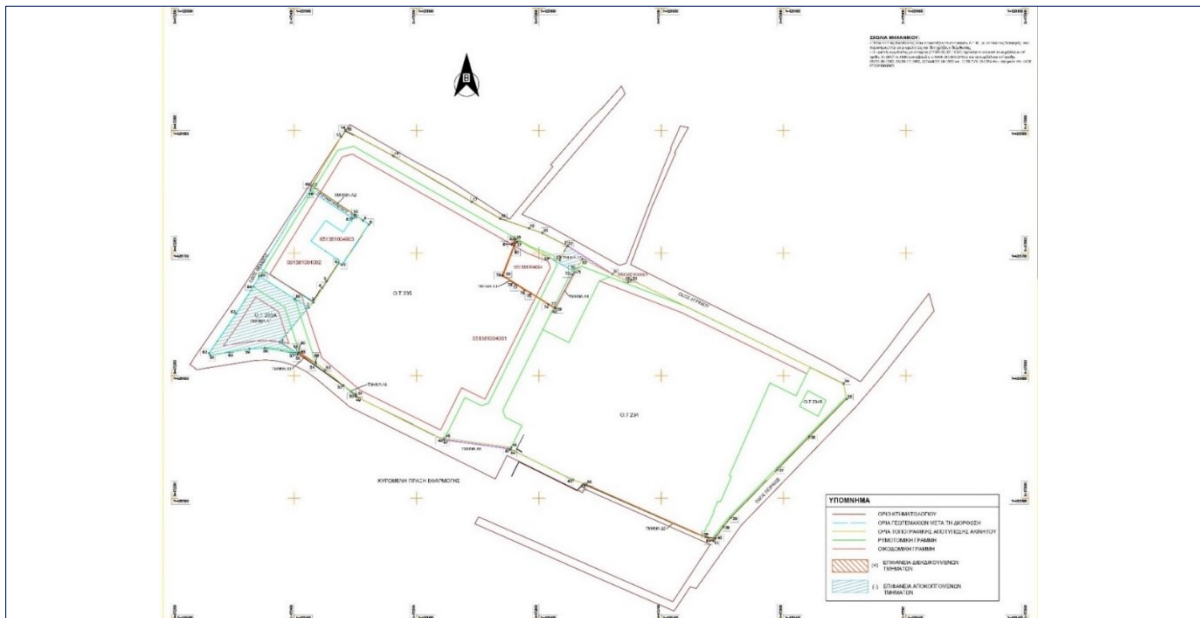
Στον ακόλουθο Πίνακα 5.2, εμφανίζονται οι εκτάσεις των αρχικών και τελικών ιδιοκτησιών όπως διαμορφώθηκαν βάσει του Διαγράμματος Γεωμετρικών Μεταβολών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.2: Πίνακας αρχικών και τελικών εμβαδών

ΕΠΗΡΕΑΖΟΜΕΝΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΑ/ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΑ ΚΑΕΚ	ΑΡΧΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΤΕΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΜΕΤΑ ΤΗ ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΒΑΣΕΙ ΑΙΤΗΣΗΣ/ΔΙΚΟΓΡΑΦΟΥ (τ.μ.)
51381004001.00	72678.19	69.578,31
51381004002.00	3176.35	3.176,35
51381004003.00	898.60	898,60
51381004004.00	1721.86	1694,59
05138ΕΚ00004	14915.08	15.390,88
ΝΕΟΣ	-	2.651,35

Πηγή : Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών, Αδαμάντιου Κουρέτα Α.Τ.Μ.

ΕΙΚΟΝΑ 5.14: Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών



Πηγή: Αδαμάντιος Κουρέτας Α.Τ.Μ., 2021

Η χωρική μεταβολή του ακινήτου ολοκληρώθηκε λίγο πριν το πέρας εκπόνησης της παρούσης (Οκτώβριος 2022).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

### 5.4.3. Οικοδομικές Άδειες

Στον ακόλουθο Πίνακα 5.3 παρατίθενται οι οικοδομικές άδειες των υφιστάμενων κτιρίων της Έκτασης. Τα κτίρια ανεγέρθηκαν μεταξύ των ετών 1937<sup>100</sup>-1973, ενώ οι οικοδομικές άδειες εκκινούν από το 1958 και η τελευταία εκδίδεται το 1973. Ειδικότερα, τα περισσότερα εκ των κτιρίων ανεγέρθηκαν μεταξύ 1960-1963, γεγονός το οποίο έχει άμεση συσχέτιση με την ακμή της δραστηριότητας βιομηχανίας-βιοτεχνίας στην περιοχή του Ελαιώνα κατά τις μεταπολεμικές δεκαετίες '50-'60, όπως έχει αναφερθεί και στην [§2.1.1](#).

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.3: Οικοδομικές άδειες των κτιρίων της Έκτασης

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΑΣ	ΤΙΤΛΟΣ
17057/1958	-
15020/1959	-
3851/1960	Ανέγερσιν νέας πτέρυγας Εργοστασίου, αποθήκης ανεγερθείσας αυθαιρέτως. Η παρούσα άδεια χωρηγείται δια την αποπεράτωση των εργασιών (επιχρίσματα, κουφώματα)
447/1961	Ανέγερσιν νέου υπόστεγου Εργοστασίου
958/1961	Προσθήκην πτέρυγας Εργοστασίου
4508/1961	Προσθήκην ισόγειων δύο Πτερύγων εργοστασίου & διαρρυθμίσεις καταφυγίου
5303/1961	Ανέγερσιν νέας πτέρυγας Εργοστασίου
756/1962	Προσθήκην ισογείου υποστέγου
2480/1962	Προσθήκην ισογείου υποστέγου
2481/1962	Προσθήκην ισογείου πτέρυγας (Θ') Εργοστασίου
2482/1962	Προσθήκην Διωρόφου κτιρίου (Ζ') Εργοστασίου
4608/1963	Προσθήκην κατ' επέκτασιν ισογείου αποθήκης Εργοστασίου
7072/1973	Προσθήκην κατ' επέκτασιν ισογείου υποστέγου Β'

Πηγή: Από Φεβρουαρίου 2019 Τ.Δ. Γραφείου Μελετών Εμμ. Γ. Λιανάκη, ίδια επεξεργασία

## 5.5. Υφιστάμενη δόμηση και χρήσεις κτιρίων

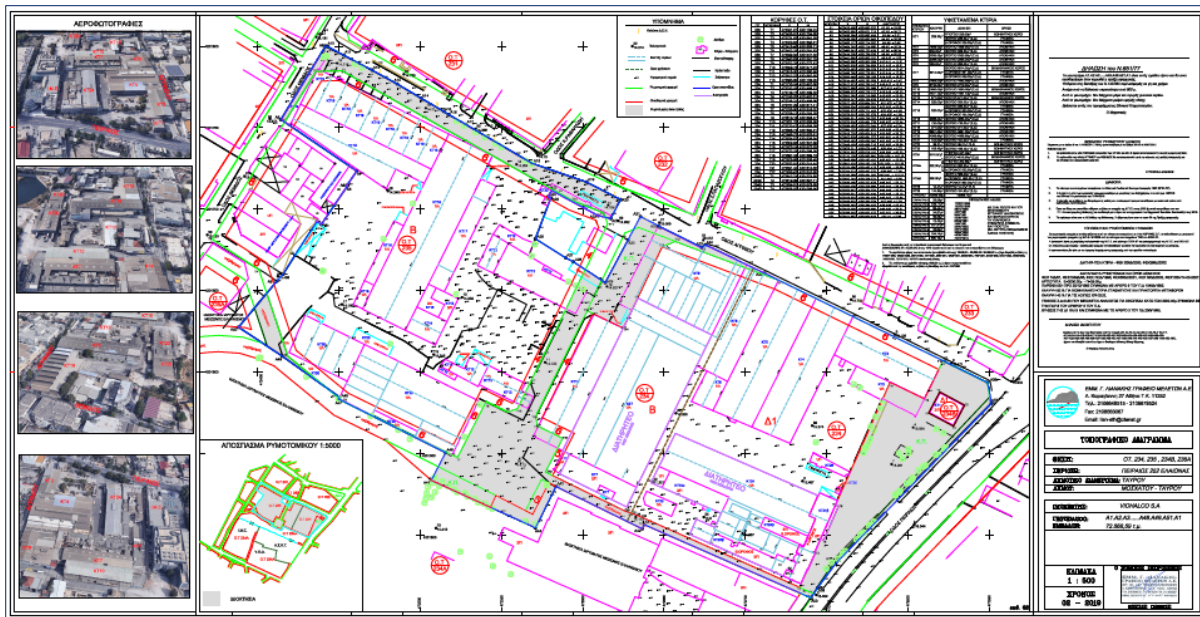
Βάσει του από Φεβρουαρίου 2019 Τ.Δ. Γραφείου Μελετών Εμμ. Γ. Λιανάκη<sup>101</sup>, το ακίνητο περιλαμβάνει 26 κτίρια συνολικής κάλυψης 40.098,65 τ.μ. και δόμησης 43.868,15 τ.μ. τα οποία εμφανίζονται στις ακόλουθες Εικόνες.

<sup>100</sup> Η χρονολογία αυτή αφορά στα διατηρητέα κτίσματα, βλ. παρακάτω στην Παρούσα.

<sup>101</sup> Όπως σημειώνεται και στην [§5.2](#), το Τ.Δ. 2022 είναι επικαιροποιημένη εκδοχή του Τ.Δ. 2019. Στοιχεία που αναγράφονται στο Τ.Δ. 2019 και δεν έχουν μεταβληθεί, όπως το δομημένο περιβάλλον, αξιοποιούνται ως έχουν στην πρότερη αυτή εκδοχή του Τ.Δ..

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 5.15: Τοπογραφικό Διάγραμμα Έκτασης (2019)



Πηγή: Από Φεβρουαρίου 2019 Τ.Δ. Γραφείου Μελετών Εμμ. Γ. Λιανάκη



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 5.16: Υφιστάμενα κτίρια – τρισδιάστατη απεικόνιση, κωδικοποίηση, φωτογραφική τεκμηρίωση



Πηγή: FOSTER + PARTNERS, 2020

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Επί του παρόντος, τα περισσότερα κτίρια λειτουργούν ως **Αποθήκες και Γραφεία**, ενώ η βιομηχανική-βιοτεχνική δραστηριότητα είναι περιορισμένη. Αναλυτικότερα τα στοιχεία κάλυψης, δόμησης και χρήσης των επιμέρους κτιρίων περιλαμβάνονται στο προαναφερθέν Τ.Δ. (2019) και παρουσιάζονται στον παρακάτω Πίνακα. Σημειώνεται ότι πέραν αυτών, στην Έκταση υφίστανται και 9 στέγαστρα με συνολική κάλυψη 655,18 τ.μ..

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.4: Στοιχεία κάλυψης, δόμησης και χρήσης των κτιρίων της Έκτασης

ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΚΑΛΥΨΗ (τ.μ.)	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΧΡΗΣΗ
ΚΤ1	228,00	ΥΠΟΓΕΙΟ 228,00	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
		ΙΣΟΓΕΙΟ 228,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
		Α. ΟΡΟΦΟΣ 228,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΚΤ2	1.608,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 1.608,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ3	538,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 538,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ4	2.200,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 2.200,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ5	2.268,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 2.268,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ6	280,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 280,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ7	5.914,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 5.914,00 (Σ.Δ.)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
		Α. ΟΡΟΦΟΣ 331,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
		Β. ΟΡΟΦΟΣ 636,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΚΤ8	1.463,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 1.463,00 τ.μ. (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ9	2.740,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 2.740,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ10	1.680,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 1.680,00 (Σ.Δ.)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
ΚΤ12	1.401,13	ΙΣΟΓΕΙΟ 1.401,13 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ13	671,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 671,00 (Σ.Δ.)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
ΚΤ14	320,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 320,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ15	320,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 320,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
		Α. ΟΡΟΦΟΣ 320,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
		Β. ΟΡΟΦΟΣ 165,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΚΤ16	3.565,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 3.565,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ17	720,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 720,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ18	371,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 371,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ19	3.867,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 3.867,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ20	4.356,68	ΙΣΟΓΕΙΟ 4.356,68 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ21	154,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 154,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΚΤ22	39,21	ΙΣΟΓΕΙΟ 39,21 (Σ.Δ.)	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
ΚΤ23	158,42	ΙΣΟΓΕΙΟ 158,42 (Σ.Δ.)	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
ΚΤ24	4.016,50	ΥΠΟΓΕΙΟ 237,00	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
		ΙΣΟΓΕΙΟ 4.016,50 (Σ.Δ.)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
ΚΤ24α	532,50	ΥΠΟΓΕΙΟ 252,65	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
		ΙΣΟΓΕΙΟ 532,50 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
		Α. ΟΡΟΦΟΣ 532,50 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΚΤ24β	568,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 568,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
		Α. ΟΡΟΦΟΣ 592,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
		Β. ΟΡΟΦΟΣ 965,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΚΤ25	14,41	ΙΣΟΓΕΙΟ 14,41 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΚΤ26	104,80	ΙΣΟΓΕΙΟ 104,80 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΣΥΝΟΛΟ	40.098,65	43.868,15	

Πηγή: Τ.Δ. Γραφείου Μελετών Εμμ. Γ. Λιανάκη (2019) - Ιδία επεξεργασία

## 5.6. Διατηρητέα Κτίρια και λοιπά διατάγματα προστασίας

Στα πλαίσια της ανάδειξης του ιστορικού χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής και της εξέλιξης της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της οδού Πειραιώς, χαρακτηρίστηκαν διατηρητέα, εντός της περιοχής επέμβασης, κτίρια του τμήματος του βιομηχανικού συγκροτήματος της ΒΙΟΧΑΛΚΟ, καθώς, παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό και μορφολογικό ενδιαφέρον. Συγκεκριμένα, με την υπ. αριθμ. 30982/8512/01.12.2000 απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (Δ' 926/29.12.2000) χαρακτηρίστηκαν διατηρητέα τα κτίρια ΚΤ 23, ΚΤ 24, ΚΤ 24 α, ΚΤ 24 β του Ο.Τ. 234, και με την υπ. αριθμ. 47772/1352/12-03-2002 όμοιά της (Δ' 266/8.4.2002) το κτίριο ΚΤ 7 ομοίως στο Ο.Τ. 234, όπως φαίνεται και στο Τ.Δ. (Εικόνα 5.17). Συνέχεια των δύο υ.α. αποτελεί η με αριθμό ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (Δ' 215) υ.α. με την οποία ορίζεται ζώνη προστασίας και εμπλουτίζονται οι χρήσεις που επιτρέπονται στα κτίρια.

Ειδικότερα, στον παρακάτω Πίνακα 5.5 παρουσιάζονται τα επίπεδα, το εμβαδόν κάλυψης και δόμησης, η χρήση του κάθε ορόφου, για το κάθε διατηρητέο κτίριο ή τμήμα του καθώς και τα στοιχεία που προτρέπει να μεταβληθούν αλλά και οι επιτρεπόμενες χρήσεις που προβλέπονται, στις ως άνω αποφάσεις χαρακτηρισμού ως Διατηρητέων του Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., των κτιρίων αυτών.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.5: Αναλυτικά στοιχεία ανά διατηρητέο κτίσμα εντός της Έκτασης

ΚΤΙΡΙΟ	ΤΜΗΜΑ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΑΛΥΨΗΣ (τ.μ.)	ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (τ.μ.)	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒ. ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΝΑ ΚΤΙΡΙΟ Ή ΤΜΗΜΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τ.μ.)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣ ΑΦΑΙΡΕΣΗ / ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ (Δ' 926/2000 και Δ' 266/2002)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ (Δ' 215/2022)
ΚΤ 7 ΕΛΑΣΤΡΩΝ		Ισόγειο	5.914,00	5.914,00	6.881,00	Βιομηχανία	Ανακατασκευή καμινάδας	Βιομηχανία Πιλοτικές παραγωγικές δραστηριότητες για τεχνολογική έρευνα	Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών (εξαίρονται οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων Εστίαση, Αναψυκτήρια, Αναψυχή Χώροι συνάθροισης κοινού Πολιτιστικές εγκαταστάσεις Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθ. 17 του ν. 3982/2011)
		1ος όροφος		331,00		Γραφεία			
ΚΤ 23 – 24 ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΔΥΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΟ- ΣΤΑΣΙΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	23	Ισόγειο	158,42	158,42	158,42	Βοηθητικοί χώροι	-	Βιομηχανική Βιοτεχνική τήρηση προς εξυγίανση	Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών (εξαίρονται οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
		Υπόγειο		237		Βοηθητικοί χώροι			
	24α	Ισόγειο	532,5	4.016.50	4.253,00	Βιομηχανία	-	Εκθεσιακοί χώροι Αίθουσα σεμιναρίων Ερευνητικά εργαστήρια	Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων Εστίαση, Αναψυκτήρια, Αναψυχή Πολιτιστικές εγκαταστάσεις Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθ. 17 του ν. 3982/2011)
		Υπόγειο		252,65		Βοηθητικοί χώροι			
		1ος όροφος		532,5		Γραφεία			
	24β	Ισόγειο	568	568	2.125,00	Γραφεία	Αφαίρεση μεταλλικού στεγάστρου	Μουσείο Αίθουσα εικονικής πραγματικότητας Γραφεία Χώροι υποδοχής	
		1ος όροφος		592		Γραφεία			
		2ος όροφος		965		Γραφεία			
	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)		11.189,42	14.735,57	14.735,57				

Πηγή: Τ.Δ. Γραφείου Μελετών Εμμ. Γ. Λιανάκη (2019), Δ' 926/29.12.2000, Δ' 266/8.4.2002



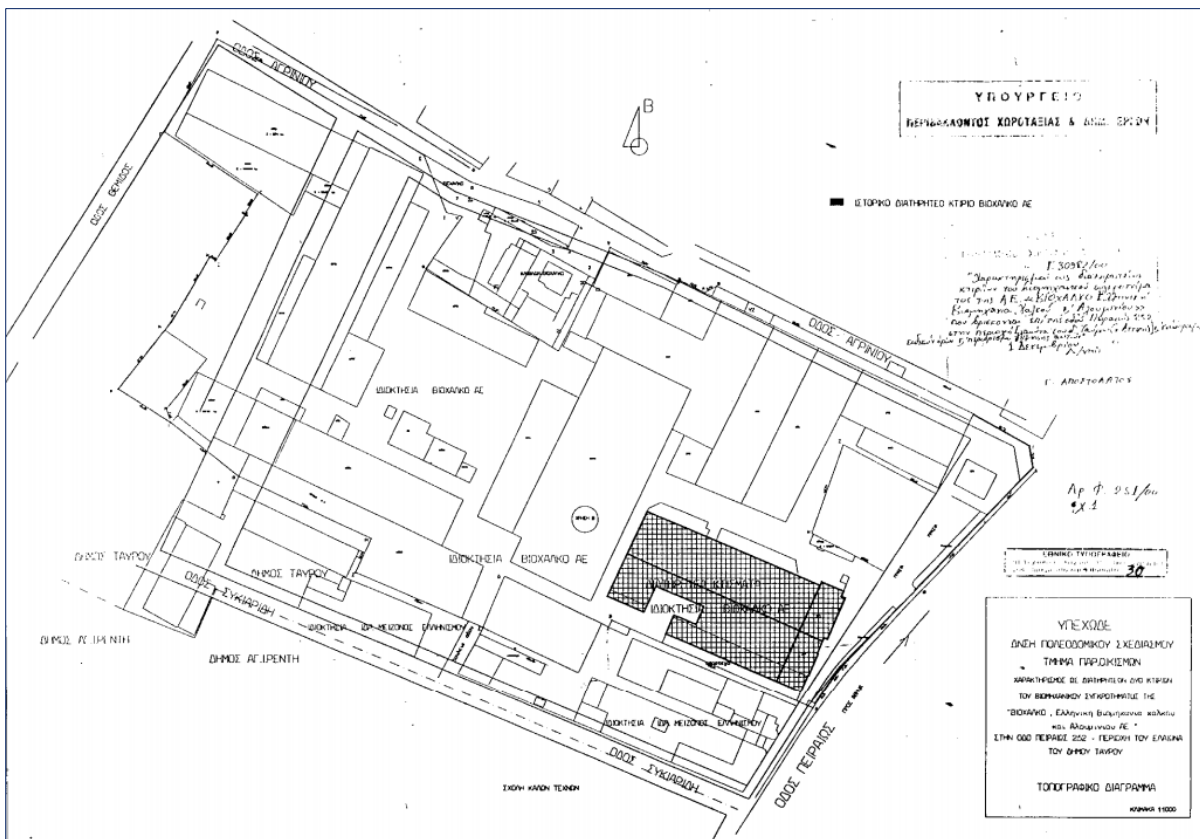
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τις εν λόγω αποφάσεις χαρακτηρισμού ως Διατηρητέων του Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.:

I. ΚΤΙΡΙΑ 23-24

Με την υπ. αριθμ. 30982/8512/01.12.2000 απόφαση (Δ' 926/29.12.2000), χαρακτηρίστηκε διατηρητέο το τμήμα του συγκροτήματος ΒΙΟΧΑΛΚΟ, το οποίο επισημαίνεται με διαγράμμιση στο παρακάτω διάγραμμα που την συνοδεύει και συνδημοσιεύθηκε με αυτήν.

ΕΙΚΟΝΑ 5.17: Τ.Δ. με διαγράμμιση διατηρητέων κτιρίων 23, 24 που συνοδεύει την υπ' αριθμ. 30982/8512/2000 απόφαση χαρακτηρισμού



Πηγή: Δ' 926/29.12.2000

Το συγκεκριμένο τμήμα αποτελείται από κτίρια γραφείων στο μέτωπο της οδού Πειραιώς και 2 μακρόστενα κτίσματα, τα οποία εφάπτονται στα κτίρια των γραφείων. Τα κτίρια των γραφείων αποτελούνται από δύο τμήματα, το ένα εκ των οποίων είναι το πρώτο κτίριο γραφείων της διοίκησης της εταιρίας, κτισμένο το 1937. Το δεύτερο τμήμα που αποτελεί μεταγενέστερη προσθήκη, είναι κτισμένο το 1957. Η πρόσοψη του πρώτου τμήματος των κτιρίων των γραφείων, το οποίο είναι τριώροφο, αποτελείται από τρία μέρη, με έμφαση στο κεντρικό και πλήρη συμμετρία στα άλλα δύο. Το δεύτερο τμήμα του κτιρίου είναι

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

διώροφο με μεταλλικό στέγαστρο, το οποίο πρέπει να αφαιρεθεί, καθώς, δεν εναρμονίζεται με την αρχιτεκτονική των κτιρίων (βλ. παράθεμα παρακάτω). Τα κτίρια που βρίσκονται πίσω από τα γραφεία είναι κτισμένα με οπλισμένο σκυρόδεμα και στεγάζονται με δίκλινες στέγες. Ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι διαμορφώσεις των φωταγωγών, των μεταλλικών κουφωμάτων και υαλοστασίων. Στα κτίρια αυτά βρίσκονται αξιόλογα βιομηχανικά μηχανήματα τα οποία πρέπει να διατηρηθούν.

**ΕΙΚΟΝΑ 5.18:** Η πρόσοψη του κτιρίου 24β επί της Πειραιώς



*Πηγή: Φωτογραφικό αρχείο ομάδας αυτοψίας*

Τα κτίρια αυτά είναι όμορα στα κτίρια της ΒΙΟΣΩΛ, στην οποία στεγάζεται το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού, αλλά στα κτίρια του Συκιαρίδειου Βιομηχανικού Συγκροτήματος, στο οποίο στεγάζεται η Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών. Το σύνολο των διατηρητέων αυτών κτιρίων, αποτελεί σημαντικό και αξιόλογο βιομηχανικό σύνολο, καθώς, και σημείο αναφοράς και προβολής του μετώπου της οδού Πειραιώς.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις και ισχύουσες διατάξεις που προβλέπονται από την υπ. αριθμ. 30982/8512/01-12-2000 απόφαση είναι οι εξής:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

«2. Ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικό εκάστοτε κτίριο καθώς και οι μεταγενέστερες προσθήκες που εναρμονίζονται με αυτό. Οι μεταγενέστερες προσθήκες και τα υπάρχοντα προσκτίσματα που αλλοιώνουν τα αρχικά κτίρια αφαιρούνται μετά από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).

3. Στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κτίρια απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων τους, πλην του υπάρχοντος μεταλλικού στεγάστρου του δεξιού τμήματος των γραφείων το οποίο πρέπει να αφαιρεθεί άμεσα.

4. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση και η εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων που χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία τους.

5. Αιτήσεις για προσθήκη αποστέλλονται από την πολεοδομική υπηρεσία με γνώμη της ΕΠΑΕ, στην αρμόδια υπηρεσία, του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για ειδική ρύθμιση σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 1577/85 ως αυτό ισχύει, εφόσον δεν παραβλάπτονται τα διατηρητέα κτίρια.

6. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στα διατηρητέα κτίρια. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών περιορισμένων διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων των κτιρίων.

7. Στα χαρακτηριζόμενα διατηρητέα κτίρια επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

- Βιομηχανική Βιοτεχνική τήρηση προς εξυγίανση

- Εκθεσιακοί χώροι

- Αίθουσα σεμιναρίων

- Ερευνητικά εργαστήρια

- Μουσείο

- Αίθουσα εικονικής πραγματικότητας

- Γραφεία

- Χώροι υποδοχής

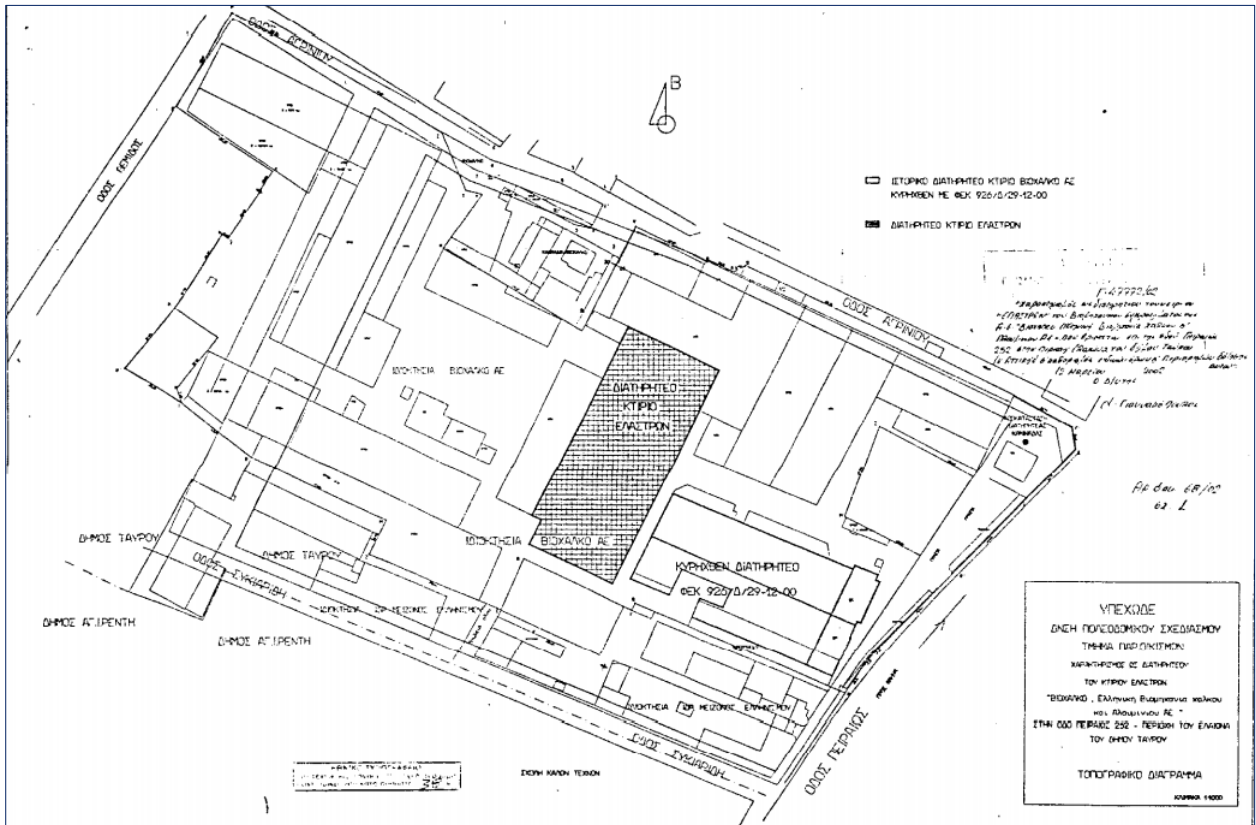
8. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό ή εσωτερικό των διατηρητέων κτιρίων και στον περιβάλλοντα χώρο τους, καθώς και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται έγκριση της ΕΠΑΕ.»

II. ΚΤΙΡΙΟ 7 ΚΑΙ ΚΑΜΙΝΑΔΑ

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Με την υπ. αριθμ. 47772/1352/12-03-2002 απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (Δ' 266/8.04.2002) χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο το κτίριο με κωδικό ΚΤ 7, το οποίο εμφανίζεται στο παρακάτω διάγραμμα.

ΕΙΚΟΝΑ 5.19: Τ.Δ. διατηρητέου με διαγράμμιση του διατηρητέου κτιρίου 7, που συνοδεύει την υπ' αριθμ. 47772/1352/2002 απόφαση χαρακτηρισμού



Πηγή: Δ' 266/8.04.2002

ΕΙΚΟΝΑ 5.20: Απόψεις του ΚΤ7



Πηγή: FOSTER & PARTNERS, 2020



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Το κτίριο «ΕΛΑΣΤΡΩΝ» (ΚΤ 7) κτίστηκε το 1949-50, με το σχέδιο Μάρσαλ. Κατόπιν αίτησης της ιδιοκτήτριας εταιρείας, χαρακτηρίστηκε διατηρητέο καθώς αποτελεί αξιόλογο βιομηχανικό κτίριο, το οποίο ενισχύει το σύνολο των ήδη χαρακτηρισθέντων, σε εγγύτητα, διατηρητέων κτιρίων. Από αρχιτεκτονικής άποψης, αποτελεί τυπικό βιομηχανικό κτίσμα με φέροντα οργανισμό από σπλισμένο σκυρόδεμα. Αποτελείται από τρεις πτέρυγες, με τη στέγη της κεντρικής πτέρυγας σε υπερύψωση, προκειμένου να εξασφαλίζεται φυσικός φωτισμός (Αιτιολογική Έκθεση, 2001).

ΕΙΚΟΝΑ 5.21: Απόψεις του ΚΤ7



Πηγή: FOSTER & PARTNERS, 2020

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις και ισχύουσες διατάξεις που προβλέπονται από την υπ. αριθμ. 47772/1352/12-03-2002 απόφαση υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., είναι οι εξής:

«1. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτίριο "ΕΛΑΣΤΡΩΝ" του Βιομηχανικού συγκροτήματος της Α.Ε. "ΒΙΟΧΑΛΚΟ Ελληνική Βιομηχανία Χαλκού και Αλουμινίου Α.Ε.", που βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς 252, στην περιοχή Ελαιώνα του δήμου Ταύρου (Ν. Αττικής) [...].

2. Ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικό κτίριο, καθώς και οι μεταγενέστερες προσθήκες που εναρμονίζονται με αυτό. Οι μεταγενέστερες προσθήκες και τα υπάρχοντα προσκτίσματα που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο αφαιρούνται μετά από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.).

3. Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επιμέρους αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων τους.

4. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση και η εσωτερική διαρρύθμιση του κτιρίου που χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

5. Στο ως άνω κτίριο επιτρέπεται, **πέραν της βιομηχανικής χρήσης και η ένταξη πιλοτικών παραγωγικών δραστηριοτήτων για τεχνολογική έρευνα.**

6. **Επιτρέπεται η ανακατασκευή της καμινάδας,** όπως φαίνεται με μαύρη διαγράμμιση στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα. Η μελέτη αυτής εγκρίνεται από την αρμόδια Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

7. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο. Επιτρέπεται η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για την χρήση των χώρων του κτιρίου.

8. Αίτηση για προσθήκη στο διατηρητέο κτίριο αποστέλλεται από την πολεοδομική υπηρεσία, με γνώμη της ΕΠΑΕ, στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, για ειδικές ρυθμίσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985 όπως αυτό ισχύει, εφόσον δεν παραβιάζεται το διατηρητέο κτίριο.»

Στην ανωτέρω παρ. 6 όπως και στο συνοδευτικό Τ.Δ. της εν λόγω Απόφασης, σημειώνεται και η «αποκατάσταση διατηρητέας καμινάδας» επί της οδού Πειραιώς, πλησίον του ΚΤ1. Σύμφωνα με την από 2.10.2001 αιτιολογική έκθεση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών, της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Δ.Π.Σ.) του τ. Υπ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., νυν Υ.Π.Ε.Ν., « [...] Η Δ/ση μας συμφωνεί με την ανακατασκευή της καπνοδόχου, στα ήδη υπάρχοντα ίχνη της θεμελίωσης σύμφωνα με τα στοιχεία που υπάρχουν [...] δεδομένου ότι **αναβιώνει μία από τις σημαντικές καπνοδόχους της Πειραιώς που αποτελούσε και θα αποτελεί σημείο αναφοράς και ιστορικότητας για το συγκρότημα και την ευρύτερη περιοχή.** [...]».

Με την με αριθμό ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 απόφαση του Υφυπ. Π.Ε.Ν. (Δ' 215/7.04.2022) τροποποιούνται οι ανωτέρω υ.α. και συγκεκριμένα με το άρθ. 1 παρ.1Α. αυτής αντικαθίσταται η παρ. 7 της υπ' αρ. 30982/8512/1.12.2000 υ.α. ως εξής:

«Στα χαρακτηριζόμενα διατηρητέα κτίρια επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

- Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982/2011, Α'143)
- Εκθεσιακοί Χώροι
- Αίθουσα σεμιναρίων
- Ερευνητικά εργαστήρια
- Μουσείο
- Αίθουσα εικονικής πραγματικότητας
- Γραφεία
- Χώροι υποδοχής

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα), σε ποσοστό έως 30% της συνολικής δόμησης του κτιρίου.
- Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις
- Χώροι Συνάθροισης Κοινού
- Γραφεία/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- Εστίαση, σε ποσοστό έως 25% της συνολικής δόμησης του κτιρίου
- Αναψυκτήρια, σε ποσοστό έως 25% της συνολικής δόμησης του κτιρίου.
- Αναψυχή, σε ποσοστό έως 25% της συνολικής δόμησης του κτιρίου

Εντός των διατηρητέων κτιρίων επιτρέπεται η διατήρηση των νομίμως υφιστάμενων βιομηχανικών - βιοτεχνικών μονάδων.».

Με την παρ. 2 προστίθεται μετά την παρ. 7 νέα παρ. 7Α ως εξής:

«Καθορίζεται ζώνη προστασίας - τουλάχιστον 10 μέτρων - περιμετρικά των κτιρίων ως ακάλυπτος χώρος, ο οποίος στο πρόσωπο επί της οδού Πειραιώς εκτείνεται μέχρι την οικοδομική γραμμή και στο νοτιοδυτικό τμήμα ακολουθεί το όριο του ακινήτου, όπως φαίνεται στο σχετικό πρωτότυπο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλ. 1:1000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών που Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και αντίτυπο του οποίου δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.»

Με το άρθρ. 1, παρ. 1Β. της νέας υ.α. αντικαθίσταται η παρ. 5 της υπ' αρ. 47772/1352/12.3.2002 ως εξής:

«Στο ως άνω κτίριο επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

- Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982/2011, Α'143)
- Πιλοτικές παραγωγικές δραστηριότητες για τεχνολογική έρευνα
- Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις
- Χώροι Συνάθροισης Κοινού
- Εκθεσιακοί Χώροι
- Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα), σε ποσοστό έως 30% της συνολικής δόμησης του κτιρίου.
- Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- Εστίαση, σε ποσοστό έως 25% της συνολικής δόμησης του κτιρίου
- Αναψυκτήρια, σε ποσοστό έως 25% της συνολικής δόμησης του κτιρίου.
- Αναψυχή, σε ποσοστό έως 25% της συνολικής δόμησης του κτιρίου

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

*Εντός του διατηρητέου κτιρίου επιτρέπεται η διατήρηση των νομίμως υφιστάμενων βιομηχανικών - βιοτεχνικών μονάδων».*

Τέλος με την παρ. 2 προστίθεται μετά την παρ. 5 νέα παρ. 5Α ως εξής:

*Καθορίζεται ζώνη προστασίας - τουλάχιστον 10 μέτρων - περιμετρικά του κτιρίου ως ακάλυπτος χώρος, ο οποίος στο νοτιοδυτικό τμήμα ακολουθεί το όριο του ακινήτου, όπως φαίνεται στο σχετικό πρωτότυπο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλ. 1:1000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών που Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και αντίτυπο του οποίου δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.».*

Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις των προγενέστερων υ.α..

## 5.7. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης και λοιπές ρυθμίσεις στην Έκταση

Το ακίνητο εμβαδού 69.599,05 τ.μ. της οδού Πειραιώς 252 που υπάγεται στη Δ.Ε. Ταύρου του Δ. Μοσχάτου - Ταύρου της Π. Αττικής, βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή στα Οικοδομικά Τετράγωνα (Ο.Τ.) 234, 234B, 235 και 235A του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου (Ε.Ρ.Σ.), που εγκρίθηκε με το προεδρικό διάταγμα (π.δ.) 20.09.1995 «*Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής)*» (Δ' 1049/30.11.1995) της περιοχής Ελαιώνα (βλ. αναλυτικά την [§3.1.4.1](#)).

### 5.7.1. Χρήσεις γης

Εντός του ακινήτου χωροθέτησης της προτεινόμενης επένδυσης, όπως απεικονίζονται και στην Εικόνα 5.21, στα Ο.Τ. 235, 235A και τμήμα του 234, επιτρέπονται οι χρήσεις της περιοχής με στοιχείο Β (κόκκινο χρώμα) ενώ στο υπόλοιπο τμήμα του Ο.Τ. 234 και το Ο.Τ. 234B οι χρήσεις της περιοχής με στοιχείο Δ1 (κίτρινο χρώμα). Ειδικότερα, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα όρια της ιδιοκτησίας, η περιοχή επέμβασης σε ένα ποσοστό της τάξης του 65,87% εμπίπτει σε περιοχή Β, σε ποσοστό 23,95% σε περιοχή Δ1 και σε 10,18% σε περιοχή Κ.Π..

Στον ακόλουθο Πίνακα 5.6 αναγράφονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης των οικοδομικών χώρων με τα στοιχεία Β και Δ ή τμημάτων αυτών, βάσει του π.δ. 20.09.1995 αλλά και τροποποίησης αυτού από τον ν. 3559/2007. Αναλυτικότερα για το ιστορικό των χρήσεων γης του Ελαιώνα στο [Παράρτημα V](#).





ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Χρήσεις γης στους οικοδομικούς χώρους ή τμήματα αυτών που έχουν το στοιχείο Β [κόκκινο]*	Χρήσεις γης στους οικοδομικούς χώρους ή τμήματα αυτών που έχουν το στοιχείο Δ1 [κίτρινο]
<p>Συnergεία αυτοκινήτων, βαφεία και φανοποιεία επιτρέπεται να μετεγκαθίστανται και από την περιοχή του Ελαιώνα και τις εντός σχεδίου περιοχές κατοικίας των Δήμων, όπως αναφέρονται στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου.</p> <p>Σε υφιστάμενα συnergεία τα οποία δεν έχουν προσαρμοσθεί στις διατάξεις του Π.Δ/τος 78/1988 (Α 34) αφαιρείται η άδεια λειτουργίας τους, σε χρονικό διάστημα 2 ετών από τη δημοσίευση του παρόντος.</p>	
<p>* «Στο Ο.Τ. 235 και σε τμήμα του Ο.Τ. 234 τα οποία εμπίπτουν στην κατηγορία χρήσεων Β που καθορίστηκε με το από 20-9-95 Π.Δ/γμα (Δ'1049) απαγορεύονται <b>κατ' εξαίρεση τα: - Κέντρα διασκέδασης, - Εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, - Κτίρια αποθήκευσης.</b>» (παρ.4, άρθ. 3 του από 11.04.2002 π.δ./ Δ'363) και «β) Στο Ο.Τ. 235Α επιτρέπονται οι χρήσεις της κατηγορίας Β του από 20.9.1995 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ1049/Δ'30.11.1995) περιοχής Ελαιώνα, <b>εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης, των εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και των αποθηκών.</b>» (άρθ. 4, ν.3559/2007)</p> <p>** Στον πίνακα οι χρήσεις αναφέρονται με σειρά τέτοια ώστε να φανούν πρώτα οι κοινές χρήσεις μεταξύ των δύο κατηγοριών.</p>	

Πηγή: π.δ. 20.09.1995, ν.3559/2007 - Ιδία επεξεργασία

Όπως προκύπτει από τον ανωτέρω πίνακα οι δύο υποπεριοχές ειδικών χρήσεων του ακινήτου αφορούν εν γένει σε κοινές χρήσεις (εμπόριο και εμπορικές εκθέσεις, γραφεία/ διοίκηση, εστίαση/ συνάθροιση, πρατήρια βενζίνης και κοινωνική πρόνοια), ενώ διαφοροποιούνται κυρίως ως προς το ότι μόνο στις περιοχές με στοιχείο Δ (κίτρινο) επιτρέπεται η κατοικία<sup>102</sup>, η εκπαίδευση και ο πολιτισμός και μόνο στις περιοχές με στοιχείο Β επιτρέπονται κτίρια στάθμευσης και πρατήρια υγραερίου.

### 5.7.2. Όροι και περιορισμοί δόμησης

Περαιτέρω, με το άρθ. 6 του από 20.09.1995 π.δ. (Δ' 1049/30.11.1995) όπως αυτό ισχύει, καθορίζονται οι εξής όροι και περιορισμοί δόμησης που αφορούν στην περιοχή επέμβασης (βλ. και §4.2.2, Πίνακα 4.2):

- i. **Μέγιστος συντελεστής δόμησης (σ.δ.):** 0,8
- ii. **Αρτιότητα:** ελάχιστο όριο προσώπου 25 μ. και εμβαδού 2.000 τ.μ.
- iii. **Μέγιστο ποσοστό κάλυψης (π.κ.):** 40%.
- iv. **Υποχρεωτική φύτευση:** 30%

Αναλυτικότερα όσον αφορά στη φύτευση, σύμφωνα με το άρθ. 6 του π.δ. 20.09.1995 επιβάλλεται υποχρεωτική φύτευση των οικοπέδων. Τα ποσοστά του εμβαδού των

<sup>102</sup> Αξιοσημείωτο είναι ότι οι περιοχές με στοιχείο Δ, όπου μεταξύ άλλων επιτρέπεται και η κατοικία, είναι σχετικά περιορισμένες στην περιοχή του Ελαιώνα.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

οικοπέδων που υποχρεωτικά πρέπει να φυτεύεται ορίζεται ανάλογα με το ποσοστό κάλυψής τους, όπως φαίνεται στον παρακάτω Πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.7: Υποχρέωση σε φύτευση βάσει του π.δ. 20.09.1995

Ποσοστό κάλυψης οικοπέδων	Ποσοστό εμβαδού οικοπέδων για φύτευση
Μέχρι 40%	30%
Μέχρι 50%	20%

Πηγή: π.δ. 20.09.1995 - Ιδία επεξεργασία

Όπως έχει αναφερθεί και στην [§4.2.2](#), το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος καθώς και ο μέγιστος συντελεστής όγκου καθορίζονται βάσει του Ν.Ο.Κ., δηλαδή του ν. 4067/2012 (Α' 79/9.04.2012).

Αναφορικά με το ύψος, στην παρ. 1 του άρθ. 15 του ν. 4067/9.4.2012 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 106 του ν. 4759/2020 και ισχύει, αναφέρεται το εξής:

*«Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής: [...]*

*β) για συντελεστή δόμησης έως και 0,8, ύψος 14,00 μ.».*

Πλην όμως, όσον αφορά τα ειδικά κτίρια, στην παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 4067/9.4.2012 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 106 του ν. 4759/2020 και ισχύει, αναφέρεται το εξής:

**«2. Επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής:**

*α) για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1,2 και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα, με τις ακόλουθες μέγιστες τιμές:*

*για συντελεστή δόμησης έως και 0,4 ύψος 13,00 μ., για συντελεστή δόμησης έως και 0,8 ύψος 18,00 μ., για συντελεστή δόμησης έως και 1,2 ύψος 21,00 μ. [...]*».

Αντίστοιχα, για τον συντελεστή όγκου (σ.ό.), στην παρ. 1 του άρθρου 13 του ίδιου νόμου, όπως τροποποιήθηκε από την παρ. 3 του άρθ. 104 του ν. 4759/2020 και ισχύει, αναφέρεται το εξής:

*«1. Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο. εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις :*

*α) (σ.ο.) = 5,00 x (σ.δ.), όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους*

*β) (σ.ο.) = 5,50 x (σ.δ.), για κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ. και ειδικά κτίρια.».*

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Σε επικοινωνία των συντακτών της παρούσης με την αρμόδια υπηρεσία του Υ.Π.ΕΝ., αποσαφηνίστηκε ότι στο ανωτέρω εδάφιο της υποπερ. β («για κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος [...] **και** ειδικά κτίρια») τα κριτήρια για σ.ό. = 5,5 x (σ.δ.) δεν είναι σωρευτικά και ο ανωτέρω περιορισμός ισχύει για τα ειδικά κτίρια, ανεξαρτήτως του ύψους τους. Σημειώνεται ότι «*Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησης τους δεν είναι η κατοικία.*» (Ν.Ο.Κ., άρθρ. 2, παρ.21), κατηγορία στην οποία εμπίπτει το δομημένο περιβάλλον του υπό μελέτη ακινήτου. Συνεπώς για τον μέγιστο σ.ό. για την περιοχή επέμβασης, λαμβάνεται υπ' όψιν η μαθηματική σχέση: **σ.ό. = 5,5 x (σ.δ.)**.

Για λόγους πληρότητας σημειώνεται περί σ.ό. ότι «*Για την κατασκευή κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, όπως ορίζονται κάθε φορά στην κείμενη νομοθεσία, μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις της παραγράφου 1, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153), απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού*» (παρ. 3, άρθρ. 13, ν. 4067/2012).

Τέλος, σύμφωνα με την παρ. 97 του άρθρ. 2 του Ν.Ο.Κ. (ν. 4067/2012, Α' 79/9.04.2012) «*Ψηλά κτίρια είναι τα κτίρια, που έχουν ύψος μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο στο άρθρο 15, βάσει ειδικών όρων δόμησης που έχουν ορισθεί με ειδικά διατάγματα.*». Για τα ψηλά κτίρια ισχύουν συγκεκριμένοι όροι αναφορικά με τον υπολογισμό των χώρων στο σ.δ., όπως προκύπτει από την περ. λγ του άρθρ. 11.

## 5.8. Υφιστάμενο ρυμοτομικό σχέδιο

### 5.8.1. Εισαγωγικά στοιχεία

Η περιοχή επέμβασης στην οποία εντάσσεται η σχεδιαζόμενη επένδυση αφορά ακίνητο ιδιοκτησίας της, και εντοπίζεται στο Π.Σ. Αθηνών - Πειραιώς και συγκεκριμένα σε περιοχή εντός Ε.Ρ.Σ. Ελαιώνα, που εγκρίθηκε με το π.δ. 20.9.1995, στα Ο.Τ. 234, 234B, 235, 235A, επαπτόμενο με τον οδικό άξονα της Πειραιώς με ταχυδρομική διεύθυνση: Πειραιώς 252, Ταύρος Αττικής, Τ.Κ.17778. Διοικητικά, υπάγεται στη Δ.Ε. Ταύρου, του Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, της Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών, Π. Αττικής. Τα διατάγματα ρυμοτομίας και οι τροποποιήσεις αυτών που ισχύουν για τα Ο.Τ. 234, 234 Β και 235, 235Α εμφανίζονται στον ακόλουθο Πίνακα 5.8.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5.8: Διατάγματα ρυμοτομίας και τροποποιήσεις αυτών που ισχύουν για τα Ο.Τ. 234, 234 Β και 235, 235<sup>Α</sup>**

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ			
ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ	Φ.Ε.Κ.	ΤΙΤΛΟΣ	ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ Ρ.Σ. ΕΚΤΑΣΗΣ
π.δ. 11.2.1991	Δ' 74	Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) και τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων στα όρια σύνδεσής τους.	Εγκρίνεται το Ρ.Σ. Ελαιώνα
π.δ. 20.9.1995	Δ' 1049	Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής).	Αναθεωρείται το Ρ.Σ. Ελαιώνα
π.δ. 11.4.2002	Δ' 363	Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Αγίου Ιωάννη Ρέντη και Ταύρου στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (Ν. Αττικής) των χρήσεων γης και επιβολή και τροποποίηση προκητίου.	_ Τροποποίηση Ρ.Σ. Ελαιώνα _ Ορίζονται προκήπια _ Στα Ο.Τ. 234-235 εξαιρούνται ειδικές χρήσεις γης (άρθρ.3, παρ.4)
ν. 3559/2007	Α' 102	Κύρωση Σύμβασης Παραχώρησης του Έργου της Μελέτης, Κατασκευής, Χρηματοδότησης, Λειτουργίας, Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του Αυτοκινητοδρόμου «Κόρινθος – Τρίπολη – Καλαμάτα και Κλάδος Λεύκτρο – Σπάρτη» και άλλες διατάξεις. [ΑΡΘΡΟ 4]	_ Σημειακή τροπ. Ρ.Σ. _ Νέα Ο.Τ. 234, 234 <sup>Α</sup> , 235, 235 <sup>Α</sup> και νέοι Κ.Χ. _ Ορίζονται νέα προκήπια, στοές _ Επέκταση ΚΦ χρήσης Α.Σ.Κ.Τ. _ Ειδικό όροι δόμησης στο Ο.Τ. 234 <sup>Α</sup> (Ι.Μ.Ε.) και στο Ο.Τ.56

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Για την κατανόηση του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου είναι αναγκαία η θεώρηση των προϋφιστάμενων ρυμοτομικών σχεδίων στην περιοχή επέμβασης και μάλιστα σε χρονολογική σειρά.

### 5.8.2. 1995 – Ρυμοτομικό σχέδιο

Σύμφωνα με το απόσπασμα του Ρ.Σ. της Περιοχής Μελέτης (π.δ. 20.09.1995, Δ' 1049), το ακίνητο της NOVAL PROPERTY, επιμεριζόταν σε 2 Ο.Τ.:

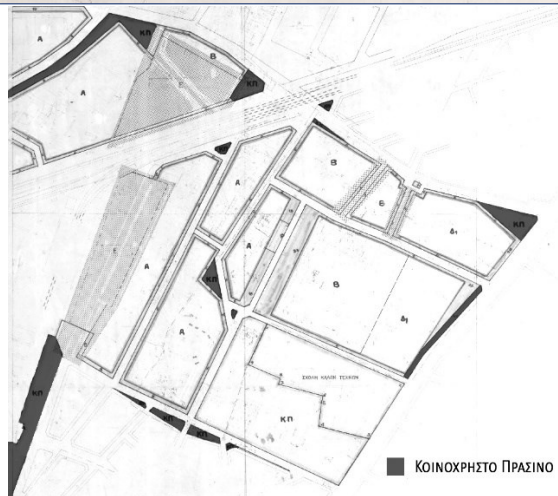
- 1) Τμήμα της (σημερινής) ιδιοκτησίας ενέπιπτε στο Ο.Τ. με στοιχεία Β και Δ1 (χρήσεις γης) το οποίο συμπεριελάμβανε την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY και του Ι.Μ.Ε.
- 2) Τμήμα της (σημερινής) ιδιοκτησίας ενέπιπτε στο Ο.Τ. με στοιχείο Α.

Μεταξύ των δύο Ο.Τ. παρεμβαλλόταν οδικός άξονας εκατέρωθεν του οποίου προτείνονταν μεγάλου πλάτους προκήπια (πρασιές) στις ιδιοκτησίες, της τάξεως των 33 και 18 μέτρων. Στο πρόσωπο του ακινήτου επί της Πειραιώς προβλεπόταν ευρύ, τριγωνικού σχήματος προκήπιο, το οποίο εφαπτόταν σε γραμμικό χώρο κοινόχρηστου πρασίνου (Κ.Π.) της τάξης των 8 μ. (κατά προσέγγιση), ο οποίος ξεκινούσε από το χώρο που σήμερα βρίσκεται το Ι.Μ.Ε. και συνέχιζε σε όλο το πρόσωπο του ακινήτου της NOVAL

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

PROPERTY. Ο «κανόνας» αυτός του γραμμικού πρασίνου (Κ.Π.) επί της Πειραιώς δεν ακολουθούταν στα έναντι και όμορα Ο.Τ..

ΕΙΚΟΝΑ 5.23: Απόσπασμα Ρυμοτομικού Σχεδίου της Περιοχής Μελέτης (Δ' 1049/1995) και βοηθητικό διάγραμμα για το Κ.Π.



Πηγή: Υπηρεσία Δόμησης Δ. Ταύρου – Μοσχάτου και ίδια επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

### 5.8.3. 2002 – Τροποποίηση Ρ.Σ.

Με το από 11.4.2002 π.δ. (Δ' 363) «*Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Αγίου Ιωάννη Ρέντη και Ταύρου στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (Ν. Αττικής) των χρήσεων γης και επιβολή και τροποποίηση προκηπίου*», τροποποιήθηκε το Ε.Ρ.Σ. του 1995. Σύμφωνα με το σχετικό απόσπασμα του εν λόγω Ρ.Σ. (Δ' 363/8.05.2002), οι χώροι Κ.Π. και το δίκτυο οδών και πεζοδρόμων αναδιατάχθηκαν και το ακίνητο της NOVAL PROPERTY επιμεριζόταν σε 3 Ο.Τ.:

- 1) Το δυτικό τμήμα της ιδιοκτησίας ενέπιπτε σε (σχεδόν) ορθογωνικού σχήματος Ο.Τ., τυπικού μεγέθους (σύμφωνα με τα γύρω Ο.Τ.), εντός του οποίου εισχωρούσε χώρος Κ.Π..
- 2) Το ανατολικό τμήμα της ιδιοκτησίας ενέπιπτε σε ευρέος μεγέθους Ο.Τ., που κάλυπτε το μεγαλύτερο μέρος του θεωρούμενου ως «Πολιτιστικού Τετραγώνου» (βλ. [§5.3.1](#)), δηλαδή το ακίνητο του Ι.Μ.Ε., την Α.Σ.Κ.Τ. κ.ο.κ..
- 3) Το κτίριο επί του χώρου Κ.Π. στην οδό Πειραιώς αποτελούσε αυτοτελές Ο.Τ..

Μεταξύ των Ο.Τ. στα οποία επιμεριζόταν η (σημερινή) ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY παρεμβαλλόταν πεζόδρομος ο οποίος αφενός εφαπτόταν στον προαναφερθέντα Κ.Π. και αφετέρου κατέληγε σε χώρο Κ.Π., στον πυρήνα του Πολιτιστικού Τετραγώνου. **Δηλαδή, υπήρχε άμεση σύνδεση του χώρου κίνησης πεζών με το προτεινόμενο Κ.Π..**

Μεταξύ του υπό μελέτη ακινήτου και του χώρου του Ι.Μ.Ε., από την οδό Θέμιδος έως τον χώρο Κ.Π. του πυρήνα του Πολιτιστικού τετραγώνου, παρεμβαλλόταν **οδικός άξονας ο οποίος εκκινούσε από την οδό Θέμιδος και κατέληγε σε αδιέξοδο ευρέος πλάτους** (λογικά, για την ανεμπόδιστη αναστροφή των Ι.Χ.).

Αναφορικά με τα προκήπια, καταργούνταν τα προγενέστερα των 18 και 33 μέτρων και στην πλειονότητα των παρειών των Ο.Τ. **επιβαλλόταν προκήπιο πλάτους 6 και 4 μέτρων, με εξαίρεση το ευρύτερο τριγωνικό προκήπιο επί της οδού Πειραιώς**. Το τελευταίο, εφαπτόταν στο χαρακτηρισμένο ως χώρο Κ.Π. μεταξύ της ιδιοκτησίας και της οδού Πειραιώς, χώρος ο οποίος είναι εμφανώς διευρυμένος σε σχέση με τον αντίστοιχο χώρο Κ.Π. του Ρ.Σ. του 1995. Τέλος, στο Ρ.Σ. αυτό, αναγνωρίζεται ως νέο Ο.Τ. το περίγραμμα του κτιρίου ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY το οποίο χωροθετείται εντός του χώρου Κ.Π. επί της Πειραιώς.

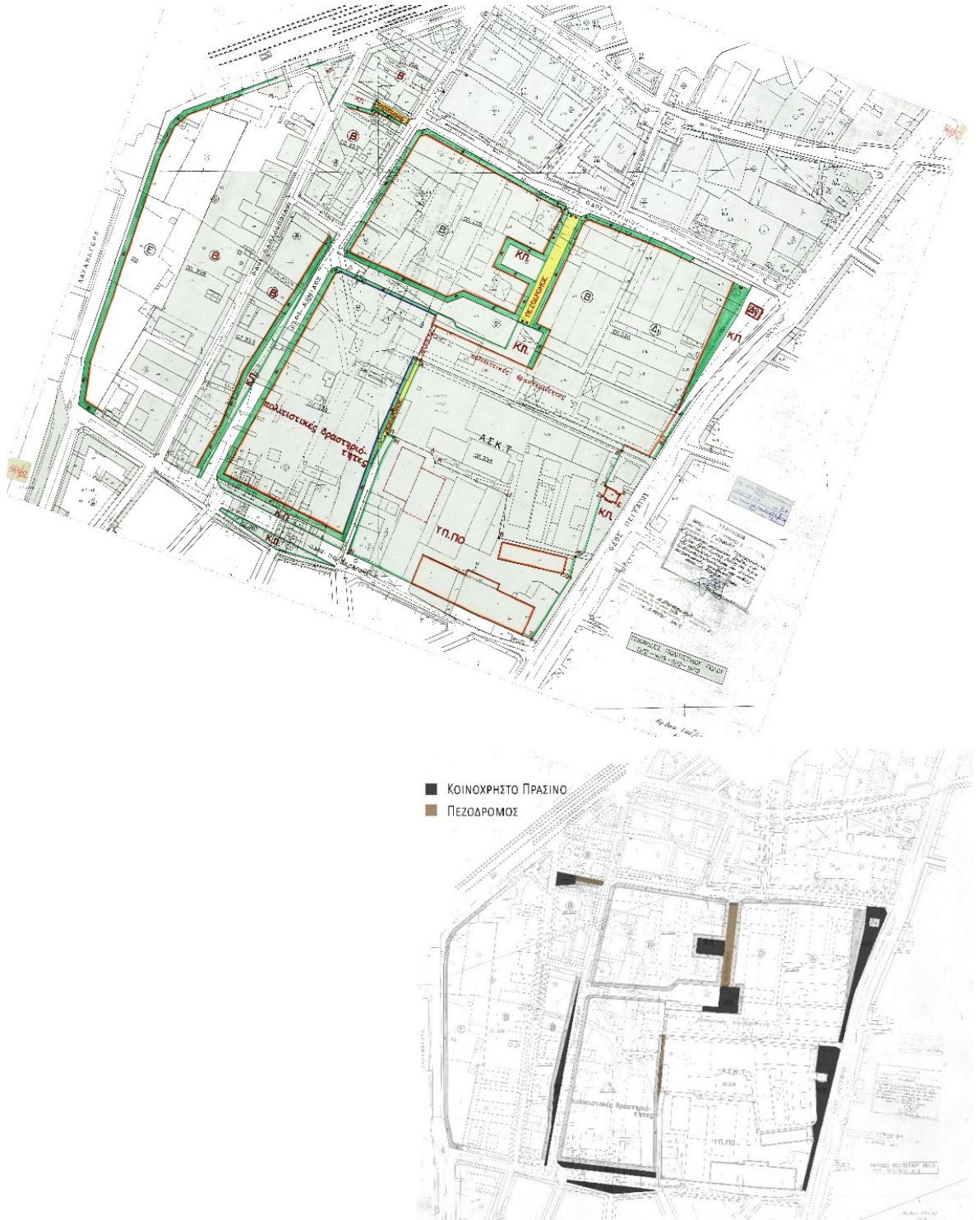
Κρίνεται σκόπιμο στο παρόν σημείο, για λόγους πληρότητας, να αναφερθεί ότι το 2003 συντάχθηκε Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής (Μ.Πρ.Εφ.) για την περιοχή, η οποία όμως όπως καταγράφεται στο από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. «*ακυρώθηκε με την 6147-5488-2901/13.02.2016 απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης*». Ορισμένα από τα



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Τμήματα της αρχικής ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY τέθηκαν σε κοινή χρήση ανεξαρτήτως της ακύρωσης της προαναφερθείσας Μ.Πρ.Εφ..

**ΕΙΚΟΝΑ 5.24:** Απόσπασμα Ρυμοτομικού Σχεδίου της Περιοχής Μελέτης (Δ' 363/2002) και βοηθητικό διάγραμμα για το Κ.Π.



Πηγή: Υπηρεσία Δόμησης Δ. Ταύρου – Μοσχάτου και ίδια επεξεργασία



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

#### 5.8.4. 2007 - Τροποποίηση Ρ.Σ.

Σύμφωνα με την τελευταία τροποποίηση του ν. 3559/2007 (Α' 102/14.02.2007) για τον χαρακτηριζόμενο ως «πολιτιστικό πόλο» Ελαιώνα, επήλθαν οι ακόλουθες τροποποιήσεις:

« α) Δημιουργούνται τέσσερα νέα οικοδομικά τετράγωνα με αριθμούς 234, 234Α, 235 και 235Α και νέοι κοινόχρηστοι χώροι (δρόμοι, πεζόδρομοι, πλατείες, κοινόχρηστο πράσινο). Στα τετράγωνα αυτά επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 4 και 6 μέτρων και στοά πλάτους 3 μέτρων. [...] γ) Επεκτείνεται η κοινωφελής χρήση «Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών», μέχρι το όριο της οδού Πειραιώς. [...]» (άρθ.4, παρ. 1).

Όπως φαίνεται και στο ρυμοτομικό διάγραμμα (Εικόνα 5.24) η ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY εμπίπτει σε 2 Ο.Τ.:

- 1) Το δυτικό τμήμα της ιδιοκτησίας (Ο.Τ. 235) υφίσταται σχετικά μικρές τροποποιήσεις σε σχέση με το προγενέστερο Ε.Ρ.Σ.. Συγκεκριμένα, διευρύνεται στη νότια πλευρά του, ενώ καταργείται ο παρεμβαλλόμενος σε αυτό χώρος Κ.Π.
- 2) Το ανατολικό τμήμα της ιδιοκτησίας (Ο.Τ. 234) διαχωρίζεται από το χώρο του Ι.Μ.Ε. και το λοιπό τμήμα του Πολιτιστικού Τετραγώνου μέσω πεζοδρόμου.
- 3) Το κτίριο επί του χώρου Κ.Π. στην οδό Πειραιώς αποτελεί αυτοτελές Ο.Τ. (ειδικότερα, το 234Β).

Βασική τροποποίηση στο εν λόγω σχέδιο είναι η κατάργηση του πεζοδρόμου μεταξύ των Ο.Τ. 234 και 235. Ο εν λόγω πεζόδρομος αντικαθίσταται από δρόμο ευρέος πλάτους (αδιέξοδη οδό), ο οποίος ξεκινά από την οδό Αγρινίου και καταλήγει σε αδιέξοδο και ειδικότερα σε Κ.Χ. τετράγωνου σχήματος. Ο συγκεκριμένος Κ.Χ., ο οποίος αντικαθιστά τον αντίστοιχο του Ε.Ρ.Σ. του 2002, εξυπηρετεί την περιστροφή των αυτοκινήτων. Ουσιαστικά, ο πυρήνας του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου αποδίδεται στην κίνηση Ι.Χ. και χάνει το χαρακτήρα της μικρής πλατείας/ Κ.Π. παρότι σε αυτόν συρρέουν δύο πεζόδρομοι εκ της Πειραιώς και της Θέμιδος.

Περαιτέρω, σε σχέση με το προϋφιστάμενο σχέδιο παρατηρείται έλλειψη σύνδεσης των πεζοδρόμων με τους χώρους Κ.Π.. Ο νέος χώρος Κ.Π. που προτείνεται χωροθετείται στη συμβολή δύο οδικών αρτηριών, ήτοι της Αγρινίου και της νέας αδιέξοδης οδού. Τέλος, ο τριγωνικός χώρος Κ.Π. μεταξύ της ιδιοκτησίας και της οδού Πειραιώς, παραμένει εν ισχύ και επεκτείνεται εις βάρος του ακινήτου της NOVAL PROPERTY, στο χώρο που αποτελούσε στο προηγούμενο Ε.Ρ.Σ. προκήπιο. Τα λοιπά προκήπια, συνεχίζουν να διατηρούν πλάτη μεταξύ 4 και 6 μέτρων, πλην της περιμέτρου του ακινήτου του Ι.Μ.Ε. όπου η οικοδομική ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή. Όμοια ταύτιση εγκρίνεται και για τη νότια πλευρά του Ο.Τ. 234 (ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY), όπου χωροθετούνται τα δύο διατηρητέα κτίρια.





ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

1. Σε επίπεδο κυκλοφοριακό, η μη υλοποίηση των οδικών αρτηριών (με κατάλληλα πλάτη, πεζοδρόμια, φυτεύσεις) δυσχεραίνει την κίνηση Ι.Χ. και πεζών αλλά και την πρόσβαση σε επιμέρους ακίνητα.
2. Σε επίπεδο περιβαλλοντικών συνθηκών, η μη υλοποίηση των περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι κοινόχρηστου πρασίνου έχει ως αποτέλεσμα την έλλειψη υψηλών φυτεύσεων, ενώ οι σκληρές/ μη υδατοπερατές επιφάνειες υπερτερούν των μαλακών/ υδατοπερατών, δυσχεραίνοντας το τοπικό μικροκλίμα αλλά και την υδροαπορροφητικότητα του εδάφους.
3. Σε επίπεδο πολεοδομικό και επιχειρηματικό, η απώλεια ευκαιριών αξιοποίησης περιοχών εντός αστικού ιστού και ιδιαίτερα σημείων με στρατηγική θέση στο μητροπολιτικό κέντρο Αθήνας-Πειραιά, όπως η υπό μελέτη περιοχή επέμβασης, έχει ως συνέπεια την περαιτέρω υποβάθμιση περιοχών και τη μη εκμετάλλευση του εν δυνάμει παραγόμενου πλούτου. Σε κάθε περίπτωση, με την 27χρονη καθυστέρηση στην κύρωση των πράξεων εφαρμογής στην περιοχή του Ελαιώνα, που οφείλεται σε ένα πλήθος παραγόντων, διακυβεύεται τελικά η εφαρμοσιμότητα του σχεδιασμού και κατ' επέκταση η ανάπτυξη.

## 5.10. Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Στο πλαίσιο αναγνώρισης της Έκτασης, ως θετικό χαρακτηριστικό αναγνωρίζεται η κεντρικότητά της σε σχέση με τους συζυγείς μητροπολιτικούς πόλους, τον Πειραιά και την Αθήνα καθώς και οι δυνατότητες δημιουργίας ενός σημαντικού μητροπολιτικού πόλου.

Ειδικότερα, η περιοχή επέμβασης γειτνιάζει με το Ι.Μ.Ε., την Α.Σ.Κ.Τ. και το Φεστιβάλ Αθηνών, γειτνίαση η οποία είναι σημαντική σε πολεοδομικό επίπεδο καθώς προκύπτει ένα εν δυνάμει **Πολιτιστικό Τετράγωνο** ή αλλιώς, ένας **Πολιτιστικός Πόλος** μεταξύ Αθήνας και Πειραιά, συνολικού εμβαδού κατά προσέγγιση 222 στρ.. Για τη δημιουργία ενός πόλου υπερτοπικής σημασίας μεταξύ των οδών Πειραιώς, Πολυκράτους, Θέμιδος και Αγρινίου - δηλαδή συμπεριλαμβανομένης και της Έκτασης- κάνει λόγο και το Σ.τ.Ε. (υπ' αρ. 2003/2003 Απόφαση Σ.τ.Ε. Ολ.), δίνοντας έμφαση στη σημασία αναβάθμισης του τμήματος αυτού του Ελαιώνα που έχει μέτωπο επί του ιστορικού άξονα της Πειραιώς.

Οι αρχές της βιώσιμης κινητικότητας προωθούν την κίνηση μέσω Μ.Μ.Μ., για το λόγο αυτό στο πλαίσιο περιγραφής της Έκτασης, διερευνήθηκε η δυνατότητα κάλυψης των μετακινήσεων από και προς την περιοχή επέμβασης μέσω Μ.Μ.Μ.. Εν γένει, **η ύπαρξη στάσης λεωφορείου ακριβώς επί της εισόδου του ακινήτου και οι αποστάσεις από τους 4 πλησιέστερους σταθμούς Μ.Σ.Τ.** (10' από τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο και 11'-20' από τρεις σταθμούς του Η.Σ.Α.Π.) καθιστούν τη θέση του ακινήτου επαρκώς καλυπτόμενη από τα μέσα μεταφοράς, εντούτοις λόγω της θέσης του ακινήτου επί ενός κεντρικού οδικού



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

άξονα ευνοείται και η χρήση Ι.Χ., όπως προκύπτει και από δειγματοληπτική έρευνα των χρηστών του Πολιτιστικού Τετραγώνου.

Από τα ίδια ερωτηματολόγια, ο σταθμός Καλλιθέας αναδεικνύεται ως ο πλέον πολυσύχναστος από τους καθημερινούς χρήστες του Πολιτιστικού Τετραγώνου ενώ η διαδρομή «Στ. «Καλλιθέα»- Αρχιμήδους – Αναξαγόρα-Πειραιώς», ως η πιο σύντομη για την εν λόγω μετάβαση με χρήσεις που την καθιστούν σχετικά με άλλες διαδρομές πιο «οικεία» για τον πεζό (κατοικία, εκπαίδευση, βιοτεχνίες κ.λπ.). Στο σύνολο των υπό διερεύνηση διαδρομών, όσες ξεκινούν από τον σταθμό Προαστιακού Ταύρου, κρίνονται ως οι πιο «ευχάριστες» και ελκυστικές για τον πεζό.

Αναφορικά με το άμεσο περιβάλλον της Έκτασης και ειδικότερα τις περιμετρικές οδούς, η οδός Πειραιώς είναι ένας δρόμος που δύναται να φιλοξενήσει πολιτιστικές και άλλες δραστηριότητες, εντούτοις τίθενται ζητήματα ηχητικής όχλησης και σε ορισμένα σημεία εμποδιζόμενη κίνηση πεζών. Η οδός Αγρινίου κρίνεται ως δρόμος σχετικά δυσπρόσιτος και μη φιλικός προς τον πεζό και τον ποδηλάτη. Η οδός Θέμιδος είναι δρόμος με ανεπαρκές πλάτος για διπλή διέλευση οχημάτων ενώ παράλληλα κρίνεται ως μη οικεία για την προσπέλαση από πεζούς (σκληρά όρια ιδιοκτησιών εκατέρωθεν, έλλειψη πεζοδρομίων κ.λπ.). Τέλος, η οδός Πολυκράτους (πλην της περιοχής γύρω από το Φεστιβάλ Αθηνών) εμφανίζει εικόνα εγκατάλειψης και η παράνομη στάθμευση και άλλοι παράγοντες επηρεάζουν δυσμενώς την κίνηση του πεζού. Εν γένει, ως μείζον πρόβλημα της περιοχής αναγνωρίζεται η γενικότερη υποβάθμιση της, ενώ αδύναμα σημεία της αποτελούν η δυσκολία κίνησης του πεζού και η έλλειψη αισθήματος οικειότητας και ασφάλειας ιδίως κατά τις βραδινές ώρες.

Δεδομένου ότι η πρόσβαση στην Έκταση γίνεται μέσω της οδού Αγρινίου, ο υφιστάμενος σχεδιασμός του οδικού δικτύου έχει ως αποτέλεσμα μακρές περιπορείες, επιβαρύνοντας το ήδη επιβαρυσμένο οδικό δίκτυο. Από τα παραπάνω, γίνεται εμφανής η ανάγκη για επανασχεδιασμό και ειδικά για την αναδιαμόρφωση του κόμβου Πειραιώς – Αγρινίου.

Όσον αφορά στην **υφιστάμενη δόμηση**, η περιοχή επέμβασης περιλαμβάνει 26 κτίρια συνολικής κάλυψης 40.098,65 τ.μ. και δόμησης 43.868,15 τ.μ., ενώ υφίστανται και 9 στέγαστρα με συνολική κάλυψη 655,18 τ.μ.. Τα κτήρια με κωδικούς ΚΤ7, ΚΤ23 και ΚΤ24 καθώς και η καμινάδα επί της Πειραιώς έχουν χαρακτηριστεί ως Διατηρητέα κτίσματα με σχετικές αποφάσεις του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε..

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης καθώς και οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός της ιδιοκτησίας καθορίζονται από το π.δ. 20.9.1995 (Δ' 1049) και τις τροποποιήσεις αυτού, ενώ οι επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις εντός των προαναφερθέντων διατηρητέων κτισμάτων καθορίζονται από τις σχετικές υ.α.. Σε γενικές γραμμές, οι επιτρεπόμενες χρήσεις αφορούν σε εμπόριο, γραφεία, εστίαση, πρόνοια ενώ στο τμήμα του ακινήτου επί

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

της Πειραιώς επιτρέπεται επιπλέον η κατοικία, η εκπαίδευση και ο πολιτισμός. Ως προς τους όρους δόμησης, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης είναι 0,8, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης είναι 40% και το μέγιστο ύψος ορίζεται κατά Ν.Ο.Κ. στα 14 μ., ενώ για τα ειδικά κτίρια πλην γραφείων επιτρέπονται παρεκκλίσεις έως 18 μ..

Το υφιστάμενο ρυμοτομικό σχέδιο για τα Ο.Τ. 234, 234 Β και 235, 235Α στα οποία εμπίπτει η ιδιοκτησία καθορίζεται, επίσης, από το π.δ. 20.9.1995 (Δ' 1049/30.11.1995) και την τροποποίηση αυτού από τον ν. 3559/2007 (Α' 102/2007). Περαιτέρω, έχει κυρωθεί για το τμήμα της ιδιοκτησίας του Ι.Μ.Ε., που εμπίπτει στη Δ.Ε. Ταύρου και συνορεύει με την ιδιοκτησία της NOBAL PROPERTΥ A.E., η με αριθμό Μ1/2008 Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής, διαμορφώνοντας το τελικό εμβαδό της ιδιοκτησίας στα 69.599,05 τ.μ., βάσει του από Μαρτίου 2022 Τ.Δ.. Με την τροποποίηση από τον ν. 3559/2007 (Α' 102/2007), καταργείται ο πεζόδρομος μεταξύ των Ο.Τ. 234 και 235 βάσει του προγενέστερης τροποποίησης (2002), και αντικαθίσταται από αδιέξοδη οδό προκειμένου να εξυπηρετεί την περιστροφή οχημάτων.

Τέλος, παρά τις επανειλημμένες τροποποιήσεις του Ρ.Σ. στην περιοχή επέμβασης, η μακρόχρονη καθυστέρηση στην εφαρμογή του έχει επιπτώσεις σε κυκλοφοριακό, περιβαλλοντικό και πολεοδομικό επίπεδο.

## 6. ΣΥΝΘΕΤΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ – ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

### 6.1. S.W.O.T. Ανάλυση

Στην παρούσα ενότητα συγκεντρώνονται σε συνθετική μορφή τα βασικά δεδομένα που έχουν παρατηρηθεί σε επιμέρους τομείς που αφορούν ή επηρεάζουν το παρόν έργο και έχουν θιγεί στα κεφάλαια που προηγήθηκαν, με τη χρήση του μεθοδολογικού εργαλείου της ανάλυσης S.W.O.T. (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats), ήτοι, ανάλυση ως προς: Δυνατά σημεία (Δ), Αδυναμίες (ΑΔ), Ευκαιρίες (Ε) και Απειλές (ΑΠ) (βλ. Πίνακα 6.1). Η συνθετική αξιολόγηση μεταξύ άλλων περιλαμβάνει την αξιολόγηση: **(α)** δεδομένων του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος των χωρικών επιπέδων μελέτης, **(β)** της υπάρχουσας κατάστασης - τάσεων, **(γ)** των αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, **(δ)** χωροταξικών - πολεοδομικών δεδομένων, **(ε)** δεδομένων περιβαλλοντικού χαρακτήρα, και καθοδηγεί τους μελετητές της Παρούσης στην τεκμηρίωση του χωρικού προορισμού/ επενδυτικής ταυτότητας της περιοχής επέμβασης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.1: SWOT Analysis

ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
<p><b>Περιοχή επέμβασης:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Πειραιώς: Αναπτυξιακός άξονας μητροπολιτικής ακτινοβολίας σε μεταβατικό στάδιο μετεξέλιξης σε πολιτιστικό άξονα. Προσέλκυση σημαντικών για την εθνική οικονομία επενδύσεων.</li> <li>Κεντρική θέση περιοχής επέμβασης σε σχέση με τα ιστορικά κέντρα Αθήνα – Πειραιά.</li> <li>Καλή σύνδεση της περιοχής επέμβασης με το Λεκανοπέδιο μέσω οδού Πειραιώς και Λεωφόρου Κηφισού (Εθνικής Οδού) και μέσω των Μ.Σ.Τ..</li> <li>Καλή σύνδεση με Μ.Μ.Μ./ Εγγύτητα με 4 σταθμούς Μ.Σ.Τ.</li> <li>Συγκέντρωση δραστηριοτήτων σχετικών με την τέχνη και τον πολιτισμό (Φ.Α., Ι.Μ.Ε., Α.Σ.Κ.Τ.) εντός του ίδιου Ο.Τ..</li> <li>Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται πλησίον του πολεοδομικού κέντρου της Δ.Ε. Ταύρου.</li> <li>Υπαρξη κτιρίων σύγχρονης αρχιτεκτονικής επί της Πειραιώς (βλ. κτίριο Ι.Μ.Ε., Ίδρυμα Μ. Κακογιάννης, Εταιρεία Shop and Trade).</li> <li>Ισχυρή ταυτότητα χώρου: Βιομηχανική ιστορία – Διατηρητέα Κτίρια – Καμινάδες που λειτουργούν ως τοπόσημα και στοιχεία μνήμης.</li> <li>Δυνατότητες επανάχρησης μεγάλου αριθμού κενών βιομηχανικών κελυφών στο παραδοσιακό τμήμα της Πειραιώς.</li> <li>Εγγύτητα περιοχής επέμβασης με προσφυγικές και εργατικές συνοικίες, χαρακτηριστικής αρχιτεκτονικής οικιστικά σύνολα με ευρείς χώρους πρασίνου.</li> <li>Αδόμητοι χώροι που μπορούν να αξιοποιηθούν (βλ. Ο.Τ. 176 και αδόμητος χώρος 40 στρ. στο Ο.Τ. 234Α).</li> <li>Μεγάλες σε έκταση ιδιοκτησίες επί και γύρω από την περιοχή επέμβασης.</li> <li>Δυνατότητα για ολιστική αντιμετώπιση ακινήτου και περιβάλλουσας περιοχής μέσω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..</li> </ul> <p><b>Επενδυτικό σχέδιο (δεδομένα):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Το επενδυτικό σχέδιο είναι συμβατό με τις κατευθύνσεις Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. και Ρ.Σ.Α. και συμβαδίζει με τις προτεραιότητες/ στόχους Ευρωπαϊκών πολιτικών και στρατηγικών για την Πράσινη Ανάπτυξη και την Κλιματική Αλλαγή.</li> <li>Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.</li> <li>Αναβάθμιση ενός υποβαθμισμένου ακινήτου επί της οδού Πειραιώς.</li> <li>Προσέλκυση πληθυσμού και τόνωση της αγοράς γης.</li> <li>Αναβάθμιση αισθητικής της περιοχής, ως έργο υψηλής αρχιτεκτονικής αξίας.</li> <li>Ενεργειακά αυτόνομο έργο (στοιχεία βιοκλιματικού σχεδιασμού-LEED).</li> </ul>	<p><b>ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Υποβαθμισμένη περιοχή (buffer) μεταξύ πόλης και Ελαιώνα.</li> <li>Το π.δ. Ελαιώνα δεν έχει αναθεωρηθεί βάσει του Ρ.Σ.Α., με συνέπεια τον μη εμπλουτισμό της περιοχής με συμβατές και σύγχρονες χρήσεις.</li> <li>Η μη εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού, έχει επιπτώσεις σε επίπεδο κυκλοφοριακό, σε επίπεδο περιβαλλοντικών συνθηκών και σε επίπεδο πολεοδομικό και επιχειρηματικό.</li> <li>Έλλειψη αισθήματος ασφάλειας κυρίως κατά τις νυχτερινές ώρες.</li> <li>Κυκλοφοριακή συμφόρηση και ρύπανση κυρίως από βαρέα οχήματα.</li> <li>Μη φιλικές προς τον πεζό διαδρομές από τον σταθμό του μετρό «Καλλιθέα» προς το εν δυνάμει πολιτιστικό τετράγωνο (βιομηχανικές δραστηριότητες, απροσπέλαστα πεζοδρόμια) χωρίς πρόβλεψη για προσπέλαση Α.Μ.Ε.Α..</li> <li>Απόκλιση μεταξύ υφιστάμενων και θεσμοθετημένων χρήσεων γης (υφιστάμενη έλλειψη κατοικιών, εμπορικών καταστημάτων, εστιατορίων, χώρων συνάθροισης κοινού).</li> <li>Ηχητική όχληση στην οδό Πειραιώς, ασυνεχή και κακής κατάστασης πεζοδρόμια, έλλειψη συχνών διαβάσεων πεζών.</li> <li>Στενότητα δρόμων που περιβάλλουν το Τετράγωνο (Αγρινίου και Θέμιδος), σκληρά όρια μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού χώρου (υψηλές μάντρες), εγκαταλελειμμένα κτίρια, πρόχειρες κατασκευές και μπάζα.</li> <li>Γερασμένο κτιριακό απόθεμα εντός Π.Π..</li> <li>Υψηλή συγκέντρωση «πρόχειρων» κατασκευών που λειτουργούν ως αποθήκες στην περιοχή επέμβασης και πέριξ αυτής.</li> <li>Ρύπανση από βιομηχανίες/αποθήκες.</li> <li>Αβεβαιότητα για δυνατότητα ανάπτυξης υπογείων στην περιοχή επέμβασης, λόγω αρχαιοτήτων και ερωτηματικών για ποιότητα εδάφους και υδροφόρο ορίζοντα.</li> <li>Σχετικά υψηλό ποσοστό εγκαταλελειμμένων κτιρίων και κενών κτιρίων ή κτιρίων με κενούς χώρους εντός της περιβάλλουσας περιοχής.</li> <li>Πολύ μεγάλη έλλειψη ελεύθερων και κυρίως πράσινων χώρων, ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων στην Π.Π. και την ευρύτερη περιοχή.</li> <li>Η περιοχή ευνοεί το φαινόμενο της θερμικής νησίδας, λόγω της απουσίας μαλακών επιφανειών και υψηλού πρασίνου.</li> <li>Έλλειψη χρήσεων εστίασης και αναψυχής εντός Π.Π. και χρήσεων με 24ωρη λειτουργία πέριξ της περιοχής επέμβασης.</li> </ul>
<p><b>ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Τάσεις αναβάθμισης της φυσιογνωμίας του Ελαιώνα και της ευρύτερης περιοχής αλλά και συνολικά της μητροπολιτικής Αθήνας, στις οποίες δύναται να συμβάλλει η επιδιωκόμενη επένδυση.</li> <li>Κατευθύνσεις Ρ.Σ.Α. για ανάδειξη Ελαιώνα ως πόλου για καινοτόμες επιχειρήσεις και λειτουργίες προστιθέμενης αξίας σε συνδυασμό με μεταφορές, εκπαίδευση, έρευνα, τεχνολογία, πολιτισμός, αθλητισμός, υγεία και ιδίως για <b>πολυλειτουργικότητα</b> και <b>διεύρυνση της χρήσης κατοικίας</b>.</li> <li>Πρώθηση αποσυμφόρησης της Βιομηχανίας και ποιοτική αναδιάρθρωσή της, βάσει κατευθύνσεων Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. Βιομηχανίας για την περιοχή.</li> <li>Παγίωση της οδού Πειραιώς ως αναπτυξιακός άξονας μητροπολιτικής ακτινοβολίας με έμφαση στις δραστηριότητες πολιτισμού, αναψυχής, έρευνας και τεχνολογίας.</li> <li>Πρώθηση <b>Βιώσιμης Κινητικότητας</b> με το εν εξελίξει Σ.Β.Α.Κ. του Δ. Μοσχάτου-Ταύρου. Δημιουργία μητροπολιτικού ποδηλατοδρόμου επί της Πειραιώς (Δίκτυο Β' Φάσης).</li> <li>Ενίσχυση του «<b>πολιτιστικού πόλου Ελαιώνα</b>» στην περιοχή που περιβάλλεται από τις οδούς Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους όπως αυτό περιγράφεται από την νομοθεσία (βλ. ν. 3559/2007 – Α' 102/14.5.2007) και τη νομολογία (Απόφαση Σ.τ.Ε. 2003/2003).</li> <li>Σύνδεση σημαντικών πολιτιστικών χώρων βάσει κατευθύνσεων Ρ.Σ.Α.</li> <li>Συνέργειες με Ι.Μ.Ε. – Α.Σ.Κ.Τ. – Φεστιβάλ Αθηνών.</li> <li>Βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών.</li> <li>Προοπτικές αναζωογόνησης της περιοχής.</li> <li>Δυνατότητες τροποποίησης πολεοδομικής μελέτης δεδομένου ότι δεν έχει εφαρμοστεί σε μεγάλο βαθμό μέχρι στιγμής.</li> <li><b>Αναβάθμιση Π.Π.:</b> Προγραμματιζόμενη ανάπλαση των παλαιών Σφαγείων Ταύρου με πολιτιστικές και αθλητικές δραστηριότητες, εστίαση, γραφεία υπόγειο πάρκινγκ. Πρώθηση «ενεργοποίησης» Κεντρικής Αγοράς Ρέντη (Ρ.Σ.Α.). Πρώθηση ενοποίησης προσφυγικών Ταύρου (μέτρο Σ.Β.Α.Κ.).</li> <li>Δημιουργία επιχειρηματικών κόμβων επαχρησιμοποιώντας υπάρχοντα κτίρια βάσει κατευθύνσεων Ρ.Σ.Α. για υποβαθμισμένες περιοχές.</li> <li>Επανάχρηση υπάρχοντος κτιριακού αποθέματος με σύγχρονες χρήσεις.</li> <li>Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και της αισθητικής του χώρου.</li> <li>Προσέλκυση υψηλότερης εισοδηματικής τάξης επισκεπτών/τουριστών.</li> </ul>	<p><b>ΑΠΕΙΛΕΣ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Πολεοδομική φόρτιση και κορεσμός της περιοχής του Ελαιώνα, ελλείψει ενός συνολικού σχεδιασμού και δεδομένων των αποσπασματικών έργων.</li> <li>Τάσεις αποβιομηχάνισης – Ενδεχόμενη πλήρης εγκατάλειψη της βιοτεχνίας.</li> <li>Αύξηση κυκλοφοριακού φόρτου λόγω των νέων αναπτύξεων που τείνουν να χωροθετούνται στην Λ. Πειραιώς.</li> <li>Αύξηση των εκπομπών σε αέρια του θερμοκηπίου και υποβάθμιση της κατάστασης της ατμόσφαιρας στην Ε.Π.Μ. και τον Ελαιώνα, λαμβανομένης υπ' όψιν και της έλλειψης οργανωμένων Χ.Π..</li> <li>Πρακτική χωροθέτησης οχλουσών χρήσεων από τους Δήμους στην περιοχή (βλ. χώρος στάθμευσης Μοσχάτου - Ταύρου).</li> <li>Καθυστέρηση στην εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδίου (πράξεις εφαρμογής).</li> <li>Μεγάλα έργα, σαν την επιδιωκόμενη επένδυση, να λειτουργήσουν ως «βιτρίνα», χωρίς να συνδεθούν και να βελτιώσουν τις συνθήκες της περιοχής.</li> <li>Αύξηση των οικονομικών και αναπτυξιακών πιέσεων, με κίνδυνο την αποσταθεροποίηση των κοινωνικο-χωρικών ισορροπιών και της φυσιογνωμίας της περιοχής.</li> </ul>

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

## 6.2. Εναλλακτικά Σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της περιοχής επέμβασης

Στην παρούσα ενότητα περιγράφονται τα εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της Έκτασης συνολικού εμβαδού επιφανείας  $E= 69.599,05$  τ.μ. και πραγματοποιείται συγκριτική ανάλυση και τεκμηρίωση επί των εναλλακτικών σεναρίων.

Τα εναλλακτικά σενάρια που επιλέχθηκαν και αναπτύσσονται παρακάτω αφορούν στην αξιοποίηση της Έκτασης, όπως προκύπτει από την τεκμηρίωση του χωρικού προορισμού που προηγήθηκε, την αξιολόγηση της υπάρχουσας κατάστασης και των τάσεων, την αξιολόγηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών καθώς και την αξιολόγηση των χωροταξικών – πολεοδομικών δεδομένων. Τα σενάρια που μελετώνται είναι ρεαλιστικά, καθώς χρησιμοποιούν τα υφιστάμενα πολεοδομικά εργαλεία χωρικής ανάπτυξης, ενώ παράλληλα λαμβάνουν υπ' όψιν τους στόχους του επενδυτικού σχεδίου αλλά και τις περιβαλλοντικές και χωρικές επιπτώσεις αυτού στην ευρύτερη περιοχή.

Συγκεκριμένα, παρουσιάζονται τρία σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της Έκτασης. Τα σενάρια διαφοροποιούνται ως προς τον καθορισμό εναλλακτικών χρήσεων στην Έκταση, συνεκτιμώντας, ως προς την επιλογή τους, την χωρική ταυτότητα της περιοχής σε άμεση συσχέτιση με την Έκταση αλλά και τα εσωτερικά χαρακτηριστικά αυτής. Αυτά είναι τα ακόλουθα:

- i. **ΣΕΝΑΡΙΟ I:** Ανάπτυξη της Έκτασης βάσει του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (π.δ. Ελαιώνα).
- ii. **ΣΕΝΑΡΙΟ II:** Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη ενός πολυλειτουργικού πόλου με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου.
- iii. **ΣΕΝΑΡΙΟ III:** Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με σ.δ. 1,2 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου.

### 6.2.1. Σενάριο I: Ανάπτυξη της Έκτασης βάσει του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (π.δ. Ελαιώνα)

Στο εν λόγω σενάριο, η Έκταση αναπτύσσεται σε 3 διακριτά Ο.Τ. (235, 234, 234B), όπως αυτά καθορίστηκαν με την τροποποίηση του ν. 3559/2007 (Α' 102) και σύμφωνα με τους όρους και τις χρήσεις γης του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού, ήτοι του π.δ. 20.09.1995 όπως ισχύει. Στο σενάριο αυτό η εφαρμογή του Ρυμοτομικού Σχεδίου πραγματοποιείται τοπικά μέσω Μεμονωμένης Πράξης Εφαρμογής, δεδομένων των ειδικών συνθηκών του Ελαιώνα. Ως αξιοποιήσιμη έκταση, λαμβάνεται υπ' όψιν η έκταση που απομένει μετά την αφαίρεση των ρυμοτομούμενων τμημάτων.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ειδικότερα, δυνάμει της παρ. 5δ του ν. 3986/2011 όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του ν. 4872/2021 «Για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη, λαμβάνεται υπόψη η νομική και πραγματική κατάσταση των ακινήτων κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του προεδρικού διατάγματος της περ. α'. Η εισφορά αυτή, κατά το μέρος που αφορά σε μη ρυμοτομούμενα τμήματα της ιδιοκτησίας, μπορεί να μετατρέπεται σε χρηματική συμμετοχή εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως αυτές τεκμηριώνονται στην πολεοδομική εκτίμηση της περ. α', **ιδίως δε στις περιπτώσεις όπου η συμμετοχή σε γη καθιστά δυσχερή την αξιοποίηση του ακινήτου λόγω της υπάρξεως διατηρητέων κτιρίων και σχετικών ζωνών προστασίας ή και άλλων νομίμως υφιστάμενων κτιρίων που βρίσκονται διάσπαρτα στην όλη έκταση.**».

Περαιτέρω σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθ. 8 του ν. 1337/1983 (Α' 33) «Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλην όμως κατά την κρίση της αρχής το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, **μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών γρήσεων και σκοπών.** Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 9 για την εισφορά σε χρήμα. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που εκδίδεται εντός εξαμήνου από τη δημοσίευση του παρόντος, καθορίζονται όροι και προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.».

Επιπροσθέτως, «η αφαίρεση της εισφοράς γης από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας είναι φανερά επιζήμια γι' αυτήν όταν» σύμφωνα με την περ. δ του άρθ. 2 της υπ. αριθμ. 10315/2335/06.04.1998 απόφασης Υπ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (Δ' 272/05.05.1998) «Το δεσμευόμενο τμήμα είναι απαραίτητο για την εξυπηρέτηση της υπάρχουσας χρήσης ή περιέχει κατασκευές μονίμου μορφής (π.χ. κτίσματα) ή κατασκευές απαραίτητες για τη λειτουργία υπάρχοντος κτιρίου.»

Σε συνέχεια των ανωτέρω και δεδομένου ότι:

- i. Εντός περιοχής επέμβασης χωροθετούνται κτίρια τα οποία χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα με τις υπ. αριθμ. 30982/8512/01.12.2000 απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (Δ' 926/29.12.2000) και με την υπ. αριθμ. 47772/1352/12.03.2002 όμοιά της (Δ' 266/8.4.2002).
- ii. Πέριξ των διατηρητέων καθορίζεται ζώνη προστασίας (ακάλυπτος χώρος) σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με αριθμό ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (Δ' 215) υ.α..
- iii. Εντός περιοχής επέμβασης χωροθετούνται διάσπαρτα σε όλη την έκταση, πέραν των διατηρητέων, και λοιπά κτίρια, όπως περιγράφονται στην §5.5. Πρόκειται για νομίμως υφιστάμενα κτίρια, των οποίων οι οικοδομικές άδειες παρατίθενται στην §5.4.3.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

δυνάμει της περ. δ του άρθ. 2 της υπ. αριθμ. 10315/2335/06.04.1998 απόφασης Υπ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (Δ' 272/05.05.1998), **η αφαίρεση επιπρόσθετων, πέραν των ρυμοτομούμενων τμημάτων είναι επιζήμια για την αξιοποίηση του ακινήτου.**

Εξάλλου, η αφαίρεση τμήματος γης, πέραν των ρυμοτομούμενων τμημάτων, είναι επιζήμια για την επένδυση, δεδομένου του στρατηγικού χαρακτήρα της. Λαμβάνοντας υπ' όψιν τις λειτουργικές απαιτήσεις του επενδυτικού σχεδίου, το σύνολο της Έκτασης μετά την αφαίρεση των ρυμοτομούμενων τμημάτων είναι άρρηκτος παράγοντας για την εξασφάλιση της οικονομικής βιωσιμότητάς του.

Κρίνεται, επομένως, ότι **η εισφορά σε γη, βρίσκοντας έρεισμα στις προαναφερθείσες διατάξεις, δύναται να μετατραπεί σε ισάξια χρηματική συμμετοχή** που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών του Δ. Μοσχάτου-Ταύρου.

Συνεπώς, στην αξιοποιήσιμη έκταση του σεναρίου, λαμβάνεται υπ' όψιν το τμήμα της ιδιοκτησίας που απομένει μετά την αφαίρεση μόνον των ρυμοτομούμενων εκτάσεων.

Στις υποενότητες που ακολουθούν γίνεται ειδική μνεία στο ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, στις χρήσεις γης και στους όρους και περιορισμούς δόμησης.

#### 6.2.1.1. Ρυμοτομικό Σχέδιο

Όπως έχει ήδη αναλυθεί στην [§5.8](#) το ρυμοτομικό σχέδιο (Ρ.Σ.) της περιοχής επέμβασης έχει τροποποιηθεί επανειλημμένα, αλλά έως σήμερα παραμένει ανεφάρμοστο. Η τελευταία χρονικά τροποποίηση θεσμοθετήθηκε με τον ν. 3559/2007 (Α' 102), ενώ εκκρεμεί έως σήμερα η κύρωση της πράξης εφαρμογής. Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής (Μ.Πρ.Εφ.) έχει κυρωθεί μόνο σε τμήμα νοτιοδυτικά του ακινήτου, στο τμήμα ιδιοκτησίας του Ι.Μ.Ε. (υπ' αριθμ. Μ1/2008 Μ.Πρ.Εφ.), εντούτοις έως σήμερα δεν έχει ολοκληρωθεί η εφαρμογή του εν λόγω σχεδίου στο έδαφος.

Αναφορικά με τη διαδικασία υλοποίησης του έργου, στο παρόν σενάριο, η ανάπτυξη οποιασδήποτε από τις παραπάνω χρήσεις γης με την έκδοση Ο.Α. κρίνεται καταρχήν δύσκολη εν όψει της μη κύρωσης των πράξεων εφαρμογής και η περιοχή επέμβασης ενδέχεται να παραμείνει αναξιοποίητο για τα επόμενα χρόνια. Ωστόσο, η έκδοση Ο.Α. δεν είναι αδύνατη εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθ. 43 παρ. 10 του ν. 1337/1983 ή δύναται να κυρωθεί μεμονωμένη πράξη εφαρμογής. Στο παρόν Σενάριο, επιλέγεται να εφαρμοστεί το θεσμοθετημένο Ρ.Σ. τοπικά μέσω Μ.Πρ.Εφ., καθώς αποτελεί τον πιο ασφαλή τρόπο υλοποίησης του έργου.

Για το ισχύον Ρ.Σ. προκύπτουν τα εξής δεδομένα:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

- i. **Επιμέρους τμήματα ακινήτου:** Η ιδιοκτησία επιμερίζεται σε 3 διακριτά Ο.Τ. και ειδικότερα στο Ο.Τ. 235 που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Θέμιδος και Αग्रινίου, στο Ο.Τ. 234 που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αग्रινίου και Πειραιώς (μεσολαβούντος χώρου Κ.Π.) και στο Ο.Τ. 234B που ουσιαστικά αποτελεί περίγραμμα υπάρχοντος κτιριακού όγκου ο οποίος περιβάλλεται από χώρο Κ.Π.. Τα δύο κύρια Ο.Τ. γειτνιάζουν και είναι δυνατή η ανάπτυξη συνεργειών μεταξύ των επιμέρους λειτουργιών, εντούτοις η ενδιάμεση αδιέξοδη οδός παρακλύει την άμεση λειτουργική σύνδεση.
- ii. **Δίκτυο κίνησης πεζών και Ι.Χ.:** Σύμφωνα με το εν ισχύι Ρ.Σ., δρόμος ευρέος πλάτους αρχίζει από την οδό Αग्रινίου και καταλήγει σε αδιέξοδο (Κ.Χ. σχήματος τετράγωνου), τέμνοντας εγκάρσια την ιδιοκτησία. Ο συγκεκριμένος Κ.Χ. ο οποίος εξυπηρετεί την περιστροφή των αυτοκινήτων, την έξοδο οχημάτων από παρακείμενο χώρο στάθμευσης και ενδεχομένως την άτυπη στάθμευση, βρίσκεται στην καρδιά τού εν δυνάμει «Πολιτιστικού Πόλου», όπου καταλήγουν -χωρίς να συνδέονται- και οι προβλεπόμενοι πεζόδρομοι από την οδό Θέμιδος και την οδό Πειραιώς. Το εμβαδόν του εν λόγω χώρου είναι μεγαλύτερο από το αναγκαίο (πλάτος≈48 μ., μήκος≈52μ.) και χρησιμοποιείται για ελιγμό αυτοκινήτων. Περαιτέρω, η χάραξη της οδού Αग्रινίου προτείνεται από το ισχύον Ρ.Σ. εις βάρος των ιδιοκτησιών των Ο.Τ. 231, 232, 233 και μάλιστα σε θέση όπου βρίσκονται σήμερα κτίρια, όπως φαίνεται καθαρά και στο από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. του Εμμ. Γ. Λιανάκη ([§5.2](#)), γεγονός που δυσχεραίνει ακόμη περισσότερο την εφαρμογή του σχεδιασμού.
- iii. **Κοινόχρηστο Πράσινο (Κ.Π.):** Όσον αφορά στην κατανομή των χώρων Κ.Π., με το ισχύον Ρ.Σ. (ν. 3559/2007) καθορίζονται δύο ανεξάρτητοι χώροι Κ.Π., ο μὲν επί της οδού Πειραιώς (χώρος περίπου 4,5 στρ.) και ο δε στη συμβολή της οδού Αग्रινίου με την αδιέξοδη οδό (χώρος περίπου 1,5 στρ.). Οι χώροι Κ.Π. παρότι είναι ευμεγέθεις, δεν δημιουργούν συνέχειες πρασίνου στην περιοχή μελέτης, και δεν βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με τους υφιστάμενους ή μελλοντικούς πεζοδρόμους. Ο χώρος Κ.Π. επί της Πειραιώς, είναι σίγουρα ένα ευνοϊκό οπτικό/ ηχητικό/ περιβαλλοντικό «φίλτρο» για την περιοχή επέμβασης, πλην όμως, η δημιουργία του εξαρτάται από το Δήμο και επομένως σε μεγάλο βαθμό από την εξεύρεση των κατάλληλων πόρων για την εκτέλεση του εν λόγω έργου.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 6.1: Ερμηνευτικό σχέδιο αναγνώρισης των επιμέρους παραμέτρων του ισχύοντος Ρ.Σ.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία, βλ. αναλυτικά Συνοδευτική Έκθεση Τροποποίησης Ρ.Σ.

### 6.2.1.2. Χρήσεις γης

Αναφορικά με τις χρήσεις γης, στο παρόν σενάριο θα ληφθούν υπ' όψιν οι επιτρεπόμενες σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο. Ειδικότερα:

- i. Για τα **Ο.Τ. 235, 235Α** και για τμήμα Εμβαδού≈11 στρ. του **Ο.Τ. 234**, ισχύουν οι χρήσεις γης της κατηγορίας Β (άρθ. 3, παρ. 3 του π.δ. 20.9.95 / Δ' 1049) εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης, εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και κτιρίων αποθήκευσης (παρ.4, άρθ. 3 του π.δ. 11.04.2002/ Δ' 363 και παρ. 1β, άρθ. 4 του ν.3559/2007).
- ii. Για το **υπόλοιπο τμήμα του Ο.Τ. 234** εμβαδού≈18,6 στρ. καθώς και για το **Ο.Τ. 234Β** ισχύουν οι χρήσεις της κατηγορίας Δ1 (παρ. 5, άρθ. 3 του π.δ. 20.09.95).
- iii. Ειδικά για τα **διατηρητέα** κτίρια που βρίσκονται εντός του Ο.Τ. 234, επιτρέπονται οι χρήσεις βάσει υπ' αριθμ. 30982/8512/01.12.2000 (ΦΕΚ 926Δ/2000), 47772/1352/12.03.2002 (ΦΕΚ 266Δ/2002) και ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (Δ' 215/2022) υ.α..



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Στον Πίνακα 6.2 αποδίδονται οι χρήσεις γης ανά επιμέρους περιοχή και οι ειδικές χρήσεις για τα διατηρητέα κατά τρόπο ώστε να φαίνονται οι -κοινές και μη- χρήσεις ανά κατηγορία.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.2: Αναλυτικός πίνακας για τις επιτρεπόμενες χρήσεις του Σεναρίου Ι

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ		ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	
Ο.Τ. 235 ΚΑΙ Ο.Τ. 235Α, ΤΜΗΜΑ ΤΟΥ Ο.Τ. 234 (Β)	Ο.Τ. 234 (Δ1)	ΚΤ7 – ΕΛΑΣΤΡΩΝ	ΚΤ23-24 – ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΔΥΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
Εμπορικά Καταστήματα	Εμπορικά Καταστήματα	Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)	Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί Διοίκηση	Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί Διοίκηση	Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων	Γραφεία Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
Εστιατόρια, Αναψυκτήρια	Εστιατόρια, Αναψυκτήρια	Εστίαση, Αναψυκτήρια, Αναψυχή	Εστίαση, Αναψυκτήρια, Αναψυχή
Χώροι Συνάθροισης Κοινού Εγκαταστάσεις Εμπορικών Εκθέσεων	Χώροι Συνάθροισης Κοινού Εγκαταστάσεις Εμπορικών Εκθέσεων	Χώροι συνάθροισης κοινού	
Πρατήρια Βενζίνης Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας	Πρατήρια Βενζίνης Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας		
Πρατήρια Υγραερίου Κτίρια Στάθμευσης			
	Κατοικία Πολιτιστικά Κτίρια	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις Εκθεσιακοί χώροι Αίθουσα εικονικής πραγματικότητας Μουσείο
	Κτίρια Εκπαίδευσης	Βιομηχανική χρήση Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982 /2011)	Βιομηχανική Βιοτεχνική ετήρηση προς εξυγίανση Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982 /2011) Αίθουσα σεμιναρίων Ερευνητικά εργαστήρια Χώροι υποδοχής
		Πιλοτικές παραγωγικές δραστηριότητες για τεχνολογική έρευνα	
ΥΠΟΜΝΗΜΑ		Χρήσεις γης και χρήσεις κτιρίων που επιτρέπονται από το υφιστάμενο καθεστώς	Θρατή Διαγραφή: Ειδικές χρήσεις τροποποιούνται από την υ.α. του 2022 για λόγους εναρμόνισης με το σύγχρονο θεσμικό πλαίσιο

Πηγή: Δ' 266/8.4.2002, Δ' 926/29.12.2000 και Δ' 215/7.04.2022 – Ιδία επεξεργασία

Από τη θεώρηση του ανωτέρω πίνακα και όπως έχει ήδη σημειωθεί στην [§5.7.1](#), οι δύο υποπεριοχές ειδικών χρήσεων του ακινήτου αφορούν εν γένει σε κοινές χρήσεις (εμπόριο και εμπορικές εκθέσεις, γραφεία/ διοίκηση, εστίαση/ συνάθροιση, πρατήρια βενζίνης και κοινωνική πρόνοια), ενώ διαφοροποιούνται κυρίως ως προς το ότι μόνο στις περιοχές με στοιχείο Δ (κίτρινο) επιτρέπεται η κατοικία, η εκπαίδευση και ο πολιτισμός και μόνο στις περιοχές με στοιχείο Β επιτρέπονται κτίρια στάθμευσης και πρατήρια υγραερίου.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Περαιτέρω, η χρήση της κατοικίας επιτρέπεται στο τμήμα του ακινήτου επί της οδού Πειραιώς. Η θέση αυτή, λαμβάνοντας υπ' όψιν και τα όρια της ιδιοκτησίας, πολεοδομικά κρίνεται δυσμενής από σκοπιά όχλησης, δεδομένης της ηχητικής ρύπανσης αλλά και της «εξωστρέφειας» ενός άξονα μητροπολιτικής εμβέλειας, όπως είναι η οδός Πειραιώς.

Σε μία συνολική θεώρηση, η ανάπτυξη οποιασδήποτε από τις παραπάνω χρήσεις γης δεν ευνοεί απαραίτητα την ενίσχυση των σκέψεων περί δημιουργίας «πολιτιστικού πόλου» (βλ. παρ. 1 του άρθ. 4 του ν. 3559/2007 και υπ' αρ. 2003/2003 απόφαση της ολομέλειας του Σ.τ.Ε., §5.3.1) στην εν λόγω τοποθεσία ούτε εξασφαλίζει κατ' ανάγκη την αναβάθμιση της «γειτονιάς» η οποία, ιδιαίτερα κατά τις βραδινές ώρες, υπολειτουργεί, εγείροντας το αίσθημα της ανασφάλειας (§5.3.3).

### 6.2.1.3. Όροι, περιορισμοί δόμησης και λοιπά στοιχεία

Αρχικά, για το συνολικό εμβαδόν του ακινήτου ισχύει:

- i. Εμβαδόν ιδιοκτησίας προ ρυμοτόμησης: 69.599,05 τ.μ.
- ii. Ρυμοτομούμενα τμήματα: 11.851,40 τ.μ.
- iii. Προσκυρούμενο τμήμα: 152,76 τ.μ.
- iv. Εμβαδόν ιδιοκτησίας μετά την ρυμοτόμηση: 57.594,89 τ.μ.

Ως προς τους όρους και περιορισμούς δόμησης (βλ. και §5.7.2) και εν γένει το πολεοδομικό καθεστώς της Έκτασης, ισχύουν τα εξής:

- v. **Μέγιστος σ.δ.:** 0,8, επομένως, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ισούται με:

$$0,8 \times 57.594,89 = 46.075,91 \text{ τ. μ.}$$

- vi. **Μέγιστο π.κ.:** 40%<sup>103</sup>, επομένως, η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ισούται με:

$$0,4 \times 57.594,89 = 23.037,96 \text{ τ. μ.}$$

- vii. **Ύψος:** 14,00 μ., πλην όμως για τα ειδικά κτίρια (πλην γραφείων) επιτρέπονται παρεκκλίσεις με υ.α.. Ειδικότερα, για σ.δ. 0,8 δύναται παρέκκλιση ως προς το ύψος 18,00 μ. (παρ. 2, άρθ.15, ν. 4067/2012 όπως ισχύει).

- viii. **Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ό):** 5,50 \* σ.δ., για ειδικά κτίρια, επομένως:

$$\sigma. \acute{o}. = 5,50 \times 0,8 = 4,40$$

<sup>103</sup> π.κ.: 50% για τα οικόπεδα που προορίζονται για βιομηχανικές βιοτεχνικές μονάδες για κτίρια στάθμευσης και πρακτορεία μεταφορών.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Συνεπώς, ο συνολικός επιτρεπόμενος όγκος του του οικοπέδου ή του γηπέδου<sup>104</sup> ισούται με:  $MaxVolume = 4,4 \times 57.594,89 = 253.417,53$  κ. μ.

ix. Υποχρεωτική φύτευση: 30%, επομένως η ελάχιστη φύτευση επί του ακινήτου ισούται με:

$$0,3 \times 57.594,89 = 17.278,47 \text{ τ. μ.}$$

iv. Διατηρητέα – Όροι, Περιορισμοί Δόμησης, Ζώνη Προστασίας: Για τα διατηρητέα ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που τίθενται με τις σχετικές υ.α. (βλ. §5.6) ενώ οι αποστάσεις που πρέπει να τηρούνται περιγράφονται στην υπ' αριθμό ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 υ.α.:

*«Προτείνεται επίσης ο ορισμός ζώνης προστασίας περιμετρικά των κτιρίων ο οποίος χαρακτηρίζεται ως ακάλυπτος χώρος. Η ζώνη προστασίας περιμετρικά των κτιρίων, περιγράφεται στο σχέδιο που συνοδεύει τη τεχνική έκθεση, και ορίζεται τουλάχιστον σε 10 μέτρα, καθόσον ειδικότερα στο πρόσωπο επί της οδού Πειραιώς εκτείνεται μέχρι την οικοδομική γραμμή και στο νότιο δυτικό τμήμα ακολουθεί το όριο του ακινήτου.».*

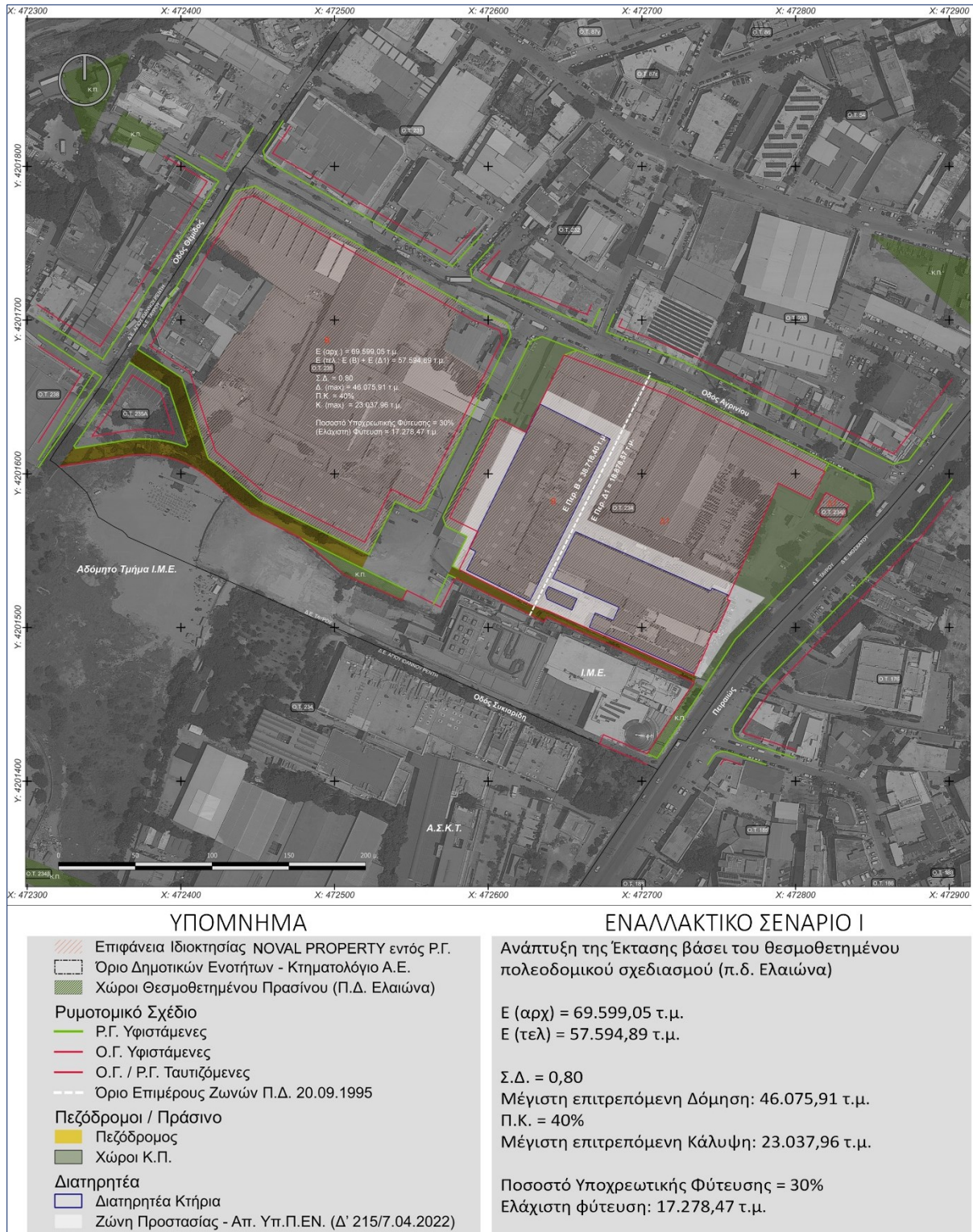
v. Προκήπια: Επίσης, στα Ο.Τ. 234, 234Α, 235 και 235Α τηρούνται τα προκήπια και οι στοές όπως αυτά έχουν επιβληθεί με το άρθ. 4 του ν. 3559/2007, ήτοι προκήπια πλάτους 4 και 6 μ. και στοά πλάτους 3 μέτρων.

<sup>104</sup> «Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) του οικοπέδου ή γηπέδου είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους.» (παρ. 83, άρθ. 2 Ν.Ο.Κ.)



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 6.2: Σενάριο Ι: Ανάπτυξη της Έκτασης βάσει του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (π.δ. Ελαιώνα)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία



## 6.2.2. Σενάριο II: Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη ενός πολυλειτουργικού πόλου με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου

Στο εν λόγω σενάριο, η Έκταση αναπτύσσεται μέσω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. βάσει πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και της πολεοδομικής μελέτης του Ελαιώνα, ώστε να εξασφαλιστεί η λειτουργική συνέχεια του ακινήτου και να εμπλουτιστούν οι υφιστάμενες χρήσεις γης βάσει του π.δ. 59/2018, προκειμένου αυτό να λειτουργήσει ως Σύνθετος Πολιτιστικός, Εμπορικός, Επιχειρηματικός, Οικιστικός και Τουριστικός Πόλος. Συγκεκριμένα, καθορίζεται μία ενιαία ζώνη, τηρουμένων των διατάξεων που ισχύουν ειδικά για τα διατηρητέα κτίσματα (βλ. υπ' αριθμό ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 υ.α.). Και στο παρόν σενάριο, ισχύουν τα αναφερόμενα στην [§6.2.1](#) περί μετατροπής της εισφοράς σε γη σε χρηματική εισφορά. Παρακάτω γίνεται ειδική μνεία στην προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, στις προτεινόμενες χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης.

### 6.2.2.1. Προτεινόμενη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου

Η περιοχή επέμβασης λαμβάνεται υπ' όψιν ως μέρος ενός μητροπολιτικού «Πολιτιστικού Πόλου Ελαιώνα» (βλ. [§5.3.1](#)) ο οποίος χωροθετείται επί του Αναπτυξιακού Άξονα **«με έμφαση στις πολιτιστικές λειτουργίες και στις δραστηριότητες αναψυχής»** της οδού Πειραιώς<sup>105</sup>. Με στόχο το βιώσιμο σχεδιασμό του εν λόγω πόλου, την αρμονική σχέση ανάμεσα στο δομημένο και αδόμητο περιβάλλον, ιδίως δε τη βέλτιστη κατανομή των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και χώρων Κ.Π. εντός του Πολιτιστικού αυτού Τετραγώνου, προτείνεται η παρούσα τροποποίηση του υφιστάμενου Ρ.Σ..

Ταυτόχρονα, η εν λόγω τροποποίηση λαμβάνει υπ' όψιν τις αδυναμίες του υφιστάμενου Ρ.Σ., όπως την ασυνεχή κατανομή χώρων Κ.Π., την έλλειψη σύνδεσης μεταξύ πεζοδρόμων και χώρων Κ.Π., την επισφαλή εφαρμοσιμότητα του σχεδιασμού και την απόδοση σημαντικού μεγέθους Κ.Χ. εντός του Πολιτιστικού Τετραγώνου για την κίνηση οχημάτων, **επιδιώκοντας εν τέλει να «θεραπεύσει» τις εν λόγω αδυναμίες και παράλληλα να συμβάλει δυναμικά στην υλοποίηση του οράματος του υπό μελέτη επενδυτικού σχεδίου.**

Για τον σχεδιασμό πληρούνται τα τυπικά πολεοδομικά κριτήρια όπως αυτά καθορίζονται στην παρ. 2.1 της ενότ. 4 της υπ' αριθμ. 55/1988 Εγκυκλίου (Εγκ. ΔΤΕ/δ/43511/161/55/13.06.1988)<sup>106</sup> και οι βασικές αρχές που τίθενται στην παρ. 4 του άρθ. 29 του ν. 2831/2000 (Α' 140/13.6.2000), όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 3 του ν. 4315/2014 (Α' 269/24.12.2014). Περαιτέρω, ο σχεδιασμός τηρεί πέραν του ισοζυγίου Κ.Χ.

<sup>105</sup> Βλ. ν.4277/2014 (νέο Ρ.Σ.Α.) άρθ. 11, παρ.2.2, περ. β καθώς επίσης και την §2.3 της παρούσης.

<sup>106</sup> Τήρηση ισοζυγίου Κ.Χ., Διατήρηση προκηπίων, καλύτερη ένταξη των κτιριακών όγκων κ.ο.κ.

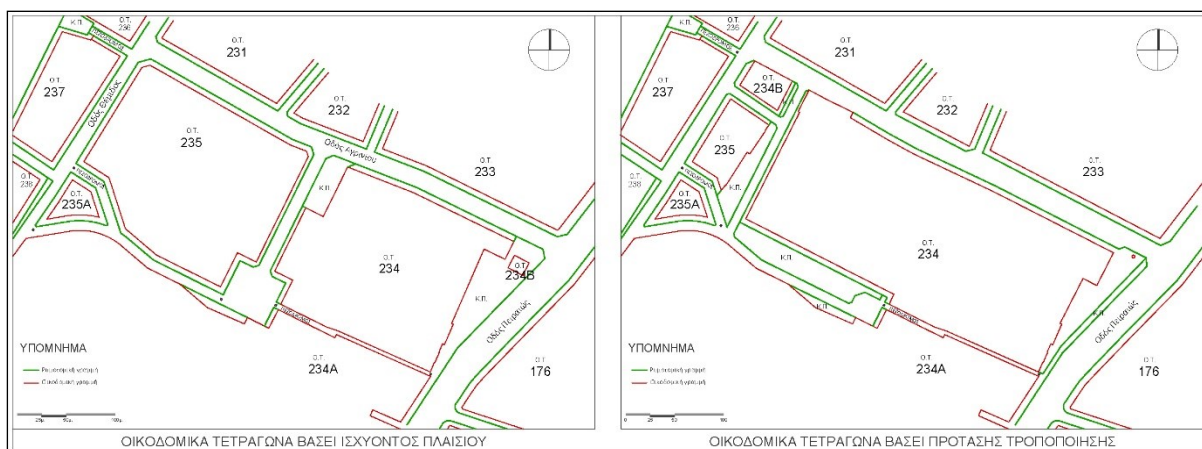
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

και ισοζύγιο χώρων Κ.Π., λαμβάνοντας υπ' όψιν τη νομολογία περί σεβασμού του κανόνος «πράσινο αντί πρασίνου»<sup>107</sup> και, εν γένει, προωθώντας έναν περιβαλλοντικά άρτιο σχεδιασμό.

Αναλύοντας το προτεινόμενο σχέδιο, προκύπτουν τα εξής δεδομένα:

ι. **Επιμέρους τμήματα ακινήτου:** Η ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY επιμερίζεται στα προτεινόμενα Ο.Τ. 234 (σε τμήμα αυτού) και 234B (ολόκληρο). Με τον σχεδιασμό αυτό, η πλειονότητα των δραστηριοτήτων της επένδυσης, ούσες εντός ενιαίου χώρου συλλειτουργούν και αλληλοτροφοδοτούνται.

ΕΙΚΟΝΑ 6.3: Θεσμοθετημένα και προτεινόμενα Ο.Τ.



Πηγή: Από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. και συμπλήρωση από τον ιστότοπο e-rolodotia - Ιδία επεξεργασία

ii. **Δίκτυο κίνησης πεζών και Ι.Χ.:** Προτείνεται η μετατόπιση της χάραξης της οδού Αγρινίου νοτιοδυτικά (εις βάρος ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY). Περαιτέρω, προτείνεται η μετατόπιση της (αδιέξοδης) οδού που τέμνει εγκάρσια την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY καθώς και η ελαχιστοποίηση σύμφωνα με τις αναγκαίες και μόνον διαστάσεις του τμήματος του Κ.Χ. που προορίζεται ως χώρος ελιγμών για την έξοδο των οχημάτων από ιδιωτικό χώρο στάθμευσης (αντί περ. 52x48 μ., περ. 27x30 μ.). Ειδικότερα, προκειμένου να μην διαταραχθεί η υφιστάμενη κατάσταση και ιδίως οι προσβάσεις στα όμορα ακίνητα, προτείνεται αφενός η αξιοποίηση του ενός σκέλους του θεσμοθετημένου πεζοδρόμου ως δρόμος ήπιας κυκλοφορίας και αφετέρου η χάραξη δύο νέων (ελάχιστου απαιτούμενου πλάτους) οδών ήπιας κυκλοφορίας, η μία εκ των οποίων είναι παράλληλη

<sup>107</sup> Βλ. σχετικά, τις Σκέψεις 6 και 8 της υπ' αριθμ. 2242/7.08.1994 απόφασης του Σ.τ.Ε. στις οποίες σημειώνονται μεταξύ άλλων τα εξής: «[...] Επομένως, είναι πρόδηλον ότι στοιχειώδης εγγύηση προς διασφάλισιν της κατά τα άνω συνταγματικώς προστατευομένης εκτάσεως των αστικών κοινοχρήστων χώρων αποτελεί ο σεβασμός του κανόνος "πράσινο αντί πρασίνου". [...] Εντεύθεν έπεται ότι δύναται μεν ο νομοθέτης, εις το πλαίσιον αστικών αναπλάσεων, να προβαίνη εις αναδιάταξιν των χώρων αυτών, αλλά μόνον υπό τον απαράβατον όρον ότι εκ των αναπλάσεων τούτων δεν θα μειούται ουδ' επ' ελάχιστον η έκτασις των κοινοχρήστων τούτων χώρων, τούθ' οπερ υπόκειται εις τον πλήρη έλεγchon του ακρωτικου δικαστου. [...]».

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

στην προϋφιστάμενη αδιέξοδη οδό. Παρότι, η μετατροπή του πεζοδρόμου σε δρόμο ήπιας κυκλοφορίας<sup>108</sup>, φαίνεται επιβαρυντικού χαρακτήρα, εντούτοις, όπως προκύπτει από τον ορισμό αλλά και τη βιβλιογραφία, στις εν λόγω οδούς έχει προτεραιότητα ο πεζός, ενώ τα οχήματα κινούνται με πολύ χαμηλή ταχύτητα η οποία επιβάλλεται εμμέσως και από τα γεωμετρικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της οδού (Πίνακας 6.3). Επομένως, από την προτεινόμενη μετατροπή δεν θίγεται η εξυπηρέτηση των πεζών οι οποίοι παραμένουν οι κύριοι χρήστες, ενώ η κίνηση των οχημάτων οριοθετείται.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.3: Δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας, ορισμός κατά Ν.Ο.Κ. και βάσει βιβλιογραφίας

ΔΡΟΜΟΙ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	
Ν.Ο.Κ. (4067/2012) - ΟΡΙΣΜΟΣ	
<p>Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας νοούνται οι οδοί με <u>προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών</u>, στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59 του παρόντος άρθρου, η <u>διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα</u> ή και η στάθμευση. (παρ. 18, άρθ. 2, ν. 4067/2012)</p>	
ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ ET AL. (2007: 508)	
<p>«Πεζόδρομοι» με «ήπια» κυκλοφορία τροχοφόρων (Woonerf) – δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας Επιτρέπουν την αρμονική συνύπαρξη πεζών και αυτοκινήτων. Η χαμηλή ροή των οχημάτων εξυπηρετείται με τη διαμόρφωση ενός διαδρόμου στο εσωτερικό του πεζοδρόμου, που λόγω περιορισμού πλάτους υποχρεώνει τα αυτοκίνητα να κινούνται αργά. Το χρώμα και η υφή του διαδρόμου αυτού είναι διαφορετικά. Και στις δύο αυτές περιπτώσεις (σ.σ. δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας και πεζόδρομοι με πρόσβαση για ορισμένες κατηγορίες οχημάτων) πάντως <u>ο πεζός σ' όλο το πλάτος του πεζόδρομου έχει το προβάδισμα</u>. Συνήθως το όριο ταχύτητας στους δρόμους ήπιας κυκλοφορίας είναι 30 χλμ./ώρα. Είναι σκόπιμο, στις διασταυρώσεις δρόμων ήπιας κυκλοφορίας με δρόμους ιεραρχικά ανώτερους, το πεζοδρόμιο των τελευταίων να μη διακόπτεται και τα εισερχόμενα από αυτούς στον δρόμο ήπιας κυκλοφορίας οχήματα να μειώνουν ταχύτητα.</p>	

Πηγή: ν. 4067/2012 και Αραβαντινός et al. (2007)

Επιπρόσθετα, η σχεδιαστική αυτή πρόταση αποτελεί λύση με μικρότερο αποτύπωμα οδοποιίας εντός περιοχής επέμβασης, δεδομένου ότι πληρούνται μόνον οι αναγκαίες διαστάσεις των οδών (Πίνακας 6.4).

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.4: Συγκριτική αποτίμηση εμβαδού οδοποιίας βάσει θεσμοθετημένου και προτεινόμενου σχεδιασμού εντός περιοχής επέμβασης

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΗΣ ΟΔΟΠΟΙΑΣ ΕΝΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ			
Θεσμοθετημένα (τ.μ.)		Προτεινόμενα (τ.μ.)	
Πλάτωμα/ χώρος ελιγμών	2.530,75	Νέο πλάτωμα/ χώρος ελιγμών	788,89
Καταργούμενη αδιέξοδη οδός	1.835,86	Νέα οδός ήπιας κυκλοφορίας (κάθετη στην Αγρινίου)	1.516,79

<sup>108</sup> Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την παρ. 18 του άρθ. 2 του ν. 4067/2012 (Ν.Ο.Κ.) «Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας νοούνται οι οδοί με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59 του παρόντος άρθρου, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση.».

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

		Νέα οδός ήπιας κυκλοφορίας (κάθετη στην Θέμιδος)	560,16
Πεζόδρομος	2.966,16	Πεζόδρομος	794,61
		Οδός ήπιας κυκλοφορίας	2.171,56
		Επιπλέον τμήμα οδού ήπιας κυκλοφορίας έως το πλάτωμα	222,93
ΣΥΝΟΛΟ	7.332,78	ΣΥΝΟΛΟ	6.054,94

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι προαναφερθείσες τροποποιήσεις συνάδουν με το στόχο της ελαχιστοποίησης του Κ.Χ. που προορίζεται για τα οχήματα εντός του Πολιτιστικού Τετραγώνου και δη με το στόχο της άμεσης συσχέτισης διαδρόμων κίνησης πεζών και χώρων πρασίνου. Τελικά, με τον προτεινόμενο σχεδιασμό ευνοείται η συνεχόμενη κίνηση του πεζού πέριξ του ακινήτου της NOVAL PROPERTY και ευρύτερα στο εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο και παράλληλα τίθενται όρια στην κίνηση των οχημάτων, χωρίς να θίγεται η υφιστάμενη κατάσταση.

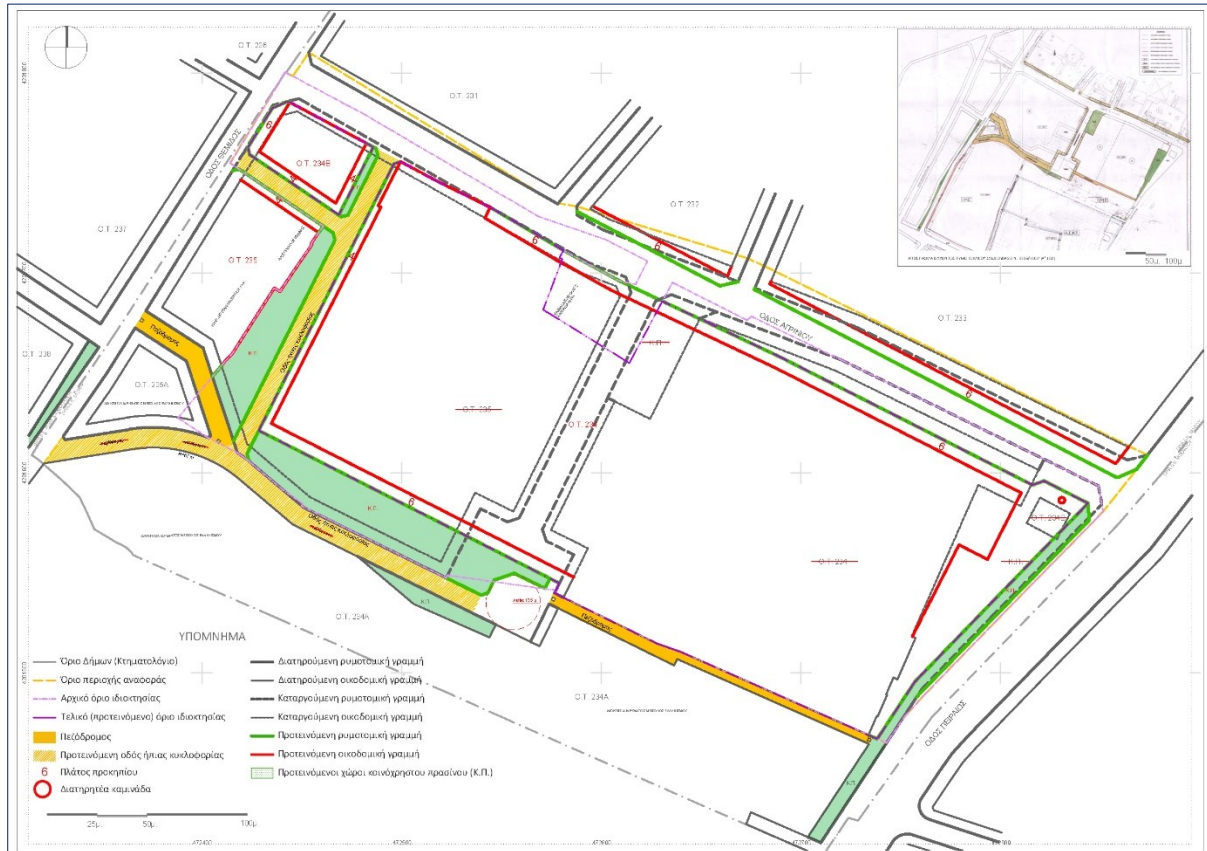
**iii. Κοινόχρηστο Πράσινο (Κ.Π.):** Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό τηρείται το ισοζύγιο κοινόχρηστου πρασίνου και μάλιστα προσαυξάνεται κατά 63 τ.μ. στο επίπεδο του ακινήτου και κατά 103 τ.μ. στην περιοχή αναφοράς. Ειδικότερα ως προς την κατανομή του πρασίνου, ο χώρος Κ.Π. επί της οδού Πειραιώς, απομειώνεται χωρίς ωστόσο να απομειώνεται σημαντικά ο αδόμητος χώρος της Έκτασης στο τμήμα επί της Πειραιώς, ο οποίος διατηρείται με μικρές τροποποιήσεις ως προκήπιο (πρασιά). Προτείνεται η υλοποίηση ενός ευμεγέθους χώρου Κ.Π. στον πυρήνα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, ο οποίος αναπτύσσεται παράλληλα στους προτεινόμενους δρόμους ήπιας κυκλοφορίας.

Καταλήγοντας, σε μία συνολική θεώρηση των συνθηκών που προκύπτουν από τα προαναφερθέντα δεδομένα και υπό το πρίσμα του οράματος του φορέα της επένδυσης, πληρείται ο στόχος για ροές φυτεύσεων (έναντι σημειακών χώρων Κ.Π.) και ευμεγεθών χώρων Κ.Π. ενώ ευνοείται η κίνηση του πεζού εντός του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, σε σχέση με την κίνηση των οχημάτων, καθώς συνυπάρχουν πεζόδρομος, δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας και χώροι Κ.Π. επί των οποίων οι πεζοί κινούνται κατά προτεραιότητα ή και κατ' αποκλειστικότητα. Με την παρούσα πρόταση βελτιώνεται η κατάσταση του περιμετρικού οδικού δικτύου, αναβαθμίζοντας σημαντικά την πρόσβαση στην περιοχή επέμβασης (ακίνητο NOVAL PROPERTY) αλλά και στα γύρω ακίνητα. Ειδικά η υλοποίηση της οδού Αγρινίου ως μία οδός με κατάλληλο πλάτος και πεζοδρόμια, παύει να εξαρτάται από πολλαπλές κατεδαφίσεις κτιρίων και περιφράξεων των γύρω ιδιοκτησιών και, καθώς σχεδιάζεται εις βάρος του ακινήτου της επιδιωκόμενης επένδυσης, κρίνεται ως ασφαλέστερα και ταχύτερα εφαρμόσιμη.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 6.4: Πρόταση Τροποποίησης Ρυμοτομικού



Πηγή: Ιδία επεξεργασία – Βλ. Συνοδευτική Έκθεση Τροποποίησης Ρ.Σ.

### 6.2.2.2. Προτεινόμενες χρήσεις γης

Δυνάμει του εξουσιοδοτικού πλαισίου του ν. 3986/2011 και συγκεκριμένα των διατάξεων της παρ. 5α του άρθ. 12 όπως ισχύουν, «*Με όμοια προεδρικά διατάγματα, και ύστερα από ειδικώς αιτιολογημένη εκτίμηση των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών, αρχιτεκτονικών και αναπτυξιακών χαρακτηριστικών και επιπτώσεων της επιδιωκόμενης παρέμβασης, μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σχέδια πόλεως ή και πολεοδομικές μελέτες, καθώς και να καθορίζονται ειδικοί όροι χρήσεως και δόμησης για τα εντός σχεδίου πόλεως δημόσια ακίνητα του άρθρου 10 της παρ. 2, ακόμη και κατά παρέκκλιση από τις τυχόν ισχύουσες στην περιοχή γενικές και ειδικές χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και από τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, εφόσον οι ρυθμίσεις αυτές καθίστανται αναγκαίες για την εκπλήρωση της αποστολής των πιο πάνω ακινήτων και δεν αλλοιώνουν τη γενική φυσιογνωμία της περιοχής και την όλη αισθητική της εικόνα. Κατά την ως άνω τροποποίηση μπορεί να μετατοπίζονται ή και να καταργούνται ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές, καθώς και να αναδιατάσσονται κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι υπό την προϋπόθεση ότι το ισοζύγιό τους παραμένει τουλάχιστον*

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

σταθερό. Στις περιπτώσεις αυτές, η δημοσίευση του σχετικού εγκριτικού διατάγματος έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως, κατά τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923.»

προτείνεται η διατήρηση των επιτρεπόμενων βάσει υφιστάμενου πλαισίου χρήσεων γης και ο εμπλουτισμός τους βάσει επιλεγμένων ειδικών χρήσεων γης του π.δ. 59/2018.

Επιπρόσθετα, δυνάμει των διατάξεων της παρ. 5α του άρθ. 12 του ν. 3986/2012 όπως ισχύει, προτείνεται η επέκταση των χρήσεων σε όλη την περιοχή επέμβασης, ήτοι των νέων Ο.Τ. 234 και 234B για την καλύτερη λειτουργία του.

Τελικά, λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι η πρόταση για το σχεδιασμό της επιδιωκόμενης επένδυσης θα πρέπει να:

- i. μην ανατρέπει τον σχεδιασμό της περιοχής<sup>109</sup> και να υπάρχει συνάφεια με τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης του Ελαιώνα
- ii. εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Ρ.Σ.Α. για το ρόλο του Ελαιώνα
- iii. εξυπηρετεί τη λειτουργία της επένδυσης ως τμήμα ενός εν δυνάμει πολιτιστικού πόλου μητροπολιτικής εμβέλειας,

προτείνεται το ακόλουθο σύνολο ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης για το σύνολο του ακινήτου (νέα Ο.Τ. 234 και 234B), όπως αυτό φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.5: Προτεινόμενες χρήσεις γης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. – Σενάριο II

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ΓΙΑ ΤΟ ΕΡΓΟ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 252				
ΥΠΟΜΗΝΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΕΛΑΙΩΝΑ [π.δ. 20.09.1995 όπως ισχύει*]	ΑΠΑΛΟΙΦΗ	ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ ΣΕ ΕΝΑ ΤΜΗΜΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ/ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΝ ΛΟΓΩ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΤΜΗΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΟ Β ΒΑΣΕΙ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ			ΤΜΗΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΟ Δ1 ΒΑΣΕΙ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ	
Εμπορικά Καταστήματα			Εμπορικά Καταστήματα	
Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί			Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί	
Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων				

<sup>109</sup> Έναντι του ακινήτου επί της Πειραιώς, η περιοχή έχει χαρακτηριστεί ως ΒΙ.ΠΑ. προς εξυγίανση («με πολιτιστικά, εκπαίδευση, κατοικία, θρησκευτικούς χώρους, τράπεζες, αθλητικές εγκαταστάσεις, εστιατόρια, διοίκηση εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση πολυκαταστήματα υπεραγορές») ενώ βορειοανατολικά βρίσκονται περιοχές Γενικής Κατοικίας και Πολεοδομικού Κέντρου, βάσει του Γ.Π.Σ. του τμήματος αυτού της οδού Πειραιώς (Α.Α.Π. 103/2007)- βλ. επικουρικά και εικ. 4.3, §4.2.1).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Διοίκηση	Διοίκηση
Εστιατόρια, Αναψυκτήρια	Εστιατόρια, Αναψυκτήρια
<b>Αναψυχή</b>	
Χώροι Συνάθροισης Κοινού	Χώροι Συνάθροισης Κοινού
Εγκαταστάσεις Εμπορικών Εκθέσεων	Εγκαταστάσεις Εμπορικών Εκθέσεων
<del>Πρατήρια βενζίνης</del>	<del>Πρατήρια βενζίνης</del>
<del>Πρατήρια υγραερίου</del>	
Κτίρια Στάθμευσης	Κτίρια Στάθμευσης
Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας	Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας
Κατοικία	Κατοικία
Πολιτιστικά Κτίρια	Πολιτιστικά Κτίρια
Κτίρια Εκπαίδευσης	Κτίρια Εκπαίδευσης
Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης <sup>110</sup>	
Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις. <u>Επιτρέπονται μόνο Τουριστικά καταλύματα μέγιστης δυναμικότητας 600 κλινών</u>	
<b>Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)</b>	
<p>1) Στους παραπάνω οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπονται οι νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης και η μετεγκατάσταση τέτοιων μονάδων προερχομένων από την περιοχή Ελαιώνα-Συnergεία αυτοκινήτων, βαφεία και φανοποιεία επιτρέπεται να μετεγκαθίστανται και από την περιοχή του Ελαιώνα και τις εντός σχεδίου περιοχές κατοικίας των Δήμων, όπως αναφέρονται στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Σε υφιστάμενα συνεργεία τα οποία δεν έχουν προσαρμοσθεί στις διατάξεις του Π.Δ/τος 78/1988 (Α 34) αφαιρείται η άδεια λειτουργίας τους, σε χρονικό διάστημα 2 ετών από τη δημοσίευση του παρόντος.</p> <p>2) Επιτρέπονται μόνοι οι υφιστάμενοι θρησκευτικοί χώροι στο ακίνητο</p> <p>3) * Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθ. 3 του π.δ. 11.04.2002 (Δ' 363/8.05.2002) "<b>Στο Ο.Τ. 235 και σε τμήμα του Ο.Τ. 234</b> τα οποία εμπίπτουν στην κατηγορία χρήσεων Β που καθορίστηκε με το από 20-9-1995 Π.Δ/γμα (Δ' 1049) περιοχής Ελαιώνα, απαγορεύονται κατ' εξαίρεση τα: - κέντρα διασκέδασης, - εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, - κτίρια αποθήκευσης." και σύμφωνα με την παρ. 1β του άρθ. 4 του ν. 3559/2007 "<b>Στο Ο.Τ. 235Α</b> επιτρέπονται οι χρήσεις της κατηγορίας Β του από 20.9.1995 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 1049/Δ'/30.11.1995) περιοχής Ελαιώνα, <b>εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης, των εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και των αποθηκών</b>".</p>	

Πηγή: π.δ. 20.09.1995, π.δ. 59/2018 – Ιδία επεξεργασία

Αναλύοντας τις δραστηριότητες, λειτουργίες, εγκαταστάσεις και υποδομές που διατηρούνται ως έχουν και προτείνονται για το σύνολο του ακινήτου, αυτές θα μπορούσαν να ερμηνευθούν ως εξής:

**ι. Χρήσεις συμβατές με το πλαίσιο μετασηματισμού μίας πρώην βιομηχανικής περιοχής και το χαρακτήρα του ιστορικού άξονα της οδού Πειραιώς: «Γραφεία, Τράπεζες,**

<sup>110</sup> Επιλέγονται μόνον οι κατηγορίες 25, 26, 33, 48, 51, 53, 58, 64, 119, 181, 211, 212, 213, 214, 215, 217 της υπ' αριθμ. οικ. 92108/1045/Φ.15 κ.υ.α. (Β' 3833/9.09.2020).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

*Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί», «Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων», «Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο», κ.ά..*

ii. Χρήσεις συμβατές με το όραμα για έναν Μητροπολιτικό Πολιτιστικό Πόλο – με ποικίλες δραστηριότητες εμπορίου/ αναψυχής: *«Πολιτιστικά κτίρια», «Κτίρια εκπαίδευσης», «Εμπορικά καταστήματα», «Εστιατόρια», «Αναψυχή», «Χώροι συνάθροισης κοινού», κ.ά..*

iii. Χρήσεις αποδίδουσες χαρακτήρα γειτονιάς ή/ και 24ωρη λειτουργία στον πόλο: *«Κατοικία», «Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)», «Τουριστικά καταλύματα».*

iv. Βοηθητικές υποδομές για τη μη επιβάρυνση του δημόσιου χώρου με Ι.Χ.: *«Κτίρια στάθμευσης».*

Αναφορικά με τις χρήσεις «Πρατήρια βενζίνης» και «Πρατήρια υγραερίου», αυτές προτείνεται να αφαιρεθούν από τον προτεινόμενο σχεδιασμό, καθώς αφενός δεν συνάδουν με το όραμα της επιδιωκόμενης επένδυσης και εν γένει τον χωρικό προορισμό της περιοχής επέμβασης που μεταξύ άλλων αναδεικνύει το πολιτιστικό στοιχείο, αφετέρου αποτελούν χρήσεις με έντονο περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Για όμοιους λόγους, προτείνεται να μην διατηρηθεί η παρακάτω μεταβατική διάταξη της παρ. 3 του άρθ. 3 του π.δ. 20.09.1995, σύμφωνα με την οποία: *«Στους παραπάνω οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπονται οι νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης και η μετεγκατάσταση τέτοιων μονάδων προερχομένων από την περιοχή Ελαιώνα. Συνεργεία αυτοκινήτων, βαφεία και φανοποιεία επιτρέπεται να μετεγκαθίστανται και από την περιοχή του Ελαιώνα και τις εντός σχεδίου περιοχές κατοικίας των Δήμων, όπως αναφέρονται στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Σε υφιστάμενα συνεργεία τα οποία δεν έχουν προσαρμοσθεί στις διατάξεις του Π.Δ/τος 78/1988 (Α 34) αφαιρείται η άδεια λειτουργίας τους, σε χρονικό διάστημα 2 ετών από τη δημοσίευση του παρόντος.»*. Επισημαίνεται ότι η εν λόγω διάταξη, σύμφωνα με το υφιστάμενο καθεστώς έχει εφαρμογή μόνο στο τμήμα του ακινήτου με στοιχείο Β (κόκκινο) και όχι στην περιοχή με στοιχείο Δ1 (κίτρινο) γεγονός που έμμεσα υποδεικνύει ότι οι εν λόγω χρήσεις δεν ήταν επιθυμητές από τον πολεοδόμο και τον νομοθέτη στο πρόσωπο της οδού Πειραιώς.

Τέλος, λόγω ύπαρξης υφιστάμενου θρησκευτικού χώρου στο ακίνητο προστίθεται ο όρος *«Επιτρέπονται μόνοι οι υφιστάμενοι θρησκευτικοί χώροι στο ακίνητο».*

Για τα διατηρητέα κτίρια ισχύουν οι χρήσεις που ορίζονται στις υπ' αριθμ. 47772/1352/12.03.2002 (Δ' 266/8.4.2002) και 30982/8512/01.12.2000 (Δ' 926/29.12.2000) αποφάσεις Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και στην με αριθμό ΥΠΕΝ/Δ



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 απόφαση Υφυπουργού Π.ΕΝ (Αναλυτικά βλ. Πίνακα 6.2 [§6.2.1.2](#)).

### 6.2.2.3. Όροι και περιορισμοί δόμησης

Στο παρόν σενάριο, για το συνολικό εμβαδόν του ακινήτου, ισχύει:

- i. Εμβαδόν ιδιοκτησίας προ ρυμοτόμησης: 69.599,05 τ.μ.
- ii. Ρυμοτομούμενα τμήματα: 14.136,54 τ.μ.
- iii. Προσκυρούμενο τμήμα: 152,76 τ.μ.
- iv. Εμβαδόν ιδιοκτησίας μετά την ρυμοτόμηση: 55.309,75 τ.μ.

Ως προς τους όρους και περιορισμούς δόμησης και εν γένει το πολεοδομικό καθεστώς της Έκτασης, προτείνονται τα εξής:

1. **Μέγιστος σ.δ.:** 1,00 επομένως, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ισούται με:

$$1,00 \times 55.309,75 = 55.309,75 \text{ τ. μ.}$$

Σημειώνεται ότι, στο παρόν σενάριο προτείνεται μεγαλύτερος σ.δ. από τον επιτρεπόμενο σήμερα (0,8) στο ακίνητο χωρίς, ωστόσο, να προσεγγίζεται ο σ.δ. που εφαρμόζεται στα περιμετρικά ακίνητα (1,2-2,3). Η προτεινόμενη, δυνάμει του άρθ. 12, παρ. 5<sup>α</sup> του ν. 3986/2011, αύξηση κατά 25% του σ.δ. είναι η ελάχιστη απαραίτητη για την επίτευξη του βέλτιστου δυνατού χωρικού προορισμού (Σύνθετου Πόλου) του ακινήτου αλλά και την οικονομική βιωσιμότητα της σχεδιαζόμενης επένδυσης. Παράλληλα η αύξηση αυτή δεν αλλοιώνει το γενικότερο σχεδιασμό της περιοχής αφού δεν προσεγγίζει τους κατά πολύ μεγαλύτερους σ.δ. που ισχύουν περιμετρικά παρά εντάσσεται αρμονικά και επιτρέπει τη μέγιστη αξιοποίηση του ακινήτου.

2. **Μέγιστο π.κ.:** 45%, επομένως, η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ισούται με:

$$0,45 \times 55.311,33 = 24.889,39 \text{ τ. μ.}$$

Η προτεινόμενη αύξηση του π.κ. από 40% σε 45% προτείνεται δυνάμει του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011. Η εν λόγω αύξηση επιτρέπει κάλυψη πολύ μικρότερη από την υφιστάμενη σήμερα στο ακίνητο η οποία φτάνει τα 40.098,65 τ.μ., συνεπώς δεν αποτελεί επιβάρυνση σε σχέση με την υπάρχουσα κατάσταση. Επιπλέον, καθώς στο ακίνητο υπάρχουν εξαρχής περιορισμοί<sup>111</sup>, η εν λόγω αύξηση είναι απαραίτητη για την επίτευξη του βέλτιστου δυνατού χωρικού προορισμού του ακινήτου, εντός του οποίου θα

<sup>111</sup> Τα διατηρητέα κτίσματα εντός περιοχής επέμβασης καταλαμβάνουν το 20% της συνολικής επιφάνειας του ακινήτου ενώ ταυτόχρονα περιβάλλονται από υποχρεωτικό ακάλυπτο 10μ. (Ζώνη Προστασίας).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

συνυπάρχουν και θα αναδεικνύονται δείγματα βιομηχανικής κληρονομιάς με κτίρια σύγχρονης αρχιτεκτονικής σχεδίασης.

**3. Ύψος:** 19 μ. για το σύνολο της ιδιοκτησίας<sup>112</sup> και 27 μ. για ένα κτίσμα, το οποίο θα λειτουργήσει ως τοπόσημο. Η αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους για το σύνολο του ακινήτου και ειδικά για το τοπόσημο τεκμηριώνονται βάσει των διατάξεων του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011 και του άρθ. 11, περ. Γ, παρ. 3 του ν. 3986/2011. Η εν λόγω αύξηση του ύψους, δεδομένων των ευρείων αποστάσεων από τα έναντι και όμορα Ο.Τ. και ειδικά δεδομένου του μεγάλου προκηπίου επί της Πειραιώς, δεν επιβαρύνει τον περιβάλλοντα χώρο και το δομημένο περιβάλλον, ενώ ταυτόχρονα επιτρέπει τη δημιουργία ευμεγεθών «πλατειών» και φυτεύσεων εντός του ακινήτου, ειδικά εν όψει της σημαντικής έκτασης και κάλυψης που καταλαμβάνουν τα υφιστάμενα και δη τα διατηρητέα κτίρια καθώς και η ζώνη προστασίας αυτών.

**4. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ό.):** 5,50 \* σ.δ. (παρ. 1, άρθ.13, ν. 4067/2012), για ειδικά κτίρια. Στο συγκεκριμένο ακίνητο προτείνεται:

$$\sigma. \acute{o}. = 5,9 \times 1,00 = 5,9$$

Συνεπώς, ο συνολικός επιτρεπόμενος όγκος του οικοπέδου ή του γηπέδου ισούται με:  $MaxVolume = 5,9 \times 55.309,75 = 326.227,53$  κ. μ.. Η προτεινόμενη αύξηση στο συντελεστή κατ' όγκο είναι σύμφωνη προς τις διατάξεις του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011, ενώ αποτελεί μαθηματικό επακόλουθο της αύξησης των λοιπών επιμέρους μεγεθών για την επιδιωκόμενη επένδυση.

**5. Υποχρεωτική φύτευση:** 20% βάσει της παρ. 10, του άρθ. 6 του από 20.09.1995 π.δ.. Επομένως η ελάχιστη φύτευση επί του ακινήτου ισούται με:

$$0,2 \times 55.309,75 = 11.061,95 \tau. \mu.$$

**6. Διατηρητέα – Όροι, Περιορισμοί Δόμησης, Ζώνη Προστασίας:** Για τα διατηρητέα ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που τίθενται με τις σχετικές υ.α. (βλ. [§5.6](#)) ενώ οι αποστάσεις που πρέπει να τηρούνται περιγράφονται στην υπ' αριθμό ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 υ.α. και ορίζονται κατ' ελάχιστο σε 10 μ..

<sup>112</sup> Διευκρινίζεται ότι το ύψος των 19μ. τίθεται οριζόντια ως «γενικό ύψος» στο πλαίσιο του εν λόγω σεναρίου, ενώ ενδέχεται να εξειδικευθεί επί τα βελτίω.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 6.5: Σενάριο II: Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη ενός πολυλειτουργικού πόλου με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Όρια / Επιφάνεια Νέας Ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY εντός Ρ.Γ.
- Όριο Δημοτικών Ενοτήτων - Κτηματολόγιο Α.Ε.
- Χώροι Θεσμοθετημένου Πρασίνου (Π.Δ. Ελαιώνας)
- Ρυμοτομικό Σχέδιο -**
- Ρ.Γ. Προτεινόμενες
- Ο.Γ. Προτεινόμενες
- Ρ.Γ. Υφιστάμενες
- Ο.Γ. Υφιστάμενες
- Ο.Γ. / Ρ.Γ. Ταυτιζόμενες
- Ρ.Γ. Καταργούμενες
- Ο.Γ. Καταργούμενες
- Αρχικό Όριο Ιδιοκτησίας
- Πεζόδρομοι / Πράσινο**
- Οδός Ήπιας Κυκλοφορίας
- Πεζόδρομος
- Χώροι Κ.Π.
- Διατηρητέα -**
- Διατηρητέα Κτήρια
- Ζώνη Προστασίας - Απ. Υπ.Π.ΕΝ. (Δ' 215/7.04.2022)

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ II

Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη ενός πολυλειτουργικού πόλου με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου

Ε (αρχ) = 69.599,05 τ.μ.  
Ε (τελ) = 55.309,75 τ.μ.

Σ.Δ. = 1,00  
Μέγιστη επιτρεπόμενη Δόμηση: 55.309,75 τ.μ.  
Π.Κ. = 45%  
Μέγιστη επιτρεπόμενη Κάλυψη: 24.889,39 τ.μ.

Ποσοστό Υποχρεωτικής Φύτευσης = 20%  
Ελάχιστη φύτευση : 11.061,95 τ.μ.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

### 6.2.3. Σενάριο III: Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με σ.δ. 1,2 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου

Στο εν λόγω σενάριο, η Έκταση αναπτύσσεται μέσω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. βάσει τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και της πολεοδομικής μελέτης Ελαιώνα, ώστε να εξασφαλιστεί η λειτουργική συνέχεια του ακινήτου και να εμπλουτιστούν οι υφιστάμενες χρήσεις γης βάσει του π.δ. 59/2018, προκειμένου αυτό να λειτουργήσει ως ένα σύγχρονο συγκρότημα γραφείων. Ειδικότερα, καθορίζεται μία ενιαία ζώνη τηρουμένων των διατάξεων που ισχύουν ειδικά για τα διατηρητέα κτίσματα (βλ. υπ' αριθμό ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (Δ' 215/2022) υ.α.). Και στο παρόν σενάριο, ισχύουν τα αναφερόμενα στην [§6.2.1](#) περί μετατροπής της εισφοράς σε γη σε χρηματική εισφορά. Παρακάτω γίνεται ειδική μνεία στις προτεινόμενες χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης ενώ ως προς την τροποποίηση του ρυμοτομικού το σενάριο III ταυτίζεται με το σενάριο II (βλ. [§6.2.2.1.](#)).

#### 6.2.3.1. Προτεινόμενες χρήσεις γης

Στο παρόν σενάριο προτείνεται η διατήρηση ορισμένων μόνο επιτρεπόμενων χρήσεων γης από το π.δ. Ελαιώνα και ο εμπλουτισμός τους με ειδικές χρήσεις του π.δ. 59/2018, δυνάμει των διατάξεων της παρ. 5α, του άρθ. 12 του ν. 3986/2011, ώστε να συμβάλουν στην ανάπτυξη ενός συγκροτήματος γραφείων.

Αναλυτικότερα στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται το σύνολο των επιτρεπόμενων χρήσεων στο σύνολο του ακινήτου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.6: Προτεινόμενες χρήσεις γης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. – Σενάριο III

Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ – ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ				
ΥΠΟΜΗΜΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΕΛΑΙΩΝΑ [π.δ. 20.09.1995 όπως ισχύει*]	ΑΠΑΛΟΙΦΗ	ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ ΣΕ ΕΝΑ ΤΜΗΜΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ/ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΝ ΛΟΓΩ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
	ΤΜΗΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ <u>ΣΤΟΙΧΕΙΟ Β</u> ΒΑΣΕΙ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ		ΤΜΗΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ <u>ΣΤΟΙΧΕΙΟ Δ1</u> ΒΑΣΕΙ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ	
	Εμπορικά Καταστήματα		Εμπορικά Καταστήματα	
	Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωνικές Οργανισμοί		Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωνικές Οργανισμοί	



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων <sup>113</sup>	
Διοίκηση	Διοίκηση
Εστιατόρια, Αναψυκτήρια	Εστιατόρια, Αναψυκτήρια
Χώροι Συνάθροισης Κοινού	Χώροι Συνάθροισης Κοινού
Εγκαταστάσεις Εμπορικών Εκθέσεων	Εγκαταστάσεις Εμπορικών Εκθέσεων
Πρατήρια βενζίνης	Πρατήρια Βενζίνης
Πρατήρια υγραερίου	
Κτίρια Στάθμευσης	Κτίρια Στάθμευσης
Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας	Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας
	Κατοικία
	Πολιτιστικά Κτίρια
	Κτίρια Εκπαίδευσης
Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης	
<p>1) Στους παραπάνω οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπονται οι νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης και η μετεγκατάσταση τέτοιων μονάδων προερχομένων από την περιοχή Ελαιώνα-Συnergεία αυτοκινήτων, βαφεία και φανοποιεία επιτρέπεται να μετεγκαθίστανται και από την περιοχή του Ελαιώνα και τις εντός σχεδίου περιοχές κατοικίας των Δήμων, όπως αναφέρονται στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Σε υφιστάμενα συνεργεία τα οποία δεν έχουν προσαρμοσθεί στις διατάξεις του Π.Δ/τος 78/1988 (Α 34) αφαιρείται η άδεια λειτουργίας τους, σε χρονικό διάστημα 2 ετών από τη δημοσίευση του παρόντος.</p> <p>2) Επιτρέπονται μόνοι οι υφιστάμενοι θρησκευτικοί χώροι στο ακίνητο</p>	
<p>3) * Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθ. 3 του π.δ. 11.04.2002 (Δ' 363/8.05.2002) "Στο Ο.Τ. 235 και σε τμήμα του Ο.Τ. 234 τα οποία εμπίπτουν στην κατηγορία χρήσεων Β που καθορίστηκε με το από 20-9-1995 Π.Δ/γμα (Δ' 1049) περιοχής Ελαιώνα, απαγορεύονται κατ' εξαίρεση τα: - κέντρα διασκέδασης, - εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, - κτίρια αποθήκευσης." και σύμφωνα με την παρ. 1β του άρθ. 4 του ν. 3559/2007 "<u>Στο Ο.Τ. 235Α</u> επιτρέπονται οι χρήσεις της κατηγορίας Β του από 20.9.1995 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 1049/Δ'/30.11.1995) περιοχής Ελαιώνα, <u>εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης, των εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και των αποθηκών.</u>"</p>	

Πηγή: π.δ. 20.09.1995, π.δ. 59/2018 – Ιδία επεξεργασία

Η υποκατηγορία «Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων» της ειδικής χρήσης γης «Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων» και τα «επαγγελματικά εργαστήρια» (κατηγορίες 25, 26, 33, 48, 51, 53, 58, 64, 119, 181,211, 212, 213, 214, 215, 217 της υπ' αριθμ. οικ. 92108/1045/Φ.15 κ.υ.α.) του π.δ. 59/2018, είναι χρήσεις απόλυτα

<sup>113</sup> Η ειδική χρήση «Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων» του π.δ. 59/2018 (Α' 114/29.06.2018) αντικατέστησε την ειδική κατηγορία «Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί» του π.δ. 23.02.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Δ' 166/ 6.03.1987).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

συμβατές με τις κατευθύνσεις του Νέου Ρ.Σ.Α. (παρ. 3.1.γγ του άρθ. 11) για την περιοχή του Ελαιώνα και συνεπώς συμβάλλουν στην περαιτέρω ενίσχυση του χαρακτήρα του (βλ. και §6.2.2.2). Παράλληλα, οι εν λόγω προστιθέμενες χρήσεις δεν έρχονται σε σύγκρουση με τις υπόλοιπες επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

Για τα διατηρητέα κτίρια ισχύουν οι χρήσεις που ορίζονται στις υπ' αριθμ. 47772/1352/12.03.2002 (Δ' 266/8.4.2002) και 30982/8512/01.12.2000 (Δ' 926/29.12.2000) αποφάσεις Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και στην με αριθμό ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 απόφαση Υφυπουργού Π.ΕΝ (Αναλυτικά βλ. Πίνακα 6.2 §6.2.1.2).

### 6.2.3.2. Όροι και περιορισμοί δόμησης

Στο παρόν σενάριο, για το συνολικό εμβαδόν του ακινήτου, ισχύει:

- i. Εμβαδόν ιδιοκτησίας προ ρυμοτόμησης: 69.599,05τ.μ.
- ii. Ρυμοτομούμενα τμήματα: 14.136,54 τ.μ.
- iii. Προσκυρούμενο τμήμα: 152,76 τ.μ.
- iv. Εμβαδόν ιδιοκτησίας μετά την ρυμοτόμηση: 55.309,75 τ.μ.

Ως προς τους όρους και περιορισμούς δόμησης και εν γένει το πολεοδομικό καθεστώς της Έκτασης, προτείνονται τα εξής:

1. **Μέγιστος σ.δ.:** 1,20 επομένως, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ισούται με:

$$1,20 \times 55.309,75 = 66.371,70 \text{ τ.μ.}$$

Στον παρόν σενάριο, προτείνεται σ.δ. 1,2 που είναι μεγαλύτερος τόσο από τον επιτρεπόμενο σήμερα στο ακίνητο (0,8) όσο και από αυτόν του σεναρίου II (1,00). Ο εν λόγω αυξημένος σ.δ. απαιτείται προκειμένου να επιτευχθεί η μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση του ακινήτου από άποψη έντασης των χρήσεων γης (κυρίως γραφείων, κέντρων έρευνας, θερμοκοιτίδων γραφείων), που όμως δεν θα αλλοιώνει και τη φυσιογνωμία της περιοχής. Ο εν λόγω σ.δ. προσεγγίζει τους σ.δ. που εφαρμόζονται στη γύρω περιοχή του ακινήτου, οι οποίοι κυμαίνονται από 1-2,3, και μάλιστα μπορεί να θεωρεί μειωμένος σε σχέση με αντίστοιχες αναπτύξεις της ευρύτερης περιοχής, όπως η «Πολιτεία Καινοτομίας» εντός του διατηρητέου ακινήτου της πρώην ΧΡΩ.ΠΕΙ. στην οδό Πειραιώς με σ.δ. 2,5.

2. **Μέγιστο π.κ.:** 45%, επομένως, η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ισούται με:

$$0,45 \times 55.309,75 = 24.889,39 \text{ τ.μ.}$$

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Η προτεινόμενη αύξηση του π.κ. από 40% σε 45% προτείνεται δυνάμει του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011. Η εν λόγω αύξηση επιτρέπει κάλυψη πολύ μικρότερη από την υφιστάμενη σήμερα στο ακίνητο η οποία φτάνει τα 40.098,65 τ.μ., συνεπώς δεν αποτελεί επιβάρυνση σε σχέση με την υπάρχουσα κατάσταση. Επιπλέον, καθώς στο ακίνητο υπάρχουν εξαρχής περιορισμοί, η εν λόγω αύξηση είναι απαραίτητη για την επίτευξη του βέλτιστου δυνατού χωρικού προορισμού του ακινήτου, εντός του οποίου θα συνυπάρχουν και θα αναδεικνύονται δείγματα βιομηχανικής κληρονομιάς με κτίρια σύγχρονης αρχιτεκτονικής σχεδίασης.

**3. Ύψος:** 19 μ. για το σύνολο της ιδιοκτησίας<sup>114</sup> και 27 μ. για ένα κτίσμα, το οποίο θα λειτουργήσει ως τοπόσημο. Η αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους για το σύνολο του ακινήτου και ειδικά για το τοπόσημο τεκμηριώνονται βάσει των διατάξεων του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011 και του άρθ. 11, περ. Γ, παρ. 3 του ν. 3986/2011. Η εν λόγω αύξηση του ύψους, δεδομένων των ευρείων αποστάσεων από τα έναντι και όμορα Ο.Τ. και ειδικά δεδομένου του μεγάλου προκηπίου επί της Πειραιώς, δεν επιβαρύνει τον περιβάλλοντα χώρο και το δομημένο περιβάλλον, ενώ ταυτόχρονα επιτρέπει τη δημιουργία ευμεγεθών «πλατειών» και φυτεύσεων εντός του ακινήτου, ειδικά εν όψει της σημαντικής έκτασης και κάλυψης που καταλαμβάνουν τα υφιστάμενα και δη τα διατηρητέα κτίρια καθώς και η ζώνη προστασίας αυτών.

**4. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ό):** 5,50 \* σ.δ. (παρ. 1, άρθ. 13, ν. 4067/2012), για ειδικά κτίρια. Στο συγκεκριμένο ακίνητο προτείνεται:

$$\sigma. \acute{o}. = 5,50 \times 1,2 = 6,60$$

Συνεπώς, ο συνολικός επιτρεπόμενος όγκος του του οικοπέδου ή του γηπέδου ισούται με:  
 $MaxVolume = 6,60 \times 55.309,75 = 365.044,35$  κ. μ..

**5. Υποχρεωτική φύτευση:** 20%, βάσει της παρ. 10, του άρθ. 6 του από 20.09.1995 π.δ.. Επομένως η ελάχιστη φύτευση επί του ακινήτου ισούται με:

$$0,2 \times 55.309,75 = 11.061,95 \text{ τ. μ.}$$

**6. Διατηρητέα – Όροι, Περιορισμοί Δόμησης, Ζώνη Προστασίας:** Για τα διατηρητέα ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που τίθενται με τις σχετικές υ.α. (βλ. §5.6) ενώ οι αποστάσεις που πρέπει να τηρούνται περιγράφονται στην υ.α. υπ' αριθμό ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 υ.α. και ορίζονται κατ' ελάχιστο σε 10 μ...

<sup>114</sup> Διευκρινίζεται ότι το ύψος των 19μ. τίθεται οριζόντια ως «γενικό ύψος» στο πλαίσιο του εν λόγω σεναρίου, ενώ ενδέχεται να εξειδικευθεί επί τα βελτίω.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 6.6: Σενάριο III: Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με σ.δ. 1,2 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Όρια / Επιφάνεια Νέας Ιδιοκτησίας ΝΟΒΑΛ PROPERTY εντός Ρ.Γ.
- Όριο Δημοτικών Ενοτήτων - Κτηματολόγιο Α.Ε.
- Χώροι Θεσμοθετημένου Πρασίνου (Π.Δ. Ελαιώνα)
- Ρυμοτομικό Σχέδιο -**
- Ρ.Γ. Προτεινόμενες
- Ο.Γ. Προτεινόμενες
- Ρ.Γ. Υφιστάμενες
- Ο.Γ. Υφιστάμενες
- Ο.Γ. / Ρ.Γ. Ταυτιζόμενες
- Ρ.Γ. Καταργούμενες
- Ο.Γ. Καταργούμενες
- Αρχικό Όριο Ιδιοκτησίας
- Πεζόδρομοι / Πράσινο**
- Οδός Ήπιας Κυκλοφορίας
- Πεζόδρομος
- Χώροι Κ.Π.
- Διατηρητέα -**
- Διατηρητέα Κτήρια
- Ζώνη Προστασίας - Απ. Υπ.Π.ΕΝ. (Δ' 215/7.04.2022)

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ III

Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με σ.δ. 1,2 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου

Ε (αρχ.) = 69.599,05τ.μ.  
Ε (τελ.) = 55.309,75 τ.μ.

Σ.Δ. = 1,20  
Μέγιστη επιτρεπόμενη Δόμηση: 66.371,70 τ.μ.  
Π.Κ. = 45%  
Μέγιστη επιτρεπόμενη Κάλυψη: 24.889,39 τ.μ.

Ποσοστό Υποχρεωτικής Φύτευσης = 20%  
Ελάχιστη φύτευση: 11.061,95 τ.μ.

Πηγή: Ίδια επεξεργασία



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

## 6.2.4. Σύνοψη Εναλλακτικών Σεναρίων

Με βάση την ανάλυση των τριών εναλλακτικών Σεναρίων, στον πίνακα που ακολουθεί συνοψίζονται τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη τους (ρυμοτομία, χρήσεις γης, όροι δόμησης).

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.7: Σύνοψη βασικών πολεοδομικών μεγεθών Εναλλακτικών Σεναρίων

Παράμετρος	Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
Τρόπος ανάπτυξης	Έκδοση Ο.Α. <sup>115</sup> σύμφωνα με το από 20.09.1995 π.δ. Ελαιώνα	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.
Ζώνες	<b>2 Ζώνες</b> Επιμέρους Ο.Τ. βάσει 20.09.1995 π.δ., όπως ισχύει	<b>1 Ζώνη</b> τηρουμένων των διατάξεων που ισχύουν ειδικά για τα διατηρητέα κτίσματα	<b>1 Ζώνη</b> τηρουμένων των διατάξεων που ισχύουν ειδικά για τα διατηρητέα κτίσματα
Χρήσεις γης	Κατηγορίες Β και Δ1 του π.δ. Ελαιώνα	Κατηγορίες Β και Δ1 του π.δ. Ελαιώνα, εμπλουτισμός με νέες χρήσεις του π.δ. 59/2018, σε συμφωνία με τις κατευθύνσεις του Νέου Ρ.Σ.Α. (2014)	Κατηγορίες Β και Δ1 του π.δ. Ελαιώνα, εμπλουτισμός με νέες χρήσεις του π.δ. 59/2018, σε συμφωνία με τις κατευθύνσεις του Νέου Ρ.Σ.Α. (2014)
Ειδικές χρήσεις γης για τα διατηρητέα	Βάσει υ.α.	Βάσει υ.α.	Βάσει υ.α.
Εμβαδόν ιδιοκτησίας προ ρυμοτόμησης (τ.μ.)	69.599,05	69.599,05	69.599,05
Ρυμοτομούμενα τμήματα (τ.μ.)	11.851,40	14.136,54	14.136,54
Προσκυρούμενο τμήμα (Ο.Τ. 235Α)	152,76	152,76	152,76
Εμβαδόν ιδιοκτησίας μετά την ρυμοτόμηση (τ.μ.)	57.594,89	55.309,75	55.309,75
σ.δ.	0,80	1,00	1,20
Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση (τ.μ.)	46.075,91	55.309,75	66.371,70
Ποσοστό κάλυψης (π.κ.)	40%	45%	45%
Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη (τ.μ.)	23.037,96	24.889,39	24.889,39
Ύψος (μ.) συνολικό	14,00	19,00	19,00
Ύψος - Τοπόσημο	18,00 έως 21,00	27,00	27,00
Συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης (σ.ό.)	4,40	5,90	6,60
Συνολικός επιτρεπόμενος όγκος	253.417,53	326.327,525	365.044,35

<sup>115</sup> Εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθ. 43 παρ. 10 του ν. 1337/1983 ή δύναται να κυρωθεί μεμονωμένη πράξη εφαρμογής

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

(κ.μ.) = σ.ό. Χ επιφάνεια οικοπέδου			
Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης	0,30	0,20	0,20
(Ελάχιστη) φύτευση	17.278,47	11.061,95	11.061,95
Διατηρητέα - Αποστάσεις κτιρίων	βάσει υ.α.	βάσει υ.α.	βάσει υ.α.
Προκήπια	4-6μ. βάσει ν. 3559/2007	4-6μ. βάσει Πρότασης Τροποποίησης Ρ.Σ., εξαιρουμένου του τριγωνικού προκηπίου επί της Πειραιώς με μεταβαλλόμενο πλάτος από 4,8 έως 33μ.	4-6μ. βάσει Πρότασης Τροποποίησης Ρ.Σ., εξαιρουμένου του τριγωνικού προκηπίου επί της Πειραιώς με μεταβαλλόμενο πλάτος από 4,8 έως 33μ.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

### 6.3. Συγκριτική Αξιολόγηση εναλλακτικών Σεναρίων

#### 6.3.1. Κριτήρια αξιολόγησης Εναλλακτικών Σενάρων

Σε αυτό το σημείο αξιολογούνται τα τρία εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης, τα οποία αναλύθηκαν στην προηγούμενη ενότητα. Στο πλαίσιο αυτής της ποιοτικής εκτίμησης των επιπτώσεων κάθε ενός από τα εναλλακτικά σενάρια, καθορίζονται περιβαλλοντικά, χωρικά και κοινωνικοοικονομικά κριτήρια, τα οποία εξειδικεύονται σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.8: Κριτήρια αξιολόγησης Εναλλακτικών Σεναρίων

A/A	ΚΡΙΤΗΡΙΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΡΙΤΗΡΙΟΥ
1	ΒΙΟΠΟΙΚΙΛΟΤΗΤΑ – ΧΛΩΡΙΔΑ – ΠΑΝΙΔΑ	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Αποφυγή αλλοίωσης φυσικών περιοχών, οχλήσεων στη χλωρίδα και πανίδα της περιοχής.</li> <li>– Προστασία - ανάδειξη και δημιουργία χώρων αστικού πρασίνου.</li> </ul>
2	ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΑ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ελαχιστοποίηση εκπομπών ρύπων στην ατμόσφαιρα.</li> <li>– Αποφυγή εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου.</li> <li>– Βελτίωση μικροκλίμα.</li> </ul>
3	ΕΝΕΡΓΕΙΑ – ΦΥΣΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Εξοικονόμηση ενέργειας.</li> <li>– Χρήση Α.Π.Ε.</li> <li>– Βιοκλιματικός σχεδιασμός.</li> </ul>
4	ΑΚΟΥΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΘΟΡΥΒΟΣ	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Περιορισμός ακουστικών οχλήσεων.</li> </ul>
5	ΥΔΑΤΑ	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ορθολογική χρήση νερού.</li> <li>– Έλεγχος, διατήρηση και βελτίωση της ποιότητας και ποσότητας των υδάτων.</li> </ul>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΚΡΙΤΗΡΙΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΡΙΤΗΡΙΟΥ
		– Προστασία υπογείων υδάτων – αποφυγή ανεξέλεγκτης απόρριψης αποβλήτων.
6	ΤΟΠΙΟ	– Προστασία και ανάδειξη ανοιχτών χώρων και χώρων πρασίνου. – Ομοιομορφία κτισμάτων. – Υψηλά πρότυπα σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής τοπίου.
7	ΕΔΑΦΟΣ	– Διαχείριση αποβλήτων σύμφωνα με εθνική και Ευρωπαϊκή νομοθεσία. – Μείωση παραγωγής αποβλήτων. – Μεγιστοποίηση ανακύκλωσης αποβλήτων. – Χωρική κάλυψη / δέσμευση εδάφους.
8	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ – ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ – ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ	– Μεταβολές στο μέγεθος και τη σύνθεση του πληθυσμού. – Δημιουργία θέσεων εργασίας. – Επιπτώσεις στο βιοτικό επίπεδο, βελτίωση συνθηκών ζωής. – Ανάπτυξη υποδομών. – Κυκλοφοριακές συνθήκες. – Ανάπτυξη Εθνικής Οικονομίας. – Ανάπτυξη επιχειρηματικότητας – Αύξηση έμμεσης απασχόλησης.
9	ΥΛΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	– Προστασία ιδιωτικής και δημόσιας ακίνητης περιουσίας – Ανοδική τάση αγοράς Real Estate.
10	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ	– Προστασία και ανάδειξη δομημένου και πολιτιστικού περιβάλλοντος. – Ανάδειξη ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής. – Δημιουργία νέων χώρων πολιτισμού.
11	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ	– Συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (Γενικό Π.Χ.Σ.Α.Α., νέο Ρ.Σ.Α.). – Συμβατότητα με την Πολεοδομική Μελέτη Ελαιώνα (χρήσεις γης, εξυγίανση περιοχής, 24ωρη λειτουργία κ.ά.). – Πολιτιστικός πόλος/Τετράγωνο. – Ρυμοτομία. – Ένταση δόμησης

Πηγή: LDK Consultants, 2022

### 6.3.2. Επιπτώσεις εναλλακτικών σεναρίων

Στην παρούσα υποενότητα πραγματοποιείται εκτίμηση των επιπτώσεων που αναμένεται να προκύψουν για κάθε ένα από τα εναλλακτικά σενάρια I, II και III.

#### 6.3.2.1. Επιπτώσεις εναλλακτικού Σεναρίου I

##### Πολεοδομικές επιπτώσεις

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Όσον αφορά το 11ο κριτήριο αξιολόγησης «*Πολεοδομική συμβατότητα*» αναφέρονται τα εξής για το Σενάριο Ι:

Συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού: Το εν λόγω σενάριο είναι γενικά συμβατό με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού τόσο του Γενικού Π.Χ.Σ.Α.Α. όσο και του νέου Ρ.Σ.Α.. Ωστόσο, αυτό δεν σημαίνει απαραίτητα ότι η μελλοντική ανάπτυξη του ακινήτου θα ενισχύσει περαιτέρω τους στόχους που θέτουν τα εν λόγω πλαίσια. Συγκεκριμένα, η ανάπτυξη των επιτρεπόμενων χρήσεων της πολεοδομικής μελέτης του Ελαιώνα (π.χ. γραφεία, εμπόριο, πρατήρια βενζίνης και υγραερίου) δεν εξασφαλίζει κατ' ανάγκη α) την αναβάθμιση/αποκατάσταση του αστικού περιβάλλοντος β) τη λειτουργία του Ελαιώνα σε υποδοχέα καινοτομικής δραστηριότητας και γ) την επανάχρηση βιομηχανικών κελυφών για την ανάδειξη της ιστορικής/πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής (και της οδού Πειραιώς συγκεκριμένα) που αποτελούν κάποιες από τις βασικές κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού.

Συμβατότητα με την Πολεοδομική Μελέτη Ελαιώνα: Το Σενάριο Ι είναι πλήρως συμβατό με τις προτεινόμενες χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης της πολεοδομικής μελέτης (20.09.1995 π.δ.). Ωστόσο, δεν εξασφαλίζεται απαραίτητα η εξυγίανση της περιοχής, καθώς στις υφιστάμενες χρήσεις γης επιτρέπονται μεταξύ άλλων οι νομίμως υφιστάμενες βιομηχανικές εγκαταστάσεις αλλά και η μετεγκατάσταση τέτοιων από την υπόλοιπη περιοχή του Ελαιώνα στο εν λόγω ακίνητο. Παράλληλα, το 20.09.1995 π.δ. έχει τροποποιηθεί πολλές φορές έκτοτε, με τελευταία τροποποίηση το 2012, αφορώντας κυρίως τη ρυμοτομία χωρίς, να αλλάζουν οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Το γεγονός αυτό είναι δυνατό να καταστήσει το π.δ. Ελαιώνα ανεπίκαιρο, καθώς έχουν παρέλθει 27 χρόνια από την έγκρισή του και 10 από την τελευταία τροποποίησή του, και συνεπώς ο σχεδιασμός δεν έχει λάβει υπ' όψιν τις αλλαγές που έχουν γίνει στην πολεοδομική φυσιογνωμία της περιοχής αλλά και τις τρέχουσες συνθήκες.

Πολιτιστικός πόλος/Τετράγωνο: Δεν προωθείται η έννοια του Πολιτιστικού Πόλου/Τετραγώνου (βλ. [§5.3.1](#)), καθώς όπως αναφέρθηκε και παραπάνω δεν επιτυγχάνεται απαραίτητα η αναβάθμιση της περιοχής ούτε αναδεικνύεται ο ιστορικός/πολιτιστικός άξονας της Πειραιώς.

Ρυμοτομία: Όπως αναφέρθηκε και στην [§5.9](#) η μη υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στον Ελαιώνα λειτουργεί ως ανασταλτικός παράγοντας ανάπτυξης, με βαρύνουσα σημασία για τη στρατηγική του θέσης, ευνοώντας τη χρήση του εργαλείου της Μ.Πρ.Εφ. που αν αποτελέσει πάγια πρακτική υπονομεύει κατ' ουσίαν το συνολικό σχεδιασμό της περιοχής. Όσον αφορά στο προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο, οι αδυναμίες του σχεδιασμού έχουν να κάνουν με την εφαρμοσιμότητα (η υλοποίηση της οδού Αγρινίου απαιτεί πολυάριθμες κατεδαφίσεις ενώ η υλοποίηση των Χ.Π. απαιτεί την εξεύρεση



## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

πόρων από τη μεριά του δημοσίου), την ασυνεχή κατανομή χώρων Κ.Π. και την έλλειψη σύνδεσης μεταξύ πεζοδρόμων και χώρων Κ.Π..

Ένταση δόμησης: Το εν λόγω Σενάριο αναπτύσσεται βάσει του επιτρεπόμενου σήμερα σ.δ. 0,8, όντας σε πλήρη εναρμόνιση με τους όρους δόμησης του 20.09.1995 π.δ.. Μάλιστα, ο εν λόγω σ.δ. είναι από τους χαμηλότερους που ορίζονται στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, ιδιαίτερα για τις περιοχές επί της οδού Πειραιώς, και συνεπώς δεν τίθεται ζήτημα αλλοίωσής της. Τέλος, με αυτόν τον συντελεστή διατηρείται η χαμηλή πυκνότητα δόμησης που κυριαρχεί, στην γύρω από το ακίνητο, περιοχή του Ελαιώνα (Μελέτη Καταγραφής 2020).

### Περιβαλλοντικές και κυκλοφοριακές επιπτώσεις

Το Σενάριο Ι θα επηρεάσει αρνητικά το φυσικό περιβάλλον της περιοχής εξαιτίας της μη ενιαίας ανάπτυξης και της ενδεχόμενης αδυναμίας ορθολογικού σχεδιασμού ανοιχτών χώρων και φυτεύσεων. Δεν εξασφαλίζεται η υλοποίηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου, καθώς εξαρτάται από την εξεύρεση σημαντικών πόρων από την πλευρά της Δημοτικής Αρχής. Δεν υφίσταται μέριμνα για περιβαλλοντική προστασία ή συνολική εκτίμηση των επιπτώσεων, αντιθέτως, τόσο το ανθρωπογενές, όσο και το φυσικό περιβάλλον επιβαρύνονται από την τμηματική ανάπτυξη και το τοπίο υποβαθμίζεται.

Οι επιπτώσεις στο έδαφος δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστή η διαμόρφωση των κτισμάτων (κατασκευή σε 3 διακριτά Ο.Τ.). Δεν εξασφαλίζεται η υλοποίηση των περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι κοινόχρηστου πρασίνου, η οποία σχετίζεται άμεσα με τη βελτίωση των υδρολογικών και εδαφικών συνθηκών.

Οι ανάγκες για την ανάπτυξη περιβαλλοντικών υποδομών ύδρευσης, αποχέτευσης και διαχείρισης στερεών αποβλήτων δεν μπορούν να προβλεφθούν, αλλά ενδεχομένως θα είναι μεγαλύτερες σε σχέση με τα Σενάρια ΙΙ και ΙΙΙ (ανάπτυξη βάσει Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) για την εξυπηρέτηση των τριών διακριτών Ο.Τ..

Η επίδραση στο τοπίο θα είναι μεγαλύτερη στην περίπτωση της μη ενιαίας ανάπτυξης, καθώς δεν εξασφαλίζεται η ομοιομορφία μεταξύ των κτιρίων και λοιπών κατασκευών και η εναρμόνιση με το περιβάλλον της περιοχής. Επιπλέον, είναι αμφίβολο το εάν θα διατεθούν αρκετοί χρηματικοί πόροι για την υιοθέτηση υψηλών προτύπων σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής τοπίου.

Η εν λόγω λύση αναμένεται να επηρεάσει, ως ένα βαθμό, θετικά τον πληθυσμό και το κοινωνικοοικονομικό περιβάλλον, καθώς θα προσφέρει θέσεις εργασίας και θα προσελκύσει νέους εργαζόμενους, επισκέπτες και κατοίκους στην περιοχή. Πάντως, δεν είναι βέβαιο ότι θα τονώσει την τοπική οικονομία στο βαθμό που αναμένεται μέσω των

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (Σενάρια II και III), καθότι δεν αποτελεί επένδυση μεγάλης κλίμακας που θα επιφέρει σημαντική αύξηση της ζήτησης για προϊόντα και υπηρεσίες.

Δεν μπορεί να προβλεφθεί η επίδραση στην αγορά γης, ενώ η πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής επέμβασης (διατηρητέα) αναμένεται να διαφυλαχθεί με την προϋπόθεση ότι οι όποιες παρεμβάσεις κατά τη φάση κατασκευής θα γίνονται υπό την επίβλεψη των αρμόδιων αρχαιολογικών υπηρεσιών.

Περαιτέρω, ως προς τις κυκλοφοριακές επιπτώσεις του εν λόγω σεναρίου δεν αναμένεται να υπάρξει ιδιαίτερη επιβάρυνση στους φόρτους. Η οδός Αγρινίου ναι μεν προβλέπεται να διανοιχθεί βάσει της Μ.Πρ.Εφ. πλην όμως εξαρτάται από την άμεση συμβολή του Δήμου και τις αναγκαίες κατεδαφίσεις. Τέλος, ευνοείται η κυκλοφορία των οχημάτων και η άτυπη στάθμευση στον υπερμεγέθη χώρο ελιγμών μεταξύ της Έκτασης και του Ι.Μ.Ε..

### 6.3.2.2. Επιπτώσεις εναλλακτικού Σεναρίου II

#### Πολεοδομικές επιπτώσεις

Όσον αφορά το 11ο κριτήριο αξιολόγησης «*Πολεοδομική συμβατότητα*» αναφέρονται τα εξής για το Σενάριο II:

Συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού: Το Σενάριο II είναι απόλυτα συμβατό με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (Γενικό Π.Χ.Σ.Α.Α. και νέο Ρ.Σ.Α.). Πιο συγκεκριμένα, το ακίνητο αναπτύσσεται στο πλαίσιο του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. προκειμένου να λειτουργήσει ως Σύνθετος Πολιτιστικός, Εμπορικός, Επιχειρηματικός, Οικιστικός και Τουριστικός Πόλος, όντας σε απόλυτη ευθυγράμμιση με τις κατευθύνσεις περί, αναβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος, ανάδειξης του πολιτιστικού χαρακτήρα της περιοχής, ενίσχυση του ρόλου του Ελαιώνα σε επιχειρηματικό κέντρο δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, τόνωση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής κ.ά..

Συμβατότητα με την Πολεοδομική Μελέτη Ελαιώνα: Το εν λόγω σενάριο θεωρείται γενικά εναρμονισμένο με το 20.09.1995 π.δ. Ελαιώνα. Ωστόσο, δυνάμει του εξουσιοδοτικού πλαισίου της παρ. 5α, του άρθ. 12 του ν. 3986/2011, προτείνεται: i) ο εμπλουτισμός των χρήσεων γης της πολεοδομικής μελέτης με χρήσεις που συμβάλλουν στον πολυλειτουργικό χαρακτήρα της επένδυσης και είναι συμβατές με τις ήδη επιτρεπόμενες, και, ii) η απαγόρευση των περιβαλλοντικά και πολεοδομικά επιβαρυντικών χρήσεων, χωρίς, ωστόσο, να ανατρέπεται ο σχεδιασμός της περιοχής. Μάλιστα, οι προτεινόμενες χρήσεις γης είναι απόλυτα συμβατές με τις κατευθύνσεις του Ρ.Σ.Α. για επανεξέταση του πλαισίου χρήσεων γης του Ελαιώνα αλλά και την επέκταση της κατοικίας.

Με την εν λόγω πρόταση επιτυγχάνεται η εξυγίανση της περιοχής και η 24ωρη λειτουργία του ακινήτου μειώνοντας σημαντικά το αίσθημα ανασφάλειας και εγκατάλειψης που

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

υπάρχει σήμερα στην περιοχή και έχουν αναγνωρίσει οι χρήστες της (Μελέτη Καταγραφή, 2020).

Πολιτιστικός πόλος/Τετράγωνο: Στο συγκεκριμένο σενάριο δίνεται σημαντική έμφαση στις πολιτιστικές χρήσεις που πρόκειται να αναπτυχθούν εντός του ακινήτου και στον εν δυνάμει Πολιτιστικό Πόλο/Τετράγωνο (βλ. [§5.3.1.](#)), δεδομένου ότι:

- i. επί του ιστορικού/πολιτιστικού και αναπτυξιακού άξονα Πειραιώς εντοπίζεται πλήθος βιομηχανικών κτιρίων με σημαντική πολιτιστική κληρονομιά, όπως συμβαίνει και με το υπό μελέτη ακίνητο,
- ii. πλησίον του ακινήτου υφίστανται σημαντικά τοπία όπως: Ελληνικός Κόσμος, Ίδρυμα Μιχάλης Κακογιάννης, Μουσείο Μπενάκη, Δημ. Πινακοθήκη Αθηνών, Σχολείον Ειρήνης Παππά, Φεστιβάλ Αθηνών, Α.Σ.Κ.Τ., Σεράφειο, Τεχνόπολις,
- iii. το ακίνητο χωροθετείται πλάι στον πόλο υπερτοπικής σημασίας που προτάθηκε για την Ολυμπιάδα (1999), για τον οποίο προωθείται η ανάπτυξη χώρων πρασίνου, τουρισμού, αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων,
- iv. το Ρ.Σ.Α. προωθεί την ανάπτυξη των πολιτιστικών δραστηριοτήτων για την περιοχή.

Συνεπώς, το Σενάριο II εναρμονίζεται με το όραμα/στρατηγική για την ανάπτυξη της εν λόγω περιοχής του Ελαιώνα λαμβάνοντας υπ' όψιν την πραγματική κατάσταση της περιοχής.

Ρυμοτομία: Με το εν λόγω σενάριο και με έρεισμα τις διατάξεις της παρ. 5α, άρθ. 12 του ν. 3986/2011, προτείνεται τροποποίηση του Ρ.Σ., με στόχο το βιώσιμο σχεδιασμό του πόλου και τη βέλτιστη κατανομή των κοινόχρηστων χώρων εντός του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, τηρουμένων όλων των τυπικών κριτηρίων (παρ. 2.1, ενότ. 4 της υπ' αριθμ. 55/1988 Εγκυκλίου) αλλά και του ισοζυγίου των Κ.Π.. Με την εν λόγω τροποποίηση ευνοείται η κίνηση του πεζού γύρω από το ακίνητο, η οδός Αγρινίου διαπλατύνεται εις βάρος του ακινήτου και γενικότερα κρίνεται ως μία ασφαλής και εφαρμόσιμη λύση για την εξυπηρέτηση τόσο του κοινωνικού συνόλου όσο και του πολυλειτουργικού πόλου. Σε αντίθεση με το σενάριο I όπου η μη εφαρμοσιμότητα του ρυμοτομικού σχεδίου αποτελούσε ανασταλτικό παράγοντα ανάπτυξης, στο εν λόγω σενάριο τροποποιείται και εφαρμόζεται τοπικά το ρυμοτομικό σχέδιο, προκειμένου να υλοποιηθεί μία στρατηγική επένδυση που είναι σημαντική τόσο για την εθνική οικονομία όσο και την τοπική ανάπτυξη και αναζωογόνηση μίας κεντρικής περιοχής του μητροπολιτικού κέντρου Αθήνας-Πειραιά με ιδιαίτερο ρόλο και χαρακτήρα.

Ένταση δόμησης: Ο προτεινόμενος σ.δ. 1,00 είναι ελαφρώς αυξημένος από αυτόν του Σεναρίου I (0,8). Ωστόσο, η εν λόγω αύξηση κρίνεται λελογισμένη για τις ανάγκες της

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

επιδιωκόμενης επένδυσης και δεν αλλοιώνει τον χαρακτήρα της περιοχής, καθώς είναι χαμηλός σε σχέση με τους εφαρμοζόμενους σ.δ. της γύρω περιοχής, οι οποίοι κυμαίνονται από 1,2 έως και 2,3 .

### Περιβαλλοντικές και κυκλοφοριακές επιπτώσεις

Το Σενάριο II αναμένεται να επιφέρει πιέσεις στο έδαφος, τη βιοποικιλότητα και το τοπίο κατά τη φάση κατασκευής. Εντούτοις, με τη λήψη των κατάλληλων μέτρων και κυρίως με την υλοποίηση και συντήρηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου, θα βελτιωθούν οι συνθήκες ως προς το τοπίο, το έδαφος και τη βλάστηση. Το εν λόγω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. αναμένεται να επιφέρει θετικές επιπτώσεις στη βιοποικιλότητα, στη χλωρίδα και πανίδα στην περιοχή, καθώς θα συμβάλλει στην αύξηση των χώρων αστικού πρασίνου που στην περιοχή είναι περιορισμένοι.

Η ανάπτυξη με βάση το Σενάριο II θα μεταβάλλει θετικά την αισθητική του τοπίου η οποία είναι υποβαθμισμένη στην ευρύτερη περιοχή της οδού Πειραιώς, λόγω της ύπαρξης πολλών εγκαταλελειμμένων/ κενών βιομηχανικών κτιρίων και κτιρίων σύγχρονων βιομηχανιών, τα οποία χαρακτηρίζονται ως αδιάφορα και χωρίς αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Επίσης η επένδυση θα αξιοποιήσει τα τμήματα των πρώην βιομηχανικών συγκροτημάτων τα οποία χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα και έχουν ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον ενώ θα αποσύρει τα εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κτίρια. Μέσω του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού της ανάπλασης με στόχο τον περιορισμό των μορφολογικών αλλοιώσεων του φυσικού τοπίου και τη καλύτερη δυνατή προσαρμογή των εγκαταστάσεων και του δικτύου στο τοπίο και τα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής, η επένδυση θα βελτιώσει το υποβαθμισμένο τοπίο της περιοχής.

Η διαμόρφωση των χώρων με το Σενάριο II αναμένεται να οδηγήσει σε βελτίωση των εδαφικών συνθηκών, καθώς θα διαμορφωθούν καλαίσθητοι και λειτουργικοί χώροι που θα συντηρούνται συστηματικά και θα διατηρούνται καθαροί, όπως και χώροι πρασίνου που θα βελτιώσουν την υφιστάμενη κατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος.

Σχετικά με τους υδατικούς πόρους, οι επιπτώσεις θα μετριαστούν σημαντικά με τη λήψη των μέτρων εξοικονόμησης νερού (επαναχρησιμοποίηση grey water, αποθήκευση ομβρίων υδάτων και επαναχρησιμοποίησή τους).

Σχετικά με την ατμόσφαιρα και τους παράγοντες που ευθύνονται για κλιματική αλλαγή, αναμένονται μικρής έντασης πιέσεις από την κίνηση των οχημάτων και από τα συστήματα θέρμανσης, αν και θα χρησιμοποιούνται μέθοδοι εξοικονόμησης ενέργειας. Ο σχεδιασμός των έργων του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. θα ακολουθεί τα σύγχρονα πρότυπα κατασκευής για μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης, βιοκλιματικό σχεδιασμό των κτιρίων και βέλτιστη περιβαλλοντική απόδοση.



## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Όσον αφορά στα υλικά περιουσιακά στοιχεία και στη ζήτηση γης, αυτά θα δεχτούν θετικές επιπτώσεις καθώς το προτεινόμενο Σχέδιο (Σενάριο II) φιλοδοξεί να αποτελέσει ένα υπερτοπικό τουριστικό, πολιτιστικό, εμπορικό και επιχειρηματικό πόλο. Η συγκεκριμένη θέση αλλά και η ταυτότητα της επιδιωκόμενης επένδυσης ως «στρατηγική», της προσδίδουν έναν υπερτοπικό, εξωστρεφή χαρακτήρα μητροπολιτικής εμβέλειας, με δυνατότητες προσέλκυσης χρηστών από όλες τις περιοχές του μητροπολιτικού πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας. Ειδικότερα, η περιοχή του Ελαιώνα προωθείται με σκοπό να αποκτήσει ισχυρή αναπτυξιακή δυναμική μέσω ειδικών παρεμβάσεων μητροπολιτικού χαρακτήρα.

Η υλοποίηση του Σεναρίου II αναμένεται να επηρεάσει θετικά το βιοτικό επίπεδο, την κοινωνική συνοχή και την ανθρώπινη υγεία, την προσέλκυση πληθυσμού στην περιοχή, ενώ θα προσφέρει θέσεις εργασίας. Στην ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., η κατασκευή και η λειτουργία των έργων αναμένεται ότι θα επιφέρουν αύξηση της ζήτησης για προϊόντα και υπηρεσίες, επομένως θα δημιουργήσουν ενδεχομένως και θέσεις απασχόλησης, ενώ παράλληλα θα δημιουργήσουν δημοσιονομικά έσοδα. Με την εν λόγω πρόταση επιτυγχάνεται η εξυγίανση της περιοχής και η 24ωρη λειτουργία του ακινήτου, μειώνοντας σημαντικά το αίσθημα ανασφάλειας και εγκατάλειψης που υπάρχει στην περιοχή.

Σε ό,τι αφορά την πολιτιστική κληρονομιά, η επένδυση θα αναδείξει και θα αξιοποιήσει το πολιτιστικό δυναμικό της περιοχής του Ελαιώνα καθώς και της οδού Πειραιώς. Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό και ιδίως μέσα από επιδιωκόμενες συνέργειες τίθεται η βάση για την ανάδυση ενός «Πολιτιστικού Τετραγώνου» με ισχυρή ταυτότητα σε επίπεδο λεκανοπεδίου. Οι προτεινόμενες χρήσεις της επένδυσης θα τονώσουν τον πολιτιστικό χαρακτήρα του πόλου αυτού, εμπλουτίζοντάς τον παράλληλα και με άλλες συμβατές με τον πολιτισμό χρήσεις. Επίσης, μέσω της επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων βιομηχανικών κτιρίων θα επιτευχθεί η διαφύλαξη και προώθηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και μέσω του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού θα αναδειχθούν τα διατηρητέα κτίρια.

Περαιτέρω, ως προς τις κυκλοφοριακές επιπτώσεις του εν λόγω σεναρίου αναμένεται μεγαλύτερος φόρτος κυκλοφορίας λόγω των προτεινόμενων λειτουργιών, πλην όμως, χάρη στη διάνοιξη της οδού Αγρινίου (εις βάρος της Έκτασης) οι κυκλοφοριακές συνθήκες βελτιώνονται και οριοθετούνται. Τέλος, με τον ανασχεδιασμό του οδικού δικτύου στην περιοχή επέμβασης ευνοείται η κίνηση του πεζού εις βάρος της κίνησης των οχημάτων χωρίς να διαταράσσονται οι υφιστάμενες συνθήκες.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

### 6.3.2.3. Επιπτώσεις εναλλακτικού Σεναρίου III

#### Πολεοδομικές επιπτώσεις

Όσον αφορά το 11ο κριτήριο αξιολόγησης «*Πολεοδομική συμβατότητα*» αναφέρονται τα εξής για το Σενάριο III:

Συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού: Η ανάπτυξη ενός σύγχρονου συγκροτήματος γραφείων στο εν λόγω ακίνητο θεωρείται εν μέρει συμβατή με το Γενικό Π.Χ.Σ.Α.Α. και το νέο Ρ.Σ.Α.. Ειδικότερα και στα δύο πλαίσια, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η περιοχή του Ελαιώνα προωθείται για την ανάπτυξη του τριτογενή τομέα και γενικότερα της έρευνας, της καινοτομίας και της τεχνολογίας. Ωστόσο, μία τέτοιου είδους ανάπτυξη δεν θα ήταν πλήρως συμβατή με άλλες κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού και κυρίως του νέου Ρ.Σ.Α. που σχετίζονται με την τόνωση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής, τη διεύρυνση της κατοικίας και γενικότερα την ανάδειξη του πολιτιστικού/ιστορικού άξονα της οδού Πειραιώς με χρήσεις πολιτισμού και αναψυχής.

Συμβατότητα με την Πολεοδομική Μελέτη Ελαιώνα: Το Σενάριο III θεωρείται γενικά εναρμονισμένο με το 20.09.1995 π.δ. Ελαιώνα. Ο εμπλουτισμός της πολεοδομικής μελέτης με ορισμένες ειδικές χρήσεις γης του π.δ. 59/2018 και η απαγόρευση των περιβαλλοντικά και πολεοδομικά επιβαρυντικών χρήσεων, όπως και στο Σενάριο II, δεν αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία της περιοχής και σε καμία περίπτωση δεν λειτουργούν ανταγωνιστικά ή έρχονται σε σύγκρουση με τις υπόλοιπες επιτρεπόμενες χρήσεις. Το μεγαλύτερο μειονέκτημα του εν λόγω σεναρίου είναι ότι με δημιουργία ενός συγκροτήματος γραφείων δεν εξασφαλίζεται ο πολυλειτουργικός χαρακτήρας της περιοχής, δηλαδή η ύπαρξη μίξης χρήσεων γης και κυρίως χρήσεων πολιτισμού και δη χρήσεων εστίασης-αναψυχής που λείπουν από την περιοχή μελέτης, ούτε επιτυγχάνεται η 24ωρη λειτουργία του συνόλου και η ζωντάνια/ εξωστρέφεια της εν λόγω γειτονιάς, όπως στο Σενάριο II.

Πολιτιστικός πόλος/Τετράγωνο: Με το εν λόγω σενάριο δεν υποστηρίζεται η έννοια του Πολιτιστικού Πόλου/Τετραγώνου, καθώς η ταυτότητα της ανάπτυξης είναι προσανατολισμένη στην ανάπτυξη γραφειακής λειτουργίας.

Ρυμοτομία: Ως προς τη ρυμοτομία, οι επιπτώσεις είναι αντίστοιχες με του Σεναρίου II. (βλ. §6.3.2.2)

Ένταση δόμησης: Ο προτεινόμενος σ.δ. 1,2 είναι κατά πολύ μεγαλύτερος από αυτόν που ισχύει σήμερα στο ακίνητο (0,8). Ο εν λόγω σ.δ. είναι ο υψηλότερος σε σχέση με τα τρία σενάρια ωστόσο, μπορεί να δικαιολογηθεί λόγω των προτεινόμενων χρήσεων. Εντούτοις, δεν θεωρείται ότι αλλοιώνει την περιοχή, καθώς δεν προσεγγίζει τον μέγιστο σ.δ. που

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

εφαρμόζεται στην Π.Π. (2,3) και ταυτόχρονα θεωρείται γενικά χαμηλός για μία τέτοιου είδους ανάπτυξη.

### Περιβαλλοντικές και κυκλοφοριακές επιπτώσεις

Στην εναλλακτική αυτή λύση εξετάζεται η δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου με την εφαρμογή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. όπως και στο Σενάριο II, αλλά με εντονότερες επεμβάσεις ως προς τη δόμηση (σ.δ. = 1,2) και με βασικό προορισμό τη χρήση ως συγκροτήματος γραφείων.

Ως προς έδαφος, τη βιοποικιλότητα και το τοπίο, οι επιπτώσεις είναι αντίστοιχες με του Σεναρίου II.

Σχετικά με τους υδατικούς πόρους, η κατανάλωση νερού σε χώρους γραφείων και η αντίστοιχη παραγωγή αποβλήτων θα είναι μικρότερης κλίμακας σε σχέση με την ανάπτυξη χρήσεων όπως ξενοδοχεία, εστίαση και κατοικίες του Σεναρίου II πλην όμως, μεγαλύτερης κλίμακας σε σχέση με την ανάπτυξη πολιτιστικών χρήσεων. Και σε αυτήν την περίπτωση, οι επιπτώσεις στους υδατικούς πόρους μπορούν να μετριαστούν με τη λήψη των μέτρων εξοικονόμησης νερού (επαναχρησιμοποίηση grey water, αποθήκευση ομβρίων υδάτων και επαναχρησιμοποίησή τους).

Σχετικά με την ατμόσφαιρα και τους παράγοντες που ευθύνονται για κλιματική αλλαγή, με το Σενάριο III προβλέπονται ενδεχομένως εντονότερες πιέσεις σε σχέση με το Σενάριο II, λόγω της μεγαλύτερης κίνησης οχημάτων. Πιθανώς όμως οι επιπτώσεις από τη λειτουργία εξοπλισμού ψύξης – θέρμανσης θα είναι ηπιότερες, καθώς ο χώρος θα χρησιμοποιείται συγκεκριμένες ώρες την ημέρα (ώρες λειτουργίας γραφείων).

Όσον αφορά στα υλικά περιουσιακά στοιχεία και στη ζήτηση γης, δεν αναμένονται με την ανάπτυξη γραφείων αντίστοιχες θετικές επιπτώσεις όπως του Σεναρίου II, αφού δεν υπάρχει στην περίπτωση αυτή ο υπερτοπικός και πολύ-λειτουργικός χαρακτήρας της επένδυσης και δεν προωθείται η αναπτυξιακή δυναμική της περιοχής.

Η υλοποίηση του Σεναρίου III, όπως και στην περίπτωση του Σεναρίου II, αναμένεται να επηρεάσει θετικά το βιοτικό επίπεδο, την κοινωνική συνοχή και την ανθρώπινη υγεία, την προσέλκυση πληθυσμού στην περιοχή, ενώ θα προσφέρει θέσεις εργασίας. Βασική διαφορά είναι ότι με τη λειτουργία γραφείων βάσει της υλοποίησης του Σεναρίου III, δεν εξασφαλίζεται η 24ωρη λειτουργία του ακινήτου, επομένως δεν αντιμετωπίζεται το αίσθημα ανασφάλειας και εγκατάλειψης που υπάρχει ιδίως κατά τις βραδινές ώρες στην περιοχή.

Σε ό,τι αφορά την πολιτιστική κληρονομιά, το σενάριο III δεν αναδεικνύει το πολιτιστικό δυναμικό της περιοχής του Ελαιώνα και της οδού Πειραιώς και δεν τονώνει τον πολιτιστικό χαρακτήρα της περιοχής. Όπως και στην περίπτωση του Σεναρίου II, μέσω του του

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αρχιτεκτονικού σχεδιασμού θα αναδειχθούν τα διατηρητέα κτίρια και θα διαφυλαχθεί η πολιτιστική κληρονομιά.

Περαιτέρω, ως προς τις κυκλοφοριακές επιπτώσεις του εν λόγω σεναρίου αναμένεται μεγαλύτερος φόρτος κυκλοφορίας σε σχέση με το σενάριο II, ιδίως σε συγκεκριμένες ώρες αιχμής λόγω της έντασης γραφειακών λειτουργιών, πλην όμως, χάρη στη διάνοιξη της οδού Αγρινίου (εις βάρος της Έκτασης) οι κυκλοφοριακές συνθήκες βελτιώνονται και οριοθετούνται. Τέλος, με τον ανασχεδιασμό του οδικού δικτύου στην περιοχή επέμβασης ευνοείται η κίνηση του πεζού εις βάρος της κίνησης των οχημάτων χωρίς να διαταράσσονται οι υφιστάμενες συνθήκες.

### 6.3.3. Σύγκριση – Εκτίμηση εναλλακτικών σεναρίων

Ακολουθεί η συγκριτική παρουσίαση των εναλλακτικών σεναρίων που αναλύθηκαν παραπάνω. Προκειμένου να είναι άμεσα κατανοητό το αποτέλεσμα της σύγκρισης, υιοθετείται η διαβάθμιση που φαίνεται στον Πίνακα Αξιολόγησης (Πίνακας 6.9). Με βάση τα κριτήρια που καθορίστηκαν στην [§6.3.1](#), αξιολογούνται οι επιπτώσεις κάθε σεναρίου (βλ. Πίνακα 6.10). Επίσης, κάθε σενάριο βαθμολογείται σύμφωνα με την κλίμακα βαθμολόγησης (βλ. Πίνακες 6.11 και 6.12), ώστε να προκύψει «ποσοτικά» η βέλτιστη λύση μεταξύ των τριών που διατυπώθηκαν στο υποκεφάλαιο [§6.2](#).

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.9: Επεξήγηση της χρωματικής κωδικοποίησης του Πίνακα Αξιολόγησης Εναλλακτικών Σεναρίων

<p>Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ως εξαιρετικά κατάλληλη υπό τον προτεινόμενο σχεδιασμό και αναμένεται να προκαλέσει θετικές επιπτώσεις</p>	<p>Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ως κατάλληλη (με περιορισμένης έκτασης βελτιώσεις στον προτεινόμενο σχεδιασμό) και θα μπορούσε δυνητικά να προκαλέσει θετικές επιπτώσεις</p>	<p>Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ότι θα προκαλέσει ουδέτερες ή αβέβαιες επιπτώσεις</p>	<p>Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ότι με περιορισμένης έκτασης βελτιώσεις στον προτεινόμενο σχεδιασμό θα προκαλούσε μικρής έκτασης αρνητικές επιπτώσεις.</p>	<p>Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ότι θα προκαλούσε σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις ή θα επιδείνωνε υφιστάμενα προβλήματα</p>
---	---	--	---	--

Πηγή: Ίδια ανάλυση και επεξεργασία

#### Επόμενη Σελίδα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.10: Συγκριτική αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

Πηγή: LDK Consultants, 2022



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ/ ΚΡΙΤΗΡΙΟ		ΣΕΝΑΡΙΟ I	ΣΕΝΑΡΙΟ II	ΣΕΝΑΡΙΟ III
1	Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα	Μη ενιαία ανάπτυξη. Αν το δομημένο περιβάλλον μείνει ως έχει εμφανίζεται αδυναμία ορθολογικού σχεδιασμού ανοιχτών χώρων και φυτεύσεων. Δεν εξασφαλίζεται η υλοποίηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου, καθώς εξαρτάται από τη Δημοτική Αρχή. Αποσπασματικές φυτεύσεις, μη ύπαρξη ενιαίου δικτύου κοινόχρηστου πρασίνου.	Θετική επίπτωση, με δεδομένη τη λήψη των κατάλληλων μέτρων και κυρίως την υλοποίηση και συντήρηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου. Άμεση υλοποίηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου λόγω πρωτοβουλίας του φορέα της επένδυσης. Αύξηση των χώρων αστικού πρασίνου που στην περιοχή είναι περιορισμένοι.	Θετική επίπτωση, με δεδομένη τη λήψη των κατάλληλων μέτρων και κυρίως την υλοποίηση και συντήρηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου. Άμεση υλοποίηση των χώρων κοινόχρηστου πρασίνου λόγω πρωτοβουλίας του φορέα της επένδυσης. Αύξηση των χώρων αστικού πρασίνου που στην περιοχή είναι περιορισμένοι.
2	Ατμόσφαιρα	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστή η διαμόρφωση των κτισμάτων, η κατανάλωση καυσίμων και η λήψη μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας.	Αναμένονται μικρής έντασης πιέσεις από την κίνηση των οχημάτων και από τα συστήματα θέρμανσης, αν και θα χρησιμοποιούνται μέθοδοι εξοικονόμησης ενέργειας.	Αναμένονται μικρής έντασης πιέσεις από την κίνηση των οχημάτων και από τα συστήματα θέρμανσης, αν και θα χρησιμοποιούνται μέθοδοι εξοικονόμησης ενέργειας.
3	Ενέργεια – Φυσικοί πόροι	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστή η διαμόρφωση των κτισμάτων, η κατανάλωση ενέργειας – καυσίμων και η λήψη μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας	Αναμένονται μικρής έντασης πιέσεις, κυρίως από τα συστήματα θέρμανσης. Ο σχεδιασμός των έργων θα ακολουθεί τα σύγχρονα πρότυπα κατασκευής για μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης, βιοκλιματικό σχεδιασμό κτιρίων & βέλτιστη περιβαλλοντική απόδοση.	Αναμένονται μικρής έντασης πιέσεις, κυρίως από τα συστήματα θέρμανσης. Ο σχεδιασμός των έργων θα ακολουθεί τα σύγχρονα πρότυπα κατασκευής για μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης, βιοκλιματικό σχεδιασμό των κτιρίων και βέλτιστη περιβαλλοντική απόδοση.
4	Ακουστικό περιβάλλον - Θόρυβος	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστός ο σχεδιασμός και οι αντίστοιχες απαιτούμενες εργασίες κατά τη φάση κατασκευής.	Δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις στο ακουστικό περιβάλλον κατά τη λειτουργία της επένδυσης. Οι εκπομπές θορύβου κατά την κατασκευή σχετίζονται κυρίως με τη διάνοξη της οδού Αγρινίου και εν γένει τη νέα δομή του αρχιτεκτονικού έργου.	Δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις στο ακουστικό περιβάλλον κατά τη λειτουργία της επένδυσης. Οι εκπομπές θορύβου κατά την κατασκευή σχετίζονται κυρίως με τη διάνοξη της οδού Αγρινίου και εν γένει τη νέα δομή του αρχιτεκτονικού έργου.
5	Υδατα	Οι ανάγκες για την ανάπτυξη περιβαλλοντικών υποδομών ύδρευσης, αποχέτευσης δεν μπορούν να προβλεφθούν, αλλά ενδεχομένως θα είναι μεγαλύτερες σε σχέση με τα Σενάρια II και III (ανάπτυξη βάσει Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) για την εξυπηρέτηση των τριών διακριτών ΟΤ.	Οι επιπτώσεις θα μετριαστούν σημαντικά με τη λήψη των μέτρων εξοικονόμησης νερού (επαναχρησιμοποίηση grey water, ομβρίων υδάτων).	Οι επιπτώσεις θα μετριαστούν σημαντικά με τη λήψη των μέτρων εξοικονόμησης νερού (επαναχρησιμοποίηση grey water, ομβρίων υδάτων).
6	Τοπίο	Δεν εξασφαλίζεται η ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος, η ενιαία αρχιτεκτονική σύνθεση και η ενσωμάτωση στο τοπίο της Πειραιώς και του Ελαιώνα. Δεν διασφαλίζεται διαθεσιμότητα πόρων για την υιοθέτηση υψηλών προτύπων σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής τοπίου.	Εν γένει επιτυγχάνεται προστασία, διατήρηση και ανάδειξη του τοπίου της περιοχής εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Εν γένει επιτυγχάνεται προστασία, διατήρηση και ανάδειξη του τοπίου της περιοχής εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.
7	Έδαφος	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστή η διαμόρφωση των κτισμάτων (κατασκευή σε 3 διακριτά ΟΤ). Δεν εξασφαλίζεται η υλοποίηση των περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι κοινόχρηστου πρασίνου, η οποία σχετίζεται άμεσα με τη βελτίωση των υδρολογικών και εδαφικών συνθηκών.	Η διαμόρφωση των χώρων αναμένεται να οδηγήσει σε βελτίωση των εδαφικών συνθηκών, καθώς οι χώροι θα συντηρούνται συστηματικά και θα διατηρούνται καθαροί.	Η διαμόρφωση των χώρων αναμένεται να οδηγήσει σε βελτίωση των εδαφικών συνθηκών, καθώς οι χώροι θα συντηρούνται συστηματικά και θα διατηρούνται καθαροί.
8	Πληθυσμός – Ανθρώπινη Υγεία – Κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες	Οι επιπτώσεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, καθώς δεν είναι γνωστή η μελλοντική ανάπτυξη του χώρου. Η μη ενιαία ανάπτυξη του χώρου επιφέρει αρνητικές συνέπειες στο περιβάλλον και τις κοινωνικές συνθήκες (συγκέντρωση πληθυσμού, θέσεις εργασίας, κυκλοφορία).	Αναμένεται να επηρεάσει θετικά το βιοτικό επίπεδο, την κοινωνική συνοχή και την ανθρώπινη υγεία, την προσέλκυση πληθυσμού στην περιοχή, ενώ θα προσφέρει θέσεις εργασίας. Επιτυγχάνεται η εξυγίανση της περιοχής και η 24ωρη λειτουργία του ακινήτου, μειώνοντας σημαντικά το αίσθημα ανασφάλειας και εγκατάλειψης που υπάρχει στην περιοχή. Βελτίωση κυκλοφοριακών συνθηκών.	Αναμένεται να επηρεάσει θετικά το βιοτικό επίπεδο, την κοινωνική συνοχή και την ανθρώπινη υγεία, την προσέλκυση πληθυσμού στην περιοχή, ενώ θα προσφέρει θέσεις εργασίας. Βελτίωση κυκλοφοριακών συνθηκών.
9	Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία	Είναι πιθανό το ακίνητο να συνεχίσει να λειτουργεί όπως σήμερα (χρήση βιομηχανίας) και μέρος του να παραμείνει αναξιοποίητο, συμβάλλοντας στη διατήρηση του αισθημάτος εγκατάλειψης / υποβάθμισης που υπάρχει στην περιοχή.	Η ανάπτυξη βάσει του σεναρίου II προωθεί την αγορά γης. Η θέση αλλά και η ταυτότητα της επένδυσης προσδίδουν έναν υπερτοπικό, εξωστρεφή χαρακτήρα μητροπολιτικής εμβέλειας.	Η ανάπτυξη βάσει του σεναρίου III προωθεί την αγορά γης, χωρίς ωστόσο να ευνοεί την ανάπτυξη ποικίλων χρήσεων γύρω από το ακίνητο, πέραν όσων σχετίζονται με γραφειακές λειτουργίες.
10	Πολιτιστική Κληρονομιά	Η υλοποίηση του Σεναρίου I δεν προωθεί την έννοια του Πολιτιστικού Πόλου, καθώς δεν επιτυγχάνεται αναβάθμιση της περιοχής, ούτε αναδεικνύεται ο ιστορικός / πολιτιστικός άξονας της Πειραιώς.  Προστασία των διατηρητέων κτιρίων, αμφιβολία ως προς την υιοθέτηση υψηλών αρχιτεκτονικών προτύπων αποκατάστασης.	Η επένδυση θα αναδείξει και θα αξιοποιήσει το πολιτιστικό δυναμικό της περιοχής του Ελαιώνα και της οδού Πειραιώς. Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό προκύπτει ένα «Πολιτιστικό Τετράγωνο» με ισχυρή ταυτότητα σε επίπεδο λεκανοπεδίου. Μέσω της επανάχρησης των διατηρητέων βιομηχανικών κτιρίων θα επιτευχθεί η διαφύλαξη και πρόωση της πολιτιστικής κληρονομιάς και μέσω του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού θα αναδειχθούν τα διατηρητέα κτίρια.	Μέσω της επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων βιομηχανικών κτιρίων θα επιτευχθεί η διαφύλαξη και πρόωση της πολιτιστικής κληρονομιάς και μέσω του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού θα αναδειχθούν τα διατηρητέα κτίρια.
11	Πολυενοδομική συμβατότητα	Συμβατό με τον υπερκείμενο σχεδιασμό και την πολεοδομική μελέτη Ελαιώνα - Μη ενίσχυση του ρόλου του Ελαιώνα και του εν δυνάμει Πολιτιστικού Πόλου/Τετραγώνου	Απόλυτα συμβατό με τον υπερκείμενο σχεδιασμό - Ενίσχυση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής και του εν δυνάμει Πολιτιστικού Πόλου/Τετραγώνου - Βελτίωση και εφαρμογή ρυμοτομίας	Συμβατό με τον υπερκείμενο σχεδιασμό - Μη ενίσχυση του εν δυνάμει Πολιτιστικού Πόλου/Τετραγώνου - Βελτίωση και εφαρμογή ρυμοτομίας - Ένταση δόμησης

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.11: Κλίμακα βαθμολόγησης Εναλλακτικών Σεναρίων

2	1	0	-1	-2
<p>Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ως εξαιρετικά κατάλληλη υπό τον προτεινόμενο σχεδιασμό και αναμένεται να προκαλέσει θετικές επιπτώσεις</p>	<p>Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ως κατάλληλη (με περιορισμένης έκτασης βελτιώσεις στον προτεινόμενο σχεδιασμό) και θα μπορούσε δυνητικά να προκαλέσει θετικές επιπτώσεις</p>	<p>Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ότι θα προκαλέσει ουδέτερες ή αβέβαιες επιπτώσεις</p>	<p>Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ότι με περιορισμένης έκτασης βελτιώσεις στον προτεινόμενο σχεδιασμό θα προκαλούσε μικρής έκτασης αρνητικές επιπτώσεις.</p>	<p>Η συγκεκριμένη λύση εκτιμάται ότι θα προκαλούσε σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις ή θα επιδείνωνε υφιστάμενα προβλήματα</p>

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία – LDK και Π.Γκοιμίσης και Συν.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.12: Βαθμολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ		ΣΕΝΑΡΙΟ I	ΣΕΝΑΡΙΟ II	ΣΕΝΑΡΙΟ III
1	Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα	-1	1	1
2	Ατμόσφαιρα	0	0	0
3	Ενέργεια – Φυσικοί πόροι	0	0	0
4	Θόρυβος	0	0	0
5	Υδατα	0	1	1
6	Τοπίο	-2	1	1
7	Έδαφος	-1	1	1
8	Πληθυσμός – Ανθρώπινη Υγεία – Κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες	-1	2	1
9	Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία	-1	1	0
10	Πολιτιστική Κληρονομιά	0	2	1
11	Πολεοδομική συμβατότητα	0	2	1
ΣΥΝΟΛΟ		-6	11	7

Πηγή: LDK Consultants, 2022

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Από τη βαθμολόγηση προκύπτει ότι το **Σενάριο I**, δηλαδή το σενάριο της ανάπτυξης της έκτασης βάσει του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (π.δ. Ελαιώνα) σε 3 διακριτά ΟΤ (235, 234, 234B), είναι το δυσμενέστερο, καθώς έχει τις πλέον αρνητικές επιδράσεις.

Αντίθετα, το **Σενάριο II**, αναδεικνύεται ως το πλέον ευνοϊκό, καθότι με αυτό επιτυγχάνεται ο συγκερασμός των στόχων της εξασφάλισης της οικονομικής βιωσιμότητας της επένδυσης, της διαφύλαξης και ανάδειξης του πολιτιστικού περιβάλλοντος και της αύξησης της ζήτησης για προϊόντα και υπηρεσίες. Το Σενάριο II είναι απόλυτα συμβατό με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (Γενικό Π.Χ.Σ.Α.Α. και νέο Ρ.Σ.Α.). Με την εν λόγω πρόταση επιτυγχάνεται η εξυγίανση της περιοχής και η 24ωρη λειτουργία του ακινήτου, μειώνοντας σημαντικά το αίσθημα ανασφάλειας και εγκατάλειψης που υπάρχει στην περιοχή. Το προτεινόμενο Σχέδιο (Σενάριο II) φιλοδοξεί να αποτελέσει ένα υπερτοπικό τουριστικό, πολιτιστικό, εμπορικό και επιχειρηματικό πόλο. Η συγκεκριμένη θέση αλλά και η ταυτότητα της επιδιωκόμενης επένδυσης ως «στρατηγική», της προσδίδουν έναν υπερτοπικό, εξωστρεφή χαρακτήρα μητροπολιτικής εμβέλειας, με δυνατότητες προσέλκυσης χρηστών από όλες τις περιοχές του μητροπολιτικού πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας.

Το μεγαλύτερο μειονέκτημα του **Σεναρίου III** είναι ότι με δημιουργία ενός συγκροτήματος γραφείων δεν εξασφαλίζεται ο πολυλειτουργικός χαρακτήρας της περιοχής, δηλαδή η ύπαρξη μίξης χρήσεων γης και κυρίως χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής που λείπουν από την περιοχή μελέτης, ούτε επιτυγχάνεται η 24ωρη ζωντάνια και εξωστρέφεια της εν λόγω γειτονιάς, όπως στο Σενάριο II.

Στο Κεφάλαιο 7 αναλύονται και αξιολογούνται επιπτώσεις και αντίστοιχα μέτρα αντιμετώπισής τους που αφορούν στην υλοποίηση του Προτεινόμενου Σεναρίου (Σενάριο II).

### 6.4. Κατ' αρχήν θεώρηση χωρικού προορισμού

Έχοντας ως βάση όσα σχολιάστηκαν στην προηγούμενη ενότητα, ως βασικός χωρικός προορισμός της Έκτασης ορίζεται η ανάπτυξη ενός Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου μέσω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., που αναμένεται να έχει επιρροή τόσο σε τοπικό επίπεδο όσο και σε ολόκληρο το μητροπολιτικό κέντρο Αθήνας-Πειραιά.

Βάσει των παραπάνω, η προτεινόμενη επένδυση:

- i. Συνεισφέρει στην προσέλκυση επενδύσεων με βιώσιμο τρόπο και στην εισροή κεφαλαίων στην εθνική οικονομία, που αποτελεί στόχο του Σ.Ε.Σ. 2014-2020,

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- ii. Συντελεί στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και στην περαιτέρω μείωση της ανεργίας, εναρμονιζόμενη με το ισχύον Ρ.Σ.Α., το Σ.Ε.Σ. 2014-2020 και το 1<sup>ο</sup> Σχέδιο της Σ.Ε.Σ. 2021-2027 και την Ατζέντα 2030 των Η.Ε.,
- iii. Λαμβάνει υπ' όψιν και εναρμονίζεται πλήρως με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού λαμβάνοντας υπ' όψιν τον υφιστάμενο πολεοδομικό σχεδιασμό που ισχύει ήδη στη περιοχή,
- iv. Συντελεί στην αναζωογόνηση και εμπλουτισμό μίας υποβαθμισμένης περιοχής που βρίσκεται σε κεντροβαρές σημείο του λεκανοπεδίου μεταξύ των δύο συζυγών πόλων Αθήνας-Πειραιά, επί ενός ιστορικού άξονα που έχει μετασηματιστεί σε υποδοχέα πολιτιστικών εγκαταστάσεων καθώς και άλλων δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα.
- v. Εφαρμόζεται σε περιοχή που δεν τίθεται ζήτημα σύγκρουσης χρήσεων γης με υφιστάμενα ή/και προγραμματισμένα έργα που αφορούν σε βιομηχανικές εγκαταστάσεις,
- vi. Αναπτύσσεται με τρόπο συμβατό με τις προβλεπόμενες χρήσεις γης και τους βασικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που τίθενται για την περιοχή χωρίς να την αλλοιώνουν,
- vii. Εφαρμόζεται σε ακίνητο στο οποίο δεν περιλαμβάνονται θεσμοθετημένοι αρχαιολογικοί χώροι,
- viii. Μέσω του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού αλλά και της εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου διαφυλάσσονται τα τοπικά χαρακτηριστικά και προωθείται η περιβαλλοντική αναβάθμιση (βιοκλιματικές αρχές, ανάδειξη διατηρητέων κτισμάτων, μέριμνα για το αστικό τοπίο, σχεδιασμός με βάση τις προδιαγραφές των προγραμμάτων LEED).

## 6.5. Διατύπωση βασικών αρχών προτεινόμενης επένδυσης

Οι βασικές αρχές που διέπουν την προτεινόμενη λύση είναι οι εξής:

A. Εναρμόνιση με τις εθνικές αναπτυξιακές επιδιώξεις και ενθάρρυνση του αναπτυξιακού χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής με παράλληλη εναρμόνιση στις χωροταξικές/πολεοδομικές κατευθύνσεις,

B. Διατήρηση και επανάχρηση βιομηχανικών κτιρίων με σύγχρονες πολιτιστικές, εμπορικές, γραφειακές χρήσεις καθώς και συνοδές χρήσεις εστίασης και αναψυχής για τη δημιουργία πρότυπης μονάδας βιώσιμης ανάπτυξης, ως προς το περιβάλλον, την κοινωνία και την οικονομία σεβόμενοι τις αρχές της αειφορίας,



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

**Γ. Παρεμβάσεις ανάπλασης/αναζωογόνησης της περιοχής του Ελαιώνα και ολοκληρωμένος σχεδιασμός για την δημιουργία ενός σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού πόλου (City Resort – City Break), υπερτοπικής εμβέλειας στο κέντρο της Αθήνας.**

Ειδικότερα, οι παραπάνω γενικές αρχές αναλύονται ως εξής:

**A. Εναρμόνιση με τις εθνικές αναπτυξιακές επιδιώξεις και ενθάρρυνση του αναπτυξιακού χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής με παράλληλη εναρμόνιση στις χωροταξικές/πολεοδομικές κατευθύνσεις:**

Με την προτεινομένη επένδυση, πρωτίστως επιδιώκεται να προσδεθεί η ευρύτερη περιοχή, κατ' επέκταση η Π. Αττικής αλλά και η χώρα σε μια νέα αναπτυξιακή τροχιά. Αποτελεί επένδυση κεφαλαιώδους σημασίας και υψηλής προστιθέμενης αξίας, η οποία διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η πρόσφατη εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική της χώρας.

Αναπτύσσεται με γνώμονα τις εθνικές στρατηγικές και τις πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης αλλά και της βιώσιμης ανάπτυξης, η οποία διασφαλίζει αφενός τη συνεκτικότητα του στρατηγικού αναπτυξιακού σχεδίου της ευρύτερης περιοχής και αφετέρου την αξιοποίηση του γεωπολιτικού πλεονεκτήματος της χώρας.

Αποτελεί μια ώριμη επένδυση, με υπαρκτό και εκπεφρασμένο επενδυτικό ενδιαφέρον, μέσω της οποίας δίδεται πραγματική αναπτυξιακή ώθηση στην τοπική οικονομία και επεκτείνονται οι προσφερόμενες υπηρεσίες σε νέες αγορές.

Η επιδιωκόμενη επένδυση προσπαθεί να ενισχύσει την εικόνα της περιοχής, προσφέροντας εξαιρετικές επενδυτικές ευκαιρίες, επιφέροντας ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στη συνολική εθνική οικονομία. Παράλληλα, είναι εναρμονισμένη με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού για την περιοχή του Ελαιώνα, προσπαθώντας να συνδέσει έτσι, τον αναπτυξιακό με τον χωροταξικό σχεδιασμό.

**B. Διατήρηση και επανάχρηση βιομηχανικών κτιρίων με σύγχρονες πολιτιστικές, εμπορικές, γραφειακές χρήσεις καθώς και συνοδές χρήσεις εστίασης και αναψυχής για τη δημιουργία πρότυπης μονάδας βιώσιμης ανάπτυξης, ως προς το περιβάλλον, την κοινωνία και την οικονομία σεβόμενοι τις αρχές της αειφορίας:**

Θεμελιώδης στόχος του φορέα της επένδυσης είναι, όπου είναι εφικτό, η επανάχρηση των διατηρητέων και όχι μόνο βιομηχανικών κτιρίων του ακινήτου. Ο φορέας της επένδυσης στοχεύει στην ορθή και με σύγχρονους όρους αποκατάσταση των διατηρητέων και διατηρούμενων βιομηχανικών κτιρίων και κελυφών ή και τμημάτων αυτών ώστε να αποκτήσουν χρήσεις πολιτισμού, γραφείων, εμπορίου και εστίασης, τομείς οι οποίοι

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

παρουσιάζουν ισχυρή ζήτηση τα τελευταία χρόνια και ιδιαίτερα εντός των τελευταίων ετών λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19 στην οικονομία.

Η προστασία, διατήρηση και αξιοποίηση των βιομηχανικών κτηρίων και η ένταξή τους στο σχεδιασμό της επένδυσης, έχει ως αποτέλεσμα την ενίσχυση της πολιτιστικής ταυτότητας της Πειραιώς και τη σύνδεση τού έργου με την ευρύτερη περιοχή.

Παράλληλα, ο φορέας επένδυσης έχει αποδείξει την πιστή δέσμευσή του για ανάπτυξη πράσινων κτιρίων με το χαμηλότερο δυνατό περιβαλλοντικό αποτύπωμα, από έργα που έχει ήδη ολοκληρώσει όπως είναι το κτήριο γραφείων «The Orbit» επί της Λεωφόρου Κηφισίας 115, το οποίο κατέχει πιστοποίηση LEED (LEED v4 for Core & Shell στο επίπεδο Platinum), και μάλιστα αποτελεί το πρώτο έργο με την συγκεκριμένη πιστοποίηση στην Ελλάδα.

Ο σχεδιασμός των κτιρίων με πιστοποιήσεις LEED και WELL εστιάζει σε προνομιούχα κτήρια υψηλότερων ενεργειακών και περιβαλλοντικών προδιαγραφών. Με την εφαρμογή της πιστοποίησης LEED και WELL θα επιτευχθεί η βέλτιστη ενεργειακή απόδοσή του και η ελαχιστοποίηση των αναγκών των κτιρίων σε νερό και ηλεκτρική ενέργεια.

Σημειώνεται ότι ο σχεδιασμός βασίζεται στην βέλτιστη περιβαλλοντική διαχείριση όλων των σταδίων (σχεδιασμός, υλοποίηση, λειτουργία) του έργου καθώς και στη χρήση περιβαλλοντικών φιλικών πρακτικών όπως είναι η μέγιστη δυνατή χρήση υλικών όπου έχουν υψηλή περιεκτικότητα σε ανακυκλωμένο περιεχόμενο.

Ο σχεδιασμός του έργου μέσω των περιβαλλοντικών πιστοποιήσεων (LEED & WELL) θεωρείται απαραίτητος στις μέρες μας καθώς τόσο η εντεινόμενη κλιματική αλλαγή όσο και η πανδημία οδηγούν στην αναγκαιότητα για βιώσιμα και ανθεκτικά κτίρια με λειτουργικούς και ασφαλείς σε θέματα υγείας χώρους εργασίας.

Ο φορέας επένδυσης αποσκοπεί στη δημιουργία μιας πρότυπης μονάδας λειτουργίας με μειωμένες λειτουργικές δαπάνες, ενώ παράλληλα φιλοδοξεί να αυξηθεί η προστιθέμενη αξία των κτιρίων του ακινήτου και να αμβλυνθεί το περιβαλλοντικό αποτύπωμα αυτών.

**Γ. Παρεμβάσεις ανάπλασης/αναζωογόνησης της περιοχής του Ελαιώνα και ολοκληρωμένος σχεδιασμός για την δημιουργία ενός σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού πόλου (City Resort – City Break), υπερτοπικής εμβέλειας στο κέντρο της Αθήνας.**

Η προτεινόμενη επένδυση φιλοδοξεί να αποτελέσει έναν Σύνθετο Πολιτιστικό, Εμπορικό, Επιχειρηματικό, Οικιστικό και Τουριστικό Πόλο μητροπολιτικής εμβέλειας. Συγκεκριμένα, ο φορέας της επένδυσης οραματίζεται τη δημιουργία μιας «όασης» κοινωνικών και πολιτιστικών δράσεων και δρώμενων υπερτοπικής εμβέλειας (βλ. και [§1.3](#)). Η προτεινόμενη επένδυση προσπαθεί να συμβάλει στις ενέργειες που σχεδιάζονται και

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

προγραμματίζονται για την ανάπλαση της περιοχής του Ελαιώνα και να λειτουργήσει ως καταλύτης των αναπλάσεων αυτών τόσο για την περιοχή του Ελαιώνα, όσο και για την ευρύτερη περιοχή αλλά και για το σύνολο της Αθήνας. Συγκεκριμένα, επιθυμεί μέσω των χρήσεων και των δραστηριοτήτων που θα λάβουν χώρα εντός του ακινήτου να αποτελέσει τον συνδυαστικό κρίκο/τοπόσημο ανάμεσα στα δύο μητροπολιτικά κέντρα, Πειραιά και Αθήνας.

Μέσω των παρεμβάσεων στα κτίρια αλλά και του εμπλουτισμού των χρήσεων για το σύνολο του ακινήτου, όπως ξενοδοχείο, αθλητικές εγκαταστάσεις θα λειτουργήσει ως «ένεση» αστικής αναζωογόνησης με παράλληλη αναβάθμιση της υποβαθμισμένης περιοχής και του γερασμένου κτιριακού αποθέματος, ενώ οι προτεινόμενες κατοικίες θα προσδώσουν την επιθυμητή για την πόλη 24ωρη λειτουργία. Η προτεινόμενη επένδυση πληροί όλες τις προδιαγραφές για να αποτελέσει αρωγό για την μετεξέλιξη του βιομηχανικού χαρακτήρα της Πειραιώς σε υποδοχέα σύγχρονων και καινοτόμων δραστηριοτήτων αλλά και να συμβάλει στην τόνωση του πολιτιστικού άξονα της Πειραιώς μεταξύ των μητροπολιτικών πόλων Πειραιά και Αθήνας. Επιπλέον, μέσω της επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων βιομηχανικών κτιρίων επιτυγχάνεται η διαφύλαξη και προώθηση της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Να σημειωθεί ότι η προτεινόμενη επένδυση μπορεί να λειτουργήσει ως σημείο αναφοράς πρασίνου, ενισχύοντας τους λιγοστούς αντίστοιχους χώρους της περιοχής του Ελαιώνα αλλά και της ευρύτερης περιοχής.

Τέλος, στο πλαίσιο της επιχειρηματικής εξωστρέφειας και της επιδίωξης συνεργειών με τις λειτουργίες που δραστηριοποιούνται σε γειτονικά και όμορα ακίνητα, και συγκεκριμένα, με το I.M.E., A.Σ.Κ.Τ. και Φεστιβάλ Αθηνών είναι δυνατή η ανάδυση ενός «Πολιτιστικού Τετραγώνου» (Art District) έκτασης περίπου **223 στρεμμάτων**, ένα Τετράγωνο που χωροθετείται στο κέντρο του άξονα της οδού Πειραιώς αλλά και στην νότια «είσοδο» της πόλης προς την ιδιαίτερη περιοχή του Ελαιώνα.

## 6.6. Εκτίμηση Φέρουσας Ικανότητας

### 6.6.1. Βασικοί ορισμοί

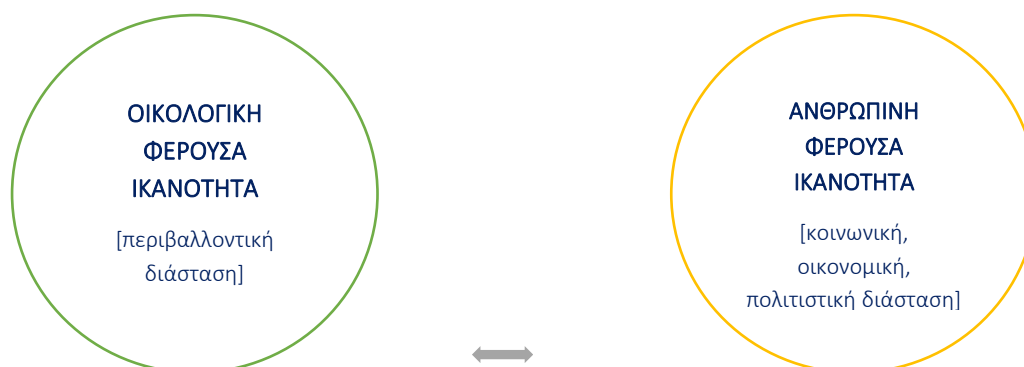
Η έννοια της φέρουσας ικανότητας ενός τόπου (εφεξής Φ.Ι.) υποδηλώνει την πεπερασμένη χωρητικότητα και αντοχή των οικοσυστημάτων και των ανθρωπογενών συστημάτων, όσον αφορά στην οικιστική και ιδίως στην τουριστική ανάπτυξη. Κάθε περιοχή έχει ένα ανώτατο όριο ανάπτυξης ούτως ώστε να μην αλλοιώνεται η φυσιογνωμία της, να μην υποβαθμίζεται η ποιότητα ζωής και να μην τίθεται ζήτημα κορεσμού τομέων και αναγκών (Σακελλαροπούλου, 2015: 1). **Ωστόσο, θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι δεν είναι νομοθετημένη έννοια και συνεπώς δεν υπάρχουν τεχνικές προδιαγραφές για**

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**ανάλογες μελέτες.** Συνεπώς, θα προσεγγιστεί βάσει της υπάρχουσας ελληνικής και διεθνούς βιβλιογραφίας.

Οι ρίζες της έννοιας εντοπίζονται στην **οικολογία** και ο ορισμός της κατά Chung (1988) μπορεί να συνοψισθεί ως «*ο μέγιστος αριθμός ατόμων που μπορεί να υποστηρίξει ένα οικοσύστημα χωρίς οι ανανεώσιμοι πόροι να εξαντλούνται νωρίτερα από όσο μπορούν να αναπληρώνονται, με αποτέλεσμα το οικοσύστημα να παραμένει βιώσιμο*». Πίσω από αυτόν τον ορισμό, διακρίνονται και οι παρατηρήσεις των Kozlowski et al. (1731/1990) σχετικά με την ύπαρξη κάποιων συγκεκριμένων ορίων (κατωφλιών), πέρα από τα οποία ένα οικοσύστημα μπορεί να υποστεί μη αναστρέψιμη βλάβη. Για την αποτροπή μιας τέτοιας καταστροφικής συνθήκης, ο πληθυσμός και οι πόροι ενός οικοσυστήματος θα πρέπει να ελέγχονται ως προς την επάρκεια και την αναπλήρωσή τους.

Η οικολογική Φ.Ι. αποτέλεσε τη βάση για διάφορες εξειδικεύσεις της έννοιας και δημιούργησε έναν αντίποδα: την ανθρώπινη Φ.Ι. (“Human Carrying Capacity”, βλ. Σχήμα 1).



Αυτή η εκδοχή της Φ.Ι., βασίστηκε στη θεωρία του οικονομολόγου Thomas Malthus (1798/1998) και ορίστηκε ως το μέγεθος του παγκόσμιου πληθυσμού, το οποίο ο πλανήτης μπορεί να υποστηρίξει χωρίς να καταστραφεί το φυσικό, το πολιτιστικό και το κοινωνικό περιβάλλον, και συνεπώς να υποβαθμιστεί μελλοντικά. Μέσα από αυτό το πρίσμα, οι Wackernagel et al. (2002) επισημαίνουν ότι υπάρχουν συγκεκριμένα όρια μέχρι τα οποία μπορεί η ανθρώπινη ανάπτυξη και δραστηριότητα να συντελεστεί χωρίς να υποβαθμιστεί μη αναστρέψιμα ένα σύστημα.

Από τις πιο διαδεδομένες χρήσεις της Φ.Ι. είναι η **Τουριστική Φ.Ι.** Οι Coccossis et al. (2001) υπογραμμίζουν την οικο-τεχνική, την κοινωνικο-δημογραφική και την πολιτικο-οικονομική διάσταση των παραγόντων που μπορούν να επηρεάσουν τη φέρουσα ικανότητα ενός (τουριστικού) συστήματος. Ο όρος επηρέασε και τις **πολεοδομικές σπουδές** για να υποδηλώσει την ικανότητα ενός φυσικού ή τεχνητού συστήματος να απορροφά την αύξηση του πληθυσμού ή την ανάπτυξη χωρίς σημαντική υποβάθμιση ή ζημιά (Schneider



## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

et al., 1978), πάντα δίνοντας έμφαση στα όρια πέρα από τα οποία το κάθε σύστημα γίνεται ασταθές, υποβαθμίζεται ή ζημιώνεται μη αναστρέψιμα (Godschalk & Parker, 1975). Είναι φανερό η επιρροή των δύο κύριων εκδοχών της Φ.Ι., της οικολογικής και της ανθρωπογενούς.

Ειδικότερα, αναφορικά με τον εγχώριο σχεδιασμό, η έννοια της Φ.Ι. αποκτά μια διαρκώς αυξανόμενη δυναμική και έχει αναχθεί σε βασική διάσταση του σχεδιασμού, συνδεδεμένη με την Αρχή της Αειφορίας (Περιβάλλον-Κοινωνία-Οικονομία) (Βλάντου, 2016). Μέσα από αυτό το πλαίσιο, κρίνεται ότι ο προσδιορισμός και η συνεκτίμηση της Φ.Ι. **μπορεί να καταστεί αξιόπιστος οδηγός των πολεοδόμων για τον σχεδιασμό μιας παρέμβασης στον αστικό χώρο**, αποτελώντας ένα χρήσιμο εργαλείο για τον έλεγχο και την επίτευξη βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης.

Στο συγκεκριμένο έργο, δίνεται έμφαση στην έννοια της **Αστικής Φέρουσας Ικανότητας (Α.Φ.Ι.)**, η οποία βασίζεται στην παραδοχή ότι υπάρχουν σαφή όρια τα οποία, όταν ξεπεραστούν μπορούν να προκαλέσουν σοβαρές και μη αναστρέψιμες ζημιές στο αστικό περιβάλλον (Oh et al., 2005):

*«το επίπεδο των ανθρώπινων δραστηριοτήτων, της αύξησης του πληθυσμού, της χρήσης γης, της φυσικής ανάπτυξης, το οποίο μπορεί να διατηρηθεί από το αστικό περιβάλλον χωρίς να προκαλέσει σοβαρή υποβάθμιση και μη αναστρέψιμη ζημία σε μια αστική περιοχή».*

Ωστόσο, αν και στην περίπτωση σαφώς ορισμένων χωρικών ενοτήτων -όπως για παράδειγμα τα ξεκάθαρα γεωγραφικά όρια ενός νησιού, ο προσδιορισμός της Φ.Ι. και του υπό μελέτη συστήματος γίνεται ευκολότερα, στις περιπτώσεις όπου το σύστημα αποτελεί μέρος ενός ευρύτερου συνόλου, η μελέτη της Φ.Ι. γίνεται πιο πολύπλοκη. Ο αστικός ιστός μιας μητρόπολης, όπως είναι η Αθήνα, είναι ετερογενής και αποτελείται από ξεχωριστές χωρικές ενότητες. Στόχος του μελετητή θα πρέπει να είναι η αναγνώριση αυτών των ενοτήτων (Yishao et al., 2013).

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, επιχειρείται η διερεύνηση της Α.Φ.Ι. για το έργο της NOVAL PROPERTY η οποία θα λάβει υπ' όψιν όχι μόνο την οικολογική επάρκεια των φυσικών πόρων της περιοχής (στοιχεία αναλύονται εκτενώς στη Σ.Μ.Π.Ε.), αλλά και τα περιβαλλοντικά, οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά της, με στόχο τη διασφάλιση της αειφορίας του συστήματος εντός του οποίου σχεδιάζεται να υλοποιηθεί η επένδυση.

### 6.6.2. Μεθοδολογία προσέγγισης Α.Φ.Ι.

Αρχικά, πρέπει να τονιστεί ότι δεν υπάρχει ενδεδειγμένη μεθοδολογία για την εκτίμηση της Α.Φ.Ι.. Κεντρική ιδέα είναι ωστόσο, ότι η ικανότητα μιας αστικής περιοχής να απορροφά τις πιέσεις ή να προσαρμόζεται στις μεταβολές επισημαίνει κάποια όρια τα οποία οι αστικές παρεμβάσεις θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη στον Σχεδιασμό. Επιπλέον, ο προσδιορισμός της Φ.Ι. σε μια αστική περιοχή μπορεί να εκτιμηθεί δίνοντας έμφαση

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

στην ικανότητά της να μετασχηματίζεται και λαμβάνοντας υπόψη ότι αυτή δεν εξαρτάται μόνο από μετρήσιμα ποσοτικά δεδομένα, αλλά και από ένα ευρύ φάσμα ποιοτικών παραγόντων που συνδέονται με τη ξεχωριστή φυσιογνωμία της (Βλάντου, 2016).

Βάσει της ανάλυσης σε προηγούμενη ενότητα (§4.3), η Π.Π. της επένδυσης χαρακτηρίζεται από τη συνύπαρξη διαφορετικών χρήσεων γης. Η μείξη βιομηχανικών/επαγγελματικών χρήσεων με την κατοικία και τον πολιτισμό αποτελεί δυναμικό στοιχείο μέσα από το οποίο διαμορφώνεται η φυσιογνωμία της ευρύτερης περιοχής. Την ίδια στιγμή το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς, έναν άξονα πάνω στον οποίο παρατηρούνται τις τελευταίες δεκαετίες σημαντικοί κοινωνικο-χωρικοί μετασχηματισμοί και τάσεις αποβιομηχάνισης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, η μεθοδολογία που θα ακολουθηθεί για την εκτίμηση της Α.Φ.Ι. θα βασιστεί στην αξιολόγηση ζητημάτων, που αναδείχθηκαν κατά την ανάλυση S.W.O.T., και αφορούν στην αλληλεπίδραση της χωρικής ανάπτυξης με τις υφιστάμενες περιβαλλοντικές, κοινωνικές και κυκλοφοριακές συνθήκες στην περιοχή: **η επάρκεια των χώρων πρασίνου, ο κίνδυνος αποσταθεροποίησης του σχήματος χρήσεων και κοινωνικο-οικονομικών ισορροπιών που χαρακτηρίζουν την περιοχή και η ενδεχόμενη επιβάρυνση του οδικού δικτύου από ροές Ι.Χ.** Επιχειρείται να προσδιοριστούν τα ερωτήματα που γεννώνται με την υλοποίηση της ανάπτυξης και να απαντηθούν συνεκτιμώντας την (θετική/αρνητική) επίδρασή της στις υφιστάμενες συνθήκες. Όπου είναι δυνατόν θα χρησιμοποιηθούν ποσοτικά στοιχεία και ως χωρική αναφορά για την μελέτη τους λογίζεται η Περιβάλλουσα Περιοχή (Π.Π.), αλλά και η Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης<sup>116</sup>.

### 6.6.3. Αναγνωρίζοντας τα Περιβαλλοντικά Όρια: Διασφάλιση Χώρων Πρασίνου

#### 6.6.3.1. Εισαγωγικά ερωτήματα

Το δίκτυο δημόσιου χώρου βελτιώνει την ποιότητα ζωής, τη λειτουργία και την κινητικότητα μέσα στην πόλη. Οι καλά σχεδιασμένοι δημόσιοι χώροι προωθούν την κοινωνική ένταξη, την αναψυχή και ενισχύουν την κοινωνική αλληλεπίδραση<sup>117</sup>. Προσδίδουν προστιθέμενη αξία στην πολιτιστική, ιστορική και οικονομική ανάπτυξη της πόλης, ενισχύοντας την ελκυστικότητά της. Το συνεκτικό δίκτυο δημόσιων χώρων μπορεί να συμβάλει στη βελτίωση της σωματικής και ψυχικής υγείας ενθαρρύνοντας τους πολίτες να περπατήσουν και να παίξουν, δρώντας επικουρικά στην καταστολή του άγχους. Παράλληλα, οι ανοιχτοί χώροι πρασίνου αποφέρουν σημαντικά περιβαλλοντικά οφέλη,

<sup>116</sup> Η περιοχή που ορίζεται Βόρεια από την σιδηροδρομική γραμμή (Αεροδρόμιο – Αθήνα – Πειραιάς), Δυτικά από τη Λεωφόρο Κηφισού, Νότια από την πράσινη γραμμή 1 του σιδηρόδρομου Η.Σ.Α.Π. και Ανατολικά από την οδό Π. Τσαλδάρη.

<sup>117</sup> Μέσω της δημιουργίας ή/και της ανάπτυξης χώρων φιλικών προς διάφορες ομάδες (παιδιά, νεολαία και ηλικιωμένοι)

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

όπως η βελτίωση του μικροκλίματος και η απορρόφηση ατμοσφαιρικών ρύπων (UN-Habitat, 2018).

Από την ανάλυση SWOT έχει ήδη επισημανθεί ότι στην περιοχή του Ελαιώνα υπάρχει έλλειψη οργανωμένων χώρων πρασίνου και ότι υπάρχει κίνδυνος να προκύψουν περεταίρω περιβαλλοντικές πιέσεις από την υλοποίηση της χωρικής ανάπτυξης. Το ερώτημα είναι πώς κατανέμεται χωρικά η επάρκεια/ανεπάρκεια των χώρων πρασίνου και ποια θα είναι η συμβολή της επένδυσης στο ζήτημα αυτό.

Η προσέγγιση του ερωτήματος ακολουθεί δύο φάσεις: Η πρώτη είναι η καταγραφή των υφιστάμενων χώρων πρασίνου εντός Ε.Π.Μ.. Οι υφιστάμενοι χώροι έχουν καταγραφεί μέσα από την αποδελτίωση σχετικών πηγών<sup>118</sup>, την επαλήθευση και τον εμπλουτισμό από το Google Maps, αλλά και την επιτόπια έρευνα. Θα τεθούν κάποιες περπατήσιμες αποστάσεις από τους υφιστάμενους χώρους πρασίνου, αναλόγως της εμβέλειάς τους όπως αυτή θα οριστεί παρακάτω. Σημειώνεται ότι οι θεσμοθετημένοι χώροι εντός Ε.Π.Μ. έχουν δειχθεί και σχολιαστεί στην [§2.12.2](#). Η δεύτερη είναι η καταγραφή και αξιολόγηση των θεσμοθετημένων χώρων πρασίνου εντός της Π.Π., σύμφωνα με τα στοιχεία που παρατίθενται στον ιστότοπο e-rolodromia. Η αξιολόγηση της σχέσης κατοίκων/ πρασίνου λαμβάνει υπ' όψιν την υπ' αριθμ. 10788/04 (Δ' 285/05.03.2004) υ.α. περί πολεοδομικών σταθεροτύπων για την εκπόνηση μελετών Γ.Π.Σ. / Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Μελετών Πολεοδόμησης, καθώς και Πολεοδομικών Μελετών ανάπλασης και άλλων ειδικών κατηγοριών.

### 6.6.3.2. Κατηγοριοποίηση χώρων πρασίνου

Ως προς την κατηγοριοποίηση των χώρων πρασίνου (Χ.Π.) και αποβλέποντας στον τεκμηριωμένο καθορισμό των αποστάσεων που θα αξιοποιηθούν, σύμφωνα με την αναφορά του Τμήματος Αθλητισμού και Αναψυχής της Κυβέρνησης της Δυτικής Αυστραλίας (2012) οι δημόσιοι πράσινοι χώροι χωρίζονται σε τέσσερις κατηγορίες:

**I. Ανοιχτός χώρος τοπικής κλίμακας:** Πρόκειται συνήθως για μικρούς χώρους που εξυπηρετούν τις ανάγκες αναψυχής του τοπικού πληθυσμού. Οι χώροι αυτοί χρησιμοποιούνται κυρίως για αναψυχή και μπορεί να περιλαμβάνει μικρές περιοχές κοινόχρηστου χώρου, όμως συνήθως δεν χρησιμοποιούνται για χώρους άθλησης. Η περιοχή επιρροής τους είναι τα 400 μέτρα ή 5 λεπτά περπάτημα.

**II. Ανοικτός χώρος γειτονιάς:** Χρησιμεύει ως ψυχαγωγικός και κοινωνικός πόλος της τοπικής κοινότητας. Οι κάτοικοι προσελκύονται από τα τις εγκαταστάσεις που προωθούν την κοινωνικοποίηση και έχουν την δυνατότητα άθλησης. Οι χώροι αυτοί

<sup>118</sup> Όπως το Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου 2014-2019, το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας-Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

μπορούν να συμβάλουν στη ενίσχυση της αίσθησης της γειτονιάς στους κατοίκους. Η περιοχή επιρροής είναι 800 μ. ή 10 λεπτά περπάτημα.

**III. Ανοικτός χώρος συνοικίας:** Είναι κυρίως σχεδιασμένος για να παρέχει και αθλητικές εγκαταστάσεις εντός του. Πιθανότητα η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει χώρους αναψυχής και χώρους πρασίνου όπως μικρό άλσος κ.λπ.. Ο σχεδιασμός και η λειτουργία του πρέπει να λαμβάνουν υπ' όψιν τις αρχές της βιοποικιλότητας και τους στόχους της περιβαλλοντικής διαχείρισης. Ο ανοικτός χώρος συνοικίας εξυπηρετεί πολλές γειτονιές και αποτελεί κόμβο συνάντησης και λειτουργιών. Η περιοχή επιρροής του είναι τα 2 χλμ..

**IV. Ανοικτός χώρος περιφερειακής εμβέλειας:** Ο ανοικτός χώρος περιφερειακής εμβέλειας μπορεί να περιλαμβάνει σημαντικούς χώρους αναψυχής και οργανωμένους αθλητικούς χώρους. Οι χώροι περιφερειακής εμβέλειας μπορεί να εμπεριέχουν οικοτόπους και περιοχές διατήρησης της βιοποικιλότητας όπως δασικές εκτάσεις, υδροτόπους κ.ά..

Η παραπάνω κατηγοριοποίηση των κοινόχρηστων χώρων και η περιοχή εξυπηρέτησης τους δεν ανταποκρίνεται πλήρως στα δεδομένα βάσει του εγχώριου θεσμικού πλαισίου. Για το λόγο αυτό, στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης η κατηγοριοποίηση βασίστηκε κυρίως στην έκταση και την λειτουργία των ανοιχτών χώρων και χώρων πρασίνου και η αντιστοίχιση γίνεται ως εξής:

- i. Ως χώροι τοπικής κλίμακας νοούνται οι χώροι πρασίνου μικρής έκτασης π.χ. νησίδες πρασίνου, των οποίων η περιοχή εμβέλειας είναι τα **400 μ.**
- ii. Ως χώροι γειτονιάς νοούνται οι παιδικές χαρές, μικρές πλατείες και πάρκα μικρής έκτασης που δεν περιλαμβάνουν πληθώρα λειτουργιών, των οποίων η περιοχή εμβέλειας είναι τα **800 μ.**
- iii. Ως ανοικτοί χώροι συνοικίας νοούνται οι πλατείες και τα πάρκα που περιλαμβάνουν περαιτέρω λειτουργίες όπως ανοιχτό θέατρο, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.ά. και βρίσκονται πλησίον κτιρίων όπως εκκλησίες, δημαρχείο κ.α., επομένως αποτελούν κόμβο συγκέντρωσης ατόμων εκτός της γειτονιάς. Η περιοχή εμβέλειας τους ορίστηκε στα **1.200 μ.**

Τέλος, τόσο σε επίπεδο Π.Π. όσο και σε επίπεδο Ε.Π.Μ. δεν εντοπίστηκε κάποιος ανοιχτός χώρος περιφερειακής εμβέλειας, όπως π.χ. ο Εθνικός Κήπος ή το Πεδίον του Άρεως.

Οι παραπάνω υφιστάμενοι χώροι αναπαρίστανται σημειακά στον χάρτη που ακολουθεί (Ενότητα 6.6.3.3). Οι πηγές τους είναι το Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος Δ. Μοσχάτου - Ταύρου 2014-2019, το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη 2015-2019, με επαλήθευση και εμπλουτισμό από το Google Maps (από Ιουνίου 2021)



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

καθώς έχει παρέλθει διάστημα 7 χρόνων από την σύνταξη των Σχεδίων Επιχειρησιακών Προγραμμάτων.

### 6.6.3.3. Αποτελέσματα

#### Υφιστάμενοι Χ.Π. / Στο επίπεδο της Ε.Π.Μ. (συμπεριλαμβανομένης της Π.Π.)

Εφαρμόζοντας τη μεθοδολογία που παρουσιάστηκε παραπάνω στο επίπεδο της Ε.Π.Μ., προκύπτει ο χάρτης (εικόνα 6.7) βάσει του οποίου διακρίνεται ότι:

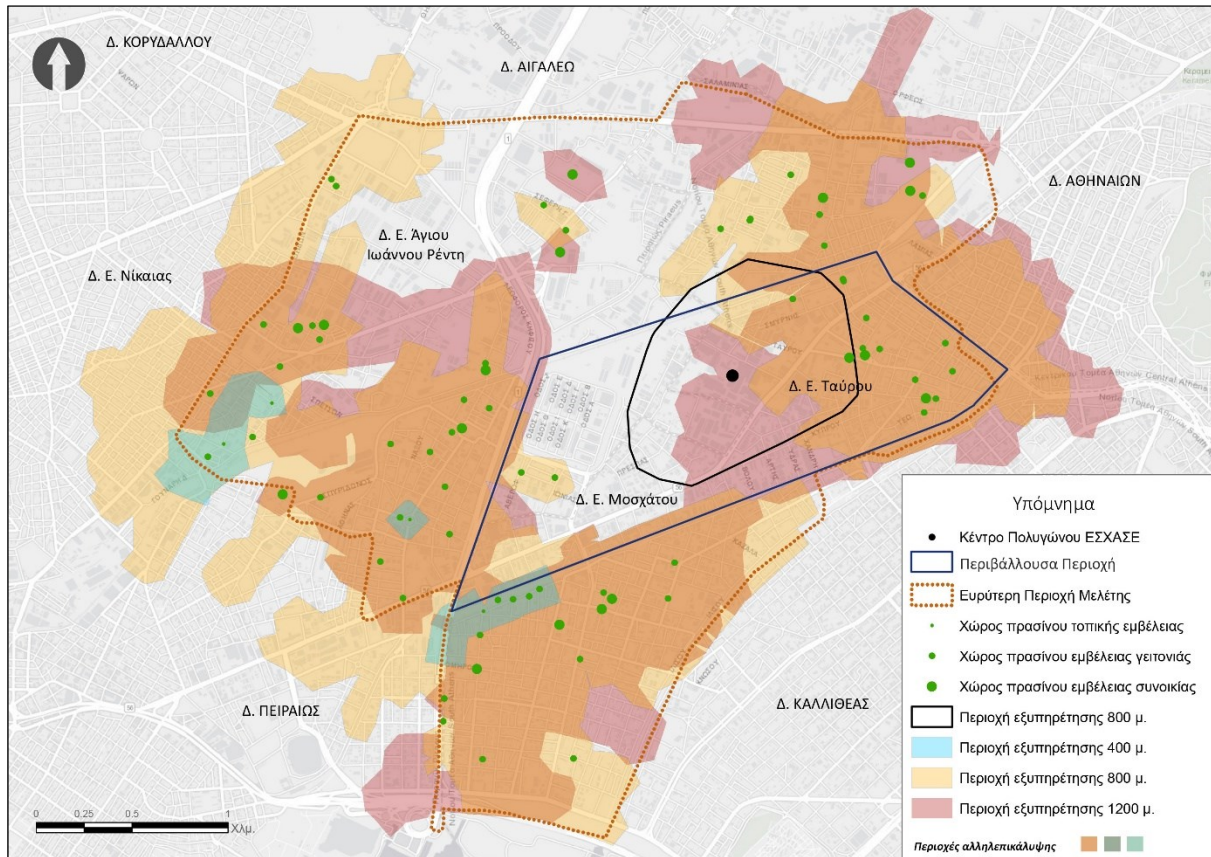
- 1) Υπάρχει συγκέντρωση των υφιστάμενων χώρων πρασίνου στις περιοχές: Αγία Άννα της Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη Ρέντη, ανάμεσα στην Λεωφόρο Κηφισού και τη σιδηροδρομική γραμμή (πιο συγκεκριμένα την στάση Ρέντης, επί της οδού Θεσσαλονίκης, την βορειοδυτική περιοχή της Δ.Ε. Μοσχάτου και σε αυτές των κοινωνικών κατοικιών εντός Π.Π.).
- 2) Βάσει των περιοχών εξυπηρέτησης διαπιστώνεται ότι οι περιοχές δυτικά και νότια της Π.Π. και η ανατολική περιοχή της Π.Π. καλύπτονται από χώρους πρασίνου τόσο εμβέλειας γειτονιάς, όσο και συνοικίας. Παράλληλα, η βόρεια και η δυτική περιοχή της Π.Π. δεν καλύπτονται από κάποιο χώρο πρασίνου.
- 3) Εν γένει, στην περιοχή πλησίον της επένδυσης παρατηρείται απουσία χώρων στάσης και έλλειψη κοινόχρηστων χώρων πρασίνου.

Στον ίδιο χάρτη (εικόνα 6.7) αποτυπώνεται και η περιοχή εξυπηρέτησης των νέων χώρων πρασίνου εντός της επένδυσης, των οποίων η περιοχή εμβέλειας είναι τα 800 μ.. Οι χώροι αυτοί, που βάσει προκρινόμενου σεναρίου και όρων και περιορισμών δόμησης δεν μπορεί να είναι μικρότεροι από 11.062 τ.μ., σε συνδυασμό με τους χώρους Κ.Π. γύρω από το ακίνητο που θα υλοποιηθούν μετά τη μεμονωμένη πράξη εφαρμογής και καλύπτουν επιφάνεια περίπου 6 στρ.<sup>119</sup>, αναμένεται να αποτελέσουν σημείο αναφοράς εντός Π.Π. και να καλύψουν εν μέρει τη χαρακτηριστική απουσία χώρων στάσης και πρασίνου στην περιοχή αυτή.

<sup>119</sup> Βάσει των υπολογισμών στο σχέδιο τροποποίησης Ρ.Σ., οι νέοι χώροι Κ.Π. στο επίπεδο του ακινήτου καλύπτουν επιφάνεια 5.948,24 τ.μ. ενώ στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς επιφάνεια 6.078,70 τ.μ.. Σε κάθε περίπτωση, οι νέες φυτεύσεις εκτός ορίων ιδιοκτησία είναι περίπου 6 στρέμματα.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**ΕΙΚΟΝΑ 6.7: Υφιστάμενοι χώροι πρασίνου εντός Ε.Π.Μ., προτεινόμενοι χώροι πρασίνου στο πλαίσιο της επιδιωκόμενης επένδυσης και χωρική εμβέλεια**



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία μέσω λογισμικού GIS

### Θεσμοθετημένοι Χ.Π. / Στο επίπεδο της Π.Π.

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα δεδομένα για τους θεσμοθετημένους χώρους πρασίνου εντός Π.Π. (βλ. επικουρικά και Εικόνα 2.20 όπου διακρίνονται οι θεσμοθετημένοι χώροι πρασίνου εντός Ε.Π.Μ.), υπολογίστηκε ότι **το σύνολο των χώρων πρασίνου είναι 72.351 τ.μ., επομένως στον κάθε κάτοικο αντιστοιχούν 6,43 τ.μ.** Σε σχέση με το σταθερότυπο των 8 τ.μ./ κάτοικο, προκύπτει ότι η Π.Π. υπολείπεται σε πράσινο κατά 1,57 τ.μ.. Όραμα της επιδιωκόμενης επένδυσης είναι οι νέοι χώροι πρασίνου εντός των ορίων της να μην αποτελούν μόνο λειτουργικά στοιχεία (σκίασης, δροσισμού, αισθητικής εικόνας) του νέου δομημένου περιβάλλοντος αλλά να λειτουργήσουν ως χώροι στάσης, συνάντησης αλλά και δροσισμού εντός περιοχής. Περαιτέρω, παρότι το ιδιωτικό πράσινο δεν λαμβάνεται υπ' όψιν στους υπολογισμούς για τα πολεοδομικά μεγέθη της πόλης (πρότυπα ή σταθερότυπα σχεδιασμού), εντούτοις είναι άξιο αναφοράς ότι τα περίπου 11 στρέμματα υποχρεωτικής φύτευσης του ακινήτου της επιδιωκόμενης επένδυσης, πρακτικά, συμβάλλουν στην προσέγγιση των 8 τ.μ. πρασίνου / κάτοικο εντός Π.Π.. Βέβαια, στο σημείο αυτό πρέπει να σημειωθεί ότι ο αριθμός των κατοίκων της Π.Π. έχει υπολογιστεί

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

με βάση την υφιστάμενη κατάσταση και δεν έχει συνυπολογιστεί και ο αριθμός των κατοίκων που περιλαμβάνει η επιδιωκόμενη επένδυση.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.13: Θεσμοθετημένοι χώροι πρασίνου εντός Π.Π.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Π.Π.		
	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (%)	ΕΚΤΑΣΗ (Τ.Μ.) ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ
Άλσος	1.385,11	1,91	0,12
Κ.Π.	55.170,27	76,25	4,90
Κ.Χ.	406,48	0,56	0,04
Παιδική Χαρά	3.939,53	5,45	0,35
Πλατεία	0,00	0,00	0,00
Χώρος κήπου	0,00	0,00	0,00
Χώρος Πάρκου	0,00	0,00	0,00
Χώρος Πρασίνου	2.543,49	3,52	0,23
Χώρος Πρασίνου Προστασίας	0,00	0,00	0,00
Χώρος υποχρεωτικής φύτευσης	8.906,22	12,31	0,79
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>72.351,09</b>	<b>100</b>	<b>6,43</b>
Υποχρεωτική φύτευση ακινήτου (δυσνητικά υπό τη μορφή αιθρίων και νέων πλατειών)	11.061,95		
<b>ΣΥΝΟΛΟ (ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΦΥΤΕΜΕΝΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ)</b>	<b>83.413,04</b>		<b>7,41*</b>

\*με την παραδοχή ότι ο αριθμός των κατοίκων μένει σταθερός

Πηγή: <http://gis.epoleodomia.gov.gr/v11/#/>

#### 6.6.3.4. Συμπεράσματα

Συμπερασματικά κρίνοντας από το ότι η περιοχή πλησίον της επένδυσης χαρακτηριζόμενη από βιομηχανικές χρήσεις, παρουσιάζει έλλειψη δημοσίου πρασίνου, προκύπτει ότι:

i. Σε επίπεδο Ε.Π.Μ. οι χώροι πρασίνου εντός της επένδυσης, αναμένεται να καλύψουν μία ακτίνα 800 μ. περίξ της Έκτασης, έχοντας σαφές θετικό αποτύπωμα στην περιβάλλουσα περιοχή και καλύπτοντας ένα τμήμα της Ε.Π.Μ. στο οποίο σήμερα δεν υφίστανται χώροι πρασίνου.

ii. Σε επίπεδο Π.Π. οι επιπτώσεις ως προς τη χωρική κάλυψη με πράσινο θα είναι ανάλογες και η σχέση κατοίκων/ πρασίνου θα βελτιωθεί σημαντικά.

Εν γένει, οι προβλεπόμενοι Χ.Π. εντός της Έκτασης -στην οποία σήμερα δεν υπάρχουν πράσινες υδατοπερατές επιφάνειες- θα αναβαθμίσουν τόσο την Ε.Π.Μ. όσο και τη Π.Π. αισθητικά, αλλά και ως προς τις περιβαλλοντικές συνθήκες.

## 6.6.4. Ορίζοντας τα χωρο-κοινωνικά Όρια: Φυσιογνωμία, χρήσεις και μετασχηματισμοί

### 6.6.4.1. Εισαγωγικά ερωτήματα

Όπως έχει ήδη γραφτεί στην S.W.O.T. Analysis της §6.1 δυνητικές απειλές από την υλοποίηση της επένδυσης αποτελούν η ενδεχόμενη ανάπτυξη είτε οικονομικών πιέσεων (όπως η αύξηση των αξιών γης) είτε δυναμικών (ή τάσεων) που, γενικά, ενδέχεται να μπορούν να αποσταθεροποιήσουν την φυσιογνωμία της περιοχής και τις κοινωνικές της ισορροπίες. Ως κύριο ερώτημα τίθεται το αν είναι δόκιμο να γίνεται λόγος για ανατροπή του σχήματος χρήσεων γης που διαμορφώνει την φυσιογνωμία της (βιομηχανία/γραφεία, πολιτισμός, κατοικία). Δεύτερο ερώτημα είναι τι παράδειγμα διαμορφώνει η επένδυση για την περιοχή, πώς επηρεάζει δηλαδή τις δυναμικές που επικρατούν ή ενδέχεται να επικρατήσουν σε συνδυασμό με την τάση αποβιομηχάνισης που καταγράφεται στην οδό Πειραιώς.

### 6.6.4.2. Η φυσιογνωμία της περιοχής – Το σχήμα χρήσεων γης

Η εισαγωγή νέων χρήσεων, συνήθως πολιτισμού, στην θέση βιομηχανικών εγκαταστάσεων δεν είναι αίτιο αλλά σύμπτωμα της συρρίκνωσης της βιομηχανικής δραστηριότητας<sup>120</sup>. Αποτελεί μια κοινή πρακτική στην Ελλάδα και το εξωτερικό (Ανδριώτη κ.α., 2021) που στοχεύει στην προστασία και διατήρησή της βιομηχανικής ως κομμάτι της πολιτισμικής κληρονομιάς<sup>121</sup>. Η βιομηχανία γενικότερα δεν είναι μια χρήση που αποσταθεροποιείται εύκολα από εξωγενείς αναπτυξιακές πιέσεις (που δημιουργούνται από άλλο τομέα). Η αδειοδότηση των εγκαταστάσεων είναι μια δύσκολη και χρονοβόρα διαδικασία, η χωροθέτησή τους υπόκειται σε πολλούς περιορισμούς και θεωρείται απίθανο μια κερδοφόρα βιομηχανική επιχείρηση να μετακινηθεί λόγω πιέσεων από τον τριτογενή τομέα.

Πιο ευάλωτη στις πιέσεις που δημιουργούνται από μεγάλα έργα είναι η κατοικία, συμπεριλαμβανομένων των άτυπων εγκαταστάσεων ευάλωτων πληθυσμών. Στην περιοχή, όπως φαίνεται από την μελέτη αναγνώρισης που έχει προηγηθεί, η κατοικία δεν αποτελεί την επικρατέστερη χρήση<sup>122</sup> ενώ οι εγκαταστάσεις Ρομά που έχουν κατά καιρούς

<sup>120</sup> Η τελευταία κατά κανόνα συμβαίνει σε ένα ευρύτερο πλαίσιο αποβιομηχάνισης και έχει αίτια που εδράζονται σε κοινωνικο-οικονομικούς μετασχηματισμούς υπερτοπικής κλίμακας. Τα σημαντικότερα αφορούν στις αλλαγές στην ζήτηση (κορεσμός αγαθών), την επιτυχημένη οικονομική ανάπτυξη (που οδηγεί στην τριτογενοποίηση της οικονομίας) και την εντατικοποίηση του εμπορίου μεταξύ αναπτυγμένων -αναπτυσσόμενων οικονομιών. Βλέπε (Lorena Škuflić & Marko Družić, 2016) αλλά και (Robert Rowthorn, Ramana Ramaswamy, 1997)

<sup>121</sup> Η αισθητική, αρχιτεκτονική, ιστορική αξία του βιομηχανικού τεχνικού πολιτισμού έχει αναγνωριστεί από πολλούς διεθνείς φορείς. Ένας ορισμός της Βιομηχανικής Κληρονομιάς δίνεται από την Διεθνή Επιτροπή για την διατήρηση της Βιομηχανικής Κληρονομιάς (TICCIH). Βλέπε <https://ticcih.org/about/charter/>.

<sup>122</sup> Η ποσοστιαία κατανομή περιοχής γενικής κατοικίας στην Π.Π. είναι 21,77% (διάγραμμα 4.1)



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

εντοπιστεί βρίσκονται σε απόσταση από το ακίνητο<sup>123</sup>. Στην Π.Π. και το οικείο Ο.Τ. επικρατέστερες χρήσεις είναι η βιομηχανία και τα γραφεία, συμπεριλαμβανομένων και περιοχών ΒΙ.ΠΑ. προς εξυγίανση (εικ. 4.4, εικ. 4.3). Η παρουσία κενών ή εγκαταλειμμένων κελυφών (εικ. 4.8) υποδεικνύει ότι η τάση συρρίκνωση της βιομηχανίας δεν οδηγεί αυτονόητα σε τόνωση της κατοικίας αλλά ότι είναι πιθανό να δημιουργηθούν εστίες εγκατάλειψης (brownfields). Επιπλέον, οι θεσμοθετημένες και υφιστάμενες περιοχές κατοικίας (εικ. 4.3, εικ. 3.4) της ευρύτερης περιοχής ανήκουν σε διακριτή ζώνη τιμών γης<sup>124</sup>, κάτι που δίνει τη δυνατότητα στους αρμόδιους φορείς για ειδική διαχείριση των οικονομικών πιέσεων.

Η υλοποίηση της επένδυσης δεν αναμένεται επομένως να ανατρέψει την ισορροπία των χρήσεων στην περιοχή. Η επίδρασή της στην φυσιογνωμία και το κοινωνικό γίνεσθαι της περιοχής έχει περισσότερο να κάνει με την ενίσχυση ή ανάσχεση τάσεων που είναι σε εξέλιξη στο πλαίσιο μιας ευρύτερης αποβιομηχάνισης της οδού Πειραιώς.

#### 6.6.4.3. Μετασηματισμοί: τάσεις, αντι-παραδείγματα/ καλές πρακτικές

Λαμβάνοντας υπ' όψιν την τελευταία παρατήρηση επιλέγονται δυο παραδείγματα αστικής αναζωογόνησης, τα οποία αποτελούν σημεία αναφοράς για τον κοινωνικο-χωρικό μετασηματισμό των περιοχών που υλοποιήθηκαν όσο και για την ευρύτερη δυναμική μετατόπισης της δραστηριότητας στον τομέα του πολιτισμού που καταγράφεται επί δύο σημαντικών αξόνων, της οδού Πειραιώς και της λεωφόρου Συγγρού: α) το Εργοστάσιο Πολιτισμού της «Τεχνόπολης» του Δήμου Αθηναίων (εφεξής ΤΕΧΝΟΠΟΛΗ) στο Γκάζι και β) το Κέντρο Πολιτισμού του Ιδρύματος Σταύρος Νιάρχος (εφεξής Κ.Π.Ι.Σ.Ν.), στην Καλλιθέα.

##### ι. Μελέτη περίπτωσης 1: ΤΕΧΝΟΠΟΛΗ

Η Τεχνόπολη είναι ένας πρώην βιομηχανικός χώρος και ένας από τους μεγαλύτερους πολιτιστικούς χώρους της Αθήνας. Ανήκει στη συνοικία του Γκαζίου, κατά μήκος της ιστορικής Οδού Πειραιώς. Φιλοξενούσε από τον 19<sup>ο</sup> αιώνα βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις, μέχρι και την αποβιομηχάνιση στα μέσα της δεκαετίας του '80<sup>125</sup>. Σε όλο αυτό το διάστημα, αναπτύχθηκε ένας οικισμός γύρω από το εργοστάσιο στον οποίο διέμεναν ασθενέστερα οικονομικά και κοινωνικά στρώματα (Γκόνη, 2010). Το '90, τα κτιριακά

<sup>123</sup> Τσάδαρη, 2019: 63 (Παραπομπή της συγγραφέως στη Διάλεξη Ε.Μ.Π. (2008) Μπουντουράκη, Γκίτζια)

<sup>124</sup> Το ακίνητο εμπίπτει στη Ζώνη Θ (5057), εντός της οποίας εμπίπτουν, οι όμορες ιδιοκτησίες του οικείου Ο.Τ.. Ενδεχομένως, είναι αυτές των οποίων οι αντικειμενικές (και κατ' επέκταση και οι εμπορικές) αξίες θα επηρεαστούν άμεσα μετά την υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης. Οι περιοχές κατοικίας και οι προσφυγικές συνοικίες οριοθετούνται από διακριτές ζώνες αντικειμενικών αξιών (Ζώνη ΣΤ-5054 και Ζώνη Ε-5053). (πηγή: <https://maps.gsis.gr/valuemaps/>)

<sup>125</sup> Συγκεκριμένα, το 1857 ιδρύεται το εργοστάσιο φωταερίου της Αθήνας σε μία αδόμητη μέχρι τότε περιοχή, το οποίο όμως κλείνει το 1984 (πηγή: <https://athens-technopolis.gr/index.php/el/technopoli/i-istoriomas>)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

κελύφη του εργοστασίου μετατρέπονται σε κέντρο πολιτιστικών δραστηριοτήτων και το 1999 ξεκινά να λειτουργεί ο πολυχώρος της Τεχνόπολης. Τα επόμενα χρόνια, η φυσιογνωμία της περιοχής άλλαξε άρδην, με τη χρήση της αναψυχής να κερδίζει έδαφος. Πέρα από τη μετατροπή του παλιού εργοστασίου, δεν υπήρξε κάποιος άλλος σχεδιασμός ή πρόβλεψη για κατοικία, παρά μόνο μερικές σημειακές παρεμβάσεις κατά μήκος της Πειραιώς. Η ριζική αλλαγή των χρήσεων γης ήταν αποτέλεσμα πλήθους ιδιωτικών πρωτοβουλιών, με αμφιλεγόμενες επιπτώσεις στην αγορά κατοικίας (Μαλούτας, 2018: 231).

ii. Μελέτη περίπτωσης 2: Κέντρο Πολιτισμού Ιδρύματος Σταύρου Νιάρχου (Κ.Π.Ι.Σ.Ν.)

Το Κ.Π.Ι.Σ.Ν. αποτελεί μία από τις σημαντικότερες επενδύσεις<sup>126</sup> στον τομέα του πολιτισμού, που έγιναν τα τελευταία χρόνια στην Αθήνα. Βρίσκεται κοντά στη συμβολή της Λεωφόρου Συγγρού και της Λεωφόρου Ποσειδώνος και στην Καλλιθέα, τον πιο πυκνοκατοικημένο Δήμο της χώρας με 21,192 κατοίκους/m<sup>2</sup>. Σύμφωνα με τους Παπαστεργίου & Σακαντάμη, ο σχεδιασμός και η κατασκευή του Πάρκου που λειτουργεί συμπληρωματικά με την Εθνική Βιβλιοθήκη και την Λυρική Σκηνή, έδωσε ζωή σε μια περιοχή των νοτίων προαστίων που είχε παραγκωνιστεί για πολλά χρόνια, μετατρέποντάς τη σε σημείο αναφοράς ανάμεσα στους οργανωμένους χώρους πρασίνου της Αθήνας (Papastergiou & Sakantamis, 2020; 151-156). Σήμερα, το Πάρκο του ΚΠΙΣΝ χρησιμοποιείται για τη διεξαγωγή συναυλιών, shows και ειδικών γεγονότων μητροπολιτικής εμβέλειας και παράλληλα φιλοξενεί κοινωφελείς χρήσεις του Δήμου, συνεισφέροντας στην αναζωογόνηση και την βελτίωση ποιότητας ζωής των κατοίκων της Καλλιθέας.

iii. Συγκριτική αξιολόγηση μελετών περίπτωσης

Και στις δύο περιπτώσεις παρατηρήθηκε αύξηση τιμών στην περιοχή που βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με τα έργα. Ωστόσο αυτό δεν οδηγεί αυτόματα σε συμπέρασμα για την επίπτωση που αυτό είχε στους κοινωνικο-χωρικούς μετασχηματισμούς. Πιο καθοριστικός παράγοντας, αντίθετα, που οδήγησε σε σημαντική αλλαγή στην κοινωνική φυσιογνωμία των περιοχών υποδοχής είναι η μονολειτουργικότητα της ανάπτυξης. Στην περίπτωση της Τεχνόπολης η υπερτοπική εμβέλεια και ο αμιγώς πολιτιστικός χαρακτήρας της ανάπτυξης έδωσαν τον τόνο για την ανάπτυξη μονοσήμαντης δραστηριότητας εστίασης-αναψυχής στην περιοχή και τελικά ανέτρεψαν την ποικιλία χρήσεων στην περιοχή. Στην περίπτωση του ΚΠΙΣΝ η επιλογή να συνδυαστεί η μητροπολιτική λειτουργία με ένα πάρκο το οποίο

<sup>126</sup> Το κόστος της επένδυσης και της κατασκευής του ανέρχεται στα 816 εκατομμύρια δολάρια. Ολοκληρώθηκε το 2016 και άρχισε τη λειτουργία του το 2017.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

απευθύνεται και στην γειτονιά εκτιμάται ως πιο επιτυχημένη στρατηγική ένταξης στο περιβάλλον.

#### 6.6.4.4. Συμπεράσματα

Η φυσιογνωμία και το μείγμα χρήσεων που χαρακτηρίζουν την περιοχή και οι μετασχηματισμοί που είναι σε εξέλιξη επί της οδού Πειραιώς αποτελούν ζητήματα στα οποία αναπτύσσεται η αλληλεπίδραση της επένδυσης με την Π.Π., και θέτουν κάποια όρια στην ικανότητα της τελευταίας να απορροφά πιέσεις και μεταβολές. Με βάση τα παραπάνω η επένδυση δεν αναμένεται να λειτουργήσει ούτε προς την ανάσχεση των τάσεων αποβιομηχάνισης αλλά ούτε και προς την υπέρβαση των ορίων της περιοχής. Αντίθετα, φαίνεται πως η ταυτότητα, το πρόγραμμα και η λειτουργία της επένδυσης κινούνται προς την ομαλή απορρόφηση των σχετικών χωρο-κοινωνικών μετασχηματισμών που είναι ήδη σε εξέλιξη. Πιο συγκεκριμένα:

i. **ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**: Μέσα από την προτεινόμενη χωρική ανάπτυξη, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου (που δραστηριοποιείται πάνω από 50 χρόνια στην περιοχή επέμβασης) επενδύει ένα σημαντικό κεφάλαιο για την μετατροπή της σε ένα εν δυνάμει πολιτιστικό τετράγωνο, που θα λειτουργήσει ως υπερτοπικός πόλος, θα εντάξει τα υφιστάμενα διατηρητέα κτήρια της ΒΙΟΧΑΛΚΟ σε μια νέα αρχιτεκτονική πρόταση και θα δημιουργήσει ανοιχτούς χώρους συνάθροισης για το κοινό. Η επένδυση έχει την δυναμική να εξελιχθεί με οργανικό τρόπο σε ένα σημείο αναφοράς το οποίο θα ενισχύσει την εξωστρέφεια της περιοχής και θα συμβάλει στην ομαλή εξέλιξη των μετασχηματισμών που παρατηρούνται επί του άξονα της οδού Πειραιώς.

ii. **ΝΕΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΟΛΥΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ**: Μέσα από την ανάπτυξη εμπλουτίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης με νέες: χρήσεις γραφείων, κέντρων έρευνας και θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, καταστημάτων, εστίασης-αναψυχής, πολιτιστικών χρήσεων, χώρων συνάθροισης κοινού (π.χ. Art Social Club), μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις, κατοικίες και ξενοδοχείο. Δημιουργείται ένας πολυλειτουργικός χώρος ενεργός όλο το εικοσιτετράωρο. Θεωρείται ότι η συνεχής παρουσία δραστηριοτήτων θα αποδειχθεί ωφέλιμη για τις κατοικίες και τους χρήστες της περιοχής, ενισχύοντας την αίσθηση ασφάλειας και ζωντανίας, ενώ ο πολυλειτουργικός χαρακτήρας της ανάπτυξης θα επιδράσει ενοποιητικά για τις υφιστάμενες χρήσεις της Π.Π.

iii. **ΚΕΝΑ ΚΕΛΥΦΗ- ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**: Σύμφωνα με ιδία καταγραφή που πραγματοποιήθηκε το φθινόπωρο του 2020, στη Π.Π. εντοπίζονται κενά κτιριακά κελύφη, τα οποία είναι περισσότερο πιθανό να επηρεαστούν από τις τάσεις αποβιομηχάνισης και τις αναπτυξιακές πιέσεις που αναμένεται να δημιουργηθούν με την υλοποίηση της επένδυσης. Λαμβάνοντας υπόψη ότι πρόκειται για μια σημαντική

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

επανεπένδυση σε μια μεγάλη έκταση με φθίνουσα λειτουργία<sup>127</sup>, και επανάχρηση σημαντικού μέρους των κενών κτηρίων της Π.Π., εκτιμάται ότι η χωρική ανάπτυξη μπορεί να αποτελέσει ένα επιτυχημένο παράδειγμα για την δημιουργία πολυλειτουργικών συνόλων σε brownfields του λεκανοπεδίου.

## 6.6.5. Διερευνώντας τα Όρια του οδικού δικτύου: ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ

### 6.6.5.1. Εισαγωγικά ερωτήματα

Όπως έχει αναφερθεί σε προηγούμενες ενότητες ([§5.3.3](#) και [§5.3.4](#)), το εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς, Αργινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους. Πλήθος παραγόντων (κατάσταση του οδοστρώματος, συχνά φαινόμενα κυκλοφοριακής συμφόρησης, κακή κατάσταση και μικρό πλάτος των πεζοδρομίων) καθιστά τις οδούς αυτές μη φιλικές για πεζή μετακίνηση και παράλληλα δυσχεραίνουν και τη μετακίνηση με Ι.Χ.. Για την τελευταία, πιο αναλυτική αναφορά γίνεται στις οδούς Πειραιώς και Αργινίου, καθώς μέσω αυτών πραγματοποιείται η πρόσβαση στο ακίνητο με χρήση Ι.Χ..

Στο πλαίσιο της Φ.Ι., κρίνεται σημαντικό να διερευνηθεί εάν η προτεινόμενη επένδυση θα επιβαρύνει σημαντικά το οδικό δίκτυο γύρω από την περιοχή επέμβασης και ιδίως αν θα θέσει τις σωστές βάσεις για τον μελλοντικό ενιαίο σχεδιασμό της οδού Πειραιώς, κύριο διακύβευμα για την ανάδειξη του ρόλου της στο λεκανοπέδιο.

### 6.6.5.2. Αναδιαμόρφωση του κόμβου Πειραιώς – Αργινίου

Δεδομένου ότι η πρόσβαση στο ακίνητο γίνεται μέσω της οδού Αργινίου, είναι κρίσιμο να διερευνηθεί η λειτουργία του κόμβου αυτής της οδού με την Πειραιώς. Σε εκείνο το σημείο, ελλείψει φωτεινού σηματοδότη, απαγορεύεται η αριστερή στροφή από την Πειραιώς στην Αργινίου, ενώ η αριστερή στροφή από την Αργινίου προς την Πειραιώς, παρόλο που δεν απαγορεύεται, διενεργείται με δυσμενείς συνθήκες ορατότητας κι οδικής ασφάλειας εν γένει.

Με βάση την Κυκλοφοριακή Θεώρηση (DENCO, 2022), η αναδιαμόρφωση του κόμβου αυτού με την τοποθέτηση φωτεινού σηματοδότη και τις απαιτούμενες διαμορφώσεις στην Πειραιώς και την Αργινίου στο σημείο αυτό, θα ωφελήσει το τμήμα της Πειραιώς που βρίσκεται εντός Π.Π.. Συγκεκριμένα, με τον τρόπο αυτό θα μειωθούν οι αναγκαστικές περιπορείες, διευκολύνοντας τη μετακίνηση με Ι.Χ. και παράλληλα αποσυμφορίζοντας τα τμήματα των οδών που χρησιμοποιούνται για τις περιπορείες αυτές (DENCO, 2022, §4.2).

<sup>127</sup> Σύμφωνα με ίδια καταγραφή (§4.4.2. εικόνα 4.8), μεγάλο μέρος των υφιστάμενων κτισμάτων εντός της Έκτασης μένει αναξιοποίητο.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ταυτόχρονα, θα ωφελήσει σημαντικά και την πεζή μετακίνηση, δίνοντας τη δυνατότητα ασφαλούς διάσχισης της Πειραιώς, δεδομένης της απουσίας διάβασης στο σημείο αυτό. Η αναδιαμόρφωση του κόμβου Πειραιώς – Αγρινίου θα δώσει τη δυνατότητα καλύτερης πεζής προσπέλασης και προσβασιμότητας του άξονα της Πειραιώς, ευνοώντας το χαρακτήρα του ως πολιτιστικό άξονα.

### 6.6.5.3. Επιβάρυνση οδικού δικτύου από την προτεινόμενη επένδυση

Η προτεινόμενη επένδυση, με τις προτεινόμενες νέες χρήσεις γης, εγείρει το ερώτημα για το κατά πόσο θα επηρεαστεί το οδικό δίκτυο γύρω από την περιοχή επέμβασης. Προκειμένου να διερευνηθεί το ερώτημα αυτό, θεωρήθηκε δεδομένη η αναδιαμόρφωση του κόμβου Πειραιώς – Αγρινίου με τη μετατροπή του από κόμβο προτεραιότητας σε σηματοδοτούμενο κόμβο καθώς αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για το έργο (βλ. συμπεράσματα [§5.3.4](#)).

Σύμφωνα με τη μελέτη Κυκλοφοριακής Θεώρησης, οι οδοί Πειραιώς και Αγρινίου είναι δύο οδικοί άξονες με υψηλό κυκλοφοριακό φόρτο (DENCO, 2022, §4.1). Για τον υπολογισμό του συνολικού φόρτου, όπως θα διαμορφωθεί μετά τη λειτουργία της προτεινόμενης επένδυσης, προστέθηκαν οι εμπειρικές τιμές όπως αυτές προκύπτουν από τη σχετική νομοθεσία για κάθε μία από την κατηγορία των επισκεπτών των χώρων στάθμευσης. Με τον τρόπο αυτό, υπολογίζεται ο δυσμενέστερος φόρτος που αναμένεται να εμφανιστεί στο οδικό δίκτυο.

Από την ανάλυση των κυκλοφοριακών φόρτων των προσβάσεων των γειτονικών κόμβων κατά τις δύο ώρες αιχμής (08:00-09:00 και 18:00-19:00), κατά την υφιστάμενη κατάσταση και μετά την έναρξη της λειτουργίας της επένδυσης και τη διαμόρφωση του οδικού δικτύου, προκύπτουν ορισμένες ενδιαφέρουσες παρατηρήσεις. Για την ανάλυση της υφιστάμενης και της μελλοντικής κατάστασης των κόμβων, υπολογίσθηκε η μέση καθυστέρηση ανά όχημα σε δευτερόλεπτα και προσδιορίστηκε η στάθμη εξυπηρέτησης για κάθε πρόσβαση.

Όπως φαίνεται από τον αντίστοιχο πίνακα της Κυκλοφοριακής Θεώρησης (DENCO, 2022, §5.2, πιν. 5.2), όλες οι προσβάσεις των εξεταζόμενων σηματοδοτούμενων κόμβων λειτουργούν σε ικανοποιητική έως αποδεκτή στάθμη εξυπηρέτησης, τόσο στην υφιστάμενη όσο και στη μελλοντική κατάσταση. Εξαίρεση αποτελεί η στάθμη εξυπηρέτησης της πρόσβασης της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης στον κόμβο με την οδό Πειραιώς κατά την πρωινή αιχμή, η οποία στην υφιστάμενη κατάσταση είναι εκτός αποδεκτών τιμών, ενώ μετά την παρέμβαση η τιμή αυτή μειώνεται σημαντικά και κινείται σε αποδεκτές τιμές.

Από τη συνολική παρατήρηση του πίνακα, γίνεται εμφανές ότι με την προτεινόμενη παρέμβαση, η συνολική λειτουργία του οδικού δικτύου φαίνεται να βελτιώνεται,

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

δεδομένης άλλωστε και της διάνοιξης και κατασκευής με σύγχρονους όρους της οδού Αγρινίου. Στις περισσότερες προσβάσεις, η καθυστέρηση ανά όχημα μειώνεται. Σε κάποιες μεμονωμένες περιπτώσεις η στάθμη εξυπηρέτησης φαίνεται να μειώνεται, κινούμενη πάντα εντός αποδεκτών τιμών, ωστόσο ισοσταθμίζεται από μείωση της καθυστέρησης ανά όχημα σε άλλο τμήμα της ίδιας οδού.

### 6.6.5.4. Συμπεράσματα

Από τα παραπάνω, γίνεται εμφανές ότι οι αναμενόμενες επιφορτίσεις του οδικού δικτύου λόγω της αλλαγής των χρήσεων και της εμβέλειας της επιδιωκόμενης επένδυσης (η οποία θα απευθύνεται σε ευρύτερο κοινό σε σχέση με την υφιστάμενη λειτουργία της) δύνανται να απορροφηθούν από το οδικό δίκτυο, δεδομένης και της υλοποίησης των προτεινόμενων παρεμβάσεων/ βελτιώσεων. Η επίδραση της προσθήκης νέων χρήσεων γης, με τους συνεπακόλουθους πρόσθετους κυκλοφοριακούς φόρτους, φαίνεται να έχει μικρό αποτύπωμα στην προβλεπόμενη λειτουργία του βασικού οδικού δικτύου πρόσβασης στο ακίνητο.

Άλλωστε, πέραν των φορτίσεων, θα πρέπει να ληφθεί υπ' όψιν και η ποιοτική μεταβολή των οχημάτων που προσέρχονται στο ακίνητο. Στο πλαίσιο της αυτοψίας, διαπιστώθηκε ότι στην παρούσα κατάσταση, εντός του ακινήτου κινούνται και σταθμεύουν πολλά φορτηγά, καθώς μία από τις κύριες χρήσεις είναι οι αποθήκες. Με την ποιοτική μεταβολή στον χαρακτήρα του ακινήτου, τα εν λόγω βαρέα οχήματα, εκ των πραγμάτων, απωθούνται.

Επιπλέον, αξίζει να σημειωθεί ότι η αναδιαμόρφωση του κόμβου Πειραιώς – Αγρινίου και δη ο επανασχεδιασμός, διάνοιξη και υλοποίηση της οδού Αγρινίου, θα βελτιώσει το τοπικό δίκτυο, τόσο για την πεζή μετακίνηση όσο και για τη μετακίνηση με Ι.Χ..

## 6.7. Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Σε μια γενική επισκόπηση της S.W.O.T. ανάλυσης τα δυνατά σημεία και οι ευκαιρίες υπερτερούν σημαντικά των αντίστοιχων αδυναμιών και διαφαινόμενων απειλών σε όλους τους επιμέρους τομείς που εξετάστηκαν για την τεκμηρίωση του χωρικού προορισμού της περιοχής επέμβασης. Η ανάγκη **α)** βελτίωσης του αστικού περιβάλλοντος, **β)** ανάδειξης του πολιτιστικού χαρακτήρα της Πειραιώς, **γ)** ανάδειξης του πολυλειτουργικού χαρακτήρα του Ελαιώνα, **δ)** εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου, **ε)** αναζωογόνησης της περιοχής και προσέλκυσης νέων επενδύσεων συνηγορούν στην αξιοποίηση του εν λόγω ακινήτου μέσω ενός σύγχρονου αναπτυξιακού και χωρικού εργαλείου που θα μπορέσει να προσπεράσει τα εμπόδια (πολεοδομικά, θεσμικά και αναπτυξιακά) που αντιμετωπίζει το

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

εν λόγω ακίνητο, σε μία στρατηγική θέση μεταξύ των μητροπολιτικών πόλων Αθήνας και Πειραιά.

Μέσα από την εξέταση ρεαλιστικών εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης, ως βέλτιστο αναδεικνύεται εκείνο που αφορά τη δημιουργία ενός Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου μέσω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Το προτεινόμενο σενάριο, είναι απόλυτα συμβατό με τις χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις της περιοχής ενώ συγκριτικά και με τα υπόλοιπα κριτήρια αξιολόγησης (περιβαλλοντικά και κυκλοφορικά) φαίνεται ότι προκρίνεται. Οι βασικές αρχές που διέπουν το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο είναι οι ακόλουθες:

**A.** Εναρμόνιση με τις εθνικές αναπτυξιακές επιδιώξεις και ενθάρρυνση του αναπτυξιακού χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής με παράλληλη εναρμόνιση στις χωροταξικές/πολεοδομικές κατευθύνσεις,

**B.** Διατήρηση και επανάχρηση βιομηχανικών κτιρίων με χρήσεις γραφείων, πολιτισμού, εμπορίου και αναψυχής για τη δημιουργία πρότυπης μονάδας βιώσιμης ανάπτυξης, ως προς περιβάλλον, κοινωνία και οικονομία σεβόμενοι τις αρχές της αειφορίας,

**Γ.** Παρεμβάσεις ανάπλασης/αναζωογόνησης της περιοχής του Ελαιώνα και ολοκληρωμένος σχεδιασμός για την δημιουργία ενός τουριστικού, εμπορικού, επιχειρηματικού και πολιτιστικού πόλου (City Resort – City Break), υπερτοπικής εμβέλειας στο κέντρο της Αθήνας.

Τέλος, με στόχο τη διασφάλιση της αειφορίας της Π.Π., είναι σημαντικό ότι τα όρια της Αστικής Φέρουσας Ικανότητας φαίνεται να μη θίγονται σε ό,τι αφορά τα βασικά διακυβεύματα που άπτονται της περιοχής, ήτοι η επάρκεια των χώρων πρασίνου, ο κίνδυνος αποσταθεροποίησης του σχήματος χρήσεων και κοινωνικο-οικονομικών ισορροπιών που χαρακτηρίζουν την περιοχή και η ενδεχόμενη επιβάρυνση του οδικού δικτύου από ροές Ι.Χ..

## 7. ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

### 7.1. Γενική θεώρηση Πρότασης Χωρικού Προορισμού (όραμα, περιγραφή, τεκμηρίωση)<sup>128</sup>

Συνθέτοντας τα συμπεράσματα από την ανάλυση που προηγήθηκε και σε συνέχεια της συγκριτικής αξιολόγησης των σεναρίων, ως βασικός χωρικός προορισμός του προς αξιοποίηση ακινήτου της NOVAL PROPERTY (περιοχή επέμβασης) προτείνεται η δημιουργία ενός **Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου**<sup>129</sup>.

Εισαγωγικά, η πρόταση χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου της NOVAL PROPERTY είναι το πρώτο βήμα υλοποίησης του οράματος του Φορέα Επένδυσης για την αστική αναζωογόνηση του χώρου **απ' όπου ξεκίνησε η δραστηριότητα της ΒΙΟΧΑΛΚΟ το 1937** (βλ. [§1.3](#)). Ακολουθώντας το παράδειγμα αντίστοιχων brownfields στον ευρωπαϊκό χώρο, προτείνεται ο μετασχηματισμός ενός περίκλειστου βιομηχανικού συγκροτήματος με φθίνουσα δραστηριότητα σε ένα ανοιχτό προς τους επισκέπτες και κατοίκους της περιοχής και του λεκανοπεδίου πολυλειτουργικό σύνολο («**ΣΥΝΘΕΤΟΣ ΠΟΛΟΣ**»), όπως φαίνεται ενδεικτικά στην παρακάτω εικόνα. Περαιτέρω, τα υφιστάμενα κτίρια υψηλής αρχιτεκτονικής αξίας που έχουν κριθεί διατηρητέα, προστατεύονται και αναδεικνύονται σε ένα εκσυγχρονισμένο περιβαλλοντικά, αρχιτεκτονικά και ως προς τις χρήσεις περιβάλλον.

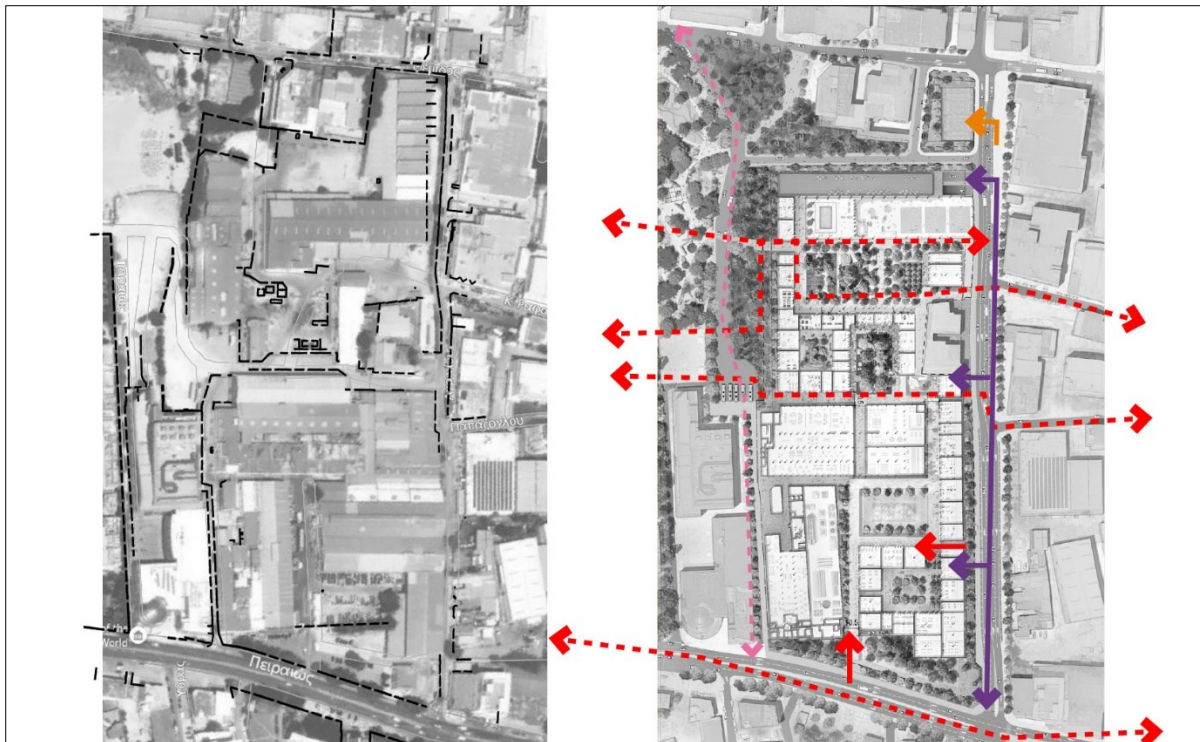
<sup>128</sup> Για τον ίδιο τον καθορισμό του χωρικού προορισμού της έκτασης, λαμβάνονται υπ' όψιν, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις της παρ. Α «Γενικοί κανόνες χωροθέτησης» του άρθ. 11 του ν. 3986/2011 (Α' 152/1.7.2011), τα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης, ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων.

<sup>129</sup> Επισημαίνεται ότι οι γενικές κατηγορίες χρήσεων της παρ. Β του άρθ. 11 του ν. 3986/2011 (Α' 152) δεν έχουν εφαρμογή στο παρόν επενδυτικό σχέδιο, καθώς καθορίζονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και όχι εντός όπως η περιοχή επέμβασης: «**Τα δημόσια ακίνητα που προβλέπονται στο προηγούμενο άρθρο και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων μπορούν να υπάγονται, σύμφωνα με το γενικό προορισμό ανάπτυξης και αξιοποίησης τους, στις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης**».



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**ΕΙΚΟΝΑ 7.1:** Αντιπαραβολή. Το κλειστό συγκρότημα της ΒΙΟΧΑΛΚΟ και η πρόταση για το άνοιγμα του χώρου στην πόλη και τη γειτονιά.



Πηγή: Microsoft Maps, Foster+Partners (2022), Τ.Δ. Έκτασης – Ιδία επεξεργασία

Η υλοποίηση του Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου στο εν λόγω ακίνητο και μετά τη συνεκτίμηση των κατευθύνσεων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, των αναγκών ενεργειών ανάπλασης/ αναζωογόνησης της περιοχής και του αστικού περιβάλλοντος, την υποστήριξη των αναπτυξιακών προοπτικών, τη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης, την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας, την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της επιδιωκόμενης ανάπτυξης και της φέρουσας ικανότητας της περιοχής κ.ά. που προηγήθηκαν, πλαισιώνεται από ένα ολιστικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης με εφαρμογή της παρ. 5<sup>α</sup> του άρθ. 12 του ν. 3986/2011, με χωρικό προορισμό που συντίθεται από τα εξής<sup>130</sup>:

- 1. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ:** Διατήρηση των επιτρεπόμενων βάσει υφιστάμενου πλαισίου χρήσεων γης, κατάργηση όσων δεν συνάδουν με τον προορισμό και εμπλουτισμός με επιλεγμένες ειδικές χρήσεις του π.δ. 59/2018, με στόχο την πολυλειτουργικότητα και την ισορροπία ανάμεσα σε χρήσεις μητροπολιτικού χαρακτήρα και χαρακτήρα γειτονιάς. Σε ορισμένες χρήσεις εξ αυτών, τίθενται περιορισμοί ως προς τα ανώτατα μεγέθη για τη

<sup>130</sup> Το σύνολο των χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης που προτείνονται για το ακίνητο καθώς και η πολεοδομική τεκμηρίωση αυτών, περιγράφονται αναλυτικά στις ενότητες που ακολουθούν.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

διασφάλιση της ομαλούς ανάπτυξης διαφορετικών δραστηριοτήτων εντός του ακινήτου και την αποφυγή συγκρούσεων χρήσεων γης.

2. **ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ:** Ήπια και στοιχειοθετημένη τροποποίηση των θεσμοθετημένων όρων και περιορισμών δόμησης στο μέτρο του απολύτως αναγκαίου ώστε να εξυπηρετείται το όραμα ενός πολυλειτουργικού πόλου μητροπολιτικής εμβέλειας, να διασφαλίζεται η αρμονική ένταξη του ακινήτου στον περιβάλλοντα χώρο και να επιτυγχάνεται η σκοπούμενη συνέργεια με τις γειτνιάζουσες πολιτιστικές χρήσεις εξασφαλίζοντας παράλληλα την οικονομική βιωσιμότητα της επένδυσης. Η μεταβολή των όρων αυτών επιτρέπει την ανέγερση ενός συνόλου υψηλής αρχιτεκτονικής αξίας και τη χωροθέτηση πράσινων χώρων εντός και περιμετρικά του ακινήτου, επιτυγχάνοντας την αναβάθμιση της περιοχής επέμβασης σε σχέση με το υφιστάμενο σήμερα τοπίο υποβάθμισης.

3. **ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ:** Ουσιαστική προστασία των διατηρητέων κτιρίων του συγκροτήματος μέσω της επανάχρησής τους με σύγχρονους όρους και της συλλειτουργίας τους με ποικίλες χρήσεις εντός της περιοχής επέμβασης. Η ζώνη προστασίας περιμετρικά των εν λόγω κτιρίων επιτρέπει την ανάδειξή τους στον χώρο και την τήρηση κατάλληλων αποστάσεων από αυτά των νέων κτιρίων του συγκροτήματος.

4. **ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ:** Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής επέμβασης, με «θεραπεία» των αδυναμιών του υφιστάμενου σχεδίου (όπως ασυνεχής κατανομή χώρων πρασίνου, έλλειψη σύνδεσης πεζοδρόμων και πρασίνου, επισφαλής εφαρμοσιμότητα σχεδιασμού και οδών Αγρινίου και Θέμιδος) και βελτίωση των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών συνθηκών της περιοχής επέμβασης, του Τετραγώνου<sup>131</sup> και του περιβάλλοντος χώρου (αύξηση πρασίνου, αναβάθμιση οδού Αγρινίου, ασφαλής κίνηση πεζών κ.ά.).

**Τα ανωτέρω περιγράφονται, καθορίζονται και τεκμηριώνονται αναλυτικά στις ενότητες που ακολουθούν (§7.2-7.7).**

Όπως αναλύθηκε στην [§3](#), η Πρόταση εναρμονίζεται με τις οικείες, για την περιοχή επέμβασης, ρυθμίσεις και κατευθύνσεις των υπερκείμενων πλαισίων καθώς και αυτές της αναπτυξιακής πολιτικής. Ειδικότερα η προτεινόμενη χωροθέτηση **είναι συμβατή με τον υπερκείμενο σχεδιασμό** καθώς εναρμονίζεται με<sup>132</sup>:

ί. **το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.**, καθώς ενισχύει τον ρόλο της Αθήνας ως τουριστικό προορισμό. Επιπλέον, είναι συμβατή με τις σχετικές κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. αναφορικά με την ενίσχυση του τριτογενούς τομέα εντός υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων και την

<sup>131</sup> Βλ. §5.3.1

<sup>132</sup> Βλ. επικουρικά και §3 και τα συμπεράσματα της §3.3.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, μεριμνώντας ταυτόχρονα για την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιωσιμότητα των πόρων.

ii. τα υφιστάμενα Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α., αφού δεν τίθεται ζήτημα ασυμβατότητας με τις κατευθύνσεις και τους κανόνες χωροθέτησης που θεσπίζουν τα εν λόγω πλαίσια.

iii. το νέο Ρ.Σ.Α. Αττικής, καθώς χωροθετείται εντός της περιοχής του Ελαιώνα, ο οποίος αποτελεί περιοχή στρατηγικής ανάπτυξης και ενίσχυσης για την ανταγωνιστικότητα της Περιφέρειας στο σύνολο της. Επιπλέον, οι χρήσεις της προτεινόμενης επένδυσης είναι συμβατές με τις κατευθύνσεις του εν λόγω πλαισίου για την ανάδειξη του Ελαιώνα ως υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας καθώς και λειτουργιών που θα ενισχύσουν το αστικό περιβάλλον. Ειδικά ως προς την επέκταση της χρήσης κατοικίας στο σύνολο του ακινήτου, αυτή συνάδει με την κατεύθυνση του Ρ.Σ.Α. Αττικής, όπου προωθείται η διεύρυνση της κατοικίας στην περιοχή του Ελαιώνα. Επιπρόσθετα, η εγκατάσταση ξενοδοχειακού καταλύματος συνάδει με τις κατευθύνσεις του Ρ.Σ.Α. για την προώθηση της Αττικής ως προορισμό του αστικού τουρισμού σύντομης διάρκειας (city break).

iv. τις ευρωπαϊκές και εθνικές στρατηγικές αναπτυξιακού σχεδιασμού, καθώς ενισχύεται η εισροή στην εθνική οικονομία, ενθαρρύνεται η ανταγωνιστικότητα και η ελκυστικότητα της Π. Αττικής και δημιουργούνται 802 νέες θέσεις εργασίας.

v. το π.δ. Ελαιώνα, αφού είναι γενικώς συμβατή με τις υφιστάμενες ρυθμίσεις, καθώς αυτό εμπλουτίζεται με χρήσεις που αφενός δεν συγκρούονται με τις επιτρεπόμενες σήμερα και αφετέρου δεν αλλοιώνουν το γενικό χαρακτήρα της περιοχής. Παράλληλα, οι περιβαλλοντικά και πολεοδομικά «βαρύτερες» χρήσεις εξαιρούνται από το πλαίσιο επιτρεπόμενων χρήσεων γης συμβάλλοντας στην αναζωογόνηση της περιοχής. Να σημειωθεί ότι το Ρ.Σ.Α., παρέχει τη δυνατότητα επανεξέτασης του πλαισίου χρήσεων γης του Ελαιώνα, και συνεπώς οι προτεινόμενες χρήσεις γης και τα υπόλοιπα μεγέθη δόμησης, είναι συμβατά με τον χαρακτήρα που προωθείται για την υπό εξέταση περιοχή από το Ρ.Σ.Α.. Άλλωστε κάθε προτεινόμενη διαφοροποίηση σε σχέση με τα ισχύοντα, συμφώνως και προς τα οριζόμενα στην παρ. 5<sup>α</sup>, του άρθ. 12 του ν.3986/2011, είναι ειδικώς αιτιολογημένη, κατόπιν εκτίμησης των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών, αρχιτεκτονικών και αναπτυξιακών χαρακτηριστικών και επιπτώσεων της επιδιωκόμενης παρέμβασης, καθίστανται δε αναγκαίες για την εκπλήρωση της αποστολής της Έκτασης χωρίς να αλλοιώνουν τη γενική φυσιογνωμία της περιοχής και την όλη αισθητική της εικόνα. Εγκριθέντος δε του σχεδίου π.δ. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. εγκρίνεται και η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του ακινήτου, επιτυγχάνοντας έτσι την ταυτόχρονη συνεξέτασή τους, το οποίο αποτελεί ουσιαστικό στοιχείο στο πλαίσιο της ολιστικής θεώρησης πολεοδομικής αναβάθμισης της περιοχής μελέτης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

vi. **το π.δ. 17.04.1996 (Δ' 510)** που αφορά στον χαρακτηρισμό του παραδοσιακού τμήματος του ιστορικού άξονα της Πειραιώς, το οποίο εν γένει δεν περιλαμβάνει ειδικούς όρους και περιορισμούς, πλην όμως εκδόθηκε στο πλαίσιο ανάδειξης της ταυτότητας της οδού Πειραιώς (βλ. [§2.10.1](#)). Ο χωρικός προορισμός του ακινήτου, προωθώντας έναν - μεταξύ άλλων- πολιτιστικό και πολυλειτουργικό πόλο και αναβαθμίζοντας τον αρχιτεκτονικό πλούτο των διατηρητέων κτισμάτων, συμβάλλει στην ανάδειξη της ιστορικής ταυτότητας της Πειραιώς.

Κατόπιν τούτων, η χωροθέτηση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. παρίσταται πλήρως τεκμηριωμένη, καθόσον:

i. αποτελεί υποδοχέα Σχεδίου Στρατηγικής σημασίας, όπως άλλωστε τεκμηριώθηκε και με την σχετική απόφαση έγκρισης της εν λόγω ανάπτυξης ως Σ.Ε. ενόψει και των σημαντικών ωφελειών για την εθνική και τοπική οικονομία.

ii. Εναρμονίζεται με τις οικείες, για την περιοχή επέμβασης, ρυθμίσεις και κατευθύνσεις των Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α., Ρ.Σ.Α. καθώς και αυτές της αναπτυξιακής πολιτικής.

Περαιτέρω, ο προορισμός συνάδει με τον σκοπό του πόλου υπερτοπικής σημασίας που περιγράφεται στην σκέψη 10 της Απόφασης Σ.τ.Ε. (Ολομέλεια) 2003/2003 για το τμήμα που περικλείεται «*αφετέρου δε, στο τμήμα ειδικότερα που περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς, Πολυκράτους, Θέμιδος και Αγρινίου και το οποίο εμφανίζει ιδιαίτερα υποβαθμισμένη εικόνα (με εξαίρεση τις εγκαταστάσεις του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού και της Ανωτάτης Σχολής Καλών Τεχνών), χώρων πρασίνου, τουρισμού, αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτιστικών δραστηριοτήτων με επίκεντρο το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού [...]*» (βλ. αναλυτικά [§5.3.1](#)). Η επιδιωκόμενη επένδυση προωθεί την «ανασύσταση» και ενίσχυση του Πολιτιστικού Πόλου Ελαιώνα μέσω των νέων προτεινόμενων -συμπληρωματικών σε έναν πόλο με πολιτιστικό χαρακτήρα- λειτουργιών.

**Το πλέον σημαντικό είναι ότι με τη χωροθέτηση του Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου τίθενται τα θεμέλια για την ανάδυση ενός Πολιτιστικού Τετραγώνου** μητροπολιτικής εμβέλειας («Art District»), συνολικού εμβαδού περίπου 222 στρ.. όπου θα συλλειτουργούν η Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών, το Κέντρο Πολιτισμού του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού, ο χώρος του Φεστιβάλ Αθηνών μαζί με τους δύο νέους μουσειακούς χώρους στην περιοχή επέμβασης και το σύνολο των μητροπολιτικής αλλά και τοπικής εμβέλειας χρήσεων του επενδυτικού σχεδίου. Τα πολλαπλά παραδείγματα «Art Districts» σε υπάρχοντα «brownfields» σε μητροπόλεις του εξωτερικού (βλ. παρακάτω [§7.8.1](#) και Εικόνα 7.11) υποδεικνύουν ότι το εγχείρημα αυτό είναι ρεαλιστικό και δύναται να έχει ουσιαστική επιρροή στην αναβάθμιση ενός μεγάλου τμήματος της περιοχής του Ελαιώνα και μάλιστα στο τμήμα επί του ιστορικού άξονα της Πειραιώς.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Τέλος, η χωροθέτηση του παρόντος Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δύναται να έχει θετικά οφέλη και στα υπόλοιπα χωρικά επίπεδα αναφοράς καθώς αναμένεται να:

- i. Συμβάλει καθοριστικά στην ανάπλαση και αναζωογόνηση (regeneration) του περιβάλλοντος χώρου μέσω των προτεινόμενων αντισταθμιστικών ωφελειών και συνοδών έργων σε συνδυασμό με άλλα έργα που προγραμματίζονται εντός **Περιβάλλουσας Περιοχής** (αναβάθμιση Λαχαναγοράς Ρέντη, αναβάθμιση Κ.Χ. προσφυγικών στον Ταύρο, κ.ο.κ.) αναβαθμίζοντας την εν λόγω περιοχή.
- ii. Μέσω της αποκατάστασης και επανάχρησης με σύγχρονους όρους δύο δειγμάτων της βιομηχανικής κληρονομιάς και της συνομιλίας τους με κτίρια σύγχρονης αρχιτεκτονικής (νέο δομημένο περιβάλλον εντός περιοχής επέμβασης), να τονώσει τον πολιτιστικό χαρακτήρα της **οδού Πειραιώς** και μέσω της αποκατάστασης της καμινάδας στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Αγρινίου να αναδείξει την ιστορία και την ταυτότητα του άξονα, αναβιώνοντας ένα σημαντικό σημείο αναφοράς.
- iii. Προσθέσει χώρους πρασίνου σε μία περιοχή που υπολείπεται σε αυτούς (**Ευρύτερη Περιοχή**)
- iv. Απορροφήσει ένα μέρος του εν ανεργία δυναμικού της Ευρύτερης Περιοχής και όχι μόνο.
- v. Υλοποιήσει τις κατευθύνσεις του στρατηγικού σχεδιασμού για το μητροπολιτικό συγκρότημα (Ρ.Σ.Α.) για την **περιοχή του Ελαιώνα**, αναβαθμίζοντας την νότια «είσοδο» της πόλης στην εν λόγω πολεοδομική ενότητα και εφαρμόζοντας το σχεδιασμό σε ένα σημαντικό τμήμα της εν λόγω πολεοδομικής ενότητας, η πράξη εφαρμογής για την οποία εκκρεμεί πάνω από δύο δεκαετίες.
- vi. Να λειτουργήσει ως σημείο αναφοράς στην **αθηναϊκή πρωτεύουσα** (στο επίπεδο της Ζ.Υ.Ε.) δίνοντας ένα νέο παράδειγμα ανάπτυξης χώρων «brownfields» με βασική ιδέα την πολυλειτουργικότητα, τη μίξη χρήσεων τοπικού και μητροπολιτικού χαρακτήρα σε συνδυασμό με ανοιχτούς χώρους πρασίνου.

Συνοψίζοντας, με βάση όσα προαναφέρθηκαν, τεκμηριώνεται απόλυτα η ανάγκη δημιουργίας του εν λόγω Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου, μέσω του οποίου θα δημιουργηθούν πολλαπλασιαστικά χωρικά, κοινωνικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά οφέλη σε όλα τα χωρικά επίπεδα αναφοράς.

Παρακάτω, ακολουθούν η τεκμηρίωση της τροποποίησης του Ρ.Σ. (από την οποία εξαρτάται και ο καθορισμός της τελικής έκτασης της περιοχής επέμβασης), των χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης.

## 7.2. Τροποποίηση Ρυμοτομικού Σχεδίου – Καθορισμός έκτασης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

### 7.2.1. Εισαγωγικά στοιχεία

Στην ενότητα αυτή<sup>133</sup> τεκμηριώνεται η αναγκαιότητα για μία τέτοια τροποποίηση, τίθενται τα κριτήρια με βάση τα οποία υλοποιήθηκε ο νέος σχεδιασμός και παρουσιάζεται η πρόταση τροποποίησης του Ρ.Σ. της περιοχής επέμβασης.

Επισημαίνεται ότι η πρόταση τροποποίησης Ρ.Σ. προηγείται της περιγραφής των λοιπών στοιχείων που συνθέτουν την Πρόταση Χωρικού Προορισμού, λόγω του ότι από αυτήν εξαρτάται το εμβαδόν και η περιοχή της Έκτασης στην οποία θα έχουν εφαρμογή οι χρήσεις, όροι και περιορισμοί του π.δ..

Σημειώνεται ότι η εν λόγω πρόταση αναλύεται λεπτομερέστερα στη συνοδευτική Έκθεση Τροποποίησης Ρ.Σ., που αποτελεί και υποστηρικτική μελέτη της παρούσας μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (βλ. [§11](#)).

### 7.2.2. Αναγκαιότητα – Σκοπιμότητα Τροποποίησης

Όπως έχει γίνει αντιληπτό από τα κεφάλαια που προηγήθηκαν, η περιοχή επέμβασης αποτελεί και λαμβάνεται υπ' όψιν ως μέρος ενός μητροπολιτικού «Πολιτιστικού Πόλου» του Ελαιώνα<sup>134</sup> ο οποίος χωροθετείται επί του Αναπτυξιακού Άξονα μητροπολιτικής ακτινοβολίας «με έμφαση στις πολιτιστικές λειτουργίες και στις δραστηριότητες αναψυχής» της οδού Πειραιώς<sup>135</sup>. Η ορθή λειτουργία και προβολή ενός τέτοιου πόλου μητροπολιτικής εμβέλειας εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από την προσβασιμότητά του από όλο το λεκανοπέδιο (μέσω Μ.Μ.Μ. και οδικών αρτηριών) ενώ η «ζωντάνια» εντός του πόλου, εξαρτάται τόσο από τη χωροθέτηση κατάλληλων συμπληρωματικών δραστηριοτήτων όσο και από την ύπαρξη ενός φιλικού δικτύου πεζοδρόμων, χώρων στάσης και φυτεύσεων που θα αποτελεί «ανάσα» πλάι στον οδικό άξονα της οδού Πειραιώς και θα έλκει ροές επισκεπτών.

Υπό το πρίσμα αυτό, οι αδυναμίες του εν ισχύι Ρ.Σ., οι οποίες έχουν ήδη θιγεί ή αναλυθεί σε προηγούμενες ενότητες ([§5.9](#), [§6.2.1.1](#) και [§6.2.2.1](#)) είναι οι εξής:

- i. Ασυνεχής κατανομή χώρων Κ.Π..
- ii. Έλλειψη σύνδεσης πεζοδρόμων και χώρων Κ.Π..

<sup>133</sup> Η παρούσα ενότητα, αποτελεί συνέχεια των [§5.8](#) και [§6.2.2.1](#), δηλαδή συνέχεια όλων των αναλυτικών στοιχείων και σκέψεων σχετικά με το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής επέμβασης.

<sup>134</sup> βλ. ν. 3559/2007 (Α' 102) και υπ' αριθμ. 2003/2003 Απόφαση Σ.τ.Ε., οι διατάξεις και σκέψεις αντίστοιχα των οποίων αναλύονται στην ενότητα [§5.3.1](#) της παρούσης.

<sup>135</sup> Βλ. ν.4277/2014 (νέο Ρ.Σ.Α.) άρθ. 11, παρ.2.2, περ. β καθώς επίσης και την [§3.1.3](#) της παρούσης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

iii. Επισφαλής εφαρμοσιμότητα σχεδιασμού και αδυναμία υλοποίησης τόσο των χαράξεων του οδικού δικτύου όσο και των χώρων Κ.Π.. Ειδικά η υλοποίηση της οδού Αγρινίου -προκειμένου να διαμορφωθεί ως ένας δρόμος με κατάλληλο πλάτος και πεζοδρόμια- εξαρτάται από κατεδαφίσεις των υφιστάμενων μαντρών και κτιριακών όγκων στα έναντι του ακινήτου Ο.Τ. 231, 232, 233. Περαιτέρω, η 27χρονη καθυστέρηση στην κύρωση της πράξης εφαρμογής της π.ε. Ελαιώνα, αιτιολογεί την ανησυχία περί αδυναμίας υλοποίησης -βραχυπρόθεσμης ή μεσοπρόθεσμης- των χώρων Κ.Π..

iv. Παραχώρηση ευρέος πλάτους αλλά και εμβαδού χώρου (περ. 52 x 48 μ.) για την εξυπηρέτηση των Ι.Χ. στον πυρήνα του πολιτιστικού πόλου. Το μεγάλο μέγεθος του ασφαλτοστρωμένου, τετράγωνου σε κάτοψη, κοινόχρηστου χώρου που εξυπηρετεί κατά κύριο λόγο την κίνηση, τους ελιγμούς και την άτυπη στάθμευση του αυτοκινήτου αποθαρρύνει τις ροές κίνησης μεταξύ των επιμέρους ακινήτων εντός του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου και το όραμα για μακροπρόθεσμη αλληλεπίδραση των δραστηριοτήτων του πόλου αυτού. Περαιτέρω, ασφαλτοστρωμένες επιφάνειες τέτοιου μεγέθους συνήθως λειτουργούν στην πόλη ως χώροι αμηχανίας τόσο για τους πεζούς όσο και για τα οχήματα, ιδίως διότι η κίνηση σε αυτούς δεν είναι οργανωμένη και οριοθετημένη.

Κατ' επέκταση, η τροποποίηση του Ρ.Σ. κρίνεται αναγκαία για τη βελτίωση των ανωτέρω αδυναμιών και τελικά την βελτίωση της κίνησης των πεζών και την περιβαλλοντική συμπεριφορά του πολιτιστικού πόλου. Αναλυτικότερα, ως στόχοι της προτεινόμενης τροποποίησης τίθενται (κατ' αντιστοιχία με τις ανωτέρω αδυναμίες):

i. Κατάλληλος σχεδιασμός χώρων Κ.Π. ούτως ώστε να δημιουργούνται κατά το δυνατόν ροές πρασίνου και ευμεγέθεις χώροι Κ.Π..

ii. Γειτνίαση χώρων Κ.Π. και πεζοδρόμων, κατά το παράδειγμα του από 11.4.2002 π.δ. (Δ' 363) – βλ. [§5.8.3](#).

iii. Ρεαλιστικός σχεδιασμός ο οποίος θα λαμβάνει υπ' όψιν την εφαρμοσιμότητα των επιμέρους χαράξεων και δεν θα εξαρτάται από απαλλοτριώσεις και κατεδαφίσεις κτιρίων και μαντρών πολυάριθμων ιδιοκτησιών.

iv. Ελαχιστοποίηση του χώρου που αποδίδεται στην κίνηση Ι.Χ. και επομένως των ασφαλτοστρώσεων εντός του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου και δη στον πυρήνα του<sup>136</sup>, χωρίς να θίγεται η λειτουργικότητα και η εξυπηρέτηση των γειτονικών δραστηριοτήτων.

---

<sup>136</sup> Βάσει του προϋφιστάμενου Ρυμοτομικού Σχεδίου της Περιοχής Μελέτης (Δ' 363/8.05.2002), στο κέντρο του πολιτιστικού τετραγώνου προτεινόταν ένας ευμεγέθης χώρος Κ.Π. σε άμεση σύνδεση με τον πεζόδρομο. Σκοπός του Κ.Π. ήταν η αρμονική κίνηση πεζών προς τον πυρήνα του τετραγώνου. Εντούτοις, με την τροποποίηση του

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Εν γένει, η προτεινόμενη τροποποίηση αποσκοπεί στη βελτίωση των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών συνθηκών της περιοχής και δη του Πολιτιστικού Πόλου και σε έναν βιώσιμο σχεδιασμό. Ο εν λόγω σχεδιασμός αναμένεται να «θεραπεύσει» και τις αδυναμίες του ακινήτου της NOVAL PROPERTY προκειμένου να υποδεχτεί το όραμα για ένα πολυλειτουργικό και ενιαίο σύνολο δραστηριοτήτων, ενώ ταυτόχρονα δύνανται να ευνοηθούν και τα γύρω ακίνητα με παράλληλη αναβάθμιση του δημόσιου χώρου (οδός Αγρινίου και Κ.Π.).

Περαιτέρω, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθ. 88 του ν. 4759/2020 (Α' 245/9.12.2020) επιβάλλεται η τροποποίηση του Ρ.Σ. στο εν λόγω Ο.Τ., αφού όλες οι απαλλοτριώσεις που κηρύχθηκαν με τον ν. 3559/2007 έχουν κατ' άρθρο 88 παρ. 1 αρθεί αυτοδικαία αφού από την κήρυξή τους στις 14.02.2007, οπότε και δημοσιεύθηκε ο νόμος αυτός μέχρι σήμερα, έχει παρέλθει χρονικό διάστημα 15 ετών και 4 μηνών χωρίς να συντελεστούν με την καταβολή των αποζημιώσεων που οφείλονται για τα συστατικά του εδάφους που υφίστανται νόμιμα στις εκτάσεις που προβλέπονται ως Κ.Χ. και αφαιρούνται ως εισφορά γης, όπως ορίζεται στο άρθ. 7 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α.) που κυρώθηκε με το άρθ. 1 του ν. 2882/2001 (Α' 17/6.2.2001).

Ειδικότερα, σύμφωνα με τις εν λόγω παρ. 1 και 2 του άρθ. 88 του ν.4759/2020:

*«Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν:*

*α. δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά, ή*

*β. πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού, ή*

*γ. δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α` 17).*

*2. Μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση, στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου.».*

Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθ. 7 του Κ.Α.Α.Α. όπως ισχύει:

*«Η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή στον δικαστικώς αναγνωρισθέντα ή στον αληθινό δικαιούχο της αποζημίωσης που προσδιορίστηκε προσωρινά ή οριστικά κατά τον παρόντα νόμο ή με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της*

---

2007, το εν λόγω σύνολο πεζοδρόμου και Κ.Π. καταργήθηκε και αντικαταστάθηκε από αδιέξοδη οδό και χώρο ελιγμών Ι.Χ. ευρέος πλάτους και μήκους.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

*Κυβερνήσεως γνωστοποίησης ότι η αποζημίωση η δικαστική δαπάνη, η οποία επιδικάζεται κατά το άρθρο 18 παράγραφος 4, καθώς και η αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων» κατατέθηκε στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων κατά το επόμενο άρθρο 8.*

*Εάν υπόχρεο για την καταβολή της αποζημίωσης είναι το Δημόσιο, η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται και με την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής υπέρ του δικαστικώς αναγνωρισθέντος ή την έκδοση του γραμματίου συστάσεως παρακαταθήκης σε περίπτωση όπου δεν εκδίδεται χρηματικό ένταλμα.*

*Στην περίπτωση της παραγράφου 3 του άρθρου 23 η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται κατά τον οριζόμενο σε αυτήν τρόπο.*

*Εάν υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης είναι οργανισμός τοπικής αυτοδιοίκησης Α` ή Β` βαθμού, η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται και με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως γνωστοποίησης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ότι, κατ` εντολή και για λογαριασμό του υπόχρεου, παρακατέθεσε το ίδιο την αποζημίωση, την επιδικασθείσα κατά το άρθρο 18 παράγραφος 4 δικαστική δαπάνη, καθώς και την αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων κατά τους όρους και τα αποτελέσματα που ορίζονται στο επόμενο άρθρο 8.».*

Άλλωστε όπως πάγια κρίνεται από το Σ.τ.Ε. «[...] οι απαλλοτριώσεις, εφόσον μετά την κήρυξή τους διατηρούνται χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεσή τους σύμφωνα με το νόμο, για μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο, υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση υπερβαίνει κατά την κρίση του Δικαστηρίου, τα εύλογα όρια, με αποτέλεσμα να στερείται ο ιδιοκτήτης το δικαίωμα ελεύθερης διάθεσης ακινήτου κατά την πραγματική αξία του και την ελεύθερη οικονομική εκμετάλλευσή του αποτελούν οικονομικό και νομικό βάρος της ιδιοκτησίας που έρχεται σε αντίθεση προς τη συνταγματική προστασία της. Επομένως, στις περιπτώσεις αυτές ανακύπτει υποχρέωση της Διοίκησης να άρει την αναγκαστική απαλλοτρίωση, την υποχρέωση δε αυτή δεν αναιρεί το γεγονός ότι για την άρση απαιτείται τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, για την οποία ο νόμος προβλέπει την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων, διότι η τροποποίηση προς το σκοπό να αρθεί η απαλλοτρίωση είναι υποχρεωτική για τη Διοίκηση (ΣτΕ 245, 6493/95, 2075/97 κ.ά.)» (απόφαση Σ.τ.Ε. 3520/1999 κ.ά.)<sup>137</sup>.

Μάλιστα όπως κρίθηκε από το Σ.τ.Ε. «έχει διατηρηθεί πέρα από τα εύλογα όρια η απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε πριν από 10 χρόνια και 3 μήνες» (απόφαση Σ.τ.Ε. 2376/1989 «...προ 13 ετών» (αποφάσεις Σ.τ.Ε. 907-2187/1985) και «... προ 14 ετών» (αποφάσεις Σ.τ.Ε. 2676-4262/1985).

Τελικά, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω, η εφαρμογή του σχεδιασμού, έστω και στο πλαίσιο μιας μεμονωμένης πράξης εφαρμογής θα λειτουργήσει θετικά και θα αρθούν οι

<sup>137</sup> Οι υπογραμμίσεις τίθενται από τους μελετητές της παρούσης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

κυκλοφοριακές, περιβαλλοντικές και πολεοδομικές επιπτώσεις από τη μακρόχρονη καθυστέρηση του σχεδιασμού.

### 7.2.3. Κριτήρια Τροποποίησης

Για την θεσμικά και σχεδιαστικά ορθή διατύπωση πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου λήφθηκε υπ' όψιν μία σειρά αρχών και κριτηρίων, επιβεβλημένων τόσο από το σχετικό θεσμικό πλαίσιο και τη νομολογία, όσο και από επιπρόσθετα κριτήρια σχεδιαστικής φύσης. Ειδικότερα, ο σχεδιασμός έλαβε υπ' όψιν τα εξής:

#### 1. Βασική αρχή:

Κατ' αρχήν σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθ. 29 του ν. 2831/2000 (Α' 140/13.6.2000), όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 3 του ν. 4315/2014 (Α' 269/24.12.2014): *«Όπου στις προηγούμενες παραγράφους προβλέπεται τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει:*

*α) να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία: αα) είτε γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση, ββ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, γγ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού.*

*β) να μην επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ούτε αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 23.2.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ ), δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και*

*γ) να μην είναι αντίθετες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.».*

Ανεξάρτητα από τα παραπάνω, με την ενότ. 4 «Πολεοδομικά κριτήρια τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου» της υπ' αριθμ. 55/1988 Εγκυκλίου (Εγκ. ΔΤΕ/δ/43511/161/55/13.06.1988) η αρχή που πρέπει να πρυτανεύει σε μία μελέτη τροποποίησης είναι «η κοινή ανάγκη ή ωφέλεια σε συνδυασμό με τη βελτίωση των πολεοδομικών συνθηκών της πόλης και το σεβασμό στο περιβάλλον.».

2. Τυπικά πολεοδομικά κριτήρια, όπως αυτά καθορίζονται στην παρ. 2.1 της ενότ. 4 της υπ' αριθμ. 55/1988 Εγκυκλίου (Εγκ. ΔΤΕ/δ/43511/161/55/13.06.1988), είναι τα εξής:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- i. **Τήρηση Ισοζυγίου Κ.Χ.:** «Οι κοινόχρηστοι χώροι, δηλ. οδοί και πλατείες, πεζόδρομοι, διευρύνσεις να μην απομειώνονται ή καταργούνται με την προτεινόμενη τροποποίηση.» (περ. 2.1.1),
- ii. **Διατήρηση Προκηπίων:** «Ειδικά τα προκήπια, τα οποία καίτοι ιδιωτικοί χώροι αποτελούν ουσιαστικά ελεύθερο χώρο του οικοδομικού τετραγώνου και βελτιώνουν τον οικισμό από άποψη αισθητικής και υγιεινής δεν πρέπει για καμμία αιτία (εξυπηρέτηση μεμονωμένων συμφερόντων) να μειώνονται ή να καταργούνται.» (περ. 2.1.2),
- iii. **Αμφίπλευρη Μετατόπιση Οικοδομικών και Ρυμοτομικών Γραμμών:** «Οι μετατοπίσεις των ΟΓ - ΡΓ, όταν δεν αποσκοπούν στη μείωση των κοινοχρήστων θα πρέπει να γίνονται αμφίπλευρα και να μην θίγουν κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με νόμιμες άδειες.» (περ. 2.1.3),
- iv. **Καλύτερη Ένταξη Κτιριακών Όγκων/ Ευνοϊκές Πολεοδομικές Συνθήκες:** « Η θέσπιση ειδικών όρων δόμησης θα πρέπει να έχει σαν στόχο αφ' ενός μεν την καλύτερη ένταξη των κτιριακών όγκων στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον και την εναρμόνισή τους με τα ήδη υφιστάμενα κτίσματα αφ' ετέρου δε τη μη δημιουργία συνθηκών δυσμενεστέρων από αυτές που επιβάλλονται από τον ισχύοντα ΓΟΚ.» (περ. 2.1.4).

**3. Κριτήριο τήρησης ισοζυγίου Κ.Π. βάσει νομολογίας**

Η τήρηση -πέραν του Ισοζυγίου Κ.Χ.- και Ισοζυγίου Πρασίνου (Κοινόχρηστο Πράσινο) κατά την τροποποίηση του Ρ.Σ., έχει κριθεί από τη νομολογία ως αναγκαία. Σύμφωνα με τη Σκέψη 6 της υπ' αριθμ. 2242/7.08.1994 απόφασης του Σ.τ.Ε., «Επειδή κατά τας διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος επιβάλλεται εις την πολιτείαν, αφ' ενός μεν η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, αφ' ετέρου δε ο ορθολογικός χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός προς εξασφάλισιν των αρίστων δυνατών όρων διαβίωσης. Εκ του συνδυασμού των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι συνταγματικής προστασίας τυγχάνει όχι μόνον το φυσικόν αλλά και το "οικιστικόν" ή "αστικόν" περιβάλλον, εκ του οποίου εξαρτάται εν πολλοίς η υγεία και η ποιότης ζωής των κατοίκων των πόλεων. **Μεταξύ δε των διαφόρων παραγόντων του αστικού περιβάλλοντος, πρόδηλον ζωτικήν σημασίαν έχουν οι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου, οι οποίοι, προκειμένου ίδια περί των συγχρόνων μεγαπόλεων, αποτελούν το εντελώς απαραίτητον διά την υγείαν των ανθρώπων υποκατάστατον του φυσικού οικοδομησίμου χώρου εις κοινόχρηστον. Πλην, όμως, κατά τας κειμένας διατάξεις νόμων, διά μεν τον αποχαρακτηρισμόν κοινοχρήστου χώρου αρκεί η νομότυπος τροποποίησης του οικείου σχεδίου πόλεως, ενώ διά την μετατροπήν οικοδομησίμου χώρου εις κοινόχρηστον απαιτείται και η συντέλεσις της οικείας απαλλοτριώσεως. Ενυπάρχει ούτω εις την ειρημένην "ανταλλαγίν" ο κίνδυνος προσωρινής ή και οριστικής απωλείας του αφορισθέντος κοινοχρήστου χώρου, εις ην περίπτωσιν ήθελε καθυστερήσει ή δεν ήθελε πραγματοποιηθεί η συντέλεσις της οικείας απαλλοτριώσεως. Επομένως, είναι πρόδηλον ότι στοιχειώδης εγγύησις προς διασφάλισιν της κατά τα άνω συνταγματικώς προστατευομένης εκτάσεως των αστικών**

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**κοινοχρήστων χώρων αποτελεί ο σεβασμός του κανόνος "πράσινον αντί πρασίνου".** Πρακτικώς τούτο σημαίνει ότι, κατά την σύμφωνον προς το Σύνταγμα έννοια των οικείων διατάξεων νόμων, ο αποχαρακτηρισμός κοινοχρήστου χώρου εις το πλαίσιον αναπλάσεως τελεί υπό τον αυτονόητον όρον της συντελέσεως της απαλλοτριώσεως του αφοριζομένου, εις αντιστάθμισίν του, οικοδομησίμου χώρου, μη αρκούσης της απλής κηρύξεως της απαλλοτριώσεως, η οποία εμπεριέχεται εις την τροποποίησιν του σχεδίου πόλεως [...]. **Τοιουτοτρόπως η διατήρησις των χώρων αυτών αποτελεί πλέον υψίστην προτεραιότητα διά την προστασίαν της ποιότητος του αστικού περιβάλλοντος, εις τρόπον ώστε και ελαχίστης τοιαύτης εκτάσεως η απώλεια να λογίζεται ανεπίτρεπτος επιδείνωσις του οικιστικού περιβάλλοντος. Εντεύθεν έπεται ότι δύναται μεν ο νομοθέτης, εις το πλαίσιον αστικών αναπλάσεων, να προβαίνη εις αναδιτάξιν των χώρων αυτών, αλλά μόνον υπό τον απαράβατον όρον ότι εκ των αναπλάσεων τούτων δεν θα μειούται ουδ' επ' ελάχιστον η έκτασις των κοινοχρήστων τούτων χώρων, τούθ' όπερ υπόκειται εις τον πλήρη έλεγγον του ακυρωτικού δικαστού.** Υπό την έννοιαν αυτήν, δύναται μεν εις το πλαίσιον αναπλάσεως να πραγματοποιείται "ανταλλαγή" κοινοχρήστου χώρου με οικοδομήσιμον τοιούτον, καθ' ην κοινόχρηστος χώρος, αποχαρακτηριζόμενος, καθίσταται οικοδομήσιμος έναντι αφορισμού ίσης εκτάσεως.». Περαιτέρω, σύμφωνα με τη Σκέψη 8 της ίδιας απόφασης: **«Επειδή, εκ της ειρημένης αναδιατάξεως των κοινοχρήστων και οικοδομησίμων χώρων του Ο.Τ. 33 θεμιτή παρίσταται, νομίμως αντισταθμιζομένη εις πράσινον, μόνον η ανέγερσις του Συνεδριακού Κέντρου υπό στοιχεία 1, 2, 3, 4, 1, ουχί όμως και του εις οικείον διάγραμμα απεικονιζομένου πολιτιστικού κέντρου υπό στοιχεία I, II, III, IV, I, διά το οποίον ουδόλως προβλέπεται, ως έχει, το οικείον αντιστάθμισμα πρασίνου. [...].»**

4. Ειδικότερες κατευθύνσεις πολεοδομικής μελέτης Ελαιώνα (π.δ. 20.09.1995).
5. Ειδικότερα κριτήρια βάσει ευρύτερης πολεοδομικής θεώρησης της τροποποίησης:
  - i. Ορθολογικά σχήματα Ο.Τ..
  - ii. Δημιουργία λειτουργικών και ευμεγεθών χώρων Κ.Χ. και Κ.Π..
  - iii. Συνεχής κίνηση πεζών δια μέσου πεζοδρόμων, χώρων Κ.Π. αλλά και οδών ήπιας κυκλοφορίας (προτεραιότητα στους οποίους έχει ο πεζός, βλ. Πίνακα 6.3 στην [§6.2.2.1](#)).
  - iv. Λειτουργική κίνηση τροχοφόρων.
  - v. Διασφάλιση εξυπηρέτησης λειτουργιών των όμορων και γειτονικών ιδιοκτησιών.
  - vi. Εφαρμοσιμότητα και ρεαλισμός σχεδίου.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

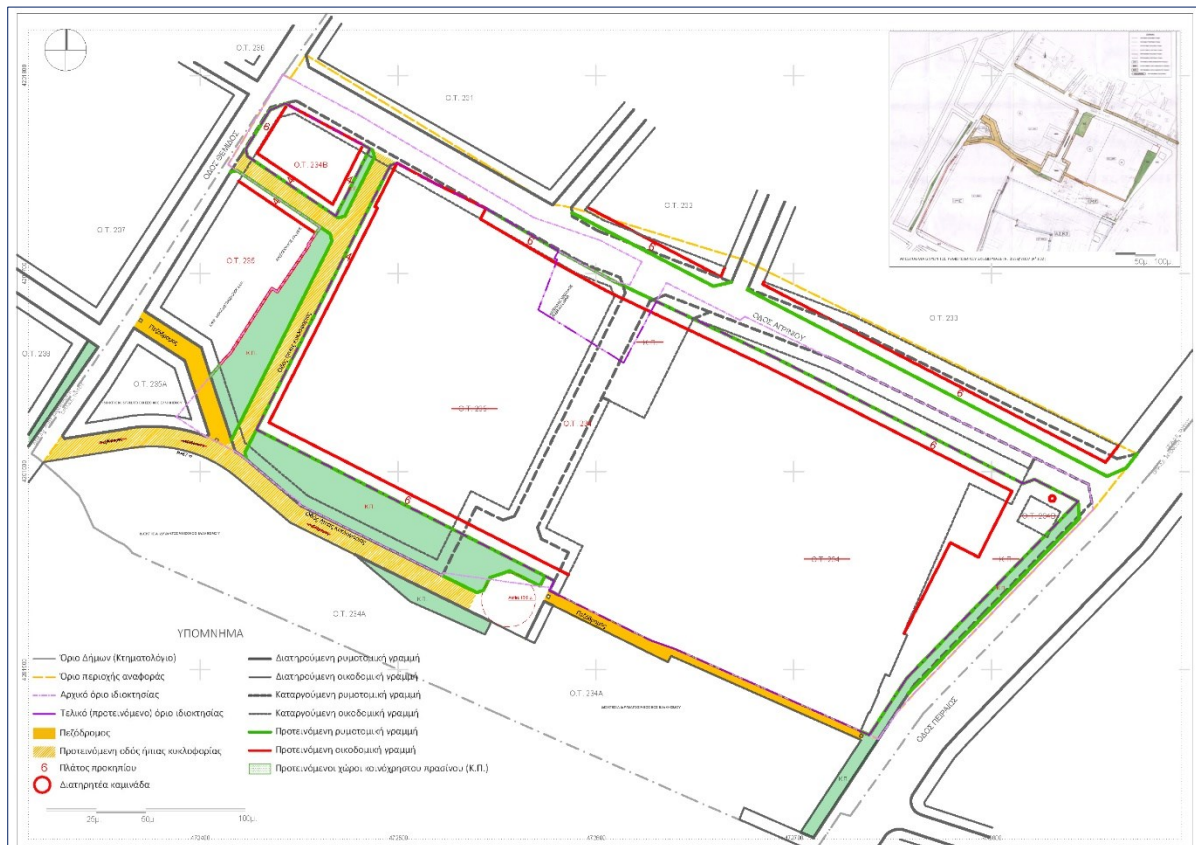
vii. Συνολική αναζωογόνηση περιοχής/ Προώθηση μέσω του σχεδιασμού της δυνατότητας ανάπτυξης συνεργειών μεταξύ των υφιστάμενων λειτουργιών και της επιδιωκόμενης επένδυσης.

viii. Βιωσιμότητα επιδιωκόμενης επένδυσης.

## 7.2.4. Περιγραφή Προτεινόμενης Τροποποίησης

Η προτεινόμενη τροποποίηση Ρ.Σ. παρουσιάζεται σε σμίκρυνση στην Εικόνα 7.1 που ακολουθεί, ενώ το σχετικό σχέδιο σε κλίμακα 1:500 παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙΙ (§12.3) της παρούσης.

ΕΙΚΟΝΑ 7.2: Πρόταση Τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου



Πηγή: Ιδία επεξεργασία – Εικόνα υφιστάμενου σχεδίου από Υπηρεσία Δόμησης Δ. Ταύρου – Μοσχάτου.

Αρχικά, η παρούσα τροποποίηση αποσκοπεί, όπως προαναφέρθηκε, στη βελτίωση των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών συνθηκών της πόλης και δη της περιοχής του πολιτιστικού πόλου και σε έναν βιώσιμο σχεδιασμό.

Τηρουμένων των αρχών και των κριτηρίων που αναφέρθηκαν στην §7.2.3, οι επιμέρους παράμετροι του προτεινόμενου σχεδιασμού αναλύονται παρακάτω:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

### 1. Κοινόχρηστοι Χώροι (Κ.Χ.) – Τήρηση ισοζυγίου:

Οι μετρήσεις για τους Κ.Χ. καθώς και ο έλεγχος τήρησης του ισοζυγίου Κ.Χ. πραγματοποιήθηκε σε δύο χωρικά επίπεδα: **(α)** επί των ορίων ιδιοκτησίας, ήτοι περιοχή με εμβαδό  $E = 69.599,05$  τ.μ. και **(β)** επί της «περιοχής αναφοράς», δηλαδή μίας περιοχής ευρύτερης της ιδιοκτησίας η οποία αποδίδεται με διακεκομμένη γραμμή στο σχέδιο και έχει εμβαδό  $E_{π.Α.} = 90.597,12$  τ.μ..

Στο επίπεδο των ορίων ιδιοκτησίας, η προτεινόμενη ρυμοτομούμενη έκταση είναι  $14.136,51$  τ.μ., ενώ από το υφιστάμενο Ρ.Σ. προβλέπεται ρυμοτομούμενη έκταση ίση με  $11.851,40$  τ.μ.. Η Έκταση επομένως υπερ-ρυμοτομείται, καθώς αποδίδονται επιπλέον 2,3 στρέμματα Κ.Χ..

Στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς, η προτεινόμενη ρυμοτομούμενη έκταση είναι  $22.690,11$  τ.μ., ενώ από το υφιστάμενο Ρ.Σ. προβλέπεται ρυμοτομούμενη έκταση ίση με  $22.554,99$  τ.μ.. Επομένως και στο επίπεδο αυτό, το ισοζύγιο είναι θετικό.

Οι πίνακες με τις αναλυτικές μετρήσεις παρουσιάζονται στην στη [συνοδευτική Έκθεση Τροποποίησης Ρ.Σ.](#), που αποτελεί και υποστηρικτική μελέτη της παρούσας μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (βλ. [§11](#)).

### 2. Κοινόχρηστο Πράσινο (Κ.Π.) ή Χώροι Πρασίνου (Χ.Π.) – Τήρηση ισοζυγίου:

Ομοίως με τους Κ.Χ., ο έλεγχος τήρησης του ισοζυγίου για τους Χ.Π.<sup>138</sup>, πραγματοποιήθηκε στα δύο προαναφερθέντα χωρικά επίπεδα.

Στο επίπεδο των ορίων ιδιοκτησίας, η προτεινόμενη έκταση Χ.Π. είναι συνολικά  $5.945,44$  τ.μ., ενώ από το υφιστάμενο Ρ.Σ. προβλέπονται Χ.Π. έκτασης ίσης με  $5.907,49$  τ.μ.. Προτείνεται επομένως αύξηση κατά  $38$  τ.μ. των εν λόγω φυτεμένων χώρων.

Στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς, η προτεινόμενη έκταση Χ.Π. είναι συνολικά  $6.072,50$  τ.μ., ενώ από το υφιστάμενο Ρ.Σ. προβλέπονται Χ.Π. έκτασης ίσης με  $5.998,03$  τ.μ.. Και στο επίπεδο αυτό επομένως, σημειώνεται αύξηση φυτεμένων επιφανειών κατά  $74$  τ.μ., έκταση πρασίνου η οποία δεν είναι αμελητέα για το επίπεδο της γειτονιάς.

### 3. Κοινόχρηστοι Χώροι (Κ.Χ.) – Θέση και μέγεθος:

Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό, επιδιώκεται η ανακατανομή των Κ.Χ., οι οποίοι αφορούν σε οδούς, πεζοδρόμους και χώρους πρασίνου (Κ.Π.), προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι που τέθηκαν στην [§7.2.2](#). Εν γένει, προτείνεται η μετατόπιση βορειοδυτικά της οδικής αρτηρίας που τέμνει εγκάρσια την ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY, η μείωση του

<sup>138</sup> Η τήρηση ισοζυγίου πρασίνου συμφωνεί με τη νομολογία (βλ. κριτήριο 3, [§7.2.3](#)), κυρίως όμως αποτελεί έναν επιτακτικό κανόνα για το σύγχρονο πυκνοδομημένο αστικό περιβάλλον.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

χώρου ελιγμών οχημάτων και η χωροθέτηση των χώρων πρασίνου στον πυρήνα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου και πλησίον των οδών κίνησης πεζών.

Ειδικότερα, επί της οδού Πειραιώς, προτείνεται η διατήρηση ενός γραμμικού τμήματος πρασίνου μέσου πλάτους 6μ. και μήκους περ. 150μ. και η απόδοση του υπόλοιπου χώρου πρασίνου ως προκήπιο του νέου Ο.Τ. 234. Ο γραμμικός αυτός πράσινος χώρος συνάδει με τον αντίστοιχο του π.δ. 20.09.1995, όπως φαίνεται και στην εικόνα 5.22 της παρούσης ([§5.8.2](#)).

Η προτεινόμενη έκταση πρασίνου επί της Πειραιώς ισούται με 910,93 τ.μ. ενώ βάσει του υφιστάμενου Ρ.Σ. ο χώρος Κ.Π. επί της Πειραιώς έχει εμβαδό 4.546,78 τ.μ.. Το μεγαλύτερο μέρος της εν λόγω διαφοράς, προτείνεται ως προκήπιο ήτοι ως μία αδόμητη, εν δυνάμει φυτεμένη επιφάνεια την ευθύνη της οποίας έχει ο ιδιοκτήτης του ακινήτου. Στην ουσία, η εν λόγω αλλαγή δεν προκαλεί μεταβολή στον «προορισμό» του εν λόγω χώρου, ως χώρο με υψηλή φύτευση και μαλακές επιφάνειες, αλλά δίνει τη δυνατότητα στον φορέα της επένδυσης να ελέγχει και να φροντίζει τα φυτά, την πλακόστρωση και τα λοιπά αρχιτεκτονικά και τοπιακά στοιχεία της σημαντικής αυτής πρόσοψης του Πόλου επί της Πειραιώς. Επιπρόσθετα, χάρη στην επιθυμία του Φορέα να μην διατηρηθεί το κτίριο ΚΤ1<sup>139</sup>, το προτεινόμενο Κ.Π. σε συνδυασμό με το ευρύ προκήπιο συνδιαμορφώνουν έναν πράσινο συνολικά αδόμητο χώρο<sup>140</sup>, «ανακουφίζοντας» τον χώρο αυτό από το συμπαγές κτίσμα και απελευθερώνοντας την οπτική φυγή του πεζού από την Αγρινίου προς τα διατηρητέα κτίσματα του συγκροτήματος, συμπεριλαμβανομένης της καμινάδας, αλλά και προς τον θόλο του Ι.Μ.Ε., που αποτελεί πολιτιστικό τοπόσημο επί της Πειραιώς (βλ. Εικόνα 7.3). Επιπρόσθετα, από τη σκοπιά του σχεδιασμού στο επίπεδο της οδού Πειραιώς, με την προτεινόμενη λωρίδα πλάτους 6μ. διατηρείται και δεν διαταράσσεται η συνέχεια του πρασίνου που αρχίζει από το ακίνητο του Ι.Μ.Ε. έως την οδό Αγρινίου, διατηρώντας ταυτόχρονα τη δυνατότητα φυσικής σκίασης του πεζού επί της Πειραιώς<sup>141</sup>.

---

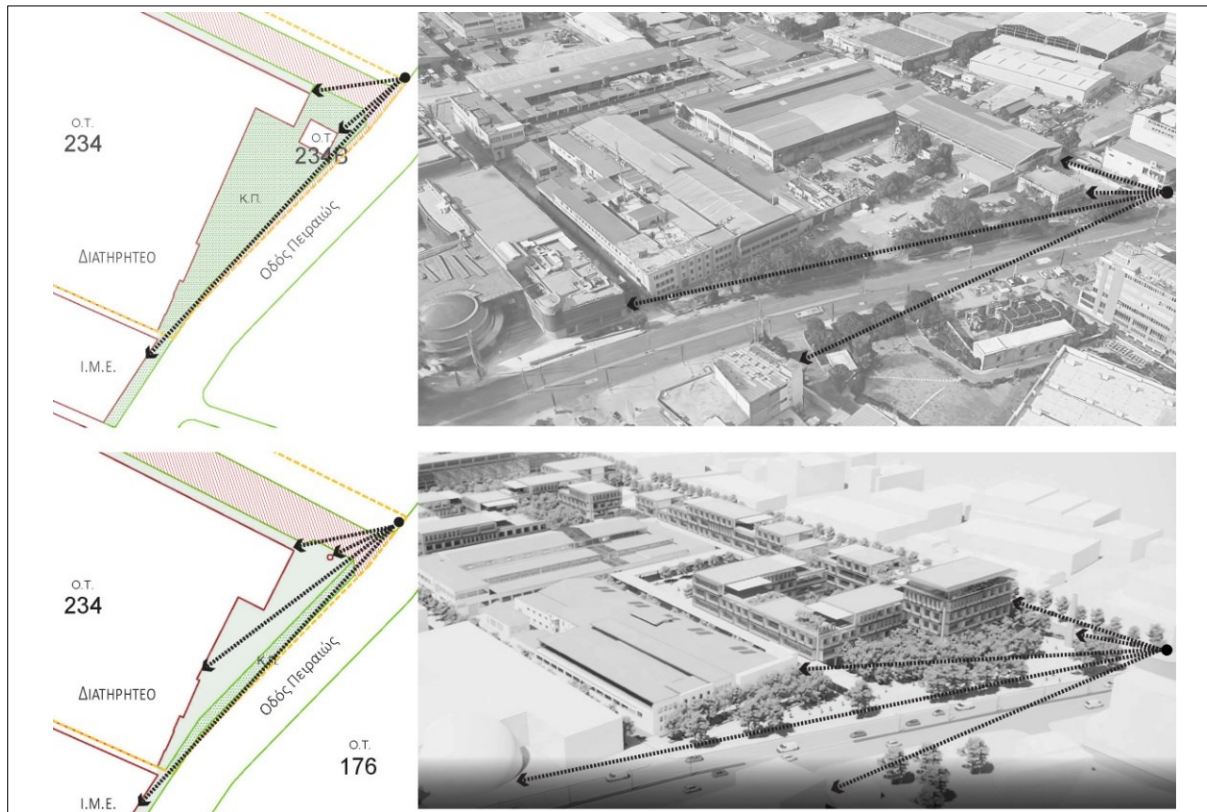
<sup>139</sup> Διώροφο κτίριο με κάλυψη 228 τ.μ. και δόμηση 456 τ.μ., το οποίο σήμερα χωροθετείται στο πρόσωπο του ακινήτου επί της Πειραιώς, αποτελώντας διακριτό οικοδομικό τετράγωνο εντός του τριγωνικού χώρου Κ.Π. επί της Πειραιώς (βλ. [§5.5](#) και εικόνα 5.16 της παρούσης).

<sup>140</sup> Παρότι δύναται το προκήπιο να είναι «ελεγχόμενο» από τον Φορέα της επένδυσης, αυτό δεν αναιρεί το γεγονός ότι πρόκειται για αδόμητο χώρο και μάλιστα εξωστρεφή και φυτεμένο.

<sup>141</sup> Σε μία μακροσκοπική θεώρηση, το πράσινο επί της οδού Πειραιώς αποτελεί εξαίρεση και όχι κανόνα. Συνεπώς δεν πρόκειται για μία ροή πρασίνου επί της οδού αλλά για μία σχεδιαστική κίνηση που προκύπτει από τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των ακινήτων της NOVAL PROPERTY και του Ι.Μ.Ε..

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.3: Οπτικές φυγές από ενδεικτικό σημείο επί της Πειραιώς προς το ακίνητο. Σύγκριση πραγματικής κατάστασης και προτεινόμενης (ενδεικτική φωτορεαλιστική απεικόνιση)



Πηγή: Σχέδια - ίδια επεξεργασία. Φωτογραφία από Google Earth. Φωτορεαλιστικό Foster + Partners, 2021. Φωτογραφία από Google Maps.

Περαιτέρω, προτείνεται η κατάργηση του χώρου Κ.Π. έκτασης 1.360,71 τ.μ. ο οποίος χωροθετείται επί της Αγρινίου και εφάπτεται στο -βάσει υφιστάμενου Ρ.Σ.- Ο.Τ. 234.

Οι νέοι Κ.Π. που αντικαθιστούν τους ανωτέρω καταργούμενους, σχεδιάζονται στον πυρήνα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, αναπτυσσόμενοι παράλληλα και σε



## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

άμεση σύνδεση με τις νέες οδούς ήπιας κυκλοφορίας και το διατηρούμενο σκέλος του πεζοδρόμου. Οι εν λόγω Χ.Π. έχουν συνολικό εμβαδό 5.971,32 τ.μ. και επιμερίζονται σε δύο ευμεγέθεις επιφάνειες εμβαδού  $\approx 3,3$  και  $1,7$  στρεμμάτων και σε μία γραμμική λωρίδα πρασίνου εμβαδού  $\approx 150$  τ.μ..

Αναφορικά με την κυκλοφορία, προτείνεται η μετατόπιση της αδιέξοδης οδού πλάτους 13μ. που διχοτομεί την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY (εμβαδό 1.835 περ. τ.μ.) και τμήματος του Κ.Χ. που προορίζεται ως χώρος ελιγμών για την έξοδο οχημάτων από υπόγειο χώρο στάθμευσης, και η τήρηση των αναγκαίων μόνον διαστάσεων του (αντί περ. 52x48 μ., περ. 27x30 μ.). Προκειμένου να μην διαταραχθεί η υφιστάμενη κατάσταση και ιδίως οι προσβάσεις στα όμορα ακίνητα, προτείνεται η λειτουργική μετατροπή τμήματος του θεσμοθετημένου πεζοδρόμου σε δρόμο ήπιας κυκλοφορίας καθώς και η χάραξη δύο νέων (ελάχιστου απαιτούμενου πλάτους 9μ.) οδών ήπιας κυκλοφορίας. Η πρώτη από τις οδούς αυτές είναι παράλληλη στην οδό Θέμιδος και σε συνδυασμό με τον προϋφιστάμενο πεζόδρομο που μετατρέπεται σε οδό ήπιας κυκλοφορίας εξυπηρετούν μεταξύ άλλων την έξοδο των οχημάτων από χώρο στάθμευσης όμορου ακινήτου. Η δεύτερη οδός ήπιας κυκλοφορίας καθώς και το τμήμα του πεζοδρόμου που προτείνεται ως οδός ήπιας κυκλοφορίας, εξυπηρετούν την έξοδο οχημάτων, πεζών και ποδηλατιστών σε δύο σημεία στην οδό Θέμιδος (προς την οδό Πολυκράτους και προς οδό Αγρινίου) παρακάμπτοντας κατά κάποιο τρόπο το τμήμα της οδού που δεν έχει διανοιχθεί και κρίνεται ως κυκλοφοριακά προβληματικό<sup>142</sup>.

Τέλος, η έκταση που καταλαμβάνει η οδός Αγρινίου (Κ.Χ.) στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς μεταβάλλεται σε 10.165,20 τ.μ. έναντι των 8.825,85 τ.μ. που προβλέπονται βάσει υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου με στόχο τον ανασχεδιασμό της οδού με σύγχρονες προδιαγραφές και την λειτουργικότητα (βλ. παρακάτω). Προκειμένου το πλάτος της οδού να παραμείνει κατά το δυνατό σταθερό, προτείνεται η μετατόπιση και ο εξορθολογισμός βάσει υφιστάμενων συνθηκών, των ρυμοτομικών γραμμών (Ρ.Γ.) των Ο.Τ. 233 και 232. Η μετατόπιση αυτή νοτιοδυτικά των Ο.Τ. είναι μία χειρονομία που ευνοεί την ρεαλιστική και άμεση εφαρμογή των Ρ.Γ., και σε καμία περίπτωση δεν θίγει το ισοζύγιο Κ.Χ. στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς.

#### 4. Οδός Αγρινίου

Η οδός Αγρινίου διατηρείται στα βόρεια όρια της Έκτασης, όπως προβλέπεται από το υφιστάμενο ρυμοτομικό, εντούτοις οι χαράξεις των ορίων της οδού μετατοπίζονται εις βάρος της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY, προκειμένου η υλοποίησή της με τους βέλτιστους όρους από σκοπιάς οδικού σχεδιασμού, να καταστεί εφαρμόσιμη και

<sup>142</sup> Περαιτέρω, με τη χάραξη και υλοποίηση της δεύτερης οδού ήπιας κυκλοφορίας, αναμένεται να μειωθούν οι αναγκαστικές περιπορείες για την είσοδο των οχημάτων στους χώρους στάθμευσης του ακινήτου από την οδό Αγρινίου.

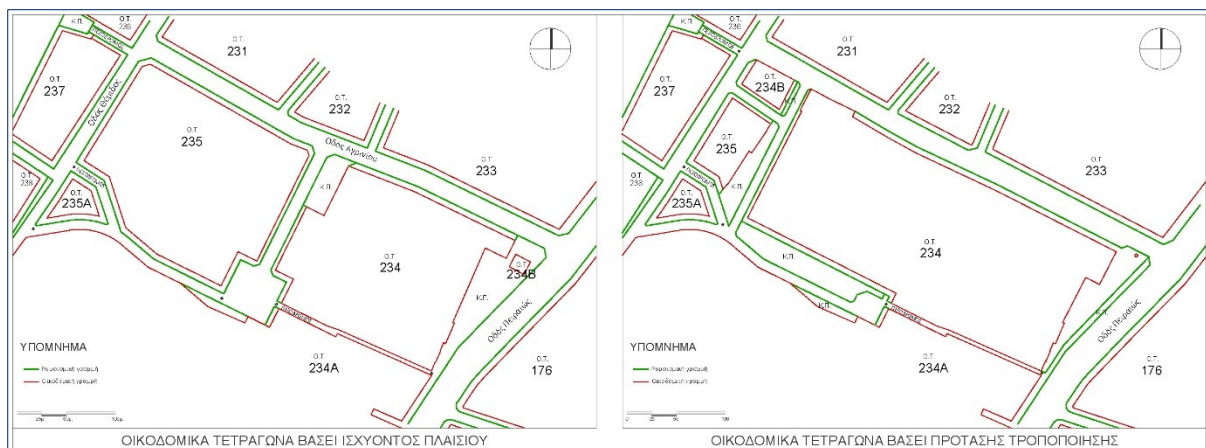
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ανεξάρτητη κατεδαφίσεων και απαλλοτριώσεων των γειτονικών ακινήτων. Βάσει πρότασης η Αγρινίου έχει μέσο πλάτος 21μ. (κυμαινόμενο πλάτος μεταξύ ρυμοτομικών 18-23 μ.).

## 5. Οικοδομικά Τετράγωνα (Ο.Τ.)

Μετατοπίζεται ο δρόμος ανάμεσα στα Ο.Τ. 234 και 235 και αντικαθίσταται από - παράλληλη σε αυτόν- οδό ήπιας κυκλοφορίας που τέμνει εγκάρσια το βορειοδυτικό τμήμα της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY. Ο εν λόγω δρόμος μέχρι σήμερα δεν έχει υλοποιηθεί. Προτείνεται ένα ενιαίο Ο.Τ. 234 και τα δύο μικρότερα σε έκταση Ο.Τ. 234B και 235 επί της οδού Θέμιδος με πλάτος αντίστοιχο του γειτνιάζοντος δυτικά Ο.Τ. 235A. Εντός του Ο.Τ. 234 και συγκεκριμένα στο βόρειο-ανατολικό άκρο της ιδιοκτησίας, με οικοδομική γραμμή αποδίδεται και το αποτύπωμα της διατηρητέας Καμινάδας για την ανακατασκευή αυτής. Στην παρακάτω εικόνα φαίνεται η σύγκριση θεσμοθετημένων και προτεινόμενων Ο.Τ..

ΕΙΚΟΝΑ 7.4: Θεσμοθετημένα και προτεινόμενα Ο.Τ.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

## 6. Προκήπια (πρασίες)

Εν γένει, προτείνονται και διατηρούνται προκήπια πλάτους κατ' ελάχιστον 4 έως 6 μ. στην περίμετρο της ιδιοκτησίας, πλην των τμημάτων όπου λόγω των υφιστάμενων διατηρητέων και διατηρούμενων κτιρίων και βιομηχανικών κελυφών προτείνεται η Ο.Γ. να ταυτιστεί με τη Ρ.Γ. είτε διατηρείται ως έχει το υφιστάμενο καθεστώς. Ειδικά στην όψη επί της οδού Πειραιώς, σχεδιάζεται προκήπιο με μεταβαλλόμενο πλάτος από 4,8 έως 33μ..

Στο πρόσωπο του νέου Ο.Τ. 234 προς την - κάθετη στην Αγρινίου- οδό ήπιας κυκλοφορίας και το χώρο Κ.Π., σχεδιάζεται προκήπιο 4μ., κατ' αντιστοιχία με τα προϋφιστάμενα προκήπια ίδιου πλάτους εκατέρωθεν της προϋφιστάμενης αδιέξοδης οδού η οποία αντικαθίσταται. Η απόσταση άλλωστε των οικοδομικών γραμμών εκατέρωθεν της οδού

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αυτής κυμαίνεται από 20 έως 35μ. διασφαλίζοντας τον κατάλληλο αερισμό και ηλιασμό των κτιριακών όγκων, στοιχείο που αποτελεί και τη γενεσιουργό αιτία των προκηπίων/πρασιών. Προκήπιο πλάτους 4μ. προτείνεται επίσης στο Ο.Τ. 234B στις όψεις επί των νέων οδών ήπιας κυκλοφορίας, ενώ στο πρόσωπο της την οδό Θέμιδος διατηρείται ο κανόνας των 6μ..

**7. Συμβολή στην εξασφάλιση του αναγκαίου πλάτους της οδού Θέμιδος**

Προτείνεται η κατεδάφιση του τελευταίου τμήματος του κτιρίου ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Θέμιδος και Αग्रινίου και έχει εμβαδό περίπου 200 τ.μ., προκειμένου να καταστεί δυνατή η διάνοιξη της οδού Θέμιδος στο τμήμα αυτό και να μη διακόπτεται η ροή στις οδούς Αग्रινίου, Θέμιδος, νέα οδός ήπιας κυκλοφορίας κ.ο.κ..

**8. Ιδιοκτησία τρίτου επί της οδού Αग्रινίου**

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα υπάρχοντα κτίρια στο εν λόγω ακίνητο και βάσει πρότασης δημιουργείται πρόσωπο σε όλο το μήκος του ακινήτου, αυξάνεται η επιφάνειά του, ενώ καταργείται το πρόσωπο του οικοπέδου επί της οδού που -βάσει υφιστάμενου Ρ.Σ.- διχοτομεί την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY. Επιπλέον, τα υφιστάμενα κτίρια στο εν λόγω οικόπεδο δεν θίγονται από τις Ρ.Γ. όπως συνέβαινε με το ισχύον Ρ.Σ..

**9. Ιδιοκτησίες τρίτων επί της οδού Θέμιδος (I) και (II) στο προτεινόμενο Ο.Τ. 235**

Λόγω του σχεδιασμού της νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας και Χ.Π. μεταξύ των ιδιοκτησιών αυτών και της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY, τα εν λόγω ακίνητα αποκτούν στη νοτιοανατολική τους όψη, πρόσωπο σε Κ.Χ. και δη σε Κ.Π.. Επιπλέον, με την προτεινόμενη τροποποίηση και τα δύο οικόπεδα έχουν πρόσωπο στην προτεινόμενη οδό ήπιας κυκλοφορίας που είναι κάθετη στην οδό Θέμιδος. Σε κάθε περίπτωση οι ιδιοκτησίες αυτές δεν θίγονται και, μάλιστα, ευνοούνται από τις προτεινόμενες ρυθμίσεις<sup>143</sup>.

**10. Ιδιοκτησίες τρίτων επί της οδού Αग्रινίου στα Ο.Τ. 233, 232**

Όπως έχει ήδη περιγραφεί, προκειμένου το πλάτος της οδού Αग्रινίου να παραμείνει κατά το δυνατό σταθερό και ο σχεδιασμός να καταστεί ρεαλιστικός και εφαρμόσιμος, προτείνεται η μετατόπιση και ο εξορθολογισμός βάσει υφιστάμενων συνθηκών (υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον), των Ρ.Γ. των Ο.Τ. 233 και 232. Η εν λόγω τροποποίηση κρίνεται ότι δεν θίγει αλλά ευνοεί τις ιδιοκτησίες εντός των Ο.Τ. αυτών, δεδομένου ότι για την εφαρμογή του σχεδίου στο πεδίο δεν τίθεται αναγκαιότητα κατεδάφισης τμήματος των κτιρίων και των περιφράξεών τους.

<sup>143</sup> Ειδικά η «όμορφη ιδιοκτησία (II)» αποκτά πρόσωπο σε οδό, ενώ με το ισχύον καθεστώς πρόκειται για «τυφλό» οικόπεδο.

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Σε μία γενική θεώρηση, για το σύνολο των παραπάνω ιδιοκτησιών, η τροποποίηση του Ρ.Σ. δεν δημιουργεί μη άρτια οικόπεδα. Μετά την εν λόγω τροποποίηση, οι ιδιοκτησίες θεωρούνται άρτιες και οικοδομήσιμες ή κατά παρέκκλιση άρτιες και οικοδομήσιμες, βάσει των παρ. 1-3, του άρθ. 6 του από 20.9.1995 π.δ. (Δ' 1049/ 30.11.1995).

Τέλος, οι αναλυτικοί πίνακες, τα ερμηνευτικά διαγράμματα και η συνολική τεκμηρίωση της πρότασης τροποποίησης αναλύεται λεπτομερέστερα στη [συνοδευτική Έκθεση Τροποποίησης Ρ.Σ.](#), που αποτελεί και υποστηρικτική μελέτη της παρούσας μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..

### 7.2.5. Επιπτώσεις προτεινόμενης τροποποίησης

Εν γένει, η προτεινόμενη τροποποίηση, τηρουμένων των επιμέρους -τυπικών και βάσει πολεοδομικού αισθητηρίου- κριτηρίων που τέθηκαν στην [§7.2.2](#) αναμένεται να βελτιώσει τις περιβαλλοντικές και πολεοδομικές συνθήκες της περιοχής με τρόπο εφαρμόσιμο και ρεαλιστικό, που λαμβάνει υπ' όψιν την υφιστάμενη κατάσταση.

Ως κύριες θετικές επιπτώσεις της προτεινόμενης τροποποίησης, επισημαίνονται οι κάτωθι:

i. **ΕΦΑΡΜΟΣΙΜΟΤΗΤΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ:** Με την παρούσα τροποποίηση δεν θίγεται το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον των όμορων και γειτονικών ακινήτων της περιοχής επέμβασης και η πλειονότητα των τροποποιήσεων προτείνεται σε βάρος του ακινήτου της NOVAL PROPERTY, γεγονός που καθιστά την εφαρμογή του σχεδιασμού άμεσα υλοποιήσιμη, εν αντιθέσει με το ισχύον. Δύναται, επομένως να ολοκληρωθεί η εφαρμογή του σχεδιασμού στο νότιο αυτό τμήμα του Ελαιώνα επί της οδού Πειραιώς, τμήμα το οποίο είναι εξαιρετικά σημαντικό σε επίπεδο πόλης καθώς νοηματοδοτείται ως «χώρος εισόδου» στην ιδιαίτερη αυτή πολεοδομική ενότητα μέσω του ιστορικού άξονα που συνδέει την Αθήνα και τον Πειραιά.

ii. **ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΟΔΟΥ ΑΓΡΙΝΙΟΥ:** Αναβαθμίζεται η οδός Αग्रινίου και δύναται να διανοιχθεί πλήρως και να υλοποιηθεί ως οδός με σύγχρονες προδιαγραφές ανεμπόδιστης και αρμονικής κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων. Έμμεση συνέπεια της αναβάθμισης αυτής είναι η βελτίωση της προσβασιμότητας στα ακίνητα εκατέρωθεν αλλά και η προσβασιμότητα στον πυρήνα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου.

iii. **ΒΕΛΤΙΩΜΕΝΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΙΝΗΣΗ ΠΕΖΩΝ:** Δίνεται η δυνατότητα στους πεζούς και τους ποδηλάτες να κινηθούν ανεμπόδιστα περιμετρικά του νέου Ο.Τ. 234, μέσω πεζοδρόμων, ευμεγέθεις χώρους Κ.Π. και οδών ήπιας κυκλοφορίας. Δημιουργείται επίσης (ή και ολοκληρώνεται) ένα δίκτυο κινήσεων από τις περιμετρικές



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

οδούς του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου (Θέμιδος, Αγρινίου, Πειραιώς) προς τον πυρήνα αυτού.

**iv. ΕΞΟΡΘΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΔΟΣΤΡΩΣΗΣ - ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΠΕΡΙΤΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΓΙΑ ΟΧΗΜΑΤΑ:** Με τη σχεδιαστική κίνηση της απομείωσης του χώρου ελιγμών αποδίδεται τμήμα ενός «αμήχανου» χώρου σε χώρο πρασίνου ενώ ταυτόχρονα αποθαρρύνονται ανεξέλεγκτες οδηγικές συμπεριφορές και κατάληψη του δημόσιου χώρου από την άτυπη στάθμευση οχημάτων.

**v. ΔΡΟΜΟΣ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ:** Αναφορικά με τη λειτουργική μετατροπή του πεζοδρόμου μεταξύ των ιδιοκτησιών της NOVAL PROPERTY και του Ι.Μ.Ε. σε δρόμο ήπιας κυκλοφορίας, όπως προκύπτει από τον ορισμό αλλά και τη σχετική βιβλιογραφία, στις εν λόγω οδούς έχει προτεραιότητα ο πεζός, ενώ τα οχήματα κινούνται με πολύ χαμηλή ταχύτητα η οποία επιβάλλεται εμμέσως και από τα γεωμετρικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της οδού, ιδίως το μικρό πλάτος. Επομένως, από την προτεινόμενη μετατροπή δεν θίγεται η εξυπηρέτηση των πεζών οι οποίοι παραμένουν οι κύριοι χρήστες. Περαιτέρω, λόγω της υφιστάμενης κατάστασης, η διάνοιξη της οδού Θέμιδος στο τμήμα μεταξύ των Ο.Τ.235Α και το νέο 234Β είναι εγχείρημα που απαιτεί σημαντικές απαλλοτριώσεις και κατεδαφίσεις κτιρίων και περιφράξεων. Με τον σχεδιασμό της νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας και την μετατροπή του πεζοδρόμου σε οδό ήπιας κυκλοφορίας, οδοί οι οποίες έχουν έξοδο στην οδό Θέμιδος, ευνοείται η ανεμπόδιστη κίνηση οχημάτων είτε προς την οδό Αγρινίου είτε προς την οδό Πολυκράτους.

**vi. ΠΡΑΣΙΝΟ:** Με την προτεινόμενη τροποποίηση οι χώροι Κ.Π. κατανέμονται στην περιοχή επέμβασης με τρόπο ώστε να συνδέονται ή να αποτελούν άμεση συνέχεια των πεζοδρόμων και των προτεινόμενων οδών ήπιας κυκλοφορίας, ενισχύοντας την αρχή της δικτύωσης των πράσινων επιφανειών. Περαιτέρω, οι επιφάνειες των Κ.Π. είναι ευμεγέθεις, δίνοντας τη δυνατότητα υλοποίησης υψηλών φυτεύσεων, οι οποίες έχουν θετικό περιβαλλοντικό αποτέλεσμα στην περιβάλλουσα περιοχή, η οποία σήμερα έχει σημαντική έλλειψη πρασίνου και υδατοπερατών επιφανειών. Τέλος, επισημαίνεται ότι η θέση των προτεινόμενων χώρων Κ.Π. δεν θα ευνοούν μόνον την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY, όπως οι ισχύοντες, αλλά ιδίως τις όμορες ιδιοκτησίες – ήτοι το Ι.Μ.Ε. και τις ιδιοκτησίες του Ο.Τ. 235.

**vii. ΕΞΙΣΟΡΡΟΠΗΣΗ ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΩΝ:** Διατηρείται η επιθυμητή ισορροπία ανάμεσα στον δημόσιο και στον ιδιωτικό χώρο, καθώς η πλειονότητα των τροποποιήσεων προτείνεται σε βάρος του ακινήτου της NOVAL PROPERTY το οποίο υπερ-ρυμοτομείται, δηλαδή προτείνεται πλεονάζουσα ρυμοτόμηση σε σχέση με την καθορισμένη με τον ν. 3559/2007. Οι γειτονικές και όμορες ιδιοκτησίες δεν θίγονται και ευνοούνται από τις προτεινόμενες ρυθμίσεις (ειδικά από την αναβάθμιση της οδού Αγρινίου), ενώ ταυτόχρονα η ποιότητα και το μέγεθος του Κ.Χ. στην περιοχή αναφοράς βελτιώνεται.

### 7.3. Οργάνωση επιμέρους περιοχών

Όπως αναφέρθηκε ήδη σε προηγούμενες ενότητες, ο βασικός χωρικός προορισμός της Έκτασης εμβαδού επιφανείας  $E=69.599,05$  τ.μ., αφορά στη δημιουργία ενός Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου, τροποποιώντας το Ρ.Σ.. Μετά την αφαίρεση των ρυμοτομούμενων τμημάτων, δημιουργείται μία ενιαία ζώνη εμβαδού επιφανείας  $E_z=55.309,75$  τ.μ., η οποία περιλαμβάνει τμήμα του νέου Ο.Τ. 234 και ολόκληρο το νέο 234B, για την οποία ισχύουν κοινές χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, τηρουμένων των ειδικών διατάξεων που ισχύουν ειδικά για τα διατηρητέα κτίσματα (βλ. υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 υ.α.)<sup>144</sup>.

Διευκρινίζεται ότι δυνάμει της περ. δ του άρθ. 2 της υπ. αριθμ. 10315/2335/06.04.1998 απόφασης Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 272/05.05.1998), η αφαίρεση επιπρόσθετων, πέραν των ρυμοτομούμενων τμημάτων τεκμηριώνεται ως επιζήμια για την αξιοποίηση του ακινήτου και επομένως η εισφορά σε γη δύναται να μετατραπεί σε ισάξια χρηματική συμμετοχή όπως ορίζεται στην παρ. 7 του άρθρ. 8 του ν. 1337/1983 (Α' 33) κι έχει αναλυθεί εκτενώς στην [§6.2.1](#). Συνεπώς, ως αξιοποιήσιμη έκταση της πρότασης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., λαμβάνεται υπ' όψιν το τμήμα του ακινήτου που απομένει μετά την αφαίρεση μόνον των ρυμοτομούμενων τμημάτων.

Στην παρακάτω εικόνα, που αποτελεί σμίκρυνση του Χάρτη Πρότασης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., ενσωματώνεται η πρόταση τροποποίησης Ρ.Σ., διακρίνεται η ενιαία ζώνη της περιοχής επέμβασης καθώς επίσης και οι λοιποί περιορισμοί που τίθενται για την ορθότερη χωροθέτηση του δομημένου περιβάλλοντος εντός της περιοχής επέμβασης (ζώνη προστασίας διατηρητέων και περιοχές εφαρμογής μέγιστων υψών).

<sup>144</sup> Οι επιτρεπόμενες χρήσεις αναλύονται εκτενέστερα στις [§7.4](#) και [§7.5](#) οι όροι και περιορισμοί στις [§7.6](#) και [§7.7](#).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**ΕΙΚΟΝΑ 7.5: Πρόταση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη ενός πολυλειτουργικού πόλου με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου**



ΥΠΟΜΝΗΜΑ	ΠΡΟΤΑΣΗ
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Όρια / Επιφάνεια Νέας Ιδιοκτησίας ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ εντός Ρ.Γ.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Όριο Δημοτικών Ενοτήτων - Κτηματολόγιο Α.Ε.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; margin-right: 5px;"></span> Χώροι Θεσμοθετημένου Πρασίνου (Π.Δ. Ελαιώνας)</li> <li><b>Ρυμοτομικό Σχέδιο -</b></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ρ.Γ. Προτεινόμενες</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Ο.Γ. Προτεινόμενες</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> Ρ.Γ. Υφιστάμενες</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Ο.Γ. Υφιστάμενες</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Ο.Γ. / Ρ.Γ. Ταυτιζόμενες</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Ρ.Γ. Καταργούμενες</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Ο.Γ. Καταργούμενες</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Αρχικό Όριο Ιδιοκτησίας</li> <li><b>Πεζόδρομοι / Πράσινο</b></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; margin-right: 5px;"></span> Οδός Ήπιας Κυκλοφορίας</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; margin-right: 5px;"></span> Πεζόδρομος</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; margin-right: 5px;"></span> Χώροι Κ.Π.</li> <li><b>Διατηρητέα -</b></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Διατηρητέα Κτήρια</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ζώνη Προστασίας - Απ. Υπ.Π.Ε.Ν. (Δ' 215/7.04.2022)</li> </ul>	<p>Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη ενός πολυλειτουργικού πόλου με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου</p> <p><b>Βασικά μεγέθη δόμησης:</b>  Σ.Δ. = 1,00  Π.Κ. = 45%</p> <p>Ποσοστό Υποχρεωτικής Φύτευσης = 20%</p> <p><b>Περιοχές Εφαρμογής Υψών</b>  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Μέγιστο ύψος 27 μ.*  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; margin-right: 5px;"></span> Μέγιστο ύψος 19 μ.</p> <p>*Επιτρέπεται ένα κτίσμα- τοπόσημο με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 27 μ. και μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 1.500 τ.μ.</p>

Πηγή: Ιδία επεξεργασία



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

## 7.4. Καθορισμός χρήσεων γης και πρόσθετων περιορισμών

Στην ενιαία ζώνη συνολικού εμβαδού επιφανείας  $E_z = 55.309,75$  τ.μ., όπως αυτή προέκυψε μετά τη ρυμοτόμηση (βλ. §7.2), επιτρέπονται οι χρήσεις γης για τα νέα Ο.Τ. 234 και 234Β που φαίνονται στον παρακάτω πίνακα<sup>145</sup>.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.1: Προτεινόμενες χρήσεις γης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΡΓΟ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 252		
Εμπορικά Καταστήματα		
Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωνικοί Οργανισμοί		
Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων		
Διοίκηση		
Εστιατόρια, Αναψυκτήρια		
Αναψυχή. <u>Εξαιρούνται τα κέντρα διασκέδασης.</u>		
Χώροι Συνάθροισης Κοινού		
Εγκαταστάσεις Εμπορικών Εκθέσεων		
Κτίρια Στάθμευσης		
Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας		
Κατοικία		
Πολιτιστικά Κτίρια		
Κτίρια Εκπαίδευσης		
Επαγγελματικά εργαστήρια <u>μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης</u>		
Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λουτές τουριστικές επιχειρήσεις. <u>Επιτρέπονται μόνο Τουριστικά καταλύματα μέγιστης δυναμικότητας 600 κλινών</u>		
Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)		
Υφιστάμενες χρήσεις: Στους παραπάνω οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπονται οι υφιστάμενοι θρησκευτικοί χώροι		
1) Ισχύουν οι διατάξεις της παρ. 4 του άρθ. 3 του π.δ. 11.04.2002 (Δ' 363/8.05.2002) και της παρ. 1β του άρθ. 4 του ν. 3559/2007 όσον αφορά στην απαγόρευση των κέντρων διασκέδασης, των εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και κτιρίων αποθήκευσης.		
ΥΠΟΜΝΗΜΑ		
Επιτρεπόμενες χρήσεις γης βάσει υφιστάμενου πλαισίου	Χρήση που επιτρέπεται σε ένα τμήμα του ακινήτου/ Επέκταση της εν λόγω χρήσης στο σύνολο του ακινήτου	Προσθήκη στο σύνολο του ακινήτου

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι εγκαταστάσεις αυτές θα εξειδικευτούν περαιτέρω στο επόμενο της έκδοσης του π.δ. του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. στάδιο, δηλαδή, στην διαδικασία έκδοσης της κ.υ.α. χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου σε συμφωνία με τις διατάξεις της παρ. 1α του άρθ. 13 του ν. 3986/2011, όπως ισχύει: «Για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης

<sup>145</sup> Επισημαίνεται ότι η αφαίρεση ορισμένων χρήσεων που δεν συνάδουν με τον Χωρικό Προορισμό (όπως τα Πρατήρια Βενζίνης) και επιτρέπονται βάσει υφιστάμενου καθεστώτος, έχει τεκμηριωθεί στο §6.2.2.2.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

δημοσίου ακινήτου εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται: Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του συγκεκριμένου ΕΣΧΑΔΑ του δημοσίου ακινήτου, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής), όπως είναι ιδίως τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των δημοσίων ακινήτων με το εθνικό, περιφερειακό και επαρχιακό οδικό δίκτυο.».

Επιπρόσθετα, οι επιτρεπόμενες χρήσεις των διατηρητέων κτιρίων που υφίστανται εντός της περιοχής επέμβασης καθορίζονται από τις ακόλουθες υπουργικές αποφάσεις:

- i. υπ. αριθ. 47772/1352/12.03.2002 απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 266/8.4.2002)
- ii. υπ. αριθ. 30982/8512/01.12.2000 απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 926/29.12.2000)
- iii. υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (Δ' 215/7.4.2022) υ.α. όπως φαίνονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.2: Επιτρεπόμενες χρήσεις διατηρητέων κτιρίων βάσει ειδικών ρυθμίσεων

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΒΑΣΕΙ ΕΙΔΙΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ	
ΚΤ7 – ΕΛΑΣΤΡΩΝ	ΚΤ23-24 – ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΔΥΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
[υπ. αριθμ. 47772/1352/12.03.2002 απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 266/8.4.2002) και υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 υ.α. (Δ' 215/7.04.2022)]	[υπ. αριθμ. 30982/8512/01.12.2000 απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 926/29.12.2000) και υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 υ.α. (Δ' 215/7.04.2022)]
Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα), σε ποσοστό έως 30% των συνολικών τ.μ. του κτιρίου	Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα), σε ποσοστό έως 30% των συνολικών τ.μ. του κτιρίου
Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων	Γραφεία Γραφεία/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
Πιλοτικές παραγωγικές δραστηριότητες για τεχνολογική έρευνα	
Εστίαση, Αναψυκτήρια, Αναψυχή Αθροιστικά σε ποσοστό μέχρι 25% των συνολικών τ.μ. του κτιρίου	Εστίαση, Αναψυκτήρια, Αναψυχή Αθροιστικά σε ποσοστό μέχρι 25% των συνολικών τ.μ. του κτιρίου
Χώροι συνάθροισης κοινού	Χώροι συνάθροισης κοινού
Πολιτιστικές εγκαταστάσεις	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
Εκθεσιακοί χώροι	Εκθεσιακοί χώροι
	Αίθουσα εικονικής πραγματικότητας
	Μουσείο
Βιομηχανική χρήση Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982 /2011)	Βιομηχανική Βιοτεχνική τήρηση προς εξυγίανση Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982 /2011)
	Αίθουσα σεμιναρίων
	Ερευνητικά εργαστήρια
	Χώροι υποδοχής
* ΜΕ ΟΡΑΤΗ ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΝΤΙΚΑΘΙΣΤΑΝΤΑΙ/ ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗ ΝΕΑ Υ.Α. (Δ' 215Δ/7.4.2022) ΒΑΣΕΙ ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΛΑΙΣΙΩΝ	

Πηγή: Δ' 266/8.4.2002, Δ' 926/29.12.2000 και Δ' 215/7.04.2022

## 7.5. Τεκμηρίωση χρήσεων γης

### 7.5.1. Χρήσεις γης: συνολική θεώρηση

Αναφορικά με τις χρήσεις γης, εν γένει, η πολυλειτουργικότητα τίθεται ως βασική πολεοδομική αλλά και επενδυτική επιλογή του παρόντος Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., ενώ η προτεινόμενη μίξη πολιτιστικών, εμπορικών, επιχειρηματικών, οικιστικών και τουριστικών χρήσεων έχει πολλαπλά πολεοδομικά οφέλη καθώς:

- i. Διασφαλίζει την ήπια πολεοδομική μετάβαση από μία βιομηχανική-βιοτεχνική περιοχή σε έναν σύνθετο πόλο, περιλαμβάνοντας θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, επαγγελματικά εργαστήρια, γραφειακούς χώρους, και εν γένει χρήσεις που σχετίζονται με τον χαρακτήρα του Ελαιώνα,
- ii. Ενισχύει το όραμα για μία πολιτιστική λεωφόρο που συνδέει την Αθήνα με το επίγειό της, εγκαθιδρύοντας δύο σύγχρονους πολιτιστικούς χώρους (μουσείο και digital arts) εντός διατηρητέων κτιρίων βιομηχανικής κληρονομιάς,
- iii. Συμβάλλει στην εξωστρέφεια του χώρου σε μητροπολιτικό επίπεδο ενισχύοντας το ρόλο της Αθήνας ως προορισμό City Break, περιλαμβάνοντας χρήσεις μητροπολιτικής εμβέλειας, όπως ξενοδοχείο, μουσεία, γραφεία κ.λπ.
- iv. Συμβάλλει στην προσέλκυση των χρηστών της περιοχής περιλαμβάνοντας χρήσεις που δεν εντοπίζονται πλησίον (όπως χώροι εστίασης και μικρά εμπορικά καταστήματα) και αποδίδουν χαρακτήρα γειτονιάς στο πολεοδομικό συγκρότημα (μικροί αθλητικοί χώροι, κατοικία, «πλατείες» και πράσινοι χώροι),
- v. Διασφαλίζει την 24ωρη λειτουργία της Έκτασης μέσω των χρήσεων της κατοικίας και τουρισμού, πολεοδομικό ζητούμενο σε περιοχές που υπολειτουργούν μετά τις απογευματινές ώρες όπως ο Ελαιώνας.

Ειδικότερα, η τεκμηρίωση για τις προστιθέμενες και επεκτεινόμενες στο σύνολο της περιοχής επέμβασης χρήσεις ακολουθεί στις παρακάτω υποενότητες.

### 7.5.2. Προστιθέμενες ειδικές χρήσεις γης σε σχέση με το υφιστάμενο καθεστώς

Το όραμα του επενδυτικού σχεδίου, όπως έχει διατυπωθεί στην [§1.3](#), συνίσταται στη δημιουργία ενός πολυλειτουργικού συνόλου στην καρδιά της οδού Πειραιώς το οποίο θα συλλειτουργεί με το Ι.Μ.Ε, το Φ.Α., την Α.Σ.Κ.Τ, συναποτελώντας έναν υπερτοπικής σημασίας πόλο στο λεκανοπέδιο με προεξάρχουσα χρήση τον Πολιτισμό και ποικίλες άλλες λειτουργίες. Προκειμένου να διασφαλισθεί η πολυλειτουργικότητα και κυρίως η καθ' όλες τις ώρες της ημέρας χρήση του ακινήτου- παράμετροι που καθορίζουν εντέλει

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

και τη «ζωντάνια» ενός πολεοδομικού συνόλου- κρίθηκε σκόπιμος ο εμπλουτισμός των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων γης του από 20.09.1995 π.δ. του Ελαιώνα με συνοδές, οι οποίες ενισχύουν και δεν συγκρούονται με το συνολικό χαρακτήρα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, ενώ ταυτόχρονα συνάδουν με τις κατευθύνσεις του Νέου Ρ.Σ.Α. (βλ. §3.1.3). Το τελευταίο προωθεί την ανάδειξη του Ελαιώνα σε υποδοχέα «εν γένει λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας σε αναβαθμισμένο αστικό περιβάλλον, όπως μεταποιητικές δραστηριότητες σε συνδυασμό με ανεπτυγμένο τριτογενή τομέα, μεταφορές, εκπαίδευση και έρευνα, τεχνολογία, πολιτισμός, αθλητισμός, υγεία, περίθαλψη, πρόνοια.» (Άρθρο 11 παρ. 3.1. γγ) και την «Τόνωση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής με αναβάθμιση και διεύρυνση της κατοικίας.» ενώ κάνει σαφή λόγο για την αναγκαιότητα «Επανεξέτασης του πλαισίου χρήσεων γης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του παρόντος» (Άρθρο 12 παρ. 4, περ. στ). Διαπιστώνεται δηλαδή μία τάση εμπλουτισμού των χρήσεων που δύναται να φιλοξενήσει ο Ελαιώνας (ενίσχυση με χρήσεις αθλητισμού, τριτογενή τομέα, τόνωση της κατοικίας), με στόχο την επιτέλεση του στρατηγικού του ρόλου.

Στο παρόν σχέδιο, οι χρήσεις που προστίθενται συνοπτικά είναι οι ακόλουθες:

- i. Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- ii. Αναψυχή
- iii. Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
- iv. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις. Επιτρέπονται μόνο Τουριστικά καταλύματα μέγιστης δυναμικότητας 600 κλινών.
- v. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

Αναλυτικότερα, σχετικά με τα «Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων», αυτά αφορούν σε υποκατηγορίες της ειδικής χρήσης «Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων» του π.δ. 59/2018 (Α' 114/29.06.2018). Η εν λόγω ειδική κατηγορία χρήσης αντικατέστησε την ειδική κατηγορία «Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί» του π.δ. 23.02.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Δ' 166/ 6.03.1987). Σύμφωνα με το Π.Ε. 37/2018 του Σ.τ.Ε. (σκ. 21) «η έννοια «θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων» φαίνεται να χρησιμοποιείται ευρέως στην οικονομία και την πρακτική, είχε δε προβλεφθεί και με το άρθρο 2 (παρ. 1 περ. η') του ν. 2545/1997 (όπως αυτό ίσχυε), το οποίο όριζε ότι οι θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων αποτελούν οργανωμένους χώρους «όπου θα εγκαθίστανται επιχειρήσεις και θα τους παρέχονται υπηρεσίες οργάνωσης, λογισμικού, τεχνικής υποστήριξης, σχεδιασμού προϊόντων, τεχνογνωσίας και άλλων υπηρεσιών που είναι απαραίτητες για τη λειτουργία της επιχείρησης». Η περιγραφή αυτή συνάδει με το πνεύμα της επιδιωκόμενης επένδυσης και ταυτόχρονα εναρμονίζεται με

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

την ανάδειξη του Ελαιώνα σε υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας (Νέο Ρ.Σ.Α., άρθ. 11 παρ. 3.1. γγ). Περαιτέρω, η υποκατηγορία των «Κέντρων Έρευνας» είναι συμβατή με το σχεδιασμό σε τρία επίπεδα: στο επίπεδο του σύγχρονου προτεινόμενου πολυλειτουργικού συνόλου, στο επίπεδο του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου δεδομένου ότι η έρευνα είναι εναρμονισμένη με την τριτοβάθμια εκπαίδευση και τον πολιτισμό και στο επίπεδο της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνα, καθώς βάσει της παρ. 3.1.γγ του άρθ. 11 του Νέου Ρ.Σ.Α. (βλ. §3.1.3) βασική επιδίωξη για τον Ελαιώνα είναι μεταξύ άλλων και η υποδοχή της έρευνας. Εν γένει, οι δύο αυτές υποκατηγορίες δεν αλλοιώνουν το χαρακτήρα του υποδοχέα, ευνοούν την επιχειρησιακό και ερευνητικό ρόλο της επένδυσης και κρίνεται σκόπιμο να προστεθούν στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

Περαιτέρω, για λόγους εμπλουτισμού του ψυχαγωγικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης επένδυσης, προτείνεται να προστεθεί στο υφιστάμενο πλαίσιο -και δη στις συγγενείς χρήσεις «εστιατόρια» και «αναψυκτήρια»- η ειδική κατηγορία της «Αναψυχής», εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης<sup>146</sup>. Τα τελευταία, δεν συνάδουν με το όραμα της επιδιωκόμενης επένδυσης, ενώ -αντίθετα- άλλες δραστηριότητες που υπάγονται στη ειδική κατηγορία χρήσεων «Αναψυχή» υποστηρίζουν δυναμικά και καθιστούν δημοφιλέστερο στο κοινό του λεκανοπεδίου και στο τουριστικό κοινό έναν πόλο στον οποίο συνυπάρχουν μουσεία, χώροι συνάθροισης και εμπορικά καταστήματα.

Αναφορικά με τα «Επαγγελματικά εργαστήρια», αυτά ορίζονται ως εξής: «*Επαγγελματικό εργαστήριο είναι η τεχνοοικονομική μονάδα του προηγούμενου εδαφίου<sup>147</sup>, η οποία πληροί σωρευτικά τις παρακάτω προϋποθέσεις: α) Διαθέτει μηχανολογικές εγκαταστάσεις, των οποίων η εγκατεστημένη κινητήρια ισχύς δεν υπερβαίνει τα 37 KW ή η θερμική τα 70 KW. [...] β) Κατατάσσεται στις δραστηριότητες χαμηλής όχλησης σύμφωνα με τις διατάξεις της οικ. 3137/191/Φ.15/2012 (Β` 1048) απόφασης των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.*». Όπως φαίνεται από τον ορισμό τα εν λόγω εργαστήρια είναι μεταποιητική δραστηριότητα χαμηλής όχλησης, συνεπώς μη επιβαρυντικά ως προς το πολυλειτουργικό σύνολο αλλά και την περιβάλλουσα περιοχή. Παρότι η χρήση αυτή δεν συμπεριλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες βάσει υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου χρήσεις, εντούτοις πρόκειται για μία ειδική κατηγορία χρήσης που εν γένει συναντάται στο π.δ.

<sup>146</sup> Τα κέντρα διασκέδασης, άλλωστε, εξαιρούνται στα Ο.Τ. 234, 235, 235Α δυνάμει των εξής διατάξεων: παρ. 4 του άρθ. 3 του π.δ. 11.04.2002 (Δ' 363/8.05.2002) και παρ. 1β του άρθ. 4 του ν. 3559/2007.

<sup>147</sup> Το εδάφιο στο οποίο γίνεται αναφορά είναι το εξής: «*Βιομηχανία - Βιοτεχνία είναι η τεχνοοικονομική μονάδα που με μηχανικά, χημικά ή άλλα μέσα διαφοροποιεί τη μορφή ή την ιδιότητα πρώτων υλών ή προϊόντων, προκειμένου αυτά να καταστούν κατάλληλα για τη χρήση για την οποία προορίζονται.*» (παρ. 1, άρθ. 17 του ν. 3982/2011, όπως ισχύει).



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ελαιώνα<sup>148</sup>, δεν συγκρούεται επομένως με το χαρακτήρα της περιοχής. Μάλιστα, χρήσεις οι οποίες αφορούν σε μεταποίηση και παραγωγή προϊόντων -όπως τα επαγγελματικά εργαστήρια- κάνουν σαφή αναφορά στη μεταπολεμική ταυτότητα του Ελαιώνα (βλ. και §2.1.1) και είναι συνετό -τηρουμένου ενός χαμηλού επιπέδου όχλησης- να διατηρηθούν. Οι εν λόγω δραστηριότητες δύνανται να συλλειτουργούν και να υποστηρίζουν τους πολιτιστικούς χώρους του συγκροτήματος και κυρίως να ευνοήσουν ενδεχόμενες συνέργειες με τις λειτουργίες στην γύρω περιοχή, όπως η Σχολή Καλών Τεχνών. Προτείνεται τελικά από τους μελετητές της παρούσης, η προσθήκη της εν λόγω ειδικής κατηγορίας χρήσεων, πλην όμως με σαφή οριοθέτηση ως προς τα τετραγωνικά και το είδος της δραστηριότητας. Ειδικότερα, το εύρος της δραστηριότητας περιορίζεται στα 500 τ.μ. και επιλέγονται μόνον οι κατηγορίες 25, 26, 33, 48, 51, 53, 58, 64, 119, 181, 211, 212, 213, 214, 215, 217 της υπ' αριθμ. οικ. 92108/1045/Φ.15 κ.υ.α. (Β' 3833/9.09.2020).

Όσον αφορά στη χρήση του τουρισμού, αυτή τεκμηριώνεται από τα κάτωθι:

I. Εναρμονίζεται πλήρως με την κατεύθυνση του Ρ.Σ.Α. για την ανάδειξη του Ελαιώνα «σε περιοχή στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της αναπτυξιακής δυναμικής και ανταγωνιστικότητας της Αττικής, με αιχμή τη μετατροπή του σε υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα και λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας με αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής.» (άρθ. 12, παρ. 4, περ. στ, περ. αα).

II. Συνάδει με το πνεύμα ενός πόλου υπερτοπικής σημασίας, δεδομένου ότι η Έκταση λαμβάνεται υπ' όψιν ως μέρος ενός «Πολιτιστικού Πόλου» του Ελαιώνα. Ειρήσθω εν παρόδω, με τον ν. 1515/1985 (Ρ.Σ.Α.) προωθούνταν η συνδυασμένη λειτουργία χώρων αθλητισμού, τουρισμού- αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτισμού στους εν λόγω πόλους (βλ. περ. ε, παρ. 2.3, άρθ. 15, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 2730/1999).

III. Η χρήση του τουρισμού και ειδικότερα μία σύγχρονη τουριστική εγκατάσταση εντός ενός πολυλειτουργικού συνόλου, δεν συγκρούεται με την κατοικία, τους εργασιακούς χώρους, τους πολιτιστικούς χώρους της επένδυσης, αλλά, αντίθετα, δημιουργεί ελκτικές σχέσεις με τις εν λόγω χρήσεις και καθιστά την τουριστική εμπειρία καλύτερα ενταγμένη στο ρυθμό της πόλης. Σύμφωνα με τον Α. Αραβαντινό « **αν η τουριστική εγκατάσταση «ανοίγει» και προς τους μόνιμους κατοίκους της πόλης, προσφέροντας υπηρεσίες στην ψυχαγωγία, στον αθλητισμό και στην αναψυχή των μόνιμων κατοίκων και συμμετέχοντας στην πολιτιστική ζωή του τόπου, τότε αυξάνουν σημαντικά οι σχέσεις τουρισμού-κατοικίας.**» (Αραβαντινός et al, 2007: 161).

<sup>148</sup> Η χρήση «επαγγελματικά εργαστήρια, όπως αυτά αναφέρονται στη στήλη γενικής κατοικίας του πίνακα του άρθρου 2 του Π.Διατάγματος 84/1984 (Α 33)» επιτρέπεται στις περιοχές με στοιχείο Δ2 (παρ.6, άρθ.3 του π.δ.30/1995).

#### ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Σημειώνεται ότι το όραμα του επενδυτικού σχεδίου για την εν λόγω χρήση, συνάδει με την εξωστρέφεια που περιγράφεται στο ανωτέρω απόσπασμα.

IV. Περαιτέρω, μία ξενοδοχειακή μονάδα, όπως και η κατοικία, συμβάλλουν δυναμικά στη χρήση μιας περιοχής επί 24ώρου βάσεως, παράμετρος που συμβάλλει στη «ζωντάνια» και την αναζωογόνηση της περιοχής, λαμβάνοντας δε υπ' όψιν ότι στον άξονα της Πειραιώς δεν υπάρχουν καθόλου ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις (βλ. συνημμένο Αντιληπτικό Χάρτη). Η λειτουργική διάρκεια είναι κρίσιμος παράγοντας για την πόλη, ούτως ώστε άξονες όπως η οδός Πειραιώς να μην «νεκρώνουν» μόλις σταματά η λειτουργία των δραστηριοτήτων εκατέρωθεν.

V. Τέλος, οι τουριστικές εγκαταστάσεις δεν σχετίζονται με κάποιο είδος όχλησης (αισθητικής, ηχητικής) ή ρύπανσης της ατμόσφαιρας και συνεπώς από αυτή τη σκοπιά πρόκειται για μία ήπια περιβαλλοντικά επέμβαση.

Κρίνεται σκόπιμο να υπάρξει περιορισμός στις κλίνες (600) προκειμένου να διασφαλισθεί η ανάπτυξη των άλλων χρήσεων εντός της Έκτασης και να προστατευθεί ο πολυλειτουργικός χαρακτήρας της επένδυσης.

Τέλος, ο όρος που προστίθεται για τη διατήρηση των υφιστάμενων θρησκευτικών χώρων σε καμία περίπτωση δεν συντελεί στη δημιουργία συγκρούσεων με τις υπόλοιπες προτεινόμενες χρήσεις γης. Συγκεκριμένα οι θρησκευτικοί χώροι αφορούν μόνο τη μικρή και μεμονωμένη υφιστάμενη εγκατάσταση (εκκλησιάκι).

### 7.5.3. Χρήσεις που επεκτείνονται στο σύνολο του ακινήτου

Στο παρόν σχέδιο, οι χρήσεις που επιτρέπονται σε τμήμα του ακινήτου και προτείνεται να επεκταθούν στο σύνολο της Έκτασης είναι οι ακόλουθες:

- i. Κατοικία: βάσει ισχύοντος καθεστώτος, επιτρέπεται μόνο στο τμήμα με στοιχείο Δ1, ήτοι στο πρόσωπο επί της οδού Πειραιώς – βλ. αναλυτικά την [§5.7.1](#).
- ii. Πολιτιστικά κτίρια: ομοίως με το (i).
- iii. Κτίρια εκπαίδευσης: ομοίως με το (i).
- iv. Κτίρια στάθμευσης: βάσει ισχύοντος καθεστώτος, επιτρέπεται μόνο στο τμήμα με στοιχείο Β.

Σε μία μακροσκοπική θεώρηση της επέκτασης των εν λόγω χρήσεων σε μεγαλύτερη έκταση από αυτή που προβλέπει το π.δ. Ελαιώνα, υποστηρίζεται ότι αυτή συνάδει με τις κατευθύνσεις του νέου Ρ.Σ.Α. και το πνεύμα ενός εν δυνάμει Μητροπολιτικού Πολιτιστικού Τετραγώνου. Ταυτόχρονα, σε μικροσκοπική θεώρηση, λόγω του χαρακτήρα των χρήσεων (ήπιες περιβαλλοντικά, μη οχλούσες) υποστηρίζεται ότι η επέκταση των

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

χρήσεων αυτών από το πρόσωπο της Πειραιώς προς την οδό Θέμιδος, δεν αναμένεται να θίξει τις άμεσα περιβάλλουσες λειτουργίες. Αναλυτικότερα, η προτεινόμενη επέκταση των χρήσεων:

**I. Εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού και σε κάθε περίπτωση δεν τις αντιστρατεύεται:** Μεταξύ των στρατηγικών στόχων και αρχών πολιτικής για την περιοχή του Ελαιώνα, στο νέο Ρ.Σ.Α. συγκαταλέγεται η «*Τόνωση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής με αναβάθμιση και διεύρυνση της κατοικίας.*» (νέο Ρ.Σ.Α, άρθ. 12, παρ. 4, περ. στ, υποπερ. σστ) καθώς και η επανεξέταση του πλαισίου χρήσεων γης.

**II. Δεν θέτει θέμα σύγκρουσης με τις επιτρεπόμενες χρήσεις στα γειτνιάζοντα Ο.Τ.:** Οι ειδικές χρήσεις της κατοικίας, των πολιτιστικών κτιρίων και των κτιρίων εκπαίδευσης στο βορειοδυτικό τμήμα της Έκτασης, συνάδουν απόλυτα με τον χαρακτήρα και τις χρήσεις στο όμορο ακίνητο του Ι.Μ.Ε. (Ο.Τ.234<sup>A</sup>) καθώς και τις όμοιες στο Ο.Τ. 233. Περαιτέρω, καθώς πρόκειται για χρήσεις που ούτως ή άλλως θα ανεγείρονταν σε ένα τμήμα του ακινήτου, κρίνεται ότι δεν δημιουργούν συγκρούσεις με τις επιμέρους χρήσεις που επιτρέπονται στα Ο.Τ. 237, 236, 231, 232, οι οποίες εμπίπτουν στις περιοχές με στοιχείο Β<sup>149</sup> «Επιχειρησιακό Κέντρο».

**III. Περιφρουρούνται τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που συνθέτουν τη φυσιογνωμία του Πόλου υπερτοπικής σημασίας / εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου (§5.3.1):** Η επέκταση των χρήσεων εκπαίδευσης, πολιτισμού στο βορειοδυτικό τμήμα της Έκτασης που γειτνιάζει άμεσα (και χωρίς την παρεμβολή διατηρητέων κτισμάτων και ζώνης προστασίας) με το Ο.Τ. 234Α επιτρέπει την άμεση σύνδεση αυτών με τον πολιτιστικό δομημένο και αδόμητο χώρο του Ι.Μ.Ε. και την έμμεση σύνδεση με την Α.Σ.Κ.Τ. και τον χώρο του Φεστιβάλ Αθηνών, λειτουργίες οι οποίες έχουν κοινό χαρακτήρα με τις εξεταζόμενες.

**IV. Ευνοεί την αναβάθμιση και τη «ζωντάνια» μέσω της καθημερινής χρήσης ευρύτερου τμήματος από το προβλεπόμενο.** Ειδικότερα, χρήσεις όπως οι εξεταζόμενες δύνανται να αναβαθμίσουν το τμήμα αυτό του τετραγώνου Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος, Πολυκράτους που είναι χαρακτηρισμένο με Στοιχείο Β, συμβάλλοντας στην αναζωογόνηση ενός σχετικά υποβαθμισμένου τμήματος του Ελαιώνα.

<sup>149</sup> Δηλαδή, εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, κτίρια αποθήκευσης, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, πρατήρια υγραερίου, κτίρια στάθμευσης και κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. (Σημ.: Στους παραπάνω οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπονται οι νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης και η μετεγκατάσταση τέτοιων μονάδων προερχομένων από την περιοχή Ελαιώνα.)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**V. Επιβοηθητικώς, διασφαλίζει μεγαλύτερη ευελιξία κατανομής των επιμέρους χρήσεων στο επόμενο στάδιο σχεδιασμού, επιτρέποντας τη χωροθέτηση ανάλογα με τις ξεχωριστές ποιότητες και ειδικές ανάγκες καθεμίας από τις χρήσεις και λειτουργίες:**

Αναλυτικότερα, στο πλαίσιο ενός πολυλειτουργικού πόλου με κύριες χρήσεις τον πολιτισμό, το εμπόριο, τα γραφεία, τις κατοικίες και τον τουρισμό, στο πρόσωπο των οδικών αξόνων είναι πολεοδομικά ορθότερο να χωροθετηθούν οι πιο εξωστρεφείς χρήσεις (τουρισμός, εμπόριο, πολιτισμός) καθώς οι πιο εσωστρεφείς, όπως η κατοικία είναι ωφέλιμο να «προστατευθούν» έναντι της ηχητικής όχλησης από την κίνηση των οχημάτων αλλά και της προβολής τους στο ευρύ κοινό που αναμένεται να επισκέπτεται τον πόλο καθημερινά. Αντίστοιχα λαμβάνοντας υπ' όψιν το σύνθετο χαρακτήρα μιας εκπαιδευτικής μονάδας αλλά και ειδικότερες προδιαγραφές που διέπουν την ανέγερσή της (αποστάσεις από λοιπές χρήσεις, χώροι ελεύθερων δραστηριοτήτων κ.ο.κ.), επομένως για λειτουργικούς λόγους, κρίνεται αναγκαία η δυνατότητα χωροθέτησης της εν λόγω χρήσης και στο βορειοδυτικό τμήμα του ακινήτου, ήτοι πλησιέστερα του πυρήνα του Πολιτιστικού Τετραγώνου.

VI. Τέλος, ειδικά για την επέκταση της χρήσης «κτίρια στάθμευσης» στο τμήμα με στοιχείο Δ1, αυτή προτείνεται στη βάση της δυνατότητας **βέλτιστης -σύμφωνα με κυκλοφοριακά κριτήρια- κατανομής τέτοιων χώρων** στην Έκταση ούτως ώστε να επιτευχθεί η ελάχιστη έως μηδενική επιβάρυνση του δημόσιου χώρου από τα οχήματα που αναμένεται να προσελκύσει ο προτεινόμενος πόλος.

Καταληκτικά, επισημαίνεται ότι για καθεμία από τις ανωτέρω χρήσεις υπάρχουν σχετικές θεσμοθετημένες προδιαγραφές, οι οποίες σε κάθε περίπτωση θα τηρηθούν από την αρχιτεκτονική ομάδα κατά τον σχεδιασμό του εν λόγω πόλου σε επόμενο στάδιο.

## 7.6. Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης

Για την εν λόγω ανάπτυξη καθορίζονται οι εξής βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης:

- i. **Ελάχιστη αρτιότητα:** 2.000 τ.μ. (παρ. 1, άρθ. 6, π.δ. 20.09.1995). Ισχύουν οι κατά παρέκκλιση αρτιότητες βάσει των παρ. 1-3, του άρθ. 6 του από 20.9.1995 π.δ. (Δ' 1049/30.11.1995).
- ii. **Ελάχιστο Πρόσωπο:** 25 μ. (παρ. 1, άρθ. 6, π.δ. 20.09.1995)
- iii. **Μέγιστος σ.δ.:** 1,00 υπολογιζόμενος επί του συνόλου της επιφάνειας της περιοχής επέμβασης εμβαδού  $E_z = 55.309,75$  τ.μ.. Η δόμηση των 55.309,75 τ.μ., κατανέμεται στο σύνολο του οικοδομήσιμου και εντός περιοχής επέμβασης τμήματος του ακινήτου στα νέα Ο.Τ. 234 και 234Α.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- iv. **Μέγιστο π.κ.:** 45% υπολογιζόμενο επί του συνόλου της επιφάνειας της περιοχής επέμβασης, με μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη για το εν λόγω ακίνητο 24.889,39 τ.μ..
- v. **Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων:** 17 μ. για το σύνολο της Έκτασης, 19μ. για το οικοδομήσιμο τμήμα του Ο.Τ. 234 (εντός της περιοχής επέμβασης) με πρόσωπο στην οδό Αγρινίου (όπως φαίνεται στο σχετικό διάγραμμα) και 27 μ. για ένα μόνο κτίσμα, το οποίο θα λειτουργεί ως τοπόσημο. Το τοπόσημο περιορίζεται χωρικά εντός της περιοχής Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α όπως φαίνεται στο σχετικό διάγραμμα. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη του κτίσματος-τοποσήμου καθορίζεται στα 1.500 τ.μ..
- vi. **Υποχρεωτική Φύτευση των οικοπέδων:** 20%, σύμφωνα με το άρθ. 6 του π.δ. 20.09.1995. Η υποχρεωτική φύτευση με υψηλό πράσινο (δέντρα) γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της 3046/304/30.1.1989 απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Κτιριοδομικός Κανονισμός» (Δ' 59), όπως τροποποιήθηκε με την 49977/3068/ 27.6.1989 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 535) – (παρ. 10, άρθ.6, π.δ. 20.09.1995)<sup>150</sup>.
- vii. **Στάθμευση:** π.δ. 230/1993 (Α' 94)
- viii. **Μέγιστος σ.ό.:** 5,90
- ix. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλμάτων (PILOTIS) (παρ. 15, άρθ. 6, π.δ. 20.09.1995)
- x. Επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου του κτιρίου σε περισσότερα του ενός, που ανεγείρονται σε οικόπεδα μεγαλύτερα των 6 στρεμμάτων (παρ. 16, άρθ. 6, π.δ. 20.09.1995)
- xi. Επιτρέπεται η δημιουργία υπόγειων χώρων στάθμευσης και κάτω από τους ακάλυπτους χώρους του ακινήτου καθώς και η ενοποίηση των υπόγειων χώρων στάθμευσης σε συμφωνία με την παρ. 6β του άρθ. 17 του ν.4067/2012.
- xii. Επιτρέπεται η δημιουργία διόδου για την είσοδο οχημάτων τροφοδοσίας και έκτακτης ανάγκης μέσα από κοινόχρηστο πράσινο επί της οδού Πειραιώς (υπό τον όρο της έγκρισης σχετικής κυκλοφοριακής μελέτης).
- xiii. Επιτρέπεται η διατήρηση και ο εκσυγχρονισμός του τμήματος του κτιρίου με κωδικό ΚΤ 19 που εμπίπτει στο (νέο) Ο.Τ. 234Β, εντός του υφιστάμενου περιγράμματος. Στην περίπτωση που το εν λόγω κτίριο δεν διατηρηθεί, για το Ο.Τ. 234Β ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που έχουν καθοριστεί για τη μείζονα έκταση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (Ο.Τ. 234).

<sup>150</sup> Όπως διευκρινίζεται και παρακάτω, κατά τα λοιπά εφαρμόζεται το άρθρο 17 του ν. 4067/2012 (Ν.Ο.Κ.)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

xiv. Η εισφορά σε γη μετατρέπεται σε χρηματική εισφορά δυνάμει των διατάξεων της παρ. 5δ του άρθ. 12 του ν. 3986/2011 όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του 4872/2021.

Κατά τα λοιπά, εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ. Ελαιώνα, όπως ισχύουν, και του ν. 4067/2012 (Ν.Ο.Κ.), εφόσον οι τελευταίες δεν είναι αντίθετες ή δεν περιλαμβάνουν ρυθμίσεις διαφορετικές από τις ειδικές ρυθμίσεις των διατάξεων του Ελαιώνα.

## 7.7. Τεκμηρίωση όρων και περιορισμών δόμησης

### Συντελεστής δόμησης

Ο προτεινόμενος σ.δ. 1,00, στην έκταση του ακινήτου όπως αυτή προκύπτει μετά την τροποποίηση του Ρ.Σ., με εμβαδό  $E=55.309,75$  τ.μ. επιτρέπει την ανέγερση ίσου μεγέθους δόμησης και προτείνεται προκειμένου να είναι δυνατό να υλοποιηθεί το όραμα ενός πολυλειτουργικού πόλου με ποικίλες λειτουργίες καθεμία από τις οποίες έχει μία αισθητή οντότητα και λειτουργική επάρκεια, να επιτευχθεί ο υπερτοπικός προορισμός της προτεινόμενης επένδυσης, καθώς και το όραμα συνέργειας και συμπληρωματικότητας προς τις πολιτιστικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες των γειτνιαζόντων ακινήτων.

Ειδικότερα, καθ' όσον ένας από τους βασικούς στόχους του σχεδιασμού είναι η 24ωρη λειτουργία του πόλου, προκειμένου να εξασφαλίσει την αίσθηση ασφάλειας στους επισκέπτες του περιβάλλοντος χώρου μετά τις απογευματινές ώρες και εν γένει την 24ωρη «ζωντάνια» του χώρου, είναι αναγκαίο να υπάρχουν περιθώρια δόμησης ικανού μεγέθους οικιστικών και τουριστικών λειτουργιών. Για παράδειγμα, η οικιστική ενεργοποίηση δεν επιτυγχάνεται ανεγείροντας μία πολυκατοικία, αλλά επιτυγχάνεται με την κατασκευή ενός συνόλου κατοικιών ενδεχομένως γύρω από ένα αίθριο (εσωτερική «πλατεία»), ώστε να προωθείται η αίσθηση της γειτονιάς. Περαιτέρω, η τουριστική χρήση (ξενοδοχείο) εντός ενός πόλου μητροπολιτικής εμβέλειας και εντός μίας περιοχής που δεν έχει ξενοδοχεία, θα πρέπει να μπορεί να υποστηρίξει τη φιλοξενία ικανού αριθμού ανθρώπων<sup>151</sup>, ειδικά ενόψει της γειτνίασης με σημαντικούς πολιτιστικούς και εκπαιδευτικούς χώρους (Α.Σ.Κ.Τ., Ι.Μ.Ε.) που φιλοξενούν συνέδρια, διημερίδες κ.ο.κ..

Επίσης, ο εν λόγω σ.δ. προτείνεται σε ένα ακίνητο το οποίο έχει εξαρχής περιορισμούς ως προς το δομημένο περιβάλλον. Ειδικότερα, από τα 55 αυτά στρέμματα δόμησης, περίπου τα 15 αφορούν στην υφιστάμενη δόμηση των διατηρητέων ( $E_{\text{Δομ. Διατηρητέων}} = 14.735,57$  τ.μ., βλ. Πίνακα 5.5). Δηλαδή σχεδόν το  $\frac{1}{4}$  της δόμησης (26%), καταλαμβάνεται από τα διατηρητέα κτίσματα<sup>152</sup>, αφήνοντας το λοιπό 74% για την δόμηση των κτιρίων που

<sup>151</sup> Για την χωρική κατανομή των ξενοδοχείων στην ευρύτερη περιοχή βλ. Χάρτη Αναγνώρισης Χ1-ΑΝ (Παράρτημα ΙΙΙ).

<sup>152</sup> Το ποσοστό αυτό δύναται να αυξηθεί με τη διατήρηση εντός της περιοχής επέμβασης και άλλου/ άλλων υφιστάμενων κτιρίων τα οποία όμως δεν τελούν υπό καθεστώς προστασίας.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αφορούν σε τουριστικές και οικιστικές – αλλά και γραφειακές, εμπορικές, κ.λπ.- χρήσεις του συγκροτήματος.

Ο προτεινόμενος σ.δ., συνεκτιμώντας:

- i. τους λοιπούς όρους (κάλυψη, ύψος),
- ii. τα προτεινόμενα προκήπια περιμετρικά (κατά κανόνα 4 - 30μ.),
- iii. τις μεγάλες αποστάσεις των οικοδομικών γραμμών από τις όμοιες των ακινήτων πέριξ: περ. 40μ. από το Ι.Μ.Ε., περ. 20μ. από το νέο Ο.Τ. 235, περ. 60μ. από το έναντι ακίνητο επί της Πειραιώς και από 24-35μ. από τα έναντι ακίνητα επί της Αγρινίου (βλ. Εικόνα 7.6),

κρίνεται ότι δεν επιφέρει συνθήκες σημαντικής πύκνωσης δόμησης και δεν επηρεάζει τον περίγυρο. Άλλωστε, η εφαρμογή του σχεδιασμού, η υλοποίηση των χώρων πρασίνου εντός της περιοχής επέμβασης (φύτευση τουλάχιστον 20%) και πέριξ, και η εφαρμογή βιοκλιματικών και βιώσιμων (LEED) αρχών στα κτίρια, είναι δεδομένα που διασφαλίζουν σε κάθε περίπτωση την περιβαλλοντική αναβάθμιση του ακινήτου και του περιβάλλοντος χώρου, ειδικά εν συγκρίσει με την υφιστάμενη κατάσταση (ελάχιστες μαλακές επιφάνειες, ελάχιστη φύτευση, γηρασμένο κτιριακό απόθεμα, ύπαρξη αποθηκών με ευτελή υλικά στέγασης κ.ο.κ.), σε μία περιοχή που όπως έχει αναλυθεί χαρακτηρίζεται από υποβάθμιση.

Περαιτέρω, ο εν λόγω σ.δ., παρότι αυξάνεται σε σχέση με τον ισχύοντα 0,8, εντούτοις είναι αρκετά χαμηλότερος σε σχέση με εκείνους που ισχύουν γύρω από το ακίνητο και εντός της Π.Π.. Αναλυτικότερα, όπως γράφεται και στην [§4.2](#), στο μεγαλύτερο τμήμα της οδού Πειραιώς ισχύουν σ.δ. από 1,00 έως 2,3 ενώ νοτιοανατολικά του ακινήτου και εντός Δ.Ε. Ταύρου ο σ.δ. φτάνει έως και 3,00.

Συνεπώς, ο εν λόγω σ.δ., ο οποίος στην ουσία διατηρεί μία χαμηλή πυκνότητα δόμησης, δεν αλλοιώνει τη φυσιογνωμία της περιοχής, και οδηγεί σε μία ήπια μετάβαση των σ.δ. – σταδιακή κλιμάκωση από 0,8 (Ελαιώνας), σε 1,0 (περιοχή επέμβασης και έναντι περιοχή ΒΙ.ΠΑ.-ΒΙΟ.ΠΑ. προς εξυγίανση) σε μεγαλύτερους σ.δ. (1,2-3,00) στην Περιβάλλουσα Περιοχή.

Επικουρικά, η αύξηση του σ.δ. επιτρέπει τη χωροθέτηση εντός του ακινήτου λιγότερο επικερδών χρήσεων και λειτουργιών, όπως των μουσείων. Οι χρήσεις αυτές είναι θεμελιώδεις στο όραμα του πολυσύνθετου πόλου, την μητροπολιτική εμβέλεια του έργου καθώς και τον επιδιωκόμενο εξωστρεφή χαρακτήρα. Ωστόσο η επιλογή χωροθέτησής τους σε ένα καθεστώς μικρότερου σ.δ. εις βάρος άλλων χρήσεων θα απειλούσε την οικονομική βιωσιμότητα της επένδυσης. Τέλος, ο προτεινόμενος σ.δ. προτείνεται νομίμως δυνάμει των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011 (Α'152/1.7.2011).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**ΕΙΚΟΝΑ 7.6:** Ενδεικτικές αποστάσεις μεταξύ οικοδομικών γραμμών περιοχής επέμβασης και όμορων/έναντι ακινήτων



Πηγή: Ιδία επεξεργασία - Βλ. τη σχετική ανάλυση στην §8 της συνοδευτικής Έκθεσης Τροποποίησης Ρ.Σ..

### Ποσοστό κάλυψης

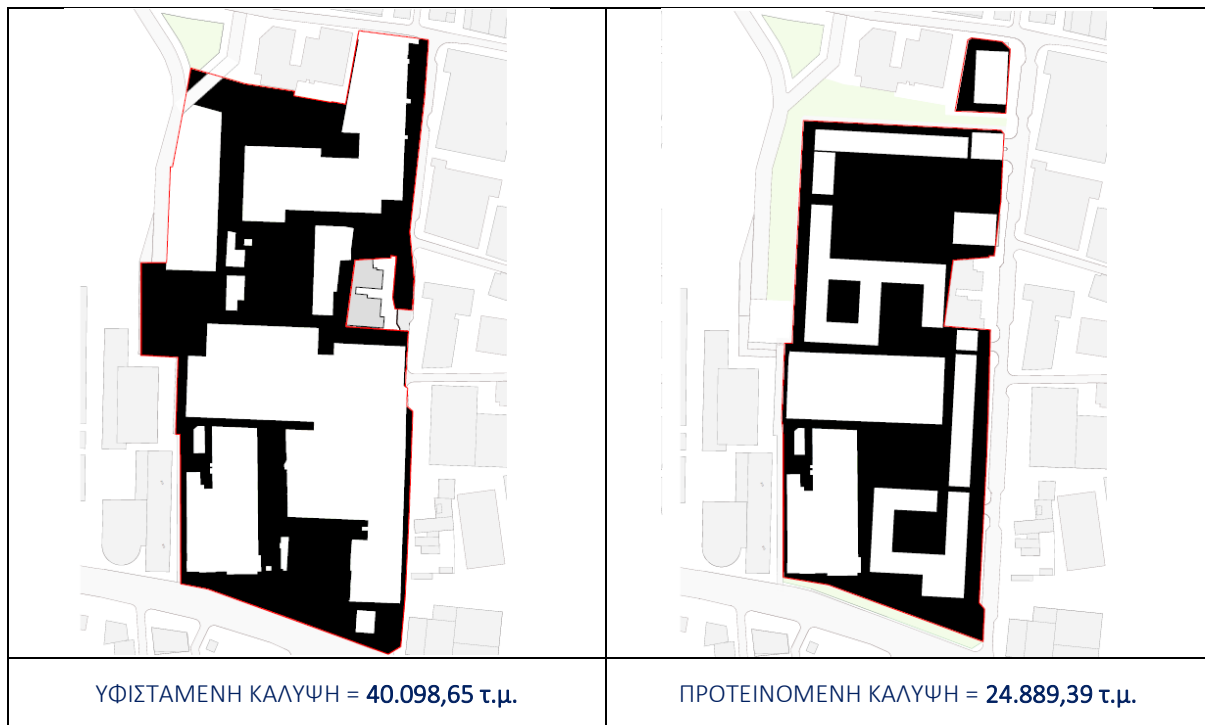
Το προτεινόμενο ποσοστό κάλυψης 45% στο ακίνητο με συνολικό εμβαδό  $E=55.309,75$  τ.μ. επιτρέπει την κάλυψη 24.889,39 τ.μ..

Με το προτεινόμενο π.κ. η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη είναι πολύ μικρότερη από την υφιστάμενη σήμερα στο ακίνητο η οποία φτάνει τα 40.098,65 τ.μ.. Δηλαδή, παρά την αύξηση του θεσμοθετημένου μεγέθους, εντούτοις στην πράξη πρόκειται να απελευθερωθεί επιφάνεια άνω των 15 στρ., όπως ενδεικτικά αποδίδεται στην παρακάτω εικόνα:



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**ΕΙΚΟΝΑ 7.7:** Σύγκριση του αποτυπώματος των κτιρίων στο έδαφος (λευκό χρώμα) και των ανοιχτών χώρων (μαύρο χρώμα) – Υφιστάμενη κατάσταση και ενδεικτική προτεινόμενη (βάσει masterplan)



Πηγή: Foster+Partners, Νοέμβριος 2022

Με τον τρόπο αυτό, δίνεται η δυνατότητα καλύτερης κατανομής και σχεδιασμού ευρέων ανοιχτών χώρων και χώρων πρασίνου εντός του ακινήτου, σε σχέση με τις σκληρές επιφάνειες που υφίστανται σήμερα.

Δεδομένου ότι στην ουσία πρόκειται για βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών (αύξηση μαλακών επιφανειών) και των συνθηκών του δομημένου περιβάλλοντος (σχέση δομημένων- αδόμητων χώρων) τεκμηριώνεται ότι το εν λόγω π.κ. 45% δεν αλλοιώνει τον χαρακτήρα της περιοχής ενώ ταυτόχρονα επιτρέπει την ανάπτυξη του εν λόγω επενδυτικού σχεδίου.

Περαιτέρω, επαναλαμβάνεται ότι το εν λόγω π.κ. προτείνεται σε ένα ακίνητο το οποίο έχει εξαρχής περιορισμούς ως προς το δομημένο περιβάλλον και την ευελιξία στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, καθώς το αποτύπωμα των διατηρητέων κτισμάτων είναι ίσο με 11.189,42 τ.μ. (βλ. Πίνακα 5.5). Δηλαδή, τα εν λόγω κτίρια καταλαμβάνουν σχεδόν το 45% της προτεινόμενης μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης και το 20% της συνολικής επιφάνειας του ακινήτου. Ταυτόχρονα, η ζώνη προστασίας πλάτους 10 μέτρων περίξ των

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

διατηρητέων<sup>153</sup>, παρότι δεν επηρεάζει το ίδιο π.κ. εντούτοις θέτει περιορισμούς ως προς τη διαθέσιμη επιφάνεια κατανομής της κάλυψης εντός της περιοχής επέμβασης.

Τέλος, το προτεινόμενο π.κ. προτείνεται νομίμως δυνάμει των διατάξεων του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011 (Α'152/1.7.2011).

### Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων

Όσον αφορά στο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, αρχικά, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 343/27.11.2019 Απόφαση του Δ.Σ. της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» (Enterprise Greece Invest & Trade) η οποία τέθηκε σε ισχύ με την υπ' αρ. 42/16.12.2019 (Β' 4669/19.12.2019) απόφαση εγκρίθηκε ο εξής όρος: **«Να ισχύσουν, όσον αφορά το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος, τα δεκαεννέα μέτρα (19μ.) για το σύνολο της έκτασης και τα είκοσι επτά μέτρα (27μ.) για ένα μόνο κτίσμα, το οποίο θα δράσει ως τοπόσημο.»** Κατά την ωρίμανση του σχεδιασμού και λαμβάνοντας υπ' όψιν τα συμπεράσματα από την επιτόπια έρευνα και τη συνολική μελέτη της περιοχής (βλ. §4, §5 και Παράρτημα VI-Μελέτη καταγραφής), κρίθηκε σκόπιμη η εξειδίκευση των αναγκών του σχεδιασμού ως προς το μέγιστο ύψος.

Ειδικότερα, κρίθηκε αναγκαίος ο προσδιορισμός της περιοχής στην οποία περιορίζεται η εφαρμογή του όρου των 27μ. αλλά και ο χωρικός προσδιορισμός των 19μ. σε συγκεκριμένη περιοχή με στόχο στο υπόλοιπο ακίνητο να εφαρμοστούν ηπιότεροι όροι.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, προτείνεται μεταβολή επί τα βελτίω των ως άνω εγκεκριμένων όρων, βάσει καθορισμού υψών ως εξής:

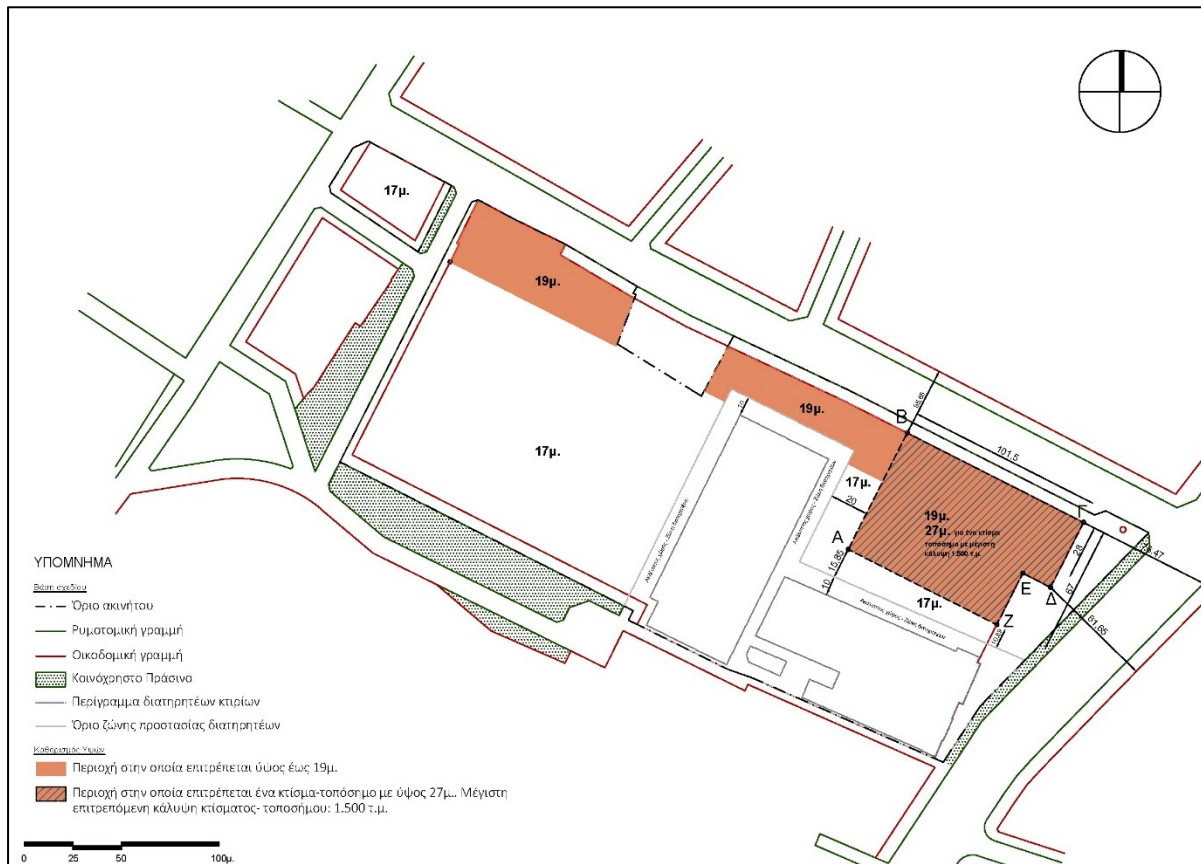
1. **17 μ.** για το σύνολο της Έκτασης.
2. **19 μ.** για το οικοδομήσιμο τμήμα του Ο.Τ. 234 (εντός της περιοχής επέμβασης) με πρόσωπο στην οδό Αγρινίου και Πειραιώς όπως φαίνεται στο διάγραμμα της εικόνας 7.8.
3. **27 μ.** για ένα μόνο κτίσμα, το οποίο θα λειτουργεί ως τοπόσημο, για την περιοχή που ορίζεται από τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α (εικόνα 7.8). Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη του κτίσματος-τοποσήμου καθορίζεται στα 1.500 τ.μ..

Ερμηνεύοντας αριθμητικά τα ως άνω ύψη, προκύπτει ότι **τα κτίσματα με ύψος 19 και 27μ. περιορίζονται περίπου στο 21% της συνολικής έκτασης της περιοχής επέμβασης.** Τα ως άνω στοιχεία, παρουσιάζονται διαγραμματικά στην παρακάτω εικόνα και αποδίδονται στον Χάρτη Πρότασης «Χ5-Π» του Παραρτήματος ΙΙΙ.

<sup>153</sup> Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με αριθμό ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (Δ' 215) υ.α.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**ΕΙΚΟΝΑ 7.8: Καθορισμός περιοχής στο ακίνητο όπου επιτρέπεται μέγιστο ύψος 19μ. και 27μ. για ένα κτίριο τοπόσημο – Ενδεικτικές αποστάσεις εντός ακινήτου και από τις έναντι οικοδομικές γραμμές.**



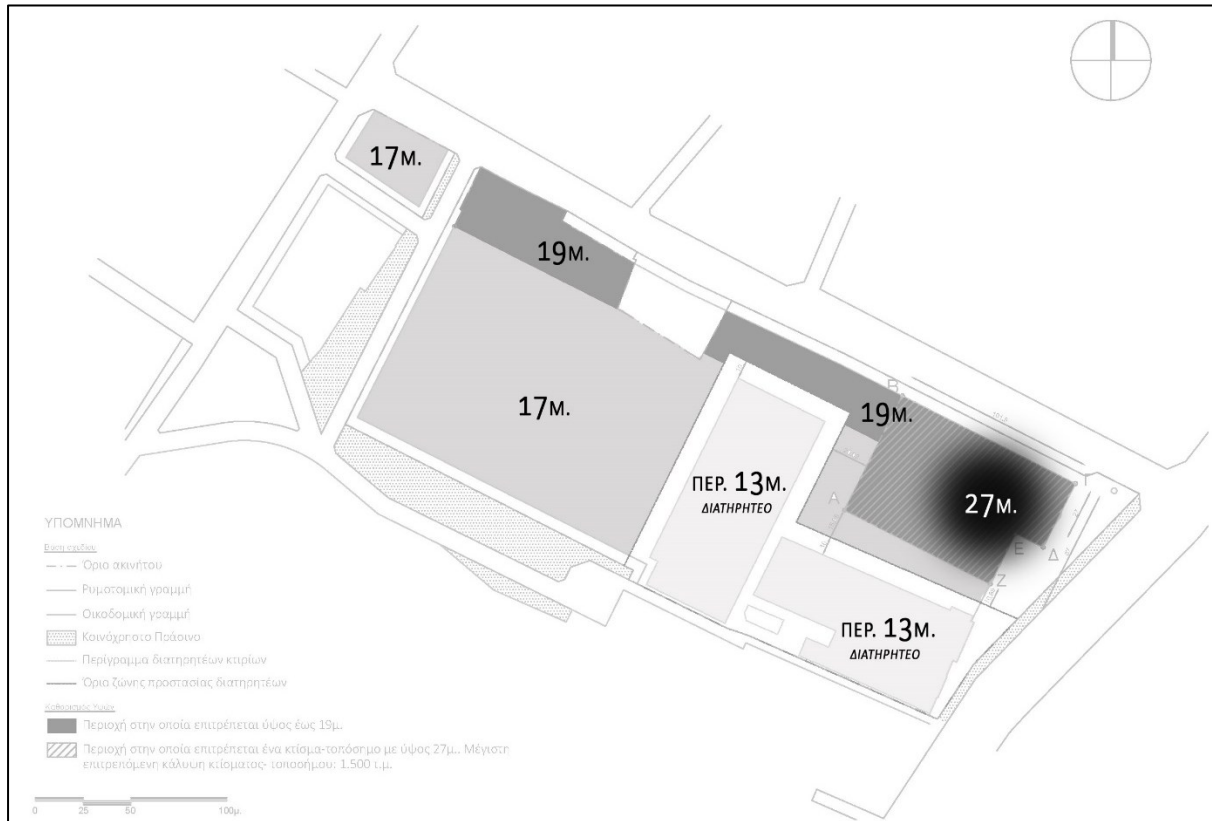
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η ως άνω προτεινόμενη χωρική κατανομή των μέγιστων επιτρεπόμενων υψών και κλιμάκωση από 17-27μ. κρίνεται ότι είναι ευνοϊκή από πολεοδομική άποψη, καθώς:

- i. Ακολουθεί μία αρμονική μετάβαση ύψους από τις οδούς Πειραιώς και Αργινίου προς τις λοιπές οδούς: Ειδικότερα, με την προτεινόμενη κλιμάκωση, προσδιορίζεται χωρικά η εφαρμογή των μεγαλύτερων υψών (19 και 27μ.) στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Αργινίου και επί της Αργινίου, τα πλάτη των οποίων και τα πεζοδρόμια είναι ευρεία, «επιτρέποντας» την εν λόγω εφαρμογή. Το ύψος βαίνει φθίνον προς τις στενότερες σε πλάτος οδούς (νέες οδοί ήπιας κυκλοφορίας και οδός Θέμιδος) και προς τον αδόμητο χώρο του Ι.Μ.Ε., ακολουθώντας μία αρμονική μετάβαση από το μέτωπο με τη βαρύτερη κυκλοφορία οχημάτων προς τους ανοιχτούς χώρους και τους ηπιότερους κυκλοφοριακά και στενότερους δρόμους – βλ. Εικόνα 7.6.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.9: Διαγραμματική απεικόνιση της προτεινόμενης κλιμάκωσης του ύψους



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

ii. Θωρακίζει την αποτελεσματική προστασία των στοιχείων πολιτιστικού περιβάλλοντος εντός της περιοχής επέμβασης (διατηρητέα κτίσματα και καμινάδα): Αρχικά, λαμβάνοντας υπ' όψιν τη ζώνη προστασίας -σύμφωνα με την με αριθμό ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 απόφαση του Υφ. Π.ΕΝ. (Δ' 215/7.04.2022)-, διασφαλίζεται ότι τα νέα κτίρια θα τηρούν απόσταση τουλάχιστον 10μ. από τα διατηρητέα κτίσματα. Περαιτέρω, με τους προτεινόμενους τομείς υψών, διασφαλίζεται η ομαλή κλιμάκωση του ύψους από τα διατηρητέα προς τα νέα κτίρια, ενώ ειδικά το κτίριο τοπόσημο (27μ.) θα απέχει άνω των 22μ. από τα προστατευόμενα αυτά κτίρια.

iii. Δεν επιβαρύνει και δεν αλλοιώνει τη φυσιογνωμία της περιοχής και της γειτονιάς: Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό τηρούνται επαρκείς έως ιδιαίτερα ευρείες αποστάσεις από τα έναντι και όμορα Ο.Τ., όπως φαίνεται στην Εικόνα 7.5. Ειδικότερα, τα ευρεία πλάτη των οδών περιμετρικά του ακινήτου, οι παρεμβαλλόμενοι ευρείς χώροι κοινόχρηστου πρασίνου συνδυαστικά με τα προκήπια του προτεινόμενου Ρ.Σ.<sup>154</sup>, διασφαλίζουν μία αρμονική σχέση ύψους κτιρίου-ανοιχτού χώρου (τομή) και ότι το προτεινόμενο μέγιστο ύψος δε θα λειτουργήσει επιβαρυντικά τόσο ως προς την ποιότητα

<sup>154</sup> Βλ. τη σχετική ανάλυση στην §8 της συνοδευτικής έκθεσης τροποποίησης Ρ.Σ..



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

του περιβάλλοντος αστικού χώρου όσο και προς τις οπτικές φυγές των χρηστών της περιοχής.

iv. Η εν λόγω καθ' ύψος και όχι κατ' έκτασιν ανάπτυξη των χώρων επιτρέπει τη δημιουργία ευμεγεθών «πλατειών» και φυτεύσεων εντός του ακινήτου, ειδικά εν όψει της σημαντικής έκτασης και κάλυψης που καταλαμβάνουν τα υφιστάμενα και δη τα διατηρητέα κτίρια καθώς και η ζώνη προστασίας αυτών.

Επικουρικά αναφέρεται ότι το προτεινόμενο ύψος αποτελεί απαραίτητο στοιχείο για τη βιωσιμότητα της επιδιωκόμενης επένδυσης. Λαμβάνοντας υπ' όψιν τις λειτουργικές απαιτήσεις της εν λόγω επένδυσης, το προτεινόμενο μέγιστο ύψος αποτελεί άρρηκτο παράγοντα για την οικονομική βιωσιμότητα του έργου και την προβολή του στον ευρέος πλάτους άξονα της οδού Πειραιώς. Αποτελεί, τέλος, απαραίτητο στοιχείο για τον τονισμό του υπερτοπικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης επένδυσης.

Ειδικά για το ύψος των 17μ., τονίζεται ότι αυτό είναι εντός των ορίων των 17,25 μ. που θέτει ο Ν.Ο.Κ. για περιοχές με σ.δ. έως 1,2, ενώ ταυτόχρονα είναι εντός των ορίων των παρεκκλίσεων που επιτρέπονται με απόφαση του Υπουργού Π.ΕΝ. μετά από γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Α., για περιοχές με σ.δ. 0,8<sup>155</sup> για τις οποίες επιτρέπεται παρέκκλιση<sup>156</sup> έως 18μ. (βλ. παρ.2, άρθ.15, ν.4067/2012). Αξίζει να σημειωθεί ότι για τις περιοχές με σ.δ. έως 1,2, η εν λόγω παρέκκλιση δύναται να φτάσει τα 21 μ. (ίδιο άρθρο).

Αναφορικά με το ύψος των 19μ. το οποίο περιορίζεται χωρικά επί της οδού Αγρινίου και στη συμβολή της με την οδό Πειραιώς και μάλιστα **μόνον στο νέο Ο.Τ. 234**, κρίνεται ότι συνάδει με τον μητροπολιτικό χαρακτήρα του συγκροτήματος και δεν αποτελεί σημαντική έξαρση καθ' όσον στον άμεσα περιβάλλοντα χώρο υφίστανται κτίρια με μεγαλύτερο ύψος, όπως **(α)** κτίριο έναντι επί της Πειραιώς με ύψος 20μ. και **(β)** Ι.Μ.Ε. με μέγιστο ύψος 21μ. σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθ. 4 του ν. 3559/2007. Επίσης, η σχέση των 19 μ. με το πλάτος του ανοιχτού χώρου είναι σχέση πολύ μικρότερη από το 1:1 καθώς οι αποστάσεις από οικοδομική σε οικοδομική γραμμή επί της Αγρινίου είναι από 24 έως και 36 μ., αναλογία που διασφαλίζει τον φωτισμό και τον αερισμό των έναντι κτισμάτων.

Τέλος, ειδικά για το ύψος του κτιρίου-τοποσήμου (27μ.), το οποίο κρίνεται αναγκαίο για την αναγνώριση του νέου πολυλειτουργικού συγκροτήματος, ιδίως δε για την κατανόηση του εν λόγω μεγέθους, επισημαίνονται τα εξής:

i. Αρχικά, θεωρείται ότι το ύψος των 27μ. δεν εμπίπτει στην κατηγορία των «ψηλών κτιρίων» του λεκανοπεδίου. Σε επιστημονικά άρθρα με τη σχετική θεματολογία ως «ψηλά κτίρια» στο λεκανοπέδιο αναφέρονται τα περίπου 25 κτίρια ύψους 33 έως 103

<sup>155</sup> Πρόκειται για τον θεσμοθετημένο σ.δ. της περιοχής επέμβασης.

<sup>156</sup> «για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1,2 και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα [...]», παρ. 2<sup>α</sup>, άρθ. 15, Ν.Ο.Κ.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

μ.<sup>157</sup>, ενώ στο μέλλον θα προστεθούν σε αυτά και οι ουρανοξύστες του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού (ύψος περ. 200μ.) αλλά και τα επιμέρους κτίρια ύψους 50μ. στην εν λόγω έκταση.

ii. Στην περιβάλλουσα περιοχή, εντοπίζονται αρκετά κτίρια με ύψος άνω των 27 μ. (βλ. Εικόνα 4.11, στην §4.5.1), συνεπώς δεν πρόκειται για σημαντική έξαρση ύψους για την εν λόγω περιοχή. Η μόνη διαφορά θα έγκειται στην υψηλή αρχιτεκτονική σχεδίαση του εν λόγω κτίσματος ως τοπόσημο της επιδιωκόμενης επένδυσης, καθώς η πλειονότητα των μεγάλου ύψους κτιρίων που εντοπίζονται είναι συμβατικές κατασκευές και πολυκατοικίες.

iii. Το πλάτος της οδού Πειραιώς<sup>158</sup> αλλά και της οδού Αγρινίου (άνω των 20μ.) σε συνδυασμό με τα προκήπια που καθορίζονται από το προτεινόμενο Ρ.Σ., εξασφαλίζουν την αρμονική ένταξη ενός κτιρίου ύψους 27μ. χωρίς να θίγει τον ανοιχτό χώρο και ιδίως χωρίς να παρεμποδίζει οπτικές φυγές προς τοπόσημα του λεκανοπεδίου, όπως ο λόφος της Ακρόπολης. Στον Χάρτη Αναγνώρισης (Χ1-ΑΝ) του Παραρτήματος ΙΙΙ είναι εμφανείς οι μεγάλες αποστάσεις του ακινήτου από τα σημαντικά πολιτιστικά και ιστορικά τοπόσημα της αθηναϊκής πρωτεύουσας. Όσον αφορά στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, τα ύψη που επιτρέπονται είναι κλιμακούμενα ανάλογα με τον σ.δ., όπως έχει αναφερθεί. Εν γένει όμως, ως μέγιστο ύψος τίθεται το ύψος των 32 μ. (άρθ.15, παρ.1, περ.ζ).

iv. Τέλος, για λόγους κατανόησης του μεγέθους, ένα κτίριο μοντέρνας αρχιτεκτονικής με ύψος περίπου 27μ. είναι το κτίριο του αρχιτέκτονα Τάκη Ζενέτου στην οδό Ηρώδου Αττικού, το οποίο εντάσσεται αρμονικά στο περιβάλλον του χάρη στη κλιμάκωση σε επίπεδο τομής και στην ύπαρξη ευρείας πρασιάς και πεζοδρομίου στο πρόσωπο επί της Ηρώδου Αττικού, χαρακτηριστικά τα οποία πληροί και η περιοχή επέμβασης.

<sup>157</sup> Βλ. ενδεικτικά άρθρα στην ιστοσελίδα Greekarchitects <https://www.greekarchitects.gr/gr/%CF%84%CE%B1-%CF%88%CE%B7%CE%BB%CE%B1-%CE%BA%CF%84%CE%B7%CF%81%CE%B9%CE%B1/%CF%80%CF%8D%CF%81%CE%B3%CE%BF%CF%82-%CE%B1%CE%B8%CE%B7%CE%BD%CF%8E%CE%BD-id8851> και <https://www.skyscrapercity.com/threads/%CE%A0%CF%8D%CF%81%CE%B3%CE%BF%CF%82-%CE%91%CE%B8%CE%B7%CE%BD%CF%8E%CE%BD-athens-tower-103m-337ft-28fl-com.419213/> και <https://www.andro.gr/apopsi/athens-skyscrapers/>

<sup>158</sup> Η απόσταση από Ρ.Γ. σε Ρ.Γ. καθορίζεται στα 32 μ. σύμφωνα με την πρόταση τροποποίησης Ρ.Σ. ενώ ταυτόχρονα επί της Πειραιώς καθορίζεται ευρύ προκήπιο που φτάνει τα 33μ.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**ΕΙΚΟΝΑ 7.10: Πολυκατοικία του αρχιτέκτονα Τ. Ζενέτου με προκήπιο επί της οδού Ηρώδου Αττικού με συνολικό ύψος περί τα 27μ.**



Πηγή: Εργασία των Εφραίμ, Παπαγεωργίου, Τσουμπρή, Χρηστίδη, Χριστοφόρου στο πλαίσιο του μαθήματος «Ιστορία και Θεωρία 7» με διδάσκοντα τον Π. Τουρνικιώτη, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Ε.Μ.Π., 2013-2014.

Τέλος, το προτεινόμενο ύψος προτείνεται νομίμως δυνάμει των διατάξεων του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011.

### Συντελεστής όγκου

Ο προτεινόμενος σ.ό. 5,9 κρίνεται αναγκαίος για την ανάπτυξη του εν λόγω Σύνθετου Πόλου και αποτελεί μαθηματικό επακόλουθο της αύξησης των λοιπών επιμέρους μεγεθών για την επιδιωκόμενη επένδυση.

Νομικά, η προσαύξηση είναι σύμφωνη προς τις διατάξεις του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011.

Ενδεικτικά, σημειώνεται ότι ο συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε μεγάλα ακίνητα πολιτιστικού χαρακτήρα επί της Πειραιώς είναι ευνοϊκός, ενδεχομένως λόγω του σημαντικού ρόλου τους στο λεκανοπέδιο και της συμβολής στην ταυτότητα της οδού Πειραιώς ως πολιτιστικός άξονας. Ειδικότερα, στο Ι.Μ.Ε. ο σ.ό. είναι κατά παρέκκλιση 6,1 ενώ στο Ίδρυμα Μιχάλης Κακογιάννης είναι κατά παρέκκλιση 6,0 (άρθ. 4, ν. 3559/2007).

### Ειδικός όρος για το κτίριο στο Ο.Τ. 234Β

Σύμφωνα με το από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. το τμήμα του ΚΤ 19 που εμπίπτει στο προτεινόμενο Ο.Τ. 234Β έχει κάλυψη που ξεπερνά το 45% της έκτασης του οικοπέδου εντός του εν λόγω Ο.Τ., ενώ τα λοιπά μεγέθη δόμησης (σ.δ., ύψος, σ.ό) δεν εξαντλούνται με την υφιστάμενη δόμηση. Καθώς, η πρόθεση του Φορέα είναι το μεγαλύτερο τμήμα του εν λόγω κτιρίου να διατηρηθεί και να εκσυγχρονιστεί, κρίνεται αναγκαία η συμπερίληψη στο π.δ. του όρου που διασφαλίζει τη δυνατότητα αυτή. Με τον ίδιο όρο, επίσης, διασφαλίζεται ότι αν στο

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

επόμενο στάδιο (της κ.υ.α. χωροθέτησης) κριθεί ότι το κτίριο δεν είναι δυνατό να διατηρηθεί -για λόγους στατικούς κ.λπ.), θα ισχύει κανονικά ο όρος για π.κ. = 45%, σ.δ.=1,00 κ.ο.κ., όπως και στο υπόλοιπο ακίνητο.

## 7.8. Ενδεικτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης (Masterplan)

Σύμφωνα με την πολεοδομική (μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), περιβαλλοντική (Σ.Μ.Π.Ε.) και την κυκλοφοριακή θεώρηση<sup>159</sup> του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής καθώς και τους επιμέρους περιορισμούς που τέθηκαν στο πλαίσιο αυτών, προτείνεται το ακόλουθο ενδεικτικό και μη δεσμευτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης που έχει εκπονηθεί από το αρχιτεκτονικό γραφείο διεθνούς εμβέλειας Foster + Partners.

### 7.8.1. Βασικές αρχές σχεδιασμού

Η αρχιτεκτονική ομάδα των Foster+Partners δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στον ολιστικό και βιώσιμο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, μελετά και λαμβάνει υπ' όψιν τις προκλήσεις για τον ευρύτερο χώρο της αθηναϊκής πρωτεύουσας<sup>160</sup> και αναγνωρίζει τις αναγκαίες σχεδιαστικές «απαντήσεις» που πρέπει να τηρηθούν, προκειμένου ο σχεδιασμός να ανταποκρίνεται στα δεδομένα τόσο των κλιματικών μεταβολών όσο και λοιπών εντοπισμένων προκλήσεων, όπως η σεισμική δραστηριότητα και το αυξανόμενο γηρασμένο κτιριακό απόθεμα (βλ. Πίνακας 7.3).

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.3: Προκλήσεις και απαιτούμενες σχεδιαστικές απαντήσεις

ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΕΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ
<b>ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΛΟΓΩ ΚΛΙΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ</b>	
Έντονες και ξαφνικές βροχοπτώσεις/ Πλημμύρες	Έμφαση στην ορθή διαχείριση των όμβριων υδάτων.
Ξηρασία	Συλλογή όμβριων υδάτων και ανακύκλωση «γκρίζου νερού» (λυμάτων).
Κύματα καύσωνα	Βιοκλιματικός σχεδιασμός και προσαρμοστικό σύστημα ανοιχτών υπαίθριων χώρων
Φαινόμενο αστικής θερμικής νησίδας	Έμφαση στους πράσινους χώρους και στα κατάλληλα υλικά δόμησης.
<b>ΆΛΛΕΣ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ</b>	
Σεισμοί	Αντισεισμικός σχεδιασμός. Ανθεκτικά Υλικά.

<sup>159</sup> Ομώνυμο τεύχος.

<sup>160</sup> Κύρια πηγή των μελετητών αποτελεί η μελέτη «Redefining the city. Athens Resilience Strategy for 2030», ήτοι η Στρατηγική Ανθεκτικότητας της Αθήνας για το 2030 διαθέσιμη στο: [https://resilientcitiesnetwork.org/downloadable\\_resources/Network/Athens-Resilience-Strategy-English.pdf](https://resilientcitiesnetwork.org/downloadable_resources/Network/Athens-Resilience-Strategy-English.pdf) και η ελληνική έκδοση στο <https://resilientathens.files.wordpress.com/2019/02/100rc-cea3cf84cf81ceb1cf84ceb7ceb3ceb9cebaceae-ce91cebdcceb8ceb5cebacf84ceb9cebacf8ccf84ceb7cf84ceb1cf82-.pdf> [Τελευταία πρόσβαση: 3.05.2022]



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Έλλειψη βιοποικιλότητας και πράσινων χώρων	Ενσωμάτωση στο σχεδιασμό πράσινων χώρων. Προτεραιότητα σε γηγενή είδη.
Ατμοσφαιρική ρύπανση	Καθαρή ενέργεια. Αυξημένη κάλυψη με πράσινο. Βιώσιμα δημόσια μέσα μεταφοράς
Αυξανόμενα γηρασμένο/-ες κτιριακό απόθεμα και υποδομές	Ανθεκτικές υποδομές και ανθεκτικός στον χρόνο σχεδιασμός.

Πηγή: Foster + Partners (Μάρτιος, 2020) – Ιδία επεξεργασία

Περαιτέρω, η ομάδα αναγνωρίζει τις **ευκαιρίες** από τις οποίες προκύπτουν τα **καίρια σημεία** για το έργο, όπως φαίνονται παρακάτω:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 7.4: Καίρια σημεία (Key points) για το σχεδιασμό**

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΚΑΙΡΙΑ ΣΗΜΕΙΑ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ
Βιομηχανική κληρονομιά σημαντικής αξίας επί της οδού Πειραιώς	Βελτίωση / ανάδειξη του βιομηχανικού χαρακτήρα και επανάχρηση κτιρίων
Απουσία πράσινων χώρων	Δημιουργία ενός πράσινου ζωντανού σημείου αναφοράς, προσαρμοσμένου στο μεσογειακό κλίμα
Ευκαρία το έργο να δράσει ως καταλύτης	Δημιουργία ενός νέου κομβικού προορισμού (hub destination) που θα δώσει το έναυσμα για την αναζωογόνηση της περιοχής.
Συνεισφορά στο σχεδιασμό του αστικού ιστού	Ανταπόκριση του σχεδιασμού στον τοπικό χαρακτήρα. Σχεδιασμός ενός τετραγώνου με αστικό χαρακτήρα.
Ισχυρή παρουσία πολιτιστικών χρήσεων	Αξιοποίηση της αναδυόμενης μουσικής/ καλλιτεχνικής σκηνής και των πολιτιστικών δρώμενων στην περιοχή παρέχοντας ευέλικτους χώρους υποδοχής των εν λόγω δραστηριοτήτων.
Τοπόσημο μεταξύ δύο αστικών κέντρων	Ενδυνάμωση της οπτικής ταυτότητας της οδού Πειραιώς με χαρακτηριστικά ορόσημα, αξιοποιώντας τη σύνδεση Αθήνας-Πειραιά.

Πηγή: Foster + Partners (Μάρτιος, 2020) – Ιδία επεξεργασία

Τελικά, με τον προτεινόμενο σχεδιασμό και με βάση τα ανωτέρω, τίθενται ως βασικές αρχές του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού οι εξής:

1. Η ανάδειξη και ανανοηματοδότηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
2. Η ενσωμάτωση του φυσικού στοιχείου στην αρχιτεκτονική σύνθεση.
3. Η ανάπτυξη ενός ανθεκτικού συνόλου που ανταποκρίνεται στις ιδιαίτερες κλιματικές συνθήκες.
4. Η δημιουργία ενός σημείου αναφοράς για την καθημερινή ζωή της πόλης, όπου οι επιμέρους δραστηριότητες (όπως το εμπόριο, η αναψυχή κ.ο.κ.) αποτελούν μέρος μόνο μιας συνολικής εμπειρίας στο χώρο, όπου οι επισκέπτες, οι μόνιμοι και προσωρινοί κάτοικοι συμμετέχουν και κινούνται ενεργά.
5. Η ανάπτυξη συνεργειών μεταξύ της επιδιωκόμενης επένδυσης και των γειτονικών πολιτιστικών δραστηριοτήτων: Το ακίνητο αντιμετωπίζεται ως τμήμα ενός αναδυόμενου «**Πολιτιστικού Τετραγώνου**» (**Art District**), συνεπώς δίνεται μεγάλη έμφαση

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

σε έναν ενιαίο ολιστικό σχεδιασμό με οφέλη που θα διαχυθούν στην γύρω περιοχή. Κύριος στόχος της ομάδας σχεδιασμού είναι το ακίνητο να συλλειτουργήσει με τις περιβάλλουσες δραστηριότητες ως ενιαίο σύνολο (πολεοδομικά και λειτουργικά) και να μην αποτελέσει στο μέλλον μία «νησίδα» υψηλής αρχιτεκτονικής αξίας αποκομμένης από τον περίγυρο.

Ειδικά για το τελευταίο, η αρχιτεκτονική ομάδα του έργου διερεύνησε παραδείγματα Arts Districts που λειτουργούν σήμερα σε διεθνείς μητροπόλεις της Αμερικής, της Ασίας και της Ευρώπης (Foster+Partners, 2020), όπως: (i) Miami Design District (Μαϊάμι, Η.Π.Α.), (ii) Miami Wynwood (ομοίως), (iii) Beijing 798 (Μπεϊζίνγκ, Κίνα), (iv) LA Arts District (Λος Άντζελες, Η.Π.Α.), (v) Kings Cross (Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο) και (vi) Shoreditch Triangle (Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο). Οι χρήσεις και οι εγκαταστάσεις στις εν λόγω περιοχές ποικίλουν και αφορούν σε μουσεία, γκαλερί, χώρους εκπαίδευσης, χώρους εστίασης και αναψυχής, πλατείες, καταστήματα (υψηλής ραπτικής και όχι μόνο) ενώ συχνά στον κοινόχρηστο χώρο υφίστανται έργα τέχνης και τις προσόψεις διακοσμούν τοιχογραφίες (graffiti) – βλ. ενδεικτικά την Εικόνα 7.11.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.11: Παραδείγματα και ανάλυση «Arts Districts» σε διεθνείς μητροπόλεις



Πηγή: Foster + Partners, Ιούλιος 2020. Εικόνες από το αρχείο του αρχιτεκτονικού γραφείου και το διαδίκτυο.



## 7.8.2. Βασικές σχεδιαστικές επιλογές

Η μελέτη της περιοχής επέμβασης και της περιβάλλουσας περιοχής, οδήγησε σε συγκεκριμένες αρχικές σχεδιαστικές επιλογές (θέση εισόδων, βασικές χαράξεις, κάναβος κ.ο.κ.) οι οποίες αποτελούν και τη βάση σχεδιασμού. Στην παρούσα υποενοότητα παρατίθενται αδρομερώς οι κύριες εξ αυτών, οι οποίες εν συνεχεία συνδιαμόρφωσαν σε συνδυασμό με ποικίλες άλλες παραμέτρους το παρουσιαζόμενο Σχέδιο Γενικής Διάταξης. Ειδικότερα:

### 1. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ/ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΟΥΜΕΝΑ

**ΚΤΙΡΙΑ:** Αρχικά, διερευνήθηκε το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον της Έκτασης και αξιολογήθηκε η κατάσταση των επιμέρους κτιριακών όγκων καθώς και η δυνατότητα αξιοποίησης των εν λόγω κτιρίων ή κελυφών με σύγχρονους όρους και υπό το πρίσμα των βασικών αρχών σχεδιασμού. Πέραν των διατηρητέων κτιρίων (ΚΤ7, ΚΤ23, ΚΤ24) και της διατηρητέας καμινάδας στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Αγρινίου η οποία θα ανακατασκευαστεί<sup>161</sup>, προτείνεται η διατήρηση του κελύφους του κτιρίου ΚΤ16 καθώς και η εν μέρει διατήρηση του κτιρίου ΚΤ19<sup>162</sup>, τα οποία αποτελούν κτίρια των οποίων το «μέτρο» (η κλίμακα), η μορφή και η δομή παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και δύνανται να φιλοξενήσουν δραστηριότητες και λειτουργίες όπως μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις και θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων ανοιχτής ή μεταβαλλόμενης κάτοψης (open space).

2. **ΒΑΣΙΚΕΣ ΧΑΡΑΞΕΙΣ:** Οι βασικές χαράξεις για τον σχεδιασμό προκύπτουν από το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον που διατηρείται, ήτοι τα διατηρητέα κτίρια καθώς και λοιπά διατηρούμενα κτίρια ή κελύφη. Από τα εν λόγω κελύφη και σε κάποιες περιπτώσεις και από τον σκελετό αυτών, προκύπτει ορθοκανονικός κάναβος (Εικόνα 7.12) επί του οποίου σχεδιάζονται κατ' αρχήν οι νέοι κτιριακοί όγκοι και οι ελεύθεροι χώροι.

3. **ΕΝΙΑΙΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ:** Βασικό ρόλο στο σχεδιασμό κατέχει η ιδέα της ενιαίας αντιμετώπισης του Τετραγώνου μεταξύ των οδών Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους, εντός του οποίου σχηματίζεται ένα δίκτυο κίνησης πεζών που συνδέεται ή/και αποτελεί άμεση συνέχεια των περιμετρικών οδικών χαράξεων καθώς και των υφιστάμενων πεζοδρόμων και άτυπων διαδρόμων εντός του Τετραγώνου. Το δίκτυο αυτό συμβάλλει αφενός στην καλύτερη ένταξη του Τετραγώνου στον αστικό ιστό και αφετέρου στην αρμονική κίνηση των πεζών εντός αυτού.

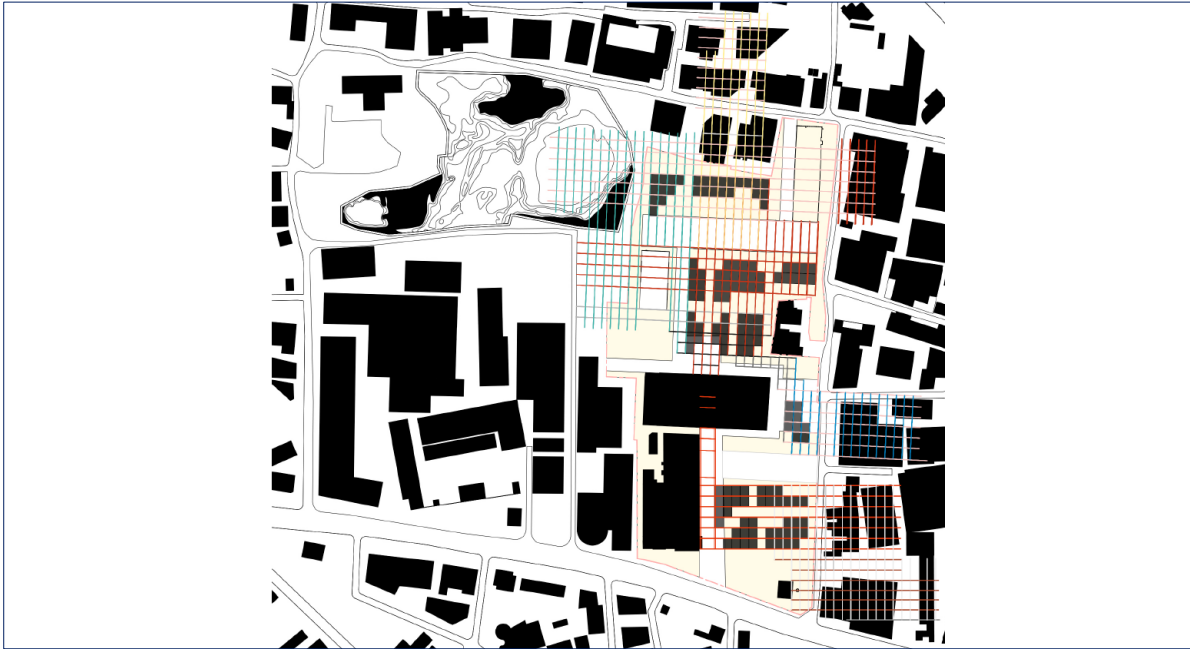
<sup>161</sup> Διευκρινίζεται ότι σήμερα δεν υφίσταται η εν λόγω καμινάδα.

<sup>162</sup> Το εν λόγω κτίριο σήμερα δυσχεραίνει σε συνδυασμό με άλλα στις γύρω ιδιοκτησίες τη διάνοξη της οδού Θέμιδος και την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, επομένως κρίθηκε εξ αρχής αναγκαία η αφαίρεση τμήματός του.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

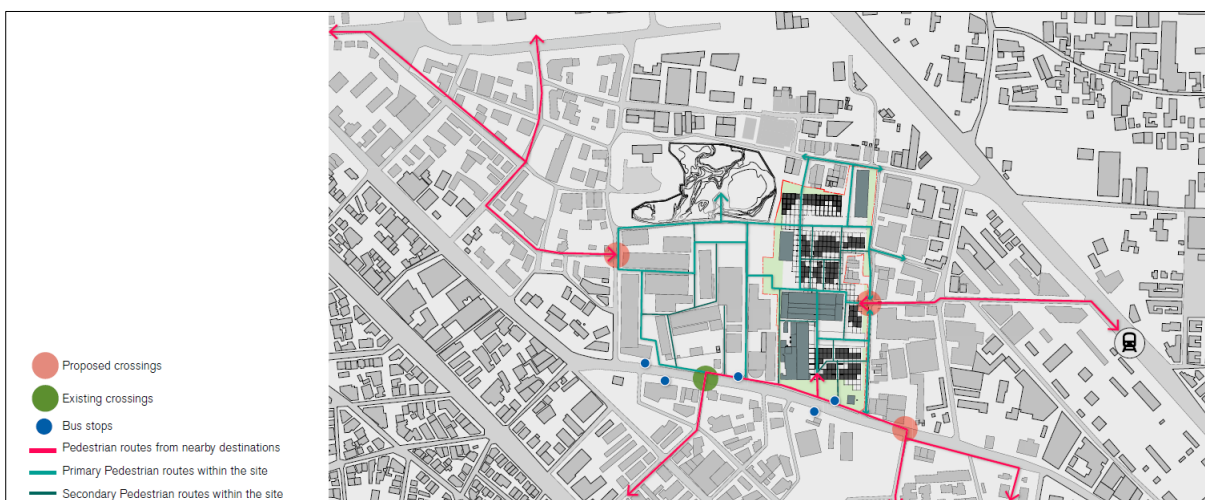
ΕΙΚΟΝΑ 7.12: Κάναβος σχεδιασμού και προκαταρκτικές σχεδιαστικές χειρονομίες



Πηγή: Foster + Partners (Ιούλιος, 2020)

4. **ΑΡΧΙΚΕΣ ΧΑΡΑΞΕΙΣ ΚΙΝΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΟΔΟΙ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ:** Από την αρχική ανάλυση σε μακροσκοπική κλίμακα (περιβάλλουσα περιοχή) και μικροσκοπική κλίμακα (Τετράγωνο, Έκταση) προκύπτουν οι αρχικές εγκάρσιες και επιμήκειες κινήσεις στην Έκταση καθώς και οι αναγκαίες θέσεις των νέων διαβάσεων πεζών, όπως φαίνεται στην παρακάτω Εικόνα. Περαιτέρω, επιλέγεται η κύρια είσοδος των πεζών στο ακίνητο να γίνεται από την οδό Πειραιώς. Το ευρύ τριγωνικό πλάτωμα επί της οδού Πειραιώς και ιδίως ο χαρακτήρας της οδού (προσβασιμότητα, αναγνωρισιμότητα) συνηγορούν στην εν λόγω επιλογή.

ΕΙΚΟΝΑ 7.13: Προκαταρκτικές χειρονομίες σύνδεσης με την περιβάλλουσα περιοχή



Πηγή: Foster + Partners (Ιούλιος, 2020)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

5. **ΔΟΜΙΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΣΥΝΘΕΣΗΣ:** Ως δομικό στοιχείο της σύνθεσης των νέων κτιριακών όγκων, επιλέγεται η μονάδα ενός παραλληλεπίπεδου στερεού, τετράγωνης κάτοψης 16x16 μ., η οποία επαναλαμβανόμενη δημιουργεί ποικίλες κτιριακές μορφές που «αγκαλιάζουν» τις εσωτερικές πλατείες και τα αίθρια ή εκτείνονται γραμμικά.

ΕΙΚΟΝΑ 7.14: Η ευέλικτη μονάδα των 16x16μ. ως δομικό στοιχείο της σύνθεσης



Πηγή: Foster + Partners, 2022

### 7.8.3. Ενδεικτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης (Masterplan)

Με βάση τις αρχές σχεδιασμού και το όραμα για την επιδιωκόμενη επένδυση, εκπονήθηκε το προτεινόμενο ενδεικτικό και μη δεσμευτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης για το ακίνητο, το οποίο αντιμετωπίζεται ως μέρος ενός συνόλου, του νέου «Μητροπολιτικού Πολιτιστικού Τετραγώνου» της αθηναϊκής πρωτεύουσας (βλ. Εικόνα 7.15).

ΕΙΚΟΝΑ 7.15: Μητροπολιτικό Πολιτιστικό Τετράγωνο (Metropolitan Arts District)





ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Πηγή: Foster & Partners, 2022, *ιδία επεξεργασία*<sup>163</sup>

Στο σχέδιο της «Γενικής κάτοψης Μητροπολιτικού Πολιτιστικού Τετραγώνου και κάτοψης ισογείου της Έκτασης» (βλ. παρακάτω), έχει ληφθεί υπ' όψιν τόσο η πρόταση τροποποίησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου όσο και ο σχεδιασμός της οδού Αγρινίου και του νέου κόμβου της οδού Πειραιώς, δίνοντας μία κατά το δυνατό ρεαλιστική εικόνα της δυνητικής συνολικής δομής του έργου.

**ΕΙΚΟΝΑ 7.16:** Γενική κάτοψη Μητροπολιτικού Πολιτιστικού Τετραγώνου και κάτοψη ισογείου της Έκτασης



Πηγή: Foster & Partners, 2022

<sup>163</sup> Στην εικόνα απεικονίζεται ως χώρος πρασίνου η έκταση του αδόμητου χώρου του ακινήτου του Ι.Μ.Ε., η οποία όμως δεν έχει συμπεριληφθεί στο παρόν Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.17: Υφιστάμενη κατάσταση (αεροφωτογραφία) και προτεινόμενος σχεδιασμός (τρισιδιάσταση φωτορεαλιστική απεικόνιση) του ακινήτου



Πηγή: Foster+Partners, Νοέμβριος 2020



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

#### 7.8.4. Περιγραφή χρήσεων και ενδεικτική κατανομή στο ακίνητο

Στο παρόν στάδιο σχεδιασμού, οι επιμέρους χρήσεις κατανέμονται στην Έκταση βάσει του επιδιωκόμενου βαθμού εσωστρέφειας/ εξωστρέφειας, των επιδιωκόμενων γειτνιάσεων μεταξύ των χρήσεων καθώς και βάσει της ιδιαιτερότητας της κάθε ειδικής χρήσης. Ως προς τη χωροθέτηση των επιμέρους λειτουργιών, χρήσεων και δραστηριοτήτων προτείνονται τα εξής:

I. **ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ:** Το νέο μουσείο καθώς και ο σύγχρονος χώρος ψηφιακής τέχνης (Digital Arts) χωροθετούνται εντός των διατηρητέων κτιρίων (ΚΤ7 και ΚΤ24) σε άμεση γειτνίαση με το Κέντρο Πολιτισμού του Ι.Μ.Ε.. Ως χρήση που απευθύνεται σε ευρύ κοινό και εναρμονίζεται πλήρως με τον πολιτιστικό χαρακτήρα της οδού Πειραιώς, ο χώρος του μουσείου αναπτύσσεται εντός του διατηρητέου που έχει όψη στην εν λόγω οδό. Η χωροθέτηση της μουσειακής χρήσης εντός των διατηρητέων κτισμάτων έχει **ιδιαίτερη αξία σε επίπεδο κτιρίου** καθώς κτίρια σημαντικής ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας επαναχρησιμοποιούνται και αξιοποιούνται για τη φιλοξενία πολιτιστικών και εκθεσιακών λειτουργιών, αναδεικνύοντας τον ιστορικό χαρακτήρα τους. Περαιτέρω, η «κίνηση» αυτή έχει **συμβολική αξία για την περιοχή του Ελαιώνα** καθώς ο χαρακτήρας των δύο μουσειακών χώρων (Έρευνα, Καινοτομία, Τεχνολογία, Ψηφιακή Τέχνη) εντός των πρώην βιομηχανικών χώρων, δύναται να συμβολίσει το μετασχηματισμό του Ελαιώνα από αμιγή βιομηχανική περιοχή σε υποδοχέα καινοτομικής δραστηριότητας, έρευνας και τεχνολογίας<sup>164</sup>.

II. **ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ, ΑΝΑΨΥΧΗ & ΕΣΤΙΑΣΗ:** Τα καταστήματα λιανικής πώλησης και οι χώροι εστίασης κατανέμονται κυρίως στο ισόγειο των νέων κτιριακών όγκων σε άμεση επαφή με την οδό Αγρινίου αλλά και τις εσωτερικές πλατείες του συγκροτήματος. Περαιτέρω, στον πυρήνα του ακινήτου και συγκεκριμένα σε τμήμα του διατηρητέου κτιρίου ΚΤ7, προτείνεται η λειτουργία ενός χώρου εστίασης και γαστρονομίας (Food Hall), ήτοι ενός ανοιχτού πολυχώρου με προϊόντα διατροφής, γαστρονομίας και γευσιγνωσίας κατά τα πρότυπα των διεθνών αντίστοιχων αγορών (βλ. ενδεικτικά την αγορά Time Out Market της Λισσαβώνας, Εικόνα 7.18). Η θέση του εν λόγω χώρου είναι ευνοϊκή τόσο για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών στην κεντρική εσωτερική πλατεία όσο και των μόνιμων κατοίκων του συγκροτήματος και των καταστημάτων στη βορειοδυτική πλευρά του ακινήτου.

<sup>164</sup> Βλ. και κατευθύνσεις νέου Ρ.Σ.Α. (§3.1.3)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.18: Αγορά Time Out Market, Λισσαβώνα



Πηγή: <https://www.timeout.com/>

III. **ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ:** Οι γραφειακοί χώροι, οι θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων και τα επαγγελματικά εργαστήρια κατανέμονται σχεδόν σε όλη την έκταση, τόσο εντός των διατηρητέων κτιρίων όσο και στους νέους κτιριακούς όγκους. Ως θερμοκοιτίδα επιχειρήσεων προτείνεται και ο κτιριακός όγκος στο νέο προτεινόμενο Ο.Τ. 234B, στη συμβολή των οδών Θέμιδος και Αγρινίου, ο οποίος αποτελεί τμήμα προϋπάρχοντος κτιρίου (ΚΤ19). Ως προς τα επαγγελματικά εργαστήρια, το όραμα της αρχιτεκτονικής ομάδας είναι η λειτουργία εντός του συγκροτήματος δημιουργικών χώρων «Makerspaces», όπως ο πολυχώρος «BloQs»<sup>165</sup> στο Λονδίνο, ένας χώρος έκτασης τριών στρεμμάτων όπου συνδυάζονται ο σχεδιασμός, η εκτύπωση, η κατασκευή με άλλες τεχνικές εργασίες (Foster+Partners, 2020). Αξίζει να σημειωθεί ότι καινοτόμο ψηφιακό εργαστήριο (Maker Space) λειτουργεί από το 2018 και στο Σεράφειο Κέντρο Αθλητισμού, Πολιτισμού και Καινοτομίας, το οποίο βρίσκεται πλησίον της Έκτασης.

IV. **ΚΑΤΟΙΚΙΑ:** Το συγκρότημα κατοικιών ως χρήση πιο εσωστρεφής και για λόγους αποφυγής της όχλησης, χωροθετείται στο κεντρικό/ βορειοδυτικό τμήμα του ακινήτου. Οι επιμέρους κατοικίες αναπτύσσονται γύρω από τα αίθρια του συγκροτήματος, τόσο για λόγους κατάλληλου φωτισμού/ αερισμού και διαμπερότητας όσο και για την ενίσχυση του αισθήματος της «γειτονιάς».

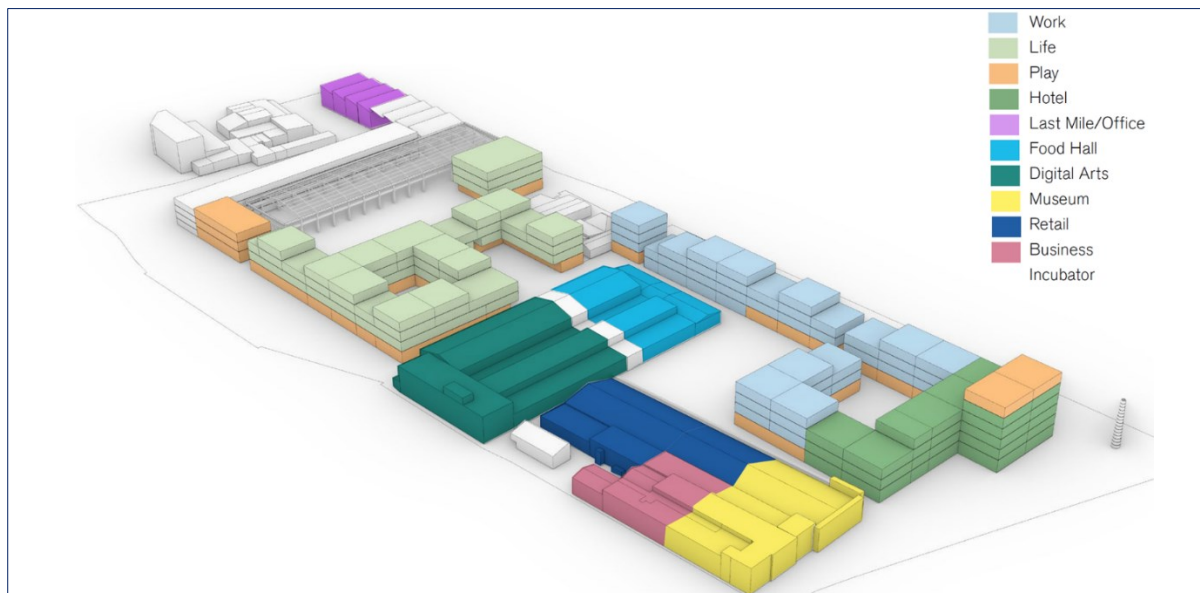
<sup>165</sup> Βλ. ενδεικτικά την ιστοσελίδα του εργαστηρίου <https://www.turningearth.org/blog/building-blogs-the-makerspace-movement-and-an-introduction-to-owl> [Πρόσβαση: 5.05.2022]

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**V. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ:** Στο πλαίσιο του ενδεικτικού και μη δεσμευτικού Σχεδίου Γενικής διάταξης, το ξενοδοχειακό κατάλυμα προβλέπεται στην πρόσοψη επί της οδού Πειραιώς, «συνομιλώντας» με τους πολιτιστικούς χώρους και χώρους εστίασης των διατηρητέων κτιρίων. Το εν λόγω κτίσμα επιλέγεται από την αρχιτεκτονική ομάδα ως το «τοπόσημο» του υπό σχεδίαση συνόλου. Ως εκ τούτου, τμήμα του ξενοδοχειακού συγκροτήματος προεξέχει των λοιπών κτιριακών μονάδων και προτείνεται διατηρώντας το μεγαλύτερο ύψος εντός του συγκροτήματος, για λόγους προβολής του έργου επί της λεωφόρου της οδού Πειραιώς, δεδομένης και της ευρέος πλάτους πρασιάς του ακινήτου επί της Πειραιώς. Ο εν λόγω κτιριακός όγκος που δύναται βάσει των προτεινόμενων όρων και περιορισμών δόμησης να φτάσει τα 27μ. (κτίριο- τοπόσημο), χωροθετείται σε μεγάλη απόσταση από τα διατηρητέα κτίσματα (σχεδόν 50μ.), διασφαλίζοντας την ομαλή κλιμάκωση του ύψους των κτιρίων, ιδίως δε την αρμονική ένταξη του νέου όγκου πλάι στον διατηρητέο υφιστάμενο.

**VI. ΆΛΛΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ:** Το κτίριο στάθμευσης και οι ήπιες αθλητικές εγκαταστάσεις οι οποίες προβλέπονται εντός διατηρούμενου κελύφους (σκελετός και στέγη υπάρχοντος κτιρίου) ως άμεση συνέχεια του παρακείμενου υπαίθριου χώρου, χωροθετούνται στο βορειοδυτικό τμήμα του ακινήτου, στη γωνία της οδού Αग्रινίου με την προτεινόμενη οδό ήπιας κυκλοφορίας.

**ΕΙΚΟΝΑ 7.19:** Αξονομετρική απόδοση κτιριακών όγκων και ενδεικτική αδρή κατανομή των επιμέρους λειτουργιών (Εναλλακτική 1<sup>η</sup>)



Πηγή: Foster+Partners, 2022

Οι δύο εναλλακτικές λύσεις, ήτοι η «Εναλλακτική 1<sup>η</sup>» στην οποία δίνεται μεγαλύτερη έμφαση στην κατοικία και η «Εναλλακτική 2<sup>η</sup>» στην οποία δίνεται μεγαλύτερο μέρος του συνολικού χώρου στους γραφειακούς χώρους και τις θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων,



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αποσκοπούν στον υπολογισμό των δυσμενέστερων επιπτώσεων στη Σ.Μ.Π.Ε. και την Κυκλοφοριακή Θεώρηση.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.5: Ενδεικτική κατανομή χρήσεων και τ.μ. στο ακίνητο

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ 1Η – ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ 2Η						
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΑΣΕΙ ΠΡΟΤΑΣΗΣ FOSTER & PARTNERS	ΕΙΔΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ 1 <sup>Η</sup> - ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ		ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ 2 <sup>Η</sup> - ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ		ΣΧΟΛΙΑ / ΑΝΩΤΑΤΑ ΟΡΙΑ
		ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ	% ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΜΙΚΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ	ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ	% ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΜΙΚΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ	
WORK	ΓΡΑΦΕΙΑ - ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΔΕΣ	13.889		17.636		Επιτρέπονται έως 500 τ.μ.
	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	500		500		
	<b>ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ (1)</b>	<b>14.389</b>	<b>25%</b>	<b>18.136</b>	<b>31,5%</b>	
LIVE	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	14.221		10.474		
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	256		256		
	<b>ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ (2)</b>	<b>14.477</b>	<b>25%</b>	<b>10.730</b>	<b>18,5%</b>	
PLAY	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	5.843		5.843		Εξαιρούνται τα κέντρα διασκέδασης
	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΕΝΤΟΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ (ΚΤ.23-24)	2.000		2.000		
	ΕΣΤΙΑΣΗ-ΑΝΑΨΥΧΗ	1.536	20%	1.536	20%	
	ΕΣΤΙΑΣΗ-ΑΝΑΨΥΧΗ (FOOD HALL)	1.998		1.998		
	ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗΣ (ART SOCIAL CLUB)	256		256		
	ΜΟΥΣΕΙΟ	4.000	14%	4.000	14%	
	DIGITAL ARTS	4.000		4.000		
	ΜΙΚΡΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	1.281	2%	1.281	2%	
	<b>ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ (3)</b>	<b>20.914</b>	<b>36%</b>	<b>20.914</b>	<b>36%</b>	
HOTEL	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	5.829		5.829		Μέγιστη δυναμικότητα 600 κλίνες
	LOBBY & ADMINISTRATION	1.943		1.943		
	<b>ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ (4)</b>	<b>7.772</b>	<b>14%</b>	<b>7.772</b>	<b>14%</b>	
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΚΤΙΡΙΟ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	*5.556		*5.556		
	<b>ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ (5)</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		
	<b>Συνολική μικτή επιφάνεια</b>	<b>57.552</b>	<b>100%</b>	<b>57.552</b>	<b>100%</b>	
	<b>Επιφάνεια προσμετρούμενη στη δόμηση (βάσει Ν.Ο.Κ.)**</b>	<b>55.308</b>		<b>55.308</b>		
	<b>Σημειώσεις</b>	*Δεν προσμετράται στον σ.δ. βάσει Ν.Ο.Κ. **Υπολογίζεται με την παραδοχή της αφαίρεσης 30 τ.μ. ανά 550τ.μ. δομημένης επιφάνειας: $v = \text{Συνολική δόμηση} - [(\text{Συνολική δόμηση}/550)*30]$				

Πηγή: Foster + Partners – Ιδία επεξεργασία



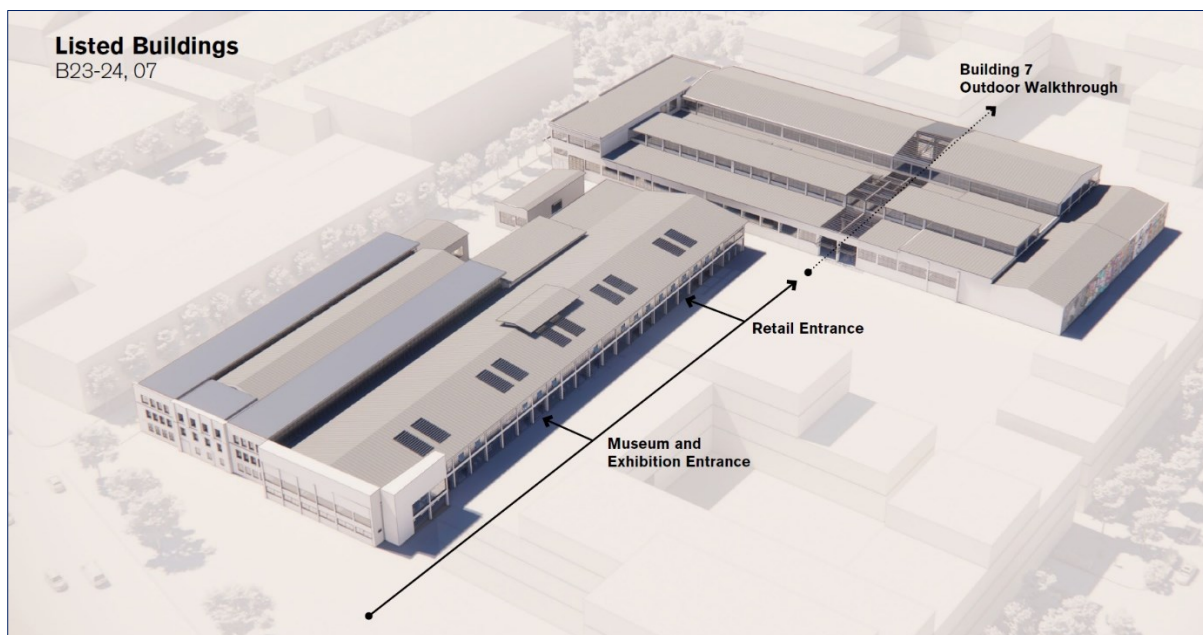
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

### 7.8.5. Δομή – Μορφολογία Συνόλων

Οι νέοι γραμμικοί κτιριακοί όγκοι εντάσσονται αρμονικά στην κλίμακα του υφιστάμενου περιβάλλοντος και στο ιδιαίτερο βιομηχανικό αστικό τοπίο. Οι εν λόγω όγκοι χωροθετούνται με τρόπο ώστε να δημιουργούνται ευρείς υπαίθριοι χώροι (πλατείες) και αίθρια με διαφορετικό μέγεθος και χαρακτήρα μεταξύ αυτών και των διατηρητέων και διατηρούμενων κτιρίων (βλ. §7.8.6).

Σύμφωνα με την αρχιτεκτονική πρόταση, η κύρια είσοδος για τους επισκέπτες χωροθετείται επί της οδού Πειραιώς. Από το σημείο εισόδου εκκινεί ένας νοητός άξονας κίνησης, ο οποίος εξελίσσεται παράλληλα με το επίμηκες διατηρητέο κτίριο και καταλήγει στον πυρήνα του ακινήτου διαμέσου του διατηρητέου ΚΤ7 το οποίο τέμνει εγκάρσια (βλ. Εικόνα 7.20). Στον εν λόγω άξονα αρθρώνονται οι χώροι εισόδου των επιμέρους κτιρίων καθώς και οι εσωτερικές πλατείες του συγκροτήματος.

ΕΙΚΟΝΑ 7.20: Είσοδος, άξονας κίνησης προς τον πυρήνα του ακινήτου και διατηρητέα κτίρια



Πηγή: Foster + Partners, 2022

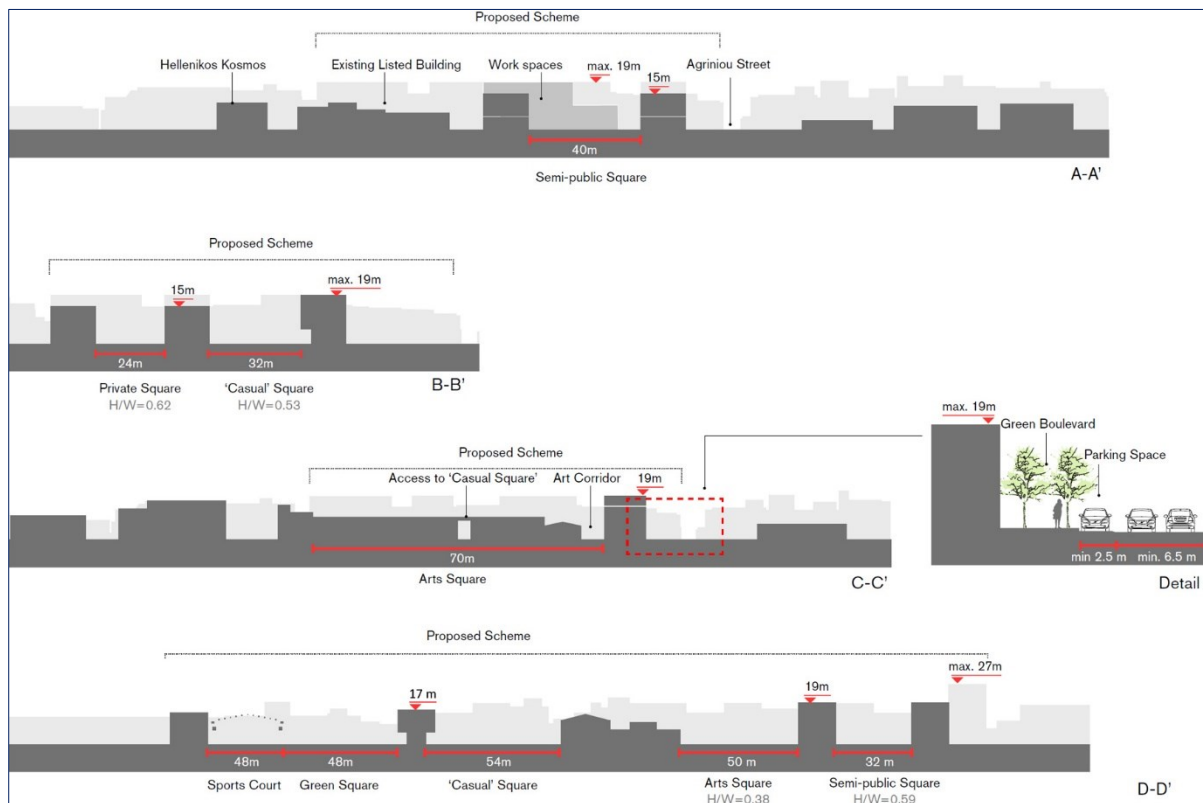
Αναφορικά με την είσοδο των οχημάτων Ι.Χ., αυτά εισέρχονται στους υπόγειους και τον υπέργειο χώρο στάθμευσης από τρεις εισόδους επί της οδού Αγρινίου ενώ δίνεται η δυνατότητα πρόσβασης και από τον νέο οδικό άξονα που τέμνει εγκάρσια το ακίνητο, αλλά αυτό θα εξεταστεί λεπτομερέστερα στο επόμενο στάδιο σχεδιασμού.

Ως προς τη δομή των κτιριακών όγκων, τα διατηρητέα κτίσματα αποκαθίστανται στην αρχική τους κατάσταση και αφαιρούνται οι μεταγενέστερες προσθήκες και τα προσκτίσματα σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης των σχετικών υ.α. κήρυξης των διατηρητέων που έχουν αναλυθεί εκτενώς και στην §5.6. Με την αφαίρεση

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αυτή των στοιχείων που αλλοιώνουν τον χαρακτήρα τους, αναδεικνύεται ο χαρακτήρας των εν λόγω κτιρίων και η αρχιτεκτονική και ιστορική τους ταυτότητα. Όσον αφορά στα νέα κτίρια, με αφηρητικό δομικό στοιχείο το παραλληλεπίπεδο στερεό που προαναφέρθηκε σχεδιάζονται οι νέοι όγκοι, τοποθετούμενοι σε κατάλληλες αποστάσεις τόσο από τα διατηρητέα κτίσματα (απόσταση άνω των 10μ.) όσο και από τις όμορες ιδιοκτησίες (σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Ο.Κ.). Οι γραμμικοί κτιριακοί όγκοι εκτείνονται παράλληλα με τα όρια του ακινήτου ή τα υφιστάμενα κτίρια ή αναδιπλώνονται με τρόπο ώστε να σχηματίζουν αίθρια ενώ οι διαστάσεις τους προκύπτουν έτσι ώστε να διασφαλίζουν κατάλληλες συνθήκες μικροκλίματος και σκίασης.

ΕΙΚΟΝΑ 7.21: : Ενδεικτικές τομές



Πηγή: Foster + Partners, 2022

### 7.8.6. Ελεύθεροι χώροι

Στο προτεινόμενο Σχέδιο Γενικής Διάταξης, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στο σχεδιασμό και το χαρακτήρα των επιμέρους υπαίθριων και στεγασμένων ελεύθερων χώρων του συγκροτήματος. Οι ανοιχτοί χώροι κατανέμονται αρμονικά στο σύνολο της Έκτασης και σε συνδυασμό με τους προτεινόμενους χώρους Κ.Π.<sup>166</sup> περίξ του ακινήτου αναμένεται να αναβαθμίσουν σημαντικά το δημόσιο και ιδιωτικό ελεύθερο χώρο τόσο αισθητικά (νέες

<sup>166</sup> βλ. Πρόταση Τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

φυτεύσεις σε ένα σκληρό βιομηχανικό αστικό τοπίο) όσο και **λειτουργικά** (νέοι χώροι στάσης και συστάδες δέντρων που αποτελούν στοιχεία σκιασμού).

Ειδικότερα, εντός της Έκτασης προτείνονται 5 βασικές εσωτερικές πλατείες ποικίλων διαστάσεων και χαρακτήρα όπως φαίνεται και στις εικόνες που ακολουθούν. Το μέτρο, η κλίμακα και η σχέση των επιμέρους πλατειών σχετίζεται με το δίκτυο πλατειών και πλατωμάτων στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, το οποίο οι μελετητές διερεύνησαν για τους σκοπούς του σχεδιασμού. Οι πλατείες αυτές είναι οι ακόλουθες (η αρίθμηση ταυτίζεται με αυτή της Εικόνας 7.22):

- 1. Green Square | Πράσινη Πλατεία:** Ο χώρος αυτός, ο οποίος είναι και ο μεγαλύτερος σε έκταση, προορίζεται για οργανικές καλλιέργειες τροφίμων και βοτάνων και τη δημιουργία ελαιώνα, με στόχο τη συμβολή στη δημιουργική υπαίθρια απασχόληση των κατοίκων του συγκροτήματος αλλά και ως στοιχείο μνήμης του αρχαίου Ελαιώνα των Αθηνών. Ο υπαίθριος αυτός χώρος συνδέεται άμεσα με τον ημιυπαίθριο χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων που προτείνεται στο ίχνος υφιστάμενου κτιρίου (από το οποίο διατηρείται μόνο ο σκελετός και η στέγη).
- 2. Residential Square | Αίθριο (εσωτερική «πλατεία») συγκροτήματος κατοικιών:** Ο εν λόγω χώρος αποτελεί μία από τις εσωστρεφείς πλατείες του συγκροτήματος στην οποία στρέφονται οι κύριες όψεις και οι ημιυπαίθριοι χώροι των επιμέρους κατοικιών.
- 3. Casual Square | «Καθημερινό»:** Στην απόληξη του άξονα κίνησης από την είσοδο προς τον πυρήνα του συγκροτήματος διαμέσου του διατηρητέου κτιρίου ΚΤ7, σχεδιάζεται η «καθημερινή» πλατεία με χώρους στάσης και ποικίλα στέγαστρα κάτω από τα οποία δύναται να φιλοξενηθούν χώροι στάσης καθώς και προσωρινές υπαίθριες αγορές.
- 4. Art Square | Πλατεία Τεχνών:** Αποτελεί τη δεύτερη σε μέγεθος πλατεία της Έκτασης καθώς και την πρώτη πλατεία που συναντά ο επισκέπτης που εισέρχεται από την οδό Πειραιώς. Χωροθετείται σε κεντροβαρές σημείο της σύνθεσης μεταξύ του μουσειακών χώρων και του Food Hall (διατηρητέα ΚΤ24 και ΚΤ7), του ξενοδοχείου, των γραφείων και καταστημάτων. Η εν λόγω θέση αποδίδει στην συγκεκριμένη πλατεία τον πλέον «δημόσιο» χαρακτήρα.
- 5. Hotel Courtyard | Αίθριο ξενοδοχείου:** Ο ανοιχτός αυτός χώρος αποτελεί την εσωτερική αυλή του κτιριακού όγκου που φιλοξενεί το ξενοδοχειακό συγκρότημα και γραφειακές λειτουργίες.

Στις εν λόγω πλατείες / αίθρια, αξιοποιούνται ανθεκτικά στις τοπικές συνθήκες, μεσογειακά είδη χλωρίδας για τις νέες φυτεύσεις και συνδυάζονται με υδάτινα στοιχεία (στοιχεία δροσισμού), προκειμένου να διασφαλίσουν ευχάριστη συνθήκη βίωσης του υπαίθριου χώρου και να συμβάλουν στη βελτίωση του τοπικού μικροκλίματος.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.22: Ενδεικτική κάτοψη των εσωτερικών πλατειών στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης



Πηγή: Foster + Partners, 2020



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.23: Ενδεικτικές τρισδιάστατες απεικονίσεις των επιμέρους εσωτερικών πλατειών του συγκροτήματος



Πηγή: Foster + Partners, 2022



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Τέλος, όσον αφορά στην επεξεργασία των επιφανειών των ανωτέρω ανοιχτών χώρων, προβλέπεται η κατάλληλη κατανομή υδατοπερατών και μη επιφανειών καθώς επίσης και κατάλληλες ποιότητες και χρώματα υλικών – βλ. Εικόνα 7.24-, παράμετροι που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τη θερμοκρασία μιας αστικής επιφάνειας και τις επιπτώσεις της θερμότητας στον αστικό χώρο<sup>167</sup>.

ΕΙΚΟΝΑ 7.24: Στρατηγική σχεδιασμού για τα υλικά κάλυψης των επιφανειών του ανοιχτού χώρου



Πηγή: Foster+Partners, 2020

### 7.8.7. Καθορισμός εσωτερικού δικτύου πεζοδρόμων και ανοιχτών χώρων

Οι προαναφερθείσες εσωτερικές πλατείες της σύνθεσης συνδέονται με ένα εσωτερικό σύστημα πεζοδρόμων συναποτελώντας ένα συνεχές δίκτυο κίνησης και στάσης που προσιδιάζει στο δίκτυο των αθηναϊκών πλατειών του ιστορικού κέντρου (βλ. και προηγ. υποενότητα).

Όπως φαίνεται και στην παρακάτω Εικόνα, στην αρχιτεκτονική πρόταση προβλέπεται ένα δίκτυο πεζοδρόμων οι οποίοι συνδέονται ή/και αποτελούν άμεση συνέχεια των περιμετρικών οδικών χαράξεων καθώς και των υφιστάμενων πεζοδρόμων και άτυπων διαδρόμων κίνησης εντός του Τετραγώνου, προωθώντας κατ' αυτό τον τρόπο τη διαμπερότητα των κινήσεων και τη βελτίωση της σύνδεσης των λειτουργιών της περιοχής. Ειδικότερα, το νέο εσωτερικό δίκτυο πεζοδρόμων, πλατειών και πλατωμάτων, συμβάλλει

<sup>167</sup> Βλ. ενδεικτικά το άρθρο του Καπάντα, Μ. (2021) στο: <https://dasarxeio.com/2021/07/14/98900/>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

στη σύνδεση πεζή της οδού Πειραιώς και κυρίως της νέας οδού Αग्रινίου με τον πυρήνα του αναδυόμενου «Πολιτιστικού Τετραγώνου» (Art District).

Εν γένει, ο σχεδιασμός αυτός εξυπηρετεί το όραμα της επιδιωκόμενης επένδυσης για τον μετασχηματισμό του χώρου από μία περίκλειστη βιομηχανία σε ένα εξωστρεφές πολυλειτουργικό συγκρότημα.

**ΕΙΚΟΝΑ 7.25: Είσοδοι και άξονες κίνησης στο ακίνητο**



Πηγή: Foster + Partners, 2022

**7.8.8. Περιβαλλοντικός σχεδιασμός και βιωσιμότητα (Sustainability)**

Σε συνέχεια των βασικών αρχών σχεδιασμού (§7.8.1) και των βασικών σχεδιαστικών επιλογών (§7.8.2) και δεδομένου του οράματος για έναν πρότυπο περιβαλλοντικό σχεδιασμό, η ομάδα των Foster + Partners διερευνά από το πρώτο στάδιο σχεδιασμού ενδεχόμενους τρόπους ορθής διαχείρισης των πόρων, των απορριμμάτων και ποικίλες περιβαλλοντικές υποδομές για τη διασφάλιση καλής περιβαλλοντικής συμπεριφοράς του έργου. Οι εν λόγω προτάσεις είναι (ενδεικτικά) οι εξής και σε κάθε περίπτωση θα αποτελέσουν σημείο εξέτασης και εξειδίκευσης από τη Σ.Μ.Π.Ε. (στο παρόν στάδιο) και την Μ.Π.Ε. (επόμενο στάδιο):

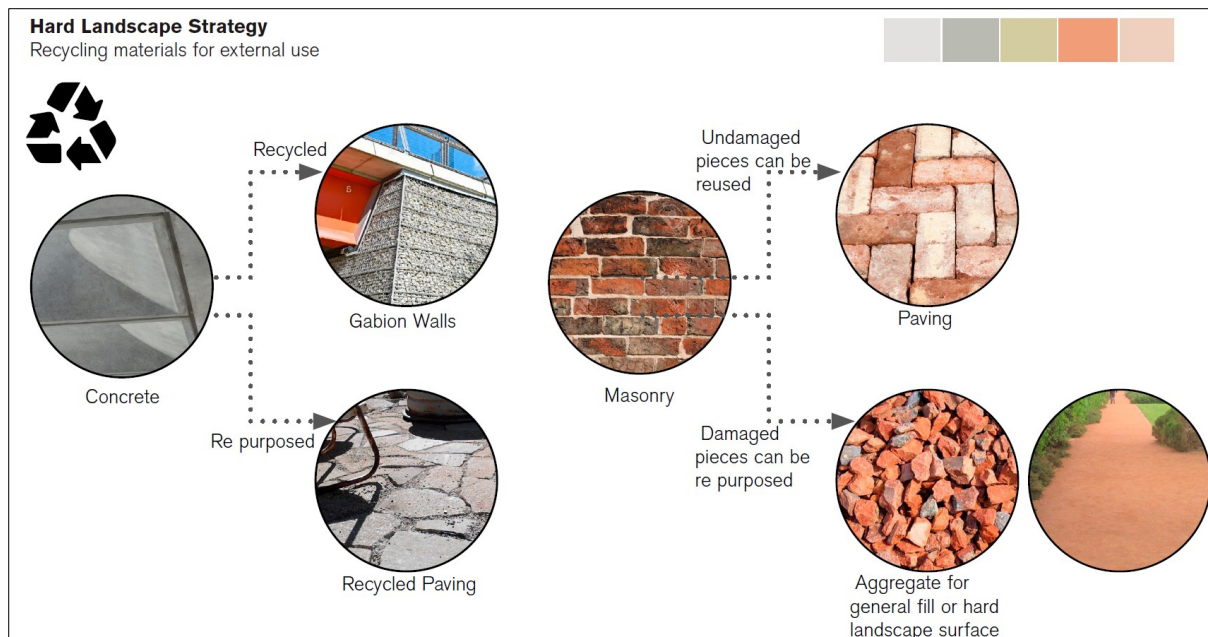
I. Συλλογή βρόχινου νερού και διαχωρισμός νερού (grey water) για επαναχρησιμοποίηση σε δευτερεύουσες χρήσεις. Όπως αναλύεται και στην επόμενη ενότητα (§7.9.3.4) η κατεύθυνση ορθής διαχείρισης υγρών αποβλήτων έχει εντάσσεται

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

στον σχεδιασμό καθώς θα επιδιωχθεί η μείωση των λυμάτων προς διάθεση, μέσω των σχεδιαζόμενων μέτρων εξοικονόμησης νερού, όπως η δυνατότητα διαχωρισμού (grey water) για επαναχρησιμοποίηση σε δευτερεύουσες χρήσεις (LDK, 2022).

II. Ανακύκλωση υλικών και χρήση ανακυκλωμένων δομικών υλικών – βλ. Εικόνα. Ειδικότερα, τυχόν περίσσεια εκχωμάτων καθώς και τα υλικά κατεδαφίσεων προβλέπεται να διατεθούν σε αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις διαχείρισης Α.Ε.Κ.Κ. προς ανακύκλωση/ τελική διάθεση. Στην Εικόνα 7.26 παρουσιάζονται οι πιθανές χρήσεις ανακυκλωμένων δομικών υλικών. Κατά τη λειτουργία, τα παραγόμενα υγρά και στερεά απόβλητα δεν θα επιβαρύνουν σε καμία περίπτωση το έδαφος, καθώς θα διαχειρίζονται κατάλληλα (διάθεση λυμάτων στο κεντρικό αποχετευτικό δίκτυο, διαχείριση των στερεών αποβλήτων, ανακύκλωση κ.α.) (Σ.Μ.Π.Ε., §8.2.7). Το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δίνει τη δυνατότητα οργάνωσης ορθολογικής διαχείρισης και ανακύκλωσης απορριμμάτων (Σ.Μ.Π.Ε., §7.2.7.).

ΕΙΚΟΝΑ 7.26: Στρατηγική σχεδιασμού για τα υλικά δόμησης

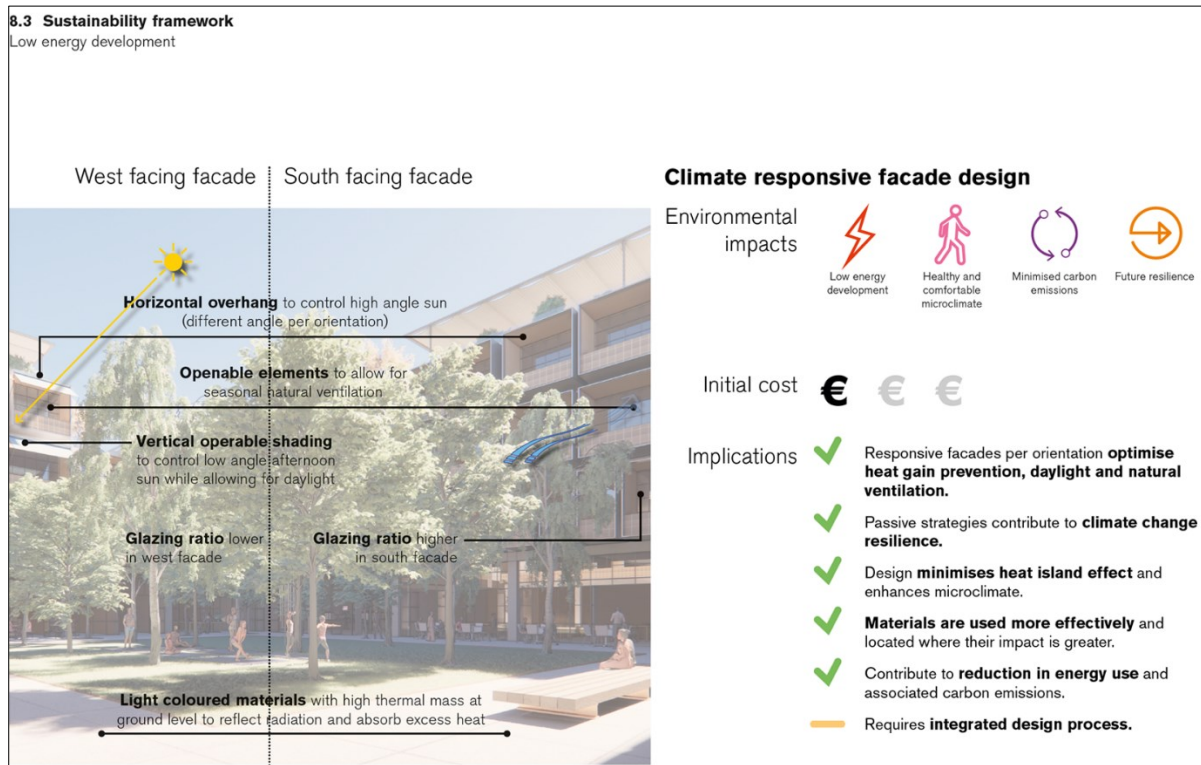


Πηγή: Foster+Partners, 2022

III. Σχεδιασμός προσόψεων κτιριακών όγκων σύμφωνα με τον προσανατολισμό τους (Δύση ή Νότος) με απώτερο στόχο την προσαρμογή στα τοπικά κλιματολογικά δεδομένα.



## ΕΙΚΟΝΑ 7.27: Στρατηγική χειρισμού των όψεων βάσει προσανατολισμού



Πηγή: Foster+Partners, 2022

## 7.9. Συνοδά έργα - ενδεικτική οργάνωση δικτύων υποδομής

### 7.9.1. Συγκοινωνιακές ρυθμίσεις - Καθορισμός βασικού οδικού δικτύου - κυκλοφοριακές συνδέσεις με περιοχή

#### 7.9.1.1. Εισαγωγή: Προσδιορισμός συνοδών έργων επένδυσης

Από την ανάλυση της συνοδευτικής Τεχνικής Έκθεσης Κυκλοφοριακής Θεώρησης (DENCO, 2022), στοιχεία της οποίας παρατίθενται και στην [§5.3.4](#), προέκυψε ως αναγκαιότητα η διερεύνηση των κατάλληλων λύσεων στα επιμέρους κυκλοφοριακά ζητήματα που είναι πιθανό να προκύψουν μετά την έναρξη λειτουργίας της επιδιωκόμενης επένδυσης.

Ειδικότερα, για την υποστήριξη και ορθή λειτουργία της εν λόγω επένδυσης και ιδίως για την μείωση των απαιτούμενων, βάσει των σημερινών δεδομένων κυκλοφορίας, διαδρομών και περιπορειών για την πρόσβαση στο ακίνητο, προτείνονται οι εξής ρυθμίσεις, οι οποίες αποτελούν και συνοδά έργα<sup>168</sup> της επιδιωκόμενης επένδυσης:

<sup>168</sup> Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθ. 6, του ν. 4864/2021 (Α' 237/2.12.2021) «**Ως συνοδά έργα, νοούνται έργα μόνιμου χαρακτήρα για την υποστήριξη της στρατηγικής επένδυσης, όπως τα απαιτούμενα έργα για τη σύνδεση με τα δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, ύδρευσης και αποχέτευσης, καθώς και οι οδοί**

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

1. Διαμόρφωση ισόπεδου σηματοδοτούμενου κόμβου στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Αγρινίου και ανασχεδιασμός της οδού Πειραιώς, από τη διασταύρωσή της με την οδό Ύδρας έως τη διασταύρωση με την οδό Αναξαγόρα.
2. Γεωμετρική διαμόρφωση των οδών στην περιοχή μελέτης σύμφωνα με: (i) το προτεινόμενο Ρ.Σ., (ii) τις αρχικές παραδοχές του Σχεδίου Γενικής Διάταξης (Masterplan)-όπως π.χ. η επιλογή της εισόδου των Ι.Χ. από την οδό Αγρινίου και όχι από την οδό Πειραιώς, (iii) την παράμετρο της ρεαλιστικότητας και εφαρμοσιμότητας, επιδιώκοντας να μη θιγεί το δομημένο περιβάλλον των γειτονικών ή όμορων ακινήτων.

#### 7.9.1.2. Πρόταση διαμόρφωσης σηματοδοτούμενου κόμβου και διαχωριστικών νησίδων στη συμβολή Πειραιώς και Αγρινίου

Σύμφωνα με την Κυκλοφοριακή Θεώρηση (DENCO, 2022, §4.3.1) για τη διαμόρφωση του ισόπεδου σηματοδοτούμενου κόμβου, θα απαιτηθεί τροποποίηση της οδού Πειραιώς, από την διασταύρωση της με την οδό Ύδρας έως την διασταύρωση με την οδό Αναξαγόρα. Το συνολικό μήκος της επέμβασης, ανέρχεται σε περίπου 310 μ..

Η τροποποίηση αφορά στην αυξομείωση τοπικά του πλάτους της υφιστάμενης κεντρικής νησίδας (από πλάτος 1.00 μ. που είναι σήμερα σε πλάτος 4.50 μ.) με σκοπό την κατασκευή αποκλειστικής λωρίδας αριστερών στροφών, μήκους τουλάχιστον 100.00 μ. και πλάτους 3.50μ., για τα οχήματα που στρέφουν αριστερά προς την οδό Αγρινίου. Οι δύο διερχόμενες λωρίδες κυκλοφορίας, σε κάθε κατεύθυνση κίνησης επί της οδού Πειραιώς, παραμένουν ως οι υφιστάμενες (πλάτους 3.50μ. εκάστη). Επίσης, η διαμόρφωση των οριογραμμών, παραμένει ως η υφιστάμενη (κράσπεδο ύψους 0.15 μ. και ρείθρο πλάτους 0.25μ.). Περαιτέρω, στην εν λόγω μελέτη, προτείνονται και οι κατάλληλες μέθοδοι κατασκευής και υλικότητες του οδοστρώματος, των πεζοδρομίων και νησίδων.

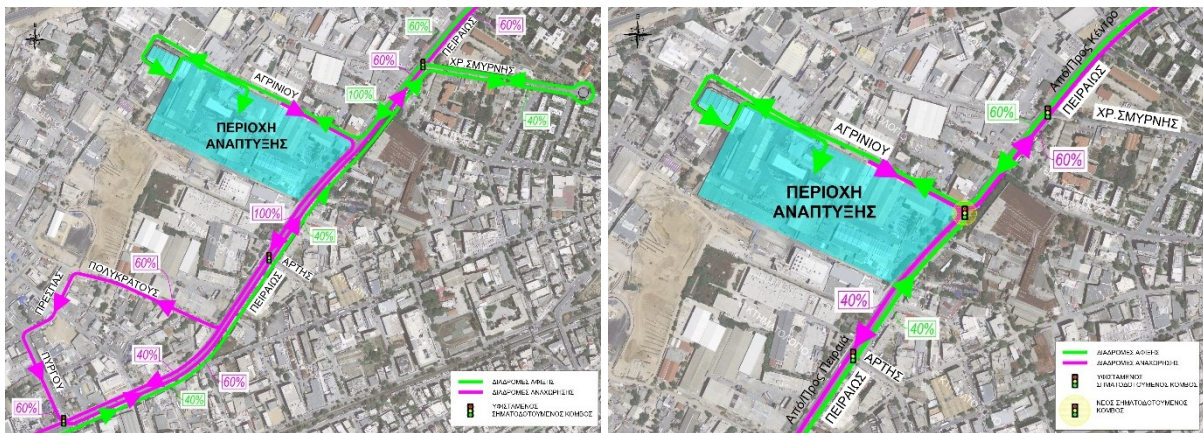
Για την ασφαλέστερη στροφή των Ι.Χ. επί της οδού Αγρινίου, την ασφαλή διέλευση των πεζών αλλά για λειτουργικούς σκοπούς – ήτοι τοποθέτηση της κατακόρυφης σήμανσης και της σηματοδότησης- στο σημείο της συμβολής της με την οδό Πειραιώς, προτείνεται να κατασκευασθεί κεντρική διαχωριστική νησίδα (εν είδει σταγόνας) πλάτους 2.00 μ..

---

*προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των περιοχών εγκατάστασης των έργων με το εθνικό και επαρχιακό οδικό δίκτυο και με το βασικό οδικό δίκτυο της περιφέρειας.»*

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**ΕΙΚΟΝΑ 7.28: Διαδρομές αφίξεων – αναχωρήσεων δίχως (αριστερά) και με (δεξιά) τη διαμόρφωση σηματοδοτούμενου κόμβου στη συμβολή Πειραιώς και Αग्रινίου<sup>169</sup>**



Πηγή: DENCO, 2022

### 7.9.1.3. Γεωμετρική διαμόρφωση περιμετρικού οδικού δικτύου

Αναφορικά με τη γεωμετρική διαμόρφωση των περιμετρικών οδών, τηρουμένων των διατάξεων Ο.Μ.Ο.Ε. – ΙΚ (2013), προτείνονται τα εξής, τα οποία παρουσιάζονται και στην Εικόνα 7.30 παρακάτω:

i. **ΟΔΟΣ ΑΓΡΙΝΙΟΥ – ΝΗΣΙΔΑ (Ι):** Για τα οχήματα που στρέφουν από οδό Αग्रινίου στην οδό Πειραιώς, προβλέπονται, στην πρόσβαση της οδού Αग्रινίου, δύο λωρίδες κυκλοφορίας, η μία πλάτους 2.75 μ. (προς Αθήνα) και η άλλη πλάτους 3.00 (προς Πειραιά). Για τα οχήματα που στρέφουν από την οδό Πειραιώς, για είσοδο στην οδό Αग्रινίου, προβλέπεται, στην είσοδο της οδού Αग्रινίου, μία λωρίδα πλάτους 4.25 μ., η οποία διευρύνεται μετά το πέρας της κεντρικής νησίδας σε δύο λωρίδες πλάτους 2.75 μ. εκάστη. Επιπλέον, στις οριογραμμές του οδοστρώματος (προς τις νησίδες και τα πεζοδρόμια) προβλέπονται ρείθρο πλάτους 0.25 μ. και κράσπεδο ύψους 0.15 μ. Η διάστρωση των πεζοδρομίων και της νησίδας, προτείνεται να γίνει με κυβόλιθους.

ii. **ΟΔΟΣ ΑΓΡΙΝΙΟΥ – ΕΩΣ ΤΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΜΕ ΟΔΟ ΠΑΠΑΖΟΓΛΟΥ:** Η οδός Αग्रινίου, στο τμήμα από το πέρας της κεντρικής νησίδας έως την οδό Παπάζογλου, προβλέπεται να έχει δύο λωρίδες κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση πλάτους 3.00 μ. η εσωτερική και 2.75 μ. η λωρίδα προς την πλευρά του πεζοδρομίου. Επίσης, εκατέρωθεν της οδού διαμορφώνονται επιπλέον δύο λωρίδες στάθμευσης (μία σε κάθε κατεύθυνση) πλάτους 2.00 μ. Προβλέπονται, ρείθρο πλάτους 0.25 μ. και κράσπεδο ύψους 0.15 μ.

iii. **ΟΔΟΣ ΑΓΡΙΝΙΟΥ – ΕΩΣ ΤΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΜΕ ΟΔΟ ΘΕΜΙΔΟΣ:** Στο τμήμα της οδού Αग्रινίου από την οδό Παπάζογλου ως την συμβολή με τη οδό Θέμιδος, η οδός αποτελείται

<sup>169</sup> Και στις δύο περιπτώσεις λαμβάνεται υπ' όψιν η διαμόρφωση των Ο.Τ. μετά τη ρυμοτόμηση

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

από δύο λωρίδες κυκλοφορίας, στην κατεύθυνση προς την οδό Θέμιδος, πλάτους 3.00 μ. η εσωτερική και 2.75 μ. η λωρίδα προς την πλευρά του πεζοδρομίου, καθώς και μία λωρίδα κυκλοφορίας πλάτους 3.50 μ. στην κατεύθυνση προς την οδό Πειραιώς. Επιπλέον, στη βόρεια πλευρά της οδού, στο τμήμα αυτό, προβλέπεται λωρίδα στάθμευσης πλάτους 2.00 μ. Προβλέπονται επίσης ρείθρο πλάτους 0.25 μ. και κράσπεδο ύψους 0.15 μ.

iv. **ΟΔΟΣ ΑΓΡΙΝΙΟΥ –ΝΗΣΙΔΑ (II):** Στη διασταύρωση της οδού Αग्रινίου με την οδό Θέμιδος, αναμορφώνεται ο υφιστάμενος ισόπεδος κόμβος (μη σηματοδοτούμενος) με την κατασκευή κεντρικής διαχωριστικής νησίδας πλάτους 2.00 μ. Εκατέρωθεν της διαχωριστικής νησίδας, το οδόστρωμα της οδού Αग्रινίου έχει πλάτος 4.50 (με εκατέρωθεν ρείθρα πλάτους 0.25 και κράσπεδα ύψους 0.15 μ.).

v. **ΟΔΟΣ ΑΓΡΙΝΙΟΥ – ΠΕΖΟΔΡΟΜΙΑ:** Το πλάτος των πεζοδρομίων της οδού Αग्रινίου θα είναι μεταβλητό προσεγγίζοντας ακόμη και τα 3.95 μ., με ελάχιστη διάσταση 2.50 μ., πλην ενός και μοναδικού σημείου όπου η απόσταση είναι 2.42μ., λόγω διατήρησης υφιστάμενου κτιριακού κελύφους (ΚΤ16).

vi. **ΟΔΟΣ ΘΕΜΙΔΟΣ:** Όσον αφορά στην οδό Θέμιδος, το πλάτος της διατηρείται ως το υφιστάμενο (ελάχιστη διατομή  $\Delta_{\text{MIN}} = 6.25 + 0.25 + 0.25$  το πλάτος των ρείθρων), με μοναδική βελτίωση την προσθήκη πεζοδρομίου πλάτους 2.00 μ. στο Νοτιοανατολικό τεταρτημόριο της διασταύρωσης με την οδό Αग्रινίου (προς την πλευρά της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY).

vii. **ΝΕΕΣ ΟΔΟΙ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ:** Αναφορικά με τις δύο νέες οδούς ήπιας κυκλοφορίας (βλ. προτ. τροπ. Ρ.Σ., §7.2), εκ των οποίων η μία είναι κάθετη και η άλλη παράλληλη στην οδό Αग्रινίου, προτείνεται ο σχεδιασμός με τα ελάχιστα απαιτούμενα γεωμετρικά χαρακτηριστικά ούτως ώστε η προτεραιότητα στον πεζό να διασφαλίζεται ουσιαστικά και όχι μόνο βάσει χαρακτηρισμού του δρόμου. Οι εν λόγω οδοί έχουν πλάτος 9 μ., συμπεριλαμβανομένων δύο διαδρόμων κίνησης πεζών (πλάτους περ. 1,5μ.) προς τις παρόδιες ιδιοκτησίες. Η εγκάρσια στην ιδιοκτησία οδός, συνδέει την οδό Αग्रινίου με την (βάσει πρότασης Ρ.Σ.) οδό ήπιας κυκλοφορίας που οδηγεί στο χώρο στάθμευσης του Ι.Μ.Ε..

Περαιτέρω, στην εν λόγω μελέτη, προτείνονται και οι κατάλληλες μέθοδοι (ανα)κατασκευής και υλικότητες του οδοστρώματος, των πεζοδρομίων και νησίδων. Τελικά, η προτεινόμενη γεωμετρική διαμόρφωση έχει ως σκοπό να εξασφαλίζεται η ασφαλής κίνηση πεζών και οχημάτων, ενώ ταυτόχρονα να αυξάνεται η κυκλοφοριακή ικανότητα των οδικών τμημάτων της περιοχής μελέτης και να εξυπηρετούνται οι υφιστάμενες και προβλεπόμενες από την ανάπτυξη παρόδιες εγκαταστάσεις.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

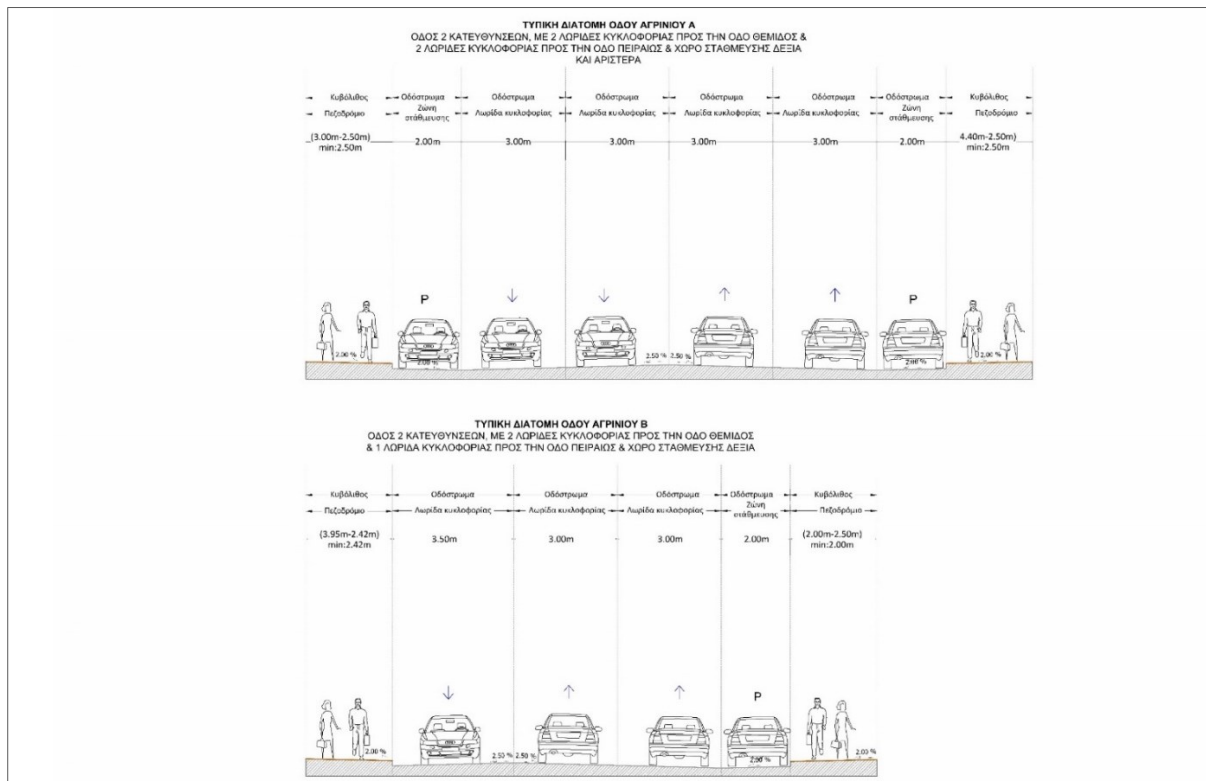
7.9.1.4. Κυκλοφοριακές ρυθμίσεις

Σύμφωνα με τον προτεινόμενο σχεδιασμό, η είσοδος και έξοδος των οχημάτων προς/από την περιοχή επέμβασης, θα γίνεται υποχρεωτικά και μόνο με δεξιές στρέφουσες κινήσεις των οχημάτων.

Κατά την προσέλευση των εργαζομένων και επισκεπτών στην περιοχή της επένδυσης, λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι το σύνολο των οχημάτων θα έρχεται από τον νέο ισόπεδο κόμβο της οδού Πειραιώς με Αγρινίου, η είσοδος στις εγκαταστάσεις θα γίνεται με περιπορεία του νέου Ο.Τ. 234Β, στην περιοχή του αναμορφωμένου ισόπεδου κόμβου με την οδό Θέμιδος. Στη συνέχεια, τα οχήματα δύνανται να εισέρχονται δεξιόστροφα στις εγκαταστάσεις, σε κάποια από τις προβλεπόμενες εισόδους αφού στρίψουν στην οδό Αγρινίου με κατεύθυνση προς την οδό Πειραιώς.

Κατά την αποχώρηση από την περιοχή της επένδυσης, λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι ο κύριος όγκος των οχημάτων θα κατευθύνεται προς από τον νέο ισόπεδο κόμβο της οδού Πειραιώς με Αγρινίου, η έξοδος θα γίνεται με δεξιές στρέφουσες κινήσεις των οχημάτων.

ΕΙΚΟΝΑ 7.29: Ενδεικτικές διατομές οδού Αγρινίου



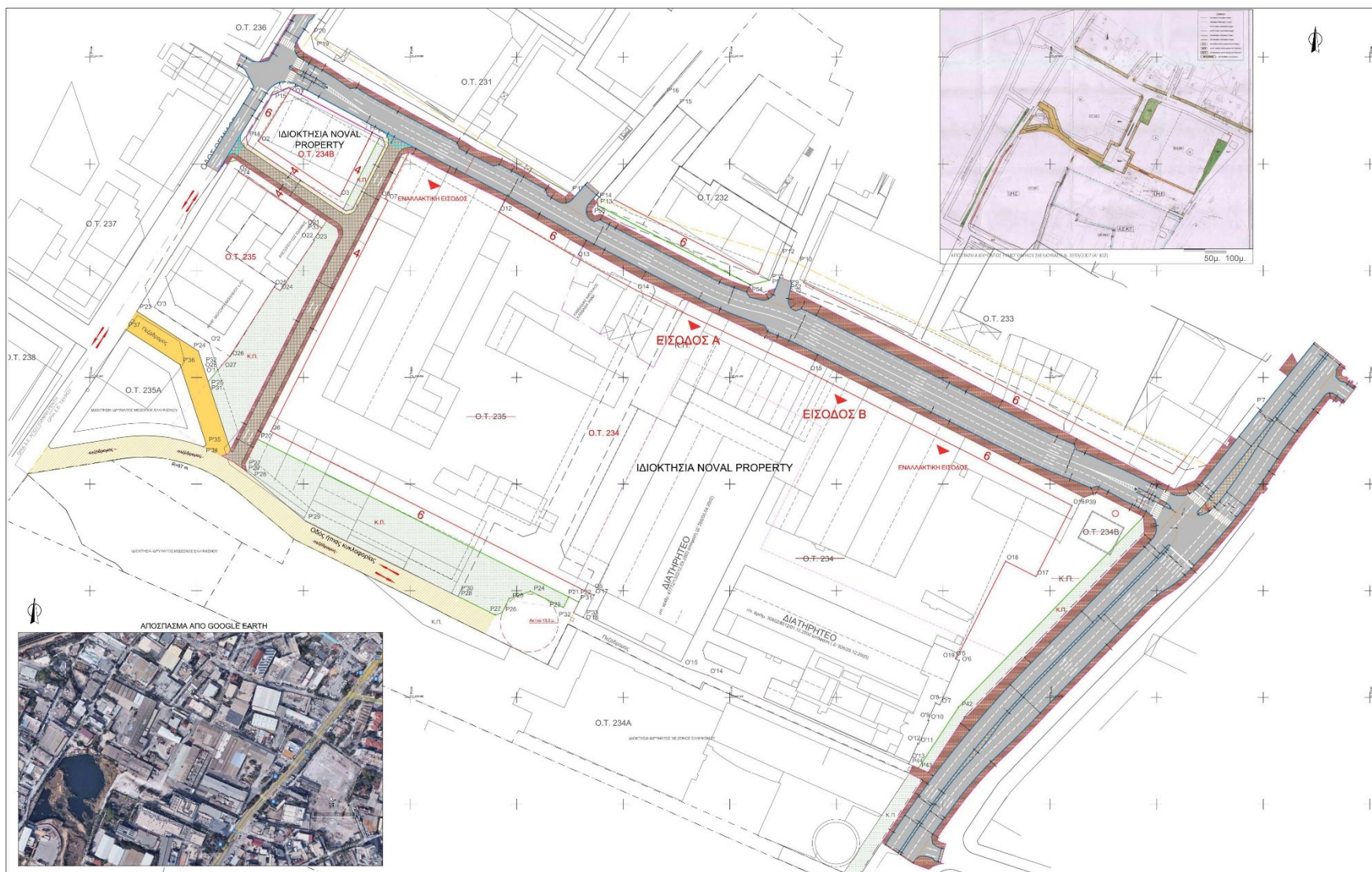
Πηγή: DENCO, 2022

Επόμενη σελίδα:

ΕΙΚΟΝΑ 7.30: Προτεινόμενη γεωμετρική διαμόρφωση οδών στην περιοχή μελέτης

Πηγή: DENCO, 2022

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

## 7.9.2. Θέσεις και Χώροι Στάθμευσης

Στην περιοχή επέμβασης έχει εφαρμογή το π.δ. 230/1993 (Α' 94) και οι ειδικότεροι περιορισμοί που τίθενται σε αυτό για τις Ζώνες Α και Β από το π.δ. του Ελαιώνα δυνάμει της παρ. 11 του άρθ. 6 του π.δ. 30/1995 καθώς και της παρ. 2 του άρθ.1 του π.δ.111/2004 (Α'76). Ο απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης υπολογίστηκε σύμφωνα με τις εξής παραδοχές: **(i)** Λήφθηκε υπ' όψιν η Εναλλακτική ΙΙ (Option ΙΙ) καθώς οι κυκλοφοριακές επιπτώσεις είναι εντονότερες στην περίπτωση αυξημένων γραφειακών χώρων έναντι της χρήσης κατοικίας. **(ii)** Δεν λήφθηκαν υπ' όψιν τυχόν ευνοϊκοί όροι ως προς την απομείωση των αναγκαίων θέσεων λόγω αλλαγής χρήσης υφιστάμενων κτιρίων, καθώς κάτι τέτοιο δεν προβλέπεται στο π.δ. 230/1993. **(iii)** Οι θέσεις υπολογίστηκαν επί της μικτής επιφάνειας δόμησης (57.552 τ.μ.) και όχι επί της προσμετρούμενης στον σ.δ., όπως ορίζουν οι διατάξεις του π.δ. 230/1993. Με τις ανωτέρω παραδοχές καθίσταται σαφές ότι σε κάθε περίπτωση έχουν υπολογιστεί περισσότερες από τις θεσμικά αναγκαίες θέσεις στάθμευσης, ήτοι δυσμενέστερες επιπτώσεις από αυτές που θα εφαρμοστούν στο επόμενο στάδιο σχεδιασμού.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.6: Αναγκαίες θέσεις στάθμευσης

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΑΣΕΙ ΠΡΟΤΑΣΗΣ FOSTER & PARTNERS	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Π.Δ. 230/1993 (Α' 94)	ΠΡΟΤΥΠΟ ΒΑΣΕΙ Π.Δ. 230/1993 (Α' 94)	T.M.	ΑΝΑΓΚΑΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜ.	ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ*	
WORK	<u>Γραφεία (ιδιωτικά ή δημόσια)</u> , Τράπεζες, Ασφαλιστικές Εταιρείες, Ραδιοφωνικούς Σταθμούς, <u>καταστήματα</u> και γενικά παρεμφερείς χρήσεις που δεν αναφέρονται στο παρόν	1 θέση / 50 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου	50	17.636	352,72	353
PLAY - RETAIL			50	7.843	156,86	157
PLAY- F&B, FOOD HALL	<u>Εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, αναψυκτήρια και γενικά χρήσεις αναψυχής</u> , που δεν αναφέρονται στο παρόν,	1 θέση / 40 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου	40	3.534	88,35	88
PLAY - ART SOCIAL CLUB, MUSEUM, DIGITAL ARTS	<u>Χώρους συνάθροισης κοινού</u> (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκεντρώσεως κλπ.), <u>κτίρια πολιτιστικών λειτουργιών</u> (βιβλιοθήκες, <u>αίθουσες εκθέσεων, Μουσεία κ.λπ.</u> ) εμπορικές εκθέσεις και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις	1 θέση / 50 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου	50	8.256	165,12	165
PLAY- SPORTS	Γυμναστήρια, γήπεδα αθλοπαιδιών και <u>εν γένει αθλητικές εγκαταστάσεις</u>	1 θέση/ 200 τ.μ. επιφάνειας άθλησης (+1 θ./15 θ. θεατών, αν προβλέπονται κερκίδες)	200	1.281	6,405	6

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

WORK- MAKER SPACE	Βιομηχανίες, βιοτεχνίες, <u>επαγγελματικά εργαστήρια</u> , εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, αποθήκες και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις	1 θέση / 80 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου	80	500	6,25	6
LIVE	Κατοικία	Για τα κτίρια της ζώνης Α μία θέση ανά 100 τ.μ. κτιρίου. Πάντως ο αριθμός θέσεων που προκύπτει δεν μπορεί να είναι μικρότερος της μιας θέσης ανά διαμέρισμα ή ανά κατοικία.	100	10.474	104,74	105
	Housing Common Areas		100	256	2,56	3
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Π.Δ. 230/1993 (Α' 94)	ΠΡΟΤΥΠΟ ΒΑΣΕΙ Π.Δ. 230/1993 (Α' 94)		ΚΛΙΝΕΣ	ΑΝΑΓΚΑΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜ.	ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ*
HOTEL	<u>Ξενοδοχεία</u> και εν γένει τουριστικές εγκαταστάσεις*	1 θέση / 10 κλίνες		600	60	60
<b>TOTAL</b>				<b>57552**</b>	<b>943,005</b>	<b>943</b>
Σημειώσεις	*Σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 230/1993 περί στρογγυλοποίησης: Όταν το δεκαδικό μέρος του ηλίκου είναι μεγαλύτερο ή ίσο του 0,5 προστίθεται μία θέση. Όταν αυτό είναι μικρότερο του 0,5 δεν λαμβάνεται υπ' όψιν.. **Σημειώνεται ότι βάσει του π.δ. 230/1993 ο αριθμός των θέσεων υπολογίζεται βάσει της προσημετρούμενης στον σ.δ. επιφάνειας (55.308 βάσει Masterplan). Εδώ οι υπολογισμοί έχουν γίνει επί της μικτής επιφάνειας (57.552), καλύπτοντας δυσμενέστερες ανάγκες.					

Πηγή: π.δ. 230/1993, Masterplan Foster& Partners - Ιδία επεξεργασία

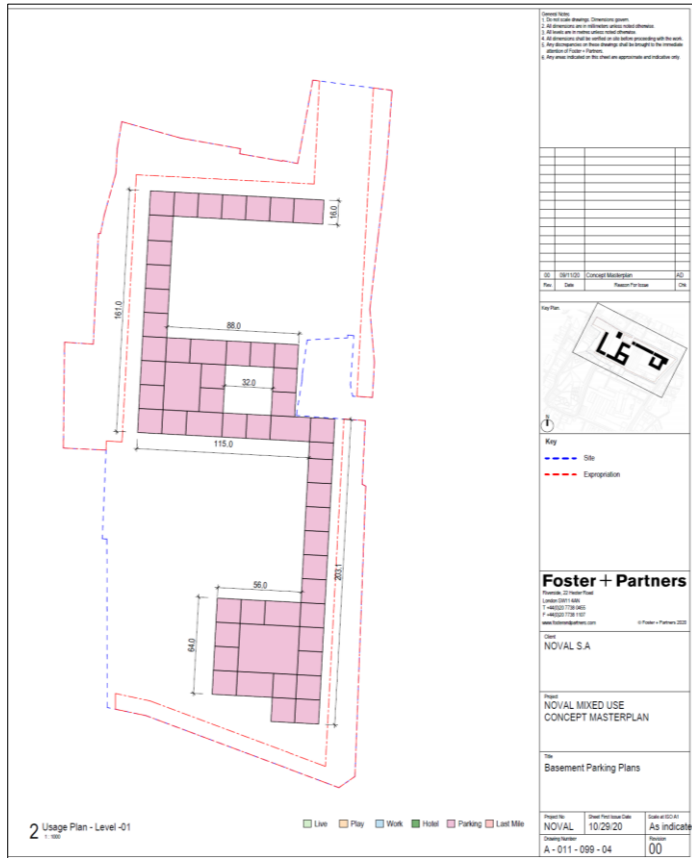
Τηρουμένων των παραδοχών με τις οποίες διασφαλίζεται η εκτίμηση των δυσμενέστερων επιπτώσεων και με στόχο την επαρκή κάλυψη των αναγκών θέσεων στάθμευσης ούτως ώστε να μην επιβαρύνεται ο περιβάλλον δημόσιος χώρος με Ι.Χ., ο χώρος στάθμευσης προγραμματίζεται να διαθέτει 1.000 θέσεις στάθμευσης, υπερβαίνοντας τις 943 που απαιτούνται σύμφωνα με τη νομοθεσία.

Ως προς την ενδεικτική κατανομή στο ακίνητο των υπόγειων χώρων στάθμευσης, αυτοί απεικονίζονται ενδεικτικά στο παρακάτω σχέδιο. Περαιτέρω, στο ακίνητο προτείνεται η ανέγερση τριώροφου κτιρίου στάθμευσης στη συμβολή των οδών Αγρινίου και της νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας.



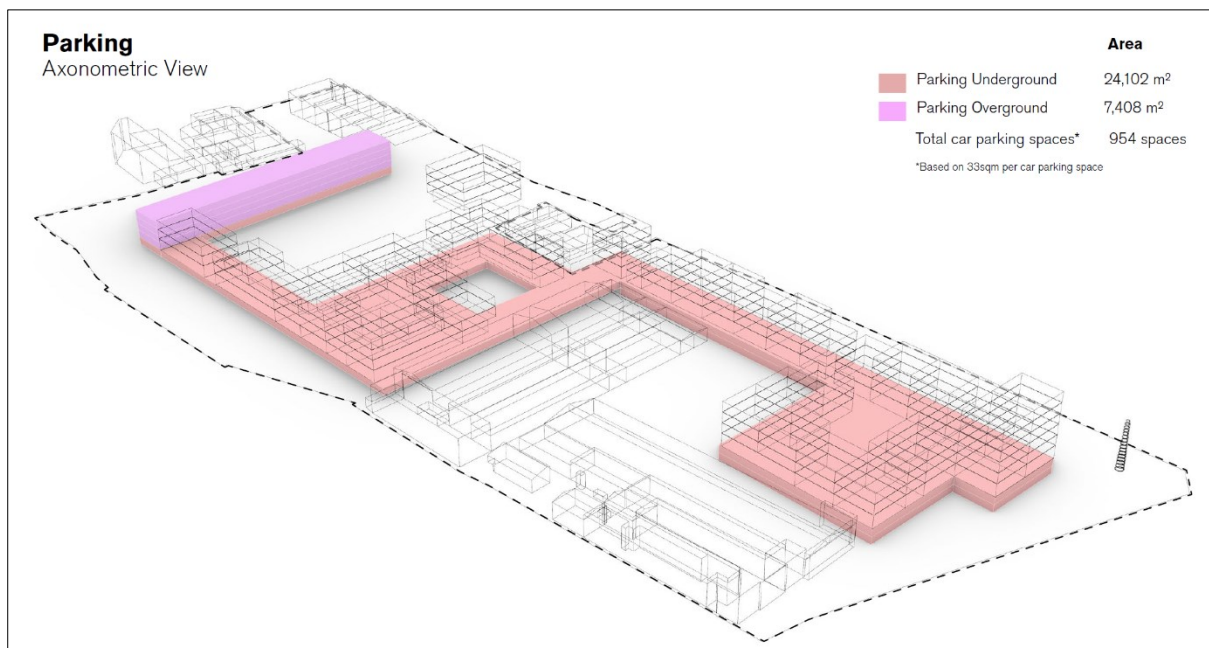
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.31: Ενδεικτική κατανομή χώρων στάθμευσης



Πηγή: Foster & Partners, 2020

ΕΙΚΟΝΑ 7.32: Ενδεικτική κατανομή χώρων στάθμευσης (αξονομετρικό)



Πηγή: Foster + Partners, Νοέμ. 2022

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

### 7.9.3. Καθορισμός δικτύων κοινής ωφέλειας

#### 7.9.3.1. Ύδρευση και Άρδευση

##### Ύδρευση

Στον Πίνακα που ακολουθεί, υπολογίζεται συνολικά η κατανάλωση νερού από τους κατοίκους, τους χρήστες του ξενοδοχείου, τους πελάτες, το προσωπικό και τους εξωτερικούς επισκέπτες.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.7: Κατανάλωση νερού ύδρευσης

Χώροι	Μονάδες	Ποσότητα	Ημερήσια Ζήτηση (L/d/unit)	Ζήτηση σε νερό (m <sup>3</sup> /d)
Κατοικίες	# Κάτοικοι	284	250	71,11
Ξενοδοχείο	# Επισκέπτες	600	350	210,00
	# Επισκέπτες	39	10	0,39
	# Εργαζόμενοι	164	20	3,28
	# Εργαζόμενοι	961	20	19,22
Γραφεία	# Επισκέπτες	98	10	0,98
	# Πελάτες	654	10	6,54
Εμπορικά καταστήματα	# Εργαζόμενοι	314	20	6,28
	# Χρήστες	1.908	50	95,40
F&B	# Εργαζόμενοι	141	20	2,83
	# Επισκέπτες	1.786	10	17,86
Χώροι πολιτισμού	# Εργαζόμενοι	83	20	1,66
	# Χρήστες	64	50	3,20
Χώροι άθλησης	# Εργαζόμενοι	6	20	0,12
	# Χρήστες	64	50	3,20
Βοηθητικοί χώροι (διαχείριση λυμάτων, αποβλήτων, ενέργεια κλπ.)	# Εργαζόμενοι	5	20	0,10
Χώροι στάθμευσης	m <sup>2</sup>	5.556	0,1	0,56
<b>Σύνολο</b>				<b>439,52</b>

Πηγή: LDK Consultants, 2022

Στη συνέχεια υπολογίζεται ενδεικτικά η κατανάλωση νερού στην κολυμβητική δεξαμενή. Σημειώνεται ότι τα ακριβή τεχνικά χαρακτηριστικά των αθλητικών εγκαταστάσεων θα αποτελέσουν αντικείμενο αναλυτικού σχεδιασμού σε επόμενο στάδιο ανάπτυξης της επένδυσης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.8: Κατανάλωση νερού στην κολυμβητική δεξαμενή

Επιφάνεια δεξαμενής (m <sup>2</sup> )	400
Μέσο βάθος δεξαμενής (m)	1,6
Όγκος δεξαμενής (m <sup>3</sup> )	640

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Μέγιστη εξάτμιση (mm/m <sup>2</sup> /d)	9,78
Όγκος εξάτμισης για επαναπλήρωση (m <sup>3</sup> /d)	3,91
Όγκος απωλειών έκπλυσης φίλτρων (m <sup>3</sup> /d)	0,64
Όγκος νερού αναπλήρωσης κολυμβητικών δεξαμενών (m <sup>3</sup> /d)	4,55

Πηγή: LDK Consultants, 2022

Επομένως, η μέγιστη ημερήσια ζήτηση νερού από το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ σε ημέρες αιχμής υπολογίζεται σε :  $439,52 \text{ m}^3/\text{d} + 4,55 \text{ m}^3/\text{d} = 444,1 \text{ m}^3/\text{ημέρα}$ .

### Δίκτυο ύδρευσης

Ο υφιστάμενος κεντρικός αγωγός του δικτύου ύδρευσης εντός της έκτασης της προτεινόμενης επένδυσης θα βελτιωθεί / αντικατασταθεί όπου απαιτείται. Το εσωτερικό δίκτυο ύδρευσης θα είναι υπόγειο, δενδριτικού τύπου, με σκοπό την ομοιόμορφη διανομή υπό σταθερή πίεση του πόσιμου νερού στα εξυπηρετούμενα κτίρια. Οι αγωγοί θα είναι από HDPE, PN10 και η διάμετρός τους ποικίλλει ανάλογα με το πλήθος του εξυπηρετούμενου πληθυσμού στο κάθε τμήμα του δικτύου. Θα χρησιμοποιηθεί πιεστικό δίκτυο και η σωστή πίεση λειτουργίας σε κάθε συγκρότημα κτιρίων θα εξασφαλιστεί με κατάλληλους ρυθμιστές πίεσης. Οι συνδέσεις κάθε κτιρίου θα γίνονται υπόγεια απευθείας πάνω στο αγωγό του.

### Άρδευση

Ο υπολογισμός των αναγκών νερού άρδευσης θα γίνει στα πλαίσια φυτοτεχνικής μελέτης με βάση τα είδη που θα χρησιμοποιηθούν αλλά και την έκταση που θα φυτευτεί, βάσει και των απαιτούμενων μελετών αρχιτεκτονικών τοπίου, που θα αποτελούν αντικείμενο της επόμενης φάσης ανάπτυξης της επένδυσης (ΜΠΕ). Η μέγιστη ημερήσια κατανάλωση νερού άρδευσης, θεωρώντας αρδευόμενη έκταση περίπου 9 στρέμματα και φύτευση λουλουδιών με απαίτηση νερού  $1,53 \text{ L/m}^2/\text{d}$ , υπολογίζεται περίπου στα  $14 \text{ m}^3/\text{ημέρα}$ .

Επισημαίνεται ότι για την άρδευση θα χρησιμοποιείται νερό από τη δεξαμενή αποθήκευσης ομβρίων. Η αποθήκευση ομβρίων υδάτων προς επαναχρησιμοποίηση για άρδευση και βοηθητικές χρήσεις (πυρόσβεση, πλύσεις οδών) θα γίνεται σε υπόγεια δεξαμενή. Το αρδευτικό νερό θα διανέμεται μέσω καταθλιπτικών και βαρυτικών δικτύων προς τις αρδευτικές και βοηθητικές (πυρόσβεση, πλύσεις οδών) καταναλώσεις της έκτασης. Η άρδευση θα γίνεται επιφανειακά με σταλάκτες. Ηλεκτροκίνητα αντλητικά συγκροτήματα θα μεταβιβάζουν το αρδευτικό νερό μέσω καταθλιπτικού αγωγού προς το δίκτυο άρδευσης. Το δίκτυο θα καλύπτει ολόκληρη την έκταση των χώρων πρασίνου και θα καταλήγει στο χαμηλότερο σημείο σε φρεάτιο-αντλιοστάσιο. Από εκεί θα ξεκινάει ένα ανεξάρτητο δίκτυο όπου η απαιτούμενη πίεση εκροής θα δημιουργείται από το ωθητικό αντλιοστάσιο. Καθώς η λειτουργία των αντλιών αυτών θα ρυθμίζεται από τη στάθμη νερού

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

της δεξαμενής, θα αντλείται και θα μεταβιβάζεται η απαιτούμενη ποσότητα αρδευτικού νερού.

### 7.9.3.2. Εγκαταστάσεις Πυρόσβεσης

Για τη διασφάλιση της πυροπροστασίας του συγκροτήματος και της έκτασης θα κατασκευαστούν οι προβλεπόμενες από τους κανονισμούς εγκαταστάσεις πυρασφάλειας:

I. Εγκαταστάσεις πυρόσβεσης, οι οποίες περιλαμβάνουν πιεστικό συγκρότημα πυρόσβεσης (όπου το απαιτούν οι κανονισμοί), δίκτυα σωληνώσεων νερού πυρόσβεσης που θα τροφοδοτούν πυροσβεστικές φωλιές μέσα στα κτίρια, κεφαλές καταιονισμού (sprinklers) όπου το απαιτούν οι κανονισμοί και πυροσβεστικά υδροστόμια (hydrants) στον περιβάλλοντα χώρο.

II. Ειδικά μέσα πυρόσβεσης (χημικά), που θα χρησιμοποιηθούν στην κατάσβεση πυρκαγιάς στους χώρους που απαιτείται. Τα συστήματα αυτά (ανίχνευσης / κατάσβεσης) είναι αυτοδύναμα.

III. Εγκαταστάσεις πυρανίχνευσης. Σε κάθε κτίριο θα προβλεφθεί εγκατάσταση πυρανίχνευσης με έναν κεντρικό πίνακα και ανιχνευτές σε όλους τους χώρους των κτιρίων.

Οι εγκαταστάσεις πυρόσβεσης του Σχεδίου θα τροφοδοτούνται από το δίκτυο άρδευσης.

### 7.9.3.3. Δίκτυο Ομβρίων

Για την αποχέτευση των όμβριων υδάτων θα προβλεφθεί εσωτερικό δίκτυο. Τα όμβρια θα συγκεντρώνονται σε συλλεκτήρια φρεάτια και θα παροχετεύονται με ελεύθερη ροή προς υπόγειες ομβροδεξαμενές. Οι ομβροδεξαμενές θα συνδέονται με το δίκτυο άρδευσης και πυρόσβεσης προκειμένου να υπάρχει η δυνατότητα αξιοποίησης των συλλεχθέντων ομβρίων υδάτων για άρδευση και βοηθητικές χρήσεις της ανάπτυξης.

### 7.9.3.4. Αποχέτευση Υγρών Αποβλήτων

Στον Πίνακα που ακολουθεί, υπολογίζεται η παραγωγή υγρών αποβλήτων από τους κατοίκους, τους χρήστες του ξενοδοχείου, τους πελάτες, το προσωπικό και τους εξωτερικούς επισκέπτες. Μικρή ποσότητα υγρών αποβλήτων θα παράγεται καθημερινά και από την έκπλυση των φίλτρων της κολυμβητικής δεξαμενής.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.9: Παραγωγή υγρών αποβλήτων

Χώροι	Μονάδες	Ποσότητα	Ειδική παραγωγή ακαθάρτων (L/d/unit)	Ημερήσια παραγωγή ακαθάρτων (m <sup>3</sup> /d)
Κατοικίες	# Κάτοικοι	284	200	56,9
Ξενοδοχείο	# Επισκέπτες	600	280	168,0



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Χώροι	Μονάδες	Ποσότητα	Ειδική παραγωγή ακαθάρτων (L/d/unit)	Ημερήσια παραγωγή ακαθάρτων (m3/d)
	# Επισκέπτες	39	8	0,3
	# Εργαζόμενοι	164	16	2,6
Γραφεία	# Εργαζόμενοι	961	16	15,4
	# Επισκέπτες	98	8	0,8
Εμπορικά καταστήματα	# Πελάτες	654	8	5,2
	# Εργαζόμενοι	314	16	5,0
F&B	# Χρήστες	1.908	40	76,3
	# Εργαζόμενοι	141	16	2,3
Χώροι πολιτισμού	# Επισκέπτες	1.786	8	14,3
	# Εργαζόμενοι	83	16	1,3
Χώροι άθλησης	# Χρήστες	64	40	2,6
	# Εργαζόμενοι	6	16	0,1
Βοηθητικοί χώροι (διαχείριση λυμάτων, αποβλήτων, ενέργεια κλπ.)	# Εργαζόμενοι	5	16	0,1
Χώροι στάθμευσης	m2	5.556	0,08	0,4
<b>Σύνολο</b>				<b>351,6</b>

Πηγή: LDK Consultants, 2022

Η αποχέτευση των αστικών λυμάτων εντός της έκτασης θα γίνεται με βαρυτικούς (κυρίως) και πιεστικούς αγωγούς. Η διάθεση στο υφιστάμενο αποχετευτικό δίκτυο της ΕΥΔΑΠ (αγωγός ακαθάρτων) θα γίνεται μέσω φρεατίου σύνδεσης στα όρια του οικοπέδου, επί της οδού Πειραιώς.

Το δίκτυο θα περιλαμβάνει ενδεικτικά τις ακόλουθες εγκαταστάσεις: Κεντρικό αντλιοστάσιο, βαρυτικοί και πιεστικοί αγωγοί, φρεάτια πιεζόθραυσης, φρεάτια επίσκεψης, αερισμός δικτύου.

Θα επιδιωχθεί η μείωση των λυμάτων προς διάθεση, μέσω των σχεδιαζόμενων μέτρων εξοικονόμησης νερού. Ενδεικτικά αναφέρεται η εξέταση δυνατότητας διαχωρισμού (grey water) για επαναχρησιμοποίηση σε δευτερεύουσες χρήσεις.

#### 7.9.3.5. Διαχείριση Στερεών αποβλήτων

Οι στόχοι της οργάνωσης του συστήματος διαχείρισης αποβλήτων στα πλαίσια της λειτουργίας του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. θα είναι:

- I. η ελαχιστοποίηση της παραγωγής απορριμμάτων,
- II. ο διαχωρισμός στην πηγή των υλικών που μπορούν να διατεθούν προς ανακύκλωση καθώς και αυτών που χρήζουν ειδικής διαχείρισης,

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

III. η μεγιστοποίηση του ποσοστού που διατίθεται προς ανακύκλωση και η ελαχιστοποίηση των απορριμμάτων που οδηγείται προς τελική διάθεση σε ΧΥΤΑ,

IV. η διαρκής συμμόρφωση με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί στερεών αποβλήτων καθώς και με τις λοιπές υποχρεώσεις του έργου (π.χ. ΑΕΠΟ, εφαρμοζόμενο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης), και κυρίως η επίτευξη των θεσμοθετημένων στόχων που απορρέουν από αυτές.

V. η οργάνωση της συλλογής και προσωρινής αποθήκευσης των απορριμμάτων σε κατάλληλους χώρους και περιέκτες, καθώς και του τρόπου μεταφοράς τους και τελικής διαχείρισής τους.

VI. ο καθορισμός των απαραίτητων υποδομών, του εξοπλισμού και του ανθρώπινου δυναμικού.

Ακολούθως αναφέρονται ενδεικτικά τα είδη αποβλήτων που αναμένεται να παράγονται κατά τη λειτουργία του έργου:

I. Στερεά απόβλητα αστικού τύπου από το προσωπικό, τους επισκέπτες, τους χρήστες και τους κατοίκους (οικιακού τύπου απορρίμματα).

II. Οργανικά απόβλητα από τις κουζίνες εστιατορίων και γενικότερα από τους χώρους εστίασης.

III. Λίπη και έλαια από κουζίνες και γενικότερα από τους χώρους εστίασης.

IV. Απόβλητα Συσκευασίας: χαρτί- χαρτόνι, γυαλί, πλαστικό, μέταλλο.

V. Χαρτί (που δεν προέρχεται από τη συσκευασία υλικών) κυρίως από διοικητικούς χώρους – γραφεία.

VI. Μικρές ποσότητες από ειδικά ρεύματα αποβλήτων, όπως:

- Απόβλητα Ηλεκτρικού και Ηλεκτρονικού Εξοπλισμού (Α.Η.Η.Ε.): συσκευές ψύξης, συσκευές μαγειρικής, συσκευές κλιματισμού, μικρές οικιακές συσκευές, εξοπλισμό πληροφορικής και τηλεπικοινωνιών, φωτιστικά είδη, ηλεκτρικά και ηλεκτρονικά εργαλεία, όργανα παρακολούθησης και ελέγχου όπως ανιχνευτές καπνού και θερμοστάτες, κλπ.

- Ηλεκτρικές στήλες και συσσωρευτές.

- Μελανοδοχεία και τόνερ που δεν περιέχουν επικίνδυνες ουσίες.

- Επικίνδυνα στερεά απόβλητα (π.χ. απόβλητα από αντικατάσταση Η/Μ εξοπλισμού ρυπασμένα με πετρελαιοειδή, κλιματιστικά).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

VII. Απόβλητα Εκσκαφών Κατεδαφίσεων και Κατασκευών σε περιπτώσεις που απαιτηθεί αναδιαμόρφωση / ανακαίνιση χώρων, κατασκευή νέων εγκαταστάσεων κλπ.

VIII. Ογκώδη Απόβλητα (στρώματα, έπιπλα κλπ.).

IX. Πράσινα απορρίμματα από τις εργασίες συντήρησης των χώρων πρασίνου (κλαδέματα, κατεστραμμένα φυτά, κλπ.).

Στη συνέχεια γίνεται μια εκτίμηση των ποσοτήτων των βασικών ρευμάτων αποβλήτων, ώστε να υπάρχει μία αρχική ένδειξη για την οργάνωση του συστήματος διαχείρισης στερεών αποβλήτων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.10: Παραγωγή αποβλήτων ανά χώρο / χρήση

Χώροι	Μονάδες	Ποσότητα	Ρυθμός παραγωγής αποβλήτων (kg/unit/d)	Παραγωγή αποβλήτων (kg/d)
Κατοικίες	# Κάτοικοι	284	1,5	426,6
Ξενοδοχείο	# Επισκέπτες	600	0,8	480,0
	# Επισκέπτες	39	0,08	3,1
	# Εργαζόμενοι	164	0,30	49,2
	# Εργαζόμενοι	961	0,30	288,3
Γραφεία	# Επισκέπτες	98	0,08	7,8
	# Πελάτες	654	0,08	52,3
Εμπορικά καταστήματα	# Εργαζόμενοι	314	0,30	94,2
	# Χρήστες	1.908	0,75	1431,0
F&B	# Εργαζόμενοι	141	0,30	42,4
	# Επισκέπτες	1.786	0,08	142,9
Χώροι πολιτισμού	# Εργαζόμενοι	83	0,3	24,9
	# Χρήστες	64	0,25	16,0
Χώροι άθλησης	# Εργαζόμενοι	6	0,3	1,8
	# Χρήστες	64	0,25	16,0
Βοηθητικοί χώροι (διαχείριση λυμάτων, αποβλήτων, ενέργεια κλπ.)	# Εργαζόμενοι	5	0,3	1,5
Χώροι στάθμευσης	m <sup>2</sup>	5.556	0,0004	2,2
Ελεύθεροι χώροι, πεζόδρομοι, χώροι πρασίνου	m <sup>2</sup>	30.421	0,004	121,7
<b>Σύνολο</b>				<b>3186,0</b>

Πηγή: LDK Consultants, 2022

Η σύσταση των παραγόμενων αποβλήτων θεωρείται αντίστοιχη με του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, όπως έχει προσδιοριστεί στο Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου (2021).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.11: : Παραγωγή αποβλήτων ανά ρεύμα

Ρεύμα αποβλήτων	Σύσταση (κ.β.)	Παραγόμενες Ποσότητες (kg/d)
Οργανικό- Απόβλητα Κουζίνας	40,7%	1.296,7
Οργανικό- Απόβλητα Κήπου	4,0%	127,4
Οργανικό - Απόβλητα βρώσιμων λιπών & ελαίων	1,4%	44,6
Χαρτί - Χαρτόνι	21,1%	672,2
Πλαστικό	14,1%	449,2
Μέταλλο - Fe	1,8%	57,3
Μέταλλο - Al	1,0%	31,9
Γυαλί	4,2%	133,8
Υφάσματα	2,2%	70,1
Ξύλο	3,2%	102,0
Ογκώδη	2,2%	70,1
ΑΗΗΕ	2,2%	70,1
ΜΠΕΑ	0,1%	3,2
Λοιπά (προς ΧΥΤΑ)	1,8%	57,3
<b>Σύνολο</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.186,0</b>

Πηγή: LDK Consultants, 2022

Υπολογίζονται ενδεικτικά οι ανάγκες υποδομής (κάδοι, δοχεία και containers) για τη διαχείριση όλων των ρευμάτων αποβλήτων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.12: Εξοπλισμός διαχείρισης αποβλήτων

Κάδοι / Δοχεία	Είδος εξοπλισμού	Αριθμός
Σύμμικτα	Κάδος 1100 lt	5
Χαρτί - Χαρτόνι	Κάδος 1100 lt	4
Πλαστικά	Κάδος 1100 lt	3
Μέταλλα	Κάδος 1100 lt	1
Αλουμίνιο	Κάδος 1100 lt	1
Γυάλινη συσκευασία	Κάδος 1100 lt	1
Ξύλο	Container ανοιχτού τύπου 10 m <sup>3</sup>	1
Οργανικό- Απόβλητα Κήπου	Container ανοιχτού τύπου 10 m <sup>3</sup>	1
Ογκώδη	Container ανοιχτού τύπου 10 m <sup>3</sup>	1
Υφάσματα	Κάδος 1100 lt	1
Βρώσιμα λίπη και έλαια	Δοχεία 15 lt	6
ΑΗΗΕ	Container ανοιχτού τύπου 10 m <sup>3</sup>	1
Απόβλητα φορητών ηλεκτρικών στηλών και συσσωρευτών	Κάδος 140 lt	4
Λαμπτήρες	Κάδος 140 lt	4
Μελάνια	Κάδος 140 lt	4

Πηγή: LDK Consultants, 2022



## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Πριν την έναρξη της λειτουργίας θα εκπονηθεί ειδικό σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων, ώστε να προσδιοριστούν ακριβώς οι ανάγκες υποδομής και οργάνωσης για την ορθολογική διαχείριση αποβλήτων. Για κάθε ρεύμα θα διερευνηθούν οι διαθέσιμες επιλογές για ανακύκλωση / ανάκτηση και τελική διαχείριση. Τα αποτελέσματα θα συναξιολογηθούν με τις σχετικές απαιτήσεις και τα χαρακτηριστικά του κάθε ρεύματος αποβλήτων, προκειμένου να αναπτυχθεί ένα ρεαλιστικό σχέδιο διαχείρισης. Στα πλαίσια αυτά θα ληφθεί υπ' όψιν και το Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου.

Η αποκομιδή των αστικών (σύμμεικτων) στερεών αποβλήτων θα γίνεται από το Δ. Μοσχάτου – Ταύρου. Θα γίνεται επίσης από το Δ. Μοσχάτου – Ταύρου η συλλογή των ρευμάτων ανακυκλώσιμων υλικών για τα οποία διαθέτει δίκτυο διαχείρισης. Θα πραγματοποιείται επίσης συλλογή και μεταφορά των χωριστά συλλεγμένων ειδικών ρευμάτων αποβλήτων (π.χ. Α.Η.Η.Ε., χρησιμοποιημένα βρώσιμα λίπη & έλαια, μπαταρίες, λαμπτήρες), μέσω συμβάσεων με πιστοποιημένους φορείς διαχείρισης.

### 7.9.3.6. Ανάγκες ενέργειας

Ο σχεδιασμός, η κατασκευή και η λειτουργία των κτιρίων του υπό μελέτη έργου θα λαμβάνουν υπ' όψιν τις ελάχιστες απαιτήσεις του ισχύοντος Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων, ο οποίος στοχεύει στη μείωση της κατανάλωσης συμβατικής ενέργειας για θέρμανση, ψύξη, κλιματισμό, φωτισμό και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης με την ταυτόχρονη διασφάλιση συνθηκών άνεσης στους εσωτερικούς χώρους των κτιρίων.

Η τελική κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας εξαρτάται από την τεχνολογία που θα εγκατασταθεί στο έργο και τα μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας τα οποία θα εφαρμοστούν.

Το υπό μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. θα συνδεθεί με το Δίκτυο Μέσης Τάσης του Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε., ενώ θα υπάρχει εγκατάσταση Η/Ζ για την κάλυψη έκτακτων αναγκών.

Επίσης, στο στάδιο του αναλυτικού σχεδιασμού του έργου, θα γίνει διερεύνηση της σκοπιμότητας χρήσης Α.Π.Ε. και σχεδιασμός των απαιτούμενων ηλεκτρομηχανολογικών συστημάτων για παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας και ζεστού νερού χρήσης.

### 7.9.3.7. Τηλεπικοινωνίες

Οι χώροι του υπό μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. θα συνδεθούν με τα δίκτυα σταθερής και κινητής τηλεφωνίας των ιδιωτικών παρόχων, ενώ θα εξυπηρετείται και από τα διαθέσιμα δίκτυα ευρυζωνικών υπηρεσιών.

## 7.10. Αντισταθμιστικές Ωφέλειες Επένδυσης υπέρ του Δημοσίου

Πέραν των εγγενών θετικών συνεπειών μιας στρατηγικής επένδυσης, ήτοι το άμεσο και έμμεσο όφελος στην τοπική κοινωνία, την επιχειρηματικότητα και την απασχόληση - δημιουργία μόνιμων και εποχιακών θέσεων εργασίας σε μία πόλη με υψηλά ποσοστά ανεργίας- αλλά και το οικονομικό όφελος προς το Δημόσιο (π.χ. αύξηση του Α.Ε.Π., Φ.Π.Α., Δημοτικά τέλη κ.λπ.), η επένδυση προτίθεται να αποφέρει και αντισταθμιστικές ωφέλειες, στοχεύοντας:

- 1) Στην αναβάθμιση του αστικού τοπίου της περιοχής και στην βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και των καθημερινών χρηστών.
- 2) Στην έμμεση προώθηση χρήσης των Μέσων Σταθερών Τροχιάς (Μ.Σ.Τ.), μέσω υλοποίησης «ευχάριστων» πράσινων διαδρομών που συνδέουν τον κεντρικό άξονα με τους Σταθμούς αυτών.
- 3) Στην υλοποίηση του σχεδιασμού (επί και) πέριξ του ακινήτου (πράσινο, υψηλών προδιαγραφών οδοί κυκλοφορίας) που παραμένει στάσιμος για δεκαετίες, προφανώς λόγω έλλειψης πόρων αλλά και αβελτηρίας του δημοσίου.

Ειδικότερα, όπως προκύπτει και από την παρούσα μελέτη και ιδίως τη Μελέτη Καταγραφής που προηγήθηκε<sup>170</sup>, οι αντισταθμιστικές ωφέλειες της επιδιωκόμενης επένδυσης υπέρ του δημόσιου χώρου προσανατολίζονται σε βελτιώσεις της ποιότητας των οδών (φυτεύσεις, βελτιώσεις πεζοδρομίων, φωτισμός), με προτεραιότητα σε όσες συνδέουν την Πειραιώς με τα Μ.Σ.Τ. – όπως οι οδοί Ύδρας, Κύπρου, Θεσσαλονίκης - ούτως ώστε να τονωθεί η επιλογή των μέσων αυτών, του ποδηλάτου και εν γένει των βιώσιμων τρόπων μετακίνησης από τους χρήστες της Έκτασης και του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου.

Ως καταλληλότερη για ανάπλαση κρίνεται η διαδρομή «Στ. Καλλιθέας - Αρχιμήδους – Αναξαγόρα – Πειραιώς- Έκταση & Πολιτιστικό Τετράγωνο», η οποία βάσει του Σ.Β.Α.Κ. Μοσχάτου-Ταύρου αποτελεί και «προτεινόμενη πράσινη διαδρομή» καθώς επίσης και τμήμα του μητροπολιτικού δικτύου ποδηλάτου. Η αναβάθμιση της συγκεκριμένης διαδρομής και η διασφάλιση δυνατότητας ασφαλούς κίνησης πεζών, ποδηλατιστών, ΑμεΑ επί αυτής έχει βαρύνουσα σημασία σε πολεοδομικό επίπεδο καθώς συνδέει το σταθμό Η.Σ.Α.Π. Καλλιθέας με τη Σιβιτανίδειο Σχολή, τις προσφυγικές κατοικίες και τελικά την Πειραιώς και το εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο. Ταυτόχρονα αποτελεί μία συμβολική

<sup>170</sup> Τα βασικά πορίσματα παρουσιάζονται εν περιλήψει και στην [§5.3.3](#)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

κίνηση σύνδεσης των δημόσιων μέσων μεταφοράς με την εκπαίδευση, έναν τόπο ιστορικής μνήμης και τον σύγχρονο πολιτισμό.

Την προαναφερθείσα ανάπλαση είναι σκόπιμο να συνοδεύει η κατάλληλη σηματοδότηση και δημιουργία διάβασης πεζών στην συμβολή της λεωφόρου Πειραιώς με την οδό Αναξαγόρα. Ο φορέας της επένδυσης, δύναται να διαθέσει τη μελέτη για τις αναγκαίες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις επί της Πειραιώς, το πρώτο στάδιο της οποίας κατατίθεται στο πλαίσιο της Κυκλοφοριακής Θεώρησης που αποτελεί παράρτημα της Σ.Μ.Π.Ε..

Περαιτέρω, απαραίτητη κρίνεται η βελτίωση των δρόμων περιμετρικά του επιδιωκόμενου Πολιτιστικού Τετραγώνου δεδομένης και της πολύχρονης καθυστέρησης στην εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή του Ελαιώνα. Ο φορέας της επένδυσης, προτίθεται να συμβάλλει εν μέρει ή εξ ολοκλήρου στην κατασκευή της οδού Αγρινίου, η οποία άλλωστε και βάσει της προτεινόμενης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου επανασχεδιάζεται **εις βάρος του ακινήτου επένδυσης** με τις βέλτιστες προδιαγραφές (κατάλληλο πλάτος, φυτεύσεις, ευρεία πεζοδρόμια, κατάλληλος αριθμός εισόδων για την αποφυγή σημειακών φορτίσεων κ.ο.κ.).

Επισημαίνεται ότι λόγω της σημασίας τους στην ορθή λειτουργία της επιδιωκόμενης επένδυσης και στη βελτίωση της προσβασιμότητας στο εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο, τα δύο τελευταία έργα προτείνονται ως «συνοδά» της παρούσας Στρατηγικής Επένδυσης, με την έννοια της παρ. 1 του άρθ 6 του ν. 464/2021 (βλ. [§7.9.1](#))

Πέραν της εξασφάλισης όδευσης των Ι.Χ. και με στόχο την υποστήριξη του οράματος περί ενός περιβαλλοντικά αναβαθμισμένου πολεοδομικού συνόλου, ο φορέας της επένδυσης δύναται να συμβάλει στην υλοποίηση άνω των 5 στρεμμάτων χώρων κοινόχρηστου πρασίνου επί της Πειραιώς αλλά και στην «καρδιά» του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, αναγνωρίζοντας την ενδεχόμενη έλλειψη πόρων του δημοσίου για την ολοκλήρωση των χώρων Κ.Π. στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα.

Η ανάπτυξη συνεργειών τόσο με το Ι.Μ.Ε., την Α.Σ.Κ.Τ. και το Φ.Α. θα αναδείκνυε τις αναγκαίες ενέργειες για την ανάδειξη του Μητροπολιτικού Πολιτιστικού αυτού Πόλου, ενώ η επικοινωνία με το Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, ενδεχομένως στη βάση σύνταξης μνημονίου συνεργασίας για τα προτεινόμενα αντισταθμιστικά έργα (ενδεχομένως και με αρχική εκτίμηση κόστους αυτών), θα ήταν ένας σημαντικός τρόπος αποσαφήνισης αναγκών χρηματοδότησης.

Σε κάθε περίπτωση οι εν λόγω προτεινόμενες αντισταθμιστικές ωφέλειες, θα αποτελέσουν αντικείμενο συζήτησης του επενδυτή με τις τοπικές αρχές, ώστε αφενός μεν να εξασφαλιστεί η εξέταση των προτεραιοτήτων των αναγκών της τοπικής κοινωνίας, αφετέρου δε να υπάρξει μεγιστοποίηση του οφέλους αυτών που τελικά θα επιλεγούν.

## 7.11. Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Η προτεινόμενη επένδυση με την ονομασία «Σύνθετος Πολιτιστικός, Εμπορικός, Επιχειρηματικός, Οικιστικός και Τουριστικός Πόλος» αφορά σε Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) ιδιοκτησίας εμβαδού  $E = 69.599,05$  τ.μ. (προ ρυμοτόμησης) η οποία μετά τη ρυμοτόμηση έχει εμβαδό  $E' = 55.309,75$  τ.μ., εντοπίζεται επί της οδού Πειραιώς 25, στη Δ.Ε. Ταύρου, Δ. Μοσχάτου - Ταύρου, Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών, Π. Αττικής, έχοντας προϋπολογισμό πάνω από 117 εκατ. € και δημιουργώντας 802 νέες θέσεις εργασίας.

Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται πλήρως με τις χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις της περιοχής. Η χωροθέτηση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. είναι πλήρως τεκμηριωμένη, καθόσον αποτελεί υποδοχέα Σχεδίου Στρατηγικής σημασίας και εναρμονίζεται με τις οικείες, για την περιοχή επέμβασης, ρυθμίσεις και κατευθύνσεις των Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α., Ρ.Σ.Α. καθώς και αυτές της αναπτυξιακής πολιτικής.

Δεδομένου ότι η περιοχή επέμβασης αποτελεί μέρος του μητροπολιτικού «Πολιτιστικού Πόλου» του Ελαιώνα, κρίνεται αναγκαία η τροποποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου της περιοχής επέμβασης. Η τροποποίηση αυτή αποσκοπεί στη βελτίωση των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών συνθηκών της περιοχής, με τη βελτίωση της κίνησης των πεζών και την περιβαλλοντική συμπεριφορά του Πολιτιστικού Πόλου.

Για την ενιαία ζώνη εμβαδού επιφανείας  $55.309,75$  τ.μ. που προκύπτει έπειτα από την αφαίρεση των ρυμοτομούμενων τμημάτων, κρίνεται σκόπιμος ο εμπλουτισμός των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων γης του από 20.09.1995 π.δ. του Ελαιώνα με συνοδές, οι οποίες ενισχύουν και δεν συγκρούονται με το συνολικό χαρακτήρα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, ενώ ταυτόχρονα συνάδουν με τις κατευθύνσεις του Νέου Ρ.Σ.Α.. Συγκεκριμένα, προστίθενται οι χρήσεις που αφορούν κέντρα έρευνας / θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, αναψυχή, επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο., τουριστικά καταλύματα μέγιστης δυναμικότητας 600 κλινών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις και μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1), ενισχύοντας και προστατεύοντας τον πολυλειτουργικό χαρακτήρα της επένδυσης.

Σε ό,τι αφορά τους προτεινόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης, διασφαλίζεται ότι δεν αλλοιώνουν το χαρακτήρα της περιοχής ενώ παράλληλα εξασφαλίζουν την ανάπτυξη του εν λόγω επενδυτικού σχεδίου. Λαμβάνοντας υπ' όψιν τους αντίστοιχους όρους δόμησης που ισχύουν γύρω από το ακίνητο και εντός Π.Π., ο προτεινόμενος συντελεστής δόμησης και το προτεινόμενο ποσοστό κάλυψης δεν εξαντλούν το μέγιστο. Το μέγιστο ύψος σε συνδυασμό με τις αποστάσεις των νέων κτιρίων από τα υφιστάμενα διασφαλίζει



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ότι τα κτίρια αυτά δε θα θιγούν από τα νέα, ενώ συγκεκριμένα το προτεινόμενο μέγιστο ύψος του κτιρίου – τοπόσημου το οποίο θεωρείται αναγκαίο για την αναγνώριση του νέου πολυλειτουργικού συγκροτήματος, κρίνεται ότι μπορεί να ενταχθεί αρμονικά, χωρίς να αλλοιώνει την εικόνα και τη φυσιογνωμία της περιοχής. Τέλος, ο προτεινόμενος συντελεστής όγκου κρίνεται απαραίτητος για την ανάπτυξη του εν λόγω πόλου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.13: Βασικά μεγέθη της επιδιωκόμενης επένδυσης

ΑΡΧΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΟΘΕΙ ΣΕ ΚΟΙΝΗ ΧΡΗΣΗ ΜΕ ΤΙΣ Μ.Πρ.εφ. ΤΩΝ ΕΤΩΝ 2003 ΚΑΙ 2008	73.253,32 τ.μ.
ΤΕΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΠΡΟ ΡΥΜΟΤΟΜΗΣΗΣ	69.599,05 τ.μ.
ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΡΥΜΟΤΟΜΗΣΗ	55.309,75 τ.μ. (υπερ-ρυμοτόμηση)
Σ.Δ.	1,00
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	55.309,75
ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ (π.κ.)	0,45 ή 45%
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ (τ.μ.)	24.889,39
ΥΨΟΣ*	17,00 μ. <i>Γενικό</i>
	19,00 μ.* <i>Στο πρόσωπο του ακινήτου επί της Αγρινίου</i>
	27,00 μ.* <i>Για ένα κτίσμα-τοπόσημο με μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 1.500 τ.μ.</i>
<i>* Τα μέγιστα ύψη 19 και 27μ. περιορίζονται χωρικά στο 21% της έκτασης της τελικής ιδιοκτησίας (βλ. Χάρτη Πρότασης).</i>	
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΓΚΟΥ (σ.ό.)	5,90
ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗΣ ΦΥΤΕΥΣΗΣ	0,20
ΠΡΟΚΗΠΙΑ	4-6μ. βάσει Πρότασης Τροποποίησης Ρ.Σ. Προκήπιο επί της Πειραιώς: μεταβαλλόμενο πλάτος 4,8-33μ.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Το ενδεικτικό και μη δεσμευτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης που έχει εκπονηθεί από το αρχιτεκτονικό γραφείο Foster + Partners, βασιζόμενο στην πολεοδομική (μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), περιβαλλοντική (Σ.Μ.Π.Ε.) και την κυκλοφοριακή θεώρηση του ακινήτου, έχει ως βασικές αρχές σχεδιασμού την ανάδειξη και ανανοσηματοδότηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, την ενσωμάτωση του φυσικού στοιχείου, την ανάπτυξη ενός ανθεκτικού συνόλου που ανταποκρίνεται στις ιδιαίτερες κλιματικές συνθήκες, τη δημιουργία ενός σημείου αναφοράς για την καθημερινή ζωή της πόλης και την ανάπτυξη συνεργειών μεταξύ της επιδιωκόμενης επένδυσης και των γειτονικών πολιτιστικών δραστηριοτήτων με στόχο την ανάδυση ενός «Πολιτιστικού Τετραγώνου» (Art District).

Με βάση τις αρχές αυτές και σε συνδυασμό με το όραμα για την επιδιωκόμενη επένδυση, οι σχεδιαστικές επιλογές που διαμορφώνουν το ενδεικτικό και μη δεσμευτικό Σχέδιο

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

Γενικής Διάταξης αντιμετωπίζουν το ακίνητο ως μέρος του Πολιτιστικού Τετραγώνου. Σε αυτό, οι επί μέρους χρήσεις κατανέμονται βάσει του επιδιωκόμενου βαθμού εσωστρέφειας/ εξωστρέφειας, των επιδιωκόμενων γειτνιάσεων μεταξύ των χρήσεων καθώς και βάσει της ιδιαιτερότητας της κάθε ειδικής χρήσης, λαμβάνοντας παράλληλα υπ' όψιν και τα χαρακτηριστικά και την αρχιτεκτονική αξία των υφιστάμενων και διατηρούμενων κτιρίων.

Εντός της Έκτασης, τα διατηρητέα κτίρια αποκαθίστανται στην αρχική τους κατάσταση και οι νέοι κτιριακοί όγκοι εντάσσονται αρμονικά στο σύνολο, τόσο σχεδιαστικά όσο και ως προς τη χωροθέτησή τους, σε κατάλληλες αποστάσεις τόσο από τα διατηρητέα κτίσματα και από τις όμορες ιδιοκτησίες. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στο σχεδιασμό και το χαρακτήρα των επιμέρους υπαίθριων και στεγασμένων ελεύθερων χώρων του συγκροτήματος, οι οποίοι κατανέμονται αρμονικά στην Έκταση και σε συνδυασμό με τους χώρους Κ.Π.. Ειδικότερα, προτείνονται 5 βασικές εσωτερικές πλατείες, ποικίλων διαστάσεων και χαρακτήρα, οι οποίες συνδέονται με ένα εσωτερικό σύστημα πεζοδρόμων σε σύνδεση ή και άμεση συνέχεια των περιμετρικών υφιστάμενων χαράξεων και των άτυπων διαδρόμων κίνησης.

Βασική μεταβλητή του σχεδιασμού αποτελεί και η μέριμνα για έναν πρότυπο περιβαλλοντικό σχεδιασμό, μέσα από τη διερεύνηση τρόπων ορθής διαχείρισης των πόρων, των απορριμμάτων και ποικίλων περιβαλλοντικών υποδομών για τη διασφάλιση καλής περιβαλλοντικής συμπεριφοράς του έργου. Οι προτάσεις που αφορούν τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό και τη βιωσιμότητα της επιδιωκόμενης επένδυσης θα αποτελέσουν σημείο εξέτασης και εξειδίκευσης από τη Σ.Μ.Π.Ε. σε αυτό το στάδιο και έπειτα από τη Μ.Π.Ε., ωστόσο είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η βιωσιμότητα τίθεται ως μεταβλητή από το πρώτο στάδιο σχεδιασμού.

Για την ορθή λειτουργία της εν λόγω επένδυσης, προτείνονται ως συνοδά έργα η διαμόρφωση ισόπεδου σηματοδοτούμενου κόμβου στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Αγρινίου με τον ανασχεδιασμό της οδού Πειραιώς στο τμήμα αυτό και η γεωμετρική διαμόρφωση των οδών στην περιοχή μελέτης.

Επιπλέον, λαμβάνοντας υπ' όψιν το δυσμενέστερο σενάριο, έχουν υπολογιστεί περισσότερες από τις αναγκαίες θέσεις στάθμευσης. Ομοίως, υπολογίστηκαν οι ανάγκες σε ό,τι αφορά τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, ώστε να προδιαγραφούν τα χαρακτηριστικά τους.

Πέρα από τις εγγενείς θετικές συνέπειές της, η εν λόγω επένδυση θα αποφέρει και αντισταθμιστικές ωφέλειες, οι οποίες θα αποτελέσουν αντικείμενο συζήτησης του επενδυτή με τις τοπικές αρχές. Οι ωφέλειες αυτές προσανατολίζονται σε βελτιώσεις της

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ποιότητας των οδών, με προτεραιότητα σε όσες συνδέουν την Πειραιώς με τα Μ.Σ.Τ., ώστε να τονωθεί η επιλογή των βιώσιμων τρόπων μετακίνησης από τους χρήστες της Έκτασης και του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, στη βελτίωση των δρόμων περιμετρικά του, με τον επανασχεδιασμό και την κατασκευή της οδού Αγρινίου με τις βέλτιστες προδιαγραφές, εις βάρος του ακινήτου και την υλοποίηση χώρων κοινόχρηστου πρασίνου επί της Πειραιώς αλλά και εντός του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου.

## 8. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

### 8.1. Φορέας εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ο Φορέας εφαρμογής που αναλαμβάνει την υλοποίηση του έργου για την ανάπτυξη «Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου» επί της οδού Πειραιώς 252, στη Δ.Ε. Ταύρου, Δ. Μοσχάτου - Ταύρου, Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών, Π. Αττικής είναι η «NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ».

### 8.2. Βήματα αδειοδότησης, Απαιτούμενα έργα, Μελέτες

Τα βασικά βήματα και οι απαιτούμενες μελέτες για την αδειοδότηση της προτεινόμενης επένδυσης, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, και μέχρι την έκδοση του π.δ. συνοψίζονται στον παρακάτω Πίνακα 8.1..

ΠΙΝΑΚΑΣ 8.1: Διαδικασία αδειοδότησης της επένδυσης έως το στάδιο έκδοσης του π.δ.

Α/Α	ΒΑΣΙΚΑ ΒΗΜΑΤΑ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ ΕΥΘΥΝΗΣ/ ΑΡΧΗ/ ΔΗΜΟΣΙΟ	ΣΧΕΤΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ
1.	Οριστικοποίηση του σεναρίου ανάπτυξης.	NOVAL PROPERTY	
2.	Προετοιμασία του προκαταρκτικού γενικού σχεδιασμού (master plan).	Foster + Partners Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	
3.	Προετοιμασία του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. σύμφωνα με τις διατάξεις των ν.4864/2021 (άρθ. 15-22) και ν.3986/2011 (άρθ. 12) όπως ισχύει.	Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	
4.	Προετοιμασία της Σ.Μ.Π.Ε. σύμφωνα με την υπ' αρ.	LDK Engineering Consultants S.A.	

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΒΑΣΙΚΑ ΒΗΜΑΤΑ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ ΕΥΘΥΝΗΣ/ ΑΡΧΗ/ ΔΗΜΟΣΙΟ	ΣΧΕΤΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ
	107017/28-8-2006 κ.υ.α. (Β' 1225) (άρθ. 6).		
5.	Προετοιμασία της πρότασης τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3986/2011 (άρθ. 12) όπως ισχύει.	Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	
6.	Αίτηση στις αρμόδιες αρχές για έγκριση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Γενική Γραμματεία Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών	παρ. 2, άρθ.12, ν. 3986/2011, όπως ισχύει
7.	Αίτηση στις αρμόδιες αρχές για έγκριση της Σ.Μ.Π.Ε.	Αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)	παρ. 2, άρθ.12, ν. 3986/2011, όπως ισχύει
8.	Αίτηση στις αρμόδιες αρχές για την τροποποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου	Δ. Μοσχάτου-Ταύρου	Άρθ. 154, Κώδικα Βασικής Πολεοδ. Νομοθεσίας (π.δ. 14/1999, Δ' 580)
9.	Διαδικασία διαβούλευσης της Σ.Μ.Π.Ε. από τις δημόσιες αρχές	Υπουργείο Πολιτισμού, Υπουργείο Τουρισμού, Περιφερειακό Συμβούλιο κ.λπ.	
10.	Δημοσίευση της Σ.Μ.Π.Ε. σε 1 εφημερίδα, τοπικής ή εθνικής κυκλοφορίας ή στην ιστοσελίδα της εταιρείας για δημόσια διαβούλευση.	NOVAL PROPERTY	
11.	Γνωμοδότηση του οικείου δημοτικού συμβουλίου σχετικά με την τροποποίηση του Ρ.Σ. και κοινοποίηση στην αρμόδια υπηρεσία του Υ.Π.ΕΝ.	Αρμόδια υπηρεσία Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)	παρ. 5β, άρθ.12, ν. 3986/2011, όπως ισχύει
12.	Γνωμοδότηση (εισήγηση) του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και το Ρ.Σ.	Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας (Κ.Σ.Δ.)	παρ. 3 και 5β, άρθ.12, ν. 3986/2011, όπως ισχύει
13.	Πρόταση για έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος (π.δ.) του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και του Ρ.Σ.	Υπουργείο Οικονομικών και Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)	παρ. 3 και 5α, άρθ.12, ν. 3986/2011, τις ισχύει
14.	Υποβολή στο Συμβούλιο τις Επικρατείας για κανονιστικό έλεγχο	Γενική Γραμματεία του Υπουργικού Συμβουλίου	
15.	Έκδοση π.δ. (συμπεριλαμβανομένης και της γνωμοδότησης του Συμβουλίου τις Επικρατείας – Σ.τ.Ε.)	Γενική Γραμματεία Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων.	παρ. 3 και 5β, άρθ.12, ν. 3986/2011, όπως ισχύει



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΒΑΣΙΚΑ ΒΗΜΑΤΑ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ ΕΥΘΥΝΗΣ/ ΑΡΧΗ/ ΔΗΜΟΣΙΟ	ΣΧΕΤΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ
		Το π.δ. εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος.	

Πηγή: ν. 3986/2011 όπως ισχύει μετά τις τροποποιήσεις του 4864/2021, άρθ. 154 Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας

Σε συνέχεια των ανωτέρω και μετά την έκδοση π.δ. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. με την οποία εγκρίνεται η Σ.Μ.Π.Ε., η πρόταση τροποποίησης Ρ.Σ. και οι λοιπές μελέτες, εκπονείται Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) η οποία εγκρίνεται με την έκδοση της κ.υ.α. χωροθέτησης. Τελικό στάδιο αποτελεί η έκδοση οικοδομικών αδειών από τα τμήματα πολεοδομίας του ΥΠ.ΑΝ. ή την Κ.ΥΔΟΜ. του Υ.Π.ΕΝ..

Ως προς τα προβλεπόμενα έργα στο πλαίσιο της επένδυσης, εν γένει αυτά αφορούν σε αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων και της καμινάδας και ανακατασκευή των διατηρούμενων κτιρίων ή κελυφών, κατασκευή νέων κτιριακών όγκων για την υποδοχή χρήσεων κατοικίας, ξενοδοχειακού καταλύματος, εμπορίου, γραφείων, εστίασης, επαγγελματικών εργαστηρίων κ.ο.κ., κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης και κτιρίου στάθμευσης, κατασκευή/ φύτευση εσωτερικών πλατειών. Στις διαμορφώσεις του περιβάλλοντος χώρου προβλέπονται η μελέτη και η κατασκευή συνοδών υποδομών<sup>171</sup> για τη λειτουργία των ανωτέρω εγκαταστάσεων (βλ. §7.9.1). Μελέτες που θα δρομολογηθούν κατόπιν της οριστικοποίησης της επένδυσης αποτελούν οι εξής:

- I. Μελέτη Σχεδίου Γενικής Διάταξης και εν συνεχεία Αρχιτεκτονικές μελέτες<sup>172</sup>,
- II. Μελέτη οδοποιίας,

<sup>171</sup> «Έργα μόνιμου χαρακτήρα για την υποστήριξη της στρατηγικής επένδυσης, όπως τα απαιτούμενα έργα για τη σύνδεση με τα δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, ύδρευσης και αποχέτευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των περιοχών εγκατάστασης των έργων με το εθνικό και επαρχιακό οδικό δίκτυο και με το βασικό οδικό δίκτυο της περιφέρειας» (άρθ.6, ν. 4864/2021)

<sup>172</sup> Η αρχιτεκτονική μελέτη επιβάλλεται και λόγω του ότι η Έκταση εμπίπτει σε παραδοσιακό τμήμα (βλ. §2.10.1.1). Σύμφωνα με το με α.π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/64329/2257/ 22.06.2022 « [...] ο αρχιτέκτονας μηχανικός είναι ο μόνος αρμόδιος για την εκπόνηση και σύνταξη αρχιτεκτονικών μελετών αφ' ενός σε κτίρια, κατασκευές ή έργα που ανεγείρονται ή εκτελούνται σε προστατευόμενα σύνολα, περιοχές προστασίας όπως σε παραδοσιακό οικισμό, **παραδοσιακό ή ιστορικό τμήμα πόλης**, οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, καθώς και για κηρυγμένα διατηρητέα κτήρια ή νεότερα μνημεία και αφ' ετέρου διαμορφώσεων κοινόχρηστων χώρων οικιστικών συνόλων όταν πρόκειται για παραδοσιακούς οικισμούς, κηρυγμένους διατηρητέους χώρους ή ιστορικά κέντρα πόλεων». Διαθέσιμο στο: [https://www.sadas-pea.gr/wp-content/uploads/2022/06/67614\\_is\\_dikeoma\\_ipografis\\_prostatevm\\_perioches\\_ipen.pdf](https://www.sadas-pea.gr/wp-content/uploads/2022/06/67614_is_dikeoma_ipografis_prostatevm_perioches_ipen.pdf) [Πρόσβαση: 14.07.2022].

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

- III. Μελέτες υδραυλικών δικτύων και ύδρευσης και αποχέτευσης,
- IV. Ηλεκτρομηχανολογικές και ενεργειακές μελέτες,
- V. Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (που εγκρίνεται με την κ.υ.α. χωροθέτησης όπως καταγράφεται παραπάνω),
- VI. Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων
- VII. Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής για την κύρωση του Ρυμοτομικού Σχεδίου.

### 8.3. Εμπλεκόμενοι φορείς – Χρονοδιαγράμματα

Το ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα για την κατασκευή του επιδιωκόμενου επενδυτικού σχεδίου αποδίδεται στον παρακάτω πίνακα.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

## 8.4. Προϋπολογισμός

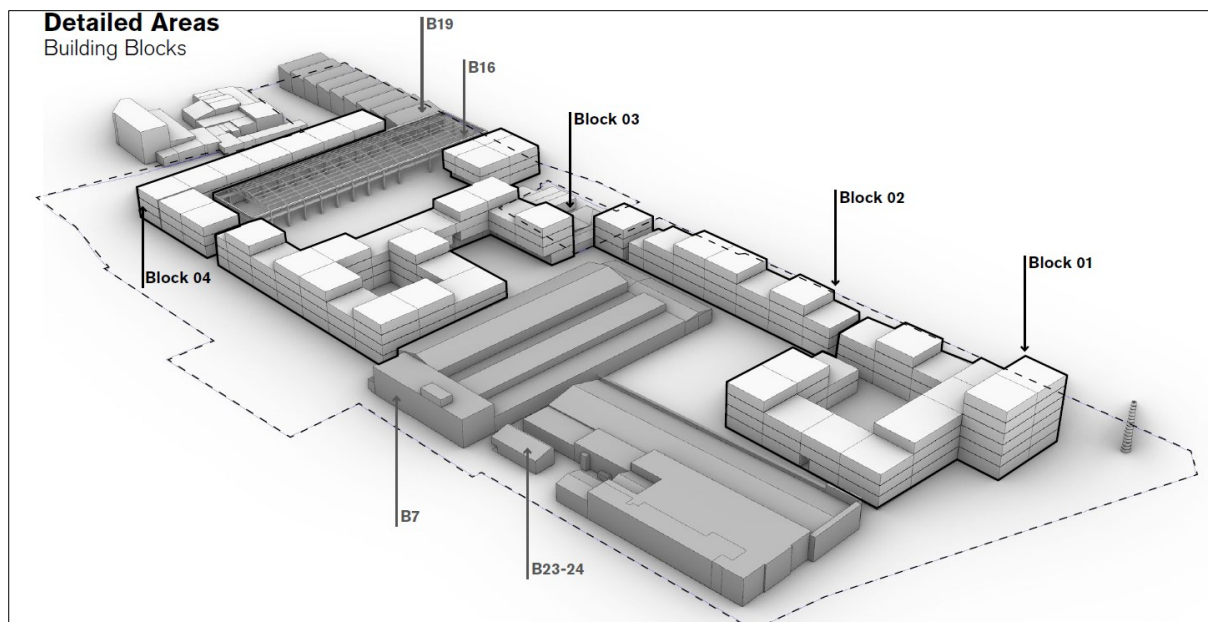
Ο προβλεπόμενος τρέχων προϋπολογισμός για την επιδιωκόμενη επένδυση αναλύεται στον πίνακα που ακολουθεί και συνοδεύεται από την Εικόνα 8.1.

ΠΙΝΑΚΑΣ 8.3: Περίληψη κόστους κατασκευής

<b>A</b>	<b>ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ</b>	<b>94.251.407 €</b>
A1	ΕΡΓΑ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ & ΠΡΟΔΡΟΜΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ	1.708.870 €
A2	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΝΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	60.636.533 €
	Υπόγεια	17.410.829 €
	BLOCK 1	14.862.671 €
	BLOCK 2	6.197.935 €
	BLOCK 3	17.107.246 €
	BLOCK 4	5.057.853 €
A3	ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ & ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ	23.327.818 €
A4	ΑΝΟΙΚΤΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	4.735.279 €
A5	ΥΠΟΔΟΜΕΣ & ΣΥΝΟΔΑ ΕΡΓΑ	3.842.907 €
<b>B</b>	<b>ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>	<b>2.229.118 €</b>
<b>Γ</b>	<b>ΚΟΣΤΗ ΜΕΛΕΤΩΝ</b>	<b>10.276.379 €</b>
<b>Δ</b>	<b>ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ</b>	<b>10.393.095 €</b>
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (Άνευ ΦΠΑ)</b>		<b>117.150.000 €</b>

Πηγή: Noval Property – Ιδία επεξεργασία

ΕΙΚΟΝΑ 8.1: Κωδικοποίηση των κτιριακών όγκων (Building Blocks) και των διατηρητέων/διατηρούμενων κτιρίων (B)



Πηγή: Foster + Partners, 2021 – Ιδία επεξεργασία



## 9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η προτεινόμενη ανάπτυξη με χωρικό προορισμό ο οποίος συνίσταται στη δημιουργία Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου, αναπτύσσεται από τη «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», σε έκταση (προ ρυμοτόμησης) **E=69.599,05 τ.μ<sup>173</sup>** επί της οδού Πειραιώς 252 στον Ελαιώνα, στη Δ.Ε. Ταύρου, του Δ. Μοσχάτου - Ταύρου, της Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Π. Αττικής. Η Έκταση βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου (Ε.Ρ.Σ.), που εγκρίθηκε με το π.δ. 20.09.1995 (Δ' 1049/ 30.11.1995) χωρίς, όμως, να έχει κυρωθεί έως σήμερα Πράξη Εφαρμογής εν τω συνόλω.

Η επένδυση εγκρίθηκε από τη Δ.Ε.Σ.Ε. με την με αρ. 42/16.12.2019 (Β' 4669/19.12.2019) Απόφασή της μετά από την με αρ. 4700/29.3.2019 αίτησή της, καθώς και τις με α.π. 4707/28.11.2019 και 4709/29.11.2019 αιτήσεις συμπληρωματικών στοιχείων της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Α.Ε.) ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», βάσει και της υπ' αρ. 343/27.11.2019 γνωμοδότησης της Enterprise Greece. Με την ανωτέρω απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε. έχει τεκμηριωθεί και ο **στρατηγικός χαρακτήρας** της επένδυσης, καθώς η επένδυση πρόκειται να έχει σημαντικά οφέλη για την εθνική και τοπική οικονομία, έχοντας προϋπολογισμό πάνω από 117 εκατ. € και δημιουργώντας 802 νέες θέσεις εργασίας.

Η μελέτη έχει εκπονηθεί συντονισμένα και συνολικά από **ομάδα μελετητικών γραφείων και συμβούλων με μεγάλη εμπειρία σε σχετικά έργα.**

Όσον αφορά στο μεθοδολογικό πλαίσιο εκπόνησης της παρούσης, το περιεχόμενο εν γένει καθορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 2α του άρθ. 12 του ν. 3986/2011, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθ. 24 του ν. 4864/2021, ενώ συμπληρωματικά για την σύνταξη της παρούσας έχουν ληφθεί υπ' όψιν και οι «*Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)*» που εγκρίθηκαν με την με αρ. αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136 (Β' 510/09.02.2022) υπουργική απόφαση (υ.α.) , καθώς και οι προϊσχύουσες όμοιές της με αριθμό 27022/6.6.2017.

Ειδικότερα ως προς τα χωρικά επίπεδα μελέτης, λόγω της κομβικής θέσης του υπό εξέταση ακινήτου αλλά και της ταυτότητας της επιδιωκόμενης επένδυσης ως «στρατηγική», στοιχεία τα οποία της προσδίδουν έναν υπερτοπικό, εξωστρεφή χαρακτήρα μητροπολιτικής εμβέλειας, η ανάλυση της ευρύτερης περιοχής πραγματοποιήθηκε σε δύο χωρικά επίπεδα: της **Ζ.Υ.Ε.** και της **Ε.Π.Μ.**. Περαιτέρω, για τη μελέτη της περιβάλλουσας περιοχής του ακινήτου ορίστηκε η **Π.Π.** ενώ αναλύθηκαν ιδιαίτερως τα χαρακτηριστικά

<sup>173</sup> Σύμφωνα με το από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. του μελετητικού γραφείου Εμμ. Γ. Λιανάκη.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

της περιοχής επέμβασης αλλά και του Τετραγώνου στο οποίο αυτή εμπίπτει (βλ. παρακάτω).

Εν γένει, αξιοποιήθηκαν επιμέρους κλίμακες έρευνας, ανάγνωσης, ανάλυσης, απόδοσης και σύνθεσης των δεδομένων, οι οποίες φτάνουν από το μητροπολιτικό επίπεδο έως το επίπεδο της γειτονιάς και του ακινήτου, ανάλογα με το υπό εξέταση φαινόμενο/ θεματική.

Ως προς τα συμπεράσματα που προκύπτουν ανά επίπεδο αναφοράς, αρχικά, όσον αφορά στο μητροπολιτικό και τοπικό επίπεδο μελέτης, η Ζ.Υ.Ε. περιλαμβάνει τις Π.Ε. Βορείου, Δυτικού, Νότιου και Κεντρικού Τομέα Αθηνών καθώς και την Π.Ε. Πειραιά και ταυτίζεται με τη Χ.Ε. Αθήνας-Πειραιά όπως αυτή προσδιορίζεται στο νέο Ρ.Σ.Α., ενώ η Ε.Π.Μ. αποτελείται από τις Δ.Ε. Ταύρου, Μοσχάτου, Αγ. Ι. Ρέντη και μικρό τμήμα της Δ.Ε. Καλλιθέας.

Από την ανάλυση των **δημογραφικών χαρακτηριστικών** της Ε.Π.Μ., προκύπτει ότι πρόκειται για μια σχετικά αραιοκατοικημένη περιοχή, συγκριτικά με τους όμορους Δήμους και Δ.Ε. αλλά και σε σχέση με τη Ζ.Υ.Ε.. Εντούτοις, διαχρονικά (1991-2011) η Ε.Π.Μ. παρουσιάζει πληθυσμιακή αύξηση ενώ σε επίπεδο Ζ.Υ.Ε. παρατηρείται μικρή πληθυσμιακή συρρίκνωση. Ταυτόχρονα, η Ε.Π.Μ. διαθέτει νεανικότερο πληθυσμό σε σχέση με αυτόν της Ζ.Υ.Ε.. Σε επίπεδο δημοτικών ενοτήτων προκύπτει ότι βάσει πληθυσμιακής πυκνότητας και τηρουμένων και λοιπών πολεοδομικών κριτηρίων, η Δ.Ε. Ταύρου φαίνεται να έχει περιθώρια (και) οικιστικής ανάπτυξης, όπως εν μέρει προβλέπεται και στο πλαίσιο της προτεινόμενης επένδυσης. Άλλωστε, σύμφωνα με το νέο Ρ.Σ.Α. η χωρική υποενοότητα στην οποία εμπίπτει ο Δ. Μοσχάτου-Ταύρου προωθείται ως περιοχή κατοικίας αλλά και τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου, με κύρια κατεύθυνση τον έλεγχο των συγκρούσεων χρήσεων γης (βλ. άρθ. 9, παρ. 1.5).

Από τη σκοπιά των **οικονομικών χαρακτηριστικών**, η Ε.Π.Μ. είναι περιοχή με υψηλό ποσοστό εργατικού δυναμικού και με έντονο, παράλληλα, το φαινόμενο της ανεργίας, το οποίο ενδέχεται να έχει ενταθεί κατά την περίοδο της πολύπλευρης Κρίσης. Βάσει της διαχρονικής εξέλιξης της κατανομής των απασχολούμενων και των επιχειρήσεων σε τομείς και κλάδους παραγωγής, στην Ε.Π.Μ., παρατηρείται αύξηση των απασχολούμενων στον τριτογενή τομέα. Επιπλέον, ενώ οι επικρατέστεροι κλάδοι παραγωγής στην Ε.Π.Μ. είναι αυτοί που σχετίζονται με βιομηχανικό - βιοτεχνικό χαρακτήρα (χονδρικό και λιανικό εμπόριο, μεταποίηση, μεταφορά και αποθήκευση), διαπιστώνεται μείωση απασχολούμενων, σε ορισμένους από αυτούς τους κλάδους, με παράλληλη αύξηση στους κλάδους δραστηριοτήτων υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης, εκπαίδευσης και δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα. Λόγω της αλλαγής του χαρακτήρα του ακινήτου -από κλειστός βιομηχανικός χώρος με αποθήκες και γραφειακές λειτουργίες σε ανοιχτό πολυλειτουργικό σύνολο-, φαίνεται ότι η επένδυση συμπορεύεται με τις αναδυόμενες τάσεις μετασχηματισμού της

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**παραγωγικής βάσης της περιοχής. Επιπλέον, με την πληθώρα των νέων θέσεων εργασίας που συνεπάγεται η υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης, αναμένονται θετικές επιπτώσεις στο κρίσιμο -για την Ε.Π.Μ. και εν γένει τη μητρόπολη- ζήτημα της ανεργίας.**

Όσον αφορά στα **κοινωνικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού**, βάσει των Δεικτών φτώχειας του Ο.Η.Ε. και Townsend και των παραμέτρων που λαμβάνουν υπ' όψιν, τα στοιχεία εντοπίστηκαν σε επίπεδο Δήμων και όχι Ε.Π.Μ., με τον Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, όπου εμπίπτει το ακίνητο της επιδιωκόμενης επένδυσης, να εμφανίζει ανεκτικότερες συνθήκες διαβίωσης σε σχέση με τους όμορους Δήμους. Αυτό πιθανώς να ερμηνεύεται κυρίως βάσει των συνθηκών στη Δ.Ε. Μοσχάτου, όπου διαμένουν οι περισσότεροι κάτοικοι του Δήμου και παρατηρείται συγκριτικά με τις λοιπές χωρικές ενότητες υψηλό μέσο οικογενειακό εισόδημα.

Ως προς τα **περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά**, στην Ε.Π.Μ. δεν απαντώνται τοπία ή τμήματα γης υπό καθεστώς προστασίας, πλην όμως θεωρείται ένα επιβαρυμένο αστικό τοπίο λόγω των πολλαπλών ανθρωπογενών επεμβάσεων και πιέσεων. Συνεπώς, η χλωρίδα της Ε.Π.Μ. έχει υποστεί σημαντική υποβάθμιση και οι εκτάσεις που απέμειναν με φυσική βλάστηση φιλοξενούν κυρίως τα αυτοφυή είδη της αττικής χλωρίδας. Η ατμοσφαιρική ποιότητα στην περιοχή είναι επιβαρυμένη, κυρίως λόγω της οδικής κυκλοφορίας και της ρύπανσης από κεντρικές θερμάνσεις, τη βιομηχανική δραστηριότητα και τη μεταφερόμενη ρύπανση. Επιβαρυμένο είναι και το ακουστικό περιβάλλον, από την κυκλοφοριακή φόρτιση, ιδιαίτερα σε ώρες αιχμής. Όσον αφορά στους πεζοδρόμους και τους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου εντός Ε.Π.Μ., παρατηρείται ασυνεχές δίκτυο υφιστάμενων πεζοδρόμων και έλλειψη ενός ολοκληρωμένου «πράσινου» δικτύου, ενώ σημαντικό μέρος των θεσμοθετημένων χώρων πρασίνου δεν έχει υλοποιηθεί. Εντός του Δ. Μοσχάτου – Ταύρου βρίσκεται το υλοποιημένο τμήμα του δικτύου Μητροπολιτικού ποδηλατοδρόμου Κηφισιά – Φάληρο επί των οδών Θεσσαλονίκης και Ιλισσού ενώ αναμένεται η υλοποίηση της Β' Φάσης του Μητροπολιτικού ποδηλατόδρομου επί των οδών Πειραιώς, Ταύρου, Αναξαγόρα και 25<sup>ης</sup> Μαρτίου. **Η επιδιωκόμενη επένδυση, μεριμνά για το ελλιπές πράσινο της περιοχής και θέτει εξαρχής ως βασική παράμετρο του σχεδιασμού την πρόβλεψη για ευμεγέθεις και ποιοτικά άρτιους χώρους πρασίνου εντός και περιμετρικά του ακινήτου, ενώ η υλοποίηση των ποδηλατοδρόμων πλησίον του ακινήτου δρα θετικά για τις ροές που αναμένεται να προσελκύσει ο σχεδιαζόμενος πόλος της Πειραιώς 252.**

Ως προς τα υφιστάμενα δίκτυα, ολόκληρη η Ε.Π.Μ., λόγω της κομβικής της θέσης ανάμεσα στα δύο μητροπολιτικά κέντρα Αθήνα και Πειραιά, διασχίζεται από μεγάλους οδικούς άξονες και εξυπηρετείται επαρκώς από το δίκτυο Μ.Μ.Μ. (Γραμμή 1 μετρό, Προαστιακός σιδηρόδρομος και λεωφορειακές γραμμές). Περαιτέρω, η Ε.Π.Μ. πληροί τις βασικές προϋποθέσεις για σύνδεση στο δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης, όπου η ανακατασκευή του τοπικού τους δικτύου και η σύνδεση του ακινήτου σε αυτά αποτελεί ευθύνη της

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΥΔΑΠ και του αρμόδιου Δήμου αντίστοιχα. Επιπλέον, στην Ε.Π.Μ. υπάρχει πλήρες δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας. Τέλος, εξυπηρετείται επαρκώς από τα διαθέσιμα δίκτυα ευρυζωνικών υπηρεσιών ως προς τις τηλεπικοινωνίες και καλύπτεται επίσης επαρκώς ως προς την ψηφιακή τηλεοπτική κάλυψη. Φαίνεται, επομένως, ότι η επιδιωκόμενη επένδυση, δύναται να υποστηριχθεί από τα υφιστάμενα δίκτυα (θέμα το οποίο εξετάζεται σε λεπτομέρεια στη Σ.Μ.Π.Ε. και την Κυκλοφοριακή Θεώρηση).

Αναφορικά με το μείζον για την Αττική ζήτημα της πολιτιστικής κληρονομιάς, το υπό μελέτη ακίνητο περιλαμβάνεται στην περιοχή η οποία σύμφωνα με το π.δ. 17.04.1996 (Δ' 510/16.5.1996) χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό τμήμα της Πειραιώς. Εντός της Ε.Π.Μ. και ιδίως επί του Ιστορικού Άξονα Πειραιώς εντοπίζεται πληθώρα διατηρητέων κτιρίων και ορισμένα μνημεία, πολλά εκ των οποίων σχετίζονται με τη βιομηχανική ιστορία του τόπου και αποτελούν κινητήριο μοχλό για την μετατροπή της βιομηχανικής κληρονομιάς σε αναπτυξιακό πόρο. Επιπλέον εντός της Ε.Π.Μ. χωροθετούνται σημαντικές υποδομές πολιτισμού με τις οποίες η προτεινόμενη επένδυση δύναται να αναπτύξει συνέργειες - συμπληρωματικότητες.

Η αναπτυξιακή δυναμική σε επίπεδο μητροπολιτικό αλλά και τοπικό είναι αύξουσα, καθώς ένας σημαντικός αριθμός νέων αναπλάσεων και έργων χωροθετείται εντός της Ε.Π.Μ καθώς και εντός της Ζ.Υ.Ε. και παράλληλα πλησίον της Ε.Π.Μ. ή επί της Πειραιώς. Σύμφωνα με την αποδελτίωση των βασικών στοιχείων κάθε έργου, φαίνεται ότι τα έργα αυτά επιδιώκουν μία σχετική μίξη χρήσεων με οργανωμένους χώρους πρασίνου ως συνοδές χρήσεις. Ειδικά επί της οδού Πειραιώς, προβλέπονται και άλλες νέες επενδύσεις με έμφαση στις υψηλής έντασης εμπορικές και γραφειακές λειτουργίες και την καινοτομία. Η επιδιωκόμενη επένδυση συμπορεύεται με τις τάσεις αυτές αλλά διαφοροποιείται ως προς την πολυλειτουργικότητα, τη μίξη χρήσεων (μουσείο, κατοικία, τουριστικό κατάλυμα, γραφεία, εστίαση κ.λπ.) και ιδίως την 24ώρη λειτουργία του συνόλου, καθώς θα συμπεριλαμβάνει χώρους μόνιμης και προσωρινής διαμονής – κατοικία και κατάλυμα αντίστοιχα.

Τα εν λόγω έργα και αναπλάσεις σε συνδυασμό με την επιδιωκόμενη επένδυση αναμένεται να ενισχύσουν την πολυκεντρικότητα της Αθήνας και -τηρουμένων των αρχών ενός βιώσιμου σχεδιασμού στο εκάστοτε έργο- να συμβάλουν στην ανάπλαση και αναζωογόνηση μεγάλων τμημάτων του πυκνοδομημένου αστικού ιστού της πόλης, υπακούοντας κατ' αρχήν στο πρότυπο της συμπαγούς πόλης που έχει θεσπιστεί για την αθηναϊκή πρωτεύουσα από το νέο Ρ.Σ.Α.. Το πρότυπο αυτό ενισχύει η επιδιωκόμενη επένδυση, με την οποία ένα μεγάλο ποσό (άνω των 117 εκατ. €) πρόκειται να διοχετευθεί στην αναζωογόνηση πλέον των 70 στρεμμάτων γης, εντός του πυκνοδομημένου λεκανοπεδίου.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Στο πλαίσιο λεπτομερούς εξέτασης του υπερκείμενου πολεοδομικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού τεκμηριώνεται ότι η προτεινόμενη επένδυση είναι απολύτως συμβατή με τα Πλαίσια, Σχέδια και Προγράμματα που εξετάστηκαν, καθώς εναρμονίζεται με:

I. το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., καθώς ενισχύει τον ρόλο της Αθήνας ως τουριστικό προορισμό. Επιπλέον, είναι συμβατή με τις σχετικές κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. αναφορικά με την ενίσχυση του τριτογενούς τομέα εντός υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων και την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, μεριμνώντας ταυτόχρονα για την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιωσιμότητα των πόρων.

II. τα υφιστάμενα Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α., αφού δεν τίθεται ζήτημα ασυμβατότητας με τις κατευθύνσεις και τους κανόνες χωροθέτησης που θεσπίζουν τα εν λόγω πλαίσια.

III. το νέο Ρ.Σ.Α. Αττικής, καθώς χωροθετείται εντός της περιοχής του Ελαιώνα, ο οποίος αποτελεί περιοχή στρατηγικής ανάπτυξης και ενίσχυσης για την ανταγωνιστικότητα της Περιφέρειας στο σύνολό της. Επιπλέον, οι χρήσεις της προτεινόμενης επένδυσης είναι συμβατές με τις κατευθύνσεις του εν λόγω πλαισίου για την ανάδειξη του Ελαιώνα ως υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας καθώς και λειτουργιών που θα τονώσουν τον πολυλειτουργικό χαρακτήρα της περιοχής και θα αναβαθμίσουν το αστικό περιβάλλον.

IV. τις ευρωπαϊκές και εθνικές στρατηγικές αναπτυξιακού σχεδιασμού, καθώς ενισχύεται η εισροή στην εθνική οικονομία, ενθαρρύνεται η ανταγωνιστικότητα και η ελκυστικότητα της εν λόγω Περιφέρειας και δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας.

V. κατ' αρχήν με τις υφιστάμενες ρυθμίσεις του π.δ. Ελαιώνα, πλην ειδικών παρεκκλίσεων που τεκμηριώνονται πλήρως από τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α'152/1.7.2011), ενώ παράλληλα προωθούνται από το νέο Ρ.Σ.Α. Αττικής, το οποίο μεταξύ άλλων κάνει και μνεία στην αναγκαιότητα επανεξέτασης του πλαισίου χρήσεων γης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις που αυτό δίνει.

VI. τις εξειδικευμένες δράσεις των Επιχειρησιακών Σχεδίων του Δ. Μοσχάτου – Ταύρου και του Δήμου Νίκαιας - Αγ. Ι. Ρέντη, στο μέτρο που αφορά στην προώθηση της τοπικής ανάπτυξης, την βελτίωση της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας των κατοίκων των Δήμων, συντελώντας στην προσέλκυση μη οχλουσών βιομηχανικών-βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, την δημιουργία χώρων πρασίνου και την βελτίωση των υποδομών, την εξυγίανση του αστικού περιβάλλοντος και την αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής και ηχητικής ρύπανσης.

VII. με τις προτεραιότητες του Σ.Β.Α.Κ., καθώς ο σχεδιασμός αποσκοπεί στην ολιστική αναβάθμιση του περιβάλλοντος πέριξ και εντός της περιοχής επέμβασης, μεριμνά για την απρόσκοπτη κίνηση των ευάλωτων χρηστών και δίνει έμφαση στην κίνηση του πεζού με ευρεία πεζοδρόμια και κατάλληλες υψηλές φυτεύσεις.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Με την αποπεράτωση της εξέτασης της κλίμακας της πόλης και του υπερκείμενου στρατηγικού, ρυθμιστικού, αναπτυξιακού σχεδιασμού, η ομάδα μελέτης προχώρησε σε παρατηρήσεις και δη ποιοτική και ποσοτική ανάλυση της άμεσα περιβάλλουσας περιοχής (Π.Π.) του ακινήτου.

Ειδικότερα, ως Π.Π. της προτεινόμενης επένδυσης καθορίστηκε η περιοχή που οριοθετείται από υπαρκτά όρια - φραγμούς (σημαντικές οδούς και γραμμές μέσων σταθερής τροχιάς) τα οποία βρίσκονται σε ακτίνα από 150 έως και 1.730 μ. περιμετρικά αυτής. Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει κυρίως τμήματα των Δ.Ε. Ταύρου (34,67%), Μοσχάτου (32,38%), Αγ. Ι. Ρέντη (29,68%) καθώς και μικρά τμήματα της Δ.Ε. Καλλιθέας (2,49%) και Δ. Αθηναίων (0,78%). Κρίνεται ότι η εν λόγω περιοχή αποτελεί μία «νησίδα» εκατέρωθεν της οδού Πειραιώς εντός σκληρών ορίων (φραγμών) του αστικού ιστού, μια περιοχή με ομοιογενή αστικά χαρακτηριστικά και σχετική λειτουργική ομοιογένεια.

Όσον αφορά στις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης εντός της Π.Π. καθορίζονται από: (i) το π.δ. 20.09.1995 (Δ' 1049/30.11.1995) και την τροποποίηση αυτού από τον ν. 3559/2007 (Α' 102/14.05.2007), (ii) το Γ.Π.Σ. για το παραδοσιακό τμήμα της οδού Πειραιώς (Δ' 1063/2004 και Α.Α.Π. 103/16.3.2007) (iii) το Γ.Π.Σ. του καποδιστριακού Δ. Ταύρου (Δ' 834/1987, Δ' 729/1990, Δ' 434/1991, όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις για το τμήμα Πειραιώς- βλ. ii). Είναι αξιοπρόσεκτο ότι οι σ.δ. στους επιμέρους τομείς, εντός Π.Π. κινούνται από 0,80 στο τμήμα της π.ε. Ελαιώνα έως 3,00 στη Δ.Ε. Ταύρου. Νότια του ακινήτου, στο παραδοσιακό τμήμα της Πειραιώς η κύρια θεσμοθετημένη χρήση είναι ΒΙ.ΠΑ. προς εξυγίανση με χρήσεις πολιτισμού κ.ά., ενώ ανατολικά εντοπίζονται οι γενικές χρήσεις «Γενική Κατοικία» και «Πολεοδομικό Κέντρο». Δυτικά (N-Δ) εντοπίζονται χρήσεις πολιτισμού, αναψυχής, εκπαίδευσης και βόρεια (B-Δ) οι περιοχές με στοιχείο Β του π.δ. Ελαιώνα (Επιχειρησιακό Κέντρο- γραφεία, εμπόριο, εκθέσεις κ.λπ.).

Περαιτέρω, οι επικρατέστερες υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων εντός της Π.Π. βάσει των δεδομένων της ΕΛ.ΣΤΑΤ. είναι κατοικία (57%), κατάστημα – γραφείο (34%) και εργοστάσιο – εργαστήριο (17%). Όσον αφορά στις καλύψεις γης βάσει του Corine Land Cover για το έτος 2018, η επικρατούσα κάλυψη είναι «βιομηχανικές και εμπορικές ζώνες» (73,90%). Αναλυτικότερα, βάσει στοιχείων του Ε.Β.Ε.Α. εντός Π.Π. έχουν λειτουργήσει από τη δεκαετία του 1950 ή/ και λειτουργούν ακόμα και σήμερα κατά προσέγγιση 690 επιχειρήσεις.

Τέλος από την επιτόπια έρευνα για τις χρήσεις κτιρίων, προκύπτει ότι στο άμεσο περιβάλλον της Έκτασης, εντοπίζονται κτίρια με χρήση χονδρικού εμπορίου, λίγα κτίρια γραφείων, καθώς και κενά κτίρια, μία εγκαταλελειμμένη βιοτεχνία, ο ανενεργός αδόμητος χώρος του Ι.Μ.Ε. και οι πολιτιστικές και εκπαιδευτικές χρήσεις (Ι.Μ.Ε., Α.Σ.Κ.Τ., Φ.Α.).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.








**Για τον χωρικό προορισμό της επιδιωκόμενης επένδυσης λαμβάνονται εισροές από το θεσμικό καθεστώς της Π.Π. αλλά και τις υφιστάμενες χρήσεις με την επιδίωξη να μην αλλοιωθεί ο χαρακτήρας της και να αποφευχθεί σύγκρουση χρήσεων γης.**

Σχετικά με το δομημένο περιβάλλον της Π.Π., τα περισσότερα κτίρια είναι ισόγεια και μονώροφα, κτισμένα την περίοδο 1946 – 1985, τα ύψη εντούτοις ποικίλουν καθώς πολλά από τα κελύφη είναι πρώην βιομηχανικοί χώροι συνεπώς μονώροφες κατασκευές με μεγάλο ύψος (άνω των 10μ.). Το βασικό υλικό κατασκευής των περισσότερων κτιρίων (91%) είναι μπετόν αρμέ. Μόνο το 5% των κτιρίων δεν είναι συνδεδεμένα με αποχετευτικό σύστημα. Όσον αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, το 96% των κτιρίων ανήκει σε ιδιώτες.

Από τη γενική θεώρηση των έργων εντός των Δ. Μοσχάτου-Ταύρου και Νίκαιας-Αγ. Ρέντη που έχουν ενταχθεί στο Ε.Σ.Π.Α. 2014 – 2020 αλλά και όσα περιλαμβάνονται στα Τεχνικά Προγράμματα των Δήμων, αναφέρονται τα εξής: 1. Παρεμβάσεις ανάπλασης για την Αναζωογόνηση και Βιοκλιματική Αναβάθμιση Κοινόχρηστων Χώρων της Συνοικίας των Προσφυγικών στην Δ.Ε. Ταύρου (Πρόγραμμα Τρίτης), 2. Ολοκλήρωση μελέτης Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (Σ.Β.Α.Κ.) Δ. Μοσχάτου Ταύρου, 3. Έργα αντιπλημμυρικής θωράκισης και επέκταση δικτύου ομβρίων στο Δ. Μοσχάτου-Ταύρου. **Τα εν λόγω έργα αφορούν στον περιβάλλοντα χώρο της επιδιωκόμενης επένδυσης και σε συνδυασμό με την προτεινόμενη αναβάθμιση στο ακίνητο της Πειραιώς 252, δύνανται να επιφέρουν σωρευτικά θετικές συνέπειες στην περιοχή της Π.Π..**

Σημαντικό χαρακτηριστικό της Π.Π. είναι η ικανοποιητική εξυπηρέτηση από Μ.Μ.Μ. και δη Μέσα Σταθερής Τροχιάς. Ειδικότερα, εντός της Π.Π. εντοπίζονται **τέσσερις σταθμοί σταθερής τροχιάς** και συγκεκριμένα τρεις σταθμοί Η.Σ.Α.Π. και ένας σταθμός Προαστιακού, ενώ η ενδιάμεση περιοχή εξυπηρετείται και από λεωφορειακές γραμμές που κινούνται ιδίως επί της Πειραιώς.

Περαιτέρω, στο πλαίσιο αναγνώρισης της Έκτασης (δηλ. της περιοχής επέμβασης), ως θετικό χαρακτηριστικό αναγνωρίζεται η **κεντρικότητά της σε σχέση με τους συζυγείς μητροπολιτικούς πόλους**, τον Πειραιά και την Αθήνα καθώς και οι δυνατότητες δημιουργίας ενός σημαντικού μητροπολιτικού πόλου. Οι βασικές αποστάσεις του ακινήτου από τα Μ.Σ.Τ. και τις μεταφορικές υποδομές του λεκανοπεδίου (καθώς πέραν των καθημερινών χρηστών, ο πόλος αναμένεται να προσελκύσει και τουριστικές ροές) αποδίδονται προσεγγιστικά παρακάτω:

	45,2 χλμ. από τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών (οδικώς 35')
	6,7 χλμ. από το λιμάνι του Πειραιά (οδικώς 16')
	800 μ. περίπου από τον Προαστιακό σταθμό «Ταύρος» (πεζή 10')
	850 μ. από τον Σταθμό Η.Σ.Α.Π. «Καλλιθέα» (πεζή 11')
	1,1 χλμ. περίπου από τον Σταθμό Η.Σ.Α.Π. «Ταύρος» (πεζή 15')
	1,6 χλμ. από τον Σταθμό Η.Σ.Α.Π. «Μοσχάτο» (πεζή 20')
	Στην είσοδο του ακινήτου επί της Πειραιώς υπάρχει στάση λεωφορείου με το όνομα «Βιοχάλκο» (πεζή 1')

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

☛ Πλησίον της Λεωφόρου Κηφισού (Εθνική Οδός)- σύμφωνα με το Ρ.Σ.Α. Αναπτυξιακός Άξονας διεθνούς και εθνικής εμβέλειας.  
☛ Επί της οδού Πειραιώς και πλησίον της Π. Τσαλδάρη (Χαμοστέρνας) - «Δευτερεύοντες Άξονες Μητροπολιτικής Σημασίας» στο επίπεδο της Περιφέρειας (Νέο Ρ.Σ.Α.).

Η ύπαρξη στάσης λεωφορείου ακριβώς επί της εισόδου του ακινήτου και οι αποστάσεις από τους 4 πλησιέστερους σταθμούς Μ.Σ.Τ. (10' από τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο και 11'-20' από τρεις σταθμούς του Η.Σ.Α.Π.) καθιστούν τη θέση του ακινήτου επαρκώς καλυπτόμενη από τα μέσα μεταφοράς, εντούτοις λόγω της θέσης του ακινήτου επί ενός κεντρικού οδικού άξονα και πλησίον της Εθνικής οδού ευνοείται και επιλέγεται η χρήση Ι.Χ., όπως προκύπτει και από τη δειγματοληπτική έρευνα των χρηστών της περιοχής επέμβασης και της Α.Σ.Κ.Τ.. Από τα σχετικά ερωτηματολόγια, ο σταθμός Καλλιθέας αναδεικνύεται ως ο πλέον πολυσύχναστος από τους καθημερινούς χρήστες ενώ η διαδρομή «Στ. «Καλλιθέα»- Αρχιμήδους – Αναξαγόρα-Πειραιώς», ως η πιο σύντομη για την εν λόγω μετάβαση με χρήσεις που την καθιστούν σχετικά με άλλες διαδρομές πιο «οικεία» για τον πεζό (κατοικία, εκπαίδευση, βιοτεχνίες κ.λπ.). Στο σύνολο των υπό διερεύνηση διαδρομών, όσες ξεκινούν από τον σταθμό Προαστιακού Ταύρου, κρίνονται ως οι πιο «ευχάριστες» και ελκυστικές για τον πεζό.

**Εν γένει διακρίνονται δυνατότητες επαρκούς εξυπηρέτησης της επιδιωκόμενης επένδυσης από Μ.Μ.Μ. αν και σε κάθε περίπτωση στο επενδυτικό σχέδιο διασφαλίζονται περισσότερες από τις αναγκαίες θέσεις στάθμευσης.**

Στο επίπεδο του άμεσου περιβάλλοντος της περιοχής επέμβασης, το ακίνητο γειτνιάζει με το Ι.Μ.Ε. και βρίσκεται πλησίον της Α.Σ.Κ.Τ. και του Φεστιβάλ Αθηνών, γειτνίαση η οποία είναι σημαντική σε πολεοδομικό επίπεδο καθώς λόγω των υφιστάμενων χρήσεων και των προτεινόμενων **αναδύεται ένα Πολιτιστικό Τετραγώνο ή αλλιώς, ένας Πολιτιστικός Πόλος** μεταξύ Αθήνας και Πειραιά, συνολικού εμβαδού κατά προσέγγιση 222 στρ.. Για τη δημιουργία ενός πόλου υπερτοπικής σημασίας μεταξύ των οδών Πειραιώς, Πολυκράτους, Θέμιδος και Αγρινίου -δηλαδή συμπεριλαμβανομένης και της Έκτασης- κάνει λόγο και το Σ.τ.Ε. σε παρελθούσα απόφαση (υπ' αρ. 2003/2003 Απόφαση Σ.τ.Ε. Ολ.), δίνοντας έμφαση στη σημασία αναβάθμισης του τμήματος αυτού του Ελαιώνα που έχει πρόσωπο επί του ιστορικού άξονα της Πειραιώς. **Η εν λόγω κατεύθυνση για ενεργοποίηση του εν λόγω Τετραγώνου, παραμένει επίκαιρη, υιοθετείται και εξελίσσεται από το επενδυτικό σχέδιο και τον πολεοδομικό/ αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.**

Αναφορικά με τις οδούς στην περίμετρο του Τετραγώνου, η οδός **Πειραιώς** είναι ένας δρόμος που δύναται να φιλοξενήσει πολιτιστικές και άλλες δραστηριότητες, εντούτοις τίθενται ζητήματα ηχητικής όχλησης και σε ορισμένα σημεία εμποδιζόμενη κίνηση πεζών. Η οδός **Αγρινίου** κρίνεται ως δρόμος σχετικά δυσπρόσιτος και μη φιλικός προς τον πεζό και τον ποδηλάτη. Η οδός **Θέμιδος** είναι δρόμος με ανεπαρκές πλάτος για διπλή διέλευση οχημάτων ενώ παράλληλα κρίνεται ως μη οικεία για την προσπέλαση από πεζούς (σκληρά



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

όρια ιδιοκτησιών εκατέρωθεν, έλλειψη πεζοδρομίων κ.λπ.). Τέλος, η οδός **Πολυκράτους** (πλην της περιοχής γύρω από το Φεστιβάλ Αθηνών) εμφανίζει εικόνα εγκατάλειψης και η παράνομη στάθμευση και άλλοι παράγοντες επηρεάζουν δυσμενώς την κίνηση του πεζού. **Συμπερασματικά, ως μείζον πρόβλημα της περιοχής αναγνωρίζεται η γενικότερη υποβάθμισή της, ενώ αδύναμα σημεία της αποτελούν η δυσκολία κίνησης του πεζού και η έλλειψη αισθήματος ασφάλειας και οικειότητας.**

Δεδομένου ότι η πρόσβαση στην Έκταση γίνεται μέσω της οδού Αγρινίου, ο υφιστάμενος σχεδιασμός του οδικού δικτύου έχει ως αποτέλεσμα μακρές περιπορείες, επιβαρύνοντας το ήδη επιβαρυσμένο οδικό δίκτυο. Από την ανάλυση (βλ. Κυκλοφοριακή Θεώρηση), **καθίσταται εμφανής η ανάγκη για επανασχεδιασμό και ειδικά για την αναδιαμόρφωση του κόμβου Πειραιώς – Αγρινίου.**

Όσον αφορά στην **υφιστάμενη δόμηση** στην περιοχή επέμβασης, το ακίνητο περιλαμβάνει 26 κτίρια συνολικής κάλυψης 40.098,65 τ.μ. και δόμησης 43.868,15 τ.μ., ενώ υφίστανται και 9 στέγαστρα με συνολική κάλυψη 655,18 τ.μ.. Τα κτήρια με κωδικούς ΚΤ7, ΚΤ23 και ΚΤ24 καθώς και η καμινάδα επί της Πειραιώς έχουν χαρακτηριστεί ως **διατηρητέα** με σχετικές αποφάσεις του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και του Υφυπουργού Π.ΕΝ..

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης καθώς και οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός της ιδιοκτησίας καθορίζονται από το π.δ. 20.9.1995 (Α' 206/27.10.2020) και τις τροποποιήσεις αυτού καθώς επίσης και από τον Ν.Ο.Κ., ενώ οι επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις εντός των προαναφερθέντων διατηρητέων κτισμάτων, ειδικοί όροι/περιορισμοί δόμησης καθώς και η περιμετρική ζώνη προστασίας καθορίζονται από τις σχετικές υ.α.. Σε γενικές γραμμές, οι επιτρεπόμενες χρήσεις αφορούν σε εμπόριο, γραφεία, εστίαση, πρόνοια ενώ στο τμήμα του ακινήτου επί της Πειραιώς (Ζώνη Δ1) επιτρέπεται επιπλέον η κατοικία, η εκπαίδευση και ο πολιτισμός. Ως προς τους όρους δόμησης, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης είναι 0,8, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης είναι 40% και το μέγιστο ύψος είναι 14 μ., ενώ για τα ειδικά κτίρια πλην γραφείων επιτρέπονται παρεκκλίσεις για έως 18 μ..

Το υφιστάμενο ρυμοτομικό σχέδιο για τα Ο.Τ. 234, 234B και 235, 235A στα οποία εμπίπτει η ιδιοκτησία καθορίζεται, επίσης, από το π.δ. 20.9.1995 (Δ' 1049/30.11.1995) και την τροποποίηση αυτού από τον ν. 3559/2007 (Α' 102/2007). Περαιτέρω, έχει κυρωθεί για το τμήμα της ιδιοκτησίας του Ι.Μ.Ε., που εμπίπτει στη Δ.Ε. Ταύρου και συνορεύει με την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY, η με αριθμό Μ1/2008 Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής, **διαμορφώνοντας το τελικό εμβαδό της ιδιοκτησίας στα 69.599,05 τ.μ.,** βάσει του από Μαρτίου 2022 Τ.Δ.. Με την τροποποίηση από τον ν. 3559/2007 (Α' 102/2007), καταργείται ο πεζόδρομος μεταξύ των Ο.Τ. 234 και 235 βάσει προγενέστερης τροποποίησης (2002), και αντικαθίσταται από αδιέξοδη οδό και έναν ευρύ Κ.Χ. που εξυπηρετεί τον ελιγμό οχημάτων, την έξοδο από ιδιωτικό χώρο στάθμευσης και ιδίως την άτυπη στάθμευση οχημάτων. Παρά τις επανειλημμένες τροποποιήσεις του Ρ.Σ. στην περιοχή επέμβασης και

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

την πρόθεση αυτή για πολεοδομικές βελτιώσεις, η μακρόχρονη καθυστέρηση στην εφαρμογή του έχει σημαντικές επιπτώσεις σε κυκλοφοριακό, περιβαλλοντικό και πολεοδομικό επίπεδο.

Σε μια γενική θεώρηση της S.W.O.T. ανάλυσης τα δυνατά σημεία και οι ευκαιρίες υπερτερούν σημαντικά των αντίστοιχων αδυναμιών και διαφαινόμενων απειλών σε όλους τους επιμέρους τομείς που εξετάστηκαν για την τεκμηρίωση του χωρικού προορισμού της περιοχής επέμβασης. Σε κάθε περίπτωση, οι αδυναμίες ελήφθησαν υπ' όψιν κατά τον προτεινόμενο σχεδιασμό. Η ανάγκη α) βελτίωσης του αστικού περιβάλλοντος, β) ανάδειξης του πολιτιστικού χαρακτήρα της Πειραιώς, γ) ανάδειξης του πολυλειτουργικού χαρακτήρα του Ελαιώνα, δ) εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου, ε) αναζωογόνησης της περιοχής και προσέλκυσης νέων επενδύσεων, συνηγορούν στην αξιοποίηση τού εν λόγω ακινήτου μέσω ενός σύγχρονου αναπτυξιακού και χωρικού εργαλείου που θα μπορέσει να προσπεράσει τα εμπόδια (πολεοδομικά, θεσμικά και αναπτυξιακά) που αντιμετωπίζει το εν λόγω ακίνητο, σε μία στρατηγική θέση μεταξύ των μητροπολιτικών πόλων Αθήνας και Πειραιά.

Μέσα από την εξέταση ρεαλιστικών **εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης**, ως βέλτιστο αναδεικνύεται εκείνο που αφορά τη **δημιουργία ενός Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου μέσω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου.**

Το προτεινόμενο σενάριο, είναι απόλυτα συμβατό με τις χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις της περιοχής ενώ συγκριτικά και με τα υπόλοιπα κριτήρια αξιολόγησης (περιβαλλοντικά και κυκλοφορικά) φαίνεται ότι προκρίνεται. Οι βασικές αρχές που διέπουν το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο είναι οι ακόλουθες:

1. Εναρμόνιση με τις εθνικές αναπτυξιακές επιδιώξεις και ενθάρρυνση του αναπτυξιακού χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής με παράλληλη εναρμόνιση στις χωροταξικές/ πολεοδομικές κατευθύνσεις,
2. Διατήρηση και επανάχρηση βιομηχανικών κτιρίων με σύγχρονες πολιτιστικές, εμπορικές, γραφειακές χρήσεις καθώς και συνοδές χρήσεις εστίασης και αναψυχής για τη δημιουργία πρότυπης μονάδας βιώσιμης ανάπτυξης, ως προς το περιβάλλον, την κοινωνία και την οικονομία σεβόμενοι τις αρχές της αειφορίας,
3. Παρεμβάσεις ανάπλασης/αναζωογόνησης της περιοχής του Ελαιώνα και ολοκληρωμένος σχεδιασμός για την δημιουργία ενός σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού πόλου (City Resort – City Break), υπερτοπικής εμβέλειας στο κέντρο της Αθήνας.

Με στόχο τη διασφάλιση της αειφορίας της περιβάλλουσας περιοχής, είναι σημαντικό ότι με την εφαρμογή του επιλεχθέντος σεναρίου, τα όρια της Αστικής Φέρουσας Ικανότητας

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

φαίνεται να μη θίγονται σε ό,τι αφορά τα βασικά διακυβεύματα που άπτονται της περιοχής, ήτοι η επάρκεια των χώρων πρασίνου, ο κίνδυνος αποσταθεροποίησης του σχήματος χρήσεων και κοινωνικο-οικονομικών ισορροπιών που χαρακτηρίζουν την περιοχή και η ενδεχόμενη επιβάρυνση του οδικού δικτύου από ροές Ι.Χ..

Σε συνέχεια της ανωτέρω ανάλυσης, κρίνεται ότι η χωροθέτηση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. είναι πλήρως τεκμηριωμένη, καθώς αποτελεί υποδοχέα Σχεδίου Στρατηγικής σημασίας όπως τεκμηριώθηκε και με τη σχετική απόφαση έγκρισης της εν λόγω ανάπτυξης ως Στρατηγική Επένδυση, και παράλληλα εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις και τις αναπτυξιακές προοπτικές όλων των κλιμάκων ανάλυσης που έχουν μελετηθεί.

Περαιτέρω, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις αδυναμίες του εν ισχύι Ρ.Σ., το οποίο έως σήμερα δεν έχει εφαρμοστεί, καθώς και τον ρόλο της περιοχής επέμβασης ως μέρος ενός μητροπολιτικού «Πολιτιστικού Πόλου» του Ελαιώνα<sup>174</sup> ο οποίος χωροθετείται επί του Αναπτυξιακού Άξονα μητροπολιτικής ακτινοβολίας της οδού Πειραιώς, η πρόταση χωρικού προορισμού εξετάζεται παράλληλα με την πρόταση τροποποίησης του Ρ.Σ.. Η ταυτόχρονη συνεξέταση χωρικού προορισμού και Ρ.Σ., αποτελεί καίριο στοιχείο της ολιστικής θεώρησης πολεοδομικής αναβάθμισης της περιοχής μελέτης και δύναται να εγκριθεί ταυτόχρονα, δυνάμει των διατάξεων της παρ. 5α, του άρθ. 12, του ν. 3986/2011, όπως ισχύει.

Σύμφωνα με την πρόταση:

**1. Με την προτεινόμενη τροποποίηση Ρ.Σ. βελτιώνεται η κατάσταση του περιμετρικού στην περιοχή επέμβασης οδικού δικτύου, αναβαθμίζοντας σημαντικά την πρόσβαση στα ακίνητα της NOVAL PROPERTY, του Ι.Μ.Ε. και των λοιπών ιδιοκτησιών.**

Ειδικά η υλοποίηση της οδού Αγρινίου ως μία οδός με κατάλληλο πλάτος και πεζοδρόμια, παύει να εξαρτάται από πολλαπλές κατεδαφίσεις κτιρίων και περιφράξεων των γύρω ιδιοκτησιών και, καθώς σχεδιάζεται σε βάρος του ακινήτου της επιδιωκόμενης επένδυσης, κρίνεται ως ασφαλέστερα εφαρμόσιμη. Περαιτέρω, ευνοείται η συνεχόμενη κίνηση του πεζού πέριξ της περιοχής επέμβασης και ευρύτερα στο εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο και παράλληλα τίθενται όρια στην κίνηση των οχημάτων, χωρίς να θίγεται η υφιστάμενη κατάσταση. Τέλος, με τον προτεινόμενο σχεδιασμό προωθούνται οι **ροές φυτεύσεων (έναντι των σημειακών Χ.Π.) επί ευμεγεθών επιφανειών που δύνανται να επιφέρουν σημαντικά οφέλη στο μικροκλίμα της περιοχής.**

**2. Για την περιοχή συνολικού εμβαδού επιφανείας Ε' = 55.309,75 τ.μ. που προκύπτει έπειτα από την αφαίρεση των ρυμοτομούμενων τμημάτων, κρίνεται σκόπιμος ο εμπλουτισμός των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων γης του από 20.09.1995 π.δ. του**

<sup>174</sup> βλ. ν. 3559/2007 (Α' 102) και υπ' αριθμ. 2003/2003 Απόφαση Σ.τ.Ε., οι διατάξεις και σκέψεις αντίστοιχα των οποίων αναλύονται στην ενότητα [§5.3.1](#) της παρούσης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ελαιώνα με συνοδές, οι οποίες ενισχύουν και δεν συγκρούονται με το συνολικό χαρακτήρα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, ενώ ταυτόχρονα συνάδουν με τις κατευθύνσεις του Νέου Ρ.Σ.Α.. Συγκεκριμένα, προστίθενται οι χρήσεις που αφορούν κέντρα έρευνας /θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, αναψυχή, επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο, τουριστικά καταλύματα μέγιστης δυναμικότητας 600 κλινών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις και μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1), ενισχύοντας και προστατεύοντας τον πολυλειτουργικό και εξωστρεφή χαρακτήρα της επένδυσης.

3. Σε ό,τι αφορά τους προτεινόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης, διασφαλίζεται ότι δεν αλλοιώνουν το χαρακτήρα της περιοχής ενώ παράλληλα εξασφαλίζουν την βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου. Λαμβάνοντας υπ' όψιν τους αντίστοιχους όρους δόμησης που ισχύουν γύρω από το ακίνητο και εντός Π.Π., ο προτεινόμενος σ.δ. και το προτεινόμενο π.κ. κρίνονται ως ήπιοι. Ειδικά για το ζήτημα της κάλυψης, η προτεινόμενη ως μέγιστη κάλυψη, είναι κατά πολύ μικρότερη από την υφιστάμενη σήμερα στο ακίνητο, επιτρέποντας την περιβαλλοντική αναβάθμιση του ακινήτου μέσω υλοποίησης νέων ανοιχτών χώρων. Περαιτέρω, έχοντας ελέγξει και σχεδιάσει κατάλληλα τα περιμετρικά προκήπια, τα πλάτη των οδών, τις αποστάσεις των νέων κτιρίων από τα υφιστάμενα και δη τα διατηρητέα, τεκμηριώνεται ότι το προτεινόμενο ύψος των νέων όγκων δεν θα θίξει τον περιβάλλοντα χώρο και ότι το σύνολο θα ενταχθεί ομαλά στην περιοχή. Ειδικά το προτεινόμενο μέγιστο ύψος του κτιρίου – τοποσήμου το οποίο θεωρείται αναγκαίο για την αναγνώριση του νέου πολυλειτουργικού συγκροτήματος, κρίνεται ότι μπορεί να ενταχθεί αρμονικά, χωρίς να αλλοιώνει την εικόνα και τη φυσιογνωμία της περιοχής, καθώς η θέση του τοποσήμου σε σχέση με το αττικό τοπίο, τα διατηρητέα κτίρια, την καμινάδα και το υφιστάμενο περιβάλλοντα χώρο, αποτελεί σημείο που έχει εξεταστεί καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης της παρούσης και λαμβάνεται υπ' όψιν από τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό. Τέλος, ο προτεινόμενος αυξημένος συντελεστής όγκου, προκύπτει ως άμεσο επακόλουθο των προαναφερόμενων παρεκκλίσεων και κρίνεται απαραίτητος για την υλοποίηση του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού.

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζονται τα βασικά μεγέθη, οι όροι και οι περιορισμοί της επιδιωκόμενης επένδυσης, σε αντιπαραβολή με το υφιστάμενο πλαίσιο και λοιπές παρατηρήσεις.



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 9.1: Βασικά μεγέθη της επιδιωκόμενης επένδυσης

ΒΑΣΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
ΑΡΧΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΟΘΕΙ ΣΕ ΚΟΙΝΗ ΧΡΗΣΗ ΜΕ ΤΙΣ Μ.Πρ.εφ. ΤΩΝ ΕΤΩΝ 2003 ΚΑΙ 2008 (τ.μ.)	73.253,32	Βάσει από Μαρτίου 2022 Τ.Δ.
ΤΕΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΠΡΟ ΡΥΜΟΤΟΜΗΣΗΣ (τ.μ.)	69.599,05	Βάσει από Μαρτίου 2022 Τ.Δ.
ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΡΥΜΟΤΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	55.309,75	- <u>Ρυμοτόμηση βάσει υφιστάμενου Ρ.Σ. (ν. 3559/2007):</u> 11.851,40 τ.μ. - <u>Ρυμοτόμηση βάσει Πρότασης Τροπ. Ρ.Σ. (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.):</u> 14.136,51 τ.μ. - <u>Πλεονάζουσα ρυμοτόμηση ακινήτου</u> ≈2,4στρ.
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (σ.δ.)	1,00	<u>Υφιστάμενο πλαίσιο:</u> - Μέγιστος σ.δ. στην π.ε. Ελαιώνα και ισχύων στο ακίνητο: 0,80
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	55.309,75	- Μέγιστος σ.δ. στην Π.Π.: 3,00 - Στο παραδοσιακό τμήμα της οδού Πειραιώς εντός Π.Π.: σ.δ. = από 1,0 έως 2,3
ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ (π.κ.)	45%	<u>Υφιστάμενο πλαίσιο (π.δ. 20.09.1995):</u> π.κ. 40%
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ (τ.μ.)	24.889,39	<u>Υφιστάμενη κάλυψη στο ακίνητο:</u> 40.098,65 τ.μ.
ΥΨΟΣ* (μ.)	17,00 Γενικό	<u>Υφιστάμενο πλαίσιο (Ν.Ο.Κ.):</u> Έως 14μ. για σ.δ. έως 0,8 Έως 17,25μ. για σ.δ. έως 1,2 18-21μ. κατά παρέκκλιση μετά από έγκριση Υ.Π.ΕΝ. και ΚΕ.Σ.Α.
	19,00* Στο πρόσωπο του ακινήτου επί της Αγρινίου	
	27,00* Για ένα κτίσμα-τοπόσημο με μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 1.500 τ.μ.	
<i>* Τα μέγιστα ύψη 19 και 27μ. περιορίζονται χωρικά στο 21% της έκτασης της τελικής ιδιοκτησίας (βλ. Χάρτη Πρόταση).</i>		
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΓΚΟΥ (σ.ό.)	5,90	<u>Υφιστάμενο πλαίσιο (Ν.Ο.Κ.):</u> σ.ό. βάσει σ.δ. Ειδικά για σ.δ.=1,00, σ.ό.=5,50 για ειδικά κτίρια
ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗΣ ΦΥΤΕΥΣΗΣ	20%	<u>Υφιστάμενο πλαίσιο (π.δ. 20.09.1995):</u> Κλιμακούμενο βάσει π.κ. Για π.κ. έως 50%, ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης 20%.
ΠΡΟΚΗΠΙΑ (βάσει πρότασης τροποποίησης Ρ.Σ.)	- <u>Γενικά: 4-6 μ.</u> - <u>Ευρύ τριγωνικό προκήπιο επί της Πειραιώς: 4,8 - 33 μ.</u> - <u>Ταύτιση Ρ.Γ. και Ο.Γ. μόνο στα τμήματα των διατηρητέων και διατηρούμενων κτιρίων</u>	<u>Υφιστάμενο πλαίσιο:</u> - 4-6μ. βάσει της πιο πρόσφατης τροποποίησης του Ρ.Σ. με τον ν. 3559/2007. - Ταύτιση Ρ.Γ. και Ο.Γ. στα τμήματα των διατηρητέων και στο ακίνητο ιδιοκτησίας Ι.Μ.Ε.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Το ενδεικτικό και μη δεσμευτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης που έχει εκπονηθεί από το διεθνούς εμβέλειας αρχιτεκτονικό γραφείο Foster + Partners, εναρμονίζεται με τα πορίσματα της πολεοδομικής (μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), περιβαλλοντικής (Σ.Μ.Π.Ε.) και κυκλοφοριακής θεώρησης του ακινήτου και έχει ως βασικές αρχές σχεδιασμού την ανάδειξη και ανανοηματοδότηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, την ενσωμάτωση του φυσικού στοιχείου στη σύνθεση, την ανάπτυξη ενός ανθεκτικού συνόλου που ανταποκρίνεται στις ιδιαίτερες κλιματικές συνθήκες, τη δημιουργία ενός σημείου αναφοράς για την καθημερινή ζωή της πόλης και την ανάπτυξη συνεργειών μεταξύ της επιδιωκόμενης επένδυσης και των γειτονικών πολιτιστικών δραστηριοτήτων με στόχο την ανάδυση ενός «Πολιτιστικού Τετραγώνου» (Art District) όπου θα συλλειτουργούν η **Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών**, το **Κέντρο Πολιτισμού του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού**, ο **χώρος του Φεστιβάλ Αθηνών** μαζί με τους δύο νέους μουσειακούς χώρους και το σύνολο των μητροπολιτικής αλλά και τοπικής εμβέλειας χρήσεων του επενδυτικού σχεδίου.

Στο σχεδιασμό της Έκτασης, οι επιμέρους χρήσεις κατανέμονται βάσει του επιδιωκόμενου βαθμού εσωστρέφειας/ εξωστρέφειας, των επιδιωκόμενων γειτνιασέων μεταξύ των χρήσεων καθώς και βάσει της ιδιαιτερότητας της κάθε ειδικής χρήσης, λαμβάνοντας παράλληλα υπ' όψιν και τα χαρακτηριστικά και την αρχιτεκτονική αξία των υφιστάμενων και διατηρητέων και διατηρούμενων κτιρίων.

Εντός της Έκτασης, τα διατηρητέα κτίρια αποκαθίστανται -σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς των σχετικών υ.α. του Υπ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.- στην αρχική τους μορφή και οι νέοι κτιριακοί όγκοι εντάσσονται αρμονικά στο σύνολο και χωροθετούνται σε κατάλληλες αποστάσεις τόσο από τα διατηρητέα κτίσματα και από τις όμορες ιδιοκτησίες.

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στο σχεδιασμό και το χαρακτήρα των επιμέρους υπαίθριων και στεγασμένων ελεύθερων χώρων του συγκροτήματος, οι οποίοι κατανέμονται αρμονικά στην Έκταση και σε συνδυασμό με τους χώρους Κ.Π.. Ειδικότερα, προτείνονται 5 βασικές εσωτερικές πλατείες, ποικίλων διαστάσεων και χαρακτήρα, οι οποίες συνδέονται με ένα εσωτερικό σύστημα πεζοδρόμων σε σύνδεση ή και άμεση συνέχεια των περιμετρικών υφιστάμενων χαράξεων και των άτυπων διαδρόμων κίνησης.

Βασική μεταβλητή του σχεδιασμού αποτελεί και η **μέριμνα για έναν πρότυπο περιβαλλοντικό σχεδιασμό**, μέσα από τη διερεύνηση τρόπων ορθής διαχείρισης των πόρων, των απορριμμάτων και ποικίλων περιβαλλοντικών υποδομών για τη διασφάλιση καλής περιβαλλοντικής συμπεριφοράς του έργου. Οι προτάσεις που αφορούν τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό και τη βιωσιμότητα της επιδιωκόμενης επένδυσης αποτελούν σημείο εξέτασης και εξειδίκευσης από τη Σ.Μ.Π.Ε. σε αυτό το στάδιο και έπειτα από τη Μ.Π.Ε., ωστόσο είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η βιωσιμότητα τίθεται ως μεταβλητή από το πρώτο στάδιο σχεδιασμού.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Για την υποστήριξη και ορθή λειτουργία της εν λόγω επένδυσης και ιδίως για την μείωση των απαιτούμενων, βάσει των σημερινών δεδομένων κυκλοφορίας, διαδρομών και περιπορειών για την πρόσβαση στο ακίνητο, προτείνονται ως **συνοδά έργα** η διαμόρφωση ισόπεδου σηματοδοτούμενου κόμβου στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Αग्रινίου με τον ανασχεδιασμό της οδού Πειραιώς στο τμήμα αυτό και η κατάλληλη γεωμετρική διαμόρφωση των οδών στην περιοχή μελέτης και ιδίως της οδού Αग्रινίου, η οποία προτείνεται ως ένας αναβαθμισμένος ποιοτικά άξονας με σύγχρονες προδιαγραφές σχεδιασμού.

Περαιτέρω, για την ορθή λειτουργία του νέου πόλου και τη μη επιβάρυνση του δημόσιου χώρου από Ι.Χ., οι χώροι στάθμευσης επιδιώκεται να δύνανται να υποδεχτούν **περισσότερες από τις αναγκαίες θέσεις στάθμευσης**. Λαμβάνοντας υπ' όψιν το δυσμενέστερο σενάριο, υπολογίστηκαν και οι ανάγκες σε ό,τι αφορά τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, ώστε να προδιαγραφούν τα χαρακτηριστικά τους.

Πέρα από τις εγγενείς θετικές συνέπειές της, η εν λόγω επένδυση θα αποφέρει και **αντισταθμιστικές ωφέλειες**, οι οποίες θα αποτελέσουν αντικείμενο συζήτησης του επενδυτή με τις τοπικές αρχές. Οι ωφέλειες αυτές, βάσει των πορισμάτων της παρούσης, προσανατολίζονται σε (i) βελτιώσεις της ποιότητας των οδών, με προτεραιότητα σε όσες συνδέουν την Πειραιώς με τα Μ.Σ.Τ., ώστε να τονωθεί η επιλογή των βιώσιμων τρόπων μετακίνησης από τους χρήστες της Έκτασης και του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, (ii) στη βελτίωση των δρόμων περιμετρικά του, με τον επανασχεδιασμό και την κατασκευή της οδού Αग्रινίου με τις βέλτιστες προδιαγραφές, εις βάρος του ακινήτου και (iii) στην υλοποίηση χώρων κοινόχρηστου πρασίνου επί της Πειραιώς αλλά και εντός του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου.

Τελικά, με την παρούσα μελέτη επιδιώκεται ο προτεινόμενος σχεδιασμός:

1. Να αναδείξει ένα μέρος της βιομηχανικής κληρονομιάς, μέσω της αποκατάστασης και επανάχρησης με σύγχρονους όρους των διατηρητέων και διατηρούμενων κτιρίων.
2. Να αναβαθμίσει την περιοχή επέμβασης και να αποτελέσει πρότυπο ως προς την πολεοδομική, αρχιτεκτονική και περιβαλλοντική αντιμετώπιση για browfields εντός μητροπόλεων.
3. Να λειτουργήσει ως κινητήριο μοχλός ενεργοποίησης του Πολιτιστικού Πόλου Ελαιώνα, αναπτύσσοντας συνέργειες με τις γειτονικές χρήσεις και συστήνοντας στη μητρόπολη ένα «Πολιτιστικό Τετράγωνο» με ποικίλες χρήσεις και προεξάρχουσα τη χρήση του πολιτισμού.
4. Να συμβάλει καθοριστικά στην ανάπλαση και αναζωογόνηση (regeneration) του περιβάλλοντος χώρου μέσω των προτεινόμενων αντισταθμιστικών ωφελειών και

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

---

συνοδών έργων σε συνδυασμό με άλλα έργα που προγραμματίζονται εντός Π.Π., αναβαθμίζοντας την εν λόγω περιοχή.

5. Να τονώσει τον πολιτιστικό χαρακτήρα της οδού Πειραιώς ιδρύοντας δύο νέους μουσειακούς χώρους, οι οποίοι μάλιστα σχεδιάζονται εντός διατηρητέων βιομηχανικών κτιρίων και να αναδείξει την ιστορία και την ταυτότητα του άξονα μέσω της αποκατάστασης της καμινάδας στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Αγγρινίου – αναβίωση ενός σημαντικού σημείου αναφοράς.

6. Να υλοποιήσει τις κατευθύνσεις του στρατηγικού σχεδιασμού για το μητροπολιτικό συγκρότημα (Ρ.Σ.Α.) για την περιοχή του Ελαιώνα, αναβαθμίζοντας την νότια «είσοδο» της πόλης στην εν λόγω πολεοδομική ενότητα.

7. Να λειτουργήσει ως σημείο αναφοράς στην αθηναϊκή πρωτεύουσα δίνοντας ένα νέο παράδειγμα ανάπτυξης χώρων με βασική ιδέα την πολυλειτουργικότητα.

Για την Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.

Βασίλης Γκομίσης  
Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος – Χωροτάκτης (MSc)  
Managing Director



## 10. ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

### 10.1. Βιβλιογραφία

#### 10.1.1. Ελληνόγλωσση

Αραβαντινός Αθανάσιος Ι. (2007) *Πολοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου - Αθήνα* : Συμμετρία - 2η έκδοση - Επιστ. συμβολές: Βλαστός Θ., Γεράρδη Κ., Γετίμης Π., Γεωργουλής Δ., Κοντορούπης Γ., Κουκλέλη Ε., Πάνζαρης Θ., Σερράος Κ., Χατζημπίρος Κ., Χριστοφιλόπουλος Δ..

Άτλας του Ελαιώνα Αττικής (2012), «*Ελαιώνας: υφιστάμενη κατάσταση & προοπτικές*» (2012), παραδοτέο του έργου Υλοποίηση Δράσεων του Πακέτου εργασίας 2 του έργου 188/1G-MED08-069-CREPUD MED 2007-2013, Αθήνα.

Βαταβάλη Φ. & Μπελαβίλας Ν. (2007), «*Ο μετασχηματισμός της οδού Πειραιώς*», Ανακοίνωση στην 5<sup>η</sup> Πανελλήνια Επιστημονική Συνάντηση ΤΙCΣΙΗ «*Το τέλος των γιγάντων: βιομηχανική κληρονομιά & μετασχηματισμοί των πόλεων*», 22-25 Νοεμβρίου 2007, Βόλος.

Βλάντου Α. (2016), *Περιβαλλοντικός-Χωρικός Σχεδιασμός & Φέρουσα Ικανότητα*. Διαθέσιμο στο: <https://nomosphysis.org.gr/14629/perivallontikos-xorikos-sxediasmos-kai-feroysa-ikanotita/> [Τελευταία Πρόσβαση: 17/12/2021].

Σακελλαροπούλου Α. (2015), «*Η στάση του Συμβουλίου της Επικρατείας και η Φέρουσα Ικανότητα*», Εισήγηση στην εσπερίδα της Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (ΕΛΛ.ΕΤ.) με θέμα «*Φέρουσα ικανότητα και σχεδιασμός του χώρου*» που έλαβε χώρα στις 6.5.2015 στην αίθουσα της Παλαιάς Πρυτανείας ΕΜΠ.

Κονταράτου Ε. (2008), «*Ελαιώνας Αθηνών: κριτική προσέγγιση της Πολοδομικής Μελέτης για τη Διπλή Ανάπλαση (Βοτανικός – Λεωφόρος Αλεξάνδρας)*», Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Κοτζαμάνης, Β., (2012) «*Σημειώσεις μαθήματος, Δημογραφία.*» Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Μαλούτας Θ. (2018) *Η κοινωνική Γεωγραφία της Αθήνας. Κοινωνικές ομάδες και δομημένο περιβάλλον σε μια νοτιο-ευρωπαϊκή μητρόπολη*. Αθήνα: Αλεξάνδρεια

Μάρκου Ε. (2016), «*Ένας περίπατος στα Μακρά Τείχη και στις αρχαιότητες της οδού Πειραιώς. Από την Εφορεία Αρχαιοτήτων Δυτικής Αττικής, Πειραιώς και Νήσων*». Διαθέσιμο στο: <https://www.archaiologia.gr/blog/2016/11/30/ένας-περίπατος-στα-μακρά-τείχη-και-στι/> [Πρόσβαση: 13.12.2021]

Μέλισσας, Δ. Κ. (2021). *Οι χρήσεις γης*. Αθήνα - Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις ΣΑΚΚΟΥΛΑ Α.Ε.

Μελιτά Δ. (2017), «*Αξιοποίηση μεγάλων αστικών κενών: Η περίπτωση του Ελαιώνα της Αττικής*», Διπλωματική Εργασία. Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Μπελαβίλας Ν. (2002), «*Ο δρόμος με τις φάμπρικες*», από το ειδικό αφιέρωμα στο ένθετο της Καθημερινής ΕΠΤΑ ΗΜΕΡΕΣ (13 Οκτωβρίου 2002).

Ο.Ρ.Σ.Α. (1998), *ΕΛΑΙΩΝΑΣ 1994-1996*, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Ο.Ρ.Σ.Α. και Σ.Ρ.Ε.Ε.Δ. (2013), Σχέδιο Προγράμματος Δράσης ΡΣΑ21: Υποστήριξη του Οργανισμού Αθήνας (ΟΡΣΑ) στην εκπόνηση του προγράμματος δράσης του Νέου ΡΣΑ 2021 – Περιφερειακού Πλαισίου Αττικής, Αθήνα: Ο.Ρ.Σ.Α.

Παγώνης Θ. (2006), «*Ο Ελαιώνας σε τροχιά μεταμόρφωσης υπό την επίδραση νέων δυναμικών*», Αρχιτέκτονες, τ. 55, περίοδος Β', Ιαν.-Φεβρ. 2006, Διαθέσιμο στο: <https://www.sadas-pea.gr/architektones-55/> και [https://www.sadas-pea.gr/archive/2000-2011/ARXITEKTONES\\_55.pdf](https://www.sadas-pea.gr/archive/2000-2011/ARXITEKTONES_55.pdf) [Πρόσβαση: 13.12.2021]

Τροβά Β. (2006), «*Των ταπεινών και των καταφρονεμένων...*» από το ειδικό αφιέρωμα στο ένθετο της Καθημερινής ΕΠΤΑ ΗΜΕΡΕΣ (13 Οκτωβρίου 2002).

## ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Τσάδαρη Σ. (2019), «Αστικοί μετασχηματισμοί στην εποχή της κρίσης, με αφορμή τις μεταλλαγές των δραστηριοτήτων και των πολεοδομικών πολιτικών στον Ελαιώνα της Αθήνας», Διδακτορική Διατριβή, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Φύτα Β. (2008), «Συγκριτική αξιολόγηση των δύο Προεδρικών Διαταγμάτων (π.δ. 1991-π.δ.1995) για την περιοχή Ελαιώνα», Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Περιβαλλοντική αποτίμηση και εκπόνηση σχεδίου αποκατάστασης του χώρου των βιομηχανικών εγκαταστάσεων της ΧΑΛΚΟΡ επί της οδού Πειραιώς 252, Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου. Στάδιο 1: Έκθεση Προκαταρκτικής Εκτίμησης Επικινδυνότητας – Εννοιολογικό Μοντέλο

### 10.1.2. Ξενόγλωσση

Christoforaki K., Chatzi-Rodopoulou T. & Kritikos C.-G. (2020), “Pireos Street: Unravelling a linear Historic Urban Landscape”, HERITAGE in a Planning Context – online young planners workshop, ECTP-CEU.

UN-Habitat (2018). SDG Indicator 11.7.1 Training Module: Public Space. United Nations Human Settlement Programme (UN-Habitat), Nairobi.  
[https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/07/indicator\\_11.7.1\\_training\\_module\\_public\\_space.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/07/indicator_11.7.1_training_module_public_space.pdf)

Chung S. (1988), “A conceptual model for regional environmental planning centered on carrying capacity measures”, *Korean J. Region*, 4 (2), 117–128.

Coccosis H., Mexa A., Collovini A., Parpairis A., Konstandoglou M. (2001), *Defining, measuring & evaluating Carrying Capacity in European tourism destinations – Final Report*, Athens: Environmental Planning Laboratory of the University of the Aegean.

Kozłowski T., Kramer P. & Pallardy S. (1731/1990), *The Physiological Ecology of Woody Plants*, London: Academic Press.

Malthus T. (1798/1998), *An Essay on the Principle of Population*, London: Electronic Scholarly Publishing Project.

Papastergiou M. & Sakantamis K. (2020), Cultural Center "Stavros Niarchos Foundation": A sound/smell-scape approach

Wackernagel M., Schulz N.B., Deumling D., Linares A.C., Jenkins M., Kapos V., Monfreda C., Loh, J.; Mayer, N.; Norgarrd, R.; Rander, J. (2002), *Tracking the Ecological Overshoot of the Human Economy*, Proc. Natl. Acad. Sci. USA 99, 9266–9271.

Andrioti N., Kanetaki E., Drinia H., Kanetaki Z., Stefanis A. (2021), *Identifying the Industrial Cultural Heritage of Athens, Greece, through Digital Applications*, Heritage 2021, 4(4), 3113-3125; <https://doi.org/10.3390/heritage4040174>

TICCIH (2003). The Nizhny Tagil Charter for the Industrial Heritage. <https://ticcih.org/about/charter/>

Lorena Škuflić & Marko Družić (2016) *Deindustrialisation and productivity in the EU*, Economic Research-Ekonomska Istraživanja, 29:1, 991-1002, DOI: 10.1080/1331677X.2016.1235505

Robert Rowthorn, Ramana Ramaswamy (1997) *Deindustrialization—Its Causes and Implications*, Economic Issues, No 10, International Monetary Fund (IMF), <https://www.imf.org/external/pubs/ft/issues10/index.htm>

## 10.2. Μελέτες

Foster + Partners (2022), Noval Mixed Use Athens – Project Presentation

LDK (2020), Περιβαλλοντική αποτίμηση και εκπόνηση σχεδίου αποκατάστασης του χώρου των βιομηχανικών εγκαταστάσεων της ΧΑΛΚΟΡ επί της οδού Πειραιώς 252, Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου. Στάδιο 1: Έκθεση Προκαταρκτικής Εκτίμησης Επικινδυνότητας – Εννοιολογικό Μοντέλο

ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 1991, 2001, 2011

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ε.Π. 2014-2019 (2017), Σχέδιο Επιχειρησιακού Προγράμματος 2014-2019 Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου, Αθήνα: Δήμος Μοσχάτου-Ταύρου.

Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης & Εξειδίκευσης Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Δυτικής Ελλάδας, 2013

Π.Γκοιμίσης και συνεργάτες (2020), *Μελέτη Καταγραφής*

## 10.3. Ιστοσελίδες

Αρχείο παραδοσιακών οικισμών και διατηρητέων κτιρίων <http://estia.minenv.gr/>

Γεωχωρικά Δεδομένα Χρήσεων Γης της Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών <http://msa.ypeka.gr/>

Επίσημος ιστότοπος ΕΛ.ΣΤΑΤ. <https://www.statistics.gr/>

Επίσημος ιστότοπος γεωχωρικών δεδομένων <https://geodata.gov.gr/en/>

Επίσημος ιστότοπος Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας <https://ypen.gov.gr/>

Επίσημος ιστότοπος Δ. Μοσχάτου – Ταύρου <https://www.dimosmoschatou-tavrou.gr>

Επίσημος ιστότοπος Υπουργείου Εσωτερικών e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ Γεωγραφική Αναζήτηση Πληροφοριών <http://gis.epoleodomia.gov.gr/v11/>

Ζώνες τιμών αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών ακινήτων : <https://maps.gsis.gr/valuemaps/>

Πίνακες τιμών αντικειμενικών αξιών : [https://www.minfin.gr/documents/31361/665464/01.\\_NOM.DIAMER.ATHINON.pdf/8aa7f926-1245-49a0-9c07-5b8747e60d13](https://www.minfin.gr/documents/31361/665464/01._NOM.DIAMER.ATHINON.pdf/8aa7f926-1245-49a0-9c07-5b8747e60d13) και [https://www.minfin.gr/documents/31361/665469/02.\\_NOM.DIAMER.PEIRAIWS.pdf/e6039285-7fb1-4ba4-9342-869cc599f028](https://www.minfin.gr/documents/31361/665469/02._NOM.DIAMER.PEIRAIWS.pdf/e6039285-7fb1-4ba4-9342-869cc599f028)

## 10.4. Θεσμικό πλαίσιο - Έκταση

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ (ΕΛΑΙΩΝΑΣ/ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΤΜΗΜΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ/ Γ.Π.Σ. Δ.Ε. ΤΑΥΡΟΥ) ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΚΤΑΣΗ			
ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ	Φ.Ε.Κ.	ΤΙΤΛΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ – ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ (ΕΚΤΑΣΗ)
π.δ. 17.12.1924	Α' 324	Περί των διαστάσεων και του εμβαδού των οικοδομήσιμων οικοπέδων επί της οδού Αθηνών Πειραιώς	Καθορίζονται ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοδομήσιμων οικοπέδων επί της Πειραιώς.
π.δ. 30.12.1955	Α' 11	Περί τροποποίησης της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του από 17.12.1924 Διατάγματος «περί των διαστάσεων και του εμβαδού των οικοδομήσιμων οικοπέδων επί της οδού Αθηνών-Πειραιώς».	Ορίζεται ως οικοδομικό σύστημα το συνεχές για το τμήμα της οδού Πειραιώς μεταξύ της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης και της οδού Παναγή Τσαλδάρη του Δήμου Ταύρου.
π.δ. 84/1984	Α' 33	Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμός, συγχώνευση και μετεγκατάσταση βιομηχανιών, βιοτεχνιών και αποθηκών μέσα στα όρια του ηπειρωτικού τμήματος του νόμου Αττικής και των νησιών Σαλαμίνας και Αίγινας.	Καθορίζονται οι θέσεις των βιομηχανιών/βιοτεχνιών στο λεκανοπέδιο. Τμήμα του ακινήτου εμπίπτει σε ζώνη Ε.Μ. του εν λόγω π.δ., ήτοι «Περιοχή μη ιδιαίτερα οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων (ΕΜ), κατά την έννοια του άρθρου 6 του Π.Δ. 81/80, [...]».
ν. 1515/1985	Α' 18	Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας	Ρυθμιστικό Σχέδιο ευρύτερης περιοχής Αθήνας: ο Ελαιώνας αποτελεί τμήμα εκτός του ισχύοντος σχεδίου πόλεως

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

			και χαρακτηρίζεται ως Περιοχή ειδικής παρέμβασης με διακριτές ζώνες «Βιομηχανικών-Βιοτεχνικών Πάρκων», ενώ τμήματά του φαίνονται να είναι «Νέες οικιστικές ενότητες».
υ.α. 46329/2372/28.7.1987	Δ' 834	Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου Δήμου Ταύρου (Ν. Αττικής)	Εγκρίνεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983, το Γ.Π.Σ. για τη Δ.Ε. Ταύρου. Το ακίνητο εμπίπτει εντός ορίων Γ.Π.Σ. με χρήσεις ΒΙ.ΠΑ. και Ζώνη αποθηκείσεων και μεταφορών.
υ.α. 84426/6465/14.12.1990	Δ' 729	Τροποποίηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάν. Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου	Τροποποιούνται τα Γ.Π.Σ. των Δήμων στην περιοχή του Ελαιώνα, ορίζονται ζώνες με στοιχεία Α, Β, Γ και Δ για το εν λόγω τμήμα και οι διατάξεις για τις αντίστοιχες περιοχές των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. καταργούνται.
π.δ. 18.12.1990	Δ' 709	Καθορισμός Ζώνης ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ) στην περιοχή «Ελαιώνα» των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (Ν. Αττικής).	Ζ.Ε.Α. Ελαιώνα: Ολόκληρη η Έκταση εντάσσεται στην περιοχή για την οποία καθορίζεται Ζ.Ε.Α.. Με το εν λόγω π.δ. δεν καθορίζονται χρήσεις γης ή τυχόν όροι και περιορισμοί δόμησης.
π.δ. 11.2.1991	Δ' 74	Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) και τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων στα όρια σύνδεσής τους.	Ένταξη του Ελαιώνα στο σχέδιο, εγκρίνονται το πολεοδομικό σχέδιο και ο πολεοδομικός κανονισμός. Χαρακτηρίζεται ο Ελαιώνας ενιαία πολεοδομική ενότητα.
υ.α. 72888/3764/3.7.1991	Δ' 434	Τροποποίηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάν. Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου	Τροποποίηση της υ.α. 84426/6465/14.12.1990
π.δ. 20.9.1995	Δ' 1049	Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής).	Αναθεωρείται το πολεοδομικό σχέδιο, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, η επιβολή προκηπίου. Οι περιοχές Α και Β αντικαθιστούν και οριστικοποιούν τις βιομηχανικές ζώνες (ΕΜ) του π.δ/τος 84/1984.
π.δ. 17.04.1996	Δ' 510	Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού τμήματος περιοχής της οδού Πειραιώς.	Παραδοσιακό τμήμα (Ιστορικός Άξονας Πειραιώς). Δεν καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.
υπ' αριθ. Γ.7155/21.6.1996 π.δ.	Δ' 742	Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) και τροποποίηση και συμπλήρωση του του από 20.9.1995 Π.Δ/τος «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) (Δ.1049)	Σημειακές τροποποιήσεις στο π.δ. Ελαιώνα
π.δ. 5/7.04.2000	Δ' 208	Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Αγίου Ιωάννη Ρέντη και Περιστερίου στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (Ν. Αττικής), χρήσεων γης και επιβολή και τροποποίηση προκηπίου.	(δεν αφορά στην Έκταση)
π.δ. 12.6.2001	Δ' 500	Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου Ταύρου στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (Ν. Αττικής) και σε συνεχόμενη περιοχή του ίδιου δήμου, τροποποίηση χρήσεων γης και επιβολή και τροποποίηση προκηπίου.	(δεν αφορά στην Έκταση)



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

π.δ. 11.4.2002	Δ' 363	Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Αγίου Ιωάννη Ρέντη και Ταύρου στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (Ν. Αττικής) των χρήσεων γης και επιβολή και τροποποίηση προκηπίου.	_Τροποποίηση Ρ.Σ. Ελαιώνα _Ορίζονται προκήπια _Στα Ο.Τ. 234-235 εξαιρούνται ειδικές χρήσεις γης (άρθ.3, παρ.4).
π.δ. 14/15.10.2002	Δ' 996	Τροποποίηση της Ζώνης Ελεγχόμενης Ανάπτυξης «ΖΕΑ» στην περιοχή «Ελαιώνα» των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (Ν. Αττικής).	(επέκταση ορίων Ζ.Ε.Α. σε τμήμα του Δ. Αιγάλεω, δεν αφορά στην Έκταση)
π.δ. 4.09.2003	Δ' 959	Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αγίου Ιωάννη Ρέντη στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (ν. Αττικής).	(δεν αφορά στην Έκταση αλλά στο Ρ.Σ. του χώρου της Λαχαναγοράς. Επιβάλλεται υποχρεωτική φύτευση)
π.δ. 12/ 4.12.2003	Δ' 1321	Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης στην Κεντρική Αγορά Αθηνών εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Αγ. Ιωάννη Ρέντη (Ν. Αττικής) στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα.	(δεν αφορά στην Έκταση)
υ.α. 45835/4.11.2004	Δ' 1063	Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής).	Γ.Π.Σ. για το παραδοσιακό τμήμα της οδού Πειραιώς.
π.δ. 23.06.2005	Δ' 750	Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αιγάλεω στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (Ν. Αττικής), τροποποίηση χρήσεων γης και επιβολή και τροποποίηση προκηπίου.	(δεν αφορά στην Έκταση αλλά στο κτήμα Μερκάτη. Σταθμός Μετρό και κεντρικός σταθμός υπεραστικών λεωφορείων.)
υ.α. 8208/22.2.2007	Α.Α.Π. 103	Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 45835/2004 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)» (Δ' 1063).	Τροποποιείται το Γ.Π.Σ. (οδός Πειραιώς) του 2004 και διορθώνεται ο χάρτης Π-1 που συνοδεύει το Γ.Π.Σ.
π.δ. 29.05.2007	Α.Α.Π. 249	Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Αγίου Ιωάννη Ρέντη και Ταύρου στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (Ν. Αττικής), καθορισμός χρήσεων γης και επιβολή προκηπίου.	(δεν αφορά στην Έκταση αλλά στο χώρο Αθλητικών Εγκαταστάσεων-Ολυμπιακών Αγώνων Ο.Τ. 136 και 226, 04/03, 04/02 και 04/01)
ν. 3559/2007	Α' 102	Κύρωση Σύμβασης Παραχώρησης του Έργου της Μελέτης, Κατασκευής, Χρηματοδότησης, Λειτουργίας, Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του Αυτοκινητοδρόμου «Κόρινθος – Τρίπολη – Καλαμάτα και Κλάδος Λεύκτρο – Σπάρτη» και άλλες διατάξεις. [ΑΡΘΡΟ 4]	_Σημειακή τροπ. Ρ.Σ. _Νέα Ο.Τ. 234, 234 <sup>Α</sup> , 235, 235 <sup>Α</sup> και νέοι Κ.Χ. _Ορίζονται νέα προκήπια, στοές _Επέκταση ΚΦ χρήσης Α.Σ.Κ.Τ. _Ειδικοί όροι δόμησης στο Ο.Τ. 234 <sup>Α</sup> (Ι.Μ.Ε.) και στο Ο.Τ.56
π.δ. 21.05.2010	Α.Α.Π. 236	Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου Αθηναίων στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (ν. Αττικής) και σε συνεχόμενη με αυτήν περιοχή του ίδιου δήμου, τροποποίηση χρήσεων γης, επιβολή και τροποποίηση προκηπίου.	(δεν αφορά στην Έκταση αλλά στην περιοχή Μαρκόνη – σημειακή τροποποίηση)
π.δ. 439/2012	Α.Α.Π. 389	Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Αγίου Ιωάννη Ρέντη του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα, καθορισμός όρων δόμησης και κατάργηση και επιβολή προκηπίου.	(δεν αφορά στην Έκταση αλλά στα Ο.Τ. 199, 238, 130 <sup>Α</sup> )
ν. 4277/2014	Α' 156	Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής και άλλες διατάξεις.	

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

## 11. ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΣΥΝΥΠΟΒΛΗΘΕΙΣΕΣ ΜΕ ΤΟ ΠΑΡΟΝ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.		
Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ	ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ
1	ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	Π. Γκοιμίσης και Συνεργάτες, 2022
2	ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ	Μελετητικό γραφείο Εμμ. Γ. Λιανάκη, 2022
3	ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ: Noval Mixed Use Athens – Project Presentation	Foster + Partners, 2022

## 12. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

### 12.1. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: Βασικά στοιχεία επένδυσης

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ/ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Στοιχεία/ημ-νία
1.	Τ.Δ. του μελετητικού γραφείου Εμμ. Γ. Λιανάκη	Κλ. 1:500/ Μάρτιος 2022
2.	«Έκθεση ελέγχου τίτλων κτήσης» της Δικηγορικής Εταιρείας Καρατζά και Συνεργάτες	Φεβρουάριος, 2022
3.	Απόφαση υπαγωγής του επενδυτικού σχεδίου «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ, ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ, ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟΥ, ΙΑΤΡΙΚΟΥ, ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ, ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 252 ΣΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ, Δ.Δ. ΤΑΥΡΟΥ, ΑΤΤΙΚΗΣ» στις διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων του επενδυτικού φορέα «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».	Υπ' αρ. 42/16.12.2019 απόφαση Β' 4669/19.12.2019
4.	Απόφαση Δ.Ε.Σ.Ε. περί μη ουσιώδους μεταβολής	Με α.π. 89024/16.09.2022 έγγραφο της Γενικής Δ/νσης Στρατηγικών Επενδύσεων

### 12.2. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: Έγγραφα αρμόδιων υπηρεσιών

Α/Α	α.π./ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΤΙΤΛΟΣ	ΦΟΡΕΑΣ
1.	6380/239/2008	Κύρωση της Μ.Π.Ε. Μ1/2008 στα Ο.Τ. 234Α της περιοχής του Ελαιώνα του Δήμου Ταύρου	Τομέας Κεντρ. Αθήνας, Διεύθυνση Πολεοδομίας, Τμήμα Πολεοδ. Σχεδιασμού
2.	-	Διάγραμμα Πράξης Εφαρμογής συνοδευόν την 6380/239/2008 Κύρωση της Μ.Π.Ε. Μ1/2008 στα Ο.Τ. 234Α της περιοχής του Ελαιώνα του Δήμου Ταύρου	Τομέας Κεντρ. Αθήνας, Διεύθυνση Πολεοδομίας, Τμήμα Πολεοδ. Σχεδιασμού
3.	-	Πίνακας Πράξης Εφαρμογής συνοδευών την 6380/239/2008	-

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	α.π./ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΤΙΤΛΟΣ	ΦΟΡΕΑΣ
		Κύρωση της Μ.Π.Ε. Μ1/2008 στα Ο.Τ. 234Α της περιοχής του Ελαιώνα του Δήμου Ταύρου	
4.	18/03.11.2017	Πιστοποιητικό Κτηματολογικών Εγγραφών Αντικειμένου Εγγραπτέων Δικαιωμάτων και Απόσπασμα	Κτηματολογικό Γραφείο Καλλιθέας
5.	Ηλεκτρονική εκτύπωση 12.10.2022	Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος (Χωρικής Βάσης) και απόσπασμα Περιγραφικής Βάσης	Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών
6.	27567/04.03.2021	Προκαταρκτικό Μνημόνιο Συναντίληψης με ΥΠ.ΠΟ.Α. για Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Υπουργείο Ανάπτυξης & Επενδύσεων, Γεν. Δ/ση Στρατηγικών Επενδύσεων
7.	-	Συμβολαιογραφικό Έγγραφο, Σύσταση Πραγματικής Δουλείας Άνευ Ανταλλάγματος	-
8.	-	Βεβαίωση Μηχανικού περί νομιμότητας των κτιρίων	-

### 12.3. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: Χαρτογραφική τεκμηρίωση

Α/Α	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΤΙΤΛΟΣ	ΚΛΙΜΑΚΑ / ΜΕΓΕΘΟΣ (DIN)
1.	<u>Χ1-ΑΝ</u>	Αναγνώριση της ευρύτερης περιοχής μελέτης	1:10.000 / Α0
2.	<u>Χ2-Σ1</u>	Εναλλακτικό Σενάριο Ι: Ανάπτυξη ενός Έκτασης βάσει του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού (π.δ. Ελαιώνα)	1:1.000 / Α1
3.	<u>Χ3-Σ2</u>	Εναλλακτικό Σενάριο ΙΙ: Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη ενός πολυλειτουργικού πόλου με σ.δ. 1,00 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου	1:1.000 / Α1
4.	<u>Χ4-Σ3</u>	Εναλλακτικό Σενάριο ΙΙΙ: Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με σ.δ. 1,2 και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου	1:1.000 / Α1
5.	<u>Χ5-Π</u>	Πρόταση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	1:1.000 / Α1+
6.	<u>Χ6-ΡΣ</u>	Πρόταση τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου	1: 500 / Α0+

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

## 12.4. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV: Φωτογραφική τεκμηρίωση

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ (βλ. Σχέδιο «Χ1-Π: Πρόταση» για προσδιορισμό θέσης και φοράς θέασης)
Φ.1	Υφιστάμενη είσοδος της Έκτασης από την οδό Πειραιώς
Φ.2	Άποψη του ακινήτου από την οδό Πειραιώς
Φ.3	Αστικό μέτωπο έναντι του ακινήτου επί της Πειραιώς
Φ.4	Άποψη του ακινήτου από την οδό Αग्रινίου
Φ.5	Άποψη του ακινήτου από την οδό Αग्रινίου
Φ.6	Άποψη του υπαίθριου χώρου μεταξύ των διατηρητέων κτιρίων 7 και 24
Φ.7	Άποψη του διατηρητέου κτιρίου 7
Φ.8	Άποψη του διατηρητέου κτιρίου 7
Φ.9	Εσωτερική άποψη του διατηρητέου κτιρίου 7
Φ.10	Άποψη του διατηρητέου κτιρίου 24
Φ.11	Εσωτερική άποψη του διατηρητέου κτιρίου 24
Φ.12	Εσωτερική άποψη του διατηρητέου κτιρίου 24
Φ.13	Άποψη του κτιρίου 19
Φ.14	Εσωτερική άποψη του κτιρίου 19
Φ.15	Εσωτερική άποψη του κτιρίου 19
Φ.16	Άποψη του κτιρίου 10
Φ.17	Άποψη των κτιρίων 16 & 17
Φ.18	Άποψη του υπαίθριου χώρου της εισόδου επί της Πειραιώς
Φ.19	Εσωτερική άποψη του ακινήτου και κτιρίων 14, 15, 16 & 17
Φ.20	Εσωτερική άποψη του ανοιχτού χώρου του ακινήτου και του κτιρίου 20
Φ.21	Εσωτερική άποψη του ανοιχτού χώρου του ακινήτου και κτιρίου 20
Φ.22	Εσωτερική άποψη του ανοιχτού χώρου του ακινήτου και διατηρητέου κτιρίου 24
Φ.23	Εσωτερική άποψη του ανοιχτού χώρου του ακινήτου και κτιρίων 1, 2 & 3
Φ.24	Εσωτερική άποψη του ανοιχτού χώρου του ακινήτου και κτιρίων 4, 5, 6, 7 & 24
Φ.25	Εσωτερική άποψη του ανοιχτού χώρου του ακινήτου και των κτιρίων 2, 3 & 4
Φ.26	Εσωτερική άποψη του ανοιχτού χώρου του ακινήτου, των κτιρίων 12 & 17 και τμήματος του ορίου του ακινήτου με την οδό Αग्रινίου
Φ.27	Εσωτερική άποψη του ανοιχτού χώρου του ακινήτου και των κτιρίων 14 & 20
Φ.28	Εσωτερική άποψη του ανοιχτού χώρου του ακινήτου και των κτιρίων 10 & 12

## 12.5. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V: Βασικό θεσμικό πλαίσιο επένδυσης

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ	Φ.Ε.Κ.
1.	Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνολογικούς και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη.	Α' 237/2.12.2021
2.	Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής	Α' 156/1.08.2014
3.	Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής)	Δ' 1049/30.11.1995



ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ	Φ.Ε.Κ.
4.	ν. 3986/2011, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με τον ν. 4864/2021	Α'152/1.7.2011
5.	Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου Δήμου Ταύρου (Ν. Αττικής)	Δ' 834/31.8.1987
6.	Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης	Δ' 166/6.03.1987
7.	Διατηρητέα εντός Έκτασης	i. Δ' 926/29.12.2000 ii. Δ' 266/8.4.2002 iii. Δ' 215/7.4.2022
8.	Ολυμπιακά έργα. Αίτηση ακύρωσης των από 11/4/2002 και 8/5/2002 π.δ/των περί έγκρισης της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου δήμων της Αττικής καθώς και μεταβολής των χρήσεων γης, για τη δημιουργία χώρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων	2003/2003 Απόφαση Σ.τ.Ε. (Ολομ.)

## 12.6. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VI: Αναφορές που συντάχθηκαν κατά την περίοδο εκπόνησης της μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ	ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
1.	Ιστορικό Ελαιώνα	Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2022
2.	Μελέτη καταγραφής	Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2020