

## ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

<b>ΑΘΗΝΑ</b>	: 22.4.2019
<b>ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ</b>	: 4 <sup>η</sup>
<b>ΠΡΑΞΗ</b>	: 25
<b>ΠΡΟΕΔΡΟΣ</b>	: Ε. Κλαμπατσέα
<b>ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ</b>	: Α. Αλεφάντη, Θ. Γαλάνη, Ε. Χολέβα (κωλυομένου του τακτικού μέλους), Ε. Μπακογιάννης,
<b>ΑΠΟΝ ΜΕΛΟΣ</b>	: Ι. Μαχαιρίδης κωλυομένου αυτού και του αναπληρωτή του

**ΘΕΜΑ :** Προέγκριση Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) για τη μετεγκατάσταση του Καζίνο Πάρνηθας από τον Εθνικό Δρυμό Πάρνηθας.

### Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Παρευρέθηκαν :

- (α) από την εταιρεία ο κ. Δάνδολος, από του μετόχους (1) κ. Τερζάκης και κ. Κιτσαράς από το ΕΤΑΔ, (2) κ. Βενετσάνος εκπρόσωπος των τραπεζών ALPHA BANK και EUROBANK, (3) κ. Γρηγορόπουλος εκπρόσωπος της Εθνικής Τράπεζας και οι Μηχανικοί κ. Χωμενίδης και κ. Τσαγκαράτος,
- (β) από το Δήμο Αμαρουσίου η κα Χαλιώτη υπεύθυνη Δημοσίων Σχέσεων, η οποία κατέθεσε συμπληρωματικά στοιχεία για το υπόμνημά του Δήμου με αρ.πρ. 20676/2019/17.4.2019 (αρ.πρ. ΥΠΕΝ/ΔΣΜΑΠΠ/35689/331/18.4.2019),
- (γ) από το Δήμο Χαλανδρίου ο κ. Γερολυμάτος Αντιδήμαρχος Τεχνικών Υπηρεσιών, ο οποίος κατέθεσε το υπ'αρ. 16152/22.4.2019 υπόμνημα (αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 85/22.4.2019),
- (δ) μέλη του Δ.Σ. Αμαρουσίου της Μείζονος Μειοψηφίας κ. Μαγιάκης, κα Ψάλτη, και κα Διακολιού, η οποία είχε στείλει με e-mail το υπ'αρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 86/22.4.2019 υπόμνημα ,
- (ε) μέλη του Δ.Σ. Χαλανδρίου της Μείζονος Μειοψηφίας κ. Καλομοίρης, κ. Θωμάς, κα Καρατζά,
- (στ) από τον Εξωραϊστικό Σύλλογο Αγία Φιλοθέη Αμαρουσίου ο κ. Αρβανιτάκης και η κα Βερνάδρου (υπόμνημα αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 74/3.4.2019)
- (ζ) από την Ένωση Συλλόγων Γονέων Χαλανδρίου κ. Αντωνιάδης και κ. Βασιλάκης
- (η) από τον Σύλλογο εργαζομένων Καζίνο Πάρνηθας ο κ.Κόκκαλης, ο κ. Τσουράπας και ο κ. Ανδρούτσος,

Το Συμβούλιο αφού έλαβε γνώση των υπομνημάτων που κατατέθηκαν και στις τρεις συνεδριάσεις, άκουσε εκ νέου τους παρευρισκόμενους καθώς και την εισήγηση από 19.4.2019 της Δ/σης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών γνωμοδότησε ως εξής :

Η Πρόεδρος κ. Κλαμπατσέα μειοψηφεί και θεωρεί ότι η χρήση Καζίνο στη συγκεκριμένη θέση προκαλεί ασυμβατότητες και αλλοιώσεις στον πολεοδομικό χαρακτήρα και λειτουργία της παρακείμενης ευρύτερης περιοχής (περιοχή κατοικίας) με ανάλογες επιβαρύνεις (κυκλοφοριακές και περιβαλλοντικές).

Κατά πλειοψηφία, τα υπόλοιπα μέλη γνωμοδοτούν :

1. Η προτεινόμενη θέση πληροί **κατ' αρχήν** τα κριτήρια, που θέτει το ειδικό νομοθετικό πλαίσιο του ν. 4499/2017 (Α' 176) «Διατάξεις για την Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας ΑΕ», άρθρο 6, καθώς και τα προβλεπόμενα από το ν. 4447/2016 άρθρο 8 παρ. 5.

2. Κατά την εκπόνηση του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ), θα πρέπει να ικανοποιούνται οι εξής προϋποθέσεις :

**I. Πολεοδομική προϋπόθεση :** Η νέα χρήση θα πρέπει να εντάσσεται αρμονικά στην δυναμική των υφιστάμενων λειτουργιών υπερτοπικού χαρακτήρα (όπως Golden Hall, ΟΑΚΑ, Νοσοκομεία κλπ.). Η πολεοδομική φυσιογνωμία της ενότητας που ανήκει το ακίνητο θα πρέπει, μετά την ολοκλήρωση του σχεδιασμού του ΕΧΣ, να έχει αναβαθμισμένα πολεοδομικά χαρακτηριστικά (όπως βελτιωμένη ρυμοτομία, καλύτερες προσβάσεις προς τους υπερτοπικούς άξονες κυκλοφορίας, προστασία – θωράκιση της περιοχής, αύξηση κοινοχρήστων χώρων κλπ.). Επίσης θα πρέπει να συνυπολογίζονται οι πολεοδομικές επιπτώσεις στους όμορους Δήμους.

**II. Κυκλοφορικές προϋποθέσεις :** Να μελετηθούν οι προσβάσεις προς την χρήση αυτή, δηλαδή να πραγματοποιούνται από τους άξονες και τους παραδρόμους με αυτοτελή είσοδο. Παράλληλα, να προταθούν τα κατάλληλα τεχνικά έργα για τη βελτίωση της κυκλοφοριακής ικανότητας των αξόνων και των παράδρομων, λαμβάνοντας υπόψη τους φόρτους από την λειτουργία των υπερτοπικών δραστηριοτήτων στην περιοχή. Να προβλεφθεί η προστασία από διαμπερείς ροές ή κυκλοφορία στο εσωτερικό της ΠΕ. Τέλος να εξεταστούν τα κατάλληλα μέτρα ως προς τους χώρους στάθμευσης στο εσωτερικό της χρήσης, ώστε να μην προκαλείται επιβάρυνση στην παρόδια στάθμευση των όμορων οικοδομικών τετραγώνων.

**III. Περιβαλλοντικές προϋποθέσεις :** Να εξεταστούν εναλλακτικά σενάρια, με τα οποία η προτεινόμενη πολεοδόμηση της περιοχής μελέτης να επιφέρει τις λιγότερες επιπτώσεις, τόσο στο φυσικό, όσο και στο ανθρωπογενές περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής.

Μετά τα παραπάνω, το Συμβούλιο, αποδέχεται το αίτημα προέγκρισης του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (Ε.Χ.Σ.) για τη μετεγκατάσταση του Καζίνο Πάρνηθας από τον Εθνικό Δρυμό Πάρνηθας, όπως η περιοχή αποτυπώνεται στο σχετικό πρωτότυπο χάρτη (κλ. 1:5.000).

Οι βασικές προωθούμενες ρυθμίσεις αφορούν :

α) Στον καθορισμό στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής επέμβασης της γενικής χρήσης «Τουρισμός – Αναψυχή» σύμφωνα με το από 21.06.2018 Π.Δ. (Α' 114) και με τις συγκεκριμένες δραστηριότητες αυτές που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 5 της σχετικής εισήγησης και συγκεκριμένα:

Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1) και ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινοί / συνεδριακά κέντρα (εξαιρούνται οι κινηματογράφοι), εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών, (επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών ενώ εξαιρούνται υπεραγορές και πολυκαταστήματα), γραφεία υπό την προϋπόθεση να μην υπερβαίνουν το 15% του συνολικού δομήσιμου χώρου, εστίαση, αναψυκτήρια, αναψυχή, τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις, καζίνο.

β) Στον καθορισμό της γενικής χρήσης «Γενικής Κατοικίας» σύμφωνα με το από 21.06.2018 Π.Δ. (Α' 114) και με τις συγκεκριμένες δραστηριότητες αυτές που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 5 της παρούσας εισήγησης και συγκεκριμένα:

Κατοικία, κοινωνική πρόνοια, μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικοί χώροι, πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης, εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών (επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών και Υπεραγορές τροφίμων οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1500 τ.μ. (ν. 4315/2014)), γραφεία / κέντρα Έρευνας (εξαιρούνται Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων), εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης, αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης, στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων

γ) Στον καθορισμό της γενικής χρήσης «Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο» με τη δημιουργία δικτύου κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και με συγκεκριμένες λειτουργίες αυτές που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 5 της παρούσας εισήγησης και συγκεκριμένα:

Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού: μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι, γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα ΚΥΑ 18485/26.04.2017 (Β' 1412) όπου επιτρέπονται μόνο γωνιές ανακύκλωσης.

Οι συντελεστές δόμησης διατηρούνται ως έχουν.

Στην επόμενη φάση του Ε.Χ.Σ. θα πρέπει να προσκομισθεί τοπογραφικό διάγραμμα με τα ακριβή όρια του ακινήτου, λαμβανομένης υπόψη της κυρωμένης πράξης εφαρμογής και των τυχόν ιδιοκτησιακών δεδομένων που αυτή θέτει. Επίσης, θα πρέπει να κατατεθεί η ολοκληρωμένη μελέτη κυκλοφοριακής ρύθμισης στην οποία θα προτείνονται τρόποι αντιμετώπισης του περαιτέρω πιθανού κυκλοφοριακού φόρτου που θα προκληθεί από την εγκατάσταση του καζίνο και των συνοδών εγκαταστάσεων (ξενοδοχείο, εστιατόρια κλπ.).

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ**

**Χ. ΚΑΣΑΠΗ**