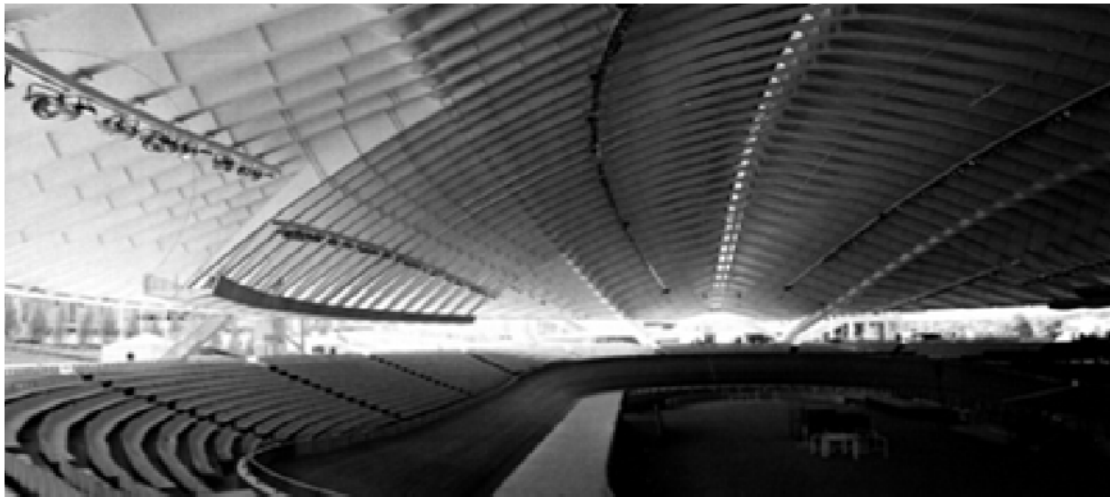




ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΕΙΡΑΙΑ  
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ  
ΤΟΜΕΑΣ Α

## **ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΕΡΓΑ: ΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΚΑΙ  
ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΑΝΤΙΘΕΣΕΙΣ**



### **Σπουδαστές**

Σούλης Παναγιώτης (ΑΜ 24249)

Γαρδίκας Γιώργος (ΑΜ 28651)

### **Επιβλέπων Καθηγητής**

Παπασταμόπουλος Δημοσθένης

Σεπτέμβριος 2013

**ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΕΡΓΑ: ΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ  
ΧΩΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ ΚΑΙ  
ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΑΝΤΙΘΕΣΕΙΣ**

Copyright © 2013

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα.

Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν αποκλειστικά των συγγραφέων και δεν αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του ΤΕΙ Πειραιά.

## Περίληψη

Αντικείμενο της εργασίας αποτελεί η κριτική αξιολόγηση των Ολυμπιακών ακινήτων, η ανασκόπηση της κτιριοδομικής τους ταυτότητας και η ανάλυση της επιρροής τους στον ευρύτερο χώρο στον οποίο εντάσσονται.

Στην μελέτη μας απασχολούν κυρίως τα κύρια ζητήματα που σχετίζονται με την αποτίμηση των συνεπειών και προβλημάτων που επιφέρουν τα Ολυμπιακά ακίνητα στον αστικό ιστό αφορούν στις διασυνδέσεις αυτών με την υπόλοιπη αστική περιοχή στην οποία εντάσσονται. Δεδομένου ότι υπάρχει ο κίνδυνος λόγω της έμφασης που δίδεται στην γρήγορη οικονομική τους απόδοση να δημιουργηθούν διαστρεβλώσεις στις τοπικές οικονομίες και στην αγορά γης στο σύνολο της πόλης η μελέτη επιχειρεί να δώσει απαντήσεις σε αυτά τα ζητήματα.

## **Abstract**

Object of this project is the critical evaluation of Olympic Properties, review the building constructivist identity and the analysis of their influence in the broader area involving.

In our study we mainly employ the main issues related to the valuation of consequences and problems brought about by the Olympic properties in the urban fabric on these interconnections with the rest of the urban area in which they operate. Since there is a risk because of the emphasis given to quick financial returns to create distortions on local economies and the purchase of land in the whole city study attempts to provide answers to these issues.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	10
i. Αντικείμενο.....	10
ii. Στόχος.....	11
iii. Ιστορικό Ανάπτυξης.....	11
1. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ «ΣΠΥΡΟΣ ΛΟΥΗΣ».....	14
1.1 Τοποθεσία.....	14
1.2 Εγκαταστάσεις.....	18
1.2.1 Ολυμπιακό Στάδιο Αθήνας.....	20
1.2.2 Ποδηλατοδρόμιο ΟΑΚΑ.....	20
1.2.3 Γήπεδο Καλαθοσφαίρισης ΟΑΚΑ.....	22
1.2.4 Στάδιο Αντισφαίρισης.....	24
1.2.5 Ολυμπιακό Κέντρο Υγρού Στίβου.....	25
1.3 Προσβασιμότητα - Συγκοινωνιακή Κάλυψη.....	27
1.4 Σχετικές Νομοθετικές Διατάξεις.....	28
1.5 Σχέση Ολυμπιακού Συγκροτήματος με την Ευρύτερη Περιοχή.....	29
1.6 Αποτελέσματα Επεμβάσεων στον Ιστό της Πόλης.....	30
2. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ.....	32
2.1 Τοποθεσία.....	32
2.2 Εγκαταστάσεις.....	34
2.2.1 Εγκαταστάσεις Canoe Slalom.....	35
2.2.1 Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Hockey.....	36
2.2.2 Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Baseball.....	36
2.2.3 Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Softball.....	37
2.2.4 Κλειστό Γήπεδο.....	38
2.2.5 Κέντρο Ξιφασκίας.....	38
2.3 Σχετικές Νομοθετικές Διατάξεις.....	39

2.4	Προσβασιμότητα - Συγκοινωνιακή Κάλυψη .....	39
2.5	Σχέση Ολυμπιακού Συγκροτήματος με την Ευρύτερη Περιοχή.....	40
2.6	Αποτελέσματα Επεμβάσεων στον Ιστό της Πόλης.....	40
3.	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ.....	43
3.1	Τοποθεσία .....	43
3.2	Εγκαταστάσεις .....	44
3.3	Σχετικές Νομοθετικές Διατάξεις.....	45
3.4	Αποτελέσματα Επεμβάσεων στον Ιστό της Πόλης.....	46
3.5	Προσβασιμότητα - Συγκοινωνιακή Κάλυψη .....	47
3.6	Σχέση Ολυμπιακού Συγκροτήματος με την Ευρύτερη Περιοχή.....	48
4.	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ .....	49
4.1	Τοποθεσία .....	49
4.2	Εγκαταστάσεις .....	50
4.2.1	Γήπεδο Beach Volley.....	50
4.2.2	Στάδιο Tae Kwon Do - Handball.....	51
4.3	Σχετικές Νομοθετικές Διατάξεις.....	52
4.4	Προσβασιμότητα - Συγκοινωνιακή Κάλυψη .....	53
4.5	Σχέση Ολυμπιακού Συγκροτήματος με την Ευρύτερη Περιοχή.....	54
4.6	Αποτελέσματα Επεμβάσεων στον Ιστό της Πόλης.....	56
4.6.1	Κεντρική ζώνη Εσπλανάδας και Πλατείας Νερού .....	58
4.6.2	Ζώνη Δέλτα.....	59
4.6.3	Ζώνη Ναυταθλητικού Λιμένα.....	61
4.6.4	Ζώνη Beach Volley.....	62
5.	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ .....	65
5.1	Τοποθεσία .....	65
5.2	Εγκαταστάσεις .....	66
5.2.1	Πολυκλινική Ολυμπιακού Χωριού.....	67

5.2.2	Κτιριακό Συγκρότημα Υπουργείου Απασχόλησης & Κοινωνικής Ασφάλισης .....	68
5.3	Σχέση Ολυμπιακού Συγκροτήματος με την Ευρύτερη Περιοχή.....	69
5.4	Αποτελέσματα Επεμβάσεων στον Ιστό της Πόλης.....	69
6.	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΩΠΗΛΑΣΙΑΣ .....	70
6.1	Τοποθεσία .....	70
6.2	Εγκαταστάσεις .....	71
6.3	Προσβασιμότητα - Συγκοινωνιακή Κάλυψη .....	71
6.4	Σχέση Ολυμπιακού Συγκροτήματος με την Ευρύτερη Περιοχή.....	72
6.5	Αποτελέσματα Επεμβάσεων στον Ιστό της Πόλης.....	72
7.	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΝΙΚΑΙΑΣ .....	73
7.1	Τοποθεσία .....	73
7.2	Εγκαταστάσεις .....	73
7.3	Προσβασιμότητα - Συγκοινωνιακή Κάλυψη .....	75
7.4	Αποτελέσματα Επεμβάσεων στον Ιστό της Πόλης.....	75
	Ανάλυση των επιπτώσεων στο έδαφος.....	76
	Ανάλυση των επιπτώσεων στην ποιότητα του αέρα.....	76
	Ανάλυση των επιπτώσεων στα νερά.....	76
	Ανάλυση των επιπτώσεων στα είδη χλωρίδας.....	77
	Ανάλυση των επιπτώσεων στα είδη πανίδας.....	77
	Ανάλυση των επιπτώσεων θορύβου .....	78
	Ανάλυση των επιπτώσεων στις χρήσεις γης.....	78
8.	ΦΟΡΕΙΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΟΛΥΜΠΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	79
8.1	Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.....	79
8.2	Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. ....	80
9.	ΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΥΡΗΜΑΤΩΝ .....	81
9.1	Ανάγκη Στρατηγικού Σχεδιασμού .....	81



9.2	Πολλαπλασιαστικές Επιπτώσεις σε Τοπική Κλίμακα .....	82
9.3	Ενίσχυση Κλάδου Κατασκευών και Ενίσχυση Υποστηρικτικών Υπηρεσιών στην Ελληνική Περιφέρεια .....	82
9.4	Σύνδεση Οικιστικού Ιστού με τον Παραλιακό Άξονα .....	83
9.5	Αποκατάσταση Ολυμπιακού Οικολογικού Πάρκου .....	83
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....		90

## **ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Στο τελευταίο έτος των σπουδών μας ολοκληρώνοντας τον κύκλο σπουδών του Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος Πειραιά της σχολής Τεχνολογικών Εφαρμογών του τμήματος Πολιτικών Δομικών Έργων οι σπουδαστές του ιδρύματος καλούνται να συντάξουν μια πτυχιακή μελέτη. Μέσα από αυτό το πόνημα μας δίνεται η δυνατότητα να εμβαθύνουμε τις γνώσεις μας σχετικά με εξειδικευμένα ζητήματα της επιστήμης του Πολιτικού Μηχανικού. Η παρούσα μελέτη πραγματεύεται το ζήτημα της Μεταολυμπιακής αξιοποίησης των Ολυμπιακών Ακινήτων Η μελέτη διήρκησε δώδεκα μήνες.

### **i. Αντικείμενο**

Η μελέτη εστιάζει στην παρουσίαση και κριτική αξιολόγηση των κτιριακών εγκαταστάσεων που κατασκευάστηκαν κατά την περίοδο 1996 – 2004 και λειτούργησαν για τους σκοπούς των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας το 2004. Η αξιοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων ανήκει στην αρμοδιότητα της Εταιρείας Ακινήτων Ελληνικού Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.), η οποία διαχειρίζεται δεκατρία Ολυμπιακά Ακίνητα. Επίσης, η ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει την ευθύνη συντήρησης και λειτουργίας έξι Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, Το ετήσιο κόστος συντήρησης των εγκαταστάσεων ανέρχεται στο ποσό των 1.100.000 ευρώ.

Για πολλά από τα ολυμπιακά ακίνητα, έχουν γίνει ήδη προσπάθειες αξιοποίησης, με εκμισθώσεις και παραχωρήσεις, που αποφέρουν έσοδα για τα ταμεία του κράτους και απαλλάσσουν το Δημόσιο από το κόστος που συνεπάγεται η συντήρησή τους. Παράλληλα, μέχρις ότου ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός της εμπορικής αξιοποίησής τους, μια σειρά εγκαταστάσεων έχει παραχωρηθεί σε δημόσιους φορείς, δημιουργώντας μια κοινωνική δυναμική στη χρήση των συγκεκριμένων εγκαταστάσεων.

Τίθεται όμως ένα ερώτημα. Ήταν τα ολυμπιακά έργα, αυτά, που πραγματικά θέλαμε σαν πολίτες; Επαρκούν για τις ανάγκες κατοικίας, εργασίας, ψυχαγωγίας και κυκλοφορίας, που γεννούν τα συμπτώματα μητρόπολης, που εμφανίζει τα τελευταία χρόνια η Αθήνα;

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να σημειωθεί πως επειδή το έργο καταγραφής και ανάλυσης όλων των ολυμπιακών ακινήτων περιέχει τον κίνδυνο να υπάρξουν σημαντικές ελλείψεις, η εργασία εστιάζει στα Ολυμπιακά ακίνητα που βρίσκονται στο Λεκανοπέδιο Αττικής και κυρίως αυτά που αφορούν τον παραλιακό άξονα.

## **ii. Στόχος**

Τον Ιούνιο του 1999, με τον πρώτο Ολυμπιακό νόμο 2730/99 επικαιροποιήθηκε το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας ώστε να ενσωματώσει τα Ολυμπιακά αθλητικά έργα στον πολεοδομικό ιστό, εξασφαλίζοντάς τους με αυτό τον τρόπο σημαντική μεταολυμπιακή προοπτική, ενώ θεσμοθετήθηκαν ειδικά σχέδια ολοκληρωμένης ανάπτυξης πόλων (ΕΣΟΑΠ) για το Μαρκόπουλο, το Σχοινιά και το Φάληρο, τα οποία - με τη μορφή των προεδρικών διαταγμάτων - υπόκειντο στον προληπτικό και πάντα λεπτομερή έλεγχο του Συμβουλίου της Επικρατείας. Παράλληλα, οι Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις σχεδιάσθηκαν με προδιαγραφές που υποστηρίζουν ένα μείγμα αθλητικών, ψυχαγωγικών και εμπορικών χρήσεων.

Ο προβληματισμός της παρούσας εργασίας είναι μέσα από την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής, να εντοπιστούν τα προβλήματα που αυτή παρουσιάζει, και στη συνέχεια να διερευνηθεί αν οι προγραμματισμένες αναπλάσεις που αφορούν στην περιοχή θα μπορούσαν να συντελέσουν στην επίλυσή τους.

Φιλοδοξία των συγγραφέων είναι, μέσω αυτού του πονήματος να κατανοηθούν τα προβλήματα και η υφιστάμενη κατάσταση των Ολυμπιακών ακινήτων. Σε δεύτερο στάδιο η εργασία αποσκοπεί στην κατάθεση προτάσεων σχετικά με την αξιοποίηση των εγκαταστάσεων. Η προσπάθεια αξιοποίησης των εθνικών περιουσιακών στοιχείων θα πρέπει να αποτελέσει κεντρική προτεραιότητα της κυβέρνησης.

## **iii. Ιστορικό Ανάπτυξης**

Ήδη από το 1999 σε προεδρικά διατάγματα είχε ξεκινήσει η θεσμοθέτηση του σχεδιασμού ολοκληρωμένης ανάπτυξης των Ολυμπιακών έργων. Το 2002 στο Προεδρικό Διάταγμα (ΠΔ 22-3/26-3-2002 ΦΕΚ Δ' 233) «Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης περιοχής Ολυμπιακών εγκαταστάσεων Beach Volley και

λοιπών αθλημάτων και Ανάπλαση της περιοχής στο Φαληρικό Όρμο (Ν. Αττικής)», καθορίστηκε η γενική διάταξη των Ολυμπιακών και μετά - Ολυμπιακών εγκαταστάσεων και των συνοδευτικών τους δραστηριοτήτων. Για τη συνολική έκταση (757.000 τ.μ.) προβλέπεται:

- μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 37.875 τ.μ. ( $\Sigma.\Delta.=0.05$ )
- μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 37.875 τ.μ. ( $K=5\%$ )

Παράλληλα στο άρθρο 4 καθορίζονται ειδικοί περιβαλλοντικοί όροι για την υλοποίηση του έργου. Αργότερα, υπήρξε και συμπλήρωση του ΕΣΟΑΠ με το Νόμο 3105 (ΦΕΚ Α΄ 29/10- 2-2003) με τίτλο «Τουριστική εκπαίδευση και κατάρτιση, ρυθμίσεις για τον τουρισμό και άλλες διατάξεις», ο οποίος προβλέπει ότι στις εκτάσεις που περιλαμβάνονται στο Ειδικό Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Φαληρικού Όρμου, πέραν των οριζομένων στο από 22.3/26.3.2002 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 233 Δ), επιτρέπεται:

- η ανέγερση σύγχρονου Ενυδρείου με τις απαραίτητες συνοδευτικές λειτουργίες και δραστηριότητες μέγιστου συνολικού εμβαδού δεκαεπτά χιλιάδων (17.000) τ.μ.
- η ανέγερση μέχρι και πέντε μικρών εστιατορίων – αναψυκτήριων μέγιστου εμβαδού τριακοσίων (300) τ.μ έκαστο, με ανώτερο επιτρεπόμενο ύψος 4,5 μ για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών του θαλάσσιου μετώπου και των αθλοπαιδιών.
- επίσης επιτρέπεται να δημιουργηθούν υπαίθριοι και υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων.
- η χωροθέτηση των εγκαταστάσεων των δύο προηγούμενων εδαφίων και οι προμελέτες όλων των ανωτέρω εγκαταστάσεων εγκρίνονται με απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του ΟΡΣΑ.»

Μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων και στα πλαίσια των προσπαθειών της διοίκησης για την αξιοποίηση της Ολυμπιακής Κληρονομιάς και την ολοκλήρωση των σχεδιασμών ψηφίστηκε ο νόμος (3342/2005 - ΦΕΚ 131/Α'/6.6.2005) «Βιώσιμη ανάπτυξη και κοινωνική αξιοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, αδειοδότηση,

χρήσεις, λειτουργίες τους, διάρθρωση, οργάνωση και λειτουργία Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης».

Οι προτάσεις του μετά - ολυμπιακού νόμου στηρίζονται στην εκπόνηση διεξοδικής «Μελέτης Στρατηγικού Σχεδίου Αξιοποίησης Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων» που προηγήθηκε με αντικείμενο αφενός την εύρεση οικονομικά βιώσιμων λύσεων στο πρόβλημα της διαχείρισης των εγκαταστάσεων σε μητροπολιτική κλίμακα και αφετέρου τη σύνδεση των δημόσιων επενδύσεων με στόχους κοινωνικής αξιοποίησης και δυνατότητες διεύρυνσης της απασχόλησης στο Λεκανοπέδιο.

Στην αιτιολογική έκθεση του νόμου αναγνωρίζεται ότι η υλική κληρονομιά των Αγώνων (οι Ολυμπιακές εγκαταστάσεις) παρέχει τη δυνατότητα ποικίλων δράσεων αθλητικών, πολιτιστικών αλλά και εμπορικών που δημιουργούν υπεραξία όχι μόνο για τις ίδιες τις εγκαταστάσεις αλλά και για τις ευρύτερες περιοχές μέσα στις οποίες βρίσκονται.

Το σκεπτικό του νόμου υποστηρίζει ότι μέχρι σήμερα δεν ήταν δυνατή η πολιτική των μεικτών χρήσεων και πλήθος εγκαταστάσεων είχαν σχεδιασθεί να έχουν ταυτόσημες χρήσεις, δημιουργώντας υπερπροσφορά ανταγωνιστικών εγκαταστάσεων, ενώ από την άλλη, χρήσεις απαραίτητες για το Λεκανοπέδιο, είτε δεν είχαν επιλεγεί, είτε είχαν επιλεγεί γενικά χωρίς καμία μελέτη προσαρμογής.

Σε αυτό το πλαίσιο και με γνώμονα το τρίπτυχο «ανάπτυξη, θέσεις εργασίας, ποιότητα ζωής» ο νέος νόμος ορίζει διευρυμένες κατηγορίες χρήσεων και χωροθετεί λειτουργίες σε κάθε Ολυμπιακή εγκατάσταση ξεχωριστά, σύμφωνα με την παραπάνω διάκριση.

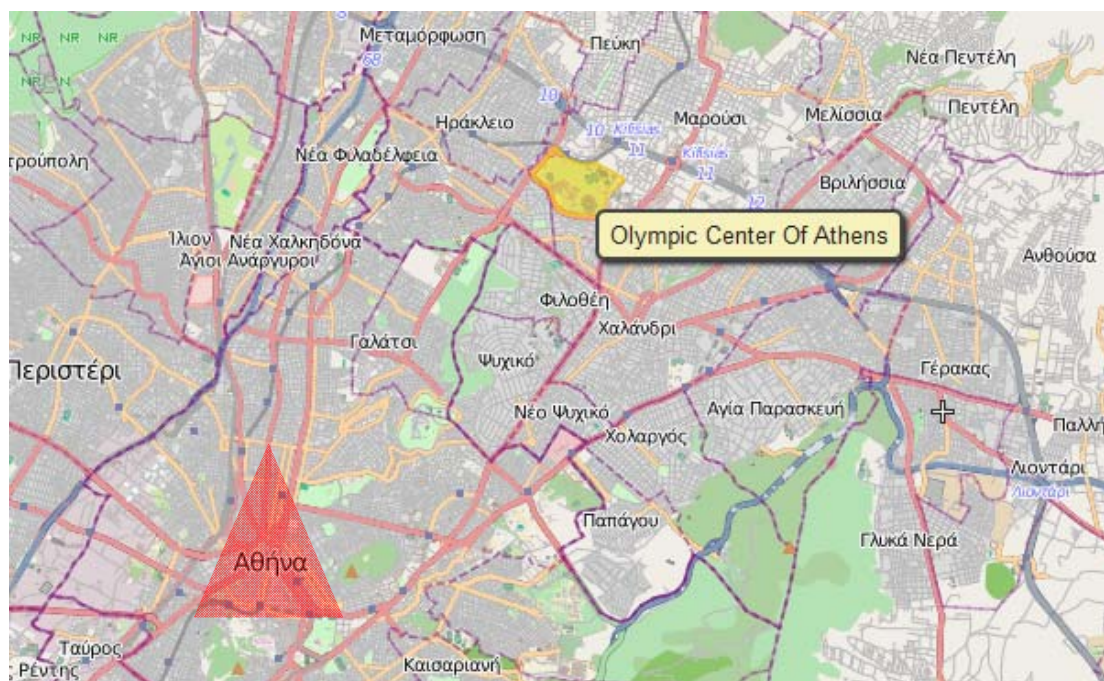
# 1. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ

## «ΣΠΥΡΟΣ ΛΟΥΗΣ»

---

### 1.1 Τοποθεσία

Το Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθηνών "Σπύρος Λούης" (Ο.Α.Κ.Α.) βρίσκεται στο Μαρούσι, στα βορειοανατολικά προάστια της Αθήνας και σε απόσταση 20 χιλιομέτρων από το κέντρο της πόλης. Η έκταση των 1.000 στρεμμάτων, όπου βρίσκεται, ανήκει διοικητικά στο Δήμο Αμαρουσίου.



Εικόνα 1 Η θέση του ΟΑΚΑ σε σχέση με το κέντρο της Αθήνας

Το όραμά που οδήγησε στην κατασκευή του ΟΑΚΑ, ήταν να δημιουργηθούν σιγά σιγά όλες οι κατάλληλες προϋποθέσεις ώστε κάποια στιγμή οι Ολυμπιακοί Αγώνες να φιλοξενηθούν και πάλι στην Ελλάδα. Κατασκευάστρια εταιρεία ήταν η γερμανική Weidleplan με υπεύθυνους αρχιτέκτονες τους H. Stalhout, Fr Herre και Δημήτρη Ανδρικόπουλο και τα εγκαίνια του έγιναν το 1982.

Τα επόμενα χρόνια γύρω από το Κεντρικό Ολυμπιακό Στάδιο, προστέθηκαν το Ολυμπιακό Ποδηλατοδρόμιο (εγκαινιάστηκε το 1991), το Ολυμπιακό Κέντρο Υγρού

Στίβου (1991), το Ολυμπιακό Κλειστό Γυμναστήριο Αθλοπαιδιών (1995), το Ολυμπιακό Κέντρο Αντισφαίρισης (2004) καθώς και όλες οι υπόλοιπες βοηθητικές αθλητικές εγκαταστάσεις.

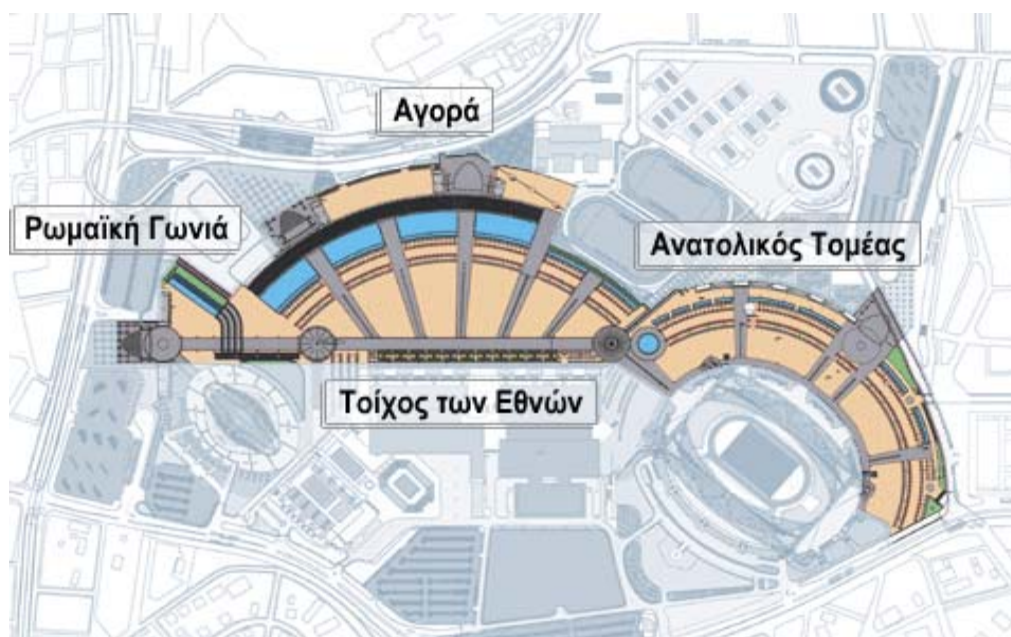


**Εικόνα 2** Θέση του Ολυμπιακού κέντρου στην περιοχή του Αμαρουσίου  
([www.wikimapia.com](http://www.wikimapia.com), 2013)



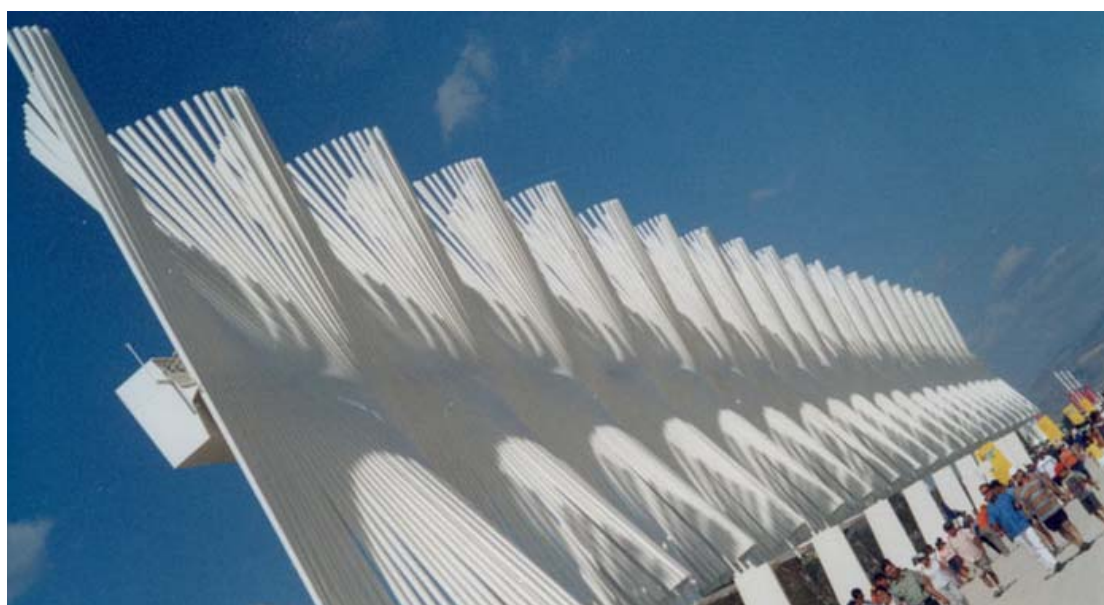
**Εικόνα 3** Αεροφωτογραφία του συγκροτήματος

Ο περιβάλλον χώρος του συγκροτήματος συγκροτείται από πέντε στάδια και τέσσερις θεματικούς χώρους, την Ρωμαϊκή γωνιά, την Αγορά, τον Ανατολικό τομέα και το Τείχος των Εθνών



**Εικόνα 4** Θεματικές ενότητες περιβάλλοντα χώρου

Ο Τείχος των Εθνών είναι ένα γλυπτό κατασκευασμένο από μεταλλικές κοιλοδοκούς. Σχεδιασμένο ώστε να κινείται μηχανικά σε κυματοειδή κίνηση, το μνημειακό γλυπτό εκτίνεται σε μήκος 250μ επί 20μ ύψος. Είναι σχεδιασμένο ώστε να λειτουργεί ως γιγαντιαία οθόνη προβολής.



**Εικόνα 5** Το Τείχος των Εθνών



Εμπνευσμένη από το μοντέλο του αρχαίου Ελληνικού χώρου συνάθροισης, η Αγορά είναι μία θολωτή κατασκευή, που αποτελείται από επαναλαμβανόμενα στοιχεία από ελαφρό σίδηρο, που αναπτύσσεται σε καμπύλη κατά μήκος του βόρειου άκρου του Περιβάλλοντος Χώρου, παράλληλα με ένα διπλό δακτυλίδι νερού και δέντρων. Καλύπτοντας μία αψιδωτή διαδρομή 18.600 τμ (200.000 τπ), η Αγορά παρέχει ένα ευχάριστα σκιερό υπαίθριο καταφύγιο για το μονοπάτι και τις εντός εγκαταστάσεις.



**Εικόνα 6** Η Αγορά



**Εικόνα 7** Ρωμαϊκή Γωνία



**Εικόνα 8** Ο ανατολικός τομέας και το ολυμπιακό στάδιο

## **1.2 Εγκαταστάσεις**

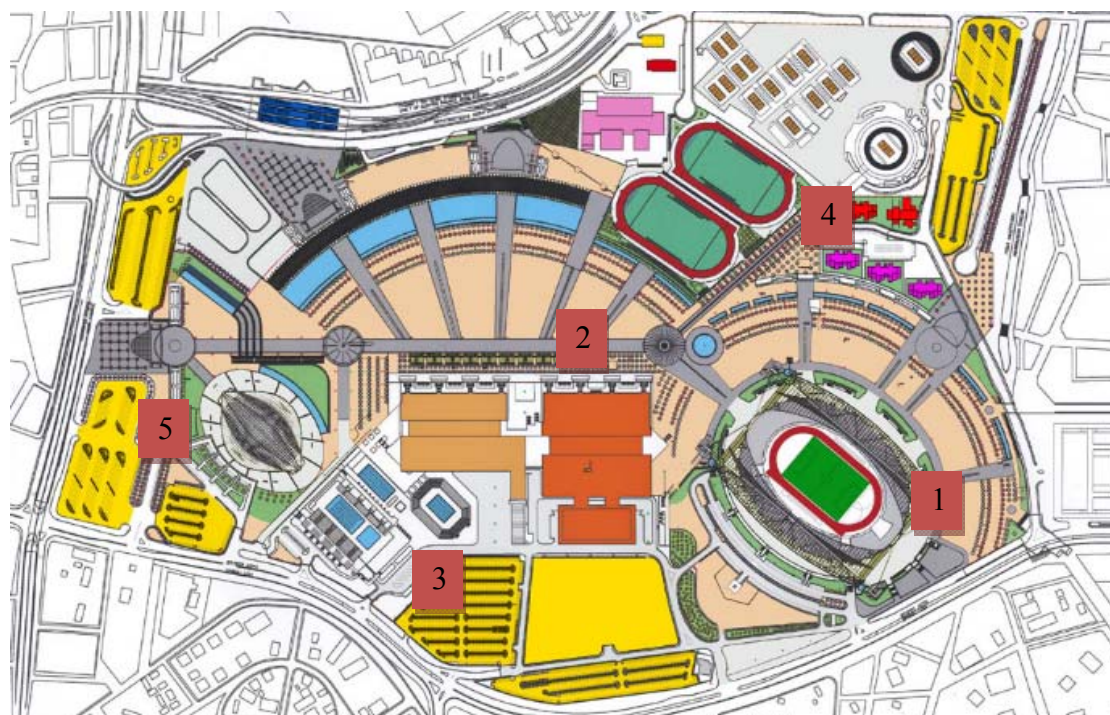
Στα όρια του αθλητικού συγκροτήματος έχουν κατασκευαστεί πέντε στάδια, συνολικής χωρητικότητας άνω των 120.000 θεατών. Τα στάδια στα πλαίσια ανάληψης των Ολυμπιακών αγώνων δέχτηκαν αισθητικές και λειτουργικές επεμβάσεις. Γενικότερα η εικόνα του συγκροτήματος αναβαθμίστηκε κατόπιν των επεμβάσεων. Στην σημερινή του κατάσταση το ΟΑΚΑ έχει διατηρήσει τον χαρακτήρα που έλαβε κατά την ανάπλαση του 2004. Το χρονικό διάστημα που έχει μεσολαβήσει από τότε είναι σχετικά μικρό, μόλις μια δεκαετία, όμως η εκμετάλλευση των χώρων και η αξιοποίηση τους για πολιτιστικές και αθλητικές δραστηριότητες γίνεται με τον ίδιο σεβασμό που γινόταν και την περίοδο των Ολυμπιακών αγώνων.

Αναλυτικότερα οι εγκαταστάσεις του συγκροτήματος παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα. Αντίστοιχα στον πίνακα δίνονται πληροφορίες σχετικά με την χωρητικότητα των σταδίων άλλα και της λειτουργίας τους κατά την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων.

**Πίνακας 1** Στοιχεία για τα στάδια του ολυμπιακού συγκροτήματος

α/α	Στάδιο	Χωρητικότητα	Αγωνίσματα
1	Ολυμπιακό Στάδιο	72.000	Τελετές έναρξης και λήξης των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, τα αγωνίσματα του στίβου και τον μεγάλο τελικό του ποδοσφαίρου.
2	Ολυμπιακό Κλειστό Γυμναστήριο	19.250	Διεξήχθησαν η ενόργανη γυμναστική, το τραμπολίνο και οι τελικοί της καλαθοσφαίρισης.
3	Ολυμπιακό Κέντρο Υγρού Στίβου	8.000	Φιλοξένησε τα αγωνίσματα της κολύμβησης, υδατοσφαίρισης, συγχρονισμένης κολύμβησης και καταδύσεων
4	Ολυμπιακό Κέντρο Αντισφαίρισης	14.500	Αποτελείται από 16 γήπεδα (το κυρίως γήπεδο 8.600 θέσεων, δυο γήπεδα για τους ημιτελικούς 4.300 θέσεων και 13 γήπεδα των 200 θέσεων).
5	Ολυμπιακό Ποδηλατοδρόμιο	5.250	Ποδηλασία πίστας

Πηγή :



**Εικόνα 9** Σήμανση εγκαταστάσεων στο συγκρότημα του ΟΑΚΑ

### 1.2.1 Ολυμπιακό Στάδιο Αθήνας

Η κατασκευή του ξεκίνησε το 1978 και ολοκληρώθηκε το 1982, ενώ την περίοδο 1999 – 2004 δέχθηκε αισθητικές και λειτουργικές επεμβάσεις. Σκοπός του ήταν εξ αρχής να δώσει τη δυνατότητα ανάληψης μεγάλων διοργανώσεων από την Αθήνα. Οι βασικές λειτουργίες του Σταδίου χωροθετούνται σε δύο επίπεδα συνολικής έκτασης 28.660 μ<sup>2</sup>. Η στέγη από χάλυβα και γυαλί, που παράλληλα με τη στέγαση του Ποδηλατοδρομίου έδωσε μια ενιαία μορφή σε όλα τα ετερογενή στοιχεία που απαρτίζουν το Ολυμπιακό Στάδιο. Κατά τη διάρκεια της κατασκευής της εκπονήθηκαν 5.000 κατασκευαστικά σχέδια λεπτομερειών και 1.500 σχέδια της μελέτης ανέγερσης. Βιομηχανοποιήθηκαν και ανεγέρθηκαν 19.000 τόνοι μονίμων και 5.000 τόνοι προσωρινών κατασκευών. Εγκαταστάθηκαν 13.000 μέτρα καλωδίων, κατασκευάστηκαν 18.000 μέτρα πασσάλων και σκυροθετήθηκαν 25.000 κυβικά μέτρα οπλισμένου σκυροδέματος



**Εικόνα 10** Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθήνας Η στέγη του Ολυμπιακού Σταδίου έχει συνολική επιφάνεια σε κάτοψη περίπου 25.000 μ<sup>2</sup>.

### 1.2.2 Ποδηλατοδρόμιο ΟΑΚΑ

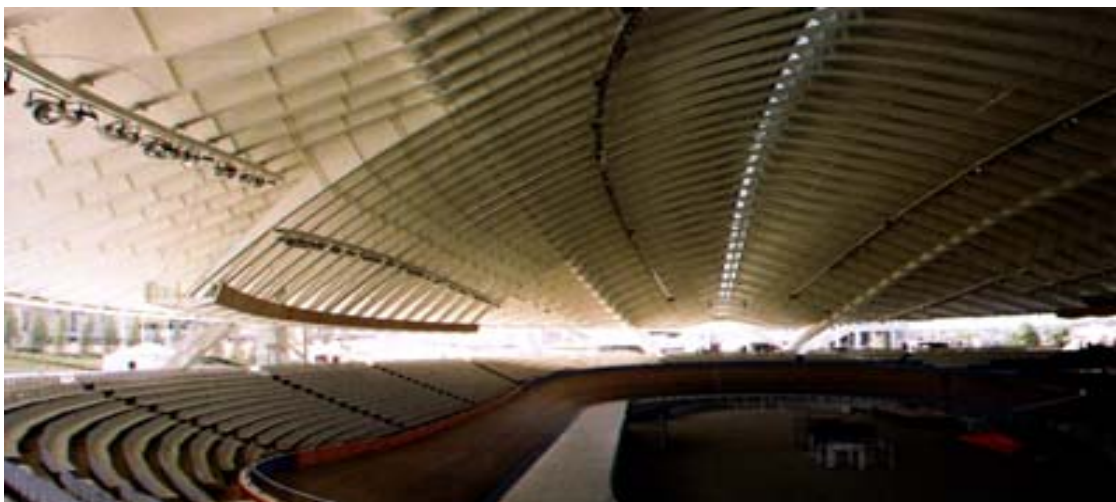
Το ποδηλατοδρόμιο είναι η πρώτη αθλητική εγκατάσταση που συναντά ο επισκέπτης εισερχόμενος στο Συγκρότημα του ΟΑΚΑ από τη Δυτική Πύλη. Η νέα του στέγαση έχει προσδώσει ιδιαίτερο χαρακτήρα στην εγκατάσταση, απόλυτα εναρμονισμένο με τον περιβάλλοντα χώρο. Η στέγη, μοιάζει αρκετά με τη μεταλλική στέγη του Ολυμπιακού Σταδίου για να μπορεί να χαρακτηριστεί και ως η δίδυμη αδερφής της.

Βασική, βέβαια, διαφορά είναι ότι η στέγη του ποδηλατοδρομίου καλύπτει πλήρως την ξύλινη πίστα και τις κερκίδες, προστατεύοντας τις από τις καιρικές συνθήκες. Η σχετική κατασκευή είναι μεταλλική και αποτελείται από δυο ζεύγη τόξων μεγάλου ανοίγματος με κατά μήκος άξονα 145 μ.



**Εικόνα 11** Η στέγη του ποδηλατοδρομίου

Τα ανώτερα τόξα είναι κεκλιμένα με μέγιστο ύψος 46,3 μ. Τα τόξα, από χαλύβδινα στοιχεία κυκλικής διατομής, συνδέονται ανά ζεύγος μεταξύ τους με προεκτεταμένα καλώδια. Δυο ζεύγη κεκλιμένων στηριγμάτων τριγωνικής μορφής ενώνουν τα στηρίγματα των τόξων με τα άκρα της οροφής, που εδράζεται σε τέσσερα γωνιακά βάθρα. Η κατασκευή έχει διαστάσεις σε κάτοψη 106 μ. πλάτος και 145 μ. μήκος.



**Εικόνα 12** Στο εσωτερικό του γηπέδου

Πέρα από την κατασκευή της στέγης, υλοποιήθηκε για τις ανάγκες των Ολυμπιακών Αγώνων πλήρης ανακαίνιση, τόσο των εσωτερικών όσο και των εξωτερικών χώρων του ποδηλατοδρομίου. Η εγκατάσταση αποτελείται από τον αγωνιστικό χώρο και τους λειτουργικούς χώρους που αναπτύσσονται σε δυο επίπεδα στη δυτική πλευρά του Ποδηλατοδρομίου, εν μέρει κάτω από το χώρων των κερκίδων και την επέκταση τους.

Η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών είναι 6.480 μ<sup>2</sup>. Στο κτίριο στεγάζονται αθλητικοί χώροι (αποδυτήρια και εργαστήρια ομάδων), διάφοροι γραφειακοί χώροι (της ποδηλασίας, αλλά και άλλων αθλητικών ομοσπονδιών), χώροι υποστήριξης και εγκαταστάσεων. Φορέας κατασκευής του έργου ήταν η Γενική Γραμματεία Αθλητισμού.

### **1.2.3 Γήπεδο Καλαθοσφαίρισης ΟΑΚΑ**

Το γήπεδο καλαθοσφαίρισης του ΟΑΚΑ έπρεπε να αναβαθμιστεί ενόψει των Ολυμπιακών Αγώνων. Όμως, οι σχετικές εργασίες, παρα το εύρος και τη δυσκολία τους, έπρεπε να γίνουν ταχύτατα: μέσα σε 120 μέρες. Επιπλέον, το μεγάλο ύψος της εγκατάστασης δημιούργησε δυσκολίες στην ανάρτηση των προβολέων για την αναβάθμιση του φωτισμού του αγωνιστικού χώρου από το χωροδικτύωμα της οροφής. Και το πρόβλημα αυτό αντιμετωπίστηκε στο πλαίσιο μιας συγκροτημένης ανακαίνισης «εξπρές», κατά τη διάρκεια της οποίας ο αριθμός των εργαζομένων έφθασε τις 9.000 (περίπου 75 άτομα ημερησίως).



**Εικόνα 13** Εξωτερική άποψη του γηπέδου καλαθοσφαίρισης

Το συγκρότημα του μπάσκετ, αποτελείται από δυο αυτοτελή κτίρια, το γυμναστήριο και το πορπονητήριο, τα οποία συνδέονται μεταξύ τους αποτελώντας μια ενιαία λειτουργική ενότητα. Η κεντρική του είσοδος βρίσκεται πίσω ακριβώς από το τείχος των εθνών.



Το Γυμναστήριο εκτείνεται καθ' ύψος σε 5 επίπεδα μαζί με τη στέγη, που εδράζεται σε κατασκευή από μεταλλικό χωροδικτύωμα. Στο

χώρο αυτό στεγάζεται ο κυρίως αγωνιστικός χώρος, που στη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων, φιλοξένησε το άθλημα της Ενόργανης Γυμναστικής, του Τραμπολίνου, καθώς και την τελική φάση των αγώνων Καλαθοσφαίρισης.

Το κλειστό Γυμναστήριο μπορεί να φιλοξενήσει 18.989 θεατές, από τις οποίες 2324 θέσεις είναι για άτομα με ειδικές ανάγκες και 90 για τους συνοδούς τους. Για το λόγο αυτό κατασκευάστηκαν 33 πλατφόρμες με ειδική ράμπα για την πρόσβαση των αμαξιδίων.



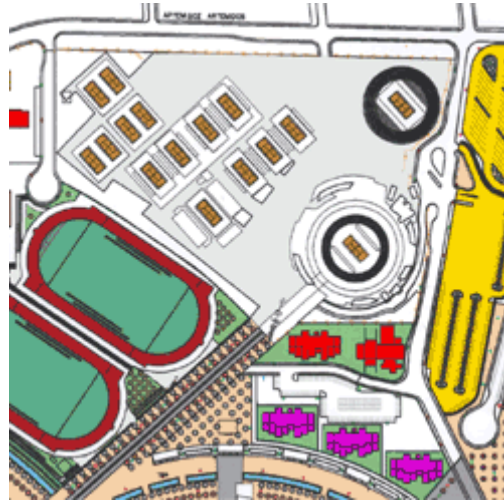
**Εικόνα 14** Το εσωτερικό του γηπέδου

Το Προπονητήριο περιλαμβάνει τους χώρους προθέρμανσης των αθλητών και τα αποδυτήρια. Ο χώρος προθέρμανσης αποτελείται από δυο γήπεδα καλαθοσφαίρισης και χώρο προθέρμανσης με ελαστικό δάπεδο για ασκήσεις εδάφους.

## 1.2.4 Στάδιο Αντισφαίρισης

Στο βορειοανατολικό τμήμα του συγκροτήματος του Ο.Α.Κ.Α εκτείνεται το Ολυμπιακό Κέντρο Αντισφαίρισης, που ανακαινίσθηκε και αναβαθμίσθηκε εκ βάθρων. Αποτελείται από 16 συνολικά γήπεδα αντισφαίρισης με συνολική χωρητικότητα 15.766 θεατών περίπου.

Στα πλαίσια της ανακαίνισης, κατασκευάσθηκε νέο κεντρικό γήπεδο τένις



χωρητικότητας 8.200 θεατών με στέγαστρο ελαφρού τύπου. Το κεντρικό γήπεδο είναι τοποθετημένο μαζί με τα άλλα δύο κύρια γήπεδα στον άξονα της αλέας που οδηγεί από την κεντρική πλατεία του Ο.Α.Κ.Α. Το συγκρότημα περιλαμβάνει ακόμα 13 γήπεδα, βοηθητικά και προπονητικά, στα οποία πραγματοποιήθηκαν οι προκριματικοί αγώνες.

Τόσο για το σύνολο των εγκαταστάσεων όσο και για κάθε διαφορετικού τύπου λειτουργία δημιουργήθηκαν υποστηρικτικοί χώροι (χώροι εισόδων και διαπιστεύσεων, αποδυτήρια, κέντρο τύπου, γραφεία διοίκησης και τεχνολογίας, εστιατόρια, αποθήκες, χώροι υγιεινής κοινού).



Εικόνα 15 Γήπεδο Αντισφαίρισης ΟΑΚΑ

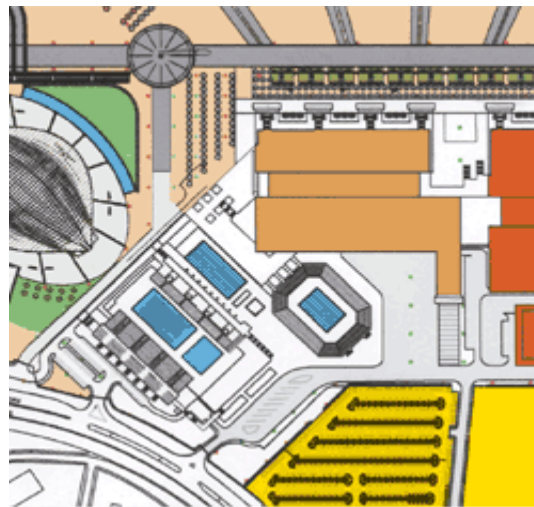




Εικόνα 16 Γήπεδο Αντισφαίρισης ΟΑΚΑ

### 1.2.5 Ολυμπιακό Κέντρο Υγρού Στίβου

Το συγκρότημα κολυμβητηρίων, τελείωσε το 1991 και εντάχθηκε και αυτό στις εγκαταστάσεις του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου της Αθήνας «ΣΠΥΡΟΣ ΛΟΥΗΣ». Σε μία έκταση 70 στρεμμάτων κατασκευάστηκαν δύο σύγχρονα κολυμβητήρια, ένα ανοικτό και ένα κλειστό, και αμέσως άρχισαν να χρησιμοποιούνται για τη διεξαγωγή διαφόρων διοργανώσεων, όπως οι



Μεσογειακοί και Πανευρωπαϊκοί αγώνες κολύμβησης του 1991 με αποκορύφωμα βέβαια του Ολυμπιακούς Αγώνες της Αθήνας το 2004. Το κλειστό κολυμβητήριο περιλαμβάνει 7 πισίνες:

- κλειστή αγωνιστική πισίνα, 8 διαδρομών
- κλειστή πισίνα προθερμάνσεως
- κλειστό καταδυτήριο

- κλειστή πολυγωνική πισίνα προθερμάνσεως για καταδύτες
- ανοικτή πισίνα προπονήσεως–αγωνιστική, 8 διαδρομών
- ανοικτή πισίνα εκμαθήσεως για παιδιά
- ανοικτή πισίνα συγχρονισμένης κολύμβησης



**Εικόνα 17** Κλειστό Κολυμβητήριο ΟΑΚΑ

Επίσης περιλαμβάνει 4 πυλώνες στους οποίους στηρίζεται η σκεπή. Η απόσταση μεταξύ των πυλώνων είναι 108μ, που είναι το μεγαλύτερο άνοιγμα στον κόσμο και διαθέτει χωρητικότητα 5.500 θέσεων.



**Εικόνα 18** Ανοιχτό Κολυμβητήριο ΟΑΚΑ Το ανοικτό κολυμβητήριο είναι χωρητικότητας 8.000 θέσεων

### 1.3 Προσβασιμότητα - Συγκοινωνιακή Κάλυψη

Το συγκρότημα εξυπηρετείται από τους συρμούς των Η.Σ.Α.Π. και του Προαστιακού Σιδηροδρόμου (σταθμοί Ειρήνης και Νερατζιώτισσας).



**Εικόνα 19** Χάρτης κύριων οδικών αξόνων και μέσων μαζικής μεταφοράς που εξυπηρετούν της πρόσβαση στο ολυμπιακό συγκρότημα

Σχετικά με τη θέση του ως προς τους μεγάλους μεταφορικούς άξονες, λιμάνια, αεροδρόμια, από το συγκρότημα, **διέρχονται οι παρακάτω κύριες αρτηρίες:**

- **Η Αττική Οδός**, τμήμα της οποίας διέρχεται από το Μαρούσι και το συνδέει με το Διεθνές Αεροδρόμιο Αθηνών «Ελ. Βενιζέλος» στα νότιοανατολικά και την εθνική οδό ΠΑΘΕ στα δυτικά.
- **Η Λ. Κηφισίας**, στο κεντρικό τμήμα του Αμαρουσίου, που το διασχίζει με κατεύθυνση βορρά – νότου και το συνδέει κυκλοφοριακά με την Κηφισιά στα βόρεια και το Χαλάνδρι, την Φιλοθέη, αλλά και το κέντρο της Αθήνας, στα νότια.
- **Η Λεωφόρος Κύμης**, στο νότιο τμήμα του Δήμου, με κατεύθυνση βορρά – νοτιοδυτικά

## 1.4 Σχετικές Νομοθετικές Διατάξεις

Μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων και στα πλαίσια των προσπαθειών της διοίκησης για την αξιοποίηση της Ολυμπιακής Κληρονομιάς και την ολοκλήρωση των σχεδιασμών ψηφίστηκε ο νόμος (3342/2005 - ΦΕΚ 131/Α'/6.6.2005) «Βιώσιμη ανάπτυξη και κοινωνική αξιοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, αδειοδότηση, χρήσεις, λειτουργίες τους, διάρθρωση, οργάνωση και λειτουργία Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης».

Οι προτάσεις του μετά - ολυμπιακού νόμου στηρίζονται στην εκπόνηση διεξοδικής «Μελέτης Στρατηγικού Σχεδίου Αξιοποίησης Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων» που προηγήθηκε με αντικείμενο αφενός την εύρεση οικονομικά βιώσιμων λύσεων στο πρόβλημα της διαχείρισης των εγκαταστάσεων σε μητροπολιτική κλίμακα και αφετέρου τη σύνδεση των δημόσιων επενδύσεων με στόχους κοινωνικής αξιοποίησης και δυνατότητες διεύρυνσης της απασχόλησης στο Λεκανοπέδιο.

Όσον αφορά το Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθήνας προβλέπονται στον περιβάλλοντα χώρο του η χωροθέτηση Ολυμπιακού περιπάτου ελεύθερης πρόσβασης στο κοινό. Στο Ο.Α.Κ.Α. και στον περιβάλλοντα χώρο του, επιτρέπονται σε υπαίθριους και στεγασμένους χώρους, εκτός των χρήσεων που δόθηκαν κατά την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων και οι εξής λειτουργίες και χρήσεις:

- Εμπορικά καταστήματα, χώροι εστίασης κοινού, εμπορικές χρήσεις στις μόνιμες υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις με τους ισχύοντες όρους δόμησης, σε επαφή με τον Ολυμπιακό περίπατο. Στα καταστήματα αυτά δεν περιλαμβάνονται τα πολυκαταστήματα και οι υπεραγορές τροφίμων.
- Προπονητικό κέντρο και αθλητικοί κοιτώνες.
- Διοργάνωση εκθέσεων μέσα στις υπάρχουσες εγκαταστάσεις ή σε προσωρινές, λυόμενες κατασκευές στον περιβάλλοντα χώρο.

Οι ανωτέρω λειτουργίες και χρήσεις σε υφιστάμενες ή νέες εγκαταστάσεις δεν μπορούν να υπερβαίνουν αθροιστικά το 10% του συντελεστή δόμησης που έχει χορηγηθεί. Δεν συμπεριλαμβάνεται στον περιορισμό αυτό το κτίριο του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης, για το οποίο ισχύουν τα οριζόμενα στο άρθρο 21 ούτε και οι προσωρινές, λυόμενες κατασκευές, η καλυπτόμενη επιφάνεια και οριοθέτηση των

οποίων εγκρίνονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Πολιτισμού.

## 1.5 Σχέση Ολυμπιακού Συγκροτήματος με την Ευρύτερη Περιοχή

Ο Δήμος Αμαρουσίου είναι ο δεύτερος Δήμος που ιδρύθηκε στην περιοχή της Πρωτεύουσας μετά τον Δήμο της Αθήνας. Μέχρι τη δεκαετία του 1960 η πόλη του Αμαρουσίου διατηρούσε τη δομή και το χαρακτήρα του προαστίου. Στη δεκαετία του 1970 δεν υπήρξε ιδιαίτερη μεταβολή και διατηρήθηκε ως κυρίαρχη χρήση η κατοικία. Στη δεκαετία του 1980 μεταλλάχθηκε ολοκληρωτικά ο χαρακτήρας της περιοχής όπου συνδυάστηκε με την σταδιακή αλλά και βίαιη μετατροπή της δομής και της οργάνωσης του Λεκανοπεδίου γενικότερα.

Το κέντρο βάρους του Λεκανοπεδίου, από το κέντρο της Αθήνας μετατοπίστηκε βόρεια. Η λεωφόρος Κηφισσίας μετατράπηκε σε βασικό άξονα ανάπτυξης δραστηριοτήτων τριτογενούς τομέα – με εξυπηρετήσεις επιπέδου αναφοράς μητρόπολης και περιφέρειας. Το παραδοσιακό κέντρο του Αμαρουσίου υποβαθμίστηκε σε ‘τοπικό’ κέντρο λιανικού εμπορίου και αναψυχής, ενώ διαμορφώθηκε κέντρο υπερτοπικών δραστηριοτήτων μητροπολιτικού χαρακτήρα

κατά μήκος της λεωφόρου Κηφισσίας μετά την ανέγερση του συγκροτήματος του ΟΑΚΑ. Επομένως σε αυτή την περίπτωση οι Ολυμπιακές εγκαταστάσεις ενίσχυσαν την υπερτοπική δραστηριότητα της περιοχής και ενίσχυσαν την μεταβολή του χαρακτήρα της.



**Εικόνα 20** Ο χάρτης του Αμαρουσίου που φαίνονται η .Κηφισσίας, η Αττική οδός, η γραμμή του ΗΣΑΠ και οι 17 πολεοδομικές ενότητες της πόλης. (πηγή: Δήμος Αμαρουσίου).

## 1.6 Αποτελέσματα Επεμβάσεων στον Ιστό της Πόλης

Στο συγκρότημα των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων οι διατιθέμενες υποδομές δημοσίων χώρων κρίνονται ανεπαρκείς (για δίκτυα κυκλοφορίας, μαζικά μέσα μεταφοράς, στάθμευση, συνάθροιση κοινού, λιανικό εμπόριο, αναψυχή κλπ).

Η δόμηση, η κυκλοφορία, η στάθμευση, η πληθυσμιακή παλίνρροια (απότομη συρροή και αποχώρηση κοινού) αποκτούν μέγεθος δύσκολα διαχειρίσιμο, με συνέπεια τις περιβαλλοντικές κρίσεις. Αντίστοιχα μεγάλο, όσο και ασύμβατο με τον υφιστάμενο αστικό ιστό είναι και το μέγεθος των έργων που οικοδομούνται, ως αντίδοτα των κρίσεων. Έτσι οι άξονες της Αττικής Οδού και της λεωφόρου Κηφισίας κατατέμνουν την έκταση της πόλης προκαλώντας χωρικές, λειτουργικές και αισθητικές ασυνέχειες. Παρά τα προβλήματά του το έργο μετέβαλε θετικά την μορφή και τη λειτουργία του κέντρου της πόλης, δημιουργώντας ένα νέο περιβάλλον για την διαβίωση και τις δραστηριότητες των πολιτών. Η εικόνα του κέντρου άλλαξε και τα έργα της ανάπλασης που έγιναν συμπληρωματικά των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων βελτίωσαν την αισθητική και τις λειτουργίες του αστικού χώρου. Συγκεντρωτικά καταγράφονται οι εξής παρατηρήσεις

- Το Κέντρο της πόλης απέκτησε προσωπική αισθητική ταυτότητα.
- Οι λειτουργίες της πόλης έγιναν πιο σαφείς και σωστές.
- Τα υλικά, (φυσική πέτρα), έδωσαν μια άλλη ποιότητα και επίσης λειτούργησαν προς την καλυτέρευση των περιβαλλοντικών συνθηκών, (μείωση της θερμοκρασίας το καλοκαίρι και αποφυγή αποπνυκτικής ατμόσφαιρας).
- Το χάος που επικρατούσε στην κυκλοφορία των οχημάτων και την στάθμευση περιορίστηκε.
- Το θέμα στάθμευση βελτιώθηκε αρκετά.
- Η κίνηση των πεζών γίνεται ευκολότερα.
- Έγιναν οι πρώτες διευ. διευκόλυνση της μετακίνησης των ατόμων με αναπηρία.
- Ο χώρος είναι πιο φιλόξενος και πιο βατός για δραστηριότητες,
- συναλλαγές και συναναστροφές.
- Η υποδομή που διατίθεται πλέον, είναι πιο περιβαλλοντική, και περισσότερο συμβατή με τις λειτουργίες της πόλης και τις ανθρώπινες ανάγκες.

Η παρατηρούμενη αύξηση των αξιών γης στις περιοχές της ανάπλασης μπορεί να



θεωρηθεί ως διαπίστωση της αναβάθμισης από τους μηχανισμούς της αγοράς. Έτσι διαφαίνεται μια θετική οικονομική συνέπεια. Με την νέα της μορφή η περιοχή του κέντρου ανέκτησε την ταυτότητά της, ως παραδοσιακού κέντρου και τα έργα ανέστειλλαν τις αλλοιώσεις του παραδοσιακού κέντρου.



Το έργο της ανάπλασης των δημοσίων υπαιθρίων χώρων του κέντρου σαφώς αποτελεί κατάκτηση για την πόλη.

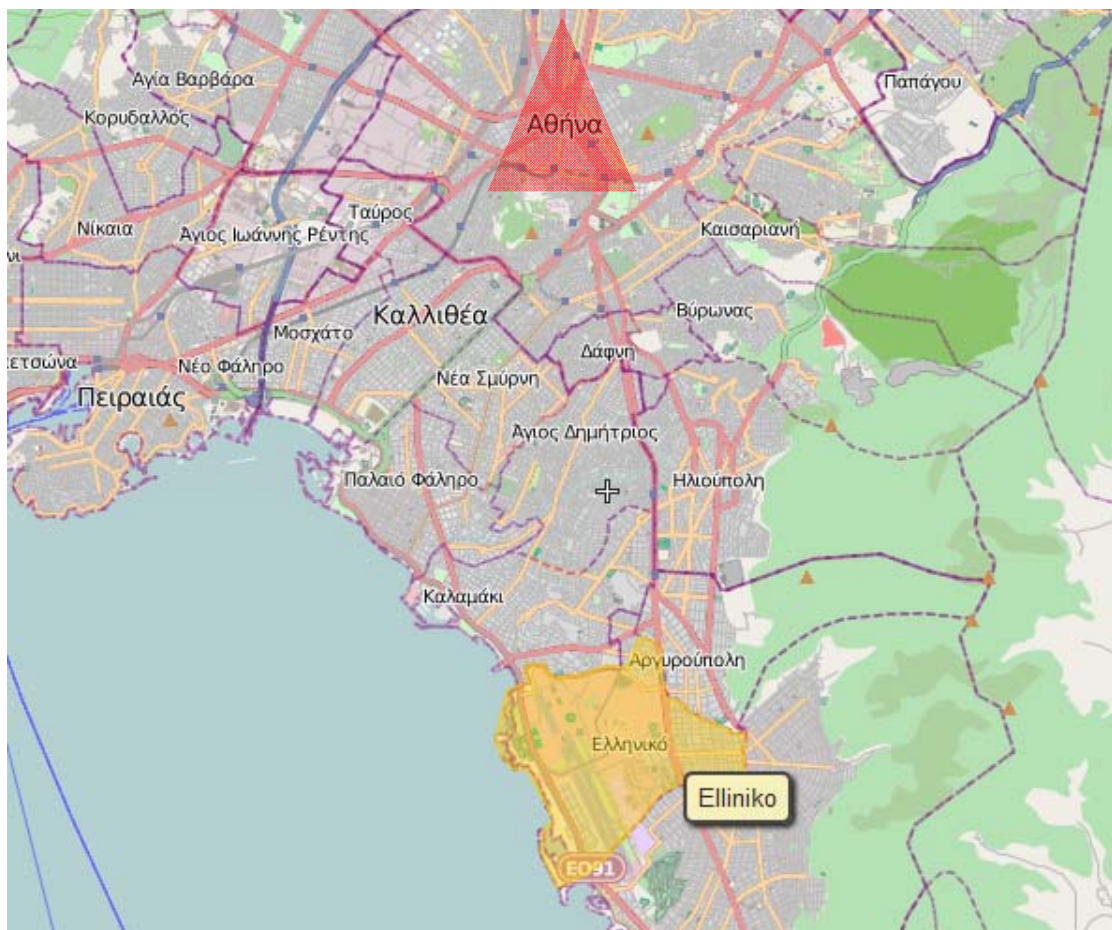
Πολεοδομικά δεν είχε αρνητικές επιπτώσεις. Απλά δεν πέτυχε όλους τους στόχους που είχαν τεθεί, και κυρίως δεν τα κατάφερε παρόλο που έτσι ξεκίνησε, στο να γίνει ένα υπόδειγμα για την ποιότητα στις πολεοδομικές και αρχιτεκτονικές παρεμβάσεις, στις κατασκευές και τα υλικά του και τέλος στο να πείσει και να φέρει τους πολίτες στην προσπάθεια για καλύτερο και βιώσιμο περιβάλλον.

## 2. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

---

### 2.1 Τοποθεσία

Το Ολυμπιακό Συγκρότημα Ελληνικού βρίσκεται στο Δήμο Ελληνικού, 11 χλμ. νότια της Αθήνας και 36 χλμ. από το Ολυμπιακό Χωριό. Σε μια έκταση 1.800 στρέμματα, που μεταολυμπιακά θα μετατρέπονταν σε ένα πρότυπο Μητροπολιτικό Πάρκο, αναπτύχθηκαν οι ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις και τα αναγκαία έργα ανάπλασης και υποστήριξης τους. Από το σύνολο των εγκαταστάσεων θα χρησιμοποιούνται και μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, σε μόνιμη βάση, το ένα από τα γήπεδα του Hockey και οι κλειστές εγκαταστάσεις.



Εικόνα 21 Η θέση του συγκροτήματος σε σχέση με το κέντρο της Αθήνας





**Εικόνα 22** Ολυμπιακό συγκρότημα Ελληνικού

Ειδικές αρχιτεκτονικές διαμορφώσεις, που αφορούν τον περιβάλλοντα χώρο, δίνουν μια πρόγευση σχετικά με το πώς θα λειτουργεί από αρχιτεκτονικής πλευράς και το Μητροπολιτικό Πάρκο: δημιουργήθηκε ουσιαστικά μια μεγάλη πλατεία, οι τέσσερις πλευρές της οποίας οδηγούν στις εισόδους ελέγχου προς τους άμεσα περιβάλλοντες των αγωνιστικών εγκαταστάσεων χώρους. Οι εισοδοί - εξοδοί κοινού συνδέονται με έναν κύριο άξονα (πεζόδρομος), ο οποίος τέμνει διαγωνίως την πλατεία.



**Εικόνα 23** Στα άκρα του άξονα και πλευρικά των εισόδων - εξόδων δημιουργήθηκαν μεγάλοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων

## 2.2 Εγκαταστάσεις

Το βόρειο τμήμα της έκτασης που κατελάμβανε το παλιό αεροδρόμιο της Αθήνας επιλέχθηκε ως ο πλέον κατάλληλος χώρος για να φιλοξενήσει τα αθλήματα Baseball, Softball, Hockey, Basketball (προκριματικοί), Handball (τελικοί) και Ξιφασκία.

**Πίνακας 2** Στοιχεία για τις εγκαταστάσεις του ολυμπιακού συγκροτήματος

Στάδιο	Χωρητικότητα	Αγωνίσματα
Ολυμπιακό Κέντρο Κανόε/Καγιάκ Σλάλομ	6.700	Αποτελείται από την αγωνιστική διαδρομή, προπονητήριο και λίμνη σε φυσική μορφή για προθέρμανση.
Ολυμπιακό Κέντρο Χόκεϊ	9.300	Φιλοξένησε το άθλημα του χόκεϊ. Η εγκατάσταση περιλαμβάνει δύο γήπεδα.
Ολυμπιακό Κέντρο Μπέιζμπολ	12.700	ο Ολυμπιακό Κέντρο Μπέιζμπολ αποτελείται από δύο γήπεδα.
Ολυμπιακό Κέντρο Σόφτμπολ	4.800	
Κλειστό Γήπεδο	15.000	Το Κλειστό Γήπεδο φιλοξένησε τους αγώνες των ομίλων της καλαθοσφαίρισης και τους τελικούς της χειροσφαίρισης στους Ολυμπιακούς Αγώνες.
Αίθουσα Ξιφασκίας	5.000	



**Εικόνα 24** Οι εγκαταστάσεις στο χώρο του ολυμπιακού συγκροτήματος Ελληνικού

## 2.2.1 Εγκαταστάσεις Canoe Slalom

Οι εγκαταστάσεις του Κανόε - Σλάλομ έχουν χωρητικότητα 5.000 θέσεων και αναπτύσσονται σε μια έκταση 300 στρεμμάτων.

Στις ελληνικές εγκαταστάσεις, το άθλημα εντάσσεται σε μια ήπια καταπράσινη κοιλάδα από πρανή, την οποία διασχίζει με φυσικό τρόπο, το τεχνητό κανάλι. Το "ελληνικό" κανάλι έχει το σχήμα του αριθμού οκτώ. Κατασκευάστηκε από οπλισμένο σκυρόδεμα ειδικής διατομής, συνολικού αναπτύγματος 500 μέτρων και συνοδεύεται από σύστημα αντλιών παροχής 17-21 κυβικών μέτρων ανά δευτερόλεπτο. Στο

πέρασμα του δημιουργεί γέφυρες, διακλαδώσεις, μια ενδιάμεση λίμνη, ιδιόμορφες διαπλοκές του νερού και της ξηράς, ήπια και απότομα περάσματα, καθώς επίσης και ένα νησάκι.



**Εικόνα 25** Εγκαταστάσεις Κανόε-Σλάλομ

Η συγκεκριμένη χάραξη αποτελεί μια καινοτόμο ιδέα με πολλά ταυτόχρονα πλεονεκτήματα: ανταποκρίνεται πλήρως στις απαιτήσεις του αθλήματος, ενώ ταυτόχρονα μειώνει σημαντικά την απαιτούμενη περιβάλλουσα έκταση του αγωνιστικού στίβου, διευκολύνει την πανοραμική άποψη του αθλήματος από όλες τις θέσεις θεατών και, τέλος, προσδίδει μια πρωτότυπη μορφή στον στίβο Κανόε-Σλάλομ. Η πίστα έχει και άλλη μια ενότητα κατάλληλη για άλματα με την ονομασία "Πέρασμα Αμφορέα". Η πίστα λειτουργεί με νερό, που αντλείται από τη θάλασσα.

Όσον αφορά τις κτιριακές εγκαταστάσεις του Κανόε-Σλάλομ,

Ο προϋπολογισμός του έργου, συμπεριλαμβάνοντας την κατασκευή του Σλάλομ και τις απαλλοτριώσεις, ανήλθε στα 28 εκ. ευρώ. Μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, το έργο θα εντασσόταν στο Μητροπολιτικό πάρκο του Ελληνικού όπου αναμενόταν να εξελιχθεί σε μια βιώσιμη αθλητική εγκατάσταση, που θα συμβάλει στη διάδοση του αθλήματος στην Ελλάδα.

### 2.2.1 Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Hockey

Το συγκρότημα του Hockey αποτελείται από δύο γήπεδα και ένα προθερμαντήριο. Το ένα από αυτά θα παραμείνει και μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, με μειωμένη χωρητικότητα θεατών σε σχέση με τις θέσεις κερκίδων που δημιουργήθηκαν για την ολυμπιακή χρήση. Στην παρούσα περίοδο το στάδιο βρίσκεται στην φάση διαπραγματεύσεων για να παραχωρηθεί στην ομοσπονδία Hockey και Τοξοβολίας.



Εικόνα 26 Γήπεδο Hockey

### 2.2.2 Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Baseball

Το συγκρότημα του Baseball αποτελείται από δυο γήπεδα. Η μορφή του αγωνιστικού χώρου και οι κανόνες διεξαγωγής του αθλήματος επέβαλαν τον ιδιαίτερο σχεδιασμό του κτιριακού μέρους του κυρίως γηπέδου, που περιλαμβάνει, πέρα από τον χώρο των κερκίδων, τους χώρους εξυπηρέτησης των αθλητών, παραγόντων, διοίκησης αγωνίσματος, εκπροσώπων τύπου κλπ. Ανάμεσα στα δύο γήπεδα, διαμορφώθηκε η αναγκαία υποδομή (κυκλοφοριακή και βασικών εγκαταστάσεων) προκειμένου να εγκατασταθούν με προσωρινές κατασκευές οι υποστηρικτικές εγκαταστάσεις που απαιτούνται κατά τη διάρκεια των αγώνων. Στην παρούσα χρήση του σταδίου έχει παραχωρηθεί στον Εθνικό Πειραιώς, ομάδα Β Εθνικής κατηγορίας ποδοσφαίρου και αποτελεί την έδρα του.



**Εικόνα 27** Γήπεδο Baseball

### **2.2.3 Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Softball**

Το συγκρότημα του Softball αποτελείται από ένα γήπεδο και δύο γήπεδα προθέρμανσης, χώρους κερκίδων, εξυπηρέτησης των αθλητών και των παραγόντων, διοίκησης αγωνίσματος, εκπροσώπων τύπου κλπ. Ανάμεσα στο γήπεδο και τους χώρους προθέρμανσης εγκαταστάθηκαν, επίσης, με προσωρινές κατασκευές, οι υποστηρικτικές εγκαταστάσεις που απαιτούνται κατά τη διάρκεια των αγώνων.



**Εικόνα 28** Γήπεδο Softball

#### 2.2.4 Κλειστό Γήπεδο

Το μεγάλο υπόστεγο της πρώην επισκευαστικής βάσης της Ολυμπιακής Αεροπορίας στο δυτικό τμήμα του Ολυμπιακού Πόλου του Ελληνικού προσαρμόστηκε, ανακαινίστηκε και επεκτάθηκε προκειμένου να φιλοξενήσει την διεξαγωγή των αγωνισμάτων προκριματικών Καλαθοσφαίρισης (Basketball), τελικών Χειροσφαίρισης (Handball) και Ξιφασκίας.

Δημιουργήθηκε ένα κλειστό γυμναστήριο και ένα προθερμαντήριο, με τους προβλεπόμενους χώρους εξυπηρέτησης των αθλητών, παραγόντων διοίκησης αγωνίσματος, εκπροσώπων τύπου, ολυμπιακής οικογένειας και προσωπικού. Η συνολική χωρητικότητα της εγκατάστασης είναι 14.100 θέσεων.

#### 2.2.5 Κέντρο Ξιφασκίας

Το δεύτερο υπόστεγο ανακαινίστηκε προκειμένου να φιλοξενήσει το αγώνισμα της ξιφασκίας. Η χωρητικότητα του είναι 8.500 θέσεων (5.000 για τους τελικούς και 3.500 για τους προκριματικούς). Όλες οι θέσεις είναι προσωρινές. Το ενδιάμεσο στα δύο υπόστεγα κτίριο (πρώην συνεργείο) ενισχύθηκε στατικά σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νέου αντισεισμικού κανονισμού και ανακαινίστηκε πλήρως και θα λειτουργήσει ως υποστηρικτικό και των δύο εγκαταστάσεων. Οι ανωτέρω χώροι παραμένουν ως μόνιμοι και στην μεταολυμπιακή περίοδο. Το γυμναστήριο του basket παραμένει με μειωμένη χωρητικότητα 8.300 θέσεων για την διεξαγωγή πολλών αθλημάτων και της ξιφασκίας ως χώρος πολλαπλών χρήσεων με το ενδιάμεσο κτίριο υποστηρικτικό και των δύο.



Εικόνα 29 Το κέντρο ξιφασκίας

### 2.3 Σχετικές Νομοθετικές Διατάξεις

Βάσει το άρθρου 23 της νομοθετικής διάταξης (3342/2005 - ΦΕΚ 131/Α'/6.6.2005) «Βιώσιμη ανάπτυξη και κοινωνική αξιοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, αδειοδότηση, χρήσεις, λειτουργίες τους, διάρθρωση, οργάνωση και λειτουργία Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης» στις Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις του Ελληνικού και εντός του περιγράμματος των υφιστάμενων εγκαταστάσεων επιτρέπονται, πλην των χρήσεων που δόθηκαν για την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων και οι εξής λειτουργίες και χρήσεις:

- **Ολυμπιακή Εγκατάσταση Κανό – Καγιάκ - Σλάλομ:** στις μεν υφιστάμενες εγκαταστάσεις επιτρέπονται εμπορικά καταστήματα ενοικίασης ή αγοράς αθλητικών ειδών, χώροι εστίασης κοινού, στον δε περιβάλλοντα χώρο: θεματικό πάρκο (αθλητικό), υδροπάρκο.
- **Ολυμπιακή Εγκατάσταση Καλαθοσφαίρισης και Ξιφασκίας:** πολιτιστικές εκδηλώσεις, εμπορικά καταστήματα, χώροι εστίασης κοινού, εκθέσεις.
- **Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Μπέιζμπολ, Σόφτμπολ και Χόκεϊ:** βοηθητικοί χώροι των αθλητικών χρήσεων, πολιτιστικές εκδηλώσεις, χώροι εστίασης κοινού.

### 2.4 Προσβασιμότητα - Συγκοινωνιακή Κάλυψη

Το ολυμπιακό συγκρότημα εξυπηρετείται από πληθώρα δημόσιων μέσων μεταφοράς, συμπεριλαμβανομένης γραμμής τραμ και πολλών λεωφορειακών γραμμών. Επιπλέον, η κατασκευή δύο υπόγειων σταθμών του μετρό, στο Ελληνικό και την Αργυρούπολη (και οι δύο κατά μήκος της Λεωφόρου Βουλιαγμένης στα ανατολικά όρια του Ακινήτου) έχει σχεδόν πρακτικά ολοκληρωθεί. Οι σταθμοί αναμένεται να τεθούν σε λειτουργία εντός του 2013

## **2.5 Σχέση Ολυμπιακού Συγκροτήματος με την Ευρύτερη Περιοχή**

Το κύριο οδικό δίκτυο του παραλιακού άξονα έχει κορεσθεί από πολλά έτη. Οι βελτιώσεις γίνονται με βραδύ ρυθμό, με εξαίρεση την τοποθέτηση του TRAM λόγω των Ολυμπιακών Αγώνων. Ετσι, ενώ παρουσιάστηκε αυξητική τάση στη ζήτηση Αύξηση αριθμού κυκλοφορούντων οχημάτων, αύξηση πληθυσμού, μείωση χρήσης ΜΜΜ κλπ.) η προσφορά παρέμεινε ή σε μερικά σημεία επι της παραλιακής μειώνεται λόγω της παράνομης στάθμευσης.

Σημαντικό πρόβλημα αποτελεί η έλλειψη χώρων κίνησης πεζών που να ενώνει τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις με τον υπόλοιπο παραλιακό άξονα χωρίς ασυνέχειες. Τα πεζοδρόμια καταλαμβάνονται κατά το μεγαλύτερο μέρος τους από μόνιμα εμπόδια (περίπτερα, στύλοι, δένδρα) η από προσωρινά εμπόδια (παράνομα σταθμευμένα οχήματα). Ως αποτέλεσμα οι μετακινούμενοι αποθαρρύνονται να κινηθούν πεζή και επιπλέον αυξάνεται ουσιαστικά ο αριθμός των ατυχημάτων.

## **2.6 Αποτελέσματα Επεμβάσεων στον Ιστό της Πόλης**

Οι μεταβολές που επήλθαν στον παραλιακό άξονα στο ύψος του Ελληνικού δεν επηρέασαν άμεσα τους κατοίκους της περιοχής. Ο χώρος των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων δεν είναι άμεσα προσβάσιμος, ενώ σαν συγκρότημα παρουσιάζει έως σήμερα αρκετές ελλείψεις.

Η ολοκλήρωση της ανάπλασης απαιτεί στρατηγικές παρεμβάσεις ανάπτυξης – ανάπλασης. Ο χώρος του παλαιού αεροδρομίου του Ελληνικού προσφέρεται για την ίσως σημαντικότερη και μεγαλύτερη αστική παρέμβαση στο Λεκανοπέδιο, που θα έχει επιρροή και επιπτώσεις σε όλο το Λεκανοπέδιο.

Τη δημιουργία μεγάλου Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου σε συνδυασμό με το πρόγραμμα ανάπλασης της ακτής του Σαρωνικού Νότια του Αεροδρομίου. Στο εκτεταμένο αυτό πάρκο πρασίνου, μπορούν να ενσωματωθούν λειτουργίες αναψυχής αθλητισμού.

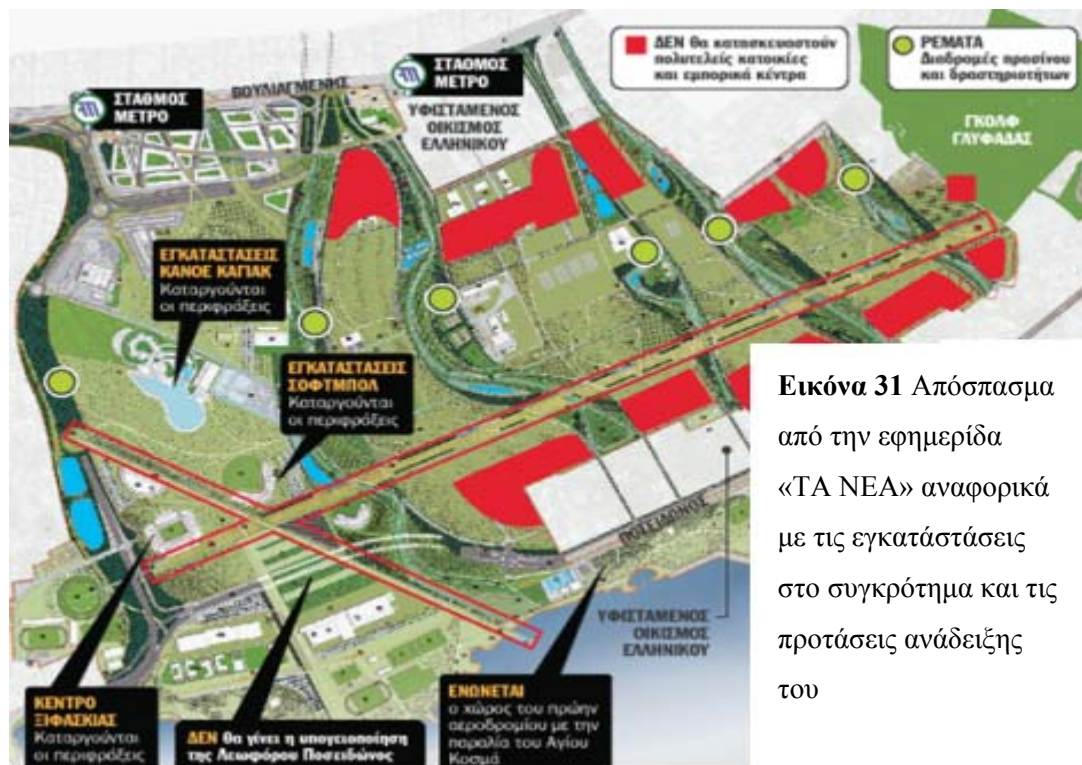
- Επιχειρησιακό κέντρο σε συνδυασμό με Δημόσια Διοίκηση (πιθανόν επιπέδου Υπουργείου), συνεδριακό και εκθεσιακό κέντρο.
- Σύμπλεγμα πολιτιστικών χρήσεων, αναψυχής εκπαίδευσης, αθλητισμού.



- Ήπια οικιστική ανάπτυξη με πιθανές χρήσεις τουρισμού – εμπορίου – κατοικίας με σύστημα οργανωμένης ανάπτυξης



Εικόνα 30 Με κόκκινο χρωματίζονται οι τσιμεντένιες επιφάνειες του χώρου



Εικόνα 31 Απόσπασμα από την εφημερίδα «ΤΑ ΝΕΑ» αναφορικά με τις εγκαταστάσεις στο συγκρότημα και τις προτάσεις ανάδειξης του

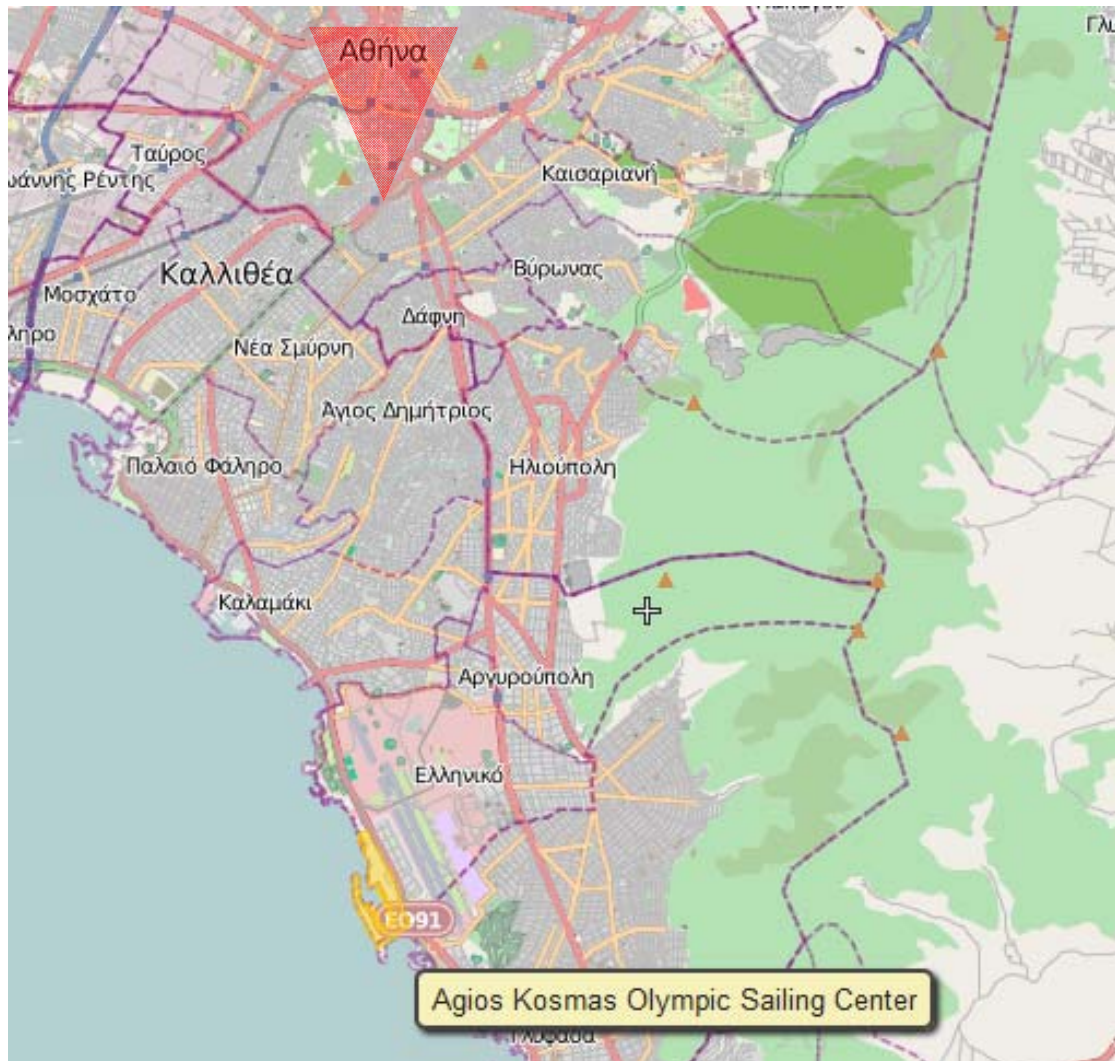


**Εικόνα 32** Τα Ολυμπιακά συγκροτήματα της Νότιας Αττικής και η ευρύτερη περιοχή

### 3. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ

#### 3.1 Τοποθεσία

Το Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας στον Άγιο Κοσμά βρίσκεται στο παραλιακό μέτωπο της Αττικής, στην περιοχή του παλιού αεροδρομίου της πόλης των Αθηνών, πολύ κοντά στις εγκαταστάσεις του Ελληνικού. Κατά την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων φιλοξένησε όλες τις Ολυμπιακές κατηγορίες του Αθλήματος της ιστιοπλοΐας.



Εικόνα 33 Η θέση του συγκροτήματος σε σχέση με το κέντρο της Αθήνας

### 3.2 Εγκαταστάσεις

Το έργο από αρχιτεκτονικής πλευράς περιλαμβάνει την κατασκευή λιμανιού και των υποστηρικτικών του εγκαταστάσεων, έργα υποδομής(αντιπλημμυρικά, συγκοινωνιακά, υδραυλικά), κτιριακές εγκαταστάσεις, διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου και έργα πρασίνου.



Η θαλάσσια ζώνη της μαρίνας περιλαμβάνει μία λιμενολεκάνη, συνολικής υδάτινης επιφάνειας 165.000μ<sup>2</sup> και ωφέλιμο βάθος 4μ. Το έργο περιέλαβε την κατασκευή προσήνεμου μώλου μήκους 980μ. (σε μήκος 650μ. υπήρχαν παλαιότερες επιχώσεις), την προστασία με τεχνητούς ογκολίθους ολόκληρου του μώλου στην εξωτερική πλευρά και σε τμήμα της εσωτερικής πλευράς την κατασκευή ακρομωλίου, την κατασκευή κρηπιδωμάτων στο εσωτερικό του λιμανιού, την κατασκευή πλωτών προβλητών και ράμπων που προορίζονταν για τα σκάφη των αθλητών κα.



Εικόνα 34 Ολυμπιακό κέντρο ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά

Στη χερσαία ζώνη της μαρίνας αναπτύχθηκαν κτιριακές εγκαταστάσεις, που φιλοξένησαν τούς αθλητές, τη διοίκηση, τους επισήμους, την Ολυμπιακή Οικογένεια και τον τύπο κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων. Μεταολυμπιακά τα κτίρια αυτά προβλέπονταν να χρησιμοποιηθούν για τις ανάγκες λειτουργίας της μαρίνας και για το κοινό που θα επισκέπτεται την περιοχή.

**Πίνακας 3** Τεχνικά χαρακτηριστικά συγκροτήματος

Συνολική επιφάνεια εγκατάστασης:	382.608 τ.μ.
Πραγματοποιημένη δόμηση:	8.946 τ.μ.
Υδάτινη επιφάνεια:	165.166 τ.μ.
Βάθος μαρίνας:	4 - 8 μ.
Χωρητικότητα	1.000 σκάφη
Χώροι στάθμευσης:	1.200 θέσει

### 3.3 Σχετικές Νομοθετικές Διατάξεις

Στην Ολυμπιακή Εγκατάσταση του Κέντρου Ιστιοπλοΐας στον Άγιο Κοσμά, επιτρέπονται, πλην των αθλητικών χρήσεων που δόθηκαν για την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων, οι εξής λειτουργίες και χρήσεις.

- Κατασκευή τριάντα υπνοδωματίων κατηγορίας πέντε (5) αστερών, συνολικής επιφάνειας χιλίων τετρακοσίων (1.400) τ.μ. για την υποστήριξη της μαρίνας.
- Εγκαταστάσεις Τουρισμού και Αναψυχής πλην ξενοδοχείου, νυκτερινού κέντρου, προσωρινές λύομενες κατασκευές

Στην Περιοχή Ναυταθλητικών Εγκαταστάσεων επιτρέπονται οι χρήσεις : Σταθμός καυσίμων, αναψυκτήριο (καντίνα), εγκαταστάσεις υποστήριξης και εξυπηρέτησης σκαφών, εγκαταστάσεις αποθηκών, φυλάκια. Κινητές λύομενες κατασκευές για τη στέγαση εκθέσεων και την υποστήριξη και εξυπηρέτηση σκαφών, υπαίθριοι χώροι συνάθροισης κοινού.

Στην Περιοχή Παράκτιου Πάρκου επιτρέπονται οι χρήσεις : Υπαίθριες πολιτιστικές και αθλητικές εγκαταστάσεις, αποδυτήρια και χώροι υγιεινής, κινητές λυόμενες κατασκευές για τη στέγαση εκθέσεων και την υποστήριξη και εξυπηρέτηση σκαφών, αναψυκτήρια, υπαίθριοι χώροι συνάθροισης κοινού.

Στο Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,15 και η κάλυψη σε 15%. Το μέγιστο ύψος κατασκευών για τμήματα του λιμενοβραχίονα ορίζεται σε 10,0 μ. πλέον 1,5μ.για την τοποθέτηση στέγης. Για το υπόλοιπο δομήσιμο τμήμα της Ολυμπιακής Εγκατάστασης, το μέγιστο ύψος ορίζεται σε τέσσερα μέτρα πλέον ενός μέτρου και πενήντα εκατοστών για τοποθέτηση στέγης.

### **3.4 Αποτελέσματα Επεμβάσεων στον Ιστό της Πόλης**

Το Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας του Αγίου Κοσμά, ανταποκρίνεται απόλυτα στον βασικό στόχο του προγράμματος ανάπτυξης της περιοχής, καθώς αποτέλεσε έργο ολυμπιακής χρήσης ενώ παράλληλα συντέλεσε στη δημιουργία μιας ενοποιημένης και λειτουργικής περιοχής που είναι ταυτόχρονα και η διέξοδος προς τη θάλασσα της παράκτιας περιοχής του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού.

Οι λειτουργίες και οι εγκαταστάσεις είναι διεθνούς επιπέδου και ανταποκρίνονται απόλυτα στις προδιαγραφές της Διεθνούς Ιστιοπλοϊκής Ομοσπονδίας (ISAF).Ενώ οι μελλοντικοί χρήστες του έργου θα απολαύσουν μια περιοχή όπου θα λειτουργούν παράλληλα αθλητικές εγκαταστάσεις, τουριστικό λιμάνι, χώροι συνάθροισης κοινού, εστιατόρια, εμπορικά καταστήματα, πολιτιστικά κτίρια κα.

Το Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας του Αγίου Κοσμά, ανταποκρίνεται απόλυτο στον βασικό στόχο του προγράμματος ανάπτυξης της περιοχής. Ως έργο ολυμπιακής χρήσης, προορίστηκε για τη διεξαγωγή μόνον ενός αγωνίσματος, της ιστιοπλοΐας, που έχει αντί για αγωνιστικό στίβο την ανοικτή θάλασσα. Ως έργο πάλι μεταολυμπιακής χρήσης, αποτελεί μια ενοποιημένη και λειτουργική περιοχή που είναι ταυτόχρονα και η διέξοδος προς τη θάλασσα της παράκτιας περιοχής του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού.

Η θαλάσσια ζώνη της μαρίνας περιλαμβάνει μία λιμενολεκάνη, συνολικής υδάτινης επιφάνειας 165.000μ<sup>2</sup> και ωφέλιμο βάθος 4μ. Το έργο περιέλαβε την κατασκευή προσήνεμου μώλου μήκους 980μ. (σε μήκος 650μ. υπήρχαν παλαιότερες επίχώσεις), την προστασία με τεχνητούς ογκολίθους ολόκληρου του μώλου στην εξωτερική πλευρά και σε τμήμα της εσωτερικής πλευράς την κατασκευή ακρομωλίου , την κατασκευή κρηπιδωμάτων στο εσωτερικό του λιμανιού, την κατασκευή πλωτών προβλητών και ράμπων που προορίζονταν για τα σκάφη των αθλητών κα.



**Εικόνα 35** Ο πεζόδρομος που οδηγεί στην μαρίνα του Αγίου Κοσμά

### 3.5 Προσβασιμότητα - Συγκοινωνιακή Κάλυψη

Το έργο βρίσκεται στην περιοχή του Αγ. Κοσμά, 3 χλ από την πλατεία της Γλυφάδας και πολύ κοντά στο παλιό αεροδρόμιο. Η ευκολότερη πρόσβαση είναι με Ι.Χ. από την παραλιακή λεωφόρο, ή με το τραμ. Μέσα στην εγκατάσταση υπάρχουν μεγάλοι χώροι στάθμευσης.

**Πίνακας 4** Μέσα πρόσβασης στο συγκρότημα του Αγίου Κοσμά

Μετρό	
Τραμ	<b>x</b>
Τρένο	
Προαστιακός	
Λεωφορείο	<b>x</b>

### 3.6 Σχέση Ολυμπιακού Συγκροτήματος με την Ευρύτερη Περιοχή

Όπως αναφέρθηκε στην προηγούμενη ενότητα «Ολυμπιακό Συγκρότημα Ελληνικού» στη ζώνη που βρίσκεται παράλληλα της Λ. Ποσειδώνος, προβλέπεται να διαμορφωθεί παράκτιο Πάρκο, που θα αποτελεί τη διέξοδο προς τη θάλασσα του Μητροπολιτικού Πάρκου του Ελληνικού.



Εικόνα 36 Τα Ολυμπιακά συγκροτήματα της Νότιας Αττικής και η ευρύτερη περιοχή



## 4. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ

### 4.1 Τοποθεσία

Το ολυμπιακό συγκρότημα Παλαιού Φαλήρου εκτείνεται από την περιοχή ανατολικά του Μικρολίμανου μέχρι την περιοχή που έχει χωροθετηθεί η μαρίνα Φλοίσβου. Είναι ανοιχτός προς τα νότια και νοτιοδυτικά. Στην περιοχή βορειοανατολικά του καναλιού εκβολής του Κηφισού βρίσκονται οι ολυμπιακές εγκαταστάσεις του Beach volley και λοιπών αθλημάτων, καθώς και έργα ανάπλασης.



Εικόνα 37 Τοποθεσία του ολυμπιακού συγκροτήματος



**Εικόνα 38** Αεροφωτογραφία της περιοχής

## **4.2 Εγκαταστάσεις**

Το Ολυμπιακό συγκρότημα Φαλήρου φιλοξένησε κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 τα αγωνίσματα Beach Volley, Handball και Tae Kwon Do.

### **4.2.1 Γήπεδο Beach Volley**

Αμφιθέατρο 3500 θέσεων, πολλαπλών χρήσεων για τη διενέργεια πολιτιστικών και αθλητικών εκδηλώσεων. Το γήπεδο εκμισθώθηκε για 30 έτη. Ωστόσο η ανακατασκευή του χώρου δεν προχώρησε εξαιτίας προβλημάτων στην αδειοδότηση των εργασιών. Ο μισθωτής δεν καταβάλλει ενοίκια και διεκδικεί δικαστικά διαφυγόντα κέρδη από το Δημόσιο



**Εικόνα 39** Γήπεδο beach volley

#### **4.2.2 Στάδιο Tae Kwon Do - Handball**

Το στάδιο του Te Kwon Do σήμερα έχει μετετραπεί σε διεθνές συνεδριακό κέντρο. Οι διαγωνισμοί για την αξιοποίησή του ωστόσο δεν είχαν αποτέλεσμα. Ενοικιάζεται περιστασιακά για συναυλίες και άλλες εκδηλώσεις.



**Εικόνα 40** Το στάδιο Tae Kwon Do - Handball

### 4.3 Σχετικές Νομοθετικές Διατάξεις

Βάσει το άρθρου 23 της νομοθετικής διάταξης (3342/2005 - ΦΕΚ 131/Α'/6.6.2005) «Βιώσιμη ανάπτυξη και κοινωνική αξιοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, αδειοδότηση, χρήσεις, λειτουργίες τους, διάρθρωση, οργάνωση και λειτουργία Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης» στον Ολυμπιακό Πόλο Φαλήρου και την έκταση του παλαιού Ιπποδρόμου Αθηνών, επιτρέπονται, πέραν των χρήσεων που δόθηκαν για την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων και οι εξής λειτουργίες και χρήσεις:

- Οικολογικό πάρκο και ήπιες αθλητικές εγκαταστάσεις, συμπεριλαμβανομένων στίβου κλασικού αθλητισμού και γηπέδων ομαδικών αθλημάτων, υποστηριζόμενων από τις ακόλουθες εγκαταστάσεις: αποδυτήρια, χώρους υγιεινής, αποθηκευτικούς χώρους, φυλάκιο, υπαίθριους χώρους συνάθροισης κοινού κ.ά..
- Πολιτιστικές και αθλητικές χρήσεις, Εθνικό Ναυταθλητικό Κέντρο και εγκαταστάσεις των ναυταθλητικών ομίλων, των ναυτοπροσκόπων και των αλιέων, που ήταν ήδη εγκατεστημένοι στην περιοχή, εγκαταστάσεις υποστήριξης των αθλητικών και ναυταθλητικών χρήσεων (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, αποθηκευτικοί χώροι, γραφεία αθλητικών οργανώσεων), σταθμός ανεφοδιασμού σκαφών, εγκαταστάσεις τεχνικής εξυπηρέτησης σκαφών, γραφεία διοίκησης, αποθήκες, ιατρείο, χώροι υγιεινής, χώροι εστίασης κοινού, εμπορικά καταστήματα, υπαίθριοι χώροι συνάθροισης κοινού, θεματικό πάρκο, κλειστό αμφιθέατρο πολλαπλών χρήσεων, πλατεία και ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι, φυλάκιο με WC και υπαίθριος χώρος στάθμευσης, καθώς και χώροι πληροφόρησης κοινού και πώλησης ειδών πρώτης ανάγκης εντός των τεσσάρων υφιστάμενων περιπτέρων.
- Συνεδριακό κέντρο εντός του κλειστού γυμναστηρίου, δημοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις, ελεύθεροι χώροι πρασίνου και περιπάτου, υπαίθριος χώρος στάθμευσης.
- Χώρος πολιτιστικών λειτουργιών.

Στην περιοχή του παλαιού Ιπποδρόμου Αθηνών, χωροθετούνται ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο. Στην περιοχή αυτή ορίζεται συντελεστής δόμησης 0,30 και κάλυψη 25%.

#### 4.4 Προσβασιμότητα - Συγκοινωνιακή Κάλυψη

Ένα από τα μεγαλύτερα πλεονεκτήματα του Φαληρικού Όρμου είναι η θέση του, καθώς το πλέγμα των μεγάλων οδικών αξόνων και το δίκτυο ΜΜΜ (σταθμός ΗΣΑΠ, τραμ, λεωφορειακές γραμμές) διευκολύνουν την πρόσβαση στην περιοχή, μέσω των οδικών μεταφορών. Χαρακτηρίζεται από υψηλή προσβασιμότητα ως προς την μητροπολιτική κλίμακα, αναφορικά με το αστικό οδικό δίκτυο, γεγονός που οφείλεται στην άμεση επαφή του με ένα σύστημα τριών στοιχείων του βασικού οδικού δικτύου της μητροπολιτικής περιοχής. :

Τη Λεωφόρο Ποσειδώνος στην κατεύθυνση ανατολή-δύση που ακολουθεί παράκτια όδευση και διασυνδέει τη Γλυφάδα με τον Πειραιά,

τις Λεωφόρους Συγγρού και Κηφισού που εξασφαλίζουν την άμεση διασύνδεση του θαλάσσιου μετώπου με την κεντρική περιοχή της πόλης και τα βόρεια προάστια.

Δυο μεγάλα συστήματα ανισόπεδων κόμβων διασυνδέουν τις Λεωφόρους Συγγρού και Κηφισού αφενός με την Λεωφόρο Ποσειδώνος και αφετέρου με την Εθνάρχου Μακαρίου (παλιά παραλιακή λεωφόρος) και με το δευτερεύον και τοπικό δίκτυο εξυπηρέτησης του παραλιακού μετώπου. Η παλιά Λ. Ποσειδώνος - Εθνάρχου Μακαρίου αντιστοιχεί σε οδική αρτηρία δύο λωρίδων ανά κατεύθυνση,

**Πίνακας 5** Μέσα πρόσβασης στο συγκρότημα του Παλαιού Φαλήρου

Μετρό	
Τραμ	<b>x</b>
Τρένο	x
Προαστιακός	
Λεωφορείο	<b>x</b>



Εικόνα 41 Χάρτης πρόσβασης στο συγκρότημα του Παλαιού Φαλήρου

#### 4.5 Σχέση Ολυμπιακού Συγκροτήματος με την Ευρύτερη Περιοχή

Οι Ολυμπιακές εγκαταστάσεις ακολουθούν την ίδια κατανομή στο χώρο του λεκανοπεδίου με ορισμένες εξαιρέσεις. Από την δημιουργία Ολυμπιακών εγκαταστάσεων φαίνεται να ενισχύεται ιδιαίτερα η παραλιακή ζώνη Φαλήρου – Γλυφάδας,

Επιλέχθηκε ως ένας από τους κύριους πόλους των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 με στόχο τη συμβολή στην άρτια οργάνωση ολυμπιακών αθλημάτων, την αναβάθμιση της πόλης και την επανασύνδεση της με το θαλάσσιο μέτωπο. Η ζώνη αυτή

εκτείνεται από το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας στον Πειραιά, μέχρι το Φλοίσβο στο Παλαιό Φάληρο, επιφάνειας 770 στρεμμάτων περίπου και συνολικού μήκους 2,5 χλμ . Το τοπίο της άμεσης περιοχής μελέτης, διαμορφώνεται από ένα σύνολο χαρακτηριστικών στοιχείων που είναι αποτέλεσμα τόσο της ανθρώπινης παρουσίας και των χρήσεων γης(αστικό τοπίο, αθλητικές και λιμενικές εγκαταστάσεις, μαρίνα, χρήσεις αναψυχής, συγκοινωνιακός κόμβος) όσο και των φυσικών παραγόντων(τοπογραφικό ανάγλυφο, νερό, βλάστηση).Κυρίαρχη θέση στο τοπίο, σε ό,τι αφορά τους φυσικούς παράγοντες, κατέχει η παρουσία της θάλασσας και οι εκβολές του Κηφισού και του Ιλισού , ενώ σε ό,τι αφορά τις ανθρωπογενείς παρεμβάσεις εντοπίζονται οι αθλητικές εγκαταστάσεις ( ΣΕΦ, Καραϊσκάκη, Beach volley,Tae Kwon Do),η συνολική ανάπλαση της περιοχής που υλοποιήθηκε στα πλαίσια των Ολυμπιακών αγώνων, οι λιμενικές εγκαταστάσεις, οι γραμμές του τραμ και τέλος το πολύπλοκο οδικό δίκτυο .

Ο χώρος μεταξύ του Σταδίου Ειρήνης και Φιλίας και του Φαληρικού Δέλτα, αποτελεί το Ολυμπιακό Οικολογικό Πάρκο, σύμφωνα με την επίσημη ονομασία που έχει δοθεί σε αυτή την έκταση 240 στρεμμάτων.

Επί του πρακτέου ο χώρος είναι αναξιοποίητος από την πολιτεία και χρησιμοποιείται ανά διαστήματα απο αθίγγανους οι οποίοι στήνουν καταυλισμούς (μέχρι να τους εκδιώξει η αστυνομία), μικροεπαγγελματίες οι οποίοι ξεφορτώνουν μπάζα και κάθε είδους απορρίμματα. Το οικόπεδο τελειώνει στην εκβολή του **Ιλισού** με συρματόπλεκη περίφραξη.



**Εικόνα 42** Η χωροθετημένη περιοχή του οικολογικού πάρκου

Σύμφωνα με τον σχεδιασμό της εταιρείας Ολυμπιακά Ακίνητα κατά τις εργασίες ανάπλασης του Φαληρικού όρμου η έκταση προβλεπόταν να «αντιμετωπιστεί ενιαία ως πάρκο δημοσίου χαρακτήρα και ήπιων δραστηριοτήτων – αθλητικών εκπαιδευτικών, ψυχαγωγικών, εναλλακτικών – αξιοποιώντας την ιδιαιτερότητα της τοπογραφίας και την επιθυμητή οικολογική διάσταση που οφείλει να διαπέρνει το σύνολο των παρεμβάσεων»



**Εικόνα 43** Η υφιστάμενη κατάσταση του εν λόγω χώρου

#### **4.6 Αποτελέσματα Επεμβάσεων στον Ιστό της Πόλης**

Η παραλιακή ζώνη του Φαληρικού Όρμου αποτελεί τη φυσική διέξοδο του Λεκανοπεδίου της Αθήνας στο Σαρωνικό και έναν από τους τελευταίους εναπομείναντες ελεύθερους χώρους της εξαιρετικά πυκνοδομημένης πόλης, γι' αυτό έχει τεράστια σημασία για το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας.

Η σημερινή εικόνα της περιοχής έχει αλλάξει πολύ με την πάροδο των χρόνων, κυρίως με την ανάπτυξη ανθρωπογενών δραστηριοτήτων, όπως το μπάτζωμα της περιοχής και ο εγκιβωτισμός των ποταμών Κηφισού και Ιλισού με αποτέλεσμα να αλλοιωθούν σημαντικά προϋπάρχοντα οικολογικά χαρακτηριστικά. Σήμερα φυσική βλάστηση παρατηρείται μόνο στην εκβολή του Ιλισού ποταμού. Οι εκβολές του Ιλισού παρουσιάζουν έντονη υποβάθμιση κυρίως λόγω της ρύπανσης από αστικές και βιομηχανικές πηγές.

Ένα μέρος του φιλόδοξου προγράμματος ανάπλασης της περιοχής υλοποιήθηκε στα πλαίσια της Ολυμπιακής συγκυρίας. Όμως ακόμα η περιοχή δεν έχει εκπληρώσει το στόχο της, να αποτελέσει δηλαδή έναν πόλο αναψυχής, πολιτισμού, αθλητισμού και



τουρισμού μητροπολιτικής εμβέλειας. Αντιθέτως σε αρκετά σημεία παρατηρούμε έντονα τα στοιχεία της εγκατάλειψης και της υποβάθμισης.

Οι επεμβάσεις που έγιναν κατά την περίοδο 1999 – 2004 προσανατολίστηκαν ώστε να είναι κατά το δυνατόν οριστικές και μόνιμες και να αξιοποιούν την Ολυμπιακή ευκαιρία με στόχο το μεταγενέστερο όφελος της πόλης. Να δημιουργούν δηλαδή ολοκληρωμένα πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά σύνολα που θα δίνουν την αίσθηση ενός διαμορφωμένου τοπίου και θα επιτρέπουν την ομαλή και απρόσκοπτη μετάβαση από τον Ολυμπιακό στον μετά - Ολυμπιακό σχεδιασμό. Επιγραμματικά οι παρεμβάσεις αυτές που ολοκληρώθηκαν στην πρώτη φάση είναι οι ακόλουθες:

<b>Έργα</b>	διαμόρφωση θαλάσσιου μετώπου
<b>Υποδομής</b>	διαμόρφωση εκβολής του Ιλισού στη θάλασσα και τα αντιπλημμυρικά στεγνά κανάλια Μοσχάτου και Καλλιθέας κατασκευή έργων ύδρευσης, αποχέτευσης όμβριων και ακαθάρτων καθώς και άρδευσης για τη δημιουργία πρασίνου διέλευση του τραμ στην οριστική του θέση η κατασκευή της Εσπλανάδας, της ευρείας οδού πεζών πλάτους 50μ και μήκους 800μ που συνδέει συμβολικά και λειτουργικά την πόλη με τη θάλασσα, αναμόρφωση των ανισόπεδων κόμβων Συγγρού και Κηφισού ώστε να επιτρέπουν την ομαλή μετάβαση η δημιουργία οδικών συνδέσεων πρόσβασης στο χώρο του πρώην Ιπποδρόμου
<b>Κτιριακά Έργα</b>	ανοιχτό στάδιο Beach Volley 10.000 θεατών βοηθητικές εγκαταστάσεις για το αγώνισμα του Beach Volley διαμόρφωση Ναυταθλητικής Μαρίνας διαμόρφωση Πλατείας Νερού, Κτιρίου Υποδοχής και Πληροφόρησης κλειστό στάδιο του Handball και Tae Kwon Do 8.000 θεατών γέφυρες που συνδέουν τις διακριτές ζώνες κτιρίων

Ως αποτέλεσμα του σχεδιασμού δημιουργήθηκαν τέσσερις βασικές ζώνες ανάπτυξης δραστηριοτήτων, οι οποίες αναπτύσσονται ακολούθως

#### 4.6.1 Κεντρική ζώνη Εσπλανάδας και Πλατείας Νερού

Η Εσπλανάδα αποτελεί κομβικό στοιχείο του όλου σχεδιασμού και τον βασικό εγκάρσιο περίπατο που ενώνει τον αστικό ιστό με την παραλιακή ζώνη.



Εικόνα 44 Η γέφυρα Εσπλανάτα

Η ζώνη της Εσπλανάδας, χωροθετημένη 3.265 κεντροβαρικά μεταξύ του γηπέδου Beach Volley του οικολογικού πάρκου και του δέλτα του Φαλήρου δύναται να αποτελέσει ένα άξονα σύνδεσης της παραλιακής ζώνης με την περιοχή της Καλλιθέας.



Εικόνα 45 Γέφυρα Εσπλανάδα

Στην νότια απόληξη της η Εσπλανάδα, καταλήγει στην τριγωνική Πλατεία Νερού, όπου λειτούργησε το Κέντρο Υποδοχής και Πληροφόρησης, ως σταθμός υποδοχής και ενημέρωσης πολιτών κατά τους Ολυμπιακούς αγώνες. Το δώμα του στη στάθμη +8,00μ. αποτελεί συνέχεια του συνολικού γραμμικού, υπερυψωμένου περιπάτου που συνδέεται με γέφυρα με την Περιοχή του Ναυταθλητικού κέντρου.



**Εικόνα 46** Κατά μήκος της γέφυρας

#### **4.6.2 Ζώνη Δέλτα**

Σε άμεση γειτνίαση και λειτουργική σχέση με την απόληξη της Εσπλανάδας, κατασκευάστηκε το κλειστό γυμναστήριο το οποίο στέγασε τα αγωνίσματα Handball και Tae Kwon Do και υποδέχονταν Ολυμπιακά 8.000 θεατές. Η μόνιμη αυτή εγκατάσταση μελετήθηκε με στόχο να μπορεί να ανταποκριθεί μετα-Ολυμπιακά σε διαφορετικά δεδομένα και εναλλακτικές προοπτικές, στοιχείο που διασφαλίζει την οικονομική της βιωσιμότητα.

Στόχος του σχεδιασμού ήταν να δημιουργηθεί ένας μεγάλος χώρος πολλαπλών χρήσεων με πτυσσόμενες κερκίδες για αθλητικές, ψυχαγωγικές και πολιτιστικές διοργανώσεις μητροπολιτικού χαρακτήρα, ο οποίος θα χαρακτηρίζεται από μεγάλη ευελιξία.



**Εικόνα 47** Η περιοχή που καταλαμβάνουν οι ολυμπιακές εγκαταστάσεις

Το κτίριο αποτελείται από την κυρίως αρένα, σε σχήμα ωοειδές και με στέγη υπερβολικού παραβολοειδούς και από δύο χαμηλούς επίπεδους όγκους εκατέρωθεν. Η ογκοπλαστική διαμόρφωσή του εναρμονίζεται με τις υπόλοιπες εγκαταστάσεις αλλά και με τις χαράξεις, διαμορφώσεις, προσβάσεις του ευρύτερου χώρου. Η σύνδεση του γυμναστηρίου με την Εσπλανάδα, εξασφαλίζεται μέσω πεζογέφυρας που καταλήγει στο δώμα του ενός εκ των δύο χαμηλών όγκων. Τα κτίρια αυτά στέγασαν αφενός τον αναγκαίο προπονητικό χώρο του κυρίως σταδίου και αφετέρου, άλλες υποστηρικτικές εγκαταστάσεις.

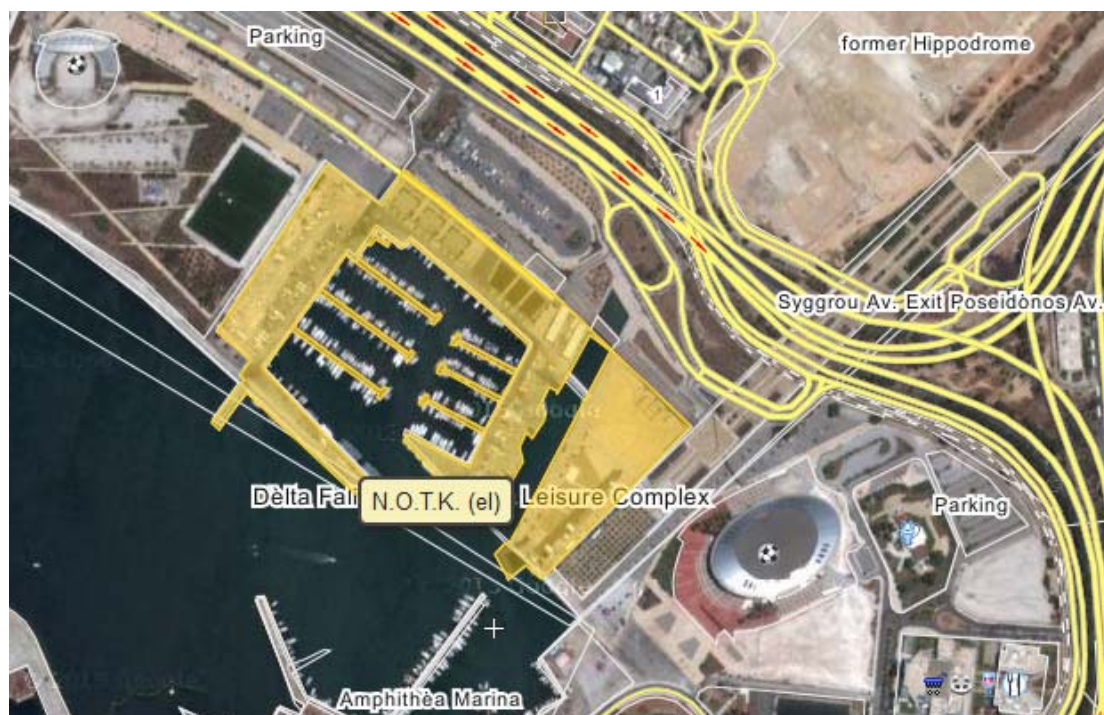


**Εικόνα 48** Το εμπορικό κέντρο που κατασκευάστηκε στο φάληρο το 2007

### **4.6.3 Ζώνη Ναυταθλητικού Λιμένα**

Στην περιοχή που πρωτίτερα ήταν διαμορφωμένη μια μικρή μαρίνα κατασκευάστηκε νέα σύγχρονη ναυταθλητική λιμενική εγκατάσταση, η οποία αποσκοπεί στην κάλυψη των αναγκών των ναυταθλητικών ομίλων, των ναυτοπροσκόπων και των αλιέων της περιοχής. Προβλέφθηκαν γι' αυτό το σκοπό τέσσερα κτίρια: των ναυταθλητικών ομίλων, των ναυτοπροσκόπων, των αποθηκών σκαφών τριγώνου και των αλιέων.

Τα δύο κτίρια των ναυταθλητικών ομίλων και των ναυτοπροσκόπων αποτελούν γραμμική συνέχεια το ένα του άλλου και συνδέονται στο επίπεδο του δώματός τους με μία γέφυρα από οπλισμένο σκυρόδεμα που δημιουργεί την πύλη εισόδου στη Μαρίνα. Το δώμα των κτιρίων αποτελεί μέρος του μεγάλου περιπάτου από την Εσπλανάδα μέχρι τον Ιλισό, διαμορφώθηκε με σκίαστρα και καθιστικά που συνδέονται μορφολογικά με το υπόλοιπο κτίριο.



Εικόνα 49 Η μαρίνα του ναυτικού ομίλου στο παλαιό φάληρο

#### 4.6.4 Ζώνη Beach Volley

Δυτικά της Εσπλανάδας και ανατολικά της εκβολής του Ιλισού, κατασκευάστηκε το γήπεδο Beach Volley με όλες τις απαιτούμενες υποστηρικτικές εγκαταστάσεις που υποδέχονταν Ολυμπιακά 10.000 θεατές, σε μόνιμες και προσωρινές κερκίδες. Τρεις είναι οι βασικές ενότητες της Ζώνης:

- Το Ανοιχτό Στάδιο προσανατολισμένο στον άξονα βορά νότου, αποτελεί την ογκοπλαστική έξαρση της σύνθεσης προς τη θάλασσα. Έχει τη μορφή κυκλικού δίσκου στον οποίο εγγράφονται οι κερκίδες των θεατών.
- Το Γραμμικό Κτίριο αποτελεί την μορφολογική και λειτουργική συνέχεια των κτιριακών εγκαταστάσεων των υπολοίπων Ζωνών, υλοποιώντας έτσι την ολοκλήρωση του κτιριακού όγκου που συνδέει τον Ιλισό με την Ζώνη της Εσπλανάδας και διαμορφώνοντας τον ενιαίο περίπατο στη στάθμη +8.00.

Το Ενδιάμεσο Τριγωνικό Κτίριο αποτελεί την λειτουργική σύνδεση του σταδίου με τις εγκαταστάσεις υποστήριξης στο γραμμικό κτίριο



**Εικόνα 50** Ολυμπιακές εγκαταστάσεις beach volley

Στη μετά-Ολυμπιακή φάση οι ζώνες αυτές προβλεπόταν να μετεξελιχθούν σε πόλους ανάπτυξης αθλητικών, πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων, αφενός για τους κατοίκους των όμορων δήμων και αφετέρου για τους κατοίκους του Λεκανοπεδίου.

Ο στόχος της αναβάθμισης του θαλάσσιου μετώπου αφορά στην προστασία του περιβάλλοντος κατά μήκος της ακτής, σταματώντας τις επιχωματώσεις, στην ενίσχυση του πρασίνου και την αναβάθμιση του χερσαίου φυσικού περιβάλλοντος. Εξέχουσα σημασία είναι η ολοκλήρωση του Οικολογικού Πάρκου, στην περιοχή του Μοσχάτου( ανάμεσα από τον Ιλισό και τον Κηφισό). Πρόκειται για ένα παράκτιο πάρκο αναψυχής και περιπάτου, που θα συμβάλει στην αναβάθμιση του υπάρχοντος οικοσυστήματος και θα προσφέρει ένα σημαντικό πνεύμονα πρασίνου, κάτι που έχει μεγάλη ανάγκη η συγκεκριμένη περιοχή. Ο συγκεκριμένος στόχος σχετίζεται άμεσα με τον προηγούμενο στόχο, όσον αφορά σε τοπικό επίπεδο, καθώς για να αποτελέσει το μελλοντικό πάρκο ένα ζωντανό χώρο με μεγάλη συμμετοχή των κατοίκων από τις γύρω περιοχές, πρέπει να εξασφαλίζεται η εύκολη και χωρίς κινδύνους πρόσβαση στο χώρο αυτό. Επιπλέον για να εξασφαλιστούν και τα ανάλογα περιβαλλοντικά οφέλη για τις γειτονικές περιοχές, θα πρέπει να εισχωρήσει το πράσινο στους παρακείμενους

δήμους με φύτευση των πιθανών διαθέσιμων χώρων, δημιουργώντας ενδεχομένως δίκτυα πρασίνου, τα οποία θα μπορούσαν να συντελέσουν συνδυαστικά με το πάρκο στη βελτίωση του μικροκλίματος αυτών των περιοχών. Επίσης, καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση του φυσικού περιβάλλοντος έχουν τα δύο ποτάμια που εκβάλλουν στο Φαληρικό Όρμο, ο Κηφισός και ο Ιλισός. Στόχος είναι η προστασία τους από περαιτέρω ανθρώπινες παρεμβάσεις καταπάτησης των ρεμάτων (μπαζώματα, οικοπεδοποίηση, εγκιβωτισμός) ώστε η ροή του νερού να παραμείνει όσο γίνεται φυσική, και η επαναφορά της φύσης στα δέλτα του Κηφισού και του Ιλισού με τη φύτευση κατάλληλης βλάστησης



## 5. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ

### 5.1 Τοποθεσία

Το Ολυμπιακό χωριό βρίσκεται στην περιοχή των Αχαρνών 25 χιλιόμετρα βορείως από το κέντρο της πρωτεύουσας.



Εικόνα 51 Η θέση του ολυμπιακού χωριού

## 5.2 Εγκαταστάσεις

Το έργο αναπτύσσεται σε μια έκταση 1.240 στρεμμάτων και κτίστηκε με βάση τις αρχές βιοκλιματισμού και ενεργειακού σχεδιασμού, με προδιαγραφές για την επίτευξη βελτιωμένου μικροκλίματος και εξοικονόμηση ενέργειας. Αποτελείται από τρεις βασικές Ζώνες:

- **Ζώνη Κατοικίας.** Κατασκευάστηκαν 366 πολυκατοικίες δύο, τριών και τεσσάρων ορόφων σε έκταση 427.495μ<sup>2</sup>, όπου κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων λειτούργησαν 2.292 διαμερίσματα για τη φιλοξενία των αθλητών.
- **Ζώνη Πρασίνου.** Δημιουργήθηκε κοινή Ζώνη πρασίνου 184.024μ<sup>2</sup> με κατασκευές υπαίθριου χώρου και πεζόδρομους, τμήμα της οποίας διασχίζεται από τμήμα του Αδριάνειου Υδραγωγείου.
- **Διεθνής Ζώνη.** Κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων στη διεθνή Ζώνη (165.186μ<sup>2</sup>), λειτούργησαν κέντρα αναψυχής και πολιτιστικών εκδηλώσεων, θρησκευτικό κέντρο, χώροι εστιατορίων, κέντρα πληροφόρησης αποστολών, εμπορικό κέντρο, Ολυμπιακό Μουσείο και άλλα κτίρια και γραφεία εξυπηρέτησης.



Εικόνα 52 Φωτογραφία από τις εγκαταστάσεις του Ολυμπιακού χωριού



**Εικόνα 53** Μέσα στο Ολυμπιακό χωριό, όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα

### **5.2.1 Πολυκλινική Ολυμπιακού Χωριού**

Η Πολυκλινική του Ολυμπιακού Χωριού δεν είναι απλώς μια συμβατική υγειονομική μονάδα, αλλά μια μονάδα η οποία, πέρα από υπερσύγχρονα μηχανήματα, διαθέτει χώρους που για πρώτη φορά δημιουργούνται στη χώρα μας. Ανάμεσα σε αυτούς, χώρος θεραπευτικής πισίνας, κέντρο φυσικοθεραπείας, τμήμα doping, διαγνωστικά κέντρα και πολλά άλλα.



**Εικόνα 54** Πολυκλινική Ολυμπιακού χωριού

Κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων, η Πολυκλινική ανταποκρίθηκε κατά τον πληρέστερο τρόπο στις υψηλές απαιτήσεις εξυπηρέτησης των αθλητών, ενώ κατά την μεταολυμπιακή χρήση, λόγω της υψηλών προδιαγραφών κατασκευής, θα λειτουργήσει ως Κέντρο Υγείας Αστικού Τύπου για την ευρύτερη περιοχή, ο προϋπολογισμός του έργου ήταν 7.903.489 ευρώ.

Το έργο ολοκληρώθηκε μέσα σε 18 μήνες περίπου, χρόνο ρεκόρ σε σχέση με το μέγεθος και τις επιμέρους δυσκολίες που παρουσιάστηκαν κατά την πορεία του. Κατά το διάστημα αυτό, χρειάστηκε να απασχοληθούν έως και 300 εργαζόμενοι σε ημερήσια βάση. Κύριος του έργου είναι η ΔΕΠΙΑΝΟΜ.

### **5.2.2 Κτιριακό Συγκρότημα Υπουργείου Απασχόλησης & Κοινωνικής Ασφάλισης**

Μέσα στο Ολυμπιακό Χωριό έχει αναπτυχθεί και το κτιριακό συγκρότημα του Υπουργείου Απασχόλησης και Κοινωνικής Ασφάλισης, που κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων αξιοποιήθηκε ως διοικητικό κέντρο.

Μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, το συγκρότημα θα στεγάσει τις υπηρεσίες του Υπουργείου, όπως η πολιτική ηγεσία, οι νομικές υπηρεσίες, ο δημοσιονομικός έλεγχος, οι κεντρικές υπηρεσίες της ειδικής γραμματείας του ΣΕΠΕ, οι Γενικές Διευθύνσεις της Γενικής Γραμματείας Κοινωνικών Ασφαλίσεων, οι χώροι αναμονής του κοινού και οι χώροι κοινωνικής εξυπηρέτησης των εργαζομένων. Το αλουμίνιο και το κρύσταλλο με το οποίο είναι επενδεδυμένες οι μισές εξωτερικές όψεις του συγκροτήματος, όπως επίσης και οι εντυπωσιακές πυραμίδες κάλυψης των αίθριων, διαφοροποιούν το κτίριο σε σχέση με τα άλλα κτίρια του Ολυμπιακού Χωριού. Τα 12 τετράγωνα κτίρια του συγκροτήματος επικοινωνούν μεταξύ τους μέσω πεζογεφυρών, αλλά και με υπέργεια μεταλλική πεζογέφυρα δύο επιπέδων μήκους 55 μέτρων. Το εμβαδόν των υπόγειων χώρων ανέρχεται σε 11.000μ<sup>2</sup>, ενώ το συνολικό εμβαδόν των χώρων της ανωδομής σε 22.000μ<sup>2</sup>.

Το μοντέρνο έργο κατασκευάστηκε μέσα σε 14 μήνες, χρόνο ρεκόρ, αν συνυπολογίσει κανείς το πλήθος των απαραίτητων συμπληρώσεων και των μελετών εφαρμογής προκειμένου να καταστεί δυνατή η έγκαιρη και άρτια αποπεράτωση του για την Ολυμπιακή Χρήση. Υπολογίζεται ότι, ο μέσος αριθμός εργαζόμενων, τεχνιτών και βοηθών κατά την περίοδο της κατασκευής, ανέρχεται στα 250 άτομα

ημερησίως. Κύριος του έργου είναι η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου Α.Ε. (ΚΕΔ) και φορέας κατασκευής η Ολυμπιακό Χωριό 2004 Α.Ε. Ο προϋπολογισμός του ανέρχεται σε 34.980.000 εκ. ευρώ.

### **5.3 Σχέση Ολυμπιακού Συγκροτήματος με την Ευρύτερη Περιοχή**

Το Ολυμπιακό Χωριό σχεδιάστηκε ως μια πρότυπη πόλη, οι υψηλού επιπέδου κατοικίες της οποίας θα διατεθούν μετά τους Ολυμπιακούς σε απλούς εργαζόμενους-δικαιούχους του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας με κόστος αγοράς, μέσω των επιδοτούμενων προγραμμάτων του, δύο έως τρεις φορές χαμηλότερο σε σχέση με τις τρέχουσες τιμές της αγοράς.

### **5.4 Αποτελέσματα Επεμβάσεων στον Ιστό της Πόλης**

Η κατασκευή πραγματοποιήθηκε με χρήματα του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, που είναι άλλωστε και ο κύριος του έργου και παραδόθηκε στους δικαιούχους με το σύστημα της κλήρωσης μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες.

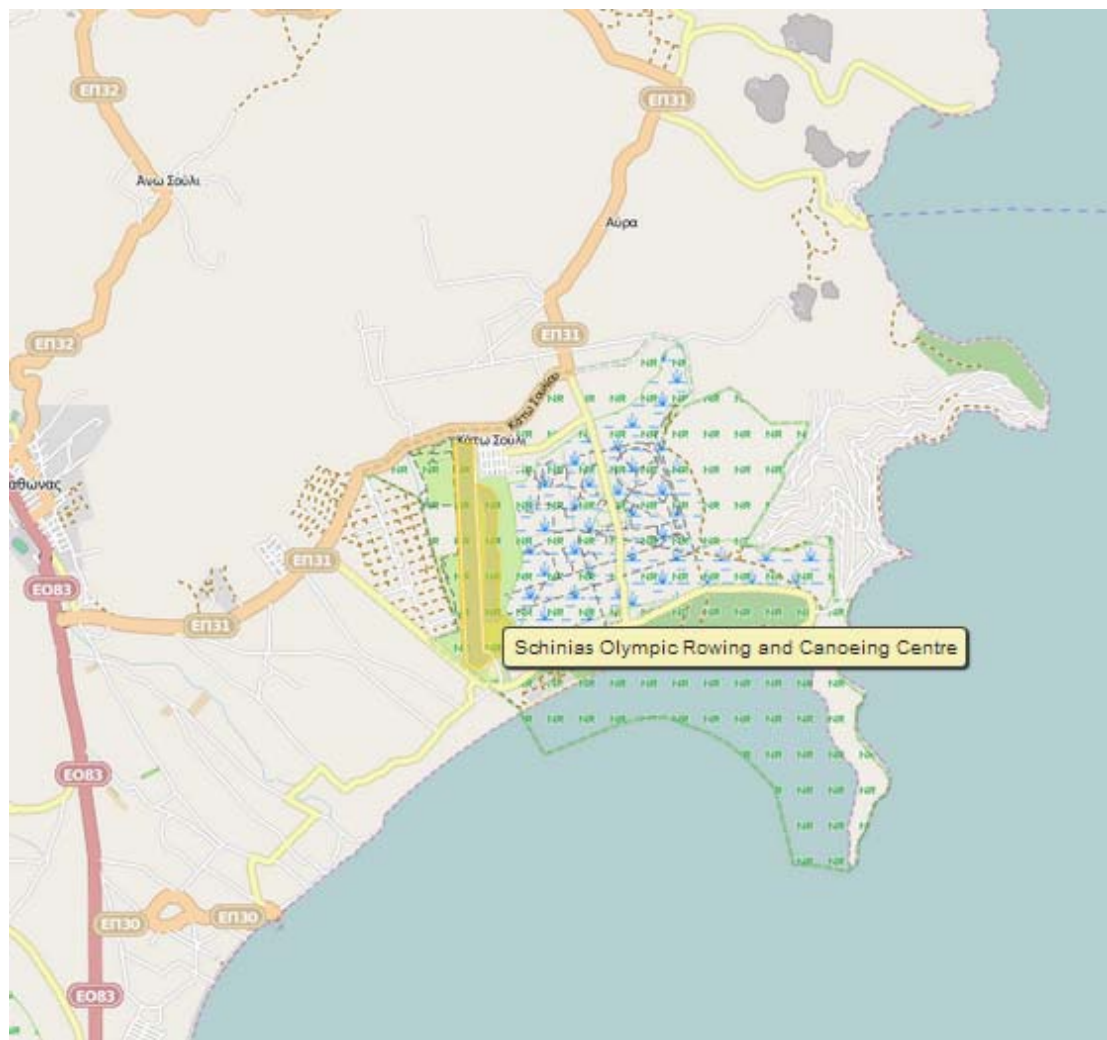
Συμμετοχή στη χρηματοδότηση του έργου (περίπου 50 εκ. ευρώ) είχε και το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών. Φορέας κατασκευής είναι η Ολυμπιακό Χωριό Α.Ε.

Ειδική μελέτη έχει γίνει για τη δημιουργία Ζώνης πρασίνου στο Ολυμπιακό Χωριό. Χρησιμοποιήθηκαν φυτικά είδη της Αττικής χλωρίδας (πέυκο, κυπαρίσσι, αριά, χαρουπιά, ελιά, σχίνος, κουμαριά, πλάτανος). Ο σχεδιασμός έγινε με στόχο τη βελτίωση του μικροκλίματος της περιοχής και, ειδικότερα, την αντιμετώπιση της ηλιακής ακτινοβολίας, της σκιάς, της κίνησης κλπ., έτσι ώστε να γίνει το Χωριό πιο λειτουργικό. Με την ποικιλία των ειδών επιτυγχάνεται ένας χρωματικός πλούτος, που δίνει καλύτερο αισθητικό αποτέλεσμα. Στο χωριό έχουν δημιουργηθεί πάρκα, αίθρια και χώροι αναψυχής. Το αποτέλεσμα είναι μοναδικό. Σέβεται τον άνθρωπο και το περιβάλλον. Η εργολαβία πρασίνου και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (ξεχωριστή από αυτή των σπιτιών) είχε προϋπολογισμό 35 εκατομμύρια ευρώ και περιλαμβάνει υπαίθριους κοινόχρηστους χώρους που θα λειτουργήσουν κατά την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων αλλά και μεταολυμπιακά.

## 6. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΩΠΗΛΑΣΙΑΣ

### 6.1 Τοποθεσία

Το Ολυμπιακό Κέντρο Κωπηλασίας και Κανόε-Καγιάκ βρίσκεται στο Σχινιά. Στην περιοχή αυτή, που βρίσκεται σε απόσταση περίπου 40χλμ. από την Αθήνα δημιουργήθηκε το Ολυμπιακό Κέντρο Κωπηλασίας και Κανόε-Καγιάκ.



Εικόνα 55 Η θέση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων στην περιοχή του Σχινιά

## 6.2 Εγκαταστάσεις

Οι εγκαταστάσεις του Ολυμπιακού Κέντρου Κωπηλασίας καλύπτουν συνολική έκταση 1.800 στρέμματα περίπου και περιλαμβάνουν αγωνιστικό στίβο και στίβο προθέρμανσης, πλωτές προβλήτες απαραίτητες για την διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγωνισμάτων, μόνιμες κτιριακές βοηθητικές εγκαταστάσεις, ξενώνες αλλά και προσωρινές εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης των αγώνων, κερκίδες, χώρο στάθμευσης 48 στρ. στη Λ.Μαραθώνος, δίκτυο δρόμων ποδηλάτου και κίνησης αυτοκινήτου που μεταολυμπιακά θα αποτελέσουν διαδρομές περιβαλλοντικής παρατήρησης και εκπαίδευσης.

Ο αγωνιστικός στίβος έχει μήκος 2.200 μέτρα και πλάτος 162 μέτρα. Το βάθος του είναι 3,50 μέτρα. Ο στίβος προπόνησης έχει μήκος 1.350 μέτρα και πλάτος από 115 έως 147 μέτρα. Στενή λωρίδα γης πάνω στην οποία έχουν κατασκευαστεί όλα τα δίκτυα και η απαραίτητη υποδομή για τη διεξαγωγή των αγώνων, διαχωρίζει τους δύο στίβους.



Εικόνα 56 Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο

## 6.3 Προσβασιμότητα - Συγκοινωνιακή Κάλυψη

Το μόνο δημόσιο συγκοινωνιακό μέσο που εκτλεί δρομολόγιο προς στις ολυμπιακές εγκαταστάσεις του Σχοινιά είναι τα ΚΤΕΛ Αθήνας – Γραμματικό και Αθήνα – Μαραθώνας.

## **6.4 Σχέση Ολυμπιακού Συγκροτήματος με την Ευρύτερη Περιοχή**

Το αποτέλεσμα των δράσεων που υλοποιήθηκαν στο πλαίσιο χωροθέτησης του Κωπηλατικού Κέντρου είναι εντυπωσιακό. Το έργο όμως ήταν δύσκολο και ιδιαίτερα απαιτητικό από τεχνικής πλευράς. Το έργο σχεδιάστηκε από την αρχή σαν μια μεγάλη υδραυλική παρέμβαση. Τα νερά της Μακαρίας πηγής του κυρίου τροφοδότη του υγροτόπου, που με τα παλαιά αποστραγγιστικά έργα διοχετεύονταν στη θάλασσα, κατευθύνονται πλέον διαμέσου μιας τεχνικής λίμνης, η οποία ταυτόχρονα αποτελεί τον υγρό στίβο για τα ήπια αθλήματα της κωπηλασίας και του κανό καγιάκ σπριντ και κατόπιν υπερχειλίζουν προς το βιότοπο.

Οι ασυμβίβαστες με τη φυσική λειτουργία του οικοσυστήματος χρήσεις απομακρύνθηκαν. Το μοντέλο οδικής πρόσβασης της περιοχής, αλλά και χρήσης των μέσων μαζικής μεταφοράς βελτιώθηκε σημαντικά. Για πρώτη φορά έγινε στην Ελλάδα μια τόσο μεγάλη επένδυση για τη ανάπτυξη και διαχείριση ενός βιοτόπου.

Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου ανήλθε στο ύψος των 80.150.000 ευρώ. Εκτιμάται ότι κατά τη διάρκεια της κατασκευής του, που διήρκεσε τρία περίπου χρόνια, απασχόλησε περιοδικά πάνω περίπου 800 άτομα. Κύριος του έργου είναι το ελληνικό Υπουργείο Περιβάλλοντος και ΄δημοσίων έργων.

## **6.5 Αποτελέσματα Επεμβάσεων στον Ιστό της Πόλης**

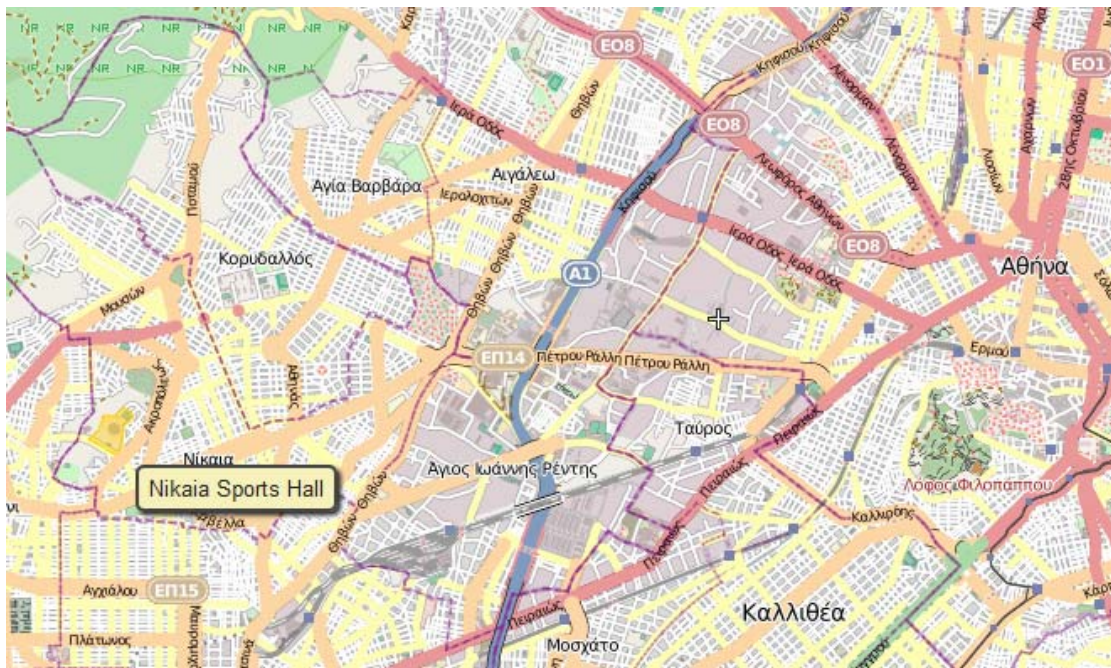
Η ύπαρξη των ολυμπιακών εγκαταστάσεων από τα τέλη του 2003 στην περιοχή δεν έχουν προκαλέσει μεγάλες αλλαγές. Η ευρύτερη περιοχή ασχολείται με τον πρωτοπαραγωγικό τομέα και για όσο διάστημα οι εγκαταστάσεις δεν επεκτείνονται (με την κατασκευή κάποιου εμπορικού) η περιοχή δεν απειλείται να με αλλοίωση του χαρακτήρα της.



## 7. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΝΙΚΑΙΑΣ

### 7.1 Τοποθεσία

Το Ολυμπιακό Κέντρο Νίκαιας φιλοξένησε το άθλημα της Άρσης Βαρών κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων 2004. Η εγκατάσταση έχει κατασκευαστεί στα διοικητικά όρια του Δήμου Νίκαιας. Πλησίον της εγκατάστασης υφίστανται υποδομές εκπαίδευσης (15<sup>ο</sup> δημοτικό σχολείο, 4<sup>ο</sup> και 8<sup>ο</sup> γυμνάσιο, 3<sup>ο</sup> λύκειο) και πολιτισμού (Κατράκειο Θέατρο). Κοντά στο υφιστάμενο κτίριο υπάρχουν εκτάσεις που καλύπτονται από αστικό πράσινο, ενώ σε μικρή σχετικά απόσταση υπάρχει και το άλσος Δεξαμενής.



Εικόνα 57 Θέση Ολυμπιακού κέντρου άρσης Βαρών Νίκαιας

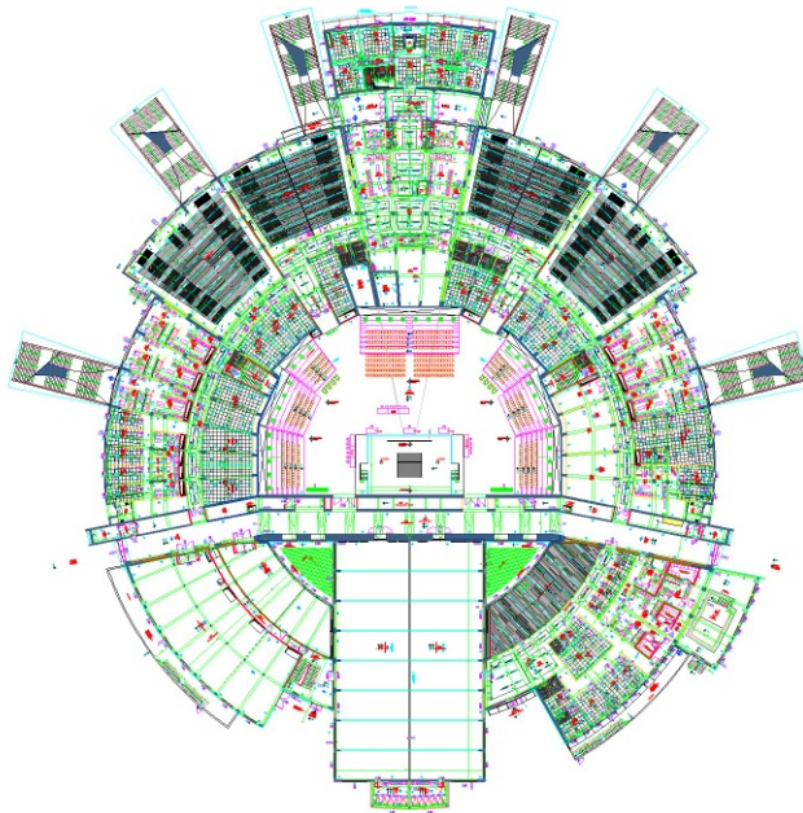
### 7.2 Εγκαταστάσεις

Ο προϋπολογισμός του έργου ανήλθε σε 47 εκ. ευρώ. Ο χρόνος που χρειάστηκε για να ολοκληρωθεί ήταν 22 μήνες. Κατά τη διάρκεια της κατασκευής, απασχολήθηκαν στο έργο περίπου 200 άτομα σε καθημερινή βάση. Σημειώνεται ότι, μια από τις δυσκολίες για την κατασκευή του έργου ήταν ότι το μισό στάδιο είναι κτισμένο σε

εσοχή βράχου και για τη θεμελίωση του χρησιμοποιήθηκαν πάνω από 300 πάσσαλοι. Κύριος του έργου είναι η Γενική Γραμματεία Αθλητισμού.



**Εικόνα 58** Γήπεδο Άρσης Βαρών



**Εικόνα 59** Κάτοψη του κλειστού γυμναστηρίου άρσης βαρών

### 7.3 Προσβασιμότητα - Συγκοινωνιακή Κάλυψη

Η άμεση πρόσβαση στην εγκατάσταση του Ολυμπιακού Κέντρου Νίκαιας μπορεί να γίνει από την οδό Ακροπόλεως. Ωστόσο, η προσέγγιση στην υπό μελέτη περιοχή μπορεί να γίνει και από τις οδούς Πέτρου Ράλλη, Γρηγορίου Λαμπράκη, 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου, Σαλαμίνας, Π. Τσαλδάρη, Λαοδικείας, Ελλησπόντου, Αττάλειας, Ανωγείων.

**Πίνακας 6** Εκπομπές αέριων ρύπων CO,NO<sub>x</sub>, VOC για την ώρα αιχμής στην υφιστάμενη κατάσταση και για τους χρονικού ορίζοντες 2004 και 2020

	Υφιστάμενη Κατάσταση 2000	Σενάριο «ΧΩΡΙΣ ΤΡΑΜ» 2004	Σενάριο «ΜΕ ΤΡΑΜ» 2004	Σενάριο «ΧΩΡΙΣ ΤΡΑΜ» 2020	Σενάριο «ΜΕ ΤΡΑΜ» 2020
CO	931	409	397	254	242
NO <sub>x</sub>	177	136	130	130	124
VOC	117	52	50	34	32

Οι εκπομπές δίνονται σε χιλιογραμμάρια ανά ώρα (kg/h)

### 7.4 Αποτελέσματα Επεμβάσεων στον Ιστό της Πόλης

Είναι το πρώτο στάδιο στον κόσμο, που κατασκευάστηκε ειδικά για το συγκεκριμένο άθλημα, με παράλληλη ωστόσο δυνατότητα χρήσης των χώρων του για πολιτιστικές και κοινωνικές δραστηριότητες. Πολλοί θεωρούν ότι η ολυμπιακή, κυρίως όμως η μεταγενέστερη λειτουργία του θα συμβάλει στη συνολικότερη αναβάθμιση της περιοχής της Νίκαιας.

<b>Ανάλυση των επιπτώσεων στο έδαφος</b>	Φάση κατασκευής	Οι όποιες παρεμβάσεις αφορούν στη διαμόρφωση των αιθουσών της κτιριακής εγκατάστασης του Ολυμπιακού Κέντρου, ούτως ώστε να κατέστη δυνατή η στέγαση Τμημάτων του Πανεπιστημίου Πειραιώς. Ασταθείς καταστάσεις δεν θα προκληθούν, ούτε αλλαγές στη γεωλογική δομή των πετρωμάτων. Κίνδυνος έκθεσης ανθρώπων ή περιουσιών σε γεωλογικές καταστροφές (σεισμοί, κατολισθήσεις εδαφών ή λάσπης, καθιζήσεις ή παρόμοιες καταστροφές) δεν αναμένεται επουδενί.
	Φάση λειτουργίας	Η χρήση και η λειτουργία του Ολυμπιακού Κέντρου δεν δημιουργούν επιπτώσεις επί του εδάφους.
<b>Ανάλυση των επιπτώσεων στην ποιότητα του αέρα</b>	Φάση κατασκευής	Το ατμοσφαιρικό περιβάλλον και τα υφιστάμενα ποιοτικά χαρακτηριστικά του δεν θα επηρεαστούν. Πιθανές εκπομπές εντοπίζονται μόνο από την αύξηση των οχημάτων που θα χρησιμοποιηθούν κατά τα έργα διαμόρφωσης (π.χ φορτηγά για τη μεταφορά πιθανών υλικών από και προς το Ολυμπιακό Κέντρο). Η αύξηση αυτή ωστόσο είναι πρόσκαιρη και δεν αναμένεται να δημιουργήσει σημαντικές μεταβολές.
	Φάση λειτουργίας	Στη φάση αυτή οι όποιες εκπομπές περιορίζονται από τη λειτουργία συγκεκριμένων συσκευών (π.χ λέβητες, κλιματιστικά) στο εσωτερικό των κτιριακών εγκαταστάσεων (στάδιο, ξενώνες). Τονίζεται ότι η παρούσα κατηγορία αφορά στην υποβάθμιση τόσο της ποιότητας αέρα εσωτερικών χώρων, όσο και της εξωτερικής ατμόσφαιρας. Σε κάθε περίπτωση οι επιπτώσεις δεν είναι σοβαρές ή άξιες λόγου.
<b>Ανάλυση των επιπτώσεων στα νερά</b>	Φάση κατασκευής	Φαινόμενα ρύπανσης των υδατικών πόρων (επιφανειακών ή/και υπόγειων) δεν αναμένεται να δημιουργηθούν κατά τη φάση αυτή. Τα έργα βελτίωσης/διαμόρφωσης των υφιστάμενων εσωτερικών χώρων δεν σχετίζονται επουδενί με επιπτώσεις σε υδάτινους πόρους.
	Φάση λειτουργίας	Οι παραγόμενες ποσότητες υγρών αποβλήτων θα οδηγούνται στο υφιστάμενο δίκτυο ακαθάρτων, τα χαρακτηριστικά του οποίου επαρκούν για την κάλυψη των μελλοντικών αναγκών.

<p><b>Ανάλυση των επιπτώσεων στα είδη χλωρίδας</b></p>	<p><b>Φάση κατασκευής &amp; λειτουργίας</b></p>	<p>Στη θέση του Ολυμπιακού Κέντρου Νίκαιας κανένα είδος δεν μπορεί να θεωρηθεί σπάνιο ή ενδημικό ή απειλούμενο. Τα είδη των φυτών που εντοπίστηκαν κατά την επίσκεψη στο χώρο της υπό μελέτη Ολυμπιακής Εγκατάστασης αφορούν σε κοινά είδη που χρησιμοποιήθηκαν για την αποκατάσταση συγκεκριμένων επιφανειών.</p> <p>Τα έργα βελτίωσης/διαμόρφωσης των αιθουσών δεν σχετίζονται με παρεμβάσεις σε είδη χλωρίδας. Όσον αφορά στη λειτουργία του Ολυμπιακού Κέντρου ως πανεπιστημιακού χώρου αναφέρεται ότι δεν αναμένονται επιπτώσεις από τη χρήση αυτή καθαυτή σε είδη χλωρίδας.</p> <p>Ως εκ τούτου, δεν αναμένεται οιαδήποτε μείωση της ποικιλίας των φυτών, αλλά ούτε άξια λόγου ποσοτική μείωση της φυσικής βλάστησης της ευρύτερης περιοχής. Επιπρόσθετα, δεν θα γίνει καμία μεταφορά υλικών ή εδάφους από άλλη περιοχή ώστε να εισαχθούν άλλα ξένα προς την περιοχή φυτικά είδη. Παρεμπόδιση στη φυσιολογική ανανέωση των υπαρχόντων ειδών δεν θα υπάρξει.</p>
<p><b>Ανάλυση των επιπτώσεων στα είδη πανίδας</b></p>	<p><b>Φάση κατασκευής &amp; λειτουργίας</b></p>	<p>Το Ολυμπιακό Κέντρο Νίκαιας είναι ενταγμένο στον υφιστάμενο αστικό ιστό όπου ήδη κυριαρχούν οι ανθρωπογενείς δραστηριότητες και κατά συνέπεια έχουν επιβιώσει ή/και προσαρμοστεί είδη πανίδας ανθεκτικά στην ενόχληση (ανθρωπόφιλα είδη). Η υπό μελέτη χρήση δεν συνιστά απειλή για πληθυσμούς σπάνιων ή απειλούμενων ειδών πανίδας.</p> <p>Από τα είδη που έχουν παρουσία στην ευρύτερη περιοχή, ελάχιστα είναι εκείνα που παρατηρήθηκαν κατά την επίσκεψη στο χώρο του Ολυμπιακού Κέντρου Νίκαιας. Συχνότερη είναι η παρουσία κοινών ειδών της ορνιθοπανίδας, όπως είναι ο Σπουργίτης, η Καρδερίνα, η Δεκοχτούρα, η Σουσουράδα και το Περιστερί. Πολλά από τα εν λόγω είδη φωλιάζουν στις κτιριακές εγκαταστάσεις, αναζητώντας ανοιχτές εκτάσεις εδάφους για τροφοληψία. Λοιπά είδη πανίδας δεν εντοπίστηκαν στο χώρο της εγκατάστασης ή σε κοντινή απόσταση από αυτόν.</p>

<b>Ανάλυση των επιπτώσεων θορύβου</b>	<i>Φάση κατασκευής &amp; λειτουργίας</i>	<p>Η νέα λειτουργία / χρήση της υπό μελέτη Ολυμπιακής Εγκατάστασης δύναται να επιφέρει μία αλλαγή στα επίπεδα θορύβου. Στη φάση λειτουργίας της Ολυμπιακής προβλέπεται αύξηση του θορύβου λόγω της αύξησης του αριθμού των ατόμων στο χώρο του Ολυμπιακού Κέντρου και της αύξησης επιβατικών οχημάτων που θα χρησιμοποιείται ως επί το πλείστον από το προσωπικό. Σε κάθε περίπτωση ο θόρυβος αυτός δεν αναμένεται να δημιουργήσει σοβαρά προβλήματα στην περιοχή ή να προκαλέσει προβλήματα υγείας. Θόρυβος θα παράγεται και από τη λειτουργία συσκευών, όπως π.χ κλιματιστικών. Ο θόρυβος αυτός θα είναι μικρής κλίμακας και θα περιορίζεται στο εσωτερικό των αιθουσών.</p>
<b>Ανάλυση των επιπτώσεων στις χρήσεις γης</b>	<i>Φάση κατασκευής &amp; λειτουργίας</i>	<p>Η μεταολυμπιακή χρήση που εξετάζεται - <i>εκπαίδευση</i> - δεν αναμένεται να προκαλέσει αλλαγές στις υπάρχουσες χρήσεις γης. Η εν λόγω νέα λειτουργία / χρήση εντάσσεται στο εσωτερικό της Ολυμπιακής Εγκατάστασης και ως εκ τούτου δεν πρόκειται να επηρεάσει τις υπάρχουσες ή τις προγραμματιζόμενες για το μέλλον χρήσεις γης.</p>

## **8. ΦΟΡΕΙΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΟΛΥΜΠΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

---

### **8.1 Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.**

Η Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. ήταν ένας ειδικός φορέας που ιδρύθηκε το 2002 με σκοπό να αναλάβει την μεταολυμπιακή διοίκηση, διαχείριση και αξιοποίηση των εγκαταστάσεων που κατασκευάστηκαν για τις ανάγκες των Ολυμπιακών και Παραολυμπιακών Αγώνων του 2004. Η εταιρεία ανήκει στο δημόσιο, αλλά λειτουργεί με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια.

Πιο συγκεκριμένα 22 εγκαταστάσεις σε 15 Ολυμπιακά συγκροτήματα στην Αθήνα αλλά και στην ευρύτερη Ελλάδα Πάτρα, Ηράκλειο και Βόλο. Εξαιρούνται το ΟΑΚΑ, το Καραϊσκάκη και το Καυτατζόγλειο. Το στρατηγικό σχέδιο αξιοποίησης των Ολυμπιακών Ακινήτων από την Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. περιελάμβανε:

- Μακροχρόνιες Παραχωρήσεις
- Αξιοποίηση Αθλητικών Εγκαταστάσεων
- Εξυπηρέτηση αναγκών Δημοσίου
- Κοινωνική Προσφορά

Κάθε εγκατάσταση αντιμετωπίστηκε από την Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. ως μια ειδική περίπτωση, χωρίς όμως να παραβλέπεται η συνολική επίδραση των εγκαταστάσεων στην ζωή της πόλης. Η διαχείρισή τους δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί αποσπασματικά. Αντιθέτως, πρέπει να δοθεί έμφαση στη μετατροπή τους σε τοπικούς «μοχλούς ανάπτυξης». Και οι περισσότερες εγκαταστάσεις πρέπει να διατηρήσουν την κοινωνική ή και δημόσια διάστασή τους, σε συνδυασμό με την ιδιωτική συμμετοχή στην λειτουργία και αξιοποίησή τους, όπου αυτό είναι δυνατόν.

Η εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα απορροφήθηκε από την Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.), η οποία έχει πλέον τον έλεγχο σε 13 εγκαταστάσεις. Τα δε ακίνητα του ολυμπιακού πόλου του Ελληνικού, μαζί με τη μαρίνα του Αγίου Κοσμά πέρασαν στον

έλεγχο της Ελληνικό Α.Ε., η οποία με τη σειρά της ελέγχεται από το Ταμείο Αποκρατικοποιήσεων (ΤΑΙΠΕΔ).

## **8.2 Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.**

Η αξιοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων πλέον ανήκει στην αρμοδιότητα της Εταιρείας Ακινήτων Ελληνικού Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.), η οποία διαχειρίζεται τα εξής 13 Ολυμπιακά Ακίνητα:

- |                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Ολυμπιακός Πόλος Φαλήρου         | 8. Ολυμπιακό Κέντρο Νίκαιας       |
| 2. Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχοινιά | 9. Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης |
| 3. Ολυμπιακό Κέντρο Άνω Λιοσίων     | 10. Κέντρο Γραπτού Τύπου          |
| 4. Πανθεσσαλικό Στάδιο              | 11. Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου    |
| 5. Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο          | 12. Παμπελονησιακό Στάδιο         |
| 6. Ολυμπιακό Συγκρότημα Γουδή       | 13. Παγκρήτιο Στάδιο              |
| 7. Ολυμπιακό Σκοπευτήριο            |                                   |



## 9. ΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΥΡΗΜΑΤΩΝ

---

### 9.1 Ανάγκη Στρατηγικού Σχεδιασμού

Δεδομένου του μεγαλειώδους αρχικού σχεδιασμού, αλλά και του ότι τα ποσά που ξοδεύτηκαν για την κατασκευή των έργων ήταν μεγάλα, ανάλογες είναι οι προσδοκίες που καλλιεργούνται μεταξύ των φορέων που θεωρούν εαυτούς «συνδικαιούχους» στην αξιοποίηση των εγκαταστάσεων. Οι Ολυμπιακοί Δήμοι, οι Νομαρχίες, αθλητικές ομοσπονδίες και ιδιωτικές επιχειρήσεις εποφθαλμιούν τα έργα και διεκδικούν με τον ένα ή τον άλλο τρόπο την εκμετάλλευση του μέρους εκείνου που θεωρούν ότι τους αναλογεί.

Από την άλλη πλευρά, οι πολίτες αξιώνουν τη συντήρηση και την καλύτερη δυνατή αξιοποίηση των έργων. Η σημαντική καθυστέρηση στην κατάθεση ενός πλήρους σχεδίου για την μεταολυμπιακή αξιοποίηση των έργων, αλλά και τα προβλήματα που έχουν ήδη έρθει στην επιφάνεια σχετικά με τη φύλαξη ορισμένων από αυτά, δίνουν λαβές για να εκτοξευθούν κατηγορίες εναντίον της κυβέρνησης. Εκφράζονται λοιπόν υποψίες ότι η κυβέρνηση αντιλαμβάνεται τα έργα ως «βάρη» και «επιπλέον κόστη», τα οποία θα πρέπει πάση θυσία να αποποιηθεί.

Καλείται λοιπόν να γνωστοποιήσει τον σχεδιασμό της - εφόσον αυτός υπάρχει - ώστε αφ' ενός να πάψουν να ακούγονται τέτοιες απόψεις, που κάθε άλλο παρά τιμούν τη χώρα που διοργάνωσε τους πλέον επιτυχημένους ως σήμερα Ολυμπιακούς Αγώνες, αφ' ετέρου να λυθούν οι όποιες παρεξηγήσεις ανάμεσα σε φορείς και τοπικές κοινωνίες, που έχουν ως αποτέλεσμα την πρόωρη φθορά των εγκαταστάσεων.

Από την άλλη μεριά, η καθ' ύλην αρμόδια εταιρία «Ολυμπιακά Ακίνητα», στοχεύοντας αφ' ενός μεν στην προώθηση του πολιτισμού και του αθλητισμού, αφ' ετέρου δε στην παραγωγή πρακτικών ωφελημάτων υπέρ των πολιτών, συμφωνεί και αυτή στο να τεθούν συγκεκριμένες, απαραίτητες προϋποθέσεις για την μεταολυμπιακή διαχείριση των έργων. Σε αυτές τις προϋποθέσεις συγκαταλέγονται η επίδειξη διάθεσης για συνεννόηση και συνεργασία μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων (δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, πάντα με διαφανείς διαδικασίες ανάθεσης έργων), η λεπτομερής μελέτη των εναλλακτικών λύσεων και η πρακτική συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας στην υλοποίηση κάποιων από αυτές.

Κατά κανόνα οι παρεμβάσεις και τα έργα στις Ολυμπιακές πόλεις βελτιώνουν σημαντικά το επίπεδο των αστικών υποδομών τους και έρχονται να απαντήσουν σε χρόνιες και σημαντικές ανάγκες. Οι ανάγκες αυτές ήταν, σε ορισμένες περιπτώσεις, σχεδόν αδύνατον να αντιμετωπιστούν τόσο άμεσα και γρήγορα στα πλαίσια των συμβατικών προγραμμάτων χρηματοδότησης.

## **9.2 Πολλαπλασιαστικές Επιπτώσεις σε Τοπική Κλίμακα**

Η ισορροπημένη διαβάθμιση των έργων σε μεγάλης, μεσαίας και μικρής κλίμακας και η σημαντική παρουσία των τελευταίων (προπονητήρια Δήμων) έχει και μια άλλη διάσταση που αφορά τις πολλαπλασιαστικές τους επιπτώσεις σε τοπική κλίμακα. Γενικά, τα τοπικής σημασίας έργα έχουν μεγαλύτερο σχετικό πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα σε τοπικό επίπεδο, λόγω της μεγαλύτερης χρήσης τοπικών πόρων και υπηρεσιών. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι τοπικές οικονομίες διαθέτουν δική τους τεχνογνωσία, εξοπλισμό και δυνατότητες για την κατασκευή μικρών έργων, με αποτέλεσμα τα οφέλη από τη δαπάνη κατασκευής να διαχέονται σε τοπικό επίπεδο.

Αντίθετα, στα μεγαλύτερα έργα η τοπική προστιθέμενη αξία είναι περιορισμένη, και συνεπώς περιορισμένο είναι και το ποσοστό της δαπάνης που συγκρατείται σε τοπικό επίπεδο. Με αυτή την έννοια, τα έργα των προπονητηρίων έχουν μεγαλύτερο θετικό πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα, γεγονός που αντισταθμίζει το μειονέκτημα του σχετικά μικρού τους προϋπολογισμού.

## **9.3 Ενίσχυση Κλάδου Κατασκευών και Ενίσχυση Υποστηρικτικών Υπηρεσιών στην Ελληνική Περιφέρεια**

Η μεγάλη διασπορά των έργων, με παράλληλη κάλυψη του συνόλου της χώρας με μεγαλύτερα ή μικρότερα έργα, προσφέρει τη δυνατότητα εμπλοκής σε μια πληθώρα τοπικών μικρομεσαίων κατασκευαστικών επιχειρήσεων αλλά και σε μια σειρά επιχειρήσεις και επαγγέλματα του τομέα των υπηρεσιών όπως των μεταφορών, των μελετών, της παροχής οικονομικών και νομικών συμβούλων, των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών και με τον τρόπο αυτό ενισχύεται η οικονομική δραστηριότητα στο σύνολο της χώρας και αυξάνεται η συμμετοχή στα οφέλη των έργων ενός μεγάλου αριθμού επιχειρήσεων και επαγγελματιών.

## **9.4 Σύνδεση Οικιστικού Ιστού με τον Παραλιακό Άξονα**

Ο κύριος στόχος της σύνδεσης του οικιστικού ιστού με την παραλιακή ζώνη που διέπει πράγματι όλες τις επιλογές σχεδιασμού των επιμέρους έργων, (δηλαδή την κυκλοφορία πεζών και τις οδικές προσβάσεις, την αντιπλημμυρική προστασία, την πολεοδομική οργάνωση του χώρου, τις προγραμματιζόμενες χρήσεις, τις διαμορφώσεις του τοπίου, την αρχιτεκτονική προσέγγιση των κτιριακών συνόλων) επιτυγχάνεται σήμερα μονομερώς και μέσω μόνον της Εσπλανάδας. Η επαφή της πόλης με τη θάλασσα μέλει να ολοκληρωθεί μετα-Ολυμπιακά με τη συνδυασμένη παρέμβαση, που αφενός θα επιτρέψει την επανασύνδεση των οικιστικών περιοχών με το θαλάσσιο μέτωπο και αφετέρου θα συμβάλλει καθοριστικά στην αντιπλημμυρική θωράκιση και στην περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών Μοσχάτου – Καλλιθέας. Η παρέμβαση υλοποιείται μέσω :

- Κατάργησης του σημερινού υπερυψωμένου αυτοκινητόδρομου - που αποκόπτει οπτικά και λειτουργικά την πόλη από τη θάλασσα - και τη μετάθεσή του νοτιότερα.
- Κατασκευή δύο ανισόπεδων ημικόμβων, κατ' επέκταση των οδών Χρυσοστόμου Σμύρνης και Λάμπρου Κατσώνη εξασφαλίζοντας έτσι τη πρόσβαση των όμορων περιοχών στο θαλάσσιο μέτωπο.
- Κατασκευή - στη θέση της καταργούμενης σημερινής λεωφόρου Ποσειδώνος – ενός αντιπλημμυρικού καναλιού.

## **9.5 Αποκατάσταση Ολυμπιακού Οικολογικού Πάρκου**

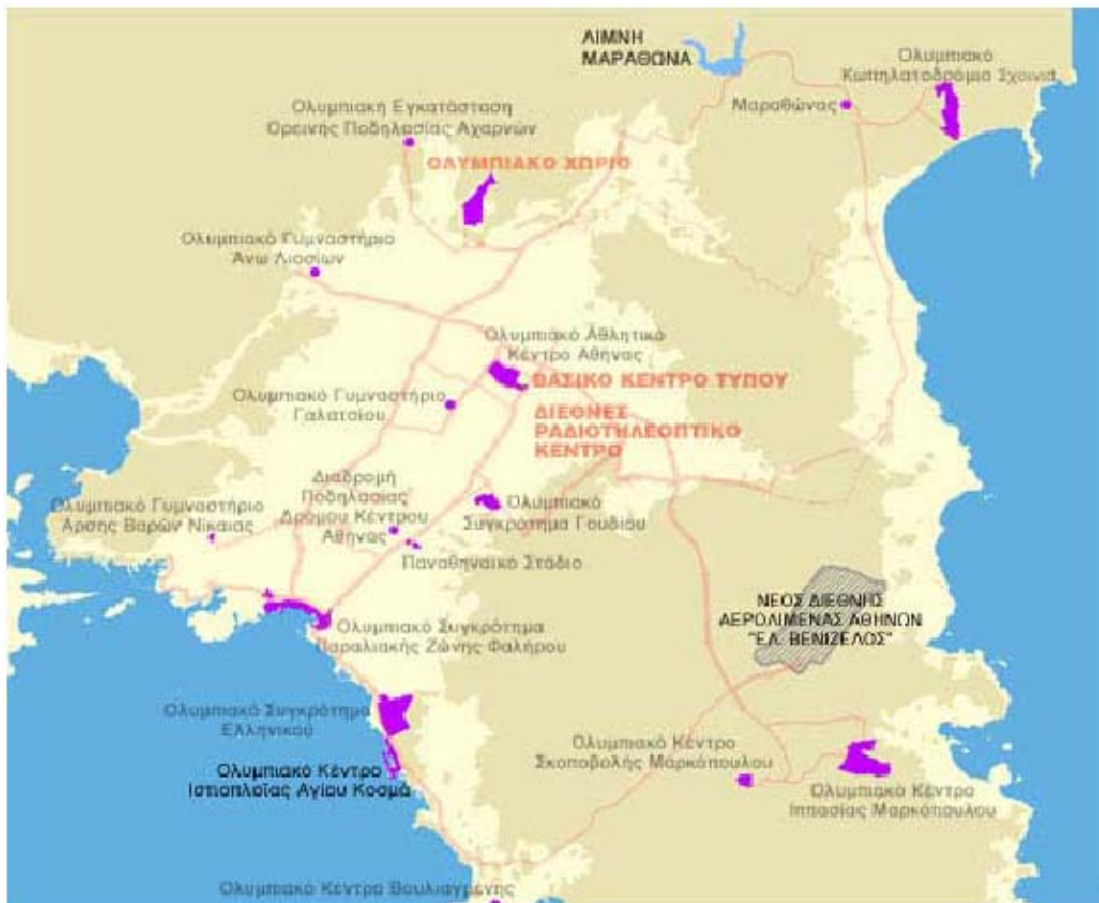
Ο στόχος της αναβάθμισης της παράκτιας περιοχής και του περιβάλλοντος (οικιστικού, φυσικού και ιστορικού), θα ολοκληρωθεί μετά-ολυμπιακά με τη δημιουργία Οικολογικού Πάρκου ανάμεσα στους δύο ποταμούς (Ιλισό και Κηφισό), έκτασης 160 στρεμμάτων, που αποβλέπει στη δημιουργία ενός οργανωμένου και κατάλληλα προστατευμένου πυρήνα φυσικών λειτουργιών, που θα συμβάλλουν στην αναβάθμιση του υπάρχοντος οικοσυστήματος και στην ανάπτυξη της χλωρίδας σε συνδυασμό με την κατάλληλη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου. Το Οικολογικό Πάρκο με την ηρεμία του ανάγλυφου και των υλικών επικάλυψής του, θα συμβάλλει

στην απομείωση της οπτικής και ηχητικής ρύπανσης του ανισόπεδου κόμβου Κηφισού, ενώ με τις ειδικές διαμορφώσεις υγροτόπου, εδάφους και χλωρίδας, έχει ως στόχο να διασφαλίσει βιολογικές λειτουργίες, υποκαθιστώντας τις τεχνητές πλέον εκβολές των ποταμών Ιλισού και Κηφισού. Συγχρόνως θα αποτελέσει πνεύμονα πρασίνου και χώρο περιπάτου που επιτρέπει τη σύνδεση του παράκτιου μετώπου της πόλης και την επαφή με το στοιχείο του νερού, ενώ θα επαναφέρει στο χώρο, με κατάλληλες διαμορφώσεις, τη δυνατότητα κολύμβησης.

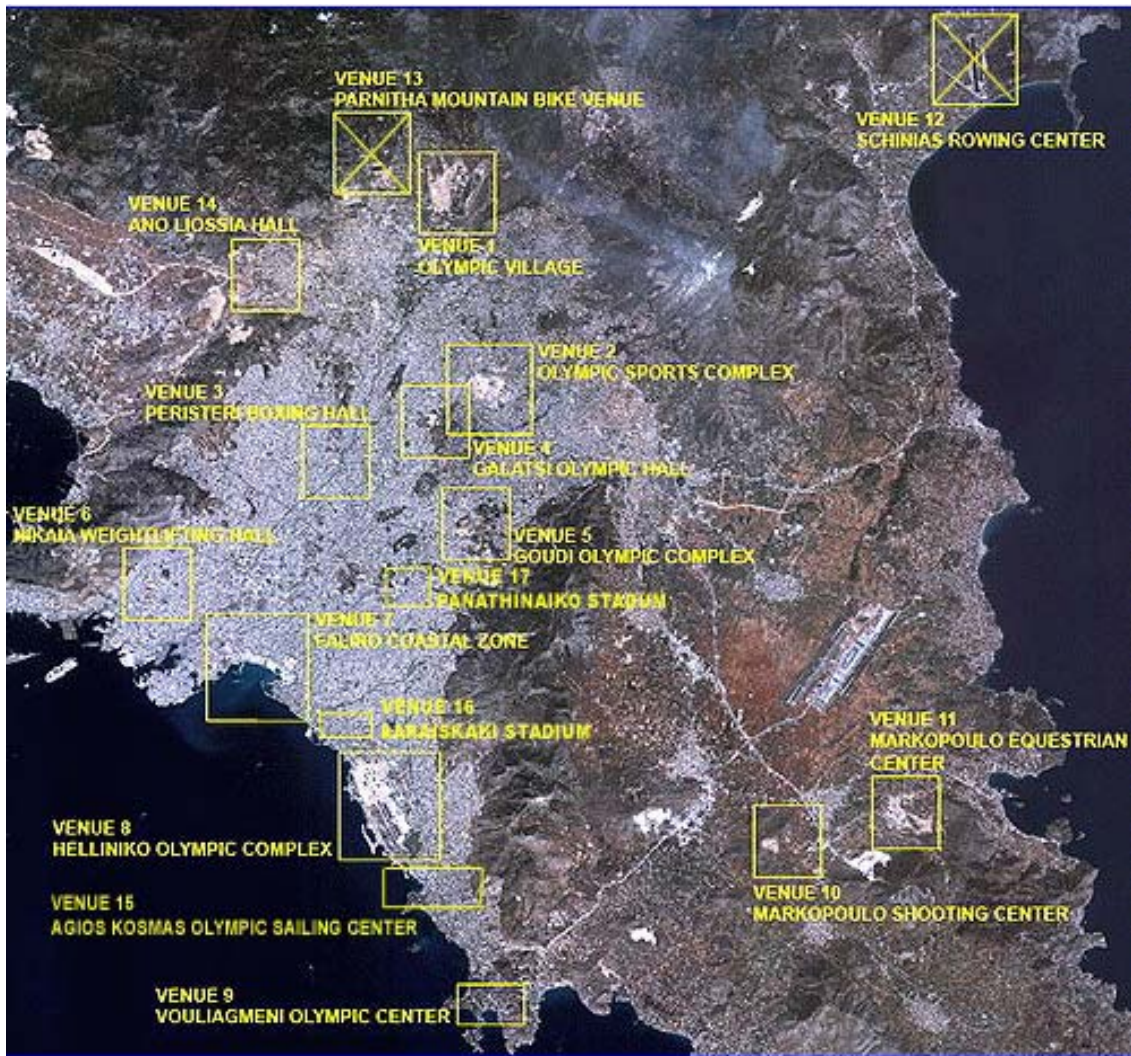
Στην όλη έκταση αναμένεται να αναπτυχθούν μετά τη διαμόρφωση του χώρου, ήπιες αθλητικές εγκαταστάσεις, συμπεριλαμβανομένων στίβου κλασσικού αθλητισμού και γηπέδων ομαδικών αθλημάτων με υποστηρικτικές λειτουργίες για τη στέγαση δραστηριοτήτων των ερασιτεχνικών συλλόγων των όμορων Δήμων. Μετά από μακρά διαμάχη με τον Δήμο Μοσχάτου, το έργο αποφασίστηκε να υλοποιηθεί από την «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.». Οι νέες μελέτες ολοκληρώθηκαν και κατατέθηκαν στον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου, ωστόσο η υπόθεση έχει «κολλήσει» για άγνωστη αιτία.



**Εικόνα 60** Η υφιστάμενη κατάσταση της εν λόγω περιοχής



Εικόνα 61 Θέσεις Ολυμπιακών κέντρων στο Λεκανοπέδιο Αττικής



Εικόνα 62 Θέσεις Ολυμπιακών κέντρων στο Λεκανοπέδιο Αττικής

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

---

Η τελευταία ενότητα της εργασίας ασχολείται με την παρουσίαση των εξαχθέντων συμπερασμάτων. Καθώς στις προηγούμενες ενότητες έχουν παρουσιαστεί όλα τα δεδομένα που προέκυψαν από την έρευνα μας προβαίνουμε στα εξής συμπεράσματα. Χαρακτηριστικό είναι πως η Ελλάδα αποτελεί κατά την σύγχρονη εποχή την πιο μικρή χώρα που έχει αναλάβει την διοργάνωση Ολυμπιακών Αγώνων. Επίσης θα πρέπει να αναφερθεί πως η διοργάνωση των Ολυμπιακών αγώνων, όλα τα έργα, οι υποδομές και οι υπηρεσίες χρηματοδοτήθηκαν σχεδόν εξολοκλήρου από τον κρατικό προϋπολογισμό, όταν η προηγούμενη περίπτωση τόσο εκτατεμένης κρατικής συμμετοχής και ευθύνης ήταν της Σοβιετικής Ένωσης.

Από τα όσα αναφέρθηκαν στην μελέτη είναι φανερό ότι τα περισσότερα από τα αθλητικά συγκροτήματα, που κατασκευάστηκαν για να φιλοξενήσουν τους Ολυμπιακούς του 2004, βρίσκονται σήμερα σε καθεστώς αχρήστευσης, αφού ρημάζουν στο πέρασμα του αδηφάγου χρόνου και της γραφειοκρατίας.

Η πολυετής προετοιμασία της Αθήνας για το καλοκαίρι του 2004 χαρακτηρίστηκε από σημαντικές καθυστερήσεις, τόσο στις αναθέσεις και εκπονήσεις μελετών, όσο και στις δημοπρατήσεις και κατασκευές των έργων. Στιγματίστηκε από την απουσία, ή ακόμα χειρότερα, από την απαξίωση των αρχιτεκτονικών διαγωνισμών, αναλώνοντας σημαντικό τμήμα του αρχιτεκτονικού δυναμικού της χώρας σε ατελείωτες μελέτες εφαρμογής, αντίθετα με τις λαμπερές δεξιώσεις για τη χωροθέτηση των πολύ ακριβών κατασκευών του, αληθινά, άξιου Ισπανού συναδέλφου Σαντιάγκο Καλατράβα. Παρασύρθηκε από την αμφιλεγόμενη και «δασκαλίστικη» ελεγκτική συμπεριφορά των στελεχών της ΔΟΕ, οδηγώντας τους Έλληνες συντονιστές σε έκπτωση ποιότητας και πληρότητας υποδομών και αύξηση προϋπολογισμών, λόγω της όλο και μεγαλύτερης ανεπάρκειας του χρόνου, με ένα και μόνο στόχο, να είναι έτοιμη η Αθήνα το καλοκαίρι του 2004.

Από πολεοδομική άποψη επιλέχθηκε μια στρατηγική πολυδιάσπασης των παρεμβάσεων. Ως προς τα έργα που ολοκληρώνονται με αφορμή τους Αγώνες, αυτά σχεδιάστηκαν με σκοπό να εξυπηρετήσουν μια εξάπλωση της πόλης που συμβαίνει από μόνη της, και όχι ως αποτέλεσμα διαμορφωμένης στρατηγικής για το που και το πώς πρέπει να αναπτυχθεί η Αθήνα. Ως προς τα αυστηρώς Ολυμπιακά έργα, αυτά

μοιράσθηκαν στο χώρο, και σε κάποιες περιπτώσεις προκάλεσαν την υλοποίηση απαραίτητων και ευεργετικών παρεμβάσεων, ενώ σε άλλες δημιούργησαν καταστάσεις αμφιβόλου βιωσιμότητας. Οι λόγοι που ακολουθήθηκε αυτή η τακτική μας είναι άγνωστοι, αφού οι επιλογές δεν αποτέλεσαν μέρος μιας δημόσιας συζήτησης αλλά παρουσιάστηκαν ως δεδομένες.

Από μεθοδολογικής άποψης, αξίζει να κρίνει κανείς την επίδραση των Αγώνων στην εικόνα και τη λειτουργία της πόλης όχι μέσα από το πρίσμα του αποτελέσματος, των θετικών και αρνητικών επιπτώσεων των έργων, αλλά μέσα από τη διαδικασία που ακολουθήθηκε στον καθορισμό των παραμέτρων του κάθε έργου. Μια τέτοια εξέταση θα έδειχνε ότι, στην πολεοδομική τουλάχιστον κλίμακα, τελική επιτυχία θα έχουν τα έργα των οποίων ο σχεδιασμός είναι αποτέλεσμα ειλικρινών διαδικασιών συνθετικού καθορισμού των στόχων (όπως για παράδειγμα η διαμόρφωση του παραλιακού μετώπου στο Φάληρο), ενώ αποτυχία θα αποτελούν τα έργα στα οποία ο συνθετικός καθορισμός των στόχων δεν αποτέλεσε τον πυρήνα της στρατηγικής που ακολουθήθηκε (όπως η μη-διαμόρφωση του Ελληνικού).

Από πολιτική άποψη, η διοργάνωση των Αγώνων του 2004 έδωσε την ευκαιρία στην Ελλάδα να προβληθεί διεθνώς ως μια αναπτυσσόμενη χώρα που είναι σε θέση να φέρει σε πέρας ένα εξαιρετικά δύσκολο εγχείρημα το οποίο απαιτούσε υψηλή τεχνολογία και τεχνογνωσία, άριστη οργάνωση και υψηλό επαγγελματισμό. Η ανάδειξη αυτής της όψης της χώρας ήταν ένα σημαντικό επίτευγμα, καθώς μέχρι σήμερα η Ελλάδα ήταν γνωστή κυρίως για το ιστορικό παρελθόν της και τις ευκαιρίες για τουρισμό που προσέφερε. Αλλά και σε ένα άλλο επίπεδο, η σταθερή απόφαση της Ελλάδος να προωθήσει την ιδέα της ολυμπιακής εκειχειρίας, αποτέλεσε μία διεθνή παρέμβαση με ιδιαίτερη πολιτική σημασία στο σημερινό ασταθές διεθνές περιβάλλον.

Από οικονομική άποψη, οι Ολυμπιακοί Αγώνες προσέφεραν τις συνθήκες εκείνες που επιτρέπουν υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης ακόμη και σε μία διεθνή περίοδο ύφεσης. Τα σημαντικότερα έργα υποδομής που έγιναν, η τεχνολογία που αποκτήθηκε, ο επιβαλλόμενος εκσυγχρονισμός του τρόπου λειτουργίας των δημοσίων και ιδιωτικών μονάδων σε σημαντικούς τομείς της οικονομίας, η υποχρέωση αναβάθμισης της ποιότητας των κάθε είδους παρεχόμενων υπηρεσιών και προϊόντων αποτελούν την τεράστια προστιθέμενη αξία που επέφεραν στην οικονομία της χώρας οι Ολυμπιακοί Αγώνες.

Από την μεριά της Πολιτείας παρατηρούμε την πρόθεση για την εισαγωγή του ιδιωτικού τομέα στην υλοποίηση των έργων. Το ζήτημα όμως που τίθεται προς



διερεύνηση είναι πως θα επιδράσει στην αστική ανάπτυξη η διατήρηση έργων (υποδομής, προβολής της πόλης, κ.α.) ως μακροπρόθεσμη περιουσία από την στιγμή που έχουν πλήρως αυτονομηθεί και έχουν δημιουργηθεί αυτόνομοι διαχειριστικοί φορείς για το κάθε έργο.

Κρίνεται απαραίτητο να αξιοποιηθεί η δυναμική που απέκτησαν συγκεκριμένοι κλάδοι (κατασκευές, εμπορία αθλητικού και τουριστικού εξοπλισμού, διαφήμιση, πληροφορική κ.λπ.) και να υπάρξει συνέχεια ιδιαίτερα στον τομέα των εξαγωγών.

Συνοψίζοντας, τα κύρια ζητήματα που σχετίζονται με την αποτίμηση των συνεπειών και προβλημάτων που επιφέρουν τα Ολυμπιακά ακίνητα στον αστικό ιστό αφορούν στις διασυνδέσεις αυτών με την υπόλοιπη αστική περιοχή στην οποία εντάσσονται. Υπάρχει ο κίνδυνος -λόγω της έμφασης που δίδεται στην γρήγορη οικονομική τους απόδοση να δημιουργηθούν διαστρεβλώσεις στις τοπικές οικονομίες και στην αγορά στο σύνολο της πόλης. Επίσης σε ένα άλλο επίπεδο, από την κατασκευή έργων που στόχο έχουν την προβολή της πόλης (έργων βιτρίνας όπως αποκαλούνται στην διεθνή βιβλιογραφία) υπάρχει ο κίνδυνος της επιδείνωσης των εσωτερικών κοινωνικών ανισοτήτων και κοινωνικού αποκλεισμού και η υποβάθμιση των επενδύσεων με κοινωνικούς στόχους.

Αντίστοιχες προτάσεις έχουν παρουσιαστεί και στο παρελθόν. Η παρούσα μελέτη έρχεται για να τις επιβεβαιώσει και σε πολλά σημεία να τις συμπληρώσει, λαμβάνοντας υπόψη τις επικρατούσες συνθήκες της σημερινής εποχής. Θεωρούμε ότι θα πρέπει να ληφθούν υπόψη από τους αρμόδιους φορείς και τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα ώστε να σημειωθεί ουσιαστική πρόοδος στην αντιμετώπιση της μείωσης των εργατικών ατυχημάτων σε κατασκευαστικά έργα.

## BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

---

1. Ιατρίδου Μ. (2006), «Φαληρικός Όρμος: Η ολυμπιακή δόμηση και η μετά-ολυμπιακή εμπορευματοποίηση», Αρχιτέκτονες, Τεύχος 59, σελ.66-68
2. Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος ([www.snf.org](http://www.snf.org)) Εφημερίδα Καθημερινή, «Πάρκο αθλητισμού και αναψυχής από το Ίδρυμα Νιάρχος», 2010 Λάγιου Δ. (2010), «Το νέο πρόσωπο της παραλίας», Εφημερίδα Έθνος Λιάλιος Γ., «Νέο σχέδιο για τον όρμο Φαλήρου», Εφημερίδα Καθημερινή, 2010
3. Μελέτη «Προστασία και Αναβάθμιση των Ακτών του Σαρωνικού» που αποτελεί τμήμα του ερευνητικού προγράμματος με αρχικό τίτλο « Διερεύνηση μεθόδου διαχείρισης, προστασίας, και ανάδειξης παράκτιων μητροπολιτικών περιοχών με εντατική χρήση-Η περίπτωση του Σαρωνικού» Πρόκειται για επίσημη έρευνα που ανατέθηκε στον τομέα πολεοδομίας και χωροταξίας του τμήματος Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ. (<https://courses.arch.ntua.gr/111886.html>)
4. Ν.1515/1985 (ΦΕΚ 18/Α/18-02-1985) «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας του περιβάλλοντος ευρύτερης περιοχής Αθήνας». Ν.2730/1999 (ΦΕΚ 130/Α'/24-06-1999) «Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών έργων και άλλες διατάξεις». Ν.3105/2003 (ΦΕΚ Α' 29/10-02-2003) «Τουριστική εκπαίδευση και κατάρτιση, ρυθμίσεις για τον τουρισμό και άλλες διατάξεις».
5. Ν.3342/2005 (ΦΕΚ131/Α/06-06-2005) «Βιώσιμη ανάπτυξη και κοινωνική αξιοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, αδειοδότηση, χρήσεις,

- λειτουργίες τους, διάρθρωση, οργάνωση και λειτουργία Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης»
6. Ν.3785/2009 (ΦΕΚ 138 Α/2009) Κύρωση της Σύμβασης Δωρεάς μεταξύ του Ιδρύματος «Κοινωφελές Ίδρυμα Σ. Νιάρχος», του Ελληνικού Δημοσίου, του Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία «Εθνική Βιβλιοθήκη της Ελλάδος», του Ν. Π. Ι. Δ. με την επωνυμία «Εθνική Λυρική Σκηνή» της Α.Ε. με την επωνυμία «Ολυμπιακά Ακίνητα» και της Α. Ε. με την επωνυμία «Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου» και ρύθμιση θεμάτων συναφών με την υλοποίηση του υπερτοπικού πολιτιστικού πάρκου με την επωνυμία «Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος»
  7. Ν.3843/2010 (ΦΕΚ 62/2010) «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις. Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου Αττικής»<sup>39</sup>
  8. Νικολόπουλος Α., «Κηφισός και Αντιπλημμυρική Προστασία Λεκανοπεδίου» και «Επιστολή προς τον πρόεδρο του ΤΕΕ κ. Αλαβάνο για το Φαληρικό Όρμο και τα αντιπλημμυρικά έργα», 2008 Ομάδα Μελετητών Φάληρο 21 (2005) Η Ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου: η ανάγκη ολοκλήρωσης των έργων στη μετά-Ολυμπιακή εποχή, Έκθεση προς το ΥΠΕΧΩΔΕ
  9. ΟΡΣΑ (<http://www.organismosathinas.gr>) Παπαγιάννης Θ. Και Συνεργάτες ΑΕΜ, «Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου-Ζώνη Οικολογικού Πάρκου» Παπαϊωάννου Τ. (2008), «Το θαλάσσιο μέτωπο της πόλης», Εφημερίδα Ελευθεροτυπία
  10. ΠΔ 22-3/26-03-2002 (ΦΕΚ Δ' 233) «Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (Ε.Σ.Ο.Α.Π.) περιοχής Ολυμπιακών εγκαταστάσεων Beach volley και λοιπών αθλημάτων και Ανάπλαση της περιοχής στο Φαληρικό Όρμο (Ν. Αττικής)».
  11. ΠΔ 01-3/05-03-2004 (ΦΕΚ 254 Δ') «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας»
  12. Ρηγόπουλος Δ. (2011), «Αρχίζουν τα έργα στο Δέλτα Φαλήρου», Εφημερίδα Καθημερινή
  13. ΥΠΕΚΑ ([www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr))

## Ευρετήριο Εικόνων

Εικόνα 1 Η θέση του ΟΑΚΑ σε σχέση με το κέντρο της Αθήνας.....	14
Εικόνα 2 Θέση του Ολυμπιακού κέντρου στην περιοχή του Αμαρουσίου (www.wikimapia.com, 2013).....	15
Εικόνα 3 Αεροφωτογραφία του συγκροτήματος.....	15
Εικόνα 4 Θεματικές ενότητες περιβάλλοντα χώρου .....	16
Εικόνα 5 Το Τείχος των Εθνών .....	16
Εικόνα 6 Η Αγορά .....	17
Εικόνα 7 Ρωμαϊκή Γωνία.....	17
Εικόνα 8 Ο ανατολικός τομέας και το ολυμπιακό στάδιο.....	18
Εικόνα 9 Σήμανση εγκαταστάσεων στο συγκρότημα του ΟΑΚΑ.....	19
Εικόνα 10 Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθήνας Η στέγη του Ολυμπιακού Σταδίου έχει συνολική επιφάνεια σε κάτοψη περίπου 25.000 μ <sup>2</sup> .....	20
Εικόνα 11 Η στέγη του ποδηλατοδρομίου .....	21
Εικόνα 12 Στο εσωτερικό του γηπέδου .....	21
Εικόνα 13 Εξωτερική άποψη του γηπέδου καλαθοσφαίρισης.....	22
Εικόνα 14 Το εσωτερικό του γηπέδου .....	23
Εικόνα 15 Γήπεδο Αντισφαίρισης ΟΑΚΑ .....	24
Εικόνα 16 Γήπεδο Αντισφαίρισης ΟΑΚΑ .....	25
Εικόνα 17 Κλειστό Κολυμβητήριο ΟΑΚΑ .....	26
Εικόνα 18 Ανοιχτό Κολυμβητήριο ΟΑΚΑ Το ανοικτό κολυμβητήριο είναι χωρητικότητας 8.000 θέσεων .....	26
Εικόνα 19 Χάρτης κύριων οδικών αξόνων και μέσω μαζικής μεταφοράς που εξυπηρετούν της πρόσβαση στο ολυμπιακό συγκρότημα.....	27

Εικόνα 20 Ο χάρτης του Αμαρουσίου που φαίνονται η .Κηφισσίας, η Αττική οδός, η γραμμή του ΗΣΑΠ και οι 17 πολεοδομικές ενότητες της πόλης. (πηγή: Δήμος Αμαρουσίου). .....	29
Εικόνα 21 Η θέση του συγκροτήματος σε σχέση με το κέντρο της Αθήνας .....	32
Εικόνα 22 Ολυμπιακό συγκρότημα Ελληνικού .....	33
Εικόνα 23 Στα άκρα του άξονα και πλευρικά των εισόδων - εξόδων δημιουργήθηκαν μεγάλοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων .....	33
Εικόνα 24 Οι εγκαταστάσεις στο χώρο του ολυμπιακού συγκροτήματος Ελληνικού ..	34
Εικόνα 25 Εγκαταστάσεις Κανόε-Σλάλομ .....	35
Εικόνα 26 Γήπεδο Hockey .....	36
Εικόνα 27 Γήπεδο Baseball .....	37
Εικόνα 28 Γήπεδο Softball .....	37
Εικόνα 29 Το κέντρο ξιφασκίας.....	38
Εικόνα 30 Με κόκκινο χρωματίζονται οι τιμεντένιες επιφάνειες του χώρου .....	41
Εικόνα 31 Απόσπασμα από την εφημερίδα «ΤΑ ΝΕΑ» αναφορικά με τις εγκαταστάσεις στο συγκρότημα και τις προτάσεις ανάδειξης του.....	41
Εικόνα 32 Τα Ολυμπιακά συγκροτήματα της Νότιας Αττικής και η ευρύτερη περιοχή .....	42
Εικόνα 33 Η θέση του συγκροτήματος σε σχέση με το κέντρο της Αθήνας .....	43
Εικόνα 34 Ολυμπιακό κέντρο ιστιοπλοΐας Αγίου Κοσμά.....	44
Εικόνα 35 Ο πεζόδρομος που οδηγεί στην μαρίνα του Αγίου Κοσμά .....	47
Εικόνα 36 Τα Ολυμπιακά συγκροτήματα της Νότιας Αττικής και η ευρύτερη περιοχή .....	48
Εικόνα 37 Τοποθεσία του ολυμπιακού συγκροτήματος .....	49
Εικόνα 38 Αεροφωτογραφία της περιοχής.....	50

Εικόνα 39	Γήπεδο beach volley .....	51
Εικόνα 40	Το στάδιο Tae Kwon Do - Handball.....	51
Εικόνα 41	Χάρτης πρόσβασης στο συγκρότημα του Παλαιού Φαλήρου.....	54
Εικόνα 42	Η χωροθετημένη περιοχή του οικολογικού πάρκου .....	55
Εικόνα 43	Η υφιστάμενη κατάσταση του εν λόγω χώρου .....	56
Εικόνα 44	Η γέφυρα Εσπλανάντα.....	58
Εικόνα 45	Γέφυρα Εσπλανάδα.....	58
Εικόνα 46	Κατά μήκος της γέφυρας.....	59
Εικόνα 47	Η περιοχή που καταλαμβάνουν οι ολυμπιακές εγκαταστάσεις .....	60
Εικόνα 48	Το εμπορικό κέντρο που κατασκευάστηκε στο φάληρο το 2007 .....	61
Εικόνα 49	Η μαρίνα του ναυτικού ομίλου στο παλαιό φάληρο .....	62
Εικόνα 50	Ολυμπιακές εγκαταστάσεις beach volley .....	63
Εικόνα 51	Η θέση του ολυμπιακού χωριού.....	65
Εικόνα 52	Φωτογραφία από τις εγκαταστάσεις του Ολυμπιακού χωριού .....	66
Εικόνα 53	Μέσα στο Ολυμπιακό χωριό, όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα .....	67
Εικόνα 54	Πολυκλιδική Ολυμπιακού χωριού .....	67
Εικόνα 55	Η θέση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων στην περιοχή του Σχοινιά.....	70
Εικόνα 56	Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο .....	71
Εικόνα 57	Θέση Ολυμπιακού κέντρου άρσης Βαρών Νίκαιας.....	73
Εικόνα 58	Γήπεδο Άρσης Βαρών.....	74
Εικόνα 59	Κάτοψη του κλειστού γυμναστηρίου άρσης βαρών .....	74
Εικόνα 60	Η υφιστάμενη κατάσταση της εν λόγω περιοχής.....	84
Εικόνα 61	Θέσεις Ολυμπιακών κέντρων στο Λεκανοπέδιο Αττικής.....	85
Εικόνα 62	Θέσεις Ολυμπιακών κέντρων στο Λεκανοπέδιο Αττικής.....	86

## **Περίληψη**

Αντικείμενο της εργασίας αποτελεί η κριτική αξιολόγηση των Ολυμπιακών ακινήτων, η ανασκόπηση της κτιριοδομικής τους ταυτότητας και η ανάλυση της επιρροής τους στον ευρύτερο χώρο στον οποίο εντάσσονται.

Στην μελέτη μας απασχολούν κυρίως τα κύρια ζητήματα που σχετίζονται με την αποτίμηση των συνεπειών και προβλημάτων που επιφέρουν τα Ολυμπιακά ακίνητα στον αστικό ιστό αφορούν στις διασυνδέσεις αυτών με την υπόλοιπη αστική περιοχή στην οποία εντάσσονται. Δεδομένου ότι υπάρχει ο κίνδυνος λόγω της έμφασης που δίδεται στην γρήγορη οικονομική τους απόδοση να δημιουργηθούν διαστρεβλώσεις στις τοπικές οικονομίες και στην αγορά γης στο σύνολο της πόλης η μελέτη επιχειρεί να δώσει απαντήσεις σε αυτά τα ζητήματα.

## **Abstract**

Object of this project is the critical evaluation of Olympic Properties, review the ktiriodomikis identity and the analysis of their influence in the broader area involving. In our study we mainly employ the main issues related to the valuation of consequences and problems brought about by the Olympic properties in the urban fabric on these interconnections with the rest of the urban area in which they operate. Since there is a risk because of the emphasis given to quick financial returns to create distortions on local economies and the purchase of land in the whole city study attempts to provide answers to these issues.

