



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
& ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

ΤΑΧ.Δ/ΝΣΗ: Ι.ΡΑΛΛΗ & ΔΗΜΑΡΧΕΙΟΥ
144 52-ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ

Πληροφορίες: Μ. Κλεάνθη, Γ. Θαλασσινού
ΤΗΛΕΦΩΝΟ: 213-20.12.900
FAX: 210-28.53.354

Π Ρ Ο Σ : ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ: 1. ΙΔΙΑΙΤΕΡΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΑΡΧΟΥ
2. ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

ΘΕΜΑ: Απόψεις σχετικά με τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) στο πλαίσιο κατάρτισης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) για την επένδυση «**Ανάπτυξη εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου και κέντρου αναψυχής στους Δήμους Μεταμόρφωσης και Πεύκης-Λυκόβρυσης**» της εταιρίας "PANITA LTD".

Με τα υπ' αριθμ. 14365-25/6/2021 και 555391-5/7/2021 έγγραφα, διαβιβάστηκε στη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) στο πλαίσιο κατάρτισης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) για την επένδυση «**Ανάπτυξη εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου και κέντρου αναψυχής στους Δήμους Μεταμόρφωσης και Πεύκης-Λυκόβρυσης**» της εταιρίας "PANITA LTD".

Με το υπ' αριθμ. 14365-25/6/2021 έγγραφο του Περιφερειακού Συμβουλίου ζητείται από τα Δημοτικά Συμβούλια των Δήμων Μεταμόρφωσης & Λυκόβρυσης-Πεύκης να εκφράσουν απόψεις επί της ΣΜΠΕ εντός τριάντα (30) ημερών.

Στο πλαίσιο αυτό μελετήθηκε η ΣΜΠΕ, κατά τον βέλτιστο δυνατό βαθμό λόγω του περιορισμένου χρόνου, και έχουμε να επισημάνουμε τα εξής:

Η αναφερόμενη στη ΣΜΠΕ επένδυση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με τίτλο «**Ανάπτυξη εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου και κέντρου αναψυχής στους Δήμους Μεταμόρφωσης και Πεύκης-Λυκόβρυσης**» της εταιρίας "PANITA LTD" χωροθετείται σε μια περιοχή με χρήση ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ, της οποίας ένα τμήμα είναι εντός σχεδίου και το μεγαλύτερο τμήμα είναι εκτός σχεδίου.

Στα ΕΣΧΑΣΕ ισχύουν ειδικές κατά παρέκκλιση πολεοδομικές όσο και περιβαλλοντικές διατάξεις καθώς και ειδικές διαδικασίες αδειοδοτήσεων που περιορίζουν τις δυνατότητες διαβουλεύσεων-γνωμοδοτήσεων.

Η διαβούλευση της ΣΜΠΕ αποτελεί ουσιαστικά τη μοναδική ευκαιρία να εκφράσει ο Δήμος τις απόψεις του σε ότι αφορά τις Χωροταξικές και Πολεοδομικές επιλογές του Ειδικού Σχεδίου και τις συνέπειές του στην πόλη μας.

Σύμφωνα με το προτεινόμενο Ειδικό Σχέδιο, εντάσσεται στο σχέδιο μια έκταση με ιδιαίτερα αυξημένη δυνατότητα δόμησης και κάλυψης και με σημαντικές περιβαλλοντικές λειτουργικές, οικονομικές και κοινωνικές συνέπειες για τον Δήμο μας τις οποίες η ΣΜΠΕ δεν τεκμηριώνει επαρκώς.

Ειδικά για τις Χωροταξικές και Πολεοδομικές επιλογές της μελέτης, η ΣΜΠΕ δεν εξετάζει εναλλακτικά σενάρια επιπτώσεων από την επιλογή ηπιότερων όρων δόμησης και κάλυψης και κυρίως από την παραχώρηση της εισφοράς σε γη στον Δήμο, που κατά την κρίση της υπηρεσίας μας θα είναι πολλαπλώς ευμενέστερα για τη γειτονική περιοχή και τον Δήμο.

ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ-ΑΤΤΙΚΗΣ

Στα πλαίσια της ισόρροπης χωρικής οργάνωσης της Αττικής, το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής προβλέπει ότι:

Η περιοχή μελέτης, ήτοι οι Δήμοι Μεταμόρφωσης και Λυκόβρυσης-Πεύκης, εντάσσεται στο επίπεδο των Δημοτικών Κέντρων, για τα οποία η κατεύθυνση είναι η ενίσχυση της επάρκειάς τους για την κάλυψη των τοπικών αναγκών σε υπηρεσίες και αγαθά, χωρίς την προσθήκη κυκλοφοριακών φόρτων, καθώς και για την πρόσβαση σε εξυπηρετήσεις των κατοίκων που δεν έχουν δυνατότητα χρήσης ιδιωτικού αυτοκινήτου.

Επιτρέπεται, στα πλαίσια της οργάνωσης του δικτύου πολεοδομικών κέντρων, η χωροθέτηση νέων περιοχών κεντρικών λειτουργιών με οργανωμένη μορφή μέσα στον αστικό ιστό ή σε περιοχές απαξιωμένων, ανενεργών αστικών χρήσεων. Οι περιοχές αυτές αναπτύσσονται συμπληρωματικά ως προς τα πολεοδομικά κέντρα, με μεγέθη ανάπτυξης συναρτώμενα από τη συνολική δυναμικότητα της περιοχής επιρροής ώστε να μην υποθηκεύεται η βιωσιμότητα των υφιστάμενων κέντρων.

Εκ των πραγμάτων προκύπτει ότι, το μέγεθος και οι δραστηριότητες που προγραμματίζεται να χωροθετηθούν στο τμήμα του νέου “κέντρου”, που βρίσκεται στα διοικητικά όρια του Δήμου Μεταμόρφωσης, δεν αντιστοιχούν σε αυτές ενός Δημοτικού Κέντρου αλλά ενός Διαδημοτικού Κέντρου Ευρείας Ακτινοβολίας, δηλαδή ενός υπεροπτικού πόλου εμπορικής και κοινωνικής ζωής όπως αναφέρεται και στην παρ. 3.3.12. της ΣΜΠΕ.

Επομένως, απειλείται η βιωσιμότητα του υφιστάμενου κέντρου του Δήμου και ειδικότερα των εμπορικών επιχειρήσεων και των επιχειρήσεων εστίασης, ενώ ταυτόχρονα υπάρχει κίνδυνος αδυναμίας υλοποίησης των τοπικών κέντρων που προβλέπονται στις επιμέρους πολεοδομικές ενότητες από το ισχύον ΓΠΣ και τη μελέτη αναθεώρησής του.

ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Η χωροθέτηση της επένδυσης, διασπά την πολεοδομική ενότητα της περιοχής ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση και δημιουργεί σοβαρά λειτουργικά προβλήματα.

Η πρόταση για εξαίρεση της περιοχής του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου από την εισφορά σε γη, δεν εξασφαλίζει τους απολύτως αναγκαίους κοινόχρηστους χώρους, σύμφωνα με τα πολεοδομικά σταθερότυπα για την πολεοδόμηση της υπόλοιπης περιοχής.

Η πολεοδόμηση της περιοχής ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, στην οποία περιλαμβάνεται και το μεγαλύτερο τμήμα της επένδυσης, αποτελεί για τον Δήμο μια τελευταία ευκαιρία για την εξασφάλιση αναγκαίων συμβατών χρήσεων όπως αμαξοστάσιο, σταθμό μεταφόρτωσης απορριμμάτων, πράσινα σημεία κλπ.

Επίσης, η ένταση των χρήσεων και της δόμησης θα δημιουργήσει αυξημένες ανάγκες σε κοινόχρηστους χώρους για τη διαπλάτυνση και βελτίωση του ελλειπούς, όπως περιγράφεται παρακάτω, οδικού δικτύου της ευρύτερης περιοχής και την εξασφάλιση χώρων στάθμευσης.

Όλα τα παραπάνω, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι το ασαφές νομικό πλαίσιο, που διέπει τις διαδικασίες σύνταξης των απαραίτητων μελετών και αδειοδοτήσεων, δεν εξασφαλίζει ότι ο Δήμος θα εισπράξει τελικά τα χρήματα από τη μετατροπή της εισφοράς, καταδεικνύουν ότι είναι

αναγκαία η τροποποίηση του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου και η απόδοση των 28.171,78 τ.μ.¹ στον Δήμο για την εξασφάλιση των αναγκαίων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων που προαναφέρθηκαν.

Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, η μετατροπή της εισφοράς σε γη προβλέπεται μετά από τεκμηριωμένη κρίση της αρμόδιας αρχής και μόνο όταν αυτή καθίσταται φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία. Στην περίπτωση μας δεν υπάρχει λειτουργούσα επιχείρηση ώστε να τεκμηριωθεί ζημία. Εξάλλου, δεν αναφέρεται η ειδικώς αιτιολογημένη τεκμηρίωση των ως άνω προϋποθέσεων για την μετατροπής της εισφοράς σε γη σε χρηματική εισφορά, ούτε στη ΣΜΠΕ ούτε στα δεδομένα που μας διαβιβάστηκαν, σύμφωνα με το άρθρο 127 του Ν. 4759/2020, γεγονός που κατά την κρίση της υπηρεσίας καθιστά ανεπαρκή και πιθανόν εσφαλμένη τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

Διαπιστώθηκαν επίσης σφάλματα ως προς τα όρια και τα εμβαδά των ιδιοκτησιών που εντάσσονται στο σχέδιο, καθώς περιγράφονται τμήματα εκτάσεων που ανήκουν στον Δήμο (ΕΚ00065). Τα σφάλματα αυτά επηρεάζουν και τον υπολογισμό της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη. Η υπηρεσία μας θεωρεί ότι η εντασσόμενη έκταση στο σχέδιο είναι 71.68²τ.μ..

Κάποιες από τις εκτάσεις περιγράφονται ως ρυμοτομούμενες στο Τοπογραφικό Διάγραμμα της μελέτης και αφαιρούνται από την υποχρέωση εισφοράς σε γη ενώ τους έχει αναλογιστεί αποζημίωση στην 26/2013 μεμονωμένη πράξη εφαρμογής που έχει μεταγραφεί και ισχύει (σχέδια 1 & 2).

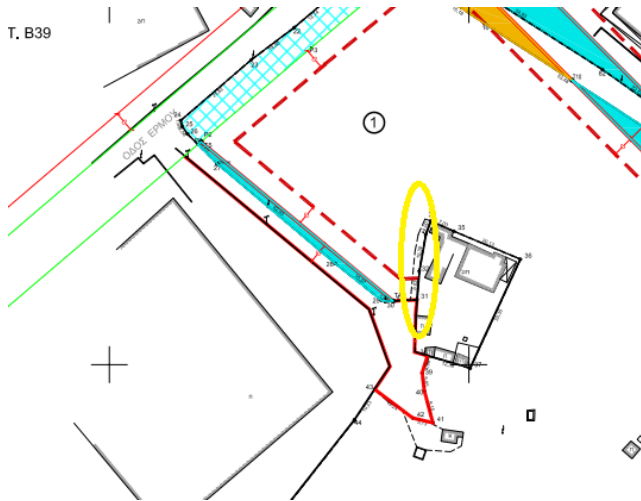


Οι εμφανιζόμενες ως «ρυμοτομούμενες εκτάσεις» ανήκουν στο Δήμο.
«το τμήμα διατιθέμενο για τράπεζα γης» αφορά υποχρεώσεις για την 26/2013 πράξη εφαρμογής.

Σχέδιο 1

¹ Διαφορετικά από της μελέτης, τα οποία κρίνονται λανθασμένα σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στην επόμενη σελίδα.

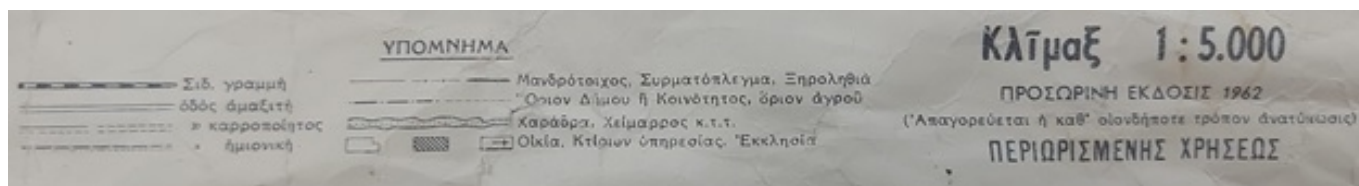
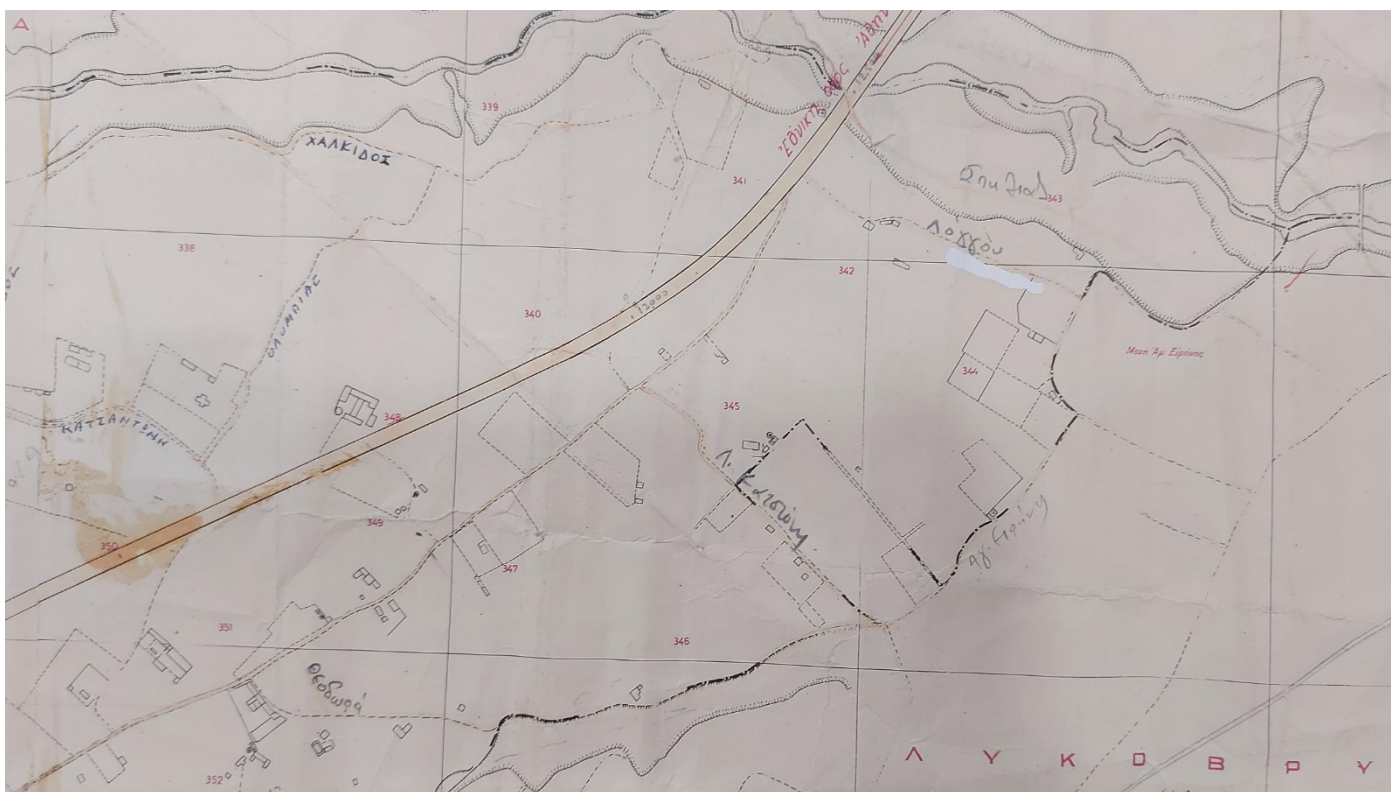
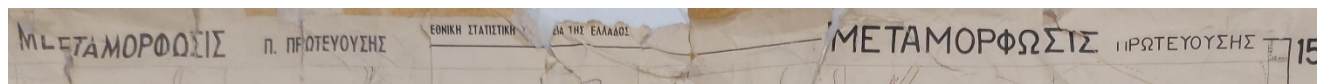
² Υπολογίστηκε από την υπηρεσία με βάση τα δεδομένα του Εθνικού Κτηματολογίου
Διανομή μέσω 'ΙΡΙΔΑ' με UID: 60f56065205552599b644acf στις 19/07/21 14:29



Σχέδιο 2

Όπως φαίνεται στο σχέδιο 2, περιλαμβάνεται στην ιδιοκτησία οδός που ανήκει στο Δήμο.

Επιπλέον, στη ΣΜΠΕ δεν αναφέρεται το μη οριοθετημένο και μη διευθετημένο ρέμα Δαμάσκου, όπως φαίνεται από το απόσπασμα χάρτη που ακολουθεί (χάρτης 1), και κατά την κρίση μας πρέπει συμπεριληφθεί στα δεδομένα της μελέτης και να εξεταστεί.



Χάρτης 1

Τέλος επισημαίνεται ότι τα διοικητικά όρια των δυο δήμων εμφανίζονται λανθασμένα στον σχετικό χάρτη. Στον ορθοφωτοχάρτη που ακολουθεί εμφανίζονται τα ορθά όρια.



Χάρτης 2

ΒΑΣΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο προτεινόμενος «γενικός προορισμός ανάπτυξης και αξιοποίησης» του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) για την επένδυση **«Ανάπτυξη εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου και κέντρου αναψυχής στους Δήμους Μεταμόρφωσης και Πεύκης-Λυκόβρυσσης»** της εταιρίας "PANITA LTD" θα είναι της γενικής κατηγορίας 3 «Θεματικά πάρκα-Εμπορικά κέντρα-Αναψυχή» σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. Β του άρθρου 11 του Ν. 3986/20011 (παρ. 3.3.6. της ΣΜΠΕ).

Κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. Γ του άρθρου 11 του Ν. 3986/11 για την εν λόγω κατηγορία, ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης είναι 0,4, το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε 50% και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται κατά ΓΟΚ.

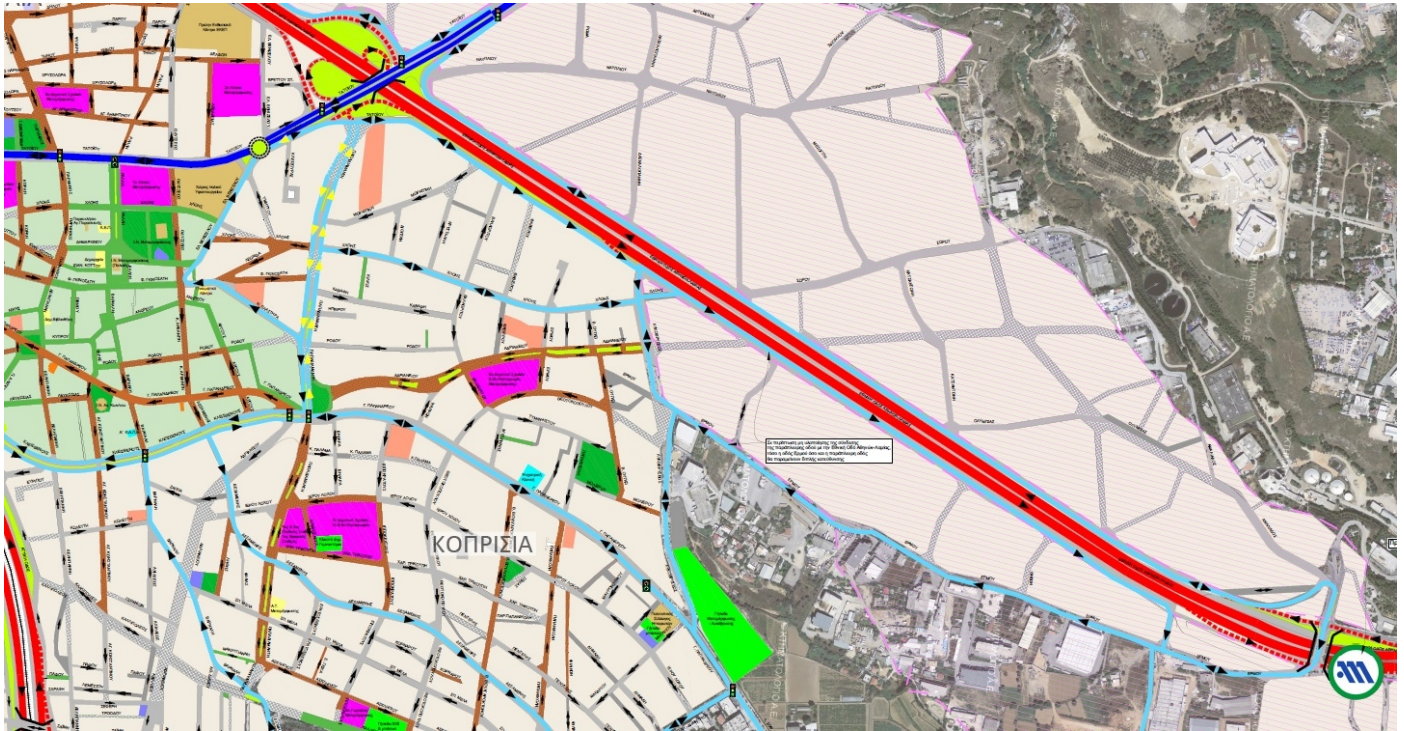
Εντούτοις, στο Τεύχος Πολεοδομικής Τεκμηρίωσης (παρ. 3.2.4) προτείνονται για τις εκτός σχεδίου εκτάσεις ποσοστό κάλυψης 50%, δηλαδή κατά πολύ μεγαλύτερο ποσοστό από το ισχύον 30%-40%, μεγάλες παρεκκλίσεις από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και συντελεστής δόμησης 0,95, δηλαδή κατά πολύ μεγαλύτερος συντελεστής από τα προβλεπόμενα στην παρ. Γ του άρθρου 11 του Ν. 3986/11.

Γενικότερα δεν έχουν ληφθεί υπόψη βασικές προϋποθέσεις χωροθέτησης, λειτουργίας και αδειοδότησης Θεματικών Πάρκων, που διέπονται από τις διατάξεις της ΚΥΑ 16793/2009 (ΦΕΚ 2086Β-29/9/2009), σύμφωνα με την ΥΑ 9949/2010 (ΦΕΚ 1293 Β-12/8/2010). Ενδεικτικά λοιπόν απαιτείται να τηρούνται οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- απόσταση πάνω από 1000 μ. από βιομηχανία και βιοτεχνία μέσης ή μεγάλης όχλησης και επιπλέον να μην υπάρχει οπτική επαφή
- απόσταση τουλάχιστον 150 μ. από νομίμως υφιστάμενες χρήσεις, όπως κατοικία κλπ
- απόσταση 500 μ. από τα όρια του οικοπέδου/γηπέδου από εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού και επιπλέον να μην υπάρχει οπτική επαφή

Εντούτοις, η επένδυση περιλαμβάνεται από περιοχές ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ, περιοχή κατοικίας (βλέπε σχέδιο 3) και η απόστασή της από το Κέντρο Επεξεργασίας Λυμάτων είναι περίπου 330μ.

Έκθεσης του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας του Δήμου Μεταμόρφωσης, οι γειτονιές της πόλης χαρακτηρίζονται από διαμπερή κυκλοφορία οχημάτων.

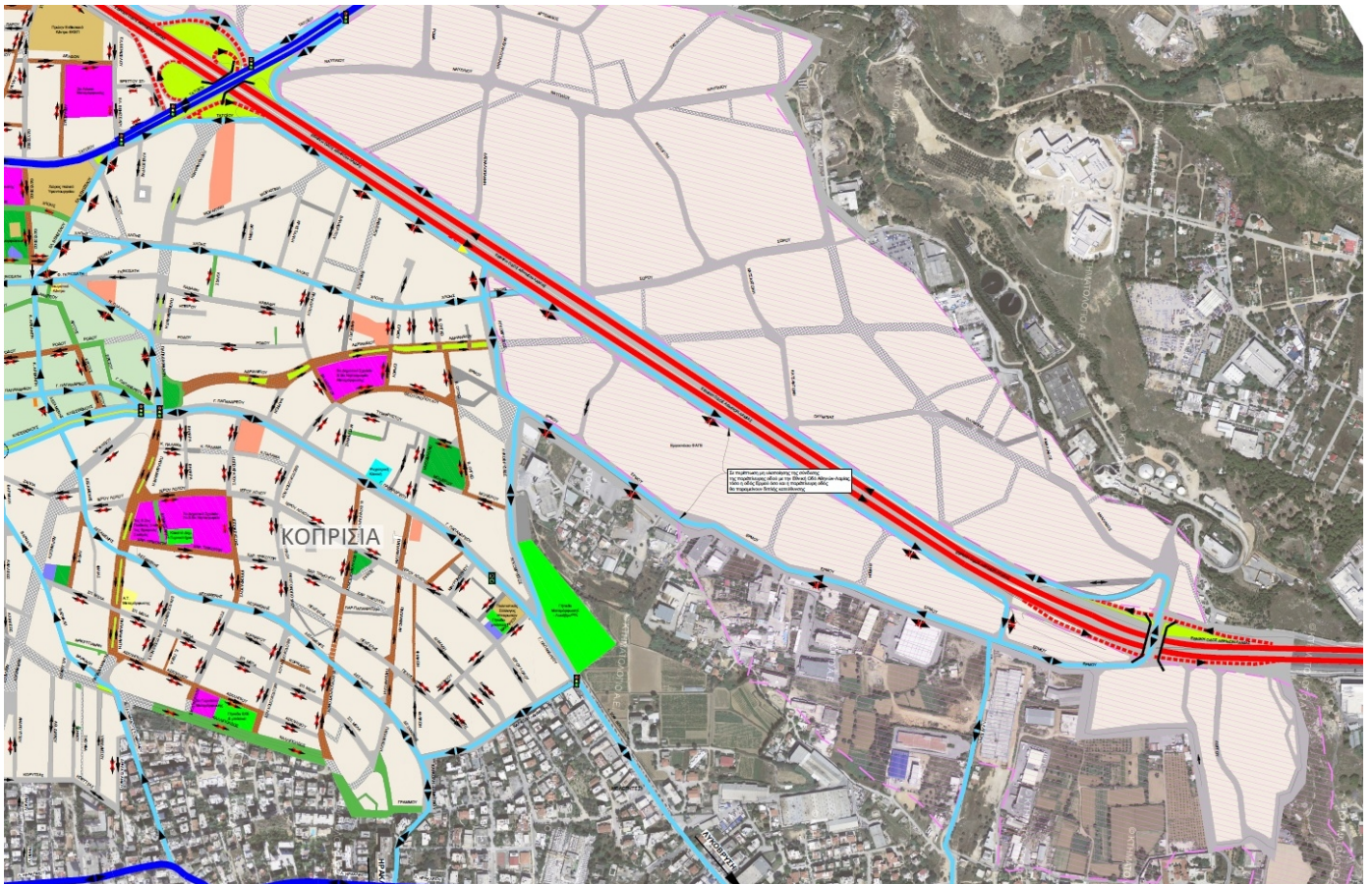


σχέδιο 4 - ΣΒΑΚ Δήμου Μεταμόρφωσης

Απόσπασμα Πρότασης & Ιεράρχησης Κυκλοφοριακής Οργάνωσης -Μεσοπρόθεσμος & Βραχυπρόθεσμος Ορίζοντας

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

	ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΛΕΩΦΟΡΟΣ
	ΑΡΤΗΡΙΑ
	ΣΥΜΠΛΗΡΗΡΙΑ ΟΔΟΣ
	ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (ΔΙΑΚΡΙΤΗ ΟΔΕΥΣΗ ΠΕΖΩΝ ΚΑΙ Ι.Χ.)
	ΤΟΠΙΚΗ ΟΔΟΣ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (ΚΟΙΝΗ ΟΔΕΥΣΗ ΠΕΖΩΝ ΚΑΙ Ι.Χ.)
	ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ
	ΤΟΠΙΚΗ ΟΔΟΣ
	ΜΗ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΗ ΤΟΠΙΚΗ ΟΔΟΣ
	ΣΚΑΛΙΑ
	ΑΔΙΑΝΟΙΚΤΗ ΟΔΟΣ



σχέδιο 5 - ΣΒΑΚ Δήμου Μεταμόρφωσης

Απόσπασμα Πρότασης & Ιεράρχησης Κυκλοφοριακής Οργάνωσης - Βραχυπρόθεσμος Ορίζοντας

Τέλος, δεν εξετάζεται το ενδεχόμενο εξυπηρέτησης της νέας επένδυσης από λεωφορειακές γραμμές ή άλλα μέσα μαζικής μεταφοράς εκτός από τη γραμμή 4 του Μετρό. Το νέο "κέντρο" χωροθετείται στον Δήμο Μεταμόρφωσης αλλά οι κάτοικοί του δεν εξυπηρετούνται από τα υφιστάμενα μέσα μαζικής μεταφοράς, η μελέτη δε περιλαμβάνει πρόβλεψη για τοπική συγκοινωνία ενώ η πρόσβαση με τα πόδια καθίσταται αδύνατη λόγω της μεγάλης απόστασης των περιοχών κατοικίας του αστικού ιστού από την επένδυση. Αποτέλεσμα αυτού θα είναι η ανάγκη χρήσης ιδιωτικών οχημάτων ακόμα και από τους κατοίκους του Δήμου με την προφανή επιπλέον περιβαλλοντική επιβάρυνση και παρότι αυτό αντιτίθεται στις κατευθύνσεις του ΡΣΑ.

ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, τόσο η κατασκευή του νέου “κέντρου” όσο και η κατασκευή του νέου τερματικού σταθμού της γραμμής 4 του Μετρό θα προσελκύσουν πλήθος επισκεπτών από διάφορες περιοχές του Λεκανοπεδίου.

Εντός της επένδυσης έχουν προβλεφθεί επαρκείς χώροι στάθμευσης για τα οχήματά των επισκεπτών. Εντούτοις, παρότι η επένδυση θα προκαλέσει σημαντική επιβάρυνση του ελλιπούς οδικού δικτύου, δεν εξετάζεται από τη μελέτη η ανάγκη στάθμευσης των οχημάτων των χρηστών του Μετρό σε δημόσιες οδούς και χώρους στάθμευσης, ενώ ταυτόχρονα προτείνεται η μετατροπή της εισφοράς σε γη σε εισφορά σε χρήμα χωρίς να δίνονται στον Δήμο οι απαιτούμενες κοινόχρηστες και κοινωφελείς εκτάσεις μέρος των οποίων θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για αυτόν τον σκοπό.

**Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**

ΜΕΡΣΙΝΑ ΚΛΕΑΝΘΗ