

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΟΥ ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΥ ΒΟΡΕΙΩΣ ΤΟΥ ΔΗΜΙΟΥΡΓΟΥΜΕΝΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΕΚ

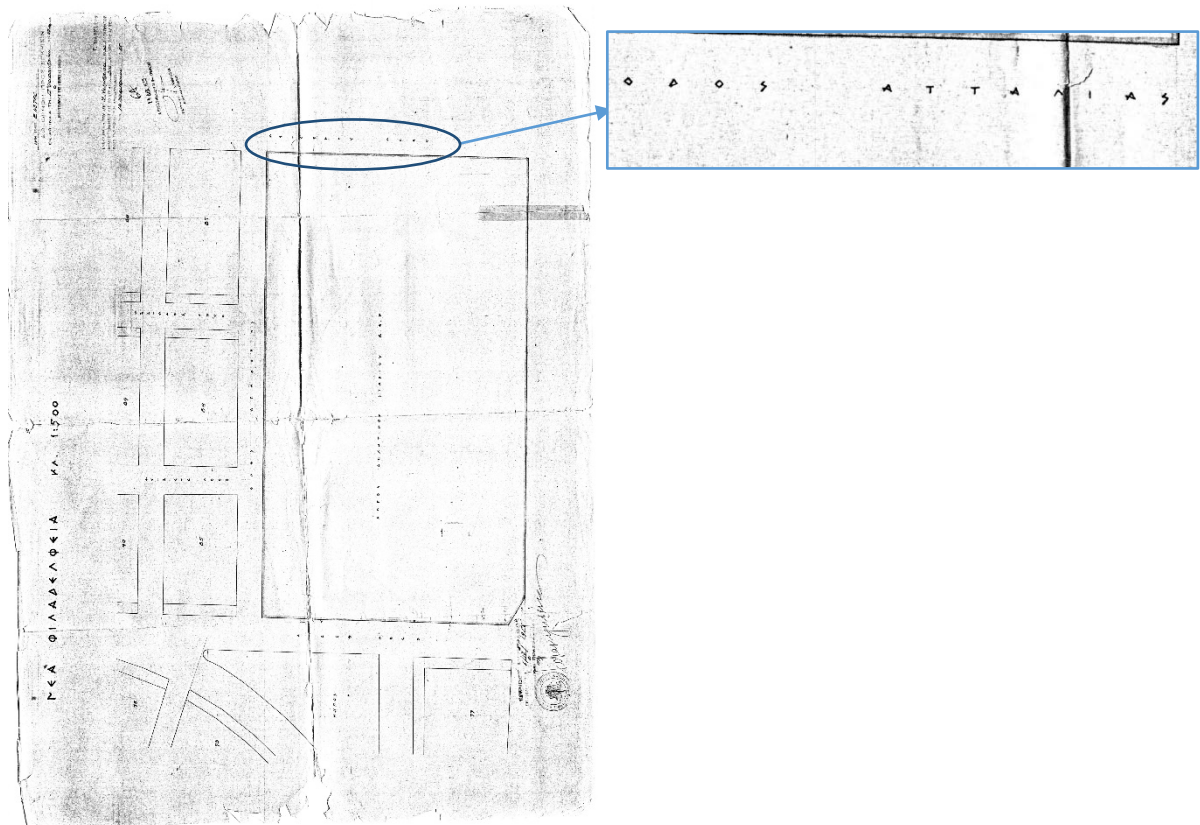
Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο το πολεοδομικό καθεστώς του κοινόχρηστου χώρου που προβλέπεται ως πεζόδρομος και βρίσκεται βορείως του παραχωρούμενου χώρου για τη δημιουργία του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού του Αθλητικού Σωματείου της ΑΕΚ στη Ν. Φιλαδέλφεια Αττικής (Οδός Ατταλείας), σύμφωνα με το άρθρο 42 του ν.4277/2014. Για τη σύνταξή του λαμβάνονται υπόψη στοιχεία που είχαν ήδη ληφθεί υπόψη για τη σύνταξη της Πολεοδομικής, Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Θεώρησης του Σχεδίου νομοθετικής ρύθμισης για το Κέντρο Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού του Αθλητικού Σωματείου της ΑΕΚ στη Ν. Φιλαδέλφεια Αττικής (μετέπειτα ν. 4277/2014).

Το συμπέρασμα που προκύπτει από το σύνολο των υπαρχόντων στοιχείων είναι ότι το τμήμα αυτό είναι ενταγμένο σε ρυμοτομικό σχέδιο ως δρόμος από το 1928.

Το τμήμα αυτό εμφανίζεται σαφώς ως δρόμος, για πρώτη φορά στα στοιχεία του «Ρυμοτομικόν Σχέδιον Προσφυγικού Οικισμού Νέας Φιλαδέλφειας και Νέας Χαλκηδόνας» (κλ. 1:1.000) που συνοδεύει το ν.25003/28 (ΦΕΚ 20/15-3-28 ΤΒ). Ο χώρος του (μεταγενέστερου) γηπέδου της ΑΕΚ καταλαμβάνεται από έξι οικοδομικά τετράγωνα στο βορειο-ανατολικό άκρο του ρυμοτομικού σχεδίου, βορείως των οποίων υπάρχει δρόμος-προέκταση του αντίστοιχου δρόμου που προβλέπεται βορείως των οικοδομικών τετραγώνων που βρίσκονται προς τα δυτικά των προαναφερόμενων έξι οικοδομικών τετραγώνων. Ο δρόμος αυτός είναι η σημερινή Οδός Ατταλείας. Σημειώνουμε ότι η ζώνη που περιλαμβάνει όλα τα αναφερόμενα πιο πάνω οικοδομικά τετράγωνα είχε κηρυχθεί (ως τμήμα μιας ευρύτερης έκτασης) «δασώτεια έκταση» το 1915 (από 13.5.1916 Β/ΦΕΚ 105Α/18.3.1915). Η δασώση της ευρύτερης αυτής έκτασης είχε όμως αρθεί, σε τμήμα της που περιλαμβάνει και την εν λόγω ζώνη, με τα ΠΔ 10.11.1924 (ΦΕΚ 286Α/14.11.1924) και 31.1.1925 (ΦΕΚ 29Α/31.1.1925), για τη δημιουργία του Προσφυγικού Οικισμού Νέας Φιλαδέλφειας.

Τα έξι οικοδομικά τετράγωνα στο βορειο-δυτικό άκρο του ρυμοτομικού σχεδίου και οι μεταξύ τους δρόμοι παραχωρήθηκαν στις 2.9.1934 (απόφ. 62032/2.9.1934 του Υπουργού Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως) στην ΑΕΚ για τη δημιουργία του γηπέδου της. Ως εκ τούτου, ο χώρος που παραχωρήθηκε στην ΑΕΚ (και η Οδός Ατταλείας) δεν υπάγονται στην «περιοχή του λεκανοπεδίου Αττικής» που κηρύχθηκε ως αναδασώτεια με την με αρ. 108424/13.9.1934 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας, δεδομένου ότι εμπίπτουν σε περιπτώσεις εξαίρεσης από την αναδάσωση.

Σημειώνεται, επίσης, στο μεταγενέστερο ΒΔ 16 (ΦΕΚ 316/1955), με το οποίο τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο Νέας Φιλαδέλφειας και εντάχθηκε σε αυτό το Άλσος Ν. Φιλαδέλφειας, απόσπασμα από το συνοδευτικό διάγραμμα του οποίου παρατίθεται πιο κάτω, αναγράφεται βορείως του χώρου του γηπέδου της ΑΕΚ η φράση «Οδός Ατταλείας», κάτι που σημαίνει ότι η οδός αυτή αποτελούσε στοιχείο του ρυμοτομικού σχεδίου.



Η οδός Ατταλείας βορείως του γηπέδου εμφανίζεται, επίσης, σε απόσπασμα του διαγράμματος του από 11.5.1960 ΒΔ με το οποίο και πάλι τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της Νέας Φιλαδέλφειας.

Η ανάλυση αυτή οδηγεί στο συμπέρασμα ότι στον προβλεπόμενο, στο διάγραμμα που συνοδεύει το άρθρο 42 του ν. 4277/2014 (Κέντρο ΑΕΚ), πεζοδρόμο σχήματος Γ μεταξύ του Κέντρου και του Άλσους Νέας Φιλαδέλφειας, το δυτικό (και μεγαλύτερο) τμήμα του σε κατεύθυνση Α-Δ σκέλους του πεζοδρόμου (δηλ. αυτού που βρίσκεται βορείως του χώρου του Κέντρου) αποτελεί ήδη ρυμοτομημένο χώρο (οδός Ατταλείας)

Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερόμενα, καταγράφονται στον πιο κάτω πίνακα τα εμβαδά (σε τ.μ.) των διαφόρων πολυγώνων που δημιουργούνται με τις ρυθμίσεις του άρθρου 42 του ν. 4277/2014 και τα προκύπτοντα ισοζύγια διαφόρων κατηγοριών χώρων (τα πολύγωνα περιγράφονται με τις κορυφές με τις οποίες χαρακτηρίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει το εν λόγω άρθρο και παρατίθεται αμέσως μετά τον πίνακα. Στο διάγραμμα αυτό έχει προστεθεί από εμάς το τμήμα ΒΜ'.

Αρχικά (1934) παραχωρηθείσα έκταση προς την ΑΕΚ ΑΑ'Β'Γ'ΚΙΖΗΑ	27.044,77 ¹	r
Παραχωρούμενη έκταση άλσους στο Κέντρο ΑΕΚ Β'ΒΓΓ'Β'	3.002,84	s
Διατιθέμενο τμήμα της αρχικά παραχωρηθείσας έκτασης προς την ΑΕΚ για κοινόχρηστα (Δήμο) ΕΔΓ'ΚΙΖΕ	926,00	t
Έκταση δημιουργούμενου πεζοδρόμου (διατίθεται από το Άλσος) Β'ΒΓΛΜΜ'	1.791,00	x
Οδός Ατταλείας (μετατροπή σε πεζόδρομο)	1.255,15	w
Δημιουργούμενη πρασιά ΑΑ'ΘΕΖΗΑ	1.572,27	y



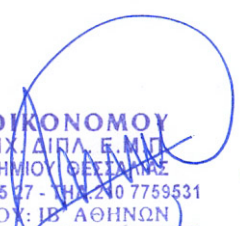
Νέος χώρος Κέντρου ΑΕΚ	29.121,61	+r+s-t
Ισοζύγιο Κέντρου ΑΕΚ	[+] 2.076,84	+r+s-t-r
Ισοζύγιο Άλσους	[-] 4.793,84	-s-x
Ισοζύγιο κοινοχρήστων χώρων όλων των ειδών	[-] 2.076,84	-s+t
Οικοδομήσιμη έκταση χώρου ΑΕΚ	27.549,34	+r+s-t-y
Ισοζύγιο οικοδομήσιμης έκτασης χώρου γηπέδου ΑΕΚ	[+] 504,57	+r+s-t-y-r

Όπως προκύπτει από τον πίνακα, η συνολικά αφαιρούμενη από το Άλσος έκταση ανέρχεται σε 4.793,84 τμ. (-s-x), από τα οποία τα 3.002,84 τμ. (s) διατίθενται για το Κέντρο της ΑΕΚ και τα 1.791,00 τμ. (x) για τη δημιουργία πεζοδρόμου. Η οδός Ατταλείας διατηρεί τον προϋπάρχοντα κοινόχρηστο χαρακτήρα της (αλλάζει η μορφή της, από δρόμο σε πεζόδρομο).

¹ Το εμβαδόν της αρχικής παραχώρησης αναγράφεται εδώ με βάση την ακριβή τοπογραφική αποτύπωση που έχει γίνει επί του εδάφους. Στο αρχικό έγγραφο της παραχώρησης του 1934 το εμβαδόν της έκτασης αναφέρονταν ως 26.621,50 τμ.



Αθήνα, Νοέμβριος 2014


ΔΗΜΗΤΡΗΣ Γ. ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧ. ΔΙΠΛ. Ε.ΜΠ.
ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΑΓΓ. ΠΥΡΡΗ 9 - ΑΘΗΝΑ 115 27 - ΤΗΛ. 210 7759531
ΑΦΜ: 015275735 - ΔΟΥ: ΙΒ' ΑΘΗΝΩΝ

ΕΙΔΙΚΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ
ΕΡΕΥΝΑΣ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΑΦΜ: 090071277 - ΔΟΥ: Α' ΒΟΛΟΥ

Δημήτρης Οικονόμου

Καθ. Πολεοδομίας-Χωροταξίας Πανεπιστημίου Θεσσαλίας