



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

Περιβαλλοντικές Συνιστώσες του Σχεδιασμού και της Οικιστικής Ανάπτυξης
Χειμερινό εξάμηνο, Ακαδημαϊκό έτος 2018_19

Ιωάννης Κ. Θώδης
Αρχιτέκτων

**Εμπορικά κέντρα (Mall) στην Ελλάδα και περιβαλλοντικοί όροι
ένταξή τους στην Περιφέρεια:
Το παράδειγμα του Mare West στην Κόρινθο**

Σεπτέμβριος 2019

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Η εμφάνιση των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα	
• 1.1 Ιστορική αναδρομή των εμπορικών κέντρων	4
• 1.2 Τα εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα	5
• 1.3 Το ενδιαφέρον των επενδυτών	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Το εμπορικό κέντρο «Mare West» στην Κόρινθο	
• 2.1 Προγενέστερη κατάσταση	9
• 2.2 Παράμετροι Σχεδιασμού	10
• 2.3 Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων	15
• 2.4 Επιπτώσεις σε μεταφορές και κυκλοφορία	16
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	19
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	20

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα Εμπορικά Κέντρα (Mall) έχουν εξ'ορισμού έναν υπερτοπικό χαρακτήρα, με επιτυχημένα ή μη παραδείγματα που έχουν υλοποιηθεί κυρίως στην Αθήνα και την Θεσσαλονίκη. Η οικονομική φύση αυτών των επενδύσεων σε συνδυασμό με το μέγεθός τους στοχεύουν σε όρια επιρροής και αγοραστικό κοινό που υπερβαίνουν τα όρια του δήμου που διοικητικά εντάσσονται. Τα κύρια χαρακτηριστικά που προσδιορίζουν ένα εμπορικό κέντρο είναι η ενιαία χωρική ενότητα, η επιλογή της θέσης βάση στρατηγικών και γεωγραφικών κριτηρίων, οι προσχεδιασμένοι χώροι προς χρήση από εμπορικά και άλλα καταστήματα. Ένα κρίσιμο όμως ζήτημα που τίθεται σε τέτοιες μεγάλες εγκαταστάσεις είναι το περιβαλλοντικό αντίκτυπο τους στον αστικό και περιαστικό χώρο και οι τρόποι αντιμετώπισής τους.

Ένα τέτοιο επενδυτικό εγχείρημα θα μπορούσε να λειτουργήσει εκτός των μεγάλων ελληνικών αστικών κέντρων και με ποιες ευρύτερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις; Επενδυτικά τέτοια εγχειρήματα σταδιακά παρουσιάζονται δειλά και στην περιφέρεια. Ένα πρόσφατο καθώς φαίνεται επιτυχημένο τέτοιο παράδειγμα είναι το MARE WEST στην Κόρινθο και πιο συγκεκριμένα στο 5ο χλμ Παλαιάς Ε.Ο. Κορίνθου Πατρών, το οποίο σύμφωνα με την ιδιοκτήτρια εταιρεία δημιουργήθηκε το 2015: *“...για να καλύψει την αγορά της Βορειοανατολικής Πελοποννήσου συμπληρώνοντας την εμπορική δραστηριότητα της περιοχής, με σεβασμό προς το περιβάλλον και τις τοπικές κοινωνίες.”*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 Η ΕΜΦΑΝΙΣΗ ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ (MALLS) ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

1.1 Ιστορική αναδρομή των εμπορικών κέντρων

Υπάρχει μεγάλη φιλολογία σχετικά με την ιστορία των εμπορικών κέντρων και κάποιιοι τοποθετούν την αρχή της πίσω στην αγορά των αρχαίων ελληνικών και ρωμαϊκών πόλεων, ενώ άλλοι στη Μεγάλη Βρετανία, τον 18ο και 19ο αιώνα. Όμως η ιστορία του εμπορικού κέντρου με τη σημερινή έννοια του όρου (ολοκληρωμένες υπηρεσίες στα προάστια, όπου υπάρχει πολύς χώρος) ξεκίνησε από τις Ηνωμένες Πολιτείες τη δεύτερη ή την τρίτη δεκαετία του περασμένου αιώνα. Τα μεγαλύτερα εμπορικά κέντρα άρχισαν να ανοίγουν τη δεκαετία του 1980, στις Ηνωμένες Πολιτείες ενώ την ίδια δεκαετία άρχισε η εξάπλωσή τους στην Ευρώπη. Στην Ελλάδα τα εμπορικά κέντρα έκαναν την εμφάνισή τους κατά δεκάδες την προηγούμενη δεκαετία.¹



εικόνα 1: Από τα πρώτα εμπορικά κέντρα στην Αμερική

¹ <https://el.wikipedia.org/wiki>

1.2 Τα εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα

Η χρυσή εποχή των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα ξεκίνησε στα τέλη του 2005. Τότε άρχισαν να λειτουργούν το The Mall Athens στο Μαρούσι (μόνο μέσα στο 2008 δέχτηκε 12 εκατομμύρια επισκέψεις), το Attica στο μέγαρο City Link, στο κέντρο της Αθήνας, και το Mediterranean Cosmos στη Θεσσαλονίκη. Η επιτυχία τους ήταν τέτοια που οδήγησε σε ανάλογα εγχειρήματα (Avenue, Golden Hall, Athens Heart κ.ά.) και σήμερα νέα εμπορικά κέντρα λειτουργούν ή βρίσκονται στα σκαριά όχι μόνο στην πρωτεύουσα αλλά και σε άλλες μεγάλες πόλεις της χώρας, όπως, π.χ., στη Λάρισα, στα Ιωάννινα, στην Κρήτη και στην Κόρινθο, το οποίο θα αποτελέσει παρακάτω αντικείμενο μελέτης αυτής της εργασίας.



εικόνα 2: The Mall Athens, το πιο πετυχημένο και πολυδιαφημισμένο εμπορικό κέντρο της χώρας

Τα εμπορικά κέντρα που εμφανίζονται τα τελευταία χρόνια στην αστική περιφέρεια των πόλεων είναι το αποτέλεσμα μιας μακρόχρονης εξελικτικής πορείας ενός τύπου οργάνωσης του λιανικού εμπορίου που πρωτοεμφανίστηκε στα προάστια της Αμερικής. Σύμφωνα, λοιπόν, με τους Σακελλαρίδου και Χατζηκωνσταντίνου: «Η χωροθέτηση των malls εντοπίζεται σε περιοχές εκτός σχεδίου όπου οι κατατμήσεις είναι μεγάλες και η πρόσβαση επιτυγχάνεται εύκολα από το δίκτυο των αυτοκινητοδρόμων της αστικής περιφέρειας. Εξαιτίας της τυπολογίας των αυτοκινητοδρόμων, η μετάβαση στις εμπορικές συγκεντρώσεις γίνεται σημειακά μέσω κόμβων που έχουν κατασκευαστεί συνήθως αποκλειστικά για αυτόν το σκοπό. Ο παραπάνω τρόπος ανάπτυξης σε γενική θεώρηση έχει ως αποτέλεσμα τη μετατροπή των εμπορικών κέντρων σε αυτόνομους προορισμούς.»



εικόνα 3: Smart Park, με εκμισθώσιμη επιφάνεια 53.000 τ.μ. σε μια επιφάνεια 92.000 τ.μ. αποτελεί το μεγαλύτερο εμπορικό πάρκο στην Ελλάδα

1.3 Το ενδιαφέρον των επενδυτών

Οι νέες επενδύσεις που έχουν προγραμματιστεί είναι συνολικής επιφάνειας άνω των 340.000 τετραγωνικών μέτρων και θα έρθουν να προστεθούν στα περίπου 40 εμπορικά κέντρα συνολικής επιφάνειας 860.000 τετραγωνικών μέτρων που λειτουργούν σήμερα στη χώρα μας². Σημειώνεται ότι σύμφωνα με έρευνες, οι Έλληνες τα τελευταία χρόνια επιλέγουν όλο και περισσότερο τα εμπορικά κέντρα για ψώνια και διασκέδαση, με αποτέλεσμα να εμφανίζουν ανοδική πορεία παρά την μείωση της κατανάλωσης και την πτώση του διαθέσιμου εισοδήματος.

Μάλιστα, σύμφωνα με τις μέχρι στιγμής ενδείξεις, μεγάλο ρόλο στις εν λόγω αναπτύξεις θα έχουν και τα ξένα κεφάλαια, που αναμένεται να εμπλακούν με τον έναν ή τον άλλο τρόπο στην υλοποίηση τους.

Η αισιοδοξία των επενδυτών πηγάζει από το γεγονός ότι ο συγκεκριμένος κλάδος δεν επηρεάστηκε από την κρίση και τη μείωση της κατανάλωσης, αντιθέτως κατόρθωσε να ενισχύσει το μερίδιό του έναντι των παραδοσιακών καταστημάτων, ιδίως εκείνων που βρίσκονται σε λιγότερο δημοφιλείς

² https://www.economistas.gr/epiheiriseis/9836_pente-nea-emporika-kentra-fytronoygn-stin-attiki

εμπορικές περιοχές. Ως εκ τούτου, εφόσον ανακάμψει και το λιανεμπόριο τα επόμενα χρόνια, οι υπεραξίες από τα εν λόγω ακίνητα θα είναι ακόμα μεγαλύτερες. Οι νέες επενδύσεις θα σηματοδοτήσουν τη δεύτερη γενιά σύγχρονων εμπορικών κέντρων που αναπτύσσονται στην Ελλάδα, έχοντας ως στόχο τη διαφοροποίηση από τα υφιστάμενα κέντρα, με ιδιαίτερες αρχιτεκτονικές ανησυχίες, σημαντική παρουσία πρασίνου στους κοινόχρηστους χώρους, υψηλούς δείκτες ενεργειακής απόδοσης, ακολουθώντας ένα πιο αυστηροποιημένο κρατικό πλαίσιο περιβαλλοντικών επιπτώσεων³.



εικόνα 4: Μελλοντικό εμπορικό κέντρο στο νέο πλάνο του Ελληνικού

³ <https://www.businessnews.gr/el/epixeiriseis/epixeiriseis/ayta-einai-ta-nea-megala-emporika-kentra-tis-attikis>

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ «MARE WEST» ΣΤΗΝ ΚΟΡΙΝΘΟ

Ο όμιλος Viohalco έχει προχωρήσει στη δημιουργία εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητα (ΑΕΕΑΠ) προκειμένου να αξιοποιήσει το σημαντικό χαρτοφυλάκιο περιουσιακών στοιχείων που διαθέτει στο εγχώριο real estate. Η σύσταση ΑΕΕΑΠ (REIC), όπως προβλέπει η νομοθεσία, για να εισαχθεί στο Χρηματιστήριο, αποτελούσε εδώ και αρκετό καιρό μια από τις επιλογές που εξέταζε ο όμιλος Στασινόπουλου. Η κύρια θυγατρική της Viohalco στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων είναι η Noval, στην οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου⁴. Η εταιρεία Noval ως ΑΕΕΑΠ θα έχει χαρτοφυλάκιο ακινήτων αξίας 250 εκατ. ευρώ το οποίο θα αποτελείται από εμπορικά κέντρα (το εμπορικό κέντρο River West|IKEA και το **Εμπορικό Πάρκο Mare West**), καθώς και το ξενοδοχείο Wyndham Grand Athens και το κτίριο επιπλωμένων δωματίων-διαμερισμάτων K29 στον τομέα των τουριστικών ακινήτων αλλά και το ιστορικό κτήριο στην Πειραιώς 252, το οποίο είναι στα επενδυτικά πλάνα για ανάπτυξη και πολλά άλλα ακίνητα.

Στην περίπτωση μελέτης μας έχουμε το **εμπορικό κέντρο «Mare West»** το οποίο θα μπορούσε να ενταχθεί στην κατηγορία των εμπορικών κέντρων «της περιοχής», δηλαδή αυτά που είναι σχεδιασμένα ώστε να εξυπηρετούν τις ανάγκες των κατοίκων από αρκετές περιοχές. Μολονότι τα ενοίκια είναι υψηλότερα από αυτά των εμπορικών κέντρων της συνοικίας, η επιλογή αυτή αποτελεί λύση



για τους επιχειρηματίες που προσφέρουν γενικά προϊόντα, είδη πρώτης ανάγκης ή και τα δύο μαζί. Στις περισσότερες περιπτώσεις τα εμπορικά κέντρα της περιοχής διαθέτουν ένα μεγάλο κατάστημα-βάση, ίσως και δύο, και έναν αριθμό μικρότερων καταστημάτων. Το κατάστημα-βάση είναι κάποιο πολύ γνωστό σουπερμάρκετ ή πολυκατάστημα που φροντίζει για την επαρκή διαφήμισή του προσελκύοντας πελατεία από την ευρύτερη περιοχή. Τα μικρότερα καταστήματα προσπαθούν να εκμεταλλευθούν και να προσελκύσουν τους πελάτες που έρχονται στο μεγάλο κατάστημα.

⁴ <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3244096/kiniseis-epektasis-tou-river-west-proxora-sti-dimiourgia-aeep-i-bioxalko>

2.1. Προγενέστερη κατάσταση

Είναι σημαντικό να αναφερθεί πως στην θέση που επιλέχθηκε να υλοποιηθεί το συγκεκριμένο εμπορικό κέντρο, ιδρύθηκε και έκανε την έναρξη λειτουργίας της η «Σωληνουργεία Κορίνθου» το 1969 και επί σειρά ετών λειτούργησε αδιάκοπα μέχρι το 2001 όπου πραγματοποιείται η έναρξη λειτουργίας του νέου σύγχρονου εργοστασίου Θίσβης στην Βοιωτία και αποφασίζεται το 2005 η διακοπή της λειτουργίας της παραγωγικής μονάδας στην Κόρινθο⁵. Για 35 χρόνια στην περιοχή λειτούργησε μια βαριά βιομηχανία με ιδιαίτερες επιπτώσεις στο περιβάλλον αλλά και στην γενικότερη ανάπτυξη της περιοχής. Από το 2005 και για μια δεκαετία το συγκεκριμένο ακίνητο έμενε ανεκμετάλλευτο και αποτελούσε ένα νεκρό κομμάτι της ευρύτερης περιοχής με κτιριακές υποδομές επιφανείας 22.000 τ.μ. από την προηγούμενη χρήση του.

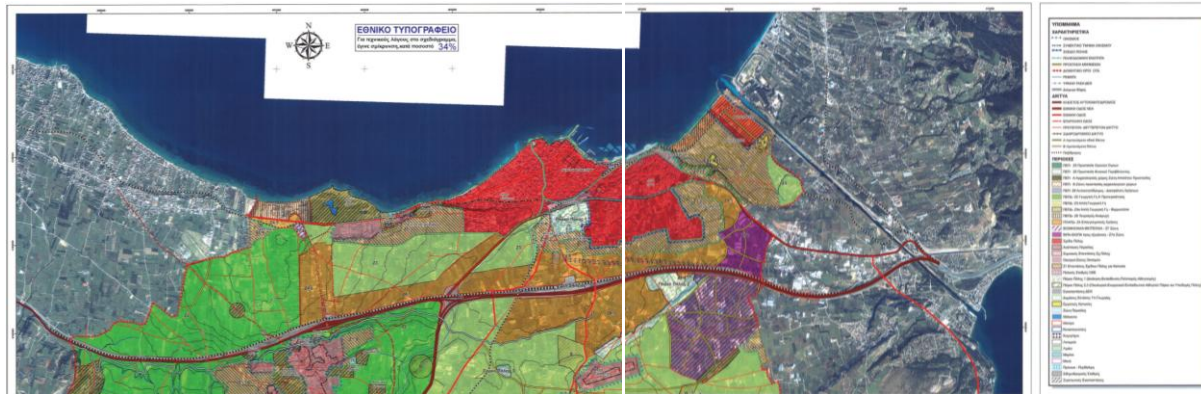


εικόνα 5: Η εγκατάσταση της Σωληνουργείας Κορίνθου όπου επιτρεπόταν βαριά βιομηχανία πριν την υπ'αριθ. 19379/1207/16-05-2013 απόφαση του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. της Δημοτικής Ενότητας Κορινθίων της Π.Ε. Κορινθίας

⁵ <http://www.cpw.gr/about-us/history/>

2.2 Παράμετροι Σχεδιασμού

Το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. της Δημοτικής Ενότητας Κορινθίων της Π.Ε. Κορινθίας το 2013 έφερε μια ριζική αλλαγή στον σχεδιασμό της περιοχής ενδιαφέροντος της συγκεκριμένης εργασίας αφού πλέον ορίστηκε ως Ζώνη Ζ9 (Τουρισμού – Αναψυχής) και ειδικότερα ως Τουριστική Ζώνη Αρχαίου Λιμανιού Κορίνθου (Ζ9.1) σύμφωνα με την υπ' αριθ. 19379/1207/16-05-2013 απόφαση (ΦΕΚ 255/5.7.2013). Αυτό οδήγησε στην δημιουργία ενός νέου εμπορικού κέντρου στην θέση όπου προηγουμένως υπήρχε βαριά βιομηχανία.



εικόνα 6: Απόσπασμα από το Γ.Π.Σ Κορίνθου όπως ισχύει από το 2013

Στην συνέχεια θα παρουσιαστούν οι παράμετροι εκείνοι που κρίνονται απαραίτητοι σύμφωνα με την υπ' αριθμ. Πρωτ. 24510/613/17.12.2012 και τροποποίηση αυτής με αριθμ. Πρωτ. 50027/1542/02.07.2015 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδος και Ιονίου που αφορά την έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων για την λειτουργία του εμπορικού κέντρου-υπεραγοράς.

Γεωγραφική Θέση

Το γήπεδο, επιφάνειας 71.467,24 τ.μ. έχει προς νότο πρόσωπο στην Π.Ε.Ο. Κορίνθου Πατρών, που είναι δευτερεύον εθνικό οδικό δίκτυο με βάση την απόφαση ΔΜΕΟ/Ε/ο/779/95 (ΦΕΚ 800Β/1995), ανατολικά εφάπτεται με ιδιωτική οδό, βόρεια με την γραμμή αιγιαλού και παραλίας, όπως καθορίζεται από το ΦΕΚ 467Δ/1993 και δυτικά με τις εγκαταστάσεις των μύλων «Μάρρα».



εικόνα 7: Γεωγραφική θέση του εμπορικού κέντρου «Mare West»

Όροι Δόμησης – Χρήσεις Γης

Το εμπορικό κέντρο όπως προαναφέρθηκε βρίσκεται στην Ζώνη Ζ9 (Τουρισμού – Αναψυχής) και ειδικότερα στην Τουριστική Ζώνη Αρχαίου Λιμανιού Κορίνθου (Ζ9.1) σύμφωνα με την υπ' αριθ. 19379/1207/16-05-2013 απόφαση του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. της Δημοτικής Ενότητας Κορινθίων της Π.Ε. Κορινθίας. Ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση «Π.Δ. της 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ/31.5.85)» και Ν.3212/2003 (ΦΕΚ 308Α/2003). Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις η ελάχιστη απόσταση των κτιριακών εγκαταστάσεων από τον άξονα Π.Ε.Ο. (δευτερεύον εθνικό) είναι 45 μ. (ΠΔ 209/98-ΦΕΚ 169ΑΑ/15-7-98) και Απόφαση ΔΜΕΟ/Ε/ο/779/95 (ΦΕΚ 800Β/1995). Επειδή η συγκεκριμένη έκταση εμπίπτει σε περιοχή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος απαραίτητη ήταν η υπ' αριθμ. ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ37/40157/1981/26-4-2012 (ΑΔΑ: Β4ΩΖΓ-4Τ4) απόφαση του Τμήματος Αρχαιολογικών Χώρων, Μνημείων & Αρχαιογνωστικής Έρευνας του Υπουργείου Πολιτισμού & Τουρισμού για την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης για την αλλαγή χρήσης υφιστάμενης βιομηχανικής εγκατάστασης σε εμπορικό κέντρο/υπεραγορά επί της Π.Ε.Ο. στο Δ.Δ. Αρχαίας Κορίνθου του Δήμου Κορινθίων της Π.Ε. Κορινθίας.

Νέα Διαμόρφωση

Από την σύγκριση των συνολικών επιφανειών κάλυψης – δόμησης και συνολικού όγκου με τα αντίστοιχα στοιχεία της Α.Ε.Π.Ο. προκύπτουν μειωμένες τιμές για την κατασκευή του έργου. Δηλαδή τελικά από την αρχική δομημένη επιφάνεια των 22.394,64 τ.μ. μετά την πλήρη και επί μέρους κατεδάφιση κάποιων εκ των υφιστάμενων κτιρίων θα απομείνει επιφάνεια 13.989,71 τ.μ., ήτοι συνολική μείωση 8.404,94 τ.μ. κτιριακής επιφάνειας, ενώ θα μειωθεί και το ύψος των κτιρίων.

Μετά την προβλεπόμενη κατεδάφιση, διαμορφώνονται δύο κτιριακά συγκροτήματα. Η απομείωση του ύψους των κτιρίων και η κατεδάφιση των τμημάτων που προαναφέρθηκαν, γίνεται για την ικανοποίηση των γενικών όρων δόμησης για χρήση εμπορικού κέντρου και έχει σαν αποτέλεσμα την μεγάλη μείωση του όγκου του κτιριακού συνόλου και την διάνοιξη της οπτικής επικοινωνίας από την Π.Ε.Ο. προς την θάλασσα.

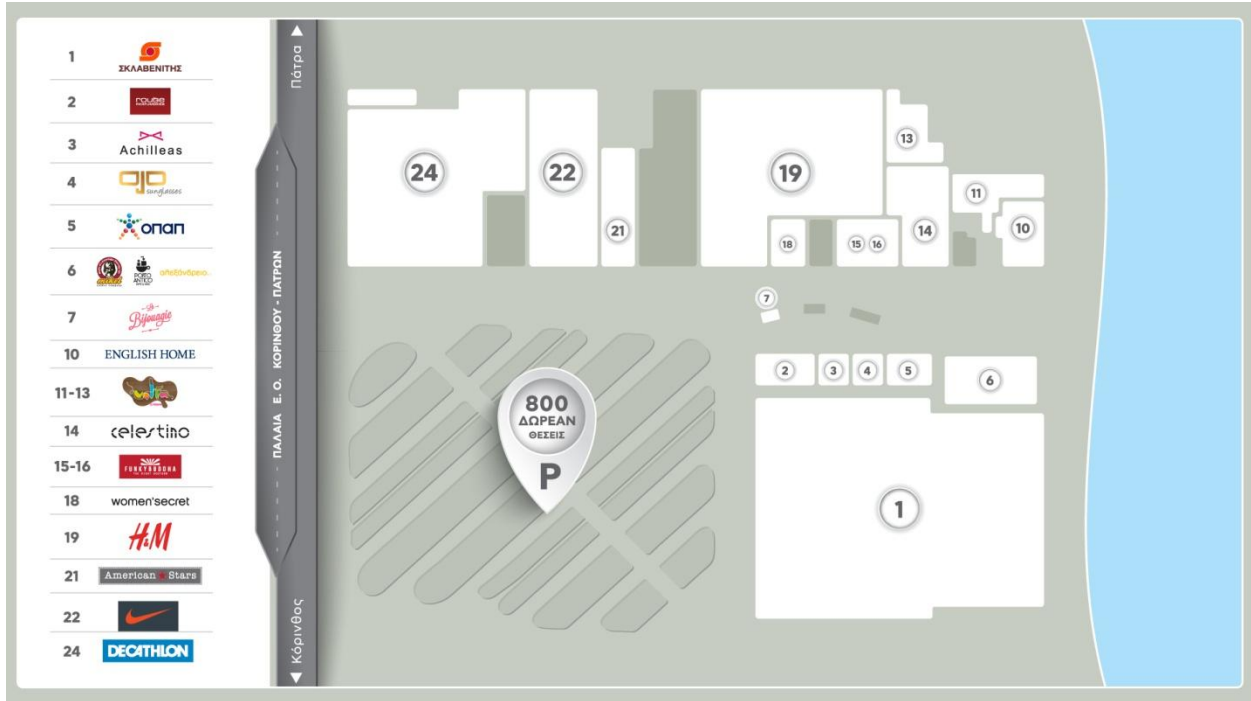
Το κτιριακό συγκρότημα Α, αποτελεί ενιαίο όγκο, βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα του γηπέδου και έχει άξονα κάθετο στην Π.Ε.Ο. Κορίνθου – Πατρών. Διαμορφώνονται μικρά ή μεγαλύτερα καταστήματα με ανεξάρτητες εισόδους.

Το κτιριακό συγκρότημα Β, αναπτύσσεται στο βόρειο τμήμα του γηπέδου και αποτελεί και αυτό έναν ενιαίο όγκο. Διαμορφώνονται μικρά καταστήματα με ανεξάρτητες εισόδους, καθώς επίσης και μια υπεραγορά σε επικοινωνία με άλλα μικρά καταστήματα και ενιαία είσοδο.

Στον περιβάλλοντα χώρο που προκύπτει μεταξύ των δύο κτιρίων αναπτύσσονται υπαίθρια καταστήματα, σε τμήμα με την παράλληλη πλακόστρωση. Περιμετρικά των κτιρίων διαμορφώνονται πεζοδρόμια και πλακοστρώσεις για την ευχερή κυκλοφορία των επισκεπτών.

Στον υπαίθριο χώρο μεταξύ των κτιρίων και της Π.Ε.Ο. έχουν διαμορφωθεί οι απαραίτητες θέσεις στάθμευσης πελατών με την κατάλληλη διάταξη των διαδρόμων κυκλοφορίας και των διαχωριστικών νησίδων για την εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας.

Στις υπόλοιπες πλευρές των κτιριακών συγκροτημάτων προβλέπονται θέσεις στάθμευσης μεγάλων φορτηγών τροφοδοσίας, σε κατάλληλες ράμπες φορτοεκφόρτωσης. Στις υπόλοιπες επιφάνειες του ακαλύπτου, διαμορφώνονται περιοχές φύτευσης.



εικόνα 8: Σχεδιάγραμμα με τις λειτουργίες που εμπορικού κέντρου

Υπαίθριος χώρος



Μεταξύ των δυο κτιριακών συγκροτημάτων διαμορφώνεται χώρος για υπαίθρια καταστήματα. Σε σημείο του περιβάλλοντος χώρου, στην θέση της γερανογέφυρας, έχει γίνει κατάλληλη διαμόρφωση ώστε να διατηρηθεί ένα στοιχείο, σε υπενθύμιση της προγενέστερης χρήσης.

Έχουν διαμορφωθεί χώροι πρασίνου με επίχωση με κηπευτικό χώμα και φύτευση με χαμηλής βλάστησης πράσινο. Έχει τοποθετηθεί μονάδα επεξεργασίας των λυμάτων, με τις δεξαμενές

εξισορρόπησης και αποθήκευσης των επεξεργασμένων λυμάτων καθώς και το πεδίο διάθεσης με τις απορροφητικές τάφρους.

Χρήση Νερού

Νερό για ανθρώπινη κατανάλωση και χρήσεις WC

Η συνολική ημερήσια κατανάλωση νερού από εργαζόμενους και επισκέπτες σύμφωνα με τις μελέτες της εταιρείας υπολογίζεται σε 21 κ.μ. και η υδροδότηση γίνεται από το δίκτυο πόλεως της περιοχής.

Νερό για άρδευση

Για τις ανάγκες άρδευσης υπολογίζεται κατανάλωση 10 κ.μ/ημέρα. Η πλήρωση της δεξαμενής άρδευσης προβλέπεται από την γεώτρηση που προϋπήρχε στον χώρο. Το βάθος ανόρυξής της είναι 16 μ. Η χρήση του νερού γεώτρησης είναι υδρευτική αποκλειστικά και μόνο για την άρδευση των χώρων πρασίνου συνολικής επιφάνειας 3.300 τ.μ. για τους μήνες από Απρίλιο έως Σεπτέμβριο. Η χρήση της γεώτρησης προκαλεί σημαντική εξοικονόμηση διυλισμένου ύδατος υδρευτικής χρήσης, καθώς με τη λειτουργία της καλύπτονται οι αρδευτικές ανάγκες πρασίνου και καλλωπιστικών φυτών του Εμπορικού Κέντρου, που σε διαφορετική περίπτωση θα έπρεπε να καλύπτονται από το δημοτικό δίκτυο ύδρευσης.



εικόνα 9: Απεικόνιση αρδευόμενης έκτασης στις εγκαταστάσεις του εμπορικού κέντρου

2.3 Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Ως περιβαλλοντική επίπτωση, ορίζεται η μεταβολή των περιβαλλοντικών συνθηκών ή αντίστοιχα η θετική ή αρνητική μεταβολή των παραμέτρων του περιβάλλοντος (φυσικού και ανθρωπογενούς) που επικρατούν σε μια περιοχή.

Αέρια απόβλητα

Το Εμπορικό Κέντρο δεν εκπέμπει αέρια απόβλητα από την λειτουργία του, παρά μόνο:

Μικρές ποσότητες καυσαερίων από την περιστασιακή και περιορισμένη χρήση πετρελαίου κατά την διάρκεια του Η/Ζ και εκπομπές καυσαερίων από την κίνηση των οχημάτων στους χώρους στάθμευσης.

Οι παραπάνω εκπομπές αντιστοιχούν στις συνηθισμένες εκπομπές των γκαράζ στάθμευσης και επιβαρύνουν σε μικρό βαθμό τον περιβάλλοντα χώρο μέσα στα πλαίσια της λειτουργίας της πόλης και των περιαστικών περιοχών.

Όσο αφορά τις εκπομπές οσμών από τον βιολογικό καθαρισμό των λυμάτων και συγκεκριμένα της δεξαμενής εξισορρόπησης έχει προβλεφτεί με τον κατάλληλο αερισμό της δεξαμενής και την τοποθέτηση κατάλληλων φίλτρων απόσμησης με ενεργό άνθρακα και βιοφίλτρο.

Υγρά απόβλητα

Τα υγρά απόβλητα που προκύπτουν από τις διάφορες δραστηριότητες του Εμπορικού Κέντρου (καταστήματα, μαγαζιά εστίασης, supermarket κτλ) είναι αστικά λύματα τα οποία οδηγούνται αρχικά στην δεξαμενή εξισορρόπησης, στην εγκατάσταση επεξεργασίας και καταλήγουν σε υπεδάφια διάθεση με απορροφητικούς τάφρους. Για την επεξεργασία των λυμάτων έχει επιλεγθεί ο βιολογικός καθαρισμός με τη μέθοδο της ενεργού ιλύος σε συνδυασμό με τη χρήση μεμβρανών υπερδιήθησης για τον διαχωρισμό της βιομάζας. Η μέθοδος αυτή θεωρείται η πλέον κατάλληλη για την επεξεργασία αστικών λυμάτων καθώς:

- Το νερό που παράγεται είναι εξαιρετικής ποιότητας και μπορεί να διατεθεί για την άρδευση των χώρων πρασίνου.
- Δεν παράγονται οσμές από την λειτουργία της μονάδος
- Παράγεται η ελάχιστη δυνατόν ποσότητα βιολογικής ιλύος

Στερεά απόβλητα

Τα στερεά απόβλητα της λειτουργίας του Εμπορικού Κέντρου αφορούν κυρίως άχρηστα υλικά συσκευασίας των εμπορευμάτων (χαρτοκιβώτια, πλαστικά περιτυλίγματα καθώς και ληγμένα ευπαθή προϊόντα). Επίσης μικρές ποσότητες προκύπτουν από την λειτουργία των γραφείων των εγκαταστάσεων καθώς και από τις χρήσεις του προσωπικού. Όλα τα παραπάνω προσομοιάζουν με τα συνήθη αστικά απορρίμματα και συλλέγονται από τον τοπικό ΟΤΑ.

2.4 Επιπτώσεις σε μεταφορές και κυκλοφορία

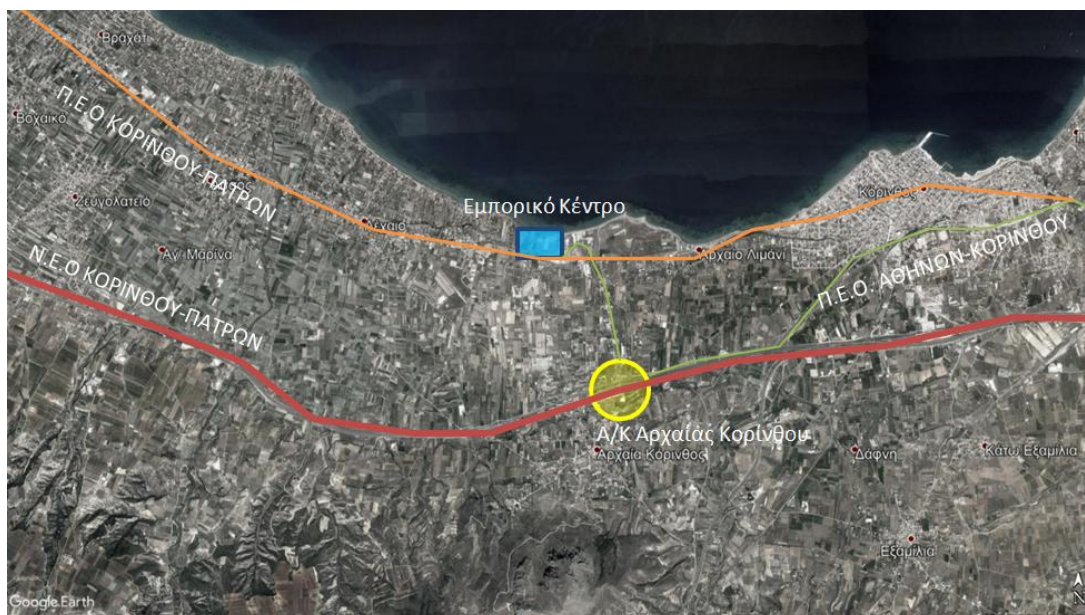
Θέσεις στάθμευσης

Το μόνιμα απασχολούμενο προσωπικό είναι 293 άτομα και οι επισκέπτες υπολογίζονται σε μέγιστο 1.000 άτομα την ημέρα. Για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών και του προσωπικού του Εμπορικού Κέντρου έχουν δημιουργηθεί 693 θέσεις στον περιβάλλοντα χώρο.

Κυκλοφοριακές επιπτώσεις

Η Π.Ε.Ο. Κορίνθου-Πατρών αποτελεί σε κάθε περίπτωση το καταληκτικό οδικό τμήμα για την πρόσβαση στο Εμπορικό Κέντρο, ενώ ο άξονάς της αποτελεί και τον βασικό άξονα προσπέλασης αφενός από την πλευρά της πόλης της Κορίνθου και αφετέρου από τα δυτικά της παράκτιας περιοχής του Κορινθιακού. Συμπληρωματικά λειτουργεί το οδικό τμήμα από τον Α/Κ Αρχαίας Κορίνθου (προέκταση της οδού Κορίνθου-Νεμέας-Άργους κλπ) που εξυπηρετεί την σύνδεση προς την παραλιακή ζώνη και την Π.Ε.Ο. από:

- Τον αυτοκινητόδρομο Αθηνών-Κορίνθου
- Το τμήμα της Ν.Ε.Ο. Κορίνθου-Πατρών από την παλαιά γέφυρα του Ισθμού που αποτελεί εναλλακτική διαδρομή περιμετρικά του πολεοδομικού συγκροτήματος της Κορίνθου
- Την Ν.Ε.Ο. Κορίνθου-Πατρών δυτικά του Α/Κ Τριπόλεως.



εικόνα 10: Κυκλοφοριακή Σύνδεση του εμπορικού κέντρου

Στο πλαίσιο της διαφαινόμενης τάσης «αστικοποίησης» της Π.Ε.Ο. και της προέκτασής της μέχρι το κέντρο της Κορίνθου, με την μεταφορά δραστηριοτήτων από το κέντρο της πόλης και την ανάπτυξη νέων, εντάσσεται και η λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.

Σύμφωνα και με την Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων, η προσέλευση των επισκεπτών του Εμπορικού Κέντρου έχει ως εξής:

- 45% των οχημάτων από την πόλη της Κορίνθου διαμέσου της οδού Πατρών
- 45% των οχημάτων από την πόλη της Κορίνθου και τους οικισμούς εκατέρωθεν της Ν.Ε.Ο. Αθηνών-Πατρών διαμέσου της ΑΚ Αρχαίας Κορίνθου
- 10% των οχημάτων από τα δυτικά του Εμπορικού Κέντρου διαμέσου της Π.Ε.Ο. Κορίνθου-Πατρών και των λοιπών οδών που συγκλίνουν στον ΙΚ του Λεχαίου.

Εξαιτίας της απαγόρευσης αριστερής στροφής μπροστά από το Εμπορικό Κέντρο και δεδομένης της ανάγκης για αναστροφή σε απομακρυσμένο σημείο από το Εμπορικό Κέντρο, όπου και επιτρέπεται η αναστροφή, η κατανομή των κυκλοφοριακών φόρτων άφιξης και ταυτόχρονης αναχώρησης στα οδικά τμήματα του δικτύου επιρροής είναι διαφορετική από την κατανομή της προσέλευσης των επισκεπτών.

Η κατανομή των πρόσθετων φόρτων σε επιμέρους οδικούς άξονες, πέραν αυτών που αναφέρθηκαν, ακολουθεί την κατανομή των υφιστάμενων ροών.

Λαμβάνοντας υπόψη:

- Την κυκλοφοριακή μέτρηση
- Την αναγωγή που γίνεται για την κρίσιμη ώρα αιχμής βάσει κυκλοφοριακών δεδομένων κοντινών περιοχών
- Τον υπολογισμό των κυκλοφοριακών φόρτων που έλκει το Εμπορικό Κέντρο

Οι κυκλοφοριακοί φόρτοι στο ύψος του Εμπορικού Κέντρου, στην ώρα αιχμής έχουν ως εξής:

- Κατεύθυνση προς Πάτρα: 1064 οχήματα (υφιστάμενη κατάσταση) + 442 οχήματα (λόγω λειτουργίας Εμπορικού Κέντρου)
- Κατεύθυνση προς Κόρινθο: 501 οχήματα (υφιστάμενη κατάσταση) + 164 οχήματα (λόγω λειτουργίας Εμπορικού Κέντρου)

Το Εμπορικό Κέντρο «Mare West» λόγω της θέσης του εκτός αστικού ιστού, αποφορτίζει την μετακίνηση των καταναλωτών από το κέντρο της πόλης της Κορίνθου και επιτρέπει την ανάπτυξη μικρότερων καταστημάτων μέσα στο κέντρο για τα οποία δεν απαιτείται η χρήση αυτοκινήτου. Σκοπός του συγκεκριμένου Εμπορικού Κέντρου δεν είναι να ανταγωνιστεί την υπάρχουσα τοπική αγορά αλλά να λειτουργήσει συμπληρωματικά κάτι που έτσι διαφαίνεται στα 4 πρώτα χρόνια λειτουργίας του.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η δημιουργία του Εμπορικού Κέντρου – Υπεραγορά έχει άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής. Πρώτη άμεση επίπτωση ήταν η απασχόληση πολλών συνεργείων για την κατασκευή του έργου τονώνοντας για ένα μεγάλο διάστημα την οικοδομική δραστηριότητα στην περιοχή. Όπως έχει ήδη αναφερθεί το μόνιμο προσωπικό είναι 293 άτομα δίχως σε αυτά να περιλαμβάνονται οι απαιτούμενες θέσεις για φύλαξη, καθαρισμό και συντήρηση των κτιριακών εγκαταστάσεων. Γίνεται μεγάλη προσπάθεια στην τόνωση της τοπικής αγροτικής αγοράς με προμήθεια και προώθηση φρέσκων αλλά και συσκευασμένων προϊόντων της περιοχής. Μία πάρα πολύ σημαντική επίπτωση είναι η προσέλκυση μεγάλων πολυεθνικών αλυσίδων με αγαθά και υπηρεσίες που μέχρι πρότινος υπήρχαν μόνο εκτός νομού με αποτέλεσμα την μετακίνηση των δημοτών ειδικά προς την Αθήνα (εμπορικός πόλος έλξης) για την εξυπηρέτηση αυτών των αναγκών τους.

Η εγκατάσταση ηπιότερης χρήσης (εμπόριο, αναψυχή και τουρισμός έναντι βιομηχανικής μονάδας «Σωληνουργεία Κορίνθου») μαζί με την αναβάθμιση του παραλιακού μετώπου θα μπορέσει να κάνει ελκυστικότερη την πόλη της Κορίνθου για μετεγκατάσταση ανθρώπων για μόνιμη κατοικία και εργασία.

Η εγκατάσταση μιας τέτοιας επένδυσης στην περιοχή της Κορίνθου την βάζει μέσα στον χάρτη μεγάλων επενδύσεων στην περιφέρεια ειδικά μετά και την ανθεκτικότητα που επέδειξαν την περίοδο της κρίσης τα εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα και είναι ένας από τους βασικούς λόγους που μεγάλα ονόματα του ελληνικού real estate τοποθετούνται στη συγκεκριμένη αγορά.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Γροζοπούλου Μ, 2007, Πολεοδομικοί μετασχηματισμοί “Ο Χώρος του εμπορίου, τα εμπορικά κέντρα” , Διπλωματική εργασία, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Χωροταξία πολεοδομίας και περιφερειακής ανάπτυξης, Βόλος

Παναγή Β., 2012, Οι επιπτώσεις από την ανάπτυξη των μεγάλων εμπορικών κέντρων στην περιφέρεια της Λευκωσίας – το παράδειγμα του Mall of Cyrgys, Διπλωματική εργασία, Ε.Μ.Π., Σχολή αγρονόμων και τοπογράφων μηχανικών, Αθήνα

Τζιαλαμάνη Β., Τα εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα, Διπλωματική εργασία, ΑΤΕΙ Θεσσαλονίκης, σχολή διοίκησης και οικονομίας, Θεσσαλονίκη

Διαδίκτυο

<https://www.economistas.gr/>

<https://www.kathimerini.gr/>

<https://www.businessnews.gr/attikis>

<https://www.capital.gr/>

<http://www.cpw.gr/>

<http://marewest.gr/>

<http://viohalco.com/>

Υπηρεσίες

Mare West

Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδος και Ιονίου

Δήμος Κορίνθου

Υ.ΔΟΜ Κορίνθου