

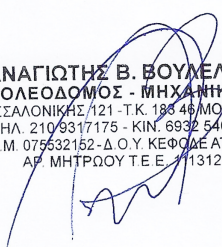
ΦΟΡΕΑΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ  
ΜΕΓΑ Α.Ε.

ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ  
ΣΕ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ "ΜΕΓΑ Α.Ε."  
ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 8 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4447/2016



ΑΝΑΔΟΧΟΙ  
Κύρια Μελέτη  
 SUPCO Σύμβουλοι Μηχανικοί

|                  |         |
|------------------|---------|
| ΑΡΙΘΜΟΣ<br>ΧΑΡΤΗ | ΠΡΟΤΑΣΗ |
| Π-1              |         |

| ΚΛΙΜΑΚΑ<br>1:5.000          | ΣΥΝΤΑΞΑΣ                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ/ΟΥΣΑ | ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ/Η |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Σύστημα Αναφοράς<br>ΕΓΣΑ'87 | <br>ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Β. ΒΟΥΚΕΛΛΗΣ<br>ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ - ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ<br>ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ 121 - Τ.Κ. 185 46 ΜΟΕΧΑΤΟ<br>ΤΗΛ. 210/9317175 - ΚΙΝ. 6932 540931<br>Α.Φ.Μ. 075532152 - Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΑΛΕ ΑΤΤΙΚΗΣ<br>ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ Τ.Ε.Ε. 11312 |                |                |
| ΜΑΙΟΣ<br>2025               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |                |
| ΕΠΑΝΥΠΟΒΟΛΗ<br>ΜΑΙΟΣ 2026   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |                |

## Ομάδα Μελέτης

- Παναγιώτης Βουλέλλης,  
Πολυεοδόμος Μηχανικός MSc, PhD, Δρ. ΕΜΠ
- Χριστίνα Κραμποκούκη,  
Αρχιτέκτων Μηχανικός, MSc
- Ελπίδα Τσαρούχα,  
Πολυεοδόμος Μηχανικός, MSc
- Χρήστος Κουριέρης,  
Αγρονόμος & Τοπογράφος Μηχανικός, MSc
- Θοδωρής Τσαούσης,  
Αγρονόμος & Τοπογράφος Μηχανικός, MSc
- Γιάννης Γιαννακόπουλος,  
Πολυεοδόμος Μηχανικός, MSc
- Φίλιππος Ηλιάδης,  
Πολυεοδόμος Μηχανικός, MSc
- Νίκη Βλάχου,  
Αρχιτέκτων Μηχανικός, MSc

## Περιεχόμενα

|                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Α΄ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΔΙΑΓΝΩΣΗ</b>                                                                                | <b>11</b> |
| <b>ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 1: ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ</b>                                                             | <b>24</b> |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α1. ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΟ</b>                                                              | <b>24</b> |
| <b>Α.1.1 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ</b>                                                                             | <b>24</b> |
| <b>Α.1.2 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ-ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ</b>                                         | <b>26</b> |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α2. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ</b>                                                                | <b>28</b> |
| <b>Α2.1. ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ</b>                                                                    | <b>28</b> |
| Α2.1.1. ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΜΟΝΙΜΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ –                                         | 28        |
| Α2.1.2. ΕΠΟΧΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΣ                                                                  | 32        |
| <b>Α2.2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>                                                                           | <b>33</b> |
| Α2.2.1. ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ, ΑΝΕΡΓΙΑΣ                                                        | 33        |
| Α2.2.2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΑΣΗ                                                                                    | 35        |
| Α2.2.3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ – ΔΗΛΩΘΕΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ                                | 39        |
| <b>Α2.3. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ</b>                                                                  | <b>41</b> |
| Α.2.3.1. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ 2021 – 2027            | 41        |
| Α.2.3.2 ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ                                                              | 45        |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α3: ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ</b>                                                     | <b>50</b> |
| <b>Α3.1 ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑ</b>                                                               | <b>50</b> |
| <b>Α3.2 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΛΥΨΕΙΣ ΣΤΟΝ ΕΞΩΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ (ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ)</b>                 | <b>51</b> |
| Α3.2.1 ΔΥΝΗΤΙΚΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΓΗ                                                                       | 52        |
| Α3.2.2 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΖΩΝΕΣ ΕΚΤΑΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΛΥΨΕΩΝ                                                    | 52        |
| Α3.2.3 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΣΗΜΕΙΑΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ | 54        |
| Α3.2.4 ΑΤΥΠΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΟΝ ΕΞΩΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ                                    | 69        |
| Α3.2.5 ΑΛΛΟΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΙ ΠΟΡΟΙ ΜΕ ΧΩΡΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ                                              | 71        |
| <b>Α3.3 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ)</b>                                | <b>71</b> |
| Α3.3.1 ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΣΧΕΔΙΑ ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΗΣ ΕΜΒΕΛΕΙΑΣ ΜΕ ΧΩΡΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ | 71        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| A3.3.2 ΟΡΙΑ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΡΩΤΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΙΣΟΔΥΝΑΜΩΝ (ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ/ΣΕ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ) ΜΟΡΦΩΝ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ                                                                                      | 80         |
| <b>A3.4 ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>113</b> |
| A3.4.1 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ                                                                                                                                                                                                                                  | 113        |
| A3.4.2 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ                                                                                                                                                                                                                                      | 115        |
| A3.4.3 ΨΗΦΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ                                                                                                                                                                                                                                         | 115        |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α4. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ ΜΕΤΑΚΙΝΗΣΕΩΝ</b>                                                                                                                                                                                          | <b>118</b> |
| <b>A4.1 ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ</b>                                                                                                                                                                                                                                         | <b>118</b> |
| <b>A4.2 ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΟΔΟΙ ΑΠΟ ΤΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>119</b> |
| <b>A4.3 ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΑΠΟ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΑ ΓΠΣ Η ΣΧΟΟΑΠ</b>                                                                                                                                                                  | <b>120</b> |
| <b>A4.4 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>120</b> |
| <b>A4.5 ΑΣΤΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΜΜΜ ΚΑΙ ΜΣΤ</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>122</b> |
| A4.5.1 ΛΕΩΦΟΡΕΙΑΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ                                                                                                                                                                                                                                      | 122        |
| A4.5.2 ΜΕΣΑ ΣΤΑΘΕΡΗΣ ΤΡΟΧΙΑΣ                                                                                                                                                                                                                                     | 124        |
| <b>A4.6 ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ (ΑΕΡΑ – ΘΑΛΑΣΣΑΣ)</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>125</b> |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α5: ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ (ΟΔΕΥΣΕΙΣ ΔΙΑΦΥΓΗΣ, ΧΩΡΟΙ ΚΑΤΑΦΥΓΗΣ)</b>                                                                                                                                                         | <b>127</b> |
| <b>A5.1 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>127</b> |
| A5.1.1 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΩΝ – ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΚΟΙΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 172058/2016 («ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ») (Β'354)                                                                                            | 132        |
| A5.1.2 ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΥΠΑΓΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ ΟΔΗΓΙΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΤΥΧΗΜΑΤΩΝ «SEVESO III» ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΝΟΝΩΝ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΑΛΛΟΥΣΕΣ ΖΩΝΕΣ ΑΥΤΩΝ (ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΒΑΘΜΟ ΕΥΠΑΘΕΙΑΣ ΤΟΥΣ) | 133        |
| A5.1.3 ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΡΙΣΙΜΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΠΟΥ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΕΠΗΡΕΑΖΟΝΤΑΙ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΑΤΥΧΗΜΑΤΟΣ (Π.Χ. ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ, ΣΧΟΛΕΙΑ, ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ Κ.Λ.Π)                                                                                                               | 134        |
| A5.1.4 ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΔΡΑΣΕΙΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΣΤΗΝ Κ.Α                                                                                                                                                                                    | 135        |
| <b>A5.2 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ</b>                                                                                                                                                                                           | <b>135</b> |
| A5.2.1 ΟΔΕΥΣΕΙΣ ΔΙΑΦΥΓΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΤΑΦΥΓΗΣ ΜΕ ΓΝΩΜΟΝΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ                                                                                                                                                                                   | 135        |

|                                                                                                                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 2: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ, ΓΕΩΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ, ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ | 136 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α6. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ                                                                                                 | 136 |
| Α6.1 ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΥΠΕΡΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ΜΟΡΦΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ                                                                          | 136 |
| Α6.2 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΑΠΟ ΠΡΩΤΟ ΚΑΙ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥΣ ΚΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ                   | 139 |
| Α6.3 ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΩΝ ΑΠΟ ΤΑ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΙ ΤΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ                                                                      | 140 |
| Α6.4 ΣΥΝΘΕΣΗ ΣΤΟΧΩΝ ΤΟΥ ΕΠΣ ΚΑΙ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΑ ΤΜΗΜΑΤΑ Α6.1 ΚΑΙ Α6.3                                                                                               | 141 |
| Α6.5 ΑΛΛΗΛΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Ή ΜΕ ΟΜΟΡΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ                                                         | 142 |
| Α6.7 ΠΙΝΑΚΑΣ SWOT                                                                                                                                                   | 143 |
| Α6.8 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ                                                                                                                                                   | 145 |
| Α6.6 ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΠΑΡΑΛΛΗΛΑ ΕΚΠΟΝΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ                                                                                                                     | 146 |
| Α6.6.1 ΑΕΠΟ                                                                                                                                                         | 146 |
| Α6.6.2 ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ                                                                                                                             | 147 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α7: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ                                                              | 148 |
| Α7.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ                                                                                                                                             | 148 |
| Α7.2 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ                                                                                                                               | 158 |
| Α7.3 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ                                                                                                                                            | 158 |
| Β' ΕΝΟΤΗΤΑ: ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΣ                                                                                                                                             | 164 |
| ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 2:ΑΝΑΛΥΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ-ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ                                                                                                               | 164 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π1: ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ                                                                                                                 | 164 |
| Π1.1 ΣΧΕΔΙΟ Π.Δ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΠΡΟΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ                                                                                                                          | 166 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π2: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ                                                                                                                                    | 170 |
| Π2.1 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ                                                                                                                    | 170 |

|                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Π2.2 ΒΗΜΑΤΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ-ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ                                                                      | 170 |
| ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α΄                                                                                               | 171 |
| ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β΄                                                                                               | 175 |
| ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ΄                                                                                               | 184 |
| ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΑ                                                                                  | 184 |
| 1 <sup>ο</sup> ΣΗΜΕΙΩΜΑ                                                                                    | 184 |
| Α. Προσθήκη νέων εκτάσεων σε σχέση με την απόφαση προέγκρισης με Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΣΜΑΠ/103526/1275/25-09-2024. | 184 |
| Β. Γεωλογική Μελέτη                                                                                        | 185 |
| Γ. Αιτιολόγηση αυξημένου Συντελεστή Όγκου                                                                  | 186 |
| Δ. Λειτουργική ενότητα δύο εκτάσεων Π.Ε. και υφιστάμενος δρόμος                                            | 188 |
| 2 <sup>ο</sup> ΣΗΜΕΙΩΜΑ                                                                                    | 191 |
| Α. Προσθήκη νέων εκτάσεων σε σχέση με την απόφαση προέγκρισης με Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΣΜΑΠ/103526/1275/25-09-2024. | 191 |
| Β. Γεωλογική Μελέτη                                                                                        | 192 |
| Γ. Αιτιολόγηση αυξημένου Συντελεστή Όγκου                                                                  | 193 |
| Δ. Λειτουργική ενότητα δύο εκτάσεων Π.Ε. και υφιστάμενος δρόμος                                            | 195 |
| 3 <sup>ο</sup> ΣΗΜΕΙΩΜΑ                                                                                    | 198 |
| Εισαγωγή                                                                                                   | 198 |
| Λειτουργική διασύνδεση και οδική ασφάλεια                                                                  | 198 |
| Κυκλοφοριακός σχεδιασμός εισόδων - εξόδων                                                                  | 200 |
| Προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης                                                                            | 203 |
| ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ-ΠΗΓΕΣ                                                                                         | 204 |

## ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

|                                                                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1: ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ (%) ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΕ ΕΤΟΣ ΒΑΣΗΣ ΤΟ 1991 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                                       | 29 |
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2: ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΠΥΡΑΜΙΔΑ Π.Ε. ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΟ 2011 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                                                   | 30 |
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3: ΔΕΙΚΤΗΣ ΓΗΡΑΝΣΗΣ Π.Ε. ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΛΛΑΔΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2011 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                                          | 31 |
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4: ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ (ΚΑΤ. / Τ. ΧΛΜ) ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                                                        | 32 |
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5: ΠΟΣΟΣΤΟ (%) ΥΠΗΚΟΟΤΗΤΩΝ ΣΤΟΝ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟ ΑΝΑ ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                                          | 32 |
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6: ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ ΚΑΤΑ ΚΛΑΔΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΝΑ ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΓΙΑ ΤΟ 2011 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                        | 33 |
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7: ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ % ΕΞΕΛΙΞΗ Α.Ε.Π. ΤΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΜΕ ΕΤΟΣ ΒΑΣΗΣ ΤΟ 2000 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                     | 35 |
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 8: Α.Ε.Π. (ΣΕ ΕΚΑΤ. ΕΥΡΩ) ΣΤΗΝ Π.Ε. ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                                                        | 36 |
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 9: Κ.Κ. Α.Ε.Π. ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΔΙΑΙΡΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ 2020 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                                                     | 37 |
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 10: ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ (%) ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΗ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΚΑΤΑ ΚΛΑΔΟ ΤΗΣ ΠΕ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΟ 2020 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                              | 38 |
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 11: ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ (%) ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΗ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗ ΑΞΙΑ Α΄, Β΄ & Γ΄ ΓΕΝΗ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ Π.Ε. ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΟ 2020 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                | 39 |
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 12: ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ (2001-2020) ΙΣΟΖΥΓΙΟΥ ΠΡΩΤΟΓΕΝΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡ. ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕ ΕΤΟΣ ΒΑΣΗΣ ΤΟ 2020 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ)..... | 40 |
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 13: ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ (2001-2020) ΤΡΕΧΟΝΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΣΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡ. ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕ ΕΤΟΣ ΒΑΣΗΣ ΤΟ 2020 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....     | 40 |
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 14: Κ.Κ. ΙΣΟΖΥΓΙΟΥ ΠΡΩΤΟΓΕΝΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ Κ.Κ. ΤΡΕΧΟΝΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΣΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΓΙΑ ΤΟ 2020 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                   | 41 |
| ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 15: ΧΡΗΣΕΙΣ CORINE ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΚΤΑΣΗΣ (ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) ...                                                                                           | 52 |

## ΕΙΚΟΝΕΣ

|                                                                                                                      |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ΕΙΚΟΝΑ 1: ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΑ ΤΟΥ ΦΟΡΕΑ ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε (ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                     | <b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b> |
| ΕΙΚΟΝΑ 2: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΤΗΣ ΑΓΡ.ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΥ ΜΗΧ. Δ. ΕΥΑΓΓΕΛΙΝΟΥ.....                   | 14                                  |
| ΕΙΚΟΝΑ 3: ΣΧΗΜΑΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ.....                                   | 17                                  |
| ΕΙΚΟΝΑ 4: ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ, ΖΩΝΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ (ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) ..... | 18                                  |
| ΕΙΚΟΝΑ 5: ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ ΕΠΣ ΣΕ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «ΜΕΓΑ Α.Ε» ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 8 ΤΟΥ Ν. 4447.2016.....           | 19                                  |

|                                                                                                                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ΕΙΚΟΝΑ 6: ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ (ΠΗΓΗ: GEODATA.GOV.GR ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                                                                          | 25 |
| ΕΙΚΟΝΑ 7: ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ, (ΠΗΓΗ: GEODATA.GOV.GR ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                                                          | 26 |
| ΕΙΚΟΝΑ 8: ΧΩΡΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ-ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ (ΠΗΓΗΣ: ΟΡΣΑ) .....                                                                                                                      | 27 |
| ΕΙΚΟΝΑ 9: ΚΑΛΥΨΗ ΓΗΣ - CORINE LAND COVER 2000-2006, 2012-2018 ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ, (ΠΗΓΗ : HTTP://MAPSPORTAL.YPEN.GR).....                                                      | 53 |
| ΕΙΚΟΝΑ 10: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ 2018 ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ (ΠΗΓΗ: CORINE LAND COVER 2018, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                                                | 54 |
| ΕΙΚΟΝΑ 11: ΑΠΟΨΗ ΤΟΥ ΠΡΟΑΝΑΧΩΡΗΣΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΚΡΑΤΗΣΗΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΣΤΗΝ ΑΜΥΓΔΑΛΕΖΑ, (ΠΗΓΗ: HTTPS://WWW.KATHIMERINI.GR/) .....                                                                  | 58 |
| ΕΙΚΟΝΑ 12: ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΣ ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ (ΠΗΓΗ: ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΦΥΤΩΡΙΟΥΧΩΝ ΑΧΑΡΝΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ, HTTP://WWW.SYNFAT.COM/FOTOGRAFIES-ANTHAGORAS.HTML)..... | 59 |
| ΕΙΚΟΝΑ 13: ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΑΣΤΥΝΟΜΙΚΗΣ ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ ΣΤΗΝ Λ. ΘΡΑΚΟΜΑΚΕΔΟΝΩΝ (ΠΗΓΗ: HTTPS://WWW.ASTYNOMIA.GR/).....                                                                                     | 60 |
| ΕΙΚΟΝΑ 14: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ_Α.3Π. (ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                                                                          | 63 |
| ΕΙΚΟΝΑ 15: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ_Α3.Π' (ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                                                                               | 65 |
| ΕΙΚΟΝΑ 16: ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ , ΕΤΟΥΣ ΛΗΨΗΣ 1970 ΜΕ ΚΟΚΚΙΝΟ ΧΡΩΜΑ ΦΑΙΝΕΤΑΙ Η ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ , (ΠΗΓΗ: HTTP://GIS.KTIMANET.GR, ΗΜ. ΠΡΟΣΒ. 19/9/2023) .....                            | 66 |
| ΕΙΚΟΝΑ 17: ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ, ΕΤΟΥΣ ΛΗΨΗΣ 1981 ΜΕ ΚΟΚΚΙΝΟ ΧΡΩΜΑ ΦΑΙΝΕΤΑΙ Η ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ , (ΠΗΓΗ: HTTP://GIS.KTIMANET.GR, ΗΜ. ΠΡΟΣΒ. 19/9/2023) .....                             | 66 |
| ΕΙΚΟΝΑ 18: ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ, ΕΤΟΥΣ ΛΗΨΗΣ 1989 ΜΕ ΚΟΚΚΙΝΟ ΧΡΩΜΑ ΦΑΙΝΕΤΑΙ Η ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ , (ΠΗΓΗ: HTTP://GIS.KTIMANET.GR, ΗΜ. ΠΡΟΣΒ. 19/9/2023) .....                             | 67 |
| ΕΙΚΟΝΑ 19: ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ, ΕΤΟΥΣ ΛΗΨΗΣ 1999 ΜΕ ΚΟΚΚΙΝΟ ΧΡΩΜΑ ΦΑΙΝΕΤΑΙ Η ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ , (ΠΗΓΗ: HTTP://GIS.KTIMANET.GR, ΗΜ. ΠΡΟΣΒ. 19/9/2023) .....                             | 68 |
| ΕΙΚΟΝΑ 20: ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΕΤΟΥΣ ΛΗΨΗΣ 2023 ΜΕ ΚΟΚΚΙΝΟ ΧΡΩΜΑ ΦΑΙΝΕΤΑΙ Η ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ , (ΠΗΓΗ: GOOGLE MAP).....                                                                 | 68 |
| ΕΙΚΟΝΑ 21: ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α΄ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΚΑΙ ΣΤΗ ΖΑΕ (ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                                                              | 69 |
| ΕΙΚΟΝΑ 22: ΑΤΥΠΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ, (ΠΗΓΗ: ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                                | 71 |
| ΕΙΚΟΝΑ 23:ΕΘΝΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ, (ΠΗΓΗ: ΕΠΧΣΑΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ).....                                                                                              | 74 |
| ΕΙΚΟΝΑ 24: ΕΘΝΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ – ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΣΤΗ Π.Ε ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΚΑΙ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ, (ΠΗΓΗ: ΕΠΧΣΑΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ).....                         | 74 |
| ΕΙΚΟΝΑ 25: ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ Ρ.Σ.Α, (ΠΗΓΗ: ΦΕΚ 156 Α΄/2014) .....                                                                                                          | 80 |
| ΕΙΚΟΝΑ 26: ΖΩΝΗ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ (ΠΗΓΗ: GEODATA.GOV.GR ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                                                   | 82 |
| ΕΙΚΟΝΑ 27: ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΦΕΚ 707/Δ/1979 (ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                                                                                  | 83 |
| ΕΙΚΟΝΑ 28: ΧΑΡΤΗΣ Π-1 ΤΟΥ ΑΡΧΙΚΟΥ Γ.Π.Σ ΑΧΑΡΝΩΝ ΤΟΥ 1989, (ΠΗΓΗ: ΥΠΕΝ, ΦΕΚ 145/Δ/1989) ..                                                                                                    | 84 |
| ΕΙΚΟΝΑ 29: ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΤΥΠΟΥ ΧΑΡΤΗ Π-1 ΤΟΥ Γ.Π.Σ ΑΧΑΡΝΩΝ ΤΟΥ 1989, ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ Η ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ (ΠΗΓΗ: ΥΠΕΝ, ΦΕΚ 145/Δ/1989) .....                                        | 84 |
| ΕΙΚΟΝΑ 30: ΧΑΡΤΗΣ Π-1 ΤΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ ΑΧΑΡΝΩΝ ΤΟ 1999 (ΠΗΓΗ: ΥΠΕΝ, ΦΕΚ 767/Δ/1999).....                                                                                             | 85 |

|                                                                                                                                                                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ΕΙΚΟΝΑ 31: ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ -ΧΑΡΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ (ΠΗΓΗ: ΦΕΚ 93/ΑΑΠ/2009-03-03) .....                                                                                                           | 88  |
| ΕΙΚΟΝΑ 32: ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: ΦΕΚ 366/Δ/2004-01-19 ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                                                               | 94  |
| ΕΙΚΟΝΑ 33: ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΟΡΕΙΝΟΥ ΌΓΚΟΥ ΠΑΡΝΗΘΑΣ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: GEODATA.GOV.GR ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                                                                               | 99  |
| ΕΙΚΟΝΑ 34: ΖΩΝΗ NATURA 2000 ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: GEODATA.GOV.GR ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                                                                                                      | 100 |
| ΕΙΚΟΝΑ 35: ΚΑΤΑΦΥΓΙΟ ΆΓΡΙΑΣ ΖΩΗΣ (ΚΑΖ) ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: GEODATA.GOV.GR ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                                                                                           | 101 |
| ΕΙΚΟΝΑ 36: ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΖΩΝΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΟΤΑΜΟΥ ΚΗΦΙΣΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΠΑΡΑΧΕΙΜΑΡΡΩΝ ΤΟΥ (ΠΗΓΗ: ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΘΗΝΑΣ, ) .....                                                                           | 104 |
| ΕΙΚΟΝΑ 37: ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (ΠΗΓΗ: ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ, ΣΥΝΤΑΞΗ ΠΡΟΕΔΡΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΩΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ NATURA 2000) .....         | 106 |
| ΕΙΚΟΝΑ 38: : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΔΑΣΙΚΗΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΟΥ 2021 ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ (ΠΗΓΗ: <a href="https://gis.ktimanet.gr/gis/forestsuspension">HTTPS://GIS.KTIMANET.GR/GIS/FORESTSUSPENSION</a> ) .....      | 107 |
| ΕΙΚΟΝΑ 39: ΚΗΡΥΓΜΕΝΑ ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ ((ΠΗΓΗ: ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ) .....                                                                                                                     | 109 |
| ΕΙΚΟΝΑ 40: ΠΕΖΟΠΟΡΙΚΕΣ ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ ΤΟΥ ΟΡΟΥ ΠΑΡΝΗΘΑΣ (ΠΗΓΗ: TOPOGUIDE.GR) .....                                                                                                                                        | 113 |
| ΕΙΚΟΝΑ 41: ΔΙΑΔΡΑΣΤΙΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ ΜΕ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΑΝΑΚΥΚΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ (ΠΗΓΗ: <a href="https://recycleattica.gr/">HTTPS://RECYCLEATTICA.GR/</a> ) .....                                                              | 114 |
| ΕΙΚΟΝΑ 42: ΤΑΧΥΤΗΤΑ INTERNET ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ 2023 (ΠΗΓΗ: COSMOTE ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                                                                                                       | 116 |
| ΕΙΚΟΝΑ 43 ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ-ΘΕΣΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ _Α.3.Θ (ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ .....                                                                                                                                     | 117 |
| ΕΙΚΟΝΑ 44: ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ (ΠΗΓΗ: Ν.4277/2014, ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ) .....                                                                                                                        | 119 |
| ΕΙΚΟΝΑ 45: ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΤΟΥ Ε-ΡΟΛΕΟΔΟΜΙΑ (ΠΗΓΗ: Ε-ΡΟΛΕΟΔΟΜΙΑ) .....                                                                                                                                                     | 120 |
| ΕΙΚΟΝΑ 46: ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: ΣΒΑΚ ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ) ..                                                                                                                                   | 122 |
| ΕΙΚΟΝΑ 47: ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΛΕΩΦΟΡΕΙΑΚΩΝ ΓΡΑΜΜΩΝ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ) .....                                                                                                                         | 124 |
| ΕΙΚΟΝΑ 48: ΜΜΜ ΚΑΙ ΜΣΤ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: ΣΒΑΚ, 2022, OPEN STREET MAP ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                                                                                                  | 126 |
| ΕΙΚΟΝΑ 49: ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΔΥΝΗΤΙΚΑ ΥΨΗΛΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΠΛΗΜΜΥΡΑΣ (APSR) ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ 2007/60 ΓΙΑ ΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: ΥΠ.ΕΝ., ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΗ MASTER PLAN ΑΝΤΙΠΛΥΜΜΗΡΙΚΩΝ ΈΡΓΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) ..... | 128 |
| ΕΙΚΟΝΑ 50: ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ SEVESO ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ) .....                                                                                                               | 129 |
| ΕΙΚΟΝΑ 51: ΕΔΑΦΙΚΗ ΔΙΑΒΡΩΣΗ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: ΥΠ.ΕΝ ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                                                                                                               | 130 |
| ΕΙΚΟΝΑ 52: ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΟΤΗΤΑΣ ΠΥΡΚΑΓΙΑΣ (ΠΗΓΗ: ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ) .....                                                                                                     | 131 |
| ΕΙΚΟΝΑ 53: ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΑΠΟ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΓΙΑ ΛΟΓΟΥΣ ΔΙΑΦΥΓΗΣ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: Ε-ΡΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                                                      | 132 |
| ΕΙΚΟΝΑ 54: ΜΕΝ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: ΕΥΔΑΠ) .....                                                                                                                                                                           | 133 |
| ΕΙΚΟΝΑ 55: ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΖΩΝΗ ΑΚΤΙΝΑΣ 1ΧΛΜ. ΑΠΟ ΤΗΝ ΜΕΝ ΜΕΝΙΔΙΟΥ .....                                                                                                                                                | 134 |
| ΕΙΚΟΝΑ 56: ΌΜΟΡΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ....                                                                                                                               | 150 |
| ΕΙΚΟΝΑ 57: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕ ΝΕΕΣ ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                                                                                                                      | 152 |

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| ΕΙΚΟΝΑ 58: ΣΕΝΑΡΙΟ Α3 (ΠΗΓΗ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) .....                   | 158 |
| ΕΙΚΟΝΑ 59: ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΣ ΣΕ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΓΑ ΑΕ ..... | 169 |

## ΠΙΝΑΚΕΣ

|                                                                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΚΑΕΚ ΚΑΙ ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ (ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                                                 | 14  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΓΙΑ ΤΟ 2021 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                    | 28  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 3: ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΑ ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ (1991 – 2021) (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                       | 28  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 4: ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΓΙΑ ΤΟ 2021 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                 | 31  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 5: ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΚΛΑΔΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                      | 34  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 6: ΠΟΣΟΣΤΟ (%) ΑΝΕΡΓΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΓΙΑ ΤΟ 2011 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                  | 34  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 7: ΠΡΟΒΟΛΗ Α.Ε.Π. ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2021-2025 (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                      | 37  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 8: ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΚΛΑΔΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ (ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ).....                                      | 38  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 9: ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ – Μ Σ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ ,1958-2019 (ΠΕΣΔΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ) .....                                        | 51  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 10: ΜΟΝΑΔΕΣ ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗΣ Α1 ΚΑΙ Α2 ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: ΥΠΕΝ) .....                                                         | 57  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 11: ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΦΟΔΙΑΣΤΙΚΗΣ (LOGISTICS) ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ, (ΠΗΓΗ: GOOGLE MAPS) .....            | 58  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 12: ΟΙ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ ΤΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΠΗΓΗ: ΕΠΧΣΑΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ.....             | 77  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 13: ΠΡΑΞΕΙΣ ΚΑΙ ΦΕΚ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΑΡΧΙΚΟΥ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ) ..... | 89  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 14: ΚΥΡΗΓΜΕΝΑ ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΠΗΓΗ: ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ).....                                       | 108 |

## Α' ΕΝΟΤΗΤΑ: ΔΙΑΓΝΩΣΗ

Η παρούσα τεχνική έκθεση αφορά στην έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) σε περιοχή του Δήμου Αχαρνών και συγκεκριμένα στην Δημοτική Ενότητα Αχαρνών.

Η μελέτη συντάσσεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 8 του Ν.4447/2016 καθώς και της Υ.Α 27022/ΦΕΚ1976/7.6.2017 για τις «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ) του ν. 4447/2016», όπως ισχύουν μετά την με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/09.02.2022 Απόφαση του Υφυπουργού ΥΠΕΝ για τις «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)», ( Β'510). Θα συνοδεύεται από Στρατηγική μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία εκπονείται με βάση τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225 Β'/2006) και εγκρίνεται με το ίδιο Προεδρικό Διάταγμα που θα εγκριθεί και το Ειδικό Σχέδιο.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 8, όπως ισχύει σήμερα ορίζεται ότι «1.α. Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξης τους καταρτίζονται Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.)....

Η περιοχή για την οποία καταρτίζεται ένα Ε.Π.Σ. ονομάζεται περιοχή επέμβασης. **Η περιοχή επέμβασης μπορεί να αποτελείται από διακριτά (μη όμορα) τμήματα, εφόσον μεταξύ των επιμέρους τμημάτων της υπάρχει λειτουργική ενότητα και εξυπηρετούνται οι στόχοι του Ε.Π.Σ. Απαραίτητη προϋπόθεση στην περίπτωση αυτή είναι να ακολουθηθεί η διαδικασία προέγκρισης της περ. ε'....»**

### ➤ Φορέας κίνησης της διαδικασίας και υλοποίησης του σχεδίου

Κύριος του έργου και φορέας κίνησης της διαδικασίας εκπόνησης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι η Εταιρεία «ΜΕΓΑ Α.Ε .», με Αρ. ΓΕ.ΜΗ 318101000. Η εταιρεία «ΜΕΓΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε», είναι μια 100% ελληνική εταιρεία και αποτελεί μια από τις μεγαλύτερες παραγωγικές μονάδες προϊόντων προσωπικής υγιεινής στην Ευρώπη.

Στη διάρκεια των 40 ετών δραστηριοποίησης της στην ελληνική αγορά κατόρθωσε να αποκτήσει ηγετική θέση στον τομέα προϊόντων προσωπικής υγιεινής. Με όχημά της την ελληνική καινοτομία και την τεχνολογία αιχμής, σημειώνει στη διάρκεια των χρόνων μια εξαιρετική πορεία. Η ΜΕΓΑ Α.Ε πραγματοποιεί πλέον πάνω από 250 εκ. ευρώ τζίρο, ενώ στο διάστημα 2010-2022 επέκτεινε τις ιδιόκτητες εγκαταστάσεις της, δεκαπλασίασε τις εξαγωγές της και ενίσχυσε παράλληλα τις θέσεις εργασίας κατά 150% φτάνοντας σήμερα να απασχολεί

680 εργαζόμενους. Κατατάσσεται στους 10 μεγαλύτερους προμηθευτές του εγχώριου λιανεμπορίου αξιοποιώντας σύγχρονες παραγωγικές μεθόδους, ενώ είναι η μοναδική εταιρεία – παραγωγός ενός ολοκληρωμένου portfolio επώνυμων προϊόντων προσωπικής υγιεινής που διατηρεί την παραγωγή της στην Ελλάδα. Παράλληλα η εταιρεία αποτελεί ισχυρή δύναμη στον τομέα της και στο εξωτερικό. Η εξωστρεφής στρατηγική και η στόχευσή της σε νέες αγορές έχουν συμβάλλει ώστε να επιτύχει δεκαπλασιασμό των εξαγωγών μας το διάστημα 2010 – 2022. Μεγάλες εταιρείες του εξωτερικού, καθώς και σημαντικοί retailers, την έχουν εμπιστευθεί ως βασικό προμηθευτή παραγωγής των προϊόντων τους. Επιπλέον παράγει για λογαριασμό κορυφαίων εταιρειών προϊόντα ειδικών προδιαγραφών (π.χ. βιοδιασπώμενα), χρησιμοποιώντας ειδικές πρώτες ύλες. Επιπλέον, η εταιρεία διακρίθηκε με το Βραβείο Κούρος 2019, για τη σημαντική εξαγωγική της δραστηριότητα, ενώ έχει λάβει 4 χρυσά βραβεία στα Greek Export Awards. Σημειώνεται τέλος ότι κατέκτησε μια θέση ανάμεσα στις 20 επικρατέστερες πρωτοβουλίες της ελληνικής “Change the World” list του περιοδικού Fortune για το 2022. Μεταξύ άλλων έχει εντάξει στη στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης το Πρόγραμμα βιωσιμότητας Act Green. Ένα πρόγραμμα με αυστηρά καθορισμένους στόχους, που έχει ξεκινήσει ήδη και θα ολοκληρωθεί σε τρεις χρονολογίες – σταθμούς (2023 – 2030 – 2050), υλοποιώντας έμπρακτα τις δεσμεύσεις της για τη δημιουργία ενός βιώσιμου μέλλοντος για τις επόμενες γενιές. Αξιοσημείωτη είναι επίσης και η πλούσια κοινωνική προσφορά της εταιρείας. Ενδεικτικά σημειώνεται ότι την περίοδο της πανδημίας προσέφερε ως δωρεά σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες περισσότερα από 14εκ. προϊόντα προσωπικής υγιεινής και στήριξε το Εθνικό Σύστημα Υγείας με δωρεά 20 νοσ. κλινών στις Μονάδες Εντατικής Θεραπείας. Δεν είναι λοιπόν τυχαίο που τον Ιούλιο του 2023 αναδείχθηκε «Επιχείρηση της Χρονιάς» στην Τελετή Απονομής του κορυφαίου θεσμού των βραβείων «ΠΡΩΤΑΓΩΝΙΣΤΕΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ 2023», ενώ το Δεκέμβριο της ίδιας χρονιάς τιμήθηκε στις Βρυξέλλες με το κορυφαίο Ευρωπαϊκό βραβείο Προϊοντικής Ασφάλειας για τα προϊόντα EveryDay από την Ευρωπαϊκή επιτροπή.

#### ➤ **Περιοχή επέμβασης**

Η περιοχή επέμβασης αποτελείται από δύο μη όμορες εκτάσεις συνολικού εμβαδού 72.799,65 τ.μ. (η πρώτη είναι άθροισμα 33 συνεχόμενων γεωτεμαχίων, συνολικού εμβαδού 65.038,35 τ.μ. και η δεύτερη είναι άθροισμα 11 συνεχόμενων γεωτεμαχίων, συνολικού εμβαδού 7.761,30 τ.μ) και βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Αχαρνών επί της Δεκελείας 148, όπως φαίνεται και στην εικόνα 1. Οι ως άνω δύο εκτάσεις διαχωρίζονται από

υφιστάμενο κοινόχρηστο δρόμο <sup>1</sup> (με αριθμό ΚΑΕΚ 05028ΕΚ00179 που σύμφωνα με απόσπασμα του κτηματολογίου ανήκει στον Ο.Τ.Α), ο οποίος ωστόσο δεν φαίνεται να έχει αναγνωριστεί επίσημα ως οδός του επαρχιακού ή δημοτικού δικτύου. Η περιοχή και το ακίνητο ενδιαφέροντος περιβάλλεται από τις οδούς Δεκελείας – από όπου έχει διαμορφωθεί και ο κόμβος εισόδου/ εξόδου της νόμιμα υφιστάμενης και λειτουργούσας μονάδας – και τη Λ. Καραμανλή του Δήμου Αχαρνών, οι οποίοι σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ του Δήμου Αχαρνών ανήκουν στη δευτερεύουσα και πρωτεύουσα αρτηρία αντίστοιχα.



Εικόνα 1: Γεωτεμάχια του φορέα ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα ΚΑΕΚ της ιδιοκτησίας και η έκταση τους σύμφωνα με το κτηματολογικό απόσπασμα και τον τίτλο ιδιοκτησίας:

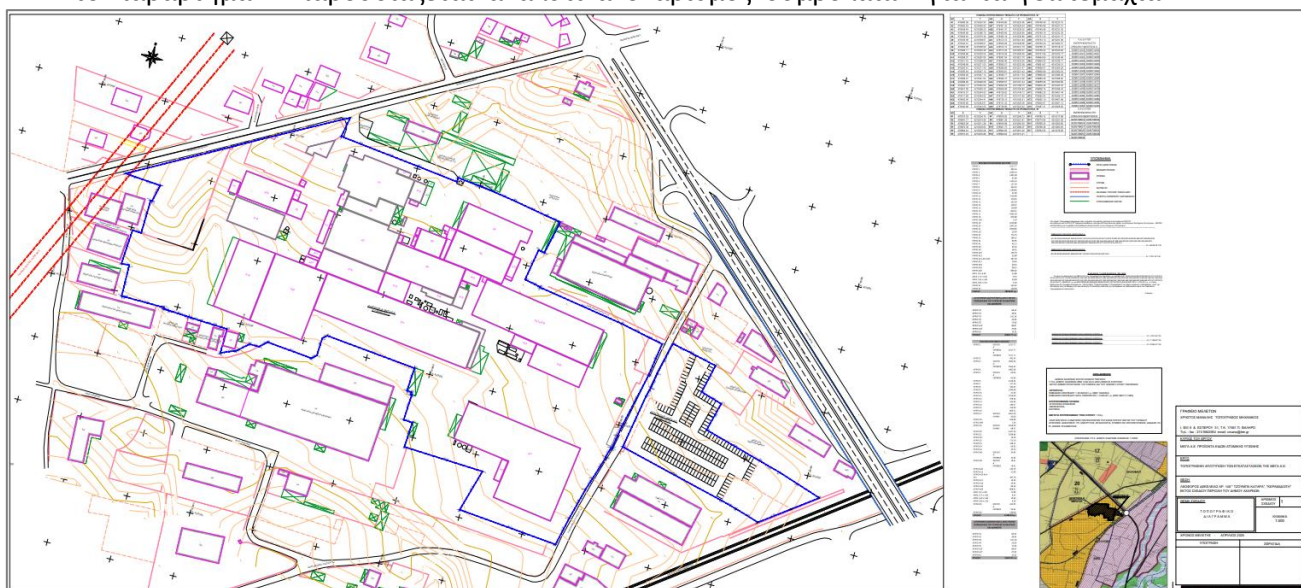
|    | ΚΑΕΚ         | ΕΚΤΑΣΗ<br>ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ |
|----|--------------|------------------------|
| 1  | 050285711083 | 6.791 τ.μ.             |
| 2  | 050285711079 | 2.736 τ.μ.             |
| 3  | 050285711038 | 1.074 τ.μ.             |
| 4  | 050285711073 | 100 τ.μ.               |
| 5  | 050285711021 | 960 τ.μ.               |
| 6  | 050285711025 | 32.031 τ.μ.            |
| 7  | 050285711059 | 455 τ.μ.               |
| 8  | 050285711060 | 435 τ.μ.               |
| 9  | 050285711061 | 394 τ.μ.               |
| 10 | 050285711062 | 391 τ.μ.               |
| 11 | 050285711064 | 377 τ.μ.               |
| 12 | 050285711065 | 380 τ.μ.               |

<sup>1</sup> Σύμφωνα με την υπ. αρ. 273/2016 Απόφαση του ΣτΕ ο χαρακτηρισμός οδού ως κοινοτικής και η αναγνώριση της κοινοχρησίας αυτής δεν ανατίθεται, κατά τις κείμενες διατάξεις, στην αρμοδιότητα των οργάνων των οικείων Ο.Τ.Α, με την πρόβλεψη ειδικής διοικητικής διαδικασίας, αλλά συνιστά πραγματικό ζήτημα, η οριστική επίλυση του οποίου, σε περίπτωση εγέρσεως σχετικής αμφισβήτησης, ανήκει στα πολιτικά δικαστήρια.

|               |              |                    |
|---------------|--------------|--------------------|
| 13            | 050285711058 | 711 τ.μ            |
| 14            | 050285711022 | 413 τ.μ            |
| 15            | 050285711063 | 460 τ.μ.           |
| 16            | 050285711055 | 614 τ.μ.           |
| 17            | 050285711056 | 571 τ.μ.           |
| 18            | 050285711057 | 599 τ.μ.           |
| 19            | 050285711013 | 906 τ.μ.           |
| 20            | 050285711017 | 901 τ.μ.           |
| 21            | 050285711044 | 1.115 τ.μ.         |
| 22            | 050285711018 | 2.643 τ.μ.         |
| 23            | 050285711026 | 1.591 τ.μ.         |
| 24            | 050285711039 | 650 τ.μ.           |
| 25            | 050285711040 | 357 τ.μ.           |
| 26            | 050285711041 | 636 τ.μ.           |
| 27            | 050285711043 | 350 τ.μ.           |
| 28            | 050285711027 | 657 τ.μ.           |
| 29            | 050285711077 | 52 τ.μ.            |
| 30            | 050285711030 | 921 τ.μ.           |
| 31            | 050285711084 | 1.131 τ.μ          |
| 32            | 050285708039 | 862 τ.μ.           |
| 33            | 050285708023 | 902 τ.μ            |
| 34            | 050285708024 | 1.003 τ.μ.         |
| 35            | 050285708029 | 929 τ.μ.           |
| 36            | 050285708034 | 933 τ.μ.           |
| 37            | 050285708051 | 339 τ.μ.           |
| 38            | 050285708054 | 344 τ.μ.           |
| 39            | 050285708055 | 388 τ.μ.           |
| 40            | 050285708027 | 427 τ.μ.           |
| 41            | 050285711024 | 2.103 τ.μ.         |
| 42            | 050285711200 | 1.038 τ.μ.         |
| 43            | 050285708028 | 791 τ.μ.           |
| 44            | 050285708038 | 1.055 τ.μ.         |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b> |              | <b>72.516 τ.μ.</b> |

Πίνακας 1: ΚΑΕΚ και εμβαδόν ιδιοκτησιών (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Στο παράρτημα Α παρουσιάζεται αναλυτικά ο αριθμός συμβολαίων για τα γεωτεμάχια.



Εικόνα 2: Τοπογραφικό διάγραμμα της περιοχής επέμβασης του .Τοπογράφου μηχ. Χ. Μανάλη

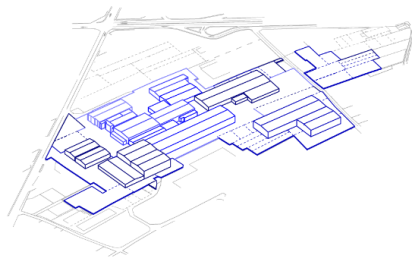
Στη μεγαλύτερη έκταση συνολικού εμβαδού **65.038,35 τ.μ.** που είναι γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο έχουν αναγερθεί οι κτιριακές εγκαταστάσεις της υφιστάμενης βιομηχανικής μονάδας, και σύμφωνα με το τοπογραφικό με συνολική πραγματοποιημένη επιφάνεια δόμησης 33.629,29 τ.μ. και συνολική επιφάνεια κάλυψης 28.690,71 τ.μ.<sup>2</sup>. Η πρώτη άδεια λειτουργίας εγκρίθηκε το 1981<sup>3</sup> ενώ η πρώτη άδεια δόμησης, με αριθμό 308/87, που αφορούσε την επέκταση προϋπάρχοντος κτιρίου 800 τ.μ. κατ' έκταση και καθ' ύψος εκδόθηκε το 1987, σε γήπεδο εμβαδού 5.013 τ.μ. και με τους όρους δόμησης της εκτός σχεδίου δόμησης του από 6-10-1978 Π.Δ (Δ' 538) και 24-4-1985 Π.Δ (Δ' 270), για βιομηχανικά κτίρια. Στη συνέχεια ακολούθησαν επεκτάσεις των κτιριακών εγκαταστάσεων σύμφωνα με σειρά Ο.Α, συγκεκριμένα τις υπ' αριθμ. 417/95, 429/95, 464/96 και με την 190/98 αναθεώρησή της, 121/96 με την 423/96 αναθεώρησή της, 949/02 με την 836/04 αναθεώρησή της, 310/10 με την 456/10 αναθεώρησή της. Αυθαίρετες κατασκευές και υπερβάσεις δόμησης που κατασκευάστηκαν στο ως άνω γήπεδο, έχουν υπαχθεί στις διατάξεις των Ν.4178/2013 και Ν. 4495/17 και συγκεκριμένα με τις υπ' αριθμόν 2096745/2013 του Ν.4178/2013, 2685176/2014 του Ν. 4178/2013 και 11481460/2014 του Ν.4495/2017, δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών. Υπήρχαν και αυθαίρετες κατασκευές που κατασκευάστηκαν μετά την 28/7/2011 και οι οποίες νομιμοποιήθηκαν με το άρθρο 4 παρ. 6 του Ν. 4067/2012 με την υπ' αριθμό 22/16 άδεια δόμησης. Στη συνέχεια αγοράστηκαν νέα όμορα γήπεδα και το συνολικό εμβαδόν του γηπέδου έφτασε στα 57.684,18, οπότε ακολούθησε η υπ' αριθμό 22/2016 άδεια δόμησης με τις αναθεωρήσεις 55/2016, 43/2017 και 118821/2020 και η 156929/2020 ενημέρωση σύμφωνα με τις οποίες κατασκευάστηκαν νέα κτίρια συνολικής επιφάνειας κάλυψης 8.233,95 τ.μ. και συνολικής επιφάνειας δόμησης 8.162,46 τ.μ.

Ακολούθησαν και νέες αγορές όμορων γηπέδων με αποτέλεσμα η συνολική επιφάνεια του γηπέδου να ανέρχεται πλέον σε εμβαδόν 61.628,88 τ.μ. Εντός των νέων γηπέδων υπήρχε αυθαίρετο διώροφο κτίριο με υπόγειο το οποίο έχει υπαχθεί στο Ν.4495/2017 με αρ. Δήλωσης 10083270/2017 και επιφάνεια κυρίων χώρων 256,56 τ.μ. και βοηθητικών 212,20 τ.μ. Επίσης, το 2024 προστέθηκαν δύο γήπεδα συνολικής έκτασης 3.172,12, ενώ το 2025 άλλα δύο συνολικής έκτασης 1.846 τ.μ.. Τέλος, έχουν προστεθεί στην ιδιοκτησία (65.038,35 τ.μ.) μη όμορα γήπεδα συνολικής έκτασης **7.761,30 τ.μ.**

<sup>2</sup> Αιτούμενη δόμηση και κάλυψη μετά από έγκριση παρέκκλισης σύμφωνα με το τοπογραφικό

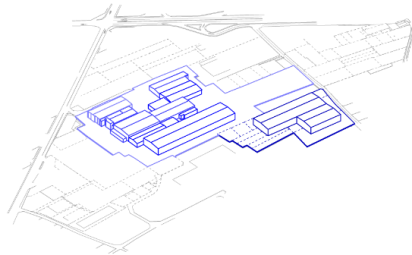
<sup>3</sup> Βλέπε στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β'

Στην παρακάτω εικόνα περιγράφεται με σχήματα διαφορετικών χρωματικών εντάσεων το ιστορικό ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης.



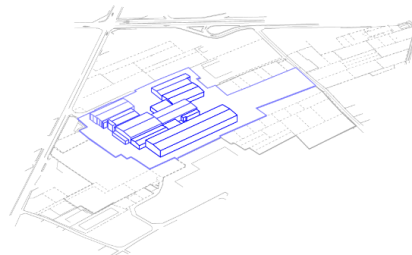
αρ. 28 παρ. 29  
ν. 4280/2014

- 2017-2020  
Αγορά γεωτεμαχίων συνολικής έκτασης 4.612,05 τ.μ. με συνολική έκταση 67,1 στρεμ



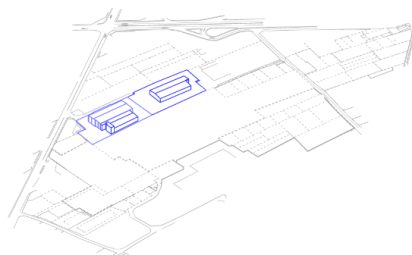
αρ. 38 του  
ν 3982/2011

- 2016-2017  
Επεκτάση κτιριακών εγκαταστάσεων σύμφωνα με τις υπ' αριθμ. 22/16 με την 55/16 αναθεώρηση της οικοδ. αδειας και η 43/17
- 2016  
Αγορά γεωτεμαχίων συνολικής έκτασης 14.734,25 τ.μ. και μη όμορων έκτασης 5.265 τ.μ με συνολική έκταση 62,5 στρεμ.

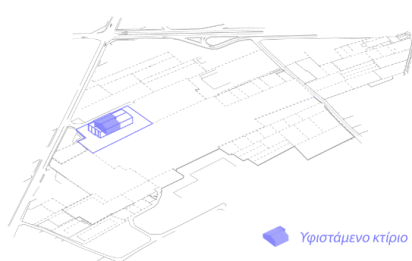


αρ. 4 παρ 6 του  
ν 3325/2005

- 2010  
Επεκτάση κτιριακών εγκαταστάσεων σύμφωνα με τις υπ' αριθμ. 310/10 με την 456/10 αναθεώρηση της οικοδ. αδειας
- 2009  
Αγορά γεωτεμαχίων και πράξη συνένωσης οικοπέδων συνολικής έκτασης 43,6 στρεμ.
- 2005  
Αγορά γεωτεμαχίων και πράξη συνένωσης οικοπέδων συνολικής έκτασης 33 στρεμ.



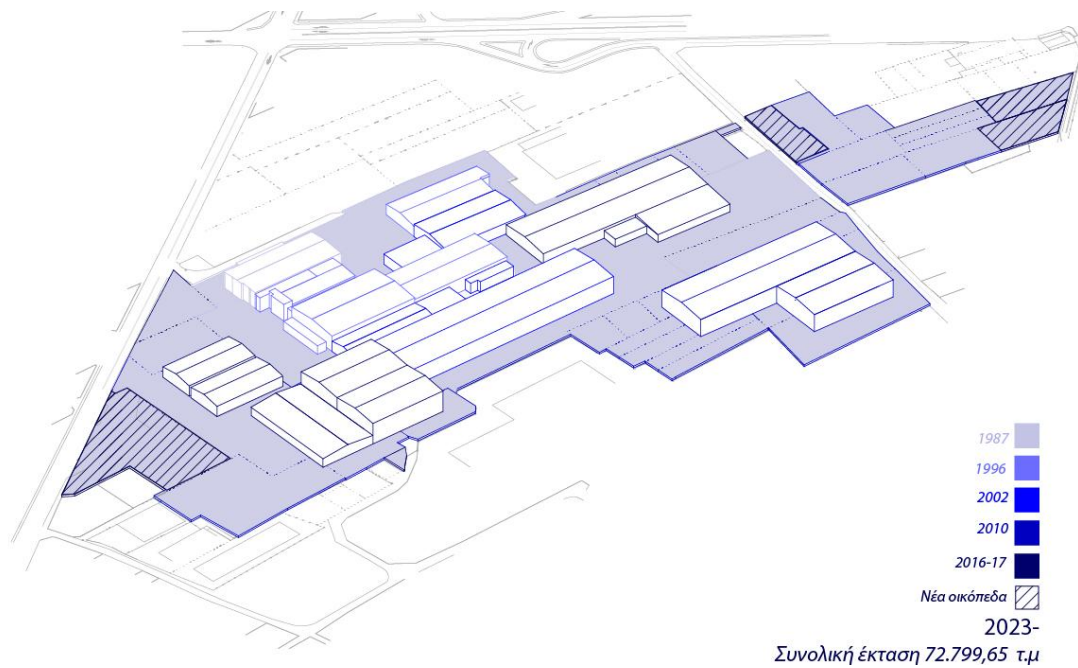
- 2002  
Επεκτάση κτιριακών εγκαταστάσεων σύμφωνα με τις υπ' αριθμ. 949/02 με την 836/04 αναθεώρηση της οικοδ. αδειας



αρ 4 του παρ. 7  
π.δ. 270/Δ/85  
αρ. 4 του  
ν. 1360/1983

- 1996  
Επεκτάση κτιριακών εγκαταστάσεων σύμφωνα με τις υπ' αριθμ. 417/95, 429/95, 464/96 και με την 190/98 αναθεώρησή της, 121/96 με την 423/96 αναθεώρηση της οικοδ. άδειας
- 1987  
Η πρώτη άδεια δόμησης 308/87
- 1986  
Αγορά εκτασης 5.013 τ.μ. (αρ. συμβολαίου 2385/1986)

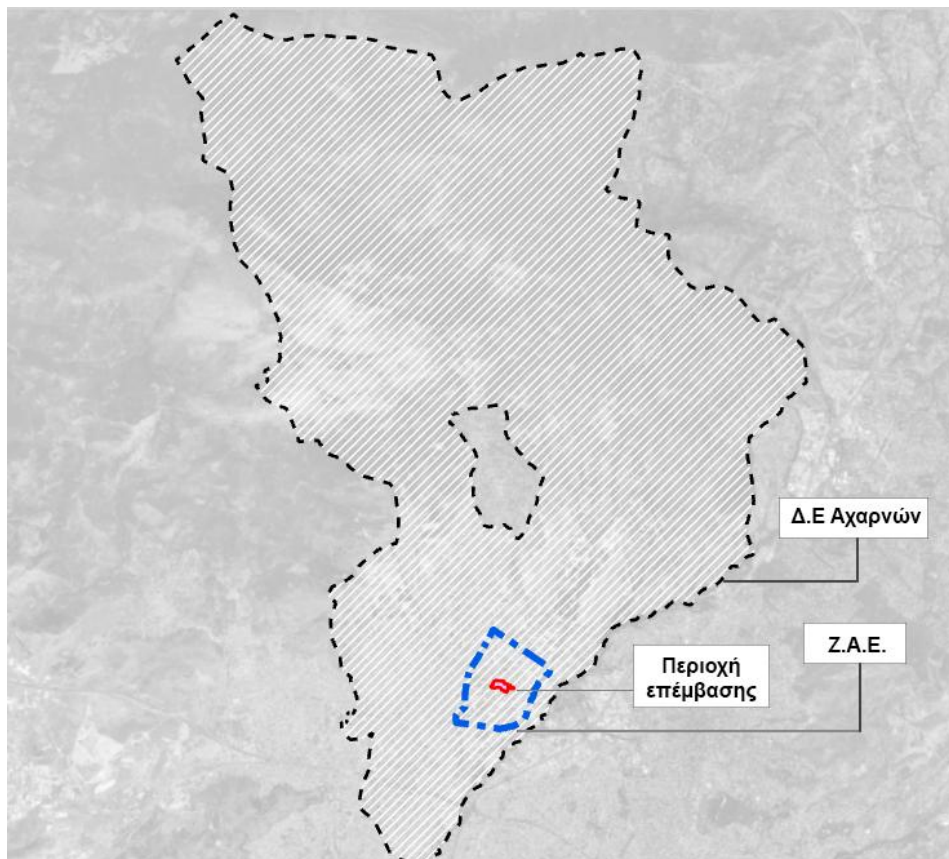
Υφιστάμενο κτίριο



Εικόνα 3: Σχηματική απεικόνιση του ιστορικού ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης

➤ **Ζώνη Άμεσης Επιρροής και ευρύτερη περιοχή**

Ευρύτερη περιοχή αποτελεί η Δημοτική Ενότητα Αχαρνών, ενώ η ζώνη άμεσης επιρροής ορίζεται από το πολύγωνο που περικλείεται από την συλλεκτήρια οδό Πλήθωνος Γεμιστού στα δυτικά, την οδό Σπ. Βρεττού στα νότια, το ρέμα του Κηφισού στα ανατολικά, καθώς επίσης από το όριο του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ., όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα:



Εικόνα 4: Καθορισμός ορίων Περιοχής επέμβασης, ζώνης άμεσης επιρροής και ευρύτερης περιοχής (Ιδία επεξεργασία)

#### ➤ Στόχος και αντικείμενο της μελέτης

Σκοπός του φορέα της ΜΕΓΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε ο οποίος κίνησε τη διαδικασία εκπόνησης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι η ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης, που αποτελείται από τις δύο γειτονικές αλλά διαχωριζόμενες από την υφιστάμενη κοινόχρηστη οδό εκτάσεις ιδιοκτησίας του, συνολικού εμβαδού **72.799,65 τ.μ.**

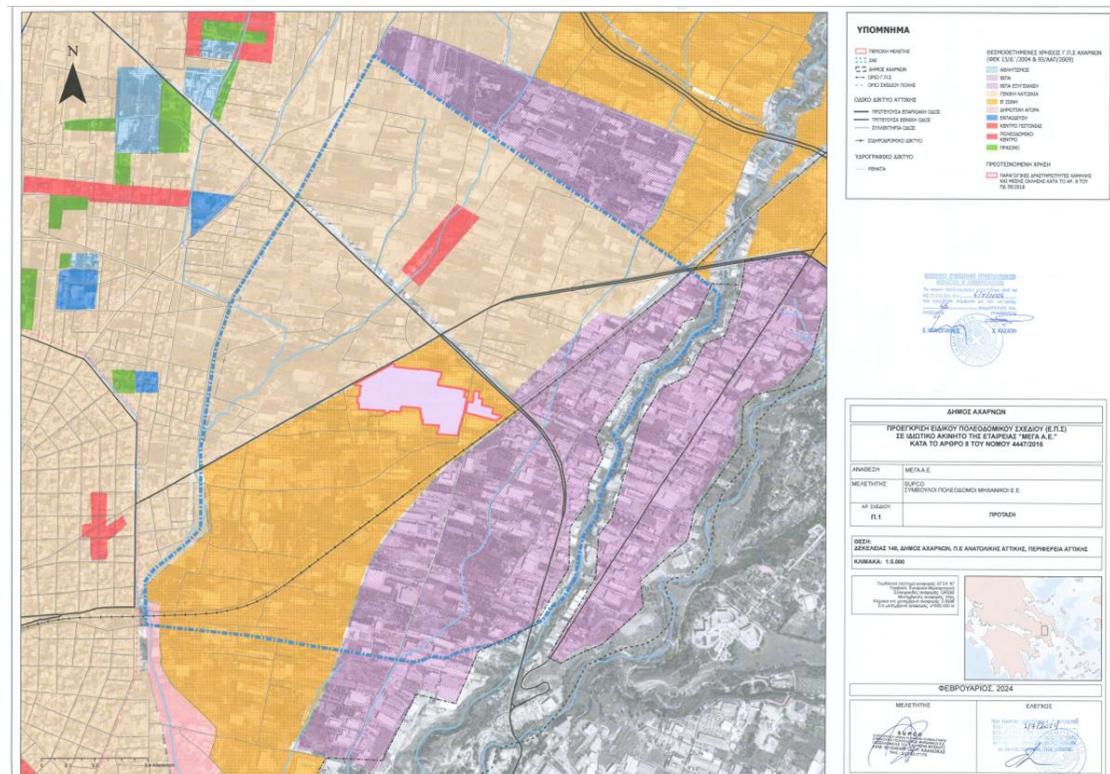
Ήδη για την συγκεκριμένη ιδιοκτησία της ΜΕΓΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε εκδόθηκε προέγκριση για εκπόνηση του ΕΠΣ με την με Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΣΜΑΠ/103526/1275/25-09-2024 Απόφαση, σύμφωνα με την οποία ο Υφυπουργός ΥΠΕΝ αποφάσισε συγκεκριμένα:

*«Την προέγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) της εταιρείας «ΜΕΓΑ ΑΕ», σε περιοχή συνολικής εκτάσεως εμβαδού 70.901,29 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 148 της Δ.Ε. Αχαρνών, του Δήμου Αχαρνών, της ΠΕ Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής και και όπως αυτή αποτυπώνεται στο σχετικό πρωτότυπο συνημμένο χάρτη (1: 5.000). Αναλυτικότερα:*

Α. Τον καθορισμό των χρήσεων γης του άρθρου 8 του ΠΔ 59/2018 στο σύνολο της περιοχής επέμβασης

Β. Τον καθορισμό των όρων δόμησης με την έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Γ. Στο πλαίσιο του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου να μελετηθεί η σύνδεση των δύο διακριτών εκτάσεων της ιδιοκτησίας του φορέα για τη λειτουργική τους διασύνδεση



Εικόνα 5: Προέγκριση ΕΠΣ σε ιδιωτικό ακίνητο της εταιρεία «ΜΕΓΑ Α.Ε» κατά το άρθρο 8 του Ν. 4447.2016

Όπως προβλέπεται από τους όρους της Απόφασης προέγκρισης, στο πλαίσιο εκπόνησης της παρούσας μελέτης ΕΠΣ θα καθοριστούν οι χρήσεις του άρθρου 8 του Π.Δ 59/2018, οι όροι δόμησης και θα μελετηθεί η σύνδεση των δύο γειτονικών (εκατέρωθεν της οδού) ιδιοκτησιών.

Οι χρήσεις που προβλέπονται στην περιοχή επέμβασης, στην οποία είναι σήμερα εγκατεστημένες οι κτιριακές υποδομές της εταιρείας είναι αυτές της **Ζώνης Β**, η οποία που προσδιορίστηκε με την υπ' αριθ. 366/8-1-2004 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ ( Δ' 13) «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής)» και περιλαμβάνει «εκτάσεις αγροτικές που συγκεντρώνουν δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα». Στη ζώνη αυτή προβλέπονται ως επιτρεπόμενες οι αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή, τα θερμοκήπια και η κατοικία.

Το προγενέστερο καθεστώς δόμησης της περιοχής επέμβασης ήταν αυτό της εκτός σχεδίου δόμησης ήτοι τα από 6-10-1978 Π.Δ (Δ' 538) και 24-4-1985 Π.Δ (Δ' 270) κατ' εφαρμογή των οποίων δομήθηκε και η ιδιοκτησία της εταιρίας «ΜΕΓΑ» (όπως αναλυτικότερα θα περιγραφεί σε επόμενα κεφάλαια).

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής) (ΦΕΚ 145/Δ/1989), όπως αναδημοσιεύθηκε με την υπ' αριθμό 54299/2272/8.4.1992 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 394) και τροποποιήθηκε με τις υπ' αριθμ. 35876/1791/6.4.1990 (Δ' 238), 92501/6953/7.11.1994 (Δ' 1238), 25801/5819/14.10.1999 (Δ' 767) όμοιες αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, άφηνε αρρύθμιστη την περιοχή επέμβασης. Με την τροποποίηση του Γ.Π.Σ του Δήμου Αχαρνών το 2004 (το οποίο έγινε κυρίως για την χωροθέτηση του Ολυμπιακού χωριού στην ΠΕ 17-καθορίσθηκαν για πρώτη φορά χρήσεις γης στο σύνολο της περιοχής του Δήμου Αχαρνών.

Ειδικότερα με την εν λόγω τροποποίηση του Γ.Π.Σ, στις εκτός των πολεοδομημένων και προς πολεοδόμηση περιοχών του δήμου Αχαρνών και εκτός των ζωνών προστασίας του Κηφισού και του ορεινού όγκου της Πάρνηθας καθορίστηκαν ζώνες Α,Β,Γ,Δ και προσδιορίστηκαν οι χρήσεις γης που επιτρέπονται σε κάθε μια από τις προαναφερόμενες ζώνες. Η περιοχή επέμβασης χωροθετείται εντός της Ζώνης Β, η οποία περιλαμβάνει «εκτάσεις αγροτικές που συγκεντρώνουν δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα». Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται οι Αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή, τα Θερμοκήπια και η κατοικία.

Με το ΓΠΣ προβλέπεται ότι οι νόμιμα προϋφιστάμενες χρήσεις επιτρέπεται να διατηρηθούν, στο γήπεδο που έχουν αναγερθεί. Επίσης οι νόμιμα προϋφιστάμενες βιομηχανικές/βιοτεχνικές χρήσεις επιτρέπεται να εκσυγχρονίζονται ή να επεκτείνονται σε όμορα γήπεδα, και με τις μεταβατικές αυτές διαδικασίες έγινε η σταδιακή ανάπτυξη επέκτασης των προϋφιστάμενων εγκαταστάσεων, για την δυναμική ανάπτυξη της εταιρείας μετά το 2004 και μέχρι σήμερα, όπως προαναφέρθηκε. Επειδή η δυνατότητα επέκτασης σε όμορα γήπεδα δεν είναι πλέον εφικτή υποβλήθηκε το αίτημα προέγκρισης για την εκπόνηση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, προκειμένου να ρυθμιστούν και αποσαφηνιστούν στην περιοχή επέμβασης με ολοκληρωμένο τρόπο οι χρήσεις γης καθώς για σειρά ετών και προ της καθορισθείσας χρήσεις γεωργικών καλλιεργειών η περιοχή επέμβασης αλλά και η Ζώνη άμεσης επιρροής της που δεν έχει χαρακτήρα αγροτικής γης δεδομένου ότι υπάρχουν από πολλά χρόνια εγκατεστημένες και νόμιμα λειτουργούσες παραγωγικές δραστηριότητες.

Με τη ρύθμιση των χρήσεων γης στην περιοχή επέμβασης μέσω της προτεινόμενης έγκρισης του ΕΠΣ αναμένεται :

1. Η διατήρηση και επέκταση της υγιούς παραγωγικής μονάδας στον υψηλής κατανάλωσης κλάδο παραγωγής προϊόντων περιποίησης και υγιεινής, κλάδου απολύτως αναγκαίου για τον πληθυσμό της πρωτεύουσας .
2. Η διατήρηση και η αύξηση της απασχόλησης με τον εκσυγχρονισμό της εταιρείας σε καινοτόμες και υψηλής τεχνολογίας παραγωγικές διαδικασίες όπου θα απασχοληθεί εξειδικευμένο επιστημονικό προσωπικό, ενισχύοντας και τον τομέα της οικονομίας.
3. Η αποσαφήνιση και ο καθορισμός ως επιτρεπόμενων των παραγωγικών χρήσεων γης, θα εξυπηρετήσουν τις αναπτυξιακές προοπτικές της ΜΕΓΑ ΑΕ και στην ασφαλή υλοποίηση των μελλοντικών της προγραμμάτων.
4. Η εξειδίκευση των στρατηγικών κατευθύνσεων ανάπτυξης του ΠΧΣΑΑ της βιομηχανίας του 2009 σε συνδυασμό με το Ρ.Σ.Α. του 2014 και η υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της βιομηχανίας και της επιχειρηματικότητας με παράλληλη προστασία του περιβάλλοντος και επιδίωξη ανάπτυξης των επιχειρήσεων σε οργανωμένους υποδοχείς, όπως αναλυτικότερα περιγράφονται παρακάτω.

Ειδικότερα, για το σχέδιο αυτό που έχει εντοπισμένο χαρακτήρα και αφορά περιοχή που προορίζεται να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίου, έργου και προγράμματος υπερτοπικής κλίμακας<sup>4</sup>, η παρούσα μελέτη περιλαμβάνει υποχρεωτικά μόνον τα Κεφάλαια Α1, Α2, Α3, Α8, Α9, Α10 και Π2, Π6 με τους αντίστοιχους χάρτες τους, όπως αυτά περιγράφονται στην υπ' αριθ. με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/09.02.2022 Απόφαση του Υφυπουργού ΥΠΕΝ για τις «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)», ( Β'510).

Συνοπτικά η δομή της παρούσας μελέτης έχει ως εξής:

Α' Ενότητα - «Διάγνωση», στην οποία καταγράφονται, αναλύονται και αξιολογούνται τα χωρικά δεδομένα της ευρύτερης περιοχής. Επίσης γίνεται η κατά περίπτωση αναγκαία

<sup>4</sup> Σύμφωνα « Το Ειδικό Πολεοδομικό σχέδιο στην πράξη», Δ. Μέλισσα, μέχρι σήμερα δεν έχει αποσαφηνιστεί από τη νομολογία η έννοια της υπερτοπικής κλίμακας. Ωστόσο θα μπορούσε να συνδυάζεται με το μέγεθος της έκτασης (π.χ. βιομηχανικές εγκαταστάσεις, μεγάλες γραφειακές εγκαταστάσεις κ.α) και για δραστηριότητες που έχουν κατά κάποιο τρόπο μια εξωστρέφεια και επιφέρουν στην περιοχή που αναπτύσσονται πάσης φύσεως φορτία πχ, περιβαλλοντικά, κτιριακά και κυρίως συγκοινωνιακά.

σύνδεση των τοπικών δεδομένων και πολιτικών και των χωρικών τους επιπτώσεων στη ζώνη άμεσης επιρροής / ΖΑΕ και στην περιοχή επέμβασης.

**Η Υποενότητα 1** (Ανάλυση χωρικών δεδομένων), περιλαμβάνει τα εξής κεφάλαια:

Το **Κεφάλαιο Α1**, στο οποίο αναλύεται και περιγράφεται η περιοχή επέμβασης ΕΠΣ εν αναφορά με το χωρικό επίπεδο της ευρύτερης περιοχής, που είναι η Δημοτική Ενότητα Αχαρνών στην οποία εμπίπτει η περιοχή επέμβασης και η ένταξη αυτής στον ευρύτερο χώρο (δημοτικό, περιφερειακό, εθνικό).

Το **Κεφάλαιο Α2**, στο οποίο αναλύεται και περιγράφεται η αναπτυξιακή φυσιογνωμία της περιοχής επέμβασης και της ευρύτερης περιοχής.

Το **Κεφάλαιο Α3**, στο οποίο αναλύεται και περιγράφεται η χωρική οργάνωση της περιοχής επέμβασης και της ζώνης άμεσης επιρροής.

Το **Κεφάλαιο Α4** (Κεφάλαιο Α5 στις αντίστοιχες Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων), αναλύεται το οδικό δίκτυο, τα αστικά δίκτυα ΜΜΜ και ΜΣΤ, το σιδηροδρομικό δίκτυο κ.λπ.

Το **Κεφάλαιο Α5** (Κεφάλαιο Α8 στις αντίστοιχες Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων), προσδιορίζονται τα δεδομένα στοιχεία και γίνεται αναγνώριση του υπάρχοντος δικτύου και των κατευθύνσεων του χωρικού σχεδιασμού σε θέματα διαχείρισης εκτάκτων αναγκών (οδεύσεις διαφυγής, χώροι καταφυγής κ.λπ.)

**Η Υποενότητα 2** (Αξιολόγηση χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων και σενάρια βασικών επιλογών) περιλαμβάνει τα παρακάτω κεφάλαια:

Το **Κεφάλαιο Α6** (Κεφάλαιο Α9 στις αντίστοιχες Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων), το οποίο περιλαμβάνει την αξιολόγηση των δεδομένων των προηγούμενων Κεφαλαίων της Υποενότητας 1 και συγκεκριμένα τη συσχέτιση των κατευθύνσεων του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού, άλλων πολιτικών που αλληλοεπιδρούν με αυτόν, και των εισροών από τις υποστηρικτικές μελέτες και την εξαγωγή συμπερασμάτων αναφορικά με τους στόχους της μελέτης του ΕΠΣ.

Το **Κεφάλαιο Α7** (Κεφάλαιο Α10 στις αντίστοιχες Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων), το οποίο παρουσιάζει τα εναλλακτικά σενάρια και ποιο είναι το επικρατέστερο ως βέλτιστο.

Ακολουθεί η **Β' Ενότητα** με την «Πρόταση» του ΕΠΣ που επειδή έχει εντοπισμένο χαρακτήρα και περιλαμβάνει - σύμφωνα με την ΥΑ των Τεχνικών Προδιαγραφών 2022 – τα εξής Κεφάλαια:

Το **Κεφάλαιο Π1**, το οποίο περιλαμβάνει την χωρική οργάνωση της περιοχής επέμβασης και το τελικώς επιλεγέν βέλτιστο σενάριο.

Το **Κεφάλαιο Π2**, το οποίο περιλαμβάνει το Πρόγραμμα εφαρμογής του ΕΠΣ στα όρια της περιοχής επέμβασης αλλά και τις προτάσεις για τα συναρτώμενα έργα στην ζώνη άμεσης επιρροής/ΖΑΕ .

Η παρούσα Τεχνική Έκθεση της Πολεοδομικής Μελέτης του ΕΠΣ εκπονήθηκε από το Γραφείο του Δρ. Πολεοδόμου Μηχανικού Παναγιώτη Βουλέλλη (Α.Μ. 26536) και τους συνεργάτες του Πολεοδόμους, Αρχιτέκτονες και Τοπογράφους Μηχανικούς.

# ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 1: ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α1. ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΟ

### Α.1.1 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ

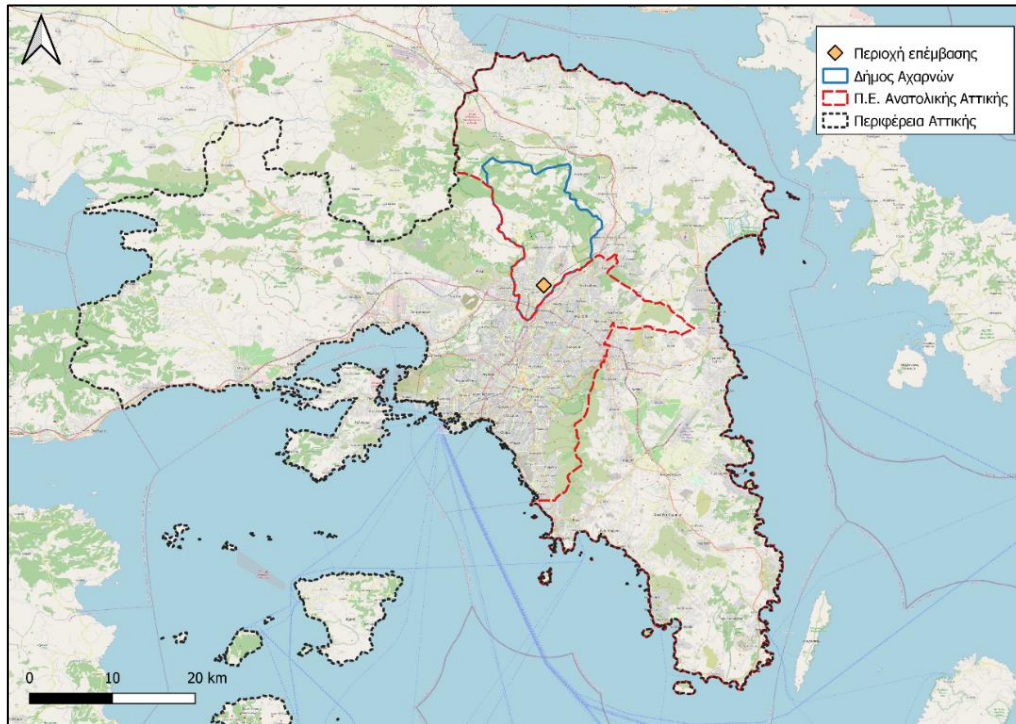
Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται εντός της Περιφέρειας Αττικής που απαρτίζεται από οκτώ (8) Περιφερειακές Ενότητες (εφεξής Π.Ε.) και συγκεκριμένα της Π.Ε Αθηνών, Βορείου Τομέα, Δυτικού Τομέα, Κεντρικού Τομέα και Νοτίου Τομέα, Πειραιά, Νήσων, Ανατολικής Αττικής και Δυτικής Αττικής (εικόνα 6). Ειδικότερα, η περιοχή επέμβασης βρίσκεται στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής η οποία απαρτίζεται από τους Δήμους Αχαρνών, Βουλιαγμένης, Διονύσου, Κρωπίας, Λαυρεωτικής, Μαραθώνος, Μαρκοπούλου - Μεσογαίας, Παιανίας, Παλλήνης, Ραφήνας – Πικερμίου, Σαρωνικού, Σπάτων – Αρτέμιδος και Ωρωπού.

Σε επίπεδο Δήμου η περιοχή επέμβασης εντάσσεται στον Δήμο Αχαρνών ο οποίος προήλθε από την συνένωση των πρώην Δήμων Αχαρνών και Θρακομακεδόνων με τη διοικητική μεταρρύθμιση του προγράμματος «Καλλικράτης» του ν. 3852/2010 (Α' 87) Έδρα του Δήμου είναι οι Αχαρνές (Μενίδι). Σύμφωνα με το ΕΕΤΑΑ.Α.Ε ο Δήμος συστάθηκε μετά από το ΦΕΚ 17<sup>Α</sup>/11-11-1835 με έδρα τον οικισμό Μενίδι. Ακολούθησαν διοικητικές μεταβολές του Δήμου τα ΦΕΚ των διοικητικών μεταβολών είναι τα κάτωθι :

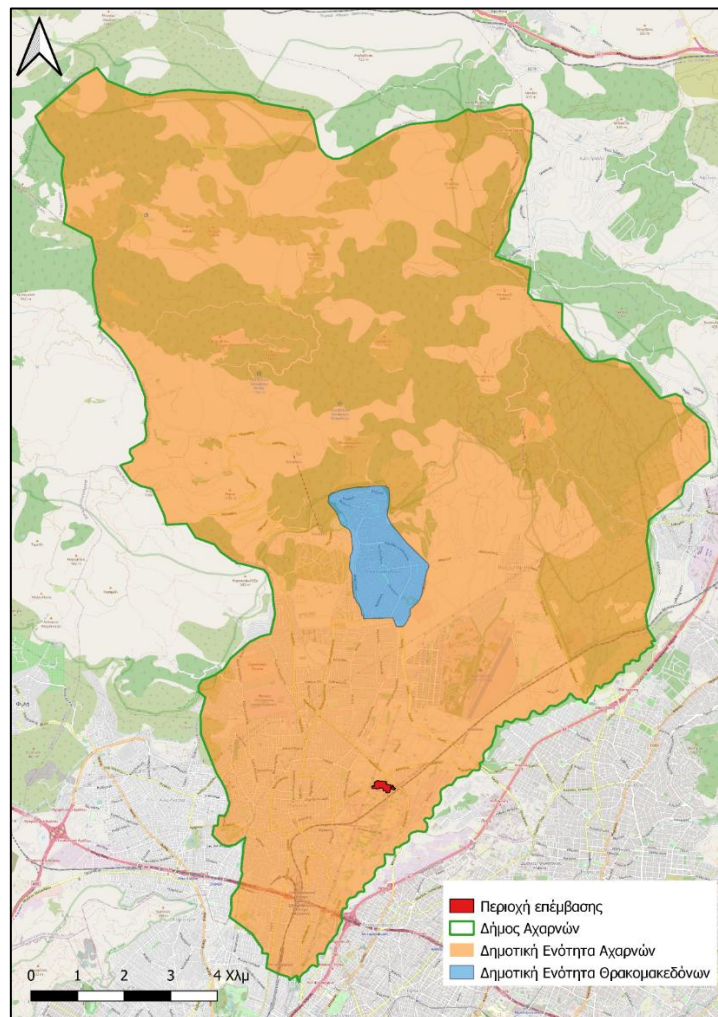
- ✓ ΦΕΚ 16Α - 20/01/1946 « Διάταγμα περί Αναγνώρισεως Κοινοτήτων εις Δήμους»
- ✓ ΦΕΚ 289Α – 10/12/1947 « Διάταγμα περί Αναγνώρισεως Κοινότητας Μπάφι εν τω νομώ Αττικής»
- ✓ ΦΕΚ 219Α - 11/12/1963 «Διάταγμα περί μετονομασίας συνοικισμών, κοινοτήτων, σιδηροδρομικών στάσεων και θέσεων»
- ✓ ΦΕΚ 15Α – 09/02/1967 «Διάταγμα περί αναγνώρισεως Κοινότητος Ζαφυρίου εν τω νομώ Αττικής»
- ✓ ΦΕΚ 16Α - 30/01/1979 «Διάταγμα περί αναγνώρισεως του συνοικισμού Θρακομακεδόνων του Δήμου Αχαρνών εν τη Επαρχία και το νομό Αττικής, εις ιδίαν κοινότητα»
- ✓ ΦΕΚ 87Α - 07/06/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης

Ο Δήμος Αχαρνών στα βόρεια συνορεύει με την Δήμο Ωρωπού, δυτικά με τον Δήμο Φυλής, στα ανατολικά με τους δήμους Διονύσου και Κηφισιάς και στα νότια με τους δήμους Μεταμορφώσεως, Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνας και Αγίων Αναργύρων – Καματερού.

Η περιοχή επέμβασης εντοπίζεται στο νότιο τμήμα της Δημοτικής Ενότητας Αχαρνών.



Εικόνα 6: Διοικητική ένταξη της περιοχής επέμβασης (Πηγή: geodata.gov.gr και ίδια επεξεργασία)



Εικόνα 7: Δημοτικές Ενότητες Δήμου Αχαρνών και περιοχή επέμβασης, (Πηγή: geodata.gov.gr και ιδία επεξεργασία)

### Α.1.2 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ-ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής - Αθήνας (Ρ.Σ.Α.) –ν.4277/2014 (Α'156)-ο Δήμος Αχαρνών ανήκει στην χωρική Ενότητα Ανατολικής Αττικής και ειδικότερα στην χωρική Υποενότητα Βόρειας Αττικής.

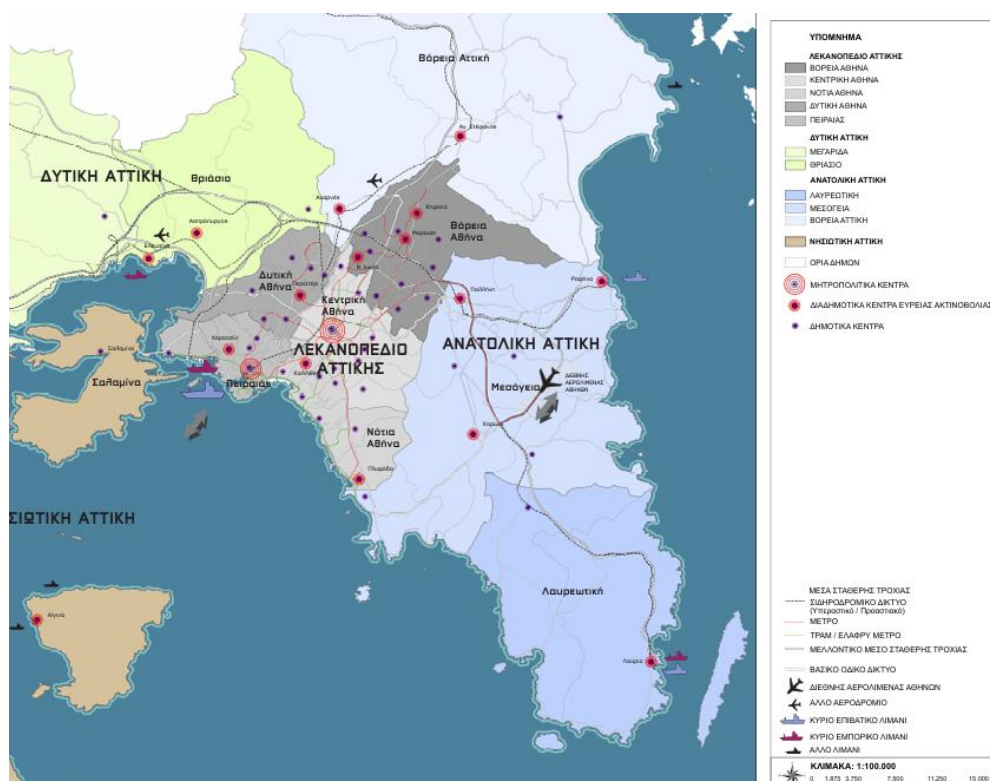
Το ΡΣΑ προτείνει για την υποστήριξη της ισόρροπης ανάπτυξης και κοινωνικής συνοχής, την πολυκεντρική δομή και την ιεράρχηση ενός Οικιστικού Δικτύου Πολεοδομικών Κέντρων μητροπολιτικής, ευρείας και τοπικής εμβέλειας, το οποίο βασίζεται στη συμπληρωματικότητα, στην πολλαπλότητα των δραστηριοτήτων, στη διαφύλαξη της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας και στην αξιοποίηση των συνεργιών. Ο διευρυμένος ρόλος αυτών των κέντρων ενισχύει την κοινωνική και οικονομική ζωή στην περιοχή εμβέλειάς τους, καθορίζοντας την εικόνα και την αναγνωρισιμότητά της. Τα κέντρα αυτά συγκεντρώνουν

ευρύ φάσμα πολλαπλών δραστηριοτήτων και εξυπηρετήσεων όπως κατοικία, διοικητικές υπηρεσίες, υπηρεσίες υγείας και πρόνοιας, λιανικό εμπόριο, αναψυχή, πολιτιστικές και παραγωγικές δραστηριότητες.

Το Οικιστικό Δίκτυο, το οποίο διαμορφώνεται στη βάση των αρχών της ισόρροπης ανάπτυξης και συμπληρωματικότητας, οργανώνεται σε τρία ιεραρχικά επίπεδα: Μητροπολιτικά Κέντρα, Διαδημοτικά Κέντρα Ευρείας Ακτινοβολίας, Δημοτικά Κέντρα.

Ο Δήμος Αχαρνών αποτελεί Διαδημοτικό κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας εκτός Χωρικής Ενότητας Λεκανοπεδίου καθώς συγκεντρώνει πολυδιάστατη ανάπτυξη και έχει σημαντική εμβέλεια μέσα στη Χωρική Ενότητα στην οποία ανήκει, αναδεικνύοντας τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της και μπορεί να περιλαμβάνει και ορισμένες συμπληρωματικές δραστηριότητες μητροπολιτικής ακτινοβολίας. Συνιστά δίκτυο συμπληρωματικών κέντρων πολλαπλών δραστηριοτήτων, τα οποία διατηρούν ταυτόχρονα τη λειτουργική τους αυτοτέλεια και ετερογένεια, προωθώντας την εσωτερική συνοχή και την ισόρροπη ανάπτυξη.

Τέλος εντός του δήμου προτείνεται πόλος ενδοπεριφερειακής εμβέλειας (μεταξύ Εθνικής οδού και Συγκοινωνιακού Κέντρου), με εξειδίκευση στη μεταποίηση και στις μεταφορές.



Εικόνα 8: Χωρικές Ενότητες-Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Πηγή: ΟΡΣΑ)

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α2. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ

### Α2.1. ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

#### Α2.1.1. ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΜΟΝΙΜΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ –

##### ➤ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ

Σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛ. ΣΤΑΤ του έτους 2021, στο Δήμο Αχαρνών απογράφηκαν συνολικά **108.169** μόνιμοι κάτοικοι με τη Δημοτική Ενότητα Αχαρνών να εμφανίζει μεγαλύτερη συγκέντρωση πληθυσμού που ανέρχεται σε **100.857** κατοίκους ενώ στη Δημοτική Ενότητα Θρακομακεδόνων καταγράφονται **7.312** κάτοικοι.

Τα πληθυσμιακά μεγέθη του Δήμου Αχαρνών περιγράφονται στον παρακάτω πίνακα .

| Χωρική ενότητα                       | Μόν. πληθυσμός |
|--------------------------------------|----------------|
| <b>ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ (Έδρα: Αχαρνάι)</b> | <b>108,169</b> |
| ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΧΑΡΝΩΝ             | <b>100,857</b> |
| Δημοτική Κοινότητα Αχαρνών           | 100,857        |
| ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΡΑΚΟΜΑΚΕΔΟΝΩΝ      | <b>7,312</b>   |
| Δημοτική Κοινότητα Θρακομακεδόνων    | 7,312          |

Πίνακας 2: Πληθυσμιακά μεγέθη Δήμου Αχαρνών για το 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

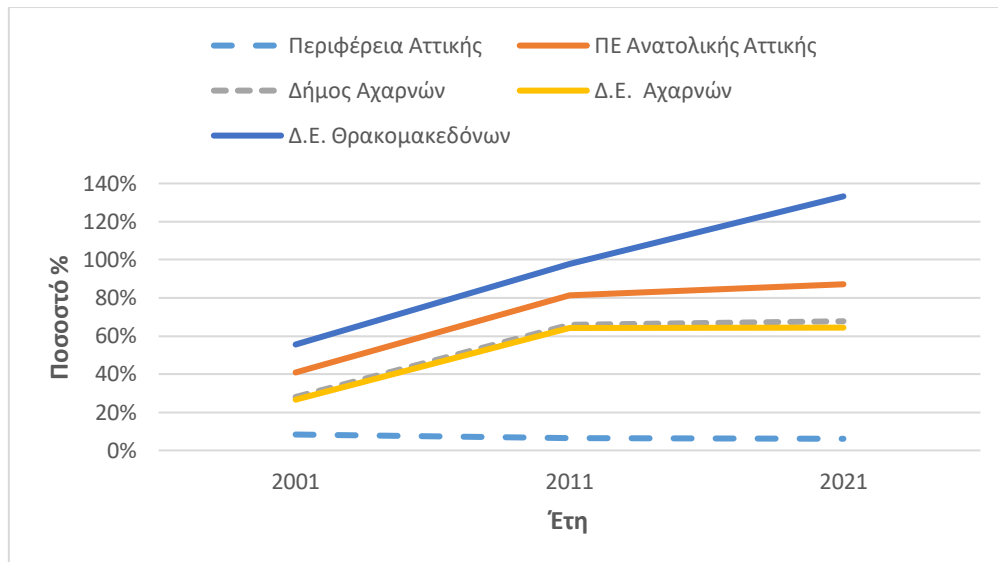
Η πληθυσμιακή εξέλιξη του δήμου τα τελευταία 40 χρόνια (1991-2021) παρουσιάζεται ως εξής :

| Χωρική ενότητα          | Έτος απογραφής |           |           |           |
|-------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
|                         | 1991           | 2001      | 2011      | 2021      |
| Περιφέρεια Αττικής      | 3.594.817      | 3.894.573 | 3.828.434 | 3.814.064 |
| Π.Ε. Ανατολικής Αττικής | 277.207        | 390.489   | 502.348   | 518.755   |
| Δήμος Αχαρνών           | 64.487         | 82.555    | 106.943   | 108.169   |
| Δ.Ε. Αχαρνών            | 61.352         | 77.679    | 100.743   | 100.857   |
| Δ.Ε. Θρακομακεδόνων     | 3.135          | 4.876     | 6.200     | 7.312     |

Πίνακας 3: Διαχρονικά πληθυσμιακά μεγέθη Δήμου Αχαρνών (1991 – 2021) (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

Όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα, η Π.Ε. Ανατολικής Αττικής παρουσιάζει πολύ μεγαλύτερο ρυθμό ανάπτυξης από τον αντίστοιχο της Περιφέρειας Αττικής. Πιο συγκεκριμένα, για το 2021 ο πληθυσμός της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής αυξήθηκε κατά 87% σε

σχέση με το 1991, ενώ αντίστοιχα η Περιφέρεια Αττικής παρουσίασε αύξηση της τάξης του 6%. Αναφορικά με τον Δήμο Αχαρνών, φαίνεται ότι και αυτός παρουσίασε μεγάλη αύξηση του πληθυσμού του της τάξης του 64% σε σχέση με το 1991. Επίσης, το μεγαλύτερο ρυθμό



Διάγραμμα 1: Διαχρονική (%) εξέλιξη πληθυσμού Δήμου Αχαρνών με έτος βάσης το 1991 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και  
ιδία επεξεργασία)

αύξησης παρουσίασε η Δ.Ε. Θρακομακεδόνων με 133% αύξηση, ενώ η Δ.Ε. Αχαρνών αυξήθηκε επίσης, κατά 64%.

Για την εκτίμηση του πληθυσμού για το έτος 2031, αξιοποιήθηκαν τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ με βάση την πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου από το 1991 έως και 2021 εκτιμώντας τις πληθυσμιακές μεταβολές ανά δεκαετία. Ειδικότερα, υπολογίστηκε ο Μέσος Ρυθμός Μεταβολής (ΜΕΡΜ) μέσω του δημογραφικού τύπου:

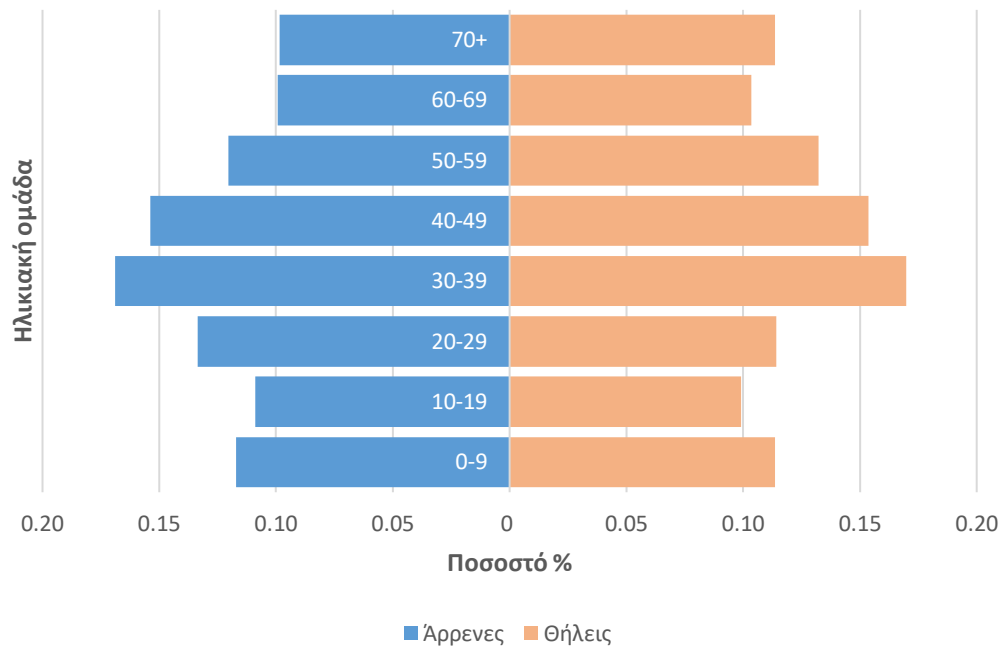
$$Py = Px(1 + r)^{x-y}$$

όπου,

$Px$  = ο πληθυσμός στο έτος εκκίνησης,  $Py$  = ο πληθυσμός στο έτος αφετηρίας,

$r$  = ο Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής, και  $x-y$  = διαφορά μεταξύ των ετών.

Σύμφωνα με τον παραπάνω υπολογισμό, ο πληθυσμός του Δήμου Αχαρνών προβλέπεται να αυξηθεί κατά **19,6%** και να φτάσει τους **129.370** μόνιμους κατοίκους το έτος 2031.

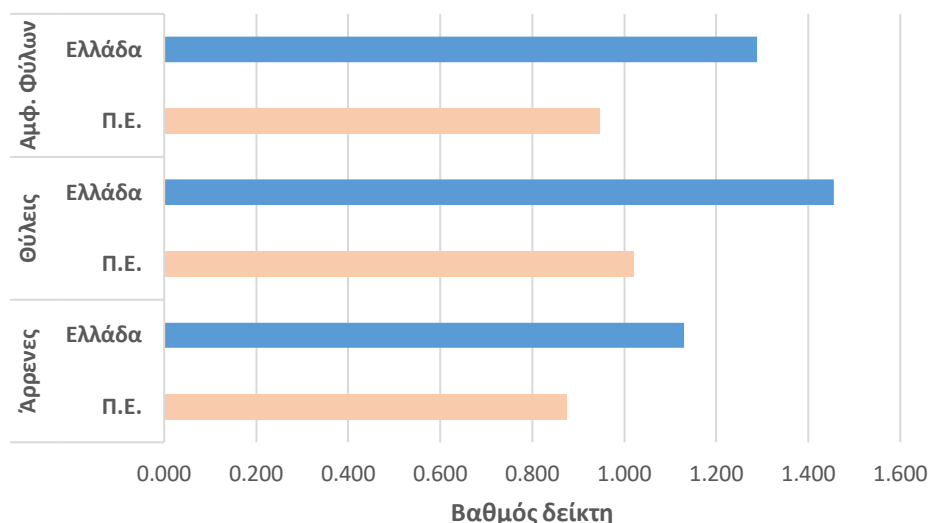


Διάγραμμα 2: Πληθυσμιακή πυραμίδα Π.Ε. Ανατολικής Αττικής για το 2011 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

Αναφορικά με την ηλικιακή διάρθρωση της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, σύμφωνα με την πληθυσμιακή του πυραμίδα για το 2011, εμφανίζονται σημαντικά στοιχεία γήρανσης του πληθυσμού, καθώς η δομή της πληθυσμιακής πυραμίδας διαθέτει μικρή βάση σε σχέση με την κορυφή της. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι οι ηλικιακές ομάδες 30 – 39 και 40 -49 αποτελούν τις μεγαλύτερες ποσοστιαία ηλικιακές, με ποσοστά 16,9% και 15,4% αντίστοιχα για τους άρρενες και 17% και 15,4% αντίστοιχα για τις θήλεις. Αντιθέτως, οι μικρότερες ποσοστιαία ηλικιακές ομάδες είναι η ομάδα 10 – 19 με 10,9% για τους άρρενες και 9,9% για τις θήλεις, και η ομάδα 70+ με ποσοστό 9,8% για τους άρρενες και 11,4% για τις θήλεις.

Ο υπολογισμός του δείκτη γήρανσης του πληθυσμού υπολογίζεται από τη σχέση :

$$\frac{population(age > 65)}{population(age : 0 - 19)}$$



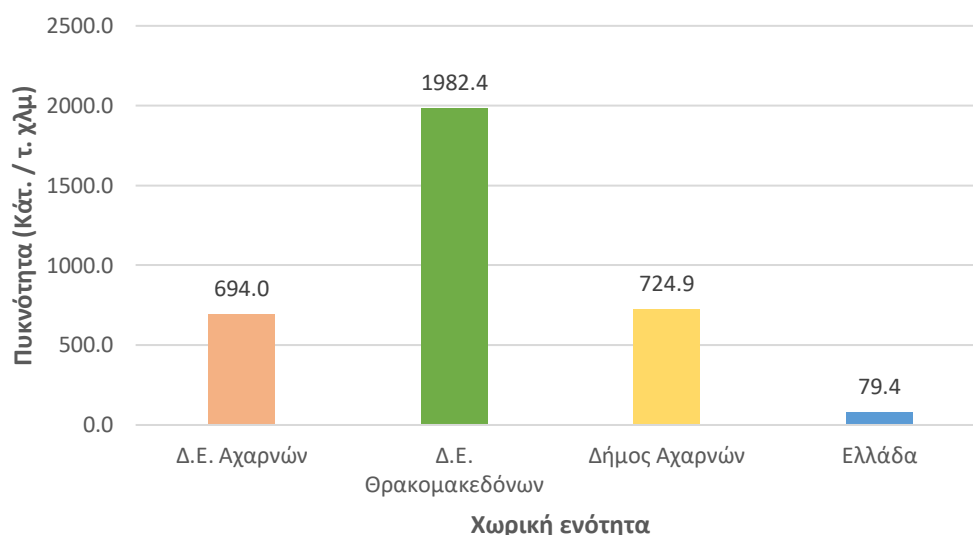
Διάγραμμα 3: Δείκτης Γήρανσης Π.Ε. Ανατολικής Αττικής και Ελλάδας για το 2011 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

Όπως φαίνεται και στο παραπάνω διάγραμμα, η Π.Ε. Ανατολικής Αττικής παρουσιάζει μικρότερους δείκτες γήρανσης του πληθυσμού από τον εθνικό μέσο όρο, τόσο στις κατηγορίες άρρενες και θήλεις, όσο και σε αυτή των αμφοτέρων φύλων.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται αναλυτικά η πληθυσμιακή πυκνότητα, τόσο ανά Δημοτική Ενότητα, όσο και στο σύνολο του Δήμου. Επίσης, παρουσιάζονται τα αντίστοιχα στοιχεία για το σύνολο της χώρας.

| Χωρική ενότητα      | Μόνιμος πληθυσμός 2021 | Εμβαδόν (τετρ. χλμ) | Πυκνότητα (Κάτοικοι / τετρ. χλμ) |
|---------------------|------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Δ.Ε. Αχαρνών        | 100.857                | 145,3               | 694,0                            |
| Δ.Ε. Θρακομακεδόνων | 7.312                  | 3,7                 | 1982,4                           |
| Δήμος Αχαρνών       | 108.169                | 149,2               | 724,9                            |
| Ελλάδα              | 10.482.487             | 131.957,0           | 79,4                             |

Πίνακας 4: Πληθυσμιακή πυκνότητα Δήμου Αχαρνών για το 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

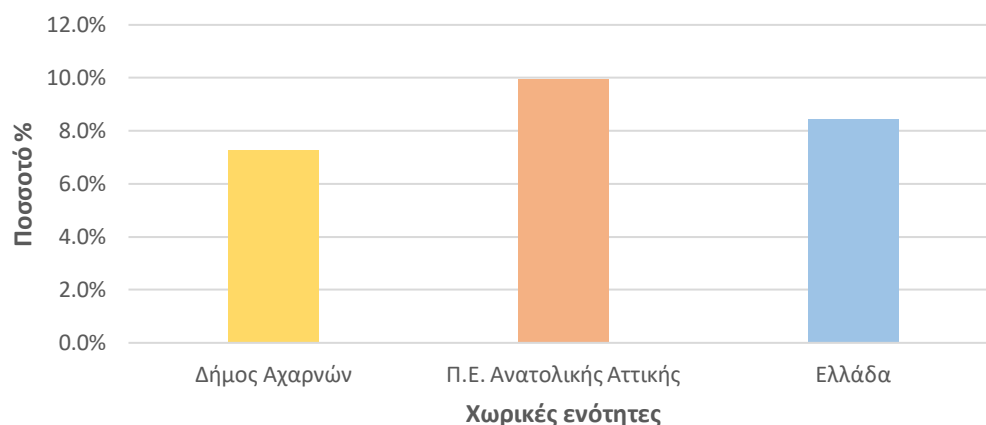


Διάγραμμα 4: Πληθυσμιακή πυκνότητα (κατ. / τ. χλμ) Δήμου Αχαρνών (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

Από τον παραπάνω πίνακα διαπιστώνεται ο δήμος Αχαρνών παρουσιάζει μεγαλύτερη πυκνότητα κατοίκησης από το συνολικό μ.ο της Ελλάδας. Σε επίπεδο δήμου διαπιστώνεται ότι η Δ.Ε. Θρακομακεδόνων παρουσιάζει μεγαλύτερη πυκνότητα κατοίκησης από τη Δ.Ε. Αχαρνών.

#### A2.1.2. ΕΠΟΧΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΣ

Από την καταγραφή των στοιχείων της ΕΛ.ΣΤΑΤ του έτους 2021 που αφορά στην υπηκοότητα του πληθυσμού του Δήμου Αχαρνών προκύπτει ότι ποσοστό της τάξης του 7,3% είναι υπήκοοι ξένων κρατών. Το ποσοστό αυτό είναι μικρότερο, τόσο από το μ.ό. της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής (9,9%), όσο και από τον αντίστοιχο της Ελλάδας (8,1%).

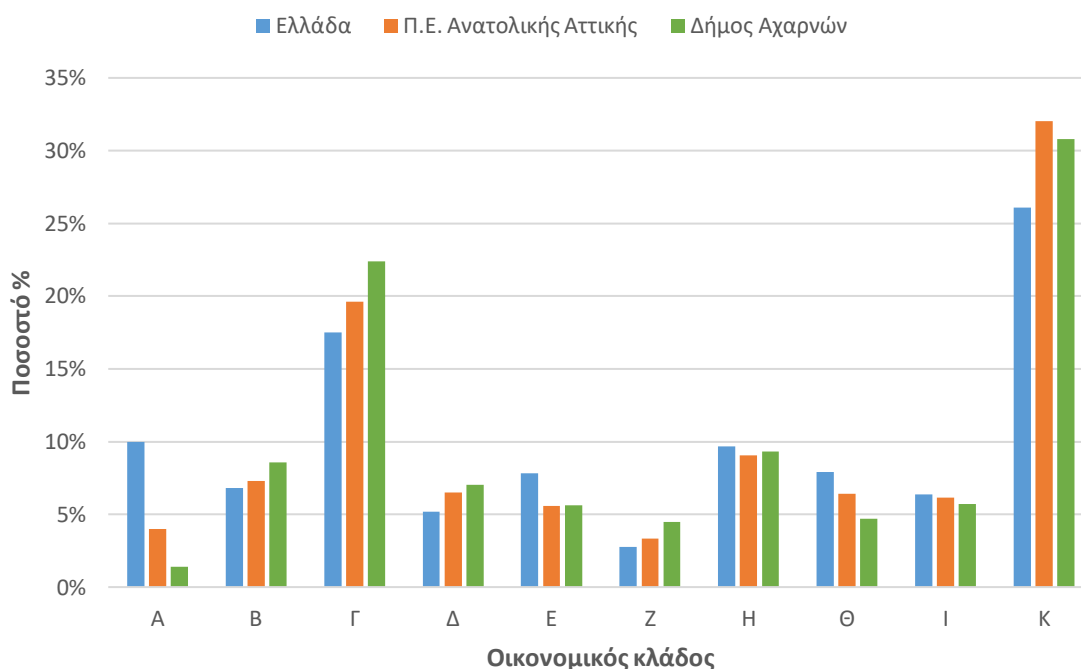


Διάγραμμα 5: Ποσοστό (%) υπηκοοτήτων στον συνολικό πληθυσμό ανά χωρική ενότητα (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

## Α2.2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

### Α2.2.1. ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ, ΑΝΕΡΓΙΑΣ

Αναφορικά με την διάρθρωση της απασχόλησης και της ανεργίας στον Δήμο Αχαρνών, κρίνεται σκόπιμο να γίνει μια ανάλυση της κατάστασης των οικονομικών κλάδων και πιο συγκεκριμένα σε ποιους από αυτούς ο Δήμος διαθέτει συγκριτικό πλεονέκτημα και σε ποιους όχι. Για το λόγο αυτό, όπως φαίνεται στο παρακάτω γράφημα, παρουσιάζεται μια συγκριτική ανάλυση του ποσοστού συμμετοχής ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας σε διάφορα επίπεδα διοικητικής διαίρεσης για το 2011, λόγω έλλειψης στοιχείων από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το έτος 2021.



Διάγραμμα 6: Απασχολούμενοι κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας ανά χωρική ενότητα για το 2011 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

|   |                                                                                 |
|---|---------------------------------------------------------------------------------|
| A | ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ                                                   |
| B | ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ                                                                      |
| Γ | ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ - ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ |
| Δ | ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ                                                         |
| Ε | ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ             |
| Ζ | ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ                                   |
| Η | ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ                     |

|   |                                                                          |
|---|--------------------------------------------------------------------------|
| Θ | ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ                                                               |
| Ι | ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ |
| Κ | ΛΟΙΠΟΙ ΚΛΑΔΟΙ                                                            |

Πίνακας 5: Υπόμνημα κλάδων οικονομικής δραστηριότητας (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

Ξεκινώντας με τον κλάδο **Α (ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ)**, φαίνεται ότι ο Δήμος Αχαρνών μειονεκτεί σε βαθμό εργατικής εξειδίκευσης τόσο έναντι της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, αλλά και έναντι της Ελλάδας. Αντιθέτως, στον κλάδο **Β (ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ)**, ο Δήμος Αχαρνών υπερτερεί έναντι των άλλων δύο χωρικών ενότητων.

Όσον αφορά τον κλάδο **Γ (ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ - ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ)** πάλι ο Δήμος Αχαρνών υπερτερεί έναντι των άλλων δύο διοικητικών επιπέδων, ενώ το ίδιο ισχύει και για τον κλάδο **Δ (ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ)**, ωστόσο υπάρχει μικρότερη απόκλιση.

Η κατάσταση είναι διαφορετική στον κλάδο **Ε (ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ)**, όπου εκεί ο Δήμος παρουσιάζει χαμηλότερη εξειδίκευση από τον εθνικό μ.ό., ωστόσο βρίσκεται στο ίδιο επίπεδο με την Π.Ε. Ανατολικής Αττικής. Από την άλλη, ο Δήμος υπερτερεί σε μικρό βαθμό στον κλάδο **Ζ (ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ)** από τα υπόλοιπα δύο διοικητικά επίπεδα, ενώ για τον κλάδο **Η (ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ)** δύναται να λεχθεί ότι και τα τρία διοικητικά επίπεδα διαθέτουν τον ίδιο βαθμό εργατικής εξειδίκευσης, με μικρές διαφοροποιήσεις.

Στον κλάδο **Θ (ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ)** ο Δήμος Αχαρνών δεν παρουσιάζει συγκριτικό πλεονέκτημα, καθώς βρίσκεται πίσω έναντι των υπολοίπων επιπέδων διοικητικής διαίρεσης. Το ίδιο ισχύει και για τον κλάδο **Ι (ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ)**, ενώ στην κατηγορία **Κ (ΛΟΙΠΟΙ ΚΛΑΔΟΙ)**, ο Δήμος μειονεκτεί έναντι της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, ωστόσο υπερτερεί έναντι του εθνικού μ.ό.

Στον παρακάτω πίνακα και διάγραμμα, παρουσιάζονται στοιχεία του 2011, αναφορικά με το ποσοστό ανεργίας στον Δήμο Αχαρνών, καθώς και στα ανώτερα διοικητικά του επίπεδα.

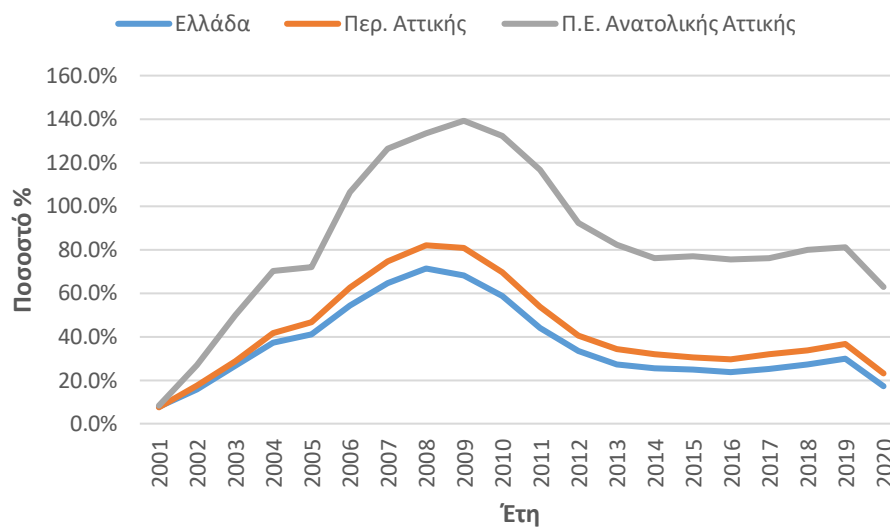
|                         | Οικον. ενεργός πληθυσμός | Άνεργοι | Ποσοστό ανέργων |
|-------------------------|--------------------------|---------|-----------------|
| Ελλάδα                  | 4.586.636                | 859.003 | 19%             |
| Π.Ε. Ανατολικής Αττικής | 226.409                  | 38.292  | 17%             |
| Δήμος Αχαρνών           | 49.730                   | 11.250  | 23%             |

Πίνακας 6: Ποσοστό (%) ανεργίας Δήμου Αχαρνών για το 2011 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

Σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία, μπορεί να συναχθεί ότι ο Δήμος Αχαρνών παρουσιάζει υψηλότερα επίπεδα ανεργίας (23%), τόσο από την Π.Ε. Ανατολικής Αττικής (13,6%), όσο και από τον εθνικό μ.ό. (19%).

### A2.2.2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΑΣΗ

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται η διαχρονική ποσοστιαία % εξέλιξη του Α.Ε.Π. της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής και της Ελλάδας.



Διάγραμμα 7: Διαχρονική ποσοστιαία % εξέλιξη Α.Ε.Π. των διοικητικών επιπέδων με έτος βάσης το 2000 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ίδια επεξεργασία)

Γενικά, μπορεί να παρατηρηθεί ότι ο ρυθμός μεταβολής του Α.Ε.Π. της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής ήταν μεγαλύτερος τόσο από αυτόν της Περιφέρειας Αττικής, όσο και από τον αντίστοιχο της Ελλάδας. Ωστόσο, σε γενικές γραμμές, φαίνεται ότι υπάρχει σαφής αλληλεξάρτηση μεταξύ των τριών αυτών διοικητικών επιπέδων. Επίσης, αξίζει να σημειωθεί, ότι από το 2008 και μετά, παρατηρείται σημαντική πτώση του Α.Ε.Π. συνολικά και στα τρία διοικητικά επίπεδα.

Σε αυτό το σημείο, θα πρέπει να αναφερθεί ότι λόγω έλλειψης στοιχείων για το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (Α.Ε.Π.) σε επίπεδο Δήμου από την ΕΛ.ΣΤΑΤ., χρησιμοποιήθηκαν διάφορες μέθοδοι χρονικής προβολής έως για το έτος 2025.

#### **Μέθοδος Μη-γραμμικών Ελαχίστων Τετραγώνων (Nonlinear Least Squares)**

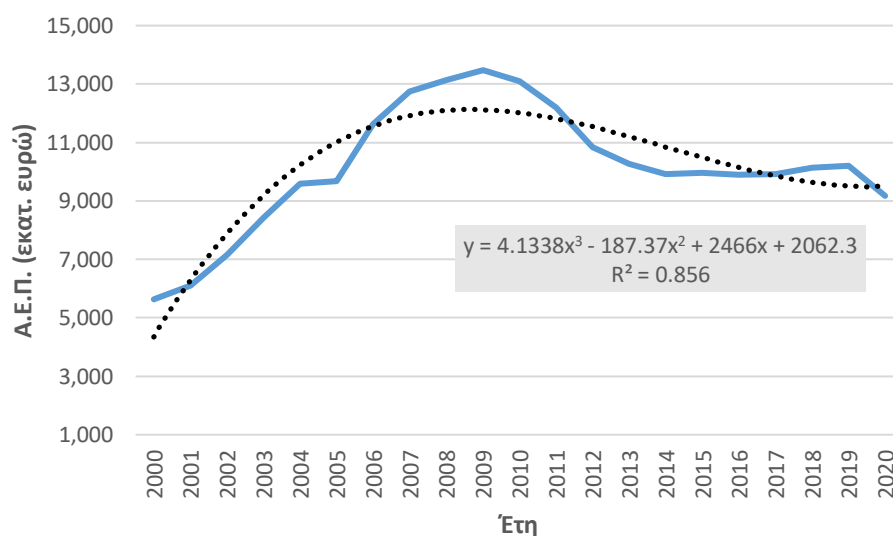
Η μέθοδος αυτή επιλέχθηκε για την αρχική εκτίμηση του Α.Ε.Π. της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής για τα έτη 2021, 2022, 2024, 2025, μέσω μια μη γραμμικής εξίσωσης και πιο συγκεκριμένα μέσω πολυωνυμικής εξίσωσης της μορφής:

$$y = ax^3 + bx^2 + cx + d$$

Όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα, επιλέχθηκε το πολυώνυμο

$$y = 1.0181x^3 - 43.957x^2 + 540.23x + 1202.7$$

καθώς μέσω της μεθόδου των ελαχίστων τετραγώνων παρουσίασε συντελεστή  $R^2$  της τάξης του 0.856, το οποίο θεωρείται ικανοποιητικό.



Διάγραμμα 8: Α.Ε.Π. (σε εκατ. ευρώ) στην Π.Ε. Ανατολικής Αττικής (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ίδια επεξεργασία)

### Μέθοδος Αναλογίας (Ratio Method)

Στη συνέχεια μέσω της μεθόδου αναλογίας (Field, 1987) μπορεί να προσεγγιστεί το ΑΕΠ του Δήμου Αχαρνών. Πιο συγκεκριμένα, ο πληθυσμός της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής ανέρχεται σε 518.755 μόνιμους κατοίκους για το 2021. Ενώ, ο πληθυσμός του Δήμου Αχαρνών ισούται με 108.169 μόνιμους κατοίκους για το 2021. Επομένως προκύπτει ότι ο Δήμος αντιστοιχεί στο 20,8% του συνολικού πληθυσμού της ΠΕ Ανατολικής Αττικής.

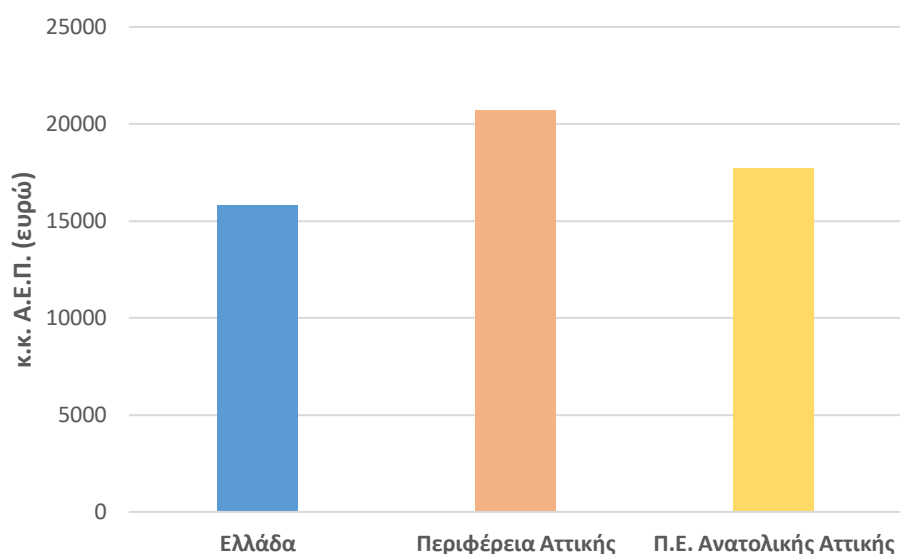
| Έτη  | Προβολή Α.Ε.Π. (εκατ. ευρώ) |               |
|------|-----------------------------|---------------|
|      | Π.Ε. Ανατολικής Αττικής     | Δήμος Αχαρνών |
| 2021 | 9.643,9                     | 2.005,9       |
| 2022 | 9.957,5                     | 2.071,2       |
| 2023 | 10.466,8                    | 2.177,1       |
| 2024 | 11.196,7                    | 2.328,9       |

|             |                 |                |
|-------------|-----------------|----------------|
| <b>2025</b> | <b>12.171,8</b> | <b>2.531,7</b> |
|-------------|-----------------|----------------|

Πίνακας 7: Προβολή Α.Ε.Π. του Δήμου Αχαρνών για την περίοδο 2021-2025 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

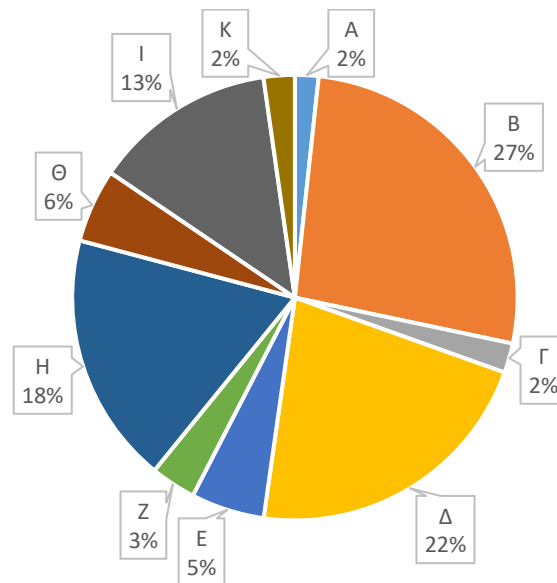
Σύμφωνα, τα παραπάνω δεδομένα, παρατηρείται μια ανοδική πορεία αναφορικά με το Α.Ε.Π. του Δήμου, το οποίο προβλέπεται να αγγίξει τα 2.531,7 εκατ. ευρώ το 2025, ωστόσο θα πρέπει να τονιστεί ότι οι αρκετά μακρινές προβλέψεις εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό σφάλματος.

Στο παρακάτω γράφημα παρουσιάζονται στοιχεία για το κατά κεφαλήν Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (κ.κ. Α.Ε.Π.) τριών επιπέδων διοικητικής διαίρεσης.



Διάγραμμα 9: κ.κ. Α.Ε.Π. επιπέδων διοικητικής διαίρεσης για το 2020 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

Επομένως, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω διαγράμματος, συνάγεται ότι η Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, στον οποίο συμπεριλαμβάνεται και ο Δήμος Αχαρνών, διαθέτει υψηλότερο κ.κ. Α.Ε.Π. από το σύνολο της χώρας, ωστόσο διαθέτει αντίστοιχα μικρότερο κ.κ. Α.Ε.Π. από την Περιφέρεια Αττικής.



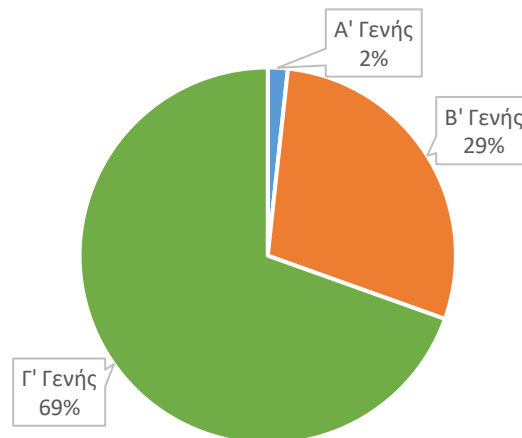
Διάγραμμα 10: Ποσοστιαία (%) Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία κατά κλάδο της ΠΕ Ανατολικής Αττικής για το 2020 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Α</b> | Γεωργία, δασοκομία και αλιεία                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Β</b> | Ορυχεία, λατομεία, βιομηχανία, παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού, κλιματισμού και νερού, επεξεργασία λυμάτων, διαχείριση αποβλήτων και δραστηριότητες εξυγίανσης                                                                                             |
| <b>Γ</b> | Κατασκευές                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Δ</b> | Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών, μεταφορές και αποθήκευση, δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης                                                                                                |
| <b>Ε</b> | Ενημέρωση και επικοινωνία                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ζ</b> | Χρηματοπιστωτικές και ασφαλιστικές δραστηριότητες                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Η</b> | Διαχείριση ακίνητης περιουσίας                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Θ</b> | Επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες, διοικητικές και υποστηρικτικές δραστηριότητες                                                                                                                                                                     |
| <b>Ι</b> | Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση, εκπαίδευση, δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα                                                                                                                             |
| <b>Κ</b> | Τέχνες, διασκέδαση, ψυχαγωγία, άλλες δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών, δραστηριότητες νοικοκυριών ως εργοδοτών, μη διαφοροποιημένες δραστηριότητες νοικοκυριών που αφορούν την παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών για ίδια χρήση, δραστηριότητες ετερόδικων οργανισμών και φορέων |

Πίνακας 8: Υπόμνημα κλάδων οικονομικής δραστηριότητας (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

Επιπροσθέτως, στο παραπάνω διάγραμμα, παρουσιάζεται η ποσοστιαία (%) Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία κατά κλάδο της ΠΕ Ανατολικής Αττικής για το 2020. Το μεγαλύτερο ποσοστό της Α.Π.Α. του νομού, προέρχεται από την κατηγορία **Β (Ορυχεία, λατομεία, βιομηχανία, παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού, κλιματισμού και νερού, επεξεργασία λυμάτων, διαχείριση αποβλήτων και δραστηριότητες εξυγίανσης)** με 27%, ενώ ακολουθεί η κατηγορία **Δ (Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών, μεταφορές και αποθήκευση, δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης)** με 22%. Τελευταία έρχεται η κατηγορία **Α (Γεωργία, δασοκομία και αλιεία)** με ποσοστό 1,7%.

Σε αυτό το σημείο, κρίθηκε σκόπιμο να γίνει μία ομαδοποίηση των προαναφερθέντων στοιχείων ανά Α' Γενή, Β' Γενή και Γ' Γενή τομέα, έτσι ώστε να γενικευτεί η εξειδίκευση του Δήμου, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία.

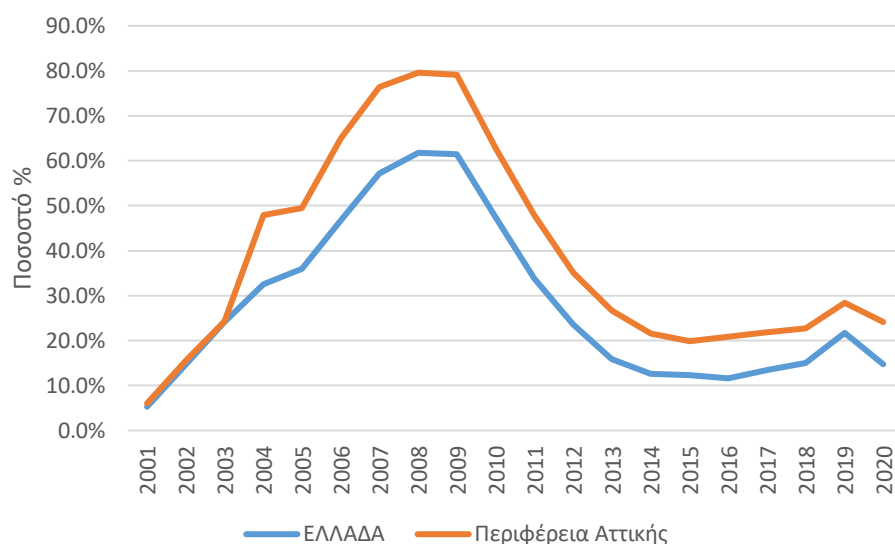


Διάγραμμα 11: Ποσοστιαία (%) Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία Α', Β' & Γ' Γενή τομέα της Π.Ε. Ανατολικής Αττικής για το 2020 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ίδια επεξεργασία)

Σύμφωνα με το παραπάνω διάγραμμα η ΠΕ Ανατολικής Αττικής παρουσιάζει την μεγαλύτερη του οικονομική εξειδίκευση στον Γ' Γενή τομέα, με ποσοστό συμβολής 69% επί του συνολικού Α.Ε.Π. Ακολουθεί ο Β' Γενής τομέας, ο οποίος συμβάλλει κατά 29% στο συνολικό Α.Ε.Π., ενώ τελευταίος, έρχεται ο Α' Γενής με ποσοστό 2%.

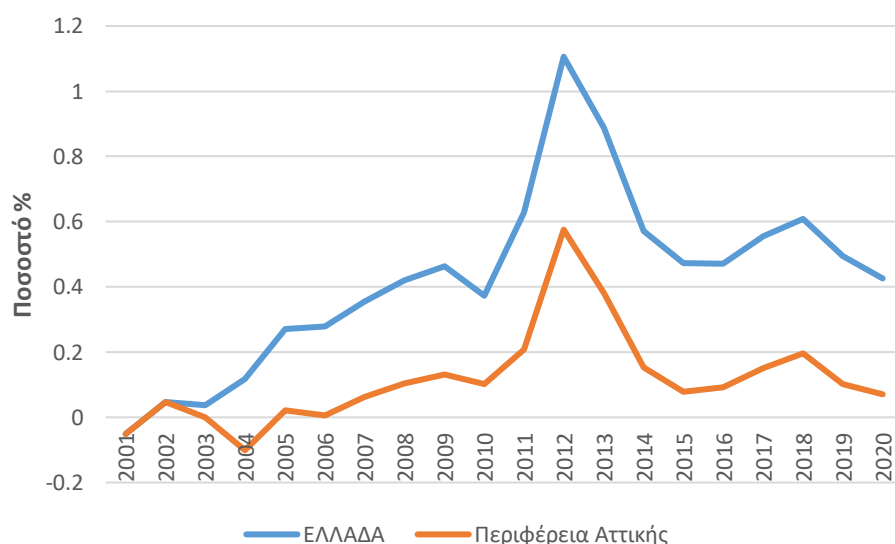
#### A2.2.3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ – ΔΗΛΩΘΕΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ

Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ., και όπως παρουσιάζεται και στο παρακάτω διάγραμμα, φαίνεται ότι από το 2001 έως και το 2013, η Περιφέρεια Αττικής διέθετε περίπου τον ίδιο ρυθμό αύξησης του Ισοζυγίου Πρωτογενών Εισοδημάτων με την Ελλάδα. Αντιθέτως, την περίοδο 2014 – 2020 αυξήθηκε σημαντικά έναντι της Ελλάδας. Ωστόσο από το 2008 παρατηρείται μια μακροπρόθεσμη πτώση μέχρι και το 2020 και για τα δύο διοικητικά επίπεδα. Επίσης, δύναται να λεχθεί ότι σε γενικές γραμμές ακολουθούνται παρόμοιες τάσεις.



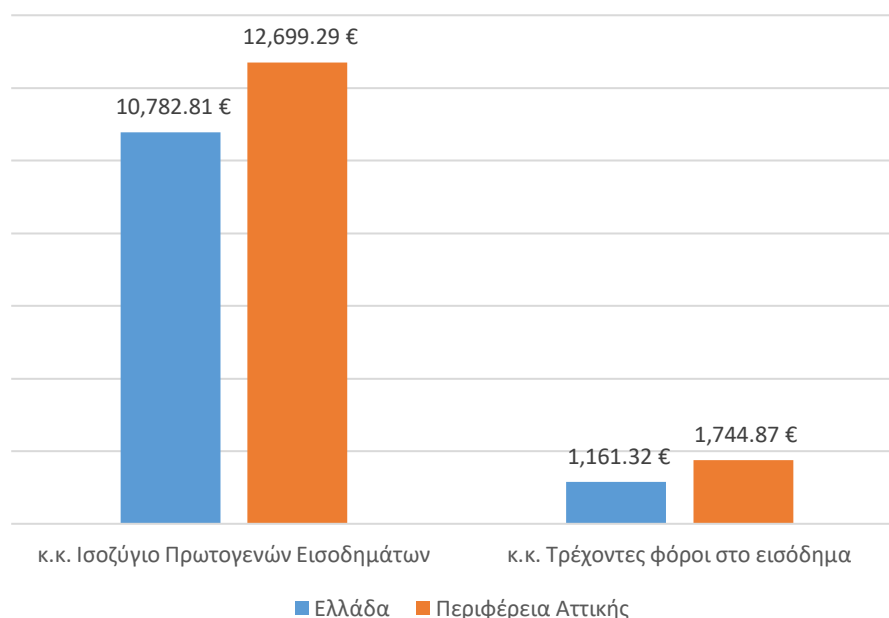
Διάγραμμα 12: Διαχρονική εξέλιξη (2001-2020) Ισοζυγίου Πρωτογενών Εισοδημάτων για την Περ. Αττικής και την Ελλάδα με έτος βάσης το 2020 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

Αναφορικά με την αναλογία φόρων στο εισόδημα, σύμφωνα με τα στοιχεία του παρακάτω διαγράμματος, όπου αναλύεται η κατηγορία «Τρεχόντων Φόρων στο Εισόδημα» φαίνεται ότι διαχρονικά οι φόροι εισοδήματος αυξάνονταν με μεγαλύτερο ρυθμό στην Ελλάδα, έναντι της Περιφέρειας Αττικής. Με εξαίρεση την διετία 2001 – 2002. Ωστόσο, δύναται να λεχθεί ότι σε γενικές γραμμές ακολουθούνται παρόμοιες τάσεις.



Διάγραμμα 13: Διαχρονική εξέλιξη (2001-2020) Τρεχόντων Φόρων στο Εισόδημα για την Περ. Αττικής και την Ελλάδα με έτος βάσης το 2020 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

Ακόμη, σύμφωνα με το παρακάτω διάγραμμα, φαίνεται ότι η Περιφέρεια Αττικής παρουσιάζει μεγαλύτερο κ.κ. Ισοζύγιο Πρωτογενών Εισοδημάτων, όπως επίσης αντίστοιχα και μεγαλύτερο κ.κ. Τρεχόντων Φόρων στο Εισόδημα, σύμφωνα με την ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το 2020.



Διάγραμμα 14: κ.κ. Ισοζυγίου Πρωτογενών Εισοδημάτων και κ.κ. Τρεχόντων Φόρων στο Εισόδημα για το 2020 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ίδια επεξεργασία)

## Α2.3. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ

### Α.2.3.1. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ 2021 – 2027

Το Πρόγραμμα της Περιφέρειας Αττικής για την Προγραμματική Περίοδο (Π.Π.) 2021-2027 αποτελεί μια ολοκληρωμένη παρέμβαση, λαμβάνοντας υπόψη το Σχέδιο Ανάπτυξης για την Ελληνική Οικονομία 2020, το σχέδιο του ΕΣΠΑ 2021-2027 για τη χώρα, την μελέτη για την Περιφερειακή Πολιτική της Ελλάδας που εκπόνησε ο ΟΟΣΑ, τις Εθνικές και Περιφερειακές Στρατηγικές στους τομείς αναφοράς του ΕΠ, τα σχετικά Εθνικά και Ευρωπαϊκά Προγραμματικά/Κανονιστικά κείμενα καθώς και ειδικές εμπειρογνωμοσύνες που έχει αναθέσει η ΕΥΔ (Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης) του Επιχειρησιακού Προγράμματος της Αττικής για ειδικά θέματα.

Το ΠΠ Αττικής 2021-2027 αποτελεί ένα πολυταμειακό πρόγραμμα, με 5 βασικούς στόχους:

**Στόχος 1:** Μια Ευρώπη πιο ανταγωνιστική και πιο έξυπνη μέσω της προώθησης του καινοτόμου και έξυπνου οικονομικού μετασχηματισμού και της περιφερειακής συνδεσιμότητας ΤΠΕ

- Ανάπτυξη και ενίσχυση των ικανοτήτων έρευνας και καινοτομίας και αξιοποίηση των προηγμένων τεχνολογιών
- Αξιοποίηση των οφελών της ψηφιοποίησης για τους πολίτες, τις εταιρείες, τους ερευνητικούς οργανισμούς και τις δημόσιες αρχές
- Ενίσχυση της βιώσιμης ανάπτυξης και της ανταγωνιστικότητας των ΜΜΕ και δημιουργία θέσεων εργασίας στις ΜΜΕ, μεταξύ άλλων μέσω παραγωγικών επενδύσεων

**Στόχος 2:** Μια πιο πράσινη και ανθεκτική Ευρώπη με χαμηλές εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα και καθ' οδόν προς μια οικονομία καθαρών μηδενικών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, μέσω της προώθησης της δίκαιης μετάβασης σε καθαρές μορφές ενέργειας, των πράσινων και γαλάζιων επενδύσεων, της κυκλικής οικονομίας, του μετριασμού της κλιματικής αλλαγής και της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, της πρόληψης και της διαχείρισης των κινδύνων, και της βιώσιμης αστικής κινητικότητας. Η προώθηση της ενεργειακής αποδοτικότητας σε δημόσια/δημοτικά κτίρια και υποδομές τοπικής σημασίας καθώς και η προαγωγή των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

- Προώθηση μέτρων ενεργειακής απόδοσης και μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου
- Προώθηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας σύμφωνα με την οδηγία για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (ΕΕ) 2018/2001[1] συμπεριλαμβανομένων των κριτηρίων βιωσιμότητας που καθορίζονται σ' αυτήν
- Προώθηση της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και της πρόληψης του κινδύνου καταστροφών, της ανθεκτικότητας, λαμβάνοντας υπόψη προσεγγίσεις που βασίζονται στο οικοσύστημα
- Προαγωγή της πρόσβασης στην ύδρευση και της βιώσιμης διαχείρισης του νερού
- Προαγωγή της μετάβασης σε κυκλική οικονομία και σε αποδοτική ως προς τους πόρους οικονομία
- Ενίσχυση της προστασίας και της διατήρησης της φύσης, της βιοποικιλότητας και των πράσινων υποδομών, μεταξύ άλλων σε αστικές περιοχές, και μείωση όλων των μορφών ρύπανσης

- Προώθηση της βιώσιμης, πολυτροπικής αστικής κινητικότητας, ως μέρος της μετάβασης σε οικονομία καθαρών μηδενικών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα

**Στόχος 3:** Μια πιο διασυνδεδεμένη Ευρώπη μέσω της ενίσχυσης της κινητικότητας

- Ανάπτυξη ανθεκτικού στην κλιματική αλλαγή, έξυπνου, ασφαλούς, βιώσιμου και διατροφικού ΔΕΔ-Μ
- Ανάπτυξη και ενίσχυση βιώσιμης, ανθεκτικής στην κλιματική αλλαγή, έξυπνης και διατροφικής εθνικής, περιφερειακής και τοπικής κινητικότητας, με καλύτερη πρόσβαση στο ΔΕΔ-Μ και διασυνοριακή κινητικότητα

**Στόχος 4:** Μια πιο κοινωνική Ευρώπη χωρίς αποκλεισμούς, μέσω της υλοποίησης του Ευρωπαϊκού Πυλώνα Κοινωνικών Δικαιωμάτων

- **Ενίσχυση της αποτελεσματικότητας και της ικανότητας ένταξης των αγορών εργασίας και της πρόσβασης σε ποιοτικές θέσεις απασχόλησης μέσω της ανάπτυξης των κοινωνικών υποδομών και της προώθησης της κοινωνικής οικονομίας**
- Βελτίωση της ισότιμης πρόσβασης σε ποιοτικές υπηρεσίες εκπαίδευσης, κατάρτισης και διά βίου μάθησης χωρίς αποκλεισμούς μέσω της ανάπτυξης προσβάσιμων υποδομών, συμπεριλαμβανομένων της ενίσχυσης της ανθεκτικότητας της εξ αποστάσεως και της διαδικτυακής εκπαίδευσης και κατάρτισης
- Προώθηση της κοινωνικοοικονομικής ένταξης περιθωριοποιημένων κοινοτήτων, νοικοκυριών με χαμηλό εισόδημα και μειονεκτουσών ομάδων, συμπεριλαμβανομένων των ατόμων με ειδικές ανάγκες, μέσω ολοκληρωμένων δράσεων που περιλαμβάνουν υπηρεσίες στέγασης και κοινωνικές υπηρεσίες
- Εξασφάλιση ισότιμης πρόσβασης στην υγειονομική περίθαλψη και ενίσχυση της ανθεκτικότητας των συστημάτων υγείας, συμπεριλαμβανομένης της πρωτοβάθμιας υγειονομικής περίθαλψης, και προώθηση της μετάβασης από την ιδρυματική φροντίδα στη φροντίδα που βασίζεται σε επίπεδο οικογένειας και τοπικής κοινότητας
- Ενίσχυση του ρόλου του πολιτισμού και του βιώσιμου τουρισμού στην οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική ένταξη και την κοινωνική καινοτομία
- Βελτίωση της πρόσβασης στην απασχόληση και μέτρα ενεργοποίησης για όλα τα άτομα που αναζητούν εργασία, συγκεκριμένα, τους νέους, ιδίως μέσω της υλοποίησης των εγγυήσεων για τη νεολαία, τους μακροχρόνια ανέργους και τις μειονεκτούσες ομάδες στην

αγορά εργασίας, και για τα οικονομικώς αδρανή άτομα, καθώς και μέσω της προώθησης της αυτοαπασχόλησης και της κοινωνικής οικονομίας:

- Προώθηση της ισόρροπης συμμετοχής των φύλων στην αγορά εργασίας, ισότιμων συνθηκών εργασίας και καλύτερης ισορροπίας μεταξύ επαγγελματικής και οικογενειακής ζωής, μεταξύ άλλων μέσω της πρόσβασης σε οικονομικά προσιτή φροντίδα παιδιών και εξαρτώμενων ατόμων
- Προώθηση της προσαρμογής των εργαζομένων, των επιχειρήσεων και των επιχειρηματιών στην αλλαγή, της ενεργητικής και υγιούς γήρανσης, καθώς και ενός υγιούς και καλά προσαρμοσμένου περιβάλλοντος εργασίας που αντιμετωπίζει τους κινδύνους για την υγεία
- Προώθηση της ίσης πρόσβασης σε ποιοτική και χωρίς αποκλεισμούς εκπαίδευση και κατάρτιση και της ολοκλήρωσής τους, ιδίως για τις μειονεκτούσες ομάδες, από την προσχολική εκπαίδευση και φροντίδα έως τη γενική και επαγγελματική εκπαίδευση και κατάρτιση, έως την τριτοβάθμια εκπαίδευση, καθώς και την εκπαίδευση και επιμόρφωση ενηλίκων, συμπεριλαμβανομένης της διευκόλυνσης της μαθησιακής κινητικότητας για όλους και της προσβασιμότητας των ατόμων με αναπηρίες
- Προαγωγή της ενεργητικής ένταξης για προώθηση των ίσων ευκαιριών, της απαγόρευσης των διακρίσεων και της ενεργού συμμετοχής, καθώς και βελτίωση της απασχολησιμότητας, ειδικότερα των μειονεκτουσών ομάδων
- Προώθηση της κοινωνικοοικονομικής ένταξης υπηκόων τρίτων χωρών, συμπεριλαμβανομένων των μεταναστών
- Προώθηση της κοινωνικοοικονομικής ένταξης των περιθωριοποιημένων κοινοτήτων, όπως οι Ρομά
- Ενίσχυση της ισότιμης και έγκαιρης πρόσβασης σε ποιοτικές, βιώσιμες και οικονομικά προσιτές υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένων υπηρεσιών που προάγουν την πρόσβαση σε στέγαση και φροντίδα με επίκεντρο τον άνθρωπο, συμπεριλαμβανομένης της υγειονομικής περίθαλψης· εκσυγχρονισμός των συστημάτων κοινωνικής προστασίας, συμπεριλαμβανομένης της προώθησης της πρόσβασης στην κοινωνική προστασία, με ειδική έμφαση στα παιδιά και στις μειονεκτούσες ομάδες· βελτίωση της προσβασιμότητας, μεταξύ άλλων για τα άτομα με αναπηρίες, της αποτελεσματικότητας και της ανθεκτικότητας των συστημάτων υγειονομικής περίθαλψης και των υπηρεσιών μακροχρόνιας περίθαλψης

- Προώθηση της κοινωνικής ένταξης των ατόμων που αντιμετωπίζουν κίνδυνο φτώχειας ή κοινωνικού αποκλεισμού, συμπεριλαμβανομένων των απόρων και των παιδιών

**Στόχος 5:** Μια Ευρώπη πιο κοντά στους πολίτες της, μέσω της προώθησης της βιώσιμης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης όλων των τύπων των εδαφικών περιοχών και τοπικών πρωτοβουλιών

- Ενίσχυση της ολοκληρωμένης και χωρίς αποκλεισμούς κοινωνικής, οικονομικής και περιβαλλοντικής ανάπτυξης, του πολιτισμού, της φυσικής κληρονομιάς, του βιώσιμου τουρισμού και της ασφάλειας στις αστικές περιοχές
- Ενίσχυση της ολοκληρωμένης και χωρίς αποκλεισμούς κοινωνικής, οικονομικής και περιβαλλοντικής τοπικής ανάπτυξης, του πολιτισμού, της φυσικής κληρονομιάς, του βιώσιμου τουρισμού και της ασφάλειας σε περιοχές πλην των αστικών

**Συγκεκριμένα για τον ειδικό στόχο περί «Ενίσχυσης της βιώσιμης ανάπτυξης και της ανταγωνιστικότητας των ΜΜΕ και δημιουργία θέσεων εργασίας στις ΜΜΕ, μεταξύ άλλων μέσω παραγωγικών επενδύσεων» προτείνεται η προσαρμογή της επιχειρηματικότητας στην Αττική, στις προκλήσεις της 4ης Βιομηχανικής Επανάστασης, στις απαιτήσεις της 'Πράσινης Συμφωνίας' της Ε.Ε., λαμβάνοντας υπόψη τους τομείς προτεραιότητας της περιφερειακής RIS3.**

#### A.2.3.2 ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ

##### ➤ **ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ 2012-2015**

Το ισχύον Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Αχαρνών είναι αυτό της περιόδου 2012-2015 είναι ένα ολοκληρωμένο πρόγραμμα τοπικής ανάπτυξης πολυτομεακού χαρακτήρα για την βελτίωση της διοικητικής ικανότητας του Δήμου.

Ενδεικτικά, οι στρατηγικοί στόχοι του Δήμου Αχαρνών αφορούν:

- α. την προώθηση της οικονομικής, κοινωνικής και πολιτιστικής ανάπτυξης της περιοχής.
- β. την προστασία περιβάλλοντος και την βελτίωση της ποιότητας ζωής των δημοτών και των επισκεπτών.
- γ. την ικανοποίηση των αναγκών των αποδεκτών των υπηρεσιών του Δήμου

δ. την αναβάθμιση της διοικητικής ικανότητάς του (με τη βελτίωση της λειτουργίας των υπηρεσιών και των οργάνων του, την ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού και της υλικοτεχνικής υποδομής του) και την βελτίωση της οικονομικής του κατάστασης.

Οι άξονες του Στρατηγικού Σχεδίου είναι τέσσερις:

- Άξονας 1ος «Περιβάλλον και ποιότητα ζωής»
- Άξονας 2ος «Κοινωνική Πολιτική, Υγεία, Παιδεία, Πολιτισμός και Αθλητισμός»,
- **Άξονας 3ος «Τοπική Οικονομία και Απασχόληση»**
- Άξονας 4ος «Βελτίωση Διοικητικής Ικανότητας και της Οικονομικής Κατάστασης του Δήμου» για κάθε έναν από τους οποίους εξειδικεύονται Μέτρα και Στόχοι τοπικής ή εσωτερικής ανάπτυξης.

Συγκεκριμένα κατά τον άξονα 3 «**Τοπική Οικονομία και Απασχόληση**» προτείνονται δύο μέτρα:

**Μέτρο 1. Ενίσχυση επιχειρηματικότητας στο Δήμο** Ιδιαίτερα σημαντική είναι η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας της τοπικής οικονομίας, με κίνητρα στήριξης των επιχειρήσεων.

Μέτρο 2. Ενημέρωση και προβολή τοπικών επιχειρήσεων με στόχο την τόνωση της τοπικής αγοράς. Η στήριξη της τοπικής επιχειρηματικότητας και εμπορικής δραστηριότητας έχει αύξουσα βαρύτητα όχι μόνο για το Δήμο Αχαρνών αλλά και ευρύτερα. Χρήζει λοιπόν ιδιαίτερης προσοχής και ενδιαφέροντος ειδικότερα σε ότι αφορά επιλεγμένες δράσεις που εμφανίζουν ισχυρή δυναμική. Στόχος είναι η τόνωση της τοπικής αγοράς μέσω προώθησης και προβολής των τοπικών επιχειρήσεων και επιχειρηματικών πρωτοβουλιών

#### ➤ **ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ 2021-2023**

Ωστόσο βρίσκεται υπό διαβούλευση το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα της περιόδου 2021-2023 για το οποίο έχει δημοσιευθεί η Α΄ Φάση. Επομένως κρίνεται σκόπιμο να γίνει αναφορά στο νέο Επιχειρησιακό Σχέδιο παρ' ότι βρίσκεται υπό διαβούλευση.

Ενδεικτικά, οι προτεραιότητες του σχεδίου επικεντρώνονται στους παρακάτω άξονες, οι οποίοι εξειδικεύονται σε μέτρα και στόχους:

#### **Άξονας 1: Περιβάλλον και ποιότητα ζωής**

##### **Μέτρο 1.1. Φυσικό περιβάλλον:**

- Περιορισμός πηγών ρύπανσης – προστασία φυσικών οικοσυστημάτων
- Αναβάθμιση – επέκταση αστικού πρασίνου

- Εξοικονόμηση ενέργειας

#### **Μέτρο 1.2. Οικιστικό περιβάλλον:**

- Οργάνωση, οριοθέτηση οχλουσών δραστηριοτήτων
- Περιορισμός αυθαίρετης δόμησης
- Αναβάθμιση, επέκταση δημόσιων χώρων
- Βελτίωση των λειτουργιών της Καθαριότητας – Ανακύκλωσης

#### **Μέτρο 1.3. Πολιτική προστασία:**

- Αντιπλημμυρική θωράκιση της πόλης

#### **Μέτρο 1.4. Υποδομές-Δίκτυα:**

- Επέκταση και αναβάθμιση των δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης
- Αντιμετώπιση του ζητήματος της κυκλοφορίας και της στάθμευσης και των μετακινήσεων των δημοτών στην πόλη
- Αναβάθμιση του οδικού δικτύου
- Επέκταση του δημοτικού κοιμητηρίου

### **Άξονας 2: Κοινωνική πολιτική, παιδεία, πολιτισμός, αθλητισμός**

#### **Μέτρο 2.1. Προαγωγή της δημόσιας υγείας και υγιεινής:**

- Προστασία της υγείας των κατοίκων του δήμου
- Παροχή υπηρεσιών υγείας με υψηλή ζήτηση λόγω των σύγχρονων κοινωνικοοικονομικών συνθηκών

#### **Μέτρο 2.2. Προώθηση της κοινωνικής μέριμνας:**

- Ανάπτυξη της κοινωνικής αλληλεγγύης
- Κοινωνική μέριμνα και ενσωμάτωση
- Αντιμετώπιση της παραβατικότητας

#### **Μέτρο 2.3. Στήριξη της δημόσιας παιδείας και ανάπτυξη της δια βίου μάθησης:**

- Βελτίωση και ενίσχυση της παρεχόμενης δημόσιας παιδείας
- Σύνδεση της εκπαίδευσης με το πλούσιο ιστορικό και πολιτιστικό παρελθόν της περιοχής
- Ενίσχυση της εκπαίδευσης ενηλίκων και της δια βίου μάθησης

**Μέτρο 2.4. Ανάδειξη της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς:**

- Ανάδειξη της τοπικής πολιτιστικής κληρονομιάς για την προσέλκυση επισκεπτών
- Διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς μέσω της δημιουργίας αντίστοιχων υποδομών
- Προβολή του πολιτιστικού στίγματος της πόλης και ενίσχυση της πολιτιστικής ταυτότητας των κατοίκων της

**Μέτρο 2.5. Προώθηση του Αθλητισμού:**

- Ανάπτυξη της υποδομής άθλησης
- Προώθηση του μαζικού αθλητισμού

**Άξονας 3: Τοπική οικονομία και απασχόληση****Μέτρο 3.1. Αύξηση της Απασχόλησης:**

- Βελτίωση της απασχολησιμότητας των δημοτών και ιδιαίτερα των πιο ευάλωτων έναντι των αλλαγών της αγοράς εργασίας

**Μέτρο 3.2. Προώθηση της τουριστικής ανάπτυξης:**

- Αύξηση του τοπικού εισοδήματος μέσω του τουρισμού

**Άξονας 4: Βελτίωση της διοικητικής ικανότητας του Δήμου****Μέτρο 4.1. Προώθηση της τουριστικής ανάπτυξης:**

- Εκσυγχρονισμός των υπηρεσιών του Δήμου
- Βελτίωση του προγραμματισμού για την αξιοποίηση των προγραμμάτων
- Ενίσχυση συνεργασίας μεταξύ των υπηρεσιών
- Αναβάθμιση δεξιοτήτων ανθρωπίνου δυναμικού

**Μέτρο 4.2. Ανθρώπινο δυναμικό:**

- Βελτίωση της διαχείρισης του ανθρωπίνου δυναμικού

**Μέτρο 4.3. Ηλεκτρονική διακυβέρνηση:**

- Ηλεκτρονική εξυπηρέτηση του πολίτη Ανοιχτή Διακυβέρνηση – Συμμετοχή

**Μέτρο 4.4. Κτιριακή υποδομή και τεχνικός εξοπλισμός:**

- Λειτουργική Αναβάθμιση κτιριακών Υποδομών
- Αναβάθμιση εξοπλισμού

**Μέτρο 4.5. Οικονομικά και περιουσία:**

- Βελτίωση της οικονομικής θέσης του Δήμου - Αποδοτική διαχείριση αξιοποίηση οικονομικών πόρων

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α3: ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η χωρική οργάνωση της ευρύτερη περιοχής αφορά τον Δήμο Αχαρνών που περιλαμβάνει τις Δ.Ε Αχαρνών και Θρακομακεδόνων. Στην ενότητα αυτή θα αναλυθούν οι υφιστάμενη κατάσταση της ευρύτερη περιοχής καθώς και η θεσμοθετημένη.

### Α3.1 ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑ

#### ➤ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ο Δήμος Αχαρνών εκτείνεται στους νότιους πρόποδες της Πάρνηθας, 10 χλμ. βόρεια της Αθήνας. Αποτελεί έναν από τους μεγαλύτερους σε έκταση δήμους της Αττικής. Γεωγραφικά ανήκει στο γεωγραφικό διαμέρισμα Στερεά Ελλάδα και έχει υψόμετρο 188 μέτρα. Η γεωγραφική – στρατηγική θέση των Αχαρνών στο βόρειο άκρο της αθηναϊκής πεδιάδας πάνω στις κεντρικές οδικές αρτηρίες προς το Θριάσιο Πεδίο, τα Μέγαρα και τη Βοιωτία ήταν εκείνη που την κατέστησε συχνά πεδίο μαχών από την αρχαιότητα έως τα νεότερα χρόνια.

Είναι ένας από τους πλέον προικισμένους σε φυσικό περιβάλλον Δήμους της Αττικής, καθώς η μισή περίπου έκταση των διοικητικών ορίων του Δήμου περιλαμβάνει τον Εθνικό Δρυμό της Πάρνηθας και τα φυσικά οικοσυστήματα που αναπτύσσονται σε αυτόν.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η πλούσια χλωρίδα της περιοχής. Ξεχωριστό ενδιαφέρον επίσης, παρουσιάζει το ελατόδασος που συντίθεται από Κεφαλληνιακή Ελάτη, είδος αποκλειστικά ενδημικό της Ελλάδας. Μια μεγάλη ποικιλία εμφανίζεται στη βλάστηση της περιοχής. Εντυπωσιακή όμως είναι και η πανίδα, αφού στο δρυμό ζουν είδη θηλαστικών, είδη ενδημικών πτηνών, είδη ερπετών, είδη αμφίβιων και ένας μεγάλος αριθμός ασπόνδυλων. Η Πάρνηθα έχει το προνόμιο να διατηρεί τον πιο ακμαίο πληθυσμό Κόκκινου Ελαφιού της χώρας που συμμετέχει ως φυσικός βοσκητής στο οικοσύστημά της. Εικόνα ασυνήθιστη για την σύγχρονη Ελλάδα, όπου απουσιάζουν οι φυσικοί βοσκητές από το μεγαλύτερο μέρος της. Το είδος μάλιστα περιλαμβάνεται στα «Κινδυνεύοντα» είδη της Ελλάδας σύμφωνα με το «Κόκκινο Βιβλίο» των απειλούμενων ζώων στην Ελλάδα<sup>5</sup>.

#### ➤ ΚΛΙΜΑ

Το κλίμα της Αττικής μπορεί να χαρακτηριστεί μεσογειακό, με εξαίρεση τα υψηλά σημεία, όπου το κλίμα είναι ορεινό. Το μέσο ετήσιο ύψος βροχής κυμαίνεται από 350 mm στο

<sup>5</sup> [http://dipe.ker.sch.gr/kainotomes/To\\_Kokkino\\_biblio.pdf](http://dipe.ker.sch.gr/kainotomes/To_Kokkino_biblio.pdf)

λεκανοπέδιο Αττικής μέχρι 1000 mm στα ορεινά τμήματα (Πάρνηθα), ενώ οι ημέρες βροχής κυμαίνονται από 50 μέχρι 100 ετησίως. Η χιονόπτωση είναι σπάνια στις παράκτιες περιοχές, ενώ αυξάνει σημαντικά στο εσωτερικό του. Η μέση ετήσια θερμοκρασία κυμαίνεται από 16°C μέχρι 18°C, ανάλογα με το υψόμετρο και την απόσταση από τη θάλασσα, ενώ το ετήσιο θερμομετρικό εύρος είναι περίπου 16°C. (ΠΕΣΔΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ)

Για την ανάλυση των μετεωρολογικών χαρακτηριστικών και την περιγραφή του κλίματος της Περιφέρειας, χρησιμοποιήθηκαν τα μετεωρολογικά και κλιματολογικά στοιχεία των παρακάτω Μετεωρολογικών Σταθμών (ΜΣ), των οποίων φορέας λειτουργίας είναι η Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία (ΕΜΥ):

Σύμφωνα με τα στοιχεία από του Μ Σ. Ελευσίνας της ΕΜΥ, κατά την περίοδο 1958-2019, η μέση ετήσια θερμοκρασία είναι 18,54οC. Ο θερμότερος μήνας είναι ο Ιούλιος με μέση θερμοκρασία 29,08οC, ενώ ψυχρότερος είναι ο Ιανουάριος και ο Φεβρουάριος με μέση θερμοκρασία 9,27οC και 9,77οC αντίστοιχα.

| Μήνας       | Μέση (°C) | Μέση Μέγιστη (°C) | Μέση Ελάχιστη (°C) |
|-------------|-----------|-------------------|--------------------|
| Ιανουάριος  | 9,27      | 13,14             | 5,54               |
| Φεβρουάριος | 9,77      | 13,73             | 5,72               |
| Μάρτιος     | 12,14     | 16,21             | 7,42               |
| Απρίλιος    | 16,2      | 20,44             | 10,43              |
| Μάιος       | 21,62     | 25,94             | 15,21              |
| Ιούνιος     | 26,47     | 30,82             | 19,83              |
| Ιούλιος     | 29,08     | 33,31             | 22,85              |
| Αύγουστος   | 28,67     | 33,08             | 22,87              |
| Σεπτέμβριος | 24,49     | 28,94             | 19,15              |
| Οκτώβριος   | 19,25     | 23,41             | 14,86              |
| Νοέμβριος   | 14,61     | 18,69             | 10,73              |
| Δεκέμβριος  | 10,89     | 14,65             | 7,26               |
| Έτος        | 18,54     | 22,7              | 13,49              |

Πίνακας 9: Θερμοκρασιακά δεδομένα – Μ Σ. Ελευσίνας, 1958-2019 (ΠΕΣΔΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ)

### Α3.2 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΛΥΨΕΙΣ ΣΤΟΝ ΕΞΩΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ (ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ)

Στο υποκεφάλαιο αυτό θα παρουσιαστούν οι υφιστάμενες χρήσεις και καλύψεις γης στην εκτός σχεδίου με βάση τα στοιχεία κάλυψης του εδάφους της Ευρωπαϊκής Βάσης γεωχωρικών δεδομένων χρήσεων-καλύψεων γης CORINE Land Cover το 2018 καθώς και τα δεδομένα από δορυφορικές εικόνες και στοιχεία από επιτόπια παρατήρηση.

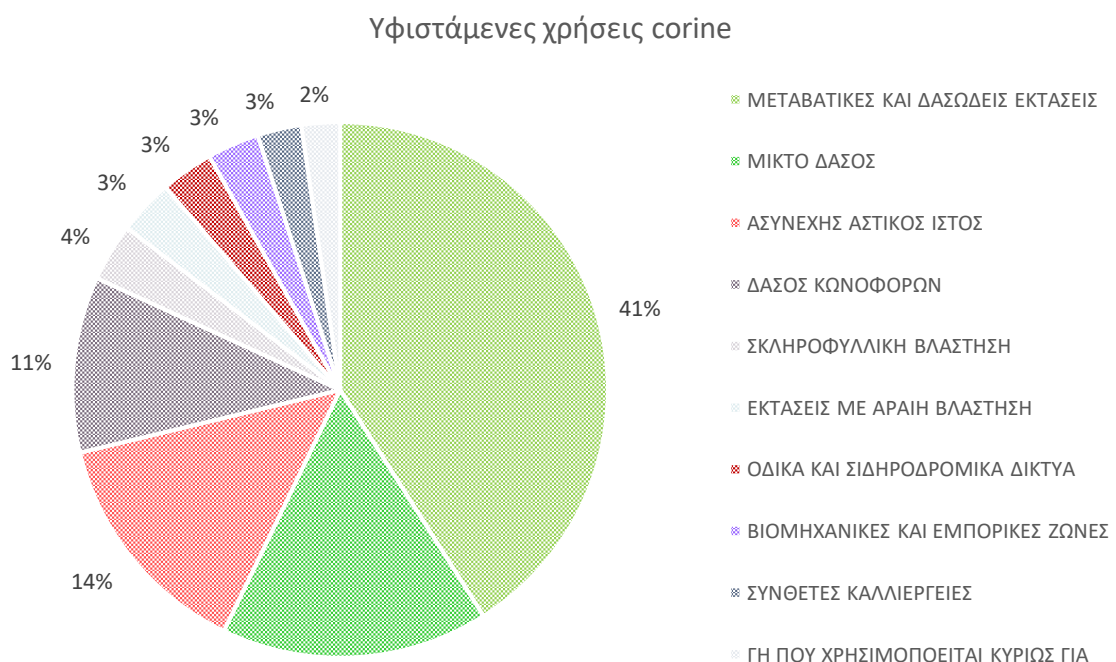
### A3.2.1 ΔΥΝΗΤΙΚΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΓΗ

Με βάση τα στοιχεία από δορυφορικές εικόνες και τις χρήσεις γης CORINE Land Cover του 2018, η ευρύτερη περιοχή, όπως φαίνεται στον παρακάτω χάρτη 1 παρουσιάζει κάποιες εκτάσεις αγροτικής γης οι οποίες κρίνονται ότι δεν είναι αξιόλογη αγροτική γη.

### A3.2.2 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΖΩΝΕΣ ΕΚΤΑΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΛΥΨΕΩΝ

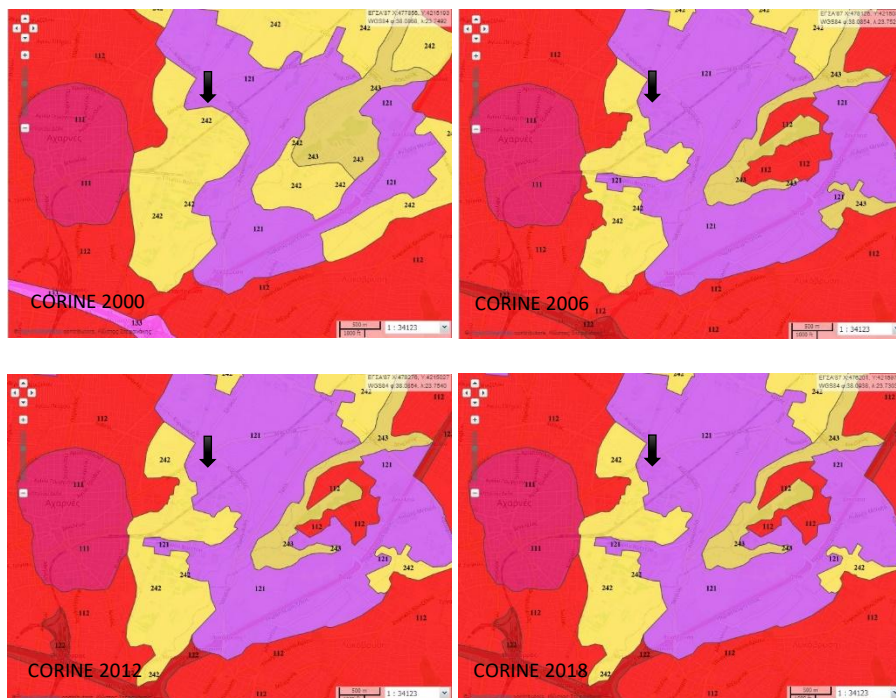
Σύμφωνα με τα στοιχεία κάλυψης του εδάφους της Ευρωπαϊκής Βάσης γεωχωρικών δεδομένων χρήσεων-καλύψεων γης CORINE Land Cover το 2018, που είναι προσβάσιμα στη Διαδικτυακή Πύλη Γεωχωρικών Πληροφοριών του ΥΠΕΝ,, η περιοχή επέμβασης καθώς και τμήμα της ζώνης άμεσης επιρροής αποτελεί «Βιομηχανική και Εμπορική Ζώνη». Τμήμα εντός της Ζώνης Άμεσης Επιρροής χαρακτηρίζεται από «Σύνθετες Καλλιέργειες» ενώ σε μικρότερη έκταση παρατηρείται «Ασυνεχής Αστικός Ιστός». Αναφορικά με την ευρύτερη περιοχή επέμβασης, ο δήμος Αχαρνών χαρακτηρίζεται από έντονη βλάστηση και δασώδεις εκτάσεις κωνοφόρων και πλατύφυλλων κυρίως στα κεντρικά και στα βόρεια του δήμου, ενώ ο αστικός ιστός εντοπίζεται κυρίως στα νότια και δυτικά της ευρύτερης περιοχής.

Στο παρακάτω γράφημα παρουσιάζεται το ποσοστό που καταλαμβάνουν οι παραπάνω υφιστάμενες χρήσεις. Παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό του Δήμου καταλαμβάνουν οι μεταβατικές και δασώδεις εκτάσεις με ποσοστό 41%. Μικρότερο ποσοστό και εξίσου σημαντικό καλύπτουν το μικτό δάσος με ποσοστό 16% και ο ασυνεχής αστικός ιστός με ποσοστό 14% και το δάσος κωνοφόρων με ποσοστό 11%. Το μικρότερο ποσοστό

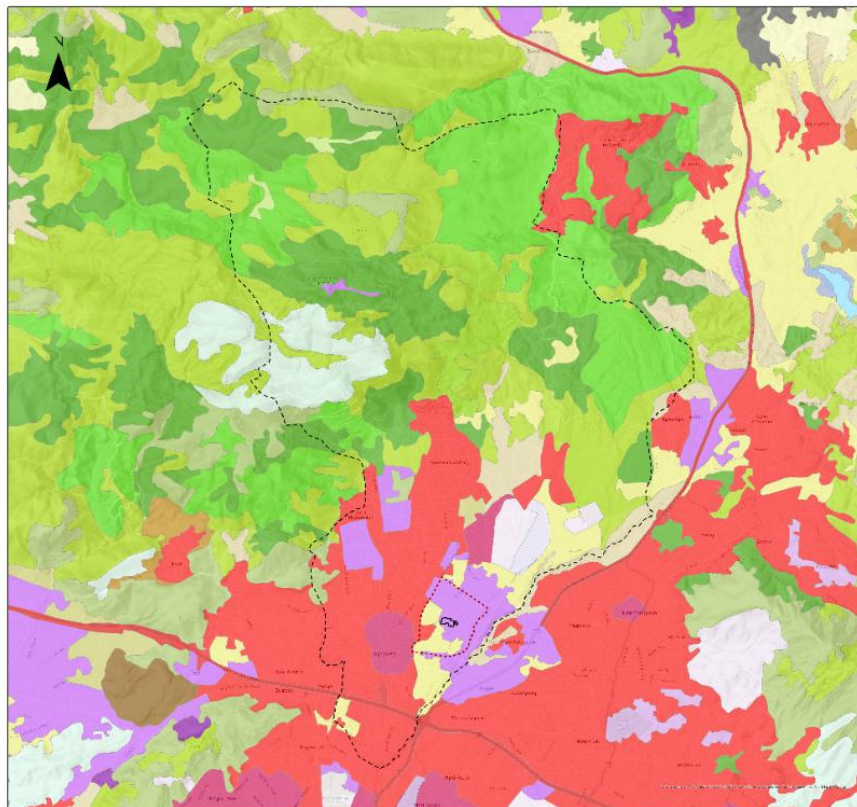


Διάγραμμα 15: Χρήσεις Corine σε σχέση με το ποσοστό έκτασης (Πηγή: Ιδία Επεξεργασία)

καταλαμβάνουν η σκληροφυλλική βλάστηση με ποσοστό 3% ενώ οι εκτάσεις με αραιή βλάστηση, τα οδικά και σιδηροδρομικά δίκτυα, οι βιομηχανίες και εμπορικές ζώνες και οι σύνθετες καλλιέργειες καταλαμβάνουν το ίδιο ποσοστό 3%. Σύμφωνα με τα στοιχεία του CORINE, όπως αυτά παρουσιάζονται στη παρακάτω εικόνα, η περιοχή ανάπτυξης της προτεινόμενης επένδυσης χαρακτηρίζεται ως «Βιομηχανική και εμπορική ζώνη». Ο χαρακτήρας αυτός της περιοχής **παραμένει σταθερός από το 2000** έως και σήμερα παρά το γεγονός ότι στη ζώνη άμεσης επιρροής παρατηρούνται αλλαγές αναφορικά με την μετατροπή των σύνθετων καλλιεργειών σε ασυνεχή αστικό ιστό και βιομηχανική και εμπορική ζώνη.



Εικόνα 9: Κάλυψη γης - Corine Land Cover 2000-2006, 2012-2018 της ευρύτερης περιοχής επέμβασης, (Πηγή : <http://mapsportal.yopen.gr>)



### ΥΠΟΜΗΜΑ

|                                          |                                                                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ                          | 131: ΧΩΡΟΙ ΕΞΟΡΥΞΕΩΣ ΟΡΥΚΤΩΝ                                                       |
| ΖΑΕ                                      | 132: ΧΩΡΟΙ ΑΠΟΡΡΙΨΕΩΣ ΑΠΟΡΡΙΜΑΤΩΝ                                                  |
| ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ                            | 141: ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ                                                     |
| ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΤΑ CORINA LAND COVER (CLC) |                                                                                    |
| 111: ΣΥΝΕΧΗΣ ΑΣΤΙΚΟΣ ΙΣΤΟΣ               | 142: ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ                                         |
| 112: ΑΣΥΝΕΧΗΣ ΑΣΤΙΚΟΣ ΙΣΤΟΣ              | 211: ΜΗ ΑΡΔΕΥΟΜΕΝΗ ΑΡΟΣΙΜΗ ΓΗ                                                      |
| 121: ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ    | 223: ΕΛΑΙΩΝΕΣ                                                                      |
| 122: ΟΔΙΚΑ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΔΟΜΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ       | 231: ΛΙΒΑΔΙΑ                                                                       |
| 124: ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΑ                          | 242: ΣΥΝΘΕΤΕΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΕΣ                                                         |
|                                          | 243: ΓΗ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΚΥΡΙΩΣ ΓΙΑ ΓΕΩΡΓΙΑ ΜΑΖΙ ΜΕ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΒΛΑΣΤΗΣΗΣ |
|                                          | 311: ΔΑΣΟΣ ΠΛΑΤΥΦΥΛΛΩΝ                                                             |

Εικόνα 10: Υφιστάμενες Χρήσεις Γης 2018 στην ευρύτερη περιοχή επέμβασης (Πηγή: CORINA Land Cover 2018, Ιδία επεξεργασία)

### Α3.2.3 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΣΗΜΕΙΑΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Στην παρούσα ενότητα θα γίνει καταγραφή των σημαντικών σημειακών παραγωγικών μονάδων και άλλων χρήσεων (π.χ. πολιτιστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικοί χώροι κ.α.) που εντοπίζονται στον εξωαστικό χώρο του Δήμου Αχαρνών.

Εντός της ευρύτερης περιοχής επέμβασης εντοπίζονται κάποιες χρήσεις ιδιαίτερης σημασίας, εκ των οποίων οι περισσότερες είναι μητροπολιτικής σημασίας και συγκεκριμένα αποθήκες και εγκαταστάσεις εφοδιαστικής, όπως αυτή του ΟΤΕ, το κέντρο κράτησης αλλοδαπών Αμυγδαλέζας, η κεντρική ανθαγορά Αθηνών, η αστυνομική Ακαδημία, στρατιωτικές εγκαταστάσεις, όπως η Αεροπορική Βάση Δεκελείας και το Στρατόπεδο Καποτά καθώς και κοιμητήρια, όπως αναλυτικότερα παρουσιάζονται παρακάτω. Επίσης, μεγάλο τμήμα εντός της ευρύτερης περιοχής και η περιοχή επέμβασης ανήκει στις άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις.

➤ **ΜΟΝΑΔΕΣ ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗΣ Α1 ΚΑΙ Α2**

Σύμφωνα με στοιχεία του ΥΠΕΝ οι μονάδες μεταποίησης στην ευρύτερη περιοχή με απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων ΑΕΠΟ κατηγορίας Α2, είναι δεκατρία(13) οι οποίες είναι οι εξής:

| A/A | Έργο                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Φορέας                              | Νέα Άδεια/<br>Τροποποίηση | Κατηγορία<br>έργου |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| 1   | Έγκριση περιβαλλοντικών όρων του έργου: Εργοστάσιο κατασκευής κουφωμάτων και επίπλων, της εταιρείας «Ι. ΚΑΛΟΓΡΙΔΗΣ-ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΞΥΛΟΥ Α.Ε.», που βρίσκεται στην οδό Ναρκίσσου & Ροδιάς , στη θέση: 'Σούνα' του Δήμου Αχαρνών Αττικής.                                                                                              | Ι. ΚΑΛΟΓΡΙΔΗΣ-ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΞΥΛΟΥ Α.Ε.  | Νέα άδεια                 | A2                 |
| 2   | Τροποποίηση της αρ. πρωτ. Φ.5280/3350/2011, ως προς την αποθήκευση και διάθεση του ανακτημένου νερού, της μονάδας επεξεργασίας υγρών αποβλήτων, για τη λειτουργία της υφιστάμενης δραστηριότητας», που λειτουργεί στην πάροδο της οδού Δεκελείας 114 στο Δήμο Αχαρνών.                                                          | ΜΕΓΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε | Ανανέωση / τροποποίηση    | A2                 |
| 3   | Έγκριση περιβαλλοντικών όρων για τη λειτουργία της αποθήκης καθαριστικών και χημικών προϊόντων, Υποκατάστημα Αχαρνών, της εταιρείας ΕΥΡΗΚΑ ΕΛΛΑΣ Α.Ε., που βρίσκεται στην οδό Λουτρού 97, στις Αχαρνές Αττικής.                                                                                                                 | ΕΥΡΗΚΑ ΕΛΛΑΣ Α.Ε.                   | Νέα άδεια                 | A2                 |
| 4.  | Ανανέωση, αναδιατύπωση και συμπλήρωση της Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων του εργοστασίου παραγωγής φαρμακευτικών προϊόντων της εταιρείας ΚΛΕΒΑ ΕΠΕ το οποίο είναι εγκατεστημένο στο Δήμο Αχαρνών, επί της Λεωφόρου Πάρνηθος 189 με αλλαγή της επωνυμίας του φορέα λειτουργίας του από «ΚΛΕΒΑ ΕΠΕ» σε «ΚΛΕΒΑ Α.Φ.Β.Ε.Ε.» | ΚΛΕΒΑ Α.Φ.Β.Ε.Ε                     | Ανανέωση / τροποποίηση    | A2                 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |                        |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|----|
| 5.  | Ανανέωση - Τροποποίηση της υπ' αρ. πρωτ. 2502/10/7.9.10 ΑΕΠΟ της Φώτος Γεώργιος & Σια Ε.Ε., εργαστήριο παραγωγής φυτοχώματος με απλή ανάμιξη & συσκευασία στην οδό Αγ. Ιωάννου Θεολόγου στη θέση Πεπίλια του Δήμου Αχαρνών, που αφορά μετεγκατάσταση σε όμορο γήπεδο, μηχανολογικό εκσυγχρονισμό και αλλαγή επωνυμίας. | Φώτος Γεώργιος & Σια Ε.Ε.      | Ανανέωση / τροποποίηση | A2 |
| 6.  | Ανανέωση Περιβαλλοντικών όρων κατόπιν αλλαγής κατηγορίας για τη λειτουργία της υφιστάμενης δραστηριότητας:> της εταιρείας : ΓΕΡΟΛΥΜΑΤΟΣ INTERNATIONAL ΑΕΒΕΕ, που βρίσκεται επί της Λ. Δημοκρατίας 145 στις Αχαρνές Αττικής.                                                                                            | ΓΕΡΟΛΥΜΑΤΟΣ INTERNATIONAL ΑΒΕΕ | Ανανέωση / τροποποίηση | A2 |
| 7.  | Παράταση της ισχύος της απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για τη δραστηριότητα (εργοστάσιο) παραγωγής και ηλεκτροστατικής βαφής προφίλ αλουμινίου της εταιρείας «ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ Α.Ε.Β.Ε.» που βρίσκεται στη θέση «Κτυπητό» του Δήμου Αχαρνών                                                                          | ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ Α.Ε.Β.Ε.            | Ανανέωση / τροποποίηση | A2 |
| 8.  | Παράταση ισχύος της αρ. πρωτ. ΠΕΧΩ 3022-Φ.Περιβάλ-9-07 ΑΕΠΟ, της εταιρείας , στη θέση: Σίδερα στη Λ. Καραμανλή στις Αχαρνές                                                                                                                                                                                            | ΒΙΕΜΕΤ. Γ. ΤΙΤΟΠΟΥΛΟΣ          | Ανανέωση / τροποποίηση | A2 |
| 9.  | Παράταση ισχύος απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων του έργου: Εργοστάσιο εκδόσεων- γραφικών τεχνών, της εταιρείας «ΛΥΧΝΙΑ» ΥΙΟΙ ΒΓΟΝΤΖΑ Ο.Ε., που λειτουργεί επί της οδού Ανδραβίδας 7, στη Θέση «Χαμόμυλος» Δήμου Αχαρνών, Ν. Αττικής.                                                                            | ΛΥΧΝΙΑ ΥΙΟΙ ΒΓΟΝΤΖΑ Ο.Ε        | Ανανέωση / τροποποίηση | A2 |
| 10. | Παράταση ισχύος της αρ. 1581-07.09.2010 Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών όρων, για τη λειτουργία της υφιστάμενης Μονάδας παραγωγής ετοιμού σκυροδέματος, της εταιρείας <>, που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Ιωνίας, θέση : Χαμόμυλος στο Δήμο Αχαρνών.                                                                  |                                | Ανανέωση / τροποποίηση | A2 |
| 11. | Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, του υφιστάμενου κέντρου ΑΠΟΘΗΚΩΝ-ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΥΛΙΚΩΝ της εταιρείας ΟΤΕ ΑΕ-COSMOTE ΑΕ στην θέση ΜΠΟΣΚΙΖΑ στην Λ.Πάρνηθας 308 του Δήμου Αχαρνών , της Περιφέρειας Αττικής.                                                                                                                  |                                | Νέα άδεια              | A2 |
| 12. | Έγκριση Περιβαλλοντικών όρων της υφιστάμενης Βιομηχανίας Ανοδίωσης και<br /> Ηλεκτροστατικής Βαφής Αλουμινίου της εταιρείας: ΑΝΑΛΚΟ, που βρίσκεται επί της<br /> οδού Τατοΐου 65 στις Αχαρνές Αττικής.                                                                                                                 | ΑΝΑΛΚΟ                         | Ανανέωση / τροποποίηση | A2 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                             |             |           |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|----|
| 13. | Έγκριση περιβαλλοντικών όρων για την υφιστάμενη δραστηριότητα αναμίξεως, συσκευασίας χημικών προϊόντων και σπρέι, καλλυντικών και ειδών ατομικής υγιεινής της εταιρείας «AIRPACK ΕΠΕ» που βρίσκεται στην οδό Τατοΐου 119 στο Δήμο Αχαρνών του νομού Αττικής | AIRPACK ΕΠΕ | Νέα άδεια | A2 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|----|

Πίνακας 10: Μονάδες μεταποίησης Α1 και Α2 στο Δήμο Αχαρνών (Πηγή: ΥΠΕΝ)

Να σημειωθεί ότι ανάμεσα στις παραπάνω σημαντικές μονάδες εντοπίζεται ο φορέας του έργου εκπόνησης του παρόντος Ε.Π.Σ.

### ➤ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΦΟΔΙΑΣΤΙΚΗΣ (LOGISTICS)

Στον Δήμο Αχαρνών υπάρχουν αρκετές εφοδιαστικές αποθήκες και εγκαταστάσεις. Σύμφωνα με το νόμο 4302/2014 (ΦΕΚ Α 225) Εφοδιαστική (Logistics) είναι το σύνολο των διεργασιών που είναι απαραίτητες για το σχεδιασμό, την υλοποίηση και τον έλεγχο της ροής (της μεταφοράς, της διαμεταφοράς και της αποθήκευσης) αγαθών και εμπορευμάτων από οποιοδήποτε σημείο προέλευσης σε οποιοδήποτε σημείο προορισμού και αντιστρόφως, καθώς και για το σχεδιασμό, την υλοποίηση και τον έλεγχο της παροχής συναφών υπηρεσιών και της σχετικής πληροφορίας.

Σημαντική εγκατάσταση είναι αυτή του κέντρου logistics ΟΤΕ που καταλαμβάνει έκταση 108.853,80m<sup>2</sup>.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι εφοδιαστικές εγκαταστάσεις στην ευρύτερη περιοχή επέμβασης.

| Εταιρεία                                           | Τοποθεσία                                                       | Χρήση                    |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|
| ΑΙΟΛΟΣ TEAM - TRANSPORT & LOGISTICS                | Σωτηρίου 5, Αχαρνές 136 77                                      | Μεταφορική & Εφοδιαστική |
| ALPA LOGISTICS AE                                  | Ορτανσίας 53, Αχαρνές 136 72                                    | Μεταφορική & Εφοδιαστική |
| ΟΤΕ LOGISTICS CENTER                               | Πάρνηθος 308, Αχαρνές 136 72                                    | Αποθήκευση               |
| ALFATASK LOGISTICS                                 | Ιβίσκου 118, Αχαρνές 136 72                                     | Αποθήκευση               |
| KOMVOS LOGISTICS SERVICES                          | Λεωφ. Κωνσταντίνου Καραμανλή 135, Αχαρνές 136 72                | Εφοδιαστική              |
| GNL Transport ΛΙΑΣΚΟΣ ΓΙΩΡΓΟΣ<br>Μεταφορές Αχαρνές | Κώνσταντινουπόλεως 480 & Μέντας, Νερατζούλας 34, Αχαρνές 136 71 | Μεταφορική               |
| VFS LOGISTICS SUPPORT A.E.                         | Γαρδένιας 30, 13672, Αχαρνές 136 71                             | Εφοδιαστική              |
| FREEDOM LOGISTICS SOLE SHAREHOLDER CO. LTD         | Ρούμελης 160, Αχαρνές 136 72                                    | Εφοδιαστική              |

|                        |                                      |                       |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| ΕΥΡΩΔΙΑΘΕΣΗ Α.Ε.       | Νάρκισσου 37, Αχαρνές 136 71         | Υπηρεσία επιμελητείας |
| ΔΙΑΚΙΝΗΣΙΣ Α.Ε.        | Ξενοδοχοῦπαλλήλων 81, Αχαρνές 136 77 | Αποθήκευση            |
| EXTREME LOGISTICS Α.Ε. | Ιερού Λόχου 21, Καματερό 134 51      | Υπηρεσία επιμελητείας |

Πίνακας 11: Αποθήκες και Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (Logistics) στην ευρύτερη περιοχή επέμβασης, (Πηγή: Google maps)

#### ➤ ΠΡΟΑΝΑΧΩΡΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΡΑΤΗΣΗΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ (ΠΡΟΚΕΚΑ) ΑΜΥΓΔΑΛΕΖΑΣ

Το 2012 ανακοινώθηκε η δημιουργία τριάντα «κέντρων κλειστής προσωρινής φιλοξενίας παράνομων μεταναστών». Το πρώτο προαναχωρητικό κέντρο φιλοξενίας μεταναστών και προσφύγων λειτούργησε στην Αμυγδαλέζα του Δήμου Αχαρνών όπου ο αρχικός σχεδιασμός προέβλεπε την κράτηση 820 μεταναστών σε χώρο με 250 κοντέινερ.

Στα προαναχωρητικό κέντρο φιλοξενίας μεταναστών και προσφύγων (ΠΡΟΚΕΚΑ), διαβιούν σημαντικός αριθμός αλλοδαπών, που η κράτησή τους είναι προσωρινή και αφορά πρόσωπα που δεν έχουν δυνατότητα παραμονής στη χώρα και υπάρχει υποχρέωση να επαναπροωθηθούν στις χώρες προέλευσης. Στο διάστημα παραμονής στα Κέντρα, που ποικίλει από μερικές εβδομάδες μέχρι και αρκετούς μήνες, έχουν ανάγκη και με βάση τις διεθνείς συμφωνίες για την κράτηση αλλοδαπών, να λαμβάνουν όλες τις υγειονομικές και ψυχοκοινωνικές υπηρεσίες που λαμβάνουν και οι κάτοικοι των χωρών που κρατούνται.



Εικόνα 11: Αποψη του προαναχωρησιακού κέντρου κράτησης αλλοδαπών στην Αμυγδαλέζα, (πηγή: <https://www.kathimerini.gr/>)

### ➤ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΝΘΑΓΟΡΑ ΑΘΗΝΩΝ

Η Κεντρική Ανθαγορά Ελλάδος ξεκίνησε τη λειτουργία της τον Μάρτιο του 1986 και βρίσκεται στο Δήμο Αχαρνών Αττικής, επί της οδού Ανθαγοράς 10, (θέση Αμυγδαλέζα). Η Ανθαγορά είναι εγκατεστημένη σε οικοπεδική έκταση 80.000 τ.μ. και λειτουργεί σε στεγασμένο χώρο 7.000 τ.μ. και διαθέτει χώρους στάθμευσης και φορτοεκφόρτωσης. Δραστηριοποιούνται παραγωγοί και έμποροι ανθοκομικών προϊόντων, μόνο για χονδρική πώληση, διαθέτοντας στους ανθοπώλες- πελάτες τους ανθοκομικά προϊόντα υψηλής ποιότητας, εγχώρια και εισαγόμενα.

Δίπλα στην Ανθαγορά Αχαρνών βρίσκεται ο Ανθοκομικός Αγροτικός Συνεταιρισμός Αχαρνών που διαχειρίζεται σήμερα την Κεντρική Ανθαγορά Ελλάδος και είναι ο καθολικός διάδοχος της Κοινοπραξίας Ανθοκομικών Συνεταιρισμών Ελλάδος (ΚΑΣΕ) από το έτος 2014 λόγω μετατροπής της και η οποία είχε συσταθεί το 1981 από 12 Ανθοκομικούς Συνεταιρισμούς όλης της Ελλάδας, με σκοπό την διοίκηση, διαχείριση και τη λειτουργία της Ανθαγοράς.



Εικόνα 12: Ανθοκομικός Αγροτικός Συνεταιρισμός Αχαρνών Αττικής (Πηγή: Αγροτικός Ανθοκομικός Συνεταιρισμός Φυτωριούχων Αχαρνών Αττικής, <http://www.synfat.com/fotografies-anthagoras.html>)

Ο Ανθοκομικός Αγροτικός Συνεταιρισμός Αχαρνών Αττικής έχει ως μέλη του Έλληνες παραγωγούς ανθέων από όλη την Ελλάδα (Αττική, Πόρο, Κρήτη, Αργολίδα, Λακωνία, Κορινθία, Μαγνησία κ.α).

➤ **ΣΧΟΛΗ ΑΞΙΩΜΑΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑΣ**

Η Αστυνομική Ακαδημία, βρίσκεται στην περιοχή της Αμυγδαλέζας του Δήμου Αχαρνών. Η Αστυνομική Ακαδημία έχει ως αποστολή την εκπαίδευση, μετεκπαίδευση, επιμόρφωση και εξειδίκευση όλων των κατηγοριών και βαθμών του προσωπικού της Ελληνικής Αστυνομίας. Το διδακτικό προσωπικό των Παραγωγικών Σχολών καθώς και των Σχολών Μετεκπαίδευσης και Επιμόρφωσης της Αστυνομικής Ακαδημίας, απαρτίζεται από διακεκριμένους καθηγητές Πανεπιστημίων, ειδικούς επιστήμονες και Αξιωματικούς με υψηλό επίπεδο επαγγελματικής εμπειρίας.

Στη διδασκόμενη ύλη συμπεριλαμβάνονται μαθήματα Πανεπιστημιακών Σχολών, ειδικότερα επαγγελματικά, καθώς και πρακτικών αστυνομικών εφαρμογών.

Η Αστυνομική Ακαδημία συγκροτείται από το Επιτελείο και τις εξής Υπηρεσίες:

- Σχολή Αξιωματικών Ελληνικής Αστυνομίας
- Σχολή Αστυφυλάκων Ελληνικής Αστυνομίας
- Σχολή Μετεκπαίδευσης – Επιμόρφωσης Ελληνικής Αστυνομίας
- Σχολή Εθνικής Ασφάλειας



Εικόνα 13: Άποψη της αστυνομικής ακαδημίας στην Λ. Θρακομακεδόνων (Πηγή: <https://www.astynomia.gr/>)

### ➤ ΣΤΡΑΤΙΩΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Στο Δήμο Αχαρνών καταγράφονται τρεις στρατιωτικές βάσεις το στρατόπεδο «Αντιστράτηγου Βασιλείου Καποτά», το 306 Εργοστάσιο Βάσης Τηλεπικοινωνίας και η αεροπορική βάση Δεκελείας.

- Στο στρατόπεδο «Αντιστράτηγου Βασιλείου Καποτά» εδρεύουν μονάδες υποστήριξης του Στρατού Ξηράς. Το Στρατόπεδο βρίσκεται στο δυτικό τμήμα του Δήμου. (ΓΕΝΙΚΟ ΕΠΙΤΕΛΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ).
- Το 306 Εργοστάσιο Βάσης Τηλεπικοινωνίας (306 ΕΒΤ) εδρεύει στο στρατόπεδο «ΠΑΠΑΣΤΑΘΗ», που βρίσκεται κοντά στο μητροπολιτικό κέντρο των Αχαρνών και πλησίον της Αττικής οδού. Το 306 ΕΒΤ συγκροτήθηκε το 1953 με διαταγή του ΓΕΣ, από το Συνεργείο Τηλεπικοινωνίας του 301 ΕΒ και του 339 Συνεργείου Επισκευών Συσκευών Τηλεπικοινωνίας, που στρατωνιζόταν στο στρατόπεδο «ΠΑΠΑΔΟΓΚΟΝΑ» στο Γουδί. Την 21η Οκτωβρίου 1961 μεταστάθμευσε από το Γουδί στην παρούσα θέση κοντά στον Δήμο Αχαρνών.
- Η Αεροπορική Βάση Δεκέλειας ή Αεροδρόμιο Τατοΐου είναι στρατιωτικό αεροδρόμιο στην περιοχή της Δεκέλειας στο νομό Αττικής. Απέχει 2 χιλιόμετρα βόρεια-βορειοδυτικά από την περιοχή επέμβασης. Ξεκίνησε να λειτουργεί το 1918 και σήμερα διαθέτει έναν διάδρομο μήκους 1.764 μέτρων. Το αεροδρόμιο χρησιμοποιείται από την Πολεμική Αεροπορία, και λειτουργεί και ως (Α.Κ.Α.). Μεταξύ 1935 και 1941, το αεροδρόμιο υπήρξε κόμβος των Τεχνικών Αεροπορικών Εκμεταλλεύσεων. Επιπλέον, στον χώρο βρίσκεται το Μουσείο της Πολεμικής Αεροπορίας, στο οποίο εκτίθενται παλαιά αεροσκάφη.

### ➤ ΚΑΤΑΥΛΙΣΜΟΣ ΣΕΙΣΜΟΠΑΘΩΝ ΚΑΠΟΤΑ

Στον μεγαλύτερο καταυλισμό της Αττικής, ακριβώς δίπλα στο στρατόπεδο Καποτά, σε στρατιωτική έκταση στους πρόποδες της Πάρνηθας, είχαν τοποθετηθεί 880 λυόμενα μετά το σεισμό του 1999. Τα λυόμενα σπίτια είναι περίπου 25 τ.μ. το καθένα, με ένα δωμάτιο, μια κουζίνα και μια τουαλέτα. Στο στρατόπεδο Καποτά, το οποίο είναι περιφραγμένο, υπάρχει και δημοτικό σχολείο.

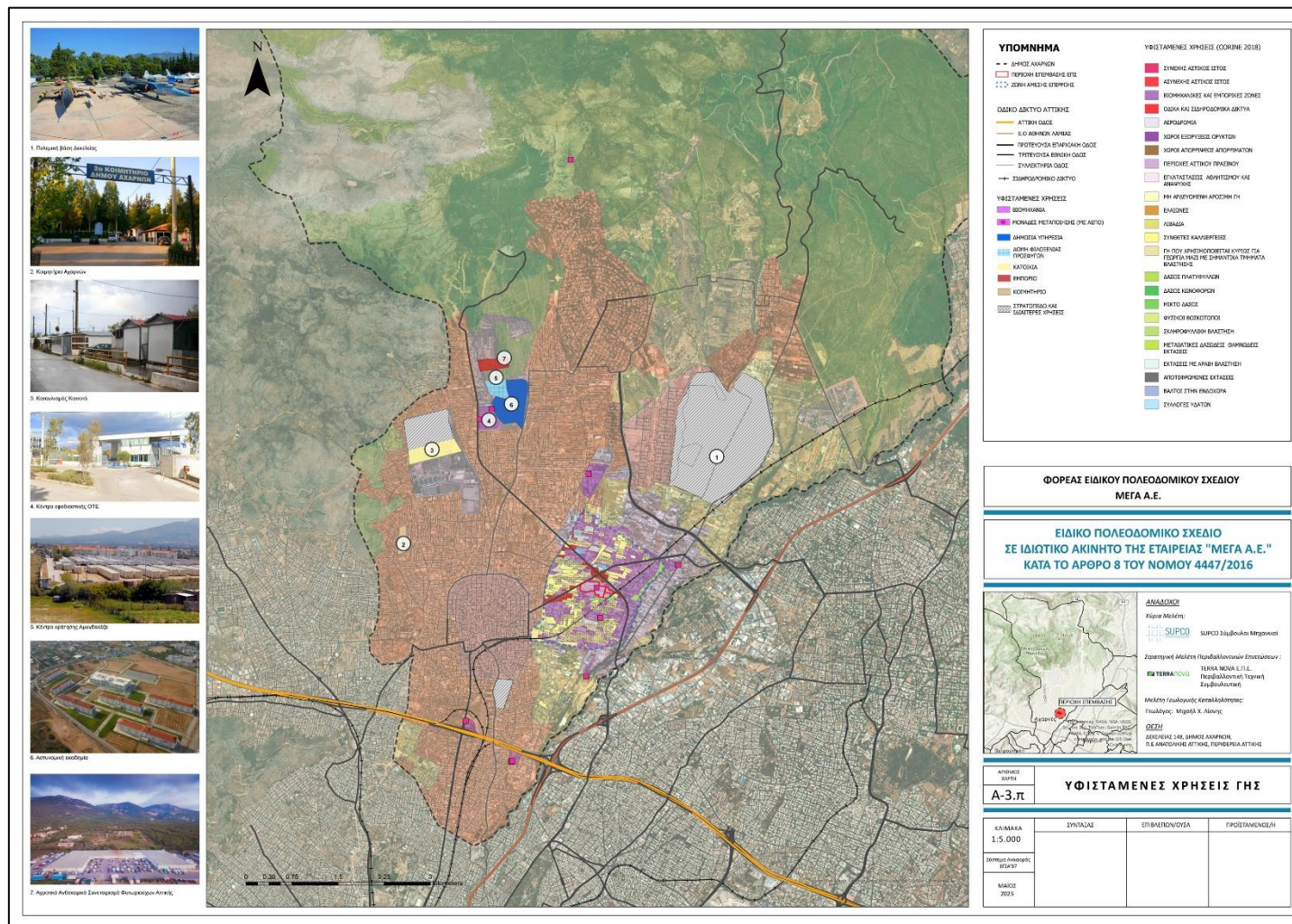
Στον καταυλισμό αυτό δεν υπάρχουν πλέον σεισμόπληκτοι εδώ και πολλά χρόνια. Διαμένει αδιευκρίνιστος αριθμός κατοίκων, πολλοί από τους οποίους ανήκουν σε ευπαθείς ομάδες πληθυσμού. Τα τελευταία χρόνια εντοπίζονται αρκετά φαινόμενα παραβατικότητας ενώ οι

συνθήκες διαβίωσης των πολιτών παραμένουν κακές και υπάρχει έλλειψη εξυπηρέτησης από τα Μέσα Μαζικής Συγκοινωνίας.

➤ **ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΑ**

Εντός του Δήμου χωροθετούνται δύο κοιμητήρια και ποιο συγκεκριμένα το 1ο Κοιμητήριο Αχαρνών το οποίο βρίσκεται στο οικοδομικό τετράγωνο μεταξύ των οδών Εθν. Αντιστάσεως, Σουλίου, Ύδρας και Αριστοτέλους και το 2<sup>ο</sup> Κοιμητήριο Αχαρνών το οποίο βρίσκεται στο οικοδομικό τετράγωνο μεταξύ των οδών Αιγαίου Πελάγους και Στάσης Ισίδ.

Στην εικόνα 14 (Α3.π) αποτυπώνονται οι παραπάνω σημαντικές χρήσεις/δραστηριότητες της ευρύτερης περιοχής του Δήμου Αχαρνών. Όπως φαίνεται και στο χάρτη οι παραπάνω σημειακές χρήσεις βρίσκονται στα όρια ή εντός του ασυνεχή αστικού ιστού της ευρύτερης περιοχής ενώ το νότιο ανατολικό τμήμα είναι κυρίως βιομηχανικό/εμπορευματικό.



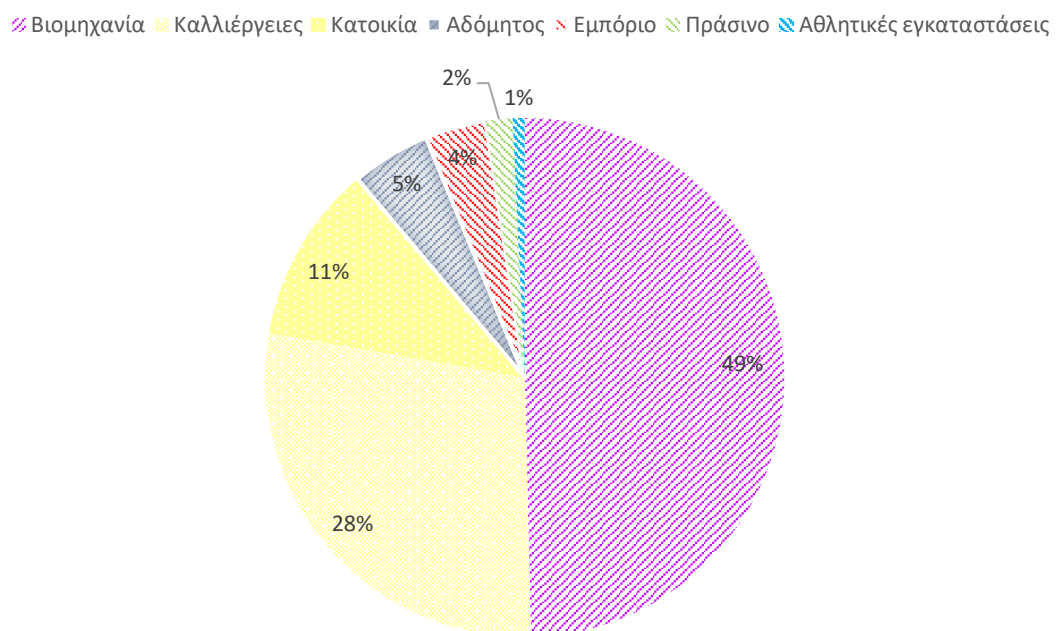
Εικόνα 14: Υφιστάμενες σημαντικές χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή Α.3π. (Πηγή: Ιδία Επεξεργασία)

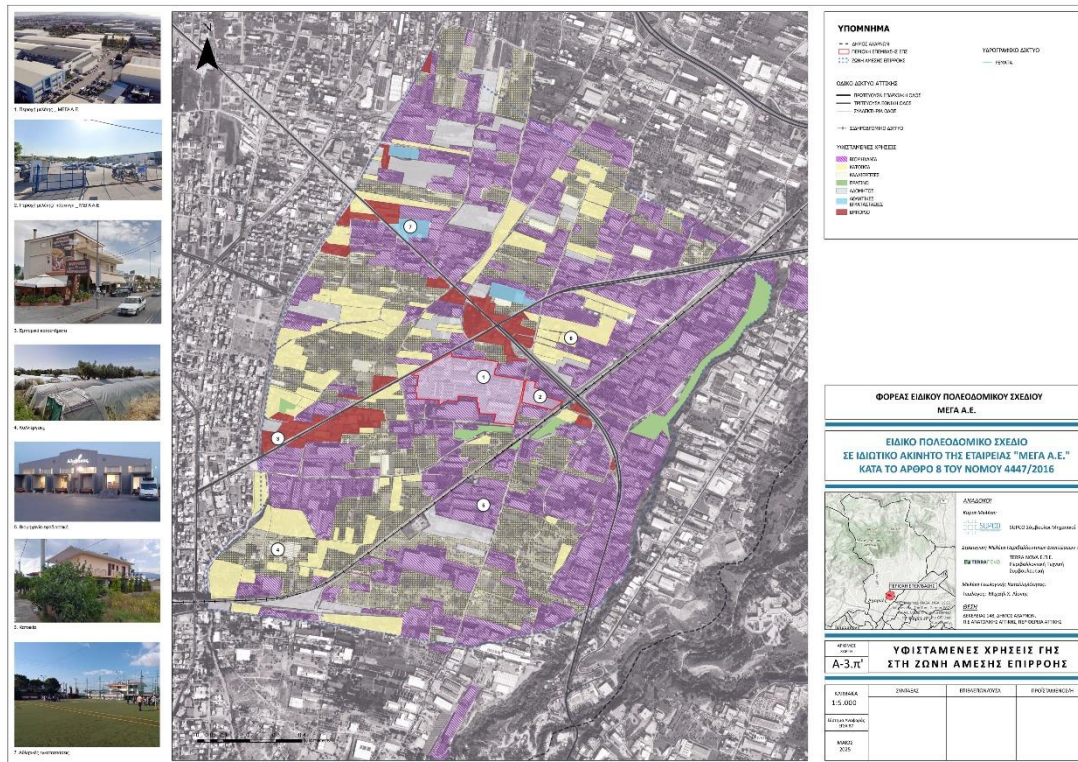
### Α3.2.3.1 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η ζώνη άμεσης επιρροής - ΖΑΕ ορίστηκε με βάση το υφιστάμενο οδικό δίκτυο ή άλλα φυσικά στοιχεία ή θεσμικές γραμμές στην ακτίνα περίπου 1.000μ. από την περιοχή επέμβασης και συγκεκριμένα η ΖΑΕ προσδιορίζεται από το πολύγωνο που περικλείεται από την συλλεκτήρια οδό Πλήθωνος Γεμιστού στα δυτικά, την οδό Σπ. Βρεττού στα νότια, το ρέμα του Κηφισού στα ανατολικά, καθώς επίσης από το όριο του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. στα δυτικά και από το όριο της ζώνης βιομηχανίας-βιοτεχνίας του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. στα βορειοανατολικά. Η έκταση της ΖΑΕ υπολογίζεται στα 2.921.773 τ.μ.

Στην *εικόνα 15* (Α3.π') που ακολουθεί αποτυπώνονται οι χρήσεις στη ζώνη άμεσης περιοχής (ΖΑΕ) και είναι σημαντικό ότι από την καταγραφή τους προκύπτει ότι επικρατούσες χρήσεις στην ΖΑΕ είναι κυρίως οι βιομηχανικές, (αποθήκευσης, επαγγελματικών εργαστηρίων, και εν γένει εξυπηρέτησης των μεγάλων παραγωγικών δραστηριοτήτων και των μεταφορών) ενώ επίσης με σημαντικό ποσοστό καταγράφονται και οι καλλιέργειες. Συγκεκριμένα, το ποσοστό που καταλαμβάνουν οι βιομηχανικές χρήσεις είναι της τάξης του **49%**, οι καλλιέργειες είναι της τάξης του **28%**, η κατοικία καταλαμβάνει 11%, οι αδόμητοι χώροι το 5%, το εμπόριο το 4% και το πράσινο και οι αθλητικές εγκαταστάσεις 2% και 1% αντίστοιχα. Επομένως ο χαρακτήρας της περιοχής είναι κυρίως βιομηχανικός, ενώ οι καλλιέργειες καταλαμβάνουν σημαντικό μεν αλλά αρκετά μικρότερο ποσοστό.

#### ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗ ΖΑΕ





Εικόνα 15: Υφιστάμενες χρήσεις γης στη ζώνη άμεση επιρροής \_Α3.π' (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

## ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Η ιστορική εξέλιξη και ο μετασχηματισμός του χαρακτήρα της περιοχής επέμβασης προκύπτει από την παράθεση αεροφωτογραφιών της περιοχής από το 1970 μέχρι πρόσφατα. Στις αεροφωτογραφίες που παρατίθενται παρακάτω παρατηρούμε τη σταδιακή εγκατάσταση βιομηχανικών κτιρίων και αποθηκών στην περιοχή επέμβασης αλλά και στην ευρύτερη περιοχή. Λαμβάνοντας υπόψη την πρώτη άδεια λειτουργίας,<sup>6</sup> της αρχικής μονάδας της ΜΕΓΑ Α.Ε. σε προϋφιστάμενο κτίριο, με αριθμό 127354/81, παρατίθενται αεροφωτογραφίες από το 1970 έως και σήμερα. Στην Εικόνα 16, στην Α/Φ με έτος λήψης το 1970, παρατηρούμε ότι η περιοχή επέμβασης (τα όρια έχουν μπει κατ' εκτίμηση, λόγω της μη διαμορφωμένης κατάστασης), είναι εκτάσεις καλλιεργήσιμες. Υπάρχουν αραιά διάσπαρτα κτίρια που υποδηλώνουν χαρακτήρα επαγγελματικών δραστηριοτήτων αλλά είναι εμφανές ότι κυριαρχούν τα αδόμητα γήπεδα καλλιεργειών ή χέρσα στην ζώνη άμεσης επιρροής αλλά και στην ευρύτερη περιοχή.

<sup>6</sup> Βλ. παράρτημα



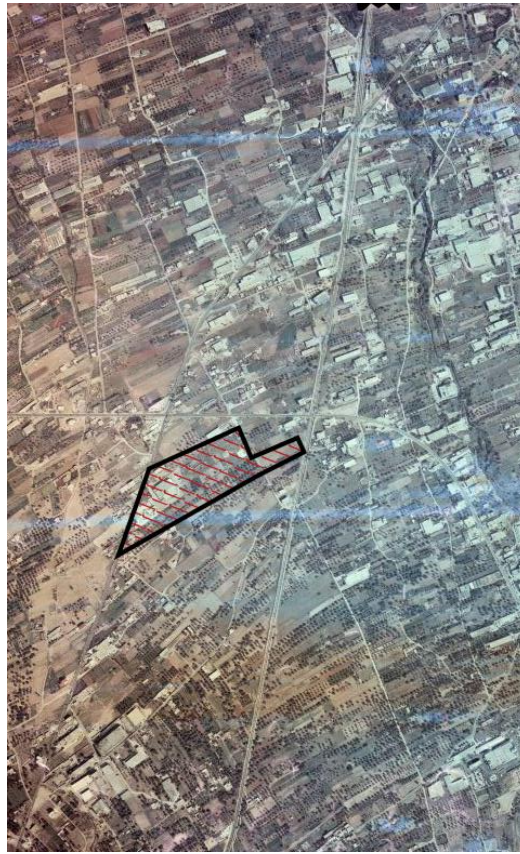
Εικόνα 16: Αεροφωτογραφία, έτους λήψης 1970 με κόκκινο χρώμα φαίνεται η θέση της περιοχής επέμβασης, (Πηγή: <http://gis.ktimanet.gr>, ημ. προσβ. 19/9/2023)

Στην παρακάτω Εικόνα 17 στην Α/Φ με έτος λήψης το 1981 παρατηρούμε ότι η κατάσταση έχει αρχίσει να μεταβάλλεται. Στην περιοχή επέμβασης έχει δημιουργηθεί η βιομηχανική μονάδα ΜΕΓΑ Α.Ε ενώ στη ευρύτερη περιοχή έχει ξεκινήσει κάποια βιομηχανική δραστηριότητα.



Εικόνα 17: Αεροφωτογραφία, έτους λήψης 1981 με κόκκινο χρώμα φαίνεται η θέση της περιοχής επέμβασης, (Πηγή: <http://gis.ktimanet.gr>, ημ. προσβ. 19/9/2023)

Στην παρακάτω *Εικόνα 18* με έτος λήψης το 1989 παρατηρούμε ότι η κατάσταση συνεχίζει να μεταβάλλεται, με τις βιομηχανικές μονάδες να αυξάνονται στην ευρύτερη περιοχή και να αντικαθιστούν τις καλλιέργειες.



*Εικόνα 18: Αεροφωτογραφία, έτος λήψης 1989 με κόκκινο χρώμα φαίνεται η θέση της περιοχής επέμβασης ,  
(Πηγή: <http://gis.ktimanet.gr>, ημ. προσβ. 19/9/2023)*

Στην *Εικόνα 19* με έτος λήψης το 1999 βλέπουμε την κατάσταση 5 χρόνια πριν την έγκριση του Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 13/Δ/2004), όπου η περιοχή ορίστηκε ως ζώνη Β. Η κατάσταση παρουσιάζει, από πλευράς πυκνότητας δόμησης επαγγελματικών κτιρίων αλλά και κτιρίων κατοικιών, κοινά χαρακτηριστικά με τη σημερινή κατάσταση. Στην ευρύτερη περιοχή εκτός από βιομηχανικά – βιοτεχνικά κτίρια και αποθήκες εντοπίζονται διάσπαρτα και κτίρια με χρήση κατοικίας αλλά και αρκετές καλλιεργούμενες εκτάσεις.



Εικόνα 19: Αεροφωτογραφία, έτους λήψης 1999 με κόκκινο χρώμα φαίνεται η θέση της περιοχής επέμβασης ,  
(Πηγή: <http://gis.ktimanet.gr>, ημ. προσβ. 19/9/2023)

Όπως φαίνεται και στην πρόσφατη φωτογραφία (Εικόνα 20) στην περιοχή επέμβασης καθώς και στη γύρω όμορη άμεση περιοχή προς νότο και ανατολικά επικρατούν κυρίως βιομηχανικά/βιοτεχνικά και λοιπά εμπορικά/επαγγελματικά κτίρια , προς δυσμάς και βόρεια της Λ. Καραμανλή επικρατούν κτίρια κατοικιών. Καλλιέργειες εντοπίζονται σε μικρότερα ποσοστά, κυρίως προς δυσμάς της οδού Δεκελείας και βόρεια της Λ. Καραμανλή.

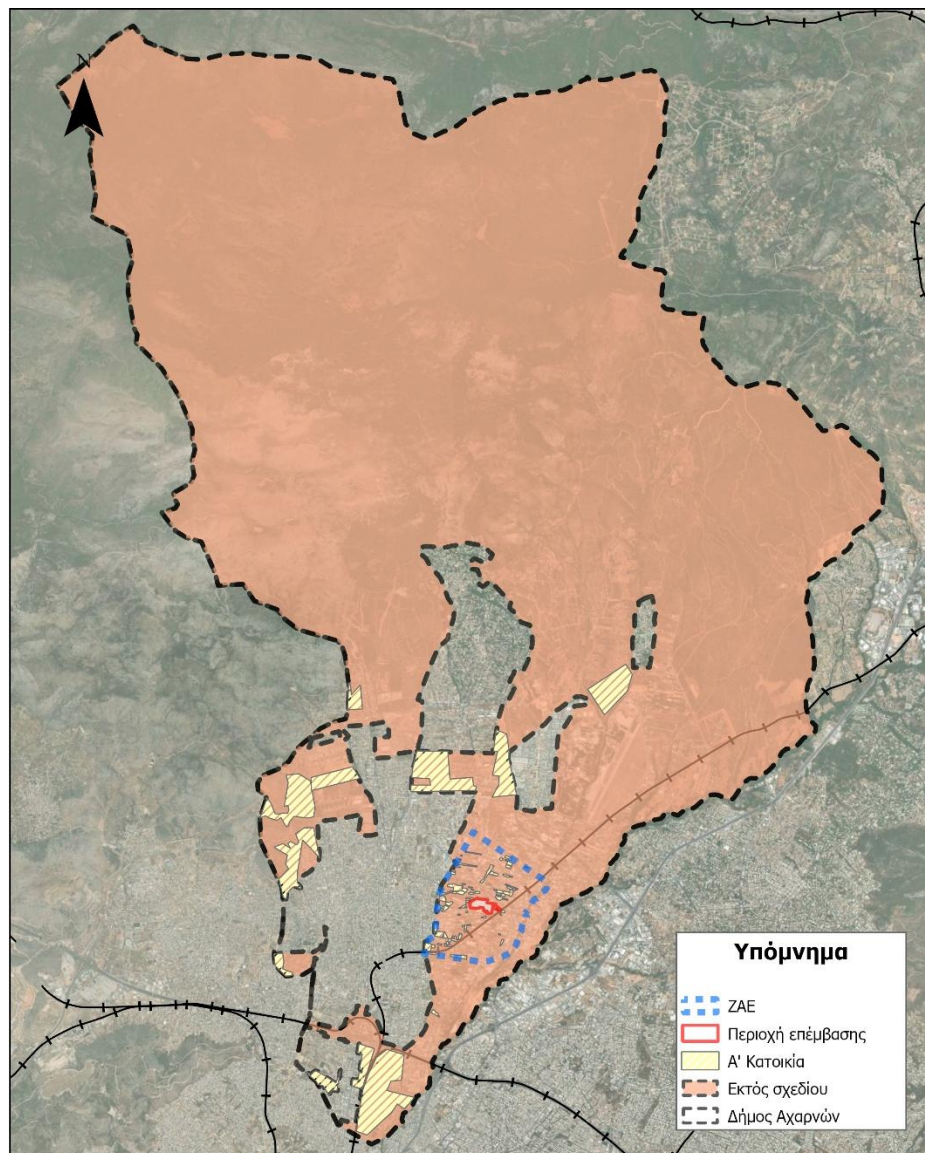


Εικόνα 20: Αεροφωτογραφία έτους λήψης 2023 με κόκκινο χρώμα φαίνεται η θέση της περιοχής επέμβασης ,  
(Πηγή: google map)

### Α3.2.4 ΑΤΥΠΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΟΝ ΕΞΩΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ

#### ➤ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Α΄ ΚΑΙ Β΄

Ποσοστό περίπου 88% της συνολικής έκτασης εντός των διοικητικών ορίων του Δ. Αχαρνών αποτελεί περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός οριοθετημένων οικισμών. Στην περιοχή αυτή εντοπίζονται «άτυπες» συγκεντρώσεις Α κατοικίας όπως φαίνεται στον παρακάτω χάρτη, οι οποίες καταλαμβάνουν ποσοστό περίπου το 3% αυτής. Όπως παρατηρούμε στη ζώνη άμεση επιρροής/ΖΑΕ υπάρχουν αρκετές μικρής έκτασης «διάσπαρτες» συγκεντρώσεις Α΄ κατοικίας (0,2% της συνολικής έκτασης των άτυπων συγκεντρώσεων).

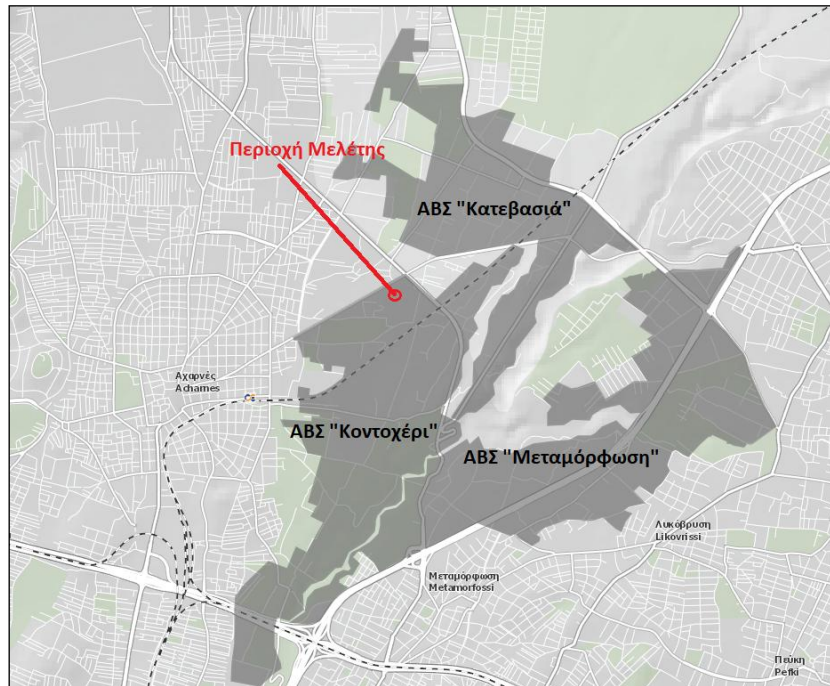


Εικόνα 21: Περιοχές Α΄ κατοικίας στην εκτός σχεδίου του Δήμου Αχαρνών και στη ΖΑΕ (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

### ➤ ΑΤΥΠΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3982/2011, και του ν.4982/2022 ως ΑΒΣ (Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις) χαρακτηρίζονται οι περιοχές που παρουσιάζουν αυξημένη συγκέντρωση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, με έλλειψη υποδομών, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα, οι οποίες χρήζουν περιβαλλοντικής και λειτουργικής εξυγίανσης. Συγκεκριμένα πρόκειται για εκτάσεις που δε διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, στερούνται δηλαδή πολεοδομικής οργάνωσης και σε αυτές έχει αναπτυχθεί ένα «κρίσιμο» πλήθος βιομηχανικής δραστηριότητας/εγκαταστάσεων με συνέπεια να προκαλούνται σε μικρό ή μεγαλύτερο βαθμό περιβαλλοντικές οχλήσεις. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν.3982/2011 η εξυγίανση των ΑΒΣ επιτυγχάνεται με την πολεοδομική και λειτουργική οργάνωση των εκτάσεων που καταλαμβάνουν και φυσικά την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής και την εφαρμογή μέτρων, προκειμένου να αντιμετωπίζονται αποτελεσματικά οι περιβαλλοντικές οχλήσεις και οι περιοχές αυτές να αντιστρέφεται η αρνητική εικόνα της ανοργάνωτης λειτουργίας τους ως προβληματικών περιοχών, πηγών ρύπανσης για τις παρακείμενες περιοχές άλλων βασικών χρήσεων (κατοικίας, περιαστικές κλπ) και να μετατραπούν σε σύγχρονα Επιχειρηματικά Πάρκα που θα εξυγιανθούν και θα αποκτήσουν επαρκή δίκτυα κυκλοφοριακής εξυπηρέτησης και σχέδια διαχείρισης για την περιβαλλοντική πρόληψη και αντιμετώπιση των επιπτώσεων από τη λειτουργία των παραγωγικών δραστηριοτήτων. Σε πολλές περιστάσεις η εξυγίανση είναι αναγκαία για λόγους λειτουργικής και πολεοδομικής οργάνωσης να συνδυαστεί και με την ανάπτυξη, την επέκταση δηλαδή της ζώνης παρέμβασης η οποία εκτός των άλλων θα οδηγήσει και στην ανάπτυξη νέων βιομηχανικών οικοπέδων.

Η περιοχή επέμβασης, όπως προκύπτει από τα δεδομένα της Γεωπύλης της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας **βρίσκεται εντός της Ζώνης Άτυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης (ΑΒΣ) «Κοντοχέρι»** συνολικής έκτασης 2.862στρεμ., όπως φαίνεται στην *Εικόνα 22*. Εντός του Δ. Αχαρνών καταγράφονται επίσης άλλες δύο Ζώνες Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων (ΑΒΣ), σε γειτονικές θέσεις αυτή της «Κατεβασιάς» συνολικής έκτασης 2.222στρεμ. η οποία βρίσκεται στα βόρεια της περιοχής επέμβασης και η Ζώνη Άτυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης (ΑΒΣ) της Μεταμόρφωσης η οποία έχει έκταση 3.185 στρ. και βρίσκεται ανατολικά της περιοχής επέμβασης. Σε τμήμα της περιοχή της (ΑΒΣ) Μεταμόρφωσης έχει εγκριθεί η Πολεοδομική Μελέτη του ΒΙΠΑ- ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση των Δήμων Μεταμόρφωσης και Λυκόβρυσης με το από 28.09.2011 π.δ ( ΦΕΚ 272ΑΑΠ/2011).



Εικόνα 22: Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις σε σχέση με την περιοχή επέμβασης, (Πηγή: Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας, Ιδία επεξεργασία)

### A3.2.5 ΑΛΛΟΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΙ ΠΟΡΟΙ ΜΕ ΧΩΡΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

Εντός του Δήμου δεν υπάρχουν άλλοι αναπτυξιακοί πόροι πέραν των παραπάνω που αναφέρθηκαν.

## A3.3 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ)

### A3.3.1 ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΓΓΕΚΡΙΜΕΝΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΣΧΕΔΙΑ ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΗΣ ΕΜΒΕΛΕΙΑΣ ΜΕ ΧΩΡΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

#### A3.3.1.1 ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Σκοπός του ισχύοντος Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.) (ΦΕΚ 128/ Α /3.07.08) είναι ο προσδιορισμός στρατηγικών κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου για τα επόμενα 15 χρόνια, λαμβάνοντας κυρίως υπόψη την ανάγκη για προώθηση της αειφόρου, ισόρροπης και σφαιρικά ανταγωνιστικής ανάπτυξης, την κατοχύρωση της παραγωγικής και κοινωνικής συνοχής, τη διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς στο σύνολο του εθνικού χώρου και στις επί μέρους ενότητες του καθώς και την ενίσχυση της θέσης της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό πλαίσιο.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης το οποίο εγκρίθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 79 παρ. 8 του Συντάγματος και τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν. 2742/1999, με την υπ.αρ. 6876/4871/02.07.2008 απόφαση της Ολομέλειας της Βουλής (ΦΕΚ 128 Α' /3.07.08), (βλ. στο με αριθμ. 6877/4872 απόσπασμα από τα επίσημα Πρακτικά της ΡΟΒ', 24 Ιουνίου 2008, Συνεδρίασης της Ολομέλειας της Βουλής, παρ. Γ2 ) διαπιστώνεται ότι βασικοί στόχοι - επιδιώξεις και κατευθύνσεις για την χωρική διάρθρωση, την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη των κύριων παραγωγικών τομέων, της εξειδίκευσης και συμπληρωματικότητας τους αποτελούν:

- Η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, κυρίως εξωστρεφούς, με στόχο τη παραγωγή αγαθών, ιδίως ποιοτικών, με την αξιοποίηση της έρευνας, της τεχνολογίας και της καινοτομίας.
- Η χάραξη χωρικής πολιτικής για τη βιομηχανία με αφετηρία την αναγνώριση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και χωρικών αναγκών του τομέα και των επί μέρους κλάδων του.
- η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της επιχειρηματικότητας στο βιομηχανικό τομέα μέσω κατάλληλων χωρικών ρυθμίσεων και με εστίαση σε δραστηριότητες που καλύπτουν τοπικές ανάγκες ή παρουσιάζουν συγκριτικό πλεονέκτημα σε διεθνείς αγορές.
- η προώθηση ενός πολυκεντρικού προτύπου χωρικής οργάνωσης της βιομηχανίας, με σκοπό την αύξηση της συμβολής της στην περιφερειακή ανάπτυξη και την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων διαφόρων περιοχών.

Οι γενικές αυτές κατευθύνσεις εξειδικεύτηκαν περαιτέρω για τον τομέα της βιομηχανίας με το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη βιομηχανία που εγκρίθηκε αρμοδίως τον επόμενο χρόνο (2009).

#### ***A3.3.1.2 ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ***

Σύμφωνα με τις διαπιστώσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού σχεδιασμού για τη βιομηχανία (11508/13.4.2009 Απόφαση ΦΕΚ/ 151 /ΑΑΠ) για τη χωρική οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων σε εθνικό επίπεδο επισημαίνεται ότι η χωροταξική κατανομή της βιομηχανίας χαρακτηρίζεται από έντονη συγκέντρωση σε λίγες περιοχές, και ιδίως στις ευρύτερες μητροπολιτικές ζώνες Αθήνας και Θεσσαλονίκης, οι οποίες υπερβαίνουν τα όρια

των αντίστοιχων Νομών (και, στην πρώτη περίπτωση, της Περιφέρειας Αττικής). Το φαινόμενο έχει διάφορες διαστάσεις. Η συγκέντρωση αντανακλά την υψηλή εξάρτηση της ελληνικής βιομηχανίας από τις υποδομές και την αγορά των δύο Μητροπόλεων, κάτι που σημαίνει ότι βίαιες προσπάθειες απομάκρυνσής της ενέχουν προφανείς κινδύνους αφενός για τη μεταποιητική βάση της χώρας και αφετέρου για τις αγορές εργασίας των Μητροπόλεων. Σε ορισμένες περιπτώσεις, επιπλέον, πρόκειται για μονάδες που από τη φύση τους έχουν στενή σχέση και με άλλα χαρακτηριστικά του Μητροπολιτικού περιβάλλοντος (εστίες καινοτομίες, εξειδικευμένη εργασία) και που, συχνά, αποτελούν μια από τις ανταγωνιστικές αιχμές της ελληνικής βιομηχανίας.

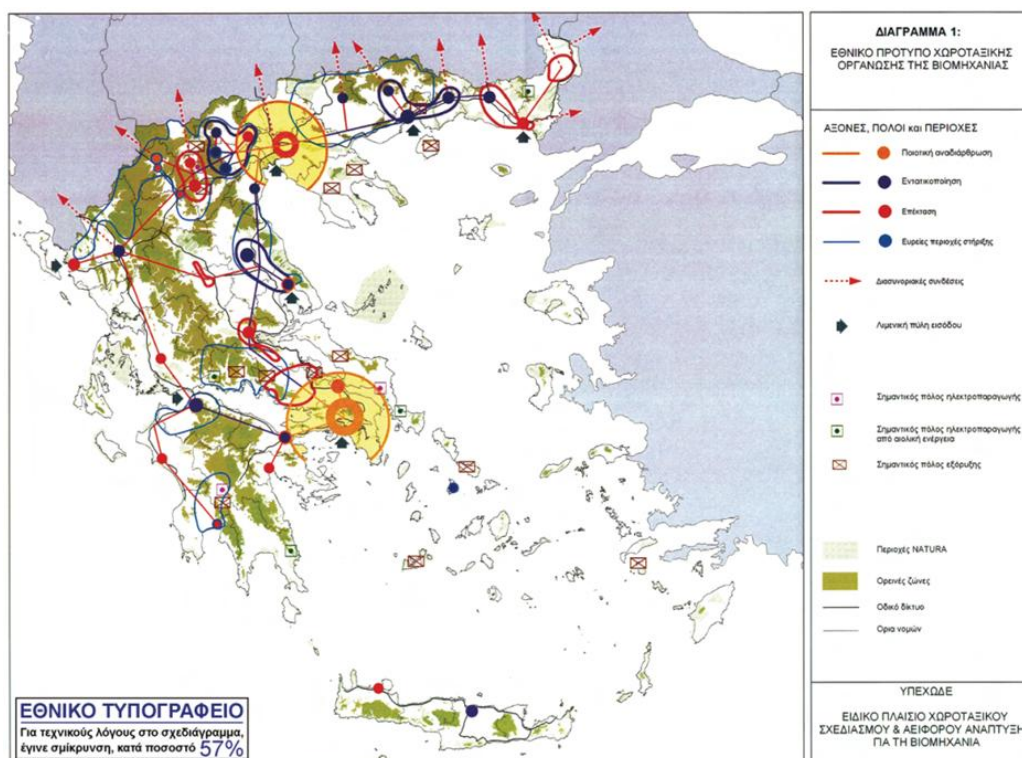
Οι κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για την ανάπτυξη της Βιομηχανίας για την Περιφέρεια Αττικής αφορούν:

- **στην ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας ως ευρωπαϊκής μητρόπολης στο χώρο της νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Μεσογείου με εστίαση στην προσπάθεια καθιέρωσής της ως διεθνούς επιχειρηματικού κέντρου**, κέντρου διαμετακομιστικού εμπορίου και βασικής πύλης εισόδου στην Ε.Ε.,

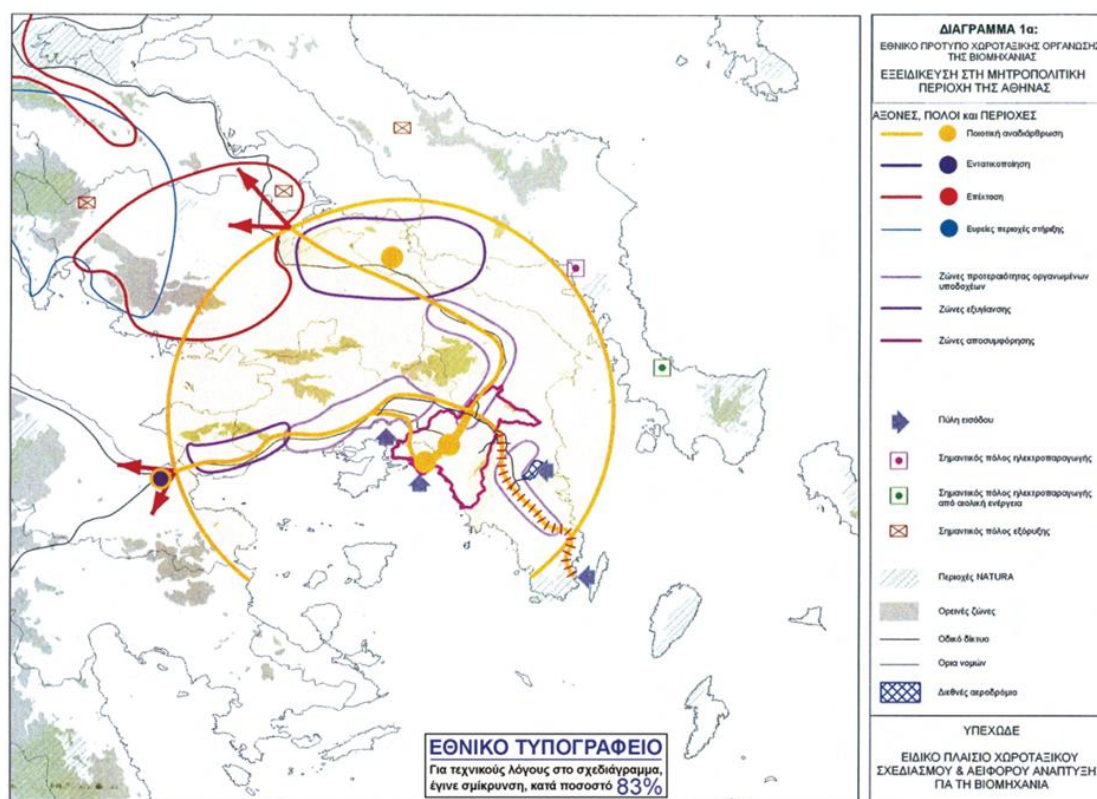
-στη βελτίωση της εξωστρέφειας του τοπικού παραγωγικού συστήματος και τη διευκόλυνση της προσέλκυσης ξένων επενδύσεων μέσω της ενθάρρυνσης της καινοτομίας, της επιχειρηματικότητας, της έρευνας και τεχνολογίας.

Επιπρόσθετα επιδιώκεται αύξηση των απασχολούμενων με προσανατολισμό σε ανταγωνιστικούς και καινοτόμους κλάδους.

**Ειδικά για την Αθήνα και Θεσσαλονίκη**, η πολιτική που πρέπει να εφαρμοστεί περιλαμβάνει την προσέλκυση στρατηγικών δραστηριοτήτων αιχμής και/ή διεθνούς προσανατολισμού (με την Αθήνα να επιδιώκει ισχυρό ρόλο σε επίπεδο ανατολικής Μεσογείου, και τη Θεσσαλονίκη σε επίπεδο Βαλκανίων) που έχουν ανάγκη το μητροπολιτικό περιβάλλον, **τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων –ιδιαίτερα αυτών που είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση του μητροπολιτικού βιομηχανικού ιστού–**, και την αποθάρρυνση περαιτέρω συγκέντρωσης/ενθάρρυνση της αποκέντρωσης μονάδων (ιδίως μεγαλύτερης κλίμακας) που δεν ανήκουν στις δύο προηγούμενες κατηγορίες.



Εικόνα 23: Εθνικό Πρότυπο Χωροταξικής Οργάνωσης της Βιομηχανίας, (Πηγή: ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας)



Εικόνα 24: Εθνικό Πρότυπο Χωροταξικής Οργάνωσης της Βιομηχανίας – Εξειδίκευση στη Π.Ε Βοιωτίας και Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας, (Πηγή: ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας)

Η γενική κατεύθυνση για τη βιομηχανία στην Περιφέρεια Αττικής (αλλά και τη Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας - Μ.Π.Α.) είναι η διατήρηση και ενίσχυση του ρόλου της ως τόπου εγκατάστασης δραστηριοτήτων για τις οποίες η μητροπολιτική χωροθέτηση αποτελεί βασικό όρο της αποτελεσματικής λειτουργίας τους, ιδιαίτερα αυτών που έχουν στρατηγική σημασία για την αναπτυξιακή διαδικασία σε εθνική κλίμακα και το διεθνή ρόλο της χώρας, και η επιλεκτική και σταδιακή αποκέντρωση των δραστηριοτήτων που μπορούν να χωροθετηθούν στην περιφέρεια και δεν είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση της οικονομικής βάσης της Αττικής.

Προτεραιότητες σε επίπεδο κλάδων ή κατηγοριών βιομηχανίας: Η πολιτική για τη βιομηχανία διαφοροποιείται ανά κατηγορία δραστηριοτήτων ως εξής:

α) Δραστηριότητες αιχμής των οποίων η ανταγωνιστικότητα προϋποθέτει άμεση επαφή με το μητροπολιτικό περιβάλλον της Αθήνας. Τέτοιες δραστηριότητες είναι κυρίως:

α1) αυτές που βασίζονται στην καινοτομία (προϊόντος ή τεχνολογίας) και τη γνώση και απαιτούν επαφή με τις δραστηριότητες Έρευνας και Τεχνολογικής Ανάπτυξης (Ε.Τ.Α.) της Αθήνας,

α2) **μονάδες ή τμήματα παραγωγικών διαδικασιών που εξαρτώνται από την προσφορά των υψηλού επιπέδου υπηρεσιών προς τις επιχειρήσεις ή των βαρέων υπερτοπικών υποδομών γενικού οικονομικού ενδιαφέροντος που είναι χωροθετημένες στην Αθήνα,**

α3) μονάδες με στρατηγική σημασία για τη διακλαδική ολοκλήρωση της μεταποίησης της Αττικής,

α4) **επιτελικοί κόμβοι δικτύων επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στο διεθνή χώρο,**

α5) μονάδες που εξαρτώνται καθοριστικά από τη σύνθετη αγορά εργασίας της Αττικής (επαρκή προσφορά υψηλά εξειδικευμένων στελεχών). Η ενθάρρυνση της δημιουργίας νέων και της παραμονής υφιστάμενων τέτοιων δραστηριοτήτων στην Αττική **συνιστά αναγκαία μητροπολιτική αλλά και εθνική στρατηγική επιλογή:** αποτελούν καθοριστικούς παράγοντες διεθνούς ανταγωνιστικότητας, και η μη παροχή δυνατοτήτων εγκατάστασής τους στην Αττική δεν οδηγεί σε αποκέντρωση από αυτή αλλά σε έξοδο από, ή μη προσέλευσή τους, στη χώρα.

β) μεγάλες μονάδες προσανατολισμένες (και) στις εξαγωγές που συγκροτούν τον σκελετό της υφιστάμενης βάσης μεταποίησης στην Αττική. Πρόκειται, κατά σειράν σημασίας, για μονάδες των συμπλεγμάτων 2 και 1. Οι δραστηριότητες αυτές αποτελούν βασικές συνιστώσες της ισορροπίας της περιφερειακής αγοράς εργασίας, συχνά καλύπτουν ζωτικές ανάγκες της εσωτερικής ζήτησης της Αττικής (ιδίως για προϊόντα με μεγάλο κόστος μεταφοράς), ενώ παράλληλα έχουν συχνά ιδιαίτερη σημασία για την εθνική οικονομία. Η παραμονή και ο εκσυγχρονισμός τους στην Αττική και τη Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας

(Μ.Π.Α.) υποστηρίζονται, εφόσον δεν δημιουργούν μη αντιμετωπίσιμες περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

γ) μεσαίου μεγέθους μονάδες, Μικρο Μεσαίες Επιχειρήσεις (Μ.Μ.Ε.) και Πολύ Μικρές Επιχειρήσεις (Π.Μ.Ε.), που συγκροτούν τον ιστό της υφιστάμενης βάσης μεταποίησης στην Αττική. Οι μονάδες αυτές ανήκουν σε διάφορες κατηγορίες: γ.1) μονάδες ενδιάμεσων προϊόντων με διακλαδικές σχέσεις με τις μονάδες των περιπτώσεων (α) και (β), γ.2) μονάδες που λειτουργούν στο πλαίσιο της τοπικής αγοράς για την κάλυψη συνήθων και παγίων αναγκών του πληθυσμού της περιφέρειας, γ.3) μονάδες που έχουν προσελκυστεί από συγκριτικά πλεονεκτήματα της Αθήνας αλλά δεν εξαρτώνται καθοριστικά από αυτά, ούτε είναι αναγκαίες για την τοπική αγορά, στραμμένες περισσότερο προς εξωτερικές αγορές. Οι μονάδες αυτών των κατηγοριών αποτελούν τον κύριο όγκο των επιχειρήσεων μεταποίησης, και απασχολούν και το μεγαλύτερο ποσοστό των εργαζομένων στην τελευταία.

Αυτές που ανήκουν στις περιπτώσεις (γ.1) και (γ.2) πρέπει κατ' αρχήν να συνεχίσουν να υπάρχουν στην Αττική ή στην ευρύτερη Μ.Π.Α. Κάτι τέτοιο σημαίνει παροχή δυνατοτήτων (όχι υποστήριξη) για την παραμονή και τον εκσυγχρονισμό των υφισταμένων αλλά για τις νέες ιδρύσεις που είναι αναγκαίες για την αναπαραγωγή του βιομηχανικού ιστού (συνεχής κύκλος διακοπών λειτουργίας μονάδων ή νέων ιδρύσεων που αντικαθιστούν τις προηγούμενες), εφόσον δεν δημιουργούν μη αντιμετωπίσιμες περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Αντίθετα, για τις μονάδες της κατηγορίας (γ.3), που αποτελούν ένα ποσοτικά σημαντικό τμήμα του υφιστάμενου ιστού, η βασική πολιτική θα είναι η αποθάρρυνση της παραμονής τους και η ώθηση προ αποκέντρωσης, εκτός Αττικής και Μ.Π.Α.. Η εν λόγω διαδικασία αποκέντρωσης αποτελεί στρατηγική επιλογή και για την ισόρροπη περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας και για τη χωρική αναδιοργάνωση της Αττικής. Πρέπει όμως να είναι σταδιακή, κυρίως για να μην αποσταθεροποιηθεί η αγορά εργασίας όπως συνέβη στο παρελθόν, και να κινείται παράλληλα με τη δημιουργία θέσεων απασχόλησης σε άλλους κλάδους και τομείς. Επίσης, πρέπει να συνδυάζει μέτρα που ωθούν προς έξοδο από την Αττική με μέτρα βελτίωσης της ελκυστικότητας των εκτός αυτής περιοχών της χώρας που θα τις υποδέχονται. Προϋποθέτει συνεπώς έναν σχεδιασμό εθνικής κλίμακας. Στο πλαίσιο των δυνατοτήτων που παρέχει το καθεστώς στο οποίο τοποθετείται η Αττική στην προγραμματική περίοδο 2007–2013 οι ενισχύσεις προς τις ιδιωτικές βιομηχανικές επενδύσεις πρέπει να εναρμονίζονται με τις πιο πάνω κατευθύνσεις.

| από \ προς                 | Μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας |                  |                         |                            |                      |                                               | Διαπεριφερειακή αποκέντρωση εκτός Μ.Π.Α. |
|----------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|
|                            | Περιφέρεια Αττικής               |                  |                         |                            | Μ.Π.Α. εκτός Αττικής | Όμορες ζώνες της Μ.Π.Α. (επέκταση της Μ.Π.Α.) |                                          |
|                            | Νομαρχία Αθηνών                  | Νομαρχία Πειραιά | Νομαρχία Δυτικής Αθήνας | Νομαρχία Ανατολικής Αθήνας |                      |                                               |                                          |
| Νομαρχία Αθηνών            | ↘ □                              |                  | →                       | →                          | →                    | →                                             | ➡                                        |
| Νομαρχία Πειραιά           |                                  | ↘ □              | →                       | →                          | →                    | →                                             | ➡                                        |
| Νομαρχία Δυτικής Αθήνας    |                                  |                  | ↘ □                     |                            | →                    | →                                             | ➡                                        |
| Νομαρχία Ανατολικής Αθήνας |                                  |                  | →                       | ↘ □                        | →                    | →                                             | ➡                                        |
| Μ.Π.Α. εκτός Αττικής       |                                  |                  |                         |                            | ↘                    | →                                             |                                          |

↘ □ εντός της ίδιας ενότητας, σε οργανωμένους υποδοχείς, ↘ εντός της ίδιας ενότητας, → εντός της επιλεγμένης ενότητας.

Πίνακας 12: Οι γεωγραφικές προτεραιότητες των διαδικασιών αποκέντρωσης Περιφέρειας Αττικής, Πηγή: ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας

Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερθέντα γίνεται εύκολα αντιληπτό πως η ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας ως ευρωπαϊκής μητρόπολης στο χώρο της νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Μεσογείου με εστίαση στην προσπάθεια καθιέρωσής της ως διεθνούς επιχειρηματικού κέντρου και ο εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων ιδιαίτερα αυτών που είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση του μητροπολιτικού βιομηχανικού ιστού που δραστηριοποιούνται στο διεθνή χώρο, αποτελεί προτεραιότητα του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τη βιομηχανία.

**Συμπερασματικά λοιπόν γίνεται σαφές πως το προτεινόμενο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο για τη «ΔΗΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΜΟΝΑΔΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΣΕ ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΣΤΙΣ ΑΧΑΡΝΕΣ» εναρμονίζεται πλήρως με τον προαναφερθέντα στόχο ενίσχυσης της Αθήνας με τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων ιδιαίτερα αυτών που είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση του μητροπολιτικού βιομηχανικού ιστού και την άμεση εξυπηρέτηση του πληθυσμού.**

#### A3.3.1.3 ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΤΤΙΚΗΣ - ΑΘΗΝΑΣ (Ρ.Σ.Α.) –Ν.4277/2014 (Α'156)

Οι στρατηγικοί στόχοι του ΡΣΑ εντάσσονται στο πλαίσιο της εθνικής και ευρωπαϊκής αναπτυξιακής και της χωρικής πολιτικής. Σε αυτό το πλαίσιο, οι στρατηγικοί στόχοι προσδιορίζονται σε τρεις ενότητες συμπληρωματικών στρατηγικών στόχων:

α) **Ισορροπη οικονομική ανάπτυξη και ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας-Αττικής, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων.**

β) Βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, εξοικονόμηση πόρων, αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.

γ) Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη.

Κατά το άρθρο 8 του ΡΣΑ ο χώρος της Αττικής διαμορφώνεται βάσει χωρικών ενοτήτων, αξόνων και πόλων ανάπτυξης, οι οποίοι αποτελούν τις περιοχές κλειδιά που αναλαμβάνουν δομικό ρόλο στη διάρθρωση του χώρου, όπου εστιάζονται οι δράσεις και τα μέσα για την υλοποίηση των στόχων του νέου ΡΣΑ, στο πλαίσιο της σύνθεσης των τομεακών πολιτικών στο χώρο. Η περιοχή επέμβασης ανήκει στη Χωρική Ενότητα Ανατολικής Αττικής, και ειδικότερα στη Χωρική Υποενότητα Βόρειας Αττικής που περιλαμβάνει τους Δήμους Ωρωπού, Μαραθώνα, Διονύσου και Αχαρνών.

Προτεραιότητες για τη χωρική οργάνωση Χωρικής Υποενότητας Βόρειας Αττικής αποτελούν:

- Η οργάνωση της αστικής ανάπτυξης, κυρίως στο οικιστικό σύμπλεγμα που στρέφεται προς το βορειοανατολικό Πολεοδομικό Συγκρότημα,
- **Η πολεοδομική οργάνωση των παραγωγικών ζωνών που συμπεριλαμβάνονται εκατέρωθεν του εθνικού και σιδηροδρομικού δικτύου και αποτελούν τμήμα του στρατηγικού αναπτυξιακού άξονα Βορρά – Νότου (Διεθνούς και Εθνικής εμβέλειας) με σημαντικούς πόλους ανάπτυξης στις περιοχές του Αυλώνα (Βόρεια Πύλη Περιφέρειας Αττικής) και του Αγίου Στεφάνου – Κρυονερίου (Βόρεια Πύλη του Μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας), καθώς και η οργάνωση των ήδη θεσμοθετημένων περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων.**
- Η προωθητική δραστηριότητα για την περιοχή είναι επίσης, η γεωργία – κτηνοτροφία για την κάλυψη των αναγκών της Περιφέρειας, σε συνδυασμό με τις σχετικές, με τα παραγόμενα προϊόντα, μεταποιητικές μονάδες.
- Η δημιουργία υπερτοπικών πόλων αναψυχής και πολιτισμού με ήπιες δραστηριότητες και λειτουργίες, σε συνάρτηση με το πλούσιο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής.

Ειδικότερα, ο Δήμος Αχαρνών κατά το ΡΣΑ αποτελεί Διαδημοτικό Κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας με πολυδιάστατη ανάπτυξη και με σημαντική εμβέλεια για τη Χωρική Ενότητα Ανατολικής Αττικής, καθώς περιλαμβάνει και ορισμένες συμπληρωματικές δραστηριότητες μητροπολιτικής ακτινοβολίας, ενώ διατηρεί ταυτόχρονα τη λειτουργική τους αυτοτέλεια και ετερογένεια, προωθώντας την εσωτερική συνοχή και την ισόρροπη ανάπτυξη.

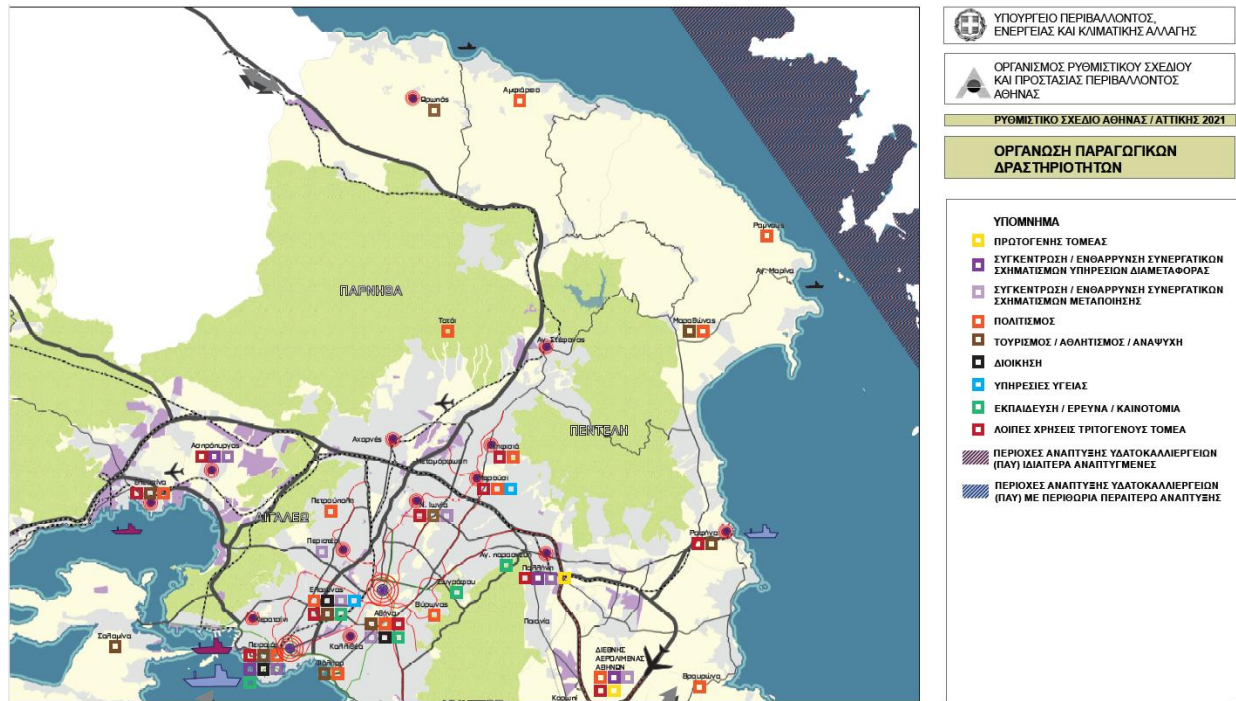
Επίσης, ανήκει στον αναπτυξιακό άξονα Ανατολής–Δύσης, άξονας που αναπτύσσεται ακολουθώντας την κατεύθυνση της Αττικής Οδού και του δυτικού σκέλους του οδικού άξονα ΠΑΘΕ. Αρχίζει από την ευρύτερη περιοχή του Διεθνούς Αερολιμένα, συνδέεται με τους αναπτυξιακούς πόλους Κορωπίου–Παιανίας και Σταυρού–Παλλήνης–Σπάτων, διέρχεται από τον πόλο του Αμαρουσίου, την περιοχή Συγκοινωνιακού Κέντρου Αχαρνών, διασχίζει το Βόρειο Θριάσιο με το Εμπορευματικό Κέντρο και το Σταθμό Διαλογής ΟΣΕ και καταλήγει στη Δυτική Πύλη της Περιφέρειας (ευρύτερη περιοχή Μεγάρων), από όπου εισέρχονται στην Αττική οι άξονες διασύνδεσης με τη Δυτική Ευρώπη.

Ο χαρακτήρας αυτού του άξονα διαφοροποιείται από τα ανατολικά προς τα δυτικά, με **έμφαση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες επιτελικού χαρακτήρα** και στις υπηρεσίες τριτογενούς τομέα στο ανατολικό και κεντρικό τμήμα του, καθώς και στις μεταποιητικές, εμπορευματικές, μεταφορικές και αποθηκευτικές λειτουργίες στο δυτικό τμήμα του. Ειδικότερα, **οι Αχαρνές μεταξύ Εθνικής Οδού και Συγκοινωνιακού Κέντρου Αχαρνών (ΣΚΑ), αποτελούν πόλο ενδοπεριφερειακής εμβέλειας με εξειδίκευση στη μεταποίηση και στις μεταφορές.**

Επίσης σύμφωνα με το άρθρο 24 σχετικά με την χωρική στρατηγική και την οικονομική ανάπτυξη του δευτερογενή τομέα διατηρείται και ενισχύεται ο βιομηχανικός χαρακτήρας της Αττικής με παράλληλη προστασία του περιβάλλοντος και ενισχύεται ο ρόλος της ως τόπου εγκατάστασης δραστηριοτήτων, για τις **οποίες η μητροπολιτική χωροθέτηση αποτελεί βασικό όρο της αποτελεσματικής λειτουργίας τους, ιδιαίτερα αυτών που έχουν στρατηγική σημασία για την αναπτυξιακή διαδικασία σε εθνική κλίμακα και το διεθνή ρόλο της χώρας.**

Τέλος σύμφωνα με την οργάνωση του δευτερογενή τομέα προτείνεται μεταξύ άλλων η **στήριξη και ο εκσυγχρονισμός των μεταποιητικών μονάδων χαμηλής όχλησης εντός αστικού ιστού με την πρόβλεψη των απαραίτητων χώρων για τη φορτοεκφόρτωση εμπορευμάτων και κοινών δικτύων και υποδομών που είναι απαραίτητα για την λειτουργία τους, με κατεύθυνση τη δημιουργία συνεργατικών σχηματισμών. Υποστηρίζεται η επανάχρηση και αναβάθμιση κτηριακών κελυφών που προκύπτουν από ανακατατάξεις στον αστικό ιστό και στους υποδοχείς για την ανάπτυξη μεταποιητικών και**

επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, με βελτίωση της οργάνωσης και της πολεοδομικής ένταξής τους.



Εικόνα 25: Οργάνωση Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Ρ.Σ.Α, (Πηγή: ΦΕΚ 156 Α΄/2014)

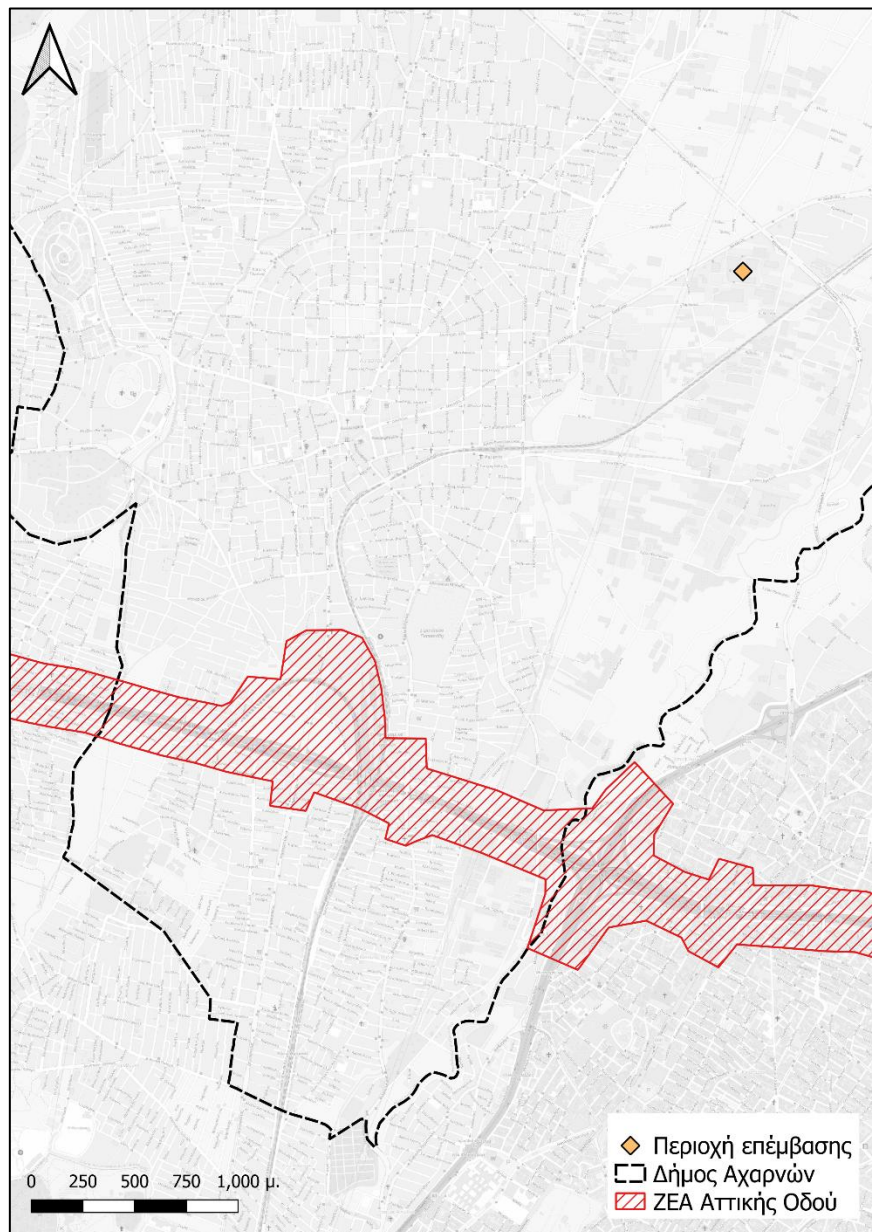
### Α3.3.2 ΟΡΙΑ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΡΩΤΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΙΣΟΔΥΝΑΜΩΝ (ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ/ΣΕ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ) ΜΟΡΦΩΝ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

#### ➤ ΖΩΝΗ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ

Τμήμα της περιοχής του Δήμου Αχαρνών περιλαμβάνεται στα όρια της θεσμοθετημένης Ζώνης Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (Ζ.Ε.Α.) για την Αττική οδό, όπως έχει καθοριστεί με το ΦΕΚ 647/Δ/2003. Σύμφωνα με το ΦΕΚ Δ647/2003 [Π.Δ/γμα της Ζώνης Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (Ζ.Ε.Α)] έγινε ο καθορισμός της Ζώνης Ελεγχόμενης Ανάπτυξης, κατά μήκος της λεωφόρου Ελευσίνας -Αεροδρομίου Σπάτων, καθώς και ο καθορισμός των χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης. Σύμφωνα με το άρθρο 1 του ΠΔ στην Ζ.Ε.Α. περιλαμβάνεται:

- Η Ζώνη που εκτείνεται σε απόσταση 150,00 μέτρων εκατέρωθεν του άξονα του συγκοινωνιακού έργου (οδικό -σιδηροδρομικό).

- Η Ζώνη που εκτείνεται σε απόσταση 150,00 μέτρων εκατέρωθεν του άξονα των δευτερευουσών οδών των ανισόπεδων κόμβων Κηφισίας, Μεταμόρφωσης και Δουκ. Πλακεντίας.
- Η Ζώνη που εκτείνεται σε απόσταση 100,00 μέτρων εκατέρωθεν του άξονα των δευτερευουσών οδών των λοιπών προβλεπόμενων ανισόπεδων κόμβων καθώς και άνω διαβάσεων.
- Στην περίπτωση της παραγράφου 2, το μήκος της ζώνης, ως προς τις δευτερεύουσες οδούς προσδιορίζεται σε απόσταση 500 μέτρων εκατέρωθεν της νοητής διασταύρωσης αυτών με το συγκοινωνιακό έργο (ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ) και στην περίπτωση της παραγράφου 3 σε μήκος 250,00 μέτρων.
- Το όριο της ευρύτερης περιοχής του Συγκοινωνιακού Κέντρου Αχαρνών (Σ.Κ.Α.), όπως οι παραπάνω ρυθμίσεις φαίνονται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:40.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 13481/2003 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.
- Στις περιπτώσεις που το όριο της Ζ.Ε.Α. τέμνει οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, θεωρείται ότι περιλαμβάνεται εντός αυτής ολόκληρο το Ο.Τ., αυξανόμενου του ορίου της ζώνης μέχρι το όριο του συγκεκριμένου Ο.Τ.
- Στις περιπτώσεις που το όριο της Ζ.Ε.Α. τέμνει ιδιοκτησίες στις εκτός σχεδίου περιοχές, θεωρείται ότι περιλαμβάνεται εντός της ζώνης ολόκληρη η ιδιοκτησία. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται μόνο στις υφιστάμενες κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος δ/τος ιδιοκτησίες, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην παρ. 4 του άρθρου 2.Β.



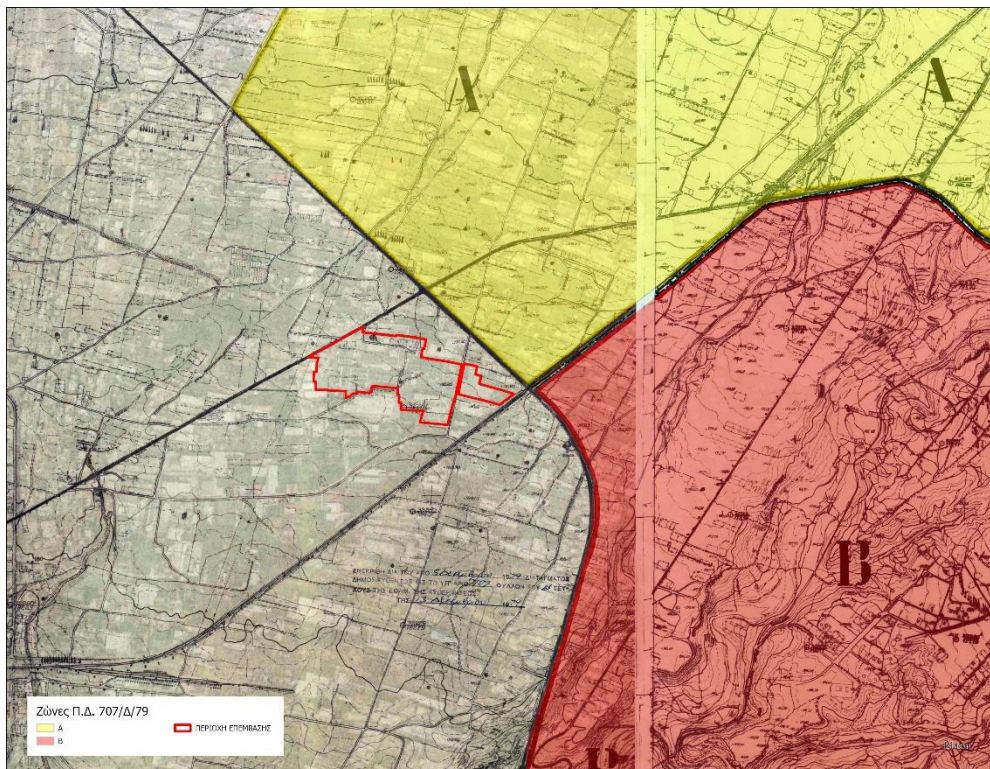
Εικόνα 26: Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης Αττικής οδού στην ευρύτερη περιοχή (Πηγή: geodata.gov.gr και ιδία επεξεργασία)

### ➤ ΖΟΕ ΑΤΤΙΚΗΣ

Η πρώτη άδεια λειτουργίας της ΜΕΓΑ Α.Ε. εγκρίθηκε το 1981<sup>7</sup> και η περιοχή επέμβασης βρισκόταν εκτός σχεδίου πόλης, ενώ σύμφωνα με το από 5-12-1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 707/Δ/1979) «Περί τροποποίησης των όρων δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923

<sup>7</sup> Βλ. Παράρτημα

οικισμών, του Νομού Αττικής» δεν εμπίπτει εντός κάποιας από τις Ζώνες Α και Β, όπως φαίνεται και στην παρακάτω εικόνα.

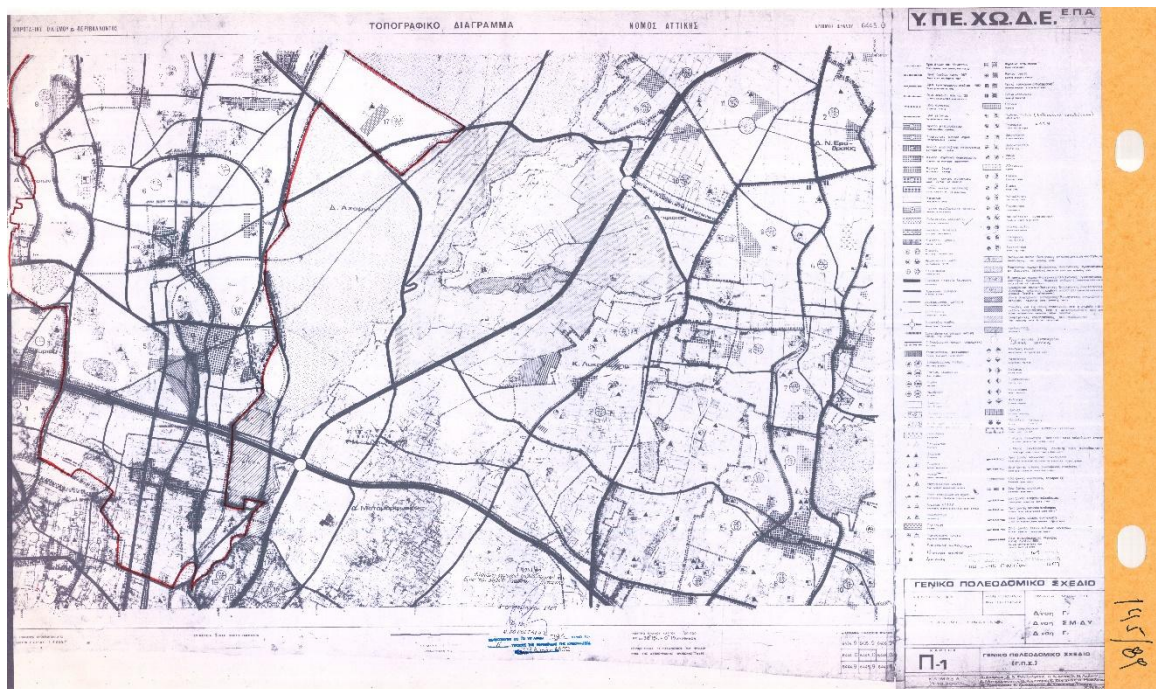


Εικόνα 27: Περιοχής επέμβασης αναφορικά με το ΦΕΚ 707/Δ/1979 (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

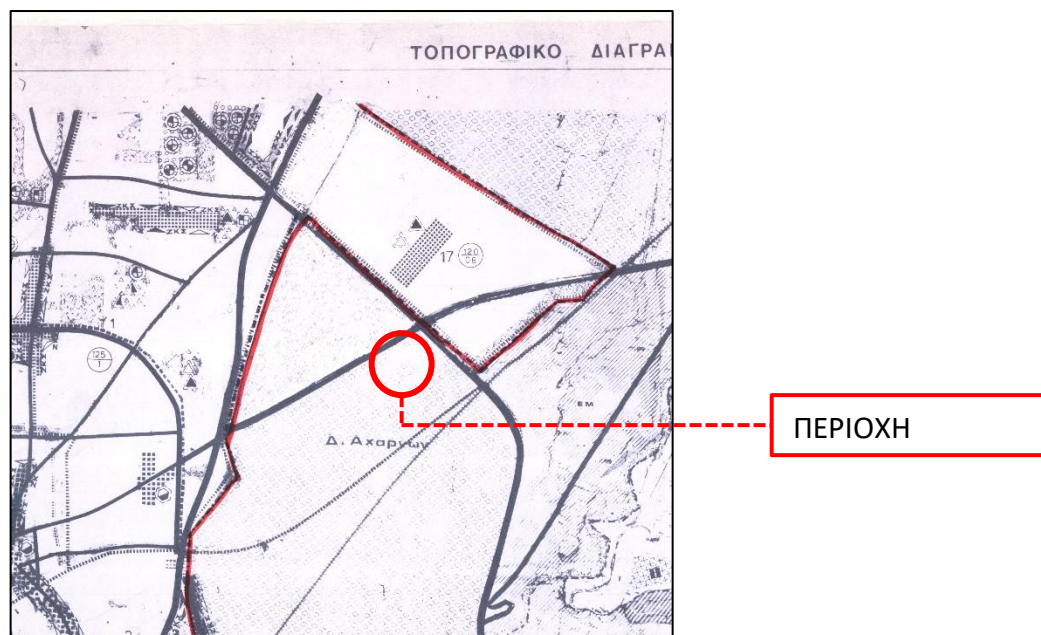
#### ➤ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αχαρνών εγκρίθηκε το 1989 (ΦΕΚ 145/Δ/10-03-1989) και αναδημοσιεύτηκε με την 54299/2272/8-4-1992 απόφαση Υφυπουργού Χωροταξίας και δημοσίων έργων με τα διαγράμματα (ΦΕΚ 394/Δ/22-04-1992). Το σχέδιο περιλαμβάνει κυρίως: Την πολεοδομική οργάνωση του δήμου για πληθυσμιακό μέγεθος 120.000 κατοίκων (για το έτος 1991) με την επέκταση του σχεδίου πόλης σε εκτάσεις πυκνοδομημένες, αραιοδομημένες, αδόμητες και σε ζώνες άλλων χρήσεων πλην κατοικίας και τη δημιουργία 17 συνοικιών και 24 πολεοδομικών ενοτήτων-γειτονιών.

Η περιοχή επέμβασης, όπως φαίνεται και στην Εικόνα 28 που αποτελεί απόσπασμα του χάρτη Π-1 του ΓΠΣ Αχαρνών, βρίσκεται εκτός των ορίων του ΓΠΣ, σε περιοχή που παραμένει εκτός σχεδίου και χωρίς το ΓΠΣ να ρυθμίζει τις χρήσεις της, παρά μόνο υπάρχει σήμανσή της σαν απλής γεωργικής γης.



Εικόνα 28: Χάρτης Π-1 του αρχικού Γ.Π.Σ Αχαρνών του 1989, (Πηγή: ΥΠΕΝ, ΦΕΚ 145/Δ/1989)

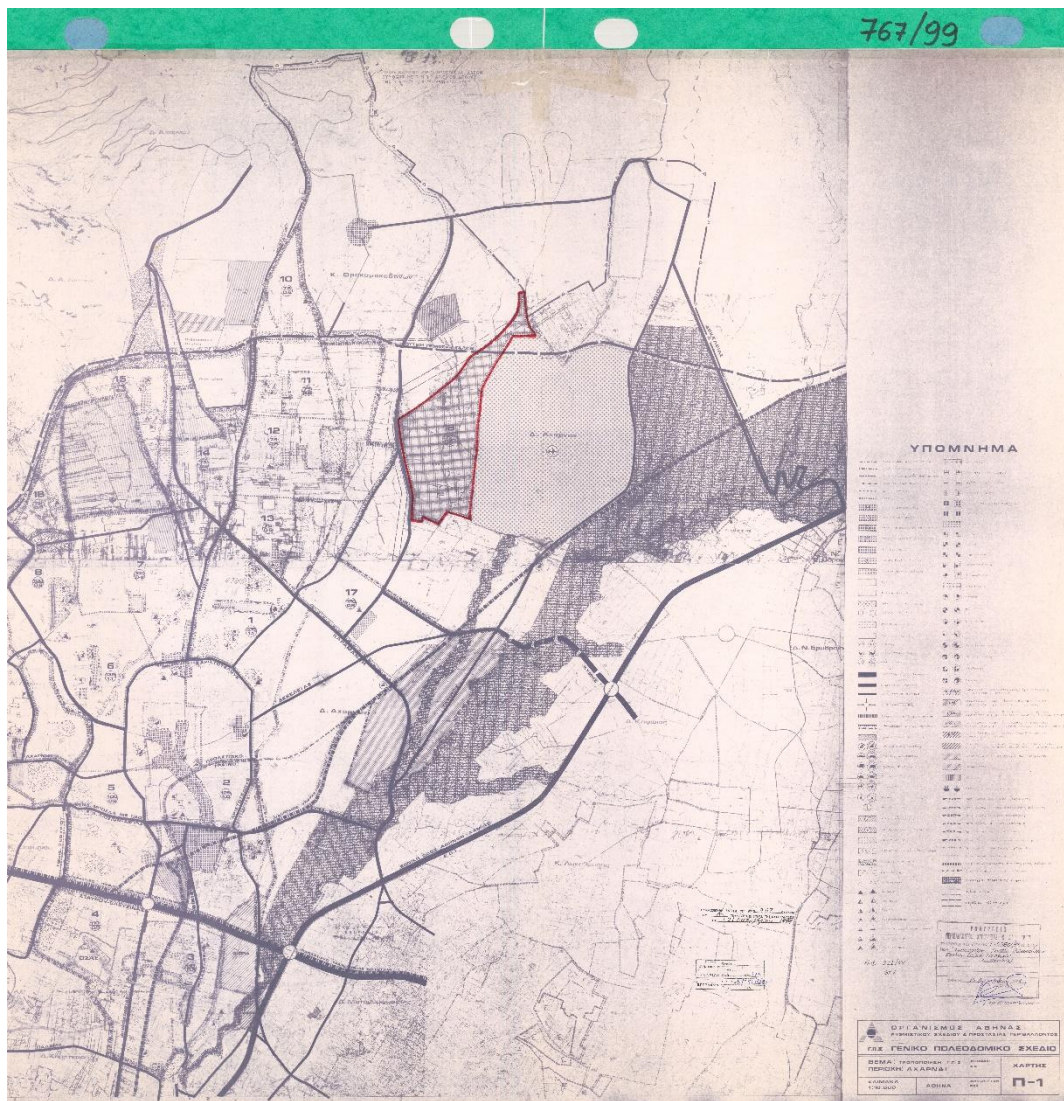


Εικόνα 29: Απόσπασμα του πρωτότυπου χάρτη Π-1 του Γ.Π.Σ Αχαρνών του 1989, ενδεικτικά η θέση της περιοχής επέμβασης (Πηγή: ΥΠΕΝ, ΦΕΚ 145/Δ/1989)

Στη συνέχεια εγκρίθηκε η τροποποίηση με την από 35876/1791/ 6.4.1990 Απόφαση Υπουργού (Δ' 238) και την από 92501/6953/7-10-1994 Απόφαση Υπουργού (ΦΕΚ Δ' 1238), με την οποία ειδικότερα αυξήθηκε το πληθυσμιακό μέγεθος σχεδιασμού από 120.000 σε 128.000 κατοίκους στο Δήμο Αχαρνών και επίσης τροποποιήθηκαν τα όρια και οι χρήσεις γης, αποχαρακτηρίστηκε η Ζ.Α.Α. (Ζώνη Αστικού Αναδιασμού) στις πολεοδομικές ενότητες 11,

12 και 13, καθορίστηκε γενική κατοικία και η χωροθέτηση του γηπέδου στις Π.Ε 12 εντός των ορίων του πάρκου πόλης και τροποποιήθηκε το βασικό οδικό δίκτυο.

Το 1999 εγκρίθηκε η τροποποίηση του ΓΠΣ με την αρ. 25801/5819 υπουργική απόφαση (Δ' 767) και επεκτάθηκαν τα όρια του ΓΠΣ για την ένταξη εντός αυτών περιοχής αδόμητης 1.274 στρεμ. για την εγκατάσταση του Ολυμπιακού Χωριού και τη δημιουργία μιας νέας Πολεοδομικής ενότητας (Π.Ε.18) καθώς και τον καθορισμό χρήσεων γης σε αυτήν.



Εικόνα 30: Χάρτης Π-1 της τροποποίησης του ΓΠΣ Αχαρνών το 1999 (Πηγή: ΥΠΕΝ, ΦΕΚ 767/δ/1999)

Στη συνέχεια με την υπ.αρ. 366/8-1-2004 Απόφαση Υπουργού (ΦΕΚ 13/Δ/19-01-2004) εγκρίθηκε το νέο ΓΠΣ Αχαρνών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2508/97, ρυθμίζοντας τις χρήσεις γης σε όλα τα διοικητικά όρια του Δήμου και τροποποιήθηκαν οι προγενέστερες ρυθμίσεις του αρχικού ΓΠΣ με την επέκταση των ορίων του για την ένταξη εντός αυτών και νέων περιοχών προς πολεοδόμηση, αλλά και το καθορισμό ζωνών/περιοχών ειδικής

προστασίας που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν και περιοχών για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής ανάπτυξης και ειδικότερα:

A. Επέκταση των ορίων εγκρίθηκε για

- τις Π.Ε 12 και 13 και τη δημιουργία νέας Π.Ε. 19
- την ΠΕ 17 στο τρίγωνο μεταξύ των λεωφόρων Καραμανλή-Δεκελείας και Πλήθωνος και τη δημιουργία νέας Π.Ε 20
- ένταξη αδόμητης έκτασης 70 περίπου στρεμ. βόρεια της περιοχής του Ο.Σ Ξενοδοχοϋπαλλήλων
- την ΠΕ 3, στο νότιο τμήμα της επί της Λεωφ. Φιλαδέλφειας
- τη ζώνη του δευτερογενούς τομέα (ΒΙΠΑ) νότια μέχρι την οδό Μπόσδα
- την περιοχή μεταξύ της οδού Κύμης και της ΠΕ 17 για την ένταξη εντός αυτών ζώνης Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙΠΑ) προς εξυγίανση
- την ένταξη έκτασης με χρήση Κοινόχρηστου πρασίνου στην ΠΕ 8
- τη ζώνη περίπου 80 στρεμ. μεταξύ της οδού Μπόσδα και των γραμμών του προαστιακού τρένου με χρήση δημοτικής αγοράς

B. Καθορίστηκαν χρήσεις γης όπως:

- Γενικής κατοικίας όπως προσδιορίζεται από το αρ. 3 του από 23.2.87 π/δ τους (Δ' 166) με εξαίρεση τις εμπορικές αποθήκες.
- Αμιγούς κατοικίας όπως προσδιορίζεται από το αρ. 2 του από 23.2.87 π/δ τους (Δ' 166) στην περιοχή της Βαρυμπόμπης, στην περιοχή του Ο.Σ Ξενοδοχοϋπαλλήλων και στην προς βορρά όμορη της έκταση (Π.Ε 12) και στο νότιο τμήμα της Π.Ε 4.
- Πολεοδομικού κέντρου όπως προσδιορίζεται από το αρ. 4 του Π.Δ (ΦΕΚ 166/Δ/87) στην έκταση του Σιδηροδρομικού κέντρου Αχαρνών (Σ.Κ.Α), του Δημαρχείου, του Στρατοπέδου Παπαστάθη και εκτείνεται προς νότο μέχρι την Άττική Οδό και προς βορρά κατά μήκος της Λεωφ. Φιλαδέλφειας, μέχρι της οδό Δεκελείας.
- Ζωνών βιομηχανικού-βιοτεχνικού πάρκου ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ, όπως προσδιορίζεται από το αρ.5 του Π.Δ (ΦΕΚ 166/Δ/87). Στη ζώνη ΒΙΠΑ προς εξυγίανση καθορίζονται οι χρήσεις του αρ. 5 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, όπως συμπληρώθηκε με το αρ. 1 του από 8.12.1990 (Δ' 706) και ειδικότερα με χρήσεις επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα.

- Τουρισμού αναψυχής όπως προσδιορίζεται από το αρ. 8 του Π.Δ (ΦΕΚ 166/Δ/87) στις ΠΕ 14 και 14.

Στις περιοχές εκτός των πολεοδομημένων και προς πολεοδόμηση περιοχών του δήμου Αχαρνών και εκτός των ζωνών προστασίας του Κηφισού και του ορεινού όγκου της Πάρνηθας, καθορίστηκαν ζώνες Α, Β, Γ και Δ.

Σύμφωνα με το παραπάνω πρωτότυπο διάγραμμα που συνοδεύει την Απόφαση 366/8-1-2004 έγκρισης της τροποποίησης του ΓΠΣ Δήμου **Αχαρνών η περιοχή επέμβασης εμπίπτει στη ζώνη Β η οποία περιλαμβάνει «εκτάσεις αγροτικές που συγκεντρώνουν δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα».** Στη ζώνη αυτή προβλέπονται οι εξής χρήσεις: Αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή, Θερμοκήπια, Κατοικία. Ειδικότερα:

- Αγροτικές αποθήκες: Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια: 50 τ.μ.
- Θερμοκήπια: Εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 2 παρ.2 του από 24.5.85 Π.Δ. (Δ' 270), όπως ισχύει.
- Κατοικία: Συντελεστής δόμησης: 0,02, Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια: 200 τ.μ., Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: 7,5 μ., ενώ απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.

Στις παραπάνω Ζώνες Α, Β, Γ, Δ το κατώτατο όριο κατάτμησης της αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε 20.000 τ.μ. Κατά παρέκκλιση για τις ζώνες Β και Δ, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που κατά της 7.7 83 ημερομηνία δημοσίευσης του από 22.6.83 π.δ/τος (Δ. 284) έχουν ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ.. Οι νομίμως υφιστάμενες χρήσεις παραμένουν.

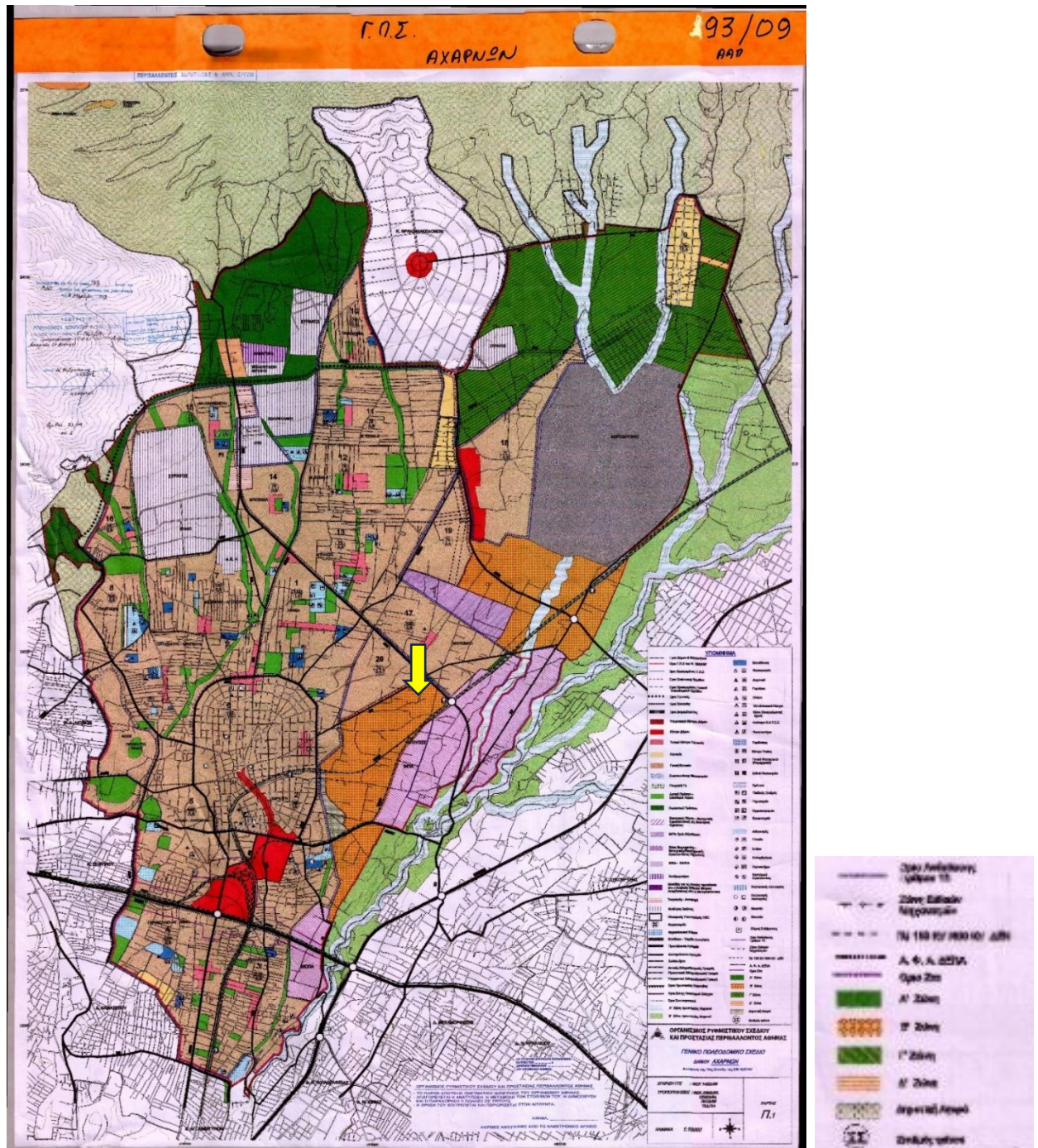
Επίσης προωθείται η λήψη μέτρων για την προστασία και την ανάδειξη του περιβάλλοντος και ειδικότερα: την ανάπλαση ρεμάτων με διαμόρφωση των παραρεμμάτων ζωνών σε κοινόχρηστους χώρους πρασίνου και υπαίθριας αναψυχής και αθλητισμού μικρής κλίμακας και επίσης την διαμόρφωση πάρκου δασικής αναψυχής στην Αμυγδαλέζα.

Τέλος με την με αρ. 7265/16-02-2009 Απόφαση Υπουργού (ΦΕΚ 93/ΑΑΠ/2009-03-03) εγκρίθηκε η τροποποίηση του Γ.Π.Σ Αχαρνών και ειδικότερα:

α) η επέκταση των ορίων των προς πολεοδόμηση περιοχών για την ένταξη εντός αυτών της περιοχής Σφετσέικα «Πάτημα – Χατζησπύρου» και ειδικότερα εντός των ορίων της Π.Ε. 9, με

χρήση αμιγούς κατοικίας. Στα πλαίσια της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης λωρίδα πενήντα (50,00) μέτρων κάτω από τις γραμμές υψηλής τάσης θα παραμείνει εκτός οικιστικής χρήσης.

β) η εξαίρεση από τη ζώνη Γ της παραπάνω περιοχής



Εικόνα 31: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αχαρνών -Χάρτης Χρήσεων γης (Πηγή: ΦΕΚ 93/ΑΑΠ/2009-03-03)

Συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται το ιστορικό έγκρισης των ΓΠΣ Αχαρνών και οι τροποποιήσεις αυτών καθώς και οι κατευθύνσεις που έδωσαν για την περιοχή επέμβασης.

| ΦΕΚ                      | ΑΠΟΦΑΣΗ    | ΕΙΔΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ          | ΘΕΜΑ                                                                              | Κατευθύνσεις σχετικά με την περιοχή επέμβασης                                                                                         |
|--------------------------|------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>145/Δ/1989-03-10</b>  | 4941/514   | ΚΟΙΝΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ | Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής)               | Εκτός ΓΠΣ και εκτός σχεδίου πόλης.                                                                                                    |
| <b>238/Δ/1990-06-04</b>  | 35876/1791 | ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ       | Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής)               | Εκτός ΓΠΣ και εκτός σχεδίου πόλης.                                                                                                    |
| <b>394/Δ/1992-04-22</b>  | 54299/2272 | ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ       | Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής) Αναδημοσίευση | Εκτός ΓΠΣ και εκτός σχεδίου πόλης.                                                                                                    |
| <b>1238/Δ/1994-11-25</b> | 92501/6953 | ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ       | Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής)               | Εκτός ΓΠΣ και εκτός σχεδίου πόλης.                                                                                                    |
| <b>767/Δ/1999-10-21</b>  | 25801/5819 | ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ       | Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής)               | Εκτός ΓΠΣ και εκτός σχεδίου πόλης.                                                                                                    |
| <b>13/Δ/2004-01-19</b>   | 366        | ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ       | Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής)               | Ζώνη Β: Αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή, Θερμοκήπια, Κατοικία.<br>Οι νομίμως υφιστάμενες χρήσεις παραμένουν |
| <b>93/ΑΑΠ/2009-03-03</b> | 7265       | ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ       | Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής). | Ζώνη Β: Αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή, Θερμοκήπια, Κατοικία.<br>Οι νομίμως υφιστάμενες χρήσεις παραμένουν |

Πίνακας 13: Πράξεις και ΦΕΚ δημοσίευσης αρχικού και τροποποιήσεων Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Αχαρνών (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

### A3.3.2.1 ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ (ΟΙΚ)

Οι οικιστικές ενότητες του Δήμου χαρακτηρίζονται από ανομοιομορφία και αυθαίρετη δόμηση. Ο κεντρικός πυρήνας του Δήμου αποτελεί την πρώτη οικιστική ενότητα που απέκτησε ρυμοτομικό σχέδιο το 1890 (ΦΕΚ 157/Α/1890), με στοιχειώδεις λειτουργίες και διαμορφωμένους κεντρικούς τόπους. Το κέντρο αποτελεί το πιο πυκνοδομημένο τμήμα του Δήμου με διάφορους τύπους κατοικιών (μονώροφα αγροτόσπιτα, νεοκλασικές, μεσοπολεμικές μονοκατοικίες και λίγες πολυκατοικίες).

Με συνεχείς τροποποιήσεις το ρυμοτομικό σχέδιο τροποποιήθηκε και επεκτάθηκε ο κεντρικός πυρήνας του Δήμου. Σημαντικό να αναφερθεί ότι το 1952 εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο στην Δ. Ε Θρακομακεδόνων (ΦΕΚ 256/Α/1952).

Επίσης, από το 1985 έως το 2005 εγκρίθηκαν Πολεοδομικές μελέτες επεκτάσεων σε αρκετές Πολεοδομικές ενότητες, ορισμένες και πριν την έγκριση του ΓΠΣ ως περιοχές πυκνοδομημένων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43 του ν. 1337/83, όπως φαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

| Πολ. Ενότητα                 | ΦΕΚ               | ΕΙΔΟΣ              | ΘΕΜΑ                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. ΛΑΘΕΑ</b>              | 1102/Δ/1986-11-14 | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας «Λαθέα» του δήμου Αχαρνών                            |
|                              | 719/Δ/1987-07-31  | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας «Λαθέα» του Δήμου Αχαρνών                            |
|                              | 119/Δ/1995-03-07  | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας Λαθέα Α του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής)               |
|                              | 1130/Δ/1996-09-19 | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας «Λαθέα Β'» του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής)            |
| <b>2. ΧΑΡΑΥΓΗ</b>            | 140/Δ/1990-03-19  | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας «Χαραυγή 8» του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής).          |
| <b>3. ΛΥΚΟΤΡΥΠΑ-ΧΑΜΟΜΗΛΟ</b> | 132/Δ/1991-03-27  | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας «Χαμόμηλο - Λυκότρυπα του δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής) |

| Πολ. Ενότητα                   | ΦΕΚ                  | ΕΙΔΟΣ                 | ΘΕΜΑ                                                                                                                                                |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4. ΓΕΡΟΒΟΥΝΟ - ΑΓ. ANNA</b> | 543/Δ/1991<br>-08-07 | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ<br>ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας Γεροβουνό Αγ. Άννα- (Π.Ε. 4) του δήμου Αχαρνών και του δήμου Καματερού (Ν. Αττικής) |
| <b>5. ΑΥΛΙΖΑ - ΠΥΡΓΟΥΘΙ</b>    | 717/Δ/1987<br>-07-31 | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ<br>ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης περιοχής «Αγ. Δημητρίου - Αυλίζας (Α και Β) του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής)                                             |
|                                | 714/Δ/1998<br>-09-23 | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ<br>ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 5 -Αγ Δημήτρης - Αυλίζα – Πύργουθι - του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής).                |
| <b>6. ΚΕΝΤΡΟ - ΝΕΑΠΟΛΗ</b>     | 724/Δ/1986<br>-09-08 | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ<br>ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της περιοχής «Νεάπολη» του δήμου Αχαρνών (ν. Αττικής)                                                                  |
| <b>7. ΑΓ. ΠΕΤΡΟΣ</b>           | 216/Δ/1987<br>-03-13 | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ<br>ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας «Άγιος Πέτρος» του δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής).                                      |
|                                | 432/Δ/1986<br>-05-12 | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ<br>ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας «Άγιος Πέτρος Β» του δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής).                                    |
|                                | 255/Δ/1995           | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ<br>ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας «Άγιος Πέτρος» του δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής).                                      |
| <b>8. ΠΛΑΤΩΝΑΣ</b>             | -                    | -                     | -                                                                                                                                                   |
| <b>9. ΦΛΟΓΑ - ΒΑΡΥΜΠΟΜΠΗ</b>   | -                    | -                     | -                                                                                                                                                   |
| <b>10. ΠΑΝΟΡΑΜΑ</b>            | 861/Δ/1992<br>-08-17 | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ<br>ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της πολεοδομικής ενότητας «Πανόραμα» του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής).                                                   |
| <b>11. Μ. ΣΧΙΝΑ Α.</b>         | 764/Δ/2005           | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ<br>ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Πολεοδομική μελέτη ένταξης της πολεοδομικής ενότητας 11 (Μεγάλα Σχοίνα Α) στο Δήμο Αχαρνών του Ν. Αττικής                                           |

| Πολ. Ενότητα             | ΦΕΚ                   | ΕΙΔΟΣ                 | ΘΕΜΑ                                                                                                                                |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12. Μ. ΣΧΙΝΑ Β.</b>   | -                     | -                     | -                                                                                                                                   |
| <b>13. Α. ΑΓΡΙΛΕΖΑ</b>   | 1118/Δ/199<br>6-09-19 | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ<br>ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 13 «Α. Αग्रιλέζα» του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής).                   |
| <b>14. ΜΠΟΣΚΙΖΑ</b>      | 1291/Δ/199<br>2-12-09 | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ<br>ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της πολεοδομικής ενότητας «Μπόσκιζα» του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής )                                   |
| <b>15. ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ</b> | 329/Δ/1993<br>-04-07  | ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ<br>ΔΙΑΤΑΓΜΑ | Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της πολεοδομικής ενότητας -Αγία Παρασκευή- του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής)                              |
| <b>16. ΡΕΘΙ</b>          | -                     | -                     | -                                                                                                                                   |
| <b>17. ΜΟΝΟΠΑΤΙ</b>      | -                     | -                     | -                                                                                                                                   |
| <b>ΘΡΑΚΟΜΑΚΕΔΟΝ ΕΣ</b>   | 256/Α/1952            | ΒΑΣΙΛΙΚΟ<br>ΔΙΑΤΑΓΜΑ  | Περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου του Συνεταιρισμού Στεγάσεως Μακεδόνων και Θρακών «η Μακεδονία» εις θέσιν Μπίλιτζα - Πάρνηθος |

Οι οικιστικές ενότητες εκτός του κέντρου, αν και διαφοροποιούνται στην έκταση και τις χρήσεις τους, εμφανίζουν προβλήματα ή/και δυσλειτουργίες πολεοδομικής οργάνωσης του οικιστικού ιστού. Τα προβλήματα αυτά συναρτώνται σε μεγάλο βαθμό από το γεγονός, ότι μέχρι πρόσφατα αποτελούσαν περιοχές δημιουργημένες αυθαίρετα. Στο εσωτερικό τους, το οδικό δίκτυο των γειτονιών οργανώνεται και εξυπηρετείται από ελάχιστους διαμπερείς άξονες (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αχαρνών 2012-2015).

Οι οικιστικές περιοχές στα νότια του Δήμου βρίσκονται στη ζώνη επιρροής των μεγάλων κυκλοφοριακών αξόνων – συγκοινωνιακών έργων. Οι περιοχές στη βορειοδυτική πλευρά του Δήμου είναι πυκνοδομημένες κυρίως λόγω της συστηματικής εγκατάστασης μεταναστών. Οι περιοχές αυτές δεν συνδέονται συγκοινωνιακά επαρκώς με το κέντρο ενώ εμφανής είναι η απουσία κεντρικών χώρων στο κέντρο τους. Οι οικιστικές περιοχές στη βορειοανατολική πλευρά του Δήμου είναι πιο αραιοδομημένες με προβλήματα συνοχής και οργάνωσης, ενώ υπάρχουν ακόμα και περιοχές χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Τέλος, υπάρχουν οι ημι-αγροτικές περιοχές προς μετάβαση/μετασχηματισμό χρήσεων, στα ανατολικά του

Δήμου, όπου συνυπάρχουν αναμεμιγμένες κυρίως επαγγελματικές χρήσεις όπως βιομηχανία, αποθήκες, «μάντρες» αλλά και αυθαίρετες κατοικίες κ.ά. (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αχαρνών 2012-2015).

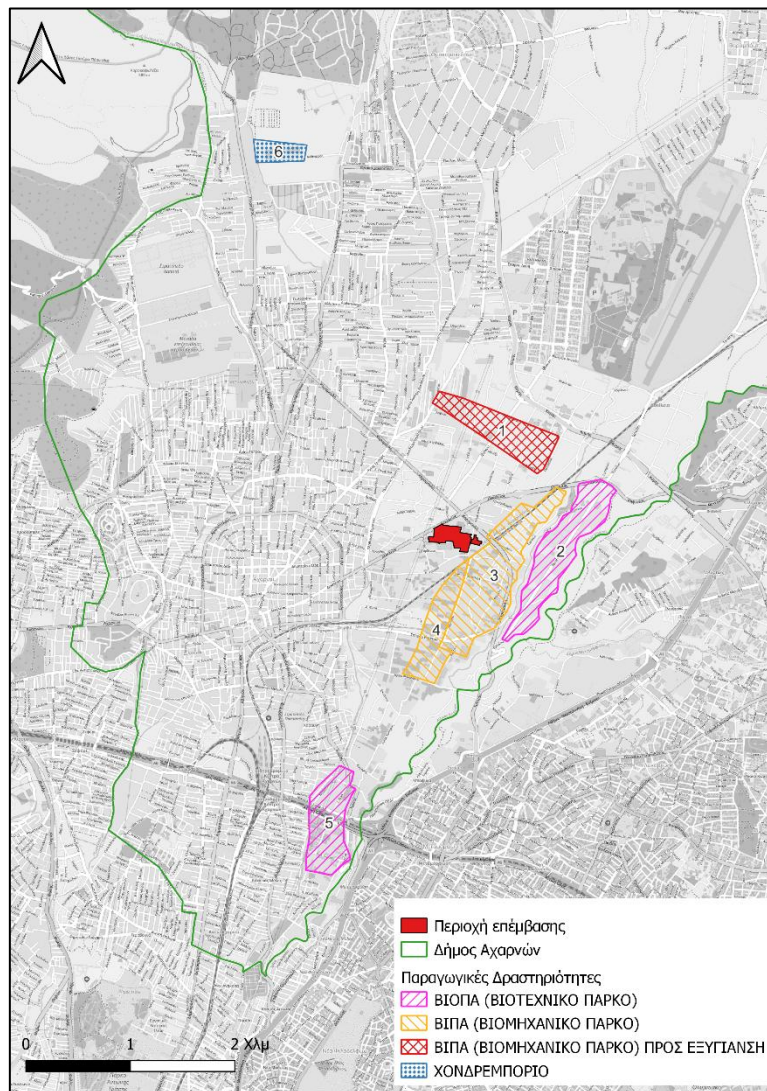
Οι περισσότερες μεταποιητικές επιχειρήσεις είναι εγκατεστημένες στις εκτός σχεδίου περιοχές και κυρίως στις περιοχές Χαμόμηλο και Μονομάτι- Χελιδονού προς τον Κηφισό και την Εθνική οδό, καθώς και κατά μήκος της λεωφόρου Καραμανλή και της οδού Δεκελείας. Συγκεντρώσεις βιομηχανικών – βιοτεχνικών μονάδων και χονδρεμπορίου συναντώνται διάσπαρτες σε όλες σχεδόν τις γειτονιές του Δήμου στις οποίες εγκρίθηκαν επεκτάσεις και ρυμοτομικό σχέδιο αλλά υστερούν σημαντικά οι διαδικασίες εφαρμογής των σχεδίων.

#### *A3.3.2.2 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (ΠΕΔ) (ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ Η ΣΕ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗΣ)*

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης με την με αρ. 366/8-1-2004 Απόφαση Υπουργού (ΦΕΚ 13/Δ/2004-01-19) τροποποίησης του ΓΠΣ Αχαρνών, όπως τροποποιήθηκε με την από 7265/16-02-2009 Απόφαση Υπουργού (ΦΕΚ 93/ΑΑΠ/2009-03-03), καθορίστηκαν ζώνες βιομηχανικού-βιοτεχνικού πάρκου (ΒΙΟΠΑ-ΒΙΠΑ), όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 5 του από 23.2.87 π.Δ (Δ'166) με συντελεστή δόμησης 1,2. Στη ζώνη βιομηχανικού πάρκου (ΒΙΠΑ) προς εξυγίανση καθορίζονται οι χρήσεις του αρ. 5, όπως συμπληρώθηκε με το αρ.1 του από 8.12.1990 (Δ' 706) και ειδικότερα με χρήσεις επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα.

Επίσης καθορίζεται το γήπεδο της Ανθαγοράς Αθηνών ως ζώνη χονδρεμπορίου με συντελεστή δόμησης 0.3 και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 30% και με την προϋπόθεση μορφολογικού ελέγχου του κτιρίου ώστε να εναρμονίζεται με το τοπίο.

Όπως φαίνεται και στην παρακάτω *Εικόνα 32* η περιοχή επέμβασης γειτνιάζει με τη ζώνη ΒΙΠΑ- Βιομηχανικό πάρκο, ενώ σε μόλις 1 χλμ στη βόρεια πλευρά από την περιοχή επέμβασης καθορίζεται η ζώνη ΒΙΠΑ προς εξυγίανση.



Εικόνα 32: Θεσμοθετημένες περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων στο Δήμο Αχαρνών (Πηγή: ΦΕΚ 366/Δ/2004-01-19 και ιδία επεξεργασία)

#### Α3.3.2.3 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (ΠΕΠ) ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΑΘΕΣΤΩΤΩΝ (ΠΕΚ)

Εντός του Δήμου Αχαρνών, περιλαμβάνονται περιοχές προστασίας όπως μεγάλο μέρος του Εθνικού Δρυμού της Πάρνηθας, σημαντικοί βιότοποι, στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος καθώς και περιοχές ειδικών καθεστώτων όπως αρχαιολογικοί χώροι που έχουν αναγνωριστεί με την ένταξη τους στο εθνικό και κοινοτικό πλαίσιο προστασίας. Αναλυτικά παρουσιάζονται παρακάτω.

##### ➤ ΕΘΝΙΚΟΙ ΔΡΥΜΟΙ

##### ΟΡΟΣ ΠΑΡΝΗΘΑΣ

Το έτος 1961, κατ' εφαρμογή του Α.Ν. 856/1937, με το Β.Δ. 644/1961 ιδρύθηκε ο Εθνικός Δρυμός της Πάρνηθας, τμήμα του οποίου εκτείνεται στο Δήμο Αχαρνών, και σχεδιάστηκε η αρχική διαχείρισή του.

Η ίδια περιοχή κηρύχθηκε ως «τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους» με ΥΑ Υ25638/23.11.1968 και 25638/27.3.1969 από το Υπουργείο Πολιτισμού. Επίσης, με το Ν. 177/1975 ιδρύθηκαν καταφύγια θηραμάτων σε μεγάλο τμήμα της περιφερειακής ζώνης του Εθνικού Δρυμού Πάρνηθας.

Ο εθνικός δρυμός της Πάρνηθας προστατεύεται με το από 19.7.2007 Π.Δ. «Καθορισμός Ζωνών προστασίας του ορεινού όγκου Πάρνηθας (Ν. Αττικής)» (ΦΕΚ 336/Δ'/24.07.2007), σύμφωνα με το οποίο καθορίστηκαν 16 ζώνες προστασίας και καθορίστηκαν κατά ζώνη συγκεκριμένοι όροι, περιορισμοί και απαγορεύσεις για την προστασία των ιδιαίτερων οικολογικών χαρακτηριστικών του. Με το ΠΔ 40707/2008/4.12.2008 "Τροποποίηση του από 19.7/24.7.2007 π.δ/τος «Καθορισμός Ζωνών προστασίας του ορεινού όγκου Πάρνηθας (Ν. Αττικής)» (Δ' 336)" (ΦΕΚ 619/Δ'/19.12.2008) προστέθηκαν άλλες δύο ζώνες (Ζώνη Ε6, εντός των ορίων της οποίας επιτρέπεται η εγκατάσταση παιδικών κατασκηνώσεων και Ζώνη Ε7 για τη δημιουργία μιας ΒΕΠΕ/ Τεχνόπολης με τίτλο «Ακρόπολις»), ενώ συστήθηκε νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου με την επωνυμία «Φορέας Διαχείρισης Κτήματος Τατοΐου» με σκοπό τη διαχείριση τμήματος του πρώην βασιλικού κτήματος Δεκέλειας (Τατοΐου) και ειδικότερα των ζωνών Δ2 και Δ3<sup>8</sup>. Εντός του Δήμου Αχαρνών υπάρχουν τμήματα των Ζωνών Α1, Α2, Β3, Β4, Γ1, Δ3 Ε1, Ε2, Ε3 και Ε6, όπως φαίνεται και στην *Εικόνα 33* για τις οποίες ισχύουν τα εξής:

#### **Ζώνη Α1:**

Είναι ζώνη απολύτου προστασίας, εντός της οποίας επιτρέπεται η διεξαγωγή επιστημονικών ερευνών και η επίσκεψη ειδικών επιστημόνων και υπαλλήλων, που είναι επιφορτισμένοι με καθήκοντα φύλαξης, εποπτείας και διαχείρισης του Δρυμού. Επίσης επιτρέπεται η διέλευση κοινού μόνο από συγκεκριμένες διαδρομές – μονοπάτια πεζοπορίας και η αναψυχή μόνο σε συγκεκριμένα σημεία, κατανεμημένα στις ως άνω διαδρομές. Οι διαδρομές και τα σημεία

<sup>8</sup> Για την ζωνοποίηση του Εθνικού δρυμού Πάρνηθας εκπονείται ΕΠΜ και Σχεδίων Διαχείρισης για τις περιοχές του δικτύου Natura 2000 της Περιφέρειας Αττικής η οποία βρίσκεται σε διαβούλευση και αναρτήθηκε στο ΥΠΕΝ στο σύνδεσμο <https://ypen.gov.gr/diavouleusi/forums/forum/dimosia-diavouleysi-toy-ergoy-ekponisi-eidikon-perivallontikon-meleton-syntaxi-proedrikon-diatagmaton-prostasias-kai-schedion-diacheirisis-gia-tis-perioches-toy-diktyoy-natura-2000/epm-7a-perioches-natura-2000-ton-perifereiakon-enotiton-attikis-kai-voreioly-aigaioy/> και θα παρατεθεί εκτενέστερα παρακάτω.

αναψυχής ορίζονται από μελέτη που εγκρίνεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας.

#### **Ζώνη Α2:**

Είναι επίσης ζώνη απολύτου προστασίας, εντός της οποίας επιτρέπεται μόνον η υπαίθρια αναψυχή, και η διημέρευση του κοινού, η επιστημονική έρευνα και παρατήρηση και η περιβαλλοντική εκπαίδευση. Επίσης επιτρέπεται η κίνηση των πάσης φύσεως οχημάτων κατά μήκος του κυρίως οδικού δικτύου, με τους περιορισμούς που αναφέρονται σε ώρες, μέρες, εποχές και θέσεις και καθορίζονται από τον Κανονισμό Λειτουργίας του Εθνικού Δρυμού. Επίσης εντός των ορίων της ζώνης αυτής, επιτρέπεται χωρίς επέκταση των εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων τους η λειτουργία των δύο υφιστάμενων ορειβατικών καταφυγίων, του αναψυκτηρίου Κυκλάμινα, του κτιρίου περιβαλλοντικής ενημέρωσης του Δασαρχείου Πάρνηθας, καθώς και η λειτουργία των εγκαταστάσεων του ΣΕΓΑΣ για μαθητικές μόνο αθλητικές εκδηλώσεις. Όλες οι παραπάνω χρήσεις και δραστηριότητες είναι δυνατόν να περιορίζονται χρονικά και χωρικά, από τις ειδικότερες διατάξεις του Κανονισμού Λειτουργίας του Εθνικού Δρυμού.

#### **Ζώνη Β3:**

Είναι ζώνη αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών εκδηλώσεων, ιππικών εγκαταστάσεων και περιβαλλοντικής εκπαίδευσης στις οποίες επιτρέπεται η ανέγερση αναψυκτηρίων, εστιατορίων, μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, εγκαταστάσεων πολιτιστικών εκδηλώσεων, ιππικών εγκαταστάσεων, υπαίθριων ή ημιυπαίθριων καθιστικών και περιπτέρων ιστορικής, περιβαλλοντικής και πολιτιστικής ενημέρωσης. Οι εγκαταστάσεις αυτές χωροθετούνται ύστερα από ειδική μελέτη για τη ζώνη Β3 που εγκρίνεται από την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας μετά από σύμφωνη γνωμοδότηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Η ειδική μελέτη πρέπει να αναφέρεται σε έκταση μεγαλύτερη των 200 στρ.

#### **Ζώνη Β4:**

Είναι ζώνη αναψυχής, υπαίθριου αθλητισμού, γεωργικής χρήσης εξαιρουμένων των γεωργικών αποθηκών, και περιβαλλοντικής ενημέρωσης, εντός των οποίων επιτρέπεται η κατασκευή αναψυκτηρίων, εστιατορίων, υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων, υπαίθριων και ημιυπαίθριων καθιστικών και περιπτέρων ιστορικής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης για την περιοχή. Στο τμήμα της ζώνης Β4 που περιλαμβάνει το κτήμα Τατοΐου, όπως οριοθετείται με το Ν. 2086/92 (Α' 172) επιβάλλεται αποκλειστικά η χρησιμοποίηση των

υφιστάμενων κτιρίων του κτήματος μετά τις απαιτούμενες επισκευές και διαρρυθμίσεις τους. Η χωροθέτηση χρήσεων στο ήδη υφιστάμενο κτιριακό δυναμικό για το τμήμα αυτό της Β4 εγκρίνονται από την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού της Αθήνας μετά από σύμφωνη γνωμοδότηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

#### **Ζώνη Δ1:**

Είναι ζώνη αναψυχής και υπαίθριων αθλητικών δραστηριοτήτων. Εντός της ζώνης αυτής επιτρέπεται η κατασκευή περιπτέρων ιστορικής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης για την περιοχή και η λειτουργία αναψυκτηρίων, στα ήδη υφιστάμενα βοηθητικά κτίρια του πρώην βασιλικού κτήματος Τατοίου. Οι εγκαταστάσεις αυτές χωροθετούνται ύστερα από ειδική μελέτη για όλη τη ζώνη Δ1 που εγκρίνεται από την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού της Αθήνας μετά από γνωμοδότηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

#### **Ζώνη Δ2:**

Είναι περιοχή αναψυχής, πολιτισμού, φιλοξενίας προσωπικοτήτων, διοργάνωσης διεθνών πολιτικών συμβουλίων, πνευματικών εκδηλώσεων και εκθέσεων ειδικής θεματολογίας. Εντός της ζώνης αυτής και εντός των υφιστάμενων μόνο κτιρίων είναι δυνατή η εγκατάσταση μουσείου, η φιλοξενία προσωπικοτήτων, η διοργάνωση διεθνών πολιτικών συμβουλίων, πνευματικών εκδηλώσεων και εκθέσεων ειδικής θεματολογίας.

#### **Ζώνη Δ3:**

Είναι ζώνη αναψυχής, αθλητισμού, περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, γεωργίας και κτηνοτροφίας εξαιρουμένων των γεωργικών αποθηκών. Εντός της ζώνης αυτής και εντός των υφισταμένων μόνο κτιρίων επιτρέπεται η λειτουργία εστιατορίων, αναψυκτηρίων, μουσείου, χώρων εκθέσεων, ιππικών εγκαταστάσεων, αθλητικών εγκαταστάσεων, κτηνοτροφικών και γεωργικών εγκαταστάσεων, εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων ερευνητικού χαρακτήρα και υπαίθριων και ημιυπαίθριων καθιστικών για την περιβαλλοντική και ιστορική ενημέρωση.

Στις ζώνες Δ2 και Δ3 επιτρέπεται η επισκευή και διαρρύθμιση των υφιστάμενων κτιρίων καθώς και οι επεμβάσεις και απολύτως απαραίτητες προσθήκες για τη λειτουργία τους, που προβλέπονται από την αξιολόγησή τους ως διατηρητέων ή μη κτιρίων. Επίσης επιτρέπεται η συντήρηση, η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός όλων των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και των δικτύων υποδομής. Οι ως άνω αναφερόμενες επεμβάσεις πραγματοποιούνται δίχως αύξηση της δομημένης επιφάνειας και του όγκου των υφισταμένων κτιρίων, χωρίς αλλοίωση

της μορφής και της φυσιογνωμίας τους. Στις ως άνω ζώνες Δ2 και Δ3 οι χρήσεις, οι δραστηριότητες και οι εγκαταστάσεις, οι επισκευές, οι κατά τα άνω κριθείσες ως αναγκαίες προσθήκες ενός εκάστου κτιρίου, εξειδικεύονται σε ολοκληρωμένη μελέτη που εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Πολιτισμού, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και Οικονομικών μετά από γνωμοδότηση της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας.

#### **Ζώνη Γ1**

Είναι ζώνη αναψυχής. Εντός αυτής επιτρέπεται η ανέγερση αναψυκτηρίων, εστιατορίων, καφενείων και κτιρίων κατοικίας. Δεν είναι δυνατή η δόμηση περισσότερων του ενός κτιρίων ανά γήπεδο.

#### **Ζώνη Ε1**

Η ζώνη αυτή αποτελεί το Πάρκο Κεραιών Ραδιοφωνίας- Τηλεόρασης.

#### **Ζώνη Ε2**

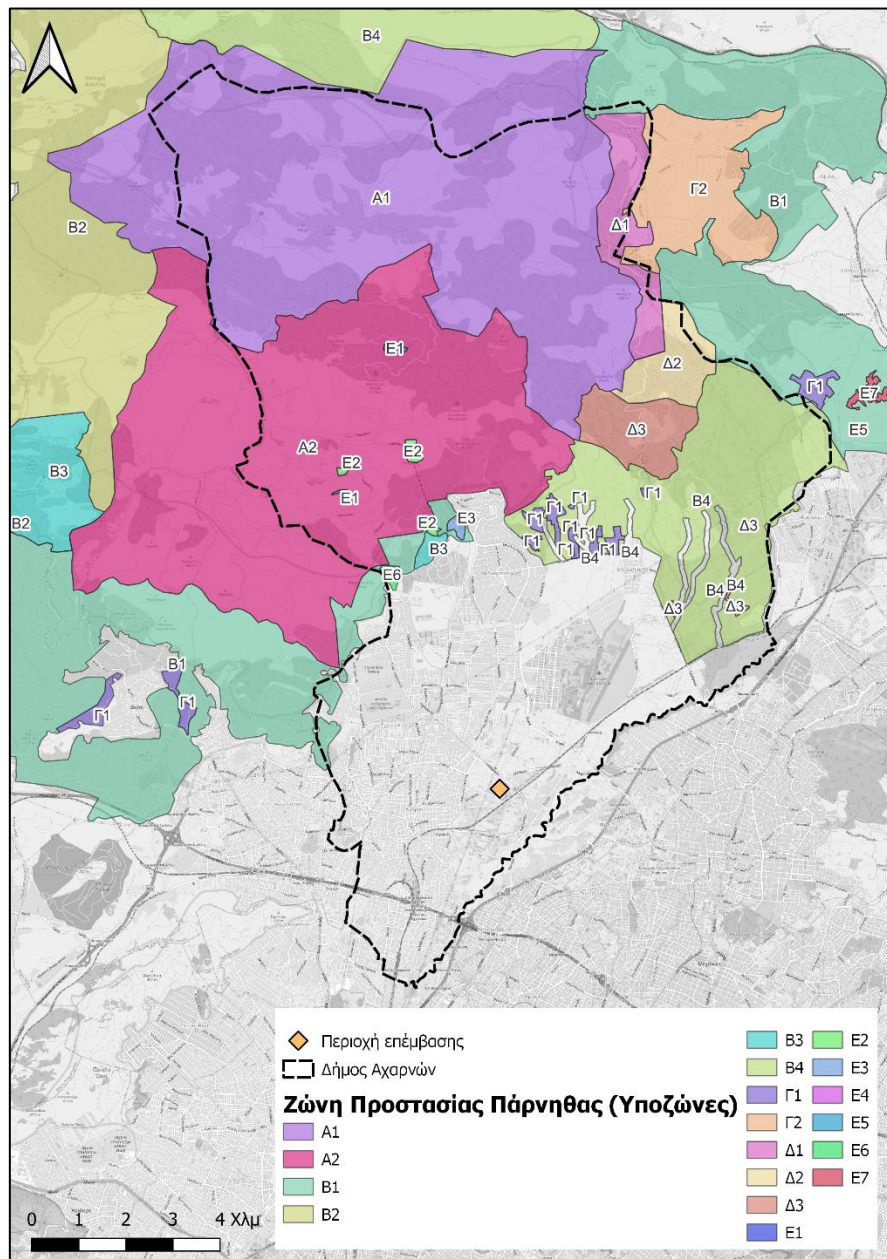
Είναι ζώνες τουρισμού, οι εγκαταστάσεις των οποίων έχουν καθοριστεί με τον Ν. 3139/2003 (Α' 100) και για τις οποίες καθώς και για τις συνοδές αυτών, ισχύουν οι διατάξεις του παραπάνω νόμου.

#### **Ζώνη Ε3**

Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει τις Κατασκηνώσεις Τραπέζης Ελλάδος

#### **Ζώνη Ε6**

Εντός των ορίων της ζώνης αυτής επιτρέπεται η εγκατάσταση παιδικών κατασκηνώσεων. Στα μη δασικά τμήματα αυτής επιτρέπονται κτίρια κατασκηνώσεων (εστιατορίων, λουτρών, WC, κτιρίων διοίκησης, ιατρείου) ναϊσκος, υπαίθριος χώρος στάθμευσης, βάσεις για την τοποθέτηση σκηνών, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, καθώς και οι απαραίτητες εγκαταστάσεις και δίκτυα υποδομών για την εξυπηρέτηση των κατασκηνώσεων



Εικόνα 33: Ζώνες Προστασίας Ορεινού Όγκου Πάρνηθας στον Δήμο Αχαρνών (Πηγή: geodata.gov.gr και ιδία επεξεργασία)

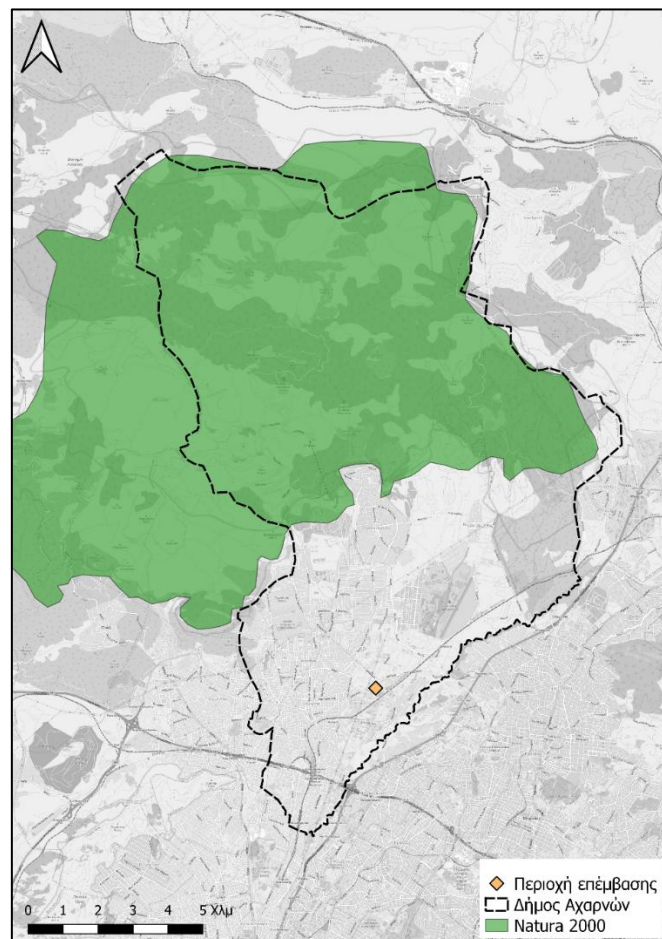
➤ **ΠΕΠ ΑΠΟ ΓΠΣ Η ΣΧΟΑΑΠ**

Δεν υπάρχει θεσμοθετημένη ΠΕΠ από ΓΠΣ.

➤ **ΔΙΚΤΥΟ NATURA 2000**

Αναφορικά με το κοινοτικό πλαίσιο προστασίας ο Ορεινός όγκος της Πάρνηθας έχει ενταχθεί στο Δίκτυο Natura 2000 (Φύση 2000), το οποίο είναι ένα πανευρωπαϊκό δίκτυο προστασίας των ειδών και των ενδιαιτημάτων τους, με κωδικό GR3000001 και συνολική έκταση 14.902,43 (ha). Το Δίκτυο Natura αποτελεί ταυτόχρονα Τόπο Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ, ή Sites of

Community Interest, SCI), κατά την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας και Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ, ή Special Protection Areas, SPA), για την Ορνιθοπανίδα, κατά την Οδηγία 2009/147/ΕΚ περί της διατηρήσεως των αγρίων πτηνών.

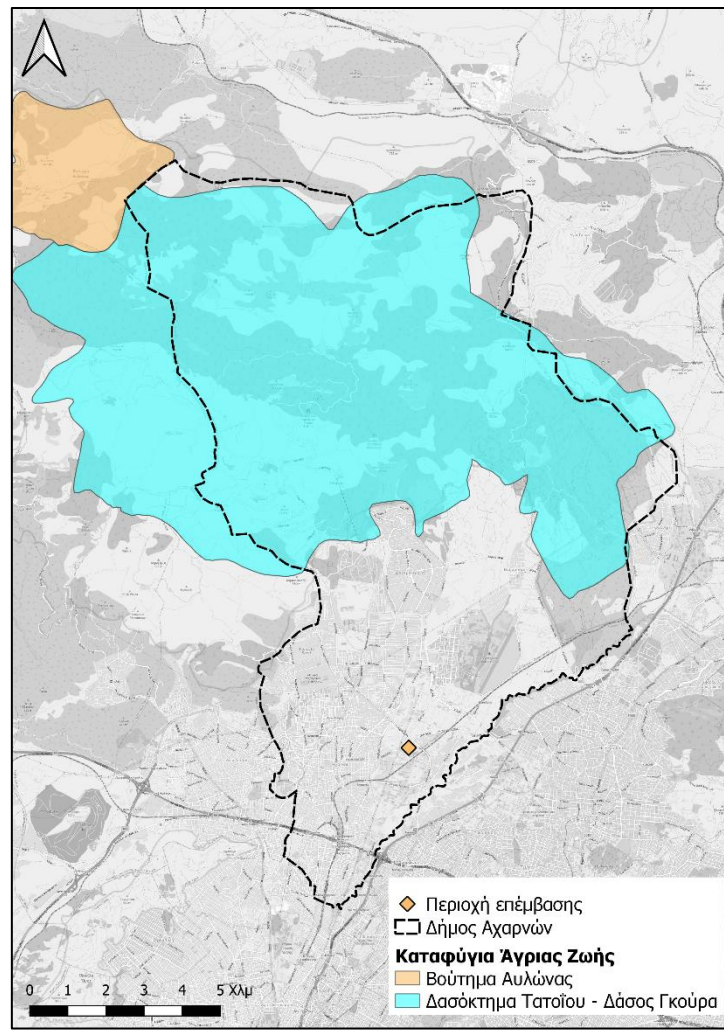


Εικόνα 34: Ζώνη NATURA 2000 στον Δήμο Αχαρνών (Πηγή: geodata.gov.gr και ιδία επεξεργασία)

#### ➤ ΚΑΤΑΦΥΓΙΑ ΆΓΡΙΑΣ ΖΩΗΣ (ΚΑΖ)

Σύμφωνα με νόμο Ν. 4685/2020 (ΦΕΚ 92/Α/2020-05-07) «Ως καταφύγια άγριας ζωής χαρακτηρίζονται περιοχές (χερσαίες, υγροτοπικές, θαλάσσιες ή μικτού χαρακτήρα) που αξιολογούνται ως κατάλληλες για την ανάπτυξη πληθυσμών της άγριας πανίδας και χλωρίδας ή ως βιότοποι αναπαραγωγής, διατροφής, διαχείμασης ειδών της άγριας πανίδας, ή ως περιοχές αναπαραγωγής ψαριών και συγκέντρωσης γόνου. Δύνανται να ονοματοδοτούνται βάσει της χωρικής ή/και διοικητικής τους ταυτότητας. Ως Καταφύγια Άγριας Ζωής μπορούν να χαρακτηρίζονται και οι οικολογικοί διάδρομοι μεταξύ προστατευόμενων περιοχών». Στον Δήμο Αχαρνών εντοπίζεται το καταφύγιο με ονομασία «Δασόκτημα Τατοΐου-Σαλονίκης

Λοιμικού Συνιδιόκτητο Δάσος Γκούρα-Πάρνηθας» (Υπουργική Απόφαση 38071/6.5.1973, ΦΕΚ 691/Β/25.5.1976) (GR3000001)



Εικόνα 35: Καταφύγιο Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) στον Δήμο Αχαρνών (Πηγή: geodata.gov.gr και ιδία επεξεργασία)

#### ➤ ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΚΗΦΙΣΟΥ

Με το ΠΔ σπό 15.06.1994, ΦΕΚ 632/Δ/1994, όπως τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 499/Δ/1998 καθορίστηκε η ζώνης προστασίας του ποταμού Κηφισού και των παραχειμάρρων αυτού. Σύμφωνα με το παραπάνω π.δ. καθορίζονται, όπως φαίνεται στα συνοδευτικά του διαγράμματα, περιοχές Α και Β ειδικών χρήσεων, κατώτατο όριο κατάτμησης και περιορισμοί δόμησης.

Περιοχές Α:

1. Στις παραπάνω περιοχές περιλαμβάνονται οι εκτάσεις που βρίσκονται σε απόσταση 50 μέτρων εκατέρωθεν του άξονα της κοίτης του ποταμού Κηφισού και των ρεμάτων που σημειώνονται διαγράμματα που συνοδεύουν το σχετικό π.δ. Όπου τα όρια της

περιοχής Α καθορίζονται με συντεταγμένες κορυφών πολυγωνικής γραμμής ή όρια εγκεκριμένου σχεδίου κατισχύουν τα όρια αυτά έναντι των αποστάσεων των 50 m.

2. Οι περιοχές αυτές καθορίζονται ως ζώνη περιβαλλοντικής αγωγής, υπαίθριας αναψυχής και γεωργικής χρήσης.
3. Δεν επιτρέπεται η δόμηση και αλλοίωση της φυσικής μορφής του τοπίου με έργα κάθε είδους
4. Επιτρέπονται μόνο:

α) Δημόσια, Δημοτικά ή Κοινοτικά έργα για την εξασφάλιση και προστασία της χλωρίδας και πανίδας και την αποκατάσταση και ανάπλαση του τοπίου.

β) Υπαίθρια και στεγασμένα περίπτερα αναψυχής ή περιβαλλοντικής αγωγής (κιόσκια) από λιθοδομή με μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια 50,00τ.μ. και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 3,50τ.μ. υπεράνω του οποίου επιβάλλεται η κατασκευή κεραμοσκεπούς στέγης ύψους μέχρι 1,20 τ.μ.. Ο μέγιστος αριθμός περιπτέρων ανά χλμ μήκους ζώνης ορίζεται σε 2.

γ) Κατασκευή έργων προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης του ρέματος.

δ) i. Έργα τεχνικής υποδομής από το Δημόσιο ή Δημόσιους φορείς κοινής ωφελείας μικρής κλίμακας που δεν θίγουν τη φυσική γεωμορφολογία του χώρου.

Αναγκαία οδικά έργα (άνω των δύο λωρίδων κυκλοφορίας) κάθετα από τον άξονα των ρεμάτων, τα οποία επιβάλλεται να κατασκευάζονται με τρόπο ώστε να μη θίγουν τη γεωμορφολογία του χώρου και την αισθητική του τοπίου.

ii. Η διέλευση κάθετα με τον άξονα των ρεμάτων αγωγών Οργανισμών κοινής ωφελείας απαγορευμένης της διέλευσής τους παράλληλα με την κατεύθυνση του ρέματος.

5. Για λόγους αναβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος του ρέματος επιβάλλεται η πυκνή φύτευση δένδρων κατά μήκος της κοίτης και επιτρέπεται η χρήση ποωδών φυτών και η αναχλόαση για την ανάπλαση και σταθεροποίηση των πρανών.

6. Για όλες τις κατασκευές και τα τεχνικά έργα που επιτρέπονται στην περιοχή Α επιβάλλεται τόσο κατά τη μελέτη όσο και κατά την κατασκευή τους, να λαμβάνονται μέτρα για τη διατήρηση του φυσικού χαρακτήρα της κοίτης και των πρανών του ρέματος.

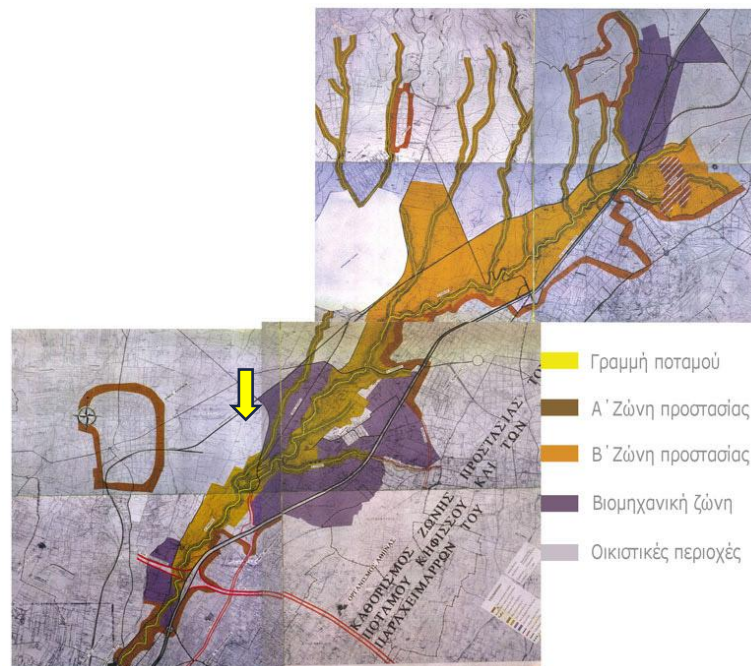
7. Νομίμως υφιστάμενες κατά τη δημοσίευση του σχετικού Προεδρικού Διατάγματος στην περιοχή Α εγκαταστάσεις βιομηχανιών - βιοτεχνιών - κτηνοτροφικών και λοιπών ειδικών κτιρίων επιτρέπεται να ανανεώσουν την άδεια λειτουργίας τους μόνον αφού συνταχθεί και εγκριθεί μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, στην οποία υποχρεωτικά πρέπει να

συμπεριλαμβάνονται και μέτρα αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος περί την κοίτη και βελτίωσης της αισθητικής του τοπίου και των εγκαταστάσεων και υλοποιηθούν τα απαραίτητα έργα σύμφωνα με αυτήν. Ο συνολικός χρόνος λειτουργίας των εγκαταστάσεων αυτών δεν μπορεί πάντως να υπερβαίνει την δεκαετία από της δημοσίευσής του παρόντος. Σε αντίθετη περίπτωση δεν ανανεώνεται η υπάρχουσα άδεια και διακόπτεται η λειτουργία τους.

## Β. Περιοχές Β

1. Οι περιοχές Β εκτείνονται μεταξύ των ορίων των περιοχών Α και των ορίων της Ζώνης Προστασίας του ποταμού Κηφισού και των παραχειμάρρων του όπως φαίνεται με σκιαγράφιση στα 7 διαγράμματα που συνοδεύουν το σχετικό π.δ. Η περιοχή αυτή καθορίζεται ως περιοχή γεωργικής χρήσης, κατοικίας και δραστηριοτήτων αναψυχής, πολιτισμού, περιβαλλοντικής αγωγής και αθλητισμού.
2. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται:
  - α) Όλες οι χρήσεις που επιτρέπονται στην περιοχή Α.
  - β) Αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές επίγειες ή υπόγειες, θερμοκήπια, ανόρυξη φρεάτων, γεωτρήσεις.
  - γ) Γεωργικές αποθήκες και αγροτικές και κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις.
  - δ) Κατοικία.
  - ε) Χρήσεις οργανωμένης υπαίθριας αναψυχής σε συνδυασμό με επιμόρφωση σε θέματα φυσικού περιβάλλοντος και στις απολύτως αναγκαίες για το σκοπό αυτό εγκαταστάσεις εξυπηρέτησής τους.
  - στ) Εγκαταστάσεις αναψυχής όπως αναψυκτήρια, εστιατόρια κ.λ.π. εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης.
  - ζ) Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με εξαίρεση τα γήπεδα ποδοσφαίρου, με μικρής κλίμακας κτιριακές εγκαταστάσεις.
  - η) Εγκαταστάσεις και κτίρια πολιτιστικών δραστηριοτήτων.
  - θ) Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping).
  - ι) Δίκτυα Οργανισμών Κοινής ωφέλειας χωρίς αλλαγή του αναγλύφου του εδάφους.
  - ι)α. Τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Υδάτων, που δεν θίγουν τη φυσική γεωμορφολογία του χώρου, με όρους δόμησης αυτούς που

προβλέπονται στο άρθρο 7 του από 24-05-1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 270/Δ/1985), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει για εκτός σχεδίου κτίσματα.



Εικόνα 36: Καθορισμός ζώνης προστασίας του ποταμού Κηφισού και των παραχειμάρρων του (Πηγή: Οργανισμός Ρυθμιστικού σχεδίου Αθήνας, )

➤ **ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ, ΣΥΝΤΑΞΗ ΠΡΟΕΔΡΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΩΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ NATURA 2000**

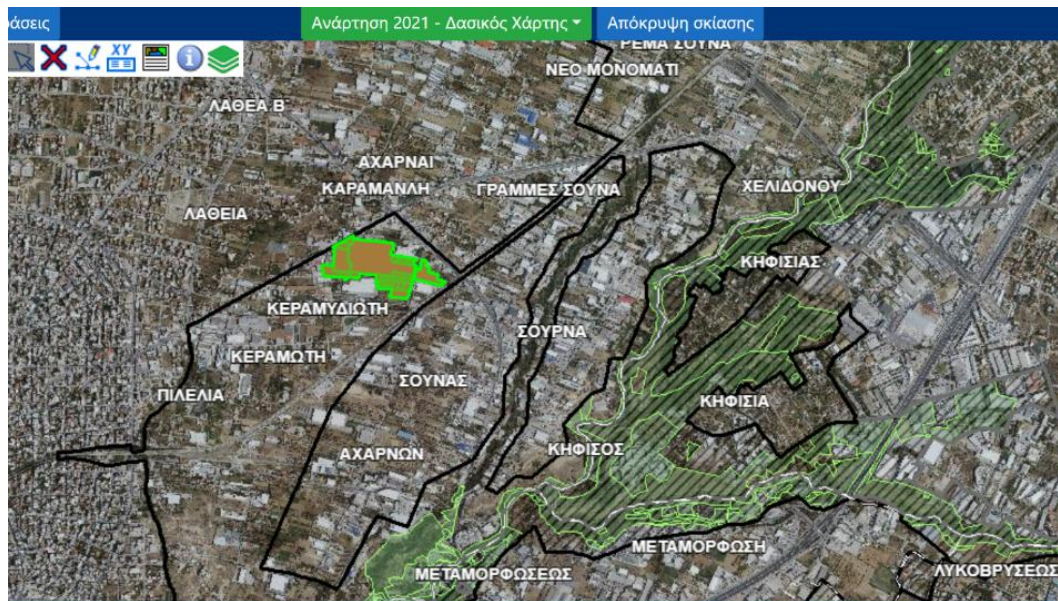
Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι βρίσκεται σε Δημόσια διαβούλευση η “Εκπόνηση Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών, Σύνταξη Προεδρικών Διαταγμάτων Προστασίας και Σχεδίων Διαχείρισης για τις Περιοχές του Δικτύου Natura 2000”. Η ΕΠΜ θα υποδείξει τις ζώνες και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης εντός των ορίων τους, σε συνάρτηση με τα προστατευόμενα είδη και οικοτόπους κάθε ομάδας περιοχών και σε αρμονία με τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες της ευρύτερης περιοχής. Τα Σχέδια Διαχείρισης θα επιτρέψουν τη θέσπιση κανόνων άσκησης των επιτρεπόμενων ανθρωπογενών δραστηριοτήτων στις περιοχές της μελέτης. Το έργο της εκπόνησης των ΕΠΜ, ΠΔ και Σχεδίων Διαχείρισης για περιοχές του Δικτύου Natura 2000, το οποίο για πρώτη φορά υλοποιείται στη χώρα μας, είναι εξαιρετικά σημαντικό τόσο για την προστασία του φυσικού μας περιβάλλοντος, όσο και σε σχέση με τις υποχρεώσεις της Ελλάδας απέναντι στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Σύμφωνα με την παραπάνω μελέτη προτείνεται το Εθνικό Πάρκο Πάρνηθας με ονομασία ΕΖΔ-ΖΕΠ «ΟΡΟΣ ΠΑΡΝΗΘΑ» (GR3000001) και νέα ζωνοποίηση. Στο Δήμο Αχαρνών όπως φαίνεται και στην παρακάτω *Εικόνα 37* οι ζώνες της Πάρνηθας που εμπίπτουν είναι οι εξής:

- Ζώνη Προστασίας της Φύσης 1 (ΖΠΦ-01) – Βόρεια Πάρνηθα
- Ζώνη Προστασίας της Φύσης 2 (ΖΠΦ-02) – Κεντρική Πάρνηθα
- Ζώνες Προστασίας της Φύσης 6, 7 (ΖΠΦ-06, ΖΠΦ-07) – Νοτιοδυτική Πάρνηθα
- Ζώνη Προστασίας της Φύσης 8 (ΖΠΦ-08) – Πρόποδες Πάρνηθας (Θρακομακεδόνες)
- Ζώνη Προστασίας της Φύσης 9 (ΖΠΦ-09) – Περιαστικό Πράσινο (Θρακομακεδόνες)
- Ζώνες Προστασίας της Φύσης 11. 12 (ΖΠΦ-11, ΖΠΦ-12) – Τατόι (Πηγές Κηφισού)
- Ζώνες Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων 1-10 (ΖΒΔΦΠ-01 – ΖΒΔΦΠ-10) – Αθλητισμός – Αναψυχή – Τουρισμός - Πάρκο Κεραιών Ραδιοφωνίας - Τηλεόρασης – Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις
- Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων 11 (ΖΒΔΦΠ-11) – Ζώνη αναψυχής
- Ζώνη Προστασίας της Φύσης 10 (ΖΠΦ-10) – Βοηθητικά κτήρια Τατοΐου
- Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων 12 (ΖΒΔΦΠ-12) - Τατόι (κύρια έκταση)
- Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων 13 (ΖΒΔΦΠ-13) – Τατόι (Τμήμα Ανακτόρων)
- Ζώνη Διατήρησης Οικοτόπων και Ειδών 3 (ΖΔΟΕ-03) – Κατασκηνώσεις Τραπέζης Ελλάδος
- Ζώνες Διατήρησης Οικοτόπων και Ειδών 1, 2 (ΖΔΟΕ-01, ΖΔΟΕ-02) – Παιδικές κατασκηνώσεις

➤ **ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ**

Π. ΒΟΥΛΕΛΛΗΣ • 2025



Εικόνα 38: : Απεικόνιση της δασικής ανάρτησης του 2021 σε σχέση με την περιοχή επέμβασης (πηγή: <https://gis.ktimanet.gr/gis/forestsuspension>)

#### ➤ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

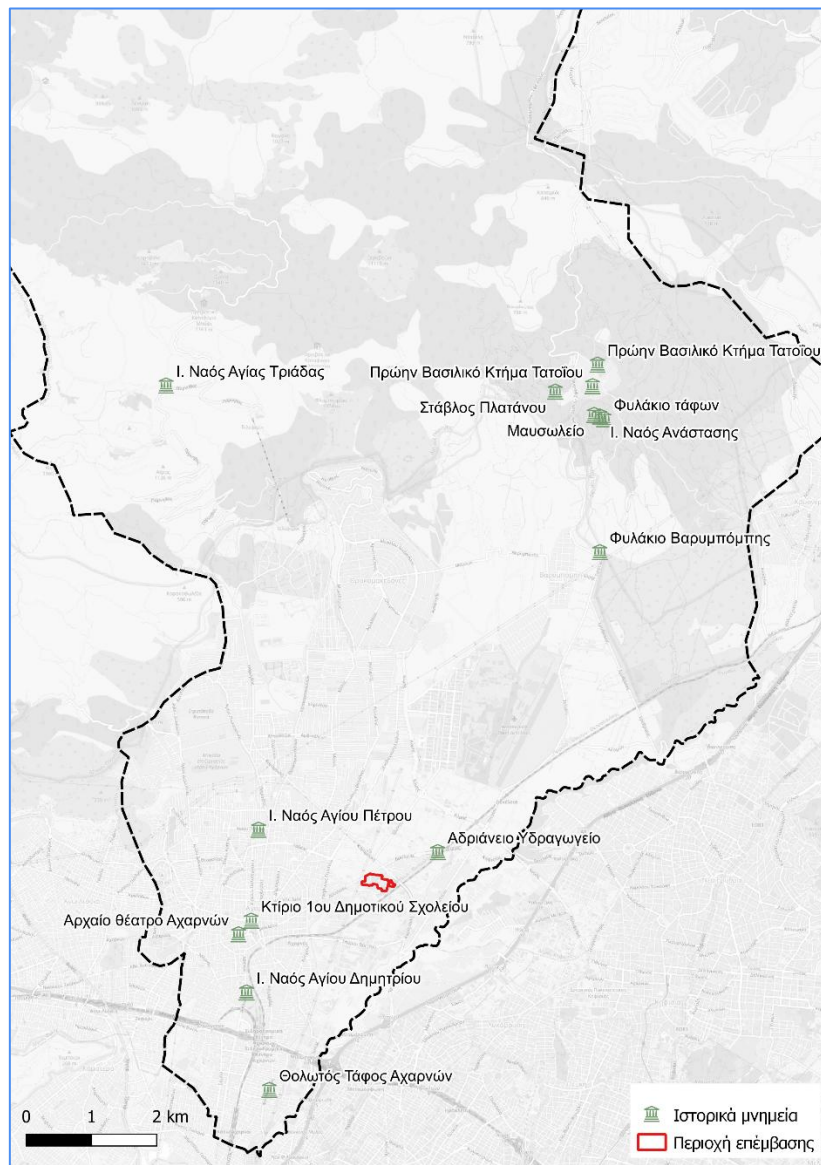
Σύμφωνα με το Αρχαιολογικό κτηματολόγιο<sup>9</sup>, στον Δήμο Αχαρνών εντοπίζεται ένας αρχαιολογικός χώρος, ο Τύμβος Σοφοκλή, ο οποίος καθορίστηκε με την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/10024/4573 (ΦΕΚ: 212/ΑΑΠ/2006-12-29). Υπάρχουν, επίσης, αρκετά ιστορικά μνημεία τα οποία παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα, καθώς και στον παρακάτω χάρτη. Επισημαίνεται ότι τα ιστορικά μνημεία του πρώην βασιλικού κτήματος Τατοίου (το οποίο περιλαμβάνει περίπου 20 μνημεία) συγχωνεύτηκαν σε ένα σημείο για λόγους απεικόνισης.

| Ονομασία                             | Καθεστώς προστασίας      | Αρμόδια Υπηρεσία                               |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Θολωτός Τάφος Αχαρνών</b>         | Προστατεύεται αυτοδίκαια | ΕΦΑ Δυτικής Αττικής                            |
| <b>Ι. Ναός Αγίου Δημητρίου</b>       | ΦΕΚ 898/Β/1982           | ΕΦΑ Δυτικής Αττικής                            |
| <b>Αρχαίο θέατρο Αχαρνών</b>         | Κήρυξη                   | ΕΦΑ Δυτικής Αττικής                            |
| <b>Κτίριο 1ου Δημοτικού Σχολείου</b> | ΦΕΚ 667/Β/1983           | ΥΝΜΤΕ Αττικής, Ανατολικής Στερεάς και Κυκλάδων |
| <b>Ι. Ναός Αγίου Πέτρου</b>          | ΦΕΚ 1075/Β/2000          | ΕΦΑ Δυτικής Αττικής                            |

<sup>9</sup> <https://ops.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/>

| Ονομασία                                       | Καθεστώς προστασίας | Αρμόδια Υπηρεσία                               |
|------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| <b>Αδριάνειο Υδραγωγείο</b>                    | Κήρυξη              | ΕΦΑ Δυτικής Αττικής                            |
| <b>Φυλάκιο Βαρυμπόμπης</b>                     | ΦΕΚ 1620/Β/2003     | ΥΝΜΤΕ Αττικής, Ανατολικής Στερεάς και Κυκλάδων |
| <b>Ι. Ναός Αγίας Τριάδας</b>                   | ΦΕΚ 863/Β/1988      | ΕΦΑ Δυτικής Αττικής                            |
| <b>Φυλάκιο τάφων</b>                           | ΦΕΚ 1620/Β/2003     | ΥΝΜΤΕ Αττικής, Ανατολικής Στερεάς και Κυκλάδων |
| <b>Ι. Ναός Ανάστασης</b>                       | ΦΕΚ 1620/Β/2003     | ΥΝΜΤΕ Αττικής, Ανατολικής Στερεάς και Κυκλάδων |
| <b>Μαυσωλείο, πρώην Βασιλικό κτήμα Τατοΐου</b> | ΦΕΚ 1620/Β/2003     | ΥΝΜΤΕ Αττικής, Ανατολικής Στερεάς και Κυκλάδων |
| <b>Στάβλος Πλατάνου</b>                        | ΦΕΚ 1620/Β/2003     | ΥΝΜΤΕ Αττικής, Ανατολικής Στερεάς και Κυκλάδων |
| <b>Πρώην Βασιλικό Κτήμα Τατοΐου</b>            | ΦΕΚ 1620/Β/2003     | ΥΝΜΤΕ Αττικής, Ανατολικής Στερεάς και Κυκλάδων |

Πίνακας 14: Κυρηγμένα ιστορικά μνημεία στον Δήμο Αχαρνών (Πηγή: Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο)



Εικόνα 39: Κηρυγμένα ιστορικά μνημεία στον Δήμο Αχαρνών ((Πηγή: Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο)

#### Α3.3.2.4 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ ΧΩΡΙΣ ΚΑΠΟΙΑ ΜΟΡΦΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ (ΠΕΧ)

##### ➤ ΠΕΠΔ ΑΠΟ ΣΧΟΟΑΠ Ή ΓΠΣ

Σύμφωνα με το ΓΠΣ Δήμου Αχαρνών καθορίζονται τέσσερις ζώνες Α,Β,Γ,Δ στην εκτός των πολεοδομημένων και προς πολεοδόμηση περιοχών του δήμου Αχαρνών και εκτός των ζωνών προστασίας του Κηφισού και του ορεινού όγκου της Πάρνηθας.

#### 1. Στην Ζώνη Α επιτρέπονται οι χρήσεις:

- Υπαίθρια καθιστικά
- Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις χωρίς οικίσκους και παιδικές κατασκηνώσεις χωρίς οικίσκους.

- Υπαίθριες εγκαταστάσεις πολιτιστικών εκδηλώσεων
- Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας

Όλες οι παραπάνω χρήσεις επιτρέπονται μετά από την έγκριση αρμόδιων δασικών αρχών. Κατ' εξαίρεση στη δημοτική έκταση της Αμυγδαλέζας μπορεί να λειτουργήσει το θεματικό-Λαογραφικό πάρκο του Δήμου.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για κτίσματα που είναι απαραίτητα για την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων (χώροι υγιεινής, αποδυτήρια κλπ) καθορίζονται ως εξής:

- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια 200 τ.μ. για την περίπτωση δημιουργίας κατασκηνώσεων και 100 τ.μ για αθλητικές και πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 4.00μ.
- Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίου του γηπέδου, χωρίς υπέρβαση της μέγιστης συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης.

2. **Στην Ζώνη Β** επιτρέπονται οι χρήσεις:

- Αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή
- Θερμοκήπια
- Κατοικία

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

Για αγροτικές αποθήκες:

- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια: 50 τ.μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: 4,00μ.

Για θερμοκήπια: Εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 2 παρ.2 του 24.5.85 π.δ/τος (Δ' 270), όπως ισχύει.

Για την κατοικία: Συντελεστή δόμηση: 0.02

- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια: 200 τ.μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: 7.5μ.
- Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.

3. **Στη Ζώνη Γ** επιτρέπονται οι χρήσεις:

Στα μη αγροτικά τμήματα της ζώνης Γ' επιτρέπονται οι χρήσεις και οι όροι και περιορισμοί δόμησης της ζώνης Α.

Στα αγροτικά τμήματα της ζώνης Γ επιτρέπονται:

- Αναψυκτήρια
- Εστιατόρια
- Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις
- Υπαίθρια και ημιυπαίθρια καθιστικά και περίπτερα ιστορικής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης για την περιοχή.
- Κατοικία
- Εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα ή κοινωνικού εξοπλισμού υπερτοπικής σημασίας.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια κτιρίων:

- Περιπτέρων αναψυχής και περιπτέρων ιστορικής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης 30 τ.μ. έκαστο και σε περίπτωση ανεγέρσεως περισσότερων του ενός περιπτέρου, η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δεν δύναται να είναι μεγαλύτερη των 100 τ.μ.
- Εστιατορίων, αναψυκτήριων, αθλητικών εγκαταστάσεων: 120 τ.μ.
- Κατοικίας: 160 τ.μ.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων μετρούμενο από το γύρω φυσικό έδαφος:

- Περιπτέρων αναψυχής και περιπτέρων ιστορικής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης: 3,00μ.
- Εστιατορίων, αναψυκτήριων, κτιρίων αθλητικών εγκαταστάσεων: 3,50μ.
- Ισόγειων κατοικιών: 3,50μ
- Διώροφων κατοικιών: 7,00μ
- Για τις κοινωφελείς εγκαταστάσεις, ως του κοινωνικού εξοπλισμού εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ/τος (270'Δ), όπως ισχύει

4. **Η ζώνη Δ** περιλαμβάνει εκτάσεις μη δασικές στις υπώρειες της Πάρνηθας με τουριστικές δραστηριότητες και αναψυχής. Επιτρέπονται οι χρήσεις τουρισμού αναψυχής και ειδικότερα ξενοδοχεία, εστιατόρια, αναψυκτήρια και εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 6.1.0.1978 π/δ/τος (Δ'538), όπως ισχύει.

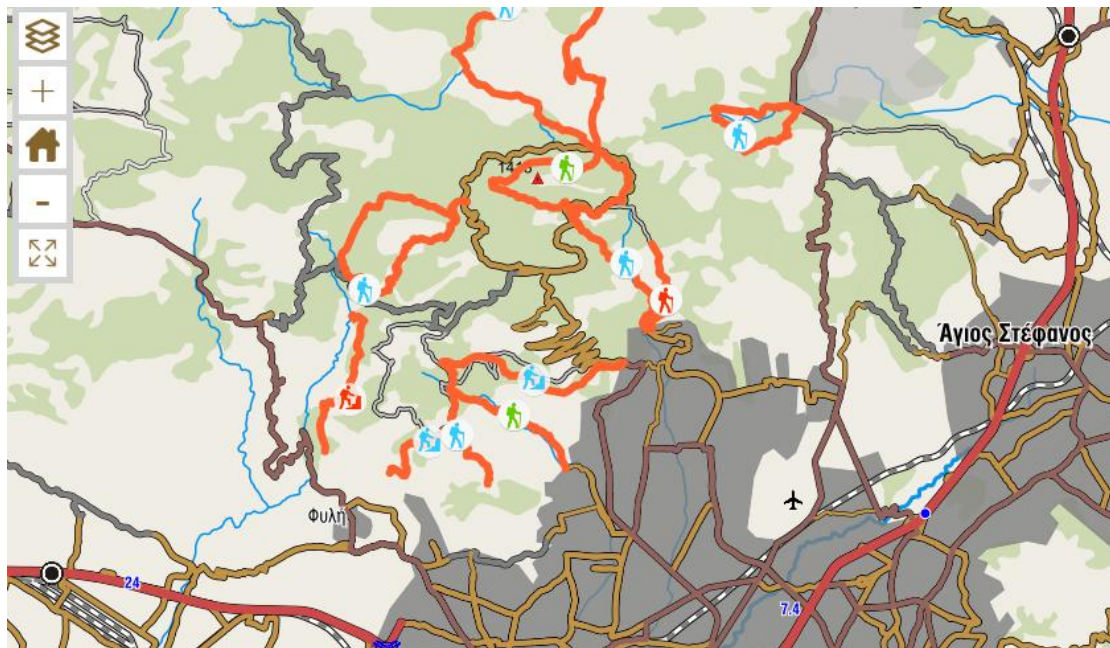
Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω η περιοχή επέμβασης εμπίπτει στη ζώνη Β', όπου περιλαμβάνει εκτάσεις αγροτικές που συγκεντρώνουν δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα.

#### **A3.3.2.5 ΛΟΙΠΑ ΑΞΙΟΛΟΓΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΣΥΝΟΛΑ, ΤΟΠΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ**

Εντός του Δήμου Αχαρνών όπως αναφέρθηκε και παραπάνω εντοπίζεται ο Εθνικός δρυμός της Πάρνηθας, εντός αυτού υπάρχουν αξιόλογες διαδρομές και τοπία.

Όπως φαίνεται και στην παρακάτω εικόνα υπάρχουν αρκετές πεζοπορικές διαδρομές οι εκ των οποίων οι σημαντικότερες είναι οι εξής:

- Θρακομακεδόνες-κατ. Μπάφι από τη Χούνη
- Κύκλος από το Κατσιμίδι στη Λάκκα Τσαούση
- Μόλα-Σαλονίκι-Λημικό
- Μπάφι-Σκίπιζα
- Ο22 Από τη Χούνη στο Μπάφι
- Κόψη Φλαμπουριού-καταφύγιο Φλαμπούρι
- Κύκλος Γκούρας
- Φυλή- Σπήλαιο Πανός
- Μ. Κυπριανού-Αγ. Γεώργιος Κεραμίδι
- Μονή Ντάρδιαζας-Άγιος Γεώργιος Κεραμίδι
- Ανάβαση στη πηγή πλατανάκι
- Μετόχι- Αγ. Γεώργιος Κεραμίδι



Εικόνα 40: Πεζοπορικές διαδρομές του όρου Πάρνηθας (Πηγή: [topoguide.gr](http://topoguide.gr))

## Α3.4 ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

### Α3.4.1 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

#### ➤ ΔΙΚΤΥΟ ΥΔΡΕΥΣΗΣ

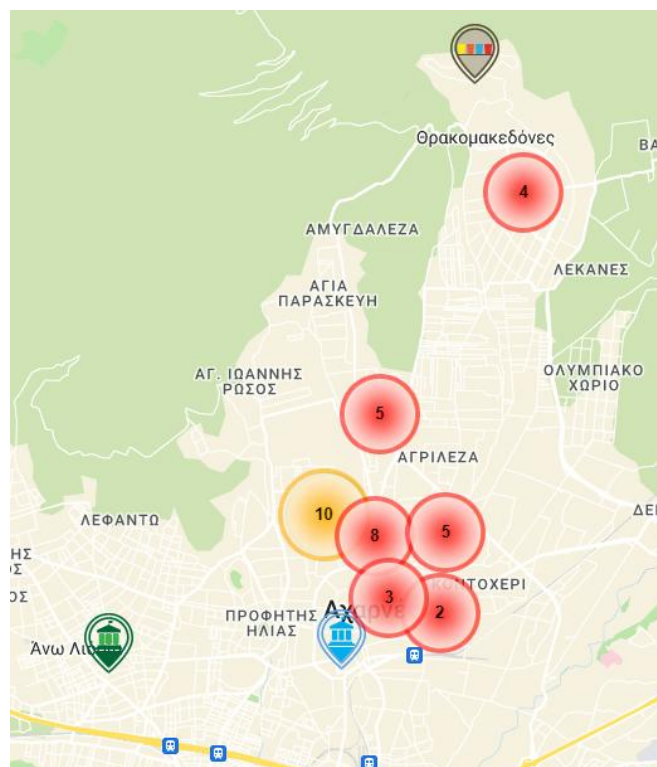
Σε ό,τι αφορά το δίκτυο ύδρευσης, στο Δήμο Αχαρνών παρατηρείται μια ιδιομορφία έναντι άλλων Δήμων της Αττικής. Το δίκτυο ύδρευσης της ΕΥΔΑΠ στο Δήμο δεν καλύπτει όλες της περιοχές. Το κενό που υπάρχει καλύπτεται από δύο ιδιωτικά δίκτυα. Συγκεκριμένα οι περιοχές Μεγάλα Σχοίνα, Πανόραμα, Κατεβασιά και Αγριλέζα, εξυπηρετούνται από το ιδιωτικό Δίκτυο Μπαρμπούνη. Ενώ η περιοχή της Αγίας Παρασκευής και τμήμα της Μπόσκιζας εξυπηρετούνται από το ιδιωτικό δίκτυο Καπετάνιου (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αχαρνών 2012-2015). Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί ότι δεν υπάρχουν γεωτρήσεις ύδρευσης, σύμφωνα με την τελευταία καταγραφή το Δεκέμβριο του 2020 (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αχαρνών 2021-2023). Θα πρέπει να αναφερθεί ότι υπάρχει μία μονάδα επεξεργασίας νερού (ΜΕΝ) της ΕΥΔΑΠ στο νοτιο-δυτικό σημείο του Δήμου. Η κατασκευή της ΜΕΝ Αχαρνών βοήθησε σημαντικά στην αντιμετώπιση της αυξανόμενης κατανάλωσης νερού μετά το 1970. Άρχισε να λειτουργεί το 1978 και επεκτάθηκε το 1989 και το 1992. Βρίσκεται σε υψόμετρο 232 μ. και η διύλιστική της ικανότητα είναι περίπου 850.000 κ. μ. νερού ημερησίως. Τροφοδοτεί το 60% των περιοχών του Λεκανοπεδίου και ειδικά τις περιοχές που βρίσκονται σε μεγάλο υψόμετρο.

#### ➤ ΔΙΚΤΥΟ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΟΜΒΡΙΩΝ

Σε πολλές περιοχές του Δήμου δεν υπάρχει δίκτυο ακαθάρτων και όμβριων. Σε όσες περιοχές από αυτές δεν υπάρχουν μελέτες θα πρέπει άμεσα να ξεκινήσουν και σε άλλες να ολοκληρωθούν άμεσα. Κύριο πρόβλημα παρουσιάζεται στις περιοχές κεντρικό Μενίδι, Μεγάλα Σχοίνα, Βαρυμπόμπη, Αγ. Τριάδα, Αγ. Παρασκευή, Πανόραμα, Χαραυγής, Αγριλέζα και Πύργουθι (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αχαρνών 2012-2015). Επίσης, σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αχαρνών 2021-2023, προβλέπεται η κατασκευή δικτύου όμβριων στο Κ. Μενίδι, ενώ Στις οδούς Κ.Παλαμά - Κων/πολεως - Β. Λογοθετίδη - Λ. Δημοκρατίας - Κηπουπόλεως & Σάμου έχει κατασκευαστεί δίκτυο ομβρίων μήκους 2.400 μέτρων με Δεξαμενή Ανάσχεσης 1000 κυβικών μέτρων. Ακόμη, δίκτυο ομβρίων έχει κατασκευαστεί Στις οδούς Δεκελείας - Πλ.Γεμιστού και Λαθείας μήκους περίπου 2 χλμ. που καταλήγει στο ρέμα Καναπίτσας.

#### ➤ ΓΩΝΙΕΣ ΑΝΑΚΥΚΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΑΣΙΝΑ ΣΗΜΕΙΑ

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο Ανακύκλωσης Αττικής στο Δήμο Αχαρνών υπάρχουν 36 Γωνίες ανακύκλωση που είναι είτε συστήματα υπόγειας-ημιυπόγειας αποθήκευσης 5-6 ρευμάτων με γερανό είτε πολυκέντρα ανακύκλωσης 4 ρευμάτων, όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα.



Εικόνα 41: Διαδραστικός Χάρτης με Στατιστικά Ανακύκλωσης και Εξοπλισμό (Πηγή: <https://recycleattica.gr/>)

### A3.4.2 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

#### ➤ ΚΥΤ (ΚΕΝΤΡΑ ΥΨΗΛΗΣ ΤΑΣΗΣ)

Σύμφωνα με την ΑΜΔΗΕ υπάρχει ΚΥΤ στο νοτιοδυτικό σημείο του Δήμο, στη θέση Μεσονύχι, το οποίο συνδέεται με το ΚΥΤ Κουμ/ρου - ΚΥΤ Αγ. Στεφάνου - ΚΥΤ Παλλήνης και με Αγ. Αναργύρους. Το ΚΥΤ είναι 400/150kV.

#### ➤ ΕΝΑΕΡΙΟ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΙΟ ΔΙΚΤΥΟ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΡΕΥΜΑΤΟΣ ΥΨΗΛΗΣ ΤΑΣΗΣ

Το Δήμο διασχίζουν δίκτυο μεταφοράς ρεύματος υψηλής τάσης 400 KV και 150 KV διπλού κυκλώματος, όπως φαίνεται στο παρακάτω χάρτη. Επίσης συνδέεται με υπόγειο καλώδιο υψηλής τάσης το οποίο καταλήγει στο ΚΥΤ της Κουμουνδούρου.

#### ➤ ΑΓΩΓΟΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ ΥΨΗΛΗΣ ΠΙΕΣΗΣ

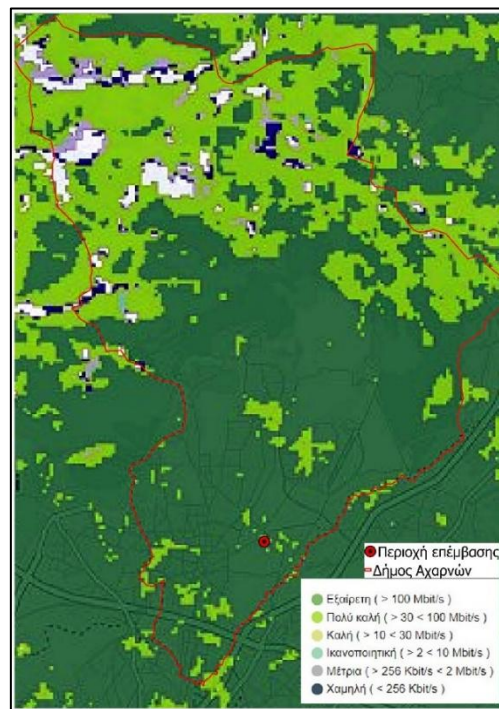
Στον Δήμο Αχαρνών διέρχεται αγωγός φυσικού αερίου υψηλής πίεσης και υπάρχει σταθμός ενώ σύμφωνα με τον Δήμο εγκρίθηκε η επέκταση του δικτύου φυσικού αερίου στην περιοχή των Αχαρνών και η ενίσχυση της υφιστάμενης υποδομής με την εγκατάσταση υπέργειου σταθμού διανομής. Το έργο, συνολικού μήκους 2.600 μέτρων και προϋπολογισμού 200.000 ευρώ περιλαμβάνει την ανάπτυξη αγωγών φυσικού αερίου σε διάφορα σημεία της πόλης με σκοπό τη σύνδεση σχολείων, δημοτικών κτιρίων, οικιακών και εμπορικών καταναλωτών.

#### ➤ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΠΑΡΚΑ

Στον Δήμο υπάρχει μια φωτοβολταϊκή εγκατάσταση ενεργειακής απόδοσης 2 MW της εταιρείας Ύδρευσης & Αποχέτευσης Πρωτευούσης Α.Ε. (Δ.Τ.Ε.Υ.Δ.Α.Π. Α.Ε.) (Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας).

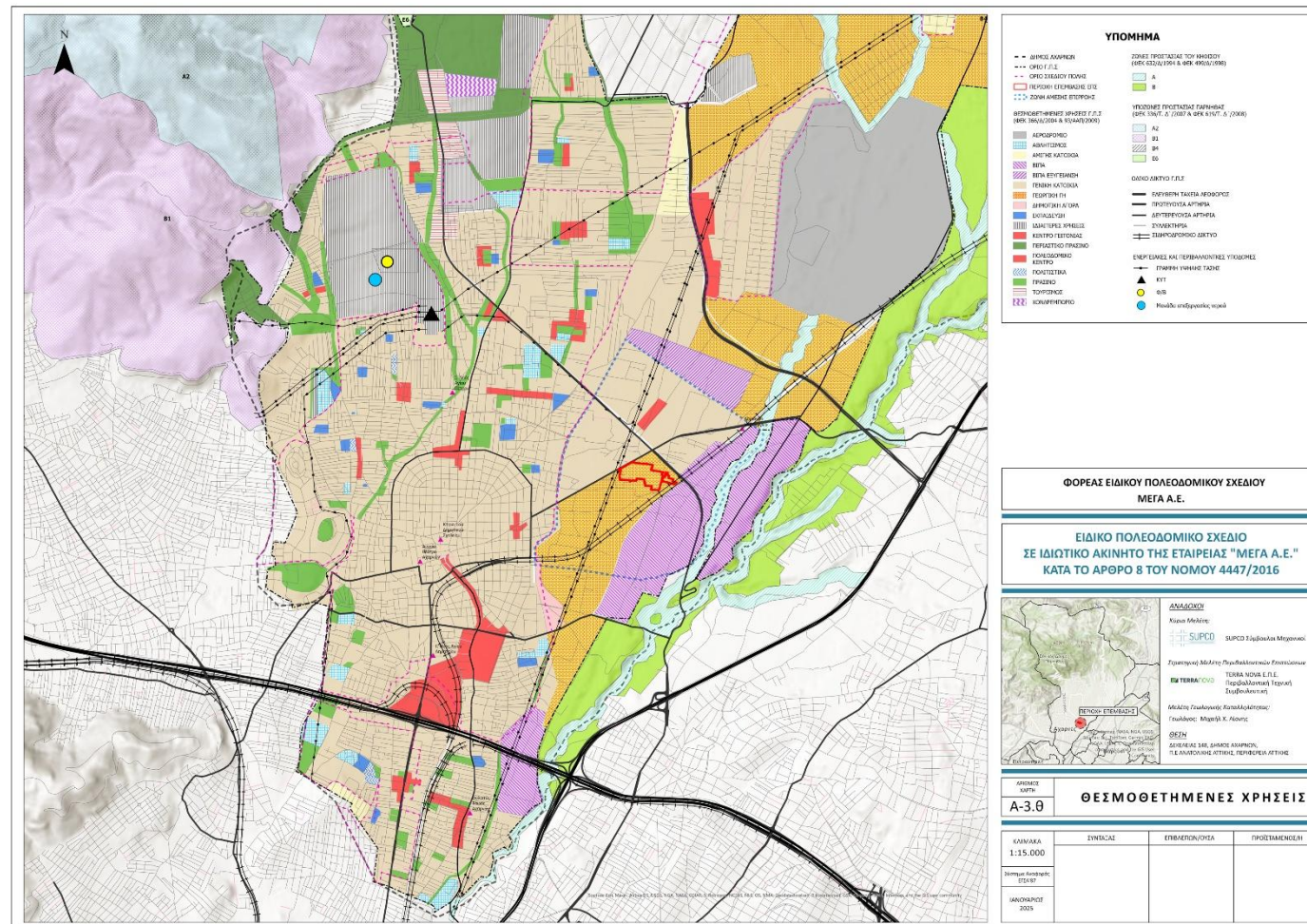
### A3.4.3 ΨΗΦΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Αναφορικά με τις ψηφιακές υποδομές, θα πρέπει να αναφερθεί ότι οι ταχύτητες Internet που υπάρχουν στο Δήμο, σύμφωνα με στοιχεία της COSMOTE, κρίνονται ικανοποιητικές καθώς στο μεγαλύτερο μέρος των αστικών περιοχών κυμαίνονται στα 100MBps. Ωστόσο, οι ταχύτητες είναι μειωμένες στο βόρειο μέρος του δήμου όπου κυρίως υπάρχει δασοκάλυψη.



Εικόνα 42: Ταχύτητα internet στον Δήμο Αχαρνών 2023 (Πηγή: COSMOTE και ιδία επεξεργασία)

Στον παρακάτω χάρτη 11 (Α.3.Θ) καταγράφονται οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης, οι ζώνες απολύτου προστασίας Αιγάλεω, καθώς και οι τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές.



Εικόνα 43 : Χωρική οργάνωση-Θεσμική κατάσταση\_Α.3.9 (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α4. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ ΜΕΤΑΚΙΝΗΣΕΩΝ

Σε αυτό το Κεφάλαιο καταγράφεται το οδικό δίκτυο του Δήμου και της περιοχής επέμβασης. Συνοπτικά αναφέρεται ότι ο Δήμος Αχαρνών έχει εξελιχθεί σε ένα εμπορικό και επιχειρηματικό κέντρο, στο οποίο συγκεντρώνονται πολλές υπερτοπικές επιχειρήσεις με αποτέλεσμα την αύξηση της κυκλοφοριακής συμφόρησης. Ο Δήμος διαθέτει μια σειρά από οδικούς άξονες υπερτοπικής σημασίας, από τους οποίους καθημερινά διέρχονται χιλιάδες οχήματα (και ιδίως βαρέα οχήματα) και που καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό τη λειτουργία και τη δυναμική του. (ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ, ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ)

### Α4.1 ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

- **ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ**
  - ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΕΝΔΟΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΣΗΜΑΣΙΑΣ

Σύμφωνα με το ΡΣΑ που θεσμοθετήθηκε το 2014, ως κύριο οδικό δίκτυο ορίζεται ένα πλέγμα οδικών αξόνων που εξυπηρετεί τις βασικές ροές μετακινήσεων διαπεριφερειακής και μητροπολιτικής κλίμακας. Η ιεράρχησή τους βασίζεται πρωτίστως στη θέση και λειτουργία των αξόνων στον πολεοδομικό ιστό της Αττικής και, δευτερευόντως, στα γεωμετρικά και λειτουργικά τους χαρακτηριστικά. Οι άξονες που εντάσσονται στο κύριο οδικό δίκτυο Αττικής αποτελούν τμήμα του θεσμοθετημένου βασικού οδικού δικτύου της Περιφέρειας Αττικής. Για την εξυπηρέτηση των αναγκαίων οδικών μετακινήσεων, βασική προτεραιότητα δίνεται στην ορθολογική διαχείριση της υφιστάμενης υποδομής. Οι άξονες που συγκροτούν το κύριο οδικό δίκτυο Αττικής ιεραρχούνται σε:

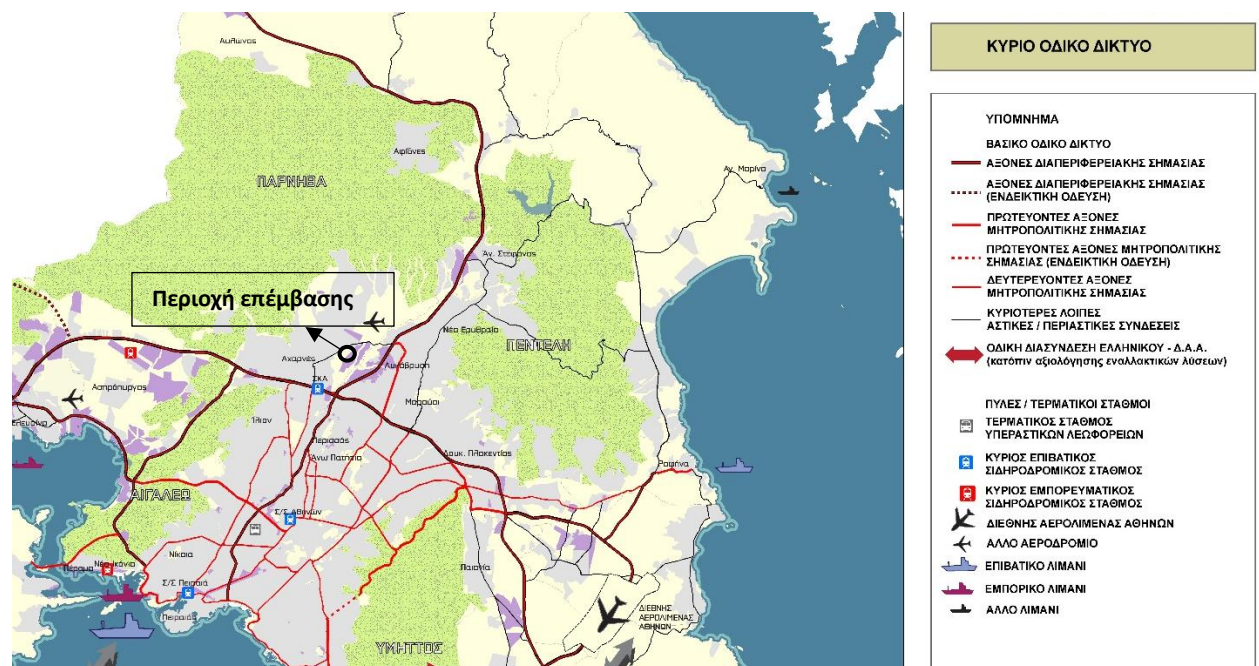
- άξονες διαπεριφερειακής σημασίας και
- σε πρωτεύοντες και
- δευτερεύοντες άξονες μητροπολιτικής σημασίας,

Οι άξονες διαπεριφερειακής σημασίας, οι οποίοι έχουν χαρακτηριστικά ελεύθερων και ταχείων λεωφόρων, διαχειρίζονται τις μεγαλύτερες ροές μετακινήσεων αγαθών και προσώπων μεταξύ των κύριων πυλών – εισόδων στην Αττική.

Οι πρωτεύοντες άξονες μητροπολιτικής σημασίας λειτουργούν ως βασικοί διανεμητήριои για τις κυριότερες ροές εισόδου στον πυρήνα του πολεοδομικού συγκροτήματος. Στο σύνολό τους οι πρωτεύοντες άξονες μητροπολιτικής σημασίας, σε συνεργασία με τους άξονες

διαπεριφερειακής σημασίας και, ιδιαίτερα, με την Αττική Οδό, συγκροτούν περιμετρικούς δακτυλίους, σε τρεις διαβαθμίσεις εγγύτητας ως προς την κεντρική περιοχή.

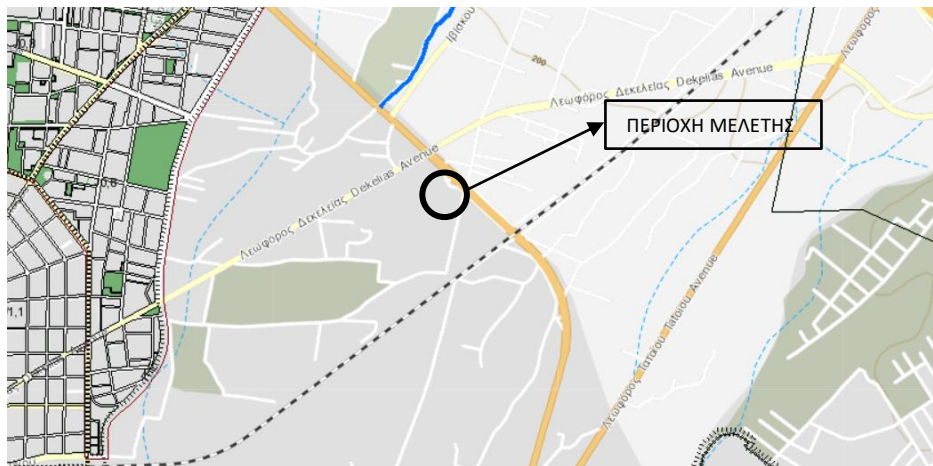
Οι δευτερεύοντες άξονες μητροπολιτικής σημασίας συγκροτούν το βασικό δίκτυο περαιτέρω κατανομής των μετακινήσεων μεταξύ επιμέρους πολεοδομικών ενοτήτων και κέντρων της Χωρικής Ενότητας Αθήνας – Πειραιά. Όπως διακρίνεται και στο χάρτη οδικού δικτύου του ΡΣΑ κοντά στην περιοχή επέμβασης διέρχεται αστική και περιαστική σύνδεση ενώ εντός του Δήμου διέρχονται άξονες διαπεριφερειακής σημασίας (Αττική Οδός και Εθνική οδός Αθηνών Λαμίας).



Εικόνα 44: Απόσπασμα κύριο οδικού δικτύου (Πηγή:ν.4277/2014, Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας)

## A4.2 ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΟΔΟΙ ΑΠΟ ΤΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Όπως αναφέρθηκε στο κεφ. Α3.3 ο κεντρικός πυρήνας του Δήμου απέκτησε ρυμοτομικό σχέδιο το 1890 (ΦΕΚ 157/Α/1890), ενώ από το 1985 έως το 2005 εγκρίθηκαν Πολεοδομικές μελέτες ανά Πολεοδομική ενότητα, αρκετές πριν την έγκριση του ΓΠΣ ως περιοχές πυκνοδομημένων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43 του ν. 1337/83. Όπως φαίνεται, όπως φαίνεται και στην παρακάτω Εικόνα 38, που είναι απόσπασμα από την Ιστοσελίδα του e-roleodomia η περιοχή επέμβασης βρίσκεται εκτός σχεδίου.



Εικόνα 45: Απόσπασμα του e-pleodomia (Πηγή: e-pleodomia)

### Α4.3 ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΑΠΟ ΕΓΚΕΡΙΜΕΝΑ ΓΠΣ Η ΣΧΟΟΑΠ

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αχαρνών εγκρίθηκε το 1989 (ΦΕΚ 145/Δ/10-03-1989) και αναδημοσιεύτηκε με το 1992 (ΦΕΚ 394/Δ/22-04-1992). Στη συνέχεια ακολούθησαν τροποποιήσεις του ΓΠΣ (ΦΕΚ 238/ Δ'/1990, ΦΕΚ Δ' 1238/1994, ΦΕΚ 767/Δ/1999, ΦΕΚ 13/Δ/2004 και ΦΕΚ 93/ΑΑΠ/2009). Σύμφωνα με την τελευταία τροποποίηση του ΓΠΣ η λεωφόρος Δεκελείας που περικλείει την περιοχή επέμβασης από τα δυτικά προτείνεται ως συλλεκτήρια οδό και η λεωφόρος Καραμανλή Κωνσταντίνου που περικλείει την περιοχή επέμβασης από τα βόρεια ως Πρωτεύουσα αρτηρία.

### Α4.4 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ

Σύμφωνα με το μελέτη του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) που συντάχθηκε το 2022 από τον Δήμο Αχαρνών το οδικό δίκτυο της περιοχής ιεραρχείται ως εξής:

#### Αυτοκινητόδρομοι

Τμήμα της Αττικής οδού που περιλαμβάνει και τον ανισόπεδο κόμβο Λ. Δημοκρατίας (7)

#### Πρωτεύουσες Αρτηρίες

Λεωφόρος Δημοκρατίας, Αθηνών, Αγίου Κωνσταντίνου (από Φιλαδελφείας έως Αριστοτέλους), Κωνσταντινουπόλεως (από Φιλαδελφείας έως Αγίου, Κωνσταντίνου) Φιλαδελφείας (από Κωνσταντινουπόλεως έως Αγίου Κωνσταντίνου), Αριστοτέλους (από Δεκελείας έως Αγίου Κωνσταντίνου), Δεκελείας (από Τατοΐου έως

**Αριστοτέλους),** Τατοΐου (από Δεκελείας έως Λεωφόρος Κύμης), **Καραμανλή (από Τατοΐου έως Δεκελείας),** Λεωφόρος Κύμης

#### **Δευτερεύουσες Αρτηρίες**

Φιλαδελφείας (από Κωνσταντινουπόλεως έως Παλαμά), Κωνσταντινουπόλεως (από Αθηνών έως Κύπρου), Σπ. Βρεττού, Τατοΐου (από Καραμανλή έως Δεκελείας), Τατοΐου (από Λεωφόρος Κύμης έως Χλόης), Ερυθραίας, Χλόης, Μουσών, Ορφέως (από Αναψυχής έως Μεγ. ΑλεξΑχαρνών), Αναψυχής, Μεγ. Αλεξ - Αχαρνών (από Ορφέως έως Π. Μελά), Π. Μελά (από Μεγ. ΑλεξΑχαρνών έως Αρχελάου), Θρακομακεδόνων, Πάρνηθος (από Θρακομακεδόνων έως Αριστοτέλους), Αριστοτέλους (από Δεκελείας έως Λιοσίων), Αρχ. Θεατρου, Λιοσίων (από Αρχ. Θεάτρου έως Φυτά), Αχαρνών, Παναγίας Γρηγορούσης

#### **Συλλεκτήριες Οδοί**

Κωνσταντινουπόλεως (από Παλαμά έως Κυκλάδων), νΠαράδρομοι εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας, Παράδρομος Αττικής Οδού, Ιωνίας, Κύπρου, Νικολάου Λαδά, Αθ. Μποσδα, Δεκελείας (από Αριστοτέλους έως Πάρνηθος), Οδυσσέως (από Κωνσταντινουπόλεως έως Δεκελείας) Σακελαρίου (από Δεκελείας έως Αγ. Κωνσταντίνου), Πάρνηθος (από Δακελείας έως Αριστοτέλους), Αγ. Τριάδος, Πολυτεχνείου (από Αριστοτέλους έως Πάγκαλου), Παγκάλου (από Αρχαίου Θεάτρου έως Πάρνηθος), Εθνικής Αντίστασης (από Αριστοτέλους έως Ε. Φυτά), Αγ. Διονυσίου, Αναπαύσεως,, Ε. Φυτά, Λαθείας, Πληθωνος Γεμιστού, Ελ. Βενιζέλου, Πάρνηθος (από Θρακομακεδόνων έως την έξοδο από τον οικιστικό ιστό), Καραμανλή (από Θρακομακεδόνων έως Πάρνηθος), Μακεδονίας, Αρχελάου, Μεγ. ΑλεξΑχαρνών (από Μακεδονίας έως Ορφέως), Αριστοτέλους (Θρακομακεδόνες), Αρχελάου, Ιβίσκου,

#### **Οδοί Ήπιας Κυκλοφορίας**

Ως οδοί Ήπιας Κυκλοφορίας θεωρούνται οι πεζόδρομοι στους οποίους επιτρέπεται η υπό όρους κίνηση οχημάτων δρόμοι και συνήθως έχουν διαμορφωθεί με τρόπο τέτοιο ώστε να επιτυγχάνετε η μείωση της ταχύτητας κίνησης των διερχόμενων οχημάτων. Στο δήμο δεν βρέθηκαν οδοί διαμορφωμένοι ως ήπιας κυκλοφορίας.

#### **Πεζόδρομοι:**

Βύρωνος, Πέτρου Μπάτη, Θουκιδίδου, Καποδιστρίου, Πινδάρου (μεταξύ των οδών Κοιμήσεως Θεοτόκου και Παύλου Μελά), Ηρώων Πολυτεχνείου (μεταξύ των οδών Μουστακάτου και Λιοσίων), Χειλίου (μεταξύ των οδών Παύλου Μελά και Ηρώων Πολυτεχνείου), Δεκελείας (μεταξύ των οδών Φιλαδελφείας και Πάρνηθος), Θερμοπυλών

Αναφορικά με την κατάσταση των πεζοδρόμων και των ποδηλατοδρόμων, σύμφωνα με το ΣΒΑΚ Αχαρνών, αξίζει να σημειωθεί ότι το ανάγλυφο, το μέγεθος και η ρυμοτομία του Δήμου Αχαρνών καθιστούν τη χρήση ήπιων μέσων ιδανική επιλογή για τις μετακινήσεις. Η απουσία όμως των απαραίτητων υποδομών (π.χ. ποδηλατοδρόμοι), αποτρέπει πολλούς πολίτες από την χρήση ποδηλάτων και ηλεκτρικών πατινιών για λόγους ασφαλείας.

#### A4.5 ΑΣΤΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ MMM ΚΑΙ ΜΣΤ

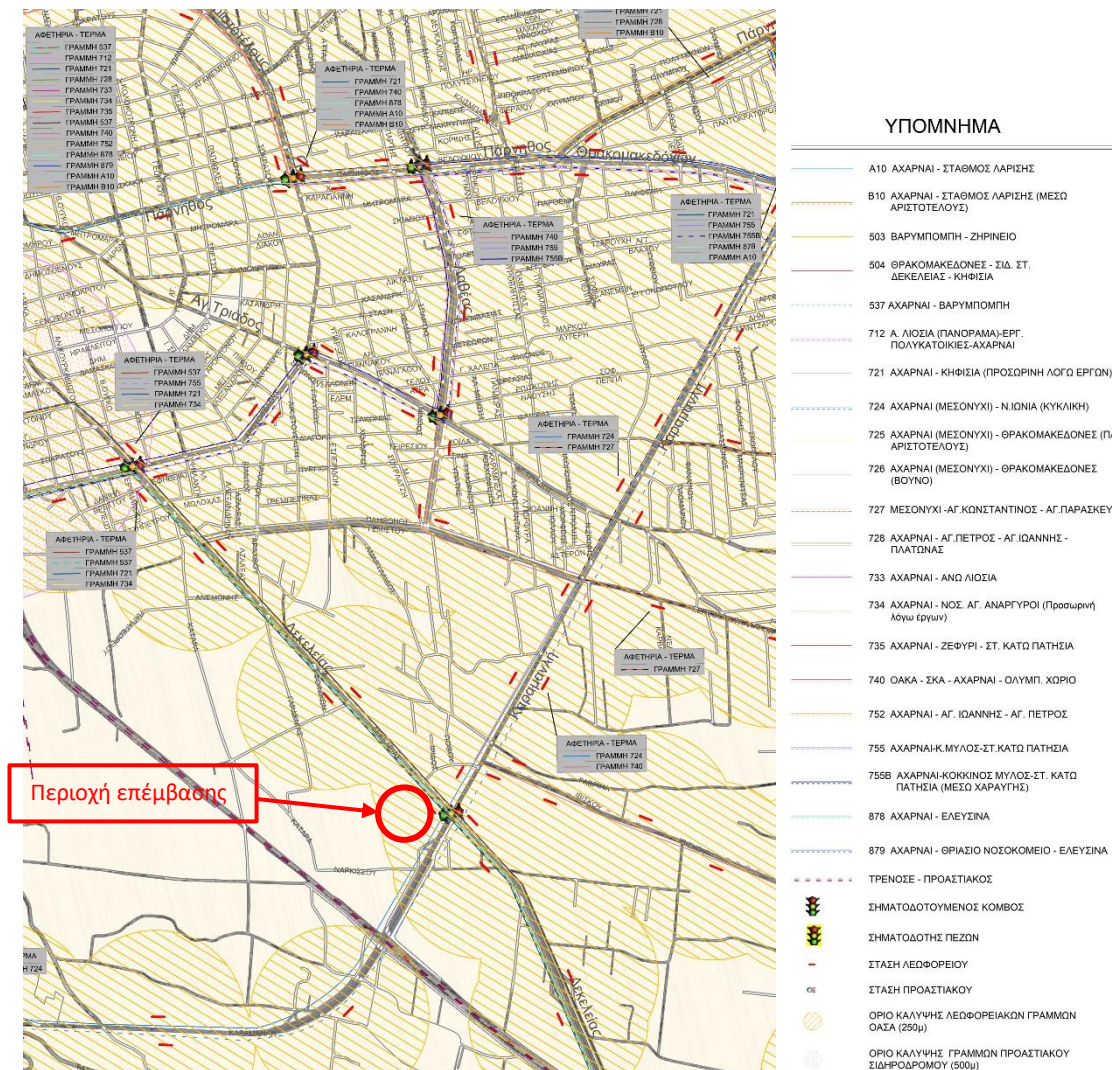
#### Α4.5.1 ΛΕΩΦΟΡΕΙΑΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ

- Γραμμές που ενώνουν το Δήμο Αχαρνών με άλλους περιφερειακούς Δήμους της Αττικής
- Γραμμές που ενώνουν το Δήμο Αχαρνών με τον Δήμο Αθηναίων
- Τοπικές Γραμμές που ενώνουν διάφορες περιοχές του Δήμου

Σύμφωνα με το ΣΒΑΚ Αχαρνών, από τον Δήμο διέρχονται 21 λεωφορειακές γραμμές. Από αυτές 5 ενώνουν τον Δήμο Αχαρνών με τον Δήμο Αθηναίων, 8 Γραμμές ενώνουν τον Δήμο με άλλους περιφερειακούς Δήμους της Αττικής, και 8 τοπικές γραμμές που ενώνουν διάφορες περιοχές του Δήμου.

Από τις παραπάνω λεωφορειακές γραμμές, η μεγαλύτερη ημερήσια επιβατική κίνηση παρατηρείται στην Β10 - Σταθμός Λαρίσης -Αχαρναί (μέσω Αριστοτέλους) με 9.400 επιβάτες/ημ., ενώ ακολουθεί η 504 - Θρακομακεδόνες-Σιδηροδρομικός Σταθμός Δεκελείας-Κηφισιά με 3.400 επιβάτες/ημ.

Όπως παρατηρούμε στον παρακάτω απόσπασμα χάρτη (Εικόνα 47) από την περιοχή επέμβασης διέρχονται λεωφορεία και συγκεκριμένα 537, 721, 734 και το 724. Στο απόσπασμα παρουσιάζονται οι στάσεις των λεωφορείων καθώς και μια ακτίνα εξυπηρέτησης 250 μέτρων.



Εικόνα 47: Απόσπασμα Χάρτη λεωφορειακών γραμμών στο Δήμο Αχαρνών (Πηγή: Δήμος Αχαρνών)

#### A4.5.2 ΜΕΣΑ ΣΤΑΘΕΡΗΣ ΤΡΟΧΙΑΣ

Σε ότι αφορά στις δημόσιες συγκοινωνίες που εξυπηρετούν την ευρύτερη περιοχή, πέρα από λεωφορεία, σημαντικό ρόλο στην εξυπηρέτηση της περιοχής διαδραματίζει ο προαστιακός σιδηρόδρομος με τέσσερις σταθμούς εντός των ορίων του α) Δήμου ΣΚΑ, β) Κάτω Αχαρναί (επί Κωνσταντινουπόλεως), γ) Κ. Αχαρναί (επί Αττικής Οδού) και δ) Δεκέλεια

Ο Προαστιακός Σιδηρόδρομος διέρχεται από την περιοχή του Έργου και συνδέει τον Δήμο Αχαρνών με διάφορες περιοχές της Αττικής και όχι μόνο, οι γραμμές του Προαστιακού που διέρχονται από τον Δήμο Αχαρνών:

- Πειραιάς-Κιάτο
- Πειραιάς-Αεροδρόμιο

- Αθήνα Χαλκίδα

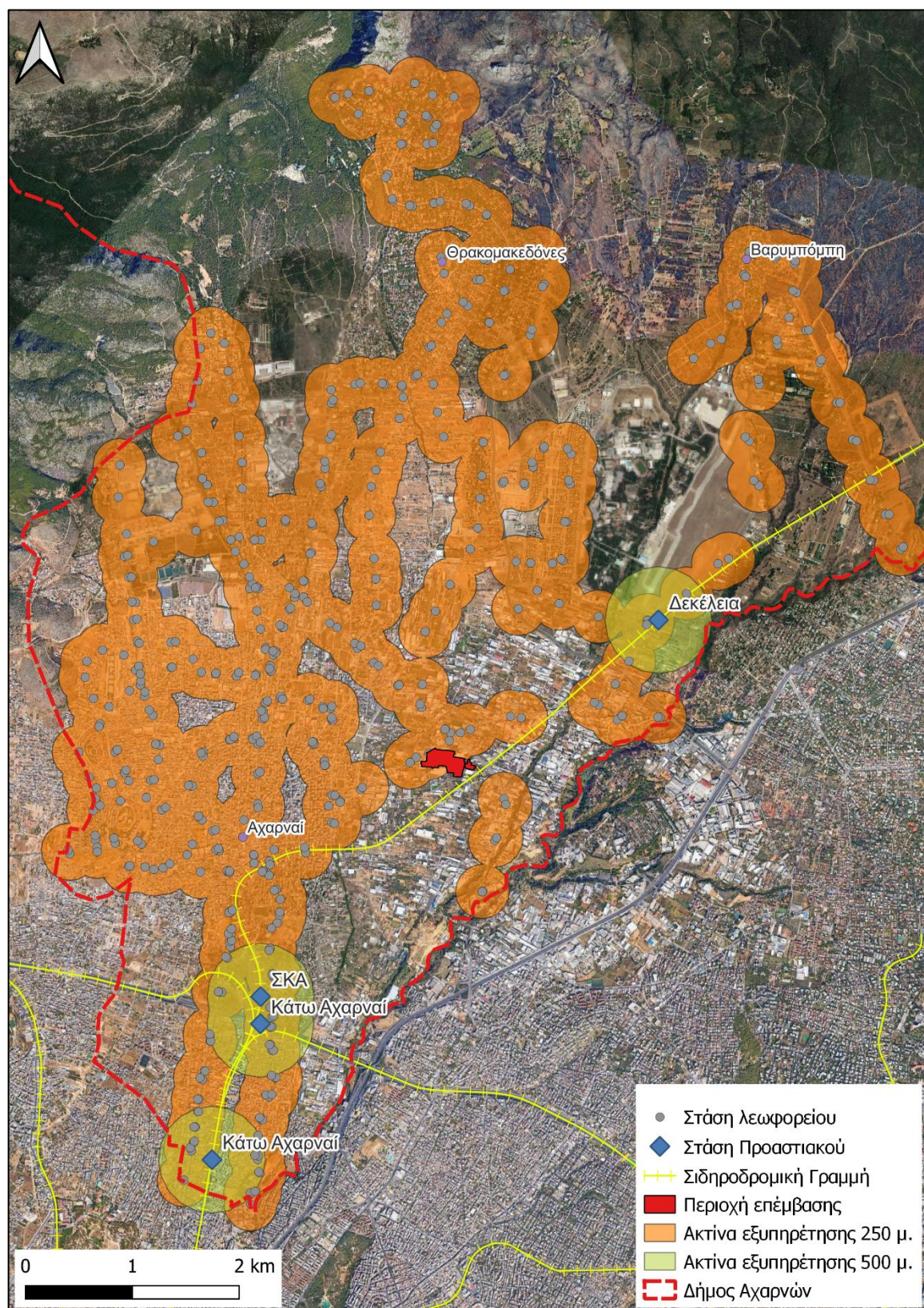
Πιο συγκεκριμένα ο Προαστιακός συνδέει μέσω των 3 γραμμών του με τις παρακάτω περιοχές Γραμμή Πειραιάς-Κιάτο συνδέει με: Πειραιά, Λεύκα, Ρέντη, Ταύρο, Ρουφ, Κέντρο Αθήνας, Αγ. Ανάργυρους, Πύργο Βασιλίσσης, Ζεφύρι, Άνω Λιόσια, Ασπρόπυργο, Μαγούλα, Νέα Πέραμος, Μέγαρο, Κινέτα, Αγ. Θεόδωρους, Κόρινθος, Ζευγολατιό, Κιάτο (μέσω σταθμών ΣΚΑ και Κ. Αχαρνάι επί Αττικής Οδού).

Γραμμή Αθήνα-Χαλκίδα συνδέει με : Κέντρο Αθήνας, Αγ. Ανάργυρους, Αγ. Στέφανο, Αφίδναι, Σφενδάλη, Αυλώνα, Αγ. Θωμά, Οινόφυτα, Οινόη, Δήλεσι, Αγ. Γεώργιος, Καλοχώρι, Αυλίδα, Χαλκίδα (μέσω σταθμών Κ. Αχαρνάι (επί Κωνσταντινουπόλεως) και Δεκέλεια)

Γραμμή Πειραιάς-Αεροδρόμιο συνδέει με: Πειραιά, Λεύκα, Ρέντης, Ταύρο, Ρουφ, Κέντρο Αθήνα<sup>1</sup>, Αγ. Ανάργυρους, Πύργο Βασιλίσσης, Άνω Λιόσια, Μεταμόρφωση, Ηράκλειο, Νερατζιώτισσα, Κηφισίας, Πεντέλης, Δουκ. Πλακεντίας, Παλλήνη, Κάντζα, Κορωπί, Αεροδρόμιο (μέσω σταθμών ΣΚΑ και Κ. Αχαρνάι επί Αττικής Οδού).

#### A4.6 ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ (ΑΕΡΑ – ΘΑΛΑΣΣΑΣ)

Η περιοχή επέμβασης απέχει περίπου 24 χλμ από το Λιμάνι του Πειραιά το οποίο ανήκει στους λιμένες Διεθνούς Ενδιαφέροντος, ενώ επίσης απέχει περίπου 33 χλμ από το Λιμάνι της Ραφήνας. Το πλησιέστερο πολιτικό αεροδρόμιο στην περιοχή επέμβασης είναι ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος» και βρίσκεται σε απόσταση περίπου 35km ΝΑ, στην περιοχή των Σπάτων.



Εικόνα 48:MMM και ΜΣΤ Δήμου Αχαρνών (Πηγή: ΣΒΑΚ, 2022, Open Street Map και ίδια επεξεργασία)

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α5: ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ (ΟΔΕΥΣΕΙΣ ΔΙΑΦΥΓΗΣ, ΧΩΡΟΙ ΚΑΤΑΦΥΓΗΣ)

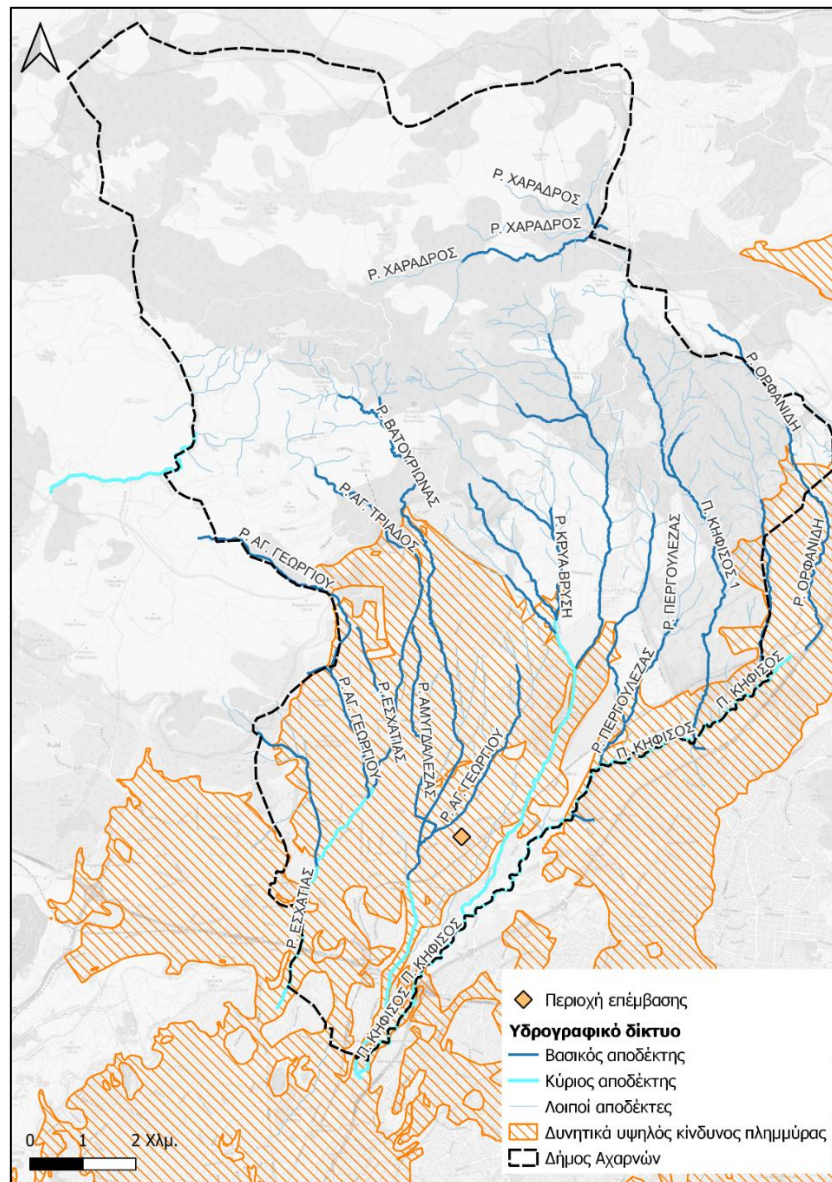
### Α5.1 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Σύμφωνα με την επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου Αχαρνών, υπάρχει «*αυτοτελές Τμήμα Πολιτικής Προστασίας και Διαχείρισης Κρίσεων έχει ως κύρια ευθύνη την Πολιτική Προστασία και την επέμβαση του Δήμου σε περιπτώσεις θεομηνιών, φυσικών καταστροφών κλπ*» (Δήμος Αχαρνών).

#### ➤ ΖΩΝΕΣ ΔΥΝΗΤΙΚΑ ΥΨΗΛΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΠΛΗΜΜΥΡΑΣ

Η περιοχή επέμβασης ανήκει, στο μεγαλύτερο μέρος του, στο Υδατικό Διαμέρισμα Αττικής (GR06), ενώ ένα μικρό μέρος στο βόρειο τμήμα του εμπίπτει εντός του Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας (GR07). Επίσης, η περιοχή επέμβασης, στο μεγαλύτερο μέρος της, ανήκει στην ζώνη της Λεκάνης π. Κηφισού GR06RAK0011. Η ΖΔΥΚΠ Λεκάνη π. Κηφισού έχει έκταση 213.14km<sup>2</sup>, περιλαμβάνει το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας μαζί με τον Πειραιά και οριοθετείται από τον Σαρωνικό κόλπο και τα βουνά της Πάρνηθας, του Υμηττού και της Πεντέλης. Μεταξύ των άνω ορεινών όγκων εκτείνεται η πεδιάδα των Αθηνών, από τις υπώρειες ως τα παράλια. Το σύνολο σχεδόν της Ζώνης αποτελείται από αστικό ιστό και χαρακτηρίζεται πεδινή με μικρές κλίσεις πρανών. Σε αυτό φυσικά αποτελούν εξαίρεση οι λόφοι που εμφανίζουν πολύ μεγάλες κλίσεις. Η απορροή εντός της Ζώνης γίνεται από τα βόρεια προς τα νότια. Στο Λεκανοπέδιο της Αττικής, οι κλιματολογικές συνθήκες που επικρατούν σε συνδυασμό με τη μορφή και τη λιθολογική σύσταση του αναγλύφου καθώς και η έκταση της λεκάνης απορροής του υδρογραφικού δικτύου δεν επιτρέπουν την δημιουργία και ανάπτυξη μεγάλων ποταμών. Ο κύριος υδροκρίτης που ορίζει το Λεκανοπέδιο της Αττικής ακολουθεί την κορυφογραμμή των περιφερειακών ορέων που προαναφέρθηκαν. Τα δύο κύρια υδρογραφικά δίκτυα του λεκανοπεδίου είναι ο Κηφισός ποταμός που είναι ο μεγαλύτερος της περιοχής και ο Ιλισός ποταμός. (Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (GR06)). Αναφορικά με τον ποταμό Κηφισό, θα πρέπει να αναφερθεί ότι με το από 15/6/1994 Π.Δ. (ΦΕΚ 632/Δ/1994) «Καθορισμός ζωνών προστασίας του ποταμού Κηφισού» και των παραχειμάρρων καθορίζονται ζώνη προστασίας όροι και περιορισμοί δόμησης εκατέρωθεν της κοίτης του Κηφισού.

Εντός του Δήμου Αχαρνών υπάρχουν Περιοχές Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (APSFR) σύμφωνα με την Οδηγία 2007/60. Όπως φαίνεται στον παρακάτω χάρτη η περιοχή επέμβασης βρίσκεται εντός αυτής της ζώνης. Επίσης, αξίζει να αναφερθεί, ότι η περιοχή επέμβασης χωροθετείται μεταξύ του ποταμού Κηφισού και του ρέματος Αγίου Γεωργίου.



Εικόνα 49: Περιοχές Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (APSFR) σύμφωνα με την Οδηγία 2007/60 για τον Δήμο Αχαρνών (Πηγή: ΥΠ.ΕΝ., Επικαιροποίηση Master Plan Αντιυδρομμηρικών Έργων Αττικής και ίδια επεξεργασία)

### ➤ ΜΟΝΑΔΕΣ SEVESO

Σύμφωνα με το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων και την Γεωγραφική Βάση Δεδομένων της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας υπάρχει η Μονάδα επεξεργασίας νερού της ΕΥΔΑΠ Μενιδίου στα δυτικά τμήμα του Δήμου (βλ Εικόνα 50), η οποία έχει καθοριστεί ως

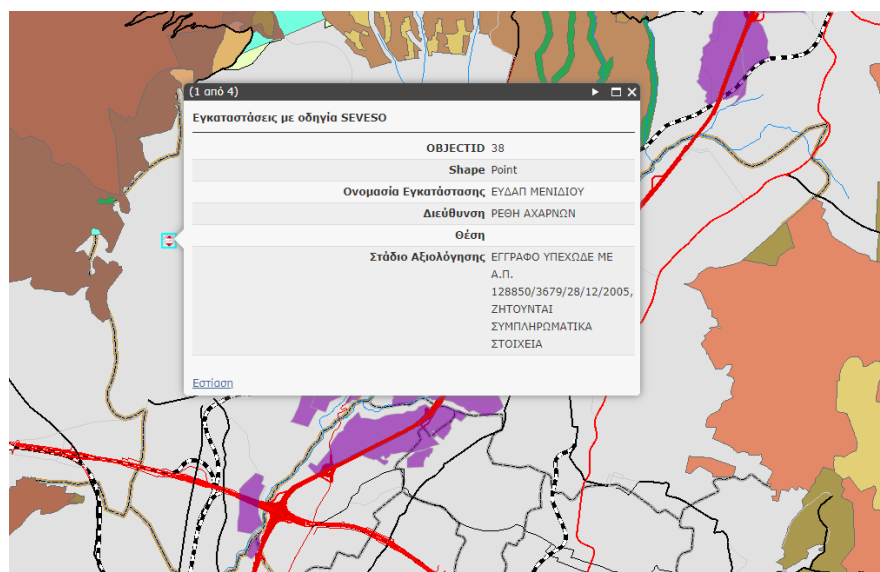
μονάδα της Οδηγίας SEVESO με α.π 128850/3679/28/12/2005 στο ΥΠΕΧΩΔΕ, σύμφωνα με την Κ.Υ.Α 172058/2016 (ΦΕΚ 354/Β` 17.2.2016).

Σημειώνεται ότι σε περίπτωση συμβάντων/μεγάλων ατυχημάτων το Πυροσβεστικό Σώμα (Π.Σ.) οριοθετεί, κατόπιν συνεργασίας με τον τεχνικό ασφαλείας της εγκατάστασης, τις ζώνες προστασίας των ομάδων καταστολής και του πληθυσμού. Οι ζώνες προστατευτικών δράσεων ομάδων καταστολής και πληθυσμού (Ζώνες Ι, ΙΙ και ΙΙΙ)», όπως προσδιορίζονται στο άρθρο 27 (Παράρτημα ΙΧ) της ΚΥΑ 172058/2016 (ΦΕΚ 354Β'/17-02-2016) είναι

Ζώνη Ι: Στη ζώνη αυτή συμβαίνουν σοβαροί τραυματισμοί και θάνατοι σε σημαντικό ποσοστό.

Ζώνη ΙΙ: Για τα περισσότερα άτομα της ζώνης αυτής αναμένονται μη-ανατάξιμες βλάβες στην υγεία τους και πιθανοί θάνατοι σε μικρό ποσοστό του πληθυσμού. Στη ζώνη αυτή γίνονται συστηματικές ενέργειες διάσωσης από τα σωστικά συνεργεία.

Ζώνη ΙΙΙ: Δεν αναμένονται θάνατοι, ενώ σε σχετικά μικρό αριθμό ατόμων αναμένονται βλάβες στην υγεία τους. Η διάσωση γίνεται κύρια με ίδια μέσα από τον πληθυσμό και σε λίγες περιπτώσεις από τα σωστικά συνεργεία.

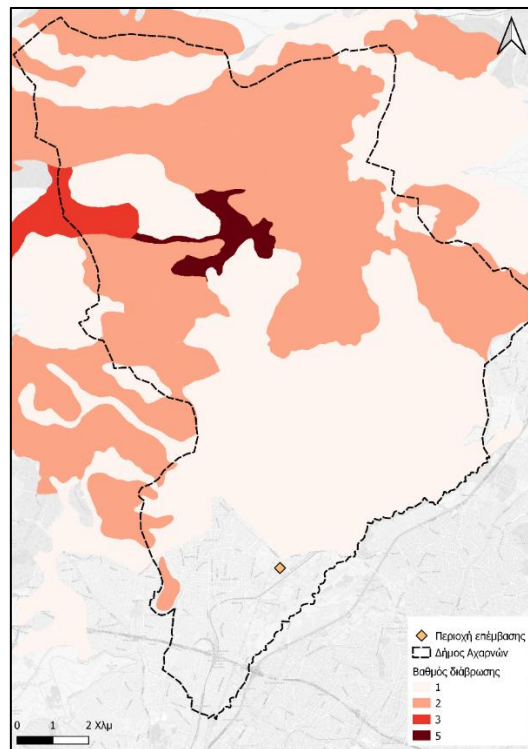


Εικόνα 50: Τοποθεσία μονάδας Seveso στο Δήμο Αχαρνών (Πηγή: της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας)

### ➤ ΕΔΑΦΙΚΗ ΔΙΑΒΡΩΣΗ

Σύμφωνα με στοιχεία του ΥΠ.ΕΝ στην περιοχή επέμβασης δεν παρατηρούνται ιδιαίτερα έντονα φαινόμενα εδαφικής διάβρωσης (κλίμαμα 1: πολύ χαμηλή διάβρωση. 10: πολύ υψηλή διάβρωση), καθώς στο μεγαλύτερο μέρος του Δήμου Αχαρνών απαντώνται βαθμοί

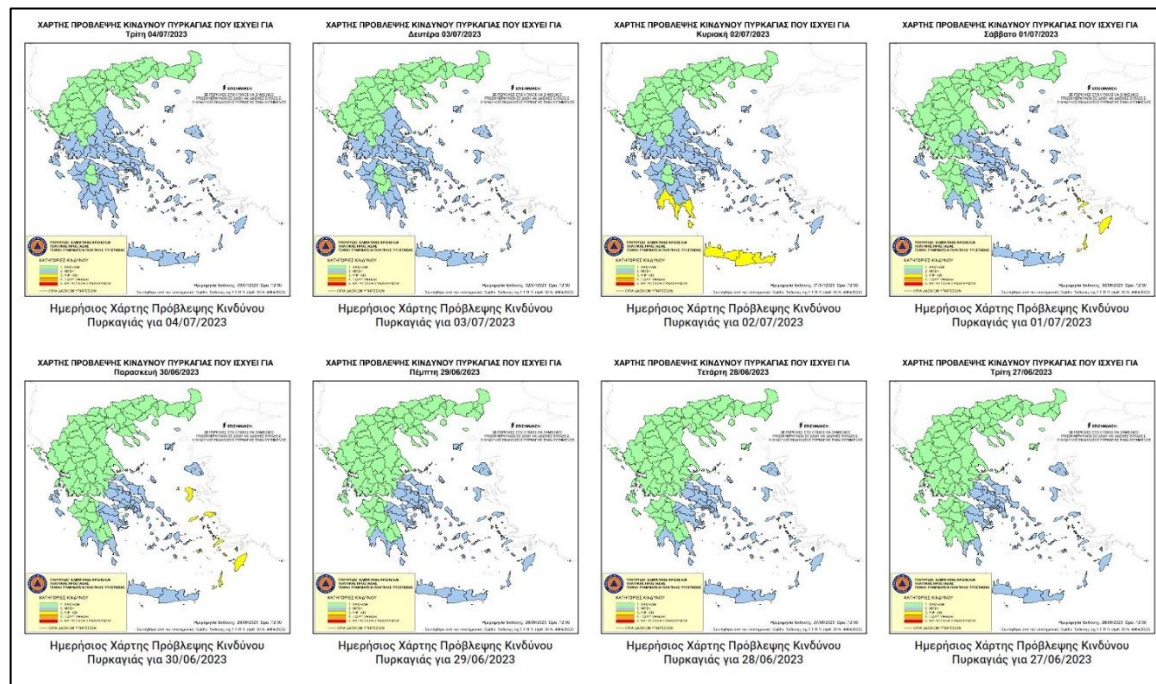
διάβρωσης κυρίως της τάξης του 1 και 2. Σε ένα μικρό μέρος, όμως, στα βόρεια του Δήμου υπάρχουν περιοχές με βαθμό διάβρωσης 3 και 5. Επομένως, υπάρχει ένα μικρός κίνδυνος σε αυτές τις περιοχές για υποβάθμιση των εδαφών (soil degradation), τόσο σε όρους ποιότητας (πχ. απόπλυση θρεπτικών συστατικών των φυτών, πτώση γονιμότητας και παραγωγικότητας εδάφους), όσο και σε όρους μειωμένης παροχής και απόδοσης οικοσυστημικών υπηρεσιών (ecosystem services), χρήσιμων για τους ανθρώπους και για την προστασία και διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος (ΜΕ.Κ.Δ.Ε. Ε.Μ.Π.).



Εικόνα 51: Εδαφική διάβρωση στον Δήμο Αχαρνών (Πηγή: ΥΠ.ΕΝ και ιδία επεξεργασία)

#### ➤ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΟΤΗΤΑ ΠΥΡΚΑΓΙΑΣ

Όπως φαίνεται και στους παρακάτω χάρτες, του Υπουργείου Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας, για την περίοδο από 27/6/2023 έως 4/7/2023, η οποία χαρακτηρίζεται ως καλοκαιρινή περίοδος και θεωρείται μία από τις πιο θερμές του χρόνου, ο Δήμος Αχαρνών και γενικότερα η Περιφέρεια Αττικής εντάσσεται στις περιοχές με μέση επικινδυνότητα για την εκδήλωση πυρκαγιάς.



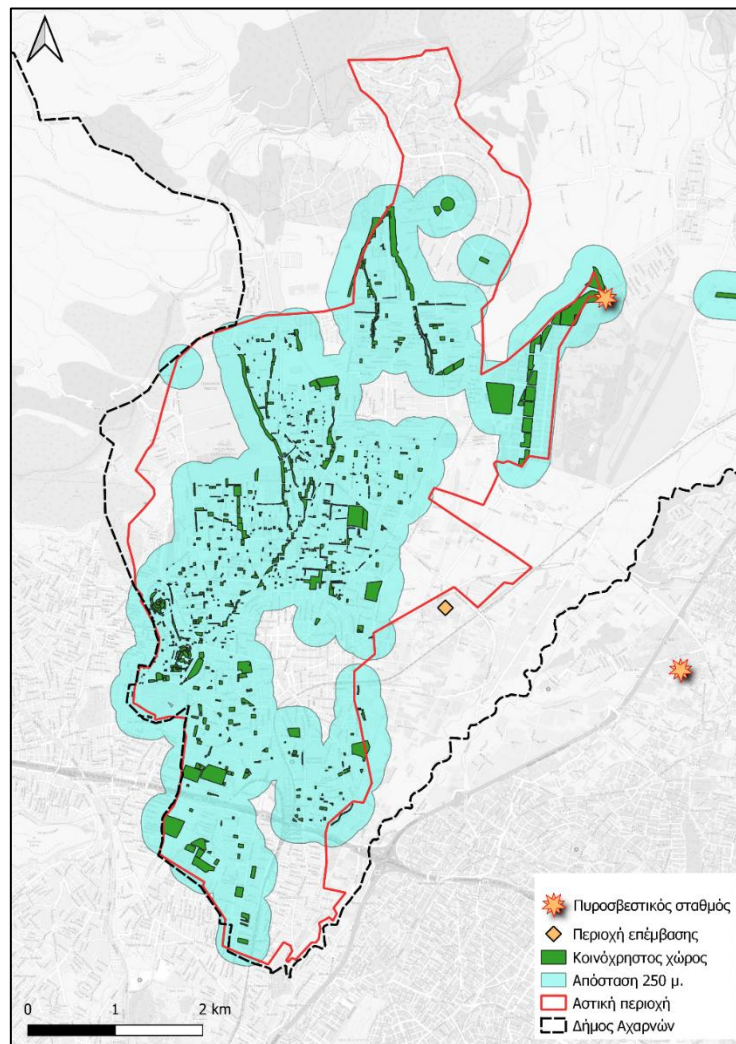
Εικόνα 52: Περιοχές επικινδυνότητας πυρκαγιάς (Πηγή: Υπουργείο Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας)

Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι εντός των ορίων του Δήμου Αχαρνών υπάρχει πυροσβεστικός σταθμός και πιο συγκεκριμένα ο 6ος Αθηνών.

#### ➤ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΔΙΑΦΥΓΗΣ

Κρίσιμη κρίνεται και η ανάγκη ύπαρξης κατάλληλων χώρων προσωρινής διαφυγής σε περίπτωση έκτακτων αναγκών όπως, σεισμοί, πυρκαγιές κ.ά.

Στον παρακάτω χάρτη παρατίθεται η ακτίνα εξυπηρέτησης των αστικών περιοχών από τους κοινόχρηστους χώρους, οι οποίοι μπορούν να λειτουργήσουν ως προσωρινοί χώροι διαφυγής. Η ακτίνα εξυπηρέτησης καθορίστηκε στα 250 μέτρα.



Εικόνα 53: Απόσταση εξυπηρέτησης από κοινόχρηστους χώρους για λόγους διαφυγής στον Δήμο Αχαρνών (πηγή: e-roteodotia και ίδια επεξεργασία)

Όπως φαίνεται και στην παραπάνω εικόνα, δύναται να λεχθεί ότι υπάρχει σχετικά καλή κάλυψη εξυπηρέτησης από κοινόχρηστους χώρους, ωστόσο υπάρχουν κάποιες περιοχές, όπως στο κέντρο και στα νότια του οικισμού Αχαρνές, καθώς και σε ένα μεγάλο κομμάτι του οικισμού των Θρακομακεδόνων, όπου παρατηρείται έλλειψη αναγκαίας κάλυψης. Επίσης σχετικά με την περιοχή επέμβασης δεν υπάρχει σε κοντινή απόσταση κάποιος κοινόχρηστος χώρος.

#### Α5.1.1 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΩΝ – ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΚΟΙΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 172058/2016 («ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ») (Β'354)

Το παρόν Κεφάλαιο έχει ως στόχο την ανάλυση των κανόνων και των αρχών σχεδιασμού χρήσεων γης για την αποφυγή και τον περιορισμό των κινδύνων καταστροφών, βάσει της

Κ.Υ.Α. 172058/2016 «Σχεδιασμός χρήσεων γης» (ΦΕΚ 354/β/2016). Οι κύριοι κίνδυνοι καταστροφών όπως καταγράφονται στο υποκεφάλαιο Α.5.1. περιλαμβάνουν:

- Φυσικές καταστροφές, όπως οι κίνδυνοι πλημμύρας, σεισμού, δασικής πυρκαγιάς, ερημοποίησης, υφαλμύρωσης και παλιρροιακού κύματος,
- Τεχνολογικές καταστροφές. Περιλαμβάνουν ατυχήματα σε βιομηχανικές μονάδες, και τα μέτρα πρόληψης και αντίδρασης.

#### Α5.1.2 ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΥΠΑΓΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ ΟΔΗΓΙΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΤΥΧΗΜΑΤΩΝ «SEVESO III» ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΝΟΝΩΝ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΑΛΛΟΥΣΕΣ ΖΩΝΕΣ ΑΥΤΩΝ (ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΒΑΘΜΟ ΕΥΠΑΘΕΙΑΣ ΤΟΥΣ)

Όπως αναλυτικά περιγράφεται και παραπάνω στο βορειοανατολικό τμήμα του Δήμου υπάρχει η Μονάδα επεξεργασίας νερού της ΕΥΔΑΠ Μενιδίου στα δυτικά τμήμα του Δήμου (βλ Εικόνα 43), η οποία έχει καθοριστεί ως μονάδα της Οδηγίας SEVESO με α.π 128850/3679/28/12/2005 στο ΥΠΕΧΩΔΕ, σύμφωνα με την Κ.Υ.Α 172058/2016 (ΦΕΚ 354/Β` 17.2.2016).



Εικόνα 54: ΜΕΝ Αχαρνών (Πηγή: ΕΥΔΑΠ)

### Α5.1.3 ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΡΙΣΙΜΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΠΟΥ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΕΠΗΡΕΑΖΟΝΤΑΙ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΑΤΥΧΗΜΑΤΟΣ (Π.Χ. ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ, ΣΧΟΛΕΙΑ, ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ Κ.Λ.Π)

Στο κεφάλαιο Α.3.2 καταγράφονται όλες οι κρίσιμες υποδομές οι οποίες ενδέχεται να επηρεαστούν σε περίπτωση βιομηχανικού ατυχήματος. Πιο συγκεκριμένα, λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 6 και 12 της ΚΥΑ 172058/2016 (ΦΕΚ 354/Β/2016), πραγματοποιείται καταγραφή σε περιφερειακή ζώνη ακτίνας 1 χλμ. από την Μονάδα επεξεργασίας νερού της ΕΥΔΑΠ Μενιδίου εντός της οποίας βρίσκονται τα παρακάτω:

- ΚΥΤ Αχαρνών
- 1 Στρατόπεδο
- 1 κοιμητήριο



Εικόνα 55: Περιφερειακή ζώνη ακτίνας 1χλμ. από την ΜΕΝ Μενιδίου

#### A5.1.4 ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΔΡΑΣΕΙΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΣΤΗΝ Κ.Α

Ο Δήμος Αχανών διαθέτει υποδομές για την αντιμετώπιση καταστροφών και την προσαρμογή στην ΚΑ, όπως αναφέρθηκαν αναλυτικά στο Κεφάλαιο Α.5.1. Οι παραπάνω υποδομές αφορούν τις εγκαταστάσεις Πυροσβεστικών σταθμών και λοιπών υποδομών ασφαλείας και τους χώρους προσωρινής καταφυγής, στέγασης και παροχής διοικητικής μέριμνας.

Στο πλαίσιο του Σχεδίου Πολιτικής Προστασίας με την συνθηματική λέξη «Ξενοκράτης» υπάρχουν εγκεκριμένα Σχέδια για την Αντιμετώπιση Εκτάκτων Αναγκών και Άμεση/ Βραχεία Διαχείριση των Συνεπειών από την εκδήλωση διαφόρων καταστροφικών και επικίνδυνων φαινομένων, με τα οποία έχει καταρτιστεί ο Δήμος και είναι τα εξής:

- Σχέδιο Αντιμετώπισης εκτάκτων αναγκών και άμεσης/βραχείας Διαχείρισης των συνεπειών από την εκδήλωση Πλημμυρικών φαινομένων. (ΑΔΑ 6Η7ΣΩΨ8-ΤΧ8)
- Σχέδιο Αντιμετώπισης εκτάκτων αναγκών και άμεσης/βραχείας Διαχείρισης των συνεπειών από την εκδήλωση Σεισμών. (ΑΔΑ 6ΩΞ4ΩΨ8-Τ6Θ)
- Σχέδιο Αντιμετώπισης εκτάκτων Αναγκών από την εκδήλωση Χιονοπτώσεων και Παγετού Δήμου (ΑΔΑ Ψ53ΥΩΨ8-ΖΞ1)
- Σχέδιο Αντιμετώπισης εκτάκτων αναγκών και άμεσης/βραχείας Διαχείρισης των συνεπειών από την εκδήλωση Δασικών Πυρκαγιών (ΑΔΑ ΨΣΡΧΩΨ8-ΠΞΞ)

#### A5.2 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ

##### A5.2.1 ΟΔΕΥΣΕΙΣ ΔΙΑΦΥΓΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΤΑΦΥΓΗΣ ΜΕ ΓΝΩΜΟΝΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ

Στο κεφ. Α5.1 4 έχουν καταγραφεί όλοι οι οδεύσεις διαφυγής.

## ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 2: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ, ΓΕΩΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ, ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α6. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

#### Α6.1 ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΥΠΕΡΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ΜΟΡΦΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Ο ισχύων υπερκείμενος σχεδιασμός για την περιοχή επέμβασης αναλύθηκε στο Κεφάλαιο Α.3.3.1 και καθορίζεται από το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128 Α 3.07.08), το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151 ΑΑΠ 13.4.2009) και το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών.

Συγκεκριμένα σχετικά με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης τηρούνται στην περίπτωση του επενδυτικού σχεδίου της περιοχής επέμβασης, η συμβατότητα των κατευθύνσεων του οποίου καταγράφεται στον παρακάτω πίνακα:

| Κατευθύνσεις ΓΠΧΣΑΑ                                                                                                                                                                                                                            | Συμβατότητα Περιοχή Επέμβασης                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, κυρίως εξωστρεφούς, με στόχο τη παραγωγή αγαθών, ιδίως ποιοτικών, με την αξιοποίηση της έρευνας, της τεχνολογίας και της καινοτομίας.                                                                      | Η εταιρεία «ΜΕΓΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε.», είναι μια 100% ελληνική εταιρεία και αποτελεί μια από τις μεγαλύτερες παραγωγικές μονάδες προϊόντων προσωπικής υγιεινής στην Ευρώπη. |
| Η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της επιχειρηματικότητας στο βιομηχανικό τομέα μέσω κατάλληλων χωρικών ρυθμίσεων και με εστίαση σε δραστηριότητες που καλύπτουν τοπικές ανάγκες ή παρουσιάζουν συγκριτικό πλεονέκτημα σε διεθνείς αγορές. | Με την παρούσα μελέτη η ΜΕΓΑ Α.Ε θα ρυθμίσει τις χρήσεις γης καθώς δεν προβλέπεται από το Πολεοδομικό καθεστώς και επεκταθεί ως παραγωγική μονάδα.                                      |

|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Η προώθηση ενός πολυκεντρικού προτύπου χωρικής οργάνωσης της βιομηχανίας, με σκοπό την αύξηση της συμβολής της στην περιφερειακή ανάπτυξη και την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων διαφόρων περιοχών. | Πλησίον της περιοχής επέμβασης βρίσκονται ζώνες ΒΙΟΠΑ αλλά και δίκτυο ταχεία μεταφοράς που συμβάλει στη δημιουργία πολυκεντρικού προτύπου οργάνωσης της βιομηχανίας. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Σχετικά με το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία τηρούνται στην περίπτωση του επενδυτικού σχεδίου της περιοχής επέμβασης, η συμβατότητα των κατευθύνσεων του οποίου καταγράφεται στον παρακάτω πίνακα:

| Κατευθύνσεις ΕΠΧΣΑΑΒ                                                                                                                                                                                      | Συμβατότητα Περιοχή Επέμβασης                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Στην ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας ως ευρωπαϊκής μητρόπολης στο χώρο της νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Μεσογείου με εστίαση στην προσπάθεια καθιέρωσής της ως διεθνούς επιχειρηματικού κέντρου | Η ΜΕΓΑ Α.Ε κατατάσσεται στους 10 μεγαλύτερους προμηθευτές του εγχώριου λιανεμπορίου με ισχυρή εξαγωγική δραστηριότητα, η τοποθεσία της οποίας ενισχύει τον διεθνή ρόλο της Αθήνας ως επιχειρηματικό κέντρο.                               |
| Τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων –ιδιαίτερα αυτών που είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση του μητροπολιτικού βιομηχανικού ιστού                                                            | Η ΜΕΓΑ Α.Ε δραστηριοποιείται ήδη σε σύγχρονες εγκαταστάσεις συνολικής έκτασης περίπου 73 στρεμ., και σύμφωνα με το Ειδικό Περιφερειακό της Βιομηχανίας προτείνεται η παραμονή της και ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων εγκαταστάσεων.     |
| Προτεραιότητα δίνεται σε επιτελικούς κόμβους δικτύων επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στο διεθνή χώρο.                                                                                                 | Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, η κατηγορία βρεφικές πάνες, ένα από τα πλέον επιτυχημένα προϊόντα εξαγωγών μας, έχει ήδη πάρει τη θέση της στα 50 καλύτερα ελληνικά εξαγόμενα προϊόντα, χάρη κυρίως στις εξαγωγικές προσπάθειες της ΜΕΓΑ. |

Σχετικά με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών τηρούνται στην περίπτωση του επενδυτικού σχεδίου της περιοχής επέμβασης, η συμβατότητα των κατευθύνσεων του οποίου καταγράφεται στον παρακάτω πίνακα:

| Κατευθύνσεις ΡΣΑ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Συμβατότητα Περιοχή Επέμβασης                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ισορροπη οικονομική ανάπτυξη και ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας-Αττικής, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Η ΜΕΓΑ Α.Ε δεκαπλασίασε τις εξαγωγές της και ενίσχυσε παράλληλα τις θέσεις εργασίας κατά 150%                                   |
| Προσέλκυση επενδύσεων και διατήρηση των υπαρχόντων βιομηχανικών δραστηριοτήτων στην μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας, ειδικότερα αυτών που δραστηριοποιούνται και στον διεθνή χώρο μέσω εξαγωγών και οι οποίες συμβάλλουν και στην διεθνή ανταγωνιστικότητα αλλά και στην κάλυψη της αγοραστικής ζήτησης εντός της επικράτειας.                                                                                                                                                                        | Με την παρούσα μελέτη η ΜΕΓΑ Α.Ε αναζητεί την διατήρηση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και την επέκταση αυτών                    |
| Η πολεοδομική οργάνωση των παραγωγικών ζωνών που συμπεριλαμβάνονται εκατέρωθεν του εθνικού και σιδηροδρομικού δικτύου και αποτελούν τμήμα του στρατηγικού αναπτυξιακού άξονα Βορρά – Νότου (Διεθνούς και Εθνικής εμβέλειας) με σημαντικούς πόλους ανάπτυξης στις περιοχές του Αυλώνα (Βόρεια Πύλη Περιφέρειας Αττικής) και του Αγίου Στεφάνου – Κρυονερίου (Βόρεια Πύλη του Μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας), καθώς και η οργάνωση των ήδη θεσμοθετημένων περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων. | Η ΜΕΓΑ Α.Ε βρίσκεται κοντά στις γραμμές του εθνικού και σιδηροδρομικού δικτύου του στρατηγικού αναπτυξιακού άξονα Βορρά – Νότου |
| Ο Δήμος Αχαρνών αποτελεί Διαδημοτικό Κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας με πολυδιάστατη ανάπτυξη και με σημαντική εμβέλεια για τη Χωρική Ενότητα Ανατολικής Αττικής, καθώς περιλαμβάνει και ορισμένες συμπληρωματικές                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Οι δραστηριότητες της ΜΕΓΑ έχουν χαρακτήρα υπερτοπικής εμβέλειας και συντελεί στην ανάπτυξη του Δήμου.                          |

|                                            |  |
|--------------------------------------------|--|
| δραστηριότητες μητροπολιτικής ακτινοβολίας |  |
|--------------------------------------------|--|

Συμπερασματικά, η ΜΕΓΑ ΑΕ ως παραγωγική μονάδα προϊόντων προσωπικής υγιεινής συμβαδίζει με τις κατευθύνσεις των χωροταξικών πλαισίων, τα οποία προτείνουν την ενίσχυση της βιομηχανίας στην μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας, την διατήρηση των υφιστάμενων μονάδων παραγωγής και την ανάπτυξη του διεθνούς ρόλου της Αθήνας στην Ευρώπη.

## Α6.2 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΑΠΟ ΠΡΩΤΟ ΚΑΙ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥΣ ΚΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Όπως αναλύθηκε και στο κεφ. Α.3.3.2 με το ΠΔ 5-12-1979 (ΦΕΚ 707/Δ/1979) «Περί τροποποιήσεως των όρων δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, του Νομού Αττικής» η περιοχή επέμβασης δεν εμπίπτει εντός κάποιας από τις Ζώνες Α και Β. Η περιοχή επέμβασης συνεχίστηκε να παραμένει εκτός ΓΠΣ και εκτός σχεδίου μέχρι την έγκριση του ΓΠΣ του 2004(ΦΕΚ 13/Δ/2004), όπου η θεσμοθετημένη χρήση γης ορίζεται ως Ζώνη Β (εκτάσεις αγροτικές που συγκεντρώνουν δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα). Στη ζώνη αυτή προβλέπονται οι εξής χρήσεις: Αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή, θερμικήπια και κατοικία.

Συγκρίνοντας τις υφιστάμενες χρήσεις, η περιοχή επέμβασης καθόλη τη διάρκεια της λειτουργία της έχει βιομηχανικό χαρακτήρα. Από το έτος ίδρυσης της περιοχή επέμβασης έως σήμερα η ζώνη άμεσης περιοχής μετατράπηκε από αγροτική περιοχή κυρίως σε βιομηχανική. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι σήμερα μετά από τη καταγραφή υφιστάμενων χρήσεων το 49% της ζώνης άμεσης περιοχής καλύπτεται από βιομηχανίες και μόλις το 28% από καλλιέργειες.

Μάλιστα, παρατηρείται ότι το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του 2004 δεν έλαβε επαρκώς υπόψη τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις της περιοχής επέμβασης. Αντίθετα, προέβη στον καθορισμό χρήσεων γης με βάση την παρουσία σποραδικών καλλιεργειών, παραβλέποντας τον δευτερογενή χαρακτήρα της περιοχής. Η συγκεκριμένη προσέγγιση ενισχύεται από το

γεγονός ότι το Προεδρικό Διάταγμα του 1979 δεν ορίζει την περιοχή επέμβασης ως ζώνη αγροτικής γης.

Όσον αφορά το δεύτερο επίπεδο σχεδιασμού η περιοχή επέμβασης είναι εκτός σχεδίου. Οι όροι δόμησης που προτείνονται από ΓΠΣ αφορούν αγροτικές εγκαταστάσεις. Οι άδειες εγκατάστασης της βιομηχανικής μονάδας χορηγήθηκαν σύμφωνα με το ν 1360/1983, και κατά παρέκκλιση των διατάξεων του Ν. 3325/2005, και σύμφωνα με το Ν 4280/2014 αρ. 28 παρ. 29 όπως συμπληρώθηκε από το Ν.4315/2014 αρ. 10παρ. 6Β.

Συγκρίνοντας λοιπόν τις θεσμοθετημένες με τις υφιστάμενες χρήσεις και τις τάσεις ανάπτυξης τόσο από τον υπερκείμενο όσο και από τον προγραμματιζόμενο/εκτελούμενο σχεδιασμό προκύπτει αντίφαση αλλά και έντονη ασάφεια των θεσμοθετημένων χρήσεων στο 1<sup>ο</sup> επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, που χρήζει διόρθωσης και επικαιροποίησης για να εναρμονιστεί με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού/Ρυθμιστικού Σχεδιασμού καθώς και του υπερκείμενου Ειδικού και Γενικού Χωροταξικού Πλαισίου. Για το λόγο αυτό εκπονήθηκε το παρόν ΕΠΣ στην συγκεκριμένη περιοχή προκειμένου να αποσαφηνιστούν και προσδιοριστούν τόσο οι χρήσεις γης όσο και οι όροι δόμησης και άλλοι περιορισμοί και μέτρα για την προώθηση των μελλοντικών αναπτυξιακών σχεδίων της εταιρείας στην πραγματοποίηση νέας δραστηριότητας.

### A6.3 ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΩΝ ΑΠΟ ΤΑ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΙ ΤΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

Τα πιο πρόσφατα στρατηγικά σχέδια που έχουν εκπονηθεί και αφορούν την ευρύτερη περιοχή όπου «εντάσσεται» και η περιοχή επέμβασης είναι το υπό διαβούλευση Επιχειρησιακό Πρόγραμμα της περιόδου 2021-2023 για το οποίο έχει δημοσιευθεί η Α' Φάση καθώς και το Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) που συντάχθηκε το 2022 από τον Δήμο Αχαρνών. Οι κατευθύνσεις που δίνονται από τα παραπάνω στρατηγικά σχέδια είναι η αύξηση της Απασχόλησης και η μείωση της ρύπανσης. Επίσης, μέσω του ΣΒΑΚ για τις μεταφορές εμπορευμάτων προτείνεται η δημιουργία ωραρίου εμπορικών φορτοεκφορτώσεων, ανά κατηγορία επιχειρήσεων τροφοδοσίας και σύμφωνα με τον τύπο των φορτηγών (τονάζ), αλλά και με τους χώρους που χρησιμοποιούνται ή καταλαμβάνονται κατά τη διαδικασία της φορτοεκφόρτωσης. Οι φορτοεκφορτώσεις για μεγάλα οχήματα θα εξυπηρετούνται μόνο από το ιεραρχημένο οδικό δίκτυο. Τα μεγάλα φορτηγά απαγορεύεται να χρησιμοποιούν το τοπικό δίκτυο.

Επομένως, το ΕΠΣ αποτελεί εργαλείο πολεοδομικών παρεμβάσεων με αναπτυξιακή στόχευση, όπως η παρούσα περίπτωση της ΜΕΓΑ Α.Ε για την διατήρηση των βιομηχανικών εγκαταστάσεων και την επέκταση αυτών.

## A6.4 ΣΥΝΘΕΣΗ ΣΤΟΧΩΝ ΤΟΥ ΕΠΣ ΚΑΙ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΑ ΤΜΗΜΑΤΑ A6.1 ΚΑΙ A6.3

Η αίτηση για την εκπόνηση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στην περιοχή επέμβασης, με στόχο τη δημιουργία ενιαίου υπερτοπικού πόλου «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης.» κατά το άρθρο 8 του νόμου 4447/2016 βασίζεται σε 4 άξονες/κρίσιμες παραδοχές :

- Αναγνώριση του ρόλου της ΜΕΓΑ και διατήρηση, με δυνατότητες ανάπτυξης των υφιστάμενων βιομηχανικού χαρακτήρα χρήσεων της
- Εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού του Ρ.Σ.Α.
- Στρατηγική θέση
- Παραγωγή πολλαπλών ωφελειών

Ως προς την πρώτη κρίσιμη παραδοχή αυτή είναι ιστορικά κατοχυρωμένη, δεδομένου ότι η πρώτη άδεια λειτουργίας εγκρίθηκε το 1981 και έπειτα ακολούθησαν νέες οικοδομικές άδειες και αναθεωρήσεις αυτών. Η συνολική ιδιοκτησία είναι αποτέλεσμα αγορών όμορων γηπέδων με αποτέλεσμα η συνολική επιφάνεια του γηπέδου να ανέρχεται πλέον σε περίπου 73 στρεμ.. Η ΜΕΓΑ Α.Ε φιλοξενεί προσωπικό 680 άτομα. Επίσης σε μεγάλο ποσοστό είναι εξαγωγική και αποτελεί μια από τις σημαντικότερες βιομηχανίες της Μεσογείου. Λόγω του υπερτοπικού της χαρακτήρα είναι απαραίτητη η αλλαγή των θεσμοθετημένων στο ΓΠΣ χρήσεων ώστε να είναι δυνατή η «υπερτοπική» λειτουργία της παραγωγικής της δραστηριότητας.

Σχετικά με τη δεύτερη κρίσιμη παραδοχή για την εναρμόνιση της επιδιωκόμενης επένδυσης με τις χωροταξικές κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού προκύπτει ότι οι κατευθύνσεις που δίνονται από το Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για την μητροπολιτική Αθήνα προωθούν την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, κυρίως εξωστρεφούς, με στόχο τη παραγωγή αγαθών, ιδίως ποιοτικών, με την αξιοποίηση της έρευνας, της τεχνολογίας και της καινοτομίας. Επιπλέον το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία προωθεί τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων της βιομηχανίας. Παράλληλα στους στόχους του Ρυθμιστικού

Σχέδιου Αθήνας περιλαμβάνεται η ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη και ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας-Αττικής, η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, η αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων. Τέλος, προτείνεται η πολεοδομική οργάνωση των παραγωγικών ζωνών που συμπεριλαμβάνονται εκατέρωθεν του εθνικού και σιδηροδρομικού δικτύου και αποτελούν τμήμα του στρατηγικού αναπτυξιακού άξονα Βορρά – Νότου.

Όσον αφορά στην τρίτη κρίσιμη παραδοχή για την στρατηγική θέση της περιοχής επέμβασης, αξίζει να σημειωθεί ότι βρίσκεται σε πλεονεκτική θέση καθώς χωροθετείται εντός της Μητροπολιτικής περιοχής Αθήνας, η οποία αποτελεί Διαδημοτικό Κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας με πολυδιάστατη ανάπτυξη και με σημαντική εμβέλεια για τη Χωρική Ενότητα Ανατολικής Αττικής. Η περιοχή περιβάλλεται ανατολικά, δυτικά και βόρεια από οδούς του πρωτεύοντος δικτύου με σημαντικό κυκλοφοριακό φόρτο, γεγονός που συντελεί στην καλή σύνδεση της έκτασης με την ευρύτερη περιοχή.

Τέλος, ως προς την τέταρτη κρίσιμη παραδοχή, τα οφέλη από τη ρύθμιση του ΕΠΣ είναι πολλαπλά. Ειδικότερα, η προτεινόμενη επένδυση με τις μελλοντικές αναπτύξεις της αναμένεται να επιτύχει οικονομικά αποδοτικό σχεδιασμό βιομηχανίας υψηλών προδιαγραφών με σύγχρονες περιβαλλοντικά βιώσιμες υποδομές που θα συνδέονται και θα αλληλοεπιδρούν με τις υπάρχουσες σχετικές λειτουργίες σε τοπικό, περιφερειακό, εθνικό και διεθνές επίπεδο.

## A6.5 ΑΛΛΗΛΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ Ή ΜΕ ΟΜΟΡΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ

Η περιοχή επέμβασης θα επηρεάσει τόσο την ευρύτερη περιοχή (Δημοτική Ενότητα Αχαρνών) όσο και την όμορη Δημοτική Ενότητα Θρακομακεδόνων, κυρίως ως προς τις θέσεις απασχόλησης. Όπως αναφέρθηκε στην ενότητα Α2.2 «Οικονομική Ανάπτυξη» ο Δήμος Αχαρνών παρουσιάζει υψηλότερα επίπεδα ανεργίας (23%), τόσο από την Π.Ε. Ανατολικής Αττικής (13,6%), όσο και από τον εθνικό μ.ό. (19%). Με τη ρύθμιση χρήσεων του ΕΠΣ η περιοχή επέμβασης θα μπορέσει να αναπτυχθεί υποδεχόμενη περισσότερες θέσεις εργασίας, απασχολώντας πληθυσμό τόσο του Δήμου όσο και της Π.Ε.

Επιπλέον η ανάπτυξη της παραγωγικής μονάδας μπορεί να ενισχύσει την ίδρυση και ανάπτυξη συμπληρωματικών επιχειρήσεων, όπως προμηθευτές, logistics ή υπηρεσίες στην ευρύτερη περιοχή. Όπως αναφέρεται στην ενότητα Α2.2 «Οικονομική Ανάπτυξη» Ο Δήμος

Αχαρνών, διαθέτει υψηλότερο κ.κ. Α.Ε.Π. από το σύνολο της χώρας, ωστόσο διαθέτει αντίστοιχα μικρότερο κ.κ. Α.Ε.Π. από την Περιφέρεια Αττικής. Η ίδρυση συμπληρωματικών επιχειρήσεων θα συμβάλει στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και στην αύξηση του κ.κ. ΑΕΠ.

## A6.7 ΠΙΝΑΚΑΣ SWOT

Στον πίνακα που ακολουθεί αποτυπώνονται τα πλεονεκτήματα και οι αδυναμίες καθώς επίσης οι ευκαιρίες και απειλές που αφορούν την ευρύτερη περιοχή επέμβασης. Τα δυνατά και αδύνατα σημεία αφορούν το εσωτερικό περιβάλλον. Αντιθέτως οι ευκαιρίες και οι απειλές αντανακλούν μεταβλητές του εξωτερικού περιβάλλοντος.

| Ενότητες και θέματα |                                                        | Ενδογενείς παράγοντες                                                                                                                                                                                               |           | Εξωγενείς Παράγοντες                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                |
|---------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     |                                                        | Πλεονεκτήματα                                                                                                                                                                                                       | Αδυναμίες | Ευκαιρίες                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Απειλές                                                                                                                                        |
| <b>A.</b>           | <b>Σχέση με ευρύτερο χώρο</b>                          | -Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται κοντά σε πρωτεύουσες αρτηρίες που εξυπηρετούν την μεταφορά εμπορευμάτων και ανήκει στον αναπτυξιακό άξονα Ανατολής-Δύσης που περιέχει βιομηχανικές χρήσεις υπερτοπικού χαρακτήρα.    |           | -Σε διαπεριφερειακό επίπεδο, η γεωγραφική θέση της ευρύτερης περιοχής είναι εξαιρετικά πλεονεκτική καθώς χωροθετείται εντός της Μητροπολιτικής περιοχής Αθήνας, η οποία αποτελεί Διαδημοτικό Κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας με πολυδιάστατη ανάπτυξη και με σημαντική εμβέλεια για τη Χωρική Ενότητα Ανατολικής Αττικής, -Εύκολη πρόσβαση στον Αυτοκινητόδρομο ΠΑΘΕ, ο οποίος αποτελεί τον βασικό οδικό άξονα μετακινήσεων και μεταφορών της Ελλάδας |                                                                                                                                                |
| <b>B.</b>           | <b>Οικονομική ανάπτυξη και αναπτυξιακή φυσιογνωμία</b> | -Η ΜΕΓΑ Α.Ε. απασχολεί συνολικά 680 άτομα.<br><br>-Η εταιρεία υλοποίησε από το 2000 έως το 2022 επενδυτικό πλάνο ύψους > 240 εκ. ευρώ, το οποίο, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνει επενδύσεις σε υπερσύγχρονο μηχανολογικό |           | Ο Δήμος Αχαρνών, διαθέτει υψηλότερο κ.κ. Α.Ε.Π. από το σύνολο της χώρας, ωστόσο διαθέτει αντίστοιχα μικρότερο κ.κ. Α.Ε.Π. από την Περιφέρεια Αττικής.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ο Δήμος Αχαρνών παρουσιάζει υψηλότερα επίπεδα ανεργίας (23%), τόσο από την Π.Ε. Ανατολικής Αττικής (13,6%), όσο και από τον εθνικό μ.ό. (19%). |

| Ενότητες και θέματα |                      | Ενδογενείς παράγοντες                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                       | Εξωγενείς Παράγοντες                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     |                      | Πλεονεκτήματα                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Αδυναμίες                                                                                                                                                                                                             | Ευκαιρίες                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Απειλές                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                     |                      | εξοπλισμό και προηγμένα συστήματα ποιοτικού ελέγχου, καθώς και επιπλέον αποθηκευτικούς και παραγωγικούς χώρους στις εγκαταστάσεις μας στην Αθήνα.<br><br>- Η εξωστρεφής στρατηγική και η στόχευσή σε νέες αγορές έχουν συμβάλλει ώστε να επιτύχουν δεκαπλασιασμό των εξαγωγών το διάστημα 2010 – 2022.                 |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Γ.                  | Εξωοικιστικός χώρος  | -Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται στην εκτός σχεδίου<br><br>-Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται εντός της ζώνης Β όπου προβλέπονται αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή, Θερμοκήπια και Κατοικία σύμφωνα με το ΓΠΣ<br><br>-Στη ζώνη άμεσης επιρροής παρατηρούνται αρκετές βιομηχανίες (αποτελούν το 49%) | -Η περιοχή επέμβασης δεν μπορεί να αναπτυχθεί καθώς η χρήση του φορέα δεν προβλέπεται από το ΓΠΣ.<br><br>-Βρίσκεται εντός της Ζώνης Άτυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης (ΑΒΣ) «Κοντοχέρι» συνολικής έκτασης 2.862στρεμ., | --Στο Δήμο Αχαρνών συγκεντρώνονται παραγωγικές μονάδες υπερτοπικού χαρακτήρα, όπως οι εγκαταστάσεις εφοδιαστικής του ΟΤΕ καθώς και η ανταγορά Αθηνών.<br><br>- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αχαρνών που καθορίζει χρήσεις γης στην εντός και εκτός σχεδίου<br><br>-Οργάνωση χρήσεων γης εξωαστικού χώρου μέσω ΤΠΣ και ΕΠΣ (πρόγραμμα Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων "Κωνσταντίνος Δοξιάδης"). | - Οι περισσότερες μεταποιητικές επιχειρήσεις είναι εγκατεστημένες στις εκτός σχεδίου περιοχές και κυρίως στις περιοχές Χαμόμηλο και Μονομάτι-Χελιδονού προς τον Κηφισό και την Εθνική οδό, καθώς και κατά μήκος της λεωφόρου Καραμανλή και της οδού Δεκελείας.<br><br>-Οι υφιστάμενες χρήσεις στην εκτός σχεδίου δεν είναι συμβατές με τις θεσμοθετημένες |
| Δ.                  | Οικιστικοί υποδοχείς |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                       | -Υιοθέτηση ενός ολοκληρωμένου σχεδίου οργάνωσης και διαχείρισης κυκλοφορίας & στάθμευσης οχημάτων                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -Οι οικιστικές ενότητες του Δήμου χαρακτηρίζονται από ανομοιομορφία και αυθαίρετη δόμηση                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ε.                  | Περιβάλλον           | -Η εταιρεία έχει δώσει ιδιαίτερη προτεραιότητα στη                                                                                                                                                                                                                                                                     | -Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται εντός περιοχής                                                                                                                                                                         | -Πρόγραμμα εξυγίανσης Κηφισού Ποταμού                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | - οι Αχαρνές υποφέρουν από τον κίνδυνο πλημμύρας λόγω της                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Ενότητες και θέματα |  | Ενδογενείς παράγοντες                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     | Εξωγενείς Παράγοντες                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     |  | Πλεονεκτήματα                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Αδυναμίες                           | Ευκαιρίες                                                 | Απειλές                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                     |  | <p>μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος και προτίθεται να εγκαταστήσει σύστημα ανακύκλωσης POST INDUSTRIAL και POST CONSUMER για τα προϊόντα της, στις νέες εγκαταστάσεις των Οиноφύτων.</p> <p>-Είναι πλήρως συμμορφωμένη με το περιβαλλοντικό πρότυπο ISO 14001, καθώς και με το ISO 50001 περί συστήματος διαχείρισης ενέργειας, ενώ διαθέτει και πράσινο πιστοποιητικό το οποίο πιστοποιεί ότι 100% της ενέργειας που χρησιμοποιείται προέρχεται από ΑΠΕ.</p> | δυσνητικά υψηλού κινδύνου πλημμύρας | -Πρωώθηση δράσεων και παρεμβάσεων εξοικονόμησης ενέργειας | <p>υπάρχουσας κατάστασης του Κηφισού αλλά και των παρακείμενων ρεμάτων (Εσχατέας, Καναπίτσας, Χελιδονούς).</p> <p>- Η πόλη ως βιομηχανικό κέντρο, αλλά και μεταφορικός κόμβος αντιμετωπίζει και σημαντικά προβλήματα ρύπανσης.</p> <p>-Ελλείψεις στο δίκτυο ακαθάρτων και ομβρίων σε επίπεδο Δήμου.</p> |

## A6.8 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σύμφωνα με όλα τα παραπάνω η περιοχή επέμβασης βρίσκεται σε ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή όπου συγκεντρώνονται υποδοχές και μονάδες του δευτερογενούς τομέα της Περιφέρειας, ενώ προωθείται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία, η διατήρηση των ήδη υφιστάμενων μονάδων ή η αξιοποίηση υφιστάμενων κτιριακών κελυφών και ο εκσυγχρονισμός τους. Παράλληλα βρίσκεται σε «κεντρική» θέση ανάμεσα στους άλλους σημαντικούς, μητροπολιτικής και εθνικής εμβέλειας αναπτυξιακούς πόλους όπου συγκεντρώνονται εμπορευματικά πάρκα, ζώνες ΒΙΠΑ- ΒΙΟΠΑ-, ζώνες χονδρεμπορίου και σε πολύ καλή θέση/εξυπηρέτηση από τις οδικές και σιδηροδρομικές συνδέσεις Περιφερειακής και Εθνικής σημασίας και εμβέλειας, γεγονός που εξυπηρετεί την μεταφορά εμπορευμάτων.

Το ακίνητο περιλαμβάνεται εντός των ορίων του ισχύοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του δήμου Αχαρνών που εγκρίθηκε με την από 366/8-1-2004 Απόφαση Υπουργού (ΦΕΚ 366/Δ/2004-01-19) και τροποποιήθηκε το 2009 (ΑΑΠ'93). Η περιοχή επέμβασης, σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ ανήκει στη ζώνη Β η οποία περιλαμβάνει «εκτάσεις αγροτικές που συγκεντρώνουν δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα» και είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Από την ίδρυση της περιοχής επέμβασης μέχρι σήμερα, η ζώνη της άμεσης περιοχής έχει μετατραπεί από αγροτική σε κυρίως βιομηχανική. Αξίζει να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με την καταγραφή των υφιστάμενων χρήσεων, το 49% της ζώνης καλύπτεται πλέον από βιομηχανικές εγκαταστάσεις, ενώ οι καλλιέργειες περιορίζονται μόλις στο 28%. Μάλιστα όπως προκύπτει από τα δεδομένα της Γεωπύλης της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας βρίσκεται εντός της Ζώνης Άτυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης (ΑΒΣ) «Κοντοχέρι» συνολικής έκτασης 2.862 στρεμ. Επιπλέον και στην ευρύτερη περιοχή εντοπίζονται παραγωγικές μονάδες υπερτοπικού χαρακτήρα, όπως οι εγκαταστάσεις εφοδιαστικής του ΟΤΕ καθώς και η ανθαγορά Αθηνών.

Η περιοχή επέμβασης λειτουργεί από το 1981 σε υφιστάμενο κτίριο ενώ στη συνέχεια ακολούθησαν πολλαπλές επεκτάσεις και τροποποιήσεις στις κτιριακές εγκαταστάσεις μέσω διαδοχικών οικοδομικών αδειών και αναθεωρήσεων. Σήμερα η συνολική έκταση υπολογίζεται περίπου στα 73 στρεμ. με συνολική πραγματοποιημένη επιφάνεια δόμησης 33.629,29 τ.μ. και συνολική επιφάνεια κάλυψης 28.690,71 τ.μ<sup>10</sup>.

Το θεσμοθετημένο ΓΠΣ ως μεταγενέστερο των υφιστάμενων χρήσεων γης δεν έλαβε υπόψιν την υφιστάμενη κατάσταση δημιουργώντας αντιφάσεις και προβλήματα στις υφιστάμενες χρήσεις. Τόσο το καθεστώς χρήσεων γης όσο και η αδυναμία επέκτασης της περιοχής επέμβασης δημιουργεί προβλήματα στην ανάπτυξη της παραγωγικής μονάδας και κατ' επέκταση στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας.

## A6.6 ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΠΑΡΑΛΛΗΛΑ ΕΚΠΟΝΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

### A6.6.1 ΑΕΠΟ

Η υφιστάμενη βιομηχανική μονάδα έχει λάβει Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) με την υπ' Αριθμό Πρωτοκόλλου 4913/Φ.ΠΕΡΙΒ-9/06/11.9.2006 Απόφαση της Δ/νσης

<sup>10</sup> Αιτούμενη δόμηση και κάλυψη μετά από έγκριση παρέκκλισης σύμφωνα με το τοπογραφικό

ΠΕΧΩ της Περιφέρειας Αττικής. Στη συνέχεια έλαβε την Συμπλήρωση της ανωτέρω Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων κατόπιν αιτήματος μηχανολογικού και κτιριακού εκσυγχρονισμού με την υπ' Αριθμό Πρωτοκόλλου Φ470/1788/2009/14.05.2009 Απόφαση της Δ/σης ΠΕΧΩ της Περιφέρειας Αττικής.

Σε συνέχεια των ανωτέρω αποφάσεων, το 2011 η μονάδα έλαβε την υπ. Αριθμό πρωτοκόλλου Φ5280/3350/11/19.09.2011 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων κατόπιν αιτήματος μηχανολογικού εκσυγχρονισμού και το 2012 την υπ. Αριθμό πρωτοκόλλου Φ5280/2217/2012/17.05.2012 τροποποίηση της ανωτέρω Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων ως προς την αποθήκευση και διάθεση του ανακτημένου νερού από την μονάδα επεξεργασίας αποβλήτων

#### A6.6.2 ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

Σύμφωνα με τη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας, η περιοχή του ΕΠΣ, δεν χαρακτηρίζεται σήμερα, από δυσμενείς γεωλογικές συνθήκες ή ανθρωπογενείς παρεμβάσεις, τέτοιες ώστε να προκαλέσουν καταστροφικά γεωλογικά φαινόμενα (αστοχία πρανών, κατολισθήσεις, καταπτώσεις εδαφικών μαζών, ερπυσμούς εδαφών, καθιζήσεις, διογκώσεις και ρευστοποιήσεις εδαφών κ.λ.π.).

Σε ότι αφορά την καταλληλότητα για δόμηση, όλη η έκταση κατατάσσεται σε μια ζώνη, με το χαρακτηρισμό κατάλληλη υπό προϋποθέσεις (ΚΠ) Οι προϋποθέσεις αναφέρονται:

- α. στην θεμελίωση των κτηρίων στον υποκείμενο του εδαφικού μανδύα και τεχνικών διαμορφώσεων, υγιή Μειοκαινικό σχηματισμό (εκτίμηση βάθους <2μ.)
- β. στην αντιστήριξη των προσωρινών πρανών εκσκαφών θεμελίωσης κατασκευών με πρόβλεψη υπόγειου
- γ. στην αντιστήριξη των πρανών εκσκαφών θεμελίωσης κατασκευών χωρίς πρόβλεψη υπόγειου, στις περιπτώσεις που οι εκσκαφές πλησιάζουν υφιστάμενη θεμελίωση κτηρίου σε απόσταση μικρότερη των 4μ.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α7: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ

Για την τεκμηρίωση της πολεοδομικής καταλληλότητας της προτεινόμενης πολεοδομικής ρύθμισης των χρήσεων γης στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης εξετάστηκαν τρία πιθανά εναλλακτικά σενάρια για την μελλοντική ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης. Αναλυτικότερα η περιγραφή των εναλλακτικών Σεναρίων έχει ως εξής:

### Α7.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

#### ➤ **Σενάριο Α1: Μηδενική Λύση (do nothing)**

Στην περίπτωση του Σεναρίου Μηδενικής Λύσης (do nothing) καμιά επέμβαση δεν προβλέπεται να πραγματοποιηθεί στην περιοχή και αυτή θα παραμείνει ως έχει σύμφωνα με τις υφιστάμενες και αδειοδοτημένες χρήσεις γης. Η δραστηριότητα θα συνεχίσει να λειτουργεί στην υφιστάμενη δυναμικότητα και κατάσταση χωρίς κανένα έργο εκσυγχρονισμού για τη βελτίωση της παραγωγής και της παραγωγικότητας. Εφόσον δεν πραγματοποιηθεί κανένα έργο εκσυγχρονισμού ή ανάπτυξης είναι εύλογο ότι δεν θα γίνει κανένας κτιριακός ή και μηχανολογικός εκσυγχρονισμός και ανάπτυξη της εταιρείας, η οποία μη αναπτυσσόμενη και παραμένοντας στάσιμη θα κινδυνέψει να βρεθεί εκτός των ανταγωνιστικών συνθηκών της αγοράς στον κλάδο που δραστηριοποιείται. Συνεπώς χωρίς κανένα έργο εκσυγχρονισμού ή επέκτασης η εταιρεία δεν θα ενισχύσει την ανάπτυξή της και κατ' επέκταση δεν θα συνεισφέρει ούτε και στην οικονομία του Δήμου και ούτε στην απασχόληση.

#### ➤ **Σενάριο Α2: Δόμηση με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς (business as usual)**

Στην περίπτωση του εναλλακτικού Σεναρίου Α2 (*business as usual*) προβλέπεται να αξιοποιηθούν για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη της μονάδας οι δυνατότητες που υπάρχουν βάσει του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου τόσο του πολεοδομικού σχεδιασμού όσο και της ανάπτυξης των παραγωγικών μονάδων με ιδιαίτερη συμβολή και σημασία για την οικονομία. Αναφορικά με την ισχύουσα στην περιοχή χρήση γης, όπως έχει αναφερθεί, οι παραγωγικές μονάδες δεν επιτρέπονται από το ΓΠΣ Αχαρνών (ΦΕΚ 13/Δ/2004) καθώς η ζώνη Β χαρακτηρίζεται ως περιοχή που περιλαμβάνει «εκτάσεις αγροτικές που συγκεντρώνουν

**δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα». Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται μόνο Αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή, Θερμοκήπια, Κατοικία αλλά επιτρέπεται επίσης και η διατήρηση των ήδη υφιστάμενων δραστηριοτήτων. Ειδικότερα, η συγκεκριμένη παραγωγική μονάδα της ΜΕΓΑ Α.Ε. μπορεί να συνεχίζει να λειτουργεί, να εκσυγχρονίζεται και να επεκτείνεται στο ίδιο ή και σε όμορα γήπεδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 38 του Ν. 3982/2011 (αντικαθιστά το άρθρο 4 του Ν.1360/1983 (Α' 65), όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 21 του άρθρου 1 του Ν. 2412/1996 (Α' 123) και το άρθρο 28 του Ν. 3325/2005 (Α' 68)), με τις οποίες ορίζεται ότι:**

*«Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής επιτρέπεται η επέκταση της άδειας εγκατάστασης ιδιαίτερα σημαντικών για την Εθνική Οικονομία παραγωγικών επενδύσεων, κατά παρέκκλιση του νόμου, εφόσον από τη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων αποδεικνύεται στο μέτρο που είναι δυνατόν ότι ο εκσυγχρονισμός δεν θα προκαλέσει πρόσθετη επιβάρυνση στο περιβάλλον. Η επέκταση μπορεί να πραγματοποιείται μέσα σε γήπεδο όπου λειτουργεί η εγκατάσταση ή σε όμορό του ή σε γήπεδο έναντι του γηπέδου όπου λειτουργεί η μονάδα. Η ανωτέρω διάταξη δεν έχει ισχύ σε περιοχές με καθεστώς ειδικής περιβαλλοντικής προστασίας»*

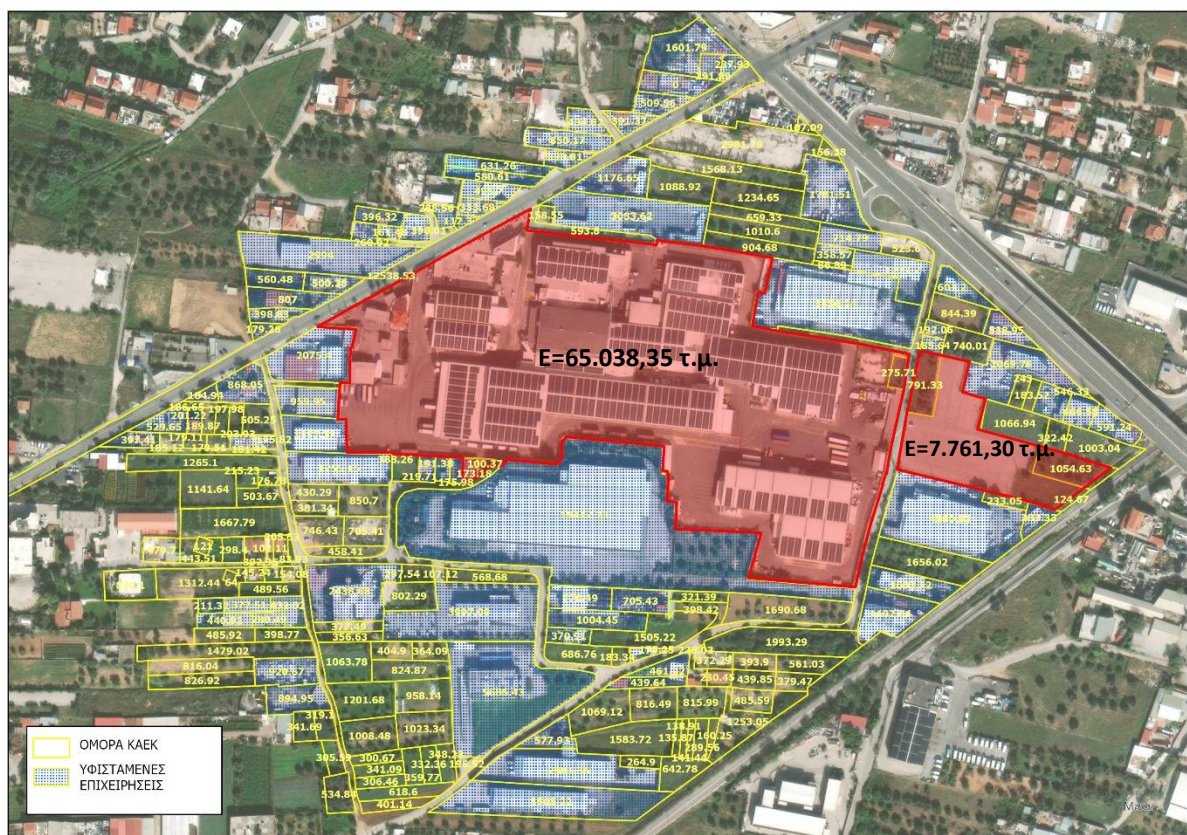
Επομένως η περιοχή επέμβασης θα μπορεί να αναπτυχθεί με τις παραπάνω διατάξεις και να επεκταθεί με τους όρους δόμησης της εκτός σχεδίου (παρ.7. του άρθρου 4 του π.δ. 24/31.5.1985 (Α' 270) σχετικά με την έγκριση παρεκκλίσεων για τη δόμηση), όπως αυτοί συμπληρώθηκαν με το Ν 4280/2014 αρ. 28 παρ. 29 και το Ν.4315/2014 αρ. 10 παρ. 6B και όπως ισχύουν σήμερα.

Παράλληλα παρατηρούμε ότι η έκταση (βλ. Εικόνα 56), ακολουθώντας τις παραπάνω διατάξεις, δεν μπορεί να αναπτυχθεί παραπάνω καθώς οι όμορες ιδιοκτησίες είτε είναι κατακερματισμένες σε μικρά μεγέθη είτε υπάρχουν υφιστάμενες επιχειρήσεις, όπως φαίνεται και στην παρακάτω εικόνα. Επομένως η δόμηση στην περιοχή επέμβασης συνολικής έκτασης 72.799,65 τ.μ. (33 συνεχόμενα γεωτεμάχια εμβαδού 65.038,35 τ.μ. και 11 συνεχόμενα γεωτεμάχια εμβαδού 7.761,30 τ.μ που διαχωρίζονται από υφιστάμενο δρόμο) θα μπορεί να αναπτυχθεί μόνο στο γήπεδο εμβαδού 65.038,35 τ.μ.. καθώς είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με επιτρεπόμενη σ.δ., βάσει των παρεκκλίσεων, 0,9 και κάλυψη 50%.

Συνολική επιφάνεια δόμησης= 65.038,35 x 0,9= 58.534,51 τ.μ.

Συνολική επιφάνεια Κάλυψης= 65.038,35 x 0,5=32.519,17 τ.μ.

Η συνολικά πραγματοποιημένη επιφάνεια δόμησης είναι 33.629,29 τ.μ. και συνολική επιφάνεια κάλυψης 28.690,71 τ.μ<sup>11</sup>. Επομένως, σύμφωνα με το ισχύον καθεστώς της εκτός σχεδίου (με έγκριση παρεκκλίσεων), αν και υπάρχει μεγάλο υπόλοιπο συντελεστού δόμησης (για τη δημιουργία νέων κτιρίων συνολικής δόμησης 24.905,22 τ.μ.), εν τούτοις δεν υπάρχει η δυνατότητα προσθηκών στο υπάρχον γήπεδο, καθώς όπως προαναφέρθηκε δεν είναι εφικτό να γίνει προσθήκη/επέκταση νέων γηπέδων λόγω του περιορισμένου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης (50%), που επιτρέπει τη δημιουργία μέχρι και 3.848,46 τ.μ. συνολικής επιφάνειας κάλυψης, δηλαδή σημαντικά περιορισμένη δόμηση (στο 10% περίπου της δυνάμενης να υλοποιηθεί από τον Σ.Δ 0,9).



Εικόνα 56: Όμορες ιδιοκτησίες της περιοχής επέμβασης και υφιστάμενες επιχειρήσεις

Εν κατακλείδι, στο σενάριο A2 η επιχείρηση βρίσκεται αντιμέτωπη με σοβαρούς περιορισμούς που αφορούν την αδυναμία περαιτέρω ανάπτυξης και τον εκσυγχρονισμό της. Η υφιστάμενη επιτρεπόμενη δόμηση και κάλυψη δεν επαρκούν για να καλύψουν τις αυξανόμενες ανάγκες της επιχείρησης, οι οποίες προκύπτουν από τη τεχνολογική εξέλιξη και

<sup>11</sup> Αιτούμενη δόμηση και κάλυψη μετά από έγκριση παρέκκλισης σύμφωνα με το τοπογραφικό

τη διεύρυνση της δραστηριότητάς της. Αυτή η αδυναμία προσαρμογής στις νέες απαιτήσεις δημιουργεί συνθήκες στασιμότητας και περιορίζει τις δυνατότητες ανταγωνιστικότητάς της.

Η παραπάνω «στασιμότητα» θα έχει ως αποτέλεσμα η επιχείρηση να πάψει να λειτουργεί ανταγωνιστικά, δεν θα εξελίσσεται με συνέπεια τον περιορισμό του κύκλου εργασιών της και τη συνακόλουθη οικονομική υποβάθμισή της, γεγονός που αναμένεται να έχει αρνητικό αντίκτυπο όχι μόνο στη λειτουργία της επιχείρησης, αλλά και στην τοπική οικονομία, επηρεάζοντας σημαντικά τον Δήμο, τόσο σε επίπεδο απασχόλησης όσο και σε επίπεδο εσόδων και επενδύσεων.

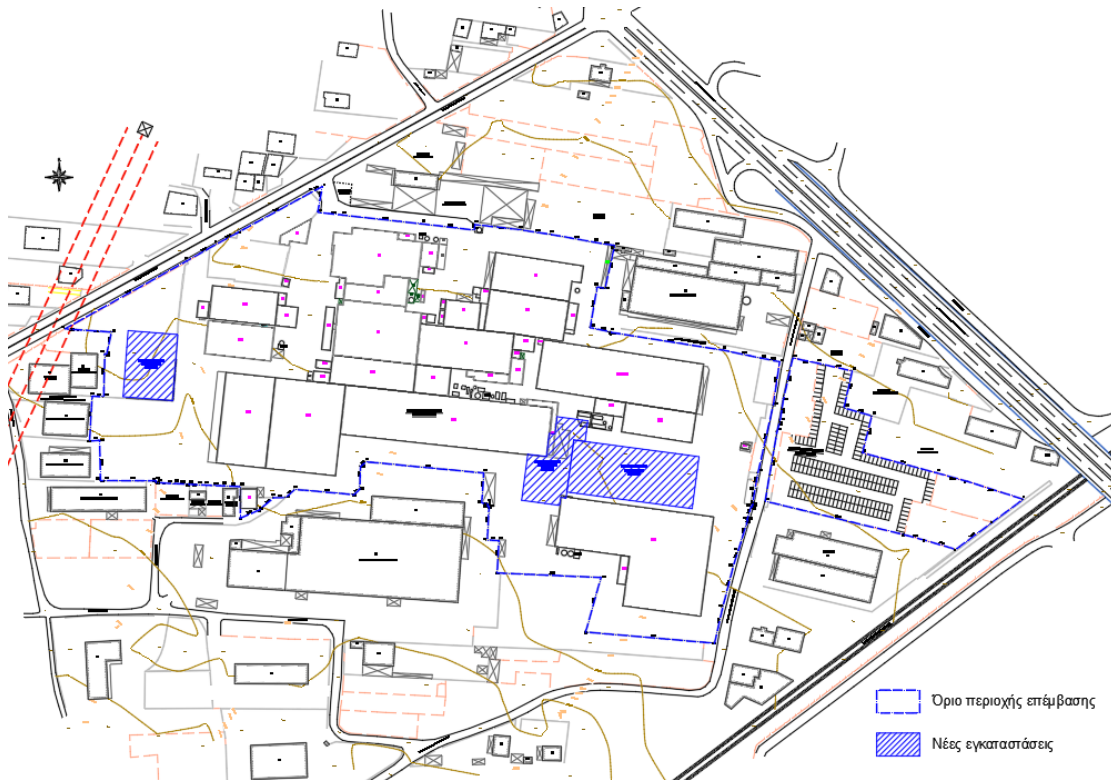
➤ **Σενάριο A3: Καθορισμός χρήσεων «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης,» με ΕΠΣ κατά το άρθρο 8 του νόμου 4447/2016.**

Στο Σενάριο A3 εξετάζεται η χωρική οργάνωση και ανάπτυξη μιας επένδυσης υπερτοπικής κλίμακας και στρατηγικής σημασίας, σε πολλαπλούς τομείς, για την οποία απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης. Η προτεινόμενη χωροθέτηση, στρατηγικής σημασίας και υπερτοπικής κλίμακας βρίσκεται σε απόλυτη αρμονία και συσχέτιση με τον υπερκείμενο σχεδιασμό σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο. Αναλυτικότερα, στο χωροταξικό βιομηχανίας προωθείται η διατήρηση και ο εκσυγχρονισμός των ήδη υφιστάμενων μονάδων και στο Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής η περιοχή γειτνιάζει με εθνικό και σιδηροδρομικό δίκτυο και αποτελεί τμήμα του στρατηγικού αναπτυξιακού άξονα Βορρά – Νότου (Διεθνούς και Εθνικής εμβέλειας). Επίσης, η πρόταση της προτεινόμενης επένδυσης εναρμονίζεται πλήρως με τους Θεματικούς Στόχους του Επιχειρησιακού Προγράμματος του Δήμου Αχαρνών που περιεγράφηκαν αναλυτικά στο Κεφάλαιο A2.3 της παρούσας.

Ο φορέας υλοποίησης του ΕΠΣ και της επένδυσης, η εταιρεία «ΜΕΓΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε», μια 100% ελληνική εταιρεία που αποτελεί μια από τις μεγαλύτερες παραγωγικές μονάδες προϊόντων προσωπικής υγιεινής στην Ευρώπη, στοχεύει στην ανάπτυξη και επέκταση της ήδη υφιστάμενης μονάδας, με την κατασκευή ρομποτικής αποθήκης για SILOS παλετών ετοιμών προϊόντων, την κατασκευή την κατασκευή αποθήκης Α' Υλών ή Ετοιμών Προϊόντων και αίθουσα νέας παραγωγής και τη δημιουργία υπόστεγου που θα στεγάσει παλέτες, μηχανήματα και βοηθητικές εγκαταστάσεις των αποθηκών.

| Ενδεικτικό Πρόγραμμα                   | Δόμηση<br>(τ.μ.) | Κάλυψη (τ.μ.) |
|----------------------------------------|------------------|---------------|
| Ρομποτική αποθήκη                      | 2500             | 2.500         |
| Υπόστεγο                               | 0                | 1.140         |
| Αποθήκη Α' Υλών ή<br>Ετοιμών Προϊόντων | 3600             | 1.200         |

|                   |             |              |
|-------------------|-------------|--------------|
| Αίθουσα παραγωγής | 1000        | 1.000        |
| <b>Σύνολο</b>     | <b>7100</b> | <b>5.840</b> |



Εικόνα 57: Τοπογραφικό διάγραμμα με νέες κτιριακές εγκαταστάσεις (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Για την προσθήκη των νέων κτιριακών εγκαταστάσεων, μπορεί να αξιοποιηθούν οι διατάξεις

- ο της παρ.1 του άρθρου **8 του ν.4447/2016** σύμφωνα με την οποία ορίζεται ότι: «1.α. Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς **σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας**, για τις οποίες απαιτείται **ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους καταρτίζονται Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.). Ε.Π.Σ. μπορεί να καταρτιστούν και:** (α) για προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές, (β) για περιοχές παρεμβάσεων στο πλαίσιο προγραμμάτων συγχρηματοδοτούμενων από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), όπως οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Παρεμβάσεις και (γ) σε περίπτωση ανάγκης ταχείας ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου από την Πολιτεία, λόγω κρίσιμων χωρικών προβλημάτων που επιβάλλουν την άμεση αντιμετώπιση ή την αποτροπή δημιουργίας τετελεσμένων καταστάσεων που οφείλονται σε έλλειψη ή ανεπάρκεια πολεοδομικού σχεδιασμού. **Η περιοχή για την οποία καταρτίζεται ένα Ε.Π.Σ. ονομάζεται περιοχή επέμβασης. Η περιοχή επέμβασης μπορεί να**

αποτελείται από διακριτά (μη όμορα) τμήματα, εφόσον μεταξύ των επιμέρους τμημάτων της υπάρχει λειτουργική ενότητα και εξυπηρετούνται οι στόχοι του Ε.Π.Σ. Απαραίτητη προϋπόθεση στην περίπτωση αυτή είναι να ακολουθηθεί η διαδικασία προέγκρισης της περ. ε'.....

**δ. Τα Ε.Π.Σ. εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) και μπορούν να περιλαμβάνουν ρυθμίσεις για όλα τα θέματα που ρυθμίζονται από ΤΠΣ και να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων ΤΠΣ.**

**δα. Με τα ΕΠΣ δύνανται να καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ακόμη και κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και από τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και της εκτός σχεδίου δόμησης, κατόπιν ειδικής μελέτης και σχετικής επιστημονικής τεκμηρίωσης.»**

- ο της παρ.2 του άρθρου 32 του ν.4759/2020, σύμφωνα με την οποία ορίζεται ότι: «2. Στα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου, αλλά εντός περιοχών στις οποίες καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης πρέπει να συνάδουν με τα χωρικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά κάθε περιοχής και να μην λειτουργούν ανταγωνιστικά προς τις χρήσεις γης στις περιοχές εντός σχεδίου, εντός ορίων οικισμών και εντός οργανωμένων μορφών ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή. Στις περιοχές αυτές η αρτιότητα και οι όροι δόμησης που ορίζονται με εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι από τους ισχύοντες για τα γήπεδα της παρ. 1<sup>12</sup>. Ειδικά ο συντελεστής δόμησης, η κάλυψη, το

<sup>12</sup>Η παρ. 1 του άρθρου 32 ορίζει ότι, «1. Τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός περιοχών, στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ ή άλλα διατάγματα χρήσεων γης) ή από διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, όπως τα διατάγματα της παρ. 2 του άρθρου 10 του από 17.7.1923/16.8.1923 (Α' 228) ν.δ. ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) και του ν. 4608/2019 (Α' 66) ή αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού δια των οποίων καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, καθώς και από τη νομοθεσία, ιδίως δε το από 6.10.1978 προεδρικό διάταγμα (Δ' 538) και το από 24.5.1985 προεδρικό διάταγμα (Δ' 270), που δεν έρχονται σε αντίθεση με το παρόν. Στα γήπεδα αυτά, οι οικοδομικές άδειες επιβαρύνονται με τέλος πέντε τοις εκατό (5%) επί του κόστους του συμβατικού προϋπολογισμού του έργου ή πέντε τοις χιλίοις (5‰) στην περίπτωση που γίνεται χρήση αναλυτικού προϋπολογισμού, το οποίο αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο, για τη χρηματοδότηση δράσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές που αντισταθμίζουν την επιβάρυνση του περιβάλλοντος από το γεγονός ότι δομούνται περιοχές που κατ' αρχήν δεν προορίζονται για δόμηση. Το ανωτέρω ποσό δεν μπορεί να υπολείπεται των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ούτε και να υπερβαίνει τις πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ.»

**ύψος και ο όγκος μπορούν να ορίζονται ευνοϊκότεροι για τη δόμηση από τους αντίστοιχους όρους στα γήπεδα της παρ. 1 μέχρι δέκα τοις εκατό (10%). Σε κάθε περίπτωση, οι όροι αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι, δηλαδή να καθιστούν ευχερέστερη τη δόμηση, σε σχέση προς τους ισχύοντες στις περιοχές εντός σχεδίου, εντός ορίων οικισμών και εντός οργανωμένων μορφών ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή ή να οδηγούν στην εν τοις πράγμασι δημιουργία νέων οικισμών χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο.....»**

Σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις είναι επιτρεπτό να καθοριστούν οι χρήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων αλλά και ειδικοί όροι δόμησης που να καλύπτουν τις ανάγκες και την προοπτική ανάπτυξης του Φορέα του ΕΠΣ συνεκτιμώντας δηλαδή τόσο τις υλοποιημένες/υφιστάμενες εγκαταστάσεις όσο και τις άμεσα προς υλοποίηση μελλοντικές χρήσεις αξιοποιώντας το plus 10% επί του ποσοστού των μεγεθών της «εκτός σχεδίου» περιοχής, όπου δεν έχει πραγματοποιηθεί πολεοδομικός σχεδιασμός. Συγκεκριμένα στις εγκαταστάσεις όπως οι εξεταζόμενες των παραγωγικών δραστηριοτήτων της εταιρείας ΜΕΓΑ Α.Ε. το ζητούμενο κυρίως είναι το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης το οποίο, σύμφωνα με τις διατάξεις 4, παρ. 7 του από 24/31.5.1985 π.δ. (Δ' 270) σχετικά με την έγκριση παρεκκλίσεων για τη δόμηση, μπορεί να ανέλθει σε 50%. Θα ήταν επιθυμητό το ποσοστό αυτό να αυξηθεί κατά 10%, ώστε να είναι εφικτή η δημιουργία αναγκαίων υποστέγων (ανοικτών ή κλειστών) που είναι απαραίτητα για την αποθήκευση των προϊόντων της παραγωγικής διαδικασίας. Αντίθετα δεν είναι αναγκαία αύξηση του δυνάμενου να υλοποιηθεί ως παρέκκλιση Σ.Δ , σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις της εκτός σχεδίου (παρ. 7 άρθρου 4 του από 24/31.5.1985 π.δ.) και προτείνεται ο Σ.Δ να ανέλθει σε 0,7.

Βάσει όλων των παραπάνω προτείνεται η ανάπτυξη στην περιοχή επέμβασης της γενικής χρήσης «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης» σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. 59/2018 (Α' 114) και με τις συγκεκριμένες ειδικότερες χρήσεις:

(1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.

(2) Κοινωνική πρόνοια.

( 4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο 10.1. Εμπορικά καταστήματα. και 10.6. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων -εκθεσιακά κέντρα

- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- (12) Εστίαση.
- (13) Αναψυκτήρια.
- (16) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας
- (18) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.
- (20) Αποθήκες (κατηγορίας Β και υποκατηγορίας Α2 της ΚΥΑ – ΦΕΚ Β' 3833/2020).
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.
- (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης. (κατηγορίας Β και υποκατηγορίας Α2 της ΚΥΑ – ΦΕΚ Β' 3833/2020)
- ( 29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (30) Πράσινα Σημεία.
- (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.

Οι πιο πάνω με κωδικό (2), (4.1), (9) και (12) χρήσεις, επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

Επίσης επιτρέπονται

(48.1) Κατασκευές για:

- α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,
- β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

**Εξαιρούνται και δεν επιτρέπονται τα :**

- 10.2. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
- 10.3. Υπεραγορές.
- 10.4. Πολυκαταστήματα.
- 10.5. Εμπορικά κέντρα και των Πολυκαταστημάτων (10.3)
- 26. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- 32. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- 37. Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής .
- 39. Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών

**Ως προς τους όρους δόμησης προτείνονται :**

Στην περιοχή επέμβασης συνολικής έκτασης **72.799,65 τ.μ.** η υφιστάμενη/υλοποιημένη δόμηση<sup>13</sup> ανέρχεται σε **33.629,29** που αντιστοιχεί σε Σ.Δ.: **0,46**, ενώ η υλοποιημένη κάλυψη ανέρχεται σε **28.690,71 τ.μ.** σε ποσοστό κάλυψης (Π.Κ.) **39,4%**.

**Στο Σενάριο Α3 προτείνεται** τα μεγέθη αυτά να καθοριστούν ως εξής : ο μεν Σ.Δ σε **0,7<sup>14</sup>** και η συνολική επιφάνεια δόμησης στα **50.959,75 τ.μ.** και το Π.Κ σε **55% και η επιφάνεια κάλυψης σε 40.039,80 τ.μ.**, λαμβάνοντας υπόψη τα επιτρεπόμενα μεγέθη για τις χρήσεις αυτές, σύμφωνα με τις δυνατότητες που παρέχονται όπως προαναφέρθηκε, για καθορισμό ειδικών όρων δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν.4447/2016, κατά παρέκκλιση των διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης [παρ.7. του άρθρου 4 του π.δ. 24/31.5.1985 (Δ' 270) σχετικά με την έγκριση παρεκκλίσεων για τη δόμηση, όπως οι διατάξεις αυτές συμπληρώθηκαν με το ν.4280/2014 αρ. 28 παρ. 29 και το ν.4315/2014 αρ. 10παρ. 6B].

Επομένως, η υπόλοιπη δυνάμενη να πραγματοποιηθεί επιφάνεια δόμησης θα είναι **17.330,46 τ.μ.** (βάσει του προτεινόμενου **Σ.Δ 0,70**) και η υπόλοιπη δυνάμενη να πραγματοποιηθεί κάλυψη θα είναι **11.349,09 τ.μ.** (βάσει του προτεινόμενου **Π.Κ. 55%**).

<sup>13</sup> Αιτούμενη δόμηση και κάλυψη μετά από έγκριση παρέκκλισης σύμφωνα με το τοπογραφικό

<sup>14</sup> Το μέγεθος σ.δ : 0,7 < 0,9 που προβλεπόταν εξάλλου από τις διατάξεις του άρθρου 2 (παρ. 3.β.2. και παρ. Α. 1.δ) του από 31.03.1987 Π.Δ ( Δ' 303), ενώ με την παρ. 7 του άρθρου 4 του του π.δ. 24/31.5.1985 (Δ' 270), επιτρέπεται η παρέκκλιση μέχρι Σ.Δ. 1,2.

**Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : 11μ. Για κτίρια της παραγωγικής διαδικασίας επιτρέπεται μέγιστο ύψος μέχρι 15μ.** όταν στις κτιριακές εγκαταστάσεις τοποθετείται μηχανολογικός εξοπλισμός που απαιτεί αυτό το ειδικό/μεγαλύτερο ύψος.

**Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται το μέγιστο ύψος μέχρι 32μ.,** μόνο για κτιριακές εγκαταστάσεις εφόσον τούτο είναι αναγκαίο για την τοποθέτηση ή διέξοδο υψηλών μηχανημάτων (π.χ. ρομποτικός εξοπλισμός) ή για την ανέγερση αποθήκης κατακόρυφου τύπου (silos). ( παρ.6α & γ αρ.4 του ΠΔ 31-5-1985 – ΦΕΚ 270Δ' και παρ. 1α. του άρθρου 3 του από 31.03.1987 π.δ. – ΦΕΚ 303Δ' )

Η προτεινόμενη κατ' όγκο εκμετάλλευση προτείνεται επίσης κατά παρέκκλιση στο 7,5.

#### Λειτουργική Σύνδεση Γηπέδων

Η περιοχή επέμβασης αποτελείται από δύο μη όμορα γεωτεμάχια/γήπεδα συνολικής έκτασης 72.799,65 τ.μ. και συγκεκριμένα το ένα αποτελούμενο από 33 συνεχόμενα γεωτεμάχια εμβαδού 65.038,35 τ.μ. και το άλλο από 11 συνεχόμενα γεωτεμάχια εμβαδού 7.761,30 τ.μ, που διαχωρίζονται από κοινόχρηστο δρόμο (με αριθμό ΚΑΕΚ 05028ΕΚ00179 που σύμφωνα με το απόσπασμα του κτηματολογίου ανήκει στον οικείο Ο.Τ.Α). Σύμφωνα με το κτιριακό πρόγραμμα των προγραμματιζόμενων έργων ανάπτυξης του φορέα ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης στην έκταση εμβαδού 7.761,30 τ.μ. θα διατηρηθεί η χρήση του ως χώρου στάθμευσης με ανεξάρτητη είσοδο-έξοδο που θα εξυπηρετεί το προσωπικό της παραγωγικής μονάδας καθώς και ως χώρος έκθεσης ή και αποθήκευσης προϊόντων.

Η λειτουργική σύνδεση των δύο γηπέδων εκατέρωθεν της οδού θα γίνεται επίγεια, δεδομένου ότι οι προαναφερθείσες δραστηριότητες στάθμευσης ή και αποθήκευσης /έκθεσης προϊόντων δεν δημιουργούν ανάγκη για συχνές μετακινήσεις μεταξύ των γηπέδων και κατά συνέπεια δεν αναμένεται να δημιουργήσουν κανένα πρόβλημα στη διεξαγωγή της κυκλοφορίας του δρόμου.



αδυναμία εκσυγχρονισμού και επέκτασης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων θα οδηγήσει σε προβλήματα που σχετίζονται με τη διατήρηση και τη βιωσιμότητα της παραγωγικής μονάδας. Η «στασιμότητα» της παραγωγικής μονάδας μπορεί να έχει ως συνέπεια και την μη διατήρησή της και την εγκατάλειψη βιομηχανικών κελυφών που θα υποβαθμίσουν το φυσικό περιβάλλον δημιουργώντας εστίες ρύπανσης και παραβατικότητας.

Επομένως η επιλογή του Σεναρίου Α1 δεν συμβάλλει στη δημιουργία οφέλους για την τοπική οικονομία ή την ενίσχυση της απασχόλησης στον Δήμο, με αποτέλεσμα να μην αναμένονται θετικές επιπτώσεις στον οικονομικό και κοινωνικό τομέα.

➤ **Σενάριο Α2: Δόμηση με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς (*business as usual*)**

Η επιλογή του Σεναρίου Α2 ακολουθεί τις κατευθύνσεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου κατ'εξάιρεση των χρήσεων που θεσμοθετήθηκαν το 2004 με το ΓΠΣ Αχαρνών βάσει των προβλεπόμενων μεταβατικών διατάξεων για τις νόμιμα λειτουργούσες δραστηριότητες που δεν επιτρέπονται από τις χρήσεις που θεσμοθετήθηκαν στην περιοχή της ζώνης Β «εκτάσεις αγροτικές που συγκεντρώνουν δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα».

Βάσει των μεταβατικών αυτών διατάξεων αλλά και των διατάξεων της ειδικής νομοθεσίας για την «κατ'εξάιρεση» διατήρηση και έγκριση εκσυγχρονισμού και επέκτασης παραγωγικών μονάδων με ιδιαίτερη σημασία για την εθνική οικονομία αλλά και για την εξυπηρέτηση επαρκούς κάλυψης των αυξημένων αναγκών του πληθυσμού του Μητροπολιτικού Συγκροτήματος της Πρωτεύουσας, η συγκεκριμένη παραγωγική μονάδα της ΜΕΓΑ Α.Ε είχε και εξακολουθεί να έχει τη δυνατότητα νόμιμης λειτουργίας. Επίσης με τις ειδικές διατάξεις περί επεκτάσεων της άδειας εγκατάστασης κατά παρέκκλιση (Ν.3982/2011), υπήρχε η δυνατότητα επεκτάσεων σε όμορα γεωτεμάχια, όπως και συνέβη με την επέκταση σε όμορα προς το αρχικό ακίνητα τα οποία αποκτήθηκαν από την εταιρεία πριν και μετά το 2004 και μέχρι σήμερα πλην όμως η δυνατότητα αυτή έχει εξαντληθεί καθώς δεν υπάρχουν άλλα αδόμητα διαθέσιμα προς νέα αγορά όμορα γεωτεμάχια ενώ η έκταση ανατολικά της κοινόχρηστης οδού δεν μπορεί να συνυπολογιστεί προκειμένου να εξασφαλιστεί η αναγκαία επιφάνεια κάλυψης για τις νέες εγκαταστάσεις που απαιτούνται για να στεγάσουν τον νέο εξοπλισμό εκσυγχρονισμού της μονάδας. Διαπιστώνεται δηλαδή ότι η εταιρεία δεν μπορεί να αξιοποιήσει το σύνολο της έκτασης ιδιοκτησίας της, αλλά ούτε και να επεκταθεί περαιτέρω καθώς στις όμορες ιδιοκτησίες λειτουργούν άλλες υφιστάμενες επιχειρήσεις.

Λόγω της ανεπάρκειας χώρου για επέκταση προκύπτουν μια σειρά από συνέπειες που θα επηρεάσουν αρνητικά τη βιωσιμότητα της μονάδας, την αδυναμία να προσαρμοστεί στις νέες τεχνολογικές απαιτήσεις και στις αυξανόμενες ανάγκες της αγοράς, γεγονός που την καθιστά λιγότερο ανταγωνιστική σε σχέση με άλλες επιχειρήσεις. Επιπλέον η αδυναμία αύξησης της παραγωγικής δυναμικότητας μπορεί να οδηγήσει σε στασιμότητα ή ακόμη και μείωση της παραγωγής, περιορίζοντας τα έσοδα. Η μη ανάπτυξη εμποδίζει την προσέλκυση νέων επενδύσεων, ενώ οι υφιστάμενες δραστηριότητες μπορεί να καταστούν μη βιώσιμες μακροπρόθεσμα. Επίσης ο περιορισμός της ανάπτυξης μπορεί να οδηγήσει σε μείωση θέσεων εργασίας, καθώς δεν υπάρχει δυνατότητα επέκτασης της δραστηριότητας ή αύξησης της παραγωγής. Τέλος οι εγκαταστάσεις που παραμένουν σε «στασιμότητα» μπορεί να καταστούν παρωχημένες και λιγότερο αποδοτικές, αυξάνοντας το κόστος συντήρησης και λειτουργίας με πιθανή συνέπεια και την μη διατήρηση/κλείσιμο της μονάδας και την εγκατάλειψη βιομηχανικών κελυφών που θα υποβαθμίσουν το φυσικό περιβάλλον δημιουργώντας εστίες ρύπανσης και παραβατικότητας.

Επομένως και στην περίπτωση επιλογής του Σεναρίου Α2 δεν υπάρχει δημιουργία οφέλους για την τοπική οικονομία ή την ενίσχυση της απασχόλησης στον Δήμο, με αποτέλεσμα να μην αναμένονται θετικές επιπτώσεις στον οικονομικό και κοινωνικό τομέα.

Τέλος, σημειώνεται ότι το Σεναρίου Α2 δεν συμβάλλει στην ανάπτυξη της βιομηχανίας και των επενδύσεων, σε κλάδους που λειτουργούν για την κάλυψη των αναγκών υγιεινής του πληθυσμού, κατεύθυνση που περιλαμβάνεται στις στρατηγικές κατευθύνσεις ανάπτυξης του Μητροπολιτικού συγκροτήματος της Πρωτεύουσας του Ρ.Σ.Α του 2014 οι οποίες προτείνουν την υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της βιομηχανίας και της επιχειρηματικότητας με παράλληλη προστασία του περιβάλλοντος και την επιδίωξη ανάπτυξης των επιχειρήσεων σε οργανωμένους υποδοχείς με πλήρη/ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό.

➤ **Σενάριο Α3: Καθορισμός χρήσεων «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης,» με ΕΠΣ κατά το άρθρο 8 του νόμου 4447/2016.**

Η επιλογή του Σεναρίου Α3 ακολουθεί στις στρατηγικές κατευθύνσεις ανάπτυξης του Μητροπολιτικού συγκροτήματος της Πρωτεύουσας του Ρ.Σ.Α του 2014 οι οποίες προτείνουν την υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της βιομηχανίας και της επιχειρηματικότητας με παράλληλη προστασία του περιβάλλοντος και την επιδίωξη ανάπτυξης των επιχειρήσεων σε οργανωμένους υποδοχείς με πλήρη/ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός για τον καθορισμό στην Περιοχή Επέμβασης της γενικής χρήσης «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης» σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. 59/2018 (Α' 114) και με τις συγκεκριμένες ειδικότερες χρήσεις που περιγράφηκαν παραπάνω στο Σενάριο Α.3, θα οδηγήσουν στην εξασφάλιση ορθολογικών πολεοδομικών συνθηκών για τη διατήρηση και «ασφαλή» εκσυγχρονισμό και ανάπτυξη μιας ήδη εγκαταστημένης – και νόμιμα λειτουργούσας από 40 και πλέον χρόνια – στην περιοχή αυτή παραγωγικής μονάδας υπερτοπικής κλίμακας και επένδυσης στρατηγικής σημασίας. Η θεσμοθέτηση των βιομηχανικών χρήσεων με την έγκριση Ε.Π.Σ., «αποκαθιστά» κατά πάγιο και μόνιμο τρόπο τις «κατ'εξαίρεση» αποσπασματικές εγκρίσεις, εκτιμά κατά τον πλέον ενδεδειγμένο τρόπο τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις και τις ενδεδειγμένες κατευθύνσεις και περιβαλλοντικά μέτρα για τον μετριασμό και την αντιμετώπισή τους και είναι απόλυτα εναρμονισμένη συμβάλλοντας στην υλοποίηση των κατευθύνσεων του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας (2014), καθώς και των κατευθύνσεων Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για την ανάπτυξη της Βιομηχανίας για την Περιφέρεια Αττικής (2009).

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός του Σεναρίου Α3 για την έγκριση ΕΠΣ με Π.Δ, έρχεται επίσης να τροποποιήσει σημειακά το υφιστάμενο ανεπίκαιρο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του 2004 που δεν φαίνεται να είχε αξιολογήσει με βάση τα πραγματικά στοιχεία και τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής της Πρωτεύουσας τις νόμιμα λειτουργούσες παραγωγικές μονάδες της περιοχής και τις ανάγκες που εξυπηρετούσαν και συνεχίζουν να εξυπηρετούν. Επίσης δεν είχε αξιολογήσει την εμβέλεια εξυπηρέτησης και τη σημασία τους για τον πληθυσμό του Μητροπολιτικού Συγκροτήματος της Πρωτεύουσας προτείνοντας χρήσεις του πρωτογενούς τομέα (ως ζώνη Β), σε έκταση υφιστάμενων παραγωγικών μονάδων οι οποίες και λειτουργούσαν νόμιμα και μάλιστα χαρακτηρίζονταν ιδιαίτερης /στρατηγικής σημασίας για την εθνική οικονομία.

Οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης που θα προσδιοριστούν θα επιτρέψουν την υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος ανάπτυξης μιας δυναμικά εξελισσόμενης επιχείρησης της **ΜΕΓΑ Α.Ε.** Όπως προαναφέρθηκε και αναλύεται στην παρούσα Τ.Ε οι χρήσεις γης της ζώνης Β δεν είναι εφικτό να εφαρμοστούν στην περιοχή μελέτης/επέμβασης αλλά ούτε και σε μεγάλο τμήμα της πέριξ ζώνης άμεσης επιρροής (ΖΑΕ)-ενώ αντίθετα όλες οι λειτουργούσες βιομηχανικές/επιχειρηματικές χρήσεις που είχαν νόμιμα δημιουργηθεί στην συγκεκριμένη περιοχή, σύμφωνα με την εκτός σχεδίου δόμηση από το τέλος της δεκαετίας του 1970

διατηρήθηκαν έως και σήμερα και αποτελούν τμήματα των όμορων Βιομηχανικών – Βιοτεχνικών Περιοχών με τις οποίες έχουν κλαδική /λειτουργική σύνδεση.

Με την προτεινόμενη πολεοδομική επέμβαση έγκρισης του ΕΠΣ του Σεναρίου Α3 αναμένεται

- Η εξασφάλιση της δυνατότητας ανάπτυξης μιας υγιούς παραγωγικής μονάδας και η επέκτασή της σε επιχειρηματικό κλάδο αναγκαίο για το Μητροπολιτικό Συγκρότημα της Αθήνας και με ιδιαίτερη σημασία για την εθνική οικονομία.
- Η διατήρηση και η αύξηση της απασχόλησης σε παραγωγικούς τομείς και σε κλάδους που απασχολούν εξειδικευμένο επιστημονικό προσωπικό, ενισχύοντας τον τομέα της απασχόλησης και της οικονομίας. Η αποσαφήνιση και ο καθορισμός μέσω πολεοδομικού σχεδιασμού των χρήσεων γης θα επιτρέψει την υλοποίηση των αναπτυξιακών προοπτικών της εταιρείας **ΜΕΓΑ Α.Ε.** και την ασφαλή υλοποίηση των μελλοντικών της προγραμμάτων.
- Η αντιμετώπιση των αστοχιών και οι αναγκαίες βελτιώσεις / διορθώσεις στο σχεδιασμό των χρήσεων γης του ισχύοντος – ανεπίκαιρου - ΓΠΣ της περιοχής, σε εναρμόνιση και σύμφωνα με τις στρατηγικές κατευθύνσεις του υπερκείμενου Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΡΣΑ) και του Επιχειρησιακού Προγραμματισμού της Περιφέρειας Αττικής.
- Η εξειδίκευση των στρατηγικών κατευθύνσεων ανάπτυξης του το Ρ.Σ.Α του 2014 και η υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της βιομηχανίας και της επιχειρηματικότητας με ανάπτυξη των επιχειρήσεων με πλήρη πολεοδομικό σχεδιασμό και την ταυτόχρονη εξασφάλιση των αναγκών κατευθύνσεων και μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος, με την εκπόνηση και έγκριση της ΣΜΠΕ του ΕΠΣ-

Ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, πρέπει να σημειωθεί ότι:

- Ο συντελεστής δόμησης προτείνεται να καθοριστεί με αριθμητικό μέγεθος στο 0,7 που είναι μέγεθος μικρότερο από τον επιτρεπόμενο σύμφωνα με τις ισχύουσες γενικές διατάξεις ενώ η κάλυψη θα φθάσει στο 55% λόγω των αναγκών/ του χαρακτήρα της δραστηριότητας, όπως αναλυτικά προαναφέρθηκε.
- Ο ενιαίος σχεδιασμός της ανάπτυξης στη συνολική έκταση επιτρέπει την ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων και του εδάφους για την ικανοποίηση των αναγκών της από ό,τι σε δύο ή τρία γήπεδα με διαφορετικές διαδικασίες έγκρισης και δανειοδότησης (ενιαίες διαδικασίες, περιορισμός γραφειοκρατίας, ολοκληρωμένη

αντιμετώπιση οργάνωσης οδικών προσβάσεων στην ενιαία εγκατάσταση, οργάνωση χώρων στάθμευσης κ.λπ.).

- Οι επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον θα εκτιμηθούν και θα μπορούν να μετριαστούν και αντιμετωπιστούν με την εκπόνηση και έγκριση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) μέσα από τον καθορισμό των κατάλληλων κατευθύνσεων και περιβαλλοντικών μέτρων/όρων της ΣΜΠΕ.
- Θα εφαρμοστεί ο προβλεπόμενος από τις ισχύουσες διατάξεις κυκλοφοριακός σχεδιασμός της εισόδου- εξόδου από την οδό Ναρκίσσου και Δεκελείας θα διατηρηθεί η μεγαλύτερη δυνατή απόσταση των κτιρίων από την οδό αυτή .

Στο Σενάριο Α.3. συνδυάζονται και αξιοποιούνται οι δυνατότητες των πάγιων αλλά και των σύγχρονων εργαλείων για τον ευέλικτο χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και την – κατά το δυνατό – ταχύτερη υλοποίηση μιας επένδυσης στον τομέα της βιομηχανίας, τηρώντας ταυτόχρονα την προβλεπόμενη από την οικεία περιβαλλοντική νομοθεσία διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης των επιπτώσεων του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) με την εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, που θα οδηγήσει στον καθορισμό των κατάλληλων κατευθύνσεων και περιβαλλοντικών όρων, για τον μετριασμό των επιπτώσεων από τη λειτουργία της μονάδας και αυτοί θα εγκριθούν μαζί με την έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Η λύση αυτή για τον ολοκληρωμένο πολεοδομικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό με το σ.δ. 0,7 στο σύνολο της έκτασης, καθώς και με το ποσοστό κάλυψης 55%, αναμένεται να έχει μικρές έως ασήμαντες επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον. Σημαντικές αναμένεται να είναι επίσης οι θετικές επιπτώσεις στην κοινωνία και τον πληθυσμό από την υλοποίηση της σχεδιαζόμενης επένδυσης, καθώς και στην τοπική οικονομία και την απασχόληση ενώ αντίστοιχα οι ωφέλειες στην απασχόληση, την οικονομία και κατ' επέκταση στο δημοσιονομικό όφελος είναι υπέρτερες από αυτές των Σεναρίων Α1 και Α2.

## Β' ΕΝΟΤΗΤΑ: ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΣ

### ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 2:ΑΝΑΛΥΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ- ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π1: ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Όπως έχει αναλυτικά παρουσιαστεί στα προηγούμενα Κεφάλαια της παρούσας μελέτης η περιοχή επέμβασης βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Αχαρνών επί της Δεκελείας 148, σε μικρή απόσταση από τη συμβολή της με τη Λεωφόρο Καραμανλή, πολύ κοντά με το προς ανατολές της Π.Ε 17 (ΜΟΝΟΜΑΤΙ) ΒΙΠΑ (ΓΠΣ 2004) και αποτελείται από δύο μη όμορες εκτάσεις συνολικού εμβαδού 72.799,65 τ.μ. (η πρώτη είναι άθροισμα 33 συνεχόμενων γεωτεμαχίων, συνολικού εμβαδού 65.038,35 τ.μ. και η δεύτερη είναι άθροισμα 9 συνεχόμενων γεωτεμαχίων, συνολικού εμβαδού 7.761,30 τ.μ.). Στην περιοχή επέμβασης υφίσταται βιομηχανική μονάδα του φορέα ΜΕΓΑ Α.Ε, η οποία λειτουργεί πάνω από 40 χρόνια και αποτελεί μια από τις μεγαλύτερες παραγωγικές μονάδες προϊόντων προσωπικής υγιεινής στην Ευρώπη.

Στη μεγαλύτερη έκταση συνολικού εμβαδού 65.038,35 τ.μ. που είναι γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο έχουν αναγερθεί από το 1981 οι κτιριακές εγκαταστάσεις της υφιστάμενης βιομηχανικής μονάδας, με συνολική πραγματοποιημένη επιφάνεια δόμησης 33.629,29 τ.μ. και συνολική επιφάνεια κάλυψης 28.690,71<sup>15</sup> τ.μ.

Σκοπός του φορέα της ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε ο οποίος κίνησε τη διαδικασία εκπόνησης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι η ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και ο καθορισμός ειδικών όρων δόμησης για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης ως υποδοχέα της παραπάνω εταιρείας που είναι υπερτοπικής κλίμακας και στρατηγικής σημασίας. Ήδη για την συγκεκριμένη ιδιοκτησία της ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε εκδόθηκε προέγκριση για εκπόνηση του ΕΠΣ με την με Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΣΜΑΠ/103526/1275/25-09-2024 Απόφαση. Ειδικότερα η παραπάνω Απόφαση αναφέρεται στην:

<sup>15</sup> Αιτούμενη κάλυψη και δόμηση μετά από έγκριση παρέκκλισης του ΣΚ και ΣΔ σύμφωνα με το τοπογραφικό

«...προέγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) της εταιρείας «ΜΕΓΑ ΑΕ», σε περιοχή συνολικής εκτάσεως εμβαδού 70.901,29 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 148 της Δ.Ε. Αχαρνών, του Δήμου Αχαρνών, της ΠΕ Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής και όπως αυτή αποτυπώνεται στο σχετικό πρωτότυπο συνημμένο χάρτη (1:5.000). Αναλυτικότερα:

Α. Τον καθορισμό των χρήσεων γης του άρθρου 8 του ΠΔ 59/2018 στο σύνολο της περιοχής επέμβασης

Β. Τον καθορισμό των όρων δόμησης με την έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Γ. Στο πλαίσιο του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου να μελετηθεί η σύνδεση των δύο διακριτών εκτάσεων της ιδιοκτησίας του φορέα για τη λειτουργική τους διασύνδεση

Οι χρήσεις που προβλέπονται στην περιοχή επέμβασης, στην οποία είναι σήμερα εγκατεστημένες οι κτιριακές υποδομές της εταιρείας είναι αυτές της Ζώνης Β, η οποία προσδιορίστηκε με την υπ' αριθ. 366/8-1-2004 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ ( Δ' 13) «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής)» και περιλαμβάνει «εκτάσεις αγροτικές που συγκεντρώνουν δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα». Στη ζώνη αυτή προβλέπονται ως επιτρεπόμενες οι αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή, τα θερμοκήπια και η κατοικία.

Με το ΓΠΣ προβλέπεται ότι οι νόμιμα προϋφιστάμενες χρήσεις επιτρέπεται να διατηρηθούν, στο γήπεδο που έχουν αναγερθεί. Οι νόμιμα προϋφιστάμενες βιομηχανικές/βιοτεχνικές χρήσεις επιτρέπεται να εκσυγχρονίζονται ή να επεκτείνονται σε όμορα γήπεδα, και με τις μεταβατικές αυτές διαδικασίες έγινε η σταδιακή ανάπτυξη επέκτασης των προϋφιστάμενων εγκαταστάσεων της εταιρείας ΜΕΓΑ ΑΕ και με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης ήτοι τα από 6-10-1978 Π.Δ (Δ' 538) και 24-4-1985 Π.Δ (Δ' 270). Ωστόσο επειδή η δυνατότητα επέκτασης σε όμορα γήπεδα δεν είναι πλέον εφικτή υποβλήθηκε το αίτημα προέγκρισης για την εκπόνηση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, προκειμένου να ρυθμιστούν και αποσαφηνιστούν στην περιοχή επέμβασης με ολοκληρωμένο τρόπο οι χρήσεις γης.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί στο σημείο αυτό ότι ακριβώς ανατολικά από την υφιστάμενη σιδηροδρομική γραμμή στο όριο του γηπέδου/περιοχής επέμβασης, με το ίδιο ΓΠΣ του 2004 έχει καθοριστεί ζώνη βιομηχανικού πάρκου (ΒΙΠΑ) για την ανάπτυξη εξυγίανση των βιομηχανικών χρήσεων της περιοχής με μελλοντική πολεοδομική οργάνωσή της.

Ο φορέας υλοποίησης του ΕΠΣ και της επένδυσης, στοχεύει στην ανάπτυξη και επέκταση της ήδη υφιστάμενης μονάδας, με την κατασκευή αποθήκης παλετών ετοιμών προϊόντων με ρομποτικό εξοπλισμό (κατακόρυφου τύπου), την κατασκευή αποθήκης Α' Υλών ή Ετοιμών Προϊόντων και αίθουσα νέας παραγωγής και τη δημιουργία υπόστεγου που θα στεγάσει παλέτες, μηχανήματα και βοηθητικές εγκαταστάσεις των αποθηκών, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

| Ενδεικτικό Πρόγραμμα                | Δόμηση (τ.μ.) | Κάλυψη (τ.μ.) |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Ρομποτική αποθήκη                   | 2500          | 2500          |
| Υπόστεγο                            | 0             | 1140          |
| Αποθήκη Α' Υλών ή Ετοιμών Προϊόντων | 3600          | 1200          |
| Αίθουσα παραγωγής                   | 1000          | 1000          |
| <b>Σύνολο</b>                       | <b>7100</b>   | <b>5840</b>   |

#### Λειτουργική Σύνδεση Γηπέδων

Η περιοχή επέμβασης αποτελείται από δύο μη όμορα γεωτεμάχια/γήπεδα συνολικής έκτασης 72.799,65 τ.μ. που διαχωρίζονται από κοινόχρηστο δρόμο (με αριθμό ΚΑΕΚ 05028ΕΚ00179 που σύμφωνα με το απόσπασμα του κτηματολογίου ανήκει στον οικείο Ο.Τ.Α). Σύμφωνα με το κτιριακό πρόγραμμα των προγραμματιζόμενων έργων ανάπτυξης του φορέα ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης στην έκταση εμβαδού 7.761,30 τ.μ. θα διατηρηθεί η χρήση του ως χώρου στάθμευσης με ανεξάρτητη είσοδο-έξοδο που θα εξυπηρετεί το προσωπικό της παραγωγικής μονάδας καθώς και ως χώρος έκθεσης ή και αποθήκευσης προϊόντων.

Η λειτουργική σύνδεση των δύο γηπέδων εκατέρωθεν της οδού θα γίνεται επίγεια, δεδομένου ότι οι προαναφερθείσες δραστηριότητες στάθμευσης ή και αποθήκευσης /έκθεσης προϊόντων δεν δημιουργούν ανάγκη για συχνές μετακινήσεις μεταξύ των γηπέδων και κατά συνέπεια δεν αναμένεται να δημιουργήσουν κανένα πρόβλημα στη διεξαγωγή της κυκλοφορίας του δρόμου.

### Π1.1 ΣΧΕΔΙΟ Π.Δ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΠΡΟΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ

Σύμφωνα με τα παραπάνω προτείνεται

**Α)** Η οργάνωση της περιοχής επέμβασης σε μία χωρική ενότητα με συγκεκριμένες λειτουργίες (ειδικές χρήσεις) εντός αυτής και συγκεκριμένα με τον καθορισμό της γενικής κατηγορίας «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης», σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. 59/2018 (Α' 114), όπως φαίνεται στο χάρτη Π-1, κλίμακας 1: 5000. Οι επιτρεπόμενες ειδικότερες χρήσεις γης είναι οι εξής:

- 1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- ( 4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού.
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο 10.1. Εμπορικά καταστήματα. και 10.6. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων -εκθεσιακά κέντρα
- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- (12) Εστίαση.
- (13) Αναψυκτήρια.
- (16) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας
- (18) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.
- (20) Αποθήκες (κατηγορίας Β και υποκατηγορίας Α2 της ΚΥΑ – ΦΕΚ Β' 3833/2020).
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.
- (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης. (κατηγορίας Β και υποκατηγορίας Α2 της ΚΥΑ – ΦΕΚ Β' 3833/2020)
- ( 29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (30) Πράσινα Σημεία.
- (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.

Οι πιο πάνω με κωδικό (2), (4.1), (9) και (12) χρήσεις, επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

Επίσης επιτρέπονται

(48.1) Κατασκευές για:

- α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,
- β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

**Ως προς τους όρους δόμησης προτείνονται :**

**Β)** Ο μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο της έκτασης του (72.799,65 τ.μ.,) δεν υπερβαίνει το **0,7** και η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανέρχεται στο **55%**

**Γ)** Ως προς τα λοιπά καθορίζονται τα εξής:

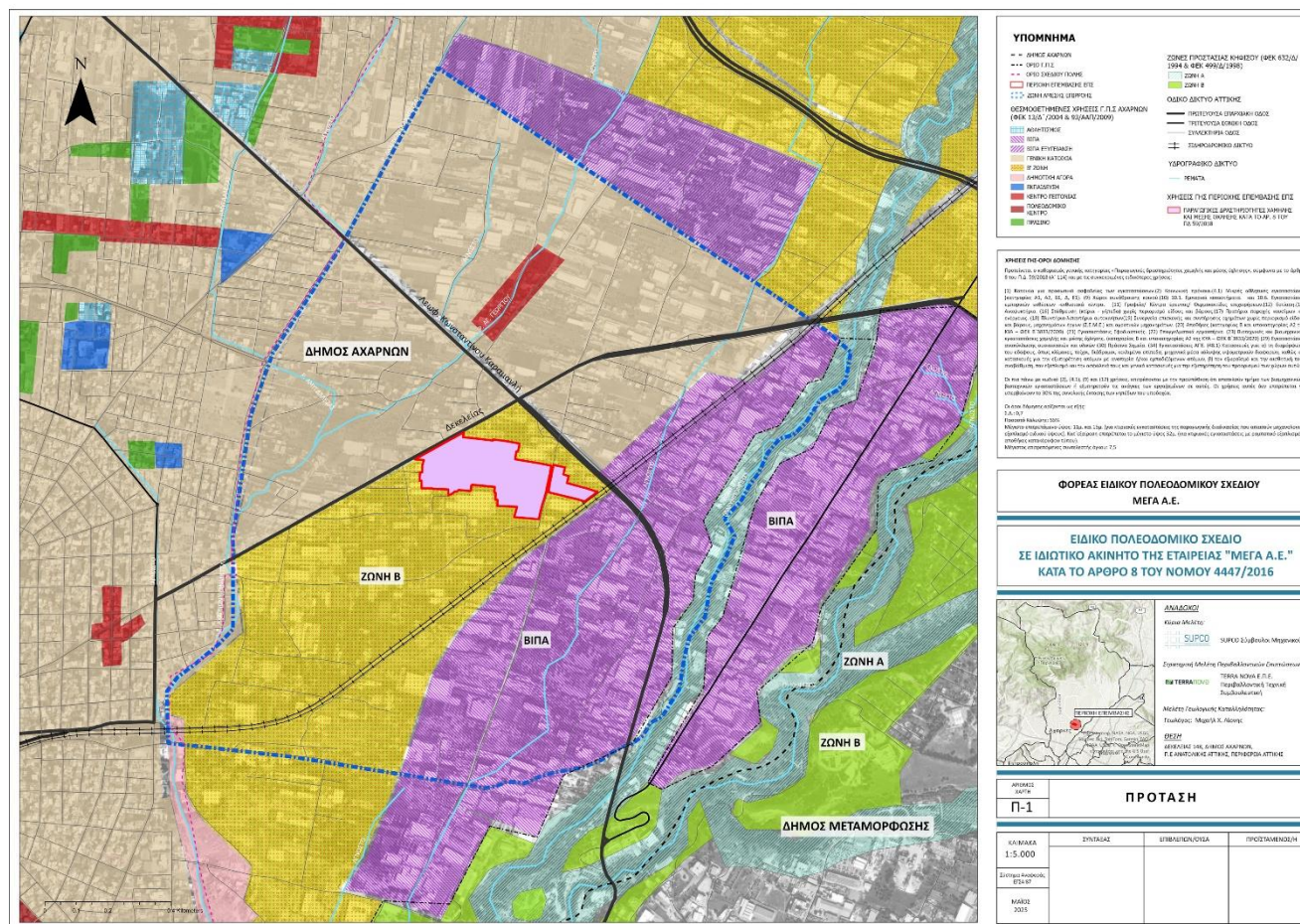
**-μέγιστο ύψος 11μ.** μέτρα μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος,

**Για κτιριακές εγκαταστάσεις της παραγωγικής διαδικασίας επιτρέπεται μέγιστο ύψος μέχρι 15μ.** όταν στα κτίρια τοποθετείται μηχανολογικός εξοπλισμός που απαιτεί ειδικό/μεγαλύτερο ύψος.

**Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται το μέγιστο ύψος μέχρι 32μ.,** μόνο εφόσον τούτο είναι αναγκαίο για κτιριακές εγκαταστάσεις όπου γίνεται τοποθέτηση ή απαιτείται διέξοδος υψηλών μηχανημάτων (π.χ. ρομποτικός εξοπλισμός) ή για την ανέγερση αποθήκης κατακόρυφου τύπου (silos). ( παρ.6α & γ αρ.4 του ΠΔ 31-5-1985 – ΦΕΚ 270Δ' και παρ. 1α. του άρθρου 3 του από 31.03.1987 π.δ. – ΦΕΚ 303Δ')

**Ο συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης ορίζεται σε 7,5.**

Για όσα θέματα δεν ρυθμίζονται από τους όρους του Ε.Π.Σ ισχύει ο ΝΟΚ



Εικόνα 59: Πρόταση ΕΠΣ σε ιδιωτικό ακίνητο της εταιρείας ΜΕΓΑ ΑΕ

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π2: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

### Π2.1 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Μετά την έγκριση του Π.Δ. του ΕΠΣ + ΣΜΠΕ (σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν.4447/2016), κατά το στάδιο της ανάπτυξης των εγκαταστάσεων και προκειμένου για την έκδοση των Ο.Α, απαιτείται η εκπόνηση ειδικότερων μελετών, όπως:

- Μελέτες σύνδεσης με τα δίκτυα της ευρύτερης περιοχής (οδικής κυκλοφορίας, δικτύων υποδομών όπως αποστράγγισης όμβριων, ενέργειας, κλπ) και εφόσον κριθεί ότι απαιτείται συμπλήρωση ή και επικαιροποίηση υπαρχουσών τέτοιων μελετών/εγκρίσεων
- Μελέτη Περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΜΠΕ)
- Αρχιτεκτονικές, στατικές μελέτες, μελέτες δικτύων Η/Μ, κλπ των εγκαταστάσεων.

### Π2.2 ΒΗΜΑΤΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ-ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

**Το χρονοδιάγραμμα προβλέπει τα εξής στάδια εγκρίσεων του Π.Δ του ΕΠΣ , των σχετικών μελετών και της υλοποίησης των έργων:**

1. Υποβολή Μελέτης ΕΠΣ και ΣΜΠΕ: ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2025
2. Έγκριση Π.Δ ΕΠΣ+ ΣΜΠΕ : ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2026
3. Έγκριση μελετών δικτύων (προσβάσεις και υποδομές) : ΜΑΡΤΙΟΣ 2026
4. Έγκριση ΜΠΕ για όσα έργα απαιτείται : ΙΟΥΛΙΟΣ 2026
5. Έγκριση αρχιτεκτονικών, στατικών και λοιπών μελετών : ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2026
6. Έναρξη έργων υλοποίησης έργου – χρονικό διάστημα ολοκλήρωσης κτιριακών έργων : ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2026
7. Έναρξη Λειτουργίας : ΜΑΡΤΙΟΣ 2027

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α΄

### ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Αναλυτικά η αγορά των γεωτεμαχίων έγινε ως εξής:

1. Τμήμα του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 050285711025 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 2385/16.09.1986. Στη συνέχεια με το συμβολαιογραφικό έγγραφο 19939/10-10-2005 πραγματοποιήθηκε συνένωση με όμορα γεωτεμάχια του ίδιου ιδιοκτήτη που ανέρχεται σε 32.940 τ.μ.
2. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711044 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20504/22-01-2007. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 1.221,21 τ.μ
3. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711017 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20505/22-01-2007. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 900 τ.μ
4. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711013 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20506/22-01-2007. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 900 τ.μ
5. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711057 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20507/22-01-2007. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 616,44τ.μ
6. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711055 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20508/22-01-2007. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 592,76 τ.μ
7. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711062 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20509/22-01-2007. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 391,050 τ.μ
8. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711061 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20511/22-01-2007. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 390 τ.μ

9. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711018 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20569/07-03-2007. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 2.693,70 τ.μ
10. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711022 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20586/22-03-2007. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 432,05 τ.μ
11. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711058 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20587/22-03-2007. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 792,90 τ.μ
12. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711060 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20596/29-03-2007. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 423,21 τ.μ
13. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711056 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20599/04-04-2007. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 593,50τ.μ
14. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711059 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20608/18-04-2007. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 431,12 τ.μ.
15. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711064 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20877/07-02-2008. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 370,31 τ.μ.
16. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711065 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 20898/28-02-2008. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 380,04 τ.μ.
17. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711021 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22262/10-06-2013. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 960,60 τ.μ.
18. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285708023 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22431/29-09-2014. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 900,93 τ.μ.
19. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285708027 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22435/08-10-2014. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 403,25 τ.μ.

20. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285708029 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22436/08-10-2014. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 931,030 τ.μ.
21. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711043 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22473/08-12-2014. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 338,80τ.μ
22. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711041 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22474/08-12-2014. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 617,70 τ.μ.
23. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711040 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22475/08-12-2014. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 327,8 τ.μ.
24. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711039 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22476/08-12-2014. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 630 τ.μ.
25. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711083 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22503/09-01-2015. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 6.791 τ.μ.
26. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711038 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22503/09-01-2015. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 1.082,080 τ.μ.
27. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285708024 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22509/27-01-2015. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 1.016,50 τ.μ.
28. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711079 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22508/23-01-2015. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 3.001,40 τ.μ.
29. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285708055 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22516/11-02-2015. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 350 τ.μ
30. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285708054 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22517/11-02-2015. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 350 τ.μ.

31. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285708051 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 22515/11-02-2015. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 350 τ.μ.
32. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285708034 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 15382/06-04-2015. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 941,03τ.μ.
33. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711030 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 15741/16-01-2018. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 921 τ.μ.
34. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711026 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 15944/29-07-2019. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 1.611,80 τ.μ.
35. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711084 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 16016/ 31-12-2019. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 1.143,20 τ.μ.
36. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711027 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 16035/27-02-2020. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 403,25 τ.μ.
37. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711077 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 16035/27-02-2020. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 52 τ.μ.
38. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285708039 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 16316/03-06-2022. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 862,31 τ.μ.
39. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711024 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 2880/26-01-2024. Σύμφωνα με το τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 2.103 τ.μ.
40. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285711200 αποκτήθηκε από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 2972/25-04-2024, . Σύμφωνα με το τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 1.308 τ.μ.
41. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285708028 αποκτήθηκε ποσοστό 3/6 από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ με το υπ' αριθμό συμβόλαιο 4742/7-04-2025. Σύμφωνα με το τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 770 τ.μ.

42. Το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050285708038 έχει ιδιωτικό συμφωνητικό αγοραπωλησίας αγροτεμαχίου από την εταιρεία ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΕ το οποίο υπογράφηκε στις 30/10/2024,. Σύμφωνα με το τον τίτλο κτήσης η έκταση του ανέρχεται σε 953,76 τ.μ.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β΄

### **ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΑΔΕΙΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ**

1<sup>η</sup> Άδεια λειτουργίας της εταιρίας ΜΕΓΑ Α.Ε 1981

Κ.Α. Ι 1231

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ  
Δ/ΤΜΗ Ι

ΤΗΜΗ : Α' Αθήνα 9-7-1981

Ταχ. Δ/ση: Μιχαλακοπούλου 80 Αριθμ. Πρωτ.: 20815/6018/81  
Πληροφορίες: Β. Τζούρου  
Τηλέφωνο: 7707032

ΘΕΜΑ: "Άδεια λειτουργίας εργοστασίου ειδών ατομικής τουαλέτας  
της Α.Ε. ΜΕΓΑ  
σας Δήμο Αχαρνών  
του Νομού Αττικής".

ΚΟΙΝΗ ΑΠΟΦΑΣΗ  
ΟΙ ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΣ  
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των Νόμων ΔΚΣΤ/1912, 6422/34, 3214/55 και 4481/65, του Ν.Δ. 1150/49 του ΑΝ. 207/67, των 15/10/1922 και από 16.3.50 Β.Δ/των όπως το τελευταίο τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το από 24-11-1953 όμοιο του Έκ.Δρ. 96/2-8-73 Ν.Δ/τος καθώς και του Π.Δ. με Δρ. 238/79 "Περί Οργανισμού του Υπουργείου Βιομηχανίας και Ενέργειας".
2. Τις κοινές αποφάσεις των Υπουργών Βιομηχανίας και Ενέργειας και Κοινωνικών Υπηρεσιών με Αριθμ. ΔΙΠ/32601/543/ (ΦΕΚ.82/Β/23.1.73) 36269/1179/15-1-74 και Α6/829/78.
3. Τήν απόφαση με Αριθμό 86579/80 των Υπουργών Βιομηχανίας και Ενέργειας και Κοιν. Υπ. "Περί μεταβίβασης της εξουσίας να υπογράφουν "με εντολή Υπουργών" στους Γεν. Γραμματείς κ.λ.π."
4. Τήν κοινή απόφασή μας με Αριθμό 12754/81 με την οποία χορηγήθηκε Άδεια εγκατάστασης ειδών ατομικής τουαλέτας στο ανωτέρω εργοστάσιο.
5. Αίτηση της Α.Ε. ΜΕΓΑ για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας του εργοστασίου ειδών ατομικής τουαλέτας

Παρακάτω παρουσιάζονται χρονολογικά το ιστορικό των άδειων λειτουργία της ΜΕΓΑ Α.Ε, όπως ζητήθηκε από το τμήμα Α' Χορήγησης αδειών της Γεν, Δ/ νσης Βιώσιμης Ανάπτυξης κ Κλιματικής Αλλαγής και της Δ/νσης Ανάπτυξης Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής με αρ. πρωτοκ 1597/01-06-2023:

- 1) Η αριθμ. Φ22/14425/1015/2009 (ΦΕΚ 2154/Β/02-10-2009) Τριτοपुरγική απόφαση «Έγκρισης χορήγησης άδειας κτιριακού και μηχανολογικού εκσυγχρονισμού του εργοστασίου παραγωγής ειδών ατομικής υγιεινής της Α.Ε « ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» στην οδό Δεκελείας 114 & Ναρκίσσου του Δήμου Αχαρνών

Αττικής, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.1360/ 1983, όπως ισχύει και κατά παρέκκλιση των διατάξεων του Ν. 3325/2005 & άλλων διατάξεων.

- 2) Η αριθμ. 962/17-03-2010 απόφαση της Δ/νσης Ανάπτυξης/ πρώην Ν.Α.Α.Α « Χορήγηση άδεια μηχανολογικού και κτιριακού εκσυγχρονισμού «Εργοστασίου παραγωγής ειδών ατομικής τουαλέτας, ειδών εκ χάρτου και χαρτονιού και προϊόντων καθαρισμού και καλλωπισμού της εταιρείας « ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε», που βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 114 & Ναρκίσσου του Δήμου Αχαρνών.
- 3) Η αριθμ. πρωτ: Φ5280/3350/19-09-2011 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων από την Δ/νση Περιβ/ντος & Χωρικού Σχεδιασμού/Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, για την υφιστάμενη δραστηριότητα της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε», κατόπιν αιτήματος μηχανολογικού εκσυγχρονισμού, που βρίσκεται στη πάροδο της οδού Δεκελείας 114 στις Αχαρνές
- 4) Η αριθμ. πρωτ: Φ5280/2217/17-05-2012 Απόφαση Τροποποίησης της αριθμ. Πρωτ: Φ5280/3350/2011, από την Δ/νση Περιβ/ντος & Χωρικού Σχεδιασμού/Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής,, ως προς την αποθήκευση και διάθεση του ανακτημένου νερού, της μονάδας επεξεργασίας υγρών αποβλήτων, για τη λειτουργία της υφιστάμενης δραστηριότητας της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε», που βρίσκεται στη πάροδο της οδού Δεκελείας 114 στις Αχαρνές
- 5) Η αριθμ. πρωτ. 6226/27-12-2010 απόφαση «Τροποποίησης της αριθμ. 1464/07-10-2008 άδεια λειτουργίας, από την Δ/νση Ανάπτυξης/ πρώην Ν.Α.Α.Α, ως προς την περιγραφή της δραστηριότητας «Εργοστασίου παραγωγής ειδών ατομικής τουαλέτας, ειδών εκ χάρτου και χαρτονιού υπό απλή εμπορική ή ιατροτεχνολογική μορφή και προϊόντων καθαρισμού και καλλωπισμού» της εταιρείας «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε», που βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών
- 6) Η αριθμ. πρωτ. : 745/14-03-2013 αίτηση της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» προς την Υπηρεσία μας, με συνημμένα έγγραφα, για έκδοση άδειας λειτουργίας κατόπιν μηχανολογικού και κτιριακού εκσυγχρονισμού για το επενδυτικό πρόγραμμα που έχει εγκριθεί βάσει του ΦΕΚ 2154/Β/02-10-2009 και της αριθμ. Πρωτ. 962/17-03-2010 άδειας «Χορήγησης άδειας μηχανολογικού και κτιριακού εκσυγχρονισμού» «Εργοστασίου παραγωγής ειδών ατομικής τουαλέτας, ειδών εκ χάρτου και χαρτονιού υπό απλή εμπορική ή ιατροτεχνολογική μορφή και προϊόντων καθαρισμού και καλλωπισμού» της εταιρείας της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε»

- 7) Το αριθμ. πρωτ.:17756/23-02-2009 έγγραφο του Δήμου Αχαρνών, σχετικά με την αρίθμηση της οδού που βρίσκεται η ΜΕΓΑ Α.Ε, η οποία βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 148 (πρώην 114)
- 8) Το αριθμ. πρωτ.: 3482/Φ701.4/23-11-2012 Πιστοποιητικό Πυρασφάλειας του ΣΤ' γραφείου Πυρασφάλειας, το οποίο ισχύει μέχρι της 23-11-2020.
- 9) Το αριθμ. πρωτ.: 396726/03-02-2012 έγγραφο της ΕΥΔΑΠ, σχετικά με τη διάθεση επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων στο ΚΕΛ Μεταμόρφωσης.
- 10) Το αριθμ. πρωτ.: 745/23-04-2013 έγγραφο της υπηρεσίας μας προς το υπουργείου Αναπτυξης & Ανταγωνιστικότητας, σχετικά με το αριθμ. Πρωτ. 745/14-03-2013 αίτημα της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» προς την Υπηρεσία μας και τα συνημμένα έγγραφα που υποβλήθηκαν για τη μη τήρηση των ορών της αριθμ. Φ22/14425/1015/2009 (ΦΕΚ 2154/Β/02/10/2009) Τριυπουργικής απόφασης «Έγκρισης χορήγησης άδειας κτιριακού και μηχανολογικού εκσυγχρονισμού του εργοστασίου παραγωγής ειδών ατομικής υγιεινής της Α.Ε«ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε».
- 11) Το αριθμ. πρωτ.: 1769/26-06-2013 Τεχνικό υπόμνημα της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε».
- 12) Το αριθμ. πρωτ.:1271/30-04-2013 έγγραφο της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» προς το Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας
- 13) Το αριθμ. πρωτ.: 1875/02-07-2013 έγγραφο του Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας προς την «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε»
- 14) Το αριθμ. πρωτ.: 3675/30-12-2013 έγγραφο του Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας προς την Υπηρεσία μας, σύμφωνα με το οποίο κρίνεται από το Υπουργείο το ποσοστό υλοποίησης της εγκρινόμενης επένδυσης της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» ως εύλογο, λαμβάνοντας υπόψιν την τεκμηρίωση της τροποποίησης του επενδυτικού σχεδίου εκ μέρους της εταιρείας και το γεγονός ότι η υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου πραγματοποιήθηκε με ίδια κεφάλαια στη δεδομένη οικονομική συγκυρία. Ως εκ τούτου θεωρεί ότι είναι δυνατή η εκ μέρους της Υπηρεσίας μας, λόγω αρμοδιότητας ικανοποίηση του αιτήματος της εταιρείας για την έκδοση άδειας λειτουργίας κατόπιν του υλοποιηθέντος μηχανολογικού και κτιριακού εκσυγχρονισμού.
- 15) Η αριθμ. πρωτ.:364/20-02-2014 Άδεια λειτουργίας μετά από κτιριακό και μηχανολογικό εκσυγχρονισμό και διαρρύθμισης «Εργοστασίου παραγωγής ειδών ατομικής τουαλέτας, ειδών εκ χάρτου και χαρτονιού υπό απλή εμπορική ή

ιατροτεχνολογική μορφή και προϊόντων καθαρισμού και καλλωπισμού» της εταιρείας «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» που βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών

- 16) Η αριθμ. πρωτ.:1484/29-05-2014 Άδεια μηχανολογικού εκσυγχρονισμού «Εργοστασίου παραγωγής ειδών ατομικής τουαλέτας, ειδών εκ χάρτου και χαρτονιού υπό απλή εμπορική ή ιατροτεχνολογική μορφή και προϊόντων καθαρισμού και καλλωπισμού» της εταιρείας «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» που βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών
- 17) Η αριθμ. πρωτ.: 2402/08-07-2015 αίτηση της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» προς την Υπηρεσία μας, σχετικά με την δυνατότητα κτιριακής επέκτασης με μηχανολογικό εκσυγχρονισμό του εργοστασίου μέσα στο ίδιο γήπεδο που λειτουργεί η εγκατάσταση, σε όμορα γήπεδα, καθώς και σε γήπεδα έναντι του γηπέδου που λειτουργεί η εγκατάσταση.
- 18) Το αριθμ. πρωτ.: 2402/21-07-2015 έγγραφο της Υπηρεσίας μας προς την «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε»
- 19) Η αριθμ. πρωτ.:3417/16-10-2015 αίτηση της της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε», προς την Υπηρεσία μας, με την οποία ζητείται να χορηγηθεί βεβαίωση σχετικά με την αποδεδειγμένη νόμιμη λειτουργία της επιχείρησης, προκειμένου να την προσκομίσουν στο Υπ. Περιβάλλοντος, Ενέργειας και κλιματικής Αλλαγής, για την κατά παρέκκλιση ως προς τους όρους δόμησης, αιτούμενη κτιριακή αποθήκη, σύμφωνα με το Ν.4280 άρθρο 28 παρ. 29 (ΦΕΚ 159/Α/8.8.2014) όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4315 άρθρο 10 παρ. 6Β, 6Α (ΦΕΚ 269/Α/24-12-2014)
- 20) Το αριθμ. πρωτ.: 3417/26-10-2015 έγγραφο της Υπηρεσίας μας.
- 21) Η αριθμ. πρωτ.: 197/22-01-2016 αίτηση της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» για χορήγηση άδειας κτιριακής επέκτασης με μηχανολογικό εκσυγχρονισμό κατά παρέκκλιση του νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 38 του Ν. 3982/2011 (ΦΕΚ 143/Α/2011) για το «Εργοστάσιο παραγωγής ειδών ατομικής τουαλέτας, ειδών εκ χάρτου και χαρτονιού υπό απλή εμπορική ή ιατροτεχνολογική μορφή και προϊόντων καθαρισμού και καλλωπισμού» που βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών.
- 22) Η αριθμ. πρωτ.: Φ22/104290/14-12-2015 Κοινή Υπ. απόφαση του Υπουργού Οικονομίας Ανάπτυξης και Τουρισμού και Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με θέμα «Έγκριση χορήγησης άδειας κτιριακού και μηχανολογικού εκσυγχρονισμού στο εργοστάσιο της εταιρείας «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε», στην Λεωφ.

- Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών, κατά παρέκκλιση του νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 38 του Ν.3982/2011.
- 23) Η αριθμ. πρωτ.: 114997/21-10-2015 αίτηση της εν λόγω εταιρείας προς το Υπ. Περιβάλλοντος & Ενέργειας/Δνση Αρχιτεκτονικής, οικ. Κανονισμών και αδειοδοτήσεων, για την έγκριση της κτιριακής επέκτασης της βιομηχανίας της ΜΕΓΑ Α.Ε. στην Λεωφ. Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών, κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παρ. 5 του άρθρου 4 του Π.Δ. 24/31-051985 (Δ' 270).
- 24) Η αριθμ. πρωτ.:197/10-03-2016 Άδεια κτιριακής επέκτασης με μηχανολογικό εκσυγχρονισμό κατά παρέκκλιση του νόμου σύμφωνα με το άρθρο 38 του Ν. 3982/2011 (ΦΕΚ 143/Α/2011) για το «Εργοστάσιο παραγωγής ειδών ατομικής τουαλέτας, ειδών εκ χάρτου και χαρτονιού υπό απλή εμπορική ή ιατροτεχνολογική μορφή και προϊόντων καθαρισμού και καλλωπισμού» της εταιρείας «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε», που βρίσκεται επί της Οδού Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών, διάρκειας ισχύος τριών (3) ετών, σε συνέχεια της αριθμ. πρωτ. Φ22/104290/14-12-2015 Κοινής Υπ. απόφασης του Υπουργού Οικονομίας Ανάπτυξης και Τουρισμού και Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, προκειμένου να εξεταστεί το αίτημα από το Υπ. Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
- 25) Η αριθμ. πρωτ.: 1000/12-04-2016 Άδεια λειτουργίας μετά από υλοποίηση εγκεκριμένου μηχανολογικού εκσυγχρονισμού, αόριστης χρονικής διάρκειας στο «Εργοστάσιο παραγωγής ειδών ατομικής τουαλέτας, ειδών εκ χάρτου και χαρτονιού υπό απλή εμπορική ή ιατροτεχνολογική μορφή και προϊόντων καθαρισμού και καλλωπισμού» της εταιρείας «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» που βρίσκεται επί της Οδού Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών.
- 26) Η αριθμ. πρωτ.: 20422/19-07-2016 απόφαση του Υπ. Περιβάλλοντος & Ενέργειας με θέμα: Έγκριση παρέκκλισης όρων δόμησης σύμφωνα με τις παρ. 29 & 30 του άρθρου 28 του ν. 4280/2014 για την κτιριακή επέκταση της βιομηχανίας «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε», που βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή επί της οδού Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών του Ν. Αττικής
- 27) Η αριθμ. 22/16 άδεια δόμησης της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης/ Δήμου Αχαρνών.
- 28) Η αριθμ 55/16 αναθεώρηση άδεια δόμησης της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης/ Δήμου Αχαρνών.
- 29) Η αριθμ. 796/11-04-2017 Τροποποίηση της αριθμ. πρωτ.: 197/10-03-2016 Άδεια κτιριακής επέκτασης μηχανολογικού εκσυγχρονισμού κατά παρέκκλιση του νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 38 του Ν. 3982/2011 (ΦΕΚ 143/Α/2011) για το «Εργοστάσιο

παραγωγής ειδών ατομικής τουαλέτας, ειδών εκ χάρτου και χαρτονιού υπό απλή εμπορική ή ιατροτεχνολογική μορφή και προϊόντων καθαρισμού και καλλωπισμού» της εταιρείας «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» που βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών, σε συνέχεια της αριθμ. πρωτ.Φ22/104290/14-12-2015 Κοινής Υπ. απόφασης του Υπουργού Οικονομίας Ανάπτυξης και Τουρισμού και Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και της αριθμ. πρωτ.20422/19-07-2016 απόφασης του Υπουργού & Αναπλ. Υπ. Περιβάλλοντος & Ενέργειας, για αναθεώρηση της εκδοθείσας αριθμ. 22/16 άδειας δόμησης.

30) Η αριθμ. πρωτ.: 2788/08-10-2018 αίτηση της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» για την χορήγηση α) έγκρισης εγκατάστασης μηχανολογικού εκσυγχρονισμού και θεώρηση σχεδιαγραμμάτων για την πολεοδομία, λόγω εσωτερικών διαρρυθμίσεων, σε συνέχεια της υπ' αριθμ 22/2016 άδειας δόμησης και της υπ' αριθμ. 55/2016 αναθεώρηση αυτής β) γνωστοποίηση λειτουργίας μετά της πραγματοποίηση της υπ'αριθμ 197/10-03-2016 άδειας κτιριακής επέκτασης με μηχανολογικό εκσυγχρονισμό κατά παρέκκλιση του νόμου της υπ'αριθμ 796/11-04-2017 τροποποίηση αυτής, «Εργοστασίου παραγωγής ειδών ατομικής τουαλέτας, ειδών εκ χάρτου και χαρτονιού υπό απλή εμπορική ή ιατροτεχνολογική μορφή και προϊόντων καθαρισμού και καλλωπισμού» που βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών.

31) Η αριθμ. πρωτ.: 2788/06-11-2018 Έγκριση εγκατάστασης μηχανολογικού εκσυγχρονισμού και θεώρηση σχεδιαγραμμάτων για την πολεοδομία, λόγω εσωτερικών διαρρυθμίσεων, σε συνέχεια της υπ' αριθμ 22/2016 άδειας δόμησης και της υπ' αριθμ. 55/2016 αναθεώρηση αυτής για το «Εργοστάσιο παραγωγής ειδών ατομικής τουαλέτας, ειδών εκ χάρτου και χαρτονιού υπό απλή εμπορική ή ιατροτεχνολογική μορφή και προϊόντων καθαρισμού και καλλωπισμού» που βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών, διάρκειας ισχύος πέντε (5) ετών

32) Το αριθμ. πρωτ.: οικ. 3155/08-11-2018 έγγραφο της Υπηρεσίας «Κοινοποίηση γνωστοποίησης λειτουργίας, μετά της υποβολή γνωστοποίησης λειτουργίας (με αρ. γνωστ. : 43/08-10-2018) μετά της πραγματοποίηση της υπ'αριθμ. 197/10-03-2016 άδειας κτιριακής επέκτασης με μηχανολογικό εκσυγχρονισμό κατά παρέκκλιση του νόμου και της υπ'αριθμ. 796/11-04-2017 τροποποίηση αυτής.

33) Η αριθμ. πρωτ. 1982/07-08-2020 αίτηση της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» για την τροποποίηση της αριθμ. πρωτ.: 2788/06-11-2018 έγκρισης

εγκατάστασης, λόγω μηχανολογικού και προσθήκη δραστηριότητας παραγωγής χειρουργικών масκών, «Εργοστάσιο παραγωγής ειδών ατομικής τουαλέτας, ειδών εκ χάρτου και χαρτονιού υπό απλή εμπορική ή ιατροτεχνολογική μορφή και προϊόντων καθαρισμού και καλλωπισμού» που βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών.

- 34) Η αριθμ. πρωτ.: 1982/11-09-2020 Τροποποίηση της χορηγείσας αριθμ. πρωτ.: 2788/06-11-2018 έγκρισης εγκατάστασης, λόγω μηχανολογικού εκσυγχρονισμού και προσθήκη δραστηριότητας, παραγωγής χειρουργικών масκών του «Εργοστασίου παραγωγής ειδών ατομικής τουαλέτας, ειδών εκ χάρτου και χαρτονιού υπό απλή εμπορική ή ιατροτεχνολογική μορφή και προϊόντων καθαρισμού και καλλωπισμού και χειρουργικών масκών» που βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών, διάρκειας ισχύος πέντε (5) ετών.
- 35) Η αριθμ. 1177750 γνωστοποίηση (αριθμ. πρωτ.: 2438/02-10-2020) για την λειτουργία μεταποιητικής ή συναφούς δραστηριότητας, μετά από μηχανολογικό εκσυγχρονισμό και προσθήκη δραστηριότητας παραγωγής масκών της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε».
- 36) Το αριθμ. πρωτ.: 2438/12-10-2020 έγγραφο της Υπηρεσίας «Κοινοποίηση γνωστοποίησης λειτουργίας» μετά από μηχανολογικό εκσυγχρονισμό και προσθήκη δραστηριότητας παραγωγής масκών της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε».
- 37) Η αριθμ. πρωτ.: 872/08-04-2021 Έγκριση εγκατάστασης λόγω μηχανολογικού εκσυγχρονισμού «Εργοστασίου παραγωγής ειδών ατομικής τουαλέτας, ειδών εκ χάρτου και χαρτονιού υπό απλή εμπορική ή ιατροτεχνολογική μορφή και προϊόντων καθαρισμού και καλλωπισμού και χειρουργικών масκών» της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε», επί της οδού Δεκελείας 148 του Δήμου Αχαρνών, διάρκειας ισχύος πέντε (5) ετών.
- 38) Η αριθμ. 1212465 γνωστοποίηση (αριθμ. πρωτ. 1986/30-07-2021) για τη λειτουργία μεταποιητικής ή συναφούς δραστηριότητας, μετά από μηχανολογικό εκσυγχρονισμό της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε»
- 39) Η αριθμ. πρωτ.: 51/10-01-2022 αίτηση της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» με συνημμένη ετήσια έκθεση αποβλήτων, με την οποία ζητά την χορήγηση βεβαίωσης ότι οι Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις της μονάδας περιλαμβάνουν το σύνολο των αποβλήτων, που αναφέρονται στην συνημμένη έκθεση.

- 40) Το αριθμ. πρωτ.: 51/22-01-2022 έγγραφο της Υπηρεσίας μας
- 41) Η αριθμ. πρωτ.: 314/30-01-2023 αίτηση της της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» με συνημμένα συμβόλαια ιδιοκτησίας.
- 42) Το αριθμ. πρωτ.: 314/07-02-2022 έγγραφο της Υπηρεσίας με θέμα: Πληροφορίες σχετικά με κτιριακή επέκταση σε όμορο οικόπεδο.
- 43) Η αριθμ. πρωτ.: 1554/26-05-2023 αίτηση της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε» με συνημμένο Ερωτηματολόγιο, σχετικά με την τροποποίηση της γνωστοποίησης λειτουργίας, ως προς τα παραγόμενα προϊόντα, χωρίς να έχει επέλθει καμία άλλη ,μεταβολή, μετά από απαίτηση της ΕΟΦ.
- 44) Η αριθμ. 1212465 γνωστοποίηση (μεταβολή) (αριθμ. πρωτ.: 1597/31-05-2023) για τη λειτουργία μεταποιητικής ή συναφούς δραστηριότητας της «ΜΕΓΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ Α.Ε», σχετικά με την περιγραφή των παραγόμενων προϊόντων, , ύστερα από απαίτηση της ΕΟΦ.
- 45) Ο Ν. 4262/2014 (ΦΕΚ 114/Α/10-05-2014)
- 46) Ο Ν. 4307/2014 (ΦΕΚ 246/Α/15-11-2014)
- 47) Ο Ν. 4442/07-12-2016 (ΦΕΚ 230/Α/2016) “Νέο Θεσμικό πλαίσιο για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας και άλλες διατάξεις”.
- 48) Ο Ν. 4549 (ΦΕΚ 105/Α/2018) «Διατάξεις για την ολοκλήρωση της Συμφωνίας Δημοσιονομικών Στόχων και Διορθωτικών Μεταρρυθμίσεων-Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2019-2022 και λοιπές διατάξεις.
- 49) Η αριθμ. οικ 64618/856/Φ15 (ΦΕΚ 2278/Β/15-06-2018) Υπ. απόφαση «Τροποποίηση της απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας οικ. 483/35/Φ.15/2012 (Β’158) «Καθορισμός τύπου δικαιολογητικών και διαδικασίας για την εγκατάσταση και τη λειτουργία των μεταποιητικών δραστηριοτήτων του Ν. 3982/2011 (ΦΕΚ Α’ 143) την τροποποίηση και την ανανέωση των αδειών και την προθεσμίας για μεταφορά ή τεχνική ανασυγκρότησης».
- 50) Η αριθμ. πρωτ.: 136860/1673/Φ15 (ΦΕΚ 6210/Β/2018) Υπ. απόφαση «Μέτρα και μέσα πυροπροστασίας στις εγκαταστάσεις μεταποιητικών και συναφών δραστηριοτήτων».

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ΄

### ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΑ

#### 1<sup>ο</sup> ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Μετά την επικοινωνία σας του Ιουλίου 2025, σας υποβάλουμε υπόμνημα με διευκρινίσεις και συμπληρωματικά στοιχεία επί των παρακάτω θεμάτων:

Α. Προσθήκη δύο μικρών νέων εκτάσεων σε σχέση με την απόφαση προέγκρισης με Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΣΜΑΠ/103526/1275/25-09-2024.

Β. Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας ακινήτου

Γ. Αιτιολόγηση για το μέγεθος του αυξημένου Συντελεστή Όγκου

Δ. Λειτουργική ενότητα δύο εκτάσεων Π.Ε. και υφιστάμενος δρόμος

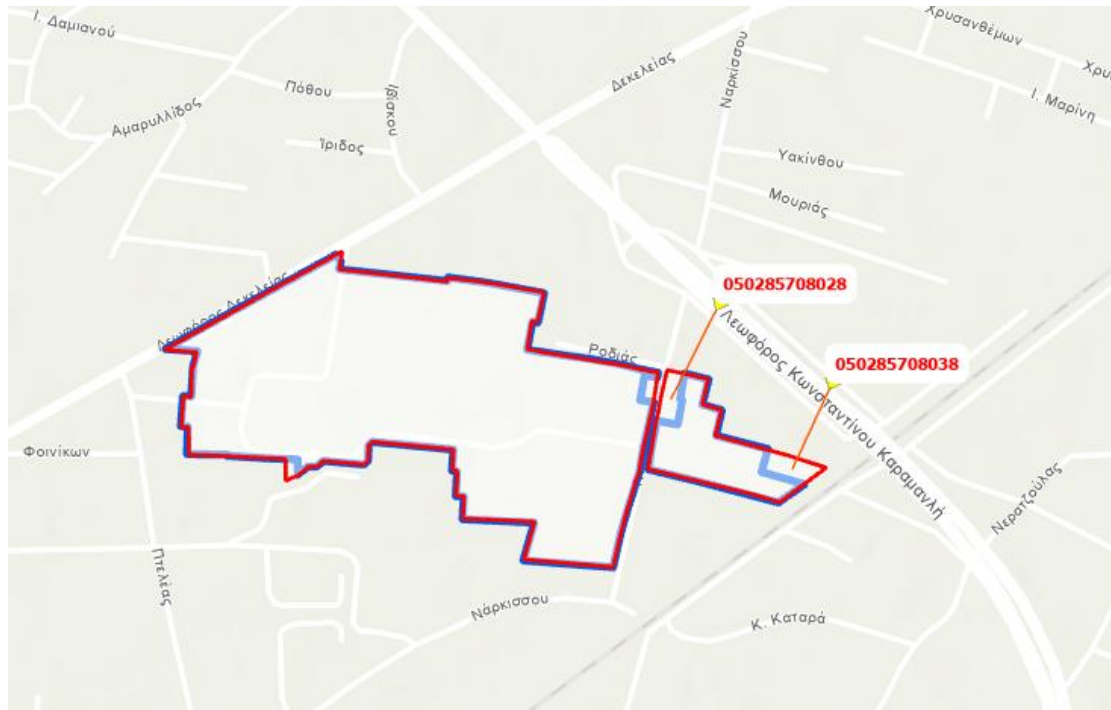
**Α. Προσθήκη νέων εκτάσεων σε σχέση με την απόφαση προέγκρισης με Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΣΜΑΠ/103526/1275/25-09-2024.**

Το 2024 εκδόθηκε προέγκριση για εκπόνηση του ΕΠΣ με την υπ' Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΣΜΑΠ/103526/1275/25-09-2024 Απόφαση, σύμφωνα με την οποία ο Υφυπουργός ΥΠΕΝ αποφάσισε συγκεκριμένα:

*«Την προέγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) της εταιρείας «ΜΕΓΑ ΑΕ», σε περιοχή συνολικής εκτάσεως εμβαδού **70.901,29 τ.μ.**, που βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 148 της Δ.Ε. Αχαρνών, του Δήμου Αχαρνών, της ΠΕ Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής και όπως αυτή αποτυπώνεται στο σχετικό πρωτότυπο συνημμένο χάρτη (1: 5.000).*

Εν συνεχεία, προστέθηκαν δύο ακόμη μικρές εκτάσεις με ΚΑΕΚ 050285708028 και 050285708038, οι οποίες, σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογίου, έχουν συνολικό εμβαδόν 1.846 τ.μ., ενώ σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα το συνολικό τους εμβαδόν ανέρχεται σε 1.898,36 τ.μ.(μικρή αποδεκτή απόκλιση εμβαδών). Στην παρακάτω εικόνα, με μπλε γραμμή σημειώνεται η έκταση της περιοχής επέμβασης στην προέγκριση του ΕΠΣ, ενώ με κόκκινη γραμμή αποτυπώνεται η προτεινόμενη περιοχή επέμβασης του προς έγκριση ΕΠΣ. Είναι

σαφές ότι πρόκειται για δυο πολύ μικρά τμήματα στα οποία γίνεται η προσθήκη των δύο μικρών γεωτεμαχίων και το συνολικό εμβαδόν του ακινήτου της περιοχής επέμβασης ανέρχεται σε 72.799,65 τ.μ.



Εικόνα 60: Περιοχή Προέγκρισης (μπλε περίγραμμα), περιοχή ΕΠΣ (κόκκινο περίγραμμα)

## Β. Γεωλογική Μελέτη

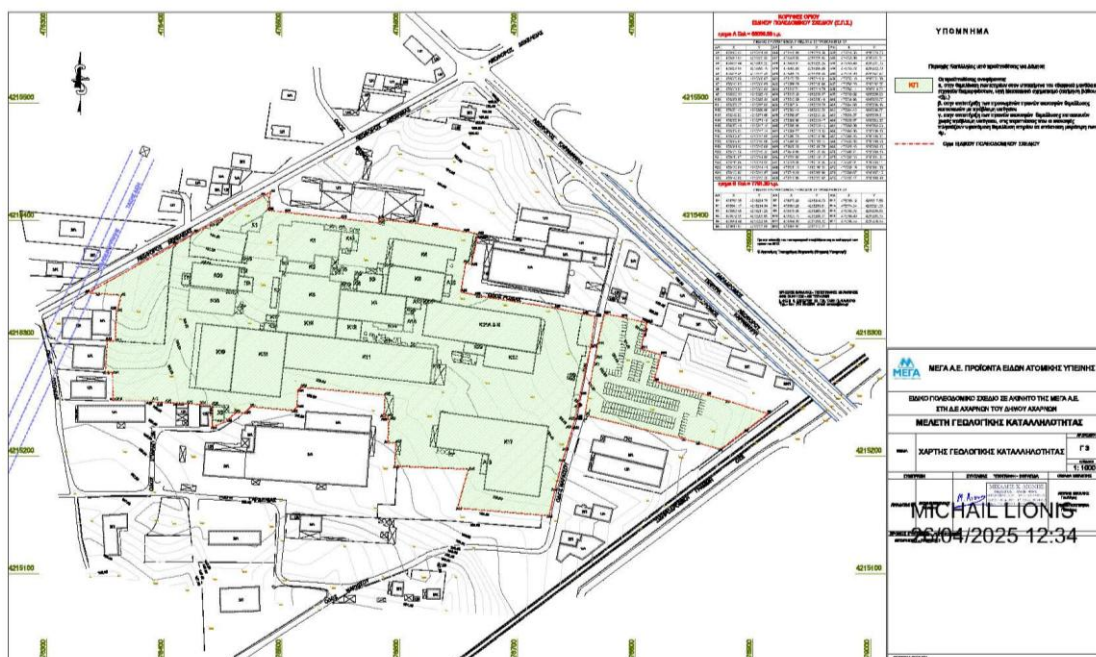
Στο πλαίσιο της διαδικασίας έγκρισης του ΕΠΣ της εταιρείας «ΜΕΓΑ Α.Ε.», υποβλήθηκε η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας στις 07.05.2025. Δεδομένου ότι η μελέτη κατατέθηκε μεταγενέστερα της τεχνικής έκθεσης του ΕΠΣ με αριθμό πρωτοκόλλου [...], προστίθενται στην παρούσα έκθεση επιπλέον στοιχεία που προκύπτουν από αυτήν.

Η περιοχή μελέτης σε ό,τι αφορά την καταλληλότητα των εδαφών για δόμηση, παρουσιάζονται στο Χάρτη Γεωλογικής Καταλληλότητας Γ3, κλίμακας 1:1000, που συνοδεύει την σχετική Τεχνική Έκθεση της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας.

Σύμφωνα με την μελέτη, όλη η έκταση κατατάσσεται σε μια ζώνη, με το χαρακτηρισμό κατάλληλη υπό προϋποθέσεις (ΚΠ).

Οι προϋποθέσεις αναφέρονται:

- α. στην θεμελίωση των κτηρίων στον υποκείμενο του εδαφικού μανδύα και τεχνικών διαμορφώσεων, υγιή Μειοκαινικό σχηματισμό (εκτίμηση βάθους <2μ.)
- β. στην αντιστήριξη των προσωρινών πρανών εκσκαφών θεμελίωσης κατασκευών με πρόβλεψη υπόγειου
- γ. στην αντιστήριξη των πρανών εκσκαφών θεμελίωσης κατασκευών χωρίς πρόβλεψη υπόγειου, στις περιπτώσεις που οι εκσκαφές πλησιάζουν υφιστάμενη θεμελίωση κτηρίου σε απόσταση μικρότερη των 4μ.



Εικόνα 61: Χάρτης γεωλογικής καταλληλότητας

## Γ. Αιτιολόγηση αυξημένου Συντελεστή Όγκου

Οι υπό μελέτη κτιριακές εγκαταστάσεις προορίζονται να στεγάσουν την παραγωγική δραστηριότητα του Φορέα που περιλαμβάνει τη χρήση σύγχρονου, αυτοματοποιημένου μηχανολογικού εξοπλισμού μεγάλου ύψους (όπως ρομποτικοί βραχίονες, κατακόρυφα συστήματα αποθήκευσης τύπου silos κ.λπ.).

Για τις ανάγκες της παραγωγικής διαδικασίας προτάθηκε ο καθορισμός μέγιστου ύψους των κτιριακών εγκαταστάσεων στα 15μ. όταν στα κτίρια τοποθετείται μηχανολογικός εξοπλισμός που απαιτεί ειδικό/μεγαλύτερο ύψος. Επίσης βάσει των παρ. 6α και 6γ του άρθρου 4 του Π.Δ. 31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ') και της παρ. 1α του

άρθρου 3 του Π.Δ. 31.03.1987 (ΦΕΚ 303Δ'), προβλέπεται η δυνατότητα ανέγερσης και κτιρίων ύψους έως 32 μέτρων, εφόσον αυτό είναι απολύτως αναγκαίο για λόγους εγκατάστασης ή διέλευσης εξειδικευμένου μηχανολογικού εξοπλισμού, ή για αποθήκες κατακόρυφου τύπου. Εξαιτίας των **ειδικών απαιτήσεων ύψους** για την εγκατάσταση και λειτουργία του εξοπλισμού, της συγκεκριμένης παραγωγικής μονάδας, προκύπτει αντίστοιχα και αυξημένος όγκος του κτιρίου, **χωρίς σε κάθε περίπτωση** να γίνεται καμιά αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης.

Δηλαδή η απαίτηση για αυξημένο συντελεστή όγκου είναι αναγκαία για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της μονάδας, όπως είναι αναγκαίο και το μεγαλύτερο ύψος που καθορίζεται και οδηγεί, κατ' επέκταση, και σε ανάγκη αυξημένου Σ.Ο. Για τον λόγο αυτό, αιτούμαστε τη **χορήγηση παρέκκλισης**, προκειμένου ο συντελεστής κατά όγκον εκμετάλλευσης να ανέλθει σε 7,5, ώστε να είναι τεχνικά εφικτή η εύρυθμη λειτουργία της παραγωγικής μονάδας με ασφαλή και αποτελεσματικό τρόπο. Η παρέκκλιση αυτή

- **δεν επιφέρει επιπλέον δόμηση**
- και **δεν αλλοιώνει** τον χαρακτήρα της περιοχής ή τη λειτουργικότητα του γηπέδου.

ενώ επιτρέπεται/προβλέπεται στο πλαίσιο της παρ. 1.δ.δα. του άρθρου 8 του ν.4447/2016, σύμφωνα με την οποία, « *δα. Με τα ΕΠΣ δύνανται να καθορίζονται **ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ακόμη και κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και από τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και της εκτός σχεδίου δόμησης, κατόπιν ειδικής μελέτης και σχετικής επιστημονικής τεκμηρίωσης.*** ».

## Δ. Λειτουργική ενότητα δύο εκτάσεων Π.Ε. και υφιστάμενος δρόμος

Η περιοχή επέμβασης αποτελείται από δύο διακριτά, μη όμορα τμήματα, τα οποία χωρίζονται από την οδό Ναρκίσου (ΚΑΕΚ 05028ΕΚ00179). Ο εν λόγω δρόμος, σύμφωνα με το απόσπασμα του Κτηματολογίου, ανήκει στον οικείο Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.), δεν είναι όμως επισήμως αναγνωρισμένος, ενώ απεικονίζεται σε αεροφωτογραφίες προ του έτους 1970 (βλ. Εικόνα 17, στη σελ. 67 του τεύχους της Πολεοδομικής μελέτης ΕΠΣ, όπως φαίνεται στο παρακάτω απόσπασμα ).



Εικόνα 17: Αεροφωτογραφία, έτους λήψης 1970 με κόκκινο χρώμα φαίνεται η θέση της περιοχής επέμβασης, (Πηγή: <http://gis.ktimanet.gr>, ημ. προσβ. 19/9/2023)

Η λειτουργική σύνδεση μεταξύ των δύο γηπέδων θα πραγματοποιείται επίγεια. Ειδικότερα, στο τμήμα της περιοχής επέμβασης στα δεξιά της υφιστάμενης οδού, έκτασης 7.761,30 τ.μ., προβλέπεται η διατήρηση της υφιστάμενης χρήσης ως χώρου στάθμευσης, με ανεξάρτητη είσοδο και έξοδο, για την εξυπηρέτηση του προσωπικού της παραγωγικής μονάδας. Παράλληλα, δύναται να χρησιμοποιηθεί η έκταση ως χώρος έκθεσης ή/και αποθήκευσης προϊόντων. Οι ανωτέρω χρήσεις δεν απαιτούν καθόλου δόμηση ούτε συχνές μετακινήσεις μεταξύ των δύο γηπέδων/εκτάσεων εκατέρωθεν της υφιστάμενης οδού και, ως εκ τούτου, δεν αναμένεται να προκληθεί πρόβλημα στην κυκλοφορία επί της οδού. Η οδός αυτή εξυπηρετεί και δίνει πρόσβαση σε μεγάλο αριθμό ιδιοκτησιών βόρεια και νότια της περιοχής επέμβασης

και δεν είναι εύκολο να μετατοπιστεί γιατί θα στερηθούν την πρόσβασή τους οι άλλες ιδιοκτησίες όπως προαναφέρθηκε. Το εμβαδόν της δεν προσμετράται στο εμβαδόν της περιοχής επέμβασης.

Τόσο ο Σ.Δ όσο και το Ποσοστό Κάλυψης υπολογίζονται στο σύνολο των δύο εκτάσεων/γηπέδων της ιδιοκτησίας του Φορέα ανάπτυξης, σύμφωνα και με το άρθρο 1α του αρ. 8 του Ν. 4447/20216 «*Η περιοχή για την οποία καταρτίζεται ένα Ε.Π.Σ. ονομάζεται περιοχή επέμβασης. Η περιοχή επέμβασης μπορεί να αποτελείται από διακριτά (μη όμορα) τμήματα, εφόσον μεταξύ των επιμέρους τμημάτων της υπάρχει λειτουργική ενότητα και εξυπηρετούνται οι στόχοι του Ε.Π.Σ. Απαραίτητη προϋπόθεση στην περίπτωση αυτή είναι να ακολουθηθεί η διαδικασία προέγκρισης της περ. ε΄.*». Η διαδικασία της προέγκρισης ακολουθήθηκε και εκδόθηκε η με την υπ' Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΣΜΑΠ/103526/1275/25-09-2024 Απόφαση.

Η έκταση εμβαδού 7.761,30 τ.μ., δεν προτείνεται να οικοδομηθεί αλλά να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για τις προαναφερθείσες χρήσεις. (στάθμευσης, χώρος έκθεσης κτλ.). Βάσει των προγραμματιζόμενων έργων του Φορέα για την ανάπτυξη της επένδυσης τα μεγέθη που προτείνονται στο σύνολο του εμβαδού των δύο εκτάσεων της περιοχής επέμβασης είναι

- Ο μέσος ΣΔ στο συνολικό εμβαδόν των δύο εκτάσεων της περιοχής επέμβασης (72.799,65 τ.μ.) ορίζεται σε 0,7 με συνολική επιφάνεια δόμησης **50.959,75 τ.μ.** και
- Το Ποσοστό κάλυψης στο συνολικό εμβαδόν των δύο εκτάσεων της περιοχής επέμβασης (72.799,65 τ.μ.) ορίζεται σε 55% , με συνολική επιφάνεια κάλυψης **40.039,80 τ.μ.**

Ο Σ.Δ στο τμήμα της μιας έκτασης των 65.038,35 τ.μ. , στην οποία χωροθετείται το σύνολο των κτιριακών παραγωγικών μονάδων για λειτουργικούς λόγους της παραγωγικής διαδικασίας, προκύπτει **0,78**.

Τα μεγέθη του Σ.Δ **0,7** και **0,78** είναι μικρότερα του **0,9** , το οποίο επιτρέπεται **κατά κανόνα** στα γήπεδα εντός ζωνών βιομηχανικών χρήσεων στην περιοχή της

Αττικής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ.Α.1.του από 31.3.1987 π.δ (ΦΕΚ303Δ'/1987).

Αντίθετα το ποσοστό κάλυψης τόσο στο σύνολο της περιοχής επέμβασης (55%) όσο και στο τμήμα της μιας έκτασης των 65.038,35 τ.μ., στην οποία χωροθετείται το σύνολο των κτιριακών παραγωγικών μονάδων για λειτουργικούς λόγους της παραγωγικής διαδικασίας, που προκύπτει **61,56%** είναι λίγο μεγαλύτερα μεγέθη από την προβλεπόμενη παρέκκλιση, που επιτρέπεται από το παραπάνω π.δ – ΦΕΚ 303Δ/1987, που ανέρχεται σε **50%**.

Η πρόθεση του φορέα πάντα ήταν υπέρ της επέκτασης της ιδιοκτησίας του σε όμορα προς το μεγάλο αρχικό ακίνητο της ιδιοκτησίας, η οποία υλοποιήθηκε μέχρις ότου με νέες αγορές το αρχικό ακίνητο σταδιακά έφτασε να έχει συνολικό εμβαδόν 65.038,35 τ.μ.. Επειδή όμως πέραν όσων αποκτήθηκαν δεν προσφέρεται κανένα άλλο όμορο ακίνητο – και τα περισσότερα όμορα είναι δομημένα με λειτουργούσες επιχειρήσεις – για να μπορέσει ο Φορέας να υλοποιήσει το πρόγραμμα ανάπτυξής του αξιοποιώντας την μη όμορη έκταση που είχε αποκτήσει απέναντι από τον υφιστάμενο ανατολικά δρόμο, ακολούθησε τον ειδικό σχεδιασμό με ΕΠΣ που επιτρέπει, όπως προαναφέρθηκε, να αξιοποιείται και μη όμορο ακίνητο στο πλαίσιο του ενιαίου προγράμματος ανάπτυξης της συνολικής περιοχής επέμβασης με το ΕΠΣ (1α του αρ. 8 του Ν. 4447/20216).

Τα ως άνω αναφερθέντα προτεινόμενα πολεοδομικά μεγέθη του ποσοστού κάλυψης είναι αναγκαία για τη λειτουργικότητα της συγκεκριμένης, ιδιαίτερα σημαντικής για την οικονομία και την Μητροπολιτική περιοχή της πρωτεύουσας, παραγωγικής μονάδας **και επιτρέπεται να χορηγηθούν κατά παρέκκλιση, σύμφωνα με την περ. δ.δα. της παρ.1 του άρθρου 8 του Ν. 4447/2016.**

Αντίστοιχα αναγκαίο είναι και ζητείται να καθοριστεί, κατά παρέκκλιση, ο Συντελεστής Όγκου στο **7,5**, αντί του επιτρεπόμενου κατά παρέκκλιση 6, σύμφωνα με την παρ. 7.α. του από 31.5.1985 π.δ (ΦΕΚ 270Δ'/1985), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει (παρ. 6.α. και δ. του άρ. 10 του ν.4315/2014), για τους λειτουργικούς λόγους που αναφέρθηκαν στο παραπάνω Γ.

## 2<sup>ο</sup> ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Μετά την επικοινωνία σας του Ιουλίου 2025, σας υποβάλουμε υπόμνημα με διευκρινίσεις και συμπληρωματικά στοιχεία επί των παρακάτω θεμάτων:

Α. Προσθήκη δύο μικρών νέων εκτάσεων σε σχέση με την απόφαση προέγκρισης με Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΣΜΑΠ/103526/1275/25-09-2024.

Β. Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας ακινήτου

Γ. Αιτιολόγηση για το μέγεθος του αυξημένου Συντελεστή Όγκου

Δ. Λειτουργική ενότητα δύο εκτάσεων Π.Ε. και υφιστάμενος δρόμος

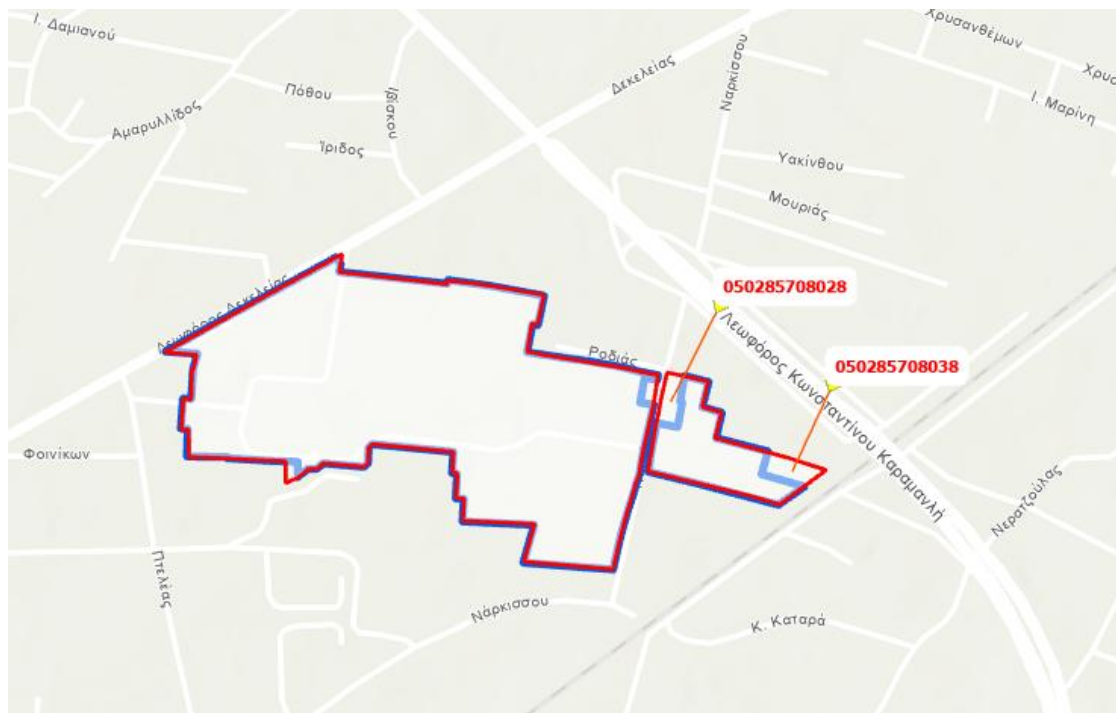
### Α. Προσθήκη νέων εκτάσεων σε σχέση με την απόφαση προέγκρισης με Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΣΜΑΠ/103526/1275/25-09-2024.

Το 2024 εκδόθηκε προέγκριση για εκπόνηση του ΕΠΣ με την υπ' Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΣΜΑΠ/103526/1275/25-09-2024 Απόφαση, σύμφωνα με την οποία ο Υφυπουργός ΥΠΕΝ αποφάσισε συγκεκριμένα:

*«Την προέγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) της εταιρείας «ΜΕΓΑ ΑΕ», σε περιοχή συνολικής εκτάσεως εμβαδού **70.901,29 τ.μ.**, που βρίσκεται επί της οδού Δεκελείας 148 της Δ.Ε. Αχαρνών, του Δήμου Αχαρνών, της ΠΕ Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής και όπως αυτή αποτυπώνεται στο σχετικό πρωτότυπο συνημμένο χάρτη (1: 5.000).*

Εν συνεχεία, προστέθηκαν δύο ακόμη μικρές εκτάσεις με ΚΑΕΚ 050285708028 και 050285708038, οι οποίες, σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογίου, έχουν συνολικό εμβαδόν 1.846 τ.μ., ενώ σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα το συνολικό τους εμβαδόν ανέρχεται σε 1.898,36 τ.μ.(μικρή αποδεκτή απόκλιση εμβαδών). Στην παρακάτω εικόνα, με μπλε γραμμή σημειώνεται η έκταση της περιοχής επέμβασης στην προέγκριση του ΕΠΣ, ενώ με κόκκινη γραμμή αποτυπώνεται η προτεινόμενη περιοχή επέμβασης του προς έγκριση ΕΠΣ. Είναι σαφές ότι πρόκειται για δυο πολύ μικρά τμήματα στα οποία γίνεται η προσθήκη των

δύο μικρών γεωτεμαχίων και το συνολικό εμβαδόν του ακινήτου της περιοχής επέμβασης ανέρχεται σε 72.799,65 τ.μ.



Εικόνα 62: Περιοχή Προέγκρισης (μπλε περίγραμμα), περιοχή ΕΠΣ (κόκκινο περίγραμμα)

## Β. Γεωλογική Μελέτη

Στο πλαίσιο της διαδικασίας έγκρισης του ΕΠΣ της εταιρείας «ΜΕΓΑ Α.Ε.», υποβλήθηκε η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας στις 07.05.2025. Δεδομένου ότι η μελέτη κατατέθηκε μεταγενέστερα της τεχνικής έκθεσης του ΕΠΣ με αριθμό πρωτοκόλλου [...], προστίθενται στην παρούσα έκθεση επιπλέον στοιχεία που προκύπτουν από αυτήν.

Η περιοχή μελέτης σε ό,τι αφορά την καταλληλότητα των εδαφών για δόμηση, παρουσιάζονται στο Χάρτη Γεωλογικής Καταλληλότητας Γ3, κλίμακας 1:1000, που συνοδεύει την σχετική Τεχνική Έκθεση της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας.

Σύμφωνα με την μελέτη, όλη η έκταση κατατάσσεται σε μια ζώνη, με το χαρακτηρισμό κατάλληλη υπό προϋποθέσεις (ΚΠ).

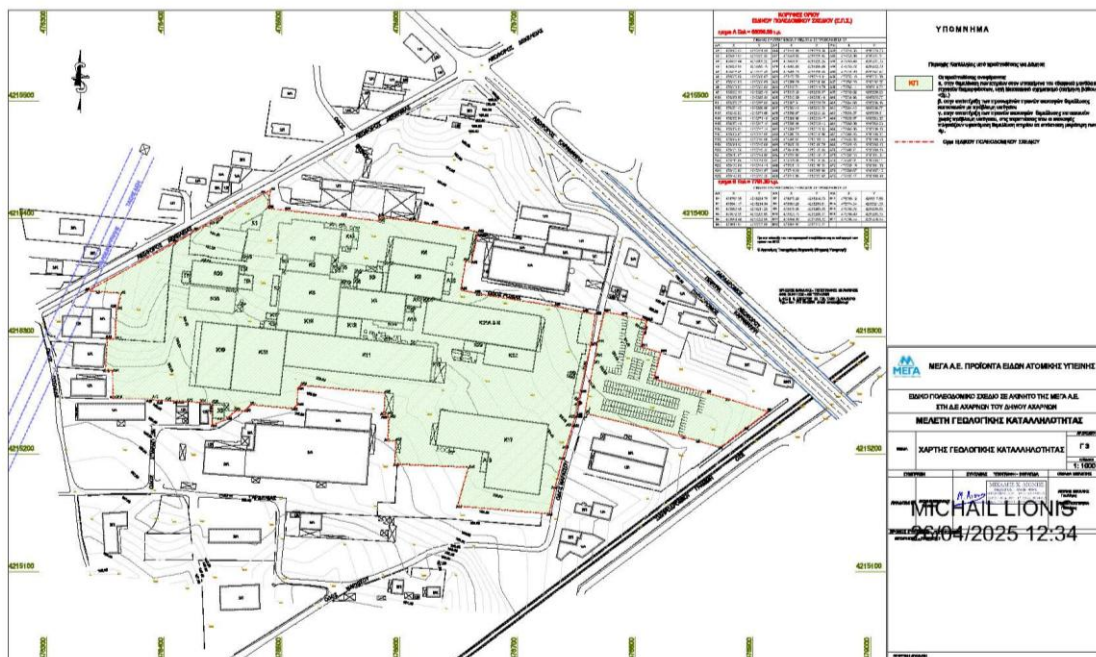
Οι προϋποθέσεις αναφέρονται:

α. στην θεμελίωση των κτηρίων στον υποκείμενο του εδαφικού μανδύα και τεχνικών

διαμορφώσεων, υγιή Μειοκαινικό σχηματισμό (εκτίμηση βάθους <2μ.)

β. στην αντιστήριξη των προσωρινών πρανών εκσκαφών θεμελίωσης κατασκευών με πρόβλεψη υπόγειου

γ. στην αντιστήριξη των πρανών εκσκαφών θεμελίωσης κατασκευών χωρίς πρόβλεψη υπόγειου, στις περιπτώσεις που οι εκσκαφές πλησιάζουν υφιστάμενη θεμελίωση κτηρίου σε απόσταση μικρότερη των 4μ.



Εικόνα 63: Χάρτης γεωλογικής καταλληλότητας

## Γ. Αιτιολόγηση αυξημένου Συντελεστή Όγκου

Οι υπό μελέτη κτιριακές εγκαταστάσεις προορίζονται να στεγάσουν την παραγωγική δραστηριότητα του Φορέα που περιλαμβάνει τη χρήση σύγχρονου, αυτοματοποιημένου μηχανολογικού εξοπλισμού μεγάλου ύψους (όπως ρομποτικοί βραχίονες, κατακόρυφα συστήματα αποθήκευσης τύπου silos κ.λπ.).

Για τις ανάγκες της παραγωγικής διαδικασίας προτάθηκε ο καθορισμός μέγιστου ύψους των κτιριακών εγκαταστάσεων στα 15μ. όταν στα κτίρια τοποθετείται μηχανολογικός εξοπλισμός που απαιτεί ειδικό/μεγαλύτερο ύψος. Επίσης βάσει των παρ. 6α και 6γ του άρθρου 4 του Π.Δ. 31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ') και της παρ. 1α του άρθρου 3 του Π.Δ. 31.03.1987 (ΦΕΚ 303Δ'), προβλέπεται η δυνατότητα ανέγερσης

και κτιρίων ύψους έως 32 μέτρων, εφόσον αυτό είναι απολύτως αναγκαίο για λόγους εγκατάστασης ή διέλευσης εξειδικευμένου μηχανολογικού εξοπλισμού, ή για αποθήκες κατακόρυφου τύπου. Εξαιτίας των **ειδικών απαιτήσεων ύψους** για την εγκατάσταση και λειτουργία του εξοπλισμού, της συγκεκριμένης παραγωγικής μονάδας, προκύπτει αντίστοιχα και αυξημένος όγκος του κτιρίου, **χωρίς σε κάθε περίπτωση** να γίνεται καμιά αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης.

Δηλαδή η απαίτηση για αυξημένο συντελεστή όγκου είναι αναγκαία για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της μονάδας, όπως είναι αναγκαίο και το μεγαλύτερο ύψος που καθορίζεται και οδηγεί, κατ' επέκταση, και σε ανάγκη αυξημένου Σ.Ο. Για τον λόγο αυτό, αιτούμαστε τη **χορήγηση παρέκκλισης**, προκειμένου ο συντελεστής κατά όγκον εκμετάλλευσης να ανέλθει σε **7,5**, ώστε να είναι τεχνικά εφικτή η εύρυθμη λειτουργία της παραγωγικής μονάδας με ασφαλή και αποτελεσματικό τρόπο. Η παρέκκλιση αυτή

- **δεν επιφέρει επιπλέον δόμηση**
- και **δεν αλλοιώνει** τον χαρακτήρα της περιοχής ή τη λειτουργικότητα του γηπέδου.

ενώ επιτρέπεται/προβλέπεται στο πλαίσιο της παρ. 1.δ.δα. του άρθρου 8 του ν.4447/2016, σύμφωνα με την οποία, « *δα. Με τα ΕΠΣ δύνανται να καθορίζονται **ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ακόμη και κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και από τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και της εκτός σχεδίου δόμησης, κατόπιν ειδικής μελέτης και σχετικής επιστημονικής τεκμηρίωσης.***».

## Δ. Λειτουργική ενότητα δύο εκτάσεων Π.Ε. και υφιστάμενος δρόμος

Η περιοχή επέμβασης αποτελείται από δύο διακριτά, μη όμορα τμήματα, τα οποία χωρίζονται από την οδό Ναρκίσου (ΚΑΕΚ 05028ΕΚ00179). Ο εν λόγω δρόμος, σύμφωνα με το απόσπασμα του Κτηματολογίου, ανήκει στον οικείο Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.), δεν είναι όμως επισήμως αναγνωρισμένος, ενώ απεικονίζεται σε αεροφωτογραφίες προ του έτους 1970 (βλ. Εικόνα 17, στη σελ. 67 του τεύχους της Πολεοδομικής μελέτης ΕΠΣ, όπως φαίνεται στο παρακάτω απόσπασμα ).



Εικόνα 17: Αεροφωτογραφία, έτους λήψης 1970 με κόκκινο χρώμα φαίνεται η θέση της περιοχής επέμβασης, (Πηγή: <http://gis.ktimanet.gr>, ημ. προσβ. 19/9/2023)

Η λειτουργική σύνδεση μεταξύ των δύο γηπέδων θα πραγματοποιείται επίγεια. Ειδικότερα, στο τμήμα της περιοχής επέμβασης στα δεξιά της υφιστάμενης οδού, έκτασης 7.761,30 τ.μ., προβλέπεται η διατήρηση της υφιστάμενης χρήσης ως χώρου στάθμευσης, με ανεξάρτητη είσοδο και έξοδο, για την εξυπηρέτηση του προσωπικού της παραγωγικής μονάδας. Παράλληλα, δύναται να χρησιμοποιηθεί η έκταση ως χώρος έκθεσης ή/και αποθήκευσης προϊόντων. Οι ανωτέρω χρήσεις δεν απαιτούν καθόλου δόμηση ούτε συχνές μετακινήσεις μεταξύ των δύο γηπέδων/εκτάσεων εκατέρωθεν της υφιστάμενης οδού και, ως εκ τούτου, δεν αναμένεται να προκληθεί πρόβλημα στην κυκλοφορία επί της οδού. Η οδός αυτή εξυπηρετεί και δίνει πρόσβαση σε μεγάλο αριθμό ιδιοκτησιών βόρεια και νότια της περιοχής επέμβασης

και δεν είναι εύκολο να μετατοπιστεί γιατί θα στερηθούν την πρόσβασή τους οι άλλες ιδιοκτησίες όπως προαναφέρθηκε. Το εμβαδόν της δεν προσμετράται στο εμβαδόν της περιοχής επέμβασης.

Τόσο ο Σ.Δ όσο και το Ποσοστό Κάλυψης υπολογίζονται στο σύνολο των δύο εκτάσεων/γηπέδων της ιδιοκτησίας του Φορέα ανάπτυξης, σύμφωνα και με το άρθρο 1α του αρ. 8 του Ν. 4447/20216 «*Η περιοχή για την οποία καταρτίζεται ένα Ε.Π.Σ. ονομάζεται περιοχή επέμβασης. Η περιοχή επέμβασης μπορεί να αποτελείται από διακριτά (μη όμορα) τμήματα, εφόσον μεταξύ των επιμέρους τμημάτων της υπάρχει λειτουργική ενότητα και εξυπηρετούνται οι στόχοι του Ε.Π.Σ. Απαραίτητη προϋπόθεση στην περίπτωση αυτή είναι να ακολουθηθεί η διαδικασία προέγκρισης της περ. ε΄.*». Η διαδικασία της προέγκρισης ακολουθήθηκε και εκδόθηκε η με την υπ' Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΣΜΑΠ/103526/1275/25-09-2024 Απόφαση.

Η έκταση εμβαδού 7.761,30 τ.μ., δεν προτείνεται να οικοδομηθεί αλλά να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για τις προαναφερθείσες χρήσεις. (στάθμευσης, χώρος έκθεσης κτλ.). Βάσει των προγραμματιζόμενων έργων του Φορέα για την ανάπτυξη της επένδυσης τα μεγέθη που προτείνονται στο σύνολο του εμβαδού των δύο εκτάσεων της περιοχής επέμβασης είναι

- Ο μέσος ΣΔ στο συνολικό εμβαδόν των δύο εκτάσεων της περιοχής επέμβασης (72.799,65 τ.μ.) ορίζεται σε 0,7 με συνολική επιφάνεια δόμησης **50.959,75 τ.μ.** και
- Το Ποσοστό κάλυψης στο συνολικό εμβαδόν των δύο εκτάσεων της περιοχής επέμβασης (72.799,65 τ.μ.) ορίζεται σε 55% , με συνολική επιφάνεια κάλυψης **40.039,80 τ.μ.**

Ο Σ.Δ στο τμήμα της μιας έκτασης των 65.038,35 τ.μ. , στην οποία χωροθετείται το σύνολο των κτιριακών παραγωγικών μονάδων για λειτουργικούς λόγους της παραγωγικής διαδικασίας, προκύπτει **0,78**.

Τα μεγέθη του Σ.Δ **0,7** και **0,78** είναι μικρότερα του **0,9** , το οποίο επιτρέπεται **κατά κανόνα** στα γήπεδα εντός ζωνών βιομηχανικών χρήσεων στην περιοχή της

Αττικής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ.Α.1.του από 31.3.1987 π.δ (ΦΕΚ303Δ'/1987).

Αντίθετα το ποσοστό κάλυψης τόσο στο σύνολο της περιοχής επέμβασης (55%) όσο και στο τμήμα της μιας έκτασης των 65.038,35 τ.μ., στην οποία χωροθετείται το σύνολο των κτιριακών παραγωγικών μονάδων για λειτουργικούς λόγους της παραγωγικής διαδικασίας, που προκύπτει **61,56%** είναι λίγο μεγαλύτερα μεγέθη από την προβλεπόμενη παρέκκλιση, που επιτρέπεται από το παραπάνω π.δ – ΦΕΚ 303Δ/1987, που ανέρχεται σε **50%**.

Η πρόθεση του φορέα πάντα ήταν υπέρ της επέκτασης της ιδιοκτησίας του σε όμορα προς το μεγάλο αρχικό ακίνητο της ιδιοκτησίας, η οποία υλοποιήθηκε μέχρις ότου με νέες αγορές το αρχικό ακίνητο σταδιακά έφτασε να έχει συνολικό εμβαδόν 65.038,35 τ.μ.. Επειδή όμως πέραν όσων αποκτήθηκαν δεν προσφέρεται κανένα άλλο όμορο ακίνητο – και τα περισσότερα όμορα είναι δομημένα με λειτουργούσες επιχειρήσεις – για να μπορέσει ο Φορέας να υλοποιήσει το πρόγραμμα ανάπτυξής του αξιοποιώντας την μη όμορη έκταση που είχε αποκτήσει απέναντι από τον υφιστάμενο ανατολικά δρόμο, ακολούθησε τον ειδικό σχεδιασμό με ΕΠΣ που επιτρέπει, όπως προαναφέρθηκε, να αξιοποιείται και μη όμορο ακίνητο στο πλαίσιο του ενιαίου προγράμματος ανάπτυξης της συνολικής περιοχής επέμβασης με το ΕΠΣ (1α του αρ. 8 του Ν. 4447/20216).

Τα ως άνω αναφερθέντα προτεινόμενα πολεοδομικά μεγέθη του ποσοστού κάλυψης είναι αναγκαία για τη λειτουργικότητα της συγκεκριμένης, ιδιαίτερα σημαντικής για την οικονομία και την Μητροπολιτική περιοχή της πρωτεύουσας, παραγωγικής μονάδας **και επιτρέπεται να χορηγηθούν κατά παρέκκλιση, σύμφωνα με την περ. δ.δα. της παρ.1 του άρθρου 8 του Ν. 4447/2016.**

Αντίστοιχα αναγκαίο είναι και ζητείται να καθοριστεί, κατά παρέκκλιση, ο Συντελεστής Όγκου στο **7,5**, αντί του επιτρεπόμενου κατά παρέκκλιση 6, σύμφωνα με την παρ. 7.α. του από 31.5.1985 π.δ (ΦΕΚ 270Δ'/1985), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει (παρ. 6.α. και δ. του άρ. 10 του ν.4315/2014), για τους λειτουργικούς λόγους που αναφέρθηκαν στο παραπάνω Γ.

## 3Ο ΣΗΜΕΙΩΜΑ

### Εισαγωγή

Το παρόν συμπληρωματικό έγγραφο συντάχθηκε κατόπιν της υπ' αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/29178/1869/13.03.2026 απάντησης του Τμήματος Δ' της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης, με θέμα «Έλεγχος Πληρότητας της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) σε ακίνητο της εταιρείας “ΜΕΓΑ Α.Ε.” στον Δήμο Αχαρνών». Το έγγραφο ενσωματώνει τις διατυπωθείσες παρατηρήσεις, με στόχο τη διευκρίνιση και αποσαφήνιση ζητημάτων που αφορούν την κυκλοφοριακή σύνδεση και τις συναφείς κυκλοφοριακές παραμέτρους, όπως η στάθμευση, στο πλαίσιο του υπό εξέταση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την εταιρεία «ΜΕΓΑ – Προϊόντα Ατομικής Υγιεινής Α.Ε.», η οποία εδρεύει στον Δήμο Αχαρνών της Περιφερειακής Ενότητας Αττικής.

### Λειτουργική διασύνδεση και οδική ασφάλεια

Αρχικά να σημειωθεί ότι για την συγκεκριμένη εγκατάσταση έχει εκπονηθεί Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από την εταιρεία «DENCO Συγκοινωνιακές Μελέτες Ε.Π.Ε.» και η οποία έχει εγκριθεί σύμφωνα με το υπ' αριθμ. πρωτ. 759/22.03.2016 έγγραφο της Δ/νσης Οδικών Υποδομών (ΔΟΥ), του Υπουργείου Υποδομών Μεταφορών & Δικτύων. Αντικείμενο της παραπάνω κυκλοφοριακής μελέτης είναι η διερεύνηση των κυκλοφοριακών επιπτώσεων στο οδικό δίκτυο και τους κόμβους της περιοχής, από την λειτουργία της εγκατάστασης τόσο στην υφιστάμενη κατάσταση, όσο και με την προσθήκη νέων κτιρίων και χώρων στάθμευσης.

Όπως έχει αναφερθεί- η περιοχή επέμβασης του υπό εξέταση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) συγκροτείται από δύο διακριτά και μη όμορα τμήματα (Ε1 και Ε2), τα οποία διαχωρίζονται από την υφιστάμενη οδό Ναρκίσσου. Η **λειτουργική ενότητα**, στην προκειμένη περίπτωση των δύο τμημάτων, δεν προκύπτει από τη φυσική τους συνένωση, αλλά από έναν ολοκληρωμένο και συνεκτικό σχεδιασμό που βασίζεται στον σαφή καταμερισμό χρήσεων, στη συμπληρωματικότητα των επιμέρους λειτουργιών και στην ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας.

Ειδικότερα, το τμήμα E1 της περιοχής επέμβασης αποτελεί τον βασικό πυρήνα της επένδυσης, καθώς σε αυτό συγκεντρώνεται το σύνολο των κτιριακών εγκαταστάσεων και της παραγωγικής δραστηριότητας, συμπεριλαμβανομένων των χώρων παραγωγής, αποθήκευσης, διακίνησης προϊόντων και φορτοεκφορτώσεων. Αντιθέτως, το τμήμα E2 επιτελεί σαφώς υποστηρικτικό ρόλο, φιλοξενώντας χρήσεις χαμηλής έντασης, όπως είναι ο χώρος στάθμευσης του προσωπικού. Να σημειωθεί ότι στο τμήμα E2 δεν σχεδιάζεται να υπάρξει κάποια άλλη χρήση (βλ. χώρος έκθεσης ή αποθήκευσης προϊόντων) στο άμεσο μέλλον, πλην αυτή του χώρου στάθμευσης. Ο εν λόγω διαχωρισμός δεν είναι τυχαίος, αλλά εντάσσεται σε μια συνειδητή στρατηγική οργάνωσης της εγκατάστασης, με στόχο την αποσυμφόρηση του κύριου γηπέδου, τη βελτίωση της ασφαλούς λειτουργικότητας της παραγωγικής διαδικασίας (με την αποφυγή συνύπαρξης οχημάτων Ι.Χ. με βαρέα οχήματα φορτοεκφόρτωσης) και την αποδοτικότερη διαχείριση των κυκλοφοριακών ροών (με την αποφυγή συγκέντρωσης υψηλών φόρτων και καθυστερήσεων κατά την είσοδο – έξοδο οχημάτων από μία πύλη). Κατά συνέπεια, τα δύο τμήματα δεν λειτουργούν αυτοτελώς, αλλά ως αλληλοσυμπληρούμενα στοιχεία ενός ενιαίου παραγωγικού συστήματος, με διακριτούς αλλά απολύτως συνδεδεμένους ρόλους.

Κρίσιμο στοιχείο για την τεκμηρίωση της λειτουργικής διασύνδεσης αποτελεί η φύση και η ένταση των αναμενόμενων μετακινήσεων μεταξύ των δύο τμημάτων. Στην υπό εξέταση περίπτωση, η κύρια κυκλοφοριακή δραστηριότητα, που σχετίζεται με την παραγωγή, τη διακίνηση πρώτων υλών και προϊόντων και τη λειτουργία βαρέων οχημάτων, περιορίζεται σχεδόν αποκλειστικά στο τμήμα E1. Το τμήμα E2, λόγω του υποστηρικτικού του χαρακτήρα, δεν δημιουργεί σημαντικές ή συνεχείς κυκλοφοριακές ροές, αλλά εξυπηρετεί κυρίως στατικές ή ήπιας έντασης χρήσεις, όπως η στάθμευση προσωπικού. Ως εκ τούτου, δεν προκύπτει ανάγκη για έντονη διαμπερή κυκλοφορία μεταξύ των δύο τμημάτων. Η λειτουργική σύνδεση υφίσταται, αλλά δεν εκδηλώνεται με όρους υψηλής κυκλοφοριακής έντασης, γεγονός που περιορίζει σημαντικά τις πιθανές επιπτώσεις στην οδική ασφάλεια και στη λειτουργία του τοπικού οδικού δικτύου.

Η οδός Ναρκίσσου, η οποία παρεμβάλλεται μεταξύ των δύο εκτάσεων, αποτελεί υφιστάμενο κοινόχρηστο διάδρομο, ο οποίος εξυπηρετεί ήδη πρόσβαση σε γειτονικές ιδιοκτησίες και δεν δύναται να καταργηθεί ή να μετατοπιστεί, χωρίς να διαταραχθεί η υφιστάμενη κατάσταση πρόσβασης της ευρύτερης περιοχής. Στο πλαίσιο του σχεδιασμού του ΕΠΣ, η εν λόγω οδός διατηρεί τον χαρακτήρα της ως τοπικής οδού χαμηλής ταχύτητας.

Όσον αφορά στην ασφαλή διέλευση των εργαζομένων από τον χώρο στάθμευσης του τμήματος Ε2 προς τον χώρο Ε1 όπου βρίσκεται η κύρια εγκατάσταση προτείνεται η δημιουργία διάβασης πεζών με την κατάλληλη οριζόντια και κάθετη σήμανση, σε κατάλληλο σημείο.

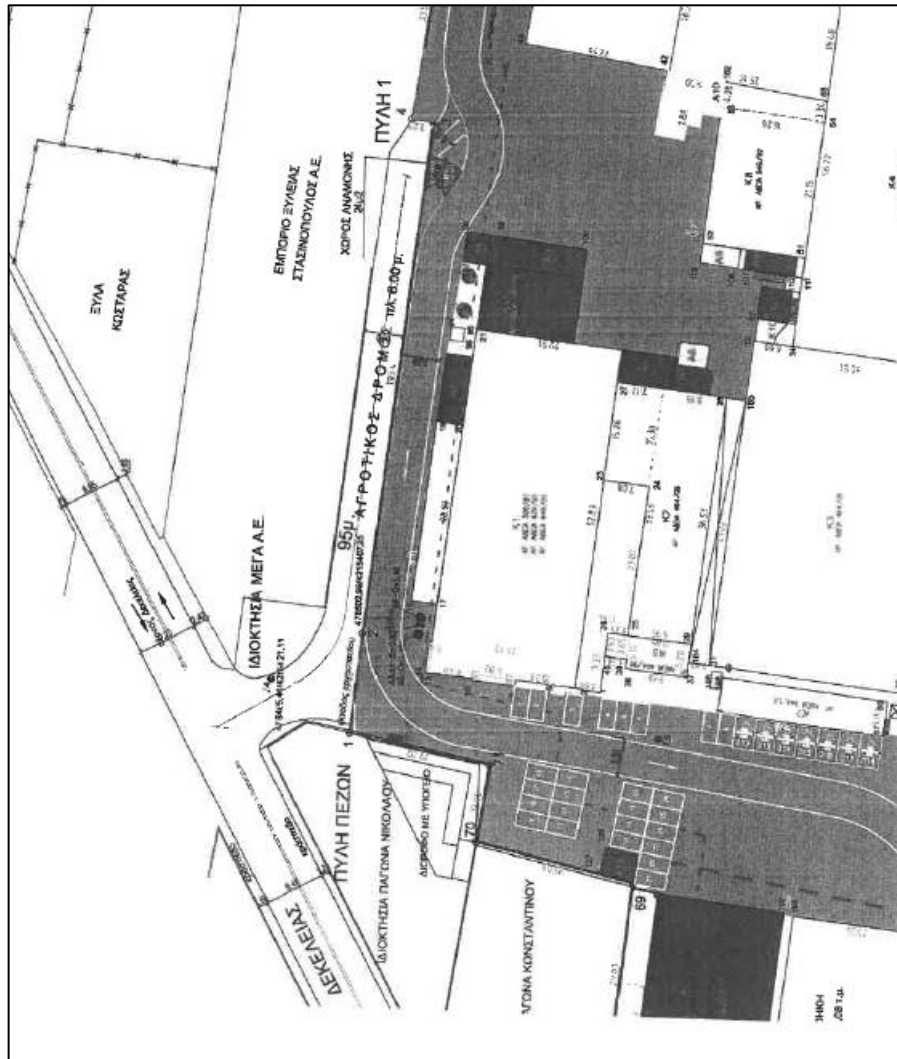
Η συνολική προσέγγιση που υιοθετείται στο πλαίσιο του ΕΠΣ εξασφαλίζει υψηλό επίπεδο **οδικής ασφάλειας** υιοθετώντας τις βασικές αρχές κυκλοφοριακού και χωρικού σχεδιασμού, όπως ο ασφαλής διαχωρισμός της κυκλοφορίας (με την αποφυγή ανάμειξης βαριάς και κυκλοφορίας Ι.Χ., εντός του χώρου της εγκατάστασης) και η ελαχιστοποίηση των σημείων σύγκρουσης.

Συνοψίζοντας, η λειτουργική διασύνδεση των δύο μη όμορων εκτάσεων επιτυγχάνεται μέσω ενός ενιαίου επιχειρησιακού και χωρικού σχεδιασμού, ο οποίος βασίζεται στον σαφή διαχωρισμό και τη συμπληρωματικότητα των χρήσεων, στην ορθολογική κατανομή των κυκλοφοριακών ροών και στην αξιοποίηση του υφιστάμενου οδικού δικτύου χωρίς την σημαντική επιβάρυνσή του, όπως προκύπτει και από την σχετική μελέτη κυκλοφοριακών επιπτώσεων. Η απουσία ανάγκης για έντονη φυσική ή κυκλοφοριακή ενοποίηση δεν αναιρεί, αλλά αντιθέτως επιβεβαιώνει τον λειτουργικό χαρακτήρα της ενότητας, καθιστώντας την προτεινόμενη λύση πλήρως συμβατή με το θεσμικό πλαίσιο και τις αρχές βιώσιμου σχεδιασμού.

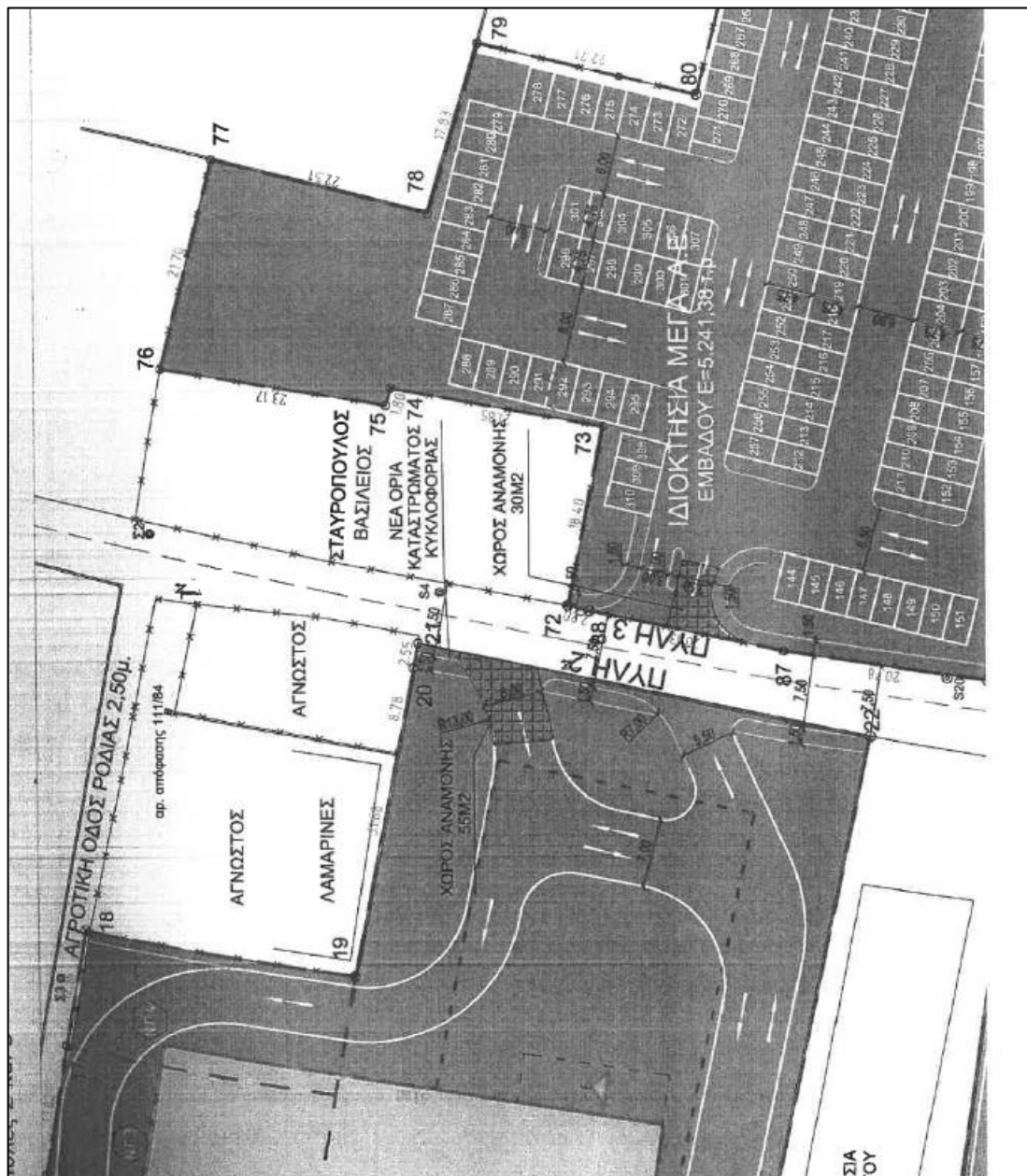
### Κυκλοφοριακός σχεδιασμός εισόδων - εξόδων

Ο κυκλοφοριακός σχεδιασμός των εισόδων – εξόδων της εγκατάστασης τόσο από το τμήμα Ε1, όσο και από το Ε2 έχει μελετηθεί και εγκριθεί στην προαναφερθείσα Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων. Συνοπτικά, για το τμήμα Ε1 έχουν προταθεί και

εγκριθεί 2 πύλες εισόδου – εξόδου. Η μία από την δυτική πλευρά (προς οδό Δεκελείας) και η δεύτερη από την ανατολική πλευρά προς την οδό Ναρκίσσου. Οι δύο πύλες αποτυπώνονται στα παρακάτω σχήματα της Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων.



Εικόνα 64: Η είσοδος-έξοδος από την πύλη 1 του τμήματος Ε1 προς την οδό Δεκελείας [πηγή: Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων].



Εικόνα 65: Οι πύλες 2 και 3 από τα τμήμα Ε1 και Ε2 αντίστοιχα προς την οδό Ναρκίσσου [πηγή: Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων].

Αντιστοίχως, για το τμήμα Ε2 της εγκατάστασης έχει προταθεί και εγκριθεί 1 πύλη εισόδου – εξόδου από την δυτική πλευρά προς την οδό Ναρκίσσου. Όλες οι πύλες είναι επί αγροτικών οδών και η σύνδεσή τους αποτυπώνεται στην κυκλοφοριακή μελέτη. Για την αναλυτικότερη παρουσίαση του κυκλοφοριακού σχεδιασμού εισόδου-εξόδου, ο οποίος θα υλοποιηθεί για τις ανάγκες της υπό μελέτη εγκατάστασης, γίνεται παραπομπή στην παραπάνω κυκλοφοριακή μελέτη.

Κατά συνέπεια, η σύνδεση της εγκατάστασης έχει ήδη μελετηθεί και εγκριθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες, γεγονός που διασφαλίζει ότι η είσοδος και έξοδος των οχημάτων πραγματοποιείται με ελεγχόμενο και ασφαλή τρόπο.

### Προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης

Αντιστοίχως, ο αριθμός των προβλεπόμενων θέσεων στάθμευσης περιγράφεται στο κεφάλαιο 2 της ανωτέρω εγκεκριμένης Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων. Συνοπτικά, όπως αναφέρεται στην μελέτη: στην υφιστάμενη κατάσταση λειτουργούν 143 θέσεις στάθμευσης στον περιβάλλοντα χώρο του τμήματος Ε1, όσες απαιτούνταν βάσει των εκδοθέντων οικοδομικών αδειών των κτιρίων (ισχύουσα νομοθεσία σύμφωνα με την χρονολογία έκδοσης των αδειών). Οι 143 θέσεις στάθμευσης στο τμήμα Ε1 θα διατηρηθούν και μετά τα έργα επέκτασης.

Για την προσθήκη νέων κτιρίων συνολικής επιφάνειας 10.429,61 μ<sup>2</sup> (8.249,88μ<sup>2</sup> νέων + 2.197,73μ<sup>2</sup> αυθαίρετων που τακτοποιήθηκαν ή νομιμοποιήθηκαν) προκύπτουν επιπλέον 174 θέσεις στάθμευσης σύμφωνα με το άρθρο 2 του Π.Δ. 111/2004 (λαμβάνοντας υπόψιν την αναλογία 1 θέση στάθμευσης για 60μ<sup>2</sup> επιφάνειας κτιρίων). Παράλληλα, προβλέπονται 6 θέσεις για μεγάλα οχήματα, σύμφωνα με το ίδιο Π.Δ. 111/2004 (άρθρο 7).

Συνεπώς, ο συνολικός αριθμός των θέσεων στάθμευσης είναι 317 θέσεις (143 υφιστάμενες + 174 νέες).

Στο τμήμα Ε1 θα διατίθενται 143 θέσεις στάθμευσης ΙΧ, 7 θέσεις ΑμεΑ και 6 θέσεις μεγάλων οχημάτων, ενώ στο τμήμα Ε2 δημιουργούνται 167 θέσεις στάθμευσης Ι.Χ.

Για την αναλυτικότερη παρουσίαση των προβλεπόμενων θέσεων στάθμευσης γίνεται παραπομπή στην παραπάνω κυκλοφοριακή μελέτη.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ-ΠΗΓΕΣ

- ΕΛ.ΣΤΑΤ. Ιστότοπος: <https://www.statistics.gr/>
- OECD (2012), Redefining “Urban”: A New Way to Measure Metropolitan Areas, OECD Publishing. Ιστότοπος: <http://dx.doi.org/10.1787/9789264174108-en>
- Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος. Ιστότοπος: [www.grhotels.gr](http://www.grhotels.gr)
- Field, B. et.al(1987) Forecasting techniques for Urban and Regional Planning, Routhledge Library Editions
- Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας Δήμου Αχαρνών (ΣΒΑΚ) (2022)
- Open Street Map. Ιστότοπος: <https://www.openstreetmap.org/>
- e-Κτηματολόγιο. Ιστότοπος: <https://www.ktimanet.gr/>
- Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αχαρνών 2012-2015
- Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αχαρνών 2021-2023
- Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας. Ιστότοπος: <https://geo.rae.gr/>
- COSMOTE. Ιστότοπος: <https://www.cosmote.gr/cs/cosmote/gr/map.html>
- ΥΠ.ΕΝ. Ιστότοπος: <http://geoportal.ypen.gr/>
- Επικαιροποίηση Master Plan Αντιπλημμυρικών Έργων Αττικής (2023). Ιστότοπος: <https://mpattiki.etme.gr/>
- Δήμος Αχαρνών. Ιστότοπος: <https://www.acharnes.gr/>
- Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (GR06)
- ΜΕ.Κ.Δ.Ε. Ε.Μ.Π. Ιστότοπος: <https://www.mirc.ntua.gr/natural-disasters-metsovo/erosion>
- Υπουργείο Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας. Ιστότοπος: <https://civilprotection.gov.gr/arxeio-imerision-xartwn>