

---

# Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

## Οργανισμός Εφαρμογής Ρ.Σ. και Προγράμματος Περιβ/τος Αθήνας

Έργο: Ανάπλαση περιοχής Ελαιώνα Αττικής.

---

### Περιληπτική έκθεση

Η περιληπτική αυτή έκθεση αναφέρεται στην ανάπλαση του Ελαιώνα της Αθήνας. Περιγράφει την περιοχή και την υφισταμένη κατάσταση, θέτει το πρόβλημα, αναφέρει τις βασικές αρχές και στόχους του σχεδιασμού για την ανάπτυξη της περιοχής και περιγράφει τις κατ' αρχήν κύριες ρυθμίσεις και μέτρα εφαρμογής του προγράμματος.

### 1. Περιγραφή

**1.1.** Η περιοχή του Ελαιώνα, τα όρια του οποίου ορίζονται με το περίγραμμα που σημειώνεται στα σχετικά σχέδια, αποτελεί τμήμα του ιστορικού Ελαιώνα της Αττικής. Βρίσκεται στα ΒΔ του κέντρου της Αθήνας, σχεδόν σε επαφή με αυτό, και περιλαμβάνει τμήματα των Δήμων Αθήνας, Περιστερίου, Αιγάλεω, Αγ. Ι. Ρέντη και Ταύρου.

**1.2.** Η περιοχή έχει έκταση 8.700 περίπου στρεμμάτων και σχεδόν στο σύνολό της βρίσκεται «εκτός σχεδίου πόλεως». Οικοδομείται δε σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου περιοχής, αλλά, και άλλων ειδικών διατάξεων όπως του Π.Δ. 84/84 κ.λπ. Σημαντικό μέρος της εκτάσεως — ποσοστό 14,6% — καταλαμβάνεται από εκτάσεις φορέων του Δημοσίου και Οργανισμών όπως της Γεωπονικής Σχολής, του Βοτανικού Κήπου, της Λαχαναγοράς, των γηπέδων του Ολυμπιακού και Φωστήρα, στρατοπέδων, ΔΕΗ, ΕΑΣ, ΟΣΕ κ.λπ. Ένα σημαντικό ποσοστό γης (15%) είναι αδόμητο, ενώ ποσοστό περίπου 6% καταλαμβάνει το οδικό δίκτυο.

**1.3.** Ο Ελαιώνας, χωροθετικά, έχει το χαρακτήρα της διακεκριμένης πολεοδομικής ενότητας, αποτελεί σχεδόν την «καρδιά» των δυτικών διαμερι-

σμάτων της Πρωτεύουσας και το σημείο επαφής τους με το αστικό τμήμα-κέντρο της Αθήνας. Μέσα δε από το χώρο του διέρχονται μερικοί από τους πλέον σημαντικούς συγκοινωνιακούς άξονες όπως η εθνική οδός Αθηνών-Λαμίας, η Πέτρου Ράλλη, η Ιερά Οδός, οι γραμμές τρένων προς Πειραιά κ.λπ.

**1.4.** Στην περιοχή ζουν και εργάζονται 50.000 περίπου άτομα από τα οποία οι 10.000 είναι μόνιμοι κάτοικοι, ενώ οι 40.000 απασχολούνται στο δευτερογενή τομέα. Συγκριτικά στατιστικά στοιχεία μαρτυρούν ότι το ποσοστό απασχόλησης στο δευτερογενή τομέα μειώνονται ενώ αυξάνει η απασχόληση στον τριτογενή τομέα.

**1.5.** Οι χρήσεις γης καλύπτουν μεγάλο φάσμα δραστηριοτήτων, οι οποίες είναι ετερόκλητες-ασύμβατες μεταξύ τους και συνθέτουν ένα πολεοδομικό σύνολο δυσλειτουργικό, αντιαισθητικό, ανθυγιεινό και έντονα ρυπογόνο ώστε το οικιστικό αυτό σύνολο να εμφανίζεται ως εξαιρετικά υποβαθμισμένο και ως η σημαντικότερη εστία μόλυνσης της ευρύτερης περιοχής της Πρωτεύουσας.

**1.6.** Από το σύνολο των εγκαταστάσεων το 30% αποτελεί ιδιοκτησία των επιχειρήσεων ενώ το 70% είναι ενοικιαζόμενες.

### 2. Πρόβλημα

Το πρόβλημα του Ελαιώνα, γενικά, συνίσταται στο ότι: ενώ η περιοχή αυτή έχει μεγάλες δυνατότητες για την ανάπτυξη της, την ανάπτυξη των δυτικών περιοχών της Πρωτεύουσας και τη θεραπεία εξαιρετικά κρίσιμων περιβαλλοντικών προβλημάτων της Αθήνας, σήμερα, ως απαράδεκτα υποβαθμισμένη περιοχή στον «ομφαλό» της Πρωτεύουσας, α-

ποτελεί πολεοδομική «νεοπλασία» που εξελίσσεται χωρίς έλεγχο.

### 3. Αρχές και στόχοι

Οι γενικές αρχές και στόχοι οι οποίες εντάσσονται στο πνεύμα και τους στόχους του Ρ.Σ. της Αθήνας κρίνεται πως θα πρέπει να είναι οι εξής:

**3.1.** Η σχεδίαση μορφής οργάνωσης της περιοχής κατάλληλης για τη διατήρησή της ως διακεκριμένης πολεοδομικής ενότητας και την ένταξή της σαν οργανικό μέλος της Πρωτεύουσας.

**3.2.** Η εξασφάλιση μέσων και προϋποθέσεων ικανών να στηρίξουν την κατά το δυνατόν αυτοδύναμη ανάπτυξη της.

**3.3.** Η επιδίωξη διαμόρφωσης της περιοχής ως προτύπου σύγχρονης πολεοδομικής οργάνωσης και τρόπου ανάπτυξης υποβαθμισμένων περιοχών.

**3.4.** Η άμεση εξάλειψη των εστιών μόλυνσης του περιβάλλοντος και η ενθάρρυνση ανάπτυξης συμβατών μεταξύ τους χρήσεων.

**3.5.** Η προστασία και ανάδειξη της ιστορικής Ιεράς Οδού ως προέκτασης του ευρύτερου αρχαιολογικού συνόλου: Στήλες Ολυμπίου Διός - Ακρόπολη - Θησείο - Κεραμεικός.

**3.6.** Η εξασφάλιση στο συντομότερο κατά το δυνατόν χρόνο των δυνατοτήτων για οικοδόμηση.

**3.7.** Η διαχρονική παρακολούθηση της δυναμικής των εξελίξεων και η άμεση λήψη μέτρων επιβολής των αναγκαίων ρυθμίσεων.

### 4. Μέσα και μέτρα εφαρμογής

Ως κύρια μέσα και μέτρα για την εφαρμογή κρίνονται τα εξής:

**4.1.** Το νέο σχέδιο πόλεως και οι σχετικοί όροι δομήσεως όπως αυτά, τελικά, θα διαμορφωθούν μετά τη διατύπωση προτάσεων από τους αρμόδιους δήμους.

**4.2.** Η κατ' αποκλειστικότητα διοικητική διαχείριση του θέματος από ειδική διοικητική μονάδα-Γραφείο του ΥΠΕΧΩΔΕ με τη συμβουλευτική συμμετοχή των φορέων της περιοχής και η επί τόπου εγκατάσταση ειδικών Γραφείων (της Διοίκησης για εφαρμογές και ελέγχους).

**4.3.** Η ίδρυση ευέλικτου, αυτόνομου και αυτοδύναμου φορέα εφαρμογής του σχεδίου και διαχείρισης των θεμάτων.

**4.4.** Η εξασφάλιση ικανών πόρων για την υλοποίηση του έργου.

### 5. Πρόταση

Τα κύρια σημεία της προτάσεως που έχει στοιχειοθετήσει το ΥΠΕΧΩΔΕ για την πραγματοποίηση

των στόχων και την εξασφάλιση των μέσων και μέτρων που έχουν προαναφερθεί, είναι τα παρακάτω:

#### 5.1. Η έγκριση σχεδίου πόλεως το οποίο θεσμικά θα επιβάλλει:

α. την εξασφάλιση των αξόνων με κατεύθυνση Δ-Α για τη λειτουργική ενότητα των δυτικών περιοχών με το κέντρο και των αξόνων με κατεύθυνση Β-Ν για την εσωτερική λειτουργία της περιοχής και τη διασύνδεσή της με τα νότια διαμερίσματα.

β. την εξασφάλιση αξόνων πράσινου στο εσωτερικό της περιοχής και με έμφαση στη διεύθυνση από βορρά προς νότο λόγω κλιματολογικών συνθηκών.

γ. την εντατική τόνωση στις κεντρικές λειτουργίες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα του άξονα της εθνικής οδού Αθηνών-Λαμίας για τη δημιουργία γραμμικού κέντρου υπερτοπικής σημασίας.

δ. την ανάμειξη των ειδικών χρήσεων με κατοικία, διακεκριμένα και σύνθετα, για την αποφυγή «νεκρών» λειτουργικών περιόδων.

ε. την άμεση εξασφάλιση κοινοχρήστων ελευθέρων χώρων σε ποσοστό 14,8% της εκτάσεως σε σημαντικές ενότητες.

ζ. την εξασφάλιση της Ιεράς οδού μέσα σε ζώνη ελευθέρου πλάτους 80 μ. για την ανάδειξη και προστασία της.

η. την εξασφάλιση χώρων οργανωμένης στάθμευσης φορτηγών για την οργάνωση και καλύτερη εξυπηρέτηση υφισταμένων δραστηριοτήτων.

θ. την εξασφάλιση χώρων συλλογής και επεξεργασίας απορριμμάτων, λυμάτων κ.λπ. για την εξάλειψη των ανεξέλεγκτων πηγών ρύπανσης.

ι. τη δημιουργία μεγάλων οικοδομικών τετραγώνων με σκοπό την αποφυγή της διασποράς της δόμησης, του κατακερματισμού της εκτάσεως και την υπέρμετρη αύξηση της επιφάνειας του οδικού δικτύου.

#### 5.2. Η επιβολή όρων και περιορισμών δομείσεως που θα ορίζουν:

α. αρτιότητα οικοπέδων κατάλληλη ώστε να μπορούν να κτίζονται όλα σχεδόν τα οικόπεδα και, παράλληλα, θέσπιση κινήτρων με αύξηση του ΣΔ, τα οποία θα κάνουν συμφέρουσα τη συνένωση μικρών οικοπέδων για την αποφυγή διασποράς των κτισμάτων, την επίτευξη μικρότερου κόστους κατασκευής κ.λπ.

β. παροχή δυνατότητας ανάπτυξης των κτιρίων καθ' ύψος για την απελευθέρωση γης και δημιουργία ελεύθερων ιδιωτικών χώρων.

γ. παροχή ποσοστού συντελεστή δόμησης για

λογαριασμό του φορέα ο οποίος θα εκποιείται από αυτόν για την απόκτηση πόρων.

δ. δυνατότητα αυτομεταφοράς συντελεστή δόμησης από τμήμα του οικοπέδου που συμβάλλει σοβαρά στους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους σε άλλο δομήσιμο τμήμα του οικοπέδου για την αύξηση των κοινοχρήστων και κοινής ωφέλειας χώρων.

ε. ειδικό τέλος σε δραστηριότητες οι οποίες παράγουν ρυπογόνες ουσίες και μολύνουν το περιβάλλον.

ζ. υποχρεωτική φύτευση ποσοστού του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων για την εξασφάλιση χώρων πρασίνου και την αύξηση απορρόφησης ομβρίων υδάτων.

### 5.3. Ως ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης

#### • προτείνονται:

α. Χρήσεις γης σύμφωνα με το σχετικό σχέδιο σε κλίμακα 1:5000.

β. Συντελεστής δόμησης:

- για οικόπεδα με εμβαδόν μέχρι 1000 τ.μ. ορίζεται ως εξής:
  - για βιομηχανική, βιοτεχνική, εμπορική χρήση ..... 0.40.
  - για γραφεία, διοίκηση..... 0.60.
  - για κατοικία ..... 0.80.
- για οικόπεδα με εμβαδόν 1001 τ.μ. - 2000 τ.μ. ορίζεται ως εξής:
  - για βιομηχανική, βιοτεχνική, εμπορική χρήση ..... 0.50.
  - για γραφεία, διοίκηση..... 0.80.
  - για κατοικία ..... 1.10.
- για οικόπεδα με εμβαδό 2001 τ.μ. και άνω ορίζεται ως εξής:
  - για βιομηχανία, βιοτεχνία, εμπόριο ..... 0.80.
  - για γραφεία, διοίκηση..... 1.20.
  - για κατοικία ..... 1.60.
- στους παραπάνω συντελεστές μπορεί να προστίθεται ΣΔ λόγω ΖΑΣ 0.40 από τον οποίο το 0.20 θα διατίθεται από τον ειδικό φορέα εφαρμογής του σχεδίου ανάπλασης του Ελαιώνα.

γ. όλοι οι υφιστάμενοι δρόμοι μέσα στα Ο.Τ. θεωρούνται ως εγκεκριμένοι με τη μορφή που έχουν και προστίθενται στους κοινοχρήστους χώρους όταν παύσουν να αποτελούν αποκλειστικές προσπελάσεις οικοπέδων ή προσκυρώνονται.

δ. μέγιστο ποσοστό καλύψεως για βιομηχανική, βιοτεχνική, εμπορική χρήση 50% και για γραφεία, κατοικία 30%.

### 5.4. Οργανωτικά μέτρα και μέσα εφαρμογής

Για την αποτελεσματικότερη εφαρμογή του προγράμματος ορίζεται:

α. η θεσμοθέτηση σύστασης ειδικού φορέα με σκοπό την εφαρμογή του σχεδίου και προγράμματος ανάπλασης, τη μέριμνα και εκτέλεση των έργων, την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος, τη διαχείριση όλων των σχετικών υποθέσεων κ.λπ.

β. η σύσταση ειδικού γραφείου στο ΥΠΕΧΩΔΕ για την εποπτεία του ειδικού φορέα και την άμεση συνδρομή προς αυτό στην εκτέλεση του έργου του.

γ. η σύσταση ειδικών Γραφείων Πολεοδομικών, Περιβάλλοντος και Κτηματογραφώσεως προς διαχείριση του κτηματολογίου της περιοχής τα οποία θα έχουν έδρα τον Ελαιώνα.

δ. η σύνταξη ειδικής μελέτης προστασίας και ανάδειξης της Ιεράς Οδού με πανελλήνιο ή και διεθνή διαγωνισμό.

ε. η κατασκευή από το φορέα ή το ΥΠΕΧΩΔΕ του πρώτου διοικητικού συγκροτήματος μετά από διεθνή αρχιτεκτονικό διαγωνισμό.

### 6. Προοπτικές

Ως προοπτικές της πορείας εφαρμογής του σχεδίου ανάπλασης του Ελαιώνα διαγράφονται οι ακόλουθοι:

1. Εκτιμάται ότι με την εφαρμογή των όρων των παραγράφων 5.2.α και 5.2.δ οι ιδιωτικοί χώροι που θα διατεθούν σε κοινή χρήση θα συμβάλλουν κατά ποσοστό της τάξεως του 5% ώστε συνολικά το ποσοστό των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων του Ελαιώνα να φτάσει στο ύψος του 20% περίπου — αντί 2%-3% που διαθέτει ως μέσο όρο η Αθήνα σήμερα.

2. Υπολογίζεται ότι η εκποίηση του ποσοστού ΣΔ το οποίο θα διατεθεί ως δικαίωμα του ειδικού φορέα και η εκ του νόμου επιβαλλόμενη εισφορά σε χρήμα θα αποφέρει, σ' αυτόν αρκετούς πόρους για την ολοκλήρωση των έργων.

3. Πιστεύεται ότι οι νέες συνθήκες σε συνδυασμό με τις δυνατότητες της περιοχής, παρέχουν αρκετές και ικανές προϋποθέσεις να ωφεληθούν όλοι και η περιοχή, μέσω των νέων αξιών γης που θα διαμορφωθούν, να αυτοενεργοποιηθεί και οδηγηθεί σύντομα στην ανάπλασή της.

4. Τέλος, υπολογίζεται ότι συνολικά οι ελεύθεροι χώροι (δρόμοι κοινόχρηστοι-κοινοφελείς και ιδιωτικοί ακάλυπτοι) θα ανέλθουν σε ποσοστό της τάξεως του 70%-80% της όλης εκτάσεως.

Αθήνα 30.7.90

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ  
ΠΕΡΙΟΧΗΣ «ΕΛΛΙΩΝΑ»  
1990**

**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

- Οριο δήμου
- ▲ Γενική Κατοικία
- Βιομηχανία - Βιοτεχνία - Εμπορία - Γραφεία
- Βιομηχανία - Βιοτεχνία - Εμπορία - Γραφεία - Κατοικία
- Διοίκηση - Εμπόριο - Γραφεία - Κατοικία
- Κονσόβριο Πράσινο
- Αθλητικές Εγκαταστάσεις - Εκπαίδευση
- Ξενοδοχείο Κρήσιος

