



ΔΗΜΟΣ ΠΑΠΑΓΟΥ - ΧΟΛΑΡΓΟΥ Π.Ε. ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Γ.Π.Σ.)
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΟΡΙΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΠΑΠΑΓΟΥ

περιοχή:

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΑΠΑΓΟΥ

θέμα σχεδίου:

B2 ΦΑΣΗ - ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

χρόνος παράδοσης:

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2014 - ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΗ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2021

αρ. μελέτης:

E10_001

ομάδα μελέτης:

Δ. ΜΑΡΑΒΕΑΣ Αρχιτέκτων Πολεοδόμος
Α. ΤΟΥΦΕΓΓΟΠΟΥΛΟΥ Πολεοδόμος Χωροτάκτης
Ε. ΜΕΣΣΙΟΥ Πολεοδόμος Χωροτάκτης
Ν. ΗΛΙΑΣ Πολ. Μηχ. Πολεοδόμος

Χ. ΜΑΡΑΒΕΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝ. Ε.Ε.

Γ. ΦΙΛΙΠΠΟΠΟΥΛΟΥ Αρχιτέκτων Μηχανικός
Α. ΚΟΝΤΑΞΗ Αρχιτέκτων Μηχανικός
Κ. ΧΙΩΤΙΝΗΣ Αρχιτέκτων Πολεοδόμος

Κ. ΣΑΡΑΦΗΣ Αρχιτέκτων Πολεοδόμος
Β. ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ Αρχιτέκτων Πολεοδόμος
Π. ΜΕΙΔΑΝΗΣ Μηχανικός Παραγωγής
& Διοίκησης

ανάδοχοι:

Δ. ΜΑΡΑΒΕΑΣ & ΣΥΝ. Ε.Ε. - Κ. ΣΑΡΑΦΗΣ -
Γ. ΔΙΑΜΑΝΤΑΡΑΣ

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2021

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η ΣΥΝΤΑΞΑΣΑ

Ο Αν. ΠΡΟΙΣΤ. Δ.Τ.Υ. Δ.Π.Χ

Ξανθή Αντωνοπούλου
Αγρον. & Τοπογράφος Μηχανικός

Κωνσταντίνος Κωνσταντίνος
Ηλεκτρολόγος Μηχανικός

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΚΕΙΜΕΝΟΥ

<u>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</u>	σελ.3
 <u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.1: ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΟΙΝ. ΠΑΠΑΓΟΥ</u>	
Π.1.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	σελ.14
Π.1.2 ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ	σελ.15
Π.1.3 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ	σελ.19
Π.1.3.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ – ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ	σελ.19
Π.1.3.2 ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ	σελ.22
Π.1.4 ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ / ΡΟΛΟΣ	σελ.24
 <u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.2: ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ</u>	
Π.2.1 ΓΕΝΙΚΑ	σελ.26
Π.2.2 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΠΟΑ)	σελ.26
Π.2.3 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΣΧΥΟΣ Π.Δ.ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΟΡΟΥΣ ΥΜΗΤΤΟΥ	σελ.27
Π.2.4 ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΖΩΝΩΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΟΡΟΥΣ ΥΜΗΤΤΟΥ	σελ.44
Π.2.5 ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	σελ.51
Π.2.5.1 ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	σελ.51
Π.2.5.2 ΕΝΕΡΓΕΙΑ	σελ.55
Π.2.5.3 ΥΔΡΕΥΣΗ	σελ.55
Π.2.5.4 ΔΙΚΤΥΟ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ	σελ.55
 <u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.3: ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ</u>	
Π.3.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	σελ.58
Π.3.2 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	σελ.74
Π.3.3 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ / ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ & ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	σελ.77
Π.3.4 ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	σελ.82
 <u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.4: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ</u>	
	σελ.83

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

Το παρόν αποτελεί το Τεύχος της Β2' Φάσης της Μελέτης «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ) εντός των διοικητικών ορίων Κοινότητας Παπάγου», το οποίο συνοδεύεται και από Παράρτημα. Η μελέτη ανατέθηκε στα συμπράττοντα γραφεία μελετών «Δ. ΜΑΡΑΒΕΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.», «ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΑΡΑΦΗΣ», «ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΔΙΑΜΑΝΤΑΡΑΣ» και «ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ». Η σύμβαση υπ.αριθ. 33, υπογράφηκε στο Δημαρχείο του Δήμου Παπάγου στις 6 Απριλίου 2010.

Έχει συνταχθεί βάσει των νομοθετημάτων:

- ☒ Ν. 2742/1999 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 207 Α')
- ☒ Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 124 Α')
- ☒ Ν. 1337/1983 «Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33 Α')
- ☒ Το υπ'αριθμ. ΠΔ 166/1987 (ΦΕΚ 166Δ/6-3-1987) Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης
- ☒ Αποφ. 9572/1845/2000 «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών». (ΦΕΚ 209Δ/7-4-2000)
- ☒ Ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός- Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» και ειδικότερα το άρθρο 13 (ΦΕΚ 241Α'/23.12.2016).
- ☒ ΠΔ 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/29-6-2018)
- ☒ Ν. 4685/7-5-2020, άρθρο 44 του «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 92Α/2020),

Επιπλέον:

- ☒ Ν.1650/1986 «Για την Προστασία του Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 160/Α/16.10.86) όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 3010/02 (ΦΕΚ 91/Α) «Εναρμόνιση του Ν. 1650/86 με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ, διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις» και ισχύει σήμερα
- ☒ Νόμοι 998/79 (ΦΕΚ 289/Α/29-12-79) «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας» και Ν.3208/03 (ΦΕΚ-

303/A/24-12-03) «Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις»

- ☒ Νόμος 3028/02 (ΦΕΚ-153/A/28-6-02) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς»
- ☒ Π.Δ. «Καθορισμός μέτρων προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού και των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή – Ιλισίων» (ΦΕΚ 187/Δ/16-06-2011).
- ☒ Προεδρικό Διάταγμα 31-08-1978: Περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού, (ΦΕΚ 544/Δ/1978, 20-10-1978).
- ☒ Ν. 4067/2012 Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΦΕΚ Α' 79/09.04.2012)
- ☒ Γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ (2021) για το Σχέδιο Καθορισμού μέτρων προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού και των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή – Ιλισίων.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Η απόφαση **έγκρισης** της Α' Φάσης κοινοποιήθηκε στα γραφεία μας στις 4-11-2010 με το έγγραφο του Δήμου Παπάγου υπ' αριθ. πρωτ. 5084 (Σχετικό 1).
2. Ακολούθησε έγγραφο με τις **παρατηρήσεις** του Δήμου Παπάγου οι οποίες και λήφθηκαν υπόψη στην επεξεργασία της Β1' Φάσης της μελέτης (έγγραφο Δήμου Παπάγου υπ' αριθ. πρωτ. 5061/03-11-2010) (Σχετικό 2).
3. Η Β1' Φάση της μελέτης υπεβλήθη πρώτη φορά στις 7-4-2011 με το έγγραφο μας υπ' αριθ. πρωτ. 19/7-4-2011 (αρ. πρωτ. 8543/8-4-2011 Δήμου Παπάγου). Μετά από συνεχή συνεργασία με το Δήμο και πολλές ανταλλαγές απόψεων, η Β1' Φάση υπεβλήθη οριστικά τον Απρίλιο 2013, με το υπ' αρ. πρωτ. Δήμου Παπάγου 14462/24-5-2013 (Σχετικό 3).
4. Στις 12/3/2014 συνήλθε σε Τακτική συνεδρίαση η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, με θέμα την «Έγκριση του Σταδίου Β1 του ΓΠΣ της Κοινότητας Παπάγου». Σε αυτήν υπεβλήθη υπόμνημα του Τοπικού Συμβουλίου της Κοινότητας Παπάγου (αρ. Απόφασης 2/11-3-2014) και κατόπιν παρέπεμψε το θέμα στο Δημοτικό Συμβούλιο Παπάγου – Χολαργού, σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 4 του αρθ. 73 του Ν. 3852/2010 (Σχετικό 4) .
5. Με την υπ' αρ. 48/13.03.2014 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία κοινοποιήθηκε στα γραφεία με το υπ' αρ. πρωτ. 8510/26.03.2014 έγγραφο, **εγκρίθηκε η Β1' Φάση της μελέτης και δόθηκε εντολή για τη σύνταξη της Β2' Φάσης**, που αποτελεί την Οριστική Πρόταση της μελέτης (Σχετικό 5) .

Με την παραπάνω απόφαση δόθηκαν και οι παρατηρήσεις - κατευθύνσεις της Δημοτικής Αρχής για την εκπόνηση της Β2' Φάσης.

Για την υποβολή της Β2' Φάσης λήφθηκαν υπόψη οι γνωμοδοτήσεις αρμόδιων φορέων επί του σχεδίου ΓΠΣ Δ.Κ. Παπάγου:

- Έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 35092/27-9-2013 της Γεν. Δ/σης Αρχαιοτήτων & Πολιτιστικής Κληρονομιάς, όπως μας διαβιβάστηκε με το έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 35889/30-9-2013 από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Παπάγου – Χολαργού (Σχετικό 6) .
- Έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 36248/8-10-2013 της Β' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων, όπως μας διαβιβάστηκε με το έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 37683/17-10-2013 από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Παπάγου – Χολαργού (Σχετικό 7) .
- Έγγραφα υπ' αρ. πρωτ. 36554/9-10-2013 και 33752/16-9-2013 της Εφορείας Παλαιοανθρωπολογίας – Σπηλαιολογίας Ν. Ελλάδας, όπως μας διαβιβάστηκαν με το

έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 37683/17-10-2013 από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Παπάγου – Χολαργού (Σχετικό 8) .

- Έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. Δήμου Παπάγου – Χολαργού 37428/16-10-2013 του Ε.ΛΟ.Α.Σ. – Ειδικός Λογαριασμός Αλληλοβοήθειας Στρατού, όπως μας διαβιβάστηκε με το έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 37683/17-10-2013 από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Παπάγου – Χολαργού (Σχετικό 9).
- Έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 364/8-1-2014 της Δ/σης Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Αρχαιοτήτων, όπως μας διαβιβάστηκε με το έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 1678/20-1-2014 από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Παπάγου – Χολαργού (Σχετικό 10).
- Έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. ΔΔ/4826/23-10-2013 της Διεύθυνσης Δικτύου – Κλάδος Μεγάλων Έργων, Τομέας Γραμμών (ΔΕΔΔΗΕ) (Σχετικό 11).
- Έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 1018/22-1-2013 της ΕΥΔΑΠ Α.Ε., όπως μας διαβιβάστηκε με το έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 2808/29-1-2013 από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Παπάγου – Χολαργού (Σχετικό 12).
- Έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. Δήμου Παπάγου – Χολαργού 34389/20-9-2013 του Μετοχικού Ταμείου Στρατού- Δ/ση Περιουσίας και Εκμετάλλευσης (Σχετικό 13).
- Έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. Δήμου Παπάγου – Χολαργού 34293/20-9-2013 του Αυτόνομου Οικοδομικού οργανισμού Αξιοματικών (Σχετικό 14).
- Έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 11725/30.10.2013 Δήμου Ζωγράφου, όπως μας διαβιβάστηκε με το έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 39259/4-11-2013 από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Παπάγου – Χολαργού (Σχετικό 15).
- Έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 12/20-9-2013 της Αρχιεπισκοπής Αθηνών, Ι. Ν. Αγίας Σκέπης – Αγίου Αλεξάνδρου, όπως μας διαβιβάστηκε με το έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 34517/23-9-2013 από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Παπάγου – Χολαργού (Σχετικό 16).
- Έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 5317/25-2-2014 της Δ/σης Δασών Ανατολικής Αττικής – Δασαρχείο Πεντέλης, όπως μας διαβιβάστηκε με το έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 5977/28-2-2014 από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Παπάγου – Χολαργού (Σχετικό 17).

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΑΠΑΓΟΥ – ΧΟΛΑΡΓΟΥ

(υπ' αρ. πρωτ. 48/13.03.2014 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου)

Κατ' αρχήν αναφέρουμε ότι έχουμε αποδεχτεί όλες τις παρατηρήσεις – κατευθύνσεις που δόθηκαν από το Δημοτικό Συμβούλιο Παπάγου – Χολαργού. Οι παρατηρήσεις – κατευθύνσεις του Δ.Σ. αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια:

α. Σελίδα 7: Η β' παράγραφος να τροποποιηθεί ως εξής: «Πρόβλεψη της αντιμετώπισης των αναγκών της καθημερινότητας των κατοίκων, δημιουργία Τοπικού Κέντρου στις οικοδομές της οδού Εθνικής Αμύνης (μεταξύ των οδών Αναστάσεως και Βυζαντίου) και στην οδό Ιερολοχιτών».

β. Σελίδα 49: Να διαγραφεί η «Γενικά Κατοικία» από την α' παράγραφο.

γ. Σελίδα 50: Να διαγραφεί η παράγραφος β'.

δ. Με την υπ' αριθ. 170/26-9-2013 απόφαση του Δ.Σ., έγινε αποδεκτή η δωρεά της Αγνής Σκυριανού και τμήμα του Ο.Τ. 164 (Κυρηνείας αρ. 34) χαρακτηρίστηκε ως χώρος οίκου ευγηρίας. Κατόπιν αυτού, να περιληφθεί στο Γ.Π.Σ. με τους ακόλουθους όρους δόμησης: Σ.Δ.: 1,3, ποσοστό κάλυψης: 40%, ύψος: 14μ.

ε. Σελίδα 41: Η πρώτη παράγραφος να συμπληρωθεί ως εξής: «εφ' όσον οι σχετικές ανάγκες δεν καλύπτονται με τον οίκο ευγηρίας που προβλέπεται σε τμήμα του Ο.Τ. 164 επί της οδού Κυρηνείας».

στ. Σελίδα 57: Το κείμενο για την προτεινόμενη προς ένταξη περιοχή VII να συμπληρωθεί ως εξής: «Επισημαίνεται ότι δεν προκύπτει ανάγκη για χωροθέτηση χώρου για την ανέγερση γηροκομείου, λόγω του ότι προβλέπεται η χωροθέτηση οίκου ευγηρίας σε τμήμα του Ο.Τ. 164, στην οδό Κυρηνείας. Παρ' όλα αυτά, η συγκεκριμένη περιοχή παραμένει χαρακτηρισμένη ως χώρος για την ανέγερση γηροκομείου για πιθανή μελλοντική αξιοποίησή της (όπως ορίζεται στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης (ΣΓΔ) που εκπονείται από τον ΟΡΣΑ για το Μητροπολιτικό Πάρκο Γουδή) και, μέχρι τότε, θα χρησιμοποιείται ως Πλατεία – Χώρος Νεολαίας».

ζ. Σελίδα 51: Στην παράγραφο του Τοπικού Κέντρου:

(α) να διευκρινιστεί ότι τα εμπορικά καταστήματα και τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (παράγραφοι 2 και 9) θα επιτρέπονται μόνο στα Ο.Τ. 158β και 167β,

(β) να επιτρέπονται τα ιατρεία, μικροβιολογικά εργαστήρια και κτίρια ειδικής εκπαίδευσης,

(γ) να επιτρέπονται τα εστιατόρια – αναψυκτήρια (μόνο στο Ο.Τ. 158β και σε επιφάνεια όχι μεγαλύτερη του 25% της επιτρεπόμενης δόμησης για το συγκεκριμένο Ο.Τ.)

η. Σελίδα 57: Στο τέλος της σελίδας, να προστεθεί η φράση «κάλυψη 40%» (έχει παραληφθεί).

θ. Σελίδες 58 και 59: Να διαγραφούν οι φράσεις «επιβολή κεραμοσκεπούς στέγης» και «και κεραμοσκεπής στέγη» (καταργείται η επιβολή υποχρεωτικά της κεραμοσκεπούς στέγης).

ι. Σελίδα 58: Το ύψος των οικοδομών στις περιοχές αμιγούς κατοικίας να καθοριστεί στα 12 μέτρα (αντί των 11 μέτρων). Κατόπιν αυτού, ο τελευταίος στίχος της β' παραγράφου της σελίδας 58 να τροποποιηθεί και να συμπληρωθεί ως ακολούθως: «ύψους 12 μέτρα (με τις επιπλέον δυνατότητες του άρθρου 15 παρ. 1 του Ν.4067/2012 – ΦΕΚ 79^Α /9-4-2012) και διατήρηση της κάλυψης στο 40% του οικοπέδου».

ια. Σελίδα 59: Να ισχύουν και στο Τοπικό Κέντρο οι όροι δόμησης που θα ισχύουν για τις περιοχές αμιγούς κατοικίας. Κατόπιν αυτού, να διαγραφούν οι τρεις πρώτοι στίχοι της σελίδας 59.

ιβ. Σελίδα 59: Να τροποποιηθούν οι όροι δόμησης του Ο.Τ. 217 ώστε να ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης:

- (α) στο χώρο Δημοτικών Υπηρεσιών: οι όροι δόμησης των περιοχών αμιγούς κατοικίας,
- (β) στο χώρο Αστυνομικού Τμήματος: οι όροι δόμησης των περιοχών αμιγούς κατοικίας,
- (γ) στο χώρο Καταστημάτων – Γραφείων:

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 30%
- Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 8μ.
- Συντελεστής Δόμησης: 0,4

ιγ. Σελίδα 58: Να προστεθεί νέα παράγραφος με το ακόλουθο περιεχόμενο: «Το ύψος της οικοδομής αυξάνεται όσον απαιτείται και μέχρι τα 14 μέτρα, σε περίπτωση που το δικαίωμα μελλοντικής δόμησης καθ' ύψος (αέρας) έχει γεννηθεί με συμβολαιογραφική πράξη η οποία έχει συνταχθεί πριν από την έγκριση του Γ.Π.Σ. και αυτό το δικαίωμα δεν μπορεί να υλοποιηθεί με το επιβαλλόμενο ύψος των 12 μέτρων.

ιδ. Σελίδα 57: Στην προτεινόμενη για ένταξη περιοχή VII (γηροκομείο), να προσδιοριστούν / αναγραφούν οι ακόλουθοι μειωμένοι όροι δόμησης:

- Συντελεστής Δόμησης: 0,3

- Επιτρεπόμενη κάλυψη: 20%
- Μέγιστο ύψος: 9μ.

ιε. Σελίδες 34 και 35: Στην παράγραφο για την ΠΕΠ – 3^α Αρχαιολογικός Χώρος στη θέση «Κορακοβούνι» :

- (1) στην α' παράγραφο: να διαγραφούν οι λέξεις «και προστατεύεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3028/2002 "Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς"» (αναγράφεται και στην ε' παράγραφο).
- (2) Μετά την ε' παράγραφο, να προστεθεί η ακόλουθη νέα παράγραφος: «Και τα δύο μνημεία (Μονή Αγίου Ιωάννου Θεολόγου και Ναός Αγίας Ελεούσας ή Παναγίτσα) εντάσσονται εντός του αρχαιολογικού χώρου στη θέση «Κορακοβούνι» (ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/44570/1842/11-5-2010 Υ.Α., ΦΕΚ 194/ΑΑΠ/19-5-2010). Ο εν λόγω αρχαιολογικός χώρος βρίσκεται εντός της Ζώνης Α – Απόλυτης προστασίας της φύσης και των μνημείων, σύμφωνα με το από 14-6-2011 ΠΔ «Καθορισμός μέτρων προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού και των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή – Ιλισίων» (ΦΕΚ 187Δ/16-6-2011)».

ιστ. Στις σελίδες 35 και 36 και στην παράγραφο για την ΠΕΠ – 3β Μονή Αστερίου:

- (3) Η πρώτη φράση της πρώτης παραγράφου να διατυπωθεί ως εξής: «Η Μονή Αστερίου, κηρυγμένη ως προέχον βυζαντινό μνημείο (Β.Δ. 19-4-1921, ΦΕΚ 68^Α/26-4-1921), ανάγεται στους μεταβυζαντινούς χρόνους, εντάσσεται εντός του αρχαιολογικού χώρου αρχαίων λατομείων δυτικής πλευράς Υμηττού και περιοχής Ι.Μ. Καισαριανής (ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/44570/1842/11-5-2010 Υ.Α., ΦΕΚ 194/ΑΑΠ/19-5-2010) και είναι αφιερωμένη στους Ταξιάρχες. Στον ίδιο αρχαιολογικό χώρο εντάσσεται και ο Πύργος Κούλα, μεταβυζαντινών χρόνων, ο οποίος προστατεύεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3028/2088 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς»
- (4) Η γ' παράγραφος να διαγραφεί και να αντικατασταθεί ως ακολούθως: «Η Μονή και ο ευρύτερος αρχαιολογικός χώρος, εντός του οποίου αυτή συγκαταλέγεται, βρίσκονται εντός της Ζώνης Α – Απόλυτης προστασίας της φύσης και των μνημείων, σύμφωνα με το από 14-11-2011 ΠΔ «Καθορισμός μέτρων προστασίας

της περιοχής του όρους Υμηττού και των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή – Ιλισίων (ΦΕΚ 187Δ/16-6-2011)»

- (5) Να διαγραφεί η παράγραφος «Κατά την οριστική..... Π1», γιατί η ύπαρξη κήρυξης – οριοθέτησης ενός αρχαιολογικού χώρου δεν είναι δεσμευτική για την επέκταση του Γ.Π.Σ. εντός αυτής και δεν κρίνεται επί του παρόντος σκόπιμη η αλλαγή των ορίων του αρχαιολογικού χώρου στη θέση «Κορακοβούνι».

ιζ. Σχετικά με τους χώρους που απαιτούνται για τον Ι.Ν. Αγίας Σκέπης, (σελίδα 71 Β1 Σταδίου), να εξεταστεί η χωροθέτησή τους στο Ο.Τ. 181 (συνέχεια Ο.Τ. Αγίας Σκέπης), το οποίο είναι χαρακτηρισμένο ως χώρος Κοινωνικών Κτιρίων και στο οποίο υπάρχει περίγραμμα (το οποίο μπορούμε να ζητήσουμε να αλλάξει θέση γιατί είναι ενδεικτικό, ΦΕΚ 19^Α/1953, συνημμένο 20). Σ' αυτό το χώρο, εκτιμάται ότι μπορεί να προβλεφθεί ένα κτίριο επιφάνειας 250τ.μ. και ύψους 4,5μ.

ιη. Θα πρέπει να ονοματιστούν ρητά και συγκεκριμένα, με την αρίθμηση της αρχικής χωροθέτησης, οι χώροι στάθμευσης των πολυκατοικιών του 20^{ου} προγράμματος και οι λοιποί σχετικοί χώροι (παιδικές χαρές κ.λπ.).

ιθ. Στις σελίδες 49, 50 και 51 οι παράγραφοι που αναφέρονται στην κατοικία πρέπει να διαμορφωθούν ως εξής: «Κατοικία (κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να χρησιμοποιηθούν χώροι κτιρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος συμβατού προς κύρια χρήση του κτιρίου, όπως ιατρεία, δικηγορικά γραφεία, γραφεία μηχανικών, ιατρεία μικρών οικόσιτων ζώων σύμφωνα με τους οικείους κανονισμούς λειτουργίας τους κ.λπ.)»

κ. Να επανεξεταστεί κατά πόσο είναι ορθή η θέση και τα όρια του Στρατοπέδου Φακίνου που αναγράφεται στο Β1 Στάδιο της μελέτης.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΤΟΥ ΜΕΛΕΤΗΤΗ

1. Όσον αφορά στο έγγραφο της Δ/νσης Δασών Ανατολικής Αττικής – Δασαρχείο Πεντέλης (σχετικό 17), κρίνουμε ότι είναι γενικών παρατηρήσεων και διατάξεων χωρίς να είναι συγκεκριμένο ως όφειλε για το ΓΠΣ και ισχύει η πρόταση ως έχει διαμορφωθεί.

2. Σε σχέση με τα δίκτυα της ΔΕΗ στην περιοχή, όπως αναφέρεται στο έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. ΔΔ/4826/23-10-2013 της Δ/νσης Δικτύου της ΔΕΔΔΗΕ (Σχετικό11), στην περιοχή της μελέτης του

ΓΠΣ και συγκεκριμένα στις κεντρικές οδούς (Μεσογείων, Κατεχάκη, Αναστάσεως) διέρχονται υπόγεια δίκτυα Υψηλής Τάσης, που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη σε περίπτωση πραγματοποίησης έργων (τα αρχεία που μας απεστάλησαν από τη ΔΕΔΔΗΕ περιλαμβάνονται στο cd παράδοσης της μελέτης).

ΆΛΛΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

1. Το υπ' αριθμ. 10900/16-04-2014 έγγραφο του αναδόχου τελικής υποβολής της Β2 Φάσης της μελέτης.
2. Τη με ημερομηνία 17-4-2014 Βεβαίωση Περαιώσης εργασιών της μελέτης « Σύνταξη μελέτης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου εντός διοικητικών ορίων του Δήμου Παπάγου Νομού Αττικής».
3. Το υπ' αριθμ. 18494/18-6-2014 έγγραφο του Δήμου υποβολής της μελέτης ΓΠΣ Παπάγου στο ΥΠΕΚΑ/ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΘΗΝΑΣ/ ΤΜΗΜΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ.
4. Το υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/64504/586/12-7-2019 έγγραφο του ΥΠΕΚΑ/ Γ.Γ.ΧΩΡΙΚΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ/ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ/Δ/ΝΣΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΑΣΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ/ΤΜΗΜΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΑΘΗΝΑΣ-ΑΤΤΙΚΗΣ που αφορά την παραλαβή του Β2 Φάσης της μελέτης και την επικαιροποίηση των προτεινόμενων χρήσεων γης σύμφωνα με το νέο Π.Δ/μα 59/2018.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.1

ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΠΑΠΑΓΟΥ

(Τα παρακάτω αποτυπώνονται στο Χάρτη Π1: *Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης Κοινότητας Παπάγου*).

Π.1.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Οι βασικές αρχές της πρότασης του ΓΠΣ της Κοινότητας Παπάγου λαμβάνουν υπόψη τους τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού όπως αναλυτικά περιγράφηκαν στην Α' Φάση της μελέτης (Κεφάλαιο Α1). Επίσης, είναι σύμφωνες με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις του βασικού πλαισίου που διέπει το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό ενώ υπαγορεύονται από τις προοπτικές της περιοχής μελέτης οι οποίες καταγράφηκαν και αξιολογήθηκαν επίσης στην Α' Φάση της μελέτης (Κεφάλαιο Α5). Τέλος, καθοριστικό παράγοντα στη διαμόρφωση της τελικής πρότασης, αποτέλεσαν οι κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας, οι θέσεις των σχετικών φορέων και υπηρεσιών και των κατοίκων, στα πλαίσια της επίτευξης ενός χωρικού σχεδιασμού που διέπεται από ευρεία συμμετοχή και συναίνεση. Προστίθεται στο σημείο αυτό πως ως υπόβαθρο για την πρόταση χρησιμοποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Παπάγου.

Η παρούσα πρόταση στοχεύει στη διαμόρφωση ενός χωρικού προτύπου, στο πλαίσιο των αρχών της αειφορίας, που θα είναι αποτέλεσμα μιας συνθετικής, ισόρροπης, θεώρησης στο χώρο όλων των εμπλεκόμενων παραμέτρων με τελικό στόχο τη διαφύλαξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Πιο συγκεκριμένα, οι βασικές αρχές σύμφωνα με τις οποίες εκπονείται η πρόταση έχουν ως εξής:

- Σχεδιασμός με γνώμονα την αειφόρο ανάπτυξη.
- Προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος της Κοινότητας.
- Προστασία και ανάδειξη του πολιτιστικού πλούτου της Κοινότητας.
- Επίτευξη πλήρους αρμονίας μεταξύ οικιστικού, πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος.
- Διαφύλαξη του χαρακτήρα της Κοινότητας ως «κηπούπολης».
- Διατήρηση της Κατοικίας ως κυρίαρχης χρήσης.
- Εξασφάλιση επάρκειας κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων.
- Αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και των εργαζομένων εντός των ορίων της Κοινότητας.
- Πρόβλεψη της αντιμετώπισης των αναγκών της καθημερινότητας των κατοίκων, με τη δημιουργία Πολεοδομικού Κέντρου και Κέντρου συνοικίας-γειτονιάς σε τμήμα του μετώπου της οδού Εθνικής Άμυνας (μεταξύ των οδών Αναστάσεως και Βυζαντίου) και στην οδό Ιερολοχιτών καθώς και περιοχή Γενικής κατοικίας.
- Ενσωμάτωση όλων των κοινωνικά ευαίσθητων ομάδων (π.χ. ηλικιωμένοι) στην κοινωνική, οικονομική και πολιτιστική ζωή της Κοινότητας.

- Περιορισμός, κατά το δυνατόν, της διαμπερούς κυκλοφορίας από και προς τους κυκλοφοριακούς άξονες μεγάλης κυκλοφοριακής σημασίας (Δυτική Περιφερειακή Λεωφόρος Υμηττού, Λεωφόρος Κατεχάκη και Λεωφόρος Μεσογείων) που περιβάλλουν τη Κοινότητα.
- Λήψη μέτρων για περιορισμό της επιβάρυνσης από τα παρά την οδό σταθμεύοντα οχήματα τα οποία μειώνουν την κυκλοφοριακή ικανότητα των οδών Αναστάσεως και Κύπρου ειδικά στις απολήξεις τους στη Λεωφόρο Μεσογείων.

Π.1.2 ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Η Κοινότητα Παπάγου αποτελείται από δύο διακριτές χωρικές ενότητες :

- την εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή και
- την εκτός σχεδίου περιοχή.

Η εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή καθορίζεται από τα ΦΕΚ 19Α/31-01-1953, ΦΕΚ 23Δ/21-1-1960 (τροποποίηση του 19Α'/1953), ΦΕΚ 14/Δ'/12-02-1962, ΦΕΚ 40/Δ'/12-4-1962, ΦΕΚ 84/Δ'/9-7-1962, ΦΕΚ 94/Δ'/29-6-1964, ΦΕΚ 182/Δ'/30-11-1968, ΦΕΚ 156/Δ'/29-09-1966, ΦΕΚ 41/Δ'/1967 (συμπλήρωση του 156/Δ'/1966), ΦΕΚ 120/Δ'/14-9-1967, ΦΕΚ 1/Δ'/11-1-1969, ΦΕΚ 139/Δ'/15-07-1969, ΦΕΚ 225/Δ'/28-11-1969 και ΦΕΚ 211/Δ'/26-09-1970, ΦΕΚ 253/Δ'/30-10-1970, ΦΕΚ 154/Δ'/31-5-1973, 160/Δ'/21-5-1977, ΦΕΚ 333/Δ'/24-9-1977, ΦΕΚ 414/Δ'/29-10-1977 (τροποποίηση του 139/Δ'/1969), ΦΕΚ 253/Δ'/30-10-1970, ΦΕΚ 80/Δ'/22-3-1973, ΦΕΚ 130/Δ'/15-5-1974, ΦΕΚ 424/Δ'/23-12-1976, ΦΕΚ 135/Δ'/23-3-1978, ΦΕΚ 545/Δ'/29-7-1988, ΦΕΚ 42/Δ'/1993, ΦΕΚ 943/Δ'/3-11-1997, ΦΕΚ 94/Δ'/18-2-1998, ΦΕΚ 193/Δ'/13-3-2002, ΦΕΚ 363/Δ'/5-4-2005, ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/13-2-2009, ΦΕΚ 383/ΑΑΠΘ/6-8-2009).

Η υπόλοιπη περιοχή αποτελεί την εντός των διοικητικών ορίων και εκτός σχεδίου περιοχή της Κοινότητας Παπάγου, όπου βρίσκονται χωροθετημένα: το Κέντρο Νεότητας και οι αθλητικές εγκαταστάσεις (πρώην Ε.Α.Κ. Παπάγου), πολυκατοικίες κατοικίας του 20^{ου} προγράμματος του ΑΟΟΑ, το Στρατόπεδο Φακίνου, το κτήριο των γραφείων του Α.Ο.Ο.Α, το Εμπορικό Κέντρο της οδού Πίνδου, η Ιερά Μονή Αγίου Ιωάννη του Θεολόγου, η Αγία Ελεούσα, ο Αθλητικός Όμιλος Αντισφαίρισης Παπάγου, οι εγκαταστάσεις της ΕΥΔΑΠ, η Μονή Αστερίου και το Κοιμητήριο Παπάγου.

Όπως έχει ήδη αναλυθεί στην Α' Φάση της μελέτης, η τελευταία επέκταση της Κοινότητας η οποία εγκρίθηκε με το από 29.5.1979 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 321/Δ'/1979) «Περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως των Ρυμοτομικών Σχεδίων Αθηνών, Ζωγράφου και Παπάγου και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεων των οικοπέδων αυτών», ακυρώθηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) με την υπ' αριθ. 3754/1981 Απόφαση, καθώς αναφερόταν σε έκταση η οποία

είχε χαρακτηριστεί δασική. Στο διάστημα που μεσολάβησε μέχρι την ακύρωσή του ανεγέρθησαν οι πολυκατοικίες του 20^{ου} προγράμματος του Α.Ο.Ο.Α.(περιλαμβάνονται τα γραφεία του Α.Ο.Ο.Α και το εμπορικό Κέντρο της οδού Πίνδου). Πρόκειται δηλαδή για κτήρια που δημιουργήθηκαν νόμιμα και περιλαμβάνονταν στο ρυμοτομικό σχέδιο μέχρι την ακύρωση της προαναφερόμενης επέκτασης από το ΣτΕ. Σήμερα, αυτά υφίστανται νόμιμα στην εκτός σχεδίου περιοχή της Κοινότητας. Τα εν λόγω κτήρια βρίσκονται σε συνέχεια του υφιστάμενου εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εντός των ΟΤ με αριθμούς 453, 457, 461, 462, 464, 470, 471, 474, 418, 380, 381, 382, 378, 375, που αντιστοιχούν στο ακυρωθέν, από 29-5-1979 Π.Δ/γμα. Αποτελούν περιοχές οργανικά συνδεδεμένες με τον υπάρχοντα πολεοδομικό ιστό της πόλης.

Επίσης, θα πρέπει να αναφέρουμε ότι το ακυρωθέν Δ/γμα περιελάμβανε και όμορα ΟΤ από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης. Η διαμορφωμένη κατάσταση αυτών των ΟΤ, που γειτνιάζουν με την παραπάνω περιοχή, παρουσιάζουν διαφορές έναντι του σχεδίου διότι, λόγω εφαρμογής της ρυμοτομίας στο έδαφος στα συγκεκριμένα ΟΤ. Στο διάστημα που ίσχυε το Δ/γμα του 1979 κατασκευάστηκαν αρκετές ιδιωτικές οικοδομές στα όμορα ΟΤ με βάση το ισχύον Δ/γμα και μελλοντικά ακυρωθέν. Έτσι, αυτά τα ΟΤ παρουσιάζουν μετατοπίσεις έναντι του ισχύοντος εγκεκριμένου σχεδίου, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτησίες να αδυνατούν να ανεγείρουν νέες οικοδομές.

Αυτά τα όμορα ΟΤ με τους κοινόχρηστους χώρους τους, που παρουσιάζουν μετατοπίσεις έναντι του ισχύοντος εγκεκριμένου σχεδίου πόλης λόγω ενσωμάτωσης στο ακυρωθέν Δ/γμα είναι :

- στις περιοχές Ι, ΙΙ, ΙΙΙ : τα ΟΤ 178, 205, 206, 207δ, 208δ, 207γ, 208, 207β, 207α, 255, 254, 253, 252, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 308, 307, 302, 298, 297, 287
- στην περιοχή ΙV : τα ΟΤ 321, 322, 323
- στην περιοχή V : τα ΟΤ 261, 260, 259, 258, 357, 368, 369, 370, 371, 372, 373.

Με βάση τα όσα προαναφέρθηκαν, κρίθηκε απαραίτητη η ενσωμάτωση των κτηρίων αυτών στο σχέδιο πόλης, με παράλληλη διασφάλιση του υφιστάμενου ισοζυγίου ελεύθερων χώρων – χώρων πρασίνου στην κάθε προτεινόμενη προς ένταξη περιοχή. Επιπλέον, στο πλαίσιο ενός άρτιου και ολοκληρωμένου σχεδιασμού, κρίθηκε αναγκαία και η ενσωμάτωση των ήδη διαμορφωμένων κοινωφελών εγκαταστάσεων. Σημειώνεται ότι, οι αθλητικές εγκαταστάσεις της οδού Νευροκοπίου (ΟΤ 481 – ακυρωθέν με το από 29-5-1979 Π.Δ., ΦΕΚ 321/Δ'/1979) κατασκευάστηκαν από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού και από το έτος 1995 ανήκουν ιδιοκτησιακά στο Δήμο. Πρόκειται για μια τυπική αλλά και ουσιαστική ένταξη των παραπάνω περιοχών στη λειτουργική δομή της πόλης, ρύθμιση η οποία δίνει τέλος σε ένα διαιωνιζόμενο καθεστώς ασάφειας, ικανοποιώντας ταυτοχρόνως πολεοδομικά και κοινωνικά κριτήρια.

Τέλος, προτείνεται να ενσωματωθεί στη Κοινότητα Παπάγου η περιοχή της πλατείας Δερέκα.

Πιο συγκεκριμένα, προτείνονται προς ένταξη στο σχέδιο πόλης περιοχές που αποτελούνται από έξι (6) διακεκριμένα τμήματα :

Προτεινόμενη περιοχή προς ένταξη I

Χωροθετείται στο δυτικό τμήμα της Κοινότητας και περιλαμβάνει:

- Πολυκατοικίες κατοικίας του 20^{ου} προγράμματος του Α.Ο.Ο.Α. επί της οδού Νευροκοπίου (επτά (7) πολυκατοικίες) (ΟΤ 470, 471, 474)
- Χώρους στάθμευσης (P3 & P6)
- Παιδική Χαρά (ΟΤ 473)

Δυτικά, σε επαφή με την παραπάνω περιοχή, υφίσταται τμήμα της Ζώνης Δ1 (Πυρήνα Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή) (περιοχή που είχε προταθεί αρχικά από τη μελέτη ως ΠΟΑ2-Ιβ), η οποία περιλαμβάνει αθλητικές εγκαταστάσεις (πρώην Ε.Α.Κ. Παπάγου ΟΤ 481 – ακυρωθέν με το από 29.5.1979 Π.Δ., Δ' 321), το Κέντρο Νεότητας – Δημοτικό Γυμναστήριο (ΟΤ 477 – ακυρωθέν με το ως άνω Π.Δ.) και το χώρο στάθμευσης «Ρ6» του ΟΤ 470.

Σύνολο παραπάνω εκτάσεων : 101 στρέμματα.

Προτεινόμενη περιοχή προς ένταξη II

Χωροθετείται επίσης στο δυτικό τμήμα της Κοινότητας και περιλαμβάνει :

- Πολυκατοικίες κατοικίας του 20^{ου} προγράμματος του Α.Ο.Ο.Α. επί της οδού Πίνδου (δέκα (10) πολυκατοικίες) (ΟΤ 461, 464)
- Χώρους στάθμευσης (P9 & P10)
- Το εμπορικό κέντρο της οδού Πίνδου (ΟΤ 462)
- Το κτήριο των γραφείων του Α.Ο.Ο.Α. (ΟΤ 462)

Βόρεια, σε επαφή με την παραπάνω περιοχή, υφίσταται τμήμα της Ζώνης Δ1 (Πυρήνα Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή) (περιοχή που είχε προταθεί αρχικά από τη μελέτη ως ΠΟΑ2-ΙΙβ), η οποία περιλαμβάνει ελεύθερους αδόμητους χώρους και παιδική χαρά (ΟΤ 255α).

Σύνολο παραπάνω εκτάσεων : 89 στρέμματα.

Προτεινόμενη περιοχή προς ένταξη III

Χωροθετείται στο νοτιοδυτικό τμήμα της Κοινότητας και περιλαμβάνει :

- Πολυκατοικίες κατοικίας του 20^{ου} προγράμματος του Α.Ο.Ο.Α. επί της οδού Παπακωνσταντίνου (τρεις (3) πολυκατοικίες) (ΟΤ 453)
- Χώρους στάθμευσης (P14)
- ελεύθερους χώρους.

Έκταση : 7 στρέμματα.

Προτεινόμενη περιοχή προς ένταξη IV

Χωροθετείται στο νοτιοανατολικό τμήμα της Κοινότητας και περιλαμβάνει :

- Πολυκατοικίες κατοικίας του 20^{ου} προγράμματος του Α.Ο.Ο.Α. στη διασταύρωση των οδών Μαυραγάνη και Δογαροπούλου (τέσσερις (4) πολυκατοικίες) (ΟΤ 418)
- Χώρους στάθμευσης (Ρ40)
- Την περιοχή του κυκλικού κόμβου της οδού Μαυραγάνη.

Έκταση : 5 στρέμματα.

Προτεινόμενη περιοχή προς ένταξη V

Χωροθετείται στο ανατολικό τμήμα της Κοινότητας και περιλαμβάνει :

- Πολυκατοικίες κατοικίας του 20^{ου} προγράμματος του Α.Ο.Ο.Α. μεταξύ των οδών Χριστόδουλου Καραθανάση και Χατζηκωνσταντή (μία (1) πολυκατοικία) (ΟΤ 375) και μεταξύ των οδών Μακεδονίας, Αγ. Σαράντα και Χατζηκωνσταντή (τέσσερις (4) πολυκατοικίες) (ΟΤ 378)
- Ελεύθερους χώρους (περιλαμβάνεται και παιδική χαρά) (ΟΤ 379)
- Χώρους στάθμευσης

Έκταση : 43 στρέμματα.

Προτεινόμενη περιοχή προς ένταξη VI

Χωροθετείται επίσης στο ανατολικό τμήμα της Κοινότητας και περιλαμβάνει :

- Πολυκατοικίες κατοικίας του 20^{ου} προγράμματος του Α.Ο.Ο.Α. μεταξύ των οδών Μακεδονίας - Αναστάσεως και Χατζηκωνσταντή (δέκα οχτώ (18) πολυκατοικίες) (ΟΤ 380, 381, 382)
- Χώρους στάθμευσης (Ρ46, Ρ47)

Έκταση : 37 στρέμματα.

Σημειώνεται ότι, η περιοχή της πλατείας Δερέκα (δυτικό τμήμα Κοινότητας, οδός Ιωνίας), που στην αρχική υποβληθείσα στο ΥΠΕΝ πρόταση προτεινόταν για ένταξη στο σχέδιο πόλης ως περιοχή VII, περιλαμβάνεται στη Ζώνη Δ2 του Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή (έκταση : 42 στρέμματα).

Στην παρούσα πρόταση, το σύνολο της περιοχής του υφιστάμενου εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και των προτεινόμενων προς ένταξη τμημάτων, οργανώθηκε σε μία (1) Πολεοδομική

Ενότητα (Π.Ε.), δεδομένου του σχετικά ομοιογενούς πολεοδομικού χαρακτήρα όλων των περιοχών και των παρόμοιων πληθυσμιακών χαρακτηριστικών, πυκνοτήτων κλπ.

Πιο συγκεκριμένα, τα κριτήρια σύμφωνα με τα οποία η Κοινότητα Παπάγου οργανώθηκε σε μία (1) Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε) συνοψίζονται στα εξής :

- Διασφάλιση χρήσεων τοπικού κέντρου καθημερινών αναγκών για όλους τους κατοίκους της Κοινότητας, με ταυτόχρονη προστασία της βασικής χρήσης της κατοικίας.
- Εξασφάλιση άμεσης πρόσβασης σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εγκαταστάσεις για όλους τους κατοίκους.
- Τα ομοιογενή χαρακτηριστικά του δομημένου περιβάλλοντος (μέγεθος ΟΤ, ύψος κτηρίων, παλαιότητα κλπ.).
- Τις ομοιογενείς πληθυσμιακές πυκνότητες και χαρακτηριστικά.

Η Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.1) περιλαμβάνει την περιοχή του υφιστάμενου εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου καθώς και των περιοχών προς ένταξη, συνολικής επιφάνειας 2.381 στρέμματα.

Στην πρόταση ΓΠΣ, καθορίζονται περιοχές ισχύος του Π.Δ.Προστασίας Υμηττού σε όλη την έκταση της Κοινότητας, σύμφωνα με το νέο, υπό έγκριση Π.Δ., οι οποίες περιλαμβάνουν :

- Τμήματα της ΖΩΝΗΣ Α, κυρίως της Ζώνης Α1 και μικρό τμήμα της Α2.
- Τμήματα της ΖΩΝΗΣ Δ (Μητροπολιτικό Πάρκο Γουδή) και πιο συγκεκριμένα των Ζωνών Δ1 και Δ2.
- Τμήματα της ΖΩΝΗΣ Γ (Αρχαιολογική προστασία).

Στις περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος περιλαμβάνονται ο χώρος στη θέση “Κορακοβούνι”, η Μονή Αστερίου και ο Πύργος Ανθούσας Υμηττού.

- Τμήματα της ΖΩΝΗΣ Ε και πιο συγκεκριμένα των Ζωνών Ε1 (Αθλητισμός - Πολιτισμός – Αναψυχή), Ε3 (Κοιμητήρια) και Ε5 (Σταθμοί Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων).

Π.1.3 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Π.1.3.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ – ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ

Στη συνέχεια αναπτύσσεται η μεθοδολογία και οι παραδοχές που γίνονται για την εκτίμηση του μεγέθους του μόνιμου πληθυσμού της Κοινότητας, πλέον στο έτος στόχο 2031. Λόγω των σχετικών ομοιομορφων χαρακτηριστικών που παρουσιάζει η Κοινότητα και αναφέρθηκαν παραπάνω, η Κοινότητα αντιμετωπίζεται ως μία (1) Πολεοδομική Ενότητα.

Η εκτίμηση του πληθυσμού επιλέχθηκε να γίνει με βάση τον αριθμό των κατοικιών.

Από την καταμέτρηση και μεταβολή του αριθμού των κατοικιών και με την παραδοχή «αριθμός ατόμων / κατοικία = τρία (3)», προέκυψε υπολογισμός πληθυσμού έτους 2021 ίσος με 20.958 κατοίκους¹.

Όμως, η σχετική σταθερότητα του πληθυσμού στην εικοσαετία 1991 - 2011 (14.175 - 13.799 – 13.699) δείχνει ότι, ο παραπάνω υπολογισμός είναι σκόπιμο να αναθεωρηθεί, με βάση τα παρακάτω :

Ενώ, ο «αριθμός κατοικιών» και το «μέγεθος του πληθυσμού ΕΛΣΤΑΤ» δεν αμφισβητούνται (στοιχεία αντικειμενικής καταγραφής), η παραδοχή μέσου αριθμού ατόμων ανά κατοικία = 3 προκύπτει ότι, οδηγεί σε εσφαλμένο συμπέρασμα. Με την παραδοχή δύο (2) ατόμων ανά κατοικία, που είναι λογικό λόγω επιπτώσεων της οικονομικής κρίσης 2011-2021 και φυγής κατοίκων (κυρίως νέων) στο εξωτερικό, ο πληθυσμός εκτιμάται με μεγαλύτερη ακρίβεια.

Ταυτόχρονα όμως, ο οικισμός του Παπάγου παρέχει υψηλού επιπέδου συνθήκες κατοικίας : πράσινο, εξυπηρέτηση Μετρό, αλλά και εγγύτητα με το κέντρο. Από κανένα στοιχείο δεν προκύπτει ότι, ο πληθυσμός πρόκειται να μειώνεται σε βάθος χρόνου. Αντίθετα, είναι ελκυστική επιλογή κατοικίας. Με βάση τη σταθερότητα του πληθυσμού και τη μικρή ανοικοδόμηση που παρατηρείται σήμερα, είναι λογικός ένας υπολογισμός ελαφράς ανόδου του πληθυσμού, σε ορίζοντα δεκαετίας (της τάξεως του 8 – 10 %).

Σήμερα, συλλέχθηκαν στοιχεία από τη ΔΕΔΔΗΕ όσον αφορά στους εγκατεστημένους μετρητές ηλεκτρικού ρεύματος στην Κοινότητα, από το 2013 έως 2020, ως εξής :

Πίνακας 1.1 : Εγκατεστημένοι μετρητές ηλεκτρικού ρεύματος

Έτος	Συνολικές Παροχές	Μεταβολή στα έτη
2013	7.504	
2017	7.696	192
2019	7.766	70
2020	7.820	54
	Σύνολο	316

Πηγή ΔΕΔΔΗΕ

Στην πενταετία 2013 - 2017 ο ρυθμός ανάπτυξης είναι περίπου 38 παροχές στο έτος, στη διετία 2018 - 2019 ο ρυθμός ανάπτυξης είναι 35 παροχές στο έτος και στο έτος 2020 ο ρυθμός ανάπτυξης είναι 54 παροχές. Το έτος 2020 υπάρχει μεγάλη ανοικοδόμηση στην Κοινότητα, όπου

¹ Τα πληθυσμιακά δεδομένα στην Α' Φάση υπολογίστηκαν λαμβάνοντας υπόψη το πλήθος : των κατοικιών από την απογραφή κτηρίων ΕΛΣΤΑΤ έτους 2000, των εκδοθέντων οικοδομικών αδειών 2001- 2009 και των εγκατεστημένων μετρητών ΔΕΗ. Με βάση την παραδοχή αριθμός ατόμων / κατοικία = τρία (3), υπολογίστηκε αρχικά πληθυσμός 21.264 κάτοικοι (πλήθος κτηρίων / οικ. άδειες) και ακολούθως 21.900 κάτοικοι (μετρητές ΔΕΗ). Έτσι προέκυψε πληθυσμιακό μέγεθος 21.500 κατοίκων ως μέσος όρος.

ανεγέρθηκε σημαντικός αριθμός πολυκατοικιών. Η αυξητική μεταβολή στις νέες παροχές σε αυτή την οκταετία είναι υπαρκτή, όπως αποτυπώνεται στον παραπάνω Πίνακα.

Πίνακας 1.2 : Κτήρια κατά χρήση

Περιγραφή διοικητικής διαίρεσης	Σύνολο κτηρίων	Κτήρια αποκλειστικής χρήσης							Κτήρια μικτής χρήσης			
		Σύνολο κτηρίων αποκλειστικής χρήσης	Αποκλειστική χρήση κτηρίων						Σύνολο κτηρίων μικτής χρήσης	Κύρια χρήση κτηρίων μικτής χρήσης		
			Κατοικία	Εκκλησία	Μοναστήρι	Σχολικό κτίριο	Κατάστημα	Γραφείο αυτοκινήτων		Κατοικία	Κατάστημα	Γραφείο αυτοκινήτων
Κοινότητα Παπάγου	2.542	2.479	2.408	12	16	18	2	23	63	56	5	2

πηγή ΕΛΣΤΑΤ 2011

Το ποσοστό αύξησης του πληθυσμού θα μπορούσε να υπολογιστεί με βάση το ποσοστό αύξησης των εγκατεστημένων μετρητών ρεύματος στην οκταετία 2013 – 2020, το οποίο είναι 4,2 %. Άρα, και το ποσοστό αύξησης του πληθυσμού στη δεκαετία 2011 - 2021 μπορεί να εκτιμηθεί σε 4,2 %. Όσον αφορά στον πληθυσμό του έτους 2031, ο υπολογισμός μπορεί να γίνει με βάση και την αύξηση του ποσοστού λόγω ανοδικής πορείας της οικοδομικής δραστηριότητας που παρατηρείται στην Κοινότητα Παπάγου. Βάσει των παραπάνω, είναι βάσιμος ο υπολογισμός ποσοστού πληθυσμιακής αύξησης της τάξεως του 5% για τη δεκαετία 2021 - 2031. Έτσι προκύπτει ο Πίνακας Π.1.3 :

Πίνακας Π.1.3: Εκτίμηση πληθυσμού σε μία Π.Ε.

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 1991	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2001	ΔΕΙΚΤΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 10ΕΤΙΑΣ (%)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΡΙΘΜΟΥ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ			ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΕΛΣΤΑΤ		ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	
				2011	2021	2031	2001	2011	2021	2031
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Π.Ε. 1	5.577	6.003	7,65	6.462	7.820	8.418	13.799	13.699	14.274	14.988

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ και επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

- Στήλες 1&2: ο αριθμός κατοικιών με βάσει τα επίσημα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ ανά ΟΤ

- Στήλη 3: Δείκτης μεταβολής αριθμού κατοικιών 1991 - 2001
- Στήλη 4: Εκτίμηση αριθμού κατοικιών βάσει δείκτη μεταβολής αριθμού κατοικιών 1991 - 2001
- Στήλη 5: αριθμός κατοικιών βάση των εγκατεστημένων μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος
- Στήλες 6: Εκτίμηση αριθμού κατοικιών
- Στήλη 9: Εκτίμηση πληθυσμού με την παραδοχή ότι το ποσοστό αύξησης αυτού θα είναι 4,2% βάσει του ποσοστού αύξησης των εγκατεστημένων μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος
- Στήλη 10: Εκτίμηση πληθυσμού με την παραδοχή ότι το ποσοστό αύξησης αυτού θα είναι 5% βάσει του ποσοστού αύξησης των εγκατεστημένων μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος

Π.1.3.2 ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ

Στη συνέχεια εκτιμάται η υφιστάμενη χωρητικότητα σε συνδυασμό με τον προβλεπόμενο πληθυσμό για το έτος 2031.

Στον Πίνακα Π.1.3 ο υπολογισμός του πληθυσμού γίνεται, επιπρόσθετα, αφού προηγουμένως τεθεί ως ζητούμενο, ο οικιστικός χώρος να ανταποκρίνεται στις αυξημένες απαιτήσεις για ποιότητα δομημένου περιβάλλοντος, ώστε η Κοινότητα να συνεχίσει να προσφέρει κατοικία αυξημένων απαιτήσεων (μείωση του σημερινού Σ.Δ. σε 0,9 τόσο στην εντός σχεδίου περιοχή – με εξαίρεση την περιοχή του πολεοδομικού κέντρου - όσο και στις προτεινόμενες προς ένταξη περιοχές, όπως αναλυτικά φαίνεται στην παράγραφο Π.3.2).

Ο βαθμός κορεσμού εκτιμήθηκε με βάση επιτόπιες παρατηρήσεις και τη φυσιογνωμία της Πολεοδομικής Ενότητας. Για τον υπολογισμό των αναγκών για κοινωνική και τεχνική υποδομή του θεωρητικού πληθυσμού, δηλαδή της προβολής του πληθυσμού στο έτος στόχο 2031, εκτιμήθηκε συντελεστής κορεσμού μικρότερος της μονάδας.

Μετά τον υπολογισμό της χωρητικότητας και με αναφορά στον προβλεπόμενο για το 2031 πληθυσμό, στην τελευταία στήλη του Πίνακα Π.1.4 υπολογίζεται το ισοζύγιο μεταξύ της θεωρητικής χωρητικότητας σε κατοίκους και της πληθυσμιακής πρόβλεψης για το 2031. Έτσι εκτιμώνται οι δυνατότητες της εντός σχεδίου περιοχής του Παπάγου να καλύψει την πληθυσμιακή εξέλιξη.

Η κοινότητα Παπάγου δεν είναι πυκνοδομημένη, σύστημα δόμησής της είναι το «πανταχόθεν ελεύθερο», με μεγάλες πρασιές και αρκετό κοινόχρηστο πράσινο λόγω της φυσιογνωμίας της. Βάσει αυτών, είναι λογική η εκτίμηση σταθερότυπου δόμησης ανά κάτοικο 40 τμ. (το σταθερότυπο δόμησης μπορεί να λαμβάνει τιμές από 28 – 45 τμ./κάτοικο).

Στον πίνακα Π.1.4 παρατηρούμε ότι, για την εκτίμηση του πληθυσμού στο έτος 2031 η χωρητικότητα του οικισμού επαρκεί.

Πίνακας Π.1.4: Χωρητικότητα Π.Ε*

Εκταση (Ha)	μέσος Σ.Δ.	Σταθερότυπο ωφέλιμης κατοικίας (τμ./κατ.)	Σταθερ. γής για κοινωνική & τεχνική υποδομή	Θεωρητική πυκνότητα (επιτρεπόμενοι κατ./Ha)	Συντελ. κορεσμού	Σύνολο χωρητικό- τητας	Πληθυσμός 2021	Υπολειπόμενη χωρητικότητα σε άτομα 2021	Πληθυσμός 2031	Υπολειπόμενη χωρητικότητα σε άτομα 2031
ε	σ	k	u	$d = \sigma / (k + u\sigma) * 10^4$	λ	$C = \varepsilon d \lambda$	P	$C' = C - P$	P'	$C'' = C - P'$
238,11	0,9	40	25	144	0,7	24.001	14.274	9.727	14.988	9.013

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας

Μελέτης

* Τα σταθερότυπα για την εκτίμηση της χωρητικότητας των Π.Ε. προκύπτουν βάσει της υπ'αρ. 10788/5.3.2004 ΥΑ., (ΦΕΚ 285Δ/5-3-2004) Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης "ανοικτής πόλης" και των πολεοδομικών μελετών'.

Π.1.4 ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ / ΡΟΛΟΣ

Η Κοινότητα Παπάγου χωροθετείται σε κομβική θέση, καθώς περιβάλλεται από τρεις (3) οδικούς άξονες μεγάλης κυκλοφοριακής σημασίας (Δυτική Περιφερειακή Λεωφόρος Υμηττού, Λεωφόρος Κατεχάκη, Λεωφόρος Μεσογείων). Επιπλέον, εξυπηρετείται από το σταθμό του μετρό «Εθνική Άμυνα».

Η Κοινότητα Παπάγου συγκεντρώνει ταυτόχρονα :

1. Κατοικία
2. Σημαντικό αριθμό Κεντρικών Λειτουργιών

Σε επίπεδο διοικητικών λειτουργιών η Κοινότητα υπάγεται στις υπηρεσίες της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών.

Από άποψη εμπορικών λειτουργιών, η Κοινότητα εξυπηρετείται από την τοπική αγορά (περιορισμένα σε αριθμό καταστήματα), για την κάλυψη κυρίως των βασικών αναγκών, από τις εμπορικές χρήσεις της Λεωφόρου Μεσογείων, των Κοινοτήτων Χολαργού και Νέου Ψυχικού αλλά και από το Κέντρο της Αθήνας.

Από άποψη Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων - Αναψυχής, πέραν των τοπικών, η Κοινότητα Παπάγου έχει σχέση με τη Κοινότητα Χολαργού, με τα Βόρεια Προάστια και με το Κέντρο της Αθήνας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.2

ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

(Τα παρακάτω αποτυπώνονται στο **Χάρτη Π.2: Χρήσεις γης και προστασία περιβάλλοντος**).

Π.2.1 ΓΕΝΙΚΑ

Στο παρόν κεφάλαιο εξειδικεύονται οι προτεινόμενες χωρικές ρυθμίσεις που αναφέρονται στο προηγούμενο κεφάλαιο (κεφάλαιο και χάρτης Π.1).

Εντός της περιοχής μελέτης καθορίζονται:

- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ)
- Περιοχές ισχύος Π.Δ. Προστασίας όρους Υμηττού : Ζώνες Α, Γ, Δ και Ε όρους Υμηττού.

Π.2.2 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΠΟΑ)

Πρόκειται για:

- τις περιοχές που διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (ΠΟΑ 1) και
- περιοχές των οποίων το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ακυρώθηκε και προτείνεται η επανέγκριση και ενσωμάτωσή τους στις εντός σχεδίου περιοχές (ΠΟΑ 2) (I – VII).

ΠΟΑ 1

Η εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή που έχει ρυθμιστεί με τα : ΦΕΚ 19Α/31-01-1953, ΦΕΚ 23Δ/21-1-1960 (τροποποίηση του 19Α/1953), ΦΕΚ 14Δ/12-02-1962, ΦΕΚ 40Δ/12-4-1962, ΦΕΚ 84Δ/9-7-1962, ΦΕΚ 94Δ/29-6-1964, ΦΕΚ 182/Δ/30-11-1968, ΦΕΚ 156/Δ/29-09-1966, ΦΕΚ 41Δ/1967 (συμπλήρωση του 156Δ/1966), ΦΕΚ 120Δ/14-9-1967, ΦΕΚ 1Δ/11-1-1969, ΦΕΚ 139Δ/15-07-1969, ΦΕΚ 225Δ/28-11-1969 και ΦΕΚ 211Δ/26-09-1970, ΦΕΚ 253Δ/30-10-1970, ΦΕΚ 154Δ/31-5-1973, 160Δ/21-5-1977, ΦΕΚ 333Δ/24-9-1977, ΦΕΚ 414Δ/29-10-1977 (τροποποίηση του 139Δ/1969), ΦΕΚ 253Δ/30-10-1970, ΦΕΚ 80Δ/22-3-1973, ΦΕΚ 130Δ/15-5-1974, ΦΕΚ 424Δ/23-12-1976, ΦΕΚ 135Δ/23-3-1978, ΦΕΚ 545Δ/29-7-1988, ΦΕΚ 42Δ/1993, ΦΕΚ 943Δ/3-11-1997, ΦΕΚ 94Δ/18-2-1998, ΦΕΚ 193Δ/13-3-2002, ΦΕΚ 363Δ/5-4-2005, ΦΕΚ 63ΑΑΠ/13-2-2009, ΦΕΚ 383 ΑΑΠΘ/6-8-2009. Καταλαμβάνει έκταση 2.091 στρεμμάτων.

Σχετικά με τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης ισχύουν τα όσα αναλυτικά περιγράφονται στη συνέχεια στο Κεφάλαιο Π.3.

ΠΟΑ 2

Όπως αναλύθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο (Π.1), προτείνονται οι εξής έξι (6) περιοχές προς ένταξη στο σχέδιο :

ΠΟΑ 2 (I) : Περιοχή που περιλαμβάνει πολυκατοικίες με χρήση κατοικία του 20^{ου} προγράμματος του Α.Ο.Ο.Α (οδός Νευροκοπίου), χώρους στάθμευσης και ελεύθερους χώρους (ΠΟΑ2-Ια).

Δυτικά, σε επαφή με την παραπάνω περιοχή, υφίσταται τμήμα της Ζώνης Δ1 (Πυρήνα Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή) (περιοχή που είχε προταθεί αρχικά από τη μελέτη ως ΠΟΑ2-Ιβ), η οποία περιλαμβάνει αθλητικές εγκαταστάσεις (πρώην Ε.Α.Κ. Παπάγου ΟΤ 481 – ακυρωθέν με το

από 29.5.1979 Π.Δ., Δ' 321), το Κέντρο Νεότητας – Δημοτικό Γυμναστήριο (ΟΤ 477 – ακυρωθέν με το ως άνω Π.Δ.) και το χώρο στάθμευσης «Ρ6» του ΟΤ 470.

ΠΟΑ 2 (II) : Περιοχή που περιλαμβάνει πολυκατοικίες με χρήση κατοικία του 20^{ου} προγράμματος του Α.Ο.Ο.Α (οδός Πίνδου), το Εμπορικό Κέντρο, χώρους στάθμευσης και το κτήριο Γραφείων του Α.Ο.Ο.Α (ΟΤ 461, 462, 464 και Ρ9) (ΠΟΑ2-ΙΙΑ).

Βόρεια, σε επαφή με την παραπάνω περιοχή, υφίσταται τμήμα της Ζώνης Δ1 (Πυρήνα Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή) (περιοχή που είχε προταθεί αρχικά από τη μελέτη ως ΠΟΑ2-ΙΙΒ), η οποία περιλαμβάνει ελεύθερους αδόμητους χώρους και παιδική χαρά (ΟΤ 255α).

ΠΟΑ 2 (III), (IV), (V), (VI) : Περιοχές που περιλαμβάνουν πολυκατοικίες με χρήση κατοικία του 20^{ου} προγράμματος του Α.Ο.Ο.Α.

Σημειώνεται ότι, η περιοχή της πλατείας Δερέκα (δυτικό τμήμα Κοινότητας, οδός Ιωνίας), που στην αρχική υποβληθείσα στο ΥΠΕΝ πρόταση προτεινόταν για ένταξη στο σχέδιο πόλης ως περιοχή VII, περιλαμβάνεται στη Ζώνη Δ2 του Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή.

Οι περιοχές (I), (II), (III), (IV), (V) και (VI) είχαν πολεοδομηθεί κατά την υλοποίηση του 20^{ου} προγράμματος του Α.Ο.Ο.Α, βάσει εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και είχαν ακολουθηθεί όλες οι νόμιμες πολεοδομικές διαδικασίες για την υλοποίηση όλων των κατασκευών (πολυκατοικίες, αθλητικές εγκαταστάσεις, χώροι στάθμευσης, εμπορικό κέντρο, ελεύθεροι χώροι). Κατ' ακολουθία, η παρούσα μελέτη προτείνει προς ένταξη στο σχέδιο πόλης τις περιοχές εντός των οποίων υφίστανται νομίμως κατασκευασθέντα κτήρια και εγκαταστάσεις, με τους όρους δόμησης και τους περιορισμούς που ισχύουν για το σύνολο της Κοινότητας Παπάγου.

Για τις περιοχές που εντάσσονται στις Ζώνες Δ1 και Δ2 του Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή, γίνεται αναλυτική αναφορά στη συνέχεια του κεφαλαίου.

Π.2.3 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΣΧΥΟΣ Π.Δ.ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΟΡΟΥΣ ΥΜΗΤΤΟΥ

Όπως αναλυτικά περιγράφηκε στην Α' Φάση της μελέτης, στο ανατολικό τμήμα της Δ.Ε. βρίσκεται ο ορεινός όγκος Υμηττού, τμήμα του οποίου βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων της Κοινότητας Παπάγου. Ο Υμηττός είναι ένας από τους ορεινούς όγκους που περικλείουν την πόλη των Αθηνών (Υμηττός, Πεντέλη, Πάρνηθα & Ποικίλο Όρος). Ο ορεινός όγκος του Υμηττού υψώνεται μεταξύ του νοτιοανατολικού τμήματος του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Πρωτεύουσας και των Μεσογείων Αττικής καλύπτοντας μία έκταση περίπου 81.000 στρεμμάτων. Αποτελεί το ανατολικό όριο της οικιστικής ανάπτυξης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Πρωτεύουσας.

Ο Υμηττός υπόκειται σε καθεστώς προστασίας με το Π.Δ «Καθορισμός μέτρων προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού και των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή – Ιλισίων» (ΦΕΚ 187/Δ'/16.6.2011, όπως ισχύει). Στόχοι του Π.Δ. ήταν :

- Η αυστηροποίηση της προστασίας (μείωση επιτρ. χρήσεων, αύξηση αρτιότητας, κατάργηση παρεκκλίσεων).
- Η οριοθέτηση Ζωνών και περιοχών αστικού πρασίνου.
- Η αντιμετώπιση της περιοχής ως υπό προστασία οικοσύστημα.
- Η εναρμόνιση με τις Ειδικές Ζώνες Διατήρησης της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ.
- Η σύνδεση του ορεινού όγκου με τον αστικό ιστό μέσω Μητροπολιτικών Πάρκων (Γουδή και Ιλισίων).

Είχαν καθοριστεί πέντε (5) Ζώνες προστασίας :

Ζώνη Α – Απόλυτη προστασία φύσης και μνημείων, οικοτόπων / χλωρίδας / πανίδας για ανάδειξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του όρους, χρήσεις συμβατές με την προστασία (έργα αντιπυρικής προστασίας, πεζοπορικές / ποδηλατικές διαδρομές κλπ.). Απαγορεύεται κάθε είδους δόμηση, υφιστάμενα μνημεία και νόμιμα κτίσματα επισκευάζονται χωρίς επεκτάσεις, εντάσσονται στη Ζώνη οι εκτάσεις εκατέρωθεν των ρεμάτων βάσει της οριοθέτησής τους, επιτρέπεται η τοποθέτηση ιστών συγκέντρωσης κεραιών ραδιοφ./TV, με στόχο την απομάκρυνση των υφισταμένων.

Ζώνη Β – Περιφερειακή ζώνη προστασίας : Γεωργικές χρήσεις, εκπαίδευση και υπαίθρια αναψυχή / πολιτισμός / αθλητισμός. Εκπαίδευση : Αρτιότητα 40 στρ. χωρίς παρεκκλίσεις, Σ.Δ.= 0,2 , κάλυψη 15% με τουλάχισ. το 50% του γηπέδου κάλυψη με ψηλό πράσινο, άνω των 3.000 τ.μ. απαιτείται διάσπαση όγκου κτηρίων. Γεωργία – αθλητισμός - πολιτισμός - αναψυχή : Αρτιότητα 20 στρ. χωρίς παρεκκλίσεις, μέγ. επιφ. κτηρίων ανά άρτιο γήπεδο 30 τμ., επιτρέπεται ένα δημοτικό βιοκλιματικό κέντρο περιβαλλ. εκπαίδευσης ανά Δήμο για τους Δήμους Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, Κρωπίας και Παιανίας, με συγκεκριμένους όρους.

Ζώνη Γ – Αρχαιολογικής προστασίας : Επιτρέπεται η γεωργική χρήση και ανέγερση γεωργικών αποθηκών εμβ. έως 30 τμ. σύμφωνα με την αρχαιολογική νομοθεσία, με αρτιότητα 20 στρ.

Ζώνη Δ – Μητροπολιτικά πάρκα Γουδή και Ιλισίων (υπό θεσμοθέτηση) : Υποπεριοχές Δ1 (πυρήνας των Πάρκων) και Δ2 (Περιφερειακές Ζώνες). Σημαντική έκταση της Δ.Κ. εμπίπτει στη Ζώνη Δ.

Ζώνη Ε – Ειδικές χρήσεις : Είναι δυνατή η λειτουργία υφιστάμενων κοιμητηρίων με βάση την κείμενη νομοθεσία.

Το παραπάνω Π.Δ. ακυρώθηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας μετά από αίτηση επτά (7) Δήμων της περιοχής. Οι Δήμοι Κρωπίας, Ελληνικού-Αργυρούπολης, Παπάγου-Χολαργού, Ηλιούπολης, Βάρης–Βούλας-Βουλιαγμένης, Παιανίας-Γλυκών Νερών και Γλυφάδας, προσέφυγαν ζητώντας την ακύρωση του Π.Δ., με το σκεπτικό ότι θα έπρεπε, σε εφαρμογή της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2001/42/ΕΚ, να είχε υποβληθεί σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) για την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Το Π.Δ. δεν είχε υποβληθεί σε διαδικασία ΣΠΕ διότι θεωρήθηκε ότι, δεν απαιτείται λόγω της θέσπισης από αυτό αυστηρότερου καθεστώτος προστασίας

(παράλληλα, το ισχύον τη χρονική στιγμή έγκρισης του Π.Δ. ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας - ν.1577/'85 δεν είχε υποβληθεί στην παραπάνω διαδικασία, αφού η Ευρωπαϊκή Οδηγία 2001/42/ΕΚ είναι μεταγενέστερη). Το ΣτΕ απέστειλε προδικαστικά ερωτήματα στο Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ) και το δικαστήριο αυτό απεφάνθη ότι, η εφαρμογή της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ στην προκειμένη περίπτωση είναι υποχρεωτική και άρα το Π.Δ. θα πρέπει να συνοδεύεται από διαδικασία ΣΠΕ.

Επιπλέον, λόγω της αξίας των δασικών οικοτόπων, η περιοχή υπόκειται σε καθεστώς προστασίας βάσει της κοινοτικής οδηγίας 92/43/ΕΟΚ και έχει ενταχθεί στο δίκτυο Natura 2000 με τον τίτλο «Υμηττός, Αισθητικό Δάσος Καισαριανής – Λίμνη Βουλιαγμένης» (GR 3000006), τμήμα του οποίου βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων της Κοινότητας Παπάγου. Περαιτέρω, τμήμα του ορεινού όγκου που επίσης βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων της Κοινότητας, αποτελεί Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (Υ.Α 25638/1968 ΦΕΚ Β/669/30-11-1968, Υ.Α 25638/27-3-1969, ΦΕΚ 236/Β/04-04-1969). Πρέπει να σημειωθεί πως τμήματα του Υμηττού διέπονται και από άλλα καθεστώτα προστασίας : Αισθητικό Δάσος Καισαριανής (Π.Δ. 91/22-01-1974 ΦΕΚ 31/Α/06-02-1974) και Καταφύγιο Άγριας Ζωής (Υ.Α 38070/19772/06-05-1976 ΦΕΚ 683/Β/24-05-1976). Τέλος, πολλά από τα είδη που απαντώνται στον Υμηττό προστατεύονται από το ευρωπαϊκό και διεθνές δίκαιο.

Σήμερα, τελεί υπό έγκριση το **νέο Π.Δ/γμα Προστασίας** του όρους Υμηττού και έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία της διαβούλευσης και έχει γνωμοδοτήσει σχετικά το ΚΕΣΥΠΟΘΑ (2021) και διαμορφώνεται ως εξής:

Σκοπός του νέου Διατάγματος είναι η αποτελεσματική προστασία του Όρους και των περιφερειακών αυτού εκτάσεων, με εφαρμογή κατάλληλης διαχείρισης για τη διατήρηση των τύπων φυσικών οικοτόπων, των ειδών χλωρίδας και πανίδας και των ενδιαιτημάτων τους, την ανάδειξη των σημαντικών φυσικών λειτουργιών του για το λεκανοπέδιο της Αττικής, την προστασία του τοπίου και τον έλεγχο της δόμησης.

Στην πρόταση ΓΠΣ, καθορίζονται περιοχές ισχύος του Π.Δ. Προστασίας Υμηττού σε όλη την έκταση της Κοινότητας, σύμφωνα με το νέο, υπό έγκριση Π.Δ., οι οποίες περιλαμβάνουν :

- Τμήματα της ΖΩΝΗΣ Α και πιο συγκεκριμένα της Ζώνης Α1 και μικρό τμήμα της Α2.
- Τμήματα της ΖΩΝΗΣ Δ (Μητροπολιτικό Πάρκο Γουδή) και πιο συγκεκριμένα των Ζωνών Δ1 και Δ2.
- Τμήματα της ΖΩΝΗΣ Γ (Αρχαιολογική προστασία).

Στις περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος περιλαμβάνονται ο χώρος στη θέση “Κορακοβούνι”, η Μονή Αστερίου και ο Πύργος Ανθούσας Υμηττού.

- Τμήματα της ΖΩΝΗΣ Ε και πιο συγκεκριμένα των Ζωνών Ε1 (Αθλητισμός - Πολιτισμός – Αναψυχή), Ε3 (Κοιμητήρια) και Ε5 (Σταθμοί Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων).

Στο υπό έγκριση Π.Δ. Προστασίας καθορίζονται Ζώνες προστασίας, με στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε και Στ και καθορίζονται κατά Ζώνη χρήσεις γης ως εξής :

Ζώνη Α - Απόλυτη Προστασία της φύσης και των μνημείων (ΖΑ)

Πρόκειται για περιοχή όπου :

- Επιτρέπονται έργα αντιπυρικής προστασίας, πυροσβεστικοί κρουνοί, δασικής διαχείρισης, χάραξη μονοπατιών και ποδηλατικών διαδρομών.
- Προβλέπεται Ειδική μελέτη οργάνωσης της Ζώνης όπου μελετώνται : οι πορείες των πεζών, τα σημεία υπαίθριας αναψυχής, οι θέσεις θέας και παρατήρησης της ορνιθοπανίδας, ο τρόπος ανάδειξης των αξιόλογων φυσικών και ιστοριών στοιχείων, οι εισοδοί στη ζώνη, η οργάνωση των πυλών εισόδου και ο τρόπος σύνδεσής τους με τον αστικό ιστό. Οι πορείες των πεζών στη Ζώνη ακολουθούν την Υ.Α. 151344/165/2017 (Β' 206) «Καθορισμός τεχνικών προδιαγραφών χάραξης, σήμανσης, διάνοιξης και συντήρησης των ορειβατικών - πεζοπορικών μονοπατιών», όπως τροποποιήθηκε με την Υ.Α. 154551/1839/2017 (Β' 2562) και ισχύει σήμερα.
- Απαγορεύεται η δόμηση (επιτρέπονται μόνο επισκευές και αναστηλωτικές εργασίες σε ήδη υφιστάμενα κτήρια).
- Οριοθετείται ως Ζώνη Α έκταση πλ. 50 μ. εκατέρωθεν του άξονα των σημαντικότερων ρεμάτων του ορεινού όγκου.
- Προβλέπεται η απομάκρυνση κεραιών και η τοποθέτηση ιστών για τη συγκέντρωση των εγκαταστάσεων κεραιών ραδιοφωνίας - τηλεόρασης και του συνοδευτικού εξοπλισμού με τη δημιουργία Πάρκου Κεραιών.

Η Ζώνη Α καθορίζεται ως περιοχή υψηλής προστασίας της φύσης, με στόχο την προστασία των οικοτόπων, των ειδών χλωρίδας και πανίδας και την ανάδειξη των ιδιαίτερων φυσικών, γεωλογικών και ιστορικών χαρακτηριστικών του Υμηττού. Υποδιαιρείται στη Ζώνη Α1 και στη Ζώνη Α2. Στα όρια του ΓΠΣ εμπίπτουν κυρίως τμήματα της **Ζώνης Α1** : Στη Ζώνη αυτή :

(α) Στη Ζώνη Α1 επιτρέπονται μόνο χρήσεις γης που είναι συμβατές ή κρίνονται απαραίτητες για τις ανάγκες προστασίας της περιοχής, όπως έργα αντιπυρικής προστασίας, πυροσβεστικοί κρουνοί, πυροφυλάκια τα οποία μπορούν να ιδρύονται κατά το άρθρ. 16 του Ν.998/1979, εργασίες δασικής διαχείρισης, χάραξη μονοπατιών και ποδηλατικών διαδρομών. Επιτρέπονται οι ήπιες ανασχετικές παρεμβάσεις σε ρέματα και η μελισσοκομία. Απαγορεύεται το κάπνισμα μελισσών.

((β) Εντός της Ζώνης Α1 απαγορεύεται κάθε είδους δόμηση. Για τα υπάρχοντα μνημεία, νομίμως υφιστάμενα κτίσματα και υφιστάμενες εγκαταστάσεις ηλεκτρικής ενέργειας, επιτρέπεται η διενέργεια επισκευαστικών και αναστηλωτικών εργασιών, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, χωρίς καμία οικοδομική επέκταση.

(γ) Τα σημαντικότερα ρέματα του ορεινού όγκου (ρέμα Τζιώτη, �έμα Χαλιδούς, �έμα Βάρης, κλάδος Ιλισσού που διέρχεται από τον δήμο Παπάγου-Χολαργού) οριοθετούνται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Οριοθετείται ως ζώνη Α η έκταση η οποία καταλαμβάνει πλάτος 50μ. εκατέρωθεν του άξονα των σημαντικότερων ρεμάτων του ορεινού όγκου, όπως απεικονίζεται στα σχετικά διαγράμματα του άρθρου 2 του παρόντος. Το όριο αυτό, προσαρμόζεται αυτομάτως επί του οριοθετούμενου ορίου κάθε φορά που δημοσιεύεται σε ΦΕΚ η κατά νόμο οριοθέτηση των ρεμάτων αυτών.

(δ) Εντός της Ζώνης Α1 επιτρέπεται η κατασκευή και τοποθέτηση ιστών για τη συγκέντρωση των εγκαταστάσεων κεραιών ραδιοφωνίας - τηλεόρασης και του συνοδευτικού εξοπλισμού τους με στόχο την απομάκρυνση των υφισταμένων κεραιών στο πλαίσιο της δημιουργίας Πάρκου Κεραιών. Το είδος, ο αριθμός και η κατάλληλη από άποψη προστασίας του περιβάλλοντος και ασφάλειας των πτήσεων θέση των νέων ιστών, καθορίζεται με κοινή απόφαση των συναρμόδιων Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών, μετά από εκπόνηση μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας περί τηλεπικοινωνιών.

Στη **Ζώνη Α2** ισχύουν όλα όσα προβλέπονται για τη Ζώνη Α1 με την προσθήκη στις χρήσεις της γεωργικής χρήσης, χωρίς τη δυνατότητα ανέγερσης γεωργικών αποθηκών ή οποιουδήποτε άλλου τύπου δόμησης.

(ε) Στη Ζώνη Α2 ισχύουν όλα όσα προβλέπει η παρούσα παράγραφος για τη Ζώνη Α1 με την προσθήκη στις χρήσεις της υποπαραγράφου (α) της γεωργικής χρήσης, χωρίς τη δυνατότητα ανέγερσης γεωργικών αποθηκών ή οποιουδήποτε άλλου τύπου δόμησης. Μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας κύρωσης δασικών χαρτών στην Ζώνη Α, η γεωργική χρήση στη Ζώνη Α2 απαιτεί άδεια από το αρμόδιο Δασαρχείο.

(στ) Στις στρατιωτικές εγκαταστάσεις εντός της Ζώνης Α οποιαδήποτε οικοδομική επέκταση ή παραχώρηση σε τρίτο για την εξυπηρέτηση μη αμιγώς επιχειρησιακών σκοπών εθνικής σημασίας. Μέχρι την έκδοση της απόφασης του άρθρου 29 παρ.6 του Ν.4495/2017 εφαρμόζεται η 26229/1123/87 (Δ'749/1987) απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων.

Ζώνη Γ - Αρχαιολογικής προστασίας

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του υπό έγκριση Π.Δ.:

α) Επιτρέπεται η γεωργική χρήση και η ανέγερση γεωργικών αποθηκών εμβαδού έως 30 τμ., κατά τις διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας.

β) Ως ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας για την ανέγερση γεωργικών αποθηκών ορίζονται τα 20 στρ.

Στην περιοχή του ΓΠΣ περιλαμβάνονται :

Αρχαιολογικός χώρος στη θέση “Κορακοβούνι”

Όπως έχει αναλυθεί στην Α΄ Φάση, στις δυτικές παρυφές του Υμηττού, βρίσκεται η Ιερά Μονή Αγίου Ιωάννη του Θεολόγου. Πρόκειται για κηρυγμένο μνημείο μεταβυζαντινών χρόνων (Β.Δ./19-04-1921 ΦΕΚ 68/Α/26-04-1921, ΦΕΚ 384/Β/07-11-1959). Ανατολικά της Μονής και σε κοντινή απόσταση από αυτήν, χωροθετείται ο Ιερός Ναός Αγίας Ελεούσας ή Παναγίτσα, ο οποίος χρονολογείται στους μεταβυζαντινούς χρόνους. Τα παραπάνω υπάγονται στις αρμοδιότητες της 1^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων.

Μετά την παράδοση της Α΄ Φάσης λάβαμε από την Β΄ Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων το υπ΄ αριθ. πρωτ. 9240/27-01-2011 έγγραφο (σε απάντηση του υπ΄ αριθ. 316/17.09.2010 εγγράφου του Δήμου), σύμφωνα με το οποίο κατά μήκος των ροών του Ιλισού και κατά μήκος της νότιας όχθης, σε πρόσφατους καθαρισμούς της Εφορείας, αποκαλύφθηκαν παραλληλόγραμμα και κυκλικά στόμια φρεατίων επισκευής, από αρχαίο υδραυλικό σύστημα για την παροχέτευση υδάτων στην Αθήνα. Η διαδρομή των φρεατίων εκτείνεται σε ευθεία γραμμή, με σημείο εκκίνησης στα ανατολικά του εκκλησιδίου της Αγίας Ελεούσας.

Επιπλέον, από το εκκλησάκι της Αγίας Ελεούσας και μέχρι τη Μονή Αγίου Ιωάννου του Θεολόγου ελίσσεται η πορεία του ιστορικού ποταμού Ιλισού, που αναφέρεται από αρχαίους συγγραφείς και του οποίου οι πηγές εντοπίζονται σε αυτήν τη θέση.

Όλα τα προαναφερόμενα εντάσσονται στον ευρύτερο αρχαιολογικό χώρο στη θέση “Κορακοβούνι”, ο οποίος έχει οριοθετηθεί προσωρινά σύμφωνα με την αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/44570/1842/11-05-2010 (ΦΕΚ 194/ΤΑΑΠΘ/19-05-2010) ΥΑ «Προσωρινή οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων, ενόψει της πρότασης του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας για την τροποποίηση του από 31-08-1978 ισχύοντος Π.Δ. προστασίας του Υμηττού (ΦΕΚ 544/Δ/1978) Ν. Αττικής», με σκοπό την αποτελεσματικότερη προστασία των σημαντικών αρχαιοτήτων που έχουν εντοπιστεί ή αποκαλυφθεί σε αυτούς και ισχύει μέχρι σήμερα. Για την συγκεκριμένη περιοχή ισχύουν τα όσα ορίζουν με τις διατάξεις του Ν. 3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α/28-06-02) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».

Και τα δύο μνημεία (Μονή Αγίου Ιωάννη του Θεολόγου και Ιερός Ναός Αγίας Ελεούσας ή Παναγίτσα) εντάσσονται στον αρχαιολογικό χώρο στη θέση «Κορακοβούνι» (ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/44570/1842/11-5-2010 Υ.Α., ΦΕΚ 194/ΑΑΠ/19-5-2010). Ο εν λόγω αρχαιολογικός χώρος βρίσκεται εντός Ζώνης Α, σύμφωνα με το νέο, υπό έγκριση, Π.Δ. Προστασίας του Όρους Υμηττού.

Μονή Αστερίου

Η Μονή Αστερίου, κηρυγμένη ως προέχον βυζαντινό μνημείο (Β.Δ. 19-4-1921, ΦΕΚ 68/Α/26-4-1921) ανάγεται στους μεταβυζαντινούς χρόνους, εντάσσεται εντός του αρχαιολογικού χώρου αρχαίων λατομείων δυτικής πλευράς Υμηττού και περιοχής Ι.Μ. Καισαρανής (ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/44570/1842/11-5-2010 Υ.Α., ΦΕΚ 194/ΑΑΠ/19-5-2010) και είναι αφιερωμένη στους Ταξιάρχες. Στον ίδιο αρχαιολογικό χώρο εντάσσεται και ο Πύργος Κούλα, μεταβυζαντινών χρόνων, ο οποίος προστατεύεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α/28-06-02) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».

Το όνομά της αποδίδεται στην παρουσία του Οσίου Λουκά του Στειριώτη ή Αστεριώτη (Αστέρι). Το καθολικό που ανήκει στον τύπο του σύνθετου σταυροειδούς εγγεγραμμένου με τρούλο ναού και φέρει σύγχρονό του νάρθηκα, ανάγεται στον 11^ο αιώνα. Η τοιχοποιία του ναού είναι αργολιθοδομή. Ο τρούλος, οκταγωνικός με ευθύγραμμο γείσο και πώρινους κιονίσκους στις ακμές του, είναι κτισμένος κατά το ισόδομο σύστημα τοιχοποιίας με παρεμβολή σειρών πλίνθων. Τα τόξα των παραθύρων περιβάλλονται από λίθινα τόξα με κοίλα κυμάτια. Οι τοιχογραφίες που σώζονται ανάγονται στον 16^ο αιώνα. Από το κτιριακό συγκρότημα του Μοναστηριού σώζεται ο περίβολος και το διαβατικό, η τράπεζα, η εστία και κτιστή κρήνη.

Η Μονή και ο ευρύτερος αρχαιολογικός χώρος, εντός του οποίου συγκαταλέγεται βρίσκονται εντός Ζώνης Α, σύμφωνα με το νέο, υπό έγκριση, Π.Δ. Προστασίας του Όρους Υμηττού.

Ζώνη Δ - Μητροπολιτικά Πάρκα Γουδή και Ιλισίων

Η Ζώνη Δ καθορίζεται ως περιοχή σύνδεσης του ορεινού οικοσυστήματος με την πόλη, εντός της οποίας ιδρύονται το Μητροπολιτικό Πάρκο Γουδή (Δ - Γουδή) και το Μητροπολιτικό Πάρκο Ιλισίων (Δ - Ιλισίων), σύμφωνα με τους όρους που εξειδικεύονται στο άρθρο 4 του Σχεδίου.

Στόχοι και Αρχές Σχεδιασμού

Η δημιουργία των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή (Ζώνη Δ Γουδή) και Ιλισίων (Ζώνη Δ Ιλισίων) αποσκοπεί στην υλοποίηση των κατωτέρω που πηγάζουν από το ΡΣΑ και εξειδικεύονται ως εξής:

- α) Σύνδεση του ορεινού όγκου με τον αστικό ιστό, προστασία και οικολογική αναβάθμιση των περιοχών, προς όφελος της ποιότητας ζωής και του περιβάλλοντος του λεκανοπεδίου Αττικής.
- β) Αναβάθμιση του Πολεοδομικού περιβάλλοντος του Λεκανοπεδίου με ένταξη, διασύνδεση και ενοποίηση των Πάρκων με το δίκτυο κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων αστικού και περιαστικού πρασίνου, πολιτιστικών και κοινωνικών λειτουργιών.

γ) Πιλοτική εφαρμογή των αρχών βιώσιμης αστικής κινητικότητας με ενίσχυση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ) και καθιέρωση νέων πρακτικών μετακίνησης με παράλληλη περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση των πολιτών.

δ) Αναβάθμιση του περιβάλλοντος των δημόσιων μητροπολιτικών και τοπικών χρήσεων περίθαλψης, εκπαίδευσης-έρευνας, κοινωνικής υποδομής, πολιτισμού, αθλητισμού και διοίκησης και βελτίωσης των όρων λειτουργίας τους, με παράλληλο έλεγχο της ανάπτυξης τους ώστε να διασωθεί ο πολύτιμος ελεύθερος χώρος του Πάρκου.

ε) Προώθηση ήπιου και εναλλακτικού αστικού τουρισμού στα πλαίσια μιας πολιτικής τόνωσης του διεθνούς ρόλου και της εικόνας της Αθήνας.

Πολεοδομική οργάνωση και κατευθύνσεις σχεδιασμού

Η πολεοδομική οργάνωση των Πάρκων, οι ρυθμίσεις, τα έργα και οι διαμορφώσεις ακολουθούν τις κατωτέρω δεσμευτικές γενικές αρχές σχεδιασμού και επιδιώκουν την :

(α) Δημιουργία ενιαίου χώρου πρασίνου υψηλής οικολογικής ποιότητας με περιορισμένες σε αριθμό και κλίμακα δραστηριότητες δασικής αναψυχής, πολιτισμού, ήπιας αστικής αναψυχής και αθλητισμού, αλλά και δημιουργία ενδιατημάτων για την προσέλκυση πανίδας.

(β) Περιφρούρηση και προστασία του Πυρήνα των Πάρκων (ΠΠ) με διάκριση τους από την Περιφερειακή Ζώνη Κοινωφελών Λειτουργιών και Σύνδεσης με τον Αστικό Ιστό (εν συντομία Περιφερειακή Ζώνη ή ΠΖ), με στόχο τον έλεγχο της ανάπτυξης στην Περιφερειακή Ζώνη, την αναβάθμιση του περιβάλλοντος και στις δύο, την ανάπτυξη εξωστρέφειας και αρμονικής συνεργασίας και τη βελτίωση της λειτουργικότητας των χρήσεων μητροπολιτικής και τοπικής εμβέλειας που αναπτύσσονται στον πυρήνα ή στην περιφερειακή ζώνη των Πάρκων.

(γ) Προστασία αναβάθμιση και εμπλουτισμό της σημερινής φύτευσης και φυσικών σχηματισμών με είδη που συνάδουν με τα αττικό τοπίο και το οικοσύστημα του Υμηττού. Διαμόρφωση διαδρομών περιπάτου και χώρων στάσης σε φυσικό περιβάλλον με διατήρηση χωμάτων επιφανειών.

(δ) Διατήρηση / ανάδειξη των σημαντικών ιστορικών κτηρίων της «στρατιωτικής πόλης Γουδή» και των νοσοκομείων και επανάχρηση ορισμένων εξ αυτών (που εντάσσονται στον πυρήνα του Πάρκου) για δραστηριότητες πολιτισμού, και ήπιας ή εκπαιδευτικής ψυχαγωγίας.

(ε) Εναρμόνιση των νέων και υφιστάμενων δημοτικών τοπικών χρήσεων (αθλητισμού, εκπαίδευσης & κοινωνικής πρόνοιας) των γειτονικών Δήμων με το πνεύμα σχεδιασμού και διαχείρισης των Πάρκων με στόχο τη διατήρηση ενιαίου χαρακτήρα.

(ζ) Βελτίωση της προσπελασιμότητας των Πάρκων για πεζούς και ποδηλάτες με διάκριση της κυκλοφορίας πεζών/ ποδηλάτων και οχημάτων και τη δημιουργία ενός δικτύου «διαδρομών» και «διαδρομών» πρόσβασης και εντός αυτών.

- (η) Προώθηση της αρχής της Βιώσιμης Κινητικότητας με ενίσχυση χρήσης των ΜΜΜ, αποθάρρυνση προσέλευσης με ΙΧ αυτοκίνητο και ανάλογη αποτρεπτική πολιτική στάθμευσης σε επίπεδο σχεδιασμού και διαχείρισης.
- (θ) Άρση της διχοτόμησης των Πάρκων από τους σημαντικούς υπερτοπικούς οδικούς άξονες (Λεωφ. Κατεχάκη, Κανελλοπούλου και Ούλοφ Πάλμε), με κατάλληλα τεχνικά έργα ή άλλα μέτρα, ιδίως στους πυρήνες προκειμένου να ενοποιηθούν, λειτουργικά και αντιληπτικά οι κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, προς όφελος των πεζών.
- ι) Απαγόρευση της κυκλοφορίας οχημάτων στον Πυρήνα των Πάρκων σε μη εγκεκριμένες από πολεοδομικό σχέδιο οδούς με παράλληλη κατάργηση αυτών των οδών ή μετατροπή τους σε πεζόδρομους / ποδηλατοδρόμους.
- (κ) Περιορισμός της κυκλοφορίας οχημάτων στην Περιφερειακή Ζώνη, με παράλληλη ενθάρρυνση της κυκλοφορίας πεζών και ποδηλάτων.
- (λ) Λειτουργία συστήματος ελαφρών μη ρυπογόνων ΜΜΜ για την εξυπηρέτηση των μετακινήσεων εντός των Πάρκων, σε σύνδεση με τους μεγάλους σταθμούς ΜΜΜ
- (μ) Να προβλεφθεί κάθε συναφές μέτρο που διασφαλίζει την αναγκαία αντιστάθμιση και αποκαθιστά το περιβαλλοντικό ισοζύγιο, όπως κατεδαφίσεις αυθαιρέτων κτισμάτων εντός δασικής και αναδασωτέας έκτασης, πυκνωση και επαύξηση των χώρων πρασίνου στον αδόμητο χώρο των αλσών και πάρκων, εντατικοποίηση της συνοχής, της συνέχειας και της λειτουργίας των αλσών-πάρκων ως δασικών οικοσυστημάτων με την διατήρηση διάκενων και την ενίσχυση της αντιτυπικής προστασίας τους μέσω δασοκομικών χειρισμών αλλά και έργων αντιτυπικής προστασίας αλλά και κάθε άλλου πρόσφορου μέτρου.

Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ) των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή και Ιλισίων

- (α) Για τις Ζώνες Δ των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή και Ιλισίων εκπονούνται Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια του ν.4447/2016(ΦΕΚ Α'241), όπως ισχύει με στόχο την ανάπτυξη και την περιβαλλοντική προστασία των περιοχών αυτών (ΕΠΣ Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή και ΕΠΣ Μητροπολιτικού Πάρκου Ιλισίων) και ειδικότερα την υλοποίηση των στόχων και κατευθύνσεων σχεδιασμού του ΠΔ. Τα παραπάνω ΕΠΣ εκπονούνται σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και περιλαμβάνουν αντίστοιχα Σχέδια Γενικής Διάταξης, σύμφωνα και με το Παράρτημα VII του άρθρ.18, παρ/4στ του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Αττικής. Η κίνηση της διαδικασίας κατάρτισης των ΕΠΣ γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με το αρθρ.8 του ν.4447/2016.
- (β) Το ΕΠΣ περιλαμβάνει τόσο τις εντός όσο και τις εκτός σχεδίου περιοχές της Ζώνης Δ, τις μελετά ενιαία και τις προσδιορίζει αναλυτικότερα από τις συνήθεις πολεοδομικές μελέτες και τις

κανονιστικές ρυθμίσεις σε εκτός σχεδίου περιοχές, την διάταξη και το ύψος των διαμορφώσεων. Ειδικότερα ως περιεχόμενο του ορίζεται: η εξειδίκευση και η χωροθέτηση των χρήσεων και της δόμησης στο πλαίσιο των γενικά επιτρεπόμενων, οι προτάσεις ή κατευθύνσεις μείωσης της δόμησης, οι προτάσεις χαρακτηρισμού διατηρητέων κτιρίων και επανάχρησής τους ή κατεδάφισης αυτών που δεν συνάδουν με τον χαρακτήρα και την αισθητική του Πάρκου, ο προσδιορισμός των περιοχών υπαίθριων δραστηριοτήτων ή εποχιακών εκδηλώσεων, λαμβάνοντας υπόψη και την φυτοτεχνική προμελέτη, οι τρόποι πρόσβασης, οι διαδρομές κίνησης πεζών και οχημάτων, οι χώροι και υπόγεια κτίρια στάθμευσης, τα βασικά στοιχεία διαμόρφωσης, τα χρησιμοποιούμενα υλικά μορφολογικές κατευθύνσεις ως προς την δόμηση, την διάταξη των όγκων και των υπαίθριων κατασκευών, η μορφολογία των περιφράξεων, όπου αυτές είναι αναγκαίες, η υποχρεωτική διάνοιξη δίοδων στις εσωτερικές περιφράξεις για την κίνηση των πεζών και ποδηλάτων, ο προσδιορισμός των ζωνών του αύλειου χώρου των χρήσεων της Περιφερειακής Ζώνης που θα είναι προσβάσιμες από τους επισκέπτες των Πάρκων, οι κατευθύνσεις για τον τεχνητό φωτισμό και τον έλεγχο των επιπέδου θορύβου, το σχέδιο διαχείρισης του δημόσιου χώρου, στοιχεία κανονισμού λειτουργίας του Πάρκου, εξειδίκευση τυχόν εγκεκριμένων Περιβαλλοντικών όρων και κάθε άλλο αναγκαίο στοιχείο κατά την κρίση της μελέτης.

(γ) Το ΕΠΣ εκπονείται από τη Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και εγκρίνεται με Προεδρικό Διάταγμα, σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν.4447/23016.

Οριοθέτηση των Πυρήνων και της Περιφερειακής Ζώνης των Πάρκων

Η οριοθέτηση του Πυρήνα του Πάρκου μπορεί να εξειδικευτεί και οριστικοποιηθεί με προσαρμογές ορίων με το ΕΠΣ, χωρίς να επιτρέπεται κατ' αρχάς μείωση της συνολικής έκτασης, και χωρίς να αλλοιώνονται οι αρχές και τα κριτήρια της εγκεκριμένης οριοθέτησης, βάσει των οποίων περιλαμβάνει τις εξής περιοχές:

(αα) τις εκτάσεις που είναι ήδη παραχωρημένες σε κοινή χρήση (άλσος Στρατού) ή έχουν παραχωρηθεί στους Δήμους Αθηναίων και Ζωγράφου,

(ββ) εκτάσεις που περιλαμβάνονται στο διάγραμμα που συνόδευε το ν. 732/1977(Α'310) και δεν έχουν ακόμα αποδοθεί σε κοινή χρήση, συμπεριλαμβανομένων και αυτών που διαχειρίζεται Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου, με εξαίρεση τις απολύτως αναγκαίες για στρατιωτικούς λόγους εγκαταστάσεις που δεν μπορούν να αποδεσμευτούν προς το παρόν, ήτοι το στρατόπεδο Ζορμπά και το πέραν του ρέματος Ιλισσού δομημένο τμήμα του Στρατοπέδου Φακίνου,

(γγ) εκτάσεις δασικού χαρακτήρα είτε εκτός σχεδίου είτε εντός σχεδίου χαρακτηρισμένες ως «Κοινόχρηστοι Χώροι» των οποίων η βλάστηση προστατεύεται από τη δασική νομοθεσία,

(δδ) εκτάσεις που έχουν χαρακτηριστεί Κοινόχρηστοι Χώροι και δεν έχουν ακόμη αποδοθεί σε κοινή χρήση,

(εε) μικρές εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την είσοδο στο πάρκο, τη σύνδεση του με τον περιβάλλοντα αστικό ιστό και την σύνδεση τμημάτων του πυρήνα μεταξύ τους και

(ζζ) τη ζώνη ιδιοκτησίας ΕΜΠ που αναπτύσσεται κατά μήκος της λεωφόρου Κατεχάκη και το αλσύλιο στο Ο.Τ. 189 (Υπουργείο Μεταφορών) που αποδίδονται σε κοινή χρήση κατ'εφαρμογή των χρήσεων της ΠΖ.

(ηη) την παραρεμάτια ζώνη που συνδέει τον πυρήνα με την Α ζώνη προστασίας του Υμηττού στο Δήμο Παπάγου - Χολαργού.

(β) Η ζώνη Δ1 Γουδή μπορεί να διευρυνθεί ώστε να περιβάλει κι άλλες εκτάσεις με τα χαρακτηριστικά των ανωτέρω περιπτώσεων (γγ) ως (ζζ).

(δ) Στα Μητροπολιτικά Πάρκα Γουδή και Ιλισίων, η Περιφερειακή Ζώνη, (Δ2 Γουδή και Δ2 Ιλισίων) εκτείνεται από τα όρια του Πυρήνα έως τα εξωτερικά όρια των ζωνών, περιλαμβάνει δε και νησίδες με μητροπολιτικές χρήσεις, εντός της έκτασης του Πυρήνα. Η ακριβής οριοθέτηση μπορεί να εξειδικευτεί και οριστικοποιηθεί με το ΕΠΣ.

Ρύθμιση Χρήσεων γης, και επιβολή περιορισμών για την δόμηση

(α) Η χρήση γης στον Πυρήνα των Πάρκων (Δ1) ορίζεται ως «Άλσος, Ελεύθεροι Χώροι, Αστικό Πράσινο και Πολιτισμός» και η έκταση αποτελεί ελεύθερο κοινόχρηστο χώρο μητροπολιτικής εμβέλειας που εντάσσεται στο δίκτυο υπερτοπικών πόλων πολιτισμού, αθλητισμού και αναψυχής του ΡΣΑ. Στον Πυρήνα των Πάρκων επιτρέπονται οι διαμορφώσεις ΚΧ πρασίνου, διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου, η τοποθέτηση καθιστικών & σκιάστρων, υπαίθριες εγκαταστάσεις ήπιου αθλητισμού, πολιτιστικού και παιδαγωγικού χαρακτήρα, καλλιτεχνικές εκδηλώσεις και εκθέσεις περιοδικού ή μόνιμου χαρακτήρα, δραστηριότητες ήπιας αναψυχής, περιβαλλοντικής και καλλιτεχνικής ευαισθητοποίησης, εγκαταστάσεις κυκλοφοριακής αγωγής με ποδήλατα, εγκαταστάσεις θεραπευτικής υπασίας, φυτώρια με λειτουργικό και εκπαιδευτικό χαρακτήρα, συμπεριλαμβανομένων εγκαταστάσεων κομποστοποίησης φυσικών υπολειμμάτων, καθώς και κατασκευή υδατοδεξαμενών για τη συλλογή και αξιοποίηση του βρόχινου νερού, καταφύγιο αδέσποτων ζώων. Για τις εκτάσεις δασικού χαρακτήρα ισχύουν οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και είναι δυνατόν να αναπτυχθούν δραστηριότητες ημερήσιας δασικής αναψυχής βάσει της απόφασης 66102/970/1995 (Β'330) του Υπουργού Γεωργίας, στα πλαίσια του κανονισμού λειτουργίας και διαχείρισης του Πάρκου. Υφιστάμενες χρήσεις υγείας-Πρόνοιας και εκπαίδευσης για την εξυπηρέτηση του προσωπικού των Ενόπλων Δυνάμεων κα της Δημόσιας Διοίκησης μπορούν να διατηρηθούν εφόσον συμπεριληφθούν στο ΕΠΣ. Γενικότερα, νομίμως υφιστάμενα κτίρια και

εγκαταστάσεις εντός της Ζώνης Δ1 παρμένου μέχρι την έγκριση του ΕΠΣ, το οποίο θα κρίνει την ενδεχόμενη διατήρηση, επαναχρησιμοποίηση ή κατεδάφισή τους με κριτήριο την συμβατότητα τους με τον Πυρήνα του Πάρκου και την αναγκαιότητα τους για την εξυπηρέτηση χρήσεων της Περιφερειακής Ζώνης.

(β) Εντός ζωνών Δ1 απαγορεύεται η ανέγερση νέων κτηρίων και ναών, με εξαίρεση περιορισμένο αριθμό μικρών περιπτέρων μέγ. επιφ. 30 τμ. για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών των Πάρκων και των επισκεπτών τους. Ο επιτρεπόμενος αριθμός μονάδων, η κατανομή τους καθώς και η επιτρεπόμενη κάλυψη των ελεύθερων χώρων με σκληρές επιφάνειες, θα προσδιοριστούν με το ΕΠΣ, λαμβάνοντας υπόψη τις δεσμεύσεις του άρθ. 1 παρ. 2 του ν.732/1977 (Α' 310) όπως ισχύει σήμερα, της δασικής νομοθεσίας και τις κατευθύνσεις σχεδιασμού και φύτευσης του Π.Δ.

(γ) Εντός των υφιστάμενων κτηρίων του Πυρήνα, τα οποία θα κριθούν από το ΕΠΣ ως αξιόλογα, διατηρούμενα και επαναχρησιμοποιούμενα επιτρέπονται οι χρήσεις αθλητισμού, πολιτισμού και μικρών αναψυκτηρίων - κυλικίων σε περιορισμένο αριθμό και εμβαδόν που θα προσδιοριστεί με το ΕΠΣ. Στα νομίμως υφιστάμενα εξ αυτών κτίρια επιτρέπονται επεκτάσεις που δεν θα υπερβαίνουν το 5% της συνολικής αρχικής τους επιφάνειας.

Χρήσεις γης στην Περιφερειακή Ζώνη των Πάρκων (Δ2)

(ζ) Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην Περιφερειακή Ζώνη των Πάρκων (Δ2) είναι περίθαλψη, κοινωνική πρόνοια, εκπαίδευση/έρευνα, διοίκηση, καθώς και οι επιτρεπόμενες στους Πυρήνες των Πάρκων. Στα στρατόπεδα που δεν εντάσσονται στον πυρήνα του Πάρκου και μέχρι την ένταξη τους στον πυρήνα του Πάρκου ως κύρια χρήση ορίζεται αυτή της διοίκησης και υπάγονται στην κείμενη πολεοδομική νομοθεσία. Απαγορεύεται η ανέγερση ιερών ναών, εκτός αν προσδιοριστεί χώρος από το Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής του ΕΠΣ.

(η) Με το ΕΠΣ του Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή, δύναται να επιτραπεί η χωροθέτηση του Κεντρικού Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΚΣΜΑ), βάσει του ν.3164/2003(Α176)σε χώρο που δεν προστατεύεται από τη δασική νομοθεσία. Στον χώρο αυτόν μπορεί να προβλεφθεί και η δημιουργία εγκαταστάσεων κομποστοποίησης φυτικών υπολειμμάτων. Εναλλακτικά δύναται να χωροθετηθεί στο φυτώριο του Δήμου Αθηναίων Μονάδα Κομποστοποίησης/Διαχείρισης Φυτικών Υπολειμμάτων που θα υποδέχεται τα φυτικά υπολείμματα της ευρύτερης περιοχής του Δήμου στο πλαίσιο του ΕΠΣ.

(ι) Στη ζώνη Δ2 του ΟΤ189 είναι δυνατή η επέκταση των κτιριακών εγκαταστάσεων του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και το ΕΠΣ ή τη μελέτη διαμόρφωσης.

(κ) Με το ΕΠΣ κρίνεται η αναγκαιότητα χώρων στάθμευσης εντός των περιφερειακών ζωνών και στην περίμετρο αυτών, για την εξυπηρέτηση των υφιστάμενων χρήσεων και υπό την προϋπόθεση ότι οι χώροι στάθμευσης χωροθετούνται εντός των αντίστοιχων ιδιοκτησιών. Εντός του πυρήνα εξετάζεται η αναγκαιότητα κατασκευής υπογείων κτιρίων στάθμευσης σε θέσεις και με χωρητικότητα που θα υποδείξει το ΕΠΣ, υπό την προϋπόθεση ότι θα τηρηθούν οι αρχές σχεδιασμού, οι κατευθύνσεις σχεδιασμού και οι δεσμεύσεις των διατάξεων του ΠΔ, ότι η επιφάνεια αυτών θα διαμορφωθεί για χρήση πλατείας ή πεζοδρόμου με ανάλογη φύτευση και ότι το καθεστώς διαχείρισης και οι εγκρινόμενοι περιβαλλοντικοί όροι λειτουργίας θα συνάδουν με τις προβλέψεις του ΕΠΣ. Σε περιμετρικές θέσεις των πυρήνων επιτρέπεται η χωροθέτηση υπαίθριων χώρων στάθμευσης υπό την προϋπόθεση ότι θα υποδειχθούν από το ΕΠΣ, το οποίο θα προσδιορίσει την δυναμικότητα και τον τρόπο διαμόρφωσής τους. Ο υφιστάμενος χώρος στάθμευσης στην περιοχή του κολυμβητηρίου του Δήμου Αθηναίων διατηρείται.

Οι υποδεικνυόμενες θέσεις χώρων στάθμευσης με το άρθρο 10 παρ.13/34-35 του ν.2947/2001 (Α'228) σχετικά με τα νοσοκομεία «Σωτηρία», Γενικό Κρατικό» και «Συγγρού», και το άρθρο 9 του ν. 3010/2002(Α'91), σχετικά με την εξυπηρέτηση των σταθμών του ΜΕΤΡΟ, επαναξετάζονται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΠΔ. Επίσης επιτρέπεται η κατασκευή υπαίθριου ή υπόγειου χώρου στάθμευσης σε χώρο του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών για την εξυπηρέτηση του σταθμού «Εθνική Άμυνα» του ΜΕΤΡΟ.

(λ) Με το Π.Δ. έγκρισης του ΕΠΣ δύναται να μειώνονται κατά περίπτωση οι ισχύοντες από τα εγκεκριμένα σχέδια Συντελεστές Δόμησης στην Περιφερειακή Ζώνη, να εξειδικεύονται οι χρήσεις γης και να προσδιορίζονται οι λοιποί όροι δόμησης και οικοδομικές γραμμές, για να εξασφαλίζεται ότι η ανάπτυξη, η εύρυθμη λειτουργία και η εκπλήρωση του κοινωφελούς τους έργου συνάδει με τις αρχές σχεδιασμού και διαχείρισης των Μητροπολιτικών Πάρκων και έχει θετικές επιπτώσεις σε πολεοδομικό επίπεδο.

(ν) Για τον προσδιορισμό των όρων δόμησης και των ρυμοτομικών γραμμών ή διαγραμμάτων κάλυψης το ΕΠΣ ή η Μελέτη Διαμόρφωσης μεριμνούν ώστε:

(αα) να διασθούν και να προστατευθούν τα αξιόλογα κτήρια,

(ββ) οι ενδεχόμενες επεκτάσεις να χωροθετηθούν στην κατεύθυνση συνοχής του κτηριακού συνόλου χωρίς κοπή δένδρων,

(γγ) τα επιτρεπόμενα ύψη κτηρίων να λαμβάνουν υπόψη τα διαμορφωμένα μέτωπα / όγκους καθώς και την ανάγκη περιορισμού της κάλυψης, όπου αυτό είναι αναγκαίο για τη διάσωση της φύτευσης και

(δδ) να διαμορφωθούν κατάλληλα οι επιφάνειες όλων των υπογείων βοηθητικών χώρων, ώστε να αναβαθμίζεται η χρήση του εδάφους.

(ξ) οι απαραίτητες αποκαταστάσεις νομίμως υφιστάμενων κτιρίων στις ζώνες Δ1 καθώς και η αποκατάσταση υφιστάμενων ή η ανέγερση νέων στις ζώνες Δ2, ακολουθούν τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού.

(ο) Μετά την έκδοση του Π.Δ. του ΕΠΣ, ο Φορέας του Πάρκου κινεί τη διαδικασία της Μελέτης Διαχείρισης του Πάρκου, με βάση τις προδιαγραφές της Υ.Α. 133384/6587/2015 (Β' 2828) για τη διαμόρφωση των περιοχών της Ζώνης Δ1 του Πυρήνα του πάρκου.

Συμπληρωματικές διατάξεις αμέσου εφαρμογής και προγραμματισμός έργων και ενεργειών

Για την τήρηση των στόχων και αρχών σχεδιασμού του ΠΔ επιβάλλονται επί πλέον οι εξής δεσμευτικές κατευθύνσεις οι οποίες έχουν άμεση εφαρμογή και ελέγχονται κατά την έγκριση των μελετών Διαμόρφωσης:

(α) Μέχρι την έγκριση του ΕΠΣ απαγορεύεται κάθε κατάτμηση της έκτασης με σκοπό την παραχώρηση τμήματος σε νέα χρήση ή επέκταση υφιστάμενης. Μετά την έγκριση του ΕΠΣ η παραχώρηση είναι δυνατή μετά από γνωμοδότηση της Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του ΥΠΕΝ, ως προς τη δυνατότητα ή μη κατάτμησης και τη συμβατότητα της χρήσης με τις ρυθμίσεις τους στόχους και τις αρχές σχεδιασμού του Πάρκου.

(β) Εντός των ζωνών Δ απαγορεύεται αυστηρά η κοπή δένδρων εκτός αν κριθεί απολύτως απαραίτητο στα πλαίσια του ΕΠΣ ή της Μελέτης Διαμόρφωσης για λόγους φυτοτεχνικής αρτιότητας και υπό την προϋπόθεση της τήρησης του ισοζυγίου πρασίνου και εφόσον δεν καταστρατηγούνται οι στόχοι και οι αρχές σχεδιασμού του ΠΔ. Με τις Μελέτες Διαμόρφωσης επιβάλλεται η καταγραφή ή αποτύπωση των δένδρων.

(γ) Εντός των ζωνών Δ απαγορεύεται η διάνοιξη δρόμων. Επιτρέπεται εντός ζωνών Δ2 καθώς και στα όρια αυτών με τις ζώνες Δ1, μόνο αν θεσμοθετηθούν με το ΕΠΣ με στόχο την λειτουργική εξυπηρέτηση των περιφερειακών χρήσεων με παράλληλο περιορισμό της όχλησης προς τον πυρήνα και τις γειτνιάζουσες περιοχές κατοικίας και βελτίωση της κυκλοφοριακής ροής σημαντικών οδικών αξόνων με μείωση των ισόπεδων διασταυρώσεων.

(δ) Επιβάλλεται η απαγόρευση της κίνησης οχημάτων στους πυρήνες των Πάρκων (πλην των αξόνων Κατεχάκη, Κανελλοπούλου και Πάλμε και των εγκεκριμένων από τα ισχύοντα κατά τη δημοσίευση του παρόντος ρυμοτομικά σχέδια οδών) με εξαίρεση τα οχήματα τροφοδοσίας, αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών, δυστυχημάτων και φυσικών καταστροφών.

(ε) Προωθείται σε πρώτη προτεραιότητα η κατασκευή ευρέως δικτύου ποδηλατοδρόμων και διαδρόμου κίνησης ελαφρών μη ρυπογόνων μέσων μαζικής μεταφοράς για την εσωτερική κίνηση και τη σύνδεση με την πόλη στους κομβικούς σταθμούς του Μετρό.

(ζ) Απομακρύνονται οι περιφράξεις που δεν σχετίζονται με την ασφάλεια στρατοπέδων και εν γένει στρατιωτικών εγκαταστάσεων ή κτιριακών εγκαταστάσεων της διοίκησης. Είναι δυνατή η διατήρηση περιφράξεων άλλων χρήσεων μετά από σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του ΥΠΕΝ μέχρι την εκπόνηση του ΕΠΣ.

Ζώνη Ε - Ειδικές χρήσεις

Υποδιαίρεται στις Ζώνες Ε1 (Αθλητισμός - Πολιτισμός – Αναψυχή), Ε2 (Εκπαίδευση – Έρευνα), Ε3 (Κοιμητήρια), Ε4 (Εγκαταστάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας) και Ε5 (Σταθμοί Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων). Στα όρια του ΓΠΣ εμπίπτουν τμήματα των **Ζωνών Ε1, Ε3 και Ε5** :

α) Εντός της **Ζώνης Ε1** είναι δυνατή η λειτουργία υφιστάμενων χώρων πολιτισμού, αθλητισμού και αναψυχής, χωρίς τη δυνατότητα νέας δόμησης ή οικοδομικής επέκτασης κτιριακών εγκαταστάσεων. Επιτρέπεται η συντήρηση και ο εκσυγχρονισμός των παραπάνω εγκαταστάσεων και η δημιουργία νέων υπαίθριων διαμορφώσεων.

β) Εντός της **Ζώνης Ε2** είναι δυνατή η λειτουργία υφιστάμενων εκπαιδευτηρίων, δημόσιων και ιδιωτικών, με τις συνοδές αυτών αθλητικές εγκαταστάσεις, καθώς και ερευνητικών ιδρυμάτων, χωρίς τη δυνατότητα οικοδομικής επέκτασης. Επιτρέπεται η συντήρηση και ο εκσυγχρονισμός των παραπάνω εγκαταστάσεων με την επιφύλαξη της παρ. 4β) του άρθρου των μεταβατικών διατάξεων.

γ) Εντός της **Ζώνης Ε3** είναι δυνατή η λειτουργία υφιστάμενων κοιμητηρίων, με την προϋπόθεση της τήρησης της περί νεκροταφείων ειδικότερης νομοθεσίας. Με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών ορίζονται οι ακριβείς εκτάσεις, οι όροι παραχώρησης και κάθε άλλη λεπτομέρεια των τμημάτων που παραχωρούνται στους επιμέρους Δήμους στην περίπτωση των διαδημοτικών νεκροταφείων. Σε ότι αφορά στα υφιστάμενα κοιμητήρια εντός της περιοχής προστασίας του Υμηττού, η υποχρέωση του οικείου Δήμου για την εκπόνηση και υποβολή στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας πλήρους τοπογραφικής, γεωλογικής και υδροτεχνικής μελέτης καταλληλότητας και επάρκειας χώρου και μέσων, εξακολουθεί να ισχύει, όπως περιγράφεται στο άρθρο 11 του ν.4237/2014 καθώς και η προθεσμία που προβλέπεται στο άρθρο 130 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ Α'245). Τα υφιστάμενα κοιμητήρια της Ζώνης Ε3 είναι δυνατό να επεκτείνονται έως 15% της έκτασης τους, όπως αυτή εμφανίζεται στα συνημμένα διαγράμματα, μετά από μελέτη, όπως ορίζεται από την κείμενη νομοθεσία περί κοιμητηρίων.

δ) Εντός της **Ζώνης Ε4** είναι δυνατή η λειτουργία, η συντήρηση και ο εκσυγχρονισμός υφιστάμενων εγκαταστάσεων ηλεκτρικής ενέργειας με την προϋπόθεση της τήρησης της σχετικής ειδικότερης νομοθεσίας. Ειδικότερα για το ΚΥΤ Αργυρούπολης/Ηλιούπολης είναι δυνατή η λειτουργία, η συντήρηση, ο εκσυγχρονισμός και η αναβάθμιση της υφιστάμενης δραστηριότητας ηλεκτρικής

ενέργειας υψηλής και υπερυψηλής τάσης, συμπεριλαμβανομένης της ολοκλήρωσής του με την κατασκευή και της πλευράς 400 kV, με προϋπόθεση την μετατροπή του συνόλου των υφιστάμενων εγκαταστάσεων σε κλειστές εγκαταστάσεις με την χρήση τεχνολογίας κλειστού τύπου (Gas Insulated Substation – GIS). Ειδική μελέτη θα εξετάσει το ενδεχόμενο υπογειοποίησης των εγκαταστάσεων. Η επιλογή της τεχνικής λύσης και οι σχετικοί ειδικότεροι όροι και προϋποθέσεις, γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από εμπεριστατωμένη τεχνική μελέτη που θα υποβάλει ο ΑΔΜΗΕ, σχετική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων κατηγορίας Α1 και διαβούλευση με τους Δήμους Ηλιούπολης και Αργυρούπολης – Ελληνικού. Οι μελέτες και λοιπές

Είναι δυνατή η παραχώρηση χώρου από τον ΑΔΜΗΕ στην περιοχή του ΚΥΤ για την δημιουργία διαδημοτικού νεκροταφείου των Δήμων Ηλιούπολης και Αλίμου, βάσει εμπεριστατωμένης μελέτης ότι διασφαλίζεται και δεν παραβλάπτεται η λειτουργία της υφιστάμενης δραστηριότητας του ΚΥΤ. Σε περίπτωση που η εγκατάσταση του κοιμητηρίου απομακρυνθεί, η συγκεκριμένη έκτασης μεταφέρεται στη Ζώνη Α1 με Υπουργική Απόφαση μετά από γνωμοδότηση της Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του ΥΠΕΝ.

ε) Εντός της **Ζώνης Ε5** είναι δυνατή η προσωρινή λειτουργία Σταθμών Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων και συνοδών περιβαλλοντικών υποδομών. Στις συνοδές υποδομές δύναται να περιλαμβάνονται και σχετικές με την απόθεση ανακυκλώσιμων υλικών και την προώθησή τους για ανακύκλωση ή για επαναχρησιμοποίηση. Η προσωρινή λειτουργία ΣΜΑ επιτρέπεται από τη δημοσίευση του παρόντος για τον ΣΜΑ του Δήμου Καισαριανής και από την δημοσίευση του ν.4685/2020 (ΦΕΚ 92/Α/7.5.2020) για τους υπόλοιπους ΣΜΑ, έως τον καθορισμό χώρου προοριζόμενου για τη χρήση αυτή είτε με έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, είτε με τροποποίηση ΓΠΣ ή με έγκριση ΤΧΣ και μέχρι τρία (3) έτη. Κατά την εκπόνηση των μελετών για την μετεγκατάσταση των ΣΜΑ θα ληφθούν υπόψη και οι προβλέψεις του Περιφερειακού Σχεδίου Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή της Περιφέρειας Αττικής, εφόσον έχει ολοκληρωθεί η έγκρισή του.

Μετά τη λήξη της προθεσμίας αυτής παύει η προσωρινή λειτουργία των ΣΜΑ. Καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας των ΣΜΑ επιβάλλεται η λήψη όλων των απαραίτητων μέτρων για την αποφυγή της όχλησης, την οπτική απομόνωση με περιμετρικές φυτεύσεις ή περιφράξεις και τη χρήση των βέλτιστων τεχνικών για τη μεταφόρτωση των απορριμμάτων.

Για τις ανάγκες της προσωρινής λειτουργίας των ΣΜΑ στους ανωτέρω χώρους, ανεξαρτήτως του ιδιοκτησιακού καθεστώτος αυτών και του τρόπου κτήσης τους, επιτρέπονται οι προσωρινές κατασκευές του άρθρου 21 του ν.4067/2012 (Α'79) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός».

Μετά τη λήξη της προθεσμίας ή την με οποιονδήποτε τρόπο παύση της λειτουργίας του ΣΜΑ, ο Δήμος οφείλει εντός ενός (1) έτους να αποκαταστήσει τον χώρο στην αρχική του μορφή και οι

περιοχές της Ζώνης Ε5 μετατρέπονται σε Ζώνη Α1 με τον τρόπο που περιγράφεται στην παράγραφο 5.ζ. του παρόντος άρθρου. Ειδικά, για τις περιπτώσεις παρόδου του χρονικού διαστήματος των τριών (3) ετών, δεν επιτρέπεται παράταση της προσωρινής λειτουργίας των ΣΜΑ

ζ) Σε περίπτωση απομάκρυνσης οποιασδήποτε ειδικής χρήσης της Ζώνης Ε, μετά από αίτημα του Φορέα της παρ. 1 του άρθρου 5, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από εισήγηση της Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του ΥΠΕΝ, ο χώρος εγκατάστασής της μετατρέπεται σε Ζώνη Α1 και αποκαθίσταται περιβαλλοντικά, εξυγιαίνεται και εξωραϊζεται.

Ζώνη Δ1 - Παραρεμάτιες ζώνες

Την περιοχή μελέτης διατρέχουν τρία (3) κύρια ρέματα. Το πρώτο εντοπίζεται παράλληλα της οδού Υγείας, το δεύτερο παράλληλα της οδού Χατζηκωνσταντή, διασχίζει το γραμμικό πράσινο μεταξύ των οδών Ζακυνθινού και Μπλέσσα και συνεχίζει νοτίως του στρατοπέδου Φακίνου και τέλος το τρίτο διασχίζει το Άλσος Δωδεκανήσου.

Υιοθετούνται καταρχήν ζώνες αποκλεισμού εύρους 40m (20 + 20 εκατέρωθεν του άξονα απορροής των βασικών αξόνων απορροής). Η ζώνη αυτή επιλέχθηκε για τους άξονες απορροής που δεν έχουν έως τώρα οριοθετηθεί. Μετά από μελέτες οριοθέτησής τους το εύρος των παραπάνω ζωνών είναι πιθανό να μεταβληθεί. Η ζώνη δύναται να είναι μικρότερη των 20 μ. εκατέρωθεν, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, μόνο εφόσον προηγουμένως έχουν εκτελεστεί τα τεχνικά έργα που τυχόν απαιτούνται κάθε φορά για την ελεύθερη ροή των νερών και την ασφάλεια του κτιρίου και των λοιπών δομικών έργων που πρόκειται να ανεγερθούν. Τα έργα αυτά πρέπει να έχουν εκτελεστεί τουλάχιστον σε όλο το πρόσωπο που έχει προς το ρέμα το συγκεκριμένο οικοπέδο.

Στην περίπτωση που οι οριογραμμές καθορίζονται σύμφωνα με το άρθ.5 του ν.3010/’02 (Α’ 91), ισχύει το άρθ. 6 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ 59/Δ’/1989). Ειδικότερα, η δόμηση ρυθμίζεται ως εξής :

α. Απαγορεύεται απολύτως η δόμηση μέσα στην έκταση που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος.

β. Επιτρέπεται η δόμηση έξω από την έκταση της προηγούμενης περίπτωσης σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής, μόνο εφόσον έχουν κατασκευαστεί τα έργα διευθέτησης του ρέματος. Εάν δεν έχουν κατασκευαστεί τα έργα διευθέτησης του ρέματος, η δόμηση επιτρέπεται σε απόσταση τουλάχιστον 10 μ. από την οριογραμμή.

Οι παραπάνω διατάξεις έχουν εφαρμογή για κάθε περίπτωση ρέματος, ανεξάρτητα αν αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου ή εκτός σχεδίου. Τέλος διευκρινίζεται ότι, αν κάποιο τμήμα ανήκει σε παραπάνω από μια περιοχές, ισχύουν οι αυστηρότεροι περιορισμοί.

Π.2.4 ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΖΩΝΩΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΟΡΟΥΣ ΥΜΗΤΤΟΥ

Εντός ορίων της Δ.Ε Παπάγου διακρίνονται ιδιαίτερες χρήσεις, που εμπίπτουν στις προβλέψεις του νέου, υπό έγκριση, Π.Δ. Προστασίας όρους Υμηττού :

- ΖΩΝΗ Δ1 : Χώρος βοηθητικών υπηρεσιών Κοινότητας Παπάγου.
- ΖΩΝΗ Δ1 : Αθλητικές εγκαταστάσεις στα ΟΤ 168 & 169
- ΖΩΝΗ Δ2 : Στρατόπεδο Φακίνου.
- ΖΩΝΗ Ε1 : Αθλητικές εγκαταστάσεις Α.Ο.Αντισφαίρισης Παπάγου (ΑΟΑΠ).
- ΖΩΝΗ Ε3 : Κοιμητήριο Παπάγου.
- ΖΩΝΗ Ε5 : Πρώην εργοτάξιο Αττικό Μετρό (Κ.Σ.Μ.Α.).

Κοιμητήριο Παπάγου

Ο χώρος καθορίστηκε με το από 22.04.1974 Π.Δ. (Δ' 130) «Περί εγκρίσεως χώρου Νεκροταφείου εις την εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου περιοχής της Κοινότητος Παπάγου». Η έκταση που παραχωρήθηκε είχε συνολικό εμβαδό 75.000 τ.μ. Με το από 25-11-1997 Π.Δ. (Δ' 1114) «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης του χώρου του νεκροταφείου Δήμου Παπάγου (Ν. Αττικής)», εγκρίθηκε η θέση και διάταξη των κτηρίων. Οι όροι δόμησης ορίστηκαν ως εξής :

- Συντελεστής δόμησης : 0,2
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 2% της επιφάνειας του χώρου
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίων 4,50 μ. εκτός του ύψους της πύλης, το οποίο ορίζεται σε 8,50 μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του καμπαναριού του ναού : 14 μ. και του τρούλου 11 μ.

Με την υπ' αριθ. 23630/10-07-1998 Απόφαση Νομάρχης (Δ' 528), εγκρίθηκε η τροποποίηση της θέσης και διάταξης του κτηρίου Οστεοφυλακείου και Εκκλησίας.

Ο χώρος του Κοιμητηρίου ανήκει ιδιοκτησιακά στη Κοινότητα Παπάγου, αφού εκποιήθηκε η έκταση και παραχωρήθηκε κατά πλήρη κυριότητα, εις τελεία και πλήρη ιδιοκτησία αυτής, αντί τμήματος, από το Υπουργείο Οικονομικών, με βάση το υπ' αριθ. 45590/07-01-1971 Πωλητήριο.

Η σημερινή διαμορφωμένη κατάσταση είναι διαφορετική από την αρχική παραχώρηση και έχει επιφάνεια 80.313,93 τμ. Για το λόγο αυτό, έχει υποβληθεί έγγραφο με αρ. πρωτ. 16435/26-6-2019 στο Δασαρχείο Πεντέλης για έλεγχο και θεώρηση Τοπογραφικού διαγράμματος Κοιμητηρίου Παπάγου και έκδοση Διαπιστωτικής Πράξης του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, σε εφαρμογή του άρθ. 52 του ν.4280/2014. Το Κοιμητήριο είναι νομίμως υφιστάμενο και έχει συμπεριληφθεί στη Ζώνη Ε3 στο νέο, υπό έγκριση, Π.Δ. Προστασίας όρους Υμηττού.

Στρατόπεδο Φακίνου

Με βάση το νέο, υπό έγκριση, Π.Δ. Προστασίας ανήκει στη Ζώνη Δ2 (Περιφερειακή Ζώνη Πάρκου Γουδή). Ο Οργανισμός Αθήνας στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης και την Π.Μ. ΖΕΑ για το Πάρκο Γουδή, για το στρατόπεδο Φακίνου ορίζει δύο τμήματα : Σ2Α και Σ2Β και προτείνει τα εξής :

Το Σ2Α (παραμένον Στρατόπεδο) να παραμείνει εκτός σχεδίου και το τμήμα Σ2Β, που αποτελεί ρυμοτομούμενο τμήμα, να ενταχθεί στο σχέδιο ως «Κοινόχρηστος Χώρος – Άλσος» (δασική έκταση εντός σχεδίου πόλης, υπαγόμενη στη δασική νομοθεσία). Μελλοντικά, με τη μετεγκατάσταση του στρατοπέδου, το σύνολο του χώρου να θεσμοθετηθεί ως «Κοινόχρηστος Χώρος – Άλσος» και τα κτήρια που θα παραμείνουν να χρησιμοποιηθούν για εγκατάσταση κοινωφελών χρήσεων. Προτείνει επίσης, εντός του παραμένοντος στρατοπέδου τη διατήρηση ως νομίμως υφιστάμενων όσων κτηρίων κριθούν ως διατηρούμενα με ΚΥΑ των Υπουργών Π.Ε.Κ.Α. και Εθνικής Άμυνας, ενώ εντός του ρυμοτομούμενου τμήματος προτείνει τη κήρυξη ως διατηρητέου του υφιστάμενου στρατιωτικού κτίσματος και την επανάχρησή του ως περιπτέρου ενημέρωσης. Η έκταση Σ2Β προτείνεται να παραχωρηθεί στο Δήμο Παπάγου- Χολαργού.

Χώρος βοηθητικών υπηρεσιών Κοινότητας Παπάγου

Βρίσκεται σε χώρο εμβ. 2.400 τ.μ. περίπου, που περικλείεται από την οδό Υγείας, ανώνυμη οδό - προέκταση της οδού Ασπασίας και το γήπεδο ποδοσφαίρου της οδού Κύπρου, εντός του ΟΤ 169. Στο χώρο λειτουργούν βοηθητικές υπηρεσίες της Κοινότητας Παπάγου (αποθήκες, συνεργεία, αποδυτήρια εργατοτεχνικού προσωπικού, χώρος απόθεσης υλικών και προσωρινής στάθμευσης οχημάτων κλπ). Το ΟΤ 169 είναι χαρακτηρισμένο ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου (ΦΕΚ 424/Δ'/1976) και περιλαμβάνεται στη Ζώνη Δ1 στο νέο, υπό έγκριση, Π.Δ. Προστασίας όρους Υμηττού.

Στο εν λόγω τμήμα του ΟΤ 169, οι προαναφερόμενες βοηθητικές χρήσεις λειτουργούν από συστάσεως Κοινότητας Παπάγου (έτος 1965). Τις προηγούμενες του έτους 1965 δεκαετίες, ο χώρος χρησιμοποιείτο ως όρχος οχημάτων μιας από τις Μονάδες Μηχανικού και Ανασυγκροτήσεως του Σ.Ξ. (ΜΟΜΑ) και στη συνέχεια (μέχρι το 1965) ως εργοτάξιο του ΑΟΟΑ.

Τονίζεται πως, η λειτουργία του συγκεκριμένου χώρου κρίνεται απαραίτητη για την κάλυψη των αναγκών της Κοινότητας (φύλαξη υλικών, στάθμευση οχημάτων κλπ) προκειμένου να παρέχει τις υπηρεσίες της προς όφελος των κατοίκων της. Τα παραπάνω αναφέρονται και στην υπ' αριθ. 98/2008 Γνωμοδότηση Ν.Σ.Κ. (Γ' Τμήμα, συνεδρίαση της 26^{ης} Φεβρ. 2008), στην οποία οι προαναφερόμενες υπηρεσίες χαρακτηρίζονται ως κοινωφελούς χαρακτήρα.

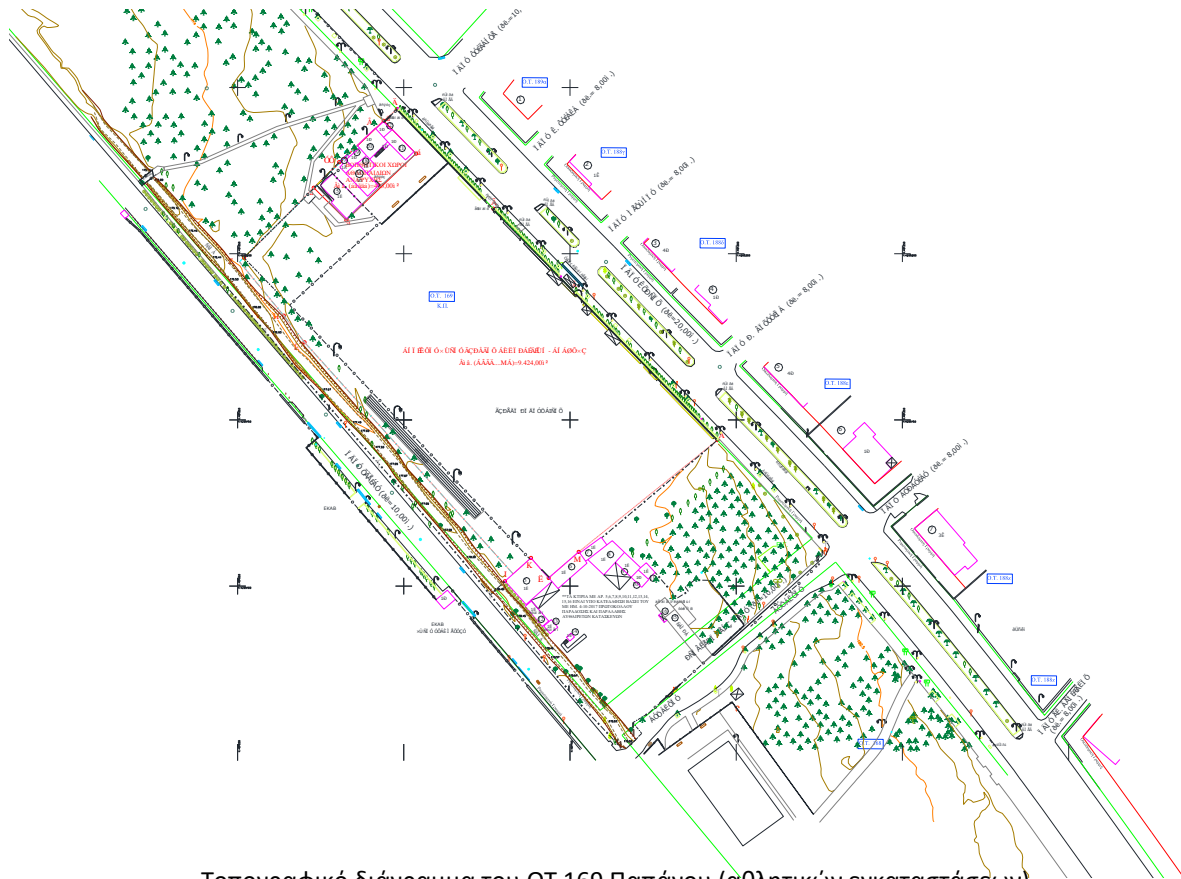
Παρόλη τη χρησιμότητα των κτηρίων των βοηθητικών υπηρεσιών στο χώρο αυτό, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1377/16-12-2010 Απόφαση Δ/σης Δασών Ανατ. Αττικής περί κατεδάφισης αυθαιρέτων σε δασική έκταση, καθώς και το με ημερομ. 4.10.2017 Πρωτόκολλο Παράδοσης και παραλαβής όλων των αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες παραδόθηκαν στο Δασαρχείο Πεντέλης, ώστε ο χώρος που καταλαμβάνουν να αποδοθεί στο κοινόχρηστο πράσινο.

Αθλητικές εγκαταστάσεις στα ΟΤ 168 & 169

Ορισμένες από τις αθλητικές εγκαταστάσεις του Δήμου χωροθετούνται στα ΟΤ 168 & 169 (εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου). Η έκταση των ΟΤ 168 & 169 παραδόθηκε από τον ΑΟΟΑ στην Κοινότητα Παπάγου, με έγγραφο Παράδοσης Παραλαβής, στις 10.9.1968 και εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο ως Κοινόχρηστο Πράσινο με το ΦΕΚ 424/Δ'/1974. Με το Π.Δ. 973/1980 (Α' 244) εγκρίθηκε η ίδρυση Κοινοτικού Γυμναστηρίου Παπάγου στο χώρο του ΟΤ 169. Σε αεροφωτογραφία του 1960 φαίνεται ήδη κατασκευασμένο γήπεδο, οπότε παραδόθηκε στην Κοινότητα ως είχε.

Η Νομαρχία Ανατολικής Αττικής /Γραφείο Φυσικής Αγωγής, αρμόδιος τότε φορέας για την άδεια λειτουργίας αγωνιστικού χώρου χορήγησε την υπ' αριθ. 2710/30.12.1994 «Άδεια Αγωνιστικού Χώρου». Με την υπ' αριθ. 2664/27-6-2018 Απόφαση Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής εγκρίθηκε η Διαχειριστική Μελέτη για την Προστασία και Ανάδειξη του ΚΧ Πρασίνου των ΟΤ 168 & 169, όπως εκπονήθηκε σύμφωνα με την υπ' αριθ. 133384/6587/10-12-2015 (Β' 2828) Υ.Α. σχετικά με τις Προδιαγραφές Σύνταξης των Μελετών Διαχείρισης Πάρκων και Αλσών.

Με την υπ' αριθ. 105/18-4-2019 Απόφαση Δ.Σ. εγκρίθηκε η τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου και προτάθηκε η χρήση «ΑΝΟΙΚΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ ΑΘΛΟΠΑΙΔΕΙΩΝ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ» σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο και το από τη Διαχειριστική Μελέτη περίγραμμα, όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα και καθορίστηκε η ερυθρά γραμμή στα υφιστάμενα κτίσματα /βοηθητικοί χώροι αθλοπαιδιών-αναψυχής. Ο φάκελος της τροποποίησης υποβλήθηκε στην αρμόδια Δ/ση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής για έγκριση (αρμόδιο Συμβούλιο το ΣΥΠΟΘΑ Βορείου Τομέα Αθηνών). Επίσης, στο ΟΤ 168 λειτουργεί ένα γήπεδο ποδοσφαίρου 5Χ5 και ένα ανοικτό γήπεδο καλαθοσφαίρισης, με τις αντίστοιχες βοηθητικές χρήσεις τους (κτήρια αποδυτηρίων, κυλικείου, WC κ.α).



Τοπογραφικό διάγραμμα του ΟΤ 169 Παπάγου (αθλητικών εγκαταστάσεων)

Αθλητικές εγκαταστάσεις ΑΟΑΠ

Οι αθλητικές εγκαταστάσεις του Αθλητικού Κέντρου Αντισφαίρισης Παπάγου (ΑΟΑΠ) εμπίπταν στη Ζώνη Α του Π.Δ «Καθορισμός μέτρων προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού και των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή – Ιλισίων» (ΦΕΚ 187/Δ'/2011). Σύμφωνα με το παραπάνω Π.Δ., «τα νομίμως υφιστάμενα κτίρια και εγκαταστάσεις αθλητισμού, των οποίων η χρήση δεν επιτρέπεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ., είναι δυνατόν να παραμένουν στα γήπεδα στα οποία βρίσκονται και να υφίστανται επισκευαστικές παρεμβάσεις, χωρίς καμία δυνατότητα επεκτάσεως».

Η κατασκευή τους ξεκίνησε το 1981, όταν η έκταση βρισκόταν εντός σχεδίου πόλεως Παπάγου, στο Ο.Τ. 420, με χρήση «αθλητικές εγκαταστάσεις» και εντός Β' Ζώνης του Π.Δ. Προστασίας Υμηττού (ΦΕΚ 544/Δ'/1978), εντός της οποίας επιτρεπόταν η δόμηση κτηρίων χρήσεων μεταξύ άλλων και αθλητισμού.

Με την υπ. αριθμ. 2060/29.4.1981 άδεια Γενικού Διευθυντή ΑΟΟΑ, κατ' εφαρμογή της τότε ισχύουσας διάταξης του άρθ. 12 του Ν.Δ 89/1973 (Α'160) «περί ΑΟΟΑ», σύμφωνα με το οποίο «*Η αρμοδιότης προς έκδοσιν αδειών εκτελέσεως πάσης φύσεως έργων επί των υπό του ΑΟΟΑ δημιουργούμενων συμφώνως των Α.Ν. 1573/1950 οικισμών, παρέχεται εις τον Γενικό Διευθυντή αυτού τηρουμένων, προς τούτο κατά τα λοιπά, των κείμενων διατάξεων*», επιτράπηκε η διενέργεια εκσκαφών προς διαμόρφωση χώρου στο ΟΤ 420 σύμφωνα με θεωρημένα σχεδιαγράμματα. Ακολούθως, με την υπ' αριθμ. πρωτ. 3248/27.8.1982 Απόφαση Νομάρχη Ανατολικής Αττικής εγκρίθηκε η διάθεση στον ΑΟΑΠ ιδιωτικής δασικής έκτασης του ΑΟΟΑ, εμβαδού 13.500 τ.μ., για τη δημιουργία αθλητικών χώρων και εγκαταστάσεων, υπό τον όρο διατήρησης της δασικής βλάστησης σε ποσοστό 80% ως χώρου πρασίνου. Με την υπ' αριθμ. 118/1995 Απόφαση της ίδιας Νομαρχίας (Γραφείου Φυσικής Αγωγής) χορηγήθηκε στο εν λόγω σωματείο άδεια λειτουργίας των αθλητικών εγκαταστάσεων του. Κατά την εκδηλωθείσα στις 25.8.2007 πυρκαγιά στη δασική περιοχή των Δήμων Παπάγου & Χολαργού οι εγκαταστάσεις του ΑΟΑΠ καταστράφηκαν ολοσχερώς. Σημειώνεται ότι, η περιοχή των αθλητικών εγκαταστάσεων έχει εξαιρεθεί από τη σχετική Απόφαση αναδάσωσης (ΦΕΚ 636/Δ'/2007).

Για την αναγκαία λειτουργία του μετά την πυρκαγιά, ο ΑΟΑΠ προέβη σε μικροκατασκευές και αναδιαμόρφωση των εγκαταστάσεων του, για τις οποίες υπέβαλε στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία την υπ' αριθμ. πρωτ. 6085/28.3.2008 αίτηση - με πλήρη φάκελο – για την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας. Η αίτηση με το σχετικό φάκελο διαβιβάστηκε με το υπ' αριθμ. 6085/228/26.11.2008 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού της ανωτέρω Πολεοδομικής Υπηρεσίας στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ. Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με το άρθ. 381 παρ.1 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, αυθαίρετη κατασκευή η οποία δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας.

Στη συνέχεια, με την από 12.11.2009 έκθεση αυτοψίας υπαλλήλων της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Ανατολικής Αθήνας της τ. Νομαρχίας Αθηνών, αφενός χαρακτηρίστηκαν ως αυθαίρετες και κατεδαφιστέες πέντε (5) κατασκευές που θεωρήθηκε ότι υλοποιήθηκαν «άνευ αδειάς ή εγκρίσεως, κατά παράβαση του άρθρου 22 παρ.1 και 3 του ΓΟΚ 85, ως τροποποιήθηκε και ισχύει», αφετέρου με την ίδια έκθεση επιβλήθηκαν στον ΑΟΑΠ τα προβλεπόμενα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Ακολούθως, ο ΑΟΑΠ υπέβαλε την υπ' αριθμ. πρωτ. 29326/10.12.2009 ένσταση κατά της εν λόγω έκθεσης αυτοψίας. Με την υπ' αριθμ. 20/πράξη 1/14.6.2010 Απόφαση της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Ανατολικής Αθήνας της τ. Νομαρχίας Αθηνών, έγινε εν μέρει δεκτή η ένσταση του ΑΟΑΠ και μειώθηκαν τα ποσά των επιβληθέντων προστίμων ανέγερσης

και διατήρησης αυθαιρέτων, ενώ απορρίφθηκε η ένσταση κατά τα λοιπά. Εντέλει, με την υπ' αριθμ. 1605/2011 Απόφαση, ακυρώθηκε η προηγούμενη, καθώς δεν έλαβε υπόψη της τα εξής στοιχεία : α) είχε εκδοθεί η υπ' αριθμ. 2060/1981 άδεια εκσκαφών β) εκρεμούσε η έκδοση οικοδομικής άδειας και γ) ο ΟΡΣΑ, στο υπ.αριθμ. 4018/11-12-2009 έγγραφό του αναφέρει ότι, η υπηρεσία «δεν θα είχε αντίρρηση για την ανακατασκευή των νομίμως προϋφισταμένων εγκαταστάσεων αντισφαίρισης, που καταστράφηκαν από την πυρκαγιά, χωρίς αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας και του όγκου των κτιρίων τους».

Στο χώρο του Ομίλου Αντισφαίρισης λειτουργεί κυλικείο με την υπ' αριθ. 35033/2-3-2015 Άδεια ίδρυσης και λειτουργίας επιχείρησης αναψυχής, βάσει του υπ' αριθ. 189/24-2-2015 εγγράφου της Περιφέρειας Αττικής της Δ/σης Υγειονομικού Ελέγχου και Περιβαλλοντικής Υγιεινής Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών. Τα κτίσματα που χρησιμοποιούνται και έχουν υπέρβαση δόμησης έχουν υπαχθεί στο ν.4178/2013 με αρ. Δήλωσης 2543051 και είναι χώρος κυλικείου-εστιατορίου (153 τμ.), χώρος γραφείου συλλόγου (15 τμ.), χώρος αποδυτηρίων (25 τμ.) και χώρος θυλακίου (7 τμ.).

Με βάση τα παραπάνω το ΓΠΣ προτείνει τη διατήρηση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων του ΑΟΑΠ, ο οποίος αποτελεί χώρο καθημερινής άθλησης σημαντικού αριθμού δημοτών, χωρίς καμία δυνατότητα επέκτασης ή αύξησης της δομήσιμης επιφάνειας και όγκου των κτηρίων του.

Πρώην εργοτάξιο Αττικό Μετρό (Ζώνη Ε5 - Σταθμοί Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων)

Πρόκειται για χώρο ιδιοκτησίας Δήμου Παπάγου – Χολαργού, ο οποίος παραχωρήθηκε στην Αττικό Μετρό Α.Ε. αρχικά με το ΦΕΚ 557/Δ'/1993, παρατάθηκε με το ΦΕΚ 319/Δ'/1998 και ανακλήθηκε με την υπ' αριθ. 1581/14-4-1998 Απόφαση ΣτΕ (ΦΕΚ 531/Δ'/1998). Η συνολική επιφάνεια του χώρου είναι 14.970 τμ. Σε τμήμα του χώρου με επιφάνεια 1.572 τμ. λειτουργεί σήμερα Κεντρικός Σταθμός Μεταφόρτωσης Αποβλήτων, όπως αυτός χωροθετείται από τις παρακάτω διατάξεις :

- Το ν.3164/2003 (Α' 176) άρθ. 33 παρ. 2, ο οποίος εγκρίνει τη θέση του κόμβου Περιφερειακής Υμηττού-Καισαριανής για την εγκατάσταση Κεντρικού Σταθμού Μεταφόρτωσης Αποβλήτων στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής.
- Την υπ'αριθμ. Η.Π.50910/2727/2003 ΚΥΑ (Β' 1909), η οποία καθορίζει Μέτρα και Όρους για τη Διαχείριση Στερεών Αποβλήτων Εθνικός και Περιφερειακό Σχεδιασμό Διαχείρισης.
- Το ν.4277/2014 (Α' 156), ο οποίος εγκρίνει το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, που στο παράρτημα Χ, άρθρο 21, παρ. 4ε, αναφέρεται η δημιουργία δικτύου ΣΜΑ και τοπικών σταθμών μεταφόρτωσης σε όλη την Αττική.

- Το άρθ. 6 παρ. 11 του ν.4447/2016 (Α' 241) που καθορίζει ότι, για την Περιφέρεια Αττικής θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου επέχει το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας.
- Την υπ' αριθ. 61490/5302/2016 (Β' 4175) Απόφαση που κυρώνει την Απόφαση έγκρισης του Περιφερειακού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων (ΠΕΣΔΑ) της Περιφέρειας Αττικής (αρ. αποφ. 414/2016) και με α/α 16 στον πίνακα του Παραρτήματος Ι της Απόφασης, αναφέρεται ο Δήμος Παπάγου-Χολαργού.



Ιδιοκτησία Δήμου Παπάγου- πρώην εργοτάξιο Αττικό Μετρό ΑΕ

- Στο ν.4685/2020 (Α' 92), στο άρθ. 92 παρ. 1 εδ. ιδ, Προσωρινή Λειτουργία Σταθμών Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων, εγκρίνονται οι θέσεις για την προσωρινή λειτουργία εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας και ειδικότερα Σταθμών Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ), στα σημεία όπου ήδη λειτουργούν σήμερα, όπως εμφανίζονται στα τοπογραφικά διαγράμματα και δημοσιεύονται σε φωτοσμίκρυνση στο Παράρτημα ΙΙΙ του παρόντος για τους Δήμους :
- ιδ) Στο Δήμο Παπάγου Χολαργού, το τμήμα εντός εδαφικής έκτασης στη θέση «Κόμβου Περιφερειακής Υμηττού Καισαριανής», επιφ. 1.571,50 τμ. με στοιχεία (N1,N2, N3, 704, N1) στο

τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1 : 500 που θεωρήθηκε από την Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Παπάγου-Χολαργού.

Στο νέο προτεινόμενο Διάταγμα προστασίας Υμηττού εντάσσεται στη Ζώνη Ε5 - Σταθμοί Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων και επιτρέπεται η χωροθέτηση του Κεντρικού Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΚΣΜΑ) βάσει του ν.3164/2003 (Α' 176). Σύμφωνα με το άρθ. 4 παρ. 6 επιτρέπεται :

«(α) Η χρήση γης στον πυρήνα των δύο Πάρκων (Δ1) ... συμπεριλαμβανομένων εγκαταστάσεων μικρής κλίμακας για την ανακύκλωση των υπολοίπων κλαδέματος του Πάρκου. Επίσης στο χώρο προτείνεται Σταθμός Μεταφόρτωσης Ανακυκλωμένων Υλικών (ΣΜΑΥ), Μονάδα Κομποστοποίησης Πρασίνων και γραφεία Δημοτικών Υπηρεσιών για την εξυπηρέτηση των ως άνω χρήσεων».

Π.2.5 ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Π.2.5.1 ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Σύμφωνα με τη Συγκοινωνιακή Μελέτη έχει γίνει η εξής κατηγοριοποίηση των οδών :

- Αρτηρίες
- Κύριες Συλλεκτήριες
- Δευτερεύουσες Συλλεκτήριες

Όλες οι υπόλοιπες οδοί θεωρούνται τοπικές.

Επιπλέον, από την περιοχή Απολύτου Προστασίας της Φύσης της παρούσας μελέτης Ζώνη Α-1 διέρχεται τμήμα της Περιφερειακής Λεωφόρου Υμηττού η οποία, με βάση την Υ.Α. ΔΜΕΟ/ε/Ο/1308/15-12-1995 (ΦΕΚ 30/Β'/1996), ανήκει στο Δευτερεύον Εθνικό οδικό δίκτυο. Οι Λεωφόροι Μεσογείων και Κατεχάκη ανήκουν στο βασικό οδικό δίκτυο της Αττικής σύμφωνα με το ΦΕΚ 701/Δ'/1990.

Άλλο χαρακτηριστικό του οδικού δικτύου του Δήμου είναι η ύπαρξη πλήθους πεζοδρόμων/ ήπιας κυκλοφορίας, αλλά δεν είναι θεσμοθετημένοι πλην του πεζόδρομου της Δυρραχίου. Ειδικά αναφέρονται:

- Τσιάκα, από Κύπρου έως Αναστάσεως
- Ελευθερίου Βενιζέλου, από Εφέσου έως Αναστάσεως
- Ασπασίας, από Κύπρου έως Αναστάσεως
- Μέτwnος, από Κύπρου έως Αναστάσεως
- Βουτσινά, από Κύπρου έως Αναστάσεως
- Εφέσου, από Τσιγάντε έως Ασπασίας
- Κορυτσάς, από Ασπασίας έως Ελευθερίου Βενιζέλου
- Δυρραχίου, από πλατεία Ελευθερίας έως Εθνικής Αμύνης

Διαθέτει περιορισμένο δίκτυο ποδηλατοδρόμου, το οποίο προέκυψε από την εν μέρει υλοποίηση μελέτης του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου του 2004 με θέμα «Δημιουργία ποδηλατοδρόμων στο Δήμο Παπάγου». Η μελέτη αυτή περιλάμβανε ένα εκτενές δίκτυο ποδηλατοδρόμων όπως φαίνεται στην παρακάτω Εικόνα που όμως υλοποιήθηκε σε πολύ μικρό βαθμό.



Δημιουργία ποδηλατοδρόμων στο Δήμο Παπάγου, μελέτη 2004

Στη Συγκοινωνιακή Μελέτη για την προώθηση της Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας στο Δήμο οι κύριες προτάσεις και εναλλακτικές λύσεις αφορούν στη βελτίωση της κυκλοφορίας και οδικής ασφάλειας σε προβληματικά σημεία του Δήμου με στόχο, παράλληλα, την προώθηση της βιώσιμης αστικής κινητικότητας μέσω της αναβάθμισης κίνησης των πεζών και άλλων ήπιων μέσων μεταφοράς. Σημαντικές αρχές που εφαρμόστηκαν στη διαμόρφωση των προτάσεων είναι:

- Διαπλάτυνση πεζοδρομίων όπου είναι εφικτό

- Δημιουργία διαδρομών πεζών και ποδηλάτων και σύνδεση περιοχών αναψυχής και πόλων έλξης
- Δημιουργία ευνοϊκών συνθηκών για τη διάβαση πεζών από οδούς μέσω της
 - ο βελτίωσης της ορατότητας,
 - ο μείωσης των σημείων εμπλοκής
 - ο μείωσης της απόστασης βαδίσματος πεζών σε κυκλοφορούμενο από οχήματα οδόστρωμα
- Οριοθέτηση των θέσεων στάθμευσης με δημιουργία εσοχών στάθμευσης και την αποθάρρυνση παράνομης στάθμευσης σε γωνίες και άλλα σημεία που επιβαρύνουν την ορατότητα πεζών και οχημάτων
- Βελτίωση της εξυπηρέτησης του Δήμου με Μέσα Μαζικής Μεταφοράς
- Μείωση των σημείων εμπλοκής σε διασταυρώσεις μέσω της χρήσης κυκλικών διατάξεων όπου είναι εφικτό (πχ. κυκλικοί κόμβοι)
- Μονοδρόμηση οδών όπου το πλάτος δρόμου είναι περιορισμένο
- Αντιδρόμηση οδών για τη βελτίωση της κυκλοφοριακής διαχείρισης

Στάθμευση

Έντονο πρόβλημα στάθμευσης παρουσιάζεται σε συγκεκριμένα σημεία του Δήμου όπου υπάρχει συγκέντρωση πολλών και διαφορετικών χρήσεων γης από κατοίκους και επισκέπτες. Ενδεικτικά αναφέρονται:

- Ο παράδρομος της Λεωφ. Μεσογείων.
- Η οδός Κύπρου και στα δυο ρεύματα κυκλοφορίας, στο τμήμα από την οδό Σμύρνης έως τη Λεωφ. Μεσογείων.
- Η οδός Αναστάσεως, στο τμήμα από την Αρτέμιδος έως την Λεωφ. Μεσογείων.
- Ο χώρος γύρω από τα γήπεδα του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Παπάγου και ειδικά όταν γίνονται σχετικές εκδηλώσεις.
- Η πλατεία Κύπρου
- Γενικότερα στο Δήμο Παπάγου – Χολαργού υπάρχουν ιδιωτικοί στεγασμένοι και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης που καλύπτουν όμως ένα μέρος της ζήτησης λόγω της ύπαρξης σημαντικού αριθμού παλιότερων κατοικιών/καταστημάτων με οικοδομικές άδειες που δεν προέβλεπαν την ύπαρξη θέσεων στάθμευσης ως προαπαιτούμενο.

Λήψη μέτρων για περιορισμό της επιβάρυνσης από τα παρά την οδό σταθμεύοντα οχήματα τα οποία μειώνουν την κυκλοφοριακή ικανότητα των οδών Αναστάσεως και Κύπρου ειδικά στις απολήξεις τους στη Λεωφόρο Μεσογείων.

Σύμφωνα με το νέο προτεινόμενο Διάταγμα προστασίας Υμηττού το ΟΤ 189 (Λεωφ. Μεσογείων & Αναστάσεως) εντάσσεται στη ζώνη Δ2 του Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή, η οποία καθορίζεται ως «Περιφερειακή Ζώνη Κοινωφελών Λειτουργιών και Σύνδεσης με τον Αστικό Ιστό». Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης εντός της Ζώνης Δ2 είναι : περίθαλψη, κοινωνική πρόνοια, εκπαίδευση / έρευνα, διοίκηση καθώς και οι επιτρεπόμενες στους Πυρήνες των Πάρκων. Βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας για τις χρήσεις γης, η χρήση στάθμευσης περιλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες.

Επιπλέον, βάσει του άρθ. 9 παρ. 5 του ν.3010/2002 (Α' 91), που αφορά -μεταξύ άλλων- και σε κατασκευή Χώρου Στάθμευσης στο σταθμό Μετρό Πεντάγωνο («Εθνική Άμυνα») από την Αττικό Μετρό : «Οι σταθμοί μετεπιβίβασης και οι Χώροι Στάθμευσης που αφορούν στην εξυπηρέτηση των επιβατών του Μετρό στους σταθμούς του Μετρό Αγ. Αντώνιος, Πεντάγωνο...Πανόρμου και Συγγρού – Φίξ, κατασκευάζονται από την Αττικό Μετρό ΑΕ είτε με ίδια κεφάλαια είτε με διαδικασία παραχώρησης μετά από διεθνή διαγωνισμό...».

Σύμφωνα με τα παραπάνω η Αττικό Μετρό ΑΕ, έχει ήδη απαλλοτριώσει έκταση 7.613 τμ., προκειμένου για την κατασκευή Υπαίθριου Χώρου Στάθμευσης εντός του ΟΤ 189, το οποίο σύμφωνα με το Β.Δ. 4-9-1968 (Δ' 182) είναι «χώρος για την ανέγερση κτηρίου του Υπ. Συγκοινωνιών» στον παλιό χώρο της αφετηρίας Λεωφορειακών γραμμών του ΟΑΣΑ.



Τοπογραφικό διάγραμμα του ανοιχτού χώρου στάθμευσης της Αττικό Μετρό ΑΕ.

Π.2.5.2 ΕΝΕΡΓΕΙΑ

Σημειώνεται πως, δεν έχουμε λάβει απάντηση από τη ΔΕΗ Α.Ε σχετικά με τη χορήγηση στοιχείων για τα δίκτυα Χαμηλής και Μέσης Τάσης που αφορούν στην περιοχή μελέτης (έγγραφά μας με αριθ. πρωτ. 384/11-11-2010 και 33/14-02-2011).

Όσον αφορά στα δίκτυα Υψηλής Τάσης, όπως αναφέρεται στο έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. ΔΔ/4826/23-10-2013 της Δ/σης Δικτύου της ΔΕΔΔΗΕ στην περιοχή μελέτης του ΓΠΣ και συγκεκριμένα σε κεντρικές οδούς διέρχονται υπόγεια δίκτυα Υψηλής Τάσης (150kV), που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη σε περίπτωση πραγματοποίησης έργων.

Π.2.5.3 ΥΔΡΕΥΣΗ

Στη μελέτη δεν κατέστη δυνατόν να συμπεριληφθούν στοιχεία σχετικά με το δίκτυο ύδρευσης της περιοχής, καθώς η ΕΥΔΑΠ Α.Ε. με το έγγραφό της υπ' αριθ. πρωτ. 376972/18-11-2010 αρνήθηκε να μας χορηγήσει τα σχετικά στοιχεία, τα οποία είχαμε ζητήσει με το υπ' αριθ. 388/11-11-2010 έγγραφό μας. Ακολούθησε ενημέρωση της Κοινότητας, από την οποία ζητήσαμε να προβεί στις κατάλληλες ενέργειες έτσι ώστε να μας χορηγηθούν τα εν λόγω στοιχεία (έγγραφό μας υπ' αριθ. πρωτ. 401/23-11-2010). Η Κοινότητα Παπάγου ανταποκρίθηκε στο αίτημα μας με το έγγραφό της προς την ΕΥΔΑΠ Α.Ε. υπ' αριθ. 5408/30-11-2010. Έκτοτε η ΕΥΔΑΠ Α.Ε. δεν έχει απαντήσει.

Π.2.5.4 ΔΙΚΤΥΟ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ

Η Κοινότητα Παπάγου έχει πλήρες δίκτυο αποχέτευσης.

Σημειώνεται ότι, δεν κατέστη δυνατόν να αξιοποιηθούν τα στοιχεία τα οποία μας χορηγήθηκαν (έγγραφό μας υπ' αριθ. 32/10-02-2011), διότι ήταν διαφόρων κλιμάκων, χωρίς ιεράρχηση και συγκεκριμένη αναφορά στη θέση τους.

Όσο αφορά το δίκτυο απορροής ομβρίων υδάτων έχει ήδη εκπονηθεί μελέτη από τον Δήμο Παπάγου-Χολαργού και έχει δημοπρατηθεί το έργο κατασκευής όμβριων υδάτων από την Περιφέρεια Αττικής που θα το υλοποιήσει και θα το χρηματοδοτήσει. Το εν λόγω έργο αφορά την περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Κορυτσάς, Αναστάσεως, Εθν. Αμύνης, Κύπρου. Αποδέκτης όλης αυτής της λεκάνης απορροής των ομβρίων υδάτων θα είναι ο κεντρικός αγωγός ομβρίων που διέρχεται από τη Λεωφ. Μεσογείων.

Επίσης, πραγματοποιήθηκε η εκπόνηση μελέτης απορροής όμβριων υδάτων για όλη την υπόλοιπη έκταση της Κοινότητας Παπάγου που περικλείεται από τις οδούς Αναστάσεως, Χατζηκωνσταντή, Μακεδονίας, Αργυροκάστρου, Διδασκάλων, Ζησιμοπούλου, Πίνδου, Ζακυνθινού, Εθν. Αμύνης.

Αποδέκτες όλων των λεκανών απορροής ομβρίων υδάτων θα είναι το ρέμα του Αγ. Ιωαν. Θεολόγου (ρέμα Καλιρρόης).

Με αυτά τα έργα η Κοινότητα Παπάγου ολοκληρώνει το δίκτυο απορροής ομβρίων.

Επίσης θα πρέπει να γίνει και η οριοθέτηση κα διευθέτηση του υπερτοπικής σημασίας ρέματος, του Αγ. Ιωαν. Θεολόγου ή ρέμα Καλιρρόης που πηγάζει από τον Υμηττό και διέρχεται από την Κοινότητα Παπάγου. Ιδιαίτερη προσοχή χρήζει στο τμήμα του ρέματος που γειτνιάζει με τις ιδιοκτησίες, δηλαδή αυτό που είναι εντός οικιστικού ιστού και εντός του Στρατοπέδου Φακίνου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.3

ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ

(Τα παρακάτω αποτυπώνονται στο **Χάρτη Π3: Πολεοδομική Οργάνωση**).

Π.3.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Στην εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή (στην οποία οι υφιστάμενες χρήσεις καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, τις τροποποιήσεις του και από το Ν.Δ 89/1973 ΦΕΚ 160/Α'/27-07-1973 "Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως της περί Αυτονόμου Οικοδομικού Οργανισμού Αξιοματικών (ΑΟΟΑ) νομοθεσίας)", προτείνεται ο καθορισμός των εξής «γενικών χρήσεων γης», όπως αυτές κατηγοριοποιούνται στο Π.Δ 59/29-6-2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Α' 114), όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 44 του ν. 4685/7-5-2020 «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις» (Α' 92) :

- **Αμιγής κατοικία** (άρθ. 2 του ΠΔ 59/2018 όπως ισχύει με την τροποπ. του άρθ. 44 παρ. 3.α του ν.4685/2020)
- **Γενική κατοικία** (άρθ. 3 του ΠΔ 59/2018 όπως ισχύει με την τροποπ. του άρθ. 44 παρ. 4 του ν.4685/2020)
- **Πολεοδομικό κέντρο** (άρθ. 4 του ΠΔ 59/2018 όπως ισχύει με την τροποπ. του άρθ. 44 παρ. 5.α του ν.4685/2020)
- **Τοπικό κέντρο συνοικίας – γειτονιάς** σε περιοχές αμιγούς κατοικίας (άρθ. 4 του ΠΔ 59/2018 όπως ισχύει με την τροποπ. του άρθ. 44 παρ. 5.β του ν.4685/2020)
- **Κεντρικές Λειτουργίες πόλης** (άρθ. 4 του ΠΔ 59/2018 όπως ισχύει με την τροποπ. του άρθ. 44 παρ. 5.α του ν.4685/2020)
- **Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο** (άρθ. 7 του ΠΔ 59/2018 όπως ισχύει με την τροποπ. του άρθ. 44 παρ. 8.α του ν.4685/2020)

Το περιεχόμενο των προτεινόμενων κατηγοριών γενικών χρήσεων γης εξειδικεύεται ως εξής :

Α. ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (άρθ. 2 Π.Δ. 59/2018 όπως ισχύει)

Στις περιοχές Αμιγούς Κατοικίας προτείνεται να επιτρέπονται μόνο :

(1) Κατοικία

(Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κτηρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος συμβατού προς την κύρια χρήση του κτιρίου, όπως ιατρεία, δικηγορικά γραφεία, γραφεία μηχανικών, σύμφωνα με τους οικείους κανονισμούς λειτουργίας τους κλπ. σύμφωνα με το άρθ. 1 ΙΙ.1 του Π.Δ. 59/2018).

(2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας

Σήμερα, είναι χωροθετημένα τα παρακάτω :

α) Δημοτικοί Βρεφονηπιακοί & Παιδικοί Σταθμοί στα ΟΤ 188ζ, ΟΤ 205 και ΟΤ 356.

β) Ιδιωτικοί Βρεφονηπιακοί & Παιδικοί Σταθμοί.

γ) Δημοτικός οίκος ευγηρίας σε τμήμα του ΟΤ 164.

(3) Εκπαίδευση

Επιτρέπονται μόνο πρωτοβάθμια (3.2) και δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου, αποκλειστικά δημόσιου χαρακτήρα.

Σήμερα, έχουν χωροθετηθεί τα παρακάτω :

α) πρωτοβάθμια στα ΟΤ 154, ΟΤ 179, ΟΤ 261 (πρώην 221) (ΦΕΚ 156/Δ'/1966), ΟΤ 338Α (ΦΕΚ 414/Δ'/1977) και ΟΤ 341α.

β) δευτεροβάθμια στο ΟΤ 183 (ΦΕΚ 120/Δ'/1967).

(5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας, με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (προτείνεται μόνο στα ΟΤ 180 και ΟΤ 295).

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τμ. συνολικής επιφ. δόμησης.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών

Επιτρέπονται μόνο : Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.

Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικοπέδο 150 τμ. συν. επιφ. δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Αμφότερες οι κατηγορίες (10.1) & (10.2) προτείνεται να επιτρέπονται μόνο στα :

α) ΟΤ 289, στα οικοπέδα με πρόσωπο επί της οδού Μιχ. Γρηγορίου σε βάθος οικοπέδου.

β) ΟΤ 217α, στα οικοπέδα με πρόσωπο επί της οδού Αργυροκάστρου σε βάθος οικοπέδου.

γ) ΟΤ 210, στα οικοπέδα με πρόσωπο επί της οδού Ελλησπόντου σε βάθος οικοπέδου.

δ) ΟΤ 225, στα οικοπέδα με πρόσωπο επί της οδού Μπλέσσα σε βάθος οικοπέδου.

Επιπρόσθετα των παραπάνω επιτρέπονται αποκλειστικά και μόνο τα φαρμακεία σε όλα τα ΟΤ της αμιγούς κατοικίας, διότι θεωρούνται καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών και που εξυπηρετούν καθημερινές ανάγκες των πολιτών και δεν θεωρούνται οχλούσες χρήσεις.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 150 τμ. συνολικής επιφ. δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.

Προτείνονται μόνο : αρτοποιία, ζαχαροπλαστική, φρύξη και άλεση καφέ, επισκευή υποδημάτων, ειδικές εκτυπωτικές εργασίες, ραπτική ενδυμάτων μόνο για επιδιορθώσεις, εργαστήριο επισκευής ηλεκτρικών συσκευών, καθαριστήριο – σιδερωτήριο ρούχων.

Τα παραπάνω προτείνονται μόνο στα :

α) ΟΤ 217α, στα οικοπέδα με πρόσωπο επί της οδού Αργυροκάστρου σε βάθος οικοπέδου.

β) ΟΤ 289, στα οικοπέδα με πρόσωπο επί της οδού Μιχ. Γρηγορίου σε βάθος οικοπέδου.

γ) ΟΤ 210, στα οικοπέδα με πρόσωπο επί της οδού Ελλησπόντου σε βάθος οικοπέδου.

δ) ΟΤ 225, στα οικοπέδα με πρόσωπο επί της οδού Μπλέσσα σε βάθος οικοπέδου.

- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα, κοινή υπουργική απόφαση 18485/26.4.2017, Β' 1412).

Προτείνεται να επιτρέπονται μόνο Γωνιές Ανακύκλωσης .

- (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθ. 20 του ΝΟΚ.

- (49) Περίπτερα ενημέρωσης /έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

Η χρήση «Αμιγούς κατοικίας» προτείνεται στο σύνολο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, με εξαίρεση τις περιοχές όπου καθορίζεται η χρήση Γενικής Κατοικίας, Πολεοδομικού Κέντρου, Τοπικού Κέντρου συνοικίας-γειτονιάς, Κεντρικών Λειτουργιών και Ελεύθερων χώρων – Χώρων Πρασίνου.

Ο αποκλεισμός των χρήσεων (10.1) & (10.2), καθώς της χρήσης (22) από το σύνολο των ΟΤ του εγκεκριμένου σχεδίου (προτείνονται μόνο στα ΟΤ που αναφέρονται παραπάνω), έχει ως σκοπό τη διατήρηση και προστασία του σημερινού αμιγούς χαρακτήρα της κατοικίας λόγω του ότι, η Κοινότητα Παπάγου μέχρι σήμερα είχε θεσμοθετημένη χρήση αποκλειστικής κατοικίας με σημειακή χωροθέτηση ορισμένων χρήσεων για την εξυπηρέτηση των κατοίκων.

Β. ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (άρθ. 3 του Π.Δ. 59/2018, όπως ισχύει)

Η χρήση Γενικής Κατοικίας προτείνεται αποκλειστικά και μόνο στο πρόσωπο των οικοπέδων εκατέρωθεν της οδού Εθνικής Αμύνης (από οδό Αναστάσεως έως την οδό Χειμάρδας) και σε τμήμα της οδού Αναστάσεως. Πιο συγκεκριμένα, αφορά στα ΟΤ 154, 159α, 159, 160α, 160, 165α, 165, 167, 168α, 164α, 164, 161α, 161, 158β, 155α & 155, σε βάθος ενός οικοπέδου. Προτείνεται να επιτρέπονται μόνο οι κάτωθι ειδικές χρήσεις :

- (1) Κατοικία

(Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κτηρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος συμβατού προς την κύρια χρήση του κτιρίου, όπως ιατρεία, δικηγορικά γραφεία, γραφεία μηχανικών, σύμφωνα με τους οικείους κανονισμούς λειτουργίας τους κλπ. σύμφωνα με το άρθ. 1 ΙΙ.1 του Π.Δ. 59/2018).

- (2) Κοινωνική πρόνοια

Σήμερα, η χρήση υφίσταται μόνο στο ΟΤ 155α.

- (3) Εκπαίδευση

Επιτρέπονται μόνο πρωτοβάθμια (3.2) και δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου, αποκλειστικά δημόσιου χαρακτήρα.

- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200 τμ. συνολικής επιφ. δόμησης.

Προτείνεται αποκλειστικά στα ΟΤ 155α και στο ΟΤ 158β.

- (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας (δημοτικού χαρακτήρα)

Μέχρι σήμερα έχει χωροθετηθεί στο ΟΤ 154.

(8) Περίθαλψη

Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1).

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών

Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2).

Αμφότερες οι κατηγορίες αποκλειστικά στο ΟΤ 158β.

Επιπρόσθετα των παραπάνω επιτρέπονται αποκλειστικά και μόνο τα φαρμακεία σε όλα τα ΟΤ της γενικής κατοικίας, διότι θεωρούνται καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών και που εξυπηρετούν καθημερινές ανάγκες των πολιτών και δεν θεωρούνται οχλούσες χρήσεις.

(11) Γραφεία / Κέντρα Έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων

Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα Έρευνας.

(12) Εστίαση μέχρι 300 τμ. συνολικής επιφ. δόμησης

Προτείνεται όχι μεγαλύτερη του 25% της επιτρεπόμενης δόμησης και αποκλειστικά στα ΟΤ155α (πρόσωπο σε οδό Εθν. Αμύνης) και 158β.

(13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τμ. συνολικής επιφ. δόμησης

Προτείνεται όχι μεγαλύτερη του 25% της επιτρεπόμενης δόμησης και αποκλειστικά στα ΟΤ155α (πρόσωπο σε οδό Εθν. Αμύνης) και 158β.

(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.

Η χρήση προτείνεται αποκλειστικά στο ΟΤ 158β (που υφίσταται σήμερα).

(18) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων

Προτείνεται αποκλειστικά στο ΟΤ 158β.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τμ. συνολικής επιφ. δόμησης

Προτείνονται μόνο : αρτοποιία, ζαχαροπλαστική, φρύξη και άλεση καφέ, επισκευή υποδημάτων, ειδικές εκτυπωτικές εργασίες, ραπτική ενδυμάτων μόνο για επιδιορθώσεις, εργαστήριο επισκευής ηλεκτρικών συσκευών, καθαριστήριο – σιδερωτήριο ρούχων.

Τα παραπάνω προτείνονται αποκλειστικά και μόνο στο ΟΤ 158β.

(30) Γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα, κοινή υπουργική απόφαση 18485/26.4.2017, Β' 1412).

Επιτρέπονται μόνο Γωνίες Ανακύκλωσης.

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων

Προτείνονται αποκλειστικά στο ΟΤ 158β.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθ. 20 του ΝΟΚ

(49) Περίπτερα ενημέρωσης / έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κλπ.)

Τα παραπάνω ισχύουν με τον περιορισμό ότι, στα κτήρια όπου χωροθετούνται άλλες χρήσεις πλην της κατοικίας, αυτές δεν θα ξεπερνούν το 50% της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης. Εξαιρούνται :

- α. Το ΟΤ 158β (Ολυμπιάδα), όπου οι παραπάνω χρήσεις μπορούν να καθοριστούν στο 100% της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης, με εξαίρεση τη χρήση «(12) Εστίαση» που επιτρέπεται σε επιφάνεια όχι μεγαλύτερη του 25% της επιτρεπόμενης δόμησης.
- β. Το ΟΤ 155α, όπου σε τμήμα του είναι σε ισχύ η υπ' αριθ. 31236/22.7.2009 (ΑΑΠ 383) Απόφαση και η θεσμοθέτηση χώρου «Δημοτικού Πολυϊατρείου και Υπηρεσίας Προληπτικής Ιατρικής και άλλων Υπηρεσιών κοινωνικής πρόνοιας του Δήμου».

Γ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ (άρθ. 4 του Π.Δ. 59/2018 όπως ισχύει)

Η εν λόγω χρήση προτείνεται λόγω ανυπαρξίας θεσμοθετημένου Πολεοδομικού Κέντρου εντός της περιοχής μελέτης και λαμβάνοντας υπόψη την αναγκαιότητα ύπαρξης σχετικών χρήσεων για την εξυπηρέτηση των κατοίκων, η οποία εντείνεται και από την τάση που έχει καταγραφεί για διάσπαρτη χωροθέτηση αντίστοιχων χρήσεων κέντρου. Επιπλέον, οι σχετικές με το Πολεοδομικό Κέντρο χρήσεις σήμερα παρουσιάζουν αυξημένη συγκέντρωση εκατέρωθεν της οδού Εθνικής Αμύνης και ιδιαίτερα στο τμήμα αυτής μεταξύ Χειμάρδας και Βυζαντίου. Για τους ανωτέρω λόγους, η χρήση Πολεοδομικού Κέντρου προτείνεται μόνο στα οικοπέδα εκατέρωθεν της οδού Εθνικής Αμύνης και τμήματος της οδού Ιερολοχιτών, τα οποία έχουν πρόσωπο σ' αυτές τις οδούς και τα οποία βρίσκονται εντός των ΟΤ 176, 175, 167β, 173α, 173, 174 και 168β.

Η παραπάνω ρύθμιση αναμένεται να βελτιώσει το επίπεδο ζωής των κατοίκων, καθώς αφενός θα διαφυλάξει την περιοχή από τη διάσπαρτη και μη νόμιμη χωροθέτηση των σχετικών χρήσεων οι οποίες κρίνονται απαραίτητες και αφετέρου θα περιορίσει τις άσκοπες μετακινήσεις των κατοίκων της Κοινότητας προκειμένου να εξυπηρετηθούν.

Προτείνεται να επιτρέπονται μόνο :

(1) Κατοικία

(Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κτηρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος συμβατού προς την κύρια χρήση του κτιρίου, όπως ιατρεία, δικηγορικά γραφεία, γραφεία μηχανικών, σύμφωνα με τους οικείους κανονισμούς λειτουργίας τους κλπ. σύμφωνα με το άρθ. 1 ΙΙ.1 του Π.Δ. 59/2018).

- (3) Εκπαίδευση
Επιτρέπονται μόνο πρωτοβάθμια (3.2) και δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου, αποκλειστικά δημόσιου χαρακτήρα.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
Προτείνεται αποκλειστικά στο ΟΤ 167β.
- 7) Διοίκηση
Προτείνεται μόνο τοπικής κλίμακας δημοτικού χαρακτήρα.
- (8) Περιθαλψη
Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1).
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα
Προτείνεται αποκλειστικά στο ΟΤ 167β.
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) αποκλειστικά στο ΟΤ167β και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) αποκλειστικά στα ΟΤ 167β και ΟΤ 176.
Επιπρόσθετα των παραπάνω επιτρέπονται αποκλειστικά και μόνο τα φαρμακεία σε όλα τα ΟΤ του Πολεοδομικού Κέντρου, διότι θεωρούνται καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών και που εξυπηρετούν καθημερινές ανάγκες των πολιτών και δεν θεωρούνται οχλούσες χρήσεις.
- (11) Γραφεία / Κέντρα Έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- (13) Αναψυκτήρια
Προτείνεται αποκλειστικά στο ΟΤ 167β.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τμ. συν. επιφ. δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
Προτείνονται μόνο : αρτοποιία, ζαχαροπλαστική, φρύξη και άλεση καφέ, επισκευή υποδημάτων, ειδικές εκτυπωτικές εργασίες, ραπτική ενδυμάτων μόνο για επιδιορθώσεις, εργαστήριο επισκευής ηλεκτρικών συσκευών, καθαριστήριο – σιδερωτήριο ρούχων.
Τα παραπάνω προτείνονται αποκλειστικά και μόνο στα ΟΤ 167β και ΟΤ 176.
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων
Προτείνονται αποκλειστικά στο ΟΤ 167β.
- (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθ. 20 του ΝΟΚ
- (49) Περίπτερα ενημέρωσης / έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κλπ.)

Τα παραπάνω ισχύουν με τον περιορισμό ότι, στα κτήρια όπου χωροθετούνται άλλες χρήσεις πλην της κατοικίας, αυτές δεν θα ξεπερνούν το 50% της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης. Εξαίρεση αποτελούν :

Το ΟΤ 167β, όπου συνεχίζουν να ισχύουν τα όσα ορίζει το από 23.12.1965 Β.Δ/γμα (ΦΕΚ 24/Δ'/18.2.1966) «Περί τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Χολαργού κατά τον υπ' αριθ. 167β κοινόχρηστο χώρο» και η θεσμοθέτηση χώρου κινηματοθεάτρου και καταστημάτων.

Δ. Τοπικό Κέντρο Συνοικίας / Γειτονιάς (άρθ. 4 του Π.Δ.59/2018 όπως ισχύει)

Οι κάτωθι χρήσεις επιτρέπονται αποκλειστικά στα ΟΤ 217, ΟΤ 294 και ΟΤ 335α :

(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών

Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2).

Επιπρόσθετα των παραπάνω επιτρέπονται αποκλειστικά και μόνο τα φαρμακεία σε όλα τα ΟΤ του Τοπικού Κέντρου, διότι θεωρούνται καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών και που εξυπηρετούν καθημερινές ανάγκες των πολιτών και δεν θεωρούνται οχλούσες χρήσεις.

(12) Εστίαση μέχρι 200 τμ. συνολικής επιφ. δόμησης.

Για τα παραπάνω ΟΤ ισχύουν:

- α. ΟΤ 294 : έχει χρήση «ΑΓΟΡΑ» (ΦΕΚ 414/Δ'/1977) και σήμερα στεγάζεται η Λέσχη Αξιωματικών του στρατού.
- β. ΟΤ 335α : έχει χρήση «ΑΓΟΡΑ» (ΦΕΚ 414/Δ'/1977), αλλά δεν έχει αξιοποιηθεί ακόμη και παραμένει ελεύθερο οικόπεδο.
- γ. ΟΤ 217 : Το τμήμα (β) έχει χρήση «χώρος Καταστημάτων - Γραφείων - Κέντρου Αναψυχής» (ΦΕΚ 135/Δ'/1978), αλλά δεν έχει αξιοποιηθεί ακόμη και παραμένει ελεύθερο οικόπεδο. Το τμήμα (α) έχει χρήση «Διοίκηση» δημοτικού χαρακτήρα.
- δ. ΟΤ 341α : έχει χρήση «ΑΓΟΡΑ» (ΦΕΚ 414/Δ'/1977), αλλά δεν έχει αξιοποιηθεί ακόμη και παραμένει ελεύθερο οικόπεδο. Ο Δήμος προτείνει «Νηπιαγωγείο».

Σχετικά με το ΟΤ 217 αναφέρονται τα παρακάτω :

Με το από 18.2.1978 Π.Δ. (Δ' 135) «Περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Παπάγου Αττικής» εγκρίθηκε η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Αργυροκάστρου και Πίνδου με : 1) τον αποχαρακτηρισμό του χώρου, ο οποίος είχε καθοριστεί ως «ΑΓΟΡΑ» (Β.Δ. 8.9.1976, ΦΕΚ 156/Δ'/1976) 2) την ενοποίησή του με την παρακείμενη οδό και τον παρακείμενο κοινόχρηστο χώρο και 3) το χαρακτηρισμό του προκύπτοντος ενιαίου χώρου ως χώρου για την ανέγερση «κοινοτικού Καταστήματος» και «Καταστημάτων – Γραφείων – Κέντρου Αναψυχής».

Σημειώνεται ότι, το Δημαρχείο του Δήμου στεγάζεται πλέον σε κτήριο εντός της Κοινότητας Χολαργού, οπότε δεν προκύπτει σχετική ανάγκη. Όσον αφορά στη χρήση «Αναψυχής», οι ανάγκες

καλύπτονται από τις αντίστοιχες χρήσεις στα ΟΤ 182-184, ΟΤ 158β, αλλά και από σχετικές χρήσεις εντός του Χολαργού. Από την άλλη, έχουν προκύψει κάποιες ανάγκες για την Κοινότητα Παπάγου που κρίνονται απαραίτητες και για τις οποίες θα πρέπει να εξασφαλιστούν οι αντίστοιχοι χώροι. Με βάση τα παραπάνω, προτείνεται η αλλαγή της χρήσης για το εν λόγω ΟΤ : Προτείνονται οι εξής χρήσεις για τις ανάγκες της Κοινότητας που έχουν προκύψει :

- α. Χώρος Δημοτικών – Πολιτιστικών - Αθλητικών Υπηρεσιών
- β. Χώρος Καταστημάτων - Γραφείων.

Ε. Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης (άρθ. 4 του Π.Δ. 59/2018 όπως ισχύει)

Οι κάτωθι χρήσεις επιτρέπονται μόνο στο ΟΤ 189 (Υπουργείο Υποδομών, Μεταφορών & Δικτύων & γραφεία Δ/σης Συγκοινωνιών Περιφέρειας Αττικής) :

(7) Διοίκηση

(16.1) Στάθμευση (κτήρια-γήπεδα) αυτ/των μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων

Η χρήση αφορά στον ανοικτό Χώρο Στάθμευσης σε τμήμα του ΟΤ 189.

Προτείνεται να μην επιτρέπεται η χρήση Κέντρων Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ -Ι.ΚΤΕΟ) διότι, είναι οχλούσα χρήση και ασύμβατη με τα προβλεπόμενα στη Ζώνη Δ2 του Υμηττού, στην οποία ανήκει.

Σχετικά με το ΟΤ 189 αναφέρονται τα παρακάτω :

Πρόκειται για ΟΤ εντός του οποίου βρίσκονται το Υπουργείο Υποδομών, Μεταφορών & Δικτύων, το ΚΤΕΟ, η Δ/ση Συγκοινωνιών Περιφέρειας Αττικής, ο υπαίθριος χώρος στάθμευσης της Αττικό Μετρό ΑΕ που εξυπηρετεί τους χρήστες του και το Άλσος Οδυσσέα Ελύτη. Η χρήση για τον χώρο του Υπουργείου καθορίζεται με το από 4.9.1968 Β.Δ/γμα (Δ' 182).

Το μεγαλύτερο τμήμα του ΟΤ εμπίπτει στη Ζώνη Δ2 Προστασίας όρους Υμηττού (σύμφωνα με το προϊσχύον Π.Δ. ΦΕΚ 187/Δ'/2011, αλλά και στο υπό έγκριση νέο Π.Δ. Προστασίας). Στο προϊσχύον Π.Δ προβλεπόταν : *«Στη ζώνη Δ2 του ΟΤ 189 είναι δυνατή η επέκταση των κτιριακών εγκαταστάσεων του ΥΠΟΜΕΔΙ σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και το ΣΓΔ ή τη μελέτη διαμόρφωσης»*. Στο νέο – υπό έγκριση – Π.Δ. Προστασίας δεν έχουν τροποποιηθεί οι σχετικές προβλέψεις.

Για το τμήμα αυτό, προτείνεται η χρήση «Διοίκηση». Όσον αφορά στο ΚΤΕΟ σκοπεύεται η άμεση απομάκρυνσή του.

Ζ. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ – ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ (άρθ. 7 του Π.Δ. 59/2018 όπως ισχύει)

Οι περιοχές αφορούν σε :

- 1) Κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (άρθ. 7 παρ. 1 του Π.Δ. 59/2018).

Ως «κοινόχρηστοι χώροι» νοούνται οι χώροι για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Στις πλατείες και πεζοδρόμια επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθ. 20 του ν.4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτ. γ' της παρ. 1 και των περιπτ. γ' & δ' της παρ. 2) και επιπλέον περιορισμένης έκτασης δραστηριότητες εστίασης και αναψυχής για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τον πολεοδομικό κανονισμό.

2. Ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου (άρθ. 7 παρ. 2 του Π.Δ. 59/2018).

Οι περιοχές αυτές είναι χώροι εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, οι οποίοι προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και νοούνται ως χώροι δημιουργίας πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής με στόχο τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος. Στους ελεύθερους χώρους αστικού πρασίνου, εκτός από δραστηριότητες ήπιας αναψυχής όπως παιδικές χαρές, επιτρέπονται οι λειτουργίες, όπως αναφέρονται στην παραπάνω παράγραφο, εφόσον προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Στις περιοχές Ελεύθερων χώρων – αστικού πρασίνου περιλαμβάνονται οι Πλατείες, τα Πάρκα – Άλση, οι Παιδικές Χαρές και τα Ηρώα.

Οι Πλατείες της Κοινότητας Παπάγου είναι οι ακόλουθες :

1. Αγίου Γεωργίου (τμήμα του ΟΤ 295)
2. Αρχιεπισκόπου (ΟΤ 150α)
3. Ελευθερίας (ΟΤ 158γ)
4. Κονίτσης (ΟΤ 336α)
5. VIII Μεραρχίας (Πεντέλης) (Κύπρου και Πεντέλης)
6. Ιωάννη Μεταξά (ΟΤ 175α)
7. Παύλου Μπακογιάννη (τμήμα του ΟΤ 188ζ)
8. Φλωρίνης (τμήμα του ΟΤ 358 εντός του οποίου υπάρχουν αθλητικές εγκαταστάσεις)
9. Παπαλαμπρίδη (ΟΤ 294)
10. Αγίας Σκέπης (τμήμα του ΟΤ 180 περιμετρικά του Ιερού Ναού)
11. Ενόπλων Δυνάμεων μετά του εφίππου ανδριάντος του Στρατάρχου Παπάγου (τμήμα του ΟΤ 168)

Τα Πάρκα – Άλση της Κοινότητας Παπάγου είναι τα ακόλουθα :

1. Αγίας Σκέπης (τμήμα του ΟΤ 180)
2. Θ. Δρακοπούλου (Σταυραετού και Λάσκου σε επαφή με το ΟΤ 244)
3. Ελύτη (ΟΤ 169 εντός του οποίου χωροθετούνται αθλητικές εγκαταστάσεις)
4. Ηπείρου (Κάραλη – Καρναβία – Αλεβιζάτου)
5. Θεσσαλίας (Κύπρου & Τσιγάντε)
6. Ιονίων Νήσων (Μ. Γρηγορίου και Παπαρόδου)
7. Χαρ. Κατσιμήτρου (ΟΤ 186η)
8. Κρήτης (τμήμα του ΟΤ 188ζ)
9. Κωστή Παλαμά (Λαχανά και Ιωνίας)
10. Πελοποννήσου (ΟΤ 185)
11. Ρούμελης (Λάσκου – Καρναβία – Αλεβιζάτου)
12. Σεφέρη (τμήμα του ΟΤ 168)
13. Διον. Σολωμού (Καραλή)
14. Στρατάρχου Αλεξ. Παπάγου (Μεγάλο Πάρκο) (ΟΤ 182-184 στο οποίο χωροθετούνται:
 1. Αναψυκτήριο (ΠΔ/03-02-2009, ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/13-02-2009), 2. Παιδική Χαρά (ΒΔ/02-03-1973, ΦΕΚ 80/Δ'/22-03-1973), 3. Γήπεδο αντισφαίρισης, 4. Στίβος, 5. Θέατρο)
15. Ανδρέα Κάλβου (οδός Αργυροκάστρου)
16. Μακεδονίας - Θράκης (οδός Μακεδονίας)
17. Νικολόπουλου Αθανάσιου (Κάραλη)

Οι Παιδικές Χαρές της Κοινότητας Παπάγου είναι οι ακόλουθες:

1. Ελ. Βενιζέλου (τμήμα του ΟΤ 188η)
2. Πάρκου Στρατάρχου Αλεξ. Παπάγου (Μεγάλο Πάρκο) (εντός του ΟΤ 182, ΦΕΚ 80/Δ'/22-3-1973)
3. Πλατείας Αγίου Γεωργίου (εντός του ΟΤ 295, Β.Δ. ΦΕΚ 156/Δ'/29-9-1966)
4. Πλατείας Κονίτσης (εντός του ΟΤ 336α, ΦΕΚ 156/Δ'/29-9-1966)
5. Πλατείας Φλωρίνης (εντός του ΟΤ 358, ΦΕΚ 414/Δ'/29-10-1977)
6. Οδού Χατζηκωνσταντή
7. Οδού Νευροκοπίου (ΟΤ 473, ΦΕΚ 94/Δ'/1998)
8. Οδών Πίνδου και Μπαλοδήμου (ΟΤ 255Α)

Επίσης Παιδικές Χαρές προβλέπονται και στα παρακάτω ΟΤ με βάσει τα Διατάγματα:

9. Οδού Καρατζά (μεταξύ των ΟΤ 331 και 333) (ΦΕΚ 414/Δ'/29-10-1977)
10. Οδού Γραμμένου & Λάσκου ΟΤ 341α (ΦΕΚ 414/Δ'/29-10-1977)

Τα Ηρώα και Μνημεία της Κοινότητας Παπάγου είναι τα ακόλουθα:

1. Ηρώο Πεσόντων (τμήμα του ΟΤ 180, επί της οδού Κύπρου)
2. Ηρώο Ελλήνων Πεσόντων στην Κορέα (τμήμα του ΟΤ 295)
3. Μνημείο Πεσόντων στα Ίμια Αξιοματικών του Πολεμικού Ναυτικού και το Ηρώο αγωνιστών (τμήματα του ΟΤ 182)
4. Ηρώο Κωνσταντίνου Παλαιολόγου (τμήμα του ΟΤ 336α)

Στις περιοχές Ελεύθερων χώρων – αστικού πρασίνου προτείνεται να επιτρέπονται μόνο:

(5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις

Η παραπάνω χρήση αφορά στα κάτωθι :

- α) ΟΤ 168, στην οδό Κύπρου γήπεδο ποδοσφαίρου 5X5 και γήπεδο καλαθοσφαίρισης με τα κτήρια των βοηθητικών χρήσεων τους (κυλικείο – αποδυτήρια),
- β) ΟΤ 169, στην οδό Κύπρου γήπεδο ποδοσφαίρου οδού Κύπρου με τα κτήρια των βοηθητικών χρήσεων τους (κυλικείο – αποδυτήρια),
- γ) ΟΤ 182, γήπεδο αντισφαίρισης, παιδική χαρά
- δ) ΟΤ 358, παιδική χαρά και γήπεδο καλαθοσφαίρισης και γήπεδο πετοσφαίρισης

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού : μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι.

Η παραπάνω χρήση αφορά στα κάτωθι :

- α) ΟΤ 182, Κηποθέατρο Παπάγου με τους βοηθητικούς χώρους του, καμαρίνια, κυλικείο
- β) ΟΤ 181, μόνο κοινωνικά κέντρα² και
- γ) ΟΤ 180, μόνο χώρος εκδηλώσεων ψυχαγωγίας και πολιτισμού και Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας

49) Περίπτερα ενημέρωσης / έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

Η έκταση των ΟΤ 182 & 184 εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο ως Κοινόχρηστο Πράσινο με το ΦΕΚ 19/Α'/1953, το οποίο τροποποιήθηκε με τα διατάγματα των ΦΕΚ 23/Δ'/1960, ΦΕΚ 94/Δ'/1964, ΦΕΚ 80/Δ'/1973 και το ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/2009. Η έκταση του Κοινοχρήστου Χώρου παραδόθηκε από τον ΑΟΟΑ στην Κοινότητα Παπάγου με έγγραφο Παράδοσης Παραλαβής στις 10.9.1968.

Με το Διάταγμα της 22-3-1973 (Δ' 80) καθορίστηκε το περίγραμμα Παιδικής Χαράς εντός του Κοινοχρήστου Χώρου (πάρκο) στο ΟΤ 182. Με το Διάταγμα της 13-2-2009 (ΑΑΠ 63) τα ΟΤ 182 & 184 ενοποιήθηκαν σε ΟΤ 182 και καθορίστηκε η καλυπτόμενη επιφάνεια του αναψυκτηρίου (εμβαδού 203,23 μ²), με όρους δόμησης : Σ.Δ.= 1, μέγιστος αριθμ. ορόφων 1, μέγιστο ύψος 4,5 μ. και

² Σύμφωνα με το ΦΕΚ 19/Α/1953 εντός του ΟΤ 181 χωροθετούνται «κοινωνικά κέντρα».

προσαύξηση κατά 1,5 μ. για την κατασκευή στέγης. Το 2014 με δήλωση του ν.4178/2013 έγινε Υπαγωγή για 436 μ² ισογείου κτίσματος του αναψυκτηρίου. Το εμβαδό του κτίσματος, σύμφωνα με την άδεια οικοδομής 578/2002 και την αναθεώρηση υπ' αριθ. 1580/2002 είναι 171,15 μ².

Σύμφωνα με το άρθ. 211 παρ. 1.δ του ν.3463/2006 (Α' 114), τα Αθλητικά Γήπεδα εμπεριέχονται στην έννοια των κοινόχρηστων χώρων, όπως άλση, κήποι κλπ. Σύμφωνα με τον ΝΟΚ (ν.4067/2012, Α' 79), άρθ. 2 παρ. 39, κοινόχρηστοι χώροι ορίζονται «οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιαδήποτε νόμιμο τρόπο».

Με την υπ' αριθ. 38/26-2-2020 (ΑΔΑ: ΡΠ3ΤΩΞ1-378) Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου εγκρίθηκε η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και προτείνονται οι ερυθρές γραμμές στις υφιστάμενες χρήσεις, οι οποίες βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, του ΟΤ 182 της Δ.Κ. Παπάγου :

- α) Χώρου Αναψυκτηρίου, εμβαδού (1) = 641,70 τμ. (203,23 τμ. από το ρυμοτομικό + 436 τμ. από την υπαγωγή στο ν.4178/2013) και με όρους δόμησης : Σ.Δ.= 1, μέγιστος αριθμ. ορόφων 1, μέγιστο ύψος 4,5 μ. και προσαύξηση κατά 1,5 μ. για την κατασκευή στέγης.
- β) Χώρου Υπαίθριου Θεάτρου, εμβαδού (2) = 2.619,41 τμ.
- γ) Χώρου Παιδικής Χαράς, εμβαδού (3) = 2.360,83 τμ.
- δ) Χώρου Γηπέδου Αντισφαίρισης, εμβαδού (4) = 1.090,68 τμ.
- ε) Χώρου Πολιτιστικών εκδηλώσεων & Παιχνιδιών, εμβαδού (5) = 3.135,45 τμ.
- στ) Χώρου Υδάτινου στοιχείου και καθιστικού, εμβαδού (6) = 703,31 τμ.

Οι παραπάνω χρήσεις προτείνονται και στη Διαχειριστική Μελέτη για την Προστασία και Ανάδειξη του Κοινοχρήστου Πρασίνου του ΟΤ 182 Παπάγου, όπως εκπονήθηκε σύμφωνα με την υπ' αριθ. 133384/6587/10-12-2015 (Β' 2828) Υπουργική Απόφαση σχετικά με τις Προδιαγραφές Σύνταξης των Μελετών Διαχείρισης Πάρκων και Αλσών και εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 578/30-1-2020 Απόφαση Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής. Η περιοχή βρίσκεται εντός των ορίων Ζώνης Δ1 Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή σύμφωνα με τα Διατάγματα Προστασίας του όρους Υμηττού (ΦΕΚ 187/Δ'/2011 και το νέο, υπό έγκριση, Π.Δ.).



Τοπογραφικό διάγραμμα τροποποίησης σχεδίου στο ΟΤ 182 (Πάρκο Παπάγου)

Το ΟΤ 180-181 εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο με το Δ/γμα περί τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου ΦΕΚ 19/Δ'/1953. Στο πρώην ΟΤ 181 προβλεπόταν χρήση «Κοινωνικών Κέντρων» με δύο κόκκινα περιγράμματα επιφάνειας 222,00 τμ. και 298,00 τμ. περίπου. Με το ΦΕΚ 94/Δ'/1964 τα δύο ΟΤ 180 & 181 ενοποιήθηκαν σε ένα και αποτελούν το ΟΤ 180-181.

Με την υπ' αριθ. 104/18-4-2019 Απόφαση Δ.Σ., όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθ. 37/26-2-2020 (ΑΔΑ: Ψ96ΨΩΞ1-ΟΑΕ) Απόφαση Δ.Σ. εγκρίθηκε η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ως εξής :

- α) Στο ΟΤ 181 καταργήθηκε το ένα εκ των δύο περιγραμμάτων του δ/τος 1953 και τροποποιήθηκε το παραμένον περίγραμμα, με προτεινόμενη επιφάνεια 250,00 τμ. για ισόγειο κτίσμα με υπόγειο
- β) Στο ΟΤ 180 καθορίστηκε νέα ερυθρά γραμμή που περιλαμβάνει περίγραμμα επιφάνειας 250,00 τμ., με χρήση χώρου εκδηλώσεων ψυχαγωγίας και πολιτισμού με βοηθητικούς χώρους χωρίς να υπερβαίνει τα 150,00 τμ. ισογείου κτίσματος με υπόγειο και

- γ) Τροποποιήθηκε το Δ/γμα του 1964 (ΦΕΚ 94/Δ'/1964) ως προς το περίγραμμα του Ι.Ν. Αγίας Σκέπης με την προσθήκη του ερυθρού περιγράμματος του κωδωνοστασίου επιφάνειας 20,00 μ., έχοντας πια συνολική επιφάνεια $E = 442,04 \mu^2$.



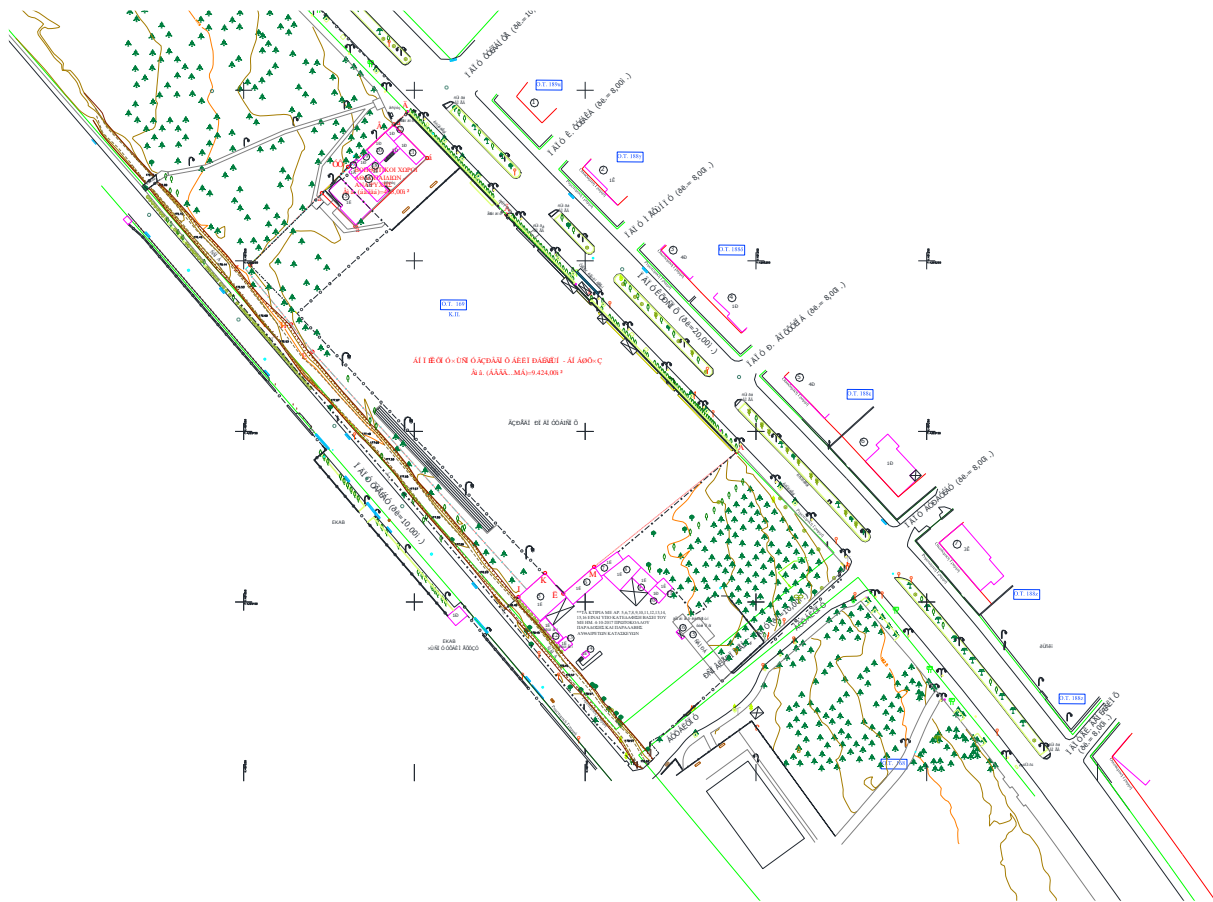
Τοπογραφικό διάγραμμα τροποποίησης σχεδίου στο ΟΤ 180-181

Η τοποθέτηση του κτηρίου στη θέση που προτείνεται από τον Ι.Ν. Αγ. Σκέπης βρίσκεται στο χώρο του παλαιού ΟΤ 180 και ανήκει στην ιδιοκτησία του Δήμου Παπάγου - Χολαργού. Η περιοχή βρίσκεται εντός των ορίων Ζώνης Δ1 Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή σύμφωνα με τα Διατάγματα Προστασίας του όρους Υμηττού (ΦΕΚ 187/Δ'/2011 και το νέο, υπό έγκριση, Π.Δ.).

Η διαδικασία των παραπάνω τροποποιήσεων ρυμοτομικού σχεδίου στα ΟΤ 182 (Μεγάλο Πάρκο Παπάγου) και ΟΤ 180-181 (Ι.Ν. Αγίας Σκέπης) βρίσκονται σε εξέλιξη με διαβίβαση του φακέλου στην αρμόδια Δ/ση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής για έγκριση (ΣΥΠΟΘΑ Βορείου Τομέα Αθηνών).

Περαιτέρω, με την υπ' αριθ. 105/18-4-2019 Απόφαση Δ.Σ. εγκρίθηκε και η τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου στο ΟΤ 169 με χρήση «ΑΝΟΙΚΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ ΑΘΛΟΠΑΙΔΕΙΩΝ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ» σύμφωνα με το, από το εγκεκριμένο σχέδιο και τη Διαχειριστική Μελέτη, περίγραμμα και καθορίστηκε ερυθρά γραμμή στα υφιστάμενα κτίσματα - βοηθητικούς χώρους αθλοπαιδιών -

αναψυχής. Ο φάκελος της τροποποίησης υποβλήθηκε στην αρμόδια Δ/ση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής για έγκριση (ΣΥΠΟΘΑ Βορείου Τομέα Αθηνών).



Χωροθέτηση χρήσεων γης στο ΟΤ169

Όσον αφορά στις προτεινόμενες προς ένταξη περιοχές :

Προτεινόμενη περιοχή προς ένταξη Ι :

(πολυκατοικίες κατοικίας του 20^{ου} προγράμματος του Α.Ο.Ο.Α – οδός Νευροκοπίου) :

Προτείνεται η ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης με τους κάτωθι όρους :

«Απαγορεύεται ρητά η ανέγερση νέου κτηρίου. Τα ήδη υπάρχοντα κτήρια δύναται να υφίστανται επισκευαστικές παρεμβάσεις, χωρίς καμία δυνατότητα επέκτασης. Για τα εν λόγω κτήρια διατηρείται η υφιστάμενη χρήση, ήτοι αποκλειστική κατοικία (μαζί με τους υπόγειους και υπέργειους χώρους στάθμευσης). Σε περίπτωση κατεδάφισης των υφιστάμενων κτηρίων επιτρέπεται η ανέγερση νέων με αποκλειστική χρήση κατοικία, σύμφωνα με το εκάστοτε θεσμικό πλαίσιο.

Για το τμήμα δυτικά της περιοχής Ι, που εντάσσεται στον πυρήνα του Πάρκου Γουδή, προτείνεται χρήση «Αθλητισμός – Πράσινο». Εντός του χώρου προτείνεται η δημιουργία Κολυμβητηρίου όπως

αναλύεται στη συνέχεια του κειμένου. Τα παραπάνω θα οριστικοποιηθούν μέσω των μελετών τις οποίες ορίζει το νέο, υπό έγκριση, Π.Δ. Προστασίας του όρους. Επιπλέον προτείνεται, οι κατασκευασμένοι σύμφωνα με το ΦΕΚ 321/Δ'/1979 Χώροι Στάθμευσης (χάρτης Π.3), με την αρίθμηση της αρχικής χωροθέτησης τους (Ρ3 και Ρ6), να αποτελούν ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Προτεινόμενη περιοχή προς ένταξη II :

(πολυκατοικίες κατοικίας & διοίκησης και εμπορικά καταστήματα του 20^{ου} προγράμματος του Α.Ο.Ο.Α – οδός Πίνδου) :

Προτείνεται η ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης με τους κάτωθι όρους :

Απαγορεύεται ρητά η ανέγερση νέου κτηρίου. Τα ήδη υπάρχοντα κτήρια δύναται να υφίστανται επισκευαστικές παρεμβάσεις, χωρίς καμία δυνατότητα επέκτασης. Για τα εν λόγω κτήρια διατηρείται η υφιστάμενη χρήση, ήτοι «εμπορικά καταστήματα - καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών» (κτήρια εντός του ΟΤ 462, που αντιστοιχεί στο ακυρωθέν, από 29-5-1979 Π.Δ/γμα, Δ' 321), «Διοίκηση» (κτήριο ΑΟΟΑ εντός του ΟΤ 457, που αντιστοιχεί στο ως άνω Π.Δ/γμα) και για όλα τα υπόλοιπα «Κατοικία», μαζί με τους υπόγειους και υπέργειους Χώρους Στάθμευσης που εξυπηρετούν αποκλειστικά τη συγκεκριμένη χρήση. Σε περίπτωση κατεδάφισης των υφιστάμενων κτηρίων επιτρέπεται η ανέγερση νέων με αποκλειστική χρήση κατοικίας, πλην του πρώην ΟΤ 462, του οποίου η χρήση συνεχίζει να είναι «εμπορικά καταστήματα», σύμφωνα με το εκάστοτε θεσμικό πλαίσιο.

Για το τμήμα βόρεια της περιοχής II, που εντάσσεται στον πυρήνα του Πάρκου Γουδή, προτείνεται χρήση «Κοινόχρηστο Πράσινο». Τα παραπάνω θα οριστικοποιηθούν μέσω των μελετών τις οποίες ορίζει το νέο, υπό έγκριση, Π.Δ. Προστασίας του όρους. Επιπλέον προτείνεται, οι κατασκευασμένοι σύμφωνα με το ΦΕΚ 321/Δ'/1979 Χώροι Στάθμευσης (χάρτης Π.3), με την αρίθμηση της αρχικής χωροθέτησης τους (Ρ9 και Ρ10), να αποτελούν ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Προτεινόμενες περιοχές προς ένταξη III, IV, V, VI :

Προτείνεται η ένταξη των περιοχών στο σχέδιο πόλης με τους κάτωθι όρους :

Απαγορεύεται ρητά η ανέγερση νέου κτηρίου. Τα ήδη υπάρχοντα κτήρια δύναται να υφίστανται επισκευαστικές παρεμβάσεις, χωρίς καμία δυνατότητα επέκτασης. Για τα εν λόγω κτήρια διατηρείται η υφιστάμενη χρήση, ήτοι αποκλειστική κατοικία, μαζί με τους υπόγειους και υπέργειους χώρους στάθμευσης οι οποίοι εξυπηρετούν αποκλειστικά τη συγκεκριμένη χρήση. Σε περίπτωση κατεδάφισης των υφιστάμενων κτηρίων επιτρέπεται η ανέγερση νέων με αποκλειστική χρήση κατοικία, σύμφωνα με το εκάστοτε θεσμικό πλαίσιο. Επιπλέον, στην περιοχή προς ένταξη υπ' αριθμ. V, προτείνεται η χωροθέτηση Παιδικής Χαράς και υπαίθριου θεάτρου, όπως προέβλεπε και

το ακυρωθέν, από 29-5-1979 Π.Δ., ΦΕΚ 321/Δ'/1979. Επιπλέον, οι κατασκευασμένοι σύμφωνα με το ΦΕΚ 321/Δ'/1979 Χώροι Στάθμευσης (χάρτης Π.3), με την αρίθμηση της αρχικής χωροθέτησης τους (Ρ14, Ρ40, Ρ46 και Ρ47), αποτελούν ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Σημειώνεται ότι, η περιοχή της πλατείας Δερέκα (δυτικό τμήμα Κοινότητας, οδός Ιωνίας), που στην αρχική υποβληθείσα στο ΥΠΕΝ πρόταση προτεινόταν για ένταξη στο σχέδιο πόλης ως περιοχή VII, περιλαμβάνεται στη Ζώνη Δ2 του Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή. Ο χώρος αυτός προτείνεται για την ανέγερση «Γηροκομείου», όπως προβλέπεται και στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης (ΣΓΔ) που εκπονήθηκε με μέριμνα του ΟΡΣΑ.

Επισημαίνεται ότι, δεν προκύπτει άμεση ανάγκη χωροθέτησης χώρου ανέγερσης Γηροκομείου, εφόσον προβλέπεται η χωροθέτηση Οίκου Ευγηρίας σε τμήμα του ΟΤ 164 στην οδό Κυρηνείας. Ωστόσο, η συγκεκριμένη περιοχή παραμένει χαρακτηρισμένη ως χώρος για την ανέγερση Γηροκομείου, για πιθανή μελλοντική αξιοποίηση της (όπως καθορίζεται στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης (ΣΓΔ) που εκπονήθηκε με μέριμνα του ΟΡΣΑ για το Μητροπολιτικό Πάρκο Γουδί. Έως τότε προτείνεται η χρήση «Πλατεία – Χώρος Νεολαίας». Για την περιοχή αυτή ισχύουν οι εξής γενικοί όροι δόμησης : Σ.Δ.= 0,3 , Κάλυψη 20%, μέγιστο ύψος 9 μ.

Σημειώνεται ότι, στην κάθε προτεινόμενη προς ένταξη περιοχή διατηρείται απαραίτητως το υφιστάμενο ισοζύγιο ελεύθερων χώρων – χώρων πρασίνου.

Π.3.2 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Σχετικά με τους όρους δόμησης στην εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή, σήμερα ισχύουν οι εξής γενικοί όροι δόμησης:

Αρτιότητα : 400 τμ., Πρόσωπο : 15 μ., Συντελεστής δόμησης : 1, Ύψος : 14 μ. (Απόφαση Νομάρχη Ανατολικής Αττικής υπ' αριθ. 29069/Π949/08-01-1993, ΦΕΚ 42/Δ'/1993), Κάλυψη : 40%

Όπως αναλύθηκε στην Α' Φάση της μελέτης, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται αυξημένη οικοδομική δραστηριότητα και κατά συνέπεια η Κοινότητα έχει αρχίσει να παρουσιάζει προβλήματα στάθμευσης, κυκλοφοριακή επιβάρυνση (η οποία ενισχύεται από τις διαμπερείς κινήσεις) κ.λπ. Πρόκειται για προβλήματα τα οποία εντείνονται με τις παραβάσεις του Ν.Ο.Κ. οι οποίες παρατηρούνται (υπερβάση του συντελεστή δόμησης, κλείσιμο ημιπαιθρίων κ.ά.).

Προκειμένου λοιπόν να μην αλλοιωθεί η φυσιογνωμία της Κοινότητας Παπάγου, με την υπ' αριθ. 48/2014 Απόφαση του ΔΣ Δήμου Παπάγου-Χολαργού αποφασίστηκε η μείωση του συντελεστή δόμησης σε 0,9, δυνατότητα η οποία επιβεβαιώθηκε μετά και από την καταγραφή του κτηριακού αποθέματος της, που διενεργήθηκε από τη δημοτική αστυνομία, σύμφωνα με την οποία, ο αριθμός

των μονώροφων και διώροφων κτιρίων προσεγγίζει το 50% (Πίνακας Π.3.1). Επιπλέον, προτείνεται καθώς και ο περιορισμός του ύψους στα 12 μ. (με τις επιπλέον δυνατότητες του άρθ. 15 παρ. 1 του Ν.4067/2012) και η διατήρηση της κάλυψης στο 40% του οικοπέδου.

Το ύψος της οικοδομής αυξάνεται όσο απαιτείται μέχρι τα 14 μ., σε περίπτωση που το δικαίωμα μελλοντικής δόμησης καθ' ύψος (αέρας) έχει γεννηθεί με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία έχει συνταχθεί πριν την έγκριση του ΓΠΣ. Αυτό το δικαίωμα δεν θα υφίσταται με το επιβαλλόμενο ύψος των 12 μ.

Πίνακας Π.3.1.: Συγκεντρωτικός πίνακας κτηρίων περιοχής μελέτης

1	2	3	4	5
ΟΡΟΦΟΙ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΗΡΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)	ΜΕ ΠΥΛΩΤΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
1	375	14	125	33
2	825	32	153	19
3	763	29	202	26
4	554	21	241	44
5	99	4	18	18
ΣΥΝΟΛΟ	2616	100	739	28

Πηγή: Δημοτική Αστυνομία

Στήλη 1 : Αριθμός ορόφων κτηρίου. Πρώτος όροφος θεωρείται το ισόγειο. Στην περίπτωση που υπάρχει πυλωτή, ο πρώτος όροφος είναι αυτός που βρίσκεται ακριβώς πάνω από αυτήν. Δεύτερος όροφος είναι αυτός που βρίσκεται πάνω από τον πρώτο κ.ο.κ.

Στήλες 2 & 3 : Κτήρια με τους αντίστοιχους ορόφους είτε έχουν ισόγειο, είτε πυλωτή.

Στήλες 4 & 5 : Κτήρια που διαθέτουν πυλωτή (αναφέρονται βοηθητικά).

Εξαιρέσεις

Στο ΟΤ 158β (Ολυμπιάδα) καθορίζεται Συντελεστής Δόμησης 0,6, κάλυψη 40%, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 8 μέτρα.

Τα σχετικά με το ΟΤ 167β αναφέρονται στη συνέχεια της παραγράφου.

Στα ΟΤ 294 & 335α (αγορές) που προβλέπεται η χρήση εμπορικών καταστημάτων που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία κλπ.) και καταστημάτων παροχής προσωπικών υπηρεσιών, προτείνεται Συντελεστής Δόμησης 0,3, κάλυψη 30%, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 8 μέτρα.

Στο Ο.Τ.217 οι όροι δόμησης που καθορίζει το Π.Δ./18-02-1978 (Δ' 135) «Περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Παπάγου Αττικής», προτείνεται να τροποποιηθούν ως εξής :

α. Στο τμήμα που χαρακτηρίζεται ως «Χώρος Δημοτικών – Πολιτιστικών - Αθλητικών Υπηρεσιών» ισχύουν οι όροι δόμησης της Αμιγούς Κατοικίας.

β. Για το τμήμα που προτείνεται ως «Χώρος Καταστημάτων – Γραφείων» :

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 30%, μέγιστος αριθμός ορόφων 2, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 8 μ., Συντελεστής δόμησης 0,4.

Στο ΟΤ 164 (οδός Κυρηνείας αρ. 34) που προβλέπεται η χρήση «Οίκου Ευγηρίας», καθορίζεται Σ.Δ. 1,3, κάλυψη 40% και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 14 μ. (υπ' αριθ. 88/15-4-2014 Απόφαση Δ.Σ. & υπ' αριθ. 170/26-9-2013 Απόφαση Δ.Σ. τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου).

Στο τμήμα του ΟΤ 205 που προβλέπεται η χρήση «Δημοτικού Παιδικού Σταθμού και Πολιτιστικού κτηρίου» καθορίζεται Σ.Δ. 1, κάλυψη 40% και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 14 μ. (υπ' αριθ. 85/26-4-2012 Απόφαση Δ.Σ. τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου).

Άλλες περιπτώσεις

Οι παρακάτω τροποποιήσεις ρυμοτομικού σχεδίου με τις οποίες καθορίζονται όροι δόμησης σε συγκεκριμένα ΟΤ ή οικοπέδα συνεχίζουν να ισχύουν :

- Χώρος δημοτικών υπηρεσιών εντός του ΟΤ 154
Σύμφωνα με το Π.Δ/18-05-1995 (Δ' 357).
- Πολυϊατρείο εντός του ΟΤ 155α
Σύμφωνα με την Απόφαση 31236/22-07-2009 (ΑΑΠ 383).
- Χώρος κινηματογράφου και καταστημάτων επί της οδού Εθνικής Αμύνης (ΟΤ 167β)
Σύμφωνα με το Β.Δ./23-12-1965 (ΦΕΚ 24/Δ'/1966).
- ΟΤ 189
Σύμφωνα με το Β.Δ./03-10-1970 (Δ' 253) και Π.Δ. 08-07-1988 (Δ' 545) (Υπουργείο).
- Βρεφονηπιακός Σταθμός εντός του ΟΤ 356
Σύμφωνα με το Π.Δ/03-02-2009 (ΑΑΠ 63).
- Αναψυκτήριο εντός του ΟΤ 182
Σύμφωνα με το Π.Δ/03-02-2009 (ΑΑΠ 63).

Τέλος, στις προτεινόμενες προς ένταξη περιοχές, καθορίζονται όροι δόμησης σύμφωνα με τους ισχύοντες για την υπόλοιπη περιοχή.

Εξαιρέσεις

Όσον αφορά στο Εμπορικό κατάστημα της οδού Πίνδου καθορίζεται Σ.Δ.= 0,6 και μέγιστο ύψος 6 μέτρα.

Π.3.3 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ / ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ & ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Με βάση τα όσα αναλύθηκαν στο Κεφάλαιο Π.1 το σύνολο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας Παπάγου καθώς και των προτεινόμενων προς ένταξη περιοχών, στην παρούσα πρόταση οργανώθηκε σε μία (1) Π.Ε.:

Σύμφωνα με τις αλλαγές και τις παραδοχές που έγιναν παραπάνω, που αφορούν στην εκτίμηση του πληθυσμού, στην τιμή του σταθερότυπου δόμησης καθώς και στη συνένωση των τεσσάρων (4) Πολεοδομικών Ενοτήτων Π.Ε. σε μία (1) Π.Ε., καταλήγουμε στον παρακάτω Πίνακα των αναγκών σε Κοινωνική και Τεχνική υποδομή για το έτος στόχο 2031, βάσει του άρθ. 5 της υπ' αρ. 10788/5.3.2004 ΥΑ (Δ' 285).

Τα προγραμματικά μεγέθη των επί μέρους χρήσεων και κυρίως της κοινωνικής υποδομής στην Π.Ε βασίζονται στον προβλεπόμενο πληθυσμό για το 2031, στα στατιστικά δεδομένα (ομάδες ηλικιών) και στα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά της Κοινότητας.

Ο εκτιμώμενος πληθυσμός της Π.Ε. στο έτος στόχο 2031 είναι 14.988 κάτοικοι.

ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2 ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ / ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ						
	Προγραμματικό μέγεθος 2031 (κάτ.)	Σταθερότυπο γης (m² /κατ)	Σύνολο γης (m²)	Κτηριακή / οικοπεδ.επιφ. (m²)	Υφιστάμενες μονάδες / σχόλια	Αναγκαία νέα γη (m²)
	1	2	3 = 1 * 2	4		5 = 3 - 4
1. ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ						
ΚΕΠ	14.988	0,1	1.498,80	235	1 ΚΕΠ σε μισθωμένο κτήριο	599,80
Υποθηκοφυλακείο				226	1 Υποθηκοφ.σε μισθ. κτήριο	
ΕΛΤΑ				48	1 ΕΛΤΑ σε μισθωμ. κτήριο	
Δημοτικό Κατάστημα				390	1 Δημ.Κατ. (ΟΤ 154)	
2. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ						
Πάρκο πόλης	14.988	3	44.964	79.156	-	- 34.192
Πλατείες	14.988	0,25	3.747	19.462	-	- 15.715
Αστικό πράσινο	14.988	4,75	71.193	248.867	-	- 177.674
3. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ						
	14.988	0,1	1.498,80	372	1 Πολ.Κέντρο (σε χώρο πρασ.)	1.126,80
4. ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ						
Γυμνάσιο	14.988 x 0,05 = 749,40	10	7.494,00	11.315	-	2.174,20
Λύκειο	14.988 x 0,04 = 599,52	10	5.995,20		-	
Δημοτικό + Νηπιαγωγείο	14.988 x 0,10 = 1.498,80	10	14.988,00 + 4.496,40 =	7.572 + 7.305 = 14.877	7.572 (ΟΤ 179) + 7.305 (ΟΤ 261)	4.607,00
Νηπιαγωγείο	14.988 x 0,02 = 299,76	15	19.484,40	370	1 Νηπιαγ. (Αναστάσεως 92) + 1 μισθωμένο κτήριο	
5. ΚΤΗΡΙΑ ΥΓΕΙΑΣ - ΠΡΟΝΟΙΑΣ						
Ιατρείο	14.988	0,1	1.498,80	215	1 Ιατρείο	1.283,80
Παιδικοί ή Βρεφικοί Σταθμοί	14.988 x 0,02 = 299,76	10	2.997,60	472	1 Π.Σ/Β.Σ.(Βερσή & Αλευρά) + Π.Σ/Β.Σ. (σε μισθ. κτήρια)	2.525,60
ΚΑΠΗ	14.988	0,05	749,40	573	Εθν. Αμύνης (ΟΤ 155α)	176,40
6. ΑΘΛΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	14.988	5,5	82.434	29.850	-	56.976
7. ΝΑΟΣ	-	-	-	2 Ναοί	2 Ναοί	-
8. ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΟ	14.988 (για όλη την Κοιν.)	-	-	-	Στις Ζώνες Προστ. Υμηττού	-

Με βάση τον παραπάνω πίνακα προκύπτουν ανάγκες για χρήσεις «Διοίκησης», «Πολιτιστικών Εγκαταστάσεων», «Εκπαίδευσης», «Υγείας – Πρόνοιας» και «Αθλητικών Εγκαταστάσεων», ενώ υπάρχει επάρκεια ελεύθερων χώρων / χώρων πρασίνου. Πιο συγκεκριμένα, προκύπτουν οι κάτωθι ανάγκες, αναφορικά και με τις υφιστάμενες υποδομές :

Απαιτείται η δημιουργία δημοτικού Βρεφικού / Παιδικού Σταθμού. Σημειώνεται ότι, με την υπ' αριθ. 144/2019 Απόφαση Δ.Σ. εγκρίθηκε η τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης στο ΟΤ 188ζ, που είναι χαρακτηρισμένος ως «Πολιτιστικό Κέντρο» (ΦΕΚ 193/Δ'/2002) και αποφασίστηκε η χωροθέτηση δημοτικού Βρεφικού ή Παιδικού Σταθμού, με αλλαγή της χρήσης, σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής. Ο εν λόγω Παιδικός Σταθμός δεν έχει σήμερα υλοποιηθεί.

Παράλληλα, υλοποιήθηκε ο δημοτικός Βρεφικός / Παιδικός Σταθμός σε τμήμα του ΟΤ 356 (ΦΕΚ 63/ΑΑΠΘ/2009) και ήδη λειτουργεί από το έτος 2017.

Προτείνεται η χωροθέτηση δημοτικού Νηπιαγωγείου σε τμήμα του ΟΤ 154 (Αναστάσεως 92), λόγω της υποχρεωτικής δίχρονης προσχολικής αγωγής. Σκοπός ήταν το Νηπιαγωγείο να λειτουργήσει το σχολικό έτος 2020 - 2021.

Απαιτείται η δημιουργία ενός ακόμη δημοτικού Νηπιαγωγείου, το οποίο προτείνεται στο ΟΤ 341α. Σύμφωνα με τις προδιαγραφές, ο κτήριο θα πρέπει να είναι ισόγειο και για την κατασκευή του θα ισχύσουν οι εξής όροι δόμησης : Συντελεστής Δόμησης 0,6 και κάλυψη 40%. Πρόκειται για χώρο χαρακτηρισμένο ως «Αγορά», για τον οποίο προτείνεται αλλαγή χρήσης.

Επιπλέον, στην Κοινότητα Παπάγου σήμερα δεν υπάρχει ΚΑΠΗ, που κρίνεται αναγκαίο με βάση τα στατιστικά δεδομένα (ομάδες ηλικιών) και τα τοπικά κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά. Η εν λόγω χρήση έχει ήδη χωροθετηθεί σε τμήμα του ΟΤ 155α και ήδη έχει ξεκινήσει η κατασκευή του. Εντός του ίδιου χώρου προβλέπεται η μεταφορά του υφιστάμενου «Πολυϊατρείου», το οποίο βρίσκεται σήμερα σε χώρο με χρήση κατοικίας.

Επίσης, προτείνεται η δημιουργία Δημοτικής Βιβλιοθήκης. Καταλληλότερη θέση κρίνεται ο χώρος εντός του ΟΤ 205 (Κληροδότημα Γκανασούλη), που προβλέπεται για κατασκευή «Πολιτιστικού κτρίου – Παιδικού σταθμού». Για την κατασκευή τους προτείνεται να ισχύσουν : Συντελεστής Δόμησης 0,9, ποσοστό κάλυψης 40% και μέγιστο ύψος 14 μ.

Σχετικά με τους αθλητικούς χώρους, σήμερα είναι χωροθετημένοι περίπου 30 στρ. χώροι ως «αθλητικά κέντρα», ωστόσο υπάρχουν αρκετοί διάσπαρτοι χώροι όπως ανοικτά γήπεδα κλπ. που εάν συνυπολογιστούν φαίνεται να επαρκούν για τους κατοίκους της Κοινότητας, οπότε δεν προτείνονται νέοι.

Επισημαίνεται ότι, δεν έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες για τη χωροθέτηση του ανοιχτού «Κολυμβητηρίου». Ο χώρος, που σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 101/16.9.2003 Απόφαση Δ.Σ. Παπάγου, έχει εγκριθεί για την κατασκευή του βρίσκεται εντός του υφιστάμενου αθλητικού κέντρου. Η περιοχή περιλαμβανόταν, ως ΟΤ 481 με χρήση «αθλοπαιδιές», στην τελευταία επέκταση ρυμοτομικού σχεδίου (το από 29.5.1979 Π.Δ., Δ' 321). Στη συνέχεια εκδόθηκε σχετικό Π.Δ. (ΦΕΚ 498/Δ'/1979) που τροποποίησε τη χρήση, ως «*χώρο εντός του οποίου επιτρέπεται η ανέγερση κλειστού γυμναστηρίου, ανοικτού κολυμβητηρίου και κτιρίου αποδυτηρίων*», καθώς και τους όρους δόμησης. Όπως έχει αναφερθεί, η παραπάνω επέκταση ρυμοτομικού σχεδίου ακυρώθηκε από το ΣτΕ (3754/11.12.1981 Απόφαση) για λόγους δασικού χαρακτήρα.

Ακολούθως, με την υπ' αριθ. 2201/441/27.1.1998 ΥΑ (Δ' 94) εγκρίθηκε Τοπικό Ρυμοτομικό στην εκτός ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή, για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης «Κέντρου Νεότητας – Δημοτικού Γυμναστηρίου». Επίσης, έχει εκδοθεί :

- η υπ' αριθ. ΠΕΧΩ 6117/Φπεριβ.10/2008 Απόφαση Περιφέρειας Αττικής (Δ/ση ΠΕΧΩ), περί έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων για την κατασκευή του Κολυμβητηρίου, «*σε εκτός σχεδίου περιοχή με δασικό χαρακτήρα*» υπό τον όρο ότι, θα εξασφαλιστούν όλες οι από τον νόμο απαιτούμενες εγκρίσεις.
- Η υπ' αριθ. 1727/30.3.2009 Απόφαση Περιφέρειας Αττικής (Δ/ση Δασών Ανατολικής Αττικής), με την οποία εγκρίθηκε η επέμβαση και ανατέθηκε η παρακολούθηση των εργασιών στο Δασαρχείο Πεντέλης.

Σημειώνεται ότι, η εν λόγω περιοχή βρίσκεται εντός Ζώνης Δ1 Προστασίας Υμηττού. Το Κολυμβητήριο κρίνεται απαραίτητο με βάση τα πληθυσμιακά δεδομένα.

Συνοψίζοντας, με την παρούσα πρόταση βελτιώνεται η κοινωνική υποδομή και οι συνθήκες ζωής στην Κοινότητα Παπάγου, μέσω της χωροθέτησης σε κατάλληλα επιλεγμένες θέσεις, σύμφωνα με τις ανάγκες των κατοίκων, όπως αυτές προκύπτουν βάσει των πολεοδομικών σταθεροτύπων, των κάτωθι κοινωφελών εγκαταστάσεων υγείας - πρόνοιας, αθλητισμού και πολιτισμού :

- «Πολυϊατρείο» & «ΚΑΠΗ», σε χώρο εντός του ΟΤ 155α, όπως έχει καθοριστεί με το υπ' αριθ. 383/ΑΑΠΘ/2009 ΦΕΚ και ήδη κατασκευάζεται.
- Βρεφονηπιακός / Παιδικός σταθμός, σε χώρο εντός του ΟΤ 356, όπως έχει χαρακτηριστεί με το υπ' αριθ. 63/ΑΑΠ/13.2.2009 ΦΕΚ και λειτουργεί από το 2017.
- Βρεφονηπιακός σταθμός, σε χώρο εντός του ΟΤ 188ζ (βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία τροποποίησης - αλλαγής χρήσης).
- Νηπιαγωγείο στο ΟΤ 341α.

- Πολιτιστικού Κέντρου-Διοίκηση (Δημοτική Βιβλιοθήκη) και Παιδικός Σταθμός, σε χώρο εντός του ΟΤ 205.
- Κολυμβητήριο, σε χώρο εντός του υφιστάμενου αθλητικού κέντρου.
- Χώρος δημοτικών – Πολιτιστικών – Αθλητικών υπηρεσιών, σε χώρο εντός του ΟΤ 217.
- Οίκος ευγηρίας, στο ΟΤ 164.

Σημειώνεται ότι, διαπιστώθηκε η ανάγκη κατασκευής χώρου εκδηλώσεων και βοηθητικών χώρων (αποθήκη, ως και γραφείο) για τον Ι.Ν. Αγ. Σκέπης. Ο Ι.Ν., επιφάνειας 500 τμ., βρίσκεται στο ΟΤ 180. Προτείνεται η χωροθέτηση χώρου εκδηλώσεων και βοηθητικών χώρων επιφ. 250,0 τμ., που θα περιλαμβάνει τις απαραίτητες χρήσεις για τη σωστή λειτουργία του ναού. Το κτήριο θα έχει χρήση εκδηλώσεων ψυχαγωγίας και πολιτισμού, με τους βοηθητικούς του χώρους και δεν θα υπερβαίνει τα 150,0 τμ. ισογείου κτίσματος με υπόγειο, εντός του καθορισμένου περιγράμματος. Στο ΟΤ 181 καταργείται το ένα εκ των δύο περιγραμμάτων του Δ/τος του 1953 και τροποποιείται το παραμένον περίγραμμα με προτεινόμενη επιφάνεια 250,0 τμ., το οποίο είναι χαρακτηρισμένο ως «χώρος Κοινωνικών Κτιρίων», βάσει του ΦΕΚ 19/Α'/1953.

Τέλος, διαπιστώθηκε η ανάγκη δημιουργίας βοηθητικών χώρων (καμαρίνια και κυλικείο) στο Δημοτικό Κηποθέατρο Παπάγου (ΟΤ 182-184), επιφ. 100 τμ. Πρόκειται για ανοικτό Θέατρο 1.700 θέσεων, με ανεπαρκείς βοηθητικούς χώρους (καμαρίνια ανδρών – γυναικών, κυλικείο, WC ανδρών – γυναικών, μικρό αναψυκτήριο). Οι προτεινόμενοι βοηθητικοί χώροι κρίνονται απαραίτητοι για τη λειτουργία του (σχετικό σχέδιο στο παράρτημα). Στο ΟΤ 182 καθορίζονται οι ερυθρές γραμμές στις υφιστάμενες χρήσεις, οι οποίες βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, τροποποιώντας έτσι το Δ/γμα της 13.2.2009 (ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/2009) :

- α) Χώρος Αναψυκτηρίου, επιφ. (1) = 641,70 τμ. (203,23 τμ. από το ρυμοτομικό + 436 τμ. από την υπαγωγή στο ν.4178/2013), με όρους δόμησης : Σ.Δ.= 1, αριθ. ορόφων 1, μέγιστο ύψος 4,5 μ. με προσαύξηση κατά 1,5 μ. για την κατασκευή στέγης.
- β) Χώρος Υπαίθριου Θεάτρου, επιφ. (2) = 2.619,41 τμ.
- γ) Χώρος Παιδικής Χαράς, επιφ. (3) = 2.360,83 τμ.
- δ) Χώρος Γηπέδου Αντισφαίρισης, επιφ. (4) = 1.090,68 τμ.
- ε) Χώρος Πολιτιστικών εκδηλώσεων & Παιχνιδιών, επιφ. (5) = 3.135,45 τμ.
- στ) Χώρος Υδάτινου στοιχείου και Καθιστικού, επιφ. (6) = 703,31 τμ.

Π.3.4 ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- Υφιστάμενες χρήσεις και δραστηριότητες που αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος αλλά υφίστανται νόμιμα (με βάση οικοδομική άδεια) διατηρούνται. Σε περίπτωση κατεδάφισης, η νέα χρήση πρέπει να είναι συμβατή με τις επιτρεπόμενες από το ΓΠΣ.
- Υφιστάμενες χρήσεις και δραστηριότητες που αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος διατηρούνται για μια δεκαετία και απομακρύνονται μετά από Απόφαση του ΔΣ. Μετά την παύση / απομάκρυνση λειτουργίας της ασύμβατης χρήσης - δραστηριότητας επιτρέπεται η συντήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή όλων των κτισμάτων που υφίστανται κατά τη δημοσίευση του ΓΠΣ, με νέα χρήση συμβατή με τις επιτρεπόμενες.
- Οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν νομίμως με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις μέχρι τη δημοσίευση του ΓΠΣ, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.4

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

Φορέας Εφαρμογής του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Παπάγου είναι ο Δήμος Παπάγου - Χολαργού.

Για την ενεργοποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και την εφαρμογή / εξειδίκευση των κατευθύνσεων του απαιτείται η επακόλουθη έκδοση Πράξεων έγκρισης / τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου. Σημειώνεται ότι, έπεται και η εκπόνηση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) για το σύνολο του Δήμου Παπάγου- Χολαργού, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4447/2016 όπως ισχύει, για τον επανακαθορισμό όλων των ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών του σχεδίου πόλης, τον επανακαθορισμό των χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης, με βάση τις κατευθύνσεις και τις προβλέψεις των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Στο πλαίσιο αυτό θα εξεταστούν και οι λεπτομέρειες της επανέγκρισης του σχεδίου πόλης των δομημένων περιοχών με χαρακτηριστικά I, II, III, IV, V, και VI, με την ενσωμάτωσή τους στο σχέδιο πόλης ως αναπόσπαστα τμήματά της.

Παράλληλα, απαιτείται η εκπόνηση των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ) για τις περιοχές που εμπίπτουν στις Ζώνες Δ1 και Δ2 του Π.Δ/τος Προστασίας όρους Υμηττού, όπως αυτό ορίζει.

Ο Δήμος έχει ήδη σε εξέλιξη έργα και μελέτες, όπως αναφέρονται παρακάτω. Τα έργα αυτά και οι μελέτες θα αποτελέσουν τμήμα του αντικειμένου των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων που θα ακολουθήσουν την έγκριση του παρόντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Τα έργα / μελέτες ενδεικτικά είναι τα εξής :

- Βρίσκεται σε εξέλιξη η τροποποίηση σχεδίου - αλλαγή χρήσης στο ΟΤ 188ζ σε δημοτικό Βρεφικό / Παιδικό Σταθμό (αριθ. Αποφ. 144/2019).
- Μελέτη και στη συνέχεια κατασκευή Βρεφικού / Παιδικού Σταθμού στο ΟΤ 188ζ.
- Τροποποίηση χρήσης στο ΟΤ 341α (στο ΦΕΚ 414/Δ'/1977 καθορίζεται ως «Αγορά» και «Παιδική Χαρά») και καθορισμός χρήσης ως Νηπιαγωγείο.
- Μελέτη και στη συνέχεια κατασκευή Νηπιαγωγείου στο ΟΤ 341α.
- Τροποποίηση χρήσης στο ΟΤ 205 και καθορισμός χρήσης ως Παιδικό Σταθμό και Πολιτιστικού Κέντρου-Διοίκηση
- Μελέτη και στη συνέχεια κατασκευή Δημοτικής Βιβλιοθήκης στο ΟΤ 205 ή διαμόρφωση του υφιστάμενου κτηρίου.
- Μελέτη και στη συνέχεια κατασκευή Παιδικού Σταθμού στο ΟΤ 205 ή διαμόρφωση του υφιστάμενου κτηρίου.
- Τροποποίηση σχεδίου στο ΟΤ 154 για καθορισμού χρήση «Διοίκηση».
- Μελέτη και στη συνέχεια κατασκευή κτηρίου Διοίκησης ή Πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης – Νηπιαγωγείου.
- Τροποποίηση Σχεδίου στο ΟΤ 164 για καθορισμού χρήση Οίκου Ευγηρίας.

- Μελέτη διαμόρφωσης του υφιστάμενου κτηρίου σε Οίκο Ευγηρίας, σύμφωνα με τις προδιαγραφές και στη συνέχεια υλοποίηση του.
- Τροποποίηση σχεδίου και καθορισμός των οικοδομικών γραμμών των υφιστάμενων χρήσεων στο ΟΤ 182 (Πάρκο Παπάγου), έχει ήδη ξεκινήσει η διαδικασία θεσμοθέτησης των χρήσεων της υπ' αριθ. 38/26.2.2020 (ΑΔΑ : ΡΠ3ΤΩΞ1-378) Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου).
- Τροποποίηση σχεδίου : α) στο ΟΤ 181 καταργείται το ένα εκ των δύο περιγραμμάτων του Δ/τος 1953 και τροποποιείται το παραμένον περίγραμμα με προτεινόμενη επιφάνεια 250,00 τμ. για ισόγειο κτίσμα με υπόγειο, β) στο ΟΤ 180 καθορίζεται νέα ερυθρά γραμμή που περιλαμβάνει περίγραμμα επιφάνειας 250,0 τμ., έχοντας ως χρήση «χώρου εκδηλώσεων ψυχαγωγίας και πολιτισμού» με τους βοηθητικούς χώρους και δεν θα υπερβαίνει τα 150,0 τμ. ισογείου κτίσματος με υπόγειο και γ) τροποποιείται το Διάταγμα του 1964 (ΦΕΚ 94/Δ'/1964) ως προς το περίγραμμα του Ι.Ν. Αγίας Σκέπης, με την προσθήκη του περιγράμματος του κωδωνοστασίου επιφάνειας 20,0 μ., έχοντας πια συνολική επιφάνεια E= 442,04 τμ. Έχει ήδη ξεκινήσει η διαδικασία της τροποποίησης του σχεδίου με την υπ' αριθ. 104/18-4-2019 Απόφαση Δ.Σ., όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθ. 37/26-2-2020 (ΑΔΑ : Ψ96ΨΩΞ1-ΟΑΕ) Απόφαση Δ.Σ.
- Τροποποίηση σχεδίου για καθορισμό χρήσης Κολυμβητηρίου και των συνοδών υποδομών του.
- Μελέτη και στη συνέχεια κατασκευή Κολυμβητηρίου στο χώρο του Αθλητικού Κέντρου.
- Τροποποίηση σχεδίου στο ΟΤ 169 για καθορισμό χρήσης του υφιστάμενου γηπέδου ποδοσφαίρου και των συνοδών υποδομών της οδού Κύπρου και καθορισμό οικοδομικής γραμμής στα υφιστάμενα κτήρια.
- Μελέτη και ανακατασκευή του γηπέδου στο ΟΤ 169 της οδού Κύπρου.
- Τροποποίηση σχεδίου στο ΟΤ 168 για καθορισμό χρήσης των υφιστάμενων γηπέδων (γηπέδου ποδοσφαίρου 5Χ5 και ανοιχτού γηπέδου καλαθοσφαίρισης και των συνοδών υποδομών τους) της οδού Κύπρου. -