

---

## Το πλάνο ανάπτυξης του Ελληνικού: Πολυτελή κτίρια, εμπορικό κέντρο, ξενοδοχείο Μαρίνας, ενυδρείο

---

2017/06/15 21:58 στην κατηγορία ΑΕΡΟΠΟΡΙΚΑ

---

Υποβλήθηκε, σήμερα, από την Hellinikon Global SA και την Lamda Development AE το **Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ)** του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά στα γραφεία του ΤΑΙΠΕΔ, προκειμένου αυτό να υποβληθεί περαιτέρω από την Ελληνικόν ΑΕ στο Γραφείο Ελληνικού, βάσει των όσων ορίζονται στον Ν. 4062/12.

Ο φάκελος του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού Αγίου Κοσμά περιλαμβάνει 7 διακριτά κείμενα (ν. 4062/2012), τα οποία, σύμφωνα με το ΤΑΙΠΕΔ, είναι:

- Έκθεση Τεκμηρίωσης βασικών επιλογών ΣΟΑ, που συνοδεύεται από Τεύχος Περίληψης.
- Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), συγκροτούμενη από ένα βασικό τεύχος 10 κεφαλαίων, και τριών (3) Παραρτημάτων.
- Τεχνική Έκθεση Οριοθέτησης Υδατορεμάτων, συνοδευόμενη από 27 διαγράμματα).
- Τοπογραφικό Διάγραμμα συνοδευόμενο από τεύχος συντεταγμένων.
- Πρόγραμμα Ανάπτυξης κατά φάσεις εκτέλεσης, με χρονοδιάγραμμα.
- Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, που συνοδεύεται από 3 χάρτες.
- Ειδική Μελέτη: Αιτιολογική Έκθεση για τα Υψηλά Κτήρια.

Το επενδυτικό σχέδιο αναπτύσσεται στην έκταση της περιοχής του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού (περίπου 5.250 στρέμματα) και στην έκταση του παράκτιου μετώπου (περίπου 760 στρέμματα μετά την αφαίρεση της έκτασης αιγιαλού και παραλίας).

Ειδικότερα, εμφανίζονται 6 ζώνες πολεοδόμησης και 3 ζώνες ανάπτυξης. Οιδιαίτερος πολεοδομικός χαρακτήρας της περιοχής και ο ειδικός αρχιτεκτονικός σχεδιασμός των κτιρίων αιτιολογούν υπέρβαση συντελεστή δόμησης, η οποία εξάλλου προβλέπεται στο αρ. 2 παρ. 3ββ του ν.4062/2012.

Το επενδυτικό σχέδιο περιλαμβάνει **2 κτίρια τοπόσημα, στο Παράκτιο Μέτωπο και στο Μητροπολιτικό Πάρκο αντίστοιχα, 4 υψηλά κτίρια** (ολοκληρωμένο τουριστικό συγκρότημα, κτίριο γραφείων, κτίριο ξενοδοχείου και κτίριο κατοικιών), καθώς και σειρά υψηλών κτιρίων σε ζώνες ή περιοχές που πρόκειται να λειτουργήσουν ως σημεία προορισμού (landmark destinations).

Τέλος, υπάρχουν και 3 κτίρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης (Εμπορικό Κέντρο, Ξενοδοχείο Μαρίνας, Ενυδρείο).

Στις ζώνες πολεοδόμησης, όπου αναπτύσσονται υψηλά κτίρια, η απόδοση συνολικής επιφάνειας κοινοχρήστων ίσης με 50% του συνόλου της έκτασης, σε συνδυασμό με τον χαμηλό συντελεστή κάλυψης (0,3) έχουν ως αποτέλεσμα οι συνολικά ελεύθεροι χώροι να προσεγγίζουν το 85% της συνολικής έκτασης.

Εντός του Μητροπολιτικού Πάρκου, προβλέπεται η ανάπτυξη ενός Κτιρίου «**Πολυδύναμου Κέντρου Πολιτιστικών-Αθλητικών...κ.ά Εκδηλώσεων**» για την διοργάνωση αθλητικών εκδηλώσεων, εκθέσεων, συναυλιών συνολικής χωρητικότητας 15.000 θεατών.

Άλλες δραστηριότητες που αναπτύσσονται εντός του Πάρκου σε έκταση 300 στρεμμάτων είναι περιοχές Γλυπτικής, Αθλητισμού (στίβος, γήπεδα ποδοσφαίρου, γήπεδα αντισφαίρισης, γήπεδα με φυσικό χολοτάπητα, γήπεδα υπαίθριας τοξοβολίας), Εκθέσεων, Εργοστασίου Αεροσκαφών, Ρέματος Τραχώνων για την Φύση και το Περιβάλλον (νέοι μόνιμοι και εποχικοί υδροβιότοποι, πυκνή δενδροφύτευση), Ολυμπιακή Πλατεία και Περιοχή Αστικής Καλλιέργειας (μουσείο Ολυμπιακών Αγώνων και χρήσεις αναψυχής, καλλιεργήσιμες επιφάνειες), Αττικό τοπίο (περιοχή με οικεία προς το Ελληνικό τοπίο δέντρα). Η προτεινόμενη δόμηση ανέρχεται σε περίπου 350.000 τμ.

Πλησίον της μαρίνας προβλέπεται η **κατασκευή ενός Ενυδρείου**. Διατηρείται η χρήση της Εθνικής Μετεωρολογικής Υπηρεσίας ως κοινωφελής χρήση υπερτοπικού χαρακτήρα. Η παραλία αναβαθμίζεται, εμπλουτίζεται και αποδίδεται στους κατοίκους, σύμφωνα με το ΤΑΙΠΕΔ.

Οι βασικές αρχές σχεδιασμού της πρότασης του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης που εκπονήθηκε από τον επενδυτή, βασίζονται στις γενικές κατευθύνσεις του Ενδεικτικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης (Concept Master Plan: Μελέτη «Foster + Partners» & Ελλήνων Συμβούλων/Μαρτ.2014), που είχε υποβληθεί από την Lamda

Development, στο πλαίσιο της διαγωνιστικής διαδικασίας του 2013-2014.

Η μόνη ίσως αξιοσημείωτη διαφοροποίηση είναι η ένταξη στο Πάρκο του κύριου πυρήνα υδάτινων στοιχείων του Ολυμπιακού Κέντρου Canoe-Kayiak, το οποίο στο σχέδιο του 2014 αποτελούσε στο σύνολό του ένα «θεματικό πάρκο».

### **Σταδιακά το πλάνο ανάπτυξης**

Κατά την πρώτη φάση ανάπτυξης (1-5 έτη) προβλέπεται η ανάπλαση του Παράκτιου Μετώπου και του Μητροπολιτικού Πάρκου. Ειδικότερα, προβλέπεται **η αναβάθμιση της μαρίνας, η κατασκευή του Ενυδρείου, η κατασκευή του ξενοδοχείου της μαρίνας δυναμικότητας 170 δωματίων** και η μεταφορά και ο εκσυγχρονισμός των αθλητικών εγκαταστάσεων του Αγίου Κοσμά στην προτεινόμενη περιοχή αθλητισμού του Μητροπολιτικού Πάρκου Ελληνικού.

Κατά την ίδια περίοδο, θα ολοκληρωθεί και η ανακαίνιση του κτιρίου **του Eero Saarinen του πρώην Ανατολικού αεροσταθμού**, το οποίο έχει κριθεί διατηρητέο. Δίνεται επίσης προτεραιότητα στην ανάπτυξη αστικών υποδομών (λιμενικά έργα, συγκοινωνιακές υποδομές, διευθέτηση ρεμάτων, διαχείριση λυμάτων, διαχείριση αστικών αποβλήτων, διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων για υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, ΗΜ υποδομές).

Παράλληλα, θα φυτευτεί συνολική έκταση περισσότερων από 760 στρεμμάτων (16.685 δέντρα, 176.430 θάμνοι κλπ)

Κατά την **δεύτερη φάση ανάπτυξης (6-10 έτη)**, προβλέπεται η κατασκευή του ολοκληρωμένου τουριστικού συγκροτήματος (καζίνο), καθώς και ξενοδοχειακές εκμεταλλεύσεις, εμπορικές χρήσεις, κτίρια γραφείων, εκπαιδευτικές-ερευνητικές δραστηριότητες, καθώς και το ψηλό κτίριο κατοικιών στην περιοχή της μαρίνας. Θα γίνουν επίσης έργα υποδομής καθώς και πρόσθετη φύτευση περίπου 438 στρεμμάτων.

Κατά την τρίτη φάση ανάπτυξης (11-15 έτη) θα συμπληρωθούν οι ξενοδοχειακές εκμεταλλεύσεις, εμπορικές χρήσεις, κτίρια γραφείων, εκπαιδευτικές-ερευνητικές δραστηριότητες και ο Μητροπολιτικός Πόλος θα ενισχυθεί με τον ιατρικό τουρισμό. Θα γίνουν επίσης έργα υποδομής, καθώς και πρόσθετη φύτευση περίπου 430 στρεμμάτων.

Κατά τα έτη **16-25 θα αναπτυχθούν συμπληρωματικές εμπορικές αναπτύξεις και κατοικίες.**

Το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού Αγίου Κοσμά χρησιμοποιεί ευρύτατα την έννοια της «συλλογικής κατοικίας», η οποία περιλαμβάνει κατοικία, αλλά και άλλες, κυρίως μη εμπορευματοποιημένες, χρήσεις, που απευθύνονται στους ενοίκους, συμβάλλουν σε ένα υψηλότερο επίπεδο διαβίωσης.

Μια πρώτη απόπειρα εισαγωγής αυτής της αντίληψης στην Ελλάδα έγινε με τον ΓΟΚ 85/ΓΟΚ2000, που προέβλεπε ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων και την ύπαρξη «κοινόχρηστης αίθουσας» για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων του κτιρίου ή των κτιρίων του οικοπέδου.

“Αυτό το πολεοδομικό πρότυπο αποτελεί παράγοντα πολεοδομικής-αστικής ανανέωσης και ανάπτυξης και αντίδοτο στην αστική διάχυση και της εξ αυτής σπατάλης γης και πόρων για υποδομές, στην μονοτονία των εκτεταμένων ομοιογενών οικιστικών αναπτύξεων του μοντερνισμού και στην αποξένωση που χαρακτήρισε κατά το δεύτερο μισό του 20ου αιώνα τη ζωή στα προάστια των μεγαλουπόλεων.

Εκτός από την προσθήκη χρήσεων πέραν της κατοικίας, σημαντική συμβολή στην ανανεωτική πολεοδομική δυναμική της συλλογικής κατοικίας προσδίδουν η γενική αρχιτεκτονική τυπολογία της συλλογικής κατοικίας (architectural typology/κτήρια συγκεκριμένης γενικής μορφής/ογκοπλασίας), η ειδική αρχιτεκτονική τυπολογία των επιμέρους διαμερισμάτων και η ειδική αρχιτεκτονική τυπολογία και η μορφή των κτηρίων ή των τμημάτων τους, που θα στεγάσουν τις ειδικές χρήσεις”, αναφέρουν στελέχη του ΤΑΙΠΕΔ.

## **Δήλωση του υπουργού Επικρατείας Αλ. Φλαμπουράρη για την επένδυση στο Ελληνικό**

Μετά από έντονες και συστηματικές προσπάθειες της κυβέρνησης τίθενται οι βάσεις για να ξεκινήσει μια μεγάλη επένδυση, με σημαντικά οφέλη για το περιβάλλον, την οικονομία και την ποιότητα της ζωής των πολιτών της Αττικής.

Επιτέλους κατατέθηκε το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) στην Ελληνικό Α.Ε. και ξεκινά ο οδικός χάρτης μέχρι την έναρξη της κατασκευής.

Θέλω λοιπόν να εκφράσω **την ικανοποίησή μου, αλλά και τη δυσφορία μου, γιατί οι πολύμηνες καθυστερήσεις θα μπορούσαν να αποφευχθούν**, αν δεν οφείλονταν σε γραφειοκρατικές «αγκυλώσεις» ή και παρεξηγήσεις, μεταξύ των αρμόδιων φορέων των επενδυτών και του Δημοσίου.

Η λύση που βρέθηκε για το δασικό και το αρχαιολογικό, τα δύο θέματα δηλαδή που είχαν θέσει οι επενδυτές είχε προταθεί προς το ΤΑΙΠΕΔ και τη ΛΑΜΔΑ από τα Χριστούγεννα – την οποία και αρνιόνταν επίμονα. Λύση, η οποία προστατεύει απόλυτα

και καθόλη τη διάρκεια του έργου τα αρχαιολογικά ευρήματα που τυχόν αποκαλυφθούν στα 6.500 στρέμματα του Ελληνικού, καθότι η αρχαιολογική υπηρεσία θα είναι συνεχώς παρούσα.

Όσον αφορά τα 37 στρέμματα, που χαρακτηρίστηκαν δασική έκταση, θα ενταχθούν στα 2.300 στρέμματα δάσους υψηλής βλάστησης, που θα δημιουργηθεί, όπως προβλέπεται από τη σύμβαση.

Και για να μην υπάρξουν πάλι διάφορες ερωτήσεις - επερωτήσεις, καλόπιστες ή κακόπιστες, σας παραθέτουμε τον οδικό χάρτη που περιέχεται στο Ν. 4062/12 και στη Σύμβαση του 2014, όπως κυρώθηκε από το Ελληνικό Κοινοβούλιο το 2016, μέχρι τη μεταφορά των μετοχών στους επενδυτές, για να ξεκινήσει η κατασκευή του έργου.

1. Υποβολή Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ)

- Η Ελληνικό Α.Ε. υποβάλλει το ΣΟΑ στο Γραφείο Ελληνικού
- Το Γραφείο Ελληνικού υποβάλλει το ΣΟΑ στο ΥΠΕΝ

1. Γνωμοδότηση της Επιτροπής Εμπειρογνομόνων προς τους Υπουργούς Οικονομικών και Περιβάλλοντος, για την έγκριση του ΣΟΑ

Η επιτροπή θα πρέπει να γνωμοδοτήσει σε διάστημα δύο (2) μηνών

1. Δημόσια διαβούλευση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ)
2. Σύνταξη και έγκριση του Σχεδίου ΠΔ και υποβολή του στο ΣτΕ

Απαιτούμενος χρόνος μέχρι την έγκριση του Προεδρικού Διατάγματος από το ΣτΕ, έχει προβλεφθεί διάστημα 6 μηνών.