



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΠΑΠΑΓΟΥ – ΧΟΛΑΡΓΟΥ  
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

**ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 48**

**ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ**

**Έγκριση του Σταδίου Β1 της μελέτης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Δημοτικής κοινότητας Παπάγου.**

Πρακτικό της με αριθ. **5/2014** συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Παπάγου – Χολαργού, της **13<sup>ης</sup>** του μηνός **Μαρτίου** του έτους **2014**.

Στο Χολαργό σήμερα, **13/3/2014**, ημέρα **Πέμπτη** και ώρα **18:00**, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Παπάγου – Χολαργού συνήλθε σε **τακτική** δημόσια συνεδρίαση στο Δημοτικό κατάστημα Χολαργού, ύστερα από την με αριθμό πρωτ. **6437/7-3-2014**, πρόσκληση του Προέδρου του, που επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87).

Διαπιστώθηκε πως υπάρχει νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι σε σύνολο **33** μελών παραβρέθηκαν στη συνεδρίαση **30** και ονομαστικά οι:

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

Ν. Κουτάκης, Α. Κούτρα, Ν. Κουκής, Ε. Βεντουζά, Α. Φασούλη, Ε. Σταθογιάννης, Π. Ίσκος, Δ. Τούτουζας, Χ. Δασκαλόπουλος, Η. Αποστολόπουλος, Κ. Τσοχαλής, Β. Ρετσινιά, Β. Μπουφούνου, Α. Τσικρικώνη, Μ. Κτιστάκη, Δ. Δοπτόγλου, Ά. Μπελιτσάκος, Ν. Πατεργιαννάκης, Ε. Ευαγγελοπούλου, Δ. Νικολάου, Κ. Τίγκας, Ι. Κεχρής, Μ. Αθανασάκου, Α. Αυγουρόπουλος, Γ. Μπρέμπου, Μ. Δημητριάδου, Χ. Πολυκαλά, Ι. Σπηλιωτοπούλου, Γ. Ρεμούνδος Π. Ζήκας.

**ΑΠΟΝΤΕΣ**

Α. Νομικός, Β. Νικάκη, Κ. Παπαγεωργίου (οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα).

Επίσης, προσκλήθηκαν για την παρακολούθηση της συζήτησης των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης και οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων Παπάγου και Χολαργού κκ Παρίση Χρύσα και Αποστολόπουλος Νικόλαος, αντίστοιχα. Εξ' αυτών και λόγω ενδιαφέροντος του θέματος για τη Δημοτική κοινότητα Παπάγου η κα Χρύσα Παρίση συμμετείχε στη λήψη απόφασης μετά ψήφου.

Στη συνεδρίαση παρών ήταν, επίσης, ο **Δήμαρχος κ. Βασίλειος Εύδης** και ο δημοτικός υπάλληλος κ. Χρίστος Πουρνάρας για την τήρηση των πρακτικών της συνεδρίασης.

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου κ. Νικόλαος Κουκής κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισάγοντας το 1<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης για συζήτηση, έδωσε το λόγο στο Δήμαρχο κ. Βασίλειο Εύδη ο οποίος, αναφερόμενος στο θέμα, είπε ότι η εισήγηση που θα αναπτύξει ευθύς αμέσως εκφράζει τις απόψεις και προτάσεις τόσο της Δημοτικής Αρχής όσον και της Τεχνικής Υπηρεσίας, πλην βεβαίως του Κεφαλαίου Ε (Ιδιαίτερες Επισημάνσεις της Δημοτικής Αρχής) το οποίο, όπως είναι φανερό, αφορά και εκφράζει τις απόψεις της Δημοτικής.

Στη συνέχεια, ο Δήμαρχος ανέγνωσε την ακόλουθη έγγραφη εισήγηση, η οποία είχε δοθεί έγκαιρα σε όλα τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου, ώστε να προετοιμαστούν πληρέστερα για το υπό συζήτηση θέμα.

**ΕΙΣΗΓΗΣΗ**  
**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΣΤΑΔΙΟΥ Β1 ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**  
**ΤΟΥ Γ.Π.Σ. ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΠΑΠΑΓΟΥ**  
**(οι σχετικές αποφάσεις, επιστολές, έγγραφα κλπ**  
**παρατίθενται σε ξεχωριστό φάκελλο)**

**Α. ΓΕΝΙΚΑ**

1. Η εκπόνηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Κοινότητας Παπάγου αποφασίστηκε με την υπ' αριθ. 28/5-3-2009 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου (Δ.Σ.) του τ. Δήμου Παπάγου. Οι λόγοι που επέβαλαν την εκπόνησή του ήσαν πολλοί, μεταξύ των οποίων και οι ακόλουθοι βασικοί λόγοι:
  - α. Η πολεοδόμηση της περιοχής Παπάγου, μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του '80, με βάση τα Β.Δ. και Π.Δ. που εξέδιδοντο με μέριμνα του Α.Ο.Ο.Α., λειτούργησε ορθά τις περασμένες δεκαετίες, θεωρείται όμως σήμερα ανεπαρκής, με βάση την εξέλιξη της πόλης και τον πληθυσμό της που συνεχώς αυξάνεται (π.χ. δεν υπάρχει δυνατότητα να λειτουργήσουν νόμιμα φροντιστήρια ξένων γλωσσών και προπαρασκευαστικής εκπαίδευσης, τεχνικά γραφεία, ιατρεία, μικρά καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης των κατοίκων κ.λπ.).
  - β. Ο χαρακτηρισμός ως αυθαιρέτων και εκτός σχεδίου των πολυκατοικιών του 20<sup>ου</sup> Προγράμματος Α.Ο.Ο.Α. και των χρήσεων που εξυπηρετούν αυτές καθώς και των αθλητικών εγκαταστάσεων του Δήμου πλησίον της οδού Νευροκοπίου.
  - γ. Η μη δυνατότητα ανάπτυξης δημοτικών υπηρεσιών, αφού δεν υπάρχουν χώροι με την επιτρεπόμενη χρήση για να στεγάσουν, ώστε να δημιουργηθούν οι απαιτούμενες υποδομές (παιδικών σταθμών, κτιρίων πολιτισμού, χώρων αθλητισμού και αναψυχής κ.λπ.).
2. Με την υπ' αριθ. 12/2-3-2010 απόφαση του Δ.Σ. του τ. Δήμου Παπάγου, η εκπόνηση του Γ.Π.Σ. ανατέθηκε στα συμπράττοντα γραφεία που εκπροσωπούνται από τον Αρχιτέκτονα Πολεοδόμο κ. Δημήτριο Μαραβέα, με τον οποίο υπογράφηκε την 6-4-2010 η υπ' αριθ. 33 Σύμβαση.
3. Για την εκπόνηση του Γ.Π.Σ., το Δ.Σ., με την υπ' αριθ. 28/5-3-2009 απόφασή του, έδωσε συγκεκριμένες κατευθύνσεις / εντολές στο Μελετητικό Γραφείο. Αυτές οι κατευθύνσεις / εντολές ήσαν οι ακόλουθες:
  - α. Σεβασμός του αστικού και περιαστικού πρασίνου,
  - β. διατήρηση του χαρακτήρα της πόλης ως κηπούπολης και πόλης αμιγούς κατοικίας,
  - γ. αντιμετώπιση της καθημερινότητας των κατοίκων (ύπαρξη βασικών εμπορικών δραστηριοτήτων) και του Δήμου για την εκπλήρωση του έργου του,
  - δ. ανάπτυξη των κοινωνικών και κοινωνικών δημοτικών δραστηριοτήτων που είναι αναγκαίες, ώστε οι ιδιωτικές να περιοριστούν στις όλως απαραίτητες και να αποτελούν «συμπλήρωμα» των πρώτων,
  - ε. μη επέκταση της πόλης, με εξαίρεση την ένταξη στο σχέδιο πόλης:
    - (1) των πολυκατοικιών του 20<sup>ου</sup> Οικοδομικού Προγράμματος του Α.Ο.Ο.Α. και των χρήσεων που εξυπηρετούν αυτές (υπογείων και επιγείων χώρων στάθμευσης κ.λπ.), του Εμπορικού Κέντρου της οδού Πίνδου και των δημοτικών αθλητικών εγκαταστάσεων (πρώην ΕΑΚ),
    - (2) των δημοτικών εκτάσεων που είναι αναγκαίες να αξιοποιηθούν χωρίς να θιγεί ο δασικός χαρακτήρας τους,

- στ. να ληφθεί υπόψη ο προγραμματισμός / σχεδιασμός της Δημοτικής Αρχής που σχετίζεται με την αντιμετώπιση των προβλημάτων της πόλης (αποφάσεις για τις απαλλοτριώσεις, μη επέκταση του υπογείου των οικιών πέραν του περιγράμματος του κτιρίου κ.λπ.),
- ζ. **εξέταση αναγκαιότητας τροποποίησης των όρων δόμησης, προκειμένου να μην αλλοιωθεί ο χαρακτήρας της πόλης ως Κηπούπολης,**
- η. τα υφιστάμενα δημοτικά κτίρια (περιουσία του Δήμου) να διατηρήσουν το χαρακτήρα και τη χρήση τους, εκτός και αν αντικατασταθούν με άλλα καλύπτοντα τις απαιτήσεις.

## **Β. Β1 ΣΤΑΔΙΟ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΠΡΟΤΑΣΗ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ**

4. Το Μελετητικό Γραφείο, αφού συνέλεξε τις απαιτούμενες πληροφορίες και στοιχεία σχετικά με τη χωροταξική οργάνωση και την αναπτυξιακή φυσιογνωμία της κοινότητας Παπάγου, το φυσικό περιβάλλον, τα δεδομένα του χώρου και του περιβάλλοντος κ.λπ. (Α' στάδιο Μελέτης), προέβη στην εκπόνηση του Α' Σταδίου της Μελέτης το οποίο εγκρίθηκε από το Δ.Σ. Παπάγου με την υπ' αριθ. 138/25-10-2010 απόφασή του. Στη συνέχεια, το Μελετητικό Γραφείο προέβη στην εκπόνηση του αρχικού Β1 Σταδίου το οποίο υπέβαλε στο Δήμο την 25-5-2011. Επακολούθησαν η μελέτη του Β1 Σταδίου από τη Δημοτική Αρχή και την Τεχνική Υπηρεσία και η επεξεργασία και ανάλυση του περιεχομένου του και αλληπάλληλες συσκέψεις και συνεργασίες με το Μελετητικό Γραφείο, ώστε το Β1 Στάδιο να καλύψει και να περιλάβει όλες τις απαιτήσεις και να ευθυγραμμιστεί με τα συναφή θέματα που ισχύουν για τη δημοτική κοινότητα Παπάγου. Μετά από όλα αυτά, συντάχθηκε του τελικό κείμενο του Β1 Σταδίου, το οποίο παραδόθηκε στη Δημοτική Αρχή περί τον Μάιο 2013.
5. Το Β1 Στάδιο της μελέτης αποτελεί την πρόταση του Μελετητικού Γραφείου για το Γ.Π.Σ. και περιλαμβάνει:
  - α. το δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης της δημοτικής κοινότητας Παπάγου,
  - β. την οργάνωση χρήσεων γης και την προστασία του περιβάλλοντος της κοινότητας,
  - γ. τη γενική πολεοδομική οργάνωση και τη ρύθμιση των οικιστικών υποδοχέων και
  - δ. το πρόγραμμα ενεργοποίησης του Γ.Π.Σ.
6. Ως προς το περιεχόμενο του κειμένου του Β1 Σταδίου και για τη διευκόλυνση των αρμοδίων Υπηρεσιών και των δημοτικών συμβούλων, έχει συνταχθεί το συνημμένο στην εισήγηση **Παράρτημα «Α»**, στο οποίο αναγράφονται τα κύρια / βασικά σημεία που περιλαμβάνονται σ' αυτό.
7. Από τη μελέτη του Β1 Σταδίου εκτιμάται ότι η πρόταση του Μελετητικού Γραφείου έχει ευθυγραμμιστεί με τις κατευθύνσεις / εντολές που δόθηκαν σ' αυτό με την υπ' αριθ. 28/5-3-2009, απόφαση του Δ.Σ. Παπάγου. Επίσης, έχει λάβει υπόψη της τα διαλαμβανόμενα στις υπ' αριθ. 36/19-3-2009 και 37/1-3-2012 αποφάσεις των Δ.Σ. Παπάγου και Παπάγου – Χολαργού αντίστοιχα, με τις οποίες διατυπώθηκαν οι παρατηρήσεις τους ως προς το περιεχόμενο του σχεδίου Π.Δ. για την προστασία του Υμηττού και το περιεχόμενο του Προκαταρκτικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης (ΣΓΔ) και της Προκαταρκτικής Πρότασης Ζώνης Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ) του Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή.

## **Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΤΟΥ Β1 ΣΤΑΔΙΟΥ**

8. Τα σημαντικότερα θέματα που περιλαμβάνονται στο Β1 στάδιο της μελέτης του Γ.Π.Σ. είναι τα ακόλουθα:
  - α. Διατηρείται ο χαρακτηρισμός της αμιγούς κατοικίας της πόλης και δημιουργούνται οι δυνατότητες επαρκούς κάλυψης των αναγκών της καθημερινότητας των κατοίκων της,
  - β. οργανώνεται η κοινότητα χωροταξικά σε τέσσερις πολεοδομικές ενότητες – γειτονιές,
  - γ. εντάσσονται στο σχέδιο πόλης οι περιοχές των πολυκατοικιών του 20<sup>ου</sup> Προγράμματος Α.Ο.Ο.Α. (στις οδούς Πίνδου, Νευροκοπίου, Παπακωνσταντίνου – Αλεβιζάτου, Μαυραγάνη, Μακεδονίας, Καραθανάση, Χατζηκωνσταντή) και των χώρων που εξυπηρετούν αυτές

(υπογείων και υπαίθριων χώρων στάθμευσης, παιδικών χαρών κ.λπ.) (σελίδες 9 -11 και 56 - 57) καθώς και η περιοχή των αθλητικών εγκαταστάσεων και του Κέντρου Νεότητας του Δήμου, συνολικής έκτασης 324 στρεμμάτων περίπου (πρώην ΕΑΚ),

- δ. το τμήμα της οδού Εθνικής Αμύνης μεταξύ των οδών Αναστάσεως και Βυζαντίου και η οδός Ιερολοχιτών χαρακτηρίζονται ως **ΤΟΠΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ** (σελ. 50 -53), στο οποίο διατηρείται η χρήση κατοικίας και επιτρέπονται και οι ακόλουθες χρήσεις, **οι δε θα ξεπερνούν το 50% της επιτρεπόμενης δόμησης:**

- (1) Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία φαρμακεία κ.λπ.) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (μόνο στο ισόγειο του κτιρίου),
- (2) γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί,
- (3) διοίκηση,
- (4) χώροι συνάθροισης κοινού,
- (5) πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις),
- (6) κτίρια εκπαίδευσης,
- (7) κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας,
- (8) επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (μόνο: αρτοποιία, ζαχαροπλαστική, φρύξη και άλεση καφέ, επισκευή υποδημάτων, ειδικές εκτυπωτικές εργασίες, ραπτική ενδυμάτων μόνο για επιδιορθώσεις, εργαστήριο επισκευής ηλεκτρικών συσκευών, καθαριστήριο – σιδερωτήριο ρούχων) (μόνο στο ισόγειο του κτιρίου),
- (9) πρατήριο βενζίνης (μόνο στο Ο.Τ. 158 β).

Με αυτό τον τρόπο επιλύεται το πρόβλημα εξυπηρέτησης των κατοίκων στις βασικές ανάγκες της καθημερινότητας ( το οποίο δεν επιλύεται με τα παρανόμως και με την ευθύνη και ανοχή της Δημοτικής Αρχής καταστήματα που λειτουργούν σε διάφορα σημεία της πόλης τα οποία, άλλωστε, δεν καλύπτουν όλες τις ανάγκες όπως π.χ. φροντιστήρια, παιδικοί σταθμοί κ.λπ.) και μειώνονται οι μετακινήσεις των κατοίκων για την εξυπηρέτησή τους.

- ε. τα τμήματα της οδού Αναστάσεως που ανήκουν στου Παπάγου (άρτιοι αριθμοί) μεταξύ των οδών Τσιγάντε – Αρτέμιδος και Ευτέρπης – Στρατάρχου Παπάγου χαρακτηρίζονται ως **ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ** (σελ. 50). Σ' αυτά τα τμήματα διατηρείται η χρήση της κατοικίας και επιτρέπονται, επιπροσθέτως, οι ακόλουθες χρήσεις:

- (1) Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, μόνο στο ισόγειο του κτιρίου,
- (2) γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες,
- (3) κτίρια Ειδικής Εκπαίδευσης,
- (4) κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας (μόνο βρεφονηπιακοί και παιδικοί σταθμοί),
- (5) πολιτισμός.

- στ. μειώνεται ο Συντελεστής Δόμησης από 1,0 σε 0,8 και το ύψος των οικοδομών από 14,00 μ. σε 11,00 μ. (σελ. 50 – 58) **σε εφαρμογή της κατεύθυνσης και εντολής του Δ.Σ. να τροποποιηθούν οι όροι δόμησης αν απαιτηθεί, προκειμένου να διατηρηθεί ο χαρακτήρας της πόλης ως Κηπούπολης** (Απόφαση Δ.Σ. υπ' αριθ. 28/5-3-2009). Όπως είναι γνωστό, οι κηπουπόλεις έχουν χαμηλούς όρους δόμησης και αυτό καταδεικνύεται από τους όρους δόμησης που ισχύουν για το Ψυχικό, Φιλοθέη, Εκάλη, Πολιτεία, Καστρί και Κηφισιά όπως αυτοί φαίνονται στο συνημμένο στην εισήγηση **Παράρτημα «Β»**.

- ζ. τμήμα του Ο.Τ. 217 (στη γωνία Πίνδου – Αργυροκάστρου) που ανήκει ιδιοκτησιακά στον Α.Ο.Ο.Α., χαρακτηρίζεται ως χώρος για την ανέγερση Αστυνομικού Τμήματος, το οποίο σήμερα στεγάζεται σε μια μικρή και ακατάλληλη μισθωμένη κατοικία (σελ. 59),

- η. προσδιορίζονται τρεις χώροι για την ανέγερση Βρεφονηπιακών και Παιδικών Σταθμών (στα Ο.Τ. 205 στη γωνία Εθνικής Αμύνης – Λαχανά, 188 ζ στη γωνία Εφέσου – Ελ. Βενιζέλου και 356 στη γωνία Βερσή – Αλευρά) αντί του ενός που υπάρχει σήμερα (στο Ο.Τ. 355, γωνία Βερσή – Αλευρά) (σελ. 70),

- θ. προσδιορίζονται επακριβώς τα Ο.Τ. τα οποία είναι χαρακτηρισμένα ως **Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο** (πλατείες, παιδικές χαρές, πάρκα και άλση, ηρώα και μνημεία) (σελ. 54 – 55 πρότασης) και καλύπτεται ένα κενό που υπάρχει σήμερα.
- ι. το Ο.Τ. 341 α (στην οδό Καλαβρύτων) χαρακτηρίζεται ως χώρος, νηπιαγωγείου αντί αγοράς (σελίδες 49, 68 και 70). Επιλύεται κατ' αυτόν τον τρόπο πλήρως το πρόβλημα στέγασης του 3ου νηπιαγωγείου το οποίο σήμερα στεγάζεται στο ισόγειο μίας διωρόφου οικίας (στη γωνία Βυζαντίου και Ροδόπης) που ο Δήμος έχει μισθώσει,
- ια. διατηρούνται οι χώροι που είναι χαρακτηρισμένοι ως χώροι αγορών (Ο.Τ. 217 στη γωνία Πίνδου - Αργυροκάστρου, Ο.Τ. 294 στην οδό Λάσκου γνωστό ως Λέσχη Αξιωματικών, Ο.Τ. 335<sup>α</sup> άνωθεν Πλατείας Κονίτσης και Ο.Τ. 167β στην οδό Εθνικής Αμύνης / κτίριο Αλέξανδρος) και χαρακτηρίζονται ως τέτοιοι και οι υπάρχοντες και λειτουργούντες στην οδό Πίνδου (εμπορικό κέντρο Α-Β) και στο Ο.Τ. 158β (παραπλεύρως Πλατείας Ελευθερίας, γνωστό ως ΟΛΥΜΠΙΑΔΑ).
- ιβ. καταργείται η χρήση του αναψυκτηρίου στο χώρο αγοράς του Ο.Τ. 217 (Πίνδου και Αργυροκάστρου) γιατί είναι οχλούσα χρήση και μη απαραίτητη (σελ. 52),
- ιγ. καθορίζονται όροι δόμησης στους χώρους αγορών που δεν υπάρχουν (στα Ο.Τ. 158β, 294 και 335<sup>α</sup>) και διατηρούνται ή μειώνονται σ' αυτούς που υφίστανται (στα Ο.Τ. 167β και 217 και στο εμπορικό κέντρο οδού Πίνδου), όπως αναλυτικά φαίνεται στο συνημμένο στην εισήγηση **Παράρτημα «Γ»**,
- ιδ. επιλύεται το πρόβλημα έλλειψης χώρων πολιτισμού και δημοτικών υπηρεσιών (βιβλιοθήκης, ΚΕΠ, εκθεσιακού χώρου κ.λπ.), με την πρόβλεψη στέγασής τους στα Ο.Τ. 217 (Πίνδου και Αργυροκάστρου) και 205 (Εθνικής Αμύνης και Λαχανά) (σελ. 70),
- ιε. δίνεται διέξοδος στα διάφορα καταστήματα και επαγγελματικές στέγες, που λειτουργούν σήμερα παράνομα και με την ανοχή / ευθύνη της Δημοτικής Αρχής, της Αστυνομίας και της Πολεοδομίας, να διατηρηθούν επί μία δεκαετία και να απομακρυνθούν μετά από απόφαση του Δ.Σ. (σελ. 72),
- ιστ. καταβάλλεται προσπάθεια να επιλυθεί το θέμα των βοηθητικών χώρων του Ι.Ν. Αγίας Σκέπης οι οποίες είναι όλως απαραίτητες και δεν έχει προβλεφθεί η δυνατότητα δημιουργίας τους (σελ. 71).
- ιζ. επιλύεται το πρόβλημα των βοηθητικών χώρων στο Δημοτικό Κηποθέατρο του Μεγάλου Πάρκου (Ο.Τ. 182 – 184), με την πρόβλεψη να υπάρχουν καμαρίνια, κυλικείο και τουαλέτες, συνολικής επιφάνειας 100 τ. μ. (σελ. 71),
- ιη. καθορίζεται ότι διατηρούνται οι χρήσεις και δραστηριότητες οι οποίες αντίκεινται στις διατάξεις του Γ.Π.Σ. αλλά υφίστανται σήμερα νόμιμα (με βάση την οικοδομική άδεια) (σελ. 71),
- ιθ. καθορίζονται και προσδιορίζονται οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) (Απολύτου Προστασίας της Φύσης, Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή, Ειδικής Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων, Παραρεμάτιων Ζωνών) (σελ. 24 – 37),
- κ. καθορίζονται ως **Περιοχές Ειδικών Χρήσεων** (ΠΕΧ) το Κοιμητήριο, το Στρατόπεδο Φακίνου, Χώρος Βοηθητικών Υπηρεσιών της Δημοτικής Κοινότητας, ο Υπόγειος Χώρος Στάθμευσης στο Ο.Τ. 168 (προτεινόμενος), το πρώην Εργοτάξιο Αττικής Οδού και οι Αθλητικές Εγκαταστάσεις ΑΟΑΠ (σελ. 38 – 43).

#### Δ. ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ

9. Το περιεχόμενο του Β1 Σταδίου τέθηκε σε διαβούλευση αφού κοινοποιήθηκε στους αρμοδίους και ενδιαφερόμενους φορείς και στους κατοίκους, σύμφωνα με το νόμο. Η διαβούλευση διήρκησε πάνω από 4 μήνες και συγκεκριμένα από 24 Ιουλίου μέχρι 30 Νοεμβρίου 2013. Αυτό το διάστημα

είναι ασυνήθιστα μεγάλο για μια δημοτική κοινότητα του μεγέθους Παπάγου, πλην όμως σκόπιμα δόθηκε τόσος μεγάλος χρόνος, ώστε να υπάρχει άνεση και να δοθεί η δυνατότητα πλήρους και λεπτομερούς ενημέρωσης αυτών που ήθελαν να συμμετάσχουν στη διαβούλευση.

10. Στη διαβούλευση συμμετείχαν:

α. Οι ακόλουθοι αρμόδιοι και ενδιαφερόμενοι φορείς:

- (1) ΥΠΠΟ / Τμήμα Αρχαιολογικών Χώρων, Μνημείων και Αρχαιογνωστικής Έρευνας,
- (2) ΥΠΠΟ / 1<sup>η</sup> Εφορία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων,
- (3) Α.Ο.Ο.Α.,
- (4) Μ.Τ.Σ. / Δ/νση Περιουσίας,
- (5) Ένωση Συλλόγων Γονέων – Κηδεμόνων Παπάγου – Χολαργού,
- (6) Ειδικός Λογαριασμός Αλληλοβοήθειας Στρατού / Τμήμα Ακίνητης Περιουσίας,
- (7) Δήμος Ζωγράφου,
- (8) Δασαρχείο Πεντέλης,
- (9) Σώμα Ελληνικού Οδηγισμού / Τοπικό Τμήμα Παπάγου,
- (10) Σώμα ελλήνων Προσκόπων / 1<sup>ο</sup> Σύστημα Προσκόπων Παπάγου,
- (11) Επιτροπή Αγώνα για το Μητροπολιτικό Πάρκο,
- (12) Η Δημοτική Κοινότητα Παπάγου,
- (13) Δημοτικός Συνδυασμός «ΚΟΙΝΩΝΙΑ ΔΗΜΟΤΩΝ» Παπάγου – Χολαργού,
- (14) Οργάνωση LIONS Παπάγου,
- (15) Ο τοπικός Τύπος και συγκεκριμένα η εβδομαδιαία εφημερίδα «30 ημέρες»,

β. εξήντα (60) κάτοικοι ή ομάδες Παπάγου.

11. Από τον περιορισμένο αριθμό των ατόμων ή ομάδων που συμμετείχαν στη διαβούλευση (60 οικογένειες ή άτομα από τις 5.000 οικογένειες ή από τα 12.000 τουλάχιστον ενήλικα άτομα που κατοικούν στην Κοινότητα Παπάγου), συνάγεται το συμπέρασμα ότι **η συντριπτική πλειοψηφία των κατοίκων συμφωνεί με το περιεχόμενο του Β1 Σταδίου, γιατί πιστεύει ότι το περιεχόμενο του εγγυάται ότι θα συνεχίσουν να ζουν σε μια κηπούπολη και σε μια πόλη αμιγούς κατοικίας η οποία , συγχρόνως, τους παρέχει τη δυνατότητα να εξυπηρετούνται στις βασικές ανάγκες τους.**
12. Αξίζει να σημειωθεί ότι αρκετοί από αυτούς που συμμετείχαν στη διαβούλευση, εξέφρασαν τη θετική τους άποψη για το περιεχόμενο του Β Σταδίου και συγκεκριμένα για την προτεινόμενη μείωση του Σ.Δ. και του ύψους των οικοδομών. Ενδεικτικά μνημονεύουμε τις θετικές προτάσεις / απόψεις της εφημερίδας «**30 ΜΕΡΕΣ**», της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δημοτικού Συνδυασμού «Κοινωνία Δημωτών» της αρχιτ. – μηχ. Κας Όλγας Ντινοπούλου, του Επιτ. Προέδρου Δ.Σ. Παπάγου κ. Νικ. Καρατζά, του κ. Παν. Δόβα, της κας Βασ. Καρζή, του κ. Νικ. Καζάκου (ως προς τη μείωση του Σ.Δ. από 1,0 σε 0,8), του κ. Ηλία Κουρεμένου και της κας Θεοδ. Καρζή.
13. Οι παρατηρήσεις και τα σχόλια των αρμοδίων και ενδιαφερομένων φορέων και των πολύ περιορισμένων σε αριθμό κατοίκων, οι οποίοι διατύπωσαν παρατηρήσεις – σχόλια – προτάσεις αναφέρονται στο συνημμένο στην εισήγηση **Παράρτημα «Δ»** στο οποίο αναφέρονται επίσης οι παρατηρήσεις – σχόλια της Δημοτικής Αρχής και του Μελετητικού Γραφείου. Σ' αυτό το παράρτημα έχουν καταχωρηθεί βασικά οι αρνητικές παρατηρήσεις και τα σχόλιά τους και όχι και οι θετικές.
14. Κατά το διάστημα της διαβούλευσης και μετά από αυτήν, το περιεχόμενο του Β1 Σταδίου και οι παρατηρήσεις των φορέων και κατοίκων μελετήθηκαν επισταμένως από τη Δημοτικής Αρχή και την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου, οι οποίες διατύπωσαν τις παρατηρήσεις – σχόλια και προτάσεις τους, οι οποίες φαίνονται στο συνημμένο στην εισήγηση **Παράρτημα «Ε»**.
15. Επειδή από τη διατύπωση των παρατηρήσεων και σχολίων των ατόμων που συμμετείχαν στη διαβούλευση φαίνονται ότι δεν έχουν γίνει πλήρως κατανοητά ορισμένα θέματα που αναφέρονται στο κείμενο του Β1 Σταδίου του Γ.Π.Σ. ή υπάρχει λανθασμένη πληροφόρηση (και πιθανόν παραπληροφόρηση), θεωρούμε σκόπιμο και αναγκαίο να επισημάνουμε και διευκρινίσουμε ορισμένα βασικά στοιχεία που αναφέρονται στην προτεινόμενη μείωση του Σ.Δ. και του ύψους των οικοδομών, και στον ορισμό του Τοπικού Κέντρου:

**α. Μείωση του Συντελεστή Δόμησης:**

- (1) Το Μελετητικό Γραφείο, σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου, ανέλυσε την υφιστάμενη δόμηση, όσον αφορά στις επιφάνειες και ορόφους και μελέτησε τις προβλεπόμενες αυξήσεις του πληθυσμού σε βάθος 10ετίας, αφού η εσωτερική οργάνωση κάθε Κοινότητας διαμορφώνεται από τη χωρική κατανομή των ανθρώπων και των δραστηριοτήτων, χαρακτηριστικό που σε μεγάλο βαθμό καθορίζει τη φυσιογνωμία και την εξέλιξη της πόλης. Από αυτή την ανάλυση και μελέτη προκύπτει η δυνατότητα μείωσης του Σ.Δ.,
- (2) από το περιβαλλοντικό αποτύπωμα, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, την ανάγκη / υποχρέωση διατήρησης του Παπάγου ως «κηπούπολης» και από το γεγονός ότι το 75% των υφιστάμενων κτιρίων της Κοινότητας είναι σήμερα μέχρι και 3 ορόφους, συνάγεται ότι **η μείωση του Σ.Δ. αποτελεί μοναδική λύση στη διατήρηση του χαρακτήρα του προαστίου μας, για να αποτραπεί η «βεβαρυμμένη» υπερδόμηση από την οποία κινδυνεύει η φυσιογνωμία του. Παράλληλα, η αξία των οικοπέδων / οικιών/ διαμερισμάτων αυξάνεται, μειώνοντας το Σ.Δ. και το επιτρεπόμενο ύψος.** Αρκεί κανείς να παρατηρήσει περιοχές «αμιγούς κατοικίας», όπως το Ψυχικό, η Φιλοθέη, η Εκάλη, η Πολιτεία κ.λπ. (βλέπε συνημμένο στην εισήγηση Παράρτημα «Β») όπου η αξία γης και διαμερισμάτων είναι μεγάλη λόγω του ότι δε κτίζονται πολυώροφες οικοδομές.
- (3) Αυτοί που θα οικοδομήσουν στο μέλλον με Σ.Δ. 0,8 (αντί για 1,0) **δεν θα κτίσουν λιγότερα τ.μ. από αυτούς που έχουν κτίσει με Σ.Δ. 1,0.** Αντιθέτως, θα κτίσουν περισσότερα τ.μ., αφού τώρα πλέον ισχύει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός – ΝΟΚ (Ν. 4067/12), σύμφωνα με τον οποίο δεν προσμετράται στη δόμηση:
- (α) η επιφάνεια των υποχρεωτικών κοινοχρήστων κλιμακοστασίων, των ανυψωτήρων και των πλατύσκαλων και για επιφάνεια έως 25 τ.μ. ανά όροφο και ανά κλιμακοστάσιο,
  - (β) 40 τ.μ. για την είσοδο του κτιρίου,
  - (γ) το 50% υπογείου ορόφου, όταν αυτός εξυπηρετεί κύριες χρήσεις του κτιρίου,
  - (δ) εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) και κλειστοί εσωτερικοί εξώστες (κλειστά πατάρια),
  - (ε) σοφίτες (υπό προϋποθέσεις)
- και άλλες επιφάνειες.

**(4) Ας πάρουμε ένα παράδειγμα:**

- (α) Με Σ.Δ. 1,0 και με το ΓΟΚ, ένα οικόπεδο εμβαδού 400 τ.μ. έκτιζε μέχρι σήμερα 400 τ.μ. συνολική επιφάνεια.
- (β) Το ίδιο οικόπεδο σήμερα και με το ΝΟΚ, αν κτίσει με Σ.Δ. 0,8 ένα τριώροφο, θα κτίσει  $(400 \times 0,8) = 320 + (2 \times 25) 50 + 40 = 410$  τ.μ.
- (γ) Το ίδιο οικόπεδο σήμερα, αν κτίσει με Σ.Δ. 0,8 ένα τετράωροφο, θα κτίσει  $(400 \times 0,8) = 320 + (3 \times 25) 75 + 40 = 435$  τ.μ.

Επομένως ουδείς αδικείται, μιας και με τη μείωση του Σ.Δ. αλλά με την εφαρμογή του ΝΟΚ, κάποιος που θα κτίσει τώρα ή στο μέλλον εξαντλώντας το Σ.Δ., θα κτίσει περισσότερα τ.μ. από αυτούς που έχουν ήδη κτίσει και έχουν και αυτοί εξαντλήσει το Σ.Δ.

## β. Μείωση του ύψους οικοδομών.

- (1) Από την καταγραφή των κτιρίων του Παπάγου, φάνηκε ότι **μόνο** 1 στα 4 κτίρια είναι πάνω από τριώροφο ενώ διατηρούνται ακόμα πολλές μονοκατοικίες ή διώροφα κτίρια. Αυτό το γεγονός μας επιβάλλει και μας υποχρεώνει να τολμήσουμε για να διατηρηθεί ο χαρακτήρας της κηπούπολης, αποτρέποντας την κατασκευή στο μέλλον και άλλων υψηλών κτιρίων που θα οδηγήσουν στην αλλοίωση του χαρακτήρα της και στη μετάλλαξη της κοινότητας σε πυκνό αστικό μοντέλο (δόμηση και ύψος κτιρίων). **Είναι βέβαιο ότι η προτεινόμενη μείωση του ύψους θα οδηγήσει στην αύξηση της αξίας γης της Κοινότητας Παπάγου.**
- (2) Παρ' όλα αυτά, λαμβάνοντας υπόψη και τις αντιλήψεις / παρατηρήσεις των πολιτών, εκτιμάται ότι το ύψος των οικοδομών θα πρέπει να αυξηθεί στα 12,00 μ., με τις επιπλέον δυνατότητες του άρθρου 15 παρ. 1 του ΝΟΚ. Θα δοθεί έτσι η δυνατότητα να κτίζουν, όσοι το επιθυμούν, ακόμα και 4ώροφα κτίρια (όπως μέχρι σήμερα).
- (3) **Αξίζει να σημειωθεί ότι με το άρθρο 15 του ΝΟΚ, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με το Σ.Δ. (για Σ.Δ. 0,8 —> ύψος 14,00 μ. και για Σ.Δ. 0,8 - 1,2 —> 17,25 μ.).**  
Επομένως, αν δεν θέλουμε να δούμε στου Παπάγου «μεγαθήρια», θα πρέπει το ύψος να καθοριστεί με σαφήνεια.

## γ. Ορισμός Τοπικού Κέντρου στην οδό Εθνικής Αμύνης.

- (1) Κρίθηκε αναγκαία η θεσμοθέτηση του Τοπικού Κέντρου, ώστε να εξυπηρετηθούν οι καθημερινές ανάγκες των κατοίκων. Προτάθηκε **η οδός Εθνικής Αμύνης**, λόγω του ότι υπάρχουν κατά μήκος αυτής ήδη σχετικές χρήσεις και λόγω της κεντροβαρικής θέσης της. Επίσης ο Σ.Δ. **στην περιοχή του Τοπικού Κέντρου κατά μήκος τμήματος της οδού Εθνικής Αμύνης προτείνεται να είναι 0,8**, όπως ισχύει και στις περιοχές αμιγούς κατοικίας γιατί κρίνεται ότι ουδείς λόγος υπάρχει το συγκεκριμένο τμήμα της οδού Εθνικής Αμύνης να έχει αυξημένους όρους δόμησης, διαφορετικούς από τους όρους δόμησης που θα ισχύουν στα άλλα τμήματά της.
- (2) Εκτιμάται ότι:
  - (α) με τη δημιουργία του Τοπικού Κέντρου,
  - (β) με τη λειτουργία των αγορών στα Ο.Τ. 158β (Ολυμπιάδα), 167β (Αλέξανδρος) και στην οδό Πίνδου (εμπορικό Α-Β),
  - (γ) με τη διατήρηση των νομίμως υφισταμένων καταστημάτων (με οικοδομική άδεια) και
  - (δ) με τη δημιουργία των νέων αγορών - καταστημάτων στα Ο.Τ. 294 (λέσχη), 217 (Πίνδου & Αργυροκάστρου) και 335<sup>α</sup> (Πλατεία Κονίτσης), χωροθετημένων σε κεντροβαρικές θέσεις και εντός των χφωροθετουμένων πολεοδομικών ενοτήτων, θα δοθεί η δυνατότητα όλες οι δραστηριότητες των ιδιωτών που έχουν σχέση με:
    - το εμπόριο (καταστήματα κλπ.),
    - την παροχή υπηρεσιών (γραφεία δικηγορικά ή μηχανικών, ιατρεία, ιατρικά εργαστήρια κλπ.),
    - την οικονομία (τράπεζες, ασφάλειες κλπ.),
    - την ιδιωτική εκπαίδευση (σχολεία, φροντιστήρια, ωδεία κλπ.)
    - την πρόνοια (ιδιωτικοί παιδικοί σταθμοί κλπ.)

και άλλες συναφείς δραστηριότητες, να στεγάζονται και να λειτουργούν σε νομίμως υφιστάμενους χώρους και να εκλείψει η σημερινή απαράδεκτη



κατάσταση που, αν θέλει κάποιος να αναπτύξει μια τέτοια δραστηριότητα (ήπια και εξυπηρετική), θα πρέπει να παρανομήσει για να την στεγάσει και, παράλληλα, να ζητήσει από το Δήμαρχο και το Δημοτικό Συμβούλιο να παρανομήσουν και αυτοί.

#### Ε. ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ.

16. Πριν διατυπώσουμε τις προτάσεις μας, θεωρούμε αναγκαίο και επιβεβλημένο να επισημάνουμε τα ακόλουθα:

α. Αν θέλουμε να «σώσουμε» τη δημοτική κοινότητα Παπάγου, πρέπει να υιοθετήσουμε τον μικρό περιορισμό του Συντελεστή Δόμησης και του ύψους των οικοδομών, χωρίς ενδοιασμούς. **Από αυτόν τον περιορισμό ΟΥΔΕΙΣ ΑΔΙΚΕΙΤΑΙ.**

β. Αν δεν μειώσουμε το Σ.Δ. και το ύψος των οικοδομών, σύντομα θα δούμε να κατασκευάζονται στου Παπάγου «μεγαθήρια». **Πρέπει, επομένως, να τολμήσουμε και να φανούμε άξιοι της εμπιστοσύνης που μας έδειξαν οι συμπολίτες μας και συνεπείς με την αποστολή μας και τις υποχρεώσεις μας.**

γ. Πριν από 22 χρόνια, επί δημαρχίας κας Πίτσας Λιάπη, το Δημοτικό Συμβούλιο Παπάγου, με την υπ' αριθ. 89/28-5-1992 **ομόφωνη** απόφασή του είχε μειώσει το ύψος των οικοδομών από 18 μ. στα 14 μ. και τον αριθμό των ορόφων από 5 σε 4. **Εκείνοι οι συνάδελφοί μας είχαν τολμήσει!! Εμείς δε θα τολμήσουμε; Θα αφήσουμε τους ελάχιστους απληροφόρητους και ανενημέρωτους πολίτες να μας παρασύρουν στην υποβάθμιση του Παπάγου;**

δ. Σε ένα τόσο σοβαρό θέμα, όπως είναι το Γ.Π.Σ., **είναι αδύνατο να συμφωνούν όλοι σε όλα.** Δεν πρέπει, επομένως, να παρασυρθούμε από τις επιμέρους διαφωνίες μας και να καταψηφίσουμε το Γ.Π.Σ. **Αν συμφωνούμε με τα βασικά στοιχεία του, θα πρέπει να το ψηφίσουμε.** Μη ξεχνάμε ότι το καλύτερο είναι εχθρός του καλού.

ε. Λόγω της ισχύος πλέον του Νέου οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ), **αν δεν μειωθούν τώρα Ο Σ.Δ. και το ύψος των οικοδομών, θα πρέπει να πάψουμε να λέμε ότι η κοινότητα Παπάγου είναι μια κηπούπολη.** Επίσης, αν δεν δημιουργήσουμε τις προϋποθέσεις να «κλείσουν» κάποτε οι διάσπαρτες στην πόλη μας παράνομες επαγγελματικές χρήσεις και καταστήματα και δεν συγκεντρωθούν αυτές σε χώρους που θα λειτουργούν νόμιμα, **θα πρέπει να πάψουμε να λέμε ότι η κοινότητα Παπάγου είναι αμιγούς κατοικίας και θα βλέπουμε να ανοίγουν συνεχώς και παρανόμως και άλλες τέτοιες δραστηριότητες, από αυτούς που πιστεύουν ότι «όλες οι παρανομίες αργά ή γρήγορα τακτοποιούνται».**

στ. Αν η αξία των οικοπέδων και των οικιών της Φιλοθέης, του Ψυχικού, της Πολιτείας κ.λπ. είναι μεγάλη, αυτό οφείλεται αποκλειστικά και μόνο στους περιορισμένους όρους δόμησης που έχουν (βλ. Παράρτημα «Β»). **Γιατί, η αξία της περιουσίας συναρτάται περισσότερο με το επίπεδο ζωής της πόλης που αυτή βρίσκεται παρά με το εμβαδόν της.**

ζ. Οι περισσότερες επαγγελματικές στέγες και καταστήματα του Παπάγου είναι παράνομες και λειτουργούν με την ανοχή και ευθύνη του Δημάρχου και του Δημοτικού Συμβουλίου και με τα «στραβά μάτια» της Αστυνομίας και της Πολεοδομίας. Αυτές οι επαγγελματικές στέγες και καταστήματα μπορεί να εξυπηρετούν, **δεν είναι όμως δυνατή η νομιμοποίησή τους, όσες αποφάσεις και αν λάβει το Δ.Σ., γιατί αντίκειται στο Σύνταγμα.**

η. Θα πρέπει να τεθούν στην κοινότητα Παπάγου ορθολογικοί και σωστοί κανόνες για τη λειτουργία της. **Αν δεν γίνει αυτό, με δεδομένη τη φυγή (σιγά - σιγά αλλά σταθερά) των πρώτων οικιστών και των παιδιών τους που δημιούργησαν την κοινότητα (οι οποίοι αγαπούσαν την πόλη τους με πάθος, μέχρι λατρείας) και με την έλευση των**

νέων κατοίκων από άλλες περιοχές, οι οποίοι ούτε ένα έστω και μικρό συναισθηματικό δεσμό έχουν με τη νέα πόλη τους, η κοινότητα Παπάγου θα γίνει πολύ σύντομα ένα προάστιο συνηθισμένο και υποβαθμισμένο που θα απωθεί αυτούς που θέλουν να ζουν σε ένα πολιτισμένο και υψηλού επιπέδου προάστιο. Αυτό το «νέο» προάστιο, ουδεμία σχέση θα έχει με το σημερινό και πολύ περισσότερο με το χθεσινό και προχθεσινό προάστιο. Έρθε, επομένως, η ώρα να επιλέξουμε το επίπεδο της πόλης που θέλουμε να ζούμε εμείς, τα παιδιά μας και τα εγγόνια μας. Έρθε η στιγμή να το αποφασίσουμε, ενεργώντας σωστά, ανεπηρέαστα και με αντικειμενικά κριτήρια.

θ. Ήδη, έχουμε καθυστερήσει για τη σωτηρία του Παπάγου, δεν είναι όμως σήμερα αργά. Ακόμα και τώρα προλαβαίνουμε. Αν, όμως, δεν το αποφασίσουμε σήμερα, αύριο θα είναι πολύ αργά!! Και οι ευθύνες μας θα είναι τεράστιες.

Στη συνέχεια, ο Δήμαρχος αναφέρθηκε στις προτάσεις που αναγράφονται στο συνημμένο στην εισήγηση Παράρτημα «Ε» που έχει δοθεί στα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου και πρότεινε τα ακόλουθα:

- α. Να παραληφθεί το Β1 Στάδιο της Μελέτης του Γ.Π.Σ. και να εγκριθεί το περιεχόμενό του,
- β. Να εγκριθούν οι παρατηρήσεις / τροποποιήσεις που αναφέρονται στο συνημμένο στην εισήγηση Παράρτημα «Ε» και να δοθούν αυτές στο Μελετητικό Γραφείο, για να ληφθούν υπόψη στη σύνταξη του επόμενου σταδίου.
- γ. Να συμπληρωθούν / τροποποιηθούν αυτές οι προτάσεις / παρατηρήσεις του συνημμένου στη εισήγηση Παραρτήματος «Ε» ως ακολούθως:

(1) Στο Τοπικό Κέντρο (σελ. 51 Β1 Σταδίου), «Εμπορικά Καταστήματα» και «Επαγγελματικά Εργαστήρια Χαμηλής Όχλησης» να περιοριστούν μόνο στα Ο.Τ. 158β και 167β και να προστεθούν στις χρήσεις τα ιατρεία, μικροβιολογικά εργαστήρια και τα κτίρια ειδικής εκπαίδευσης.

(2) Στο Ο.Τ. 217 (σελ. 59 Β1 Σταδίου), να τροποποιηθούν οι αναγραφόμενοι όροι δόμησης και να καθοριστούν οι ακόλουθοι:

(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: 8,00 μ.
- Συντελεστής Δόμησης: 0,4

(3) Το εμβαδό του κτιρίου της παραγράφου 13 του Παραρτήματος «Ε» της εισήγησης να περιοριστεί στα 250τ.μ. (αντί των 300τ.μ.)

Στη συνέχεια, το λόγο έλαβαν διαδοχικά όλοι οι Δημοτικοί Σύμβουλοι καθώς και όλοι οι παριστάμενοι στη συνεδρίαση δημότες / κάτοικοι που το επιθυμούσαν. Επακολούθησε διαλογική συζήτηση η οποία επικεντρώθηκε κυρίως στη μείωση του Σ.Δ. και του ύψους των νέων οικοδομών που προβλέπει το Β1 Στάδιο της μελέτης και κατά πόσο αυτή η μείωση είναι προς το συμφέρον των ιδιοκτητών / κατοίκων.

Στο τέλος των διαλογικών συζητήσεων και προκειμένου να συγκεραστούν οι διιστάμενες απόψεις, ο Δήμαρχος πρότεινε να αυξηθεί ο προτεινόμενο με τη μελέτη Σ.Δ. από 0,8 σε 0,9 και να παραμείνει το ύψος στα 12 μέτρα. Για τη λήψη της τελικής απόφασης, ο Δήμαρχος πρότεινε να διεξαχθούν δύο ξεχωριστές ψηφοφορίες, ως ακολούθως:

- η πρώτη για να αποφασιστεί ο Σ.Δ. και το ύψος των οικοδομών (Σ.Δ. 0,9 – ύψος 12μ. ή Σ.Δ. 1 – ύψος 14μ.) και
- η δεύτερη για να αποφασιστεί η παραλαβή – έγκριση του Β1 Σταδίου και οι Παρατηρήσεις / Προτάσεις που αναφέρονται στο συνημμένο στην εισήγηση Παράρτημα «Ε» όπως αυτές τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν από το Δήμαρχο και αναφέρθηκαν στην εισήγησή του.

Πριν από τις ψηφοφορίες που επακολούθησαν, ο Δήμαρχος ανέγνωσε τη με ημερομηνία 13/3/2014 επιστολή του Δημοτικού Συμβούλου κ Αλέξανδρου Νομικού με την οποία δικαιολογεί την απουσία του από τη συνεδρίαση του Δ.Σ. (θα βρίσκεται για ιατρικό συνέδριο στη Θεσσαλονίκη) και τάσσεται υπέρ της εισήγησης την οποία θα υπερψήφιζε αν ήταν παρών.

Κατά τις δύο ψηφοφορίες που επακολούθησαν, αποφασίστηκαν τα ακόλουθα:

- α. με 16 ψήφους υπέρ (των κκ Κ. Φασούλη, Δ. Τούτουζα, Χρ. Δασκαλόπουλου, Ηλ. Αποστολόπουλου, Β. Ρετινιά, Β. Μπουφούνου, Αν. – Μ. Τσικρικώνη, Μ. Κτιστάκη, Δ. Δοπτόγλου, Αγγ. Μπελιτσάκου, Ν. Πατεργιαννάκη, Γ. Μπρέμπου, Μ. Δημητριάδου, Χρ. Πολυκαλά, Ιω. Σπηλιωτοπούλου, Γ. Ρεμούνδου) έναντι 14 κατά (των κκ ν. Κουτάκη, Αγγ. Κούτρα, Ν. Κουκή, Ειρ. Βεντουζά, Ευ. Σταθογιάννη, Π. Ίσκου, Κ. Τσοχαλή, Ελ. Ευαγγελοπούλου, Δ. Νικολάου, Κ. Τίγκα, Ιω. Κεχρή, Μ. Αθανασάκου, Αθ. Αυγουρόπουλου, Χρ. Παρίση) και μιας (1) ψήφου λευκής (του κ. Περ. Ζήκα): **να οριστεί Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.) 0,9 και ύψος οικοδομών 12 μέτρα.**

Σημειώνεται ότι ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Δημήτριος Τούτουζας κατά τη λήξη της ψηφοφορίας και πριν την εκφώνηση του τελικού αποτελέσματος ζήτησε να αλλάξει την ψήφο του υπέρ του νέου συντελεστή.

- β. με 20 ψήφους υπέρ (των κκ Ν. Κουκή, Κ. Φασούλη, Ευ. Σταθογιάννη, Δ. Τούτουζα, Χρ. Δασκαλόπουλου, Ηλ. Αποστολόπουλου, Κ. Τσοχαλή, Β. Ρετινιά, Β. Μπουφούνου, Αν. – Μ. Τσικρικώνη, Μ. Κτιστάκη, Δ. Δοπτόγλου, Αγγ. Μπελιτσάκου, Ν. Πατεργιαννάκη, Ελ. Ευαγγελοπούλου, Γ. Μπρέμπου, Μ. Δημητριάδου, Χρ. Πολυκαλά, Ιω. Σπηλιωτοπούλου, Χρ. Παρίση) έναντι 4 ψήφων κατά (των κκ Ν. Κουτάκη, Π. Ίσκου, Γ. Ρεμούνδου, Περ. Ζήκα), 5 ψήφων «παρών» (των κκ Αγγ. Κούτρα, Ειρ. Βεντουζά, Κ. Τίγκα, Μ. Αθανασάκου, και Αθ. Αυγουρόπουλου) και 2 λευκών (των κκ Δ. Νικολάου, Ιω. Κεχρή):

- (1) να παραληφθεί και εγκριθεί το Β1 Στάδιο της μελέτης του Γ.Π.Σ. και  
(2) να εγκριθούν οι παρατηρήσεις που αναγράφονται στο συνημμένο στην εισήγηση Παράρτημα «Ε», όπως αυτές τροποποιήθηκαν / συμπληρώθηκαν με την εισήγηση του Δημάρχου.**

Κατόπιν των ανωτέρω, το Δημοτικό Συμβούλιο

#### ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

1. Παραλαμβάνει το Β1 Στάδιο της μελέτης του Γ.Π.Σ. και εγκρίνει το περιεχόμενό του,
2. Διατυπώνει τις ακόλουθες παρατηρήσεις / τροποποιήσεις στο περιεχόμενο του Β1 Σταδίου προκειμένου αυτές να ληφθούν υπόψη και να εφαρμοστούν κατά τη σύνταξη του επόμενου σταδίου του Γ.Π.Σ.

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 όρους δόμησης που καθορίζονται στην υπ' αριθ. 170/26-9-2013 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, ήτοι: Σ.Δ.: 1,3, ποσοστό κάλυψης: 40%, ύψος: 14μ. Πλαϊνές αποστάσεις κατά τον Οικοδομικό Κανονισμό.
- 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<sup>Α</sup> /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<sup>α</sup> 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:

(1) 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<sup>Α</sup>/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»

(2) 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)»

(3) 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<sup>Α</sup>/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<sup>ου</sup> προγράμματος και οι λοιποί σχετικοί χώροι (παιδικές χαρές κλπ.).
- 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 κλπ.»
- κ. Να επανεξεταστεί κατά πόσο είναι ορθή η θέση και τα όρια του Στρατοπέδου Φακίνου που αναγράφεται στο Β1 Στάδιο της μελέτης.

**Ο Πρόεδρος**

**Η Γραμματέας  
Μαρία Δημητριάδου**

**Νικόλαος Κουκής**

#### **Τα Μέλη**

Ν. Κουτάκης, Α. Κούτρα, Ε. Βεντουζά, Α. Φασούλη, Ε. Σταθογιάννης, Π. Ίσκος, Χ. Δασκαλόπουλος, Η. Αποστολόπουλος, Κ. Τσοχαλής, Β. Ρετσινιά, Β. Μπουφούνου, Α. Τσικρικώνη, Μ. Κτιστάκη, Α. Μπελιτσάκος, Ν. Πατεργιαννάκης, Ε. Ευαγγελοπούλου, Δ. Νικολάου, Κ. Τίγκας, Ι. Κεχρής, Μ. Αθανασάκου, Α. Αυγουρόπουλος, Γ. Μπρέμπου, Χ. Πολυκαλά, Π. Ζήκας.