

ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ IBC – GOLDEN HALL



ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

ECHMES Ltd.

*Περιβαλλοντικές, Χημικές &
Μεταλλουργικές Υπηρεσίες Ε.Π.Ε.*

Παπαδιαμαντοπούλου 4, 115 28 Αθήνα

Τηλ. (210) 74 88 878, Fax (210) 74 88 877

e-mail: echmes@otenet.gr WebSite: echmes@otenet.gr

ΑΘΗΝΑ, ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2012

ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ	1
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
2. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ.....	1
3. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	2
4. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ.....	3
5. ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ – ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	5
6. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ.....	6
7. ΔΥΝΗΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.....	7

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 1: Κύρια χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής του Ακινήτου IBC – Golden Hall	3
---	---

ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων** (στο εξής «ΣΜΠΕ») για την **αξιοποίηση του δημόσιου ακινήτου IBC-Golden Hall**, συντάχθηκε από την Εταιρεία Συμβούλων **ECHMES Ltd.** στο πλαίσιο της εφαρμογής του **N. 3986/2011** (ΦΕΚ 152/Α/2011) και της κείμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας. Ειδικότερα η ΣΜΠΕ συντάχθηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην **ΚΥΑ 107017/2006** (ΦΕΚ 1225/Β/05.09.2006) και το **Νόμο 4014/2011** (ΦΕΚ 209/Α/21.09.2011) «*Περιβαλλοντική Αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος*».

Το Σχέδιο που εξετάζεται στην παρούσα μελέτη συνίσταται στη διερεύνηση των δυνατοτήτων για την βέλτιστη αξιοποίηση του συνόλου του δημοσίου ακινήτου IBC -GOLDEN HALL ιδιοκτησίας Ε.Τ.Α που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας 37Α, στο Δήμο Αμαρουσίου και αποτελεί τμήμα του Ο.Τ. Ο.Α.Κ.Α. Η περιοχή βρίσκεται περί τα 15 χλμ. βορείως της κεντρικής επιχειρηματικής και εμπορικής ζώνης της Αθήνας. Η παρούσα Μελέτη προβλέπεται από το κείμενο Νομοθετικό πλαίσιο προκειμένου για την κατάρτιση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 3986/2011.

Η σχετική μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ προτείνει ως Σχέδιο για την καλύτερη αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου την συμπλήρωση χρήσεων στο δυτικό τμήμα του κτιρίου, ενισχύοντας έτσι τις υφιστάμενες χρήσεις. Το Σχέδιο αυτό πραγματοποιείται με βάση τις χρήσεις που προβλέπονται στις διατάξεις των σχετικών **N. 3342/2005** και **N. 3878/2010** και χρήσεις που είναι συμβατές με τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις του **N. 3986/2011**.

2. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ

Από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ΡΣΑ) του 1985 τέθηκε ο στόχος της αποκέντρωσης του υπερσυγκεντρωτικού – υδροκέφαλου κέντρου της Αθήνας. Ενός κέντρου που έχοντας ενσωματώσει, σ' έναν ιδιαίτερα στενό πυρήνα, το σύνολο των μητροπολιτικών λειτουργιών διοίκησης, εμπορίου και αναψυχής δημιουργούσε έντονα προβλήματα κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά (νέφος) και λειτουργικά.

Σύμφωνα με το ΡΣΑ του 1985, η αποκέντρωση για να είναι αποτελεσματική και λειτουργική, καθορίστηκε και προσδιορίστηκε με τη δημιουργία ιεραρχημένων περιφερειακών

πολυλειτουργικών αυτοδύναμων κέντρων, που θα αποτελούσαν πόλους ανάπτυξης και εξυπηρετήσεων ευρύτερων περιοχών επιρροής.

Από τους παραπάνω στόχους, το μόνο περιφερειακό κέντρο που υλοποιήθηκε, σε έκταση, ποιότητα και σημασία (ικανότητα), κατάλληλο να δεχθεί αποκεντρωμένες λειτουργίες του κέντρου είναι το Μαρούσι

Οι λόγοι της ανάπτυξης του Αμαρουσίου ως σύγχρονου, πολυλειτουργικού υπερτοπικού κέντρου, συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- Στην ύπαρξη παραδοσιακού κέντρου, που εξυπηρετεί μία ευρύτερη περιοχή.
- Στην εγκατάσταση μεγάλων (μητροπολιτικού ή/και εθνικού επιπέδου) εγκαταστάσεων όπως το αθλητικό σύμπλεγμα του ΟΑΚΑ, η HELEXPO, τα νοσοκομεία ΥΓΕΙΑ, ΙΑΣΩ, ΜΗΤΕΡΑ, ΙΑΤΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ, το κεντρικό κτίριο του ΟΤΕ και πρόσφατα τα Υπουργεία Παιδείας και Υγείας.
- Ο κυκλοφοριακός άξονας της Λ. Κηφισίας που αποτέλεσε την πιο άμεση και ικανοποιητική πρόσβαση του κέντρου της πόλης με τις Βορειο-Ανατολικές περιοχές. Παράλληλα η δημιουργία της Αττικής οδού και η ζεύξη της με το κέντρο του Αμαρουσίου.
- Η σύνδεση της περιοχής μέσω της παραδοσιακής γραμμής τρένου (Αθήνα – Κηφισιά), πρόσφατα με τον Προαστιακό σιδηρόδρομο και στο άμεσο μέλλον με το μετρό.
- Ο περιορισμός του κέντρου (μέσω του ΓΠΣ και των θεσμοθετημένων Χρήσεων Γης) στο 10% της συνολικής έκτασης του Δήμου και η διατήρηση και ανάπτυξη στην υπόλοιπη έκταση της κατοίκησης, που περιβάλλει το κέντρο.

3. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Το εξεταζόμενο δημόσιο ακίνητο (βλ. **Σχήμα 1**) κατασκευάστηκε για τις ανάγκες τηλεοπτικής κάλυψης των Ολυμπιακών Αγώνων "Αθήνα 2004" ως Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης (IBC). Μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων και μετά την έκδοση Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΚΥΑ 101576/22.2.2008) μετασκευάστηκε σε Εμπορικό και Επιχειρηματικό Συγκρότημα (Golden Hall) ως προς το κύριο τμήμα του, ενώ στο δυτικό τμήμα του προβλέπονταν η κατασκευή Μουσείων Ελληνικών Ολυμπιακών Αγώνων και Παγκόσμιου Κλασικού Αθλητισμού, που ωστόσο δεν υλοποιήθηκαν λόγω της παρούσας οικονομικής συγκυρίας. Η ως άνω ΑΕΠΟ τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ ΑΕΠΟ 201599/22.07.11.

Στο κυρίως τμήμα του εξεταζόμενου ακινήτου χωροθετείται και λειτουργεί από το 2008 το Εμπορικό και Επιχειρηματικό Κέντρο GOLDEN HALL που αποτελεί μία από τις σημαντικότερες εμπορικές μονάδες της Αττικής και της Ελλάδας γενικότερα.



Σχήμα 1: Κύρια χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής του Ακινήτου IBC – Golden Hall

4. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ

Σύμφωνα με το προτεινόμενο Σχέδιο, προτείνεται η συμπλήρωση των υφιστάμενων χρήσεων στο Δημόσιο ακίνητο IBC-Golden Hall με χρήσεις που προβλέπονται στις διατάξεις των σχετικών Ν. 3342/2005 και Ν. 3878/2010 και χρήσεις που είναι συμβατές με τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις του Ν. 3986/2011. Η πρόταση αξιοποίησης περιλαμβάνει χρήσεις προκειμένου να ενισχυθεί η βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα του εξεταζόμενου ακινήτου για μελλοντική εκμετάλλευση προς το συμφέρον του Δημοσίου. Ειδικότερα, οι προτεινόμενες χρήσεις περιλαμβάνουν:

- **Δημιουργία Μουσείου Ολυμπιακών Αγώνων 2004, με μέγεθος τουλάχιστον 3.000 m²** ώστε να αποτελέσει τον αναγκαίο συνδετικό κρίκο μεταξύ του κτιρίου και του συγκροτήματος του Ο.Α.Κ.Α.
- **Εμπορική χρήση καταστημάτων με μέγεθος όχι μεγαλύτερο των 2.000 m²** κρίνοντας ότι η χρήση αυτή θα είναι υποστηρικτική στις νέες προτεινόμενες χρήσεις και θα λειτουργήσει συνεργιστικά με το υφιστάμενο εμπορικό κέντρο.
- **Χώροι συγκέντρωσης κοινού με εμβαδόν όχι μεγαλύτερο των 1.500 m².** Στους χώρους αυτούς μπορούν να λειτουργήσουν θεατρικές παραστάσεις, auditorium καθώς και ειδικές προβολές.
- **Χρήση εστίασης – αναψυχής με μέγεθος όχι μεγαλύτερο των 1.500 m²** για την υποστήριξη των πιο πάνω χρήσεων.

- **Γραφεία σε μέγεθος όχι μεγαλύτερο των 3.000 m²** Η χρήση εμφανίζεται ήδη στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, και ως εκ τούτου αξιολογείται ότι μεγαλύτερη έκταση της χρήσης αυτής, δε θα ήταν βιώσιμη στο πλαίσιο της ανταγωνιστικότητας της επένδυσης.
- **Χρήση Παιδικής Αναψυχής – Γυμναστήριο.** Αποτελεί την βασική χρήση που δίνει τον χαρακτήρα αναψυχής στο κτίριο.
- **Υπόγειος βοηθητικός χώρος και Χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων 250 θέσεων με συνολικό μέγεθος 7.300 m².**

Οι ως άνω χρήσεις θα υλοποιηθούν εντός του υφιστάμενου κελύφους του κτιρίου, χωρίς να γίνεται ουδεμία επέκταση ή να μεταβάλλεται η δόμηση/κάλυψη του. Οι χρήσεις όπως διαμορφώνονται για το σύνολο του ακινήτου συνοψίζονται στον **Πίνακα 1**.

Πίνακας 1: Τελικές χρήσεις ακινήτου

α/α	Χρήση	Εμβαδό (m ²)
1	Εμπορική χρήση – καταστήματα	37.000
2	Εστίαση – Αναψυχή	3.750
3	Γραφεία	5.500
4	Κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι	25.500
5	Προτεινόμενες Χρήσεις (Δυτικό τμήμα)	11.600
6	Κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι Δυτικού τμήματος	3.000
7	Υπόγειοι χώροι στάθμευσης	66.500

Οι προτεινόμενες χρήσεις που θα εφαρμοσθούν στο συγκρότημα γενικά αναμένεται να επιφέρουν περιορισμένη πρόσθετη κυκλοφοριακή φόρτιση στην περιοχή, η οποία εξετάζεται στην νέα κυκλοφοριακή θεώρηση/εκτίμηση (βλ. **Παράρτημα ΙΙΙ**, ΣΜΠΕ) που εκπονήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας ΣΜΠΕ τον Φεβρουάριο του 2012 και εξετάζει τη λειτουργία του ακινήτου IBC – Golden Hall συνολικά με τις προτεινόμενες χρήσεις. Η εν λόγω θεώρηση/εκτίμηση λαμβάνει υπόψη την αρχική Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων (Μ.Κ.Ε.) για τη μεταολυμπιακή αξιοποίηση του IBC η οποία εγκρίθηκε στις 27.03.2007 από τη Διεύθυνση Μελετών Έργων Οδοποιίας (Δ.Μ.Ε.Ο.) του (πρώην) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Α.Π. ΔΜΕΟ/2147/στ-ζ/752/Φ.915).

Σύμφωνα με την νέα κυκλοφοριακή θεώρηση/εκτίμηση, με την υλοποίηση του Σχεδίου δεν αναμένεται ουσιαστική διαφοροποίηση στους κυκλοφοριακούς φόρτους της περιοχής. Ειδικότερα, στην ώρα αιχμής θα παράγονται ή θα προσελκύονται από τις προτεινόμενες χρήσεις 230 πρόσθετες μετακινήσεις οχημάτων, στον πρόσθετο καθοριστικό φόρτο της ώρας αιχμής της εγκεκριμένης Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων του ακινήτου (σύνολο 1400 οχήματα/ώρα). Ο πρόσθετος αυτός φόρτος παραλαμβάνεται από το Βασικό Οδικό Δίκτυο της περιοχής και κατανέμεται στις αντίστοιχες διαδρομές πρόσβασης/αναχώρησης.

Με την κατανομή του ως άνω πρόσθετου φόρτου στους επί μέρους οδικούς άξονες:

- Η επιβάρυνση της Λ. Κηφισίας ανέρχεται σε επιπλέον 70 οχήματα/ώρα, επιβάρυνση που αξιολογείται ως αμελητέα σε σχέση με τη σημερινή της λειτουργία (περίπου 3.800 οχήματα/ώρα αιχμής).

- Η κυκλοφοριακή επιβάρυνση που προκύπτει στη Σπ. Λούη είναι της τάξης των 70 οχημάτων στην ώρα αιχμής και εκτιμάται ότι δεν θα προκαλέσει προβλήματα στο υφιστάμενο επίπεδο εξυπηρέτησης της λεωφόρου (2.000 οχήματα/ώρα αιχμής)
- Αντίστοιχα μικρή επιβάρυνση, της τάξης των 70 οχημάτων στην ώρα αιχμής, θα δεχθεί και η οδός Αρτέμιδος, η οποία, με βάση τα υφιστάμενα κυκλοφοριακά δεδομένα (750 οχήματα/ώρα αιχμής) είναι σε θέση να παραλάβει αυτόν τον πρόσθετο φόρτο χωρίς ιδιαίτερα προβλήματα.

Το κέντρο του Αμαρουσίου που συντίθεται από το παραδοσιακό κέντρο και τις αναπτύξεις λειτουργιών τριτογενούς τομέα στους άξονες Κηφισίας και Αττικής οδού, είναι σύγχρονο και δυναμικό γιατί είναι πολυλειτουργικό και πολυεπίπεδο (διαθέτει μίξη πολλαπλών συμπληρωματικών δραστηριοτήτων δημόσιας και ιδιωτικής διοίκησης, εμπορίου, περίθαλψης, αναψυχής, αλλά και αθλητισμού πρασίνου- ήπιας αναψυχής), σχετικά πλήρες-αυτοδύναμο, με ανεκτές (για το επίπεδο της Αθήνας) προσβάσεις. Σε αυτό το κέντρο, το δημόσιο ακίνητο Golden Hall – IBC αποτελεί έναν ιδιαίτερης σημασίας και βαρύτητας πόλο δεδομένου ότι αποτελεί έναν επιμέρους πολυλειτουργικό πόλο εμπορίου – αναψυχής – διοίκησης.

Ο σχεδιασμός του προτεινόμενου ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί με γνώμονα τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης όπου η προστασία του περιβάλλοντος αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της, ιδίως σε μία περιοχή η οποία επιβαρύνεται από σημαντικά περιβαλλοντικά ζητήματα, όπως κυκλοφοριακά προβλήματα κλπ. Στο πλαίσιο αυτό η παρούσα **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων** έχει ως σκοπό να διερευνήσει και να αξιολογήσει τις ενδεχόμενες περιβαλλοντικές επιπτώσεις που επιφέρει το προτεινόμενο για την αξιοποίηση του Σχέδιο, στην άμεση και στην ευρύτερη περιοχή.

5. ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ – ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Το προτεινόμενο Σχέδιο συνάδει και ενισχύει τις κατευθύνσεις για την ανάπτυξη της άμεσης και ευρύτερης περιοχής εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική αναπτυξιακή, χωροταξική και πολεοδομική πολιτική και συγκεκριμένα:

- το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης,
- το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό
- το ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής (ΡΣΑ)
- το Σχέδιο Νόμου του ΡΣΑ 2021
- το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αμαρουσίου
- Νομοθετικές διατάξεις καθορισμού χρήσεων γης του ακινήτου «Golden Hall»
- Όρους δόμησης του ΟΑΚΑ και
- Άλλες σχετικές νομοθεσίες που καθορίζουν τις χρήσεις γης στην περιοχή μελέτης.

Το ακίνητο IBC-Golden Hall βρίσκεται σε μία περιοχή εντός οικιστικού ιστού και εξυπηρετεί πέρα από το Δήμο Αμαρουσίου και άλλους Δήμους, ενώ η πρόσβαση σε αυτό πραγματοποιείται εύκολα

μέσω σημαντικών οδικών αρτηριών και των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς σταθερής τροχιάς. Οι χρήσεις που διαθέτει σήμερα το ακίνητο (εμπορικά καταστήματα, γραφεία, αναψυχή με τους χώρους εστίασης) συνάδουν με τις ισχύουσες χωροταξικές δεσμεύσεις αλλά και με το Σχέδιο Νόμου του ΡΣΑ 2021. Ο εμπλουτισμός του Εμπορικού κέντρου με χρήσεις συνάθροισης κοινού, με δραστηριότητες αναψυχής, ψυχαγωγίας και εκπαίδευσης παιδιών και με τη λειτουργία του Μουσείου θα διαμορφώσει ένα πολυδιάστατο συγκρότημα που θα εξυπηρετεί τις κατευθύνσεις του Σχεδίου Νόμου του ΡΣΑ 2021 για την επανάχρηση κενών κελύφων για την αποφυγή δημιουργίας νέων κτιριακών εγκαταστάσεων, την ενδυνάμωση της πολυλειτουργικότητας για την εξυπηρέτηση του συνόλου του πληθυσμού και την προώθηση λειτουργιών για την οικονομική και πολιτισμική ανάπτυξη και αναψυχή.

Επομένως, οι προτεινόμενες χρήσεις του ακινήτου συνάδουν και ενισχύουν την κείμενη χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία και κατευθύνσεις που έχουν ως σκοπό να προωθήσουν την οικονομική ανάπτυξη κατοχυρώνοντας την παραγωγική και κοινωνική συνοχή και διασφαλίζοντας την προστασία του περιβάλλοντος στην άμεση και ευρύτερη περιοχή μελέτης.

6. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ

Στη ΣΜΠΕ συνοψίζονται οι Εναλλακτικές λύσεις που εξετάστηκαν για την βέλτιστη, βιώσιμη αξιοποίηση του παρόντος δημοσίου ακινήτου. Ειδικότερα εξετάστηκαν τόσο η μηδενική λύση όσο και εναλλακτικές δυνατότητες:

- Ως προς τις χρήσεις
- Ως προς τον σχεδιασμό εισόδου - εξόδου οχημάτων στο ακίνητο
- Ως προς τη διαχείριση των φυσικών πόρων

Η **μηδενική λύση** αφορά στη μη υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου και στη διατήρηση των χαρακτηριστικών του συνόλου του κτιρίου όπως αυτά εμφανίζονται σήμερα. Στην υιοθέτηση της μηδενικής λύσης, όχι μόνο το συγκεκριμένο τμήμα του κτιρίου παραμένει κενό, αλλά πολύ περισσότερο δεν αξιοποιούνται οι αναπτυξιακές διατάξεις του Ν. 3986/2011 που σε συνδυασμό με τις επιτρεπόμενες χρήσεις από την κείμενη νομοθεσία για το συγκρότημα (Ν. 3342/2005, τον Ν. 3878/2010) δίνουν τη δυνατότητα εμπλουτισμού των υφιστάμενων χρήσεων, ενισχύοντας έτσι την ήδη υψηλή επιχειρηματική αξία του ακινήτου, καθιστώντας τη λειτουργία του περισσότερο βιώσιμη.

Επίσης, η υιοθέτηση της μηδενικής λύσης, δηλαδή της μη ενίσχυσης των χρήσεων στο εν λόγω τμήμα πέραν των μουσείων, αποδυναμώνει την πολυλειτουργικότητα του ακινήτου. Παράλληλα, από καθαρά οικονομική άποψη η πλήρης κατάληψη του δυτικού τμήματος του IBC από την αρχικά προβλεπόμενη χρήση των μουσείων θα οδηγήσει σε αρνητικό αποτέλεσμα για το Δημόσιο καθώς το κόστος συντήρησης και λειτουργίας αντίστοιχων πολιτιστικών μονάδων είναι ιδιαίτερα

υψηλό και δεν καλύπτεται από τα έσοδα που συνήθως προέρχονται από τα εισιτήρια εισόδου των επισκεπτών, τις πωλήσεις αναμνηστικών ειδών και τα έσοδα από το café και το εστιατόριο.

Επιπλέον, για την πρόταση αξιοποίησης του συνόλου του ακινήτου εξετάστηκαν **5 εναλλακτικές προτάσεις ως προς τις χρήσεις** που μπορούν να φιλοξενηθούν στο δυτικό, κενό έως σήμερα τμήμα του. Οι εν λόγω προτάσεις αφορούν α) στη δημιουργία αποκλειστικά χώρων γραφείων, β) στη δημιουργία αποκλειστικά χώρων εστίασης, γ) στη δημιουργία πολυκινηματογράφων, δ) στη δημιουργία υπεραγορών ε) στη δημιουργία συνδυασμού εμπορικών και ψυχαγωγικών χρήσεων, συμπληρωματικών με τις υφιστάμενες. Επίσης σε όλες τις εναλλακτικές προτάσεις κοινή παραδοχή αποτελεί η κατασκευή χώρου στάθμευσης στο υπόγειο επίπεδο -2 για τις μελλοντικές ανάγκες των χρήσεων του κτιρίου. Οι ως άνω εναλλακτικές αξιολογούνται στη ΣΜΠΕ με κριτήρια περιβαλλοντικά, κυκλοφοριακά και οικονομικά. Με βάση τα κριτήρια αυτά προκρίνεται η λύση της δημιουργίας συνδυασμού χρήσεων, όπου είναι ικανές να καλύψουν με επιτυχία τις ανάγκες μιας μελλοντικής αξιοποίησης με οικονομικά βιώσιμο τρόπο, εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα το ελάχιστο περιβαλλοντικό αποτύπωμα και την προστασία του περιβάλλοντος.

Όσον αφορά την εξέταση **εναλλακτικών διαδρομών εισόδου και εξόδου** από το δημόσιο ακίνητο IBC-Golden Hall, προκρίνεται η ήδη εφαρμοζόμενη λύση καθώς κρίνεται ως η πλέον αποτελεσματική για τη διασφάλιση της ομαλής κυκλοφορίας στο οδικό δίκτυο, ενώ παράλληλα είναι εγκεκριμένη στη σχετική ΑΕΠΟ της εγκατάστασης.

Οι **εναλλακτικές λύσεις διαχείρισης των φυσικών πόρων** αφορούν τη διαχείριση των στερεών απορριμμάτων και την αξιοποίηση των ενεργειακών πόρων λαμβάνοντας υπόψη στη λειτουργία του συγκροτήματος τις προτεινόμενες χρήσεις. Προκρίνεται η ενσωμάτωση των μεθόδων διαχείρισης απορριμμάτων στο ήδη εφαρμοζόμενο με επιτυχία Σύστημα Διαχείρισης Απορριμμάτων (Σ.Δ.Α.) των εγκαταστάσεων, όπως και η ενσωμάτωση στο σύνολο των χρήσεων της Μονάδας Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού – Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) φυσικού αερίου (έγκριση με την ΚΥΑ υπ' αρ. 201599/22.07.11), η οποία θα βελτιώσει αισθητά την περιβαλλοντική επίδοση και το ενεργειακό αποτύπωμα του κτιρίου.

7. ΔΥΝΗΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Με την προτεινόμενη εφαρμογή του Σχεδίου, ενισχύεται η επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου για μελλοντική εκμετάλλευση προς το συμφέρον του Δημοσίου. Οι χρήσεις που προτείνονται επελέγησαν με το σκεπτικό ότι το κτίριο αποτελεί ένα ενιαίο σύνολο και δεν περιορίζονται στην αξιοποίηση του κενού τμήματος αυτού. Το σύνολο των χρήσεων όπως προτείνεται να διαμορφωθούν στο ακίνητο όσο και η προσβασιμότητα σε αυτό, του προσδίδουν υπερτοπική ελκυστικότητα και επαυξάνουν τη δυνατότητα άμεσης αξιοποίησής του, ενισχύοντας την βιωσιμότητα και την ανταγωνιστικότητα των δραστηριοτήτων που φιλοξενεί.

Λόγω της φύσης του προτεινόμενου Σχεδίου, που αφορά λειτουργία χρήσεων εντός του υφιστάμενου κελύφους του κτιρίου χωρίς την οποιαδήποτε εξωτερική παρέμβαση, οι δυνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις που συνεπάγεται η εφαρμογή του είναι αμελητέες και στις περισσότερες περιπτώσεις ουδέτερες.

Στο γεγονός αυτό συμβάλλει η ένταξη και ενσωμάτωση των προτεινόμενων χρήσεων στο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (ΣΠΔ) του συγκροτήματος το οποίο εφαρμόζεται από το 2008 με επιτυχία και περιλαμβάνει, εκτός των άλλων, Σύστημα Διαχείρισης Απορριμμάτων, χρήση δεικτών για τη μέτρηση των φυσικών πόρων που καταναλίσκονται από τις λειτουργούσες δραστηριότητες και τη δημιουργία στόχων και δεσμεύσεων βάσει της περιβαλλοντικής πολιτικής του Φορέα Ανάπτυξης.

Συμπληρωματικά με το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης του συγκροτήματος και το Πρόγραμμα Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης που απορρέει από αυτό, στο σύνολο του ακινήτου θα συνεχιστεί η εφαρμογή των στρατηγικών μέτρων και κατευθύνσεων πρόληψης – περιορισμού και αντιμετώπισης των δυνητικών επιπτώσεων τα οποία συνοψίζονται στη συνέχεια:

1. Συμπλήρωση των χρήσεων σε υφιστάμενο δημόσιο ακίνητο, εντός του υφιστάμενου κελύφους που ενισχύουν την επενδυτική του ταυτότητα και την βιωσιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης
2. Εφαρμογή αρχών βιοκλιματικού σχεδιασμού: Κατάλληλος προσανατολισμός του κτιρίου ανά χρήση, θερμομονώσεις (πολύ μεγαλύτερες των συμβατικών), διπλοί μονωτικοί υαλοπίνακες, ελεγχόμενος αερισμός και εξαερισμός, αξιοποίηση κατά το μέγιστο δυνατόν του φυσικού φωτισμού, αξιοποίηση του φυσικού αερισμού για ψύξη κ.ά.
3. Χρήση φυσικού αερίου (ήπια εναλλακτική μορφή ενέργειας) για την κάλυψη των ενεργειακών απαιτήσεων στους λέβητες, στις συσκευές εστίασης και για την παραγωγή ζεστού νερού χρήσης. Η χρήση φυσικού αερίου ενισχύεται με την ενσωμάτωση της μονάδας Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού – Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) στο κτίριο. Από την καύση του φυσικού αερίου εξοικονομείται ενέργεια από το δίκτυο της ΔΕΗ και μειώνονται σημαντικά οι διαφεύγοντες ρύποι (NO_x, CO, SO₂ και σωματιδίων) στο περιβάλλον.
4. Συστήματα κλιματισμού (θέρμανσης & ψύξης) των χώρων που είναι περιβαλλοντικά φιλικά και εξασφαλίζουν μέγιστο βαθμό απόδοσης (Coefficient of Performance, COP).
5. Χρήση φωτιστικών σωμάτων και λαμπτήρων μέγιστης απόδοσης και κατάλληλα επίπεδα φωτισμού εσωτερικών και εξωτερικών χώρων.
6. Χρήση ειδικά επιλεγμένων συσκευών (κουζίνες, ψυγεία, κ.α.) με τον υψηλότερο βαθμό ενεργειακής απόδοσης.
7. Ελαχιστοποίηση των καταναλώσεων ζεστού νερού για συνήθειες χρήσεις.
8. Κεντρικά και τοπικά συστήματα ελέγχου και λειτουργίας των εγκαταστάσεων με ενσωματωμένα προγράμματα ελέγχου των ενεργειακών καταναλώσεων και αιχμών ζήτησης.
9. Τακτική συντήρηση των λεβήτων και των εγκαταστάσεων κλιματισμού από ειδικευμένο προσωπικό με στόχο τη διατήρηση της σωστής τους ρύθμισης σύμφωνα με τα πρότυπα του

προϊόντος και τη διασφάλιση της βέλτιστης απόδοσης από την άποψη του περιβάλλοντος, της ασφάλειας και της ενέργειας.

10. Επιλογή Η/Μ εγκαταστάσεων του κτιρίου που ικανοποιούν τους ισχύοντες Ελληνικούς Κανονισμούς. Σε περίπτωση που κάποια θέματα δεν αντιμετωπίζονται από αυτούς ή απαιτούνται πιο εξειδικευμένες κατευθύνσεις, γίνεται χρήση των Ευρωπαϊκών Κανονισμών καθώς και ξένων Εθνικών Κανονισμών και Προτύπων.
11. Λειτουργία κεντρικού συστήματος ελέγχου των Η/Μ εγκαταστάσεων του κτιρίου συνολικά (Building Management System, BMS) με σκοπό την επιτήρηση ή/και τον αυτόματο έλεγχο των ηλεκτρολογικών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου ώστε να είναι δυνατή η άμεση πρόσβαση, απρόσκοπτη λειτουργία, ρύθμιση παραμέτρων και η ανάλυση δεδομένων όλων των εγκαταστάσεων από ένα δωμάτιο ελέγχου καθώς και η δημιουργία αρχείου με στατιστικά στοιχεία.
12. Προσθήκη 250 νέων χώρων υπόγειας στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των αναγκών του κτιρίου για τις υφιστάμενες και νέες χρήσεις σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην κείμενη νομοθεσία.
13. Ρύθμιση του ωραρίου τακτικής τροφοδοσίας των καταστημάτων, ώστε να μην συμπίπτει με το ωράριο λειτουργίας του Εμπορικού Κέντρου.
14. Ρύθμιση του ωραρίου διενέργειας εργασιών ανακαίνισης των καταστημάτων εκτός του ωραρίου λειτουργίας του Εμπορικού Κέντρου.

Επιπλέον, για τη βελτίωση της κυκλοφορίας στο οδικό δίκτυο της περιοχής προτείνονται οι ακόλουθες προτάσεις και κατευθύνσεις στρατηγικού χαρακτήρα στην περιοχή μελέτης:

1. Οργάνωση σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα των εγκάρσιων κυκλοφοριακών ροών στα τμήματα κάλυψης της Αττικής Οδού και της Λ. Κηφισίας, ώστε να διευκολύνεται η πρόσβαση από/προς το συγκρότημα.
2. Κυκλοφοριακή διαρρύθμιση των κύριων ισόπεδων διασταυρώσεων στις κύριες διαδρομές πρόσβασης σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα με εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης για βελτιωμένη κυκλοφοριακή λειτουργία. Ενδεικτικά αναφέρονται οι ισόπεδοι κόμβοι Αρτέμιδος – Πιτταρά και Αρτέμιδος – Δημοκρίτου που σήμερα ελέγχονται με ιεράρχηση της προτεραιότητας των οδών κατά τις ώρες αιχμής αναχώρησης.
3. Η κατάλληλη καθοδήγηση της εσωτερικής κυκλοφορίας των χώρων στάθμευσης για επιλογή της επιθυμητής πύλης εξόδου, ώστε να αποφεύγονται οι άσκοπες υπερφορτίσεις της ανατολικής πύλης και των σηματοδοτούμενων κόμβων του Α/Κ ΟΑΚΑ με τη βοήθεια της οριζόντιας και κατακόρυφης σήμανσης στο εσωτερικό του σταθμού και ενός «έξυπνου συστήματος» βέλτιστης κατανομής της κυκλοφορίας, όπως άλλωστε προβλέπεται και από την Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων για το ακίνητο
4. Η είσοδος / έξοδος των οχημάτων τροφοδοσίας θα πραγματοποιείται αποκλειστικά μέσω της οδού Πιτταρά και της δυτικής πύλης του συγκροτήματος. Η ίδια δέσμευση θα ισχύει και για τα οχήματα των λοιπών βοηθητικών χρήσεων (οχήματα συντήρησης, αποκομιδής απορριμμάτων, ασφαλείας κλπ)

5. Η διαμόρφωση και εφαρμογή προγράμματος προώθησης των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, σύμφωνα με την Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων.
6. Προώθηση της χρήσης των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς για την προσέλευση των εργαζομένων και των επισκεπτών στο ακίνητο, μέσω: (α) της διανομής ενημερωτικού υλικού και (β) της ανάρτησης σχετικών πληροφοριών σε σημεία μεγάλης αναγνωσιμότητας.

ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ IBC – GOLDEN HALL



ΜΕΛΕΤΗ

ECHMES Ltd.

*Περιβαλλοντικές, Χημικές &
Μεταλλουργικές Υπηρεσίες Ε.Π.Ε.*

Παπαδιαμαντοπούλου 4, 115 28 Αθήνα

Τηλ. (210) 74 88 878, Fax (210) 74 88 877

e-mail: echmes@otenet.gr WebSite: echmes@otenet.gr

ΑΘΗΝΑ, ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2012

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	1-1
1.1. Εισαγωγή.....	1-1
1.2. Νομικό Πλαίσιο	1-3
1.2.1. Ν. 3986/2011.....	1-3
1.2.1.1. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης	1-3
1.2.1.2. Όροι δόμησης και χρήσης ακινήτου.....	1-4
1.2.1.3. Χωρικός προορισμός – Επενδυτικής ταυτότητα δημοσίων ακινήτων	1-5
1.2.1.4. Διαδικασίες Έγκρισης.....	1-5
1.3. Γεωγραφική Θέση – Έκταση – Διοικητική Υπαγωγή.....	1-6
1.4. Ομάδα Μελέτης.....	1-7
1.5. Περιεχόμενα Μελέτης.....	1-8
2. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	2-1
2.1. Σκοπιμότητα και στόχοι υλοποίησης του Σχεδίου	2-1
2.2. Στόχοι προστασίας περιβάλλοντος και ενσωμάτωση αυτών στο προτεινόμενο Σχέδιο	2-2
2.3. Περιβαλλοντικά ζητήματα που ελήφθησαν υπόψη στην ανάπτυξη του Σχεδίου	2-4
2.4. Συσχέτιση με άλλα προγράμματα	2-6
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ IBC – GOLDEN HALL	3-1
3.1. Γενικά.....	3-1
3.2. Όροι δόμησης και χρήσεις ακινήτου.....	3-4
3.2.1. Πολεοδομικές κατευθύνσεις - Όροι Δόμησης – Επιτρεπόμενες χρήσεις.....	3-4
3.3. Υφιστάμενη εγκατάσταση.....	3-7
3.3.1. Γενικά στοιχεία	3-7
3.3.2. Εγκαταστάσεις ακινήτου.....	3-9
3.3.3. Στοιχεία λειτουργίας εγκαταστάσεων	3-13
3.3.3.1. Ωράριο Λειτουργίας.....	3-13
3.3.3.2. Προσωπικό.....	3-13
3.3.3.3. Χρήσεις Νερού.....	3-13
3.3.3.4. Χρήση Ενέργειας.....	3-14
3.3.3.5. Στερεά Απόβλητα.....	3-15
3.4. Πρόταση ανάπτυξης ακινήτου	3-16
3.4.1. Γενικά.....	3-16
3.4.2. Χρήσεις ακινήτου – Χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή	3-16
3.4.3. Προτεινόμενες χρήσεις.....	3-17
3.5. Κατασκευαστικά χαρακτηριστικά και σχεδιασμός.....	3-20
3.6. Υποδομές.....	3-21
3.7. Χρονοδιάγραμμα – Στάδια υλοποίησης.....	3-22
4. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ.....	4-1

4.1.	Μηδενική Λύση	4-1
4.2.	Παρουσίαση και αξιολόγηση εναλλακτικών δυνατοτήτων	4-3
4.2.1.	Εναλλακτικές δυνατότητες ως προς τις χρήσεις	4-3
4.2.1.1.	Δημιουργία Γραφειακών χώρων	4-3
4.2.1.2.	Δημιουργία αποκλειστικά νέων χώρων εστίασης	4-5
4.2.1.3.	Δημιουργία πολυκινηματογράφων	4-6
4.2.1.4.	Δημιουργία υπεραγορών	4-7
4.2.1.5.	Δημιουργία συνδυασμού εμπορικών και ψυχαγωγικών χρήσεων, συμπληρωματικών με τις υφιστάμενες (επιλεγείσα λύση).....	4-8
4.2.2.	Εναλλακτικός σχεδιασμός των διαδρομών Εισόδου – Εξόδου του κτιρίου.....	4-10
4.2.3.	Εναλλακτικές λύσεις διαχείρισης των φυσικών πόρων	4-16
4.2.3.1.	Εναλλακτικές λύσεις ως προς τα στερεά απορρίμματα από τις νέες προτεινόμενες χρήσεις του ακινήτου	4-16
4.2.3.2.	Εναλλακτικές λύσεις ως προς τους ενεργειακούς πόρους	4-17
5.	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.....	5-1
5.1.	Φυσικό Περιβάλλον - Αβιοτικό	5-1
5.1.1.	Μετεωρολογικά και κλιματολογικά χαρακτηριστικά	5-1
5.1.1.1.	Άνεμοι	5-1
5.1.1.2.	Θερμοκρασία και νεφώσεις.....	5-1
5.1.1.3.	Βροχοπτώσεις.....	5-2
5.1.1.4.	Βιοκλιματικά στοιχεία.....	5-2
5.1.2.	Γεωμορφολογία – Ανάγλυφο-Τοπίο	5-4
5.1.3.	Γεωλογία-Τεκτονική-Σεισμικότητα	5-5
5.1.3.1.	Γεωλογία	5-5
5.1.3.2.	Τεκτονική.....	5-7
5.1.3.3.	Σεισμικότητα.....	5-8
5.1.4.	Υδατικοί Πόροι	5-11
5.1.4.1.	Κηφισός - Ποδονίφτης	5-11
5.1.4.2.	Ρέμα Ποδονίφτης	5-12
5.1.4.3.	Ρέμα Αμαρουσίου	5-12
5.1.4.4.	Ρέμα Χαλανδρίου.....	5-13
5.1.5.	Ατμοσφαιρικό περιβάλλον.....	5-13
5.1.5.1.	Εισαγωγή.....	5-13
5.1.5.2.	Νομικό Πλαίσιο.....	5-15
5.1.5.3.	Υφιστάμενη κατάσταση	5-19
5.1.6.	Ακουστικό περιβάλλον.....	5-20
5.1.6.1.	Εισαγωγή.....	5-20
5.1.6.2.	Νομικό Πλαίσιο.....	5-21
5.1.6.3.	Υφιστάμενη κατάσταση	5-22
5.2.	Φυσικό Περιβάλλον - Βιοτικό.....	5-23
5.2.1.	Οικοσυστήματα – χλωρίδα – πανίδα.....	5-23
5.2.2.	Βιοποικιλότητα - Προστατευόμενες Περιοχές.....	5-25
5.3.	Ανθρωπογενές Περιβάλλον.....	5-26

5.3.1.	Δημογραφική κατάσταση.....	5-26
5.3.1.1.	Εξέλιξη πληθυσμού.....	5-26
5.3.1.2.	Εκπαίδευση	5-29
5.3.2.	Απασχόληση.....	5-29
5.3.2.1.	Διάρθρωση της απασχόλησης.....	5-31
5.3.2.2.	Οικονομική δραστηριότητα.....	5-32
5.3.2.3.	Εμπορικές Χρήσεις	5-32
5.3.3.	Δομημένο Περιβάλλον	5-36
5.3.3.1.	Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθηνών (Ο.Α.Κ.Α)	5-37
5.3.3.2.	Εμπορικό και Επιχειρηματικό Συγκρότημα Golden Hall	5-39
5.3.4.	Πολιτιστικό περιβάλλον.....	5-40
5.3.4.1.	Αρχαιολογικοί χώροι.....	5-40
5.3.4.2.	Μουσεία	5-41
5.3.5.	Υποδομές.....	5-43
5.3.5.1.	Δίκτυο μεταφορών και υφιστάμενη κυκλοφοριακή φόρτιση.....	5-43
5.3.5.2.	Μελλοντική αναβάθμιση δικτύου Μεταφορών.....	5-46
5.3.5.3.	Βασικά Στοιχεία Συστήματος Πρόσβασης του Ακινήτου IBC – Golden Hall ..	5-47
5.3.5.4.	Δίκτυα ύδρευσης – αποχέτευσης – απορρίμματα	5-50
5.3.5.5.	Απορρίμματα.....	5-52
5.3.5.6.	Αντιπλημμυρικά Έργα – Όμβρια	5-53
5.3.5.7.	Δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας – τηλεπικοινωνιών	5-54
5.3.5.8.	Υγεία-πρόνοια	5-54
5.4.	Χωροταξικό Σχεδιασμός και Χρήσεις Γης	5-54
5.4.1.	Εισαγωγή.....	5-54
5.4.2.	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό..	5-55
5.4.3.	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (ΡΣΑ).....	5-56
5.4.4.	Σχέδιο Νόμου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας / Αττικής 2021 – Οκτώβριο 2011	5-58
5.4.5.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αμαρουσίου	5-60
5.4.6.	Όροι Δόμησης ΟΑΚΑ (Ν.2833/30.6.2000)	5-62
5.4.7.	Νομοθετικές διατάξεις καθορισμού χρήσεων γης IBC-Golden Hall	5-62
5.4.8.	Επιτρεπόμενες χρήσεις σύμφωνα με Ν.3986/2011	5-63
5.5.	ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΧΩΡΙΣ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	5-64
6.	ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΔΥΝΗΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ.....	6-1
6.1.	Εισαγωγή.....	6-1
6.2.	Καθορισμός περιβαλλοντικών πλευρών/παραμέτρων που ενδέχεται να επηρεαστούν από το προτεινόμενο Σχέδιο	6-2
6.3.	Αξιολόγηση δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων	6-3
6.4.	Φυσικό περιβάλλον – αβιοτικό	6-6
6.4.1.	Επιπτώσεις στο Κλίμα.....	6-6
6.4.2.	Γεωμορφολογία – Ανάγλυφο	6-7
6.4.3.	Έδαφος	6-7

6.4.3.1. Επιπτώσεις στο έδαφος από τα υγρά απόβλητα.....	6-7
6.4.3.2. Επιπτώσεις στο έδαφος από τα στερεά απόβλητα.....	6-7
6.4.4. Υδατικοί Πόροι	6-9
6.4.5. Επιπτώσεις στους ενεργειακούς πόρους	6-10
6.4.6. Ατμοσφαιρικό Περιβάλλον	6-11
6.4.7. Ακουστικό Περιβάλλον.....	6-12
6.4.8. Τοπίο – Αισθητικό Περιβάλλον	6-16
6.5. Φυσικό περιβάλλον - Βιοτικό	6-16
6.6. Ανθρωπογενές Περιβάλλον.....	6-17
6.6.1. Κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις.....	6-17
6.6.1.1. Απασχόληση.....	6-18
6.6.2. Υγεία	6-19
6.6.3. Τεχνικές Υποδομές.....	6-20
6.7. Χρήσεις Γης – Οικιστικό Περιβάλλον.....	6-22
6.8. Σωρευτικές – Συνεργιστικές Επιπτώσεις	6-24
6.9. Μέτρα – Κατευθύνσεις Πρόληψης – Περιορισμού και Αντιμετώπισης Δυνητικών Σημαντικών Επιπτώσεων στο Περιβάλλον	6-24
6.10. Περίληψη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	6-26
7. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ	7-1
7.1. Εισαγωγή.....	7-1
7.2. Μέτρα – Κατευθύνσεις Πρόληψης – Περιορισμού και Αντιμετώπισης Δυνητικών Σημαντικών Επιπτώσεων στο Περιβάλλον	7-2
7.3. Σύστημα Monitoring Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.....	7-4
7.3.1. Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Σ.Π.Δ.)	7-4
7.3.2. Σύστημα Παρακολούθησης (monitoring) Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	7-5
8. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΣΜΠΕ.....	8-1

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 3.3 1: Υφιστάμενα Μεγέθη Εμπορικού και Επιχειρηματικού Συγκροτήματος Golden Hall.....	3-11
Πίνακας 3.4 1: Τελικές χρήσεις ακινήτου	3-18
Πίνακας 4.2-1: Στόχοι σχεδίου διαχείρισης των διαφόρων κατηγοριών στερεών αποβλήτων..	4-16
Πίνακας 5.1-1: Μηνιαία διακύμανση της θερμοκρασίας (1955-1998) (Πηγή: ΕΜΥ, Μ.Σ. Φιλαδέλφειας)	5-2
Πίνακας 5.1 -2: Σύνοψη οριακών τιμών για διάφορους αέριους ρύπους.....	5-17
Πίνακας 5.1-3: Διαχρονική μεταβολή μέσω ετήσιων τιμών – Σταθμός Αμαρουσίου (ωριαίες τιμές) (Πηγή: ΥΠΕΧΩΔΕ, Γενική Δ/ση Περιβάλλοντος – Δ/ση Ε.Α.Ρ.Θ) ..	5-19
Πίνακας 5.1-4: Ανώτατα θεσμοθετημένα όρια περιβαλλοντικού θορύβου – Π.Δ. 1180/81.....	5-22
Πίνακας 5.2-1: Κατάλογος περιοχών δικτύου NATURA 2000 στην ευρύτερη περιοχή Μελέτης5-25	
Πίνακας 5.3-1: Πληθυσμιακή εξέλιξη Νομαρχίας Αθηνών (Πηγή: ΕΣΥΕ)	5-27

Πίνακας 5.3-2:	Πληθυσμιακή εξέλιξη (πραγματικός πληθυσμός) Δήμου Αμαρουσίου και Δήμων περιοχής μελέτης (Πηγή: ΕΣΥΕ)	5-28
Πίνακας 5.3-3:	Τα εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα (σε λειτουργία και υπό ανάπτυξη).....	5-33
Πίνακας 5.3-4:	Δείκτης Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο: 2000-2010 (Νοέμβριος), Έτος βάσης: 2005=100,0.....	5-35
Πίνακας 5.3-5:	Δημόσια και ιδιωτικά θεραπευτήρια στο Δήμο Αμαρουσίου καθώς και οι διαθέσιμες κλίνες ανά 1000 κατοίκους (Πηγή: Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Αμαρουσίου για την περίοδο 2007 - 2010 - Παραδοτέο 1: «Στρατηγικός Σχεδιασμός»).....	5-54
Πίνακας 6.3-1:	Μεθοδολογία χαρακτηρισμού των επιπτώσεων.....	6-5
Πίνακας 6.4-1:	Πρόγραμμα παρακολούθησης για την ποσότητα των υδατικών πόρων	6-10
Πίνακας 6.10-1:	Μήτρα εκτίμησης επιπτώσεων από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου.....	6-27

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 1.3-1:	Χάρτης Προσανατολισμού.....	1-7
Σχήμα 3.1-1:	Κύρια χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής του Ακινήτου IBC – Golden Hall.....	3-2
Σχήμα 3.3-1:	Θέση και τμήματα του Δημόσιου Ακινήτου IBC – Golden Hall.....	3-8
Σχήμα 3.3-2:	Τομή κύριου τμήματος κτιρίου	3-9
Σχήμα 3.3-3:	Ανατολική όψη του κτιρίου	3-12
Σχήμα 3.3-4:	Πλάγια όψη του κτιρίου	3-12
Σχήμα 3.4-1:	Κάτοψη κτιρίου – Οι νέες χρήσεις χωροθετούνται στο τμήμα των αξόνων 1-11.	3-19
Σχήμα 3.4-2:	Προσβάσεις οχημάτων επισκεπτών και τροφοδοσίας - Επίπεδο +0.....	3-20
Σχήμα 3.4-3:	Προσβάσεις οχημάτων επισκεπτών και τροφοδοσίας - Επίπεδο -2.....	3-20
Σχήμα 4.2-1:	Μη επιλεγείσα εναλλακτική λύση των ανατολικών διαδρομών Εισόδου-Εξόδου από το κτίριο	4-11
Σχήμα 4.2-2:	Προτεινόμενος σχεδιασμός της ανατολικής πύλης Εισόδου-Εξόδου από το κτίριο.....	4-14
Σχήμα 4.2-3:	Προτεινόμενος σχεδιασμός της δυτικής πύλης Εισόδου-Εξόδου από το κτίριο.....	4-15
Σχήμα 5.1-1:	Κλιματικό διάγραμμα Emberger στο οποίο σημειώνεται η θέση της περιοχής μελέτης.....	5-4
Σχήμα 5.1-2:	Γεωλογικός χάρτης της ευρύτερης περιοχής μελέτης όπου σημειώνεται και η θέση του υπό μελέτη Σχεδίου (Απόσπασμα από χάρτη ΓΓΜΕ 1:50000, φύλλο Κηφισιά).....	5-6
Σχήμα 5.1-3:	Γεωτεκτονικός χάρτης Αττικής (Katsikatsos et al, 1986)	5-8
Σχήμα 5.1-4:	Χάρτης ζωνών σεισμικής επικινδυνότητας της Ελλάδας.....	5-9
Σχήμα 5.1-5:	Χάρτες χωρικής κατανομής σεισμικών επικέντρων στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, για την περίοδο 1950-2007 (πάνω) και για την περίοδο 2001-2007 (κάτω). (Πηγή: Γεωδυναμικό Ινστιτούτο Αθηνών)	5-10
Σχήμα 5.1-6:	Υδρολογικός χάρτης ευρύτερης περιοχής μελέτης	5-11

Σχήμα 5.1-7: Κατανομή των ανθρωπογενών πηγών ατμοσφαιρικής ρύπανσης και οι κυριότεροι αέριοι ρύποι που εκπέμπονται από ανθρωπογενείς πηγές στην ατμόσφαιρα (Δ. Μελάς, ΑΠΘ, 2002	5-14
Σχήμα 5.1-8: Ατμοσφαιρικές διεργασίες που επηρεάζουν τη διασπορά των ρύπων	5-15
Σχήμα 5.1-9: Τυπικά παραδείγματα ακουστικής στάθμης θορύβου σε dB(A).....	5-20
Σχήμα 5.2-1: Περιοχές του Δικτύου NATURA 2000 στην Περιφέρεια Αττικής (Πηγή: ΥΠΕΧΩΔΕ, Εθνικό Δίκτυο Πληροφοριών Περιβάλλοντος).....	5-26
Σχήμα 5.3-1: Ο Δήμος Αμαρουσίου (Χάρτης Καλλικράτη).....	5-27
Σχήμα 5.3-2: Επίπεδο Εκπαίδευσης στο Δήμο Αμαρουσίου (2001) (Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.).....	5-29
Σχήμα 5.3-3: Αριθμός των απασχολούμενων – ανέργων στην Ελλάδα (2010-2011) (Πηγή: Δ/νση Στατιστικών Πληθυσμού & Αγοράς Εργασίας, Τμήμα Έρευνας Εργατικού Δυναμικού).....	5-30
Σχήμα 5.3-4: Απασχολούμενος οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά παραγωγικό τομέα στο Δήμο Αμαρουσίου (2001) (Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.)	5-31
Σχήμα 5.3-5: Απασχολούμενος οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά παραγωγικό τομέα στην Ελλάδα (2001) (Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.)	5-31
Σχήμα 5.3-6: Κύρια χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής ακινήτου	5-37
Σχήμα 5.3-7: Βασικό Οδικό δίκτυο της περιοχής Μελέτης.....	5-44
Σχήμα 5.3-8: Διαδρομές Μ.Μ.Μ στην περιοχή Μελέτης.....	5-45
Σχήμα 5.3-9: Κύριες Διαδρομές άφιξης.....	5-49
Σχήμα 5.3-10: Κύριες Διαδρομές αναχώρησης	5-49
Σχήμα 6.4-1: Διάρθρωση του Συστήματος Διαχείρισης Απορριμμάτων του συγκροτήματος	6-8
Σχήμα 6.4-2: Στρατηγική αξιολόγησης και προστασίας ακουστικού περιβάλλοντος	6-14

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 3.1-1: Απόψεις κεντρικής εισόδου δημόσιου ακινήτου IBC – Golden Hall	3-4
Εικόνα 3.3-1: Κεντρική πλατεία Golden Hall (Επίπεδο +0).....	3-10
Εικόνα 3.3-2: Νότιος διάδρομος Golden Hall (Επίπεδο +1).....	3-11
Εικόνα 5.2-1: Άποψη του Κτήματος Συγγρού	5-24
Εικόνα 5.3-1: Άποψη εγκαταστάσεων Ο.Α.Κ.Α.....	5-37
Εικόνα 5.3-2: Αγωνιστικός Χώρος - Κεντρικό Ολυμπιακό Στάδιο.....	5-38
Εικόνα 5.3-3: Ολυμπιακό Κέντρο Υγρού Στίβου	5-38
Εικόνα 5.3-4: Ολυμπιακό Κλειστό Γυμναστήριο Αθλοπαιδιών	5-38
Εικόνα 5.3-5: Ολυμπιακό Κέντρο Αντισφαίρισης.....	5-38
Εικόνα 5.3-6: Ολυμπιακό Ποδηλατοδρόμιο	5-39
Εικόνα 5.3-7: Τοίχος των Εθνών	5-39
Εικόνα 5.3-8: Εικόνες από το εσωτερικό του Golden Hall.....	5-40

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	1-1
1.1. Εισαγωγή	1-1
1.2. Νομικό Πλαίσιο	1-3
1.2.1. Ν. 3986/2011.....	1-3
1.2.1.1. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης	1-3
1.2.1.2. Όροι δόμησης και χρήσης ακινήτου.....	1-4
1.2.1.3. Χωρικός προορισμός – Επενδυτικής ταυτότητα δημοσίων ακινήτων	1-5
1.2.1.4. Διαδικασίες Έγκρισης	1-5
1.3. Γεωγραφική Θέση – Έκταση – Διοικητική Υπαγωγή	1-6
1.4. Ομάδα Μελέτης	1-7
1.5. Περιεχόμενα Μελέτης	1-8

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 1.3-1: Χάρτης Προσανατολισμού	1-7
---	-----

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων** (στο εξής «ΣΜΠΕ») για την **αξιοποίηση του δημόσιου ακινήτου IBC-Golden Hall**, συντάχθηκε από την Εταιρεία Συμβούλων **ECHMES Ltd.** στο πλαίσιο της εφαρμογής του **N. 3986/2011** (ΦΕΚ 152/Α/2011) και της κείμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας. Ειδικότερα η ΣΜΠΕ συντάχθηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην **ΚΥΑ 107017/2006** (ΦΕΚ 1225/Β/05.09.2006) και το **Νόμο 4014/2011** (ΦΕΚ 209/Α/21.09.2011) «*Περιβαλλοντική Αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος*».

Το Σχέδιο που εξετάζεται στην παρούσα μελέτη συνίσταται στη διερεύνηση των δυνατοτήτων για την βέλτιστη αξιοποίηση του συνόλου του δημοσίου ακινήτου IBC -GOLDEN HALL ιδιοκτησίας Ε.Τ.Α που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας 37Α, στο Δήμο Αμαρουσίου και αποτελεί τμήμα του Ο.Τ. Ο.Α.Κ.Α. Η περιοχή βρίσκεται περί τα 15 χλμ. βορείως της κεντρικής επιχειρηματικής και εμπορικής ζώνης της Αθήνας. Η παρούσα Μελέτη προβλέπεται από το κείμενο Νομοθετικό πλαίσιο προκειμένου για την κατάρτιση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 3986/2011.

Η σχετική μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ προτείνει ως Σχέδιο για την καλύτερη αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου την συμπλήρωση χρήσεων στο δυτικό τμήμα του κτιρίου, ενισχύοντας έτσι τις υφιστάμενες χρήσεις. Το Σχέδιο αυτό πραγματοποιείται με βάση τις χρήσεις που προβλέπονται στον Ν. 3342/2005, τον Ν. 3878/2010 για την μεταολυμπιακή χρήση του κτιρίου, και το Ν. 3986/2011 για την ενίσχυση της επενδυτικής ταυτότητας και αξιοποίηση των Δημοσίων Ακινήτων.

Το κτίριο του IBC αρχικά κατασκευάστηκε με την Α.Π. 22156/29.4.2003 Οικοδομική Άδεια και την Α.Π. 38274/27.11.2003 αναθεώρηση αυτής για τις ανάγκες του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης (International Broadcast Center-IBC) και περιελάμβανε τηλεοπτικά στούντιο για την εξυπηρέτηση των διεθνών τηλεοπτικών σταθμών κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας το 2004.

Μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων και την έκδοση του Ν.3342/6.6.2005, όπου στο άρθρο 21 ορίζονται οι μεταολυμπιακές χρήσεις του κτιρίου, το κυρίως τμήμα του μετασκευάστηκε μετά από διαγωνισμό, υποβολή Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Έκδοση Απόφασης Περιβαλλοντικών (ΚΥΑ ΑΕΠΟ 101576/22.02.2008) σε εμπορικό και επιχειρηματικό κέντρο με την Οικοδομική Άδεια 8/08 από 7.3.2008 και την 12/08 από 29.7.2008 αναθεώρηση αυτής. Για την

μετασκευή του δυτικού τμήματος σε Μουσεία Ολυμπιακών Αγώνων εκδόθηκε η 9/08 Οικοδομική Άδεια.

Στο κυρίως τμήμα του εξεταζόμενου ακινήτου χωροθετείται και λειτουργεί από το 2008 το Εμπορικό και Επιχειρηματικό Κέντρο GOLDEN HALL που αποτελεί μία από τις σημαντικότερες εμπορικές μονάδες της Αττικής και της Ελλάδας γενικότερα. Η δυτική πλευρά του ακινήτου όπου προβλέπονταν η κατασκευή των Μουσείων Ολυμπιακών Αγώνων, έκτασης 19.400 m² παραμένει ως σήμερα ανεκμετάλλευτη, αφού οι σχετικές εργασίες έχουν ανασταλεί λόγω της οικονομικής συγκυρίας.

Σύμφωνα με το προτεινόμενο σχέδιο προτείνεται η αξιοποίηση του συνόλου του ακινήτου συμπεριλαμβανομένου και του δυτικού τμήματος του κτιρίου το οποίο είναι προς το παρόν αναξιοποίητο. Η πρόταση αξιοποίησης περιλαμβάνει ενίσχυση των υφιστάμενων χρήσεων με χρήσεις που προβλέπονται στον Ν. 3342/2005, τον Ν. 3878/2010 για την μεταολυμπιακή χρήση του κτιρίου, και είναι συμβατές με το Ν. 3986/2011 προκειμένου να ενισχυθεί η βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα του εξεταζόμενου ακινήτου για μελλοντική εκμετάλλευση προς το συμφέρον του Δημοσίου. Ειδικότερα στο προτεινόμενο Σχέδιο προβλέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- **Δημιουργία Μουσείου Ολυμπιακών Αγώνων 2004, με μέγεθος τουλάχιστον 3.000 m²** ώστε να αποτελέσει τον αναγκαίο συνδετικό κρίκο μεταξύ του κτιρίου και του συγκροτήματος του Ο.Α.Κ.Α.. Η χρήση αυτή είναι απόλυτα συμβατή με το κείμενο νομοθετικό πλαίσιο.
- **Εμπορική χρήση καταστημάτων με μέγεθος όχι μεγαλύτερο των 2.000 m²** κρίνοντας ότι η χρήση αυτή θα είναι υποστηρικτική στις νέες προτεινόμενες χρήσεις και θα λειτουργήσει συνεργιστικά με το υφιστάμενο εμπορικό κέντρο.
- **Χώροι συγκέντρωσης κοινού με εμβαδόν όχι μεγαλύτερο των 1.500 m².** Στους χώρους αυτούς μπορούν να λειτουργήσουν θεατρικές παραστάσεις, auditorium καθώς και ειδικές προβολές.
- **Χρήση εστίασης – αναψυχής με μέγεθος όχι μεγαλύτερο των 1.500 m²** για την υποστήριξη των πιο πάνω χρήσεων.
- **Γραφεία σε μέγεθος όχι μεγαλύτερο των 3.000 m²** Η χρήση εμφανίζεται ήδη στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, και ως εκ τούτου αξιολογείται ότι μεγαλύτερη έκταση της χρήσης αυτής, δε θα ήταν βιώσιμη στο πλαίσιο της ανταγωνιστικότητας της επένδυσης.
- **Χρήση Παιδικής Αναψυχής – Γυμναστήριο.** Αποτελεί την βασική χρήση που δίνει στο κτίριο τον χαρακτήρα αναψυχής.
- **Υπόγειος βοηθητικός χώρος και Χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων 250 θέσεων με συνολικό μέγεθος 7.300 m².**

Οι ως άνω χρήσεις θα υλοποιηθούν εντός του υφιστάμενου κελύφους του κτιρίου, χωρίς να γίνεται ουδεμία επέκταση ή να μεταβάλλεται η δόμηση ή κάλυψη του κτιρίου.

Στο πλαίσιο αυτό η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων έχει ως σκοπό να διερευνήσει και να αξιολογήσει τις ενδεχόμενες περιβαλλοντικές επιπτώσεις που επιφέρει το προτεινόμενο για την αξιοποίηση του Σχέδιο, στην άμεση και στην ευρύτερη περιοχή.

1.2. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

1.2.1. Ν. 3986/2011

Ο πρόσφατα εκδοθείς **Νόμος 3986/2011** (ΦΕΚ 152/Α/2011) «*Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015*» με το Κεφάλαιο Β' «*Πολεοδομική ωρίμαση και επενδυτική ταυτότητα Δημοσίων Ακινήτων και λοιπές ρυθμίσεις για την αξιοποίηση Δημόσιας Περιουσίας*» ρυθμίζει τη διαδικασία πολεοδομικής ωρίμασης των δημοσίων ακινήτων και την απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας με σκοπό την αξιοποίηση τους που συνιστά λόγω έντονου δημοσίου συμφέροντος. Ως δημόσια ακίνητα για το νόμο αυτό νοούνται τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α. ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ' ολοκλήρου άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ο.Τ.Α.

Το υπό εξέταση ακίνητο είναι ιδιοκτησίας του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου και μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3986/2011 προκειμένου να αποκτήσει βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα με σκοπό τη βέλτιστη αξιοποίηση του.

1.2.1.1. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης

Στο άρθρο 11 του Ν. 3986/2011 ορίζονται οι γενικοί κανόνες χωροθέτησης και οι γενικές χρήσεις γης για την ανάπτυξη και αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων. Σύμφωνα με αυτό καθορίζονται οι γενικοί κανόνες ως εξής:

1. «*Η αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική και σύμφωνα με τους κανόνες που καθορίζονται στο συγκεκριμένο Νόμο. Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας*».
2. «*Δεν επιτρέπεται η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, τα οποία εμπίπτουν στο σύνολο τους σε οικοτόπους προτεραιότητας και περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της φύσης που καθορίζονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 19 παράγραφοι 1 και 2 και 21 του Ν.*

1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρότοπους διεθνούς σημασίας».

3. «Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται χώροι που προστατεύονται από την κείμενη περιβαλλοντική και αρχαιολογική νομοθεσία λόγω του ειδικού χαρακτήρα τους, όπως είναι ιδίως ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικοί τόποι, φυσικά πάρκα και περιοχές οικοανάπτυξης, πραγματοποιείται σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που θέτουν οι σχετικές διατάξεις των νόμων 998/1979, 1650/1986 και 3028/2002, όπως ισχύουν».
4. «Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων που εμπίπτουν σε Ζώνες Ειδικής Προστασίας (Ζ.Ε.Π.) της ορνιθοπανίδας της Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ ενεργείται μόνο εφόσον επιτρέπεται από τα υφιστάμενα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας τους και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που θεσπίζουν τα καθεστώτα αυτά».

Σημειώνεται ότι το εξεταζόμενο ακίνητο βρίσκεται εντός του Ο.Τ του Ο.Α.Κ.Α εντός δομημένου αστικού περιβάλλοντος και κατά συνέπεια δεν υπόκειται σε καμία από τις εξαιρέσεις των παραγράφων 2, 3, και 4 του ως άνω Άρθρου που αφορούν δημόσια ακίνητα τα οποία εμπίπτουν σε περιοχές προστατευόμενες από την περιβαλλοντική και αρχαιολογική Νομοθεσία.

1.2.1.2. Όροι δόμησης και χρήσης ακινήτου

Το ακίνητο βρίσκεται εντός των ορίων του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αμαρουσίου, αλλά διέπεται από τους όρους δόμησης του Ο.Α.Κ.Α όπως αυτοί διαμορφώθηκαν για την ανέγερση των Ολυμπιακών Ακινήτων.

Το κτίριο θεσμικά διέπεται από τους όρους δόμησης του Ο.Α.Κ.Α. Ν.2833/30.6.2000 και ειδικότερα το άρθρο 9. Για την αξιοποίησή του στην μεταολυμπιακή περίοδο ως προς τις χρήσεις διέπεται από το άρθρο 21 του Ν.3342/2005 και το άρθρο 19 του Ν.3878/2010.

Ο Ν.3342/2005 προσδιορίζει τη μεταολυμπιακή χρήση του κτιρίου και ο Ν.3878/2010 αφορά το δυτικό τμήμα του κτιρίου προς το Ο.Α.Κ.Α. Αναλυτικά:

Δυνάμει των άρθρων 10, παρ. 1 και 21, παρ. 2 του Ν. **3342/2005** (ΦΕΚ 131 Α' / 6.6.2005) «*Βιώσιμη ανάπτυξη και κοινωνική αξιοποίηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, αδειοδότηση, χρήσεις, λειτουργίες τους – Διάρθρωση, οργάνωση και λειτουργία Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης*», επιτρέπονται οι παρακάτω λειτουργίες και χρήσεις:

- (α) Αθλητικές χρήσεις
- (β) Εμπορικά καταστήματα
- (γ) Χώροι εστίασης κοινού
- (δ) Γραφεία
- (ε) Ιατρεία

Με το Ν. 3878/2010 (ΦΕΚ 161/Α/20.09.12) «Ρυθμίσεις θεμάτων Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού» και ειδικότερα το Άρθρο 19 «Ρύθμιση θεμάτων Ολυμπιακών ακινήτων», η παράγραφος 1 του άρθρου 21 του Ν.3342/2005 αντικαθίσταται ως εξής: «1. Στο Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης, όπως η περιοχή αυτή εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα 11 της παραγράφου 1 του άρθρου 9, επιτρέπονται, επίσης, οι χρήσεις μουσείου, γραφείων, υπηρεσιών διοίκησης και πολυλειτουργικών χώρων άθλησης και υγιεινής.».

Επιπρόσθετα, οι απαραίτητες ρυθμίσεις σε ότι αφορά τις χρήσεις του κτιρίου γίνονται με βάση τον Ν.3986/2011 για το σύνολο του κτιρίου. Η πρόταση αξιοποίησης περιλαμβάνει χρήσεις που επελέγησαν βάσει των διατάξεων του Άρθρου 11 «Γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές χρήσεις» του Ν. 3986/2011 και συγκεκριμένα βάσει της παραγράφου Β στο περιεχόμενο της γενικής κατηγορίας 3 (Θεματικά πάρκα – Εμπορικά κέντρα - Αναψυχή).

1.2.1.3. Χωρικός προορισμός – Επενδυτικής ταυτότητα δημοσίων ακινήτων

Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 12 του Ν.3986/2011 καταρτίζονται και εγκρίνονται **Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ)**. Με τα σχέδια αυτά τα προς αξιοποίηση ακίνητα οριοθετούνται σε χάρτη κλίμακας 1:5000 με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87. Με τα σχέδια αυτά καθορίζονται και εγκρίνονται τα εξής:

1. Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης που ορίζονται στο Κεφάλαιο αυτό του Νόμου.
2. Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης.
3. Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση κινήτου.
4. Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών.
5. Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων**, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται.

1.2.1.4. Διαδικασίες Έγκρισης

Για την έγκριση των Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων θα πρέπει να υλοποιηθεί μελέτη, η οποία να παρουσιάζει και να αξιολογεί το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κλπ) ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων. Σε αυτή τη μελέτη θα πρέπει να τεκμηριώνεται ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του ακινήτου (με

κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά), ο οποίος συνιστά τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης. Η μελέτη αυτή υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών.

Εκτός από αυτή τη πολεοδομική – αναπτυξιακή μελέτη για το εξεταζόμενο Σχέδιο, πρέπει να υποβληθεί και Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.), η οποία συντάσσεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της Κοινής Υπουργικής Απόφασης (Κ.Υ.Α.) 107017/2006 (Β/ 1225). Ως αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του παρόντος νόμου νοείται η Ειδική Υπηρεσία Περιβάλλοντος (ΕΥΠΕ) του ΥΠΕΚΑ.

Κατά τη διαδικασία διαβούλευσης, αντί των υπηρεσιών και των οργανισμών που ορίζονται στην παράγραφο 4.1 του άρθρου 7 της ανωτέρω ΚΥΑ γνωμοδοτεί το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο, το οποίο είναι επιπλέον αρμόδιο να θέτει στη διάθεση του κοινού, όποτε του ζητούνται τις πληροφορίες με τα στοιχεία του φακέλου ΣΜΠΕ που του διαβιβάζεται από την αρμόδια αρχή. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στο άρθρο 7 της ανωτέρω ΚΥΑ, οι οποίες είναι άνω των 5 ημερών και έως 15 ημέρες, μειώνονται κατά 5 ημέρες, ενώ οι υπόλοιπες κατά 10 ημέρες.

Η έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ γίνεται με Προεδρικά Διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από την εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του Ν.3986/2011.

Με αυτά τα Προεδρικά Διατάγματα και σύμφωνα με το άρθρο 12 του ως άνω νόμου, μπορούν να τροποποιούνται κατά περίπτωση Ρυθμιστικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη για την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων. Με τον τρόπο αυτό τροποποιούνται σχέδια των οποίων οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι είτε ασαφείς είτε απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια.

1.3. ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ – ΈΚΤΑΣΗ – ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΥΠΑΓΩΓΗ

Το προτεινόμενο Σχέδιο βρίσκεται στο τμήμα της ευρύτερης περιοχής του Ολυμπιακού Πόλου του Ο.Α.Κ.Α. και πιο συγκεκριμένα, στο ανατολικό άκρο του συμπλέγματος του Ο.Α.Κ.Α. Περικλείεται από τις οδούς ανατολικά με τη Λεωφόρο Κηφισίας, νότια με την οδό Σπύρου Λούη, δυτικά με τον ανατολικό εσωτερικό δρόμο του Ο.Α.Κ.Α. και βόρεια με την οδό Αγησιλάου. (βλέπε **Παράρτημα Ι, Σχέδιο 1: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο**).



Σχήμα 1.3-1: Χάρτης Προσανατολισμού

1.4. ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) εκπονήθηκε από την Εταιρεία συμβούλων **ECHMES Ltd.** («*Περιβαλλοντικές, Χημικές & Μεταλλουργικές Υπηρεσίες Ε.Π.Ε.*»), η οποία εξειδικεύεται, εκτός άλλων, στην εκπόνηση περιβαλλοντικών μελετών. Τα στοιχεία της εταιρείας είναι:

ECHMES Ltd.

Περιβαλλοντικές, Χημικές & Μεταλλουργικές Υπηρεσίες Ε.Π.Ε.

Παπαδιαμαντοπούλου 4, Αθήνα, Τ.Κ. 115 28

Τηλ: (+30).210.7488878, Fax: (+30).210.7488877

Email: echmes@otenet.gr

www.echmes.gr

Υπεύθυνος για θέματα της μελέτης: Άρης Τσακαρισιάνος

Στην Ομάδα Μελέτης της ***ECHMES Ltd.*** συμμετείχαν οι ακόλουθοι μελετητές και ειδικοί επιστήμονες:

- **Αρης Τσακαρισιάνος** Εταίρος και Διαχειριστής της εταιρείας ECHMES Ltd., Κάτοχος Μελετητικού Πτυχίου κατηγορίας 27 «Περιβαλλοντικές Μελέτες», Τάξης Γ΄,
- **Δρ. Κατερίνα Αδάμ** Σύμβουλος Περιβάλλοντος & Διαχείρισης Έργου, M.Sc., Ph.D. Univ. of Minnesota, USA, Λέκτορας Ε.Μ.Π.
- **Δρ. Χρήστο Λεωτσακαράκο,** Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ-Συγκοινωνιολόγος, M. Sc, Ph.D, Εταιρεία DROMOS Consulting
- **Γεώργιος Θεοδωρόπουλος** Φυσικός ΕΚΠΑ, M.Sc. in Environmental Technology, Imperial College, London
- **Δήμητρα Κούβαρη** Περιβαλλοντολόγος Παν. Αιγαίου – Γεωγράφος M.Sc., Κάτοχος Μελετητικού Πτυχίου κατηγορίας 27, Τάξης Β΄
- **Κατερίνα Τάσση** Μηχανικός Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος ΤΕ

Στο πλαίσιο της εκπόνησης της παρούσης μελέτης η εταιρεία ECHMES συνεργάστηκε με την Εταιρεία ΑΣΠΑ Α.Ε., και ειδικότερα με τους:

Δρ. Σπύρος Τσαγκαράτος, Αρχιτέκτων – Δρ. Πολεοδόμος
Ανδρέας Θεολογίτης, Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος

1.5. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων περιλαμβάνει να παρακάτω Κεφάλαια:

1. Γενικά Στοιχεία
2. Σκοπιμότητα και Στόχοι του Σχεδίου
3. Περιγραφή του Σχεδίου Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου IBC-GOLDEN HALL
4. Σύνοψη των κύριων Εναλλακτικών λύσεων
5. Υφιστάμενη Κατάσταση Περιβάλλοντος
6. Εκτίμηση, Αξιολόγηση και Αντιμετώπιση Δυνητικών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
7. Στοιχεία Κανονιστικής Πράξης
8. Δυσκολίες κατά την εκπόνηση της ΣΜΠΕ

Η παρούσα Μελέτη συνοδεύεται από τα ακόλουθα Παραρτήματα:

Παράρτημα Ι: Σχέδια

Παράρτημα ΙΙ: Φωτογραφική Τεκμηρίωση

Παράρτημα ΙΙΙ Κυκλοφοριακή Θεώρηση/Εκτίμηση για την Αξιοποίηση του Δημοσίου Ακινήτου IBC – GOLDEN HALL

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

2. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	2-1
2.1. Σκοπιμότητα και στόχοι υλοποίησης του Σχεδίου.....	2-1
2.2. Στόχοι προστασίας περιβάλλοντος και ενσωμάτωση αυτών στο προτεινόμενο Σχέδιο	2-2
2.3. Περιβαλλοντικά ζητήματα που ελήφθησαν υπόψη στην ανάπτυξη του Σχεδίου	2-4
2.4. Συσχέτιση με άλλα προγράμματα	2-6

2. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

2.1. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ΡΣΑ) του 1985 τέθηκε ο στόχος της αποκέντρωσης του υπερσυγκεντρωτικού – υδροκέφαλου κέντρου της Αθήνας. Ενός κέντρου που έχοντας ενσωματώσει, σ' έναν ιδιαίτερα στενό πυρήνα, το σύνολο των μητροπολιτικών λειτουργιών διοίκησης, εμπορίου και αναψυχής δημιούργουσε έντονα προβλήματα κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά (νέφος), λειτουργικά.

Σύμφωνα με το ΡΣΑ του 1985, η αποκέντρωση για να είναι αποτελεσματική και λειτουργική, καθορίστηκε και προσδιορίστηκε με τη δημιουργία ιεραρχημένων περιφερειακών πολυλειτουργικών αυτοδύναμων κέντρων, που θα αποτελούσαν πόλους ανάπτυξης και εξυπηρέτησεων ευρύτερων περιοχών επιρροής.

Από τους παραπάνω στόχους, το μόνο περιφερειακό κέντρο που υλοποιήθηκε, σε έκταση, ποιότητα και σημασία (ικανότητα), κατάλληλο να δεχθεί αποκεντρωμένες λειτουργίες του κέντρου είναι το Μαρούσι.

Οι λόγοι της ανάπτυξης του Αμαρουσίου ως σύγχρονου, πολυλειτουργικού υπερτοπικού κέντρου, συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- Στην ύπαρξη παραδοσιακού κέντρου, που εξυπηρετεί μία ευρύτερη περιοχή.
- Στην εγκατάσταση μεγάλων (μητροπολιτικού ή/και εθνικού επιπέδου) εγκαταστάσεων όπως το αθλητικό σύμπλεγμα του ΟΑΚΑ, η HELEXPO, τα νοσοκομεία ΥΓΕΙΑ, ΙΑΣΩ, ΜΗΤΕΡΑ, ΙΑΤΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ, το κεντρικό κτίριο του ΟΤΕ και πρόσφατα τα Υπουργεία Παιδείας και Υγείας.
- Ο κυκλοφοριακός άξονας της Λ. Κηφισίας που αποτέλεσε την πιο άμεση και ικανοποιητική πρόσβαση του κέντρου της πόλης με τις Βορειο-Ανατολικές περιοχές. Παράλληλα η δημιουργία της Αττικής οδού και η ζεύξη της με το κέντρο του Αμαρουσίου.
- Η σύνδεση της περιοχής μέσω της παραδοσιακής γραμμής τρένου (Αθήνα – Κηφισιά), πρόσφατα με τον Προαστιακό σιδηρόδρομο και στο άμεσο μέλλον με το μετρό.
- Ο περιορισμός του κέντρου (μέσω του ΓΠΣ και των θεσμοθετημένων Χρήσεων Γης) στο 10% της συνολικής έκτασης του Δήμου και η διατήρηση και ανάπτυξη στην υπόλοιπη έκταση της κατοίκησης, που περιβάλλει το κέντρο.

Σήμερα το Κέντρο του Αμαρουσίου εξυπηρετεί και εξυπηρετείται από μια ευρύτερη ζώνη περιοχών αμιγούς κατοικίας που εξακτινίζεται στους όμορους Δήμους μέχρι και τα Βορειοανατολικά προάστια.

Το κέντρο του Αμαρουσίου που συντίθεται από το παραδοσιακό κέντρο και τις αναπτύξεις λειτουργιών τριτογενούς τομέα στους άξονες Κηφισίας και Αττικής οδού, είναι σύγχρονο και

δυναμικό γιατί είναι πολυλειτουργικό και πολυεπίπεδο (διαθέτει μίξη πολλαπλών συμπληρωματικών δραστηριοτήτων δημόσιας και ιδιωτικής διοίκησης, εμπορίου, περιθάλψης, αναψυχής, αλλά και αθλητισμού πρασίνου- ήπιας αναψυχής), σχετικά πλήρες-αυτοδύναμο, με ανεκτές (για το επίπεδο της Αθήνας) προσβάσεις.

Με αυτή τη λογική είναι ιδιαίτερα σημαντικό ότι με το προτεινόμενο Σχέδιο στο IBC, θα υπάρχει το μουσείο το Ολυμπιακών Αγώνων, που δίνει (και συμπληρώνει) ιδιαίτερο νόημα στις αθλητικές εγκαταστάσεις, καλύπτει και άλλες εξυπηρετήσεις (εμπόριο, παιδική αναψυχή, πολιτιστικές δράσεις), ενώ είναι ουσιαστικά το πρώτο «πράσινο» μεγάλο κτίριο στην περιοχή. Αποτελεί δηλαδή ένα ιδιαίτερης σημασίας τμήμα του ενιαίου συμπλέγματος του κέντρου της πόλης, προσφέροντας στο Δήμο Αμαρουσίου τη δυνατότητα αναβάθμισης και τόνωσης του ρόλου και του χαρακτήρα του, καθώς:

- Αποτελεί έναν επιμέρους πολυλειτουργικό πόλο εμπορίου – αναψυχής – διοίκησης που εντάσσεται στο σύμπλεγμα του κέντρου της πόλης, προσφέροντάς του πληρότητα.
- Το είδος των εγκαταστημένων δραστηριοτήτων και λειτουργιών δεν είναι ανταγωνιστικό σε σχέση με εκείνο του κέντρου της πόλης (ή των άλλων αναπτύξεων), αλλά συμπληρωματικό. Αναβαθμίζει τις υπόλοιπες εγκαταστάσεις και αναπτύξεις, προσφέροντας ποιοτικές υπηρεσίες εξυπηρέτησης και προϊόντα.
- Οι εσωτερικοί και εξωτερικοί κοινόχρηστοι χώροι και ο σχεδιασμός τους, αναβαθμίζουν το χαρακτήρα, την εικόνα, την ποιότητα, το περιβάλλον του κέντρου και της ευρύτερης περιοχής, της πόλης.
- Η θέση του και το γεγονός ότι αποτελεί τμήμα του ενιαίου συμπλέγματος του ΟΑΚΑ προσδίδει στο σύμπλεγμα πολυλειτουργικότητα, αυτάρκεια, σημασία. Άλλωστε είναι σημαντικό ότι ως Δημόσιο ακίνητο, όχι μόνο η εκμετάλλευσή του αποφέρει σημαντικά κέρδη στο Δημόσιο, αλλά αποτελεί σημείο αναφοράς και συμβάλλει στη βελτίωση και αναβάθμιση των άλλων εγκατεστημένων λειτουργιών στην περιοχή.

2.2. ΣΤΟΧΟΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΑΥΤΩΝ ΣΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ

Ο σχεδιασμός του προτεινόμενου ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί με γνώμονα τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης όπου η προστασία του περιβάλλοντος αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της, ιδίως σε μία περιοχή η οποία επιβαρύνεται από σημαντικά περιβαλλοντικά ζητήματα, όπως κυκλοφοριακά προβλήματα κλπ. Προκειμένου για την προστασία του περιβάλλοντος το προτεινόμενο Σχέδιο στηρίζεται σε τρεις βασικές αρχές. Η πρώτη αφορά στη χωροταξική θεώρηση του ακινήτου σύμφωνα με τις ισχύουσες χωροταξικές ρυθμίσεις, για την Αττική γενικότερα, και το Μαρούσι και το ίδιο το ακίνητο ειδικότερα. Η δεύτερη αφορά στην εφαρμογή των αρχών του βιοκλιματικού σχεδιασμού στο ακίνητο και η τρίτη στην εφαρμογή των στρατηγικών μέτρων και κατευθύνσεων πρόληψης – περιορισμού των δυνητικών επιπτώσεων που διασφαλίζουν την περιβαλλοντική συμβατότητα του Σχεδίου. Συνεπώς έχουν συνυπολογιστεί οι πιθανές

περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη χωροθέτηση των χρήσεων στο υπάρχον κενό κέλυφος του κτιριακού συγκροτήματος.

Ο Σχεδιασμός για την αξιοποίηση του δημοσίου ακινήτου έχει στηριχθεί στις κατευθύνσεις που ορίζουν τα κάτωθι:

- το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης,
- το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό,
- το ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής (ΡΣΑ),
- το Σχέδιο Νόμου του ΡΣΑ 2021,
- το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αμαρουσίου,
- Νομοθετικές διατάξεις καθορισμού χρήσεων γης και όρων δόμησης του ακινήτου «Golden Hall»,
- Όροι δόμησης του ΟΑΚΑ και
- Άλλες σχετικές νομοθεσίες που καθορίζουν τις χρήσεις γης στην περιοχή μελέτης.

Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις των ισχυόντων χωροταξικών σχεδίων, όπως αναλύονται και στην Ενότητα 5.4 «Χωροταξικός σχεδιασμός και χρήσεις γης», προκύπτει ότι η προτεινόμενη αξιοποίηση του ακινήτου όχι μόνο συνάδει με τις κατευθύνσεις για την ανάπτυξη της άμεσης και ευρύτερης περιοχής, όπως αυτές περιγράφονται στη σχετική χωροταξική νομοθεσία, αλλά ενισχύει σημαντικά τον ρόλο του Αμαρουσίου, ιδίως σε μία δύσκολη οικονομική συγκυρία.

Το δημόσιο ακίνητο IBC-Golden Hall χωροθετείται εντός οικιστικού ιστού και εξυπηρετεί πέρα από το Δήμο Αμαρουσίου και άλλους Δήμους, ενώ η πρόσβαση σε αυτό πραγματοποιείται εύκολα μέσω σημαντικών οδικών αρτηριών. Οι υφιστάμενες χρήσεις που διαθέτει (εμπορικά καταστήματα, γραφεία, χώροι εστίασης) συνάδουν με τις ισχύουσες χωροταξικές δεσμεύσεις αλλά και με το Σχέδιο Νόμου του ΡΣΑ 2021. Ο συνδυασμός του Εμπορικού και Επιχειρηματικού Κέντρου με χρήσεις συνάθροισης κοινού, δραστηριότητες αναψυχής, ψυχαγωγίας και εκπαίδευσης και με τη λειτουργία του Μουσείου, θα διαμορφώσει ένα πολυδιάστατο Εμπορικό κέντρο, Κέντρο Αναψυχής που θα εξυπηρετεί τις απαιτήσεις του Σχεδίου Νόμου του ΡΣΑ 2021 για την αξιοποίηση υφιστάμενων κτιρίων και επανάχρηση κενών κελύφων, με στόχο την αποφυγή δημιουργίας νέων, την ενδυνάμωση της πολυλειτουργικότητας για την εξυπηρέτηση του συνόλου του πληθυσμού, και την προώθηση λειτουργιών για την οικονομική και πολιτισμική ανάπτυξη και αναψυχή.

Από τα παραπάνω γίνεται κατανοητό ότι οι προτεινόμενες χρήσεις του ακινήτου συνάδουν και ενισχύουν την κείμενη χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία που έχουν ως σκοπό να προωθήσουν την οικονομική ανάπτυξη κατοχυρώνοντας την παραγωγική και κοινωνική συνοχή και διασφαλίζοντας την προστασία του περιβάλλοντος στην άμεση και ευρύτερη περιοχή μελέτης. Οι αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού που διέπουν το προς αξιοποίηση ακίνητο προσανατολίζονται κυρίως στην εξοικονόμηση ενέργειας. Αυτό πραγματοποιείται με τον κατάλληλο προσανατολισμό του κτιρίου ανά χρήση, τις άριστες θερμομονώσεις (πολύ μεγαλύτερες των συμβατικών), τους διπλούς μονωτικούς υαλοπίνακες, τον ελεγχόμενο αερισμό και εξαερισμό, την αξιοποίηση κατά το μέγιστο δυνατόν του φυσικού φωτισμού, την αξιοποίηση

του φυσικού αερισμού για ψύξη κ.ά. Η χρήση επίσης του φυσικού αερίου (ήπια εναλλακτική μορφή ενέργειας) για την κάλυψη των ενεργειακών απαιτήσεων στους λέβητες, στις συσκευές εστίασης και την παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, είναι στη λογική της εξοικονόμησης ενέργειας. Η χρήση φυσικού αερίου ενισχύεται με την ενσωμάτωση της μονάδας Συμπααραγωγής Ηλεκτρισμού – Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) στο κτίριο. Από την καύση του φυσικού αερίου εξοικονομείται ενέργεια από το δίκτυο της ΔΕΗ και μειώνονται σημαντικά οι διαφεύγοντες ρύποι (NO_x, CO, SO₂ και σωματιδίων) στο περιβάλλον.

Για το σύνολο του ακινήτου (Κυρίως και Δυτικό Τμήμα) υπάρχουν Εγκεκριμένοι Περιβαλλοντικοί Όροι, ενώ για το τμήμα του ακινήτου που ήδη λειτουργεί ως Εμπορικό και Επιχειρηματικό Συγκρότημα εφαρμόζεται Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Σ.Π.Δ.) και Πρόγραμμα Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης (Π.Π.Π.), που απορρέει από αυτό, με σημαντικά οφέλη για τον περιορισμό των δυνητικά περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Το σημερινό «Golden Hall» διαθέτει συστήματα που προσανατολίζονται στην εξοικονόμηση της ενέργειας, του νερού και στην ολοκληρωμένη διαχείριση των στερεών αποβλήτων. Το Σ.Π.Δ. και το Π.Π.Π. που εφαρμόζονται με συνέπεια έως τώρα θα επεκτείνουν την εφαρμογή τους στο σύνολο των χρήσεων του προς αξιοποίηση ακινήτου. Το εξεταζόμενο δημόσιο ακίνητο θα αποτελέσει στο σύνολο του πρότυπο κτίριο Περιβαλλοντικής Διαχείρισης.

2.3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΕΛΗΦΘΗΣΑΝ ΥΠΟΨΗ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Κατά το σχεδιασμό των προτάσεων για την ανάπτυξη του προς αξιοποίηση ακινήτου έχουν ληφθεί υπόψη σημαντικά περιβαλλοντικά ζητήματα, καθώς πρόκειται για ένα ακίνητο με στρατηγική τοποθέτηση. Τα θέματα που έχουν εξετασθεί είναι αυτά που δυνητικά μπορεί να επιβαρύνουν το περιβάλλον και για τα οποία θα πρέπει να ενσωματωθούν μέτρα πρόληψης στην πρόταση, ώστε η επένδυση αυτή να καταστεί βιώσιμη μελλοντικά.

Τα κρισιμότερα περιβαλλοντικά ζητήματα που ελήφθησαν υπόψη είναι οι δυνητικές συγκρούσεις χρήσεων γης, ο κυκλοφοριακός φόρτος που προκύπτει από την πρόσβαση και έξοδο των επισκεπτών στο ακίνητο, οι περιβαλλοντικές υποδομές του ακινήτου, και η αισθητική αναβάθμιση του ίδιου του κτιρίου που βελτιώνει την αισθητική της περιοχής.

Όσον αφορά τις χρήσεις γης, στην ευρύτερη περιοχή μελέτης οι κυρίως χρήσεις που αναπτύσσονται είναι αυτές των γραφείων κυρίως μεγάλων εταιρειών (Wind Telecommunications, Cosmote, PHILIPS, Ο.Τ.Ε. Α.Ε, Investment Bank of Greece κ.λπ.), νοσοκομεία μητροπολιτικής εμβέλειας (Υγεία, Ιασώ, Ιατρικό Κέντρο, Μητέρα), εμπορικών καταστημάτων μεγάλων εμπορικών αλυσίδων (Media Markt, ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΑΘΗΝΩΝ, Jumbo), εμπορικά κέντρα (The Mall Athens, Avenue), υπεραγορές τροφίμων (Carrefour, Champion), εκθεσιακά κέντρα (Helexpo), οι πολυκινηματογράφοι Odeon Kosmopolis, και φυσικά ο υπερτοπικός αθλητικός πόλος του Ο.Α.Κ.Α.

Οι χρήσεις που προτείνονται για το συγκεκριμένο ακίνητο θα ενισχύουν, τόσο στις υφιστάμενες χρήσεις του ίδιου του ακινήτου όσο και της γύρω περιοχής. Οι προτεινόμενες χρήσεις δεν πρόκειται να λειτουργήσουν ανταγωνιστικά αλλά συνεργιστικά με τις υφιστάμενες στο εξεταζόμενο δημόσιο ακίνητο ώστε να είναι βιώσιμες οικονομικά, ιδίως στην παρούσα περίοδο οικονομικής κρίσης.

Το εξεταζόμενο ακίνητο χωροθετείται σε μία περιοχή, η οποία λόγω των χρήσεων που συγκεντρώνει παρουσιάζει αυξημένη κυκλοφοριακή κίνηση. Ωστόσο με βάση τις αρχικές εκτιμήσεις της κυκλοφοριακής θεώρησης/ η οποία εκπονήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας ΣΜΠΕ και παρουσιάζεται στο σχετικό **Παράρτημα ΙΙΙ**, η επιβάρυνση στη στάθμη εξυπηρέτησης των Λεωφόρων Κύμης και Κηφισίας αναμένεται να είναι ιδιαίτερα περιορισμένη δεδομένης της μεγάλης χωρητικότητας των αρτηριών αυτών. Για τη Λεωφόρο Σπ. Λούη η κυκλοφοριακή επιβάρυνση που θα προκύψει επίσης δεν αναμένεται να προκαλέσει προβλήματα στο παρεχόμενο επίπεδο εξυπηρέτησης. Μικρή επιβάρυνση θα δεχθεί η οδός Αρτέμιδος, η οποία, με βάση τα υφιστάμενα κυκλοφοριακά δεδομένα, είναι σε θέση να παραλάβει τον πρόσθετο φόρτο χωρίς προβλήματα.

Σε σχέση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς σημειώνεται ότι σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, η προσβασιμότητα των εγκαταστάσεων του Golden Hall θα είναι σημαντικά βελτιωμένη, δεδομένου ότι προγραμματίζεται η επέκταση του Μετρό (Γραμμή 4) με σταθμό ανταπόκρισης με τον υφιστάμενο σταθμό ΗΣΑΠ στο Μαρούσι και στάσεις στα Σίδερα Χαλανδρίου (ύψος ΥΓΕΙΑ), στο Ολυμπιακό Στάδιο (Λ. Σπ. Λούη) και στον Παράδεισο (περιοχή Μεγάρου ΟΤΕ). Παράλληλα, προβλέπεται και ανταπόκριση με τον Προαστιακό σιδηρόδρομο στον σταθμό του Παραδείσου. Η υλοποίηση της νέας γραμμής Μετρό και των σταθμών εντός του Δήμου Αμαρουσίου θα συμβάλλουν στην καλύτερη εξυπηρέτηση του υπερτοπικού Πολεοδομικού Κέντρου κατά μήκος της Λεωφ. Κηφισίας, συμπεριλαμβανομένου και του εξεταζόμενου δημόσιου ακινήτου, μειώνοντας αντίστοιχα την κυκλοφοριακή φόρτιση του περιβάλλοντος αρτηριακού δικτύου.

Στον σχεδιασμό του ακινήτου με την μετασκευή του από το Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης στο σημερινό Εμπορικό και Επιχειρηματικό Συγκρότημα «Golden Hall» έχουν υιοθετηθεί σύγχρονες αρχές περιβαλλοντικής προστασίας και βιοκλιματικού σχεδιασμού των κτιριακών εγκαταστάσεων. Παρά το γεγονός ότι το κτίριο ήταν υφιστάμενο έγινε προσπάθεια να ενσωματωθούν οι αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού με τις λιγότερες αλλαγές στον υφιστάμενο στατικό φορέα προκειμένου για την εξοικονόμηση ενέργειας, σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα για αντίστοιχα κτιριακά έργα. Πέρα από τις υποδομές για την εξοικονόμηση ενέργειας το ακίνητο διαθέτει και κατάλληλες υποδομές για την εξοικονόμηση νερού.

Το «Golden Hall» στην σημερινή του λειτουργία διαθέτει Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων, το οποίο και εφαρμόζεται με επιτυχία και στοχεύει στη μείωση των παραγόμενων αποβλήτων και στη μεγιστοποίηση της ανακύκλωσης και επαναχρησιμοποίησης των παραγόμενων απορριμμάτων, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης. Το Σχέδιο αυτό με τις κατάλληλες αλλαγές θα εφαρμοστεί πλέον

στο σύνολο του προς αξιοποίηση ακινήτου προκειμένου να καλυφθούν οι ανάγκες που θα προκύψουν με τις προτεινόμενες χρήσεις.

Οι προτεινόμενες συμπληρωματικές χρήσεις του Σχεδίου, όπως και οι υφιστάμενες, για να είναι βιώσιμες θα πρέπει να βρίσκονται σε ένα κτιριακό συγκρότημα με εσωτερικό και εξωτερικό περιβάλλοντα χώρο υψηλής αισθητικής. Η αρχιτεκτονική λύση που έχει εφαρμοστεί στο κυρίως τμήμα του ακινήτου που φιλοξενεί σήμερα το «Golden Hall» είναι κατάλληλη για να μπορέσει να υποστηρίξει αυτές τις νέες χρήσεις. Ο διαμορφωμένος περιβάλλον χώρος στον οποίο κυριαρχεί το νερό (λίμνη με σιντριβάνι) και η κατάλληλη πυκνή χαμηλή φύτευση, διαμορφώνουν έναν αστικό κήπο – αυλή του συγκροτήματος υψηλής αισθητικής. Παράλληλα τα φυτεμένα δέντρα στο πρανές που συνορεύει με τον παράδρομο της Λεωφόρου Κηφισίας απομονώνουν το ακίνητο ηχητικά και οπτικά από την κίνηση της Λ. Κηφισίας. Στο εσωτερικό του ακινήτου τα εμπορικά καταστήματα, τα γραφεία και οι χώροι εστίασης παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον όσον αφορά τον σχεδιασμό τους. Οι συμπληρωματικές χρήσεις που θα αναπτυχθούν αναμένεται να κινηθούν στο ίδιο ύψος προκειμένου να ενισχυθεί η αισθητική του συνόλου των χώρων.

Τα περιβαλλοντικά αυτά ζητήματα εξετάζονται και αναλύονται εκτενέστερα στα Κεφάλαια που ακολουθούν. Σε αυτό όμως το στάδιο του στρατηγικού σχεδιασμού τα όποια περιβαλλοντικά ζητήματα, οι δυνητικές επιπτώσεις που προκύπτουν από αυτά καθώς και οι προτάσεις μέτρων πρόληψης και αντιμετώπισης τους είναι μια διαδικασία περισσότερο ποιοτική παρά ποσοτική. Ωστόσο δεδομένου ότι υπάρχουν επαρκή στοιχεία από τη μέχρι τώρα λειτουργία του «Golden Hall», εκτιμάται ότι η προσέγγιση των ζητημάτων αυτών και τα μέτρα που έχουν σχεδιασθεί για την αντιμετώπισή τους είναι επιτεύξιμα και αποτελεσματικά.

2.4. ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΑΛΛΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ

Στην ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου δεν υλοποιούνται στην παρούσα φάση νέα αναπτυξιακά έργα μεγάλης κλίμακας, που θα έπρεπε να συνεκτιμηθούν για την αξιολόγηση των συσσωρευτικών επιπτώσεων του εξεταζόμενου Σχεδίου.

Σημειώνεται όμως ότι, τα σχεδιαζόμενα έργα επέκτασης των γραμμών των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς αναμένεται να έχουν συνεργιστικά θετική επίπτωση στην υλοποίηση των προτεινόμενων χρήσεων όσον αφορά στην προσβασιμότητα των εγκαταστάσεων αφού:

- Η Αττικό Μετρό προγραμματίζει την επέκταση του μετρό (Γραμμή 4: «Άλσος Βεΐκου – Μαρούσι») με τερματικό σταθμό στη θέση του υφιστάμενου σταθμού ΗΣΑΠ στο Μαρούσι και στάσεις στα Σίδερα Χαλανδρίου στο ύψος του ΥΓΕΙΑ, στο Ολυμπιακό Στάδιο στη Λ. Σπ. Λούη και στον Παράδεισο στην περιοχή του ΟΤΕ.
- Προβλέπεται και ανταπόκριση με τον Προαστιακό σιδηρόδρομο στον σταθμό του Παραδείσου.

Το Σχέδιο αυτό πραγματοποιείται στο πλαίσιο της Εθνικής Νομοθεσίας σχετικά με την βέλτιστη αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων που προκύπτει από το Ν. 3986/2011. Για το λόγο αυτό πραγματοποιείται και η παρούσα ΣΜΠΕ.

Με την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου επιτυγχάνεται η προσέλκυση επενδύσεων με στόχο την ανάταξη της εθνικής οικονομίας που αποτελεί στόχο του Ν. 3986/2011, αλλά και της συνολικής αναπτυξιακής πολιτικής της Ελλάδας.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	I
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	I
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ	I
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ.....	II
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ IBC – GOLDEN HALL	3-1
3.1. Γενικά.....	3-1
3.2. Όροι δόμησης και χρήσεις ακινήτου.....	3-4
3.2.1. Πολεοδομικές κατευθύνσεις - Όροι Δόμησης – Επιτρεπόμενες χρήσεις.....	3-4
3.3. Υφιστάμενη εγκατάσταση.....	3-7
3.3.1. Γενικά στοιχεία.....	3-7
3.3.2. Εγκαταστάσεις ακινήτου	3-9
3.3.3. Στοιχεία λειτουργίας εγκαταστάσεων	3-13
3.3.3.1. Ωράριο Λειτουργίας	3-13
3.3.3.2. Προσωπικό.....	3-13
3.3.3.3. Χρήσεις Νερού	3-13
3.3.3.4. Χρήση Ενέργειας.....	3-14
3.3.3.5. Στερεά Απόβλητα	3-15
3.4. Πρόταση ανάπτυξης ακινήτου	3-16
3.4.1. Γενικά.....	3-16
3.4.2. Χρήσεις ακινήτου – Χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή	3-16
3.4.3. Προτεινόμενες χρήσεις.....	3-17
3.5. Κατασκευαστικά χαρακτηριστικά και σχεδιασμός	3-20
3.6. Υποδομές.....	3-21
3.7. Χρονοδιάγραμμα – Στάδια υλοποίησης.....	3-22

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 3.3-1: Υφιστάμενα Μεγέθη Εμπορικού και Επιχειρηματικού Συγκροτήματος Golden Hall	3-11
Πίνακας 3.4-1: Τελικές χρήσεις ακινήτου	3-18

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 3.1-1: Κύρια χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής του Ακινήτου IBC – Golden Hall .	3-2
Σχήμα 3.3-1: Θέση και τμήματα του Δημόσιου Ακινήτου IBC – Golden Hall	3-8
Σχήμα 3.3-2: Τομή κύριου τμήματος κτιρίου	3-9
Σχήμα 3.3-3: Ανατολική όψη του κτιρίου.....	3-12
Σχήμα 3.3-4: Πλάγια όψη του κτιρίου	3-12
Σχήμα 3.4-1: Κάτοψη κτιρίου – Οι νέες χρήσεις χωροθετούνται στο τμήμα των αξόνων 1-11...	3-19
Σχήμα 3.4-2: Προσβάσεις οχημάτων επισκεπτών και τροφοδοσίας - Επίπεδο +0	3-20

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 3.1-1: Απόψεις κεντρικής εισόδου δημόσιου ακινήτου IBC – Golden Hall.....	3-4
Εικόνα 3.3-1: Κεντρική πλατεία Golden Hall (Επίπεδο +0).....	3-10
Εικόνα 3.3-2: Νότιος διάδρομος Golden Hall (Επίπεδο +1).....	3-11

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ IBC – GOLDEN HALL

3.1. ΓΕΝΙΚΑ

Το εξεταζόμενο δημόσιο ακίνητο κατασκευάστηκε για τις ανάγκες τηλεοπτικής κάλυψης των Ολυμπιακών Αγώνων "Αθήνα 2004" ως Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης (IBC). Μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων και μετά την έκδοση Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΚΥΑ 101576/22.2.2008) μετασκευάστηκε σε Εμπορικό και Επιχειρηματικό Συγκρότημα (Golden Hall) ως προς το κύριο τμήμα του, ενώ στο δυτικό τμήμα του προβλέπονταν η κατασκευή Μουσείων Ελληνικών Ολυμπιακών Αγώνων και Παγκόσμιου Κλασικού Αθλητισμού. Η ως άνω ΑΕΠΟ τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ ΑΕΠΟ 201599/22.07.11.

Το ακίνητο έχει ανεγερθεί στο ανατολικό άκρο του συγκροτήματος του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθηνών (Ο.Α.Κ.Α.) και έχει συνολική δόμηση 73.128 m² και συνολική κάλυψη 30.760 m². Στο οικόπεδο του ΟΑΚΑ η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε 389.430,80 m² και η υπολειπόμενη δόμηση μετά και την υλοποίηση του IBC και την κατασκευή του Golden Hall ανέρχεται σε 62.007,80m². Το κτίριο περικλείεται στα νότια από την οδό Ολυμπιονίκη Σπύρου Λούη, στα βόρεια από την οδό Αγησιλάου, στα δυτικά από την ανατολική περιφερειακή οδό του Ο.Α.Κ.Α. και στα ανατολικά από τον παράδρομο της Λεωφόρου Κηφισίας και την Λεωφόρο Κηφισίας. Είναι το μεγαλύτερο κτίριο που κατασκευάστηκε και λειτούργησε στους Ολυμπιακούς Αγώνες της Αθήνας. Κατά τη διάρκεια των Αγώνων, αποτέλεσε ένα «παγκόσμιο χωριό», το οποίο λειτούργησε επί 24ώρου βάσεως για διάστημα 2½ μηνών, φιλοξενώντας πάνω από 10.000 άτομα.

Το Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθηνών (Ο.Α.Κ.Α.) βρίσκεται στο Δήμο Αμαρουσίου σε μια περιοχή η οποία τα τελευταία χρόνια έχει αναδειχτεί σε πόλο προσέλκυσης εγκατάστασης πολλών ελληνικών και διεθνών επιχειρήσεων. Παράλληλα, το Ο.Α.Κ.Α. αποτελεί έναν πόλο υπερτοπικής σημασίας προσελκύοντας κάθε χρόνο ελληνικές και διεθνείς αθλητικές συναντήσεις και πολιτιστικές δραστηριότητες. Η λειτουργία στη γύρω περιοχή εμπορικών κέντρων, κινηματογράφων και άλλων χώρων αναψυχής συμπληρώνει τις προσφερόμενες υπηρεσίες του ακινήτου, το οποίο φιλοξενεί ένα από τα πλέον σύγχρονα εμπορικά κέντρα της χώρας, το "Golden Hall". Η θέση και οι σημαντικότερες μονάδες, δραστηριότητες της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου αποτυπώνονται στο **Σχήμα 3.1-1**.



Σχήμα 3.1-1: Κόρια χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής του Ακινήτου IBC – Golden Hall

Όπως προκύπτει από τα μέχρι σήμερα στοιχεία του Φορέα Λειτουργίας, η λειτουργία του Εμπορικού και Επιχειρηματικού Συγκροτήματος "Golden Hall" αναβάθμισε εμπορικά την περιοχή του Αμαρουσίου σε σχέση με άλλες παραδοσιακές εμπορικές αγορές της πόλης, δομημένες κυρίως σε μορφή high street, όπως είναι η οδός Ερμού, η Γλυφάδα (Ι. Μεταξά), η Κηφισιά κ.λπ. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι το 2010 το Golden Hall έλαβε τη μεγαλύτερη διάκριση σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, λαμβάνοντας το πρώτο βραβείο στην κατηγορία του, στο International Council of Shopping Centers (ICSC) Awards 2010. Ειδικότερα, το Golden Hall διακρίθηκε ανάμεσα σε 32 εμπορικά κέντρα, για τις καινοτομίες που εισήγαγε στην ανάπτυξη εμπορικών κέντρων διεθνώς και οι οποίες περιλαμβάνουν, την άνοξη υλοποίηση της εμπορικής αξιοποίησης πρώην εγκατάστασης των Ολυμπιακών Αγώνων, την καινοτομία στο σχεδιασμό της εστίασης ως χώρο γαστρονομίας υψηλής αισθητικής, την δημιουργία ενός χώρου με εκλεπτυσμένη και ποιοτική ατμόσφαιρα καθώς και την διεθνών προδιαγραφών διαχείριση του.

Η λειτουργία του κέντρου ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της ελληνικής αγοράς που τα τελευταία έτη παρουσίασε μια ιδιαίτερη δυναμική όσον αφορά στην ανάπτυξη εμπορικών κέντρων, ειδικότερα εάν ληφθεί υπόψη ότι σε κάθε Ευρωπαϊκό κάτοικο αναλογούν 2 m² εμπορικών χώρων.

Στο ως άνω πλαίσιο, η επιτυχής ανάπτυξη ενός πολυσυλλεκτικού εμπορικού κέντρου αποτελεί έναν εναλλακτικό τρόπο προσέλκυσης του καταναλωτή αφού μπορεί, κατ' ελάχιστο, να συνδυάσει την ψυχαγωγία με τις αγορές. Τα παραπάνω, ενισχύονται πολλαπλασιαστικά από τη στρατηγική

θέση στην οποία βρίσκεται εγκατεστημένο το ακίνητο, που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας 37Α στο Δήμο Αμαρουσίου, που συνιστά Δήμο Μητροπολιτικής εμβέλειας, και αποτελεί τμήμα του Ο.Τ. Ο.Α.Κ.Α. Η περιοχή βρίσκεται περί τα 15km βορείως της κεντρικής επιχειρηματικής και εμπορικής ζώνης της Αθήνας με αποτέλεσμα:

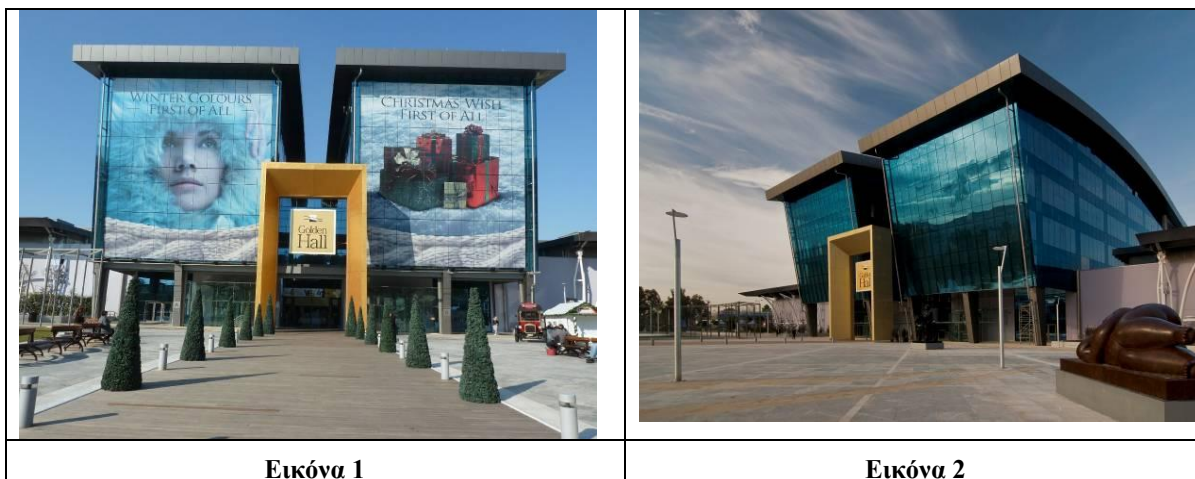
- Η Λεωφόρος Κηφισίας να λειτουργεί ως συνέχεια του μητροπολιτικού κέντρου της Αθήνας. Λόγω αυτής της στρατηγικής τοποθέτησης, ο συγκεκριμένος οδικός άξονας περιβάλλεται από περιοχές εγκατάστασης κεντρικών υπερτοπικών δραστηριοτήτων, υπηρεσιών, γραφείων και κατοικιών υψηλής ποιότητας. Ειδικότερα η Λεωφ. Κηφισίας θεωρείται η υψηλότερης ποιότητας αγορά γραφείων της Αθήνας συγκεντρώνοντας ορισμένες από τις μεγαλύτερες ελληνικές και διεθνείς εταιρείες που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα.
- Το Ο.Α.Κ.Α. λειτουργεί ως μητροπολιτικός εθνικός πόλος αθλητισμού. Επίσης πλησίον του ακινήτου βρίσκονται κύρια νοσοκομεία της πρωτεύουσας (Υγεία και Ιατρικό Κέντρο Αθηνών) όπως και μαιευτήρια (Ιασώ και Μητέρα) καθώς και το Εκθεσιακό Κέντρο της Helexpo. Η περιοχή δέχθηκε μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες το Υπουργείο Παιδείας (πρώην Ολυμπιακό Κέντρο Γραπτού Τύπου MPC) επί της λεωφόρου Κηφισίας. Μετά το 2005 η ευρύτερη περιοχή του εξεταζόμενου ακινήτου αύξησε την επιρροή της σε σχέση με τις λειτουργίες πόλης που προσελκύει καθώς τέθηκαν σε λειτουργία μερικές υψηλής ποιότητας και σημαντικής κλίμακας εμπορικές αναπτύξεις και χώροι αναψυχής όπως το εμπορικό κέντρο "The Mall Athens", "Avenue", "Kosmopolis" κ.λπ. Το σύνολο των παραπάνω υπερτοπικών δραστηριοτήτων έχει προσδώσει στην περιοχή τον χαρακτήρα του σύγχρονου πολυλειτουργικού κέντρου της πρωτεύουσας. Οι υφιστάμενες χρήσεις γης στην περιοχή του ακινήτου δίνονται στο Σχέδιο Α-03 του σχετικού ΕΣΧΑΔΑ που επισυνάπτεται στο Παράρτημα Ι της παρούσης.

Ταυτόχρονα, η περιοχή του Αμαρουσίου στην οποία υπάγεται διοικητικά το ακίνητο πρόκειται να καταστεί ακόμη σημαντικότερος συγκοινωνιακός κόμβος σύμφωνα με τις επεκτάσεις των Μαζικών Μέσων Μεταφοράς στις οποίες προβλέπεται να προβεί η Αττικό Μετρό, με τη νέα γραμμή 4 να συνδέει την πόλη και τον Ηλεκτρικό Σιδηρόδρομο με το Μετρό στο "Σταθμό Αμαρουσίου" και τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο με το Μετρό στο "Σταθμό Παραδείσου Λεωφόρου Κηφισίας" το 2013. Έτσι το Μαρούσι θα συνδεθεί με όλα τα είδη συγκοινωνιακών μέσων και θα είναι προσβάσιμο από κάθε περιοχή της πρωτεύουσας. Επιπλέον, θα επωφεληθεί από τις βόρειες επεκτάσεις του Ηλεκτρικού προς τα βόρεια προάστια και του Προαστιακού προς τη βορειοανατολική και την ανατολική Αττική.

Με βάση τα παραπάνω, τόσο οι εγκαταστημένες χρήσεις στο ακίνητο και στην ευρύτερη περιοχή όσο και η προσβασιμότητα σε αυτό προσδίδουν στο ακίνητο υπερτοπική ελκυστικότητα και επαυξάνουν τη δυνατότητα άμεσης και περαιτέρω αξιοποίησής του.

Στο πλαίσιο της παρούσας Μελέτης, προτείνεται η ενίσχυση των υφιστάμενων χρήσεων με χρήσεις που προβλέπονται στον Ν. 3342/2005, τον Ν. 3878/2010 και είναι συμβατές με το Ν. 3986/2011 εντός του υφιστάμενου κελύφους του δημόσιου ακινήτου. Οι προτεινόμενες χρήσεις χωροθετούνται στο Δυτικό τμήμα του ακινήτου, που προς το παρόν παραμένει κενό.

Οι χρήσεις που προτείνονται επελέγησαν λαμβάνοντας υπόψη ότι το κτίριο αποτελεί ένα ενιαίο σύνολο και δεν αποτελούν μια πρόταση αξιοποίησης αποκλειστικά του κενού σήμερα τμήματος αυτού. Οι προτεινόμενες χρήσεις εντάσσονται εξ' ολοκλήρου εντός του υφιστάμενου κτιρίου, χωρίς ουδεμία επέκταση ή μεταβολή στην υφιστάμενη δόμηση ή κάλυψη του κτιρίου, στην υπολειπόμενη δόμηση του ΟΑΚΑ.



Εικόνα 3.1-1: Απόψεις κεντρικής εισόδου δημόσιου ακινήτου IBC – Golden Hall

3.2. ΌΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.2.1. Πολεοδομικές κατευθύνσεις - Όροι Δόμησης – Επιτρεπόμενες χρήσεις

Το ακίνητο βρίσκεται εντός των ορίων του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αμαρουσίου, και διέπεται από το νομοθετικό πλαίσιο και τους όρους δόμησης του Ο.Α.Κ.Α. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει το Ολυμπιακό συγκρότημα του Ο.Α.Κ.Α γενικά και του δημόσιου ακινήτου IBC – Golden Hall ειδικότερα, περιλαμβάνει το Ν. 2730/1999 (ΦΕΚ 130/Α/25.6.1999) «Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών έργων και άλλες διατάξεις», Ν. 2833/2000 (ΦΕΚ 150/Α/30.6.2000) «Θέματα προετοιμασίας των Ολυμπιακών Αγώνων 2004 και άλλες διατάξεις», Ν. 2947/2001 (ΦΕΚ 228/Α/9.10.2001) «Θέματα Ολυμπιακής φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής υποδομής και άλλες διατάξεις», Ν. 3207/2003 (ΦΕΚ 302/Α/24.12.2003) «Ρύθμιση θεμάτων Ολυμπιακής προετοιμασίας και άλλες διατάξεις», Ν. 3342/2005 (ΦΕΚ 131/6.6.2005) «Βιώσιμη ανάπτυξη και κοινωνική αξιοποίηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, αδειοδότηση, χρήσεις, λειτουργίες τους – Διάρθρωση, οργάνωση και λειτουργία Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης», Ν. 3878/2010 (ΦΕΚ 161/Α/20.09.12) «Ρυθμίσεις θεμάτων Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού».

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις του ακινήτου καθορίζονται από τα άρθρα 10 και 21 του Ν.3342/2005 και το άρθρο 19 του Ν.3878/2010. Το ακίνητο εντάσσεται επίσης στις διατάξεις του Ν. 3986/2011.

Το ως άνω νομικό πλαίσιο το οποίο περιλαμβάνει τις πολεοδομικές κατευθύνσεις τους όρους δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις του κτιρίου IBC – Golden Hall, παρουσιάζεται στη συνέχεια:

Ο Ν. 2730/1999 (ΦΕΚ 130/Α/25.6.1999) «*Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών έργων και άλλες διατάξεις*», καθορίζει το μοντέλο ανάπτυξης των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων της Αθήνας 2004, το οποίο σε αντίθεση με άλλα (π.χ. Μόναχο 1972 και Βαρκελώνη 1992) δίνει έμφαση στην ανάδειξη της αισθητικής της πόλης και στην ανάπτυξη της, των μέσων μεταφοράς, των επικοινωνιών, των ποικίλων οικονομικών τομέων, του αστικού κέντρου, του ιστορικού χαρακτήρα και των μνημείων, με στόχο να καταστεί η πρωτεύουσα πόλη Ευρωπαϊκού και διεθνούς επιπέδου μητροπολιτικό κέντρο. Για τις εγκαταστάσεις του Ο.Α.Κ.Α. που δεν συμπεριλαμβάνονταν στα ολυμπιακά έργα για τις οποίες απαιτείτο η κατάρτιση Ειδικών Σχεδίων Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΕΣΟΑ) σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν. 2730/1999, ίσχυσαν τα αντίστοιχα υφιστάμενα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ Αμαρουσίου). Παράλληλα, με το άρθρο 20 του ίδιου Νόμου εγκρίθηκε η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αμαρουσίου στο Ο.Τ. Γ 1082 με τον καθορισμό χώρων για την ανέγερση κτιρίου του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης.

Στη συνέχεια ο Ν. 2833/2000 (ΦΕΚ 150/Α/30.6.2000) «*Θέματα προετοιμασίας των Ολυμπιακών Αγώνων 2004 και άλλες διατάξεις*» (άρθρο 9) καθόρισε τους ειδικούς όρους δόμησης στο χώρο των εγκαταστάσεων του Ο.Α.Κ.Α ως ακολούθως:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,4
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 20%
- Μέγιστος συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης: 2,0
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: 35,0 μ
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος για τους πλώνες φωτισμού των αθλητικών χώρων: 70,0 μ
- Επιτρέπεται η τοποθέτηση των κτιρίων σε απόσταση τουλάχιστον 12,0μ από τη γραμμή ΑΒ στη Λεωφόρο Κηφισίας, 12,0μ από τη γραμμή ΚΛΜΝΞΟΑ και 12,0μ από τη γραμμή Θ/Κ.

Με τον ίδιο Νόμο καθορίστηκαν οι αποστάσεις και τα όρια για την τοποθέτηση των κτιρίων από τους κύριους οδικούς άξονες

Στη συνέχεια, ο Ν. 2947/2001 (ΦΕΚ 228/Α/9.10.2001) «*Θέματα Ολυμπιακής φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής υποδομής και άλλες διατάξεις*» (άρθρο 10, παράγραφος 10.γ) τροποποίησε και συμπλήρωσε το Ν. 2833/2000 και ρύθμισε το θέμα του καθορισμού χώρου για την ανέγερση του κτιρίου του τέως Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης. Αυτός ο χώρος ανέγερσης βρίσκεται εντός της ήδη χωροθετηθείσας με το άρθρο 9 του Ν. 2833/2000 περιοχής του Ο.Α.Κ.Α και η ανέγερση του κτιρίου υπάγεται στους ειδικούς όρους δόμησης που έχουν καθορισθεί με το ως άνω άρθρο για την περιοχή αυτή. Με το άρθρο 1, παρ. 2 του Νόμου 2947/2001 τροποποιείται η διάταξη του άρθρου 3 του Ν. 2730/1999 σχετικά με τις μεταολυμπιακές χρήσεις των Ολυμπιακών έργων και

των συνοδευτικών τους εγκαταστάσεων και οι πρόσθετοι όροι και περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο κάθε χρήσης.

Με τις διατάξεις του **Ν. 3342/2005** (ΦΕΚ 131/6.6.2005) «*Βιώσιμη ανάπτυξη και κοινωνική αξιοποίηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, αδειοδότηση, χρήσεις, λειτουργίες τους – Διάρθρωση, οργάνωση και λειτουργία Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης*» (άρθρο 2) καθορίστηκαν σε συνέχεια του σχεδιασμού που προβλέφθηκε από το Ν. 2730/1999, η διαδικασία για τις αδειοδοτήσεις των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, ως ενιαίων αθλητικών, πολιτιστικών, εμπορικών και ψυχαγωγικών υποδομών, η οποία επιτρέπει την ορθολογική αξιοποίηση της χρήσης τους, υπό την ευθύνη του νόμιμου χρήστη της εγκατάστασης. Ειδικότερα, με τους ως άνω Νόμους καθορίζεται η διαδικασία χορήγησης άδειας ίδρυσης και λειτουργίας των κάθε είδους μόνιμων ή προσωρινών υποδομών και εγκαταστάσεων εμπορικού και ψυχαγωγικού σκοπού, όπως αυτές επιμερίζονται ανά Ολυμπιακή εγκατάσταση, σύμφωνα με τα άρθρα του οικείου τμήματος και υπόκεινται σε άδεια ίδρυσης και λειτουργίας σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις. Στο Ν. 3342/2005 ορίζεται επίσης το πλαίσιο λειτουργίας των εμπορικών καταστημάτων, εγκαταστάσεων εστίασης και ψυχαγωγίας, όπως θέματα ρύθμισης ωραρίου λειτουργίας, εποπτείας, κ.λ.π. και η διαδικασία ορθολογικού υπολογισμού και κεντρικής είσπραξης φόρου υπέρ των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης σε αντικατάσταση των κάθε είδους φόρων και τελών που επιβάλλονται από τις κείμενες διατάξεις στις επιχειρήσεις, καθώς και η κατανομή τους στους Ο.Τ.Α, ανάλογα με την υπαγωγή των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων στα διοικητικά όριά τους.

Πέραν των χρήσεων που δόθηκαν στο Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης για την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων «Αθήνα 2004», όπου το κτίριο λειτούργησε ως ραδιοτηλεοπτικό κέντρο, όπως γραφεία, στούντιο ΜΜΕ, υποστηρικτικοί χώροι αποθήκευσης, εστίασης και στάθμευσης αυτοκινήτων, στην εγκατάσταση του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης επιτρέπονται δυνάμει των άρθρων 10, παρ. 1 και 21, παρ. 2 του **Ν. 3342/2005** (ΦΕΚ 131 Α' / 6.6.2005), οι παρακάτω λειτουργίες και χρήσεις:

- (α) Αθλητικές χρήσεις
- (β) Εμπορικά καταστήματα
- (γ) Χώροι εστίασης κοινού
- (δ) Γραφεία
- (ε) Ιατρεία

Επίσης, με το άρθρο 21 του ίδιου Νόμου χωροθετήθηκαν εντός του κτιρίου του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης: (α) Μουσείο Ελληνικών Ολυμπιακών Αγώνων και (β) Μουσείο Παγκόσμιου Κλασικού Αθλητισμού.

Στη συνέχεια με το **Ν. 3878/2010** (ΦΕΚ 161/Α/20.09.12) «*Ρυθμίσεις θεμάτων Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού*» και ειδικότερα το Άρθρο 19 «*Ρύθμιση θεμάτων Ολυμπιακών ακινήτων*», η παράγραφος 1 του άρθρου 21 του Ν.3342/2005 αντικαθίσταται ως εξής: «*1. Στο Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης, όπως η περιοχή αυτή εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα 11 της παραγράφου 1 του άρθρου 9, επιτρέπονται, επίσης, οι χρήσεις μουσείου, γραφείων, υπηρεσιών διοίκησης και πολυλειτουργικών χώρων άθλησης και υγιεινής.*».

Στην παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων οι ειδικότερες χρήσεις που επελέγησαν για το εξεταζόμενο Δημόσιο Ακίνητο εντάσσονται στις διατάξεις των ως άνω Ν. **N. 3342/2005** και **N. 3878/2010** και είναι συμβατές με ο Άρθρο 11 «Γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές χρήσεις» του **N. 3986/2011** και συγκεκριμένα βάσει της παραγράφου Β στο περιεχόμενο της γενικής κατηγορίας 3 (Θεματικά πάρκα – Εμπορικά κέντρα - Αναψυχή) όπου καθορίζονται οι παρακάτω ειδικότερες χρήσεις:

1. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα
2. Κοινωνική πρόνοια
3. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί
4. Διοίκηση
5. Κατοικία
6. Εκπαίδευση
7. Αθλητικές εγκαταστάσεις
8. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
9. Θρησκευτικοί χώροι
10. Περίθαλψη
11. Χώροι συνάθροισης κοινού
12. Εστίαση
13. Αναψυκτήρια
14. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
15. Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα)
16. Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
17. Τουριστικά καταλύματα και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις και υποδομές
18. Ελικοδρόμιο
19. Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου.

3.3. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

3.3.1. Γενικά στοιχεία

Η συνολική έκταση που καταλαμβάνει το εξεταζόμενο ακίνητο είναι **30.760m²**. Στο κυρίως τμήμα του κτιρίου (βλ. **Σχήμα 3.3-1**) στεγάζεται σήμερα το εμπορικό κέντρο «Golden Hall» καθώς και χώροι γραφείων. Στο υπόγειο βρίσκονται χώροι στάθμευσης που καλύπτουν τις ανάγκες των υφιστάμενων χρήσεων του κτιρίου. Όπως έχει ήδη αναφερθεί στο Δυτικό τμήμα του κτιρίου όπου προβλεπόταν από την εγκεκριμένη ΜΠΕ (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. – ΥΠ.ΠΟ. Α.Π.: οικ.101576/22-02-2008, τροποποίηση με την ΚΥΑ υπ' αρ. 201599/22.07.11) η κατασκευή Μουσείων Ελληνικών Ολυμπιακών Αγώνων και Παγκόσμιου Κλασικού Αθλητισμού, οι εργασίες κατασκευής έχουν σταματήσει λόγω της παρούσας οικονομικής συγκυρίας και το τμήμα αυτό παραμένει

αναξιοποίητο. Οι προτεινόμενες χρήσεις για τη βέλτιστη και βιώσιμη αξιοποίησή του συγκεκριμένου τμήματος και κατά επέκταση του συνόλου του ακινήτου, αποτελούν αντικείμενο της παρούσης Μελέτης.



Σχήμα 3.3-1: Θέση και τμήματα του Δημόσιου Ακινήτου IBC – Golden Hall

Τα συνολικά μεγέθη δόμησης της κατασκευής σε ότι αφορά το κυρίως τμήμα του κτιρίου, όπως προκύπτει από τις σχετικές οικοδομικές άδειες, ανέρχονται σε 73.128m² και του δυτικού τμήματος σε 19.400m², προ των μετατροπών για την εγκατάσταση των Μουσείων. Στο εμπορικό κέντρο υπάρχουν 37.000m² ενοικιαζόμενων χώρων καταστημάτων (GLA), καθώς και 5.500 m² γραφείων. Στο κτίριο επίσης περιλαμβάνονται υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων που καλύπτει δυο ορόφους και έχει δυναμικότητα 1.378 θέσεων και συμπληρώνεται με 57 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης ΙΧ. αυτοκινήτων (εκ των οποίων οι 26 για το Golden Hall και οι 31 για τα Μουσεία) και τέσσερις (4) θέσεις λεωφορείων (για τα Μουσεία).

Όπως περιγράφεται διεξοδικά στη σχετική κυκλοφοριακή θεώρηση/εκτίμηση του **Παραρτήματος III** της παρούσης, για την είσοδο/έξοδο των οχημάτων στις εγκαταστάσεις του Golden Hall διατίθενται τρεις πύλες πρόσβασης, μία στο ανατολικό μέτωπο επί της Λ. Κηφισίας (ανατολική πύλη – είσοδος/έξοδος), μία στη βορειοανατολική πλευρά (βόρεια πύλη – έξοδος) και μια στο δυτικό μέτωπο, επί της οδού Πιτταρά (δυτική πύλη - είσοδος/έξοδος).

Μέσω της σήμανσης εντός των χώρων στάθμευσης προωθείται η χρήση της δυτικής πύλης του συγκροτήματος για την έξοδο των οχημάτων με στόχο να μην επιβαρύνεται κυκλοφοριακά η Λ.

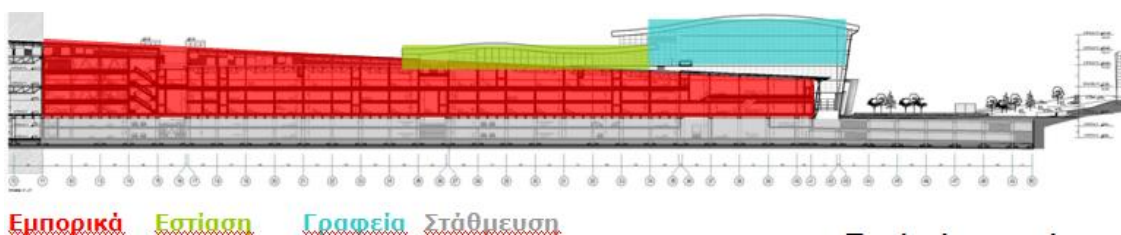
Κηφισίας και ο Α/Κ ΟΑΚΑ πέραν του ορίου κυκλοφοριακής φόρτισης που αναφέρεται στην Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) (236 οχήματα/ώρα). Παράλληλα, στην περίπτωση εμφάνισης φαινομένων συμφόρησης στον κλάδο εξόδου του Α/Κ ΟΑΚΑ τίθεται σε λειτουργία ένα «έξυπνο σύστημα» καθοδήγησης των οχημάτων στη διαδρομή εξόδου της δυτικής πύλης. Επιπλέον, η πρόσβαση των οχημάτων τροφοδοσίας και των λοιπών βοηθητικών χρήσεων (αποκομιδή απορριμμάτων, ασφάλεια κλπ) στο συγκρότημα πραγματοποιείται αποκλειστικά μέσω της δυτικής πύλης, με στόχο να μην επιβαρύνεται από τις λειτουργίες αυτές το βασικό αρτηριακό δίκτυο, σύμφωνα με την εγκεκριμένη ΑΕΠΟ.

Η λειτουργία του Εμπορικού και Επιχειρηματικού Συγκροτήματος “Golden Hall” που στεγάζεται στο κυρίως τμήμα του υπό εξέταση ακινήτου γίνεται κυρίως σε δύο επίπεδα σε ότι αφορά τις εμπορικές χρήσεις και ένα 3^ο επίπεδο όπου βρίσκονται οι κύριοι χώροι εστίασης (βλ. **Σχήμα 3.3-2**).

Το πρώτο επίπεδο κυκλοφορίας των επισκεπτών γίνεται από το Επίπεδο +0 του κτιρίου και την κεντρική εξωτερική πλατεία της Λεωφόρου Κηφισίας όπου υπάρχει και η κεντρική είσοδος στο εμπορικό κέντρο.

Το δεύτερο επίπεδο κυκλοφορίας των επισκεπτών γίνεται στο Επίπεδο +1 με εσωτερικές προσβάσεις κυρίως τις κυλιόμενες κλίμακες των δύο πλατειών. Για τον λόγο αυτό επίσης λειτουργούν στις δύο μικρές μεσαίες πλατείες ανελκυστήρες κοινού. Οι ανελκυστήρες αυτοί δίνουν πρόσβαση επίσης κατευθείαν στο εμπορικό κέντρο από τα δύο υπόγεια επίπεδα των χώρων στάθμευσης. Και σε αυτό το επίπεδο η κύρια χρήση των καταστημάτων είναι εμπορική.

Στο τρίτο και τελευταίο επίπεδο κυκλοφορίας επισκεπτών λειτουργούν οι χώροι εστίασης του εμπορικού κέντρου. Δυτικά μεταξύ των αξόνων η εμπορική χρήση έχει μόνο πρόσβαση από το εσωτερικό του καταστήματος και τα κατώτερα από αυτό επίπεδα. Ανατολικά λειτουργούν οι πύργοι γραφείων που έχουν ανεξάρτητη είσοδο από την πλατεία της λεωφόρου Κηφισίας.

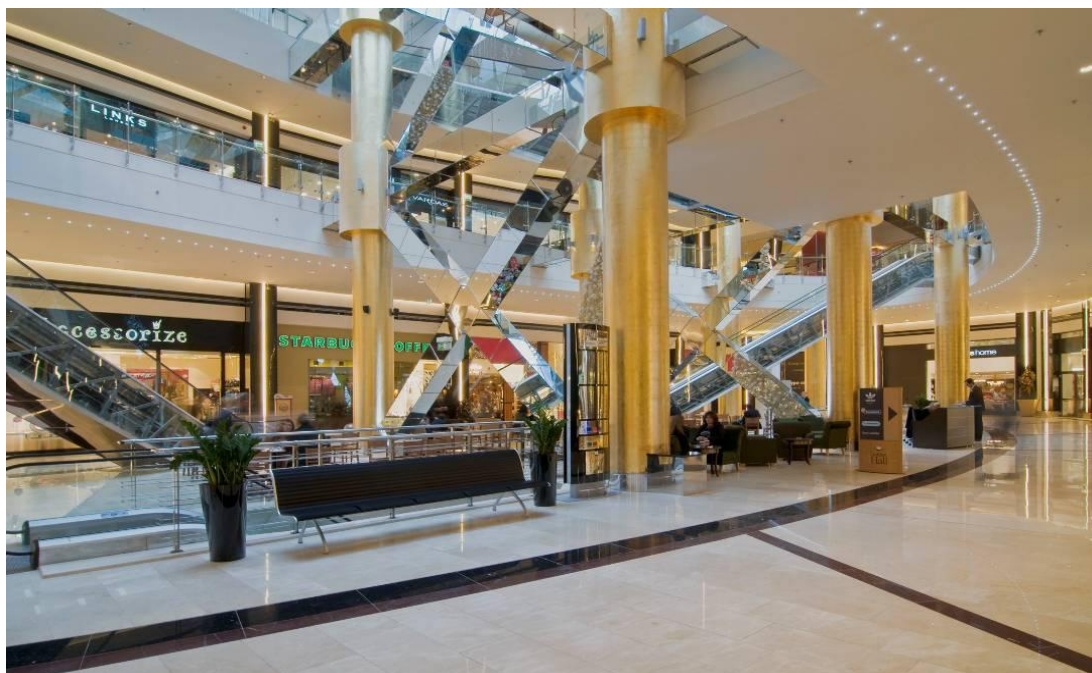


Σχήμα 3.3-2: Τομή κύριου τμήματος κτιρίου

3.3.2. Εγκαταστάσεις ακινήτου

Όπως έχει ήδη αναφερθεί το δημόσιο ακίνητο IBC - Golden Hall περιλαμβάνει τις εξής κύριες εγκαταστάσεις:

- Εμπορικό Κέντρο, σε τρεις (3) υπέργειους ορόφους (Επίπεδα +0, +1 και +2) στο οποίο συμπεριλαμβάνονται:
 - Χώροι μεγάλων καταστημάτων
 - Χώροι καταστημάτων
 - Μεσώροφοι καταστημάτων
 - Χώροι εστίασης και καθιστικών
 - Περιοχές – βοηθητικοί διάδρομοι εσωτερικής κίνησης
 - Περιοχές κατακόρυφης επικοινωνίας (κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, κυλιόμενες κλίμακες)
- Δύο (2) γυάλινους πύργους (επιχειρηματικό συγκρότημα), με χώρους γραφείων, οι οποίοι αναπτύσσονται σε τρεις (3) υπέργειους ορόφους (Επίπεδα, +2, +3 και +4)
- Κατακόρυφους πύργους επικοινωνίας προσωπικού (κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες)
- Χώρους Η/Μ εγκαταστάσεων στους οποίους υπάρχουν
 - (6) Υποσταθμοί μέσης τάσης από τους οποίους οι 4 λειτουργούν για το Golden Hall
 - (2) Ηλεκτροπαραγωγή Ζεύγη (Η/Ζ)
 - (9) Μονάδες κλιματισμού τύπου chillers
 - (4) Λέβητες – καυστήρες φυσικού αερίου εκ τους οποίους οι δύο έχουν αντικατασταθεί με νεότερης τεχνολογίας
 - Λοιπές εγκαταστάσεις
- Υπόγειο σταθμό αυτοκινήτων 1.378 θέσεων, σε δύο επίπεδα (-1 και -2)
- Περιβάλλοντα χώρο, με χώρους παιθρίων εκδηλώσεων, σιντριβάνι, υπαίθρια καθιστικά, παιδική χαρά και διαμορφωμένους χώρους πρασίνου, 57 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης Ι.Χ. αυτοκινήτων (εκ των οποίων οι 26 για το Golden Hall και οι 31 για τα Μουσεία) και τέσσερις (4) θέσεις λεωφορείων (για τα Μουσεία).



Εικόνα 3.3-1: Κεντρική πλατεία Golden Hall (Επίπεδο +0)



Εικόνα 3.3-2: Νότιος διάδρομος Golden Hall (Επίπεδο +1)

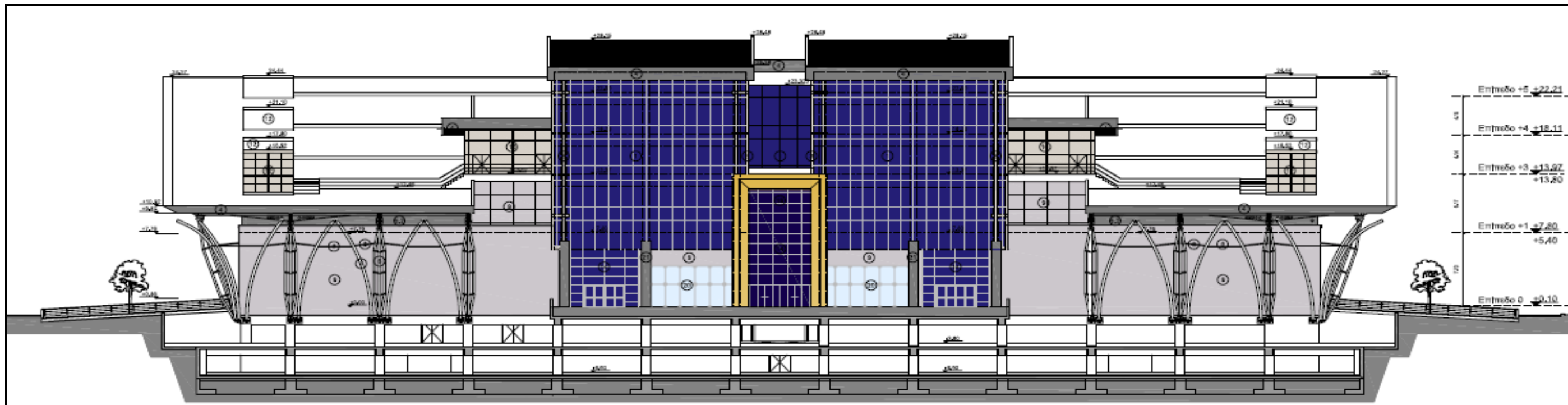
Επιπλέον, με την ΚΥΑ υπ' αρ. 201599/22.07.11 έχει εγκριθεί η αναβάθμιση των εγκαταστάσεων υποδομών του ακινήτου, με την αντικατάσταση των υφιστάμενων καυστήρων φυσικού αερίου ισχύος 7MW με μονάδα Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού – Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.), επίσης φυσικού αερίου, εγκατεστημένης ηλεκτρικής ισχύος 2MW, για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών του Εμπορικού και Επιχειρηματικού συγκροτήματος (Golden Hall) σε θέρμανση – ψύξη και για την διάθεση της παραγόμενης ηλεκτρικής ενέργειας στο δίκτυο.

Στον **Πίνακα 3.3-1** δίνονται αναλυτικά τα υφιστάμενα μεγέθη κάλυψης και δόμησης του Εμπορικού και Επιχειρηματικού Συγκροτήματος Golden Hall που στεγάζεται στο ακίνητο του πρώην IBC.

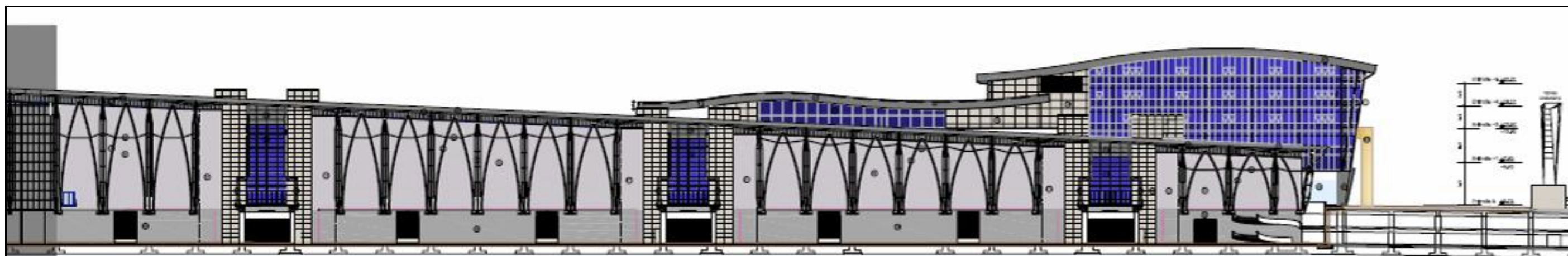
Πίνακας 3.3-1: Υφιστάμενα Μεγέθη Εμπορικού και Επιχειρηματικού Συγκροτήματος Golden Hall

α/α	Χρήση	Εμβαδό (m²)
1	Εμπορική χρήση - καταστήματα	37.000
2	Εστίαση - Αναψυχή	3.750
3	Γραφεία	5.500
4	Κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι	25.500

Στα **Σχήματα 3.3-3** και **3.3-4** παρουσιάζονται η Ανατολική και Νότια όψη του κτιρίου καθώς και ο υπόγειος χώρος στάθμευσης.



Σχήμα 3.3-3: Ανατολική όψη του κτιρίου



Σχήμα 3.3-4: Πλάγια όψη του κτιρίου

3.3.3. Στοιχεία λειτουργίας εγκαταστάσεων

3.3.3.1. Ωράριο Λειτουργίας

Το Εμπορικό συγκρότημα Golden Hall λειτουργεί (6) ημέρες την εβδομάδα ενώ τις Κυριακές λειτουργούν κατά περίπτωση τα εστιατόρια του κτιρίου. Τα εμπορικά καταστήματα λειτουργούν κατά μέσο όρο είκοσι πέντε (25) ημέρες το μήνα ενώ τα γραφεία τηρούν το ωράριο γραφείων.

3.3.3.2. Προσωπικό

Σύμφωνα με στοιχεία λειτουργίας του **2010**, στο κτίριο στεγάζονται **133** καταστήματα και **απασχολούνται περίπου 1.514 εργαζόμενοι** εκ των οποίων **296 στους χώρους γραφείων, 1.053 στο εμπορικό κέντρο και 165 στους χώρους εστίασης**. Επιπλέον, οι δαπάνες από τη λειτουργία των εγκαταστάσεων και των επισκεπτών του συγκροτήματος καθώς και οι δαπάνες των απασχολουμένων σε αυτό από κοινού συμβάλλουν στη δημιουργία έμμεσης και δευτερογενούς απασχόλησης από τη λειτουργία του συγκροτήματος. Σύμφωνα με εκτιμήσεις της σχετικής εγκεκριμένης ΜΠΕ, που εκπονήθηκε για την Μετατροπή και Αλλαγή Χρήσης του IBC η έμμεση και δευτερογενής απασχόληση εκτιμάται σε περίπου 735 θέσεις απασχόλησης ετησίως σε τοπικό επίπεδο, όσο θα εκτείνονται οι τοπικές επιχειρήσεις και θα δημιουργούνται νέες για την ικανοποίηση της αυξανόμενης ζήτησης για διάφορους τύπους υπηρεσιών.

3.3.3.3. Χρήσεις Νερού

Το κτίριο του IBC – Golden Hall είναι συνδεδεμένο με τα υφιστάμενα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης της ΕΥΔΑΠ. Οι ανάγκες υδροδότησής του, αφορούν στην κάλυψη των αναγκών σε νερό αστικής κατανάλωσης των επισκεπτών, των εργαζομένων και των εστιατορίων, τις ανάγκες για τον καθαρισμό και συντήρηση του κτιρίου, καθώς επίσης και στις ανάγκες άρδευσης των εξωτερικών χώρων πρασίνου.

Για την κάλυψη των ως άνω αναγκών έχει υπολογιστεί στο πλαίσιο της εγκεκριμένης ΜΠΕ του Έργου¹ ότι κατά μέσο όρο καταναλώνονται στο συγκρότημα **54.260m³** νερού ετησίως. Η κατανάλωση αυτή αντιστοιχεί σε 1.130 lt/m² Μεικτού προς Ενοικίαση Χώρου Εμπορικού και Επιχειρηματικού Συγκροτήματος ανά έτος. Η ως άνω ειδική κατανάλωση βρίσκεται εντός των προβλεπόμενων τιμών για τη λειτουργία Εμπορικών Κέντρων διεθνώς. Ειδικότερα, με βάση έρευνα για την κατανάλωση νερού αστικής κατανάλωσης σε εμπορικά κέντρα στο Ηνωμένο Βασίλειο (ENVIROWISE EN 336 2002) η κατανάλωση νερού στα εμπορικά κέντρα κυμαίνεται

¹ ΜΠΕ “Μετασκευή και αλλαγή χρήσης του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης (IBC)”, 2007

μεταξύ 17 και 2.000 lt νερού ανά έτος και ανά τετραγωνικό μέτρο Μεικτού προς Ενοικίαση Χώρου εμπορικού κέντρου.

3.3.3.4. Χρήση Ενέργειας

Οι ενεργειακές απαιτήσεις του ακινήτου αφορούν τόσο τα εμπορικά καταστήματα, τα γραφεία και τους χώρους εστίασης όσο και από τους κοινόχρηστους χώρους και τους χώρους εξυπηρέτησης του κτιρίου. Ειδικότερα, οι ενεργειακές ανάγκες του κτιρίου αφορούν σε:

- Ψύξη – κλιματισμό
- Φωτισμό – λοιπά φορτία (μικροσυσκευές, ζεστό νερό τοπικής κλίμακας)
- Άλλα είδη συσκευών κατανάλωσης ενέργειας (ανελκυστήρες, κυλιόμενες κλίμακες)
- Θέρμανση χώρων
- Ζεστό νερό χρήσης
- Συσκευές εστίασης και πλύσης

Για την κάλυψη των ως άνω αναγκών στις εγκαταστάσεις γίνεται χρήση ηλεκτρικής ενέργειας από το δίκτυο της Δ.Ε.Η. και φυσικού αερίου από το Δίκτυο της Εταιρείας Παροχής Αερίου (Δ.Ε.Π.Α.) Αττικής. Ηλεκτρική ενέργεια χρησιμοποιείται για ψύξη και κλιματισμό για φωτισμό καθώς και για την κίνηση των ανελκυστήρων και των κυλιόμενων κλιμάκων. Το φυσικό αέριο χρησιμοποιείται για τη θέρμανση του κτιρίου, στις συσκευές εστίασης και για την παραγωγή ζεστού νερού χρήσης.

Σύμφωνα με διαθέσιμα στοιχεία της LAMDA ΔΟΜΗ Α.Ε. από τη λειτουργία του συγκροτήματος για το **2010**, η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας στο Golden Hall ανήλθε σε **24.253MWh** ενώ από η κατανάλωση Φυσικού Αερίου το ίδιο έτος ανήλθε σε **227tn**, που αντιστοιχεί σε **3.487,2MWh**.

Όπως προαναφέρθηκε, με την ΚΥΑ υπ' αρ. 201599/22.07.11 έχει εγκριθεί η αντικατάσταση των υφιστάμενων καυστήρων φυσικού αερίου ισχύος 7MW με μονάδα Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού – Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.), επίσης φυσικού αερίου, εγκατεστημένης ηλεκτρικής ισχύος 2MW, για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών του Εμπορικού και Επιχειρηματικού συγκροτήματος (Golden Hall) σε θέρμανση – ψύξη και για την διάθεση της παραγόμενης ηλεκτρικής ενέργειας στο δίκτυο.

Με την ενσωμάτωση της εν λόγω μονάδας ΣΗΘΥΑ στο κτίριο, εξοικονομείται σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση πρωτογενής ενέργεια σε ποσοστό περίπου 16%. Επιπλέον, επιτυγχάνεται έως 18% μειωμένη κατανάλωση ενέργειας (προερχόμενη από ηλεκτρισμό και φυσικό αέριο) του κτιρίου, ενώ το αποτύπωμα άνθρακα του περιορίζεται έως 33%. Έτσι, η μονάδα ΣΗΘΥΑ συμβάλει στην ενίσχυση της βιωσιμότητας του συγκροτήματος, αυξάνοντας την ενεργειακή του αυτονομία, μειώνοντας τις αέριες εκπομπές και το ενεργειακό του αποτύπωμα και υποβοηθώντας ταυτόχρονα το επιβαρυνόμενο τοπικό δίκτυο με την παροχή ηλεκτρικής ενέργειας.

3.3.3.5. Στερεά Απόβλητα

Στην περίπτωση του συγκεκριμένου ακινήτου, και όσον αφορά τη διαχείριση των στερεών αποβλήτων που προκύπτουν από τις υφιστάμενες χρήσεις του, σημαντικό πλεονέκτημα αποτελεί το γεγονός ότι αξιοποιείται ένα υφιστάμενο κτίριο το οποίο σχεδιάστηκε εξ αρχής με τις κατάλληλες υποδομές για να εξυπηρετεί έναν αρκετά μεγάλο αριθμό επισκεπτών. Παράλληλα, δίνεται ειδική μέριμνα στην εφαρμογή των πλέον σύγχρονων μεθόδων όσον αφορά στη διαχείριση των παραγόμενων στερεών αποβλήτων από την έναρξη λειτουργίας του. Με δεδομένη επίσης τη χωροθέτηση του ακινήτου στον αστικό ιστό της πρωτεύουσας, όπου η διαχείριση και διάθεση των απορριμμάτων συνιστά ένα από τα σημαντικότερα περιβαλλοντικά προβλήματα, έχει δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στην ολοκληρωμένη (αιφορική) διαχείριση των στερεών αποβλήτων των δραστηριοτήτων, έτσι ώστε να παράγονται κατά το δυνατόν ελάχιστα υπολείμματα αποβλήτων προς τελική διάθεση σε ΧΥΤΑ. Στο πλαίσιο αυτό έχει σχεδιαστεί και λειτουργεί με επιτυχία ένα Σύστημα Διαχείρισης Απορριμμάτων (Σ.Δ.Α.) από την έναρξη του Golden Hall το 2008.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το σχετικό Σύστημα Διαχείρισης Απορριμμάτων (Σ.Δ.Α.), γίνεται συλλογή στην πηγή, διαχωρισμός και αξιοποίηση των ανακυκλώσιμων υλικών: χαρτί/χαρτόνι, πλαστικό, αδρανή, γυαλί και μέταλλα, τα οποία συνιστούν ποσοστό περίπου 60% των αποβλήτων. Τα υπόλοιπα απόβλητα (π.χ. οργανικά, «πράσινα» απόβλητα κ.λ.π.) οδηγούνται προς διάθεση με βάση τα επιμέρους ειδικά τους χαρακτηριστικά.

Με στόχο τη μείωση και πρόληψη παραγωγής στερεών αποβλήτων και τη μέγιστη στη συνέχεια επαναχρησιμοποίηση και ανακύκλωση, ο σχεδιασμός του Σ.Δ.Α. κατά το δυνατόν υιοθετεί τις ακόλουθες κατευθύνσεις:

- Ανάπτυξη και λειτουργία συστήματος χωριστής συλλογής κι αξιοποίησης (ανακύκλωση και επαναχρησιμοποίηση) των διαφόρων κατηγοριών αποβλήτων, καθώς και εξασφάλιση περιβαλλοντικά ασφαλών μεθόδων τελικής διάθεσης των παραγόμενων υπολειμμάτων.
- Πρόβλεψη και εξασφάλιση των αναγκαίων πόρων για την έγκαιρη προμήθεια των αναγκαίων υποδομών και εξοπλισμού, αλλά και τη χρηματοδότηση του λειτουργικού κόστους που απαιτείται για την αιφορική διαχείριση των αποβλήτων.
- Ενσωμάτωση στην πολιτική των μισθώσεων των αρχών και προτεραιοτήτων μείωσης των αποβλήτων ("Συμβάσεις καταστημάτων").
- Κατάλληλα προγράμματα εκπαίδευσης των εργαζομένων και ενημέρωσης των επισκεπτών και κατανομή υπευθυνοτήτων και ρόλων.

Η ως άνω πολιτική διαχείρισης των απορριμμάτων των εξεταζόμενων εγκαταστάσεων συνάδει με τη γενικότερη στρατηγική του Δήμου Αμαρουσίου στον τομέα αυτό, καθώς, σε εφαρμογή του υφιστάμενου Νομοθετικού πλαισίου, στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου έχει αναπτυχθεί ένα δίκτυο υπηρεσιών και υποδομών που διευκολύνει την ολοκληρωμένη, εναλλακτική διαχείριση αποβλήτων. Όπως αναπτύσσεται διεξοδικότερα στο **Κεφάλαιο 5** της παρούσης ΣΜΠΕ, ο Δήμος Αμαρουσίου αποτελεί έναν από τους πρώτους Δήμους της χώρας με ενεργή συμμετοχή στα οργανωμένα συστήματα ανακύκλωσης αποβλήτων που έχουν αδειοδοτηθεί και λειτουργούν στην

Ελλάδα. Στο πλαίσιο αυτό ο Δήμος Αμαρουσίου εφαρμόζει τις τελευταίες δεκαετίες, προγράμματα ανακύκλωσης υλικών συσκευασίας, ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού, οικιακών μπαταριών, μπαταριών και ελαστικών οχημάτων.

3.4. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.4.1. Γενικά

Η προτεινόμενη λύση για την απόδοση Βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας και τη βέλτιστη αξιοποίηση του δημόσιου ακινήτου του IBC – Golden Hall πραγματοποιείται με την εφαρμογή του Ν. 3986/2011 και αφορά στην συμπλήρωση χρήσεων στο δυτικό τμήμα του κτιρίου το οποίο έως σήμερα παραμένει αναξιοποίητο. Στο τμήμα αυτό αρχικά προβλέπονταν, εγκεκριμένη Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΚΥΑ 101576/22.2.2008, τροπ. ΚΥΑ 201599/22.07.11), η εγκατάσταση των Ολυμπιακών Μουσείων. Με το παρόν Σχέδιο προτείνεται η εγκατάσταση χρήσεων συμπεριλαμβανομένων και Μουσείων. που προβλέπονται από τη σχετική νομοθεσία (Ν. 3342/2005 και Ν. 3878/2010) και εντάσσονται στο πλαίσιο του Ν. 3986/2011 εξετάζοντας το κτίριο ως ένα ενιαίο σύνολο.

Προκειμένου για την επιλογή της βέλτιστης λύσης και σε συμφωνία πάντα με τη κείμενη νομοθεσία για τις επιτρεπόμενες χρήσεις του ακινήτου και το Ν.3986/2011, εξετάστηκαν μια σειρά από εναλλακτικές που παρουσιάζονται στο **Κεφάλαιο 4** της παρούσης, και επελέγη η προτεινόμενη αφού ελήφθησαν υπόψη οι υφιστάμενες χρήσεις του ακινήτου αλλά και της γύρω περιοχής καθώς και η θέση του ακινήτου. Επίσης ελήφθησαν υπόψη οι πολεοδομικές κατευθύνσεις και δεσμεύσεις στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου όπως αυτά αναλύονται στο **Κεφάλαιο 3.4.2** όπου ακολουθεί και στο **Κεφάλαιο 5.4**.

3.4.2. Χρήσεις ακινήτου – Χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, στο ακίνητο στεγάζεται το εμπορικό κέντρο Golden Hall, που φιλοξενεί 133 εγχώρια και διεθνή εμπορικά σήματα στο χώρο της μόδας (ενοικιαζόμενοι χώροι καταστημάτων) σε συνδυασμό με χρήσεις εστίασης και αναψυκτηρίων (εστιατόρια και cafe). Επίσης στεγάζονται χώροι γραφείων όπως και υπόγειοι χώροι στάθμευσης. Επιπλέον στο Δυτικό τμήμα του κτιρίου όπου προς το παρόν είναι κενό, προβλεπόταν από την εγκεκριμένη ΜΠΕ, η κατασκευή Μουσείων Ελληνικών Ολυμπιακών Αγώνων και Παγκόσμιου Κλασικού Αθλητισμού.

Η περιοχή βρίσκεται περί τα 15 χλμ. βορείως της κεντρικής επιχειρηματικής και εμπορικής ζώνης της Αθήνας με αποτέλεσμα η Λεωφόρος Κηφισίας να λειτουργεί ως συνέχεια του μητροπολιτικού κέντρου. Λόγω αυτής της στρατηγικής τοποθέτησης, ο συγκεκριμένος οδικός άξονας περιβάλλεται από περιοχές εγκατάστασης κεντρικών υπερτοπικών δραστηριοτήτων, υπηρεσιών, γραφείων και

κατοικιών υψηλής ποιότητας. Ειδικότερα η Λ. Κηφισίας θεωρείται η υψηλότερης ποιότητας αγορά γραφείων της Αθήνας συγκεντρώνοντας ορισμένες από τις μεγαλύτερες και γνωστότερες ελληνικές και διεθνείς εταιρείες που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα.

Κύριες χρήσεις στην άμεση περιοχή του ακινήτου είναι:

- Γραφεία κυρίως μεγάλων ελληνικών και διεθνών εταιρειών (Wind Telecommunications, Cosmote, PHILIPS, Ο.Τ.Ε. Α.Ε, Investment Bank of Greece κ.λπ.),
- Νοσοκομεία μητροπολιτικής εμβέλειας (Υγεία, Ιασώ, Ιατρικό Κέντρο, Μητέρα), εμπορικών καταστημάτων μεγάλων εμπορικών αλυσίδων (Media Markt, ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΑΘΗΝΩΝ, Jumbo),
- Εμπορικά κέντρα (The Mall Athens, Avenue),
- Υπεραγορές τροφίμων (Carrefour, Champion),
- Εκθεσιακά κέντρα (Helexpo),
- Οι πολυκινηματογράφοι Odeon Kosmopolis και φυσικά
- Ο υπερτοπικός αθλητικός πόλος του Ο.Α.Κ.Α.

3.4.3. Προτεινόμενες χρήσεις

Η πρόταση αξιοποίησης του ακινήτου, μετά την υπαγωγή του στον Ν. 3986/2011, εξετάζει το κτίριο ως ένα ενιαίο σύνολο και δεν αφορά μια πρόταση αξιοποίησης αποκλειστικά του κενού τμήματος αυτού.

Ως εκ τούτου, το κενό (Δυτικό) τμήμα του ακινήτου όπου και θα ενταχθούν οι προτεινόμενες χρήσεις, προτείνεται να αναδείξει μεταξύ των άλλων το χαρακτήρα αναψυχής του κτιρίου. Μια τέτοια προσέγγιση κρίνεται εύλογη από την σκοπιά της βιώσιμης ανάπτυξης καθώς δεν είναι ιδιαίτερα εύκολο να υποστηριχθούν εκτεταμένες πρόσθετες εμπορικές χρήσεις πέραν αυτών που ήδη υπάρχουν στο Εμπορικό Συγκρότημα Golden Hall, με κίνδυνο την υπονόμηση της βιωσιμότητας των επί μέρους δραστηριοτήτων.

Κατά συνέπεια η ενίσχυση των ήδη υφιστάμενων χρήσεων, που συνδέονται με την αναψυχή αλλά και τη διατήρηση του αρχικά σχεδιαζόμενου μουσείου σε πιο περιορισμένη έκταση και με μια πιο διαδραστική (interactive) προσέγγιση ως προς την υλοποίηση των θεμάτων του, αξιολογούνται ως μία εύλογη προσέγγιση αξιοποίησης του ακινήτου. Επομένως, οι προτεινόμενες χρήσεις θα είναι συμβατές με την εγκεκριμένη Μ.Π.Ε. του Εμπορικού και Επιχειρηματικού συγκροτήματος και θα ενισχύουν ακόμα περισσότερο τις υφιστάμενες χρήσεις του κτιρίου. Σκοπός είναι η δημιουργία ενός πολυλειτουργικού κτιρίου, νέου πόλου ανάπτυξης σε άμεση πρόσβαση από το Ο.Α.Κ.Α. και από τη Λεωφόρο Κηφισίας.

Η πρόταση αξιοποίησης περιλαμβάνει την υλοποίηση πολιτιστικών εγκαταστάσεων – μουσείου σε συνδυασμό με χώρους συνάθροισης κοινού - κινηματογράφους οι οποίοι δεν θα έχουν το μέγεθος πολυκινηματογράφων και θα λειτουργούν για ειδικές προβολές συμπληρώνοντας τις

δραστηριότητες του εξεταζόμενου Ακινήτου. Επιπλέον, προτείνονται χρήσεις αναψυχής, παιδικής εκπαίδευσης/αναψυχής (edutainment) και γυμναστηρίου που προσδίδουν στο ακίνητο μια πληρέστερη δραστηριότητα αναψυχής συμβατή με την εκτεταμένη χρήση κατοικίας που καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος του Δ. Αμαρουσίου (βλ. **Παράρτημα Ι, Σχέδιο1**). Προτείνεται επίσης η ανάπτυξη σε μικρή κλίμακα χώρων γραφείων και εμπορικών δραστηριοτήτων, εξαιρουμένων των υπεραγορών, ως συνδετικός κρίκος με το υφιστάμενο εμπορικό κέντρο. Οι προτεινόμενες χρήσεις περιλαμβάνουν:

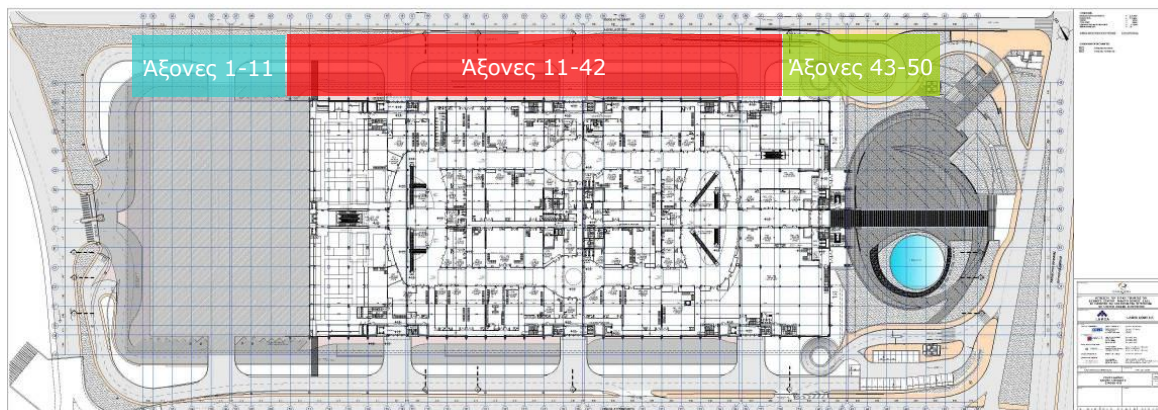
- **Δημιουργία Μουσείου Ολυμπιακών Αγώνων 2004, με μέγεθος τουλάχιστον 3.000 m²** ώστε να αποτελέσει τον αναγκαίο συνδετικό κρίκο μεταξύ του κτιρίου και του συγκροτήματος του Ο.Α.Κ.Α.
- **Εμπορική χρήση καταστημάτων με μέγεθος όχι μεγαλύτερο των 2.000 m²** κρίνοντας ότι η χρήση αυτή θα είναι υποστηρικτική στις νέες προτεινόμενες χρήσεις και θα λειτουργήσει συνεργιστικά με το υφιστάμενο εμπορικό κέντρο.
- **Χώροι συγκέντρωσης κοινού με εμβαδόν όχι μεγαλύτερο των 1.500 m²**. Στους χώρους αυτούς μπορούν να λειτουργήσουν θεατρικές παραστάσεις, auditorium καθώς και ειδικές προβολές.
- **Χρήση εστίασης – αναψυχής με μέγεθος όχι μεγαλύτερο των 1.500 m²** για την υποστήριξη των πιο πάνω χρήσεων.
- **Γραφεία σε μέγεθος όχι μεγαλύτερο των 3.000 m²** Η χρήση εμφανίζεται ήδη στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, και ως εκ τούτου αξιολογείται ότι μεγαλύτερη έκταση της χρήσης αυτής, δε θα ήταν βιώσιμη στο πλαίσιο της ανταγωνιστικότητας της επένδυσης.
- **Χρήση Παιδικής Αναψυχής – Γυμναστήριο**. Αποτελεί την βασική χρήση που δίνει τον χαρακτήρα αναψυχής στο κτίριο.
- **Υπόγειος βοηθητικός χώρος και Χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων 250 θέσεων με συνολικό μέγεθος 7.300 m²**.

Οι ως άνω χρήσεις θα υλοποιηθούν εντός του υφιστάμενου κελύφους του κτιρίου, χωρίς να γίνεται ουδεμία επέκταση ή να μεταβάλλεται η δόμηση/ κάλυψη του και συνοψίζονται στο **Σχέδιο Π-01 του Παραρτήματος Ι**. Οι χρήσεις όπως διαμορφώνονται για το σύνολο του ακινήτου συνοψίζονται στον **Πίνακα 3.4-1**.

Πίνακας 3.4-1: Τελικές χρήσεις ακινήτου

α/α	Χρήση	Εμβαδό (m²)
1	Εμπορική χρήση – καταστήματα	37.000
2	Εστίαση – Αναψυχή	3.750
3	Γραφεία	5.500
4	Κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι	25.500
5	Προτεινόμενες Χρήσεις (Δυτικό τμήμα)	11.600
6	Κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι Δυτικού τμήματος	3.000
7	Υπόγειοι χώροι στάθμευσης	66.500

Όπως προαναφέρθηκε, η χωροθέτηση των προτεινόμενων χρήσεων θα γίνουν στο Δυτικό τμήμα του κτιρίου το οποίο έως σήμερα παραμένει αναξιοποίητο. Η κάτοψη του συγκεκριμένου τμήματος (Άξονες 1-11) σε σχέση με τη συνολική κάτοψη του Ακινήτου δίδεται στο ακόλουθο **Σχήμα 3.4-1**.



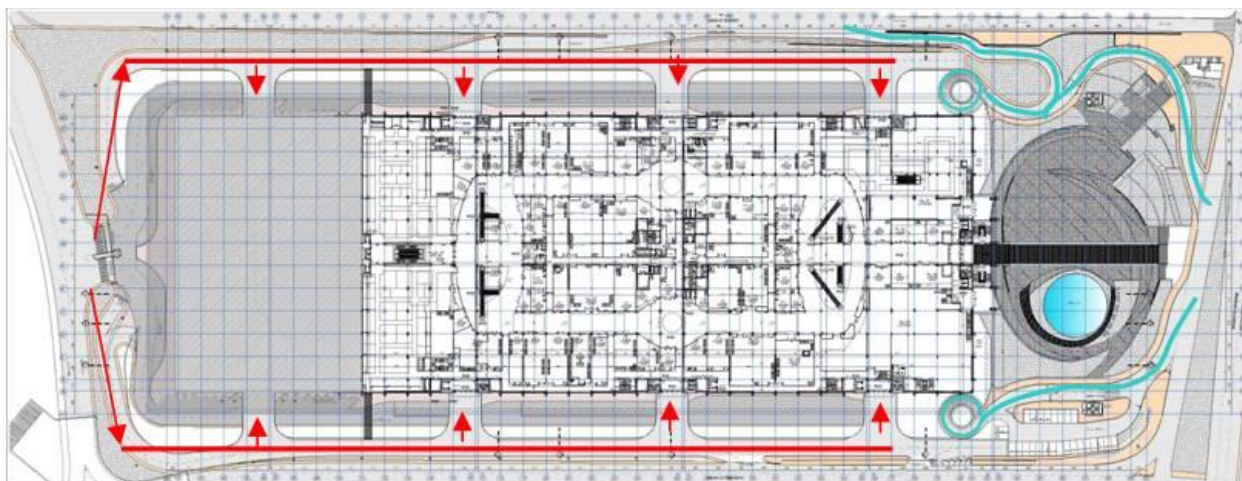
Σχήμα 3.4-1: Κάτοψη κτιρίου – Οι νέες χρήσεις χωροθετούνται στο τμήμα των αξόνων 1-11

Με την επιλογή των εν λόγω χρήσεων προσδίδεται μια ιδιαίτερη αναπτυξιακή προοπτική στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης και της αξιοποίησης του ήδη υψηλού δυναμικού του συγκεκριμένου ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής αφού:

- Οι χρήσεις αναψυχής, παιδικής εκπαίδευσης/αναψυχής (edutainment) και γυμναστηρίου προσδίδουν στο ακίνητο έναν πληρέστερο καθεστώς δραστηριοτήτων. Σε συνδυασμό με τις σημερινές εγκατεστημένες χρήσεις ενισχύουν τον πολυλειτουργικό χαρακτήρα του ακινήτου αναδεικνύοντας την εγκατάσταση σε πόλο αναφοράς. Παράλληλα οι χρήσεις αυτές συμβάλουν στη βελτίωση του επιπέδου του Δ. Αμαρουσίου δεδομένης της σημαντικής ανάπτυξης της οικογενειακής κατοικίας στον ως άνω Δήμο.
- Η ανάπτυξη σε μικρή κλίμακα εμπορικών δραστηριοτήτων (με εξαίρεση τις υπεραγορές) λειτουργεί ως συνδετικός κρίκος με το υφιστάμενο Εμπορικό κέντρο. Επίσης προβλέπεται και η λειτουργία χώρων γραφείων σε μικρή έκταση.

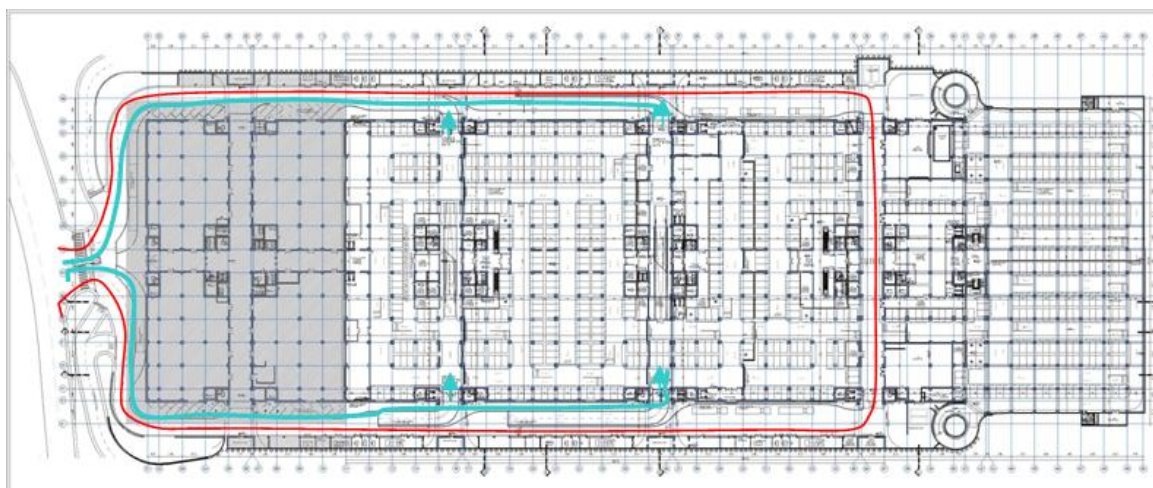
Όπως περιγράφεται στην επόμενη **Ενότητα 3.5**, για τις ανάγκες των προτεινόμενων χρήσεων απαιτείται η κατασκευή χώρου στάθμευσης στο υπόγειο επίπεδο -2, χωρητικότητας 250 θέσεων και συνολικού μεγέθους 7.300 m², που θα λειτουργεί συμπληρωματικά με τους υφιστάμενους χώρους στάθμευσης.

Η πρόσβαση στο νέο χώρο στάθμευσης θα γίνεται από τις υφιστάμενες εσωτερικές οδούς και εισόδους/εξόδους του συγκροτήματος (βλ. **Σχήματα 3.4-2** και **3.4-3**). Μάλιστα, από τη Δυτική πύλη, ο ανατολικός εσωτερικός δρόμος του Ο.Α.Κ.Α. δίνει άμεση πρόσβαση στο επίπεδο -2 του προτεινόμενου νέου χώρου στάθμευσης.



Οχήματα επισκεπτών Οχήματα τροφοδοσίας

Σχήμα 3.4-2: Προσβάσεις οχημάτων επισκεπτών και τροφοδοσίας - Επίπεδο +0



Κυκλοφορία Τροφοδοσίας Κυκλοφορία Επισκεπτών

Σχήμα 3.4-3: Προσβάσεις οχημάτων επισκεπτών και τροφοδοσίας - Επίπεδο -2

3.5. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Η μετασκευή του δυτικού τμήματος του κτιρίου με τις προτεινόμενες χρήσεις θα γίνει με τέτοιο τρόπο, ώστε να επιτυγχάνεται η πρόληψη τυχόν δυσμενών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος. Για το σκοπό αυτό θα ακολουθηθούν οι εξής βασικές αρχές:

- Ειδική μέριμνα για ύπαρξη και εφαρμογή οργανωμένου χρονοδιαγράμματος των επί μέρους εργασιών, με κύριο στόχο την επίτευξη παράλληλων εργασιών κατασκευής των έργων.

- Χρήση σύγχρονου μηχανολογικού εξοπλισμού με διεθνείς προδιαγραφές.
- Επιλογή υλικών περιβαλλοντικά συμβατών.
- Λήψη όλων των απαραίτητων μέτρων για περιορισμό των επιπτώσεων από τα παραγόμενα απόβλητα (στερεά, υγρά, αέρια) και την ηχορρύπανση.

Με την έναρξη των εργασιών στα επιμέρους επίπεδα στα οποία πρόκειται να αναπτυχθούν οι προτεινόμενες χρήσεις, θα δοθεί προτεραιότητα στη επαναχρησιμοποίηση όσο το δυνατόν περισσότερων υφιστάμενων υλικών όπως, ανελκυστήρες, αεραγωγοί και πυράντοχες θύρες καθώς επίσης και στην ανακύκλωση των μετάλλων, των καλωδίων, κ.α.

3.6. ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Η ενίσχυση των χρήσεων στο ακίνητο συνεπάγεται δυνητικά τη δημιουργία πρόσθετων φόρτων στο οδικό δίκτυο της περιοχής της εγκατάστασης. Για το σκοπό αυτό στο πλαίσιο της παρούσας Μελέτης εκπονήθηκε τον Φεβρουάριο του 2012 κυκλοφοριακή θεώρηση/εκτίμηση (βλ. **Παράρτημα ΙΙΙ**, ΣΜΠΕ) που εξετάζει τη λειτουργία του ακινήτου IBC – Golden Hall συνολικά με τις προτεινόμενες χρήσεις. Η ως άνω κυκλοφοριακή θεώρηση λαμβάνει υπόψη την αρχική Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων (Μ.Κ.Ε.) για τη μεταλλουργική αξιοποίηση του IBC η οποία εγκρίθηκε στις 27.03.2007 από τη Διεύθυνση Μελετών Έργων Οδοποιίας (Δ.Μ.Ε.Ο.) του (πρώην) Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. (Α.Π. ΔΜΕΟ/2147/στ-ζ/752/Φ.915). Τα πορίσματα της νέας κυκλοφοριακής θεώρησης παρατίθενται στις σχετικές **Ενότητες 5.3.5** (της υφιστάμενης κατάστασης περιβάλλοντος), **6.6.3** (Εκτίμηση και αξιολόγηση Δυνητικών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων) και **7.2** (Στοιχεία Κανονιστικής Πράξης).

Όπως αναφέρεται και στην εν λόγω κυκλοφοριακή θεώρηση, η θέση του ακινήτου είναι κατάλληλη από κυκλοφοριακή άποψη, για τη στέγαση των προτεινόμενων χρήσεων, λόγω της ικανοποιητικής προσβασιμότητας που διαθέτει και της γειτνίασής του με το Βασικό Οδικό Δίκτυο της μητροπολιτικής περιοχής. Οι προτεινόμενες χρήσεις που θα εφαρμοσθούν στο συγκρότημα γενικά αναμένεται να επιφέρουν περιορισμένη πρόσθετη κυκλοφοριακή φόρτιση στην περιοχή. Ειδικότερα, με βάση τις προτεινόμενες χρήσεις, εκτιμάται ότι στην ώρα αιχμής θα παράγονται ή θα προσελκύονται 230 πρόσθετες μετακινήσεις οχημάτων, δηλαδή θα υπάρξει μία επιβάρυνση της τάξης του 15% στον πρόσθετο καθοριστικό φόρτο της ώρας αιχμής της εγκεκριμένης Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων του ακινήτου (1400 οχήματα/ώρα). Ο πρόσθετος αυτός φόρτος παραλαμβάνεται από το Βασικό Οδικό Δίκτυο της περιοχής και εκτιμάται ότι κατανέμεται στις αντίστοιχες διαδρομές πρόσβασης/αναχώρησης ως ακολούθως: περίπου το ένα τρίτο των ελκόμενων οχημάτων θα προσέρχεται στις εγκαταστάσεις μέσω της ανατολικής εισόδου του συγκροτήματος στη ράμπα του κλάδου εξόδου της Λ. Κηφισίας προς Λ Σπ. Λούη, ενώ περίπου τα δύο τρίτα θα εισέλθουν στο συγκρότημα μέσω της δυτικής πύλης της οδού Πιτταρά, προερχόμενα κατά το ήμισυ από τη Λ. Σπ. Λούη και κατά το ήμισυ από την οδό Αρτέμιδος. Οι παραπάνω κατανομές έχουν προσδιορισθεί από την εγκεκριμένη Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων της

υφιστάμενης εγκατάστασης και εκτιμάται ότι δεν θα διαφοροποιηθούν σημαντικά με τη λειτουργία των προτεινόμενων χρήσεων. Έτσι, η επιβάρυνση της Λ. Κηφισίας σε σχέση με τη σημερινή της λειτουργία (περίπου 3.800 οχήματα/ώρα αιχμής) ανέρχεται σε επιπλέον 70 οχήματα/ώρα που θεωρείται αμελητέα.

Επίσης όπως άλλωστε προτείνεται και στις προτάσεις αξιοποίησης του ακινήτου απαραίτητη κρίνεται η κατασκευή νέου χώρου στάθμευσης στο υπόγειο επίπεδο -2 για τις μελλοντικές ανάγκες από τις προτεινόμενες χρήσεις του ακινήτου. Ο χώρος στάθμευσης, χωρητικότητας 250 θέσεων και συνολικής επιφάνειας 7.300 m², θα λειτουργεί συμπληρωματικά με τους υφιστάμενους υπαίθριους και υπόγειους χώρους στάθμευσης χωρητικότητας 1.435 θέσεων, υπερκαλύπτοντας έτσι την απαιτούμενη από τη σχετική νομοθεσία (ΠΔ 111/04) δυναμικότητα που υπολογίζεται σε 1.234 θέσεις.

3.7. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ – ΣΤΑΔΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ

Σύμφωνα με τον προτεινόμενο προγραμματισμό του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε., το ακίνητο αναμένεται να αποδοθεί μετά από διεθνή διαγωνισμό στον επιλεγέντα επενδυτή και η επένδυση να έχει ξεκινήσει εντός του 2012.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

4. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ.....	4-1
4.1. Μηδενική Λύση	4-1
4.2. Παρουσίαση και αξιολόγηση εναλλακτικών δυνατοτήτων	4-3
4.2.1. Εναλλακτικές δυνατότητες ως προς τις χρήσεις	4-3
4.2.1.1. Δημιουργία Γραφειακών χώρων	4-3
4.2.1.2. Δημιουργία αποκλειστικά νέων χώρων εστίασης	4-5
4.2.1.3. Δημιουργία πολυκινηματογράφων.....	4-6
4.2.1.4. Δημιουργία υπεραγορών	4-7
4.2.1.5. Δημιουργία συνδυασμού εμπορικών και ψυχαγωγικών χρήσεων, συμπληρωματικών με τις υφιστάμενες (επιλεγείσα λύση).....	4-8
4.2.2. Εναλλακτικός σχεδιασμός των διαδρομών Εισόδου – Εξόδου του κτιρίου.....	4-10
4.2.3. Εναλλακτικές λύσεις διαχείρισης των φυσικών πόρων	4-16
4.2.3.1. Εναλλακτικές λύσεις ως προς τα στερεά απορρίμματα από τις νέες προτεινόμενες χρήσεις του ακινήτου	4-16
4.2.3.2. Εναλλακτικές λύσεις ως προς τους ενεργειακούς πόρους	4-17

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 4.2-1: Στόχοι σχεδίου διαχείρισης των διαφόρων κατηγοριών στερεών αποβλήτων..... 4-16

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 4.2-1: Μη επιλεγείσα εναλλακτική λύση των ανατολικών διαδρομών Εισόδου-Εξόδου από το κτίριο

Σχήμα 4.2-2: Προτεινόμενος σχεδιασμός της ανατολικής πύλης Εισόδου-Εξόδου από το κτίριο .. 4-14

Σχήμα 4.2-3: Προτεινόμενος σχεδιασμός της δυτικής πύλης Εισόδου-Εξόδου από το κτίριο

4. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ

Στο παρόν Κεφάλαιο συνοψίζονται οι Εναλλακτικές λύσεις που εξετάστηκαν για την βέλτιστη, βιώσιμη αξιοποίηση του παρόντος δημοσίου ακινήτου. Ειδικότερα εξετάστηκαν τόσο η μηδενική λύση όσο και εναλλακτικές δυνατότητες:

- Ως προς τις χρήσεις
- Ως προς τον σχεδιασμό εισόδου - εξόδου οχημάτων στο ακίνητο
- Ως προς τη διαχείριση των φυσικών πόρων

4.1. ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ

Η μηδενική λύση αφορά στη μη υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου και στη διατήρηση των χαρακτηριστικών του συνόλου του κτιρίου όπως αυτά εμφανίζονται σήμερα.

Για το εξεταζόμενο ακίνητο, η μηδενική εναλλακτική λύση αφορά στη μη ενίσχυση των υφιστάμενων χρήσεων του κτηρίου στο δομημένο, δυτικό τμήμα αυτού. Στην περίπτωση αυτή, από την εγκεκριμένη ΜΠΕ για τη Μεταολυμπιακή Αξιοποίηση του ακινήτου (ΚΥΑ Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. – ΥΠ.ΠΟ. Α.Π.: οικ.101576/22-02-2008, τροπ. 201599/22.07.11), προβλέπεται η κατασκευή Μουσείων Ελληνικών Ολυμπιακών Αγώνων και Παγκόσμιου Κλασικού Αθλητισμού έκτασης 19.369 m².

Οι εργασίες κατασκευής των ως άνω μουσείων έχουν σταματήσει, λόγω της παρούσας οικονομικής συγκυρίας, και το τμήμα αυτό παραμένει έως σήμερα αναξιοποίητο.

Έτσι, στην υιοθέτηση της μηδενικής λύσης, όχι μόνο το συγκεκριμένο δυτικό τμήμα του κτιρίου παραμένει κενό, αλλά πολύ περισσότερο δεν αξιοποιούνται οι αναπτυξιακές διατάξεις του Ν. 3986/2011 που σε συνδυασμό με τις επιτρεπόμενες, από την κείμενη νομοθεσία, χρήσεις για το ακίνητο (Ν. 3342/2005, τον Ν. 3878/2010) δίνουν τη δυνατότητα εμπλουτισμού των υφιστάμενων χρήσεων, ενισχύοντας έτσι την ήδη υψηλή επιχειρηματική αξία του ακινήτου, καθιστώντας τη λειτουργία του περισσότερο βιώσιμη.

Σημειώνεται ότι στην προτεινόμενη λύση, που παρουσιάζεται στη συνέχεια, η χρήση των μουσείων διατηρείται σε ένα σημαντικό μέρος του δυτικού τμήματος (τουλάχιστον 3.000m²) του ακινήτου, αφήνοντας όμως περιθώρια για την προσθήκη συμπληρωματικών χρήσεων που θα ενισχύσουν τον πολυδιάστατο χαρακτήρα του ακινήτου.

Αντίθετα, η υιοθέτηση της μηδενικής λύσης, δηλαδή της μη ενίσχυσης των χρήσεων στο εν λόγω τμήμα πέραν των μουσείων, αποδυναμώνει την πολυλειτουργικότητα του ακινήτου. Στην παρούσα οικονομική συγκυρία, η τόνωση της επιχειρηματικής ανταγωνιστικότητας, αλλά και του πολιτισμικού και ψυχαγωγικού προϊόντος συνιστά στρατηγική μείζονος σημασίας. Πόσο μάλλον

όταν αυτά αφορούν ένα από τα μεγαλύτερα υψηλής ποιότητας και σύγχρονα Εμπορικά και Επιχειρηματικά συγκροτήματα της Ελλάδας, εγκατεστημένο σε μια περιοχή που συνιστά υπερτοπικό πόλο έλξης εμπορικών, ψυχαγωγικών και αθλητικών χρήσεων. Το εν λόγω ακίνητο, είναι το μεγαλύτερο που κατασκευάστηκε και λειτούργησε στους Ολυμπιακούς Αγώνες της Αθήνας στεγάζοντας το Διεθνές Ραδιοτηλεοπτικό Κέντρο (International Broadcasting Center, ή IBC). Κατά τη διάρκεια των Αγώνων, απετέλεσε ένα «παγκόσμιο χωριό», το οποίο λειτούργησε επί 24ώρου βάσεως για διάστημα 2,5 μηνών, φιλοξενώντας πάνω από 10.000 άτομα.

Παράλληλα, από καθαρά οικονομική άποψη η πλήρης κατάληψη του δυτικού τμήματος του IBC από την αρχικά προβλεπόμενη χρήση των μουσείων θα οδηγήσει σε αρνητικό αποτέλεσμα για το Δημόσιο καθώς το κόστος συντήρησης και λειτουργίας αντίστοιχων πολιτιστικών μονάδων είναι ιδιαίτερα υψηλό και δεν καλύπτεται από τα έσοδα που συνήθως προέρχονται από τα εισιτήρια εισόδου των επισκεπτών, τις πωλήσεις αναμνηστικών ειδών και τα έσοδα από το café και το εστιατόριο. Στην περίπτωση που το μουσείο είναι διαδραστικό, δίνεται η δυνατότητα για επιπρόσθετα έσοδα από ειδικού τύπου δραστηριότητες που προσφέρονται στο κοινό εντός του χώρου έκθεσης (π.χ προσομοιωτές κλπ).

Όλα τα μουσεία και εν γένει οι πολιτιστικοί χώροι που λειτουργούν αμιγώς με αυτή τη μορφή και όχι μέσα από ένα πολυ-θεματικό πρόγραμμα λειτουργικού εμπλουτισμού και δραστηριοτήτων το οποίο να περιλαμβάνει χώρους εστίασης, χώρους αναψυχής παράλληλα με τις πολιτιστικές χρήσεις, δεν επιτυγχάνουν θετικό οικονομικό αποτέλεσμα και η λειτουργία τους επιδοτείται είτε από χορηγούς είτε από πόρους που διατίθενται από το Δημόσιο (Υπ. Πολιτισμού) ή από κοινωφελή ιδρύματα.

Χαρακτηριστικά είναι τα παραδείγματα του Οργανισμού Μεγάλου Μουσικής Αθηνών (ΟΜΜΑ), του Μουσείου Μπενάκη κλπ. όπου οι προϋπολογισμοί λειτουργίας τους καλύπτονται κατά το μεγαλύτερο ποσοστό τους από δημόσιους πόρους, σε συνδυασμό με τα έσοδα που προέρχονται από χορηγίες και εισιτήρια.

Συμπερασματικά, η μηδενική λύση είναι προσέγγιση χαμηλής οικονομικής έντασης που ουσιαστικά οδηγεί το Δημόσιο σε σοβαρή εκταμίευση προκειμένου να διασφαλίσει τη κατασκευή και λειτουργία του προβλεπόμενου μουσείου χωρίς να προσδοκά τα αντίστοιχα έσοδα από τη λειτουργία του. Λόγω της δύσκολης οικονομικής συγκυρίας το πιθανότερο είναι το δυτικό τμήμα του IBC να παραμείνει στη παρούσα ημιτελή κατάσταση, αποστερώντας παράλληλα από το Δημόσιο ένα σημαντικό έσοδο από τη δυνητική αξιοποίηση του χώρου με εισαγωγή και άλλων λειτουργιών.

Με δεδομένα τα σημαντικά οφέλη για το οικονομικό, πολιτιστικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, σε τοπικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο που συνεπάγεται η αξιοποίηση του ακινήτου με τις επιλεγείσες προτάσεις όπως αναπτύσσονται στην **Ενότητα 4.2.1.5** του παρόντος Κεφαλαίου, είναι προφανές ότι η υιοθέτηση της μηδενικής λύσης θα στερήσει σημαντικά οφέλη στους ως άνω τομείς και στην ανάδειξη της Αθήνας και της χώρας σε παγκόσμιο επίπεδο.

Σε περίπτωση μη υλοποίησης του Σχεδίου, δεν αξιοποιείται στο μέγιστο η δυνατότητα για την ενίσχυση τόσο του υπερτοπικού χαρακτήρα του Ο.Α.Κ.Α. ως αθλητικού και πολιτιστικού πόλου, όσο και του Δήμου Αμαρουσίου, ως κέντρο χωροταξικής υποεπένδυσης σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας όπως ισχύει σήμερα. Παράλληλα, η υιοθέτηση της μηδενικής λύσης συνεπάγεται μειωμένες θέσεις εργασίας και λιγότερα έσοδα για το δημόσιο, λόγω μη είσπραξης φόρων από τις δυνητικές πωλήσεις και υπηρεσίες που θα προέκυπταν από την υλοποίηση των χρήσεων, ιδίως σε μια περίοδο που η ανάγκη για την ενίσχυση της απασχόλησης και την αύξηση των δημοσίων εσόδων είναι επιτακτική.

4.2. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΩΝ

4.2.1. Εναλλακτικές δυνατότητες ως προς τις χρήσεις

Για την πρόταση αξιοποίησης του συνόλου του ακινήτου εξετάστηκαν πέντε (5) εναλλακτικές προτάσεις ως προς τις χρήσεις που μπορούν να φιλοξενηθούν στο δυτικό, κενό έως σήμερα τμήμα του. Οι εξετασθείσες εναλλακτικές λύσεις επελέγησαν είτε με βάση τις χρήσεις που προβλέπονταν στο κείμενο θεσμικό πλαίσιο για τη Μεταολυμπιακή αξιοποίηση του IBC, ή με βάση τις επικρατούσες χρήσεις στην περιοχή του εξεταζόμενου δημόσιου ακινήτου. Ειδικότερα, οι εξεταζόμενες προτάσεις αφορούν α) στη δημιουργία αποκλειστικά χώρων γραφείων, β) στη δημιουργία αποκλειστικά χώρων εστίασης, γ) στη δημιουργία πολυκινηματογράφων, δ) στη δημιουργία υπεραγορών ε) στη δημιουργία συνδυασμού εμπορικών και ψυχαγωγικών χρήσεων, συμπληρωματικών με τις υφιστάμενες. Επίσης σε όλες τις εναλλακτικές προτάσεις κοινή παραδοχή αποτελεί η κατασκευή χώρου στάθμευσης στο υπόγειο επίπεδο -2 για τις μελλοντικές ανάγκες των χρήσεων του κτιρίου.

4.2.1.1. Δημιουργία Γραφειακών χώρων

Η πρώτη εναλλακτική αφορά στη δημιουργία γραφειακών χώρων σε δύο επίπεδα στο σύνολο του δυτικού τμήματος του ακινήτου. Η πρόταση αυτή κρίνεται κατασκευαστικά εύκολη στην υλοποίηση της καθώς επίσης και ως μια «ασφαλής» πρόταση σε σχέση με το πολεοδομικό περιβάλλον στο οποίο βρίσκεται το κτίριο. Με την πρόταση αυτή δημιουργούνται περίπου 11.600m² νέοι χώροι γραφείων. Συνυπολογίζοντας τους υφιστάμενους χώρους γραφείων που βρίσκονται στο ήδη διαμορφωμένο τμήμα του κτιρίου το συνολικό δυναμικό σε γραφειακούς χώρους του ακινήτου ανέρχεται σε 17.100m².

Αρχικά, θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι η αξιοποίηση του δυτικού τμήματος του κτιρίου με την εισαγωγή της χρήσης των γραφείων σε έκταση περίπου 11.600 m² είναι μια σχετικά ικανοποιητική από οικονομική άποψη λύση καθώς ο άξονας της Λεωφόρου Κηφισίας και οι περιοχές κατά μήκος και εκατέρωθεν αυτού αποτελούν υποδοχείς σημαντικού αριθμού ελληνικών και διεθνών

επιχειρήσεων. Η σημαντική ανάπτυξη που έλαβε η Λεωφόρος Κηφισίας ως υπερτοπικός άξονας προσέλευσης υπηρεσιών του τριτογενούς τομέα οφείλεται στο γεγονός ότι η διαθέσιμη προς αξιοποίηση γη κατά μήκος του άξονα και στην άμεση ενδοχώρα του μπορούσε να υποστηρίξει σημαντικού μεγέθους αναπτύξεις γραφείων με τα χαρακτηριστικά που επιζητούν οι μεγάλες σύγχρονες επιχειρήσεις (οριζόντιες κινήσεις, μεγάλες πλάκες άνω των 1.000 m², άνετοι χώροι στάθμευσης κλπ.). Παράλληλα σημαντικό παράγοντα αποτελεί η εγγύτητα που έχει η περιοχή Αμαρουσίου με τις περιοχές κατοικίας των βορείων τμημάτων του λεκανοπεδίου όπου κατοικούν και πολλά από τα στελέχη των ως άνω επιχειρήσεων.

Κατά την τελευταία τριετία η οικονομική κρίση έχει πλήξει την ανάπτυξη του τομέα των υπηρεσιών σε όλες τις βασικές αγορές γραφείων (Κηφισίας, Συγγρού, Κέντρο Αθήνας, Βασ. Σοφίας κλπ.) με αποτέλεσμα την μειωμένη πληρότητα των χώρων γραφείων. Σε ότι αφορά τη Λ. Κηφισίας, περίπου το 20% των γραφειακών χώρων στα παλαιότερα κτίρια γραφείων με χαμηλό επίπεδο ανέσεων παραμένουν κενοί ενώ το ποσοστό αυτό ανέρχεται σε 10-12% για τα νεότερα ακίνητα. Παράλληλα στην παρούσα χρονική συγκυρία παρατηρείται αποχώρηση των εταιρειών από τους γραφειακούς χώρους υψηλού κόστους επί του άξονα της Λ. Κηφισίας και η κατάληψη χώρων γραφείων σε οδικούς άξονες χαμηλότερης προβολής.

Με βάση τα παραπάνω κατά την τελευταία διετία παρατηρείται περίπου 25%-30% μείωση των μισθωμάτων στους γραφειακούς χώρους. Οι ακριβότεροι εξ' αυτών που αφορούν σε σύγχρονους νεόδμητους χώρους με ικανοποιητική προσφορά τεχνικών δυνατοτήτων εξασφαλίζουν μισθώματα στη περιοχή της τάξεως των €16-€17/ m²/μήνα έναντι €20-€21/m² /μήνα που καταγράφονταν το 2007 – 2008. Παράλληλα τα μισθώματα των παλαιότερων χώρων επί του άξονα της Λ. Κηφισίας δύσκολα ξεπερνούν τα €13/m²/μήνα. Σε ακίνητα με χαμηλότερη προβολή αυτά τα επίπεδα μισθωμάτων είναι περίπου 20% χαμηλότερα δηλαδή €14/m²/μήνα και €10-€11/m²/μήνα.

Τα στοιχεία αυτά τεκμηριώνουν ότι η χρήση των γραφείων δίνει μια διέξοδο αξιοποίησης του δυτικού τμήματος του IBC με σημαντικό όμως μειονέκτημα ότι αυτή η χρήση παρουσιάζει έντονο κορεσμό, και σημεία ύφεσης στη παρούσα χρονική συγκυρία με τους περισσότερους χρήστες να αναζητούν λύσεις φθηνότερες μακριά από τον άξονα της Λ. Κηφισίας.

Από τα παραπάνω συμπεραίνεται ότι αμιγώς γραφειακή χρήση δεν θα προσφέρει την βέλτιστη αξιοποίηση στο ακίνητο καθώς είναι δύσκολο να βρεθούν σε εύλογο χρονικό διάστημα χρήστες που θα καλύψουν το μέγεθος των προσφερόμενων επιφανειών (11.600 m²). Παράλληλα οι τιμές μίσθωσης που μπορούν να επιτευχθούν για αυτές τις επιφάνειες είναι δύσκολο να υπερβούν τα €15/m²/μήνα συμπεριλαμβανομένων των χώρων στάθμευσης του επιπέδου +0, τιμή χαμηλότερη από αυτή που επιτυγχάνεται σήμερα στην περιοχή σε θέσεις με μεγαλύτερη προβολή. Κατά συνέπεια το αναμενόμενο έσοδο από μισθώματα στο σύνολο του δυτικού τμήματος και με βάση των αμιγής χρήση γραφείων δεν θα υπερβαίνει τα €174.000/μήνα ακόμη και στην περίπτωση άμεσης ενοικίασης του συνόλου των επιφανειών των νέων γραφειακών χώρων.

Επομένως, η εναλλακτική αυτή πρόταση κρίνεται ανεπαρκής για την ορθή αξιοποίησή του ακινήτου δεδομένου του άμεσου πολεοδομικού περιβάλλοντος του κτιρίου. Έκταση της συγκεκριμένης χρήσης πέραν της προτεινόμενης (έως 3.000m²) στην **Ενότητα 4.2.1.5**, δε θα ήταν βιώσιμη, στο πλαίσιο της ανταγωνιστικότητας της επένδυσης. Για τους λόγους αυτούς δεν προκρίνεται η συγκεκριμένη εναλλακτική πρόταση.

4.2.1.2. Δημιουργία αποκλειστικά νέων χώρων εστίασης

Η χρήση της εστίασης υπάρχει ήδη στην τρέχουσα λειτουργία του Golden Hall καθώς αρκετά café και εστιατόρια φιλοξενούνται στην τελευταία υψηλότερη στάθμη του. Οι χρήσεις αυτές, που καλύπτουν τις σημερινές ανάγκες των επισκεπτών του συγκροτήματος παρουσιάζουν μια κάμψη που είναι απόρροια της τρέχουσας οικονομικής κατάστασης και εμποδίζει το μέσο καταναλωτή να διαμορφώσει συνθήκες ζήτησης για αυτού του είδους τη προσφερόμενη υπηρεσία αναψυχής.

Από πλευράς οικονομικής ανταποδοτικότητας φαίνεται ότι ο τομέας της εστίασης θα μπορούσε να επιτύχει επίπεδα μισθωμάτων της τάξης των €20/m²/μήνα που είναι ένα ικανοποιητικό επίπεδο μισθώματος, όμως η ελληνική αγορά δεν διαθέτει το ανάλογο βάθος ως προς τον αριθμό χρηστών στο τομέα της εστίασης, ώστε να καλυφθεί το σύνολο των 11.600 m² με χώρους εστίασης στο συγκεκριμένο ακίνητο. Αυτή η παρατήρηση ενισχύεται και από το γεγονός ότι η παρουσία χώρων εστίασης στο εν λειτουργία τμήμα του Golden Hall είναι περίπου 3.500 m², σημαντικά χαμηλότερη δηλαδή σε σχέση με τη πρόταση κάλυψης του συνόλου της επιφάνειας του δυτικού τμήματος του κτιρίου. Επιπρόσθετα, στην περίπτωση δημιουργίας αποκλειστικά χώρων εστίασης στο σύνολο των 11.600m² του δυτικού τμήματος του ακινήτου, θα υπήρχε ανταγωνιστική δράση ως προς τους υφιστάμενους χώρους εστίασης, δημιουργώντας κορεσμό στη συγκεκριμένη δραστηριότητα.

Από την παραπάνω ανάλυση συμπεραίνεται ότι στη περίπτωση που το σύνολο της επιφάνειας του δυτικού τμήματος του ακινήτου διατεθεί για τη δημιουργία χώρων εστίασης δεν θα επιτευχθεί η βέλτιστη αξιοποίησή του καθώς υπάρχει ισχυρή πιθανότητα μεγάλο μέρος του χώρου να παραμείνει κενό. Παράλληλα αρκετά πιθανή είναι η επίτευξη χαμηλών ενοικίων λόγω της αυξημένης προσφοράς επιφανειών σε συνδυασμό με τον περιορισμένο αριθμό πιθανών χρηστών. Εκτιμάται ότι στην περίπτωση που επιλεγεί η αποκλειστική χρήση εστίασης, η μη πλήρωση του κελύφους θα ξεπεράσει το 30% των διατιθέμενων επιφανειών οπότε το αναμενόμενο εισόδημα από αυτή τη χρήση θα ανέλθει σε περίπου €165.000.

Επιπλέον με την υιοθέτηση της συγκεκριμένης εναλλακτικής λύσης, θα ανέκυπταν επιπλέον σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις λόγω των μεγαλύτερων ποσοτήτων μη ανακυκλώσιμων αποβλήτων και αερίων εκπομπών (οσμές, αέριοι ρύποι) σε σχέση με τις υπόλοιπες χρήσεις. Παράλληλα, οι απαιτήσεις για θέσεις στάθμευσης θα ήταν αυξημένες, αφού για τη συγκεκριμένη χρήση προβλέπεται, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία (ΠΔ 111/04), υψηλότερος συντελεστής θέσεων ανά δομούμενη επιφάνεια.

Ως εκ τούτου, με βάση περιβαλλοντικά κριτήρια και κριτήρια βιωσιμότητας δεν υιοθετείται η πρόταση για δημιουργία αποκλειστικά νέων χώρων εστίασης στο σύνολο του προς αξιοποίηση χώρου του δυτικού τμήματος του ακινήτου.

4.2.1.3. Δημιουργία πολυκινηματογράφων

Η τρίτη εναλλακτική πρόταση αφορά την δημιουργία πολυκινηματογράφων στο δυτικό τμήμα του υφιστάμενου κτιρίου. Δεδομένου ότι το κτίριο λειτούργησε για την στέγαση τηλεοπτικών στούντιο η χρήση των κινηματογράφων κρίνεται εφικτή κατασκευαστικά. Επίσης η χρήση αυτή είναι συμπληρωματική του υφιστάμενου εμπορικού και επιχειρηματικού κέντρου και θα μπορούσε να προσφέρει μια επιπλέον δυναμική αξιοποίησης.

Όμως, εμπορικά η συγκεκριμένη πρόταση κρίνεται μη ικανοποιητική δεδομένου της πληθώρας αιθουσών κινηματογράφου που βρίσκονται σε πολύ μικρή ακτίνα από το εξεταζόμενο ακίνητο. Οι κινηματογραφικές αίθουσες στο The Mall Athens και στο Kosmopolis, που απέχουν λιγότερο από 2,3km και 1km αντίστοιχα από το εξεταζόμενο ακίνητο, δεν αφήνουν περιθώρια εμπορικής επιτυχίας για την συνολική ανάπτυξη αυτής της χρήσης.

Επιπρόσθετα, οι πολυκινηματογράφοι από πλευράς εισοδηματικών ροών δεν μπορούν να εξασφαλίσουν στην παρούσα φάση μισθώματα υψηλότερα των €14-€15/m²/μήνα, ενώ το μίσθωμα αυτό υπολογίζεται μόνο επί του χώρου που καταλαμβάνουν οι κινηματογραφικές αίθουσες εξαιρώντας του χώρους lobby, έκδοσης εισιτηρίων, διαδρόμους διεκπεραίωσης κοινού κλπ. που σε μια κινηματογραφική εγκατάσταση τέτοιου τύπου καλύπτουν περίπου 30% της συνολικής επιφάνειας. Για την αντιμετώπιση των παραπάνω, οι εταιρείες που λειτουργούν αντίστοιχες αίθουσες, προσφέρουν επιπρόσθετο μίσθωμα που προκύπτει ως συνάρτηση των εσόδων των εισιτηρίων (συνήθως 7%-8% των εσόδων πάνω από κάποιο όριο εισιτηρίων). Στην προκειμένη περίπτωση ένας ανάλογος διακανονισμός είναι σχετικά δύσκολο να επιτευχθεί λόγω του κορεσμού του συγκεκριμένου τομέα στη περιοχή του Αμαρουσίου. Η ανάπτυξη μιας τέτοιας αποκλειστικής χρήσης, με την συμβατική της μορφή, στο δυτικό τμήμα του IBC θα αντιμετώπιζε ως βασικό πρόβλημα την μη εύκολη εύρεση φορέα λειτουργίας δεδομένου ότι δύο από τους σημαντικότερους operators που λειτουργούν στην Ελλάδα είναι ήδη εγκατεστημένοι στην περιοχή (Village Roadshow, Odeon) με σημαντικό αριθμό αιθουσών. Κατά συνέπεια, η τρίτη μεγαλύτερη σχετική εταιρεία της αγοράς (Ster) θα είχε αυξημένη δυσκολία να λειτουργήσει με κερδοφορία στο ίδιο σημείο.

Αντίθετα μια πλέον περιορισμένη σε επιφάνεια ειδικού τύπου αίθουσα προβολής που θα προσέφερε εναλλακτικού τύπου προβολές (τύπου IMAX ή αντίστοιχης προδιαγραφής χώρος παρουσίασης) εκτιμάται ότι θα έδινε μια ικανοποιητική απάντηση τόσο από πλευράς ζήτησης όσο και από τη πλευρά των εσόδων.

Αντίστοιχα από πλευράς εσόδου το αναμενόμενο μίσθωμα από πολυκινηματογράφους είναι στα ίδια επίπεδα αν όχι χαμηλότερο από αυτό που καταβάλλεται για χώρους γραφείων στη Λ. Κηφισίας. Με βάση τα παραπάνω εκτιμάται ότι η αυτοτελής ανάπτυξη κινηματογράφων στο σύνολο του δυτικού τμήματος του ακινήτου, δεν θα είναι εμπορικά εφικτή και δεν συνιστά την οικονομικά αποδοτικότερη λύση για την αξιοποίηση του ακινήτου και κατ' επέκταση για το Δημόσιο. Τα αναμενόμενα έσοδα από τους κινηματογράφους, με όποια μορφή λάβουν, θα κυμαίνονται στα επίπεδα των €122.000/μήνα. Με βάση αυτό το οικονομικό μέγεθος εκτιμάται ότι αυτή η εναλλακτική χρήση δεν είναι αυτοτελώς επωφελής για το Δημόσιο.

Επίσης, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία (ΠΔ 111/04) για τη συγκεκριμένη χρήση προβλέπεται υψηλότερος συντελεστής θέσεων ανά δομούμενη επιφάνεια, και κατά συνέπεια θα απαιτούνταν αυξημένοι χώροι στάθμευσης. Παράλληλα οι αιχμές στους κυκλοφοριακούς φόρτους που παρατηρούνται λόγω της λειτουργίας των κινηματογράφων, κρίνεται δύσκολο να αντιμετωπισθεί, σύμφωνα με τις εγκεκριμένες μελέτες. Για τους λόγους αυτούς η συγκεκριμένη εναλλακτική πρόταση δεν προκρίνεται για αυτοτελή εφαρμογή.

4.2.1.4. Δημιουργία υπεραγορών

Η εμπορική δραστηριότητα που φιλοξενείται στο συγκεκριμένο ακίνητο είναι αυτή του ποιοτικού εμπορίου. Η επιλογή των καταστημάτων που λειτουργούν σήμερα στο Golden Hall έγινε με στόχο την στέγαση ποιοτικών, εμπορικών σημάτων τα οποία κατά κανόνα δεν εκπροσωπούνται στις γειτονικές αγορές, έτσι ώστε να ενισχυθεί η ανταγωνιστικότητα του Εμπορικού Κέντρου και παράλληλα να αυξηθεί η δραστηριότητα του λιανικού εμπορίου της περιοχής.

Με βάση αυτή την αρχική εμπορική στόχευση, η οποία έδινε βαρύτητα στην εισαγωγή υψηλού επιπέδου εμπορικών σημάτων με δημιουργία *monobrand* καταστημάτων δημιουργήθηκε ένα εντελώς διαφορετικού χαρακτήρα ποιοτικό εμπορικό κέντρο οπότε οι ροές καταναλωτών που κινούνται προς αυτό έχουν ένα διαφορετικό αγοραστικό στόχο σε σχέση με αυτούς που επισκέπτονται παρακείμενα εμπορικά κέντρα όπως το The Mall όπου λειτουργεί η υπεραγορά της Carrefour Μαρινόπουλος και του παρακείμενου εμπορικού κέντρου Avenue όπου υπάρχει η υπεραγορά Carrefour (περίπου 10.000 m²). Η περιοχή έχει ισχυρή παρουσία υπεραγορών στα δύο προαναφερθέντα εμπορικά κέντρα, κατά συνέπεια η προσθήκη και τρίτης υπεραγοράς στο δυτικό τμήμα του IBC εκτιμάται ότι θα δημιουργήσει συνθήκες κορεσμού για αυτή την χρήση στη περιοχή. Εξάλλου η χρήση της υπεραγοράς δεν είναι ιδιαίτερα αποδοτική από πλευράς μισθωμάτων, καθώς η συγκεκριμένη εμπορική δραστηριότητα λειτουργεί με χαμηλό ποσοστό κέρδους (2%-3%), οπότε αντίστοιχα δεν είναι σε θέση να καταβάλλει υψηλά ενοίκια. Στην συγκεκριμένη περιοχή του Αμαρουσίου τα ενοίκια για μια τέτοια χρήση δεν ξεπερνούν τα €12/ m² καθώς οι συγκεκριμένες χρήσεις καταλαμβάνουν μεγάλες επιφάνειες οπότε η επιβάρυνση του μισθώματος για τις επιχειρήσεις υπεραγορών είναι ιδιαίτερα σημαντική. Συνέπεια αυτού είναι οι τελευταίες να προσπαθούν να μειώσουν αυτό το ανελαστικό έξοδο διατηρώντας το μίσθωμα σε επίπεδα όχι υψηλότερα από 2,0%-2,5% του κύκλου εργασιών τους. Κατά συνέπεια το

προκαλούμενο έσοδο από μια τέτοια χρήση δεν θα ξεπερνά τα €140.000 το μήνα. Αυτό το έσοδο αξιολογείται ως σχετικά χαμηλό σε σχέση με τη θέση και την εμπορική αναγνωρισιμότητα του ακινήτου. Με βάση αυτά τα οικονομικά μεγέθη εκτιμάται ότι η συγκεκριμένη μορφή αξιοποίησης δεν είναι ιδιαίτερα επωφελής.

Επιπλέον, οι χρήσεις «υπεραγορές - super market» ή «αλυσίδες ταχυφαγείων – food courts» χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερες απαιτήσεις σε θέσεις στάθμευσης και αύξηση των κυκλοφοριακών φόρτων της περιοχής. Η περαιτέρω αύξηση των κυκλοφοριακών φόρτων θα είχε πρόσθετες αρνητικές επιπτώσεις τόσο στη λειτουργία του οδικού δικτύου όσο και στην ποιότητα του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος στην ευρύτερη περιοχή. Παράλληλα, οι ως άνω χρήσεις θα είχαν υψηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα (παραγωγή απορριμμάτων) σε σχέση με άλλες ηπιότερες περιβαλλοντικά χρήσεις.

Παράλληλα και όσον αφορά την επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου, η επιλογή κάποιας από τις χρήσεις αυτές, υπεραγορές κλπ., δε συνάδει επίσης και με την εικόνα του ποιοτικού Εμπορικού Κέντρου που αποτελεί την επιχειρηματική ταυτότητα του ακινήτου.

Από τα παραπάνω συμπεραίνεται ότι η πρόταση αξιοποίησης πρέπει να προσδίδει στο κτίριο έναν χαρακτήρα που δεν εμφανίζεται στην ευρύτερη περιοχή. Έναν χαρακτήρα πολυλειτουργικό που να μπορεί να καλύψει με επιτυχία τις ανάγκες μιας μελλοντικής αξιοποίησης. Αυτόν ακριβώς τον στόχο καλύπτει η πέμπτη, προτεινόμενη ολοκληρωμένη λύση που περιγράφεται στη συνέχεια.

4.2.1.5. Δημιουργία συνδυασμού εμπορικών και ψυχαγωγικών χρήσεων, συμπληρωματικών με τις υφιστάμενες (επιλεγείσα λύση)

Η πρόταση αξιοποίησης του ακινήτου, στο πλαίσιο του Ν. 3986/2011, εξετάζει το κτίριο ως ένα ενιαίο σύνολο και δεν συνιστά μια πρόταση αξιοποίησης αποκλειστικά του δυτικού, κενού σήμερα, τμήματος αυτού.

Κρίνεται ότι για την βιώσιμη ανάπτυξη του ακινήτου, το κενό Δυτικό τμήμα του πρέπει να αξιοποιηθεί με τέτοιο τρόπο ώστε να αναδείξει το χαρακτήρα αναψυχής του κτιρίου. Μια τέτοια προσέγγιση κρίνεται εύλογη και από επιχειρηματική σκοπιά, καθώς οι προτεινόμενες χρήσεις πρέπει να λειτουργούν συμπληρωματικά με τις υφιστάμενες, ενισχύοντας έτσι την ανταγωνιστικότητα και τη βιωσιμότητα του συνόλου της εγκατάστασης.

Έτσι, η πρόταση αξιοποίησης περιλαμβάνει κατ' αρχήν την υλοποίηση πολιτιστικών εγκαταστάσεων – μουσείου - η χρήση αυτή προβλέπεται άλλωστε στην εγκεκριμένη ΜΠΕ για την Μεταολυμπιακή Αξιοποίηση του ακινήτου (ΚΥΑ Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. – ΥΠ.ΠΟ. Α.Π.: οικ.101576/22-02-2008, τροπ. 201599/22.07.11) - σε συνδυασμό με χώρους συνάθροισης κοινού - κινηματογράφους. Οι τελευταίοι δεν θα έχουν το μέγεθος πολυκινηματογράφων και θα λειτουργούν για την προβολή ειδικών παραστάσεων συμπληρώνοντας τις δραστηριότητες του

εξεταζόμενου ακινήτου. Επιπλέον, προτείνονται χρήσεις αναψυχής, παιδικής εκπαίδευσης/αναψυχής (edutainment) και γυμναστηρίου που προσδίδουν στο ακίνητο έναν πληρέστερο καθεστώς. Προτείνεται επίσης η ανάπτυξη σε μικρή κλίμακα χώρων γραφείων και εμπορικών δραστηριοτήτων με εξαίρεση τις υπεραγορές, ως συνδυαστικός κρίκος με το υφιστάμενο εμπορικό κέντρο. Ειδικότερα οι προτεινόμενες χρήσεις περιλαμβάνουν:

- Δημιουργία Μουσείου Ολυμπιακών Αγώνων 2004, με μέγεθος τουλάχιστον 3.000 m² ώστε να αποτελέσει τον αναγκαίο συνδυαστικό κρίκο μεταξύ του κτιρίου και του συγκροτήματος του Ο.Α.Κ.Α.
- Εμπορική χρήση καταστημάτων με μέγεθος όχι μεγαλύτερο των 2.000 m² κρίνοντας ότι η χρήση αυτή θα είναι υποστηρικτική στις προτεινόμενες χρήσεις και το μέγεθος της εξασφαλίζει ότι δεν θα λειτουργήσει ανταγωνιστικά με το υφιστάμενο εμπορικό κέντρο.
- Χώροι συγκέντρωσης κοινού με εμβαδόν όχι μεγαλύτερο των 1.500 m². Στους χώρους αυτούς μπορούν να λειτουργήσουν θεατρικές παραστάσεις, auditorium καθώς και ειδικές προβολές.
- Χρήση εστίασης – αναψυχής με μέγεθος όχι μεγαλύτερο των 1.500 m² για την υποστήριξη των πιο πάνω χρήσεων.
- Γραφεία σε μέγεθος όχι μεγαλύτερο των 3.000 m². Η χρήση εμφανίζεται ήδη στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, και ως εκ τούτου δε θα ήταν βιώσιμη μεγαλύτερη έκταση της χρήσης αυτής στο πλαίσιο της ανταγωνιστικότητας της επένδυσης.
- Χρήση Παιδικής Αναψυχής – Γυμναστήριο. Αποτελεί την βασική χρήση που δίνει τον χαρακτήρα αναψυχής στο κτίριο.
- Υπόγειος βοηθητικός χώρος και Χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων 250 θέσεων με συνολικό μέγεθος 7.300 m².

Σημαντικός παράγοντας για τη διαμόρφωση της σύνθεσης (μίγματος) των παραπάνω χρήσεων που προτείνονται για το Δυτικό τμήμα του ακινήτου είναι η διασφάλιση της ομαλής κυκλοφορίας στην περιοχή. Για το σκοπό αυτό, στο πλαίσιο της παρούσης μελέτης εκπονήθηκε τον Φεβρουάριο του 2012 κυκλοφοριακή θεώρηση/εκτίμηση που εξετάζει τη λειτουργία του ακινήτου IBC-Golden Hall συνολικά με τις προτεινόμενες χρήσεις. Η ως άνω κυκλοφοριακή θεώρηση συμπληρώνει την αρχική Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων (Μ.Κ.Ε.) για τη Μεταολυμπιακή χρήση του ακινήτου η οποία εγκρίθηκε στις 27.03.2007 από τη Διεύθυνση Μελετών Έργων Οδοποιίας (Δ.Μ.Ε.Ο.) του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. επιστολή με Α.Π. ΔΜΕΟ/2147/στ-ζ/752/Φ.915. Από τα συμπεράσματα της νέας κυκλοφοριακής θεώρησης, η οποία εκπονήθηκε με βάση δυσμενείς παραδοχές του μέγιστου δυνατού φόρτου αιχμής σε συνδυασμό με τις αιχμές λειτουργίας του ευρύτερου οδικού δικτύου, προκύπτει ότι με τις προτεινόμενες χρήσεις η κυκλοφοριακή επιβάρυνση του οδικού δικτύου θα είναι ελάχιστη σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση, και αυτό θα αφορά κυρίως την ώρα αιχμής, όπου και πάλι ο πρόσθετος φόρτος δε θα ξεπερνά το 15% του υφιστάμενου. Λαμβάνοντας επίσης την προτεινόμενη κατασκευή του νέου χώρου στάθμευσης αλλά και τη σχεδιαζόμενη αναβάθμιση του συγκοινωνιακού δικτύου στην περιοχή (βλ. **Κεφάλαιο 5.3.5**), προκύπτει πως οι προτεινόμενες χρήσεις δεν επιβαρύνουν την ομαλή λειτουργία του οδικού δικτύου της περιοχής.

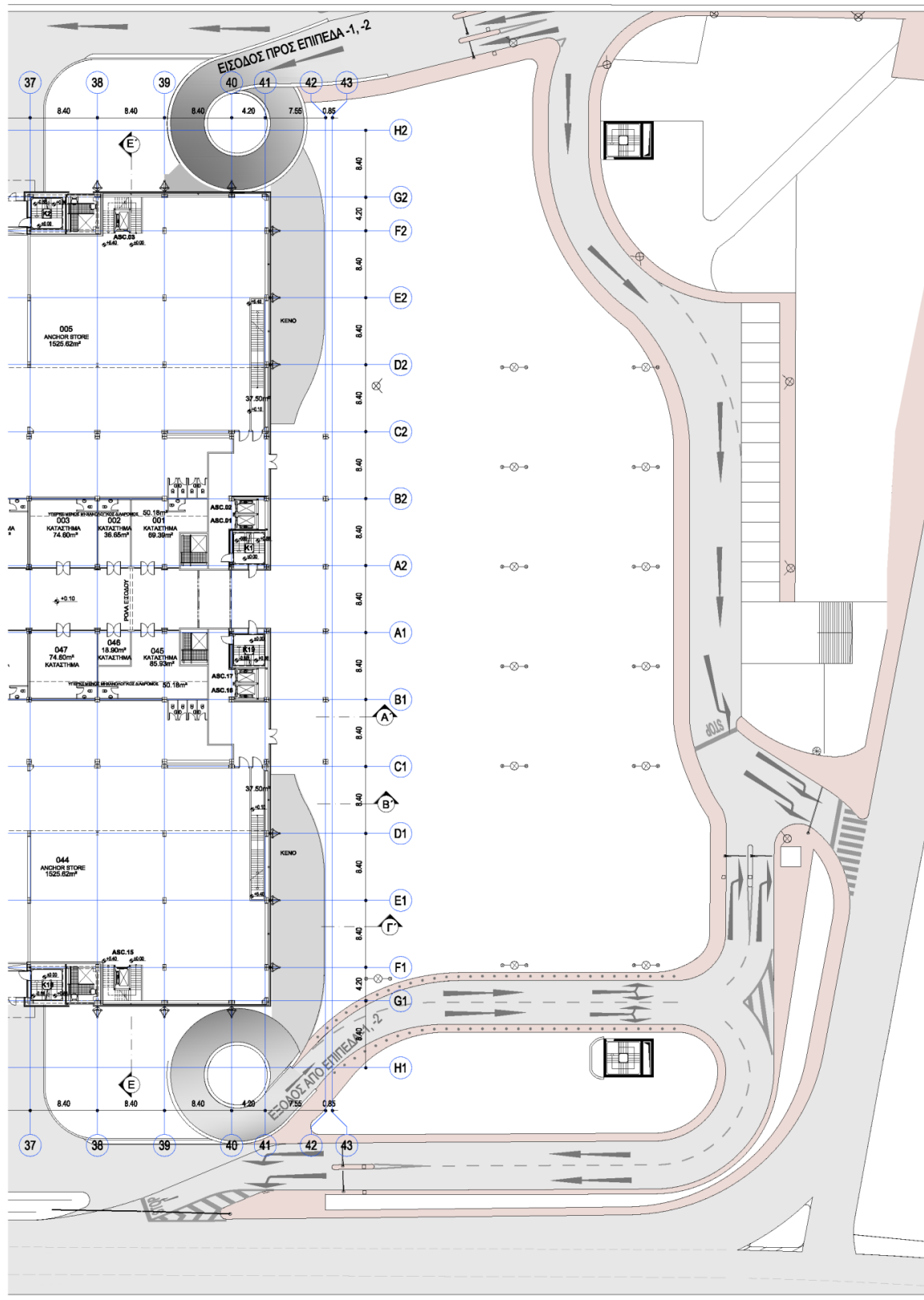
Όσον αφορά την οικονομική βιωσιμότητα των προτεινόμενων εναλλακτικών χρήσεων, λαμβάνοντας υπόψη την ανάλυση που προηγήθηκε, συμπεραίνεται ότι μια συνδυασμένη παρουσία από χρήσεις ανάλογες και συμπληρωματικές προς τις υφιστάμενες μπορεί να έχει ικανοποιητικό εμπορικό αποτέλεσμα τόσο από πλευράς ζήτησης όσο και από πλευράς εσόδων. Η ανάπτυξη αντίστοιχων χρήσεων δίδει ένα ικανοποιητικό μίγμα από υψηλής ποιότητας λειτουργίες αναψυχής και πολιτισμού εμπλουτισμένες με τις απαιτούμενες εμπορικές δραστηριότητες καθώς και την παροχή υπηρεσιών. Η τελευταία δραστηριότητα έχει παρατηρηθεί ότι παρουσιάζει αυξημένες ροές κατά τις πρωινές ώρες στις ενδιάμεσες ημέρες της εβδομάδας που συνήθως δεν έχουν ισχυρή κίνηση επισκεπτών για εμπορικούς σκοπούς.

Από πλευράς ζήτησης εκτιμάται ότι ο προτεινόμενος συνδυασμός χρήσεων θα προκαλέσει σημαντικό ενδιαφέρον σε σχετικές επιχειρηματικές μονάδες, με αποτέλεσμα οι χώροι που θα δημιουργηθούν να έχουν υψηλή πληρότητα. Σύμφωνα με στοιχεία της αγοράς ακινήτων της περιοχής όπου χωροθετείται το εξεταζόμενο ακίνητο, το ετήσιο έσοδο που μπορεί να προκαλείται από το συγκεκριμένο μείγμα χρήσεων θα ανέρχεται στα επίπεδα των €185.000/μήνα δηλαδή υψηλότερο έως και σημαντικά από τα προκαλούμενα έσοδα όλων των προηγούμενων χρήσεων που έχουν αναλυθεί σε μοναδιαία βάση, καθώς ο μέσος όρος του μισθώματος μπορεί να ανέλθει έως και €20/m² για τους μισθώσιμους χώρους (lettable areas).

Κατά συνέπεια η προσθήκη χρήσεων που συνδέονται με την αναψυχή αλλά και την διατήρηση του αρχικά σχεδιαζόμενου μουσείου σε μία πιο περιορισμένη έκταση και με μια πιο διαδραστική (interactive) προσέγγιση ως προς την υλοποίηση των θεμάτων του, αξιολογείται ως μία βιώσιμη προσέγγιση αξιοποίησης, ικανοποιώντας τα κριτήρια της βιώσιμης ανάπτυξης, από οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής άποψης. Οι προτεινόμενες χρήσεις, οι οποίες είναι συμβατές με την κείμενη νομοθεσία, ενισχύουν περαιτέρω τις υφιστάμενες χρήσεις του κτιρίου τονίζοντας την υπερτοπική του σημασία ως πολιτισμικός, ψυχαγωγικός και εμπορικός πόλος έλξης.

4.2.2. Εναλλακτικός σχεδιασμός των διαδρομών Εισόδου – Εξόδου του κτιρίου

Κατά τη διάρκεια του αρχικού σχεδιασμού του συγκροτήματος, εξετάστηκαν εναλλακτικές διαδρομές εισόδου και εξόδου από την ανατολική πλευρά του ακινήτου IBC-Golden Hall προς τον παράδρομο της Λεωφόρου Κηφισίας. Αρχικά, είχε προταθεί τα οχήματα να εισέρχονται στο συγκρότημα διαμέσου της οδού Αγησίλαου και να εξέρχονται μέσω του κλάδου εξόδου του Α/Κ ΟΑΚΑ της Λ. Κηφισίας προς όλες τις κατευθύνσεις (βλ. **Σχήμα 4.2-1**).



Σχήμα 4.2-1: Μη επιλεγείσα εναλλακτική λύση των ανατολικών διαδρομών Εισόδου-Εξόδου από το κτίριο

Η εκπόνηση της Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων στο πλαίσιο του αρχικού σχεδιασμού του Έργου, είχε ως αποτέλεσμα την εξέταση ενός εναλλακτικού σχεδιασμού των εισόδων /εξόδων για την εύρυθμη λειτουργία της εγκατάστασης, τη βέλτιστη κατανομή του κυκλοφοριακού φόρτου στο οδικό δίκτυο της περιοχής και την εξασφάλιση της απρόσκοπτης και ασφαλούς λειτουργίας του δικτύου συγκοινωνιών της περιοχής.

Βάσει του παραπάνω σχεδιασμού, η είσοδος στην ανατολική πλευρά του συγκροτήματος πραγματοποιείται διαμέσου του κλάδου εξόδου της Λεωφόρου Κηφισίας στον ανισόπεδο κόμβο Κηφισίας / Ολυμπιονίκη Σπύρου Λούη. Η εισερχόμενη κυκλοφορία οδηγείται μέσω του επιφανειακού συστήματος εσωτερικής κυκλοφορίας στην υφιστάμενη κυκλική ράμπα στο νοτιοανατολικό άκρο του συγκροτήματος απ' όπου πραγματοποιείται η είσοδος στο επίπεδο -1 των υπόγειων χώρων στάθμευσης. Παράλληλα διαμορφώνονται δύο λωρίδες ελέγχου εισόδου επί της ράμπας καθόδου από τη Λ. Κηφισίας και χώρος αναμονής 15 οχημάτων περίπου.

Η έξοδος από την ανατολική πλευρά της εγκατάστασης πραγματοποιείται μέσω της κυκλικής ράμπας στο βορειοανατολικό άκρο του κτιρίου. Η ανατολική έξοδος διαμορφώνεται με δύο λωρίδες ελέγχου εξόδου στο περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου και χώρο αναμονής 15 περίπου οχημάτων. Μετά την ανάδυση στο επίπεδο 0 παρέχονται στα εξερχόμενα οχήματα δύο εναλλακτικές διαδρομές: είτε η έξοδος από την εγκατάσταση μέσω της οδού Αγησιλάου είτε η κίνηση στο επιφανειακό δίκτυο πρόσβασης της εγκατάστασης και η έξοδος στον κλάδο εξόδου της Λ. Κηφισίας στον ανισόπεδο κόμβο Κηφισίας / Ολυμπιονίκη Σπύρου Λούη (βλ. **Σχήμα 4.2-2**). Σημειώνεται ότι η έξοδος από την ανατολική πύλη ελέγχεται διαρκώς όσον αφορά τον αριθμό των εξερχόμενων οχημάτων με στόχο, κατά την εμφάνιση φαινομένων συμφόρησης στον κλάδο εξόδου του Α/Κ ΟΑΚΑ, να τίθεται σε λειτουργία ένα «έξυπνο σύστημα το οποίο καθοδηγεί τα οχήματα στη διαδρομή εξόδου από τη δυτική πύλη πρωτίτως και από τη βόρεια πύλη κατά δεύτερο λόγο.

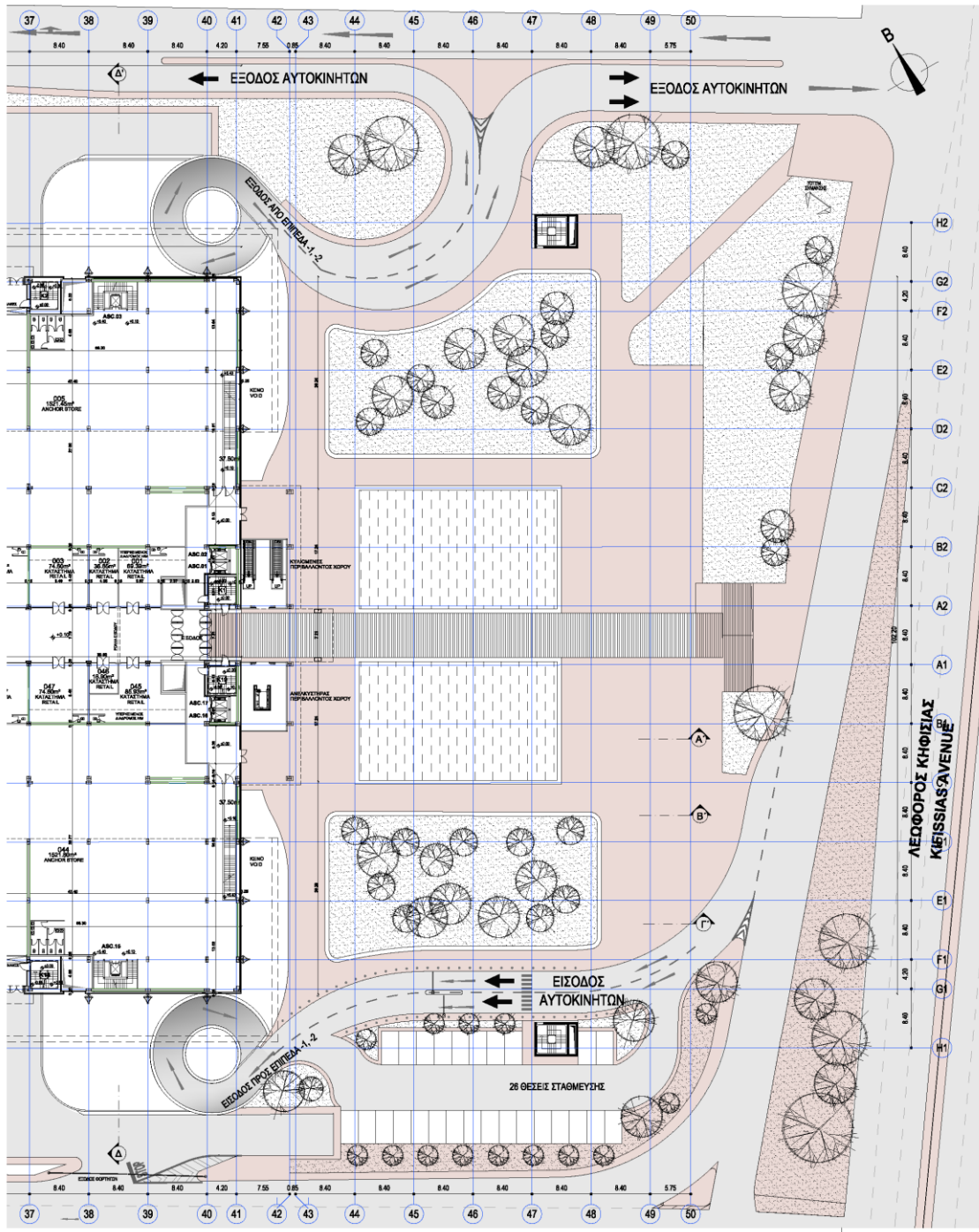
Με την επιλεγείσα λύση, όσον αφορά το σχεδιασμό της ανατολικής εισόδου και εξόδου από το κτίριο, καταμερίζεται ο κυκλοφοριακός φόρτος στις οδούς που αναφέρθηκαν μειώνοντας έτσι τις δυνητικές επιπτώσεις από την αύξηση της κυκλοφορίας στον κλάδο εξόδου του Α/Κ ΟΑΚΑ της Λ. Κηφισίας.

Για τα οχήματα που χρησιμοποιούν τη δυτική πύλη του κτιρίου επί της οδού Πιτταρά, η είσοδος/έξοδος στον υπόγειο χώρο στάθμευσης προβλέπεται μέσω της υφιστάμενης εσωτερικής περιμετρικής οδού του κτιρίου (βλ. **Σχήμα 4.2-3**). Η είσοδος στους υπόγειους χώρους στάθμευσης του συγκροτήματος πραγματοποιείται από τη νότια πλευρά του συγκροτήματος όπου προβλέπονται δύο εισοδοί στο επίπεδο -2. Η νότια εσωτερική οδός απολήγει σε δύο εισόδους με 2 λωρίδες ελέγχου εισόδου και χώρο αναμονής 15 περίπου οχημάτων η καθεμιά. Παράλληλα, εξασφαλίζεται η πιθανή χρήση της οδού από άλλα οχήματα, (τροφοδοσίας, ασφάλειας, αποκομιδής απορριμμάτων κλπ.) για τη πρόσβαση στις λοιπές νότιες εισόδους τροφοδοσίας του κτιρίου, που χρησιμοποιούνται σε ώρες εκτός λειτουργίας του σταθμού ή και σε περιόδους χαμηλής προσέλευσης. Τα οχήματα τροφοδοσίας και τα λοιπά οχήματα βοηθητικών χρήσεων

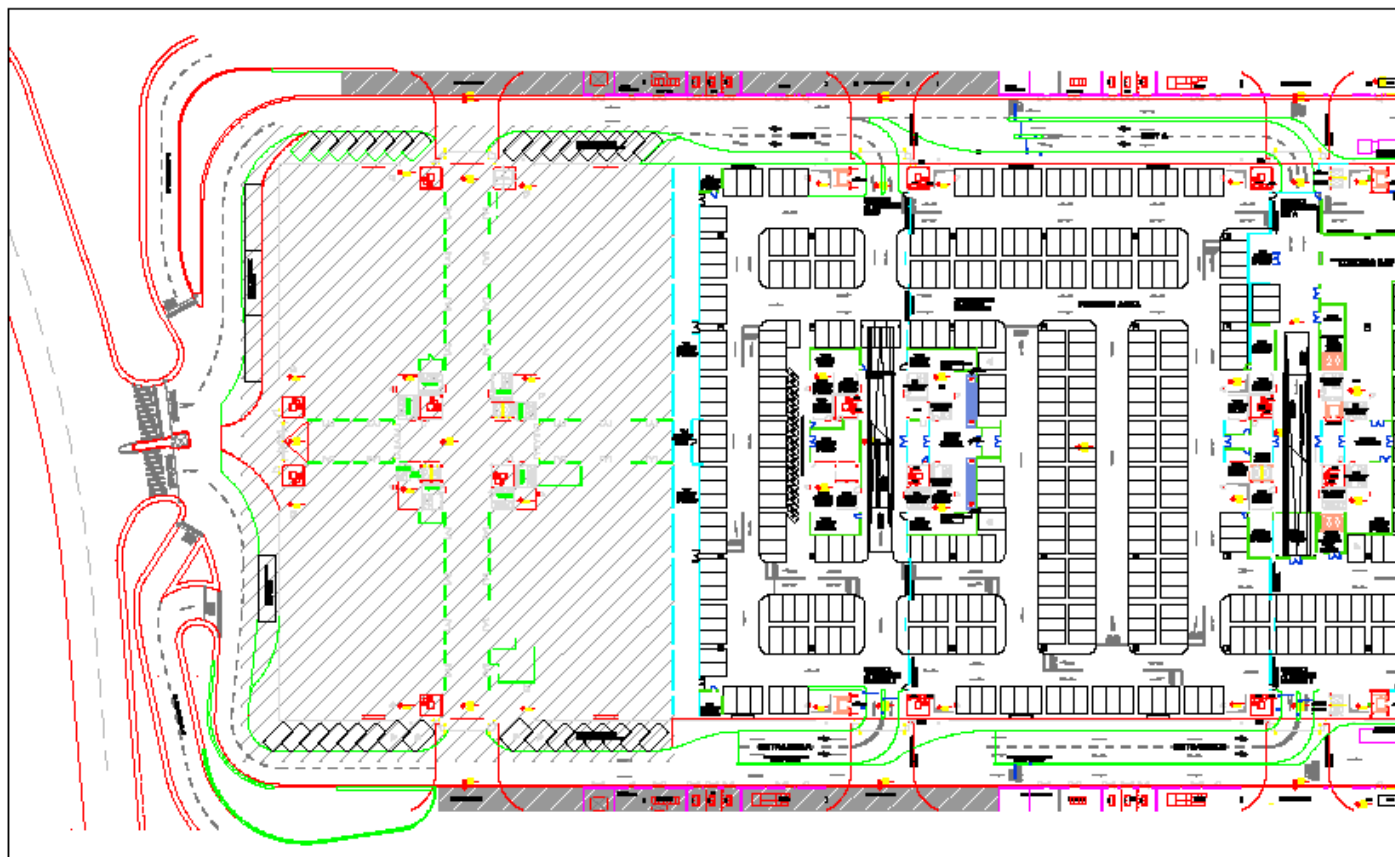
χρησιμοποιούν αποκλειστικά τη δυτική πύλη για την είσοδο / έξοδο από το συγκρότημα, ώστε οι συμπληρωματικές λειτουργίες της εγκατάστασης να μην επιβαρύνουν τη Λ. Κηφισίας.

Η έξοδος μέσω της δυτικής πύλης της εγκατάστασης προβλέπεται διαμέσου των δύο εξόδων που χωροθετούνται στο επίπεδο -2 στη βόρεια πλευρά του κτιρίου, αντικριστά με τις εισόδους που περιγράφηκαν παραπάνω. Η κάθε έξοδος διαμορφώνεται με δύο λωρίδες ελέγχου και τον απαιτούμενο χώρο αναμονής για την εξυπηρέτηση των οχημάτων. Μέσω της βόρειας εσωτερικής οδού τα εξερχόμενα οχήματα οδηγούνται στη δυτική πύλη της οδού Πιτταρά.

Οι εισοδοί και εξοδοί του υπόγειου σταθμού εκτιμάται ότι είναι επαρκείς για την εξυπηρέτηση του φόρτου αιχμής της εγκατάστασης και μετά την συμπλήρωση των προτεινόμενων χρήσεων, οπότε δεν κρίνεται αναγκαία η κατασκευή πρόσθετων εισόδων/εξόδων.



Σχήμα 4.2-2: Προτεινόμενος σχεδιασμός της ανατολικής πύλης Εισόδου-Εξόδου από το κτίριο



Σχήμα 4.2-3:Προτεινόμενος σχεδιασμός της δυτικής πύλης Εισόδου-Εξόδου από το κτίριο

4.2.3. Εναλλακτικές λύσεις διαχείρισης των φυσικών πόρων

4.2.3.1. Εναλλακτικές λύσεις ως προς τα στερεά απορρίμματα από τις νέες προτεινόμενες χρήσεις του ακινήτου

Η συνολική διαχείριση των στερεών αποβλήτων που θα προκύπτουν από τις προτεινόμενες χρήσεις, θα βασίζεται, όπως και στην υφιστάμενη κατάσταση, σε μια ολοκληρωμένη προσέγγιση, το Σύστημα Διαχείρισης Απορριμμάτων (Σ.Δ.Α.). Στόχος του Συστήματος Διαχείρισης είναι αφενός η πρόληψη και αποφυγή αποβλήτων με την έννοια της μείωσης της ποσότητας των παραγόμενων προς διάθεση αποβλήτων, όσο και της περιβαλλοντικής επικινδυνότητάς τους, και, αφετέρου, η επαναχρησιμοποίηση και ανακύκλωση τους. Ως τελικός, μετρήσιμος στόχος του Σ.Δ.Α ορίζεται η ελαχιστοποίηση των υπολειμμάτων αποβλήτων που καταλήγουν σε τελική διάθεση (υγειονομική ταφή ή καύση).

Στον Πίνακα 4.2-1 παρουσιάζονται οι διάφορες εναλλακτικές δυνατότητες για την επίτευξη των στόχων του Σ.Δ.Α., την ελαχιστοποίηση δηλαδή των διαφόρων κατηγοριών αποβλήτων και τη μεγιστοποίηση της επαναχρησιμοποίησης και ανακύκλωσης, με βάση τις προδιαγραφές της κείμενης Νομοθεσίας.

Πίνακας 4.2-1: Στόχοι σχεδίου διαχείρισης των διαφόρων κατηγοριών στερεών αποβλήτων

Υλικά	Στόχοι Συστήματος / Κείμενη Νομοθεσία	Τρόπος διαχείρισης από το προτεινόμενο Έργο
Μπάζα και υλικά οικοδομών από τη συντήρηση/αλλαγή χρήσεων του κτιρίου	- Αξιοποίηση και ανακύκλωση - Απόθεση υπολειμμάτων μόνο σε ειδικούς χώρους ταφής για αδρανή υλικά	Συγκέντρωση σε περιέκτη στο Κέντρο Προσωρινής Αποθήκευσης Απορριμμάτων Ξεχωριστή διαχείριση
Οργανικά απόβλητα	Μείωση ποσοτήτων οργανικών αποβλήτων που καταλήγουν προς απόθεση	Συγκέντρωση στο Κέντρο Προσωρινής Αποθήκευσης Απορριμμάτων, ο οποίος περιλαμβάνει ψυγεία Συλλογή λιπών με λιποσυλλέκτες και διαχείρισή τους ως οργανικά απορρίμματα Ενημέρωση των εργαζομένων για την αποτελεσματική συλλογή και διαχείριση οργανικών αποβλήτων.
Σύνολο υλικών συσκευασίας	Ανάκτηση και ανακύκλωση των αποβλήτων συσκευασίας, Ν. 2939/01, τροπ. Υ.Α. 9268/469/2007 (ΦΕΚ 286/Β' /2.3.2007)	Απευθείας διάθεση χαρτιού και μετάλλων για ανακύκλωση σε αρμόδιους φορείς Συνεργασία με προμηθευτές για μείωση των συσκευασιών και για προτεραιότητα σε επιστρεφόμενες συσκευασίες Συλλογή στο Κέντρο Προσωρινής Αποθήκευσης Ανακυκλώσιμων Συνεργασία με τα συνεργεία καθαρισμού για χωριστή συλλογή χαρτιού Ενημέρωση εργαζομένων και καταστηματάρχων
Ηλεκτρικές και Ηλεκτρονικές Συσκευές	Συλλογή με ασφαλή τρόπο και εναλλακτική διαχείριση σύμφωνα με το σχετικό Π.Δ. 117/04	Συνεργασία με το δίκτυο εταιρείας ανακύκλωσης Δυνατότητα σχετικής συμφωνίας με τους προμηθευτές ώστε να παραλαμβάνουν για ανακύκλωση παλιές συσκευές όταν προμηθεύουν την επιχείρηση με νέες

Ο σχεδιασμός της διαχείρισης των στερεών αποβλήτων στο εξεταζόμενο ακίνητο έγινε λαμβάνοντας υπόψη την διαθέσιμη εμπειρία από τη λειτουργία ανάλογης κλίμακας Εμπορικών Κέντρων στην Ελλάδα και διεθνώς. Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, ο Φορέας Λειτουργίας και Διαχείρισης του έργου επέλεξε να εφαρμόσει εξ αρχής τη διαλογή, ανακύκλωση και επαναχρησιμοποίηση των απορριμμάτων για την αποτελεσματική λειτουργία του Συστήματος Διαχείρισης των Απορριμμάτων.

Με βάση τις γενικές κατευθύνσεις εξετάστηκαν τα εξής σενάρια:

- Πρώτο σενάριο: Ένα ρεύμα απορριμμάτων
Η βασική προϋπόθεση αυτού του σεναρίου είναι ότι όλα τα υλικά που σήμερα βρίσκονται στα απόβλητα αντιμετωπίζονται ενιαία στη διαχείρισή τους, σενάριο που εφαρμόζεται σήμερα στις περισσότερες πόλεις της Ελλάδας. Το σενάριο αυτό είναι ελάχιστα φιλικό στο περιβάλλον, δεδομένου ότι δεν επιτρέπει την ανάκτηση και αξιοποίηση των ανακυκλώσιμων υλικών, οδηγεί σε αυξημένο όγκο απορριμμάτων προς διάθεση και αυξάνει σημαντικά τους κινδύνους αυτανάφλεξης των απορριμμάτων, λόγω της ανάμειξης οργανικών και εύφλεκτων ανόργανων απορριμμάτων. Για τους παραπάνω λόγους, το σενάριο αυτό απορρίπτεται ως μη συμβατό με τους στόχους της βιώσιμης ανάπτυξης του εξεταζόμενου δημόσιου ακινήτου.
- Δεύτερο σενάριο: Ολοκληρωμένη διαλογή στην πηγή και μείωση και ανακύκλωση στερεών αποβλήτων με ελαχιστοποίηση της ποσότητας των προς ταφής υπολειμμάτων
Το σενάριο αυτό επελέγη, δεδομένου ότι εξασφαλίζει σημαντικά περιβαλλοντικά οφέλη με βάση την ορθολογική αξιοποίηση των φυσικών πόρων, την πρόληψη της δημιουργίας απορριμμάτων και την ελαχιστοποίηση του όγκου των προς διάθεση απορριμμάτων και κατά συνέπεια των απαιτήσεων σε επιφάνεια των σχετικών χώρων απόθεσης. Το επιλεγέν Σύστημα Διαχείρισης των Απορριμμάτων υπερκαλύπτει τους στόχους της κείμενης νομοθεσίας και συμβαδίζει με τις αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης.

4.2.3.2. Εναλλακτικές λύσεις ως προς τους ενεργειακούς πόρους

Στο εξεταζόμενο ακίνητο γίνεται ήδη χρήση φυσικού αερίου (ήπια εναλλακτική μορφή ενέργειας) για την κάλυψη των ενεργειακών απαιτήσεων στους λέβητες, στις συσκευές εστίασης και για την παραγωγή ζεστού νερού χρήσης. Επιπλέον με την ΚΥΑ υπ' αρ. 201599/22.07.11 έχει εγκριθεί η αναβάθμιση των εγκαταστάσεων υποδομών του ακινήτου, με την αντικατάσταση των υφιστάμενων καυστήρων φυσικού αερίου ισχύος 7MW με μονάδα Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού – Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) φυσικού αερίου, εγκατεστημένης ηλεκτρικής ισχύος 2MW, για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών του Εμπορικού και Επιχειρηματικού συγκροτήματος (Golden Hall) σε θέρμανση – ψύξη και για την διάθεση της παραγόμενης ηλεκτρικής ενέργειας στο δίκτυο.

Με την ενσωμάτωση της μονάδας ΣΗΘΥΑ στο ακίνητο IBC-Golden Hall εξοικονομείται, σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση, πρωτογενής ενέργεια σε ποσοστό περίπου 16%. Επιπλέον, επιτυγχάνεται μειωμένη έως 18% κατανάλωση ενέργειας (προερχόμενη από ηλεκτρισμό και φυσικό αέριο του κτιρίου), ενώ το αποτύπωμα άνθρακα μειώνεται έως και 33%. Έτσι, η μονάδα ΣΗΘΥΑ συμβάλει στην ενίσχυση της βιωσιμότητας του συγκροτήματος, αυξάνοντας την ενεργειακή του αυτονομία, ελαττώνοντας τις αέριες εκπομπές και το ενεργειακό του αποτύπωμα και υποβοηθώντας ταυτόχρονα το επιβαρυνόμενο τοπικό δίκτυο με την παροχή ηλεκτρικής ενέργειας.

Για την κάλυψη μέρους των ενεργειακών αναγκών του δυτικού τμήματος του ακινήτου υπάρχει η δυνατότητα αξιοποίησης του ΣΗΘΥΑ, ενώ απορρίπτεται η εναλλακτική λύση ηλεκτροδότησης του κτιρίου μόνο με τη χρήση του ηλεκτροδοτικού δικτύου, καθώς σύμφωνα με τα όσα αναπτύχθηκαν οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις μιας τέτοιας επιλογής θα ήταν δυσμενέστερες.

Έτσι, με τη χρήση φυσικού αερίου στο υπό αξιοποίηση τμήμα του ακινήτου ενισχύεται η περιβαλλοντικά συμβατή λειτουργία των προτεινόμενων χρήσεων, μειώνεται το συνολικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα του κτιρίου, και περιορίζεται η έκλυση εκπομπών αερίων θερμοκηπίου και αερίων ρύπων στην ατμόσφαιρα σε τοπικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο.

5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Στο παρόν κεφάλαιο της Σ.Μ.Π.Ε καταγράφεται, αναλύεται και αξιολογείται η υφιστάμενη κατάσταση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος στην περιοχή μελέτης και την ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου Σχεδίου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006. Η περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης του περιβάλλοντος γίνεται με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, όπως αυτά προέκυψαν από βιβλιογραφικά δεδομένα και στοιχεία εγκεκριμένων μελετών που έχουν εκπονηθεί για την περιοχή. Η περιοχή μελέτης ορίζεται για τις επιμέρους εξεταζόμενες περιβαλλοντικές παραμέτρους.

5.1. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΑΒΙΟΤΙΚΟ

5.1.1. Μετεωρολογικά και κλιματολογικά χαρακτηριστικά

Ο πλησιέστερος στην περιοχή μελέτης Μετεωρολογικός Σταθμός, με πλήρη καταγραφή στοιχείων για σημαντική χρονική περίοδο, που διαθέτει η Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία είναι ο Μετεωρολογικός Σταθμός (Μ.Σ.) της Φιλαδέλφειας. Τα στοιχεία που παρατίθενται στις ακόλουθες παραγράφους αφορούν την περίοδο 1955–1998.

5.1.1.1. Άνεμοι

Σύμφωνα με στοιχεία του Μ.Σ. Φιλαδέλφειας για την περίοδο 1955–1998 οι επικρατέστεροι άνεμοι στην περιοχή μελέτης είναι Βορειοανατολικοί (ποσοστό 29,9%) και Νοτιοδυτικοί (ποσοστό 15,8%). Ακολουθούν με διαφορά οι Βόρειοι (7,1%), Βορειοδυτικοί (5,3%), Δυτικοί (4,6%) και Ανατολικοί (4,3%), ενώ σπανιότεροι είναι οι Νοτιοανατολικοί και Νότιοι άνεμοι (με ποσοστά 3,9% και 3,2%, αντίστοιχα). Η συχνότερη ένταση των επικρατούντων ανέμων είναι 2 έως 4 Beaufort. Σπάνια εμφανίζονται άνεμοι μεγάλης έντασης (>7 Beaufort), ενώ υψηλό είναι και το ποσοστό της νηνεμίας (26,0%).

5.1.1.2. Θερμοκρασία και νεφώσεις

Το κλίμα της περιοχής μελέτης χαρακτηρίζεται ως μεσογειακό με ήπιους και βροχερούς χειμώνες και υψηλές θερμοκρασίες το καλοκαίρι. Ψυχρότερος μήνας του έτους είναι ο Ιανουάριος (με μέση θερμοκρασία 8,6°C) και ακολουθεί ο Φεβρουάριος (με μέση θερμοκρασία 9,3°C), ενώ θερμότεροι μήνες είναι ο Ιούλιος και ο Αύγουστος (με μέση θερμοκρασία 27,9°C και 27,4°C, αντίστοιχα). Ο **Πίνακας 5.1-1** παρουσιάζει τη μέση μηνιαία, τη μέση μηνιαία μέγιστη και ελάχιστη, καθώς και

την απόλυτη μέγιστη και ελάχιστη θερμοκρασία που έχει καταγραφεί στο Μ.Σ. Φιλαδέλφειας για την περίοδο 1955-1998.

Πίνακας 5.1-1: Μηνιαία διακύμανση της θερμοκρασίας (1955-1998) (Πηγή: ΕΜΥ, Μ.Σ. Φιλαδέλφειας)

Μήνας	Μέση θερμοκρασία (°C)	Μέση max θερμοκρασία (°C)	Μέση min θερμοκρασία (°C)	Απόλυτη max θερμοκρασία (°C)	Απόλυτη min θερμοκρασία (°C)
Ιανουάριος	8,6	12,5	5,2	21,2	-5,8
Φεβρουάριος	9,3	13,6	5,4	25,8	-5,2
Μάρτιος	11,3	15,8	6,8	26,8	-3,6
Απρίλιος	15,3	20,3	9,7	30,7	0,2
Μάιος	20,5	25,8	13,8	37,3	6
Ιούνιος	25,5	30,9	18,1	44,6	9
Ιούλιος	27,9	33,4	20,7	45	14
Αύγουστος	27,4	33,1	20,7	43,6	13,8
Σεπτέμβριος	23,3	29,1	17,3	38	8,4
Οκτώβριος	18,1	23,3	13,4	38,2	4,6
Νοέμβριος	13,8	18,3	9,9	28,6	0
Δεκέμβριος	10,2	14,1	6,8	22,6	-4,4
ΕΤΟΣ	17,6	22,5	12,3	45	-5,8

5.1.1.3. Βροχοπτώσεις

Σύμφωνα με στοιχεία του Μ.Σ. Φιλαδέλφειας για την περίοδο 1955–1998 το μέσο ύψος ετήσιου υετού ανέρχεται σε 415,7mm. Ξηρότερος μήνας του έτους είναι ο Αύγουστος (5,4mm) και υγρότερος ο Δεκέμβριος (68,5mm). Η μέση σχετική υγρασία είναι 61,4% και κυμαίνεται από 43,7% έως 46,7% τους καλοκαιρινούς μήνες (Ιούνιος έως Αύγουστος) και 72,3% έως 75,6% τους χειμερινούς, με μέγιστη τιμή το μήνα Δεκέμβριο. Σύμφωνα με νεότερα στοιχεία για το 2010 του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών το ύψος της μέσης ετήσιας βροχόπτωσης είναι 327,1mm.

5.1.1.4. Βιοκλιματικά στοιχεία

ι. Ταξινόμηση μετεωρολογικών σταθμών κατά βιοκλιματικό όροφο

Στο χώρο του μεσογειακού κλίματος, οι βιοκλιματικοί όροφοι έχουν καθορισθεί από τον Emberger και ισχύουν μόνο για το κλίμα αυτό. Η ταξινόμηση των διαφόρων μετεωρολογικών σταθμών και η τοποθέτησή τους στους διάφορους βιοκλιματικούς ορόφους πραγματοποιείται με τον υπολογισμό του «ομβροθερμικού πηλίκου», βάσει του τύπου του Emberger:

$$Q_2 = \frac{1000P}{\frac{M+m}{2}(M-m)} \quad \text{όπου:}$$

- Q₂: το ομβροθερμικό πηλίκιο
 P: η ετήσια βροχόπτωση (σε mm)
 M: ο μέσος όρος των μέγιστων θερμοκρασιών του θερμότερου μήνα σε απόλυτους βαθμούς (-273,2°C = 0°K)
 m: ο μέσος όρος των ελάχιστων θερμοκρασιών του ψυχρότερου μήνα, επίσης σε απόλυτους βαθμούς

Στο κλιματόγραμμα του Embberger, οι μετεωρολογικοί σταθμοί τοποθετούνται με βάση τα Q₂ και m. Οι καμπύλες γραμμές που προκύπτουν, αποτελούν τα όρια των βιοκλιματικών ορόφων, ενώ οι κατακόρυφες ευθείες διαχωρίζουν τους υπο-ορόφους κάθε βιοκλιματικού ορόφου. Με τον τρόπο αυτό διακρίνονται οι εξής βιοκλιματικοί ορόφοι:

- Όροφος υγρός
- Όροφος ύφυγρος
- Όροφος ημίξηρος
- Όροφος ξηρός

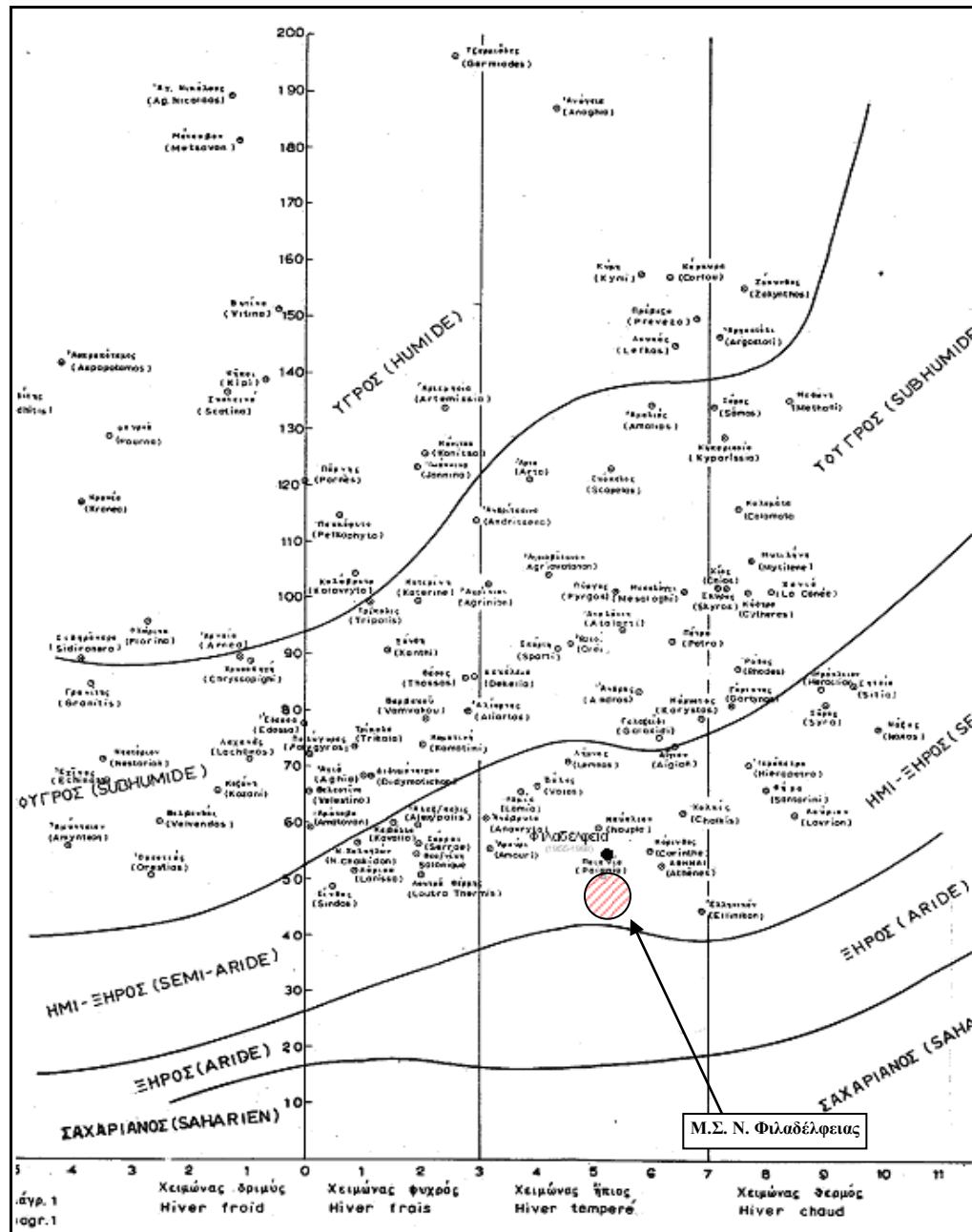
Η διάκριση των υπο-ορόφων κάθε βιοκλιματικού ορόφου γίνεται με βάση το μέσο όρο των ελάχιστων θερμοκρασιών του ψυχρότερου μήνα m (°C) ως εξής:

- m > 7°C χειμώνας θερμός
- 3°C < m < 7°C χειμώνας ήπιος
- 0°C < m < 3°C χειμώνας ψυχρός
- m < 0°C χειμώνας δριμύς

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ε.Μ.Υ. (P = 415,7mm, M = 306,6°K, m = 278,4°K), το βιοκλίμα της περιοχής μελέτης διαμορφώνεται ως εξής (1955-1998):

$$Q_2 = \frac{1000 \cdot 415,7 \text{ mm}}{\frac{306,6^\circ \text{ K} + 278,4^\circ \text{ K}}{2} (306,6^\circ \text{ K} - 278,4^\circ \text{ K})} = 50,40m$$

Τοποθετώντας τα ανωτέρω δεδομένα στο Κλιματικό Διάγραμμα Embberger (**Σχήμα 5.1-1**) φαίνεται ότι η περιοχή μελέτης βρίσκεται στον Ημίξηρο Βιοκλιματικό Όροφο, με ήπιο χειμώνα.



Σχήμα 5.1-1: Κλιματικό διάγραμμα Emberger στο οποίο σημειώνεται η θέση της περιοχής μελέτης

5.1.2. Γεωμορφολογία – Ανάγλυφο-Τοπίο

Το ηπειρωτικό τμήμα του Νομού Αττικής, στο οποίο ανήκει η περιοχή μελέτης, αναπτύσσεται κατά μήκος δύο βασικών αξόνων με διεύθυνση ΒΒΔ – ΝΝΑ και ΑΒΑ – ΔΝΔ. Ο Νομός έχει ιδιαίτερα αναπτυγμένη ακτογραμμή και βρέχεται στα νότια και στα νοτιοδυτικά από το Σαρωνικό κόλπο, στα ανατολικά από το Νότιο Ευβοϊκό, ενώ στα δυτικά είναι ανοικτός στον κόλπο των Αλκονιδών στον Κορινθιακό. Οι κύριες μορφολογικές μονάδες του Νομού είναι οι εξής:

Το **λεκανοπέδιο Αττικής**, το οποίο οριοθετείται περιμετρικά από τους ορεινούς όγκους της Πάρνηθας (1413 m), της Πεντέλης (1109 m) και του Υμηττού (1026 m) και των χαμηλότερων ορέων Ποικίλων (453 m) και Αιγάλεω (468 m). Το λεκανοπέδιο αποστραγγίζεται κατά κύριο λόγο από τον Κηφισό ποταμό, στον οποίο και συμβάλλουν τα μικρότερα ρέματα των επιμέρους περιοχών του λεκανοπεδίου. Η πεδιάδα των Μεσογείων, οριοθετείται δυτικά από τον Υμηττό, βόρεια από την Πεντέλη, νότια από τα όρη της Λαυρεωτικής, με σημαντικότερο το Πάνειο όρος (637 m), ενώ στα ανατολικά είναι ανοικτή στο Νότιο Ευβοϊκό κόλπο.

Στη σημερινή γεωμορφολογική εικόνα του βόρειου τμήματος του Νομού Αττικής, στο οποίο ανήκει και η περιοχή μελέτης, έχουν συμβάλει οι τεκτονικές διεργασίες της τριτογενούς και κύρια της τεταρτογενούς περιόδου. Σύμφωνα με τον Μόρφη (1995), είναι σαφής η διάκριση των κατωτέρω τριών μεγάλων μορφολογικών ενότητων: Την **πρώτη ενότητα** συνιστά το νοτιοδυτικό τμήμα της ευρύτερης περιοχής μελέτης, όπου δεσπόζει η ανθρακική σειρά της Πάρνηθας με το νεοπαλαιζωικό της υπόβαθρο και η οποία χαρακτηρίζεται ως ορεινή, με υψηλότερη κορυφή την Όζα (1.413 m). Το σημαντικότερο τμήμα αυτής της ενότητας καλύπτεται από ασβεστολιθικά πετρώματα στα οποία έχουν αποτυπωθεί όλες οι χαρακτηριστικές γεωμορφές ασβεστολιθικών περιοχών, ως ποικιλία καρστικών μορφών, ανώμαλες επιφάνειες, απότομες πλαγιές, βαθιές χαράδρες και αραιό υδρογραφικό δίκτυο επεισοδιακής εν γένει απορροής. Η **δεύτερη**, λοφώδης έως ημιορεινή, μορφολογική ενότητα χαρακτηρίζεται από υπολείμματα επιφανειών ισοπέδωσης και έντονης κατακόρυφης διάβρωσης και καταλαμβάνει τις περιοχές ΒΔ, κεντρικά και ΒΑ του πεδινού τμήματος Αγ. Θωμά – Μαλακάσας, ως και τις ανατολικότερα διαμορφούμενες περιοχές επί του μεταμορφωμένου συστήματος. Την **τρίτη** μεγάλης έκτασης μορφολογική **ενότητα** συνιστούν οι σύγχρονες αποθέσεις που διαμορφώνουν το πεδινό τμήμα της λεκάνης απορροής του Ασωπού ποταμού.

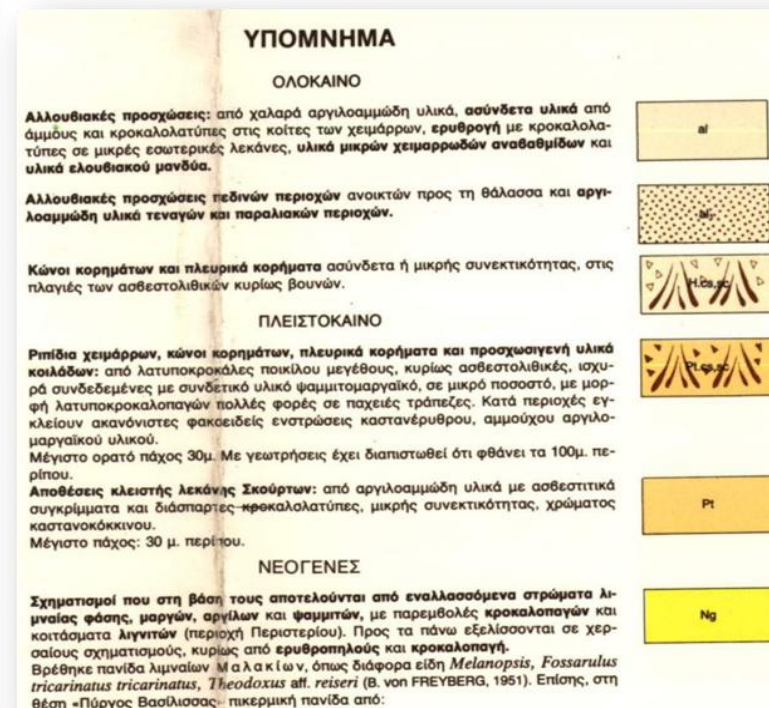
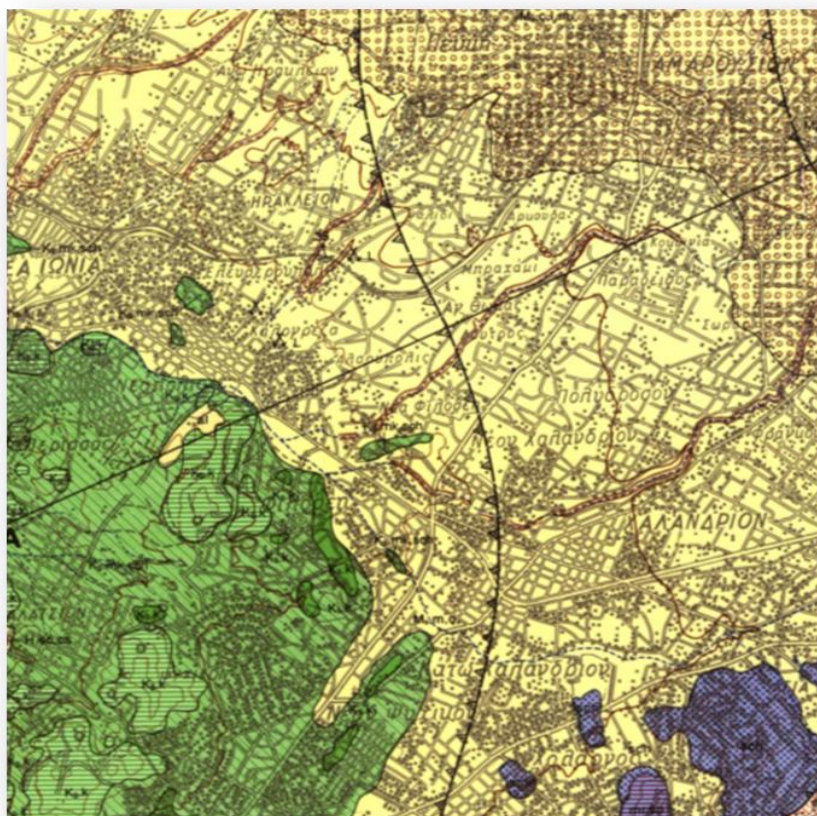
5.1.3. Γεωλογία-Τεκτονική-Σεισμικότητα

5.1.3.1. Γεωλογία

Η στρωματογραφία της ευρύτερης περιοχής μελέτης (**Σχήμα 5.1-2**), από τα νεότερα προς τα παλαιότερα στρώματα, περιγράφεται στις ακόλουθες παραγράφους.

Νεογενές

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης αναπτύσσεται σε νεογενείς σχηματισμούς, ηλικίας κυρίως Άνω Μειόκαινου. Πρόκειται για τους λιμναίους σχηματισμούς Καλογρέζας – Πικερμίου που συνίστανται από μάργες, αμμούχες μάργες και ερυθρούς πηλούς. Συχνά παρεμβάλλονται κροκαλοπαγή, ψαμμίτες και αργιλοαμμώδη υλικά, ενώ συναντώνται ενστρώσεις μαργαϊκών ασβεστολίθων μικρού πάχους. Στο ΒΑ τμήμα των σχηματισμών αυτών παρατηρείται βαθμιαία αύξηση των κλαστικών υλικών και τελικά αυτοί περνούν πλευρικά στους αδρομερείς σχηματισμούς της ΝΔ παρυφής του Πεντελικού όρους. Αντίθετα, προς τα νότια η παρουσία κλαστικών υλικών είναι μικρή, με αποτέλεσμα οι γενικά λεπτομερείς αυτοί σχηματισμοί της Καλογρέζας να φτάνουν μέχρι και τις παρυφές των λόφων Φιλοθέης – Γαλατσίου.



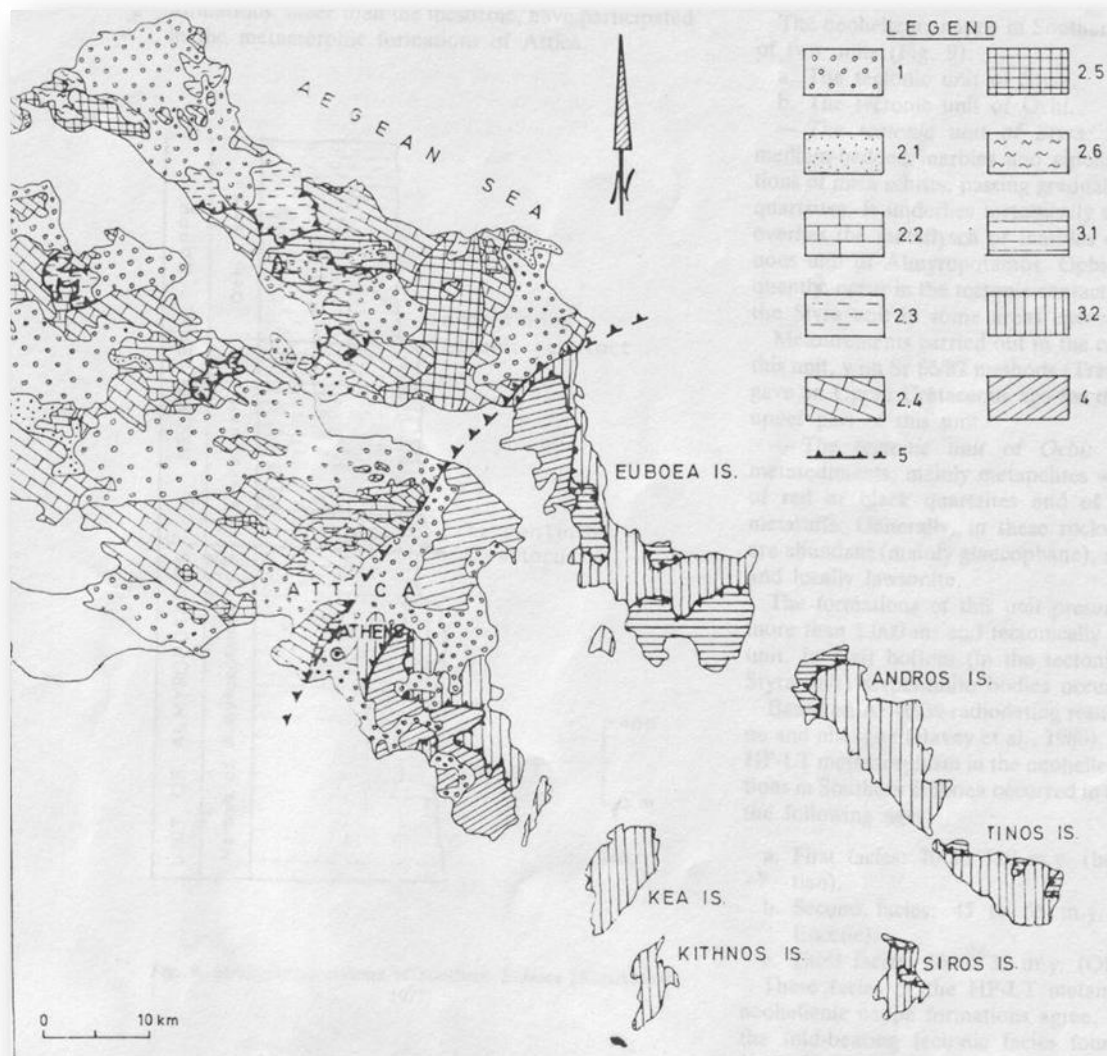
Σχήμα 5.1-2: Γεωλογικός χάρτης της ευρύτερης περιοχής μελέτης όπου σημειώνεται και η θέση του υπό μελέτη Σχεδίου (Απόσπασμα από χάρτη ΙΓΜΕ 1:50000, φύλλο Κηφισιά)

Ενότητα Αφιδνών – Τουρκοβουνίων

Οι σχηματισμοί της ενότητας αυτής αποτελούν τα ανώτερα μέλη της λιθοστρωματογραφικής σειράς σχηματισμών της περιοχής Αθηνών. Απαντώνται ασβεστόλιθοι ανωκρητιδικής ηλικίας (ασβεστόλιθοι των Τουρκοβουνίων), οι οποίοι είναι παχυστρωματώδεις έως άστρωτοι, ανακρυσταλλωμένοι, καρστικοί και έντονα διαρρηγμένοι. Πρόκειται για ασβεστόλιθους που καταλαμβάνουν τις κορυφές των λόφων της πόλης των Αθηνών. Οι ασβεστόλιθοι αυτοί βρίσκονται σε εναλλαγές με μαργαϊκούς ορίζοντες και τους Αθηναϊκούς σχιστολίθους. Οι μαργαϊκοί ορίζοντες είναι ανωκρητιδικής ηλικίας και αποτελούνται από ψαμμιτικές μάργες, στις οποίες παρεμβάλλονται στρωματίδια μαργαϊκών ασβεστολίθων. Συχνή είναι, επίσης, η παρουσία κροκαλολατυποπαγών με κροκάλες – λατύπες, συνήθως από πετρώματα του ίδιου ορίζοντα. Οι Αθηναϊκοί Σχιστόλιθοι (Μαιστρίχτας έως Ηωκαινικής ίσως ηλικίας) αποτελούνται από σερικιτικούς, χλωριτικούς σχιστολίθους που εναλλάσσονται με αργλικούς σχιστολίθους, φακούς ψαμμιτών και ψαμμούχων κρυσταλλικών ή μικροκλαστικών ασβεστολίθων. Η γενική διεύθυνση των επιπέδων σχιστότητας είναι ΒΑ – ΝΔ και η κυρίαρχη κλίση προς ΒΔ. Ο σχηματισμός έχει υποστεί έντονη πτύχωση και μόνο όπου επικρατούν οι ασβεστόλιθοι και τα χαλαζιακά φλεβίδια εμφανίζεται ένα σχετικά πυκνό δίκτυο ρωγμών. Η καταπόνηση αυτή των σχιστολίθων έχει μεταβάλει σε μεγάλο βαθμό τη μηχανική και υδραυλική συμπεριφορά τους. Ειδικότερα, έχουν αλλοιωθεί τα μηχανικά χαρακτηριστικά τους, ενώ τα υδραυλικά έχουν βελτιωθεί σημαντικά και κυρίως στις θέσεις όπου είναι μεγαλύτερη η συμμετοχή των ανθρακικών πετρωμάτων.

5.1.3.2. Τεκτονική

Η ευρύτερη περιοχή της Αττικής έχει υποστεί την επίδραση επανειλημμένων τεκτονικών κινήσεων. Η περιοχή της βόρειας και βορειοανατολικής Αττικής γειτνιάζει με τον ορεινό όγκο της Πάρνηθας, όπου καταγράφηκε το επίκεντρο του καταστροφικού σεισμού της 7-9-1999. Γενικά, διακρίνεται μία παλαιότερη (προ-νεογενής) τεκτονική, η οποία έπληξε και τα δύο συστήματα Πάρνηθας και Γραμματικού, και μία νεότερη, του τριτογενούς και τεταρτογενούς, κατά τη διάρκεια της οποίας επαναδραστηριοποιήθηκαν και παλιές προ-νεογενείς τεκτονικές επιφάνειες. Η προ-νεογενής τεκτονική χαρακτηρίζεται από την έντονη πτύχωση των γεωλογικών σχηματισμών και την κατάτμησή τους από διαρρήξεις που ακολούθησαν τις πτυχώσεις, ενώ στους μεταλπικούς σχηματισμούς παρατηρείται κυρίως έντονος ρηξιγενής τεκτονισμός. Στο **Σχήμα 5.1-3** παρουσιάζεται ένας συνοπτικός γεωτεκτονικός χάρτης της Αττικής (Katsikatsos et al, 1986), όπου απεικονίζεται και η γεωλογική δομή, όπως αυτή περιγράφηκε παραπάνω.



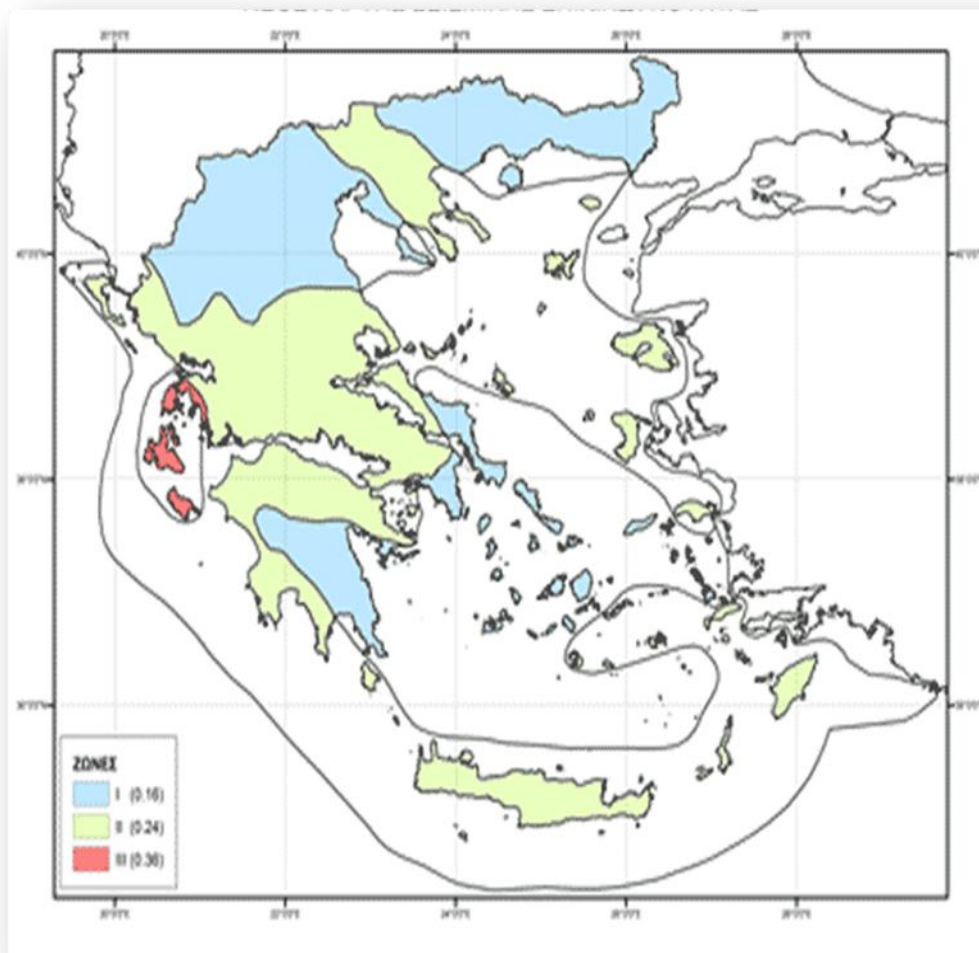
Σχήμα 5.1-3: Γεωτεκτονικός χάρτης Αττικής (Katsikatsos et al, 1986)

Υπόμνημα: 1. Νεογενή – Τεταρτογενή, 2.1 Φλύσχης, 2.2 Ανωκρητιδικοί ασβεστόλιθοι, 2.3 Σχηματισμοί Ηωελληνικού καλύμματος, 2.4 Ασβεστόλιθοι και δολομίτες μεσοτριάδικοί – ανωιουρασικοί, 2.5 Νεοπαλαιζωικοί – Μεσοτριάδικοί σχηματισμοί, 2.6 Κρυσταλλικό υπόβαθρο, 3. Νεοελληνικό κάλυμμα, 3.1 Ενότητα Όχης, 3.2 Ενότητα Στύρων, 4. Αυτόχθονο σύστημα, 5. Απώθηση

5.1.3.3. Σεισμικότητα

Η περιοχή της Αθήνας παραδοσιακά θεωρείται ως μια περιοχή χαμηλής σεισμικότητας από άποψη φιλοξενίας σεισμικών επικέντρων (Γαλανόπουλος 1966). Πριν από το σεισμό της 7ης Σεπτεμβρίου 1999, ο μόνος σεισμός με επίκεντρο στην περιοχή της Αττικής, που προκάλεσε σημαντικές βλάβες (ένταση VII – VIII βαθμών), ήταν της 20^{ης} Ιουλίου 1938 (M=6.0, βόρειες παρυφές Πάρνηθας).

Σύμφωνα με τον Ε.Α.Κ. (2000) και την τροποποίησή του με την Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ Δ17α/115/9/ΦΝ275 (ΦΕΚ 1154/12-8-2003) που έχει τεθεί σε ισχύ από την 1^η Ιανουαρίου 2004, η περιοχή του Νομού Αττικής κατατάσσεται στις ζώνες σεισμικής επικινδυνότητας I και II. Ο συντελεστής σεισμικής επιτάχυνσης (a) για τη ζώνη I είναι 0,16 και για τη ζώνη II είναι 0,24, ενώ η σεισμική επιτάχυνση του εδάφους A δίνεται από τη σχέση: $A = a \cdot g$ (όπου g η επιτάχυνση της βαρύτητας). Γενικά, το κεντρικό, νότιο και ανατολικό τμήμα του Νομού Αττικής ανήκει στη ζώνη I, ενώ το δυτικό και βόρειο στη ζώνη II. Στο **Σχήμα 5.1-4** παρουσιάζονται οι ζώνες σεισμικής επικινδυνότητας της Ελλάδας. Η περιοχής μελέτης βρίσκεται εντός των ορίων της ζώνης II.

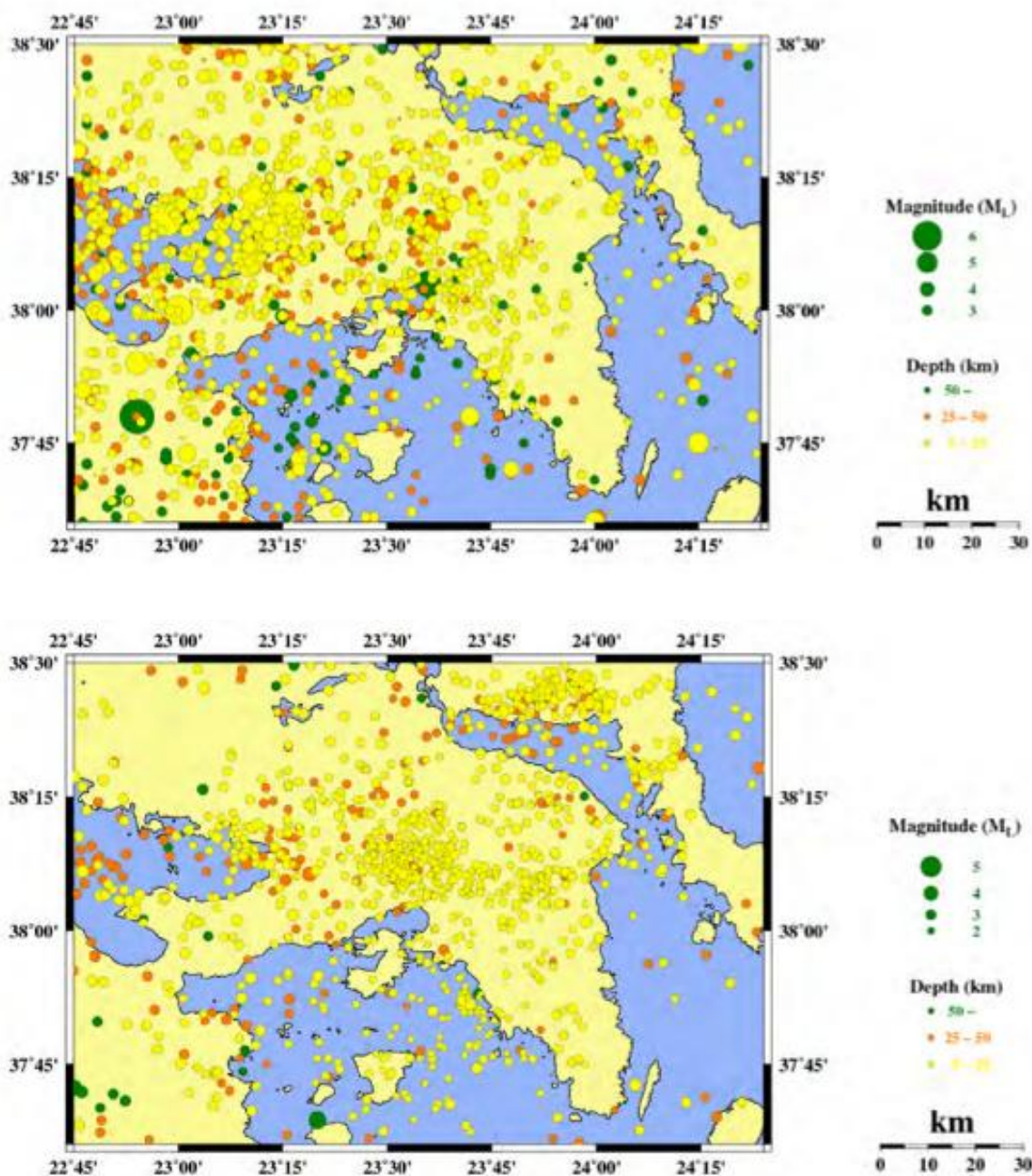


Σχήμα 5.1-4: Χάρτης ζωνών σεισμικής επικινδυνότητας της Ελλάδας

(Πηγή: Ελληνικός Αντισεισμικός Κανονισμός)

Ο σεισμός της 7^{ης} Σεπτεμβρίου του 1999, μεγέθους $M_s = 5,9$, σύμφωνα με το Γεωδυναμικό Ινστιτούτο του Ε.Α.Α. και το Εργαστήριο Γεωφυσικής του Α.Π.Θ., σύμφωνα με διεθνή σειсмоγραφικά κέντρα, υπήρξε ο πιο σημαντικός στη νεότερη ιστορία της χώρας, διότι είναι ο πρώτος που έγινε με τόσο μεγάλο μέγεθος και σε τόσο μικρή απόσταση από το ιστορικό κέντρο της Αθήνας, αποκαλύπτοντας μία νέα σεισμική πηγή μέσα στα όρια του μητροπολιτικού κέντρου

της χώρας και προκαλώντας θύματα και σημαντικές υλικές καταστροφές. Στο Σχήμα 5.1-5 παρουσιάζονται τα σημεία όπου πραγματοποιήθηκε σεισμική παρακολούθηση, κατά την περίοδο 1950-2007, για το Νομό Αττικής.



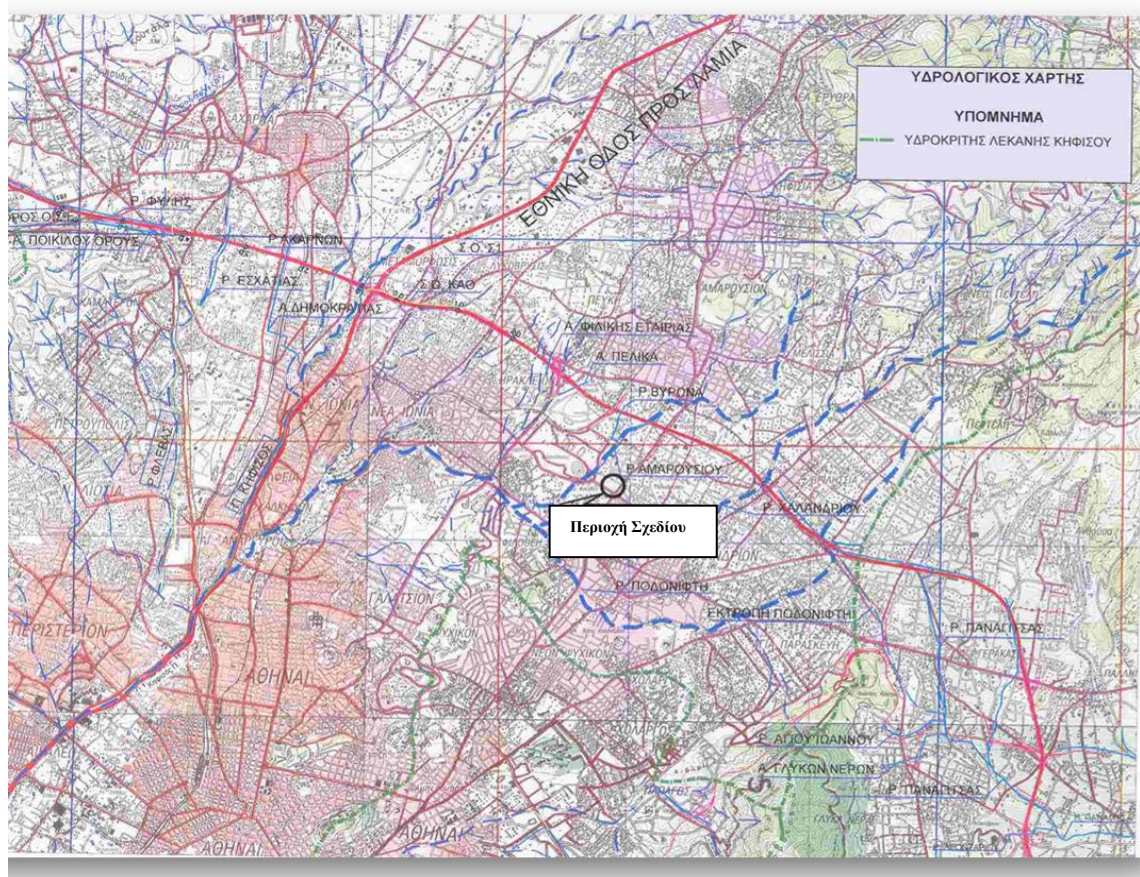
Σχήμα 5.1-5: Χάρτες χωρικής κατανομής σεισμικών επικέντρων στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, για την περίοδο 1950-2007 (πάνω) και για την περίοδο 2001-2007 (κάτω). (Πηγή: Γεωδυναμικό Ινστιτούτο Αθηνών)

5.1.4. Υδατικοί Πόροι

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται στην ευρύτερη λεκάνη απορροής του ποταμού Κηφισού, ανάμεσα σε δύο ρέματα. Το πρώτο είναι το ρέμα Αμαρουσίου (Κοκκιναρά) στα βόρεια και σε απόσταση 400 m περίπου από τη θέση του Σχεδίου και το δεύτερο είναι το ρέμα Πεντέλης – Χαλανδρίου στα νότια και σε απόσταση 850 m (βλ. Σχήμα 5.1-6).

5.1.4.1. Κηφισός - Ποδονίφτης

Ο Κηφισός είναι ο κύριος τελικός αποδέκτης των όμβριων υδάτων του Λεκανοπεδίου. Η πρώτη διευθέτησή του έγινε πριν το 1900, κατάντη της οδού Πειραιώς (προς τη θάλασσα). Ανάντη της οδού Πειραιώς διευθετήθηκε την περίοδο 1950-1960, με βάση μελέτες του 1935. Η αναδιευθέτηση της κοίτης του από τις εκβολές έχει αρχίσει από το 1970 με σχεδιασμό που προέβλεπε περίοδο επαναφοράς πλημμυρικού φαινομένου 50 ετών. Με τις επεκτάσεις, όμως, της πόλης, τις αλλαγές στη δόμηση και τις επεμβάσεις στις λεκάνες απορροής του Κηφισού, η παροχή σχεδιασμού ουσιαστικά αφορά (με βάση τις σημερινές εκτιμήσεις) περίοδο επαναφοράς 20-ετίας περίπου. Η λεκάνη απορροής του Κηφισού σήμερα ανέρχεται σε 380 km² περίπου.



Σχήμα 5.1-6: Υδρολογικός χάρτης ευρύτερης περιοχής μελέτης

5.1.4.2. Ρέμα Ποδονίφτης

Το ρέμα Ποδονίφτης πηγάζει από τις δυτικές υπώρειες της Πεντέλης και δέχεται, κατά τη διαδρομή του, τα νερά αρκετών συμβαλλόντων κλάδων, που ξεκινούν από την περιοχή Πεντέλης-Υμηττού-Τουρκοβουνίων, μέχρι τη συμβολή του με τον Κηφισό. Ο Ποδονίφτης εκτείνεται μαζί με τους παραποτάμους του μέσα στα όρια των περιοχών Νέας Πεντέλης, Μελισσίων, Βριλησίων, Χαλανδρίου, Αμαρουσίου, Αγ. Παρασκευής, Χολαργού, Φιλοθέης, Πεύκης, Λυκόβρυσης, Νέου Ηρακλείου, Νέας Ιωνίας, Νέας Φιλαδέλφειας, Περισσού, Νέας Χαλκηδόνας και Δήμου Αθηναίων. Το ανάντη τμήμα της λεκάνης απορροής του Ποδονίφτη είναι ορεινό και εκτείνεται στις νοτιοδυτικές πλαγιές της Πεντέλης. Το υδρογραφικό δίκτυο σε αυτή την περιοχή περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό μικρών ρευμάτων, τα οποία ενώνονται και σχηματίζουν τον κύριο κλάδο του ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου που ακολουθεί νοτιοδυτική πορεία. Ένας άλλος κλάδος, που ξεκινά από τις βόρειες παρυφές του Υμηττού, συμβάλλει αρχικά με το ρέμα Βριλησίων και στη συνέχεια ενώνεται με το ρέμα Χαλανδρίου σχηματίζοντας την κύρια μισγάγγεια του Ποδονίφτη. Ακολούθως, ο κύριος κλάδος αλλάζει διεύθυνση στρεφόμενος δυτικά και κατά την διαδρομή του ενώνεται με τα επίσης σημαντικά ρέματα Αμαρουσίου και Μαγκουφάνας. Στη συνέχεια, ο Ποδονίφτης στρέφεται ξανά νοτιοδυτικά και αφού δεχθεί τα νερά του ρέματος Γιαμπουρλά και του κλειστού αγωγού της Λαμπρινής συμβάλλει με τον Κηφισό στην περιοχή "Τρεις Γέφυρες".

5.1.4.3. Ρέμα Αμαρουσίου

Η λεκάνη απορροής του ρέματος Αμαρουσίου αποτελεί υπολεκάνη του Ποδονίφτη και καλύπτει ένα μεγάλο τμήμα της έκτασης του Δήμου Αμαρουσίου. Τα στοιχεία σχετικά με το ρέμα Αμαρουσίου που περιγράφονται στις ακόλουθες παραγράφους βασίζονται στην προμελέτη της διευθέτησης του ρέματος Αμαρουσίου (ΕΥΔΑΠ, 2000).

Το ρέμα Αμαρουσίου, από τις εκβολές του στον Ποδονίφτη μέχρι το πλέον ανάντη άκρο του, έχει συνολικό μήκος μεγαλύτερο από 9,5 km. Το μεγαλύτερο τμήμα του ρέματος (7,5 km) διασχίζει το Δήμο Αμαρουσίου (χωρίζοντάς τον ουσιαστικά στα δύο), ενώ το ανάντη τμήμα του βρίσκεται περίπου στα όρια των Δήμων Κηφισιάς και Μελισσίων. Το ρέμα διέρχεται από τις οικιστικές περιοχές Νέα Φιλοθέη, Άγιος Θωμάς, Εργατικές Κατοικίες, Σωρός, Καρπαθιώτικα, Στούντιο Άλφα, Ανάβρυτα - Νέα Λέσβος του Δήμου Αμαρουσίου, ενώ τα ανάντη τμήματα της λεκάνης διέρχονται από τις οικιστικές περιοχές Άνω Κηφισιά και Μελίσσια. Επίσης, το ρέμα βρίσκεται σε επαφή με το χώρο των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων (Ο.Α.Κ.Α.) και διασταυρώνεται με δύο σημαντικούς οδικούς άξονες, τη Λεωφόρο Κηφισιάς και την Ε.Λ. Ελευσίνιας – Σταυρού Ν/Δ Σπάτων. Η συνολική έκταση της λεκάνης απορροής του ρέματος Αμαρουσίου είναι 13,7 km². Το μεγαλύτερο ποσοστό της έκτασης αυτής είναι αμιγώς οικιστική περιοχή, ήδη ανεπτυγμένη ή ραγδαία αναπτυσσόμενη.

Το ρέμα Αμαρουσίου συμβάλλει με τον Ποδονίφτη, ο οποίος έχει τελικό αποδέκτη τον Κηφισό, στην περιοχή της Φιλοθέης. Από την εκβολή του στον Ποδονίφτη μέχρι και το χώρο του Ο.Α.Κ.Α.

(επί μήκους 1650m) το ρέμα είναι καλυμμένο. Ανάντη των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων το ρέμα έχει διευθετηθεί, στα πλαίσια των έργων αποχέτευσης και αντιπλημμυρικής προστασίας της Αττικής Οδού. Η κοίτη του ρέματος έχει παραμείνει κατά βάση ανοικτή - τραπεζοειδής, ανεπένδυτη, ενώ έχει γίνει η κατασκευή των απαιτούμενων γεφυρών - οχετών στις διασταυρώσεις με κύριους δρόμους. Το κεντρικό τμήμα του ρέματος έχει μήκος 700 m και βρίσκεται ανάντη του οχετού της Αττικής Οδού και μέχρι τη Λεωφόρο Κηφισίας. Στο τμήμα αυτό το ρέμα διέρχεται από την περιοχή των Εργατικών Κατοικιών και η κοίτη του έχει παραμείνει, κατά το μεγαλύτερο μέρος της, στη φυσική της κατάσταση.

5.1.4.4. Ρέμα Χαλανδρίου

Το ρέμα Πεντέλης – Χαλανδρίου βρίσκεται στο δυτικό άκρο του Δήμου Βριλησίων και αποτελεί το φυσικό όριο του με το Δήμο Μελισσίων. Το ρέμα έχει κατεύθυνση ροής από τα βορειοανατολικά προς τα νοτιοδυτικά. Τμήματα των πρηνών του ρέματος Πεντέλης – Χαλανδρίου έχουν διαμορφωθεί κατάλληλα με πέτρινες αναβαθμίδες, οι οποίες έχουν ενισχυθεί από συρματοπλέγματα (σαρζανέτια), παρέχοντας με αυτόν τον τρόπο προστασία και συγκράτηση του υλικού των πρηνών από τη διαβρωτική δράση του νερού. Συρματοπλέγμα έχει διαστρωθεί και σε τμήματα της κοίτης, για τη συγκράτηση του χονδρόκοκκου υλικού. Στο ρέμα Πεντέλης – Χαλανδρίου καταλήγουν επίσης και αγωγοί όμβριων του Δήμου Αμαρουσίου. Το ρέμα έχει χαρακτηριστεί ως ιδιαίτερου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος με την 9173/1642/23-3-1993 Υπουργική Απόφαση. Επίσης, τμήμα του ρέματος έχει χαρακτηριστεί προστατευόμενο τοπίο και έχουν οριοθετηθεί ζώνες προστασίας με το ΠΔ/9-8-95 (ΦΕΚ-659/Δ/6-9-95) «*περί χαρακτηρισμού του χειμαρρικού ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου, ως προστατευόμενου τοπίου, καθορισμός των ορίων και ζωνών προστασίας αυτού, επιβολή όρων, απαγορεύσεων και περιορισμών εντός αυτών*».

5.1.5. Ατμοσφαιρικό περιβάλλον

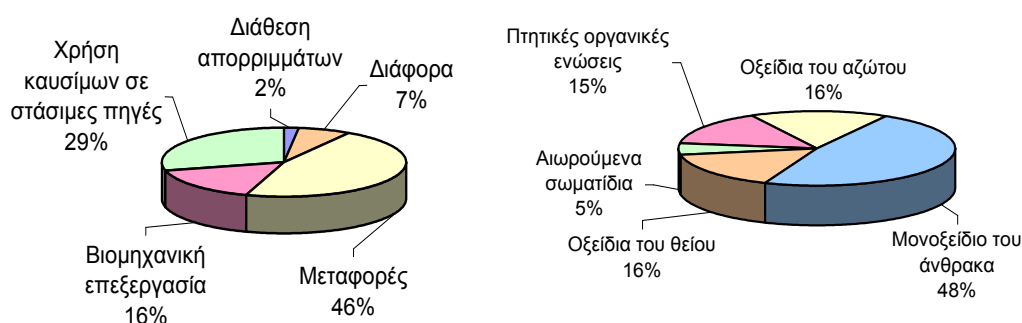
5.1.5.1. Εισαγωγή

Ατμοσφαιρική ρύπανση ονομάζεται η παρουσία στην ατμόσφαιρα ρύπων, «*δηλαδή κάθε είδους ουσιών, θορύβου, ακτινοβολίας ή άλλων μορφών ενέργειας σε ποσότητα, συγκέντρωση ή διάρκεια που μπορούν να προκαλέσουν αρνητικές επιπτώσεις στην υγεία, στους ζωντανούς οργανισμούς και στα οικοσυστήματα ή υλικές ζημιές και γενικά να καταστήσουν το περιβάλλον ακατάλληλο για τις επιθυμητές χρήσεις του*» (Ν. 1650/86 – Άρθρο 2).

Αντίθετα με την κοινή αντίληψη, το μεγαλύτερο ποσοστό των παραγόμενων ατμοσφαιρικών ρύπων προέρχεται από καθαρά φυσικές πηγές (ηφαίστεια, πυρκαγιές δασών, ωκεανοί και γενικότερα οι θαλάσσιες εκτάσεις, βιολογική αποσύνθεση των φυτών και των ζώων, αποσάθρωση του εδάφους, κ.τ.λ.). Παρ' όλα αυτά οι ανθρωπογενείς εκπομπές είναι κυρίως υπεύθυνες για τα

διάφορα περιβαλλοντικά προβλήματα, λόγω της μεγάλης πυκνότητας των ανθρωπογενών εκπομπών και της επιλεκτικής συγκέντρωσής τους σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές (κυρίως αστικές περιοχές και βιομηχανικές ζώνες).

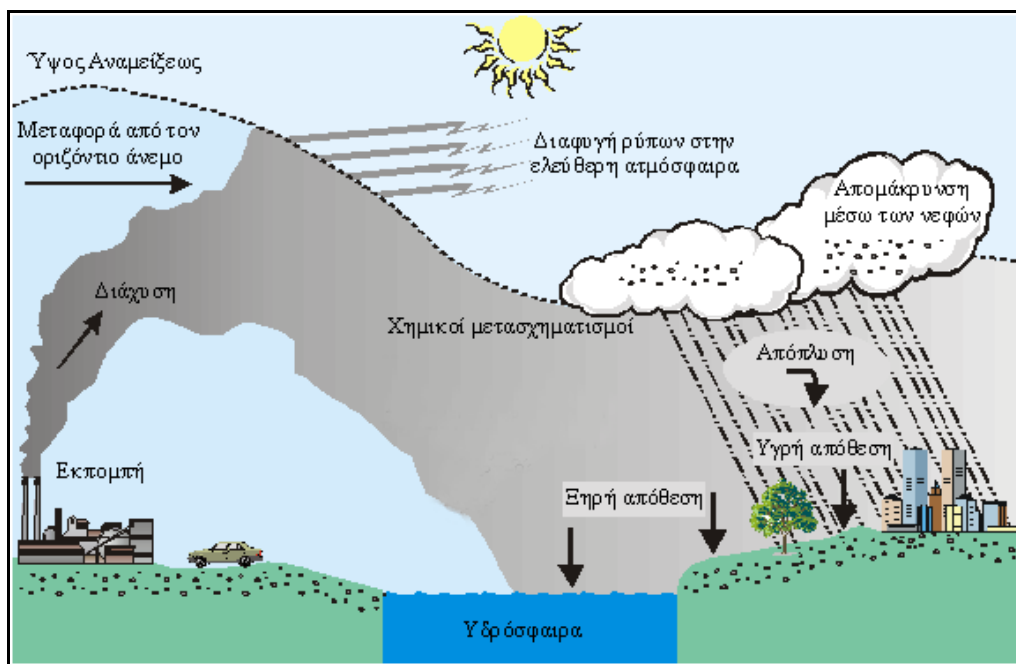
Οι βασικές ανθρωπογενείς πηγές ρύπανσης και η συνεισφορά τους στην ατμοσφαιρική ρύπανση καταγράφονται στο **Σχήμα 5.1-7**. Οι μεταφορές και οι βιομηχανικές δραστηριότητες (συμπεριλαμβανομένης και της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας) είναι μαζί υπεύθυνες για ποσοστό μεγαλύτερο του 90% των εκπομπών πρωτογενών ρύπων.



Σχήμα 5.1-7: Κατανομή των ανθρωπογενών πηγών ατμοσφαιρικής ρύπανσης και οι κυριότεροι αέριοι ρύποι που εκπέμπονται από ανθρωπογενείς πηγές στην ατμόσφαιρα (Δ. Μελάς, ΑΠΘ, 2002)

Μετά την είσοδό τους στην ατμόσφαιρα, οι διάφοροι ρύποι έχουν διαφορετική τύχη εξαρτώμενοι από παράγοντες, όπως: η πηγή και τα χαρακτηριστικά της, η τοπική και ευρύτερη μετεωρολογία, οι συνθήκες διάχυσης, τα τοπολογικά/μορφολογικά χαρακτηριστικά της γειτνιαζουσας και ευρύτερης περιοχής, κ.τ.λ. (**Σχήμα 5.1-8**).

Όταν μελετώνται οι ατμοσφαιρικοί ρύποι είναι σημαντικό να διακρίνονται η αέρια ρύπανση αυτή καθαυτή και η αποτιθέμενη ρύπανση, διότι η κλίμακα των δύο φαινομένων είναι διαφορετική. Η αέρια ρύπανση είναι περισσότερο τοπικό πρόβλημα και οι επιδράσεις είναι συνήθως μεγαλύτερες στις περιοχές κοντά στην πηγή της ρύπανσης. Από την άλλη πλευρά, η επίδραση της απόθεσης εξαπλώνεται σε περιοχές απομακρυσμένες από την πηγή (**Σχήμα 5.1-8**). Η ατμοσφαιρική ρύπανση μπορεί να έχει επιπτώσεις τόσο στο περιβάλλον (φυσικό και ανθρωπογενές), όσο και στην ανθρώπινη υγεία.



Σχήμα 5.1-8: Ατμοσφαιρικές διεργασίες που επηρεάζουν τη διασπορά των ρύπων

5.1.5.2. Νομικό Πλαίσιο

Η Ελλάδα έχει θεσμοθετήσει για τους ρύπους: διοξείδιο του θείου (SO_2), διοξείδιο του αζώτου (NO_2), οξειδία του αζώτου (NO_x), μονοξείδιο του άνθρακα (CO), αιωρούμενα σωματίδια (τα οποία αποτελούν τους κύριους ρύπους εντός της περιοχής μελέτης), όζον, μόλυβδο και βενζόλιο, τα όρια ποιότητας ατμόσφαιρας που έχουν καθιερωθεί στην Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.). Για την περίπτωση της καταπίπτουσας σκόνης δεν υπάρχουν καθορισμένα όρια ποιότητας, καθώς είναι γενικά δύσκολος ο αντικειμενικός προσδιορισμός του μεγέθους της καταπίπτουσας σκόνης (deposited ή nuisance dust). Ο όρος «όριο» αναφέρεται στην τιμή ενός ρύπου που έχει νομοθετικά κατοχυρωθεί, λαμβάνοντας υπόψη, εκτός των επιδράσεων του ρύπου στο περιβάλλον, και τη δυνατότητα επίτευξής του από τεχνολογικής και οικονομικής πλευράς.

Την τελευταία δεκαετία μία σειρά από Οδηγίες σχετικά με την ατμοσφαιρική ρύπανση, θεσπίστηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση θέτοντας, πέραν των άλλων, νέα όρια για τους διάφορους ατμοσφαιρικούς ρύπους με έμφαση τόσο στην προστασία της ανθρώπινης υγείας, όσο και των οικοσυστημάτων. Οι Οδηγίες που έχουν εκδοθεί μέχρι το τέλος του έτους 2008 και αφορούν στα νέα όρια είναι οι ακόλουθες:

- **Οδηγία 1996/62/ΕΚ** για την εκτίμηση και διαχείριση της ποιότητας του αέρα του περιβάλλοντος.
- **Οδηγία 1999/30/ΕΚ** για τις οριακές τιμές διοξειδίου του θείου, οξειδίων του αζώτου, σωματιδίων και μολύβδου, στον αέρα του περιβάλλοντος.
- **Οδηγία 2000/69/ΕΚ** για τις οριακές τιμές βενζόλιου και μονοξειδίου του άνθρακα στον αέρα του περιβάλλοντος.

- **Οδηγία 2002/3/ΕΚ** σχετικά με το όζον στον ατμοσφαιρικό αέρα.
- **Οδηγία 2004/107/ΕΚ** (Κ.Υ.Α. ΗΠ22306/1075/Ε103 – ΦΕΚ920Β/08.06.07) σχετικά με το αρσενικό, το κάδμιο, τον υδράργυρο, το νικέλιο και τους πολυκυκλικούς υδρογονάνθρακες στον ατμοσφαιρικό αέρα.
- **Οδηγία 2008/50/ΕΚ** του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 21ης Μαΐου 2008 για την ποιότητα του ατμοσφαιρικού αέρα και καθαρότερο αέρα για την Ευρώπη (Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε.103/2011 - ΦΕΚ 488/Β'/30.3.2011).

Σημειώνεται ότι οι διατάξεις των ΚΥΑ 3277/209/2000 (Β'180), ΠΥΣ 34/30.5.2002 (Α'125), ΚΥΑ 9238/332/(Β'405) και ΚΥΑ ΗΠ38638/2016 (Β'1334) με τις οποίες ενσωματώθηκαν στην Εθνική νομοθεσία οι προαναφερθείσες Οδηγίες 96/62/ΕΚ, 1999/30/ΕΚ, 2000/69/ΕΚ και 2002/3/ΕΚ, έχουν καταργηθεί και αντικατασταθεί από τις διατάξεις της Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε.103/2011 (ΦΕΚ 488/Β'/30.3.2011).

Από την ως άνω νομοθεσία σχετικά με την ατμοσφαιρική ρύπανση και τη σχετική Ελληνική νομοθεσία προκύπτει ο συνοπτικός **Πίνακας 5.1-2** στον οποίο καταγράφονται οι εξεταζόμενοι και μετρούμενοι αέριοι ρύποι και τα όρια για κάθε ρύπο σε σχέση με τη σχετική περίοδο αναφοράς.

Πίνακας 5.1-2: Σύνοψη οριακών τιμών για διάφορους αέριους ρύπους

Α/Α	ΑΕΡΙΟΣ ΡΥΠΟΣ	ΟΡΙΑΚΗ ΤΙΜΗ (μg/m ³)	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΟΥ ΜΕΣΟΥ ΟΡΟΥ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΣΧΕΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ
1	Διοξείδιο του Θείου (SO ₂)	350 ¹	1 ώρα	Μέθοδος υπεριώδους φθορισμού (πρότυπο EN14212:2005)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
		125 ²	24 ώρες		
2	Διοξείδια του Αζώτου (NO ₂ και NO _x)	40	1 έτος	Χημειοφωταύγεια (πρότυπο EN14211:2005)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
		200 ³	1 ώρα		
3	Όζον (O ₃)	120 ⁴	Μέγιστη ημερήσια μέση τιμή 8ώρου	Φωτομετρική μέθοδος UV (ISO FDIS 13964)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
4	Βενζόλιο (C ₆ H ₆)	5	1 έτος	Άντληση σε ροφητικό φυτό, ανάλυση με αέρια χρωματογραφία (πρότυπο CEN)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
5	Μονοξείδιο του Άνθρακα (CO)	10.000 (10 mg/m ³)	8 ώρες	Υπέρυθρη φασματομετρία χωρίς διασπορά (NDIR)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
					Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011

¹ Περιθώριο υπέρβασης στις ωριαίες μετρήσεις: **24 φορές το χρόνο**

² Περιθώριο υπέρβασης στις 24ωρες μετρήσεις: **3 φορές το χρόνο**

³ Περιθώριο υπέρβασης στις ωριαίες μετρήσεις: **18 φορές το χρόνο**

⁴ Περιθώριο υπέρβασης: 25 ημέρες το χρόνο κατά μέσο όρο σε 3 χρόνια

Α/Α	ΑΕΡΙΟΣ ΡΥΠΟΣ	ΟΡΙΑΚΗ ΤΙΜΗ (μg/m ³)	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΟΥ ΜΕΣΟΥ ΟΡΟΥ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΣΧΕΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ
6	Πτητικές οργανικές ενώσεις (ΠΟΕ)	Υπάρχουν όρια εκπομπών βάσει συγκεκριμένων δραστηριοτήτων			ΚΥΑ 11641/2002
7	Πολυκ. Αρωμ. Υδρογ. (ΡΑΗ)	Δεν υπάρχει κάποιο όριο			ΚΥΑ 22306/2007
8	Αιωρούμενα σωματίδια ΑΣ ₁₀	50 ⁵	24 ώρες	Συλλογή επί φίλτρου του κλάσματος ΑΣ ₁₀ σωματιδίων και βαρομετρικός προσδιορισμός της μάζας (πρότυπο EN12341:1999)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
		40	1 έτος		
9	Αιωρούμενα σωματίδια ΑΣ _{2,5}	25 ⁶	1 έτος	Συλλογή επί φίλτρου του κλάσματος ΑΣ _{2,5} σωματιδίων και βαρομετρικός προσδιορισμός της μάζας (πρότυπο EN14907:2005)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
9	Μόλυβδος (Pb)	0,5	1 έτος	Φασματομετρία ατομικής απορρόφησης Δειγματοληψία ΑΣ ₁₀ ακολουθούμενη από επεξεργασία των δειγμάτων και ανάλυση με φασματομετρία ατομικής απορρόφησης ή φασματομετρία μάζας ICP (πρότυπο EN14902:2005)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
10	Κάδμιο (Cd)	0,005	1 έτος (για τη συνολική περιεκτικότητα στο κλάσμα των ΑΣ ₁₀ , από 31/12/2012)		ΚΥΑ 22306/2007
11	Αρσενικό (As)	0,006			
12	Νικέλιο (Ni)	0,020			
13	(Βενζο(α)πυρένιο)	0,001		Μη αυτόματη δειγματοληψία ΑΣ ₁₀ ισοδύναμη του EN12341:1999	
14	Υδράργυρος (Hg)	10 μg/ημέρα (όριο ασφαλείας σε ατμούς υδραργύρου, US.EPA)		Φασματομετρία ατομικής απορρόφησης ή φασματομετρία ατομικού φθορισμού	ΚΥΑ 22306/2007

⁵ Περιθώριο υπέρβασης στις 24ωρες μετρήσεις: **35 φορές το χρόνο**

⁶ Η οριακή τιμή πρέπει να έχει επιτευχθεί έως την 1/1/2015. Περιθώριο ανοχής: 20% κατά τις 11-6-2008 μειούμενο έως την 1^η του επόμενου Ιανουαρίου και εν συνεχεία ανά εφεξής δωδεκάμηνο κατά ίσα ετήσια ποσοστά ώστε να καταλήξει σε 0% έως την 1^η Ιανουαρίου 2015. Ενδεικτική οριακή τιμή για το 2020: 20μg/m³ η οποία θα επανεξετασθεί από την Επιτροπή το 2013.

5.1.5.3. Υφιστάμενη κατάσταση

Για την παρακολούθηση της ποιότητας του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, το Τμήμα Ποιότητας Ατμόσφαιρας, της Διεύθυνσης Ελέγχου Ατμοσφαιρικής Ρύπανσης και Θορύβου (ΕΑΡΘ) του ΥΠΕΚΑ, εφαρμόζει πρόγραμμα μετρήσεων από το έτος 1984. Στο πλαίσιο αυτού του προγράμματος λειτουργεί δίκτυο μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης της περιοχής Αθηνών που περιλαμβάνει αυξανόμενο αριθμό σταθμών, οι οποίοι καταγράφουν σε συνεχή βάση, καθ' όλη τη διάρκεια του 24ώρου, τα επίπεδα των μετρούμενων ρύπων. Ένας από τους παραπάνω σταθμούς μέτρησης ατμοσφαιρικών ρύπων βρίσκεται εγκατεστημένος στο Δήμο Αμαρουσίου.

Οι ρύποι που μετρώνται στους σταθμούς του ΥΠΕΚΑ είναι: μονοξείδιο του άνθρακα (CO), οξείδια του αζώτου (NO, NO₂), όζον (O₃), διοξείδιο του θείου (SO₂), καπνός (BS), αιωρούμενα σωματίδια (PM₁₀ και PM_{2.5}), βενζόλιο – τολουόλιο – αιθυλοβενζόλιο, m-p-o ξυλόλιο (BTEX).

Ειδικότερα, όσον αφορά την περιοχή μελέτης, στο Μαρούσι λειτουργεί από το έτος 1990 ένας σταθμός μέτρησης της ατμοσφαιρικής ρύπανσης στον οποίο καταγράφονται οι παρακάτω ρύποι: SO₂, NO, NO₂, CO, O₃, PM₁₀. Η διαχρονική μεταβολή των μέσων ετήσιων τιμών ανά ρύπο (1990-2010), όπως αυτές καταγράφονται στο Σταθμό Αμαρουσίου, παρουσιάζονται στον Πίνακα 5.1-3.

Πίνακας 5.1-3: Διαχρονική μεταβολή μέσων ετήσιων τιμών – Σταθμός Αμαρουσίου (ωριαίες τιμές) (Πηγή: ΥΠΕΧΩΔΕ, Γενική Δ/ση Περιβάλλοντος – Δ/ση Ε.Α.Ρ.Θ)

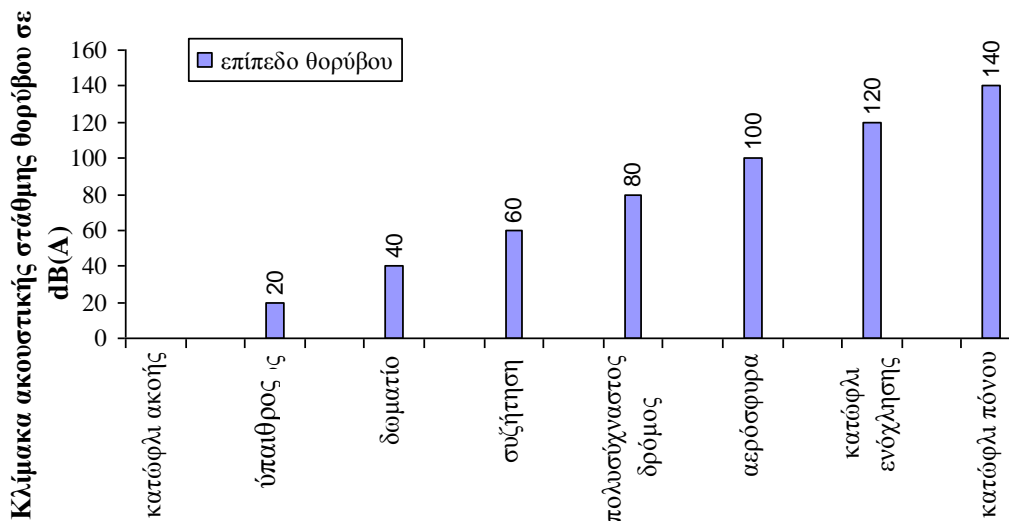
ΕΤΟΣ	NO ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	NO ₂ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	O ₃ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	SO ₂ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	CO (mg/m^3)	PM ₁₀ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
1990	46	42	56	17	2	-
1991	41	35	69	14	2	-
1992	47	31	60	17	3	-
1993	57	36	54	17	2	-
1994	40	34	61	14	2	-
1995	26	36	64	16	2	-
1996	20	30	69	17	2	-
1997	24	34	61	16	2	-
1998	27	40	73	14	2	-
1999	25	32	76	17	2	-
2000	33	35	69	14	2	-
2001	23	35	49	8	1	55
2002	35	43	52	6	1	69
2003	16	36	49	5	1	38
2004	28	43	50	12	1	29
2005	21	39	59	-	1	46
2006	20	35	58	-	1	48
2007	13	29	59	-	1	48
2008	21	28	57	-	1	48
2009	20	26	60	-	1	43
2010	13	22	61	-	1	41

Από τις καταγραφείσες τιμές συνάγεται ότι και για το σταθμό του Αμαρουσίου οι τιμές των μετρούμενων ρύπων ακολουθούν τις ισχύουσες γενικότερες τάσεις που παρατηρούνται, εν γένει, στο Νομό Αττικής.

5.1.6. Ακουστικό περιβάλλον

5.1.6.1. Εισαγωγή

Για τον περιβαλλοντικό θόρυβο χρησιμοποιείται η **κλίμακα Α [dB(A)]** που δίνει έμφαση στις συχνότητες γύρω στα **2000 Hz**. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο περιβαλλοντικός θόρυβος υπολογίζεται σε λογαριθμική κλίμακα. Για το λόγο αυτό, το άθροισμα δύο θορύβων της ίδιας ακουστικής στάθμης L_o σε dB(A) θα έχει ως αποτέλεσμα, ασχέτως της στάθμης θορύβου, μία αύξηση 3 dB(A), δηλαδή μια συνολική στάθμη L_o+3 dB(A). Έτσι, η άθροιση 10 θορύβων της ίδιας στάθμης L_o θα δώσει ένα συνολικό θόρυβο L_o+10 dB(A)⁷. Σημειώνεται ότι η διαφορά των 3 dB(A) στην άθροιση δύο θορύβων είναι πολύ δύσκολο να γίνει αντιληπτή από το ανθρώπινο αυτί, ενώ μία αύξηση 10 dB(A) αυξάνει σημαντικά την ηχητική εντύπωση ή γενικότερα την ακουστική όχληση. Ανάλογα, μία μείωση κατά 10dB(A) βελτιώνει αισθητά αυτή την εντύπωση. Στο **Σχήμα 5.1-9** δίνονται τυπικά παραδείγματα στάθμης θορύβου της κλίμακας dB(A).



Σχήμα 5.1-9: Τυπικά παραδείγματα ακουστικής στάθμης θορύβου σε dB(A)

⁷ $L_{p_{Total}} = 10 \log(10^{L_{p_1}/10} + 10^{L_{p_2}/10} + \dots)$, όπου:

$L_{p_{Total}}$: η ολική ακουστική στάθμη θορύβου (άθροισμα)

L_{p_i} : Οι επί μέρους στάθμες θορύβου

Η επίδραση του εκπεμπόμενου θορύβου στο ακουστικό και, κατ' επέκταση, στο ανθρωπογενές περιβάλλον σχετίζεται με την επίδραση στο σύστημα ακοής του ανθρώπου (προσωρινή ή μόνιμη), την επίδραση σε άλλα βιολογικά συστήματα του ανθρώπου (π.χ. νευρικό σύστημα), καθώς και την επίδραση στις ανθρώπινες δραστηριότητες (π.χ. η απόδοση και γενικότερα η προσοχή για εκτέλεση μιας εργασίας μπορεί να αυξηθεί ή να μειωθεί ανάλογα με τη στάθμη του θορύβου).

Επίσης, αυξημένα επίπεδα θορύβου αποτελούν σε γενικό κανόνα παράγοντα υποβάθμισης των οικοσυστημάτων. Η ευαισθησία των ζώων στο θόρυβο όμως διαφέρει ανάλογα με τα επιμέρους είδη. Η αντίδραση των ζώων στο ερέθισμα της ηχητικής όχλησης είναι η απομάκρυνσή τους από την πηγή της όχλησης, ενώ συνεχής και σε κοντινή απόσταση όχληση δημιουργεί στα ζώα την ανάγκη να βρίσκονται σε παρατεταμένη επαγρύπνηση, περιορίζοντας το χρόνο βόσκησης, ξεκούρασης και άλλων δραστηριοτήτων. Η όχληση μπορεί να επηρεάσει επίσης την επιλογή ενδιαιτήματος αλλά και την αναπαραγωγική διαδικασία των ζώων.

5.1.6.2. Νομικό Πλαίσιο

Δείκτες και μέθοδοι αξιολόγησης περιβαλλοντικού θορύβου καθορίζονται από την Ευρωπαϊκή νομοθεσία (Οδηγία 2002/49/ΕΚ), ενώ επίσης προβλέπεται η υποχρεωτική ετοιμασία και εφαρμογή σχεδίων δράσης για τη διαχείριση των προβλημάτων θορύβου και των επιπτώσεών του. Παρά ταύτα, έως σήμερα δεν έχουν θεσπιστεί σε συνέχεια της ως άνω οδηγίας ενιαίες οριακές τιμές για τα επίπεδα θορύβου στα οποία δύναται να εκτίθεται ένας άνθρωπος, χωρίς σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις. Ο καθορισμός των ορίων παραπέμπεται σε επόμενα στάδια και με εξειδίκευση σε κάθε κράτος-μέλος. Η διαδικασία για τον καθορισμό ορίων στην Ελλάδα, αλλά και διεθνώς, βρίσκεται σε εξέλιξη, και επί του παρόντος ισχύουν τα όρια από προγενέστερες νομοθετικές ρυθμίσεις όπως παρουσιάζονται στη συνέχεια.

Για τον καθορισμό των επιπέδων του περιβαλλοντικού θορύβου χρησιμοποιούνται συχνά οι **ποσοτομετρικοί δείκτες θορύβου L_n** , όπου n είναι το ποσοστό του χρόνου μέτρησης κατά το οποίο υπήρξε υπέρβαση της ηχοστάθμης L (π.χ. $L_{10} = 49$ dB(A), σημαίνει ότι στο 10% του χρόνου μέτρησης ο θόρυβος ήταν μεγαλύτερος από 49 dB(A). Επίσης, χρησιμοποιούνται οι δείκτες **L_{max} , L_{min}** που δίνουν αντίστοιχα τη μέγιστη και την ελάχιστη τιμή της παρατηρούμενης ηχοστάθμης κατά τη διάρκεια της περιόδου παρατήρησης. Τέλος, αρκετά συχνά χρησιμοποιείται η **ισοδύναμη συνεχής στάθμη ήχου (Equivalent Continuous Sound Level) L_{eq}** , που εκφράζει τη συνεχή εκείνη στάθμη θορύβου η οποία σε ορισμένη χρονική περίοδο έχει το ίδιο ενεργειακό περιεχόμενο με αυτό του πραγματικού θορύβου σταθερού ή μεταβαλλόμενου κατά την ίδια περίοδο.

Τα ισχύοντα σήμερα στην Ελλάδα ανώτατα επιτρεπτά όρια περιβαλλοντικού θορύβου καθορίζονται από το Π.Δ. 1180/81 ανάλογα με το χαρακτηρισμό της υπό εξέταση περιοχής, σύμφωνα με τον **Πίνακα 5.1-4**.

Πίνακας 5.1-4: Ανώτατα θεσμοθετημένα όρια περιβαλλοντικού θορύβου – Π.Δ. 1180/81

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΑΝΩΤΑΤΟ ΟΡΙΟ ΘΟΡΥΒΟΥ dB(A)
Νομοθετημένες βιομηχανικές περιοχές	70
Περιοχές που επικρατεί η βιομηχανική χρήση	65
Περιοχές με βιομηχανική και αστική χρήση	55
Περιοχές αστικές	50

Σε σχέση με τον οδικό κυκλοφοριακό θόρυβο, η ισχύουσα Εθνική νομοθεσία ορίζει ως δείκτες⁸ για την εκτίμηση του οδικού κυκλοφοριακού θορύβου τους $L_{Aeq}(8-10)$ και $L_{10}(18\omega\rho\upsilon)$. Σε ό,τι αφορά τα επίπεδα θορύβου, η βασική στάθμη θορύβου, BNL (Basic Noise Level)⁹, αλλά και ο δείκτης $L_{10}(18h)$ παρουσιάζουν αρκετά υψηλές τιμές πλησίον όλων των κύριων οδικών αξόνων της πρωτεύουσας. Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία για τον θόρυβο, τα ανώτερα επιτρεπόμενα όρια¹⁰ είναι: $L_{Aeq}(8-10) = 67\text{db(A)}$ και $L_{10}(18\omega\rho\upsilon) = 70\text{db(A)}$, μετρούμενα σε απόσταση 2m από την πρόσοψη των πλησιέστερων προς το Σχέδιο κτιρίων.

5.1.6.3. Υφιστάμενη κατάσταση

Για την παρακολούθηση της ποιότητας του ακουστικού περιβάλλοντος στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, το Τμήμα Ποιότητας Ατμόσφαιρας της Διεύθυνσης Ελέγχου Ατμοσφαιρικής Ρύπανσης και Θορύβου (ΕΑΡΘ) του ΥΠΕΚΑ, εκτελεί μετρήσεις κυκλοφοριακού θορύβου (δείκτης L_{10})¹¹ πλησίον βασικών οδικών αξόνων της περιοχής των Αθηνών, από το έτος 1986.

Όσον αφορά στο μελετώμενο Σχέδιο, ο θόρυβος στην περιοχή προέρχεται κατά κύριο λόγο από την οδική κυκλοφορία, αφού η Λεωφόρος Κηφισίας και η Ολυμπιονίκη Σπύρου Λούη παρουσιάζουν σημαντικούς κυκλοφοριακούς φόρτους.

⁸ Άρθρο 3 περί δεικτών κυκλοφοριακού θορύβου της Υ.Α. 17252/92 (ΦΕΚ 395/Β/19-6-1992).

⁹ BNL: Η στάθμη L_{10} που θεωρείται ότι δημιουργεί ένα τμήμα δρόμου στα 10m από το άκρο του, σε ύψος 0,5m, όταν η μέση ταχύτητα οχημάτων είναι 75 km/h, δεν υπάρχουν βαρέα οχήματα και ο δρόμος έχει μηδενική κλίση.

¹⁰ Άρθρο 4 περί ορίων δεικτών κυκλοφοριακού θορύβου της Υ.Α. 17252/92 (ΦΕΚ 395/Β/19-6-1992).

¹¹ L_{10} : Στάθμη θορύβου που υπερβαίνεται κατά το 10% ενός χρονικού διαστήματος μέτρησης.

5.2. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΒΙΟΤΙΚΟ

5.2.1. Οικοσυστήματα – χλωρίδα – πανίδα

Όσον αφορά τη χλωρίδα στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής, και σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας - Αττικής 2021, μόνο για την εγγύς περιοχή των Αθηνών και συγκεκριμένα για τα όρη Πάρνηθα, Πεντέλη, Υμηττός, Αιγάλεω, Τατόι, τους λόφους του ιστορικού κέντρου Φιλοπάππου, Λυκαβηττό και Ακρόπολη, το Δαφνί και τις αστικές μη δομημένες περιοχές αναφέρονται 1.084 είδη (στοιχεία δεκαετίας '80). Ο αριθμός αυτός είναι σίγουρα μικρότερος του πραγματικού σε επίπεδο Περιφέρειας Αττικής εφόσον μόνο για την Πάρνηθα οι πρόσφατες εκτιμήσεις κάνουν λόγο για περίπου 1100 είδη. Οι περισσότερες μελέτες έχουν επικεντρωθεί στους ορεινούς όγκους της Αττικής, οι οποίοι εντάσσονται στις περισσότερες περιπτώσεις σε ισχυρό καθεστώς προστασίας, οι πεδινές περιοχές δειγματοληπτικά υποαντιπροσωπεύονται και σαν αποτέλεσμα:

- Απουσιάζουν δημοσιευμένα δεδομένα για μεγάλες περιοχές του νομού όπως για την βορειοανατολική Αττική (περιοχή Γραμματικού - Βαρνάβα), τις πεδινές εκτάσεις της βόρειας Αττικής και τα ρέματα της περιοχής Καπανδριτίου και λίμνης Μαραθώνα,
- Δεν είναι γνωστό εάν ενδημικά, σπάνια ή προστατευόμενα είδη εξαπλώνονται σε πεδινές, περιαστικές και αγροτικές περιοχές της Αττικής.

Τα στοιχεία για την πανίδα της Αττικής είναι λιγότερο συγκεκριμένα. Όσον αφορά την ορνιθοπανίδα, τα είδη που παρατηρούνται στους σημαντικότερους εναπομείναντες υγροτόπους της Αττικής κυρίως κατά την περίοδο της αναπαραγωγής είναι γνωστά. Στοιχεία υπάρχουν επίσης και για τις θέσεις αναπαραγωγής πολλών αρπακτικών ειδών. Κατάλογοι ειδών αναφέρονται για την περιοχή της Λαυρεωτικής και της Πάρνηθας ενώ η περιοχή των Μεσογείων έχει επίσης μελετηθεί πολύ αναλυτικά στο πλαίσιο συνεργασίας του Αεροδρομίου «Ελ.Βενιζέλος» και του Πανεπιστημίου Αθηνών.

Η περιοχή Μελέτης βρίσκεται εντός του αστικού ιστού του λεκανοπεδίου Αθηνών και δε γειτνιάζει άμεσα με φυσικά οικοσυστήματα. Στην περιοχή μελέτης επικρατούν ανθρωπογενή συστήματα τα οποία διακρίνονται σε:

- (α) Δομημένες εκτάσεις
- (β) Χώρους αστικού πρασίνου, όπου περιλαμβάνονται εκτάσεις στις οποίες έχει αναπτυχθεί αυτοφυής θαμνώδης ή δενδρώδης βλάστηση και διαχειρίζονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες ως χώροι αστικού πρασίνου και αναψυχής,
- (γ) Αδόμητες εκτάσεις, στις οποίες εμφανίζεται κυρίως ποώδης βλάστηση και λίγα δένδρα ή θάμνοι

Η βλάστηση του αστικού πρασίνου εντοπίζεται εντός των πάρκων, των αλσουλίων και των δενδροστοιχιών των οδών. Τα κύρια είδη στα πάρκα, τα αλσύλλια και τις δενδροστοιχίες της ευρύτερης περιοχής μελέτης είναι τα καβάκια (*Populus nigra*), ο ευκάλυπτος (*Eucalyptus sp.*), το

κυπαρίσσι (*Cupressus sempervirens*), το πεύκο (*Pinus sp.*), η ακακία (*Robinia Pseudoacacia*), αείλανθος (*Ailanthus altissima*) και διάφορα φοινικοειδή (χαμαίροπες κ.λπ.). Οι αδόμητες εκτάσεις καλύπτονται κυρίως με ποώδη βλάστηση.

Γενικά, στις φυσικές περιοχές εντός των ορίων του Δήμου Αμαρουσίου δεν εντοπίζονται είδη που να απειλούνται με εξαφάνιση, σπάνια ή με ιδιαίτερη οικολογική, επιστημονική, γενετική, παραδοσιακή ή οικονομική αξία και ο συγκεκριμένος τόπος δεν αποτελεί βιότοπο ή οικότοπο κάποιας από τις προαναφερόμενες κατηγορίες ειδών πανίδας. Οι ανοιχτοί ή υπαίθριοι χώροι και ιδιαίτερα οι εκτεταμένες περιοχές πρασίνου, όπως το Άλσος Συγγρού, αποτελούν πόλο έλξης για είδη πανίδας τα οποία είναι προσαρμοσμένα να διαβιώνουν σε αστικό και περιαστικό περιβάλλον. Είδη θηλαστικών που συναντώνται στην ευρύτερη περιοχή είναι οι γάτες, τα σκυλιά, ο σπιτικός ποντικός (*Mus musculus*) και ο αρουραίος (*Rattus rattus*) και δεν αναμένεται η παρουσία αξιόλογων πληθυσμών αμφιβίων ή ερπετών.

Τα είδη ορνιθοπανίδας στην περιοχή μελέτης συγκαταλέγονται σε εκείνα τα οποία εμφανίζονται σε αστικές περιοχές, περιαστικά δάση και εντός αστικού πρασίνου. Πρόκειται, δηλαδή, για είδη τα οποία έχουν προσαρμοστεί στην ανθρώπινη παρουσία, η δε διαβίωσή τους επιτυγχάνεται και εντός ανθρωπογενών συστημάτων.

Στην ευρύτερη περιοχή Μελέτης και εντός του Δήμου Αμαρουσίου βρίσκεται το Άλσος Συγγρού. Το Άλσος Συγγρού έχει χαρακτηριστεί τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους με βάση το ΦΕΚ 968/1991, ενώ προστατεύεται από τη δασική νομοθεσία και ως Κληροδότημα από το άρθρο 109 του Συντάγματος και την περί κληροδοτημάτων Νομοθεσία. Προστατεύεται, επίσης, ως χώρος αρχαιολογικών ευρημάτων, βλ. **Εικόνα 5.2-1**.



Εικόνα 5.2-1: Αποψη του Κτήματος Συγγρού

5.2.2. Βιοποικιλότητα - Προστατευόμενες Περιοχές

Κατά την έννοια του Ν. 3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις», Βιολογική ποικιλότητα ή βιοποικιλότητα ορίζεται ως η ποικιλία των ζώντων οργανισμών πάσης προελεύσεως, περιλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, των χερσαίων, θαλασσίων και άλλων υδατικών οικοσυστημάτων και οικολογικών συμπλεγμάτων, των οποίων αποτελούν μέρος.

Η βιοποικιλότητα στην Αττική είναι ικανοποιητικά μελετημένη όσον αφορά στη χλωρίδα και τη βλάστηση καθώς και την πανίδα των σπονδυλοζώων και πολύ λιγότερο γνωστή όσον αφορά στις περισσότερες ομάδες ασπόνδυλων.

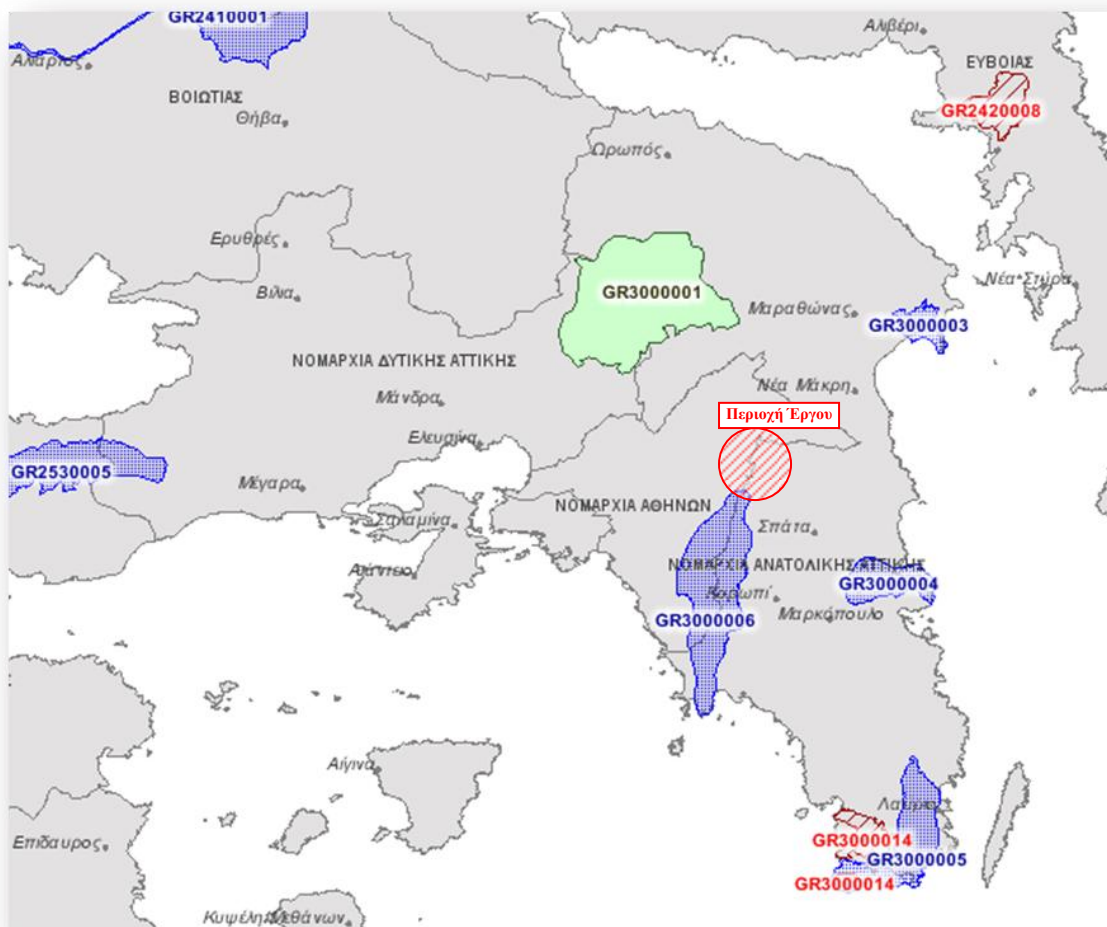
Στην άμεση περιοχή μελέτης δεν υπάρχουν προστατευόμενες περιοχές.

Για λόγους πληρότητας της παρούσης, στον **Πίνακα 5.2-1** συνοψίζονται οι εγγύτεροι στο Δημόσιο ακίνητο IBC – Golden Hall Τόποι Κοινοτικής Σημασίας (SCI) και Ζώνες Ειδικής Προστασίας (SPA) που έχουν ενταχθεί στο Δίκτυο Προστατευόμενων Περιοχών NATURA 2000. Οι περιοχές αυτές βρίσκονται εκτός της περιοχής μελέτης και σε αρκετά μεγάλη απόσταση από αυτήν και είναι οι τόποι με κωδικό GR3000006 «Υμηττός – Αισθητικό Δάσος Καισαριανής – Λίμνη Βουλιαγμένης» (SCI) και GR3000001 «Όρος Πάρνηθα» (SCI και SPA). Οι δύο αυτοί χώροι βρίσκονται σε απόσταση περίπου 5km και 10km από την περιοχή του Έργου προς τα ΝΑ και τα ΒΔ αντίστοιχα.

Πίνακας 5.2-1: Κατάλογος περιοχών δικτύου NATURA 2000 στην ευρύτερη περιοχή Μελέτης

Κωδικός περιοχής	Ονομασία περιοχής	Τύπος περιοχής	SCI	SPA	Απόσταση από Έργο
GR3000001	Όρος Πάρνηθα	C	X	X	10Km
GR3000006	Υμηττός – Αισθητικό Δάσος Καισαριανής – Λίμνη Βουλιαγμένης	B	X		5 Km
ΥΠΟΜΝΗΜΑ					
Ως τύπος B χαρακτηρίζεται ο επιλέξιμος SCI ο οποίος δεν σχετίζεται με άλλο τόπο NATURA 2000.					
Ως τύπος C χαρακτηρίζεται ο επιλέξιμος SCI που ταυτίζεται πλήρως με SPA					

Στο **Σχήμα 5.2-1** απεικονίζονται οι περιοχές του Δικτύου NATURA 2000 στην Περιφέρεια Αττικής.



Σχήμα 5.2-1: Περιοχές του Δικτύου NATURA 2000 στην Περιφέρεια Αττικής (Πηγή: ΥΠΕΧΩΔΕ, Εθνικό Δίκτυο Πληροφοριών Περιβάλλοντος)

5.3. ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

5.3.1. Δημογραφική κατάσταση

5.3.1.1. Εξέλιξη πληθυσμού

Το μελετώμενο Σχέδιο χωροθετείται μέσα στα όρια της Περιφέρειας Αττικής και συγκεκριμένα στη Νομαρχία Αθηνών. Ο Πίνακας 5.3-1 παρουσιάζει την πληθυσμιακή εξέλιξη της Νομαρχίας Αθηνών και της Περιφέρειας Αττικής από το 1981 έως το 2011 σύμφωνα με τις απογραφές της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος (ΕΣΥΕ).

Πίνακας 5.3-1: Πληθυσμιακή εξέλιξη Νομαρχίας Αθηνών (Πηγή: ΕΣΥΕ)

	1981	1991	2001	2011	1981-1991	1991-2001	2001-2011
Νομαρχία Αθηνών	2.551.027	2.577.609	2.805.262	3.812.330**	10,0%	8,8%	-
Περιφέρεια Αττικής	-	3.523.407	3.761.810	4.787.690**	-	6,8%	1,3%
Σύνολο Χώρας	-	10.259.000	10.964.020	11.787.690**	-	6,9%	-1,6%

* Δεν σημειώνεται μέγεθος καθώς η Νομαρχία Αθηνών βάσει του προγράμματος Καποδίστρια έχει κατανεμηθεί στις Περιφερειακές Ενότητες Κεντρικού, Βόρειου και Δυτικού Τομέα Αττικής

** Βάσει της ανακοίνωσης προσωρινών αποτελεσμάτων Απογραφής Πληθυσμού 2011

Η περιοχή μελέτης υπάγεται διοικητικά στο Δήμο Αμαρουσίου. Η έκταση του Δήμου είναι 16,2 km² και ο πληθυσμός του 69.470 κάτοικοι, σύμφωνα με την απογραφή του 2001 και 72.480 σύμφωνα με τα προσωρινά αποτελέσματα του Μόνιμου Πληθυσμού της Ελλάδας, Απογραφή 2011. Ο Δήμος Αμαρουσίου (βλ. Σχήμα 5.3-1). συνορεύει στα βόρεια με το Δήμο Κηφισιάς, στα ανατολικά με τους Δήμους Μελισσίων και Βριλησίων, στα νότια με τους Δήμους Χαλανδρίου και Φιλοθέης και στα δυτικά με τους Δήμους Νέας Ιωνίας, Ηρακλείου και Πεύκης. Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο της παρούσης εξετάζονται τα δημογραφικά στοιχεία των ως άνω Δήμων όπως και των Δήμων Αγίας Παρασκευής, Ανθούσας-Γέρακα και Παλλήνης, λόγω της γειτνιάσής τους και της άμεσης επιρροής τους με την περιοχή του Σχεδίου.



Σχήμα 5.3-1: Ο Δήμος Αμαρουσίου (Χάρτης Καλλικράτη)

Στον Πίνακα 5.3-2 παρουσιάζεται η συνολική πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου Αμαρουσίου, καθώς και οι λοιποί εξεταζόμενοι Δήμοι που καταγράφηκαν σύμφωνα με τις απογραφές της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος (1991-2011).

Πίνακας 5.3-2: Πληθυσμιακή εξέλιξη (πραγματικός πληθυσμός) Δήμου Αμαρουσίου και Δήμων περιοχής μελέτης (Πηγή: ΕΣΥΕ)

ΔΗΜΟΣ	1991	2001	2011	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1991-2001(%)	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2001- 2011(%)
Αγία Παρασκευή*	47.463	65.459	59.500	37,9	-9,10
Αμαρουσίου	64.092	69.470	72.480	8,4	4,33
Ανθούσα - Γέρακας	11.532	16.945	-	46,9	-
Βριλησσιών	16.571	25.582	30.660	54,4	19,85
Ηρακλείου	42.905	45.926	49.350	7,0	7,46
Κηφισιάς	39.166	43.929	71.100	12,2	61,85
Μελισσιών	13.469	19.526	-	45,0	-
Νέας Ιωνίας	60.635	66.017	66.800	8,9	1,19
Παλλήνης	10.908	12.552	54.390	15,1	333,32
Πεύκης	17.987	19.887	31.290	10,6	57,34
Φιλοθέης	8.396	7.310	26.750	-12,9	265,94
Χαλανδρίου	66.285	71.684	73.970	8,1	3,19
ΣΥΝΟΛΟ	399.409	464.287	536.290	16,2	15,51

*Πηγή: ΛΑΜΔΑ ΔΟΜΗ Α.Ε.

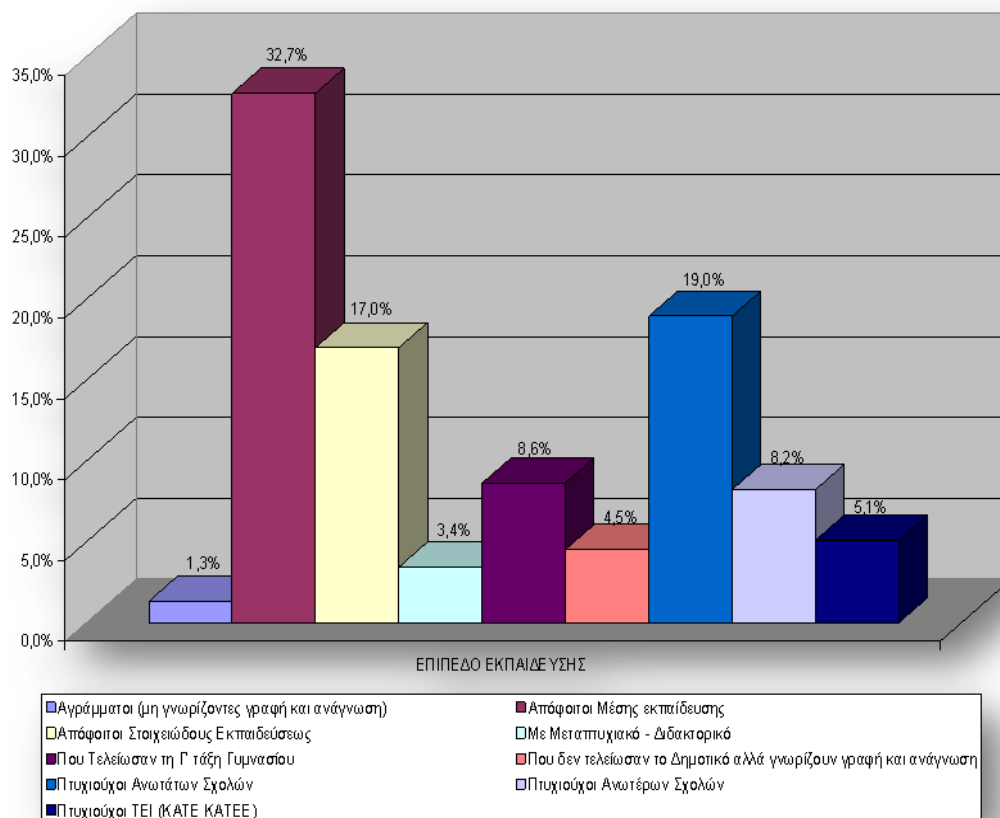
Σύμφωνα με τις απογραφές της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (1991-2001-2011), ο πληθυσμός των ως άνω Δήμων παρουσίασε μέση αύξηση κατά 16,3% την δεκαετία 1991-2001 και 15,51% την δεκαετία 2001-2011. Μεγαλύτερη αύξηση σύμφωνα με την απογραφή 2001 παρατηρείται στο Δήμο Βριλησσιών (54,4%) και ακολουθεί ο Δήμος Ανθούσας-Γέρακα (46,9%) και ο Δήμος Μελισσιών (45%). Ο Δήμος Αμαρουσίου παρουσιάζει αύξηση 8,5%, ενώ μοναδικός Δήμος με μείωση πληθυσμού είναι ο Δήμος Φιλοθέης (-12,9%).

Στην παρούσα φάση, η Διοικητική Διαίρεση του Ν. Καποδίστρια τροποποιήθηκε με τον Νόμο Καλλικράτη (Ν.3852/2010 ΦΕΚ 87/τεύχ.Α'07-06-2010), σύμφωνα με τον οποίο:

- Ο Δήμος Αμαρουσίου παραμένει ως έχει
- Ο Δήμος Μελισσιών ενώνεται με τους Δήμους Πεντέλης και Νέας Πεντέλης για τη δημιουργία του Δήμου Πεντέλης με έδρα τα Μελίσσια
- Ο Δήμος Φιλοθέης ενώνεται με τους Δήμους Ψυχικού και Νέου Ψυχικού για τη δημιουργία του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού με έδρα το Ψυχικό.
- Ο Δήμος Βριλησσιών παραμένει ως έχει.
- Ο Δήμος Κηφισιάς ενώνεται με το Δήμο Νέας Ερυθραίας και την Κοινότητα Εκάλης για τη δημιουργία του Δήμου Κηφισιάς με έδρα την Κηφισιά.
- Ο Δήμος Ηρακλείου παραμένει ως έχει.

5.3.1.2. Εκπαίδευση

Στο **Σχήμα 5.3-2** παρουσιάζεται το επίπεδο εκπαίδευσης στο Δ. Αμαρουσίου για το έτος 2001. Από τα σχετικά στοιχεία προκύπτει ότι το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού είναι απόφοιτοι μέσης εκπαίδευσης (32,7%), ενώ οι πτυχιούχοι ανώτατων σχολών και οι απόφοιτοι στοιχειώδους εκπαίδευσης αντιπροσωπεύουν το 19% και το 17% του πληθυσμού, αντίστοιχα.



Σχήμα 5.3-2: Επίπεδο Εκπαίδευσης στο Δήμο Αμαρουσίου (2001) (Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.)

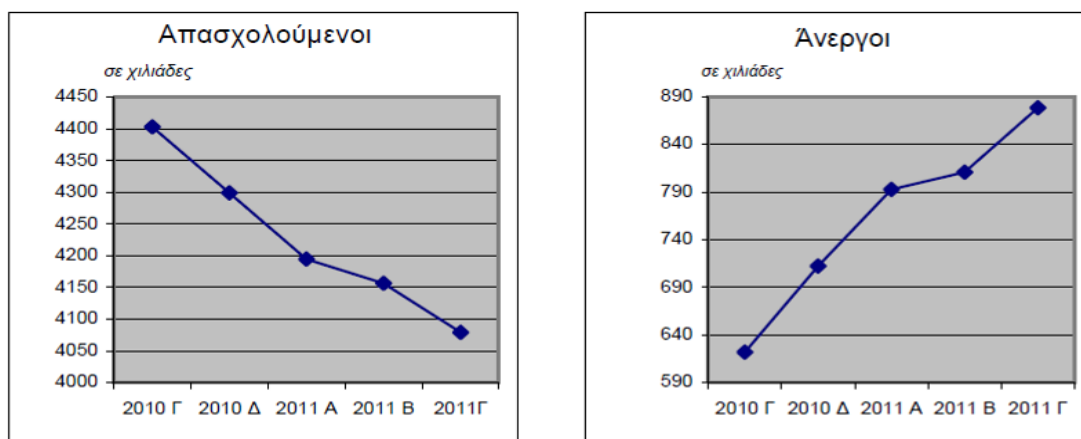
5.3.2. Απασχόληση

Στο χρονικό διάστημα της τελευταίας τριετίας (2008-2011), η οικονομική κρίση είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση της απασχόλησης στους περισσότερους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας. Η αντιμετώπιση του προβλήματος της ανεργίας αποτελεί διαχρονικά κεντρικό

στόχο όλων των διαρθρωτικών πολιτικών της ΕΕ, με τεράστια πλέον σημασία στο πλαίσιο της οικονομικής κρίσης. Σύμφωνα με την Έρευνα του Εργατικού Δυναμικού της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής¹², κατά το Γ' Τρίμηνο του 2011 ο αριθμός των απασχολούμενων στην Ελλάδα ανήλθε σε 4.079.286 άτομα και των ανέργων σε 878.266. Το ποσοστό ανεργίας ήταν 17,7%, έναντι 12,4% του αντίστοιχου τριμήνου 2010.

Ειδικότερα για την Περιφέρεια Αττικής, κατά το Γ' Τρίμηνο του 2011 το ποσοστό ανεργίας ήταν 18,4%, έναντι 12,8% του αντίστοιχου τριμήνου 2010.

Σύμφωνα με σχετική μελέτη της Δ/σης Στατιστικών Πληθυσμού & Αγοράς Εργασίας, Τμήμα Έρευνας Εργατικού Δυναμικού, η απασχόληση στη χώρα τη διετία 2010-2011 μειώθηκε κατά 4,7% (5,8% κατά την τριετία 2009-2011), γεγονός που συνδυάστηκε με κατακόρυφη αύξηση του ποσοστού ανεργίας (βλ. επίσης Σχήμα 5.3-3).



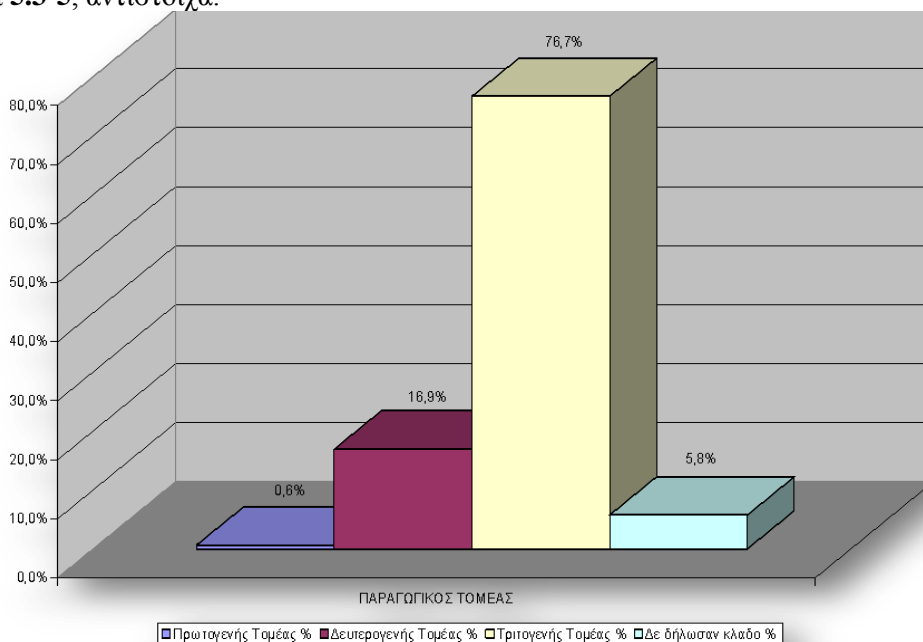
Σχήμα 5.3-3: Αριθμός των απασχολούμενων – ανέργων στην Ελλάδα (2010-2011) (Πηγή: Δ/ση Στατιστικών Πληθυσμού & Αγοράς Εργασίας, Τμήμα Έρευνας Εργατικού Δυναμικού)

Ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός στο Δήμο Αμαρουσίου και στους γειτονικούς Δήμους της περιοχής μελέτης ανέρχεται στο 45,9% του συνολικού πληθυσμού των Δήμων αυτών.

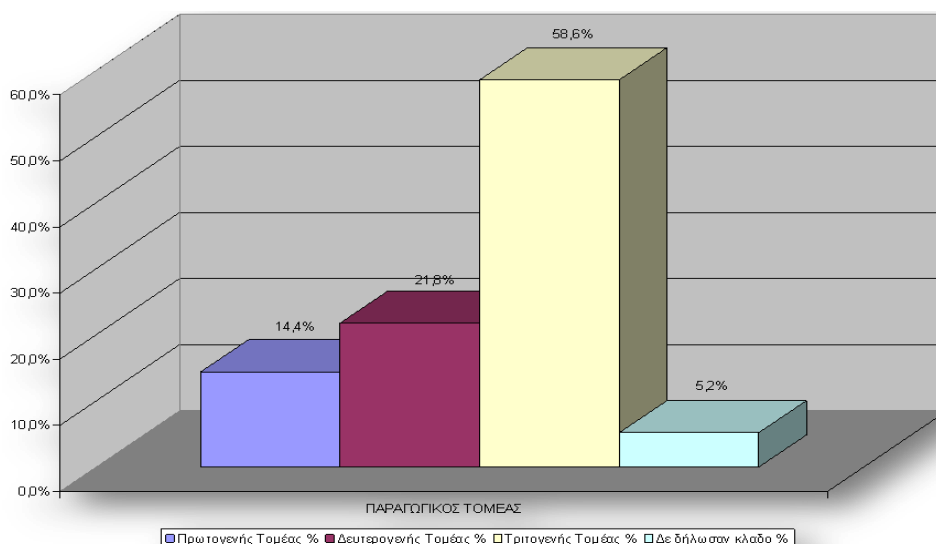
¹²Δ/ση Στατιστικών Πληθυσμού & Αγοράς Εργασίας, Τμήμα Έρευνας Εργατικού Δυναμικού: http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A0101/PressReleases/A0101_SJO01_DT_QQ_03_2011_01_F_GR.pdf

5.3.2.1. Διάρθρωση της απασχόλησης

Οι κύριες επαγγελματικές δραστηριότητες του οικονομικά ενεργού πληθυσμού του Δήμου Αμαρουσίου για το 2001 σχετίζονται με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς (16,9%) και το χονδρικό και λιανικό εμπόριο (15,5%). Η απασχόληση κατά παραγωγικούς τομείς για το έτος 2001, για το Δήμο Αμαρουσίου, καθώς και για σύνολο της Ελλάδας, παρουσιάζεται στα Σχήματα 5.3-4 και 5.3-5, αντίστοιχα.



Σχήμα 5.3-4: Απασχολούμενος οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά παραγωγικό τομέα στο Δήμο Αμαρουσίου (2001) (Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.)



Σχήμα 5.3-5: Απασχολούμενος οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά παραγωγικό τομέα στην Ελλάδα (2001) (Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.)

Από τα παραπάνω Σχήματα προκύπτει ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του έτους 2001, ο τριτογενής τομέας παραγωγής είναι ο κύριος τομέας απασχόλησης του οικονομικά ενεργού πληθυσμού, τόσο για το Δήμο Αμαρουσίου, όσο και για το σύνολο της Ελλάδας. Ωστόσο, συγκρίνοντας τα αντίστοιχα ποσοστά, προκύπτει ότι, ιδιαίτερα, στο Δήμο Αμαρουσίου είναι σημαντικά υψηλότερη η συμμετοχή του τριτογενούς τομέα στην απασχόληση των κατοίκων του (ποσοστό 76,7% έναντι 58,6% για το σύνολο της χώρας).

Επίσης, σύμφωνα με επικαιροποιημένα στοιχεία που παρουσιάζονται στην ΣΜΠΕ του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΡΣΑ) 2021, η Αττική συγκεντρώνει το 36,2% των επιχειρήσεων του τριτογενή τομέα στο σύνολο της χώρας. Στην Περιφέρεια χωροθετούνται το 51,5% του συνόλου των επιχειρήσεων ακίνητης περιουσίας και εκμισθώσεων, το 46,3% των ενδιάμεσων χρηματοπιστωτικών οργανισμών, το 45,2% των άλλων δραστηριοτήτων παροχής υπηρεσιών, το 42,7% των επιχειρήσεων στο χώρο της εκπαίδευσης και το 52,6% των επιχειρήσεων στον τομέα της υγείας και κοινωνικής μέριμνας. Το γεγονός αυτό αντανακλά τη βαρύνουσα θέση της Αθήνας ως τόπο συγκέντρωσης δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα.

5.3.2.2. Οικονομική δραστηριότητα

Η Αττική συγκεντρώνει το 35% του πληθυσμού της χώρας (απογραφή 2011). Σύμφωνα με τα στοιχεία του 2008 στην Αττική παράγεται το 49% του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (Α.Ε.Π) της χώρας, ενώ το 34% του ΑΕΠ της Αττικής οφείλεται στο δευτερογενή τομέα και το 36% στις επιχειρήσεις του τριτογενή τομέα.

Η σημαντική συμμετοχή του Δήμου Αμαρουσίου στην οικονομική δραστηριότητα της Αττικής και κατ' επέκταση της χώρας, φαίνεται και από το γεγονός πως ο Δ. Αμαρουσίου συγκαταλέγεται ανάμεσα στους 15 μεγαλύτερους Δήμους της χώρας, ενώ σύμφωνα με επίσημα στοιχεία του Δήμου, το Μαρούσι αποτελεί την έδρα πολλών μεγάλων ελληνικών και ξένων επιχειρήσεων, μεσαίου και μεγάλου μεγέθους, καθιστώντας το Δήμο ως ένα από τα σημαντικά επιχειρηματικά κέντρα της χώρας. Στις επιχειρήσεις αυτές εργάζονται περίπου 35.000 άτομα. Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, κύριος τομέας απασχόλησης στο Δήμο Αμαρουσίου αποτελεί ο τριτογενής τομέας (ασφάλειες, τράπεζες, λοιπές υπηρεσίες), τηλεπικοινωνίες και κατασκευές.

5.3.2.3. Εμπορικές Χρήσεις

Στον παρακάτω **Πίνακα 5.3-3** καταγράφονται τα εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα (σε λειτουργία και υπό ανάπτυξη - Πηγή: STAT BANK). Η χαμηλή αναλογία εμπορικού χώρου ανά κάτοικο στην Ελλάδα σε σχέση με την αντίστοιχη Ευρωπαϊκή, και η αυξητική τάση που παρατηρήθηκε στο λιανικό εμπόριο στην Ελλάδα την περίοδο 2000-2008 (βλ. **Πίνακα 5.3-4**) υποδηλώνουν μια ιδιαίτερα παρά την σχετική υστέρηση την περίοδο 2008-2010 ευνοϊκή συγκυρία για την ανάπτυξη βιώσιμων εμπορικών κέντρων.

**Πίνακας 5.3-3: Τα εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα (σε λειτουργία και υπό ανάπτυξη)
(Πηγή: STAT BANK)**

Εμπορικό κέντρο	Περιοχή	Επιφάνεια σε m ²	Έτος Λειτουργίας
Αθήνα			
Attica	Κέντρο Αθήνας - Σταδίου	25.000	Απρίλιος 2005
Public -Γερμανός	Κέντρο Αθήνας - Σύνταγμα	5.000	
Capitol - Χαραγκιώνης	Αθήνα 3ης Σεπτεμβρίου και Ιουλιανού	28.000	Φθινόπωρο 2009
Μινιόν - Folli - Follie	Πατησίων κοντά στην Ομόνοια	20.000	τέλος 2009
Notos Galleries	Πλατεία Δημαρχείου Αθήνας		
Fokas	Κέντρο - Σταδίου 41	8.500	
Habitat	Οδού Κολοκοτρώνη	5.500	
Star City κινηματογράφοι - Κοντέλλης	Λεωφ. Συγγρού	20.000	Από το 2006
Athens Millenium Mail Χαραγκιώνης	Παγκράτι	9.400	Από το 1999
Ster Cinema Αγ. Ελευθερίου ELVAL	Αχαρνών	4.500	Από το 2004
Πειραιώς - Κηφισός			
Pasal Development	Οδός Πειραιώς 180	58.136	Δεκέμβριος 2008
Factory Outlet	Πειραιώς	13.000	
Planet Home	Μοσχάτο - Οδός Φλωρίνης - Πειραιώς	7.000	
IKEA II	Κηφισός	25.000	
Φάληρο			
Μπάμπης Βωβός (Media Saturn, Village)	Δέλτα Φαλήρου	13.600	Από το 2006
Βοτανικός-Καβάλλας-Π.Ράλλη			
Μπάμπης Βωβός	Βοτανικός Αγ. Άννης & Αγ. Πολυκάρπου	70.000	2009
Media Markt	Λεωφόρος Καβάλλας		
Carrefour	Πέτρου Ράλλη	14.400	Από το 2001
Village Park	Ρέντη	21.000	Από το 2000
Κηφισιά - Μαρούσι - Γαλάτσι			
The Mall (Lamda Dev. - HSBC)	Νερατζιώτισσα - Μαρούσι	55.000	Από 2005
Golden Hall	IBC - Μαρούσι	40.000	τελευταίο τρίμηνο 2008
Avenue - Sanyo	Μαρούσι - Κηφισίας	26.500	Από 1999
Kosmopolis	Μαρούσι - Κηφισίας		
Αίγλη - Χαραγκιώνης	Κηφισιά	6.000	Από το 2001
Ελευθέριος Βενιζέλος			
IKEA	Αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος		

Leroy Merlin	Αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος		
Dixons Κωτσόβολος	Αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος		
Factory Outlet	Αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος	15.000	
REDS - Henderson	Εμπορικό Κέντρο Γυαλού - Σπάτα	53.600	2009
Εμπορικός Πόλος Mc Arthur Glen	δίπλα στο πάρκο της REDS	25.000	
Υπόλοιπη Αττική			
REDS - LSGIE (Cambas)	Κάντζα	100.000	Μεταβίβαση ακινήτου τέλος 2009
Carrefour εμπορ κέντρο big boxes	Κάντζα	40.000	2009
Escape Center - REDS	Ίλιον	12.000	Από το 2004
Πρώην Ολυμπιακό Χωριό	Θρακομακεδόνες	52.000	Προς ανάθεση Αναδόχου
Planet Home	Κόμβος Βαρυμπόμπης	1.500	Μάρτιος 2008
REDS	Κέντρο Ελευσίνας	15.000	2009
Θεσσαλονίκη			
Mediterranean Cosmos (Sonae Sierra - Χαραγκιώνης - Lamda)		46.500	Οκτώβριος 2005
Leroy Merlin	Λεωφ. Αεροδρομίου Θεσσαλονίκη	8.500	
Planet Home	Θεσσαλονίκη		Οκτώβριος 2008
Public	Θεσσαλονίκη		αναμένεται να ανοίξει 2009
Χαραγκιώνης - οδός Ωραιοκάστρου	Δυτική Θεσσαλονίκη	18.000	
Χαραγκιώνης - Τιμισκή 40	κέντρο Θεσσαλονίκης		
Εμπορικό Κέντρο "Πλατεία" (ΓΕΚΑ)	Τιμισκή και Ηρακλείου		Από το 2002
Εμπορικό Κέντρο "Λιμάνι" (ΓΕΚ)	28ης Οκτωβρίου & Κεφαλληνίας	27.000	Από το 2002
Λάρισα			
Pantheon Plaza (Sonae Sierra - Rockspring)	Λάρισα		
Ένωση Αγροτ. Συν/σμών	Λάρισα		
Πάτρα			
REDS - Ψυχαγωγικό πάρκο Veso Mare	Πάτρα	15.000	Από 2002
Ιωάννινα			
Sonae Sierra - Αθωνική Τεχνική	Ιωάννινα		
ΣΥΝΟΛΟ		950.136	

Πίνακας 5.3-4: Δείκτης Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο: 2000-2010 (Νοέμβριος), Έτος βάσης: 2005=100,0

Δείκτης Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο:2000-2011 (Νοέμβριος) ^{13,14,15} Έτος βάσης: 2005=100,0											
Σύνολο Χώρας											
Έτη & Μήνες	Γενικός Δείκτης	Γεν.Δείκτης (εκτός καυσίμων - λιπαντικών) ¹⁶	Μεγάλα κατ/τα τροφίμων	Πολυκαταστήματα	Καύσιμα & λιπαντικά αυτοκινήτων	Τρόφιμα Ποτά Καπνός	Φαρμακευτικά-Καλλυντικά	Ένδυση Υπόδηση	Έπιπλα Ηλ.είδη-οικ. εξοπλισμός	Βιβλία Χαρτικά Λοιπά είδη	Πωλήσεις εκτός κατ/των
Μέσοι ετήσιοι δείκτες											
2000	69.4	69.9	63.0	68.1	65.7	76.0	69.4	77.0	79.6	69.0	88.2
2001	74.4	75.4	69.0	73.6	67.3	82.2	74.1	81.7	83.1	72.7	89.2
2002	80.9	82.4	77.2	81.9	71.0	87.3	80.6	87.4	87.6	79.4	92.7
2003	87.7	88.9	86.8	89.1	80.2	91.9	88.3	90.0	91.1	87.9	96.2
2004	93.3	94.4	94.1	95.4	85.9	96.9	93.9	94.5	95.0	94.5	98.9
2005	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2006	112.3	110.8	114.7	119.8	115.5	105.3	103.7	103.4	117.6	104.9	102.6
2007	118.6	117.1	121.6	125.2	117.5	107.7	106.6	107.7	126.4	113.3	105.6
2008	125.1	119.7	128.2	129.7	150.2	107.6	111.6	104.5	122.0	115.8	112.3
2009	112.3	111.2	122.9	117.5	99.5	108.9	115.8	108.5	104.7	90.9	107.9
2010	111.0	105.7	120.0	105.1	125.1	107.5	112.8	97.1	91.3	88.7	97.7

¹³ Ο Δείκτης Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο, αναθεωρήθηκε πρόσφατα με έτος βάσης 2005=100,0. Κανονισμός(ΕΚ) του Συμβουλίου 1165/98.

¹⁴ Στην παρούσα αναθεώρηση του Δείκτη Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο έγινε εφαρμογή της νέας στατιστικής ταξινόμησης οικονομικών δραστηριοτήτων NACE Rev.2 (Κανον.(ΕΚ)1893/2006) με σημαντικότερη τροποποίηση την ενσωμάτωση του κλάδου λιανικής πώλησης καυσίμων και λιπαντικών αυτοκινήτων, στο λιανικό εμπόριο, έναντι της κατάταξής του στον ιδιαίτερο κλάδο «εμπόριο, συντήρηση και επισκευή αυτοκινήτων και μοτοσυκλετών», της ταξινόμησης NACE Rev.1.

¹⁵ Για λόγους διατήρησης της συγκρισιμότητας με τις προηγούμενες σειρές των Δεικτών Κύκλου Εργασιών και Όγκου στο Λιανικό Εμπόριο κρίθηκε αναγκαίο να υπολογίζονται παράλληλες σειρές για τους αναθεωρημένους αυτούς δείκτες (2005=100,0), με τη συμπερίληψη και χωρίς τη συμπερίληψη των καυσίμων. Οι χρονοσειρές των αναθεωρημένων Δεικτών Κύκλου Εργασιών και Όγκου στο Λιανικό Εμπόριο(2005=100,0), με τη συμπερίληψη των καυσίμων δημοσιεύονται από το 2000, ενώ οι χρονοσειρές των ίδιων δεικτών χωρίς τη συμπερίληψη των καυσίμων, δημοσιεύονται από το 1995.

¹⁶ Πρόκειται για το Δείκτη Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο που δημοσιεύονταν από την ΕΣΥΕ μέχρι το Δεκέμβριο 2008.

5.3.3. Δομημένο Περιβάλλον

Το Ο.Α.Κ.Α. λειτουργεί ως μητροπολιτικός εθνικός πόλος αθλητισμού. Η περιοχή δέχθηκε μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες το Υπουργείο Παιδείας (πρώην ΜΡC) επί της λεωφόρου Κηφισίας. Μετά το 2005 η περιοχή αύξησε περαιτέρω την επιρροή της σε σχέση με τις λειτουργίες πόλης που προσελκύει καθώς τέθηκαν σε λειτουργία μια σειρά από υψηλής ποιότητας και σημαντικής κλίμακας εμπορικές αναπτύξεις και χώροι αναψυχής όπως το εμπορικό κέντρο "The Mall Athens", "Avenue", "Kosmopolis" κ.λπ. Το σύνολο των παραπάνω (βλ. **Σχήμα 5.3-6**) υπερτοπικών δραστηριοτήτων έχει προσδώσει στην περιοχή τον χαρακτήρα του σύγχρονου μητροπολιτικού κέντρου της πρωτεύουσας. Το γεγονός αυτό τεκμηριώνεται στο Ρ.Σ.Α. όπου ο Δήμος Αμαρουσίου κατέχει σημαντική θέση στη διάρθρωση των κεντρικών λειτουργιών, περιλαμβάνεται στα 24 υπερτοπικά κέντρα Δήμων. Ο Δήμος Αμαρουσίου αναδεικνύεται ως ένας από του τέσσερις Δήμους (μαζί με το Ελληνικό, Χαϊδάρη και Μενίδι) που χωροθετούνται ως κέντρα χωροταξικών υποενοτήτων αποδεικνύοντας την εμβέλεια της υπερτοπικής του σημασίας. Παράλληλα το Σχέδιο Νόμου Ρ.Σ.Α. κατατάσσει στους πόλους της Διαπεριφερειακής εμβέλειας του Βορείου Λεκανοπεδίου, ως Διαδημοτικό κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας, όπου υπάρχουν εγκατεστημένες λειτουργίες γραφείων και εδρών επιχειρήσεων, διοίκησης, αθλητισμού και εμπορίου. Με την έναρξη λειτουργίας του Εμπορικού και Επιχειρηματικού Συγκροτήματος "Golden Hall" η περιοχή αναβαθμίστηκε σε σχέση με άλλες παραδοσιακές εμπορικές αγορές της πόλης (δομημένες κυρίως σε μορφή high street) όπως είναι οδός Ερμού, η Γλυφάδα (Ι. Μεταξά), η Κηφισιά κ.λπ.

Όπως ήδη αναφέρθηκε παραπάνω στην ευρύτερη περιοχή του υπό μελέτη Σχεδίου και εγκάρσια της Λεωφόρου Κηφισίας έχουν κατασκευαστεί και λειτουργούν εγκαταστάσεις υπερτοπικής – μητροπολιτικής- εθνικής εμβέλειας, όπως:

- Αθλητικές εγκαταστάσεις εθνικού και μητροπολιτικού επιπέδου με διεθνή σημασία (Ο.Α.Κ.Α.)
- Νοσηλευτήρια (ΥΓΕΙΑ, ΜΗΤΕΡΑ, ΙΑΣΩ)
- Εγκαταστάσεις εκθεσιακού χαρακτήρα (HELEXPO)
- Εμπορικά κέντρα λιανικού εμπορίου (π.χ. THE MALL, CARREFOUR)
- Γραφεία δημόσιας και ιδιωτικής διοίκησης (με χαρακτηριστικότερα εκείνα του ΟΤΕ και της COSMOTE)
- Ιδιωτικά σχολεία (Ζηρίδη, Γερμανική Σχολή) και σχολές ανώτατης εκπαίδευσης (ΣΕΛΕΤΕ, Σχολή Χωροφυλακής)
- Διάφορα ιδρύματα και κέντρα ψυχαγωγίας.

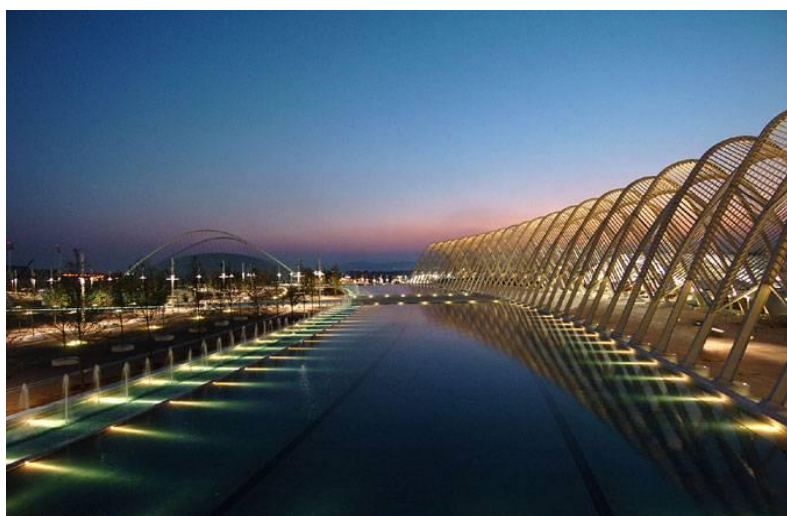


Σχήμα 5.3-6: Κύρια χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής ακινήτου

Με δεδομένο ότι το μελετώμενο Σχέδιο αποτελεί τμήμα του Ο.Α.Κ.Α., στην επόμενη ενότητα δίνεται μία πιο λεπτομερής περιγραφή των συγκεκριμένων εγκαταστάσεων.

5.3.3.1. Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθηνών (Ο.Α.Κ.Α)

Η διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων το 2004 στην Αθήνα έδωσε την αφορμή να μετατραπεί το Ο.Α.Κ.Α. σε ένα υπερτοπικό κέντρο για τον Ελληνικό αθλητισμό και παρακαταθήκη για το κοινό στο μέλλον. Το χαρακτηριστικό αυτό αποτέλεσε οδηγό για τον ανασχεδιασμό του Ο.Α.Κ.Α. και την ανάπλαση του περιβάλλοντος χώρου από τον αρχιτέκτονα Santiago Calatrava, βλ. **Εικόνα 5.3-1**.



Εικόνα 5.3-1: Άποψη εγκαταστάσεων Ο.Α.Κ.Α.

Στο πλαίσιο της Μεταολυμπιακής Αξιοποίησης του Ο.Α.Κ.Α., που μετά την επιτυχή διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 και την προβολή του αποτελεί το παγκόσμιο σύμβολο των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, μεταμορφώνεται σε διεθνή πόλο έλξης κοινού και εκδηλώσεων.

Αθλητικές Εγκαταστάσεις

Οι αθλητικές εγκαταστάσεις του συγκροτήματος του Ο.Α.Κ.Α. περιλαμβάνουν:

- Το Κεντρικό Ολυμπιακό Στάδιο
- Το Ολυμπιακό Κλειστό Γυμναστήριο Αθλοπαιδιών
- Το Ολυμπιακό Κέντρο Υγρού Στίβου
- Το Ολυμπιακό Κέντρο Αντισφαίρισης
- Το Ολυμπιακό Ποδηλατοδρόμιο

Μέσα στο χώρο του Ο.Α.Κ.Α. υπάρχουν επίσης βοηθητικές αθλητικές εγκαταστάσεις που περιλαμβάνουν το Κλειστό Προπονητήριο και τα Βοηθητικά Γήπεδα.



Εικόνα 5.3-2: Αγωνιστικός Χώρος - Κεντρικό Ολυμπιακό Στάδιο



Εικόνα 5.3-3: Ολυμπιακό Κέντρο Υγρού Στίβου



Εικόνα 5.3-4: Ολυμπιακό Κλειστό Γυμναστήριο Αθλοπαιδιών



Εικόνα 5.3-5: Ολυμπιακό Κέντρο Αντισφαίρισης



Εικόνα 5.3-6:Ολυμπιακό Ποδηλατοδρόμιο



Εικόνα 5.3-7:Τοίχος των Εθνών

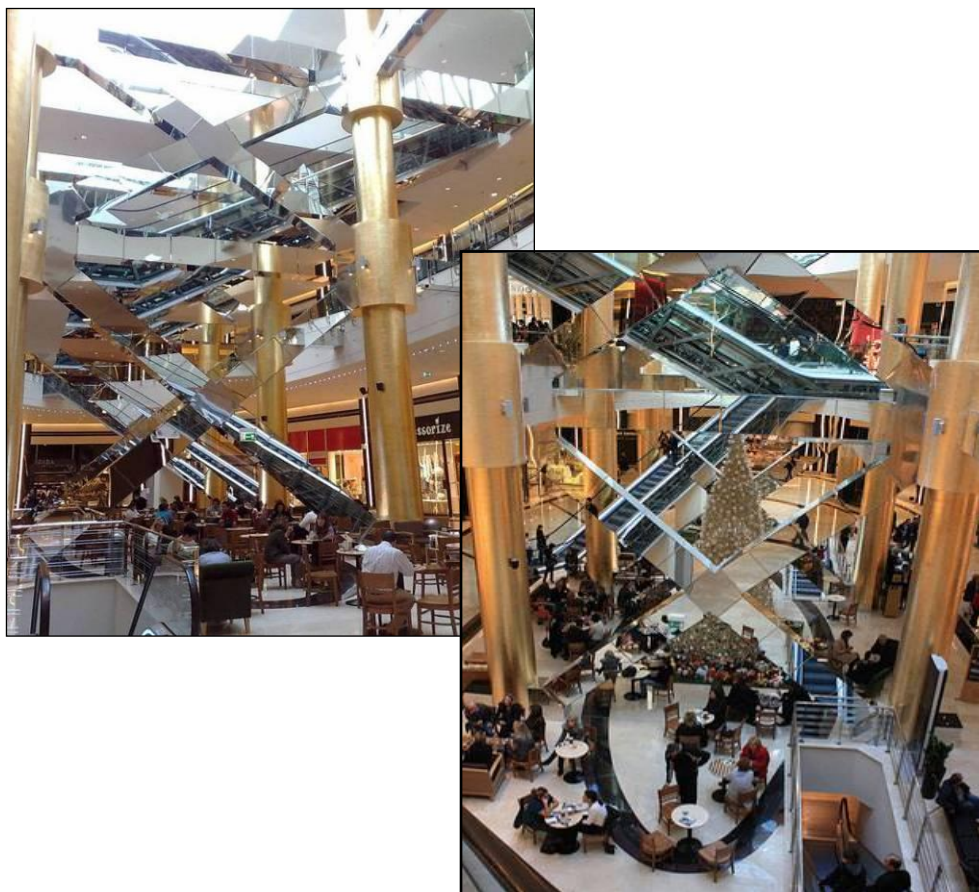
Η πρόσβαση στο χώρο του Ο.Α.Κ.Α. εξυπηρετείται από τον ηλεκτρικό σιδηρόδρομο, από τον προαστιακό σιδηρόδρομο και από τον Ο.Α.Σ.Α, ενώ η θέση του είναι τέτοια που εξυπηρετείται επίσης μέσω της Αττικής Οδού και τους κύριους οδικούς κόμβους της Αττικής.

5.3.3.2. Εμπορικό και Επιχειρηματικό Συγκρότημα Golden Hall

Το Εμπορικό και Επιχειρηματικό Συγκρότημα Golden Hall έχει εγκατασταθεί και λειτουργεί σε τμήμα των εγκαταστάσεων του πρώην Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης (I.B.C.) των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας 2004. Κύριος του ακινήτου είναι η Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα (Ε.Τ.Α.) Α.Ε., πρώην ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., και Φορέας Ανάπτυξης και Λειτουργίας του Golden Hall η LAMDA ΔΟΜΗ Α.Ε., η οποία έχει αναθέσει στην ECE LAMDA Hellas S.A. τη διαχείριση του Εμπορικού και Επιχειρηματικού Συγκροτήματος. Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις του Golden Hall παρουσιάζονται αναλυτικά στο **Κεφάλαιο 3** της παρούσης.

5.3.3.2.1. Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης Golden Hall

Το Εμπορικό και Επιχειρηματικό Συγκρότημα Golden Hall εφαρμόζει από την έναρξη λειτουργίας του Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Σ.Π.Δ.), έχει ως στόχο την εξασφάλιση της περιβαλλοντικά φιλικής λειτουργίας του, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης. Το εφαρμοζόμενο Σ.Π.Δ. αποτελείται από διαδικασίες, οδηγίες και προγράμματα περιβαλλοντικής διαχείρισης που καλύπτουν το σύνολο των δραστηριοτήτων που λαμβάνουν χώρα στο Golden Hall και αφορούν στις παραμέτρους εκείνες που επηρεάζουν την περιβαλλοντική του επίδοση.



Εικόνα 5.3-8: Εικόνες από το εσωτερικό του Golden Hall

5.3.4. Πολιτιστικό περιβάλλον

Η ευρύτερη περιοχή του Δήμου Αμαρουσίου διαθέτει εκτός του ΟΑΚΑ αρκετούς και σημαντικούς χώρους ιδιαίτερου τοπικού και υπερτοπικού ενδιαφέροντος, πολλές φορές μάλιστα και μητροπολιτικής και εθνικής εμβέλειας, όπως είναι το Άλσος Συγγρού. Όπως ήδη αναφέρθηκε στη σχετική ενότητα, το Άλσος Συγγρού αποτελεί μια πευκόφυτη έκταση 1.000 περίπου στρεμμάτων που αποτελεί μια σημαντική έκταση πρασίνου για το Μαρούσι, αλλά και για ολόκληρη τη γύρω περιοχή.

Άλλα σημεία σημαντικού ιστορικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Αμαρουσίου είναι τα ακόλουθα.

5.3.4.1. Αρχαιολογικοί χώροι

Σύμφωνα με τα ΦΕΚ 194/Α/1923, 134/Β/15.02.1972 και 934/Β/1995, κηρύχθηκαν ως βυζαντινά και ιστορικά διατηρητέα μνημεία οι παρακάτω ναοί του Αμαρουσίου: Παναγιά Νερατζιώτισσα,

Άγιος Ιωάννης Πέλικας, Άγιος Γεώργιος (Νεκροταφείο), Ναός Ταξιαρχών, Άγιος Δημήτριος, Άγιος Θωμάς, Ναός Μεταμορφώσεως, Άγιος Γεώργιος Χωματιανός, καθώς και ο περιβάλλον χώρος στον Παράδεισο Αμαρουσίου. Επίσης, στο Γ.Π.Σ. του Δήμου Αμαρουσίου αναδεικνύεται η ύπαρξη του τύμβου Σωρού στην ομώνυμη περιοχή, καθώς και η ύπαρξη αρχαίων ευρημάτων εντός του Άλσους Συγγρού.

5.3.4.2. Μουσεία

Μουσείο Τσαρούχη

Το Μουσείο Τσαρούχη ιδρύθηκε το 1982 και στεγάζεται σε ιδιόκτητο διώροφο διατηρητέο κτίριο, το οποίο αποτελούσε την κατοικία του μεγάλου Έλληνα ζωγράφου και που ο ίδιος μετέτρεψε σε Μουσείο παραχωρώντας την προσωπική συλλογή των έργων του. Αποτελεί σημαντικό εκθεσιακό και πολιτιστικό κέντρο.

Μουσείο Φυσικής Ιστορίας

Το Μουσείο Φυσικής Ιστορίας λειτουργεί για το κοινό από το 1998. Είναι ένα από τα μεγαλύτερα μουσεία σε αριθμό και πληρότητα εκθεμάτων αντιπροσωπευτικών της Ελληνικής και παγκόσμιας πανίδας. Η συλλογή ξεπερνά τα 7.000 εκθέματα και συνεχώς εμπλουτίζεται με σπάνια είδη. Στη συλλογή του περιλαμβάνονται θηλαστικά, πτηνά, όπως επίσης ερπετά, έντομα και οστρακόδερμα. Αποτελεί ένα χώρο ευαισθητοποίησης για το περιβάλλον, αλλά και εκμάθησης. Σκοπός του Μουσείου είναι η μετάδοση γνώσης, η υποστήριξη της επιστημονικής έρευνας, η συμβολή στην προστασία της φυσικής κληρονομιάς και η ανάπτυξη της περιβαλλοντικής συνείδησης. Στο Μουσείο πραγματοποιούνται ξεναγήσεις, ενώ συμμετέχει επίσης σε μαθήματα περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, προσφέρει μελετητικό υλικό και οργανώνει εργασίες υπαίθρου, διαλέξεις και εκθέσεις.

Σπαθάρειο Μουσείο Θεάτρου Σκιών

Ανήκει στο Δήμο Αμαρουσίου και είναι εγκατεστημένο σε διατηρητέο κτίριο στην κεντρική πλατεία του Αμαρουσίου. Το Μουσείο ιδρύθηκε το 1965 από τον Ευγένιο Σπαθάρη και περιλαμβάνει συλλογές ελληνικές και ξένες, χρονολογούμενες από το 1947. Υπάρχουν επίσης βιβλία, ελληνικά και ξενόγλωσσα, αφιερωμένα στο θέατρο Σκιών-Μαριονέτας και Κουκλοθέατρο, καθώς και αφίσες, προγράμματα, δημοσιεύσεις σε εφημερίδες και περιοδικά. Σκοπός του Μουσείου είναι να αναπτύξει τον εκπαιδευτικό του χαρακτήρα, να κάνει ευρύτερα γνωστές και να διδάξει ακόμη στους νέους, την ιστορική εξέλιξη και τις διάφορες φάσεις της τέχνης του λαϊκού παραδοσιακού θεάτρου, του Θεάτρου Σκιών. Είναι το μοναδικό μουσείο θεάτρου σκιών στην Ελλάδα, αναδεικνύοντας έτσι μια ξεχωριστή πτυχή της πολιτιστικής ιστορίας της χώρας.

Ιστορικό - Λαογραφικό Μουσείο Αμαρουσίου

Το Μουσείο ιδρύθηκε πριν από 14 χρόνια με στόχο τη συγκέντρωση, τη διάσωση και την προβολή της λαογραφικής παράδοσης της πόλης, που αποτελεί μέρος και της εθνικής κληρονομιάς. Η συλλογή του Μουσείου περιλαμβάνει πάνω από 1.200 εκθέματα, που στο μεγαλύτερο μέρος τους

προέρχονται από δωρεές πολιτών. Ανάμεσά τους ξεχωρίζουν παραδοσιακές ενδυμασίες από το Μαρούσι και τη Βόρεια Αττική γενικότερα, αλλά και από άλλες περιοχές της Ελλάδας, όπλα της Επανάστασης του 1821, έπιπλα, σκευή, εργαλεία, αργαλειός, παλαιά έγγραφα και φωτογραφικό υλικό.

Διεθνές Ολυμπιακό Μουσείο Κεραμικής Γλυπτικής

Το Διεθνές Ολυμπιακό Μουσείο Κεραμικής Γλυπτικής εγκαινιάστηκε το 2004 και βρίσκεται στην Πλατεία Ηρώων (Βασ. Σοφίας). Το Μουσείο περιλαμβάνει αντιπροσωπευτικά έργα φημισμένων γλυπτών απ' όλες τις Ολυμπιακές πόλεις στις οποίες διοργανώθηκαν Ολυμπιακοί Αγώνες και θα εμπλουτίζεται στο μέλλον με έργο από κάθε νέα διοργανώτρια πόλη. Πρόκειται για έργα τα οποία φιλοτεγήθηκαν μετά από παραγγελία και αγορά του Δήμου Αμαρουσίου, με θέμα: «Ολυμπιακοί Αγώνες - Ολυμπιακή ιδέα» και εκτίθενται μόνιμα στην Πλατεία Ηρώων.

Εγκαταστάσεις Αγγειοπλαστικής – Κεραμικής Έκθεσης

Το Μαρούσι αποτελεί τη σημαντικότερη κεραμούπολη της Ελλάδας. Είναι ευρύτερα διαδεδομένη και αξιολογημένη η συμβολή της Μαρουσιώτικης κεραμικής και αγγειοπλαστικής τέχνης στην ιστορία της Ελληνικής αγγειοπλαστικής. Στη συμβολή των οδών Κηφισίας και Σαλαμίνας βρίσκονται τα μόνιμα εκθετήρια της Κεραμικής και Αγγειοπλαστικής Τέχνης του Αμαρουσίου, χώρος όπου γίνεται και η ετήσια Πανελλήνια Έκθεση Κεραμικής και Αγγειοπλαστικής.

Αμαλίειο Ορφανοτροφείο

Ο ευρύτερος χώρος του Αμαλείου Ορφανοτροφείου είναι πευκόφυτος, έκτασης περίπου 25 στρεμμάτων, ιδιαίτερου φυσικού ενδιαφέροντος, περιβαλλοντικά και αισθητικά αναβαθμισμένος. Περιλαμβάνει το κτίριο του Ορφανοτροφείου, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο. Ο χώρος είναι χαρακτηρισμένος ως κοινόχρηστος και παρουσιάζει μεγάλο ενδιαφέρον, γιατί βρίσκεται κοντά στο ιστορικό κέντρο της πόλης και είναι εύκολα προσβάσιμος (ιδίως σε πεζούς).

Διατηρητέα Κτίρια

Στο Μαρούσι έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα 32 αξιόλογα νεοκλασικά κτίρια που βρίσκονται στην περιοχή του παραδοσιακού κέντρου και τα οποία λειτουργούν ως σημεία αναφοράς, ως δείγματα και ζωντανή παρουσία της ιστορικής κληρονομιάς και εξέλιξης.

Περιοχή Καρέλλα

Η περιοχή Καρέλλα βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, χαρακτηρισμένη ως Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) με αποκλειστικές χρήσεις κατοικίας, πολιτισμού και αθλητισμού. Είναι περιοχή ιδιαίτερου φυσικού ενδιαφέροντος με αυξημένες περιβαλλοντικά δυνατότητες και αποτελεί φυσική προέκταση του Άλσους Συγγρού.

5.3.5. Υποδομές

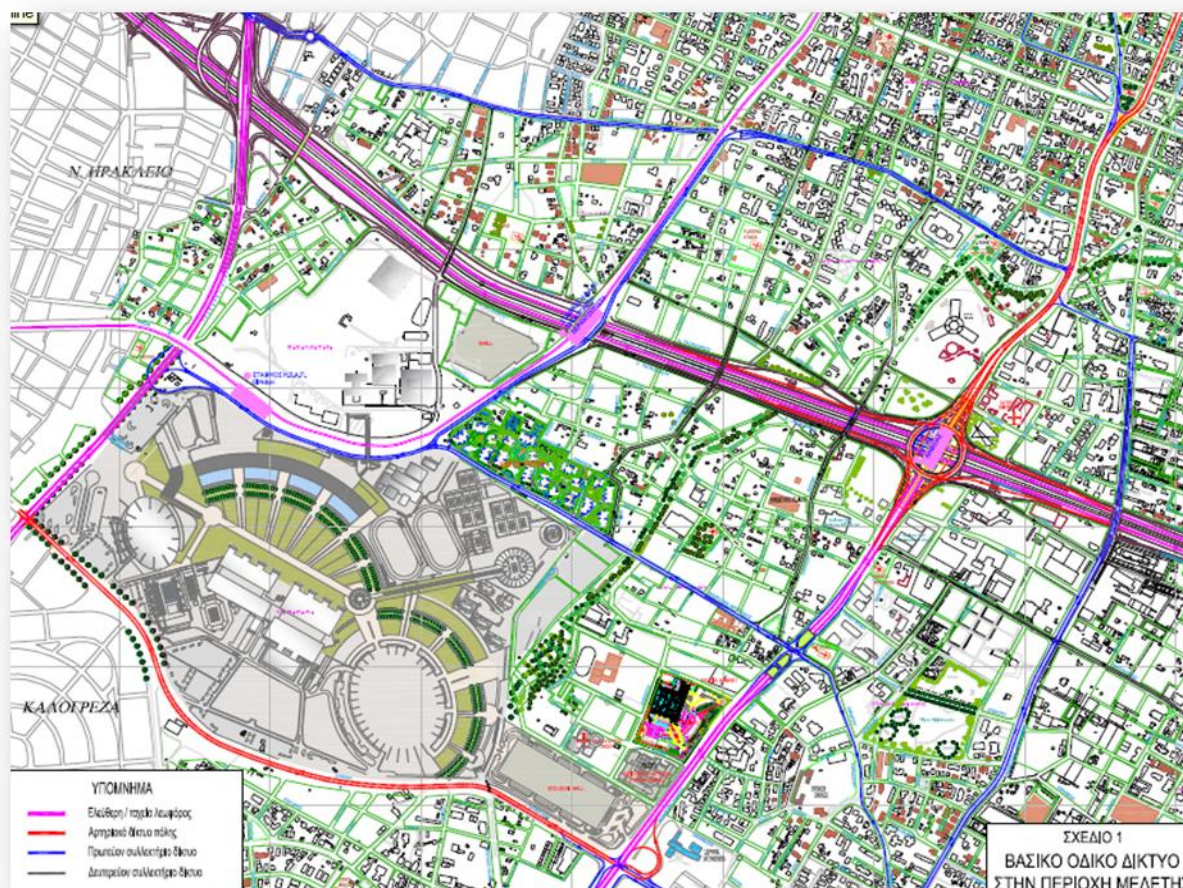
5.3.5.1. Δίκτυο μεταφορών και υφιστάμενη κυκλοφοριακή φόρτιση

Το δημόσιο ακίνητο του IBC-Golden Hall, αλλά και η ευρύτερη περιοχή στην οποία αυτό εντάσσεται, εξυπηρετείται από ένα δίκτυο αρτηριών του Βασικού Οδικού Δικτύου της Αθήνας, που παρουσιάζονται στο **Σχήμα 5.3-7** και στο **Παράρτημα III: Κυκλοφοριακή Θεώρηση/Εκτίμηση για την Αξιοποίηση του Δημόσιου Ακινήτου IBC – GOLDEN HALL**. Σημειώνεται ότι το βασικό οδικό δίκτυο της περιοχής αναβαθμίστηκε το 2004 για την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων του ΟΑΚΑ με αποτέλεσμα οι συνθήκες πρόσβασης της εγκατάστασης είναι αρκετά ικανοποιητικές.

Ειδικότερα, οι κύριοι αρτηριακοί άξονες που ορίζουν την περιοχή μελέτης είναι:

- Η **Αττική Οδός**, που αποτελεί τον εξωτερικό δακτύλιο της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας και συνδέεται με την ευρύτερη περιοχή μελέτης μέσω δύο ανισόπεδων κόμβων (Α/Κ Λ. Κηφισίας και Α/Κ Λ. Κύμης).
- Η **Λ. Κηφισίας**, πρωτεύουσα αρτηρία με κατεύθυνση Β-N, που διασυνδέει τα βόρεια προάστια και τον Δήμο Αμαρουσίου με το κέντρο της Αθήνας. Πρόκειται για εξάιχνη λεωφόρο, με διαχωριστική νησίδα και ελεγχόμενες προσβάσεις μέσω παράπλευρων οδών στο τμήμα της από τον Α/Κ Λ. Κηφισίας της Αττικής Οδού έως τον Α/Κ ΟΑΚΑ.
- Η **Λ. Κύμης**, που διασυνδέει τον Δήμο Αμαρουσίου με τους γειτονικούς Δήμους Πεύκης, Ηρακλείου, Νέας Ιωνίας και Γαλατίου, αλλά και με τις βορειοδυτικές περιοχές της Αττικής, και έχει επίσης ρόλο πρωτεύουσας αρτηρίας στο οδικό δίκτυο της μητροπολιτικής περιοχής. Μετά την προγραμματισμένη ολοκλήρωσή της με την προς βορρά επέκτασή της μέχρι τον αυτοκινητόδρομο Αθηνών- Θεσσαλονίκης (Ε75) και τη σύνδεση με το εκείθεν ήδη κατασκευασμένο τμήμα της μέχρι το Ολυμπιακό Χωριό, θα αποκτήσει ακόμη σημαντικότερο ρόλο στο ΒΟΔ της Αθήνας.
- Η **Λ. Καποδιστρίου/Παπανικολή-Παλαιολόγου**, δευτερεύουσα τετράιχνη αρτηρία με κατεύθυνση Α-Δ και διαχωριστική νησίδα, που διασυνδέει τις λεωφόρους Κύμης και Κηφισίας και γενικότερα τους Δήμους Χαλανδρίου, Αμαρουσίου, Φιλοθέης και Νέας Ιωνίας.

Συμπληρωματικά, την περιοχή μελέτης διασχίζει η Λ. Ολυμπιονίκου Σπύρου Λούη, που οδεύει στην κατεύθυνση Α-Δ και οριοθετεί από τα νότια τις Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ. Αποτελεί δευτερεύουσα αρτηρία του Βασικού Οδικού Δικτύου της Αττικής και διασυνδέει τις λεωφόρους Κηφισίας και Κύμης.



Σχήμα 5.3-7: Βασικό Οδικό δίκτυο της περιοχής Μελέτης

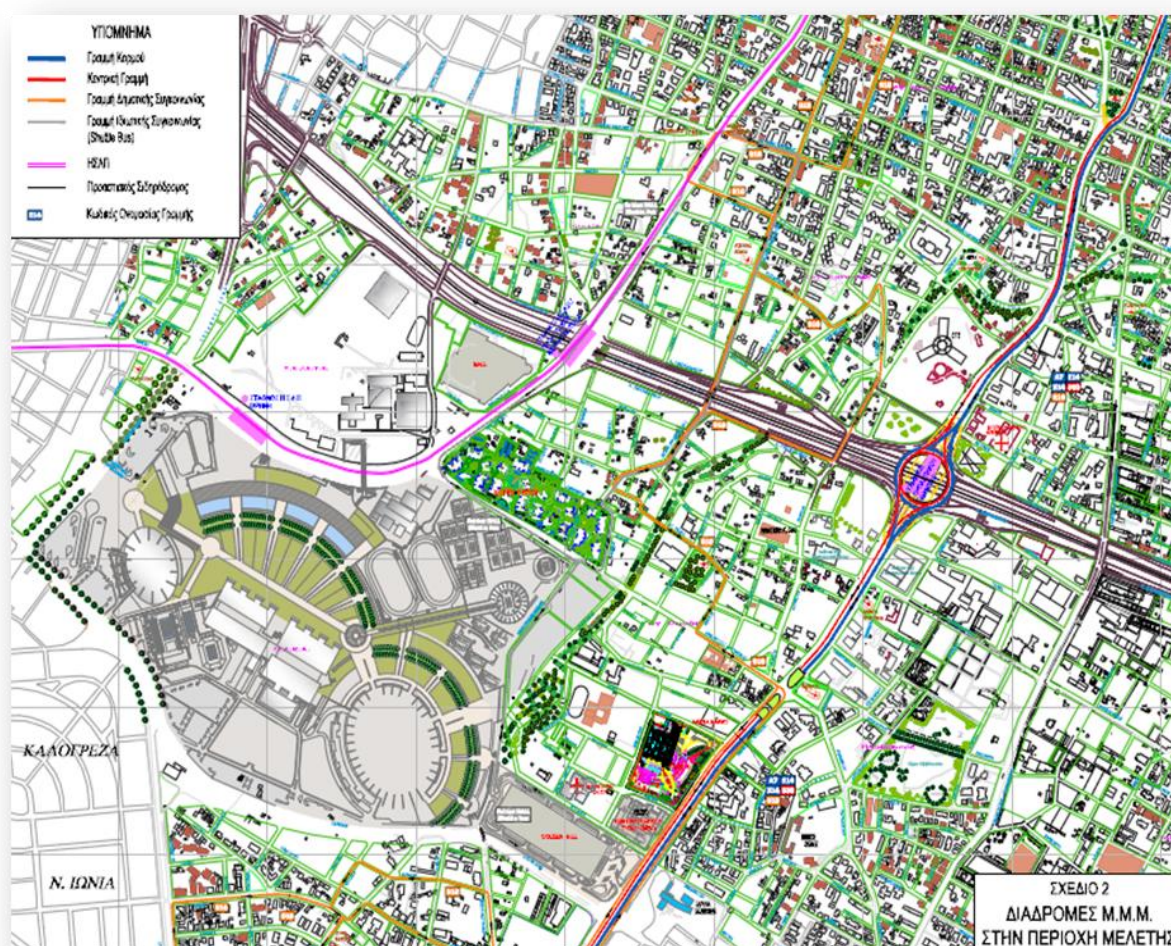
Επιπρόσθετα, σημαντικές συλλεκτήριες οδοί της περιοχής μελέτης είναι οι παρακάτω:

- Η **οδός Νεραντζιωτίσσης**, που οδεύει παράλληλα με τον άξονα της σιδηροδρομικής γραμμής του ΗΣΑΠ και διασυνδέει την κεντρική περιοχή του Αμαρουσίου με τη Λ. Κύμης και το Νέο Ηράκλειο. Η οδός Νεραντζιωτίσσης διασχίζει με άνω διάβαση την Αττική Οδό και οριοθετεί από τα βόρεια τις εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ.
- Η **οδός Αρτέμιδος**, που αποτελεί συλλεκτήρια οδό βορείως της υπό μελέτη εγκατάστασης. Η οδός Αρτέμιδος οδεύει στην κατεύθυνση Α-Δ και οριοθετεί από τα βόρεια τις εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ. Έχει το ρόλο διασύνδεσης της οδού Νεραντζιωτίσσης και κατ' επέκταση της Λ. Κύμης με τη Λ. Κηφισίας.
- Η **οδός Παραδείσου**, που αποτελεί συλλεκτήρια οδό και οδεύει στην κατεύθυνση ΒΔ-ΝΑ, διασυνδέοντας τη Λ. Κηφισίας με την οδό Αμαρουσίου-Χαλανδρίου και το Χαλάνδρι. Σε συνδυασμό με την προέκτασή της, την οδό Αρτέμιδος, εξυπηρετεί τη διασύνδεση των Δήμων Ν. Ηρακλείου και Χαλανδρίου.
- Η **οδός Πιτταρά**, αποτελεί την Ανατολική Περιφερειακή οδό Ο.Α.Κ.Α, που οδεύει στην κατεύθυνση Β-Ν και οριοθετεί τις εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ από τα ανατολικά. Έχει το ρόλο διασύνδεσης της οδού Αρτέμιδος με τη Λ. Σπ. Λούη.

- Η οδός Διονύσου στην περιοχή του Αγίου Θωμά, που οδεύει στην κατεύθυνση Β- Ν και διασυνδέει την οδό Αρτέμιδος με το κέντρο του Αμαρουσίου διερχόμενη ανισόπεδα πάνω από την Αττική Οδό.

Διαμέσου του περιμετρικού αρτηριακού δικτύου διασυνδέονται οι δραστηριότητες του κτιριακού συγκροτήματος με την υπόλοιπη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας, ενώ μέσω του συλλεκτηρίου δικτύου γίνεται η διασύνδεσή του με το αρτηριακό οδικό δίκτυο, τις με άλλες πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Αμαρουσίου, καθώς και με τους όμορους σε αυτόν Δήμους.

Το εν λόγω ακίνητο, αλλά και ο Δήμος Αμαρουσίου στο σύνολό του, εξυπηρετείται από τις γραμμές ΗΣΑΠ με τρεις σταθμούς (Μαρούσι, Ειρήνη, Νερατζιώτισσα) και τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο με δύο σταθμούς (Νερατζιώτισσα, Λ. Κηφισίας) που διατρέχουν την έκταση του Δήμου Αμαρουσίου. Το παραπάνω δίκτυο μέσω σταθερής τροχιάς συμπληρώνεται από το δίκτυο λεωφορειακών γραμμών του ΟΑΣΑ και από τη Δημοτική συγκοινωνία Αμαρουσίου (βλ. Σχήμα 5.3-8).



Σχήμα 5.3-8: Διαδρομές Μ.Μ.Μ στην περιοχή Μελέτης

Αναλυτικότερα, ο πλησιέστερος στις εγκαταστάσεις του μελετώμενου ακινήτου σταθμός ΗΣΑΠ / Προαστιακού είναι ο Σταθμός Νερατζιώτισσα, που βρίσκεται σε απόσταση 1,5 χλμ περίπου από το συγκρότημα, ενώ σε απόσταση περίπου 1,8 χλμ βρίσκεται και ο σταθμός του ΗΣΑΠ Ειρήνη. Ωστόσο, ο σταθμός Νερατζιώτισσα παρέχει πρόσβαση σε περισσότερες περιοχές της Αθήνας επειδή, εκτός από τον ΗΣΑΠ παρέχεται ανταπόκριση και με τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο. Για το λόγο αυτό προσφέρεται σήμερα στον σταθμό αυτό δωρεάν μεταφορά με ιδιωτικό λεωφορείο (shuttle bus) από και προς το συγκρότημα σε καθημερινή βάση και με συχνά δρομολόγια, κατά το ωράριο λειτουργίας των γραφείων και των καταστημάτων. Το ακίνητο εξυπηρετείται από τις δημόσιες συγκοινωνίες του ΟΑΣΑ κατά μήκος της Λ. Κηφισίας, μέσω των γραμμών κορμού που διέρχονται από αυτή. Αυτές είναι:

- Γραμμή Α7: «Κάνιγγος – Κηφισιά – Νέα Ερυθραία»
- Γραμμή Ε14: «Σύνταγμα – Υπ. Παιδείας»
- Γραμμή Χ14: «Σύνταγμα – ΟΑΚΑ»
- Γραμμή 550: «Π. Φάληρο – Κηφισιά»

Επιπρόσθετα, το ακίνητο εξυπηρετείται και από τη Δημοτική λεωφορειακή γραμμή 010 με δρομολόγιο «Σταθμός ΗΣΑΠ - Νέα Φιλοθέη», η οποία διέρχεται και από τα δύο ρεύματα κυκλοφορίας της Λ. Κηφισίας και πραγματοποιεί στάσεις σε κοντινές αποστάσεις από το συγκρότημα.

Οι γραμμές και οι σταθμοί των μέσων σταθερής τροχιάς καθώς και οι διαδρομές των λεωφορειακών γραμμών εξυπηρέτησης του Golden Hall φαίνονται επίσης στο **Σχήμα 5.3-8**.

5.3.5.2. Μελλοντική αναβάθμιση δικτύου Μεταφορών

Στην ευρύτερη περιοχή της ζώνης επιρροής του Golden Hall προβλέπεται η σταδιακή υλοποίηση του υπό έγκριση Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης (ΣΣΑ) (2010) του Δήμου Αμαρουσίου, με κύριο στόχο την ανασυγκρότηση του πολεοδομικού ιστού, την περιβαλλοντική και μορφολογική αναβάθμισή του και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του Δήμου, μέσω της ενίσχυσης της συνδεσιμότητας των περιοχών κατοικίας μεταξύ τους, καθώς και της αναδιοργάνωσης των περιοχών συγκέντρωσης τριτογενών δραστηριοτήτων και του χωρικού περιορισμού τους.

Στη περιοχή μελέτης του Σχεδίου το ΣΣΑ προβλέπει, εκατέρωθεν της Λ. Κηφισίας, Πολεοδομικό Υπερτοπικό Κέντρο από το ΓΠΣ του Δήμου Αμαρουσίου από το ΥΓΕΙΑ (δυτικά) και τον Α/Κ ΟΑΚΑ (ανατολικά) μέχρι την Αττική Οδό, ενώ τοπικά η ίδια χρήση προβλέπεται και στην έκταση μεταξύ της ΣΕΛΕΤΕ και τον άξονα της Αττικής Οδού.

Παράλληλα, από το ΣΣΑ προωθείται η βελτίωση της συνδεσιμότητας μεταξύ των πολεοδομικών ενοτήτων του Δήμου με προτάσεις για την άρση των εμποδίων που παρεμβάλλονται από τους μεγάλους οδικούς / σιδηροδρομικούς άξονες, η οποία εκτιμάται ότι θα έχει θετικές επιπτώσεις στην προσβασιμότητα του συγκροτήματος. Ενδεικτικά αναφέρεται το ενδεχόμενο υπογειοποίησης

τμήματος της Λ. Κηφισίας νότια της εγκατάστασης καθώς και η κάλυψη τμημάτων της Αττικής Οδού, τόσο ανατολικά όσο και δυτικά του Α/Κ με τη Λ. Κηφισίας.

Επιπλέον, με την υλοποίηση της προτεινόμενης ταπεινώσης της Λ. Κηφισίας στην περιοχή του Νοσοκομείου Υγεία διαχωρίζεται η τοπική κυκλοφορία από τη διαμπερή και διευκολύνεται η πρόσβαση στην εγκατάσταση από την κυκλοφορία που κινείται προς τα βόρεια. Η αποκατάσταση της λειτουργικής συνέχειας και επικοινωνίας των πολεοδομικών ενοτήτων του Δήμου, εκατέρωθεν αυτών των αξόνων αυξάνει την προσπελασιμότητα και καθιστά περισσότερο ελκυστικό τον πολιτιστικό πόλο / κέντρο αναψυχής του Golden Hall.

Σε σχέση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς σημειώνεται ότι σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, η προσβασιμότητα των εγκαταστάσεων του Golden Hall θα είναι βελτιωμένη, δεδομένου ότι προγραμματίζεται η επέκταση του Μετρό (Γραμμή 4) με σταθμό ανταπόκρισης με τον υφιστάμενο σταθμό ΗΣΑΠ στο Μαρούσι και στάσεις στα Σίδερρα Χαλανδρίου (ύψος ΥΓΕΙΑ), στο Ολυμπιακό Στάδιο (Λ. Σπ. Λούη) και στον Παράδεισο (περιοχή Μεγάρου ΟΤΕ). Παράλληλα, προβλέπεται και ανταπόκριση με τον Προαστιακό σιδηρόδρομο στον σταθμό του Παραδείσου. Η υλοποίηση της νέας γραμμής Μετρό και των σταθμών εντός του Δήμου Αμαρουσίου θα συμβάλλουν στην καλύτερη εξυπηρέτηση του υπερτοπικού Πολεοδομικού Κέντρου κατά μήκος της Λεωφ. Κηφισίας, συμπεριλαμβανομένου και του συγκροτήματος, μειώνοντας αντίστοιχα την κυκλοφοριακή φόρτιση του περιβάλλοντος αρτηριακού δικτύου.

5.3.5.3. Βασικά Στοιχεία Συστήματος Πρόσβασης του Ακινήτου IBC – Golden Hall

Για την είσοδο/έξοδο των οχημάτων στις εγκαταστάσεις του Golden Hall διατίθενται τρεις πύλες πρόσβασης, μία στο ανατολικό μέτωπο επί της Λ. Κηφισίας (ανατολική πύλη – είσοδος/έξοδος), μία στη βορειοανατολική πλευρά (βόρεια πύλη – έξοδος) και μια στο δυτικό μέτωπο, επί της οδού Πιτταρά (δυτική πύλη - είσοδος/έξοδος).

Η ανατολική πύλη χρησιμεύει αφενός ως είσοδος της κυκλοφορίας που προέρχεται από τα βόρεια και προσεγγίζει το συγκρότημα μέσω της Λ. Κηφισίας και αφετέρου ως έξοδος της κυκλοφορίας που αναχωρεί από το συγκρότημα κατευθυνόμενη προς τη Λ. Σπ. Λούη και η οποία μέσω του Α/Κ ΟΑΚΑ μπορεί να κινηθεί προς τη βόρεια κατεύθυνση της Λ. Κηφισίας και την Αττική Οδό, αλλά και προς το Χαλάνδρι ή τη Λ. Κύμης. Σημειώνεται ότι στον παραπάνω κόμβο η κυκλοφοριακή ρύθμιση δεν επιτρέπει την κίνηση προς τη νότια κατεύθυνση της Λ. Κηφισίας. Η διαδρομή αναχώρησης προς το κέντρο της Αθήνας εξυπηρετείται μέσω των άλλων πυλών, όπως περιγράφεται παρακάτω.

Η βόρεια πύλη χρησιμεύει ως έξοδος της κυκλοφορίας που αναχωρεί από το συγκρότημα με κατεύθυνση είτε προς τον Α/Κ Παραδείσου της Λ. Κηφισίας και την Αττική Οδό ή προς το κέντρο του Αμαρουσίου και τη Λ. Κύμης (βόρεια κατεύθυνση μόνο).

Η δυτική πύλη χρησιμεύει αφενός ως είσοδος της κυκλοφορίας που προέρχεται είτε από τα ανατολικά μέσω της Λ. Κύμης και της οδού Αρτέμιδος ή από το κέντρο του Αμαρουσίου και τις οδούς Νεραντζιωτίσσης / Αρτέμιδος και αφετέρου ως έξοδος της κυκλοφορίας που αναχωρεί από το συγκρότημα με κατεύθυνση είτε προς την οδό Αρτέμιδος είτε προς την οδό Σπ. Λούη (κατεύθυνση προς Λ. Κύμης μόνο). Σημειώνεται ότι η δυτική πύλη δεν παρέχει τη δυνατότητα εισόδου στο συγκρότημα της κυκλοφορίας της Λ. Σπ. Λούη με κατεύθυνση προς Λ. Κηφισίας ούτε τη δυνατότητα εξόδου της κυκλοφορίας προς τη Λ. Σπ. Λούη με κατεύθυνση προς Λ. Κηφισίας.

Οι κύριες διαδρομές άφιξης είναι οι ακόλουθες:

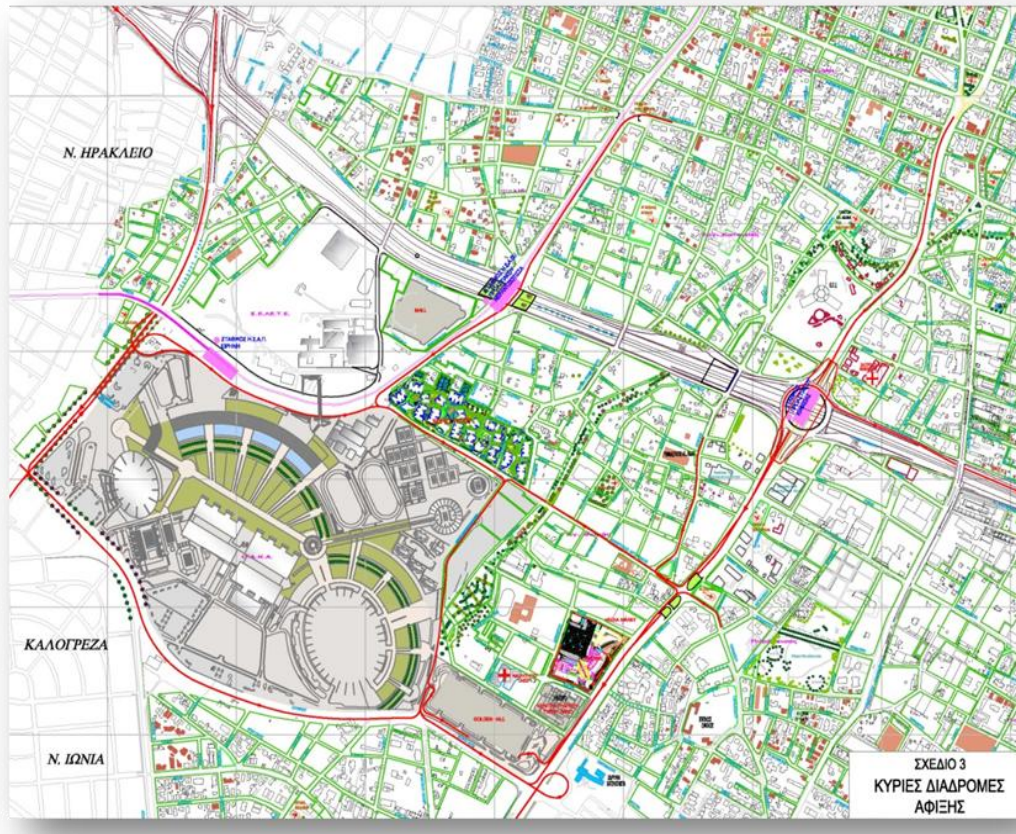
- Ανατολική πύλη: Αττική Οδός – Λ. Κηφισίας (κάθοδος) – είσοδος στο συγκρότημα
- Βόρεια πύλη: Δεν εξυπηρετεί κινήσεις εισόδου
- Δυτική πύλη:
 - i. Λ. Κηφισίας (άνοδος) – Λ. Σπ. Λούη – Πιτταρά – είσοδος στο συγκρότημα
 - ii. Λ. Κύμης – Νεραντζιωτίσσης – Αρτέμιδος – Πιτταρά – είσοδος στο συγκρότημα
 - iii. Κέντρο Αμαρουσίου – Νεραντζιωτίσσης – Αρτέμιδος – Πιτταρά – είσοδος στο συγκρότημα

Οι κύριες διαδρομές αναχώρησης είναι οι ακόλουθες:

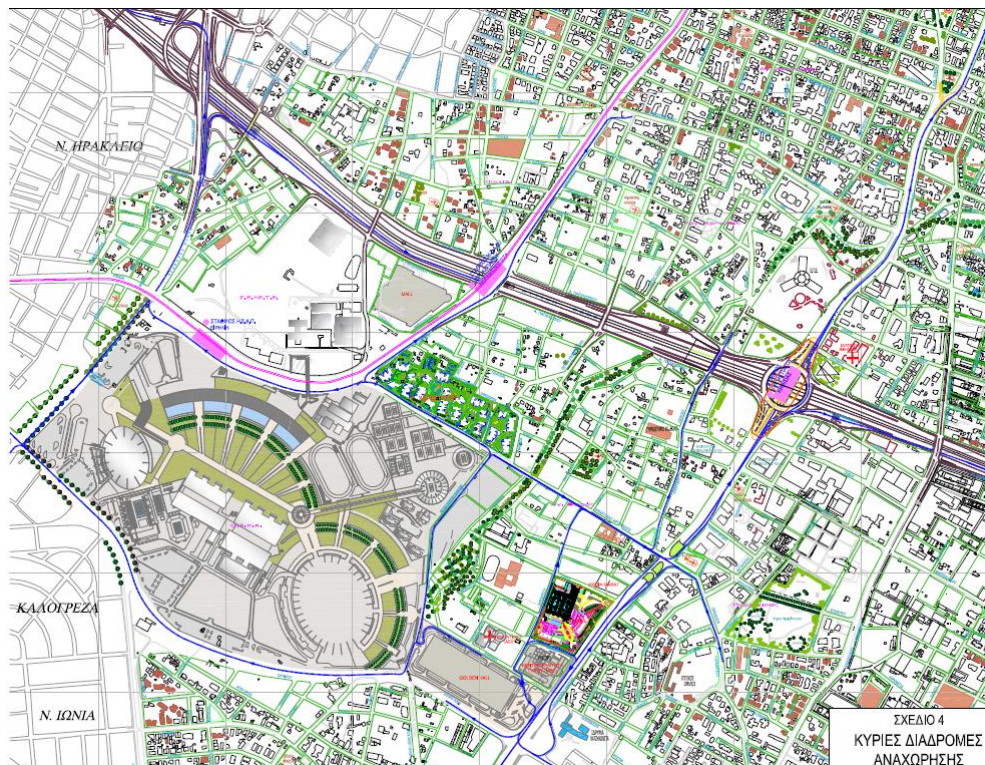
- Ανατολική πύλη:
 - Λ. Κηφισίας – Α/Κ ΟΑΚΑ – Χαλάνδρι / βόρεια κατεύθυνση Λ. Κηφισίας
 - Λ. Κηφισίας – Α/Κ ΟΑΚΑ – Λ. Κύμης
- Βόρεια πύλη: Αγησιλάου – Δημοκρίτου – Αρτέμιδος – Νεραντζιωτίσσης / Α/Κ Παραδείσου Λ. Κηφισίας
- Δυτική πύλη:
 - i. Πιτταρά – Λ. Σπ. Λούη – Πιτταρά – Λ. Κύμης
 - ii. Πιτταρά – Αρτέμιδος – Α/Κ Παραδείσου Λ. Κηφισίας
 - iii. Πιτταρά – Αρτέμιδος – Νεραντζιωτίσσης – κέντρο Αμαρουσίου / Λ. Κύμης

Οι κύριες διαδρομές άφιξης και αναχώρησης παρουσιάζονται στα Σχήματα 5.3-9 και 5.3-10 αντίστοιχα.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονιστεί ότι προωθείται μέσω της σήμανσης εντός των χώρων στάθμευσης η χρήση της δυτικής πύλης του συγκροτήματος για την έξοδο των οχημάτων με στόχο να μην επιβαρύνεται κυκλοφοριακά η Λ. Κηφισίας και ο Α/Κ ΟΑΚΑ πέραν του ορίου κυκλοφοριακής φόρτισης της Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ). Παράλληλα, κατά την εμφάνιση φαινομένων συμφόρησης στον κλάδο εξόδου του Α/Κ ΟΑΚΑ τίθεται σε λειτουργία ένα «έξυπνο σύστημα» καθοδήγησης των οχημάτων στη διαδρομή εξόδου της δυτικής πύλης. Επιπλέον, η πρόσβαση των οχημάτων τροφοδοσίας και των λοιπών βοηθητικών χρήσεων (αποκομιδή απορριμμάτων, ασφάλεια κλπ) στο συγκρότημα πραγματοποιείται αποκλειστικά μέσω της δυτικής πύλης, με στόχο να μην επιβαρύνεται από τις λειτουργίες αυτές το βασικό αρτηριακό δίκτυο, σύμφωνα με την εγκεκριμένη ΑΕΠΟ.



Σχήμα 5.3-9: Κύριες Διαδρομές άφιξης



Σχήμα 5.3-10: Κύριες Διαδρομές αναχώρησης

Με βάση την υφιστάμενη εικόνα του οδικού δικτύου, η προσπελασιμότητα τόσο της εγκατάστασης όσο και γενικότερα της περιοχής μελέτης με τη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας εξασφαλίζεται μέσω των λεωφόρων Κηφισίας, Κύμης και Σπύρου Λούη, οι οποίες διαμορφώνουν ένα πλέγμα κυρίων αρτηριών που περιβάλλει την περιοχή του συγκροτήματος. Η σύνδεση της εγκατάστασης με το πλέγμα των αρτηριών δεν παρουσιάζει σε γενικές γραμμές προβλήματα, καθόσον πραγματοποιείται κατά κανόνα μέσω δεξιών στροφών που δεν εμπλέκονται με τις κύριες κινήσεις των αρτηριών.

Αναλυτικότερα, στον ισόπεδο κόμβο της Λ. Σπ. Λούη με τη οδό Πιτταρά πραγματοποιούνται μόνο δεξιόστροφες κινήσεις προς και από τη δυτική πύλη του συγκροτήματος, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει εμπλοκή των κινήσεων ούτε και σημαντικές καθυστερήσεις στον κόμβο αυτό. Παράλληλα, η διασύνδεση της Λ. Κύμης τόσο με τη Λ. Σπ. Λούη όσο και με την οδό Νεραντζιωτίσσης πραγματοποιείται μέσω ανισόπεδων κόμβων, οπότε η λειτουργία του συγκροτήματος δεν επιβαρύνει την κύρια κίνηση της λεωφόρου. Αντίστοιχα, η διασύνδεση της βόρειας κατεύθυνσης της Λ. Κηφισίας με τη Λ. Σπ. Λούη πραγματοποιείται μέσω δεξιόστροφου βρόχου και πρόσθετης λωρίδας εξόδου που δεν επιβαρύνει την προς βορρά κύρια κίνηση, ενώ η προς νότο κύρια κίνηση επίσης δεν επιβαρύνεται από τη λειτουργία των εγκαταστάσεων του Golden Hall, καθώς η είσοδος/έξοδος στις εγκαταστάσεις πραγματοποιείται μέσω της ράμπας εξόδου του Α/Κ ΟΑΚΑ Λ. Κηφισίας προς Λ. Σπ. Λούη. Η ομαλή λειτουργία του ισόπεδου κόμβου της Λ. Σπ. Λούη με τον κλάδο εξόδου από τη Λ. Κηφισίας εξασφαλίζεται με την κατάργηση της παράνομης στάθμευσης επί του κλάδου εξόδου και τη διατήρηση της απρόσκοπτης εισόδου στο συγκρότημα. Αριστερές στροφές πραγματοποιούνται επί της οδού Πιτταρά στη δυτική πύλη του συγκροτήματος. Στη θέση αυτή, τόσο τα οχήματα που εισέρχονται στο σταθμό μέσω των οδών Αρτέμιδος και Πιτταρά όσο και τα οχήματα που εξέρχονται από τον σταθμό με κατεύθυνση δυτικά του συγκροτήματος εμπλέκονται με τις διαμπερείς κινήσεις της οδού Πιτταρά. Οι στρέφουσες αυτές κινήσεις, ωστόσο, δεν προκαλούν ιδιαίτερα προβλήματα, καθώς ο μη σχετιζόμενος με το συγκρότημα κυκλοφοριακός φόρτος της οδού Πιτταρά είναι χαμηλός, με αποτέλεσμα να διαμορφώνονται ενδιάμεσες αποστάσεις οχημάτων των διαμπερών κινήσεων που επιτρέπουν τις αριστερόστροφες κινήσεις από/προς το συγκρότημα.

Περιορισμένα φαινόμενα χαμηλής κυκλοφοριακής στάθμης εξυπηρέτησης εντοπίζονται κατά τις ώρες αιχμής αναχώρησης από τις εγκαταστάσεις του Golden Hall στην οδό Δημοκρίτου, τα οποία ωστόσο δεν είναι εκτεταμένα και μπορούν να αντιμετωπιστούν αφενός με την αποτροπή της παράνομης στάθμευσης επί της οδού Δημοκρίτου, αφετέρου δε με καθοδήγηση προς τις εξόδους της Λ. Κηφισίας (ανατολική πύλη) και Πιτταρά (δυτική πύλη) των οχημάτων και έλεγχο της εξόδου της βόρειας πύλης προς την οδό Αγησιλάου.

5.3.5.4. Δίκτυα ύδρευσης – αποχέτευσης – απορρίματα

Η παροχή ύδατος στην περιοχή μελέτης γίνεται, όπως και για όλο το λεκανοπέδιο της Αττικής, από την Εταιρεία Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (ΕΥΔΑΠ Α.Ε.) που ιδρύθηκε το 1980 με

το Νόμο 1068/1980 "περί συστάσεως ενιαίου φορέα Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας", μετά από τη συγχώνευση της Ανωνύμου Ελληνικής Εταιρείας Υδάτων των Πόλεων Αθηνών - Πειραιώς και περιχώρων (Ε.Ε.Υ.) και του Οργανισμού Αποχετεύσεως Πρωτεύουσας (Ο.Α.Π.). Η ΕΥΔΑΠ Α.Ε στον τομέα της ύδρευσης εξυπηρετεί περίπου 4.000.000 χρήστες (1.831.520 συνδέσεις), ενώ το μήκος των αγωγών ανέρχεται σε 8.078 km. Ο τομέας της αποχέτευσης εξυπηρετεί 3.300.000 κατοίκους ενώ το συνολικό μήκος αγωγών ανέρχεται σε 5.800 km.

Για την εξασφάλιση της υδροδότησης της μείζονος περιοχής της Πρωτεύουσας η ΕΥΔΑΠ προμηθεύεται ακατέργαστο νερό από το Δημόσιο, το οποίο έχει συμφωνήσει να το εξασφαλίζει από κατάλληλες πηγές και να το παραδίδει στην ΕΥΔΑΠ.

Το νερό, αφού συλλεχθεί στους ταμιευτήρες φτάνει μέσω των υδραγωγείων στις Μονάδες Επεξεργασίας Νερού (ΜΕΝ). Εκεί υποβάλλεται σε επεξεργασία που το καθιστά πόσιμο. Οι Μονάδες Επεξεργασίας Νερού στο Λεκανοπέδιο της Αττικής είναι τέσσερις:

- ΜΕΝ Γαλασίου
- ΜΕΝ Αχαρνών
- ΜΕΝ Πολυδενδρίου
- ΜΕΝ Μάνδρας (Ασπροπύργου)

Η περιοχή μελέτης τροφοδοτείται από τις ΜΕΝ Αχαρνών. Οι ΜΕΝ Αχαρνών αποτελούνται από δύο Μονάδες που τροφοδοτούνται από το Υδραγωγείο του Μόρνου. Η υδροδότηση του μελετώμενου οικοπέδου γίνεται από το κεντρικό εξωτερικό δίκτυο ύδρευσης της ΕΥΔΑΠ το οποίο επαρκεί για την εξυπηρέτηση του συνόλου των υδραυλικών υποδοχέων που πρόκειται να εγκατασταθούν στο κτίριο για το 100% της παροχής αιχμής.

Για τον έλεγχο της μικροβιολογικής και φυσικοχημικής ποιότητας του πόσιμου νερού στο δημοτικό δίκτυο ύδρευσης, από τον Δήμο γίνονται τακτικοί εργαστηριακοί έλεγχοι κάθε εξάμηνο και σε κάθε άλλη περίπτωση που προκύπτουν έκτακτα προβλήματα.

Η αποχέτευση του Λεκανοπεδίου Αττικής πραγματοποιείται με αγωγούς όμβριων και ακάθαρτων. Οι μεν αγωγοί όμβριων καταλήγουν με φυσική ροή στη θάλασσα, οι δε αγωγοί ακάθαρτων καταλήγουν στο Κέντρο Επεξεργασίας Λυμάτων της Ψυττάλειας και, στη συνέχεια, μετά το βιολογικό καθαρισμό τους, τα κατεργασμένα νερά οδηγούνται στη θάλασσα περιοχή της Ψυττάλειας.

Το αποχετευτικό δίκτυο του Λεκανοπεδίου είναι χωριστικό, εκτός από το κέντρο της Αθήνας όπου το δίκτυο είναι παντοροϊκό. Το συνολικό μήκος του δικτύου αποχέτευσης είναι 5.800 km και καλύπτει το 92% των αποχετευτικών αναγκών της Αττικής. Οι αγωγοί ακάθαρτων μεγάλης διατομής (ΚΑΑ, ΣΚΑΑ κ.ά.) διέρχονται από περιοχές των οποίων οι κλίσεις επιτρέπουν τη φυσική ροή των λυμάτων, λόγω της βαρύτητας (αγωγοί βαρύτητας). Εξάιρεση αποτελεί ο Παραλιακός Συλλεκτήρας της ακτής Σαρωνικού, η λειτουργία του οποίου γίνεται με μια αλληλουχία 42 ενδιάμεσων αντλιοστασίων.

Η αποχέτευση της περιοχής μελέτης εξυπηρετείται από τον Παρακηφίσιο Συλλεκτήρα ο οποίος θεμελιώθηκε επίσης κατά την περίοδο λειτουργίας του Ο.Α.Π. Ξεκινά από τον ΚΑΑ στο ύψος της περιοχής του Αγ. Ιωάννη Ρέντη και τελειώνει στην περιοχή της Εκάλης. Η διατομή του στην εκβολή είναι 2,42x2,72m., σκουφοειδής σε μήκος 3,6 km. Το μήκος του φτάνει τα 26 περίπου χιλιόμετρα ενώ η παροχευτική του ικανότητα στην εκβολή είναι 20,2 m³ ανά δευτερόλεπτο. Σήμερα βρίσκεται υπό κατασκευή το τελευταίο τμήμα του που καταλήγει στον Άγιο Στέφανο.

5.3.5.5. Απορρίμματα

Η εικόνα του Δήμου Αμαρουσίου, όσον αφορά την αποκομιδή των απορριμμάτων και γενικότερα το επίπεδο καθαριότητας της πόλης, θεωρείται ικανοποιητική. Σε πολλά σημεία της πόλης, έχουν τοποθετηθεί περισσότεροι από 3.000 κάδων συλλογής οικιακών απορριμμάτων και περί τους 1.000 κάδους ανακύκλωσης. Σε εφαρμογή του υφιστάμενου Νομοθετικού πλαισίου, στην ευρύτερη περιοχή του εξεταζόμενου ακινήτου έχει αναπτυχθεί ένα δίκτυο υπηρεσιών και υποδομών που διευκολύνει την ολοκληρωμένη, εναλλακτική διαχείριση αποβλήτων. Σε εφαρμογή της κείμενης Περιβαλλοντικής Νομοθεσίας, ο Δήμος Αμαρουσίου αποτελεί έναν από τους πρώτους Δήμους της χώρας με ενεργή συμμετοχή στα οργανωμένα συστήματα ανακύκλωσης αποβλήτων που έχουν αδειοδοτηθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα. Στο πλαίσιο αυτό ο Δήμος Αμαρουσίου εφαρμόζει τις τελευταίες δεκαετίες, προγράμματα ανακύκλωσης υλικών συσκευασίας, ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού, οικιακών μπαταριών, μπαταριών και ελαστικών οχημάτων.

Οι υπηρεσίες που παρέχονται από την υπηρεσία καθαριότητας του Δήμου είναι οι εξής :

- Αποκομιδή, οικιακών, νοσοκομειακών απορριμμάτων και προϊόντων ανακύκλωσης.
- Αποκομιδή ογκωδών απορριμμάτων και μπαζών.
- Συντήρηση, αντικατάσταση, πλύσιμο, μετακίνηση και προσθήκη κάδων απορριμμάτων.
- Οδοκαθαρισμός, πλύσιμο δρόμων και πλατειών.
- Καθαρισμός σχαρών φρεατίων αποχέτευσης.
- Καθαρισμός, διάνοιξη ρεμάτων.
- Καθαριότητα εσωτερικών χώρων κτιρίων του Δήμου καθώς και του προαυλίου χώρου των σχολείων.
- Καθαρισμός απερίφρακτων οικοπέδων.
- Συλλογή νεκρών ζώων.
- Αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών.
- Επιθεώρηση-αυτοψία καθαριότητας.
- Έλεγχος ποιότητας καθαριότητας.

Πιο αναλυτικά, ο Δήμος Αμαρουσίου συμμετέχει από το 1994 στο πολυσυλλεκτικό πρόγραμμα ανακύκλωσης των υλικών συσκευασίας, σε συνεργασία με την Ελληνική Εταιρεία Αξιοποίησης Ανακύκλωσης και τους Δήμους Βριλησίων, Μελισσίων, Πεύκης και Φιλοθέης. Το πρόγραμμα ξεκίνησε σε πιλοτική βάση στο πλαίσιο της Local Agenda 21 και συνεχίζεται με επιτυχία μέχρι σήμερα. Στο σύστημα έχουν προστεθεί και δύο ακόμη Δήμοι αυτοί της Κηφισιάς και του

Χαλανδρίου. Στο πρόγραμμα συλλογής και ανακύκλωσης εντάσσονται τα παρακάτω υλικά: Γυάλινα μπουκάλια και συσκευασίες κάθε είδους, πλαστικά μπουκάλια και συσκευασίες από αναψυκτικά, νερό, απορρυπαντικά, τρόφιμα, μεταλλικές κονσέρβες και κουτάκια αλουμινίου, χάρτινες συσκευασίες από τρόφιμα, γάλα, χυμούς (TetraPak), απορρυπαντικά, εφημερίδες, περιοδικά, πλαστικές σακούλες, ζελατίνες.

Επίσης, στο Δήμο Αμαρουσίου γίνεται Ανακύκλωση Ηλεκτρικού και Ηλεκτρονικού Εξοπλισμού σε συνεργασία με την εταιρεία «Ανακύκλωση Συσκευών Α.Ε.» που αποτελεί το μοναδικό αδειοδοτημένο φορέα για την ανακύκλωση των συσκευών αυτών. Στο σύστημα αυτό συλλέγονται και ανακυκλώνονται οι παρακάτω συσκευές:

- Ψυγεία και συσκευές κλιματισμού
- Ηλεκτρικές κουζίνες
- Πλυντήρια
- Τηλεοράσεις και Βίντεο
- Ραδιόφωνα, CD player's κ.λπ.
- Ηλεκτρονικοί υπολογιστές, οθόνες, εκτυπωτές, πληκτρολόγια, καλώδια κ.λπ.
- Φωτιστικά είδη
- Κινητά τηλέφωνα και αξεσουάρ κινητής τηλεφωνίας (φορτιστές, hands-free, car-Kit, κ.λπ.)
- Συσκευές και αξεσουάρ τηλεφωνίας
- Όλες οι ηλεκτρικές οικιακές συσκευές (σκούπες, μίξερ, κ.λπ.)

Η υπηρεσία αποκομιδής ογκωδών αποβλήτων του Δήμου Αμαρουσίου αναλαμβάνει την αποκομιδή αυτών μετά από συνεννόηση. Στο πρόγραμμα ανακύκλωσης εξυπηρετούνται οι κάτοικοι της περιοχής του Αμαρουσίου ενώ οι εταιρείες καλούνται να επικοινωνούν απευθείας με την εταιρεία «Ανακύκλωση Συσκευών Α.Ε.». Επίσης, ο Δήμος Αμαρουσίου συμμετέχει στα προγράμματα ανακύκλωσης οικιακών μπαταριών συνεργαζόμενος με την εταιρεία «ΑΦΗΣ Α.Ε. – Ανακύκλωση Φορητών Ηλεκτρικών Στηλών», τοποθετώντας κάδους συλλογής οικιακών μπαταριών (βάρους έως 1,5 kg) σε όλες τις Δημοτικές Υπηρεσίες, καθώς επίσης και στα σχολεία της περιφέρειας του Δήμου. Η εφαρμογή του προγράμματος στα σχολεία ξεκίνησε στα μέσα Ιανουαρίου του 2006 και αναμένεται να έχει αξιολογικά αποτελέσματα.

5.3.5.6. Αντιπλημμυρικά Έργα – Όμβρια

Ο Δήμος Αμαρουσίου, κατά τα τελευταία χρόνια έχει προχωρήσει στην εκτέλεση έργων αντιπλημμυρικής προστασίας, σε περιοχές που αντιμετώπιζαν πλημμυρικά φαινόμενα, με την κατασκευή αγωγών διάθεσης ομβρίων υδάτων, ύστερα από την εκπόνηση και έγκριση των σχετικών μελετών από την ΕΥΔΑΠ. Το ρέμα Αμαρουσίου και το ρέμα Πεντέλης – Χαλανδρίου όπως ήδη αναφέρθηκε αποτελούν τελικούς αποδέκτες του δικτύου ομβρίων. Οπως έχει παρουσιαστεί παραπάνω ένα σημαντικό τμήμα των ρεμάτων αυτών παραμένουν αδιευθέτητα με την ζωτική τους ζώνη καταπατημένη ή μπαζωμένη κατά τμήματα. Η ολοκλήρωση των μελετών οριοθέτησης των ρεμάτων και διευθέτησής τους όπου απαιτείται με βάση οικολογικές πρακτικές

αποτελεί μια προτεραιότητα για ολόκληρο τον δήμο που σχετίζεται τόσο με τον περιβαλλοντικό ρόλο των ρεμάτων όσο και με την ασφαλή διοχέτευση των ομβρίων υδάτων.

5.3.5.7. Δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας – τηλεπικοινωνιών

Στην περιοχή μελέτης υπάρχει πλήρες δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας και τηλεπικοινωνιών (σταθερή και κινητή τηλεφωνία), στα πλαίσια της ανεπτυγμένης αστικής υποδομής το οποίο ενισχύθηκε περαιτέρω στα πλαίσια των Ολυμπιακών Αγώνων.

Το υφιστάμενο κτίριο του ακινήτου τροφοδοτείται από το δίκτυο Μέσης Τάσης (ΜΤ) της ΔΕΗ με δύο ανεξάρτητες γραμμές ΜΤ, οι οποίες αποτελούνται από τρία μονοπολικά καλώδια μέσης τάσης και ένα εφεδρικό η κάθε μία (Πηγή: Τεχνική Περιγραφή Ηλεκτρομηχανολογικών Εγκαταστάσεων, TEAM). Τα καλώδια Μέσης Τάσης οδεύουν υπόγεια μέσα σε σωλήνες στην ήδη διαμορφωμένη υποδομή και καταλήγουν στους Πίνακες Άφιξης Μέσης Τάσης.

5.3.5.8. Υγεία-πρόνοια

Παρακάτω στον Πίνακα παρουσιάζονται τα δημόσια και ιδιωτικά θεραπευτήρια στο Δήμο Αμαρουσίου καθώς και οι διαθέσιμες κλίνες ανά 1000 κατοίκους

Πίνακας 5.3-5: δημόσια και ιδιωτικά θεραπευτήρια στο Δήμο Αμαρουσίου καθώς και οι διαθέσιμες κλίνες ανά 1000 κατοίκους (Πηγή: Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Αμαρουσίου για την περίοδο 2007 - 2010 - Παραδοτέο 1: «Στρατηγικός Σχεδιασμός»)

<i>Δομές Υγείας Δήμου Αμαρουσίου</i>	<i>Σύνολο</i>
Αριθμός Δημόσιων Θεραπευτηρίων	1
Αριθμός Κλινών Δημόσιων Θεραπευτηρίων	410
Κλίνες Δημόσιων Θεραπευτηρίων ανά 1000 κατοίκους	5,4
Αριθμός Ιδιωτικών Θεραπευτηρίων	4
Αριθμός Κλινών Ιδιωτικών Θεραπευτηρίων	1293
Κλίνες Ιδιωτικών Θεραπευτηρίων ανά 1000 κατοίκους	17,1

5.4. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

5.4.1. Εισαγωγή

Στην Ενότητα αυτή παρουσιάζονται οι γενικές αλλά και οι ειδικές κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού για την περιοχή μελέτης. Με τον τρόπο αυτό εξετάζεται εάν οι προτεινόμενες χρήσεις

για την ανάπτυξη του ακινήτου IBC συνάδουν με τις κατευθύνσεις για την ανάπτυξη της άμεσης και ευρύτερης περιοχής. Συγκεκριμένα αναλύονται οι κατευθύνσεις από:

- το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης,
- το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό
- το ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής (ΡΣΑ)
- το Σχέδιο Νόμου του ΡΣΑ 2021
- το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αμαρουσίου
- τους Όρους δόμησης του ΟΑΚΑ
- τις Νομοθετικές διατάξεις καθορισμού χρήσεων γης και όρων δόμησης του ακινήτου IBC- «Golden Hall», και άλλες σχετικές νομοθεσίες που καθορίζουν τις χρήσεις γης στην περιοχή μελέτης.

Οι παραπάνω κατευθύνσεις έχουν ως σκοπό να προωθήσουν την οικονομική ανάπτυξη κατοχυρώνοντας την παραγωγική και κοινωνική συνοχή και διασφαλίζοντας την προστασία του περιβάλλοντος στην άμεση και ευρύτερη περιοχή μελέτης.

5.4.2. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης με Αριθμ. 6876/4871 (ΦΕΚ 128/Α/2008) στοχεύει στη διαμόρφωση ενός χωρικού προτύπου ανάπτυξης, στο πλαίσιο των αρχών της αειφορίας, που θα είναι αποτέλεσμα μιας συνθετικής, ισόρροπης, θεώρησης στο χώρο παραμέτρων που προωθούν την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χώρας και ενισχύουν την κοινωνική και οικονομική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα.

Στο άρθρο 8 του Γενικού Πλαισίου του Χωροταξικού Σχεδιασμού τίθενται οι γενικές και οι ειδικές κατευθύνσεις για τη χωρική διάρθρωση του αστικού δικτύου. Ανάμεσα στις ειδικές κατευθύνσεις που προτείνονται να υιοθετηθούν για τη ρύθμιση του χώρου στο μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας είναι η ενθάρρυνση της εγκατάστασης, υπό προϋποθέσεις, επενδύσεων του τριτογενούς τομέα σε περιοχές χαρακτηρισμένες με ειδικές κανονιστικές ρυθμίσεις ως υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό Αριθμ. 24208 (ΦΕΚ 1138/Β/2009) στοχεύει στην παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού στον ελληνικό χώρο και των αναγκαίων τουριστικών. Ανάμεσα στις κατευθύνσεις που δίνονται για την προώθηση του Αστικού Τουρισμού, κατά προτεραιότητα στην Αθήνα, περιλαμβάνονται δράσεις ανάλογες με αυτές που προτείνονται για το εξεταζόμενο ακίνητο επιπρόσθετα των υφιστάμενων σήμερα χρήσεων. Ειδικότερα, για την προώθηση του Πολιτισμικού Τουρισμού προτείνονται ενέργειες όπως η

δημιουργία μουσείων και θεματικών πάρκων για την ανάδειξη των πολιτιστικών πόρων και ιδιαιτεροτήτων κάθε περιοχής. Το Ειδικό Χωροταξικό δίνει κατευθύνσεις για την ανάπτυξη του αθλητικού τουρισμού καθώς στοχεύει στη σύνδεση των δράσεων των αθλητικών φορέων (συλλόγων και σωματείων) με την τουριστική δραστηριότητα.

Η προτεινόμενη ανάπτυξη του ακινήτου IBC συνάδει τόσο με τις κατευθύνσεις που καθορίζονται από το Γενικό Χωροταξικό για την αειφόρο ανάπτυξη και όσο και με αυτές του Ειδικού Χωροταξικού για τον Τουρισμό. Ο εμπλουτισμός του ακινήτου IBC – Golden Hall με τις χρήσεις αυτές θα επιφέρει σημαντικά οφέλη στον Αστικό, Πολιτισμικό και Αθλητικό Τουρισμό διαμορφώνοντας ένα νέο οικονομικά βιώσιμο τουριστικό προϊόν συνδυάζοντας εμπόριο και υπηρεσίες με αναψυχή, ψυχαγωγία και εκπαίδευση (edutainment).

5.4.3. Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (ΡΣΑ)

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας του περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας (Ν. 1515/85, ΦΕΚ 18/Α όπως ισχύει σήμερα με τις τροποποιήσεις του από Ν. 1955/1991, ΦΕΚ 112/Α, Ν. 2052/1992, ΦΕΚ 94/Α και Π.Δ. 22/1993, ΦΕΚ 694/Δ), καθορίζει την οικιστική ανάπτυξη η οποία υπόκειται σε συνολικό σχεδιασμό και επίσης τους γενικότερους και ειδικότερους στόχους όσον αφορά την εξέλιξη της περιοχής σε σχέση με το Εθνικό επίπεδο και την Αθήνα (άρθρο 3). Οι προϋποθέσεις αυτές μπορούν να πληρούνται με σύγχρονα όργανα, διαδικασίες και μέσα άσκησης χωροταξικού σχεδιασμού, για παράδειγμα με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, που προωθούν την αειφόρο και ισόρροπη ανάπτυξη, κατοχυρώνουν την παραγωγική και κοινωνική συνοχή, διασφαλίζουν την προστασία του περιβάλλοντος στο σύνολο του Εθνικού χώρου και στις επιμέρους ενότητες του και ενισχύουν τη θέση της χώρας στο διεθνές και Ευρωπαϊκό πλαίσιο.

Συνεπώς το Ρ.Σ.Α δεν αποτελεί ένα απλό σχεδιάγραμμα που καθορίζει τη ρύθμιση των χρήσεων γης και τον έλεγχο ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής των Αθηνών αλλά ένα σύνολο προγραμμάτων και μέτρων πολιτικής που απαιτούνται για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση και την αποτελεσματικότερη αντιμετώπιση του πολυσύνθετου χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής των Αθηνών.

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ρ.Σ.Α) θεσπίστηκε αρχικά το 1985 (Ν.1515/1985, ΦΕΚ 18Α) με στόχο «την ανασυγκρότηση του αστικού ιστού και την εξυγίανση της πόλης με τη δημιουργία πολυκεντρικής δομής και με τον έλεγχο των χρήσεων γης καθώς και των πυκνοτήτων. Η ανασυγκρότηση της γειτονιάς, καθώς και η αναβάθμιση και η αποσυμφόρηση της κεντρικής περιοχής της Αθήνας και του Πειραιά, εστιάζοντας στη διατήρηση και ανάδειξη του ιστορικού της χαρακτήρα». Μέσω του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας επιδιώκεται η δημιουργία πολυκεντρικής πόλης με:

- Ενίσχυση των σημερινών κέντρων Δήμων, συνοικιών, γειτονιών.
- Ιδιαίτερη ενίσχυση των κέντρων Δήμων υπερτοπικής σημασίας.

- Αποσυμφόρηση των μητροπολιτικών κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά.

Στο πλαίσιο της δημιουργίας πολυκεντρικής δομής, καθορίζονται στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας οι ακόλουθες κατηγορίες κέντρων:

- Μητροπολιτικό
- Χωροταξικές υποενοότητες
- Δήμου με Υπερτοπική σημασία
- Δήμου
- Συνοικίας
- Γειτονιάς

Σύμφωνα με την αρχική έκδοση του Ρ.Σ.Α, το 1985, ο Δήμος Αμαρουσίου κατέχει σημαντική θέση στη διάρθρωση των κεντρικών λειτουργιών, περιλαμβάνεται στα 24 υπερτοπικά κέντρα Δήμων και πρέπει να οργανωθεί και να μετατραπεί σε πόλο που θα υπηρετήσει το στόχο μιας Πολυπολικής – Πολυλειτουργικής – Πολυκεντρικής Αθήνας και θα δεχθεί οργανωμένα την αποσυμφόρηση της πρωτεύουσας. Το Ρ.Σ.Α, λόγω κλίμακας αναφοράς, δεν καθορίζει επακριβώς τη θέση ανάπτυξης υπερτοπικών δραστηριοτήτων – αρμοδιότητα του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ). Με το Νόμο 2052/92 (ΦΕΚ 94/Α/5.6.1992) όμως, που τροποποιεί και επικαιροποιεί το Ρ.Σ.Α, ο Δήμος Αμαρουσίου αναδεικνύεται ως ένας από τους τέσσερις Δήμους (μαζί με το Ελληνικό, Χαϊδάρι και Μενίδι) που χωροθετούνται ως κέντρα χωροταξικών υποενοτήτων αποδεικνύοντας την εμβέλεια της υπερτοπικής του σημασίας.

Στόχο του Ρ.Σ.Α, όπως ισχύει σήμερα, αποτελεί σαφώς η δημιουργία οργανωμένων υπερτοπικών κέντρων εγκατεστημένων στα υφιστάμενα ή διαμορφωμένα κέντρα των μεγάλων Δήμων, σε συνδυασμό με παραμέτρους της πολεοδομικής επιστήμης, εξυπηρετήσεις από κυκλοφοριακούς δακτυλίους, λεωφορειόδρομους, στάσεις μετρό/προαστιακού κ.λπ. Τα έργα των Ολυμπιακών Αγώνων 2004 και οι συνοδευτικές τους εξυπηρετήσεις ενσωματώνονται στο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας με το Ν. 2730/1999 (ΦΕΚ 130/Α/25.6.1999).

Έτσι, με την ενίσχυση και συμπλήρωση των χρήσεων του ακινήτου, προσεγγίζεται το μοντέλο της πολυλειτουργικής, πολυκεντρικής, αυτόνομης, σύγχρονης πόλης, στο πλαίσιο των επιταγών του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας για την αποσυμφόρηση των Μητροπολιτικών κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά (άρθρο 15, παράγραφος 2.1.2).

Σε συνέχεια του ως άνω ΡΣΑ, ξεκίνησε να εκπονείται το 2000 από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο το Ερευνητικό Πρόγραμμα «Στρατηγικό πλαίσιο χωρικής ανάπτυξης για την Αθήνα – Αττική» που ολοκληρώθηκε το 2004, όπου έχουν τεθεί στόχοι και κατευθύνσεις για την ανάπτυξη των οικονομικών δραστηριοτήτων στην Αττική.

Στο Στρατηγικό Πλαίσιο προτείνονται επιπλέον με στόχο την ανάπλαση – ανασυγκρότηση και αναβίωση του αστικού χώρου, εκτός από τις αναπλάσεις στις περιοχές κατοικίας και η ανασυγκρότηση της γειτονιάς που προβλέπονται στο ΡΣΑ. Προτείνεται συνεπώς η ανάδειξη του

υπάρχοντος οικιστικού ιστού με νέες αναβαθμισμένες δραστηριότητες και ειδικούς όρους και δημιουργία στον υπάρχοντα ιστό υποδοχών κατοικίας και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Για την περιοχή του Αμαρουσίου προωθείται η δημιουργία ζωνών επιχειρήσεων ("επιχειρηματικών πάρκων"), σύγχρονων πάρκων υγείας του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, εγκαταστάσεων αναψυχής – αθλητισμού, επιτελικής Δημόσιας Διοίκησης και Νομαρχιακών Υπηρεσιών. Στο εν λόγω Ερευνητικό Πρόγραμμα, ο Δήμος Αμαρουσίου χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό κέντρο με λειτουργίες τοπικής και υπερτοπικής ακτινοβολίας, ενώ η περιοχή κατά μήκος της Λ. Κηφισίας και κατά μήκος της καθέτου Αττικής Οδού χαρακτηρίζεται ως «κέντρο» μητροπολιτικών και υπερτοπικών δραστηριοτήτων.

5.4.4. Σχέδιο Νόμου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας / Αττικής 2021 – Οκτώβριο 2011

Το υπό αξιολόγηση Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας / Αττικής (ΡΣΑ) 2021 είναι το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων πολιτικής, των προτεραιοτήτων, των προγραμμάτων και των μέτρων, που προβλέπονται ως αναγκαία για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, στο πλαίσιο της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης. Πεδίο εφαρμογής του ως άνω Σχεδίου είναι το σύνολο της Περιφέρειας Αττικής, ενώ οι στρατηγικοί του στόχοι διέπονται από τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Κύριοι στόχοι του ΡΣΑ για το χρονικό διάστημα 2011 – 2021 είναι:

- α) η οικονομική ανάπτυξη, ισόρροπη, κοινωνικά δίκαιη και περιβαλλοντικά βιώσιμη. Ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας, προώθηση της καινοτομίας, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας.
- β) περιβαλλοντικά βιώσιμη χωρική ανάπτυξη με αποτελεσματική και συνεκτική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς, διατήρηση του φυσικού χώρου και της βιοποικιλότητας και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.
- γ) βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους, εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη ως βασικών προϋποθέσεων για τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη και την κοινωνική συνοχή. Προώθηση πολιτικών άμβλυνσης των φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού.

Στην κατεύθυνση της οικονομικής ανάπτυξης το Σχέδιο Νόμου του ΡΣΑ ενθαρρύνει την ενεργοποίηση και αξιοποίηση του κενού κτιριακού αποθέματος για την εγκατάσταση γραφειακών χώρων ιδιωτικού και δημοσίου τομέα, διοικητικών υπηρεσιών και συναφών τριτογενών δραστηριοτήτων. Επισημαίνει την ανάγκη για αξιοποίηση/εντατικοποίηση της χρήσης των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων και άλλων αθλητικών υποδομών της Αττικής, στην κατεύθυνση της τόνωσης αθλητικών δραστηριοτήτων μεγάλου φάσματος τόσο για την ενίσχυση της τουριστικής ελκυστικότητας όσο και για την παρότρυνση όλων - και ιδιαίτερος των νέων - σε δημιουργική συμμετοχή σε αυτές.

Παράλληλα, το σχέδιο ΡΣΑ 2021 στοχεύει στην ενδυνάμωση της πολυλειτουργικότητας των κέντρων όλων των βαθμίδων με χρήσεις που αποτείνονται σε ευρύ φάσμα ομάδων διαφορετικής ηλικιακής, οικονομικής, πολιτισμικής ταυτότητας. Προωθεί – παράλληλα με τις πολιτικές επανάχρησης του κτιριακού αποθέματος – πολιτικών απασχόλησης τόσο κατά τη φάση της κατασκευής όσο και με την υποστήριξη της εγκατάστασης νέων και καινοτόμων λειτουργιών.

Σχετικά με την περιοχή του Αμαρουσίου το Σχέδιο Νόμου του ΡΣΑ την κατατάσσει στους πόλους της Διαπεριφερειακής εμβέλειας του Βορείου Λεκανοπεδίου, ως Διαδημοτικό Κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας, όπου υπάρχουν εγκαταστημένες λειτουργίες γραφείων και εδρών επιχειρήσεων, διοίκησης, αθλητισμού και εμπορίου. Στα διαδημοτικά κέντρα και στην ευρύτερη περιοχή εμβέλειάς τους προωθείται η χωροθέτηση λειτουργιών, δημόσιας ή ιδιωτικής πρωτοβουλίας, που μπορεί να λειτουργήσουν ως κινητήρια δύναμη για την ανάπτυξη, την αύξηση της ελκυστικότητάς τους και τη συνολική αναβάθμιση της εικόνας τους: πολιτιστικές λειτουργίες, οργανωμένοι χώροι πρασίνου και αναψυχής, σημαντικές εγκαταστάσεις κοινωνικού εξοπλισμού. Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται στον πολιτισμό και στην ανάδειξη της πολιτιστικής δημιουργικότητας, ως μέσου οικονομικής και κοινωνικής εξισορρόπησης. Επίσης, υποστηρίζεται η εγκατάσταση προωθητικών δραστηριοτήτων και επιχειρήσεων που μπορούν να έχουν πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις στην προσέλκυση συναφών και συναρτώμενων δραστηριοτήτων.

Το σχέδιο ΡΣΑ 2021 δίνει κατευθύνσεις με στόχο την προώθηση του αστικού τουρισμού (συνεδριακού, εκθεσιακού, αθλητικού, επιχειρηματικού, πολιτιστικού, τουρισμού αναψυχής) στα κέντρα Αθήνας και Πειραιά, στο παράκτιο μέτωπο του Σαρωνικού, στις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις στο Μαρούσι, στην Κηφισιά. Προωθούνται οι μικτές επιχειρηματικές ταυτότητες, όπως ο συνδυασμός της εμπορικής χρήσης με χώρο πολιτισμού, με χώρο αναψυχής, κ.ά.

Το ακίνητο IBC-Golden Hall βρίσκεται σε μία περιοχή εντός οικιστικού ιστού και εξυπηρετεί πέρα από το Δήμο Αμαρουσίου και άλλους Δήμους, ενώ η πρόσβαση σε αυτό πραγματοποιείται εύκολα μέσω σημαντικών οδικών αρτηριών και των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς σταθερής τροχιάς. Οι χρήσεις που διαθέτει σήμερα το ακίνητο (εμπορικά καταστήματα, γραφεία, αναψυχή με τους χώρους εστίασης) συνάδουν με τις ισχύουσες χωροταξικές δεσμεύσεις αλλά και με το Σχέδιο Νόμου του ΡΣΑ 2021. Ο εμπλουτισμός του Εμπορικού κέντρου με χρήσεις συνάθροισης κοινού, με δραστηριότητες αναψυχής, ψυχαγωγίας και εκπαίδευσης παιδιών και με τη λειτουργία του Μουσείου θα διαμορφώσει ένα πολυδιάστατο συγκρότημα που θα εξυπηρετεί τις κατευθύνσεις του Σχεδίου Νόμου του ΡΣΑ 2021 για την επανάχρηση κενών κελύφων για την αποφυγή δημιουργίας νέων κτιριακών εγκαταστάσεων, την ενδυνάμωση της πολυλειτουργικότητας για την εξυπηρέτηση του συνόλου του πληθυσμού και την προώθηση λειτουργιών για την οικονομική και πολιτισμική ανάπτυξη και αναψυχή. Το δημόσιο ακίνητο IBC-Golden Hall αποτελεί τμήμα των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, στις οποίες πραγματοποιούνται σημαντικά αθλητικά και πολιτιστικά γεγονότα και εξυπηρετούνται καθημερινά οι ανάγκες των κατοίκων για άθληση και αναψυχή. Οι χρήσεις του ακινήτου πρέπει να είναι τέτοιες ώστε να συμπληρώνουν τις λειτουργίες των αθλητικών χώρων και να καλύπτουν τις απαιτήσεις για την προώθηση του αστικού τουρισμού, αλλά και τις ανάγκες των κατοίκων της άμεσης και ευρύτερης περιοχής καθημερινά.

Σύμφωνα με τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας 2011-2021, η αναδιάρθρωση του πλέγματος των μεγάλων εμπορικών δραστηριοτήτων εντός της πόλης αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις στη διαφύλαξη του εξωαστικού χώρου και του περιαστικού πρασίνου. Αντίστροφα, η χωροθέτηση νέων εγκαταστάσεων στον πυρήνα των αστικών κέντρων ενδέχεται να έχει αρνητικές επιπτώσεις στην επιφάνεια του αστικού πρασίνου.

Η διεύθυνση νέων μεγάλων εμπορικών κέντρων εντός του αστικού ιστού θα οδηγήσει ασφαλώς σε τόνωση της αστικότητας και του συνεκτικού χαρακτήρα της πόλης, αντιστρέφοντας εν μέρει τις υφιστάμενες τάσεις διάχυσης. Ταυτόχρονα όμως ενδέχεται να έχει κάποιες αρνητικές επιπτώσεις στο παραδοσιακό λιανικό εμπόριο κεντρικών περιοχών της πόλης, με έμμεσες επιπτώσεις σε θέματα κοινωνικής συνοχής

Στην περίπτωση του εξεταζόμενου δημόσιου ακινήτου IBC-Golden Hall δεν αναμένεται να υπάρχουν αρνητικές επιπτώσεις στο παραδοσιακό κέντρο του Αμαρουσίου το οποίο είναι και το πλησιέστερο σε αυτό. Το συγκρότημα διαθέτει εμπορικά καταστήματα τα οποία δεν συναντώνται στην αγορά του Αμαρουσίου προκειμένου να προστατευτούν οι χρήσεις του ακινήτου.

5.4.5. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αμαρουσίου

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αμαρουσίου (βλ. **Παράρτημα Ι, Σχέδιο 1**) εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 968Δ/91 και ακολούθησαν τέσσερις τροποποιήσεις (ΦΕΚ 744Δ/93, ΦΕΚ 124Δ/93, ΦΕΚ 734Δ/94 και ΦΕΚ 977Δ/97). Το Γ.Π.Σ εξειδικεύει τις κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας για την περιοχή του Δήμου Αμαρουσίου η οποία οργανώθηκε εκ νέου σε αυτόνομες γειτονίες με δομή και πρόβλεψη κοινωνικής υποδομής, με καθορισμένες χρήσεις γης, με μείωση του Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ), με ιεράρχηση του οδικού δικτύου και με οριοθέτηση των κέντρων τοπικού και υπερτοπικού χαρακτήρα. Τα κύρια σημεία του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ που επηρέασαν και συνέβαλαν στη εξέλιξη της πόλης του Αμαρουσίου είναι:¹⁷

- Η μείωση του Σ.Δ σε 1 σε όλη την έκταση του εγκεκριμένου σχεδίου, εκτός των περιοχών επεκτάσεων που ο Σ.Δ είναι μικρότερος του 0,8.
- Η οριοθέτηση του παραδοσιακού κέντρου του Δήμου Αμαρουσίου και η επιβολή χρήσεων πολεοδομικού κέντρου.
- Η οριοθέτηση νέου υπερτοπικού κέντρου στην περιοχή Παραδείσου και κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισίας.
- Ο καθορισμός γενικής κατοικίας στις υπόλοιπες περιοχές ιδίως στα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πρόσωπο επί συλλεκτήριων και σημαντικών οδών.

¹⁷ Τσαγκαράτος Σ., «Πολεοδομικά τετράδια», Εκδόσεις Νεφέλη, Αθήνα 2001.

- Η οργάνωση του δομημένου ιστού σε γειτονίες που έχουν κεντροβαρικά τοπικό κέντρο και καλύπτονται οι ανάγκες της κατοικίας σε κοινωνική υποδομή.

Στην ευρύτερη περιοχή του εξεταζόμενου δημόσιου ακινήτου και με βάση το Ν. 2947/2001 (ΦΕΚ 228/Α/2001) «*Θέματα Ολυμπιακής Φιλοξενίας*» τμήμα της περιοχής ΣΕΛΕΤΕ, μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, έχει χρησιμοποιηθεί για την εγκατάσταση των διοικητικών υπηρεσιών του Υπουργείου Παιδείας. Με το Ν. 3027/2003, ΦΕΚ 302/Α/24-12-2003) «*Ρύθμιση θεμάτων Ολυμπιακής Προετοιμασίας και άλλες διατάξεις*» που ακολούθησε εγκρίθηκαν τα ρυμοτομικά σχέδια για πέντε οικοδομικά τετράγωνα, τα οποία συνορεύουν με την περιοχή του Ο.Α.Κ.Α. Πρόκειται για τις περιοχές όπου σήμερα υπάρχει το «The Mall Athens», το συγκρότημα κατοικιών «*Ηλίδα*» (στην Π.Ε. του Αγίου Θωμά, το Ο.Τ. όπου υπάρχουν κατοικίες και γραφεία (στην περιοχή πίσω από το «*Ιασώ*», στην Π.Ε. Αγίου Θωμά) και το Ο.Τ. που προορίζεται για αθλητισμό - αναψυχή και παιδικό σταθμό (στην περιοχή ανάμεσα από το ρέμα και το ΟΑΚΑ στην Π.Ε. Αγίου Θωμά).

Με την Απόφαση 5371/2003 (ΦΕΚ 178/Δ/2003) «*Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 5 (Δηλαβέρη) του δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και τροποποίηση σχεδίου στα όρια σύνδεσης*», όπως τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 638/Δ/2005, η περιοχή Δηλαβέρη, έκτασης 165 περίπου στρεμμάτων, που αποτελεί τμήμα της Π.Ε. 5 (Νέα Φιλοθέη) και βρίσκεται νοτίως του εξεταζόμενου δημόσιου ακινήτου αποκτά πολεοδομικό σχέδιο. Η περιοχή Δηλαβέρη που οριοθετείται από τις οδούς Σπύρου Λούη, Λ. Κηφισίας, Νεάπολης, Υμηττού, Ερυθρού Σταυρού, Πάτμου, Αγίου Όρους και Αποστόλου Παύλου, αποτελείται από τρεις Τομείς. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις σε αυτούς τους τομείς είναι οι χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου, Γενικής Κατοικίας¹⁸ και Κοινοφελών – Κοινόχρηστων χώρων.

Σήμερα οι χρήσεις γης στην περιοχή Δηλαβέρη αφορούν κυρίως αδόμητα οικόπεδα με προηγούμενη χρήση πυλολειψίας και μικρών καλλιεργειών (πλέον εγκαταλελειμμένα), όπου σήμερα είναι εγκατεστημένες μονάδες κοπής, επεξεργασίας και εμπορίας μαρμάρων.

Εντός της περιοχής αυτής βρίσκονται οι εγκαταστάσεις δύο εκ των μεγαλύτερων μονάδων πρόνοιας της χώρας, του ιδιωτικού Νοσοκομείου «*Υγεία*» και του Μαιευτηρίου «*Μητέρα*». Στην περιοχή, επίσης αναφέρεται η εγκατάσταση της Ανώτερης Σχολής Αστυνομίας επί της Λεωφόρου Κηφισίας.

Η χρήση κατοικίας στην περιοχή είναι ανύπαρκτη, ενώ ορισμένα υφιστάμενα κτίσματα δεν κατοικούνται. Γενικά, τα υφιστάμενα κτίσματα της περιοχής Δηλαβέρη κατά πλειοψηφία είναι

¹⁸ Δεν περιλαμβάνονται όλες οι χρήσεις των κατηγοριών του Πολεοδομικού Κέντρου και της Γενικής Κατοικίας.

χαμηλής δόμησης και κακής ποιότητας, με εξαίρεση τα κτίσματα των δύο νοσηλευτικών ιδρυμάτων και εκείνων του Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Αγίας Φιλοθέης, Νεαπόλεως, Ερυθρού Σταυρού και της Λεωφόρου Κηφισίας.

5.4.6. Όροι Δόμησης ΟΑΚΑ (Ν.2833/30.6.2000)

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 2833/2000 (ΦΕΚ 150/Α/2000) «*Θέματα προετοιμασίας των Ολυμπιακών Αγώνων 2004 και άλλες διατάξεις*» καθορίζονται οι ειδικοί όροι δόμησης για το χώρο των εγκαταστάσεων του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθήνας (Ο.Α.Κ.Α.). Συγκεκριμένα ισχύουν τα εξής:

- α. Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης 0,4.
- β. Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 20%
- γ. Μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης: 2,0
- δ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 35,0 μ.
- ε. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος για τους πυλώνες φωτισμού των αθλητικών χώρων: 70,0 μ.
- στ. Επιτρέπεται η τοποθέτηση των κτιρίων σε απόσταση τουλάχιστον 12,0 μ. από τη γραμμή ΑΒ στη Λεωφόρο Κηφισίας, 12,0 μ. από τη γραμμή ΑΒ στη Λεωφόρο Κηφισίας, 12,0μ. από τη γραμμή ΒΓΔΕΖΗΘ των οδών Σπύρου Λούη και Κύμης, 6,0μ. από τη γραμμή ΘΙΚ. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η τοποθέτηση βοηθητικών κτισμάτων, όπως εκδοτηρίων εισιτηρίων, φυλακίων κλπ σε απόσταση 6,0μ. από τα παραπάνω όρια.

5.4.7. Νομοθετικές διατάξεις καθορισμού χρήσεων γης IBC-Golden Hall

Όπως ήδη αναφέρθηκε, το ακίνητο βρίσκεται εντός των ορίων του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αμαρουσίου, αλλά διέπεται από τους όρους δόμησης του Ο.Α.Κ.Α του Ν.2833/30.6.2000 και ειδικότερα το άρθρο 9. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις του ακινήτου καθορίζονται από το άρθρο 21 του Ν.3342/2005 και το άρθρο 19 του Ν.3878/2010. Το ακίνητο εντάσσεται επίσης στις διατάξεις του νόμου (Ν. 3986/2011).

Πέραν των χρήσεων που δόθηκαν στο Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης για την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων «Αθήνα 2004», όπου το IBC λειτούργησε ως Ραδιοτηλεοπτικό Κέντρο, όπως γραφεία, στούντιο ΜΜΕ, υποστηρικτικοί χώροι αποθήκευσης, εστίασης και στάθμευσης αυτοκινήτων, στο ακίνητο επιτρέπονται, δυνάμει των άρθρων 10, παρ. 1 και 21, παρ. 2 του Ν. 3342/2005 (ΦΕΚ 131 Α/6.6.2005), οι παρακάτω λειτουργίες και χρήσεις:

- (α) Αθλητικές χρήσεις
- (β) Εμπορικά καταστήματα
- (γ) Χώροι εστίασης κοινού
- (δ) Γραφεία
- (ε) Ιατρεία

Επίσης, σύμφωνα με το Άρθρο 21 του Ν. 3342/2005, στο Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης χωροθετούνται το Μουσείο Ελληνικών Ολυμπιακών Αγώνων και το Μουσείο Παγκόσμιου Κλασικού Αθλητισμού. Με το Ν. 3878/2010 «Ρυθμίσεις θεμάτων Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού» και ειδικότερα το Άρθρο 19 «Ρύθμιση θεμάτων Ολυμπιακών Ακινήτων» που τροποποιεί το Άρθρο 21 του Ν. 3342/2005, προστίθενται επιπλέον στις επιτρεπόμενες χρήσεις οι ακόλουθες:

- Χρήσεις Μουσείου
- Υπηρεσίες Διοίκησης
- Πολυλειτουργικοί χώροι άθλησης και υγιεινής

5.4.8. Επιτρεπόμενες χρήσεις σύμφωνα με Ν.3986/2011

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 στα ακίνητα που έχουν γενικό προορισμό τα «θεματικά πάρκα – εμπορικά κέντρα - αναψυχή» επιτρέπονται οι χρήσεις:

- α) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα
- β) Κοινωνική πρόνοια
- γ) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί
- δ) Διοίκηση
- ε) Κατοικία
- στ) Εκπαίδευση
- ζ) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- η) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- θ) Θρησκευτικοί χώροι
- ι) Περίθαλψη
- ια) Χώροι συνάθροισης κοινού
- ιβ) Εστίαση
- ιγ) Αναψυκτήρια
- ιδ) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- ιε) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα)
- ιστ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
- ιζ) Τουριστικά καταλύματα και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις και υποδομές
- ιη) Ελικοδρόμιο
- ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου.

Όπως έχει ήδη αναπτυχθεί στο Κεφάλαιο 3 της παρούσας Μελέτης η πρόταση για την συνολική αξιοποίηση του εξεταζόμενου δημόσιου ακινήτου περιλαμβάνει χρήσεις που εντάσσονται στην ενότητα «θεματικά πάρκα – εμπορικά κέντρα - αναψυχή», και ειδικότερα:

1. Εμπορική Χρήση Καταστήματα
2. Εστίαση – Αναψυχή
3. Γραφεία
4. Χώροι συνάθροισης κοινού
5. Χρήση παιδικής αναψυχής – Γυμναστήριο

6. Μουσείο
7. Κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι
8. Υπόγειοι χώροι στάθμευσης

Στο Δημόσιο ακίνητο IBC – GOLDEN HALL ήδη υπάρχουν οι χρήσεις των καταστημάτων, των γραφείων, της εστίασης και αναψυχής, των βοηθητικών χώρων και των υπόγειων χώρων στάθμευσης. Η χρήση του Μουσείου είναι θεσμοθετημένη και περιλαμβάνεται στην ΚΥΑ ΑΕΠΟ της μεταολυμπιακής χρήσης του IBC, αλλά δεν έχει ακόμα πραγματοποιηθεί. Με το Ν. 3986/2011 δίνεται η δυνατότητα το υφιστάμενο Εμπορικό και Επιχειρηματικό κέντρο που καταλαμβάνει το κυρίως τμήμα του εξεταζόμενου Δημοσίου ακινήτου να εμπλουτιστεί με τις χρήσεις συνάθροισης κοινού και με χρήσεις παιδικής αναψυχής – γυμναστήριο. Οι χρήσεις αυτές θα αποτελέσουν τον συνδυαστικό κρίκο ανάμεσα στα εμπορικά καταστήματα – γραφεία – χώροι εστίασης και στο Μουσείο.

5.5. ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΧΩΡΙΣ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Η εξέλιξη της περιοχής χωρίς την εφαρμογή του Σχεδίου συνιστά ουσιαστικά τη μηδενική λύση που περιγράφεται στο **Κεφάλαιο 4.1** και αφορά στην συμπλήρωση χρήσεων σε δομημένο, δυτικό τμήμα του δημόσιου ακινήτου IBC – Golden Hall

Στην περίπτωση αυτή, το συγκεκριμένο τμήμα του κτιρίου παραμένει κενό, αλλά πολύ περισσότερο δεν αξιοποιούνται οι αναπτυξιακές διατάξεις του Ν. 3986/2011 που δίνουν τη δυνατότητα ενίσχυσης των υφιστάμενων χρήσεων, που θα ενισχύσουν την επενδυτική ταυτότητα του συνόλου του ακινήτου καθιστώντας τη λειτουργία του περισσότερο βιώσιμη. Δεδομένου της παρούσης οικονομικής συγκυρίας στην οποία βρίσκεται η χώρα μέτρα όπως η τόνωση της επιχειρηματικής ανταγωνιστικότητας αλλά και του πολιτισμικού και ψυχαγωγικού προϊόντος συνιστούν κινήσεις μείζονος σημασίας, πόσο μάλλον όταν αυτά αφορούν ένα από τα μεγαλύτερα και σύγχρονα εμπορικά κέντρα της Ελλάδας, εγκατεστημένο σε μια περιοχή που συνιστά υπερτοπικό πόλο έλξης εμπορικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.....	5-1
5.1. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΑΒΙΟΤΙΚΟ	5-1
5.1.1. Μετεωρολογικά και κλιματολογικά χαρακτηριστικά.....	5-1
5.1.1.1. Άνεμοι.....	5-1
5.1.1.2. Θερμοκρασία και νεφώσεις	5-1
5.1.1.3. Βροχοπτώσεις	5-2
5.1.1.4. Βιοκλιματικά στοιχεία	5-2
5.1.2. Γεωμορφολογία – Ανάγλυφο-Τοπίο.....	5-4
5.1.3. Γεωλογία-Τεκτονική-Σεισμικότητα	5-5
5.1.3.1. Γεωλογία.....	5-5
5.1.3.2. Τεκτονική.....	5-7
5.1.3.3. Σεισμικότητα	5-8
5.1.4. Υδατικοί Πόροι	5-11
5.1.4.1. Κηφισός - Ποδονίφτης.....	5-11
5.1.4.2. Ρέμα Ποδονίφτης.....	5-12
5.1.4.3. Ρέμα Αμαρουσίου	5-12
5.1.4.4. Ρέμα Χαλανδρίου	5-13
5.1.5. Ατμοσφαιρικό περιβάλλον	5-13
5.1.5.1. Εισαγωγή	5-13
5.1.5.2. Νομικό Πλαίσιο	5-15
5.1.5.3. Υφιστάμενη κατάσταση.....	5-19
5.1.6. Ακουστικό περιβάλλον.....	5-20
5.1.6.1. Εισαγωγή	5-20
5.1.6.2. Νομικό Πλαίσιο	5-21
5.1.6.3. Υφιστάμενη κατάσταση.....	5-22
5.2. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΒΙΟΤΙΚΟ	5-23
5.2.1. Οικοσυστήματα – χλωρίδα – πανίδα.....	5-23
5.2.2. Βιοποικιλότητα - Προστατευόμενες Περιοχές.....	5-25
5.3. ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....	5-26
5.3.1. Δημογραφική κατάσταση.....	5-26
5.3.1.1. Εξέλιξη πληθυσμού	5-26
5.3.1.2. Εκπαίδευση.....	5-29
5.3.2. Απασχόληση.....	5-29
5.3.2.1. Διάρθρωση της απασχόλησης.....	5-31
5.3.2.2. Οικονομική δραστηριότητα	5-32
5.3.2.3. Εμπορικές Χρήσεις.....	5-32
5.3.3. Δομημένο Περιβάλλον	5-36
5.3.3.1. Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθηνών (Ο.Α.Κ.Α).....	5-37
5.3.3.2. Εμπορικό και Επιχειρηματικό Συγκρότημα Golden Hall.....	5-39
5.3.4. Πολιτιστικό περιβάλλον	5-40

5.3.4.1.	Αρχαιολογικοί χώροι	5-40
5.3.4.2.	Μουσεία.....	5-41
5.3.5.	Υποδομές.....	5-43
5.3.5.1.	Δίκτυο μεταφορών και υφιστάμενη κυκλοφοριακή φόρτιση	5-43
5.3.5.2.	Μελλοντική αναβάθμιση δικτύου Μεταφορών	5-46
5.3.5.3.	Βασικά Στοιχεία Συστήματος Πρόσβασης του Ακινήτου IBC – Golden Hall.....	5-47
5.3.5.4.	Δίκτυα ύδρευσης – αποχέτευσης – απορρίμματα.....	5-50
5.3.5.5.	Απορρίμματα	5-52
5.3.5.6.	Αντιπλημμυρικά Έργα – Όμβρια.....	5-53
5.3.5.7.	Δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας – τηλεπικοινωνιών	5-54
5.3.5.8.	Υγεία-πρόνοια.....	5-54
5.4.	ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	5-54
5.4.1.	Εισαγωγή.....	5-54
5.4.2.	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό.....	5-55
5.4.3.	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (ΡΣΑ).....	5-56
5.4.4.	Σχέδιο Νόμου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας / Αττικής 2021 – Οκτώβριο 2011	5-58
5.4.5.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αμαρουσίου	5-60
5.4.6.	Όροι Δόμησης ΟΑΚΑ (Ν.2833/30.6.2000)	5-62
5.4.7.	Νομοθετικές διατάξεις καθορισμού χρήσεων γης IBC-Golden Hall	5-62
5.4.8.	Επιτρεπόμενες χρήσεις σύμφωνα με Ν.3986/2011	5-63
5.5.	ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΧΩΡΙΣ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	5-64

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 5.2-1:	Άποψη του Κτήματος Συγγρού	5-24
Εικόνα 5.3-1:	Άποψη εγκαταστάσεων Ο.Α.Κ.Α.....	5-37
Εικόνα 5.3-2:	Αγωνιστικός Χώρος - Κεντρικό Ολυμπιακό Στάδιο	5-38
Εικόνα 5.3-3:	Ολυμπιακό Κέντρο Υγρού Στίβου	5-38
Εικόνα 5.3-4:	Ολυμπιακό Κλειστό Γυμναστήριο Αθλοπαιδιών	5-38
Εικόνα 5.3-5:	Ολυμπιακό Κέντρο Αντισφαίρισης.....	5-38
Εικόνα 5.3-6:	Ολυμπιακό Ποδηλατοδρόμιο	5-39
Εικόνα 5.3-7:	Τοίχος των Εθνών	5-39
Εικόνα 5.3-8:	Εικόνες από το εσωτερικό του Golden Hall.....	5-40

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 5.1-1:	Μηνιαία διακύμανση της θερμοκρασίας (1955-1998) (Πηγή: ΕΜΥ, Μ.Σ. Φιλαδέλφειας)	5-2
Πίνακας 5.1-2:	Σύνοψη οριακών τιμών για διάφορους αέριους ρύπους.....	5-17

Πίνακας 5.1-3: Διαχρονική μεταβολή μέσων ετήσιων τιμών – Σταθμός Αμαρουσίου (ωριαίες τιμές) (Πηγή: ΥΠΕΧΩΔΕ, Γενική Δ/ση Περιβάλλοντος – Δ/ση Ε.Α.Ρ.Θ).....	5-19
Πίνακας 5.1-4: Ανώτατα θεσμοθετημένα όρια περιβαλλοντικού θορύβου – Π.Δ. 1180/81.....	5-22
Πίνακας 5.2-1: Κατάλογος περιοχών δικτύου NATURA 2000 στην ευρύτερη περιοχή Μελέτης...5-25	
Πίνακας 5.3-1: Πληθυσμιακή εξέλιξη Νομαρχίας Αθηνών (Πηγή: ΕΣΥΕ).....	5-27
Πίνακας 5.3-2: Πληθυσμιακή εξέλιξη (πραγματικός πληθυσμός) Δήμου Αμαρουσίου και Δήμων περιοχής μελέτης (Πηγή: ΕΣΥΕ).....	5-28
Πίνακας 5.3-3: Τα εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα (σε λειτουργία και υπό ανάπτυξη).....	5-33
Πίνακας 5.3-4: Δείκτης Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο: 2000-2010 (Νοέμβριος), Έτος βάσης: 2005=100,0.....	5-35
Πίνακας 5.3-5: δημόσια και ιδιωτικά θεραπευτήρια στο Δήμο Αμαρουσίου καθώς και οι διαθέσιμες κλίνες ανά 1000 κατοίκους (Πηγή: Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Αμαρουσίου για την περίοδο 2007 - 2010 - Παραδοτέο 1: «Στρατηγικός Σχεδιασμός»).....	5-54

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 5.1-1: Κλιματικό διάγραμμα Emberger στο οποίο σημειώνεται η θέση της περιοχής μελέτης.....	5-4
Σχήμα 5.1-2: Γεωλογικός χάρτης της ευρύτερης περιοχής μελέτης όπου σημειώνεται και η θέση του υπό μελέτη Σχεδίου (Απόσπασμα από χάρτη ΙΓΜΕ 1:50000, φύλλο Κηφισιά).....	5-6
Σχήμα 5.1-3: Γεωτεκτονικός χάρτης Αττικής (Katsikatsos et al, 1986).....	5-8
Σχήμα 5.1-4: Χάρτης ζωνών σεισμικής επικινδυνότητας της Ελλάδας.....	5-9
Σχήμα 5.1-5: Χάρτες χωρικής κατανομής σεισμικών επικέντρων στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, για την περίοδο 1950-2007 (πάνω) και για την περίοδο 2001-2007 (κάτω). (Πηγή: Γεωδυναμικό Ινστιτούτο Αθηνών).....	5-10
Σχήμα 5.1-6: Υδρολογικός χάρτης ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	5-11
Σχήμα 5.1-7: Κατανομή των ανθρωπογενών πηγών ατμοσφαιρικής ρύπανσης και οι κυριότεροι αέριοι ρύποι που εκπέμπονται από ανθρωπογενείς πηγές στην ατμόσφαιρα (Δ. Μελάς, ΑΠΘ, 2002.....	5-14
Σχήμα 5.1-8: Ατμοσφαιρικές διεργασίες που επηρεάζουν τη διασπορά των ρύπων.....	5-15
Σχήμα 5.1-9: Τυπικά παραδείγματα ακουστικής στάθμης θορύβου σε dB(A).....	5-20
Σχήμα 5.2-1: Περιοχές του Δικτύου NATURA 2000 στην Περιφέρεια Αττικής (Πηγή: ΥΠΕΧΩΔΕ, Εθνικό Δίκτυο Πληροφοριών Περιβάλλοντος).....	5-26
Σχήμα 5.3-1: Ο Δήμος Αμαρουσίου (Χάρτης Καλλικράτη).....	5-27
Σχήμα 5.3-2: Επίπεδο Εκπαίδευσης στο Δήμο Αμαρουσίου (2001) (Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.).....	5-29
Σχήμα 5.3-3: Αριθμός των απασχολούμενων – ανέργων στην Ελλάδα (2010-2011) (Πηγή: Δ/ση Στατιστικών Πληθυσμού & Αγοράς Εργασίας, Τμήμα Έρευνας Εργατικού Δυναμικού).....	5-30
Σχήμα 5.3-4: Απασχολούμενος οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά παραγωγικό τομέα στο Δήμο Αμαρουσίου (2001) (Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.).....	5-31
Σχήμα 5.3-5: Απασχολούμενος οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά παραγωγικό τομέα στην Ελλάδα (2001) (Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.).....	5-31

Σχήμα 5.3-6: Κύρια χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής ακινήτου	5-37
Σχήμα 5.3-7: Βασικό Οδικό δίκτυο της περιοχής Μελέτης	5-44
Σχήμα 5.3-8: Διαδρομές Μ.Μ.Μ στην περιοχή Μελέτης	5-45
Σχήμα 5.3-9: Κύριες Διαδρομές άφιξης.....	5-49
Σχήμα 5.3-10: Κύριες Διαδρομές αναχώρησης.....	5-49

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

6. ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΔΥΝΗΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ.....	6-1
6.1. Εισαγωγή.....	6-1
6.2. Καθορισμός περιβαλλοντικών πλευρών/παραμέτρων που ενδέχεται να επηρεαστούν από το προτεινόμενο Σχέδιο.....	6-2
6.3. Αξιολόγηση δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων	6-3
6.4. Φυσικό περιβάλλον – αβιοτικό	6-6
6.4.1. Επιπτώσεις στο Κλίμα.....	6-6
6.4.2. Γεωμορφολογία – Ανάγλυφο	6-7
6.4.3. Έδαφος	6-7
6.4.3.1. Επιπτώσεις στο έδαφος από τα υγρά απόβλητα	6-7
6.4.3.2. Επιπτώσεις στο έδαφος από τα στερεά απόβλητα.....	6-7
6.4.4. Υδατικοί Πόροι	6-9
6.4.5. Επιπτώσεις στους ενεργειακούς πόρους.....	6-10
6.4.6. Ατμοσφαιρικό Περιβάλλον	6-11
6.4.7. Ακουστικό Περιβάλλον.....	6-12
6.4.8. Τοπίο – Αισθητικό Περιβάλλον	6-16
6.5. Φυσικό περιβάλλον - Βιοτικό	6-16
6.6. Ανθρωπογενές Περιβάλλον.....	6-17
6.6.1. Κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις.....	6-17
6.6.1.1. Απασχόληση.....	6-18
6.6.2. Υγεία	6-19
6.6.3. Τεχνικές Υποδομές.....	6-20
6.7. Χρήσεις Γης – Οικιστικό Περιβάλλον.....	6-22
6.8. Σωρευτικές – Συνεργιστικές Επιπτώσεις	6-24
6.9. Μέτρα – Κατευθύνσεις Πρόληψης – Περιορισμού και Αντιμετώπισης Δυνητικών Σημαντικών Επιπτώσεων στο Περιβάλλον.....	6-24
6.10. Περίληψη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	6-26
7. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ.....	7-1
7.1. Εισαγωγή.....	7-1
7.2. Μέτρα – Κατευθύνσεις Πρόληψης – Περιορισμού και Αντιμετώπισης Δυνητικών Σημαντικών Επιπτώσεων στο Περιβάλλον	7-2
7.3. Σύστημα Monitoring Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.....	7-4
7.3.1. Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Σ.Π.Δ.)	7-4
7.3.2. Σύστημα Παρακολούθησης (monitoring) Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	7-5
8. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΣΜΠΕ.....	8-1

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 6.3-1: Μεθοδολογία χαρακτηρισμού των επιπτώσεων.....	6-5
Πίνακας 6.4-1: Πρόγραμμα παρακολούθησης για την ποσότητα των υδατικών πόρων	6-10
Πίνακας 6.10-1: Μήτρα εκτίμησης επιπτώσεων από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου6-27	

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 6.4-1: Διάρθρωση του Συστήματος Διαχείρισης Απορριμμάτων του συγκροτήματος	6-8
Σχήμα 6.4-2: Στρατηγική αξιολόγησης και προστασίας ακουστικού περιβάλλοντος	6-14

6. ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΔΥΝΗΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

6.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Οδηγία 2001/42/ΕΚ σχετικά με την Εκτίμηση των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων Ορισμένων Σχεδίων και/ή Προγραμμάτων, όπως ενσωματώθηκε στην Ελληνική νομοθεσία το 2006 με την ΚΥΑ υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017-ΦΕΚ 1225/Β'/5.9.2006, αποτελεί ένα σημαντικό βήμα στο Ευρωπαϊκό δίκαιο περιβάλλοντος. Η Οδηγία προβλέπει την αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων σχεδίων και προγραμμάτων από το αρχικό στάδιο σχεδιασμού, έτσι ώστε η κατάρτιση αυτών των σχεδίων και/ή προγραμμάτων να εξασφαλίζει την περιβαλλοντική προστασία και βιώσιμη ανάπτυξη γενικότερα. Έτσι, η αξιολόγηση των επιπτώσεων υπό το πλαίσιο της οδηγίας έχει περισσότερο προληπτικό παρά διορθωτικό χαρακτήρα.

Στόχος της οδηγίας είναι (Άρθρο 1) *“η υψηλού επιπέδου προστασία του περιβάλλοντος και η ενσωμάτωση περιβαλλοντικών ζητημάτων στην προετοιμασία και θέσπιση σχεδίων και προγραμμάτων με σκοπό την προώθηση βιώσιμης ανάπτυξης”*. Παρά το γεγονός ότι ο όρος «στρατηγική» δεν εμφανίζεται στον τίτλο ή το κείμενο της οδηγίας, η τελευταία συχνά αναφέρεται ως οδηγία *“Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων”* καθώς το περιεχόμενό της αφορά την περιβαλλοντική αξιολόγηση Σχεδίων ή Προγραμμάτων. Η ως άνω αξιολόγηση γίνεται σε αρχικό και στρατηγικό επίπεδο συγκριτικά με αυτό των Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) που αφορούν Έργα και Δραστηριότητες. Η εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων στο πλαίσιο των ΜΠΕ γίνεται σε ένα στάδιο, όπου η δυνατότητα πραγματοποίησης ουσιαστικών αλλαγών, όσον αφορά τις γενικότερες κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής και του σχεδίου όπου εντάσσεται το συγκεκριμένο έργο, είναι περιορισμένες. Αυτό ακριβώς το κενό καλύπτει η Στρατηγική Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, απαιτώντας οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις Σχεδίων και Προγραμμάτων να εκτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μπορούν να λαμβάνονται υπόψη ενώ τα σχέδια είναι πρακτικά υπό κατάρτιση, καθώς και να υιοθετούνται σε εύλογο χρονικό διάστημα.

Η εκτίμηση των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων ενός Σχεδίου στρατηγικού χαρακτήρα και η πρόταση μέτρων αντιμετώπισης των επιπτώσεων αυτών ενέχει βαθμό ποιοτικής αξιολόγησης, δεδομένου ότι στο στάδιο στρατηγικού σχεδιασμού δεν είναι γνωστά τα λεπτομερή στοιχεία των επί μέρους έργων στο βάθος χρόνου υλοποίησης αυτών. Επομένως η εκτίμηση των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων του Σχεδίου και οι προτάσεις μέτρων αντιμετώπισης αυτών είναι μια διαδικασία περισσότερο ποιοτική παρά ποσοτική, όπου αναπτύσσεται το γενικότερο πλαίσιο και οι προδιαγραφές του προτεινόμενου Σχεδίου.

Η μεθοδολογία προσέγγισης των δυνητικών επιπτώσεων του Σχεδίου σε στρατηγικό επίπεδο και της συνακόλουθης πρότασης μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος, που εφαρμόζεται στην

παρούσα μελέτη, ακολουθεί τις διατάξεις της κείμενης Νομοθεσίας (ΚΥΑ υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017-ΦΕΚ 1225/Β'/5.9.2006) και περιλαμβάνει 2 στάδια:

1. Καθορισμός περιβαλλοντικών πλευρών/παραμέτρων που ενδέχεται να επηρεαστούν από το Προτεινόμενο Σχέδιο
2. Αξιολόγηση δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων

6.2. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΠΛΕΥΡΩΝ/ΠΑΡΑΜΕΤΡΩΝ ΠΟΥ ΕΝΔΕΧΕΤΑΙ ΝΑ ΕΠΗΡΕΑΣΤΟΥΝ ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ

Οι περιβαλλοντικές πλευρές/παράμετροι που ενδέχεται να επηρεασθούν από το προτεινόμενο Σχέδιο, όπως καθορίζονται από την ίδια τη νομοθεσία και εξετάζονται στα πλαίσια της παρούσης Μελέτης, περιλαμβάνουν:

- α) τον ανθρώπινο πληθυσμό και/ ή την ανθρώπινη υγεία και/ή οποιοδήποτε φυσικό πρόσωπο
- β) την πανίδα και/ή τη χλωρίδα και/ή τη βιοποικιλότητα
- γ) το φυσικό, ιστορικό και παραδοσιακά ανθρωπογενές τοπίο
- δ) το έδαφος, τα νερά, την ατμόσφαιρα και/ή το κλίμα
- ε) οποιαδήποτε υλικά αγαθά
- στ) την πολιτιστική κληρονομιά, περιλαμβανομένης της αρχαιολογικής κληρονομιάς και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

Τα ως άνω, στην παρούσα μελέτη, κατηγοριοποιούνται ως ακολούθως:

Α. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΑΒΙΟΤΙΚΟ

1. Κλίμα
2. Γεωμορφολογία και ανάγλυφο
3. Φυσικά και χημικά εδαφικά χαρακτηριστικά
4. Υδατικοί πόροι
5. Ενεργειακοί πόροι
6. Ατμοσφαιρικό περιβάλλον
7. Ακουστικό Περιβάλλον
8. Τοπίο – αισθητικό περιβάλλον

Β. ΟΙΚΟΣΥΣΤΗΜΑΤΑ – ΧΛΩΡΙΔΑ – ΠΑΝΙΔΑ – ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ

Γ. ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

1. Οικονομική δραστηριότητα
2. Υγεία
3. Τεχνικές Υποδομές

Δ. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ – ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

6.3. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΥΝΗΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Ως περιβαλλοντική επίπτωση θεωρείται η οποιαδήποτε αλλαγή των περιβαλλοντικών συνθηκών του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, θετική ή αρνητική, η οποία μπορεί να προκληθεί από το εξεταζόμενο Σχέδιο ή Πρόγραμμα. Η εκτίμηση των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και της βαρύτητάς τους έχει άμεση σχέση με την κλίμακα και τη φύση του Σχεδίου ή Προγράμματος.

Σε ότι αφορά στην εκτίμηση και αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ακολουθείται μία καθιερωμένη μεθοδολογία, σύμφωνη με τις απαιτήσεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ, όπως ενσωματώθηκε στην Ελληνική νομοθεσία με την ΚΥΑ υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017-ΦΕΚ 1225/Β/5.9.2006, οι οποίες διακρίνονται ανάλογα με:

- Τα χαρακτηριστικά τους, σε: *θετικές, ουδέτερες και αρνητικές.*
- Την έντασή τους (μέγεθος), σε: *αμελητέες, ασθενείς ή μικρές ή μη σημαντικές, μέτριες και ισχυρές ή μεγάλες ή σημαντικές.*
- Την έκτασή τους, σε: *τοπικές, περιφερειακές, εθνικές και διασυνοριακές.*
- Την αναστρεψιμότητά τους, σε: *προσωρινές, μερικώς αναστρέψιμες και μόνιμες.*
- Τη διάρκειά τους, σε: *βραχυχρόνιες, μεσοχρόνιες και μακροχρόνιες*
- Τις σωρευτικές τους ιδιότητες: *αθροιστικότητα, συνέργεια, ουδετεροποίηση, επαναληψιμότητα*

Οι επιπτώσεις *ανάλογα με τα χαρακτηριστικά* της ευεργετικής ή μη επίδρασής τους επί ενός περιβαλλοντικού μέσου διακρίνονται σε *θετικές, ουδέτερες και αρνητικές.*

- **Θετική επίπτωση:** Ως θετική επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία επιφέρει ευνοϊκές μεταβολές στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου.
- **Ουδέτερη επίπτωση:** Ως ουδέτερη επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία δεν επιφέρει μεταβολές, θετικές ή αρνητικές, στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου.
- **Αρνητική επίπτωση:** Ως αρνητική επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία επιφέρει μη ευνοϊκές μεταβολές στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου.

Οι επιπτώσεις *ανάλογα με την ένταση* της επίδρασής τους επί ενός περιβαλλοντικού μέσου διακρίνονται σε *αμελητέες, ασθενείς ή μικρές ή μη σημαντικές, μέτριες και ισχυρές ή μεγάλες ή σημαντικές*, σύμφωνα με τους ακόλουθους ορισμούς:

- **Ασθενής ή Μικρή ή Μη σημαντική επίπτωση** : Ως ασθενής ή μικρή ή μη σημαντική, θετική ή αρνητική επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία προξενεί μη σημαντικές, μη μετρήσιμες και τοπικά περιορισμένες διαφοροποιήσεις στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου. Σε περιπτώσεις όπου η ασθενής, μη σημαντική, θετική ή αρνητική επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου είναι σχεδόν μηδενική, στα πλαίσια της παρούσης η επίπτωση αυτή χαρακτηρίζεται ως **αμελητέα**.
- **Μέτρια επίπτωση**: Ως μέτρια επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου, θετική ή αρνητική, χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία προξενεί μετρήσιμες διαφοροποιήσεις στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου, χωρίς όμως εκ των διαφοροποιήσεων αυτών να προκύπτουν ουσιώδεις αλλαγές στα παραπάνω χαρακτηριστικά του.
- **Ισχυρή ή Μεγάλη ή Σημαντική επίπτωση**: Ως ισχυρή, μεγάλη ή σημαντική επίπτωση, θετική ή αρνητική, επί ενός περιβαλλοντικού μέσου χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία προξενεί μετρήσιμες διαφοροποιήσεις στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου, προξενώντας ταυτόχρονα ουσιώδεις αλλαγές στα παραπάνω χαρακτηριστικά του.

Οι επιπτώσεις διακρίνονται επίσης *ανάλογα με την έκταση* επιρροής τους, δηλαδή τον βαθμό κατά τον οποίο επηρεάζουν μια δεδομένη βιογεωγραφική ενότητα, σε *τοπικές, περιφερειακές, εθνικές και διασυννοριακές*.

Ανάλογα με την αναστρεψιμότητα της επίπτωσης στην περιβαλλοντική παράμετρο ή μέσο, δηλαδή της δυνατότητας της παραμέτρου ή του μέσου να επιστρέψει στην αρχική ή παρόμοια με αυτή κατάσταση μετά την εφαρμογή μιας σειράς επανορθωτικών μέτρων (εφόσον αυτά απαιτούνται), οι επιπτώσεις, διακρίνονται σε *μόνιμες, μερικώς αναστρέψιμες και προσωρινές*.

Επίσης οι επιπτώσεις επί ενός περιβαλλοντικού μέσου *ανάλογα με τη διάρκειά* τους διακρίνονται σε *βραχυχρόνιες, μεσοχρόνιες και σε μακροχρόνιες*.

Οι επιπτώσεις χαρακτηρίζονται επίσης *ως προς τις σωρευτικές τους ιδιότητες*. Καθώς δεν υπάρχει ένας καθολικός ορισμός για τις σωρευτικές ιδιότητες, στη συνέχεια παρατίθενται από διαφορετικές πηγές τρεις (3) ορισμοί:

- “*Το τελικό αποτέλεσμα των περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπως προκύπτουν από έναν αριθμό έργων και δραστηριοτήτων*” – Sadler, 1996

- “Οι συνδυαστικές επιπτώσεις πολιτικών και προτάσεων σε ευαίσθητους αποδέκτες καθώς και επαναλαμβανόμενες επιπτώσεις σε πολιτικές και αειφορικούς στόχους”- Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR), UK, 2000
- “Σωρευτικές επιπτώσεις προκύπτουν ... όπου για ένα πλήθος δραστηριοτήτων, η κάθε μια χωριστά έχει αμελητέες επιπτώσεις, αλλά όλες μαζί οδηγούν σε σημαντικές επιπτώσεις: ή διάφορες μεμονωμένες επιπτώσεις ενός σχεδίου (π.χ. θόρυβος, οπτική όχληση, σκόνη) έχουν μαζί συνδυαστική δράση” - Office of the Deputy Prime Minister, UK, 2003.

Τα χαρακτηριστικά των σωρευτικών επιπτώσεων είναι:

- **Αθροιστικότητα:** Σταδιακές αυξήσεις/αφαιρέσεις
- **Συνέργεια:** Ολικό αποτέλεσμα, που υπερβαίνει το άθροισμα των επί μέρους επιπτώσεων
- **Ουδετεροποίηση:** Επιπτώσεις που αλληλοεξουδετερώνονται
- **Επαναληψιμότητα:** Συχνές, επαναλαμβανόμενες και ταυτόχρονες επιπτώσεις σε μια περιβαλλοντική πλευρά

Στον Πίνακα 6.3-1 συνοψίζονται τα χαρακτηριστικά της ως άνω ανάλυσης.

Πίνακας 6.3-1: Μεθοδολογία χαρακτηρισμού των επιπτώσεων

ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ			
	Θετικές	Ουδέτερες	Αρνητικές	
Χαρακτηριστικά				
Μέγεθος	Ισχυρές/Μεγάλες/ Σημαντικές	Μέτριες	Ασθενείς/Μικρές/ Μη σημαντικές	Αμελητέες
Διάρκεια	Βραχυχρόνιες/ Προσωρινές	Μεσοχρόνιες	Μακροχρόνιες/ Μόνιμες	
Αναστρεψιμότητα	Αναστρέψιμες	Μερικώς αναστρέψιμες	Μη αναστρέψιμες	
Έκταση	Τοπικές	Περιφερειακές	Εθνικές	Διασυνοριακές
Είδος	Άμεσες		Έμμεσες	
Σωρευτικότητα	Αθροιστικότητα	Συνέργεια	Ουδετεροποίηση	Επαναληψιμότητα

6.4. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΑΒΙΟΤΙΚΟ

6.4.1. Επιπτώσεις στο Κλίμα

Για την εκτίμηση των δυνητικών επιπτώσεων στα κλιματικά χαρακτηριστικά από τις προτεινόμενες χρήσεις στο Δημόσιο ακίνητο του IBC – Golden Hall, εξετάζονται οι παρακάτω παράμετροι:

- Παραγωγή σημαντικών εκπομπών ύλης (υδρατμοί, σκόνες κ.ά.)
- Παραγωγή σημαντικών εκπομπών ενέργειας, κυρίως σε μορφή θερμότητας (θερμά απαέρια)
- Σημαντικές μεταβολές στο ανάγλυφο και την ανακλαστικότητα του εδάφους, οι οποίες δύναται να επηρεάζουν τις κινήσεις των αερίων μαζών.

Σύμφωνα με όσα εξετάζονται αναλυτικά στην εκτίμηση των επιπτώσεων στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον, στην **Ενότητα 6.4.6**, από την υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου δεν αναμένονται σημαντικές εκπομπές ύλης, υπό τη μορφή σκόνης αλλά και άλλων ατμοσφαιρικών ρύπων (CO₂ και NO_x), οι οποίες θα μπορούσαν να προκαλέσουν αλλαγές στα υφιστάμενα κλιματικά χαρακτηριστικά της περιοχής του ακινήτου. Τουναντίον, με την ενσωμάτωση της μονάδας Συμπαράγωγής Ηλεκτρισμού – Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) στο εξεταζόμενο ακίνητο (βλ. **Κεφάλαιο 3.3.2**) επιτυγχάνεται συνολικά περαιτέρω μείωση των θερμοκηπιακών εκπομπών σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση, αφού θα υπάρξει έως 18% μειωμένη κατανάλωση ενέργειας (προερχόμενη από ηλεκτρισμό και φυσικό αέριο) του κτιρίου, ενώ το αποτύπωμα του άνθρακα μειώνεται έως 33%.

Επίσης, λαμβάνοντας υπόψη:

- Τα συμπεράσματα της κυκλοφοριακής θεώρησης/εκτίμησης που εκπονήθηκε στο πλαίσιο της παρούσης ΣΜΠΕ, (Φεβρουάριος 2012) (**Παράρτημα ΙΙΙ**), σύμφωνα με τα οποία δεν υπάρχει σημαντική επιβάρυνση της κυκλοφορίας από την υλοποίηση και λειτουργία των προτεινόμενων χρήσεων,
- Τον αειφορικό σχεδιασμό των εγκαταστάσεων συνολικά, σύμφωνα με τον οποίο λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα και μέσα προστασίας, ώστε να διασφαλίζεται η ορθολογική χρήση φυσικών πόρων και να προλαμβάνονται και να ελαχιστοποιούνται οι δυνητικές αρνητικές επιπτώσεις στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον,

συνάγεται ότι δεν αναμένονται σημαντικές διαφοροποιήσεις στις εκπομπές από την κίνηση των οχημάτων στο οδικό δίκτυο ή τη λειτουργία των εγκαταστάσεων οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν τα κλιματικά χαρακτηριστικά της περιοχής του ακινήτου.

Με βάση τα παραπάνω, οι δυνητικές επιπτώσεις από την υλοποίηση και λειτουργία του προτεινόμενου Σχεδίου στα κλιματικά χαρακτηριστικά της περιοχής, αξιολογούνται ως προς τα χαρακτηριστικά τους **ουδέτερες**.

6.4.2. Γεωμορφολογία – Ανάγλυφο

Οι προτεινόμενες χρήσεις χωροθετούνται αποκλειστικά εντός του κελύφους του κτιρίου του IBC – Golden Hall, χωρίς επιπλέον δόμηση και χωρίς να γίνεται ουδεμία παρέμβαση στο ανάγλυφο και τη γεωμορφολογία του περιβάλλοντα χώρου. Έτσι, δεν αναμένονται επιπτώσεις στα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά και στο ανάγλυφο του εδάφους, δεδομένου ότι δεν προβλέπεται καμία ενέργεια αλλοίωσής τους και, ως εκ τούτου, οι επιπτώσεις κρίνονται ως προς τα χαρακτηριστικά τους *ουδέτερες*.

6.4.3. Έδαφος

6.4.3.1. Επιπτώσεις στο έδαφος από τα υγρά απόβλητα

Τα υγρά απόβλητα που αναμένεται να παράγονται κατά τη λειτουργία των προτεινόμενων χρήσεων είναι, όπως και για τις υφιστάμενες χρήσεις, κυρίως αστικά λύματα από τους χώρους υγιεινής των επισκεπτών και του προσωπικού των εγκαταστάσεων και, δευτερευόντως, από τις εργασίες καθαριότητας των εγκαταστάσεων. Από τα παραγόμενα αστικά λύματα δεν αναμένονται άμεσες ή έμμεσες αρνητικές επιπτώσεις στα φυσικά και χημικά χαρακτηριστικά του εδάφους, δεδομένου ότι θα οδηγούνται μέσω δικτύου σωληνώσεων στο υφιστάμενο δίκτυο ακάθαρτων της ΕΥΔΑΠ. Ως εκ τούτου, καμία ποσότητα αστικών λυμάτων δε θα διαχέεται με οποιοδήποτε τρόπο στο έδαφος και το φυσικό περιβάλλον. Με βάση τα παραπάνω, οι σχετικές επιπτώσεις αξιολογούνται ως *ουδέτερες*.

6.4.3.2. Επιπτώσεις στο έδαφος από τα στερεά απόβλητα

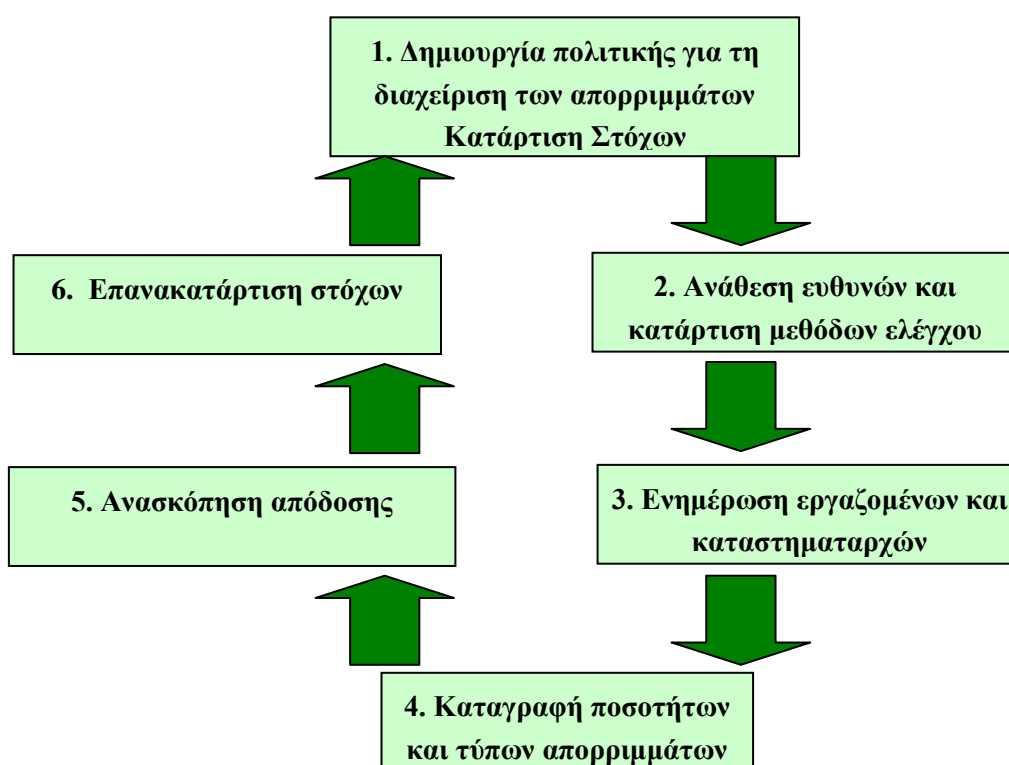
Όπως αναπτύσσεται στο **Κεφάλαιο 3** της παρούσης ΣΜΠΕ, η λειτουργία των προτεινόμενων χρήσεων θα ενταχθεί στη συνολική λειτουργία του ακινήτου για την οποία εφαρμόζεται με επιτυχία από τα πρώτα στάδια λειτουργίας του ένα ολοκληρωμένο, πρότυπο Σύστημα Διαχείρισης Αποβλήτων (Σ.Δ.Α.).

Οι βασικές γενικές αρχές του Συστήματος Διαχείρισης των Αποβλήτων που εφαρμόζεται στο σύνολο των χρήσεων του κτιρίου είναι οι ακόλουθες:

- Ανάπτυξη και λειτουργία συστήματος χωριστής συλλογής κι αξιοποίησης (ανακύκλωση και επαναχρησιμοποίηση) των διαφόρων κατηγοριών αποβλήτων, καθώς και εξασφάλιση περιβαλλοντικά ασφαλών μεθόδων τελικής διάθεσης των παραγόμενων υπολειμμάτων.
- Πρόβλεψη και εξασφάλιση των αναγκαίων πόρων για την έγκαιρη προμήθεια των αναγκαίων υποδομών και εξοπλισμού, αλλά και τη χρηματοδότηση του απαιτούμενου λειτουργικού κόστους για την αιφορική διαχείριση των αποβλήτων.

- Ενσωμάτωση στην πολιτική των μισθώσεων των αρχών και προτεραιοτήτων μείωσης των αποβλήτων ("Συμβάσεις καταστημάτων").
- Κατάλληλα προγράμματα εκπαίδευσης των εργαζομένων και ενημέρωσης των επισκεπτών και κατανομή υπευθυνοτήτων και ρόλων.

Με βάση τις παραπάνω κατευθύνσεις, καθώς και την διεθνή και Ελληνική εμπειρία του φορέα του Σχεδίου από τη λειτουργία αντίστοιχων εγκαταστάσεων, το Σ.Δ.Α έχει τη διάρθρωση που παρουσιάζεται στο **Σχήμα 6.4-1**.



Σχήμα 6.4-1: Διάρθρωση του Συστήματος Διαχείρισης Απορριμμάτων του συγκροτήματος

Με δεδομένη τη χωροθέτηση του ακινήτου στον αστικό ιστό της πρωτεύουσας, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην ολοκληρωμένη, αειφορική διαχείριση των στερεών αποβλήτων των υφιστάμενων και προτεινόμενων χρήσεων, έτσι ώστε να παράγονται κατά το δυνατόν ελάχιστα υπολείμματα αποβλήτων προς τελική διάθεση σε ΧΥΤΑ. Στο σημείο αυτό, σημειώνεται πως η ως άνω πολιτική διαχείρισης των απορριμμάτων των εγκαταστάσεων συνάδει με τη γενικότερη στρατηγική στον τομέα αυτό του Δ. Αμαρουσίου, καθώς, σε εφαρμογή του υφιστάμενου Νομοθετικού πλαισίου, στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου έχει αναπτυχθεί ένα δίκτυο υπηρεσιών και υποδομών που υποστηρίζει την ολοκληρωμένη, εναλλακτική διαχείριση αποβλήτων.

Το εφαρμοζόμενο Σ.Δ.Α. δίνει μεγάλη έμφαση στην αποτελεσματική διαλογή στην πηγή των διαφόρων κατηγοριών αποβλήτων, έτσι ώστε να μην απαιτείται η μεταφορά όλων των ανακυκλώσιμων υλικών σε εγκαταστάσεις μηχανικής ή άλλης διαλογής των απορριμμάτων αργότερα. Καθοριστικός παράγοντας για την επίτευξη του παραπάνω στόχου είναι ο βαθμός συνειδητής συμμετοχής στο διαχωρισμό των υλικών, τόσο του προσωπικού του φορέα διαχείρισης, όσο και των εργαζόμενων στις επί μέρους χρήσεις του ακινήτου. Λόγω των σημαντικών ποσοτήτων ανακυκλώσιμων υλικών που συλλέγονται καθημερινά, γεγονός το οποίο θα ισχύει και για τις προτεινόμενες χρήσεις, στο κεντρικό τμήμα του κτιρίου έχει δημιουργηθεί κατάλληλος χώρος (Κέντρο Προσωρινής Αποθήκευσης Απορριμμάτων), όπου μεταφέρονται και αποθηκεύονται προσωρινά τα ανακυκλώσιμα υλικά, αλλά και τυχόν άλλα ειδικά απόβλητα (μπαταρίες, απόβλητα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού, μικρές ποσότητες επικίνδυνων υλικών από καθημερινές χρήσεις, χρησιμοποιημένα λάδια από μαγειρεία, κ.ά.) από κάθε επιμέρους επίπεδο. Με βάση συμφωνίες με τοπικούς φορείς διαχείρισης ανακυκλώσιμων υλικών που είναι αδειοδοτημένοι και πιστοποιημένοι, ώστε να συμμετέχουν στις εργασίες των Συλλογικών Συστημάτων Εναλλακτικής Διαχείρισης Συσκευασιών και Άλλων Προϊόντων, τα υλικά αυτά παραλαμβάνονται από τους ενδιαφερόμενους φορείς με δικά τους μεταφορικά μέσα από το Κέντρο Προσωρινής Αποθήκευσης Απορριμμάτων στο Επίπεδο -2.

Επομένως, λόγω της επιτυχούς εφαρμογής ενός ολοκληρωμένου Συστήματος Διαχείρισης Απορριμμάτων (ΣΔΑ) στις εν λειτουργία εγκαταστάσεις του κτιρίου, αλλά και δεδομένου του αειφορικού σχεδιασμού των εγκαταστάσεων, οι σχετικές δυνητικές επιπτώσεις από τα στερεά απόβλητα στα ποιοτικά χαρακτηριστικά των εδαφών αξιολογούνται ως *ουδέτερες*.

6.4.4. Υδατικοί Πόροι

Με την προτεινόμενη ενίσχυση των χρήσεων στο κτίριο, οι ανάγκες ύδρευσης του συγκροτήματος αναμένεται ότι θα αυξηθούν αναλογικά, και θα καλύπτονται πλήρως όπως και οι υφιστάμενες από το Δίκτυο Ύδρευσης της ΕΥΔΑΠ.

Στο πλαίσιο της ένταξης του συνόλου των χρήσεων που θα στεγάζονται στο εξεταζόμενο ακίνητο, στο εφαρμοζόμενο σήμερα Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, θα συνεχιστεί η παρακολούθηση του συστήματος διαχείρισης των υδατικών πόρων, που αφορά τόσο τις καταναλώσεις όσο και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά τους. Με δεδομένη την παροχή νερού από το υφιστάμενο δίκτυο της ΕΥΔΑΠ, έχουν ενσωματωθεί στη λειτουργία των εγκαταστάσεων και εφαρμόζονται ήδη μέτρα και πρακτικές προς την κατεύθυνση της εξοικονόμησης νερού, τα οποία περιλαμβάνουν συστήματα δοσομετρικής παροχής νερού στα σημεία κατανάλωσης, έτσι ώστε να περιορίζονται οι απώλειες και η άσκοπη χρήση του. Όσον αφορά την κατανάλωση νερού προβλέπεται η συνέχιση της μέτρησης των παραμέτρων που συνοψίζονται στον **Πίνακα 6.4-1**. Με βάση τα αποτελέσματα τίθενται κάθε χρόνο οι στόχοι για την επόμενη χρονιά που περιλαμβάνουν πρόσθετα μέτρα για την περαιτέρω μείωση της συνολικής κατανάλωσης.

Πίνακας 6.4-1: Πρόγραμμα παρακολούθησης για την ποσότητα των υδατικών πόρων

<i>A/A</i>	<i>Παράμετρος Μέτρησης</i>	<i>Μονάδα Μέτρησης</i>
1	Ποσότητα νερού που καταναλώνεται	m ³ /έτος
2	Ποσότητα νερού που εξοικονομείται	m ³ /έτος
3	Καταναλισκόμενη ποσότητα νερού ανά επισκέπτη	m ³ /επισκέπτη/έτος

Η ποιότητα του πόσιμου νερού ελέγχεται επίσης σε τακτική βάση με την διεξαγωγή συστηματικών δειγματοληψιών και χημικών και μικροβιολογικών αναλύσεων.

Ως εκ τούτου, οι επιπτώσεις στην ποσότητα των υδατικών πόρων από την κατανάλωση πόσιμου νερού για τις ανάγκες που θα προκύψουν από τις προτεινόμενες χρήσεις κρίνονται ως προς τα χαρακτηριστικά και το μέγεθός τους *αρνητικές αμελητέες*, διότι γίνεται απόληψη ενός ιδιαίτερα μικρού ποσοστού του νερού του δικτύου, ως προς την διάρκειά τους *μακροχρόνιες*, διότι υφίστανται κατά τη φάση λειτουργίας του συγκροτήματος, ως προς την αναστρεψιμότητά τους *μόνιμες*, ως προς την έκτασή τους *τοπικές/περιφερειακές*, ως προς το είδος *άμεσες*, ενώ παρουσιάζουν αθροιστικότητα σε συνδυασμό με τις ποσότητες ύδατος που καταναλώνονται από τις εν λειτουργία χρήσεις.

6.4.5. Επιπτώσεις στους ενεργειακούς πόρους

Βασική επιδίωξη κατά τη λειτουργία των χρήσεων του εξεταζόμενου δημοσίου ακινήτου είναι η ενσωμάτωση μέτρων και πρακτικών στην κατεύθυνση της εξοικονόμησης ενέργειας. Βασικές συνιστώσες αποτελούν η χρήση φυσικού αερίου η οποία ενισχύεται ακόμη περισσότερο με την προβλεπόμενη εγκατάσταση της μονάδας Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού – Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) (βλ. **Κεφάλαιο 3.3.2**) και η εφαρμογή αρχών βιοκλιματικού σχεδιασμού. Με τον τρόπο αυτό μειώνονται οι απαιτήσεις σε ηλεκτρική ενέργεια και η καύση πετρελαίου χρησιμοποιείται μόνο για εφεδρεία (στα εφεδρικά Η/Ζ). Ταυτόχρονα, η χρήση φυσικού αερίου οδηγεί σε μείωση των εκπεμπόμενων στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον ρύπων. Ενδεικτικά αναφέρεται, ότι με την ενσωμάτωση της μονάδας ΣΗΘΥΑ στο εξεταζόμενο δημόσιο ακίνητο εξοικονομείται πρωτογενής ενέργεια σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση, σε ποσοστό 16% περίπου. Παράλληλα, η εγκατάσταση και λειτουργία, στις προτεινόμενες χρήσεις, συστημάτων πλήρους αυτοματισμού για τον έλεγχο των εγκαταστάσεων θέρμανσης και κλιματισμού σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα, επιτυγχάνει, όπως και στις υφιστάμενες εν λειτουργία χρήσεις, βέλτιστο κλίμα εσωτερικού χώρου και ελαχιστοποίηση της ενεργειακής κατανάλωσης. Αντίστοιχα συστήματα αυτόματου χρονικού ελέγχου του φωτισμού καλύπτουν το σύνολο του κτιρίου, διασφαλίζοντας τη σωστή χρήση του φωτισμού και τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας.

Οι προτεινόμενες χρήσεις όπως και όλα τα παραπάνω μέτρα, ενσωματώνονται στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης Κτιρίων - BMS (Building Management System) που διαθέτει το εξεταζόμενο συγκρότημα και αφορά στον αυτόματο κεντρικό έλεγχο τόσο για την ποιοτική αναβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης και εργασίας όσο και για την ορθολογική κατανομή της ενέργειας. Για το

σκοπό αυτό το ακίνητο διαθέτει εξειδικευμένα ηλεκτρονικά συστήματα αυτοματισμού που αναλαμβάνουν τη διαχείριση των Η/Μ εγκαταστάσεων του κτιρίου. Τα συστήματα αυτά ελέγχουν μεταξύ άλλων τον κλιματισμό (ψύξη, θέρμανση, αερισμό), το φωτισμό, την ύδρευση, την πυρόσβεση, την ασφάλεια, την αποχέτευση και γενικά όλες τις σημαντικές λειτουργίες του κτιρίου.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, οι δυνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την ενσωμάτωση των προτεινόμενων χρήσεων στους ενεργειακούς πόρους κρίνονται ως προς τα χαρακτηριστικά και το μέγεθός τους **αρνητικές αμελητέες**, διότι αυξάνουν τις ενεργειακές απαιτήσεις του συγκροτήματος, ως προς την διάρκειά τους **μακροχρόνιες**, διότι υφίστανται κατά τη φάση λειτουργίας του συγκροτήματος, ως προς την αναστρεψιμότητά τους **μόνιμες**, ως προς την έκτασή τους **τοπικές/περιφερειακές**, ως προς το είδος **άμεσες**, ενώ παρουσιάζουν αθροιστικότητα με τις καταναλισκόμενες ποσότητες ενέργειας από τις εν λειτουργία χρήσεις.

6.4.6. Ατμοσφαιρικό Περιβάλλον

Οι κύριες πηγές ατμοσφαιρικής ρύπανσης από τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες που σχετίζονται με τις υφιστάμενες και προτεινόμενες χρήσεις του Σχεδίου είναι η θέρμανση και η οδική κυκλοφορία. Οι παραγόμενοι ρύποι από άλλες δυνητικές πηγές αέριων ρύπων και οσμών (σημειακές πηγές) που σχετίζονται με τη λειτουργία καταστημάτων, Μουσείων, χώρων εστίασης, συγκέντρωση κοινού, αναψυχή και παιδική αναψυχή, γυμναστηρίου και γραφείων (όπως αέριοι ρύποι στους χώρους στάθμευσης και οσμές από κοινόχρηστες τουαλέτες, από χώρους αποθήκευσης τροφίμων και ποτών, από μαγειρεία ή από παρατεταμένη συγκέντρωση απορριμμάτων) θεωρούνται αμελητέοι, δεδομένου των ποιοτικών χαρακτηριστικών των εξεταζόμενων δραστηριοτήτων, των μέτρων που εφαρμόζονται στο πλαίσιο του Συστήματος Περιβαλλοντικής Διαχείρισης των εγκαταστάσεων και της εφαρμογής των μέτρων της εγκεκριμένης ΑΕΠΟ του συγκροτήματος για την πρόληψή τους.

Δεδομένου ότι, οι ενεργειακές ανάγκες του ακινήτου, όσον αφορά τη θέρμανση (λέβητες, συσκευές εστίασης, παραγωγή ζεστού νερού), καλύπτονται με τη χρήση φυσικού αερίου (ήπια εναλλακτική μορφή ενέργειας), οι σχετικές εκπομπές είναι πολύ περιορισμένες και η διάχυσή τους στην ατμόσφαιρα γίνεται μέσω κατάλληλων καπναγωγών (πάνω από το ύψος των κτιρίων) με ειδικά μέτρα, με αποτέλεσμα την καλή διασπορά των ρύπων και την αμελητέα επιρροή τους στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον. Η χρήση φυσικού αερίου ενισχύεται με την ενσωμάτωση της μονάδας Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού – Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) στο εξεταζόμενο ακίνητο, με συνέπεια να επιτυγχάνεται έως 18% μείωση στην κατανάλωση ενέργειας (προερχόμενη από ηλεκτρισμό και φυσικό αέριο) του κτιρίου, ενώ το αποτύπωμα του άνθρακα να μειωθεί έως 33%. Έτσι, η μονάδα ΣΗΘΥΑ συμβάλει στην ενίσχυση της βιωσιμότητας του συγκροτήματος, αυξάνοντας την ενεργειακή του αυτονομία και ελαττώνοντας τις αέριες εκπομπές του.

Όσον αφορά τη δυνητική επιβάρυνση του οδικού δικτύου και συνεπώς του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος της περιοχής που συνεπάγεται η ενσωμάτωση των προτεινόμενων χρήσεων στην αξιοποίηση του εξεταζόμενου ακινήτου, αυτή εξετάζεται στη νέα κυκλοφοριακή θεώρηση/εκτίμηση (Φεβρουάριος 2012) που εκπονήθηκε στο πλαίσιο της παρούσης ΣΜΠΕ, και επισυνάπτεται στο **Παράρτημα ΙΙΙ**. Στην κυκλοφοριακή θεώρηση εξετάζεται η δυσμενής παραδοχή του μέγιστου δυνατού φόρτου αιχμής σε συνδυασμό με τις αιχμές κυκλοφορίας της πόλης. Ωστόσο, λόγω του ετεροχρονισμού των αιχμών των προβλεπόμενων χρήσεων, ο συνολικός φόρτος κατά την καθημερινή πρωινή και απογευματινή αιχμή της κυκλοφορίας της πόλης εκτιμάται ότι θα επιβαρυνθεί σε μικρότερο βαθμό από τη λειτουργία του ακινήτου.

Επιπλέον, σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, η προσβασιμότητα των εγκαταστάσεων του συγκροτήματος θα είναι **βελτιωμένη**, δεδομένου ότι προγραμματίζεται η επέκταση του Μετρό (Γραμμή 4) με σταθμό ανταπόκρισης με τον υφιστάμενο σταθμό ΗΣΑΠ στο Μαρούσι και στάσεις στα Σίδηρα Χαλανδρίου (ύψος ΥΓΕΙΑ), στο Ολυμπιακό Στάδιο (Λ. Σπ. Λούη) και στον Παράδεισο (περιοχή Μεγάρου ΟΤΕ). Παράλληλα, προβλέπεται και ανταπόκριση με τον Προαστιακό σιδηρόδρομο στον σταθμό του Παραδείσου. Η βελτίωση της πρόσβασης στο ακίνητο μέσω των ΜΜΜ αποτρέπει τη χρήση ΙΧ με τις επακόλουθες θετικές επιπτώσεις στη κυκλοφορία και το ατμοσφαιρικό περιβάλλον

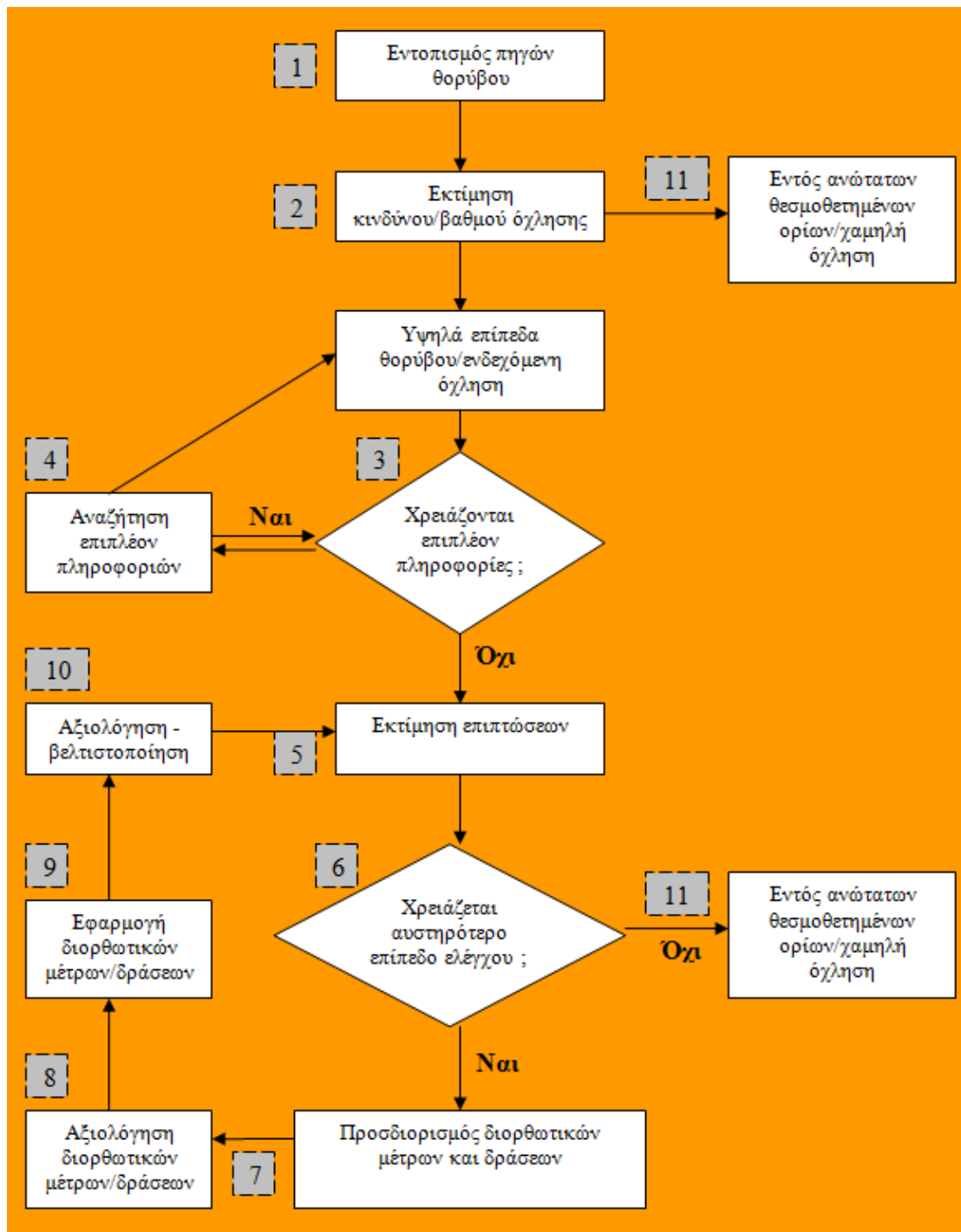
Σύμφωνα με τα παραπάνω, οι επιπτώσεις στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον κατά τη φάση λειτουργίας του εξεταζόμενου Σχεδίου θα είναι **αρνητικές αμελητέες, μακροχρόνιες, μερικώς αναστρέψιμες** λόγω των σύγχρονων τεχνολογιών παραγωγής ενέργειας με τη χρήση φυσικού αερίου που χρησιμοποιούνται, **τοπικές και άμεσες**. Δεδομένου ότι στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν σημαντικές πηγές ατμοσφαιρικής ρύπανσης, με κυριότερη το πυκνό οδικό δίκτυο, **οι επιπτώσεις είναι σωρευτικές** και ειδικότερα **αθροιστικές και συνεργιστικές** λόγω δυνητικής χημικής αλληλεπίδρασης των αέριων ρύπων.

6.4.7. Ακουστικό Περιβάλλον

Ο θόρυβος είναι μια περιβαλλοντική παράμετρος που σχετίζεται λογαριθμικά με την πηγή που τον δημιουργεί. Η συνεισφορά άλλων πηγών θορύβου, εκτός της κυκλοφοριακής φόρτισης του οδικού δικτύου από το συγκρότημα, στην επιβάρυνση του γειτνιάζοντος με το κτίριο ακουστικού περιβάλλοντος, εκλαμβάνεται ως μηδενική, δεδομένου ότι τυχόν εκπομπές θορύβου περιορίζονται στο εσωτερικό του κτιρίου.

Ο θόρυβος προερχόμενος από τους πρόσθετους κυκλοφοριακούς φόρτους, ουσιαστικά παραμένει ίδιος με το θόρυβο στην υφιστάμενη κατάσταση, αφού η αύξηση της ροής των οχημάτων γίνεται αισθητή (χωρίς και πάλι να ξεπερνά τις 230 πρόσθετες μετακινήσεις οχημάτων στο σύνολο του οδικού δικτύου) μόνο την ώρα αιχμής, ενώ τις υπόλοιπες ώρες οι κυκλοφοριακοί φόρτοι θα κυμαίνονται στα ίδια σχεδόν, με τα υφιστάμενα, επίπεδα.

Όσον αφορά το θόρυβο εντός του κτιρίου, αυτός θα είναι αντίστοιχος των χρήσεων που προβλέπονται σε κάθε τμήμα του κτιρίου, και σε κάθε περίπτωση ιδιαίτερα χαμηλός λόγω της ίδιας της φύσης των χρήσεων και της υψηλής ποιότητας των προσφερόμενων υπηρεσιών. Στην περίπτωση χρήσεων που απαιτούν ακόμη χαμηλότερα από τα υφιστάμενα στο ακίνητο επίπεδα θορύβου (π.χ μουσεία), προτείνεται η εφαρμογή μιας στρατηγικής αξιολόγησης και προστασίας της ποιότητας του ακουστικού περιβάλλοντος, η οποία θα έχει ως στόχο την πρόληψη αλλά και την έγκαιρη αντιμετώπιση καταστάσεων που μπορούν να οδηγήσουν σε αύξηση της στάθμης θορύβου. Στο **Σχήμα 6.4-2** εμφανίζονται συνοπτικά τα στάδια που θα ακολουθούνται για την αξιολόγηση και την προστασία του ακουστικού περιβάλλοντος για κάποιες επί μέρους χρήσεις εντός του κτιρίου.



Σχήμα 6.4-2: Στρατηγική αξιολόγησης και προστασίας ακουστικού περιβάλλοντος

1. Εντοπισμός πηγών θορύβου

Στο Σχέδιο, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων, οι δυνητικές πηγές θορύβου συνδέονται πρωτίτως με την κυκλοφορία των οχημάτων στο οδικό δίκτυο, αλλά και με τον ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό των κτηρίων, τα συστήματα κλιματισμού, κτλ.

2. Εκτίμηση κινδύνου/βαθμού όχλησης

Η εκτίμηση του κινδύνου/βαθμού όχλησης από το θόρυβο στους ευαίσθητους δέκτες περιλαμβάνει την αρχική αξιολόγηση του βαθμού της όχλησης που προκαλεί μία πηγή

θορύβου, με τη χρήση κατάλληλων μοντέλων και μεθόδων, σε εκείνα τα σημεία (εντός και εκτός κτιρίων) που εντοπίζονται πιθανοί ευαίσθητοι δέκτες.

3. Χρειάζονται επιπλέον πληροφορίες;

Για κάθε πηγή θορύβου ενδεχομένως να χρειάζονται συμπληρωματικές πληροφορίες όπως:

- Η φύση της πηγής (σημειακή, γραμμική),
- Τα επίπεδα θορύβου (το σημείο για το οποίο θα μετρηθεί το επίπεδο θορύβου καθορίζεται ανάλογα με τη φύση της πηγής και τα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντα χώρου),
- Τα χαρακτηριστικά της πηγής (φάσμα συχνοτήτων, διάρκεια, διακύμανση εκπομπής κτλ).

4. Αναζήτηση επιπλέον πληροφοριών

Η αναζήτηση πληροφοριών, μέσω ενδεδειγμένων διαδικασιών πρέπει να διαρκέσει έως ότου υπάρξουν επαρκή στοιχεία για την αξιόπιστη εκτίμηση του κινδύνου/βαθμού όχλησης από το θόρυβο.

5. Εκτίμηση επιπτώσεων

Στο στάδιο της εκτίμησης των δυνητικών επιπτώσεων, αφού πλέον είναι διαθέσιμες και έχουν αξιοποιηθεί όλες οι αναγκαίες πληροφορίες, γίνεται αξιολόγηση όχι μόνο συνολικά, αλλά και ξεχωριστά της κάθε πηγής θορύβου με βάση τα χαρακτηριστικά της, τις εκπομπές της ως προς τα όρια της νομοθεσίας και την απόστασή της ή τη θέση της ως προς τους ευαίσθητους δέκτες. Στην εκτίμηση των δυνητικών επιπτώσεων λαμβάνεται υπόψη το δυσμενέστερο σενάριο, πλήρης και ταυτόχρονη λειτουργία του συνόλου των εγκαταστάσεων (π.χ. δυσμενείς μετεωρολογικές συνθήκες, κορύφωση κυκλοφοριακού φόρτου, δυσλειτουργία μηχανημάτων, καταστάσεις έκτακτης ανάγκης κτλ). Μέσω της παραπάνω διαδικασίας επιτυγχάνεται η αξιολόγηση και η κατάταξη των πηγών ως προς την σημαντικότητα των δυνητικών επιπτώσεών τους, γεγονός το οποίο θέτει προτεραιότητες ως προς τα μέτρα που θα εφαρμοστούν στα επόμενα στάδια.

6. Χρειάζεται αυστηρότερο επίπεδο ελέγχου;

Αφού έχει γίνει η εκτίμηση των δυνητικών επιπτώσεων μπορεί πλέον να εξαχθεί το συμπέρασμα για το κατά πόσον δεν υπάρχει σημαντική όχληση λόγω του θορύβου ή εάν χρειάζεται να γίνουν διορθωτικές κινήσεις και κατά πόσο είναι εφικτή η βελτιστοποίηση του μηχανισμού λειτουργίας της πηγής και/ή διάδοσης του θορύβου που προκύπτει από τη λειτουργία αυτή.

7. Προσδιορισμός διορθωτικών μέτρων και δράσεων

Στόχος του σταδίου αυτού είναι η σύνταξη προτάσεων διορθωτικών μέτρων και δράσεων όπως:

- Επιλογή Βέλτιστης Τεχνολογίας και κατάλληλη χωροθέτηση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού και άλλων πηγών θορύβου,
- Εφαρμογή προγράμματος προληπτικής συντήρησης του εξοπλισμού και των υποδομών (συντήρηση οδοστρωμάτων, κλιματιστικών, κ.α.),
- Ηχομόνωση εγκαταστάσεων,
- Κατάλληλη συντήρηση και σχεδίαση εσωτερικού οδικού δικτύου,
- Εφαρμογή συστήματος παρακολούθησης θορύβου.

Κατά τη λειτουργία του Σχεδίου, οι ως άνω προτάσεις πρέπει να εφαρμόζονται αφού τεκμηριωθούν πλήρως και συνολικά, λαμβάνοντας υπόψη την εφαρμοσιμότητα, το κόστος, το χρονικό ορίζοντα δράσης, το ενδεχόμενο δημιουργίας δευτερευόντων επιπτώσεων σε άλλους περιβαλλοντικούς τομείς κτλ.

8. Αξιολόγηση διορθωτικών μέτρων και δράσεων

Τα μέτρα/δράσεις αξιολογούνται και συγκρίνονται έτσι ώστε να επιλεγθεί το(α) καταλληλότερο(α) ανάλογα με την περίπτωση.

9. Εφαρμογή διορθωτικών μέτρων και δράσεων

Γίνεται εφαρμογή των μέτρων και δράσεων τα οποία και επιλέχθηκαν στα προηγούμενα στάδια.

10. Αξιολόγηση/βελτιστοποίηση

Το τελικό στάδιο περιλαμβάνει τον έλεγχο της αποτελεσματικότητας των μέτρων και δράσεων και την αναζήτηση επιπρόσθετων ενεργειών που θα συμβάλουν στην βελτίωση της επίδοσής τους.

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι οι επιπτώσεις του Σχεδίου στο ακουστικό περιβάλλον της περιοχής, θα είναι *ουδέτερες*.

6.4.8. Τοπίο – Αισθητικό Περιβάλλον

Όπως προαναφέρθηκε, οι προτεινόμενες χρήσεις χωροθετούνται αποκλειστικά εντός του υφιστάμενου κτιρίου, χωρίς οποιαδήποτε παρέμβαση στο κέλυφος του, ή την υλοποίηση επιπλέον δόμησης. Παράλληλα, η συμπλήρωση των προτεινόμενων χρήσεων μετατρέπει έναν κενό, αναξιοποίητο χώρο σε ένα πολυλειτουργικό χώρο υψηλής αισθητικής, που θα συνάδει με το κυρίως τμήμα του εξεταζόμενου δημοσίου ακινήτου προσδίδοντας την αίσθηση της άνεσης αλλά και της ποιότητας στον επισκέπτη. Έτσι, αναβαθμίζεται συνολικά η όψη και η εσωτερική αρχιτεκτονική και αισθητική του ακινήτου και του ευρύτερου περιβάλλοντος χώρου.

Επομένως, οι δυνητικές επιπτώσεις στο τοπίο και την αισθητική του περιβάλλοντος από την υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου αξιολογούνται ως *θετικές μέτριες*, ως προς τη διάρκειά τους *μακροχρόνιες*, διότι αφορούν το σύνολο της λειτουργίας του Σχεδίου, ως προς την αναστρεψιμότητά τους *μη αναστρέψιμες*, ως προς το είδος τους *άμεσες* και ως προς την έκτασή τους *τοπικές*.

6.5. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΒΙΟΤΙΚΟ

Το βασικό κριτήριο για την εκτίμηση των επιπτώσεων στη βλάστηση, τα οικοσυστήματα και τη χλωρίδα, είναι το κατά πόσον η λειτουργία του ακινήτου μπορεί να επηρεάσει σημαντικά τη σύνθεση της βλάστησης, ή/και των οικοσυστημάτων της περιοχής, ή/και των ειδών της χλωρίδας,

σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας, εντός του αστικού ιστού της πρωτεύουσας, ενώ δε γειτνιάζει άμεσα με φυσικά οικοσυστήματα. Παράλληλα, λόγω της φύσης των προτεινόμενων παρεμβάσεων, που αφορούν την αξιοποίηση ήδη δομημένης επιφάνειας με την συμπλήρωση χρήσεων εντός του κελύφους του κτιρίου, δεν επηρεάζεται στο ελάχιστο το Βιοτικό περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής. Δεδομένου μάλιστα ότι, όπως ήδη αναφέρθηκε στις προηγούμενες ενότητες, οι προτεινόμενες χρήσεις δεν επηρεάζουν την ποιότητα των εδαφών, των υδάτων ή του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος, παραμέτρους που δύνανται να επηρεάσουν έμμεσα τη βλάστηση της γύρω περιοχής, οι σχετικές επιπτώσεις στα οικοσυστήματα, τη χλωρίδα, την πανίδα και το αστικό πράσινο της περιοχής αξιολογούνται ως **ουδέτερες**.

6.6. ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

6.6.1. Κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις

Η υλοποίηση των προτεινόμενων χρήσεων στο κτίριο του IBC – Golden Hall σε συνδυασμό με τις σημερινές εγκατεστημένες χρήσεις, ενισχύουν τον πολυλειτουργικό χαρακτήρα του ακινήτου και εδραιώνουν ακόμα περισσότερο το χαρακτηρισμό της ευρύτερης περιοχής ως σύγχρονο, υπερτοπικό και διαπεριφερειακό κέντρο.

Όπως αναπτύσσεται στην περιγραφή του Σχεδίου, Κεφάλαιο 3 της παρούσης, η πρόταση αξιοποίησης περιλαμβάνει την υλοποίηση στο δυτικό τμήμα του ακινήτου πολιτιστικών εγκαταστάσεων – μουσείου (χρήση προβλεπόμενη στην εγκεκριμένη ΜΠΕ –ΚΥΑ Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. – ΥΠ.ΠΟ. Α.Π.: οικ.101576/22-02-2008- του Έργου) σε συνδυασμό με χώρους συνάθροισης κοινού – κινηματογράφους, οι οποίοι δεν θα έχουν το μέγεθος πολυκινηματογράφων και θα λειτουργούν για την προβολή ειδικών παραστάσεων συμπληρώνοντας τον πολυλειτουργικό χαρακτήρα του Ακινήτου. Επιπλέον, προτείνονται χρήσεις αναψυχής, παιδικής εκπαίδευσης/αναψυχής (edutainment) και γυμναστηρίου που προσδίδουν στο ακίνητο ένα πληρέστερο καθεστώς και καλύπτουν τις ανάγκες της οικογενειακής ψυχαγωγίας σε μια περιοχή που στο μεγαλύτερο μέρος της αφορά χρήση κατοικίας. Προτείνεται επίσης η ανάπτυξη σε μικρή κλίμακα χώρων γραφείων και εμπορικών δραστηριοτήτων με εξαίρεση τις υπεραγορές, ως συνδετικός κρίκος με το υφιστάμενο εμπορικό κέντρο. Οι ως άνω προτεινόμενες χρήσεις επελέγησαν για την ενίσχυση της επενδυτικής ταυτότητας του εξεταζόμενου ακινήτου μετά την αξιολόγηση μίας σειράς εναλλακτικών, προβλέπονται και συνάδουν με τις χρήσεις που προβλέπονται στο Νομικό καθεστώς για την μεταολυμπιακή αξιοποίηση του εξεταζόμενου ακινήτου (Ν. 3342/2005, τον Ν. 3878/2010) και αξιοποιούν τις αναπτυξιακές διατάξεις του Ν. 3986/2011.

Όσον αφορά την ανάπτυξη σε περιορισμένη κλίμακα εμπορικών δραστηριοτήτων, η χαμηλή αναλογία εμπορικού χώρου ανά κάτοικο στην Ελλάδα σε σχέση με την αντίστοιχη Ευρωπαϊκή, και η αυξητική τάση που παρατηρήθηκε στο λιανικό εμπόριο στην Ελλάδα την περίοδο 2000-2008,

(βλ. **Κεφάλαιο 5, Πίνακα 5.3-4**) υποδηλώνουν μία ευνοϊκή συγκυρία για την ανάπτυξη βιώσιμων εμπορικών κέντρων, παρά την παρατηρούμενη μείωση του λιανεμπορίου, ειδικότερα λόγω της οικονομίας κλίμακας, και της συνέργειας που εξασφαλίζουν για τις δραστηριότητες που φιλοξενούν.

Η συμπλήρωση των υφιστάμενων χρήσεων με χρήσεις αναψυχής και συνάθροισης, με έμφαση στην παιδική ηλικία και τις νεώτερες ηλικιακά ομάδες, σε ένα από τα κεντρικά και εύκολα προσβάσιμα σημεία της Αθήνας και εντός του Δήμου Αμαρουσίου, ο οποίος συγκαταλέγεται ανάμεσα στους 15 μεγαλύτερους Δήμους της χώρας, μόνο θετικές επιπτώσεις μπορεί να έχει για την ποιότητα ζωής των κατοίκων της άμεσης και ευρύτερης περιοχής.

Ταυτόχρονα με τις προτεινόμενες χρήσεις ενισχύεται η επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου και αποκτά μεγαλύτερη αξία για μελλοντική εκμετάλλευση προς το συμφέρον του Δημοσίου, αφού:

- Αποτελεί έναν πολυλειτουργικό πόλο εμπορίου-αναψυχής – διοίκησης που εντάσσεται στο σύμπλεγμα του κέντρου της πόλης του Αμαρουσίου προσφέροντάς του πληρότητα
- Το είδος των εγκαταστημένων δραστηριοτήτων και λειτουργιών δεν είναι ανταγωνιστικό σε εκείνο του κέντρου της πόλης (ή των άλλων αναπτύξεων), αλλά συμπληρωματικό.
- Αναβαθμίζει τις υπόλοιπες εγκαταστάσεις και αναπτύξεις, προσφέροντας ποιοτικές υπηρεσίες εξυπηρέτησης και προϊόντα.
- Οι εσωτερικοί και εξωτερικοί κοινόχρηστοι χώροι και ο σχεδιασμός τους, αναβαθμίζουν το χαρακτήρα, την εικόνα, την ποιότητα, το περιβάλλον του κέντρου και της ευρύτερης περιοχής της πόλης.
- Η θέση του ακινήτου και το γεγονός ότι αποτελεί τμήμα του ενιαίου συμπλέγματος του ΟΑΚΑ προσδίδει στο σύμπλεγμα πολυλειτουργικότητα, αυτάρκεια και σημασία. Άλλωστε είναι σημαντικό το γεγονός ότι με τις προτεινόμενες χρήσεις ενισχύεται η ανάδειξη και η αξιοποίηση ενός Ολυμπιακού ακινήτου, αποφέροντας σημαντικά έσοδα στο Δημόσιο. Το εξεταζόμενο ακίνητο αποτελεί σημείο αναφοράς και συμβάλλει στη βελτίωση και αναβάθμιση των άλλων εγκατεστημένων λειτουργιών στην περιοχή.
- Μελλοντικά και σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, η προσβασιμότητα των εγκαταστάσεων του ακινήτου με Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ) θα αναβαθμισθεί περαιτέρω, γεγονός που ενισχύει την επισκεψιμότητα του ακινήτου.

6.6.1.1. Απασχόληση

Η ανάπτυξη του προτεινόμενου Σχεδίου συνδέεται με τη **δημιουργία ενός σημαντικού αριθμού νέων θέσεων εργασίας**, και την **διασφάλιση των υφιστάμενων**. Υπογραμμίζεται ότι με τις σημερινές χρήσεις στο Εμπορικό και Επιχειρηματικό Κέντρο Golden Hall όπου οι χρήσεις εμπορικών καταστημάτων καταλαμβάνουν επιφάνεια 37.000 m² και των γραφείων 5.500 m², απασχολούνται συνολικά περίπου 1.514 εργαζόμενοι, εκ των οποίων 296 στους χώρους γραφείων, 1.053 στο εμπορικό κέντρο και 165 στους χώρους εστίασης. Επιπλέον, οι δαπάνες από τη λειτουργία των εγκαταστάσεων και των επισκεπτών του συγκροτήματος καθώς και οι δαπάνες των

απασχολουμένων σε αυτό συμβάλλουν από κοινού στη δημιουργία έμμεσης και δευτερογενούς απασχόλησης από τη λειτουργία του συγκροτήματος. Σύμφωνα με εκτιμήσεις της σχετικής εγκεκριμένης ΜΠΕ, που εκπονήθηκε για την Μετατροπή και Αλλαγή Χρήσης του IBC η έμμεση και δευτερογενής απασχόληση εκτιμάται σε περίπου 735 θέσεις απασχόλησης ετησίως σε τοπικό επίπεδο, όσο θα εκτείνονται οι τοπικές επιχειρήσεις και θα δημιουργούνται νέες για την ικανοποίηση της αυξανόμενης ζήτησης για διάφορους τύπους υπηρεσιών.

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι η υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου θα ενισχύσει σημαντικά την απασχόληση, παράμετρο ιδιαίτερα σημαντική σε μία περίοδο που η ανεργία στην Περιφέρεια Αττικής κατά το Γ' Τρίμηνο του 2011 αυξήθηκε στο 18,4%, έναντι 12,8% του αντίστοιχου τριμήνου του 2010. Παράλληλα, όπως αναφέρεται σε σχετική μελέτη της Δ/ση Στατιστικών Πληθυσμού & Αγοράς Εργασίας, Τμήμα Έρευνας Εργατικού Δυναμικού, η απασχόληση στη χώρα τη διετία 2010-2011 μειώθηκε κατά 4,7% (5,8% κατά την τριετία 2009-2011), γεγονός που συνδυάστηκε με την σημαντική αύξηση του ποσοστού ανεργίας (βλ. **Ενότητα 5.3.2**).

Έτσι, η δημιουργία ενός σημαντικού αριθμού νέων θέσεων εργασίας εκτός από τα προφανή οικονομικά οφέλη που συνεπάγεται συνιστά καθοριστική παράμετρο για την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής στην Περιφέρεια Αττικής αλλά και σε εθνικό επίπεδο.

Επομένως, οι επιπτώσεις από την υλοποίηση του Σχεδίου στο οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον και στην απασχόληση, χαρακτηρίζονται ως **σημαντικές θετικές**, λόγω της σημαντικής ενίσχυσης της πολυλειτουργικότητας του κτιρίου και τα σημαντικά κοινωνικά και οικονομικά οφέλη αυτής στην άμεση και ευρύτερη περιοχή, ως προς τη διάρκειά τους **μακροχρόνιες**, ως προς την αναστρεψιμότητά τους **μη αναστρέψιμες**, ως προς την έκτασή τους **τοπικές και περιφερειακές**, και ως προς το είδος τους **άμεσες και έμμεσες**. Επίσης, οι επιπτώσεις θα έχουν **θετική συνέργεια** καθώς με την συμπλήρωση των προτεινόμενων χρήσεων αναβαθμίζεται συνολικά η περιοχή του εξεταζόμενου δημοσίου ακινήτου, ενισχύοντας έτσι την επισκεψιμότητα και επιχειρηματικότητα της περιοχής, δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας και εξασφαλίζονται περαιτέρω οι υφιστάμενες, ενώ ενισχύεται η σημαντικότητα της περιοχής ως σύγχρονο μητροπολιτικό κέντρο της πρωτεύουσας.

6.6.2. Υγεία

Οι σχετικές επιπτώσεις του Σχεδίου στον τομέα της υγείας αφορούν τη φάση κατασκευής/προετοιμασίας των νέων χρήσεων και σχετίζονται κυρίως με τα θέματα ασφάλειας και υγιεινής κατά την εκτέλεση των εργασιών. Λαμβάνοντας υπόψη την διαθέσιμη εμπειρία από την μετασκευή του εξεταζόμενου ακινήτου στα πρώτα στάδια της μεταολυμπιακής αξιοποίησης, κατά την αξιοποίηση του δυτικού μέρους του ακινήτου θα εφαρμοσθούν όλα τα κατάλληλα μέτρα που ορίζει η εθνική νομοθεσία προκειμένου για την προστασία της υγείας των εργαζομένων, κυρίως για τη μείωση του θορύβου και της ατμοσφαιρικής ρύπανσης στην περιοχή των εργασιών. Η

συμπλήρωση των χρήσεων στην ήδη δομημένη επιφάνεια του κτιρίου δεν παρουσιάζει ιδιαίτερες τεχνικές απαιτήσεις και συνεπώς προλαμβάνεται το ενδεχόμενο εργατικού ατυχήματος. Παράλληλα, θα ακολουθηθούν απαρέγκλιτα όλες οι πρακτικές που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία και τα σχετικά πρότυπα για την προστασία των εργαζομένων. Ως εκ τούτου, οι επιπτώσεις στην υγεία από την υλοποίηση των προτεινόμενων χρήσεων χαρακτηρίζονται ως **ουδέτερες**.

6.6.3. Τεχνικές Υποδομές

Οι υποδομές στην περιοχή δεν αναμένεται να μεταβληθούν από την υλοποίηση του Σχεδίου. Όπως ήδη αναφέρθηκε, τα υφιστάμενα δίκτυα υδροδότησης και αποχέτευσης επαρκούν για την κάλυψη των σχετικών αναγκών του συνόλου του ακινήτου. Το ίδιο ισχύει και με το δίκτυο ηλεκτροδότησης, ενώ, η λειτουργία της μονάδας Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού – Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) θα καλύπτει τις ενεργειακές ανάγκες και των νέων χρήσεων σε θέρμανση – ψύξη.

Όσον αφορά το οδικό δίκτυο, σύμφωνα με τη νέα κυκλοφοριακή θεώρηση (Φεβρουάριος 2012) που εκπονήθηκε στο πλαίσιο της παρούσης ΣΜΠΕ και παρατίθεται στο **Παράρτημα ΙΙΙ**, με την υλοποίηση του Σχεδίου δεν αναμένεται ουσιαστική διαφοροποίηση στους κυκλοφοριακούς φόρτους της περιοχής. Ειδικότερα, στην ώρα αιχμής θα παράγονται ή θα προσελκύονται από τις προτεινόμενες χρήσεις 230 πρόσθετες μετακινήσεις οχημάτων, στον πρόσθετο καθοριστικό φόρτο της ώρας αιχμής της εγκεκριμένης Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων του ακινήτου (σύνολο 1400 οχήματα/ώρα). Ο πρόσθετος αυτός φόρτος παραλαμβάνεται από το Βασικό Οδικό Δίκτυο της περιοχής και κατανέμεται στις αντίστοιχες διαδρομές πρόσβασης/αναχώρησης.

Με την κατανομή του ως άνω πρόσθετου φόρτου στους επί μέρους οδικούς άξονες:

- Η επιβάρυνση της Λ. Κηφισίας ανέρχεται σε επιπλέον 70 οχήματα/ώρα, επιβάρυνση που αξιολογείται ως αμελητέα σε σχέση με τη σημερινή της λειτουργία (περίπου 3.800 οχήματα/ώρα αιχμής).
- Η κυκλοφοριακή επιβάρυνση που προκύπτει στη Σπ. Λούη είναι της τάξης των 70 οχημάτων στην ώρα αιχμής και εκτιμάται ότι δεν θα προκαλέσει προβλήματα στο υφιστάμενο επίπεδο εξυπηρέτησης της λεωφόρου (2.000 οχήματα/ώρα αιχμής)
- Αντίστοιχα μικρή επιβάρυνση, της τάξης των 70 οχημάτων στην ώρα αιχμής, θα δεχθεί και η οδός Αρτέμιδος, η οποία, με βάση τα υφιστάμενα κυκλοφοριακά δεδομένα (750 οχήματα/ώρα αιχμής) είναι σε θέση να παραλάβει αυτόν τον πρόσθετο φόρτο χωρίς ιδιαίτερα προβλήματα.

Η ως άνω ιδιαίτερα περιορισμένη αύξηση του φόρτου αιχμής, δεν δημιουργεί την ανάγκη για παρεμβάσεις στο υφιστάμενο οδικό δίκτυο ή/και στο σύστημα πρόσβασης του κτιρίου. Άλλωστε στην εν λόγω μελέτη έχει γίνει η δυσμενής παραδοχή του μέγιστου δυνατού φόρτου αιχμής σε συνδυασμό με τις αιχμές κυκλοφορίας της πόλης. Ωστόσο, λόγω του ετεροχρονισμού των αιχμών των προβλεπόμενων χρήσεων του συγκροτήματος, ο συνολικός φόρτος κατά την καθημερινή

πρωινή και απογευματινή αιχμή της κυκλοφορίας της πόλης εκτιμάται ότι θα επιβαρυνθεί σε μικρότερο βαθμό από τη λειτουργία του. Ειδικά για την αιχμή του Σαββάτου, πρέπει να γίνει ποσοτικός προσδιορισμός και ανάλυση χωρητικότητας των κόμβων της περιοχής άμεσης γειτνίασης, ώστε να προταθούν ειδικότερα μέτρα κυκλοφοριακών διαρρυθμίσεων. Σε επίπεδο γενικών κατευθύνσεων χαρακτηριστικά μέτρα περιγράφονται στο **Κεφάλαιο 7.2** της παρούσης. Στο στάδιο αυτό της κυκλοφοριακής θεώρησης εκτιμάται ότι θα είναι ευνοϊκές για τον περιορισμό της φόρτισης του οδικού δικτύου οι κυκλοφοριακές συνθήκες που προέκυψαν από τη γενική μείωση της κυκλοφορίας του Λεκανοπεδίου της Αθήνας, λόγω των επιπτώσεων της οικονομικής συγκυρίας.

Παράλληλα, όπως αναφέρεται στην **Ενότητα 5.3.5.2** της παρούσης, σε στρατηγικό επίπεδο οδικών υποδομών προωθείται η βελτίωση της συνδεσιμότητας μεταξύ των πολεοδομικών ενοτήτων του Δήμου με προτάσεις για την άρση των εμποδίων που παρεμβάλλονται από τους μεγάλους οδικούς / σιδηροδρομικούς άξονες, αναβάθμιση που εκτιμάται ότι θα έχει θετικές επιπτώσεις στην προσβασιμότητα του συγκροτήματος. Ενδεικτικά αναφέρεται το ενδεχόμενο υπογειοποίησης τμήματος της Λ. Κηφισίας νότια της εγκατάστασης καθώς και η κάλυψη τμημάτων της Αττικής Οδού, τόσο ανατολικά όσο και δυτικά του Α/Κ με τη Λ. Κηφισίας.

Επιπλέον, με την υλοποίηση της προτεινόμενης ταπεινώσης της Λ. Κηφισίας στην περιοχή του Νοσοκομείου Υγεία διαχωρίζεται η τοπική κυκλοφορία από τη διαμπερή και διευκολύνεται η πρόσβαση στην εγκατάσταση από την κυκλοφορία που κινείται προς τα βόρεια. Η αποκατάσταση της λειτουργικής συνέχειας και επικοινωνίας των πολεοδομικών ενοτήτων του Δήμου, εκατέρωθεν αυτών των αξόνων αυξάνει την προσπελασιμότητα και καθιστά περισσότερο ελκυστικό τον πολιτιστικό πόλο / κέντρο αναψυχής του Golden Hall.

Σε σχέση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς σημειώνεται ότι σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, η προσβασιμότητα των εγκαταστάσεων του συγκροτήματος θα είναι **σημαντικά βελτιωμένη**, δεδομένου ότι προγραμματίζεται η επέκταση του Μετρό (Γραμμή 4) με σταθμό ανταπόκρισης με τον υφιστάμενο σταθμό ΗΣΑΠ στο Μαρούσι και στάσεις στα Σίδερα Χαλανδρίου (ύψος ΥΓΕΙΑ), στο Ολυμπιακό Στάδιο (Λ. Σπ. Λούη) και στον Παράδεισο (περιοχή Μεγάρου ΟΤΕ). Παράλληλα, προβλέπεται και ανταπόκριση με τον Προαστιακό σιδηρόδρομο στον σταθμό του Παραδείσου.

Σημειώνεται ότι η υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου συνδυάζεται με την κατασκευή χώρου στάθμευσης στο υπόγειο επίπεδο -2, χωρητικότητας 250 θέσεων και συνολικού μεγέθους 7.300 m² που θα λειτουργεί συμπληρωματικά με τον υφιστάμενο υπόγειο χώρο στάθμευσης χωρητικότητας 1.378 θέσεων και τις διαθέσιμες 57 θέσεις υπαίθριας στάθμευσης. Έτσι, υπερκαλύπτεται ο απαιτούμενος από τη σχετική νομοθεσία (ΠΔ 111/04) συνολικά διαθέσιμος αριθμός θέσεων στάθμευσης που αντιστοιχεί στις συνολικές χρήσεις του συγκροτήματος και υπολογίζεται σε 1.234 θέσεις.

Ως εκ τούτου, οι σχετικές επιπτώσεις από την υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου στις υποδομές χαρακτηρίζονται ως **ουδέτερες**.

6.7. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ – ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η περιοχή του Δημοσίου Ακινήτου IBC – Golden Hall βρίσκεται εντός των ορίων του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αμαρουσίου, και διέπεται από το νομοθετικό πλαίσιο και τους όρους δόμησης του Ο.Α.Κ.Α. όπως αναλύθηκαν στο **Κεφάλαιο 3.2**. Η πρόταση αξιοποίησης περιλαμβάνει ενίσχυση των υφιστάμενων χρήσεων, με χρήσεις που προβλέπονται στον Ν. 3342/2005, τον Ν. 3878/2010 για την μεταολυμπιακή χρήση του ακινήτου, και χρήσεις που είναι συμβατές με τις αναπτυξιακές διατάξεις του Ν. 3986/2011.

Η προτεινόμενη ανάπτυξη του δημοσίου ακινήτου IBC συνάδει με τις κατευθύνσεις που καθορίζονται στο Γενικό Χωροταξικό για την αειφόρο ανάπτυξη και με αυτές του Ειδικού Χωροταξικού για τον Τουρισμό. Η ενίσχυση του ακινήτου IBC – Golden Hall με τις χρήσεις αυτές θα επιφέρει σημαντικά οφέλη στον Αστικό, Πολιτισμικό και Αθλητικό Τουρισμό διαμορφώνοντας ένα νέο οικονομικά βιώσιμο προϊόν, συνδυάζοντας εμπόριο και υπηρεσίες με αναψυχή, ψυχαγωγία και εκπαίδευση (edutainment). Οι προτεινόμενες χρήσεις θα έχουν ως αποτέλεσμα την αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής του ΟΑΚΑ και την τόνωση της επισκεψιμότητας όχι μόνο στο ακίνητο IBC αλλά και στις αθλητικές εγκαταστάσεις.

Η ανάγκη για περαιτέρω αξιοποίηση της χρήσης των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων και άλλων αθλητικών υποδομών της Αττικής, επισημαίνεται στο Σχέδιο Νόμου του Ρ.Σ.Α. 2021, στο πλαίσιο της τόνωσης των αθλητικών δραστηριοτήτων μεγάλου φάσματος τόσο για την ενίσχυση της τουριστικής ελκυστικότητας όσο και για την παρότρυνση όλων - και ιδιαιτέρως των νέων - σε δημιουργική συμμετοχή σε αυτές.

Το δημόσιο ακίνητο IBC-Golden Hall αποτελεί τμήμα των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, στις οποίες πραγματοποιούνται σημαντικά αθλητικά και πολιτιστικά γεγονότα και εξυπηρετούνται καθημερινά οι ανάγκες των κατοίκων για άθληση και αναψυχή. Οι προτεινόμενες χρήσεις του ακινήτου, συμπληρώνουν τις λειτουργίες των αθλητικών χώρων και καλύπτουν τις απαιτήσεις για την προώθηση του αστικού τουρισμού, αλλά και τις ανάγκες των κατοίκων της άμεσης και ευρύτερης περιοχής καθημερινά.

Οι χρήσεις αυτές είναι αναγκαίο να υπάρξουν και να αναπτυχθούν συμπληρωματικά με τις υφιστάμενες, προκειμένου να προσεγγιστεί το μοντέλο της πολυλειτουργικής, πολυκεντρικής, αυτόνομης, σύγχρονης πόλης, στο πλαίσιο των επιταγών του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας για την αποσυμφόρηση των Μητροπολιτικών κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά (άρθρο 15, παράγραφος 2.1.2).

Όπως επίσης σημειώνεται στη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας 2011-2021, η διεύδυση νέων μεγάλων εμπορικών κέντρων εντός του αστικού ιστού θα οδηγήσει ασφαλώς σε τόνωση της αστικότητας και του συνεκτικού χαρακτήρα της πόλης, αντιστρέφοντας εν μέρει τις υφιστάμενες τάσεις διάχυσης. Ταυτόχρονα όμως ενδέχεται να έχει κάποιες αρνητικές επιπτώσεις στο παραδοσιακό λιανικό εμπόριο κεντρικών

περιοχών της πόλης, με έμμεσες επιπτώσεις σε θέματα κοινωνικής συνοχής. Στην περίπτωση του εξεταζόμενου δημοσίου ακινήτου, οι σχετικές επιπτώσεις στις εμπορικές δραστηριότητες που λειτουργούν σήμερα στο παραδοσιακό κέντρο του Αμαρουσίου, που είναι και το πλησιέστερο σε αυτό, θα είναι μόνο θετικές, αφού το ακίνητο διαθέτει εμπορικά καταστήματα τα οποία δεν συναντώνται στην αγορά του Αμαρουσίου.

Οι χρήσεις συνάθροισης κοινού με τις οποίες προτείνεται να εμπλουτιστεί το ακίνητο IBC (εκτός από αυτή του Μουσείου που είναι θεσμοθετημένη και για την οποία υπάρχει Περιβαλλοντική Αδειοδότηση) θα αποτελέσουν τον συνδυαστικό κρίκο ανάμεσα στα εμπορικά καταστήματα – γραφεία – χώροι εστίασης και στο Μουσείο. Οι νέες χρήσεις θα διευρύνουν το κοινό στο οποίο θα απευθύνεται το ακίνητο IBC καθώς θα καλύπτει τις ανάγκες όλων των ηλικιών και της οικογένειας γενικότερα για ψυχαγωγία και εκπαίδευση. Με τον τρόπο αυτό θα ενισχυθεί η πολυσυλλεκτική ταυτότητα του ακινήτου που θα αποτελέσει το συγκριτικό πλεονέκτημα σε σχέση με τα άλλα εμπορικά κέντρα στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, εξασφαλίζοντας παράλληλα την οικονομική βιωσιμότητα του, ιδίως σε μία δύσκολη οικονομική περίοδο για τη χώρα.

Σημειώνεται ότι η συμπλήρωση των προτεινόμενων χρήσεων γίνεται στο τμήμα που προβλεπόταν η εγκατάσταση των Ολυμπιακών Μουσείων, διατηρώντας σε ένα ποσοστό τη χρήση μουσείου, εξετάζοντας όμως το κτίριο ως ένα ενιαίο σύνολο και όχι αποσκοπώντας αποκλειστικά στην αξιοποίηση του δυτικού, μη αξιοποιημένου τμήματος αυτού. Οι ως άνω χρήσεις θα υλοποιηθούν εντός του υφιστάμενου κελύφους του κτιρίου, χωρίς να γίνεται ουδεμία επέκταση ή να μεταβάλλεται η δόμηση ή κάλυψη του κτιρίου, και ως εκ τούτου, δεν υπάρχει ουδεμία μεταβολή στο οικιστικό περιβάλλον της περιοχής.

Η αξιοποίηση κενού κτιριακού αποθέματος για την εγκατάσταση γραφειακών χώρων ιδιωτικού και δημοσίου τομέα, διοικητικών υπηρεσιών και συναφών τριτογενών δραστηριοτήτων αποτελεί μία από τις επιδιώξεις του Σχεδίου Νόμου του ΡΣΑ 2021 με στόχο την αποφυγή δημιουργίας νέων χώρων σε μία ήδη επιβαρυνόμενη οικιστική περιοχή.

Από τα παραπάνω τεκμηριώνεται ότι οι προτεινόμενες χρήσεις του ακινήτου συνάδουν και ενισχύουν την κείμενη χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία, όπως αναλύεται στο **Κεφάλαιο 5.4 «Χωροταξικός σχεδιασμός και χρήσεις γης»** της παρούσης, και έχουν ως στόχο να προωθήσουν την οικονομική ανάπτυξη κατοχυρώνοντας την παραγωγική και κοινωνική συνοχή και διασφαλίζοντας την προστασία του περιβάλλοντος στην άμεση και ευρύτερη περιοχή μελέτης. Οι προτεινόμενες χρήσεις δεν αναμένεται να μεταβάλουν τις υφιστάμενες κύριες χρήσεις του ακινήτου IBC, απεναντίας θα ενισχύσουν την οικονομική δραστηριότητα στο ίδιο το ακίνητο και την επισκεψιμότητα στις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις. Με το προτεινόμενο Σχέδιο δεν αναμένεται επίσης να μεταβληθούν οι χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή καθώς αυτές που προτείνονται είναι χρήσεις που βρίσκονται σε έλλειψη στην περιοχή και θα δράσουν συμπληρωματικά στην συνολική της ανάπτυξη. Η χωροθέτηση αυτών των δραστηριοτήτων έχει στόχο να λειτουργήσει ως κινητήρια δύναμη για την ανάπτυξη του διαπεριφερειακού κέντρου του Αμαρουσίου, για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της οικονομικής κρίσης.

Επομένως, οι δυνητικές επιπτώσεις του προτεινόμενου Σχεδίου στις χρήσεις γης και στο οικιστικό περιβάλλον αξιολογούνται ως **σημαντικές θετικές**, αφού συνάδουν και ενισχύουν την κείμενη χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία, ως προς τη διάρκειά τους **μακροχρόνιες**, ως προς την αναστρεψιμότητά τους **μη αναστρέψιμες**, ως προς την έκτασή τους **τοπικές και περιφερειακές**, και ως προς το είδος τους **άμεσες και έμμεσες**.

6.8. ΣΩΡΕΥΤΙΚΕΣ – ΣΥΝΕΡΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

Στην ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου δεν υλοποιούνται αναπτυξιακά έργα μεγάλης κλίμακας που θα επέβαλε να ληφθούν υπόψη για την αξιολόγηση των συσσωρευτικών επιπτώσεων του εξεταζόμενου Σχεδίου.

Σημειώνεται όμως ότι, τα έργα της επέκτασης των γραμμών των μέσων μαζικής μεταφοράς θα έχουν συνεργιστικά θετική επίπτωση στην προσβασιμότητα των εγκαταστάσεων αφού:

- Η Αττικό Μετρό προγραμματίζει την επέκταση του μετρό (Γραμμή 4: «Άλσος Βεΐκου – Μαρούσι») με τερματικό σταθμό στη θέση του υφιστάμενου σταθμού ΗΣΑΠ στο Μαρούσι και στάσεις στα Σίδερρα Χαλανδρίου στο ύψος του ΥΓΕΙΑ, στο Ολυμπιακό Στάδιο στη Λ. Σπ. Λούη και στον Παράδεισο στην περιοχή του ΟΤΕ.
- Προβλέπεται και ανταπόκριση με τον Προαστιακό σιδηρόδρομο στον σταθμό του Παραδείσου.

Η υλοποίηση της νέας γραμμής Μετρό και των σταθμών εντός του Δήμου Αμαρουσίου θα συμβάλλουν στην καλύτερη εξυπηρέτηση του υπερτοπικού Πολεοδομικού Κέντρου κατά μήκος της Λεωφ. Κηφισίας, συμπεριλαμβανομένου και του συγκροτήματος, μειώνοντας αντίστοιχα την κυκλοφοριακή φόρτιση του περιβάλλοντος αρτηριακού δικτύου.

Όσον αφορά τις σωρευτικές επιπτώσεις του ίδιου του Σχεδίου, αυτές, εφόσον υφίστανται, έχουν παρουσιαστεί στις ως άνω Ενότητες και συνοψίζονται στην **Ενότητα 6.10**. Ειδικότερα σημειώνεται ότι οι επιπτώσεις του προτεινόμενου Σχεδίου στο κοινωνικό, οικονομικό και οικιστικό περιβάλλον θα έχουν **θετική συνέργεια** καθώς με την συμπλήρωση των προτεινόμενων χρήσεων αναβαθμίζεται συνολικά η περιοχή του εξεταζόμενου δημοσίου ακινήτου και προωθείται η ανταγωνιστικότητα στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος.

6.9. ΜΕΤΡΑ – ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΡΟΛΗΨΗΣ – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΔΥΝΗΤΙΚΩΝ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Λαμβάνοντας υπόψη την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών των επί μέρους δυνητικών επιπτώσεων, ορίζονται τα μέτρα στρατηγικού χαρακτήρα που αποσκοπούν κυρίως στην πρόληψη

και τον περιορισμό των δυνητικών αρνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων αλλά και στην περαιτέρω ενίσχυση και βελτιστοποίηση των θετικών περιβαλλοντικών επιδράσεων και οφέλους του εξεταζόμενου Σχεδίου. Η ως άνω μεθοδολογία έρχεται σε απόλυτη συμφωνία με το κείμενο θεσμικό πλαίσιο που ορίζει ότι η μελέτη πρέπει να παρέχει πληροφορίες ως προς «τα προβλεπόμενα μέτρα για την πρόληψη, τον περιορισμό και την, κατά το δυνατό, εξουδετέρωση οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του σχεδίου και/ή προγράμματος»

Η παρουσίαση των μέτρων έγινε παράλληλα με την αντίστοιχη παρουσίαση και ανάλυση των δυνητικών επιπτώσεων του παρόντος Κεφαλαίου. Η εκτίμηση των δυνητικών επιπτώσεων στο πλαίσιο της στρατηγικής εκτίμησης, έχει προληπτικό χαρακτήρα αφού η αξιολόγησή τους επιτρέπει στην συνέχεια το σχεδιασμό των κατάλληλων μέτρων για την αντιμετώπισή τους, που περιλαμβάνονται στην κατάρτιση του Σχεδίου, ώστε κατά την υλοποίησή του να εξασφαλίζονται οι κατευθυντήριες αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Προκειμένου να τονιστεί και να αξιολογηθεί πλήρως η δυναμική αυτής της αλληλεξάρτησης, κρίθηκε σκόπιμο στην παρούσα μελέτη, τα μέτρα αντιμετώπισης, πέραν αυτών που αναφέρονται στα στοιχεία κανονιστικής πράξης του **Κεφαλαίου 7**, να μην παρουσιαστούν σε ξεχωριστές ενότητες, αλλά να ενσωματωθούν στο παρόν Κεφάλαιο Εκτίμησης των Επιπτώσεων.

Όπως έχει ήδη αναπτυχθεί, στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης προτείνεται η συμπλήρωση των υφιστάμενων χρήσεων στο Δημόσιο ακίνητο IBC-Golden Hall με χρήσεις που προβλέπονται στο στις διατάξεις των σχετικών **N. 3342/2005** και **N. 3878/2010** και χρήσεις που είναι συμβατές με τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις του **N. 3986/2011**. Οι προτεινόμενες χρήσεις αφορούν στο Δυτικό τμήμα του ακινήτου, που προοριζόταν αρχικά αποκλειστικά για χρήση μουσείων Ολυμπιακών Αγώνων, που ωστόσο δεν υλοποιήθηκαν λόγω της παρούσας οικονομικής συγκυρίας. Με την προτεινόμενη εφαρμογή του Σχεδίου, ενισχύεται η επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου για μελλοντική εκμετάλλευση προς το συμφέρον του Δημοσίου. Οι χρήσεις που προτείνονται επελέγησαν με το σκεπτικό ότι το κτίριο αποτελεί ένα ενιαίο σύνολο και δεν περιορίζονται στην αξιοποίηση του κενού τμήματος αυτού. Το σύνολο των χρήσεων όπως προτείνεται να διαμορφωθούν στο ακίνητο όσο και η προσβασιμότητα σε αυτό, του προσδίδουν υπερτοπική ελκυστικότητα και επαυξάνουν τη δυνατότητα άμεσης αξιοποίησής του, ενισχύοντας την βιωσιμότητα και την ανταγωνιστικότητα των δραστηριοτήτων που φιλοξενεί.

Με τις προτεινόμενες χρήσεις όπως αυτές αναπτύχθηκαν στις προηγούμενες ενότητες, διατηρείται η χρήση του μουσείου των Ολυμπιακών Αγώνων, που δίνει (και συμπληρώνει) ιδιαίτερο νόημα στις αθλητικές εγκαταστάσεις, καλύπτονται και άλλες εξυπηρετήσεις (εμπόριο, παιδική αναψυχή, πολιτιστικές δράσεις), ενώ το εξεταζόμενο ακίνητο είναι ουσιαστικά το πρώτο «πράσινο» μεγάλο κτίριο στην περιοχή. Αποτελεί δηλαδή ένα ιδιαίτερης σημασίας τμήμα του ενιαίου συμπλέγματος του κέντρου της πόλης του Αμαρουσίου, προσφέροντάς του τη δυνατότητα αναβάθμισης και τόνωσης του ρόλου και του χαρακτήρα του.

Στο παραπάνω πλαίσιο είναι απαραίτητη η ένταξη και ενσωμάτωση των προτεινόμενων χρήσεων στο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (ΣΠΔ) του συγκροτήματος, το οποίο εφαρμόζεται από το 2008 με επιτυχία και περιλαμβάνει, εκτός των άλλων, Σύστημα Διαχείρισης Απορριμμάτων, χρήση δεικτών για τη μέτρηση των φυσικών πόρων που καταναλίσκονται από τις λειτουργούσες δραστηριότητες και τη δημιουργία στόχων και δεσμεύσεων βάσει της περιβαλλοντικής πολιτικής του Φορέα Ανάπτυξης. Το Σ.Π.Δ. περιλαμβάνει τον καθορισμό της πολιτικής και των στόχων, η επίτευξη των οποίων προγραμματίζεται και υλοποιείται, τα στάδια δηλ. «σχεδιάζω, plan» και «πράττω, do» σε έναν κύκλο ποιότητας. Το σύστημα ελέγχεται με την παρακολούθηση και την αξιολόγηση των αποτελεσμάτων μέσω κατάλληλα επιλεγμένων δεικτών-κλειδιά απόδοσης και προτείνονται δράσεις για περαιτέρω βελτίωση της επίδοσης μέσω μηχανισμών που περιλαμβάνουν έναν επανέλεγχο διαχείρισης, το στάδιο «ελέγγω, check» και «πράττω, act»). Η μέτρηση και αξιολόγηση αυτών των δεικτών αποτελεί ένα Πρόγραμμα Παρακολούθησης, το οποίο ως αναπόσπαστο τμήμα του ολοκληρωμένου Συστήματος Περιβαλλοντικής Διαχείρισης δίνει τη δυνατότητα ελέγχου και παρακολούθησης της εφαρμογής των μέτρων και της αειφορικής επίδοσης του. Παράλληλα, η αξιολόγηση των αποτελεσμάτων του Προγράμματος Παρακολούθησης, δίνει τη δυνατότητα στον Φορέα Ανάπτυξης, να προτείνει πρόσθετα μέτρα, ή τον εκσυγχρονισμό και τροποποίηση των υφιστάμενων, προκειμένου να εξασφαλιστεί το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα, σύμφωνα με τις νέες τεχνολογίες που θα καθίστανται διαθέσιμες.

6.10. ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Οι δυνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις του Σχεδίου όπως εξετάστηκαν παραπάνω συνοψίζονται στον **Πίνακα 6.10-1**.

Πίνακας 6.10-1: Μήτρα εκτίμησης επιπτώσεων από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου

	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΕΝΤΑΣΗ	ΕΚΤΑΣΗ	Είδος		ΔΙΑΡΚΕΙΑ			ΑΝΑΣΤΡΕΨΙΜΟΤΗΤΑ		ΣΩΡΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ Α: Αθροιστικότητα Σ: Συνέργεια Ο: Ουδετεροποίηση Ε: Επαναληψιμότητα
	Θετικές	Ουδέτερες	Αρνητικές			Άμεσες	Έμμεσες	Βραχύ	Μέσο	Μακρό	Προσωρινές	Μόνιμες	
ΑΒΙΟΤΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ													
1. Επιπτώσεις στο κλίμα		√											-
2. Επιπτώσεις στη γεωμορφολογία/ ανάγλυφο		√											-
3. Επιπτώσεις στα φυσικά και χημικά χαρακτηριστικά του εδάφους		√											-
4. Επιπτώσεις στους υδατικούς πόρους			√	Αμελητέες	Τοπικές/περιφερειακές	√				√		√	Α
5. Επιπτώσεις στους ενεργειακούς πόρους			√	Αμελητέες	Τοπικές/περιφερειακές	√				√		√	Α
6. Επιπτώσεις στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον			√	Αμελητέες	Τοπικές	√				√	Μερικώς αναστρέψιμες		Α, Σ
7. Επιπτώσεις στο ακουστικό περιβάλλον		√											-
8. Επιπτώσεις στο τοπίο	√			Μέτριες		√				√		√	-

	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΕΝΤΑΣΗ	ΕΚΤΑΣΗ	Είδος		ΔΙΑΡΚΕΙΑ			ΑΝΑΣΤΡΕΨΙΜΟΤΗΤΑ		ΣΩΡΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ	
	Θετικές	Ουδέτερες	Αρνητικές			Άμεσες	Έμμεσες	Βραχύ	Μέσο	Μακρό	Προσωρινές	Μόνιμες		
ΟΙΚΟΣΥΣΤΗΜΑΤΑ													Α: Αθροιστικότητα Σ: Συνέργεια Ο: Ουδετεροποίηση Ε: Επαναληψιμότητα	
ΧΛΩΡΙΔΑ ΠΑΝΙΔΑ		√												-
ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ														-
ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ														-
9. Κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις	√			Σημαντικές	Τοπικές/ περιφερειακές	√	√			√		√	Σ	
9.1. Επιπτώσεις στην Απασχόληση	√			Σημαντικές	Τοπικές/ περιφερειακές	√	√			√		√	Σ	
10. Υγεία		√												-
11. Επιπτώσεις στις υποδομές		√												-
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	√			Σημαντικές	Τοπικές/ περιφερειακές	√	√			√		√	Σ	

7. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ

7.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο παρόν κεφάλαιο κωδικοποιούνται οι προτάσεις ενσωμάτωσης της περιβαλλοντικής διάστασης στο Σχέδιο του δημόσιου ακινήτου IBC – Golden Hall, καθώς και οι προτάσεις των μέτρων που θεωρούνται απαραίτητα για την αντιμετώπιση των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την λειτουργία του. Οι προτάσεις αυτές έχουν παρουσιασθεί με αναλυτικό τρόπο στο προηγούμενο κεφάλαιο, ενώ στο παρόν, συμπυκνώνονται υπό μορφή κατάλληλη για την υποβοήθηση έκδοσης της κανονιστικής πράξης.

Όπως απαιτείται από το Παράρτημα III της ΚΥΑ με α.π. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (ΦΕΚ Β' 1225), οι προτάσεις διακρίνονται σε δύο ενότητες:

- Προτάσεις κατευθύνσεων και μέτρων για την πρόληψη, τον περιορισμό και την, κατά το δυνατόν, αντιμετώπιση των σημαντικών δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον.
- Προτάσεις για το σύστημα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου (monitoring).

Βασικός στόχος της περιβαλλοντικής παρακολούθησης είναι πρωτίστως ο έγκαιρος εντοπισμός των απρόβλεπτων δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον από την υλοποίηση του Σχεδίου καθώς και η λήψη κατάλληλων επανορθωτικών μέτρων, και δευτερευόντως η επαλήθευση των πληροφοριών της περιβαλλοντικής μελέτης.

Υπενθυμίζεται ότι, σύμφωνα με την §10 του άρθρου 7 της ως άνω ΚΥΑ, η απόφαση έγκρισης της Σ.Μ.Π.Ε. περιλαμβάνει πληροφορίες και στοιχεία:

- α) σχετικά με τη διαβούλευση με τις δημόσιες αρχές και το ενδιαφερόμενο κοινό,
- β) σχετικά με τα αποτελέσματα των διασυνοριακών διαβουλεύσεων που ενδεχομένως διενεργήθηκαν
- γ) για τις διαφοροποιήσεις που τυχόν επιβάλλονται στο σχέδιο ή πρόγραμμα από την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης,
- δ) για τους όρους, περιορισμούς και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος που πρέπει να συνοδεύουν την έγκριση του σχεδίου ή προγράμματος,
- ε) για το προβλεπόμενο σύστημα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου ή προγράμματος,
- στ) για το χρονικό διάστημα ισχύος της απόφασης.

Η ΣΜΠΕ αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εν λόγω απόφασης.

Τα στοιχεία του σημείου α' θα προκύψουν από τη διαβούλευση με τις δημόσιες αρχές και το ενδιαφερόμενο κοινό. Τα στοιχεία για το σημείο β' μπορούν να περιλάβουν τη διαπίστωση ότι το

προτεινόμενο Σχέδιο δεν εμπεριέχει καμία διάσταση διασυννοριακών επιπτώσεων, οπότε δεν χρειάστηκαν οι σχετικές διαβουλεύσεις. Για το σημείο στ' προτείνεται το χρονικό διάστημα ισχύος της απόφασης και εντός της περιόδου αυτής αναμένεται να έχει:

- ολοκληρωθεί η υλοποίηση του συνόλου των έργων του σχεδίου
- λειτουργήσει για αντιπροσωπευτικό χρονικό διάστημα το σχέδιο, ώστε να έχουν συλλεχθεί στοιχεία αναφορικά με το πραγματικό είδος και μέγεθος των περιβαλλοντικών τους επιπτώσεων.

Συνεπώς, κατά τη λήξη της ισχύος της Απόφασης έγκρισης της ΣΜΠΕ αναμένεται ότι θα είναι απαραίτητη η επανεξέταση των εκτιμήσεων και προτάσεων της ΣΜΠΕ και η αξιολόγηση τόσο της επάρκειάς τους, βάσει των δεδομένων εκείνης της περιόδου, όσο και της αναγκαιότητας ή μη για λήψη περαιτέρω μέτρων.

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες που αναφέρονται στα σημεία γ', δ' και ε' του περιεχομένου της κανονιστικής πράξης, αποτελούν το αντικείμενο των ενοτήτων που ακολουθούν.

7.2. ΜΕΤΡΑ – ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΡΟΛΗΨΗΣ – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΔΥΝΗΤΙΚΩΝ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Συμπληρωματικά με το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης του συγκροτήματος και το Πρόγραμμα Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης που απορρέει από αυτό, όπως αυτά περιγράφονται στην επόμενη **Ενότητα 7.3**, στο σύνολο του ακινήτου θα συνεχιστεί η εφαρμογή των στρατηγικών μέτρων και κατευθύνσεων πρόληψης – περιορισμού και αντιμετώπισης των δυνητικών σημαντικών επιπτώσεων τα οποία συνοψίζονται στη συνέχεια:

1. Συμπλήρωση των χρήσεων σε υφιστάμενο δημόσιο ακίνητο, εντός του υφιστάμενου κελύφους που ενισχύουν την επενδυτική του ταυτότητα και την βιωσιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης
2. Εφαρμογή Αρχών βιοκλιματικού σχεδιασμού: Κατάλληλος προσανατολισμός του κτιρίου ανά χρήση, θερμομονώσεις (πολύ μεγαλύτερες των συμβατικών), διπλοί μονωτικοί υαλοπίνακες, ελεγχόμενος αερισμός και εξαερισμός, αξιοποίηση κατά το μέγιστο δυνατόν του φυσικού φωτισμού, αξιοποίηση του φυσικού αερισμού για ψύξη κ.ά.
3. Χρήση φυσικού αερίου (ήπια εναλλακτική μορφή ενέργειας) για την κάλυψη των ενεργειακών απαιτήσεων στους λέβητες, στις συσκευές εστίασης και για την παραγωγή ζεστού νερού χρήσης. Η χρήση φυσικού αερίου ενισχύεται με την ενσωμάτωση της μονάδας Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού – Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) στο κτίριο. Από την καύση του φυσικού αερίου εξοικονομείται ενέργεια από το δίκτυο της ΔΕΗ και μειώνονται σημαντικά οι διαφεύγοντες ρύποι (NO_x, CO, SO₂ και σωματιδίων) στο περιβάλλον.

4. Συστήματα κλιματισμού (θέρμανσης & ψύξης) των χώρων, που είναι περιβαλλοντικά φιλικά και εξασφαλίζουν μέγιστο βαθμό απόδοσης (Coefficient of Performance, COP).
5. Χρήση φωτιστικών σωμάτων και λαμπτήρων μέγιστης απόδοσης και κατάλληλα επίπεδα φωτισμού εσωτερικών και εξωτερικών χώρων.
6. Χρήση ειδικά επιλεγμένων συσκευών (κουζίνες, ψυγεία, κ.α.) με τον υψηλότερο βαθμό ενεργειακής απόδοσης.
7. Ελαχιστοποίηση των καταναλώσεων ζεστού νερού για συνήθεις χρήσεις.
8. Κεντρικά και τοπικά συστήματα ελέγχου και λειτουργίας των εγκαταστάσεων με ενσωματωμένα προγράμματα ελέγχου των ενεργειακών καταναλώσεων και αιχμών ζήτησης.
9. Τακτική συντήρηση των λεβήτων και των εγκαταστάσεων κλιματισμού από ειδικευμένο προσωπικό με στόχο τη διατήρηση της σωστής τους ρύθμισης σύμφωνα με τα πρότυπα του προϊόντος και τη διασφάλιση της βέλτιστης απόδοσης από την άποψη του περιβάλλοντος, της ασφάλειας και της ενέργειας.
10. Επιλογή Η/Μ εγκαταστάσεων του κτιρίου που ικανοποιούν τους ισχύοντες Ελληνικούς Κανονισμούς. Σε περίπτωση που κάποια θέματα δεν αντιμετωπίζονται από αυτούς ή απαιτούνται πιο εξειδικευμένες κατευθύνσεις, γίνεται χρήση των Ευρωπαϊκών Κανονισμών καθώς και ξένων Εθνικών Κανονισμών και Προτύπων.
11. Λειτουργία κεντρικού συστήματος ελέγχου των Η/Μ εγκαταστάσεων του κτιρίου συνολικά, (Building Management System, BMS) με σκοπό την επιτήρηση ή/και τον αυτόματο έλεγχο των ηλεκτρολογικών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου ώστε να είναι δυνατή η άμεση πρόσβαση, απρόσκοπτη λειτουργία, ρύθμιση παραμέτρων και η ανάλυση δεδομένων όλων των εγκαταστάσεων από ένα δωμάτιο ελέγχου καθώς και η δημιουργία αρχείου με στατιστικά στοιχεία.
12. Προσθήκη 250 νέων χώρων υπόγειας στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των αναγκών του κτιρίου για τις υφιστάμενες και νέες χρήσεις σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην κείμενη νομοθεσία.
13. Ρύθμιση του ωραρίου τακτικής τροφοδοσίας των καταστημάτων, ώστε να μην συμπίπτει με το ωράριο λειτουργίας του Εμπορικού Κέντρου.
14. Ρύθμιση του ωραρίου διενέργειας εργασιών ανακαίνισης των καταστημάτων εκτός του ωραρίου λειτουργίας του Εμπορικού Κέντρου.

Επιπλέον, για τη **βελτίωση της κυκλοφορίας στο οδικό δίκτυο της περιοχής** προτείνονται οι ακόλουθες **προτάσεις και κατευθύνσεις στρατηγικού χαρακτήρα** στην περιοχή μελέτης:

1. Οργάνωση σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα των εγκάρσιων κυκλοφοριακών ροών στα τμήματα κάλυψης της Αττικής Οδού και της Λ. Κηφισίας, ώστε να διευκολύνεται η πρόσβαση από/προς το συγκρότημα.
2. Κυκλοφοριακή διαρρύθμιση των κύριων ισόπεδων διασταυρώσεων στις κύριες διαδρομές πρόσβασης σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα με εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης για βελτιωμένη κυκλοφοριακή λειτουργία. Ενδεικτικά αναφέρονται οι ισόπεδοι κόμβοι Αρτέμιδος – Πιτταρά και Αρτέμιδος – Δημοκρίτου που σήμερα ελέγχονται με ιεράρχηση της προτεραιότητας των οδών κατά τις ώρες αιχμής αναχώρησης.

3. Η κατάλληλη καθοδήγηση της εσωτερικής κυκλοφορίας των χώρων στάθμευσης για επιλογή της επιθυμητής πύλης εξόδου, ώστε να αποφεύγονται οι άσκοπες υπερφορτίσεις της ανατολικής πύλης και των σηματοδοτούμενων κόμβων του Α/Κ ΟΑΚΑ με τη βοήθεια της οριζόντιας και κατακόρυφης σήμανσης στο εσωτερικό του σταθμού και ενός «έξυπνου συστήματος» βέλτιστης κατανομής της κυκλοφορίας, όπως άλλωστε προβλέπεται και από την Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων για το ακίνητο.
4. Η είσοδος / έξοδος των οχημάτων τροφοδοσίας θα πραγματοποιείται αποκλειστικά μέσω της οδού Πιτταρά και της δυτικής πύλης του συγκροτήματος. Η ίδια δέσμευση θα ισχύει και για τα οχήματα των λοιπών βοηθητικών χρήσεων (οχήματα συντήρησης, αποκομιδής απορριμμάτων, ασφαλείας κλπ)
5. Η διαμόρφωση και εφαρμογή προγράμματος προώθησης των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, σύμφωνα με την Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων.
6. Προώθηση της χρήσης των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς για την προσέλευση των εργαζομένων και των επισκεπτών στο ακίνητο, μέσω: (α) της διανομής ενημερωτικού υλικού και (β) της ανάρτησης σχετικών πληροφοριών σε σημεία μεγάλης αναγνωσιμότητας.

7.3. ΣΥΣΤΗΜΑ MONITORING ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Για την παρακολούθηση των δυνητικών σημαντικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του Σχεδίου, η λειτουργία των προτεινόμενων χρήσεων θα ενταχθεί στο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Σ.Π.Δ.) που εφαρμόζεται ήδη στο συγκρότημα Golden Hall και το οποίο υποβλήθηκε στην Ε.Υ.ΠΕ. με το υπ' αρ. πρωτ. **145092/12.11.2009** έγγραφο.

Το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Σ.Π.Δ.), έχει ως στόχο την εξασφάλιση της περιβαλλοντικά φιλικής λειτουργίας του ακινήτου, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης. Αποτελείται από διαδικασίες, οδηγίες και προγράμματα περιβαλλοντικής διαχείρισης που καλύπτουν το σύνολο των δραστηριοτήτων που λαμβάνουν χώρα στο ακίνητο και αφορούν στις παραμέτρους εκείνες που επηρεάζουν την περιβαλλοντική του επίδοση. Στο πλαίσιο του εν λόγω Σ.Π.Δ., εφαρμόζεται ένα λεπτομερές πρόγραμμα περιβαλλοντικής παρακολούθησης (monitoring), το οποίο θα εφαρμοστεί, όπως στις υφιστάμενες, και στις νέες προτεινόμενες χρήσεις βάσει των διατάξεων της έγκρισης της ΣΜΠΕ. Τα αποτελέσματα της περιβαλλοντικής παρακολούθησης αξιολογούνται και παρουσιάζονται σε ετήσιες Περιβαλλοντικές Εκθέσεις, οι οποίες δημοσιοποιούνται στο διαδίκτυο, ενώ διαβιβάζονται και στις οικείες Υπηρεσίες Περιβάλλοντος.

7.3.1. Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Σ.Π.Δ.)

Όπως προαναφέρθηκε, η λειτουργία των προτεινόμενων χρήσεων θα ενταχθεί στο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Σ.Π.Δ.) που ήδη εφαρμόζεται στις υφιστάμενες χρήσεις του εξεταζόμενου ακινήτου. **Με την εφαρμογή του Σ.Π.Δ., εξασφαλίζεται η τήρηση της**

περιβαλλοντικής νομοθεσίας και των περιβαλλοντικών όρων και διατάξεων για τη λειτουργία του συγκροτήματος, προσφέροντας στο κοινό ένα συνδυασμό υπηρεσιών υψηλής ποιότητας, σε ένα χώρο όπου η περιβαλλοντική διάσταση αποτελεί καθοριστική παράμετρο σχεδιασμού και λειτουργίας. Επίσης το Σ.Π.Δ. ορίζει τις διαδικασίες για την πρόληψη και αντιμετώπιση τυχόν αστοχιών και περιστατικών έκτακτης ανάγκης και στις οποίες περιλαμβάνονται:

- Πρόγραμμα πρόληψης και αντιμετώπισης διαρροής.
- Πρόγραμμα Εκτάκτου Ανάγκης, το οποίο αναφέρεται στις περιπτώσεις σεισμού, πυρκαγιάς και σε γενικές περιπτώσεις που οφείλονται σε εξωγενείς ή ενδογενείς παράγοντες.

7.3.2. Σύστημα Παρακολούθησης (monitoring) Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Στο πλαίσιο του Συστήματος Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, προβλέπεται η εφαρμογή ενός συστήματος παρακολούθησης (monitoring) των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων, το οποίο είναι το βασικό εργαλείο για την αξιολόγηση της περιβαλλοντικής επίδοσης της λειτουργίας των χρήσεων εντός του ακινήτου. Ο έλεγχος – παρακολούθηση επιτυγχάνεται μέσω της καθημερινής παρατήρησης, της διενέργειας μετρήσεων και της χρήσης ειδικών περιβαλλοντικών δεικτών.

Ειδικότερα, για την αξιολόγηση της περιβαλλοντικής επίδοσης της λειτουργίας των υφιστάμενων χρήσεων, όπου θα συμπεριληφθούν και οι προτεινόμενες νέες χρήσεις στο Δυτικό τμήμα του ακινήτου, τη σύγκριση των μετρούμενων μεγεθών με ιστορικά στοιχεία λειτουργίας του ίδιου του συγκροτήματος και λειτουργικά στοιχεία άλλων αντίστοιχων εγκαταστάσεων και τη σύνταξη των αντίστοιχων Περιβαλλοντικών Εκθέσεων, χρησιμοποιούνται οι παρακάτω **περιβαλλοντικοί δείκτες**:

- Η παραγωγή απορριμμάτων (συνολικά) ανά χρήστη (tn/χρήστη-έτος). Ως χρήστες θεωρούνται οι εργαζόμενοι και οι επισκέπτες του συγκροτήματος.
- Το ποσοστό των απορριμμάτων που οδηγήθηκαν για ανακύκλωση, συνολικά και ανά ρεύμα (%).
- Το ποσοστό των απορριμμάτων που διατέθηκαν σε Χ.Υ.Τ.Α./Χ.Υ.Τ.Υ. (%).
- Η παραγωγή Αποβλήτων Ηλεκτρικού και Ηλεκτρονικού Εξοπλισμού (Α.Η.Η.Ε.) ανά m²GLA (tn Α.Η.Η.Ε./m²GLA-έτος).
- Η παραγωγή χρησιμοποιημένων ηλεκτρικών στηλών ανά m²GLA γραφείων (tn/m²GLA γραφείων-έτος).
- Η παραγωγή χρησιμοποιημένων ηλεκτρικών συσσωρευτών ανά m²GLA (tn/m²GLA-έτος).
- Η παραγωγή λιπών/ελαίων που συλλέγονται στους λιποσυλλέκτες ανά m²GLA (kg/m²GLA-έτος).
- Η κατανάλωση νερού στα γραφεία ανά εργαζόμενο (m³/εργαζόμενο-έτος).
- Η κατανάλωση νερού στους χώρους εστίασης ανά επισκέπτη (m³/επισκέπτη-έτος).
- Η κατανάλωση νερού στα εμπορικά καταστήματα ανά επισκέπτη (m³/επισκέπτη-έτος).
- Η κατανάλωση νερού (m³/έτος)

- Η κατανάλωση ενέργειας ανά m²GLA (kWh /m²GLA-έτος).
- Το ποσοστό χρήσης φυσικού αερίου για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών του συγκροτήματος (%).
- Το ποσοστό χρήσης υδρογονανθράκων για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών του συγκροτήματος (%).
- Οι ώρες περιβαλλοντικής εκπαίδευσης του προσωπικού

Η λειτουργία των προτεινόμενων χρήσεων θα ενσωματωθεί στους ως άνω περιβαλλοντικούς δείκτες όπου θα συμπεριληφθεί επιπλέον η κατανάλωση νερού στις νέες χρήσεις (μουσείο, χώροι συγκέντρωσης κοινού, παιδική αναψυχή κ.λ.π).

8. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΣΜΠΕ

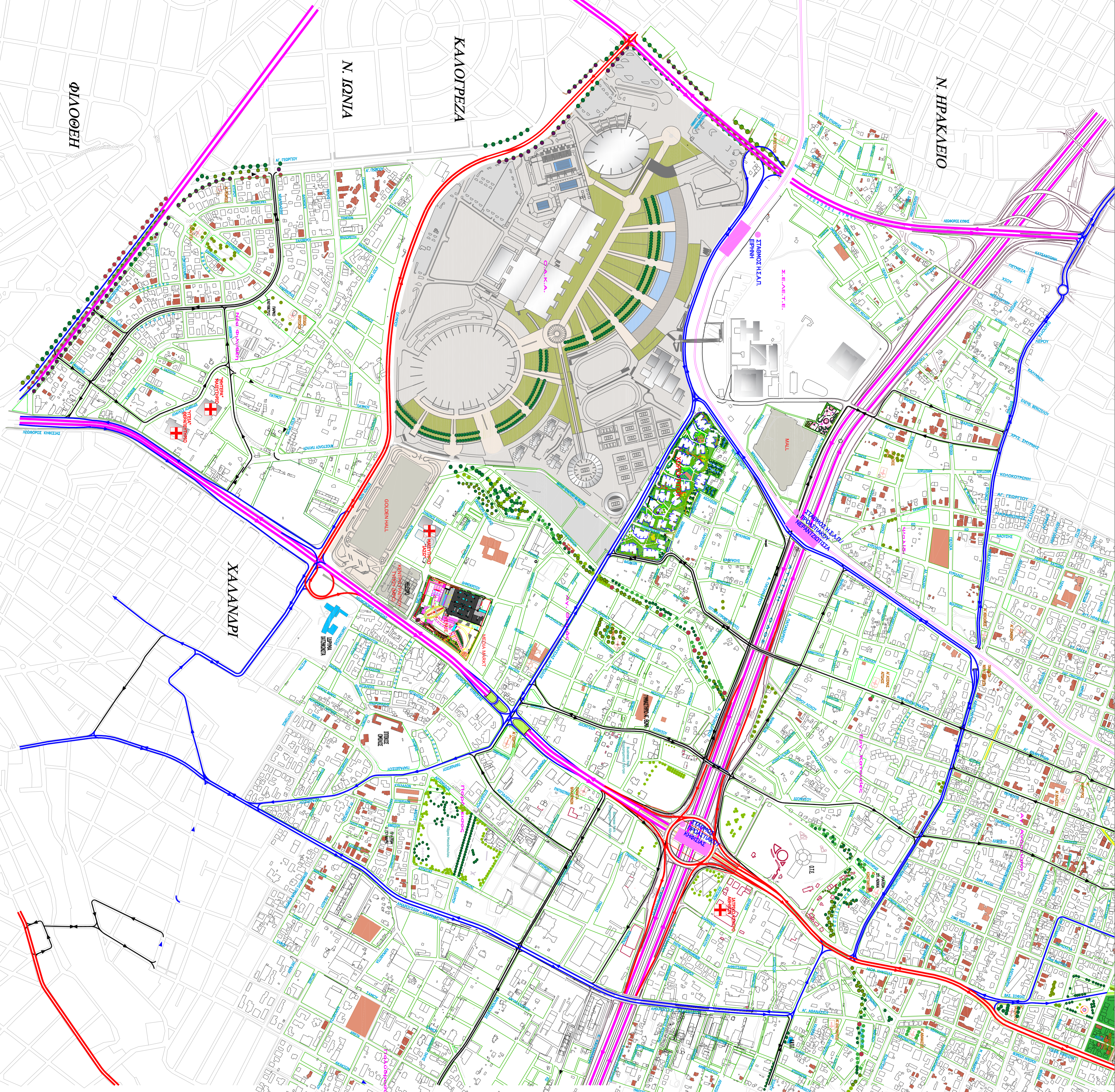
Κατά την εκπόνηση της παρούσης ΣΜΠΕ, οι δυσκολίες που αντιμετωπίστηκαν εντοπίζονται κυρίως στην έλλειψη εκτεταμένης βάσης δεδομένων και πρακτικής εκπόνησης παρομοίων μελετών, δεδομένου ότι η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αποτελεί μια σχετικά νέα μορφή περιβαλλοντικής μελέτης/διαδικασίας, αφού ενσωματώθηκε στην ελληνική νομοθεσία πρόσφατα, 2006.

Επίσης, πηγή προβλημάτων αποτελεί η έλλειψη συστηματικών μετρήσεων (σε βάθος χρόνου και χώρου) για ένα μέρος από τις περιβαλλοντικές μεταβλητές που αναλύονται στην παρούσα, στις οποίες συμπεριλαμβάνονται και η επικαιροποίηση των δημογραφικών στοιχείων, και των στοιχείων οικονομικής δραστηριότητας μετά την πρόσφατη απογραφή του 2011. Εν τούτοις, τα μέλη της Ομάδας Μελέτης αξιοποιώντας τη διεθνή βιβλιογραφία, αλλά και την εμπειρία τους από ανάλογες μελέτες περιβαλλοντικής στρατηγικής στη χώρα μας και τα στοιχεία Στρατηγικών μελετών από ανάλογα αναπτυξιακά σχέδια, εκπόνησαν την παρούσα ΣΜΠΕ, που εκτιμάται ότι καλύπτει ικανοποιητικά τόσο τις τυπικές απαιτήσεις της νομοθεσίας όσο και τις ουσιαστικές ανάγκες ενός Σχεδίου και των επιπτώσεών του στο περιβάλλον.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΣΧΕΔΙΑ

Περιεχόμενα Παραρτήματος Ι: Σχέδια

- Σχέδιο 1:** Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Σχέδιο 2: Βασικό Οδικό Δίκτυο στην Περιοχή Μελέτης
Σχέδιο Α-03: Υφιστάμενες Χρήσεις Γης, (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.)
Σχέδιο Π-01: Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων, Ειδικότερες Χρήσεις Γης, (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.)



ΥΠΟΜΗΜΑ

- Εκυδιστή / τριγώνι κλειστές
- Αρτηρώσι δίκτυο τριγώνι
- Προσδότης οδικού δικτύου
- Ασπαστήρι οδικού δικτύου
- Υποδομή πεζών
- Ποταμιώσιμες πεζ. μεζού
- Όριο Δήμου
- Όριο Περιφέρειας Αττικής

Κλίμα του Έργου:
ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.

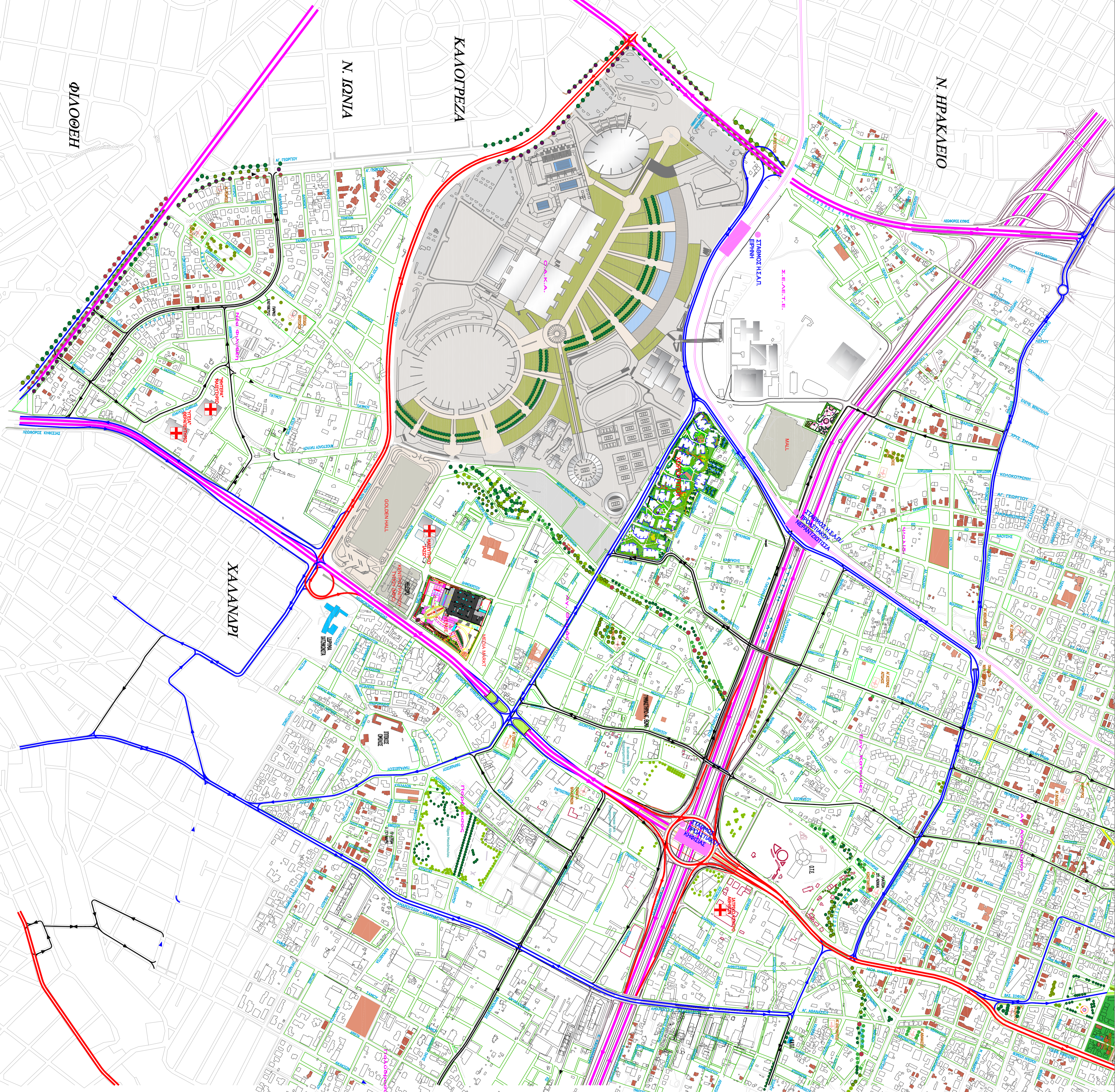
Μάκρμη:
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ IBC - GOLDEN HALL.

Τίτλος Συστήματος:

ΚΑΙΜΑΚΑ	1: 5.000
ΒΑΣΙΚΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 2
	ΑΘΗΝΑ ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2012

ECHMES Ltd.
 Προγραμματισμός, Άμυνας & Μετασυστημικές Υπηρεσίες E.I.T.E.

ΔΡΟΜΟΣ
 Ε.Π.Ε.



ΥΠΟΜΗΜΑ

- Εκυδιστή / τριγώνι κλειστές
- Αρτηρώσι δίκτυο τριγώνι
- Προστίθον οδικό δίκτυο δίκτυο
- Ασφαλτόστρω οδικό δίκτυο
- Υπερδίκτυο πεζών
- Ποταμιώσιμες πεζ. μελέτες
- Όριο Δήμου
- Όριο Περιφερειακού Συμβουλίου

Κλίμακον του Εργασίου:
ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΣΤΟΡΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.

Μάκρην:
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ IBC - GOLDEN HALL.

Τίτλος Συστήματος:

ΚΑΔΜΑΚΑ	1: 5.000
ΒΑΣΙΚΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 2
	ΑΘΗΝΑ ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2012

ECHINES Ltd.
 Προγραμματισμός, Άμυνας & Μετασυστημικές Υπηρεσίες E.I.T.E.

ΔΡΟΜΟΣ
 Ε.Π.Ε.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

	ΓΡΑΜΜΗ ΜΕΤΡΟ (HSAI)		Όριο Ζ.Ο.Ε.
	ΣΤΑΘΜΟΙ (HSAI)		Όριο Πολεοδομικής ενότητας
	ΔΙΑΒΑΣΕΙΣ (HSAI)		Όριο Δήμου
	ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ - ΚΑΙΝΙΚΕΣ		Όριο Χωρικού Τύπου
	ΕΚΚΛΗΣΙΕΣ		Πεδόδρομοι
	ΠΑΡΚΑ - ΠΛΑΤΕΙΕΣ		Οδοί ήπιες κυκλοφορίας (Woonerf)
	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ		
	ΕΚΘΕΣΕΙΣ		
	ΕΜΠΟΡΙΚΑ		
	ΓΡΑΦΕΙΑ		
	ΝΟΣΟΚΟΜΙΑ		
	ΥΠΟΥΡΓΕΙΑ		

ΚΥΡΙΟΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ: **ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.**

ΕΡΓΟ: **ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α) ΑΚΙΝΗΤΟ IBC - GOLDEN HALL**

Αρχιτεκτονική μελέτη:

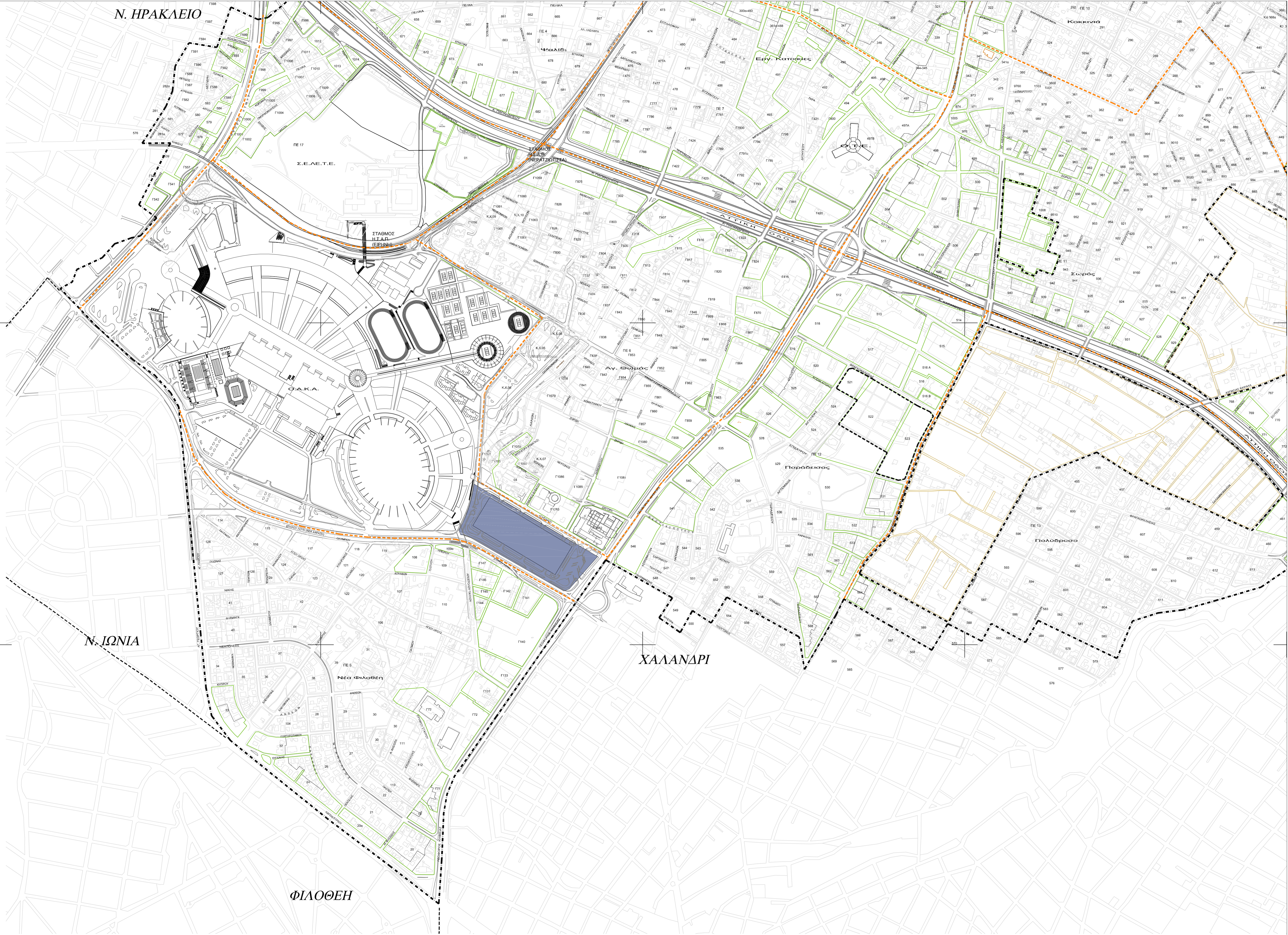
Τίτλος σχεδίου: **ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ**

Ημερομηνία: **ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2012**

Κλίμακα: **1:5000**

Αρ. Σχεδίου: **A - 03**

4211000
4210000
4209000
4208000
4800000
4810000
4820000
4830000
4840000



- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΟΡΙΟ ΔΗΜΟΥ
 - ΟΡΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ
 - ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΡΟΣ ΕΝΤΑΞΗ
 - ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
 - ΟΡΙΟ Ζ.Ο.Ε.
 - ΓΡΑΜΜΗ ΤΡΕΝΟΥ
- 2. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ :**
- ΔΟΜΗΣΗ : ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΑΚΑ Ν.2833/30.6.2000 ΑΡΘΡΟ 9
 Ν.3398/2011 (ΦΕΚ 152Α), αρ.11 παράγραφος Β3
 Ν.3342/2005
 Ν.3878/2010
- ΚΑΛΥΨΗ : ΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΚΤΙΡΙΟ
 ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : ΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΚΤΙΡΙΟ
- 3. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΒΑΣΕΙ :**
 Ν.3398/2011 (ΦΕΚ 152Α), αρ.11 παράγραφος Β3
 ΓΕΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ - ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ - ΑΝΑΨΥΧΗ
- Α) ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ, ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ, ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ, ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ
 - Γ) ΓΡΑΦΕΙΑ, ΤΡΑΠΕΖΕΣ, ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ, ΚΟΙΝΟΦΕΛΕΙΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ
 - Δ) ΔΙΟΙΚΗΣΗ
 - Η) ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
 - ΙΑ) ΧΩΡΟΙ ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ
 - ΙΒ) ΕΣΤΙΑΣΗ
 - ΙΓ) ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΑ
 - ΙΔ) ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ, ΑΝΑΨΥΧΗΣ
 - ΙΕ) ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ (ΚΤΙΡΙΑ - ΓΗΠΕΔΑ)
 - ΙΣΤ) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΚΒΕΣΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

ΚΥΡΙΟΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ: **ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.**

ΕΡΓΟ: **ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α) ΑΚΙΝΗΤΟ IBC - GOLDEN HALL**

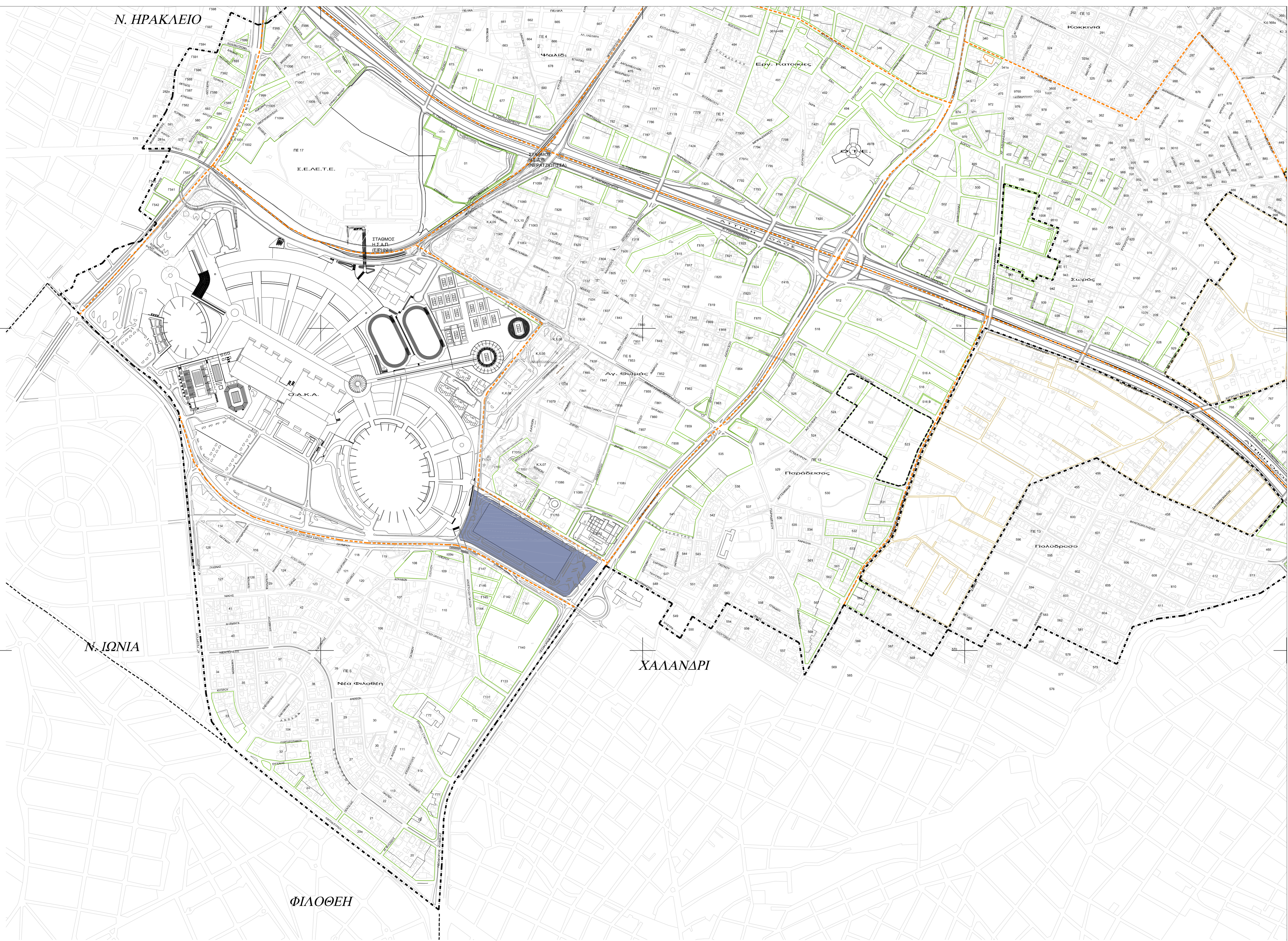
Αρχιτεκτονική μελέτη:

Τίτλος σχεδίου: **ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α) ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ**

Ημερομηνία: **ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2012**
 Κλίμακα: **1:5000**

Αρ. Σχεδίου: **Π - 01**

4211000
4210000
4209000
4208000
4800000
4810000
4820000
4830000
4840000



- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΟΡΙΟ ΔΗΜΟΥ
 - ΟΡΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ
 - ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΡΟΣ ΕΝΤΑΞΗ
 - ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
 - ΟΡΙΟ Ζ.Ο.Ε.
 - ΓΡΑΜΜΗ ΤΡΕΝΟΥ
- 2. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ :**
- ΔΟΜΗΣΗ : ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΑΚΑ Ν.2833/30.6.2000 ΑΡΘΡΟ 9
Ν.3342/2005
 Ν.3878/2010
- ΚΑΛΥΨΗ : ΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΚΤΙΡΙΟ
 ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : ΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΚΤΙΡΙΟ
- 3. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΒΑΣΕΙ :**
Ν.3898/2011 (ΦΕΚ 152Α), αρ.11 παράγραφος Β3
 ΓΕΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ - ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ - ΑΝΑΨΥΧΗ
- Α) ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ, ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ, ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ, ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ
 - Γ) ΓΡΑΦΕΙΑ, ΤΡΑΠΕΖΕΣ, ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ, ΚΟΙΝΟΦΕΛΕΙΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ
 - Δ) ΔΙΟΙΚΗΣΗ
 - Η) ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
 - ΙΑ) ΧΩΡΟΙ ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ
 - ΙΒ) ΕΣΤΙΑΣΗ
 - ΙΓ) ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΑ
 - ΙΔ) ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ, ΑΝΑΨΥΧΗΣ
 - ΙΕ) ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ (ΚΤΙΡΙΑ - ΓΗΠΕΔΑ)
 - ΙΣΤ) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΚΒΕΣΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

ΚΥΡΙΟΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ: **ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.**

ΕΡΓΟ: **ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α) ΑΚΙΝΗΤΟ IBC - GOLDEN HALL**

Αρχιτεκτονική μελέτη:

Τίτλος σχεδίου: ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α) ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	Ημερομηνία: ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2012	Αρ. Σχεδίου: Π - 01
	Κλίμακα: 1:5000	

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Εικόνα 1: Εξωτερική άποψη κτηρίου	1
Εικόνα 2: Εξωτερική άποψη κτηρίου	1
Εικόνα 3: Νότιος περιβάλλον χώρος – Οδός Σπύρου Λούη	2
Εικόνα 4: Οι γέφυρες τροφοδοσίας στο επίπεδο +0 και οι προσβάσεις του επιπέδου -2	2
Εικόνα 5: Γέφυρα που λειτουργεί σαν έξοδος πυρασφάλειας του εμπορικού κέντρου στο άξονα 113	
Εικόνα 6: Οι προσβάσεις οχημάτων επισκεπτών και τροφοδοσίας του επιπέδου -2	3
Εικόνα 7: Οι Τμήμα του δυτικού τμήματος «Μουσείων» και το Ο.Α.Κ.Α.	4
Εικόνα 8: Δυτική πρόσβαση κτηρίου με περιβάλλοντα χώρο Ο.Α.Κ.Α.	4
Εικόνα 9: Διαμόρφωση εισόδων δυτικού τμήματος	5
Εικόνα 10: Πεζογέφυρα σύνδεσης με Ο.Α.Κ.Α.	5
Εικόνα 11: Έξοδοι οχημάτων επισκεπτών και τροφοδοσίας	6
Εικόνα 12: Εσωτερική άποψη εμπορικού κέντρου GOLDEN HALL	6
Εικόνα 13: Εσωτερική άποψη εμπορικού κέντρου GOLDEN HALL	7
Εικόνα 14: Ενδιάμεση πλατεία διαδρόμου επιπέδου +1	7
Εικόνα 15: Εσωτερική άποψη εμπορικού κέντρου GOLDEN HALL	8
Εικόνα 16: Δυτική εσωτερική πλατεία εμπορικού κέντρου	9
Εικόνα 17: Χώρος προσωρινής αποθήκευσης απορριμμάτων, Επίπεδο -2 του GOLDEN HALL	9
Εικόνα 18: Σύστημα καθαρισμού και ανακύκλωσης της λίμνης στο χώρο του Golden Hall	10
Εικόνα 19: Εγκαταστάσεις φυσικού αερίου στο Golden Hall	10
Εικόνα 20: BMS στο Golden Hall	11
Εικόνα 21: Διαδρομές οχημάτων επισκεπτών	11
Εικόνα 22: Διαδρομές οχημάτων τροφοδοσίας	11



Εικόνα 1: Εξωτερική άποψη κτηρίου



Εικόνα 2: Εξωτερική άποψη κτηρίου



Εικόνα 3: Νότιος περιβάλλον χώρος – Οδός Σπύρου Λούη



Εικόνα 4: Οι γέφυρες τροφοδοσίας στο επίπεδο +0 και οι προσβάσεις του επιπέδου -2



Εικόνα 5: Γέφυρα που λειτουργεί σαν έξοδος πυρασφάλειας του εμπορικού κέντρου στο άξονα 11



Εικόνα 6: Οι προσβάσεις οχημάτων επισκεπτών και τροφοδοσίας του επιπέδου -2



Εικόνα 7: Οι Τμήμα του δυτικού τμήματος «Μουσείων» και το Ο.Α.Κ.Α.



Εικόνα 8: Δυτική πρόσβαση κτηρίου με περιβάλλοντα χώρο Ο.Α.Κ.Α.



Εικόνα 9: Διαμόρφωση εισόδων δυτικού τμήματος



Εικόνα 10: Πεζογέφυρα σύνδεσης με Ο.Α.Κ.Α.



Εικόνα 11: Έξοδοι οχημάτων επισκεπτών και τροφοδοσίας



Εικόνα 12: Εσωτερική άποψη εμπορικού κέντρου GOLDEN HALL



Εικόνα 13: Εσωτερική άποψη εμπορικού κέντρου GOLDEN HALL



Εικόνα 14: Ενδιάμεση πλατεία διαδρόμου επιπέδου +1



Εικόνα 15: Εσωτερική άποψη εμπορικού κέντρου GOLDEN HALL



Εικόνα 16: Δυτική εσωτερική πλατεία εμπορικού κέντρου



Εικόνα 17: Χώρος προσωρινής αποθήκευσης απορριμμάτων, Επίπεδο -2 του GOLDEN HALL



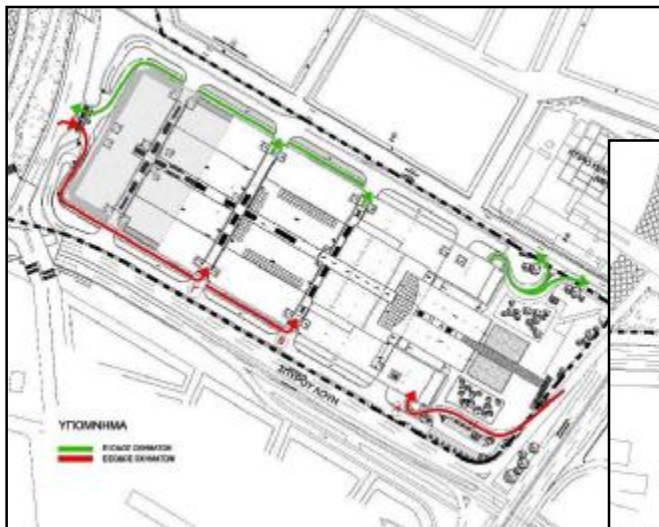
Εικόνα 18: Σύστημα καθαρισμού και ανακύκλωσης της λίμνης στο χώρο του Golden Hall



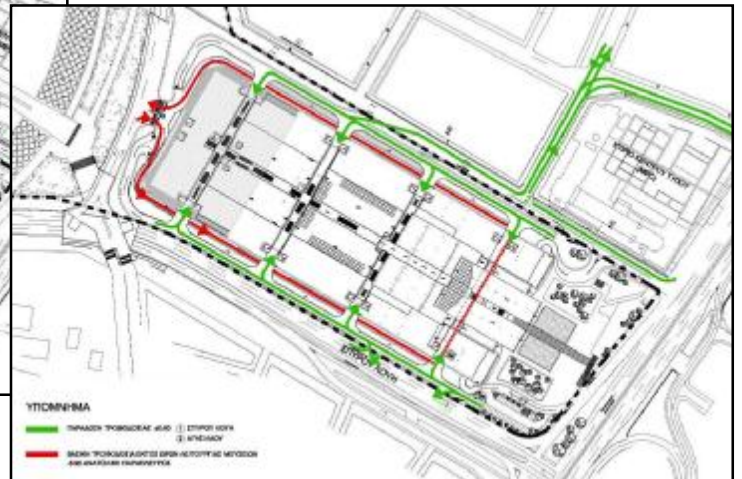
Εικόνα 19: Εγκαταστάσεις φυσικού αερίου στο Golden Hall



Εικόνα 20: BMS στο Golden Hall



Εικόνα 21: Διαδρομές οχημάτων επισκεπτών



Εικόνα 22: Διαδρομές οχημάτων τροφοδοσίας

ΚΥΡΙΟΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

ΕΡΓΟ

ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ / ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ IBC - GOLDEN HALL

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2012

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ

στρατηγικός σχεδιασμός
μελέτες ανάπτυξης
τεχνικές μελέτες
διοίκηση έργων



Μονεμβασίας 27 & Ακακίων, Πολύδροσο Αμαρουσίου
Τηλ.: 210 6844044, Fax: 210 6847692, e-mail: dromos@dromosnet.gr

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Υπεύθυνος Μελέτης/ Συντονιστής
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΖΕΚΚΟΣ
Πολιτικός Μηχανικός - Συγκ/γος, Περιβ/λόγος

ΧΡΗΣΤΟΣ ΛΕΩΤΣΑΡΑΚΟΣ
Πολιτικός Μηχανικός - Συγκ/γος

ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΑΓΡΑΦΙΩΤΟΥ
Πολιτικός Μηχανικός - Συγκ/γος

ΙΛΙΑΝΑ ΓΚΙΜΗ
Διαχείριση Συστημάτων CAD

6			
5			
4			
3			
2			
1			
0	ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2012	Κ. ΖΕΚΚΟΣ	
ΕΚΔΟΣΗ	ΗΜ/ΝΙΑ	ΟΝΟΜΑ / ΥΠΟΓΡΑΦΗ	

ΚΩΔΙΚΟΣ ΠΑΡΑΔΟΤΕΟΥ

ΕΡΓΟ

7 8 4

ΥΠΟΕΡΓΟ

0 0

ΕΙΔΟΣ

1 0

ΣΤΑΔΙΟ

Π Μ

ΤΥΠΟΣ

Τ Ε

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Τ Ε Χ

ΑΡΙΘΜΟΣ

0 1

ΕΚΔΟΣΗ

0

ΚΩΔΙΚΟΣ ΕΓΓΡΑΦΟΥ: 784-00-10-ΠΜ-ΤΕ-ΤΕΧ-01-0	ΗΜΕΡ .ΕΚΔΟΣΗΣ : ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2012
---	----------------------------------

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΕΩΝ

	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΣΥΝΤΑΞΗ	ΕΓΚΡΙΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
Εκδοση 0	ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2012				
Εκδοση 1					

ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ /ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ IBC – GOLDEN HALL

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	ΣΕΛ
1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	1
2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ.....	2
3. ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ.....	5
4. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΦΟΡΤΩΝ	8
5. ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ	12
6. ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΜΕ ΤΙΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ.....	13
7. ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΣΤΑΡΤΗΓΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΓΙΑ ΤΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΣΤΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	15

1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Το Επιχειρηματικό και Εμπορικό Συγκρότημα του Golden Hall χωροθετείται στα νοτιοδυτικά της ευρύτερης περιοχής του Δήμου Αμαρουσίου, σε άμεση γειτνίαση με το Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθηνών (Ο.Α.Κ.Α) και με πρόσωπο επί της Λ. Κηφισίας μήκους 150μ περίπου. Απέχει 10 χλμ από το κέντρο της Αθήνας και 25 χλμ από το Α/Δ Ελ. Βενιζέλος.

Στο κτιριακό συγκρότημα στεγάσθηκε, κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, το Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης (IBC). Μεταολυμπιακά, το κτίριο μετασκευάστηκε σε εμπορικό κέντρο με καταστήματα και χώρους εστίασης, ενώ στα εκατέρωθεν του κεντρικού εμπορικού κτιρίου κτίρια διαμορφώθηκαν χώροι γραφείων. Το συγκρότημα συμπληρώνεται από υπόγειο σταθμό αυτοκινήτων συνολικής χωρητικότητας 1.378 θέσεων, που διαμορφώνεται σε 2 επίπεδα.

Στην ευρύτερη περιοχή του Golden Hall βρίσκονται ήδη εγκατεστημένες πολλές κτιριακές εγκαταστάσεις όπως τρεις μεγάλες ιδιωτικές νοσηλευτικές μονάδες (Θεραπευτήριο Υγεία και Μαιευτήρια Ιασώ και Μητέρα), το εκθεσιακό κέντρο HELEXPO, τα εμπορικά κέντρα The Mall Athens και Avenue, καθώς και η Αστυνομική Ακαδημία, οι οποίες προσδίδουν στην περιοχή υπερτοπικό πολεοδομικό χαρακτήρα.

Το συγκρότημα του Golden Hall περικλείεται από τη Λ. Κηφισίας στα ανατολικά, την Ανατολική Περιφερειακή οδό του Ο.Α.Κ.Α. στα δυτικά, τη Λ. Ολυμπιονίκου Σπύρου Λούη στα νότια και την τοπική οδό Αγησιλάου στα βόρεια. Το οδικό δίκτυο της περιοχής της υπό εξέταση εγκατάστασης παρέχει σχετικά ικανοποιητική πρόσβαση τόσο ως προς τις Λεωφόρους Κηφισίας και Σπύρου Λούη όσο και ως προς τη Λ. Κύμης και την οδό Αρτέμιδος. Γενικά, η θέση του συγκροτήματος βρίσκεται σε κομβικό συγκοινωνιακό σημείο (Α/Κ ΟΑΚΑ Λ. Κηφισίας) και η περιοχή άμεσης γειτνίασης έχει προοπτικές περαιτέρω πολεοδομικής ανάπτυξης κυρίως στις αναξιοποίητες εκτάσεις νοτίως του συγκροτήματος. Σύμφωνα άλλωστε με το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ΡΣΑ), η ευρύτερη περιοχή του Golden Hall και του Δήμου Αμαρουσίου προβλέπεται να αποτελέσει κέντρο ευρείας ακτινοβολίας και εθνικής και μητροπολιτικής εμβέλειας. Κατά μήκος του άξονα του Δήμου Αμαρουσίου (Λ. Κηφισίας) αναπτύσσονται πλέγματα λειτουργιών μητροπολιτικής και διεθνούς εμβέλειας, με κύριο χαρακτήρα τις τριτογενείς επιχειρηματικές δραστηριότητες, και ιδιαίτερα τους γραφειακούς χώρους και τις έδρες επιχειρήσεων, τις τουριστικές υπηρεσίες, τις πολιτιστικές λειτουργίες, τον αθλητισμό αλλά και την ανάπτυξη επιτελικών υπηρεσιών διοίκησης (Νερατζιώτισσα Αττικής).

2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ

Το ακίνητο του Golden Hall, αλλά και η ευρύτερη περιοχή στην οποία αυτό εντάσσεται, εξυπηρετείται από ένα δίκτυο αρτηριών του Βασικού Οδικού Δικτύου της Αθήνας, που μαζί με το συλλεκτήριο δίκτυο παρουσιάζεται στο Σχέδιο 1. Σημειώνεται ότι το Βασικό Οδικό Δίκτυο της περιοχής αναβαθμίστηκε το 2004 για την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων του ΟΑΚΑ και σαν αποτέλεσμα οι συνθήκες πρόσβασης της εγκατάστασης είναι σήμερα σε μεγάλο βαθμό ικανοποιητικές.

Ειδικότερα, οι κύριοι αρτηριακοί άξονες που ορίζουν την περιοχή μελέτης είναι:

- Η **Αττική Οδός**, που αποτελεί τον εξωτερικό δακτύλιο της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας και συνδέεται με την ευρύτερη περιοχή μελέτης μέσω δύο ανισόπεδων κόμβων (Α/Κ Λ. Κηφισίας και Α/Κ Λ. Κύμης).
- Η **Λ. Κηφισίας**, πρωτεύουσα αρτηρία με κατεύθυνση Β-Ν, που διασυνδέει τα βόρεια προάστια και τον Δήμο Αμαρουσίου με το κέντρο της Αθήνας. Πρόκειται για εξαίχνη λεωφόρο, με διαχωριστική νησίδα και ελεγχόμενες προσβάσεις μέσω παράπλευρων οδών στο τμήμα της από τον Α/Κ Λ. Κηφισίας της Αττικής Οδού έως τον Α/Κ ΟΑΚΑ.
- Η **Λ. Κύμης**, που διασυνδέει τον Δήμο Αμαρουσίου με τους γειτονικούς Δήμους Πεύκης, Ηρακλείου, Νέας Ιωνίας και Γαλατσίου, αλλά και με τις βορειοδυτικές περιοχές της Αττικής, και έχει επίσης ρόλο πρωτεύουσας αρτηρίας στο οδικό δίκτυο της μητροπολιτικής περιοχής. Μετά την προγραμματισμένη ολοκλήρωσή της με την προς βορρά επέκτασή της μέχρι τον αυτοκινητόδρομο Αθηνών-Θεσσαλονίκης (Ε75) και τη σύνδεση με το εκείθεν ήδη κατασκευασμένο τμήμα της μέχρι το Ολυμπιακό Χωριό, θα αποκτήσει ακόμη πιο ιδιαίτερο ρόλο στο ΒΟΔ της Αθήνας.
- Η **Λ. Καποδιστρίου/Παπανικολή-Παλαιολόγου**, δευτερεύουσα τετράιχνη αρτηρία με κατεύθυνση Α-Δ και διαχωριστική νησίδα, που διασυνδέει τις λεωφόρους Κύμης και Κηφισίας και γενικότερα τους Δήμους Χαλανδρίου, Αμαρουσίου, Φιλοθέης και Νέας Ιωνίας.

Συμπληρωματικά, την περιοχή μελέτης διασχίζει η **Λ. Ολυμπιονίκου Σπύρου Λούη**, που οδεύει στην κατεύθυνση Α-Δ και οριοθετεί από τα νότια τις Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ. Αποτελεί δευτερεύουσα τετράιχνη αρτηρία του Βασικού Οδικού Δικτύου της Αττικής και διασυνδέει τις λεωφόρους Κηφισίας και Κύμης.

Επιπρόσθετα, σημαντικές συλλεκτήριες οδοί της περιοχής μελέτης είναι οι παρακάτω :

- Η **οδός Νεραντζιωτίσσης**, που οδεύει παράλληλα με τον άξονα της σιδηροδρομικής γραμμής του ΗΣΑΠ και διασυνδέει την κεντρική περιοχή του Αμαρουσίου με τη Λ. Κύμης και το Νέο Ηράκλειο. Η οδός Νεραντζιωτίσσης διασχίζει με άνω διάβαση την Αττική Οδό και οριοθετεί από τα βόρεια τις εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ.
- Η **οδός Αρτέμιδος**, που αποτελεί συλλεκτήρια οδό βορείως της υπό μελέτη εγκατάστασης. Η οδός Αρτέμιδος οδεύει στην κατεύθυνση Α-Δ και οριοθετεί από τα βόρεια τις εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ. Έχει το ρόλο διασύνδεσης της οδού Νεραντζιωτίσσης και κατ' επέκταση της Λ. Κύμης με τη Λ. Κηφισίας.
- Η **οδός Παραδείσου**, που αποτελεί συλλεκτήρια οδό και οδεύει στην κατεύθυνση ΒΔ-ΝΑ, διασυνδέοντας τη Λ. Κηφισίας με την οδό Αμαρουσίου-Χαλανδρίου και το Χαλάνδρι. Σε συνδυασμό με την προέκτασή της, την οδό Αρτέμιδος, εξυπηρετεί τη διασύνδεση των Δήμων Ν. Ηρακλείου και Χαλανδρίου.
- Η **οδός Πιπταρά**, αποτελεί την Ανατολική Περιφερειακή οδό Ο.Α.Κ.Α, που οδεύει στην κατεύθυνση Β-Ν και οριοθετεί τις εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ από τα ανατολικά. Έχει το ρόλο διασύνδεσης της οδού Αρτέμιδος με τη Λ. Σπ. Λούη.
- Η **οδός Διονύσου** στην περιοχή του Αγίου Θωμά, που οδεύει στην κατεύθυνση Β-Ν και διασυνδέει την οδό Αρτέμιδος με το κέντρο του Αμαρουσίου διερχόμενη ανισόπεδα πάνω από την Αττική Οδό.

Διαμέσου του περιμετρικού αρτηριακού δικτύου διασυνδέονται οι δραστηριότητες του κτιριακού συγκροτήματος με την υπόλοιπη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας, ενώ μέσω του συλλεκτηρίου δικτύου γίνεται η διασύνδεσή του με το αρτηριακό οδικό δίκτυο, με τις άλλες πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Αμαρουσίου, καθώς και με τους όμορους σε αυτόν Δήμους.

Η εν λόγω εγκατάσταση, αλλά και ο Δήμος Αμαρουσίου στο σύνολό του, εξυπηρετείται από τις γραμμές ΗΣΑΠ με τρεις σταθμούς (Μαρούσι, Ειρήνη, Νερατζιώτισσα) και τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο με δύο σταθμούς (Νερατζιώτισσα, Λ. Κηφισίας) που διατρέχουν την έκταση του Δήμου Αμαρουσίου. Το παραπάνω δίκτυο μέσων σταθερής τροχιάς συμπληρώνεται από το δίκτυο λεωφορειακών γραμμών του ΟΑΣΑ και από τη Δημοτική συγκοινωνία Αμαρουσίου (βλ. Σχέδιο 2).

Αναλυτικότερα, ο πλησιέστερος στις εγκαταστάσεις του Golden Hall σταθμός ΗΣΑΠ / Προαστιακού είναι ο Σταθμός «Νερατζιώτισσα», που βρίσκεται σε απόσταση 1,5 χλμ περίπου από το συγκρότημα, ενώ σε απόσταση περίπου 1,8 χλμ βρίσκεται και ο

σταθμός του ΗΣΑΠ «Ειρήνη». Ωστόσο, ο σταθμός «Νερατζιώτισσα» παρέχει πρόσβαση σε περισσότερες περιοχές της Αθήνας επειδή, εκτός από τον ΗΣΑΠ παρέχεται ανταπόκριση και με τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο. Για το λόγο αυτό προσφέρεται σήμερα στον σταθμό αυτό δωρεάν μεταφορά με ιδιωτικό λεωφορείο (shuttle bus) από και προς το συγκρότημα σε καθημερινή βάση και με συχνά δρομολόγια, κατά το ωράριο λειτουργίας των γραφείων και των καταστημάτων.

Το συγκρότημα εξυπηρετείται από τις δημόσιες συγκοινωνίες του ΟΑΣΑ κατά μήκος της Λ. Κηφισίας, μέσω των γραμμών κορμού που διέρχονται από αυτή. Αυτές είναι:

- § Γραμμή Α7: «Κάνιγγος – Κηφισιά – Νέα Ερυθραία»
- § Γραμμή Ε14: «Σύνταγμα – Υπ. Παιδείας»
- § Γραμμή Χ14: «Σύνταγμα – ΟΑΚΑ»
- § Γραμμή 550: «Π. Φάληρο – Κηφισιά»

Επιπρόσθετα, το ακίνητο εξυπηρετείται και από τη Δημοτική λεωφορειακή γραμμή 010 με δρομολόγιο «Σταθμός ΗΣΑΠ - Νέα Φιλοθέη», η οποία διέρχεται και από τα δύο ρεύματα κυκλοφορίας της Λ. Κηφισίας και πραγματοποιεί στάσεις σε κοντινές αποστάσεις από το συγκρότημα.

Οι γραμμές και οι σταθμοί των μέσων σταθερής τροχιάς καθώς και οι διαδρομές των λεωφορειακών γραμμών εξυπηρέτησης του Golden Hall φαίνονται στο Σχέδιο 2.

3. ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Για την είσοδο/έξοδο των οχημάτων στις εγκαταστάσεις του Golden Hall διατίθενται τρεις πύλες πρόσβασης, μία στο ανατολικό μέτωπο επί της Λ. Κηφισίας (ανατολική πύλη – είσοδος/έξοδος), μία στη βορειοανατολική πλευρά (βόρεια πύλη – έξοδος) και μια στο δυτικό μέτωπο, επί της οδού Πιπταρά (δυτική πύλη - είσοδος/έξοδος).

Η ανατολική πύλη χρησιμεύει αφενός ως είσοδος της κυκλοφορίας που προέρχεται από τα βόρεια και προσεγγίζει το συγκρότημα μέσω της Λ. Κηφισίας και αφετέρου ως έξοδος της κυκλοφορίας που αναχωρεί από το συγκρότημα κατευθυνόμενη προς τη Λ. Σπ. Λούη και η οποία μέσω του Α/Κ ΟΑΚΑ μπορεί να κινηθεί προς τη βόρεια κατεύθυνση της Λ. Κηφισίας και την Αττική Οδό, αλλά και προς το Χαλάνδρι ή τη Λ. Κύμης. Σημειώνεται ότι στον παραπάνω κόμβο η κυκλοφοριακή ρύθμιση δεν επιτρέπει την κίνηση προς τη νότια κατεύθυνση της Λ. Κηφισίας. Η διαδρομή αναχώρησης προς το κέντρο της Αθήνας εξυπηρετείται μέσω των άλλων πυλών, όπως περιγράφεται παρακάτω.

Η βόρεια πύλη χρησιμεύει ως έξοδος της κυκλοφορίας που αναχωρεί από το συγκρότημα με κατεύθυνση είτε προς τον Α/Κ Παραδείσου της Λ. Κηφισίας και την Αττική Οδό ή προς το κέντρο του Αμαρουσίου και τη Λ. Κύμης (βόρεια κατεύθυνση μόνο).

Η δυτική πύλη χρησιμεύει αφενός ως είσοδος της κυκλοφορίας που προέρχεται είτε από τα ανατολικά μέσω της Λ. Κύμης και της οδού Αρτέμιδος ή από το κέντρο του Αμαρουσίου και τις οδούς Νεραντζιωτίσσης / Αρτέμιδος και αφετέρου ως έξοδος της κυκλοφορίας που αναχωρεί από το συγκρότημα με κατεύθυνση είτε προς την οδό Αρτέμιδος είτε προς την οδό Σπ. Λούη (κατεύθυνση προς Λ. Κύμης μόνο). Σημειώνεται ότι η δυτική πύλη δεν παρέχει τη δυνατότητα εισόδου στο συγκρότημα της κυκλοφορίας της Λ. Σπ. Λούη με κατεύθυνση προς Λ. Κηφισίας ούτε τη δυνατότητα εξόδου της κυκλοφορίας προς τη Λ. Σπ. Λούη με κατεύθυνση προς Λ. Κηφισίας.

Οι κύριες διαδρομές άφιξης είναι οι ακόλουθες:

- § Ανατολική πύλη: Αττική Οδός – Λ. Κηφισίας (κάθοδος) – είσοδος στο συγκρότημα
- § Βόρεια πύλη: Δεν εξυπηρετεί κινήσεις εισόδου
- § Δυτική πύλη:
 - i. Λ Κηφισίας (άνοδος) – Λ. Σπ. Λούη – Πιπταρά – είσοδος στο συγκρότημα

- ii. Λ. Κύμης – Νεραντζιωτίσσης – Αρτέμιδος – Πιπταρά – είσοδος στο συγκρότημα
- iii. Κέντρο Αμαρουσίου – Νεραντζιωτίσσης – Αρτέμιδος – Πιπταρά – είσοδος στο συγκρότημα

Οι κύριες διαδρομές αναχώρησης είναι οι ακόλουθες:

§ Ανατολική πύλη:

- i. Λ. Κηφισίας – Α/Κ ΟΑΚΑ – Χαλάνδρι / βόρεια κατεύθυνση Λ. Κηφισίας
- ii. Λ. Κηφισίας – Α/Κ ΟΑΚΑ – Λ. Κύμης

§ Βόρεια πύλη: Αγησιλάου – Δημοκρίτου – Αρτέμιδος – Νεραντζιωτίσσης / Α/Κ Παραδείσου Λ. Κηφισίας

§ Δυτική πύλη:

- i. Πιπταρά – Λ. Σπ. Λούη – Πιπταρά – Λ. Κύμης
- ii. Πιπταρά – Αρτέμιδος – Α/Κ Παραδείσου Λ. Κηφισίας
- iii. Πιπταρά – Αρτέμιδος – Νεραντζιωτίσσης– κέντρο Αμαρουσίου / Λ. Κύμης

Οι κύριες διαδρομές άφιξης και αναχώρησης παρουσιάζονται στα Σχέδια 3 και 4 αντίστοιχα. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονιστεί ότι προωθείται μέσω της σήμανσης εντός των χώρων στάθμευσης η χρήση της δυτικής πύλης του συγκροτήματος για την έξοδο των οχημάτων με στόχο να μην επιβαρύνεται κυκλοφοριακά η Λ. Κηφισίας και ο Α/Κ ΟΑΚΑ πέραν του ορίου κυκλοφοριακής φόρτισης της Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ). Παράλληλα, κατά την εμφάνιση φαινομένων συμφόρησης στον κλάδο εξόδου του Α/Κ ΟΑΚΑ τίθεται σε λειτουργία ένα «έξυπνο σύστημα» καθοδήγησης των οχημάτων στη διαδρομή εξόδου της δυτικής πύλης. Επιπλέον, η πρόσβαση των οχημάτων τροφοδοσίας και των λοιπών βοηθητικών χρήσεων (αποκομιδή απορριμμάτων, ασφάλεια κλπ) στο συγκρότημα πραγματοποιείται αποκλειστικά μέσω της δυτικής πύλης, με στόχο να μην επιβαρύνεται από τις λειτουργίες αυτές το βασικό αρτηριακό δίκτυο, σύμφωνα με την εγκεκριμένη ΑΕΠΟ.

Με βάση την υφιστάμενη εικόνα του οδικού δικτύου, η προσπελασιμότητα τόσο της εγκατάστασης όσο και γενικότερα της περιοχής μελέτης με τη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας εξασφαλίζεται μέσω των λεωφόρων Κηφισίας, Κύμης και Σπύρου Λούη, οι οποίες διαμορφώνουν ένα πλέγμα κυρίων αρτηριών που περιβάλλει την περιοχή του συγκροτήματος. Η σύνδεση της εγκατάστασης με το πλέγμα των αρτηριών δεν παρουσιάζει σε γενικές γραμμές προβλήματα, καθόσον πραγματοποιείται κατά κανόνα μέσω δεξιών στροφών που δεν εμπλέκονται με τις κύριες κινήσεις των αρτηριών.

Αναλυτικότερα, στον ισόπεδο κόμβο της Λ. Σπ. Λούη με τη οδό Πιπταρά πραγματοποιούνται μόνο δεξιόστροφες κινήσεις προς και από τη δυτική πύλη του συγκροτήματος, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει εμπλοκή των κινήσεων ούτε και σημαντικές καθυστερήσεις στον κόμβο αυτό. Παράλληλα, η διασύνδεση της Λ. Κύμης τόσο με τη Λ. Σπ. Λούη όσο και με την οδό Νεραντζιωτίσσης πραγματοποιείται μέσω ανισόπεδων κόμβων, οπότε η λειτουργία του συγκροτήματος δεν επιβαρύνει την κύρια κίνηση της λεωφόρου. Αντίστοιχα, η διασύνδεση της βόρειας κατεύθυνσης της Λ. Κηφισίας με τη Λ. Σπ. Λούη πραγματοποιείται μέσω δεξιόστροφου βρόχου και πρόσθετης λωρίδας εξόδου που δεν επιβαρύνει την προς βορρά κύρια κίνηση, ενώ η προς νότο κύρια κίνηση επίσης δεν επιβαρύνεται από τη λειτουργία των εγκαταστάσεων του Golden Hall, καθώς η είσοδος/έξοδος στις εγκαταστάσεις πραγματοποιείται μέσω της ράμπας εξόδου του Α/Κ ΟΑΚΑ Λ. Κηφισίας προς Λ. Σπ. Λούη. Η ομαλή λειτουργία του ισόπεδου κόμβου της Λ. Σπ. Λούη με τον κλάδο εξόδου από τη Λ. Κηφισίας εξασφαλίζεται με την κατάργηση της παράνομης στάθμευσης επί του κλάδου εξόδου και τη διατήρηση της απρόσκοπτης εισόδου στο συγκρότημα.

Αριστερές στροφές πραγματοποιούνται επί της οδού Πιπταρά στη δυτική πύλη του συγκροτήματος. Στη θέση αυτή, τόσο τα οχήματα που εισέρχονται στο σταθμό μέσω των οδών Αρτέμιδος και Πιπταρά όσο και τα οχήματα που εξέρχονται από τον σταθμό με κατεύθυνση δυτικά του συγκροτήματος εμπλέκονται με τις διαμπερείς κινήσεις της οδού Πιπταρά. Οι στρέφουσες αυτές κινήσεις, ωστόσο, δεν προκαλούν ιδιαίτερα προβλήματα, καθώς ο μη σχετιζόμενος με το συγκρότημα κυκλοφοριακός φόρτος της οδού Πιπταρά είναι χαμηλός, με αποτέλεσμα να διαμορφώνονται ενδιάμεσες αποστάσεις οχημάτων των διαμπερών κινήσεων που επιτρέπουν τις αριστερόστροφες κινήσεις από/προς το συγκρότημα.

Περιορισμένα φαινόμενα χαμηλής κυκλοφοριακής στάθμης εξυπηρέτησης εντοπίζονται κατά τις ώρες αιχμής αναχώρησης από τις εγκαταστάσεις του Golden Hall στην οδό Δημοκρίτου, τα οποία ωστόσο δεν είναι εκτεταμένα και μπορούν να αντιμετωπιστούν αφενός με την αποτροπή της παράνομης παρόδιας στάθμευσης επί της οδού Δημοκρίτου, αφετέρου δε με καθοδήγηση προς τις εξόδους της Λ. Κηφισίας (ανατολική πύλη) και Πιπταρά (δυτική πύλη) των οχημάτων και έλεγχο της εξόδου της βόρειας πύλης προς την οδό Αγησιλάου.

4. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΦΟΡΤΩΝ

Σύμφωνα με το προτεινόμενο Σχέδιο προτείνεται η αξιοποίηση του συνόλου του ακινήτου συμπεριλαμβανομένου και του δυτικού τμήματος του κτιρίου το οποίο είναι προς το παρόν αναξιοποίητο.

Στο τμήμα αυτό που προβλεπόταν από την εγκεκριμένη Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΚΥΑ 101576/22.2.2008, τροπ. ΚΥΑ 201599/22.07.11) του συγκροτήματος η εγκατάσταση των Ολυμπιακών Μουσείων, προτείνεται η εγκατάσταση χρήσεων συμπεριλαμβανομένων και Μουσείων, που προβλέπονται από τη σχετική νομοθεσία (Ν. 3342/2005 και Ν. 3878/2010) και εντάσσονται στο πλαίσιο του Ν. 3986/2011, εξετάζοντας το κτίριο ως ένα ενιαίο σύνολο και όχι απλά ως μια πρόταση αξιοποίησης αποκλειστικά του κενού τμήματος αυτού.

Η πρόταση αξιοποίησης περιλαμβάνει την υλοποίηση πολιτιστικών εγκαταστάσεων – μουσείου σε συνδυασμό με χώρους συνάθροισης κοινού - κινηματογράφους οι οποίοι δεν θα έχουν το μέγεθος πολυκινηματογράφων και θα λειτουργούν για ειδικές προβολές συμπληρώνοντας τις δραστηριότητες του εξεταζόμενου Ακινήτου. Επιπλέον, προτείνονται χρήσεις αναψυχής, παιδικής εκπαίδευσης/αναψυχής (edutainment) και γυμναστηρίου που προσδίδουν στο ακίνητο μια πληρέστερη δραστηριότητα αναψυχής συμβατή με την εκτεταμένη χρήση κατοικίας που καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος του Δήμου Αμαρουσίου. Προτείνεται επίσης η ανάπτυξη σε μικρή κλίμακα χώρων γραφείων και εμπορικών δραστηριοτήτων με εξαίρεση τις υπεραγορές, ως συνδεδετικός κρίκος με το υφιστάμενο εμπορικό κέντρο.

Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Αμαρουσίου, η περιοχή της εγκατάστασης όπου προβλέπονται οι προτεινόμενες χρήσεις βρίσκεται σε ζώνη υπερτοπικού πολεοδομικού κέντρου. Από κυκλοφοριακή άποψη, η θέση του συγκροτήματος, όπως περιγράφηκε και παραπάνω, είναι κατάλληλη για τη στέγαση των νέων χρήσεων, λόγω της ικανοποιητικής προσβασιμότητας που διαθέτει από τη γειτνίασή του με το Βασικό Οδικό Δίκτυο της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας.

Οι προτεινόμενες χρήσεις αναμένεται να επιφέρουν κάποια περιορισμένου βαθμού πρόσθετη κυκλοφοριακή φόρτιση, στην περιοχή. Με βάση το γενικό κτιριολογικό πρόγραμμα της προβλεπόμενης επέκτασης γίνεται στη συνέχεια εκτίμηση των μετακινήσεων που θα παράγονται και θα προσελκύονται στην περιοχή μελέτης. Στον Πίνακα 1 παρουσιάζονται οι υφιστάμενες καθώς και οι προβλεπόμενες χρήσεις και οι

αντίστοιχες επιφάνειες. Με βάση την ισχύουσα νομοθεσία (ΠΔ 455/1975, ΠΔ 111/2004) υπολογίζονται οι απαιτήσεις πρόσθετων χώρων στάθμευσης και ο αντίστοιχος καθοριστικός φόρτος. Σημειώνεται ότι οι βοηθητικοί χώροι για τις προβλεπόμενες χρήσεις εκτιμήθηκαν με βάση τις υφισταμένες χρήσεις για τις οποίες είναι διαθέσιμος ο αναλυτικός αρχιτεκτονικός σχεδιασμός.

Πίνακας 1: Υπολογισμός απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης και καθοριστικού φόρτου

ΧΡΗΣΗ	ΕΜΒΑΔΟ (m ²) ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΕ ΜΙΑ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (ΠΔ 111/04)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ		ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ			
		ΕΜΒΑΔΟ (m ²) ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (ΠΔ 111/04)	ΕΜΒΑΔΟ (m ²) ΝΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΝΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (ΠΔ 111/04)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΘΟΡΙΣΤΙΚΟΥ ΦΟΡΤΟΥ	ΚΑΘΟΡΙΣΤΙΚΟΣ ΦΟΡΤΟΣ ΝΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (οχήματα / ώρα)
Εμπορική Χρήση-Καταστήματα	50	37.000	740	2.000	40	1,2	48
Εστίαση - Αναψυχή	35	3.750	107	1.500	43	0,9	39
Γραφεία	50	5.500	110	3.000	60	0,6	36
Βοηθητικές Χρήσεις	60	615	10	250 *	4	-	-
Μουσείο	50	-	-	3.000	60	0,9	54
Χώροι συνάθροισης κοινού - Κινηματογράφοι	35	-	-	1.500	43	0,9	39
Παιδική Αναψυχή - Γυμναστήριο	35	-	-	> 600 **	>17	0,9	>15
ΣΥΝΟΛΟ			967		267		230
ΥΛΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ			1.435		250		

* Εκτίμηση από διαθέσιμα στοιχεία

** Ελάχιστη επιφάνεια. Σε περίπτωση διαθέσιμης επιφάνειας από μείωση χρήσεων με μικρότερες απαιτήσεις μοναδιαίας στάθμευσης θα χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό των απαιτούμενων θέσεων ο λόγος $\lambda = 50 / 35 = 1,43$

Από των ως άνω πίνακα προκύπτει ότι οι συνολικά πραγματοποιούμενες θέσεις στάθμευσης θα είναι 1.685 (1.435 + 250), που υπερκαλύπτουν τις απαιτούμενες 1.234 (967 + 267) θέσεις που προβλέπονται από τη σχετική νομοθεσία.

Με βάση τα στοιχεία του Πίνακα 1, εκτιμάται ότι στην ώρα αιχμής θα παράγονται ή θα προσελκύονται από τις προτεινόμενες χρήσεις 230 πρόσθετες μετακινήσεις οχημάτων, δηλαδή θα υπάρξει μία επιβάρυνση της τάξης του 15% στον πρόσθετο καθοριστικό φόρτο της ώρας αιχμής της εγκεκριμένης Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων του ακινήτου (1400 οχήματα/ώρα). Ο πρόσθετος αυτός φόρτος παραλαμβάνεται από το Βασικό Οδικό Δίκτυο της περιοχής και εκτιμάται ότι κατανέμεται στις αντίστοιχες διαδρομές πρόσβασης/αναχώρησης ως ακολούθως: περίπου το ένα τρίτο των ελκόμενων οχημάτων θα προσέλθει στην εγκατάσταση μέσω της ανατολικής πύλης του συγκροτήματος, ενώ περίπου τα δύο τρίτα θα εισέλθουν στο συγκρότημα μέσω της δυτικής πύλης της οδού Πιπταρά, προερχόμενα κατά το ήμισυ από τη Λ. Σπ. Λούη και κατά το ήμισυ από την οδό Αρτέμιδος. Οι παραπάνω κατανομές έχουν προσδιορισθεί από την εγκεκριμένη Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων της υφιστάμενης εγκατάστασης και εκτιμάται ότι δεν θα διαφοροποιηθούν σημαντικά με τη λειτουργία των προτεινόμενων χρήσεων. Η επιβάρυνση της Λ. Κηφισίας σε σχέση με τη σημερινή της λειτουργία (περίπου 3.800 οχήματα/ώρα αιχμής) ανέρχεται σε επιπλέον 70 οχήματα/ώρα που θεωρείται αμελητέα.

5. ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Με βάση τις αρχικές αυτές εκτιμήσεις, η επιβάρυνση στη στάθμη εξυπηρέτησης των λεωφόρων Κύμης και Κηφισίας αναμένεται να είναι περιορισμένη, δεδομένης της μεγάλης χωρητικότητας των αρτηριών αυτών (2x3 λωρίδες κυκλοφορίας). Για τη Λ. Σπ. Λούη, η κυκλοφοριακή επιβάρυνση που προκύπτει είναι της τάξης των 70 οχημάτων στην ώρα αιχμής και εκτιμάται ότι δεν θα προκαλέσει προβλήματα στο υφιστάμενο επίπεδο εξυπηρέτησης της λεωφόρου (2.000 οχήματα/ώρα αιχμής). Αντίστοιχα μικρή επιβάρυνση, της τάξης των 70 οχημάτων στην ώρα αιχμής, θα δεχθεί και η οδός Αρτέμιδος, η οποία, με βάση τα υφιστάμενα κυκλοφοριακά δεδομένα (750 οχήματα/ώρα αιχμής) είναι σε θέση να παραλάβει αυτόν τον πρόσθετο φόρτο χωρίς ιδιαίτερα προβλήματα.

Σημειώνεται ότι για τις παραπάνω εκτιμήσεις έχει γίνει η δυσμενής παραδοχή του μέγιστου δυνατού φόρτου αιχμής σε συνδυασμό με τις αιχμές κυκλοφορίας της πόλης. Ωστόσο, λόγω του ετεροχρονισμού των αιχμών των προβλεπόμενων χρήσεων του συγκροτήματος, ο συνολικός φόρτος κατά την καθημερινή πρωινή και απογευματινή αιχμή της κυκλοφορίας της πόλης εκτιμάται ότι θα επιβαρυνθεί σε μικρότερο βαθμό από τη λειτουργία του. Ειδικά για την αιχμή του Σαββάτου, πρέπει να γίνει ποσοτικός προσδιορισμός και ανάλυση χωρητικότητας των κόμβων της περιοχής άμεσης γειτνίασης, ώστε να προταθούν ειδικότερα μέτρα κυκλοφοριακών διαρρυθμίσεων. Σε επίπεδο γενικών κατευθύνσεων τα μέτρα αυτά περιγράφονται στο Κεφάλαιο 7. Στο στάδιο αυτό της κυκλοφοριακής θεώρησης εκτιμάται ότι θα είναι ευνοϊκές για τη φόρτιση του οδικού δικτύου οι κυκλοφοριακές συνθήκες που προέκυψαν από τη γενική μείωση της κυκλοφορίας του Λεκανοπεδίου της Αθήνας, λόγω των επιπτώσεων της οικονομικής κρίσης.

6. ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΜΕ ΤΙΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ

Στην ευρύτερη περιοχή της ζώνης επιρροής του Golden Hall προβλέπεται η σταδιακή υλοποίηση του υπό έγκριση Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης (ΣΣΑ) (2010) του Δήμου Αμαρουσίου, με κύριο στόχο την ανασυγκρότηση του πολεοδομικού ιστού, την περιβαλλοντική και μορφολογική αναβάθμισή του και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του Δήμου, μέσω της ενίσχυσης της συνδεσιμότητας των περιοχών κατοικίας μεταξύ τους, καθώς και της αναδιοργάνωσης των περιοχών συγκέντρωσης τριτογενών δραστηριοτήτων και του χωρικού περιορισμού τους.

Στη περιοχή μελέτης του Σχεδίου το ΣΣΑ προβλέπει εκατέρωθεν της Λ. Κηφισίας, Πολεοδομικό Υπερτοπικό Κέντρο από το ΓΠΣ του Δήμου Αμαρουσίου από το ΥΓΕΙΑ (δυτικά) και τον Α/Κ ΟΑΚΑ (ανατολικά) μέχρι την Αττική Οδό, ενώ τοπικά η ίδια χρήση προβλέπεται και στην έκταση μεταξύ της ΣΕΛΕΤΕ και τον άξονα της Αττικής Οδού.

Επίσης, προβλέπεται η ένταξη στο σχέδιο πόλης και η περαιτέρω ανάπτυξη του βορειοανατολικού τμήματος της πολεοδομικής ενότητας της Νέας Φιλοθέης (περιοχή Δηλαβέρη) που βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με την υπό μελέτη εγκατάσταση (βλ. Σχέδιο 5). Τα ως άνω, σε συνδυασμό με την ενίσχυση των χρήσεων του συγκροτήματος, αναμένεται να αναδείξει ακόμη περισσότερο την πολυλειτουργικότητα του συγκροτήματος και να τονίσει τον πολιτιστικό και ψυχαγωγικό χαρακτήρα του προσελκύοντας αυξημένο αριθμό επισκεπτών. Παράλληλα, στο ΣΣΑ προβλέπονται οργανωμένοι άξονες ροής πεζών / ποδηλάτων στο εσωτερικό της περιοχής μελέτης οι οποίοι καταλήγουν στο συγκρότημα και καθιστούν ελκυστικότερη την πρόσβαση πεζών και ποδηλάτων από/προς την ευρύτερη περιοχή. Στην καλύτερη συνδεσιμότητα θα συμβάλλει και η δημιουργία του δικτύου ποδηλατοδρόμων που προβλέπεται στο πλαίσιο του ΣΣΑ, ενώ η σχετική πρόταση του δικτύου είναι δυνατόν να προσαρμοστεί για την καλύτερη πρόσβαση στο συγκρότημα.

Παράλληλα, από το ΣΣΑ προωθείται η βελτίωση της συνδεσιμότητας μεταξύ των πολεοδομικών ενότητων του Δήμου με προτάσεις για την άρση των εμποδίων που παρεμβάλλονται από τους μεγάλους οδικούς / σιδηροδρομικούς άξονες, η οποία εκτιμάται ότι θα έχει θετικές επιπτώσεις στην προσβασιμότητα του συγκροτήματος. Ενδεικτικά αναφέρεται το ενδεχόμενο υπογειοποίησης τμήματος της Λ. Κηφισίας νότια της εγκατάστασης καθώς και η κάλυψη τμημάτων της Αττικής Οδού, τόσο ανατολικά όσο και δυτικά του Α/Κ με τη Λ. Κηφισίας.

Επιπλέον, με την υλοποίηση της προτεινόμενης ταπείνωσης της Λ. Κηφισίας στην περιοχή του Νοσοκομείου Υγεία διαχωρίζεται η τοπική κυκλοφορία από τη διαμπερή και διευκολύνεται η πρόσβαση στην εγκατάσταση από την κυκλοφορία που κινείται προς τα βόρεια. Η αποκατάσταση της λειτουργικής συνέχειας και επικοινωνίας των πολεοδομικών ενοτήτων του Δήμου, εκατέρωθεν αυτών των αξόνων αυξάνει την προσπελασιμότητα και καθιστά περισσότερο ελκυστικό τον πολιτιστικό πόλο / κέντρο αναψυχής του Golden Hall.

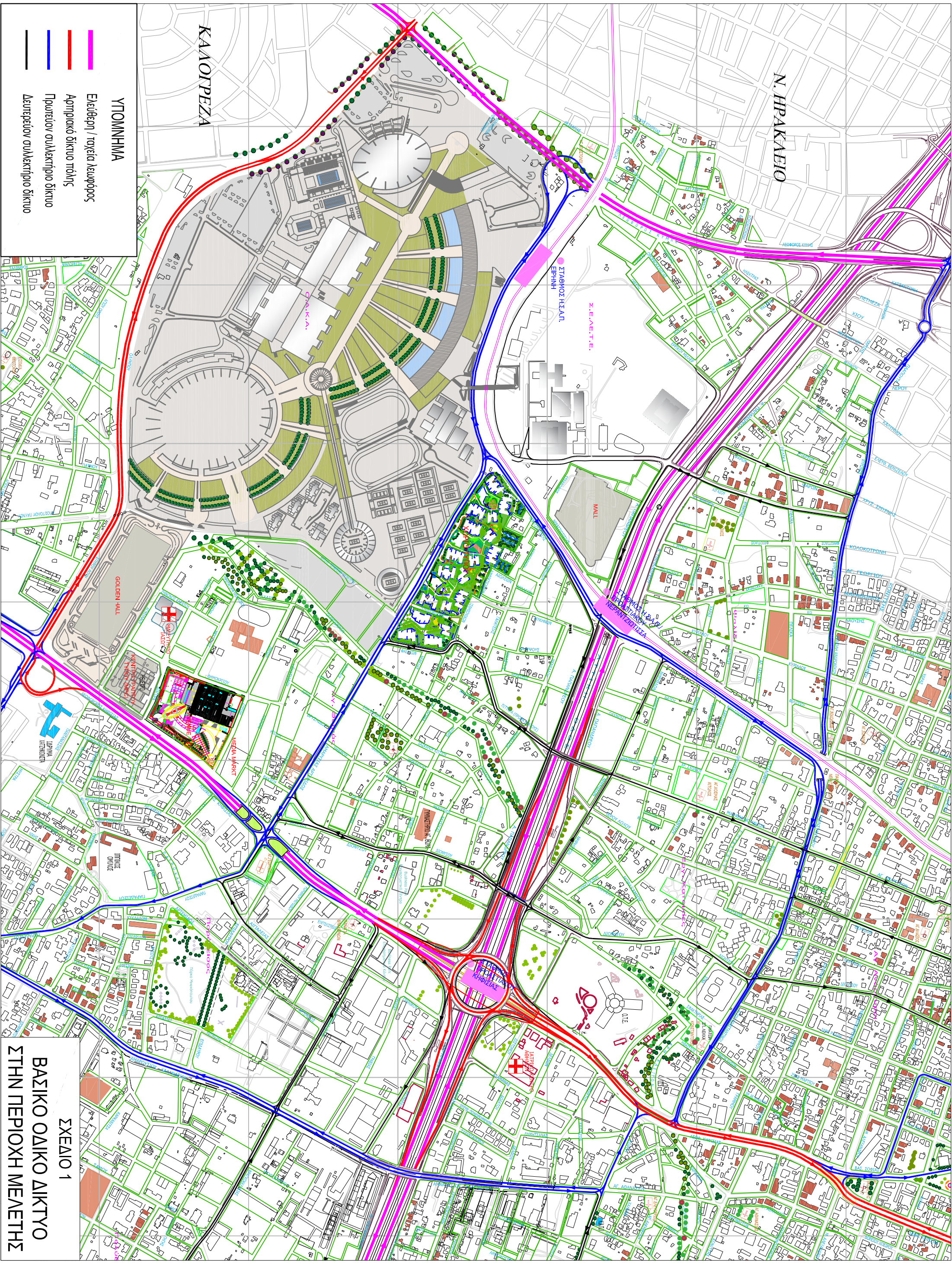
Σε σχέση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς σημειώνεται ότι σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, η προσβασιμότητα των εγκαταστάσεων του Golden Hall θα είναι βελτιωμένη, δεδομένου ότι προγραμματίζεται η επέκταση του Μετρό (Γραμμή 4) με σταθμό ανταπόκρισης με τον υφιστάμενο σταθμό ΗΣΑΠ στο Μαρούσι και στάσεις στα Σίδερα Χαλανδρίου (ύψος ΥΓΕΙΑ), στο Ολυμπιακό Στάδιο (Λ. Σπ. Λούη) και στον Παράδεισο (περιοχή Μεγάλου ΟΤΕ). Παράλληλα, προβλέπεται και ανταπόκριση με τον Προαστιακό σιδηρόδρομο στον σταθμό του Παραδείσου. Η υλοποίηση της νέας γραμμής Μετρό και των σταθμών εντός του Δήμου Αμαρουσίου θα συμβάλλουν στην καλύτερη εξυπηρέτηση του υπερτοπικού Πολεοδομικού Κέντρου κατά μήκος της Λεωφ. Κηφισίας, συμπεριλαμβανομένου και του συγκροτήματος, μειώνοντας αντίστοιχα την κυκλοφοριακή φόρτιση του περιβάλλοντος αρτηριακού δικτύου.

Σε γενικές γραμμές, εκτιμάται ότι οι εξεταζόμενες στην παρούσα μελέτη χρήσεις για το δημόσιο ακίνητο IBC – GOLDEN HALL εντάσσονται αρμονικά στις κατευθύνσεις του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης του Δήμου Αμαρουσίου για την εγκατάσταση υπερτοπικού πολεοδομικού κέντρου στην περιοχή ενισχύοντας τη συγκεκριμένη πολεοδομική κατεύθυνση χωρίς σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις από τη λειτουργία της.

7. ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΓΙΑ ΤΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΣΤΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Για την καλύτερη εξυπηρέτηση του συγκροτήματος προτείνονται οι ακόλουθες προτάσεις και κατευθύνσεις στρατηγικού χαρακτήρα στην περιοχή μελέτης:

1. Οργάνωση σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα των εγκάρσιων κυκλοφοριακών ροών στα τμήματα κάλυψης της Αττικής Οδού και της Λ. Κηφισίας, ώστε να διευκολύνεται η πρόσβαση από/προς το συγκρότημα.
2. Κυκλοφοριακή διαρρύθμιση των κύριων ισόπεδων διασταυρώσεων στις κύριες διαδρομές πρόσβασης σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα με εγκατάσταση φωτεινής σηματοδότησης για βελτιωμένη κυκλοφοριακή λειτουργία. Ενδεικτικά αναφέρονται οι ισόπεδοι κόμβοι Αρτέμιδος – Πιπταρά και Αρτέμιδος – Δημοκρίτου που σήμερα ελέγχονται με ιεράρχηση της προτεραιότητας των οδών κατά τις ώρες αιχμής αναχώρησης.
3. Η κατάλληλη καθοδήγηση της εσωτερικής κυκλοφορίας των χώρων στάθμευσης για επιλογή της επιθυμητής πύλης εξόδου, ώστε να αποφεύγονται οι άσκοπες υπερφορτίσεις της ανατολικής πύλης και των σηματοδοτούμενων κόμβων του Α/Κ ΟΑΚΑ με τη βοήθεια της οριζόντιας και κατακόρυφης σήμανσης στο εσωτερικό του σταθμού και ενός «έξυπνου συστήματος» βέλτιστης κατανομής της κυκλοφορίας, όπως άλλωστε προβλέπεται και από την Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων για το ακίνητο
4. Η είσοδος / έξοδος των οχημάτων τροφοδοσίας θα πραγματοποιείται αποκλειστικά μέσω της οδού Πιπταρά και της δυτικής πύλης του συγκροτήματος. Η ίδια δέσμευση θα ισχύει και για τα οχήματα των λοιπών βοηθητικών χρήσεων (οχήματα συντήρησης, αποκομιδής απορριμμάτων, ασφαλείας κλπ)
5. Η διαμόρφωση και εφαρμογή προγράμματος προώθησης των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, σύμφωνα με την Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων.
6. Προώθηση της χρήσης των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς για την προσέλευση των εργαζομένων και των επισκεπτών στο ακίνητο, μέσω: (α) της διανομής ενημερωτικού υλικού και (β) της ανάρτησης σχετικών πληροφοριών σε σημεία μεγάλης αναγνωσιμότητας.

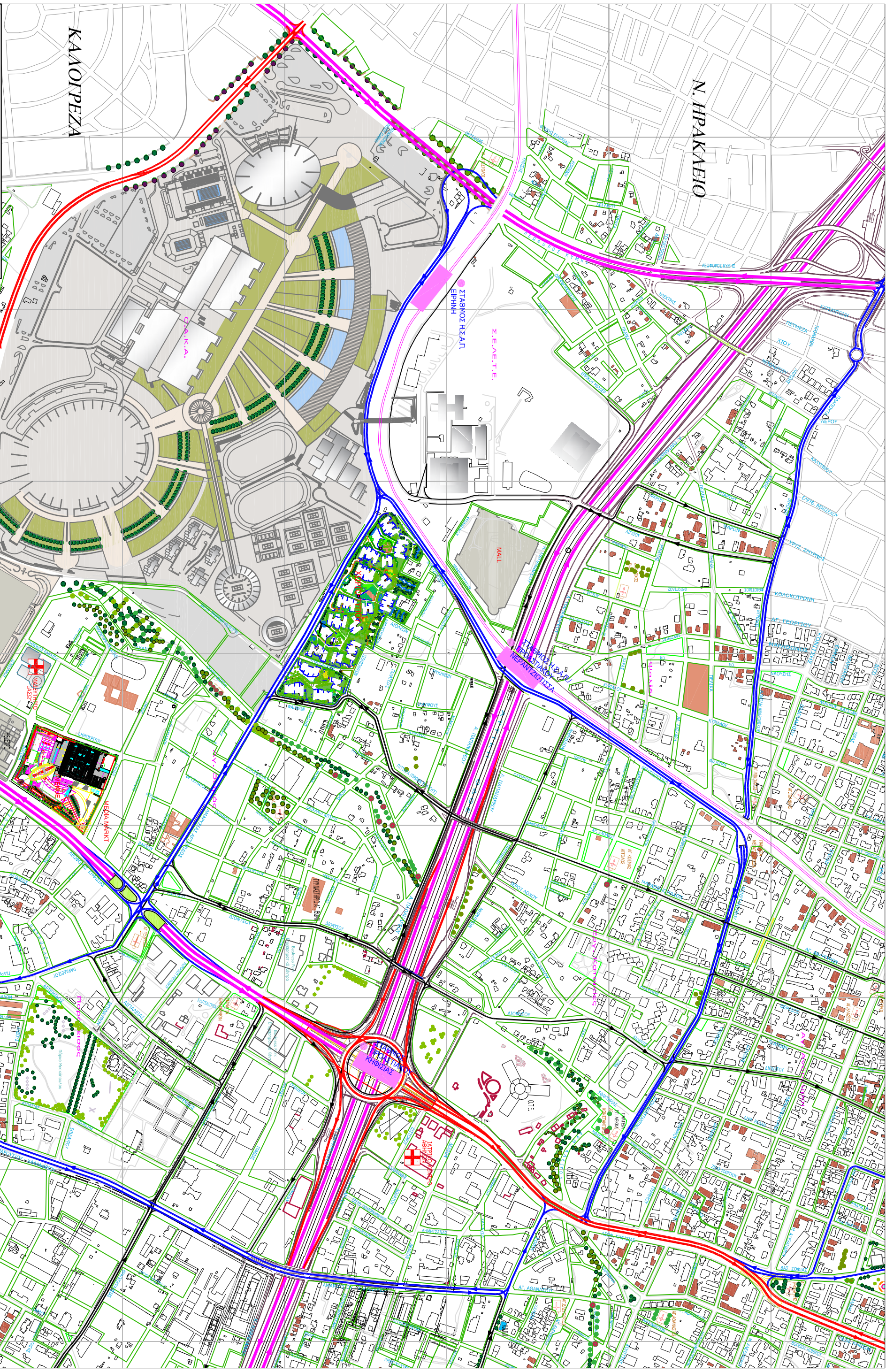


ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Ελεύθεροι / ταχεία λειτουργός
- Ασφαιτικό δίκτυο πόλης
- Πρωτεύον συλλεκτικό δίκτυο
- Δευτερεύον συλλεκτικό δίκτυο

**ΒΑΣΙΚΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ
ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ**

ΣΧΕΔΙΟ 1



ΚΑΛΟΡΡΕΖΑ

Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟ

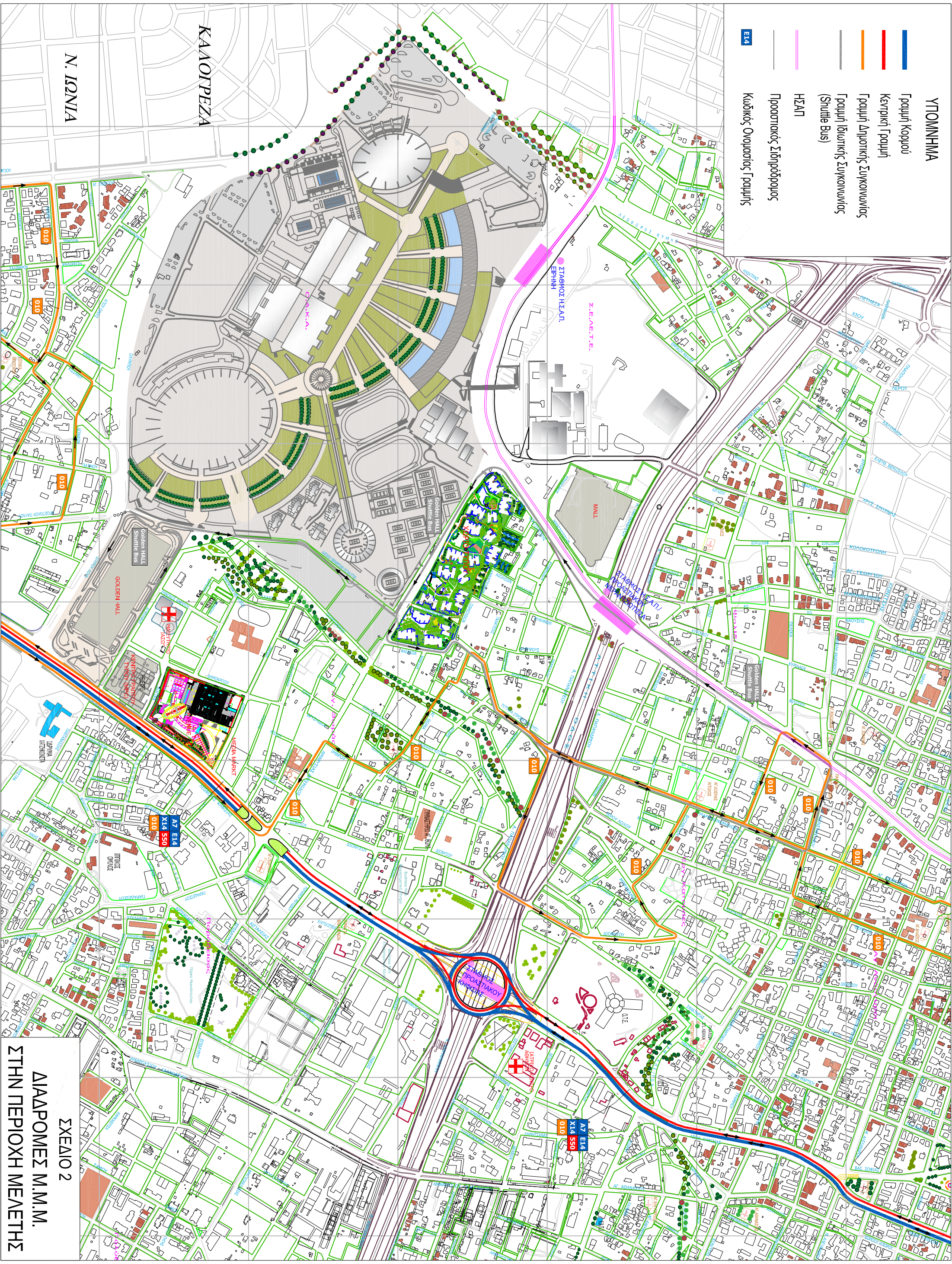
ΣΤΑΘΜΟΣ Η.Σ.Α.Π.
ΕΡΜΙΝΗ

ΣΕΛΑΤΕ

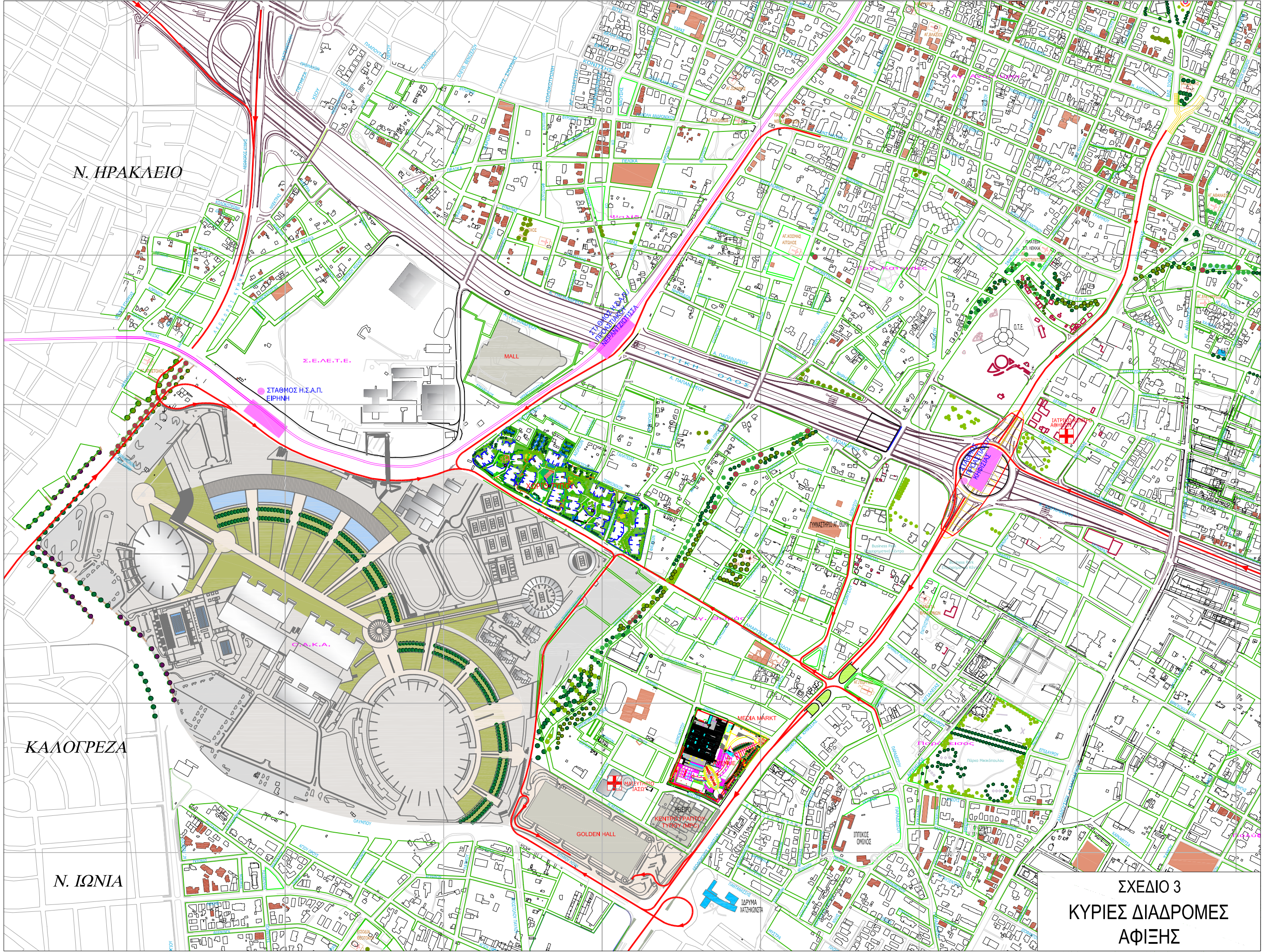
ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΝΕΛΑΡ
ΠΟΛΙΤΙΚΟ

ΠΛΑΤΕΙΑ
ΚΗΦΙΣΙΑΣ

- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- Γραμμή Κορπού
 - Κεντρική Γραμμή
 - Γραμμή Δημοτικής Συγκοινωνίας
 - Γραμμή Ιδιωτικής Συγκοινωνίας (Shuttle Bus)
 - ΗΣΑΠ
 - Προαστιακός Σιδηρόδρομος
 - E14
 - Κωδικός Ονομασίας Γραμμής



ΣΧΕΔΙΟ 2
 ΔΙΑΡΡΟΜΕΣ Μ.Μ.Μ.
 ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ



N. ΗΡΑΚΛΕΙΟ

Σ.Ε.Λ.Ε.Τ.Ε.

ΣΤΑΘΜΟΣ Η.Σ.Α.Π. ΕΙΡΗΝΗ

ΜΑΛΛ

ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ

ΚΥΡΙΑΚΑ ΚΡΟΥΣΕΣ

ΠΑΤΡΙΟΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

Σ.Α.Κ.Α.

ΜΕΔΙΑ ΜΑΡΚΕΤ

ΜΑΘΗΤΗΡΙΟ ΙΑΣΩ

ΚΕΝΤΡΟ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΤΥΣΣΥ (ΜΕΣ)

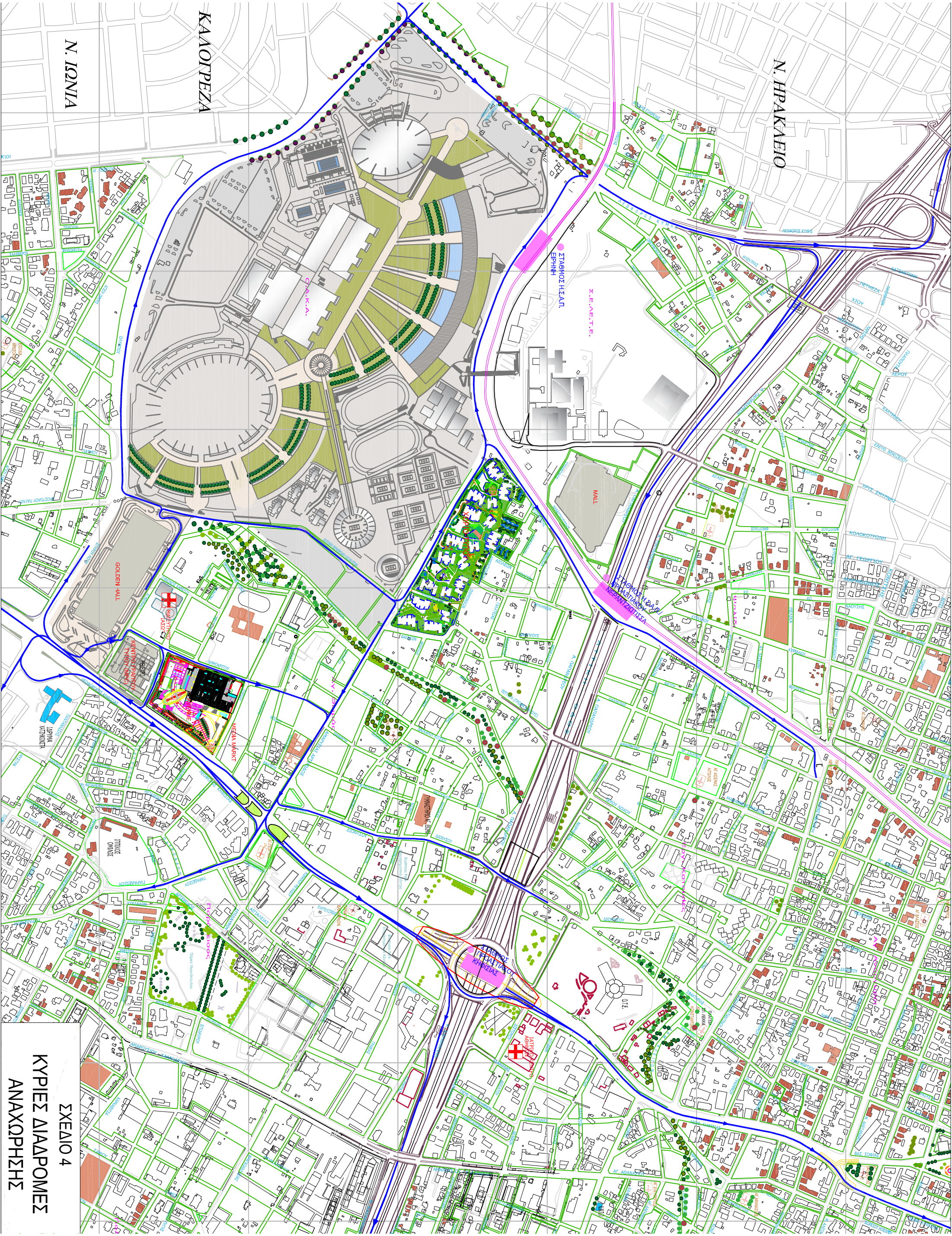
GOLDEN HALL

ΟΠΤΙΚΟΣ ΟΜΙΛΟΣ

ΚΑΛΟΓΡΕΖΑ

N. ΙΩΝΙΑ

ΣΧΕΔΙΟ 3
ΚΥΡΙΕΣ ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ
ΑΦΙΞΗΣ



N. ΗΡΑΚΛΕΙΟ

ΚΑΛΟΡΡΕΖΑ

N. ΙΩΝΙΑ

ΣΤΑΘΟΣ Η.Σ.Α.Π.
ΕΡΜΗΝ

Σ.Ε.Λ.Ε.Τ.Ε.

ΣΤΑΘΟΣ Η.Σ.Α.Π.
ΠΡΩΤΟΜΑΧΩΝ

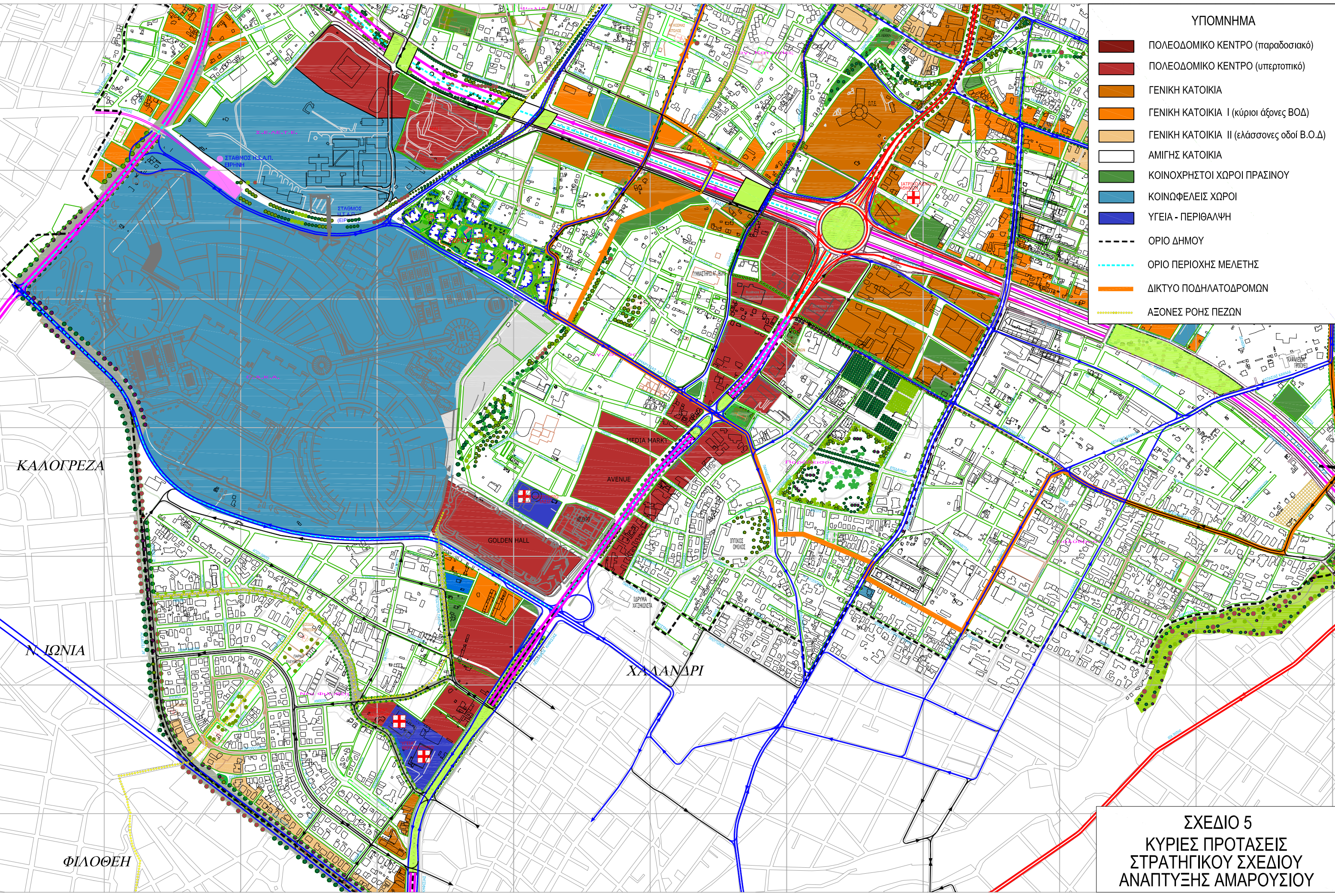
ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ

ΣΤΑΘΟΣ Η.Σ.Α.Π.
ΚΗΦΙΣΙΑΣ

ΣΧΕΔΙΟ 4
ΚΥΡΙΕΣ ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ
ΑΝΑΧΩΡΗΣΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ (παραδοσιακό)
- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ (υπερτοπικό)
- ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ I (κύριοι άξονες Β.Ο.Δ)
- ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ II (ελάχιστες οδοί Β.Ο.Δ)
- ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
- ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ
- ΥΓΕΙΑ - ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ
- ΟΡΙΟ ΔΗΜΟΥ
- ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
- ΔΙΚΤΥΟ ΠΟΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΩΝ
- ΑΞΟΝΕΣ ΡΟΗΣ ΠΕΖΩΝ



ΣΧΕΔΙΟ 5
ΚΥΡΙΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ