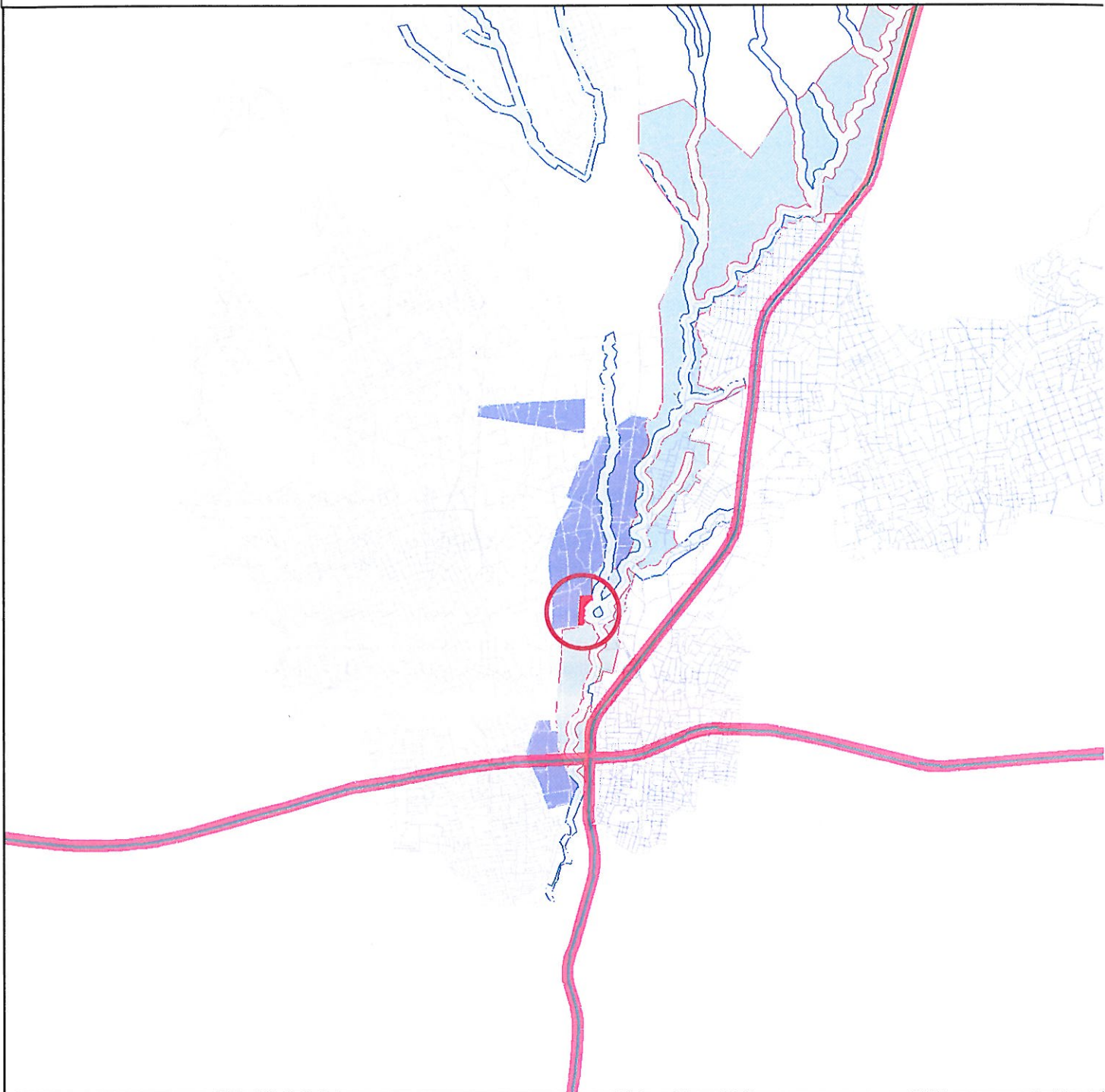


**ΦΟΡΕΑΣ ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕΒΕ -
NUTRIART ΑΒΕΕ Αρτοποιία "Το Μάννα" Ν. Τσατσαρωνάκης ΑΒΕΕ**

ΕΓΚΡΙΣΗ Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για τον καθορισμό βιομηχανικών μονάδων χαμηλής όχλησης στη θέση Κτυπητό Αχαρνών Δ.Αχαρνών



ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ:
"Ι.ΣΠΑΝΟΥΔΗΣ και Σ/τες Ε.Ε. ΠΟΛΙΣ Ε.Ε.
με εκπρόσωπο διαχειριστή τον
Σπανούδη Ιωακείμ, Αρχιτέκτονα μηχανικό
ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΛΙΟΝΗ
Γεωλόγος Περιβαλλοντολόγος
ΜΙΧΑΗΛ ΛΙΟΝΗΣ
Γεωλόγος Περιβαλλοντολόγος
ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ:
Τραντάς Μιχάλης
Ηλγος μηχ. σύμβουλος σε θέματα ΓΠΣ
ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΛΙΟΝΗΣ
Τοπογράφος Μηχανικός

Αιτιολογική έκθεση

Δεκέμβριος 2022



ΠΟΛΙΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
"Ι.ΣΠΑΝΟΥΔΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε."
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ - ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ - ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ

Περιεχόμενα

1 .Χωροταξικές κατευθύνσεις στην ευρύτερη περιοχή (Βλ. χάρτη ΕΧ-1 και ΕΧ-2, κλίμακας 1: 10.000)	2
2.Γεωγραφική θέση , ιστορική εξέλιξη και ένταξη της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή	2
2.1 Γεωγραφική θέση – Χρήσεις γης στην ευρύτερη περιοχή	2
3. Δημογραφικά στοιχεία Δήμου Αχαρνών	3
4. Νομικό πλαίσιο δόμησης - υφιστάμενες χρήσεις γης στην ευρύτερη περιοχή (Βλ. χάρτες ΕΧ2, ΕΧ3 κλίμακας 1: 10.000, 1: 2000)	14
5. Χωρικές κατευθύνσεις ευρύτερης περιοχής – Στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός	15
6.Μεταβολές χρήσεων γης (Corine 1990 -2018) (Βλ. και χάρτη ΕΧ- 0, στην ευρύτερη περιοχή) – Νομικό πλαίσιο χρήσεων γης στην στενή περιοχή μελέτης (χάρτης ΕΧ -4 κλ. 1: 1000)	17
7. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία ..	19
8.Ένταξη της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή	20
9. Προφίλ της εταιρείας ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕΒΕ	20
10.Προφίλ της εταιρείας Αρτοποιία “ ΤΟ ΜΑΝΝΑ ” Ν. Τσατσαρωνάκης ΑΕΒΕ	26
11.Πρόταση μετατόπισης ζώνης “ Β” Π.Δ. 15-6-1994, στην ευρύτερη περιοχή της ιδιοκτησίας ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ –ΝΟΥΤΡΙΑΡΤ ΑΒΕΕ (βλ. χάρτη ΕΧ 5 , Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου κλίμακας 1: 2000)	29
12 . Πολεοδομικός κανονισμός	32

Αιτιολογική έκθεση για την έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου με τον καθορισμό βιομηχανικών μονάδων χαμηλής όχλησης στις θέσεις "Κτυπητό" και "Λουτρό" Αχαρνών Δήμου Αχαρνών

1 .Χωροταξικές κατευθύνσεις στην ευρύτερη περιοχή (Βλ. χάρτη ΕΧ-1 και ΕΧ-2, κλίμακας 1: 10.000)

Η περιοχή μελέτης επιφανείας 37 στρ. περιλαμβάνεται στη Ζώνη "Β" του Π.Δ. 15-06-1994 " Καθορισμός ζώνης προστασίας του ποταμού Κηφισού και παραχειμάρρων " (ΦΕΚ 632/Δ/1994, 27-06-1994) και εφάπτεται της περιοχής ΒΙΠΑ του ισχύοντος Γ.Π.Σ. Δήμου Αχαρνών που εγκρίθηκε αρχικά με την με αριθμό 4941/514/1-2-1989 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής) (Δ'145/10-3-1989), αναδημοσιεύθηκε με την με αριθμό 54299/2272/8-4-92 απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 394/22-4-1992) και τροποποιήθηκε στη συνέχεια με τις με αριθμούς 35876/1791/6-4-1990 (Δ' 238/10-4-1990), 92501/6953/7-11-94 (Δ' 1238/25-11-1994), 25801/5819/14-10-1999 (Δ' 767/21-10-1999) και 366/8-1-2004 αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 13Δ' /19-1-2004). Τέλος η παραπάνω περιοχή ανήκε εκτός των Ζωνών Α και Β του Π.Δ. 84/84 και επιτρέπονταν σε αυτήν η ανέγερση επαγγελματικών εγκαταστάσεων χαμηλής όχλησης. Στο αντικείμενο της μελέτης του ΕΠΣ είναι η μετατόπιση του ορίου της Ζώνης "Β" του Κηφισού σε ιδιοκτησίες στις περιοχές "Κτυπητό" και "Λουτρό» του Δήμου Αχαρνών.

2.Γεωγραφική θέση , ιστορική εξέλιξη και ένταξη της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή

2.1 Γεωγραφική θέση – Χρήσεις γης στην ευρύτερη περιοχή

Η περιοχή επέμβασης , όπως αυτή αποτυπώνεται στους χάρτες ΕΧ1 και ΕΧ2 ανήκει στο Νότιο – δυτικό τμήμα του Δήμου Αχαρνών στη εκτός σχεδίου περιοχή , στις θέσεις "Κτυπητό" και "Λουτρό"

Γειτνιάζει άμεσα με τη Ζώνη ΒΙΠΑ του ισχύοντος Γ.Π.Σ. του Δήμου Αχαρνών Βόρεια και Δυτικά Ανατολικά με τη Ζώνη "Α" του Κηφισού και Νότια σε επαφή με τη Ζώνη Β προστασίας του Κηφισού.

Σύμφωνα με τη Χωροταξική οργάνωση της Αττικής βάσει του Ν. 4277/2014 (Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – αττικής η περιοχή επέμβασης εντάσσεται στη Χωρική Υποενότητα Βόρειας Αττικής της Χωρική Ενότητας Ανατολικής Αττικής.

Η χωρική Υποενότητα Βόρειας Αττικής περιλαμβάνει τους Δήμους Αχαρνών , Διονύσου , Μαραθώνα και Ωρωπού. Η περιοχή επέμβασης εμπίπτει στη Ζώνη Β προστασίας του

Κηφισού και η άμεση ζώνη επιρροής της ανήκει αφενός στη Ζώνη ΒΙΠΑ του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αχαρνών και αφετέρου στη Ζώνη Β προστασίας του ποταμού Κηφισού.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στη Ζώνη ΒΙΠΑ καθορίζονται από το άρθρο 5 του από 23-2-1987 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'), όπως αυτές τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις παρ. 5 άρθρου 17 Π.Δ. 59/ΦΕΚ 114 Α'/29-6-2018 (άρθρο 8), με συντελεστή δόμησης 1.2. Η Β' Ζώνη προστασίας καθορίζεται ως περιοχή γεωργικής χρήσης, κατοικίας και δραστηριοτήτων αναψυχής, πολιτισμού περιβαλλοντικής αγωγής και αθλητισμού.

2.2 Ιστορική εξέλιξη

Ο Δήμος Αχαρνών είχε καθορισθεί ως ένα από τα τέσσερα κέντρα της χωροταξικής υποεπάρκειας του Λεκανοπεδίου ήδη με το πρώτο ΡΣΑ της Αττικής (Ν.15151985). ο ρόλος αυτός πραγματοποιήθηκε λόγω των μεγάλων συγκοινωνιακών έργων (ΣΚΑ, Αττική οδός, που κατέστησαν τη θέση του Δήμου στρατηγική. Επίσης η ανάπτυξη της γύρω από το ΣΚΑ περιοχής με τη προσέλκυση επιχειρηματικών εγκαταστάσεων, όπως και η χωροθέτηση του Ολυμπιακού Χωριού προκάλεσαν στο Δήμο σημαντικές αναδιαρθρώσεις, με την τροποποίηση των ορίων του αρχικού Γ.Π.Σ.

3. Δημογραφικά στοιχεία Δήμου Αχαρνών

Ο πληθυσμός και η μεταβολή του στα έτη 1981-2011 φαίνεται στους Πίνακες 1 και 2 και στα σχήματα 1 και 2

Πίνακας 1

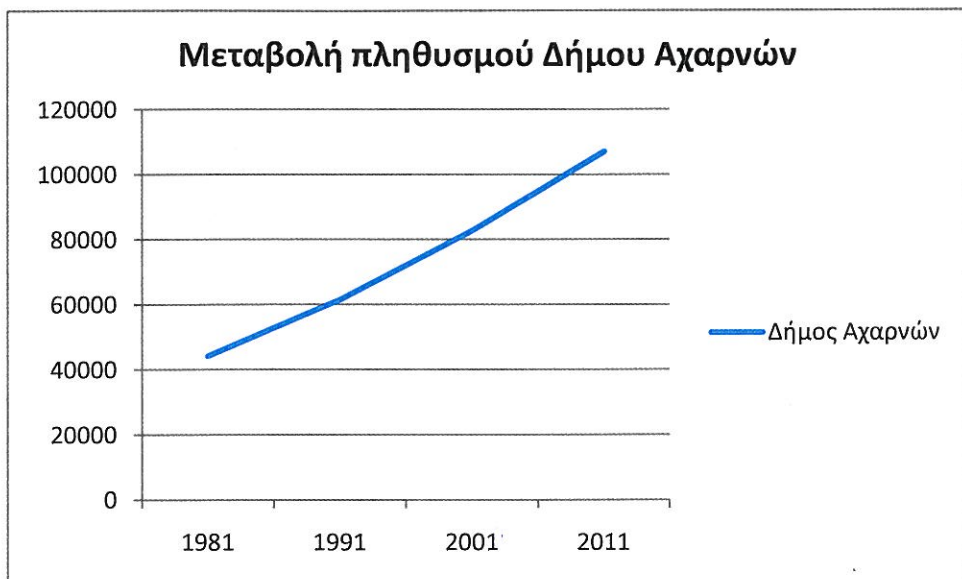
Πληθυσμός Δήμου Αχαρνών

	Αχαρνές	Βαρυμπόμπη	Θρακο-μακεδόνες	Πάρνης	Ξενία Πάρνηθος	Σύνολο
1981	40185	524	1101	228		44019
1991	59698	1354	67	229	4	61352
2001	77670		4876	9		82555
2011	99346	1377	6200	20		106943

Πίνακας 2

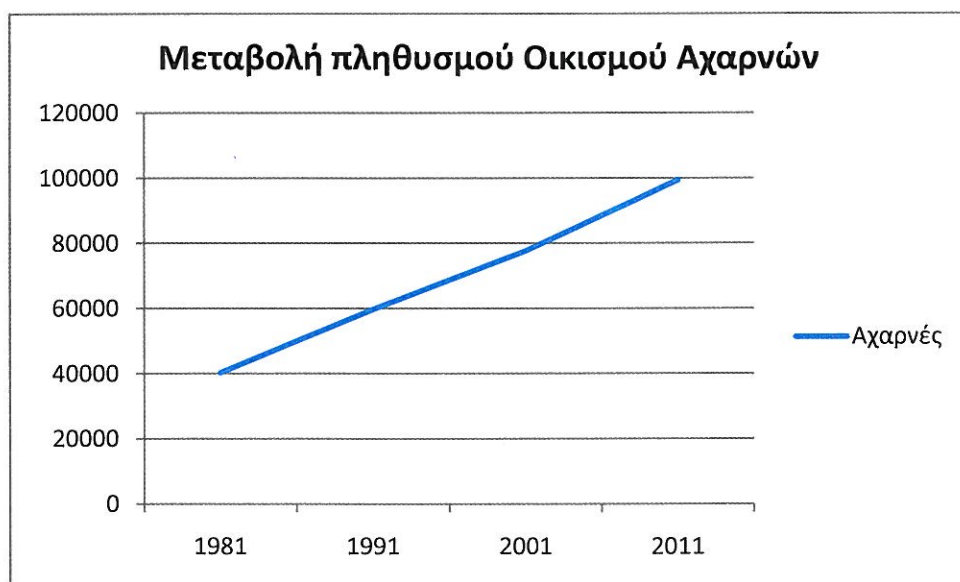
Μεταβολή πληθυσμού

	Δήμος Αχαρνών		Ποσοστό μεταβολής (%)
1981	44019		
1991	61352	1981-1991	39.38%
2001	82555	1991-2001	34.56%
2011	106943	2001-2011	29.54%



Σχήμα 1

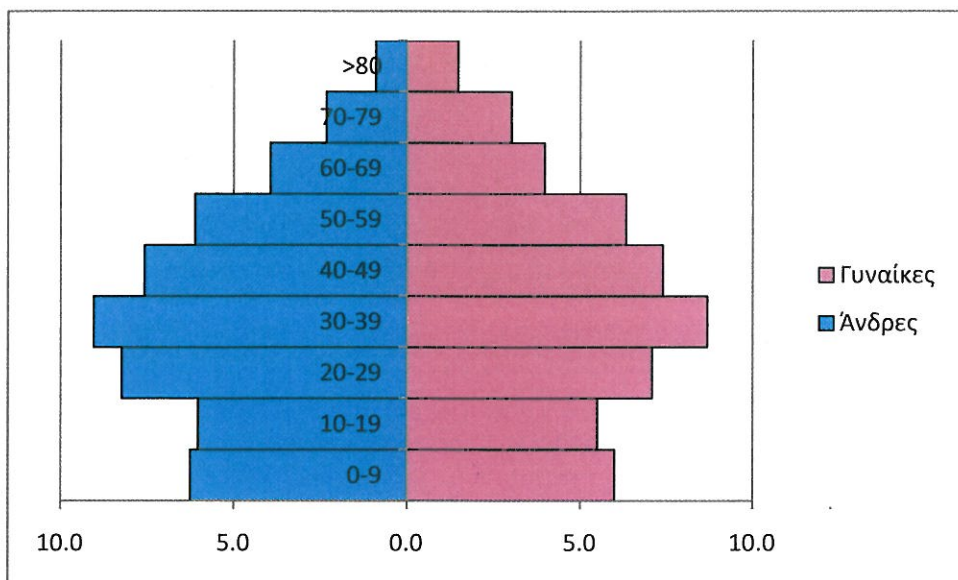
Ο πληθυσμός απογραφών στα έτη 1981 και 1991 είναι ο πραγματικός και στα έτη 2001 και 2011, ο μόνιμος



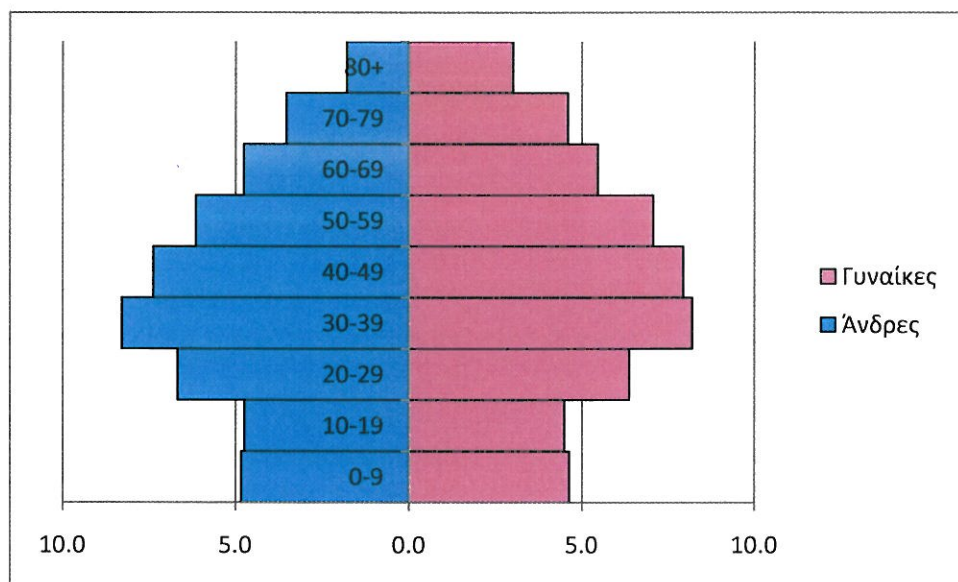
Σχήμα 2

Στον πληθυσμό έτους 2001 έχει ενσωματωθεί ο πληθυσμός του οικισμού της Βαρυμπόμπης

Στα σχήματα 3 και 4 εμφανίζονται οι πυραμίδες ηλικιών της απογραφής μόνιμου πληθυσμού 2011 στην Περιφέρεια Αττικής και στο Δήμο Αχαρνών

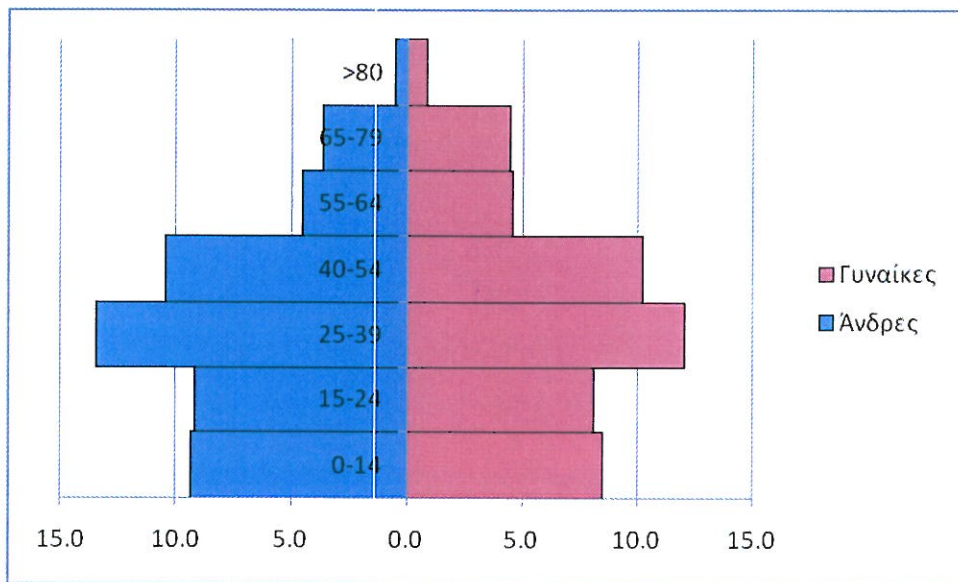


Σχήμα 3
Πυραμίδα ηλικιών Δήμου Αχαρνών

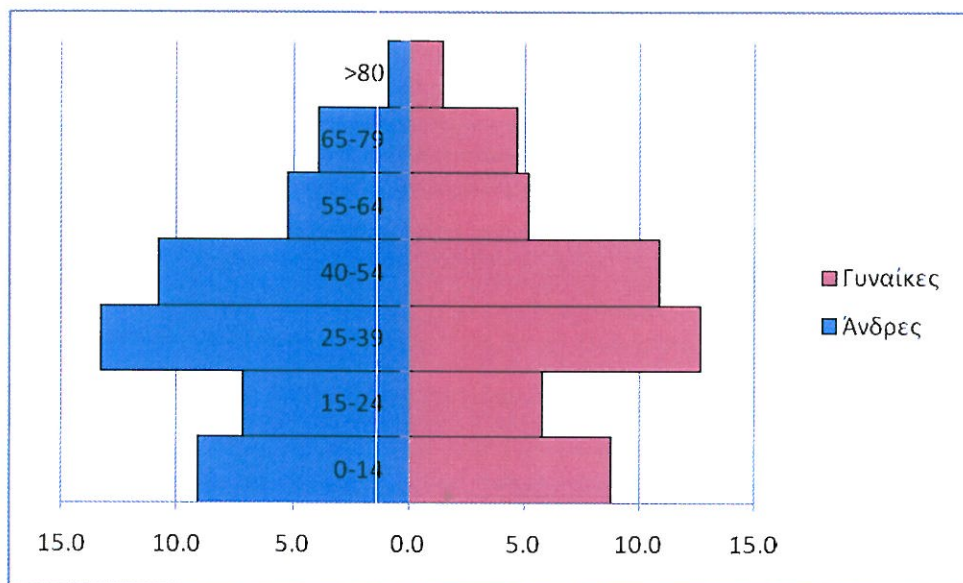


Σχήμα 4
Πυραμίδα ηλικιών Περιφέρειας Αττικής

Στα σχήματα 5 και 6 εμφανίζονται οι πυραμίδες ηλικιών Δήμου Αχαρνών στα έτη απογραφών 2001 και 2011



Σχήμα 5
Απογραφή πληθυσμού ανά φύλο 2001 Δήμου Αχαρνών



Σχήμα 6
Απογραφή πληθυσμού ανά φύλο 2011
Δήμου Αχαρνών

Δή

Η καταγραφή του πληθυσμού κατά τόπο γέννησης στις περιοχές Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, στην Περιφέρεια Αττικής και στον Δήμο Αχαρνών εμφανίζονται στους πίνακες 3 και 4 και στο σχήμα 7

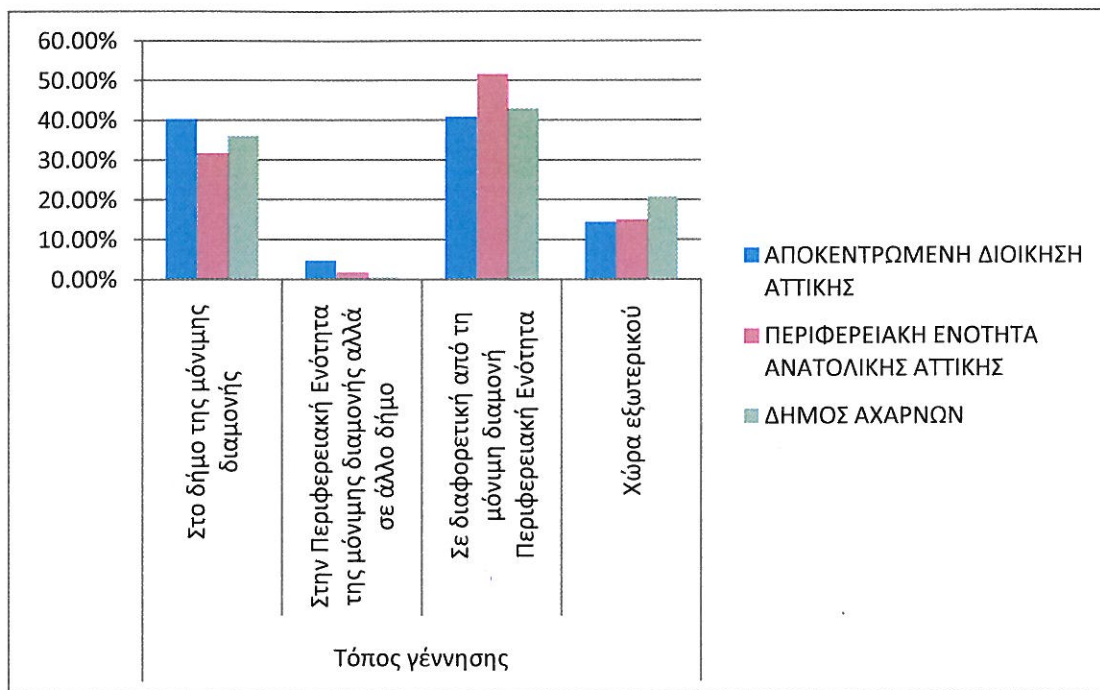
Πίνακας 3

Πίνακας Β02. Απογραφή Πληθυσμού 2011. Μόνιμος πληθυσμός κατά τόπο γέννησης (Δήμος, Χώρα εξωτερικού) Δήμοι

	Τόπος μόνιμης διαμονής	Σύνολο		Τόπος γέννησης			Χώρα εξωτερικού
				Στο δήμο της μόνιμης διαμονής	Στην Περιφερειακή Ενότητα της μόνιμης διαμονής αλλά σε άλλο δήμο	Σε διαφορετική από τη μόνιμη διαμονή Περιφερειακή Ενότητα	
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ		3,828,434	ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ	1,539,856	177,626	1,560,925	550,027
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ		502,348	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	159,467	8,785	258,851	75,245
ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ		106,943	ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ	38,491	502	45,862	22,088

Πίνακας 4

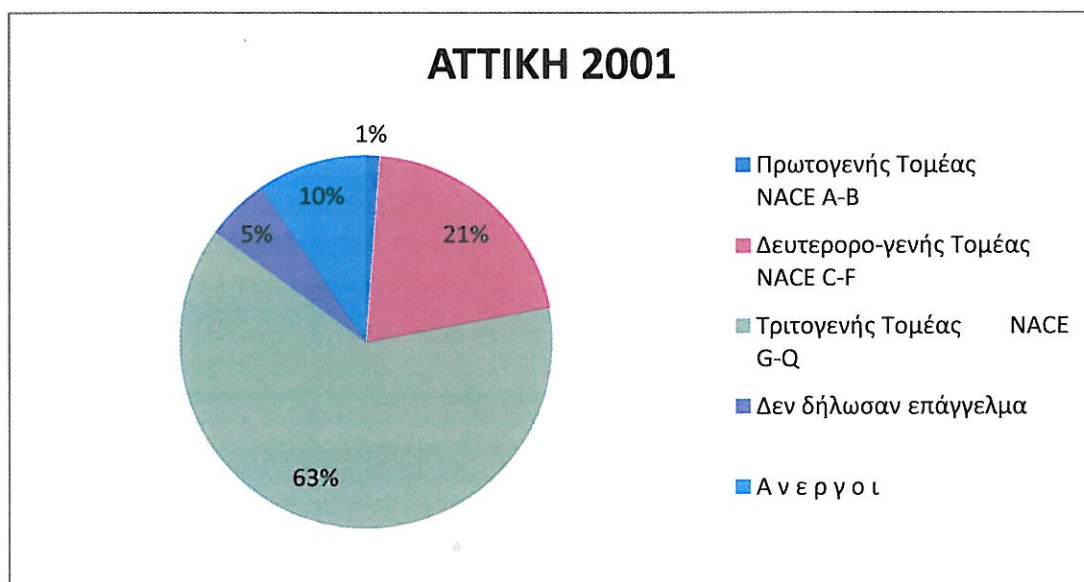
	Τόπος γέννησης			Χώρα εξωτερικού
	Στο δήμο της μόνιμης διαμονής	Στην Περιφερειακή Ενότητα της μόνιμης διαμονής αλλά σε άλλο δήμο	Σε διαφορετική από τη μόνιμη διαμονή Περιφερειακή Ενότητα	
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ	40.22%	4.64%	40.77%	14.37%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	31.74%	1.75%	51.53%	14.98%
ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ	35.99%	0.47%	42.88%	20.65%



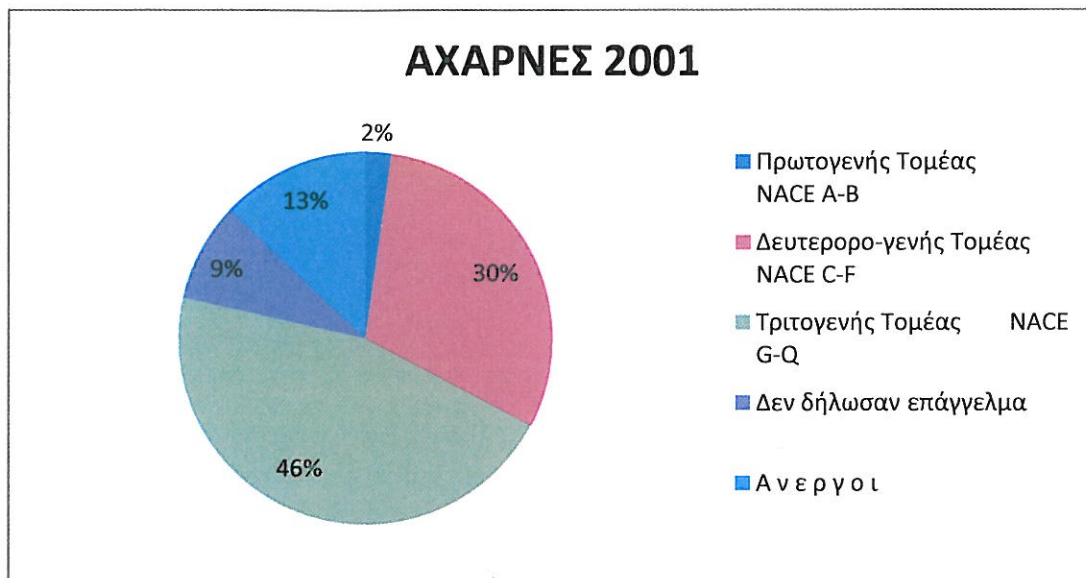
Σχήμα 7

1. Οικονομικά στοιχεία

Στα σχήματα 7 και 8 εμφανίζεται η απασχόληση ανά κλάδο δραστηριότητας στην Αττική και στο Δήμο Αχαρνών

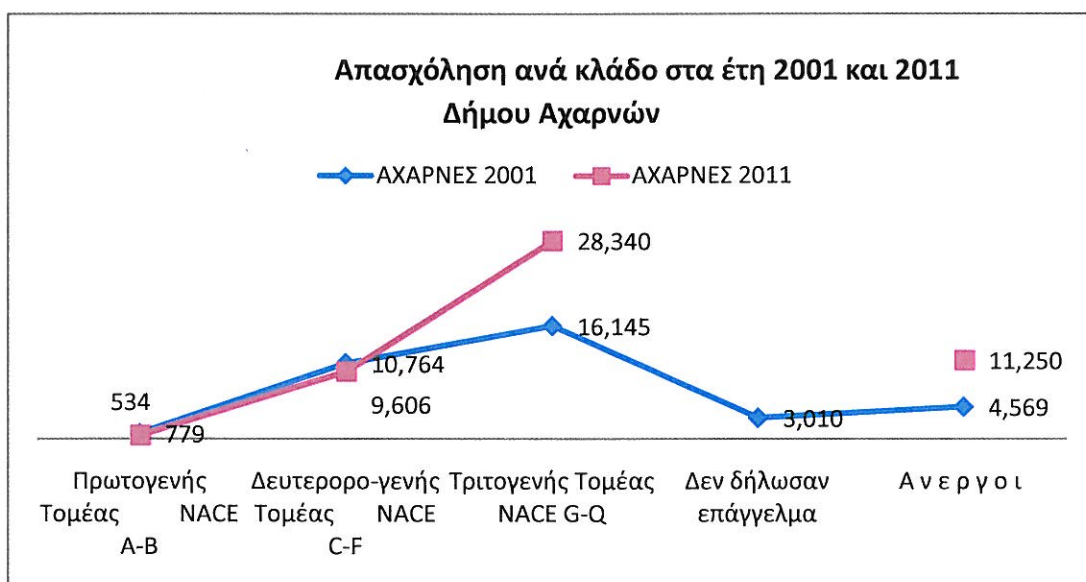


Σχήμα 7



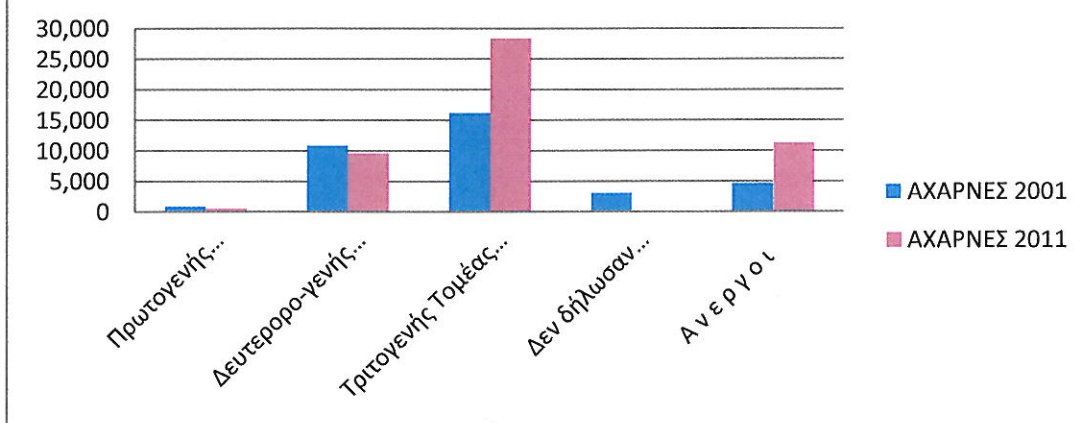
Σχήμα 8

Στα σχήματα 9, 10 και 11 εμφανίζονται η απασχόληση ανά κλάδο δραστηριότητας στο Δήμο Αχαρνών στα έτη 2001 και 2011 καθώς και η σύγκριση της απασχόλησης στην Αττική και στο Δήμο Αχαρνών στα έτη 2001 και 2011

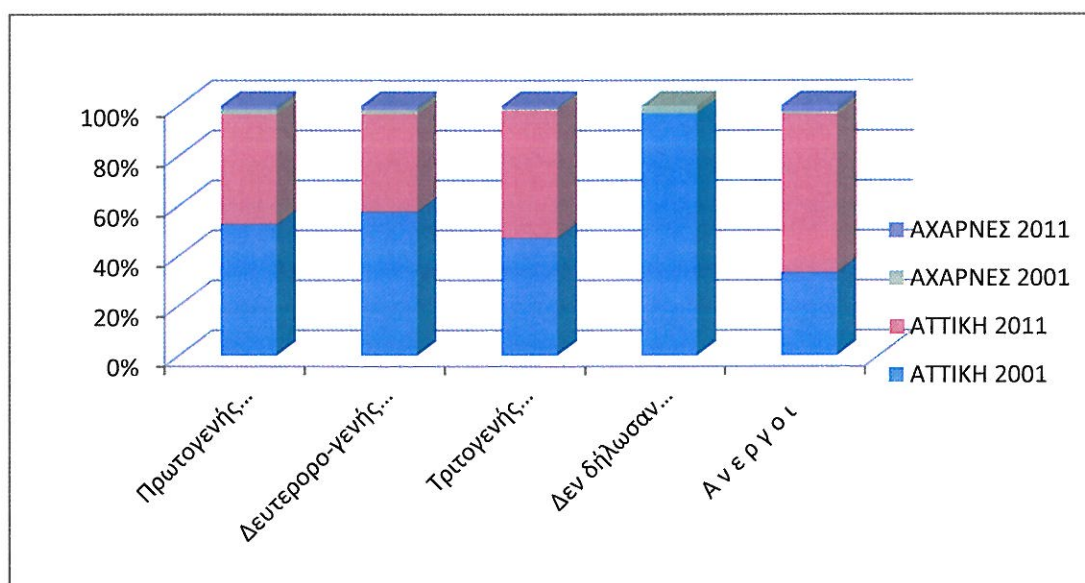


Σχήμα 9

Απασχόληση ανά κλάδο στα έτη 2001 και 2011 Δήμου Αχαρνών



Σχήμα 10



Σχήμα 11

Οι απασχολούμενοι κατά επάγγελμα και η ανάλυση των οικονομικά ενεργών και μη απασχολούμενων στην Αττική και στο Δήμο Αχαρνών σύμφωνα με τα στοιχεία απογραφής ΕΛΣΤΑΤ 2001 εμφανίζονται στους πίνακες 5 και 6

Πίνακας 5

Γεωγραφικό επίπεδο		Γεωγραφικός κωδικός		Περιγραφή τόπου μόνιμης διαμονής		Επάγγελμα		Σύνολο	
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ		ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ		1. Άωτερα διεθνυτικά και διοικητικά στελέχη		2. Επαγγελματίες		3. Τεχνικοί και ασκόντες συναφή επαγγέλματα	
				4. Υπάλληλοι γραφείου		5. Απασχολούμενοι στην παροχή υπηρεσιών και πωλήτες		6. Ειδικευμένοι γεωργοί, κτηνοτρόφοι, δασκόμοι και αλιείς	
				7. Ειδικευμένοι τεχνίτες και ασκόντες συναφή επαγγέλματα		8. Χειριστές βιομηχανικών εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού και συναρμολογητές (μονταδόροι)		9. Ανεπίκευτοι εργάτες, χειρωνακτές και μικροεπαγγέλματες	
				89,564		314,200		167,691	
				1,883		4,695		3,296	
				151,926		151,926		328,691	
				9,647		9,647		466	
				167,740		167,740		15,652	
				4,014		4,014		6,052	
				127,715		127,715		127,715	
				38,480		38,480		4,841	
				1,452,203		1,452,203		1,452,203	

Πίνακας 6

Πίνακας Β07. Απογραφή Πληθυσμού 2011. Απασχολούμενοι κατά επάγγελμα (μονοψήφιο)		Επάγγελμα		
Γεωγραφικό επίπεδο	Γεωγραφικός κωδικός	Περιγραφή τόπου μόνιμης διαμονής	Σύνολο	
		1. Άνωτρα διεθυντικά και διοικητικά στελέχη	89,564	1,883
		2. Επαγγελματίες	314,200	4,695
		3. Τεχνικοί και ασκούντες συναφή επαγγέλματα	167,691	3,296
		4. Υπάλληλοι γραφείου	151,926	3,586
		5. Απασχολούμενοι στην παροχή υπηρεσιών και πωλητές	328,691	9,647
		6. Ειδικούμενοι γεωργοί, κτηνοτρόφοι, δασκοί και αλιείς	15,652	466
		7. Ειδικούμενοι τεχνίτες και ασκούντες συναφή επαγγέλματα	167,740	6,052
		8. Χειριστές βιομηχανικών εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού και συναρμολογητές (μοντάδοροι)	89,024	4,014
		9. Ανεπίκευτοι εργάτες, χειρώνακτες και μικροεπαγγελματίες	127,715	4,841
		Σύνολο	1,452,203	38,480
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ				
ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ				

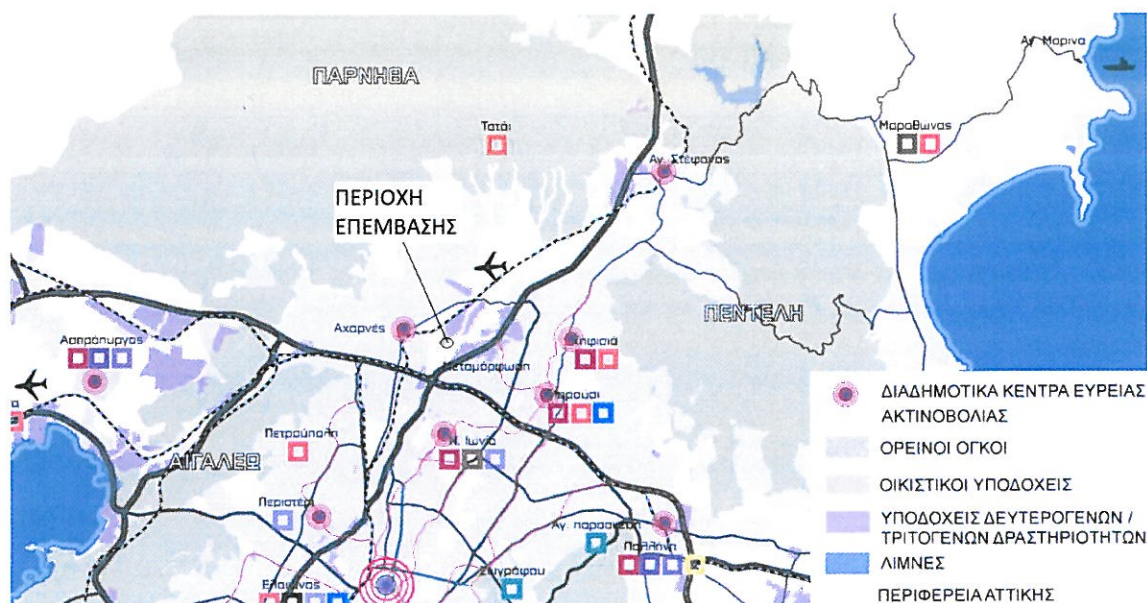
**4. Νομικό πλαίσιο δόμησης - υφιστάμενες χρήσεις γης στην ευρύτερη περιοχή
(βλ. χάρτες ΕΧ2, ΕΧ3 κλίμακας 1: 10.000, 1: 2000)**

Σύμφωνα με το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ν 4277/2014 ο Δήμος Αχαρνών ανήκει στην Χωρική Υποενοότητα Βόρειας Αττικής και περιλαμβάνει τους Δήμους Ωρωπού, Μαραθώνα, Διονύσου και Αχαρνών.

Στον Πίνακα 7 εμφανίζεται η επιφάνεια των παραπάνω Δήμων και η πυκνότητά τους

Πίνακας 7

Δήμος	Επιφάνεια (σε τ.χλμ.)	Πυκνότητα (κατ. /τ.χλμ)
Αχαρνών	108	975
Ωρωπού	339,6	99
Μαραθώνα	226,6	146,2
Διονύσου	109,1	363,2
Σύνολο	783,3	



Σχήμα 12

ΡΣΑ – Οργάνωση παραγωγικών δραστηριοτήτων

5. Χωρικές κατευθύνσεις ευρύτερης περιοχής – Στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός

Οι υποδοχείς ανάπτυξης της Χωροταξικής ενότητας Βόρειας Αττικής και οι προτεραιότητες για την χωρικής τους οργάνωση είναι :

...''β) Υποδοχείς ανάπτυξης για τη Χωρική Υποενότητα Βόρειας Αττικής **αποτελούν οι ήδη θεσμοθετημένες περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων**, καθώς και νέες που χωροθετούνται στην πύλη εισόδου της Αττικής και κοντά στο εθνικό οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο. (περ.β παρ. 2.3 άρθρου 9)

γ) Προτεραιότητες για τη χωρική οργάνωση Χωρικής Υποενότητας Βόρειας Αττικής αποτελούν (περ. γ παρ. 2.3 άρθρου 9):

αα) Η προστασία του περιβάλλοντος και της αγροτικής γης που καταλαμβάνουν σημαντική έκταση, διασφαλίζοντας τον παραγωγικό της χώρο στον πρωτογενή τομέα. Επίσης, η ενθάρρυνση νέων δραστηριοτήτων που να κατευθύνονται σε πειραματικές οικολογικές καλλιέργειες σε συνεργασία με τα πανεπιστημιακά και ερευνητικά ιδρύματα.

ββ) Η οργάνωση της αστικής ανάπτυξης, κυρίως στο οικιστικό σύμπλεγμα που στρέφεται προς το βορειοανατολικό Πολεοδομικό Συγκρότημα, με λελογισμένη ανάπτυξη κύριας και παραθεριστικής κατοικίας στους ηπειρωτικούς και παράκτιους οικισμούς.

γγ) Η πολεοδομική οργάνωση των παραγωγικών ζωνών που συμπεριλαμβάνονται εκατέρωθεν του εθνικού και σιδηροδρομικού δικτύου και αποτελούν τμήμα του στρατηγικού αναπτυξιακού άξονα Βορρά – Νότου (Διεθνούς και Εθνικής εμβέλειας) με σημαντικούς πόλους ανάπτυξης στις περιοχές του Αυλώνα (Βόρεια πύλη Περιφέρειας Αττικής) και του Αγίου Στεφάνου – Κρυονερίου (Βόρεια Πύλη του Μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας), **καθώς και η οργάνωση των ήδη θεσμοθετημένων περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων.**

δδ) Η προωθητική δραστηριότητα για την περιοχή είναι επίσης, η γεωργία – κτηνοτροφία για την κάλυψη των αναγκών της Περιφέρειας, σε συνδυασμό με τις σχετικές, με τα παραγόμενα προϊόντα, μεταποιητικές μονάδες.

εε) Η δημιουργία υπερτοπικών πόλων αναψυχής και πολιτισμού με ήπιες δραστηριότητες και λειτουργίες, σε συνάρτηση με το πλούσιο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής για την προβολή της φυσιογνωμίας της και την απόδοση κοινωφελών και κοινόχρηστων λειτουργιών στους πολίτες της Περιφέρειας.

στ) Η ανάδειξη του ιστορικού τόπου του Μαραθώνα, ο οποίος αποτελεί Παγκόσμια Μητρόπολη του αθλήματος του Μαραθωνίου Δρόμου και περιοχή συμπίκνωσης αρχαιολογικών μνημείων διεθνούς ακτινοβολίας..."

Ο Δήμος Αχαρνών αποτελεί Διαδημοτικό κέντρο ευρείας ακτινοβολίας εκτός Χωρικής Ενότητας Λεκανοπεδίου . (παρ. 2.3 άρθρου 10) και ανήκει στον Αναπτυξιακό Άξονα Ανατολής-Δύσης που αρχίζει από την ευρύτερη περιοχή του Διεθνούς Αερολιμένα και καταλήγει στη Δυτική Πύλη της Περιφέρειας (ευρύτερη περιοχή

Μεγάρων), από όπου εισέρχονται στην Αττική οι άξονες διασύνδεσης με τη Δυτική Ευρώπη. (περ. γ παρ. 2.1 άρθρου 11).

... Ο χαρακτήρας αυτού του άξονα διαφοροποιείται από τα ανατολικά προς τα δυτικά, με έμφαση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες επιτελικού χαρακτήρα και στις υπηρεσίες τριτογενούς τομέα στο ανατολικό και κεντρικό τμήμα του, **καθώς και στις μεταποιητικές, εμπορευματικές, μεταφορικές και αποθηκευτικές λειτουργίες στο δυτικό τμήμα του..**". (όπως συμβαίνει με τον Δήμο Αχαρνών)

Αποτελεί επίσης πόλο ενδοπεριφερειακής εμβέλειας *..."*μεταξύ Εθνικής Οδού και Συγκοινωνιακού Κέντρου, **με εξειδίκευση στη μεταποίηση και στις μεταφορές..**"(παρ. 3.3 άρθρου 11)

Περαιτέρω στην παρ. 5 του ίδιου άρθρου προβλέπεται :

*..."*5. Στο πλαίσιο της στρατηγικά προσανατολισμένης ανάπτυξης των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στο δίκτυο των αναπτυξιακών πόλων, για τη διευκόλυνση

της εγκατάστασης μονάδων που ασκούν δραστηριότητες σχετικές με τον κυρίαρχο χαρακτήρα του πόλου προβλέπονται τα εξής:

α) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας καθορίζονται οι διαδικασίες επί-σπευσης της αδειοδότησης για την εγκατάσταση ή τη διατήρηση, βελτίωση και εκσυγχρονισμό επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, εφόσον αυτές ανταποκρίνονται στις επιμέρους εξειδικεύσεις του προσανατολισμού των πόλων που προβλέπονται στο παρόν..."

Με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 4277/2014 και των παραρτημάτων του ο Κηφισός αναγνωρίζεται ως Υδάτινο ρέμα Α' προτεραιότητας . (περ. απαρ. 4 άρθρου 20)

Περαιτέρω με τις διατάξεις του Νόμου αυτού τα κύρια υδατορέματα Α' προτεραιότητας (όπως ο Κηφισός, στο βόρειο τμήμα του οποίου εφαρμόζεται το από 15.6.1994 Προεδρικό διάταγμα (Δ' 632), οριοθετούνται **εντός τριετίας** , με τη διασφάλιση της προστασίας και αειφόρου χρήσης των διαθέσιμων υδάτινων πόρων και την ανάδειξη της περιβαλλοντικής και πολιτιστικής διάστασης των υδάτινων οικοσυστημάτων ως αναπόσπαστου στοιχείου του αστικού και εξωαστικού χώρου, σύμφωνα με τις διαδικασίες που προβλέπονται στο ν. 3199/2003 (Α' 280), όπως ισχύει και το π.δ. 51/2007 (Α' 54).

Ειδικότερα σύμφωνα με το παράρτημα ΙΧ άρθρου 20 για τις ζώνες προστασίας των ρεμάτων προβλέπεται :

επιπληρωματικά εφαρμόζονται τα εξής:

- α) καθορισμός των ορίων ζωνών προστασίας ρεμάτων με όρους και περιορισμούς σε χρήσεις και δόμηση για διαφύλαξη των ευαίσθητων οικοσυστημάτων τους.
- β) οι μελέτες οριοθέτησης περιλαμβάνουν υδραυλικές, τοπογραφικές, περιβαλλοντικές και άλλες απαραίτητες υποστηρικτικές μελέτες.
- γ) οι απαραίτητες διευθετήσεις γίνονται με χρήση υλικών φιλικών στο περιβάλλον.
- δ) καταγραφή και, κατά προτεραιότητα, κατεδάφιση των αυθαιρέτων που βρίσκονται μέσα στην κοίτη των ρεμάτων, εφόσον οι σχετικές δικαστικές αποφάσεις έχουν τελεσιδικήσει.
- ε) διατήρηση της ανοικτής κοίτης και της φυσικής διατομής και, κατά το δυνατόν, επανάκτηση της φυσικής κοίτης.
- στ) ανάδειξη των ιδιαίτερων φυσικών σχηματισμών των ρεμάτων και των πολιτιστικών χαρακτηριστικών, που συναρτώνται με τη φυσική τους λειτουργία.
- ζ) δημιουργία κατά το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό παραρεμάτων ζωνών προστασίας ως ανοικτών κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, υπαίθριας αναψυχής και αθλητισμού στον εξωαστικό χώρο και στον αστικό χώρο, καθώς και μεταβατικών ζωνών χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης προς τις παραρεμάτιες ζώνες.
- η) δημιουργία εκατέρωθεν των ρεμάτων διαπερατών πεζοδρομίων ή πεζοδρόμων, καθώς και γραμμικών πάρκων και στοιχείων σύνδεσης αστικού – περιελαστικού πρασίνου, ώστε να λειτουργούν συμπληρωματικά και παράλληλα με άλλους χώρους πρασίνου, με αρχαιολογικούς και πολιτιστικούς χώρους.

Σε ότι αφορά την οργάνωση του δευτερογενούς τομέα προβλέπεται (παρ. 1 άρθρου 25

...”α) Στήριξη της βιομηχανίας και ενίσχυση της καινοτόμου επιχειρηματικότητας με παράλληλη προστασία του περιβάλλοντος. Ενθάρρυνση της παραμονής με βελτίωση των όρων λειτουργίας. Στήριξη της ίδρυσης νέων μεταποιητικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης στις περιοχές μικτών χρήσεων και ιδιαίτερα

όπου υπάρχει κατάλληλο κενό κτηριακό απόθεμα και ειδικότερα βιομηχανικό.

...”ββ) Σύζευξη βιομηχανίας και υπηρεσιών και δημιουργία υβριδικών επιχειρήσεων ή δικτυώσεων.

γ) Δημιουργία κατάλληλων χωρικών συνθηκών για τη σύνδεση έρευνας και παραγωγής, την αξιοποίηση της τεχνογνωσίας και της καινοτομίας και την παραγωγή νέας γνώσης μέσω χωρικών οργανώσεων, όπως επιστημονικών-τεχνολογικών πάρκων, θερμοκοιτίδων νέων επιχειρήσεων, συνεργατικών σχηματισμών ομοειδών ή και συμπληρωματικών επιχειρήσεων με κοινές υψηλού επιπέδου υποδομές και προβολή.

6.Μεταβολές χρήσεων γης (Corine 1990 -2018) (Βλ. και χάρτη ΕΧ- 0, στην ευρύτερη περιοχή) – Νομικό πλαίσιο χρήσεων γης στην στενή περιοχή μελέτης (χάρτης ΕΧ -4 κλ. 1: 1000)

Στους πίνακες που ακολουθούν εμφανίζονται οι μεταβολές των χρήσεων γης στα Διοικητικά όρια του Δήμου Αχαρνών μεταξύ των ετών 1990-2018 σε ότι αφορά κατά

κύριο λόγο την μετατροπή της γεωργικής γης σε περιοχές κατοικίας (ασυνεχής αστικός ιστός) και παραγωγικών δραστηριοτήτων.

**Πίνακες επιμέτρησης μεταβολών
επιπέδων κάλυψης Corine**

1990-2000

242	121	2,455 στρ.
242	112	9,930 στρ.
243	121	377 στρ.

2000-2006

242	112	1,533 στρ.
211	111	1,217 στρ.
133	122	345 στρ.

2006-2012

Καμμία
μεταβολή

2012-2018

312	324	339 στρ.
324	312	1,070 στρ.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

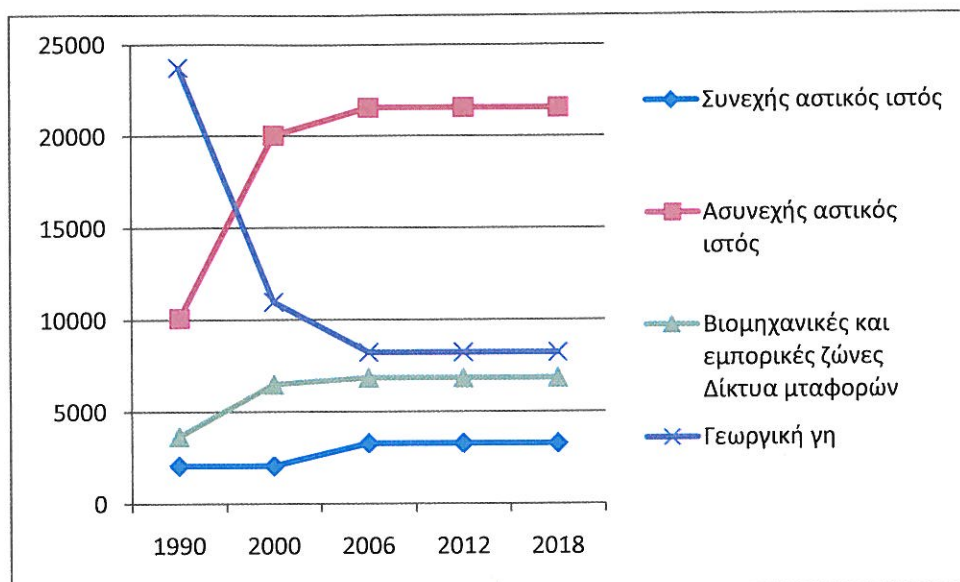
- 111 Συνεχής αστικός ιστός
- 112 Ασυνεχής αστικός ιστός
- 121 Βιομηχανικές και εμπορικές ζώνες
- 122 Οδικά και σιδηροδρομικά δίκτυα
- 133 Χώρος οικοδόμησης
- 211 Μη αρδευόμενη αρόσιμη γη
- 242 Σύνθετες καλλιέργειες
Γη που χρησιμοποιείται
κυρίως για γεωργία μαζί με
σημαντικά τμήματα φυσικής
βλάστησης
- 243 Δάσος
κωνοφόρων
- 312 Μεταβατικές δασώσεις και θαμνώδεις εκτάσεις
- 324

Από τα στοιχεία των παραπάνω πινάκων προκύπτει στην δεκαετία 1990 -2000 μετατροπή της γεωργικής γης σε χρήσεις γης παραγωγικών δραστηριοτήτων συνολικής επιφάνειας 2832 στρεμμάτων και σε οικιστικές χρήσεις 9930 στρεμμάτων.

Στην πενταετία 2000-2006, παρατηρείται μετατροπή της γεωργικής γης σε χρήσεις γης παραγωγικών δραστηριοτήτων συνολικής επιφάνειας 2832 στρεμμάτων και σε οικιστικές χρήσεις 345 στρεμμάτων.

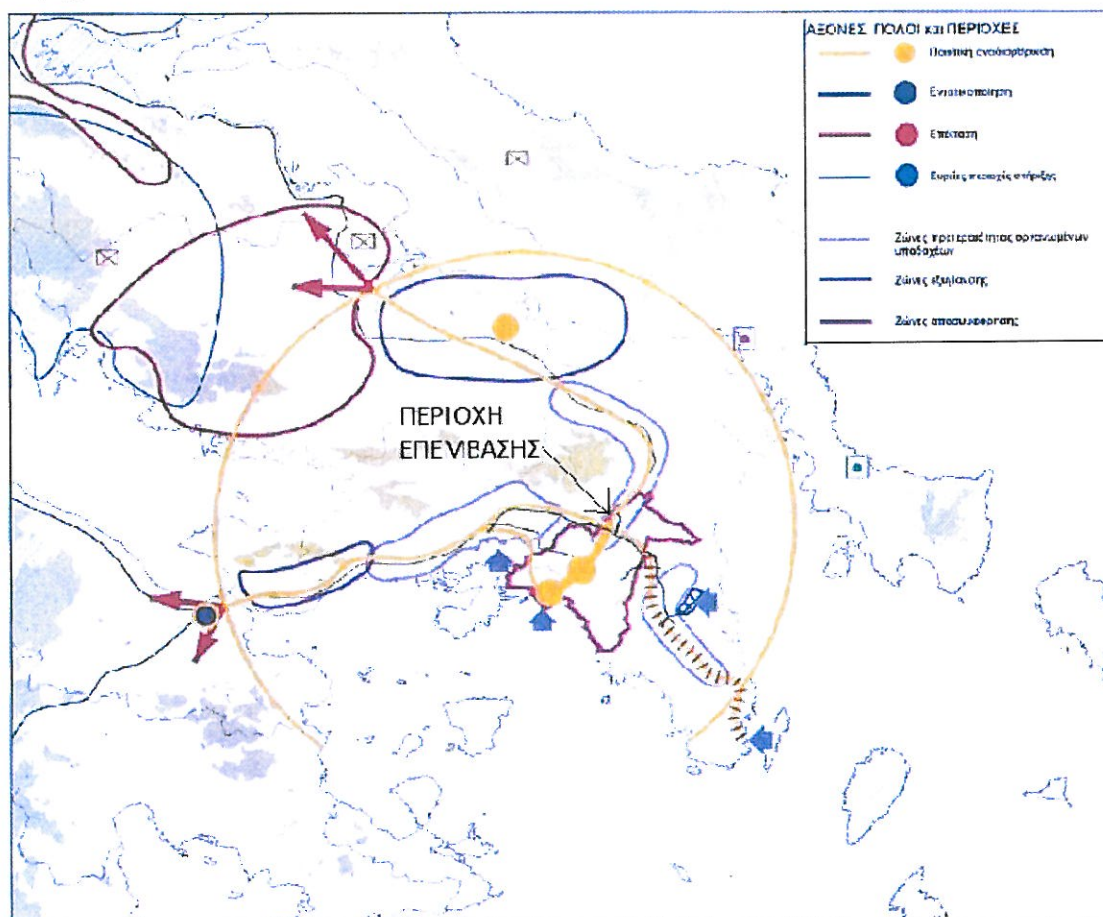
Στην επόμενη δεκαετία 2000 -2018 δεν καταγράφονται μεταβολές .

Στον σχήμα 13 φαίνονται οι μεταβολές των χρήσεων γης στα έτη 1990 -2018



Σχήμα 13

7. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία



Σχήμα 14 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία – Ζώνες προτεραιότητας οργανωμένων υποδοχέων.

Το Ειδικό Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΑΑΠ 151/2009) προσδιορίζει το σύνολο της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας ως “περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης”.

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην Περιφέρεια Αττικής, η χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων υψηλής τεχνολογίας ευνοείται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου που βρίσκονται στους πόλους και άξονες του εθνικού προτύπου χωροταξικής οργάνωσης οργάνωσης της βιομηχανίας. Η δυνατότητα αυτή παρέχεται και για τον εκσυγχρονισμό και επέκταση των υφιστάμενων βιομηχανιών υπό την προϋπόθεση βελτίωσης της περιβαλλοντικής τους επίδοσης. Ο άξονας ανάπτυξης «Αθήνα –Θεσσαλονίκη» επιλέγεται ως υποδοχέας ανάπτυξης ζωνών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

8. Ένταξη της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή

Τα τρία επίπεδα αναφοράς των προδιαγραφών σύνταξης των Ε.Π.Σ. προσδιορίζονται ως εξής :

α) Η περιοχή επέμβασης, δηλαδή η περιοχή μελέτης που ταυτίζεται με την προς ρύθμιση περιοχή έχει έκταση 37 στρέμματα περίπου και βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή στη θέση “Κτυπητό” του Δήμου Αχαρνών Αποτελείται από αγροτεμάχιο ιδιοκτησίας της εταιρείας **ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕΒΕ** από άλλα μικρότερα αγροτεμάχια εκ των οποίων τα δύο είναι οικοδομημένα με τις με α ρ. 538/1997 (πρώην Υιοί Κατσέλη) και 526/1992 (Παν. 7 Κων/ νος Σιώρας και τμήμα ιδιοκτησίας NUTRIART ΑΒΕΕ (με υπεθεματίστρια την εταιρεία Αρτοποιία “ ΤΟ ΜΑΝΝΑ “ Ν. Τσατσαρωνάκης ΑΕΒΕ) όπου σε τμήμα της Ζώνης “Β” έχει αδειοδοτηθεί κτίσμα (αποθηκευτικοί χώροι) το έτος 2006, εμβαδού 2700 τ.μ.

β) Ως Ζώνη άμεσης επιρροής (Ζ.Α.Ε.) ορίζεται η περιοχή που περιβάλλει την περιοχή επέμβασης και βρίσκεται εντός του Δήμου Αχαρνών. Βόρεια και Δυτικά η ΖΑΕ οριοθετείται από τη Ζώνη ΒΙΠΑ. Ανατολικά από τον ποταμό Κηφισό και Νότια από τη Ζώνη Β προστασίας προστασίας του Κηφισού και πέραν αυτής αγροτικές εκτάσεις.

Βασικός οδικός άξονας πρόσβασης στην περιοχή επέμβασης είναι η οδός Αγίου Φανουρίου η οποία συνδέει το κέντρο του Δήμου Δυτικά με την περιφερειακή Λ. Κ. Καραμανλή και κατ’ επέκταση με τον κόμβο Εθνικής οδού Μεταμόρφωσης. Δεύτερος οδικός άξονας πρόσβασης είναι η οδός Αγίας Σωτήρος που συνεχίζει ως Λ. Ιωνίας συνδέοντας την περιοχή με το Νότιο τμήμα του Δήμου.

γ) Ως ευρύτερη περιοχή θεωρείται το Νότιο – Ανατολικό τμήμα του Δήμου Αχαρνών με όριο την Εθνική οδό Αθηνών Λαμίας και την Αττική οδό.

9. Προφίλ της εταιρείας ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕΒΕ

9.1 Εισαγωγή

Η εταιρία ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ Α.Ε.Β.Ε. δραστηριοποιείται στο χώρο της διέλασης και είναι από τις πρώτες βιομηχανίες αλουμινίου στην Ελλάδα (1969).

Η δραστηριότητα της περιλαμβάνει:

- Ένα εργοστάσιο παραγωγής συνολικής επιφάνειας 5701,33 τ.μ., με ηλεκτροστατική βαφή, μηχανουργείο, αποθήκες και γραφεία επί οικοπέδου 21.395,20 τ.μ. στη θέση Κτυπητό Αχαρνών Αττικής στη γέφυρα της Μεταμόρφωσης.
- Δίκτυο διανομής μέσω εμπόρων στις μεγαλύτερες πόλεις της χώρας, πλην Βορείου Ελλάδος, σταθερά αναπτυσσόμενο πελατολόγιο σε Βιομηχανικούς πελάτες και κατασκευαστικές εταιρείες τόσο του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού.

Ειδικεύεται στη μελέτη, το σχεδιασμό και την παραγωγή αρχιτεκτονικού προφίλ αλουμινίου για πόρτες και παράθυρα καθώς και ειδικού προφίλ για βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις.

Επιπρόσθετα, με πλήρως μηχανογραφημένα σχεδιαστικά προγράμματα έχει αναπτύξει ομάδα σχεδιασμού και συνεργάζεται άριστα με μελετητικά γραφεία στον αναλυτικό σχεδιασμό κάθε έργου.

Τα προϊόντα της εταιρίας περιλαμβάνουν προφίλ για:

- 1.Θερμοδιακοπτόμενα κουφώματα
- 2.Ανοιγόμενα κουφώματα για πόρτες και παράθυρα
- 3.Συρόμενα κουφώματα για πόρτες και παράθυρα
- 4.Περιφράξεις αλουμινίου
- 5.Πετάσματα
- 6.Εσωτερικά χωρίσματα
- 7.Ειδικά προφίλ

Επισημαίνεται ότι η εταιρία διαθέτει πλήρη γκάμα εξαρτημάτων και ελαστικών για όλες τις σειρές της.

Η παραγωγή του αλουμινίου γίνεται από μια μικρή πρέσα δυναμικότητας 5 t/ώρα. Επίσης, η ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ διαθέτει σύγχρονο βαφείο ηλεκτροστατικής βαφής. Όλες οι διαδικασίες παραγωγής των συστημάτων αλουμινίου τηρούν τις απαιτήσεις του συστήματος διασφάλισης ποιότητας, κατά το πρότυπο EN ISO 14001 και EN ISO 9001 του TÜV CERT Αυστρίας. Τέλος, η εταιρεία κατέχει όλες τις απαραίτητες άδειες για τη λειτουργία της.

Από το 2009 η ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ δραστηριοποιείται επίσης στο σχεδιασμό και την παραγωγή σταθερών και ρυθμιζόμενων βάσεων στήριξης από χάλυβα και

αλουμίνιο για κάθε είδους φωτοβολταϊκούς συλλέκτες σε αγρούς, βιομηχανικές και οικιακές στέγες κλπ.

Η εταιρία έχει πραγματοποιήσει έργα βάσεων στήριξης άνω των 650 MW στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Η εξειδικευμένη ομάδα των έμπειρων μηχανικών της ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ υλοποιεί μελέτες σύμφωνα με τις ιδιαιτερότητες του κάθε έργου, της κάθε περιοχής και της κάθε χώρας, διασφαλίζοντας πρωτίστως τη σχέση ποιότητας - κόστους καθώς επίσης άρτια τεχνική υποστήριξη τηρώντας τα χρονοδιαγράμματα και εποπτεύοντας όλα τα προς εξέλιξη έργα. Τα προϊόντα της εξάγονται σε 25 χώρες, (συνημμένο).

Εκμεταλλούμενοι την δυνατότητα παραγωγής ποικίλων διατομών, προσφέρουμε το βέλτιστο τεχνικοοικονομικά σύστημα στήριξης για κάθε έργο.

9.2 Παραγωγή - Σχεδιασμός νέων προϊόντων.

Η ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ, αποδεικνύοντας έμπρακτα την ευαισθησία της απέναντι στο περιβάλλον προσφέρει ενεργειακά συστήματα τα οποία πληρούν τις προδιαγραφές θερμομόνωσης για εξοικονόμηση ενέργειας και όπως αυτές ορίζονται με το νέο Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (KENAK) τόσο σε ανακαινίσεις υφιστάμενων κτιρίων όσο και στην υλοποίηση νέων κατασκευών.

Η εταιρεία ολοκλήρωσε πέρυσι τον επιτυχή σχεδιασμό της νέας καινοτόμου σειράς αρχιτεκτονικού προφίλ Energy 45 Eco και προχώρησε στην παραγωγή της νέας αυτής σειράς εμπλουτίζοντας την γκάμα των ποιοτικών σειρών της.

Επίσης στα τέλη του 2018 η εταιρεία απέκτησε την τεχνογνωσία για τη μελέτη και κατασκευή κινούμενων ηλιοστατών Φ/Β πετασμάτων (trackers) με δυνατότητα ενίσχυσης του μεριδίου αγοράς της στην αγορά βάσεων φωτοβολταϊκών συστημάτων. Σαν αποτέλεσμα εντός του 2019 ανέλαβε την προμήθεια βάσεων φωτοβολταϊκών συστημάτων με την τεχνολογία (tracker) συνολικής ισχύος 8 MW. Η εταιρεία σχεδιάζει την ανάπτυξη και βελτίωση της τεχνολογίας tracker, λαμβανόμενη υπόψη ότι η αγορά στρέφεται προς αυτή την τεχνολογία.

9.3. Επιχειρηματικό μοντέλο (στόχοι, βασικές αξίες, κύριες στρατηγικές, αρχές διοίκησης και διαχείριση)

Η ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕΒΕ από την ίδρυση της, έχει αναπτυχθεί σε μια μεγάλη και δυναμική εταιρεία που δραστηριοποιείται στην αγορά προφίλ αλουμινίου για αρχιτεκτονικές εφαρμογές (κουφώματα), και βιομηχανικές εφαρμογές (ειδικό προφίλ) καθώς και στη παραγωγή βάσεων φωτοβολταϊκών συστημάτων, κατέχοντας ικανοποιητικό μερίδιο αγοράς. Ιδιαίτερα στο σχεδιασμό και παραγωγή βάσεων φωτοβολταϊκών συστημάτων το όνομα ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ είναι συνώνυμο της επιτυχίας κατέχοντας ηγετική θέση στην εγχώρια αγορά και αναγνωρίζεται ως σημαντικός ανταγωνιστής διεθνώς.

Κύριος σκοπός της ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕΒΕ είναι η εξασφάλιση της μακροπρόθεσμης ανάπτυξης μέσω των εμπλουτισμού των παραγόμενων προϊόντων της, της εξοικονόμησης πόρων με εφαρμογή νέων τεχνολογιών και της συνεχούς ικανοποίησης των πελατών της. Η χρηματοδότηση της ανάπτυξης της επιτυγχάνεται με ίδια κεφάλαια, τραπεζικό δανεισμό και αξιοποίηση χρηματοοικονομικών εργαλείων και επιδοτήσεων (ΕΣΠΑ). Το 2019 πέτυχε την αύξηση του κύκλου εργασιών της κατά 50% χωρίς ουσιαστικά να αυξήσει το δανεισμό της. Για την επίτευξη αυτού του στόχου η Εταιρεία μάχεται για να εξασφαλίσει μια ισορροπημένη και σταθερή ανάπτυξη των ανθρωπίνων και τεχνολογικών πόρων. Κύριος στόχος της ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕΒΕ είναι η σταδιακή αύξηση του κύκλου εργασιών της με την αύξηση του μεριδίου της στην εγχώρια αγορά και την επέκταση της σε χώρες του εξωτερικού μέσω Φ/Β συστημάτων και προϊόντων υψηλής προστιθέμενης αξίας.

9.4 Εξαγωγές – Διεθνής παρουσία

Η ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ έχοντας εξαγωγικό προφίλ επενδύει κάθε χρόνο στην διεθνή της παρουσία με τη συμμετοχή της στις σημαντικότερες κλαδικές εκθέσεις του εξωτερικού προβάλλοντας με επιτυχία τα προϊόντα της.

Η εταιρία πραγματοποιεί εξαγωγές που την τελευταία πενταετία αντιπροσωπεύουν κατά μέσο το 20% του κύκλου εργασιών της. Διατηρεί σταθερούς πελάτες για το αρχιτεκτονικό και για το ειδικό προφίλ σε πολλές χώρες όπως Ιταλία, Νορβηγία, Ρουμανία, Κύπρος, Μάλτα και Ζάμπια. Με κυριότερο όπλο την προμήθεια βάσεων στήριξης Φ/Β συστημάτων εδραίωσε τη φήμη της σε πολλές χώρες του εξωτερικού όπως η Μεγ. Βρετανία, τα Βαλκάνια, η Ν. Αφρική και η Μέση Ανατολή. Η ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ έχει συμβάλει σε πολλά και σημαντικά Δημόσια και Ιδιωτικά έργα, που κυμαίνονται από βιομηχανικές οροφές στο Ντουμπάι μέχρι εγκαταστάσεις αγρού σε υψόμετρο 4.500μ στη Χιλή. Για τις χώρες της Υποσαχάριας Αφρικής έχει σχεδιάσει και παράγει ειδικά συστήματα προσαρμοσμένα στις συνθήκες των χωρών αυτών.

Τα προϊόντα της εξάγονται σήμερα σε 25 χώρες, (συνημμένο).

9.5 Βασικά στοιχεία οικονομικής θέσης και επίδοσης εταιρίας

Τα βασικά στοιχεία οικονομικής θέσης και επίδοσης εταιρίας για τα έτη 2015-2019 παρουσιάζονται στον κάτωθι πίνακα.

Οικονομικά στοιχεία (σε χιλ. €)	2015	2016	2017	2018	2019* προσωρινά στοιχεία
Πωλήσεις	4.416	4.965	5.905	6.502	10.200
Μικτά αποτελέσματα	312	529	784	907	1.350
EBITDA	-208	-32	121	149	850
Καθαρά αποτελέσματα	-841	-659	-438	-328	400
Εργαζόμενοι	43	47	47	51	75

Η μεγάλη αύξηση αυτή του κύκλου εργασιών αναμένεται να συνεχίσει με το ίδιο ποσοστό το 2020 λαμβανομένου υπόψη ότι θα υλοποιηθούν χιλιάδες Φ/Β κυρίως στην Ελλάδα, αλλά και στο εξωτερικό.

9.6 Οργάνωση και διοίκηση εταιρίας.

Η εταιρία διαθέτει την οργανωτική δομή και εμπειρία να διαχειριστεί με επιτυχία το επιχειρηματικό σχέδιο της. Το οργανόγραμμα της καλύπτει με επάρκεια τις ανάγκες της. Το οργανόγραμμα της εταιρείας παρατίθεται στο τέλος.

Στο διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας μετέχουν καταξιωμένα στελέχη με πολυετή εμπειρία στο χώρο των επιχειρήσεων και της διοίκησης τους.

Η διοίκηση της εταιρείας υποστηρίζεται από έμπειρα και ικανά στελέχη με πολυετή εμπειρία στο χώρο, με υψηλό επίπεδο σπουδών (πανεπιστημιακό-μεταπτυχιακό-διδασκατορικό) και ικανότητες να ανταποκριθούν στην εφαρμογή και υλοποίηση του στρατηγικού της σχεδιασμού. Μάλιστα το 2019 αυξήθηκε το επιστημονικό προσωπικό με ενσωμάτωση 7 νέων διπλωματούχων μηχανικών.

9.7 Προοπτικές

Τέλος οι προοπτικές και για το επόμενο έτη εμφανίζονται ακόμη ευνοϊκότερες λόγω α) της συνέχισης των προγραμμάτων “εξοικονομώ”, β) της απόδοσης της οικοδομικής δραστηριότητας και γ) της αυξημένης ζήτησης για φωτοβολταϊκά συστήματα τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό λόγω των επενδύσεων σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Τις ευκαιρίες αυτές για τον κλάδο, η εταιρεία θα προσπαθήσει να τις εκμεταλλευτεί στο μέγιστο βαθμό για την σταδιακή μεγέθυνση της και τα επόμενα χρόνια ακολουθώντας προσεκτικά βήματα.

Σημειώνεται ότι οι προσφορές της εταιρείας μέχρι στιγμής και μόνο για έργα βάσεων Φ/Β ισχύος άνω των 5MW, που θα υλοποιηθούν την επόμενη χρονιά (2020), ξεπερνούν τα 350 MW και η αξία τους εκτιμάται στα 20,9 εκ. ευρώ.

Η σημαντική ανάπτυξη της εταιρείας όμως δημιουργεί ανάγκες νέων επενδύσεων για την επέκταση των κτιριακών υποδομών της και την αγορά μηχανολογικού εξοπλισμού.

Τόσο η κατασκευή των κινούμενων ηλιοστατών (tracker) όσο και η εγκατάσταση δεύτερης γραμμής παραγωγής έχοντας στο επενδυτικό της προγραμματισμό τη αγορά νέας πρέσας απαιτούν νέους χώρους για την παραγωγική διαδικασία.

9.8 Ανάγκες σε επενδύσεις:

Οι εγκαταστάσεις της ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕΒΕ ευρίσκονται στην περιοχή του Μενιδίου σε έκταση 21.395 στρεμμάτων, η οποία συνορεύει με το ρέμα Κηφισού. Όταν δημοσιεύτηκε το διάταγμα 15-6-1994 προστασίας του Κηφισού η ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕΒΕ ανήκε στην Εθνική Τράπεζα και δεν λειτουργούσε.

Αποτέλεσμα ήταν να τοποθετηθεί αυθαίρετα το όριο της Ζώνης "Β" Κηφισού μακριά από το ρέμα, στα όρια του οικοπέδου της όπου είναι και όριο της ΒΙΠΑ. Σε αντίθεση με παράπλευρες βιομηχανίες που τα όρια της Β' Ζώνης τοποθετήθηκαν σε πολύ μικρή απόσταση από το ρέμα (βλέπε Χάρτες ΕΧ2 και ΕΧ4). Σήμερα η ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕΒΕ έχει εξαντλήσει την δυνατότητα επέκτασης, αφού έχει εξαντλήσει την αύξηση κατά 10% της δομημένης επιφάνειας που προέβλεπε το διάταγμα 2-6-1994. **Η επέκταση όμως των εγκαταστάσεων είναι καθοριστικές και άμεσες για την επιβίωση της εταιρείας επειδή οι υπάρχουσες εγκαταστάσεις δεν επαρκούν για να αναπτυχθεί και να είναι βιώσιμη.**

Α) Η παραγωγή στηρίζεται σε παλαιά πρέσα με μικρή παραγωγή ~5.000kg/8ωρο. Απαιτείται αντικατάσταση με νέα μεγαλύτερη παραγωγής 8t/8ωρο η οποία θέλει νέες κτηριακές εγκαταστάσεις και αποθήκες.

Β) Επέκταση της παραγωγής στην κατασκευή σταθμών βάσεων Φ/Β αλλά η ανάπτυξη της τεχνολογίας των κινούμενων βάσεων δεν μπορεί να συνεχιστεί χωρίς νέες εγκαταστάσεις. Η ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕΒΕ είναι η μόνη ελληνική εταιρεία που κατασκευάζει tracker και αφ' ενός υποκαθιστά τις εισαγωγές ενώ παράλληλα άρχισε να εξάγει. Τα επόμενα χρόνια προβλέπεται να κατασκευαστεί 3.000-4000Mw φωτοβολταϊκά στην Ελλάδα σταθερές βάσεις και tracker.

Η ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕΒΕ διεκδικεί κυρίως από ξένες εταιρείες σημαντικό μερίδιο αγοράς που υπολογίζεται σε 400.000.000€. Δυστυχώς με ή χωρίς τις υπάρχουσες εγκαταστάσεις δεν μπορούμε να ανταποκριθούμε κατ' ελάχιστο. Στόχος είναι:

Α) Η δημιουργία εγκατάστασης 2000 τ.μ. για την παραγωγή και συναρμολόγηση tracker.

Β) Αποθηκευτικός χώρος αλλά και συναρμολόγηση για σταθερές βάσεις από αλουμίνιο και χάλυβα 2000

Γ) Τοποθέτηση νέας πρέσας 2000 που απαιτεί εγκατάσταση τουλάχιστον 1.800 τ.μ.

Ο μηχανολογικός εξοπλισμός της εταιρείας είναι βαριάς μορφής (πρέσα, βαφείο, τόννοι κλπ) και τυχόν πρόταση για μετεγκατάσταση του εργοστασίου είναι ανέφικτη αφ' ενός μεν λόγω του είδους των βαρέων μηχανημάτων που είναι ενσωματωμένα, αφ' ετέρου επειδή κυρίως απαιτούνται πολλά εκατομμύρια ευρώ, τα οποία δεν υπάρχουν.

Μόνη λύση για την επιβίωση και ανάπτυξη της εταιρείας είναι η σταδιακή επέκταση της σημερινής της θέσης, η οποία μάλιστα συνορεύει με τη Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙΠΑ) Μενιδίου.

Με τις επενδύσεις τις οποίες προτείνονται και οι οποίες θα γίνουν τμηματικά, ο τζίρος της εταιρείας θα τριπλασιαστεί την επόμενη πενταετία.

10. Προφίλ της εταιρείας Αρτοποιία "ΤΟ ΜΑΝΝΑ" Ν. Τσατσαρωνάκης ΑΕΒΕ

10.1 Εισαγωγή

Η εταιρεία "το Μάννα" Ν.Τσατσαρωνάκης ΑΒΕΕ δραστηριοποιείται στον χώρο της αρτοποιίας από το 1948 και είναι η εταιρεία που τοποθέτησε πρώτη το συσκευασμένο παξιμάδι στην ελληνική αγορά. Το 1968 ανοίγει πρώτη, την αγορά του παξιμαδιού στην Αμερική και συγκεκριμένα στην Νέα Υόρκη.

Στη γκάμα της διαθέτει περίπου 30 κωδικούς παξιμαδιού, κριτσίνια, μπισκότα, Λαδοκούλουρα.

Τα προϊόντα αυτά παράγονται στον Πλάτανο Κίσαμου, στον νομό Χανίων, σε εργοστάσιο 9.000τμ

10.2 Παραγωγή - Σχεδιασμός νέων προϊόντων.

Η εταιρεία "το Μάννα" Ν.Τσατσαρωνάκης ΑΒΕΕ βρίσκεται δίπλα στον καταναλωτή και συνεχώς δημιουργεί νέα προϊόντα. Το 2019 εισήγαγε στην αγορά τη σειρά "παξιμάδια με χαρούπι". Με γνώμονα την υγεία του καταναλωτή, παράγει το αλεύρι χαρουπιού σε δικό της πετρόμυλο, έτσι ώστε στο τελικό προϊόν να βρίσκονται όλα τα θρεπτικά στοιχεία του χαρουπιού.

Επίσης το 2020, επένδυσε σε μηχανολογικό εξοπλισμό συσκευασίας 2.000.000€ και έγινε η πρώτη εταιρεία στο χώρο παξιμαδιού με συσκευασία zip. Μία καινοτομία που διατηρεί το προϊόν φρέσκο μέχρι και το τελευταίο και διευκολύνει τον καταναλωτή στην αποθήκευση.

10.3. Επιχειρηματικό μοντέλο (στόχοι, βασικές αξίες, κύριες στρατηγικές, αρχές διοίκησης και διαχείριση)

Η εταιρεία “το Μάννα” Ν.Τσατσαρωνάκης ΑΒΕΕ δραστηριοποιείται στον χώρο των τροφίμων με το brand “το Μάννα”, leader στην κατηγορία με ποσοστό 35%. Στόχος της εταιρείας στην επόμενη πενταετία είναι η είσοδος της, σε νέες κατηγορίες στον χώρο των τροφίμων στα super market με σκοπό να προσφέρει νέα προϊόντα που φροντίζουν την υγεία του καταναλωτή.

Η εταιρεία επενδύει σε μηχανολογικό εξοπλισμό συσκευασίας με στόχο την ασφάλεια των προϊόντων καθώς και στην διαλογή των πιο καλών πρώτων υλών. Μακροπρόθεσμος στόχος της εταιρείας είναι η καθετοποίηση της παραγωγής δηλαδή να παράγει τις βασικές Α' ύλες της. Η εταιρεία χρηματοδοτεί όλες τις επενδύσεις με ίδια κεφάλαια και χωρίς καθόλου τραπεζικό δανεισμό.

10.4 Εξαγωγές – Διεθνής παρουσία

Η εταιρεία “το Μάννα” Ν.Τσατσαρωνάκης ΑΒΕΕ το 1968 κατάφερε πρώτη να εξαγει το παξιμάδι στην Αμερική. Από τότε βρίσκονται τα προϊόντα της σε 35 χώρες. Έχει έντονη διεθνή παρουσία αφού συμμετέχει κάθε χρόνο στις μεγαλύτερες εκθέσεις του κλάδου τροφίμων και ποτών (ANUGA, SIAL).

Το ποσοστό των εξαγωγών είναι περίπου το 15% του κύκλου εργασιών της και κάθε χρόνο υπάρχει ανοδική τάση.

10.5 Βασικά στοιχεία οικονομικής θέσης και επίδοσης εταιρίας

Τα βασικά στοιχεία οικονομικής θέσης και επίδοσης εταιρίας για τα έτη 2016-2020 παρουσιάζονται στον κάτωθι πίνακα.

οικονομικά στοιχεία (σε χιλ. €)	2016	2017	2018	2019	2020
Πωλήσεις	10.788	11.241	10.489	10.507	11.264
EBITDA	4.819	4.500	3.235	3.062	3.495
Καθαρά αποτελέσματα	4.239	3.838	2.786	2.485	2.860
Εργαζόμενοι	95	103	106	106	107

10.6 Οργάνωση και διοίκηση εταιρείας.

Η εταιρεία διαθέτει οργανόγραμμα με εξειδικευμένα και έμπειρα στελέχη. Στόχος όλων η επίτευξη του επιχειρηματικού πλάνου της εταιρείας.

Παρόλο που είναι μία οικογενειακή εταιρεία έχει δομές, ρόλους και κυρίως πολύπειρα στελέχη. Επενδύει διαρκώς στο ανθρώπινο δυναμικό με πιο πρόσφατες προσλήψεις στο τμήμα R&D, στο marketing και στις πωλήσεις.

10.7 Προοπτικές

Οι προοπτικές για τα επόμενα έτη είναι πολλά υποσχόμενες. Αυτό οφείλεται κυρίως στις σύγχρονες τάσεις διατροφής, στην αύξηση του μεριδίου της αγοράς του παξιμαδιού καθώς και στην αυξητική τάση που έχουν τα προϊόντα μας στην κατηγορία των μπισκότων-βουτημάτων.

Με ποιοτικές έρευνες διαπιστώνεται η δυναμική του brand “το Μάννα” αφού ακόμα και οι καταναλωτές που δεν είναι καταναλωτές παξιμαδιού γνωρίζουν σε βάθος το Brand. Αυτό δίνει στην εταιρεία ένα επιπλέον κίνητρο να διεισδύσει σε νέες κατηγορίες αρτοποιίας.

Τα προϊόντα αυτά έχουν μελετηθεί την τελευταία πενταετία από το τμήμα R&D και έχει δημιουργηθεί ολοκληρωμένο πλάνο για την υλοποίησή τους. Απαραίτητη προϋπόθεση, η σύντομη εκκίνηση του εργοστασίου που αγοράστηκε πρόσφατα στις Αχαρνές.

10.8 Ανάγκες σε επενδύσεις:

A) Δημιουργία κέντρου logistics στην Νέα μονάδα παραγωγής(Nutriart). Η εταιρεία διαθέτει ιδιόκτητο χώρο 1,5 στρέμμα στην περιοχή των Αχαρνών για τις ανάγκες αποθήκευσης. Το συγκεκριμένο σημείο δεν ικανοποιεί πλέον τις ανάγκες τις και θα δημιουργηθεί άμεσα στο νέο ακίνητο, αποθήκη και κέντρο διανομής περίπου 6 στρεμμάτων καθώς και τριπλασιασμός των οχημάτων της.

B) Η εταιρεία θέλοντας να διεισδύσει σε νέες αγορές στο χώρο της αρτοποιίας, θα χρησιμοποιηθεί ο χώρος του νέου εργοστασίου και θα τοποθετηθεί άμεσα μηχανολογικός εξοπλισμός αξίας 4.000.000€ για το 1^ο έτος. Στη συνέχεια ανά έτος θα ακολουθήσουν πολλές επενδύσεις που αφορούν τόσο την παραγωγή Α' υλών αρτοποιίας όσο και νέα προϊόντα αρτοποιίας

Η εταιρεία “το Μάννα” Ν. Τσατσαρωνάκη ΑΒΕΕπ ρέπει να προχωρήσει άμεσα στην λειτουργία του εργοστασίου τις πρώην Nutriart, αφού είναι ο μόνος τρόπος για να προχωρήσει το παραπάνω επιχειρηματικό πλάνο. Την τελευταία διετία η εταιρεία αναπτύσσεται με μικρότερους ρυθμούς και δεν υλοποιεί επενδύσεις λόγω χώρου και διάταξης κτηρίων

Είναι λοιπόν απαραίτητο, η άμεση μετεγκατάσταση στο νέο εργοστάσιο και η χρησιμοποίηση όλων των χώρων του κτηρίου, αφού οι γραμμές παραγωγής είναι

μεγάλες σε μήκος και οποιαδήποτε αλλαγή στη διάταξη του κτηρίου θα τροποποιήσει αρκετά τα σχέδια της εταιρείας . Επισημαίνεται ότι για τα τμήματα των κτιρίων για το σύνολο των οποίων έχουν εκδοθεί οικοδομικές άδειες έχει κινηθεί η διαδικασία υπαγωγής τμήματος ενός εκ των κτιρίων (έτους ανέγερσης 2006 στις διατάξεις Ν. 4595/2014, εξαιτίας λανθασμένης από τις αρμόδιες υπηρεσίες απεικόνισης της Ζώνης "Α" του Κηφισού.

11.Πρόταση μετατόπισης ζώνης " Β" Π.Δ. 15-6-1994, στην ευρύτερη περιοχή της ιδιοκτησίας ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ –NUTRIART ΑΒΕΕ (βλ. χάρτη ΕΧ 5 , Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου κλίμακας 1: 2000)

11.1 Στον Χάρτη ΕΧ-5 εμφανίζεται η πρόταση μετατόπισης της Ζώνης "Β" στην παραπάνω θέση χωρίς περιβαλλοντική επιβάρυνση της προστασίας του Κηφισού.

11.2 Νομικό καθεστώς

Με τη διάταξη της παραγράφου 4 (περ. α), του άρθρου 3, του Προεδρικού Διατάγματος 15-06-1994 (ΦΕΚ 632/Δ/1994, 27-06-1994) σύμφωνα με την οποία:

Οι νομίμως κατά τη δημοσίευση του παρόντος Προεδρικού Διατάγματος υφιστάμενες εγκαταστάσεις βιομηχανιών, βιοτεχνιών, κτηνοτροφικών και λοιπών ειδικών κτιρίων επιτρέπεται να επισκευάζονται, να εκσυγχρονίζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Τυχόν επέκταση των παραπάνω κτιρίων για λόγους εκσυγχρονισμού τους δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του εμβαδού και του όγκου των νόμιμα υφισταμένων κτισμάτων μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος Π.Δ./τος.

11.3 Πραγματοποιημένοι και προτεινόμενοι όροι δόμησης :

11.3.1 Σύμφωνα με τα στοιχεία των οικοδομικών αδειών στο γήπεδο ιδιοκτησίας της ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕΒΕ που εμπίπτει στην ζώνη " Β" του Π.Δ. 15-6- 1994, σε γήπεδο επιφανείας 14717 τ.μ. εντός της Ζώνης Β) έχει πραγματοποιηθεί κάλυψη 5.511,33 τ.μ. και συνολική δόμηση 5701,33 τ.μ. περίπου

Με τους προτεινόμενους όρους δόμησης (συντελεστής δόμησης 0,6) παρέχεται η δυνατότητα επιπλέον δόμησης (εφόσον οι υπολογισμοί αφορούν το τμήμα της ιδιοκτησίας που εξαιρείται από τη Ζώνη Β) 3128,87 τ.μ. που όμως εξαιτίας της περιορισμών δόμησης (πλάγιες αποστάσεις και υφιστάμενα κτίρια η δόμηση – κάλυψη(40%) δεν μπορεί να υπερβεί την επιφάνεια των 375 τ.μ., ώστε να καλυφθούν σε Α' φάση τμήμα των αναγκών επέκτασης της εξαγωγικής αυτής επιχείρησης.

Εφόσον για τους υπολογισμούς δόμησης και κάλυψης λαμβάνεται υπό το σύνολο της ιδιοκτησίας ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕΒΕ (εξαιρουμένης της δασικής έκτασης) εμβαδού επιφανείας 15783 τ.μ. τότε η επιπλέον δόμηση ανέρχεται σε 3768,5 τ.μ. και η κάλυψη σε 803,4 τ.μ.

Η προτεινόμενη δόμηση εξαντλείται σε περιοχή που δεν καλύπτεται από φυτείες κάθε είδους, περιλαμβάνει επίπεδες επιφάνειες (στις οποίες είχε εγκατασταθεί η αρχική δραστηριότητα), δεν παραβιάζει την Ζώνη "Α" και εντάσσεται σε ρύθμιση που επιφυλάσσονταν για την όμορη προς Βορρά ιδιοκτησία και μάλιστα εσώτερον αυτής. Για τη ρύθμιση στην ευρύτερη περιοχή της ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ συνολικού εμβαδού επιφανείας 23477 τ.μ. (εντός του ορίου του Ε.Π.Σ.) και μέχρι την ιδιοκτησία ΝΟΥΤΡΙΑΡΤ με υλοποιημένη κάλυψη 7258,8 τ.μ. και δόμηση 7448 επιτρέπεται επιπλέον κάλυψη 2132 τ.μ. και δόμηση 6637 τ.μ. (Σ.Δ = 0,6 , κάλυψη 40%).

11.3.2 Σύμφωνα με τα στοιχεία των οικοδομικών αδειών στο γήπεδο ιδιοκτησίας της ΝΟΥΤΡΙΑΡΤ ΑΕΒΕ(ιδιοκτήτρια) – Αρτοποιία " ΤΟ ΜΑΝΝΑ " Ν. Τσατσαρωνάκης ΑΕΒΕ (υπεθεματίστρια) που εμπίπτει και στην ζώνη " Β" του Π.Δ. 15-6- 1994, σε γήπεδο επιφανείας 33820,31 τ.μ. έχει αδειοδοτηθεί κάλυψη 11098,93 τ.μ. και συνολική δόμηση 22.349,90 τ.μ..

Με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά την ανέγερση των κτιρίων (συντελεστής δόμησης 0,9 και κάλυψη 40%) δεν παρέχεται η δυνατότητα επιπλέον δόμησης (με σ.δ. 0,6). (εφόσον η κάλυψη θα υπολογισθεί στην συνολική επιφάνεια της ιδιοκτησίας χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το είδος της Ζώνης του Κηφισού στην οποία εμπίπτει και η προτεινόμενη δόμηση εξαντλείται σε περιοχή που δεν καλύπτεται από φυτείες κάθε είδους, περιλαμβάνει επίπεδες επιφάνειες στις οποίες είχε εγκατασταθεί η αρχική δραστηριότητα), δεν παραβιάζει την Ζώνη "Α)". Όσα αυτοτελή κτίσματα έχουν ανεγερθεί στη Ζώνη "Α" θα κατεδαφισθούν και όσα ανήκουν σε συμπαγή κτίρια θα αποκοπούν.

11.3.3 Στην περιοχή επέμβασης που σήμερα εμπίπτει στη Ζώνη Β δεν λήφθηκαν υπόψη τα αδειοδοτημένα κτίρια πριν την ισχύ του Π.Δ/τος προστασίας του Κηφισού (οικ. Άδειες 2180/64 – 1448/83 - 371/85 – 27/86) αλλά και το αδειοδοτημένο κτίριο εντός της Ζώνης Β στην ιδιοκτησία ΝΟΥΤΡΙΑΡΤ ΑΕΒΕ . Η υψομετρική διαφορά της Ζώνης αυτής από τη κοίτη του Κηφισού φθάνει περίπου και τα 25-30μ. με αποτέλεσμα με την πρόταση να μην επηρεάζεται η ακώλυτη λειτουργία του αφορά κτίρια σε πεδινές εκτάσεις που δεν επηρεάζονται από Κηφισό τόσο λόγω απόστασης όσο και σημαντικής υψομετρικής διαφοράς.

Η προτεινόμενη ανάπτυξη στην περιοχή επέμβασης συνίσταται στη δημιουργία χώρου με χρήσεις μη οχλούσας βιομηχανίας – βιοτεχνίας σύμφωνα με τις χρήσεις γης που ισχύουν στην όμορη περιοχή. Η διαμόρφωση της πρότασης χωρικού σχεδιασμού στηρίζεται στις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης που συνίσταται στη βελτίωση των κοινωνικοοικονομικών συνθηκών στη βελτίωση της λειτουργικότητας και της οικονομικής ανάπτυξης στην περιοχή καθώς η επέκταση των εγκαταστάσεων

που ήδη λειτουργούν θα δώσουν νέες θέσεις εργασίας και θα συμβάλλουν στην ανάπτυξη ήδη εύρωστων βιομηχανικών υφιστάμενων και νέων εγκαταστάσεων.

Παράλληλα σε τμήμα της ιδιοκτησίας " NUTRIART" (με κτίρια που ανεγέρθηκαν με οικοδομικές άδειες 12244/1972 και 606/1991) ενός της Ζώνης ΒΙΠΑ καθώς και κτίριο που ανεγέρθηκε εντός της Ζώνης " Β" με οικοδομική άδεια 2006 θα απομακρυνθούν οι εγκαταστάσεις που ανήκουν Ζώνη 'Α' συμβάλλοντας στην περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής, εναρμονιζόμενοι με τους στόχους προστασίας του Κηφισού.

Τέλος η ύπαρξη αδειοδοτημένου κτιρίου στη Β προστασίας του Κηφισιού σε τμήμα της ιδιοκτησίας NUTRIART σε συνδυασμό με την απόφαση προέγκρισης του Ε.Π.Σ. στην ευρύτερη περιοχή της ιδιοκτησίας ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ καθιστά αλυσιτελή την διατήρηση της Ζώνης "Β" σε απομονωμένο θύλακα στην περιοχή αυτή.

11.3.4 Στην περιοχή του Κηφισού δεν υφίσταται εγκεκριμένη μελέτη οριοθέτησης αλλά λήφθηκαν υπόψη τα στοιχεία πλημμυρικής επικινδυνότητας εκατονταετίας του ΥΠΕΝ.

Ειδικότερα από την Έγκριση του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (ΕΛ06) και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΓρΕΓΥ/41369/327/29.06.2018 – ΦΕΚ 2693/Β/06.07.2018) προκύπτει πλημμυρική επικινδυνότητα για περίοδο επανάληψης 100 ετών, που σημειώνεται στους χάρτες της παρούσας μελέτης, από τα διαθέσιμα δεδομένα GIS του ΥΠΕΝ, η οποία δεν πλησιάζει την προτεινόμενη έκταση του ΕΠΣ.

12 . Πολεοδομικός κανονισμός

Μετατόπιση του ορίου της Ζώνης "B" του Π.Δ. 15/6/1994 " Καθορισμός ζώνης προστασίας του ποταμού Κηφισού και παραχειμάρρων " (ΦΕΚ 632Δ', 27-6-1994), όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 15/6/1998(ΦΕΚ 499 Δ'/16-6-1998) στις θέσεις "Κτυπητό" και "Λουτρό" του Δήμου Αχαρνών, ύστερα και από την με αρ. πρωτ. Α.Π/ΥΠΕΝ /ΔΣΜΠ/28265/331/24-3-2021 του Υφυπουργού Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος σχετικά με την προέγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της ευρύτερης περιοχής ιδιοκτησίας ΜΕΤΑΛΟΥΜΙΝ ΑΕ στην περιοχή "Κτυπητό" του Δήμου Αχαρνών.

Άρθρο 1°

Το όριο της Ζώνης "B" επανακαθορίζεται στις θέσεις με τα στοιχεία Β1,Β2, Β3,Β4,Β5,Β6,Β7,Β8,Β9,Β10,Ρ10,Ρ11,Ρ12,Ρ18,Ρ19,Ρ20,Ρ21,Ρ22,Ρ23 και Ρ24, με τη μετατόπιση του ορίου της Ζώνης Β στη θέση με τα στοιχεία Β1 έως και Β10, όπως αυτά απεικονίζονται στο διάγραμμα ΕΧ5 κλίμακας 1: 2000

Άρθρο 2ο

Στο σύνολο της περιοχής επέμβασης, προτείνονται ως γενική χρήση γης οι «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης», σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. 59/2018.

Άρθρο 3

Όροι και περιορισμοί δόμησης

Μέχρι την έγκριση Τοπικού ρυμοτομικού Σχεδίου οι όροι δόμησης είναι ως εξής

2.1 Συντελεστής δόμησης : έξι δέκατα (0,6)

2.2 Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος : έντεκα μ. (11)

2.3 Κάλυψη 40%

2.4 Μέγιστος συντελεστής κατ'όγκον εκμετάλλευσης : τέσσερα (4)

Μετά την έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου εφαρμογής και την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο πόλης , ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,9 και η κάλυψη σε 60%

Άρθρο 4

Οι πλάγιες αποστάσεις των κτιρίων ορίζονται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης

Άρθρο 5

Ζώνες Γεωλογικής καταλληλότητας

(σύμφωνα με τα στοιχεία της εγκεκριμένης γεωλογικής καταλληλότητας (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/48337/1092/16.05.2022 Έγκριση της Μελέτης Γεωλογικής καταλληλότητας της περιοχής του ΕΠΣ.

ΚΠ1 (βλ. Χάρτη Αρ. Σχ. ΕΧΠ5)

Οι προϋποθέσεις αναφέρονται στην θεμελίωση των κτιρίων στο υποκείμενο του εδαφικού μανδύα και τυχόν τεχνικών επιχώσεων, υγιή σχηματισμό (μειοκαινικός σχηματισμός).

ΚΠ2 (βλ. Χάρτη Αρ. Σχ.ΕΧΠ5)

Οι προϋποθέσεις αναφέρονται στην θεμελίωση των κτιρίων στον υποκείμενο υγιή σχηματισμό (μειοκαινικός σχηματισμός) των τεχνικών επιχώσεων, οι οποίοι στην ζώνη αυτή έχουν πάχος μικρότερο του 1μ.

ΑΜΦ (βλ. Χάρτη Αρ. Σχ. ΕΧΠ5)

Η Αμφιβολία για το τμήμα αυτό, σχετίζεται με την ύπαρξη Τεχνικών Επιχώσεων (κατηγορίας Χ) που διαμορφώνουν πρανές. Η αντιστήριξη του πρανούς των τεχνικών επιχώσεων και η θεμελίωση των κτιρίων στο υποκείμενο υγιή σχηματισμό των τεχνικών επιχώσεων σε περίπτωση δόμησης, πραγματοποιείται με την αναγκαία και απαιτούμενη εκπόνηση Γεωτεχνικής Μελέτης, σκοπό: α. την αντιστήριξη των πρανών που δομούνται από τεχνικές επιχώσεις και β. την θεμελίωση των κτιρίων στο υποκείμενο υγιή σχηματισμό των τεχνικών επιχώσεων. Ο χαρακτηρισμός αίρεται με αναθεώρηση της παρούσας Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας και με γνωμοδότηση αρμόδιων Υπηρεσιών για την νομιμότητα ή μη της παρουσίας των τεχνικών επιχώσεων στο τμήμα αυτό, ενσωματώνοντας και τα αποτελέσματα της Γεωτεχνικής Μελέτης, στις περιπτώσεις που θα προβλεφθεί θεμελίωση κτιρίου στο τμήμα αυτό.

Τα όρια των τμημάτων αυτών, είναι σχετικά και βασίζονται στην κλίμακα και ποιότητα του τοπογραφικού υποβάθρου. Τα όρια των τμημάτων αυτών σε περίπτωση εκπόνησης Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής, θα οριστικοποιηθούν με την εκπόνηση της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που καθορίζονται από την Υπουργική Απόφαση και Έγκριση (Αριθμ. 16374/3696, 18-06-1998): «Έγκριση προδιαγραφών για την εκπόνηση μελετών γεωλογικής καταλληλότητας στις προς πολεοδόμηση περιοχές», σε τοπογραφικό

υπόβαθρο λεπτομερές, μεγαλύτερης κλίμακας (1:1000 ή μεγαλύτερης), τα οποία θα δημιουργηθούν για τον σκοπό της πολεοδόμησης.

Άρθρο 6

Τα αυτοτελή τμήματα των κτιρίων που εμπίπτουν στη Ζώνη "Α" κατεδαφίζονται και αποκόπτονται τα τμήματα των κτιρίων που είναι ενσωματωμένα σε υφιστάμενα κτίρια και εμπίπτουν στη Ζώνη "Α".

Συνημμένα :

1. Αιτιολογική έκθεση
2. Οικοδομική άδεια - Διάγραμμα κάλυψης στην ιδιοκτησία NUTRIAT 2006

Δεκέμβριος 2022

Ιωακείμ Σπανούδης

Αρχιτέκτων πολεοδόμος

Εκπρόσωπος διαχειριστής

"ΠΟΛΙΣ Ε.Ε."

~~Ι. ΣΠΑΝΟΥΔΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.
"ΠΟΛΙΣ Ε.Ε."
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ - ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ
ΣΚΥΡΟΥ 60Γ - ΑΘΗΝΑ 113 62 - ΤΗΛ: 210 8214442
ΑΦΜ: 099748098 - ΔΟΥ: 17' ΑΘΗΝΩΝ~~