



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ
Πληροφορίες: Σ. Μουζάκη

Δροσιά: 20/6/2024
Αρ. Πρωτ: - 18241-

**ΕΙΣΗΓΗΣΗ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ**

ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης ως προς τη έκφραση απόψεων επί του θέματος “Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΠΜΕ) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) για την προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση του πρώην βασιλικού κτήματος Τατοΐου”.

Λαμβάνοντας υπόψη:

- 1) Την ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (Β'1225) “Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ...”, όπως τροποποιήθηκε με τις υπ'αρ. 40238/28.9.2017 (Β'3759), 38181/2695/2022 (Β'1923) και 76515/5170/2022 (Β 3999) όμοιές τις και ισχύει.
- 2) Την αναρτημένη εν λόγω ΣΠΜΕ στην ηλεκτρονική δ/ση https://www.culture.gov.gr/el/Information/SitePages/view_announcement.aspx?nID=5125#path=/mail/_blank

Επί του ανωτέρω θέματος σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Η προς γνωμοδότηση μελέτη έχει ως αντικείμενο τη εκτίμηση των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση του Κτήματος Τατοΐου διευθέτηση και την πρόταση οριοθέτησης του ρέματος Διονύσου.

Βασικός σκοπός της μελέτης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και των συνοδών αυτής αποτελεί, η ρύθμιση και η οργάνωση της περιοχής σε πολεοδομικό επίπεδο για την υποδοχή του σχεδίου προστασίας, ανάδειξης και αξιοποίησης του Κτήματος Τατοΐου ως Περιαστικού Πάρκου

Στη συνέχεια παρατίθενται βασικά σημεία της εν λόγω μελέτης:

A. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ: Αντικείμενο του υπό εξέταση Σχεδίου, αποτελεί η χωρική ανάπτυξη έκτασης 42.181.694,88 m² με σκοπό την προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση του Δημόσιου Κτήματος Τατοΐου.

B. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΧΕΔΙΟΥ

Η περιοχή επέμβασης του υπό μελέτη Σχεδίου αφορά την έκταση του πρώην Βασιλικού Κτήματος Τατοΐου (Κτήμα Δεκελείας), επιφάνειας 42.181 στρεμμάτων στις παρυφές της Πάρνηθας. Η έκταση αποτελεί τμήμα του Εθνικού Δρυμού Πάρνηθας και απέχει 21 km από το κέντρο της Αθήνας

Η πρόταση του Σχεδίου αφορά σε:

- Νέα δόμηση της τάξης των 2.200 m²

➤ Κατασκευή αγροτικών εγκαταστάσεων ή και εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης πολιτιστικών, μορφωτικών και εκπαιδευτικών- ερευνητικών σκοπών.

➤ Δυνατότητα αύξησης δόμησης των υφιστάμενων κτηρίων μέχρι 10%

• Αποκατάσταση και αξιοποίηση των καλλιεργούμενων εκτάσεων (αμπελώνας, οπωρώνες, ελαιώνες κ.λπ.) για την παραγωγή προϊόντων

• Νέες χρήσεις στα υφιστάμενα κτήρια που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν

➤ Αξιοποίηση για τη διάθεση των αγροτικών προϊόντων

➤ Χρήση ως μουσεία και χώρους εκθέσεων

• Διαμόρφωση χώρου και υποδομών

Επιπλέον προτείνεται, σε τμήμα της ζώνης B4, νέα δόμηση 2.200 m² σε μη δασικές και μη αναδασωτές εκτάσεις πλησίον του οικισμού του Κρουονερίου. Η νέα δόμηση στοχεύει στην ανάδειξη του χαρακτήρα του Κτήματος και να ενισχύσει τις δραστηριότητες που σχετίζονται μ' αυτόν (αγροτική δραστηριότητα, πολιτισμός, εκπαίδευση-έρευνα).

Εντός του ιστορικού πυρήνα προτείνεται η αποκατάσταση και επανάχρηση των καλλιεργούμενων εκτάσεων (αμπελώνας, οπωρώνες, ελαιώνες κ.λπ.), καθώς και η τυποποίηση και διάθεση των αγροτικών προϊόντων που θα φέρουν το σήμα του Κτήματος παράλληλα με τις εργασίες αποκατάστασης των διατηρητέων κτισμάτων που έχουν δρομολογηθεί από το ΥΠΠΟ. Η διάθεση των προϊόντων θα γίνεται στα υφιστάμενα κτήρια εντός του ιστορικού πυρήνα, ενώ η μικρής κλίμακας μεταποίηση και τυποποίηση των προϊόντων προτείνεται να γίνεται στα σύγχρονα κτήρια στα όρια του Κτήματος εκτός του ιστορικού πυρήνα για την αποφυγή πιθανών οχλήσεων

Στο πλαίσιο της κυκλοφοριακής οργάνωσης της περιοχής και με βάση τη μελλοντική εκτιμώμενη επισκεψιμότητα του Κτήματος, προτείνονται τα κάτωθι:

• Ανάπτυξη συνολικά 1.200 θέσεων στάθμευσης σε επτά χώρους στάθμευσης

• Ειδικές κατευθύνσεις για το σύστημα δημόσιων συγκοινωνιών με λεωφορεία και με μέσα σταθερής τροχιάς

• Κατευθύνσεις για την προώθηση της ήπιας κινητικότητας εντός του Κτήματος (πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, περιοχές και οδοί ήπιας κυκλοφορίας, εσωτερικό λεωφορειακό σύστημα)

• Ιεράρχηση του οδικού δικτύου

Γ. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ

Οι εναλλακτικές δυνατότητες που εξετάστηκαν στην παρούσα ΣΜΠΕ με περιβαλλοντικά αλλά και κοινωνικά κριτήρια για τη βέλτιστη και βιώσιμη αξιοποίηση της περιοχής επέμβασης του εξεταζόμενου Σχεδίου ακολουθούν τα εναλλακτικά σενάρια που περιγράφονται στο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) είναι:

1. Μηδενική λύση (do nothing) E0

2. Εναλλακτική δυνατότητα E1 – Σενάριο ήπιας ανάπτυξης (Προτεινόμενη λύση)

3. Εναλλακτική δυνατότητα E2 – Εντατικό σενάριο ανάπτυξης

Μηδενική λύση (do nothing) E0

Στο πλαίσιο της μηδενικής λύσης (E0) διατηρείται η υφιστάμενη κατάσταση ως προς τις χρήσεις γης και τις Ζώνες του ΠΔ προστασίας του ορεινού όγκου και κατ' επέκταση παραμένει η δυνατότητα εν μέρει αξιοποίησης του Κτήματος μόνο με την υλοποίηση των ήδη προγραμματισμένων παρεμβάσεων ανάδειξης του πολιτιστικού στοιχείου.

Εναλλακτική δυνατότητα E1 – Σενάριο ήπιας ανάπτυξης (Προτεινόμενη λύση)

Η εναλλακτική δυνατότητα (E1), αποτελεί την επιλογή αξιοποίησης του Κτήματος κατόπιν της αξιολόγησης που έλαβε χώρα. Η περιοχή ρυθμίζεται εκ νέου πολεοδομικά με την εκπόνηση ΕΠΣ βάσει του σεναρίου που προκρίθηκε από την Μελέτη Βιωσιμότητας. Το ΕΠΣ στοχεύει στην τροποποίηση των επιτρεπόμενων χρήσεων στις Ζώνες Δ2, Δ3 & B4 του ΠΔ Προστασίας του Ορεινού όγκου της Πάρνηθας χωρίς όμως εξάντληση της φέρουσας ικανότητας της περιοχής.

Προτείνεται μικρή αύξηση της δόμησης (2.200m² νέα δόμηση- 7% αύξηση της υφιστάμενης) και παράλληλα εισάγεται ολοκληρωμένο κυκλοφοριακό μοντέλο.

Εναλλακτική δυνατότητα Ε2 – Εντατικό σενάριο ανάπτυξης

Με την εναλλακτική δυνατότητα (Ε2), το Κτήμα αναπτύσσεται και ρυθμίζεται εκ νέου πολεοδομικά με την εκπόνηση ΕΠΣ το οποίο στοχεύει στην τροποποίηση των επιτρεπόμενων χρήσεων εντός του Κτήματος και στην νέα ζωνοποίηση της περιοχής με διαφορετικά όρια από τις Ζώνες του ΠΔ Προστασίας του Ορεινού όγκου της Πάρνηθας για την υλοποίηση του εντατικού σεναρίου της «Μελέτης Βιωσιμότητας». Η ολοκληρωμένη παρέμβαση προτείνει σημαντική αύξηση της δόμησης (~18.000 m² νέα δόμηση- >100% αύξηση της υφιστάμενης) εντός του πυρήνα και στο νότιο τμήμα και παράλληλα εισάγεται ολοκληρωμένο κυκλοφοριακό μοντέλο ώστε να μεγιστοποιηθεί η δυναμική του και να μπορεί να ανατεθεί η συνολική διαχείριση του χώρου του Μητροπολιτικού Πάρκου σε ιδιώτες.

Επιλογή βέλτιστης εναλλακτικής λύσης

Από την ανάλυση που πραγματοποιείται στο Κεφάλαιο 5 της εν λόγω ΣΜΠΕ, η προτεινόμενη λύση (Ε1), συγκρινόμενη με τις άλλες δύο εναλλακτικές που εξετάστηκαν, κρίνεται ως η πλέον κατάλληλη, τόσο ως προς το παραχθέν ευνοϊκό πολεοδομικό, όσο και περιβαλλοντικό αποτύπωμα, με ικανοποιητική σχέση επίτευξης πολεοδομικών και αναπτυξιακών στοχεύσεων, αλλά και στάθμισης περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων και ωφελειών.

Κατόπιν των ανωτέρω παρακαλείται η Δημοτική Επιτροπή Δήμου Διονύσου:

αφού λάβει σχετική απόφαση, να διαμορφώσει την εισήγηση της προς το Δημοτικό Συμβούλιο Διονύσου για τη λήψη απόφασης περί σύμφωνης ή μη γνώμης – παρατηρήσεων επί του περιεχομένου της ΣΠΜΕ του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) για την προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση του πρώην βασιλικού κτήματος Τατοΐου σύμφωνα με την ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (Β'1225)

Συν.:

https://www.culture.gov.gr/el/Information/SitePages/view_announcement.aspx?nID=5125#path=/mail/_blank

Ε.Δ.

1. Γενικό Αρχείο
2. Αρχείο Δ.Τ.Υ.
3. Φ. Εισηγήσεων

Ο Αντιδήμαρχος
Τεχνικών Έργων, Υποδομών,
& Χωροταξίας

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

20-6-24

Υπαλληλος

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΚΟΥΚΑΣ
ΧΗΜΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ



