

ΤΕΥΧΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ

**ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΟΥ
ΚΕΝΤΡΟΥ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΣΤΗ
ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΙΤΛΟΣ	ΣΕΛΙΔΑ
-	Εισαγωγή	04
1	Έρευνα, καταγραφή και ανάλυση δεδομένων υφιστάμενης κατάστασης	06
1.1	Κύριος του Έργου	06
1.2	Περιοχή Ακινήτου - Γεωγραφικός Εντοπισμός Περιοχής Μελέτης	14
1.3	Καταγραφή Εγκαταστάσεων – Ιδιοκτησιακό Καθεστώς	17
1.4	Έρευνα και ανάλυση της ευρύτερης περιοχής	19
	1.4.1 Συνέργιες με την ευρύτερη περιοχή	19
	1.4.2 Υφιστάμενες Χρήσεις Γης	23
	1.4.3 Υποδομές	25
2	Θεσμικό – Πολεοδομικό Καθεστώς	35
2.1	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής	35
2.2	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο	39
2.3	Διατάγματα Ρυμοτομίας	44
2.4	Εγκρίσεις	48
3	Πρόταση Καθορισμού Όρων και Περιορισμών Δόμησης	49
3.1	Συνοπτική Καταγραφή Ισχύουσας / Σχετικής Νομοθεσίας	49
3.2	Πρόταση Πολεοδομικής Ρύθμισης	53
	3.2.1 Εισαγωγή	53
	3.2.2 Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού	53
	3.2.3 Πρόταση χωρικού προορισμού	54
	3.2.4 Παρεκκλίσεις στις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης	58
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	Υπολογισμοί Εισφορών	64

ΕΡΓΟ :	Ανάπτυξη Εμπορικού και Ψυχαγωγικού Κέντρου και Κέντρου Αναψυχής
ΘΕΣΗ:	Μεταμόρφωση / Λυκόβρυση, Αττικής
ΚΥΡΙΟΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ (ΚτΕ) :	Panita Ltd
ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:	ARIS Architects S.A.



Πρόταση Ανάπτυξης

ΕΙΣΑΓΩΓΗ:

Στόχος της σύνταξης της παρούσας Πολεοδομικής Μελέτης είναι να επιλυθούν τα πολεοδομικά θέματα και τα προβλήματα ανάπτυξης, στην συγκεκριμένη έκταση, που εμπίπτει σε 2 Δημοτικές Ενότητες (Μεταμόρφωση – Λυκόβρυση), και σε περιοχές εντός και εκτός σχεδίου. Επιδίωξη είναι να καταστεί δυνατή μια ενιαία ανάπτυξη, σε μια άναρχα δομημένη περιοχή, ενός σύγχρονου πόλου επιχειρηματικής δραστηριότητας, στο υφιστάμενο ιδιόκτητο χώρο της Panita Ltd.

Με την σύνταξη της παρούσας μελέτης παρουσιάζεται συνθετικά το πρόγραμμα ανάπτυξης της περιοχής, ενώ διατυπώνονται και οι βασικές αρχές χωρικής και πολεοδομικής οργάνωσης της έκτασης, σε σχέση με το ευρύτερο περιβάλλον. Επιπλέον καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και οι όροι δόμησης (Σ.Δ., ποσοστό κάλυψης, πλάγιες αποστάσεις και ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος).



Master Plan Πρότασης Ανάπτυξης

Για τον σκοπό της μελέτης διερευνώνται οι Εθνικοί στόχοι, σε Περιφερειακό, Δημοτικό, και Τοπικό επίπεδο, που θα πρέπει να ληφθούν υπ' όψη, ώστε να καθορισθούν και οι στόχοι της συνημμένης πρότασης. Επίσης διερευνάται και η σχέση του έργου με άλλα σχετικά σχέδια και προγράμματα.



Άποψη από τον εσωτερικό χώρο του ψυχαγωγικού πάρκου



Άποψη από τον χώρο εισόδου του ψυχαγωγικού πάρκου

1. ΕΡΕΥΝΑ, ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ & ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

1.1 Κύριος του Έργου

Φορέας της επένδυσης είναι η εταιρεία «PANITA LTD» υποκατάστημα Ελλάδος. Η έδρα του υποκαταστήματος Ελλάδος είναι Λεωφ. Βουλιαγμένης 276, 173 43 Άγιος Δημήτριος Αττικής και η σύσταση της έγινε στις 18/8/2004

Για την εταιρεία PANITA LTD υποκατάστημα Ελλάδος επισυνάπτονται :

- ΦΕΚ Σύστασης Αρ. 10858 31/8/2014
- ΦΕΚ Εκπροσώπησης Αρ. 3120 10/5/2010
- ΦΕΚ Αλλαγής Έδρας Αρ. 1026 9/2/2012

Κύριος μέτοχος της «PANITA LTD είναι η Εταιρεία «PANITA LIMITED» με έδρα την Λευκωσία Κύπρου Αρχ. Μακαρίου III, 2-4 CAPITAL CENTER, 9ος όροφος 1065 Λευκωσία, Κύπρος και ημερομηνία σύστασης 17/1/2000 .

Πρόεδρος και μοναδικός πληρεξούσιος, αντιπρόσωπος, νόμιμος εκπρόσωπος και αντίκλητός της στην Ελλάδα είναι ο κ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ Παναγιώτης – Θεόδωρος του Θεοδώρου, έμπορος, κάτοικος Αγίου Δημητρίου Αττικής, οδός Λ. Βουλιαγμένης 276, κάτοχος της με αριθμό Χ.621747/8-09-2004 ταυτότητας του Αστυνομικού Τμήματος Ελευσίνας, με Α.Φ.Μ. 071840194, ο οποίος εκπροσωπεί το υποκατάστημα της εταιρείας στην Ελλάδα και το δεσμεύει με την υπογραφή του απεριόριστα.

Σκοπός της εταιρείας είναι: η εκτέλεση κάθε είδους οικοδομικών εργασιών, η ανέγερση οικοδομών σε ιδιόκτητα οικοπέδα της εταιρείας, η εκμετάλλευση κάθε είδους ακινήτων της ιδιοκτησίας της ή ιδιοκτησίας τρίτων ασκώντας κάθε είδους επιχείρηση σχετική με τα ακίνητα αυτά, όπως η κατασκευή και εμπορία ακινήτων, η εκμίσθωση ολοκλήρων ακινήτων ή τμημάτων ιδιοκτησιών για κάθε είδους χρήση όπως κατοικία, γραφεία, καταστήματα, σταθμούς στάθμευσης αυτοκινήτων, τουριστικές επιχειρήσεις και λοιπές χρήσεις, η εισαγωγή και εμπορία παντός είδους προϊόντων, η αντιπροσώπευση επιχειρήσεων στην Ελλάδα κλπ.

Οι κύριοι μέτοχοι της PANITA LIMITED είναι οι:

- ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ με διεύθυνση Βουλιαγμένης 276, Άγιος Δημήτριος Αττικής και αριθμό μετοχών 60.000
- ΜΑΡΙΑ ΖΟΥΜΠΟΥΛΙΩ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ με διεύθυνση Βουλιαγμένης 276, Άγιος Δημήτριος Αττικής και αριθμό μετοχών 60.000
- ΖΟΥΜΠΟΥΛΙΑ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ με διεύθυνση Βουλιαγμένης 276, Άγιος Δημήτριος Αττικής και αριθμό μετοχών 60.000

Ο κ. Θεόδωρος Κωνσταντίνου ξεκίνησε να δραστηριοποιείται στο χώρο του real estate από το 1950 αρχικά στη Βραζιλία και μετέπειτα στη Βενεζουέλα, όπου ως οικογενειακή επιχείρηση, στην αρχή, και, στη συνέχεια, ως Όμιλος Εταιρειών διέυρνε το αντικείμενο ενασχόλησής του και στο χώρο του λιανικού εμπορίου. Έκτοτε, ο Όμιλος Κωνσταντίνου, του οποίου ηγείται ο Θεόδωρος Κωνσταντίνου, έχει αναπτύξει δραστηριότητα σε χώρες της Αμερικής και της Ευρώπης (Βενεζουέλα, Πουέρτο Ρίκο, Κόστα Ρίκα, Παναμάς, Άγιος Δομίνικος, Ελλάδα, Βουλγαρία και Ρουμανία) με τη λειτουργία και διαχείριση, μεταξύ άλλων, ογδόντα (80) εμπορικών κέντρων ανά τον κόσμο, την απασχόληση προσωπικού που αγγίζει τις 4.500 εργαζομένους και με ετήσια κέρδη του Ομίλου να ξεπερνούν τα 595 εκατομμύρια USD. Ο Θεόδωρος Κωνσταντίνου, ως Πρόεδρος του Ομίλου, συνεχίζει διαρκώς την ανάπτυξη του Ομίλου με το σχεδιασμό νέων επενδύσεων ανά τον κόσμο επιδεικνύοντας, πάντα, ιδιαίτερο ενδιαφέρον για την Ελλάδα με συνεχή ανάπτυξη τόσο στο χώρο του λιανικού εμπορίου, μέσω της λειτουργίας εμπορικών καταστημάτων (του Ομίλου και franchise), όσο και με την επένδυση σε ακίνητα και την εκμετάλλευσή τους.

Η κυρίες ΜΑΡΙΑ ΓΙΟΥΜΠΟΥΛΟ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΤΖΩΡΤΖΑΚΗΣ και ΖΟΜΠΟΥΛΙΑ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΤΕΓΑΡ και οι δύο θυγατέρες του ιδρυτή του Ομίλου, Θεόδωρου Κωνσταντίνου συμμετέχουν ενεργά στην διοίκηση και διαχείριση του Ομίλου Επιχειρήσεων με στόχο την συνεχή του ανάπτυξη ιδιαίτερα στην Ελλάδα.



CONSTANTINOU
GROUP OF
COMPANIES

South America - North America - Central America - Europe

Company Profile

May 2017

- ✓ The Group is a global organization owned by the Constantinou family with headquarters and retail business based for over 60 years in South America (Venezuela). It specializes in the development, investment and management of retail and real estate in South America - Europe - North America - Central America
- ✓ Retail mainly based on department stores and international franchising.
- ✓ It's operations are developed in Venezuela, Puerto Rico, Costa Rica, United States of America, Panama, Dominican Republic, Romania, Bulgaria and Greece.
- ✓ The Group is accounted with more than 60 years of experience in the administration of department stores in South and Central America, offering low cost quality products.
- ✓ The Group is rapidly growing with retail presence in Greece with stores and international franchise.
- ✓ The Group in all territories employs more than 4,500 people and the annual sales of the Group reaches the amount of \$595 million USD.

2

The Group in Numbers

9	countries
60	years of experience
80	commercial centers
595	million USD yearly sales
4.500	employees
565,000	sq.m. of logistic centers
923,000	sq.m. of department stores

3



4

Activity in the Americas

- Venezuela**
 - 75 department stores ranging from 2,000 sq.m. to 15,000 sq.m.
 - Over 3,000 employees
 - Over \$345 million USD yearly sales
- Costa Rica**
 - 5 department stores ranging from 2,000 sq.m. to 15,000 sq.m.
 - Over 400 employees
 - Over \$35 million USD yearly sales
 - Expansion plans for 5 more department stores
- Puerto Rico**
 - Logistic Centre of 300,000 sq.m.
 - 6 department stores 4,000 sq,m each, open 09.2014
 - Over 300 employees
 - Over \$40 million USD yearly sales
- Miami, FL**
 - Logistic Centre of 200,000 sq.m.
 - Over 45 employees
 - Over \$15 million USD yearly sales
- Panama**
 - Distribution Centre of 50,000 sq.m.
 - Department store of 4,000 sq.m.
 - Over 150 employees
 - Over \$8.5 million USD yearly sales
- Domenica Republic**
 - 2 department stores of 8,000 sq.m.
 - Over 250 employees
 - Over \$15 million USD yearly sales

5

Costa Rica

METROPLAZA

Located in one of the most exclusive areas of Costa Rica, this mall offers 15 commercial spaces, a super market, restaurants, ice cream store, accompanying our Department Store Aliss with a wide exclusive parking space for store's costumers and another for Metro Plaza 's clients.



PLAZA ANDEM MIRAFLORES

This is a unique project placed at the most transited areas of Costa Rica . This commercial development includes a train station and provides easy and quick access to the visitors.

This modern mall will have 3 floors, around 50 stores and a super market with great trajectory in the City. One of the goals is to bring the most comfortable access to the stores, the supermarket and other business areas. That's why this mall includes 500 indoor parking spaces.

6

Puerto Rico

ROYAL INDUSTRIAL PARK

- ✓ Located very close to the island's main port, this project has 18 independent buildings distributed along 2.000.000 square feet. Carvajal, Sylvania and Walmart are some of its most important tenants.
- ✓ This industrial Park was established in 1990, with the purpose of providing big warehouses with great prices in Cataño, Puerto Rico.
- ✓ Our long relationship with our local and international tenants is based on our commitment to excellent service and support, in addition to the good location, the efficient design of the installation, the sprinkler system and the most important, the security.



7

United States

ULTRAMONT MALL

- ✓ Located at the Downtown Miami, between SE 1st Avenue and SE 1st street, next to the Bank of America Tower.
- ✓ This project includes with more than 40 commercial spaces and a GLA area of 120.000 square feet.



LAKEVIEW INDUSTRIAL CENTER

- ✓ Commercial complex located between Palmetto Avenue and North West 74 th. street. Very close to Miami International Airport.
- ✓ It has 6 separated buildings, in a total of 600,000 square feet GLA de. Este desarrollo recibe el "MetroRail Station".

8

Panama

Pacific Center - New development activity

- ✓ Pacific Center will be the best urban complex in Panama City, 210.000 sq.m.
- ✓ It is expected to be a mixed corporate complex that extends over 14,000 m2 of land, including Office buildings, Hotel, commercial spaces, food court. It will be located in Punta Pacifica, one of the most exclusive, residential and commercial areas of the city. Pacific Center will be a City icon due to its modern and functional design.



PROJECT ADVANTAGES:

- ✓ Leed Certification
 - 2000 parking spaces
 - 30 elevators
 - High standard offices
 - Convention Center
 - Efficient Hotel for Business Travelers
- ✓ Cinemas and Theatre
 - Restaurants
 - Boutique Mall
 - Supermarket
 - Gym
 - Daycare
 - Laundry service

9

The Panama Clinic

- ✓ This is a new hospital that will offer the best health care services, located within the Pacific Center.

PROJECT ADVANTAGES:

- ✓ Customer-oriented services.
- ✓ The latest equipment in medical technology.
- ✓ Separated units and doctors' offices for each specialty.
- ✓ Hospitalization: Gold Suite and Platinum Suite.
- ✓ Concierge Services.
- ✓ Ambulatory service.
- ✓ Rehabilitation.
- ✓ Diagnostic and therapeutic health services.
- ✓ And some other supplementary services.



10

Activity in the Europe

1. Greece

- 80,000 sq.m. "Athens Metro Mall" Shopping Centre
- Diafano: 11 retail stores generating \$11 million USD annual gross sales
- Franchise Operations: United Colors of Benetton, Adidas, Women'Secret, Springfield
- 80,000 sq.m plot in Metamorphosis, Attica
- 20,000 sq.m logistic center in Magoula, Attica
- Over 320 employees

2. Bulgaria

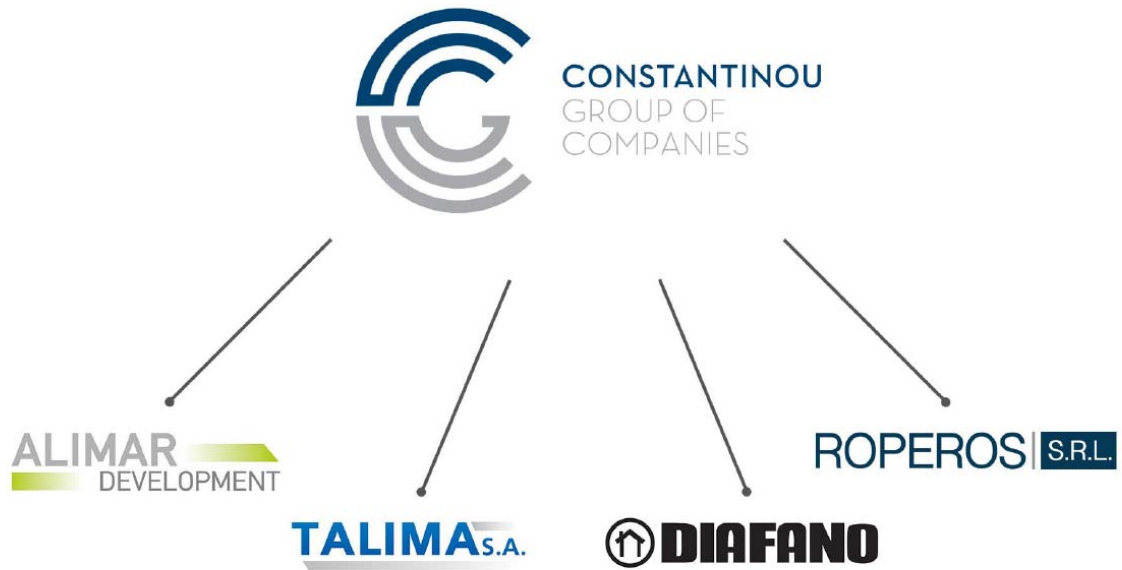
- Over 250,000 sq.m. land plots in several locations in Sofia

3. Romania

- Franchise Operations: United Colors of Benetton

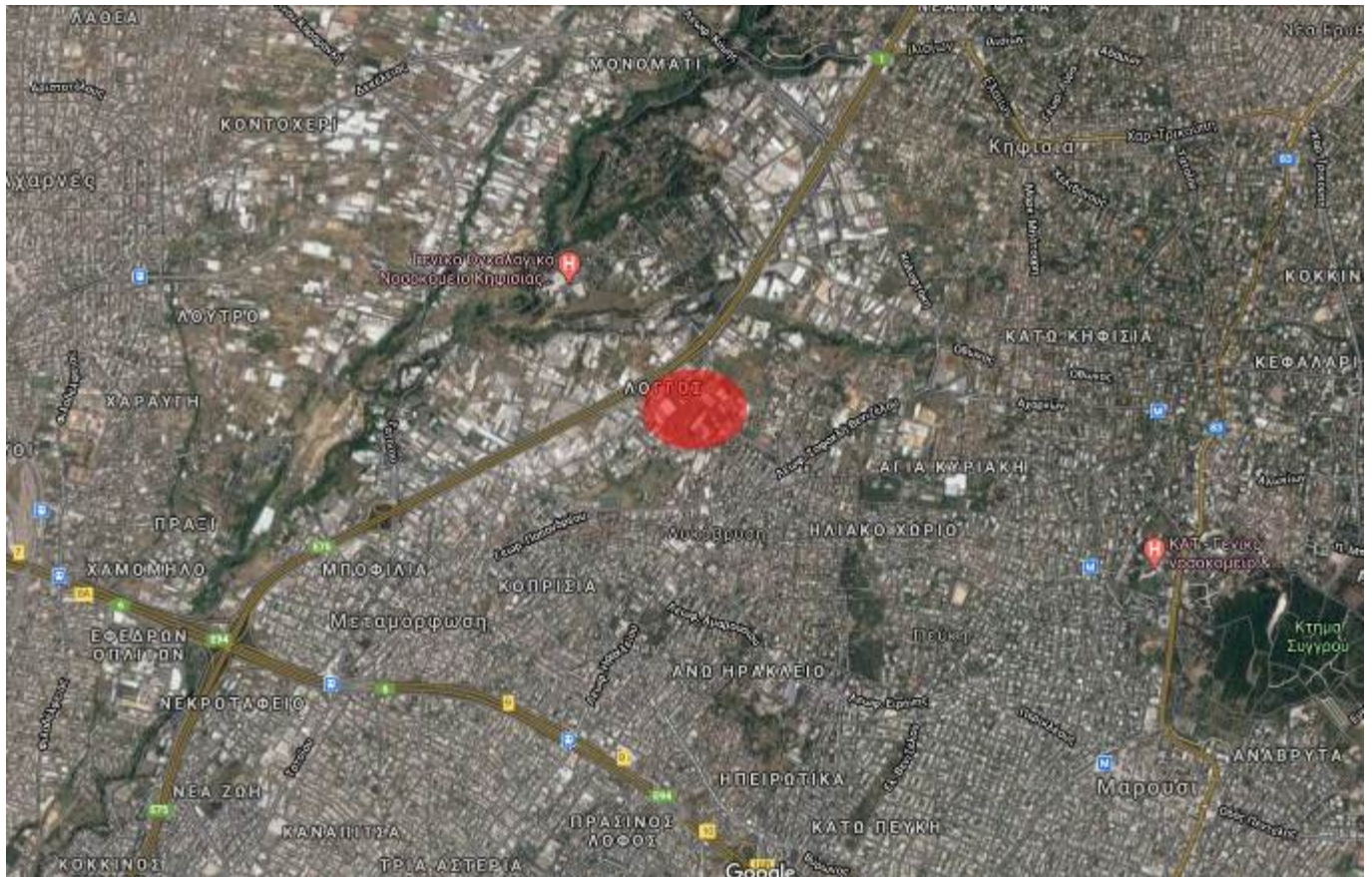


11



1.2 Περιοχή Ακινήτου – Γεωγραφικός Εντοπισμός Περιοχής Μελέτης

Η περιοχή ανάπτυξης του παρόντος έργου, όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, βρίσκεται στα όρια των Δήμων Μεταμόρφωσης & Λυκόβρυσης – Πεύκης. Τα ακίνητα είναι προσβάσιμα τόσο από την Εθνική Οδό (έξοδος ΛΥΚΟΒΡΥΣΗ), όσο και από τον δήμο Λυκόβρυσης (οδός Λάμπρου Κατσώνη).



Περιοχή Ακινήτου

Το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης ανήκει στην Μεταμόρφωση και φαίνεται με μπλε σκιαγράφιση στο σχέδιο της επόμενης σελίδας. Ενώ με πράσινη σκιαγράφιση είναι το τμήμα που ανήκει στον δήμο Λυκόβρυσης – Πεύκης.

Τα ακίνητα είναι στο μεγαλύτερο μέρος με υλοποιημένα όρια με περίφραξη, είτε με συρματοπλέγμα στα όρια με τους υφιστάμενους δρόμους, είτε με συρματοπλέγμα και τοιχία στα κοινά τους όρια με όμορες ιδιοκτησίες. Τα ακίνητα φαίνονται με τους αριθμούς από 1 έως 8 στα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα που συνοδεύουν την παρούσα.

Προκειμένου να γίνει η αποτύπωση των ιδιοκτησιών αυτών αποτυπώθηκε ευρύτερη περιοχή περιλαμβάνοντας δρόμους, και τμήματα όμορων ιδιοκτησιών με αποτέλεσμα η συνολική αποτύπωση να ξεπερνά τα 200 στρέμματα.

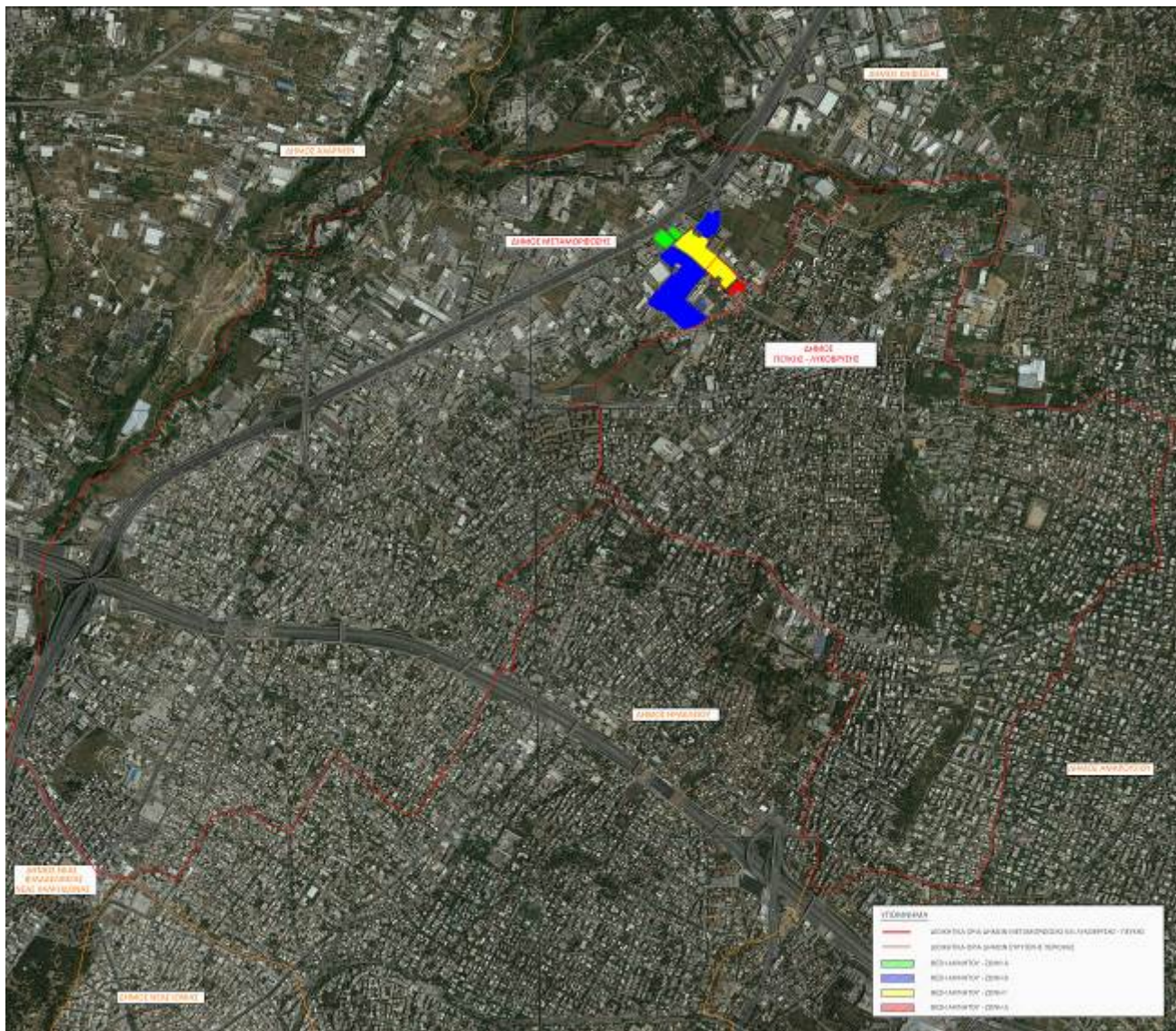
Το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής αλλά και των υπόψη ακινήτων βρίσκεται εκτός σχεδίου. Τμήμα προς το βόρειο – βορειοανατολικό μέρος έχει ενταχθεί στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της Μεταμόρφωσης με το Ν. 1337/83, ενώ τμήμα νοτιοδυτικά βρίσκεται στο εγκεκριμένο σχέδιο του Δ.Δ Λυκόβρυσης του Δήμου Λυκόβρυσης – Πεύκης.

Η συνολική επιφάνεια των ιδιοκτησιών εντός και εκτός σχεδίου ανέρχεται σε 85.397,85 τ.μ. Στη συνέχεια γίνεται αναλυτική περιγραφή των ιδιοκτησιών που απαρτίζουν το ακίνητο PANITA τόσο για τις εντός σχεδίου περιοχές όσο και για τις εκτός σχεδίου.



Έκταση ανά δήμο

(με μπλε ανήκουν στο δήμο Μεταμόρφωσης ενώ με πράσινο στο Δήμο Λυκόβρυσης – Πεύκης)

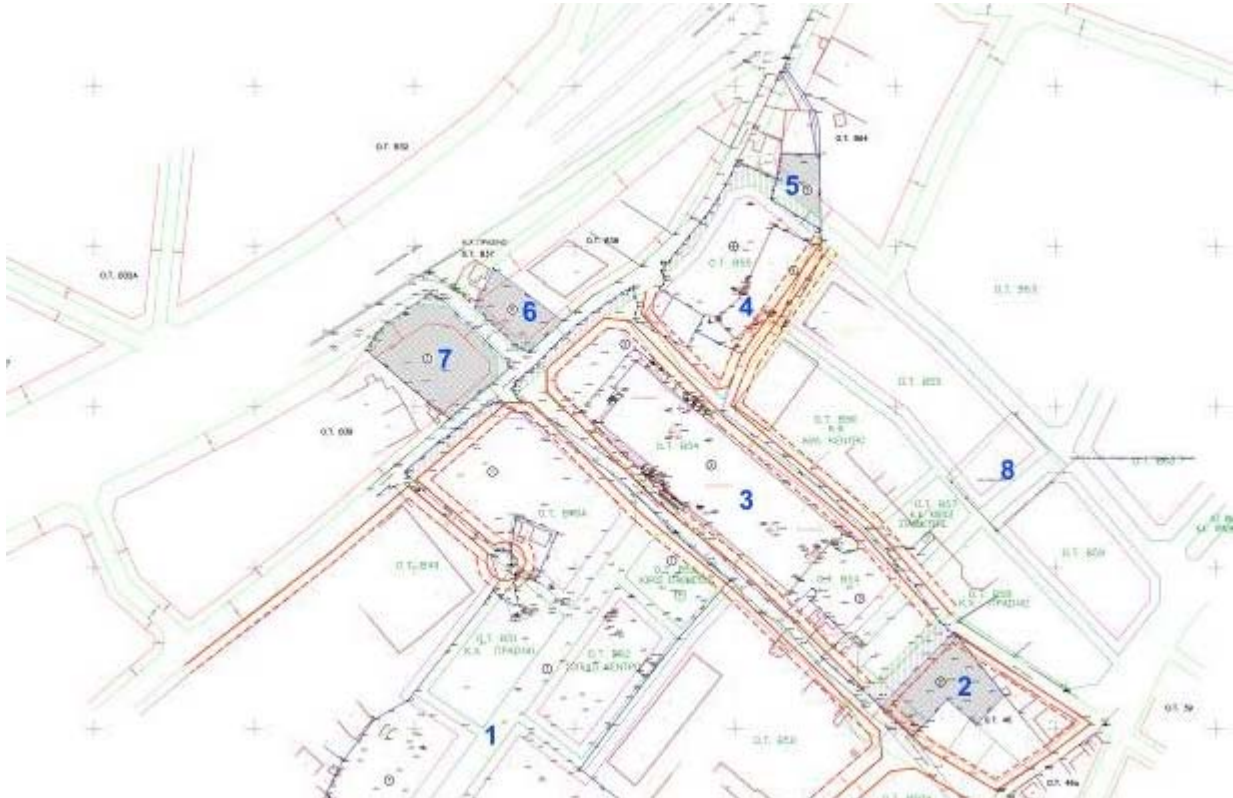


Διοικητικά Όρια Ευρύτερης Περιοχής Έργου

1.3 Καταγραφή Εγκαταστάσεων – Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Οι ιδιοκτησίες της Ραπίτα, βάσει συμβολαίων, διαχωρίζονται σε 8 οικόπεδα, όπως φαίνεται και στο κατωτέρω απόσπασμα σχεδίου. Το υπ. Αριθμ. 8 οικόπεδο δεν περιλαμβάνεται στην πρόταση ανάπτυξης.

Στο τμήμα 3 της έκτασης (εντός ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση), υφίσταται και το μοναδικό υλοποιημένο (σαν φέροντας οργανισμός) κτήριο, στο σύνολο της έκτασης. Η επιφάνεια του είναι 7.905 μ² (ισόγειο) 3.915 μ² (υπόγειο) και 320,85 μ² (Α' ορ.), με χρήση Βιομηχανική, που επιτρέπεται με τις σήμερα ισχύουσες χρήσεις γης.



Αποτύπωση των 8 Ιδιοκτησιών

- Ιδιοκτησία 1: ΚΑΕΚ: 050941110032
- Ιδιοκτησία 2: ΚΑΕΚ: 050830145010 και τμήμα των ΚΑΕΚ: 050830145006, 050830145007, 050830145008 και 050830145009
- Ιδιοκτησία 3: ΚΑΕΚ: 050830145019, 050941112002 και τμήμα των ΚΑΕΚ: 050830145005, 050830145006, 050830145007, 050830145 008 και 050830145009
- Ιδιοκτησία 4: ΚΑΕΚ: 050941112004
- Ιδιοκτησία 5: ΚΑΕΚ: 050941112007 Προβλέπεται να διατεθεί ως τράπεζα γης στη ΜΠΕ 26/2013.
- Ιδιοκτησία 6: ΚΑΕΚ: 050941111001 - ΕΧΕΙ ΣΥΜΠΕΡΙΛΗΦΘΕΙ ΣΤΗΝ 26/2013 ΜΠΕ
- Ιδιοκτησία 7: ΚΑΕΚ: 050941158015 - ΕΧΕΙ ΣΥΜΠΕΡΙΛΗΦΘΕΙ ΣΤΗΝ 26/2013 ΜΠΕ
- Ιδιοκτησία 8: ΚΑΕΚ: 050941112014



Θέση Υλοποιημένου Κτηρίου



Φωτογραφία Υλοποιημένου Κτηρίου

1.4 Έρευνα και ανάλυση της ευρύτερης περιοχής

1.4.1 Συνέργειες με την ευρύτερη περιοχή

Στην πλήρη του ανάπτυξη, το Εμπορικό και Ψυχαγωγικό Κέντρο θα περιλαμβάνει

■	Εμπορικό Κέντρο
■	Εμπορικά καταστήματα και Πολυκαταστήματα
■	Αναψυκτήρια - Χώροι εστίασης
■	Super Market – Υπεραγορά
■	Χώροι Στάθμευσης
■	Εμπορικές εκθέσεις
■	Γραφεία
■	Αθλητικό Κέντρο & Παιδική Χαρά
■	Διαγνωστικό Κέντρο / Κέντρο Αποκατάστασης – Περίθαλψη
■	Πάρκο
■	Studio – Κινηματογράφοι – Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων
■	Εμπορικές αποθήκες – Χονδρεμπόριο
■	Συγκρότημα χώρων συνάθροισης κοινού

ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

- Συνέργεια με την ελληνική αγορά
- Σχετική συνέργεια με την ελληνική αγορά

Από τον ανωτέρω πίνακα, προσδιορίζεται, ότι οι δυνατότητες συνεργειών και συνεργασιών είναι πολλές και το κυριότερο, έχουν μεγάλη διάχυση σε όλους σχεδόν τους τομείς. Το ποσοστό της διάχυσης δεν είναι εύκολα προσδιορισμένο. Όμως τόσο το μέγεθος όσον και η σχεδιασμένη εμπορική ανάπτυξη του Κέντρου αναμένεται να δημιουργήσουν μια ευρύτατη αλυσίδα συνεργειών μεταξύ:

Παραγωγού	→ Σημείου Πώλησης
Προϊόντων	→ Με εκθεσιακό τμήμα προώθησης
Υπηρεσιών	→ Διασύνδεσης, Διάχυσης και Πληροφόρησης, στους Τομείς: <ul style="list-style-type: none">○ Πολιτισμό○ Εμπορίου και Υπηρεσιών○ Διασκέδασης και Αναψυχής○ Εκπαίδευσης / Εκθέσεων
Μεταποίηση	→ Με χονδρεμπόριο

Όπως είναι φυσικό, σε μια εμπορική δραστηριότητα, συνυπάρχουν και αμιγείς εισαγωγικές εταιρείες, στις οποίες η όποια συνέργεια είναι με την μητρική εταιρεία του εξωτερικού, ενώ η προστιθέμενη αξία και συνέργεια περιορίζεται στην επισκευή, συντήρηση και εγκατάσταση, που θα καλύπτεται από τοπικό ανθρώπινο δυναμικό.

Στον σχεδιασμό του Εμπορικού και Ψυχαγωγικού Κέντρου περιλαμβάνονται και υποστηρικτικές λειτουργίες, όπως Διαγνωστικό κέντρο, Parking άνω των 2000 θέσεων, παρατηρητήριο (Landmark) με χρήση χώρου εστίασης και εκθεσιακού χώρου, οι οποίες συνδυάζονται και δημιουργούν συνέργειες με την κοινωνική και πολιτιστική υποδομή του Δήμου, δρώντας αφενός ως σημείο / τόπος προορισμού, αλλά αφετέρου δημιουργείται και μια δυναμική επιρροής στην γύρω περιοχή.

Η αναβάθμιση επίσης του κτιριακού περιβάλλοντος, με την εν λόγω ανάπτυξη, θα συμβάλει μονοσήμαντα θετικά σε μια ευρύτερη ζώνη προς όφελος της Τοπικής Κοινωνίας.

Εξετάζοντας παράλληλα και τις παροχές / επιδράσεις σε κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο, διαπιστώνεται ότι με παρόμοιου τύπου αναπτύξεις / επενδύσεις παρέχονται:

- Αυξημένα ποσοστά ειδικά διαμορφωμένων χώρων πρασίνου
- Αναπτύσσονται χώροι διασκέδασης και ψυχαγωγίας, αλλά και «οικογενειακών» αθλητικών δράσεων.
- Προωθούνται και εποχιακές εκδηλώσεις και εκθέσεις
- Δημιουργούνται συνέργειες μεταξύ «Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης» και εθελοντικών δράσεων κοινωνικού περιεχομένου.
- Βελτιώνονται οι τρόποι ψυχαγωγίας και κοινωνικοποίησης
- Υιοθετούνται – εφαρμόζονται στην ανάπτυξη και διαχέονται στο κοινωνικό σύνολο, πολιτικές φιλικές προς το περιβάλλον.

Συμπερασματικά διαπιστώνεται ότι η υλοποίηση ενός Εμπορικού και Ψυχαγωγικού Κέντρου, εκτός της βελτίωσης των οικονομικών δικτύων, θα αναβαθμίσει και τις κοινωνικές υποδομές, σε ένα Δήμο όπου υπάρχει υποβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Αντισταθμιστικά Οφέλη για τους όμορους Δήμους

Η παρουσία του φορέα της επένδυσης στην λειτουργία του εμπορικού κέντρου πρόκειται και προτίθεται να επιδείξει σημαντικό κοινωνικό έργο, στους δήμους της εν λόγω επένδυσης.

Ανταποδοτικά οφέλη, αναλογικά προς τους Δήμους Πεύκης - Λυκόβρυσης και Μεταμόρφωσης, τα οποία θα εξειδικευτούν ανάλογα με τις ανάγκες του εκάστοτε ΔΗΜΟΥ μετά την έναρξη λειτουργίας της επένδυσης:

- Χρηματικές δωρεές ανά έτος, από την έναρξη λειτουργίας της επένδυσης για την στήριξη των λειτουργικών κοινωνικών δομών (παιδικοί σταθμοί, Κοινωνικά Παντοπωλεία, κοινόχρηστες αθλητικές εγκαταστάσεις κλπ.)
- Ποσοστό τουλάχιστον 20% των θέσεων εργασίας που απαιτούνται για την λειτουργία της επένδυσής μας θα καλύπτεται από δημότες/εργαζομένους της τοπικής κοινωνίας.
- Χρήση των τοπικών προϊόντων και Α' Υλών στην μέγιστη δυνατή ποσόστωση.
- Κατά την διάρκεια της κατασκευής της επένδυσης ανάθεση κατασκευαστικών εργασιών σε εταιρείες – επαγγελματίες της τοπικής κοινωνίας στον μέγιστο δυνατό βαθμό και εφόσον πληρούν τις απαραίτητες τεχνικές προδιαγραφές.
- Διάθεση υποδομών της επένδυσης για τις ανάγκες των Δήμων, με βάση τη διαθεσιμότητα, π.χ κινηματογραφικές αίθουσες για δωρεάν προβολές σε σχολεία των Δήμων.
- Δωρεές για υλικοτεχνικές ανάγκες σε:
 - Σχολεία
 - Αστυνομία
 - Πυροσβεστική
 - Δημοτικά κτίρια
 - Αθλητικά Σωματεία

Θέσεις Εργασίας

Η συγκεκριμένη επένδυση θα έχει σημαντική συνεισφορά στην τοπική απασχόληση εργατικού δυναμικού την στιγμή που θα δημιουργήσει τις παρακάτω θέσεις εργασίας τόσο κατά την φάση υλοποίησης όσο και κατά την λειτουργία:

Περίοδος Υλοποίησης

Η περίοδος υλοποίησης θα διαρκέσει περίπου 2 χρόνια κατά την διάρκεια των οποίων θα απασχοληθεί το κάτωθι προσωπικό:

- Ομάδα μελετών (αρχιτέκτονες, στατικοί, μηχανολόγοι, ηλεκτρολόγοι, τοπογράφοι, γεωλόγοι κλπ) 35 άτομα
 - Ομάδα επίβλεψης εργασιών (μηχανικοί, εργοδηγοί) 25 άτομα
 - Εργατοτεχνικό προσωπικό (οικοδόμοι, σιδεράδες, ξυλουργοί, χειριστές μηχανημάτων κλπ) 280 άτομα
 - Διοικητικό προσωπικό 10 άτομα
 - Ασφάλεια εργοταξίου 10 άτομα
- ➔ **Σύνολο 360 άτομα**

Λειτουργία

Κατά την διάρκεια Λειτουργίας του Κέντρου το μόνιμο προσωπικό θα αποτελείται από:

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| • Προσωπικό εμπορικών καταστημάτων | 615 άτομα |
| • Προσωπικό Διαχείρισης πάρκου | 24 άτομα |
| • Ασφάλεια πάρκου | 32 άτομα |
| • Συντήρηση κήπου | 8 άτομα |
| • Συντήρηση εγκαταστάσεων | 8 άτομα |
| • Καθαρισμός εγκαταστάσεων | 35 άτομα |

Σύνολο 722 άτομα

Ο συνολικός αριθμός εργαζομένων κατά την πλήρη λειτουργία του κέντρου θα είναι 722 Μόνιμες θέσεις εργασίας. Ο φορέας της επένδυσης θα δώσει ιδιαίτερη βαρύτητα έτσι ώστε η πλειοψηφία των εργαζομένων να προέρχεται από τον τοπικό πληθυσμό.

1.4.2 Υφιστάμενες Χρήσεις Γης

Η περιοχή όπου προτείνεται η παρούσα ανάπτυξη βρίσκεται σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχή τόσο του δήμου Μεταμόρφωσης όσο και του δήμου Λυκόβρυσης.



Απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος με επισήμανση των 4 πολεοδομικών ζωνών

Η έκταση έχει συνολικό εμβαδόν 85.397,85 μ² και εντάσσεται στις εξής 4 Πολεοδομικές Ζώνες:

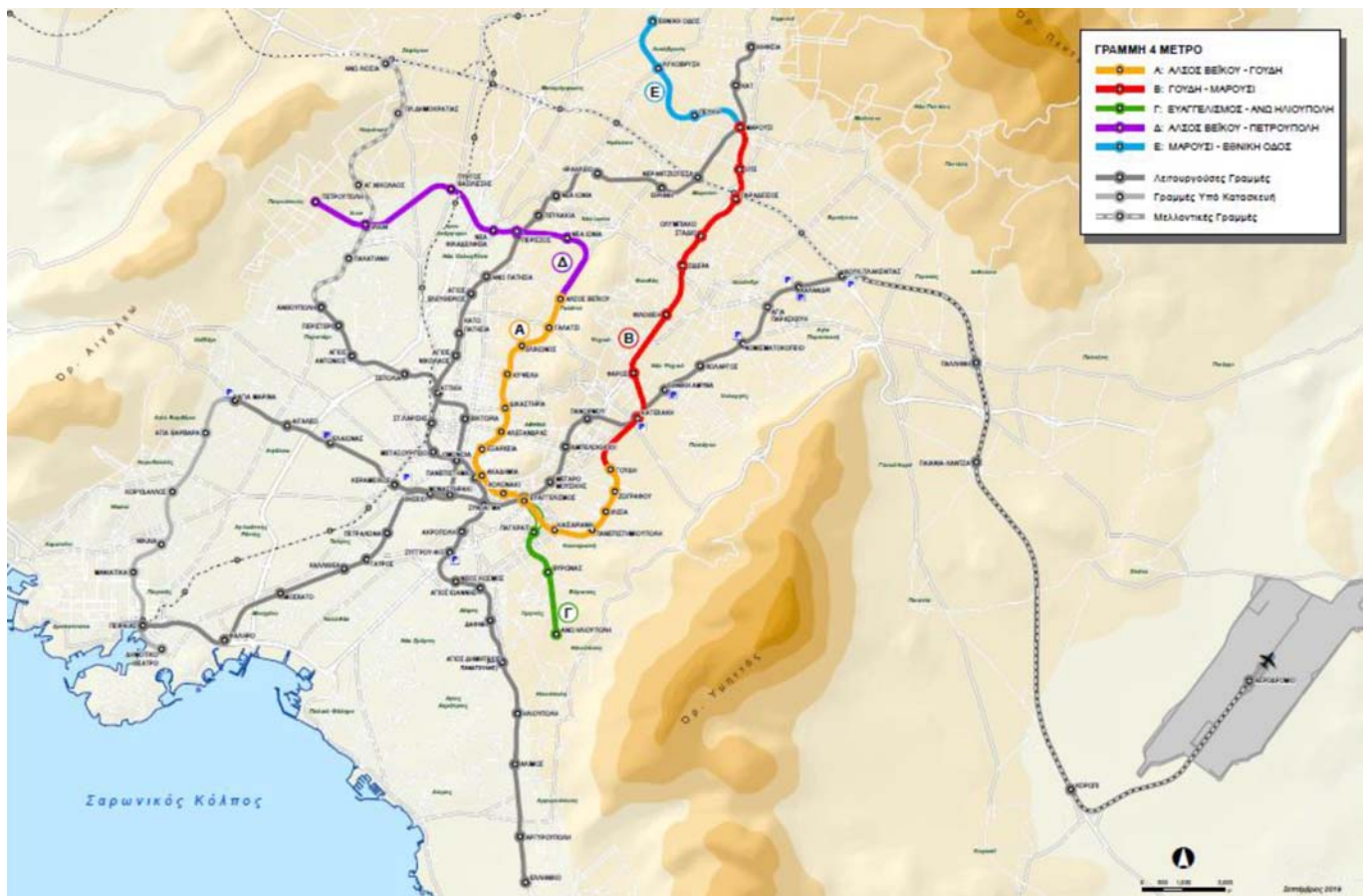
Πολεοδομική Ζώνη ¹	Όροι Δόμησης και Χρήσεις Γης
<p>A: Εντός σχεδίου Β/Δ (Μεταμόρφωση)</p>	<p>Αφορά τα 3 Ο.Τ., Β38, Β39 και Β64</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ισχύων Σ.Δ.:1 ▪ Ισχύον Ποσοστό Κάλυψης: 60%, ▪ Επιτρεπόμενο Ύψος : 15μ. ▪ Χρήσεις: ΦΕΚ 166Δ/6-3-1987 και ΦΕΚ 272/ΤΑΑΠ 2011 και αρ.8 του Π.Δ.59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018)
<p>B: Εκτός σχεδίου / Εντός ΒΙΟΠΑ (Μεταμόρφωση)</p>	<p>Αφορά το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης, που αναπτύσσεται Βόρεια & Νότια της οδού Λ. Κατσώνη</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ισχύων Μ.Σ.Δ.:1 ▪ Ισχύον Ποσοστό Κάλυψης: 30-40% (50% σαν Θεματικό Πάρκο Ν.3986/11,Άρθρο 11.3 ▪ Χρήσεις: άρθρο 5 του Π.Δ.23-2-87 ΦΕΚ 166Δ/87 και ΦΕΚ 440 Δ /12-5-1992 και ΦΕΚ401Δ/23-4-96 και ΦΕΚ 614 Δ /20-9-00 και αρ.8 του Π.Δ.59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018)
<p>Γ: Εκτός σχεδίου / Εντός ΒΙΟΠΑ (Λυκόβρυση) Ν/Α</p>	<p>Αφορά τμήμα στο μέσον της έκτασης, στο οποίο και βρίσκεται υλοποιημένος σκελετός 2όροφου κτηρίου, επιφανείας, 7.905μ² (ισόγειο) 3.915μ² (υπόγειο) και 320,85μ² (Α' ορ.), μ² και δόμησης 12.141,85 μ², με χρήση Βιομηχανική / Εμπορική.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ισχύων Μ.Σ.Δ.:1 ▪ Ισχύον Ποσοστό Κάλυψης: 30-40% (50% σαν Θεματικό Πάρκο Ν.3986/11,Άρθρο 11.3) ▪ Χρήσεις: άρθρο 5 του Π.Δ.23-2-87 ΦΕΚ 166Δ/87 και ΦΕΚ1362Δ/1992 και αρ.8 του Π.Δ.59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018)
<p>Δ: Εντός σχεδίου (Ν/Α) (Λυκόβρυση)</p>	<p>Αφορά μικρό τμήμα της έκτασης εντός του Ο.Τ. 46, στο Ν/Α άκρο Ισχύων</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Σ.Δ.: 0,8 ▪ Ισχύον Ποσοστό Κάλυψης: 40% (Ισόγειο 70%) ▪ Ύψος : 11 (+1,5μ. για στέγη) ▪ Χρήσεις: Π.Δ.13-6-77 ΦΕΚ 211Δ/77 και ΦΕΚ 1362Δ/31-12-92

¹ Τα χρώματα στον πίνακα, αντιστοιχούν στα χρώματα των περιγραμμάτων της συνολικής έκτασης, όπως φαίνεται στο ανωτέρω απόσπασμα τοπογραφικού.

1.4.3 Υποδομές

Μετρό

Σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής αναμένεται να έχει και η αναμενόμενη επέκταση των γραμμών του ΜΕΤΡΟ. Το τμήμα Α της Γραμμής 4 του Μετρό θα συνδέσει το Άλσος Βεΐκου με την περιοχή Γουδή διαγράφοντας διαδρομή τύπου U από το κέντρο της Αθήνας και έχει σχεδιαστεί με σκοπό την εξυπηρέτηση πολλών πυκνοκατοικημένων περιοχών της πόλης και πολλών σημαντικών κτιρίων και εγκαταστάσεων, όπως Νοσοκομεία, Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, Δικαστήρια και μεγάλα δημόσια κτίρια Οργανισμών ή Υπουργείων. Η χρηματοδότησή του έχει ήδη προβλεφθεί στο ΕΣΠΑ 2014-2020 και στο Ε.Π. ΥΜΕΠΕΡΑΑ (Υποδομές, Μεταφορές, Περιβάλλον και Αειφόρος Ανάπτυξη). Η επέκταση στο τμήμα Ε της γραμμής 4 θα συνδέσει την περιοχή μελέτης με το υπάρχον δίκτυο μέσω σταθερής τροχιάς, συμβάλλοντας επιπλέον στην επίτευξη στόχων που σχετίζονται με τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής και την αύξηση του μεριδίου των μέσων μαζικής μεταφοράς στις μετακινήσεις. Στο ακόλουθο Σχήμα παρουσιάζεται το σχέδιο ανάπτυξης της γραμμής 4 του ΜΕΤΡΟ Αττικής.



Σχέδιο ανάπτυξης της γραμμής 4 του ΜΕΤΡΟ Αττικής

Λοιπά Δίκτυα μεταφορών

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται, όπως έχει ήδη αναφερθεί, στο βόρειο άκρο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Βόρειας Αθήνας και ειδικότερα εντός του Δήμου Μεταμόρφωσης, κοντά στα όρια με το Δήμο Λυκόβρυσσης. Εξυπηρετείται από πλήρως ανεπτυγμένο οδικό δίκτυο, ωστόσο βρίσκεται σε σχετικά απομακρυσμένο σημείο ως προς τις προσβάσεις των μέσων μαζικής μεταφοράς.

Οδικές μεταφορές

Το οδικό δίκτυο καταλαμβάνει σημαντικό ποσοστό στη συνολική έκταση του Δήμου. Οι βασικοί κυκλοφοριακοί άξονες είναι οι εξής:

- Ο Αυτοκινητόδρομος 1 (Α.Θ.Ε., Αθήνα – Θεσσαλονίκη – Εύζωνοι, Α1), ο οποίος ξεκινάει από τα σύνορα του Πειραιά με το Παλαιό Φάληρο, κατευθύνεται προς την Αθήνα, συνεχίζει προς τη Λαμία και τη Θεσσαλονίκη και καταλήγει στον συνοριακό σταθμό των Ευζώνων. Ο αυτοκινητόδρομος διέρχεται μέσα από το Δήμο Μεταμόρφωσης και συνορεύει με το Τμήμα Α της περιοχής μελέτης.
- Η Αττική Οδός (Αυτοκινητόδρομος 6, Α6), η οποία συνδέει το δυτικό τμήμα της Αττικής (Ελευσίνα) με το Ανατολικό (Σπάτα). Αποτελεί τη βασική σύνδεση του οδικού δικτύου με τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος» και τμήμα του (που περιλαμβάνει και τον κόμβο 8 με τον Α1) διέρχεται μέσα από το Δήμο Μεταμόρφωσης.
- Λεωφόρος Τατοΐου: Αποτελεί την προέκταση της Λεωφόρου Δεκελείας του Δήμου Ν. Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνας και διέρχεται μέσα από το Δήμο Μεταμόρφωσης με κατεύθυνση προς το Δήμο Αχαρνών (Μενιδίου) και την Πάρνηθα.

Σύμφωνα με τα στοιχεία από την πρόσφατη μελέτη για το Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) του Δήμου Μεταμόρφωσης, το βασικό οδικό δίκτυο γενικώς παρουσιάζει αυξημένη κυκλοφορία οχημάτων κατά τις περιόδους αιχμής (8-9 π.μ. και 5-6 μ.μ.), οφειλόμενη σε μεγάλο βαθμό και στις υπερτοπικές κινήσεις από / προς τους όμορους Δήμους (με σημαντική συνεισφορά από την ύπαρξη του κόμβου των αυτοκινητοδρόμων Α1 και Α6, που εξυπηρετεί μεγάλο όγκο μετακινήσεων προς όλες τις κατευθύνσεις του Νομού Αττικής). Οι καθυστερήσεις που παρατηρούνται στο κύριο δίκτυο έχουν ως αποτέλεσμα σημαντικός αριθμός ΙΧ οχημάτων, αλλά και φορτηγών, να ακολουθούν εναλλακτικές διαδρομές μέσω τοπικών οδών, τόσο στην κεντρική περιοχή του Δήμου, όσο και στις γειτονιές.

Πρόσθετη επιβάρυνση της κυκλοφορίας στον Δήμο προκύπτει από την κίνηση βαρέων οχημάτων με κατεύθυνση από / προς τη ΒΙΠΑ / ΒΙΟΠΑ του Δήμου, καθώς και από / προς τους όμορους Δήμους.

Αναφορικά με τις συνθήκες στάθμευσης, παρατηρείται σημαντική έλλειψη επαρκών χώρων / θέσεων στάθμευσης, τόσο εκτός οδών (με τη μορφή οργανωμένων χώρων) όσο και κατά μήκος των οδών. Το γεγονός δημιουργεί ακόμα μεγαλύτερη αύξηση της κυκλοφορίας, ιδιαίτερα κατά τις περιόδους αιχμής, ενώ

το πρόβλημα επιτείνεται περαιτέρω από την ελλιπή αστυνόμευση και την προκαλούμενη παράνομη στάθμευση, που επηρεάζουν άμεσα την εύρυθμη κυκλοφορία.

Αστικές μεταφορές

Ο Δήμος Μεταμόρφωσης εξυπηρετείται συγκοινωνιακά από αστικά λεωφορεία, τη γραμμή 1 του ΜΕΤΡΟ και τον προαστιακό.

Η εξυπηρέτηση από τη γραμμή 1 του Μετρό γίνεται μέσω της γραμμής του ΟΑΣΑ 541 Μεταμόρφωση-Σταθμός Αμαρουσίου. Ο σταθμός «Μεταμόρφωση» του προαστιακού εξυπηρετεί απευθείας το Δήμο, ενώ σύνδεση με τον προαστιακό παρέχουν και οι γραμμές των αστικών λεωφορείων που λειτουργούν στην περιοχή. Στο Δήμο λειτουργεί επίσης και δημοτική συγκοινωνία. Οι πέντε (5) γραμμές αστικών λεωφορείων που καλύπτουν τις μετακινήσεις είναι:

- 604: ΝΟΣ. ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ - ΣΤ. ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗΣ - ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ (ΚΥΚΛΙΚΗ)
- 541: ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ - ΣΤ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (ΚΥΚΛΙΚΗ)
- Β9: ΧΑΛΚΟΚΟΝΔΥΛΗ - ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ - Ν. ΚΗΦΙΣΙΑ
- 724: ΑΧΑΡΝΑΙ (ΜΕΣΟΝΥΧΙ) - Ν. ΙΩΝΙΑ (ΚΥΚΛΙΚΗ)
- 619: ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ - Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ - ΣΤ. ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ (ΚΥΚΛΙΚΗ)

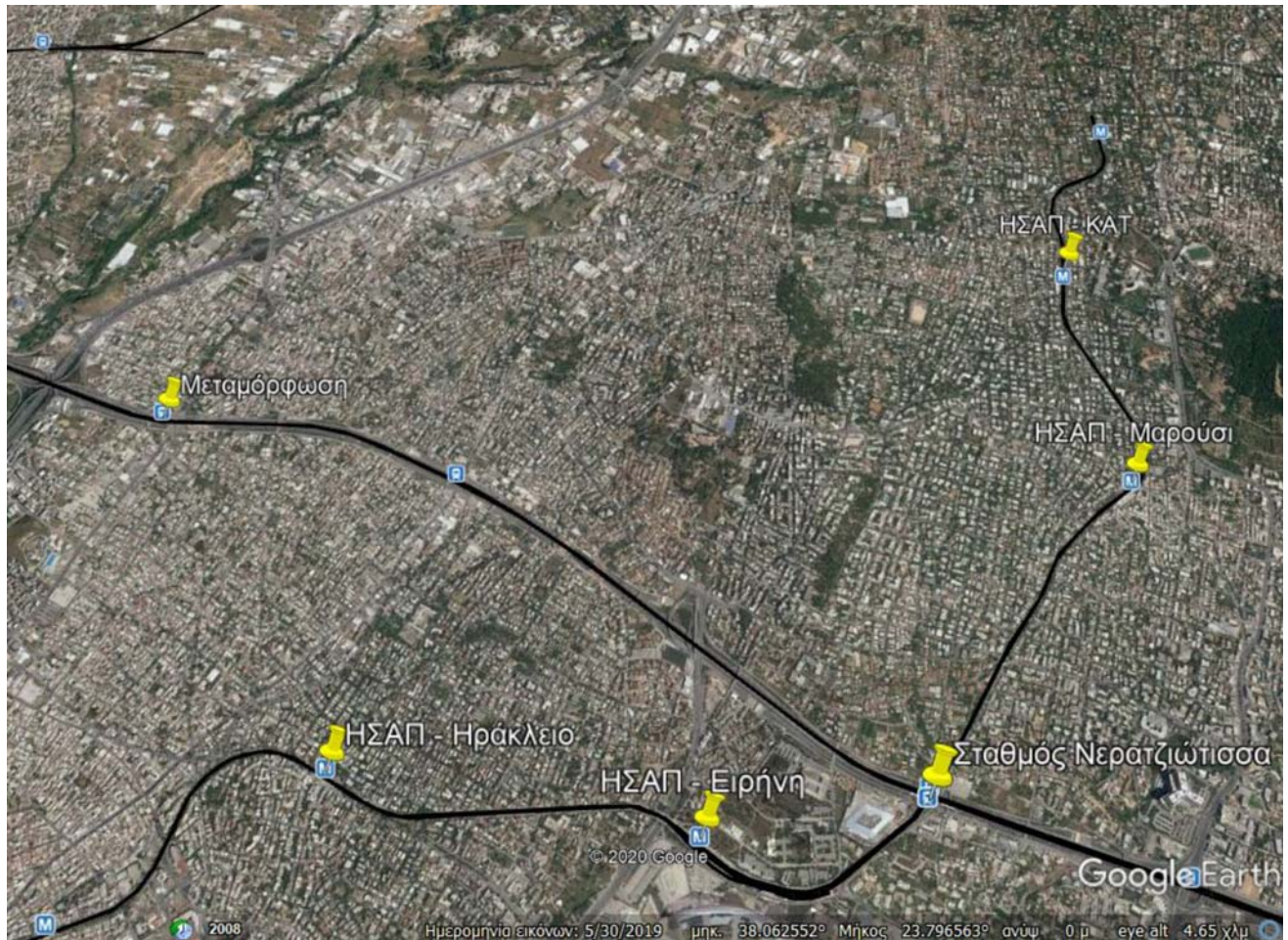
Η εξυπηρέτηση του Δήμου Λυκόβρυσης – Πεύκης από μέσα σταθερής τροχιάς γίνεται από τους σταθμούς ΚΑΤ και Νερατζιώτισσα του ΗΣΑΠ, μέσω δρομολογίων της δημοτικής συγκοινωνίας. Επιπλέον, υπάρχουν δύο (2) γραμμές αστικών λεωφορείων (ΟΑΣΑ) που συνδέουν το δήμο με τη γραμμή 1 του ΜΕΤΡΟ:

- 501: ΠΕΥΚΗ – ΜΑΡΟΥΣΙ: σύνδεση με σταθμό Αμαρουσίου του ΗΣΑΠ
- 527: ΠΕΥΚΗ - ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ (ΚΥΚΛΙΚΗ): σύνδεση με σταθμό Νερατζιώτισσα του ΗΣΑΠ.

Στο Σχήμα της επόμενης σελίδας παρουσιάζονται οι σταθμοί των μέσων σταθερής τροχιάς που εξυπηρετούν την ευρύτερη περιοχή των δήμων Μεταμόρφωσης και Λυκόβρυσης – Πεύκης.

Αεροπορικές μεταφορές

Ο Δήμος Μεταμόρφωσης εξυπηρετείται ως προς τις αεροπορικές μεταφορές από τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος», το μεγαλύτερο αεροδρόμιο της χώρας, το οποίο θεωρείται ένα από τα καλύτερα και ασφαλέστερα αεροδρόμια και αποτελεί τον σημαντικότερο κόμβο εναέριων μετακινήσεων στην νοτιοανατολική Ευρώπη. Η περιοχή συνδέεται με τον αερολιμένα μέσω του αυτοκινητοδρόμου Α6 (Αττική Οδός) και του προαστιακού σιδηροδρόμου.



Σταθμοί μέσων σταθερής τροχιάς που εξυπηρετούν την περιοχή

Δίκτυα ύδρευσης – αποχέτευσης

Ύδρευση

Ο Δήμος Μεταμόρφωσης περιλαμβάνεται στην άμεση περιοχή αρμοδιότητας της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας και υδροδοτείται με πόσιμο νερό από το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ, όπως άλλωστε το σύνολο του Λεκανοπεδίου. Το δίκτυο ύδρευσης της ΕΥΔΑΠ περιλαμβάνει το σύνολο των αγωγών που μεταφέρουν το διυλισμένο νερό από τις Μονάδες Επεξεργασίας Νερού (ΜΕΝ) στους υδρομετρητές των καταναλωτών, καθώς επίσης και αντλιοστάσια και δεξαμενές πίεσης για την υδροδότηση περιοχών που βρίσκονται σε μεγάλο υψόμετρο. Το σημερινό δίκτυο άρχισε να κατασκευάζεται από το 1926 και έχει συνολικό μήκος 9.500 km, περιλαμβάνει δε 81 αντλιοστάσια, 55 δεξαμενές πόλεως συνολικής χωρητικότητας 885.000 m³ νερού και τους υδρομετρητές, ο συνολικός αριθμός των οποίων ανέρχεται σε περίπου 2.030.000. Η ΕΥΔΑΠ μπορεί να παρέχει πόσιμο νερό σε περιοχές με υψόμετρο μέχρι 600 m από το επίπεδο της θάλασσας.

Η ΕΥΔΑΠ προμηθεύεται ακατέργαστο νερό κυρίως από τέσσερις (4) επιφανειακούς υδατικούς ταμιευτήρες (Μαραθώνας, Υλίκη, Μόρνος, Εύηνος), από τους οποίους μόνο αυτός της Υλίκης είναι φυσικός, ενώ οι

υπόλοιποι έχουν δημιουργηθεί με την κατασκευή φραγμάτων σε κατάλληλα σημεία στην κοίτη των αντίστοιχων ποταμών Ευήνου, Μόρνου και Χαράδρου (φράγμα Μαραθώνα). Στις παραπάνω πηγές υδροληψίας πρέπει να προστεθούν και υπόγειοι υδατικοί πόροι, που αξιοποιούνται με τη λειτουργία 100 γεωτρήσεων συνολικής ετήσιας αντλητικής ικανότητας 70-125 εκατ. m³. Με βάση τις σημερινές συνθήκες λειτουργίας, οι πηγές υδροληψίας της ΕΥΔΑΠ διακρίνονται σε:

- κύριους υδροδότες (Μόρνος, Εύηνος),
- βοηθητικούς υδροδότες (Υλίκη, Μαραθώνας), και
- εφεδρικούς υδροδότες (υπόγειοι υδατικοί πόροι).

Μέσω της σήραγγας Μόρνου – Ευήνου τα νερά του ταμιευτήρα του Ευήνου μεταφέρονται και διοχετεύονται στον ταμιευτήρα του Μόρνου, προς ενίσχυση των αποθεμάτων του.

Η μεταφορά του ακατέργαστου νερού από τις πηγές του (ταμιευτήρες, γεωτρήσεις) στις Μονάδες Επεξεργασίας Νερού (ΜΕΝ) της ΕΥΔΑΠ γίνεται μέσω ενός εκτενούς συστήματος εξωτερικών υδραγωγείων συνολικού μήκους 495 km. Τα υδραγωγεία αυτά διακρίνονται σε:

- Κύρια (Μόρνου, Υλίκης) συνολικού μήκους 310 km.
- Ενωτικά (Μόρνου - Υλίκης, Μαραθώνα - Γαλατσίου, Διστόμου) συνολικού μήκους 105 km.
- Βοηθητικά, συνολικού μήκους 80 km.

Ως προς την ποιότητα νερού, σύμφωνα με την ΕΥΔΑΠ, το νερό της περιοχής Λεκανοπεδίου Αττικής είναι άριστης ποιότητας, ασφαλές και πληροί τους όρους των σχετικών υγειονομικών διατάξεων. Αυτό σημαίνει πως το τροφοδοτούμενο νερό είναι καθαρό από φυσική, χημική, βιολογική και μικροβιολογική άποψη και μπορεί να καταναλώνεται χωρίς να κινδυνεύει η υγεία του ανθρώπου όντας άχρωμο, άοσμο, δροσερό και με ευχάριστη γεύση. Θεωρείται από τα καλύτερα της Ευρώπης, λαμβάνοντας υπόψη ότι στην Ευρώπη ως πόσιμο νερό χρησιμοποιείται κυρίως το εμφιαλωμένο.

Η επεξεργασία του νερού με σκοπό την επίτευξη της επιθυμητής ποιότητας γίνεται στις Μονάδες Επεξεργασίας Νερού (ΜΕΝ), οι οποίες βρίσκονται στο Γαλάτσι, στις Αχαρνές, στο Πολυδένδρι και στη Μάνδρα Ασπροπύργου και έχουν αθροιστικά διυλιστική ικανότητα 1.900.000 m³ νερού ημερησίως. Η επεξεργασία του ακατέργαστου νερού των ταμιευτήρων περιλαμβάνει απολύμανση (προχλωρίωση), κροκίδωση (με χρήση θειικού αργιλίου), καθίζηση, φίλτρανση (σε αμμόφιλτρα) και μεταχλωρίωση (εφόσον η αρχική απολύμανση δεν είναι ικανοποιητική).

Η λειτουργία του δικτύου ύδρευσης στο σύνολό του εποπτεύεται σε 24ωρη βάση από σύστημα απομακρυσμένου ελέγχου – τηλεχειρισμού (SCADA) για την παρακολούθηση της λειτουργίας των ΜΕΝ, των δεξαμενών ρύθμισης – αποθήκευσης, των αντλιοστασίων και των σημαντικών κομβικών σημείων του δικτύου.

Αποχέτευση

Η αποχέτευση στο Λεκανοπέδιο της Αττικής πραγματοποιείται με δίκτυο της ΕΥΔΑΠ πρωτευόντων και δευτερευόντων αγωγών ακαθάρτων, οι οποίοι συλλέγουν και μεταφέρουν τα λύματα στα Κέντρα Επεξεργασίας Λυμάτων της Ψυττάλειας, της Μεταμόρφωσης και του Θριάσιου, από όπου μετά την επεξεργασία τους (βιολογικό καθαρισμό) καταλήγουν στη θαλάσσια περιοχή της Ψυττάλειας. Το δίκτυο ακαθάρτων είναι χωριστικό, με εξαίρεση το κέντρο της Αθήνας –από το Γαλάτσι έως την Πλάκα– όπου το δίκτυο σε ορισμένα σημεία του είναι παντοροϊκό.

Το μεγαλύτερο τμήμα του δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων λειτουργεί με βαρύτητα, κάτι που έχει επιλεγεί σχεδιαστικά με σκοπό την εκμετάλλευση της γεωμορφολογίας του εδάφους. Για τις περιοχές που αυτό δεν είναι εφικτό, ήτοι για τις περιοχές που εκτείνονται στο παραλιακό μέτωπο του Σαρωνικού, χρησιμοποιούνται 51 αντλιοστάσια, τα οποία λειτουργούν με αυτόματες ηλεκτροκίνητες αντλίες και ο έλεγχος της λειτουργίας τους γίνεται μέσω συστήματος τηλεέγχου – τηλεχειρισμού.

Η επεξεργασία των λυμάτων του Λεκανοπεδίου Αττικής γίνεται στα Κέντρα Επεξεργασίας Λυμάτων (ΚΕΛ) της Μεταμόρφωσης, της Ψυττάλειας και του Θριάσιου Πεδίου. Από αυτά, το ΚΕΛ Μεταμόρφωσης (ΚΕΛΜ) βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου και πλησίον της υπό μελέτη περιοχής, αφού μπορεί να θεωρηθεί ότι συνορεύει με την περιοχή μελέτης με σύνορο τον αυτοκινητόδρομο Α.Θ.Ε. (Αθήνα – Θεσσαλονίκη – Εύζωνοι). Το ΚΕΛΜ, το οποίο έχει δυναμικότητα (σε μονάδες ισοδύναμου πληθυσμού) 500.000 ΙΚ και εξυπηρετούμενο πληθυσμό περίπου 300.000 ΙΚ, εξυπηρετεί τις ανάγκες αποχέτευσης λυμάτων του Δήμου Μεταμόρφωσης, ο οποίος είναι συνδεδεμένος σε ποσοστό 100% μέσω μικτού δικτύου αποχέτευσης, και επιπλέον αποτελεί την κυριότερη εγκατάσταση υποδοχής βοθρολυμάτων στο Νομό Αττικής, καθώς εξυπηρετεί τους Δήμους που δεν είναι συνδεδεμένοι σε αποχετευτικό δίκτυο. Με τη λειτουργία του έχει συμβάλει σημαντικά στην αντιμετώπιση της ανεξέλεγκτης απόρριψης λυμάτων σε ρέματα και κατά συνέπεια στην προστασία και αναβάθμιση του περιβάλλοντος.

Σε σχέση με την σχεδιαζόμενη ανάπτυξη σύνθετου Εμπορικού και Ψυχαγωγικού πάρκου, εκτιμάται ότι τα λύματα αστικού τύπου που θα παράγονται από τις δραστηριότητες που θα αναπτυχθούν και από τους εργαζόμενους και τους επισκέπτες του πάρκου θα αποχετεύονται στο δίκτυο της περιοχής και θα καταλήγουν για επεξεργασία στο ΚΕΛ Μεταμόρφωσης. Κατά τη φάση των οριστικών μελετών και της κατασκευής της ανάπτυξης αναμένεται να οριστικοποιηθεί η εξυπηρέτηση από το αποχετευτικό δίκτυο της περιοχής ή η ανάγκη για λειτουργία ξεχωριστής μονάδας επεξεργασίας λυμάτων.

Διαχείριση αποβλήτων

Η διαχείριση των αποβλήτων στο Δήμο Μεταμόρφωσης γίνεται σύμφωνα με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις και το πλαίσιο για τη διαχείριση των αποβλήτων. Τα αστικά στερεά απόβλητα (ΑΣΑ) που παράγονται συλλέγονται από το Δήμο, ενώ την ευθύνη για την περαιτέρω διαχείρισή τους έχει ο Ειδικός Διαβαθμιακός Σύνδεσμος Νομού Αττικής (ΕΔΣΝΑ).

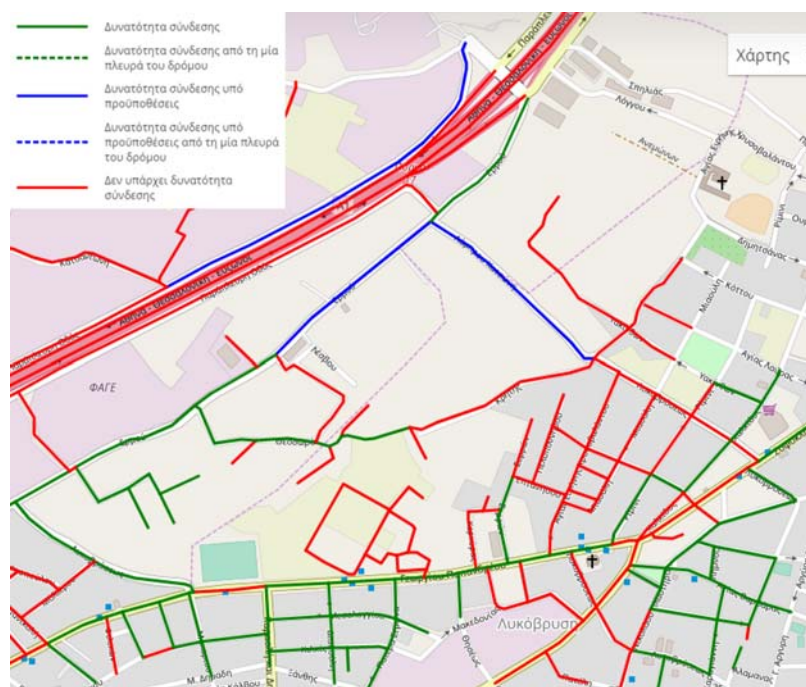
Το Τμήμα Καθαριότητας και Ανακύκλωσης, το οποίο υπάγεται στη Διεύθυνση Καθαριότητας και Περιβάλλοντος του Δήμου, είναι αρμόδιο για την εξασφάλιση της αποκομιδής και της μεταφοράς των απορριμμάτων, τη χωριστή συλλογή και μεταφορά των ανακυκλώσιμων υλικών, την εξασφάλιση της καθαριότητας των κοινοχρήστων χώρων, καθώς και για τη συντήρηση των οχημάτων του Δήμου.

Δίκτυα ενέργειας – τηλεπικοινωνιών

Φυσικό Αέριο

Η παροχή φυσικού αερίου πραγματοποιείται αποκλειστικά μέσω του δικτύου της Εταιρείας Διανομής Αερίου Αττικής (ΕΔΑ Αττικής) Α.Ε. Η εισαγωγή φυσικού αερίου στην Ελλάδα γίνεται από τρεις (3) διαφορετικές πηγές: από τη Ρωσία και το Αζερμπαϊτζάν με αγωγούς υψηλής πίεσης που διέρχονται από τα σύνορα με Βουλγαρία (Σέρρες) και Τουρκία (Έβρος) αντίστοιχα, και από την Αλγερία με δεξαμενόπλοια σε υγροποιημένη μορφή (Νήσος Ρεβυθούσα, Κόλπος Μεγάρων). Η διακίνηση του φυσικού αερίου γίνεται μέσω δικτύου υψηλής πίεσης που διαχειρίζεται ο Διαχειριστής Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου (ΔΕΣΦΑ). Η διανομή στους τελικούς καταναλωτές γίνεται μέσω του δικτύου μέσης πίεσης, στο οποίο συνδέονται οι μεγάλοι βιομηχανικοί καταναλωτές, καθώς και μέσω των σταθμών διανομής που τροφοδοτούν τα δίκτυα χαμηλής πίεσης.

Μέσα από τα δίκτυα χαμηλής πίεσης εξυπηρετούνται οικιακές, εμπορικές και βιομηχανικές χρήσεις. Σήμερα το δίκτυο φυσικού αερίου της ΕΔΑ Αττικής εξυπηρετεί πάνω από 60 δήμους συμπεριλαμβανομένου και του Δήμου Μεταμόρφωσης. Στο Σχήμα παρακάτω απεικονίζεται το δίκτυο φυσικού αερίου στην περιοχή μελέτης.



Δίκτυο φυσικού αερίου στην υπό μελέτη περιοχή (Πηγή: ΕΔΑ Αττικής)

Ηλεκτρική ενέργεια

Το δίκτυο ηλεκτροδότησης καλύπτει επαρκώς τις ανάγκες του δήμου και ειδικότερα της υπό μελέτη περιοχής. Στον χάρτη παρακάτω αποτυπώνεται το διασυνδεδεμένο σύστημα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας για την περιοχή της πρωτεύουσας.



Διασυνδεδεμένο σύστημα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας πρωτεύουσας

Πηγή: Α.Δ.Μ.Η.Ε. (κατάσταση 04/2017)

Τηλεπικοινωνίες

Σύμφωνα με την ετήσια έκθεση της ΕΕΤΤ σχετικά με την αγορά ηλεκτρονικών επικοινωνιών και ταχυδρομικών υπηρεσιών, οι ενεργοί πάροχοι σταθερής τηλεφωνίας και ευρυζωνικών υπηρεσιών που δραστηριοποιούνται στην χώρα είναι 5, ενώ 4 είναι οι ενεργοί πάροχοι κινητής τηλεφωνίας. Όσον αφορά στο διαδίκτυο, η Ελλάδα έχει τον top-level domain κωδικό .gr και 23 Παρόχους Υπηρεσιών Διαδικτύου (ISPs)

οι οποίοι παρέχουν υπηρεσίες ADSL με εύρος ζώνης διαμεταγωγής δεδομένων που πρόσφατα έχει ανέλθει στα 52/12 Mbps (ανάλογα με την περιοχή) με χρήση της τεχνολογίας VDSL (Very-high-bitrate DSL). Το υφιστάμενο δίκτυο τηλεπικοινωνιών καλύπτει επαρκώς τις ανάγκες της υπό μελέτη περιοχής.

Εκπαίδευση – Υγεία

Εκπαίδευση

Σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. από την απογραφή πληθυσμού του 2011 σχετικά με το επίπεδο μόρφωσης του πληθυσμού, στο Δήμο Μεταμόρφωσης το μεγαλύτερο ποσοστό (της τάξης του 26%) είναι απόφοιτοι Λυκείου. Το ποσοστό των αποφοίτων Δημοτικού (18,3%) είναι αντίστοιχο με το ποσοστό των κατοίκων που έχουν κάθε είδους ανώτερη / ανώτατη εκπαίδευση (κάτοχοι μεταπτυχιακού ή διδακτορικού τίτλου, απόφοιτοι Πανεπιστημίου, Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ ή άλλων ανώτερων επαγγελματικών σχολών, 17,3%), ενώ ένα σημαντικό ποσοστό (της τάξης του 11%) καταγράφεται ως άνθρωποι που δεν έχουν ολοκληρώσει την πρωτοβάθμια εκπαίδευση ή δεν γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση.

Τα συμπεράσματα διαφοροποιούνται στο Δήμο Λυκόβρυσης – Πεύκης, όπου το ποσοστό των αποφοίτων Λυκείου (25%) είναι αντίστοιχο με αυτό της Μεταμόρφωσης, αλλά και στην ίδια τάξη μεγέθους με τον πληθυσμό που έχει λάβει ανώτερη / ανώτατη εκπαίδευση (31,1%). Το αυξημένο ποσοστό προκύπτει σε αντιστάθμιση του μειωμένου ποσοστού αποφοίτων Γυμνασίου και πτυχιούχων επαγγελματικών σχολών και γενικώς υποδεικνύει υψηλότερο μορφωτικό επίπεδο στο Δήμο Λυκόβρυσης – Πεύκης. Τα παραπάνω παρουσιάζονται με τη μορφή διαγράμματος στα δύο παρακάτω Σχήματα.



Μορφωτικό επίπεδο δημοτών στο Δήμο Μεταμόρφωσης

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.



Μορφωτικό επίπεδο δημοτών στο Δήμο Λυκόβρυσης - Πεύκης

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Υγεία

Ο αριθμός των μονάδων που σχετίζονται με την παροχή υπηρεσιών υγείας στους Δήμους Μεταμόρφωσης και Λυκόβρυσης – Πεύκης είναι περιορισμένος. Στα όρια των Δήμων χωροθετούνται τα αντίστοιχα Τοπικά Ιατρεία και λίγα ιδιωτικά διαγνωστικά – νοσηλευτικά κέντρα και μικροβιολογικά εργαστήρια. Ωστόσο, στην ευρύτερη Π.Ε. του Βόρειου Τομέα Αθηνών βρίσκονται μεγάλες δημόσιες νοσηλευτικές μονάδες, όπως τα Γενικά Νοσοκομεία «Κέντρο Αποκατάστασης Τραυματιών – Κ.Α.Τ.» (Κηφισιά), «Σισμανόγλειο» (Μαρούσι), «Αμαλία Φλέμγκ» (Μελίσσια), «Κωνσταντοπούλειο» (Νέα Ιωνία), καθώς επίσης το Γενικό Νοσοκομείο Παιδών «Παιδών Πεντέλης» και το Γενικό Ογκολογικό Νοσοκομείο Κηφισιάς «Οι Άγιοι Ανάργυροι».

2. ΘΕΣΜΙΚΟ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

2.1 Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής

Η πρόταση μας έχει λάβει υπ' όψιν όλα τα δεδομένα και κατευθύνσεις των αξόνων και πυλώνες στρατηγικής προτεραιότητας του Ρ.Σ. Αθήνας, και της ευρύτερης περιοχής του λεκανοπεδίου.

A. Οι πυλώνες αυτοί προσδιορίζουν και τις προτεραιότητες και στόχους:

- Της εφαρμοζόμενης πολιτικής της συνεκτικής πόλης με τόνωση της κεντρικότητας και περιορισμό / ανάσχεση της αστικής διάχυσης.
- Προωθείται η ενίσχυση αναπτυξιακών πόλων που στοχεύουν στην αύξηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
- Συντελούν στην αύξηση της απασχόλησης, ιδιαίτερα των νέων.
- Στηρίζουν την μεταστροφή της παραδοσιακά ακμαίας οικοδομικής δραστηριότητας προς σύγχρονες αναπλάσεις με βιοκλιματικό χαρακτήρα.
- Χαρακτηρίζουν τις μεγάλες παρεμβάσεις σε Αθήνα και Πειραιά αλλά και της μικρής κλίμακας παρεμβάσεις σε γειτονιές.

B. Μεταβολές της λειτουργίας και ανάπτυξης της οικοδόμησης.

Η διεθνής στροφή του μεγάλου Κεφαλαίου προς την «ανάπτυξη γης» συντονιζόταν με την μεγάλη διεύρυνση του αστικοποιημένου χώρου και της οικοδομήσιμης γης που παρακολούθησε τα μεγάλα έργα (ΜΕΤΡΟ, Εθνική οδός, Αττική οδός)

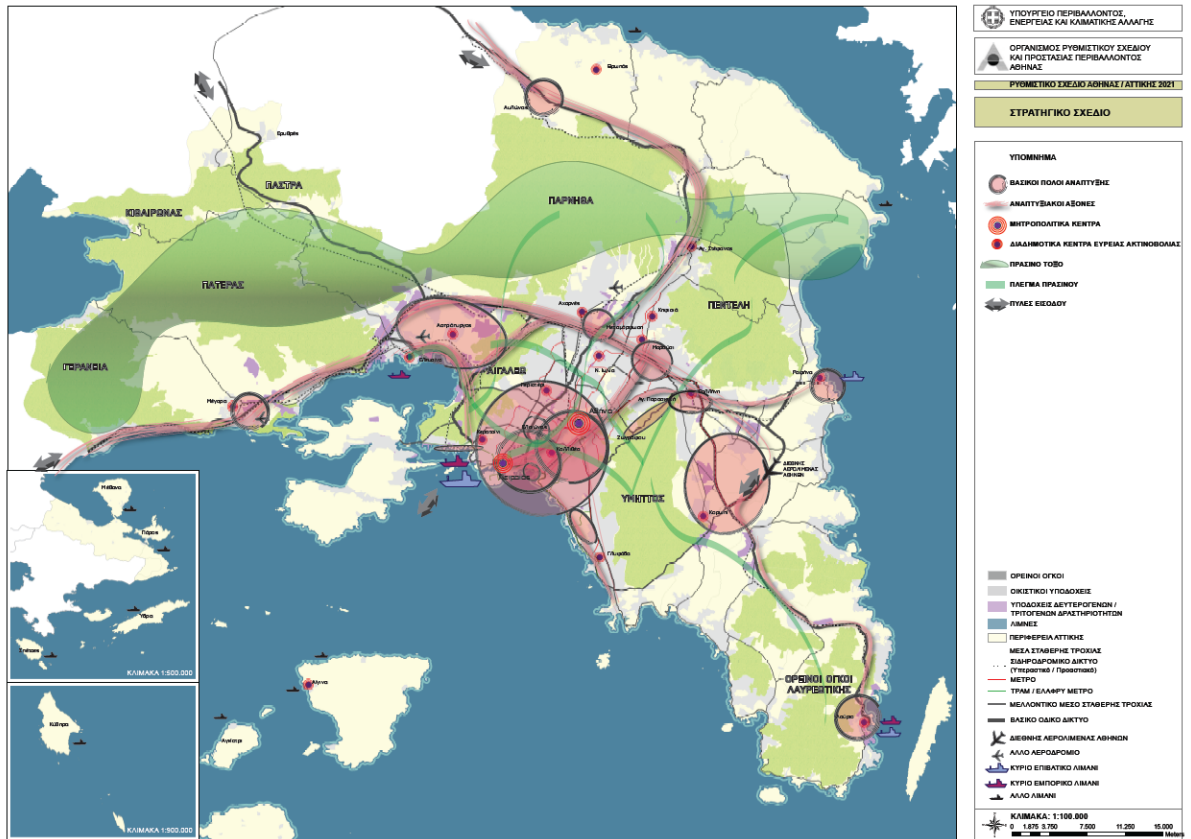
«Η πρόταση της παρούσας Ανάπτυξης είναι προσαρμοσμένη στα έργα αυτά, στα οποία και προσφέρει συμπληρωματικές λειτουργίες – υπηρεσίες, εφαιπτόμενη στους συγκοινωνιακούς άξονες»

Γ. Οργάνωση του χώρου της Περιφέρειας στην βάση ενός ολοκληρωμένου δικτύου περιοχών στρατηγικής σημασίας.

Η οργάνωση αυτή «υλοποιείται» με προτεινόμενη δημιουργία Κέντρων εξισορρόπησης και συνοχής δικτύων Αστικών Κέντρων μητροπολιτικής, ευρείας και τοπικής εμβέλειας με καθοριστικό ρόλο για την διασφάλιση της ισορροπίας ανάπτυξης σε όλα τα τμήματα της Περιφέρειας και την άμβλυνση των ανισοτήτων και την προώθηση της κοινωνικής συνοχής.

Άξονες Προτεραιότητας

- Τόνωση της κεντρικότητας λειτουργιών κα χρήσεων με ενδυνάμωση των κέντρων όλων των βαθμίδων με χρήσεις που αποτείνονται σε ευρύ φάσμα ομάδων / χρηστών.



Πηγή: Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος Αθήνας

Πρώθηση πολιτικών για την οργάνωση των Κεντρικών περιοχών με δίκτυο και προσβασιμότητα με τα μέσα σταθερής τροχιάς. Ήδη η γραμμή 4 του Μετρό προγραμματίζεται να διέλθει από την περιοχή ανάπτυξης του Κέντρου.



Δ. Δίκτυο πόλων διαπεριφερειακής εμβέλειας.

Το δίκτυο αυτό, όπως προκύπτει από το Ρ.Σ. Αθήνας περιλαμβάνει

- Δίκτυο πόλων διεθνούς & εθνικής εμβέλειας
- Δίκτυο πόλων διαπεριφερειακής εμβέλειας Βορείου Τομέα
 - Μαρούσι
 - Ν. Ιωνία
 - Υποδοχές επιχειρηματικών δραστηριοτήτων Μεταμόρφωσης – Κηφισιάς
 - Θριάσιο Πεδίο
 - Αυλών

Ε. Δημοτικά Κέντρα

Στα δημοτικά Κέντρα, τα οποία συνιστούν έδρες Καλλικρατικών δήμων (Λυκόβρυση – Πεύκη, Μεταμόρφωση) με ανεπτυγμένο διοικητικό χαρακτήρα ενισχύεται η πολύ-λειτουργικότητα τους και διευρύνεται η Ακτίνα επιρροής τους ώστε να αποτελέσουν τοπικούς μοχλούς ανάπτυξης.

Άξονες Πολιτικής

Η τόνωση της Τοπικής Κεντρικότητας υποστηρίζεται (στην προτεινόμενη Ανάπτυξη) και από το δίκτυο σταθερής τροχιάς.

Ζ. Δευτερογενής τομές – μεταποίηση

- Προωθείται η πολεοδόμηση των ήδη θεσμοθετημένων υποδοχέων μεταποιητικών / επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ και η εξασφάλιση των αναγκαίων υποδομών.
- Η χωρική οργάνωση του δικτύου επιχειρηματικών υποδοχέων συσχετίζεται με την εξυπηρέτηση τους από μέσα σταθερής τροχιάς, επίσης με την χωρική οργάνωση του χονδρεμπορίου και των αποθηκών.
- Τα ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ, που παρουσιάζουν υποβάθμιση των συνθηκών λειτουργίας και περιβάλλοντος και έλλειψη υποδομών χαρακτηρίζονται ως περιοχές περιβαλλοντικής εξυγίανσης μέσω προώθησης προγράμματος εκσυγχρονισμού.

Η. Γραφεία – Υγεία

- Χωροθέτηση νέων περιοχών γραφείων κυρίως στα διαδημοτικά κέντρα ευρείας ακτινοβολίας.
- Χωροθέτηση νέων ιδιωτικών θεραπευτηρίων και διαγνωστικών κέντρων, σε περιοχές αναπλάσεων, όπου επιτρέπεται από τις χρήσεις γης.

Θ. Δίκτυο Μετρό

Ανάπτυξη του συστήματος μέσω σταθερής τροχιάς, που συγκροτείται από τις ακόλουθες γραμμές.

- Πειραιάς – Κηφισιά (γραμμή 1)
- Ίλιον – Ελληνικό (γραμμή 2)
- Πειραιάς – Αεροδρόμιο (γραμμή 3)
- Περισσός – Γαλάτσι – Μαρούσι – Λυκόβρυση – Ε. Οδός (γραμμή 4)

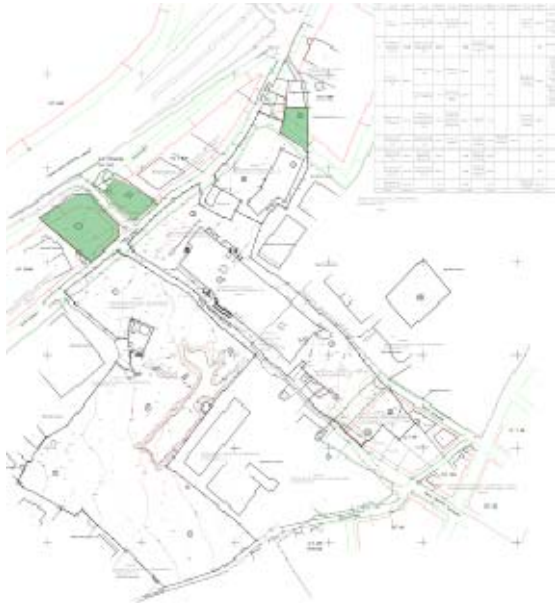
Ι. Πολιτική Οικιστική ανάπτυξη

- Θεσπίζεται ευέλικτη μορφή πολεοδόμησης, για την διευκόλυνση της εγκατάστασης και αδειοδότησης μονάδων του δευτερογενούς και επιλεγμένων μονάδων του τριτογενούς τομέα με δυνατότητα και κατ' εξαίρεση επέκταση Εγκατάστασης μεγάλων μονάδων.
- Διακρίνονται οι αναπλάσεις των περιοχών παλαιών κέντρων του οικιστικού ιστού, με έμφαση στην πρόωση προγραμμάτων στρατηγικού και πολυτομεακού χαρακτήρα.

2.2 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Όπως προαναφέρθηκε τα ακίνητα της πρότασης βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές των δύο Δήμων, καθώς επίσης και σε εκτός σχεδίου τμήματα τους.

Το εντός σχεδίου τμήμα της Μεταμόρφωσης



Με πράσινη επισήμανση

Έχει ενταχθεί στο σχέδιο με τις διατάξεις του Ν, 1337/83 (Π.Δ. 28-9-2011, ΦΕΚ 272ΤΑΑΠ/21-10-2011) όπου εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου, ορίζονται οι όροι δόμησης και οι χρήσεις. Αφορά στα Ο.Τ. Β38, Β39 και Β64 του Δήμου Μεταμόρφωσης Αττικής. Οι όροι δομήσεως και οι χρήσεις γης στην περιοχή είναι:

1. Ελάχιστα όρια αρτιότητας
 - a. κατά κανόνα $E=1.500\mu^2$ και $\Pi=20\mu$
 - b. κατά παρέκκλιση τα προκύπτοντα από την πράξη εφαρμογής εφόσον έχουν ελάχιστο $E=750\mu^2$ και $\Pi=15\mu$
2. Συντελεστής δομήσεως : 1,00
3. Κάλυψη 60%
4. Ύψος 15μ
5. Ζώνη Γκαράζ ΠΔ111/ 5-3-2004
6. Τα ακάλυπτα μέρη των οικοπέδων πρέπει να συνδέονται με λωρίδα ελεύθερου χώρου τουλάχιστον 4μ.
7. Οι εγκαταστάσεις υποστήριξης (βοηθητικά κτίρια και μηχανολογικές εγκαταστάσεις) τοποθετούνται υποχρεωτικά στο πίσω μέρος του οικοπέδου.
8. Επιβάλλεται η εξασφάλιση μίας θέσης στάθμευσης ανά 100τ.μ. του κτιρίου, εκτός εάν από τις γενικές διατάξεις για συγκεκριμένες χρήσεις επιβάλλεται μεγαλύτερος αριθμός θέσεων.

9. Έγκριση αρχαιολογίας.

Στην περιοχή επιτρέπονται οι χρήσεις γης ΒΙΠΑ/ΒΙΟΠΑ σύμφωνα με το από 23-2-87 Π.Δ. (ΦΕΚ 166Δ/6-3-1987) όπως ισχύει σήμερα και που προβλέπονται από το από 28-9-2011 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 272ΤΑΑΠ/21-10-2011) έγκρισης πολεοδομικής μελέτης τμήματος της περιοχής ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση των Δήμων Μεταμόρφωσης και Λυκόβρυσης.

Παράλληλα ισχύουν οι χρήσεις γης που προβλέπονται από το αρ.8 του Π.Δ.59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018) σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 5 του αρ. 17 του ίδιου Π.Δ.

Το εντός σχεδίου τμήμα της Λυκόβρυσης



Με κόκκινη επισήμανση

Ισχύει το από 13-6-77 ΦΕΚ 211Δ/77 διάταγμα ρυμοτομίας στο οποίο εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου, ορίζονται οι όροι δόμησης και οι χρήσεις και η τροποποίηση ΦΕΚ 89 ΤΑΑΠΘ / 7-3-2007. Αφορά μικρό τμήμα της έκτασης εντός του Ο.Τ. 46, στο Ν/Α άκρο. Οι όροι δομήσεως και οι χρήσεις γης στην περιοχή είναι:

1. Ελάχιστα όρια αρτιότητας
 - a. κατά κανόνα $E=400\mu^2$ $P=15\mu$
 - b. κατά παρέκκλιση για προϋφιστάμενα 9-6-1973 $E=400\mu^2$ και $P=13\mu$
 - c. κατά παρέκκλιση για προϋφιστάμενα 21-9-70 $E=200\mu^2$ και $P=12\mu$
2. Συντελεστής δομήσεως : 0,80
3. Σύστημα πρ. πανταχόθεν ελεύθερο με κάλυψη 40%
4. Ύψος 11 μ με επιπλέον 1,5μ εάν κατασκευαστεί στέγη.
5. Ζώνη Γκαράζ ΠΔ 111/04
6. Έγκριση Αρχαιολογίας (έλεγχος εκσκαφών ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/Β'ΕΠΚΑ/198315/106543/8314/24-10-2013)

Μετά την ισχύ του Ν. 4178/2013 (παρ. 15, αρ.51), όπως τροποποιήθηκε με το αρ.23 του Ν.4585/18 (ΦΕΚ216Α/24-12-2018) σε συνδυασμό με αρ. 5113/24-2-2015 έγγραφο της Δ/νσης Πολ. Σχεδιασμού και Τραπ. Γης του ΥΠΑΠΕΝ, εφαρμόζονται αυτοδικαίως δεσμευτικά οι διατάξεις των Γ.Π.Σ. του Δήμου Λυκόβρυσης-Πεύκης ταυτόχρονα με όσα ισχύουν από το ειδικό διάταγμα χρήσεων γης της περιοχής (Π.Δ.13-6-77 ΦΕΚ 211Δ/77), σύμφωνα με το οποίο απαγορεύεται η ίδρυση ή επέκταση βιομηχανιών , βιοτεχνιών και αποθηκών.

Συγκεκριμένα, η με αρ.35892/7095 Απόφαση έγκρισης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Κοινότητας Λυκόβρυσης Αττικής (ΦΕΚ 1362Δ/31-12-92), προβλέπει στην θέση αυτή χρήσεις γης **Αμιγούς Κατοικίας**, σύμφωνα με το άρθρο 2 του από 23/2/87 Π.Δ/τος (Φ.Ε.Κ. 166Δ/87).

Το εκτός σχεδίου τμήμα της Μεταμόρφωσης



Με μπλε επισήμανση

Αφορά το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης, με επιφάνεια, που αναπτύσσεται Βόρεια & Νότια της οδού Λ. Κατσώνη. Το τμήμα αυτό βρίσκεται εντός του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του δήμου Μεταμόρφωσης. Στην περιοχή δεν ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης αλλά γενικοί όροι σύμφωνα με τα :

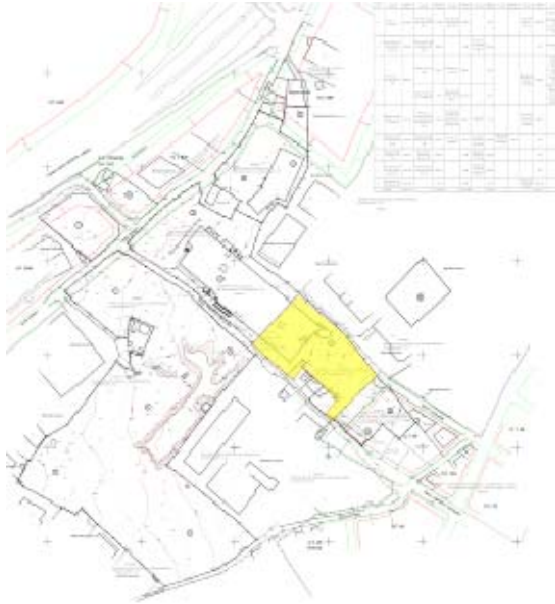
- Π.Δ. 24-5-85 ΦΕΚ 270Δ/31-5-85 όπως ισχύει σήμερα
- Π.Δ. 31-3-87 ΦΕΚ 303Δ/6-4-87 όπως ισχύει σήμερα

Ο ισχύων Μέσος Συντελεστής Δόμησης είναι 1. Για την έκδοση οικοδομικής αδείας απαιτείται έγκριση Δασαρχείου.

Επιτρέπονται οι χρήσεις γης ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση σύμφωνα με το άρθρο 5 του Π.Δ.23-2-87 ΦΕΚ 166Δ/87 όπως ισχύει σήμερα και που προβλέπονται από το Γ.Π.Σ. Δήμου Μεταμόρφωσης (ΦΕΚ 440 Δ /12-5-1992) και τις τροποποιήσεις του με το ΦΕΚ401Δ/23-4-96 και ΦΕΚ 614 Δ /20-9-00. **Παράλληλα** ισχύουν οι

χρήσεις γης που προβλέπονται από το αρ.8 του Π.Δ.59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018) σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 5 του αρ.17 του ίδιου Π.Δ.

Το εκτός σχεδίου τμήμα της Λυκόβρυσης



Με κίτρινη επισήμανση

Αφορά στο γήπεδο που βρίσκεται στη δημοτική ενότητα Λυκόβρυσης του Δήμου Λυκόβρυσης – Πεύκης. Το τμήμα αυτό βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή και εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της δημοτικής ενότητας Λυκόβρυσης

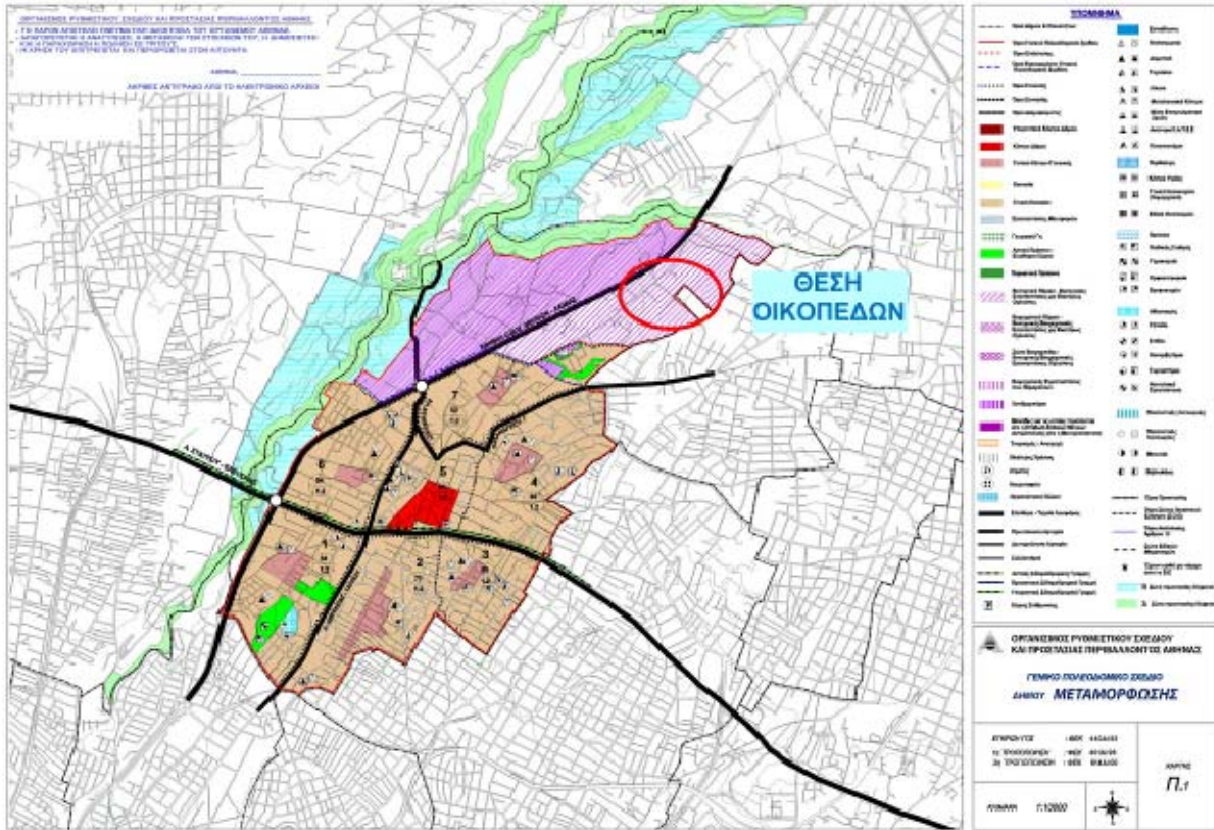
Στην περιοχή δεν ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης αλλά γενικοί όροι σύμφωνα με τα

- Π.Δ. 24-5-85 ΦΕΚ 270Δ/31-5-85 όπως ισχύει σήμερα.
- Π.Δ. 6-10-78 ΦΕΚ 538Δ/17-10-78 όπως ισχύει σήμερα.

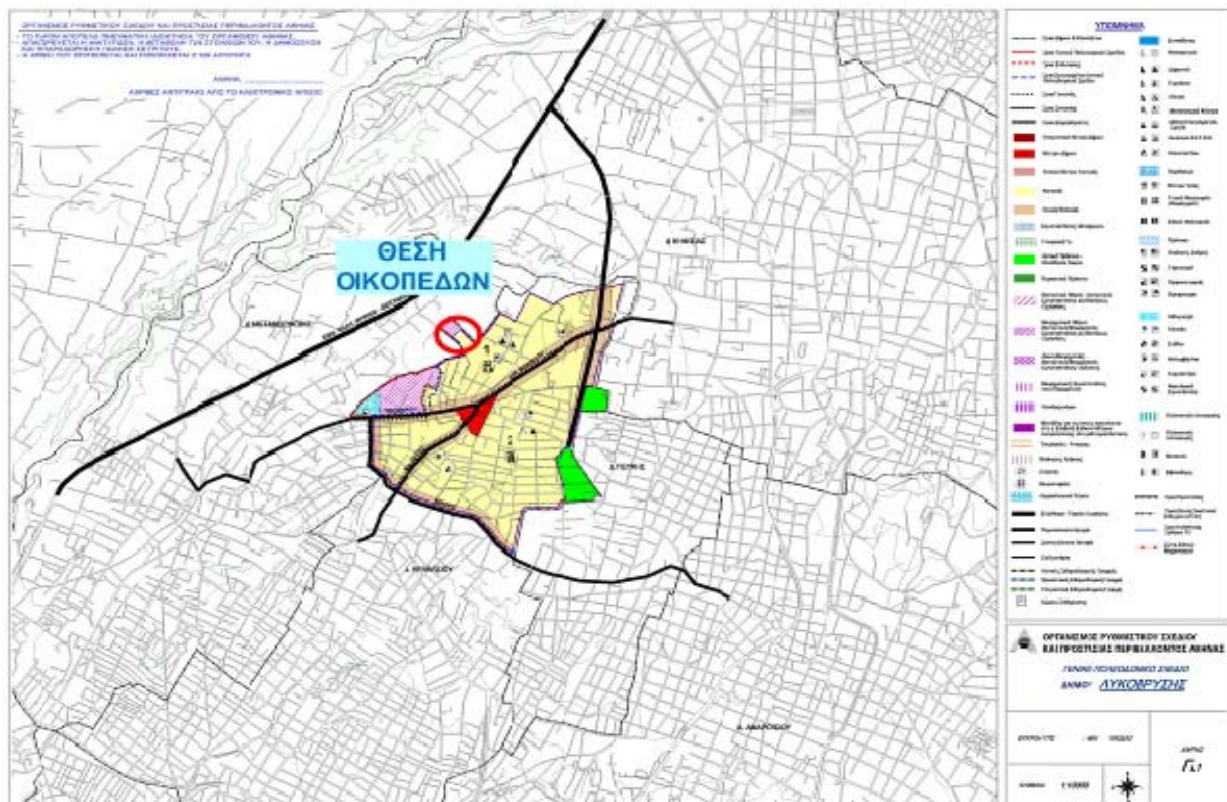
Ο ισχύων Μέσος Συντελεστής Δόμησης είναι 1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας απαιτείται έγκριση Δασαρχείου και έγκριση Αρχαιολογίας (έλεγχος εκσκαφών ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΒΕΠΚΑ/198315/106543/8314/24-10-2013)

Επιτρέπονται οι χρήσεις γης ΒΙΠΑ/ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση σύμφωνα με το από 23-2-87 Π.Δ. (ΦΕΚ 166Δ/6-3-1987) όπως ισχύει σήμερα και που προβλέπονται από το Γ.Π.Σ. ΦΕΚ1362Δ/1992 του Δήμου Λυκόβρυσης.

Παράλληλα ισχύουν οι χρήσεις γης που προβλέπονται από το αρ.8 του Π.Δ.59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018) σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 5 του αρ.17 του ίδιου Π.Δ.



Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μεταμόρφωσης – Επισήμανση Θέσης Οικοπέδων



Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Λυκόβρυσης – Επισήμανση Θέσης Οικοπέδων

2.3 Διατάγματα Ρυμοτομίας

Το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής αλλά και των υπόψη ακινήτων βρίσκεται εκτός σχεδίου. Τμήμα προς το βόρειο – βορειοανατολικό μέρος έχει ενταχθεί στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της Μεταμόρφωσης με το Ν. 1337/83, ενώ τμήμα νοτιοδυτικά βρίσκεται στο εγκεκριμένο σχέδιο του Δ.Δ Λυκόβρυσης του Δήμου Λυκόβρυσης – Πεύκης.

Το εντός σχεδίου τμήμα της Μεταμόρφωσης.

Έχει ενταχθεί στο σχέδιο με τις διατάξεις του Ν, 1337/83 (Π.Δ. 28-9-2011, ΦΕΚ 272ΤΑΑΠ/21-10-2011) όπου εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου, ορίζονται οι όροι δόμησης και οι χρήσεις.

Το σύνολο των εκτάσεων των ιδιοκτησιών που είναι στο υπόψη εγκεκριμένο σχέδιο του Δ. Μεταμόρφωσης περιλαμβάνονται στα Ο.Τ. Β38, Β39, Β64 και στα όρια των εγκεκριμένων περιφερειακών δρόμων του σχεδίου. Αφορά τα ακίνητα με αριθμούς 1, 3, 4, 5, 6 και 7. Η συνολική έκταση των εντός σχεδίου τμημάτων ανέρχεται σε 8.059,02 τ.μ. Από αυτά τα ακίνητα 5, 6 και 7 βρίσκονται εξολοκλήρου στο εντός εγκεκριμένου σχεδίου τμήμα, ενώ στα 1, 3 και 4 τμήμα τους περιλαμβάνεται στο εγκεκριμένο σχέδιο λόγω της διαπλάτυνσης της οδού Ερμού και της διάνοιξης νέας (Ο.Τ. Β64). Από αυτά ρυμοτομούνται 2.087,51 τ.μ. και απομένουν στο σχέδιο 5.971,51 τ.μ.

Στα Ο.Τ. Β38 και Β39 έχει συνταχθεί η 26/2013 Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής (Μ.Π.Ε) της οποίας τα τελικά εμβαδά έχουν ληφθεί υπόψη δεσμευτικά στην πρόταση αξιοποίησης. Η υπόψη πράξη δεν περιλαμβάνει τα ρυμοτομούμενα από την οδό Ερμού τμήματα των ιδιοκτησιών 1, 3 και 4, ενώ δεσμεύει για τράπεζα γης το οικόπεδο με αρ. 5 στο Ο.Τ. Β64 του οποίου έλαβε υπόψη το εμβαδόν για τους υπολογισμούς δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Τα ρυμοτομούμενα αυτά τμήματα των ιδιοκτησιών 1, 3 και 4 καθώς και τα περιλαμβανόμενα στην Μ.Π.Ε. θα περιληφθούν συνολικά στην τελική Πράξη Εφαρμογής όταν αυτή συνταχθεί και θα επανυπολογιστούν οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα τους συνολικά. Αναλυτικότερη αναφορά για το θέμα αυτό γίνεται σε επόμενο κεφάλαιο της παρούσας.

Η παραπάνω αναφερόμενη Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής έχει κυρωθεί με την 148376/24-9-13 πράξη της Περιφέρειας Αττικής και αποδίδονται για αξιοποίηση τα οικόπεδα 6 με τελικό εμβαδόν 1.695,97 τ.μ. και 7 με τελικό εμβαδόν 3.463,07 τ.μ., ενώ το 5 με εμβαδόν 795,63 τ.μ. δεσμεύεται ως τράπεζα γης.

Το εντός σχεδίου τμήμα της Λυκόβρυσης.

Ισχύει το από 13-6-77 ΦΕΚ 211Δ/77 διάταγμα ρυμοτομίας στο οποίο εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου, ορίζονται οι όροι δόμησης και οι χρήσεις και η τροποποίηση ΦΕΚ 89 ΤΑΑΠΘ / 7-3-2007. Στην εντός σχεδίου περιοχή της Λυκόβρυσης ανήκει ολόκληρο το οικόπεδο 2 και τμήμα της ιδιοκτησίας 3 με συνολική έκταση 3261,11 τ.μ..

Ειδικά για το Ο.Τ. 46 στο οποίο βρίσκεται το οικόπεδο 2 που μας αφορά έχει συνταχθεί το 6/07 Διάγραμμα Εφαρμογής το οποίο έχει ληφθεί υπόψη στην σύνταξη του τοπογραφικού διαγράμματος. Η διάνοιξη των δρόμων γίνεται με πράξεις αναλογισμού που στο τμήμα που μας αφορά δεν έχουν συνταχθεί και οι δρόμοι δεν έχουν διανοιγεί πλήρως. Το οικόπεδο βρίσκεται εξολοκλήρου εντός του Ο.Τ. 46 με εμβαδόν 2.358,90 τ.μ. χωρίς να έχει ρυμοτόμηση.

Το ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας 3 έχει έκταση 902,21 τ.μ. και θα περιληφθεί στην πράξη αναλογισμών για την διάνοιξη της προβλεπόμενης οδού.

Εμβαδά ιδιοκτησιών

Συνολικά τα εντός σχεδίου τμήματα της συνολικής ιδιοκτησίας ανέρχονται σε 11.320,13 τ.μ. Από αυτά 3261,11 τ.μ. βρίσκονται στον δήμο Λυκόβρυσης – Πεύκης και 8.059,02 τ.μ. στον δήμο Μεταμόρφωσης από το σύνολο των οποίων 2.989,72 τ.μ. ρυμοτομούνται και 8.330,41 τ.μ. απομένουν καθαρά προς αξιοποίηση.

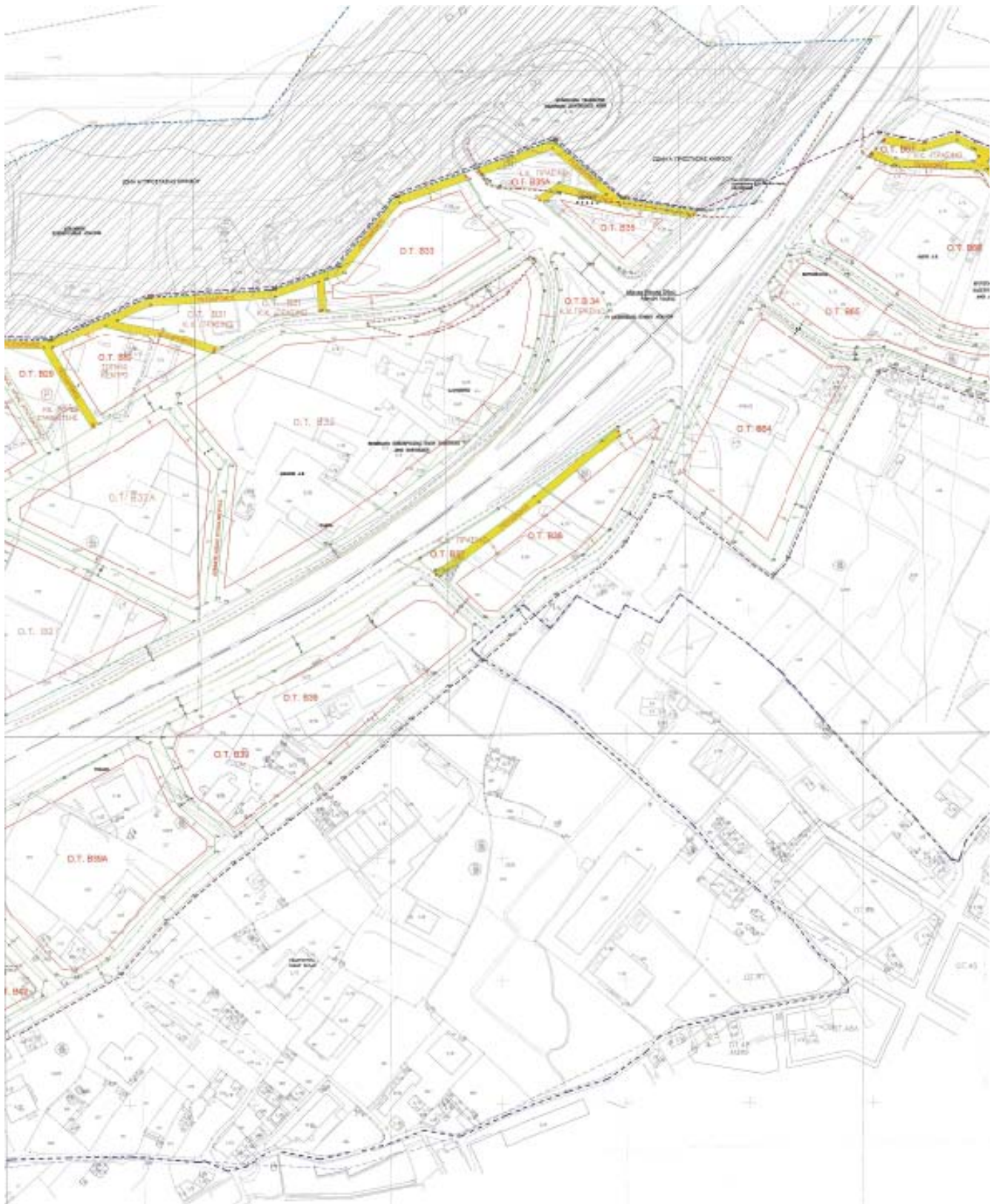
Η εκτός σχεδίου περιοχή ανέρχεται σε 74.077,72 τ.μ από τα οποία το εκτός σχεδίου τμήμα της συνολικής ιδιοκτησίας που βρίσκεται στον δήμο Μεταμόρφωσης είναι 66.035,79 τ.μ. και στο εκτός σχεδίου τμήμα της Λυκόβρυσης 8.041.93 τ.μ.

Η έκταση της ιδιοκτησίας PANITA στις εντός και εκτός σχεδίου περιοχές των δύο δήμων ανέρχεται σε 85.397,85 τ.μ.

Αναλυτικά όλα τα εμβαδά παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα, και αποτυπώνονται με αρίθμηση των κορυφών τους και συντεταγμένες ΕΓΣΑ87 στα σχετικά διαγράμματα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΚΑΙ ΕΜΒΑΔΩΝ											
Α/Α ΙΔΙΟΚΤΗΣ ΙΑΣ	ΑΡΧΙΚΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΣ		ΤΜΗΜΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ		ΡΥΜΟΤΟΜΗΣΗ		ΑΠΟΜΕΝΟΝ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ		ΤΜΗΜΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ		ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
	ΚΟΡΥΦΕΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΚΟΡΥΦΕΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΚΟΡΥΦΕΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΚΟΡΥΦΕΣ	ΕΜΒΑΔΟ Ν (τ.μ.)	ΚΟΡΥΦΕΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	
1	1,2,3,4,5,.....6 2,63,64,1	44798,48	P1,P2,P3,P4,18,19,2 0,21,22,23,24,25,26 ,P1	546,80	P1,P2,P3,P4,18, 19,20,21,22,23, 24,25,26,P1	546,80		0,00	P1,P2,P3,P4,1 7,16,15,.....29, 28,27,P1	44251,68	ΚΑΕΚ : 050941110032
2	65,115,116,117,11 8,119,120,121, 122,123,65	2358,90	65,115,116,117,118 ,119,120,121,,122,1 23,65	2358,90		0,00	65,115,116,11 7,118,119,120 ,121,,122,123, 65	2358,90		0,00	ΚΑΕΚ : 050830145010 και τμήμα των ΚΑΕΚ : 050830145006, 050830145007, 050830145008 και 050830145009
3	65,66,67,68,..... 111,112,113,114,1 15,65	22867,02	65,66,67,113,114,1 15,65	902,21	65,66,67,113,1 14,115,65	902,21		0,00	67,68,69,70,.... 83,84,P5,P6,P 7,P8,98,99,.... ...112,113, 67	21254,17	ΚΑΕΚ : 050830145019, 050941112002 και τμήμα των ΚΑΕΚ : 050830145005, 050830145006, 050830145007, 050830145 008 και 050830145009
			P5,P6,P7,P8,97,96,9 5,....87,86,85,P5	710,64	P5,P6,P7,P8,97, 96,95,....87,86,8 5,P5	710,64	0,00				
4	103,104,124,125,1 26,127,.....141, 142,143,103	6874,95	P9,P10,P11, P12,P13,129,130,P1 4,131,P16,132,133, 134,135,136,137,13 8,P8	846,91	P9,P10,P11,P12 ,P13,129,130,P 14,P15,P16,132 ,133,134,135,1 36,137,138,P8	830,07	P14,P15,P16,1 31,P14	16,84	P9,P10,P11,P1 2,P13,128,127 ,126,.....141,14 0,139,P9	6028,04	ΚΑΕΚ : 050941112004
5	129,130,131,144,1 45,146,147,148,14 9,129	795,63	129,130,131,144,14 5,146,147,148,149, 129	795,63			P14,131,144,1 45,146,147,14 8,P24,P14	795,63		0,00	ΚΑΕΚ : 050941112007 Προβλέπεται να διατεθεί ως τράπεζα γης στη ΜΠΕ 26/2013.
6	185,186,187,188,1 89,190,191, 192, 185	1695,97	185,186,187, 188,189,190, 191,192, 185	1695,97		0,00	185,186,187, 188,189,190, 191,192,185	1695,97		0,00	ΚΑΕΚ : 050941111001 - ΕΧΕΙ ΣΥΜΠΕΡΙΛΗΦΘΕΙ ΣΤΗΝ 26/2013 ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΗ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
7	P21,P20,P19,P18,P 17,150,164,163,16 2,161, P21	3463,07	P21,P20,P19,P18,P1 7,150,164,163,162, 161, P21	3463,07		0,00	P21,P20,P19,P 18,P17,150,16 4,163,162,161 , P21	3463,07		0,00	ΚΑΕΚ : 050941158015 - ΕΧΕΙ ΣΥΜΠΕΡΙΛΗΦΘΕΙ ΣΤΗΝ 26/2013 ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΗ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
8	200,201,202,203, 204,205,206, 200	2543,83		0,00		0,00		0,00	200,201,202, 203, 204,205, 206,200	2543,83	ΚΑΕΚ : 050941112014
ΣΥΝΟΛΑ		85397,85		11320,13		2989,72		8330,41		74077,72	

Αναλυτικά Εμβαδά Ιδιοκτησιών



Ρυμοτομικό Σχέδιο Περιοχής Έργου

2.4 Εγκρίσεις

Δασαρχείο

Πέραν των αναφερόμενων στους όρους δόμησης για την έγκριση Δασαρχείου πριν την έκδοση οικοδομικών αδειών το συγκεκριμένο ακίνητο σε όλη του τη έκταση περιλαμβάνεται εντός των ορίων ευρύτερης περιοχής για την οποία έχει εκδοθεί οριστική πράξης χαρακτηρισμού της ως ΜΗ ΔΑΣΙΚΗΣ. Η υπόψη πράξη είναι η 08/ΔΑΣ/ΠΕ/2261/16-12-97 του Δασαρχείου Πεντέλης, η οποία έγινε τελεσίδικη με την 171/2-4-98 απόφαση.

Αρχαιολογία

Η περιοχή υπάγεται στην Εφορεία Αρχαιοτήτων Ανατολικής Αττικής. Σύμφωνα με τους όρους δόμησης η Αρχαιολογική Υπηρεσία για την έκδοση οικοδομικής άδειας απαιτεί έλεγχο εκσκαφών.

Η Αρχαιολογική Υπηρεσία θα προβεί σε προληπτικό έλεγχο εκσκαφών και θα πρέπει να υποβληθούν οι σχετικές μελέτες. Για τον δήμο Λυκόβρυσης – Πεύκης έχει εκδοθεί το έγγραφο με στοιχεία ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/Β'ΕΚΠΑ/198315/106543/8314/24-10-2013.

3. ΠΡΟΤΑΣΗ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

3.1 Συνοπτική Καταγραφή Ισχύουσας / Σχετικής Νομοθεσίας

Η περιοχή όπου προτείνεται η παρούσα ανάπτυξη βρίσκεται σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχή τόσο του δήμου Μεταμόρφωσης όσο και του δήμου Λυκόβρυσης.



Απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος με επισήμανση των 4 πολεοδομικών ζωνών

Η έκταση έχει συνολικό εμβαδόν 85.397,85 μ² και εντάσσεται στις εξής 4 Πολεοδομικές Ζώνες:

Πολεοδομική Ζώνη ²	Όροι Δόμησης και Χρήσεις Γης
<p>A: Εντός σχεδίου Β/Δ (Μεταμόρφωση)</p>	<p>Αφορά τα 3 Ο.Τ., Β38, Β39 και Β64</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ισχύων Σ.Δ.:1 ▪ Ισχύον Ποσοστό Κάλυψης: 60%, ▪ Επιτρεπόμενο Ύψος : 15μ. ▪ Χρήσεις: ΦΕΚ 166Δ/6-3-1987 και ΦΕΚ 272/ΤΑΑΠ 2011 και αρ.8 του Π.Δ.59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018)
<p>B: Εκτός σχεδίου / Εντός ΒΙΟΠΑ (Μεταμόρφωση)</p>	<p>Αφορά το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης, που αναπτύσσεται Βόρεια & Νότια της οδού Λ. Κατσώνη</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ισχύων Μ.Σ.Δ.:1 ▪ Ισχύον Ποσοστό Κάλυψης: 30-40% (50% σαν Θεματικό Πάρκο Ν.3986/11,Αρθρο 11.3) ▪ Χρήσεις: άρθρο 5 του Π.Δ.23-2-87 ΦΕΚ 166Δ/87 και ΦΕΚ 440 Δ /12-5-1992 και ΦΕΚ401Δ/23-4-96 και ΦΕΚ 614 Δ /20-9-00 και αρ.8 του Π.Δ.59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018)
<p>Γ: Εκτός σχεδίου / Εντός ΒΙΟΠΑ (Λυκόβρυση) Ν/Α</p>	<p>Αφορά τμήμα στο μέσον της έκτασης, στο οποίο και βρίσκεται υλοποιημένος σκελετός 2όροφου κτηρίου, επιφανείας, 7.905μ² (ισόγειο) 3.915μ² (υπόγειο) και 320,85μ² (Α' ορ.), μ² και δόμησης 12.141,85 μ², με χρήση Βιομηχανική / Εμπορική.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ισχύων Μ.Σ.Δ.:1 ▪ Ισχύον Ποσοστό Κάλυψης: 30-40% (50% σαν Θεματικό Πάρκο Ν.3986/11,Αρθρο 11.3) ▪ Χρήσεις: άρθρο 5 του Π.Δ.23-2-87 ΦΕΚ 166Δ/87 και ΦΕΚ1362Δ/1992 και αρ.8 του Π.Δ.59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018)
<p>Δ: Εντός σχεδίου (Ν/Α) (Λυκόβρυση)</p>	<p>Αφορά μικρό τμήμα της έκτασης εντός του Ο.Τ. 46, στο Ν/Α άκρο Ισχύων</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Σ.Δ.: 0,8 ▪ Ισχύον Ποσοστό Κάλυψης: 40% (Ισόγειο 70%) ▪ Ύψος : 11 (+1,5μ. για στέγη) ▪ Χρήσεις: Π.Δ.13-6-77 ΦΕΚ 211Δ/77 και ΦΕΚ 1362Δ/31-12-92

² Τα χρώματα στον πίνακα, αντιστοιχούν στα χρώματα των περιγραμμάτων της συνολικής έκτασης, όπως φαίνεται στο ανωτέρω απλόσπασμα τοπογραφικού.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. Β3 του ν. 3986/2011 (όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει), έχουμε:

Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τα θεματικά πάρκα - εμπορικά κέντρα - αναψυχή, επιτρέπονται:

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

Σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 8 και 8α του ν. 3986/2011 (όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει), έχουμε:

Κατά την κατάρτιση ΕΣΧΑΔΑ / ΕΣΧΑΣΕ για δημόσια / ιδιωτικά εκτός σχεδίου ακίνητα που περιβάλλονται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεως ή ρυμοτομικά σχέδια ή πολεοδομικές μελέτες, μπορεί να εφαρμόζονται οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ορίζονται από το οικείο ΓΠΣ για την πολεοδομική ενότητα ή περιοχή στην οποία ανήκει το υπό αξιοποίηση ακίνητο.

Στα ακίνητα της παρ. 8 είναι δυνατή η μετατροπή της εισφοράς σε γη σε εισφορά σε χρήμα, υπό τη συνδρομή των προϋποθέσεων της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 (Α` 33), η οποία τεκμηριώνεται από τη μελέτη της περ. α` της παρ. 2, η οποία περιέχει ειδικώς αιτιολογημένη εκτίμηση των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών, αρχιτεκτονικών και αναπτυξιακών χαρακτηριστικών και επιπτώσεων από την επιδιωκόμενη επένδυση. Εάν το ακίνητο της επένδυσης βρίσκεται επί περιοχής εντός εγκεκριμένων Γ.Π.Σ., που ορίζονται ως περιοχές ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, η απαιτούμενη εισφορά σε γη υπολογίζεται σύμφωνα με την περ. ζ` της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 ανεξαρτήτως των προτεινόμενων νέων χρήσεων που εμπεριέχονται στο οικείο Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

3.2 Πρόταση Πολεοδομικής Ρύθμισης

3.2.1 Εισαγωγή

Το υπό μελέτη ακίνητο προτείνεται να ρυθμιστεί πολεοδομικά σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. Β του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011, λαμβάνοντας υπόψη ότι σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 4146/2013, βασικές διατάξεις του Ν. 3986/2011 εφαρμόζονται και στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Ν. 3894/2010 και σχετίζονται με όρους και περιορισμούς στην Ανάπτυξη ΕΣΧΑΣΕ.

Ο προτεινόμενος «γενικός προορισμός ανάπτυξης και αξιοποίησης» του ακινήτου, σύμφωνα με τις υπάρχουσες δυνατότητες των διατάξεων της παρ. Β του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 θα είναι της γενικής κατηγορίας 3 «**Θεματικά Πάρκα – Εμπορικά κέντρα – Αναψυχή**» όπου πλέον των ήδη επιτρεπόμενων από ισχύον πολεοδομικό πλαίσιο χρήσεων, επιτρέπεται και η χρήση «Εμπορικό Κέντρο».

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η εκτός και εντός σχεδίου περιοχή περιβάλλεται από εγκεκριμένα ΓΠΣ, εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη καθώς και εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια για τμήματα της περιοχής, βάσει των οποίων ο ισχύον συντελεστής δόμησης είναι 1,00, ο μέσος εφαρμοζόμενος και αιτούμενος σ.δ. της πρότασης πολεοδομικής ρύθμισης είναι 0,95, ήτοι μειωμένος του ισχύοντος σε όλες τις ζώνες ανάπτυξης.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 127 του Ν. 4759/2020 καθώς το εκτός σχεδίου τμήμα του ακινήτου της επένδυσης βρίσκεται επί περιοχής εντός εγκεκριμένων Γ.Π.Σ., που ορίζονται ως περιοχές ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, **η απαιτούμενη εισφορά σε γη θα μετατραπεί σε ισάξια χρηματική συμμετοχή** που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών.

3.2.2 Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού

Η τεκμηρίωση της επιλογής της προτεινόμενης ανάπτυξης, προκύπτει από τα συμπεράσματα αξιολόγησης των δεδομένων της υπάρχουσας κατάστασης, σε συνδυασμό με τις τάσεις αναπτυξιακών δυνατοτήτων - προοπτικών τα οποία συνοψίζονται στα εξής:

- Ο Φορέας Ανάπτυξης του σχεδίου έχει μια ενιαία ιδιοκτησιακά έκταση αδόμητης επιφάνειας 75.052,44 m², μετά από ρυμοτομήσεις - παραχωρήσεις, σε υποβαθμισμένη περιοχή η οποία είναι σε καθεστώς πολεοδομικής οργάνωσης, που δεν έχει όμως ολοκληρωθεί.
- Το ισχύον Πολεοδομικό καθεστώς στην περιοχή επιτρέπει την αποδοτικότερη αξιοποίηση του ακινήτου, καθώς το ισχύον ΓΠΣ, αλλά και το υπό έγκριση, επιτρέπουν και προωθούν χρήσεις απόλυτα συμβατές με τις χρήσεις του Εμπορικού Πάρκου (ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση και Πολεοδομικό Κέντρο) με μόνη εξαίρεση ότι επιτρέπονται καταστήματα και χονδρεμπόριο και δεν αναφέρεται η χρήση εμπορικό κέντρο, το οποίο όμως είναι προτεινόμενη Χρήση και Ανάπτυξη από το Ρ.Σ. Αθήνας, και περιέχεται στην Νομοθεσία περί ΕΣΧΑΣΕ.

- Η θέση του οικοπέδου είναι σε Συμβολή Κύριων οδικών αξόνων (εφαπτόμενη της Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας) και εξυπηρετείται από Μέσα Σταθερής Τροχιάς (η χάραξη της γραμμής 4 του ΜΕΤΡΟ, διέρχεται εντός των ορίων της ανάπτυξης).
- Η περιοχή στο σύνολο της αν και εφάπτεται της Εθνικής Οδού δεν έχει διαμορφωμένη Εμπορική Ζώνη (Εμπορικά Κέντρα, με οργανωμένη χωρική ανάπτυξη) και σημεία στάσης και αναψυχής. Αντίθετα καταγράφεται έντονη υποβάθμιση δραστηριοτήτων και χρήσεων στην περιοχή, ελλείψεις επιφανειών πρασίνου και κοινόχρηστων κοινωνικών χώρων και ελλιπές τοπικό οδικό δίκτυο.

Οι προτεινόμενες χρήσεις αναμένεται να καλύψουν ζωτικά χωροταξικά «κενά», προσφέροντας ένα οργανωμένο κέντρο προορισμού , πολυ-λειτουργικό με όλες τις σύγχρονες προδιαγραφές, χώρους αθλητισμού, αναψυχής, πολιτισμού, και κοινωνικής πρόνοιας ενώ θα βελτιώσει και το τοπικό οδικό δίκτυο και το ποσοστό πράσινων χώρων.

Με την πρόταση αυτή, ενισχύεται ο αναπτυξιακός χαρακτήρας της περιοχής, επεκτείνονται –οργανωμένα– οι επιχειρηματικές δραστηριότητες και καθορίζονται χωρικές επεμβάσεις σύμφωνα με το Ρ.Σ. Αθήνας. Η περιοχή θα αποκτήσει «πόλο έλξης» που συσσωρευτικά θα συμβάλει στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη. Οι λειτουργίες του κέντρου και των προτεινόμενων χρήσεων δημιουργούν μια «Νησίδα» προορισμού και στάσης σε μια περιοχή που το «στερείται» σήμερα.

Όπως αναλύθηκε παραπάνω η παρέμβαση είναι πλήρως συμβατή με τις επιταγές του θεσμικού πλαισίου. Αναμένεται να έχει πολλαπλά οφέλη για την τοπική κοινωνία οικονομικά και να προσδώσει δυναμική στην ευρύτερη περιοχή. Η ανάπτυξη του Εμπορικού και ψυχαγωγικού Πάρκου θα διευρύνει τις δυνατότητες απασχόλησης και μεσοπρόθεσμα θα προσελκύσει νέους κατοίκους, δίνοντας ώθηση, κυρίως στον τριτογενή τομέα. Η παρούσα πρόταση θα συμπαρασύρει στην ανάπτυξη την ευρύτερη περιοχή και θα προκαλέσει ενδιαφέρον για περαιτέρω επενδύσεις, με πολλαπλασιαστικά οφέλη στην τοπική κοινωνία. Η δημιουργία αυτού του επενδυτικού «Πόλου» θα συντελέσει στην ανακοπή της πληθυσμιακής αποψίλωσης της περιοχής και στην ενίσχυση της ελκυστικότητας της.

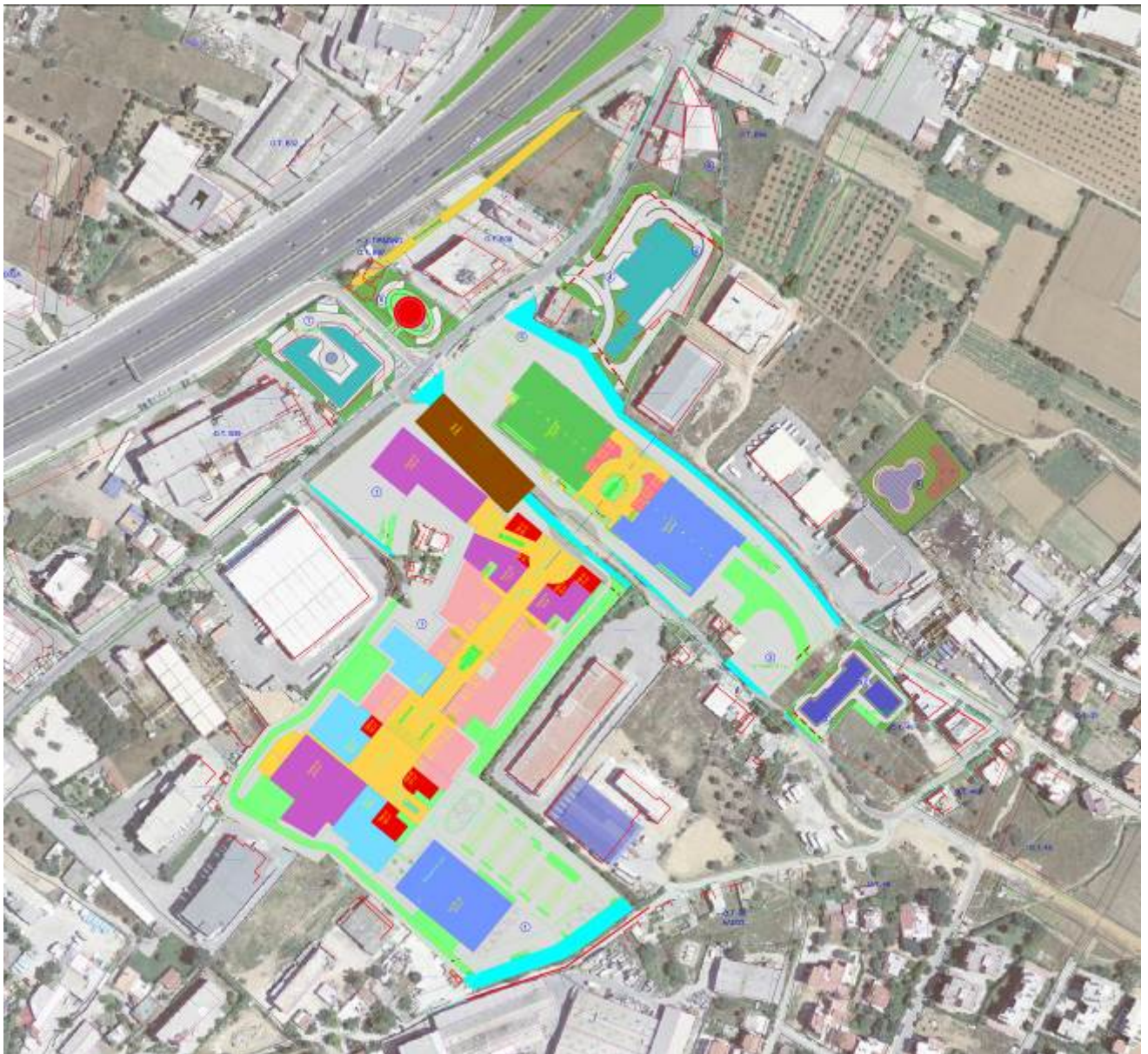
3.2.3. Πρόταση χωρικού προορισμού

Η χωρική ανάπτυξη του εμπορικού και ψυχαγωγικού πάρκου στην πλήρη του ανάπτυξη περιλαμβάνει τις παρακάτω χρήσεις.

- Συγκρότημα χώρων συνάθροισης κοινού
- Studio – Κινηματογράφοι – Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων
- Εμπορικά καταστήματα και Πολυκαταστήματα
- Super Market – Υπεραγορά
- Εμπορικές αποθήκες – Χονδρεμπόριο

- Εμπορικές εκθέσεις
- Εμπορικό Κέντρο
- Γραφεία
- Αναψυκτήρια - Χώροι εστίασης
- Αθλητικό Κέντρο & Παιδική Χαρά
- Διαγνωστικό Κέντρο / Κέντρο Αποκατάστασης – Περίθαλψη
- Χώροι Στάθμευσης
- Πάρκο

Το master plan και τα περιγράμματα των προτεινόμενων νέων κτιρίων και χρήσεων καθορίζονται σχηματικά στο παρακάτω σχέδιο:



Πρόταση Ανάπτυξης (απόσπασμα σχεδίου ΣΜΠΕ-3)

Σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη η περιοχή επέμβασης προτείνεται να οργανωθεί ως εξής:

- Τα 3 Ο.Τ. που είναι εντός σχεδίου παραμένουν ως έχουν. Ειδικά το Β64 προβλέπεται να διατεθεί ως τράπεζα γης
- Η εκτός σχεδίου περιοχή της Μεταμόρφωσης αναπτύσσεται ενιαία και συνδέεται (λειτουργικά) με το υπάρχον κτίριο στα όρια του Δήμου Λυκόβρυσης με αερογέφυρα πάνω από την οδό Λ. Κατσώνη. Η πρόταση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου διατηρείται ως έχει και η Πρόταση Ανάπτυξης του παρόντος σχεδίου εντάσσεται εντός των ορίων της έκτασης του σύνθετου εμπορικού και ψυχαγωγικού πάρκου.
- Εντός των ορίων του Δήμου Λυκόβρυσης προτείνεται η ανεξάρτητη ανάπτυξη Διαγνωστικού Κέντρου, διατηρουμένου του οδικού δικτύου που προτείνεται από το Ρ.Σ. Λυκόβρυσης. Όμως οι πράξεις αναλογισμού και διάνοιξης των δρόμων, στο τμήμα που αφορά το σχέδιο δεν έχουν ακόμα συνταχθεί.
- Προτείνεται η κατασκευή κτιρίων σύγχρονης αισθητικής, με ύψος εντός των ορίων, με μόνες εξαιρέσεις τις ακόλουθες:
 - ο Ενός Landmark (Πύργου) με ύψος 27 m. στο ΟΤ Β39
 - ο Μια αύξηση στο ύψος του Κεντρικού Κτιρίου (Mall) από 12,5 m σε 19 m (+3 m στέγη).

Προβλέπεται επίσης και η σύνδεση του εμπορικού και ψυχαγωγικού πάρκου με μέσα σταθερής τροχιάς, καθώς η προτεινόμενη από την Αττικό Μετρό χάραξη διέρχεται εντός της ιδιοκτησίας και ο προγραμματισμός του Φορέα Ανάπτυξης του σχεδίου είναι να παραχωρήσει υπόγεια έκταση 25 m x 100 m και ανωδομή 500 m² στην συμβολή των οδών Λ. Κατσώνη και Ερμού.

Για λόγους λειτουργικής «συνέχειας» της προτεινόμενης ανάπτυξης, και με στόχο την αποφυγή διασταυρώσεων τροχοφόρων και πεζόδρομων, προβλέπονται 2 αερογέφυρες που θα συνδέουν:

- ο Το εμπορικό κέντρο με την υπάρχουσα αποθήκη πάνω από την οδό Λ. Κατσώνη (+6,00).
- ο Το εμπορικό κέντρο με το κτίριο food court (+5,50).

Όσον αφορά στο οδικό δίκτυο, προτείνονται οι ακόλουθες ενέργειες:

- Λ. Κατσώνη: Οδός αδιαμόρφωτη, με πλάτος κυμαινόμενο από 4 έως 8 m, το οποίο μεταβάλλεται απότομα στα διάφορα σημεία ακολουθώντας τις υπάρχουσες περιφράξεις και χωρίς πεζοδρόμια. Προτείνεται η διεύρυνσή της σε 12,00 m πλάτος + πρασιές έως τις εγκεκριμένες Ρ.Γ. της οδού Ερμού, εντός των ορίων ιδιοκτησίας του Φορέα ανάπτυξης του σχεδίου.
- Ερμού: Ο δρόμος αυτός είναι και ο μοναδικός που ορίζεται με εγκεκριμένες Ρ.Γ., δεν έχει διαμορφωθεί ακόμα στο οριστικό του εύρος και δεν έχει πεζοδρόμια. Αποτελεί τη μοναδική οδό εισόδου στον υπερκείμενο της Εθνικής Οδού κόμβο Μεταμόρφωσης και όταν διανοιχθεί θα

Κατά συνέπεια, εκτός του ότι θα διανοιχθούν / διαπλατυνθούν πλήρως οι προβλεπόμενες στα εγκεκριμένα Ρ.Σ. οδοί, ήτοι α) η οδός στα όρια της Λυκόβρυσσης δυτικά του ΟΤ 46 και β) η οδός νότια του ΟΤ Β64 της Μεταμόρφωσης που ξεκινά από την Ερμού, στην πρόταση περιλαμβάνονται επιπλέον:

- a. Η επέκταση έως την οδό Ερμού της οδού Υακίνθων, η οποία θα εξυπηρετεί καλύτερα και το αθλητικό κέντρο της Λυκόβρυσσης που σήμερα εξυπηρετείται με δουλεία δίοδου. Εντός της ιδιοκτησίας του Φορέα ανάπτυξης του σχεδίου παραχωρείται λωρίδα πλάτους 4 m μέχρι το αθλητικό κέντρο και πλήρης διάνοιξη πλάτους 8 m σε όλο το υπόλοιπο μήκος της οδού έως την οδό Ερμού
- b. Η διαπλάτυνση του δρομίσκου που εισέρχεται στο οικοπέδο του Φορέα ανάπτυξης του σχεδίου από την οδό Ερμού στο Δυτικό τμήμα της ιδιοκτησίας, με τελικό πλάτος 6 m.

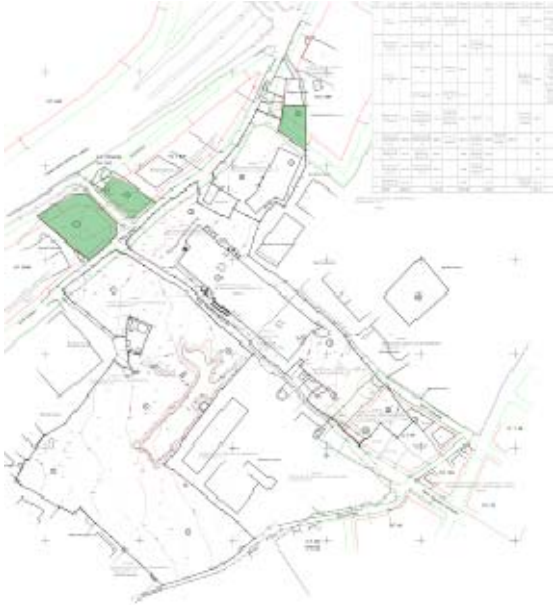
3.2.4 Παρεκκλίσεις στις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης

Όλες οι προτεινόμενες χρήσεις για το σύνολο της ανάπτυξης επιτρέπονται, πλην του εμπορικού κέντρου. Ο μέσος προτεινόμενος συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι 0,95 και είναι μικρότερος του ισχύοντος. Συνοπτικά οι ζητούμενες παρεκκλίσεις είναι:

- Μείωση των πλάγιων αποστάσεων στο τμήμα σε 10m και 6m αντίστοιχα
- Αύξηση της κάλυψης σε τμήμα της ανάπτυξης από 30-40% σε 50%. (βάσει του Ν.3986/11)
- Αύξηση του επιτρεπόμενου ύψους στην περιοχή ΒΙΟΠΑ Μεταμόρφωσης από 11 m σε 19-22 m.
- Αλλαγή της χρήσης του υπάρχοντος Βιομηχανικού Κτιρίου σε επιτρεπόμενη χρήση «Εμπορικά Πολυκαταστήματα» με μείωση των πλάγιων αποστάσεων από 10 m σε 6 μ
- Αύξηση του ύψους στο Ο.Τ. Β38 από 15 m σε 27 m (τοπόσημο).
- Προσθήκη της χρήσης Διαγνωστικού Κέντρου στο οικοπέδο 2.
- Προτείνεται η διαπλάτυνση των οδών Ερμού και Λ. Κατσώνη, όπως προβλέπεται τόσο από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, όσο και από την πρόταση ΒΙΟΠΑ του δήμου Μεταμόρφωσης.
- Η διάνοιξη κάθε επέκτασης / διαπλάτυνσης οδού προτείνεται εντός του ορίου των οικοπέδων του Φορέα ανάπτυξης του σχεδίου.
- Διάνοιξη της οδού Υακίνθων εντός των ορίων του οικοπέδου του Φορέα ανάπτυξης του σχεδίου, πλάτους 4 m, με παραχώρηση τμήματος των πλαϊνών ακάλυπτων σε κοινή χρήση δρόμων.

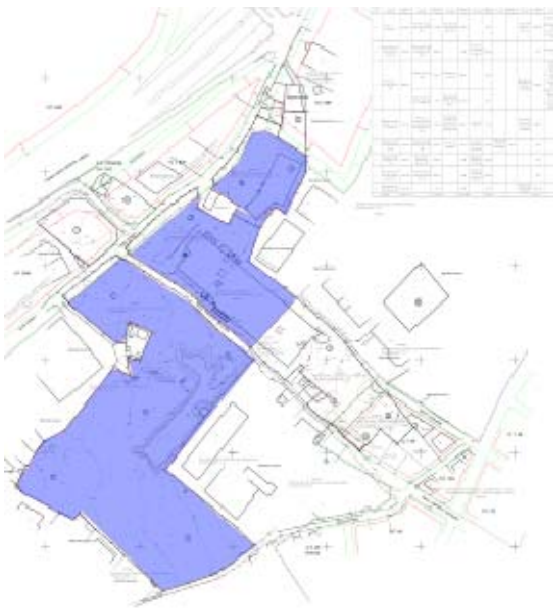
Στη συνέχεια οι παραπάνω ζητούμενες παρεκκλίσεις αναλύονται και εξειδικεύονται ανά πολεοδομική ζώνη της έκτασης.

Ζώνη Α – Εντός Σχεδίου Μεταμόρφωση



- Αύξηση του ύψους στο Ο.Τ. Β38 (οικόπεδο 6) από 15 m σε 27 m, για την υλοποίηση ενός Τοπόσημου (Landmark), στηριζόμενου σε στυλο διαμέτρου 4,5 m, που στο άνω τμήμα θα φέρει επιστέγαση από κυκλικής μορφής κτίριο με χρήση Αναψυχής / Bar. Στο κτίριο θα ληφθούν όλα τα μέτρα ασφαλείας (αντισεισμική μελέτη, πυρασφάλεια, πυροπροστασία κλπ.).
- Μεταφορά στο Ο.Τ. 39 του υπολοίπου της δόμησης του Ο.Τ. 38 χωρίς να αυξηθεί η επιτρεπόμενη κάλυψη και το ύψος, με στόχο την εξάντληση της επιτρεπόμενης Δόμησης στα 2 οικόπεδα.

Ζώνη Β – Εκτός Σχεδίου Μεταμόρφωση



- Τροποποίηση των επιτρεπόμενων χρήσεων ώστε να προβλέπεται η χρήση «Εμπορικό Κέντρο», βάσει του Ν.3986/11 άρθρο 11.
- Παρέκκλιση (αύξηση) του ύψους στο κεντρικό κτίριο από 11+1,5 m σε 19-22 m λόγω της θολωτής στέγης.
- Ο ισχύον μέσος συντελεστής δόμησης είναι 1,0, σύμφωνα με τον Ν. 3986/11 (άρθρο 12 παρ. 5 & 8) και το ΦΕΚ 614/Δ/2000. Δεν ζητείται παρέκκλιση ως προς τον Σ.Δ.
- Η επιτρεπόμενη κάλυψη να είναι 50%, σύμφωνα με τον νόμο 3986/11.
- Δημιουργία, πάνω από την οδό Λ. Κατσώνη, και σε επιτρεπόμενο ύψος +6 m μιας αερογέφυρας σύνδεσης των 2 κτιρίων στα οικοπέδα 1 και 3.
- Δημιουργία εντός του οικοπέδου 1, δύο (2) αερογεφυρών, μίας παράλληλα στην οδό Λ. Κατσώνη που θα συνδέει τα δύο κτιριακά συγκροτήματα και μίας στη νότια πλευρά της περιοχής πλησίον της οδού Κρήτης που θα συνδέει το Εμπορικό κέντρο με το κτίριο Big Box.
- Παρέκκλιση των πλάγιων αποστάσεων σε 6 m και 10 m μετά την εφαρμογή των προτεινόμενων Ρυμοτομικών Γραμμών, με σκοπό τη διαπλάτυνση, αντίστοιχα, των οδών Ερμού, Λ. Κατσώνη και μικρής παράπλευρης οδού, και της οδού Κρήτης.

Επίσης προτείνεται (όχι ως παρέκκλιση) η διαπλάτυνση της οδού Λ. Κατσώνη σε 12 m και η διάνοιξη (διαπλάτυνση) της οδού Ερμού στα 15 m, όπως προβλέπεται από την πρόταση ΒΙΟΠΑ του Δήμου Μεταμόρφωσης και το ισχύον Ρυμοτομικό αντίστοιχα.

Ζώνη Γ – Εκτός Σχεδίου Λυκόβρυση

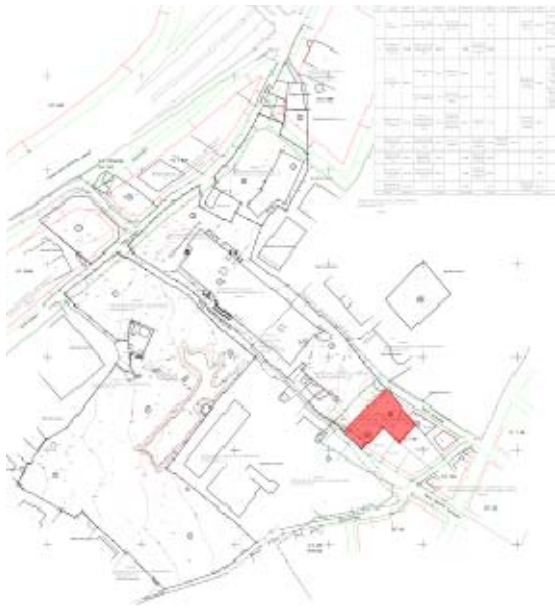


- Επέκταση της Οδού Υακίνθων (στο πίσω όριο του υφιστάμενου μεταλλικού σκελετού, παράλληλα με την οδό Λ. Κατσώνη) με παραχώρηση ζώνης πλάτους 4 m εκ μέρους του Φορέα ανάπτυξης του σχεδίου.

- Παρέκκλιση των πλάγιων αποστάσεων από 10 m σε 6 m, μετά την εφαρμογή των προτεινομένων Ρυμοτομικών Γραμμών, λόγω διάνοιξης της οδού Υακίνθων, εντός των ορίων του οικοπέδου του Φορέα ανάπτυξης του σχεδίου (με παραχώρηση τμήματος των πλαϊνών ακάλυπτων σε κοινή χρήση δρόμων).

Στην υπόλοιπη ακάλυπτη έκταση προβλέπεται η υλοποίηση αθλητικών εγκαταστάσεων (γήπεδα 5x5) με τις σχετικές συνοδευτικές εγκαταστάσεις υγιεινής και διαχείρισης, καθώς επίσης και μια παιδική χαρά.

Ζώνη Δ – Εντός Σχεδίου Λυκόβρυση



- Τροποποίηση των χρήσεων με προσθήκη της χρήσης «Κέντρα αποθεραπείας – αποκατάστασης ημερήσιας νοσηλείας» (άρθ. 10 του ν. 2072/1992 – κατηγορία 8.1.3, ΠΔ 59, 29/06/2018), ώστε να είναι δυνατή η υλοποίηση της πρότασης του σχεδίου να δημιουργηθεί διαγνωστικό κέντρο – κέντρο αποθεραπείας, καθώς και πισίνα και αναψυκτήριο.

Η συνολική επιφάνεια των ιδιοκτησιών εντός και εκτός σχεδίου ανέρχεται σε 85.397,85 τ.μ. Μέσα σε αυτή την έκταση περιλαμβάνονται:

- Τμήμα 2 – Εντός σχεδίου Λυκόβρυση – 2.334,40 τμ
- Τμήμα 5 – Τράπεζα γης – 795,63 τμ
- Τμήμα 6 - Εντός σχεδίου Μεταμόρφωση – 1.695,97 τμ
- Τμήμα 7 - Εντός σχεδίου Μεταμόρφωση – 3.463,07 τμ

Στην πρόταση αξιοποίησης δεν περιλαμβάνεται πρόταση τροποποίησης των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, αλλά προτείνεται «τοπικό ρυμοτομικό» προκειμένου να εξασφαλιστεί τόσο η λειτουργία του εμπορικού κέντρου όσο και η βελτίωση των αναγκών εξυπηρέτησης της γειτνιάζουσας περιοχής και για την κυκλοφορία οχημάτων αλλά και για την κυκλοφορία των πεζών.

Τελικά στην πρόταση αξιοποίησης περιλαμβάνονται 6 επιφάνειες - οικόπεδα. Αναφέρονται στη συνέχεια οι επιφάνειες στο τελικό τους σχήμα μετά τις ρυμοτομήσεις παραχωρήσεις και τελική διαμόρφωση δρόμων σύμφωνα με την πρόταση

- Το τμήμα 1 με τελική επιφάνεια 42.743,36 τ.μ.
- Το τμήμα 2 με τελική επιφάνεια 2.334,40 τ.μ.
- Το τμήμα 3 με τελική επιφάνεια 18.061,70 τ.μ.
- Το τμήμα 4 με τελική επιφάνεια 6.753,94 τ.μ.
- Το τμήμα 6 με τελική επιφάνεια 1.695,97 τ.μ. και
- Το τμήμα 7 με τελική επιφάνεια 3.463,07 τ.μ.

➔ **Σύνολο 75.052,44 τ.μ.**

Από τα 75.052,44 τμ, τα 67.559 τμ αφορούν σε εκτός σχεδίου (εντός ΒΙΟΠΑ) έκταση, τα υπόλοιπα 7.493,44 τμ (τμήματα 2, 6 και 7) είναι εντός σχεδίου, όπως προαναφέρθηκε. Η εισφορά σε γη και χρήμα αναλύεται σε παράρτημα του παρόντος.

Όπως φαίνεται και στον κατωτέρω πίνακα, ο προτεινόμενος Σ.Δ. μεσοσταθμικά για το σύνολο της έκτασης, είναι χαμηλότερος του 1.

Πολεοδομική Ζώνη	Ισχύον πολεοδομικό καθεστώς	Ισχύον Συντελεστής Δόμησης	Επιφάνεια Οικοπέδων	Επιτρεπόμενη Δόμηση	Προτεινόμενη Δόμηση	Σ.Δ. Πρότασης
Ζώνη Α	Εντός σχεδίου	1	3.463,07 1.695,97	3.463,07 1.695,97	3.463,07 1.695,97	1
Ζώνη Β	Εκτός σχεδίου / εντός ΒΙΟΠΑ	1	42.743,36 6.753,94	42.743,36 6.753,94	40.606,19 6.416,24	0,95
Ζώνη Γ	Εκτός σχεδίου / εντός ΒΙΟΠΑ	1	18.061,7	18.061,7	17.158,61	0,95
Ζώνη Δ	Εντός σχεδίου	0,8	2.334,4	1.867,52	1.867,52	0,8
ΣΥΝΟΛΟ			75.052,44	74.585,56	71.207,60	0,95

Πίνακας Εμβαδών Δόμησης Πρότασης Ανάπτυξης

Για λογαριασμό της A.R.I.S. Architects S.A.,

A. Μητρόπουλος

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΙΣΦΟΡΩΝ

Ο υπολογισμός των εισφορών σε γη και σε χρήμα γίνεται για το τμήμα των ιδιοκτησιών το οποίο βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή. Εφόσον αυτή υπαχθεί στις διατάξεις του αρ. 127 του Ν. 4759/20 η εισφορά σε γη υπάγεται στην περίπτωση ζ' της παρ. 4 του άρθρου 8 του Ν. 1337/83, βάσει των άρθρων 5, 6 και 7 του από 23-2-1987 Π.Δ. και των άρθρων 22, 25 και 29 του Ν. 4269/2014.

Ως εμβαδόν για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη λαμβάνεται το συνολικό εμβαδόν των ιδιοκτησιών του ίδιου ιδιοκτήτη με ελεγχόμενη ημερομηνία την 28-5-2014.

Η κλίμακα υπολογισμού της εισφοράς σε γη είναι :

- Για το τμήμα από 0 έως 1000 τ.μ. : 20%
- Για το τμήμα από 1000 έως 4000 τ.μ. : 30%
- Για το τμήμα πάνω από 4000 τ.μ. : 40%

Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στα τελικά εμβαδά κάθε οικοπέδου με την ακόλουθη κλίμακα :

- Για το τμήμα από 0 έως 500 τ.μ. : 10%
- Για το τμήμα από 500 έως 1000 τ.μ. : 15%
- Για το τμήμα από 1000 έως 10000 τ.μ. : 20%
- Για το τμήμα άνω των 10000 τ.μ. : 25%.

Σύμφωνα με την πρόταση αξιοποίησης που προωθείται έχουμε:

Σύνολο τμημάτων εκτός σχεδίου που περιλαμβάνει η πρόταση: **71.533,89** τ.μ. (Δεν περιλαμβάνεται το τυφλό αγροτεμάχιο (8) που δεν είναι στην πρόταση).

Αυτά έχουν ρυμοτόμηση 4.257,58 τ.μ. και "προσκύρωση" 282,69 τ.μ.

Το σύνολο λοιπόν των οικοπέδων που είναι εντός ΟΤ προς δόμηση - αξιοποίηση είναι **67.559,00** τ.μ.

ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ :

Σύμφωνα με την κλίμακα που ισχύει για ΒΙΟΠΑ υπολογίζεται σε 28.113,56 τ.μ. που σημαίνει:

Υπόλοιπο μετά την εισφορά γης : $71.533,89 - 28113,56 = 43.420,33$ τ.μ.

Αυτό είναι που πρέπει να δοθεί προς αξιοποίηση. Οτιδήποτε περισσότερο θα είναι μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα, οτιδήποτε λιγότερο αποζημίωση προς ιδιοκτησία.

Άρα η προκύπτουσα Μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα είναι :

$67559,00 - 43420,33 = 24.138,67$ τ.μ.

ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΧΡΗΜΑ

Σύμφωνα με την κλίμακα που ισχύει για ΒΙΟΠΑ υπολογίζεται για κάθε τελικό οικόπεδο :

Οικόπεδο 1 : $E = 42.743,36$ τ.μ.

Εισφορά σε χρήμα = $10.110,75$ τ.μ.

Οικόπεδο 3 : $E = 18.061,75$ τ.μ.

Εισφορά σε χρήμα = $3.940,43$ τ.μ.

Οικόπεδο 4 : $E = 6.753,94$ τ.μ.

Εισφορά σε χρήμα = $1.275,89$ τ.μ.

Συνολική εισφορά σε χρήμα: **$15.327,05$** τ.μ.



PANITA | L.T.D.

PANITA LIMITED, Α. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 276, 17343 ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ,
ΤΗΛ. +30 210 9769780, FAX. +30 210 9769115