

---

## Ελαιώνας. Το πρόβλημα και η Ελπίδα Ο Ελαιώνας να γίνει πηγή ζωής!

---

Το κείμενο αυτό κατατέθηκε από κοινού στον υπουργό Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. τον Απρίλη '92 από την ΤΕΔΚΝΑ, το ΤΕΕ, το ΕΚΑ και το Σύνδεσμο για τον Ελαιώνα.

Στην «καρδιά» του Λεκανοπεδίου, στην είσοδο της Αθήνας μόλις 2 χιλιόμετρα από την Ομόνοια και την Ακρόπολη, βρίσκεται η περιοχή του Ελαιώνα.

Μια περιοχή με έκταση 9.000 στρέμματα περίπου! Μια περιοχή με έκταση όσο τα Πατήσια, η Κυψέλη και τα Σεπόλια μαζί!

Μια περιοχή, που μέχρι σήμερα έχει αφεθεί στην τύχη της, χωρίς καμιά πρόνοια, χωρίς καμιά φροντίδα.

Εγκατελειμμένη από όλους, έχει γίνει το «καταφύγιο» όλων!

Στην τεράστια αυτή περιοχή, έχουν συσσωρευθεί —άναρχα και χωρίς κανένα σχεδιασμό— κάθε είδους δραστηριότητες που κατάφεραν να «αποκτήσουν» εκεί ένα κομμάτι γης και να εγκατασταθούν.

Δίπλα στις υποβαθμισμένες και ρυπαίνουσες βιομηχανίες και βιοτεχνίες, παραγωγικές μονάδες υψηλής ποιότητας και τεχνολογίας χρήσιμες για τη λειτουργία και εξυπηρέτηση της πόλης.

Δίπλα στο Βοτανικό κήπο και τη Γεωπονική Σχολή τα βυρσοδεψεία, τα χυτήρια, τα επιμεταλωτήρια.

Δίπλα στα νεκροταφεία αυτοκινήτων, οι εγκαταστάσεις της ΔΕΗ, οι σταθμοί των αστικών λεωφορείων, τα σκυλαδικά, οι χωματερές, οι κατοικίες, η Κεντρική Λαχαναγορά και μια Ναυτική Βάση! Και μέσα σε όλα αυτά, ασταμάτητη η κυκλοφορία αυτοκινήτων, λεωφορείων, φορτηγών.

- \* Ιδιομορφία χαρακτηριστικών!
- \* Πολυπλοκότητα προβλημάτων!

Έτσι λοιπόν σήμερα ο Ελαιώνας:

- \* Αποτελεί μια «αποθήκη» για το Λεκανοπέδιο.
- \* Αποτελεί μια σημαντική πηγή παραγωγής ρύπανσης για το Λεκανοπέδιο.
- \* Αποτελεί τη «χαβούζα» του Λεκανοπεδίου!

Και όμως, μια τέτοια περιοχή, σε μια τόσο στρατηγική θέση, με τόσο μεγάλη έκταση, είναι μια ευκαιρία που δεν πρέπει —δεν έχουμε το δικαίωμα— να την αφήσουμε να πάει χαμένη.

Είναι ίσως η τελευταία δυνατότητα που υπάρχει στην Αθήνα για μια πολεοδομική παρέμβαση μεγάλης εμβέλειας.

- \* προς όφελος των κατοίκων της περιοχής
- \* προς όφελος της πόλης
- \* για την απορρύπανση του Λεκανοπεδίου

Είναι το μεγάλο πρόβλημα και συγχρόνως η μεγάλη Ελπίδα για όλους μας.

- Αν υπάρξει διορατικότητα,
- Αν υπάρξει έμπνευση,
- Αν υπάρξει πολιτική βούληση,

Τότε για όλα τα προβλήματα, υπάρχουν λύσεις.

- Λύσεις ρεαλιστικές
- Λύσεις πραγματοποιήσιμες

Ο Ελαιώνας δεν πρέπει να γίνει μια καινούργια ταιμεντένια «συνοικία» στην καρδιά της Αθήνας.

Μια περιοχή για την οποία θα ντρεπόμαστε ύστερα από 20 χρόνια.

Ας μην επαναληφθεί η ιστορία της «ανάπτυξης» της Αθήνας.

Της παραμορφωτικής ανάπτυξης.

Της «ανάπτυξης» που την πληρώνουμε με την υγεία μας και με τη ζωή μας. Ας διδαχτούμε -επιτέλους- από το παρελθόν και το παρόν της πόλης μας και ας μην επιτρέψουμε καινούργιες -ανεπανόρθωτες καταστροφές.

- \* Ο Ελαιώνας να γίνει πηγή ζωής για τους κατοίκους του.
- \* Για τους κατοίκους των γύρω δήμων.
- \* Για τους κατοίκους της Αθήνας.
- \* Για τους κατοίκους του Λεκανοπεδίου.

## Το Π.Δ. ένταξης του ΥΠΕΧΩΔΕ

Το Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος και ο Οργανισμός της Αθήνας αντιμετώπισαν την περιοχή του Ελαιώνα χωρίς όραμα και προοπτική.

Η περιοχή των 9.000 στρεμμάτων θεωρήθηκε σαν μια ακόμα «εκτός σχεδίου» περιοχή που πρέπει να ενταχθεί στο «Σχέδιο Πόλεως».

Με κοντόφθαλμα κριτήρια και σκοπιμότητες.

Διαφωνούμε με τον τρόπο που το Υπουργείο αντιμετώπισε την περιοχή και το πρόβλημα του Ελαιώνα.

Σαν οποιαδήποτε «εκτός σχεδίου» περιοχή, που πρέπει να μπει στο σχέδιο.

Κοντόφθαλμα, συντηρητικά, χωρίς φιλοσοφία και όραμα. Χωρίς να ληφθεί υπόψη η τόσο σημαντική θέση και έκταση της περιοχής.

Χωρίς να μελετηθεί ο υπερτοπικός χαρακτήρας της, χωρίς να μελετηθούν οι λειτουργίες, οι ανάγκες και οι λύσεις που μπορούσε να προσφέρει ο Ελαιώνας για τους δήμους που τον αποτελούν, αλλά και για ολόκληρο το Λεκανοπέδιο.

Διαφωνούμε όμως και με τις επί μέρους ρυθμίσεις του σχεδίου ένταξης.

\* Με το λίγο πράσινο το σκορπισμένο σε λωρίδες κυρίως κατά μήκος των βασικών αρτηριών, που σε καμιά περίπτωση δεν καλύπτουν το μητροπολιτικό ρόλο του Ελαιώνα.

\* Με το μεγάλο συντελεστή δόμησης που φτάνει σε πολλές περιοχές το 2, ενώ κατ' αρχήν θα έπρεπε να περιοριστεί στο 0.8.

\* Με την κατοχύρωση της ανάμιξης οχλουσών και μη χρήσεων στο ίδιο οικοπέδο, χωρίς καμιά πρόβλεψη περιβαλλοντικών μέτρων.

\* Με το χρονικό περιθώριο των 20 ετών που δίνει για τη μεταφορά των οχλουσών βιομηχανιών και βιοτεχνιών.

\* Με τη διατήρηση των ιδιοκτησιών του Δημοσίου στη σημερινή τους χρήση χωρίς να γίνεται καμιά πρόβλεψη για το μέλλον.

\* Με την πρόσθεση νέων χρήσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα που δεν έχει καμιά σχέση με το χαρακτήρα της περιοχής, και δεν έχουν καμιά ανάγκη χωροθέτησης στην καρδιά του αστικού ιστού.

\* Τέλος με την έλλειψη περιβαλλοντικών μελετών που είναι πλέον απαραίτητες για κάθε νέα χωροθέτηση που μπορεί να επιβαρύνει το περιβάλλον.

Αν εφαρμοστεί το Προεδρικό Διάταγμα ένταξης που έχει καταρτίσει το Υπουργείο τότε σαν αποτέλεσμα θα έχουμε:

\* προσθήκη εκατομμυρίων τετραγωνικών μέτρων μπετόν.

\* προσθήκη χιλιάδων κατοίκων και εργαζομένων στην περιοχή με υποβαθμισμένες συνθήκες ζωής και εργασίας.

**Αυτό δεν πρέπει να το επιτρέψουμε.**

### Τι προτείνουμε

Απαραίτητη προϋπόθεση για να αντιμετωπισθεί το πρόβλημα του Ελαιώνα κάτω από μια καινούργια — από μια σωστή— οπτική γωνία είναι να αποσυρθεί το Προεδρικό Διάταγμα Ένταξης του Ελαιώνα, (ΦΕΚ 74Δ/91), και να επανέλθει το παλιό καθεστώς της εκτός σχεδίου περιοχής, με νέες ειδικές ρυθμίσεις, όπως αναστολή χορήγησης αδειών κ.λπ. Στη συνέχεια να χαρακτηριστεί ολόκληρη η έκταση του Ελαιώνα, σαν μια περιοχή Μητροπολιτικής-Υπερτοπικής εμβέλειας και στρατηγικής σημασίας για την τύχη ολόκληρου του υποβαθμισμένου Λεκανοπεδίου της Αθήνας και κυρίως του Δυτικού τμήματός του και σαν τέτοια να μελετηθεί στη συνέχεια.

— Να ιδρυθεί «Φορέας για την ανάπτυξη και διαχείριση της περιοχής του Ελαιώνα».

Στο Φορέα θα συμμετέχουν -εκτός από τον ήδη υπάρχοντα Σύνδεσμο- η Κεντρική και Τοπική Διοίκηση και Αυτοδιοίκηση, καθώς και άλλοι φορείς που θα μπορούσαν να συμβάλλουν θετικά σ' αυτό το έργο.

Ο φορέας να εκπονήσει ένα «κυλιόμενο επιχειρησιακό σχέδιο» με χρονικό ορίζοντα υλοποίησης 15-20 ετών, μέσα στο οποίο θα οριστικοποιούνται, η φιλοσοφία και οι κατευθύνσεις του σχεδιασμού, η μελέτη και οι φάσεις ολοκλήρωσης της ανάπτυξης της περιοχής, οι απαιτούμενοι πόροι και οι τρόποι χρηματοδότησης, ετήσιο χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του προγραμματισμού.

### Κατευθύνσεις σχεδιασμού

Να εκπονηθεί προμελέτη ρύθμισης της περιοχής, που θα λαμβάνει υπόψη το χαρακτήρα του Ελαιώνα και τους επιδιωκόμενους στόχους:

α) Την εξασφάλιση όσο το δυνατόν μεγαλύτερης έκτασης πράσινου στην περιοχή.

Το πράσινο -υποχρεωτικά σε μεγάλες ενιαίες εκτάσεις- μαζί με τις κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις θα πρέπει να καλύπτουν τουλάχιστον το 50% της συνολικής έκτασης, στο τέλος του χρονικού προγραμματισμού.

Το πράσινο θα περιέχει και μια σειρά λειτουργίες, χρήσιμες για την ευρύτερη περιοχή:

Α) Αθλητικές, πολιτιστικές, αναψυχής, ψυχαγωγικές, αλλά και λειτουργίες κήπου, πάρκου και δάσους.

Το συγκεντρωμένο πράσινο, θα αποτελεί και παράγοντα δημιουργίας ρευμάτων αέρα για την απομάκρυνση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης.

Στα πλαίσια της έρευνας για την εξασφάλιση των εκτάσεων του πράσινου, θα πρέπει να μελετηθεί χρονοδιάγραμμα απομάκρυνσης των χρήσεων που βρίσκονται σε δημόσιες εκτάσεις -και δεν είναι απολύτως αναγκαίες στην περιοχή αυτή- και απόδοση των εκτάσεων αυτών στο φορέα του Ελαιώνα.

Σε συνδυασμό με το συνολικό πράσινο, να γίνουν ειδικές μελέτες για την προστασία και ανάδειξη ειδικών χώρων που έχουν πολιτιστική-ιστορική ή αρχαιολογική σημασία.

π.χ. Ιερά οδός, Ρέμα Προφήτου Δανιήλ, οδός Πειραιώς, Λεωφόρος Κηφισού κ.λπ.

Β) Δεύτερος στόχος θα είναι η αναβάθμιση και ανάπλαση της περιοχής να συνδυαστεί με τον εκσυγχρονισμό της υπάρχουσας βιομηχανίας και βιοτεχνίας και τη διαφύλαξη των θέσεων εργασίας.

— Χρονοδιάγραμμα απομάκρυνσης όλων των μονάδων υψηλής όχλησης σε χρονικό διάστημα 5 ετών.

Δημιουργία σε κατάλληλα επιλεγμένες θέσεις Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών που θα εξασφαλίζουν όλες τις απαραίτητες περιβαλλοντικές προϋποθέσεις για να δεχτούν όσες μονάδες μπορούν να μετακινηθούν μέσα από την περιοχή του Ελαιώνα ή και ακόμα μονάδες που βρίσκονται σε κατοικημένες περιοχές των γύρω δήμων.

Οι αντίστοιχοι χώροι που θα απελευθερωθούν, θα ενταχθούν στο ενιαίο πράσινο.

Οι μονάδες που δε ρυπαίνουν, που είναι απαραίτητες για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Λεκανοπεδίου και που είναι σημαντικές από άποψη παραγωγής και υποδομής, θα παραμείνουν στη θέση τους.

Για κάθε βιομηχανία που παραμένει στην περιοχή, θα εκπονείται περιβαλλοντική μελέτη και μελέτη βιωσιμότητας, καθώς και μελέτη πολεοδομικής ένταξης της στη γύρω περιοχή.

Γ) Η χωροθέτηση των υπολοίπων χρήσεων -π.χ. κατοικία, χονδρεμπόριο, αποθήκες, γραφεία, κ.λπ.- θα γίνει ύστερα από προσεκτική μελέτη, για να αποφασισθεί ποιές από αυτές χρειάζονται να χωροθετηθούν στην περιοχή και ποιές όχι, που θα προβλεφθούν, με ποιό τρόπο θα γίνει η μεταξύ τους ανάμειξη, κ.λπ.

Ενδιαφέρον θα είχαν οι προτάσεις προς την κατεύθυνση της χωροθέτησης νέων παραγωγικών και ανταποδοτικών οικονομικά δραστηριοτήτων, τα έσοδα των οποίων θα εισέπρατε ο Φορέας για τον Ελαιώνα.

Δ) Η κυκλοφοριακή «ανάπλαση» της περιοχής, θα αποτελεί σημαντικό τμήμα της μελέτης.

Η ιδιομορφία της περιοχής, απαιτεί συγκεκριμένες λύσεις για:

- \* τη διοχέτευση της διαμπερούς κυκλοφορίας.
- \* τη ρύθμιση της κυκλοφορίας στο εσωτερικό του Ελαιώνα.
- \* τις συγκοινωνιακές εξυπηρετήσεις τοπικές και υπερτοπικές.
- \* το δίκτυο κίνησης των πεζών σε πεζόδρομους, ανεξάρτητους από το οδικό δίκτυο που θα εξυπηρετούν τόσο την κίνηση μέσα στον Ελαιώνα όσο και την άνετη πρόσβαση των πεζών από τους γύρω δήμους προς τις περιοχές του κοινωνικού εξοπλισμού και τους μεγάλους χώρους πρασίνου της περιοχής.

Ε) Για να επιτευχθούν οι στόχοι του σχεδιασμού, είναι απαραίτητο να χρησιμοποιηθεί μια ποικιλία διαθεσίμων εργαλείων και πολεοδομικών μηχανισμών, που θα επιλύουν κάθε φορά ειδικά προβλήματα της μελέτης.

Οι ζώνες ειδικής ενίσχυσης και ειδικών κινήτρων, η ΖΕΠ, η μεταφορά συντελεστή, η εισφορά σε γη και σε χρήμα στις περιπτώσεις εφαρμογής του 1337, η απαλοτρίωση, το δικαίωμα προτίμησης, η απ' ευθείας εξαγορά, κ.λπ. μπορεί να χρησιμοποιηθούν σαν αποτελεσματικά εργαλεία σχεδιασμού.

Τέλος θα πρέπει να υπάρξει και ένα πρόγραμμα χρηματοδότησης της ανάπλασης του Ελαιώνα σε ετήσια βάση.

- \* Το πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων.
- \* Η συνεισφορά των συμβαλλομένων φορέων.
- \* Η διαχείριση των πόρων του 1337.
- \* Η αξιοποίηση Κοινοτικών προγραμμάτων.
- \* Η τυχόν επιβολή ειδικών εισφορών στους κατοίκους του Λεκανοπεδίου ειδικά για τον Ελαιώνα.
- \* Άλλοι πόροι που ενδεχομένως θα προσδιορίσει ο ίδιος ο φορέας διαχείρισης του Ελαιώνα, θα αποτελέσουν τους πόρους χρηματοδότησης του έργου.

## Ιδιοκτησιακό Ελαιώνα

|                             |              |        |
|-----------------------------|--------------|--------|
| Ιδιοκτησίες φορέων Δημοσίου | 1.270        | 14,60% |
| Οδικό δίκτυο                | 557          | 6,40%  |
| Άλλες ιδιοκτησίες           | 6.873        | 79,00% |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>               | <b>8.700</b> |        |

## Ελαιώνας-Χρήσεις γης σήμερα

|  | Στρ.         | %      |
|--|--------------|--------|
| Κατοικία   | 342          | 3,93%  |
| Βιομηχανία-Βιοτεχνία                                       | 3.640        | 41,84% |
| Επαγγελματικές   | 1.773        | 20,38% |
| Αθλητικές εγκαταστάσεις-<br>Εκπαίδευση                     | 340          | 3,91%  |
| Ιδιαίτερες χρήσεις<br>(Στρατόπεδα, ΔΕΗ, ΕΑΣ,<br>ΟΤΕ, κλπ.) | 580          | 6,67%  |
| Οδικό δίκτυο   | 713          | 8,20%  |
| Ιδιοκτησίες χωρίς χρήση                                    | 1.312        | 15,08% |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>  | <b>8.700</b> |        |

## Ελαιώνας-Δημόσιες εκτάσεις

|                         | Στρ. |
|-------------------------|------|
| Ιδιοκτησίες Δήμων       | 635  |
| Βοτανικός Κήπος         | 70   |
| Ναυτική Βάση Βοτανικού  | 130  |
| Τελωνιακές Αποθήκες     | 68   |
| Αμαξοστάσιο ΕΑΣ         | 40   |
| ΚΤΕΛ                    | 26   |
| Τελωνείο                | 13   |
| ΟΤΕ                     | 40   |
| ΔΕΗ                     | 155  |
| ΑΤΕ                     | 13   |
| Στρατόπεδο Αποστολίδη   | 35   |
| Υπ. Υγείας και Προνοίας | 18   |
| Υπ. Δημοσίων Έργων      | 13   |
| κλπ.                    |      |

Ελαιώνας - Χρήσεις γης

