



**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ , ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ και ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ
του Σχεδίου νομοθετικής ρύθμισης
για το Κέντρο Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού στη Ν.
Φιλαδέλφεια Αττικής**

ΑΘΗΝΑ, ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2014

Περιεχόμενα

Εισαγωγή.....	3
Χαρακτήρας του κειμένου.....	3
Ομάδα μελέτης	3
1 Το σχέδιο νόμου το οποίο αφορά η παρούσα Θεώρηση.....	4
2 Ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης και των τάσεων στην ευρύτερη και άμεση περιοχή τις οποίες αφορά το σχέδιο νόμου	8
2.1 Η Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας και η θέση της Νέας Φιλαδέλφειας στον ευρύτερο χώρο	8
2.2 Δήμος Νέας Φιλαδέλφειας.....	10
2.2.1 Κοινωνικά και οικονομικά δεδομένα-Η επίδραση της κρίσης.....	10
2.2.2 Αθλητικός και πολιτιστικός εξοπλισμός.....	31
2.2.3 Βασικά περιβαλλοντικά δεδομένα	33
2.2.4 Αντιληπτική οργάνωση του χώρου-τοπίο και τοπόσημα.....	38
2.2.5 Υπάρχουσες χρήσεις γης.....	39
2.2.6 Υπάρχουσες χρήσεις γης.....	42
2.3 Προσβασιμότητα	44
2.3.1 Υπερτοπική προσβασιμότητα	46
2.3.2 Τοπική προσβασιμότητα και δημιουργία περιμετρικού πεζοδρόμου.....	47
2.4 Σύνομη αναφορά στις διεθνείς προδιαγραφές των γηπέδων ποδοσφαίρου.....	47
3 Προγραμματικό πλαίσιο (πολεοδομικό και χωροταξικό) και καθεστώς δόμησης	49
3.1 Πλαίσια χωροταξικού σχεδιασμού του ν. 2742/99	49
3.2 Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας	49
3.2.1 Ισχύον ΡΣΑ (ν. 1515/1985)	49
3.2.2 Σχέδιο νόμου νέου ΡΣΑ.....	50
3.3 ΓΠΣ.....	52
3.4 Λοιπό κανονιστικό πλαίσιο	56
4 Συμπεράσματα	62
4.1 Συγκριτική διαχρονική ανάλυση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης στη θέση ανέγερσης του Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης.....	62
4.2 Ειδικά θέματα	65
4.2.1 Ισοζύγια κοινόχρηστων και οικοδομήσιμων χώρων.....	65
4.2.2 Δημιουργία πεζοδρόμου μεταξύ του Κέντρου και του Αλσους.....	65

4.2.3 Εμφαση στις μετακινήσεις προς το Κέντρο με δημόσια μέσα μεταφοράς	65
4.2.4 Προδιαγραφές του γηπέδου ποδοσφαίρου.....	65
4.2.5 Συμβατότητα με σχεδιασμό	66
4.2.6 Πολεοδομικές συνθήκες	66
4.2.7 Κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες στην ευρύτερη περιοχή του Κέντρου	66
4.2.8 Περιβαλλοντικές συνθήκες	67
4.2.9 Διαβούλευση.....	67
4.2.10 Επόμενα βήματα για τη δημιουργία του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού..	67
4.3 Παρουσίαση εναλλακτικών σεναρίων	68
4.4 Πολυκριτηριακή αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων.....	69
5 Τελικό συμπέρασμα	71
Βιβλιογραφία	72
Παράρτημα Α: Απόσπασμα Τεχνικών Απαιτήσεων για τα γήπεδα ποδοσφαίρου που φιλοξενούν διεθνείς αγώνες, από τον Κανονισμό της UEFA	73
Παράρτημα Β: Τεκμηρίωση συγκοινωνιακής βιωσιμότητας.....	77
Παράρτημα Γ: Φυτοκάλυψη και δυνατότητες βελτίωσης του Αλσους Νέας Φιλαδέλφειας	85

Εισαγωγή

Χαρακτήρας του κειμένου

Το παρόν αποτελεί την Πολεοδομική, Χωροταξική και Περιβαλλοντική Θεώρηση του Σχεδίου της νομοθετικής ρύθμισης για το Κέντρο Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού στη Ν. Φιλαδέλφεια Αττικής. Αντικείμενό της είναι η τεκμηρίωση σε βάθος της συμβατότητας του Κέντρου με την πολεοδομική και χωροταξική νομοθεσία, το υφιστάμενο σχεδιαστικό πλαίσιο σε όλα τα χωρικά επίπεδα, λαμβάνοντας υπόψη και τη συναφή νομολογία. Η Θεώρηση εντάσσεται στο πλαίσιο του προηγούμενου που έχει δημιουργηθεί από αντίστοιχες μελέτες, με αφετηρία τις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις και διάφορα μεταγενέστερα σημαντικά προγράμματα.

Ομάδα μελέτης

Το παρόν εκπονήθηκε από επιστημονική ομάδα με υπεύθυνο τον Δημήτρη Οικονόμου, Καθηγητή Πολεοδομίας-Χωροταξίας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

Συμβολές υπήρξαν από τους Δημήτρη Αργυρόπουλο, Περιβαλλοντολόγο, Κωνσταντίνο Ζέκο, Συγκοινωνιολόγο, Νίκο Χλύκα, Δασολόγο, Αφροδίτη Μακρυγιάννη, Δρ. Οικονομολόγο, Τζούλη Μωυσιάδου, Μηχανικό Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Στυλιανό Τσακίρη, Αρχιτέκτονα-Πολεοδόμο

1 Το σχέδιο νόμου το οποίο αφορά η παρούσα Θεώρηση

Το σχέδιο νόμου το οποίο αφορά η παρούσα Θεώρηση προσδιορίζει το βασικό κανονιστικό πλαίσιο για το σχεδιασμό, τη δημιουργία και εφαρμογή προγραμμάτων, έργων και υπηρεσιών αθλητικής και πολιτιστικής ανάπτυξης στην Νέα Φιλαδέλφεια Αττικής, με κύριο φορέα το αθλητικό σωματείο της Αθλητικής Ένωσης Κωνσταντινουπόλεως (ΑΕΚ). Ο χώρος τον οποίο αφορά η ρύθμιση είναι δημόσιο ακίνητο, το οποίο είχε παραχωρηθεί δωρεάν στο αθλητικό σωματείο για την εκπλήρωση του σκοπού του. Σε αυτή την έκταση η ΑΕΚ σταδιακά διαμόρφωσε τις αθλητικές υποδομές της, που λειτουργούσαν αδιάλειπτα μέχρι το 2003, οπότε και κατεδαφίστηκαν οι παλαιές αθλητικές υποδομές για να δημιουργηθούν νέες και σύγχρονες. Το σχέδιο νόμου θέτει το πλαίσιο για την ανακατασκευή ενός σύγχρονου γηπέδου με συνοδευτικές και συμπληρωματικές χρήσεις. Με το σχέδιο νόμου τροποποιούνται σχετικές ρυθμίσεις που είχαν προβλεφθεί, κυρίως από τους νόμους 3044/2002, 3207/2003 και 4042/2012.

Σημειώνεται ότι οι προτεινόμενες ρυθμίσεις έχουν ήδη αποτελέσει αντικείμενο ευρείας δημοσιότητας, εκτεταμένης διαβούλευσης και δημόσιου διαλόγου, τόσο με την παρουσίασή τους στο κοινό και τη συμμετοχή του τελευταίου σε αυτό, όσο και με την διεξοδική ανάλυση και συζήτησή τους σε τυπικές και άτυπες συνεδριάσεις του δημοτών και πολιτών της ευρύτερης περιοχής της Φιλαδέλφειας, αλλά και οικονομικών, κοινωνικών και άλλων δημόσιων και ιδιωτικών φορέων (σημειώνονται ενδεικτικώς οι αριθμ. 156/2013 και 196/2013 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ν. Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνος, ληφθείσες αντιστοίχως κατά τις αριθμ. 24/2.10.2013 και 30/20.11.2013 Τακτικές Συνεδριάσεις του, με τις οποίες εγκρίθηκαν οι κεντρικές πολεοδομικές και περιβαλλοντικές επιλογές και κατευθύνσεις για την υλοποίηση των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων της ΑΕΚ).

Με το σχέδιο (παράγραφος 1) παραχωρείται, κατά χρήση, διοίκηση και διαχείριση, η υπό ρύθμιση έκταση (συνολικού εμβαδού 30 στρεμμάτων περίπου) στο ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο της ΑΕΚ για την επίτευξη του καταστατικού της σκοπού και την ανέγερση στην παραπάνω έκταση των υποδομών και εγκαταστάσεων του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού.

Με την παρ. 4 τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο της Νέας Φιλαδέλφειας στο ΟΤ 295, με μετατόπιση της ανατολικής ρυμοτομικής γραμμής προς τα ανατολικά, τη δημιουργία πεζοδρόμου μεταξύ του χώρου του γηπέδου και του Αλσους, την πρόβλεψη πρασιάς προς τις οδούς Καππαδοκίας και Φωκών (με σχετική μετατόπιση της οικοδομικής γραμμής), και την παραχώρηση μικρού τμήματος του χώρου του γηπέδου στο Δήμο Νέας Φιλαδέλφειας με μετατροπή του σε κοινόχρηστο χώρο. Η παραχωρούμενη έκταση περιλαμβάνει τμήμα που προέρχεται από το Αλσος Νέας Φιλαδέλφειας.

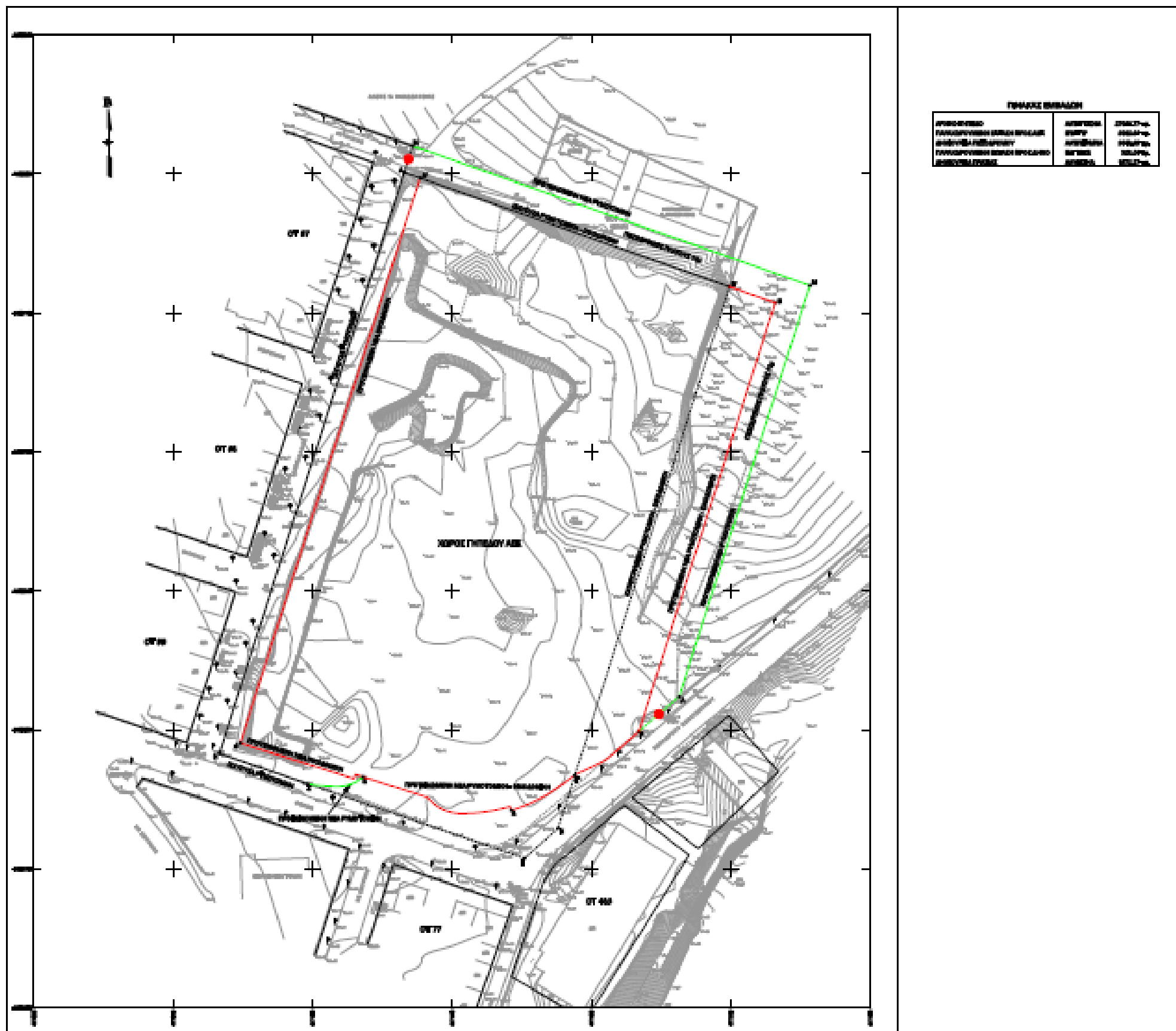
Ο επόμενος πίνακας αποτυπώνει αναλυτικά τις αλλαγές χαρακτήρα των επιμέρους πολυγώνων (εδαφικών τμημάτων) που προκύπτουν από τις αλλαγές στο ρυμοτομικό σχέδιο (τα μεγέθη σε μ²).

Αρχικά παραχωρηθείσα έκταση προς την ΑΕΚ (παραχωρείται εκ νέου) ΑΑ'Β'Γ'ΚΙΖΗΑ	27.044,77
Παραχωρούμενη έκταση άλσους σε ΑΕΚ Β'ΒΓΓ'Β'	3.002,84
Παραχωρούμενη έκταση από ΑΕΚ σε κοινόχρηστα (Δήμο) ΕΔΓ'ΚΙΖΕ	926
Έκταση δημιουργούμενου πεζοδρόμου (διατίθεται από το Άλσος) ΑΑ'Β'ΒΓΛΜΝΑ	3.046,15
Δημιουργούμενη πρασιά ΑΑ'ΘΕΖΗΑ	1.572,27



Νέος χώρος γηπέδου	29.121,61
Ισοζύγιο χώρου ΑΕΚ (χωρίς τον αρχικό χώρο του γηπέδου)	+2.076,84
Ισοζύγιο Άλσους	-6.048,99
Ισοζύγιο κοινοχρήστων χώρων όλων των ειδών	-2.076,84
Ισοζύγιο οικοδομήσιμης έκτασης χώρου γηπέδου ΑΕΚ	+504,57

Όπως φαίνεται στον πίνακα, η έκταση που συνολικά διατίθεται από το Άλσος (ισοζύγιο Άλσους) ανέρχεται σε περίπου 6 στρ., η έκταση που παραχωρείται στην ΑΕΚ ανέρχεται σε περίπου 29,1 στρ. (το ισοζύγιο αφαιρουμένου του χώρου που είχε παραχωρηθεί αρχικά ανέρχεται σε περίπου +2,0 στρ.), οι κοινόχρηστοι χώροι όλων των ειδών (πράσινο, πεζόδρομοι) μειώνονται κατά περίπου 2,0 στρ. (δηλ. αρκετά λιγότερο από τη μείωση του Άλσους), και το οικοδομήσιμο τμήμα του χώρου του γηπέδου της ΑΕΚ αυξάνει κατά περίπου 0,5 στρ.



Εν συνεχεία, με τις προτεινόμενες διατάξεις των παραγράφων 4 έως 6 επανακαθορίζεται και βελτιώνεται το κανονιστικό πλαίσιο εντός του οποίου μπορεί να πραγματοποιηθεί το Κέντρο Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού της ΑΕΚ, έτσι ώστε η φύση και το μέγεθος του μελλοντικού έργου, όπως αυτά τελικώς προσδιοριστούν σε μεταγενέστερο στάδιο, να στοιχίζονται με τις αρχές προστασίας του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής της Νέας Φιλαδέλφειας αλλά και ευρύτερα της Αθήνας.

Ειδικότερα: α. μειώνεται ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης από 2 σε 1,2, β. μειώνεται, ποσοτικά και ποιοτικά, ο αριθμός και η ένταση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, με τον περιορισμό των εμπορικών χρήσεων μόνο στα εμπορικά καταστήματα και στα καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, στην απαγόρευση των χώρων συνάθροισης κοινού, πολυκινηματογράφων κλπ. και στον περιορισμό συνολικά των συμπληρωματικών λειτουργιών σε ποσοστό 15% του επιτρεπόμενου συντελεστή δομήσεως, εφαρμοζόμενων μάλιστα σε κάθε περίπτωση των σχετικών διατάξεων του κτηριοδομικού κανονισμού για τους χώρους αθλητικών συγκεντρώσεων.

Ο επιτρεπόμενος αριθμός των θέσεων στάθμευσης των αυτοκινήτων ορίζεται συνολικά στις εκατόν ογδόντα θέσεις για την περιοχή που ρυθμίζεται με το Σχέδιο και σε διακόσιες θέσεις στάθμευσης, οι οποίες πρέπει να βρίσκονται σε ακίνητο, ιδιόκτητο ή μισθωμένο, που να μην απέχει από τις εξυπηρετούμενες εγκαταστάσεις πλέον των πεντακοσίων μέτρων.

Στη ΜΠΕ του Κέντρου θα προβλέπονται, σύμφωνα με το σχέδιο νόμου, *ειδικοί όροι περιβαλλοντικής προστασίας, καθώς και τα πρόσφορα και κατάλληλα αντισταθμιστικά μέτρα, τα οποία σχετίζονται ιδίως με την πύκνωση και επαύξηση των χώρων πρασίνου στο υπόλοιπο άλσος της Νέας Φιλαδέλφειας για τη διατήρηση ή βελτίωση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου στο άλσος της Νέας Φιλαδέλφειας.*

Οι πιο πάνω γενικές προβλέψεις δεν αποτελούν το τελικό σχέδιο, αλλά το κανονιστικό πλαίσιο σχεδιασμού και πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής, προκειμένου να διαμορφωθεί στη συνέχεια το οριστικό σχέδιο, και δεν αφορούν ένα συγκεκριμένο έργο, αλλά ρυθμίζουν το κανονιστικό πλαίσιο εντός του οποίου μπορεί να γίνει το έργο. Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αποτελούν τα ανώτατα πολεοδομικά όρια, τα οποία οφείλουν να ληφθούν υπόψη κατά τον οριστικό σχεδιασμό και τη μελέτη του έργου, χωρίς να εξικνούνται μέχρι του σημείου καθορισμού συγκεκριμένων τεχνικών χαρακτηριστικών αυτού. Εναπόκειται, επομένως, στο επόμενο (μεταγενέστερο) στάδιο της διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης να καθοριστεί και προσδιοριστεί, το πρώτον, με περιβαλλοντικά και πολεοδομικά κριτήρια, ο ακριβής σχεδιασμός του έργου, τα ειδικά χαρακτηριστικά του, το τελικό μέγεθος αυτού, οι χρήσεις και οι λειτουργίες του και κάθε ειδικότερο στοιχείο της υλοποίησής του. Για το λόγους αυτούς, η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων του έργου γίνεται με τις πάγιες ισχύουσες διατάξεις και διαδικασίες.

Πέραν των παραπάνω αλλαγών για την βελτίωση του κανονιστικού μέρους, με την προτεινόμενη διάταξη καταργείται μια δέσμη ατομικών νομοθετικών ρυθμίσεων που αφορούσαν: α. την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων για την ανέγερση του νέου σταδίου και πολυλειτουργικού κέντρου της ΑΕΚ στον ίδιο χώρο με τον παραχωρούμενο, και β. την έγκριση της θέσης και της διάταξης των εγκαταστάσεων του αθλητικού και πολυλειτουργικού κέντρου, η οποία μάλιστα επέιχε θέση οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση των εργασιών ανέγερσης, κοπής δέντρων ή οποιασδήποτε άλλης κατά περίπτωση απαιτούμενης από την ισχύουσα νομοθεσία άδειας.

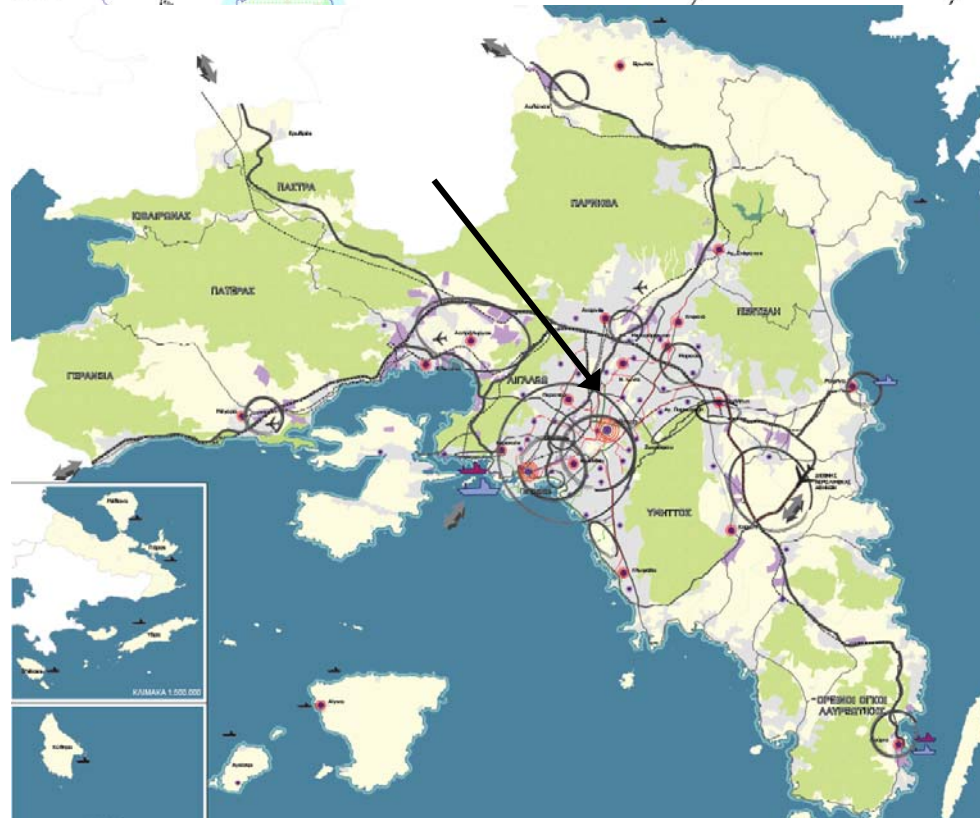
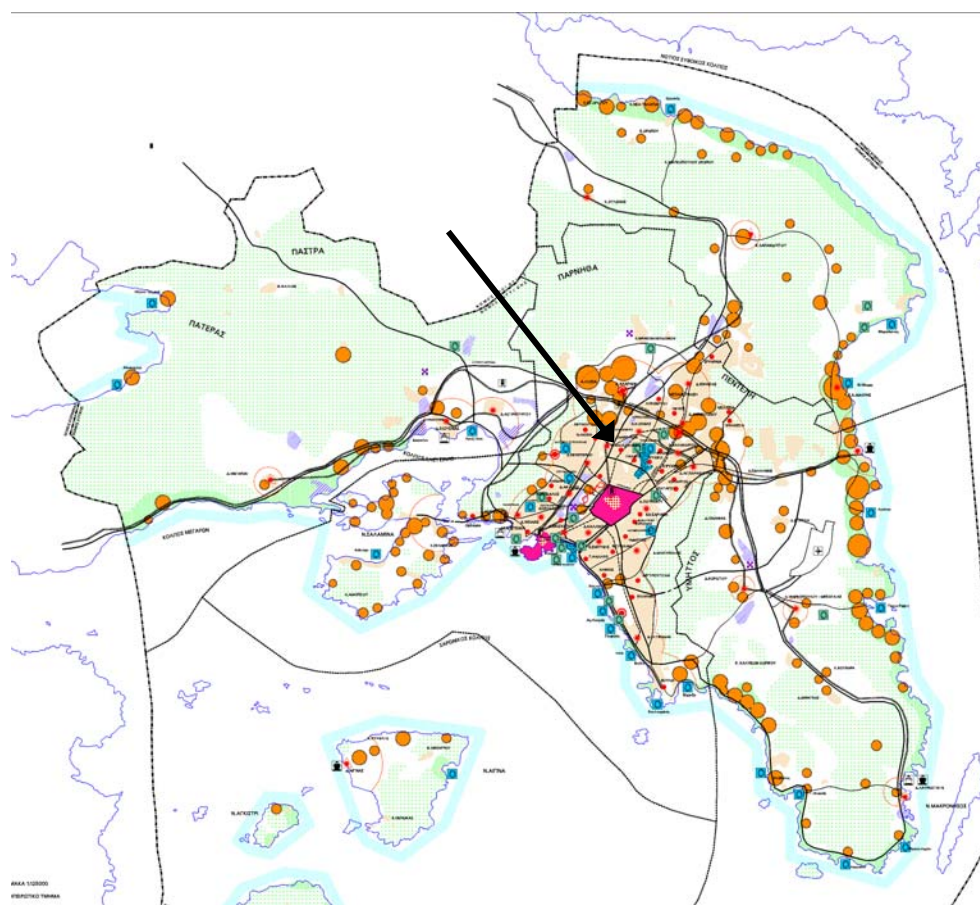
2 Ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης και των τάσεων στην ευρύτερη και άμεση περιοχή τις οποίες αφορά το σχέδιο νόμου

2.1 Η Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας και η θέση της Νέας Φιλαδέλφειας στον ευρύτερο χώρο

Η θέση της Νέας Φιλαδέλφειας στο εσωτερικό της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας φαίνεται στους δύο συνημμένους χάρτες, ο πρώτος από τους οποίους είναι ο βασικός χάρτης του ισχύοντος Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας (ΡΣΑ) και ο δεύτερος είναι ο στρατηγικός χάρτης του σχεδίου νόμου του νέου ΡΣΑ¹. Η περιοχή βρίσκεται στα βορειοδυτικά του κεντρικού τμήματος του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, παλαιότερα με χαρακτήρα προαστίου ενώ σήμερα αποτελεί στοιχείο της πρώτης περικεντρικής ζώνης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος. Μέχρι το 2010 αυτοτελής δήμος, μετά το Πρόγραμμα Καλλικράτης αποτελεί δημοτική ενότητα του νέου Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος. Συνορεύει βόρεια με το Δήμο Μεταμόρφωσης, βορειοδυτικά με τον Δήμο Άνω Λιοσίων ανατολικά με το Δήμο Νέας Ιωνίας, νότια με το Δήμο Αθηναίων και δυτικά με το Δήμο Αγίων Αναργύρων.

Η περιοχή ονομάστηκε Νέα Φιλαδέλφεια 1932, σε ανάμνηση της πόλης «Φιλαδέλφεια» της Μικράς Ασίας, επειδή από το 1927 εγκαταστάθηκαν σε αυτή Μικρασιάτες πρόσφυγες, και αναπτύχθηκε με σχέδιο τύπου *garden city* από το Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας. Μέχρι το σεισμό του 1999 η περιοχή διατηρούσε σε σημαντικό βαθμό τον αρχικό προαστιακό χαρακτήρα της, με διώροφα εν πολλοίς κεραμοσκεπή κτίσματα, αλλά μετά το σεισμό ανοικοδομήθηκε αρκετά έντονα και προσείλκυσε και χρήσεις άλλες από την κατοικία, ενμέρει υπερτοπικής εμβέλειας. Η εξέλιξη αυτή διευκολύνθηκε και από την καλή υπερτοπική προσπελασιμότητα, με κύρια στοιχεία τον ΠΑΘΕ, τον άξονα της οδού Πατησίων, και τον ηλεκτρικό σιδηρόδρομο. Σημειώνεται σταθμό μετρό στην πλατεία Πατριάρχου για τις γραμμές 4 και 5.

¹ Για το ΡΣΑ βλ. το τμήμα 3.2 του παρόντος.



2.2 Δήμος Νέας Φιλαδέλφειας

2.2.1 Κοινωνικά και οικονομικά δεδομένα-Η επίδραση της κρίσης

Ο χώρος του γηπέδου της ΑΕΚ ανήκει διοικητικά στον Δήμο Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνος, και ειδικότερα στη Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας. Ο δήμος διατρέχεται από την οδό Κηφισού (ελληνικός αυτοκινητόδρομος 1), που είναι ο δεύτερος μεγαλύτερος σε μήκος αυτοκινητόδρομος της χώρας, τμήμα του ευρωπαϊκού αυτοκινητοδρόμου E75, και που αποτελεί αναδυόμενη ζώνη χωροθέτησης εμπορικών και άλλων σημαντικών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Ο χώρος του γηπέδου βρίσκεται σε κομβικό σημείο σε απόσταση μικρότερη των 500μ. από την οδό Κηφισού και την γραμμή 1 του μετρό (Πειραιάς – Κηφισιά). Παρακάτω, ακολουθεί ανάλυση της κατάστασης στο χώρο αυτό και στο άμεσο περιβάλλον του. Είναι ωστόσο χρήσιμο πριν από αυτή την «εστιασμένη» χωρικά ανάλυση να δοθεί μια συνοπτική εικόνα για τη φυσιογνωμία της περιοχής.

2.2.1.1 Δημογραφικά στοιχεία

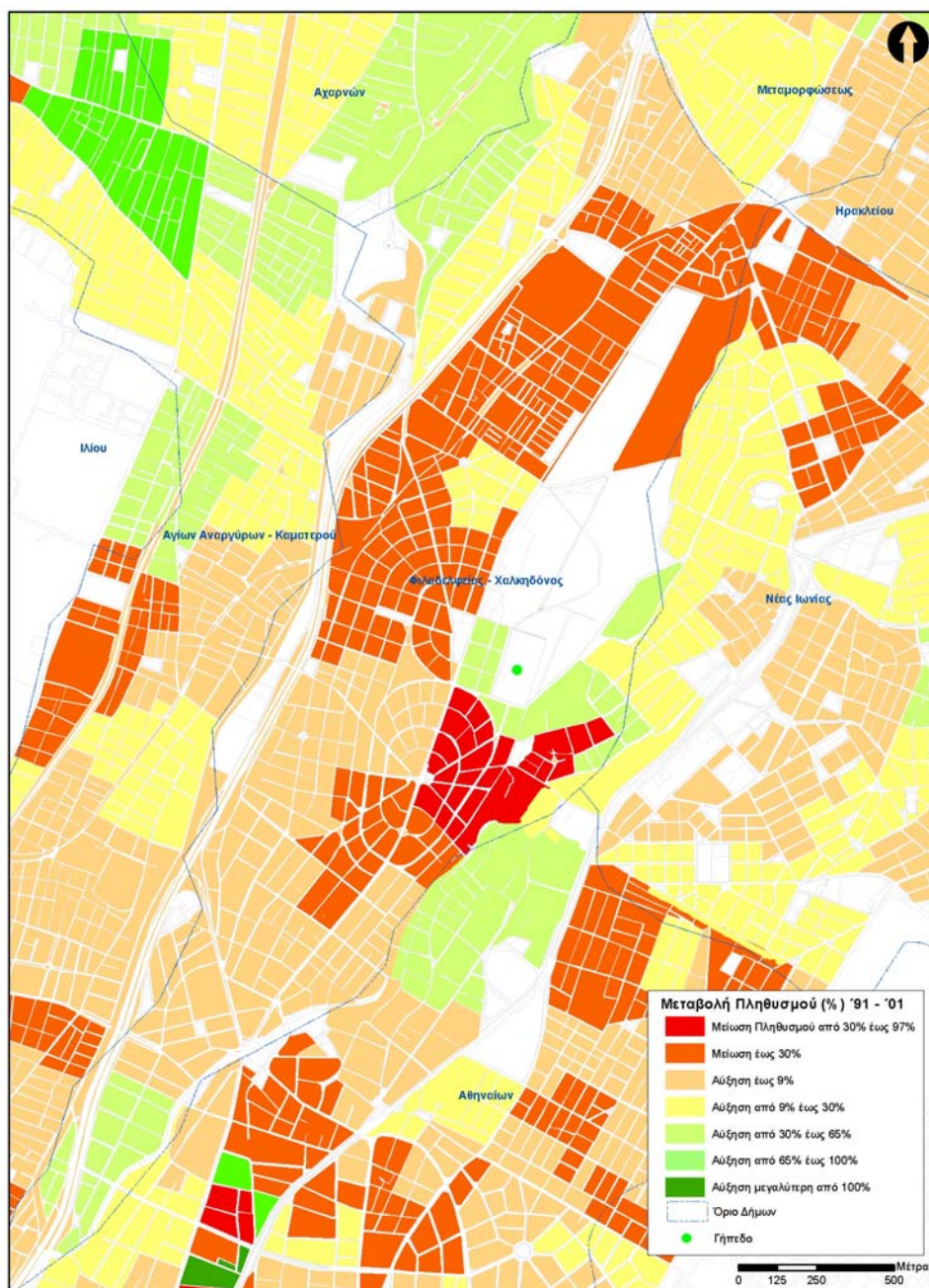
Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει επεξεργασμένα στοιχεία για τον πληθυσμό στη ΔΕ Νέας Φιλαδέλφειας.

	Μόνιμος Πληθυσμός			Μτβλ (%)		
	1991	2001	2011	91-2001	2001-2011	1991-2011
Χώρα	10 223 392	10 934 097	10 815 197	7.0%	-1.1%	5.8%
Αττική	3 594 817	3 894 573	3 827 624	8.3%	-1.7%	6.5%
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	36422	35 607	35 556	-2.2%	-0.1%	-2.4%
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	26 133	25 221	25 734	-3.5%	2.0%	-1.5%
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος	10 289	10 386	9 822	0.9%	-5.4%	-4.5%
	ΜΕΡΜ (%)			Δ. Δήμος Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνος / Αττική		
	91-2001	2001-2011	1991-2011	1991	2001	2011
Χώρα	0.67	-0.11	0.28	1,01%	0,91%	0,93%
Αττική	0.80	-0.17	0.31			
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	-0.23	-0.01	-0.12			
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	-0.35	0.20	-0.08			
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος	0.09	-0.56	-0.23			

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ. , επεξεργασίες ομάδας μελέτης

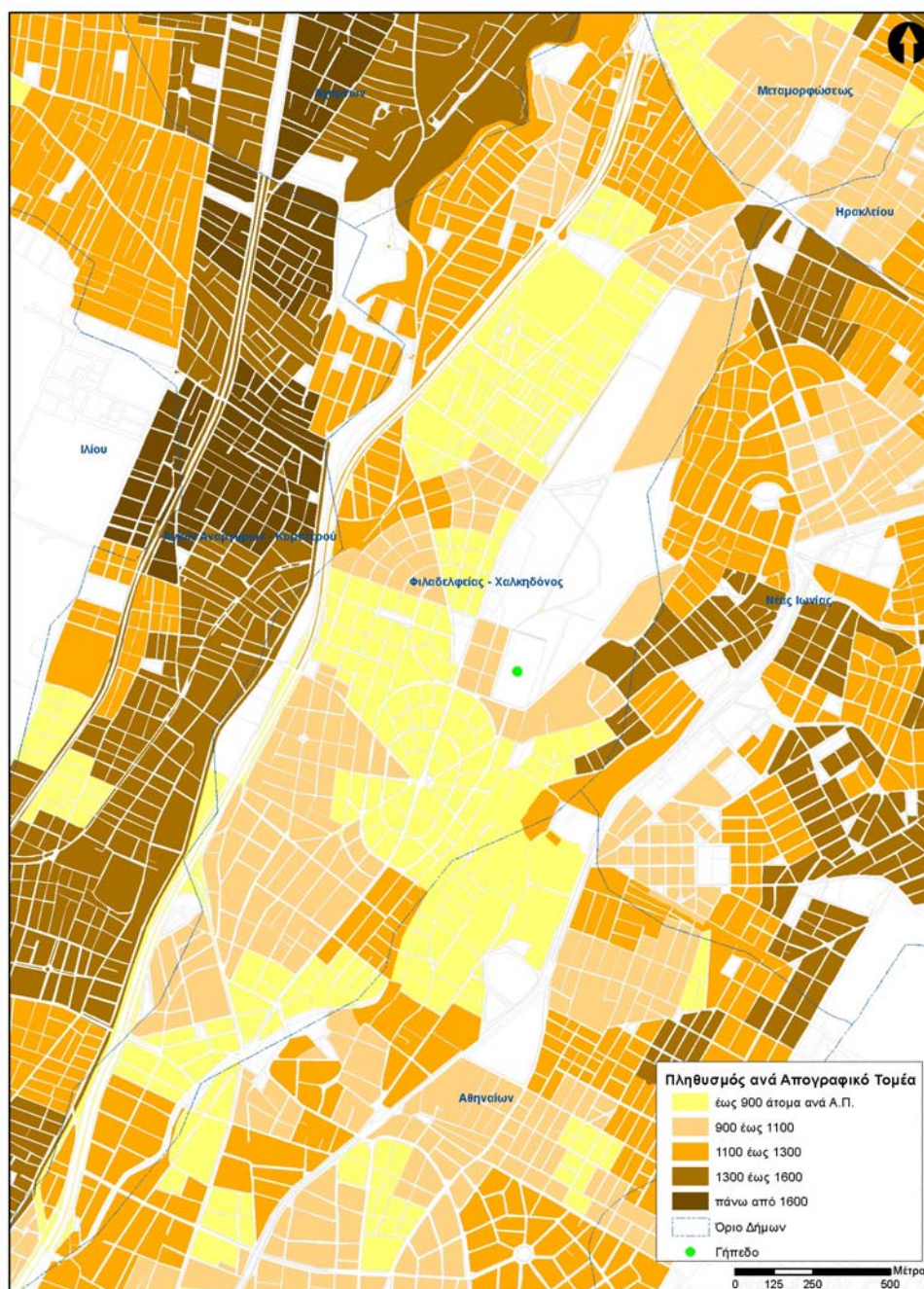
Όπως φαίνεται, ο Δήμος Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνος συγκέντρωνε το 2011 περίπου το 0,93% του πληθυσμού της Αττικής. Η Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας έχει μεγαλύτερο πληθυσμιακό μέγεθος, υπερδιπλάσιο αυτού της Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος. Η Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας παρουσιάζει μικρή άνοδο του πληθυσμού της κατά την τελευταία απογραφική περίοδο, σε αντίθεση με την Νέα Χαλκηδόνα, με αποτέλεσμα ο πληθυσμός του Δήμου συνολικά να μειώνεται. Εξετάζοντας τον Μέσο Ετήσιο Ρυθμό Μεταβολής για τον Δήμο προκύπτει ότι στην εικοσαετία '91-'01 είχαμε μείωση του πληθυσμού ίση 0,12% κάθε χρόνο. Σε κάθε περίπτωση, οι πληθυσμιακές τάσεις δεν είναι ιδιαίτερα ευνοϊκές, συνολικά δείχνουν στασιμότητα και έλλειψη δυναμισμού, και υποδηλώνουν μια ευρύτερη περιοχή που μάλλον τείνει να απωλέσει «βάρος» στο εσωτερικό της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας.

Μια πιο λεπτομερή χωρικά εικόνα για τις πληθυσμιακές εξελίξεις δίνουν οι δύο χάρτες που ακολουθούν.



Πηγή:Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης, Απογραφή ΕΣΥΕ 1991 και βάση δεδομένων "Πανόραμα" ΕΚΚΕ

Όπως φαίνεται, γενικά στο τμήμα της Νέας Φιλαδέλφειας που περιβάλλει, σε απόσταση μερικών οικοδομικών τετραγώνων σε κατεύθυνση Α-Δ και περισσότερων σε κατεύθυνση Β-Ν, τη θέση του γηπέδου της ΑΕΚ, παρατηρούνται μειώσεις πληθυσμού (παρά τη μικρή αύξηση σε επίπεδο ΔΕ). Οι μικροί θύλακες αυξήσεων δεν αναιρούν το γεγονός, που υποδηλώνει ότι το παλαιότερο τμήμα (προσφυγικό και όμορο) της Νέας Φιλαδέλφειας δείχνει δημογραφική αδυναμία, με ότι αυτή συνεπάγεται.



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης, Απογραφή ΕΣΥΕ 1991 και βάση δεδομένων "Πανόραμα" ΕΚΚΕ

Ο πιο πάνω χάρτης, από την άλλη πλευρά, καθιστά σαφές ότι οι πυκνότητες πληθυσμού στην ίδια περιβάλλουσα περιοχή του γηπέδου της ΑΕΚ, είναι ιδιαίτερα χαμηλές για τα δεδομένα της Αθήνας αλλά και με πιο γενικευμένα κριτήρια. Χαμηλές πυκνότητες οδηγούν σε μικρότερες απαιτήσεις σε κοινόχρηστους χώρους. Σε κάθε περίπτωση, ωστόσο, η διατήρηση του ισοζυγίου των τελευταίων είναι θετικό στοιχείο. Παράλληλα, η μείωση του προβλεπόμενου σήμερα συντελεστή δόμησης είναι περισσότερο προσαρμοσμένη στα πολεοδομικά δεδομένα, και με αυτή την έννοια στο πολεοδομικό κεκτημένο της περιοχής.

2.2.1.2 Οικονομία - Απασχόληση²

Μια πρώτη εικόνα της αναπτυξιακής φυσιογνωμίας σε χωρικές ενότητες που συνδέονται με το σχέδιο δίνουν τα χαρακτηριστικά της απασχόλησης κατά το 2001³. Ειδικά για το ποσοστό ανεργίας, τα στοιχεία στον πίνακα έχουν μόνο ιστορικό χαρακτήρα, επειδή λόγω της κρίσης η κατάσταση σε σχέση με το 2001 έχει μεταβληθεί δραματικά-σχετικά πρόσφατα στοιχεία αναφέρονται λίγο πιο κάτω. Παρατίθενται ωστόσο και στο πίνακα αυτό, για να αθροίζονται με ορθό τρόπο τα επιμέρους μεγέθη.

Απασχόληση – Ανεργία 2001								
ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	Οικονομικά ενεργός πληθυσμός	Απασχολούμενοι		Άνεργοι		Άνεργοι νέοι		Οικονομικά μη ενεργός πληθυσμός
	1	2	2/1	3	3/1	4	4/1	5
Χώρα	4 615 470	4 102 091	88.9%	513 379	11.1%	247 395	5.4%	5 244 123
Αττική	1 746 401	1 579 190	90.4%	167 211	9.6%	75 028	4.3%	1 787 961
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	16081	14757	91.8%	1324	8.2%	589	3.7%	16333
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	11 349	10 414	91.8%	935	8.2%	418	3.7%	11 586
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος	4 732	4 343	91.8%	389	8.2%	171	3.6%	4 747

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ., επεξεργασίες ομάδας μελέτης

² Πέραν της ανάλυσης στο παρόν τμήμα, βλ. για πρόσθετα στοιχεία και το Παράρτημα Α.

³ Ως γνωστόν, τα στοιχεία απασχόλησης της Απογραφής 2011 δεν έχουν δημοσιοποιηθεί ακόμα.

1991												
ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	Οικονομικώς ενεργοί											Οικονομικώς μη ενεργοί
	Σύνολο	Απασχολούμενοι									Άνεργοι	Σύνολο
		Σύνολο	Α' γενής Τομέας	Β' γενής Τομέας	Γ' γενής Τομέας	Δε δήλωσαν κλάδο	Σύνολο					
Χώρα	3 867 859	3 556 435	666 833	18.8%	849 993	23.9%	1 838 158	51.7%	201 451	5.7%	311 424	5 032 157
Αττική	1 391 839	1 277 872	16 586	1.3%	324 271	25.4%	835 444	65.4%	101 571	7.9%	113 967	1 766 989
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	14355	13168	49	0.4%	4000	30.4%	8125	61.7%	994	7.5%	1187	17827
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	10 259	9 389	36	0.4%	2 943	31.3%	5 631	60.0%	779	8.3%	870	12 845
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος	4 096	3 779	13	0.3%	1 057	28.0%	2 494	66.0%	215	5.7%	317	4 982
2001												
ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	Οικονομικώς ενεργοί											Οικονομικώς μη ενεργοί
	Σύνολο	Απασχολούμενοι									Άνεργοι	Σύνολο
		Σύνολο	Α' γενής Τομέας	Β' γενής Τομέας	Γ' γενής Τομέας	Δε δήλωσαν κλάδο	Σύνολο					
Χώρα	4 615 470	4 102 091	591 666	14.4%	892 189	21.7%	2 401 834	58.6%	216 402	5.3%	513 379	5244123
Αττική	1 746 401	1 579 190	20 939	1.3%	362 995	23.0%	1 101 038	69.7%	94 218	6.0%	167 211	1787961
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	16081	14757	69	0.5%	3928	26.6%	10328	70.0%	432	2.9%	1324	16333
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	11 349	10 414	50	0.5%	2 758	26.5%	7 326	70.3%	280	2.7%	935	11 586
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος	4 732	4 343	19	0.4%	1 170	26.9%	3 002	69.1%	152	3.5%	389	4 747
επί των οικονομικώς ενεργών (2001)												
Χώρα		88.88%									11.12%	
Αττική		90.43%									9.57%	
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος		91.77%									8.23%	
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας		91.76%									8.24%	
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος		91.78%									8.22%	
επί των απασχολούμενων (2001)												
Χώρα		100%	14.4%		21.7%		58.6%		5.3%			
Αττική		100%	1.3%		23.0%		69.7%		6.0%			
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος		100%	0.5%		26.6%		70.0%		2.9%			
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας		100%	0.5%		26.5%		70.3%		2.7%			
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος		100%	0.4%		26.9%		69.1%		3.5%			

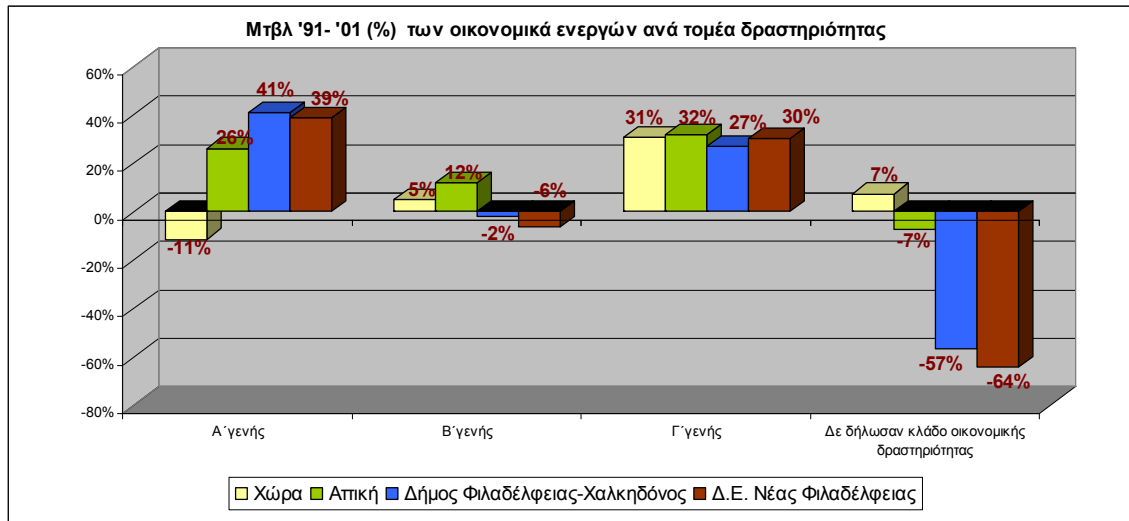
Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ., επεξεργασίες ομάδας μελέτης

Από τομεακή άποψη, δεν υπάρχει σημαντική διαφοροποίηση μεταξύ των Δ.Ε. Και στις δύο Δ.Ε. κυριαρχεί ο τριτογενής τομέας παραγωγής, με περίπου ίση αναλογία (κοντά στο 70%). Η ίδια περίπου αναλογία παρατηρείται στον μ.ο. του Δήμου και της Αττικής. Συνεπώς η ο Δήμος χαρακτηρίζεται από μια ομοιόμορφα κατανομημένη μεταξύ των Δημοτικών Ενοτήτων, τριτογενοποιημένη οικονομική βάση, η οποία έρχεται σε μερική ταύτιση και με την οικονομική βάση της Αττικής. Τέλος, η παρουσία του πρωτογενή τομέα τόσο στο δήμο όσο και στις Δ.Ε. είναι ιδιαίτερα περιορισμένη. Στο παράρτημα, επισυνάπτονται τα αντίστοιχα διαγράμματα που επιβεβαιώνουν τα παραπάνω συμπεράσματα.

μτβλ Οικονομικά Ενεργών 91-01 (%)				
ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	Α'γενής	Β'γενής	Γ'γενής	Δε Δήλωσαν
Χώρα	-11%	5%	31%	7%
Αττική	26%	12%	32%	-7%
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	41%	-2%	27%	-57%
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	39%	-6%	30%	-64%
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος	46%	11%	20%	-29%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ., επεξεργασίες ομάδας μελέτης

Εξετάζοντας την μεταβολή που σημειώθηκε κατά την περίοδο '91-'01, αξίζει να επισημανθεί πως στην Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος παρατηρείται αύξηση των δύο κυρίαρχων τομέων παραγωγής, ενώ η συνολική εικόνα για τον Δήμο είναι οριακή μείωση (2%) για τον δευτερογενή, και αξιοσημείωτη αύξηση για τον τριτογενή (αυξήθηκε κατά 27%). Η εικόνα αυτή του δευτερογενούς έρχεται σε αντίθεση με την συνολική εικόνα της Αττικής, ενώ η εικόνα του τριτογενούς μεταβάλλεται με παρόμοιο τρόπο στα διάφορα χωροδιοικητικά επίπεδα αναφοράς, όπως φαίνεται και στο παρακάτω διάγραμμα.



Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ., επεξεργασίες ομάδας μελέτης

Οι διαφορές μεταξύ των Δημοτικών ενοτήτων, αλλά και σε σχέση με την υπόλοιπη Αττική, φαίνονται και στον πιο αναλυτικό επόμενο πίνακα, που είναι σε επίπεδο ομάδων κλάδων και όχι τομέων (στοιχεία 2001).

Απασχολούμενοι (2001)	Χώρα	Αττική	Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος
Σύνολο	4102089	1579189	13168	9389	3779
Γεωργία κτηνοτροφία δασοκομία κλπ.	573716	18630	46	33	13
Αλιεία	17953	2309	3	3	0
Εξόρυξη	11346	1546	21	11	10
Βιομηχανία	492911	219370	2920	2132	788
Ενέργεια	37236	12487	168	107	61
Κατασκευές	350694	129591	891	693	198
Εμπόριο	605452	270909	2349	1652	697
Τουρισμός	234325	74202	396	294	102
Μεταφορές	267844	136833	1034	732	302
Υπηρεσίες αιχμής	105915	64203	459	298	161
Λοιπός τριτογενής τομέας	1404697	649109	4881	3434	1447
Απασχολούμενοι (%) (2001)	Χώρα	Αττική	Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος
Σύνολο	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Γεωργία κλπ.	14.0%	1.2%	0.3%	0.4%	0.3%
Αλιεία	0.4%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%
Εξόρυξη	0.3%	0.1%	0.2%	0.1%	0.3%
Βιομηχανία	12.0%	13.9%	22.2%	22.7%	20.9%
Ενέργεια	0.9%	0.8%	1.3%	1.1%	1.6%
Κατασκευές	8.5%	8.2%	6.8%	7.4%	5.2%
Εμπόριο	14.8%	17.2%	17.8%	17.6%	18.4%
Τουρισμός	5.7%	4.7%	3.0%	3.1%	2.7%
Μεταφορές	6.5%	8.7%	7.9%	7.8%	8.0%
Υπηρεσίες αιχμής	2.6%	4.1%	3.5%	3.2%	4.3%
Λοιπός τριτογενής τομέας	34.2%	41.1%	37.1%	36.6%	38.3%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ. , επεξεργασίες ομάδας μελέτης

Ο Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος, παρουσιάζει και εδώ μια ομοιόμορφη κατανομή της απασχόλησης σε επίπεδο κλάδου στις δύο Δημοτικές Ενότητες. Τα βασικά χαρακτηριστικά της περιοχής, που πηγάζουν από τον παραπάνω πίνακα, δίνουν την εικόνα μιας «αστικής» δομής, με σχετική έμφαση στο εμπόριο, ταυτόχρονα με την κυριαρχία μιας πιο «λαϊκής» δομής, με έμφαση στη βιομηχανία, τις μεταφορές και τις κατασκευές για το 2001. Οι τρεις τελευταίες κατηγορίες συγκεντρώνουν περίπου το 38% των απασχολούμενων του Δήμου. Η απασχόληση στον τουρισμό, τις υπηρεσίες αιχμής, και τη γεωργία είναι χαμηλότερη σε σχέση με τον μ.ο. της Αττικής, σε αντίθεση με τη βιομηχανία που είναι σημαντικά υψηλότερη στον Δήμο.

Στους πίνακες που ακολουθούν φαίνεται η ανάλυση της απασχόλησης στον κλάδο της βιομηχανίας (μεταποιητικές βιομηχανίες) και στο εμπόριο (χονδρικό και λιανικό) για το 2001:

Μεταποιητικές βιομηχανίες (2001)	Χώρα	Αττική	Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος
Σύνολο	492911	219370	2168	1551	617
Βιομηχανία τροφίμων ποτών και Καπνοβιομηχανία	95294	29017	65	48	17
Παραγωγή κλωστοϋφαντουργικών υλών και προϊόντων	101810	41763	5	2	3
Παραγωγή χαρτίου και προϊόντων του- εκτυπωτικές δραστηριότητες	68245	38868	4	3	1
Παραγωγή οπτάνθρακα (κωκ), προϊόντων διύλισης πετρελαίου και πυρηνικών καυσίμων	5829	3606	267	191	76
Παραγωγή χημικών ουσιών και προϊόντων	21795	14429	11	7	4
Κατασκευή προϊόντων από ελαστικό και πλαστικές ύλες	13886	6342	187	140	47
Κατασκευή άλλων προϊόντων από μη μεταλλικά ορυκτά	26773	8632	405	302	103
Παραγωγή βασικών μετάλλων και κατασκευή μεταλ. προϊόντων	59255	23216	101	78	23
Κατασκευή μηχανημάτων και ειδών εξοπλισμού μ.α.κ.	18503	10031	32	22	10
Κατασκευή ηλεκτρικού Εξοπλισμού και οπτικών συσκευών	15643	8940	671	464	207
Κατασκευή Εξοπλισμού Μεταφορών	16984	12556	137	100	37
Λοιπές Βιομηχανίες	48894	21970	283	194	89
Μεταποιητικές βιομηχανίες (%) (2001)	Χώρα	Αττική	Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος
Σύνολο	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Βιομηχανία τροφίμων ποτών και Καπνοβιομηχανία	19.3%	13.2%	3.0%	3.1%	2.8%
Παραγωγή κλωστοϋφαντουργικών υλών και προϊόντων	20.7%	19.0%	0.2%	0.1%	0.5%
Παραγωγή χαρτίου και προϊόντων του- εκτυπωτικές δραστηριότητες	13.8%	17.7%	0.2%	0.2%	0.2%
Παραγωγή οπτάνθρακα (κωκ), προϊόντων διύλισης πετρελαίου και πυρηνικών καυσίμων	1.2%	1.6%	12.3%	12.3%	12.3%
Παραγωγή χημικών ουσιών και προϊόντων	4.4%	6.6%	0.5%	0.5%	0.6%
Κατασκευή προϊόντων από ελαστικό και πλαστικές ύλες	2.8%	2.9%	8.6%	9.0%	7.6%
Κατασκευή άλλων προϊόντων από μη μεταλλικά ορυκτά	5.4%	3.9%	18.7%	19.5%	16.7%
Παραγωγή βασικών μετάλλων και κατασκευή μεταλ. προϊόντων	12.0%	10.6%	4.7%	5.0%	3.7%
Κατασκευή μηχανημάτων και ειδών εξοπλισμού μ.α.κ.	3.8%	4.6%	1.5%	1.4%	1.6%
Κατασκευή ηλεκτρικού Εξοπλισμού και οπτικών συσκευών	3.2%	4.1%	31.0%	29.9%	33.5%
Κατασκευή Εξοπλισμού Μεταφορών	3.4%	5.7%	6.3%	6.4%	6.0%
Λοιπές Βιομηχανίες	9.9%	10.0%	13.1%	12.5%	14.4%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ. , επεξεργασίες ομάδας μελέτης

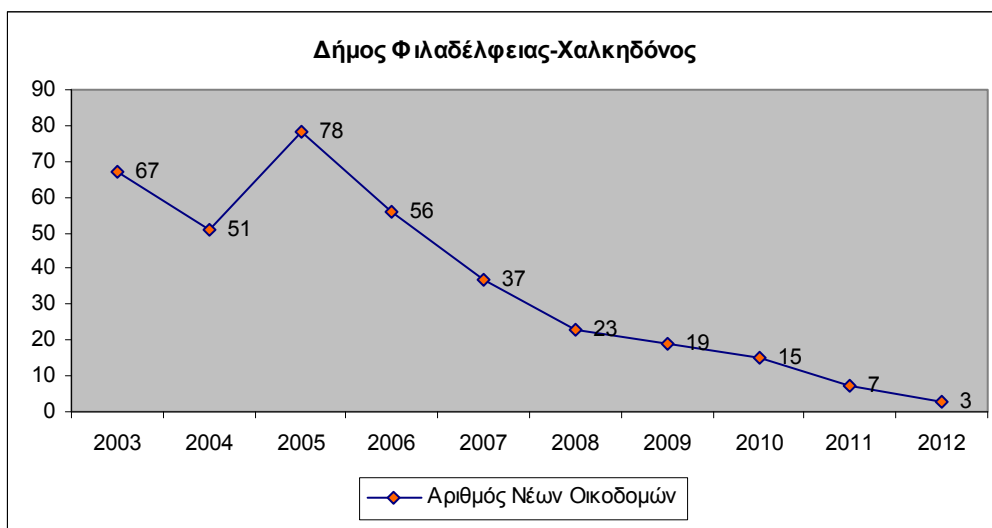
Χονδρικό και Λιανικό Εμπόριο (2001)	Σύνολο	Εμπόριο, συντήρηση και επισκευή αυτοκινήτων οχημάτων, μοτοσυκλετών, λιανική πώληση καυσίμων για αυτοκίνητα οχήματα.	Χονδρικό εμπόριο και εμπόριο με προμήθεια, εκτός από το εμπόριο αυτοκινήτων οχημάτων και μοτοσυκλετών.	Λιανικό εμπόριο, εκτός από το εμπόριο αυτοκινήτων οχημάτων και μοτοσυκλετών, επισκευή ειδών ατομικής και οικιακής χρήσης.
Χώρα	605452	92804	108802	403846
Αττική	270909	38832	54310	177767
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	2807	409	614	1784
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	2002	307	454	1241
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος	805	102	160	543
Χονδρικό και Λιανικό Εμπόριο (%) (2001)	Σύνολο	Εμπόριο, συντήρηση...	Χονδρικό εμπόριο και εμπόριο με προμήθεια...	Λιανικό Εμπόριο, ...
Χώρα	100%	15.3%	18.0%	66.7%
Αττική	100%	14.3%	20.0%	65.6%
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	100 %	14.6%	21.9%	63.6%
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	100%	15.3%	22.7%	62.0%
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος	100%	12.7%	19.9%	67.5%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ. , επεξεργασίες ομάδας μελέτης

Η Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας εμφανίζει, όπως και ο Δήμος συνολικά, μια εξειδίκευση στις μεταποιητικές βιομηχανίες και ειδικότερα στις βιομηχανίες που ασχολούνται με την κατασκευή ηλεκτρικού εξοπλισμού και οπτικών συσκευών, την κατασκευή προϊόντων από μη μεταλλικά ορυκτά, και την παραγωγή οπτάνθρακα και προϊόντων που προέρχονται από τη διύλιση πετρελαίου. Οι συγκεκριμένες βιομηχανίες αποτελούν το 62% του συνόλου των μεταποιητικών βιομηχανιών του Δήμου.

Εκτός όμως από τις μεταποιητικές βιομηχανίες, ένας ακόμη σημαντικός κλάδος είναι και το εμπόριο. Στον Δήμο κυριαρχεί το Λιανικό Εμπόριο, ενώ δεν υπάρχουν σημαντικές διαφοροποιήσεις στην κατανομή των εμπορικών δραστηριοτήτων μεταξύ των Δημοτικών Ενοτήτων. Στην ανάλυση και αυτού του κλάδου παρατηρούμε ότι ο Δήμος συμβαδίζει με τον αντίστοιχο μ.ο. της Αττικής.

Στη συνέχεια ακολουθεί μια συνοπτική αλλά περιεκτική ανάλυση της οικοδομικής δραστηριότητας και των κτιρίων που υπάρχουν στις Δ.Ε. του Δήμου μελέτης.



Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ. , επεξεργασίες ομάδα μελέτης

Από το παραπάνω διάγραμμα γίνεται αντιληπτή η εξέλιξη των νέων κατασκευών στον Δήμο Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος την τελευταία δεκαετία. Η επιπτώσεις τις οικονομικής κρίσης στον κατασκευαστικό τομέα από το 2008 και μετά είναι ξεκάθαρες, οπότε και σημειώνεται σημαντική πτώση (αναλυτικά στοιχεία υπάρχουν στους πίνακες του παραρτήματος).

Από την ανάλυση των στατιστικών στοιχείων για τα κτήρια και την οικοδομική δραστηριότητα που φαίνονται στους επόμενους πίνακες αξίζει να επισημανθούν τα εξής: ποσοστό της τάξης του 62% του υπάρχοντος οικιστικού αποθέματος του Δήμου κατασκευάστηκε μεταξύ 1946-1970. Κύριο υλικό κατασκευή των κτηρίων είναι το μπετόν (86,1%) και η ταράτσα (δώμα) είναι η κυρίαρχη μορφή επικάλυψης των κτηρίων (86,8). Στα κτίρια με κεκλιμένη στέγη τα κεραμίδια είναι η κυρίαρχη μορφή επικάλυψης με την Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας να έχει μεγαλύτερο μ.ο. έναντι του Δήμου και σημαντικά μεγαλύτερο από αυτόν της ΔΕ Νέας Χαλκηδόνος. Η χρήση κτιρίων συνολικά (αποκλειστική, και μικτή βάσει της κύριας) αποδίδεται σε σημαντικό βαθμό στην κατοικία (88,3%) και οι υπόλοιπες αστικές χρήσεις (8,3%) αποδίδονται κυρίως σε κτήρια εργοστασίων – εργαστηρίων και καταστημάτων – γραφείων.

Κτίρια κατά αριθμό ορόφων

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	Σύνολο κτιρίων	Όροφοι κτιρίων										κτίρια που εφάπτονται με γειτονικά	
		Μόνο ισόγεια (με ή χωρίς υπόγεια)		Αριθμός ορόφων									
				1		2		3 - 5		6 και άνω			
Χώρα	3990970	2310021	57.9%	1194088	29.9%	282044	7.1%	182335	4.6%	22482	0.6%	1340542	33.6%
Αττική	754728	326329	43.2%	204690	27.1%	112222	14.9%	97757	13.0%	13730	1.8%	391304	51.8%
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	5 182	1 076	20.8%	1917	37.0%	1 169	22.6%	991	19.1%	29	0.6%	4 341	83.8%
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	3 610	696	19.3%	1 375	38.1%	808	22.4%	704	19.5%	27	0.7%	2 874	79.6%
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος	1 572	380	24.2%	542	34.5%	361	23.0%	287	18.3%	2	0.1%	1 467	93.3%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ., Απογραφή οικοδομών - κτιρίων της 1ης Δεκεμβρίου 2000 (Οικοδομικά Τετράγωνα)

Κτίρια κατά χρονική περίοδο κατασκευής

	Σύνολο κτιρίων	Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίου																					
		Προ του 1919		1919 έως 1945		1946 έως 1960		1961 έως 1970		1971 έως 1980		1981 έως 1985		1986 έως 1990		1991 έως 1995		1996 και μετά		Υπό κατασκευή		Δε δηλώθηκε	
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	5 182	8	0.2%	439	8.5%	1 350	26.1%	1 411	27.2%	881	17.0%	360	6.9%	258	5.0%	206	4.0%	166	3.2%	81	1.6%	22	0.4%
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	3 610	4	0.1%	345	9.6%	848	23.5%	962	26.6%	609	16.9%	292	8.1%	210	5.8%	151	4.2%	109	3.0%	58	1.6%	22	0.6%
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος	1 572	4	0.3%	94	6.0%	502	31.9%	449	28.6%	272	17.3%	68	4.3%	48	3.1%	55	3.5%	57	3.6%	23	1.5%	0	0.0%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ., Απογραφή οικοδομών - κτιρίων της 1ης Δεκεμβρίου 2000 (Οικοδομικά Τετράγωνα)

Κτίρια κατά κύρια υλικά κατασκευής τους, μορφή επικάλυψης και κύρια υλικά επικάλυψης της κεκλιμένης στέγης

	Σύνολο κτιρίων	Κύρια υλικά κατασκευής του κτιρίου														Μορφή επικάλυψης του κτιρίου και κύρια υλικά επικάλυψης της κεκλιμένης στέγης							
		Μπετόν		Μέταλλο		Ξύλο		Τούβλα - Τσιμεντόλιθοι		Πέτρα		Άλλα υλικά		Δε δηλώθηκε		Με ταράτσα (δώμα)		Με κεκλιμένη στέγη					
																		Κεραμίδια	Φύλλα επικάλυψης		Άλλα υλικά		
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	5182	4 461	86.1%	4	0.1%	3	0.1%	256	4.9%	428	8.3%	29	0.6%	1	0.0%	4 499	86.8%						614
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	3 610	3 087	85.5%	4	0.1%	2	0.1%	179	5.0%	323	8.9%	14	0.4%	1	0.0%	3 050	84.5%	521	14.4%	34	0.9%	5	0.1%
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος	1 572	1 374	87.4%	0	0.0%	1		77	4.9%	105	6.7%	15	1.0%	0	0.0%	1 449	92.2%	93	5.9%	28	1.8%	2	0.1%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ., Απογραφή οικοδομών - κτιρίων της 1ης Δεκεμβρίου 2000 (Οικοδομικά Τετράγωνα)

Χρήση κτιρίων συνολικά (αποκλειστικής, και μικτής βάσει της κύριας)

	Σύνολο κτιρίων	Χρήση κτιρίων συνολικά (αποκλειστικής και μικτής βάσει της κύριας)									
		Κατοικίες		Άλλες αστικές χρήσεις						Άλλες μη αστικές χρήσεις	
		(αποκλ.+ μικτής)	%	Εργοστάσια - Εργαστήρια (αποκλ.+ μικτής)	%	Από αυτές Καταστήμ. - Γραφεία		Σύνολο (αποκλ.+ μικτής)	%	(αποκλ.+ μικτής)	%
1	2	2/1	3	3/1	4	4/1	5	5/1	6	6/1	
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	5 182	4 574	88.3%	68	1.3%	307	5.9%	432	8.3%	176	3.4%
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	3 610	3 182	88.1%	37	1.0%	220	6.1%	307	8.5%	121	3.4%
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος	1 572	1 392	88.5%	31	2.0%	87	5.5%	125	8.0%	55	3.5%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ., Απογραφή οικοδομών - κτιρίων της 1ης Δεκεμβρίου 2000 (Οικοδομικά Τετράγωνα)

Κτίρια κατά αποκλειστική χρήση

	Σύνολο κτιρίων	Αποκλειστική χρήση																			
		Σύνολο κτιρίων αποκλειστικής χρήσης		Κατοικίες		Εκκλησίες - Μοναστήρια		Ξενοδοχεία		Εργοστάσια - Εργαστήρια		Σχολικά κτίρια		Καταστήματα - Γραφεία		Σταθμοί Αυτοκινήτων (πάρκινγκ)		Νοσοκομεία, Κλινικές κλπ.		Άλλες χρήσεις	
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	5 182	4 305	83.1%	3 885	90.2%	9	0.2%	0	0.0%	43	1.0%	44	1.0%	190	4.4%	0	0.0%	0	0.0%	134	3.1%
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	3 610	2 990	82.8%	2 706	90.5%	7	0.2%	0	0.0%	22	0.7%	39	1.3%	125	4.2%	0	0.0%	0	0.0%	91	3.0%
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος	1 572	1 315	83.7%	1 179	89.7%	2	0.2%	0	0.0%	21	1.6%	5	0.4%	65	4.9%	0	0.0%	0	0.0%	43	3.3%

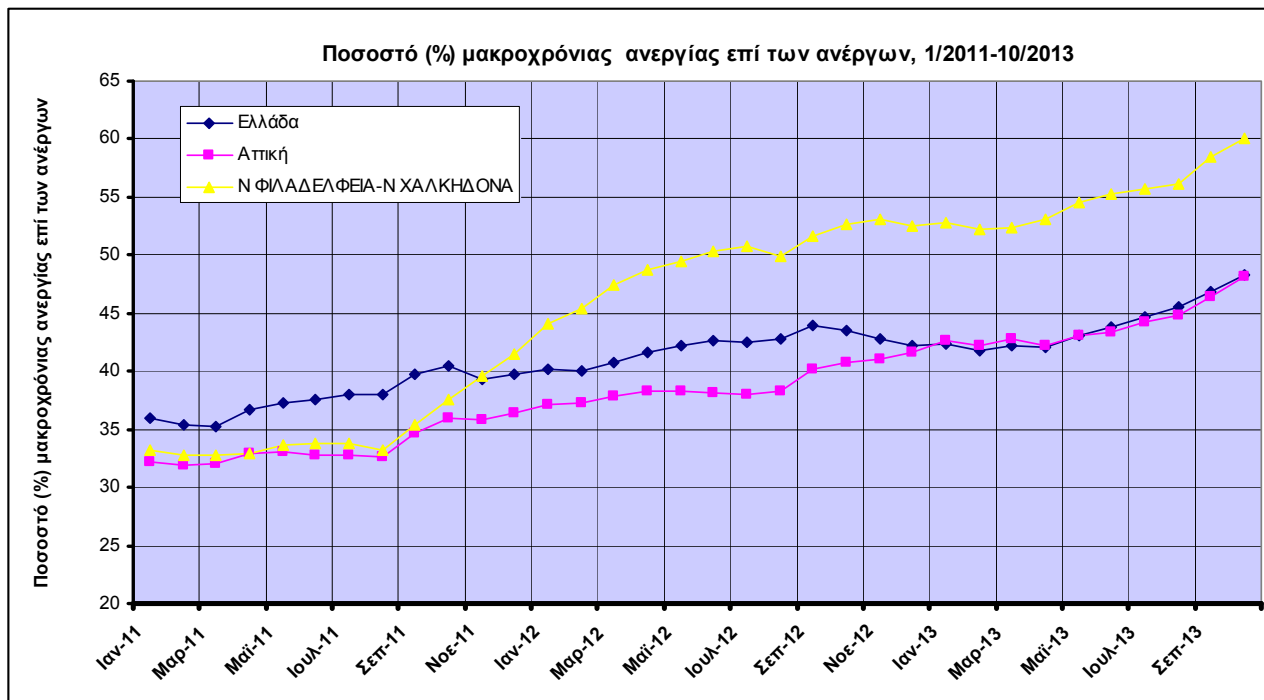
Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ., Απογραφή οικοδομών - κτιρίων της 1ης Δεκεμβρίου 2000 (Οικοδομικά Τετράγωνα)

Κτίρια μικτής χρήσης (βάσει της κύριας)

	Σύνολο κτιρίων	Μικτή χρήση																			
		Σύνολο κτιρίων μικτής χρήσης		Κύρια																	
				Κατοικίες		Εκκλησίες - Μοναστήρια		Ξενοδοχεία		Εργοστάσια - Εργαστήρια		Σχολικά κτίρια		Καταστήματα - Γραφεία		Σταθμοί Αυτοκινήτων (πάρκινγκ)		Νοσοκομεία, Κλινικές κλπ.		Άλλες χρήσεις	
Δήμος Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος	5 182	877	16.9%	689	78.6%	2	0.2%	0	0.0%	25	2.9%	2	0.2%	117	13.3%	0	0.0%	0	0.0%	42	4.8%
Δ.Ε. Νέας Φιλαδέλφειας	3 610	620	17.2%	476	76.8%	2	0.3%	0	0.0%	15	2.4%	2	0.3%	95	15.3%	0	0.0%	0	0.0%	30	4.8%
Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνος	1 572	257	16.3%	213	82.9%	0	0.0%	0	0.0%	10	3.9%	0	0.0%	22	8.6%	0	0.0%	0	0.0%	12	4.7%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ., Απογραφή οικοδομών - κτιρίων της 1ης Δεκεμβρίου 2000 (Οικοδομικά Τετράγωνα)

Πρόσφατα στοιχεία για τη μακροχρόνια ανεργία ως ποσοστό επί των ανέργων (μέχρι και το Σεπτέμβριο 2013) απεικονίζονται στο επόμενο διάγραμμα (Πηγή: ΟΑΕΔ, επεξεργασίες ομάδας μελέτης).



Προκύπτουν τρία συμπεράσματα: (α) συνεχής αύξηση της μακροχρόνιας ανεργίας κατά τα τελευταία δύο χρόνια (το φαινόμενο έχει αρχίσει από παλαιότερα αλλά έχει επιταχυνθεί), (β) η μακροχρόνια ανεργία στο Δήμο Νέας Φιλαδέλφειας έχει φθάσει στο πολύ υψηλό επίπεδο του 60%, και (γ) ενώ τέτοιες εξελίξεις παρατηρούνται σε όλη τη χώρα, στη Νέα Φιλαδέλφεια η κατάσταση επιδεινώνεται με ραγδαίο ρυθμό, και ήδη το πρόβλημα έχει τιμές σαφώς υψηλότερες από ό,τι στη χώρα και την υπόλοιπη Αττική.

2.2.1.3 Κοινωνικο-οικονομικό περιβάλλον

Το κοινωνικο-οικονομικό περιβάλλον της περιοχής, πέραν από τη διάσταση της απασχόλησης που έχει αναλυθεί στο τμήμα 2.2.1.2 αποτυπώνεται στους επόμενους χάρτες, που απεικονίζουν την κατανομή στο χώρο βασικών ομάδων κοινωνικο-επαγγελματικών κατηγοριών.

Είναι σαφές ότι η περιοχή που περιβάλλει σε κάποια έκταση τη θέση του γηπέδου της ΑΕΚ βρίσκεται σε συγκριτικά χαμηλή θέση του κοινωνικού καταμερισμού της εργασίας, σε σύγκριση με την ευρύτερη περιοχή που απεικονίζεται στους χάρτες, και υπερβαίνει τα όρια της ΔΕ Νέας Φιλαδέλφειας.

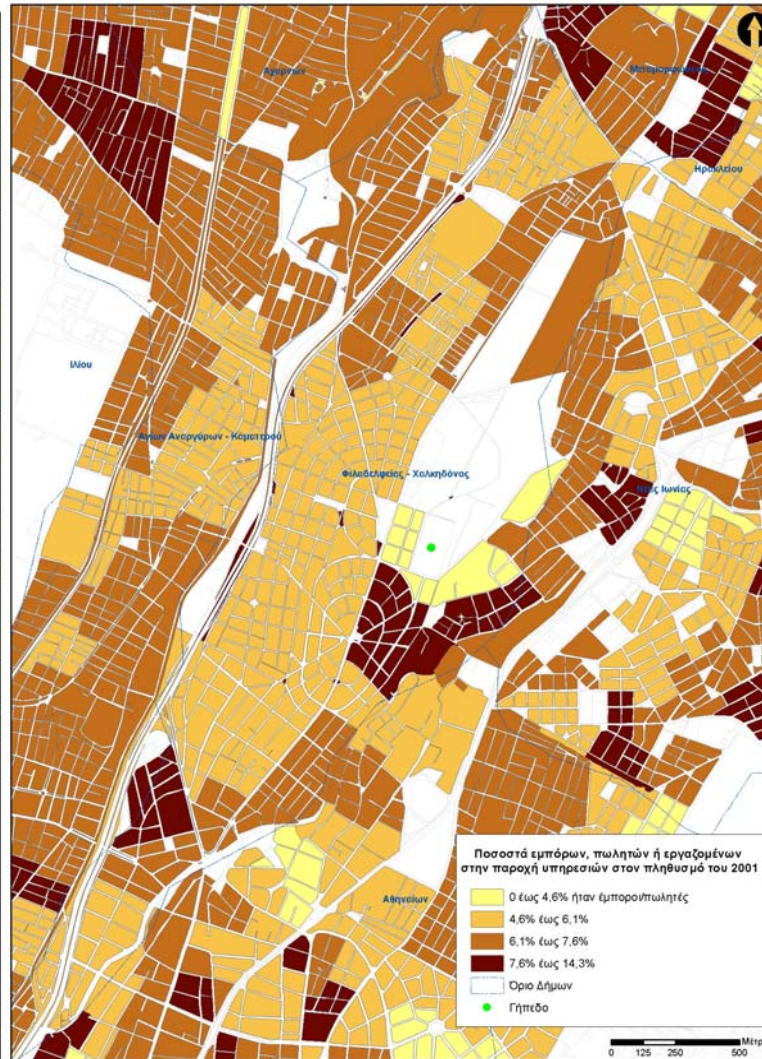
Όσον αφορά τους εισοδηματίες, μια μεικτού χαρακτήρα ομάδα στην ελληνική κοινωνία χωρίς σαφές οικονομικό ή ταξικό στίγμα, η παρουσία τους είναι μεν χαμηλή αλλά χωρίς να διαφοροποιεί σαφώς την εξεταζόμενη περιοχή, αφού στη χαμηλή κατηγορία τοποθετείται το μεγαλύτερο τμήμα της ευρύτερης περιοχής. Στο δεύτερο χάρτη, όμως, που απεικονίζει μια

κατηγορία που τοποθετείται σαφέστερα και υψηλότερα στην κοινωνικο-επαγγελματική κλίμακα (έμποροι κλπ.), η κυρίως Νέα Φιλαδέλφεια χαρακτηρίζεται από χαμηλές σχετικά (προτελευταία κατηγορία) συγκεντρώσεις, πλην τμήματος του πυρήνα του προσφυγικού οικισμού, τα οικοδομικά τετράγωνα δε σε άμεση επαφή με το γήπεδο τοποθετείται στη χαμηλότερη κατηγορία.

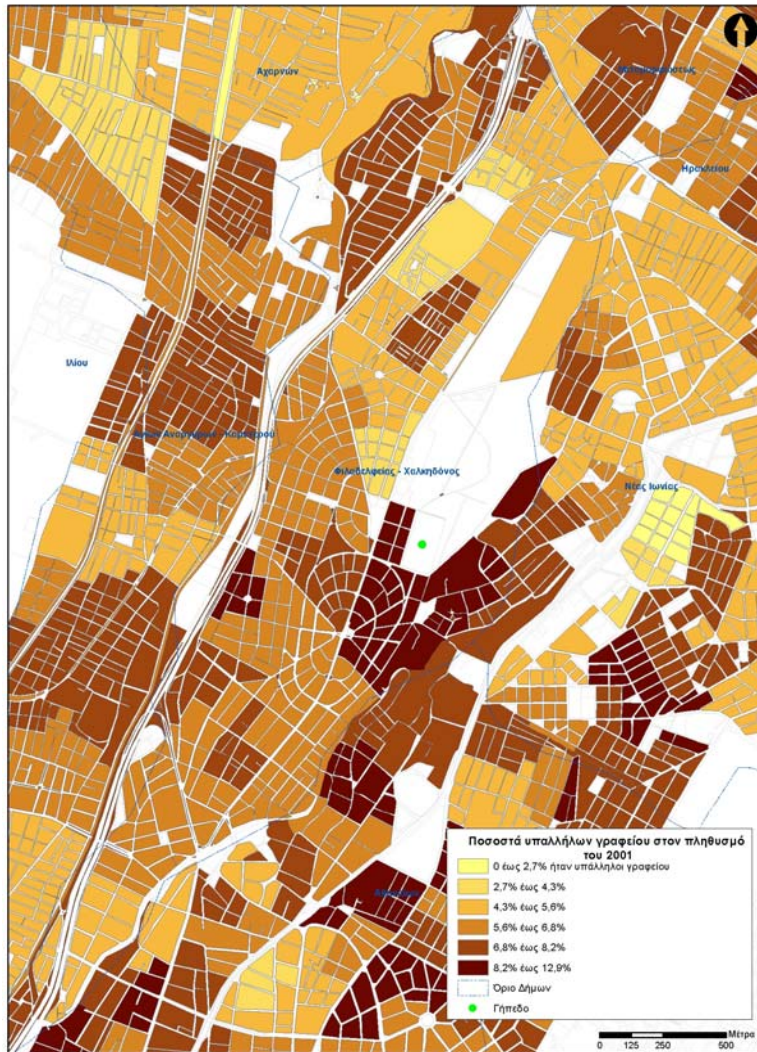
Αντίθετα, στους δύο επόμενους χάρτες που απεικονίζουν την κατανομή στο χώρο μισθωτών κατηγοριών (υπάλληλοι και εργάτες) η εικόνα είναι γενικά χαμηλή στην εξεταζόμενη περιοχή (στην περίπτωση των υπαλλήλων προκύπτει και θύλακες υπερεκπροσώπησης), στα δε παρά το γήπεδο της ΑΕΚ οικοδομικά τετράγωνα υπάρχει και στις δύο περιπτώσεις υψηλή συγκέντρωση.



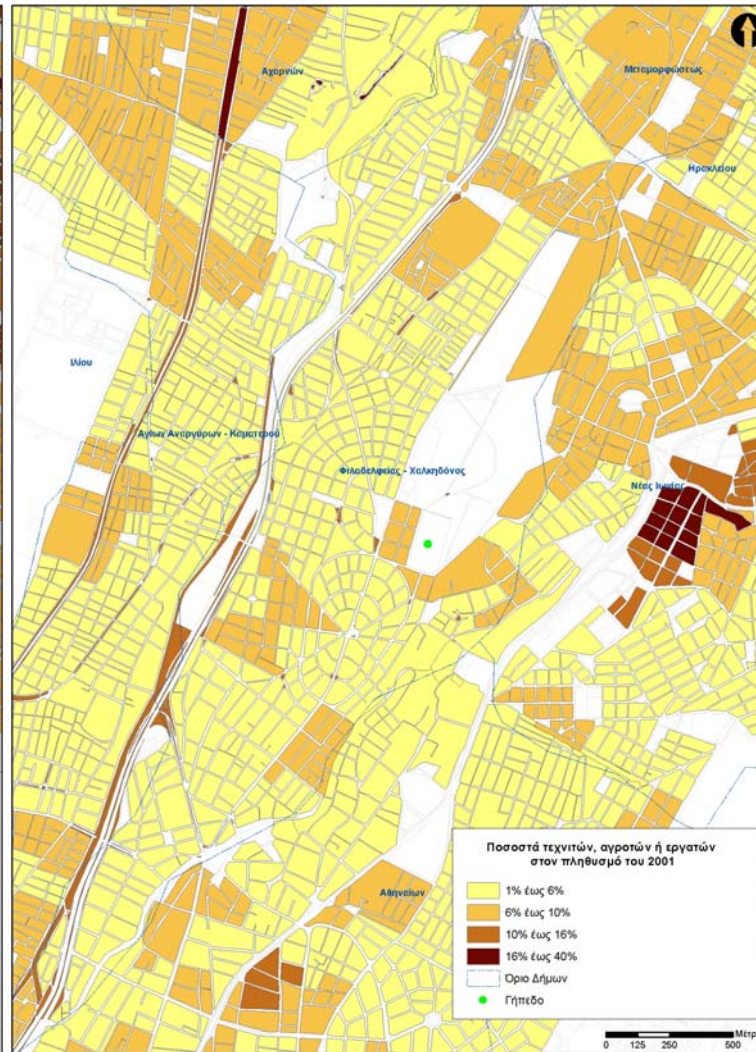
Πηγή:Επιτελεστική Ομάδα Μελέτης, Απογραφή ΕΣΥΕ 1991 και βάση δεδομένων "Πανόραμα" ΕΚΚΕ



Πηγή:Επιτελεστική Ομάδα Μελέτης, Απογραφή ΕΣΥΕ 1991 και βάση δεδομένων "Πανόραμα" ΕΚΚΕ



Πηγή: Επιτελεστική Ομάδα Μελέτης, Απογραφή ΕΣΥΕ 1991 και βάση δεδομένων "Πανόραμα" ΕΚΚΕ

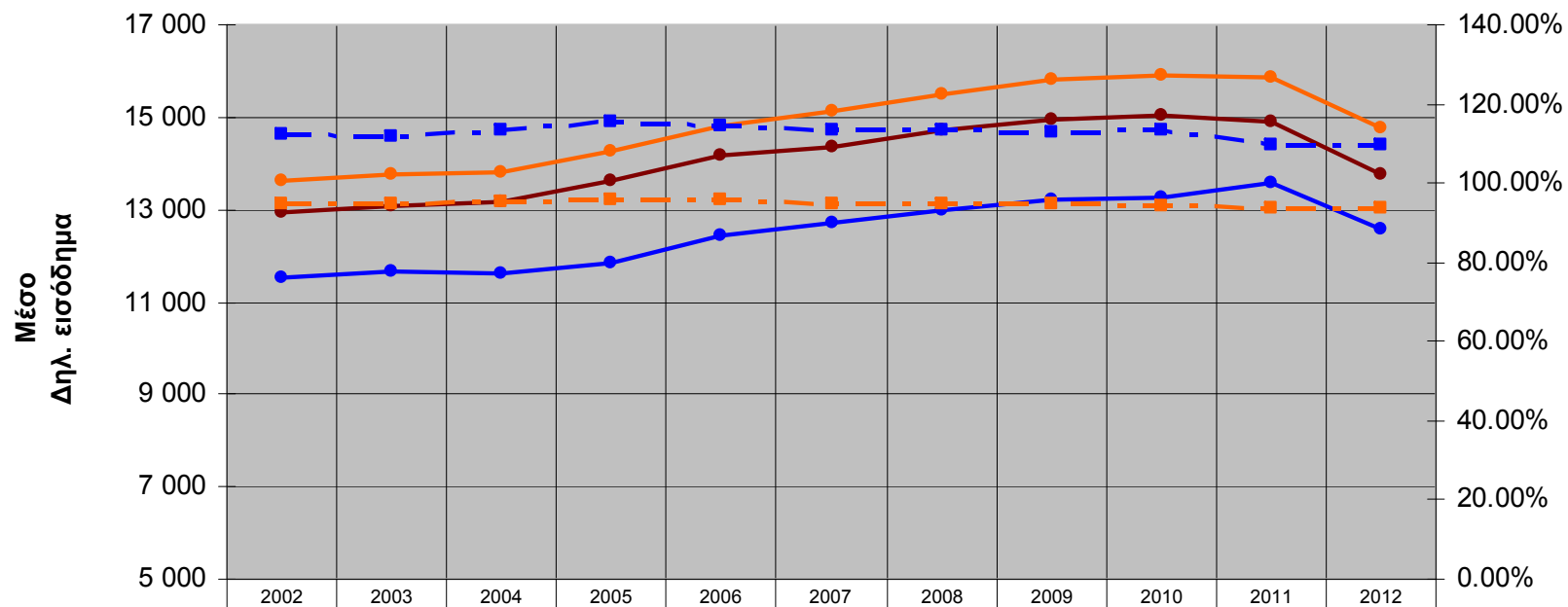


Πηγή: Επιτελεστική Ομάδα Μελέτης, Απογραφή ΕΣΥΕ 1991 και βάση δεδομένων "Πανόραμα" ΕΚΚΕ

Η ανάλυση που προηγήθηκε δείχνει ότι η περιοχή γύρω και σε μικρή απόσταση από τη θέση του γηπέδου χαρακτηρίζεται από σχετικά χαμηλότερες κοινωνικές παραμέτρους, ενώ η κυρίως Νέα Φιλαδέλφεια τοποθετείται γενικώς σε σχετικά υψηλότερη θέση, αλλά όχι πολύ υψηλή. Σε μια ζώνη μεγαλύτερης κλίμακας, που υπερβαίνει τα όρια της ΔΕ Νέα Φιλαδέλφειας, σημειώνεται επίσης η ύπαρξη θυλάκων ή και ευρύτερων τμημάτων με υψηλές συγκεντρώσεις στρωμάτων χαμηλότερης κοινωνικο-επαγγελματικής βαθμίδας. Δεδομένου ότι αναπτυξιακές επιπτώσεις του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού της ΑΕΚ αναμένεται ότι θα υπάρξουν αφενός σε πολύ μικρή απόσταση (άμεση γειτνίαση) μέσω της άμεσης προσέλευσης κάποιων συμπληρωματικών χρήσεων συναφώς με τη λειτουργία του Κέντρου και της πιθανής αύξησης των τιμών γης, και αφετέρου σε μεσαία προς μεγάλη κλίμακα μέσω έμμεσων και ευρύτερων πολλαπλασιαστικών επιπτώσεων, μπορεί να γίνει η εύλογη υπόθεση ότι η δημιουργία του Κέντρου θα συμβάλλει θετικά στη βελτίωση της αναπτυξιακής φυσιογνωμίας και της κατάστασης των χωροθετημένων σήμερα κοινωνικών ομάδων.

Τέλος, πολύ σημαντική παράμετρος της κοινωνικής φυσιογνωμίας είναι το δηλωθέν εισόδημα, που –παρά τις αδυναμίες αυτού του δείκτη λόγω φοροδιαφυγής και άλλων παραγόντων, όπως η μη αναλογική μεταχείριση διαφορετικών κατηγοριών φορολογούμενων–δίνει μια αρκετά καλή συνθετική ένδειξη για φαινόμενα που συνδέονται με το εισόδημα, όπως πχ. η φτώχεια. Η γενική εικόνα αποτυπώνεται στο διάγραμμα που ακολουθεί (Πηγή: Γενική Διεύθυνση ΚΕΠΥΟ , επεξεργασίες ομάδας μελέτης).

Μέσο δηλωθέν οικογενειακό εισόδημα, ευρώ/δήλωση σε σταθερές τιμές 2000 και ως προς το ΜΟ της χώρας και της Αττικής, οικονομικό έτος 2012 (εισοδήματα που αποκτήθηκαν το 2011)



Ελλάδα	11 537.47	11 682.63	11 627.09	11 833.31	12 417.51	12 707.26	12 991.62	13 208.16	13 270.05	13 560.47	12 565.54
Αττική	13 620.10	13 744.05	13 828.25	14 252.09	14 793.40	15 146.70	15 509.71	15 791.57	15 895.30	15 878.03	14 751.64
Δ. Φιλαδέλφειας - Χαλκηδόνας	12 929.41	13 058.79	13 170.15	13 645.38	14 183.42	14 375.36	14 710.48	14 936.70	15 018.39	14 887.64	13 782.71
Δ. Φιλαδέλφειας - Χαλκηδόνας ως % του ΜΟ της χώρας	112.06%	111.78%	113.27%	115.31%	114.22%	113.13%	113.23%	113.09%	113.18%	109.79%	109.69%
Δ. Φιλαδέλφειας - Χαλκηδόνας ως % του ΜΟ της Αττικής	94.93%	95.01%	95.24%	95.74%	95.88%	94.91%	94.85%	94.59%	94.48%	93.76%	93.43%

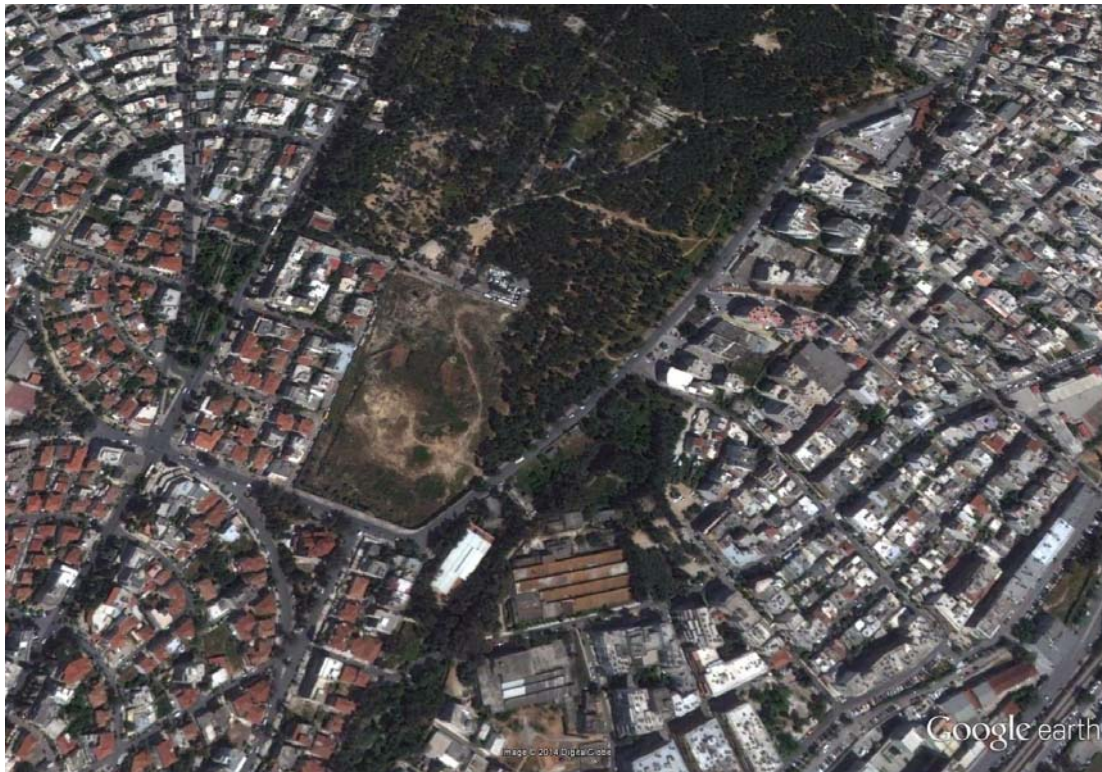
Η Νέα Φιλαδέλφεια παρουσιάζεται εισοδηματικό προφίλ παρόμοιο με αυτό της χώρας, αλλά δυσμενέστερο του μέσου της Αττικής. Επιπλέον, παρατηρείται μια μικρή αλλά υπαρκτή τάση διαχρονικής επιδείνωσης της σχετικής θέσης, τόσο ως προς το εθνικό επίπεδο όσο και το περιφερειακό.

2.2.2 Αθλητικός και πολιτιστικός εξοπλισμός

2.2.2.1 Αθλητικές χρήσεις

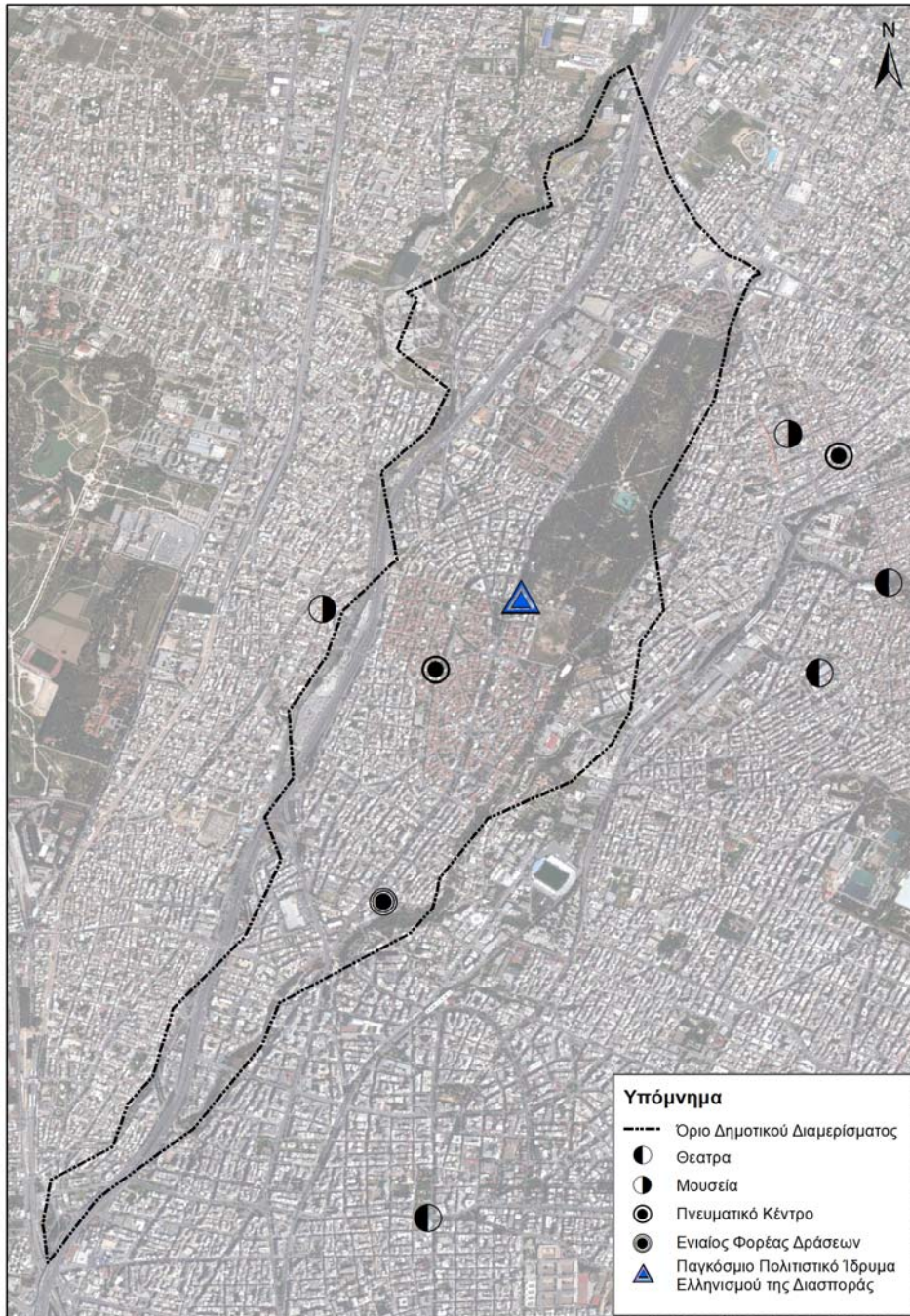
Στην περιοχή κτίστηκε το 1932 το γήπεδο της ΑΕΚ (γνωστό και ως «στάδιο») και υπήρξε βασικό στοιχείο της μητροπολιτικής αθλητικής υποδομής της Αθήνας (μετά την επέκτασή του το 1979 ήταν το μεγαλύτερο γήπεδο της Αθήνας, με δυνατότητα υποδοχής 35.000 θεατών. Το γήπεδο υπέστη σημαντικές ζημιές κατά το σεισμό του Σεπτεμβρίου 1999. Η ΑΕΚ (Αθλητική Ένωση Κωνσταντινουπόλεως) ιδρύθηκε από πρόσφυγες το 1924, δύο χρόνια μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή. Εκτοτε υπήρξε βασικό σημείο αναφοράς, και ως σύλλογος και ως θέση (Νέα Φιλαδέλφεια) για τους πρόσφυγες, και ταυτόχρονα ένας από τους σημαντικότερους αθλητικούς συλλόγους της Αθήνας και της χώρας.

Το απόσπασμα δορυφορικής εικόνας που ακολουθεί απεικονίζει τον οικιστικό ιστό στη ζώνη που περιβάλλει άμεσα, καθώς και σε κάπως μεγαλύτερη απόσταση, τη θέση του γηπέδου της ΑΕΚ. Η συγκεκριμένη θέση εμφανίζεται με τη σημερινή κατάστασή της, μετά την κατεδάφιση του παλαιού γηπέδου, και η εικόνα καθιστά σαφές ότι πρόκειται για μια υποβαθμισμένη ζώνη με χαρακτηριστικά brown field. Στο βόρειο τμήμα της θέσης φαίνεται και η έκταση που χρησιμοποιείται σήμερα για τη στάθμευση των απορριμματοφόρων του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας.



2.2.2.2 Πολιτιστικές χρήσεις

Στην ευρύτερη περιοχή που περιβάλλει το χώρο του Κέντρου υπάρχει πολύ περιορισμένη πολιτιστική υποδομή. Στον επόμενο χάρτη καταγράφονται σχετικές χρήσεις που έγινε δυνατόν να εντοπιστούν.



Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι μεταξύ των λίγων υπάρχουσών πολιτιστικών χρήσεων υπάρχει και το δημοτικό «Παγκόσμιο Πολιτιστικό Ίδρυμα Ελληνισμού της Διασποράς» (σημειώνεται με γαλάζιο τρίγωνο στο χάρτη), σε θέση πολύ κοντινή προς το Κέντρο. Προκύπτει έτσι δυνατότητα συνεργιών, με τους δύο μουσειακούς χώρους εντός του Κέντρου, αλλά και προοπτική δημιουργίας στην περιοχή της Νέας Φιλαδέλφειας ενός cluster πολιτιστικών-

μουσειακών χώρων αφιερωμένων στον Ελληνισμό της διασποράς, που συνάδει με την ταυτότητα της περιοχής.

2.2.3 Βασικά περιβαλλοντικά δεδομένα

2.2.3.1 Ατμόσφαιρα και Κλιματική Αλλαγή

Η ρύπανση του αέρα στην περιοχή μελέτης προέρχεται κυρίως από:

την κυκλοφορία των οχημάτων στο οδικό δίκτυο. Στην άμεση περιοχή μελέτης διέρχεται η Εθνική οδός Αθηνών Λαμίας (Αυτοκινητόδρομος Ε-75) η οποία λόγω του μεγάλου κυκλοφοριακού φόρτου που παρουσιάζει αποτελεί την κύρια πηγή ατμοσφαιρικής ρύπανσης για την περιοχή, με εκπομπές CO, NOx, υδρογονανθράκων για τους βενζινοκινητήρες και επιπλέον καπνού και SO₂ για τους πετρελαιοκινητήρες. Επίσης η κυκλοφορία στο λοιπό αστικό δίκτυο της περιοχής επιβαρύνει αντίστοιχα την ατμόσφαιρα.

τις κεντρικές θερμάνσεις. Οι παραγόμενοι ρύποι από τις κεντρικές θερμάνσεις είναι CO₂, CO, SO₂ και σωματίδια (κυρίως αιθάλη). Η εκπομπή SO₂ είναι μειωμένη λόγω της χρήσης πετρελαίου με χαμηλή περιεκτικότητα σε θείο. Τα τελευταία δύο χρόνια όμως που παρατηρείται αυξημένη καύση κακής ποιότητας ξύλων (τζάκια και ξυλόσομπες) είναι συχνή εμφάνιση του φαινομένου της αιθαλομίχλης.

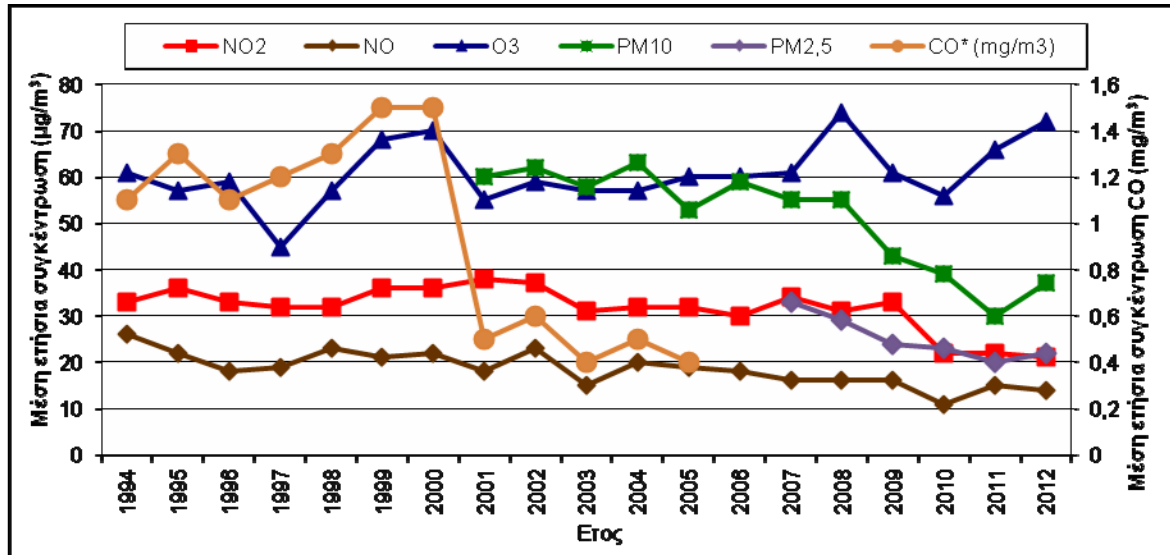
τις εκπομπές των βιομηχανιών. Οι παραγόμενοι ρύποι από τις βιομηχανίες περιλαμβάνουν, CO₂, SO₂, CO, και σωματίδια (αιθάλη) από την καύση μαζούτ καθώς και άλλα αέρια απόβλητα ανάλογα με την παραγωγική διαδικασία.

τη μεταφερόμενη ρύπανση από το κέντρο και τις άλλες περιοχές του λεκανοπεδίου, αποτελεί παράγοντα που συνεισφέρει στο επίπεδο ρύπανσης της περιοχής σε συνάρτηση με τις μετεωρολογικές συνθήκες.

Η ποιότητα της ατμόσφαιρας παρακολουθείται από τα τέλη του 2000 από το ΥΠΕΚΑ (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ), το οποίο έχει εγκαταστήσει το Εθνικό Δίκτυο Παρακολούθησης της Ατμοσφαιρικής Ρύπανσης (ΕΔΠΑΡ). Στην Αττική λειτουργούν 14 σταθμοί παρακολούθησης. Ο πλησιέστερος σταθμός στην περιοχή μελέτης είναι ο σταθμός της Λυκόβρυσης. Ετσι, προκειμένου να εκτιμηθεί η ποιότητα της ατμόσφαιρας στην περιοχή μελέτης θα χρησιμοποιηθούν στοιχεία από τον πλησιέστερο αυτό σταθμό (Λυκόβρυση, περιαστική θέση, μετρούμενες παράμετροι: NOx, O₃, PM10 PM2,5 CO⁴

Η διαχρονική μεταβολή των μέσων ετήσιων τιμών ατμοσφαιρικής ρύπανσης για τους ρύπους στο σταθμό της Λυκόβρυσης δίνεται στο επόμενο σχήμα.

⁴ στο σταθμό της Λυκόβρυσης μετρούσαν το CO έως και το 2005



Διαχρονική μεταβολή μέσω ετήσιων τιμών ρύπανσης στο σταθμό Λυκόβρυσης

Βασικά συμπεράσματα για τα επίπεδα της ατμοσφαιρικής ρύπανσης κατά το έτος 2012 στην περιοχή της Λυκόβρυσης και συνεπώς και στην ευρύτερη περιοχή μελέτης είναι τα εξής (ΥΠΕΚΑ, 2013):

- **Διοξείδιο του αζώτου.** Δεν σημειώθηκε υπέρβαση της οριακής τιμής ($200\mu\text{g}/\text{m}^3$) σε καμία θέση μέτρησης.
- **Όζον.** Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΥΠΕΚΑ σημειώθηκε υπέρβαση του ορίου συναγερμού για περισσότερες από τρεις συνεχόμενες ώρες τη Δευτέρα 16 Ιουλίου 2012 στο σταθμό Λυκόβρυση (4 ώρες).
- **Αιωρούμενα σωματίδια PM₁₀.** Για τα αιωρούμενα σωματίδια δεν παρατηρήθηκαν υπερβάσεις της μέσης ετήσιας οριακής τιμής. Σημειώνεται ότι στη Λυκόβρυση παρατηρήθηκε υπέρβαση της μέσης ημερήσιας τιμής ($50\mu\text{g}/\text{m}^3$) 40 φορές στη διάρκεια του έτους.
- **Αιωρούμενα σωματίδια PM_{2,5}.** Δεν παρατηρήθηκαν υπερβάσεις της ενδεικτικής οριακής τιμής ($27\mu\text{g}/\text{m}^3$ για το 2012) ούτε της τιμής-στόχου ($25\mu\text{g}/\text{m}^3$).

2.2.3.2 Βιοποικιλότητα – Προστατευόμενες περιοχές και Άσος Νέας Φιλαδέλφειας

Η περιοχή μελέτης είναι σε σημαντική απόσταση (αρκετών χιλιομέτρων) από ζώνες που ανήκουν στο Εθνικό Σύστημα Προστατευόμενων Περιοχών (σύμφωνα με Ν. 3937/2011 της Βιοποικιλότητας).

Όσον αφορά τη βιοποικιλότητα στη άμεση περιοχή του Σχεδίου, αφετηριακό δεδομένο είναι ότι το τελευταίο αφορά έκταση στο πολεοδομικό συγκρότημα όπου επικρατεί το αστικό τοπίο. Τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος περιορίζονται κατά κύριο λόγο στο Άσος της Νέας Φιλαδέλφειας και πολύ λιγότερο στην παραρεμάτια βλάστηση του ρέματος Γιαμπουρά. Ανατολικά της περιοχής μελέτης διέρχεται το ρέμα Γιαμπουρά, το οποίο περιβάλλεται από στενή παραρεμάτια, δασική ζώνη.

Το Άλσος της Νέας Φιλαδέλφειας απλώνεται βόρεια της περιοχής μελέτης, καταλαμβάνει περίπου 480 στρέμματα και είναι τεχνητό, δηλαδή δεν αποτελεί υπόλειμμα παλιότερου φυσικού δάσους. Άρχισε να δημιουργείται σταδιακά από το 1914 με δεντροφυτεύσεις, ενώ τη δεκαετία του '50 κατασκευάστηκε μια όμορφη λίμνη στη καρδιά του άλσους (πηγή <http://www.naturagraeca.com>).

Αποτελεί μια λεπτή λωρίδα πράσινου (λόφος με ομαλό ανάγλυφο) που απλώνεται από τα βορειοανατολικά προς τα νοτιοδυτικά ανάμεσα στη Νέα Φιλαδέλφειας και τη Νέα Ιωνία και έχει εξελιχθεί σε σημαντική περιοχή διαβίωσης για πολλά είδη.

Η βλάστηση του άλσους αποτελείται κυρίως από «μεγάλα» δένδρα. Τα κύρια είδη που απαντώνται σήμερα είναι η τραχεία και η χαλέπιος πεύκη, το κυπαρίσσι και ο ευκάλυπτος. Όλα είναι ανθεκτικά στις συνθήκες του Άλσους και αρκετά εύφλεκτα. Ο προβλεπόμενος πεζόδρομος από το Σχέδιο μπορεί να ενισχύσει την αντιπυρική προστασία.

Τα είδη που απαντώνται εντός του άλσους είναι τα κάτωθι:

- Τραχεία Πεύκη (*Pinus brutia*)
- Χαλέπιος Πεύκη (*Pinus halepensis*)
- Κυπαρίσσι (*Cupressus sempervirens*)
- Ευκάλυπτος (*Eukalyptus* sp.)
- Καζουαρίνα (*Casuarina* sp.)
- Γλαυκό Κυπαρίσσι (*Cupressus arizonica*)
- Χαρουπιά (*Ceratonia siliqua*)
- Κουκουναριά (*Pinus pinea*)

Πολλά από τα δέντρα στο νότιο κυρίως τμήμα του άλσους παρουσιάζουν μία μορφή υποβάθμισης, με ξερούς κλάδους και σπασμένους κορμούς. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι τα άτομα ευκαλύπτου παρουσιάζουν ξηρές κορυφές σε μεγάλο ποσοστό. Από λουλούδια η βλάστηση είναι μάλλον φτωχή. Γύρω από τη λίμνη φυτρώνουν γλαδιόλες *Gladiolus italicus*, στα βόρεια υπάρχουν συστάδες του θάμνου *Thymelaea hirsuta*, ενώ άλλα λουλούδια που συναντά κανείς είναι οι ανεμώνες *Anemone ranonina*, το *Allium neapolitanum*, η καλεντούλα *Calendula arvensis*, το *Erodium malacoides*, το *Ornithogalum comosum*, η *Eruca sativa*, η *Fumaria bastardii*, το *Muscari commutatum*, η *Capsella bursa-pastoris* και η *Veronica persica*.

Το άλσος επισκέπτονται πολλά κοινά μικροπούλια όπως καρδερίνες, φλώροι, σπίνιοι, κοκκινολαίμηδες, λευκοσουσουράδες, κιτρινοσουσουράδες, μαυρολαίμηδες, σκαθράκια, λούγαρα, σταχτομυγοχάφτες, καρβουνιάρηδες, μαυρομυγοχάφτες, σταβλοχελιδόνα, σπιτοχελιδόνα, καλόγεροι, γαλαζοπαπαδίτσες, φυλλοσκόποι, μαυροτσιροβάκοι, ενώ κάθε φθινόπωρο περνάνε μικρά κοπάδια από σπάνιους σταυρομύτες. Από τα αρπακτικά έχουν παρατηρηθεί βραχοκιρκίνεζα, ξεφτέρια και περιστασιακά γερακίνες, ενώ στα ψηλά δέντρα φωλιάζουν αρκετοί γκιώνηδες και κουκουβάγιες. Στο μικρό νησάκι της λίμνης έχει παρατηρηθεί η σποραδική παρουσία από νερόκοτες και φαλαρίδες. Κότσυφες, τσίχλες και κατσουλιέρηδες πετάνε στο δάσος, ενώ στα όρια του συναντά κανείς πράσινους παπαγάλους. Σημαντικός είναι ο αριθμός από πολλούς τσαλαπετεινούς που φωλιάζουν στις τρύπες των εγκαταλειμμένων κτιρίων, ενώ τέλος έχει αναφερθεί η παρουσία από ορτύκια και πέρδικες.

Το άλσος έχει έναν μεγάλο πρωταγωνιστή, τον πρασινόφρυνο. Άλλα ερπετά που συναντά κανείς είναι σπάνια λιακόνια, μεγάλες κρασπεδοχελώνες, τρανόσαυρες, σαμιαμίδια και αβλέφαρους. Από τα θηλαστικά συναντά κανείς νυχτερίδες.

Δυστυχώς η απουσία στοιχειώδους διαχείρισης έχει αλλοιώσει με τα χρόνια προς το χειρότερο την εικόνα του άλσους. Πέρα από τα προβλήματα σε ορισμένα δένδρα που αναφέρθηκαν, το έδαφος είναι φτωχό και συμπιεσμένο, και διάφορες διάσπαρτες κατασκευές είναι γενικά σε κακή κατάσταση (αναψυκτήριο και εστιατόριο που δεν λειτουργούν, παιδικές χαρές υποβαθμισμένες, λίμνη αποξηραμένη, κλειστά ή καμένα ξύλινα περίπτερα). Ο Ιερός Ναός Ζωοδόχου Πηγής είναι σε λειτουργία, πάντως, ενώ στα χωμάτινα και ασφαλτοστρωμένα δρομάκια υπάρχει σχετικά συχνή κυκλοφορία πεζών και ποδηλατών. Επίσης, Εντός του άλσους υπάρχει αριθμός εκτάσεων χωρίς βλάστηση, τα λεγόμενα «διάκενα» (βλ. στην παράπλευρη εικόνα χαρακτηριστικό «διάκενο») μέρος των οποίων εμφανίζει μορφή εγκατάλειψης. Σημειώνουμε ότι τα «διάκενα» μαζί με την έκταση που καλύπτουν οι προς απομάκρυνση εγκαταστάσεις για τα απορριμματοφόρα του Δήμου υπερβαίνουν τα 20 στρ. Στις εκτάσεις υπάρχει χωρητικότητα για άνω των 2000 δέντρων και μεγάλο αριθμό θάμνων. Σχετική αναλυτική τεκμηρίωση παρατίθεται στο Παράρτημα Γ του παρόντος.



2.2.3.3 Γεωλογία - Έδαφος

Στην άμεση περιοχή μελέτης εμφανίζονται τεταρτογενείς αλλουβιακές αποθέσεις και νεογενείς αποθέσεις, όπως περιγράφεται παρακάτω. Στην περιοχή της Καλογρέζας εμφανίζονται κυρίως ως αποθέσεις που συνίστανται από λευκές έως υποκίτρινες μάργες, αμιγείς έως αμμούχες και από πηλούς με συχνές παρεμβολές κροκαλοπαγών, φαμμιτών και αργίλοαμμωδών υλικών. Επίσης απαντώνται ενστρώσεις μαργαϊκών ασβεστολίθων μικρού πάχους. Στους σχηματισμούς αυτούς υπήρχαν σημαντικά κοιτάσματα λιγνιτών που κατά το παρελθόν έτυχαν έντονης εξόρυξης. Ακριβώς στη θέση μελέτης, όπου έχει καθαιρεθεί το παλαιό γήπεδο της ΑΕΚ, πέραν των παραπάνω αναμένονται και επιχώσεις αδρανών υλικών.

2.2.3.4 Ύδατα

Το υπό μελέτη Σχέδιο εφαρμόζεται σε περιοχή που υπάγεται υδρολογικά στο Υδατικό Διαμέρισμα Αττικής (GR 06), το οποίο περιλαμβάνει τη Λεκάνη Απορροής του Λεκανοπεδίου Αττικής και τις νήσους Αίγινας και Αγκιστρίου.

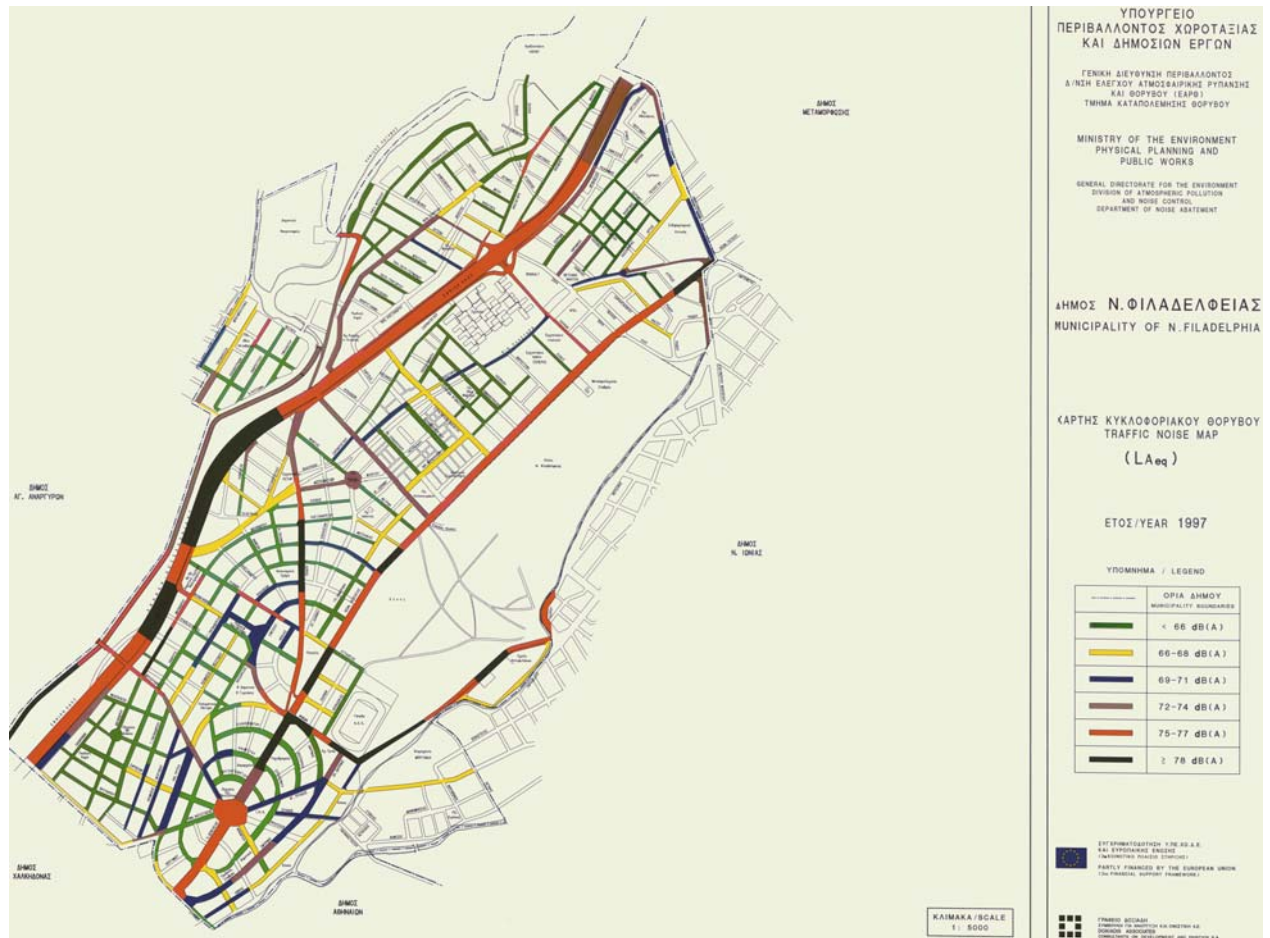
Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (NAMA ΑΕ κ.α., 2013), το διαμέρισμα περιλαμβάνει τις λεκάνες των ποταμών Κηφισού Αττικής, Σαρανταπόταμου και Χάραδρου, όλων των παραλιακών ρεμάτων που βρίσκονται νότια των ποταμών Αερόη και Ασωπού, καθώς και των ρεμάτων που βρίσκονται στα νησιά. χειμάρρων προσέφερε τον χώρο για τη δημιουργία νέων οδικών αξόνων. Ο Κηφισός ποταμός διέρχεται 650 m περίπου δυτικά της υπό μελέτη περιοχής του Σχεδίου, κατά μήκος πρακτικά του ΠΑΘΕ. Επιπρόσθετα, στην άμεση περιοχή μελέτης διέρχεται ένα ακόμα ρέμα το οποίο στη συνέχεια συμβάλει με τον Κηφισό. Πιο συγκριμένα, περίπου 60 m ανατολικά της έκτασης στην οποία εφαρμόζεται το υπό μελέτη Σχέδιο διέρχεται το ρέμα Γιαμπουρλά. Η ανοιχτή κοίτη του ρέματος πρακτικά αρχίζει από το ύψος της περιοχής μελέτης, ενώ στα ανάντη το ρέμα είναι εγκιβωτισμένο. Μετά από μήκος μόλις 600 μέτρων το ρέμα Γιαμπουρλά συμβάλει με το ρέμα Περισσού- Ποδονίφτη το οποίο έρχεται από τα δυτικά και το οποίο τελικά καταλήγει μετά από 2.000 m στον Κηφισό ποταμό.

2.2.3.5 Θόρυβος

Στην περιοχή την οποία αφορά το Σχέδιο, σχεδόν αποκλειστική πηγή ηχορύπανσης είναι η οδική κυκλοφορία, η οποία μάλιστα είναι σημαντική λόγω των υψηλών κυκλοφοριακών φόρτων στις οδικές αρτηρίες ανατολικά και δυτικά στου Άλσους Φιλαδέλφειας (Λεωφόρος Δεκελείας και οδός Πατριάρχου Κωνσταντίνου), αλλά και στην οδό Φωκών που τις συνδέει. Επίσης, δευτερεύουσα πηγή θορύβου είναι η σιδηροδρομική γραμμή του ΗΣΑΠ που διέρχεται περίπου 450m ανατολικά της περιοχής εφαρμογής του Σχεδίου.

Η κατάσταση του υφιστάμενου ακουστικού περιβάλλοντος στην περιοχή του έργου μπορεί να προσεγγιστεί ικανοποιητικά από παλαιότερες καταγραφές του θορύβου του ΥΠΕΧΩΔΕ. Ο χάρτης κυκλοφοριακού θορύβου για τη Ν. Φιλαδέλφεια (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1997) (βλ. το σχήμα που ακολουθεί) παρουσιάζει ότι στην άμεση περιοχή μελέτης ο θόρυβος μπορεί να ανέλθει και σε $Leq 78 \text{ dB(A)}^5$. Σημειώνεται ότι τα ανώτατα επιτρεπόμενα όρια δεικτών περιβαλλοντικού θορύβου από τη λειτουργία συγκοινωνιακών έργων (οδικός, σιδηροδρομικός, αεροπορικός θόρυβος) στην Ελλάδα καθορίζονται από την ΚΥΑ 211773 (ΦΕΚ 1367/Β/2012) και είναι για το δείκτη L_{den} (24-ωρος): τα 70 dB(A). Συνεπώς, το ακουστικό περιβάλλον στην άμεση περιοχή μελέτης φαίνεται να είναι επιβαρυμένο σε σχέση με τα νομοθετημένα όρια ποιότητας του ακουστικού περιβάλλοντος για την επικρατούσα χρήση της περιοχής (κατοικίες). Βέβαια η κατάσταση αυτή είναι συνήθης στις περισσότερες αστικές περιοχές της μείζονος Αθήνας κυρίως λόγω της οδικής κυκλοφορίας είτε σε γειτνιάζουσες αρτηρίες είτε σε τοπικές οδούς.

⁵ Την παρούσα περίοδο ανατίθενται από το ΥΠΕΚΑ μελέτες χαρτογράφησης του θορύβου στους Δήμους της Αττικής, όποτε θα προκύψουν επικαιροποιημένα στοιχεία θορύβου



2.2.4 Αντιληπτική οργάνωση του χώρου-τοπίο και τοπόσημα

Η υπό μελέτη περιοχή δεν αποτελεί ένα φυσικό τοπίο. Όπως φαίνεται και από την παρακάτω δορυφορική φωτογραφία πρόκειται για ένα ανθρωπογενές, αστικού τύπου τοπίο. Κύριο στοιχείο του τοπίου, βέβαια, αποτελεί το άλσος της Ν. Φιλαδέλφειας. Ωστόσο, και το άλσος δεν αποτελεί υπόλειμμα παλιότερου φυσικού τοπίου, αλλά είναι τεχνητό. Πιο αναλυτικά, ο οικισμός της Νέας Φιλαδέλφειας αναπτύχθηκε με σχέδιο τύπου garden city και μέχρι το σεισμό του 1999 το αστικό τοπίο διατηρούσε σε σημαντικό βαθμό τον αρχικό προαστιακό χαρακτήρα του, με διώροφα εν πολλοίς κεραμοσκεπή κτίσματα. Μετά το σεισμό όμως ανοικοδομήθηκε αρκετά έντονα και προσείλκυσε και χρήσεις άλλες από την κατοικία, ενμέρει υπερτοπικής εμβέλειας.



Η θέση την οποία αφορά το Σχέδιο εμφανίζεται με τη σημερινή κατάστασή της, μετά την κατεδάφιση του παλαιού γηπέδου, και η εικόνα καθιστά σαφές ότι πρόκειται για μια υποβαθμισμένη ζώνη με χαρακτηριστικά brown field. Στο βόρειο τμήμα της θέσης φαίνεται και η θέση στάθμευσης των απορριμματοφόρων του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας (υπό απομάκρυνση).

2.2.5 Υπάρχουσες χρήσεις γης

Το σκαρίφημα που ακολουθεί περιλαμβάνει μια καταγραφή των υπάρχουσών χρήσεων γης στο δημοτικό διαμέρισμα Νέας Φιλαδέλφειας (ευρύτερη περιοχή του γηπέδου, τουλάχιστον από την άποψη των χρήσεων γης) και σε τμήματα των όμορων δημοτικών διαμερισμάτων (τα τελευταία επιτρέπουν την «τοποθέτηση» του γηπέδου και της ευρύτερης περιοχής του σε μια ακόμα πιο διευρυμένη ζώνη του ΠΣ της Αθήνας).. Η βασική δομή της χωρικής οργάνωσης προσδιορίζεται από τα εξής στοιχεία:

Ο οικιστικός ιστός στο δημοτικό διαμέρισμα (σημειώνεται το σχετικό όριο) τέμνεται σε δύο τμήματα από την εκτεταμένη ζώνη πρασίνου του άλσους Νέας Φιλαδέλφειας.

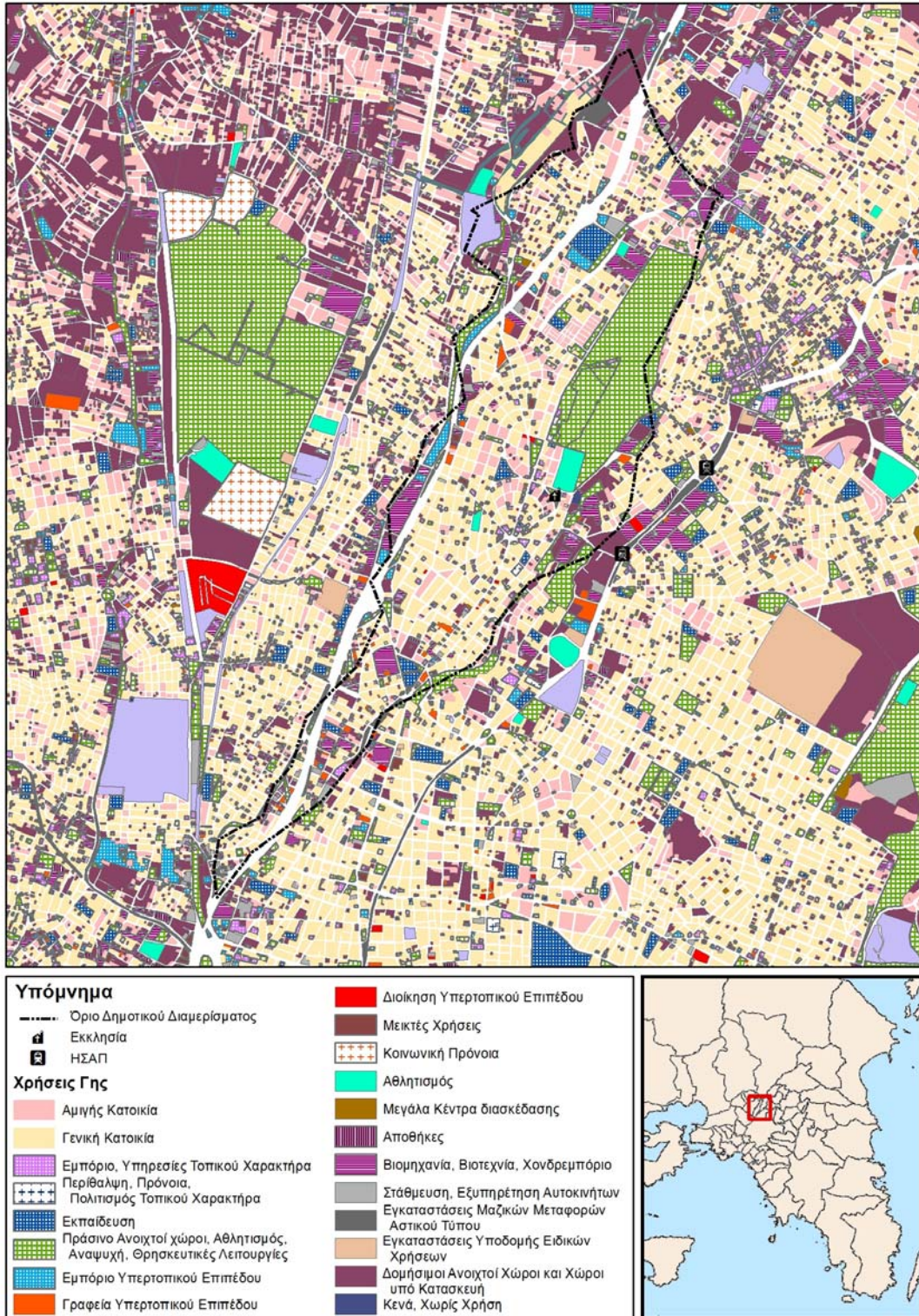
Μια ζώνη σχήματος U από εγκαταστάσεις βιομηχανίας, χονδρεμπορίου ή συναφείς με αυτόν, υπερτοπικής εμβέλειας, ενισχύουν το διαχωριστικό ρόλο του άλσους και τον επεκτείνουν προς τα νότια, στην κατεύθυνση του κέντρου της Αθήνας.

Μια δεύτερη ζώνη από παρόμοιες με τις προηγούμενες εγκαταστάσεις, υπερτοπικής ή και μητροπολιτικής εμβέλειας, αναπτύσσεται στο δυτικό τμήμα του διαμερίσματος, κατά μήκος του ΠΑΘΕ που αποτελεί και βασικό αναπτυξιακό άξονα της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας (βλ. πιο κάτω, 3.2.).

Στο υπόλοιπο δυτικό τμήμα του οικιστικού ιστού κυριαρχούν οι χρήσεις κατοικίας, αλλά με διάσπαρτες άλλες χρήσεις, κυρίως κεντρικές τοπικής κατά βάση εμβέλειας. Σημείο αναφοράς του τμήματος αυτού είναι η Πλατεία Νέας Φιλαδέλφειας, ρόλος που ενισχύεται από την κυκλωτή διαμόρφωση της ρυμοτομίας, αλλά η έκκεντρη θέση της έχει ως συνέπεια ότι ο ρόλος της ως προς το βορειότερο υποσύνολο του τμήματος αυτού (που ρυμοτομικά έχει άλλο χαρακτήρα, Ιπποδάμειο) είναι εξασθενημένος.

Το υπόλοιπο ανατολικό τμήμα του διαμερίσματος έχει παρόμοιο χαρακτήρα με το προηγούμενο, αλλά παρουσιάζει περιορισμένη συνοχή με αυτό, λειτουργώντας κατά κύριο λόγο αυτοτελώς.

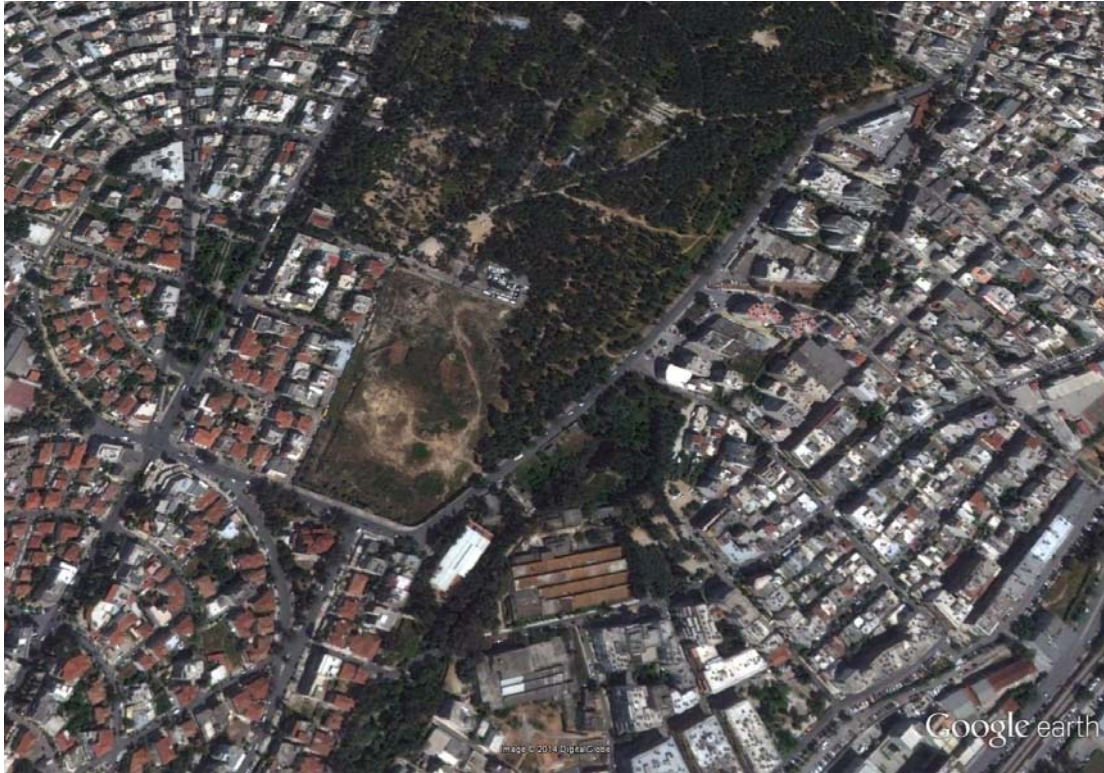
Η θέση του γηπέδου της ΑΕΚ (παλαιού και σχεδιαζόμενου νέου, σε κομβικό σημείο των δύο προηγούμενων τμημάτων ιστού. Με τη σημερινή του μορφή και κατάσταση ενισχύει το ρόλο φραγμού που συνιστούν το άλσος σε συνδυασμό με τις επαγγελματικές χρήσεις.



Στην περιοχή που περιβάλλει το δημοτικό διαμέρισμα υπάρχουν σαφείς διαφοροποιήσεις χαρακτήρα. Προς τα δυτικά (σε κάποια απόσταση) και βόρεια κυριαρχούν, τουλάχιστον εκτατικά χρήσεις βιομηχανίας-βιοτεχνίας, αποθήκες ανάμεικτες με κατοικία. Προς τα δυτικά σε άμεση επαφή, τα βορειο-ανατολικά και τα νότια υπάρχουν σημαντική παρουσία κατοικίας,

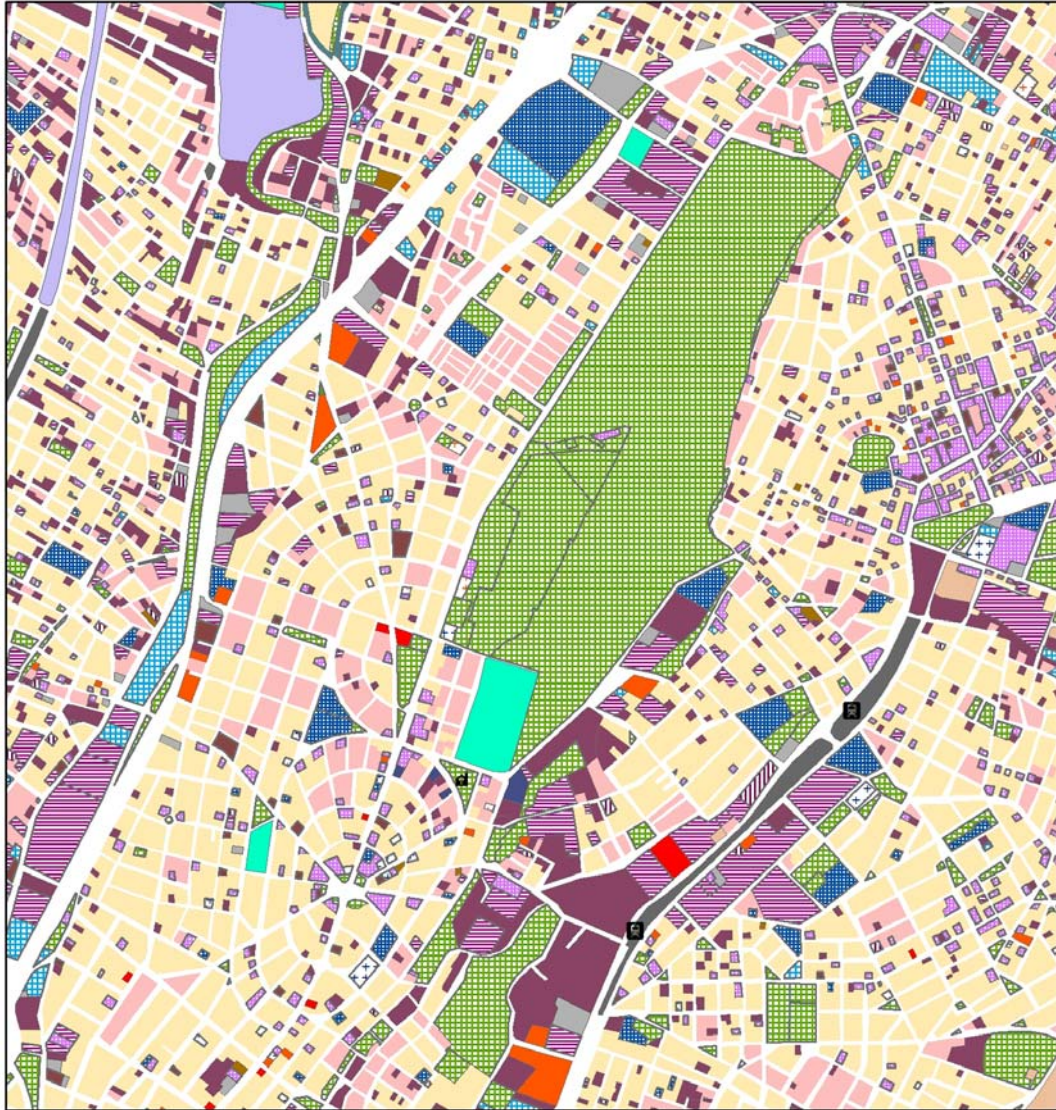
σε ανάμειξη με άλλες συνήθεις χρήσεις οικιστικού τύπου (εμπόριο και άλλες κεντρικές λειτουργίας).

Το απόσπασμα δορυφορικής εικόνας που ακολουθεί απεικονίζει τον οικιστικό ιστό στη ζώνη που περιβάλλει άμεσα, καθώς και σε κάπως μεγαλύτερη απόσταση, τη θέση του γηπέδου της ΑΕΚ. Η συγκεκριμένη θέση εμφανίζεται με τη σημερινή κατάστασή της, μετά την κατεδάφιση του παλαιού γηπέδου, και η εικόνα καθιστά σαφές ότι πρόκειται για μια υποβαθμισμένη ζώνη με χαρακτηριστικά brown field. Στο βόρειο τμήμα της θέσης φαίνεται και η έκταση που χρησιμοποιείται σήμερα για τη στάθμευση των απορριμματοφόρων του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας.



2.2.6 Υπάρχουσες χρήσεις γης

Οι υπάρχουσες χρήσεις γης σήμερα σε μια σχετικά ευρεία ζώνη, υποσύνολο του δήμου ΝΦ, που περιβάλλει τη θέση του γηπέδου, απεικονίζονται στο επόμενο σκαρίφημα, το οποίο αποτελεί



....

Όπως φαίνεται στη σύγκριση των υφιστάμενων χρήσεων γης, μεταξύ 1996 και 2014 υπήρξαν



ορισμένες μεταβολές στο άμεσο περιβάλλον του χώρου του γηπέδου. Σε γενικές γραμμές, οι χρήσεις εντατικοποιήθηκαν, με την ανάπτυξη χρήσεων άλλων της κατοικίας στις πλευρές των ΟΤ που εφάπτονται του γηπέδου. Η εξέλιξη αυτή απεικονίζονται με τη μεταβολή των χρήσεων από αμιγή σε γενική κατοικία (οι όροι αυτοί, προκειμένου για υπάρχουσες χρήσεις, υποδηλώνουν κτήρια με μεικτές χρήσεις, οι οποίες είναι εντάσσονται σε αυτές που επιτρέπονται στην αμιγή κατοικία ή σε αυτές—περισσότερες—που επιτρέπονται στη γενική κατοικία).

2.3 Προσβασιμότητα

2.3.1 Υπερτοπική προσβασιμότητα

Στο επισυναπτόμενο Διάγραμμα με τίτλο «Νέες Αθλητικές Εγκαταστάσεις στη Νέα Φιλαδέλφεια – Σύστημα Προσπέλασης», παρουσιάζεται η υποδομή μεταφορών που εξυπηρετεί το Κέντρο Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού «Αγία Σοφία – Νέα Φιλαδέλφεια».

Οι βασικοί οδικοί άξονες προσέγγισης του χώρου είναι η Λ. Δεκέλειας, η Πατριάρχου Κων/νου / Φωκών, η οδός Πίνδου, η Λ. Ηρακλείου και η εθνική οδός Αθηνών-Λαμίας.

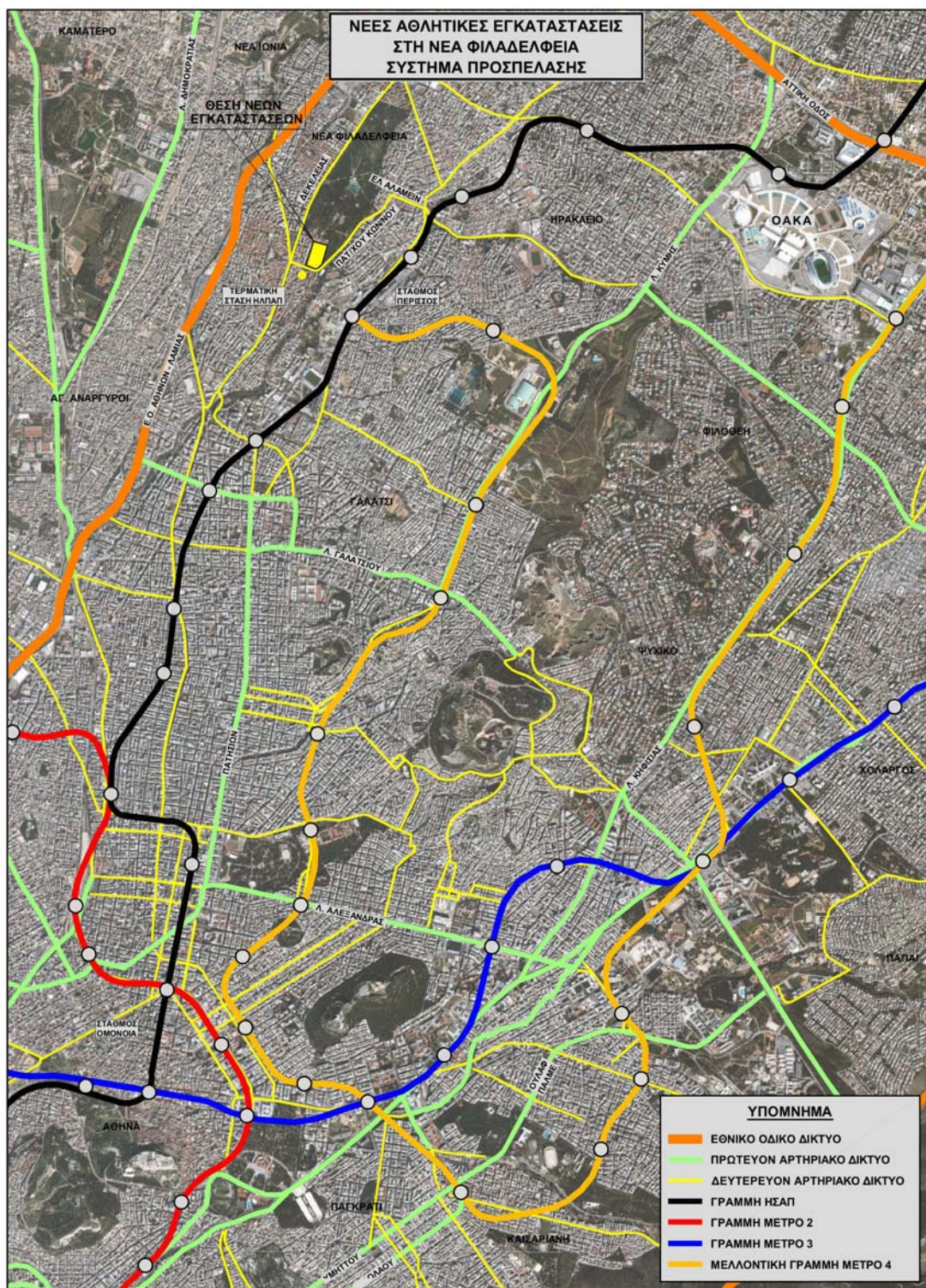
Οι εγκαταστάσεις απέχουν 550μ περίπου από τον σταθμό του ΗΣΑΠ «Περισσός» και 600μ από το σταθμό «Πευκάκια». Επίσης απέχουν 60 μ από τερματική στάση γραμμής του

ΗΛΠΑΠ, ενώ πλήθος γραμμών του ΟΑΣΑ διέρχονται από την Λ. Δεκελείας, δηλαδή σε απόσταση 150 μ από τη θέση των εγκαταστάσεων.

Σύμφωνα με τον σχεδιασμό της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΑΕ, όπως δημοσιεύεται στη σχετική ιστοσελίδα της εταιρείας, στο προσεχές μέλλον στη θέση του σταθμού του ΗΣΑΠ «Περισσός» θα καταλήγει με τερματικό σταθμό προς τα δυτικά η υπό προγραμματισμό νέα Γραμμή 4, (γραμμή U), που θα συνδέει με το κέντρο της Αθήνας, το υπόλοιπο δίκτυο και τους ανατολικότερους Δήμους του Πολεοδομικού Συγκροτήματος.

Οι συνθήκες αυτές διασφαλίζουν υψηλά επίπεδα εξυπηρέτησης του νέου αθλητικού κέντρου με τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ), με χωρητικότητα των αντίστοιχων διαδρόμων σημαντικά υψηλότερη από εκείνη που θα μπορούσαν να εξυπηρετήσουν οι διαθέσιμες οδικές υποδομές. Η προσπελασιμότητα αυτή ανταποκρίνεται στις προϋποθέσεις που τίθενται από τις διεθνείς οδηγίες και τα πρότυπα που δίνουν προτεραιότητα στη χρήση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με ταυτόχρονο περιορισμό της διαθέσιμης χωρητικότητας στάθμευσης, ως εργαλείου περιορισμού των μετακινήσεων με ιδιωτικά οχήματα. Βλ. στο Παράρτημα Β υπόμνημα σχετικά με την αναγκαία προτεραιότητα των ΜΜΜ, γενικώς καθώς και ειδικότερα στην περίπτωση των αθλητικών εγκαταστάσεων.

Στο πλαίσιο της Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων της νέας εγκατάστασης θα πρέπει να διερευνηθούν επιπρόσθετα τα συμπληρωματικά εκείνα μέτρα που θα πρέπει να λαμβάνονται κατά τη διάρκεια των διοργανώσεων (όπως για παράδειγμα περιορισμοί παράδοιας στάθμευσης υπό ταυτόχρονη αστυνόμευση) για τον αποτελεσματικότερο έλεγχο και τη διατήρηση υψηλών επιπέδων εξυπηρέτησης του δημόσιου οδικού δικτύου και των λοιπών αστικών υποδομών.



2.3.2 Τοπική προσβασιμότητα και δημιουργία περιμετρικού πεζοδρόμου

Σύμφωνα με το σχέδιο νόμου, διατίθεται χώρος περιμετρικά του Κέντρου για τη δημιουργία πεζοδρόμου μεταξύ του Κέντρου και του Άλσους.

Η αναγκαιότητα κατασκευής του πεζοδρόμου τεκμηριώνεται από τους εξής λόγους:

- Ενίσχυση της αντιπυρικής προστασίας του άλσους αλλά και του Κέντρου, καθώς θα χρησιμοποιείται ως αντιπυρική ζώνη, αλλά και ως οδός πρόσβασης των πυροσβεστικών οχημάτων.
- Ομαλότητα κυκλοφορίας πεζών κατά την προσέλευση και την αποχώρησή τους από τον χώρο. Αποφυγή φαινομένων συνωστισμού με ταυτόχρονη πρόληψη ατυχημάτων.
- Αναβάθμιση εσωτερικού δικτύου ήπιας κυκλοφορίας του άλσους.

2.4 Σύντομη αναφορά στις διεθνείς προδιαγραφές των γηπέδων ποδοσφαίρου

Ο σχεδιασμός ενός σύγχρονου γηπέδου ποδοσφαίρου, υπόκειται στην υποχρεωτική εφαρμογή εθνικών και διεθνών προδιαγραφών διεξαγωγής του αθλήματος προκειμένου να εξυπηρετήσει το εθνικό πρόγραμμα πρωταθλήματος και διεθνείς διοργανώσεις. Σε σχέση ιδίως με το δεύτερο σημείο, που έχει κρίσιμη σημασία τόσο για τη βιωσιμότητα και αξιοποίηση ενός γηπέδου αλλά και για άλλους λόγους (όπως η συμβολή του γηπέδου στην ανάπτυξη του αθλητικού τουρισμού), η αθλητική εγκατάσταση πρέπει να διαθέτει να ανταποκρίνεται στις σχετικές προδιαγραφές ως προς τις διαστάσεις και τις λειτουργίες-εξυπηρετήσεις, ώστε να μπορεί να επιλεγεί από τις διεθνείς Ομοσπονδίες ως κατάλληλη για τη συμμετοχή της στις Διεθνείς Διοργανώσεις.

Για τους λόγους αυτούς, το γήπεδο ποδοσφαίρου, που αποτελεί βασικό στοιχείο του Κέντρου, επιδιώκεται να καλύπτει τις ελάχιστες απαιτήσεις για να έχει τη δυνατότητα φιλοξενίας αγώνων διεθνών διοργανώσεων (FIFA – UEFA), αλλά και να μπορεί να συμπεριληφθεί σε φακέλους υποψηφιότητας διεθνών διοργανώσεων της χώρας. Μεταξύ άλλων, αυτό συνεπάγεται ελάχιστη χωρητικότητα 30.000 θέσεων για αγώνες του Προγράμματος Διεθνούς Διοργάνωσης. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τον Κανονισμό της UEFA,

- για αγώνες των ομίλων (group matches) πλην του πρώτου αγώνα (opening match) η ελάχιστη χωρητικότητα είναι 30.000 θεατές
- για αγώνες των προημιτελικών και τελικών (quarter-finals, semi-finals) η ελάχιστη χωρητικότητα είναι 40.000 θεατές
- για τον πρώτο αγώνα των ομίλων και τον τελικό αγώνα (final), η ελάχιστη χωρητικότητα είναι 50.000 θεατές

Κατ' αρχήν, εξάλλου, η καθαρή (net) χωρητικότητα είναι περίπου το 90%-95% της ονομαστικής χωρητικότητας (κάτι που σημαίνει ότι για καθαρή χωρητικότητα 30.000 απαιτείται ονομαστική χωρητικότητα της τάξης των 32.000).

Ας ληφθεί υπόψη, επιπλέον, ότι ανεξάρτητα ακόμα και από τον αριθμό των απαιτούμενων θέσεων, οι απαιτήσεις από άποψη μεγέθους χώρων διαφόρων εξυπηρετήσεων⁶ υποχρεώνουν το σχεδιασμό τέτοιων έργων στη δημιουργία επιφανειών μεγάλου εμβαδού. Αν ακόμη ληφθούν υπόψη και οι σχετικές απαιτήσεις που αφορούν στις λειτουργίες αυτών των χώρων και άρα στη συγκεκριμένη χωροθέτηση τους εντός ή εκτός του γηπέδου, τότε, προκύπτει ότι τέτοιας κατηγορίας έργα έχουν ανελαστικές διαστάσεις χώρων και λειτουργιών προκειμένου να εξυπηρετήσουν τον συγκεκριμένο σκοπό.

Η περιορισμένη αύξηση του χώρου που διατίθεται για το Κέντρο, με την παραχώρηση τμήματος από το Άλσος, και λαμβανομένου υπόψη ότι η διαθέσιμη για την τοποθέτηση κτηρίων έκταση εντός του χώρου μειώνεται λόγω της προσθήκης πρασιάς, η οποία αυξάνει την απόσταση των κτηρίων από τις έναντι οικοδομές και χρήσεις, είναι αναγκαία για να μπορεί να καλύψει το νέο γήπεδο τις διεθνείς ελάχιστες προδιαγραφές

⁶ βλ. Παράρτημα Α

3 Προγραμματικό πλαίσιο (πολεοδομικό και χωροταξικό) και καθεστώς δόμησης

3.1 Πλαίσια χωροταξικού σχεδιασμού του ν. 2742/99

Τα Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης του ν. 2742/99 που έχουν εγκριθεί μέχρι σήμερα δεν περιλαμβάνουν συγκεκριμένο σχεδιασμό για τις αθλητικές υποδομές, και δεν χορηγούν με σαφή τρόπο χωροταξικές κατευθύνσεις για το παρόν έργο. Εμμεση σχέση έχουν, μόνο, ορισμένες αναφορές στο μητροπολιτικό ρόλο της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ Α'128/2008).

Ως απόρροια του ρόλου αυτού (διεθνούς και εθνικού–βλ. άρθρο 5) που αποτελεί βασική επιλογή του Γενικού Πλαισίου, δίνεται η εξής κατεύθυνση για την Αθήνα (παρ. Β.1):

«– Ο προσδιορισμός και η ενίσχυση δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας, ...η **ανάδειξη της σε .. προορισμό μεγάλων αθλητικών εκδηλώσεων.**»

Η κατεύθυνση αυτή τεκμηριώνει ευθέως την εγκατάσταση του Νέου γηπέδου της ΑΕΚ σε μακροχωροταξικό επίπεδο (μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας).

3.2 Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ΡΣΑ) έχει εγκριθεί με το ν. 1515/1985, και έκτοτε έχει υποστεί ορισμένες τροποποιήσεις (μη ριζικές, κυρίως για την ενσωμάτωση ορισμένων μεγάλων έργων και των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων) χωρίς συνολική επικαιροποίηση. Πρόσφατα δημοσιοποιήθηκε από το ΥΠΕΚΑ σχέδιο νόμου για νέο ΡΣΑ (με την επωνυμία Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας/Αττικής 2021) που προωθείται για έγκριση με ταχύρρυθμη διαδικασία. Με τα δεδομένα αυτά, κρίνουμε σκόπιμο να αναφερθούμε, όσον αφορά τις όποιες κατευθύνσεις και διατάξεις έχουν σχέση με το παρόν έργο, τόσο στο ισχύον σήμερα ΡΣΑ (ν. 1515/85) όσο και στο σχέδιο νόμου του νέου ΡΣΑ, το οποίο είναι πιθανόν ότι θα έχει εγκριθεί κατά το χρόνο έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων του Νέου γηπέδου της ΑΕΚ.

3.2.1 Ισχύον ΡΣΑ (ν. 1515/1985)

Πέρα από τη γενικότερη αναφορά στο μητροπολιτικό ρόλο της Αθήνας (και τη συνακόλουθη καταλληλότητά της για δραστηριότητες μεγάλης εμβέλειας), σε επίπεδο στοχοθεσίας δεν υπάρχουν αναφορές στις αθλητικές υποδομές. Σημειώνουμε, ωστόσο, ότι στους ειδικότερους στόχους για την εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας δίνεται από το ΡΣΑ η εξής κατεύθυνση (αρ. 3 παρ. 3.α): « α) Η ανάδειξη και προστασία των ιστορικών στοιχείων...». Το Νέο Γήπεδο της ΑΕΚ εναρμονίζεται προς αυτή την κατεύθυνση, τόσο λόγω του ότι δημιουργείται στη θέση στην οποία υπήρχε ιστορικά το παλαιό γήπεδο της ΑΕΚ–σημείο αναφοράς υπερτοπικής σημασίας για τον προσφυγικό πληθυσμό αλλά και ισχυρό στοιχείο της χωρικής οργάνωσης των μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων στην Αθήνα του 20^{ου} αιώνα)–όσο και επειδή το νέο γήπεδο περιλαμβάνει και συμπληρωματική

πολιτιστική (μουσειακή) χρήση που συνδέεται με την ιστορικότητα του παλαιού γηπέδου και συνολικά χαρακτηρίζεται ως «Κέντρο Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού».

3.2.2 Σχέδιο νόμου νέου ΡΣΑ⁷

Το νέο ΡΣΑ, πέραν από τον τονισμό του μητροπολιτικού ρόλου της Αθήνας, περιλαμβάνει σε επίπεδο στόχων (σε αντίθεση με το ισχύον ΡΣ) αναφορά στις αθλητικές υποδομές (άρ. 4 παρ. 4.ζ): «Αξιοποίηση/ **εντατικοποίηση** της χρήσης των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων **και άλλων αθλητικών υποδομών**». Το γεγονός αυτό είναι ένδειξη της μεγαλύτερης σημασίας που δίνει στον τομέα, ενώ σημαντικό στοιχείο είναι ότι υιοθετεί μια προσέγγιση εντατικοποίησης (έννοια που παραπέμπει τόσο σε εγκαταστάσεις σημαντικού μεγέθους όσο και στην ύπαρξη υποστηρικτικών χρήσεων).

Το νέο ΡΣΑ υποδιαιρεί την Αττική σε χωρικές ενότητες, μια από τις από είναι η Χωρική Ενότητα Αθήνα-Πειραιά, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η Υποενότητα Κεντρικής Αθήνας στην οποία εντάσσεται και ο Δήμος Νέας Φιλαδέλφειας (αρ. 8 παρ. 2.α). Για την υποενότητα αυτή δίνεται η εξής κατεύθυνση (αρ. 9 παρ. 1.1.α): «Το Μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας θα εξακολουθήσει να αποτελεί το επιτελικό κέντρο της Μητροπολιτικής Περιοχής και της χώρας, με πολλαπλότητα λειτουργιών και παρουσία επιτελικών δραστηριοτήτων...Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η ... συμπλήρωση και αναβάθμιση των πολιτιστικών υποδομών Μητροπολιτικού επιπέδου στην κατεύθυνση **προώθησης του αστικού τουρισμού** (π.χ. ...**αθλητικού**, ...)...και η αναβάθμιση του κοινωνικού εξοπλισμού.». Το Νέο Γήπεδο της ΑΕΚ εναρμονίζεται με αυτές τις επιλογές: αποτελεί κοινωνικό εξοπλισμό μητροπολιτικού επιπέδου, και επιτρέποντας τη διοργάνωση μεγάλων ποδοσφαιρικών αγώνων θα λειτουργεί εξ αντικειμένου και ως εστία μετακινήσεων επισκεπτών (φιλάθλων) από τον εθνικό και το διεθνή χώρο, δηλ. στην κατεύθυνση του αθλητικού τουρισμού.

Διάχυτη στο νέο ΡΣΑ είναι η επιδίωξη **επανάχρησης** (σε αντιδιαστολή προς μια εκτατική οικιστική ανάπτυξη) στο πλαίσιο της λογικής της «συμπαγούς πόλης». Στο άρθρο 10 (παρ. 24) αναφέρεται ότι «Νέες περιοχές κεντρικών λειτουργιών με οργανωμένη μορφή είναι δυνατόν να χωροθετούνται μέσα στον αστικό ιστό ή και σε **περιοχές απαξιωμένων/ ανενεργών αστικών χρήσεων (brownfields)**...». Η θέση του παλαιού, κατεδαφισμένου σήμερα, γηπέδου της ΑΕΚ έχει σαφώς χαρακτήρα *brownfield*, είναι απαξιωμένη, και η αξιοποίησή της για τη δημιουργία του νέου γηπέδου υλοποιεί την προαναφερόμενη κατεύθυνση του νέου ΡΣΑ.

Πέρα από τα παραπάνω, που δείχνουν ότι σε ένα γενικότερο πλαίσιο η δημιουργία του Κέντρου που προωθείται από το σχέδιο νόμου συνάδει με τη φιλοσοφία του νέου ΡΣΑ, το τελευταίο περιλαμβάνει και πιο ρητή θετική αναφορά στο Κέντρο. Στο άρθρο 18 παρ. 4 του νέου ΡΣΑ αναφέρονται τα εξής:

«4. Για την ανάδειξη σημαντικών βιοτόπων και τοπίων, την ενίσχυση της περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης και τη σύνδεση των κατοίκων με το φυσικό περιβάλλον: α) Προωθείται το πρόγραμμα οργάνωσης υπερτοπικών πόλων

⁷ Όσα ακολουθούν στο παρόν τμήμα αναφέρονται στην πιο πρόσφατη εκδοχή του σχεδίου νόμου του νέου ΡΣΑ, αυτή που τέθηκε σε διαβούλευση, μαζί με τη συνοδευτική ΣΜΠΕ, το Δεκέμβριο του 2013.

αναψυχής και περιαστικών **Μητροπολιτικών Πάρκων** πρασίνου όπως ενδεικτικά αναφέρονται στο Παράρτημα Ι του παρόντος.»

Στο Παράρτημα του Αρθρου 18 παρ. 4α εξάλλου, το Κέντρο Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού αναφέρεται ρητώς ως ένα εκ των μητροπολιτικών πάρκων του άρθρου 18, ως εξής:

«1. Ο σχεδιασμός και η διαχείριση των αστικών και περιαστικών Μητροπολιτικών Πάρκων αποτελεί ιδιαίτερο σκέλος των Μητροπολιτικών Παρεμβάσεων του ΡΣΑ, σε συνέχεια του συστήματος υπερτοπικών πόλων ήπιων χρήσεων πολιτισμού, αθλητισμού και αναψυχής, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ν.1515/85 (ΡΣΑ/85). Η υλοποίηση των Μητροπολιτικών Πάρκων εντάσσεται στις προτεραιότητες από περιβαλλοντική, κοινωνική και αναπτυξιακή άποψη.

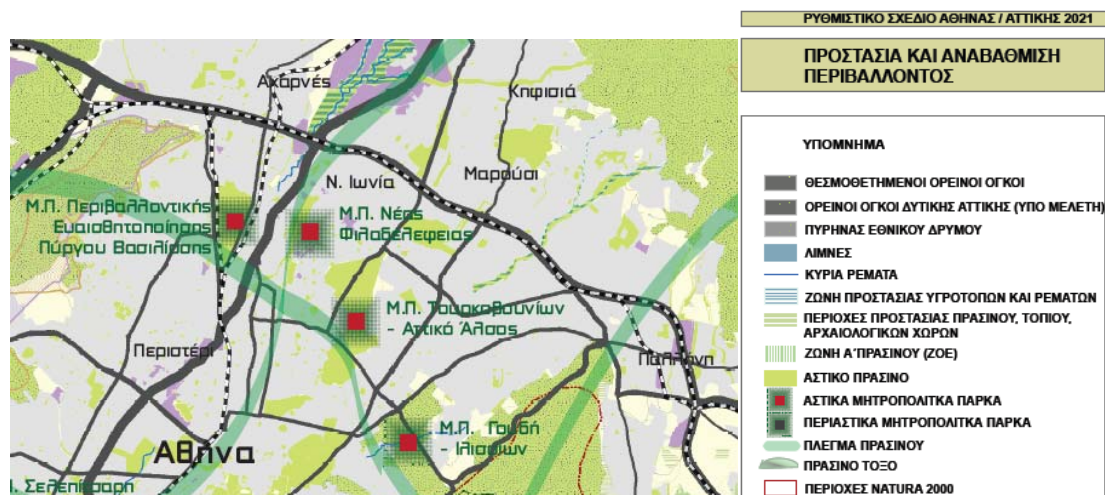
3. Ως Αστικά Μητροπολιτικά Πάρκα της Αττικής, προσδιορίζονται οι εξής εκτάσεις:...

...VII. **Μητροπολιτικό Πάρκο Νέας Φιλαδέλφειας**: Προωθείται η ανάπτυξη του με χρήσεις πολιτισμού, αθλητισμού μητροπολιτικής εμβέλειας και αναψυχής. **Η ανάδειξη του άλσους Φιλαδέλφειας σε μητροπολιτικό πάρκο συνδυάζεται με την κατασκευή και λειτουργία του Κέντρου Αθλητισμού Μνήμης και Πολιτισμού της ΑΕΚ, καθώς και τις αναγκαίες και προβλεπόμενες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, χώρους και υποδομές στάθμευσης αλλά και την ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή.»**

Τέλος, στο Πρόγραμμα Δράσης του νέου ΡΣΑ αναφέρεται (τομέας προτεραιότητας 1) ότι η

«Υλοποίηση των Μητροπολιτικών Πάρκων: εντάσσεται στις προτεραιότητες του ΡΣΑ 2021 από περιβαλλοντική, κοινωνική και αναπτυξιακή άποψη» (σ. 38)

Παραθέτουμε τέλος απόσπασμα από το χάρτη «Προστασία και αναβάθμιση περιβάλλοντος» του νέου ΡΣΑ, στον οποίο σημειώνεται η θέση του Μητροπολιτικού Πάρκου Νέας Φιλαδέλφειας.



Συμπερασματικά, το νέο (σχέδιο νόμου) ΡΣΑ δίνει ρητή και θετική κατεύθυνση για τη δημιουργία του Κέντρου Αθλητισμού Μνήμης και Πολιτισμού το οποίο ρυθμίζεται με το σχέδιο νόμου το οποίο αφορά η παρούσα Θεώρηση.

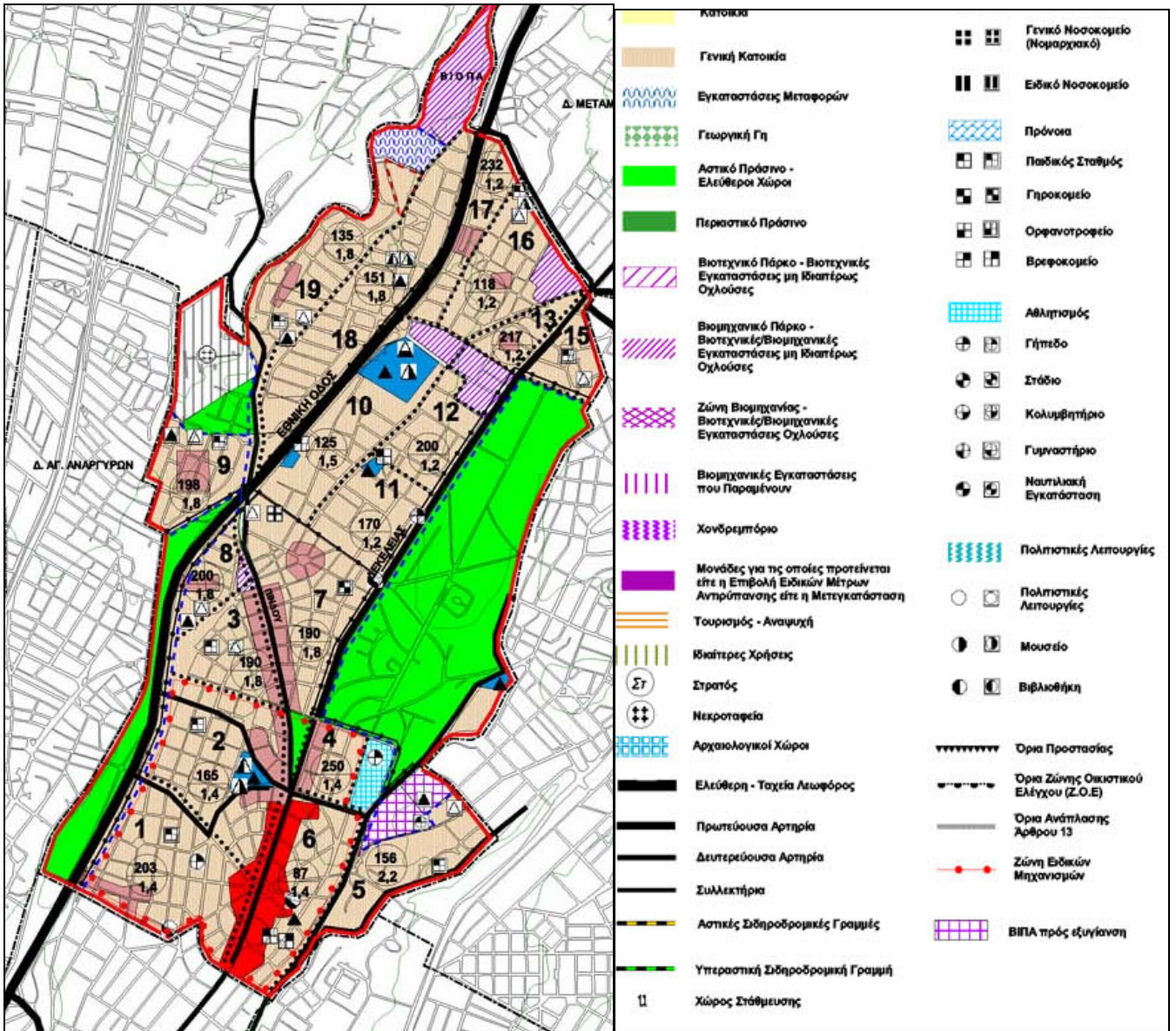
3.3 ΓΠΣ

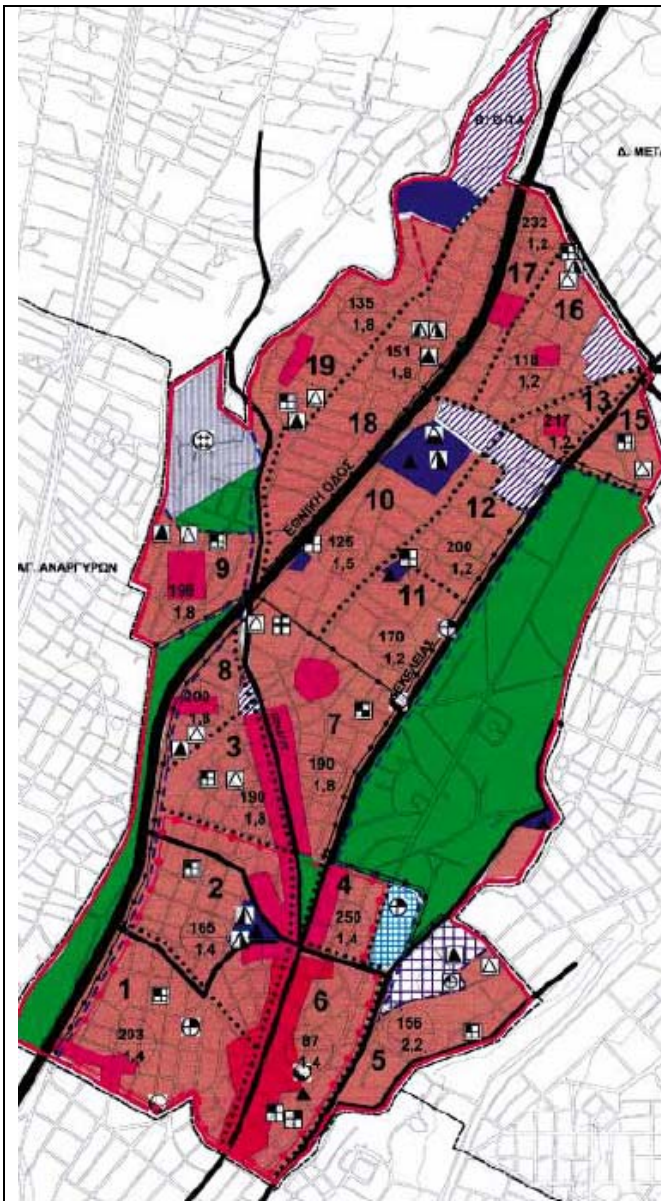
Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Νέας Φιλαδέλφειας εγκρίθηκε το 1989 (ΦΕΚ Δ' 527/1989), και τροποποιήθηκε το 1992 (ΦΕΚ Δ' 1254/1992) και το 2003 (ΦΕΚ Δ'158/26.2.2003). Οι προβλεπόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με την τροποποίηση του ΓΠΣ το 1992, που ίσχυαν δηλ. μέχρι την έκδοση του ν. 3044/2002 (βλ. πιο κάτω) απεικονίζονται στο επόμενο σκαρίφημα.

Ο χώρος του αρχικού γηπέδου της ΑΕΚ βρίσκεται εντός των ορίων του ΓΠΣ και χαρακτηρίζεται ως «Αθλητισμός» με ειδικότερο χαρακτήρα «Γήπεδο». Στο άμεσο περιβάλλον του χώρου αυτού βρίσκονται οι εξής χρήσεις, σύμφωνα με το χάρτη των επιτρεπόμενων χρήσεων γης:

- Γενική Κατοικία (οικοδομικά τετράγωνα προς τα δυτικά και τα νότια του χώρου του γηπέδου)
- Αστικό πράσινο-Ελεύθεροι χώροι (το άλσος Νέας Φιλαδέλφειας, προς τα βόρεια και σε τμήμα της ανατολικής πλευράς του χώρου του γηπέδου)
- ΒΙΠΑ προς εξυγίανση, σε ΟΤ στα ανατολικά του χώρου του γηπέδου.

*Σημειώνουμε, επίσης, ότι στο ΓΠΣ (Α.β.ii) αναφέρεται ότι «**Το άλσος του Δήμου εντάσσεται στο σχέδιο ως ζώνης ειδικών χρήσεων και παραμένει άλσος**».* Η διατύπωση αυτή διαφέρει μερικώς από το χαρακτηρισμό που αποδίδεται, όπως αναφέρεται πιο πάνω, στο χάρτη. Θεωρούμε ότι υποδηλώνει την πρόθεση του ΓΠΣ το άλσος, διατηρώντας συνολικά τον κύριο χαρακτήρα ενός πράσινου χώρου, να διαθέτει ευρύτερο λειτουργικό περιεχόμενο περιλαμβάνοντας (σε ποσοστό που δεν αλλοιώνει το βασικό χαρακτήρα) και άλλες, *ειδικές*, χρήσεις, πέραν του πρασίνου. Αν η πρόθεση ήταν το άλσος να έχει τον κλασικό χαρακτήρα ενός κοινοχρήστου χώρου πρασίνου, δεν θα υπήρχε ο όρος «ειδικές χρήσεις».





ΥΠΟΜΝΗΜΑ

—	Όρια Δήμων & Κοινοτήτων	■	Εκπαίδευση
—	Όρια Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου	▲ ▲	Μητρώο
- - -	Όρια Εντάξεως	▲ ▲	Δημοτικό
- - -	Όρια Εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου	▲ ▲	Γυμνάσιο
.....	Όρια Γεγονιδών	▲ ▲	Λύκειο
.....	Όρια Σανατορίων	▲ ▲	Μεταλλουργικά Κέντρα
.....	Όρια Διαμετρήματος	▲ ▲	Μία Επαγγελματική Σχολή
■	Υπερπαιδικό Κέντρο Δήμου	▲ ▲	Ανάπτυξη Κ.Α.Τ.Ε.Ε
■	Κέντρο δήμου	▲ ▲	Επιστήμης
■	Τοπικό Κέντρο Γεγονιδών	■	Περιβολή
■	Κατοικία	■	Κέντρο Υγείας
■	Γενική Κατοικία	■	Γενικό Νοσοκομείο (Νοσηργείο)
■	Εγκαταστάσεις Νεοπαροών	■	Ιδιόχρηστο Νοσοκομείο
■	Γεωργική Γη	■	Γράνα
■	Αστικό Πρόσθιο - Ελεύθερο Σάρα	■	Παιδικό Σταθμό
■	Περιοριστικό Πρόσθιο	■	Γηροκομείο
■	Βιομηχανικό Πάρκο - Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις με Ιδιαίτερως Σχολικές	■	Ορεοσκαποεικό
■	Βιομηχανικό Πάρκο - Βιομηχανικές/Ερευνητικές Εγκαταστάσεις με Ιδιαίτερως Σχολικές	■	Παρακομείο
■	Ζώνη Βιομηχανίας - Βιομηχανικές/Ερευνητικές Εγκαταστάσεις	■	Αθλητισμός
■	Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις που Παραμένουν	■	Γήπεδο
■	Κονομητόριο	■	Στάδιο
■	Μονάδες για τις οποίες προτίθεται επί τη Επίσημη Έκδοση Μέγιστη Ανάπτυξη της Η Μεταρρύθμισης	■	Κολυμβητήριο
■	Τετραμύς - Ανομή	■	Γυμναστήριο
■	Ιδιώτες Χρήσεις	■	Νοσηλευτική Εγκατάσταση
○	Σταθμός	■	Πολιτιστικές Διοργανώσεις
■	Καροπάρκο	○	Πολιτιστικές Διοργανώσεις
■	Αρχαιολογικό Σάρα	○	Μουσείο
■	Ελεύθερο - Ταχεία Ανακρίσεις	○	Βιβλιοθήκη
■	Πρωτεύουσα Αρτηρία	Όρια Προστασίας
■	Δευτερεύουσα Αρτηρία	- - -	Όρια Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Σ.Ο.Ε)
■	Ευλεκτήριο	—	Όρια Απέλιξης Αρδού 13
■	Αστικές Εξυπολιστικές Γραμμές	—	Ζώνη Ειδών Μετακίνησης
■	Υπερπαιδικό Στάδιο/Παιδική Γραμμή	■	ΒΡΑ προς εξόφληση
■	Χωρική Στάθμηση		

ΕΘΝΙΚΟ ΓΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
 Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα έγινε διευκρίνιση κατά προσέγγιση

Με την πιο πρόσφατη τροποποίηση του ΓΠΣ, το Φεβρουάριο του 2003, οι χρήσεις γης που προβλέφθηκαν απεικονίζονται στο δεύτερο από τα δύο σκαριφήματα.

Όπως προκύπτει από τη σύγκριση των δύο σκαριφημάτων, δεν επήλθαν αλλαγές στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης στο χώρο του γηπέδου και τα όμορα ΟΤ, για τα οποία διατηρούνται οι χαρακτηρισμοί του ΓΠΣ του 1982.

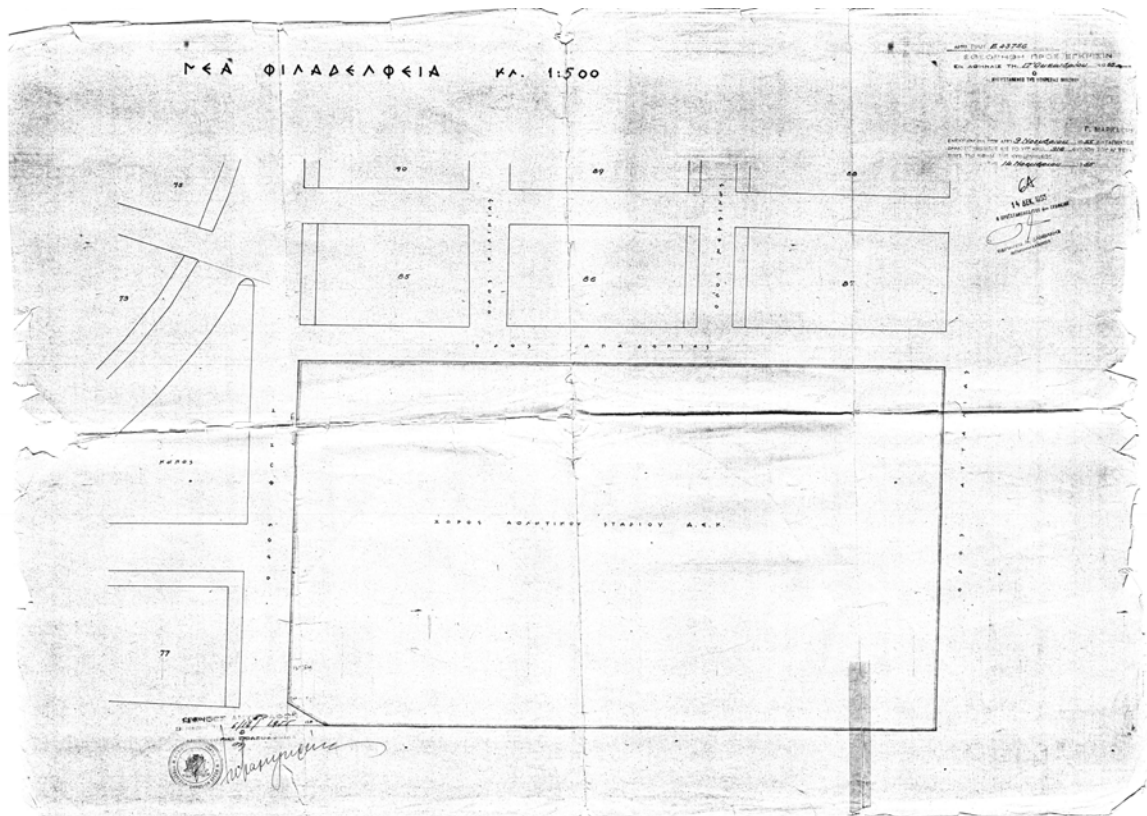
Πριν από την προαναφερόμενη πιο πρόσφατη τροποποίηση του ΓΠΣ (2003) καθώς και από το ν. 3044/2002, με το πδ «Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού του προσφυγικού οικισμού του δήμου Νέας Φιλαδέλφειας (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης» (ΦΕΚ Δ'467/18.6.2001) τμήμα της ΝΦ είχε χαρακτηριστεί, όπως προκύπτει και από τον τίτλο του πδ, ως παραδοσιακό. Το τμήμα αυτό είναι σε επαφή με το χώρο του γηπέδου της ΑΕΚ («οδοί ... Ατταλείας, Καππαδοκίας, Φωκών, Ιωνίας...») αλλά **δεν τον συμπεριλαμβάνει** (βλ. το επόμενο σκαρίφημα). Με το ίδιο πδ, στα οικόπεδα του ΟΤ 77 (νότια του χώρου του γηπέδου) που έχουν πρόσωπο επί της οδών Χρυσοστόμου Σμύρνης και Φωκών καθορίζεται χρήση γενικής κατοικίας (όπως και με το προγενέστερο ΓΠΣ του 1992) αλλά εξαιρούνται από τις ειδικές χρήσεις που, κανονικά (πδ από 23.21987), προβλέπονται στη γενική κατοικία, οι εξής ειδικές χρήσεις: ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, πρατήρια βενζίνης, αθλητικές εγκαταστάσεις, κτήρια και γήπεδα στάθμευσης. Επίσης, μπαρ και μουσικά κέντρα με ζωντανή ή ηλεκτρονική μουσική. Στα άλλα τρία ΟΤ που είναι όμορα του χώρου του γηπέδου και εντός του παραδοσιακού τμήματος (85, 86, 87) δεν υπάρχει κάποια άλλη αναφορά σε χρήσεις γης, πλην γενικής διάταξης (άρθρο 2 παρ. 9) ότι «στους λοιπούς οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπεται η χρήση αμιγούς κατοικίας». Προβλέπονται επίσης και άλλοι όροι, για την εμφάνιση των κτηρίων (πχ. κατασκευή στέγης κλπ.).



Πρέπει να σημειωθεί ότι οι προβλέψεις του μεταγενέστερου του πιο πάνω πδ ΓΠΣ του 2003 δεν εναρμονίζονται (αναφερόμαστε ειδικά στα ΟΤ που είναι όμορα του χώρου του γηπέδου) με το πδ, αφού προβλέπουν χρήση γενικής κατοικίας. Το πδ προβλέπει στα ΟΤ 85, 86, 87 γενική κατοικία (αντί αμιγούς). Ως προς το ΟΤ 77, στις πλευρές του επί των οδών Αγίας Τριάδας και Φωκών προβλέπει γενική κατοικία, όπως και το πδ, αλλά χωρίς τους προαναφερόμενους περιορισμούς στις ειδικές χρήσεις.

3.4 Λοιπό κανονιστικό πλαίσιο

Το μέχρι το 2002 ρυμοτομικό σχέδιο στην περιοχή του γηπέδου της ΑΕΚ είχε το εξής. (πηγή: Πολεοδομικό Γραφείο Δήμου Νέας Χαλκηδόνος- Φιλαδέλφειας):



Το σκαρίφημα αυτό είναι μονόχρωμο (ασπρόμαυρο) και δεν υπάρχει χρωματικός χαρακτηρισμός της οικοδομικής και της ρυμοτομικής γραμμής. Στο μέτρο αυτό, παρουσιάζει σχετική ασάφεια.

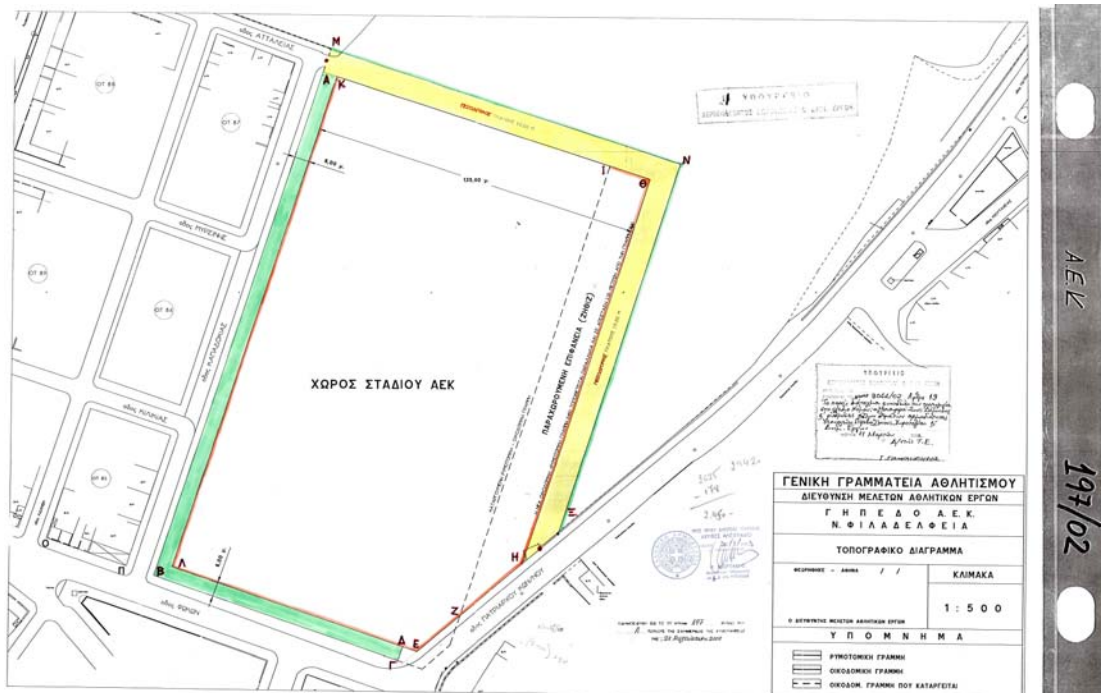
Στη σχετική απόφαση ((ΒΔ 16, ΦΕΚ 316/1955) αναφέρεται το εξής:

Άρθρον μόνον.

Ἐγκρίνομεν τὴν ἐπέκτασιν τοῦ ρυμοτομικοῦ σχεδίου Νέας Φιλαδέλφειας παρὰ τὰ ὑπ' ἀρ.θ. 77, 85, 86 καὶ 87 οἰκοδομικά τετράγωνα καὶ εἰς τὸν χώρον ἐνθα τὸ γήπεδον τῆς Ἀθλητικῆς Ἐνώσεως Κωνσταντινουπόλεως, ὡς ἐμφαίνεται εἰς τὸ ὑπὸ τοῦ Προϊσταμένου τῆς Ὑπηρεσίας Οἰκισμοῦ τοῦ Ὑπουργείου Συγκοινωνιῶν καὶ Δημοσίων Ἔργων τεθεωρημένον διὰ τῆς ὑπ' ἀρ.θ. Ε.43756)55 πράξεως αὐτοῦ σχετικὸν διάγραμμα, ὑπὸ κλίμακα 1 : 500.

Δεν υπάρχει αριθμός ΟΤ στο χώρο του γηπέδου, ο οποίος πάντως εντάσσεται, με βάση το πιο πάνω ΒΔ, στο ρυμοτομικό σχέδιο (περιοχή εντός σχεδίου).

Με το ν. 3044/2002 (άρ. 19) τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της Ν. Φιλαδέλφειας στο χώρο του τότε Σταδίου της ΑΕΚ, με την επέκτασή του σε παραχωρούμενη κατά χρήση δημόσια έκταση στην ΑΕΚ (Αθλητικό Σωματείο) και με τη μετατόπιση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών. Επί της συνολικής έκτασης του σταδίου καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, μεταξύ των οποίων ανώτατο ύψος κτηρίου 27 μ., μεταλλικών στεγάστρων 35 μ. και πυλώνων ανάρτησης στεγάστρων 40 μ., ανώτατος σδ 2 και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 60%. Εκτός από τις κύριες αθλητικές χρήσεις, επιτράπησαν και οι εξής συμπληρωματικές λειτουργίες: χώροι συνάθροισης κοινού, ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις, εμπορικές χρήσεις, αίθουσες πολλαπλών αθλητικών χρήσεων, εντευκτήρια, χώροι εστίασης, αίθουσες εξυπηρέτησης τύπου και ΜΜΕ, ξενώνες αθλητών και γενικά χώροι φιλοξενίας. Ο ανώτατος σδ. αυτών των χρήσεων δεν μπορούσε να υπερβαίνει το 40% του προαναφερθέντος ανώτατου σδ (2), ενώ η ένταξη χώρων κυρίας χρήσεων στο υπόγειο θα προσμετρούνταν στο σδ (αλλά όχι και στο συντελεστή κατ' όγκο).



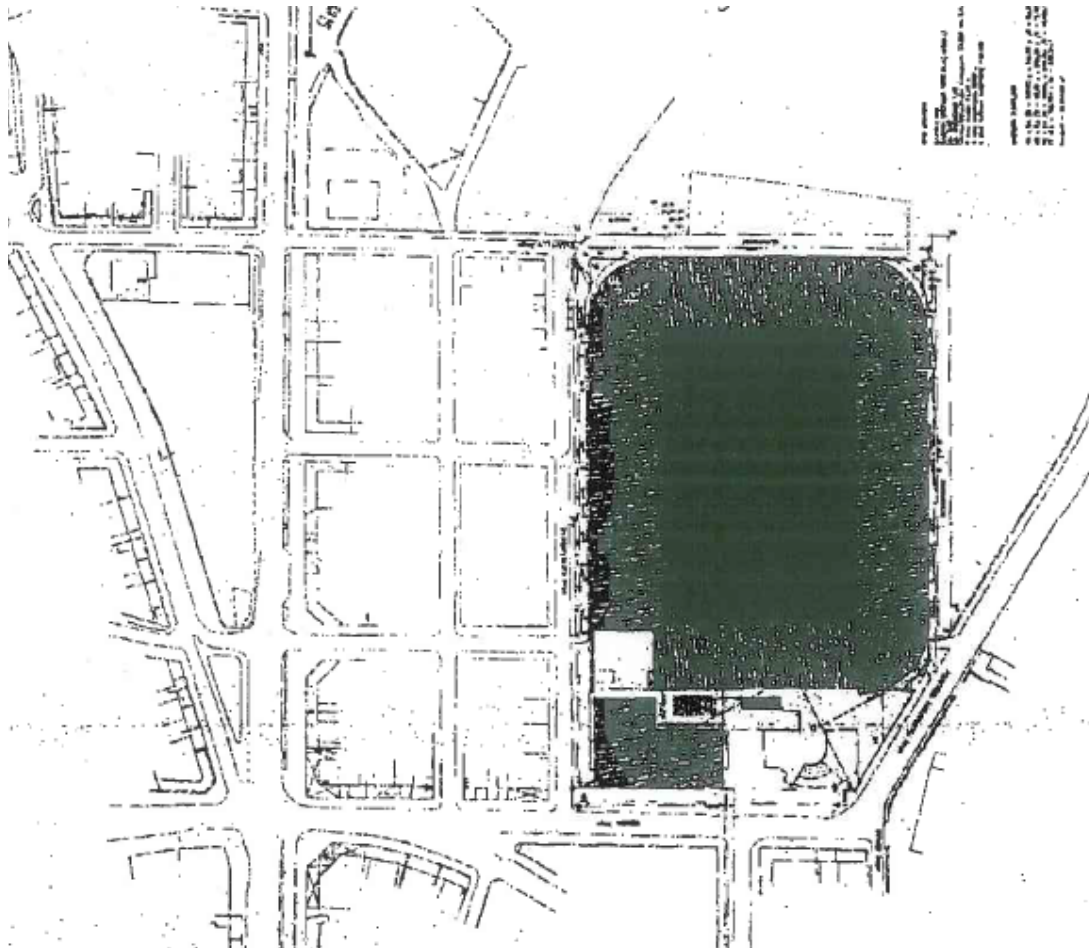
ΑΕΚ
197/02

Οι ρυθμίσεις αυτές είχαν γίνει ενόψει των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, και υπήρχε η πρόβλεψη ότι οι εγκαταστάσεις του σταδίου της ΑΕΚ θα παραχωρούνταν για τις ανάγκες διεξαγωγής των Αγώνων.

Με το ν. 3207/24.12.2003 (άρ. 11) επήλθαν ορισμένες τροποποιήσεις στις πιο πάνω ρυθμίσεις του ν. 3044/2002, μεταξύ των οποίων η αύξηση του ανώτατου ύψους μεταλλικών στεγάστρων στα 30 μ., η πρόβλεψη ότι ο σδ που θα υλοποιηθεί υπεράνω του εδάφους δεν θα υπερβαίνει το 1,4 και ο υπόλοιπος σδ (συνολικά 2) θα υλοποιηθεί σε υπόγειους χώρους, η μείωση του ποσοστού των συμπληρωματικών χρήσεων επί του σδ από 40% σε 33,5% και η προσθήκη πρόβλεψης ότι οι χρήσεις αυτές δεν θα καταλαμβάνουν έκταση μεγαλύτερη των 20.000 μ². Επίσης, εγκρίθηκαν με τον ίδιο νόμο περιβαλλοντικοί όροι του έργου του νέου γηπέδου με ισχύ μέχρι 31.12.2013. Μετά την ημερομηνία αυτή

απαιτείται η τήρηση του άρθρου 4 του Ν. 1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 2 παρ. 7 του Ν. 3010/2002. Η μη τήρηση των ορών του παρόντος ή η καθ' υπέρ-

Επίσης, εγκρίθηκε η θέση και η διάταξη των εγκαταστάσεων του «νέου αθλητικού και πολυλειτουργικού κέντρου» της ΑΕΚ, με την έγκριση να επέχει και θέση οικοδομικής άδειας και άδειας επέμβασης και κοπής 55 δένδρων (βλ. το διάγραμμα που ακολουθεί).



Με την απόφαση 1847/2008 της Ολομελείας του ΣτΕ κρίθηκε ότι οι διατάξεις του άρθρου 19 του ν. 3044/2002 είναι αντίθετες προς το Σύνταγμα και ανίσχυρες, και ταυτόχρονα ακυρώθηκε η με το ν. 3207/2003 έγκριση περιβαλλοντικών όρων του γηπέδου της ΑΕΚ

Με το ν. 4042/2012 (αρ. 65) έγιναν τροποποιήσεις των επιτρεπόμενων με τους δύο προηγούμενους νόμους χρήσεων γης.

Σχετικά με το βασικό όρο δόμησης, το συντελεστή (δόμησης), οι ισχύοντες στην ευρύτερη περιοχή που περιβάλλει το χώρο του γηπέδου απεικονίζονται στο επόμενο σκαρίφημα.



Στα όμορα του χώρου του γηπέδου της ΑΕΚ ΟΤ ο ΣΔ είναι 1,8 εκτός του παραδοσιακού οικισμού και 1,4 εντός του παραδοσιακού οικισμού, όπως φαίνεται στο πιο κάτω απόσπασμα που χορηγήθηκε από το Πολεοδομικό Γραφείο.

ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ

No 5

Δ/γμα ρυμοτομίας 15-3-48 ΦΕΚ 69^Α/20-4-48
Δ/γμα 12-4-49 & Δ/γμα 12-4-51(τροποποιητικά)

- Ελάχιστα όρια αρτιότητας
Κατά κανόνα Εμβαδόν :300μ²
Πρόσωπο : 13μ
- Κατά Παρέκκλιση προ 12-5-51 Εμβαδόν :112,50μ²
Πρόσωπο : 6μ
- Κάλυψη :70%
- Σύστημα :προ ΓΟΚ 85 συνεχές
- Συντελεστής Δόμησης :1,80
- Ύψος ως ΝΟΚ

Χρήσεις γης: Δεν υπάρχουν γενικά ή ειδικά διατάγματα χρήσεων γης. Η ευρύτερη περιοχή ήταν πρώην Γενική Κατοικία σύμφωνα με το Π.Δ. 84/84.

Παλαιοί όροι δόμησης : Η' λεκανοπέδιο + 40% προσαύξηση

ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ

No 2

Δ/γμα ρυμοτομίας 15-3-37 ΦΕΚ 117^Α/1-4-1937

Δ/γμα 11-6-2001 ΦΕΚ 467Δ/18-6-2001

Ειδικοί όροι δόμησης και περιορισμοί για τον παραδοσιακό οικισμό

- Ελάχιστα όρια αρτιότητας
Κατά κανόνα Εμβαδόν :200μ²
Πρόσωπο : 10μ
- Κατά Παρέκκλιση προ 9-6-73 Εμβαδόν :112,50μ²
Πρόσωπο : 6μ
- Κάλυψη : ΦΕΚ 467Δ/18-6-2001
- Σύστημα : ΦΕΚ 467Δ/18-6-2001
- Συντελεστής Δόμησης :1,40
- Ύψος : ΦΕΚ 467Δ/18-6-2001
- Απαγορεύεται ΡΙΛΟΤΙΣ
- Έγκριση ΕΠΑΕ

Χρήσεις γης: ΦΕΚ 467Δ/18-6-2001

Ο χώρος του πρώην γηπέδου πριν από το ν. 3044/2002 τοποθετείται στη ζώνη συντελεστή δόμησης εκτός του προσφυγικού οικισμού.

4 Συμπεράσματα

4.1 Συγκριτική διαχρονική ανάλυση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης στη θέση ανέγερσης του Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης

Το κανονιστικό πλαίσιο (όρων δόμησης και χρήσεων γης) στη θέση του Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης έχει περάσει διαχρονικά από τα εξής στάδια:

1. Κατάσταση πριν από την κατεδάφιση του παλαιού γηπέδου
2. Κατάσταση μετά την κατεδάφιση του παλαιού γηπέδου (πριν το ν. 3044/2002)
3. Ρυθμίσεις του ν. 3044/2002
4. Ρυθμίσεις του ν. 3207/2003
5. Ρυθμίσεις του ν. 4042/2012
6. Ρυθμίσεις του σχεδίου νόμου

Τα ισχύοντα σε κάθε ένα από τα στάδια ως προς τους κύριους όρους δόμησης και τα συναφή μεγέθη αποτυπώνονται στον επόμενο συγκριτικό πίνακα. Σημειώνουμε ότι η έκταση που παραχωρείται για τη δημιουργία του Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης ανέρχεται σε 29.121 μ², και αυτό το μέγεθος χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό των απόλυτων μεγεθών που αντιστοιχούν στο συντελεστή δόμησης και άλλους πολεοδομικούς δείκτες στον πίνακα, στη στήλη «σχέδιο νόμου».

	καθεστώς πριν το ν. 3044/2002,				ν. 3044/2002, άρ. 19		ν. 3207/2003, άρ. 11		ν. 4042/2012, άρ. 65		σχέδιο νόμου	
	προσφ. οικισμός		λοιπές περιοχές		τιμή	μ ² /μ	τιμή	μ ² /μ	τιμή	μ ² /μ	τιμή	μ ² /μ
	τιμή	μ ² /μ	τιμή	μ ² /μ								
συντελεστής δόμησης συνολικός	1,4	41.839	1,8	53.793	2,0	59.770	2,0	59.770	2,0	59.770	1,2	34.945
συντελεστής δόμησης υπέργειος					2,0	59.770	1,4	41.839	1,4	41.839	1,2	34.945
συντελεστής δόμησης συμπλ. χρήσ.					0,8	23.908	–	20.000	0,67	20.023	0,18	5.242
ποσοστό κάλυψης					60%	17.931	60%	17.931	60%	17.931	60%	17.473
ανώτατο ύψος κτηρίου					27,0		27,0		27,0		27,0	
μέγιστο ύψος υπόγειων χώρων.					3,0		3,0		3,0		3,0	
ανώτατο ύψος απολ. κλιμακοστ.					29,7		29,7		29,7		29,7	
ανώτατο ύψος μεταλλ. στεγαστρων,					35,0		30,0		30,0		30,0	
ανώτατο ύψος πυλώνων					40,0		40,0		40,0		40,0	

Όπως φαίνεται στον πίνακα, **οι ρυθμίσεις για το συντελεστή δόμησης και τα συναφή μεγέθη με το σχέδιο νόμου είναι πολύ πιο ήπιες από τις αντίστοιχες των τριών προγενέστερων σχετικών νόμων**: μείωση κατά 40% της συνολικής εκμετάλλευσης–από 59.770 μ² σε 34/945 μ², και κατά 78% της εκμετάλλευσης για τις συμπληρωματικές χρήσεις–από 23.908 μ² σε 5.242 μ², σε σύγκριση μεταξύ του ν. 3044/2002 και του σχεδίου νόμου.

Μικρότερος είναι, επίσης, ο καθοριζόμενος με το σχέδιο νόμου συντελεστής δόμησης, σε σύγκριση με τους ισχύοντες στις περιβάλλουσες περιοχές, τόσο στον παραδοσιακό οικισμό, όσο και στις λοιπές περιοχές.

Όσον αφορά τις χρήσεις γης, η εξέλιξή τους από το ν. 3044/2002 μέχρι το παρόν σχέδιο νόμου απεικονίζεται στον επόμενο πίνακα:

	ν. 3044/2002, άρ. 19	ν. 3207/2003, άρ. 11	ν. 4042/2012, άρ. 65	σχέδιο νόμου
Αθλητικές χρήσεις και βοηθητικές εξυπηρετήσεις ⁸	1*	1*	1	1
Συνοδευτικές χρήσεις των κυρίως αθλητικών χρήσεων ⁹			1	1
Συμπληρωματικές λειτουργίες				
πολιτιστικές χρήσεις (μουσεία κλπ.)				1
χρήσεις αναψυχής, καφέ	1	1	1	1
εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών	1	1	1	1
εκθεσιακοί χώροι			1	1
χώροι εστίασης/εστιατόρια	1	1	1	1
χώροι συνάθροισης κοινού	1	1		
αίθουσες πολλαπλών αθλητικών χρήσεων	1	1		
αίθουσες εξυπηρέτησης τύπου και ΜΜΕ	1	1		
ξενώνες αθλητών και γενικά χώροι φιλοξενίας	1	1	1	
συνεδριακό κέντρο			1	
πολυκινηματογράφος			1	

* Αναφέρει μόνο «αθλητικές χρήσεις» χωρίς την προσθήκη «και βοηθητικές εξυπηρετήσεις»

Όπως φαίνεται, χρήσεις που προβλέπονταν στο παρελθόν και δεν συμπεριλαμβάνονται στο σχέδιο νόμου (κόκκινη γραμματοσειρά) είναι εντατικότερες χρήσεις όπως το συνεδριακό κέντρο, ο πολυκινηματογράφος, οι χώροι συνάθροισης κοινού. Η μόνη χρήση που έχει προστεθεί, σε σχέση με τους προηγούμενους νόμους, (μπλε γραμματοσειρά) είναι οι πολιτιστικές (μουσεία κλπ.). Είναι σαφές, συνεπώς, ότι **από άποψη χρήσεων γης το σχέδιο νόμου κινείται σε μια σαφώς πιο ήπια κατεύθυνση**, περιλαμβάνοντας σχεδόν αποκλειστικά ειδικές χρήσεις που επιτρέπονται στη γενική χρήση «Γενική Κατοικία»

⁸ Οι βοηθητικές εξυπηρετήσεις στο σχέδιο νόμου είναι οι εξής: «αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, ιατρεία, σουίτες VIP, φυσιοθεραπευτήρια, γραφεία προπονητών και διαιτητών, γραφεία διοίκησης και προσωπικού, αποθήκες, συνεργεία, χώροι ελέγχου και χειρισμού των εγκαταστάσεων, χώροι TV και CCTV κλπ.»

⁹ Οι συνοδευτικές χρήσεις των κυρίως αθλητικών εγκαταστάσεων στο σχέδιο νόμου είναι οι εξής: «χώροι μέσων μαζικής ενημέρωσης, χώροι αναψυχής και εστίασης αθλητών, προπονητών, διαιτητών, αίθουσες συσκέψεων και προβολών, γραφεία εξυπηρέτησης ομάδων, χώροι άθλησης και υγιεινής, γυμναστήριο, spa, χαμάμ, κλπ, χώροι εξυπηρέτησης θεατών και επισήμων, κυλικεία, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων».

(πράσινο φόντο), η οποία είναι και η προβλεπόμενη στα όμορα ΟΤ (οι «συνοδευτικές χρήσεις των κυρίως αθλητικών εγκαταστάσεων δεν αναφέρονταν ρητώς στους δύο πρώτους νόμους, αλλά τεκμαίρονταν ως συμπεριλαμβανόμενες στην έννοια των «αθλητικών εγκαταστάσεων»).

Η σαφής μετατόπιση προς το ηπιότερο όσον αφορά τις χρήσεις γης, που προκύπτει από τις επιτρεπόμενες κατηγορίες, ενισχύεται προφανώς από την κατακόρυφη μείωση της επιτρεπόμενης εκμετάλλευσης για τέτοιες χρήσεις που αναφέρεται πιο πάνω (από 23.908 μ² σε 5.739 μ²).

4.2 Ειδικά θέματα

4.2.1 Ισοζύγια κοινόχρηστων και οικοδομήσιμων χώρων

Η διατιθέμενη βάση του σχεδίου νόμου έκταση του άλσους ανέρχεται σε περίπου 6.048 μ², από τα οποία για το Κέντρο κάτι λιγότερο από τα μισά (3.002 μ²) (βλ. σχετική ανάλυση στο κεφ. 1). **Το καθαρό ισοζύγιο της έκτασης του χώρου του Κέντρου (με επίπεδο αναφοράς την έκταση που καταλάμβανε παλαιότερα το γήπεδο της ΑΕΚ) είναι ακόμα μικρότερο από το παραχωρούμενο τμήμα του άλσους**, ανερχόμενο σε περίπου +2.076 μ², λόγω της παραχώρηση ενός τμήματος του χώρου του πρώην γηπέδου στο Δήμο για δημιουργία κοινοχρήστου χώρου. **Ακόμα μικρότερο είναι το καθαρό ισοζύγιο του οικοδομήσιμου χώρου**, που δεν υπερβαίνει τα περίπου 504 μ², και αυτό λόγω της θεσπιζόμενης πρασιάς στο χώρο του πρώην γηπέδου. Επίσης, διατηρείται ή βελτιώνεται ο αριθμός των δέντρων στο Άλσος, πριν και μετά τη δημιουργία του Κέντρου.

4.2.2 Δημιουργία πεζοδρόμου μεταξύ του Κέντρου και του Άλσους

Ο δημιουργούμενος πεζοδρόμος μεταξύ Κέντρου και Άλσους βελτιστοποιεί την πρόσβαση κοινού στο Κέντρο από άποψη ασφάλειας και άνεσης, και ταυτόχρονα συμβάλλει στην καλύτερη πυροπροστασία του Άλσους.

4.2.3 Εμφαση στις μετακινήσεις προς το Κέντρο με δημόσια μέσα μεταφοράς

Η επιλογή της στήριξης στα ΜΜΜ και όχι στο ιδιωτικό αυτοκίνητο για την πρόσβαση του κοινού στο Κέντρο (βλ. τμήμα 2.3) είναι συμβατή με τις σύγχρονες τάσεις βιώσιμης κινητικότητας, και είναι εφικτή πρακτικά λόγω της σημαντικής υφιστάμενης υποδομής ΜΜΜ (συμπεριλαμβανόμενων και μέσων σταθερής τροχιάς) στην ευρύτερη περιοχή του Κέντρου.

4.2.4 Προδιαγραφές του γηπέδου ποδοσφαίρου

Το γήπεδο ποδοσφαίρου της ΑΕΚ που αποτελεί βασικό–αλλά όχι αποκλειστικό–στοιχείο του Κέντρου, συμμορφώνεται στις ελάχιστες απαιτούμενες προδιαγραφές της UEFA για τη διενέργεια διεθνών αγώνων. Η συμμόρφωση αυτή αποτελεί προϋπόθεση της βιωσιμότητας του Κέντρου αλλά και της ύπαρξης θετικών παράπλευρων συνεπειών (αθλητικός τουρισμός).

4.2.5 Συμβατότητα με σχεδιασμό

Το Κέντρο δημιουργείται σε μια περιοχή με καλή θέση στο εσωτερικό της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας από άποψη χωρικής οργάνωσης και προσβασιμότητας.

Το ισχύον ΡΣΑ δεν περιλαμβάνει σαφείς αναφορές που να επηρεάζουν το Κέντρο, αλλά γενικά δεν υπάρχει ασυμβατότητα.

Το υπό έγκριση νέο ΡΣΑ περιλαμβάνει ρητή και θετική αναφορά στη δημιουργία του Κέντρου.

Το ισχύον ΓΠΣ προβλέπει στην περιοχή του κέντρου χρήσεις αθλητισμού, και στο άμεσο περιβάλλον του (στα ΟΤ) γενική κατοικία και ΒΙΠΑ προς εξυγίανση.

4.2.6 Πολεοδομικές συνθήκες

Οι πραγματικές χρήσεις γης είναι συμβατές με τη δημιουργία του Κέντρου, με την έννοια ότι δεν είναι τέτοιες από τις οποίες να προκύπτει σύγκρουση. Στα όμορα ΟΤ υπάρχουν μεικτές χρήσεις κατοικίας και συνήθων χρήσεων οικιστικού τύπου, με τάση μείωση της πρώτης και αύξησης των δεύτερων.

Στην ευρύτερη περιοχή που περιβάλλει το χώρο δημιουργίας του Κέντρου υπάρχει πολύ περιορισμένη πολιτιστική υποδομή (θα υπάρξει συνεπώς ενίσχυση από το Κέντρο, αλλά μεταξύ των λίγων υπαρχουσών πολιτιστικών χρήσεων συμπεριλαμβάνεται το «Παγκόσμιο Πολιτιστικό Ίδρυμα Ελληνισμού της Διασποράς» που παρέχει δυνατότητα συνεργιών με τους δύο μουσειακούς χώρους εντός του Κέντρου, αλλά και προοπτική δημιουργίας στην περιοχή της Νέας Φιλαδέλφειας ενός cluster πολιτιστικών-μουσειακών χώρων αφιερωμένων στον Ελληνισμό της διασποράς, που συνάδει με την ταυτότητα της περιοχής.

4.2.7 Κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες στην ευρύτερη περιοχή του Κέντρου

Οι πληθυσμιακές τάσεις δεν είναι ιδιαίτερα ευνοϊκές, συνολικά δείχνουν στασιμότητα και έλλειψη δυναμισμού, και αυτό είναι ακόμα πιο έντονο στην άμεσα περιοχή με την οποία είναι σε επαφή το Κέντρο.

Ηδη από το 2005, δηλ. προ κρίσης, υπάρχει συνεχής μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας, φαινόμενο που ενισχύει την εντύπωση έλλειψης δυναμισμού που δίνει η πληθυσμιακή τάση.

Η οικονομική βάση είναι γενικά τριτογενής, και συμβατή με το Κέντρο. Τα βασικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής, δίνουν την εικόνα μιας «αστικής» περιοχής, με σχετική έμφαση στο εμπόριο, ταυτόχρονα με την κυριαρχία μιας πιο «λαϊκής» περιοχής, με έμφαση στη βιομηχανία, τις μεταφορές και τις κατασκευές για το 2001.

Η περιοχή που περιβάλλει σε κάποια έκταση τη θέση δημιουργίας του Κέντρου βρίσκεται σε συγκριτικά χαμηλή θέση του κοινωνικού καταμερισμού της εργασίας, σε σύγκριση με την ευρύτερη περιοχή που απεικονίζεται στους χάρτες, και υπερβαίνει τα όρια της ΔΕ Νέας Φιλαδέλφειας.

Η περιοχή παρουσιάζει έντονα προβλήματα ανεργίας, και έχει πληγεί από την κρίση περισσότερο από ότι κατά μέσον όρο η Αττική.

Η Νέα Φιλαδέλφεια παρουσιάζεται εισοδηματικό προφίλ παρόμοιο με αυτό της χώρας, αλλά δυσμενέστερο του μέσου της Αττικής. Επιπλέον, παρατηρείται μια μικρή αλλά υπαρκτή τάση διαχρονικής επιδείνωσης της σχετικής θέσης, τόσο ως προς το εθνικό επίπεδο όσο και το περιφερειακό.

Η Νέα Φιλαδέλφεια διαμορφώθηκε κυρίως ως περιοχή εγκατάστασης προσφύγων, και το γήπεδο της ΑΕΚ ήταν ιστορικά σημαντικό τοπόσημο, τόσο από άποψη αντιληπτικής εικόνας της περιοχής (σημαντικό κτίσμα) όσο και από άποψη συμβολισμού.

4.2.8 Περιβαλλοντικές συνθήκες

Η ευρύτερη περιοχή επιβαρύνεται ως προς τη ρύπανση του αέρα κυρίως από τη διαμπερή υπερτοπική κυκλοφορία (σε κάποια απόσταση από τη θέση του Κέντρου).

Βασικό στοιχείο φυσικού περιβάλλοντος και βιοποικιλότητας στην ευρύτερη περιοχή είναι το Άλσος Νέας Φιλαδέλφειας, σημαντικό σε έκταση, αλλά σε όχι συνολικά ικανοποιητική κατάσταση ως προς το πράσινο, τη φυτοκάλυψη (ύπαρξη κενών), και τις διάσπαρτες εγκαταστάσεις σε κακή κατάσταση.

Το επίπεδο του θορύβου είναι τυπικό μιας αστικής περιοχής, όχι ιδιαίτερα χαμηλό (ελαφρά άνω του επιτρεπόμενου ορίου).

4.2.9 Διαβούλευση

Οι προτεινόμενες πολεοδομικές και άλλες ρυθμίσεις (και βελτιώσεις σε σχέση με τα αντίστοιχα προγενέστερα νομοθετικά πλαίσια), και οι βασικές αρχές του προγράμματος δημιουργίας του Κέντρου, έχουν ήδη αποτελέσει αντικείμενο ευρείας δημοσιότητας, εκτεταμένης διαβούλευσης και δημόσιου διαλόγου, τόσο με την παρουσίασή τους στο κοινό και τη συμμετοχή του τελευταίου σε αυτό, όσο και με την διεξοδική ανάλυση και συζήτησή τους σε τυπικές και άτυπες συνεδριάσεις του δημοτών και πολιτών της ευρύτερης περιοχής της Φιλαδέλφειας, αλλά και οικονομικών, κοινωνικών και άλλων δημόσιων και ιδιωτικών φορέων (σημειώνονται ενδεικτικώς οι αριθμ. 156/2013 και 196/2013 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ν. Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνος, ληφθείσες αντιστοίχως κατά τις αριθμ. 24/2.10.2013 και 30/20.11.2013 Τακτικές Συνεδριάσεις του, με τις οποίες εγκρίθηκαν οι κεντρικές πολεοδομικές και περιβαλλοντικές επιλογές και κατευθύνσεις του προγράμματος δημιουργίας του Κέντρου).

4.2.10 Επόμενα βήματα για τη δημιουργία του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού

Οι προβλέψεις του σχεδίου νόμου πρέπει να είναι σαφές ότι δεν αποτελούν το «σχέδιο» του Κέντρου, αλλά το κανονιστικό πλαίσιο σχεδιασμού και πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής, προκειμένου να διαμορφωθεί στη συνέχεια το σχέδιο αυτό. Δεν αφορούν, για τον ίδιο λόγο, ένα συγκεκριμένο έργο, αλλά ρυθμίζουν το κανονιστικό πλαίσιο εντός του οποίου *μπορεί* να γίνει το έργο. Οι προβλεπόμενες στο σχέδιο νόμου ρυθμίσεις αποτελούν τα ανώτατα πολεοδομικά όρια, τα οποία οφείλουν να ληφθούν υπόψη κατά τον οριστικό σχεδιασμό και τη μελέτη του έργου, χωρίς να εξικνούνται μέχρι του σημείου καθορισμού συγκεκριμένων τεχνικών χαρακτηριστικών αυτού. Εναπόκειται, επομένως, στα επόμενα στάδια αδειοδότησης (περιβαλλοντικής και λοιπής) να καθορισθεί και προσδιορισθεί, το

πρώτον, με περιβαλλοντικά και πολεοδομικά κριτήρια, ο ακριβής σχεδιασμός του έργου, τα ειδικά χαρακτηριστικά του, το τελικό μέγεθος αυτού, οι χρήσεις και οι λειτουργίες του και κάθε ειδικότερο στοιχείο της υλοποίησής του. Για το λόγους αυτούς, η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων του έργου γίνεται με τις πάγιες ισχύουσες διατάξεις και διαδικασίες, σε αντίθεση με τα προηγούμενα νομοθετικά πλαίσια που προέβλεπαν: α. την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων για την ανέγερση νέου σταδίου και πολυλειτουργικού κέντρου της ΑΕΚ, και β. την έγκριση της θέσης και της διάταξης των εγκαταστάσεων του αθλητικού και πολυλειτουργικού κέντρου, η οποία μάλιστα επέιχε θέση οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση των εργασιών ανέγερσης, κοπής δέντρων ή οποιασδήποτε άλλης κατά περίπτωση απαιτούμενης από την ισχύουσα νομοθεσία άδειας (οι ρυθμίσεις αυτές είχαν θεσπιστεί με το άρθρο 11 του ν. 3207/2003 και εν μέρει υποκατέστησαν κατά περιεχόμενο ως προς την περιβαλλοντική αδειοδότηση του τότε σχεδιαζόμενου έργου τις διοικητικές πράξεις έγκρισης περιβαλλοντικών όρων (ΚΥΑ 132863/25.6.2003, όπως τροποποιήθηκε από την 137416/17.11.2003 όμοια απόφαση)). Από αυτή την άποψη, το σχέδιο νόμου εντάσσεται στη φιλοσοφία της απόφασης του ΣτΕ με την οποία ακυρώθηκαν οι εν λόγω ρυθμίσεις (αριθμ. ΣτΕ Ολ 1847/2008),

4.3 Παρουσίαση εναλλακτικών σεναρίων

Το σχέδιο προβλέπει αφενός τον τρόπο αξιοποίηση του χώρου του πρώην γηπέδου της ΑΕΚ και αφετέρου τη δημιουργία του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού που περιλαμβάνει και γήπεδο της ΑΕΚ. Οι πτυχές αυτές προφανώς είναι συνδεδεμένες γεωγραφικά, αλλά θεματικά είναι διαχωρισμένες. Για κάθε μια από τις δύο πτυχές θα μπορούσαν να εξεταστούν διαφορετικά σενάρια, όπως γίνεται πιο κάτω σε συνδυασμό με συγκριτική αξιολόγησή τους.

A. Σενάρια για τη χρήση του χώρου του πρώην γηπέδου της ΑΕΚ

A1: Μηδενικό σενάριο

A2: Δημιουργία του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού

A3 Στο χώρο κατασκευάζεται πολυλειτουργικό συγκρότημα που περιλαμβάνει το γήπεδο της ΑΕΚ και άλλες, κυρίως εμπορικές, χρήσεις, με χαρακτηριστικά συγγενή προς αυτά που προβλέπονταν στις προαναφερθείσες νομοθετικές ρυθμίσεις της τελευταίας δεκαετίας.

Το σενάριο A1 σημαίνει ότι ο χώρος θα παραμείνει μια υποβαθμισμένη έκταση (*brownfield*) χωρίς χρήση, περιβαλλόμενο από οικιστικό ιστό και από το Αλσος Νέας Φιλαδέλφειας. Ως τέτοιος, θα είναι εστία ρύπανσης και θα έχει αρνητική επίδραση στη λειτουργικότητα και των δύο μορφών χώρου (οικιστικού και πρασίνου) που τον περιβάλλουν.

Το σενάριο A2 σημαίνει ότι ο χώρος αποκτά χρήση στην κατεύθυνση της αρχικής παραχώρησης, επαυξημένη με συμπληρωματικές χρήσεις που αναβαθμίζουν το δεδομένο χαρακτήρα ενός γηπέδου της ΑΕΚ και προβάλλουν την ιστορία του χώρου και την ταυτότητα της Νέας Φιλαδέλφειας.

Το σενάριο A3 σημαίνει ότι κατασκευάζεται κτηριακό συγκρότημα αισθητά μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο από το παρόν σχέδιο, και με χρήσεις γης που πέραν των αθλητικών (που είναι κοινές στα σενάρια A3 και A2) περιλαμβάνουν σημαντικής κλίμακας εμπορικές χρήσεις

(μη παρούσες στο σενάριο A2) και δεν περιλαμβάνουν τις προβλεπόμενες στο σενάριο A2 πολιτιστικές χρήσεις.

B. Σενάρια για τη θέση του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού και των αθλητικών εγκαταστάσεων της ΑΕΚ ως πυρήνα τους

B1. Το Κέντρο δημιουργείται στη θέση του πρώην γηπέδου της ΑΕΚ

B2. Το Κέντρο δημιουργείται σε άλλη θέση εντός Αττικής

Το σενάριο B1 συνεπάγεται τη δημιουργία του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού και των αθλητικών εγκαταστάσεων της ΑΕΚ ως πυρήνα τους, σε θέση που προβλέπεται ρητώς από το επικαιροποιημένο (υπό έγκριση) Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, συμβατό με τις πραγματικές και θεσμοθετημένες χρήσεις γης στον ίδιο το χώρο δημιουργίας του Κέντρου καθώς και στην περιβάλλουσα ζώνη του, με όρους δόμησης σαφώς ήπιους σε σύγκριση με παλαιότερα νομοθετικά πλαίσια, και που είναι η καλύτερη δυνατή από την άποψη της διατήρησης του γηπέδου σε μια θέση ιστορικά ταυτισμένη με αυτό, και της δημιουργίας πολιτιστικών εγκαταστάσεων που έχουν οργανική σχέση τόσο με το γήπεδο όσο και με την περιοχή της Νέας Φιλαδέλφειας.

Το σενάριο B2, στην καλύτερη περίπτωση, μπορεί να είναι ισοδύναμο με το προηγούμενο μόνο ως προς τις κανονιστικές χρήσεις γης με την έννοια ότι μπορεί να επιτρέπεται με βάση τις τελευταίες. Όσον αφορά τις άλλες παραμέτρους που αναφέρονται στο σενάριο B2, δεν υπάρχει άλλη θέση στην Αττική που να την πληροί. (ενδεικτικά αναφέρεται ότι είχαν διερευνηθεί κατά την τελευταία δεκαετία διάφορες θέσεις για τη δημιουργία νέου γηπέδου της ΑΕΚ, αλλά όλες παρουσίαζαν σημαντικές αδυναμίες πολεοδομικές, λειτουργικές και οπωσδήποτε συναφείς με το συμβολισμό των θέσεων-η περιοχή του ΟΔΔΥ στα Ανω Λιόσια ίσως παρουσίαζε τις λιγότερες, αλλά και πάλι ήταν αρκετές για να αποκλειστεί ως θέση).

Η συνοπτική αλλά περιεκτική σύγκριση των εναλλακτικών σεναρίων οδηγεί στο συμπέρασμα ότι, και στις δύο πτυχές του ζητήματος, το σχέδιο προωθεί την καλύτερη δυνατή επιλογή: η αξιοποίηση του χώρου του πρώην γηπέδου είναι ευνοϊκή για το χώρο και την ευρύτερη περιοχή, και η θέση αυτή είναι η άριστη για τη χωροθέτηση του γηπέδου της ΑΕΚ και των συνοδευτικών και συμπληρωματικών χρήσεων που προβλέπονται στο Κέντρο.

4.4 Πολυκριτηριακή αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων

Η πολυκριτηριακή αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων παρουσιάζεται στη συνέχεια.

	Α. Σενάρια για τη χρήση του χώρου του πρώην γηπέδου της ΑΕΚ			Β. Σενάρια για τη θέση του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού και των αθλητικών εγκαταστάσεων της ΑΕΚ ως πυρήνα τους	
	A1: Μηδενικό σενάριο (διατήρηση <i>brownfield</i>)	A2: Δημιουργία του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού	A3 Κατασκευή πολυλειτουργικού συγκροτήματος (γήπεδο και εμπορικές χρήσεις)	B1. Το Κέντρο δημιουργείται στη θέση του πρώην γηπέδου της ΑΕΚ	B2. Το Κέντρο δημιουργείται σε άλλη θέση εντός Αττικής
Πεδία συνεπειών					
Οικονομική βάση					
Βασικοί παράγοντες	Ελλειψη οικονομικών δραστηριοτήτων	Περιορισμένες οικονομικές δραστηριότητες	Εντονες οικονομικές δραστηριότητες	Πιθανή βιωσιμότητα (ευρύτερη περιοχή με σημαντικό ποσοστό οπαδών ΑΕΚ) Δεδομένο επενδυτικό ενδιαφέρον	Πιθανά προβλήματα βιωσιμότητας (μειωμένη ελκυστικότητα για οπαδούς ΑΕΚ) Ελλειψη γνωστού επενδυτικού ενδιαφέροντος
Αρνητικές συνέπειες					-
Θετικές συνέπειες		+	++	+	
Ισοζύγιο	0	+1	+2	+1	-1
Κοινωνική συνοχή					
Βασικοί παράγοντες	Ελλειψη άμεσης επίδρασης	Ισχυρός συμβολισμός του Κέντρου (γήπεδο ΑΕΚ+μουσεία) για τους κατοίκους της ΝΦ	Αρκετά ισχυρός συμβολισμός του Κέντρου (γήπεδο ΑΕΚ) για τους κατοίκους της ΝΦ	Ισχυρός συμβολισμός του Κέντρου (γήπεδο ΑΕΚ+μουσεία) για τους κατοίκους της ΝΦ	Αρνητική επίδραση σε προσφυγικό πληθυσμό Συμβολισμός (μειωμένος) του Κέντρου
Αρνητικές συνέπειες					-
Θετικές συνέπειες		++	+	++	+
Ισοζύγιο	0	+2	+1	+2	0
Οικιστικό περιβάλλον					
Βασικοί παράγοντες	Διατήρηση υποβάθμισης του χώρου πρώην γηπέδου	Αξιοποίηση έκτασης πρώην γηπέδου για αθλητική και πολιτιστική υποδομή σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του στρατηγικού σχεδιασμού και το κανονιστικό πλαίσιο Πολύ μικρή μείωση κοινόχρηστων χώρων Πάρα πολύ μικρή αύξηση οικοδομήσιμων χώρων Συντελεστής δόμησης μικρότερος από αυτόν του περιβάλλοντος χώρου	Αξιοποίηση έκτασης πρώην γηπέδου για αθλητική και εμπορική υποδομή-πιθανά προβλήματα με σχεδιασμό Πολύ μικρή μείωση κοινόχρηστων χώρων Πάρα πολύ μικρή αύξηση οικοδομήσιμων χώρων Συντελεστής δόμησης μεγαλύτερος από αυτόν του περιβάλλοντος χώρου	Αξιοποίηση έκτασης πρώην γηπέδου για αθλητική και πολιτιστική υποδομή σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του στρατηγικού σχεδιασμού και το κανονιστικό πλαίσιο Πολύ μικρή μείωση κοινόχρηστων χώρων Πάρα πολύ μικρή αύξηση οικοδομήσιμων χώρων Συντελεστής δόμησης μικρότερος από αυτόν του περιβάλλοντος χώρου	Εξαρτάται από τη θέση, αλλά πάντα μικρότερη συμβατότητα με τον στρατηγικό σχεδιασμό (εικαζόμενη συμβατότητα με το κανονιστικό πλαίσιο)
Αρνητικές συνέπειες	--	-	--	-	-
Θετικές συνέπειες		++	+	++	+
Ισοζύγιο	-2	+1	-1	+1	0
Φυσικό περιβάλλον					
Βασικοί παράγοντες	Διατήρηση σημερινής έκτασης Αλσους Μερικώς υποβαθμισμένη κατάσταση Αλσους	Μικρή μείωση έκτασης Αλσους Δυνητική αναβάθμιση Αλσους	Μικρή μείωση έκτασης Αλσους Δυνητική αναβάθμιση Αλσους	Μικρή μείωση έκτασης Αλσους Δυνητική αναβάθμιση Αλσους	Εξαρτάται από τη θέση (μη προβλέψιμα)
Αρνητικές συνέπειες	-	-			
Θετικές συνέπειες	+	+			
Ισοζύγιο	0	0	0	0	
ΣΥΝΟΨΗ					
Αρνητικές συνέπειες	-3	-2	-2	-1	-2
Θετικές συνέπειες	+1	+6	+4	+5	+2
Ισοζύγιο	-2	+4	+2	+4	0

5 Τελικό συμπέρασμα

A. Σενάρια για τη χρήση του χώρου του πρώην γηπέδου της ΑΕΚ

A1: Μηδενικό σενάριο: Προκύπτει αρνητική τελική βαθμολογία (-2)

A2: Δημιουργία του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού: Προκύπτει θετική βαθμολογία (+4), η υψηλότερη μεταξύ των τριών σεναρίων της ενότητας Α.

A3 Κατασκευή πολυλειτουργικού συγκροτήματος (γήπεδο και εμπορικές χρήσεις): Προκύπτει θετική βαθμολογία (+2), σχετικά χαμηλή.

B. Σενάρια για τη θέση του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού και των αθλητικών εγκαταστάσεων της ΑΕΚ ως πυρήνα τους

B1. Το Κέντρο δημιουργείται στη θέση του πρώην γηπέδου της ΑΕΚ: Προκύπτει θετική βαθμολογία (+4), η υψηλότερη μεταξύ των δύο σεναρίων της ενότητας Β.

B2. Το Κέντρο δημιουργείται σε άλλη θέση εντός Αττικής: Προκύπτει μηδενική βαθμολογία (απροσδιόριστο αποτέλεσμα, αλλά πάντα χαμηλότερο του σεναρίου B1).

Και ως προς τις δύο ενότητες σεναρίων, συνεπώς, τόσο αυτής που εστιάζει στο χώρο του πρώην γηπέδου και στην περιοχή που τον περιβάλλει (Α) όσο και αυτής που εστιάζει στο ίδιο το Κέντρο και το γήπεδο της ΑΕΚ, προκρίνεται το σενάριο που αντιστοιχεί στο σχέδιο νόμου το οποίο συνοδεύει η παρούσα Θεώρηση.

71

Dromos consulting 2014 Έκθεση για την προσβασιμότητα και τη στάθμευση στο Κέντρο Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης Νέας Φιλαδέλφειας, Αθήνα

NERCO - Ν. ΧΛΥΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ. 2014 Τεχνική Έκθεση για τη δασοπονική κατάσταση του Αλσους Νέας Φιλαδέλφειας, Αθήνα

Rossington V. 2007. Oxford, 30 years of Car Restraint, Oxfordshire County Council/

Rye Y/. Young E. and Ison S. 2008 Using the Land –Use Planning Process to Secure Travel Plans: An Assessment of Progress in England to Date, Tom Rye.,

Αργυρόπουλος Δ. 2014 Υπόμνημα περιβαλλοντικών συνθηκών στην ευρύτερη περιοχή του προβλεπόμενου Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης Νέας Φιλαδέλφειας, Αθήνα

Οικονόμου Δ. 2004 «Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις», Τεχνικά Χρονικά, Μάιος-Ιούνιος 2004:

Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. 1999. *Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας- Εκδόσεις Gutenberg, Βόλος

Πολεοδομική, Χωροταξική και Περιβαλλοντική Θεώρηση Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης

6 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα Α: Απόσπασμα Τεχνικών Απαιτήσεων για τα γήπεδα ποδοσφαίρου που φιλοξενούν διεθνείς αγώνες, από τον Κανονισμό της UEFA

3.2 Technical Requirements

Technical Rooms

Each Stadium must have the following technical rooms, each in the main dressing room area and having direct, covered access to the pitch:

- 2 dressing rooms of at least 100m² each for the teams, both of equal size, style and comfort, with benches and clothes hanging facilities for 25 people, toilets, showers and a modern infrastructure;
- 2 dressing rooms for coaching staff of 24m² with benches, clothes hanging facilities for 6 people, toilets, showers and a modern infrastructure;
- 1 dressing room of at least 100m² for youth programmes (i.e. player escorts) which is adjacent to the teams' dressing rooms;
- 1 doping control room of at least 16m² with toilet and sanitary facilities located in the room itself or immediately next to the room with direct and private access from the room and an adjacent waiting room of at least 16m²;
- 1 dressing room of at least 24m² with toilets and showers for the referees;
- 1 medical examination room of at least 24m² for players and referees as close as possible to the teams' dressing rooms and with easy access to outside entrance; and
- 1 match delegates' room of at least 16m².

VIP tribune

Each Stadium must have a covered VIP tribune that is in the centre of the grandstand in which the dressing room area is located. It should have a private entrance from outside which is segregated from all public entrance points and there must be direct and secured access from the VIP tribune to the dressing room area. The VIP tribune in each Stadium must have at least 300 seats for group matches (other than the opening match), 350 seats for the quarter-finals, 500 seats for the opening match and the semi-finals and 800 seats for the final. The VIP area should be separated from the other seating areas and the seats should be cushioned and generally of higher quality than regular seats in the relevant Stadium

	Group Matches	Quarter-Finals	Semi-Finals	Final	Group Matches
VIP hospitality*	300	350	500	800	300
Minimum stadium capacity	50,000	30,000	40,000	40,000	50,000
Hospitality ratio	10%	5-7 %	5-7 %	10%	10%
UEFA's official hospitality programme and Commercial Partners	5,000	1,500-2,100	2,000-2,800	4,000	5,000

* Hospitality for VIPs must be located adjacent to the VIP tribune in the main grandstand and should accommodate the following number of guest: Opening Match

Administrative rooms

Each Stadium must have sufficient administrative rooms for use as working offices, meeting rooms, working areas and storage rooms. These rooms must be available to UEFA from the commencement of the Availability Period. The basic room requirements at each Stadium are:

- Official tournament offices with sufficient space for at least 20 work places for group matches (other than the opening match) and 30 work places for the opening match, the quarter-finals, the semi-finals and the final as well as related office equipment (e.g. desks, telephones, fax machines and photocopiers);
- Two meeting rooms of at least 100 m² and 30 m² within or within close proximity of the official tournament offices;
- A minimum of two large storage rooms, one of at least 200 m² for use in connection with food and beverage concessions and the other of at least 300 m² for use in connection with merchandise stocks, each of which must have convenient access to the respective sales stands;
- A minimum of two smaller storage rooms, each of at least 30 m², one of which is near the official tournament offices and the other which is near the media working area in the relevant Stadium;
- One working room of 300 m² for the signage teams working on perimeter advertising boards and Stadium decorations which should have easy access to the pitch and to a truck delivery point;
- One room for volunteers of at approximately 200-300 m² which has easy external access;
- One room of 60 m² for the youth programme (i.e. flag bearers) with easy access to the pitch; and
- Two additional areas of 800 m² and 200 m² with easy access to the pitch at the Stadia which host the opening match and the final for use by the ceremonies teams.

All administrative rooms must have convenient access to a sufficient number of toilet facilities

Press Box: The area for written press should feature two different seating arrangements: seats with desks and seats without desks (approximately 50 per cent of the seating for the written press should be with desks). The requirements vary between 300 seats with desk and

200 seats without desk for the opening match and the other group matches, 300 seats with desk and 300 seats without desk for the quarter-finals, 400 seats with desk and 300 seats without desk for the semi-finals and 400 seats with desk and 400 seats without desk for the final. Seats without desks could be normal spectator seats. However, each seat with a desk will take up three normal spectator seats - one for the desk, one for the seat and one for access. The desks should be large enough to accommodate laptop computer and a telephone, should be well lit and equipped with power points and ISDN sockets.

Mixed Zone

Each Stadium must have a mixed zone between the dressing rooms and the team buses where accredited members of the press can interview players following a match. Each mixed zone should be easily accessible from the dressing rooms, the media working area and the area reserved for the written press in the media tribune. The mixed zone should have three access doors: a players' entrance from the dressing room area, a players' exit to the bus and a media representatives' entrance/exit. Each mixed zone should be covered, inaccessible to the general public and 250 m² for group matches (other than the opening match), 350 m² for the quarter-finals, 400 m² for the opening match and the semi-finals and 500 m² for the final.

OB (Outside Broadcast) Van Area: The OB van area is an area at each Stadium which offers sufficient parking space for the trucks used by TV companies for their outside broadcasts of matches. The OB van area should be located in the basement of the relevant Stadium or, in the absence of sufficient space, no more than 300 m from the relevant Stadium building. The OB van area should be within the Stadium Perimeter. In order to avoid cabling problems, the OB van area should be on the same side of the stadium building as the main grandstand and should be covered. The OB van areas should be at least 6,000m² for group matches (other than the opening match) and the quarter-finals, 7,000m² for the opening match and the semi-finals and 9,000m² for the final.

Media Working Area

A media working area should be provided at each Stadium. This area should include a working area with desks, chairs, power points, ISDN sockets and telephone/modem facilities and should also include an area where catering may be provided. The media working area should provide easy access to and from other media-related facilities such as the media tribune and the press conference room and adequate toilet facilities. The media working area should be at least 800 m² for group matches (other than the opening match), 1,000 m² for the quarter-finals, 1,300 m² for the opening match and the semi-finals and 1,500 m² for the final. The required number of desks is 150 desks for group matches (other than the opening match), 230 desks for the quarter-finals, 325 desks for the opening match and the semi-finals and 425 desks for the final.

Παράρτημα Β: Τεκμηρίωση συγκοινωνιακής βιωσιμότητας

1. Γενικά – Ιστορικό

Σε ολόκληρο τον κόσμο, η ιδιοκτησία ιδιωτικών μέσων μεταφοράς και η συμμετοχή τους στην εξυπηρέτηση των μετακινήσεων αποτελεί βασικό δείκτη του βιοτικού επιπέδου και της καταναλωτικής δύναμης των κοινωνιών.

Η «αυτόνομη» εξυπηρέτηση των μετακινήσεων με ιδιωτικά μεταφορικά μέσα αποτελεί πρωτεύον κοινωνικό και καταναλωτικό αγαθό των οικονομικά αναπτυγμένων κοινωνιών. Το πρότυπο της ραγδαίας αύξησης της ιδιοκτησίας ιδιωτικών μέσων μεταφοράς που ακολούθησε την μεταπολεμική ανάπτυξη των οικονομιών του «δυτικού» κόσμου αναπαράγεται σήμερα από τις αναδυόμενες και αναπτυσσόμενες οικονομίες στον πλανήτη.

Η χρήση των ιδιωτικών αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των μετακινήσεων αποτέλεσε και αποτελεί καθοριστική παράμετρο τόσο του σχεδιασμού των υποδομών των δικτύων μεταφορών, όσο και του πολεοδομικού σχεδιασμού, που είναι άρρηκτα συνδεδεμένος με τα αστικά δίκτυα μεταφορών.

Σε πρώτο επίπεδο, για την εξυπηρέτηση των αστικών μεταφορών με οδικά οχήματα είναι αναγκαία η διαθεσιμότητα υποδομών οδικών αξόνων και οδικών δικτύων με κυκλοφοριακή ικανότητα επαρκή για τους κυκλοφοριακούς φόρτους που δημιουργούν οι παραγόμενες μετακινήσεις.

Σε δεύτερο επίπεδο, οι υποδομές μεταφορών περιλαμβάνουν τους αναγκαίους χώρους για τη στάθμευση των οχημάτων που εξυπηρετούν τις οδικές μεταφορές.

Η προοδευτική αύξηση της ιδιοκτησίας και χρήσης ιδιωτικών οχημάτων για την εξυπηρέτηση των αστικών μετακινήσεων δημιούργησε τα πρώτα προβλήματα εξυπηρέτησης της κυκλοφορίας και της στάθμευσης. Ο ολοένα και αυξανόμενος αριθμός των οχημάτων που αναζητούσαν χώρο στάθμευσης στην γεινίαση των χρήσεων που παράγουν ή έλκουν μετακινήσεις λειτουργεί ανταγωνιστικά ως προς την εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας, καθώς αμφότερες οι χρήσεις διεκδικούν η καθεμιά τον δικό της ζωτικό χώρο στην πεπερασμένη επιφάνεια των αστικών οδικών δικτύων από τα οποία εξυπηρετούνται.

Το πρόβλημα της ανεπάρκειας της οδικής υποδομής για την εξυπηρέτηση αμφοτέρων των λειτουργιών επιδεινώθηκε σταδιακά με την εντατικοποίηση της χρήσης του αστικού περιβάλλοντος, την αύξηση της πυκνότητας των κτιριακών υποδομών, την αύξηση του συντελεστή δόμησης και συνακόλουθα την αύξηση του ανθρώπινου δυναμικού που αναζητά εξυπηρέτηση προσπέλασης στις χρήσεις γης.

Η ανεπάρκεια της χωρητικότητας της πεπερασμένης αστικής οδικής υποδομής για την ταυτόχρονη εξυπηρέτηση κυκλοφορίας και στάθμευσης, είχε σαν αποτέλεσμα αφενός ρυθμιστικά και περιοριστικά μέτρα (λειτουργική οργάνωση δικτύου, μονοδρομήσεις, περιορισμοί της ελεύθερης στάθμευσης στην οδό) και αφετέρου την ανάπτυξη χώρων στάθμευσης εκτός οδού.

Τη βαθμιαία καθιέρωση των ιδιωτικών οχημάτων ως βασικού καταναλωτικού αγαθού, διαθέσιμου σε όλο και ευρύτερα κοινωνικά και οικονομικά στρώματα και ταυτόχρονα ως πρωτεύοντος μέσου εξυπηρέτησης των μετακινήσεων, ακολούθησε η θέσπιση κανόνων υποχρεωτικής διασφάλισης χώρων στάθμευσης εκτός οδού στις νέες αναπτυσσόμενες

χρήσεις γης, τόσο αυτές της κατοικίας, όσο και τις χρήσεις εκείνες που αποτελούν πόλους έλξης μετακινήσεων (εργασία, υπηρεσίες, αγορές, αναψυχή κλπ).

Αυξανόμενη της έντασης των χρήσεων γης και της ιδιοκτησίας (και χρήσης) ιδιωτικών οχημάτων, το κανονιστικό πλαίσιο που αφορά τη διασφάλιση χώρων στάθμευσης στις νέες κτιριακές υποδομές και εγκαταστάσεις εξελίχθηκε σταδιακά σε καθολικό κανόνα, που αφορά όλες τις νέες υποδομές, με διαφοροποιήσεις στην βάση της γεωγραφικής περιοχής και του είδους των χρήσεων.

Η πολιτική της διασφάλισης ελάχιστου αριθμού θέσεων στάθμευσης στις νέες αστικές υποδομές ξεκίνησε στις πρώτες δεκαετίες του αιώνα στις ΗΠΑ (στην Ελλάδα από την δεκαετία το '70) και αποτέλεσε επί δεκαετίες βασικό εργαλείο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Η πολιτική αυτή εντάσσεται στο ευρύτερο πλαίσιο της ανάπτυξης των υποδομών οδικών μεταφορών. Επί δεκαετίες η στρατηγική επιλογή στις αστικές μεταφορές ακολουθούσε το μοντέλο της διαρκούς ανάπτυξης των οδικών υποδομών με σκοπό την συνεχή βελτίωση των επιπέδων εξυπηρέτησης των ολοένα αυξανόμενων κυκλοφοριακών φόρτων που παράγονταν από τις οδικές μετακινήσεις.

Η δυνατότητα βελτίωσης των μεταφορικών υποδομών του αστικού περιβάλλοντος οριοθετείται από το ίδιο το δομημένο περιβάλλον, που ορίζεται από τις θεσμοθετημένες χρήσεις της επιφάνειας, με βασική την διαίρεση ανάμεσα στις οδούς και τις εκτός οδού επιφάνειες. Παρεμβάσεις όπως η ορθολογική λειτουργική οργάνωση, τα εξελεγχόμενα συστήματα φωτεινής σηματοδότησης και οι ανισοπεδοποιήσεις οδικών συνδέσμων και διασταυρώσεων μπορούν να βελτιώσουν ουσιαστικά την χωρητικότητα των αστικών οδικών δικτύων μέχρι ενός πεπερασμένου ορίου. Η παραπέρα βελτίωση της χωρητικότητας του οδικού δικτύου ενός «ώριμου» αστικού περιβάλλοντος απαιτεί επενδύσεις σε υποδομές (όπως υπέργειοι και υπόγειοι αστικοί αυτοκινητόδρομοι) το κοινωνικοοικονομικό και περιβαλλοντικό κόστος των οποίων είναι συχνά δυσανάλογο σε σχέση με τις αντίστοιχες ωφέλειες.

Πολιτική όλων των μητροπολιτικών κέντρων αποτελεί η ολοένα και μεγαλύτερη συμμετοχή των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς και ιδιαίτερα των Μητροπολιτικών Σιδηροδρόμων στην εξυπηρέτηση των αστικών μετακινήσεων. Η πολιτική αυτή υποστηρίζεται καταρχήν με την στροφή των δημόσιων επενδύσεων σε υποδομές Μητροπολιτικών Σιδηροδρόμων αλλά και με την θέσπιση διαχειριστικών μέτρων αφενός παροχής κινήτρων για την χρήση των ΜΜΜ και αφετέρου αντικινήτρων για τη χρήση των ιδιωτικών μέσων μεταφοράς στις αστικές μετακινήσεις.

Η δημιουργία εκτός οδού θέσεων στάθμευσης στους πόλους έλξης των μετακινήσεων σε πρώτο επίπεδο διασφαλίζει «ζωτικό» χώρο στο οδικό δίκτυο για την εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας, σε δεύτερο όμως επίπεδο λειτουργεί ως κίνητρο για τη χρήση των ιδιωτικών μέσων μεταφοράς για τις αστικές μετακινήσεις, στο μέτρο που η διασφάλιση θέσης στάθμευσης λειτουργεί στην κατεύθυνση της μείωσης του αντιληπτού γενικευμένου κόστους της μετακίνησης (ευκολία και εξοικονόμηση χρόνου) στον τελικό προορισμό.

Σαν αποτέλεσμα, η ωφελιμότητα της διαθεσιμότητας χώρων στάθμευσης στα αστικά κέντρα λειτούργησε καταρχήν θετικά στην κατεύθυνση του περιορισμού της κατάληψης του αστικού χώρου και των οδών από σταθμευμένα οχήματα, από την άλλη πλευρά όμως αποτέλεσε παράγοντα αύξησης της χρήσης των ιδιωτικών οχημάτων, που με τη σειρά της οδηγεί στην μείωση των επιπέδων εξυπηρέτησης του οδικού δικτύου. Στις παραδοσιακές μεγαλουπόλεις η θεσμοθέτηση της υποχρεωτικής διασφάλισης ελάχιστου αριθμού θέσεων επηρεάζει

λιγότερο τα ιστορικά κέντρα των πόλεων στα οποία δεν υπάρχουν ουσιαστικά περιθώρια αύξησης των κτιριακών υποδομών, συμβάλλει όμως αποφασιστικά στη διαμόρφωση των συνθηκών στην περιφέρεια, όπου λαμβάνει χώρα η επέκταση των πολεοδομικών συγκροτημάτων.

Η αλληλουχία αύξησης της ζήτησης – μείωση επιπέδων εξυπηρέτησης – επενδύσεις σε οδικές υποδομές αποτελεί έναν ατελέσφορο αυτο-τροφοδοτούμενο κύκλο. Αντίθετα, η διασφάλιση επαρκούς χωρητικότητας ενός συστήματος MMM δίνει τη δυνατότητα μείωσης της κατάληψης του αστικού χώρου από την οδική κυκλοφορία, που αποτελεί συνθήκη αναγκαία για τη βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος.

Υπό το παραπάνω πρίσμα η διασφάλιση θέσεων στάθμευσης εκτός οδού στα αστικά κέντρα είναι επιθυμητή μέχρι ενός ορίου, ορίου που «ανταποκρίνεται» στον όγκο της ελκόμενης κυκλοφορίας που είναι σε θέση να εξυπηρετήσει το αστικό οδικό δίκτυο. Ο περιορισμός της χωρητικότητας στάθμευσης σε συνδυασμό με τις κατάλληλες πολιτικές χρέωσης και αποτελεσματικής αστυνόμευσης αποτελεί ισχυρό εργαλείο για την ενίσχυση του ρόλου των MMM και την μείωση της συμμετοχής των ιδιωτικών οχημάτων στις αστικές μετακινήσεις.

Στα μητροπολιτικά κέντρα τόσο των Ηνωμένων Πολιτειών, όσο και της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχουν ήδη αρχίσει (στις ΗΠΑ ήδη από τη δεκαετία του 70) και βρίσκουν εφαρμογή πολιτικές οριοθέτησης της χωρητικότητας στάθμευσης και θέσπισης συναφών με τη διαθεσιμότητα στάθμευσης κινήτρων και αντικινήτρων ως εργαλείων στην κατεύθυνση της μείωσης των μετακινήσεων με ιδιωτικά οχήματα στο αστικό περιβάλλον.

Οι πολιτικές οριοθέτησης της διαθεσιμότητας εκτός οδού χώρων στάθμευσης αφορούν τις περιοχές και χρήσεις εκείνες που λειτουργούν ως πόλοι έλξης των μετακινήσεων, όπως εργασία, υπηρεσίες, αναψυχή κλπ. Τελείως διαφορετική είναι η πολιτική σε σχέση με τη διασφάλιση χωρητικότητας στάθμευσης στις οικιστικές περιοχές και χρήσεις, όπου η διασφάλιση χωρητικότητας στάθμευσης εκτός της οδού συμβάλλει θετικά στην βελτίωση τόσο των επιπέδων εξυπηρέτησης του οδικού δικτύου όσο και του αστικού οικιστικού περιβάλλοντος.

2. Σχετικές Μελέτες και Έρευνες

Αναφέρουμε πιο κάτω ενδεικτικά έναν αριθμό μελετών, κατά κύριο λόγο στη Μεγάλη Βρετανία αλλά και στον ευρύτερο Ευρωπαϊκό χώρο, σε σχέση με τις πολιτικές περιορισμού της χωρητικότητας στάθμευσης μητροπολιτικών περιοχών και την βαρύτητά τους στο επίπεδο της κατανομής των μετακινήσεων στα εναλλακτικά μέσα μεταφοράς, όπως χαρακτηριστικά παρουσιάζεται στα ακόλουθα παραδείγματα.

- Using Planning to Manage Parking – UK experiences, Tom Rye, Napier University 2005

Παρουσίαση αποτελεσμάτων εμπειρικών μελετών που είχαν τεκμηριώσει μείωση της ζήτησης μετακινήσεων με ιδιωτικά μέσα μεταφοράς σαν αποτέλεσμα μέτρων διαχείρισης της στάθμευσης σε επιλεγμένες περιοχές εργασίας. Τα βασικά συμπεράσματα της μελέτης συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- Ο περιορισμός της χωρητικότητας στάθμευσης οδηγεί στον περιορισμό της ζήτησης.
- Η στάθμευση αποτελεί εργαλείο διαχείρισης της ζήτησης πιο αποτελεσματικό από την τιμολογιακή πολιτική των εισιτηρίων των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

- Ο αποτελεσματικός σχεδιασμός, σε συνδυασμό με πολιτική περιορισμού της στάθμευσης, επηρεάζει αποτελεσματικά την επιλογή μέσου μεταφοράς.
- Oxford, 30 years of Car Restraint – Craig Rossington, Oxfordshire County Council, 2007
Η δημοσίευση παρουσιάζει τα αποτελέσματα 30ετους πολιτικής αποθάρρυνσης της χρήσης ιδιωτικών οχημάτων στο κέντρο της Οξφόρδης, που είχε σαν αποτέλεσμα τη διατήρηση, για την περίοδο αναφοράς, των κυκλοφοριακών φόρτων σε σταθερά επίπεδα, παρά την αύξηση του πληθυσμού και της οικονομικής δραστηριότητας, παράλληλα με το διπλασιασμό του δείκτη ιδιοκτησίας οχημάτων. Το βασικό συμπέρασμα της μελέτης ήταν ότι οι περιορισμοί στη στάθμευση δεν έχουν διαχρονική αρνητική επίπτωση στην οικονομική δραστηριότητα.
- Using the Land –Use Planning Process to Secure Travel Plans: An Assessment of Progress in England to Date, Tom Rye, Emma Young and Stephen Ison, 2008.
Η δημοσίευση εστιάζει σε δύο βασικές αρχές:
 - Ο σχεδιασμός, περιλαμβανομένης της θέσπισης ανώτατων ορίων χωρητικότητας στάθμευσης αποτελούν τα βασικά σύγχρονα εργαλεία του σχεδιασμού μεταφορών τη Μεγάλη Βρετανία.
 - Η απουσία της διαχείρισης της στάθμευσης ως εργαλείου καθιστά επισφαλή τα όποια μέτρα του γενικότερου σχεδιασμού.Η δημοσίευση επισημαίνει ότι το 76% των τοπικών αρχών στη Μεγάλη Βρετανία αντιλαμβάνονται πλέον την οριοθέτηση άνω ορίων χωρητικότητας στάθμευσης ως το βασικό εργαλείο για την εφαρμογή του σχεδιασμού των αστικών μεταφορών.
- The Use and Impact of maximum Parking Standards in Scotland, Tom Rye, Stephen Ison, 2006.
Η δημοσίευση παρουσιάστηκε στο 1^ο Διεθνές Συνέδριο για τη Βιώσιμη Κινητικότητα στη Μαδρίτη, το 2006 και εστιάζει στην επίπτωση των πολιτικών στάθμευσης στη Σκωτία. Τα βασικά συμπεράσματα της μελέτης συνοψίζονται στα ακόλουθα:
 - Τα μέτρα πολιτικής στάθμευσης είναι κατά κανόνα πιο αποτελεσματικά από άλλα διαχειριστικά μέτρα στη διαδικασία κατανομής των μετακινήσεων στα μέσα μεταφοράς.
 - Η διεθνής βιβλιογραφία τεκμηριώνει τη στενή σχέση ανάμεσα στη διαθεσιμότητα στάθμευσης και την επιλογή μέσου μεταφοράς.Σε σχέση με την ανάπτυξη σημαντικών αστικών υποδομών, η δημοσίευση υποστηρίζει ότι:
 - Σε γενικές γραμμές, στη διαδικασία χωροθέτησης (σημαντικών υποδομών) η στάθμευση αποτελεί μέρος μόνο των κριτηρίων αξιολόγησης και επιλογής.
 - Παρόλο που η προσπελασιμότητα αποτελεί πρωτεύον κριτήριο επιλογής στη διαδικασία της χωροθέτησης, η διαθεσιμότητα στάθμευσης αποτελεί δευτερεύον κριτήριο, εφαρμόσιμο στο επίπεδο σύγκρισης εναλλακτικών λύσεων σε συνέχεια της αρχικής επιλογής.Καταληκτικά στη δημοσίευση διατυπώνεται το συμπέρασμα ότι η οριοθέτηση μέγιστης χωρητικότητας στάθμευσης δεν αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην οικονομική απόδοση αστικών επενδύσεων.
- Making Travel Plans Work, Lessons from UK Case Studies, Department of Transport, July 2002.

Εξετάστηκαν 21 περιπτώσεις που θεωρήθηκαν ως επιτυχημένος σχεδιασμός για τη βελτίωση του επιπέδου εξυπηρέτησης του οδικού συστήματος και τη βελτίωση των εναλλακτικών επιλογών μετακίνησης προς την εργασία. Τα βασικά συμπεράσματα της μελέτης συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- Ο περιορισμός της χωρητικότητας στάθμευσης είναι ο πιο αποτελεσματικός τρόπος μείωσης του αριθμού των οχημάτων που αναζητούν προσπέλαση σε κάποια χρήση.
 - Η διαχείριση και ειδικά ο περιορισμός της χωρητικότητας στάθμευσης αποτελεί συνθήκη αναγκαία για την εφαρμογή πολιτικής αστικών μεταφορών.
- The Effect of Maximum Car Parking Standards Including Inward Investment Implications, The Scottish Executive, 2002.

Η μελέτη ερευνά τις επιπτώσεις θεσμοθέτησης ανώτατων αποδεκτών ορίων χωρητικότητας στάθμευσης στην αστική ανάπτυξη, ειδικά των κέντρων πόλεων. Περιλαμβάνει τη μελέτη 19 επιμέρους περιπτώσεων ανάπτυξης, τεκμηριώνοντας ότι η εφαρμογή άνω ορίων χωρητικότητας και ο περιορισμός της διαθέσιμης χωρητικότητας στάθμευσης ενθαρρύνει αποτελεσματικά τα εναλλακτικά του ιδιωτικού οχήματος μέσα μεταφοράς, στο πλαίσιο της βιώσιμης κινητικότητας.
 - Parking Policy Measures and their Effects on Mobility and the Economy – Report on COST Action 342, T de Wit, 2006.

Έρευνα στο πλαίσιο της δράσης “COST”, ενός διακυβερνητικού πλαισίου Ευρωπαϊκής Συνεργασίας στο χώρο της επιστημονικής και τεχνολογικής έρευνας.

Ερευνώντας πολιτικές και πρακτικές των χωρών της Ευρώπης, η μελέτη διαπίστωσε σαφή μετακίνηση της πολιτικής και των κανονισμών και προτύπων, από την «παραδοσιακή» πρακτική της διασφάλισης ελάχιστου αριθμού θέσεων στάθμευσης προς την ακριβώς αντίθετη κατεύθυνση, αυτή του περιορισμού της χωρητικότητας δια της εφαρμογής μέγιστων επιθυμητών ορίων. Τα βασικά συμπεράσματα της μελέτης αναφέρουν ότι:

 - Η θεσμοθέτηση μέγιστων ορίων διαθεσιμότητας θέσεων στάθμευσης εκτός οδού έχει ενθαρρύνει την υιοθέτηση των αρχών της βιώσιμης κινητικότητας.
 - The Effects of Restrictive Parking Policy on the Development of City Centres, Dr. Karel Martens, Radboud University Nijmegen, 2005.

Η μελέτη συντάχτηκε για λογαριασμό του Υπουργείου Μεταφορών του Ισραήλ και διερεύνησε τα αποτελέσματα της πολιτικής περιορισμού στάθμευσης στο Εδιμβούργο, τη Φρανκφούρτη, το Ρότερνταμ και τη Ζυρίχη.

Τα συμπεράσματα κατέδειξαν ότι ακριβώς για τον λόγο ότι τα κέντρα των πόλεων αποτελούν τον πυρήνα της οικονομικής δραστηριότητας, ο περιορισμός της χωρητικότητας στάθμευσης δεν έχει αρνητικά αποτελέσματα στην οικονομική ανάπτυξη.

3. Διεθνή Παραδείγματα Εφαρμογής Πολιτικών Περιορισμού της Στάθμευσης

- Από το 2012, η πόλη του Nottingham στη Μεγάλη Βρετανία επιβάλλει ετήσιο τέλος 250£ ανά θέση στάθμευσης που οι εταιρείες διαθέτουν σε εργαζόμενους, πολιτική για την οποία έχουν καταρχήν εκδηλώσει ενδιαφέρον και άλλες πόλεις.
- Η πόλη του Αμβούργου επιτρέπει στις εταιρείες να διασφαλίζουν λιγότερες από τις προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης για τους εργαζόμενους, υπό τον όρο της δωρεάν διάθεσης (προς τους εργαζόμενους) μηνιαίας κάρτας MMM.
- Οι πόλεις της Ζυρίχης και του Αμβούργου έχουν «παγώσει» τον αριθμό της χωρητικότητας στάθμευσης στο κέντρο. Για κάθε νέα εκτός οδού θέση στάθμευσης, αφαιρείται αντίστοιχα μία θέση στην οδό. Η πολιτική αυτή εφαρμόστηκε στο Αμβούργο το 1976, ενώ στη Ζυρίχη ξεκίνησε το 1996, στο πλαίσιο του «ιστορικού συμβιβασμού για τη στάθμευση».
- Επιπλέον, στην πόλη της Ζυρίχης, στις περιοχές εκτός των γεωγραφικών ορίων του «κέντρου», δημιουργία νέων θέσεων στάθμευσης επιτρέπεται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι το γειτονικό οδικό δίκτυο έχει το απαραίτητο πλεόνασμα χωρητικότητας για να εξυπηρετήσει τους πρόσθετους παραγόμενους κυκλοφοριακούς φόρτους χωρίς φαινόμενα κορεσμού και ότι η ποιότητα του αέρα στην περιοχή επιτρέπει την αντίστοιχη επιβάρυνση των ατμοσφαιρικών ρύπων. Επίσης, η πόλη της Ζυρίχης είναι χωρισμένη σε επιμέρους ζώνες, οι οποίες διαθέτουν διαφορετικά άνω και κάτω όρια προβλεπόμενων θέσεων στάθμευσης.
- Αντίστοιχα, από το 1989 ακόμα, θεσμοθετήθηκε για τις Ολλανδικές πόλεις η πολιτική «Α, Β, Γ». Στην κατηγορία «Α» κατατάσσονται περιοχές με καλή πρόσβαση για τα Μέσα Σταθερής Τροχιάς (ΜΣΤ) και δύσκολη πρόσβαση για τα αυτοκίνητα, στην κατηγορία «Β» οι περιοχές με καλή πρόσβαση τόσο για τα ΜΣΤ όσο και για τα αυτοκίνητα και στην κατηγορία «Γ» οι περιοχές με καλή πρόσβαση για τα αυτοκίνητα και περιορισμένη εξυπηρέτηση από ΜΣΤ. Για κάθε κατηγορία θεσπίστηκαν διαφορετικά μέγιστα και ελάχιστα όρια ανάπτυξης θέσεων στάθμευσης σε νέες κτιριακές υποδομές, του άνω ορίου αυξανόμενου από την κατηγορία «Α» προς την κατηγορία «Γ».
- Στο Παρίσι δεν επιτρέπεται η ανάπτυξη θέσεων στάθμευσης σε νέες κτιριακές υποδομές σε απόσταση 500μ από στάση ΜΣΤ, περιορισμός που αφορά το σύνολο πρακτικά της ευρύτερης κεντρικής περιοχής.
- Στο Στρασβούργο, τηρούνται συγχρόνως κατώτατα και ανώτατα όρια παρεχόμενων θέσεων στάθμευσης ανά χρήση (πχ 1-2 θέσεις ανά κατοικία και 0,5-2 θέσεις ανά 100 τμ για χρήσεις πλην κατοικίας).
- Στο Βερολίνο, από το 1990 έχουν εγκαταλειφθεί οι απαιτήσεις για ελάχιστες θέσεις στάθμευσης, εκτός από αυτές που αφορούν τα ΑΜΕΑ. Επίσης, οι χώροι στάθμευσης προσμετρούνται στον συντελεστή δόμησης (ως αντικίνητρο).
- Η Ελβετία, η Μ. Βρετανία και η Ιταλία περιλαμβάνουν στην εθνική τους νομοθεσία ανώτατα όρια παρεχόμενων θέσεων στάθμευσης, ανά χρήση και μέγεθος κτιρίου.
- Διατάξεις περιοριστικές ως προς τον ανώτατο αριθμό θέσεων στάθμευσης ισχύουν για 184 Δήμους της Μ. Βρετανίας και ιδιαίτερα στα κέντρα των μεγάλων πόλεων, όπως πχ στο Λονδίνο και στη Γλασκόβη. Στα ιστορικά κέντρα των πόλεων και όπου αλλού δεν μπορούν να καθορισθούν όρια με αυστηρά ποσοτικό τρόπο, δίδεται η ευελιξία στις τοπικές αρχές και στους μελετητές να τεκμηριώσουν την ανάγκη ή μη διασφάλισης θέσεων στάθμευσης και τον συνολικό αριθμό αυτών.
- Στις ΗΠΑ, όπου η αυτοκίνηση δέχεται παραδοσιακά λιγότερους περιορισμούς σε σχέση με τον ευρωπαϊκό χώρο, ανώτατα όρια θέσεων στάθμευσης έχουν θεσπιστεί για τις κεντρικές περιοχές μητροπολιτικών συγκροτημάτων όπως η Βοστώνη, το Πόρτλαντ, η Ν.

Υόρκη, το Σαν Αντόνιο, το Σιάτλ και το Σαν Φρανσίσκο. Σε άλλες πόλεις, όπως στο Montgomery County και στο Maryland, οι ελάχιστες απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης μειώνονται κατά 20% κοντά στους σταθμούς του Μετρό.

- Η εθνική οδηγία της Μ. Βρετανίας “PPG13 - Transport” θέτει ανώτατα όρια για τη διασφάλιση εκτός οδού θέσεων στάθμευσης σε νέες αστικές υποδομές (για στάδια άνω των 1500 καθισμάτων, ορίζεται μέγιστος αριθμό θέσεων στάθμευσης 1 θέση / 15 καθίσματα, χωρίς περιορισμό «προς τα κάτω»).

Στο κεφ. 3 “Managing travel demand” διευκρινίζεται ότι η εφαρμογή περισσότερο αυστηρών προτύπων (υπό την έννοια των ακόμα λιγότερων θέσεων) είναι στη διακριτική ευχέρεια των κατά τόπους αρχών.

- Αντίστοιχα, στην εθνική οδηγία “PPG17 – Planning for open space, sport and recreation” της Μ. Βρετανίας, οι γενικοί κανόνες που διατυπώνονται “planning for new open space and sports and recreational facilities” αναφέρουν, μεταξύ άλλων ότι:

Στη χωροθέτηση νέων ελεύθερων χώρων και εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και αναψυχής, οι τοπικές αρχές θα πρέπει, μεταξύ άλλων:

- να δίνουν προτεραιότητα στην πρόσβαση πεζή, με ποδήλατα και Μέσα Μαζικής Μεταφοράς
- να χωροθετούν παρόμοιες χρήσεις σε θέσεις που θα συμβάλλουν στην ακμαιότητα και βιωσιμότητα των κεντρικών περιοχών των πόλεων

Επιπρόσθετα, συνιστάται η αδειοδότηση νέων σημαντικών εγκαταστάσεων μόνο σε θέσεις που διαθέτουν καλή πρόσβαση με το σύστημα των Μέσων μαζικής Μεταφοράς.

4. Η Περίπτωση των Αθλητικών Εγκαταστάσεων

Με τον όρο αθλητικές εγκαταστάσεις περιγράφονται όλες οι υποδομές που εξυπηρετούν αθλητικές δραστηριότητες, που ενδεχομένως όμως εξυπηρετούν χρήσεις με διαφορετικά χαρακτηριστικά.

Έτσι ένα αθλητικό κέντρο μπορεί να εξυπηρετεί το σύνολο των δραστηριοτήτων ενός αθλητικού σωματείου, περιλαμβανομένου του κύκλου εκγύμναση – προετοιμασία – προπόνηση ενός αριθμού αθλημάτων, αποτελώντας χώρο καθημερινής έλξης σημαντικού αριθμού μετακινήσεων.

Από την άλλη πλευρά, σύνηθες είναι το φαινόμενο τα γήπεδα μεγάλων (ποδοσφαιρικών κυρίως στην Ευρώπη) ομάδων να διατίθενται αποκλειστικά για τη διεξαγωγή των επίσημων αγώνων, ενώ η την προετοιμασία εξυπηρετούν διακριτά προπονητικά κέντρα.

4.1 Η Ευρωπαϊκή Εμπειρία

Στον Ευρωπαϊκό χώρο καταγράφονται πολλά παραδείγματα ποδοσφαιρικών γηπέδων, ακόμη και διπλάσιας χωρητικότητας, που φιλοξενούν ομάδες που πρωταγωνιστούν στις εθνικές και διεθνείς διοργανώσεις, τα οποία δεν εξυπηρετούν στάθμευση οχημάτων επισκεπτών. Ακόμα περισσότερο, ως αντικίνητρο στη χρήση ιδιωτικών οχημάτων για τις μετακινήσεις των οπαδών, είναι συνήθης πρακτική, κατά τις ημέρες και ώρες διεξαγωγής των αγώνων, η απαγόρευση της στάθμευσης στην εγγύς περιοχή, με την εξαίρεση των περιοίκων που διαθέτουν ειδική διαπίστευση (κάρτες στάθμευσης).

Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν τα γήπεδα:

- Stamford Bridge, το γήπεδο της Chelsea στο Λονδίνο, με χωρητικότητα 41.798 θεατές.

Δεν διαθέτει καμία υποδομή εξυπηρέτησης στάθμευσης, στον δε ιστότοπο της ομάδας υπάρχει ρητή η προτροπή προς του φιλάθλους να μην χρησιμοποιούν ιδιωτικά οχήματα για να μετακινηθούν προς το γήπεδο.

- Emirates Arena, το γήπεδο της Arsenal στο Λονδίνο, χωρητικότητας 60.362 θεατών.
Το γήπεδο δεν διαθέτει δικές του θέσεις στάθμευσης. Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχει διαθεσιμότητα μερικών δεκάδων θέσεων δημόσιας χρήσης εκτός οδού.
- White Hart Lane, το γήπεδο της Tottenham στο Λονδίνο, με χωρητικότητα 36.284 θέσεις.
Διαθέτει ελάχιστες θέσεις για την εξυπηρέτηση VIP και υπηρεσιακών χρήσεων. Περιορισμένος αριθμός δημόσιας χρήσης θέσεων εντοπίζεται στην εγγύς περιοχή.
- Garden Cottage, το γήπεδο της Fulham στο Λονδίνο, με χωρητικότητα 26.255 θέσεις.
Διαθέτει ελάχιστες θέσεις για την εξυπηρέτηση VIP και υπηρεσιακών χρήσεων.
- Τα Ισπανικά γήπεδα Camp Nou της Barcelona (100.000 θεατές) και Santiagi Bernabeu της Real Madrid (80.000 θεατές) διαθέτουν περιορισμένο αριθμό θέσεων, η χρήση των οποίων κατά τη διάρκεια διεξαγωγής αγώνων είναι ελεύθερη μόνο για ειδικά διαπιστευμένους επισκέπτες.

4.2 Οι οδηγίες της UEFA

Στη Γενική της Οδηγία “UEFA GUIDE TO QUALITY STADIUMS” και σε ότι αφορά ειδικότερα τα γήπεδα μέσα στον αστικό ιστό, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην εξυπηρέτηση από τα δίκτυα των μεταφορών, ειδικά τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, τόσο τα δημόσια, όσο και τα ιδιωτικά, υπό την έννοια της οργανωμένης μεταφοράς οπαδών με λεωφορεία.

Στην οδηγία διατυπώνονται επιφυλάξεις για τη δημιουργία μεγάλων οργανωμένων χώρων στάθμευσης θεατών – οπαδών σε υπόγεια κάτω από το γήπεδο, λόγω προφανών προβλημάτων στη διατήρηση της τάξης και της ασφάλειας.

Στην οδηγία του 2006 της UEFA “Stadium Infrastructure Regulations”, δεν προσδιορίζεται απαιτούμενος αριθμός θέσεων θεατών, πέραν ενός ελάχιστου ορίου που προορίζεται για επίσημους και υπηρεσιακούς παράγοντες και που διαφοροποιείται ανάλογα με την κατηγορία της εγκατάστασης.

Παράρτημα Γ: Φυτοκάλυψη και δυνατότητες βελτίωσης του Άλσους Νέας Φιλαδέλφειας

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο του παρόντος παραρτήματος είναι η διερεύνηση της ποιότητας και του ποσοστού φυτοκάλυψης του Άλσους Νέας Φιλαδέλφειας, και του ισοζυγίου πρασίνου που αναμένεται να προκύψει από τις προτεινόμενες εργασίες κατασκευής του γηπέδου σε συνδυασμό με τις προτεινόμενες παρεμβάσεις εντατικοποίησης φυσικής προστασίας του παρακείμενου άλσους της Νέας Φιλαδέλφειας.

2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

2.1 Γενική περιγραφή του συνόλου του άλσους

Το άλσος Νέας Φιλαδέλφειας αποτελεί ένα από τα χαρακτηρισμένα άλση στην περιοχή της Αττικής. Εκτείνεται ανάμεσα στις οδούς Δεκελείας και Πατριάρχου Κωνσταντίνου και είναι το φυσικό σύνορο μεταξύ των πρώην καποδιστριακών Δήμων Νέας Φιλαδέλφειας και Νέας Ιωνίας (Δήμοι του βορείου-κεντρικού λεκανοπεδίου της Αττικής). Περικλείεται βορείως από την οδό Χίου, δυτικά από τη Δεκελείας, ανατολικά από Πατριάρχου Κωνσταντίνου και Μηλιώρη και νότια από την οδό Ατταλείας και τον χώρο στον οποίο βρισκόταν το γήπεδο της Αθλητικής Ένωσης Κωνσταντινουπόλεως (ΑΕΚ) «Νίκος Γκούμας».

Το άλσος μπορεί να θεωρηθεί ότι χωρίζεται σε δύο διακριτά τμήματα : το βόρειο με έκταση 178 στρέμματα και το νότιο τμήμα, έκτασης 245 στρεμμάτων. Τα δύο τμήματα διαχωρίζονται από τον ασφαλτόδρομο που διασχίζει διαγωνίως το άλσος ξεκινώντας από την οδό Τρωάδος στα δυτικά και καταλήγοντας στην οδό Ικαρίας στα ανατολικά.

Ο χαρακτηρισμός του χώρου ως άλσους διενεργείται ήδη στο άρθρο 1 του **N. 6171** του 1934 «Περί συμβολής του Δημοσίου προς διαμόρφωσιν του Πεδίου του Άρεως εις κοινόχρηστον άλσος των Αθηνών», σύμφωνα με το οποίο: «1. Επιτρέπεται η υπό του Δημοσίου προκαταβολή των κατά τας περί σχεδίων των πόλεων διατάξεις αποζημιώσεων δια την απαλλοτριώσιν ιδιοκτησιών προς διαμόρφωσιν του Πεδίου του Άρεως εις κοινόχρηστον άλσος των Αθηνών, ως και το άλσος Νέας Φιλαδέλφειας...».

Στην **ΥΑ 252/16/1996** έγκρισης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Ν. Φιλαδέλφειας, είχε προβλεφθεί, στο κεφάλαιο περί δημιουργίας χώρων πρασίνου, ότι «*Το άλσος του δήμου εντάσσεται στο σχέδιο της ζώνης ειδικών χρήσεων και παραμένει **άλσος***».

Εντοπίζεται διοικητικά εντός των ορίων της Δημοτικής Ενότητας Νέας Φιλαδέλφειας του Δήμου Φιλαδέλφειας - Χαλκηδόνος, στο βορειοδυτικό τμήμα της Περιφερειακής Ενότητας Αττικής.

Η ιστορία του εκκινεί το 1914 όταν η τότε Βασίλισσα Σοφία προχωρά στην πρώτη δενδροφύτευση τμήματος του γυμνού τότε λόφου. Στις 12-2-1939 πραγματοποιήθηκε νέα δενδροφύτευση (αναδάσωση) έκτασης 480 στρεμμάτων από τον τότε βασιλιά Γεώργιο τον Β'. Κατά την διάρκεια των ετών του πολέμου το άλσος καταστράφηκε όταν οι κάτοικοι κάλυπταν τις ανάγκες θέρμανσής τους με ξύλα από δέντρα του άλσους. Το 1948 πραγματοποιήθηκε νέα αναδάσωση από τη βασίλισσα Φρειδερίκη. Οι τελευταίες μεγάλες δενδροφυτεύσεις έλαβαν χώρα κατά τα έτη 1994 και 1995, ενώ σε μικρότερη κλίμακα πραγματοποιούνται μέχρι και σήμερα. Στις 29 Φεβρουαρίου 1956 εγκρίθηκε η κατασκευή λίμνης που ολοκληρώθηκε το 1966 και στις 19 Ιουνίου 1959 εγκρίθηκε η περιφραγή του. Στις 26 Μαρτίου 1959 θεμελιώθηκε ο Δημοτικός Κινηματογράφος που βρίσκεται στην είσοδο του άλσους. Το 1976, με τροποποιήσεις του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής, κατασκευάστηκε στο χώρο της λίμνης Τουριστικό Περίπτερο, ενώ το 1956 εγκαταστάθηκε εντός του άλσους Μετεωρολογικός Σταθμός από την Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία (ΕΜΥ). Από το 1955 άρχισε η συγκέντρωση ζώων και πτηνών και λειτούργησε υποτυπώδης Ζωολογικός Κήπος. Στις 25 Μαΐου 1986 έγιναν τα εγκαίνια του ζωολογικού κήπου που λειτούργησε μέχρι το 1995. Από τις 17 Οκτωβρίου 1995 αρχίζει η μεταφορά των αρκούδων στο φυσικό τους περιβάλλον (Περιβαλλοντικό Κέντρο «Αρκτούρος», στο Νυμφαίο της Φλώρινας), στις 20 Μαΐου 1996 η απομάκρυνση των άγριων ζώων, που ολοκληρώνεται στις 16 Ιανουαρίου 1997 με την απομάκρυνση του τελευταίου λιονταριού, και από τότε παύει η λειτουργία του ζωολογικού κήπου για άγρια ζώα.

Η έκταση του άλσους στο σύνολό της έχει κηρυχθεί δασωτέα βάσει του 13-05-1915 Β.Δ/γματος. Επίσης βάσει της υπ' αριθμ.108424/1934 απόφασης του Υπουργού Γεωργίας έχει κηρυχθεί αναδασωτέα ενώ με την υπ' αριθμ. 62032/2-09-1934 απόφαση του Υπουργείου Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως παραχωρήθηκε στην αθλητική ομάδα ΑΕΚ τμήμα του άλσους σε έκταση ίση 26.621,50 τ.μ. προς ίδρυση γυμναστηρίου. Η έκταση ανήκε στο Δημόσιο και προκειμένου για την εκπλήρωση του σκοπού της παραχώρησής της πραγματοποιήθηκε άρση της αναδάσωσης με τα από 10-11-1924 και 31-1-1925 Προεδρικά Διατάγματα (ΦΕΚ 286/19-11-1924 και 29/31-1-1925 αντίστοιχα).

Έως σήμερα η έκταση του άλσους στο σύνολό της, εξαιρουμένης της έκτασης των 26.621,50 τ.μ. η οποία είχε παραχωρηθεί από το 1934 στην αθλητική ομάδα ΑΕΚ, θεωρείται αναδασωτέα.

Στη σημερινή του μορφή το άλσος καταλαμβάνει έκταση περίπου **423 στρεμμάτων**, έκταση η οποία αντιστοιχεί σε ποσοστό 15% επί του συνόλου της έκτασης της Δημοτικής Ενότητας Νέας Φιλαδέλφειας.

Στην εικόνα 2.1.1 έχουν επισημανθεί τα όρια του άλσους επί πρόσφατης ορθοφωτογραφίας της ΕΚΧΑ Α.Ε καθώς και τα όρια του προγενέστερου γηπέδου της Α.Ε.Κ. στην οποία, με τις μικρές τροποποιήσεις που προκύπτουν από το σχέδιο νόμου, δημιουργείται το Κέντρο Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης.



Πηγή: ΕΚΧΑ Α.Ε., 2014

Εικόνα 2.1.1: Όρια Άλσους Ν. Φιλαδέλφειας και έκτασης γηπέδου Α.Ε.Κ. επί υποβάθρου ορθοφωτογραφίας ΕΚΧΑ Α.Ε.

Το άλσος αναπτύσσεται σε λόφο με ομαλό ανάγλυφο. Κατά θέσεις στο βόρειο τμήμα εμφανίζονται κλίσεις 15 – 20% εκατέρωθεν της κεντρικής ράχης, η οποία έχει προσανατολισμό από Βορρά προς Νότο. Το υψόμετρο κυμαίνεται από 101 ως 136 μέτρα, με το υψηλότερο σημείο του να βρίσκεται πολύ κοντά στις εγκαταστάσεις του μετεωρολογικού σταθμού της ΕΜΥ, στο βόρειο τμήμα.

Η βλάστηση του άλσους αποτελείται κυρίως από «μεγάλα» δένδρα. Τα κύρια είδη που απαντώνται σήμερα είναι η τραχεία και η χαλέπιος πεύκη, το κυπαρίσσι και ο ευκάλυπτος. Όλα είναι ανθεκτικά στις συνθήκες του Άλσους και αρκετά εύφλεκτα.

Τα είδη που απαντώνται εντός του άλσους είναι τα κάτωθι:

- Τραχεία Πεύκη (*Pinus brutia*)
- Χαλέπιος Πεύκη (*Pinus halepensis*)
- Κυπαρίσσι (*Cupressus sempervirens*)
- Ευκάλυπτος (*Eukalyptus sp.*)
- Καζουαρίνα (*Casuarina sp.*)
- Γλαυκό Κυπαρίσσι (*Cupressus arizonica*)
- Χαρουπιά (*Ceratonia siliqua*)
- Κουκουναριά (*Pinus pinea*)

Πολλά από τα δέντρα στο νότιο κυρίως τμήμα του άλσους παρουσιάζουν μία μορφή υποβάθμισης, με ξερούς κλάδους και σπασμένους κορμούς. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι τα άτομα ευκαλύπτου παρουσιάζουν ξηρές κορυφές σε μεγάλο ποσοστό.

2.2 Περιγραφή της περιοχής επέμβασης και των ειδών που υλοτομούνται

Σύμφωνα με το τροποποιημένο ρυμοτομικό σχέδιο της Ν. Φιλαδέλφειας, όπως αυτό αναφέρεται στο άρθρο 19 του Ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 197/Α/27.08.2002), προβλέπεται επέκταση του χώρου του σταδίου κατά μήκος της ανατολικής πλευράς του γηπέδου, έκτασης περίπου 3 στρεμμάτων.

Ο χώρος του παλαιού γηπέδου, έκτασης 26.621,50 τ.μ. (περί τα 26 στρέμματα) παραχωρήθηκε βάσει της υπ' αριθμ.62032/2-09-1934 υπουργικής απόφασης από το

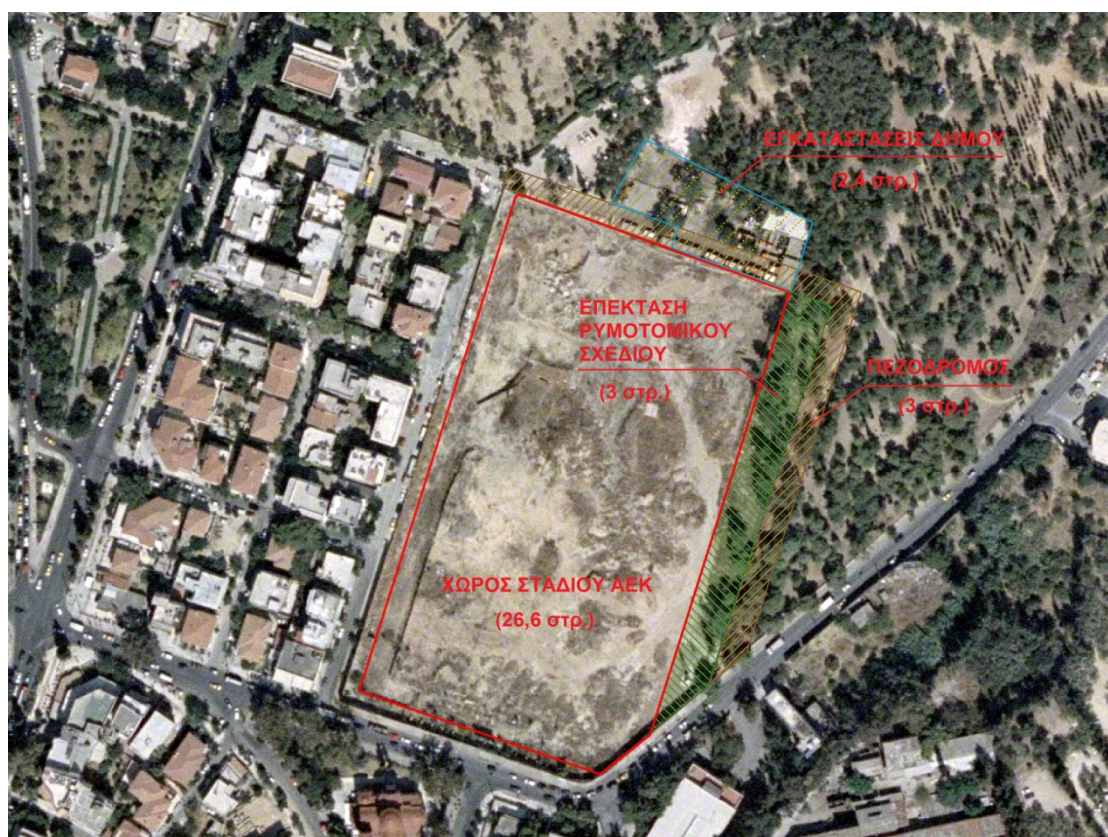
Υπουργείο Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως στην αθλητική ομάδα της ΑΕΚ προς ίδρυση γυμναστηρίου. Στην εικόνα που ακολουθεί έχει επισημανθεί το αποτύπωμα του προγενέστερου γηπέδου της αθλητικής ομάδας Α.Ε.Κ επί υποβάθρου πρόσφατου ορθοφωτοχάρτη.



Πηγή: ΕΚΧΑ Α.Ε., 2014

Εικόνα 2.2.1: Αποτύπωση προγενέστερου γηπέδου ΑΕΚ επί υποβάθρου πρόσφατου ορθοφωτοχάρτη ΕΚΧΑ Α.Ε.

Επιπλέον, προβλέπεται η δημιουργία πεζοδρόμου πλάτους 10 μέτρων, η έκταση του οποίου εντός του άλσους θα είναι περίπου 3 στρέμματα. Η πεζοδρόμηση εκκινεί από την Πατριάρχου Κωνσταντίνου και κινούμενη περιμετρικά του γηπέδου (κατά μήκος της ανατολικής και βόρειας πλευράς) καταλήγει στην σύγκλιση των οδών Απάλειας και Καππαδοκίας στο Βορειοδυτικό άκρο το γηπέδου (Εικόνα 2.2.2).



Εικόνα 2.2.2: Αποτύπωση επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου και πεζοδρόμησης εντός του άλσους

Η έκταση του άλσους Ν. Φιλαδέλφειας ανέρχεται σε 423 στρέμματα. Τα περίπου 3 στρέμματα της επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου καταλαμβάνουν ποσοστό μόλις 0,7% της έκτασης του άλσους, ενώ η έκταση της συνολικής επέμβασης των 6 στρεμμάτων, καταλαμβάνει ποσοστό ίσο με μόλις 1,4% επί της συνολικής έκτασης του άλσους.

Επί της ουσίας, απομάκρυνση δέντρων θα πραγματοποιηθεί σε έκταση 4,8 στρεμμάτων από το σύνολο των 6 στρεμμάτων της επέμβασης (επέκταση ρυμοτομικού και πεζοδρόμος), δηλαδή ποσοστό 1,13% επί του συνόλου της έκτασης του άλσους, καθώς όμορα με τα βόρεια όρια του γηπέδου είναι τοποθετημένες εγκαταστάσεις του Δήμου Ν. Φιλαδέλφειας έκτασης περί τα 2,4 στρέμματα, οι οποίες και προβλέπεται να απομακρυνθούν και ο χώρος να αποκατασταθεί με νέες δεντροφυτεύσεις. Η πεζοδρόμηση της βόρειας πλευράς του γηπέδου έκτασης 1,2 στρεμμάτων δεν απαιτεί την απομάκρυνση δέντρων, εφόσον δεν καλύπτεται από βλάστηση.

Για την ολοκλήρωση των εργασιών του Κέντρου, απαιτείται η απομάκρυνση ενός μικρού μέρους της υφιστάμενης δασικής βλάστησης. Στην άμεση περιοχή επέμβασης (των 6 στρ.) απαντώνται τα εξής δασικά είδη:

- Χαλέπιος Πεύκη (*Pinus halepensis*)
- Κυπαρίσσι (*Cupressus sempervirens*)
- Ευκάλυπτος (*Eukalyptus sp.*)

Ο αριθμός των ειδών εντός της περιοχής επέμβασης (επέκταση και πεζοδρόμηση) ανέρχεται σε περίπου πενήντα (50) δέντρα. Από αυτά, περίπου τριάντα (30) δέντρα βρίσκονται στον χώρο της επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου (3 στρ.) και επιπλέον είκοσι (20) δέντρα στο χώρο του πεζοδρόμου της ανατολικής πλευράς (1,83 στρ.). Στο χώρο του πεζοδρόμου της βόρειας πλευράς δεν απαιτείται απομάκρυνση δέντρων.



Εικόνα 2.2.3: Φαινόμενα αποφλοίωσης και σπασμένων κορμών των δέντρων στην περιοχή επέμβασης

Τα προς απομάκρυνση δέντρα παρουσιάζουν εικόνα εγκατάλειψης (σπασμένοι κορμοί, ξηροί κλάδοι, αποφλοίωση κλπ) και η οικολογική τους κατάσταση δεν κρίνεται ικανοποιητική (εικόνα 2.2.3).

Ως αντιστάθμιση στην απομάκρυνση των δασικών ειδών προτείνεται να πραγματοποιηθεί φύτευση νέων δέντρων και θάμνων (ενδημικά είδη χλωρίδας) σε «διάκενα» (εκτάσεις χωρίς δενδρώδη βλάστηση) εντός του άλσους, κατόπιν οριστικής μελέτης εφαρμογής και σε συνεννόηση με την αρμόδια Δασική Υπηρεσία (Δ/νση Δασών Αθηνών).

3. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ

3.1 Εντοπισμός και περιγραφή των θέσεων φύτευσης για την εξασφάλιση του ισοζυγίου

Κατόπιν αυτοψίας και επιτόπιας διερεύνησης τόσο της περιοχής επέμβασης όσο και του συνόλου της έκτασης του άλσους προέκυψαν τα ακόλουθα δεδομένα:

Εντός του άλσους παρατηρήθηκε αριθμός εκτάσεων χωρίς βλάστηση, τα λεγόμενα «διάκενα», μέρος των οποίων εμφανίζει μια μορφή εγκατάλειψης. Από τον αριθμό αυτό επιλέχθηκαν οι πλέον κατάλληλες θέσεις (διάκενα) οι οποίες θα μπορούσαν να προταθούν ως χώροι φύτευσης, βάσει συγκεκριμένων κριτηρίων επιλογής όπως η ισχνή φυτοκάλυψη τους, τα χαρακτηριστικά και η καταλληλότητα του εδάφους η οποία οφείλει να ευνοεί την ανάπτυξη των ατόμων δένδρων, η ενδημικότητα των ειδών χλωρίδας της περιοχής κλπ.

Εκτός των διακένων, στην προς φύτευση επιφάνεια συνυπολογίζεται και η έκταση που καταλαμβάνουν οι εγκαταστάσεις του Δήμου (γκαράζ κλπ) καθώς προβλέπεται να φυτευθεί και αυτή η έκταση μετά την απομάκρυνση των εγκαταστάσεων. Η έκταση αυτή ανέρχεται σε περίπου 1,9 στρέμματα (2,4 στρέμματα έκτασης αφαιρουμένου του τμήματος του πεζοδρόμου που διέρχεται από την έκταση αυτή).

Οι προτεινόμενες θέσεις φύτευσης (διάκενα) χαρτογραφήθηκαν και αποτυπώθηκαν επί υποβάθρου πρόσφατης ορθοφωτογραφίας της ΕΚΧΑ Α.Ε., ενώ παράλληλα η κάθε θέση απεικονίζεται και σε φωτογραφική λήψη που προέκυψε από την επιτόπια έρευνα. Αναλυτικά τα ανωτέρω απεικονίζονται στις εικόνες 3.1.1 - 3.1.7. που ακολουθούν, ενώ οι εκτάσεις των προτεινόμενων θέσεων φύτευσης (εκτιμώμενη έκταση προς φύτευση) παρουσιάζονται στον πίνακα 3.1.1.

Πίνακας 3.1.1: Εκτάσεις προτεινόμενων θέσεων φύτευσης

A/A	Εκτιμώμενη έκταση προς φύτευση (στρ.)
1	1.60
2	0.50
3	0.90
4	1.20
5	15.00
6	2.00
ΣΥΝΟΛΟ	21.20

Πολεοδομική, Χωροταξική και Περιβαλλοντική Θεώρηση Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης



Πολεοδομική, Χωροταξική και Περιβαλλοντική Θεώρηση Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης

Εικόνα 3.1.1: Προτεινόμενος χώρος φύτευσης 1



Πολεοδομική, Χωροταξική και Περιβαλλοντική Θεώρηση Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης



Εικόνα 3.1.2: Προτεινόμενος χώρος φύτευσης 2

Πολεοδομική, Χωροταξική και Περιβαλλοντική Θεώρηση Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης



Εικόνα 3.1.3: Προτεινόμενος χώρος φύτευσης 3

Πολεοδομική, Χωροταξική και Περιβαλλοντική Θεώρηση Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης



Πολεοδομική, Χωροταξική και Περιβαλλοντική Θεώρηση Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης

Εικόνα 3.1.4: Προτεινόμενος χώρος φύτευσης 4



Πολεοδομική, Χωροταξική και Περιβαλλοντική Θεώρηση Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης



Εικόνα 3.1.5: Προτεινόμενος χώρος φύτευσης 5

Πολεοδομική, Χωροταξική και Περιβαλλοντική Θεώρηση Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης



Εικόνα 3.1.6: Προτεινόμενος χώρος φύτευσης 6 (εγκαταστάσεις Δήμου και πάρκινγκ)



Εικόνα 3.1.7: Συνολική απεικόνιση περιοχής επέμβασης και προτεινόμενων θέσεων φύτευσης

3.2 Περιγραφή των ειδών των δέντρων που θα φυτευτούν

Τα είδη που θα επιλεγούν προς φύτευση κρίνεται σκόπιμο να είναι ενδημικά της περιοχής, να βρίσκονται στη φυσική ζώνη εξάπλωσής τους και να είναι αντίστοιχης ή και μεγαλύτερης οικολογικής αξίας συγκριτικά με τα άτομα δένδρων που θα απομακρυνθούν. Βάσει της εγκεκριμένης μελέτης διαχείρισης και ανάπλασης του άλσους Νέας Φιλαδέλφειας καθώς και της αυτοψίας στην περιοχή επεμβάσεων πραγματοποιήθηκε επιλογή των ειδών προς φύτευση τα οποία και διαχωρίστηκαν σε δύο ευρύτερες κατηγορίες (δένδρα και θάμνοι)

Βάσει των ανωτέρω λόγων επιλέχθησαν τα ακόλουθα είδη:

1. Δένδρα

- ✓ η χαλέπιος πεύκη (*Pinus halepensis*) εναλλακτικά ή και σε συνδυασμό με
- ✓ το κυπαρίσσι (*Cupressus sempervirens*)
- ✓ η κουκουναριά (*Pinus pinea*)

Η χαλέπιος πεύκη επιλέγεται διότι αφ' ενός βρίσκεται στη φυσική ζώνη εξάπλωσής της και αφ' ετέρου γιατί είναι είδος λιτοδίαιτο με μεγάλη προσαρμοστική ικανότητα, αναπτυσσόμενο ακόμη και σε άγονα, ξηρά και αβαθή εδάφη. Επιπλέον είναι αρκετά φωτόφιλο.

Το κυπαρίσσι διαθέτει τις παραπάνω ιδιότητες της χαλεπίου πεύκης ενώ συνδυάζει αυξημένη τάση ανάπτυξης και ενδεικνύεται (φυτεύεται εναλλακτικά με τη χαλέπιο πεύκη) σε ειδικές θέσεις για καλύτερη και γρηγορότερη οπτική προστασία.

Η κουκουναριά επιλέχθηκε βάσει της ιδιαίτερης ανθεκτικότητάς της σε φαινόμενα προβολής (κάμπια κλπ) όπως επίσης και της ιδιαίτερης αυξητικότητας που παρουσιάζει στα μικροκλιματικά δεδομένα του άλσους.

2. Θάμνοι

- ✓ Δάφνη (*Laurus nobilis*)
- ✓ Μυρτιά (*Myrtus communis*)
- ✓ Δενδρολίβανο (*Rosmarinus officinalis*)
- ✓ Πικροδάφνη (*Nerium oleander*)

Η χαλέπιος πεύκη, εναλλακτικά ή και σε συνδυασμό με το κυπαρίσσι και την κουκουναριά όπως και οι θάμνοι θα φυτεύονται πάντοτε στο καλύτερο μικροπεριβάλλον.

Για να επιβιώσουν τα φυτά θα πρέπει οι φυτεύσεις να λάβουν χώρα κατά τη φθινοπωρινή περίοδο μετά τις πρώτες βροχές ώστε να ανταπεξέλθουν καλύτερα στην ξηρή καλοκαιρινή περίοδο.

Πριν από τις φυτοτεχνικές εργασίες θα γίνει ο καθαρισμός και η απομάκρυνση απορριμμάτων, υπολειμμάτων, ξηρών φυτικών μαζών, κλαδιών κ.ά.

Όλα τα φυτά που θα φυτευθούν οφείλουν:

- Να είναι υγιή.
- Να έχουν καλά αναπτυγμένο ριζικό σύστημα, καλή διαμόρφωση κλάδων και καλή ανάπτυξη του κεντρικού στελέχους.

Σε όλες τις περιπτώσεις η επιφάνεια των λάκκων κατά τη φύτευση θα διαμορφώνεται έτσι ώστε να συλλέγει όσο το δυνατόν μεγαλύτερη ποσότητα νερού από το νερό των βροχοπτώσεων.

3.3 Περιγραφή των βοηθητικών έργων

3.3.1 Προμήθεια φυτικού υλικού

Το φυτικό υλικό που θα χρησιμοποιηθεί μπορεί να προέρχεται από λειτουργούντα ιδιωτικά φυτώρια στην περιοχή τα οποία λειτουργούν με βάση τις διατάξεις του Νόμου 1564/86. Στην παρούσα έκθεση επιχειρείται μια εκτίμηση του συνολικού προϋπολογισμού για το κόστος προμήθειας (αγοράς) και δαπανών μεταφοράς των φυτών που θα χρησιμοποιηθούν στον τόπο των εργασιών.

Τα δένδρۇλλια, θα φυτεύονται αμέσως δηλαδή σε μία ή δύο μέρες, από τη μεταφορά τους στον τόπο φύτευσης και στο διάστημα αυτό θα πρέπει να διατηρείται υγρό το ριζικό σύστημα.

Οι προδιαγραφές των φυτών που θα φυτευτούν θα είναι ανάλογες με τις προδιαγραφές δένδρων κατηγορίας Δ2 των ενιαίων τιμολογίων για έργα πρασίνου (Πίνακας 3.3.1), σύμφωνα με την υπ' αριθμ. Απόφαση Δ11γ/ΟΙΚ/289, ΦΕΚ/Β/721/25-05-10, του ΥΠΕΚΑ.

Πίνακας 3.3.1: Προδιαγραφές δένδρων

Κοινή ονομασία	Επιστημονική ονομασία	Δένδρο / Κατηγορία	Μπάλα χώματος (lt)	Ύψος (m)
Πεύκη Χαλέπιος	<i>Pinus halepensis</i>	Δ2	3	0,25-1,50
Κυπαρίσσι ορθόκλαδο	<i>Cupressus sempervirens f. sempervirens</i>	Δ2	3	1,5-1,75
Δάφνη	<i>Laurus nobilis</i>	Θ1	2	0,50
Μυρτιά	<i>Myrtus communis</i>	Θ1	2	0,50
Δενδρολίβανο	<i>Rosmarinus officinalis</i>	Θ1	2	0,50
Πικροδάφνη	<i>Nerium oleander</i>	Θ1	2	0,50

Για τον υπολογισμό του αριθμού των ατόμων δέντρων που θα φυτευτούν, λαμβάνεται φυτευτικός σύνδεσμος 3 x 3 μέτρα, δηλαδή το κάθε άτομο θα απέχει 3 μέτρα από τα όμορά του. Το κάθε άτομο λοιπόν θα καταλαμβάνει έκταση 9 τ.μ. Για τις φυτεύσεις των θάμνων λαμβάνεται φυτευτικός σύνδεσμος 1,5 x 1,5 μέτρα.

Το σύνολο της έκτασης, η οποία προτείνεται προς φύτευση στην παρούσα έκθεση, ανέρχεται σε **21,2 στρ.** (βλ. Πίνακα 3.1.1). Ο συνολικός αριθμός των δέντρων που δύναται να φυτευτούν ανέρχεται σε **2112 άτομα** και ο συνολικός αριθμός θάμνων σε **1000 άτομα**.

Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δίνεται κατά τη φόρτωση και τη μεταφορά των φυτών, ώστε να αποφεύγεται τυχόν τραυματισμός αυτών και του ριζικού συστήματος.

Οι παρακάτω περιγραφόμενες εργασίες αφορούν την εγκατάσταση της βλάστησης σύμφωνα με τους κανόνες που θεωρούνται απαραίτητοι για την επιτυχή ανάπτυξη των φυτών και την επίτευξη του επιθυμητού αποτελέσματος.

3.3.2 Εποχή φυτεύσεων

Τα προτεινόμενα είδη πρέπει να φυτεύονται από αρχές Νοεμβρίου, μέχρι τέλος Ιανουαρίου. Η φύτευση πρέπει να γίνεται σε ημέρες με χαμηλή ηλιοφάνεια και με πολλή υγρασία. Ημέρες

με υψηλή θερμοκρασία, ήλιο και ξηρό αέρα πρέπει να αποφεύγονται, όπως επίσης και ημέρες που το έδαφος είναι παγωμένο ή κάθυγρο. Επιπρόσθετα, η φύτευση δεν πρέπει να γίνεται σε συνθήκες ισχυρών ανέμων. Βάσει των προαναφερόμενων εξασφαλίζονται τα ακόλουθα:

- Η άμεση ριζοβολία των φυταρίων
- Η μεγαλύτερη αντοχή τους στο δυσμενές περιβάλλον του πρώτου έτους μετά τη φύτευση
- Η μεγαλύτερη κατά το δυνατόν ανάπτυξη των φυταρίων κατά τα πρώτα έτη
- Η οικονομικότητα της εργασίας.

3.3.3 Φυτική γη

Η κάλυψη των λάκκων θα γίνει με φυτική γη. Η φυτική γη θα είναι επιφανειακής προέλευσης (από βάθος μέχρι 60εκ.) και κατά το δυνατόν απαλλαγμένη από σβώλους, αγριόχορτα, υπολείμματα ριζών, πέτρες και άλλα ξένα ή τοξικά υλικά βλαβερά για την ανάπτυξη φυτών.

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά δημιουργούν έδαφος με σταθερή συσσωματώδη υφή, μειωμένη συνεκτικότητα, πλαστικότητα και έλλειψη συγκολλητικότητας, άριστη υδατοϊκανότητα και υδατοδιαπερατότητα, ευκολία κατά την κατεργασία και καλό αερισμό.

Ο λάκκος κάθε φυτού, κατά τη διαδικασία της φύτευσης, θα πληρούται με μίγμα αποτελούμενο από φυτική γη και λίπασμα.

3.3.4 Διάνοιξη λάκκων

Για την φύτευση των φυτών προτείνεται η μέθοδος διάνοιξης λάκκων διαστάσεων 0,3 x 0,3 x (βάθος) 0,5 μ. για τα φυτά των δένδρων. Απαραίτητα το βάθος των φυτών θα διαμορφώνεται σε 0,3μ. αφού τα 0,2μ. θα πληρούται με φυτική γη. Οι θάμνοι θα φυτεύονται σε λάκκους 0,30 x 0,30 x 0,30 μ.

Η διάνοιξη των λάκκων θα πραγματοποιηθεί με χειρωνακτική εργασία, με μικρά σκαπτικά ελαστικοφόρα μηχανήματα ή ακόμα και με μικρά ερπυστριοφόρα μηχανήματα με ιδιαίτερη προσοχή, έτσι ώστε να μην αλλοιωθεί ο χαρακτήρας της περιοχής.

3.3.5 Φυτεύσεις

Επί του εδάφους θα επισημανθούν οι ακριβείς θέσεις όλων των φυτών, βάσει τεκμηριωμένης και αναλυτικής φυτοτεχνικής μελέτης, με τη σύμφωνη γνώμη της επίβλεψης. Στη συνέχεια θα πραγματοποιηθεί διάνοιξη των λάκκων.

Τα φυτά τοποθετούνται κατακόρυφα στους λάκκους, αφού προηγουμένως αφαιρεθούν οι πλαστικές σακούλες. Πριν τις φυτεύσεις θεωρείται απαραίτητη η διαβροχή των λάκκων. Στο βάθος κάθε λάκκου τοποθετείται το επιφανειακό έδαφος το οποίο κατά την εκσκαφή τοποθετείται επιμελώς δεξιά και αριστερά του (η φυτική γη από μεταφορά). Οι λάκκοι γεμίζουν με το υπόλοιπο χώμα και συμπληρώνονται απαραίτητα με φυτική γη.

Ακολουθεί η πλήρωση του λάκκου με το παραπάνω μίγμα, στη συνέχεια ελαφρύ πάτημα με τα πόδια από τα τοιχώματα του λάκκου προς το φυτό (χωρίς να πατηθεί η μπάλα χώματος του φυτού) με σκοπό την καλή επαφή του ριζικού συστήματος με το έδαφος.

Μετά το γέμισμα του λάκκου σχηματίζεται λεκάνη άρδευσης για τα φυτά βάθους τουλάχιστον 0,10 μ. και εμβαδού 0,3 έως 0,5 τ.μ.

Τέλος, κατά τη διαμόρφωση των λάκκων φροντίζουμε η τελική επιφάνεια να βρίσκεται τουλάχιστον 5 - 10 εκ. κάτω από το φυσικό έδαφος. Οι λάκκοι κλείνονται από τα κατάντη, έτσι ώστε να συγκρατούνται τόσο η βροχή όσο και το νερό των αρδεύσεων.

Κατά τη φύτευση θα αναμιγνύεται και θα ενσωματώνεται στο χώμα λίπασμα.

3.3.6 Διαχείριση φυτεύσεων - Συντήρηση

Απαραίτητη προϋπόθεση για την επιτυχία και εξέλιξη της φύτευσης είναι η συντήρηση των φυτών, η οποία θα γίνει για τουλάχιστον δυο (2) χρόνια μετά την εγκατάσταση της βλάστησης.

Τα έργα συντήρησης των φυτών είναι κατά κύριο λόγο τα εξής:

- Λίπανση
- Διαμόρφωση λεκάνης άρδευσης
- Άρδευση

3.3.6.1 Λίπανση

Η βελτίωση των συνθηκών του εδάφους γίνεται με την λίπανση. Η λίπανση αποσκοπεί στη σωστή θρέψη του φυτού, την πλούσια ανθοφορία αυτού και την απρόσκοπτη ανάπτυξή του. Αυξάνει την αντοχή του στις ασθένειες, την ξηρασία, βελτιώνει την ανάπτυξή του και επιτυγχάνει την αισθητική και λειτουργική άριστη παρουσία του. Ενδείκνυται η χρησιμοποίηση λιπάσματος 11-10-10. Η λίπανση θα πρέπει να γίνεται 1 φορά το χρόνο.

3.3.6.2 Διαμόρφωση λεκάνης άρδευσης

Η διαμόρφωση λεκάνης συγκράτησης του νερού είναι εργασία απαραίτητη για την συγκράτηση του νερού της βροχής στο λάκκο, όσο και του νερού άρδευσης. Ταυτόχρονα εμποδίζοντας τις επιφανειακές απορροές του νερού συμβάλλει στην αντιδιαβρωτική προστασία των πρανών.

Οι περιποιήσεις περιλαμβάνουν το καθάρισμα του χώρου γύρω από το φυτό σε ακτίνα 0,60μ. από την ανταγωνιστική βλάστηση που τυχόν έχει αναπτυχθεί και στη συντήρηση της λεκάνης άρδευσης του φυτού με μικρή κλίση προς τα μέσα για την συγκράτηση του νερού.

Η εργασία αυτή θα γίνεται με εργάτες χειρονακτικά, δυο (2) φορές το χρόνο πριν τις χειμερινές βροχές και πριν την έναρξη των ποτισμάτων (Άνοιξη- Καλοκαίρι).

3.3.6.3 Άρδευση φυτών

Στις κλιματοεδαφικές συνθήκες της περιοχής η άρδευση των φυτών είναι απαραίτητη τουλάχιστον τις δυο (2) επόμενες από τη φύτευση ξηροθερμικές περιόδους, οι οποίες διαρκούν από τις 15 Μαΐου ως και τις 15 Οκτωβρίου. Ο αριθμός των ποτισμάτων θα πρέπει περίπου να είναι δέκα (10) κατά τη διάρκεια του πρώτου χρόνου συντήρησης και έξι (6) ποτίσματα κατά τη διάρκεια του δεύτερου χρόνου συντήρησης. Σε περίπτωση που επικρατήσουν ακραίες καιρικές συνθήκες (υψηλές θερμοκρασίες), ο αριθμός των ποτισμάτων μπορεί να αυξηθεί κατά 2-3 ποτίσματα. Η εργασία αυτή περιλαμβάνει την παροχή 15-20 λίτρων νερού για κάθε φυτό. Η άρδευση μπορεί να γίνεται είτε με χρήση βυτίου είτε με τη χρήση του μηχανισμού άρδευσης που υπάρχει εγκατεστημένος εντός του άλσους. Κατά τον υπολογισμό των εργασιών θεωρήθηκε σκόπιμο να θεωρηθεί ότι η άρδευση των φυτών θα πραγματοποιηθεί με βυτίο ώστε ο προϋπολογισμός να είναι αντιπροσωπευτικός του κόστους της άρδευσης. Εάν δεν πραγματοποιηθεί η άρδευση των φυτών με βυτίο και χρησιμοποιηθούν οι παροχή ύδατος της ΕΥΔΑΠ ο προϋπολογισμός θα είναι μειωμένος.

4. ΓΕΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΤΟΥ ΙΣΟΖΥΓΙΟΥ

Βάσει της επιτόπιας έρευνας και της αποτύπωσης της φυτοκάλυψης, τόσο της περιοχής των επεμβάσεων όσο και των προτεινόμενων «διακένων» εντός του άλσους που προτείνεται να φυτευτούν, προέκυψε ένας προσεγγιστικός αριθμός ατόμων δένδρων που χρειάζεται να απομακρυνθούν για τις ανάγκες πραγματοποίησης της πεζοδρόμησης και της επέκτασης της ρυμοτομικής γραμμής και ένας προσεγγιστικός αριθμός ατόμων δένδρων που δύναται να φυτευτούν εντός του άλσους προς αντιστάθμιση της οικολογικής απώλειας που θα προκαλέσει η απομάκρυνση των ανωτέρω δένδρων.

Ο αριθμός των προς απομάκρυνση δέντρων ανέρχεται περί τα πενήντα (50) άτομα, όλα εντοπιζόμενα κατά μήκος της ανατολικής πλευράς του γηπέδου. Μεταξύ των ατόμων αυτών παρουσιάζονται φαινόμενα αποφλοιώσης, ξηρών κλάδων, σπασμένων κορμών κλπ. Η έκταση της περιοχής επέμβασης ανέρχεται σε 6 στρ. συνολικά (3 στρέμματα προβλέπονται για την επέκταση της ρυμοτομικής γραμμής και 3 στρέμματα για τη δημιουργία πεζοδρόμου).

Στον αντίποδα, έχουν εντοπιστεί, βάσει επιτόπιας έρευνας, και προταθεί έξι (6) ενδεικτικές γυμνές περιοχές εντός του άλσους (διάκενα) που δύναται να φυτευθούν και οι οποίες καταλαμβάνουν συνολική έκταση 21,2 στρεμμάτων, **ποσοστό ίσο με 253% επί της συνολικής έκτασης επέμβασης**, δηλαδή η φυτοκάλυψη του άλσους θα αυξηθεί σε σχέση με την υπάρχουσα κατάσταση κατά 253%.

Στις προτεινόμενες θέσεις λαμβάνεται υπόψη και η έκταση των εγκαταστάσεων του Δήμου στα βόρεια όρια του γηπέδου, οι οποίες προβλέπεται να απομακρυνθούν και να επαναφυτευτούν.

Εντός των προτεινόμενων θέσεων, ακολουθώντας τις προδιαγραφές φύτευσης μέσω φυτευτικού συνδέσμου 3 x 3 μέτρων μεταξύ των ατόμων δέντρων και 1,5 x 1,5 μ για του θάμνους, προέκυψε ότι δύναται να φυτευτούν συνολικά **2112 δέντρα και 1000 θάμνοι**, αριθμός πολύ μεγαλύτερος από αυτόν των προς απομάκρυνση δέντρων.

Τα αριθμητικά δεδομένα του ισοζυγίου πρασίνου παρουσιάζονται αναλυτικά στον πίνακα 4.1.

Πίνακας 4.1: Ισοζύγιο Πρασίνου

Περιοχή επέμβασης (απομάκρυνση)	Περιοχή αποκατάστασης (φύτευση)	Μεταβολή (%)
Έκταση: 6 στρ.	Έκταση: 21,2 στρ.	+253%
Ποσοστό επί του άλσους: -1,4%	Ποσοστό επί του άλσους: +5,0%	+3,6%
Αφαίρεση δέντρων: 50 άτομα	Φύτευση δέντρων: 2.112 άτομα	+4124%
	Φύτευση θάμνων: 1000 άτομα	-
	<i>Pinus halepensis</i>	
	<i>Cypressus sp.</i>	
Είδη προς απομάκρυνση: <i>Pinus halepensis</i> <i>Cypressus sp.</i> <i>Eukalyptus sp.</i>	Είδη προς φύτευση: <i>Pinus Pinea</i> <i>Laurus nobilis</i> <i>Myrtus communis</i> <i>Rosmarinus sp.</i> <i>Nerium oleander</i>	

Όπως προκύπτει και από τα δεδομένα του πίνακα 4.1, η φυτοκάλυψη εντός του άλσους **θα αυξηθεί κατά 3,6%** σε σχέση με την υπάρχουσα κατάσταση. Γίνεται εμφανές ότι **το ισοζύγιο πρασίνου προκύπτει εξαιρετικά θετικό**.

Σημειώνεται, ότι οι προτεινόμενες θέσεις φύτευσης είναι ενδεικτικές, καθώς εντός του άλσους υπάρχουν και άλλες μικρότερες επιμέρους θέσεις, όπου θα μπορούσε να γίνει φύτευση δέντρων, ενώ δεν είναι υποχρεωτικό να γίνει φύτευση σε όλη την έκταση των προτεινόμενων θέσεων, ήτοι 21,2 στρ. Σε κάθε περίπτωση η επιλογή της ακριβούς έκτασης φύτευσης και των ατόμων που θα φυτευτούν θα γίνει κατόπιν μελέτης εφαρμογής και με τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας.

Στα πλαίσια των ανωτέρω προτεινόμενων φυτεύσεων και του θετικού ισοζυγίου που αναμένεται, προτείνεται παράλληλα η μελλοντική συνεργασία του φορέα λειτουργίας του γηπέδου με το Δήμο και τις αρμόδιες υπηρεσίες με σκοπό την εντατικοποίηση και, εφόσον κριθεί απαραίτητο, τη λήψη πρόσθετων μέτρων προστασίας στο σύνολο της έκτασης του άλσους, ήτοι ενίσχυση και συντήρηση των μηχανισμών αντιπυρικής προστασίας (αντιπυρικών κρουνών), τακτικός καθαρισμός από ξερά κλαδιά, απορρίμματα και λοιπές

εργασίες συντήρησης και ανάδειξης. Οι εργασίες αυτές θα διασφαλίσουν τόσο την επίτευξη του σκοπού της φύτευσης και την ομαλή ανάπτυξη των νέων δενδρυλλίων όσο και τη συντήρηση και ανάδειξη της υφιστάμενη βλάστησης.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Όπως αναλύθηκε στις προηγούμενες ενότητες η παρούσα έκθεση αποσκοπεί στον υπολογισμό και στην εκτίμηση του ισοζυγίου πρασίνου που αναμένεται να προκύψει από την επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ν. Φιλαδέλφειας και τις εργασίες επέμβασης σε συνολική έκταση 6 στρεμμάτων και τις αντίστοιχες εργασίες φυτεύσεων που δύνανται να πραγματοποιηθούν εντός του άλσους Ν. Φιλαδέλφειας προς αντιστάθμιση της οικολογικής απώλειας.

Η επέκταση των γραμμών και των ορίων του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ν. Φιλαδέλφειας προβλέπεται για τη δημιουργία του Κέντρου Αθλητισμού, Πολιτισμού και Μνήμης..

Η επέκταση αυτή κρίνεται απαραίτητη για τη δημιουργία πεζοδρόμου ο οποίος θα συμβάλλει σε σημαντικό βαθμό στην ενίσχυση της αντιπυρικής προστασίας της περιοχής καθώς στην ομαλή κυκλοφορία των πεζών-επισκεπτών του γηπέδου χωρίς να αλλοιώνει το φυσικό περιβάλλον και το τοπίο στο οποίο εντάσσεται, καθώς και τη δημιουργία του γηπέδου της ΑΕΚ.

Στην αθλητική ομάδα ΑΕΚ βάσει της υπ' αριθμ. 62032/2-09-1934 απόφασης του Υπουργείου Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως είχε παραχωρηθεί τμήμα του άλσους σε έκταση ίση 26.621,50 τ.μ. προς ίδρυση γυμναστηρίου. Η έκταση ανήκε στο Δημόσιο και προκειμένου για την εκπλήρωση του σκοπού της παραχώρησής της πραγματοποιήθηκε άρση της αναδάσωσης που προϋπήρχε με τα από 10-11-1924 και 31-1-1925 Προεδρικά Διατάγματα (ΦΕΚ 286/19-11-1924 και 29/31-1-1925 αντίστοιχα).

Βάσει της μεθοδολογίας που ακολουθήθηκε κατά τη σύνταξη της παρούσας και της τεκμηριωμένης προσέγγισης που παρουσιάστηκε αναλυτικά στην ενότητα 4 «Γενική ανάλυση και τεκμηρίωση του ισοζυγίου», προέκυψε ένα **εξαιρετικά θετικό** ισοζύγιο πρασίνου το οποίο αναμένεται **να εμπλουτίσει την υφιστάμενη φυτοκάλυψη και τη βλάστηση του υφιστάμενου άλσους σε ποσοστό ίσο με το +3,6% επί της συνολικής έκτασης του άλσους**. Για την πραγματοποίηση των απαιτούμενων εργασιών επέμβασης αναμένεται να απομακρυνθούν περί τα 50 άτομα χαλεπίου πεύκης, κυπαρισσιού και ευκαλύπτου η κατάσταση των οποίων μάλιστα δεν κρίνεται ικανοποιητική καθώς παρουσιάζουν φαινόμενα φθοράς. Προς αντιστάθμιση αυτών, εντός γυμνών εκτάσεων που εντοπίστηκαν στο άλσος,

υπολογίστηκε ότι δύναται να φυτευτούν έως και 2112 άτομα χαλεπίου πεύκης και κυπαρισσιού, ποσοστό πολλαπλάσιο των ατόμων που θα απομακρυνθούν, καθώς και 1000 θάμνοι (Δάφνη, Μυρτιά, Δενδρολίβανο και Πικροδάφνη).

Οι αντίστοιχες εκτάσεις εντός των οποίων θα πραγματοποιηθούν οι επεμβάσεις και οι φυτεύσεις είναι της τάξης των 6 στρεμμάτων (ποσοστό ίσο με **-1,4%** επί της συνολικής έκτασης του άλσους) και 21,2 στρεμμάτων (ποσοστό ίσο με **+5,0%** επί της συνολικής έκτασης του άλσους) αντίστοιχα. Επομένως το ισοζύγιο πρασίνου εκτιμάται πολλαπλά **θετικό (2.112 νέα δέντρα >> 50 δέντρα προς απομάκρυνση και 1000 νέοι θάμνοι)** και ποσοστό αύξησης της φυτοκάλυψης του άλσους ίσο με **+3,6%** επί του συνόλου της έκτασης.

Συνοψίζοντας, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι οι προτεινόμενες παρεμβάσεις (επέκταση γραμμών ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Ν. Φιλαδέλφειας και δημιουργία πεζοδρόμου) σε συνδυασμό με τις προτεινόμενες επεμβάσεις φύτευσης εντός έξι (6) γυμνών εκτάσεων του χώρου του άλσους Ν. Φιλαδέλφειας αναδεικνύουν ένα εξαιρετικά θετικό ισοζύγιο πρασίνου με σημαντικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα.