

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τριάντα τρία (33) χρόνια πέρασαν από τότε που η περιοχή των Πευκακίων μπήκε στο σχέδιο (ΦΕΚ 167Δ/1987) και **δέκα πέντε(15)** από τον Ιούνιο του 2005, όταν κυρώθηκε η πράξη εφαρμογής. Το ΟΤ 451 χαρακτηρίστηκε ως «**ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**».

Μετά από όλο αυτό το διάστημα απραξίας –είναι μάλλον ο κανόνας στα της πόλης μας- ο Δήμος καταθέτει μία πρόταση χωροθέτησης των αθλητικών εγκαταστάσεων σε δημόσια διαβούλευση, γεγονός που από μόνο του **αποτελεί μια θετική εξέλιξη στα αθλητικά μας πράγματα.**

Η προηγούμενη φορά που η κοινωνία της Αγίας Παρασκευής ασχολήθηκε επίσημα με το ζήτημα αυτό, ήταν η συνεδρίαση της Δημοτικής Επιτροπής Διαβούλευσης στις 09/05/2013, δηλαδή **πριν από επτά χρόνια**, με θέμα «Ενημέρωση – συζήτηση για το Ο.Τ. 451 (Αθλητικό Κέντρο Πευκακίων)».

Μια προσπάθεια που έγινε επί της προηγούμενης Δημοτικής Αρχής δεν ευδοκίμησε να φτάσει στο «ακροατήριο», αφού βασίστηκε σε λανθασμένες προβλέψεις και κακούς χειρισμούς.

Ελπίζω αυτήν την φορά η Δημοτική Αρχή να συνεχίσει την προσπάθεια διαλόγου που ήδη ξεκίνησε , να αφουγκραστεί προσεκτικά τις διάφορες απόψεις που θα διατυπωθούν και να μην θεωρηθεί η πρόταση της «Τεχνικής Υπηρεσίας» ως υπεράνω κάθε κριτικής, όπως συνήθως συμβαίνει στην πόλη μας, θυμίζοντας την πασίγνωστη Λωξάντρα, που όταν δεν ήξερε τι να απαντήσει έλεγε το περίφημο: **«γιατί εκείνο έτσι είναι».**

Ακόμα ελπίζω η πρόταση για τα Πευκάκια **να μην γίνει αφορμή ή πρόφαση για να εγκαταλειφθούν άλλοι**, πολλάκις υπεσχημένοι στόχοι της αθλητικής οικογένειας , **όπως η ανέγερση προπονητήριου στο «Στ. Κώτσης».**

2. ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Α. ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΗΣ ΦΥΤΕΥΣΗΣ

Η πρόταση δεν συνοδεύεται από τεχνική έκθεση - πράγμα που έχει ήδη επισημανθεί και από άλλους – **ούτε από μελέτη σκοπιμότητας**, η οποία είναι εκ των ουκ άνευ. Λόγω της έλλειψης τεχνικής έκθεσης , παραθέτω τα παρακάτω τεχνικά στοιχεία με δική μου ευθύνη.

Το εμβαδόν του ΟΤ 451 είναι περί τα **20.700μ2.**

Σύμφωνα με τους ειδικούς όρους δόμησης που ισχύουν ως υποχρεωτικά ακόλυττος ορίζεται το 60% της έκτασης, δηλαδή περίπου 12.400μ2, από τα οποία τα 2/3 , δηλαδή τα **8.300μ2 είναι υποχρεωτικά χώρος φύτευσης** (άρθρο 17 του ΝΟΚ).

Η επιτρεπόμενη δόμηση είναι επίσης 8.300μ2 και το ύψος των κτηρίων στα 11.00μ. Με βάση αυτά τα δεδομένα ο Δήμος προτείνει:

- Ανοικτό γήπεδο ποδοσφαίρου διαστάσεων 97x65 - 6300μ2
- Πέντε γήπεδα τέννις - 3400μ2
- Κλειστό γυμναστήριο μπάσκετ-βόλεϊ - 1350μ2
- Προπονητήριο τύπου «τέντας» - 600μ2
- Τρία ανοικτά γήπεδα μπάσκετ-βόλεϊ - 1800μ2
- Μία παιδική χαρά - 350μ2
- Δύο γήπεδα μπίτς-βόλεϊ - 930μ2

- Συγκρότημα αποδυτηρίων ποδοσφαίρου και τέννις- 320μ2
- Συγκρότημα αποδυτηρίων beach-volley με γραφεία - 400μ2
- Αναψυκτήριο - 130μ2
- 79 θέσεις στάθμευσης κατανεμημένες περιμετρικά - 950μ2

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι **προβλέπονται 12.430μ2 υπαίθριων αθλητικών χώρων και 1950μ2 κλειστών.**

Η συνολική δόμηση μαζί με τα κτήρια αποδυτηρίων προκύπτει **2800μ2**, ποσοστό 13,6% των 21 στρ. και ποσοστό 33,7% της μέγιστης επιτρεπόμενης.

Ακόμα προβλέπονται:

- **Χώρος φύτευσης: 2200μ2 έναντι των 8.300μ2 που απαιτούνται**
- **Χώροι κυκλοφορίας: 2000μ2**

Εδώ προφανώς ανακύπτει το πρώτο σημαντικό ερώτημα:

Γιατί προβλέπονται μόνο 2200μ2 φύτευσης , ενώ ο νόμος ορίζει 8300μ2;

Τι γίνεται με τα υπόλοιπα 6100μ2;

Λόγω επαγγελματικής εμπειρίας επιχειρώ την απάντηση:

Οι συντάξαντες την πρόταση συνυπολόγισαν τον χλοοτάπητα του γηπέδου ποδοσφαίρου στην φύτευση! Ωραίο «κόλπο», αλλά με επιπτώσεις!

Ο χλοοτάπητας, για να θεωρηθεί , έστω καταχρηστικά, ως φύτευση πρέπει να είναι φυσικός. Η εμπειρία από το γήπεδο της Νότου , που έχει φυσικό χλοοτάπητα είναι η εξής:

1. Το ετήσιο κόστος συντήρησης του φυσικού χλοοτάπητα της Νότου ανέρχεται σε 80.000€, όπως λέει ο ΠΑΟΔΑΠ, άρα κάτι ανάλογο θα έχουμε και στα Πευκάκια
2. **Το χειρότερο σενάριο όμως είναι να μην επιτρέπονται αγώνες των υποδομών της ομάδας ποδοσφαίρου ούτε στα Πευκάκια**, όπως δεν επιτρέπονται και στη Νότου, για να μην χαλάσει ο φυσικός χλοοτάπητας. Δηλαδή θα κάνουμε **μια τρύπα στο νερό!** Θα μας κοστίζει ο κούκος αηδόνι και δεν θα το χρησιμοποιούμε;

Τι μπορεί να γίνει με την φύτευση λοιπόν; Υπάρχει λύση; Φυσικά και υπάρχει.

Εδώ όμως χρειάζεται να ανοίξω μία μεγάλη παρένθεση, για να εξηγήσω σε πολλούς, επιπολαίως σκεπτόμενους, αλλά και βιαστικούς να εκφράσουν μια άποψη χωρίς να μελετήσουν σε βάθος το πρόβλημα, την **αναγκαιότητα ύπαρξης ενός συνολικού σχεδιασμού των αθλητικών αναγκών της πόλης**. Επί του προκειμένου δε και η παρούσα πρόταση του Δήμου υποπίπτει στο ίδιο λάθος.

Η πρόταση έπρεπε να εδράζεται σε μία μελέτη σκοπιμότητας, η οποία θα έθετε τους στόχους της αθλητικής εγκατάστασης στο σύνολό της, θα ανέλυε και θα αξιολογούσε τις ανάγκες των κατοίκων της πόλης και ιδιαίτερα τις ανάγκες της αθλούμενης νεολαίας, θα συνέδεε λειτουργικά την νέα αυτή εγκατάσταση με τις υπάρχουσες (Νότου, Στ. Κώσης, Κοντόπευκο) και τελικά **θα αιτιολογούσε την αναγκαιότητα αυτών των εγκαταστάσεων και όχι άλλων, καθώς και του πλήθους τους.**

Ας θυμηθούμε λοιπόν τι πρότειναν **όλα τα αθλητικά σωματεία** στην ημερίδα αθλητισμού που διοργάνωσαν με μεγάλη επιτυχία στις 22/03/19, όσον αφορά τις αθλητικές εγκαταστάσεις στο Στ. Κώτσης. Η πρόταση αυτή συνοδευόταν με συγκεκριμένο σχέδιο, στο οποίο το γήπεδο ποδοσφαίρου μεγάλωνε από 45x75 που είναι σήμερα (εκτός προδιαγραφών της ΓΓΑ) σε 90x50, έτσι ώστε να πληρούνται οι προδιαγραφές για την διεξαγωγή αγώνων. Παράλληλα ο σημερινός στίβος – ο θεός να τον κάνει – από μήκος περίπου 250μ που είναι σήμερα θα έφθανε τα 350μ.

Πρόβλεπε δε και κλειστό προπονητήριο με δύο γήπεδα τέννις.

Δυστυχώς η προηγούμενη Δημοτική Αρχή αγνόησε αυτή την πρόταση που έδινε διέξοδο στο ποδόσφαιρο, στον στίβο, στο τέννις και στο μπάσκετ-βόλεϊ-σάλας και ενέταξε στο πρόγραμμα ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ, βιαστικά, χωρίς μελέτη και **χωρίς την παραμικρή διαβούλευση**, την ανακαίνιση του στίβου με ταρτάν στις σημερινές του διαστάσεις, εγκλωβίζοντας το γήπεδο ποδοσφαίρου και καταδικάζοντάς το να παραμείνει βοηθητικό γήπεδο μέχρι νεωτέρας. Η σημερινή Δημοτική Αρχή δυστυχώς δεν τόλμησε να διορθώσει τα κακώς κείμενα.

Τι μπορεί να γίνει σήμερα λοιπόν;

Πρώτη λύση

Να γίνει προσπάθεια τροποποίησης του έργου στο Στ. Κώτσης, σύμφωνα με την περυσινή πρόταση των σωματείων. Δεν είναι αργά. Όποιος νομίζει ότι είναι αργά δεν θέλει να το κάνει. Η στροφή αυτή θα απελευθερώσει χώρους στα Πευκάκια γιατί δεν θα χρειάζεται πλέον το γήπεδο να είναι 6 στρ., ούτε το προπονητήριο «τέντα». Σε συνδυασμό δε με όσα προτείνω κατωτέρω η φύτευση θα αποκατασταθεί στην αναγκαία επιφάνειά της, χωρίς κόλπα(και όπως λέμε στην αργκό των μηχανικών χωρίς «μπαλαμούτι»).

Δεύτερη λύση

Αν δεν προτιμηθεί η πρώτη λύση τότε είναι αναπόφευκτη η περικοπή των αθλητικών χώρων και ο περιορισμός τους στις ελάχιστες αναγκαίες, εκ των προδιαγραφών διαστάσεις. Αυτές είναι:

Για το ποδόσφαιρο: γήπεδο 90x45- εξοικονόμηση 2000μ² για φύτευση. Εδώ να σημειωθεί ότι η πρόταση του Δήμου δεν προβλέπει παρά ελάχιστες κερκίδες.

Για το τέννις: Τα 4 γήπεδα τέννις, σαν αριθμός και σαν προδιαγραφές είναι υπεραρκετά για την διεξαγωγή ακόμα και επίσημων πανελλήνιων πρωταθλημάτων, σύμφωνα με τους κανονισμούς της ΕΦΟΑ (Ελληνική Φίλαθλη Ομοσπονδία Αντισφαίρισης). Είναι αναγκαίο να διατηρηθεί ο αριθμός αυτός για να υποστηριχτεί η ανάπτυξη του αθλήματος στην πόλη μας. Εξοικονόμηση για φύτευση 670μ².

Για το μπιτς-βόλεϊ: Μαζί με τα αποδυτήρια ο εξοικονομούμενος χώρος ανέρχεται σε 2000μ²

Για το μπάσκετ-βόλεϊ: Κατάργηση των δύο από τα προβλεπόμενα τρία ανοικτά Εξοικονομούμενος χώρος 1000μ²

Σύνολο εξοικονομούμενων χώρων 5670μ² + 2200μ² = 7870μ².

Αν σε αυτά προσθέσουμε τα 950μ² των θέσεων στάθμευσης, που μπορούν να κατασκευαστούν με ειδικούς φυτευόμενους κυβόλιθους, **τότε η προς φύτευση επιφάνεια ανέρχεται σε 8820μ² > της απαιτούμενης των 8300μ² κατά 500μ² περίπου.**

B. ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΗΣ ΕΛΛΕΙΨΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Το Κτήριο Διοίκησης είναι απολύτως απαραίτητο τόσο για την λειτουργία ενός αθλητικού κέντρου τέτοιου μεγέθους, αλλά και για την πολιτιστική ανάπτυξη της περιοχής των Πευκακίων.

Οι λειτουργίες του Αθλητικού Κέντρου είναι πολλαπλές, όπως φύλαξη, καθαριότητα, ασφάλεια, οργάνωση αθλητικών και πολιτιστικών εκδηλώσεων, επιτήρηση κανόνων λειτουργίας, συντήρηση εγκαταστάσεων, κανόνες χρήσης των εγκαταστάσεων από οργανωμένα σωματεία ή ατομικούς χρήστες-**ειδικά στην μετακορονοϊό εποχή**-, διοργάνωση προγραμμάτων σχολικού αθλητισμού, οικονομικές υπηρεσίες κλπ. Πρέπει να προβλεφθούν γραφειακοί χώροι των υπηρεσιών, χώροι αποθηκών για όλο το αθλητικό κέντρο και δεν θα ήταν κακό να παραχωρηθούν γραφεία στον Σύλλογο Πευκακίων, όπως και σε κάθε ένα από τα αθλητικά σωματεία της πόλης. Στο υπόγειο θα πρέπει να προβλεφθεί μία αίθουσα εκδηλώσεων χωρητικότητας 200 ατόμων που θα μπορεί να φιλοξενεί διαλέξεις αθλητιατρικής, διατροφολογίας, σεμινάρια προπονητικά, εκδηλώσεις τιμής προς διακριθέντες αθλητές και μια σειρά από άλλες εκδηλώσεις που θα εξυπηρετούν και την ευρύτερη γειτονιά, όπως συνελεύσεις τοπικών συλλόγων, αθλητικών σωματείων, κλπ. Ακόμα θα μπορούσε να προβλεφθεί κεντρική αίθουσα οργάνων, με δυνατότητα προπόνησης και φυσικοθεραπείας. Στην οροφή του δε, που θα είναι προσπελάσιμη στο κοινό, να δημιουργηθεί ημιυπαίθριος χώρος για καλοκαιρινό αναψυκτήριο και άλλες εκδηλώσεις της γειτονιάς, όπως χοροί συγκροτημάτων, πάρτι νεολαίας κλπ.

Όσον αφορά την θέση του πρέπει να είναι κεντροβαρική και αυτή είναι η περιοχή των γηπέδων BEACH VOLLEY και του 5^{ου} γηπέδου τέννις. Ας μην ξεχνάμε ότι υπάρχουν διαθέσιμα περίπου 500μ²(βλ. ανωτέρω). Στην επιφάνεια αυτή μπορεί κάλλιστα να χωροθετηθεί το κτήριο διοίκησης με υπόγειο, επιφανειακής κάλυψης το πολύ 300μ² με έναν περιβάλλοντα χώρο άλλα 200μ², στα οποία μπορούν να διευθετηθούν 10 θέσεις στάθμευσης για τους υπαλλήλους της διοίκησης και η θέση αναμονής για το ασθενοφόρο και το πυροσβεστικό όχημα, τα οποία επίσης πρέπει να βρίσκονται κεντροβαρικά στο όλο συγκρότημα.

Γ. ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΗΣ ΕΝΙΑΙΑΣ ΣΤΑΘΜΗΣ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Η υψομετρική χωροθέτηση όλων των εγκαταστάσεων στο ίδιο επίπεδο (επίπεδο οδού Βρεττάκου +/-0.00) και **η έλλειψη προσαρμογής των επιμέρους χώρων στο εδαφικό ανάγλυφο** σε συνδυασμό με την ύπαρξη μεγάλων υψομετρικών διαφορών (έως και 7.50μ.) δημιουργεί μεγάλα προβλήματα.

ΠΡΩΤΟΝ: αφαιρεί δυνατότητες ενδιαφέρουσας αρχιτεκτονικής διαμόρφωσης τόσο των κτηρίων όσο και του περιβάλλοντος χώρου. Η καλαισθησία του τελικού αποτελέσματος πρέπει να αποτελεί μέλημά μας, με κύριο στόχο την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος της περιοχής. Το βασικό αυτό μειονέκτημα εντόπισαν και οι κ.κ. Μπακογιάννης και Γεωργίου σε πρόσφατο δημοσίευσμά τους.

ΔΕΥΤΕΡΟΝ: οδηγεί σε εκτίναξη του κόστους κατασκευής.

Π.χ. Τα τρία ανοικτά γήπεδα και το κλειστό τοποθετούνται στο +/- 0.00, ενώ η οδός Βικέλα βρίσκεται στο +6.00, οπότε οδηγούμαστε αναπόφευκτα στην κατασκευή ογκώδους και δαπανηρού τοιχείου αντιστήριξης στην ρυμοτομική γραμμή της Βικέλα, με τένοντες αγκύρωσης στο υπέδαφος του δρόμου, κάτι που θυμίζει το τοιχείο αντιστήριξης της οδού Μ. Αλεξάνδρου στο ημιτελές κολυμβητήριο και

μετατρέπει το αθλητικό κέντρο σε «Νταμάρι». Κάποιοι βέβαια ευχαριστιούνται με την βύθιση του κλειστού, διότι θεωρούν ότι θα ενοχλούνται οι κάτοικοι από τον όγκο του, αν ευρίσκονταν ψηλότερα. Και αναρωτιέμαι γιατί μερικοί φοβούνται τους περίοικους και θέλουν να κρυφτούν όπως η στρουθοκάμηλος; Πρέπει να ντρέπονται οι γειτονιές για τους αθλητικούς χώρους ή να τους χαίρονται; Ακόμα και το γήπεδο του ποδοσφαίρου, που ίσως ορισμένοι νομίζουν ότι βρίσκεται χαμηλά, δεν υπολογίζουν ότι έτσι όπως χωροθετείται θα καλύψει με επίχωμα ύψους περίπου 2,00μ το ρέμα της πρώην οδού Επαμεινώνδα και θα πρέπει κάτω από αυτό να κατασκευαστεί μεγάλος υπόγειος αγωγός ομβρίων

ΤΡΙΤΟΝ η άνοδος του κόστους του αθλητικού κέντρου δυσκολεύει, χωρίς λόγο, την εξεύρεση κονδυλίων για την κατασκευή του. Είναι άλλο πράγμα να ψάχνεις για χρηματοδότηση στο επίπεδο των 10 εκ. € και άλλο για 20.

Δ. ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ

Είναι εμφανές το στρίμωγμα των πεζοδρόμων και η αδυναμία πρόσβασης των ασθενοφόρων και των πυροσβεστικών οχημάτων. Π. χ. προβλέπεται δρόμος πλάτους 5.03μ.(μπράβο ακρίβεια!) μαζί με τον πεζόδρομο που οδηγεί στο κλειστό. Σε περίπτωση ανάγκης πως θα διασταυρωθούν δύο πυροσβεστικά; Έπειτα γιατί να μην προβλεφθεί **ποδηλατόδρομος περιπάτου** για τα παιδιά της γειτονιάς; Αλλά και για τους αθλούμενους θα πρέπει να υπάρχει η δυνατότητα να προσεγγίζουν τον κάθε χώρο άθλησης με το ποδήλατο, χωρίς την ανάγκη χρήσης του ΙΧ για όσους θα έρχονται από σχετικά μακριά.

Θεωρώ πως υπάρχουν περιθώρια, με σωστότερη μελέτη και έξυπνη εξοικονόμηση χώρων – π.χ. γιατί να μην βρίσκεται η παιδική χαρά μέσα στο πράσινο, έτσι ώστε να εξοικονομηθούν άλλα 350μ² για χώρους κυκλοφορίας;

3. Η ΣΥΝΕΧΕΙΑ ΤΗΣ ΠΡΟΣΠΑΘΕΙΑΣ

Αφού ξανατονίσω ότι **το πλέον θετικό είναι ότι ξεκίνησε ο δημόσιος διάλογος, με πρωτοβουλία της Δημοτικής Αρχής**, θεωρώ ότι μπορεί να ολοκληρωθεί μέχρι τον Οκτώβριο. Το θέμα είναι σοβαρό και πρέπει να συζητηθεί σοβαρά. Πρέπει να γίνουν τουλάχιστον δύο δημόσιοι κύκλοι διαβούλευσης, με διάλογο ανατροφοδοτούμενο. Μέχρι το τέλος του έτους πρέπει να έχει εγκριθεί από το Δημοτικό Συμβούλιο το τελικό σχέδιο χωροθέτησης και εν συνεχεία να προωθηθεί προς έγκριση από την Περιφέρεια, ΓΓΑ κλπ.

Βασικό πρόβλημα είναι η χρηματοδότηση του όλου έργου, που όμως μπορεί να διερευνηθεί ποικιλοτρόπως, με κύριο μοχλό το πρόγραμμα ΣΔΙΤ.

Από την φύση του όλου έργου είναι εφικτό, μάλλον δε και ευκαίριο να επιδιωχθεί η τμηματική χρηματοδότηση και εκτέλεσή του.

Θα διακυνδινεύσω μία εκτίμηση. Το όλο έργο, εάν επικρατήσει η λογική της οικονομίας και όχι της ανεξέλεγκτης σπατάλης μπορεί να κατασκευαστεί με κόστος που πολλούς θα εκπλήξει. Μεγάλοι προϋπολογισμοί οδηγούν σε συνεχείς αναβολές, σε επιμήκυνση του χρόνου κατασκευής και τελικά στην ακύρωση του έργου.

24/05/2020

Γιώργος Καράμπελας, πολιτικός μηχανικός, δημότης Αγίας Παρασκευής
μέλος της Δημοτικής Επιτροπής Διαβούλευσης