



**ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ**

**ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ, ΜΝΗΜΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ**

**ΤΟΥ ΑΘΛΗΤΙΚΟΥ ΣΩΜΑΤΕΙΟΥ ΤΗΣ ΑΕΚ**

**ΣΤΗ Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ**

**ΑΘΗΝΑ, ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2014**

## **ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

### **Α ΜΕΡΟΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

Με τις προτεινόμενες διατάξεις του άρθρου αυτού ρυθμίζεται το βασικό κανονιστικό πλαίσιο για το σχεδιασμό, τη δημιουργία και εφαρμογή προγραμμάτων, έργων και υπηρεσιών αθλητικής και πολιτιστικής ανάπτυξης στην Νέα Φιλαδέλφεια Αττικής με κύριο φορέα το αθλητικό σωματείο της Αθλητικής Ένωσης Κωνσταντινουπόλεως.

Η ΑΕΚ είναι μια ιστορική ομάδα με διαχρονική διαδρομή 90 ετών, που έχει, όπως και οι άλλες ιστορικές ομάδες, μια μεγάλη συμβολή στην εξέλιξη και την ανάδειξη του Ελληνικού Αθλητισμού, τόσο στο ποδόσφαιρο όσο και στα άλλα συλλογικά αθλήματα. Μια ομάδα, που έχει τιμήσει τον αθλητισμό εντός και εκτός της Ελλάδος και έχει τιμήσει και προβάλλει την Ελλάδα διεθνώς. Η ΑΕΚ είναι συνυφασμένη με την εξέλιξη και τις περιπέτειες του Ελληνισμού της Ανατολής. Έχει συνδεθεί άρρηκτα με τον ξεριζωμό του Ελληνισμού της Ανατολής και με το νέο ριζωμα του προσφυγικού Ελληνισμού μέσα στον Ελληνικό χώρο. Με το όνομα, το σύμβολό της και την διαδρομή της εκπροσωπεί και σηματοδοτεί την ύπαρξη και την εξέλιξη του προσφυγικού Ελληνισμού, δίνοντάς του μια ταυτότητα και μια προοπτική μετά το 1922 εντός της Ελληνικής Επικράτειας. Η ΑΕΚ μετά την ίδρυσή της, το έτος 1924, με πρωτοβουλία κάποιων πρωτοπόρων και φωτισμένων ανθρώπων από την Κωνσταντινούπολη και τον Ελληνισμό της Ανατολής έχει ως έδρα της τη Νέα Φιλαδέλφεια Αττικής.

Ο χώρος τον οποίο αφορά η ρύθμιση είναι δημόσιο ακίνητο, το μεγαλύτερο μέρος του οποίου είχε παραχωρηθεί δωρεάν στο αθλητικό σωματείο για την εκπλήρωση του σκοπού του. Σε αυτή την έκταση, η ΑΕΚ σταδιακά διαμόρφωσε τις αναγκαίες αθλητικές υποδομές της, που λειτουργούσαν αδιάλειπτα μέχρι το 2003, οπότε και κατεδαφίστηκαν οι παλαιές αθλητικές υποδομές για να δημιουργηθούν νέες και σύγχρονες.

Επειδή, τα σχέδια ανακατασκευής του γηπέδου για πολλούς λόγους (τεχνικούς, οικονομικούς και νομικούς) δεν τελεσφόρησαν, σχεδιάζεται πλέον η κατάρτιση ενός νέου προγράμματος που πηγάζει από την ενότητα της οικογένειας της ΑΕΚ και την ουσιαστική και δημιουργική συνεργασία της με την Πολιτεία, με τον Δήμο Νέας Φιλαδέλφειας - Χαλκηδόνας και την Περιφέρεια Αττικής, με τους κοινωνικούς φορείς της πόλης, με τους φορείς του προσφυγικού Ελληνισμού.

Το πρόγραμμα αυτό, το οποίο θα εξειδικευθεί ως προς τα ειδικά και τεχνικά χαρακτηριστικά του και προδιαγραφές σε επόμενο στάδιο της διαδικασίας, θα φιλοξενηθεί στην περιοχή, της οποίας ο σχεδιασμός και η πολεοδομική οργάνωση ρυθμίζονται με τις προτεινόμενες κανονιστικές διατάξεις.

Οι εν λόγω ρυθμίσεις τελούν σε άμεση συστημική και κανονιστική συνάφεια τόσο με το ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (άρθρο 3 παρ. 3 α του ν. 1515/1985, ΦΕΚ 18 Α΄), όσο και με το υπό έγκριση σχέδιο νόμου του νέου ΡΣΑ με τον τίτλο «Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας/Αττικής 2021» (άρθρα 4 παρ. 4 ζ, 9 παρ. 1.1.α, 10 παρ. 24, 18 παρ. 4 α και το σχετικό Παράρτημά του), οι διαδικασίες δημοσιότητας και διαβούλευσης του οποίου έχουν ήδη ολοκληρωθεί, και στο οποίο προωθείται θετικά και ενεργητικά σχετική ρητή χωροταξική κατεύθυνση, για την ανάδειξη του άλσους της Νέας Φιλαδέλφειας σε Μητροπολιτικό Πάρκο και την ανάπτυξη και λειτουργία στην περιοχή Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού. Άλλωστε, η εν λόγω περιοχή (η οποία κατά τη μείζονα έκτασή της μάλιστα έχει ενταχθεί στο ρυμοτομικό σχέδιο της Νέας Φιλαδέλφειας από το έτος 1955 – ΒΔ 16/ΦΕΚ 316) βρίσκεται, επίσης, εντός των ορίων του ισχύοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Νέας Φιλαδέλφειας (ΦΕΚ Δ΄/1989, όπως τροποποιήθηκε, ΦΕΚ 1254 Δ΄/1992 και 158 Δ΄/2003), όπου ο χώρος των πρώην αθλητικών εγκαταστάσεων χαρακτηρίζεται ως αθλητικός, ενώ το παρακείμενο άλσος της Φιλαδέλφειας ως «ζώνη ειδικών χρήσεων». Η γειτνίαση μάλιστα της περιοχής με τον παρακείμενο - χαρακτηρισμένο ως παραδοσιακό - προσφυγικό οικισμό της Νέας Φιλαδέλφειας (ΠΔ 11.6 – 18.6/2001, ΦΕΚ 467 Δ΄/2001), υπό το φως των νέων κανονιστικών ρυθμίσεων και την δυνατότητα δημιουργίας Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού,

θα αναδείξει τις αρχές προστασίας του πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος, με βάση τις οποίες υπαγορεύτηκε και η ανάγκη θέσπισης με το οικείο διάταγμα του ειδικού καθεστώτος προστασίας του οικισμού. Ως εκ τούτου, οι προτεινόμενες ρυθμίσεις είναι πλήρως στοιχισμένες με τις οικείες υπερκείμενες χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις, όπως όλα τα παραπάνω αποτυπώνονται λεπτομερώς, εξειδικεύονται, αναλύονται και τεκμηριώνονται επιστημονικά στην Πολεοδομική, Χωροταξική και Περιβαλλοντική Θεώρηση (Κεφάλαιο 3 επ.) που συνοδεύει την προτεινόμενη νομοθετική ρύθμιση και αποτελεί αναπόσπαστο Παράρτημα της παρούσας αιτιολογικής έκθεσης.

Η δημιουργία και λειτουργία στην υπό ρύθμιση περιοχή σύγχρονων αθλητικών, κοινωνικών και πολιτιστικών εγκαταστάσεων και εξυπηρετήσεων, που όλες μαζί θα συγκροτούν το Κέντρο Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού και το οποίο, δεν θα αποτελείται μόνο από αθλητικές υποδομές (γήπεδο ποδοσφαίρου), αλλά θα συμπεριλαμβάνει και άλλες πολιτιστικές και κοινωνικές υποδομές, όπως αθλητικό μουσείο για το σωματείο, ιστορικό μουσείο για τον προσφυγικό Ελληνισμό κλπ, συνιστά, μεταξύ άλλων, μια σημαντικότερη παραγωγική επένδυση και ενέχει ουσιαστικά χαρακτηριστικά οικονομικής και επενδυτικής παρέμβασης και αλλαγής στα υφιστάμενα δεδομένα. Η σχεδιαζόμενη επένδυση θα επιφέρει ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα πολλαπλασιαστικής φύσης και σημαντικής έντασης τόσο στην τοπική οικονομία της περιοχής της Νέας Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνας και της ευρύτερης περιοχής, όσο και στην συνολική οικονομία και προάγει και συμβάλει στο στόχο της εξόδου της χώρας από την τρέχουσα οικονομική και δημοσιονομική κρίση.

Στην επισυναπτόμενη Θεώρηση (Κεφάλαιο 2 επ.) αναλύονται και αξιολογούνται λεπτομερώς τα κοινωνικά, οικονομικά και άλλα χαρακτηριστικά της περιοχής υποδοχής αυτής της επένδυσης, από τα οποία προκύπτει ευθέως ότι η ρύθμιση του κανονιστικού πλαισίου και των συνθηκών για την υλοποίησή της, όπως εν προκειμένω γίνεται με τις προτεινόμενες διατάξεις, συνιστά λόγο έντονου δημοσίου συμφέροντος. Το συνολικό κόστος της εν λόγω επένδυσης, ο σχεδιασμός και η μεθοδολογία της βιωσιμότητάς της, οι συγκεκριμένες κατηγορίες

θέσεων εργασίας που διατηρούνται και δημιουργούνται, η αντιστοίχως προβλεπόμενη διατήρηση ή αύξηση της απασχόλησης, η τοπική, περιφερειακή ή και ευρύτερη ανάπτυξη, καθώς και η οικονομική και κοινωνική συνοχή, που προάγει η επένδυση αυτή, σε συνδυασμό (και σε αντιδιαστολή) με την βαθιά οικονομική και δημοσιονομική κρίση, την υποαπασχόληση και την ανεργία που διέπουν τη χώρα συνολικά, αλλά και ταλαιπωρούν ειδικότερα την περιοχή υποδοχής της επένδυσης, συνιστούν λόγους έκτακτης ανάγκης και επίσπευσης των σχετικών διαδικασιών. Ενδεικτικώς, μόνο σημειώνεται, για έναν από τους παραπάνω εξελισσόμενους έκτακτους παράγοντες, την ανεργία, ότι ειδικώς στην περιοχή της Νέας Φιλαδέλφειας, η συνεχής αύξηση της μακροχρόνιας ανεργίας κατά τα τελευταία δύο έτη έχει επιταχυνθεί, έχει ήδη φτάσει στο πολύ υψηλό επίπεδο του 60%, και ενώ τέτοιες εξελίξεις παρατηρούνται σε όλη τη χώρα, στη Νέα Φιλαδέλφεια η κατάσταση επιδεινώνεται με ραγδαίο ρυθμό και ήδη το πρόβλημα έχει τιμές σαφώς υψηλότερες από ό,τι στη χώρα και την υπόλοιπη Αττική (βλ σχετ. Παρ. 2.2.1.2. «Οικονομία – Απασχόληση» της Θεώρησης).

Παράλληλα, και πέρα από τα σημαντικά αποτελέσματα και τις αναμενόμενες ευεργετικές συνέπειες από την υλοποίηση της προγραμματιζόμενης επένδυσης, οι προτεινόμενες διατάξεις καθορίζουν ένα ειδικότερο κανονιστικό πλαίσιο και μια ειδική περίπτωση αξιοποίησης δημόσιου ακινήτου και εισάγουν και δημιουργούν το σχετικό κανονιστικό πεδίο για την ανάπτυξη και αξιοποίησή του. Όπως είναι δε γνωστό, κατά την ισχύουσα νομοθεσία και νομολογία, η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας αποτελεί για τη χώρα στόχο ύψιστης προτεραιότητας και συνιστά λόγο έντονου δημοσίου συμφέροντος.

Με την προτεινόμενη διάταξη της παραγράφου 1 παραχωρείται, κατά χρήση, διοίκηση και διαχείριση, η υπό ρύθμιση έκταση (συνολικού εμβαδού 29 στρεμμάτων περίπου) στο ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο της ΑΕΚ για την επίτευξη του καταστατικού της σκοπού και την ανέγερση στην παραπάνω έκταση των υποδομών και εγκαταστάσεων του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού.

Για τις ανάγκες ανέγερσης (εν όλω ή εν μέρει) του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού, παρέχεται η δυνατότητα στο ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο να συμβάλλεται με τρίτους (εταιρείες ειδικού σκοπού κλπ) και να ρυθμίζονται όλα τα ζητήματα που αφορούν την χρηματοδότηση, την υλοποίηση, την διαχείριση και εκμετάλλευση των εγκαταστάσεων του Κέντρου κλπ. Οι παρεκκλίσεις στον ν. 2725/1999 (ΦΕΚ 121 Α΄) αφορούν τη σχέση του σωματείου ως αρχικού δικαιούχου των αθλητικών εγκαταστάσεων, με τον εν συνεχεία τυχόν φορέα διαχείρισης ή εκμετάλλευσης, τους τυχόν μισθωτές ή τις ομάδες που θα αγωνίζονται στο γήπεδο ποδοσφαίρου και ρυθμίζουν ομοιοτρόπως με άλλα ιστορικά αθλητικά σωματεία (Ολυμπιακός, Παναθηναϊκός κλπ) όλα τα συναφή σχετικά ζητήματα.

Στο πλαίσιο της ενίσχυσης της οικονομικής, κοινωνικής, παραγωγικής και αθλητικής ανάπτυξης της περιοχής υποδοχής, αλλά και ευρύτερα της Αττικής, και με σκοπό την εκπλήρωση των σκοπών της παραχώρησης της έκτασης, προβλέπεται επίσης με την παράγραφο 3 η δυνατότητα σύναψης ειδικής σύμβασης ή συμβάσεων από τον οικείο ΟΤΑ Α ή/και Β βαθμού και το αθλητικό σωματείο ή και άλλους φορείς του δημόσιου τομέα, με τις οποίες θα καθορίζονται οι υποχρεώσεις των συμβαλλομένων και κάθε ζήτημα αναγκαίο για την ανέγερση του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού της ΑΕΚ, στη λογική της οικονομικής αποκέντρωσης και της αξιοποίησης των διαθέσιμων πόρων. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις για τις προγραμματικές συμβάσεις.

Εν συνεχεία, με τις προτεινόμενες διατάξεις των παραγράφων 4 έως 6 επανακαθορίζεται και βελτιώνεται το κανονιστικό πλαίσιο εντός του οποίου μπορεί να πραγματοποιηθεί το Κέντρο Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού της ΑΕΚ, έτσι ώστε η φύση και το μέγεθος του μελλοντικού έργου, όπως αυτά τελικώς προσδιοριστούν με περιβαλλοντικά και πολεοδομικά κριτήρια σε μεταγενέστερο στάδιο, να στοιχίζονται με τις αρχές προστασίας του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής της Νέας Φιλαδέλφειας αλλά και ευρύτερα της Αθήνας.

Βασικός λοιπόν στόχος των προτεινόμενων διατάξεων είναι, μεταξύ άλλων, ο σεβασμός και η τήρηση των αρχών του πολεοδομικού κεκτημένου και του περιβαλλοντικού ισοζυγίου της περιοχής, η οποία επιτυγχάνεται μέσα από ένα σύνθετο πλέγμα πολεοδομικών επιλογών και περιβαλλοντικών δεσμεύσεων και κατευθύνσεων, οι οποίες θεσπίζονται είτε ευθέως από τις ίδιες τις προτεινόμενες ρυθμίσεις, είτε με την νομοθετική δέσμευση για την πρόβλεψη λήψης ειδικών μέτρων και περιορισμών κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση του έργου. Οι παραπάνω επιλογές αφορούν ενδεικτικώς τα ισοζύγια κοινόχρηστων και οικοδομήσιμων χώρων, καθώς διατίθεται – αναγκαστικά και μονοσήμαντα - στην υπό ρύθμιση περιοχή, για την ανέγερση του Κέντρου, έκταση τμήματος του άλσους εμβαδού 3.000 τμ περίπου (βλ. αναλυτικά Κεφάλαιο 1 της Θεώρησης), την «αποσυμπίεση» του πολεοδομικού καθεστώτος από τη δόμηση, την εκμετάλλευση και την ένταση των χρήσεων γης, την εντατικοποίηση της περιβαλλοντικής προστασίας του παρακείμενου άλσους της Νέας Φιλαδέλφειας.

Επισημαίνονται κυρίως ειδικότερα: α. μειώνεται ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης από 2 σε 1,2, προκειμένου αυτός να είναι πολύ μικρότερος τόσο από τον ισχύοντα στα όμορα οικοδομικά τετράγωνα σ.δ. (1,8), όσο ακόμη και από τον ισχύοντα σ.δ. (1,4) του παρακείμενου οικισμού της Νέας Φιλαδέλφειας, σύμφωνα με το ΠΔ 11.6 – 18.6/2001 (ΦΕΚ 467 Δ), β. μειώνεται, ποσοτικά και ποιοτικά, ο αριθμός και η ένταση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, με τον περιορισμό των εμπορικών χρήσεων μόνο στα εμπορικά καταστήματα και στα καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (χωρίς δηλαδή να επιτρέπονται πλέον πολυκαταστήματα, υπεραγορές, εμπορικά κέντρα), στην απαγόρευση των χώρων συνάθροισης κοινού, πολυκινηματογράφων κλπ και στον περιορισμό συνολικά των συμπληρωματικών λειτουργιών σε ποσοστό 15% του επιτρεπόμενου συντελεστή δομήσεως, εφαρμοζόμενων μάλιστα σε κάθε περίπτωση των σχετικών διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού για τους χώρους αθλητικών συγκεντρώσεων. Οι προτεινόμενες, λοιπόν, διατάξεις τόσο για τον ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, όσο και για τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης είναι πολύ πιο ήπιες, περιβαλλοντικά και πολεοδομικά, από τις αντίστοιχες σχετικές διατάξεις των προγενέστερων νόμων (3044/2002, 3207/2003, 4042/2912), καθώς

στοχεύουν σε μείωση τουλάχιστον κατά 40% της συνολικής εκμετάλλευσης και τουλάχιστον κατά 78% της εκμετάλλευσης για τις συμπληρωματικές χρήσεις, σε σύγκριση μεταξύ του ν. 3044/2002 και των προτεινόμενων διατάξεων. Ο προτεινόμενος σδ είναι επίσης δραστικά μικρότερος σε σύγκριση με τους ισχύοντες στις περιβάλλουσες περιοχές, τόσο στον παραδοσιακό οικισμό όσο και στις λοιπές περιοχές. (βλ. αναλυτικά Κεφάλαιο 4 επ, Παρ. 4.1. «Συγκριτική διαχρονική ανάλυση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης» της Θεώρησης).

Οι πρόσθετες περιβαλλοντικές δεσμεύσεις που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση του έργου αφορούν κυρίως την πύκνωση και επαύξηση των χώρων πρασίνου στο υπόλοιπο άλσος της Νέας Φιλαδέλφειας, την εντατικοποίηση της συνοχής, της συνέχειας και της λειτουργίας του άλσους, ως δασικού οικοσυστήματος, την ενίσχυση της αντιπυρικής προστασίας του και κάθε συναφές μέτρο που διασφαλίζει την αναγκαία αντιστάθμιση και αποκαθιστά το περιβαλλοντικό ισοζύγιο του άλσους της Νέας Φιλαδέλφειας. Σημειώνεται μάλιστα στο σημείο αυτό ότι η έκταση του άλσους που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 4 συνιστά ποσοστό έως 2% της συνολικής έκτασης του άλσους της Νέας Φιλαδέλφειας, ενώ η αντιστάθμιση που δύναται να προκύψει με βάση τις περιβαλλοντικές κατευθύνσεις των προτεινόμενων ρυθμίσεων δεν είναι απλώς αντιστάθμιση, δηλαδή ισοδύναμη αποκατάσταση, αλλά πολλαπλάσια ωφέλιμη τόσο με ποσοτικά όσο και με ποιοτικά περιβαλλοντικά κριτήρια και σταθερότυπα, με σημαντικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα (βλ. αναλυτικά Παράρτημα Γ της Θεώρησης «Φυτοκάλυψη και δυνατότητες βελτίωσης του Άλσους Νέας Φιλαδέλφειας, Παράγραφος 4 «Γενική Ανάλυση και Τεκμηρίωση του Ισοζυγίου»).

Εξάλλου, ο σχεδιασμός σύγχρονων αθλητικών εγκαταστάσεων (συμπεριλαμβανομένου ενός σύγχρονου γηπέδου ποδοσφαίρου), υπόκειται στην υποχρεωτική εφαρμογή εθνικών και διεθνών προδιαγραφών διεξαγωγής του αθλήματος, προκειμένου να εξυπηρετούνται το Εθνικό Πρόγραμμα Πρωταθλήματος και οι διεθνείς διοργανώσεις. Οι αθλητικές εγκαταστάσεις πρέπει να ανταποκρίνονται στις σχετικές προδιαγραφές ως προς τις διαστάσεις και τις λειτουργίες-εξυπηρετήσεις, ώστε να μπορούν να επιλεγούν από τις διεθνείς



Ομοσπονδίες ως κατάλληλες για τη συμμετοχή στις Διεθνείς Διοργανώσεις (FIFA – UEFA), αλλά και σε φακέλους υποψηφιότητας διεθνών διοργανώσεων της Χώρας. Μεταξύ άλλων, αυτό συνεπάγεται ελάχιστη χωρητικότητα 30.000 θέσεων για αγώνες του Προγράμματος Διεθνούς Διοργάνωσης. Αν ακόμη ληφθούν υπόψη και οι σχετικές θεσμοθετημένες προδιαγραφές που αφορούν στις λειτουργίες αυτών των χώρων, προκύπτει ότι τέτοιας κατηγορίας έργα έχουν ανελαστικές διαστάσεις χώρων και λειτουργιών προκειμένου να εξυπηρετήσουν τους εθνικούς σκοπούς της δημιουργίας τους. Ως εκ τούτου, η περιορισμένη αύξηση της περιοχής που προτείνεται από την ρύθμιση, με διάθεση μικρού τμήματος του άλσους, σε συνδυασμό με την ανυπέρβλητη ανάγκη δημιουργίας ελεύθερων χώρων από τις περιβάλλουσες υφιστάμενες χρήσεις, αλλά και της ανάγκης απόδοσης κοινοχρήστων χώρων, είναι μονοσήμαντα απαραίτητη, προκειμένου οι αθλητικές εγκαταστάσεις να ικανοποιήσουν τις διεθνείς ελάχιστες προδιαγραφές (βλ. αναλυτικά Κεφάλαιο 2, Παράγραφος 2.4 «Διεθνείς Προδιαγραφές των γηπέδων Ποδοσφαίρου και «Παράρτημα Α: Απόσπασμα Τεχνικών Απαιτήσεων για τα γήπεδα ποδοσφαίρου που φιλοξενούν διεθνείς αγώνες, από τον Κανονισμό της UEFA» της Θεώρησης). Σε περίπτωση μη διάθεσης του τμήματος του άλσους, η υπόλοιπη έκταση δεν είναι αρκετή, η δε εξάντληση όλων ανεξαιρέτως των δυνατών τεχνικών λύσεων οδηγεί μοιραία στην μηδενική λύση και την ακύρωση όλου του εγχειρήματος. Και εξ αυτού του λόγου, η διάθεση, λοιπόν, τμήματος του άλσους αποτελεί αντικειμενικά το μόνο πρόσφορο μέσο για την δημιουργία του έργου και την ικανοποίηση αναγκών δημοσίου συμφέροντος, οι δε λόγοι δημοσίου συμφέροντος που συντρέχουν είναι επιτακτικοί και δικαιολογούν και τεκμηριώνουν κατ' εξαίρεση την αναγκαστική επιλογή των προτεινόμενων διατάξεων.

Τέλος, στο πλαίσιο των προτεινόμενων νομοθετικών ρυθμίσεων ορίζεται επίσης και ο αριθμός των θέσεων στάθμευσης της περιοχής υποδοχής του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού, με βάση τη γενική κυκλοφοριακή σύνδεσή της, την υποδομή μεταφορών που εξυπηρετεί την περιοχή, τη φυσιολογία των αθλητικών εγκαταστάσεων ως προς την προσέλευση των θεατών, τη διεθνή πρακτική συναφών περιπτώσεων και την πολιτική της διασφάλισης ελάχιστου αριθμού θέσεων οχημάτων (βλ. αναλυτικά Κεφάλαιο 2, Παράγραφος 2.3.

**«Προσβασιμότητα» και Παράρτημα Β: «Τεκμηρίωση Συγκοινωνιακής Βιωσιμότητας»).**

Οι προτεινόμενες βελτιώσεις στο πολεοδομικό πλαίσιο της περιοχής, και οι βασικές αρχές του επενδυτικού προγράμματος, έχουν ήδη αποτελέσει αντικείμενο ευρείας δημοσιότητας, εκτεταμένης διαβούλευσης και δημόσιου διαλόγου, τόσο με την παρουσίασή τους στο κοινό και τη συμμετοχή του τελευταίου σε αυτό, όσο και με την διεξοδική ανάλυση και συζήτησή τους σε τυπικές και άτυπες συνεδριάσεις του δημοτών και πολιτών της ευρύτερης περιοχής της Φιλαδέλφειας, αλλά και οικονομικών, κοινωνικών και άλλων δημόσιων και ιδιωτικών φορέων (σημειώνονται ενδεικτικώς οι αριθμ. 156/2013 και 196/2013 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ν. Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνας, ληφθείσες αντιστοίχως κατά τις αριθμ. 24/2.10.2013 και 30/20.11.2013 Τακτικές Συνεδριάσεις του, με τις οποίες εγκρίθηκαν οι κεντρικές πολεοδομικές και περιβαλλοντικές επιλογές και κατευθύνσεις για την υλοποίηση των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων της ΑΕΚ).

Επισημαίνεται, ότι οι πιο πάνω γενικές προβλέψεις δεν αποτελούν το τελικό σχέδιο, αλλά το κανονιστικό πλαίσιο σχεδιασμού και πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής, προκειμένου να διαμορφωθεί στη συνέχεια το οριστικό σχέδιο, και δεν αφορούν ένα συγκεκριμένο έργο, αλλά ρυθμίζουν το κανονιστικό πλαίσιο εντός του οποίου μπορεί να γίνει το έργο. Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αποτελούν τα ανώτατα πολεοδομικά όρια, τα οποία οφείλουν να ληφθούν υπόψη κατά τον οριστικό σχεδιασμό και τη μελέτη του έργου, χωρίς να εξικνούνται μέχρι του σημείου καθορισμού συγκεκριμένων τεχνικών χαρακτηριστικών αυτού. Εναπόκειται, επομένως, στο επόμενο (μεταγενέστερο) στάδιο της διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης να καθοριστεί και προσδιοριστεί, το πρώτον, με περιβαλλοντικά και πολεοδομικά κριτήρια, ο ακριβής σχεδιασμός του έργου, τα ειδικά χαρακτηριστικά του, οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές του, το οριστικό μέγεθος αυτού, οι χρήσεις και οι λειτουργίες του και κάθε ειδικότερο στοιχείο της υλοποίησής του. Για το λόγους αυτούς, η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων του έργου γίνεται με τις πάγιες ισχύουσες διατάξεις και διαδικασίες.

Πέραν μάλιστα των παραπάνω αλλαγών για την βελτίωση του κανονιστικού μέρους, με την προτεινόμενη διάταξη (παράγραφος 7) καταργείται μια δέσμη ατομικών νομοθετικών ρυθμίσεων που αφορούσαν: α. την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων για την ανέγερση του νέου σταδίου και πολυλειτουργικού κέντρου του αθλητικού σωματείου με την επωνυμία «Αθλητική Ένωση Κωνσταντινουπόλεως» στο Δήμο Νέας Φιλαδέλφειας Αττικής και β. την έγκριση της θέσης και της διάταξης των εγκαταστάσεων του αθλητικού και πολυλειτουργικού κέντρου, η οποία μάλιστα επέχει θέση οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση των εργασιών ανέγερσης, κοπής δέντρων ή οποιασδήποτε άλλης κατά περίπτωση απαιτούμενης από την ισχύουσα νομοθεσία άδειας. Οι ρυθμίσεις αυτές είχαν θεσπιστεί με το άρθρο 11 του ν. 3207/2003 και εν μέρει υπεκατέστησαν κατά περιεχόμενο ως προς την περιβαλλοντική αδειοδότηση του τότε σχεδιαζόμενου έργου τις διοικητικές πράξεις έγκρισης περιβαλλοντικών όρων (ΚΥΑ 132863/25.6.2003, όπως τροποποιήθηκε από την 137416/17.11.2003 όμοια απόφαση). Οι πράξεις όμως αυτές εν τέλει ακυρώθηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας (αριθμ. ΣτΕ Ολ 1847/2008), καθώς, με βάση την απόφαση αυτή, επιχειρήθηκε ο σχεδιασμός ενός έργου, το οποίο, λόγω της φύσης και του μεγέθους του, αλλά και των προβλεπόμενων χρήσεων, θα είχαν σοβαρές επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον και στη ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η προτεινόμενη διάταξη (παράγραφος 7) καταργεί όχι μόνο την περιβαλλοντική αδειοδότηση του παλαιού έργου, και τις αδειοδοτήσεις δόμησης και εκτέλεσής του, αλλά κάθε ρύθμιση του άρθρου 19 του ν. 3044/2002, όπως αυτό συμπληρώθηκε από τον ν. 3207/2003, προκειμένου να δημιουργηθούν νέες συνθήκες για την αναζήτηση όλων των τυχόν εναλλακτικών λύσεων, καθώς και για τον ασφαλή επανασχεδιασμό του, χωρίς παρεκκλίσεις και εξαιρέσεις από τις πάγιες νομικές και διοικητικές διαδικασίες.

Η δε προσφυγή στην διαδικασία του τυπικού νόμου για τη θέσπιση των προτεινόμενων ρυθμίσεων υπαγορεύεται, όπως αναφέρθηκε παραπάνω και τεκμηριώνεται ειδικώς στην Θεώρηση (βλ. Κεφάλαιο 2), από λόγους έντονου δημοσίου συμφέροντος, έκτακτης ανάγκης και επίστευσης των σχετικών διαδικασιών, καθώς αμέσως μετά την ψήφιση του νόμου, μπορούν να ενεργοποιηθούν εντός συντόμου χρονικής περιόδου οι λοιπές διοικητικές διαδικασίες υλοποίησης της επένδυσης, η οποία θα

αποτελέσει και τον βασικό μοχλό αναστολής της οικονομικής κρίσης και ενίσχυσης της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής της ευρύτερης περιοχής της Φιλαδέλφειας Αττικής, η οποία εμφανίζει και πλήττεται σφόδρα από χαρακτηριστικά εφάμιλλα με αυτά της δημοσιονομικής κρίσης της Χώρας.

Επισυνάπτεται και ακολουθεί αμέσως παρακάτω, ως Β ΜΕΡΟΣ - ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ, το οποίο και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της αιτιολογικής έκθεσης του παρόντος, Ειδική Επιστημονική Χωροταξική, Πολεοδομική και Περιβαλλοντική Έκθεση – Τεκμηρίωση («ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΗΣ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ, ΜΝΗΜΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΣΤΗ Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ»), στην οποία παρατίθενται όλα τα χωροταξικά, περιβαλλοντικά, πολεοδομικά, τεχνικά, κυκλοφοριακά, οικονομικά, κοινωνικά, στατιστικά, δημογραφικά και δημοσιονομικά στοιχεία και κριτήρια, τα οποία τεκμηριώνουν τις διαπιστώσεις και τις ανάγκες της παρούσας δέσμης ρυθμίσεων, το περιεχόμενο και τον τύπο των προτεινόμενων διατάξεων και τους επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος και έκτακτης ανάγκης που επιβάλλουν τη θέσπιση του προτεινόμενου κανονιστικού πλαισίου. Στην συνημμένη Θεώρηση αιτιολογούνται επίσης ειδικώς όλες οι βασικές επιλογές της προτεινόμενης ρύθμισης, η στάθμιση και η αναγκαιότητα αυτών των επιλογών, οι λόγοι που τεκμηριώνουν τις επιλογές ως μονοσήμαντες, αλλά και ως το μοναδικό πρόσφορο μέσο για την εν συνεχεία υλοποίηση της επένδυσης, στο πλαίσιο των συνταγματικών και κοινοτικών αρχών, αλλά και της αρχής της αναλογικότητας, καθώς και τα συμπεράσματα της σχετικής αξιολόγησης και ικανότητας της περιοχής που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος άρθρου.

**B. ΜΕΡΟΣ: ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ**

Άρθρο ...

Κανονιστικό Πλαίσιο - Σχεδιασμός και Πολεοδομική Οργάνωση  
περιοχής της Ν. Φιλαδέλφειας Αττικής για τη δημιουργία  
Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού

1. Έκταση συνολικού εμβαδού 29.121 τμ. περίπου, η οποία βρίσκεται στο Δήμο Νέας Φιλαδέλφειας - Χαλκηδόνας Αττικής, όπως αυτή ρυθμίζεται με τις διατάξεις του παρόντος και εμφανίζεται στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα της παραγράφου 4 του άρθρου αυτού, παραχωρείται κατά χρήση, διοίκηση και διαχείριση στο ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο με την επωνυμία «Αθλητική Ένωση Κωνσταντινουπόλεως» που ιδρύθηκε με την αριθμ. 3844/1924 απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών με έδρα την Ν. Φιλαδέλφεια Αττικής, για την εκπλήρωση του καταστατικού του σκοπού και την ανέγερση στην παραπάνω έκταση Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού με την επωνυμία «Αγία Σοφία – Νέα Φιλαδέλφεια».

2. Για την εκπλήρωση των σκοπών της παραχώρησης της παραγράφου 1 και των ειδικότερων υποχρεώσεων που αναλαμβάνει το ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο με τη σύμβαση της παραγράφου 3, το τελευταίο δύναται να αποδέχεται δωρεές ή χορηγίες από τρίτους, να εκχωρεί δικαιώματα και υποχρεώσεις σε τρίτους, να συμβάλλεται με αυτούς και εν γένει να προβαίνει σε κάθε νόμιμη ενέργεια που συντείνει στην εκπλήρωση των σκοπών της παραγράφου 1. Οι διατάξεις των

*παραγράφων 2,3 και 4 του άρθρου 56 και του δεύτερου και τρίτου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 67 του ν. 2725/1999 (ΦΕΚ 121 Α΄) δεν εφαρμόζονται στις αθλητικές εγκαταστάσεις του άρθρου αυτού.*

*3. Επίσης, για την εκπλήρωση των σκοπών της παραχώρησης και την υλοποίηση των δράσεων που αναφέρονται στους καταστατικούς σκοπούς των συμβαλλομένων, περιλαμβανομένης και της ανέγερσης, συμπλήρωσης, αναβάθμισης και επέκτασης αθλητικών εγκαταστάσεων, ο οικείος Δήμος, η οικεία Περιφέρεια, Ιδρύματα, το Δημόσιο ή άλλοι φορείς του δημόσιου τομέα της παραγράφου 6 του άρθρου 1 του ν. 1256/1982 δύνανται να υπογράφουν με το ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο ειδικές προγραμματικές συμβάσεις αθλητικής ανάπτυξης, στις οποίες ορίζεται το αντικείμενο της σύμβασης, ο σκοπός και το περιεχόμενο των μελετών, των έργων, των προγραμμάτων ή των υπηρεσιών, ο προϋπολογισμός τους, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των συμβαλλομένων, το τυχόν χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης της σύμβασης, οι εισφορές, οι πόροι από τους οποίους θα καλυφθούν οι αναλαμβανόμενες οικονομικές υποχρεώσεις, το όργανο παρακολούθησης της εφαρμογής της και οι αρμοδιότητές του, οι ρήτρες σε βάρος του συμβαλλόμενου που παραβαίνει τους όρους της σύμβασης και η διάρκεια αυτής και κάθε θέμα σχετικό με την υλοποίηση, εφαρμογή, διαχείριση και λειτουργία του αντικειμένου της σύμβασης. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α΄).*

*4. Στην περιοχή της παραγράφου 1 του παρόντος, εγκρίνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Φιλαδέλφειας με την επέκταση και τη μετατόπιση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 που θεωρήθηκε από τον ... του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και το οποίο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με τον νόμο αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Στην περιοχή αυτή καθορίζονται οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης και οι ακόλουθες επιτρεπόμενες χρήσεις γης:*

*Α. Όροι και περιορισμοί δόμησης*

- α. Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 27 μέτρα.*
- β. Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος απολήξεων κλιμακοστασίων: 2,7 μέτρα (πέραν του ανώτατο επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων)*
- γ. Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος στεγάστρων: 30 μέτρα*
- δ. Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος πυλώνων ανάρτησης στεγάστρων: 40 μέτρα.*
- ε. Ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 1,2*
- στ. Ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: 60%*

## ***B. Επιτρεπόμενες χρήσεις γης***

*α. Αθλητικές χρήσεις με τις βοηθητικές τους εξυπηρετήσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, ιατρεία, σουίτες VIP, φυσιοθεραπευτήρια, γραφεία προπονητών και διαιτητών, γραφεία διοίκησης και προσωπικού, αποθήκες, συνεργεία, χώροι ελέγχου και χειρισμού των εγκαταστάσεων, χώροι TV και CCTV κλπ), συνοδευτικές χρήσεις των κυρίως αθλητικών χρήσεων (χώροι μέσων μαζικής ενημέρωσης, χώροι αναψυχής και εστίασης αθλητών, προπονητών, διαιτητών, αίθουσες συσκέψεων και προβολών, γραφεία εξυπηρέτησης ομάδων, χώροι άθλησης και υγιεινής, γυμναστήριο, sra, χαμάμ, κλπ, χώροι εξυπηρέτησης θεατών και επισήμων, κυλικεία, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων), καθώς και οι ακόλουθες συμπληρωματικές λειτουργίες: πολιτιστικές χρήσεις (μουσεία κλπ), χώροι αναψυχής, εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, εκθεσιακοί χώροι, εστιατόρια. Ο ανώτατος συντελεστής δόμησης των ανωτέρω επιτρεπόμενων χρήσεων για τις συμπληρωματικές λειτουργίες, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 15% του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης.*

*β. Ο επιτρεπόμενος αριθμός των θέσεων στάθμευσης των αυτοκινήτων ορίζεται συνολικά στις εκατόν ογδόντα θέσεις για την περιοχή που ρυθμίζεται με το παρόν και σε διακόσιες θέσεις στάθμευσης, οι οποίες πρέπει να βρίσκονται σε ακίνητο, ιδιόκτητο ή μισθωμένο, που να μην απέχει από τις εξυπηρετούμενες εγκαταστάσεις πλέον των πεντακοσίων μέτρων. Η προβλεπόμενη από το άρθρο 1 του ν. 960/1979 συμβολαιογραφική δήλωση των θέσεων στάθμευσης των*



*εγκαταστάσεων που προβλέπονται στο άρθρο αυτό, μπορεί να γίνεται για λογαριασμό του κυρίου του ακινήτου από τον παραχωρησιούχο φορέα. Συμβολαιογραφικές πράξεις που αφορούν την παραχώρηση σε κοινή χρήση τμήματος της παραπάνω έκτασης ή τη σύσταση δουλείας επί αυτής ή άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων μπορούν επίσης να γίνονται για λογαριασμό του κυρίου του ακινήτου από τον παραχωρησιούχο φορέα ή τον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα.*

*γ. Στους υπόγειους χώρους των εγκαταστάσεων, ανεξαρτήτως χρήσεων, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 11 παρ. 1.1 και 1.2 της απόφασης 3046/304/89 (ΦΕΚ 59 Δ) και ο προβλεπόμενος φορέας είναι η Γενική Γραμματεία Αθλητισμού. Το ύψος των υπόγειων χώρων δύναται να υπερβαίνει τα 3 μέτρα.*

*δ. Για την λειτουργική ενσωμάτωση των επιτρεπόμενων χρήσεων στον αστικό ιστό, επιτρέπεται επίσης η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και των περιμετρικών πεζοδρομών με την πραγματοποίηση εκσκαφών έως 5 μέτρα και επιχώσεων έως 2 μέτρα, μη εφαρμοζομένης της παραγράφου 4 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α'). Το τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης β της παραγράφου 6 του άρθρου 17 καθώς και οι αποστάσεις που ορίζονται στην υποπερίπτωση ω της περίπτωσης Β της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 δεν έχουν εφαρμογή.*

*5. Οι περιβαλλοντικοί όροι για την δημιουργία των εγκαταστάσεων, εγκρίνονται κατά τις ισχύουσες διατάξεις, ύστερα από την υποβολή Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, στην οποία θα προβλέπονται πρόσθετοι ειδικοί όροι περιβαλλοντικής προστασίας, καθώς και τα πρόσφορα και κατάλληλα αντισταθμιστικά μέτρα, τα οποία σχετίζονται ιδίως με την πύκνωση και επαύξηση των χώρων πρασίνου στο υπόλοιπο άλσος της Νέας Φιλαδέλφειας, με την εντατικοποίηση της συνοχής, της συνέχειας και της λειτουργίας του άλσους, ως δασικού οικοσυστήματος, την ενίσχυση της αντιπυρικής προστασίας του και κάθε συναφές μέτρο που διασφαλίζει την αναγκαία αντιστάθμιση και αποκαθιστά το περιβαλλοντικό ισοζύγιο στο άλσος της Νέας Φιλαδέλφειας.*

**6. Οι άδειες δόμησης για την ανέγερση των κτιρίων και εγκαταστάσεων χορηγούνται από την Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 33 του ν. 3492/2006.**

**7. Οι διατάξεις του άρθρου 19 του ν. 3044/2002, όπως αυτές τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με την παράγραφο 1 του άρθρου 11 του ν. 3207/2003, καθώς και οι διατάξεις του άρθρου 65 του ν. 4042/2012 (ΦΕΚ 24 Α') καταργούνται από τότε που ίσχυσαν.**