ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ – ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (Τ.Π.Σ.) ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ – ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

Περιοχή Μελέτης: Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης

Τεχνικός Σύμβουλος – Ομάδα Μελέτης:

ASPAKST
ARCHITECTURE DESIGN PLANNING

ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ

Δεκέμβριος, 2022

Εισαγωγή

Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) – πρώην Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ), όπως αυτά ορίζονται από το άρθρο 7 του Ν.4447/2016 (και έχει τροποποιηθεί από το άρθρο 10 του Ν.4759/2020), εντάσσονται σε πρώτου επιπέδου πολεοδομικό σχεδιασμό. Η εκπόνησή τους βασίζεται σε Τεχνικές Προδιαγραφές ΤΠΣ, όπως αυτές καθορίζονται από την υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/27343/1885 με το ΦΕΚ 3545/Β/03.08.2021.

Βάσει των παραπάνω Προδιαγραφών, το **Πεδίο Εφαρμογής** αφορά σε μία (1) Δημοτική Ενότητα. Στην περίπτωση που στη μελέτη περιλαμβάνονται περισσότερες της μιας Δ.Ε. ενός δήμου, ακολουθούνται οι ίδιες προδιαγραφές με διάκριση μεταξύ των επιμέρους Δ.Ε. Υπάρχει δυνατότητα ορισμένα τμήματα του κειμένου να είναι ενιαία, όπου αυτό απορρέει από τη φύση τους, αλλά επαναλαμβάνονται στο κατάλληλο σημείο του κειμένου για κάθε επιμέρους Δ.Ε. ούτως ώστε να παρέχεται μια συνολική εικόνα της μελέτης. Κατ' αναλογία, αλλά με τις αναγκαίες προσαρμογές εφαρμόζεται η ίδια προσέγγιση αν στη μελέτη περιλαμβάνονται Δ.Ε. από όμορους δήμους.

Η εκπόνηση των μελετών ΤΠΣ, αποτελείται από δύο Φάσεις, όπως αυτές παρουσιάζονται παρακάτω:

- 1η Φάση – Εκπόνηση: η οποία περιλαμβάνει δύο στάδια.
    - Στο 1ο στάδιο «Διάγνωση – Εναλλακτικά Σενάρια – Αρχική Πρόταση» αναλύονται και αξιολογούνται τα χωρικά δεδομένα της Δ.Ε. και συνδέονται τα τοπικά δεδομένα με τις πολιτικές και τις χωρικές τους επιπτώσεις στο εσωτερικό της Δ.Ε., αλλά και σε σχέση με τον ευρύτερο δημοτικό, ενδοπεριφερειακό και διαπεριφερειακό χώρο. Σε αυτήν συμπεριλαμβάνονται στοιχεία από τυχόν υφιστάμενες κυκλοφοριακές μελέτες και Σχέδια Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας. Στο στάδιο αυτό περιλαμβάνεται και η πρώτη παρουσίαση και δημοσιοποίηση στον οικείο Δήμο των πορισμάτων και των προτεινόμενων σεναρίων, αφού υπάρξει επαρκής ωριμότητα της μελέτης για στα θέματα αυτά.
    - Στο 2ο στάδιο «Πρόταση» στόχος είναι η οριστική διατύπωση της Πρότασης του ΤΠΣ, όπως αυτή απορρέει από το τελικώς επιλεγέν σενάριο, με βάση την ενσωμάτωση των αποτελεσμάτων της διαδικασίας διαβούλευσης επί της Κύριας Μελέτης ΤΠΣ και της ΣΜΠΕ και τις σχετικές κατευθύνσεις της επίβλεψης της μελέτης.
- 2η Φάση – Έγκριση: η οποία περιλαμβάνει:
    - Την εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας του ΚΕΣΥΠΟΘΑ
    - Τη γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ
    - Την οριστική έγκριση της μελέτης.

Τέλος, στο 1ο στάδιο της 1ης Φάσης, παράλληλα με την Κύρια Μελέτη ΤΠΣ εκπονούνται:

- τα αντίστοιχα κεφάλαια της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) των προτεινόμενων από την Κύρια Μελέτη ΤΠΣ ρυθμίσεων και κατευθύνσεων, με βάση τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές,

- η Προκαταρκτική Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας, ως υποστηρικτική της Κύριας Μελέτης ΤΠΣ
- τυχόν άλλες μελέτες και τεχνικές εκθέσεις εφόσον κρίνεται ότι πρέπει να συμπεριληφθούν στη συνολική μελέτη του ΤΠΣ.

<u>Πεδίο Εφαρμογής</u>

Το παρόν Τεύχος, αφορά στην **Προκαταρκτική Έκθεση**, η οποία θα αποτελέσει τη βάση στη συνέχεια για την εκπόνηση ολοκληρωμένης μελέτης ΤΠΣ των Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης.

Θα αναπτυχθεί επιλεκτικά, με προτεραιότητα τα υποκεφάλαια του **πρώτου (1ου) σταδίου: Διάγνωσης - Αρχικής Πρότασης** ενός ΤΠΣ, ενώ αντιμετωπίζονται και υποκεφάλαια από το δεύτερο (2ο) στάδιο: Πρότασης, με σκοπό να προσεγγιστούν όσο γίνεται πιο ολοκληρωμένα θέματα όπως, η υφιστάμενη κατάσταση συνολικά του Δήμου, ο αναπτυξιακός του χαρακτήρα, έτσι ώστε στη συνέχεια να διαμορφωθούν συμπεράσματα, από τα οποία θα προκύψει και η πρόταση για τη νέα λειτουργία του Δήμου.

Βάσει της ΚΥΑ των Προδιαγραφών μελετών ΤΠΣ (όπως παρουσιάστηκε), το **Πεδίο Εφαρμογής (περιοχή μελέτης)** της παρούσας έκθεσης- προμελέτης ΤΠΣ, αφορά στις Δημοτικές Ενότητες (Δ.Ε.) Ελληνικού και Αργυρούπολης, οι οποίες στο σύνολο τους συνιστούν τον Καλλικράτειο Δήμο Ελληνικού – Αργυρούπολης. Και για τις δύο Δ.Ε. (πρώην Καποδιστριακοί Δήμοι Ελληνικού και Αργυρούπολης), ακολουθούνται οι ίδιες προδιαγραφές.

Αναφορικά των παραπάνω, η παρούσα Έκθεση θα αναπτυχθεί στα στάδια (1ο και 2ο) των μελετών ΤΠΣ, με λεπτομέρεια μέσω των ξεχωριστών κεφαλαίων όπως παρουσιάζονται παρακάτω, έτσι ώστε να προσδιοριστεί μέσω ρυθμίσεων και κατευθύνσεων η στρατηγική χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης στο σύνολο του Καποδιστριακού Δήμου Αργυρούπολης και Ελληνικού.

Πίνακας περιεχομένων

Εισαγωγή 2
1^{Ο} ΣΤΑΔΙΟ: ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ – ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ 6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α1: ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΟ 6
Α1.1 Διοικητική ένταξη 6
Α1.2 Χωροταξική ένταξη Δημοτικών Ενοτήτων 9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α2: ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ 12
Α2.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά 12
Α2.1.1 Εξέλιξη και δημογραφικά χαρακτηριστικά μόνιμου πληθυσμού – πυκνότητα κατοίκησης 12
Α2.2 Αναπτυξιακός προγραμματισμός 20
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α3: ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ 23
Α3.1 Θεσμικό πλαίσιο υπερκείμενου σχεδιασμού 23
Α3.1.1. Εισροές από εγκεκριμένα χωροταξικά πλαίσια και άλλα σχέδια υπερτοπικής εμβέλειας με χωρική διάσταση....24
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α4: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ 40
Α4.1 Υφιστάμενες χρήσεις γης και πραγματική πολεοδομική οργάνωση εντός σχεδίου η ορίων οικισμών καθώς και στην άμεσα περιβάλλουσα ζώνη 40
Α4.1.1 Υφιστάμενες χρήσεις γης 40
Α4.1.2 Υφιστάμενες σημαντικές για τα δεδομένα της περιοχής παραγωγικές μονάδες και άλλες σημειακές χρήσεις 52
Α4.1.3 Υφιστάμενη δόμηση, κτηριακό απόθεμα και αγορά ακινήτων....56
Α4.2 Θεσμική πολεοδομική οργάνωση - εγκεκριμένες χρήσεις γης και όροι δόμησης 73
Α4.2.1. Εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια....73
Α4.2.2 Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά 77
Α4.2.3 Εγκεκριμένος Ρυμοτομικός Σχεδιασμός - Όροι και περιορισμοί δόμησης 81
Α4.3 Κατηγορίες περιοχών 103
Α4.3.1 Οικιστικές περιοχές (ΟΙΚ)....103
Α4.3.2 Όρια και κατηγορίες περιοχών Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ), εντός ή σε επαφή με οικιστικές περιοχές....106
Α4.3.3 Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ) και Ειδικών Καθεστώτων (ΠΕΚ), εντός ή σε επαφή με ΟΙΚ και ΠΕΔ....107
Α4.4 Λειτουργική δομή οικισμού, πολεοδομικές ενότητες, ενδιαφέροντα πολεοδομικά σύνολα, ειδικοί θεσμικοί μηχανισμοί, και σημαντικές παρεμβάσεις – αναπλάσεις 112
Α4.5 Χωρητικότητα και πολεοδομικά μεγέθη 116
Α4.5.1 Πολεοδομικά μεγέθη και όροι δόμησης 116
Α4.5.2 Χωρητικότητα ανά Πολεοδομική Ενότητα....117
Α4.5.3 Πραγματική εξυπηρέτηση Πολεοδομικής Ενότητας σε σύγκριση με τα πολεοδομικά σταθερότυπα 119
Α4.6 Άλλες ειδικές μελέτες 122
Α4.6.1. Ολοκληρωμένες μελέτες....122
Α4.6.2. Μελέτες υπό εκπόνηση 126
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α6: ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΧΩΡΩΝ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ, ΦΥΣΙΚΩΝ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΩΝ - ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΑΙ ΥΔΑΤΙΝΩΝ ΔΙΑΔΡΟΜΩΝ....127
Α6.1 Χώροι πρασίνου - δίκτυα κοινοχρήστων χώρων.... 127
Α6.1.1 Κοινόχρηστοι Χώροι....127
Α6.1.2 Περιαστικοί χώροι πρασίνου 127
Α6.1.3 Αστικοί χώροι πρασίνου – γραμμικό πράσινο....127

Α6.2 Φυσικές περιοχές – φυσικοί σχηματισμοί 129
Α6.2.1 Ορεινοί σχηματισμοί (βουνά, λόφοι) 129
Α6.2.2 Αιγιαλός, παραλιακό μέτωπο 129
Α6.3 Υδάτινες διαδρομές 131
Α6.3.1 Ποταμοί – παραποτάμια ζώνη 131
Α6.3.2 Ρέματα – παραρεμάτια ζώνη 131
Α6.3.3 Λίμνες – παραλίμνια ζώνη 132
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α9: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 133
Α9.1 Σύνθεση κατευθύνσεων χωροταξικού σχεδιασμού και άλλων υπερκείμενων μορφών σχεδιασμού/προγραμματισμού 133
Α9.2 Σύγκριση μεταξύ χρήσεων γης, θεσμοθετημένων από πρώτο και δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, μεταξύ τους και με τις πραγματικές χρήσεις 137
Α9.3 Σύνθεση κατευθύνσεων και επίλογων από τα στρατηγικά σχέδια, τις υφιστάμενες κυκλοφοριακές μελέτες και το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου 139
Α9.4 Αλληλεπιδράσεις με όμορες Δημοτικές Ενότητες άλλων Δήμων 141
Α9.5 Ανάλυση SWOT - Συμπεράσματα 142
Βιβλιογραφία 146

1^{Ο} ΣΤΑΔΙΟ: ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ – ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

Το 1^{ο} Στάδιο μίας μελέτης ΤΠΣ, και κατ' επέκταση της παρούσας Έκθεσης, αποσκοπεί στην καταγραφή, επεξεργασία και σχολιασμό βασικών χωρικών παραμέτρων που είναι απαραίτητες για τη διατύπωση της πρότασης χωρικής οργάνωσης κάθε Δ.Ε., και στον εντοπισμό των τάσεων και προοπτικών χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης των Δ.Ε.

Μετά την καταγραφή και επεξεργασία των παραπάνω παραμέτρων, γίνεται συσχέτιση των κατευθύνσεων του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού, άλλων πολιτικών που αλληλοεπιδρούν με αυτόν, και εισροών από λοιπές σχετικές μελέτες, με τα τοπικά δεδομένα της περιοχής και εξάγονται συμπεράσματα. Στη συνέχεια εντοπίζονται τα υφιστάμενα πλεονεκτήματα – δυνατότητες – μειονεκτήματα – κίνδυνοι στην περιοχή μελέτης στη βάση κριτηρίων βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α1: ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΟ

Α1.1 Διοικητική ένταξη

Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης

Ο Δήμος Ελληνικού- Αργυρούπολης προέκυψε από τη συνένωση των ομώνυμων Δήμων με την εφαρμογή του Προγράμματος "Καλλικράτης" (Ν.3852/2010, ΦΕΚ 90 Α'). Ο δήμος έχει πληθυσμό 51.299 κατοίκους, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2021, ενώ η έκτασή του σήμερα, με τμήμα που καταλαμβάνει το πρώην αεροδρόμιο, ανέρχεται σε 1.573ha. περίπου. Η έδρα του Δήμου βρίσκεται στη Δ.Ε. της Αργυρούπολης.

Διοικητικά εντάσσεται στην Περιφερειακή Ενότητα (Π.Ε.) Νοτίου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής (εικ. 1). Στη συνέχεια παρουσιάζεται μια συνοπτική περιγραφή μεμονωμένα για τις Δ.Ε., έτσι ώστε να προσδιοριστεί ορθότερα η ένταξή τους στον ευρύτερο χώρο της πρωτεύουσας.

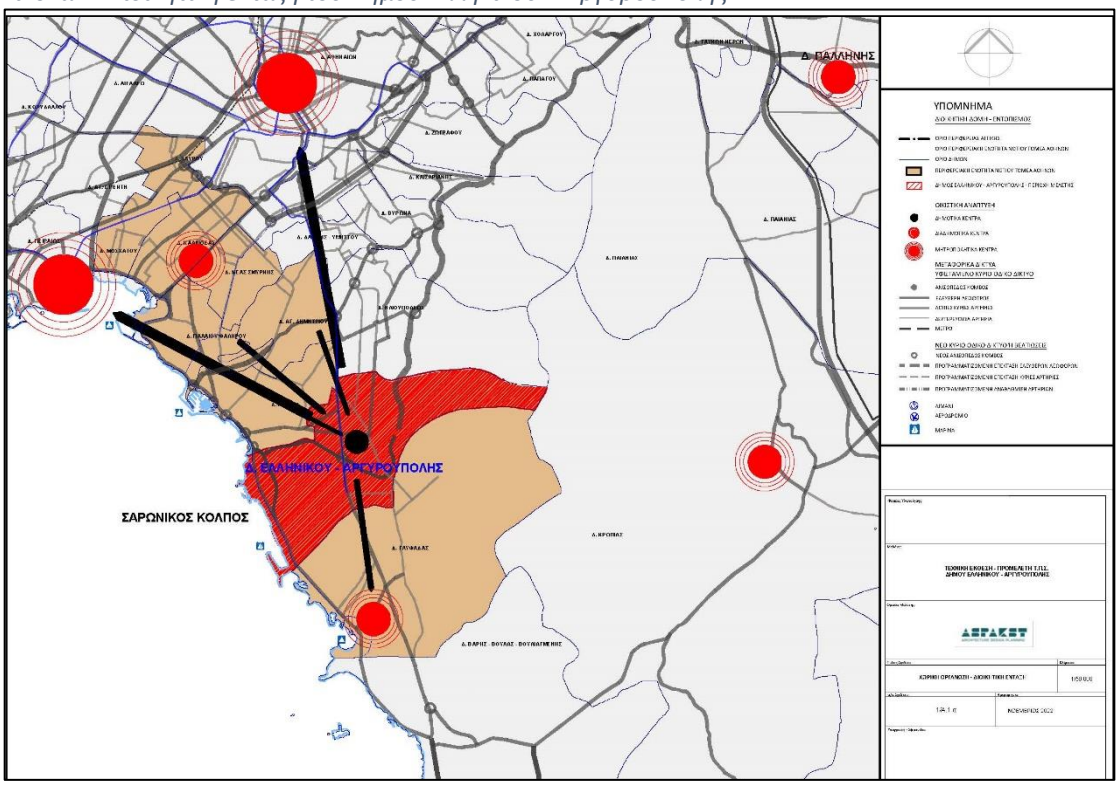
Η Δ.Ε. Ελληνικού έκτασης 768ha. (συμπεριλαμβανομένου του τμήματος που της αναλογεί από το πρώην αεροδρόμιο), η οποία καλύπτει μέρος του κεντρικού και ολόκληρο το νότιο τμήμα του Δήμου, συνορεύει νότια και ανατολικά με το Δήμο Γλυφάδας,- βορειοδυτικά με το Δήμο Αλίμου και δυτικά βρέχεται από τον Σαρωνικό Κόλπο στο παράλιο μέτωπό της σε ανάπτυγμα περίπου 3χλμ. Βόρεια και βορειοανατολικά της Δ.Ε. Ελληνικού εκτείνεται η Δ.Ε. Αργυρούπολης. Η μέχρι σήμερα κατακερματισμένη έκταση της Δ.Ε. Ελληνικού προέκυψε λόγω των σταδιακών απαλλοτριώσεων για τη δημιουργία του πρώην αεροδρομίου Αθηνών.

Η Δ.Ε. Αργυρούπολης έκτασης 805,2ha., που καλύπτει μέρος του κεντρικού και ολόκληρο το-βόρειο τμήμα του Δήμου, συνορεύει νοτιοανατολικά με το Δήμο Γλυφάδας, δυτικά-βορειοδυτικά με το Δήμο Αλίμου, βόρεια με το Δήμο Ηλιούπολης και ανατολικά με το Δήμο

Κρωπίας, μέσω του φυσικού φράγματος του όρους Υμηττού, που καθορίζει και την ευρύτερη ανατολική περίμετρο των γειτονικών δήμων και γενικότερα του λεκανοπεδίου της Αθήνας.

Σημαντικό χαρακτηριστικό του Δήμου, αποτελεί η παρουσία του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Συγκεκριμένα, στα όρια του Δήμου και ειδικότερα εντός της Δ.Ε. Ελληνικού, περιλαμβάνεται το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης του Μητροπολιτικού Πόλου (περίπου 547,98ha, από τα συνολικά 620,58ha του Μητροπολιτικού Πόλου). Αντίθετα, η Δ.Ε. Αργυρούπολης γειτνιάζει σημειακά σε μικρή έκταση με τον Μητροπολιτικό Πόλο μόνο στο βορειοανατολικό άκρο του. Από το 2001 και μετά την απομάκρυνση της λειτουργίας του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού, η παραπάνω έκταση των 548ha. περίπου, αποτελούσε ένα τεράστιο "αστικό κενό". Σήμερα, ο εν λόγω Μητροπολιτικός Πόλος είναι χωρικά ρυθμισμένος με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) βάσει του ΦΕΚ 35/ΑΑΠ/2018 και των ΚΥΑ με ΦΕΚ 2792/Β/4-7-2019 (τροποποίηση με ΦΕΚ 3294/Β/28-8-2019), ΦΕΚ 3347/Β/29-8-2019, ΦΕΚ 3687/Β/3-10-2019 και ΦΕΚ 1219/Β/16-3-2022, που το ακολούθησαν.

Εικόνα 1: Διοικητική ένταξη του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης.



Ιδία επεξεργασία.

<u>Δήμοι που συνορεύει ο Δήμος Ελληνικού - Αργυρούπολης</u>

Από την παραπάνω επιμέρους (ανά Δ.Ε.) οριοθέτηση, προσδιορίζεται η άμεση γειτνίαση της περιοχής μελέτης με τους δήμους Ηλιούπολης και Αλίμου βόρεια, Γλυφάδας νότια, Κρωπίας ανατολικά, ενώ δυτικά βρέχεται από τη θάλασσα του Σαρωνικού. Τα βασικά χαρακτηριστικά των δήμων αυτών παρουσιάζονται στη συνέχεια.

Ο Δήμος Γλυφάδας είναι παραλιακό προάστιο στα νότια του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας. Διοικητικά ανήκει στην Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών. Καθορίζεται δυτικά από τη Λεωφ. Ποσειδώνος (παραθαλάσσιο μέτωπο Σαρωνικού), νότια από το Δήμο Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης, ανατολικά από το Δήμο Κρωπίας (με φυσικό όριό τους τον ορεινό όγκο του Υμηττού) και βόρεια από τον υπό μελέτη Δήμο Ελληνικού – Αργυρούπολης. Από την Αθήνα απέχει περίπου 14χλμ. Η έκταση της ανέρχεται σε 2.537ha. και ο πληθυσμός της σε 89.605 κατοίκους (απογραφή 2021). **Σε επίπεδο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης**, βάσει του θεσμοθετημένου ΡΣΑ του 2014, ο Δήμος Γλυφάδας αποτελεί ένα από τα Διαδημοτικά Κέντρα Ευρείας Ακτινοβολίας εντός Χωρικής Ενότητας (Χ.Ε.) Λεκανοπεδίου. Συγκεντρώνει πολυδιάστατη ανάπτυξη και έχει σημαντική εμβέλεια μέσα στη Χ.Ε. του Λεκανοπεδίου, αναδεικνύοντας τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της. **Λειτουργικά**, στην περιοχή της Γλυφάδας σήμερα αναπτύσσεται πληθώρα υπερτοπικών λειτουργειών, που αποτελούνται από εμπορικά καταστήματα, χώρους εστίασης και αναψυχής, ενώ παρουσιάζει όλων των ειδών τις οικιστικές αναπτύξεις και κατά συνέπεια μια ποικίλη μορφολογία κτισμάτων.

Ο Δήμος Αλίμου (γνωστός στο παράλιο παραδοσιακό οικιστικό τμήμα του ως Καλαμάκι) περικλείεται δυτικά από τη Λεωφόρο Ποσειδώνος (παραθαλάσσιο μέτωπο Σαρωνικού), ανατολικά από τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης, ενώ στη βόρεια περίμετρο του συνορεύει με το Δήμο Παλαιού Φαλήρου και Αγ. Δημητρίου και νότια εκτείνεται ο Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Με την μελετώμενη περιοχή συνορεύει στη νότια-νοτιοανατολική του περίμετρο. Διοικητικά ανήκει στην Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών. Ο Δήμος, προϊόν συνένωσης των παλαιών κοινοτήτων Καλαμακίου και Ευονυμείων (σήμερα Κάτω και Άνω Καλαμάκι), έχει έκταση περίπου 590ha. και πληθυσμό περίπου 42.872 κατοίκων (απογραφή 2021). Από το ΡΣΑ ορίζεται ως Δημοτικό Κέντρο.

Ο Δήμος Ηλιούπολης ανήκει διοικητικά στην Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών και βρίσκεται στις δυτικές παρυφές του Υμηττού. Νότια συνορεύει αποκλειστικά με τη Δ.Ε. Αργυρούπολης, οριοθετείται δυτικά από τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης, ενώ στη βόρεια περίμετρο της συνορεύει με το Δήμο Δάφνης – Υμηττού και το Δήμο Βύρωνα και στην ανατολική με το Δήμο Κρωπίας, πάντα μέσω του φυσικού φράγματος του όρους Υμηττού. Ο Δήμος έχει έκταση περίπου 1.270ha. Ο πληθυσμός ανέρχεται στους 76.708 κατοίκους (απογραφή 2021). Από το ΡΣΑ ορίζεται ως Δημοτικό Κέντρο.

Τέλος, ο Δήμος Κρωπίας με έδρα το Κορωπί, ανήκει διοικητικά στην Π.Ε. Ανατολικής Αττικής. Βρίσκεται στην περιοχή των Μεσογείων και συνορεύει με τους Δήμους Παιανίας, Μαρκοπούλου Μεσογαίας, Σαρωνικού και Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης. Καταλαμβάνει έκταση 10.310ha. και ο πληθυσμός του σύμφωνα με την απογραφή του 2021 είναι 29.432 κάτοικοι. Το Κορωπί έχει κεντροβαρική θέση στην ευρύτερη περιοχή της Χ.Ε. Μεσογείων, ενώ στο πλαίσιο του ΡΣΑ χαρακτηρίζεται ως Διαδημοτικό Κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας, μαζί με την Παλλήνη και τη Ραφήνα για την παραπάνω Χ.Ε.

Α1.2 Χωροταξική ένταξη Δημοτικών Ενοτήτων

Η ευρύτερη περιοχή του Λεκανοπεδίου συγκροτεί αυτοτελή Περιφέρεια της Χώρας, την Περιφέρεια Αττικής, και είναι η μεγαλύτερη σε πληθυσμό, οικονομική δραστηριότητα και πυκνότητα κατοίκησης περιοχή στο σύνολο του Εθνικού Χώρου. Η Αθήνα, αποτελεί αντίστοιχα, μια Μητροπολιτική Περιοχή με μοναδικά φυσικά, αισθητικά και πολιτιστικά πλεονεκτήματα, που σηματοδοτούν την ιστορική εξέλιξη και προβάλλουν τις δυνατότητες και τις προοπτικές μιας βιώσιμης ανάπτυξης.

Διοικητικά, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η Περιφέρεια Αττικής, με πληθυσμό 3.792.469 κατοίκους (ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2021), με το Πρόγραμμα Καλλικράτης, διαιρέθηκε σε 8 Περιφερειακές Ενότητες: Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Βορείου Τομέα Αθηνών, Δυτικού Τομέα Αθηνών, Νοτίου Τομέα Αθηνών, Πειραιώς, Νήσων, Ανατολικής Αττικής και Δυτικής Αττικής.

Χωροταξικά, και σε επίπεδο Χωρικών Ενοτήτων (Χ.Ε.), η Περιφέρεια Αττικής διακρίνεται σε τέσσερις περιοχές: στη 1) Χ.Ε. Αθήνας – Πειραιά, στη 2) Χ.Ε. Ανατολικής Αττικής (Μεσόγεια – Λαυρεωτική), στη 3) Χ.Ε. Δυτικής Αττικής (Θριάσιο – Μεγαρίδα) και στη 4) Χ.Ε. Νησιωτικής Αττικής. Η πρώτη, που συγκεντρώνει και το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού και συγκροτεί το κύριο Μητροπολιτικό αστικό συγκρότημα με ενιαίο πολεοδομικό ιστό, περιλαμβάνει τις Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Βορείου Τομέα Αθηνών, Δυτικού Τομέα Αθηνών, Νοτίου Τομέα Αθηνών και Πειραιώς.

Η **περιοχή μελέτης των Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης** (Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης) εντάσσεται στη Χ.Ε. Αθήνας – Πειραιά και πιο συγκεκριμένα στην Χωρική Υποενότητα (Χ.Υ.) Νότιας Αθήνας. Η ευρύτερη χωροταξική ένταξη παρουσιάζεται και στον Χάρτη Α.1.α.

Γεωγραφικά, ο Δήμος εντοπίζεται στο νοτιονοτιοανατολικό άκρο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (Π.Σ.) της Αθήνας (συμπίπτει με την Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθήνας) και περίπου στο κέντρο του παραθαλάσσιου νότιου τμήματος της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας. Στο κεντρικό τμήμα του ενιαίου σημερινού Δήμου αναπτύσσεται ο κύριος οικιστικός ιστός (με εξαίρεση ότι περιλαμβάνεται στην έκταση του πρώην αεροδρομίου – συνοικία κάτω Ελληνικού), ενώ το μεγαλύτερο μέρος του ανατολικού τμήματος καλύπτεται από μείζονες εξωαστικές ζώνες πρασίνου (Ορεινός Όγκος Υμηττού) και του δυτικού -νοτιοδυτικού τμήματος από την έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά και το παραλιακό μέτωπο της ακτής Αγ. Κοσμά.

Επιπρόσθετα, η περιοχή μελέτης βρίσκεται σε μικρή σχετικά απόσταση από τα κέντρα της μητροπολιτικής περιοχής και του πολεοδομικού συγκροτήματος (κέντρα Αθήνας και Πειραιά), διατηρώντας ισχυρές εξαρτήσεις από αυτά σε επίπεδο μητροπολιτικών – κεντρικών εξυπηρετήσεων (συνδυασμός διοίκησης υπερτοπικού επιπέδου - εμπορίου - εξυπηρετήσεων - αναψυχής), καθώς - παρά τη μεγάλη έκταση της – δεν διαθέτει διακριτές λειτουργίες με την αντίστοιχη εμβέλεια και ακτινοβολία, πλην εκείνης της Πολεοδομίας Αργυρούπολης (παρά την δημιουργία και λειτουργία σχετικών υπηρεσιών ανά Δήμο).

Ωστόσο η περιοχή εξυπηρετείται από μια σειρά αναπτυξιακών αξόνων, που συνδέουν το Νότιο τμήμα του Λεκανοπεδίου με τα υπόλοιπα τμήματα αυτού, όπως η Λεωφόρος Βουλιαγμένης (αναπτυξιακός άξονας ενδοπεριφερειακής σημασίας), ο άξονας του θαλασσίου μετώπου (αναπτυξιακός άξονας μητροπολιτικής ακτινοβολίας), καθώς επίσης και οι τρεις σταθμοί του μετρό επί αυτής (Αλίμου, Αργυρούπολης και Ελληνικού), δημιουργούν τις προϋποθέσεις ευκολότερης πρόσβασης και άρα αύξησης της ελκυστικότητας των περιοχών του δήμου. Επιπρόσθετα, ο Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού Αγίου Κοσμά που εντάσσεται στην περιοχή αναμένεται να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο στην μελλοντική ανάπτυξή της.

Διαχρονικός χωροταξικός – αναπτυξιακός χαρακτήρας Δήμου - Αργυρούπολης

Στο πλαίσιο του ***ΡΣΑ του 1985*** και ειδικότερα στην τότε προσπάθεια δημιουργίας της πολυκεντρικής πόλης, η περιοχή του Ελληνικού εντασσόταν στον ευρύτερο σχεδιασμό της πρωτεύουσας (Ν.1515/85 με τροποποίησή του με το Ν.2052/1992) ως **δευτερεύων κέντρο χωροταξικής υποενότητας** λόγω του ότι, μέχρι το 2001, φιλοξενούσε το Διεθνές Αεροδρόμιο της χώρας. Με αυτήν τη λογική (ως πύλη της Χώρας) ο κεντρικός σχεδιασμός κατέτασσε το Ελληνικό (μαζί με τις Αχαρνές, Μαρούσι και Χαϊδάρι) ιεραρχικά μετά τα μητροπολιτικά κέντρα της Αθήνας και του Πειραιά, επιδιώκοντας την ενίσχυσή του σε επίπεδο κεντρικών λειτουργιών και εξυπηρετήσεων. Αντιθέτως, η Αργυρούπολη, ως μία περιοχή με αμιγή οικιστικό χαρακτήρα, συμμετείχε στον παραπάνω σχεδιασμό ως **κέντρο δήμου – συνοικίας – γειτονιά**ς.

Επιχειρώντας μια ερμηνεία της τότε κατανομής των κέντρων, προκύπτει ένας σαφώς γεωγραφικός και όχι χωροταξικός - πολεοδομικός καταμερισμός τους στο Λεκανοπέδιο. Η επιδιωκόμενη πολυκεντρικότητα προκύπτει μέσα από μια προσπάθεια γεωγραφικής ισοκατανομής των κέντρων που βασίζεται σε μια απλή στατική θεώρηση του χώρου του Λεκανοπεδίου ως ομοιογενούς ιστού (που δεν αντανακλά δηλαδή τη βαθύτερη δομή του και τις διαφορές έντασης, δυναμικού κ.λπ.)

Αντίθετα, με το ***Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο (Ρ.Σ.Α. – Ν.4277/2014)***, η περιοχή του Ελληνικού (και ευρύτερα ο Δήμος Ελληνικού - Αργυρούπολης), αποτέλεσε **βασικό πόλο ανάπτυξης**, εντασσόμενος παράλληλα στον **αναπτυξιακό άξονα εθνικής και μητροπολιτικής εμβέλειας – Άξονας Θαλάσσιου Μετώπου** και στον **αναπτυξιακό άξονα ενδοπεριφερειακής σημασίας – Άξονας Λ. Βουλιαγμένης**. Ιδιαίτερη έμφαση δόθηκε στην έκταση από όπου απομακρύνθηκε το πρώην αεροδρόμιο Ελληνικού και που χαρακτηρίζεται πλέον ως **Πόλος διεθνούς και εθνικής εμβέλειας/Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού - Αγίου Κοσμά**, με εξειδίκευση στον πολιτισμό/τουρισμό, στην εκπαίδευση/έρευνα/καινοτομία, στον αθλητισμό/αναψυχή και σε χρήσεις τριτογενούς τομέα.
Συμπεραίνεται λοιπόν ότι με το ΡΣΑ του 2014, σε αντίθεση με το ΡΣΑ του 1985, ο αναπτυξιακός χαρακτήρας της περιοχής μελέτης προκύπτει βάσει μιας πολυκριτηριακής προβληματικής που συνεκτιμά παράγοντες όπως, η χωροθέτηση κεντρικών λειτουργιών, η σύνδεση με κομβικούς οδικούς άξονες (Πρωτεύον Άξονας Μητροπολιτικής σημασίας – Λεωφ. Βουλιαγμένης και Δευτερεύων Άξονας Μητροπολιτικής σημασίας – Λεωφ. Ποσειδώνος), η ύπαρξη μητροπολιτικών πόλων και η εγγύτητα με μητροπολιτικά κέντρα (Αθήνα – Πειραιά),

η ύπαρξη Μέσων Μαζικής Μεταφοράς – Μ.Μ.Μ. (σταθμός μετρό Αργυρούπολη, Ελληνικό και σταθμός ΤΡΑΜ), ο ευρύτερος αναπτυξιακός προγραμματισμός.

Ο χαρακτήρας της δυναμικής του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης, όπως προκύπτει από την παραπάνω αξιολόγηση των κατευθύνσεων του ΡΣΑ, βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στην ύπαρξη του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού. Ο μητροπολιτικός αναπτυξιακός χαρακτήρας του Πόλου αυτού, είχε διαμορφωθεί ήδη από το 2012 με το Ν.4062/2012 (άρθρο 2), όπου καθορίστηκε για πρώτη φορά ο τρόπος ανάπτυξης του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού και της παράκτιας Ολυμπιακής ζώνης του Αγίου Κοσμά Αττικής [Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά Αττικής και του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας (Ε.Α.Κ.Ν.) Αγίου Κοσμά Αττικής] που ορίσθηκε ότι συγκροτούν από κοινού το Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού - Αγίου Κοσμά με εθνική εμβέλεια και διεθνή αναφορά.
Στη συνέχεια, ο όρος «Μητροπολιτικός Πόλος» υιοθετήθηκε και στο πλαίσιο του ΡΣΑ του 2014. Τελικά, το προβλεπόμενο αναπτυξιακό πρότυπο αξιοποιήθηκε για τον σχεδιασμό του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού ως μία περιοχή μητροπολιτικής εμβέλειας και διεθνούς αναφοράς, όπως αυτή θεσμοθετήθηκε από το «ΣΟΑ Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά» (ΠΔ 2018 – ΦΕΚ 35/ΑΑΠ).
Έτσι, η έκταση του πρώην αεροδρομίου βασισμένη στο σχεδιασμό αυτό αναμένεται να αποτελέσει ένα νέο σημείο αναφοράς ως προς την ποιότητα ζωής, την αειφορία και την οικονομική ανάπτυξη για το σύνολο της Αττικής. Προκύπτει λοιπόν, πως η δυναμική και ο χωροταξικός προορισμός του Δήμου (και κατ' επέκταση των μελετώμενων Δ.Ε.) ενισχύεται περαιτέρω ως συνέπεια της προτεινόμενης ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου.

Από την παραπάνω παρουσίαση της διοικητικής και χωροταξικής ένταξης της περιοχής μελέτης, προκύπτει ο πολυδιάστατος χαρακτήρας της, τόσο ως προς τις αναπτυξιακές της δυνατότητες, όσο και ως προς τα φυσικά της χαρακτηριστικά. Επιπρόσθετα, μέσω της εφαρμογής του εγκεκριμένου σχεδιασμού στον πόλο του Ελληνικού, ο σημερινός μητροπολιτικός χαρακτήρας και η υπερτοπική του εμβέλεια θα ενδυναμωθούν και μαζί με αυτή και ο Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης αλλάζει, μοιραία, χαρακτήρα.

Επομένως συμπεραίνεται πως ο Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης και κατ' επέκταση οι Δ.Ε. που τον συγκροτούν και αποτελούν και την περιοχή μελέτης, πρόκειται να διαμορφώσει έναν δυναμικό χαρακτήρα αξιοποιώντας τα υφιστάμενα χαρακτηριστικά και δυνατότητές του, αλλά και τον προγραμματιζόμενο σχεδιασμό. Με την περαιτέρω ισχυροποίηση του Δήμου, θα ενδυναμωθεί η θέση του στο χώρο (χωροταξικά), αλλάζοντας ακόμα και την στρατηγική και αναπτυξιακή πολιτική της Περιφέρειας. Άρα σήμερα, αποτελεί θεμελιώδη ανάγκη η εκπόνηση μελέτης ΤΠΣ στο σύνολο του Δήμου, ώστε ο νέος ρόλος του να αποτυπωθεί μέσα από το προτεινόμενο πρότυπο χωρικής ανάπτυξης, το οποίο θα αποτελέσει το μοχλό ανάπτυξης του Δήμου για την επόμενη 15ετία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α2: ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ

Α2.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

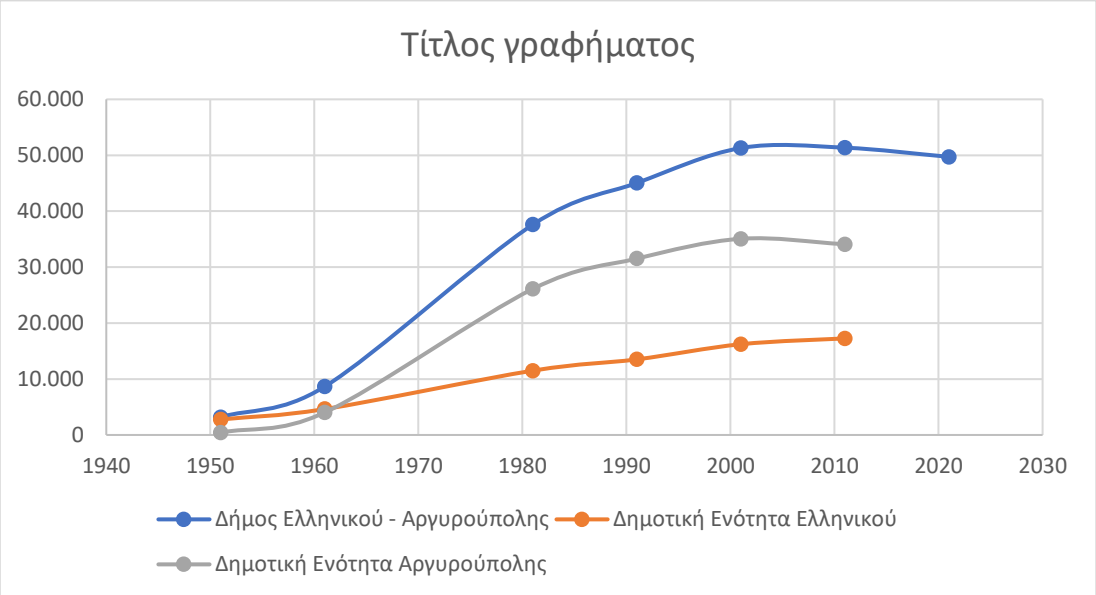
Στην ενότητα αυτή πραγματοποιείται η περιγραφή των δημογραφικών και κοινωνικών χαρακτηριστικών των Δημοτικών Ενοτήτων Ελληνικού και Αργυρούπολης, καθώς και των ευρύτερων χωρικών συνόλων που εντάσσονται, δηλαδή της Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθήνας, της περιφέρειας Αττικής και του συνόλου της Χώρας, ώστε να προκύψουν συμπεράσματα σχετικά με τη φυσιογνωμία και τις τάσεις της περιοχής μελέτης.

Α2.1.1 Εξέλιξη και δημογραφικά χαρακτηριστικά μόνιμου πληθυσμού – πυκνότητα κατοίκησης

Η παρακάτω επεξεργασία βασίζεται στα δημογραφικά στοιχεία της περιόδου 2001 - 2021, με βάση τις απογραφές που πραγματοποιούνται κάθε 10 χρόνια από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. (κύρια πηγή δημογραφικών στοιχείων για την Ελλάδα). Σημειώνεται ότι κάποια στοιχεία του Δήμου μέχρι και το 2001 (όπου και ο Δήμος αφορούσε στον ενιαίο σήμερα Δήμο Ελληνικού – Αργυρούπολης), έχουν προκύψει από το άθροισμα των αντίστοιχων Δ.Ε.

Στο διάγραμμα 1 φαίνεται η πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης, όπως αποτυπώθηκε με βάση τη κατανομή των Δ.Ε. του, ανά δεκαετία, την περίοδο 1951 – 2021. Για τις δύο Δ.Ε. δεν ήταν δυνατό να βρεθούν πληθυσμιακά δεδομένα ξεχωριστά από την τελευταία απογραφή του 2021 (για λόγους μη σχετικής επεξεργασίας ακόμα από την ΕΛΣΤΑΤ).

Διάγραμμα 1: Πληθυσμιακή εξέλιξη Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης και μεμονωμένα των ομώνυμων Δ.Ε.



Πηγή: Απογραφές πληθυσμού 1951 - 2021 ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία

Από το παραπάνω διάγραμμα προκύπτουν τα εξής:
α) στην Δ.Ε. Αργυρούπολης παρατηρείται απότομη αύξηση του πληθυσμού από το 1951 έως το 1981, συνεχίζοντας σταδιακά να αυξάνεται από το 1981 μέχρι το 2001. Με την απογραφή του 2011, παρατηρείται για πρώτη φορά από το 1951 μία ελάχιστη μείωση.
β) στην Δ.Ε. Ελληνικού: παρουσιάζεται μια συνεχόμενη αύξηση του πληθυσμού από το 1951 έως το 2011, με την πιο αισθητή αύξηση να πραγματοποιείται την περίοδο 1961 - 1981. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι η μεταβολή του πληθυσμού για την Δ.Ε. Ελληνικού παρουσιάζει πιο ομαλές αυξητικές τάσεις, σε σύγκριση με αυτές που παρουσιάστηκαν στην Δ.Ε. Αργυρούπολης.
γ) Ο Δήμος επηρεασμένος από την πληθυσμιακή πτώση της Δ.Ε. Αργυρούπολης, εμφανίζει επίσης μείωση από το 2001 έως το 2011, συνεχίζοντας πιο έντονα μέχρι το 2021.

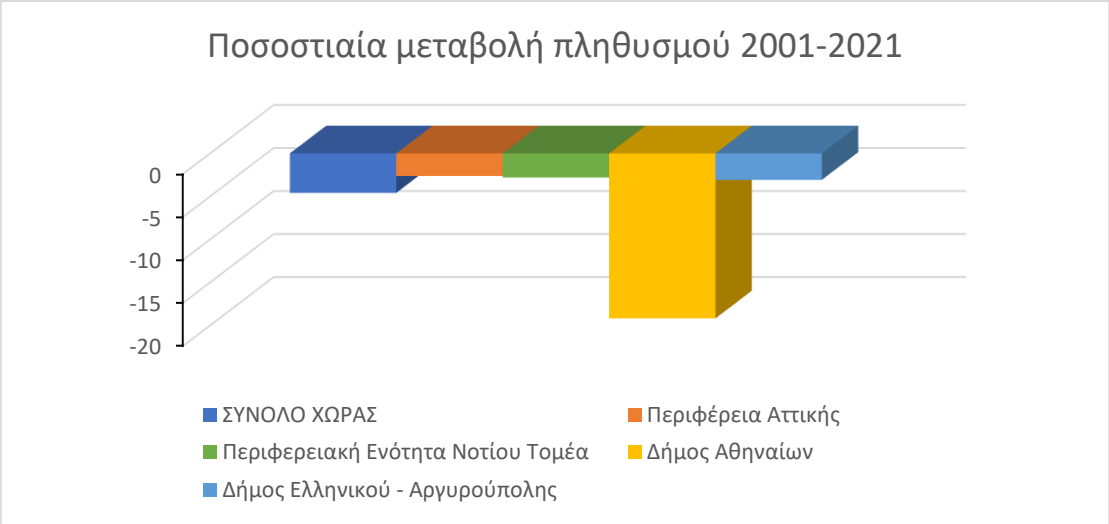
Στη συνέχεια, στον πίνακα και στο διάγραμμα που ακολουθεί, εμφανίζεται η μεταβολή του μόνιμου πληθυσμού από το 2001 έως το 2021 σε επίπεδο χώρας, Περιφέρειας, Π.Ε., Δήμου και Δ.Ε.

Πίνακας 1: Μεταβολή μόνιμου πληθυσμού 2001 – 2021

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ	Μόνιμος πληθυσμός			Ποσοστιαία μεταβολή % (2001-2011)	Ποσοστιαία μεταβολή % (2011-2021)	Ποσοστιαία μεταβολή % (2001-2021)
	2001	2011	2021			
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.934.097	10.816.286	10.432.481	-1,08	-3,55	-4,59
Περιφέρεια Αττικής	3.894.573	3.828.434	3.792.469	-1,70	-0,94	-2,62
Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών	542.171	529.826	526.996	-2,28	-0,53	-2,80
Δήμος Αθηναίων	789.166	664.046	637.798	-15,85	-3,95	-19,18
Δήμος Ελληνικού - Αργυρούπολης	51.299	51.356	49.722	0,11	-3,18	-3,07
Δ.Ε. Ελληνικού	16.223	17.259	-	6,39	-	-
Δ.Ε. Αργυρούπολης	35.076	34.097	-	-2,79	-	-

Πηγή: Απογραφές πληθυσμού 2001, 2011,2021 ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 2: Ποσοστιαία μεταβολή μόνιμου πληθυσμού 2001-2021



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

Σε όλα τα χωρικά επίπεδα για την περίοδο 2001 – 2021 παρατηρείται μείωση του μόνιμου πληθυσμού, με τη μεγαλύτερη αυτών να παρουσιάζεται στο Δήμο Αθηναίων, η οποία είναι σχεδόν τετραπλάσια από αυτή της χώρας και σχεδόν επταπλάσια από αυτή της Περιφέρειας Αττικής, της Π.Ε. και του Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης.

Σχετικά με την απογραφή των δύο φύλων, το 2021 απογράφηκαν 23.519 άνδρες και 26.203 γυναίκες στον Δήμο Ελληνικού – Αργυρούπολης. Πιο συγκεκριμένα, τα ποσοστά όλων των χωρικών ενοτήτων της χώρας φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 2: Ποσοστά ανδρών και γυναικών για το 2021

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ	Άνδρες	Γυναίκες
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	48,6%	51,4%
Περιφέρεια Αττικής	47,8%	52,2%
Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών	46,9%	53,1%
Δήμος Αθηναίων	47,2%	52,8%
Δήμος Ελληνικού - Αργυρούπολης	47,3%	52,7%

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2021 ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία

Επίσης, στους πίνακες που ακολουθούν, αναλύεται η ηλικιακή διάρθρωση του πληθυσμού για το 2011, καθώς δεν έχουν δημοσιευθεί ακόμα τα αντίστοιχα στοιχεία για το 2021.

Πίνακας 3: Πληθυσμιακή διάρθρωση ανά ομάδες ηλικιών για το 2011.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ	Σύνολο	0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 39	40 - 49	50 - 59	60 - 69	70 - 79	80+
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.816.286	1.049.839	1.072.705	1.350.868	1.635.304	1.581.095	1.391.854	1.134.045	1.017.242	583.334
Περιφέρεια Αττικής	3.828.434	362.540	353.737	500.210	631.478	586.803	506.249	392.349	311.221	183.847
Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών	529.826	48.880	47.976	63.481	85.328	82.677	73.790	56.610	44.210	26.874
Δήμος Αθηναίων	664.046	49.597	51.269	100.720	113.544	97.826	86.849	67.665	56.839	39.737
Δήμος Ελληνικού - Αργυρούπολης	51.356	5.137	4.980	6.002	8.238	8.649	6.901	4.987	4.220	2.242
Δ.Ε. Ελληνικού	17.259	1.818	1.679	2.060	2.781	2.930	2.404	1.640	1.269	678
Δ.Ε. Αργυρούπολης	34.097	3.319	3.301	3.942	5.457	5.719	4.497	3.347	2.951	1.564

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία

Πίνακας 4: Πληθυσμιακή διάρθρωση αρρένων ανά ομάδες ηλικιών, 2011.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ	Σύνολο	0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 39	40 - 49	50 - 59	60 - 69	70 - 79	80+
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	5.303.223	537.220	552.173	696.744	827.542	781.112	677.018	543.421	456.247	231.746
Περιφέρεια Αττικής	1.845.663	185.316	181.704	255.833	317.576	282.668	235.520	182.732	135.498	68.816
Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών	249.328	25.048	24.436	30.827	41.338	38.633	33.745	26.092	19.209	10.000
Δήμος Αθηναίων	315.210	25.354	26.055	52.521	59.627	47.333	38.852	29.550	22.428	13.490
Δήμος Ελληνικού - Αργυρούπολης	24.604	2.628	2.546	2.942	3.985	4.072	3.283	2.355	1.852	941
Δ.Ε. Ελληνικού	8.314	927	892	1.019	1.308	1.384	1.156	779	556	293
Δ.Ε. Αργυρούπολης	16.290	1.701	1.654	1.923	2.677	2.688	2.127	1.576	1.296	648

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία

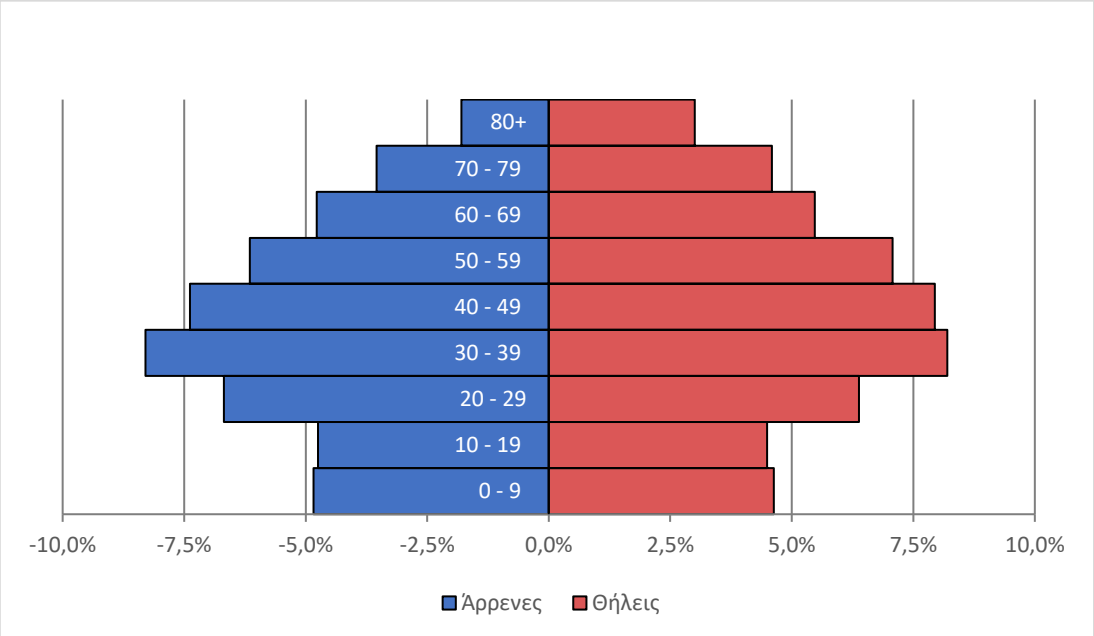
Πίνακας 5: Πληθυσμιακή διάρθρωση θηλέων ανά ομάδες ηλικιών, 2011

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ	Σύνολο	0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 39	40 - 49	50 - 59	60 - 69	70 - 79	80+
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	5.513.063	512.619	520.532	654.124	807.762	799.983	714.836	590.624	560.995	351.588
Περιφέρεια Αττικής	1.982.771	177.224	172.033	244.377	313.902	304.135	270.729	209.617	175.723	115.031
Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών	280.498	23.832	23.540	32.654	43.990	44.044	40.045	30.518	25.001	16.874
Δήμος Αθηναίων	348.836	24.243	25.214	48.199	53.917	50.493	47.997	38.115	34.411	26.247
Δήμος Ελληνικού - Αργυρούπολης	26.752	2.509	2.434	3.060	4.253	4.577	3.618	2.632	2.368	1.301
Δ.Ε. Ελληνικού	8.945	891	787	1.041	1.473	1.546	1.248	861	713	385
Δ.Ε. Αργυρούπολης	17.807	1.618	1.647	2.019	2.780	3.031	2.370	1.771	1.655	916

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία

Από την ηλικιακή διάρθρωση προκύπτουν οι παρακάτω πληθυσμιακές πυραμίδες που απεικονίζουν το ποσοστό κάθε ηλικιακής ομάδας ανά φύλλο στο σύνολο του πληθυσμού.

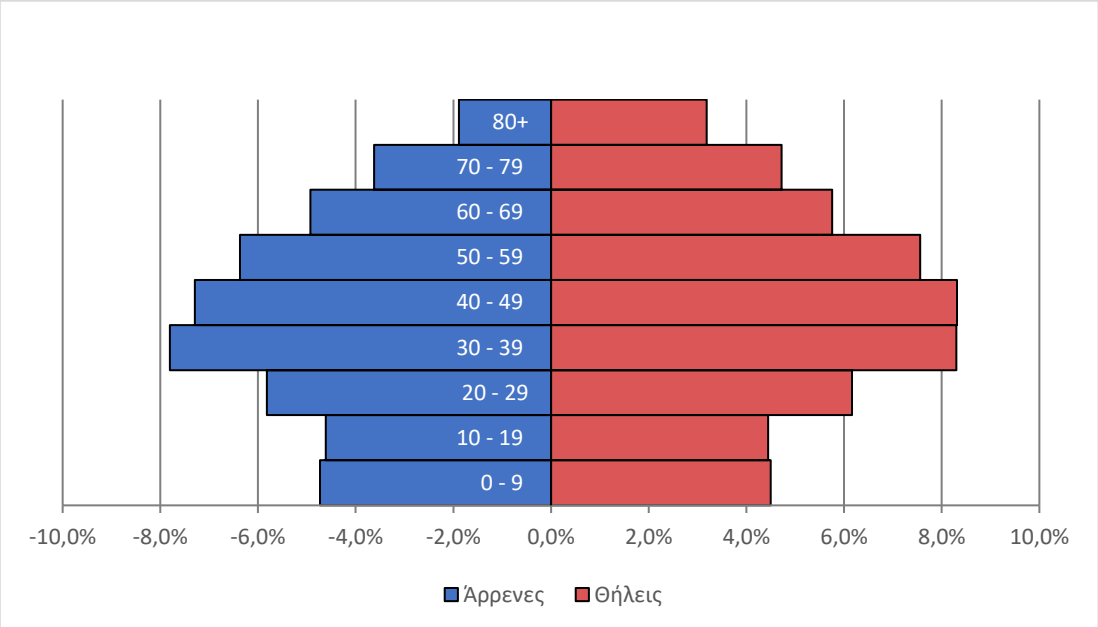
Διάγραμμα 3: Πληθυσμιακή πυραμίδα Περιφέρειας Αττικής, 2011



Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία

Η πληθυσμιακή πυραμίδα της Περιφέρειας Αττικής ακολουθεί τις γενικότερες τάσεις που επικρατούν στη χώρα, καθώς χαρακτηρίζεται από γερασμένο πληθυσμό (πυραμίδα γεροντικού πληθυσμού). Ουσιαστικά, παρατηρούνται πολύ μεγάλα ποσοστά πληθυσμού για τις ηλικιακές ομάδες 30-49 ετών και μικρότερα στις ομάδες 0-19 και άνω των 70.

Διάγραμμα 4: Πληθυσμιακή πυραμίδα Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, 2011.

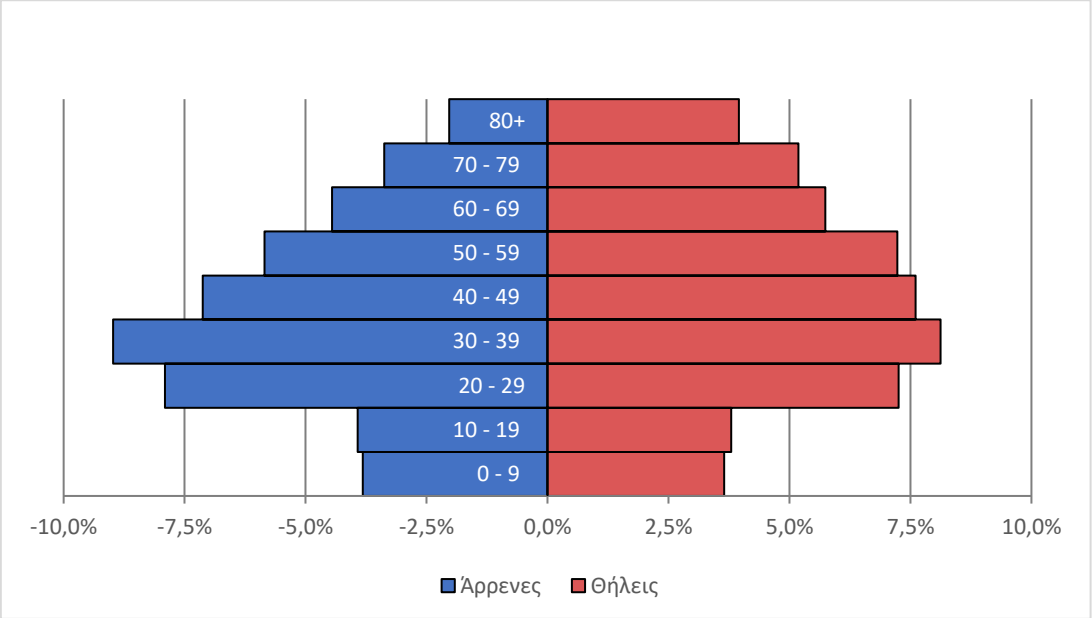


Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία.

Η πληθυσμιακή πυραμίδα της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα ακολουθεί επίσης τις γενικότερες τάσεις που επικρατούν στη χώρα, καθώς είναι και αυτή μια «πυραμίδα γεροντικού πληθυσμού». Επίσης, όπως και για την Περιφέρεια προηγουμένως, τα

μεγαλύτερα ποσοστά πληθυσμού παρατηρούνται στις ηλικιακές ομάδες 30-49 ετών και μικρότερα στις ομάδες άνω των 70.

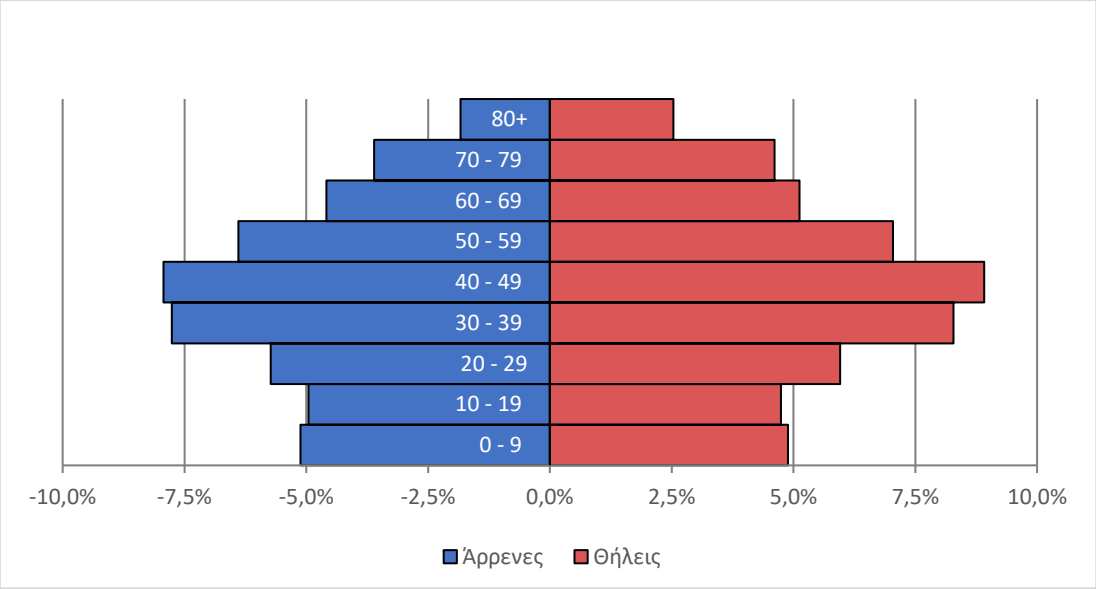
Διάγραμμα 5: Πληθυσμιακή πυραμίδα Δήμου Αθηναίων, 2011



Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία

Η πληθυσμιακή πυραμίδα του Δήμου Αθηναίων είναι και αυτή «πυραμίδα γεροντικού πληθυσμού» στην οποία όμως, τα ποσοστό των ηλικιών 20-39 και 30-39 να είναι πολύ πιο ενισχυμένα.

Διάγραμμα 6: Πληθυσμιακή πυραμίδα Δήμου Ελληνικού Αργυρούπολης, 2011

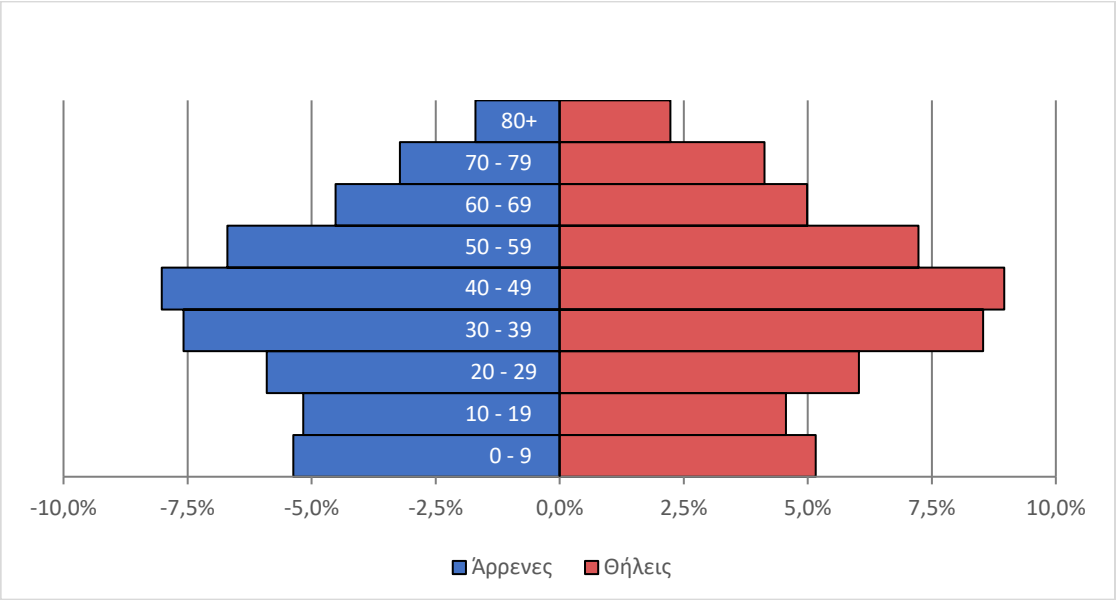


Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία

Η πληθυσμιακή πυραμίδα του Δήμου Ελληνικού Αργυρούπολης είναι επίσης «πυραμίδα γεροντικού πληθυσμού» στην οποία παρατηρούνται πολύ μεγαλύτερα τα ποσοστά των ηλικιακών ομάδων 30-49 και 40-49 ετών και μικρότερα της ομάδας άνω των 80.

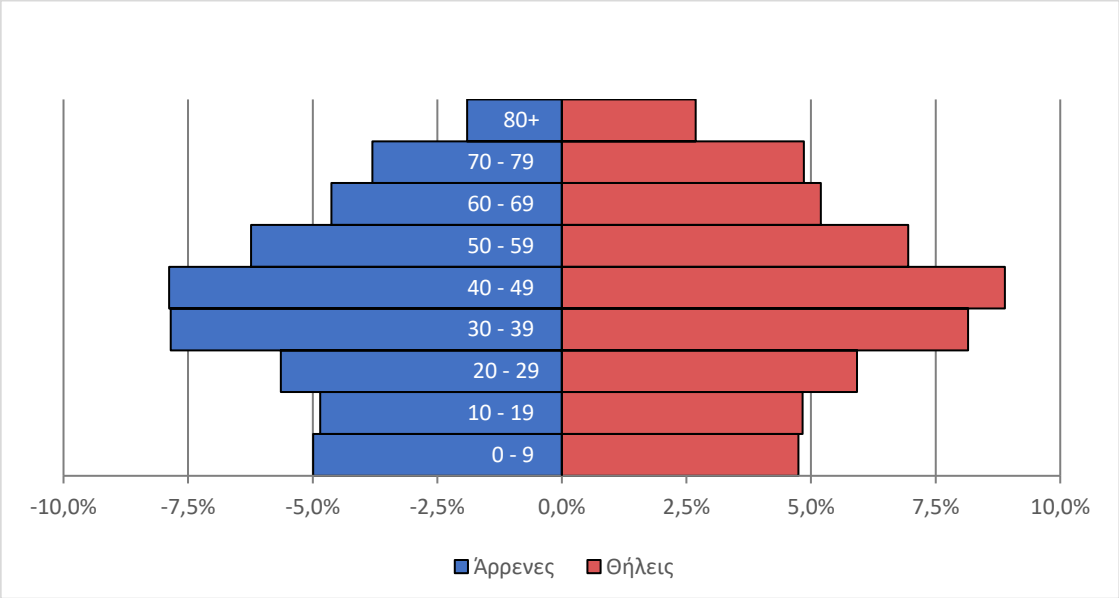
Τέλος, οι πληθυσμιακές πυραμίδες των δύο Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης, παρουσιάζουν την ίδια δυναμική στις ηλικιακές ομάδες, όπως αυτή του Δήμου. Λίγο πιο ενισχυμένα ποσοστά για την ομάδα 0-9 ετών παρουσιάζονται για την Δ.Ε. Ελληνικού.

Διάγραμμα 7: Πληθυσμιακή πυραμίδα Δημοτικής Ενότητας Ελληνικού, 2011



Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 8: Πληθυσμιακή πυραμίδα Δημοτικής Ενότητας Αργυρούπολης, 2011



Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία

Δημογραφικοί δείκτες

Χρησιμοποιώντας εργαλεία δημογραφικής ανάλυσης δίνεται η δυνατότητα κατανόησης του μηχανισμού ανανέωσης και αύξησης του πληθυσμού και κατ΄ επέκταση της πληρέστερης αναγνώρισης της φυσιογνωμίας της περιοχής μελέτης. Για το λόγο αυτό, και για να διαμορφωθεί ουσιαστικά η δομή, άρα και η δυναμική του Δήμου, παρουσιάζονται οι δύο βασικοί δημογραφικοί δείκτες, γήρανσης και εξάρτησης.

Ο δείκτης γήρανσης είναι ο λόγος των ατόμων 65+ ετών προς τον πληθυσμό των παιδιών ηλικίας 0-14 ετών, που υπολογίζεται ως το πηλίκο των δυο αυτών μεγεθών. Αυτό σημαίνει ότι, όσο πιο μεγάλος είναι ο δείκτης, τόσο πιο γερασμένος είναι ο πληθυσμός και αντίστροφα.

Πίνακας 6: Δείκτης Γήρανσης, 2011

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΓΗΡΑΝΣΗΣ
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	1,37
Περιφέρεια Αττικής	1,28
Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών	1,36
Δήμος Αθηναίων	1,73
Δήμος Ελληνικού - Αργυρούπολης	1,17
Δημοτική Ενότητα Ελληνικού	1,04
Δημοτική Ενότητα Αργυρούπολης	1,25

Ιδία επεξεργασία

Τον μεγαλύτερο δείκτη γήρανσης εμφανίζει ο Δήμος Αθηναίων (1.73) και ακολουθεί το σύνολο της χώρας (1.37) και η Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών (1.36). Χαμηλότερες τιμές παρουσιάζουν η Περιφέρεια και η Δ.Ε. Αργυρούπολης (1.28 και 1.25 αντίστοιχα), πιο μικρό δείκτη εμφανίζει ο Δήμος Ελληνικού - Αργυρούπολης (1.17), ενώ τον μικρότερο δείκτη έχει η Δ.Ε. Ελληνικού (1.04). Ο χαμηλός δείκτης γήρανσης της Δ.Ε. Ελληνικού, αντικατοπτρίζει και την εικόνα των υψηλών ποσοστών στις μικρές ηλικιακές ομάδες, όπως παρουσιάστηκαν στην πυραμίδα προηγουμένως.

Ο δείκτης εξάρτησης είναι ο λόγος των ατόμων ηλικίας 0-14 ετών και 65+ ετών προς τον πληθυσμό ατόμων ηλικίας 15-64 ετών. Ο δείκτης υπολογίζεται ως το πηλίκο των δυο αυτών μεγεθών. Επομένως, παρουσιάζεται ο βαθμός εξάρτησης των ευαίσθητων ομάδων πληθυσμού (παιδιών και ηλικιωμένων) από τον ενεργά οικονομικό πληθυσμό. Φανερώνει, δηλαδή, το ειδικό βάρος του ενεργού πληθυσμού. Όσο μεγαλύτερη είναι η τιμή του δείκτη, τόσο μεγαλύτερο βάρος φέρνει ο ενεργός πληθυσμός και αντιστρόφως (Ταπεινός, 2002).

Πίνακας 7: Δείκτης Εξάρτησης, 2011

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΕΞΑΡΤΗΣΗΣ
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	0,53
Περιφέρεια Αττικής	0,47
Περιφερειακή Ενότητα Νοτίου Τομέα	0,48
Δήμος Αθηναίων	0,45
Δήμος Ελληνικού - Αργυρούπολης	0,48
Δημοτική Ενότητα Ελληνικού	0,46
Δημοτική Ενότητα Αργυρούπολης	0,49

Ιδία επεξεργασία

Τον μεγαλύτερο δείκτη εξάρτησης εμφανίζει το σύνολο της χώρας (0.53) και ακολουθούν κατά σειρά με μικρή απόκλιση μεταξύ τους η Δ.Ε. Αργυρούπολης (0.49), η Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών (0.48), ο Δήμος Ελληνικού Αργυρούπολης (0.48), η Περιφέρεια Αττικής (0.47), η Δ.Ε. Ελληνικού (0.46) και τέλος με τον μικρότερο δείκτη εξάρτησης ο Δήμος Αθηναίων (0.45).

Σημειώνεται ότι για τον υπολογισμό των παραπάνω δεικτών με σκοπό τον διαχωρισμό των ηλικιών κάτω των 15 και άνω των 65 χρησιμοποιήθηκε ο μισός πληθυσμός των ηλικιακών ομάδων 10-19 και 60-69.

Α2.2 Αναπτυξιακός προγραμματισμός

Η αναπτυξιακή φυσιογνωμία του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης στον ευρύτερο χώρο και τα σημαντικά προτεινόμενα έργα που την ενισχύουν, προκύπτουν από το υπερκείμενο Πλαίσιο του ΡΣΑ και όπως παρουσιάζεται στον Χάρτη Α.2α.

Σε τοπικό επίπεδο, ο επιχειρησιακός σχεδιασμός εφαρμόζεται μέσω των Επιχειρησιακών Προγραμμάτων των Δήμων. Για το Δήμο Ελληνικού - Αργυρούπολης έχει συνταχθεί Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Ε.Π.) για την προγραμματική περίοδο 2020 – 2024.

Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα **προβάλει εκτός της ευρύτερης Στρατηγικής του Δήμου, και τον τοπικό αναπτυξιακό χαρακτήρα**, μέσω των Μέτρων, Στόχων και Δράσεων που μελετώνται και μέσω αυτού προτείνονται. Ειδικότερα, σκοπός του είναι η 1) **προώθηση της Δημοτικής και της εσωτερικής ανάπτυξης του Δήμου**, καθώς και 2) **η εναρμόνιση του Δήμου με τις κατευθυντήριες γραμμές αναπτυξιακού σχεδιασμού** σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.
Σχετικά με την ***προώθηση της τοπικής ανάπτυξης***, εστιάζει στην **προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος** της περιοχής, στη **διασφάλιση της ποιότητας ζωής**, στη **βελτίωση της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας των κατοίκων του** και στη **βελτίωση της τοπικής οικονομίας και απασχόλησης**.

Τα κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης που έχουν αναδειχθεί μέσω του ΕΠ, μεταξύ άλλων και ειδικά αυτά που ενδιαφέρουν τον υποκείμενο πολεοδομικό σχεδιασμό, είναι τα παρακάτω:

1) Ζ.1: **Προστασία και διαφύλαξη του αστικού, περιαστικού και οικιστικού περιβάλλοντος** της περιοχής του Δήμου - **Διασφάλιση της προστασίας του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος του Δήμου μέσω της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων του**, με τρόπο που δεν επηρεάζει αρνητικά την ποιότητα ζωής στην πόλη.
2) Ζ.2: Βελτίωση της αστικής κινητικότητας στα πρότυπα των βιώσιμων πόλεων (ποδηλατοδρόμοι, πεζόδρομοι, ήπια κυκλοφορία, κ.λπ.).
3) Ζ.3: **Διατήρηση του χωροταξικού και πολεοδομικού καθεστώτος**, ως κρίσιμο στοιχείο για την διασφάλιση της ποιότητας ζωής στην περιοχή του Δήμου (συντελεστής δόμησης, χρήσεις γης κ.ά.).
4) Ζ.4: **Αξιοποίηση του θαλάσσιου και του παραλιακού μετώπου σε συνδυασμό με τον αστικό ιστό** (εξέταση του ως πόλο έλξης, ως δημόσιο αγαθό που ενισχύει το επίπεδο ποιότητα ζωής για τους δημότες, ως σημείο προσέλκυσης ήπιων δραστηριοτήτων).
5) Ζ.5: **Διαχείριση μητροπολιτικού πάρκου του Ελληνικού στο βαθμό που άπτεται των αρμοδιοτήτων του Δήμου** και όχι του Φορέα Διαχείρισης της εν γένει επένδυσης.
6) Ζ.7: **Λειτουργία μεγάλων εμπορικών κέντρων**.
7) Ζ.29: **Επιπτώσεις γειτνίασης με Αθήνα, Πειραιά**, νησιά Αιγαίου και άλλες περιοχές.

Από τα παραπάνω ζητήματα, προκύπτουν οι αναπτυξιακές προτεραιότητες του Δήμου, που διαμορφώνουν και τις βάσεις για τον αναπτυξιακό του προγραμματισμό. Οι προτεραιότητες αυτές αναλύονται στους παρακάτω Άξονες με τους επιμέρους Στόχους τους:

«Άξονας 1: Περιβάλλον και ποιότητα ζωής», για τον οποίο καθορίζονται μεταξύ άλλων οι κάτωθι στρατηγικές:

- Βελτίωση, ολοκλήρωση και συντήρηση βασικών υποδομών (π.χ. πεζοδρόμια, πεζοδρομήσεις, οδικοί άξονες, δίκτυο όμβριων).
    - Βελτίωση Οδικού Δικτύου - Ανάπτυξη, βελτίωση (ποιότητας, λειτουργικότητας, ασφάλειας), ολοκλήρωση και συντήρηση (έργα, εργασίες) οδικού δικτύου - Δίκτυα Σταθερής τροχιάς
- Πρωτοβουλίες για τη διασφάλιση χώρων στάθμευσης, με στόχο την βελτίωση της προσβασιμότητας και την περαιτέρω βελτίωση της αγοραστικής κίνησης.
    - Προώθηση - Υποστήριξη αστικής κινητικότητας, Βελτίωση προσβασιμότητας κτηρίων, δρόμων και Κ.Χ.
    - Βελτίωση Κυκλοφοριακών Ροών - Υποστήριξη αστικής κινητικότητας, προσβασιμότητα
    - Δημιουργία υποδομών στάθμευσης
- Ανάπλαση παρακτίου μετώπου με έμφαση την ανάπτυξη υπηρεσιών αναψυχής.
    - Αναβάθμιση οικιστικού περιβάλλοντος παρακτίου μετώπου (ανάπλαση)
- Ανάπλαση χώρων, δημιουργία νέων ελευθέρων χώρων και χώρων πρασίνου.
    - Προστασία και ενίσχυση αστικού και περιαστικού πρασίνου – Παρεμβάσεις αναβάθμισης του πρασίνου - Βελτίωση της ποιότητας των Κ.Χ.
    - Απαλλοτριώσεις
- Διαμόρφωση συνθηκών για τη βελτίωση των κυκλοφοριακών ροών στην πόλη.
- Ανάπτυξη δράσεων για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, την αντιπυρική και αντιπλημμυρική προστασία.
- Ανάπτυξη δράσεων για τη βιώσιμη ανάπτυξη.
    - Δημιουργία υποδομών για μετατροπή του Δήμου σε Smart City
    - Διαφύλαξη του χαρακτήρα του Δήμου ως τόπου κατοικίας και υψηλού επιπέδου ποιότητας ζωής

«Άξονας 2: Κοινωνική πολιτική, υγεία, παιδεία, πολιτισμός και αθλητισμός»

«Άξονας 3: Τοπική οικονομία και απασχόληση», για τον οποίο καθορίζονται μεταξύ άλλων οι κάτωθι στρατηγικές:

- Πρωτοβουλίες ενίσχυσης και ανάπτυξης του τουρισμού, των υπηρεσιών αναψυχής και εστίασης.
- Διαμόρφωση του Παραλιακού μετώπου - Διαμόρφωση πολιτικών για την Ενίσχυση των δυνατοτήτων ανάπτυξης επιχειρηματικής δράσης στο μήκος του παραλιακού μετώπου.
- Πρωτοβουλίες ενίσχυσης και ανάπτυξης τουριστικών υπηρεσιών όπως: θαλάσσιος, πολιτισμικός, περιπατητικός, συνεδριακός, αθλητικός - ναυταθλητικός τουρισμός.
- Πρωτοβουλίες ανάδειξης και προβολής της πόλης ως τουριστικού και επιχειρηματικού προορισμού, μέσα από διεθνείς συνεργασίες, με στόχο την προσέλκυση επενδυτών αλλά και νέων επισκεπτών.
    - Συμμετοχή στην δημιουργία και ανάδειξη του Μητροπολιτικού Πάρκου του Ελληνικού
- Πρωτοβουλίες για τη διασφάλιση της πρόσβασης σε δημόσια αγαθά (παραλίες).

- Υποστήριξη, Διασύνδεση και Προβολή επιχειρήσεων που ασχολούνται με προϊόντα τοπικών παραδοσιακών καλλιεργειών.

«Άξονας 4: Οργάνωση και Λειτουργία Δήμου»

Συμπεραίνεται λοιπόν ότι, η οικιστική οργάνωση (μέσω των διαμορφώσεων Κ.Χ. και χώρων πρασίνου, την οργάνωση της κυκλοφορίας και την περαιτέρω ορθή διαχείριση, τόσο του παραλιακού μετώπου, όσο και του υπόλοιπου αστικού περιβάλλοντος), η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος - βελτίωση της ποιότητας ζωής και τέλος η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας (ανάπτυξη του τουρισμού, επιχειρηματικές δραστηριότητες, εναλλακτικές μορφές τουρισμού, προσέλκυση επενδύσεων), αποτελούν προτεραιότητα του τρέχοντος αναπτυξιακού προγραμματισμού.

Στον αναπτυξιακό προγραμματισμό του Ε.Π. πρέπει να συνυπολογιστούν και έργα όπως προέρχονται από τα υπερκείμενα Πλαίσια και τις τοπικές μελέτες που έχουν γίνει για το Δήμο. Ειδικότερα, από το ΡΣΑ και το νέο ΣΒΑΚ, προτείνεται (Χάρτης Α.2α.):

- Η κατασκευή και λειτουργία της Δυτικής Περιφερειακής Υμηττού από τη συμβολή της με την Αττική Οδό μέχρι τη Λ. Βουλιαγμένης (σύνδεση με τη Λ. Βουλιαγμένης μέσω αστικής σήραγγας),
- Η άμεση υλοποίηση της διασύνδεσης Ελληνικού με τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών «Ελ. Βενιζέλος».
- Η αναθεώρηση σχεδιασμού της Γραμμής 2 του Μετρό και του Τραμ για την επέκτασή των δικτύων τους.

Όλες οι παραπάνω προοπτικές λαμβάνονται υπόψη και στο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού και πιο συγκεκριμένα στην υπόψη μελέτη ΤΠΣ. Για το λόγο αυτό, πρέπει η μελέτη να εξετάσει και να εναρμονιστεί, όπου κριθεί απαραίτητο, με τις παραπάνω κατευθύνσεις/δράσεις, καθώς διαμορφώνουν κατά το τρέχον διάστημα το αναπτυξιακό πλαίσιο στο οποίο εντάσσεται ο Δήμος και περαιτέρω τον τρόπο με τον οποίο καλείται να οργανωθεί πολεοδομικά η περιοχή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α3: ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ

Α3.1 Θεσμικό πλαίσιο υπερκείμενου σχεδιασμού

Ο Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης, όπως έχει ήδη αναφερθεί, βρίσκεται σε μια καθοριστική θέση, αφενός από την άποψη συνδέσεων, γειτνίασης με το μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας, το λιμάνι του Πειραιά κ.λπ., αφετέρου από την άποψη των φυσικών χαρακτηριστικών του, ως προς τη θέση του, μεταξύ βουνού και θάλασσας, λόγω παρουσίας σε αυτόν τμήματος του ορεινού όγκου του Υμηττού, και της άμεσης γειτνίασής του με τον Σαρωνικό.

Το θεσμικό πλαίσιο προσεγγίζεται μεθοδολογικά σε τέσσερις κλίμακες - επίπεδα χώρου στα οποία ο συγκεκριμένος χώρος εντάσσεται:
Α) Σε επίπεδο Αθήνας - Λεκανοπεδίου Αττικής,
Β) Σε επίπεδο Χωρικής Υποενότητας Νότιας Αθήνας (όπως καθορίζεται από το Ρ.Σ.Α.),
Γ) Σε επίπεδο περιοχής μελέτης Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης
Δ) Σε επίπεδο επιμέρους ειδικών περιοχών, όπως για παράδειγμα ο Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, καθώς και τμήμα της ζώνης Υμηττού, και άλλων περιοχών, που ανήκουν στο μελετώμενο Δήμο και οι οποίες πλαισιώνονται από συγκεκριμένες θεσμικές κατευθύνσεις και περιορισμούς.

Δεδομένου ότι τα ΤΠΣ, πρέπει να εναρμονίζονται με τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό, έτσι ώστε στη συνέχεια να θεσπίσουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους διαμορφώνεται ο παρακάτω συνθετικός πίνακας προσέγγισης του θεσμικού πλαισίου, παρουσιάζοντας ενδεικτικά τα κύρια πλαίσια χωροταξικού σχεδιασμού. Εκτός αυτών, στα παρακάτω υποκεφάλαια παρουσιάζονται και άλλα εγκεκριμένα ή σε διαδικασία έγκρισης Σχέδια, προκειμένου να ληφθεί υπόψη ακόμα και ο μη θεσμοθετημένος Προγραμματισμός, που όμως είναι σημαντικός για την μελλοντική εξέλιξη της περιοχής

Κατ΄ αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται η πολύπλευρη και ολοκληρωμένη προσέγγισή του σε χωρικό πλαίσιο, από την εθνική κλίμακα, στην οποία προσδιορίζονται οι στρατηγικές κατευθύνσεις για τη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του Μητροπολιτικού Πόλου και της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας.

Πίνακας 8: Πλαίσια υπερκείμενου σχεδιασμού.

ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ					
Χωρικό επίπεδο	ΓΠΧΣΑΑ	ΕΠΧΣΑΑ για τις Υδατοκαλλιέργειες	ΕΠΧΣΑΑ για τη Βιομηχανία	ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό	Ρ.Σ.Α.
Αθήνα - Λεκανοπέδιο Αττικής	√	√	√	√	√
Νότια Αθήνα					√
Δήμος Ελληνικού - Αργυρούπολης					√
Μικρότερης χωρικής κλίμακας περιοχές					√

Ιδία επεξεργασία.

Εκτός από τον χωροταξικό σχεδιασμό, στις μελέτες των ΤΠΣ, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και οι πολεοδομικές παράμετροι, έτσι ώστε να παρέχονται στη συνέχεια οι σαφείς κατευθύνσεις για τον προτεινόμενο πολεοδομικό σχεδιασμό. Για το λόγο αυτό, πραγματοποιείται στο υποκεφάλαιο 4.2 η παρουσίαση των εγκεκριμένων πολεοδομικών

σχεδίων (ΓΠΣ, ΣΟΑ), από όπου προκύπτουν οι θεσμοθετημένες ζώνες, οι περιοχές χρήσεων γης καθώς και οι τομείς όρων και περιορισμών δόμησης.

Α3.1.1. Εισροές από εγκεκριμένα χωροταξικά πλαίσια και άλλα σχέδια υπερτοπικής εμβέλειας με χωρική διάσταση

Α3.1.1.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης – ΓΠΧΣΑΑ (ΦΕΚ 128/Α/2008)

Στο ΓΠΧΣΑΑ (ΦΕΚ 128/Α/03.07.2008) η Αθήνα προσδιορίζεται ως εθνικός πόλος ανάπτυξης της ηπειρωτικής Χώρας και σε σχέση με την ιεράρχησή της ως Μητροπολιτικό Κέντρο, το οποίο αποτελεί και έναν από τους κύριους αστικούς πόλους-πύλες σε διεθνές επίπεδο μαζί με αυτό της Θεσσαλονίκης (Άρθρο 5, Β1).

Ειδικότερα για την ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, επιδιώκεται:

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

Επίσης, όσον αφορά τις κατευθύνσεις για τη χωρική διάρθρωση του αστικού δικτύου (Άρθρο 8, παρ.1) επισημαίνεται ότι υποστηρίζεται το οικιστικό δίκτυο και ιδιαίτερα οι επιλεγμένοι πόλοι υπερεθνικής και εθνικής σημασίας με δράσεις που στοχεύουν σε:

- Συμπληρωματικότητα των ρόλων των αστικών κέντρων.
- Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και του οικονομικού δυναμισμού τους.
- Βελτίωση της προσπελασιμότητάς τους.

- Προστασία και βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος με μέτρα όπως είναι η ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς, η προστασία και ανάδειξη του δημόσιου χώρου με ενίσχυση των ζωνών πρασίνου και διαχείριση των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, ανάπλαση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών κ.λπ.
- Υψηλό επίπεδο παρεχόμενων υπηρεσιών με έμφαση στην υγεία, στη γνώση, με περαιτέρω ενίσχυση της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, και στην ανάπτυξη υποδομών έρευνας.

Συμπερασματικά, στο Γενικό Πλαίσιο εκτιμάται ευρύτερα η περαιτέρω ισχυροποίηση του ρόλου του Μητροπολιτικού Κέντρου της Αθήνας (μαζί με αυτό της Θες/νίκης) στο ευρωπαϊκό δίκτυο μητροπολιτικών κέντρων, παράλληλα με την αξιοποίηση του οικονομικού δυναμισμού τους για την αναζωογόνηση του εθνικού χώρου. Η ισχυροποίηση αυτή αφορά σε όλους τους αναπτυξιακούς τομείς (παραγωγικό, περιβαλλοντικό, πολιτισμικό, κ.λπ.).

Λόγω του ότι τα ΤΠΣ διέπονται από τις αρχές της βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης, η οποία περιλαμβάνει τις χωρικές, εδαφικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της βιώσιμης ανάπτυξης, η μελέτη ΤΠΣ για τις Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης, χρειάζεται/πρέπει να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Πλαισίου του ΓΠΧΣΑΑ. Ο στόχος αυτός είναι δυνατός να επιτευχθεί καθώς, αν και το ΓΠΧΣΑΑ αφορά σε χωροταξικό σχέδιο με ισχύ 15 περίπου ετών, οι γενικότερες στρατηγικές κατευθύνσεις του που έχουν αναπτυχθεί επίσης στο πλαίσιο των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης, δεν διαφοροποιούνται ιδιαίτερα από τη σημερινή κατάσταση.

Α3.1.1.2. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) Υδατοκαλλιεργειών – (ΦΕΚ 2505/Β/2011)

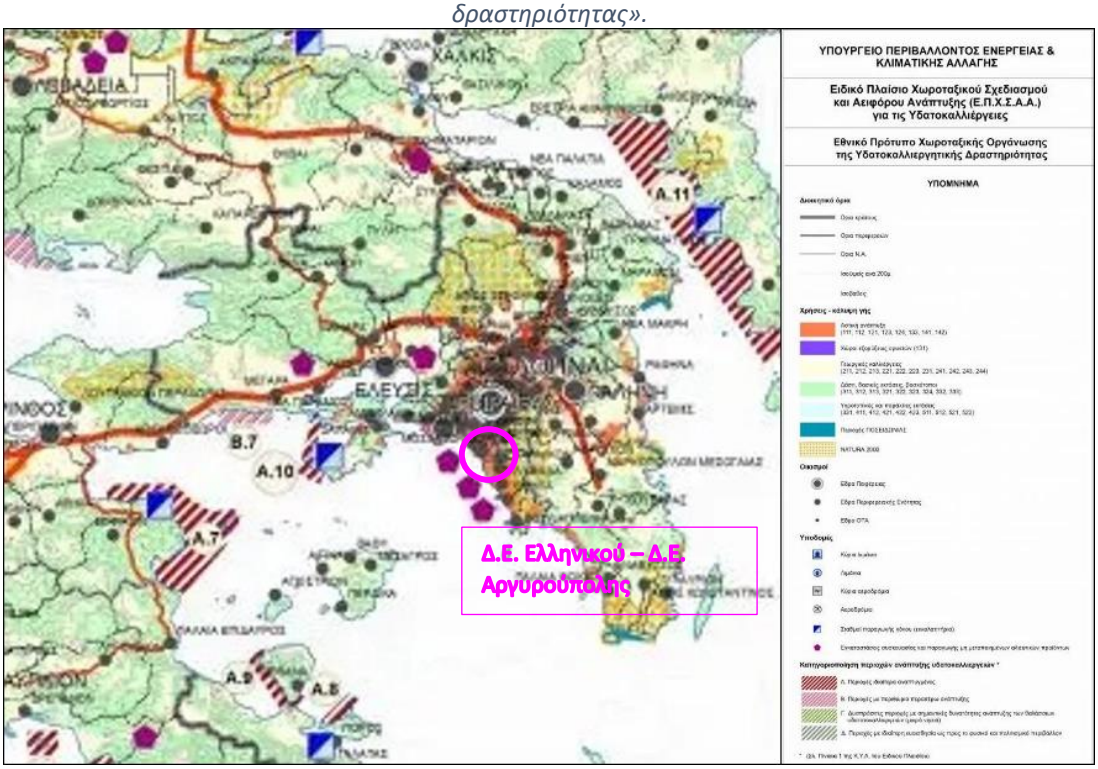
Σκοπός του παρόντος Πλαισίου είναι η παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του κλάδου στον ελληνικό χώρο και των αναγκαίων προς τούτο υποδομών, με στόχο τη διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και της ανταγωνιστικότητας του κλάδου.

Σχετικά με την Περιφέρεια Αττικής και πιο συγκεκριμένα οι ακτές αυτής, συμπεριλαμβάνονται στις ***Περιοχές Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (ΠΑΥ) κατηγορίας Ε***. Οι περιοχές αυτές, έχουν κατάλληλα χαρακτηριστικά, που **ευνοούν την ανάπτυξη υδατοκαλλιεργειών, αλλά με ιδιαιτερότητες, που δεν επιτρέπουν τη δημιουργία συγκεντρώσεων και οργανωμένων ζωνών**. Ειδικότερα, **επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφιστάμενων μονάδων**, ενώ **είναι δυνατή και η μεμονωμένη ή σημειακή χωροθέτηση μονάδων θαλάσσιας υδατοκαλλιέργειας** με την ελάχιστη απόσταση μεταξύ των νέων μονάδων να είναι μεγαλύτερη των 5χλμ. και η μέγιστη μισθωμένη έκταση να μην υπερβαίνει τα 40στρ.

Ειδικότερα, και σχετικά και με το Χάρτη «Εθνικό Πρότυπο Χωροταξικής Οργάνωσης της Υδατοκαλλιεργητικής Δραστηριότητας» του παρόντος Πλαισίου, κατά μήκος του παραθαλάσσιου μετώπου της Αττικής, στο τμήμα του από την περιοχή του Πειραιά μέχρι και την Βουλιαγμένη, προτείνεται/προβλέπεται η **χωροθέτηση Εγκαταστάσεων συσκευασίας**

και παραγωγής μη μεταποιημένων αλιευτικών προϊόντων (δευτερογενής τομέας παραγωγής), όπως παρουσιάζεται και στην εικόνα 2.

Εικόνα 2: Απόσπασμα χάρτη «Εθνικό Πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας».



Πηγή: ΕΠΧΣΑΑ Υδατοκαλλιεργειών, ΦΕΚ 2505/Β/2011.

Το παρόν Πλαίσιο δεν καθορίζει συγκεκριμένους/αυστηρούς περιορισμούς σχετικά με τον κλάδο των υδατοκαλλιεργειών για την περιοχή μελέτης. Αν και εντάσσεται σε ΠΑΥ (με κατάλληλα χαρακτηριστικά για την ανάπτυξη του κλάδου), διαχρονικά οι υδατοκαλλιέργειες δεν αφορούν σε οικονομική δραστηριότητα που έχει αναπτυχθεί στην περιοχή ευρύτερα των νότιων ακτών της Αθήνας. Επιπρόσθετα, στον Δήμο Ελληνικού – Αργυρούπολης, λόγω των θεσμοθετημένων χρήσεων Κατοικίας και Τουρισμού στο παράκτιο μέτωπο, δεν είναι δυνατή η ανάπτυξη σχετικών δραστηριοτήτων υδατοκαλλιέργειας (υποστηρικτικών ή μη).

Συμπερασματικά, η μελέτη ΤΠΣ εναρμονίζεται με την γενικότερη αναπτυξιακή πολιτική για τον κλάδο, χωρίς όμως να προτείνει ειδικότερες κατευθύνσεις.

Α3.1.1.3. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) Βιομηχανίας – (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2009)

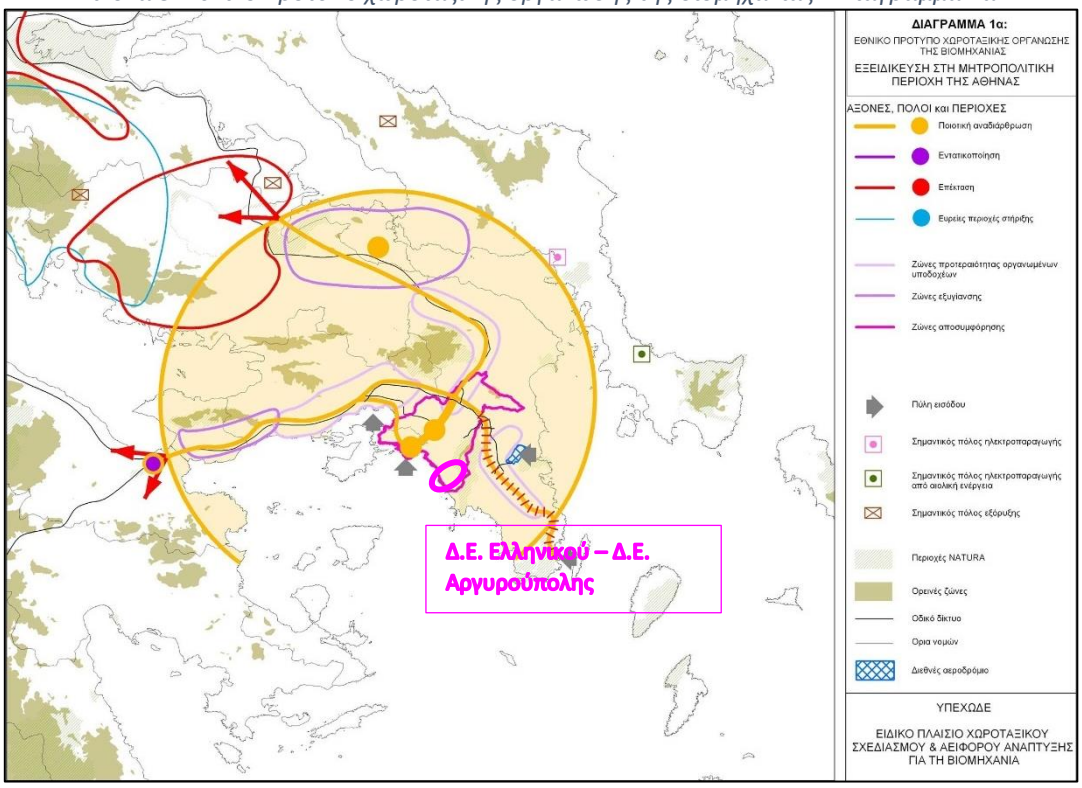
Το παρόν Πλαίσιο δεν καλύπτει μόνο την πολιτική ανάπτυξης δραστηριοτήτων με τη στενή έννοια του όρου μεταποίηση (βιομηχανία, βιοτεχνία, κ.λπ.), αλλά και συμπληρωματικές δραστηριότητες, όπως επιχειρηματικές, επενδύσεις καινοτομίας και περαιτέρω στρατηγικές δραστηριότητες, προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης**. Εντός του Δήμου δεν παρουσιάζονται θεσμοθετημένοι ή υλοποιημένοι χώροι υποδοχής**

δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα, επειδή όμως ο Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης, τα τελευταία χρόνια σχεδιάζεται και αναμένεται να αποκτήσει αναπτυξιακά μία ιδιαίτερα δυναμική, είναι σημαντικό να παρουσιαστούν στη συνέχεια οι κατευθύνσεις του ευρύτερου βιομηχανικού κλάδου/δραστηριότητας.

Στο πλαίσιο του ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας, ο Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης, εντάσσεται στην ευρύτερη Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας (ευρύτερη ΜΠΑ), όπως παρουσιάζεται και στην εικόνα 3. Η ευρύτερη αυτή περιοχή, αφορά σε **«Πόλο ανάπτυξης εθνικού επιπέδου»** , ενώ τμήμα της αποτελεί και **«Περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης»** (άρθρο 4 παρ. Α.2.) με ειδικότερες μεταξύ άλλων τις παρακάτω κατευθύνσεις:

- **Ενίσχυση από τον αναπτυξιακό νόμο των δραστηριοτήτων με έντονο αναδιαρθρωτικό ρόλο** (εξωστρεφείς, βασισμένες στην καινοτομία, υψηλής προστιθέμενης αξίας).
- **Συμπληρώσεις (ιδίως τοπικής εμβέλειας) των υφιστάμενων υποδομών.**
- **Σχεδιασμός χρήσεων γης και σημαντικός περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων**.

Εικόνα 3: Εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας – Διάγραμμα 1α.



Πηγή: ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας, ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2009.

Για την Περιφέρεια Αττικής στο Παράρτημα Ι παρ. 5, επισημαίνεται η **καθιέρωσή** της ως **διεθνούς επιχειρηματικού κέντρου**, κέντρου διαμετακομιστικού εμπορίου και βασικής πύλη εισόδου στην Ε.Ε., βελτίωση της εξωστρέφειας του τοπικού παραγωγικού συστήματος και τη **διευκόλυνση της προσέλκυσης ξένων επενδύσεων μέσω της ενθάρρυνσης της καινοτομίας**, της επιχειρηματικότητας, της έρευνας και τεχνολογίας.

Ειδικότερα, για την πρώην Νομαρχία Αθηνών (όπου εντάσσεται ο υπό μελέτη Δήμος), στο πλαίσιο αποσυμφόρησης προβλέπεται η **παραμονή κάποιων δραστηριοτήτων** εντός της ίδιας ενότητας **αλλά σε οργανωμένους υποδοχείς**, ή αλλιώς στην **μεταφορά τους στις πρώην Νομαρχίες Δυτ. Αθήνας, Ανατ. Αθήνας και στον ευρύτερο χώρο της ΜΠΑ, αλλά και εκτός αυτής (διαπεριφερειακά)**. Ειδικότερα μεταξύ άλλων προβλέπεται:

- **Στήριξη Μεσαίου μεγέθους μονάδων - Π.Μ.Ε.**, που έχουν ανάγκη αστικής χωροθέτησης του συμπλέγματος 2 (εκτυπώσεις/χημικά προϊόντα, μηχανήματα και είδη εξοπλισμού/μηχανές γραφείου/συσκευές τηλεοράσεων) και των μονάδων υψηλής τεχνολογίας. Για την επίτευξη του παραπάνω στόχου **απαιτείται ισχυρός έλεγχος ως προς τις πολεοδομικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις**.
- **Σκοπιμότητα σταδιακής αποκέντρωσης λοιπών μονάδων**.
- ***Οργανωμένη χωροθέτηση της βιομηχανίας***: Το μέγεθος της εγκατεστημένης βάσης της μεταποίησης, καθιστά αναγκαία την **επιλεκτική διατήρηση της υφιστάμενης χωροθέτησης μεγάλου ποσοστού/αριθμού υπαρχουσών μονάδων**, **όταν δεν δημιουργεί μείζονα προβλήματα περιβάλλοντος ή χωρικής οργάνωσης** (στο ζήτημα αυτό πρέπει επίσης να λαμβάνονται υπόψη και οι αναμενόμενες πιέσεις στην απασχόληση).
- ***Πολιτική για τις περιοχές με ιδιαίτερα χαμηλή παρουσία βιομηχανίας***: Οι ενδονομαρχιακές ανισότητες **τίθενται με καθαρά πολεοδομικούς όρους** - και όχι χωροταξικούς. **Απαιτείται ειδική πολιτική, κυρίως για την αποφυγή υπερβολικής εξόδου των βιομηχανικών μονάδων που δεν δημιουργούν προβλήματα στον αστικό χώρο, αλλά υφίστανται την πίεση δυναμικών αστικών χρήσεων**. Στο πλαίσιο αυτό, πρέπει να ληφθεί υπόψη ο διαφορετικός ρόλος των διαφόρων περιοχών στον διατομεακό καταμερισμό εργασίας στο εσωτερικό της Μ.Π.Α. (παραλιακές/εσωτερικές περιοχές), καθώς και την ανάγκη συνολικής αποκέντρωσης από τη Μ.Π.Α.

Συνεπώς, στο πλαίσιο της μελέτης ΤΠΣ χρειάζεται να ληφθούν υπόψη οι παραπάνω κατευθύνσεις και παράλληλα να εναρμονιστεί η μελέτη με αυτές, σύμφωνα και με τις σημερινές ανάγκες της περιοχής. Η εναρμόνιση αυτή είναι σημαντική, ιδιαίτερα λόγω του καθορισμού περιοχής του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού ως Επιχειρηματικό Πάρκο (ΦΕΚ ΣΟΑ), όσο και για τις διάσπαρτες βιοτεχνικές δραστηριότητες που υπάρχουν εντός του Δήμου, και οι οποίες επιτρέπονται στο γενικό περιεχόμενο της Γενικής Κατοικίας που ισχύει στο Δήμο.

Α3.1.1.4. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) για τις ΑΠΕ – (ΦΕΚ 2464/Β/2008)

Σκοπός του παρόντος Ειδικού Πλαισίου είναι: α) η διαμόρφωση πολιτικών χωροθέτησης έργων ηλεκτροπαραγωγής από Α.Π.Ε., β) η καθιέρωση κανόνων και κριτηρίων χωροθέτησης που θα επιτρέπουν αφενός την δημιουργία βιώσιμων εγκαταστάσεων Α.Π.Ε. και αφετέρου την αρμονική ένταξή τους στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, γ) η δημιουργία ενός αποτελεσματικού μηχανισμού χωροθέτησης των εγκαταστάσεων Α.Π.Ε.

Για το σύνολο της Περιφέρειας Αττικής ισχύουν τα παρακάτω:

- ***Αιολικές εγκαταστάσεις***: Δεν εντάσσεται σε περιοχή Αιολικής Προτεραιότητας - Καταλληλότητας (ΠΑΠ - ΠΑΚ). Αφορά σε ειδική κατηγορία λόγου του μητροπολιτικού χαρακτήρα της όπου επιτρέπονται η εγκατάσταση αιολικών εγκαταστάσεων επιτρέπεται μόνο σε περιοχές του ορεινού όγκου της Πάστρας, του Πάνειου, του Λαυρεωτικού Ολύμπου και ευρύτερα του αεροδρομίου Ελ. Βενιζέλος (περιοχή Μερέντα). **Δεν προβλέπεται η εγκατάσταση εντός, αλλά και ευρύτερα, των Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης.**
- ***Υδροηλεκτρικά έργα***: Δεν υπάρχει διαθέσιμο/εκμεταλλεύσιμο υδραυλικό δυναμικό σε MW, άρα δεν προβλέπονται και η εγκατάσταση υδραυλικών έργων.
- ***Λοιπές εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ***: Δεν παρουσιάζονται κατάλληλα γεωθερμικά πεδία. Σχετικά με την εκμετάλλευση της ηλιακής ενέργειας και της ενέργειας από βιομάζα/βιοαέριο, κατευθύνσεις δίνονται στα άρθρα 17 και 18 αντίστοιχα και στα σχετικά Παραρτήματα.

Συμπεραίνεται πως για την Περιφέρεια Αττικής και κατ' επέκταση για τις Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης, δεν προβλέπονται άμεσα κατευθύνσεις για τον Τομέα των ΑΠΕ. Η μελέτη ΤΠΣ, μπορεί να εναρμονιστεί με το παρόν Πλαίσιο, ειδικά και μόνο για τις εγκαταστάσεις παραγωγής ηλιακής ενέργειας και ενέργειας από βιομάζα/βιοαέριο, για να καλυφθούν οι ανάγκες αυτές σε περίπτωση που δημιουργηθεί ενδιαφέρον για αυτές.

Α3.1.1.5. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) για τον Τουρισμό – (ΦΕΚ 3155/Β/2013 – ακύρωση από ΣτΕ)

Με την ΚΥΑ 67659/2013 (ΦΕΚ 3155/Β/2013) εγκρίθηκε το ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό και της ΣΜΠΕ αυτού, στο πλαίσιο των διατάξεων του Ν.2742/1999 για το Χωροταξικό σχεδιασμό και την αειφόρο ανάπτυξη. Ωστόσο με την 3632/2015 απόφαση της ολομέλειας του ΣτΕ το Πλαίσιο ακυρώνεται και σύμφωνα με την υπ' αριθ. 519/2017 απόφαση του Ε' Τμήματος του ΣτΕ: «*η ακύρωση δυνάμει της ΣτΕ 3632/2015 Ολ. του ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό που εκδόθηκε το 2013 δεν συνεπάγεται την αναβίωση, ούτε προσωρινώς του ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό που εκδόθηκε το 2009, καθώς το νεότερο δεν τροποποίησε, αλλά αντικατέστησε το νεότερο (…) μετά την ακύρωση του νεότερου ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό και μέχρι την έγκριση νέου, που πρέπει να προχωρήσει σε σύντομο χρονικό διάστημα (ενόψει της συνταγματικής επιταγής για χωροταξικό σχεδιασμό), εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα, με βάση τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (πρβλ. ΣτΕ 3043/2011), καθώς και στα κατωτέρου ιεραρχικώς επιπέδου σχεδιασμού, σε σχέση με τα περιφερειακά, χωρικά σχέδια*». **Στην παρούσα φάση το νέο ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό βρίσκεται σε φάση επεξεργασίας.**

Παρά την ακύρωση του Ειδικού Πλαισίου για τον Τουρισμό του 2013, και δεδομένου ότι α) το νοτιοδυτικό όριο του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης, αποτελεί τμήμα του ολοένα τουριστικά αναπτυσσόμενου παράκτιου μετώπου της νότιας Αθήνας και β) μία από τις βασικές χωρικές ταυτότητες – χωρικούς προορισμούς του ΣΟΑ για το Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού - Αγίου Κοσμά είναι η ανάπτυξη του τουρισμού και της αναψυχής, κρίθηκε

σκόπιμο να γίνει συνοπτική αναφορά στις προβλέψεις και κατευθύνσεις του παραπάνω Πλαισίου.

Σχετικά με το παρόν πλαίσιο λοιπόν και βάσει του κριτηρίου της έντασης και του είδους της τουριστικής ανάπτυξης, η Περιφέρεια Αττικής εντάσσεται στις **«Μητροπολιτικές Περιοχές»** (ταυτίζεται με τα όρια του ΡΣΑ, πλην της Χ.Ε. Νησιωτικής Αττικής, βλ. εικ. 4) για την οποία μεταξύ άλλων προωθείται (άρθρο 5, παρ.Γ):

α. **Ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας με στόχο τη διαφοροποίηση του τουριστικού χαρακτήρα της περιοχής και εμπλουτισμού/διεύρυνσης του τουριστικού προϊόντος.**

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

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

δ. **Θέσπιση δυνατότητας χαρακτηρισμού**, είτε μέσω των υφισταμένων είτε **μέσω νέων ειδικών προς τούτο εργαλείων χωρικού σχεδιασμού**, τμημάτων των Μητροπολιτικών Περιοχών **ως Περιοχών Ενεργητικής Παρέμβασης και Ανάπλασης** με τον προσδιορισμό μέτρων **για την αναβάθμιση ή και την ανάπτυξη του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος**.

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

στ. **Αναμόρφωση των όρων και περιορισμών της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων** με βάση τις κατευθύνσεις όπως αυτές παρουσιάζονται στο άρθρο 5, παρ.Α1, υποκατ.ιγ.

ζ. **Επιτάχυνση των ρυθμών ανάπλασης του παράκτιου μετώπου της Αθήνας**.

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

θ. **Δημιουργία** ζωνών εναλλακτικών δραστηριοτήτων και **υπαίθριων πάρκων αναψυχής και αθλητισμού**.

Ειδικότερα, βάσει του κριτηρίου των γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών, προσδιορίζεται ο **«Παράκτιος Χώρος»** ως περιοχή της ηπειρωτικής χώρας που εμπίπτουν εντός χερσαίας ζώνης πλάτους 350μ. από τη γραμμή αιγιαλού. **Στο χώρο αυτό εντάσσεται και το παράκτιο τμήμα του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης**. Για τις περιοχές αυτές δίδονται, εκτός των παραπάνω για τις περιοχές της κατηγορίας Γ και μεταξύ άλλων, οι κάτωθι κατευθύνσεις (άρθρο 5, παρ.Δ2):

α. **Περιορισμός της δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα** (ιδίως βιομηχανικές/βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χονδρικού

εμπορίου, εμπορικές εκθέσεις, κτίρια και γήπεδα αποθήκευσης, γραφεία, κτίρια περίθαλψης).

β. Η **κατά προτεραιότητα προώθηση δράσεων αποκατάστασης της αισθητικής του τοπίου και αναβάθμισης της λειτουργίας του χώρου**.

Εικόνα 4: Απόσπασμα Χάρτη με βασικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης του Τουρισμού.

Πηγή: ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού, ΦΕΚ 3155/Β/2013.

Τέλος, σχετικά με τις **Περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών** (άρθρο 4, παρ. Ζ), **και λόγω του ότι εντός του Δήμου βρίσκεται τμήμα του ορεινού όγκου Υμηττού (βιότοπος Corine και βιότοπος Natura)**, προβλέπονται μεταξύ άλλων:

α. **Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων για την ανάπτυξη ειδικών−εναλλακτικών μορφών τουρισμού** (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πολιτιστικού τουρισμού, κ.ά.).

β. **Επίσπευση της κατάρτισης και θεσμοθέτησης των διαχειριστικών σχεδίων των περιοχών του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών**, με μέριμνα για τον προσδιορισμό περιορισμένων ζωνών ανάπτυξης ειδικών−εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

γ. **Στην περίπτωση έργων και δραστηριοτήτων που λαμβάνουν χώρα σε προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura 2000, η περιβαλλοντική αδειοδότηση διενεργείται με βάση τις σχετικές προβλέψεις των ειδικότερων Π.Δ. και Υ.Α. προστασίας**.

Αν και το παρόν Πλαίσιο έχει καταργηθεί από το ΣτΕ, παρόλα αυτά οι παραπάνω κατευθύνσεις λαμβάνονται υπόψη στη μελέτη ΤΠΣ (χωρίς να χρειάζεται να εναρμονίζεται με αυτές), ώστε να πλαισιωθεί ο τουριστικός αναπτυξιακός χαρακτήρας της περιοχής. Επίσης είναι γεγονός ότι, στο πλαίσιο του ΣΟΑ, πολλές από τις κατευθύνσεις του παρόντος ΕΠΧΣΑΑ έχουν συμπεριληφθεί, και κυρίως αυτές που αφορούν 1) στη βελτίωση του δομημένου χώρου μέσω αναπλάσεων Κ.Χ. και ιδιωτικών χώρων, 2) στον καθορισμό τμημάτων της Μητροπολιτικής Περιοχής ως Περιοχές Ενεργητικής Παρέμβασης και

Ανάπλασης, 3) στην επιτάχυνση των ρυθμών ανάπλασης του παράκτιου μετώπου και 4) δημιουργία υπαίθριων πάρκων αναψυχής.

<u>Η παρούσα Έκθεση, άρα και η μελέτη ΤΠΣ, θα χρειαστεί απαραίτητα να εναρμονιστεί με τις κατευθύνσεις σχετικά με τον τομέα του Τουρισμού, όπως όμως αυτές προκύπτουν από το ΡΣΑ (το οποίο επέχει θέση Περιφερειακού Πλαισίου για την Αττική) και θα παρουσιαστούν στη συνέχεια.</u>

Α3.1.1.6. Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής (ΡΣΑ) – (Ν. 4277/2014, ΦΕΚ 156/Α/2014)

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής (ΡΣΑ εφεξής), επέχει ταυτόχρονα και θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Αττικής (άρθρο 1 παρ. 4) και έχει αυξημένη βαρύτητα ως προγραμματικό κείμενο.

Οι στρατηγικοί στόχοι (εθνικής και ευρωπαϊκής αναπτυξιακής και χωρικής πολιτικής) προσδιορίζονται στις τρεις παρακάτω ενότητες συμπληρωματικών στρατηγικών (άρθρο 3):

α. Ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη και ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας-Αττικής, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων.
β. Βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, εξοικονόμηση πόρων, αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.
γ. Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη.

Οι παραπάνω στρατηγικοί στόχοι αναλύονται σε ειδικότερες κατευθύνσεις/σκοπούς στα άρθρα 4 – 6.

Ως **πρότυπο χωρικής οργάνωσης** για τον αστικό χώρο (άρθρο 7), καθορίζεται ένα ιεραρχημένο πολυκεντρικό σύστημα σαφώς οριοθετημένων αστικών συγκεντρώσεων. Το σύστημα αυτό συγκροτείται με κέντρο βάρους το συμπαγές αστικό συγκρότημα Αθήνας−Πειραιά και **περιλαμβάνει τους συμπαγείς δορυφορικούς αστικούς πυρήνες** και υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων στις περιοχές εκτός του Λεκανοπεδίου.

Όπως έχει προαναφερθεί, ***χωροταξικά*** οι δύο υπό μελέτη Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης (Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης), ανήκουν στη **Χωρική Ενότητα (Χ.Ε.) Αθήνας – Πειραιά** και συγκεκριμένα στην **Χωρική Υποενότητα (Χ.Υ.) Νότιας Αθήνας**, ενώ στο ***οικιστικό δίκτυο*** καθορίζεται ως **Δημοτικό Κέντρο** (άρθρα 8 - 10).
Η Χ.Ε. <u>Αθήνας - Πειραιά</u> αποτελεί την κύρια περιοχή συγκέντρωσης πληθυσμού και δραστηριοτήτων και ιδιαίτερα μητροπολιτικών λειτουργιών, με συνεχή οικιστικό ιστό. Κύριος στόχος είναι η **αστική αναζωογόνηση, η οποία περιλαμβάνει και τη συμπλήρωση και αναβάθμιση των αστικών υποδομών**, με προτεραιότητα το ιστορικό κέντρο, τις περιοχές με στοιχεία πολεοδομικής υποβάθμισης, το γερασμένο κτηριακό απόθεμα και τις μεγάλες πυκνότητες. Επίσης, προτεραιότητα αποτελεί η **άμβλυνση των ανισοτήτων μέσω της χωροθέτησης υποδομών σε συσχετισμό με την αύξηση και την ανισοκατανομή του**

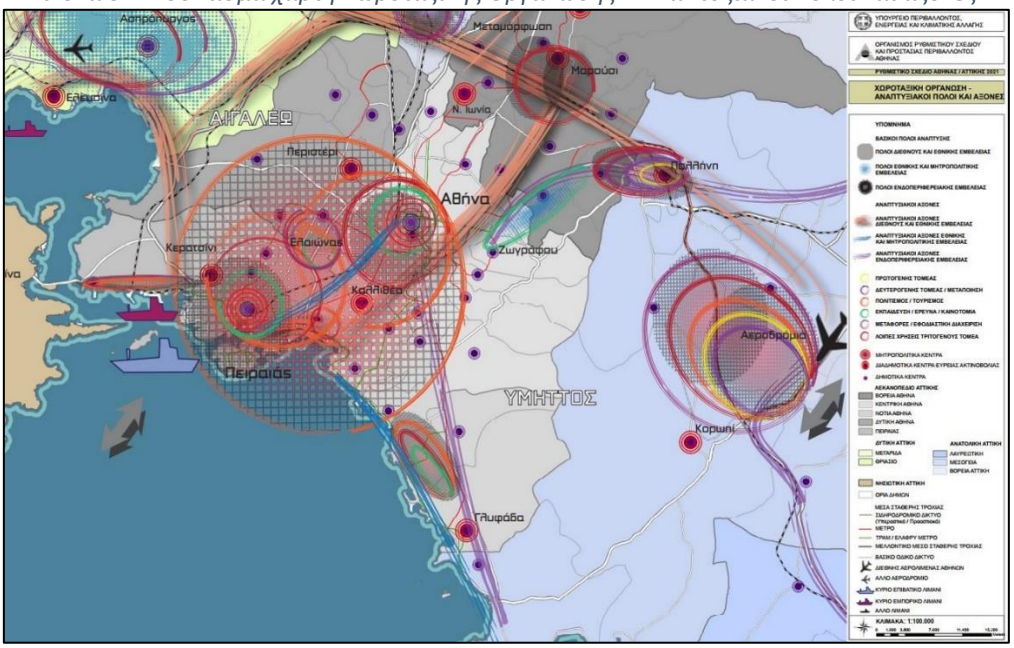
πληθυσμού εντός της Χ.Ε. και μέσω της βελτίωσης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στις περιοχές που παρουσιάζουν υστέρηση.
Σχετικά με την Χ.Υ. Νότιας Αθήνας, ως περιοχής κυρίως κατοικίας, αλλά και τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου, κατεύθυνση αποτελεί η **πολεοδομική οργάνωση των περιοχών, κυρίως με τον έλεγχο των χρήσεων μέσω των υποκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, προς την κατεύθυνση της εξισορρόπησης των συγκρούσεων χρήσεων γης, κυρίως όσον αφορά την κατοικία και την αναψυχή**. Προωθείται η καλύτερη δικτύωση της Υποενότητας και η χωροθέτηση υποδομών υγείας, περίθαλψης και πρόνοιας.
Τέλος, για τα Δημοτικά Κέντρα, όπως χαρακτηρίζεται και η μελετώμενη περιοχή, κατεύθυνση αποτελεί η **ενίσχυση της επάρκειάς τους για την κάλυψη των τοπικών αναγκών σε υπηρεσίες και αγαθά, χωρίς την προσθήκη κυκλοφοριακών φόρτων, καθώς και για την πρόσβαση σε εξυπηρετήσεις των κατοίκων που δεν έχουν δυνατότητα χρήσης ιδιωτικού αυτοκινήτου**. Η πολυλειτουργικότητά τους είναι στρατηγικής σημασίας για τη λειτουργία της πολυκεντρικής Περιφέρειας.

Συμπερασματικά, στην παρούσα Έκθεση παρουσιάζονται τα χαρακτηριστικά και η μέχρι σήμερα αναπτυξιακή και λειτουργική φυσιογνωμία του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης, έτσι ώστε στη συνέχεια μέσω της πρότασης, να προκύψουν οι πολεοδομικές ρυθμίσεις, που θα ανταποκρίνεται στις παραπάνω κατευθύνσεις. Οι ρυθμίσεις αυτές, είτε θα προσεγγίσουν τον ήδη υφιστάμενο αναπτυξιακό χαρακτήρα του Δήμου, είτε όπου υπάρχει ανάγκη θα τον ενισχύσουν, έτσι ώστε να προσαρμοστεί στην αναπτυξιακή προοπτική του (λόγω και της παρουσίας του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού). Ουσιαστική προτεραιότητα είναι, μέσω του υποκείμενου σχεδιασμού του ΤΠΣ η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής μελέτης έτσι ώστε να προταθούν κατάλληλα οι χρήσεις γης για να αποφευχθούν οποιεσδήποτε υπάρχουσες συγκρούσεις, τόσο για αυτή καθαυτή την περιοχή, όσο και για την Χ.Υ. Μέσω αυτού, θα καλυφθούν περαιτέρω τοπικές ανάγκες του Δήμου (υπηρεσίες, αγαθά) και θα βελτιωθεί η δικτύωσή του με την ευρύτερη περιοχή (κυκλοφοριακά ζητήματα). Θα είναι εφικτή λοιπόν, η προσαρμογή της περιοχής μελέτης, τόσο στις τοπικές ανάγκες (Δημοτικό Κέντρο), όσο και στις ανάγκες των ευρύτερα χωρικών ενοτήτων (Χ.Ε. και Χ.Υ.), απαντώντας έτσι και στο γενικό χωρικό πρότυπο.

Η ***αναπτυξιακή φυσιογνωμία*** του Δήμου, σύμφωνα με το ΡΣΑ, διαμορφώνεται από τους παρακάτω αναπτυξιακούς Άξονες και Πόλους που είτε διέρχονται από αυτόν ή και αποτελούν τμήμα του:
Άξονας Θαλάσσιου Μετώπου Πολεοδομικού Συγκροτήματος (Φαληρικός όρμος – Βουλιαγμένη) που αφορά σε «**Αναπτυξιακό Άξονα Μητροπολιτικής Ακτινοβολίας»**, με βασικό προσανατολισμό 1) την **εξασφάλιση του ανοίγματος του μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας προς το παραλιακό μέτωπο και της λειτουργικής διασύνδεσης με αυτό, με την ανάπτυξη χρήσεων πολιτισμού, τουρισμού, αναψυχής και αθλητισμού μητροπολιτικής εμβέλειας**, καθώς και 2) την **διασφάλιση της συνέχειας και της προσπελασιμότητας της παράκτιας ζώνης για όλους τους κατοίκους και τους επισκέπτες της πόλης**. Επίσης, επιδιώκεται **η ανάδειξη** του άξονα αυτού **ως βασικό στοιχείο της εικόνας και της ταυτότητας της πόλης ως διεθνούς πολιτιστικής και τουριστικής μητρόπολης**
Άξονας Λ. Βουλιαγμένης (από την κεντρική περιοχή της Αθήνας προς Ελληνικό και Βουλιαγμένη) που αφορά σε «**Αναπτυξιακό Άξονα Ενδοπεριφερειακής Σημασίας»**.

Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού – Αγίου Κοσμά που αφορά σε **«Πόλο διεθνούς και εθνικής εμβέλειας»**, με στόχο την **ανάδειξη της πρωτεύουσας σε σημαντικό κέντρο οικονομικής, περιβαλλοντικής και καινοτομικής ανάπτυξης και την ενίσχυση της Αθήνας ως τουριστικού προορισμού, επιχειρηματικού κέντρου και χώρου αναψυχής στην ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου.**

Εικόνα 5: Απόσπασμα χάρτη Χωροταξικής Οργάνωσης – Αναπτυξιακοί πόλοι και άξονες.



Πηγή: ΡΣΑ, ΦΕΚ 156/Α/2014.

Για την υλοποίηση των παραπάνω σκοπών στους αναπτυξιακούς άξονες και στους αναπτυξιακούς πόλους, στα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού προσδιορίζεται να:

α) Εναρμονίζονται οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης με το στρατηγικό αναπτυξιακό ρόλο αυτών των αξόνων και πόλων.

β) Ενισχύεται η λειτουργική εξειδίκευση των επιμέρους τμημάτων τους, με περιορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων σε εκείνες που συνάδουν με τον κυρίαρχο αναπτυξιακό προσανατολισμό τους, και με αντίστοιχη διαφοροποίηση, κατά χρήση, των όρων δόμησης για την επίτευξη της επιθυμητής μίξης χρήσεων.

γ) Προωθούνται προγράμματα στρατηγικών παρεμβάσεων μητροπολιτικού χαρακτήρα στις περιοχές όπου απαιτείται αναβάθμιση για λόγους προβολής της μητροπολιτικής «εικόνας» και στις περιοχές που μπορούν να λειτουργήσουν ως εστίες διάχυσης της αναβάθμισης και ανάπτυξης.

δ) Χωροθετούνται οι εγκαταστάσεις διοικητικών, κοινωφελών και πολιτιστικών υποδομών μητροπολιτικού επιπέδου.

ε) Χωροθετούνται κατά προτεραιότητα οι νέοι οργανωμένοι υποδοχείς σύγχρονων οικονομικών δραστηριοτήτων, εφόσον τεκμηριώνεται η προς τούτο αναγκαιότητα.

στ) Προωθείται η οργάνωση και αναμόρφωση των ήδη θεσμοθετημένων και διαμορφωμένων επιχειρηματικών ζωνών, καθώς και των εγκεκριμένων τεχνοπόλεων και τεχνολογικών πάρκων.

ζ) Υποστηρίζεται η εφαρμογή στις παραγωγικές και επιχειρηματικές ζώνες μορφών οργανωμένης ανάπτυξης και διαχείρισης

Με τις παραπάνω κατευθύνσεις έχει εναρμονιστεί πλήρως ο θεσμοθετημένος σχεδιασμός ανάπτυξης του ΣΟΑ του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά (Π.Δ., ΦΕΚ 35ΑΑΠ/2018), στοχεύοντας, μέσω των προτεινόμενων χρήσεων και δραστηριοτήτων, στη λειτουργική σύνδεση του πόλου με τις παρακείμενες οικιστικές περιοχές, τη διατήρηση και επαναχρησιμοποίηση των αξιόλογων αρχιτεκτονικών κτηρίων, με συμβατές προς τον χαρακτήρα τους χρήσεις γης, την ενίσχυση της προσπέλασης του πόλου με τα μέσα σταθερής τροχιάς, την ανάπτυξη του πρασίνου με είδη της μεσογειακής χλωρίδας και την προστασία του υδροφόρου ορίζοντα, με χρήση μεθόδων ανακύκλωσης των υδάτων και τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Παράλληλά όμως, πρέπει να προσαρμοστεί στις παραπάνω κατευθύνσεις (α – ζ) και η μελέτη ΤΠΣ, έτσι ώστε ο μελετώμενος Δήμος να διαμορφώσει την αναπτυξιακή και λειτουργική του φυσιογνωμία, λόγω του ότι διατρέχεται από τους αναπτυξιακούς άξονες του Θαλάσσιου Μετώπου και της Λ. Βουλιαγμένης, κυρίως όμως γιατί ενσωματώνεται στα όριά του ο αναπτυξιακός Μητροπολιτικός Πόλος του Ελληνικού.

Σχετικά με την ευρύτερη *οικιστική ανάπτυξη/οργάνωση* (άρθρο 12) του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης, αυτή θα ακολουθήσει αρχές/μέτρα όπως αυτές παρουσιάζονται στη συνέχεια:

- Η **οικιστική ανάπτυξη διοχετεύεται στις θεσμοθετημένες οικιστικές περιοχές**. **Νέες επεκτάσεις ή αναπτύξεις είναι αποδεκτές στις περιπτώσεις που ο υφιστάμενος πολεοδομικός χώρος είναι διαπιστωμένα ανεπαρκής είτε χαρακτηρίζεται από ακαμψίες** που δεν επιτρέπουν εξάντληση της χωρητικότητάς του μέχρι το ποσοστό κορεσμού.
- Οι **επεκτάσεις και οι νέες οικιστικές αναπτύξεις γίνονται μόνο κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες** (γειτονιές) με εξασφάλιση όλων των αναγκαίων χώρων για κοινωνική και τεχνική υποδομή και εξασφάλιση της χρηματοδότησης για την κατασκευή των βασικών έργων υποδομής.

Μεταξύ άλλων, στη συνέχεια παρουσιάζονται και ειδικότερες οριζόντιες δράσεις ***διαχείρισης του αστικού χώρου***:

α) Για την **ανάκτηση και αναβάθμιση του δημόσιου χώρου της πόλης** βασικές κατευθύνσεις είναι 1) η λήψη μέτρων για την αποτελεσματική διαχείριση και τη διαφύλαξη του κοινόχρηστου χαρακτήρα του δημόσιου χώρου και 2) η προώθηση ειδικών προγραμμάτων και μέτρων για την αναβάθμιση του αστικού τοπίου.

β) Για την ε**ξισορρόπηση των χωρικών ανισοτήτων και την αντιμετώπιση των φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού**, βασικές κατευθύνσεις είναι 1) η **συμπλήρωση των ελλείψεων του κοινωνικού εξοπλισμού, πρασίνου και ελεύθερων χώρων** με προτεραιότητα την επίτευξη ικανοποιητικού βαθμού ισοκατανομής μεταξύ περιοχών, τόσο με όρους φυσικής παρουσίας, όσο και με όρους λειτουργίας και ποιότητας, 2) η **βελτίωση της ισοκατανομής των κοινόχρηστων χώρων μέσα στην πόλη, και στο μέτρο του δυνατού η αύξησή τους με απόλυτους όρους**,

γ) Οι βασικές κατευθύνσεις για την **πολιτική χρήσεων γης στον αστικό χώρο**, η εξειδίκευση των οποίων γίνεται στο Παράρτημα ΙΙ του ΡΣΑ, είναι 1) η **ισορροπία μεταξύ της επιθυμητής ανάμειξης συμβατών χρήσεων γης και της αποφυγής συγκρούσεων μεταξύ ασύμβατων χρήσεων**, 2) ο έλεγχος της έρπουσας γραμμικής ανάπτυξης κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων.

Στο πλαίσιο της ***αστικής αναζωογόνησης*** εντάσσονται οι **αναπλάσεις** (άρθρο 13), που αποτελούν ένα ευρύτερο φάσμα δράσεων, μεταξύ των οποίων ο **αποτελεσματικός έλεγχος των χρήσεων γης, η διαχείριση της λειτουργίας του δημόσιου χώρου, η χρήση εργαλείων οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής και η χρήση λοιπών διαθέσιμων πολεοδομικών εργαλείων**. **Εντός της περιοχής μελέτης, περιοχές που δέχονται σχέδια αναπλάσεων θα μπορούσε να είναι** (Παράρτημα ΙΙΙ ΡΣΑ):

- Ζώνες κεντρικών λειτουργειών που πάσχουν από συμφόρηση και ανεπαρκείς υποδομές (κυρίως στάθμευσης) και δυσκολία προσπέλασης, όπως 1) Λ. βουλιαγμένης ως άξονας του κύριου οδικού δικτύου με έρπουσα ανάπτυξη κεντρικών λειτουργειών, 2) περιοχές κατά μήκος του σιδηροδρομικού δικτύου στις οποίες πρέπει να υπάρχει απόσταση από τον οικιστικό ιστό (π.χ. γραμμές Τραμ), 3) τμήματα των Τοπικών Κέντρων που αναπτύχθηκαν μέσω διαδικασιών ανοργάνωτης αποκέντρωσης. Για τις παραπάνω περιοχές προτείνεται από το ΡΣΑ η **μείωση των προβλημάτων κυκλοφορίας και στάθμευσης,** που ιδιαίτερα επί των βασικών αξόνων οξύνονται λόγω της αντίφασης μεταξύ κυκλοφοριακού και πολεοδομικού ρόλου τους και **η βελτίωση της αντιληπτικής εικόνας τους ως βασικών στοιχείων της αστικής δομής**.
- Περιοχές γύρω από το Μητροπολιτικό Πόλο του Ελληνικού, που θα υποστούν πιέσεις στις τιμές γης, τις χρήσεις γης και τις πυκνότητες και θα γίνουν αποδέκτες υψηλών κυκλοφοριακών φόρτων. Ειδικός στόχος αποτελεί **η πρόληψη των αρνητικών επιπτώσεων των παραπάνω πιέσεων, η αξιοποίηση του έργου αυτού ως καταλύτης ευρύτερων διαδικασιών πολεοδομικής αναδιάρθρωσης και η παραμονή στο δημόσιο μέρος της γαιοπροσόδου** που θα προκύψει ως συνέπεια της διάθεσης δημοσίου χρήματος.

Σχετικά με τις ***Μητροπολιτικές Παρεμβάσεις*** (άρθρο 14, Παράρτημα IV και VII) εντός της περιοχής μελέτης έχει ήδη οργανωθεί και ρυθμιστεί περιοχή στο πλαίσιο των ειδικών παρεμβάσεων μητροπολιτικού χαρακτήρα και αυτή είναι ο Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης – ΣΟΑ με ΦΕΚ 35/ΑΑΠ/2018.

Όσο αφορά τη ***διαχείριση του Παράκτιου Χώρου*** (άρθρο 16) μεταξύ άλλων προβλέπονται οι παρακάτω κατευθύνσεις:

α) **Αξιοποίηση, προκειμένου να συμβάλλει στην ανάδειξη της Αθήνας Αττικής σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας, με δραστηριότητες τουρισμού και αναψυχής**.

β) **Προστασία, διατήρηση και αποκατάσταση του τοπίου** και **εξυγίανση των παράκτιων οικοσυστημάτων, θαλάσσιων και χερσαίων**.

γ) **Διεύρυνση και ενίσχυση του δημόσιου, κοινόχρηστου χαρακτήρα της παράκτιας ζώνης** με ελεύθερη πρόσβαση στη ζώνη αιγιαλού και παραλίας, εξασφάλιση της συνέχειας και βελτίωση των προσβάσεων στην ακτή από την ενδοχώρα.

δ) Ενιαία διαχείριση της παράκτιας ζώνης στο θαλάσσιο και χερσαίο τμήμα της και τις λεκάνες απορροής που καταλήγουν σε αυτήν.

Σημειώνεται ότι το σύνολο του παράκτιου μετώπου του Δήμου αποτελεί τμήμα του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά και έχει ρυθμιστεί σύμφωνα με τα όσα καθόρισε το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης – ΣΟΑ με ΦΕΚ 35/ΑΑΠ/2018 και τις μετέπειτα ΚΥΑ οργάνωσης των Ζωνών όπως αυτές καθορίστηκαν από το ΣΟΑ.

Σχετικά με την ***οργάνωση πλέγματος πρασίνου*** (άρθρο 19), αυτή συγκεντρώνεται στη **διαχείριση των Κ.Χ. ή άλλων ελεύθερων χώρων πρασίνου στον αστικό και περιαστικό χώρο**, που αποτελούν δομικό στοιχείο για την οργάνωση και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου. Ειδικότερα:

1. **Η άρθρωση του αστικού πρασίνου αποτελεί οργανικό κομμάτι των συνδέσεων για την υλοποίηση του «πράσινου τόξου»**. Στο τόξο αυτό συμμετέχει και το όρος Υμηττού, το οποίο συνδέει το κέντρο της Αθήνας, την Πάρνηθα, τον Υμηττό και το Αιγάλεω Όρος. Συνδυάζεται με κατάλληλες παρεμβάσεις, όπως φυτεύσεις, πεζοδρομήσεις, διευκολύνει την αναψυχή και τον περίπατο και συμβάλλει με τις αλλαγές του μικροκλίματος στη βελτίωση της ποιότητας ζωής. **Για την υλοποίηση του «πράσινου τόξου» <u>τα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού</u>, καταγράφουν, αξιολογούν και προστατεύουν τις περιοχές και τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος που μπορούν να αποτελέσουν δίκτυο κοινόχρηστων χώρων πρασίνου**, τα οποία συνδέουν τους κοινόχρηστους ελεύθερους χώρους μητροπολιτικού ή υπερτοπικού επιπέδου, δασικού ή μη χαρακτήρα, με τους μικρότερους, δημοτικού ή συνοικιακού επιπέδου, κοινόχρηστους ή ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους.

2. Στο δίκτυο αστικού – περιαστικού πρασίνου, **εντάσσονται μεταξύ άλλων και ακτές, μητροπολιτικά πάρκα και χώροι πολιτισμού και αθλητισμού**.

3. Στο δίκτυο πρασίνου ενσωματώνονται υφιστάμενοι φυσικοί σχηματισμοί, αλλά και εν δυνάμει νέοι υπό διαμόρφωση χώροι, με την ανάδειξη υποβαθμισμένων φυσικών στοιχείων, με κατάλληλες παρεμβάσεις, όπως συμπληρωματικές φυτεύσεις, αλλαγή χρήσης, απομάκρυνση υπαίθριων καταλήψεων, αναδιαμορφώσεις με αλλαγή υλικών, παρουσία υγρού στοιχείου.

4. **Προωθούνται ειδικότερες «μελέτες σχεδιασμού πλέγματος πρασίνου»** (Παράρτημα VIII ΡΣΑ), **που εντάσσονται σε ολοκληρωμένα προγράμματα ανάκτησης και διαχείρισης του δημόσιου χώρου**, με βάση τα οποία εξειδικεύεται και ρυθμίζεται ο χαρακτήρας των κοινόχρηστων χώρων και επιδιώκεται η λειτουργική ενσωμάτωση και η διαχειριστική συνεργασία των δημόσιων και ιδιωτικών εκτάσεων πρασίνου.

5. Για την εξασφάλιση μεγάλων κοινόχρηστων χώρων, που εντάσσονται στο πλέγμα πρασίνου και έχουν δημοτική ή συνοικιακή εμβέλεια, εφαρμόζεται το άρθρο 16 του ν. 2508/1997.

Εντός του Δήμου περιλαμβάνεται τμήμα του ορεινού όγκου του Υμηττού το οποίο έχει καθορισθεί από το θεσμοθετημένο ΓΠΣ του Δήμου ως περιαστικός χώρος πρασίνου. Παράλληλα, έχει θεσμοθετηθεί από το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης – ΣΟΑ και υλοποιείται το Μητροπολιτικό Πάρκου του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, καθώς επίσης η περιοχή παραλίας και δίκτυο ΚΧ – ΚΦ χώρων στο παραλιακό μέτωπο του Πόλου.

Τέλος, ακόμα ένας τομέας για τον οποίο πρέπει να ληφθούν υπόψη οι κατευθύνσεις του ΡΣΑ είναι αυτός του ***Τουρισμού*** (άρθρο 28). **<u>Όπως έχει ήδη αναφερθεί, λόγω της ακύρωσης του ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμού, οι μελέτες του υποκείμενου σχεδιασμού (όπως το ΤΠΣ) θα πρέπει να ενσωματώνουν τις κατευθύνσεις για την τουριστική δραστηριότητα, όπως αυτές προκύπτουν από τα Περιφερειακά Πλαίσια, δηλαδή στην παρούσα περίπτωση από το ΡΣΑ.</u> Σημειώνεται πως το σύνολο του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά έχει ως βασική στόχευση την δημιουργία ενός τουριστικού πόλου διεθνούς ακτινοβολία με απόδοση στο ευρύτερο μητροπολιτικό συγκρότημα της πρωτεύουσας τουριστικών**

υποδομών υψηλής ποιότητας. Για το λόγο αυτό, μεταξύ άλλων παρακάτω γίνεται αναφορά στους στόχους για την οργάνωση των δραστηριοτήτων τουρισμού και με τις οποίες χρειάζεται να εναρμονιστεί η μελέτη ΤΠΣ:

α) Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των φυσικών πόρων και **περιβαλλοντική αναβάθμιση περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος**.

β) **Ποιοτική αναβάθμιση και εμπλουτισμός του τουριστικού προϊόντος και η προώθηση του εκσυγχρονισμού και της αναβάθμισης των υφιστάμενων καταλυμάτων**, καθώς και της ανάπτυξης νέων με όρους «πράσινης ανάπτυξης».

γ) Α**ξιοποίηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων**.

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

ε) Η **ανάπτυξη στην Αττική ειδικών και εναλλακτικών νέων μορφών τουρισμού**, όπως ιδίως ο συνεδριακός, ο θαλάσσιος και ο ιατρικός τουρισμός (Παράρτημα XIII).

στ) **Αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός της υφιστάμενης τουριστικής υποδομής**, καθώς και η **δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων** κατά προτεραιότητα εντός των θεσμοθετημένων ζωνών των ΓΠΣ και ΖΟΕ, όπου επιτρέπεται η χρήση (άρθρο 1 του ν. 4179/2013) και **επανάχρηση του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος οποιασδήποτε χρήσης, για τη μετατροπή του σε τουριστικά καταλύματα**

ζ) **Εξυπηρέτηση των θεματικών πάρκων κατά προτεραιότητα από μέσα σταθερής τροχιάς και σε συνέργεια με αναπτυξιακούς πόλους και χώρους πρασίνου**, αστικούς και περιαστικούς.

Συνολικά, η μελέτη ΤΠΣ οφείλει να εναρμονιστεί με το ΡΣΑ του 2014 και να εφαρμόσει, κατά προτεραιότητα και όσο είναι δυνατό βάσει του σημερινού αλλά και του υπό διαμόρφωση αναπτυξιακού χαρακτήρα της περιοχής, τις κατευθύνσεις για κάθε θεματική ενότητα, όπως αυτές αναλύθηκαν παραπάνω. Η εφαρμογή των παραπάνω θεσμικά είναι δυνατή καθώς, όπως αναφέρεται και στο ΡΣΑ (άρθρο 12, παρ.2δ), τα σχέδια των άρθρων 10 και 11 του ν. 4759/2020 (ΤΠΣ – ΕΠΣ) για την Αττική αποτελούν τα σχέδια εξειδίκευσης του ΡΣΑ και αποσκοπούν στη θεσμοθέτηση των κανόνων τοπικής ανάπτυξης, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η εφαρμογή των στόχων και των κατευθύνσεων πολιτικής του νέου ΡΣΑ, καθώς και η επίτευξη χωρικής συνοχής σε ενδοπεριφερειακό και τοπικό επίπεδο.

Α3.1.1.7. Θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός

Βάσει της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2014/89/ΕΕ καθορίζεται η κοινή προσέγγιση των χωρών της ΕΕ όσον αφορά τον χωροταξικό σχεδιασμό των θαλάσσιων περιοχών. Μέσω αυτής κάθε χώρα της ΕΕ έχει τη δυνατότητα να σχεδιάζει τις δικές της θαλάσσιες δραστηριότητες. Ο σχεδιασμός αυτός επιδιώκει να προωθήσει τη βιώσιμη:

- ανάπτυξη των θαλάσσιων οικονομιών, γνωστή ως η Γαλάζια Οικονομία της ΕΕ,
- ανάπτυξη των θαλάσσιων περιοχών,
- χρήση των θαλάσσιων πόρων.

Η Οδηγία 2014/89/ΕΕ, εφαρμόστηκε νομοθετικά σε εθνικό επίπεδο με το Ν.4546/2018 (άρθρα 5-13), όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει με τον Ν.4759/2020. Βάσει του παραπάνω Νόμου, ο Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός (Θ.Χ.Σ.) επιδιώκει να παρέχει τη δυνατότητα στις δημόσιες αρχές να οργανώνουν ανθρώπινες δραστηριότητες σε θαλάσσιες περιοχές, ώστε να επιτευχθούν διάφοροι οικολογικοί, οικονομικοί και κοινωνικοί στόχοι. Περιλαμβάνει:

α. την **εθνική χωρική στρατηγική** για τον θαλάσσιο χώρο του άρθρου 6 και
β. τα **θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια (Θ.Χ.Π.)** του άρθρου 6 και συμμορφώνονται με τις απαιτήσεις του άρθρου 7 του παρόντος Νόμου. Τα Πλαίσια αυτά αντιστοιχούν στο περιφερειακό επίπεδο σχεδιασμού του άρθρου 2 του ν. 4447/2016

Η **εθνική χωρική στρατηγική** για τον θαλάσσιο χώρο αποτελεί κείμενο βασικών αρχών πολιτικής για την ανάπτυξη και τον σχεδιασμό του θαλάσσιου χώρου, για τις αλληλεπιδράσεις του θαλάσσιου χώρου με τον παράκτιο χώρο, και για τον συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με θαλάσσιες χωρικές επιπτώσεις. Επίσης, καθορίζει θαλάσσιες χωρικές ενότητες εντός του θαλάσσιου χώρου για τις οποίες εκπονούνται ΘΧΠ και υποδεικνύει και αιτιολογεί τις προτεραιότητες για την εκπόνηση θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων στις επιμέρους χωρικές ενότητες.

Ο αρχικός θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός θα ολοκληρωνόταν το αργότερο έως τις 31 Μαρτίου 2021. **Παρόλα αυτά, σε εθνικό επίπεδο μέχρι και σήμερα δεν έχει θεσπιστεί σχετικό χωροταξικό Σχέδιο-Στρατηγική.**

Λόγω του ότι η Ελλάδα, αποτελεί μια από τις χώρες με τη μεγαλύτερη σε μήκος ακτογραμμή της Ε.Ε., ο οικονομικός τομέας του τουρισμού αφορά σε έναν από τους ισχυρότερους και παράλληλα εξελισσόμενους τομείς της οικονομίας, υπάρχει ανάγκη για την ολοκλήρωση του ΘΧΣ και των μεμονωμένων ΘΧΠ. Σκοπός είναι να αποτυπωθούν οι υπάρχουσες ανθρώπινες δραστηριότητες στα θαλάσσια ύδατα και να καθοριστεί η πλέον αποτελεσματική μελλοντική χωροταξική ανάπτυξή τους.

Με την υλοποίηση του σχεδιασμού θα είναι δυνατό να συνεκτιμηθούν οι αλληλεπιδράσεις ξηράς-θάλασσας, οι περιβαλλοντικές, οικονομικές, κοινωνικές πτυχές, καθώς και τα θέματα ασφαλείας. Στο πλαίσιο αυτό θα είναι μελλοντικά εφικτός και ο προγραμματισμός των θαλάσσιων δραστηριοτήτων στο παραθαλάσσιο και παράκτιο μέτωπο της Νότιας Αθήνας, όπου εντάσσεται και η περιοχή μελέτης. Από τη στιγμή που μέχρι σήμερα δεν υφίσταται εθνικός θαλάσσιος σχεδιασμός, δεν υπάρχει δυνατότητα η μελέτη ΤΠΣ να εναρμονιστεί με τις σχετικές κατευθύνσεις. Ζητήματα σχετικά με τον θαλάσσιο χώρο θα αντιμετωπιστούν κυρίως μέσω των κατευθύνσεων που προκύπτουν από τα υπόλοιπα Πλαίσια του υπερκείμενου σχεδιασμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α4: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Α4.1 Υφιστάμενες χρήσεις γης και πραγματική πολεοδομική οργάνωση εντός σχεδίου η ορίων οικισμών καθώς και στην άμεσα περιβάλλουσα ζώνη

Α4.1.1 Υφιστάμενες χρήσεις γης

Για να πραγματοποιηθεί ο έλεγχος του υφιστάμενου σχεδιασμού, είναι αναγκαίο να αναλυθούν καταρχήν ποσοτικά οι υφιστάμενες – πραγματοποιημένες χρήσεις σε επίπεδο κτηριακού αποθέματος. Από την ανάλυση αυτή θα προκύψουν τα στοιχεία εκείνα που προσδιορίζουν την πραγματική πολεοδομική οργάνωση, δηλαδή τον τρόπο με τον οποίο σήμερα λειτουργεί η πόλη, ανεξάρτητα από τις θεσμικές επιταγές. Επίσης, μετά και τη ανάλυση των πραγματοποιημένων Κ.Χ. και Κ.Φ. χώρων και τον εκτατικό τους υπολογισμό (που πραγματοποιείται σε επόμενο κεφάλαιο), θα προκύψουν και τα απαραίτητα στοιχεία που θα καθορίσουν τις νέες ανάγκες σχεδιασμού και κατ' επέκταση της διαμόρφωσης της τελικής Πρότασης για το Δήμο.

Για να πραγματοποιηθεί ο έλεγχος των υφιστάμενων χρήσεων, σε επίπεδο κτηριακού αποθέματος, για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης διενεργήθηκε εμπεριστατωμένη απογραφή κτηρίων που κατέγραψε (και αποδίδονται στους συνημμένους χάρτες και πίνακες):

1. τις χρήσεις γης ισογείων
2. τις χρήσεις ορόφων

Κατά την απογραφή υιοθετήθηκαν οι εξής κατευθύνσεις/αρχές:

- Καταγράφηκε το σύνολο των χρήσεων στο υπόγειο, στο ισόγειο και στους ορόφους των κτηρίων.
- Καταγράφηκε η κύρια δραστηριότητα-χρήση όπως αυτή γινόταν αντιληπτή από τον απογραφέα, ή αναγραφόταν. Ως κύρια χρήση νοείται αυτή που καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος του ισογείου ή των ορόφων.

Χρήσεις ισογείων

Με βάση τα στοιχεία αποτελεσμάτων της εργασίας απογραφής της ομάδας μελέτης, συγκεντρώθηκαν συνολικά, ως χρήσεις ισογείων, 27 κατηγορίες χρήσεων, οι οποίες καταλαμβάνουν συνολική έκταση (σε επίπεδο ισογείου) 144,37Ηα και αναλυτικά εμφανίζονται στους πίνακες 9 και 10 και στον Χάρτη Α.4.π.1.

Χρήσεις 1^{ου} ορόφου

Όμοια με προηγούμενα συγκεντρώθηκαν τα αποτελέσματα των μετρήσεων χρήσεων επί του πρώτου ορόφου κτηρίων. Συνολικά, συγκεντρώθηκαν, 20 διαφορετικές κατηγορίες χρήσεων, οι οποίες καταλαμβάνουν συνολική έκταση (σε επίπεδο ορόφου) 129,87Ηα και αναλυτικά

εμφανίζονται στους πίνακες 11 και 12 και στον παρακάτω χάρτη με τις χρήσεις του 1ου ορόφου.

Χρήσεις λοιπών ορόφων

Τέλος, συγκεντρώθηκαν τα αποτελέσματα των μετρήσεων χρήσεων επί των υπέρ του 1ου ορόφου, λοιπών ορόφων. Συνολικά, συγκεντρώθηκαν, 17 διαφορετικές κατηγορίες χρήσεων, οι οποίες καταλαμβάνουν συνολική έκταση (σε επίπεδο συνολικών λοιπών ορόφων) 178,03Ηα και αναλυτικά εμφανίζονται στους πίνακες13 και 14 και στον παρακάτω χάρτη με τις χρήσεις των λοιπών ορόφων.

ΧΡΗΣΕΙΣ 1ΟΥ ΟΡΟΦΟΥ

ΔΗΜΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ
- ΟΡΙΟ Γ.Π.Σ.
- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ
- ΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ
- ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
- ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
- ΘΡΗΣΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
- ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
- ΔΙΟΙΚΗΣΗ
- ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ
- ΕΜΠΟΡΙΟ
- ΓΡΑΦΕΙΑ
- ΕΣΤΙΑΣΗ - ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΑ
- ΑΝΑΨΥΧΗ - ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ
- ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ
- ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ
- ΧΩΡΟΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ - ΚΑΔ
- ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ
- ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
- ΓΙΑΠΙ

ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/10.000

ASPAKST
ARCHITECTURE DESIGN PLANNING

ΧΡΗΣΕΙΣ ΛΟΙΠΩΝ ΟΡΟΦΩΝ

ΔΗΜΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ
- ΟΡΙΟ Γ.Π.Σ.
- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ
- ΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ
- ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
- ΘΡΗΣΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
- ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
- ΔΙΟΙΚΗΣΗ
- ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ
- ΕΜΠΟΡΙΟ
- ΓΡΑΦΕΙΑ
- ΕΣΤΙΑΣΗ - ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΑ
- ΑΝΑΨΥΧΗ - ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ
- ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ
- ΧΩΡΟΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ - ΚΑΔ
- ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ
- ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
- ΓΙΑΠΙ

ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/10.000

ASPAKST
ARCHITECTURE DESIGN PLANNING

Πίνακας 9: Χρήσεις Ισογείων κτηρίων ανά Π.Ε.(έκταση σε Ha)

	ΕΛΛΗΝΙΚΟ					ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ					ΣΥΝΟΛΟ	
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**		
ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΑ	279,1	72,1		1845,6	433,8	2519,9	3761,4	1261,3	3483,8	949,8	14606,8	1,01%
ΑΝΑΨΥΧΗ-ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ			3217,6						141,8		3359,4	0,23%
ΑΠΟΘΗΚΗ	708,8	85,6	533,3	1262,5	208,9	0,0	220,9	270,0	1220,1	28,1	4538,2	0,31%
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	1406,9	0,0	0,0	1010,0	271,3	765,0	0,0	267,7	203,0	0,0	3924,0	0,27%
ΔΙΟΙΚΗΣΗ					154,2	2167,0	1165,6				3486,9	0,24%
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	1431,8	5082,6	309,7	6559,4	2802,8	5787,8	5923,8	4763,0	11123,7	6386,9	50171,7	3,48%
ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ-ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ-ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ	7214,3	6839,6	0,0	3394,3	0,0	1836,8	3011,5	4392,3	830,1	19774,0	47292,9	3,28%
ΕΜΠΟΡΙΟ-ΚΑΤ. ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	13257,1	1632,4	617,7	28302,7	23966,8	43377,4	26320,7	23756,1	22552,6	17676,0	201459,6	13,95%
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	1656,0	905,2	0,0	1601,6	2271,5	4229,0	1543,5	3453,5	2118,9	1051,6	18830,8	1,30%
ΕΣΤΙΑΣΗ	207,1			3140,7	2124,6	1969,0	6166,5	1321,2	5819,8	1035,8	21784,8	1,51%
ΦΑΡΜΑΚΑΠΟΘΗΚΗ						221,8					221,8	0,02%
ΓΡΑΦΕΙΑ	709,9		7751,2	10451,2	2075,3	1324,9	2959,1	1822,5	4869,0	2232,3	34195,4	2,37%
ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ	0,0	0,0	1281,7	0,0	361,9	0,0	1139,3	0,0	2336,2	772,1	5891,2	0,41%
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	40515,0	10905,2	25039,0	99982,0	44376,3	109629,0	70188,4	95951,1	130806,3	67314,3	694706,6	48,12%
PILOTIS	14297,2	13107,0	6936,9	53475,3	31177,6	47611,1	9483,8	45351,3	26124,7	12365,9	259930,9	18,01%
ΚΕΝΤΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ										1122,0	1122,0	0,08%
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ	587,4	943,1	1759,9	970,8	735,0	823,3	1440,8	742,7	478,7	243,7	8725,5	0,60%
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ[1]		235,4	403,4	295,9		1485,8	123,2	1164,5	2303,9		6012,1	0,42%
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ		525,8		150,2	331,4	1092,1	828,3	237,9			3165,7	0,22%
ΘΡΗΣΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ				1207,2		750,6	1357,3		530,2	1174,7	5019,9	0,35%
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΟΠΑΠ						849,9	663,0	140,4	457,9	363,7	2474,9	0,17%
ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΚΑΥΣΙΜΩΝ				857,3	184,0	1318,3	466,6	511,1	156,3	291,8	3785,4	0,26%
ΠΛΥΝΤΗΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ	108,9	239,7				296,9	380,9		131,3		1157,7	0,08%
ΣΥΝΕΡΓΕΙΟ	1474,7	0,0	0,0	6204,7	1475,2	5158,2	3367,3	3108,1	5595,9	2364,9	28749,1	1,99%
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ			236,8				439,9				676,7	0,05%
ΣΤΑΘΜΟΣ ΜΜΜ		485,2				431,2			211,0		1127,4	0,08%
ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	168,3	1443,6	3846,6	4875,0	843,0	1927,7	926,2	1239,2	674,0	1296,3	17239,8	1,19%

Ιδία επεξεργασία.

[1] Ο αθλητισμός αφορά σε κτηριακές εγκαταστάσεις κα όχι σε υπαίθριους αθλητικούς χώρους

Πίνακας 10: Χρήσεις ισογείων κτηρίων ανά Π.Ε. (Ποσοστά)

	ΕΛΛΗΝΙΚΟ					ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΑ	0,3%	0,2%	0,0%	0,8%	0,4%	1,1%	2,7%	0,7%	1,6%	0,7%
ΑΝΑΨΥΧΗ-ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ	0,0%	0,0%	6,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%
ΑΠΟΘΗΚΗ	0,8%	0,2%	1,0%	0,6%	0,2%	0,0%	0,2%	0,1%	0,5%	0,0%
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	1,7%	0,0%	0,0%	0,4%	0,2%	0,3%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%
ΔΙΟΙΚΗΣΗ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,9%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	1,7%	12,0%	0,6%	2,9%	2,5%	2,5%	4,2%	2,5%	5,0%	4,7%
ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ-ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ-ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ	8,6%	16,1%	0,0%	1,5%	0,0%	0,8%	2,1%	2,3%	0,4%	14,5%
ΕΜΠΟΡΙΟ-ΚΑΤ. ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	15,8%	3,8%	1,2%	12,5%	21,1%	18,4%	18,6%	12,5%	10,2%	13,0%
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	2,0%	2,1%	0,0%	0,7%	2,0%	1,8%	1,1%	1,8%	1,0%	0,8%
ΕΣΤΙΑΣΗ	0,2%	0,0%	0,0%	1,4%	1,9%	0,8%	4,3%	0,7%	2,6%	0,8%
ΦΑΡΜΑΚΑΠΟΘΗΚΗ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΓΡΑΦΕΙΑ	0,8%	0,0%	14,9%	4,6%	1,8%	0,6%	2,1%	1,0%	2,2%	1,6%
ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ	0,0%	0,0%	2,5%	0,0%	0,3%	0,0%	0,8%	0,0%	1,1%	0,6%
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	48,2%	25,7%	48,2%	44,3%	39,0%	46,5%	49,5%	50,6%	58,9%	49,3%
PILOTIS	17,0%	30,8%	13,4%	23,7%	27,4%	20,2%	6,7%	23,9%	11,8%	9,1%
ΚΕΝΤΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ	0,7%	2,2%	3,4%	0,4%	0,6%	0,3%	1,0%	0,4%	0,2%	0,2%
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	0,0%	0,6%	0,8%	0,1%	0,0%	0,6%	0,1%	0,6%	1,0%	0,0%
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	0,0%	1,2%	0,0%	0,1%	0,3%	0,5%	0,6%	0,1%	0,0%	0,0%
ΘΡΗΣΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,3%	1,0%	0,0%	0,2%	0,9%
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΟΠΑΠ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,5%	0,1%	0,2%	0,3%
ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΚΑΥΣΙΜΩΝ	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,2%	0,6%	0,3%	0,3%	0,1%	0,2%
ΠΛΥΝΤΗΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ	0,1%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	0,0%	0,1%	0,0%
ΣΥΝΕΡΓΕΙΟ	1,8%	0,0%	0,0%	2,8%	1,3%	2,2%	2,4%	1,6%	2,5%	1,7%
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%
ΣΤΑΘΜΟΣ ΜΜΜ	0,0%	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%
ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	0,2%	3,4%	7,4%	2,2%	0,7%	0,8%	0,7%	0,7%	0,3%	1,0%

Ιδία επεξεργασία.

Πίνακας 11: Χρήσεις 1ου ορόφου κτηρίων ανά Π.Ε. (Έκταση σε Ha)

	ΕΛΛΗΝΙΚΟ					ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ					**ΣΥΝΟΛΟ**	
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**		
ΑΝΑΨΥΧΗ-ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ			2316,6						467,6		**2784,2**	**0,2%**
ΑΠΟΘΗΚΗ	358,8		214,2		350,2		314,3		256,5		**1494,1**	**0,1%**
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	1406,9	0,0	0,0	1267,6	0,0	737,9	495,2	0,0	0,0	0,0	**3907,6**	**0,3%**
ΔΙΟΙΚΗΣΗ					528,9	1937,4	474,4				**2940,7**	**0,2%**
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	1440,5	5082,6	309,7	4752,7	2130,9	4748,4	4681,2	4616,6	9351,1	5854,8	**42968,4**	**3,3%**
ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ-ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ-ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ	7214,3	6839,2	0,0	1339,4	0,0	942,6	1865,9	2181,4	186,7	10999,0	**24729,3**	**1,9%**
ΕΜΠΟΡΙΟ-ΚΑΤ. ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	5413,0	377,4	617,7	2712,5	2385,8	2783,6	4252,6	1152,2	1269,3	5530,2	**26494,3**	**2,0%**
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	1021,0	905,2		268,1	327,5				202,6	246,3	**2970,7**	**0,2%**
ΕΣΤΙΑΣΗ							108,0				**108,0**	**0,0%**
ΦΑΡΜΑΚΑΠΟΘΗΚΗ						221,8					**221,8**	**0,0%**
ΓΡΑΦΕΙΑ	1750,0	1044	7751,2	12228,0	4043,1	4567,1	2969,9	2189,9	2324,8	6722,9	**52430,0**	**4,0%**
ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ	0,0	0,0	1281,7	520,1	232,1	0,0	1574,8	0,0	2159,3	772,1	**6540,0**	**0,5%**
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	56411,3	23050,7	26243,0	172150,4	90413,5	198241,6	106197,9	164367,4	176129,1	78645,2	**1091850,1**	**84,1%**
ΚΕΝΤΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ										1122,0	**1122,0**	**0,1%**
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ	587,4		1759,9	659,0	157,3	823,3	2586,4	277,3	181,1	243,7	**7275,4**	**0,6%**
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ									1245,2	0,0	**1245,2**	**0,1%**
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ		525,8					717,6	237,9			**1481,3**	**0,1%**
ΣΥΝΕΡΓΕΙΟ									665,5	889,6	**1555,1**	**0,1%**
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ			236,8				439,9				**676,7**	**0,1%**
ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	594,5	1443,6	3045,0	6338,6	2210,5	2769,9	2053,3	2280,5	2950,9	2255,4	**25942,3**	**2,0%**

Ιδία επεξεργασία.

Πίνακας 12: Χρήσεις 1ου ορόφου κτηρίων ανά Π.Ε. (ποσοστά)

	ΕΛΛΗΝΙΚΟ					ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
ΑΝΑΨΥΧΗ-ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ	0,0%	0,0%	5,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%
ΑΠΟΘΗΚΗ	0,5%	0,0%	0,5%	0,0%	0,3%	0,0%	0,2%	0,0%	0,1%	0,0%
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	1,8%	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%	0,3%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%
ΔΙΟΙΚΗΣΗ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,9%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	1,9%	12,9%	0,7%	2,4%	2,1%	2,2%	3,6%	2,6%	4,7%	5,2%
ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ-ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ-ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ	9,5%	17,4%	0,0%	0,7%	0,0%	0,4%	1,4%	1,2%	0,1%	9,7%
ΕΜΠΟΡΙΟ-ΚΑΤ. ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	7,1%	1,0%	1,4%	1,3%	2,3%	1,3%	3,3%	0,6%	0,6%	4,9%
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	1,3%	2,3%	0,0%	0,1%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%
ΕΣΤΙΑΣΗ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
ΦΑΡΜΑΚΑΠΟΘΗΚΗ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΓΡΑΦΕΙΑ	2,3%	2,7%	17,7%	6,0%	3,9%	2,1%	2,3%	1,2%	1,2%	5,9%
ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ	0,0%	0,0%	2,9%	0,3%	0,2%	0,0%	1,2%	0,0%	1,1%	0,7%
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	74,0%	58,7%	59,9%	85,1%	88,0%	91,0%	82,5%	92,7%	89,2%	69,4%
ΚΕΝΤΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ	0,8%	0,0%	4,0%	0,3%	0,2%	0,4%	2,0%	0,2%	0,1%	0,2%
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,1%	0,0%	0,0%
ΣΥΝΕΡΓΕΙΟ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,8%
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%
ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	0,8%	3,7%	7,0%	3,1%	2,2%	1,3%	1,6%	1,3%	1,5%	2,0%

Ιδία επεξεργασία.

Πίνακας 13: Χρήσεις λοιπών ορόφων κτηρίων ανά Π.Ε. (έκταση σε Ha)

	ΕΛΛΗΝΙΚΟ					ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ					**ΣΥΝΟΛΟ**	
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**		
ΑΝΑΨΥΧΗ-ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ									325,7		**325,7**	**0,0%**
ΑΠΟΘΗΚΗ							314,3		256,5		**570,8**	**0,0%**
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	1406,9	0,0	0,0	769,3	0,0	391,6	0,0	0,0	0,0	0,0	**2567,8**	**0,1%**
ΔΙΟΙΚΗΣΗ					528,9	2525,1	474,4				**3528,4**	**0,2%**
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	0,0	4916,4	309,7	5177,7	1056,3	904,4	4105,8	5064,0	6692,3	2201,3	**30428,1**	**1,7%**
ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ-ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ-ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ	15091,4	6839,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2181,4	0,0	9953,7	**27226,4**	**1,5%**
ΕΜΠΟΡΙΟ-ΚΑΤ. ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	2304,4	377,4	0,0	2240,6	2654,6	1832,6	4161,5	0,0	719,6	3926,5	**18217,2**	**1,0%**
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	1756,2				327,5				101,3	246,3	**2431,3**	**0,1%**
ΦΑΡΜΑΚΑΠΟΘΗΚΗ						221,8					**221,8**	**0,0%**
ΓΡΑΦΕΙΑ	1297,8	1043,6	12123,8	15050,7	3532,1	4488,6	3167,2	1439,5	5046,9	5963,6	**59993,5**	**3,4%**
ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ	0,0	0,0	2563,3	520,1	464,2	0,0	2714,1	0,0	2267,9	259,9	**8789,5**	**0,5%**
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	82778,7	46445,1	36766,6	290804,1	145641,7	301888,2	131100,9	250575,9	215066,9	62950,4	**1564018,6**	**87,9%**
ΚΕΝΤΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ										960,7	**960,7**	**0,1%**
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ	587,4		1604,5	410,7			2699,4				**5302,1**	**0,3%**
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ		525,8					717,6	356,8			**1600,2**	**0,1%**
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ			473,7				879,8				**1353,5**	**0,1%**
ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	954,2	3599,4	5096,8	18301,9	4695,6	6891,5	2463,6	3955,5	3779,5	3037,4	**52775,4**	**3,0%**

Ιδία επεξεργασία.

Πίνακας 14: Χρήσεις λοιπών ορόφων ανά Π.Ε.(ποσοστά)

	ΕΛΛΗΝΙΚΟ					ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
ΑΝΑΨΥΧΗ-ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%
ΑΠΟΘΗΚΗ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,1%	0,0%
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	1,3%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΔΙΟΙΚΗΣΗ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,8%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	0,0%	7,7%	0,5%	1,6%	0,7%	0,3%	2,7%	1,9%	2,9%	2,5%
ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ-ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ-ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ	14,2%	10,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	11,1%
ΕΜΠΟΡΙΟ-ΚΑΤ. ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	2,2%	0,6%	0,0%	0,7%	1,7%	0,6%	2,7%	0,0%	0,3%	4,4%
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	1,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
ΦΑΡΜΑΚΑΠΟΘΗΚΗ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ΓΡΑΦΕΙΑ	1,2%	1,6%	20,6%	4,5%	2,2%	1,4%	2,1%	0,5%	2,2%	6,7%
ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ	0,0%	0,0%	4,3%	0,2%	0,3%	0,0%	1,8%	0,0%	1,0%	0,3%
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	78,0%	72,9%	62,4%	87,3%	91,7%	94,6%	85,8%	95,1%	91,8%	70,3%
ΚΕΝΤΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ	0,6%	0,0%	2,7%	0,1%	0,0%	0,0%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,1%	0,0%	0,0%
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%
ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	0,9%	5,6%	8,6%	5,5%	3,0%	2,2%	1,6%	1,5%	1,6%	3,4%

Ιδία επεξεργασία.

Σύμφωνα με τη μέτρηση χρήσεων, η πρώτη ταξινόμηση του δομημένου περιβάλλοντος που πραγματοποιείται, δείχνει ότι επικρατέστερη χρήση ισογείων στον ενιαίο δήμο αναδεικνύεται εκείνη της κατοικίας με ποσοστό 48,12%, ενώ ακολουθούν οι pilotis με ποσοστό 18,01%. Δεδομένου ότι, κατά τεκμήριο οι pilotis αφορούν σε κατοικία, το μέγεθός της διαμορφώνεται σε 66,13%. Σημαντική χρήση αποτελεί επίσης το εμπόριο και τα καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών καταλαμβάνοντας ποσοστό 13,95% επί των ισογείων. Ακολουθούν τα κτίρια εκπαίδευσης (δημόσια και ιδιωτικά) με ποσοστό 3,48% και τα εμπορικά κέντρα, οι εμπορικές εκθέσεις και οι υπεραγορές με ποσοστό 3,28%. Τέλος, άξιες αναφοράς εκτάσεις καταλαμβάνουν, επίσης, τα γραφεία (2,37%), τα συνεργεία (1,99%), η εστίαση (1,51%) και τα επαγγελματικά εργαστήρια (1,30%). Οι υπόλοιπες αναφερόμενες χρήσεις ανά περίπτωση οριακά ξεπερνούν σε ποσοστιαία αναλογία τη μονάδα.

Στην περίπτωση των χρήσεων σε επίπεδο 1ου ορόφου, η πρώτη ταξινόμηση που πραγματοποιείται, δείχνει ότι η κατοικία αναδεικνύεται η επικρατέστερη χρήση κατέχοντας ποσοστό 84,1%, ενώ έπονται τα γραφεία (4%), οι χρήσεις εκπαίδευσης (3,3%), το εμπόριο και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (2,0%), τα εμπορικά κέντρα, οι εμπορικές εκθέσεις και οι υπεραγορές (1,9%). Το ποσοστό που καταλαμβάνουν οι υπό κατασκευή 1οι όροφοι υπολογίζεται σε 2%.

Στην περίπτωση των χρήσεων σε επίπεδο λοιπών ορόφων (από πρώτο και πάνω), η κατάσταση δεν διαφοροποιείται σημαντικά. Η χρήση της κατοικίας παραμένει η επικρατέστερη και ελαφρά ενισχυμένη σε σχέση με τον 1ο όροφο με ποσοστό 87,9%. Έπονται τα γραφεία (3,4%), οι χρήσεις εκπαίδευσης (1,7%), τα εμπορικά κέντρα, οι εμπορικές εκθέσεις και οι υπεραγορές (1,5%), το εμπόριο και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (1,0%). Οι υπό κατασκευή πέραν του 1ου όροφοι καταλαμβάνουν ποσοστό 3%.

Η ποσοστιαία ανάλυση των χρήσεων στο ισόγειο, στον 1ο όροφο και στους λοιπούς ορόφους εμφανίζουν κάποιες ουσιαστικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των πολεοδομικών ενοτήτων, ενώ σκιαγραφούν μια πρώτη αδρή εικόνα για συγκεκριμένα χαρακτηριστικά τους.

Σύμφωνα με την ποσοστιαία ανάλυση των χρήσεων των ισογείων ανά Π.Ε. εμφανίζονται υψηλά ποσοστά εμπορικών κέντρων, εμπορικών εκθέσεων και υπεραγορών στις πολεοδομικές ενότητες 1 και 2 του Ελληνικού (8,6% και 16,1% αντίστοιχα), που ενισχύονται από τις εγκαταστάσεις του Praktiker και του MEGA AB και στην Π.Ε. 5 της Αργυρούπολης (14,5%), που ουσιαστικά αφορούν σε χρήσεις επί της λεωφόρου Αλίμου. Κοινό χαρακτηριστικό αποτελεί ότι και οι τρεις Π.Ε. βρίσκονται δυτικά και σε επαφή με τη Λεωφ. Βουλιαγμένης. Σημαντικά υψηλό είναι το ποσοστό των καταστημάτων εμπορίου και παροχής προσωπικών υπηρεσιών στην Π.Ε. 5 του Ελληνικού (21,1%), που αφορά σε χρήσεις επί της οδού Ιασωνίδου -παραδοσιακή αγορά των Σουρμένων- και στις Π.Ε. 1 και 2 της Αργυρούπολης (18,4% και 18,6% αντίστοιχα), επί της οδού Κύπρου -παραδοσιακή αγορά της Αργυρούπολης- σε σχέση με τον μέσο όρο των υπόλοιπων Π.Ε. του Δήμου. Και οι τρεις αυτές Π. Ε. περιλαμβάνουν τμήματα των θεσμοθετημένων γραμμικών πολεοδομικών κέντρων που αναπτύσσονται κατά μήκος των οδών Κύπρου και Ιασωνίδου.

Ιδιαίτερα υψηλό, σε σχέση με τις καθοριζόμενες χρήσεις από το θεσμοθετημένο ΓΠΣ, και έντονα διαφοροποιημένο σε σχέση με τις υπόλοιπες Π.Ε. του Δήμου παρουσιάζεται το ποσοστό των γραφείων (14,9%) και των κέντρων διασκέδασης (6,2%) στην Π.Ε. 3 του Ελληνικού.

Η κατανομή των συνεργείων παρουσιάζει επίσης χωρική διαφοροποίηση με τα ποσοστά των συγκεντρώσεων να είναι υψηλότερα στην Π. Ε. 4 του Ελληνικού (2,8%) και στις Π. Ε. 1,2 και 4 της Αργυρούπολης (2,2%, 2,4% και 2,5% αντίστοιχα).

Τέλος έντονη χωρική διαφοροποίηση παρουσιάζουν τα υπό κατασκευή κτίρια, τα οποία αποτελούν το 7,4 %, 3,4% και 2,2% των ισογείων στις Π.Ε. 3, 2 και 4 αντίστοιχα του Ελληνικού. Σημειώνεται ότι οι υπό κατασκευή όροφοι στις υπόλοιπες Π.Ε. του δήμου δεν ξεπερνούν το 1%.

Η ποσοστιαία ανάλυση των χρήσεων του 1ου ορόφου ανά πολεοδομική ενότητα διαγράφουν επίσης σημαντικές χωρικές διαφοροποιήσεις. Οι χρήσεις των εμπορικών κέντρων, εμπορικών εκθέσεων και υπεραγορών εμφανίζουν υψηλά ποσοστά στις Π.Ε. 1 και 2 του Ελληνικού (9,5% και 17,4) και στην Π.Ε. 5 της Αργυρούπολης (9,7%). Ομοίως τα καταστήματα εμπορίου και παροχής προσωπικών υπηρεσιών παρουσιάζουν ποσοστά 7,1% στην Π.Ε. 1 του Ελληνικού και 4,9% στην Π.Ε. 5 της Αργυρούπολης παρουσιάζοντας μεγάλες αποκλίσεις από τις υπόλοιπες Π.Ε. του Δήμου.

Σημαντικές συγκεντρώσεις γραφείων εμφανίζονται στον 1ο όροφο της Π.Ε. 3 του Ελληνικού με ποσοστό 14,9%.

Πολύ υψηλά ποσοστά (από 82,5% μέχρι 92,7%) καταλαμβάνει η κατοικία στο 1ο όροφο στις Π.Ε. 4 και 5 του Ελληνικού και στις Π.Ε. 1, 2 ,3 και 4 της Αργυρούπολης διαμορφώνοντας την εικόνα της έντονα οικιστικής περιοχής στο σύνολο του Δήμου ανατολικά της λεωφ. Βουλιαγμένης (με εξαίρεση το ανατολικό της μέτωπο και τα μέτωπα επί των οδικών αξόνων – κυρίως Κύπρου, Ιασωνίδου, Αργυρουπόλεως). Τέλος, η κατασκευαστική δραστηριότητα που εμφανίστηκε στα ισόγεια επιβεβαιώνεται και στο 1ο όροφο στις Π.Ε. 2, 3 και 4 του Ελληνικού με ποσοστά 3,7%, 7,0% και 3,1% αντίστοιχα.

Η ποσοστιαία ανάλυση των χρήσεων στους υπερκείμενους του 1ου ορόφους, ενισχύουν την διαμορφωμένη από τις χρήσεις του 1ου ορόφου εικόνα. Στις Π.Ε. 1 και 2 του Ελληνικού και στην Π.Ε. 5 της Αργυρούπολης τα εμπορικά κέντρα, οι εμπορικές εκθέσεις και οι υπεραγορές καταλαμβάνουν 14,2%, 10,7% και 11,1%, των συνολικών χρήσεων αντίστοιχα. Η συγκέντρωση των γραφείων παραμένει έντονη στους υψηλότερους ορόφους της Π.Ε. 3 του Ελληνικού με ποσοστά 12,4% και 20,6% αντίστοιχα. Τα ποσοστά κατοικίας ενισχύονται (από 85,8% μέχρι 95,1%) στο σύνολο των Π.Ε. του Δήμου ανατολικά της Λεωφ. Βουλιαγμένης. Τέλος παραμένουν ενισχυμένα τα ποσοστά των υπό κατασκευή κτιρίων στις Π.Ε. 2,3 και 4 του Ελληνικού (5,6%, 8,6% και 5,5% αντίστοιχα).

Α4.1.2 Υφιστάμενες σημαντικές για τα δεδομένα της περιοχής παραγωγικές μονάδες και άλλες σημειακές χρήσεις

Εμπόριο

Σε σχέση με τη συγκέντρωση της εμπορικής δραστηριότητας γίνεται η απαραίτητη διάκριση ανάμεσα σε εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, και σε εμπορικά κέντρα, εμπορικές εκθέσεις και υπεραγορές. Η διάκριση αυτή έχει να κάνει αφενός με το μέγεθος της εμπορικής δραστηριότητας και αφετέρου με τα χαρακτηριστικά της περιοχής που την υποδέχεται.

Όπως φαίνεται και στην παρακάτω εικόνα 6, υπάρχουν σημαντικές συγκεντρώσεις εμπορικών χρήσεων σε όλη την έκταση του Δήμου (εκτός από την Π.Ε. 3 του Ελληνικού). Οι συγκεντρώσεις των εμπορικών καταστημάτων και των καταστημάτων παροχής προσωπικών υπηρεσιών είναι εντονότερες κατά μήκος των σημαντικών οδικών αξόνων του Δήμου και συγκεκριμένα στα πρόσωπα της οδού Κύπρου, της Ιασωνίδου, της Αργυρουπόλεως, της Αλίμου, της Τιτάνων, της Κυπρίων Αγωνιστών-Γεωργ. Παπανδρέου. Τα πρόσωπα των οδών αυτών, με εξαίρεση την οδό Αργυρουπόλεως και την οδό Κυπρίων Αγωνιστών-Γεωργ. Παπανδρέου, έχουν χαρακτηριστεί από το Γ.Π.Σ. ως κέντρα Δήμου (Κύπρου, Ιασωνίδου) ή τοπικά κέντρα γειτονιάς (Αλίμου, Τιτάνων). Η ανάπτυξη των εμπορικών χρήσεων δεν περιορίζεται στα χαρακτηρισμένα τμήματα, αλλά σε ολόκληρο το μέτωπο των οδών αυτών.

Οι χρήσεις των εμπορικών κέντρων, εμπορικών εκθέσεων και υπεραγορών συγκεντρώνονται κυρίως στο πρόσωπο της λεωφ. Βουλιαγμένης, καθώς και σε ένα τμήμα της οδού Αλίμου. Μεμονωμένες τέτοιες χρήσεις συναντώνται και σε διάφορα σημεία του οικιστικού ιστού. Οι υπόλοιπες χρήσεις εμπορίου και προσωπικών υπηρεσιών σε μεμονωμένα καταστήματα παρουσιάζουν κυρίως μία συγκέντρωση επί της οδού Κύπρου –παραδοσιακή αγορά Αργυρούπολης– και επί της οδού Ιασωνίδου –παραδοσιακή αγορά Σουρμένων, ενώ διάσπαρτα εμφανίζονται σε όλες τις περιοχές του Δήμου.

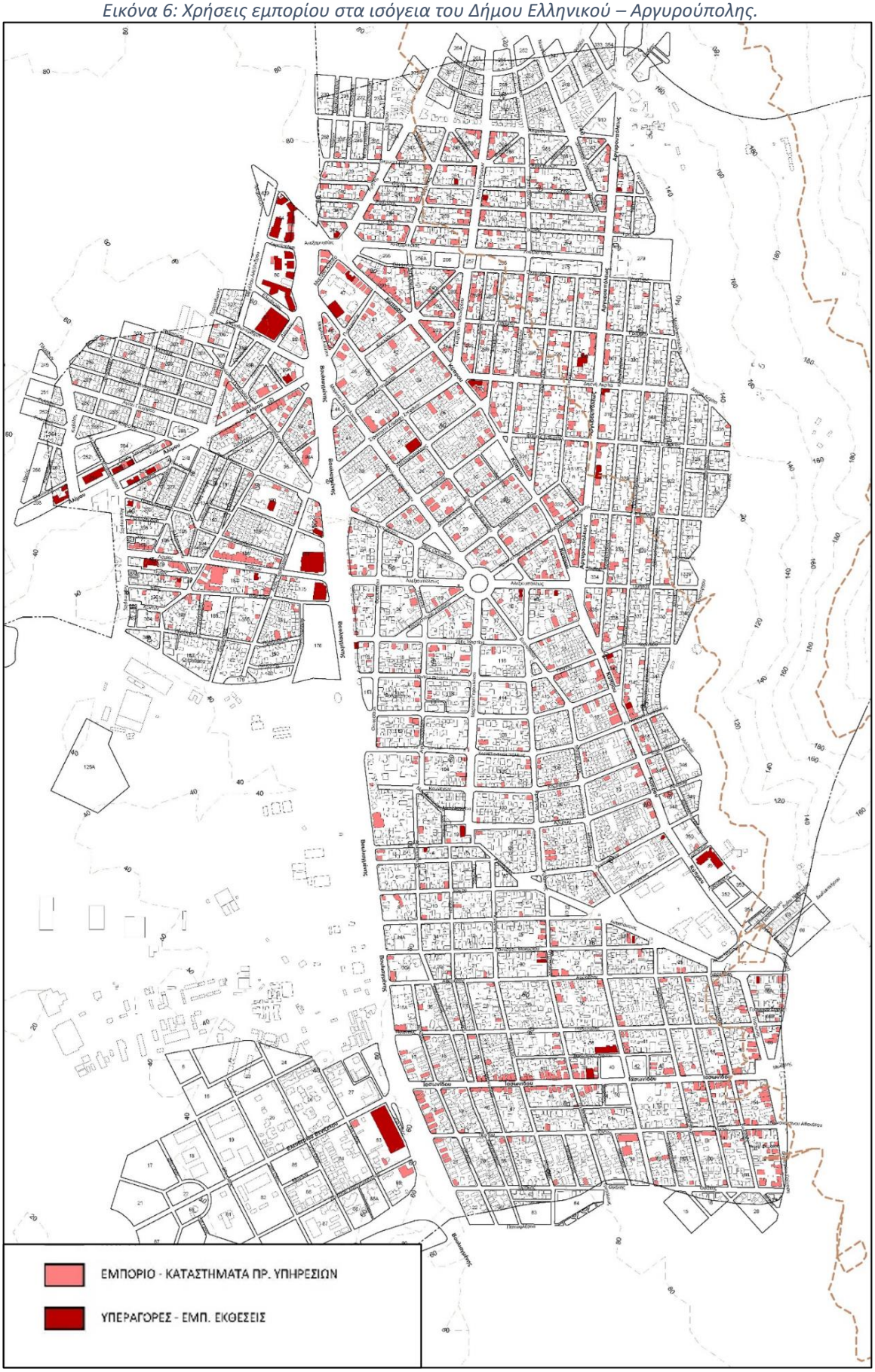
Γραφεία

Η χωρική διασπορά των γραφείων παρουσιάζει ενδιαφέρον, ειδικά μετά από τα ποσοστά των πινάκων που αναλύθηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο και εμπεριέχουν μια βασική πληροφορία (βλ. και εικόνα 7). Στην Π.Ε. 3 του Ελληνικού ενώ υπάρχουν μόλις 4 κτήρια φαίνεται να καταλαμβάνουν το 17,7% της συνολικής δόμησης των πρώτων ορόφων. Δημιουργείται συνεπώς μια ψευδής εικόνα για έντονη παρουσία γραφειακών κτηρίων, ενώ στην πραγματικότητα αφορά μόλις 4 κτήρια. Αντίθετα, δεν γίνεται αντιληπτό από τους πίνακες, η σημαντική ανάπτυξη και τάση των γραφειακών χρήσεων πρωτίστως κατά μήκος της λεωφ. Βουλιαγμένης, και δευτερευόντως κατά μήκος της οδού Κύπρου και της Ιασωνίδου. Τέλος παρατηρείται μια συγκέντρωση γραφείων στην Π.Ε. 5 της Αργυρούπολης.

Συνεργεία

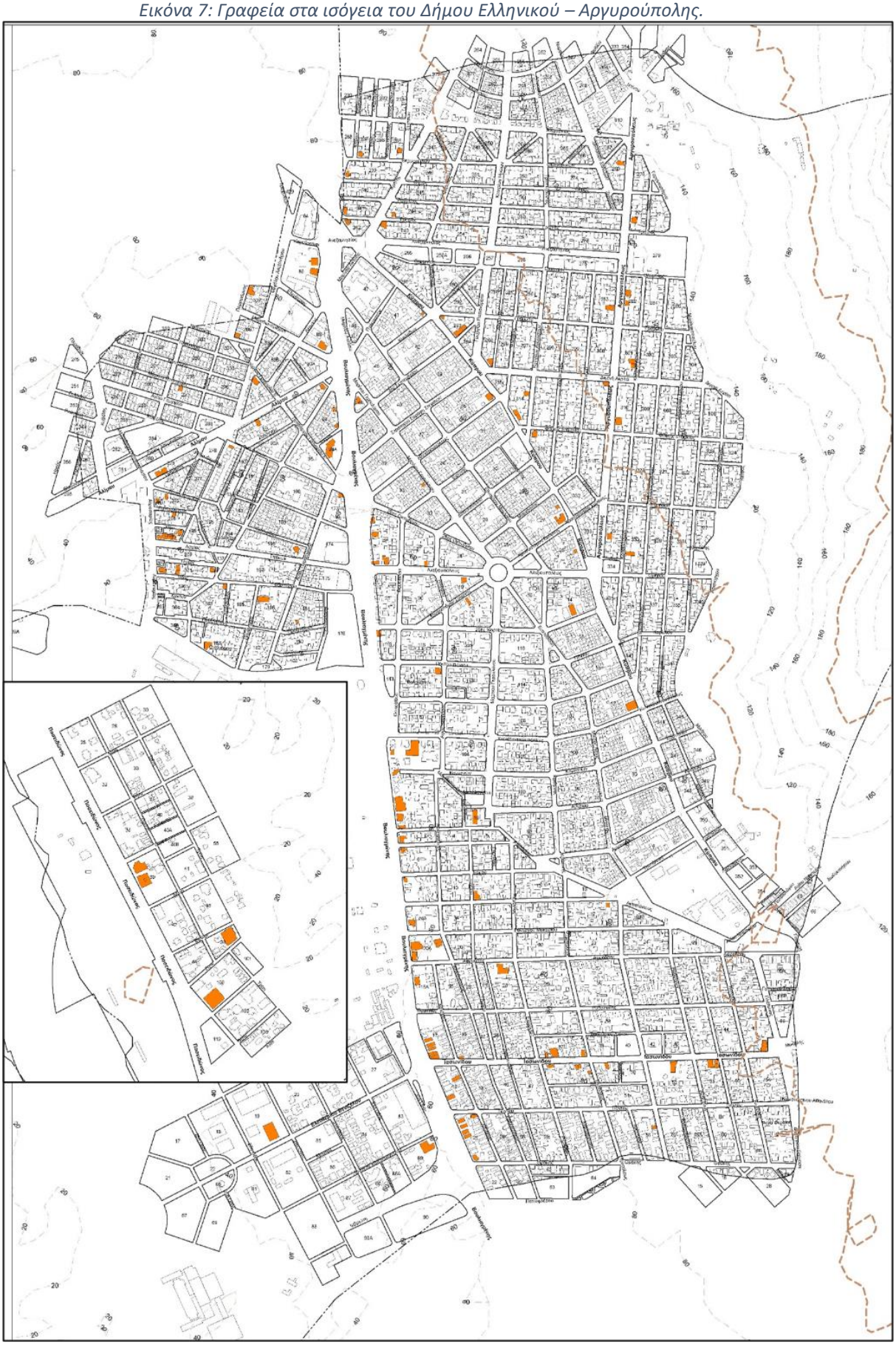
Τα συνεργεία αυτοκινήτων παρουσιάζουν μία ενδιαφέρουσα κατάληψη στις χρήσεις των ισογείων στο Δήμο (εικ. 8). Όπως φαίνεται και στην εικόνα τα περισσότερα συνεργεία συγκεντρώνονται κατά μήκος της οδού Κύπρου και της οδού Αργυρουπόλεως. Σημαντική, επίσης, είναι η διασπορά τους κατά μήκος της λεωφ. Βουλιαγμένης.

Εικόνα 6: Χρήσεις εμπορίου στα ισόγεια του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης.



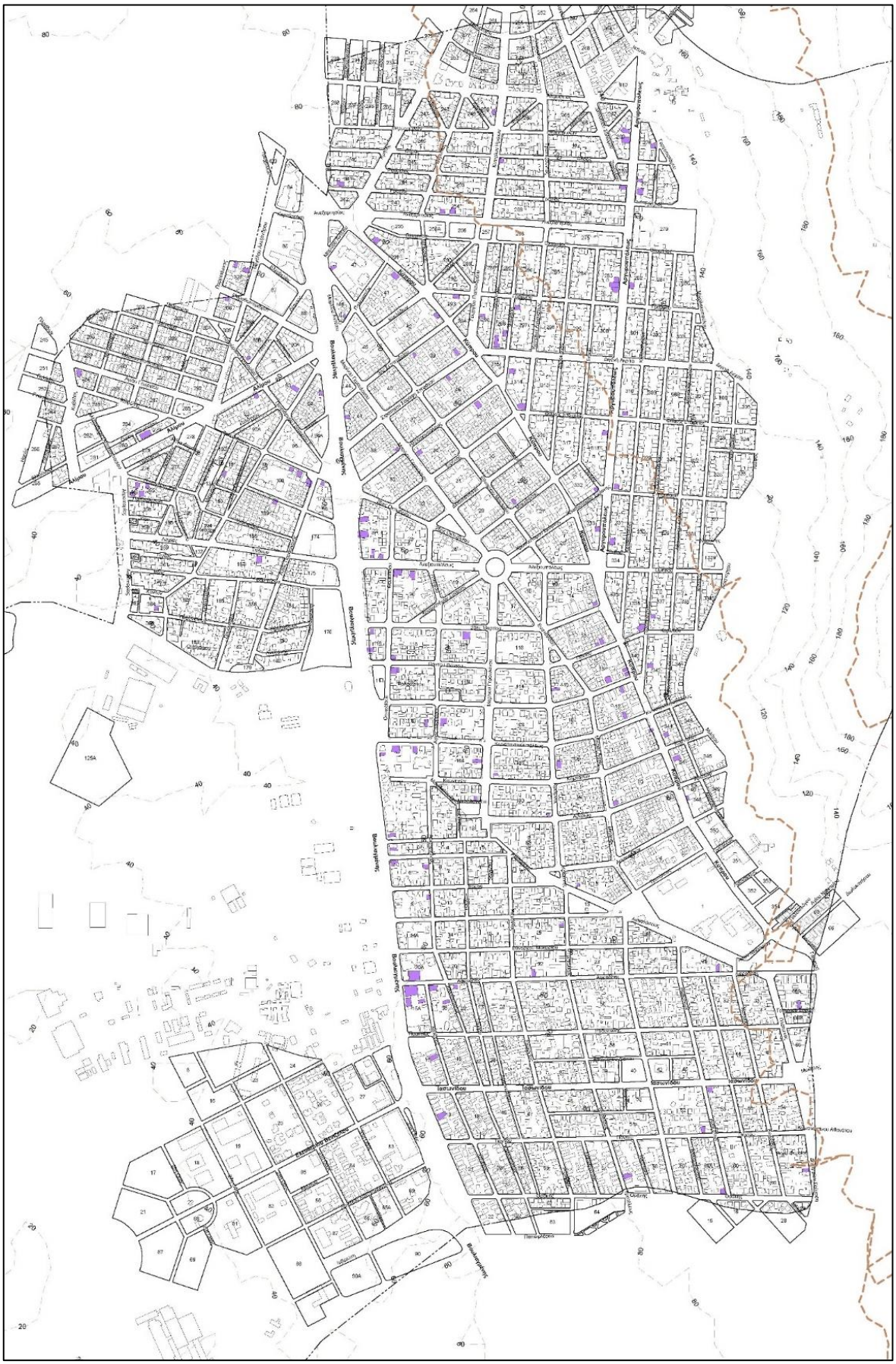
Ιδία επεξεργασία και απογραφή.

Εικόνα 7: Γραφεία στα ισόγεια του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης.



Ιδία επεξεργασία και απογραφή.

Εικόνα 8. Χωρική διασπορά των συνεργείων στο Δήμο



Ιδία επεξεργασία και απογράφη.

Α4.1.3 Υφιστάμενη δόμηση, κτηριακό απόθεμα και αγορά ακινήτων

Α4.1.3.α Ανάλυση υφιστάμενης δόμησης

Από τα στοιχεία που προέκυψαν από την καταγραφή των κτηρίων στο σύνολο του Δήμου προκύπτει μια πρώτη εκτίμηση της υλοποιημένης δόμησης και κατ' επέκταση του υλοποιημένου συντελεστή δόμησης σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου.

Η ανάλυση που πραγματοποιήθηκε, στηρίχθηκε στα ψηφιακά υπόβαθρα των κτηρίων από το Open street map. Το εμβαδό του αποτυπώματος των κτηρίων πολλαπλασιάστηκε αρχικά με τον αριθμό των ορόφων ανά κτήριο. Από το γινόμενο που προέκυψε, το 60% θεωρείται ως η πραγματική δόμηση που μετράει στον συντελεστή δόμησης. Το υπόλοιπο 40% αφορά σε χώρους που εμφανίζονται στο αποτύπωμα του κτηρίου αλλά δεν μετράνε στη δόμηση (π.χ. κλιμακοστάσια, εξώστες, στέγαστρα κ.λπ.). Σημειώνεται επίσης ότι στη συνολική δόμηση δεν συμπεριλήφθηκαν οι pilotis. Τα παραπάνω αποτελέσματα ομαδοποιήθηκαν σε επίπεδο Ο.Τ. και ανά Π.Ε. και παρουσιάζονται στον Πίνακα 15 που ακολουθεί:

Πίνακας 15: Ανάλυση υλοποιημένης δόμησης, υλοποιημένου Σ.Δ. σε επίπεδο Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης.

	ΠΕ	Μέσος ΣΔ ΓΠΣ	Έκταση ΠΕ σε Ηα	Έκταση ΟΤ σε Ηα	Υλοποιημένη Δόμηση σε τ.μ.	Υλοποιημένος ΣΔ	Υπόλοιπο ΣΔ
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)/(3)	(6)=(5)-(1)
Ελληνικό	**1**	1,0	32,06	21,93	158.667,06	0,72	0,28
	2	0,7	30,10	21,20	91.028,59	0,43	0,27
	3	0,7	34,32	26,90	89.555,91	0,33	0,37
	4	1,0	71,76	55,57	457.675,94	0,82	0,18
	5	1,0	40,27	30,89	225.423,85	0,73	0,27
Αργυρούπολη	**1**	1,2	71,13	48,96	462.957,95	0,95	0,25
	2	1,0	46,56	32,67	255.534,00	0,78	0,22
	3	1,2	52,61	38,88	378.000,17	0,97	0,23
	4	1,0	72,66	53,83	392.678,55	0,73	0,27
	5	0,9	49,30	32,41	209.681,27	0,65	0,25

Ιδία επεξεργασία.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα, παρουσιάζεται η γενική εικόνα μιας περιοχής που δεν έχει εξαντλήσει τον Συντελεστή Δόμησης και διατηρεί ένα υπόλοιπο της τάξης του 0,25 κατά μέσο όρο.
Η Π.Ε. 4 του Ελληνικού είναι η περισσότερο κορεσμένη Π.Ε. του Δήμου, ενώ η Π.Ε. με το μεγαλύτερο υπόλοιπο ΣΔ είναι η Π.Ε. 3 του Ελληνικού.

Οι Π.Ε. 1 και 3 της Αργυρούπολης και η Π.Ε. 4 του Ελληνικού έχουν τους μεγαλύτερους υλοποιημένους Σ.Δ. με τιμές 0,95, 0,97 και 0,82 αντίστοιχα. Οι Π.Ε. 2 και 3 του Ελληνικού έχουν τους μικρότερους υλοποιημένους συντελεστές δόμησης με τιμές 0,43 και 0,33 αντίστοιχα.

Από την παρουσίαση της υλοποίησης του Σ.Δ. στις πολεοδομικές ενότητες των δύο Δημοτικών Ενοτήτων διαπιστώνεται ότι η χαμηλότερη υλοποίηση της δόμησης παρουσιάζεται στις Π.Ε.

που βρίσκονται δυτικά του άξονα της λεωφ. Βουλιαγμένης. Η ύπαρξη του αεροδρομίου επηρέασε διαχρονικά, λόγω της όχλησης και του περιορισμού των υψών, τη συνολική δόμηση των γειτονιών αυτών. Η αποτύπωση της κατάστασης αυτής στο δομημένο περιβάλλον εμφανίζεται με τις παλιές χαμηλές κατοικίες (ισόγεια, και ισόγεια συν 1^{ο} όροφο) περιμετρικά του αεροδρομίου και κυρίως στις Π.Ε. 3 του Ελληνικού και Π.Ε. 5 της Αργυρούπολης, στα κενά οικόπεδα, αλλά και στα νέα κτήρια που κατασκευάστηκαν μετά την απομάκρυνση του αεροδρομίου και εμφανίζονται περισσότερο στις Π.Ε. 1 και 2 του Ελληνικού.

Η περιοχή ανατολικά της λεωφ. Βουλιαγμένης αποτέλεσε παραδοσιακά μια οικιστική περιοχή που η ύπαρξη του αεροδρομίου δεν λειτούργησε αποτρεπτικά ως προς τη δόμηση, αλλά επηρέασε τα ύψη των κτηρίων. Το γεγονός αυτό αποτυπώνεται στις καλύψεις των οικοδομικών τετραγώνων και στους υλοποιημένους συντελεστές που εμφανίζονται γενικά υψηλότεροι από τις Π.Ε. δυτικά της λεωφόρου.

Από την ανάλυση της υφιστάμενης δόμησης και του παραγόμενου υλοποιημένου Συντελεστή Δόμησης προκύπτουν τα κάτωθι συμπεράσματα:

- Η υλοποίηση του Σ.Δ. σε σχέση με την κάλυψη και τα ύψη.

Τα ύψη των κτηρίων στο σύνολο του Δήμου έχουν παίξει πρωτεύοντα ρόλο στη διαμόρφωση του δομημένου περιβάλλοντος. Οι περιορισμοί που επιβλήθηκαν από τη λειτουργία του αεροδρομίου, σε συνδυασμό με τις προϋφιστάμενες προσφυγικές χαμηλές κατοικίες διαμόρφωσαν την εικόνα ενός Δήμου με χαμηλά ύψη κτηρίων.
Επιπλέον, στις Π.Ε. που βρίσκονται ανατολικά της λεωφ. Βουλιαγμένης, η προσφυγική ταυτότητα του οικισμού διαμόρφωσε Ο.Τ. με πολλές ιδιοκτησίες, εσωτερικούς διαδρόμους (σοχώρια), πυκνή δόμηση στο εσωτερικό τους και τελικά μεγάλες καλύψεις. Παρουσιάζεται συνεπώς μια εικόνα πυκνοδομημένων οικοδομικών τετραγώνων, χωρίς σημαντικά κενά οικόπεδα με διαφοροποιημένους μεταξύ τους συντελεστές δόμησης.
Από τη σύνθεση των δεδομένων της ανάλυσης του κτηριακού αποθέματος προκύπτει ότι οι διαφορές στους υλοποιημένου ΣΔ εντός των οικοδομικών τετραγώνων είναι αποτέλεσμα των υψών των κτηρίων και όχι της κάλυψης των Ο.Τ. Οι διαφορές στα ύψη των κτηρίων, είτε λόγω της απόστασης από το αεροδρόμιο, είτε λόγω της περιόδου κατασκευής των κτηρίων, είναι αυτές που τελικά διαμορφώνουν τις διαφορές στους υλοποιημένους ΣΔ.

- Η υλοποίηση του Σ.Δ σε σχέση με την ηλικία του κτηριακού αποθέματος

Σημειώνεται ιδιαιτέρως ότι η Π.Ε. 4 του Ελληνικού που παρουσιάζει το μικρότερο υπόλοιπο Σ.Δ., αποτελεί την Π.Ε. με το μεγαλύτερο ποσοστό νέων κτηρίων (μετά το 2000) όπως θα αναλυθεί στη συνέχεια. Αποτελεί παράδειγμα της τάσης ανοικοδόμησης και της οικιστικής εξέλιξης της περιοχής, καθώς συγκεντρώνει τα εξής χαρακτηριστικά:

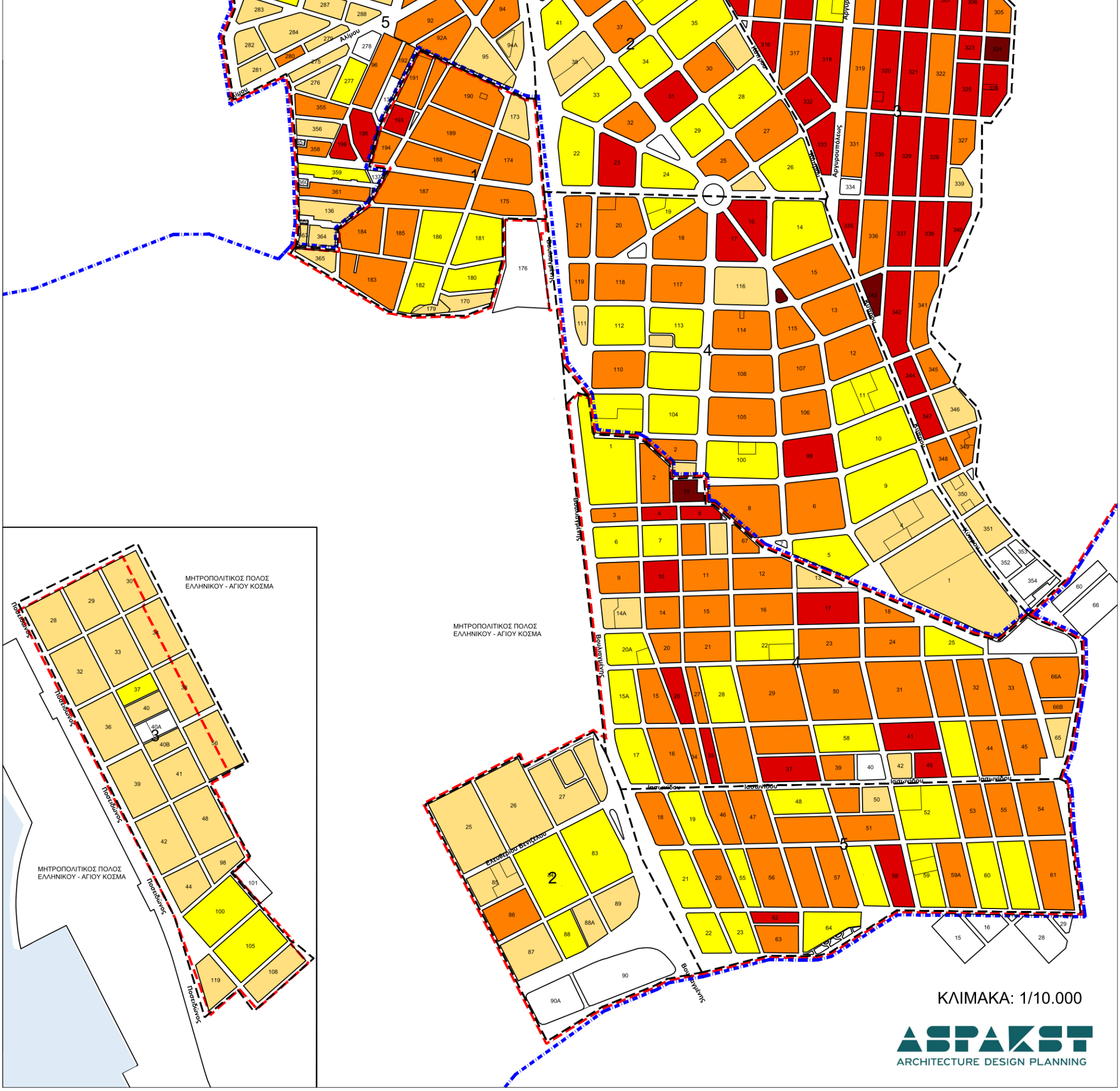
- ✓ «Παλιά» γειτονιά της περιοχής (Σούρμενα)- δυνατότητα για παρατήρηση της εξέλιξης της κτηριακής ανάπτυξης
- ✓ Μέτωπο επί της λεωφ. Βουλιαγμένης και θεσμοθετημένο πολεοδομικό κέντρο επί της οδού Ιασωνίδου.
- ✓ Μεγάλος ρυθμός ανανέωσης του κτηριακού αποθέματος μετά το 2000.
- ✓ Εξάντληση των συντελεστών δόμησης στα νέα κτήρια.

Τάση για εξάντληση του μέσου/καθαρού ΣΔ στο σύνολο της Π.Ε.

ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΣΥΝΤ. ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΝΤΟΣ Ο.Τ.
ΔΗΜΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ
- ΟΡΙΟ Γ.Π.Σ.
- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ
- < 0.6
- 0.61 - 0.8
- 0.81 - 1
- 1.01 - 1.2
- > 1.21



ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/10.000

ASPAKST
ARCHITECTURE DESIGN PLANNING

Α4.1.3.β Ανάλυση κτηριακού αποθέματος – αγορά ακινήτων

Το οικιστικό απόθεμα, ως παράγωγο του κτηριακού, και η κατάστασή του, συνδέεται άμεσα με την τυπολογία του ρυμοτομικού αλλά και την οικονομικο-κοινωνική φυσιογνωμία των κατοίκων.

Από την επιτόπια απογραφή της ομάδας μελέτης στο Δήμο, προέκυψαν σημαντικά στοιχεία αναφορικά με την υφιστάμενη δόμηση, τον υλοποιημένο συντελεστή δόμησης, την κατάσταση και την ηλικία του του κτιριακού αποθέματος, τον αριθμό ορόφων.

Κατά την αποδελτίωση των απογραφικών δελτίων έγιναν κάποιες παραδοχές. Ειδικότερα:

- Η συνολική δόμηση προέκυψε ως αποτέλεσμα του εμβαδού του αποτυπώματος των κτιρίων επί τον αριθμό των ορόφων. Το αποτέλεσμα αυτό πολλαπλασιάζεται επί 60% με σκοπό να εξαχθεί η καθαρή δομημένη επιφάνεια που προσμετράται στον συντελεστή δόμησης. Ουσιαστικά με τον τρόπο αυτό αφαιρούνται κυρίως τα μπαλκόνια και τα κλιμακοστάσια.
- Στην κατάσταση των κτηρίων δε προσμετρώνται τα υπό κατασκευή κτήρια. Η κατάσταση τους αξιολογείται σύμφωνα με την κλίμακα:
  - ✓ Πολύ καλή: Πρόσφατες κατασκευές σε πολύ καλή κατάσταση
  - ✓ Καλή: χωρίς εμφανή προβλήματα
  - ✓ Μέτρια: μικρές ρωγμές στην τοιχοποιία, κακή κατάσταση κουφωμάτων ή γενικότερα μικρού μεγέθους εγκατάλειψη της φροντίδας του κτιρίου
  - ✓ Κακή: εμφανή προβλήματα στον φέροντα οργανισμό, ή μεγάλες ρωγμές στην τοιχοποιία ή γενικότερα σημαντική εγκατάλειψη του κτιρίου
  - ✓ Ερείπιο: πλήρης εγκατάλειψη του κτιρίου με χαρακτηριστικό στοιχείο το γκρέμισμα της στέγης ή μέρους – συνόλου της τοιχοποιίας
- Η ηλικία αξιολογείται βάση εκτίμησης χρονολογικών περιόδων κατασκευής των κτιρίων, ως εξής:
  - ✓ Έως το έτος 1969
  - ✓ Από το έτος 1970 έως το 1989
  - ✓ Από το έτος 1990 έως το 1999
  - ✓ Από το έτος 2000 μέχρι σήμερα
- Οι όροφοι κατηγοριοποιούνται ως εξής:
  - ✓ Ισόγεια
  - ✓ Ισόγεια συν 1 όροφος
  - ✓ Ισόγεια συν 2 όροφοι
  - ✓ Ισόγεια συν 3 ή 4 όροφοι
  - ✓ Ισόγεια συν 5 όροφοι και πάνω

Όλα τα παρακάτω φαίνονται αναλυτικά στους Πίνακες 16 και 17 που ακολουθούν.

Πίνακας 16: Αριθμοί ορόφων, κατάσταση κτηρίου και ηλικία για τα κτήρια των Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης, σε απόλυτους αριθμούς.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΗΡΙΟΥ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ					ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ					**ΣΥΝΟΛΟ**
	Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.3	Π.Ε.4	Π.Ε.5	Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.3	Π.Ε.4	Π.Ε.5	
ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	1	3	52	28	5	0	0	8	15	17	**129**
ΚΑΛΗ	427	109	95	1050	524	1249	867	1031	1389	622	**7363**
ΜΕΤΡΙΑ	6	0	0	28	20	23	27	24	69	35	**232**
ΚΑΚΗ	2	2	0	20	12	0	6	2	30	3	**77**
ΕΡΕΙΠΙΟ	0	2	4	4	5	3	1	0	4	2	**25**

ΗΛΙΚΙΑ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ					ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ					**ΣΥΝΟΛΟ**
	Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.3	Π.Ε.4	Π.Ε.5	Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.3	Π.Ε.4	Π.Ε.5	
ΠΡΟ ΤΟΥ 1970	62	5	53	162	58	202	143	82	181	110	**1058**
ΜΕΤΑΞΥ 1970-1990	266	26	29	559	302	836	562	651	874	346	**4451**
1990 έως 2000	58	48	22	273	138	196	136	247	390	158	**1666**
2000 έως σήμερα	50	40	53	157	80	102	79	98	73	73	**805**

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ					ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ					**ΣΥΝΟΛΟ**
	Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.3	Π.Ε.4	Π.Ε.5	Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.3	Π.Ε.4	Π.Ε.5	
ΙΣΟΓΕΙΑ	58	16	44	244	84	111	119	108	263	120	**1167**
ΙΣΟΓΕΙΑ + 1 όροφος	94	22	46	193	118	229	244	167	373	232	**1718**
ΙΣΟΓΕΙΑ + 2 όροφοι	167	28	28	356	199	459	379	428	611	243	**2898**
ΙΣΟΓΕΙΑ +3 έως 4 όροφοι	101	56	35	316	137	430	149	323	258	96	**1901**
ΙΣΟΓΕΙΑ +5 και πάνω	16	0	1	85	36	58	14	52	34	0	**296**

Πηγή: ιδία απογραφή και επεξεργασία.

Πίνακας 17: Αριθμοί ορόφων, κατάσταση κτηρίου και ηλικία για τα κτήρια των Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης, σε ποσοστά.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΗΡΙΟΥ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ					ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ					**ΣΥΝΟΛΟ**
	Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.3	Π.Ε.4	Π.Ε.5	Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.3	Π.Ε.4	Π.Ε.5	
ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	0,2%	2,6%	34,4%	2,5%	0,9%	0,0%	0,0%	0,8%	1,0%	2,5%	**1,6%**
ΚΑΛΗ	97,9%	94,0%	62,9%	92,9%	92,6%	98,0%	96,2%	96,8%	92,2%	91,6%	**94,1%**
ΜΕΤΡΙΑ	1,4%	0,0%	0,0%	2,5%	3,5%	1,8%	3,0%	2,3%	4,6%	5,2%	**3,0%**
ΚΑΚΗ	0,5%	1,7%	0,0%	1,8%	2,1%	0,0%	0,7%	0,2%	2,0%	0,4%	**1,0%**
ΕΡΕΙΠΙΟ	0,0%	1,7%	2,6%	0,4%	0,9%	0,2%	0,1%	0,0%	0,3%	0,3%	**0,3%**

ΗΛΙΚΙΑ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ					ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ					**ΣΥΝΟΛΟ**
	Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.3	Π.Ε.4	Π.Ε.5	Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.3	Π.Ε.4	Π.Ε.5	
ΠΡΟ ΤΟΥ 1970	14,2%	4,2%	33,8%	14,1%	10,0%	15,1%	15,5%	7,6%	11,9%	16,0%	**13,3%**
ΜΕΤΑΞΥ 1970-1990	61,0%	21,8%	18,5%	48,6%	52,2%	62,6%	61,1%	60,4%	57,6%	50,4%	**55,8%**
1990 έως 2000	13,3%	40,3%	14,0%	23,7%	23,9%	14,7%	14,8%	22,9%	25,7%	23,0%	**20,9%**
2000 έως σήμερα	11,5%	33,6%	33,8%	13,6%	13,8%	7,6%	8,6%	9,1%	4,8%	10,6%	**10,1%**

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ					ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ					**ΣΥΝΟΛΟ**
	Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.3	Π.Ε.4	Π.Ε.5	Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.3	Π.Ε.4	Π.Ε.5	
ΙΣΟΓΕΙΑ	13,3%	13,1%	28,6%	20,4%	14,6%	8,6%	13,1%	10,0%	17,1%	17,4%	**14,6%**
ΙΣΟΓΕΙΑ + 1 όροφος	21,6%	18,0%	29,9%	16,2%	20,6%	17,8%	27,0%	15,5%	24,2%	33,6%	**21,5%**
ΙΣΟΓΕΙΑ + 2 όροφοι	38,3%	23,0%	18,2%	29,8%	34,7%	35,7%	41,9%	39,7%	39,7%	35,2%	**36,3%**
ΙΣΟΓΕΙΑ +3 έως 4 όροφοι	23,2%	45,9%	22,7%	26,5%	23,9%	33,4%	16,5%	30,0%	16,8%	13,9%	**23,8%**
ΙΣΟΓΕΙΑ +5 και πάνω	3,7%	0,0%	0,6%	7,1%	6,3%	4,5%	1,5%	4,8%	2,2%	0,0%	**3,7%**

Πηγή: ιδία απογραφή και επεξεργασία.

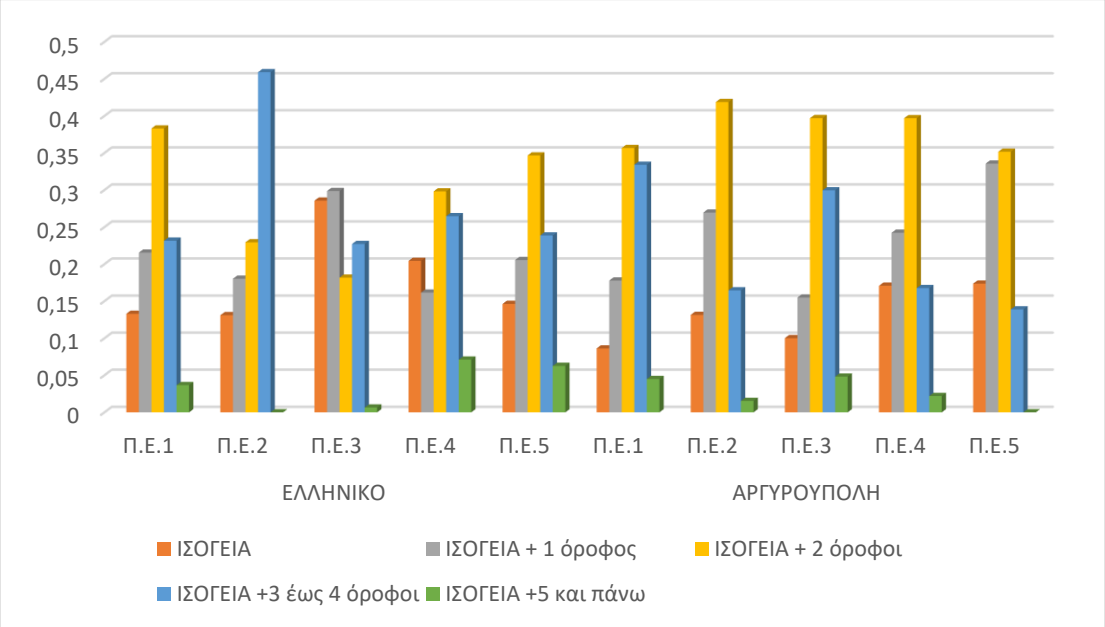
Αριθμός Ορόφων

Επί συνόλου 7.980 κτισμάτων του Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης, τα κτήρια που υπερτερούν είναι τα τριώροφα (ισόγειο και δύο όροφοι). Τα τριώροφα κτήρια ανέρχονται σε 2.898 κτίσματα και διαμορφώνουν ποσοστό 36,3%.

Έπονται τα τετραώροφα-πενταώροφα κτήρια με ποσοστό 23,8% (ισόγειο και τρεις έως τέσσερις όροφοι) που ανέρχονται σε 1.901 κτίσματα. Ιεραρχικά από άποψη πλήθους ακολουθούν τα διώροφα κτήρια (ισόγειο και ένας όροφος), που ανέρχονται σε 1.718 κτίσματα, ποσοστό 21,5%. Ακολουθούν τα μονώροφα κτήρια (ισόγειο), με ποσοστό 14,6% που ανέρχονται σε 1.167 κτίσματα. Τα υπόλοιπα 296 κτήρια που απογράφηκαν είχαν έξι και περισσότερους ορόφους (ισόγειο και πέντε όροφοι και πάνω), ήτοι ποσοστό 3,7% επί του συνόλου των κτηρίων του Δήμου.

Σύμφωνα με την καταγραφή των ποσοστών που προηγήθηκε, αλλά και με την επιτόπια απογραφή της ομάδας μελέτης, επισημαίνεται ότι το 81,6% του κτηριακού αποθέματος συγκεντρώνεται σε διώροφα (ισόγειο και ένας όροφος) έως πενταώροφα (ισόγειο και 4 όροφοι) κτήρια.

Διάγραμμα 9: Κατανομή αριθμών ορόφων στο Δήμο.



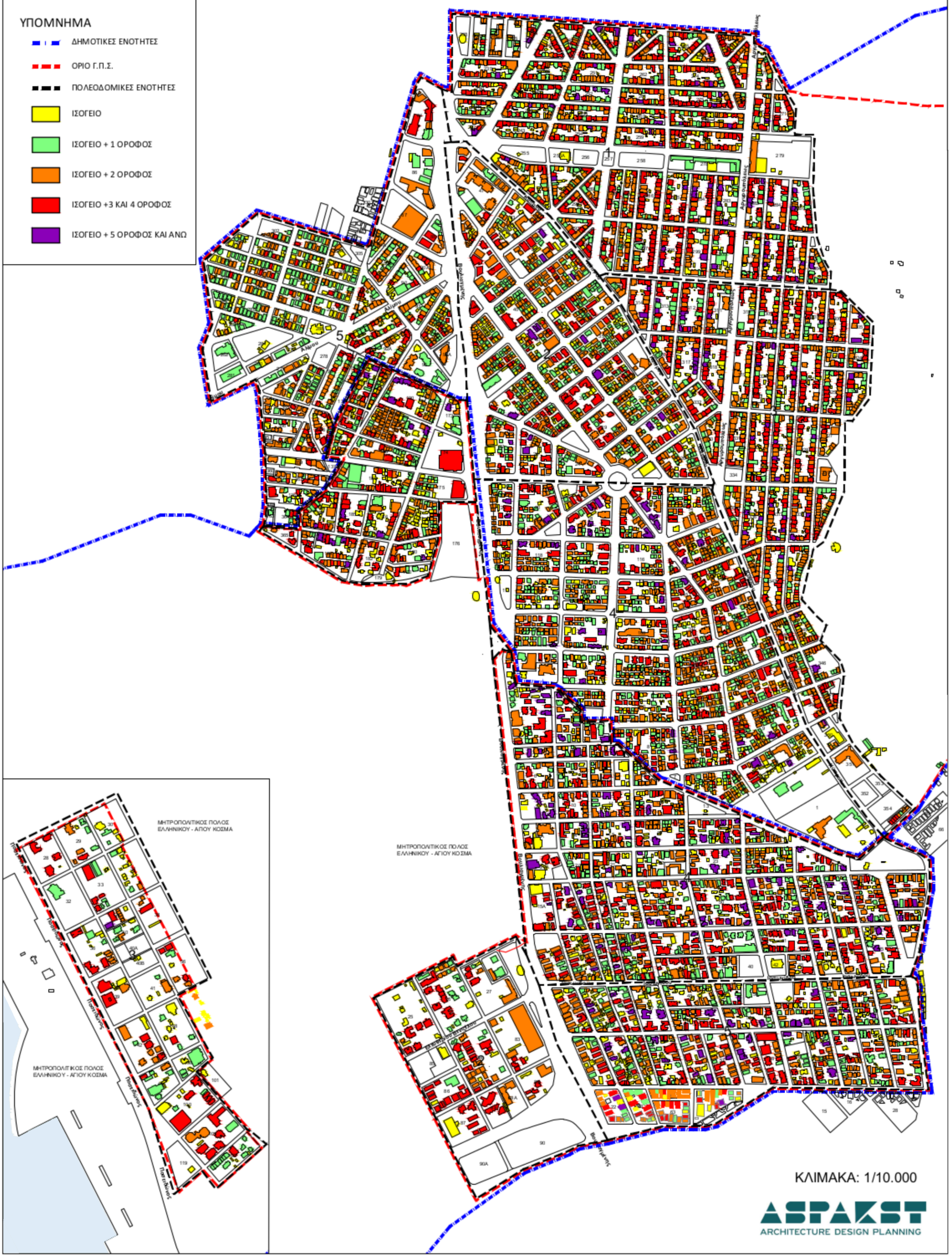
Ιδία επεξεργασία.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ

ΔΗΜΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ
- ΟΡΙΟ Γ.Π.Σ.
- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ
- ΙΣΟΓΕΙΟ
- ΙΣΟΓΕΙΟ + 1 ΟΡΟΦΟΣ
- ΙΣΟΓΕΙΟ + 2 ΟΡΟΦΟΣ
- ΙΣΟΓΕΙΟ +3 ΚΑΙ 4 ΟΡΟΦΟΣ
- ΙΣΟΓΕΙΟ + 5 ΟΡΟΦΟΣ ΚΑΙ ΑΝΩ



ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/10.000

ASPAKST
ARCHITECTURE DESIGN PLANNING

Για την **Δημοτική Ενότητα του Ελληνικού** παρατηρείται από το παραπάνω διάγραμμα ότι:

- Στην Π.Ε. 1 επικρατούν τα τριώροφα κτήρια (ισόγειο και 2 όροφοι), ενώ τα εξαώροφα κτήρια (ισόγειο και 5 όροφοι και πάνω) είναι αρκετά λίγα.
- Στην Π.Ε. 2 επικρατούν με μεγάλη διαφορά τα τετραώροφα-πενταώροφα κτήρια (ισόγειο και 3 έως 4 όροφοι), ενώ δεν υπάρχουν καθόλου εξαώροφα κτήρια (ισόγειο και 5 όροφοι και πάνω).
- Στην Π.Ε. 3 δεν παρατηρείται σημαντική διαφορά στο πλήθος των κτηρίων με βάση τους ορόφους, με εξαίρεση τα άνω των έξι ορόφων κτήρια τα οποία είναι ελάχιστα. Πιο συγκεκριμένα υπάρχει μόνο 1 σχετικό κτήριο με βάση τους παραπάνω πίνακες.
- Στην Π.Ε. 4 δεν υπάρχει σημαντική διαφορά στο πλήθος των κτηρίων με βάση τους ορόφους, με εξαίρεση τα άνω των έξι ορόφων κτήρια που είναι τα λιγότερα.
- Στην Π.Ε. 5 επικρατούν τα τριώροφα κτήρια (ισόγειο και 2 όροφοι), ενώ λιγότερα είναι τα εξαώροφα κτήρια (ισόγειο και 5 όροφοι και πάνω).

Για την **Δημοτική Ενότητα της Αργυρούπολης** παρατηρείται από το παραπάνω διάγραμμα ότι:

- Στην Π.Ε. 1 επικρατούν τα τριώροφα (ισόγειο και 2 όροφοι) και τα τετραώροφα-πενταώροφα κτήρια (ισόγειο και 3 έως 4 όροφοι), ενώ λίγα είναι τα μονώροφα (ισόγειο) και ακόμα λιγότερα τα εξαώροφα κτήρια (ισόγειο και 5 όροφοι και πάνω).
- Στην Π.Ε. 2 επικρατούν με μεγάλη διαφορά τα τριώροφα κτήρια (ισόγειο και 2 όροφοι) και τα εξαώροφα κτήρια (ισόγειο και 5 όροφοι και πάνω) είναι αρκετά λίγα.
- Στην Π.Ε. 3 επικρατούν τα τριώροφα κτήρια(ισόγειο και 2 όροφοι) και ακολουθούν τα τετραώροφα-πενταώροφα κτήρια (ισόγειο και 3 έως 4 όροφοι).
- Στην Π.Ε. 4 επικρατούν τα τριώροφα κτήρια (ισόγειο και 2 όροφοι), ενώ τα εξαώροφα κτήρια (ισόγειο και 5 όροφοι και πάνω) είναι αρκετά λίγα.
- Στην Π.Ε. 5 επικρατούν τα τριώροφα (ισόγειο και 2 όροφοι) και τα διώροφα κτήρια (ισόγειο και 1 όροφος), ενώ δεν υπάρχουν καθόλου εξαώροφα κτήρια (ισόγειο και 5 όροφοι και πάνω).

<u>Κατάσταση κτιριακού αποθέματος</u>

Επί συνόλου 7.980 κτισμάτων στον Δήμο Ελληνικού - Αργυρούπολης, η πλειονότητα των κτιρίων είναι σε καλή κατάσταση, σε ποσοστό 94,1%. Σε όλες τις Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.) και στις δύο Δημοτικές Ενότητες (Δ.Ε.) τα κτήρια με καλή κατάσταση ξεπερνούν το 90%, με εξαίρεση την Π.Ε. 3 της Δ.Ε. Ελληνικού στην οποία περίπου το 63% είναι σε καλή κατάσταση και περίπου το 34% των κτηρίων της έχουν πολύ καλή κατάσταση (95 και 52 κτήρια αντίστοιχα, σε συνολικά 151 κτήρια στη συγκεκριμένη Π.Ε.).

Σε μέτρια κατάσταση κατατάσσεται το 3,0% των κτισμάτων στο σύνολο του Δήμου, με το μεγαλύτερο μέρος των κτισμάτων αυτής της κατηγορίας να εντοπίζεται χωρικά στην Π.Ε. 4 της Αργυρούπολης με 69 κτίσματα. Ερείπια και κτίσματα σε κακή κατάσταση δεν εντοπίζονται σε σημαντικό ποσοστό στο Δήμο (0,3% και 1,0% αντίστοιχα). Σχετικά με την ανοικοδόμηση που καταγράφεται στο σύνολο του Δήμου, 154 κτήρια είναι υπό κατασκευή σε ποσοστό 1,9%.

Σε κάθε περίπτωση στο σύνολο του Δήμου η ποιότητα των κτισμάτων καταγράφεται ως Καλή έως Πολύ Καλή. Το ιδιαίτερα ενδιαφέρον στην ευρύτερη περιοχή και των δύο Δ.Ε. είναι ότι μεγάλος αριθμός υφιστάμενων κτηρίων κατοικίας, ως κυρίαρχη χρήση, είναι ανασκευασμένα και έχουν ανακαινισθεί.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΗΡΙΩΝ

ΔΗΜΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ
- ΟΡΙΟ Γ.Π.Σ.
- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ
- ΠΟΛΥ ΚΑΚΗ
- ΚΑΚΗ
- ΜΕΤΡΙΑ
- ΚΑΛΗ
- ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ

ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/10.000

ASPAKST
ARCHITECTURE DESIGN PLANNING

Ηλικία κτιριακού αποθέματος

Επί συνόλου 7.980 κτισμάτων στον Δήμο Ελληνικού - Αργυρούπολης η πλειονότητα των κτιρίων έχουν κατασκευαστεί μεταξύ 1970-1990, σε ποσοστό 55,8% με το μικρότερο μέρος των κτισμάτων αυτής της κατηγορίας να εντοπίζεται χωρικά στις Π.Ε. 2 και 3 της Δ.Ε. Ελληνικού. Προ του 1970 έχουν κατασκευαστεί 1.058 κτίσματα (ποσοστό 13,3%) με το μεγαλύτερο μέρος να εντοπίζεται χωρικά στην Π.Ε. 3 της Δ.Ε. Ελληνικού. Από το 1990 έως το 2000 κατασκευάστηκε το 20,9% του κτηριακού αποθέματος του Δήμου, με το μεγαλύτερο μέρος αυτών να ανήκει στην Π.Ε. 2 της Δ.Ε. του Ελληνικού σε ποσοστό 40,3%. Τέλος, από το 2000 έως σήμερα κατασκευάστηκαν 805 κτήρια που αποτελούν το 10,1% των κτισμάτων του Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης.

Έχει γίνει ήδη αναφορά σχετικά με τις ιστορικές συνθήκες που αναπτύχθηκε ο Δήμος και ο τρόπος με τον οποίο διάφορες υποπεριοχές του εξελίχθηκαν. Το γεγονός αυτό αποτυπώνεται και σήμερα όσο είναι δυνατό και στην χωρική απεικόνιση των κτηρίων βάσει εκτίμησης της ηλικία τους. Σημειώνεται ότι πολλά κτήρια, στην συντριπτική πλειοψηφία τους κατοικία, κατασκευασμένα σε παρελθόντα χρόνο, έχουν ανακαινισθεί, αποτελώντας σε μεγάλο βαθμό προσθήκες καθ' ύψος.

Σήμερα, η εικόνα που παρουσιάζεται, ειδικότερα για την Δ.Ε. του Ελληνικού είναι ότι κυριαρχείται από κτήρια που έχουν κατασκευαστεί (ή έχουν ανακαινισθεί) τις περιόδους 1970-1989 και 1990-2009, με μία μικρή εξαίρεση στην Π.Ε. 3 όπου η πλειοψηφία των κτηρίων φαίνεται να είναι κατασκευασμένα την περίοδο 1990-2009.

Αντίστοιχα, για την περιοχή της Δ.Ε. Αργυρούπολης η πλειοψηφία των κτηρίων φαίνεται να έχει κατασκευαστεί μέχρι το 1990.

ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΤΗΡΙΩΝ
ΔΗΜΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ
- ΟΡΙΟ Γ.Π.Σ.
- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ
- ΕΩΣ 1969
- 1970 - 1989
- 1990 - 1999
- 2000 ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ

ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/10.000

ASPAKST
ARCHITECTURE DESIGN PLANNING

Αγορά ακινήτων

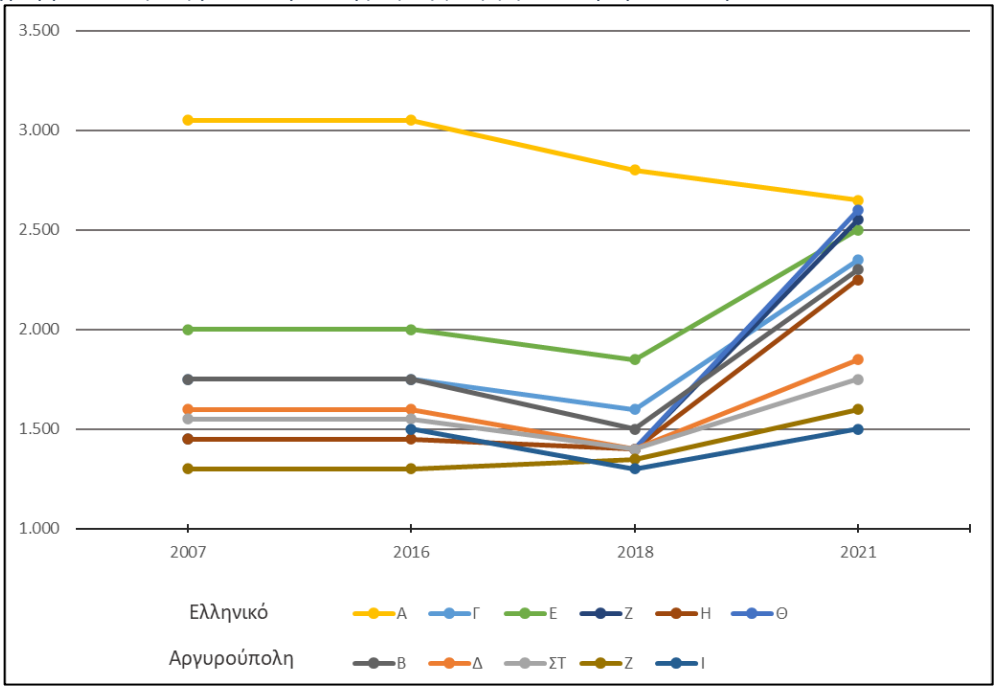
Οι τιμές ζωνών αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών ακινήτων για τα έτη 2007, 2016, 2018 και 2021, βρέθηκαν από τους αντίστοιχους πίνακες και χάρτες που αντλήθηκαν από το Υπουργείο Οικονομικών, τον ‘’Χάρτη Τιμών Ζώνης Ελλάδας (προκειμένου να διαμορφωθούνε οι τιμές για τον ΕΝΦΙΑ)’’ της ιστοσελίδας ‘’taxispirit.gr’’ και από τον χάρτη με τις ‘’Ζώνες τιμών αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών ακινήτων’’ από το ‘’gov.gr’’, και παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα. Σημειώνεται ότι οι ζώνες Ζ και Θ του 2007 στο Ελληνικό, ενοποιούνται το 2021 και αποτελούν την ζώνη Ζ, ενώ δεν εμφανίζονται στον χάρτη ζωνών του 2016. Η ζώνη Θ του Ελληνικού εμφανίζεται ξεχωριστά μόνο το 2018 και το 2021 (προφανώς λόγω της θεσμοθετημένης πλέον προτεινόμενης οργάνωσης στην πρώην έκταση αεροδρομίου).

Πίνακας 18: Τιμή ζώνης αντικειμενικής αξίας (ΑΑ) (€) ανά τ.μ. για τα έτη 2007, 2016, 2018 και 2021

Δημοτική Ενότητα	Ζώνη	Τιμή ΑΑ ζώνης €/τ.μ.			
		2007	2016	2018	2021
Ελληνικό	Α	3.050	3.050	2.800	2.650
	Γ	1.750	1.750	1.600	2.350
	Ε	2.000	2.000	1.850	2.500
	Ζ	1.450	-	1400	2.550
	Η	1.450	1.450	1.400	2.250
	Θ	-	-	1400	2.600
Αργυρούπολη	Β	1.750	1.750	1.500	2.300
	Δ	1.600	1.600	1.400	1.850
	ΣΤ	1.550	1.550	1.400	1.750
	Ζ	1.300	1.300	1.350	1.600
	Ι	-	1.500	1.300	1.500

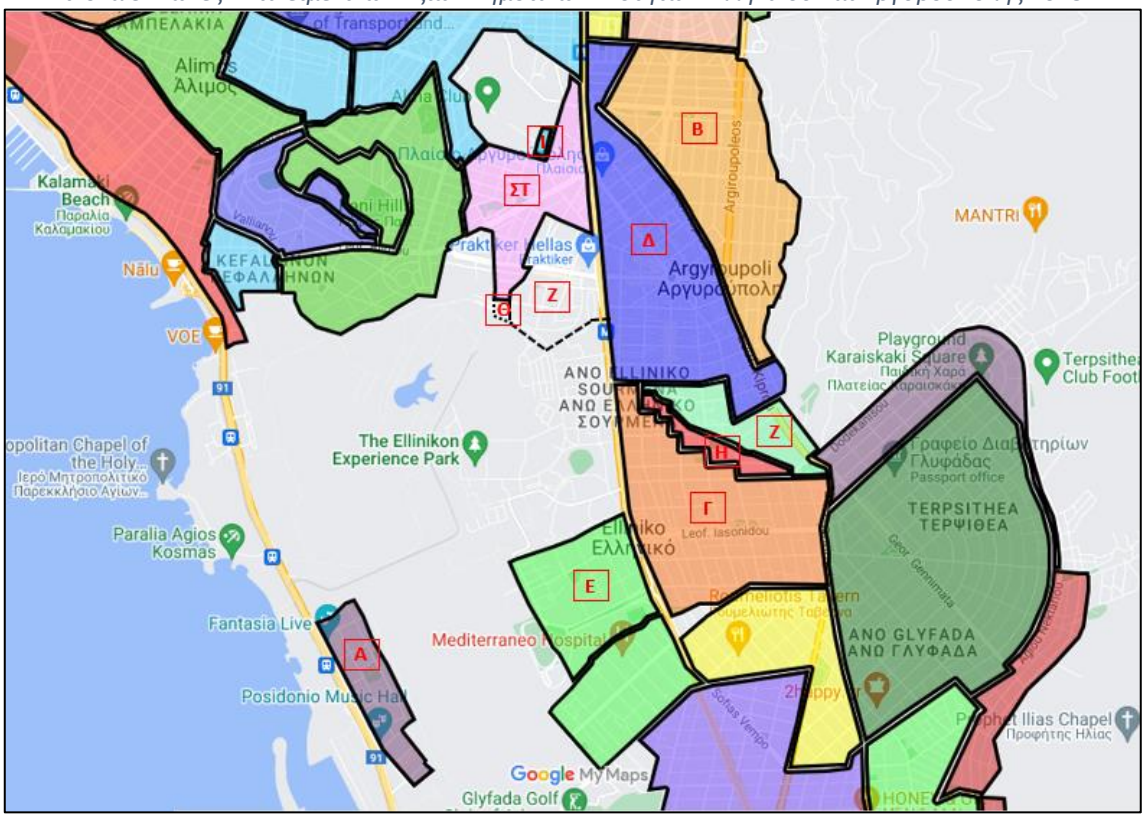
Ιδία επεξεργασία.

Διάγραμμα 10: Εξέλιξη αντικειμενικής αξίας (ΑΑ) (€) ανά τ.μ. για τα έτη 2007, 2016, 2018 και 2021.



Ιδία εξεργασία.

Εικόνα 9: Ζώνες Αντικειμενικών Αξιών Δημοτικών Ενοτήτων Ελληνικού και Αργυρούπολης 2018



Πηγή: taxispirit.gr, ιδία επεξεργασία.

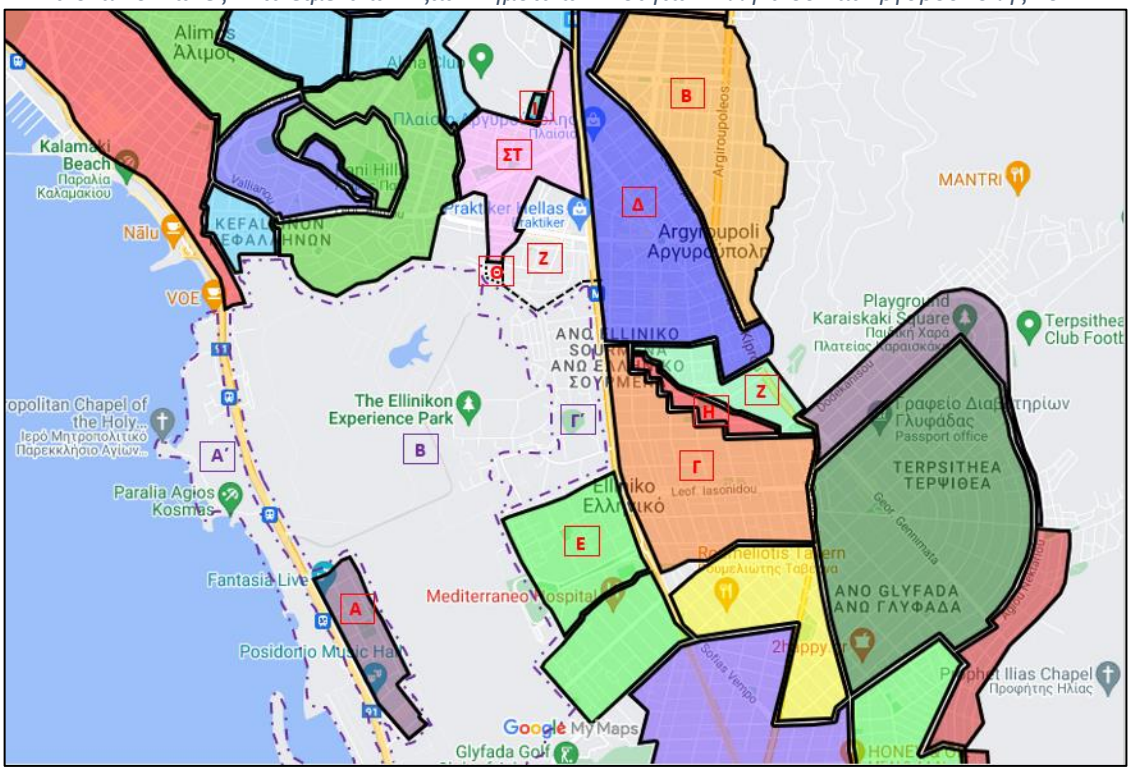
Από τον παραπάνω πίνακα και γράφημα συμπεραίνονται τα εξής για την εξέλιξη των τιμών αντικειμενικών αξιών ανά ζώνη:

- 2007-2016: Δεν υπάρχει διαφορά στις τιμές για τις κοινές ζώνες, παρατηρείται μεγάλη απόκλιση στην τιμή της Α ζώνης Ελληνικού σε σχέση με όλες της υπόλοιπες άνω των 1000 €/τ.μ.
- 2016-2018: Σε όλες τις κοινές ζώνες υπήρξε μείωση των τιμών από 50 έως 250 ευρώ ανά τ.μ., με εξαίρεση την ζώνη Ζ στην Αργυρούπολη, στην οποία η τιμή αυξήθηκε κατά 50 ευρώ το τ.μ.
- 2018-2021: Σε όλες τις ζώνες υπήρξε αύξηση των τιμών από 200 έως 1200 ευρώ ανά τ.μ., με εξαίρεση την ζώνη Α της οποία η τιμή μειώθηκε κατά 150 ευρώ.

Γενικά πρέπει να σημειωθεί η σημαντική και διαχρονική πτώση της Ζώνης Α του Ελληνικού (2007-2021) σε σύγκριση με τις υπόλοιπες Ζώνες όπου η τιμή των αντικειμενικών αξιών στην πλειοψηφία τους αυξάνονταν.

Αξίζει να σημειωθεί ότι από το 2018 στο 2021 δημιουργήθηκαν ακόμα 3 ζώνες αντικειμενικών αξιών στη Δημοτική Ενότητα Ελληνικού, οι Α΄ (6.850€/τ.μ.), Β (4.450€/τ.μ.) και Γ΄(3.400€/τ.μ.) στην περιοχή του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά.

Εικόνα 10: Ζώνες Αντικειμενικών Αξιών Δημοτικών Ενοτήτων Ελληνικού και Αργυρούπολης 2021



Πηγή: taxispirit.gr, ιδία επεξεργασία.

Με βάση την σημερινή αγορά ακινήτων σε σχέση με τη διαθεσιμότητα και την αντίστοιχη τιμή ανά επιφάνεια ακινήτου, παρουσιάζονται για το σύνολο των Δημοτικών Ενοτήτων Ελληνικού και Αργυρούπολης από τα στατιστικά αρχεία της ιστοσελίδας “xe.gr” (χρυσή ευκαιρία) τα εξής:

Πίνακας 19: Διαθέσιμα ακίνητα προς πώληση και τιμή αγοράς για τα έτη 2020 – 2021.

Ελληνικό	**Διαθέσιμα ακίνητα**		**Τιμή ανά τ.μ.**	
	2020	**2021**	**2020**	**2021**
Έως 80τ.μ.	218	257	2.612€	3.043€
Από 81τ.μ. έως 120τ.μ.	843	923	3.142€	3.366€
Από 121τ.μ. και άνω	1738	1.536	4.162€	4.391€
Αργυρούπολη	**Διαθέσιμα ακίνητα**		**Τιμή ανά τ.μ.**	
	2020	**2021**	**2020**	**2021**
Έως 80τ.μ.	539	400	2.113€	2.518€
Από 81τ.μ. έως 120τ.μ.	655	738	2.359€	2.563€
Από 121τ.μ. και άνω	335	372	2.303€	2.640€

Πηγή: “xe.gr” (χρυσή ευκαιρία), 2020 – 2021, ιδία επεξεργασία.

Παράλληλα έγινε δειγματοληπτική αναζήτηση στην ιστοσελίδα αγγελιών “spitogatos.gr” για 10-12 ακίνητα για κάθε τιμή ζώνη από τις τιμές πώλησης των οποίων υπολογίστηκε ο μέσος όρος των τιμών ανά τετραγωνικό μέτρο σε κάθε ζώνη. Τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 20: Τρέχουσες Τιμές (€) ανά τ.μ. για κάθε ζώνη.

Δημοτική Ενότητα	Ζώνη	Τιμή (€) ανά τ.μ.	Μέσος όρος
Ελληνικό	Α	5.310,52	3.762,56 €/τ.μ.
	Γ	2.777,12	
	Ε	4.531,75	
	Ζ	3.128,36	
	Η	3.065,03	
	Θ	*Δεν βρέθηκαν ακίνητα προς πώληση*	
Αργυρούπολη	Β	2.457,08	2.698,44 €/τ.μ.
	Δ	3.194,97	
	ΣΤ	3.000,88	
	Ζ	2.140,84	
	Ι	*Δεν βρέθηκαν ακίνητα προς πώληση*	

Πηγή: spitogatos.gr, 2020 – 2021, ιδία επεξεργασία.

Για τις νέες ζώνες του 2021 στον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, λογικά δεν βρέθηκαν ακίνητα προς πώληση και επομένως δεν λαμβάνονται υπόψιν στην σύγκριση των τιμών.

Πίνακας 21: Πίνακας σύγκρισης ΑΑ και αγοραίας τιμής για το 2021 στις Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης.

Δημοτική Ενότητα	Ζώνη	Τιμές ΑΑ (€/τ.μ.)	Αγοραία Τιμή €/τ.μ.
		2021	
Ελληνικό	**Α**	2.650	5.310,52
	Γ	2.350	2.777,12
	Ε	2.500	4.531,75
	Ζ	2.550	3.128,36
	Η	2.250	3.065,03
	Θ	2.600	*Δεν βρέθηκαν ακίνητα προς πώληση*
Αργυρούπολη	**Β**	2.300	2.457,08
	Δ	1.850	3.194,97
	ΣΤ	1.750	3.000,88
	Ζ	1.600	2.140,84
	Ι	1.500	*Δεν βρέθηκαν ακίνητα προς πώληση*

Πηγή: spitogatos.gr, 2020 – 2021, ιδία επεξεργασία.

Από τα παραπάνω διαπιστώνονται τα εξής:

- Για την Δημοτική Ενότητα του Ελληνικού: Στις ζώνες Γ, Ζ και Η, η διαφορά της αντικειμενικής με την αγοραία αξία είναι της τάξεως των 400-800 ευρώ ανά τ.μ. Για τις ζώνες Α και Ε, η αγοραία αξία εμφανίζεται κατά 2.000-2.600 ευρώ ανά τ.μ. μεγαλύτερη από την αντικειμενική τους αξία.
- Για την Δημοτική Ενότητα Αργυρούπολης: Στις ζώνες Β και Ζ η διαφορά της αντικειμενικής με την αγοραία αξία είναι της τάξεως των 150-540 ευρώ ανά τ.μ. Για τις ζώνες Δ και ΣΤ η αγοραία αξία είναι κατά 1.250-1.350 ευρώ ανά τ.μ. μεγαλύτερη από την αντικειμενική αξία των ζωνών.

Α4.2 Θεσμική πολεοδομική οργάνωση - εγκεκριμένες χρήσεις γης και όροι δόμησης

Το θεσμικό πλαίσιο με βάση το οποίο αναπτύχθηκε μέχρι σήμερα ο Δήμος Ελληνικού - Αργυρούπολης επηρεάζεται από τρεις παραμέτρους:

1. Τα θεσμοθετημένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (νυν ΤΠΣ) των πρώην Δήμων Ελληνικού και Αργυρούπολης με τις τροποποιήσεις τους.
2. Το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά
3. Τα υφιστάμενα Εγκεκριμένα Ρυμοτομικά Σχέδια με τις διαδοχικές τροποποιήσεις τους.
4. Τις ΚΥΑ εφαρμογής του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά.

Α4.2.1. Εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια

Α4.2.1.1. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Ελληνικού (νυν Δ.Ε.)

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Ελληνικού, (υπ' αρίθμ. 35877/1806 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ΦΕΚ 238/Δ/10-04-1990 όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρίθμ. 68275/3887 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ΦΕΚ 716/Δ/18-07-1994).

Με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του πρώην Δήμου Ελληνικού (νυν Δ.Ε. Ελληνικού) εγκρίθηκε η επέκταση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης σε αραιοδομημένες και αδόμητες εκτάσεις και η πολεοδομική οργάνωση του δήμου για πληθυσμιακό μέγεθος της τάξης των 13.000 κατοίκων για το έτος 1991 σε 5 Πολεοδομικές Ενότητες.

Καθορίζονται οι χρήσεις γης του Δήμου με τη χωροθέτηση των κεντρικών λειτουργιών στην τομή των Π.Ε. 4 και 5 και την ανάπτυξη σημειακά τοπικών κέντρων σε όλες τις υποενότητες.

Εντός της Π.Ε. 3 (κάτω Ελληνικό) ορίζεται ως κύρια χρήση η αμιγής κατοικία (με εξαίρεση το μετώπου επί της οδού Γ όπου ορίζεται χρήση Τοπικού Κέντρου), με πυκνότητα 13,2 κατ/Ηα και ΣΔ 0,7,ενώ στο τμήμα της παραλίας (Αγ. Κοσμάς) καθορίζονται χρήσεις τουρισμού -αναψυχής και αθλητισμού.

Στις υπόλοιπες Π.Ε. ορίζεται ως κύρια χρήση η γενική κατοικία, με πυκνότητα 10,6 κατ/Ηα και ΣΔ 1,0 για την Π.Ε. 1, 101 κατ/Ηα και ΣΔ 0,7 για την Π.Ε. 2, 90,9 κατ/Ηα και ΣΔ 1,0 για την Π.Ε. 4 και με πυκνότητα 87,2 κατ/Ηα και ΣΔ 1,0 για την Π.Ε. 5.

Πιο συγκεκριμένα από τις αναφερόμενες ΠΕ με χρήση γενικής κατοικίας εξαιρούνται τα κάτωθι τμήματα:

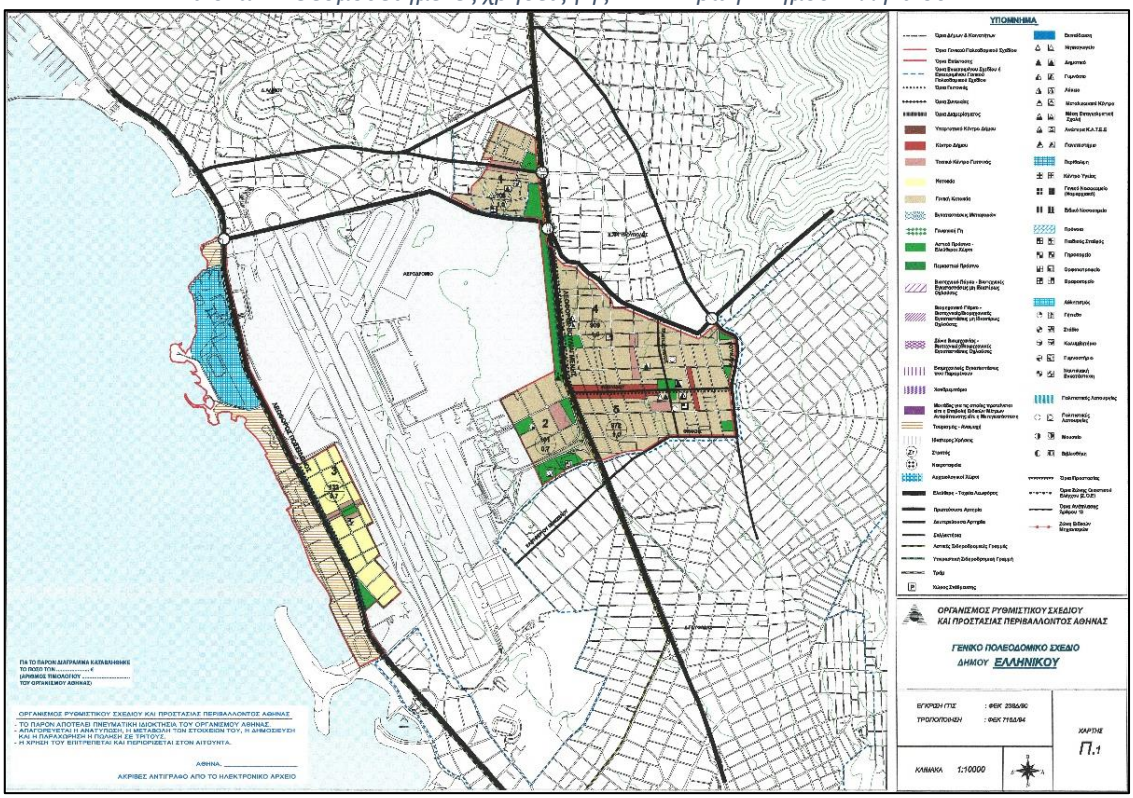
- Το δυτικό μέτωπο της οδού Αμαζόνων από την οδό Ροδόπολης ως την οδό Πόντου, επί του οποίου καθορίζονται χρήσεις πολεοδομικού κέντρου, στη τομή των Π.Ε. 4 και 5.
- Το τοπικό κέντρο της Π.Ε. 1 στο μέτωπο της οδού Τιτάνων εκατέρωθεν από την οδό Αγ. Παρασκευής έως την οδό Φειδίου.

- Το τοπικό κέντρο της Π.Ε. 2 στο μέτωπο της οδού 35ης μεταξύ των οδών Ελ. Βενιζέλου και Λοχαγού Χατζηευαγγέλου.
- Το τοπικό κέντρο της Π.Ε. 4 επί της οδού Τριπόλεως εκατέρωθεν από την οδό Εθνάρχου Μακαρίου ως την οδό Αφροδίτης, που συνεχίζει επί του δυτικού μετώπου της οδού Τριπόλεως ως την οδό Αθ. Διάκου.
- Το τοπικό κέντρο της Π.Ε. 5 σε ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο που περικλείεται από τις οδούς Πόντου- Τριπόλεως-Καραολή & Δημητρίου- Χ.Τραπεζούντος-Πόντου.
- Το σύνολο της Π.Ε. 3, στην οποία θεσμοθετείται Αμιγής Κατοικία και Τοπικό Κέντρο Γειτονιάς, και ουσιαστικά καθορίζεται διαφορετική οργάνωση σε σχέση με τις υπόλοιπες Π.Ε. με τις οποίες δεν συνδέεται λόγω της παρουσίας του αεροδρομίου ανάμεσά τους.

Προσδιορίζονται επίσης κοινόχρηστοι χώροι αστικού πρασίνου, πλατειών και δικτύου πεζοδρόμων, καθώς και η χωροθέτηση των κοινωφελών χώρων (εκπαίδευση, αθλητισμός κ.λπ.). Τέλος, καθορίζονται δυο γραμμικές ζώνες πρασίνου κατά μήκος της παραλίας και της λεωφ. Βουλιαγμένης.

Με την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. του 1994 επεκτάθηκαν τα όρια του Δήμου και ειδικότερα της ΠΕ 1 «Αγία Παρασκευή» με την ένταξη στα όρια αυτής της περιοχής «Καλαμιές» με ΣΔ 0,6 και χρήση γενικής κατοικίας. Επίσης, προβλέφθηκε η τροποποίηση και συμπλήρωση της οργάνωσης του κυκλοφοριακού δικτύου

Εικόνα 11:Θεσμοθετημένες χρήσεις γης Γ.Π.Σ. πρώην Δήμου Ελληνικού.



Πηγή: ΦΕΚ 238/Δ/10-04-1990 και τροποποίηση ΦΕΚ 716/Δ/18-07-1994).

Α4.2.1.2. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αργυρούπολης (νυν Δ.Ε.)

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αργυρούπολης, (υπ' αρίθμ. 63846/3188 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ΦΕΚ 666/Δ/05-07-1994, όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρίθμ. 93008/7096 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ΦΕΚ 1256/Δ/01-12-1994).

Με την έγκριση του ΓΠΣ της Αργυρούπολης, οργανώνεται πολεοδομικά ο Δήμος για πληθυσμιακό μέγεθος 34.000 κατοίκων (έτος 1991) και τη δημιουργία 5 πολεοδομικών ενοτήτων, συμπεριλαμβανομένης της περιοχής «Καλάμια» που αργότερα εντάχθηκε στο Δήμο Ελληνικού.

Σε επίπεδο χρήσεων γης καθορίστηκε η γενική κατοικία ως κυρίαρχη χρήση του Δήμου, η ανάπτυξη ενός γραμμικού πολεοδομικού κέντρου, επί της λεωφόρου Κύπρου, που κατανέμεται τμηματικά στις ΠΕ 1, 2, 3 και 4 και η ανάπτυξη τοπικών κέντρων στις ΠΕ 2, 3, 4 και 5 σε υπάρχοντες πυρήνες εμπορικών εξυπηρετήσεων σε συνδυασμό με τη δυνατότητα χωροθέτησης και άλλων χρήσεων που υποβοηθούν τη λειτουργία τους.

Διατηρείται ως κέντρο του Δήμου η λεωφόρος Κύπρου στο τμήμα που αποτελούσε παραδοσιακά το διοικητικό κέντρο του, με την ύπαρξη του Δημαρχείου, του Ληξιαρχείου και της παραδοσιακής «αγοράς» του.

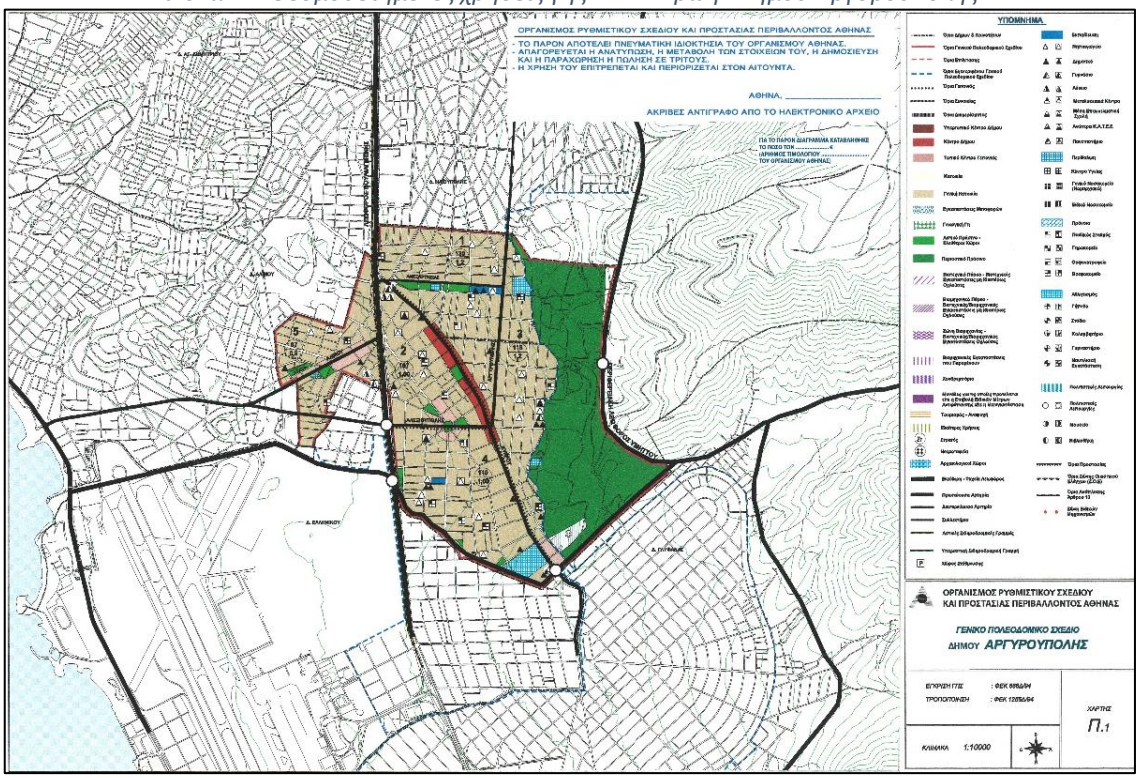
Ειδικότερα, για την ΠΕ1 προσδιορίστηκε πυκνότητα 130 κατ/Ηα και ΣΔ 1,2, για τη ΠΕ2 πυκνότητα 107 κατ/Ηα και ΣΔ 1,0, για τη ΠΕ 3 πυκνότητα 118 κατ/Ηα και ΣΔ 1,2 για τη ΠΕ4 πυκνότητα 110 κατ/Ηα και ΣΔ 1,00 και τέλος για τη ΠΕ 5 πυκνότητα 87 κατ/Ηα και ΣΔ 0,9.

Με την έγκριση του ΓΠΣ προβλέπεται ο απαραίτητος κοινωνικός εξοπλισμός σε κοινόχρηστες και κοινωφελείς λειτουργίες, ώστε κάθε γειτονιά να αποτελεί κατά το δυνατόν αυτόνομη ενότητα ως προς τις βασικές λειτουργίες (εκπαίδευση, πρόνοια, αθλητισμός, ελεύθεροι χώροι).

Χαρακτηρίζεται επίσης, ως χώρος περιαστικού πρασίνου, όπου χωροθετούνται κοινόχρηστες και κοινωφελείς λειτουργίες, τμήμα της πρόβουνης ζώνης Υμηττού, η έκταση που οριοθετείται μεταξύ του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και της εμφανιζόμενης ως Περιφερειακής Λεωφόρου Υμηττού.

Με την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. τον Δεκέμβριο του ίδιου χρόνου, αποκόπτεται η περιοχή «Καλαμιές» της ΠΕ 5 από την Αργυρούπολη και προσαρτάται στο Δήμο Ελληνικού και στον σχεδιασμό του, ενώ τροποποιείται και συμπληρώνεται το οδικό δίκτυο του Δήμου.

Εικόνα 12: Θεσμοθετημένες χρήσεις γης Γ.Π.Σ. πρώην Δήμου Αργυρούπολης.



Πηγή: ΦΕΚ 666/Δ/05-07-1994 και τροποποίηση ΦΕΚ 1256/Δ/01-12-1994).

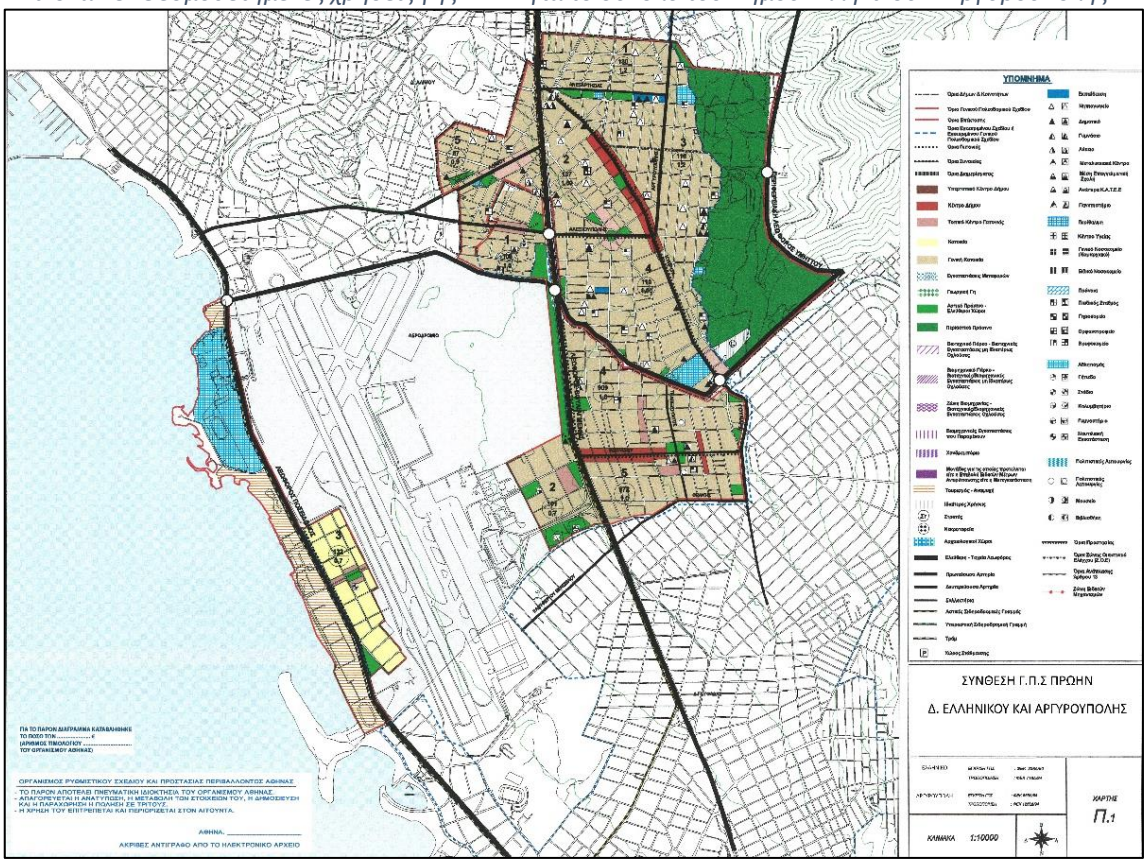
Συμπεράσματα από τα Γ.Π.Σ. των πρώην Δ.Ε. της περιοχής μελέτης

Βάσει του θεσμικού πλαισίου που διέπει τη χωρική οργάνωση των οικιστικών περιοχών που σήμερα αποτελούν τον ενιαίο Δήμο Ελληνικού-Αργυρούπολης, δηλαδή βάσει των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, προκύπτει:

- Η κυρίαρχη θεσμοθετημένη χρήση που επικρατεί στην περιοχή είναι η κατοικία: αμιγής κατοικία στην Π.Ε. του Κάτω Ελληνικού και γενική κατοικία στο σύνολο των υπολοίπων Π.Ε. του Δήμου.
- Κεντρικές λειτουργίες έχουν προβλεφθεί σε περιορισμένη κλίμακα εκατέρωθεν του βασικού οδικού άξονα της Λεωφ. Ιασωνίδου στο Ελληνικό και επί της Λεωφ. Κύπρου στην Αργυρούπολη.
- Τοπικά κέντρα έχουν χωροθετηθεί σε όλες τις πολεοδομικές ενότητες.
- Οι κοινόχρηστοι χώροι - χώροι πρασίνου που έχουν προβλεφθεί δεν συνιστούν ένα ενιαίο δίκτυο ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου αλλά εντοπίζονται διάσπαρτα εντός του αστικού ιστού.
- Ο θεσμοθετημένος συντελεστής δόμησης στη ευρύτερη περιοχή του Δήμου κυμαίνεται από 0,7 (Π.Ε. 3 – «Κάτω Ελληνικού») έως 1,2 (στις Π.Ε. 1 και 3 της Αργυρούπολης ανατολικά της Οδού Κύπρου).

Το σύνολο των θεσμοθετημένων χρήσεων γης από τα Γ.Π.Σ. των πρώην Δήμων παρουσιάζονται στην παρακάτω εικόνα. Επίσης, η γενικότερη χωροταξική οργάνωση του Δήμου παρουσιάζεται στο Χάρτη Α.3θ. και η πολεοδομική οργάνωσή του στο Χάρτη Α.4θ.

Εικόνα 13: Θεσμοθετημένες χρήσεις γης Γ.Π.Σ. για το σύνολο του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης.



Πηγή: ΦΕΚ 238/Δ/10-04-1990 και τροποποίηση ΦΕΚ 716/Δ/18-07-1994) - ΦΕΚ 666/Δ/05-07-1994 και τροποποίηση ΦΕΚ 1256/Δ/01-12-1994).

Α4.2.2 Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά

Από το 2012 με το Ν.4062 (ΦΕΚ 70/Α/2012), η περιοχή του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού καθορίσθηκε ως Μητροπολιτικός Πόλος και ρυθμίστηκε ο τρόπος αξιοποίησής του ως περιοχή πολλαπλών χρήσεων με μητροπολιτική εμβέλεια και διεθνή αναφορά. Στο πλαίσιο του Νόμου αυτού, προσδιορίστηκε η δυνατότητα του σχεδιασμού του χώρου σε Ζώνες προς πολεοδόμηση ή/και Ζώνες ανάπτυξης, και παράλληλα καθορίσθηκε και η έκταση που θα καταλάμβανε το νέο μητροπολιτικό πάρκο πρασίνου και αναψυχής.

Στη συνέχεια με το ΠΔ της έγκρισης του ΣΟΑ του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά (ΦΕΚ 35/ΑΑΠ/2018), προβλέφθηκε ο συνδυασμός χρήσεων γης οι οποίες περιλαμβάνουν ιδίως τουρισμό, αναψυχή, κατοικία, επιχειρηματικές δραστηριότητες, εμπορικές λειτουργίες, διοίκηση και γραφεία, εκπαίδευση, έρευνα και υγεία, πολιτισμό, αθλητισμό, καθώς και περιβαλλοντικές υποδομές.

Σύμφωνα με το άρθρο 2, παρ.2, καθορίζονται τα συνολικά πολεοδομικά μεγέθη ως ακολούθως:

α. **Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 2.700.000 τ.μ.** (περιλαμβάνεται η δόμηση των υφιστάμενων διατηρητέων κτιρίων). Για τον υπολογισμό των επιφανειών που προσμετρώνται στη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση εφαρμόζεται ο ΝΟΚ (ν. 4067/2012),

ενώ ορίζεται μέγιστος (παρ. 3β του άρθρου 2 του ν. 4062/2012) μικτός συντελεστής δόμησης 0,5.

β. Η **μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ορίζεται σε 35%** στο σύνολο της έκτασης του Μητροπολιτικού Πόλου. Στην περιοχή του παρακτίου μετώπου η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη στο σύνολο της ορίζεται σε 15%. Στο Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής η κάλυψη των μόνιμων κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% της συνολικής του επιφανείας.

γ. **Δημιουργία Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής**, εκτάσεως 2.000.569,02τ.μ.

δ. Οι **Κ.Χ., οι ανοιχτοί χώροι και το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου, πρέπει να ανέρχονται σε τουλάχιστον 2.600.000τ.μ.** της συνολικής έκτασης του Μητροπολιτικού Πόλου.

ε. Στις **περιοχές προς πολεοδόμηση**, οι Κ.Χ. και Κ.Φ. χώροι ανέρχονται κατ' ελάχιστον σε ποσοστό 50%., στους οποίους περιλαμβάνονται και εκτάσεις 300.000 τ.μ. που θα διατεθούν για χρήσεις κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας.

Βάσει του άρθρου 3, καθορίζονται οι ειδικότερες περιοχές προς πολεοδόμηση και οι ζώνες ανάπτυξης και εντός αυτών οι χρήσεις γης. Οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί των Περιοχών προς Πολεοδόμηση, του Μητροπολιτικού Πάρκου και των Ζωνών Ανάπτυξης, ρυθμίστηκαν με τις ΚΥΑ εφαρμογής του ΣΟΑ (υποκεφάλαιο 4.3.3.2.). Πιο συγκεκριμένα:

Για την περιοχή του Πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού, καθορίστηκαν:

- **Περιοχή προς πολεοδόμηση Α-Π1: «Γειτονιά πρώην Ολυμπιακής Αεροπορίας»** (321.474,73τ.μ.) με επιτρεπόμενη χρήση: «γενική κατοικία» (άρ. 3 του ΠΔ 1987 – ΦΕΚ Δ/166), με εξαίρεση τις χρήσεις «επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης» και «πρατήρια βενζίνης». Η χρήση «κατοικίας» δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 60% της συνολικώς επιτρεπόμενης δόμησης, ενώ για τις ειδικές χρήσεις «ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες και ξενώνες», «εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)» και «εστιατόρια - αναψυκτήρια», δεν μπορεί να υπερβαίνουν αντιστοίχως το 20%, για την πρώτη, και το 10%, για τη δεύτερη και την τρίτη, της συνολικώς επιτρεπόμενης στην πιο πάνω περιοχή δόμησης.
- **Περιοχή προς πολεοδόμηση Α-Π2: «Δυτική Γειτονιά του Πάρκου»** (555.914,39τ.μ.) με επιτρεπόμενη χρήση: «γενική κατοικία» (άρ. 3 του ΠΔ 1987 – ΦΕΚ Δ/166), με εξαίρεση τις χρήσεις «συνεργεία αυτοκινήτων, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων» και «διεξαγωγή τυχερών παιγνίων». Η χρήση «κατοικίας» δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 60% της συνολικώς επιτρεπόμενης δόμησης, ενώ για τις ειδικές χρήσεις «ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες και ξενώνες», «εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)» «γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί» και «εστιατόρια - αναψυκτήρια», δεν μπορεί να υπερβαίνουν αντιστοίχως το 10%, για τις τρεις πρώτες, και το 5%, για την τέταρτη εξ' αυτών, της συνολικώς επιτρεπόμενης στην πιο πάνω περιοχή δόμησης.
- **Περιοχή προς πολεοδόμηση Α-Π3: «Ανατολική Γειτονιά του Πάρκου»** (318.007,03τ.μ.) με επιτρεπόμενη χρήση: «γενική κατοικία» (άρ. 3 του ΠΔ 1987 – ΦΕΚ Δ/166), με εξαίρεση τις χρήσεις «ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες και ξενώνες», «επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης» και «διεξαγωγή τυχερών παιγνίων». Η χρήση «κατοικίας» δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 70% της συνολικώς επιτρεπόμενης

δόμησης, ενώ για τις ειδικές χρήσεις «εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)», «γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί» και «εστιατόρια- αναψυκτήρια», δεν μπορεί να υπερβαίνουν αντιστοίχως το 10%, για τις δύο πρώτες, και το 20%, για την τρίτη εξ' αυτών, της συνολικώς επιτρεπόμενης στην πιο πάνω περιοχή δόμησης.

- **Περιοχή προς πολεοδόμηση Α-Π4: «Γειτονιά Επιχειρηματικού Κέντρου Λεωφόρου Βουλιαγμένης»** (775.283,96τ.μ.) με <u>επιτρεπόμενη χρήση:</u> «πολεοδομικό κέντρο» (άρ. 4 του ΠΔ 1987 – ΦΕΚ Δ/166). Η χρήση «κατοικίας» δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 10% της συνολικώς επιτρεπόμενης στην πιο πάνω περιοχή δόμησης.
- **Περιοχή προς πολεοδόμηση Α-Π5: «Γειτονιά του Λόφου»** (379.744,12τ.μ.) με <u>επιτρεπόμενη χρήση:</u> «γενική κατοικία» (άρ. 3 του ΠΔ 1987 – ΦΕΚ Δ/166), με εξαίρεση τις χρήσεις «επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης», «πρατήρια βενζίνης» και «διεξαγωγή τυχερών παιγνίων». Η χρήση «κατοικίας» δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 60% της συνολικώς επιτρεπόμενης δόμησης, ενώ για τις ειδικές χρήσεις «ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες και ξενώνες», «εστιατόρια -αναψυκτήρια», «εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)», και «γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί», δεν μπορεί να υπερβαίνουν αντιστοίχως το 20%, για τις δύο πρώτες, το 10% για την Τρίτη και το 15% για την τέταρτη εξ' αυτών, της συνολικώς επιτρεπόμενης στην πιο πάνω περιοχή δόμησης.
- **Περιοχή προς πολεοδόμηση Α-Π6: «Γειτονιά των Τραχώνων»** (264.735,27τ.μ.) με <u>επιτρεπόμενη χρήση:</u> «γενική κατοικία» (άρ. 3 του ΠΔ 1987 – ΦΕΚ Δ/166), με εξαίρεση τις χρήσεις «επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης», «πρατήρια βενζίνης» και «διεξαγωγή τυχερών παιγνίων». Η χρήση «κατοικίας» δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 70% της συνολικώς επιτρεπόμενης δόμησης, ενώ για τις ειδικές χρήσεις «εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)», «γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί» και «εστιατόρια- αναψυκτήρια», δεν μπορεί να υπερβαίνει ανά χρήση το 10%, της συνολικώς επιτρεπόμενης στην πιο πάνω περιοχή δόμησης.
- **Α2. Ζώνη Ανάπτυξης Α-Α1: «Γειτονιά τουρισμού-αναψυχής και επιχειρηματικού πάρκου»** (634.144,96τ.μ.) με <u>επιτρεπόμενη χρήση:</u> μικτή χρήση της περιπτώσεως 5 της παραγράφου Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, η οποία συντίθεται από τις γενικές χρήσεις «τουρισμός-αναψυχή» και «επιχειρηματικό πάρκο» της περιπτώσεως 1 και 2 αντίστοιχα, της παραγράφου Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011 όπως ισχύουν. Από το περιεχόμενο της γενικής χρήσης «τουρισμός-αναψυχή» εξαιρούνται οι ειδικές χρήσεις «τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών) και «περίθαλψη». Από το περιεχόμενο της γενικής χρήσης «επιχειρηματικό πάρκο», εξαιρούνται οι ειδικές χρήσεις: βιομηχανία-βιοτεχνία, εγκαταστάσεις αποθήκευσης, επιχειρήσεις εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, δραστηριότητες του Ν.1575/1985. Οι επιτρεπόμενες εντός της ζώνης αυτής χρήσεις γης προορίζονται να λειτουργήσουν ως ενιαίο σύμπλεγμα υποδομών και κτιριακών εγκαταστάσεων τουρισμού, αναψυχής και επιχειρηματικής ανάπτυξης.
- **Α3. Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής** (2.000.569,02τ.μ.) με <u>επιτρεπόμενες χρήσεις:</u> πρασίνου, αναψυχής, ελεύθερων χώρων, αθλητισμού, πολιτισμού, Κ.Φ. λειτουργιών και πρότυπων αστικών υποδομών ως προς τη λειτουργία

τους. Οι χώροι πρασίνου και οι ελεύθεροι χώροι ανέρχονται στο 75% τουλάχιστον της συνολικής έκτασης του Πάρκου.

Για την περιοχή του Παράκτιου Μετώπου (758.202,75 τ.μ.), καθορίστηκαν:

- **Περιοχή προς πολεοδόμηση ΠΜ-Π1: «Γειτονιά Παραλίας Αγίου Κοσμά»** (300.383,26τ.μ.) με επιτρεπόμενη χρήση: «αμιγής κατοικία» (άρ. 2 του ΠΔ 1987 – ΦΕΚ Δ/166). Η χρήση «κατοικίας» δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 80% της συνολικώς επιτρεπόμενης δόμησης.
    - **Ζώνη Ανάπτυξης ΠΜ-Α1: «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά»** (334.854,75τ.μ.) με επιτρεπόμενη χρήση: «τουρισμός - αναψυχή» (περ. 1, παρ. Β, άρ.11 του Ν.3986/2011, με εξαίρεση τη χρήση «περίθαλψη».
    - **Ζώνη Ανάπτυξης ΠΜ-Α2: «Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά»** (122.964,74τ.μ.) Με επιτρεπόμενη χρήση: «τουρισμός - αναψυχή» (περ. 1, παρ. Β, άρ.11 του Ν.3986/2011, με εξαίρεση τη χρήση «καζίνο» και «περίθαλψη».

Εκτός των παραπάνω όρων και περιορισμών εντός των Ζωνών Πολεοδόμησης και Ανάπτυξης και συμπληρωματικά των συνολικών μεγεθών του άρθρου 2 καθορίστηκαν επίσης:

- Για τη χωροθέτηση στις περιοχές προς πολεοδόμηση κτηρίων για τα οποία προβλέπεται ύψος κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στον ΝΟΚ, επιτρέπεται η συγκέντρωση συντελεστή δόμησης μέχρι 2,2 σε ένα ή περισσότερα, ανά περιοχή, Ο.Τ., χωρίς υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου Σ.Δ. ανά περιοχή προς πολεοδόμηση. Στις περιπτώσεις αυτές, η μέγιστη επιτρεπόμενη ως προς τα πιο πάνω Ο.Τ. κάλυψη ορίζεται σε 30%.
- Στους μέγιστους επιτρεπόμενους εντός των περιοχών προς πολεοδόμηση Σ.Δ., όπως αυτοί καθορίζονται στις παραγράφους Α και Β του άρθρου 3, δεν περιλαμβάνεται η δόμηση των προβλεπόμενων στην περ. ε΄ της παρ. 2 του άρ. 2 εκτάσεων που διατίθενται για χρήσεις κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας. Για τη δόμηση των ανωτέρω εκτάσεων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της περ. α΄ της παρ. 2 του άρθ. 2.
- Στους Κ.Φ. χώρους των περιοχών προς πολεοδόμηση του άρθ. 3 μπορεί να περιλαμβάνονται και εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας

Η χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, σε συνδυασμό με τα Γ.Π.Σ. όπως παρουσιάστηκαν παραπάνω, εμφανίζονται στους Χάρτες Α.3θ. και Α.4θ.

Εκτός των παραπάνω:

Ρέματα (άρθρο 5).

Επικυρώνεται ο καθορισμός των οριογραμμών των ρεμάτων «Τράχωνες» και «Αεροδρόμιο» που βρίσκονται στην περιοχή του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά Αττικής.

Πολιτιστική κληρονομιά (άρθρο 7)
Διαμορφώνεται σε επισκέψιμο αρχαιολογικό χώρο, το ακρωτήρι του Αγίου Κοσμά, το οποίο αποτελεί τμήμα του ομώνυμου οριοθετημένου αρχαιολογικού χώρου. Μεταφέρεται στην αρχική, ήδη βεβαιωμένη, θέση του ο ταφικός περίβολος στη ζώνη Α-Α1.

Πραγματοποιείται, συντήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη των μεταβυζαντινών ναών της Αγίας Παρασκευής και των Αγίων Κοσμά και Δαμιανού, καθώς και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου αυτών.

Ο χώρος περιμετρικά του κτιρίου του πρώην Ανατολικού Αεροδρομίου και σε απόσταση 100μ. από αυτό, παραμένει αδόμητος με σκοπό την ανάδειξη του χαρακτηρισμένου μνημείου (κτήριο Saarinen).

Στην περιοχή προς πολεοδόμηση Α-Π6, πέριξ του αρχαίου λατομείου, καθορίζεται ζώνη προστασίας, πλάτους 15μ., η οποία παραμένει αδόμητη και διαμορφώνεται ως χώρος πρασίνου. Το υφιστάμενο εντός της περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π4 νεότερο μνημείο «Αγγλικό υπόστεγο (Παγόδα)», εντάσσεται. σε αυτόνομο Ο.Τ., πανταχόθεν ελεύθερο, με χρήσεις πολιτισμού.

Επισκευή και αποκατάσταση των υφισταμένων εντός της έκτασης του Μητροπολιτικού Πόλου νεότερων μνημείων, καθώς και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου αυτών. Κατά την εκπόνηση των προβλεπόμενων στο άρθρο 3 παρ. 2 του Ν.4062/2012 Πολεοδομικών Μελετών, συντάσσονται τοπογραφικά διαγράμματα με τις ακριβείς θέσεις των εντοπισμένων και ανασκαμμένων αρχαιοτήτων.

Η εφαρμογή των παραπάνω θεσμοθετημένων χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης εντός των καθορισμένων περιοχών/ζωνών, αλλά και η εξειδίκευσή τους, πραγματοποιήθηκαν στη συνέχεια με τις ΚΥΑ με ΦΕΚ 2792/Β/4-7-2019 (τροποποίηση με ΦΕΚ 3294/Β/28-8-2019), ΦΕΚ 3347/Β/29-8-2019, ΦΕΚ 3405/Β/5-9-2019, ΦΕΚ 3687/Β/3-10-2019 και ΦΕΚ 1219/Β/16-3-2022, οι οποίες θα παρουσιαστούν αναλυτικότερα στη συνέχεια (υποκεφάλαιο 4.2.3).

Α4.2.3 Εγκεκριμένος Ρυμοτομικός Σχεδιασμός - Όροι και περιορισμοί δόμησης

Α4.2.3.1 Εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια – όροι και περιορισμοί δόμησης

Το πρώτο σχέδιο πόλης για την περιοχή του Ελληνικού (τότε τμήμα της περιοχής Αλίμου) και της Αργυρούπολης (τότε τμήμα της περιοχής Ηλιούπολης) εγκρίνεται το 1925 και το 1928 αντίστοιχα. Στη συνέχεια εγκρίθηκαν και οι Αποφάσεις Ρυμοτομίας των συνοικισμών Αλίμου, Τραχώνων, Σουρμένων, Καλαμακίου [τις χρονιές 1936 (Αλίμου και Τραχώνων), 1952 και 1954 αντίστοιχα].

Διαχρονικά, ο Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης επεκτεινόταν και τροποποιούνταν ως προς τη ρυμοτομία του με Εγκεκριμένα Ρυμοτομικά Σχέδια μέχρι και πρόσφατα (2011), όπως παρουσιάζεται στον πίνακα 22.

Όροι δόμησης Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης

Μέσω των Διαταγμάτων Ρυμοτομίας που αναφέρονται παραπάνω, προέκυψαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τις Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης που ειδικότερα αναλύονται στη συνέχεια (με αναφορά στους Τομείς Όρων Δόμησης, όπως μας παραχωρήθηκαν από την Δ/ση Πολεοδομίας, από τους χάρτες Θωμαϊδη):

Δ.Ε. Αργυρούπολης

- **Τομέας 7 – Αλεξιούπολη** (με κίτρινο συμβολισμό σε εικ. 14)

ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ: 11/12/1957 (Φ.Ε.Κ. 258/Α/1957)
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ:

- κατά κανόνα: ΓΟΚ 1973 Π= 10μ., Ε= 300τ.μ.
- κατά παρέκ/ση: προ ΓΟΚ 1973, Π= 10μ., Ε= 300τ.μ.

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Σ.Δ.: 1,20 (Φ.Ε.Κ: 376Δ/1978)
Κάλυψη: 50% (Συνεχές ΠΡΟ ΓΟΚ 1985)
Μέγιστο ύψος: (Hmax): ΚΑΤΑ ΝΟΚ (Φ.Ε.Κ: 79Α/2012 - Άρθρο: 15)

- **Τομέας 1 – Τράχωνες** (με μπλε συμβολισμό σε εικ. 14)

ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ: 17/3/1936 (Φ.Ε.Κ. 139Α/1936)
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ:

- κατά κανόνα: ΓΟΚ 1973 Π= 15μ., Ε= 400 τ.μ.
- κατά παρέκ/ση: προ ΓΟΚ 1973, Π= 12μ., Ε= 300τ.μ. και προ 16-5-1959, Π= 6μ., Ε= 130τ.μ.

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Σ.Δ.: 1,00 (Φ.Ε.Κ: 376Δ/1978)
Κάλυψη: 40% (Π.Ε. ΠΡΟ ΓΟΚ 1985)
Μέγιστο ύψος: (Hmax): ΚΑΤΑ ΝΟΚ (Φ.Ε.Κ: 79/Α/2012 - Άρθρο: 15)

- **Τομέας 10 – Τράχωνες** (με μπλε συμβολισμό σε εικ. 14)

ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ: 17/3/1936 (Φ.Ε.Κ. 139Α/1936) και 10/9/1954 (Φ.Ε.Κ. 227Α/1954)
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ:

- κατά κανόνα: ΓΟΚ 1973 Π= 10μ., Ε= 300 τ.μ.
- κατά παρέκ/ση: προ ΓΟΚ 1973, Π= 10μ., Ε= 300τ.μ.

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Σ.Δ.: 1,00 (Φ.Ε.Κ: 376/Δ/1978)
Κάλυψη: 40% (Π.Ε. ΠΡΟ ΓΟΚ 1985)
Μέγιστο ύψος: (Hmax): ΚΑΤΑ ΝΟΚ (Φ.Ε.Κ: 79/Α/2012 - Άρθρο: 15)

- **Τομέας 4 – Τράχωνες** (με μπλε συμβολισμό σε εικ. 14)

ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ: 17/3/1936 (Φ.Ε.Κ. 139Α/1936) και 10/9/1954 (Φ.Ε.Κ. 227Α/1954)
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ:

- κατά κανόνα: ΓΟΚ 1973 Π= 10μ., Ε= 300 τ.μ.
- κατά παρέκ/ση: προ ΓΟΚ 1973, Π= 10μ., Ε= 300τ.μ.

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Σ.Δ.: 1,00 (Φ.Ε.Κ: 376/Δ/1978)

Κάλυψη: 50% (ΣΥΝΕΧΕΣ ΠΡΟ ΓΟΚ 1985)
Μέγιστο ύψος: (Hmax): ΚΑΤΑ ΝΟΚ (Φ.Ε.Κ: 79/Α/2012 - Άρθρο: 15)

- **<u>Τομέας 17 – Άγιος Γεώργιος</u>** (με κίτρινο συμβολισμό σε εικ. 14)

ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ: 1/4/1966 (Φ.Ε.Κ. 58/Δ/1966)
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ:

- κατά κανόνα: ΓΟΚ 1973 Π= 15μ., Ε= 400 τ.μ.
- κατά παρέκ/ση: προ ΓΟΚ 1973, Π= 12μ., Ε= 300τ.μ.

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Σ.Δ.: 0,80 (Φ.Ε.Κ: 376/Δ/1978)
Κάλυψη: 40% (Π.Ε. ΠΡΟ ΓΟΚ 1985)
Μέγιστο ύψος: (Hmax): ΚΑΤΑ ΝΟΚ (Φ.Ε.Κ: 79/Α/2012 - Άρθρο: 15)

- **<u>Τομέας 2-6</u>** (με πράσινο συμβολισμό σε εικ. 14)

ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ: 27/2/1957 (Φ.Ε.Κ. 33Α/1957)
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ:

- κατά κανόνα: ΓΟΚ 1973 Π= 10μ., Ε= 300 τ.μ.
- κατά παρέκ/ση: προ ΓΟΚ 1973, Π= 10μ., Ε= 300τ.μ.

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Σ.Δ.: 1,00 (Φ.Ε.Κ: 376/Δ/1978)
Κάλυψη: 50% (ΣΥΝΕΧΕΣ ΠΡΟ ΓΟΚ 1985)
Μέγιστο ύψος: (Hmax): ΚΑΤΑ ΝΟΚ (Φ.Ε.Κ: 79/Α/2012 - Άρθρο: 15)

- **<u>Περιοχή Καλάμια - Ελαιώνας</u>**

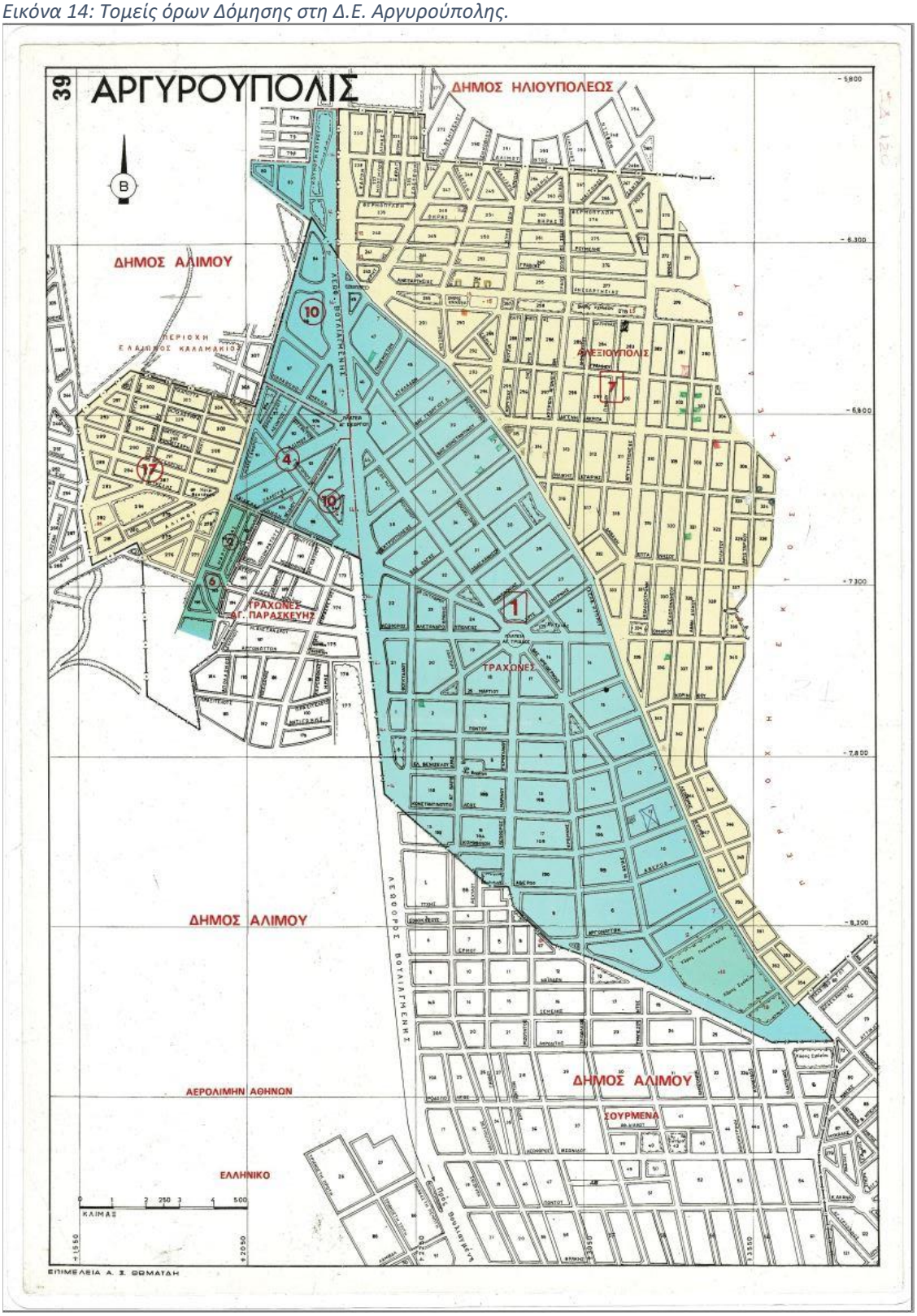
ΕΓΚΡΙΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ - ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ: 18/8/1988 (Φ.Ε.Κ. 665Δ/1998), Υπάρχουν στην Υ.ΔΟΜ. τα στοιχεία της Πράξης Εφαρμογής.
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ:

- κατά κανόνα: Π= 12μ., Ε= 300 τ.μ.
- κατά παρέκ/ση: προ 19-9-1988, Π= 8μ., Ε= 140τ.μ.

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Σ.Δ.: 1,00 (Φ.Ε.Κ: 376/Δ/1978)
Κάλυψη: 40% - 50% (ΦΕΚ 665Δ/1988)
Μέγιστο ύψος: (Hmax): 11μέτρα - Φ.Ε.Κ: 665Δ/1988

Επίσης, απαιτείται έγκριση Αρχαιολογίας για εκσκαφές σε όλη τη Δημοτική Ενότητα Αργυρούπολης και ειδικότερα νότια των Λεωφόρων Κύπρου & Γεωργίου Παπανδρέου.

Εικόνα 14: Τομείς όρων Δόμησης στη Δ.Ε. Αργυρούπολης.



Πηγή: Α. Σ. Θωμαΐδη.

Δ.Ε. Ελληνικού

- **Τομέας 88 – Σούρμενα** (με πράσινο συμβολισμό σε εικ. 15)

ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ: 25/4/1962 (Φ.Ε.Κ. 62Δ/1962)
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ:

- κατά κανόνα: ΓΟΚ 1973 Π= 15μ., Ε= 400τ.μ.
- κατά παρέκ/ση: προ ΓΟΚ 1973, Π= 12μ., Ε= 300τ.μ.
- προ 16-5-1959: Π= 6μ. Ε= 130 τ.μ.

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Σ.Δ.: 1,00 (Φ.Ε.Κ: 376Δ/1978)
Κάλυψη: 40% (Συνεχές Π.Ε. ΠΡΟ ΓΟΚ 1985)
Μέγιστο ύψος: (Hmax): ΚΑΤΑ ΝΟΚ (Φ.Ε.Κ: 79Α/2012 - Άρθρο: 15)

- **Τομέας 39 – Σούρμενα** (με μπλε συμβολισμό σε εικ. 15)

ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ: 30/10/1952 (Φ.Ε.Κ. 313Α/1952) & 25/4/1962 (Φ.Ε.Κ. 62Δ/1962)
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ:

- κατά κανόνα: ΓΟΚ 1973 Π= 15μ., Ε= 400τ.μ.
- κατά παρέκ/ση: προ ΓΟΚ 1973, Π= 12μ., Ε= 300τ.μ.

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Σ.Δ.: 1,00 (Φ.Ε.Κ: 376Δ/1978)
Κάλυψη: 40% (Συνεχές Π.Ε. ΠΡΟ ΓΟΚ 1985)
Μέγιστο ύψος: (Hmax): ΚΑΤΑ ΝΟΚ (Φ.Ε.Κ: 79Α/2012 - Άρθρο: 15)

- **Τομέας 46 – Αγία Παρασκευή** (με κίτρινο συμβολισμό σε εικ. 15)

ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ: 10/9/1954 (Φ.Ε.Κ. 227Α/1954) & 26/9/1955 (Φ.Ε.Κ. 274Α/1955)
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ:

- κατά κανόνα: ΓΟΚ 1973 Π= 10μ., Ε= 300τ.μ.
- κατά παρέκ/ση: προ ΓΟΚ 1973, Π= 12μ., Ε= 300τ.μ.

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Σ.Δ.: 1,00 (Φ.Ε.Κ: 376Δ/1978)
Κάλυψη: 50% (ΣΥΝΕΧΕΣ ΠΡΟ ΓΟΚ 1985)
Μέγιστο ύψος: (Hmax): ΚΑΤΑ ΝΟΚ (Φ.Ε.Κ: 79Α/2012 - Άρθρο: 15)

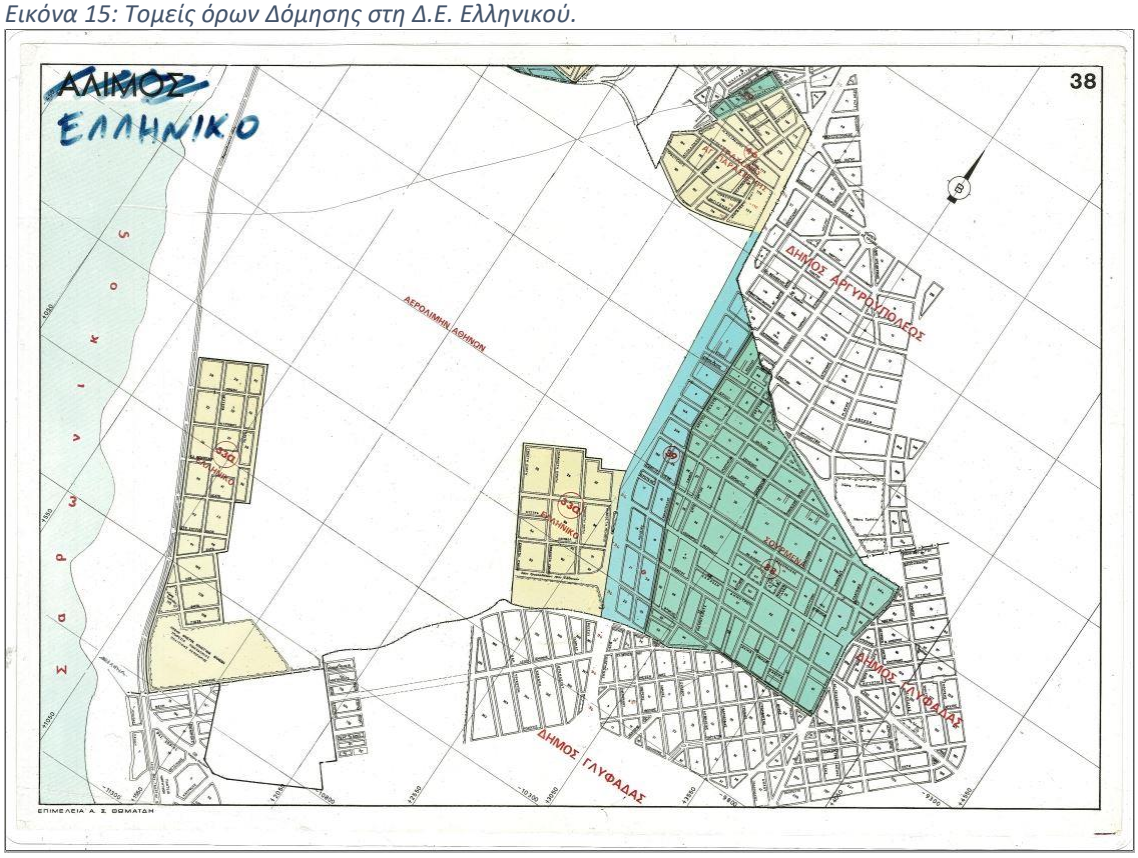
- **Τομέας 33α – Άνω Ελληνικό** (με κίτρινο συμβολισμό σε εικ. 15, πάνω από το πρώην αεροδρόμιο)

ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ: Φ.Ε.Κ. 259Α/1948, Φ.Ε.Κ. 237Α/1949, Φ.Ε.Κ. 102Β/1950
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ:
Άρτιο ως διανομή Υπουργείου Γεωργίας (κατάτμηση σύμφωνα με το ΦΕΚ 318Δ/2001, όπως διορθώθηκε με το ΦΕΚ 426Δ/2001).
Επιτρέπεται μία κατάτμηση με Ε=1000τ.μ. και Π=20μ. στα Ο.Τ. 25,26,84,85,90 και 91.
ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Σ.Δ.: 0,80 (Φ.Ε.Κ: 932Δ/1991)
Κάλυψη: 30% (Π.Ε. ΠΡΟ ΓΟΚ 1985)
Μέγιστο ύψος: (Hmax): ΚΑΤΑ ΝΟΚ (Φ.Ε.Κ: 79Α/2012 - Άρθρο: 15)

- **<u>Τομέας 33α – Κάτω Ελληνικό</u>** (με κίτρινο συμβολισμό σε εικ. 15, κάτω από το πρώην αεροδρόμιο)

ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ: Φ.Ε.Κ. 259Α/1948, Φ.Ε.Κ. 237Α/1949, Φ.Ε.Κ. 102Β/1950.
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ:
Άρτιο ως διανομή Υπουργείου Γεωργίας (κατάτμηση σύμφωνα με το ΦΕΚ 318Δ/2001, όπως διορθώθηκε με το ΦΕΚ 426Δ/2001).
Επιτρέπεται μία κατάτμηση με Ε=1000τ.μ. και Π=20μ. στα Ο.Τ. 30,34,38,56.
ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Σ.Δ.: 0,70 (Φ.Ε.Κ: 932Δ/1991)
Κάλυψη: 30% (Π.Ε. ΠΡΟ ΓΟΚ 1985)
Μέγιστο ύψος: (Hmax): ΚΑΤΑ ΝΟΚ (Φ.Ε.Κ: 79Α/2012 - Άρθρο: 15)

Εικόνα 15: Τομείς όρων Δόμησης στη Δ.Ε. Ελληνικού.



Πηγή: Α. Σ. Θωμαΐδη.

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ο οποίο προέκυψε από τη βάση δεδομένων της ιστοσελίδας http://gis.epoleodomia.gov.gr/, βάσει των σημαντικότερων εγκρίσεων, τροποποιήσεων και επεκτάσεων επί του Ε.Ρ.Σ. των δύο Δ.Ε.

Πίνακας 22: Παρουσίαση των διαταγμάτων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού καθεστώτος.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΕΚ	ΤΙΤΛΟΣ
1926	ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟ (ΑΤΤΙΚΗΣ) ΔΙΑΝΟΜΗ
93/Α/1936 (ΒΔ)	«Περί τροποποιήσεως κλπ. του σχεδίου του Συνοικισμού Άλιμος»
139/Α/1936 (ΒΔ)	«Περί αναθεωρήσεως του σχεδίου συνοικισμού Τράχωνες»
402/Α/1937 (ΒΔ)	«Περί παρακολουθήσεως της εφαρμογής των εγκεκριμένων ρυμοτομικών διαγραμμάτων συνοικισμών τινών»
1948	ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ ΣΟΥΡΜΕΝΑ (ΑΤΤΙΚΗΣ) ΣΥΜΠΛΗΡ. ΔΙΑΝΟΜΗ
1849	ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ ΣΟΥΡΜΕΝΑ (ΑΤΤΙΚΗΣ) ΣΥΜΠΛΗΡ. ΔΙΑΝΟΜΗ
1951	ΚΟΜΝΗΝΑ (ΧΑΣΑΝΙ) ΑΤΤΙΚΗΣ ΔΙΑΝΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ
313/Α/1952 (ΒΔ)	«Περί επεκτάσεως του σχεδίου Ελληνικού (Αθηνών) εις θέσιν «Σούρμενα» και των όρων δομήσεως αυτού»
227/Α/1954 (ΒΔ)	«Περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας Ελληνικού Αττικής εις θέσιν Τράχωνες (Αγία Παρασκευή) ως και τροποποιήσεως των ρυμοτομικών σχεδίων των Κοινοτήτων Καλαμακίου και Αργυρουπόλεως Αττικής»
317/Α/1955 (ΒΔ)	«Περί τροποποιήσεως των ρυμοτομικών σχεδίων Ελληνικού Αθηνών και Καλαμακίου Αθηνών εις θέσιν Τράχωνες (Αγία Παρασκευή)»
299/Α/1956 (ΒΔ)	«Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Καλαμακίου Αθηνών»
153/Α/1957 (ΒΔ)	«Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Καλαμακίου Αθηνών, εις θέσιν Τράχωνες»
258/Α/1957 (ΒΔ)	«Περί τροποποιήσεως και επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου Αργυρουπόλεως»
62/Δ/1962 (ΒΔ)	«Περί επεκτάσεως τού ρυμοτομικού σχεδίου `Ελληνικού (Αττικής) εις θέσιν «Σούρμενα» και τροποποιήσεως των ρυμοτομικών σχεδίων Γλυφάδας εις θέσιν «Τερψιθέα» και Αργυρουπόλεως εις θέσιν «Τράχωνες»
77/Δ/1962 (ΒΔ)	«Περί τροποποιήσεως τού ρυμοτομικού σχεδίου Αργυρουπόλεως (Αττικής)»
8/Δ/1965 (ΒΔ)	«Περί τροποποιήσεως των ρυμοτομικών σχεδίων Αγίου Δημητρίου (Αθηνών), Ηλιουπόλεως, Αργυρουπόλεως, Καλαμακίου, Ελληνικού και Γλυφάδας εις την λεωφόρο Βουλιαγμένης και των παρόδων αυτής»
58/Δ/1966 (ΒΔ)	«Περί επεκτάσεως των ρυμοτομικών σχεδίων Αργυρουπόλεως (Αττικής) και Καλαμακίου (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμού δομήσεως των οικοπέδων αυτών.»
54/Δ/1968 (ΒΔ)	«Περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Καλαμακίου (Αττικής) του εγκριθέντος διά του από 1.4.1966 Β. Δ. «περί επεκτάσεως των ρυμοτομικών σχεδίων Αργυρουπόλεως (Αττικής) και Καλαμακίου (Αττικής) κλπ.»
259/Δ/1972 (ΒΔ)	«Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Αργυρουπόλεως (Αττικής)»
499/Δ/1977 (ΥΑ)	«Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Αργυρουπόλεως (Αττικής) δια του καθορισμού χώρου δι' ανέγερσιν Σχολείου»
342/Δ/1979 (ΠΔ)	«Περί επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ελληνικού (Αττικής).»
153/Δ/1981 (ΠΔ)	«Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ελληνικού (Αττικής)»
286/Δ/1981 (ΥΑ)	«Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητος Ελληνικού (Αττικής) διά του καθορισμού χώρου δι' ανέγερσιν σχολείου»
237/Δ/1982 (ΠΔ)	«Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Ελληνικού (Αττικής)»

87/Δ/1985 (ΠΔ)	«Καθορισμός χώρου Κέντρου Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων στην εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή Ελληνικού (Αττικής)»
596/Δ/1985 (ΑΝ)	«Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Ελληνικού με χαρακτηρισμό χώρου για σχολείο»
665/Δ/1988 (ΠΔ)	«Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της πολεοδομικής ενότητας Καλάμια - Ελαιώνα του δήμου Αργυρούπολης (Αττικής) και τροποποίηση σχεδίου σε συνεχόμενο κοινόχρηστο χώρο»
489/Δ/1988 (ΑΝ)	«Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Ελληνικού στο Ο.Τ. 131 και 132»
29/Δ/1990 (ΑΝ)	«Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Αργυρούπολης Αττικής στο Ο.Τ. 360 της περιοχής Καλάμια, Ελαιώνα.»
882/Δ/1991 (ΑΝ)	«Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Ελληνικού στα Ο.Τ. 179 - 180 - 183 και χαρακτηρισμός χώρου για αθλητικές εγκαταστάσεις»
648/Δ/1995 (ΑΝ)	«Τροποποίηση Ρ.Σ. Ελληνικού με τον χαρακτηρισμό κοινόχρηστων χώρων σε χώρους πράσινου στην οδό Ελ. Βενιζέλου»
372/Δ/1998 (ΠΔ)	«Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 1 Αγία Παρασκευή Καλαμιές-του Δήμου Ελληνικού και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στα όρια σύνδεσης των δήμων Ελληνικού και Αργυρούπολης (Ν. Αττικής)»
543/Δ/1998 (ΑΝ)	«Τροποποίηση εγκεκριμένου Ρ.Σ. στο Ο.Τ. 2 του Δήμου Ελληνικού για την αναγνώριση της οδού Μακεδονομάχων ως εγκεκριμένης»
138/Δ/2002 (ΠΔ)	«Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΕΣΟΑΠ) Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας στον Άγιο Κοσμά Αττικής»
197/Δ/2004 (ΥΑ)	«Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Αργυρούπολης (Ν. Αττικής) και κατάργηση και επιβολή προκηπίου»
117/Δ/2005 (ΥΑ)	«Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ελληνικού (Ν. Αττικής), καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης και επιβολή προκηπίου»
120/ΑΑΠ/2011 (ΠΔ)	«Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης (Ν. Αττικής).»

Πηγή: http://gis.epoleodomia.gov.gr/ , ιδία επεξεργασία.

Το Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο του συνόλου του Δήμου, αλλά και του Μητροπολιτικού Πόλου, παρουσιάζεται στο Χάρτη Α.4ρ.

Σημειώνεται ιδιαιτέρως ότι, σε πολλές γειτονιές τόσο της Δ.Ε. Ελληνικού, όσο και της Δ.Ε. Αργυρούπολης, εξακολουθεί να αποτυπώνεται στην πραγματικότητα η «ιστορική» ρυμοτομία, η οποία διαμόρφωνε μεγάλα Ο.Τ. με εσωτερικούς δρόμους (σοχώρια), όπου διαμοιράζονταν τα προσφυγικά οικόπεδα, και επί αυτών έπαιρναν πρόσωπο προκειμένου να εξυπηρετηθούν.

Α4.2.3.2 Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού- Αγίου Κοσμά: Έγκριση Σχεδίων Γενικής Οργάνωσης - Όροι και περιορισμοί δόμησης

Στον Μητροπολιτικό Πόλο του Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, η εφαρμογή και εξειδίκευση του θεσμοθετημένου προτύπου χωρικής οργάνωσης όπως προέκυψε από τη μελέτη του ΣΟΑ (ΦΕΚ 35/ΑΑΠ/2018), πραγματοποιήθηκε μέσω των παρακάτω ΚΥΑ (οι οποίες και ενέκριναν το Ρυμοτομικό Σχέδιο για τις περιοχές πολεοδόμησης) όπως αυτές παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα και αναλύονται λεπτομερέστερα στη συνέχεια. Με τις εν λόγω ΚΥΑ καθορίστηκαν τα πολεοδομικά μεγέθη για κάθε περιοχή πολεοδόμησης και ανάπτυξης.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΕΚ	ΤΙΤΛΟΣ ΦΕΚ
ΦΕΚ 2792/Β/2019 - Απόφαση Υπ' Αριθμ. 74502 ΕΞ 2019 ΕΜΠ	Έγκριση γενικής οργάνωσης του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, και των περιβαλλοντικών όρων αυτού.
ΦΕΚ 3294/Β/2019 - Απόφαση Υπ' Αριθμ. 93298 ΕΞ 2019/28-8-2019	Τροποποίηση της 74502 ΕΞ 2019/3-7-2019 ΕΜΠ απόφασης των Υπουργών Οικονομικών, Πολιτισμού και Αθλητισμού, και Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση γενικής οργάνωσης του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, και των περιβαλλοντικών όρων αυτού» (ΦΕΚ 2792 Β΄).
ΦΕΚ 3347/Β/2019 - Απόφαση Υπ' Αριθμ. 93620 ΕΞ 2019	Έγκριση χωρικής οργάνωσης της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1 «Γειτονιά Τουρισμού-Αναψυχής και Επιχειρηματικού Πάρκου» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτής.
ΦΕΚ 3405/Β/2019 - Απόφαση Υπ' Αριθμ. 96572 ΕΞ 2019	Έγκριση χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά» και ΠΜ-Α2 «Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτών.
ΦΕΚ 3687/Β/2019 - Απόφαση Υπ' Αριθμ. 109171 ΕΞ 2019	Έγκριση Πολεοδομικών Μελετών των περιοχών προς πολεοδόμηση Α-Π1, Α-Π2, Α-Π3, Α-Π4, Α-Π5, Α-Π6 και ΠΜ-Π1 του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων της εφαρμογής του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης ως προς τις περιοχές αυτές
ΦΕΚ 1219/Β/2022 - Απόφαση Υπ' Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/21933/89	Τροποποίηση της υπό στοιχεία 109171ΕΞ2019/2-10-2019 απόφασης των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού «Έγκριση Πολεοδομικών Μελετών των περιοχών προς πολεοδόμηση Α-Π1, Α-Π2, Α-Π3, Α-Π4, Α-Π5, Α-Π6 και ΠΜ-Π1 του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων της εφαρμογής του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης ως προς τις περιοχές αυτές» (Β' 3687/3-10-2019) ως προς τις περιοχές προς πολεοδόμηση Α-Π4 και ΠΜ-Π1.

- ***<u>Έγκριση γενικής οργάνωσης του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής (υποπεριοχή Α3 Μητροπολιτικού Πόλου) - ΦΕΚ 2792/Β/2019 και τροποποίηση με ΦΕΚ 3294/Β/2019</u>***

Με την έγκριση του σχεδίου γενικής οργάνωσης του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής (2.000.569,02τ.μ.) καθορίζονται οι χωρικές ενότητες, οι κτιριακές ενότητες, οι πράσινοι και ελεύθεροι χώροι, η θέση των χώρων στάθμευσης εντός και εκτός του Πάρκου, το εσωτερικό οδικό δίκτυο και το δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, το ΤΡΑΜ, οι είσοδοι περιμετρικά του Μητροπολιτικού Πάρκου και η οργάνωση των λοιπών χώρων, κτιρίων, εγκαταστάσεων και χρήσεων που απαιτούνται για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και λειτουργία του Πάρκου. Για το σύνολο του Μητροπολιτικού Πάρκου ορίζονται:

- Ελάχιστη επιφάνεια χώρων πρασίνου και ελεύθερων χώρων: 1.585.854,10τ.μ.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 349.970 τ.μ.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 200.032 τ.μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων για τα μόνιμα κτίρια που επιτρέπεται να ανεγερθούν: 2 και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε 10 μέτρα. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή ενός υψηλού κτιρίου με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 200μ. από τη στάθμη της θάλασσας στην κτιριακή ενότητα Β7 της χωρικής ενότητας Β΄.
- Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: Πράσινο-Ελεύθεροι χώροι – Αναψυχή – Αθλητισμός – Πολιτισμός - Κοινωφελείς λειτουργίες - Πρότυπες αστικές υποδομές. Επίσης, επιτρέπονται: Λυόμενες και προσωρινές κατασκευές, έργα/κατασκευές για τις διαμορφώσεις των πράσινων και ελεύθερων χώρων, γραφεία/εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση της λειτουργίας και διαχείρισης του Πάρκου, στάθμευση.

Ειδικότερα, το Μητροπολιτικό Πάρκο οργανώνεται στις κάτωθι 7 Χωρικές Ενότητες με τις χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς για την καθεμία:

- **Χωρική ενότητα Α΄: Περιοχή Εργοστασίου Αεροσκαφών** (154.304 τ.μ.). Το σύνολο των χώρων πρασίνου και ελεύθερων χώρων ανέρχεται σε 129.024 τ.μ.
- **Χωρική ενότητα Β΄: Περιοχή Αθλητισμού** (511.552 τ.μ.). Το σύνολο των χώρων πρασίνου και ελεύθερων χώρων ανέρχεται σε 280.120 τ.μ.
- **Χωρική ενότητα Γ΄: Περιοχή Ρέματος Τραχώνων για τη φύση και το περιβάλλον** (257.558 τ.μ.). Το σύνολο των χώρων πρασίνου και ελεύθερων χώρων ανέρχεται σε 255.733τ.μ.**Χωρική ενότητα Δ΄: Ολυμπιακή Πλατεία και Περιοχή Αστικής Καλλιέργειας 6** (233.429τ.μ.). Το σύνολο των χώρων πρασίνου και ελεύθερων χώρων ανέρχεται σε 217.069τ.μ.
- **Χωρική ενότητα Ε΄: Πάρκο Γλυπτικής Ελληνικού** (361.480τ.μ.). Το σύνολο των χώρων πρασίνου και ελεύθερων χώρων ανέρχεται σε 290.710τ.μ.
- **Χωρική ενότητα Ζ': Περιοχή Αττικού Τοπίου** (55.196 τ.μ.). Το σύνολο των χώρων πρασίνου και ελεύθερων χώρων ανέρχεται σε 50.096τ.μ.
- **Χωρική ενότητα Η΄: Περιοχή Εκθέσεων Ελληνικού** (427.049 τ.μ.). Το σύνολο των χώρων πρασίνου και ελεύθερων χώρων ανέρχεται σε 363.102τ.μ.

Οι Χωρικές Ενότητες, διαιρούνται σε 65 κτιριακές ενότητες με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς δόμησής τους να αναφέρονται αναλυτικά στο άρθρο 5 του ΦΕΚ 2792/Β/2019, και όπως φαίνονται παρακάτω.

Διάγραμμα 11: Σχέδιο Γενικής Οργάνωσης Μητροπολιτικού Πάρκου – Πρασίνου και Αναψυχής.

Πηγή: ΦΕΚ 2792/Β/2019 και ΦΕΚ 3294/Β/2019.

- ***<u>Έγκριση χωρικής οργάνωσης της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1 «Γειτονιά Τουρισμού-Αναψυχής και Επιχειρηματικού Πάρκου» - ΦΕΚ 3347/Β/2019</u>***

Με την έγκριση του σχεδίου χωρικής οργάνωσης της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1 «Γειτονιά Τουρισμού-Αναψυχής και Επιχειρηματικού Πάρκου» (634.144,96τ.μ.) καθορίζονται εντός αυτής οι ζώνες εκμετάλλευσης, κτιριακών ενοτήτων και ανοικτών χώρων, καθώς και χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης.

Για το σύνολο της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1, μεταξύ άλλων, ορίζονται οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί (άρθρο 3):

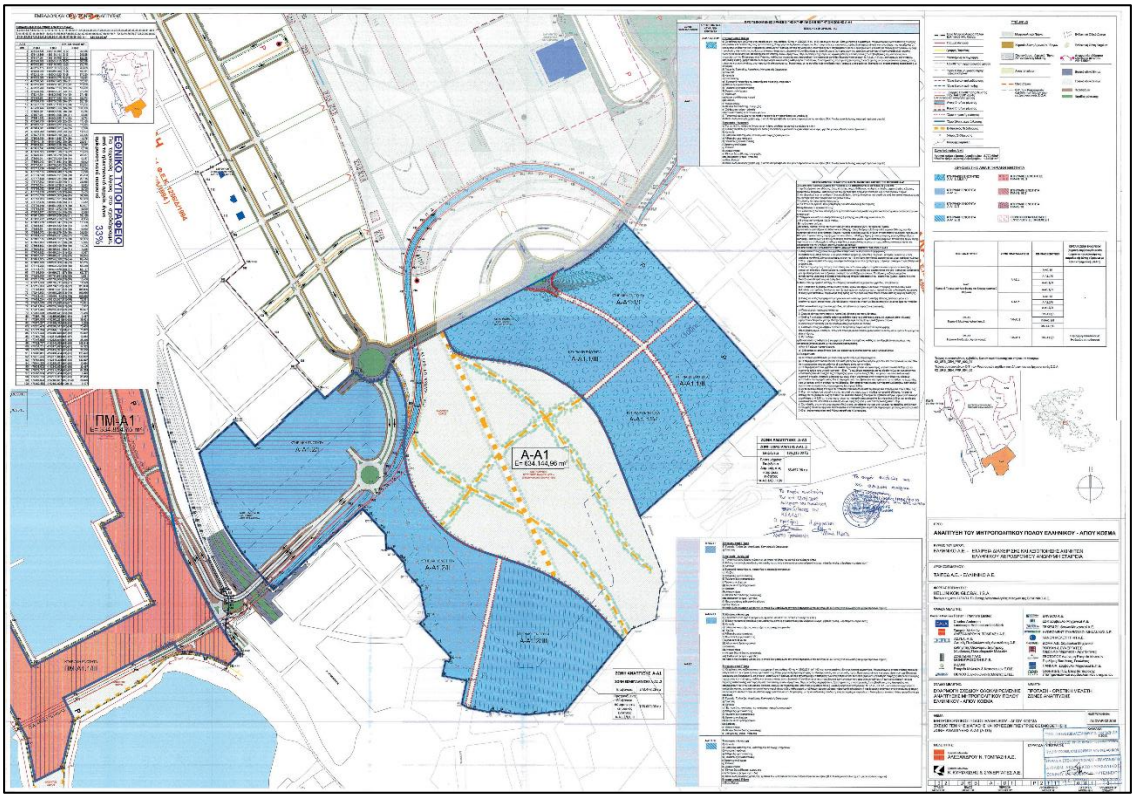
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,40
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 253.657,98τ.μ.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 30% (190.243,48τ.μ.)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: το ανώτατο επιτρεπόμενο από τον ΝΟΚ. Κατ΄ εξαίρεση, επιτρέπεται κτίριο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 200μ. από τη στάθμη της θάλασσας στην Κτιριακή ενότητα Α-Α1.2./Ι.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής όγκου: κατά ΝΟΚ.
- Πλάγιες αποστάσεις κτιρίων: κατά ΝΟΚ.
- Προϋποθέσεις κατάτμησης και αρτιότητας γηπέδων: από εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.
- Επιτρέπεται η κατασκευή περισσοτέρων του ενός κτιρίων ή εγκαταστάσεων, όμοιων ή διαφορετικών χρήσεων, εντός του αυτού γηπέδου, καθώς και η κατασκευή κτισμάτων σε υποστυλώματα (Pilotis).
- Επιτρέπεται η υπέργεια ή υπόγεια σύνδεση και ζεύξη των κτιρίων μεταξύ διαφορετικών ζωνών ανάπτυξης.
- Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων επιτρέπονται όσα ορίζονται στην περ.η του άρθρου 3.

Εντός της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1 καθορίζονται 2 Ζώνες Εκμετάλλευσης με 7 κτιριακές ενότητες, οι οποίες προορίζεται να λειτουργήσουν ως περιοχές μικτής χρήσεως, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 3 παρ. Α περ. Α2.α. του από 28.2/1.3.2018 π.δ. (ΑΑΠ 35), με έμφαση στην υποδοχή λειτουργιών επιχειρηματικού χαρακτήρα.

Οι γενικές και ειδικές χρήσεις, αλλά και οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησής, για κάθε Ζώνη Εκμετάλλευσης και επιμέρους κτιριακή ενότητα, αναφέρονται αναλυτικά στο άρθρο 4 του ΦΕΚ 3347/Β/2019.

Οι ανοικτοί χώροι της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1, καθορίζονται σε συνολική επιφάνεια 204.453,70τ.μ.

Διάγραμμα 12: Σχέδιο Γενικής Διάταξης και χρήσεων γης (προς θεσμοθέτηση) στη Ζώνη Ανάπτυξης Α-Α1.



Πηγή: ΦΕΚ 3347/Β/2019.

- ***<u>Έγκριση χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά» και ΠΜ-Α2 «Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτών- ΦΕΚ 3405/Β/2019</u>***

Με την έγκριση της χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά» και ΠΜ-Α2 «Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά», επιφανείας 334.854,75τ.μ. και 122.964,74τ.μ. αντιστοίχως, καθορίζονται οι ζώνες εκμετάλλευσης, οι κτιριακές ενότητες και οι ανοικτοί χώροι, καθώς και χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης.

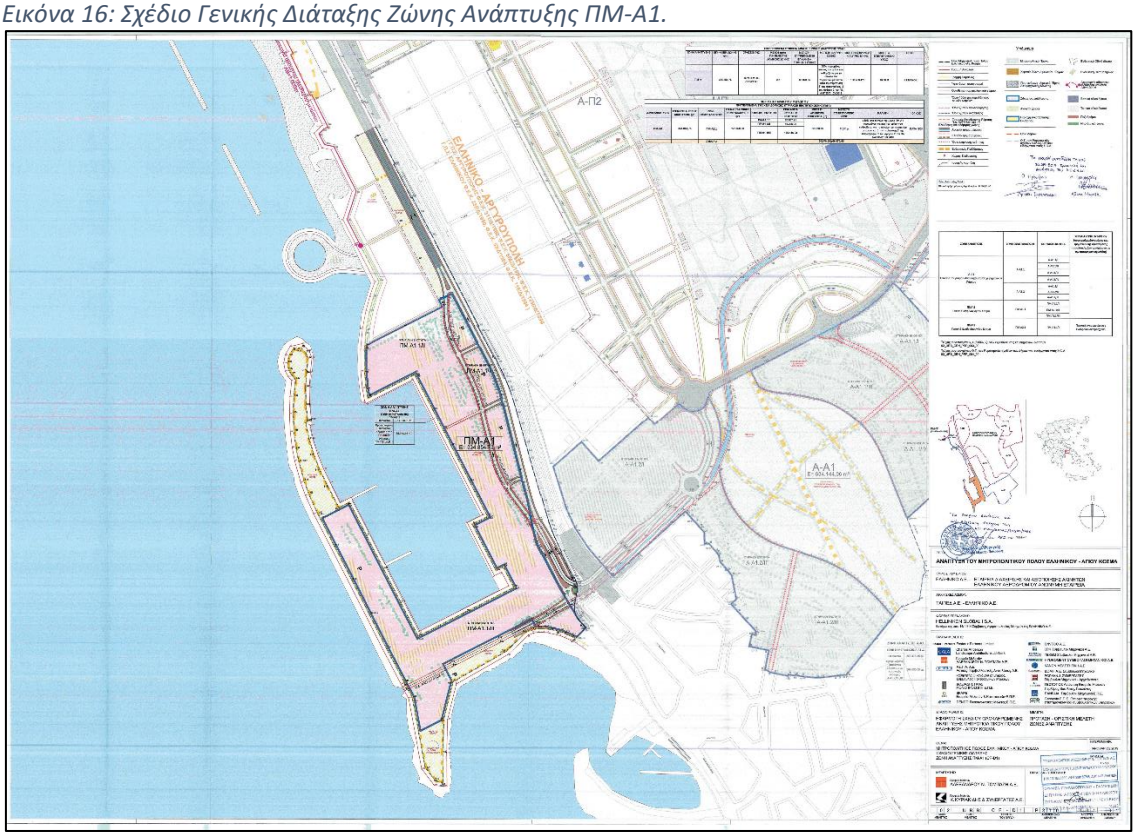
Για τις Ζώνες Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 και ΠΜ-Α2, μεταξύ άλλων, ορίζονται οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί (άρθρο 3):

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για κάθε Ζώνη: 0,20
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 66.970,95τ.μ. για τη Ζώνη ΠΜ-Α1 και 24.592,94τ.μ. για τη Ζώνη ΠΜ-Α2
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ενυδρείου-κέντρου θαλασσίων ερευνών: 7.872τ.μ.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη για την κάθε Ζώνη: 30% (100.456,42τ.μ. για τη Ζώνη ΠΜ-Α1 και σε 36.889,42τ.μ. για τη Ζώνη ΠΜ-Α2)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 16μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής όγκου: κατά ΝΟΚ.
- Πλάγιες αποστάσεις κτιρίων: κατά ΝΟΚ.
- Προϋποθέσεις κατάτμησης και αρτιότητας γηπέδων: από εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

- Επιτρέπεται η κατασκευή περισσοτέρων του ενός κτιρίων ή εγκαταστάσεων, όμοιων ή διαφορετικών χρήσεων, εντός του αυτού γηπέδου, καθώς και η κατασκευή κτισμάτων σε υποστυλώματα (Pilotis).
- Επιτρέπεται η υπέργεια ή υπόγεια σύνδεση και ζεύξη των κτιρίων μεταξύ διαφορετικών ζωνών ανάπτυξης.
- Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων επιτρέπονται όσα ορίζονται στην περ.ια του άρθρου 3.

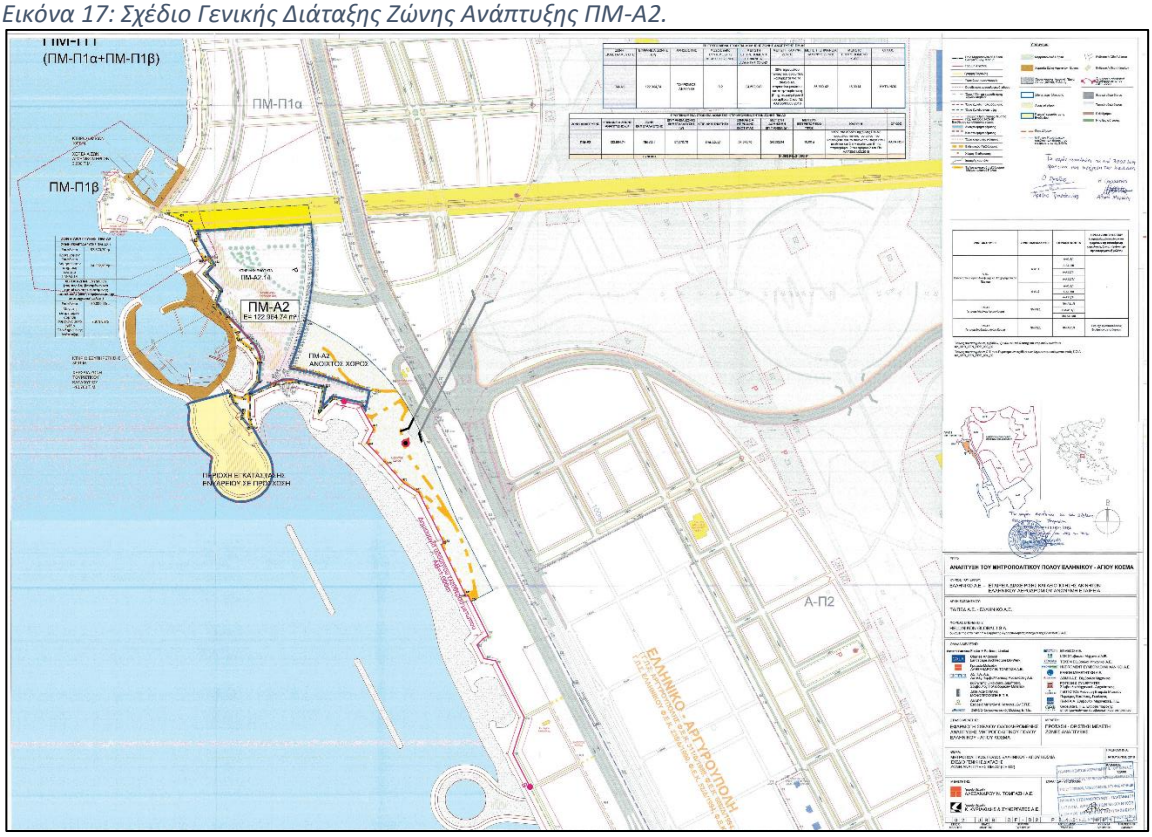
Εντός της Ζώνης Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 καθορίζεται 1 Ζώνη Εκμετάλλευσης με 3 κτιριακές ενότητες, οι οποίες προορίζεται να λειτουργήσουν ως περιοχές ως περιοχή τουρισμού-αναψυχής υπερτοπικού χαρακτήρα (εικ. 16). Εντός της Ζώνης Ανάπτυξης ΠΜ-Α2 καθορίζεται 1 Ζώνη Εκμετάλλευσης που αποτελεί και τη μοναδική κτιριακή ενότητα της ζώνης (εικ. 17), οι οποία προορίζεται να λειτουργήσει ως περιοχή τουρισμού-αναψυχής σε συνδυασμό με τις πλησίον αυτής εκπαιδευτικές, ερευνητικές, ψυχαγωγικές δραστηριότητες και λοιπές συνοδές χρήσεις (εστίαση, στάθμευση, κ.λπ.) που αναπτύσσονται στο δημιουργούμενο σε πρόσχωση ενυδρείο-κέντρο θαλασσίων ερευνών.

Εικόνα 16: Σχέδιο Γενικής Διάταξης Ζώνης Ανάπτυξης ΠΜ-Α1.



Πηγή: ΦΕΚ 3405/Β/2019.

Εικόνα 17: Σχέδιο Γενικής Διάταξης Ζώνης Ανάπτυξης ΠΜ-Α2.



Πηγή: ΦΕΚ 3405/Β/2019.

Οι γενικές και ειδικές χρήσεις, αλλά και οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησής, για κάθε Ζώνη Εκμετάλλευσης και επιμέρους κτιριακή ενότητα, αναφέρονται αναλυτικά στο άρθρο 4 του 3405/Β/2019.

Οι ανοικτοί χώροι των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 και ΠΜ-Α2, καθορίζονται σε συνολική επιφάνεια 122.394,59τ.μ. και 65.394,04τ.μ. αντιστοίχως.

Στο παρόν ΦΕΚ εγκρίνεται επίσης και η χωροθέτηση καταφυγίου τουριστικών σκαφών με εμβαδόν χερσαίας ζώνης 12.700 τ.μ. και εμβαδόν θαλάσσιας ζώνης 55.000τ.μ., όπου θα φιλοξενούνται 113 σκάφη αναψυχής. Ειδικότερα, τα έργα που προτείνονται για την χερσαία και θαλάσσια ζώνη παρουσιάζονται στην παρ.3 του άρθρου 6.

- ***<u>Έγκριση Πολεοδομικών Μελετών των περιοχών προς πολεοδόμηση Α-Π1, Α-Π2, Α-Π3, Α-Π4, Α-Π5, Α-Π6 και ΠΜ-Π1 - ΦΕΚ 3687/Β/2019 και τροποποίηση με ΦΕΚ 1219/Β/2022</u>***

Με την έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου των περιοχών προς πολεοδόμηση Α-Π1, Α-Π2, Α-Π3, Α-Π4, Α-Π5, Α-Π6 και ΠΜ-Π1, καθορίζονται α) οι οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές, β) προκήπια πλάτους 4μ., 6μ., 8μ, 11μ., 12μ., 14μ. και 33μ., καθώς και μεταβλητού πλάτους στα οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) με καμπύλες επιφάνειες, γ) οδοί, πεζόδρομοι, ποδηλατοδρόμοι και τροχιόδρομοι, δ) κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου, πλατείες και παιδικές χαρές, ε) κοινωφελής χώροι και χώροι κοινωνικής ανταποδοτικότητας του Ν.4422/2016, στ) υπόγειοι και υπέργειοι χώροι στάθμευσης και ζ) ζώνες προστασίας πέριξ αρχαιοτήτων και μνημείων. Ειδικότερα, οι

επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης για κάθε περιοχή προς πολεοδόμηση αναλύονται στη συνέχεια:

Περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π1:

- Επιτρεπόμενη χρήση: «γενική κατοικία» του άρθρου 3 του Π.Δ. 59/2018 (Α΄ 114), πλην χρήσεων όπως αυτές αναφέρονται στην παρ. 1^{α}. του άρθρου 2.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,72
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση σε 231.426,09 τ.μ., όπου δεν περιλαμβάνεται η δόμηση των εκτάσεων που διατίθενται για χρήσεις κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας.
- Αρτιότητα ανά οικόπεδο: 1.000 τ.μ. και πρόσωπο 15 μ.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανά οικόπεδο: 40%, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στις περ. ε΄ και στ΄ της παρ. 2.
- Ύψος κτιρίων: κατά ΝΟΚ. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων με ύψος έως 50μ. από τη στάθμη του εδάφους στους Τομείς V και VI της παρούσας Π.Ε. και σύμφωνα με τα οριζόμενα στις περ. ε΄ και στ΄ της παρ. 2.
- Συντελεστής όγκου: κατά ΝΟΚ.
- Η έκταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων ανέρχεται σε 166.770,54τ.μ

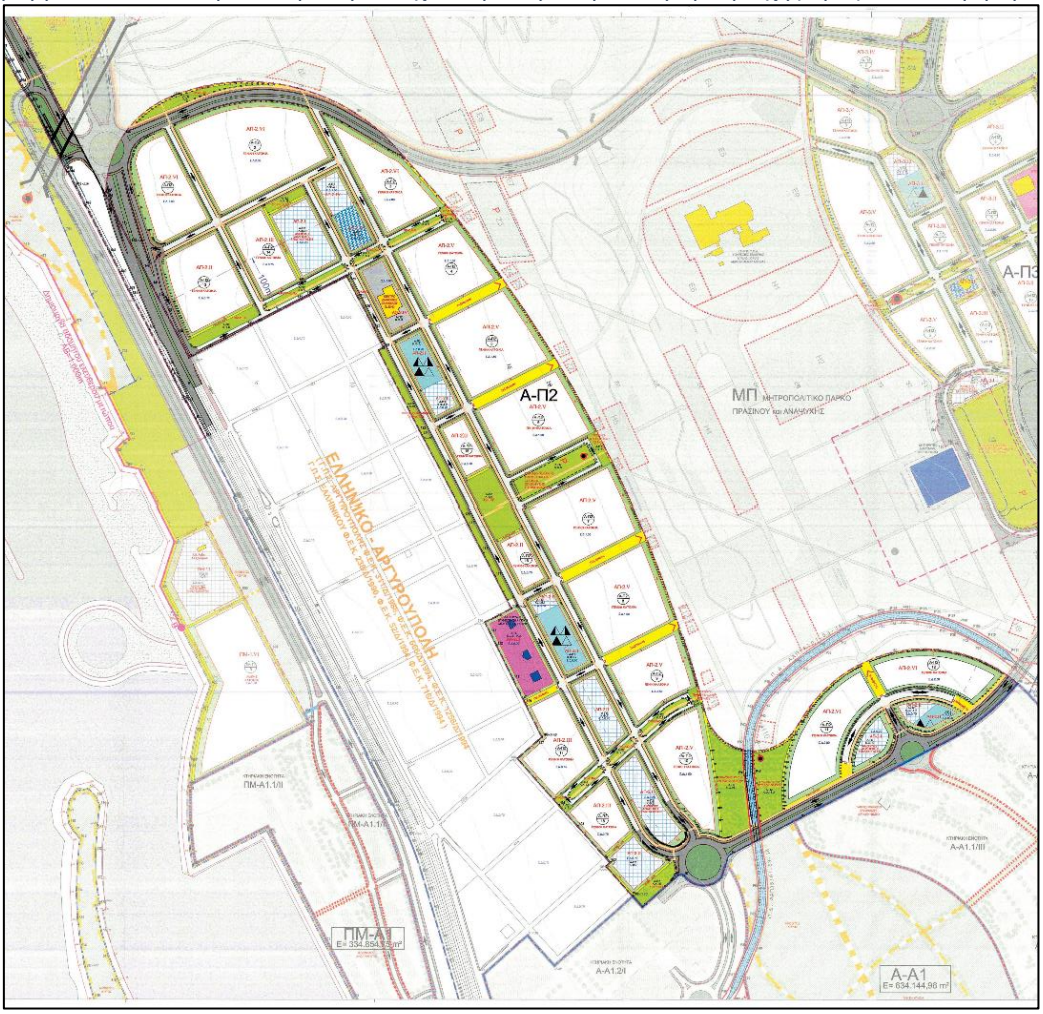
Διάγραμμα 13: Πολεοδομικό Ρυμοτομικό Σχέδιο για τη θεσμοθέτηση περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π1.

Πηγή: ΦΕΚ 3687/Β/2019.

Περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π2:

- Επιτρεπόμενη χρήση: «γενική κατοικία» του άρθρου 3 του Π.Δ. 59/2018 (Α΄ 114), πλην χρήσεων όπως αυτές αναφέρονται στην παρ. 1^{α}. του άρθρου 3.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,75
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση σε 416.741,80 τ.μ., όπου δεν περιλαμβάνεται η δόμηση των εκτάσεων που διατίθενται για χρήσεις κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας.
- Αρτιότητα ανά οικόπεδο: 1.000 τ.μ. και πρόσωπο 15 μ.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανά οικόπεδο: 40%, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στις περ. ε’ και στ΄ της παρ. 2.
- Ύψος κτιρίων: κατά ΝΟΚ. Κατ’ εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων με ύψος έως 50μ. από τη στάθμη του εδάφους στους Τομείς V και VI της παρούσας Π.Ε. και σύμφωνα με τα οριζόμενα στις περ. ε΄ και στ΄ της παρ. 2. Επίσης, υψηλό κτίριο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 200μ. από τη στάθμη της θάλασσας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περ. στ΄ της παρ. 2.
- Συντελεστής όγκου: κατά ΝΟΚ.
- Η έκταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων ανέρχεται σε 278.023,87τ.μ.

Διάγραμμα 14: Πολεοδομικό Ρυμοτομικό Σχέδιο για τη θεσμοθέτηση περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π2.



Πηγή: ΦΕΚ 3687/Β/2019.

Περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π3:

- Επιτρεπόμενη χρήση: «γενική κατοικία» του άρθρου 3 του Π.Δ. 59/2018 (Α΄ 114), πλην χρήσεων όπως αυτές αναφέρονται στην παρ. 1^{α}. του άρθρου 4.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,72
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση σε 228.795,09τ.μ., όπου δεν περιλαμβάνεται η δόμηση των εκτάσεων που διατίθενται για χρήσεις κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας.
- Αρτιότητα ανά οικόπεδο: 1.000 τ.μ. και πρόσωπο 15 μ.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανά οικόπεδο: 40%, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στις περ. δ' και ε΄ της παρ. 2.
- Ύψος κτιρίων: κατά ΝΟΚ. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων με ύψος έως 50μ. από τη στάθμη του εδάφους στους Τομείς IV και V της παρούσας Π.Ε. και σύμφωνα με τα οριζόμενα στις περ. δ΄ και ε΄ της παρ. 2.
- Συντελεστής όγκου: κατά ΝΟΚ.
- Η έκταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων ανέρχεται σε 161.369,28τ.μ.

Διάγραμμα 15: Πολεοδομικό Ρυμοτομικό Σχέδιο για τη θεσμοθέτηση περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π3.

Πηγή: ΦΕΚ 3687/Β/2019.

Περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π4:

- Επιτρεπόμενη χρήση: «πολεοδομικό κέντρο» του άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 (Α' 114).
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,89
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση σε 675.379,36τ.μ., όπου δεν περιλαμβάνεται η δόμηση των εκτάσεων που διατίθενται για χρήσεις κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας.
- Αρτιότητα ανά οικόπεδο: 2.000 τ.μ. και πρόσωπο 20μ.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανά οικόπεδο: 40%. Κατ' εξαίρεση, ειδικώς για τα οικόπεδα στα οποία θα ανεγερθούν κτίρια με επιτρεπόμενη χρήση «Εμπορικό Κέντρο», η κάλυψη υπολογίζεται κατά ΝΟΚ
- Ύψος κτιρίων: κατά ΝΟΚ. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή 2 υψηλών κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 200μ. από τη στάθμη της θάλασσας, σύμφωνα με τα οριζόμενα ειδικότερα στις περ. στ' και η' της παρ. 2.
- Συντελεστής όγκου: κατά ΝΟΚ.
- Η έκταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων ανέρχεται σε 391.456,48τ.μ.
- Μεταξύ του τερματικού σταθμού του τραμ, ο οποίος βρίσκεται μεταξύ των Ο.Τ. Α-Π4.4 και Α- Π4.1, και του Κ.Χ. που περιλαμβάνει τον σταθμό του μετρό «Αργυρούπολη» κατασκευάζεται ανισόπεδη πεζογέφυρα.

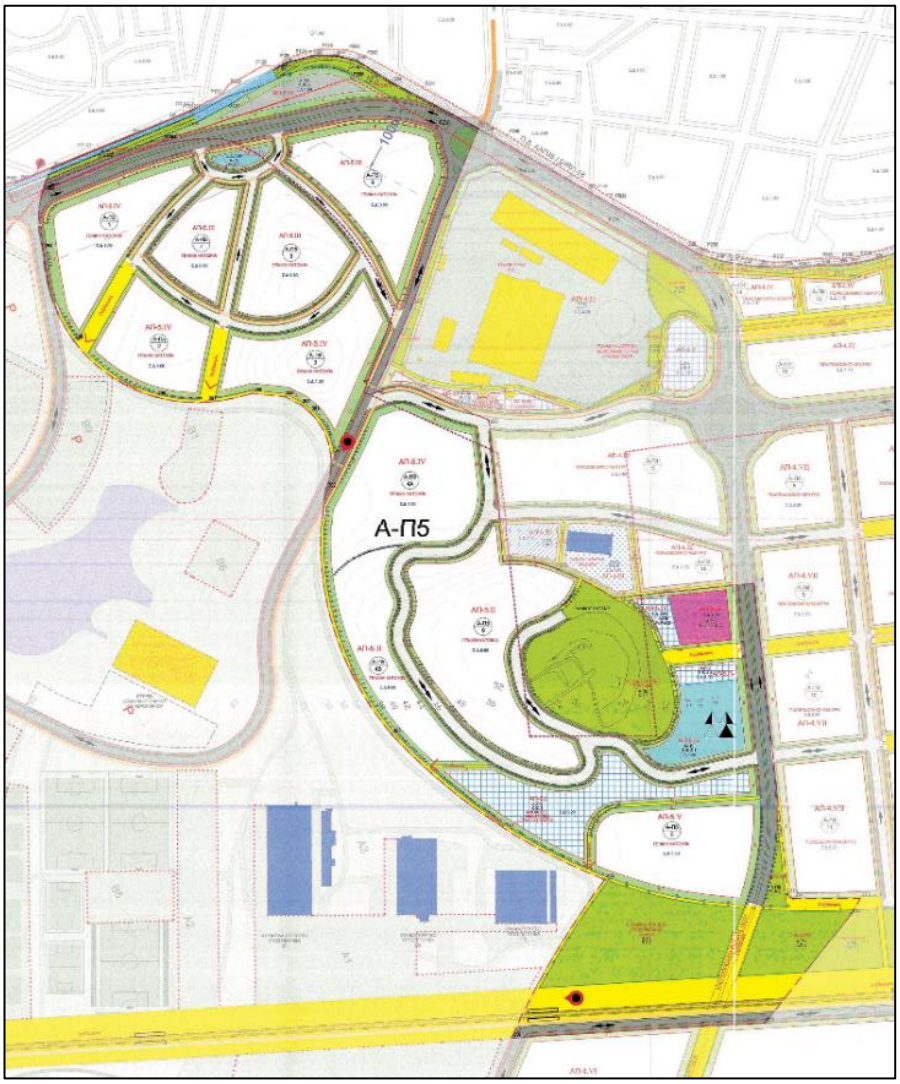
Διάγραμμα 16: Πολεοδομικό Ρυμοτομικό Σχέδιο για τη θεσμοθέτηση περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π4.

Πηγή: ΦΕΚ 1219/Β/2022.

Περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π5:

- Επιτρεπόμενη χρήση: «γενική κατοικία» του άρθρου 3 του Π.Δ. 59/2018 (Α΄ 114), πλην χρήσεων όπως αυτές αναφέρονται στην παρ. 1^{α}. του άρθρου 6.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,43
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση σε 162.988,21τ.μ., όπου δεν περιλαμβάνεται η δόμηση των εκτάσεων που διατίθενται για χρήσεις κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας.
- Αρτιότητα ανά οικόπεδο: 1.000 τ.μ. και πρόσωπο 15 μ.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανά οικόπεδο: 40%, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στις περ. δ' και ε΄ της παρ. 2.
- Ύψος κτιρίων: κατά ΝΟΚ. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων με ύψος έως 50μ. από τη στάθμη του εδάφους στους Τομείς IV και V της παρούσας Π.Ε. και σύμφωνα με τα οριζόμενα στις περ. δ΄ και ε΄ της παρ. 2.
- Συντελεστής όγκου: κατά ΝΟΚ.
- Η έκταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων ανέρχεται σε 197.255,57τ.μ.

Διάγραμμα 17: Πολεοδομικό Ρυμοτομικό Σχέδιο για τη θεσμοθέτηση περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π5.

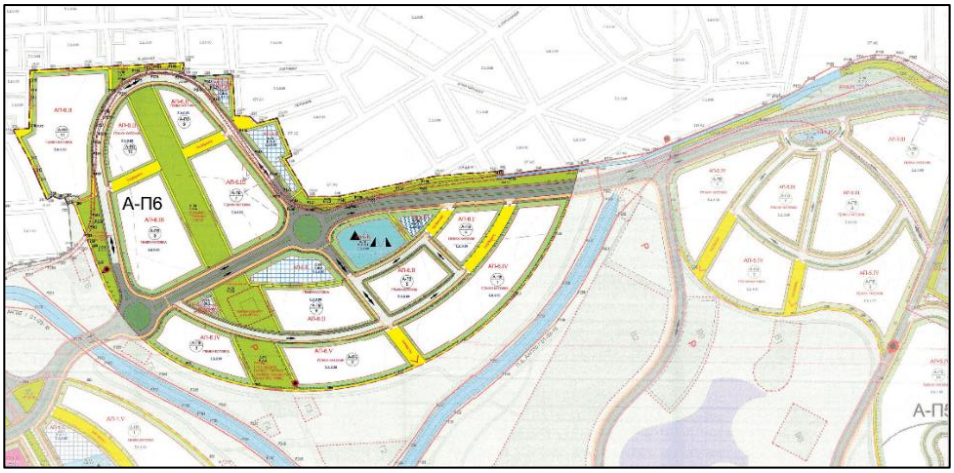


Πηγή: ΦΕΚ 3687/Β/2019.

Περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π6:

- Επιτρεπόμενη χρήση: «γενική κατοικία» του άρθρου 3 του Π.Δ. 59/2018 (Α΄ 114), πλην χρήσεων όπως αυτές αναφέρονται στην παρ. 1α. του άρθρου 7.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,61
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση σε 161.418,98τ.μ., όπου δεν περιλαμβάνεται η δόμηση των εκτάσεων που διατίθενται για χρήσεις κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας.
- Αρτιότητα ανά οικόπεδο: 1.000τ.μ. και πρόσωπο 15μ.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανά οικόπεδο: 40%, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στις περ. δ' και ε΄ της παρ. 2.
- Ύψος κτιρίων: κατά ΝΟΚ. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων με ύψος έως 50μ. από τη στάθμη του εδάφους στους Τομείς IV και V της παρούσας Π.Ε. και σύμφωνα με τα οριζόμενα στις περ. δ΄ και ε΄ της παρ. 2.
- Συντελεστής όγκου: κατά ΝΟΚ.
- Η έκταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων ανέρχεται σε 132.953,35τ.μ.

Διάγραμμα 18: Πολεοδομικό Ρυμοτομικό Σχέδιο για τη θεσμοθέτηση περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π6.

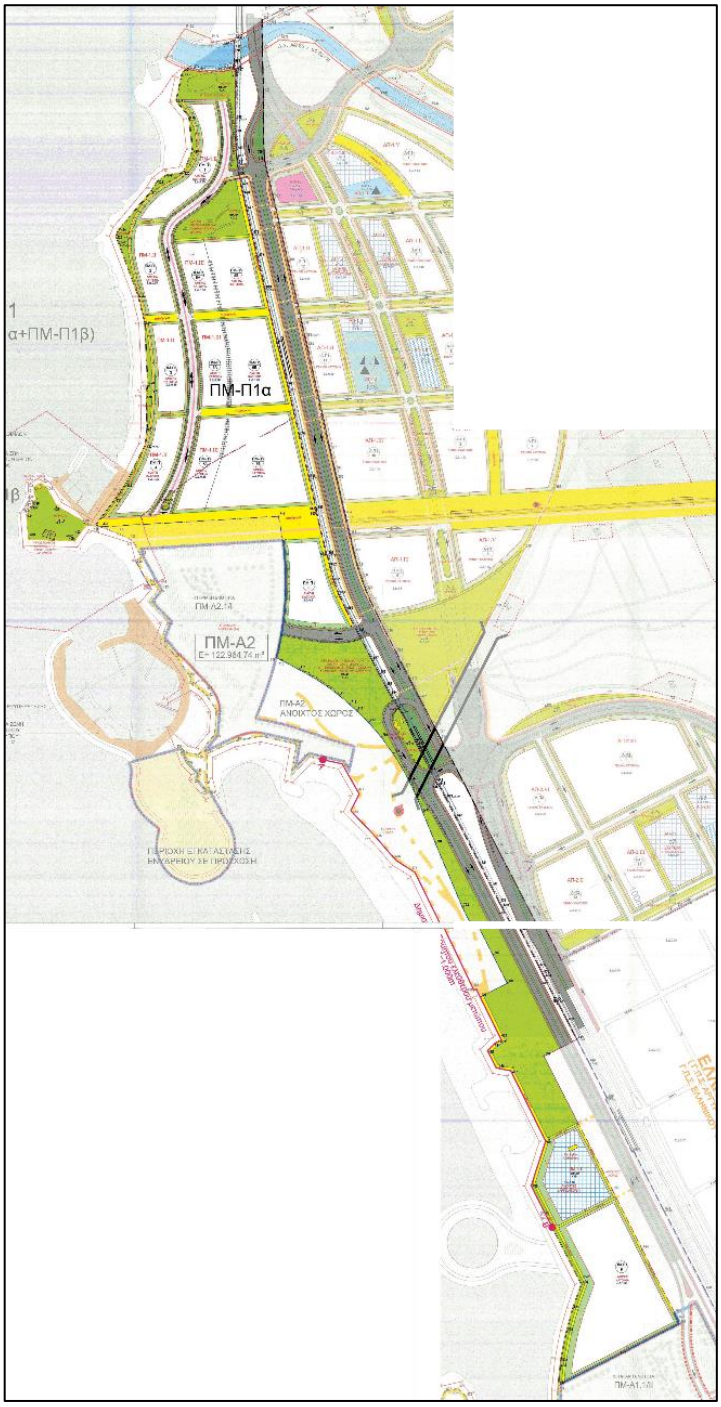


Πηγή: ΦΕΚ 3687/Β/2019.

Περιοχής προς πολεοδόμηση ΠΜ-Π1:

- Επιτρεπόμενη χρήση: «αμιγής κατοικία» του άρθρου 2 του Π.Δ. 59/2018 (Α' 114).
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,30
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση σε 88.305,74τ.μ., όπου δεν περιλαμβάνεται η δόμηση των εκτάσεων που διατίθενται για χρήσεις κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας.
- Αρτιότητα ανά οικόπεδο: 1.000 τ.μ. και πρόσωπο 20μ.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανά οικόπεδο: 40%, με την επιφύλαξη των οριζόμενων της περ. η' της παρ. 2.
- Ύψος κτιρίων: 11μ. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται ένα υψηλό κτίριο με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 200μ. από τη στάθμη της θάλασσας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περ. η' της παρ. 2.
- Συντελεστής όγκου: κατά ΝΟΚ.
- Η έκταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων ανέρχεται σε 153.945,81τ.μ.

Διάγραμμα 19: Πολεοδομικό Ρυμοτομικό Σχέδιο για τη θεσμοθέτηση περιοχής προς πολεοδόμηση ΠΜ-Π1α.



Πηγή: ΦΕΚ 1219/Β/2022.

Το Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο των περιοχών προς Πολεοδόμηση εντός του Μητροπολιτικού Πόλου παρουσιάζεται στο Χάρτη Α.4.ρ.

Α4.3 Κατηγορίες περιοχών

Α4.3.1 Οικιστικές περιοχές (ΟΙΚ)

Οι Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης, συνιστώντας έναν ενιαίο Δήμο εντός της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας, χαρακτηρίζονται από μία ενιαία οικιστική/αστική περιοχή η οποία διακόπτεται από το παραλιακό μέτωπό της λόγω της παρουσίας εντός του Δήμου του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού (Μητροπολιτικός Πόλος).

Πολεοδομικά το σύνολο της οικιστικής περιοχής του Δήμου, ανά Δ.Ε., οργανώνεται σε Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ – γειτονιές), όπως αυτές παρουσιάζονται στη συνέχεια. Ειδικότερα:

<u>Δ.Ε. Ελληνικού</u>
Αποτελείται από πέντε (5) Π.Ε. Οι Π.Ε. 4 και 5 αναπτύσσονται ανατολικά της Λ. Βουλιαγμένης στο νότιο και βόρειο όριο των Δ.Ε. Αργυρούπολης και Δ.Ε. Γλυφάδας αντίστοιχα. Οι Π.Ε. 1 και 2 βρίσκονται δυτικά της Λ. Βουλιαγμένης και συνορεύουν και οι δύο με το ανατολικό τμήμα του Μητροπολιτικού Πάρκου. Τέλος, η Π.Ε. 3 γειτνιάζει με το παραλιακό μέτωπο, αλλά είναι ξεκομμένη από τον υπόλοιπο οικιστικό χώρο τόσο της Δ.Ε. Ελληνικού, όσο και του υπόλοιπου αστικού χώρου. Ουσιαστικά, αφορά σε εγκλωβισμένο οικιστικό πυρήνα από την έκταση του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού και της Λεωφ. Ποσειδώνος.

Στις παραπάνω Π.Ε. δεν εντάσσονται οι περιοχές του πρώην αεροδρομίου (δεν εντάσσεται ούτε στο όριο ΓΠΣ) και της Ζώνης χερσονήσου Αγίου Κοσμά (που εντάσσεται στο όριο ΓΠΣ), οι οποίες σήμερα αποτελούν τον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγίου Κοσμά.

<u>Δ.Ε. Αργυρούπολης</u>
Αποτελείται επίσης από πέντε (5) Π.Ε. Οι Π.Ε. 1 και 3 αναπτύσσονται ανατολικά της Λ. Κύπρου και δυτικά του φυσικού ορίου του ορεινού όγκου Υμηττού στο νότιο και βόρειο όριο των Δ.Ε. Ηλιούπολης και Δ.Ε. Γλυφάδας αντίστοιχα. Οι Π.Ε. 2 και 4 περικλείονται ανατολικά από τη Λ. Κύπρου και δυτικά από τη Λ. Βουλιαγμένης, με την Π.Ε. 4 σε ολόκληρο το νοτιοδυτικό τμήμα της να “περιορίζεται” από την Δ.Ε. Ελληνικού στο τμήμα που διερχόταν στο παρελθόν το ρέμα των Τραχώνων. Τέλος, η Π.Ε. 5, είναι η μόνη Π.Ε. τη Δ.Ε. που εντοπίζεται δυτικά της Λ. Βουλιαγμένης. Σε αντίθεση με την Δ.Ε. Ελληνικού, η οικιστική περιοχή της Δ.Ε. Αργυρούπολης αποτελεί ενιαία λειτουργικά και εκτατικά περιοχή, με το μόνο χωρικό περιορισμό το τεχνητό εμπόδιο της Λ. Βουλιαγμένης, προς την Π.Ε. 5 όπως αναφέρεται προηγούμενα.

Στις παραπάνω Π.Ε. δεν εντάσσεται το πρόβουνο τμήμα του Υμηττού που εμπίπτει στην Δ.Ε. και οριοθετείται από την προτεινόμενη Περιφερειακή Λεωφ., τα όρια των Δήμων Ηλιούπολης και Γλυφάδας και τον αστικό ιστό της Π.Ε. 3.

Η εικόνα της οικιστικής περιοχής των δύο Δ.Ε. έχει προκύψει διαχρονικά, με τρόπο που αναδεικνύει και την ιστορικότητα τους, από τις διάσπαρτες σημειακές περιοχές κατοίκισης στην περιοχή, κυρίως από την Μικρασιάτικη Καταστροφή και μετά. Η οικιστική εξέλιξη της περιοχής παρουσιάζεται καλύτερα στην εικόνα 18 και συγκεκριμένα στη σύγκριση των εικόνων από το 1959 και το 2020. Ειδικότερα:

Δ.Ε. Ελληνικού

Στην περιοχή του Αγίου Κοσμά (χερσόνησος/ακρωτήριο) έχουν βρεθεί ενδείξεις από την αρχαία περίοδο, από Πρωτοελλαδικούς (3200-2000π.Χ.) και Υστεροελλαδικούς (1700-1050π.Χ.) συνοικισμούς, χωρίς όμως να υπάρχουν περαιτέρω στοιχεία για την οικιστική ανάπτυξη των περιόδων αυτών.

Μέχρι και το 1922 η περιοχή της Δ.Ε. αφορούσε σε ακατοίκητο χώρο, με αγροτικό χαρακτήρα. Η πρώτη οικιστική παρουσίαση γίνεται το 1922 στην περιοχή «Σούρμενα» (σημερινές Π.Ε. 4 και 5) από Πόντιους πρόσφυγες.

Το 1925-26 αρχίζει πια ένας έντονος εποικισμός από Πόντιους και από Θράκες, μέσω κλήρων ανταλλάξιμης γης 5στρ. (καθαρά 4στρ. – αφαιρώντας 1στρ. εισφορά γης για Κ.Χ. και δρόμους) που δόθηκαν από την Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων (υπουργείου Γεωργίας) στην περιοχή των Κάτω Σουρμένων. Την ίδια περίοδο οικιστική ανάπτυξη παρουσιάστηκε και στο Κάτω Ελληνικό - Κηπούπολη (Π.Ε. 3). Το 1928 κτίζεται το πρώτο πηγάδι επί της οδού Ιασωνίδου, ενώ το πρώτο οργανωμένο δίκτυο ύδρευσης κατασκευάζεται το 1956.

Το 1935 και αφού έχουν γίνει οι πρώτες απαλλοτριώσεις για την κατασκευή του αεροδρομίου του Ελληνικού, γκρεμίζονται το σύνολο των κατοικιών στο Χασάνι Σουρμένων έως και τα όρια της Κηπούπολης.

Το διάστημα 1937 – 1938 ξεκινά και ολοκληρώνεται η κατασκευή της Λ. Βουλιαγμένης συνδέοντας λειτουργικά την περιοχή με το κέντρο της Αθήνας, μέσω λεωφορειακής γραμμής με αφετηρία την οδό Ακαδημίας.

Την περίοδο 1945 – 1955 πραγματοποιείται ανοικοδόμηση της περιοχής, ενώ το 1956 εκ νέου κατεδαφίζονται κατοικίες στα Σούρμενα και στο Κάτω Ελληνικό για επέκταση του αεροδρομίου. Στην εικόνα από το 1945 (εικ. 18) παρουσιάζεται ο χώρος του πρώην αεροδρομίου, πριν την κατεδάφιση των κατοικιών για την επέκτασή του.

Το 1983, λόγω της σημαντικής πλέον οικιστικής και λειτουργικής ανάπτυξης της περιοχής, δημιουργείται ο Δήμος Ελληνικού (σημερινή Δ.Ε. Ελληνικού), στον οποίο η απομάκρυνση αργότερα του αεροδρομίου και η παραμονή μίας τεράστιας αδόμητης και ασύνδετης με τον περιβάλλοντα οικιστικό χώρο έκτασης, ανέδειξε ως κύριο αίτημα των κατοίκων τη δημιουργία Μητροπολιτικού Πάρκου υψηλού πρασίνου.

Δ.Ε. Αργυρούπολης

Την περίοδο 1926-1928, παράλληλα με την περιοχή Σούρμενα της Δ.Ε. Ελληνικού, εγκαθίστανται στην περιοχή Τράχωνες (Π.Ε. 5) 39 οικογένειες Ποντίων Προσφύγων.

Το 1933 πραγματοποιείται η πρώτη κοινωφελείς εγκατάσταση του πρώτου Δημοτικού Σχολείου, ενώ το 1938 είχε κατασκευαστεί ήδη και η Λ. Βουλιαγμένης.

Το 1940 η περιοχή καταστρέφεται μετά από βομβαρδισμούς κατά τον Β’ Παγκόσμιου Πόλεμο, παρόλα αυτά ανοικοδομείται το 1944 με την επανεγκατάσταση των κατοίκων.

Το 1951 με 425 πλέον κατοίκους (και ενώ έχει αναγνωριστεί ως Κοινότητα) πραγματοποιείται τηλεφωνική σύνδεση (που ολοκληρώνεται το 1953) και το 1952 και 1954 αναπτύσσεται δίκτυο ηλεκτροφωτισμού και ύδρευσης αντίστοιχα.

Την περίοδο του 1951-1955 πραγματοποιείται σημαντική οικιστική ανάπτυξη με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς «Παλαιών Πολεμιστών», «Ηλεκτρουπόλεως» και «Αλεξουπόλεως» με 3.500 οικόπεδα να εντάσσονται στο σχέδιο πόλης, γεγονός που επηρέασε το χαρακτήρα της περιοχής, που μετατρέπεται από αγροτικό σε αστικό.

Το 1972 ιδρύεται ο Δήμος Αργυρούπολης (σημερινή Δ.Ε. Αργυρούπολης).

Εικόνα 18: Διαχρονική οικιστική εξέλιξη περιοχής Ελληνικού και Αργυρούπολης.

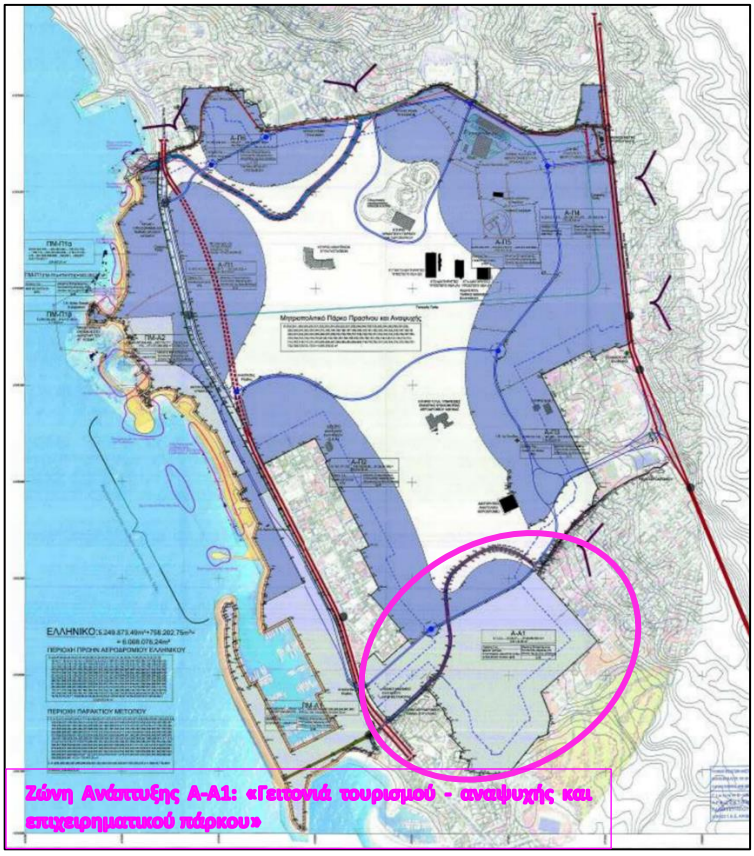
Πηγή: (Lamda Development, 2021)

Α4.3.2 Όρια και κατηγορίες περιοχών Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ), εντός ή σε επαφή με οικιστικές περιοχές

Εντός του υπό μελέτη Δήμου, και ειδικότερα στο νότιο τμήμα του Μητροπολιτικού Πόλου, στο Πλαίσιο του ΣΟΑ (ΦΕΚ 35/ΑΑΠ/2018), καθορίζεται **Ζώνη Ανάπτυξης Α-Α1:»Γειτονιά τουρισμού-αναψυχής και επιχειρηματικού Πάρκου»**. Η Ζώνη αυτή ουσιαστικά μοιράζεται μεταξύ Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης (Δ.Ε. Ελληνικού) και Δήμου Γλυφάδας (εικ. 19) με το μεγαλύτερο τμήμα της ωστόσο να ανήκει στο Δήμο Γλυφάδας.

Εντός της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1 επιτρέπεται η μικτή χρήση της περιπτώσεως 5 της παραγράφου Β του άρθρου 11 του Ν.3986/2011, η οποία συντίθεται από τις γενικές χρήσεις «τουρισμός-αναψυχή» και «επιχειρηματικό πάρκο». Εντός του **επιχειρηματικού πάρκου** συγκεκριμένα επιτρέπονται οι χρήσεις της περιπτώσεως 2 της παραγράφου Β του άρθρου 11 του Ν.3986/2011, όπως ισχύουν, ενώ εξαιρούνται οι χρήσεις: βιομηχανία-βιοτεχνία, εγκαταστάσεις αποθήκευσης, επιχειρήσεις εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, δραστηριότητες του Ν.1575/1985 και δραστηριότητες αγροκτηνοτροφίας, ιδίως μέσω θερμοκηπιακών καλλιεργειών, καθώς και υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας τους, όταν τα παραγόμενα προϊόντα τυγχάνουν επεξεργασίας εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου από δραστηριότητες που υπάγονται στο δεύτερο μέρος του Ν.3982/2011.

Εικόνα 19: Απόσπασμα χάρτη περιοχής ΣΟΑ Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, με ένδειξη την περιοχή τουρισμού-αναψυχής και επιχειρηματικού κέντρου.



Πηγή: ΦΕΚ 35/ΑΑΠ/2018.

Σε επαφή με τη οικιστική περιοχή της Αργυρούπολης (στο βόρειο και νοτιοδυτικό όριο της Π.Ε. 5) και με το Μητροπολιτικό Πόλο του Ελληνικού, με το ΓΠΣ Δήμου Αλίμου (ΦΕΚ 36/Δ/1987, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει) θεσμοθετήθηκαν περιοχές Βιοτεχνικών Πάρκων – Βιοτεχνικών Εγκαταστάσεων μη ιδιαιτέρως οχλουσών.

Σήμερα στις περιοχές αυτές αναπτύσσονται στην πλειοψηφία επιχειρήσεις εμπορίου αυτοκινήτων, ΚΤΕΟ, παραγωγικές δραστηριότητες και υπεραγορές τροφίμων (super markets) κυρίως στο τμήμα που γειτνιάζει με τον Μητροπολιτικό Πόλο. Η υφιστάμενη ανάπτυξή τους, αντικατοπτρίζει λοιπόν τον θεσμοθετημένο χαρακτήρα τους.

Α4.3.3 Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ) και Ειδικών Καθεστώτων (ΠΕΚ), εντός ή σε επαφή με ΟΙΚ και ΠΕΔ

Α4.3.3.1 Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ) περιβάλλοντος

Η ανατολική περίμετρος του Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης, αφορά σε περιοχή που αποτελεί τμήμα του ορεινού όγκου Υμηττού και προσδιορίζεται βόρεια/ανατολικά/νότια από το διοικητικό όριο του Δήμου και δυτικά από τον οικιστικό ιστό.

Το τμήμα αυτό εντάσσεται στις παρακάτω Ζώνες του δικτύου Natura 2000:

- Ειδική Ζώνη Προστασίας – ΕΖΠ (Special Protection Areas ή SPAs) της ορνιθοπανίδας «Όρος Υμηττός» με κωδικό GR3000015.
- Ειδική Ζώνη Διατήρησης – ΕΖΔ (Special Areas of Conservation - SAC) για τα υπόλοιπα είδη και το περιβάλλον «Υμηττός – Αισθητικό Δάσος Καισαριανής – Λίμνη Βουλιαγμένης» με κωδικό GR3000006.

Για τις παραπάνω Ζώνες, καθορίσθηκαν ρυθμίσεις για την προστασία και τη διαχείρισή τους με το Ν.3937/2011 (άρθρο 9), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Εκτός των παραπάνω, το τμήμα αυτό καθορίζεται και ως βιότοπος σύμφωνα με το Corine «Κορυφές Όρους Υμηττός και περιοχή Καισαριανής – Καρέα» με κωδικό Α00060040.

<u>Θεσμικό καθεστώς προστασίας ορεινού όγκου Υμηττού</u>

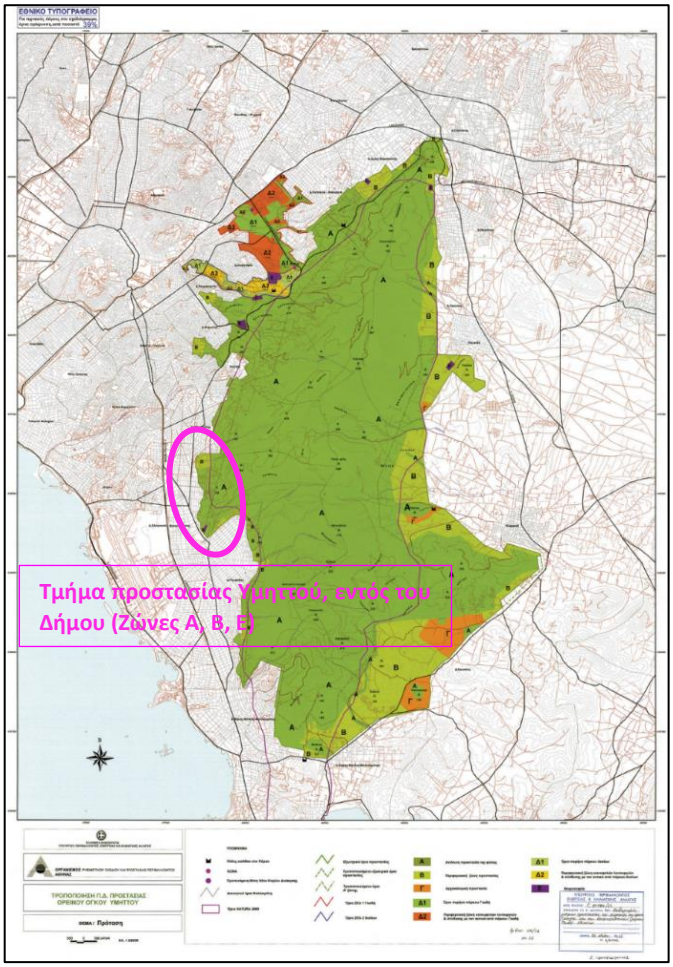
Ο ορεινός όγκος Υμηττού το 1968 κηρύσσεται ως **Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους** (μαζί με τα όρη Πεντέλης, Πάρνηθας, Κορυδαλλού και Αιγάλεω) με το ΦΕΚ 669/Β/30.11.1968, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με το ΦΕΚ 236/Β/1969. Με το παραπάνω ΦΕΚ, διατηρείται και προστατεύεται ο χαρακτήρας του από την ασύδοτη λατόμευση και της άτακτης οικοδόμησης.

Στη συνέχεια με το ΠΔ του 1978 (ΦΕΚ 544/Δ/20.08.1978), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το ΠΔ 2011 (ΦΕΚ 184/Δ/16.06.2011), καθορίζεται ως **περιοχή προστασίας** ο ορεινός όγκος με Ζώνες προστασίας Α και Β, Γ, Δ και Ε όπως φαίνονται στην εικόνα 20.

Στο τμήμα που εντάσσεται εντός του Δήμου, εμπεριέχονται περιοχές των Ζωνών Α, Β και Ε για τις οποίες αντίστοιχα ισχύουν οι παρακάτω όροι και περιορισμοί:

- **«Ζώνη Α – Απόλυτη προστασία της φύσης και των μνημείων»**: ***Επιτρέπονται*** μόνο χρήσεις που είναι συμβατές ή κρίνονται απαραίτητες για τις ανάγκες προστασίας της περιοχής, όπως έργα αντιπυρικής προστασίας, πυροσβεστικοί κρουνοί, εργασίες δασικής διαχείρισης, χάραξη μονοπατιών και ποδηλατικών διαδρομών. Επιτρέπονται οι ήπιες ανασχετικές παρεμβάσεις σε ρέματα. ***Επιτρέπεται*** η κατασκευή και τοποθέτηση ιστών για τη συγκέντρωση των εγκαταστάσεων κεραιών ραδιοφωνίας–τηλεόρασης και του συνοδευτικού εξοπλισμού τους με στόχο την απομάκρυνση των υφισταμένων κεραιών. ***Απαγορεύεται*** κάθε είδους δόμηση. Για τα υπάρχοντα μνημεία και νομίμως υφιστάμενα κτίσματα, επιτρέπεται η διενέργεια επισκευαστικών και αναστηλωτικών εργασιών, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, χωρίς καμία οικοδομική επέκταση.
- **«Ζώνη Β – Περιφερειακή ζώνη προστασίας»: *Επιτρέπεται*** η γεωργία, η ανέγερση γεωργικών αποθηκών, εκπαιδευτηρίων (δημοσίων και ιδιωτικών) δομημένων με τις αρχές της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής κατά τις διατάξεις του Ν.3661/2008 (Α΄ 89) και η δημιουργία υπαίθριων χώρων αναψυχής, πολιτισμού και αθλητισμού, με όρους και περιορισμούς δόμησης όπως αυτοί παρουσιάζονται στο άρθρο 3, παρ. 2, ΦΕΚ 184/Δ/2011.
- **«Ζώνη Ε – Ειδικές χρήσεις»:** Είναι δυνατή η λειτουργία υφιστάμενων κοιμητηρίων, με την προϋπόθεση της τήρησης της περί νεκροταφείων ειδικότερης νομοθεσίας.

Εικόνα 20: Ζώνες προστασίας ΠΔ όρους Υμηττού.



Πηγή: ΦΕΚ 544/Δ/1978, ΦΕΚ 184/Δ/2011.

Α4.3.3.2 Πολιτιστικές Περιοχές Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ)

Αρχαιολογικοί Χώροι – Μνημεία

Εντός της Δ.Ε. Αργυρούπολης, με το ΦΕΚ 194/ΑΑΠ/2010 καθορίζεται **Αρχαιολογικός Χώρος Σπηλαίου «Αγ. Ειρήνης»**, πίσω από το εκκλησάκι της Αγ. Ειρήνης.

Επίσης, εντός του Δήμου εμπίπτει τμήμα του **Αρχαιολογικού Χώρου περιοχής του Δήμου Αλίμου και Ελληνικού – Αργυρούπολης**, όπως προσδιορίζεται με το ΦΕΚ 256/ΑΑΠ/2017, για λόγους προστασίας και ανάδειξης των αρχαιοτήτων εντός της περιοχής αυτής, που χρονολογούνται από τους προϊστορικούς έως τους μεταβυζαντινούς χρόνους.

Ειδικά, εντός του ακινήτου ΣΟΑ υπάρχουν, τα παρακάτω πολιτιστικά στοιχεία:

- **Χερσαίος και ενάλιος Αρχαιολογικός Χώρος** ολόκληρης της περιοχής της χερσονήσου του Αγίου Κοσμά, όπως αυτός προσδιορίζεται με το ΦΕΚ 184/Β/1957 (αναδημοσίευση με ΦΕΚ 265/Β/1957) και με το ΦΕΚ 223/ΑΑΠ/2015, για την αποτελεσματικότερη προστασία του προϊστορικού οικισμού και των νεκροταφείων που έχουν ανασκαφεί και διατηρούνται στη χερσόνησο του Αγίου Κοσμά, των καταλοίπων του αρχαίου οικοδομήματος και του αρχαίου δρόμου στο χώρο του Αθλητικού Κέντρου Νεότητας, καθώς και του μεταβυζαντινού ναού των Αγίων Κοσμά και Δαμιανού.
- **Αρχαία**
    - Ο πιόσχημος ταφικός περίβολος (εντός της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1 στην κτηριακή ενότητα Α-Α1.2/Ι του ΣΟΑ), που έχει δώσει το όνομά του στην περιοχή «Ελληνικόν».
    - Το αρχαίο λατομείο (εντός της Α-Π6 στον Κ.Χ. 5 του ΣΟΑ)
    - Τμήμα κλασικού νεκροταφείου (εντός της Α-Π4 στον Κ.Χ.1 του ΣΟΑ)
    - Τμήμα κλασικού νεκροταφείου και αρχαίας οδού (εντός της Α-Π4 στον Κ.Φ.5 του ΣΟΑ)
    - Προϊστορικός οικισμός εντός του ήδη κηρυγμένου και οριοθετημένου αρχαιολογικού χώρου του Αγίου Κοσμά – ΦΕΚ 223/ΑΑΠ/2015 (εντός της ΠΜ-Π1 στον Κ.Χ.7 του ΣΟΑ)
- **Νεότερα Μνημεία**
    - Τα τρία υπόστεγα (Α, Β, Γ) της Πολεμικής Αεροπορίας, με τα προσκτίσματά τους, βάσει του ΦΕΚ 400/ΑΑΠ/2009, που εντοπίζονται εντός του Μητροπολιτικού Πάρκου του ΣΟΑ. Αποτελούν ειδικές κατασκευές ιδιαίτερης τεχνικής σημασίας με ιδιαίτερα βιομηχανικά και τεχνικά χαρακτηριστικά. Σε αυτά θα στεγαστεί και το Ιστορικό Αεροπορικό Μουσείο.
    - Το κτήριο του «Πρώην Ανατολικού Αεροδρομίου Αθηνών», έργο του αρχιτέκτονα Eero Saarine, που εντοπίζεται εντός του Μητροπολιτικού Πάρκου του ΣΟΑ. Ανήκει σε μία ειδική κατηγορία οικοδομημάτων με ιδιαίτερα μορφολογικά χαρακτηριστικά και αποτελεί σημείο αναφοράς για την πόλη των Αθηνών. Βάσει του ΦΕΚ 351/Β/2006 το κτίριο θα χρησιμοποιείται νια εκθεσιακούς και άλλους συναφείς σκοπούς.
    - Το αγγλικό υπόστεγο (Παγόδας), βάσει του ΦΕΚ 307/ΑΑΠ/2016, που από το ΣΟΑ έχει ενταχθεί σε αυτόνομο Ο.Τ. με χρήση πολιτισμού.

Διατηρητέα Κτήρια

Στο Δήμο παρουσιάζονται αρκετά διατηρητέα κτήρια, με το σύνολο τους να βρίσκεται στην Δ.Ε. Ελληνικού και ειδικότερα στην Π.Ε. 5 του Κάτω Ελληνικού και εντός της περιοχής του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά.

Δ.Ε. & Ο.Τ.	**Διεύθυνση**	**ΦΕΚ κήρυξης – μεταβολής - ρύθμισης**
Ελληνικού, Ο.Τ. 41	Δέλτα & Τρίτης 18	1. ΦΕΚ 308/Δ/1998 2. ΦΕΚ 65/ΑΑΠ/2008
Ελληνικού, Ο.Τ. 32	Λεωφ. Ποσειδώνος & Β' 1	1. ΦΕΚ 181/ΑΑΠ/2013 2. ΦΕΚ 190/ΑΑΠ/2014
Ελληνικού, Ο.Τ. 36	Οδός 1ης 14, Κάτω Ελληνικό	ΦΕΚ 181/ΑΑΠ/2013
Ελληνικού	Οδός 3ηςκαι Β’ 9, Κάτω Ελληνικό	ΦΕΚ 181/ΑΑΠ/2013
Ελληνικού, Ο.Τ. 29	Οδός Α’ 7 και 3ης	ΦΕΚ 181/ΑΑΠ/2013
Ελληνικού, Ο.Τ. 43	Οδός 3ης 24, Κάτω Ελληνικό	1. ΦΕΚ 26/Δ/1999 2. ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2008 3. ΦΕΚ 27/ΑΑΠ/2011 4. ΦΕΚ 994/Δ/2021

Εντός της περιοχής του ΣΟΑ παρουσιάζονται:

- **Τρία Διατηρητέα Κτήρια,** επί της οδού 3ης αρ. 29 (εντός της ΑΠ-2 και στο Ο.Τ.ΑΠ-2-Κ.Φ.6-Κ.Α. του ΣΟΑ), τα οποία έχουν χαρακτηρισθεί διατηρητέα σύμφωνα με το ΦΕΚ 181/ΑΑΠ/2013.
- **Διατηρητέα Κτήρια,** όπως έχουν καθοριστεί από το ΣΟΑ, των οποίων η νομιμότητα έχει διαπιστωθεί με την υπ’ αριθμ. 44570 Διαπιστωτική Πράξη. Οι εγκαταστάσεις είναι:
    - Το αντλιοστάσιο λυμάτων (εντός της ΠΜ-Π1 και στο Κ.Χ.9 του ΣΟΑ)
    - Το κέντρο διανομής ηλεκτρικής ενέργειας Ελληνικού (ΔΕΗ), (εντός της ΑΠ-2 και στο ΟΤ Κ.Φ.3 του ΣΟΑ)
    - Τμήμα του κτιρίου αθλητικών εγκαταστάσεων (γήπεδο ΠΑΕ Εθνικού Πειραιώς), εντός του Μητροπολιτικού Πάρκου.
    - Κτήριο του θεματικού πάρκου Κανόε Καγιάκ, εντός του Μητροπολιτικού Πάρκου.
    - Οι εγκαταστάσεις του Κέντρου Ελέγχου περιοχής Αθηνών – Μακεδονίας, εντός του Μητροπολιτικού Πάρκου.
    - Οι εγκαταστάσεις του αμαξοστάσιο ΤΡΑΜ (εντός της ΑΠ-4 και στο Ο.Τ. Κ.Φ.5 του ΣΟΑ)
    - Οι εγκαταστάσεις της ΕΜΥ (εντός της ΑΠ-3 και στο Ο.Τ. Κ.Φ.1 του ΣΟΑ)
    - Οι εγκαταστάσεις του σταθμού Μετρό Αργυρούπολης (εντός της ΑΠ-4 και στον Κ.Χ.1 του ΣΟΑ)
    - Το κτήριο ΛΕΚ (εντός της ΑΠ-3 και στο Ο.Τ. Κ.Φ. 2.1 του ΣΟΑ). Παρουσιάζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα του Παραρτήματος Α’ του άρθρου 67 του Ν.4663/2020 (ΦΕΚ 30/Α/2020).

Ιεροί Ναοί

Εντός του ακινήτου του ΣΟΑ, παρουσιάζονται τέσσερις Ιεροί Ναοί, οι οποίοι είναι α) ο μεταβυζαντινός Ιερός Ναός Αγίων Κοσμά και Δαμιανού (εντός της ΠΜ-Π1 στον Κ.Χ. 7 του ΣΟΑ), β) ο μεταβυζαντινός Ιερός Ναός Αγίας Παρασκευής (εντός της ΑΠ-4 στον Κ.Φ.6 του ΣΟΑ), γ) ο Ιερός Ναός Αγίας Τριάδας (εντός της ΑΠ-3 στον Κ.Φ.3 του ΣΟΑ) και δ) ο Ιερός Ναός Αγίου Αλεξάνδρου (εντός της ΠΜ-Π1 στον Κ.Φ.1 του ΣΟΑ). Οι παραπάνω Ιεροί Ναοί υπάγονται στο καθεστώς προστασίας του άρθρου 45 του Ν.590/1977 (ΦΕΚ 146/Α/1977)

Τέλος εκτός του Δήμου, αλλά σε γειτνίαση με τον Π.Ε. 5 της Δ.Ε. Αργυρούπολης, εντοπίζεται το ιστορικό και διατηρητέο μνημείο του Ιερού Ναού Παναγίας, Εισόδια Θεοτόκου (βάσει ΦΕΚ 134/Β/1972), στην περιοχή Τραχώνων και εντός του κτήματος Γερουλάνου. Αποτελεί αρχιτεκτόνημα με καλλιτεχνικό και αρχαιολογικό ενδιαφέρον.

Α4.4 Λειτουργική δομή οικισμού, πολεοδομικές ενότητες, ενδιαφέροντα πολεοδομικά σύνολα, ειδικοί θεσμικοί μηχανισμοί, και σημαντικές παρεμβάσεις – αναπλάσεις

Λειτουργική δομή

Η λειτουργική δομή του οικιστικού χώρου του Δήμου, συμβάλλει στον προσδιορισμό του χαρακτήρα του, άρα και της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος της περιοχής μελέτης. Ουσιαστικά προκύπτει συνδυαστικά από την σύγκριση της υφιστάμενης κατάστασης (υποκεφάλαιο 4.1.1.) με τον θεσμοθετημένο προγραμματισμό, αλλά και τη λειτουργική σύνδεση της περιοχής μέσω των αναπτυξιακών αξόνων, με την ευρύτερη περιοχή.

Διαχρονικά η λειτουργική δομή του Δήμου, έχει επηρεαστεί από τον εναλλασσόμενο κατά καιρούς χαρακτήρα και ρόλο της περιοχής. Ειδικότερα, τόσο ο πρώην Δήμος Ελληνικού, όσο και οι όμοροι Δήμοι αυτού, κατ' αρχήν αναπτύχθηκαν ως παραθεριστικές περιοχές στα παράλια τμήματά τους. Στη συνέχεια, ενώ οι πρώην δήμοι Ελληνικού και Αργυρούπολης στέγασαν οικογένειες προσφύγων από τη Μικρά Ασία, οι όμοροι δήμοι είχαν τελείως διαφορετική εξέλιξη, αφού η γειτονική Γλυφάδα και Άλιμος επεκτείνονταν και αναπτύσσονταν από μικροαστικά κυρίως στρώματα από διάφορες περιοχές του λεκανοπεδίου και η Ηλιούπολη από τη μεγάλη εσωτερική μετανάστευση από διάφορα μέρη της χώρας.
Η εσωτερική λειτουργία του Δήμου επαναπροσδιορίσθηκε λόγω της κατασκευής του αεροδρομίου Ελληνικού στην περιοχή, ενώ από τη δεκαετία του '70 και μετά, σημειώνεται έντονη οικιστική ανάπτυξη λόγω της εσωτερικής μετακίνησης κατοίκων εντός της ευρύτερης περιοχής Αθηνών, που ουσιαστικά σηματοδότησε τον μετέπειτα χαρακτήρα της περιοχής.

Σήμερα, και σε μία ευρεία χωρική κλίμακα, ο Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης, συνδέεται τόσο σε επίπεδο λεκανοπεδίου, αλλά και σε εθνικό επίπεδο μέσω της Λεωφ. Βουλιαγμένης, η οποία αποτελεί σημαντική οδική αρτηρία της περιοχής. Ειδικότερα, συνδέει την περιοχή με τις άλλες κεντρικές λεωφόρους του λεκανοπεδίου (Αρδηττού - Βασ. Κωνσταντίνου). Αντίστοιχα, σημαντική οδική αρτηρία για την περιοχή αποτελεί η παραλιακή Λεωφ. Ποσειδώνος η οποία συνδέει την περιοχή με άξονες υπερτοπικής σημασίας (Εθνική οδός) και με το λιμάνι του Πειραιά.

Σε τοπικό επίπεδο, στο τμήμα της Λεωφ. Βουλιαγμένης που διασχίζει τις δύο Δ.Ε., τα Ο.Τ. του μετώπου της εκατέρωθεν, θεσμικά έχουν καθορισθεί ως περιοχή Γενικής Κατοικίας. Παρόλα αυτά σήμερα, οι χρήσεις που συγκεντρώνονται σε τμήματα αυτού έχουν υπερτοπικό χαρακτήρα (με χρήσεις κυρίως εμπορίου-υπεραγορών, και εμπορικών εκθέσεων που στη περίπτωση της εμπορίας αυτοκινήτων συνοδεύονται και από εξυπηρετήσεις συνεργείων) ακολουθώντας τον ευρύτερο αναπτυξιακό χαρακτήρα της, διαμορφώνοντας ουσιαστικά αστικό φράγμα στην περιοχή. Ως αποτέλεσμα, οι περιοχές εκατέρωθεν της λεωφόρου είναι λειτουργικά αποκομμένες σε μεγάλο βαθμό, ενώ, το ίδιο ισχύει και για την Λεωφ. Αλίμου στο σύνολό της.

Το εσωτερικό των Δ.Ε. οργανώνεται πολεοδομικά από 10 Π.Ε., οι οποίες σε επίπεδο θεσμοθετημένου σχεδιασμού αναπτύσσονται κατά πλειοψηφία ως περιοχές κατοικίας με τις ειδικότερες χρήσεις που εντάσσονται στο περιεχόμενο της «Γενικής Κατοικίας».
Παράλληλα, τα «Πολεοδομικά Κέντρα» οργανώνονται σε τμήματα κατά μήκος γραμμικά των βασικών οδών Ιασωνίδου και Λεωφ. Κύπρου, ενώ τα «Τοπικά Κέντρα» σε τμήματα της Αλίμου, Τιτάνων, Τριπόλεως και Αλεξουπόλεως (περιμετρικά της πλατείας Ηρ. Πολυτεχνείου).
Διακρίνεται λοιπόν ως σκοπός του θεσμοθετημένου προγραμματισμού, η δυνατότητα κάλυψης τοπικών αναγκών όλων των επιπέδων στο όριο των Δ.Ε.

Η πραγματική λειτουργία των Δ.Ε., οργανώνεται κυρίως τοπικά σε επίπεδο γειτονιών (Π.Ε.), όπου το εσωτερικό τους αναπτύσσεται στην πλειοψηφία τους αμιγώς με κατοικία, ενώ στις βασικές οδούς περιμετρικά αυτών υπάρχουν οι όποιες τοπικές κεντρικές λειτουργίες (διοίκηση, εμπόριο, εξυπηρετήσεις). Ειδικότερα:

- Η Δ.Ε. Ελληνικού χαρακτηρίζεται από μια απολύτως διασπασμένη (λογικά) οικιστική δομή, με τον κύριο όγκο της να εντοπίζεται ανατολικά της Λεωφ. Βουλιαγμένης και εκατέρωθεν της οδού Ιασωνίδου, που είναι ο κυριότερος οδικός άξονας, στον οποίο αναπτύσσεται το θεσμοθετημένο πολεοδομικό κέντρο της. Το τμήμα αυτό της οδού Ιασωνίδου αποτελεί την παραδοσιακή αγορά του Ελληνικού και ουσιαστικά λειτουργεί με δεδομένα περιεχομένου γενικής κατοικίας. Το ευρύτερο οικιστικό περιβάλλον της περιοχής της Δ.Ε. Ελληνικού έχει χαρακτηριστικά αμιγούς κατοικίας σε ένα σημαντικό τμήμα της και παράλληλα διατηρεί κάποια από τα χαρακτηριστικά «προαστίου» όσον αφορά κυρίως στο παραλιακό τμήμα (περιοχή Κάτω Ελληνικού).
- Η Δ.Ε. Αργυρούπολης χαρακτηρίζεται από σχετική διάσπαση του ιστού της από τη Λεωφ. Βουλιαγμένης σε δύο τμήματα. Όμως, ο κύριος όγκος της βρίσκεται στην ανατολική πλευρά και καταλήγει στις παρυφές του Υμηττού, όπου συγκεντρώνονται ελεύθεροι χώροι πρασίνου, αναψυχής και πολιτισμού. Το κέντρο της αναπτύσσεται γύρω από τις οδούς της πλατείας Ηρώων Πολυτεχνείου, ενώ το τμήμα της Λεωφ. Κύπρου, παραδοσιακή αγορά της Αργυρούπολης, δεν κρίνεται ότι έχει λειτουργήσει ως πολεοδομικό Κέντρο, όπως έχει θεσμοθετηθεί, αφού κι αυτό λειτουργεί με δεδομένα περιεχομένου γενικής κατοικίας (όπως το Ελληνικό).

Οι γειτονιές που λειτουργούν διαφορετικά, και όχι με δεδομένα περιεχομένου Γενικής Κατοικίας, είναι η Π.Ε. 5 Αργυρούπολης και οι Π.Ε. 1, 2 του Ελληνικού. Η ανάπτυξη των περιοχών αυτών έχει επηρεαστεί διαχρονικά από την επαφή τους με τη Λεωφ. Βουλιαγμένης. Για το λόγο αυτό, σήμερα εκτός της κατοικίας, εμφανίζονται υψηλά ποσοστά εμπορικών κέντρων, εμπορικών εκθέσεων και υπεραγορών (Praktiker, Mega AB, κ.λπ.), καταστημάτων εμπορίου και παροχής προσωπικών υπηρεσιών και γραφείων, διαδραματίζοντας όμως έναν χαρακτήρα περισσότερο μίας περιαστικής περιοχής και όχι μίας περιοχής που σήμερα αναπτύσσεται εντός ενός δυναμικού οικιστικού ιστού, σε κοντινή απόσταση από τα Μητροπολιτικά Κέντρα Αθήνας και Πειραιά. Επομένως, ακριβώς η όποια δυναμικότητα του υπάρχοντος συνεκτικού ιστού υπογραμμίζεται από τη μεγάλη κυριαρχία της κατοικίας, η οποία σύμφωνα και με τα στοιχεία της απογραφής της ομάδας μελέτης, διακρίνεται και με ιδιαίτερα θετικά χαρακτηριστικά (ανανεώνεται και αναδιαμορφώνεται με ποιοτικά στοιχεία).

Σημαντικό είναι να αναφερθεί για την Π.Ε. 3 του Κάτω Ελληνικού, ότι ουσιαστικά συνδέεται λειτουργικά με τον αστικό ιστό της Γλυφάδας και όχι με τον υπό μελέτη Δήμο, λόγω του χωρικού διαχωρισμού της από τον υπόλοιπο οικιστικό χώρο του Ελληνικού από την κενή μέχρι σήμερα έκταση του αεροδρομίου.

Σημαντικές παρεμβάσεις – αναπλάσεις

Η παρουσία του πρώην αεροδρομίου εκτός της αδυναμίας που δημιουργεί στην λειτουργική σύνδεση των Π.Ε. μεταξύ τους, αναπτύσσει δυσλειτουργία και στην σύνδεση του ευρύτερου χώρου του Δήμου με το παραλιακό μέτωπο. Ενώ λοιπόν ο Δήμος ορίζεται από τον ορεινό όγκο ανατολικά και το παράκτιο μέτωπο δυτικά, ουσιαστικά η επαφή του με τον θαλάσσιο στοιχείο δεν είναι άμεσα εφικτή. Η κατάστασή αυτή αναμένεται να αλλάξει με την εφαρμογή του θεσμοθετημένου σχεδιασμού του ΣΟΑ του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά με το σύνολο του Δήμου να ενοποιείται λειτουργικά, μέσω των νέων προτεινόμενων οδικών αξόνων, πεζοδρόμων και δικτύου Κ.Χ. και Κ.Φ. χώρων

Ενδιαφέροντα πολεοδομικά σύνολα

Στο Δήμο εντοπίζονται δύο βασικές μορφές οργάνωσης των οικοδομικών τετραγώνων.

Η πρώτη μορφή αφορά σε μεγάλης έκτασης Ο.Τ., τα οποία διασχίζονται εσωτερικά από μικρούς δρόμους (σοχώρια) ή πεζοδρόμους (εικ. 24). Η λειτουργική τους οργάνωση πραγματοποιείται με την παρουσία κτηρίων και στο εσωτερικό τους (πέρα από την περιμετρική ανάπτυξή τους). Στην περίπτωση αυτή, ξεχωρίζουν ακόμα μικρές ή μεγάλες αυλές/κήποι που υπήρχαν. Στις περιπτώσεις αυτές τα κτήρια περιμετρικά του Ο.Τ. παρουσιάζουν σε μεγάλο βαθμό νεωτεριστικά δομικά χαρακτηριστικά – ως αποτέλεσμα της ευκολότερης αξιοποίησής τους και μέσω αντιπαροχής, γεγονός που είναι εμφανές στην υλοποίηση των υψών των κτηρίων (πάνω από δύο ορόφους), ενώ τα εσωτερικά κτήρια σπάνια εμφανίζονται με περισσότερους των δύο ορόφων. Το εν λόγω σύστημα κυριαρχεί στις Π.Ε. της Δ.Ε. Ελληνικού και στην Π.Ε. 4 της Αργυρούπολης.

Εικόνα 21: Ο.Τ. με ανάπτυξη κατοικιών στο εσωτερικό τους.

Πηγή: Google Earth Pro, 2022.

Η δεύτερη μορφή αφορά στο «συνεχές» σύστημα δόμησης, που χαρακτηρίζει σχεδόν ολόκληρο τον 20ο αιώνα και προέκυψε μέσω της εφαρμογής ενιαίων οικοδομικών κανονισμών. Τα κτήρια δομούνται περιμετρικά του Ο.Τ., με μικρές κυρίως προσόψεις και μεγάλο βάθος στα οικόπεδα. Εσωτερικά αυτών, διαμορφώνεται ένας αδόμητος χώρος από τους επιμέρους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, όπου οι μόνες κτηριακές εγκαταστάσεις που ίσως υπάρχουν είναι μικροί χώροι αποθηκών ή στάθμευσης (garage), αλλά και υπόστεγα και αυλές - πράσινοι χώροι.

Παρόλο τον ενιαίο σχηματισμό των χώρων αυτών, εντούτοις δεν συνδέονται λειτουργικά μεταξύ τους, όπως παρουσιάζεται και στη δορυφορική εικόνα 22, όπου φαίνεται η γενική διάταξη αυτών των Ο.Τ. Ο τύπος αυτός των Ο.Τ. παρουσιάζεται κυρίως στην Δ.Ε. Αργυρούπολης και στις Π.Ε. 1 και 3.

Εικόνα 22: Ο.Τ. με περιμετρική δόμηση.

Πηγή: Google Earth Pro, 2022.

Α4.5 Χωρητικότητα και πολεοδομικά μεγέθη

Α4.5.1 Πολεοδομικά μεγέθη και όροι δόμησης

Βάσει της ανάλυσης των Γ.Π.Σ. των δύο πρώην Δήμων, που προηγήθηκε, προκύπτουν σημαντικά στοιχεία για τον μελλοντικό τους πληθυσμό και τις ανάγκες τους. Σύμφωνα με τα δύο Γ.Π.Σ. προτείνεται η πολεοδομική οργάνωση των Δ.Ε. για συνολικό πληθυσμό 47.000 κατοίκων (13.000 στη Δ.Ε. Ελληνικού και 34.000 στη Δ.Ε. Αργυρούπολης). Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται η μέση πυκνότητα και ο μέσος συντελεστής δόμησης που προκύπτουν από τα επιμέρους Γ.Π.Σ. Σημειώνεται ότι οι μέσοι συντελεστές δόμησης που ορίστηκαν, αποτελούν τους καθαρούς θεσμοθετημένους συντελεστές δόμησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Δ.Ε.

Πίνακας 23: Μέσος Σ.Δ. και μέση πυκνότητα Γ.Π.Σ. πρώην Δήμων Ελληνικού και Αργυρούπολης

	ΠΕ	Μέση Πυκνότητα	Μέσος ΣΔ ΓΠΣ
Ελληνικό	**1**	106	1,0
	2	10,1	0,7
	3	13,2	0,7
	4	90,9	1,0
	5	87,2	1,0
Αργυρούπολη	**1**	130	1,2
	2	107	1,0
	3	118	1,2
	4	110	1,0
	5	87	0,9

Πηγή: ΓΠΣ πρώην Δήμων Ελληνικού και Αργυρούπολης, ιδία επεξεργασία.

Επίσης, όπως προκύπτει από το Γ.Π.Σ. του πρώην Δήμου Ελληνικού ορίζονται οι ανάγκες του μελλοντικού πληθυσμού σε κοινωνικές και τεχνικές υποδομές σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα. Σημειώνεται ότι το Γ.Π.Σ. εγκρίθηκε το 1990 και η αναθεώρηση του έγινε το 1994, συνεπώς οι υπολογισμοί των αναγκών δεν πραγματοποιήθηκαν βάσει των σταθεροτύπων που ισχύουν σήμερα. Αντίθετα, στο Γ.Π.Σ. του πρώην Δήμου Αργυρούπολης δεν γίνεται αντίστοιχος υπολογισμός των πληθυσμιακών αναγκών.

Πίνακας 24: Υπολογισμένες ανάγκες από το ΓΠΣ για τον πρώην Δήμο Ελληνικού.

	ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΩΗΝ ΔΗΜΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ	Π.Ε. 1	Π.Ε. 2	Π.Ε. 3	Π.Ε. 4	Π.Ε. 5
ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ	2,49	0,28		1,8	0,41	
ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤ/ΚΩΝ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	0,32	0,07			0,17	0,08
ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	0,91				0,61	0,3
ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ	2,47	0,43	0,5		1,06	0,48
ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ	0,22	0,05			0,12	0,05
ΤΟΠΙΚΑ ΑΘΛΗΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ	0,99	0,29	0,7			
ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ	0,786	0,13	0,016	0,15	0,29	0,2
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	0,095					
ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	0,34					
ΣΥΝΟΛΟ	8,621	1,25	1,216	1,95	2,66	1,11

Πηγή: ΓΠΣ πρώην Δήμου Ελληνικού, ιδία επεξεργασία.

Α4.5.2 Χωρητικότητα ανά Πολεοδομική Ενότητα

Για τον έλεγχο της χωρητικότητας που προκύπτει από τα θεσμοθετημένα Γ.Π.Σ. των δύο πρώην Δήμων σε σχέση με τη πραγματική χωρητικότητα των δύο Δ.Ε., όπως αυτή έχει διαμορφωθεί μέχρι σήμερα απαιτείται να γίνουν ορισμένες παραδοχές.

Αρχικά, ως θεσμοθετημένη χωρητικότητα ανά πολεοδομική ενότητα θα θεωρήσουμε το πληθυσμό που θα προκύψει ως γινόμενο της θεσμοθετημένης, βάσει Γ.Π.Σ., πυκνότητας επί την έκταση της εκάστοτε πολεοδομικής ενότητας. Τα αποτελέσματα εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα και παρουσιάζουν τον πληθυσμό που «χωράει» σε κάθε πολεοδομική ενότητα.

Πίνακας 25: Έλεγχος χωρητικότητας από τα Γ.Π.Σ. των πρώην Δήμων Ελληνικού και Αργυρούπολης.

	ΠΕ	Έκταση ΠΕ σε Ηα	Μέση Πυκνότητα (από το Γ.Π.Σ.)	Χωρητικότητα σε άτομα (από το Γ.Π.Σ.)
		(1)	(2)	(3)=(1)*(2)
Ελληνικό	1	32,06	106	3.399
	2	30,10	10,1	304
	3	34,32	13,2	453
	4	71,76	90,9	6.523
	5	40,27	87,2	3.512
Αργυρούπολη	1	71,13	130	9.247
	2	46,56	107	4.982
	3	52,61	118	6.208
	4	72,66	110	7.993
	5	49,30	87	4.289
Σύνολο		500,77		46.909

Πηγή: ΓΠΣ πρώην Δήμων Ελληνικού και Αργυρούπολης, ιδία επεξεργασία.

Προκειμένου να διαπιστωθεί το κατά πόσο υλοποιήθηκαν οι προβλέψεις των Γ.Π.Σ., πραγματοποιείται έλεγχος με τον πραγματικό πληθυσμό που είναι εγκατεστημένος στις 10 πολεοδομικές ενότητες του σημερινού Δήμου. Δεδομένου ότι τα στοιχεία της πρόσφατης απογραφής (2021) δεν είναι ακόμα διαθέσιμα σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου, ο υπολογισμός του πραγματικού πληθυσμού ανά πολεοδομική ενότητα πραγματοποιείται με έμμεσο τρόπο, χρησιμοποιώντας τα στοιχεία της καταγραφής της ομάδας μελέτης και τους υπολογισμούς του υλοποιημένου συντελεστή δόμησης.

Από τη συνολική υλοποιημένη δόμηση, απομονώθηκε η δόμηση που καταλαμβάνουν οι κατοικίες ανά πολεοδομική ενότητα. Το μέγεθος αυτό διαιρέθηκε με το μέσο όρο των τ.μ. ανά κάτοικο που χρειάζονται για την κατοικία, βάσει των ισχυόντων σταθεροτύπων (ΦΕΚ 285/Δ/2004) και αφορούν σε 37τ.μ. ανά κάτοικο κατά μέσο όρο. Με τον τρόπο αυτό προκύπτει η τρέχουσα πραγματική χωρητικότητα ανά πολεοδομική ενότητα. Τα αποτελέσματα του ελέγχου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 26: Υλοποιημένη δόμηση, Υλ, δόμηση για κατοικία και πραγματική χωρητικότητα των πρώην Δήμων Ελληνικού και Αργυρούπολης.

	ΠΕ	Υλοποιημένη Δόμηση	Υλ. Δόμηση για κατοικία	Πραγματική χωρητικότητα
Ελληνικό	**1**	158.667,06	107.822,97	2.914
	2	91.028,59	48.240,62	1.304
	3	89.555,91	52.829,16	1.428
	4	457.675,94	337.761,91	9.129
	5	225.423,85	168.258,91	4.548
Αργυρούπολη	**1**	462.957,95	365.855,31	9.888
	2	255.534,00	184.492,31	4.986
	3	378.000,17	306.536,61	8.285
	4	392.678,55	313.201,39	8.465
	5	209.681,27	125.345,99	3.388
Σύνολο			2.010.345,17	**54.334**

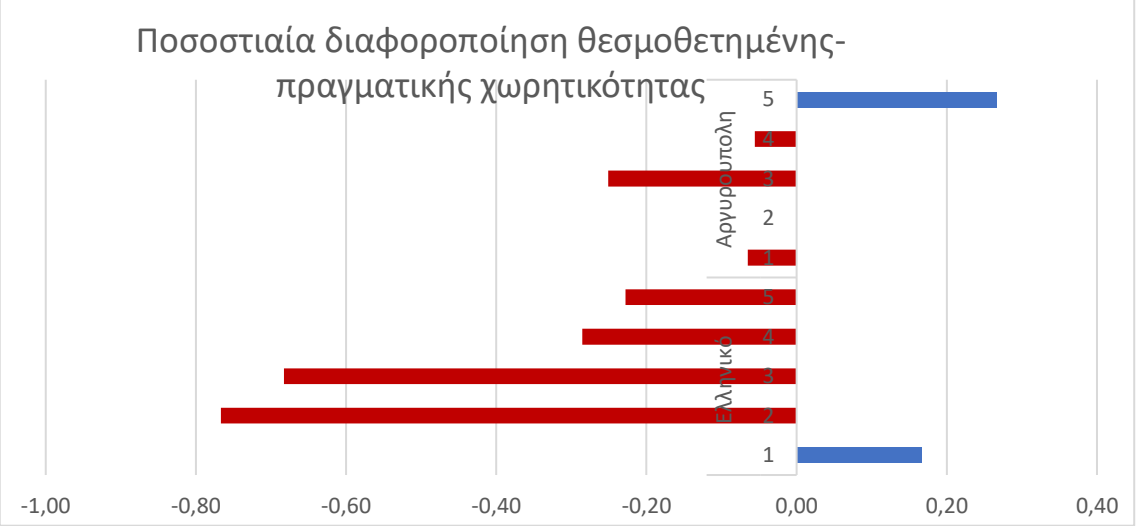
Ιδία επεξεργασία.

Σημειώνεται ότι βάσει του ελέγχου ο πληθυσμός της τρέχουσας πραγματικής χωρητικότητας στο σύνολο του Δήμου είναι 54.334 κάτοικοι.

Σύμφωνα με την απογραφή του 2021 ο πραγματικός πληθυσμός του Δήμου είναι 49.722 κάτοικοι.

Η διαφορά/απόκλιση στα δύο μεγέθη (της χωρητικότητας σύμφωνα με τα ΓΠΣ των 46.909 ατόμων και του πραγματικού πληθυσμού 49.722 άτομα) είναι σχετικά μικρή επιβεβαιώνοντας την ορθότητα της αρχικής παραδοχής για τον τρόπο υπολογισμού της χωρητικότητας. Άλλωστε η τρέχουσα πραγματική χωρητικότητα δεν ταυτίζεται με τον πραγματικό πληθυσμό, αλλά αναφέρεται στον μέγιστο πληθυσμό που θα μπορούσε θεωρητικά να διαμένει σε κάθε πολεοδομική ενότητα και επηρεάζεται και από άλλους παράγοντες (π.χ. άδεια διαμερίσματα κ.λπ.).

Διάγραμμα 20: Ποσοστιαία διαφοροποίηση θεσμοθετημένης- πραγματικής χωρητικότητας των πρώην Δήμων Ελληνικού και Αργυρούπολης.



Ιδία επεξεργασία.

Στο παραπάνω διάγραμμα παρουσιάζεται η ποσοστιαία διαφοροποίηση της θεσμοθετημένης χωρητικότητας σε σχέση με την τρέχουσα πραγματική που υπολογίστηκε βάσει του υλοποιημένου συντελεστή δόμησης.

Όπως φαίνεται από το διάγραμμα, σημειώνονται κάποιες έντονες διαφοροποιήσεις στην πραγματική οικιστική ανάπτυξη των ενοτήτων σε σχέση με τη θεσμοθετημένη κατάσταση.

Από το σύνολο των 10 πολεοδομικών ενοτήτων, στις 7 η τρέχουσα πραγματική χωρητικότητα (εγκατεστημένοι κάτοικοι και πιθανά άδεια διαμερίσματα) είναι μεγαλύτερη από τη θεσμοθετημένη. Χαρακτηριστικότερες περιπτώσεις αποτελούν οι Π.Ε.2 και 3 του Ελληνικού, όπου η τρέχουσα πραγματική χωρητικότητα είναι πολύ μεγαλύτερη από την θεσμοθετημένη. Αντίθετα, στην Π.Ε 1 του Ελληνικού και στην Π.Ε. 5 της Αργυρούπολης η τρέχουσα πραγματική χωρητικότητα βάσει της υλοποιημένης δόμησης για κατοικία είναι μικρότερη από τη θεσμοθετημένη.

Α4.5.3 Πραγματική εξυπηρέτηση Πολεοδομικής Ενότητας σε σύγκριση με τα πολεοδομικά σταθερότυπα

Στον Πίνακα που ακολουθεί καταγράφονται οι ανάγκες σε εκτάρια των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων ανά Πολεοδομική Ενότητα, όπως προκύπτουν από τα ισχύοντα σταθερότυπα «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των Γ.Π.Σ., των ΣΧΟΟΑΠ και των πολεοδομικών μελετών» (ΦΕΚ 285/Δ/2004).

Τα Γ.Π.Σ των πρώην Δήμων Ελληνικού και Αργυρούπολης είναι προγενέστερα του 2004, συνεπώς οι ανάγκες δεν υπολογίστηκα βάσει των παραπάνω πολεοδομικών σταθεροτύπων, ενώ ειδικά στο Γ.Π.Σ του Δήμου Αργυρούπολης δεν υπήρχε υπολογισμός των αναγκών.

Για το λόγο αυτό, επιλέχθηκε ο έλεγχος της πραγματικής εξυπηρέτηση των πολεοδομικών ενοτήτων να γίνει σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από τα εγκεκριμένα σταθερότυπα. Ως πληθυσμός αναφοράς, για τον υπολογισμό των αναγκών ορίστηκε ανά πολεοδομική ενότητα η τρέχουσα πραγματική χωρητικότητα που υπολογίστηκε βάσει του υλοποιημένου συντελεστή δόμησης. Βάσει των σταθεροτύπων, λοιπόν, το σύνολο των αναγκών του ενιαίου Δήμου Ελληνικού- Αργυρούπολης σε ΚΧ χώρους ανέρχεται σε 13,6Ha και το σύνολο των ΚΦ χώρων σε 46,6Ha. Σημειώνεται ότι από τις ανάγκες σε ΚΧ χώρους αφαιρέθηκαν 5,5 τ.μ. ανά κάτοικο που αντιστοιχούν στο πάρκο πόλης. Ως πάρκο πόλης λαμβάνεται το περιαστικό πάρκο του Υμηττού, συνολικής έκτασης 108Ha, το οποία καλύπτει συνολικά τις ανάγκες του Δήμου.

Πίνακας 27: Έλεγχος αναγκών σε κοινωνική υποδομή ανά Δ.Ε και στο σύνολο του Δήμου βάσει πολεοδομικών σταθεροτύπων

Δ.Ε.	Π.Ε.	ΚΧ	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΡΟΝΟΙΑ	ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ	1	0,7	1,6	0,6	0,1	0,1	0,2
	2	0,3	0,7	0,3	0,0	0,0	0,1
	3	0,4	0,8	0,3	0,0	0,0	0,1
	4	2,3	5,0	1,9	0,2	0,2	0,5
	5	1,1	2,5	0,9	0,1	0,1	0,3
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ	1	2,5	5,4	2,0	0,2	0,2	0,6
	2	1,2	2,7	1,0	0,1	0,1	0,3
	3	2,1	4,6	1,7	0,2	0,2	0,5
	4	2,1	4,7	1,8	0,2	0,2	0,5
	5	0,8	1,9	0,7	0,1	0,1	0,2
ΣΥΝΟΛΟ		13,6	29,9	11,2	1,1	1,1	3,3

Ιδία επεξεργασία.

Στη συνέχεια καταγράφονται οι εκτάσεις των υφιστάμενων/υλοποιημένων ΚΧ/ΚΦ χώρων όπως αυτοί απογράφηκαν από την ομάδα μελέτης και μας παραχωρήθηκαν από τον Διευθυντή Τεχνικών Υπηρεσιών του Αναπτυξιακού Οργανισμού Ο.Τ.Α. «Ελληνικό – Ανέλιξη Α.Ε.». Στο σύνολο του Δήμου απογράφηκαν 15,2Ha κοινοχρήστων χώρων και 25,2Ha κοινωφελών χώρων.

Πίνακας 28: Υλοποιημένοι χώροι κοινωνικής υποδομής σε επίπεδο Δ.Ε. και στο σύνολο του Δήμου βάσει απογραφής

Δ.Ε.	Π.Ε.	ΚΧ	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΡΟΝΟΙΑ	ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ	1	0,2	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
	2	1,2	3,2	1,7	0,0	0,1	0,0
	3	1,6	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
	4	2,8	0,0	0,9	0,0	0,0	0,1
	5	0,5	0,2	0,6	0,1	0,0	0,0
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ	1	2,6	2,1	1,3	0,0	0,3	0,3
	2	1,1	0,0	2,0	0,0	0,0	0,4
	3	0,4	0,4	1,1	0,0	0,1	0,0
	4	2,1	3,6	3,1	0,0	0,6	0,1
	5	2,7	0,1	1,7	0,0	0,1	0,2
ΣΥΝΟΛΟ		15,2	10,0	12,8	0,1	1,3	1,1

Ιδία επεξεργασία.

Όπως προκύπτει το ισοζύγιο μεταξύ των αναγκών σε ΚΧ/ΚΦ χώρους (βάσει των σταθεροτύπων) και των υλοποιημένων ΚΧ/ΚΦ χώρων, καταγράφεται πλεονασματικό κατά 1,6Ha για το σύνολο των κοινοχρήστων χώρων και ελλειμματικό κατά 21,3 Ha για το σύνολο των κοινωφελών. Στις επιμέρους κατηγορίες των κοινωφελών χώρων, σημειώνεται ότι το ισοζύγιο παρουσιάζεται θετικό κατά 1,5 Ha για τις ανάγκες της εκπαίδευσης και κατά 0,2 Ha για τις ανάγκες της πρόνοιας. Μεγάλο έλλειμα παρουσιάζεται στις ανάγκες για αθλητισμό κατά 19,9 Ha, ενώ μικρότερα ελλείματα καταγράφονται στις ανάγκες για τον πολιτισμό (1,0 Ha) και τη διοίκηση (2,2 Ha).

Πίνακας 29: Ισοζύγιο υλοποιημένων και αναγκαίων χώρων κοινωνικής υποδομής σε επίπεδο Δ.Ε. και στο σύνολο του Δήμου

ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Δ.Ε.	Π.Ε.	ΚΧ	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΡΟΝΟΙΑ	ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ	1	-0,6	-1,6	-0,2	-0,1	-0,1	-0,2
	2	0,9	2,5	1,4	0,0	0,1	-0,1
	3	1,3	-0,5	-0,3	0,0	0,0	-0,1
	4	0,5	-5,0	-1,0	-0,2	-0,2	-0,5
	5	-0,6	-2,3	-0,4	0,0	-0,1	-0,3
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ	1	0,1	-3,4	-0,7	-0,2	0,1	-0,3
	2	-0,1	-2,7	1,0	-0,1	-0,1	0,1
	3	-1,7	-4,2	-0,6	-0,2	-0,1	-0,5
	4	-0,1	-1,1	1,3	-0,2	0,5	-0,4
	5	1,8	-1,7	1,0	-0,1	0,0	0,0
ΣΥΝΟΛΟ		**1,6**	**-19,9**	**1,5**	**-1,0**	**0,2**	**-2,2**

Ιδία επεξεργασία.

Α4.6 Άλλες ειδικές μελέτες

Α4.6.1. Ολοκληρωμένες μελέτες

Για την ολοκληρωμένη αναπτυξιακή προοπτική και τον σχεδιασμό του Δήμου έχουν ολοκληρωθεί πρόσφατα οι παρακάτω μελέτες.

Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (Σ.Β.Α.Κ.) Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης (Ιανουάριος 2020)

Στόχος του ΣΒΑΚ είναι, μέσω των βασικών προτεραιοτήτων που θα τεθούν και αφορούν στο μεταφορικό/κυκλοφοριακό περιβάλλον του Δήμου, να μετατραπεί η περιοχή μελέτης σε μία «έξυπνη» πόλη.

Οι Γενικές Αρχές που ακολουθούνται στο πλαίσιο του προτεινόμενου σχεδιασμού, μεταξύ άλλων, είναι οι εξής:

- Αντικατάσταση παράνομης στάθμευσης με διαπλάτυνση πεζοδρομίων και δημιουργία ποδηλατοδρόμων και παράλληλος σχεδιασμός μέτρων (π.χ. φύτευση ή/και κιγκλιδώματα στο άκρο των πεζοδρομίων) για την αποτροπή/κατάργηση της παράνομης στάθμευσης.
- Στις οδούς που επιτρέπεται η παρόδια στάθμευση προτείνονται αρχιτεκτονικές διαμορφώσεις με εγκιβωτισμό θέσεων στάθμευσης.
- Ανάπλαση και βελτίωση των υφιστάμενων πεζοδρομίων σε όλο τον Δήμο για την ευχερέστερη πεζή μετακίνηση των χρηστών.
- Προτεραιότητα στην προσβασιμότητα στις ευάλωτες ομάδες (ΑΜΕΑ, κ.λπ.).
- Δημιουργία δικτύων συγκλινόμενων/αποκλινόμενων οδικών, ώστε να αποτρέπεται η διαμπερής κίνηση οχημάτων μέσα από τις γειτονιές κατοικίας.
- Το οδικό δίκτυο των συλλεκτηρίων και των τοπικών οδών λειτουργεί ως ήπιας κυκλοφορίας για όλη την πόλη.
- Κατασκευή και λειτουργία πρόσθετων χώρων στάθμευσης εκτός οδού.
- Δημιουργία διευρυμένου Δικτύου Πράσινων Διαδρομών.
- Κατασκευή πεζογέφυρων στη Λ. Βουλιαγμένης
- Αναβάθμιση της Λ. Βουλιαγμένης νοτίως της σύνδεσής της με τη Δυτική Περιφερειακή Υμηττού.
- Κατασκευή και λειτουργία της Δυτικής Περιφερειακής Υμηττού από τη συμβολή της με την Αττική Οδό μέχρι τη Λ. Βουλιαγμένης (σύνδεση με τη Λ. Βουλιαγμένης μέσω αστικής σήραγγας), όπως προβλέπεται από το νέο ΡΣΑ και προτείνεται η άμεση υλοποίηση της διασύνδεσης Ελληνικού – Νέου Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών.
- Αναθεώρηση σχεδιασμού της Γραμμής 2 του Μετρό για την επέκτασή της.

Βάσει των παραπάνω Αρχών, διαμορφώνονται οι προτάσεις για την επίτευξη των στόχων του ΣΒΑΚ, σε ορίζοντες 5ετίας, 10ετίας & 15+ετίας, και παρουσιάζονται συνοπτικά ανά τις θεματικές κατηγορίες, στη συνέχεια:

- **Κυκλοφοριακή Οργάνωση** για την οποία προτείνεται μέσω:
    - Της ιεράρχησης δικτύου ως εξής:
        - Ταχεία Λεωφόρος: Λ. Βουλιαγμένης, Λ. Ποσειδώνος.

        - Πρωτεύουσες αρτηρίες: Λ. Αλίμου, Αργυρουπόλεως, Λαμίας – Τιτάνων
        - Δευτερεύουσες αρτηρίες: Αλεξιουπόλεως, Ανεξαρτησίας, Δημ. Γούναρη – Λ. Κύπρου (έως την Αργυρουπόλεως).
        - Συλλεκτήριες οδοί: Παράδρομοι Λ. Βουλιαγμένης, Λ. Κύπρου (από Αργυρουπόλεως έως Ανεξαρτησίας), Ανδρ. Παπανδρέου, Λ. Ιασωνίδου, Χρυσ. Τραπεζούντος, Θράκης (από Γούναρη έως Ελ. Βενιζέλου), Ρόζας Ιμβριώτη
    - Πεζοδρομήσεων στο σύνολο του οδικού δικτύου του Δήμου (πέριξ σταθμών μετρό και Τραμ, σχολικών συγκροτημάτων, αθλητικών εγκαταστάσεων), ημιπεζοδρόμησης και μονοδρόμησης της Λ. Ιασωνίδου σε όλο το μήκος της, μονοδρόμησης της Λ. Κύπρου έως τη Γούναρη και των οδών Ανεξαρτησίας (είσοδος), Αλεξιουπόλεως (έξοδος), Μαρ. Γερουλάνου (από Λ. Βουλιαγμένης έως/προς Πλ. Ηρώων Πολυτεχνείου), ανάπλαση Ελ. Βενιζέλου, Τριπόλεως και Χρυσ. Τραπεζούντος, ως ήπιας κυκλοφορίας και διέλευση πράσινης διαδρομής.
- **Διαχείριση Στάθμευσης**: προτείνεται η απαγόρευση της παρόδιας στάθμευσης σε όλο το ιεραρχημένο δίκτυο, η εφαρμογή συστήματος ελεγχόμενης στάθμευσης με ‘’έξυπνα συστήματα’’, ιδιαίτερη πρόβλεψη για στάθμευση ΑΜΕΑ, απαγόρευση στάθμευσης βαρέων οχημάτων, ανάπτυξη σχεδίου για την εγκατάσταση σημείων φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων και η κατασκευή και λειτουργία οργανωμένων χώρων στάθμευσης εκτός οδού λαμβάνοντας υπόψη και την υλοποίηση της ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού.
- **Διαμορφώσεις Ισόπεδων Κόμβων**
- **Σηματοδότηση**
- **Μέσα Μαζικής Μεταφοράς**: μεταξύ άλλων, προτείνεται η επέκταση του δικτύου μετρό (π.χ. έως τη Βάρκιζα) και η αναβάθμιση του υφιστάμενου συστήματος στάθμευσης πέριξ των σταθμών του μετρό. Για το Τραμ προτείνεται η νέα γραμμή να συνδέει την παραλιακή γραμμή Τραμ με το Μετρό. Για τα παραπάνω, χρειάζεται αναθεώρηση του σχεδιασμού των γραμμών μετρό και Τραμ, σε συνδυασμό με την Ανάπτυξη του Ελληνικού και τα υπόλοιπα έργα του παραλιακού μετώπου
- **Δίκτυο Πράσινων Διαδρομών** (ποδηλατοδρόμοι, πεζόδρομοι, ήπιας, διαπλάτυνση πεζοδρομίων): προτείνεται Δίκτυο Πράσινων Διαδρομών με ποδηλατοδρόμους (κατά προτεραιότητα) σε: Λ. Ιασωνίδου, Λ. Κύπρου, Αλεξιουπόλεως, Ανεξαρτησίας, Ελ. Βενιζέλου, Τριπόλεως (έμπροσθεν Κολυμβητηρίου) και Χρυσ. Τραπεζούντος, με τις προτεινόμενες ημιπεζοδρομημένες - μονοδρομημένες οδούς όπως έχουν παρουσιαστεί παραπάνω, καθώς και σύνδεση με το Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού, το Παραλιακό Μέτωπο και τα μονοπάτια του ορεινού όγκου του Υμηττού, και τέλος, συνδέσεις με τους όμορους Δήμους.
- **Χώροι Πρασίνου – Κοινόχρηστοι Χώροι**: προτείνεται η αύξηση της έκτασης αυτών και η αξιοποίηση αυτών που θα βρίσκονται εντός του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού και θα αποδοθούν στον Δήμο Ελληνικού-Αργυρούπολης.
- **Εμπορικές Μεταφορές**
- **Κατανάλωση Ενέργειας**
- **Προώθηση & Δράσεις Βιώσιμης Κινητικότητας - Πρόσθετα Μέτρα**

Για την ολοκληρωμένη οργάνωση του κυκλοφοριακού δικτύου, όπως παρουσιάστηκε παραπάνω, κρίνεται απαραίτητη η ολοκλήρωση των παρακάτω μελετών:

- Επέκτασης της Περιφερειακής Υμηττού/Αττικής Οδού, από τη συμβολή της με Λ. Αλίμου-Κατεχάκη έως τη Λ. Βουλιαγμένης (σύνδεση με τη Λ. Βουλιαγμένης μέσω της αστικής σήραγγας Ηλιουπόλεως), όπως προβλέπεται από το νέο ΡΣΑ (Δυτική Περιφερειακή Υμηττού).
- Αναβάθμιση της Λ. Βουλιαγμένης νοτίως της σύνδεσής της με τη Δυτική Περιφερειακή Υμηττού (από την αστική σήραγγα Ηλιουπόλεως), όπως προβλέπεται από το ΡΣΑ (με αναβαθμισμένα χαρακτηριστικά διοχετευτικής ικανότητας).
- Οδική διασύνδεση Ελληνικού – Νέου Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών.

Σχέδιο φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων (Σ.Φ.Η.Ο.) Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης (Νοέμβριος 2021)

Από το Σχέδιο Φόρτισης Ηλεκτρικών Οχημάτων προέκυψαν οι ακόλουθες προτεινόμενες θέσεις φόρτισης στον Δήμο Ελληνικού - Αργυρούπολης:

- 54 θέσεις φόρτισης Ι.Χ.
- 6 θέσεις φόρτισης για τις ανάγκες των επαγγελματιών ΤΑΞΙ
- 10 θέσεις φόρτισης για οχήματα ΑμεΑ
- 4 θέσεις φόρτισης οχημάτων φορτοεκφορτώσεων
- 2 θέσεις φόρτισης για τουριστικά λεωφορεία
- 35 θέσεις για τις ανάγκες της μικροκινητικότητας

Ο προτεινόμενος σχεδιασμός αποσκοπεί στην προμήθεια/εγκατάσταση των σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων από το Δήμο και εκμετάλλευση αυτών (λειτουργία & συντήρηση) από ιδιώτη με παροχή μισθώματος στο Δήμο.

Σχέδιο Δράσης για την Αειφόρο Ενέργεια και το Κλίμα (ΣΔΑΕΚ) του Δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης (Δεκέμβριος 2021)

Οι δράσεις προσαρμογής του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής είναι στρατηγικές δράσεις, δράσεις έγκαιρης ενημέρωσης, δράσεις εκπαίδευσης και ευαισθητοποίησης και τεχνικές δράσεις, που αφορούν τους εξής τομείς:

- Τομέας Δημόσιας Υγείας
- Τομέας Ενέργειας
- Κτιριακός Τομέας
- Τομέας Υδάτινων Πόρων
- Τομέας Βιοποικιλότητας
- Τομέας Τουρισμού

Συγκεκριμένα για τον κτιριακό τομέα οι δράσεις είναι οι εξής:

- **Επιβολή κανονισμών δόμησης**
- **Χωροταξικός σχεδιασμός των χρήσεων γης βάσει ζωνών**
- Πράσινες στέγες (φυτεμένο δώμα)
- **Αύξηση των πράσινων και σκιαζόμενων περιοχών**
- Ψυχρά χρώματα σε στέγες και προσόψεις, σκίαστρα και βιοκλιματικός σχεδιασμός

Σχέδιο για την Ενεργειακή Αποδοτικότητα των Κτιρίων (ΣΕΑΚ) του Δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης (Δεκέμβριος 2021)

Ο Δήμος Ελληνικού-Αργυρούπολης σκοπεύει να μειώσει τις εκπομπές CO2 στα κτίριά του κατά 64,27% μέχρι το 2030, θέτοντας έτσι και τις βάσεις για το 2040 (51,25% εξοικονόμηση ενέργειας + το 39% της καταναλισκόμενης Η.Ε. θα καλύπτεται από ΦΒ), θέτοντας έτσι τις βάσεις για την επικείμενη απανθρακοποίηση. Για την επόμενη 4ετία προτείνεται ο Δήμος να ξεκινήσει τουλάχιστον με την αντικατάσταση των λαμπτήρων και τοποθέτηση αισθητήρων στον φωτισμό καθώς και με την αντικατάσταση των κλιματιστικών, δεδομένου ότι είναι δράσεις που μπορούν να υλοποιηθούν πιο εύκολα και αποδίδουν άμεσα. Οι δράσεις αυτές θα οδηγήσουν σε 15% εξοικονόμηση ενέργειας (σχεδόν 24% μείωση CO2) και μέσω της εξοικονόμησης χρημάτων δύναται να τεθούν οι βάσεις για την υλοποίηση των επόμενων δράσεων.

Στην τεχνοοικονομική ανάλυση επεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων προτείνονται οι εξής δράσεις:

- Αντικατάσταση λέβητα πετρελαίου με λέβητα συμπύκνωσης φυσικού αερίου
- Αντλίες Θερμότητας για θέρμανση και ψύξη με Fan Coil
- Εξωτερική θερμομόνωση κελύφους και οροφής κτιρίου
- Συντήρηση καυστήρων πετρελαίου
- Εγκατάσταση διπλών υαλοστασίων
- Εγκατάσταση αυτοματισμού αντιστάθμισης και θερμοστατών
- Τοποθέτηση νέων κλιματιστικών
- Εγκατάσταση εξωτερικών σκιάστρων
- Εφαρμογή ψυχρών χρωμάτων και πλακών
- Αντικατάσταση λαμπτήρων με ενεργειακά αποδοτικότερους και εγκατάσταση αισθητήρων παρουσίας στον φωτισμό
- Εγκατάσταση συστήματος φωτοβολταϊκών στις οροφές κτιρίων
- Ηλιακοί Συλλέκτες για ΖΝΧ
- Εγκατάσταση Μετρητικών Συστημάτων για Παρακολούθηση των Καταναλώσεων (BMS)

Τοπικό σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων του Δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης (Δεκέμβριος 2021)

Πρόκειται για ένα Τοπικό Σχέδιο Δράσης για τη διαχείριση των αστικών στερεών αποβλήτων που παράγονται στα όρια του Δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης με συγκεκριμένους στόχους και δράσεις για τα επόμενα πέντε έτη (2021-2025), το οποίο θα βασίζεται στην ενίσχυση της μετάβασης από ένα γραμμικό μοντέλο διαχείρισης σε ένα κυκλικό που δίνει έμφαση στην πρόληψη, την επαναχρησιμοποίηση και την ανακύκλωση και σε συνδυασμένες δράσεις του Δήμου με άλλους φορείς και της Περιφέρειας, με σκοπό τα «μηδενικά απόβλητα».

Συγκεκριμένα, προτείνεται η αναδιάρθρωση του εφαρμοζόμενου σήμερα συστήματος διαχείρισης ΑΣΑ του Δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης με έμφαση στα παρακάτω σημεία:

- Στην ανάπτυξη ενός Σχεδίου Πρόληψης παραγωγής αποβλήτων.
- Στην αύξηση της εκτροπής ρευμάτων αξιοποιήσιμων υλικών από το ΧΥΤΑ, μέσω της ανακύκλωσης υλικών (χαρτί, μέταλλα, πλαστικά, γυαλί, ξύλο) και της αποτελεσματικής χωριστής συλλογής όλων των ρευμάτων Εναλλακτικής Διαχείρισης. Εδώ προτείνονται

συστήματα συλλογής πόρτα-πόρτα, ενώ εξετάζονται οικονομικά εργαλεία όπως «κερδίζω όσο διαχωρίζω» ή/και «πληρώνω όσο πετάω».

- Στην καθολική εισαγωγή της διαλογής στην πηγή για τα βιοαπόβλητα, με πρώτο βήμα τα πράσινα απόβλητα και τα απόβλητα μεγαλύτερων παραγωγών (χώροι μαζικής εστίασης, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, σχολεία).
- Την ενίσχυση της οικιακής κομποστοποίησης και της χωριστής συλλογής των «Πράσινων αποβλήτων».
- Την ανάπτυξη δικτύου «Πράσινων σημείων».

Α4.6.2. Μελέτες υπό εκπόνηση

Σημειακή τροποποίηση ΚΥΑ περιοχών πολεοδόμησης Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά για την δημιουργία νέου Δημαρχιακού Μεγάρου του Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης και Μεγάρου Παγκόσμιου Ποντιακού Ελληνισμού Σουρμένων

Προτείνεται η τροποποίηση του πολεοδομικού σχεδίου α) της περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π1 «Γειτονιά πρώην Ολυμπιακής Αεροπορίας», β) της περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π-2 «Δυτική Γειτονιά του Πάρκου» και γ) της περιοχής προς πολεοδόμηση Α-Π4 «Γειτονιά Επιχειρηματικού Κέντρου Λεωφόρου Βουλιαγμένης», του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά.

Η προτεινόμενη τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης αναδιαμορφώνει συγκεκριμένους ΚΧ/ΚΦ χώρους σε τρεις γειτονιές, για την υποδοχή δύο σημαντικών κτηρίων, του νέου Δημαρχιακού Μεγάρου του Δ. Ελληνικού-Αργυρούπολης και του Μεγάρου Ποντίων, που θα διατελέσουν σημαντικές λειτουργίες για την ευρύτερη περιοχή του Δήμου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α6: ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΧΩΡΩΝ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ, ΦΥΣΙΚΩΝ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΩΝ - ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΑΙ ΥΔΑΤΙΝΩΝ ΔΙΑΔΡΟΜΩΝ

Α6.1 Χώροι πρασίνου - δίκτυα κοινοχρήστων χώρων

Α6.1.1 Κοινόχρηστοι Χώροι

Μέσω των **Ρυμοτομικών Σχεδίων** για το σύνολο του Δήμου, έχουν θεσμοθετηθεί διαχρονικά περίπου 139.529τ.μ. Κοινόχρηστοι Χώροι (Κ.Χ.). Από τους θεσμοθετημένους Κ.Χ. μέχρι σήμερα δεν έχουν υλοποιηθεί τα 10.403τ.μ. λόγω σημειακών τροποποιήσεων του Ε.Ρ.Σ., ενώ έχουν υλοποιηθεί άλλες εκτάσεις οι οποίες δεν έχουν θεσμοθετηθεί.

Μέχρι σήμερα, το σύνολο των υλοποιημένων Κ.Χ. (είτε είναι θεσμοθετημένοι είτε όχι) ανέρχεται σε 151.913τ.μ., δημιουργώντας έτσι ένα **θετικό ισοζύγιο των 12.383τ.μ.** (151.913τ.μ. υλοποιημένων Κ.Χ. – 139.529τ.μ. θεσμοθετημένων ΚΧ από Ρυμοτομικά Σχέδια).

Στην Δ.Ε. Ελληνικού χαρακτηριστικοί υλοποιημένοι χώροι πρασίνου είναι τμήματα της έκτασης που κάποτε διέρχονταν το ρέμα Τραχώνων. Σήμερα η μεγαλύτερη διέλευσή του έχει υπογειοποιηθεί, με το μεγαλύτερο τμήμα αυτής να έχει επίσης εγκιβωτιστεί, και κατά μήκος αυτής έχουν πραγματοποιηθεί αναπλάσεις (χώροι πρασίνου, παιδικές χαρές, κ.λπ.).

Α6.1.2 Περιαστικοί χώροι πρασίνου

Ως περιαστικό πράσινο έχει χαρακτηριστεί από το **ΓΠΣ Δ.Ε. Αργυρούπολης** (ΦΕΚ 666/Δ/1994 και ΦΕΚ 1256/Δ/1994) μόνο το τμήμα του Υμηττού που εντάσσεται στην παραπάνω Δ.Ε. Αποτελεί τον σημαντικότερο φυσικό πόρο πρασίνου για τον Δήμο, όπως και ο ορεινός όγκος για το σύνολο της Αττικής.

Α6.1.3 Αστικοί χώροι πρασίνου – γραμμικό πράσινο

Σύμφωνα με το **Γ.Π.Σ.** της, στην Δ.Ε. Αργυρούπολης, θεσμικά ως αστικοί χώροι πρασίνου έχουν καθοριστεί, ο λόφος Τρουμπάρι, η πλ. Ρήγα Φεραίου, η πλ. Ηρ. Πολυτεχνείου, η πλ. Κώστα Βάρναλη, το Ο.Τ. του Ι.Ν. Αγίας Τριάδας, η πλ. Πόντου και η πλ. Δημαρχείου. Επίσης, θεσμοθετημένο γραμμικό πράσινο αποτελεί και το τμήμα που περικλείεται από τις οδούς Ανεξαρτησίας – Λ. Κύπρου – Ολυμπίας – Τραπεζούντως.

Με το Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Ελληνικού θεσμοθετήθηκαν επίσης χώροι αστικού πρασίνου όπως, η πλ. Άλσους Ελληνικού, η κεντρική πλατεία της Π.Ε.3, το Πάρκο Ελληνικού, η γραμμική ανάπτυξη αστικού πρασίνου που γειτνιάζουν με το μετρό, το Πρότυπο Οικογενειακό Πάρκο, η πλ. Διομήδους, η πλ. Εθνικής Αντιστάσεως και Σουρμένων, οι οποίοι έχουν υλοποιηθεί.

Το σύνολο των θεσμοθετημένων αυτών εκτάσεων ανέρχεται σε 117.273τ.μ.

Οι παραπάνω θεσμοθετημένοι χώροι αστικού και γραμμικού πρασίνου είναι και υλοποιημένοι. Στο αστικό πράσινο συγκαταλέγεται το σύνολο των Κ.Χ. όπως αυτοί αναφέρθηκαν στο υποκεφάλαιο 6.1.1.

Συμπεραίνεται πως από την έκταση των υλοποιημένων Κ.Χ. (151.913τ.μ.), έναντι των θεσμοθετημένων από το Γ.Π.Σ., δημιουργείται **θετικό ισοζύγιο 34.640τ.μ.** (151.913τ.μ. υλοποιημένων Κ.Χ. – 117.273τ.μ. θεσμοθετημένου αστικού πρασίνου).

Μελλοντικά, το σύνολο των υφιστάμενων χώρων πρασίνου αστικού χαρακτήρα, θα εμπλουτιστεί με το αστικό πράσινο που έχει θεσμοθετηθεί από τον προτεινόμενο σχεδιασμό του ΣΟΑ, και έχει καθορισθεί από τις ΚΥΑ, και αφορά σε ανοιχτούς χώρους και νησίδες φύτευσης.

Στο πλαίσιο αυτό, τόσο για τον ευρύτερο χώρο της Αττικής, αλλά ειδικότερα για το Δήμο, ζωτικής σημασίας θα είναι η δημιουργία και η ενσωμάτωση του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής (ΦΕΚ 2792/Β/2019, ΦΕΚ 3294/Β/2019) στα διοικητικά όρια του Δήμου.

Οι παραπάνω χώροι πρασίνου, όπως συνολικά παρουσιάστηκαν στο παρόν υποκεφάλαιο Α6.1, εμφανίζονται και στον Χάρτη Α.6.

Α6.2 Φυσικές περιοχές – φυσικοί σχηματισμοί

Ως φυσικά στοιχεία ζωτικής σημασίας για τον Δήμο, όπως έχουν προαναφερθεί, είναι η παραθαλάσσια περιοχή του (παραθαλάσσιο μέτωπο Σαρωνικού), αλλά και ο ορεινός όγκος του Υμηττού. Λόγω της παρουσίας των ιδιαίτερων περιβαλλοντικών αυτών χαρακτηριστικών, η περιοχή μελέτης θεωρείται ιδιαίτερα προνομιακή, αφού είναι από της λίγες που εμπεριέχει το παραλιακό, το αστικό και το ορεινό περιβάλλον, με τους κατοίκους της να έχουν εύκολη και γρήγορη πρόσβαση στη θάλασσα και στον ορεινό όγκο χωρίς να χρειαστεί να «εγκαταλείψουν» την πόλη τους.

Α6.2.1 Ορεινοί σχηματισμοί (βουνά, λόφοι)

Ο Υμηττός αποτελεί βουνό της Αττικής και βρίσκεται στην ανατολική πλευρά του λεκανοπεδίου της Αθήνας, ενώ αναπτύσσεται μεταξύ του λεκανοπεδίου Αττικής και των Μεσογείων με κατεύθυνση από Β-Ν. Με μήκος 23χλμ. και πλάτος 4 -6χλμ. καλύπτει έκταση 80.000στρ. Έχει υποστεί καταστροφικές πυρκαγιές αλλά συνεχίζει να διαθέτει εκτάσεις πρασίνου από τις συνεχείς δενδροφυτεύσεις.

Ο φυσικός πλούτος, αλλά και τα ιδιαίτερα στοιχεία πανίδας που εντοπίζονται στο όρος Υμηττού προστατεύονται μέσω των Ζωνών του δικτύου Natura (ΕΖΔ και ΖΕΠ), τον βιότοπο Corine, και το Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ Δάσους Καισαριανής), με το τελευταίο να μην συμπεριλαμβάνεται εντός του Δήμου.

Α6.2.2 Αιγιαλός, παραλιακό μέτωπο

Αιγιαλός – Παραλία

Στο παραλιακό τμήμα του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης την περίοδο 1981-2009 καθορίσθηκαν οι οριογραμμές αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού. Συγκεκριμένα ο καθορισμός τους προέκυψε από τις παρακάτω ΚΥΑ:

- ΦΕΚ 176/Δ/01.04.1981 *«Περί επικυρώσεως εκθέσεως επιτροπής καθορισμού οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας και παλαιού αιγιαλού στη θέση «Άγιος Κοσμάς» Αττικής».*
- ΦΕΚ 477/Δ/06.07.1988 *«Καθορισμός των ορίων αιγιαλού και δημιουργίας ζώνης παραλίας στη θέση «ΓΛΥΦΑΔΑ» από Αθλητικό Κέντρο Αγίου Κοσμά μέχρι τα Αστέρια Γλυφάδας».*
- ΦΕΚ 31/Δ/24.01.1995 *«Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργίας ζώνης παραλίας στον Άγιο Κοσμά Δήμου Ελληνικού, από Αεροδρόμιο Ελληνικού, μέχρι το ρέμα Μπραχαμίου και 400μ. από αυτό».*
- ΦΕΚ 843/Δ/20.09.2006 *«Επανακαθορισμός των ορίων αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού στη θέση «ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΙΣΤΙΟΠΛΟΟΙΑΣ ΣΤΟΝ ΑΓΙΟ ΚΟΣΜΑ», Αττικής».*
- ΦΕΚ 295/Δ/21.07.2009 *«Επανακαθορισμός των ορίων αιγιαλού και παραλίας (λόγω σφάλματος σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 9 του Ν.2971/2001) στη θέση «Ολυμπιακό Κέντρο Αγίου Κοσμά», Δήμου Ελληνικού, Αττικής».*

Παραλιακό Μέτωπο

Η περιοχή της ακτογραμμής του Αγίου Κοσμά έχει προκύψει τεχνητά τα τελευταία 45 χρόνια. Ειδικότερα το τμήμα αυτής που αποτελεί το δυτικό και παράκτιο όριο του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης, περιλαμβάνει την έκταση του πρώην Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά και την έκταση του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας (ΕΑΚΝ) Αγίου Κοσμά, ενώ σήμερα εντάσσεται στον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Το τμήμα αυτό έχει έκταση 758.202,75τ.μ. και αναπτύσσεται γραμμικά σε 3χλμ. περίπου.

Θεσμικά στο τμήμα αυτό (εξαιρουμένης της θαλάσσιας ζώνης της μαρίνας), καθορίστηκαν χρήσεις γης με το ΓΠΣ Δ.Ε. Ελληνικού (ΦΕΚ 238/Δ/90 και την τροποποίηση του), όπου στο τμήμα του ΕΑΚΝ προτείνονταν χρήση «Αθλητισμός» και στην υπόλοιπη περιοχή «Τουρισμός - Αναψυχή». Στη συνέχεια με το ΦΕΚ 138/Δ/2002 «ΕΣΟΑΠ Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας» καθορίζονται Ολυμπιακές και Μετα-ολυμπιακές χρήσεις στο πλαίσιο αξιοποίησης του παραλιακού αυτού τμήματος για τους Ολυμπιακούς Αγώνες 2004. Αργότερα, το 2004 με το ΦΕΚ 254/Δ/2004 γίνεται επανακαθορισμός χρήσεων γης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής (από Φαληρικό όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας).

Τέλος, και όπως σήμερα ισχύει, η περιοχή του παράκτιου μετώπου του Δήμου οργανώνεται βάσει του ΣΟΑ από α) την περιοχή προς πολεοδόμηση ΠΜ-Π1: «Γειτονιά Παραλίας Αγίου Κοσμά», β) την Ζώνη ανάπτυξης ΠΜ-Α1: «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά» και γ) την Ζώνη ανάπτυξης ΠΜ-Α2: «Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά». Ο προτεινόμενος σχεδιασμός της περιοχής προς πολεοδόμηση έχει εφαρμοστεί με το ΦΕΚ 3687/Β/2019 (όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει).

Α6.3 Υδάτινες διαδρομές

Α6.3.1 Ποταμοί – παραποτάμια ζώνη

Στην περιοχή δεν διέρχεται/εκβάλει κάποιος ποταμός.

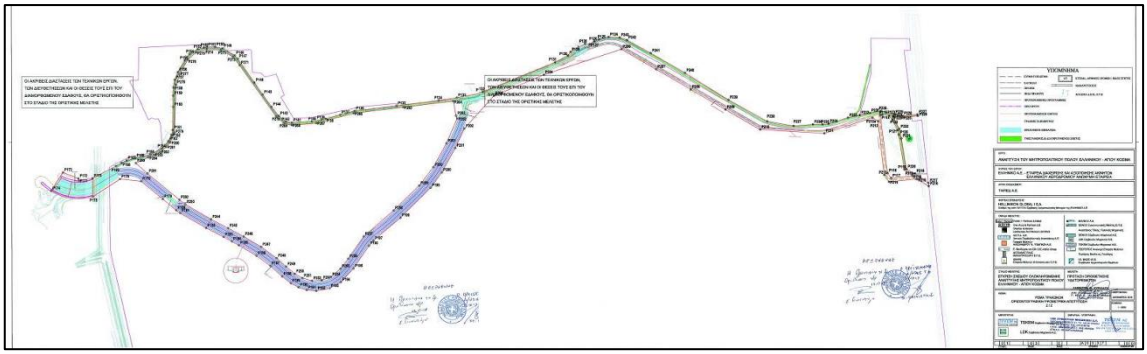
Α6.3.2 Ρέματα – παραρεμάτια ζώνη

Στο Δήμο τα δύο βασικότερα ρέματα, τα οποία δημιουργούνται από ένα ευρύτερο δίκτυο ρεμάτων που προέρχεται από τον Υμηττό, είναι αυτά που διατρέχουν την περιοχή του αεροδρομίου και ειδικότερα, από τη βόρεια πλευρά του το ρέμα Τραχώνων (εικ. 23) και από τη νότια πλευρά του το ρέμα Αεροδρομίου (εικ. 24). Και στα δύο έχουν λάβει χώρα τμηματικές παρεμβάσεις διευθέτησης και παροχέτευσης αυτών κατά την περίοδο κατασκευής και εν συνεχεία επέκτασης του αερολιμένα Αθηνών.

Με το ΣΟΑ του Ελληνικού (ΦΕΚ 35/ΑΑΠ/2018, άρθρο 5) δόθηκε έμφαση στην αναβίωση και διευθέτηση των υφισταμένων υδατορεμάτων. Επικυρώθηκε λοιπόν, ο καθορισμός των οριογραμμών τους. Στο πλαίσιο αυτό λήφθηκαν μέτρα για την αποτροπή πλημμυρικών φαινομένων στις παρόχθιες περιοχές τους.

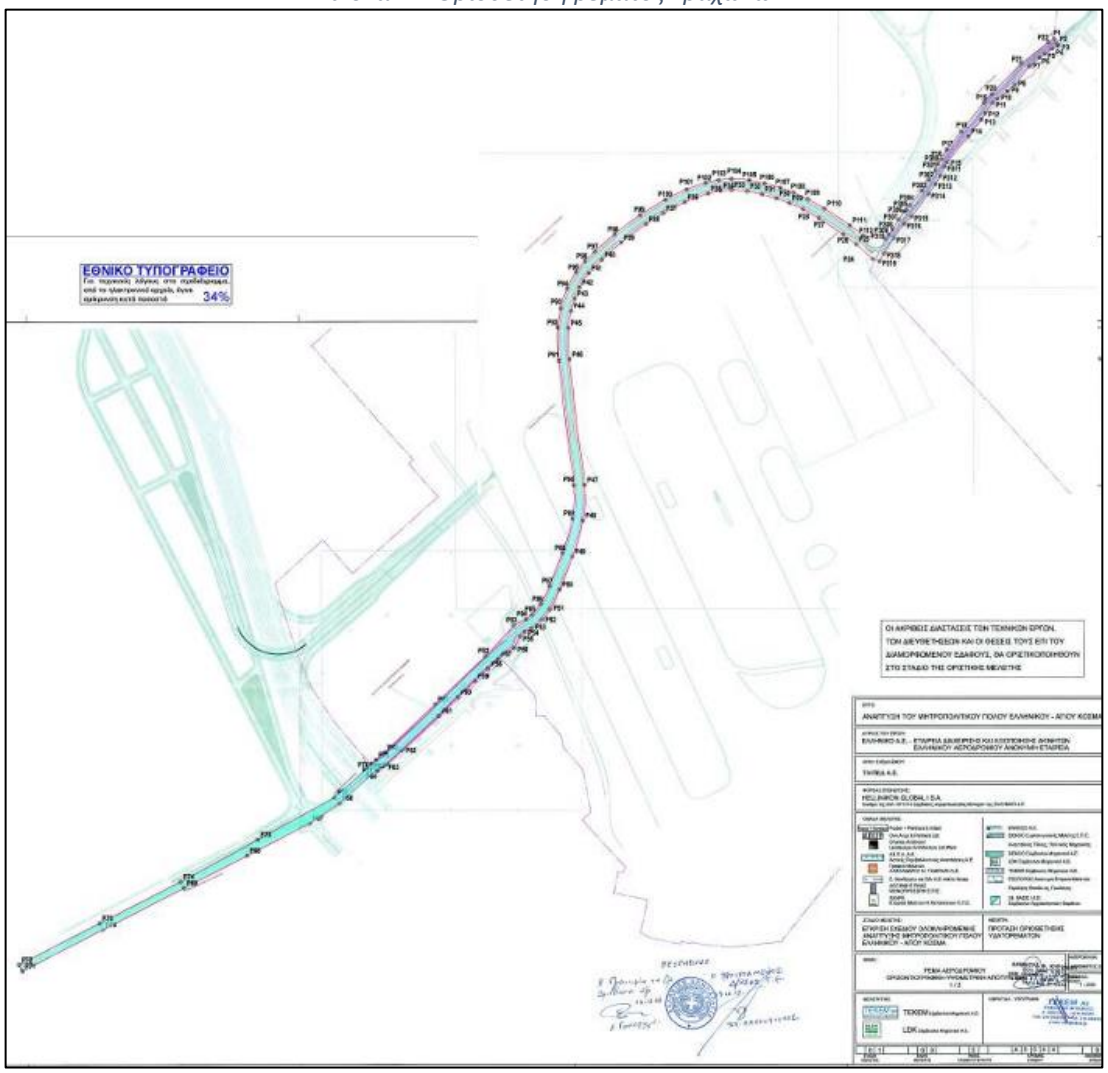
Στη συνέχεια με τις ΚΥΑ εφαρμογής του σχεδιασμού του ΣΟΑ, καθορίστηκαν ανοιχτά και κλειστά τμήματα των ρεμάτων αυτών που διαπερνούν τις προς ανάπτυξη και πολεοδόμηση περιοχές.

Εικόνα 23: Οριοθέτηση ρέματος Τραχώνων.



Πηγή: ΣΟΑ Ελληνικού (ΦΕΚ 35/ΑΑΠ/2018).

Εικόνα 24: Οριοθέτηση ρέματος Τραχώνων.



Πηγή: ΣΟΑ Ελληνικού (ΦΕΚ 35/ΑΑΠ/2018).

Α6.3.3 Λίμνες – παραλίμνια ζώνη

Δεν παρουσιάζεται εντός του Δήμου κάποιος φυσικός σχηματισμός λίμνης.

Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό του ΣΟΑ, προτείνεται εντός της Ενότητας του Μητροπολιτικού Πάρκου να διαμορφωθεί λίμνη από τις τεχνητές δεξαμενές της Ολυμπιακής Εγκατάστασης του Κανόε Καγιάκ, που θα αποτελεί και το μεγαλύτερο υδάτινο στοιχείο του Πάρκου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α9: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Α9.1 Σύνθεση κατευθύνσεων χωροταξικού σχεδιασμού και άλλων υπερκείμενων μορφών σχεδιασμού/προγραμματισμού

Στο πλαίσιο του υπερκείμενου σχεδιασμού, από το μεγαλύτερο χωρικό επίπεδο του ΓΠΧΣΑΑ και των ΕΠΧΣΑΑ (εθνική κλίμακα) μέχρι και το περιφερειακό επίπεδο του ΡΣΑ, κύριος στόχος, μεταξύ άλλων, είναι η περαιτέρω ισχυροποίηση του Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας, σε όλους τους αναπτυξιακούς τομείς (παραγωγικό, περιβαλλοντικό, κ.λπ.). Στον ευρύτερο αυτό στόχο οφείλει να συμβάλει αποτελεσματικά και το κατώτερο επίπεδο σχεδιασμού μέσω των μελετών ΤΠΣ και ιδιαιτέρως η υλοποίησή τους.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται μία σύνθεση των σημαντικότερων χωροταξικών κατευθύνσεων, όπως αυτές προέρχονται από την ανάλυση που έχει γίνει στο κεφάλαιο Α.3. Με τον χαρακτήρα των κατευθύνσεων αυτών πρέπει να συγκλίνει το πλαίσιο της μελέτης ΤΠΣ, για το λόγο αυτό χρειάζεται να ληφθούν υπόψη στην προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης.

Πολεοδομική οργάνωση – πολεοδομικός σχεδιασμός

Η βασική κατ' αρχήν κατεύθυνση (όπως αυτή προέρχεται από το ΡΣΑ 2014) είναι η «***πολεοδομική οργάνωση των περιοχών, προς την κατεύθυνση της εξισορρόπησης των συγκρούσεων χρήσεων γης (κυρίως όσον αφορά την κατοικία και την αναψυχή), με τον έλεγχο των χρήσεων μέσω των υποκείμενων επιπέδων σχεδιασμού»***. Στο παραπάνω πλαίσιο και για την διαμόρφωση της ορθότερης πολιτικής γης για τον υπό μελέτη αστικό χώρο χρειάζεται (σύμφωνα και με το ΡΣΑ) να συνυπολογίζονται α) η *ισορροπία μεταξύ της επιθυμητής ανάμειξης συμβατών χρήσεων γης και της αποφυγής συγκρούσεων μεταξύ ασύμβατων χρήσεων* και β) ο *έλεγχος της έρπουσας γραμμικής ανάπτυξης κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων*.

Δημόσιος χώρος

Γενική επίσης κατεύθυνση, αφορά στην «***Προστασία και βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος μέσω της προστασίας και ανάδειξης του δημόσιου χώρου»*** (ΓΠΧΣΑΑ). Η κατεύθυνση αυτή, εξειδικεύεται περαιτέρω (από το ΡΣΑ) μέσω της *λήψης μέτρων για την αποτελεσματική διαχείριση και τη διαφύλαξη του κοινόχρηστου χαρακτήρα του δημόσιου χώρου και για την αναβάθμιση του αστικού τοπίου*.
Το παραπάνω μπορεί να επιτευχθεί μέσω της ενίσχυσης ζωνών πρασίνου/διαχείρισης ελεύθερων χώρων/Κ.Χ. και την ανάπλαση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών, κ.λπ. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσονται και ειδικότερες κατευθύνσεις (του ΡΣΑ) που αφορούν στην οργάνωση ενός πλέγματος πρασίνου (διαχείριση των Κ.Χ. ή άλλων ελεύθερων χώρων πρασίνου στον αστικό και περιαστικό χώρο**) μέσω:**

- **Της άρθρωσης του αστικού πρασίνου**, που συνδυάζεται με κατάλληλες παρεμβάσεις, όπως συμπληρωματικές φυτεύσεις, ενσωμάτωση υφιστάμενων φυσικών σχηματισμών και νέων υπό διαμόρφωση χώρων, πεζοδρομήσεις, κ.λπ., στην οποία είναι δυνατό να συμμετέχει και ο περιαστικός χώρος του όρους Υμηττού.
- **Της ένταξης** στο δίκτυο αστικού – περιαστικού πρασίνου, **των ακτών, των Μητροπολιτικών Πάρκων και των χώρων πολιτισμού και αθλητισμού.**
- **Της προώθησης ειδικών «μελετών σχεδιασμού πλέγματος πρασίνου»** (Παράρτημα VIII ΡΣΑ), **που εντάσσονται σε ολοκληρωμένα προγράμματα ανάκτησης και διαχείρισης του δημόσιου χώρου**, με σκοπό τη ρύθμιση του χαρακτήρα των Κ.Χ. και τη λειτουργική ενσωμάτωση και διαχειριστική συνεργασία δημόσιων και ιδιωτικών εκτάσεων πρασίνου.
- **Της εξασφάλισης μεγάλων Κ.Χ.** με δημοτική ή συνοικιακή εμβέλεια (άρ.16, Ν.2508/1997).

Για την εναρμόνιση και κατ' επέκταση υλοποίηση των παραπάνω κατευθύνσεων, στο πλαίσιο του ΤΠΣ χρειάζεται να ***καταγράφουν, αξιολογηθούν οι περιοχές και τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος που μπορούν να αποτελέσουν δίκτυο Κ.Χ. πρασίνου***. Ειδικότερα, εντός του Δήμου είναι σημαντικό να εντοπιστούν οι χώροι πρασίνου που συνδέουν το προτεινόμενο Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου, με το τμήμα δασικού χαρακτήρα του Υμηττού, το παραλιακό μέτωπο και τους μικρότερους (δημοτικού ή συνοικιακού επιπέδου) κοινόχρηστους ή ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους.

Συνδυαστικά με την παραπάνω κατεύθυνση και σε ένα ευρύτερο πλαίσιο **αστικής αναζωογόνησης**, μπορούν να ενταχθούν και οι ήδη προτεινόμενες αναπλάσεις από το ΡΣΑ, που αφορούν:

- Στη Λ. Βουλιαγμένης, στο τμήμα αυτής όπου συγκεντρώνονται κεντρικές λειτουργείες που πάσχουν από συμφόρηση και ανεπαρκείς υποδομές (κυρίως στάθμευσης) και δυσκολία προσπέλασης.
- Σε τμήματα των Τοπικών Κέντρων που αναπτύχθηκαν μέσω διαδικασιών ανοργάνωτης αποκέντρωσης, όπου προτείνεται από το ΡΣΑ η ***μείωση των προβλημάτων κυκλοφορίας και στάθμευσης,*** που ιδιαίτερα επί των βασικών αξόνων οξύνονται λόγω της αντίφασης μεταξύ κυκλοφοριακού και πολεοδομικού ρόλου τους και ***η βελτίωση της αντιληπτικής εικόνας τους ως βασικών στοιχείων της αστικής δομής***.
- Σε περιοχές γύρω από το Μητροπολιτικό Πόλο του Ελληνικού, που θα υποστούν πιέσεις στις τιμές γης, τις χρήσεις γης και τις πυκνότητες και θα γίνουν αποδέκτες υψηλών κυκλοφοριακών φόρτων. Ειδικός στόχος αποτελεί ***η πρόληψη των αρνητικών επιπτώσεων των παραπάνω πιέσεων, η αξιοποίηση του έργου αυτού ως καταλύτης ευρύτερων διαδικασιών πολεοδομικής αναδιάρθρωσης και η παραμονή στο δημόσιο μέρος της γαιοπροσόδου*** που θα προκύψει ως συνέπεια της διάθεσης δημοσίου χρήματος.

Κοινωνικός εξοπλισμός

Συνδυαστικά με την οργάνωση των ελεύθερων χώρων πρασίνου, είναι δυνατό να ληφθεί υπόψη και «***η παροχή υψηλού επιπέδου παρεχόμενων υπηρεσιών με έμφαση στην υγεία, στη γνώση, με περαιτέρω ενίσχυση της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, και στην ανάπτυξη***

υποδομών έρευνας» (ΓΠΧΣΑΑ, 2008). Με την συμπλήρωση των σημερινών ελλείψεων του κοινωνικού εξοπλισμού, πρασίνου και ελεύθερων χώρων και την βελτίωση της ισοκατανομής των Κ.Χ. μέσα στην πόλη, είναι δυνατή η ***εξισορρόπηση των χωρικών ανισοτήτων και την αντιμετώπιση των φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού***.

Αναπτυξιακός χαρακτήρας

Σχετικά με τις γενικότερες κατευθύνσεις περί *«**Καθιέρωσης** της Αττικής ως **διεθνούς επιχειρηματικού κέντρου**, και τη **διευκόλυνση της προσέλκυσης ξένων επενδύσεων μέσω της ενθάρρυνσης της καινοτομίας, της επιχειρηματικότητας, της έρευνας και τεχνολογίας***», όπως αυτές προκύπτουν από το ΕΠΧΣΑΑ της Βιομηχανίας, προσαρμόζεται απόλυτα ο προτεινόμενος σχεδιασμός όπως αυτός έχει προκύψει από το ΣΟΑ, και κυρίως εξειδικεύεται στη Ζώνη Ανάπτυξης Α-Α1: «Γειτονιά τουρισμού-αναψυχής και επιχειρηματικού πάρκου» αλλά και της Περιοχής Πολεοδόμησης ΑΠ-4 που θα αποτελέσει το επιχειρηματικό κέντρο του Πόλου.

Για τον ευρύτερο αναπτυξιακό χαρακτήρα της περιοχής, χρειάζεται συνδυαστικά με τις παραπάνω να ληφθούν υπόψη και οι κατευθύνσεις για τον κλάδο του τουρισμού, καθώς στον Μητροπολιτικό Πόλο μεταξύ άλλων στόχος είναι η δημιουργία ενός τουριστικού πόλου διεθνούς ακτινοβολίας. Ειδικότερα:

- Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των φυσικών πόρων και ***περιβαλλοντική αναβάθμιση περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος***.
- ***Αξιοποίηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων***.
- Η ***προώθηση της Αττικής, ως προορισμού συνεδριακού τουρισμού*** (MICE), και η ενίσχυση της τουριστικής έλξης της Αττικής, ***ως αυτόνομου προορισμού αστικού τουρισμού σύντομης διάρκειας (city break)***, με κατάλληλες επενδύσεις και εγκαταστάσεις που θα ενισχύσουν τη θέση της πόλης ως παγκόσμιου πόλου έλξης.
- ***Εξυπηρέτηση των θεματικών πάρκων κατά προτεραιότητα από μέσα σταθερής τροχιάς και σε συνέργεια με αναπτυξιακούς πόλους και χώρους πρασίνου***, αστικούς και περιαστικούς.

Από τα υπερκείμενα Πλαίσια σχεδιασμού (κεφάλαιο Α.3), έχουν προκύψει και κατευθύνσεις σχετικά με τον ευρύτερο παράκτιο χώρο και τον Μητροπολιτικό Πόλο του Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Παρόλα αυτά, λόγω του ότι το παράκτιο τμήμα του Δήμου, αλλά και το τμήμα του Μητροπολιτικού Πόλου που εντάσσεται σε αυτόν, ρυθμίζονται ήδη θεσμικά από το ΣΟΑ και τις ΚΥΑ εφαρμογής του, και έχει προκύψει κατ' επέκταση ο αναπτυξιακός του χαρακτήρας, το υπό εκπόνηση ΤΠΣ, χρειάζεται να εναρμονιστεί και να εντάξει στον σχεδιασμό του τον σχεδιασμό του ΣΟΑ, ο οποίος έχει ενσωματώσει τις σχετικές κατευθύνσεις. Το κυρίαρχο ζητούμενο είναι μέσα από την νέα χωρική οργάνωση του Δήμου η απορρόφηση των θετικών επιπτώσεων της όλης ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου, ώστε να ενδυναμωθεί ο ρόλος του σε επίπεδο οικιστικό, αναπτυξιακό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό.

Συμπερασματικά των παραπάνω, προκύπτουν οι κύριοι τομείς, οι οποίοι στο πλαίσιο της μελέτης ΤΠΣ, πρέπει να αξιολογηθούν και να ληφθούν υπόψη από εκεί και πέρα στον προτεινόμενο σχεδιασμό. Ουσιαστικά, στην νέα πολεοδομική οργάνωση του Δήμου χρειάζεται να συνυπολογισθεί α) η οργάνωση των χρήσεων γης με τρόπο που θα,

αποφευχθεί η σύγκρουση μεταξύ τους και θα τοποθετηθούν ορθά επί των βασικών οδικών αξόνων του Δήμου, β) η προστασία του δημόσιου χώρου και του αστικού τοπίου, μέσω της ανάπτυξης ενιαίων πράσινων διαδρομών, των αναπλάσεων, αλλά και της κυκλοφοριακής οργάνωσης, γ) η ενίσχυση και ο εμπλουτισμός του κοινωνικού εξοπλισμού για να καλυφθούν οι σημερινές και μελλοντικές ανάγκες των κατοίκων του Δήμου και δ) η νέα αναπτυξιακή ταυτότητα της περιοχής, ενισχυμένη από τον σχεδιασμό του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού, με ιδιαίτερη έμφαση σε δράσεις τουρισμού-αναψυχής, επιχειρηματικότητας, πολιτισμού και περιβάλλοντος.

Α9.2 Σύγκριση μεταξύ χρήσεων γης, θεσμοθετημένων από πρώτο και δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, μεταξύ τους και με τις πραγματικές χρήσεις

Οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης, βάσει των παρεχόμενων στοιχείων από την Πολεοδομία Αργυρούπολης, ισχύουν όπως αυτές προέρχονται από τα μέχρι σήμερα εγκεκριμένα ΓΠΣ των Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης και όπως έχουν παρουσιαστεί στο υποκεφάλαιο Α4.2. Για το λόγο αυτό, δεν λήφθηκε υπόψη η θεσμοθετημένη εικόνα των χρήσεων από τα Ρυμοτομικά Σχέδια. Χρειάζεται να σημειωθεί ότι, για την Δ.Ε. Αργυρούπολης, όπως παρουσιάζεται και στην διαδικτυακή σελίδα του e-ΠΟΛΕΔΟΟΜΙΑ (http://gis.epoleodomia.gov.gr/), δεν παρουσιάζονται χρήσεις γης καθορισμένες από Ρυμοτομικά Σχέδια.

Σύγκριση θεσμοθετημένων χρήσεων γης (ΓΠΣ) με υφιστάμενες πραγματικές χρήσεις

Όπως έχει προκύψει από την ανάλυση των θεσμοθετημένων χρήσεων γης στο Δήμο, μέσω των ήδη εγκεκριμένων ΓΠΣ Δ.Ε. Ελληνικού και Αργυρούπολης, στην θεσμική χωρική οργάνωση της περιοχής επικρατεί η Γενική Κατοικία, με εξαίρεση την Π.Ε. 3 του Ελληνικού, που ως μία ξεκομμένη περιοχή ουσιαστικά από τον υπόλοιπο οικιστικό χώρο του Δήμου, οργανώνεται με το περιεχόμενο Αμιγούς Κατοικίας.

Τα Πολεοδομικά Κέντρα οργανώνονται σε τμήματα επί των κεντρικών οδικών αξόνων της περιοχής και σε σημεία τομής των Π.Ε., προκειμένου να τις εξυπηρετήσουν, αλλά και στα τμήματα εκείνα που από το παρελθόν λειτουργούσε η τοπική αγορά των περιοχών αυτών (Λεωφ. Κύπρου και εκατέρωθεν της Λεωφ. Ιασωνίδου). Με την ίδια λογική οργανώνονται και τα Τοπικά Κέντρα που έχουν ορισθεί σε όλες τις Π.Ε. Το σύνολο των παραπάνω χώρων κεντρικών λειτουργειών περιβάλλονται από την εκτεταμένη χωρικά Γενική Κατοικία.

Μέσω της σύγκρισης της παραπάνω θεσμοθετημένης εικόνας των χρήσεων γης με την σημερινή επικρατούσα χρήση σε κάθε Ο.Τ., προκύπτουν τα εξής:

- Η Λεωφ. Βουλιαγμένης έχει αναπτυχθεί με χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου και όχι Γενικής Κατοικίας που αφορά στη θεσμοθέτησή της. Ιδιαίτερη παρουσία έχουν οι χρήσεις υπεραγορών, εμπορικών εκθέσεων και γραφεία εταιρειών. Άξιο αναφοράς είναι το γεγονός ότι ακόμα και θεσμοθετημένοι Κ.Χ. παρουσιάζουν σήμερα χρήσεις εμπορίου και κατοικίας.
- Η θεσμοθετημένη εικόνα της Ιασωνίδου ως Πολεοδομικό Κέντρο, δεν έχει εφαρμοστεί υπό το σημερινό θεσμικό καθεστώς χρήσεων, αλλά και σε σχέση με το καθεστώς θεσμοθέτησής της διαπιστώνεται μόνο η ύπαρξη μίας υπεραγοράς. Η εικόνα που παρουσιάζει σήμερα είναι εκείνη της Γενικής Κατοικίας.
- Επί της Λεωφ. Κύπρου σε όλη της την γραμμική ανάπτυξη, εκτός του θεσμοθετημένου τμήματός της ως Πολεοδομικό Κέντρο, το οποίο επίσης δεν προκύπτει από την υφιστάμενη εικόνα των χρήσεων γης, έχουν αναπτυχθεί εμπορικές δραστηριότητες όπως αυτές προσαρμόζονται στο περιεχόμενο της Γενικής Κατοικίας.
- Τα Τοπικά Πολεοδομικά Κέντρα σε τμήματα των Αλίμου, Τιτάνων, επί της 33ης οδού (Λεωφ. Βουλιαγμένης), έχουν εφαρμοστεί, ενώ στο τμήμα της οδού Τριπόλεως και περιμετρικά της Πλ. Ηρώων Πολυτεχνείου έχει επικρατήσει ο χαρακτήρας της Γενικής Κατοικίας.

- Στην Π.Ε. 3 του Ελληνικού (Κάτω Ελληνικό), οι υφιστάμενες χρήσεις στην πλειοψηφία τους (κατοικία, αντικατοπτρίζουν τον χαρακτήρα της Αμιγούς Κατοικίας. Παρόλα αυτά, επί της Ποσειδώνος, η οποία λειτουργεί σήμερα ως σημαντικός αναπτυξιακός άξονας, παρουσιάζονται χρήσεις γραφείων και εστίασης – αναψυκτήριων οι οποίες έρχονται σε αντίθεση με την Αμιγή Κατοικία. Σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι το θεσμοθετημένο Τοπικό Κέντρο δεν έχει λειτουργήσει ποτέ.
- Στην πλειοψηφία τους οι θεσμοθετημένοι Κ.Χ. έχουν υλοποιηθεί, με εξαίρεση σημειακές περιπτώσεις όπου εντός αυτών έχουν τελικά υλοποιηθεί συνεργεία, κοινωνική πρόνοια, κατοικία, πολιτισμό και εμπόριο.

Η παραπάνω σύγκριση, παρουσιάζεται και στον Χάρτη Α4.π.2.

Α9.3 Σύνθεση κατευθύνσεων και επίλογων από τα στρατηγικά σχέδια, τις υφιστάμενες κυκλοφοριακές μελέτες και το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου

Σχετικά με το Προγραμματικό/Αναπτυξιακό σχεδιασμό, όπως αυτός παρουσιάζεται από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Ε.Π.) 2020 – 2024 του Δήμου, το Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) και τις υπόλοιπες ειδικές μελέτες που έχουν γίνει σε επίπεδο Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης, παρουσιάζεται η σύνθεση των κατευθύνσεων τους (μετά την λεπτομερή ανάλυση που ήδη έχει γίνει στα υποκεφάλαια Α2.2 και Α4.6.1) από τις οποίες προκύπτουν τα κάτωθι:

Στο πλαίσιο της «***διαφύλαξης του αστικού, περιαστικού και οικιστικού περιβάλλοντος***» (Ε.Π. 2020-2024), προβλέπονται *αναπλάσεις του παράκτιου μετώπου* (με έμφαση στην αναψυχή) και *των ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου* (και δημιουργία νέων) και ενισχύονται περαιτέρω με *στρατηγικές περιβαλλοντικής προστασίας* (για το περιαστικό πράσινο) *και βιώσιμης ανάπτυξης* (smart cities και βελτίωση ποιότητας ζωής κατοίκων). Το ΣΒΑΚ στην κατεύθυνση αυτή με τη σειρά του προτείνει ειδικότερα *τη δημιουργία ενός εκτεταμένου δικτύου Πράσινων Διαδρομών, την ανάπλαση πεζοδρομίων για εύκολη πεζή μετακίνηση, την εύκολη προσβασιμότητα για τις ευάλωτες ομάδες* (ΑΜΕΑ, κ.λπ.) και *την αποτροπή διαμπερούς κίνησης από τις γειτονιές κατοικίας*. Και το ΣΔΑΕΚ με τη σειρά του προβλέπει δράσεις όπως *την αύξηση των πράσινων και σκιαζόμενων χώρων*.

Σχετικά με την ***«βελτίωση της αστικής κινητικότητας»,*** το Ε.Π. 2020 – 2024 προτείνει την βελτίωση και συμπλήρωση των πεζοδρόμων των οδικών αξόνων, της στάθμευσης και των πεζοδρομίων, με σκοπό *την βελτίωση της προσβασιμότητας κτηρίων, των κυκλοφοριακών ροών και την δημιουργία υποδομών στάθμευσης*. Το ΣΒΑΚ με τη σειρά του και ως εξειδικευμένη κυκλοφοριακή μελέτη προσδιορίζει τις παραπάνω κατευθύνσεις του Ε.Π. με δράσεις όπως, *διαπλάτυνση πεζοδρομίων, δημιουργία ποδηλατοδρόμων, δημιουργία θέσεων στάθμευσης, κατασκευή δυτικής περιφερειακής Υμηττού, αναβάθμιση Λ. Βουλιαγμένης, σύνδεση του Ελληνικού με τον αερολιμένα «Ελευθερίου Βενιζέλου» και επέκταση γραμμή μετρό και Τραμ.*

Τέλος, ως αναπτυξιακό σχέδιο το Ε.Π. 2020 – 2024 έθεσε ως στόχους την ***«Αξιοποίηση του θαλάσσιου και του παραλιακού μετώπου σε συνδυασμό με τον αστικό ιστό»*** και την ***«Διαχείριση μητροπολιτικού πάρκου του Ελληνικού»*** με σκοπό την μετατροπή της περιοχή ως πόλο έλξης και της ανάπτυξης σε αυτή ήπιων τουριστικών δραστηριοτήτων. Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται η *διαμόρφωση του παραλιακού μετώπου,* συνδυαστικά με τη *συνολική ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου*, με παράλληλες πρωτοβουλίες για *την ανάπτυξη τουριστικών υπηρεσιών, των υπηρεσιών αναψυχής και εστίασης, προβολής της πόλης ως επιχειρηματικό προορισμό (μέσω προσέλκυσης επενδύσεων)*.

Σε αυτό το σημείο χρειάζεται να αναφερθεί σχετικά με την κατεύθυνση που έχει θέσει το Ε.Π. 2020 – 2024 για τη ***«Διατήρηση του χωροταξικού και πολεοδομικού καθεστώτος, ως κρίσιμο στοιχείο για την διασφάλιση της ποιότητας ζωής στην περιοχή του Δήμου (συντελεστής δόμησης, χρήσεις γης κ.ά.).»***, ότι:

- Ως προς το χωροταξικό καθεστώς και όπως έχει προκύψει από την ανάλυση των χωροταξικών κατευθύνσεων στα υποκεφάλαια Α3.1 και Α9.1, οι μέχρι σήμερα

χωροταξικές κατευθύνσεις συγκλίνουν με τον ευρύτερο αναπτυξιακό προγραμματισμό, κατ' επέκταση η αναμενόμενη μελέτη ΤΠΣ χρειάζεται να συγκλίνει με αυτές και να τις συμπεριλάβει στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής μελέτης.

- Αντίθετα, για το υφιστάμενο θεσμοθετημένο πολεοδομικό καθεστώς, και όπως έχει παρουσιαστεί από την ανάλυση των πολεοδομικών μεγεθών στο υποκεφάλαιο Α4.5.3, προκύπτουν ελλείψεις στις κοινωφελείς λειτουργίες, στη διοίκηση, στον πολιτισμό, ενώ αρκετές είναι και οι ανάγκες, όπως προκύπτουν από τις ειδικές μελέτες, για βελτίωση των Κ.Χ. και των χώρων πρασίνου, της προσβασιμότητας και των υπηρεσιών αυτών που θα ενισχύσουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων.
  Για το λόγο αυτό, είναι αναγκαία η τροποποίηση του πολεοδομικού καθεστώτος, προσδιορισμένη από ένα όραμα για τον νέο Δήμο, έτσι ώστε η νέα πολεοδομική οργάνωσή του, να ανταποκρίνεται στις σημερινές ανάγκες του και παράλληλα να συγκλίνει μελλοντικά με τον νέο αναπτυξιακό του χαρακτήρα.

Α9.4 Αλληλεπιδράσεις με όμορες Δημοτικές Ενότητες άλλων Δήμων

Ο Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης, ουσιαστικά έχει αναπτυχθεί παράλληλα με τους γειτονικούς του Δήμους (που αφορούν και σε Δ.Ε.) Αλίμου, Ηλιούπολης και Γλυφάδας κατ' αρχήν, ως παραθεριστικές περιοχές και κυρίως στα παράλια τμήματα τους, αλλά και ως περιοχές κατοικίας ως αποτέλεσμα της εσωτερικής μετακίνησης κατοίκων, εντός της ευρύτερης περιοχής Αθηνών. Ιδιαιτέρως, η περιοχή της Ηλιούπολης είναι από τα χαρακτηριστικά παραδείγματα ανάπτυξης εσωτερικής μετανάστευσης από τον Ελλαδικό χώρο, κυρίως από τη δεκαετία του 1960 και μετά.

Χωροταξικά/αναπτυξιακά, η υπό μελέτη περιοχή του Δήμου επηρεάζεται από την δυναμική της Γλυφάδας, καθώς αποτελεί διαδημοτικό κέντρο ευρείας ακτινοβολίας, όπου συγκεντρώνει πολυδιάστατη ανάπτυξη και έχει σημαντική εμβέλεια μέσα στη Χ.Ε. της Νότιας Αθήνας.
Με τους Δήμους Αλίμου και Ηλιούπολης, παρουσιάζει έναν σχετικά κοινό αναπτυξιακό χαρακτήρα, με ένα σύνολο λειτουργιών που ουσιαστικά καλύπτει περισσότερο ανάγκες τοπικής κλίμακας (ως Δημοτικά Κέντρα). Πρέπει να αναφερθεί ότι ο Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης, αν και συνορεύει σε μικρό του τμήμα με τον Δήμο Κρωπίας, ουσιαστικά δεν αλληλοεπιδρά άμεσα με αυτόν, ούτε χωρικά ούτε αναπτυξιακά, δεδομένου ότι διαχωρίζονται απολύτως από τον ορεινό όγκο του Υμηττού, γεωγραφικά και χωροταξικά ανήκουν σε διαφορετικές υποπεριοχές της Αττικής και κατά συνέπεια έχει άμεση αλληλεπίδραση με το χωρικό επίπεδο της Ανατολικής Αττικής.

Λειτουργικό/αναπτυξιακό χαρακτηριστικό, που ουσιαστικά επηρεάζει ως επί το πλείστο την αλληλεπίδραση των Δήμων Ελληνικού – Αργυρούπολης, Αλίμου, Ηλιούπολης και Γλυφάδας, είναι ο αναπτυξιακό άξονας της Λ. Βουλιαγμένης. Η οικιστική δομή, τόσο του υπό μελέτη Δήμου, όσο και της Γλυφάδας διασπάται από την Λ. Βουλιαγμένης, στα μέτωπα της οποίας αναπτύσσονται χρήσεις και δραστηριότητες τριτογενή τομέα. Η δυναμική αυτή συνεχίζεται και για το τμήμα της Λ. Βουλιαγμένης που γειτνιάζει με το ανατολικό και δυτικό όριο των Δήμων Αλίμου και Ηλιούπολης αντίστοιχα. Οι παραπάνω περιοχές, κατ' επέκταση μέσω της Λ. Βουλιαγμένης συνδέονται άμεσα με το Μητροπολιτικό Κέντρο της Αθήνας.

Αντίστοιχη είναι η επίδραση που δέχεται το σύνολο των παραπάνω Δήμων (εκτός του Δήμου Ηλιούπολης) από την λειτουργική ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου και της Λεωφ. Ποσειδώνος, καθώς μελετάται η ενιαία ανάπλασή του ευρύτερα, συμβάλλοντας τόσο στην ενοποίηση του, αλλά και σε ένα αναβαθμισμένο περιβάλλον στο οποίο θα μπορεί το σύνολο των κατοίκων του Λεκανοπεδίου να έχει πρόσβαση.

Σημειώνεται επίσης ότι, η ύπαρξη της οδού Αργυρουπόλεως συνδέει την περιοχή μελέτης με την Αττική Οδό και τις βορειότερες περιοχές της πρωτεύουσας μέσω των οδών Ηρ. Πολυτεχνείου (Ηλιούπολη) – Λεωφ. Ελ. Βενιζέλου/Καρέα (Βύρωνας) - Λεωφ. Αλίμου Κατεχάκη (Καισαριανή) – Λεωφ. Κανελλόπουλου/Μεσογείων (Αθήνα) και με τη συνέχειά της ως Περιφ. Υμηττού με την ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων.

Μελλοντικά, οι αλληλεπιδράσεις, αλλά και η δυναμική των γειτονικών, αλλά και του υπό μελέτη Δήμου, αναπόφευκτα θα επηρεαστούν και από την ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πάρκου Αγίου Κοσμά.

Α9.5 Ανάλυση SWOT - Συμπεράσματα

Από την παραπάνω συνολική παρουσίαση της υφιστάμενης κατάστασης και του θεσμοθετημένου χαρακτήρα της περιοχής, στη συνέχεια αξιολογούνται τα χωρικά, αναπτυξιακά, περιβαλλοντικά και πολεοδομικά δεδομένα του Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης, σε επίπεδο ανάλυσης των αδύνατων και δυνατών σημείων της περιοχής και αντίστοιχα των ευκαιριών και απειλών που απορρέουν από αυτά με τη μορφή SWOT Analysis.

Ισχυρά Σημεία	**Αδύνατα Σημεία**

• Η σύγκλιση του υπερκείμενου σχεδιασμού με τον τοπικό αναπτυξιακό σχεδιασμό του Δήμου
• Η μικρή απόσταση από τα κέντρα Αθήνας και Πειραιά με ωστόσο ισχυρές εξαρτήσεις από αυτά.
• Οι σημαντικοί αναπτυξιακοί άξονες Λ. Βουλιαγμένης και Λ. Ποσειδώνος
• Η εύκολη πρόσβαση μέσω της γραμμής μετρό, Τραμ και των βασικών οδικών αξόνων που διατρέχουν τον Δήμο.
• Ικανοποιητικό οδικό δίκτυο (υπερτοπικοί, τοπικοί άξονες) και δίκτυο Μ.Μ.Μ.
• Σταθερή πληθυσμιακή εξέλιξη με μικρή μείωση συνολικά για την περίοδο 2001 - 2021 σε επίπεδο Δήμου.
• Υψηλός δείκτης εξάρτησης και κατ' επέκταση σημαντική εξάρτηση του πληθυσμού από τον οικονομικά ενεργό πληθυσμό.
• Μικρότερος δείκτης γήρανσης του Δήμου σε σχέση με αυτόν της χώρας.
• Η γειτνίαση με το θαλάσσιο και παραλιακό μέτωπο:
  ○ ως δημόσιο αγαθό που ενισχύει το επίπεδο ποιότητα ζωής των κατοίκων
  ○ ως πόλος έλξης επισκεπτών
  ○ ως πόλος ανάπτυξης επιχειρηματικών, ψυχαγωγικών, αθλητικών και ήπιων δράσεων
• Ο θεσμικά οργανωμένος Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού – Αγίου Κοσμά.
• Η περιβαλλοντική φυσιογνωμία του Δήμου λόγω του τμήματος του Υμηττού που ανήκει στα διοικητικά όριά του (ενταγμένο στο ευρωπαϊκό NATURA 2000) και της παρουσίας του θαλάσσιου στοιχείου
• Η έλλειψη και μη πρόβλεψη ανάπτυξης ρυπαίνουσας βιομηχανικής/βιοτεχνικής
	• Οι Κ.Χ. και χώροι πρασίνου δεν συνιστούν ενιαίο δίκτυο ελεύθερων χώρων.
	• Η μεγάλη κενή/ανενεργή έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού μέχρι την οριστική εφαρμογή του θεσμοθετημένου σχεδιασμού του.
	• Οι οδικοί άξονες υπερτοπικής κυκλοφορίας, που λειτουργούν ως φράγμα μεταξύ των περιοχών κατοικίας.
	• Ελλείψεις σε χώρους αθλητισμού και χώρους διοίκησης
	• Έλλειψη υποδομών στάθμευσης
	• Μικρή έλλειψη σε χώρους πολιτισμού.
	• Ανεπαρκής πεζοδρομήσεις.

δραστηριότητας στο Δήμο, σε σύγκριση με τους γειτονικούς Δήμους. • Υπολειπόμενος Σ.Δ., όπως προκύπτει στο σύνολο των Π.Ε. του Δήμου • Η πλειοψηφία του κτηριακού αποθέματος είναι καλής κατάστασης. • Επάρκεια σε Κ.Χ. χώρους και χώρους εκπαίδευσης	
Ευκαιρίες	**Απειλές**
• Μέσω του υπερκείμενου σχεδιασμού μελλοντικά δίνεται η δυνατότητα για την εξέλιξη της δυναμικής του Δήμου με δραστηριότητες μητροπολιτικής εμβέλειας • Η προστασία του αστικού χαρακτήρα της περιοχής στον χωροταξικό σχεδιασμό • Η επένδυση στο Ελληνικό και ο αναπτυξιακός χαρακτήρας αυτής για την ευρύτερη περιοχή • Η προτεινόμενη Ζώνη Ανάπτυξης Α-Α1 «Γειτονιά Τουρισμού-Αναψυχής και Επιχειρηματικού Πάρκου» εντός του Μητροπολιτικού Πόλου, για την ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων καινοτομίας και επιχειρηματικότητας. • Τα γεωμορφολογικά-φυσικά στοιχεία του Δήμου (βουνό και θάλασσα) μπορούν να στηρίξουν δραστηριότητες εναλλακτικού τουρισμού • Η επέκταση του ΜΕΤΡΟ (έως Βάρκιζα) και οι περαιτέρω βελτιώσεις των λοιπών συγκοινωνιών δικτύων • Ισχυρή περιοχή κατοίκησης στο σύνολο του Δήμου που συμπίπτει με την θεσμοθετημένη πολεοδομική εικόνα της «Γενικής Κατοικίας». • Ο προγραμματισμός του αναπτυξιακού σχεδιασμού (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα) για εμπλουτισμό χώρων στάθμευσης, Κ.Χ. και ελεύθερων χώρων. • Πρόβλεψη για τη βελτίωση της αστικής κινητικότητας στα πρότυπα των βιώσιμων πόλεων (ποδηλατοδρόμοι, πεζόδρομοι, ήπια κυκλοφορία, κ.λπ.)	• Τάση κορεσμού στις πυκνότητες εντός του Δήμου. • Χρονοβόρες διαδικασίες έγκρισης σχεδίων και μελετών από Δημόσιους Φορείς • Η μη εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδιασμού του ΣΟΑ. • Η πιθανή αδυναμία εναρμόνισης/λειτουργικής σύνδεσης των υφιστάμενων οικιστικών περιοχών με τον μελλοντικό σχεδιασμό του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού. • Πίεση εμπορευματοποίησης περιοχών και περαιτέρω εμπορευματοποίηση της παραλιακής ζώνης.

Η παραπάνω SWOT ανάλυση, προβάλει ουσιαστικά τα πλεονεκτήματα τα οποία μπορούν να αξιοποιηθούν για την περαιτέρω ενίσχυση του υπό μελέτη Δήμου, αλλά και τα μειονεκτήματα σε όλους τους τομείς, για τα οποία πρέπει να παρθούν σε πολεοδομικό επίπεδο λύσεις έτσι ώστε να ρυθμιστούν μέσω του υποκείμενου σχεδιασμού και να λειτουργήσουν από εκεί και πέρα ευνοϊκά για τον Δήμο Ελληνικού –Αργυρούπολης.

Οι κύριοι άξονες στους οποίους πρέπει να βασιστεί η προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση του ΤΠΣ, όπως αυτοί προκύπτουν από την ανάλυση που έχει γίνει στα προηγούμενα κεφάλαια, και αφορούν άμεσα την περιοχή μελέτης του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης είναι οι εξής:

- Η ευρύτερη ενδυνάμωση του αναπτυξιακού χαρακτήρα του Δήμου, διαμορφώνοντας το νέο του ρόλο, ως ένα νέο υπερτοπικό κέντρο.
- Ο έλεγχος και η περαιτέρω τροποποίηση των χρήσεων γης, ώστε να προσαρμοστούν στην γενικότερη αναπτυξιακή προοπτική που έχει διαμορφωθεί για τον Δήμο.
- Η βελτίωση της ποιότητας του οικιστικού περιβάλλοντος/αναβάθμιση δομημένου χώρου μέσω πολεοδομικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων δημοσίων και ιδιωτικών χώρων.
- Η βελτίωση των κοινωνικών/κοινωφελών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών.
- Η ενίσχυση και ορθότερη διαχείριση των ζωνών πρασίνου (αστικών – περιαστικών), των ελεύθερων χώρων και των Κ.Χ.
- Η ορθή διαχείριση του περιβαλλοντικού και πολιτιστικού αποθέματος.
- Η ανάδειξη του Άξονα του Θαλάσσιου Μετώπου Πολεοδομικού Συγκροτήματος (μητροπολιτικής ακτινοβολίας), έχοντας υπόψη και το ΣΟΑ, μέσω:
    - Ενίσχυσης του δημόσιου, κοινόχρηστου χαρακτήρα της παράκτιας ζώνης με ελεύθερη προσπελασιμότητα και πρόσβαση σε αυτή.
    - Λειτουργικής διασύνδεσης της Μητροπολιτικής Περιοχής Αθήνας με το παραλιακό μέτωπο μέσω της ανάπτυξης χρήσεων πολιτισμού, τουρισμού, αναψυχής και αθλητισμού μητροπολιτικής/διεθνούς εμβέλειας.
- Η ενσωμάτωση στο Δήμο του θεσμοθετημένου σχεδιασμού του ΣΟΑ και η ενίσχυση του χαρακτήρα του Δήμου μέσω της ανάδειξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά (διεθνούς και εθνικής εμβέλειας), ως τουριστικού προορισμού, επιχειρηματικού κέντρου και χώρου αναψυχής.

Για την υλοποίηση των ειδικότερων σκοπών των παραπάνω αξόνων, το ΤΠΣ ως κατώτερο επίπεδο σχεδιασμού μπορεί να συμβάλει ως εξής:

- Να εναρμονίσει τις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης με τον ευρύτερο νέο στρατηγικό ρόλο της περιοχής, υπολογίζοντας πάντα την μελλοντική δυναμική που θα προσδώσει στο Δήμο η ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού.
- Να ενισχύσει τη λειτουργική εξειδίκευση των επιμέρους τμημάτων του Δήμου, με περιορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων σε εκείνες που συνάδουν με τον κυρίαρχο αναπτυξιακό προσανατολισμό του, και με αντίστοιχη διαφοροποίηση, κατά χρήση, των όρων δόμησης για την επίτευξη της επιθυμητής μίξης χρήσεων.
- Να προτείνει νέους χώρους πρασίνου με σκοπό την δημιουργία ενιαίων διαδρομών και δημιουργίας δικτύου πρασίνου εντός του Δήμου.
- Να προωθήσει προγράμματα παρεμβάσεων (αναπλάσεις) στις περιοχές όπου απαιτείται αναβάθμιση και στις περιοχές που μπορούν να λειτουργήσουν ως εστίες διάχυσης της ανάπτυξης για λόγους βελτίωσης της ποιότητας ζωής.
- Να οργανώσει αποτελεσματικότερα τις ήδη υφιστάμενες διοικητικές, κοινωφελείς και πολιτιστικές υποδομές και να προτείνει νέες ανάλογα με τις ανάγκες που προκύπτουν.

- Να υποστηρίξει και να συνυπολογίσει την εφαρμογή του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά.

Ουσιαστική προτεραιότητα είναι, μέσω του υποκείμενου σχεδιασμού του ΤΠΣ η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής μελέτης έτσι ώστε να προταθούν κατάλληλα οι χρήσεις γης για να αποφευχθούν οποιεσδήποτε υπάρχουσες, αλλά και μελλοντικές συγκρούσεις. Μέσω αυτού, θα καλυφθούν περαιτέρω τοπικές ανάγκες του Δήμου (υπηρεσίες, αγαθά) και θα βελτιωθεί η δικτύωσή του με την ευρύτερη περιοχή (κυκλοφοριακά ζητήματα). Θα είναι εφικτή λοιπόν, η προσαρμογή της περιοχής μελέτης, τόσο στις τοπικές ανάγκες (Δημοτικό Κέντρο), όσο και στις ανάγκες του ευρύτερου χώρου.

Παράλληλά, θα διαμορφωθεί η αναπτυξιακή και λειτουργική του φυσιογνωμία, λόγω του ότι διατρέχεται από τους αναπτυξιακούς άξονες του Θαλάσσιου Μετώπου και της Λ. Βουλιαγμένης, κυρίως όμως γιατί ενσωματώνεται στα όριά του ο αναπτυξιακός Μητροπολιτικός Πόλος του Ελληνικού.

Βιβλιογραφία

Δήμος ελληνικού - Αργυρούπολης, (2021) Τοπικό σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων (ΤΣΔΑ) του Δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης, Αθήνα

Δήμος ελληνικού - Αργυρούπολης, (2021) Σχέδιο για την Ενεργειακή Αποδοτικότητα των Κτιρίων (ΣΕΑΚ) Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης, Αθήνα

Δήμος ελληνικού - Αργυρούπολης, (2021) Σχέδιο για την Ενεργειακή Αποδοτικότητα των Κτιρίων (ΣΕΑΚ) Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης, Αθήνα

ΜΣΜ - Μαυρογεώργης και Συνεργάτες, Μαυρογεώργη Α., (2020) Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (Σ.Β.Α.Κ.) Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης, Αθήνα

DBC diadikasia, (2021) Σχέδιο Φόρτισης Ηλεκτρικών Οχημάτων (Σ.Φ.Η.Ο.) Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης, Αθήνα

Lamda Development, (2021) *ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ, Μια ιστορική διαδρομή - από την προϊστορία στο σήμερα,* Αθήνα: ΟΛΚΟΣ.

Ιστοσελίδες

e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ Γεωγραφική Αναζήτηση Πληροφοριών (2022), http://gis.epoleodomia.gov.gr/v11/index.html#/, (πρόσβαση Οκτώβριος 2022).

govgr (2022), Χάρτης Αντικειμενικών Αξιών. https://maps.gsis.gr/valuemaps/, (πρόσβαση Οκτώβριος 2022).

OpenStreetMap (2022). https://www.openstreetmap.org/#map=7/38.359/23.810, (πρόσβαση Οκτώβριος 2022).

spitogatos (2022). https://www.spitogatos.gr/, (πρόσβαση Οκτώβριος 2022).

TAXSpirit (2022), Χάρτης Τιμών Ζώνης Ελλάδας (για ΕΝΦΙΑ κ.λπ.). https://www.taxspirit.gr/xrisima/xartis-timon-zonis-attikis-gia-enfia-ktl.html, (πρόσβαση Οκτώβριος 2022).

Xe χρυσή ευκαιρία (2022). https://www.xe.gr/, (πρόσβαση Οκτώβριος 2022).

Ευρωπαϊκές Οδηγίες

- Οδηγία 2014/89/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Ιουλίου 2014, περί θεσπίσεως πλαισίου για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό

Θεσμικό Πλαίσιο

- Ν.4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 245/Α/2020).
- Υ.Α. Αριθ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/21933/89 «Τροποποίηση της υπό στοιχεία 109171ΕΞ2019/2-10-2019 απόφασης των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού «Έγκριση Πολεοδομικών Μελετών των περιοχών προς πολεοδόμηση Α-Π1, Α-Π2, Α-Π3, Α-Π4, Α-Π5, Α-Π6 και ΠΜ-Π1 του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων της εφαρμογής του

Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης ως προς τις περιοχές αυτές» (Β’ 3687/3-10-2019) ως προς τις περιοχές προς πολεοδόμηση Α-Π4 και ΠΜ-Π1.» (ΦΕΚ 1219/Β/2022)

- Υ.Α. Αριθ. 109171 ΕΞ 2019 «Έγκριση Πολεοδομικών Μελετών των περιοχών προς πολεοδόμηση Α-Π1, Α-Π2, Α-Π3, Α-Π4, Α-Π5, Α-Π6 και ΠΜ-Π1 του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων της εφαρμογής του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης ως προς τις περιοχές αυτές.» (ΦΕΚ 3687/Β/2019)
- Υ.Α. Αριθ. 96572 ΕΞ 2019 «Έγκριση χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά» και ΠΜ-Α2 «Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτών.» (ΦΕΚ 3405/Β/2019)
- Υ.Α. Αριθ. 93620 ΕΞ 2019 «Έγκριση χωρικής οργάνωσης της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1 «Γειτονιά Τουρισμού-Αναψυχής και Επιχειρηματικού Πάρκου» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτής.» (ΦΕΚ 3347/Β/2019)
- Υ.Α. Αριθ. 93298 ΕΞ 2019/28-8-2019 «Τροποποίηση της 74502 ΕΞ 2019/3-7-2019 ΕΜΠ απόφασης των Υπουργών Οικονομικών, Πολιτισμού και Αθλητισμού, και Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση γενικής οργάνωσης του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, και των περιβαλλοντικών όρων αυτού» (ΦΕΚ 2792 Β΄).» (ΦΕΚ 3294/Β/2019)
- Υ.Α. Αριθ. 74502 ΕΞ 2019 ΕΜΠ «Έγκριση γενικής οργάνωσης του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, και των περιβαλλοντικών όρων αυτού.» (ΦΕΚ 2792/Β/2019)
- Π.Δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/2018)
- Ν.4546/2018 «Ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ «περί θεσπίσεως πλαισίου για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό» και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 101/Α/2018).
- Π.Δ. «Έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής» (ΦΕΚ 35/ΑΑΠ/2018)
- Υ.Α. Αριθ. 50743 «Αναθεώρηση εθνικού καταλόγου περιοχών του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000.» (ΦΕΚ 4432/Β/2017)
- Υ.Α. Αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 «Τεχνικές προδιαγραφές τοπικών Πολεοδομικών σχεδίων (ΤΠΣ)» (ΦΕΚ 3545/Β/2021)
- Ν.4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 241/Α/2016)
- Ν.4062/2012 «Αξιοποίηση του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού − Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ − Προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/28/ΕΚ) − Κριτήρια Αειφορίας Βιοκαυσίμων και Βιορευστών (Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/30/ΕΚ)» (ΦΕΚ 70/Α/2012)
- Ν.3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 60/Α/2011)
- Π.Δ. «Καθορισμός μέτρων προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού και των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή − Ιλισσίων.» (ΦΕΚ 187/Δ/2011)
- Υ.Α. Αριθ. 10788 «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» και των πολεοδομικών μελετών.» (ΦΕΚ 285/Δ/2004)
- Π.Δ. «Περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού.» (ΦΕΚ 544/Δ/1978)
- ΥΑ Αρίθ. 25638/27-3-1969 «Περί κηρύξεως ορέων Υμηττού, Πεντελικού, Πάρνηθος, Κορυδαλλού και Αιγάλεω ως τόπων χρηζόντων ειδικής προστασίας.» (ΦΕΚ 236/Β/1969)

Διοικητική μεταρρύθμιση

- Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87/Α/2010)

Χωροταξική εθνική πολιτική

Χωροταξικός σχεδιασμός εθνικού επιπέδου

- «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 3155/Β/2013) – ακύρωση από ΣτΕ
- «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τις υδατοκαλλιέργειες και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 2505/Β/2011)
- «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τη βιομηχανία και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2009)
- «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 2464/Β/2008)
- «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 128/Α/2008)

Χωροταξικός σχεδιασμός περιφερειακού επιπέδου

- Ν. 4277/2014 «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας- Αττικής» (ΦΕΚ 156/Α/2014)
- Ν.1515/1985 «Ρυθμιστικό Σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας» (ΦΕΚ 18/Α/1985)

Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια

- Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια Δήμων Ελληνικού (ΦΕΚ 238/Δ/1990 και 716/Δ/1994), και Αργυρούπολης (ΦΕΚ 666/Δ/1994 και 1256/Δ/1994).

Εγκεκριμένα Ρυμοτομικά Σχέδια

- Όπως αυτά παρουσιάζονται ενδεικτικά στον πίνακα 22.

Παροχή στοιχείων από Υπηρεσίες - Επικοινωνία

ΕΛ.ΣΤΑΤ., (2022) Διαβίβαση υποβάθρων και στατιστικών στοιχείων, Αθήνα.

Τεχνική Υπηρεσία του Αναπτυξιακού Οργανισμού Ο.Τ.Α. «Ελληνικό – Ανέλιξη Α.Ε.» (2022), Παροχή εκτάσεων υλοποιημένων Κ.Χ. και Κ.Φ. χώρων, Αθήνα.