Σύλλογος Γειτονιάς Αγίου Θωμά
St. Thomas Community - Μαρούσι
Τηλ.: 6944290279 | Email: st.thomas.community.marousi@gmail.com | FB: stthomasmarousi

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΘΕΣΕΩΝ, ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ & ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

Μαρούσι, 1η Νοεμβρίου 2026
Αρ. Πρωτ.: 9

Προς:

Τον Δήμαρχο Αμαρουσίου κ. Θεόδωρο Αμπατζόγλου

Τα Μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου Αμαρουσίου

Την Αρμόδια Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών

Θέμα: Ολοκληρωμένη τεχνοκρατική, πολεοδομική και πολιτική παρέμβαση επί της αναρτημένης μελέτης ελεγχόμενης στάθμευσης για την «Περιοχή 3 – Ολυμπιακού Σταδίου» (Γειτονιά Αγίου ΘΩΜΑ).

Οι μόνιμοι κάτοικοι της γειτονιάς του **Αγίου Θωμά, μέσω του Συλλόγου Γειτονιάς Αγίου Θωμά,** η οποία γειτονιά αποτελεί τον οικιστικό πυρήνα της **Περιοχής 3 (Ολυμπιακού Σταδίου)**, καταθέτουμε το παρόν πλήρες υπόμνημα τεχνικών, πολεοδομικών και πολιτικών ενστάσεων στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης, κατ' εφαρμογή του Ν. 5314/2026.

Η διαχείριση του δημόσιου χώρου αποτελεί κορυφαία πράξη πολιτικής ευθύνης. Η παρούσα μελέτη, με τη μορφή που παρουσιάζεται, δημιουργεί εύλογους προβληματισμούς ως προς τον βαθμό στον οποίο υπηρετεί τον βασικό της στόχο, δηλαδή τη βιώσιμη αστική κινητικότητα και, πρωτίστως, τη βελτίωση της ποιότητας

ζωής των κατοίκων. Η Δημοτική Αρχή οφείλει να διασφαλίσει ότι κάθε σχεδιαζόμενο μέτρο θα υπηρετεί με ισορροπία το δημόσιο συμφέρον, χωρίς να επιβαρύνει δυσανάλογα τους κατοίκους και τους ιδιοκτήτες ακινήτων που έχουν επενδύσει και δραστηριοποιούνται επί χρόνια στο Μαρούσι. **Δεν μπορεί να υπάρξει βιώσιμη λύση χωρίς να λαμβάνονται ουσιαστικά υπόψη οι ανάγκες και τα δικαιώματα της τοπικής κοινωνίας.** Η γειτονιά μας πρέπει να παραμείνει ένας ζωντανός και λειτουργικός χώρος για τους κατοίκους της, με παράλληλη μέριμνα για τις ανάγκες της ευρύτερης πόλης και την αντιμετώπιση διαχρονικών προβλημάτων που δεν μπορούν να μετακυλίονται μονομερώς στην τοπική κοινωνία.

Η διαδικασία εκπόνησης και παρουσίασης του σχεδίου δημιουργεί εύλογους προβληματισμούς ως προς τον βαθμό συμμετοχής της τοπικής κοινωνίας και την έγκαιρη ενημέρωση των κατοίκων.

- Η Δημοτική Αρχή επέλεξε να παρουσιάσει ένα ήδη διαμορφωμένο σχέδιο, χωρίς να έχει προηγηθεί, κατά το στάδιο του αρχικού σχεδιασμού, ουσιαστικός διάλογος με τις τοπικές κοινωνίες και τους φορείς που γνωρίζουν από κοντά τις ανάγκες και τις ιδιαιτερότητες της περιοχής.
- **Θέση των κατοίκων:** Ζητήματα που επηρεάζουν σημαντικά την καθημερινότητα, την προσβασιμότητα και την οικονομική επιβάρυνση των νοικοκυριών είναι σημαντικό να συζητούνται εγκαίρως με τους άμεσα ενδιαφερόμενους πολίτες, πριν από την οριστικοποίηση οποιασδήποτε μελέτης.

Η ψηφιακή διαβούλευση αποτελεί ένα χρήσιμο εργαλείο συμμετοχής, δεν μπορεί όμως να υποκαθιστά τον ουσιαστικό και έγκαιρο διάλογο με την τοπική κοινωνία. Θεωρούμε, επομένως, απαραίτητο να υπάρξει ουσιαστική δυνατότητα αξιολόγησης των προτάσεων, υποβολής εναλλακτικών λύσεων και ενσωμάτωσης τεκμηριωμένων παρατηρήσεων πριν από τη λήψη των οριστικών αποφάσεων.

Η χωροθέτηση των **1.766 συνολικών θέσεων** της Περιοχής 3 (693 κατοίκων, 447 επισκεπτών, 468 μικτών, 35 τροφοδοσίας, 35 επαγγελματικών) αποδεικνύει ότι η μελετητική ομάδα τελεί σε πλήρη άγνοια των τοπικών συνθηκών. Ειδικά στον Άγιο Θωμά χωροθετούνται 85 θέσεις μονίμων κατοίκων,190 μικτές και 216 επισκεπτών.

Η μελέτη αντιμετωπίζει τον Άγιο Θωμά ως ομοιογενή εμπορική ζώνη, αγνοώντας τις πραγματικές ανάγκες της μικροκλίμακας.

- Παρεκκλίνει εμφανώς από τις πρότυπες προδιαγραφές εκπόνησης Συγκοινωνιακών Μελετών και Σχεδίων Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ), καθώς **δεν προσκομίζει πρωτογενή έρευνα προέλευσης-προορισμού (Origin-Destination surveys)**, ούτε δυναμική προσομοίωση για τη μετατόπιση της ζήτησης (parking displacement effect) στους όμορους οικιστικούς δρόμους.
- **Ασάφεια Κριτηρίων:** Δεν ορίζεται με ποια επιστημονικά κριτήρια αξιολογήθηκε η υφιστάμενη κατάσταση. Η δημιουργία 447 πράσινων θέσεων (επισκεπτών επί πληρωμή) σε οικιστικούς ιστούς θα λειτουργήσει ως **πόλος έλξης (traffic generator)**, επιδεινώνοντας το πρόβλημα αντί να το επιλύσει.

Η μελέτη προβλέπει την εφαρμογή οριζόντιων ζωνών στάθμευσης επί πληρωμή, την ίδια στιγμή που εξακολουθούν να υπάρχουν σημαντικές εκκρεμότητες στην

εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως και στον έλεγχο και την αντιμετώπιση πολεοδομικών παραβάσεων. Η αντιμετώπιση αυτών των ζητημάτων θα πρέπει να προηγηθεί ή, τουλάχιστον, να εξεταστεί παράλληλα, ώστε το βάρος των νέων ρυθμίσεων να μην μεταφέρεται δυσανάλογα στους κατοίκους:

- **Η περίπτωση του ΟΤ 843:** Στο συγκεκριμένο Οικοδομικό Τετράγωνο λειτουργούν μεγάλες επιχειρήσεις χονδρικής και λιανικής πώλησης, καθώς και συγκροτήματα γραφείων. Ο Δήμος **δεν έχει προχωρήσει στη διάνοιξη των γύρω προβλεπόμενων δρόμων**, με αποτέλεσμα το τετράγωνο να παραμένει πολεοδομικά αδιάνοικτο και οι κοινόχρηστοι χώροι να παραμένουν παρανόμως περιφραγμένοι. Συνέπεια αυτής της αδράνειας είναι ότι οι εκατοντάδες καθημερινοί επισκέπτες των επιχειρήσεων αυτών **καταλαμβάνουν αυθαίρετα κοινόχρηστους χώρους** και τους εναπομείναντες στενούς οικιστικούς δρόμους.
- **Κατάληψη από Αντιπροσωπείες και Συνεργεία Αυτοκινήτων:** Επιχειρήσεις εμπορίας, επισκευής και πώλησης αυτοκινήτων της περιοχής χρησιμοποιούν παράνομα το οδικό δίκτυο και τους κοινόχρηστους χώρους ως ιδιωτικά parking επιχείρησης. Στους γύρω δρόμους σταθμεύουν μόνιμα τρακαρισμένα οχήματα, οχήματα υπό service ή προς πώληση, εναλλάσσοντας διαρκώς τις θέσεις. Το γεγονός αυτό στερεί από τους μόνιμους κατοίκους ακόμα και τη δυνατότητα προσέγγισης των ιδιοκτησιών τους, οδηγώντας καθημερινά σε σοβαρούς διαπληκτισμούς.
- **Σχεδιασμός Ελεγχόμενης Στάθμευσης Χωρίς Πεζοδρόμια:** Είναι μηχανικά και πολεοδομικά οξύμωρο να σχεδιάζονται ζώνες ελεγχόμενης στάθμευσης σε

δρόμους που στερούνται βασικών υποδομών πεζοδρομίου. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η **οδός Χωματιανού**, όπου κατοικούν οι παλαιότεροι - προ σχεδίου πόλης- κάτοικοι της περιοχής.

Στον δρόμο αυτό, που στερείται στοιχειωδών πεζοδρομίων, σταθμεύουν καθ' όλο το μήκος του οχήματα εργαζομένων από τα γραφεία της Λ. Κηφισίας και την απέναντι περιοχή του Παραδείσου, μετατρέποντας μια ιστορική οικιστική οδό σε άναρχο υπερτοπικό parking.

- **Η οδός Φαιάκων**, επί παραδείγματι, αποτελεί τεκμήριο της αποτυχίας της μελέτης. Σε έναν δρόμο αμιγούς κατοικίας, οι προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης αποδίδονται καθολικά σε επισκέπτες (πράσινη ζώνη), χωρίς να φαίνεται να λαμβάνονται επαρκώς υπόψη οι ανάγκες των μόνιμων κατοίκων. Οι άνθρωποι που έχουν επιλέξει να ζουν και να επενδύουν στην περιοχή κινδυνεύουν να βρεθούν αντιμέτωποι με σημαντικές δυσκολίες στην καθημερινή στάθμευση, καθώς ενδέχεται είτε να επιβαρύνονται με πρόσθετο κόστος είτε να αναγκάζονται να αναζητούν θέσεις σε μεγαλύτερη απόσταση από τις κατοικίες τους. **Η προστασία και η εύρυθμη καθημερινότητα των μόνιμων κατοίκων θα πρέπει να αποτελούν βασική παράμετρο κάθε σχεδιασμού για τη διαχείριση της στάθμευσης.**

Η γειτονιά μας υφίσταται 12 μήνες τον χρόνο ακραία υπερτοπική πίεση λόγω των αθλητικών δραστηριοτήτων (ποδόσφαιρο ,τένις, μπάσκετ, κολύμβηση), των αγώνων και των μεγάλων συναυλιών του ΟΑΚΑ.

Η Δημοτική Αρχή αμελεί διαχρονικά να αντιμετωπίσει το ζήτημα της περιορισμένης διαθεσιμότητας των εσωτερικών χώρων στάθμευσης του ΟΑΚΑ, καθώς η αξιοποίηση μέρους αυτών για εμπορικές, ψυχαγωγικές ή άλλες δραστηριότητες έχει επιβαρύνει σημαντικά την κυκλοφοριακή και συγκοινωνιακή κατάσταση της ευρύτερης περιοχής, με αποτέλεσμα τον εγκλωβισμό χιλιάδων επισκεπτών και το παράνομο παρκάρισμα ακόμη και μπροστά από τα πάρκινγκ των κατοίκων.

Θεωρούμε, επομένως, ότι η προτεινόμενη μελέτη θα πρέπει να αντιμετωπίζει πρωτίστως την αιτία του προβλήματος και όχι μόνο τις συνέπειές του. Η θέσπιση ζωνών στάθμευσης στους δρόμους της γειτονιάς δεν θα πρέπει να λειτουργήσει ως υποκατάστατο της ανάγκης για επαρκείς χώρους στάθμευσης εντός του ΟΑΚΑ, ούτε να μεταφέρει το βάρος της αυξημένης επισκεψιμότητας στους μόνιμους κατοίκους. Απαιτείται μια συνολική και ισορροπημένη προσέγγιση, που θα προστατεύει την εύρυθμη λειτουργία της γειτονιάς και θα διασφαλίζει ταυτόχρονα την ομαλή πρόσβαση των επισκεπτών στις εγκαταστάσεις.

Το παρόν σχέδιο προς διαβούλευση παρουσιάζει σημαντικά κενά σε σχέση με προγενέστερες δεσμεύσεις.

Η επίσημη και εγκεκριμένη **Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων του εμπορικού κέντρου "The Mall Athens"**, η οποία δεσμεύει νομικά την περιοχή μέσω των Εγκεκριμένων **Περιβαλλοντικών Όρων**, επιτάσσει ρητά:

1) Την **πλήρη κατάργηση της διαμπερούς υπερτοπικής κυκλοφορίας** μέσα από τους οικιστικούς πυρήνες του Αγίου Θωμά.

2) Την απόδοση της παρόδιας στάθμευσης **σε ποσοστό 90% αποκλειστικά για τους μόνιμους κατοίκους**.

Το γεγονός ότι η αναρτημένη μελέτη δεν φαίνεται να λαμβάνει επαρκώς υπόψη την εν λόγω θεσμοθετημένη υποχρέωση και προβλέπει σημαντική μείωση των αποκλειστικών θέσεων στάθμευσης για τους κατοίκους δημιουργεί σοβαρούς θεσμικούς και ουσιαστικούς προβληματισμούς. Θεωρούμε απαραίτητο να επανεξεταστεί η συγκεκριμένη πρόβλεψη, ώστε ο τελικός σχεδιασμός να είναι πλήρως συμβατός με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και, παράλληλα, να διασφαλίζει στην πράξη τις ανάγκες και τα δικαιώματα των μόνιμων κατοίκων.

Καλούμε τη Διοίκηση του Δήμου Αμαρουσίου να εξετάσει με ιδιαίτερη προσοχή τα παραπάνω ζητήματα και, σε συνεργασία με την τοπική κοινωνία και τους αρμόδιους φορείς, να προχωρήσει στις αναγκαίες παρεμβάσεις. Στο πλαίσιο αυτό, προτείνουμε και ζητούμε:

1. Την άμεση απόσυρση της μελέτης για την Περιοχή 3 και την επανεκπόνησή της από μηδενική βάση, προκειμένου να διεξαχθεί **αναλυτική καταγραφή ανά οικοδομικό τετράγωνο** για τον προσδιορισμό του ακριβούς αριθμού διαμερισμάτων και αναγκών των μόνιμων κατοίκων.

2. Την αναδιαμόρφωση της αναλογίας των θέσεων: Απόδοση των παρόδιων θέσεων **σε ποσοστό 90% αποκλειστικά για την ελεγχόμενη στάθμευση Μονίμων Κατοίκων** και περιορισμό των θέσεων επισκεπτών επί πληρωμή σε ένα **μέγιστο ποσοστό 10%** με αυστηρά μειωμένο χρονικό όριο στάθμευσης σε όλους τους δρόμους.

3. Την άμεση διάνοιξη των εγκλωβισμένων δρόμων πέριξ του ΟΤ 843, (Μπενρουμπή) και την απομάκρυνση των παράνομων περιφράξεων κοινοχρήστων χώρων.

4. Την κατασκευή σύγχρονων πεζοδρομίων προδιαγραφών ΑμεΑ σε όλους τους δρόμους, με προτεραιότητα στις οδούς που δεν έχουν καθόλου πεζοδρόμια, πχ. οδός Χωματιανού, κ.λ.π.) πριν από οποιαδήποτε χωροθέτηση θέσεων στάθμευσης.

5. Τη δημιουργία διάβασης πεζών με φωτεινή σήμανση Led στην οδό Αμαρυσίας-Αρτέμιδος στο ύψος της οδού Φαιάκων, για την ασφαλή διάβαση των πεζών στους χώρους του Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, ενόψει και της δημιουργίας του νέου πάρκου.

6. Την αυστηρή διενέργεια ελέγχων από την αρμόδια διεύθυνση του Δήμου για την απομάκρυνση των οχημάτων service, των τρακαρισμένων και των οχημάτων έκθεσης των συνεργείων και αντιπροσωπειών (πχ. Σφακιανάκης, Karenta, Βελμάρ, Autoone, κλπ) από το δημόσιο οδικό δίκτυο σε καθημερινή βάση.

7. Την εγγύηση για απολύτως δωρεάν έκδοση κάρτας μόνιμου κατοίκου (για το 1ο και 2ο όχημα ανά νοικοκυριό, με ιδιαίτερη μέριμνα σε κατοικίες που δεν έχουν θεσμοθετημένα πάρκινγκ λόγω παλαιότητας) και τη θεσμοθέτηση ψηφιακών μονάδων ελεύθερης στάθμευσης για τους προσωρινούς επισκέπτες των κατοίκων.

Κάθε δημοτική πολιτική οφείλει να έχει ως γνώμονα το δημόσιο συμφέρον, την τήρηση του θεσμικού πλαισίου και, πρωτίστως, τη διασφάλιση μιας καλύτερης ποιότητας ζωής για τους κατοίκους.

Δηλώνουμε με σαφήνεια ότι ο Φορέας και οι κάτοικοι του Αγίου Θωμά θα συνεχίσουν να υπερασπίζονται με κάθε πρόσφορο και νόμιμο τρόπο τα δικαιώματα των κατοίκων, την προστασία των ιδιοκτησιών τους και την εύρυθμη και λειτουργική καθημερινότητα της γειτονιάς.

Το παρόν υπόμνημα συντάχθηκε και εγκρίθηκε κατόπιν αποφάσεως της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης του Συλλόγου που πραγματοποιήθηκε στις 31 Οκτωβρίου 2026.

Για το Δ.Σ.

Η Πρόεδρος | **Η Γενική Γραμματέας**

Θεοδώρα Αλεξανδροπούλου | **Δροσίνα Κλίτσα**