



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Εισαγωγή .....	3
1.1. Γενικά για τη Μελέτη Γ.Π.Σ.....	3
1.2. Μεθοδολογία και Σκοπός της Μελέτης Γ.Π.Σ.....	3
1.3.Υπογραφείσα Σύμβαση Ανάθεσης – Μέλη ομάδας παρακολούθησης μελέτης .....	4
1.4. Προδιαγραφές και Διαδικασία Σύνταξης της Μελέτης .....	5
2. Σύνοψη αναφορά στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο του Γ.Π.Σ. Βριλησίων.....	5
3. Η αναγκαιότητα τροποποίησης του Γ.Π.Σ. του Δήμου Βριλησίων.....	7
<b>Κεφ.Α.1. Χωροταξική θεώρηση</b> .....	9
A.1.1. Θέση στο Νομό Αττικής και στην Περιφέρεια .....	9
A.1.1.1. Θέση – έκταση – γεωμορφολογία.....	9
A.1.1.2. Ο Δήμος Βριλησίων και ο ρόλος του στο Λεκανοπέδιο και στην Περιφέρεια Αττικής.....	9
A.1.1.3. Διοικητική Διάρθρωση Β.Α. τομέα Λεκανοπεδίου .....	10
A.1.1.4. Συγκριτική πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου στο Π.Σ.Π.....	10
A.1.2. Ο Δήμος σε σχέση με τον ευρύτερο χώρο .....	11
<b>Κεφ.Α.2. Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία του Δήμου</b> .....	13
A.2.1. Δημογραφικά Χαρακτηριστικά.....	13
A.2.2. Οικονομικές δραστηριότητες - Απασχόληση.....	13
A.2.3. Ενδογενείς αναπτυξιακές δυνατότητες - Συγκριτικά πλεονεκτήματα.....	14
A.2.4. Ποιότητα ζωής - Δομημένο Περιβάλλον .....	15
<b>Κεφ.Α.3. Δεδομένα του Χώρου και του Περιβάλλοντος</b> .....	16
A.3.1. Φυσικό Περιβάλλον ( σχετικός χάρτης A.3.1) .....	16
A.3.1.1 Προστατευόμενη περιοχή σύμφωνα με τον Ν. 1650/86 .....	16
A.3.1.2. Αξιόλογα οικοσυστήματα και φυσικά τοπία.....	17
A.3.1.3. Χώρος Αστικού Πρασίνου (Πάρκο Μαρίας Κάλλας – πρώην Ναυτική Βάση).....	20
A.3.2. Ιστορικό και Πολιτιστικό περιβάλλον.....	23
A.3.2.1. Σύνοψη ιστορική αναδρομή .....	23
A.3.2.2. Ιστορικοί τόποι.....	24
A.3.2.3. Τοπία ιδιαίτερης αισθητικής και συμβολικής αξίας .....	25
A.3.2.4. Αξιόλογα μεμονωμένα ιστορικά στοιχεία .....	25
A.3.2.5. Μεμονωμένα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος.....	25
A.3.3. Χρήσεις γης εκτός σχεδίου .....	26
A.3.4. Γεωλογική Διερεύνηση – Ασφάλεια – Προστασία .....	31
<b>Κεφ.Α.4 Πολεοδομική Οργάνωση</b> .....	33
A.4.1. Γενικά στοιχεία .....	33
A.4.2. Στοιχεία ανά πολεοδομική ενότητα .....	34
1 <sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα.....	34
2 <sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα.....	37
3 <sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα.....	41
4 <sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα.....	44
5 <sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα.....	48
<b>Κεφ.Α.5 Αξιολόγηση Δεδομένων – Προβλημάτων - Προοπτικών</b> .....	52
A.5.1 Αξιολόγηση αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών.....	52
A.5.2. Αξιολόγηση δεδομένων χωροταξικού/ περιβαλλοντικού χαρακτήρα.....	52
A.5.3. Αξιολόγηση προβλημάτων πολεοδομικής δομής- αστικής ποιότητας ζωής .....	52
A.5.4. Αξιολόγηση - διερεύνηση δυνατοτήτων καθορισμού ζώνης υποδοχής μεταφοράς συντελεστού δόμησης. ....	54
A.5.5. Βασικές αρχές του σχεδιασμού .....	59

A.5.6 .Στόχοι μελέτης τροποποίησης Γ.Π.Σ. Δήμου Βριλησίων .....	60
<b>Κεφ. A.6 Εναλλακτικά Σενάρια Οικιστικής Οργάνωσης.....</b>	<b>63</b>
A.6.1. Προγραμματικά μεγέθη .....	63
A.6.2. Εναλλακτικές Προτάσεις.....	71
A.6.2.1.Σενάριο Τάσεων ή μη παρέμβασης.....	72
A.6.2.2. Το Παρεμβατικό Σενάριο .....	77
A.6.2.3.Το Ρεαλιστικό Σενάριο (Ηπιας Παρέμβασης) .....	84
A.6.3.Περιοριστικοί όροι και Μεταβατικές διατάξεις .....	92
A.6.4.Αξιολόγηση πρότασης ή εναλλακτικών προτάσεων. Γενική εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ανά περίπτωση.....	93
A.6.5. Πίνακας συνοπτικής παρουσίασης των σεναρίων .....	95
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>	<b>102</b>
<b>ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ .....</b>	<b>104</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....</b>	<b>105</b>

# ΜΕΛΕΤΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΡΙΛΗΣΣΙΩΝ Α' ΣΤΑΔΙΟ

## 1. Εισαγωγή

### 1.1. Γενικά για τη Μελέτη Γ.Π.Σ.

Η μελέτη ΓΠΣ στα όρια του Δήμου Βριλησσιών έχει ως σκοπό να καθορίσει και να προτείνει για θεσμοθέτηση ένα χωροταξικό σχέδιο τοπικής σημασίας στα διοικητικά όρια του Δήμου, το οποίο να εντάσσεται τόσο στο χωροταξικό σχεδιασμό για το Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας και της Αττικής, όσο και σε αυτόν της χώρας. Το χωροταξικό αυτό σχέδιο έχει ως στόχο να καθορίσει τις χρήσεις γης του συνόλου της εδαφικής έκτασης του Δήμου Βριλησσιών και τα όρια και τις κατευθύνσεις που θα διέπουν όλες τις πολεοδομικές ρυθμίσεις για τον ορίζοντα σχεδιασμού που είναι το έτος 2026. Αν και η θεσμοθέτησή του δεν προβαίνει σε ρυθμίσεις πολεοδομικής φύσεως, δηλαδή ρυθμίσεις που επεμβαίνουν στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, το σχέδιο, μετά την θεσμοθέτησή του, θα καθορίζει δεσμευτικά τους γενικούς όρους, τα μεγέθη και τις θέσεις που θα γίνουν οι ρυθμίσεις αυτές. Ενώ θεσμικά η τροποποίηση του ΓΠΣ μπορεί να γίνει μετά από πενταετία, το συγκεκριμένο σχέδιο Δήμου Βριλησσιών θα πρέπει να θεωρηθεί ότι θα ισχύσει για την προαναφερθείσα 20ετή προγραμματική περίοδο και για το λόγο αυτό θα πρέπει να περιλαμβάνει προβλέψεις για την περίοδο αυτή και να διαθέτει την ευελιξία προσαρμογής, τουλάχιστον για τα βασικά μεγέθη και ρυθμίσεις που θα θεσμοθετηθούν και θα δεσμεύουν τη διοίκηση και τους ιδιώτες που ζουν και δραστηριοποιούνται στην περιοχή του Δήμου.

### 1.2. Μεθοδολογία και Σκοπός της Μελέτης Γ.Π.Σ.

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) συντάσσεται σύμφωνα με τον νόμο 2508/97 για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη, όπως συμπληρώθηκε με τον χωροταξικό νόμο 2742/99 και διαφέρει ριζικά από αυτό που προέβλεπε ο μεταβατικός νόμος 1337/83, σύμφωνα με το οποίο συντάχθηκε το Γ.Π.Σ. του Δήμου Βριλησσιών το έτος 1986 και οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις του, γιατί επιδιώκει :

- Την εισαγωγή των στοιχείων της αναπτυξιακής διαδικασίας του Δήμου και αναφέρεται στην συμπυκνωμένη εμπειρία όλων των προηγούμενων προγραμμάτων τοπικής ανάπτυξης.

- Την διατύπωση ενός τοπικού χωροταξικού πλαισίου στο επίπεδο του Δήμου που θα εντάσσεται βέβαια στο ισχύον θεσμοθετημένο χωροταξικό πλαίσιο.
- Την συμμετοχή θεσμικών και άλλων φορέων στην διατύπωση των στόχων για τις ρυθμίσεις χωροταξικού και πολεοδομικού ενδιαφέροντος.
- Το γεγονός ότι αν και η διαδικασία αφορά γνωμοδοτική πρόταση του Δήμου στην Κεντρική Διοίκηση, η διαδικασία διεξάγεται από τον Δήμο.
- Την διαδικασία καθορισμού χρήσεων γης και όρων ανάπτυξης δραστηριοτήτων σε όλη την έκταση των διοικητικών ορίων του Δήμου, δηλαδή εντός και εκτός των θεσμοθετημένων οικιστικών περιοχών
- Τον προσδιορισμό των όρων που εξασφαλίζουν την βιώσιμη (αιφορική) ανάπτυξη στην συγκεκριμένη χωρική ενότητα.
- Την εύρεση ισορροπίας μεταξύ των πιέσεων στις οποίες υποβάλλεται η περιοχή σχετικά τόσο με τις αντοχές της όσο και με τις αναπτυξιακές προοπτικές αλλά και τις δεσμεύσεις προορισμών του χώρου.

Σκοπός της μελέτης είναι η διατύπωση εναλλακτικών προβλέψεων και προτάσεων χωρικής ανάπτυξης της περιοχής του Δήμου, και η επιλογή του πλέον εφικτού και επιθυμητού προτύπου ανάπτυξης, στο πλαίσιο των κατευθύνσεων του σχεδιασμού της Περιφέρειας και της Χώρας. Τελικός σκοπός της όλης διαδικασίας είναι η αποδοχή του σχεδίου από τον Δήμο με συναίνεση των δημοτών και η θέσπισή του από τους αρμόδιους φορείς της Πολιτείας.

Σε αυτήν τη διαδικασία η μελετητική ομάδα έχει το ρόλο του συμβούλου του Δήμου ο οποίος και τελικά θα γνωμοδοτήσει στα ανώτερα διοικητικά επίπεδα παρουσιάζοντας ένα σχέδιο που εκπληρώνει τις ανάγκες των κατοίκων και προσαρμόζεται και ακολουθεί τη γενικότερη χωροταξική πολιτική της Περιφέρειας.

### **1.3.Υπογραφείσα Σύμβαση Ανάθεσης – Μέλη ομάδας παρακολούθησης μελέτης**

Την 14<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2005 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό, με αριθμό πρωτοκόλλου 6479/2005, μεταξύ του Δήμου Βριλησίων και της Μελετήτριας Αικατερίνης Γεωργούλα Πολιτικού Μηχανικού, Πολεοδόμου – Χωροτάκτη, με αντικείμενο και την εκπόνηση της μελέτης Τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Βριλησίων.

Ειδικοί Σύμβουλοι της Μελέτης είναι οι :

1. Σερράος Κωνσταντίνος, Πολεοδόμος, Καθηγητής Ε.Μ.Π.
2. Τίλλης Αναστάσιος, Συγκοινωνιολόγος
3. Αντωνιάδης Μιχάλης, Τοπογράφος Μηχανικός

και Ειδικοί Συνεργάτες είναι οι:

1. Ράππη Κωνσταντίνα, Αρχιτέκτων Μηχανικός και
2. Στουρνάρας Δημήτριος, Τοπογράφος Μηχανικός.

Η επιτροπή παρακολούθησης της μελέτης αποτελείται από τους:

- κ. Κελογρηγόρη Σάββα, Τοπογράφο Μηχανικό
- κα. Αραπάκη Αικατερίνη, Πολιτικό Μηχανικό
- κ. Λογοθέτη Βασίλη, Τοπογράφο Μηχανικό
- κ. Παπασπηλιού Κωνσταντίνο, Αντιδήμαρχο Τεχνικών Υπηρεσιών και
- κ. Κρεμμύδα Επαμεινώντα, Αρχιτέκτων Μηχανικό, Εκπρόσωπο του Οργανισμού Αθήνας.

#### **1.4. Προδιαγραφές και Διαδικασία Σύνταξης της Μελέτης**

Οι προδιαγραφές και η διαδικασία σύνταξης της μελέτης τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Βριλησίων ορίζονται στην Υπουργική Απόφαση με αριθμ. 9572/1845/7.4.00 (ΦΕΚ 209 Δ) με θέμα «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Οικιστικής οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών.»

## **2. Σύνοψη αναφορά στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο του Γ.Π.Σ. Βριλησίων**

2.1 Το αρχικό Γ.Π.Σ. του Δήμου Βριλησίων εγκρίθηκε το 1986 με την Υ.Α. 71869/3127/1086 (ΦΕΚ 1135 Δ' /25-11-86) με την ισχύ του Π.Δ/τος χρήσεων γης 81/80, πριν δηλαδή το από 23-2-87 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 166 Δ'/87). Οι προβλεπόμενες ρυθμίσεις του φαίνονται επακριβώς στο χάρτη Α.4.2.1. και συνοπτικά ήταν:

- Η πολεοδομική οργάνωση της τότε κοινότητας, για πληθυσμιακό μέγεθος 10.000 κατοίκων για την επόμενη πενταετία (δηλαδή μέχρι το έτος 1991), με τη δημιουργία πέντε(5) πολεοδομικών ενοτήτων (Π.Ε.)

- Οι Π.Ε. 1,2,3 και 5 ήταν ήδη ενταγμένες στο σχέδιο πόλης με μικρή εξαίρεση το "Κάτω Πάτημα", στα όρια με την Αττική οδό. Ως μέσος σ.δ. καθοριζόταν 1,00 για τις Π.Ε.1,2 και 3 και 0,80 για την Π.Ε. 5 και για την 4, στην οποία θα επεκτεινόταν το σχέδιο πόλης, σ.δ. 0,60. Ειδικά για την Π.Ε. 4 (Πάτημα) έγινε τροποποίηση του Γ.Π.Σ. με την Υ.Α. 33727/1686/3-6-87(ΦΕΚ 536Δ'/87) και ο συντελεστής δόμησης αυξήθηκε από 0,60 σε 0,80.
- Για όλη την έκταση της κοινότητας καθοριζόταν η "γενική χρήση κατοικίας", χωρίς να διακρίνεται σε αμιγή ή γενική, σύμφωνα με το Π.Δ/μα χρήσεων γης 81/80, με εξαίρεση τα πολεοδομικά κέντρα που προβλεπόταν ανά πολεοδομική ενότητα.
- Το 1992, όταν η Κοινότητα είχε ήδη γίνει Δήμος(από το 1.990), τροποποιήθηκε το Γ.Π.Σ. με την Υ.Α. 95891/7094/25-11-92 ( ΦΕΚ 131Δ' /22-1-93), μόνο ως προς τις χρήσεις γης και την συμπλήρωση στον χάρτη του βασικού οδικού δικτύου, που εναρμονίστηκε με το Β.Ο.Δ. που είχε καθοριστεί το 1.990 (ΦΕΚ 701Δ'/90).
- Η περιοχή κατοικίας εξειδικεύεται πλέον σ' όλη την υπόλοιπη περιοχή (εκτός δηλαδή των πολεοδομικών κέντρων) στα πλαίσια του ισχύοντος από το 1987 νέου Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/87) ως γενική και αμιγής κατοικία.. Συγκεκριμένα γενική κατοικία καθορίζεται στα ακίνητα τα έχοντα πρόσωπο επί των αξόνων Αττικής οδού, Λεωφόρου Πεντέλης μέχρι την οδό Βορείου Ηπείρου και Αναπαύσεως, απαγορευμένης της συνένωσής τους κατά την έννοια του βάρους από την 22-1-93 (ημέρα δημοσίευσής του νέου Γ.Π.Σ.)
- Ειδικά σ' όλο το μήκος της Λεωφόρου Πεντέλης το νέο Γ.Π.Σ. επιτρέπει υπό όρους, που έχουν σχέση με την εξασφάλιση των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης τουλάχιστον εντός του ιδίου Ο.Τ, και την χρήση πολυκαταστημάτων. Περιέλαβε δηλαδή μέσα στην περιοχή της Γενικής Κατοικίας και χρήση επιτρεπόμενη μέσα στα Πολεοδομικά Κέντρα, πράγμα που δεν επιτρέπεται πλέον , σύμφωνα με την νομολογία του ΣΤΕ, την οποία εφαρμόζει και το ΥΠΕΧΩΔΕ.
- Στα Π.Κ. που καθορίζει το νέο Γ.Π.Σ. επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 4 του Π.Δ/τος χρήσεων γης (ΦΕΚ166/87)
- Σε όλη την υπόλοιπη περιοχή καθορίζεται η χρήση Αμιγούς κατοικίας
- Το βασικό οδικό δίκτυο καθορίζεται και ιεραρχείται ως εξής:
  - η Αττική οδός ως ελευθέρα ταχεία λεωφόρος
  - η Λεωφόρος Πεντέλης ως πρωτεύουσα αρτηρία και

- η Αγίου Αντωνίου ως δευτερεύουσα αρτηρία

### **3. Η αναγκαιότητα τροποποίησης του Γ.Π.Σ. του Δήμου Βριλησσιών**

Ο Δήμος Βριλησσιών με την υπαριθμ. 211/2004 απόφασή του αποφάσισε να ξεκινήσει ο ίδιος τη διαδικασία τροποποίησης του Γ.Π.Σ. για τους παρακάτω λόγους:

- Το Γ.Π.Σ. οργανώνει το Δήμο Βριλησσιών σε 5 πολεοδομικές ενότητες με εκτίμηση συνολικού πληθυσμού για το έτος 1991 10.000 κατοίκους. ήδη με την απογραφή του 2001 ο πληθυσμός ανέρχεται σε 26.500 κατοίκους περίπου και αναμένεται να αυξηθεί λόγω της ελκυστικότητας του προαστίου, της γεινίασης με τη Αττική οδό , τους σταθμούς μετρό και προαστιακό, το αεροδρόμιο κ.λ.π. Παράλληλα μια νέα περιοχή μπήκε στο σχέδιο (Κάτω Πάτημα), ενώ η κατασκευή των μεγάλων οδικών κ.λ.π. έργων (Αττική οδός- Αναπαύσεως - Ηρακλείτου - Σταθμοί μετρό και προαστιακού - Αεροδρόμιο) έχουν αλλάξει σημαντικά το ρόλο της πόλης μέσα στο Λεκανοπέδιο.
- Συνεπώς οι προβλέψεις του Γ.Π.Σ. έχουν εντελώς ξεπεραστεί, ο χαρακτήρας του Δήμου έχει αλλάξει και ο θεσμοθετημένος κοινωνικός εξοπλισμός και εξοπλισμός σε ελεύθερους χώρους είναι σήμερα εντελώς ανεπαρκείς.
- Με βάση τα συμπεράσματα της εργασίας που έγινε από κοινή ομάδα εργασίας της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου και ιδιωτών μελετητών, στα πλαίσια της πρόσφατης αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου, υπάρχουν πολλά προβλήματα και αντιφάσεις που αφορούν τόσο το πρώτο Γ.Π.Σ. και τις τροποποιήσεις του, όσο και προβλήματα και αντιφάσεις μεταξύ των Γ.Π.Σ. και στα διατάγματα και τις αποφάσεις που ψηφίστηκαν για την εφαρμογή του (τροποποιήσεις ρυμοτομικού - διατάγματα χρήσεων γης)
- Πολλές προσπάθειες που γίνονται από το Δήμο για απόκτηση χώρων, για καθορισμό χρήσεων, που η ανάγκη τους έχει προκύψει από τη ζωή και αναδιοργάνωση της λειτουργίας της πόλης σκοντάφτουν στο παρωχημένο σήμερα Γ.Π.Σ.
- Σε κεντρικό επίπεδο, μετά την ψήφιση του νέου οικιστικού νόμου 2508/97 εκδόθηκε η Υ.Α. 9572/1845/2000(ΦΕΚ 209/7-4-2000) που αφορά στις "Τεχνικές Προδιαγραφές μελετών Γ.Π.Σ, και ΣΧΟΟΑΠ", σύμφωνα με την οποία τα νέα Γ.Π.Σ. αποτελούν στην ουσία τοπικά χωροταξικά που οφείλουν να εναρμονίζονται με τις επιλογές του Γενικού Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης.



- Τέλος πρόσφατα δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 285Δ / 5-3-04 η υπαριθμ. 10788 Υ.Α. με την οποία τροποποιούνται τα πολεοδομικά σταθερότυπα με τα οποία καθορίζονται οι ανάγκες σε κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους.

Για τους παραπάνω λόγους κρίνεται απαραίτητη μια τροποποίηση του Γ.Π.Σ. ώστε να ληφθούν υπ' όψη τα νέα πληθυσμιακά δεδομένα και ο νέος ρόλος της πόλης.

Ο Δήμος Βριλησίων στην ίδια απόφασή του έκρινε απαραίτητη ταυτόχρονα την αντιμετώπιση και των παρακάτω προβλημάτων:

1. Επαναπροσδιορισμό των αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους βάσει του σημερινού πληθυσμού και της εξέλιξής του, την επόμενη πενταετία

2. Καθορισμό χρήσεων στο σύνολο των διοικητικών ορίων του Δήμου π.χ, Περιαστικό Δάσος Βριλησίων, Κρασάς, Νταμάρι κ.λ.π.

3. Καταγραφή των υφιστάμενων χρήσεων, πλην κατοικίας, σε υπόβαθρα του Κτηματολογίου (ομαδοποίηση, κατηγοριοποίηση), διαπίστωση προβλημάτων, προθέσεις του Δήμου για επανακαθορισμό των χρήσεων, άρση προβλημάτων που έχουν δημιουργηθεί από την σωρεία των αντιφατικών διατάξεων του μέχρι σήμερα θεσμικού πλαισίου (π.χ. τρία είδη αμιγούς κατοικίας, τέσσερα είδη γενικής κατοικίας, τρία είδη πολεοδομικών κέντρων, μέσα στα οποία δεν περιλαμβάνεται το σημερινό κέντρο της πλατείας Αναλήψεως)

4. Καθορισμός χρήσεων για όλα τα ακίνητα ιδιοκτησίας του Δήμου

5. Διερεύνηση για καθορισμό ζώνης υποδοχής συντελεστή δόμησης

## **Κεφ.Α.1. Χωροταξική θεώρηση**

(σχετικός χάρτης Α1)

### **Α.1.1. Θέση στο Νομό Αττικής και στην Περιφέρεια**

#### **Α.1.1.1. Θέση – έκταση – γεωμορφολογία**

Ο Δήμος Βριλησίων διοικητικά υπάγεται στην Περιφέρεια Αττικής, Νομαρχία Αθηνών (Βορειοανατολικός Τομέας Αθήνας). Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1515/85 για το "Ρυθμιστικό Σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας του περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας" υπάγεται στην Χωροταξική Υποενοότητα του Λεκανοπεδίου που έχει κέντρο την Αθήνα. Καταλαμβάνει έκταση 3.856 στρέμματα και έχει πληθυσμό 25.582 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ του 2001.

Η θέση του Δήμου σε σχέση με το χάρτη που συνοδεύει το ρυθμιστικό σχέδιο της Αθήνας (1992), σε σχέση με τη Νομαρχία Αθηνών και την ευρύτερη πολεοδομική οργάνωση, μέσα από τα εγκεκριμένα γενικά πολεοδομικά σχέδια των ομόρων Ο.Τ.Α. φαίνεται στον χάρτη Α.1.

Ο Δήμος Βριλησίων βρίσκεται σε συνέχεια με το Δήμο Χαλανδρίου νότια (με φραγμό την Αττική οδό) και ανατολικά, δυτικά συνορεύει με τους Δήμους Αμαρουσίου (με φυσικό φραγμό το ρέμα Πεντέλης - Χαλανδρίου) και Μελισσίων και βόρεια με την κοινότητα Ν. Πεντέλης(με φυσικό φραγμό την Πεντέλη).

#### **Α.1.1.2. Ο Δήμος Βριλησίων και ο ρόλος του στο Λεκανοπέδιο και στην Περιφέρεια Αττικής**

Ο Δήμος Βριλησίων είναι ένας παραδοσιακά προαστιακός Δήμος του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Πρωτευούσης.

Τα τελευταία χρόνια ο Δήμος βρίσκεται σε μια μεταβατική διαδικασία αλλαγής της ταυτότητάς του καθώς έχουν αρχίσει και συγκεντρώνονται στο Δήμο και στην ευρύτερη περιοχή, σημαντικές υπερτοπικές λειτουργίες περισσότερο του επιχειρηματικού τομέα της οικονομίας.

Από άποψη διοικητικών εξυπηρετήσεων, ο Δήμος υπάγεται στις Νομαρχιακές Υπηρεσίες του Ανατολικού Τομέα της Νομαρχίας Αθηνών (Πολεοδομία Αγίας Παρασκευής) και τις Κεντρικές Υπηρεσίες της Αθήνας.

Από άποψη εμπορικών λειτουργιών, ο Δήμος εξυπηρετείται κυρίως από την τοπική αγορά και από τις εμπορικές χρήσεις της Λεωφόρου Πεντέλης και της οδού Αναπαύσεως, δευτερευόντως από το Χαλάνδρι και από το Κέντρο της Αθήνας.

Από άποψη Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων-Αναψυχής, πέραν των τοπικών ο Δήμος έχει σχέση με τα Βόρεια Προάστια και με το Κέντρο της Αθήνας.

Από την σύνθεση όλων των ισχυόντων Γ.Π.Σ. των ομόρων Ο.Τ.Α., όπως τα χορηγεί επίσημα ο Οργανισμός της Αθήνας, προκύπτουν οι εξής διαπιστώσεις:

Λόγω της γεωγραφικής του θέσης και των χρήσεων γης που έχουν καθοριστεί από τα Γ.Π.Σ. των ομόρων Ο.Τ.Α. αλλά και των πολλαπλών δραστηριοτήτων (Δημόσιου και ιδιωτικού τομέα) και εξυπηρετήσεων που βρίσκονται σ' αυτούς ο Δήμος Βριλησίων υφίσταται πολλές κυκλοφοριακές επιβαρύνσεις απ' όλες τις κατευθύνσεις. Συγκεκριμένα εξ ανατολών (Γέρακας, Παλλήνη και Ανθούσα), από Δυσμάς (Μαρούσι, Νέο Ηράκλειο), από Βορρά (Μελίσσια, Πεντέλη, Κηφισιά) και από Νότο (Χαλάνδρι, Αγία Παρασκευή). Δεν πρέπει να αγνοηθούν και οι διελεύσεις από και προς τα μεγάλα νοσοκομεία που βρίσκονται στην περιοχή (Σισμανόγλειο, Φλέμινγκ, ΠΙΚΠΑ).

#### **A.1.1.3. Διοικητική Διάρθρωση Β.Α. τομέα Λεκανοπεδίου**

Ο Δήμος Βριλησίων ανήκει διοικητικά στην Νομαρχία Αθηνών. Σύμφωνα με το ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ (Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας & Χωροταξίας, Αθήνα 2004, Σύνοψη) ο Δήμος κατατάσσεται στην ενότητα «Βόρειο Λεκανοπέδιο» και στην υποενότητα «ΟΤΑ κατά μήκος του άξονα Πεντέλης» μαζί με την Ν. Πεντέλη, και Π. Πεντέλη, τα Μελίσσια και το Χαλάνδρι.

#### **A.1.1.4. Συγκριτική πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου στο Π.Σ.Π.**

Η πληθυσμιακή δυναμική του Δήμου εξετάζεται διεξοδικά στο επόμενο κεφάλαιο Α.2. Εδώ αναφέρονται ορισμένα μόνο στοιχεία της πληθυσμιακής εξέλιξης και των γειτονικών με αυτόν ΟΤΑ με στόχο μια σύγκριση και καλύτερη κατανόηση της πληθυσμιακής εξέλιξης του Δήμου Βριλησίων.

Σύμφωνα με το πληθυσμό του έτους 2001 οι Δήμοι, κατατάσσονται κατά φθίνουσα τάξη ως εξής: Χαλάνδρι, Αμαρούσιο, Αγ. Παρασκευή, Χολαργός, Βριλησσία, Μελίσσια, Γέρακας, Παπάγου, Νέο Ψυχικό, Φιλοθέη, Νέα Πεντέλη, Πεντέλη. Ο Δήμος Βριλησίων κατατάσσεται πέμπτος στο συγκεκριμένο χωρικό σύνολο.

Με κριτήριο το μέγεθος, οι συγκεκριμένοι ΟΤΑ κατατάσσονται ως εξής:

1. ΟΤΑ με πληθυσμό κάτω των 10000 κατοίκων:

- Κ. Πεντέλης
  - Ν. Νέας Πεντέλης
  - Δ. Φιλοθέης
2. ΟΤΑ με πληθυσμό άνω των 10000 και κάτω των 20000 κατοίκων:
- Δ. Γέρακα
  - Δ. Παπάγου
  - Δ. Μελισσίων
  - Δ. Ν. Ψυχικού
  - Δ. Ψυχικού
3. ΟΤΑ με πληθυσμό άνω των 20000 και κάτω των 35000 κατοίκων:
- Δ. Χολαργού
  - **Δ. Βριλησσιών**
4. ΟΤΑ με πληθυσμό άνω των 60000:
- Δ. Χαλανδρίου
  - Δ. Αμαρουσίου
  - Αγ. Παρασκευής

#### **A.1.2. Ο Δήμος σε σχέση με τον ευρύτερο χώρο**

Ο Δήμος Βριλησσιών, όπως έχει ήδη αναφερθεί, αποτελεί ένα από τα βόρεια προάστια της Αθήνας και καταλαμβάνει σχετικά κεντρική γεωγραφική θέση στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Πρωτεύουσας και στο Λεκανοπέδιο.

Συγκεντρώνει ταυτόχρονα:

1. παραδοσιακές λειτουργίες προαστίου δηλαδή κατοικία
2. λειτουργίες κέντρου, σημαντικός αριθμός επιχειρήσεων συγκεντρώνεται κατά μήκος των υπερτοπικής σημασίας οδικών αξόνων
3. δραστηριότητες που συνδέονται με νέα οικιστική ανάπτυξη, όπου παρατηρείται σημαντική οικοδομική δραστηριότητα, αλλά και τάση εγκατάστασης επιχειρήσεων συγκεκριμένων κλάδων.

Η σημασία του Δήμου σε τοπικό επίπεδο, σε επίπεδο Αθήνας, Αττικής και Χώρας και σε ευρύτερο διεθνές επίπεδο συνδέεται άμεσα με τη σημασία της ίδιας της Αθήνας τις κατευθύνσεις και τον ρόλο που αυτή στοχεύει να αναλάβει ως ένα υπερεθνικής σημασίας κέντρο υπηρεσιών.

Καθώς στο Δήμο Βριλησίων δεν παρατηρούνται στοιχεία που να συνδέουν το Δήμο με την εικόνα της Αθήνας με το σημαντικό ιστορικό παρελθόν της, η προοπτική του Δήμου αναφέρεται και στηρίζεται σε στοιχεία του παρόντος και του μέλλοντος.

Η συσχέτιση του Δήμου με τον ευρύτερο χώρο σε όλα τα επίπεδα συνδέεται καταρχήν με την ικανότητα και τη χωρητικότητα που διαθέτει να φιλοξενεί νέους κατοίκους και επιχειρήσεις διασφαλίζοντας ταυτόχρονα ποιότητα ζωής για τους κατοίκους και λειτουργικότητα και αναπτυξιακή δυναμική για τις επιχειρήσεις.

Είναι προφανές ότι οι επιχειρήσεις που λειτουργούν σήμερα στο Δήμο, όπως και αυτές που θα εγκατασταθούν εδώ θα πρέπει να είναι συμβατές με τον επιδιωκόμενο χαρακτήρα του.

## **Κεφ.Α.2. Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία του Δήμου**

### **A.2.1. Δημογραφικά Χαρακτηριστικά**

Ο πληθυσμός ανέρχεται σε 25.582 κατοίκους (σύμφωνα με την απογραφή του 2001 της ΕΣΥΕ). Η πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου από το 1951 μέχρι το 2001 φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

**Πίνακας 1 ( Απογραφές ΕΣΥΕ )**

Έτη	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Πληθυσμός	825	2.352	3.841	7.587	16.571	25.582
Ρυθμός μεταβολής		185%	63,3%	97,5%	118,4%	54,38%

Από τον πίνακα αυτό συνάγεται ότι η πληθυσμιακή αύξηση του Δήμου είναι ραγδαία. Μέσα στο χρονικό διάστημα 1951-2001 έχει τριακονταπλασιασθεί, ενώ μέσα στην τελευταία τριακονταετία 1971-2001 έχει επταπλασιαστεί.

Βάσει των μετρητών ύδρευσης που διαθέτει ο Δήμος, ο τεκμαιρόμενος σημερινός πληθυσμός ανέρχεται σε 40.312 κατοίκους.

Αξίζει να σχολιαστεί ότι ο προβλεπόμενος από το Γ.Π.Σ. του έτους 1986 πληθυσμός για το έτος 1991, βάσει του οποίου οργανώθηκε η πόλη, θα ήταν 10.000 κάτοικοι, ενώ κατά την απογραφή του 1991 ο πληθυσμός διαπιστώθηκε ότι ήταν 16.571 κάτοικοι, δηλαδή η αστοχία της πρόβλεψης για την πενταετία 1986-1991 ήταν 65% .

Με την τελευταία δε απογραφή του έτους 2001, η υπέρβαση των προβλέψεων του Γ.Π.Σ. είναι 25.582/10.000, δηλ. 256%

### **A.2.2. Οικονομικές δραστηριότητες - Απασχόληση**

Ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός του Δήμου Βριλησίων είναι (σύμφωνα με την απογραφή ΕΣΥΕ 2001) 12.256 άτομα, δηλαδή ποσοστό 48% επί του συνόλου.

Η διάρθρωση της απασχόλησης φαίνεται στους παρακάτω πίνακες

**Πίνακας 2**

Είδος απασχόλησης	Πληθυσμός	Ποσοστό
Εργοδότες	1.692	13,80%
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	1.343	10,96%
Μισθωτοί	8.733	71,42%
Συμβοηθούντα και μη αμειβόμενα μέλη	142	1,15%
Δε δήλωσαν επάγγελμα και νέοι	326	2,66%
Σύνολο	12.256	100%

Πίνακας 3

	Κλάδος οικονομικής δραστηριότητας	Πληθυσμός	Ποσοστό
1	Γεωργία, κτηνοτροφία, θήρα και δασοκομία, αλιεία	59	0,48%
2	Ορυχεία και λατομεία	9	0,07%
3	Μεταποιητικές βιομηχανίες	1.171	9,55%
4	Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος φυσικού αερίου και νερού	100	0,81%
5	Κατασκευές	556	4,53%
6	Χονδρικό και Λιανικό Εμπόριο, επισκευή αυτοκινήτων κλπ	1.904	15,53%
7	Ξενοδοχεία και εστιατόρια	331	2,70%
8	Μεταφορές, αποθήκευση και επικοινωνίες	846	6,90%
9	Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, διαχείριση ακίνητης περιουσίας	2.214	18,06%
10	Δημόσια Διοίκηση και Άμυνα Υποχρεωτική Κοινωνική Ασφάλιση	1.134	9,25%
11	Εκπαίδευση	1.211	9,88%
12	Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα	1.064	8,68%
13	Λοιπές Υπηρεσίες	643	5,25%
14	Μη δυνάμενοι να καταταγούν κατά κλάδο	1.014	8,27%
	ΣΥΝΟΛΟ	12.256	100%

Από τους παραπάνω πίνακες προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- α) Το μεγαλύτερο ποσοστό (71,42%) των απασχολουμένων είναι μισθωτοί
- β) Το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού (85%) απασχολείται στον τριτογενή τομέα

### **A.2.3. Ενδογενείς αναπτυξιακές δυνατότητες - Συγκριτικά πλεονεκτήματα**

Ο Δήμος εφάπτεται του άξονα της Αττικής οδού και διασχίζεται από την Λεωφόρο Πεντέλης και την οδό Αναπαύσεως ενώ σε μικρή απόσταση διέρχεται ο νέος άξονας της Λεωφόρου Ηρακλείου που μετά την πλήρη διάνοιξη και σύνδεσή του με την οδό Αναπαύσεως ελάττωσε την διερχόμενη διαμπερή κίνηση μέσω των οδών Αγίου Αντωνίου, Μπακογιάννη και Λ. Πεντέλης. Τα νέα οδικά έργα, Αττική Οδός, Αεροδρόμιο Σπάτων, Περιφερειακή Υμηττού, εξυπηρετούν ταχύτατα τις προσβάσεις των κατοίκων από και προς τα Βριλήσσια. Στο νοτιοανατολικό άκρο του Δήμου έχει

χωροθετηθεί ο Σταθμός "Δουκίσσης Πλακεντίας" του μετρό και στο νοτιοδυτικό άκρο λειτουργήσει ο Σταθμός του προαστιακού σιδηρόδρομου. Η θέση του Δήμου στο κυκλοφοριακό δίκτυο της περιοχής, όπως έχει διαμορφωθεί τελευταία, με τα μεγάλα συγκοινωνιακά έργα, αποτελεί κίνητρο για προσέλκυση γραφείων και καταστημάτων ιδιαίτερα στις περιοχές που γειτνιάζουν με τις εξυπηρετήσεις αυτές, γεγονός που τις επιβαρύνει από πλευράς κυκλοφορίας και ρύπανσης.

Η σχέση του Δήμου των Βριλησσιών με τον ορεινό όγκο της Πεντέλης, με το ρέμα Πεντέλης - Χαλανδρίου και με το ρέμα του Βριλησσοῦ, του προσφέρουν δυνατότητες περιβαλλοντικής ανάδειξης του ως πόλου περιαστικής δασικής αναψυχής.

#### **A.2.4. Ποιότητα ζωής - Δομημένο Περιβάλλον**

Σημαντικά πλεονεκτήματα για την ποιότητα ζωής αποτελούν το αστικό και το περιαστικό φυσικό περιβάλλον, που έχει διατηρηθεί σε αρκετά καλό επίπεδο, η τεχνική και κοινωνική υποδομή, όπως θα αναπτυχθεί στη συνέχεια και η ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος.

Βέβαια το εντός σχεδίου τμήμα της περιοχής μελέτης έχει οικοδομηθεί και οικοδομείται ραγδαία τα τελευταία χρόνια και αρχίζει να παρουσιάζει τα προβλήματα που συναντώνται στις αστικές περιοχές: κυκλοφοριακή επιβάρυνση, προβλήματα στάθμευσης, θόρυβο, ρύπανση, ελάττωση του πρασίνου ανά κάτοικο κλπ.

Τα προβλήματα εντείνονται από την άμεση εξάντληση του μέγιστου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης στα μεγάλα κυρίως οικοπέδα που είναι ελκυστικά για εκμετάλευση μέσω αντιπαροχής με την οποία επιδιώκεται η υπερεκμετάλευση των δυνατοτήτων δόμησης που παρέχει ο Γ.Ο.Κ.(π.Χ υπόγεια ή ισόγεια γκαράζ και μετατροπή τους σε χώρους κατοικίας, κλείσιμο ημιυπαιθρίων, κατασκευή σοφίτας κλπ.)

Οι διαμορφώσεις των κοινόχρηστων χώρων (πλατειών, πάρκων) είναι σε αρκετά καλό επίπεδο, με εξαίρεση: α) τη ζώνη του ρέματος νότια της Σισμανογλείου, που δεν έχει ακόμη διαμορφωθεί και β) αρκετά πεζοδρόμια στα οποία γίνονται ανεξέλεγκτες φυτεύσεις δένδρων και θάμνων, που δυσκολεύουν τις μετακινήσεις των πεζών, σε συνδυασμό με τα αυτοκίνητα που σταθμεύουν πάνω στα πεζοδρόμια στους εμπορικούς κυρίως δρόμους.

Σημειώνεται επίσης η αφιλόξενη εικόνα που παρουσιάζει το "Πάρκο της Αττικής οδού" σήμερα, που οφείλεται στην μη ολοκλήρωση των έργων διαμόρφωσής του..



## **Κεφ.Α.3. Δεδομένα του Χώρου και του Περιβάλλοντος**

### **A.3.1. Φυσικό Περιβάλλον ( σχετικός χάρτης A.3.1)**

#### **A.3.1.1 Προστατευόμενη περιοχή σύμφωνα με τον Ν. 1650/86**

(Σχετ. Χάρτης A.3.1.)

Υπό καθεστώς προστασίας σύμφωνα με το Ν.1650 /86 βρίσκονται τόσο το ρέμα Πολυδρόσου (Πεντέλης - Χαλανδρίου), όσο και η παραρεμάτια περιοχή του. Συγκεκριμένα με το Π.Δ. 9-8-95 (ΦΕΚ 659/Δ/6-9-95) χαρακτηρίστηκε το χειμαρικό ρέμα Πεντέλης – Χαλανδρίου ως προστατευόμενο τοπίο και καθορίστηκαν τα όρια ζωνών προστασίας αυτού με επιβολή όρων απαγορεύσεων και περιορισμών εντός αυτών. Τμήμα αυτού του χειμαρικού ρέματος διέρχεται στις παρυφές του Δήμου και αποτελεί το όριο με τους γειτονικούς δήμους Αμαρουσίου και Χαλανδρίου. Συγκεκριμένα θεσμοθετήθηκε ζώνη Α μέσα στην κοίτη και τα πρηνή του ρέματος μέχρι την ρυμοτομική γραμμή του εν επαφή οικοδομήσιμου χώρου (Ο.Τ.) που χαρακτηρίστηκε “**προστατευόμενος φυσικός σχηματισμός**” και ζώνη Β στην οποία περιλαμβάνονται τα πρώτα Ο.Τ. που έχουν πρόσωπο στην ρεματιά (ζώνη Α) που χαρακτηρίστηκε “**προστατευόμενο αστικό τοπίο**”. Οι περιοχές προστασίας (ζώνη Α & ζώνη Β) φαίνονται στο χάρτη A.3.1.1 και έχουν περιορισμούς και απαγορεύσεις που με πολύ αναλυτική περιγραφή αναφέρονται στο σχετικό διάταγμα που βρίσκεται στο παράρτημα της παρούσας.

Η Α' ζώνη προστασίας που διοικητικά ανήκει στο Δήμο Βριλησίων, από την κοίτη μέχρι το πρόσωπο των πρώτων παραρεμάτιων Ο.Τ., καταλαμβάνει έκταση 60,529 στρ. ενώ η ζώνη Β' καταλαμβάνει έκταση 116,563 στρ.

Το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. μέσω του ευρωπαϊκού προγράμματος LIFE με μελέτη και επίβλεψη από την Δ.Ε.Ε.Α.Π. (Διεύθυνση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών) χρηματοδότησε και υλοποίησε υποδειγματικά με την συνεργασία του Δήμου Βριλησίων πιλοτικό πρόγραμμα αναμόρφωσης και ανάπλασης της παραρεμάτιας περιοχής μεταξύ της οδού Σισμανογλείου και της οδού Μυκηνών. Η έκταση που διαμορφώθηκε υλοποιώντας τους όρους και τους περιορισμούς του Προεδρικού Διατάγματος προστασίας για την ζώνη Α' είναι 13,678στρ. και φαίνεται στο σχέδιο A.3.1.

Η υπόλοιπη περιοχή της ζώνης Α' έχει έκταση 46,851στρ. και δεν έχει ακόμη ενταχθεί σε αντίστοιχο πρόγραμμα ανάπλασης και διαμόρφωσης μετά την αποζημίωση βεβαίως των ιδιοκτησιών που ρυμοτομούνται καθώς και των κτισμάτων που βρίσκονται πάνω σε αυτές.

- **Ιδιοκτησιακά θέματα**

Σημειώνεται ότι το πρηνές του ρέματος έχει παραχωρηθεί στο Δήμο από τη Νομαρχία Ανατολικής Αττικής το έτος 1985 ως “κοινόχρηστη έκταση” της διανομής 1950 του αγροκτήματος Γέρακα πράγμα που πρέπει να επιβεβαιωθεί και να ερευνηθεί στα πλαίσια της οριστικοποίησης του Εθνικού Κτηματολογίου στα Βριλήσσια. Για τον ακριβή υπολογισμό των επιφανειών που πρέπει να αποζημιωθούν λαμβανομένου υπόψη του ακριβούς προσδιορισμού της παραπάνω δημοτικής έκτασης πρέπει να συνταχθεί πράξη αναλογισμού αποζημίωσης σε όλη την παραρεμάτια ζώνη Α'.

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Π.Δ. προστασίας (ΦΕΚ 659/Δ/95) μέχρι τη σύσταση του ειδικού φορέα διαχείρισης ως τέτοιος φορέας διαχείρισης των μελετών και των έργων διαμόρφωσης ορίζεται η Δ.Ε.Ε.Α.Π. (Διεύθυνση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών) του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Μέχρι σήμερα δεν έχει συσταθεί ο φορέας διαχείρισης και εξακολουθεί την αρμοδιότητα να την έχει η ΔΕΕΑΠ.

#### **A.3.1.2. Αξιόλογα οικοσυστήματα και φυσικά τοπία.**

Ως αξιόλογα οικοσυστήματα και φυσικά τοπία καταγράφονται το Περιαστικό δάσος Βριλησσιών (Άγιος Θεόκλητος), η περιοχή Κρασά, το ρέμα Βριλησσού, η πρώην Ναυτική Βάση και η περιοχή του ΤΥΠΕΤ, για τα οποία γίνεται εκτενής αναφορά παρακάτω:

##### **1. Περιαστικό Δάσος Βριλησσιών (σχετ. χάρτης A.3.1.2)**

Στο Β. Δυτικό όριο του Δήμου σε επαφή με την Λεωφ. Πεντέλης και μέχρι το εγκεκριμένο σχέδιο των ανω Βριλησσιών και τα όρια με την Ν. Πεντέλη εκτείνεται ένα σημαντικό περιαστικό δημόσιο δάσος έκτασης 153,05 στρ. το οποίο διαχειρίζεται από το Δασαρχείο Πεντέλης και στο μεγαλύτερο τμήμα του 142,10 στρ. είναι καταγεγραμμένο με ιδιοκτήτη το Ελληνικό Δημόσιο.

Αναλυτικότερα διερευνήθηκαν τα παρακάτω θέματα :

- **Ιδιοκτησιακά θέματα**

Από μια προκαταρκτική έρευνα που έγινε στο Κτηματολογικό Γραφείο Αμαρουσίου, στου οποίου την ευθύνη έχει περάσει από το 2004 η τήρηση του Κτηματολογίου του Δήμου Βριλησσιών, διαπιστώσαμε τα εξής για την εκτός σχεδίου και εκτός γενικού πολεοδομικού σχεδίου περιοχή αυτή του Δήμου:

Στο μεγαλύτερο μέρος της περιοχής, δηλαδή σε έκταση 142,1 στρ. ή ποσοστό 93%, η έκταση έχει καταχωρηθεί στο Ελληνικό Δημόσιο.

Στο Δήμο Βριλησίων έχει καταγραφεί έκταση περίπου 2,1 στρεμμάτων δίπλα στο Δημοτικό Θέατρο "Αλίκη Βουγιουκλάκη" (πρώην Νταμάρι).

Ιδιωτικές εκτάσεις έχουν καταγραφεί μόνο επί της Λ. Πεντέλης, όπου και οι ταβέρνες - ουζερί (Νησιώτισσα-Αιγαίο) συνολικής έκτασης περίπου 8,8 στρ.

Την έκταση φέρεται να διεκδικεί για λογαριασμό των μελών του Οικοδομικός Συνεταιρισμός με την επωνυμία Ο.Σ. Προσωπικού Εκκλησιαστικών Ιδρυμάτων Αρχιεπισκοπής Αθηνών "Ο Άγιος Θεόκλητος". Το Εθνικό Κτηματολόγιο όμως και το Δασαρχείο Πεντέλης τη θεωρεί ως "Δημόσιο Δάσος" ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου μέχρι τουλάχιστο να αποδείξει ο κάθε φερόμενος ιδιοκτήτης (πρώην μέλος του Ο.Σ. Αγ. Θεόκλητου) ότι ενδεχομένως έχει δικαιώματα.

Οποιαδήποτε αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που έχει καταγραφεί από το Εθνικό Κτηματολόγιο, προϋποθέτει να γίνει δια της δικαστικής οδού, μέσω του φορολογικού δικαστηρίου. Ο δημόσιος χαρακτήρας πάντως της περιοχής είναι κατοχυρωμένος και λόγω του δασικού χαρακτήρα πολύ δύσκολο να ανατραπεί, παρά τις προσπάθειες που μπορεί να επιχειρηθούν από τον πρώην Ο.Σ. Άγιος Θεόκλητος. Στο πλαίσιο ενημερωτικού εγγράφου του Δασαρχείου Πεντέλης (2332/ΠΕ/24-2-97) προς το ΥΠΕΧΩΔΕ, στο Τμήμα Οικοδομικών Συνεταιρισμών, γίνεται ρητή αναφορά για τον χαρακτήρα και την έκταση που κατονομάζεται ως "δημόσιο δάσος διαχειριζόμενο από το Δασαρχείο Πεντέλης".

#### ▪ Περιβαλλοντικά θέματα - Δασικά θέματα

Για το Περιαστικό Δάσος Βριλησίων δεν έχει γίνει πράξη χαρακτηρισμού σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν. 998/79, πράγμα που πρέπει τελεσίδικα να κριθεί. Υποθέτουμε ότι για τις ιδιωτικές εκτάσεις που έχουν νόμιμα οικοδομηθεί θα πρέπει να υπάρχει πράξη χαρακτηρισμού.

Μέσα στο δάσος έχουν σχηματιστεί ασφαλτόδρομοι και χωματόδρομοι προερχόμενοι από την κατάτμηση που επιχείρησε ο Ο.Σ. Άγιος Θεόκλητος

Δεν υπάρχει επίσημος χαρακτηρισμός του δάσους στα πλαίσια του Ν. 1650/86. Θα μπορούσε όμως να κηρυχθεί ως "αισθητικό περιαστικό δάσος" με κανονισμό λειτουργίας προκειμένου να αναλάβει ως επίσημος φορέας διαχείρισης ο Δήμος Βριλησίων προς όφελος των πολιτών της ευρύτερης περιοχής.

Ο Δήμος Βριλησίων έχει συντάξει δασοτεχνική μελέτη το 2001 για την δημιουργία χώρων αναψυχής και υπέγραψε πλαίσιο προγραμματικής σύμβασης με το Υπ. Γεωργίας για τον καθαρισμό του δάσους. Η μελέτη αυτή μέχρι σήμερα δεν έχει εγκριθεί αρμοδίως από το Δασαρχείο ή την Δνση Δασών πράγμα που πρέπει να γίνει με μία ενδεχόμενη επικαιροποίηση και αναθεώρησή της για συμπεριληφθούν σε αυτή οι πολιτιστικές δραστηριότητες του Δήμου καθώς και

κέντρο περιβαλλοντικής πληροφόρησης και εκπαίδευσης, χώροι αθλοπαιδιών και λοιπά έργα δασοτεχνικά έργα που επιτρέπει η Υπ. απόφαση 66102/970/95 (ΦΕΚ 170/Β/95) εφόσον το επιθυμεί ο Δήμος.

## **2. Περιοχή Κρασάς** (Σχετ. Χάρτης Α.3.1.3)

Στην Β. Ανατολική πλευρά του Δήμου Βριλησίων, εκτός του Γ.Π.Σ. εκτείνεται τριγωνικό τμήμα εμβαδού 133,30 στρ. οριοθετούμενο από το εγκεκριμένο σχέδιο Άνω Πατήματος (οδός Καλαβρύτων) μέχρι το ρέμα Βριλησσού (διοικητικό όριο με δήμο Χαλανδρίου) με την επωνυμία "Κρασάς" που έχει έντονο δασικό χαρακτήρα σε ποσοστό 54,7%. Μέσα στη δασική έκταση υπάρχουν πολλά αυθαίρετα κτίσματα σε περιοχές που έχουν καταγραφεί ως δημόσιες εκτάσεις σύμφωνα με τα επίσημα κτηματολογικά στοιχεία της διανομής του 1950 του αγροκτήματος Γέρακα.

Το όνομα της περιοχής είναι συνδεδεμένο με τον οικοπεδέμπορο της ευρύτερης περιοχής της Πεντέλης Σ. Κρασά.

Για την παραπάνω περιοχή διερευνήθηκαν και αξιολογήθηκαν τα παρακάτω :

### **▪ Οικιστική Διερεύνηση**

Η περιοχή «Κρασάς» δεν περιλαμβάνεται σε καμία από τις πολεοδομικές ενότητες που καθορίζονται στους χάρτες του Γ.Π.Σ. Βριλησίων, πλην όμως στο κείμενο του αρχικού Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 1135/Δ/25-11-86) παρ. 1.Α.α. γίνεται η εξής αναφορά « . . . επέκταση του σχεδίου πόλης σε εκτάσεις περιοχής "Πάτημα" συνολικής επιφάνειας 90 περίπου εκτάρια ως και μικρού τμήματος στα όρια με το Δήμο Χαλανδρίου όπου προβλέπεται και η χάραξη τμήματος του άξονα Σταυρού – Ελευσίνας, καθώς και η περιοχή "Κρασά" με βασική προϋπόθεση τμήματα που σήμερα έχουν χαρακτήρα δασικό να παραμείνουν ως άλση . . . ».

### **▪ Δασική Διερεύνηση**

Η έκταση που καταλαμβάνει η περιοχή συνολικά είναι 133,30 στρ. και ορίζεται Ανατολικά με το ρέμα, Δυτικά με την οδό Καλαβρύτων, Βόρεια με το διοικητικό όριο με την κοιν. Π. Πεντέλης.

Σύμφωνα με την 2030/2000 πράξη χαρακτηρισμού του Δασαρχείου Πεντέλης 60,4 στρ. είναι αγροτικές εκτάσεις για τις οποίες η πράξη έχει τελεσιδικήσει ενώ η υπόλοιπη έκταση δηλ. 72,9 στρ. είναι δασική έκταση που δεν έχει ακόμα τελεσιδικήσει λόγω προσφυγών από ιδιώτες και τον Δήμο Βριλησίων. (βλέπε σχετικό χάρτη)

Στα πλαίσια του Εθνικού Κτηματολογίου επίσης έχουν επίσης εκπονηθεί δασικοί χάρτες που έχουν θεωρηθεί από την Δ/ση Δασών της Περιφέρειας αλλά δεν έχουν αναρτηθεί.

▪ **Ιδιοκτησιακή Διερεύνηση**

Από ιδιοκτησιακής πλευράς με βάση τα κτηματολογικά στοιχεία της διανομής 1950 του αγροκτήματος Γέρακα, για την αγροτική έκταση προκύπτουν τα εξής δεδομένα:

- δημοτικές εκτάσεις 5,8 στρ.
- δημόσιες εκτάσεις 3,2 στρ.
- ιδιωτικές εκτάσεις 51,4στρ.(παραχωρηθείσες για αγροτική αποκατάσταση)

Οι εκτάσεις που ανήκουν στον Δήμο έχουν παραχωρηθεί με Απόφαση Νομάρχη Αν. Αττικής για κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις (αρ. απόφασης παραχώρησης 2984/21-3-84 Νομάρχη Αν. Αττικής).

Είναι απαραίτητο να ζητηθούν σχετικά στοιχεία από το Κτηματολογικό Γραφείο Αμαρουσίου, στου οποίου την ευθύνη ανήκει ο Δήμος Βριλησίων .

**3. Περιοχή ρέματος Βριλησσού (Σχετ. χάρτης Α.3.1)**

Το ρέμα "Βριλησσός" που αποτελεί το ανατολικό όριο με τον Δήμο Χαλανδρίου, όσον αφορά την περιοχή ανάντη της οδού Αναπαύσεως έχει καθορισμένες οριογραμμές ρέματος, με πρωτοβουλία του όμορου Δήμου Χαλανδρίου και έχει παραμείνει ανοικτό προς διευθέτηση μέχρι την οδό Αγίου Αντωνίου. Από την οδό Πάρνηθος μέχρι την οδό Πελοποννήσου έχουν γίνει με την έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών προσωρινές διευθετήσεις οι οποίες με τα νέα δεδομένα που δημιούργησε η κατασκευή της οδού Αναπαύσεως δεν επαρκούν ως διατομές για την παροχέτευση των όμβριων με αποτέλεσμα να δημιουργούνται σοβαρά πλημμυρικά φαινόμενα στην περιοχή της οδού Μακεδονίας, όταν υπάρχει έντονη βροχόπτωση. Πρόσφατα όμως συντάχθηκε νέα υδραυλική μελέτη διευθέτησης του ρέματος από την Νομαρχία με κλειστό αγωγό διαμέτρου 2,50 μ. και το έργο υλοποιήθηκε.

**Α.3.1.3. Χώρος Αστικού Πρασίνου (Πάρκο Μαρίας Κάλλας – πρώην Ναυτική Βάση)**

(Σχετ. Χάρτης Α.3.1.2)

- **Ισχύον Γ.Π.Σ.**

Στο πρώτο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Βριλησσιών (Απ. Υπ. 71869/3127/24-10-1986, ΦΕΚ 1135/Δ/25-11-86) ο στρατιωτικός χώρος της Ναυτικής βάσης , που απαλλοτριώθηκε για τη συγκεκριμένη στρατιωτική χρήση από το Ελληνικό Δημόσιο το 1958 (ΦΕΚ 78/Α/16-5-58) και με το Π.Δ. 456/83 (ΦΕΚ 172/Α/83) είχε χαρακτηριστεί Ναυτικό οχυρό, υπήχθη σε πολεοδομική ρύθμιση χαρακτηριζόμενο στο κείμενο σαν "Αθλητικές εγκαταστάσεις πυρήνας Α" και στο χάρτη Π 1.1 που το συνοδεύει ως "χώρος αστικού πρασίνου".

Οι αθλητικές εγκαταστάσεις πυρήνα Α περιλαμβάνουν τις εξής δραστηριότητες : γήπεδο στίβου, ποδοσφαίρου, γήπεδα μικτής χρήσης αθλοπαιδιών, αποδυτήρια, βοηθητικούς χώρους και κερκίδες.

#### ▪ Ένταξη στο σχέδιο Πόλης (1987)

Με την πολεοδομική μελέτη ένταξης στο σχέδιο πόλης της περιοχής Πάτημα (Πολεοδομική Ενότητα 4), με το Π.Δ. 11-8-87 (ΦΕΚ 859/Δ/8-9-87), ο χώρος χαρακτηρίζεται ως χώρος "κοινοτικών αθλητικών εγκαταστάσεων κοινοχρήστου πρασίνου" με όρους δόμησης για αθλητικές εγκαταστάσεις: κάλυψη 40%, σ.δ. = 0,40, μέγιστο ύψος = 11 μ. και καθορισμό περιγραμμάτων κτιρίων.

#### ▪ Χωροθετήσεις λόγω Ολυμπιακών Αγώνων

Με το Νόμο 2947/01 άρθρο 3 χωροθετήθηκε εντός της Ναυτικής Βάσης το Κέντρο Διανομής 10 της ΔΕΗ, ενώ με το άρθρο 21 παρ. 3 του ίδιου Νόμου, όπως τροποποιήθηκε και επαναδιατυπώθηκε με το άρθρο 82 παρ. 11 του Νόμου 3057/02, χωροθετήθηκε "η ανέγερση δημοτικού χώρου στάθμευσης, δημόσιου θερινού κινηματογράφου" και δίδεται η εξουσιοδότηση στους Υπ. ΠΕΧΩΔΕ, Εθνικής Άμυνας και Πολιτισμού με κοινή απόφασή τους να τροποποιήσουν το εγκεκριμένο σχέδιο και να καθορίσουν όρους και περιορισμούς δόμησης και τυχόν ειδικότερες χρήσεις γης και τη γενική διάταξη των εγκαταστάσεων του κέντρου διανομής της ΔΕΗ.

#### ▪ Τροποποίηση Σχεδίου 2003

Με την 7069/17-2-2003 (ΦΕΚ 158/Δ/26-2-2003) κοινή απόφαση Υπ. ΠΕΧΩΔΕ, Εθνικής Άμυνας και Πολιτισμού γίνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Βριλησσιών στη θέση "Ναυτικό Οχυρό" και καθορίζεται σε αυτό:

- 1) Κέντρο διανομής ηλεκτρικής ενέργειας (ΚΔΗΕ) 150/20 KV,
- 2) Δημοτικός χώρος στάθμευσης,

3) Δημοτικός θερινός κινηματογράφος σε σχέδιο κλίμακας 1:1000 και σε απόσπασμα χάρτη 1:5000 με τους εξής όρους δόμησης:

- Για το χώρο ΚΔΗΕ: κάλυψη 40%, δόμηση 0,40, μέγιστο ύψος 6,70, μέγιστος όγκος κτιρίου 7.500 κ.μ.
- Για το Δημοτικό χώρο στάθμευσης και θερινού κινηματογράφου κάλυψη 30% (70% για τον υπόγειο χώρο στάθμευσης), σ.δ 0,30, μέγιστο ύψος 8 μ.
- Καθορίζεται πρασιά 5 μ. και καταργούνται τα περιγράμματα των κτιρίων στο υπόλοιπο τμήμα το Ο.Τ. 334 (415) και καθορίζονται κάλυψη 30%, σ.δ.= 0,30.

#### ▪ Απόφαση ΣΤΕ 3144/04

Σύμφωνα με την 3144/04 απόφαση της ολομέλειας του ΣΤΕ η παραπάνω απόφαση 7069/17-2-2003 ακυρώθηκε στο σύνολό της για τους εξής λόγους:

- Με τη ρύθμιση αυτή τροποποιήθηκε ουσιαστικά το Γ.Π.Σ. του Δήμου Βριλησσιών και επιδεινώθηκε επί το δυσμενέστερο το οικιστικό περιβάλλον και οι όροι διαβίωσης των κατοίκων, όπως είχαν διαμορφωθεί με το προϊσχύον πολεοδομικό καθεστώς, γιατί επήλθε μεταβολή της χρήσης από χώρο πρασίνου και αθλητικών εγκαταστάσεων σε χώρο στάθμευσης, θερινού κινηματογράφου, Κέντρου Διανομής της ΔΕΗ και άλλων χρήσεων εκτός από χρήσεις πρασίνου.
- Δεν έγινε επίκληση *“. . . ειδικού πολεοδομικού λόγου ο οποίος συνδυαζόμενος τυχόν με στάθμιση και άλλων μη αμιγώς πολεοδομικών αναγκών θα καθιστούσε ενδεχομένως, μετά από εκτίμηση των επιπτώσεων στο οικιστικό περιβάλλον, επιτρεπτές συνταγματικά τις συγκεκριμένες δυσμενείς για το περιβάλλον ρυθμίσεις”*.
  - Είναι αντισυνταγματικές οι νομοθετικές ρυθμίσεις χωροθέτησης των χρήσεων αυτών σύμφωνα με τα : άρθρο 3 παρ. 1 παρ. 10 και άρθρο 21 παρ. 3 του Ν. 2947/01 και άρθρο 82 παρ. 11 του Ν. 3057/01.

#### ▪ Αξιολόγηση απόψεων ΣΤΕ- Προτάσεις

Με βάση τα παραπάνω, από πολεοδομική άποψη ισχύουν οι προβλέψεις του αρχικού Γ.Π.Σ. Βριλησσιών δηλαδή χώρος αστικού πρασίνου καθώς και οι καθορισμένες με το Π.Δ. ένταξης στο σχέδιο πόλης της περιοχής Πατήματος (ΦΕΚ 859/Δ/8-9-87) αθλητικές εγκαταστάσεις. Σύμφωνα δε με το ισχύον διάταγμα χρήσεων γης (Π.Δ. 23-2-87, ΦΕΚ 166/Δ/87) άρθρο 9, στην κατηγορία ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο επιτρέπονται:

- 1) Αναψυκτήρια,
- 2) Αθλητικές εγκαταστάσεις,
- 3) Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις,
- 4) Χώροι συνάθροισης κοινού

που γενικά καλύπτουν τις ανάγκες και τις επιλογές του Δήμου Βριλησίων.

Ο νέος καθορισμός και η τροποποίηση των χρήσεων γης τόσο σε επίπεδο Γ.Π.Σ. όσο και σε επίπεδο τροποποίησης του σχεδίου πρέπει να λάβει καταρχήν υπόψη τις νέες διαμορφωθείσες καταστάσεις που είναι:

- Το ήδη κατασκευασθέν Κέντρο Διανομής της Δ.Ε.Η. που εξυπηρετεί τις ενεργειακές ανάγκες ολόκληρης της ευρύτερης περιοχής και φυσικά και το Δήμο Βριλησίων, γεγονός που δεν είχε επαρκώς ίσως τεκμηριωθεί, πράγμα που το είχε επισημάνει στο αιτιολογικό της απόφασης και το ΣτΕ (σκέψη 12).

Είναι απαραίτητο δε να ζητηθούν μέσω του Δήμου Βριλησίων, ο οποίος κινεί την διαδικασία αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. τα στοιχεία τεκμηρίωσης συνοδευόμενα από τις μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων που διαθέτει η Δ.Ε.Η. προκειμένου να αξιολογηθούν και να ενσωματωθούν στην μελέτη, ώστε η οποιαδήποτε μελλοντική ρύθμιση να διαθέτει επαρκή τεκμηρίωση κατά το ΣτΕ.

- Το γεγονός ότι έχει καταργηθεί με Π. Δ/γμα το Ναυτικό Οχυρό και παραχωρήθηκε ήδη η έκταση στο Δήμο Βριλησίων.
- Οι ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό όπως θα προκύψουν από το στάδιο ανάλυσης της μελέτης αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. Βριλησίων.

### **A.3.2. Ιστορικό και Πολιτιστικό περιβάλλον**

#### **A.3.2.1. Σύντομη ιστορική αναδρομή**

Τα Βριλήσσια, εδαφικά, αποτελούσαν τμήμα της ευρύτερης περιοχής "Πάτημα" και ανήκαν σε γεωργική εταιρεία από την οποία απαλλοτριώθηκαν και παραχωρήθηκαν με κλήρο, πριν από το έτος 1930, για την αποκατάσταση ακτημόνων προσφύγων καλλιεργητών και περιλαμβάνονταν στα διοικητικά όρια του Δήμου Χαλανδρίου του οποίου αποτελούσαν αυτοτελή συνοικισμό.

Η ονομασία προέρχεται από το Πεντελικό όρος, το οποίο κατά την προελληνική περίοδο ονομαζόταν Βριλησσός. Σαν περιοχή κάτω από το Πεντελικό όρος πήρε την ονομασία Βριλήσσια από τους πρώτους οικιστές. Βάσει ρυμοτομικού σχεδίου που συντάχθηκε από τους Πολιτικούς Μηχανικούς Κουρλιάνσκη και Ντογλοπούλωφ



διαχωρίστηκε σε δύο τομείς, I και II, σε κληροτεμάχια των 450 και 1.800 τετραγωνικών μέτρων. Κάθε κληρούχος έπαιρνε δύο κληροτεμάχια που είχαν τους ίδιους αριθμούς, ένα από κάθε τομέα, το μικρό για κατοικία και το μεγάλο για καλλιέργεια.

Το 1935 ολόκληρος ο συνοικισμός Βριλησίων, έκτασης  $E = 670$  στρεμμάτων, εντάχθηκε σε ρυμοτομικό σχέδιο.

Με το Β. Δ/γμα της 8/6/49 (ΦΕΚ 164<sup>A</sup> /29-7-49) ο συνοικισμός αποσπάστηκε από το Δήμο Χαλανδρίου και αναγνωρίστηκε σαν Κοινότητα με πληθυσμό 825 κατοίκους, σύμφωνα με την επίσημη απογραφή του έτους 1951.

Με την 8/1955 απόφαση του Διοικητικού Δικαστηρίου Ορίων Δήμων και Κοινοτήτων Νομού Αττικής και με την 33/1960 απόφαση του ίδιου Δικαστηρίου έγινε επέκταση των διοικητικών ορίων από τα 670 στα 3.876 στρέμματα, δηλαδή στη σημερινή έκταση. Κατά την απογραφή του 1961 η Κοινότητα αριθμούσε 2.353 κατοίκους.

Στις 17-9-59 το ρυμοτομικό σχέδιο επεκτάθηκε από την οδό Πίνδου μέχρι την οδό Πάρνηθος.

Το 1969 εντάχθηκε στο σχέδιο η περιοχή μεταξύ Λεωφόρου Πεντέλης και ρέματος Πεντέλης-Χαλανδρίου και το 1974 η περιοχή από Θερμοπυλών έως Αγίου Αντωνίου και από Παρνασσού έως Ολύμπου. Το 1986 εντάχθηκε στο σχέδιο η περιοχή του Πατήματος και το 1999 η περιοχή του Κάτω Πατήματος.

Το 1990 τα Βριλήσσια από Κοινότητα προάχθηκαν σε Δήμο. Τα τελευταία χρόνια τα Βριλήσσια παρουσιάζουν ραγδαία οικιστική ανάπτυξη και κατά την απογραφή του έτους 2001 αριθμούσε 25.582 κατοίκους.

*Τα στοιχεία για την παραπάνω ιστορική αναδρομή έχουν συγκεντρωθεί από τον κύριο Ευτύχιο Νοτάρη, Γραμματέα της Κοινότητας από 1954-1989 και παρουσιάστηκαν σε σχετικό κείμενο που περιλαμβάνεται στην έκδοση του Δήμου "50 χρόνια στα Βριλήσσια".*

### **A.3.2.2. Ιστορικοί τόποι**

Ένα αξιόλογο στοιχείο ιστορικού-αρχαιολογικού ενδιαφέροντος μέσα στην περιοχή μελέτης είναι η διαδρομή την οποία ακολούθησαν τα μάρμαρα που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση των κτιρίων της Ακρόπολης, από τα λατομεία της Πεντέλης μέχρι τον Ιερό Βράχο. Η διαδρομή αυτή ταυτίζεται με την προέκταση της οδού Κέας μέσα στο παραρεμάτιο πάρκο και στη συνέχεια ακολουθεί την οδό Τροίας στην Πολεοδομική ενότητα 1.

Παρατίθεται συνημμένος τοπογραφικός χάρτης της ιστορικής διαδρομής από το βιβλίο του αρχαιολόγου Μανόλη Κορρέ «Από την Πεντέλη στον Παρθενώνα» ,

### **A.3.2.3. Τοπία ιδιαίτερης αισθητικής και συμβολικής αξίας**

Η περιοχή του ρέματος Χαλανδρίου – Πεντέλης και η παραρεμάτια ζώνη αποτελεί ιδιαίτερο χώρο που συμβάλει σημαντικά στο μικροκλίμα της περιοχής λόγω της φυσικής διαμόρφωσης και της ποικιλίας της χλωρίδας και του υδροφόρου ορίζοντα που την ενισχύει αφού το ρέμα λόγω και των πηγών της Πεντέλης έχει νερά από τον Οκτώβριο μέχρι και τον Μάιο. Ταυτόχρονα αποτελεί ευεργετικό διάυλο αερίων μαζών που τους θερμούς μήνες ανανεώνει τον αέρα στα κατάντη . Λόγω δε της ποικιλίας της χλωρίδας στην περιοχή ενδημούν διάφορα είδη πουλιών (αηδόνια, κοτσύφια, σπουργίτια κ.λ.π.). σχετ. Χάρτης Α.3.1.2)

### **A.3.2.4. Αξιόλογα μεμονωμένα ιστορικά στοιχεία**

Ιδιαίτερος ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά στοιχεία δεν υπάρχουν, γιατί η περιοχή κατοικήθηκε στις αρχές του προηγούμενου αιώνα. Για λόγους ιστορικούς αξιόλογα κτίσματα μπορεί να θεωρηθούν προπολεμικές μονοκατοικίες στα παλιά Βριλήσσια ( π.χ. η κατοικία του αειμνήστου Δημάρχου Δημ. Βερνάρδου , όπου και το σημερινό Δημαρχείο την οποία δώρισε στον Δήμο ).

Αναγνωρίσιμο ως τοπόσημο και ιστορικό στοιχείο για τα Βριλήσσια είναι επίσης και ο κοινοτικός υδατόπυργος που απέμεινε, από τους δύο που υπήρχαν και από τους οποίους υδρευόταν μέχρι πρότινος η πόλη , ο οποίος αξίζει να διατηρηθεί και να αξιοποιηθεί κατάλληλα .

### **A.3.2.5. Μεμονωμένα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος**

Συστάδες με πανύψηλα κυπαρίσσια, άνω των 50 ετών, που παλιά οριοθετούσαν ως φυσικοί φράκτες προστασίας τα μεγάλα κτήματα αξίζει να προστατευτούν και να διατηρηθούν, τόσο από τους ιδιοκτήτες, όσο και από τον Δήμο, αφού σηματοδοτούν την εποχή των περιβολιών στα Βριλήσσια ( π.χ. οδός Υμηττού και Βερνάρδου, οδός Σπάρτης κλπ).

Η συστάδα των αιωνόβιων πεύκων στο ΤΥΠΕΤ έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, γιατί και ο Δήμος τα διατηρεί στο σύνολό τους, στη διαμόρφωση του πάρκου.

### **A.3.3. Χρήσεις γης εκτός σχεδίου**

(Σχετικός Χάρτης A.3.3)

Τα διοικητικά όρια του Δήμου Βριλησσιών καταλαμβάνουν συνολική έκταση 3.716 στρ. εκ των οποίων 3.369,50 στρ. είναι ενταγμένα στο σχέδιο και 346,50 στρ. είναι εκτός σχεδίου και συγκεκριμένα είναι τα εξής:

- α) Περιαστικό Δάσος Βριλησσιών
- β) Περιοχή Κρασά
- γ) Ζώνη Α ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου

Για τις εκτός σχεδίου αυτές περιοχές του Δήμου οι επικρατούσες χρήσεις είναι οι εξής:

α) Όπως ήδη προαναφέρθηκε για την περιοχή του **Περιαστικού Δάσους Βριλησσιών** οι επικρατούσες χρήσεις είναι οι εξής:

- Δασική Έκταση είναι το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής, δηλαδή έκταση 142,1 στρ. ή ποσοστό 93%, η έκταση έχει καταχωρηθεί στο Ελληνικό Δημόσιο.
- Στο Δήμο Βριλησσιών έχει καταγραφεί έκταση περίπου 2,1 στρεμμάτων δίπλα στο Δημοτικό Θέατρο “Αλίκη Βουγιουκλάκη” (πρώην Νταμάρι).
- Ιδιωτικές εκτάσεις έχουν καταγραφεί μόνο επί της Λ. Πεντέλης, όπου και οι ταβέρνες - ουζερί (Νησιώτισσα-Αιγαίο) συνολικής έκτασης περίπου 8,8 στρ.

β) Για την περιοχή πρώην Κρασά , η έκταση συνολικά είναι 133,30 στρ. και ορίζεται Ανατολικά με το ρέμα του Βριλησσού, Δυτικά με την οδό Καλαβρύτων, Βόρεια με το διοικητικό όριο με την κοιν. Π. Πεντέλης.

Σύμφωνα με την 2030/2000 πράξη χαρακτηρισμού του Δασαρχείου Πεντέλης 60,4 στρ. είναι αγροτικές εκτάσεις για τις οποίες η πράξη έχει τελεσιδικήσει ενώ η υπόλοιπη έκταση δηλ. 72,9 στρ. είναι δασική έκταση που δεν έχει ακόμα τελεσιδικήσει λόγω προσφυγών από ιδιώτες και τον Δήμο Βριλησσιών.

γ) Για την περιοχή **του ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου** θεσμοθετήθηκε Ζώνη Α μέσα στην κοίτη και τα πρηνή του ρέματος μέχρι την ρυμοτομική γραμμή του εν επαφή οικοδομήσιμου χώρου (Ο.Τ.) που χαρακτηρίστηκε “**προστατευόμενος φυσικός σχηματισμός**”

### **Μεταφορικό Δίκτυο**

(σχετικοί χάρτες M1,M2.M3,M4)

*Παρατήρηση : Το κείμενο που ακολουθεί, αν και περιέχει εκτός των στοιχείων ανάλυσης, και στοιχεία διάγνωσης και αξιολόγησης των προβλημάτων και προκαταρκτικής πρότασης,*

επελέγη να παρουσιαστεί ενιαίο, προκειμένου να αποδοθεί συνολικά και όχι αποσπασματικά το νόημα και το περιεχόμενό του

▪ **Κυκλοφορία-Ιεράρχηση Οδικού Δικτύου**

Η ιεράρχηση του οδικού δικτύου καθεαυτή δεν θεσμοθετείται στα πλαίσια μιας μελέτης ΓΠΣ, η οποία εστιάζεται στις χρήσεις γης. Επηρεάζει όμως σημαντικά ορισμένες πτυχές θεμάτων θεσμοθέτησης χρήσεων γης και την ποιότητα ζωής των κατοίκων αφού προσδιορίζει :

- Την διαφορά μεταξύ οδών που φέρουν το βάρος υπερτοπικής κυκλοφορίας και των τοπικών οδών<sup>1</sup>.
- Τα πρότυπα κατασκευής των διαφόρων κατηγοριών οδών και τις επιτρεπόμενες ή απαγορευμένες συνδέσεις μεταξύ των κατηγοριών.
- Την θέση χρήσεων που προκαλούν αυξημένη κυκλοφορία.
- Τους περιορισμούς πρόσβασης και τύπων πρόσβασης στις διάφορες κατηγορίες οδών
- Την ανάπτυξη δικτύων για μη μηχανοκίνητα μέσα μετακίνησης (πεζή – ποδήλατα).

Στην περίπτωση του Δήμου Βριλησίων, η ιεράρχηση του οδικού δικτύου δεν μπορεί να ιδωθεί αποκλειστικά μέσα στα όρια του Δήμου. Όπως φαίνεται στο σχέδιο M-1 το πρωτεύον δίκτυο σχηματίζει ένα τετράγωνο που περιβάλλει το μεγαλύτερο μέρος του Δήμου και τμήμα του Δήμου Χαλανδρίου αποτελούμενο από τις οδούς Πεντέλης, Αναπαύσεως, Ηρακλείτου και την παράπλευρο της Αττικής οδού. Η κυκλοφοριακή οργάνωση στο εσωτερικό του 'τετραγώνου' αυτού περιλαμβάνει ορισμένες συνδετήριες ή συλλεκτήριες οδούς τόσο από Ανατολή προς Δύση και αντίστροφα (28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου – Γεννηματά, Κύπρου – Αναλήψεως – Μ. Μερκούρη, Π. Μπακογιάννη, Ολύμπου – Γ. Λαμπράκη, Κισσάβου), όσο και Βορρά – Νότο και αντίστροφα (Θερμοπυλών, Σαλαμίνας, Αλφειού). Δεδομένου ότι η εσωτερική κυκλοφοριακή οργάνωση του δικτύου υπάγεται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Τ.Α<sup>2</sup>, θα ήταν σκόπιμο να συναποφασιστεί μεταξύ των Δήμων Βριλησίων και Χαλανδρίου, στο εσωτερικό του 'τετραγώνου' που προαναφέρθηκε. Στόχος της κοινής αυτής δράσης θα πρέπει να είναι η αξιοποίηση στον μέγιστο δυνατό βαθμό της κυκλοφοριακής ικανότητας του 'τετραγώνου' για την εκτροπή διαμπερών κινήσεων και η εσωτερική οργάνωση των συλλεκτηρίων με τρόπο που να ανταποκρίνεται τόσο στην εσωτερική γένεση μετακινήσεων όσο και τις ανάγκες για υψηλά πρότυπα ποιότητας ζωής και οδικής ασφάλειας.

<sup>1</sup> Είναι χαρακτηριστική η επίδραση της οδικής προσελασιμότητας στην χωροθέτηση λειτουργιών – π.χ. γραμμικά εμπορικά κέντρα στην Λ. Πεντέλης και την Αναπαύσεως.

<sup>2</sup> Με εξαίρεση οδούς από τις οποίες διέρχεται Δημόσια Συγκοινωνία.

Όσον αφορά τώρα το ζήτημα της ανάπτυξης εμπορικών χρήσεων κατά μήκος των οδών του πρωτεύοντος δικτύου (Λ. Πεντέλης – Αναπαύσεως) θεωρείται ότι η τάση αυτή δεν είναι αντιστρέψιμη. Όμως, για να εξασφαλιστεί η λειτουργική ακεραιότητα των οδών αυτών<sup>3</sup> θα πρέπει να ληφθούν μέτρα τόσο διαχειριστικού χαρακτήρα όσο και θεσμοθέτησης χρήσεων που άπτονται της παρούσας μελέτης. Στα μέτρα διαχειριστικού χαρακτήρα περιλαμβάνεται ο αυστηρός έλεγχος της παρόδιας στάθμευσης στους άξονες που απαρτίζουν το 'τετράγωνο'. Στα μέτρα θεσμοθέτησης χρήσεων περιλαμβάνεται η θέσπιση αντικινήτρων για χωροθέτηση χρήσεων που, για τα ίδια τ.μ. ανάπτυξης, έλκουν συγκριτικά μεγάλο αριθμό μετακινήσεων. Περιλαμβάνεται επίσης η θέσπιση ειδικών απαιτήσεων διαμόρφωσης εισόδων – εξόδων σε χώρους στάθμευσης που βρίσκονται επί των οδών του τετραγώνου ή ακόμα η υποχρεωτική χωροθέτηση σε οδό χαμηλότερης κατηγορίας σε περίπτωση γωνιακών ή διαμπερών οικοπέδων<sup>4</sup>.

#### ▪ Στάθμευση

Σοβαρά προβλήματα υπερτοπικής κυρίως στάθμευσης από χρήστες του μετρό των γειτονικών δήμων παρατηρούνται γύρω από τον σταθμό Μετρό Δουκίσσης Πλακεντίας σε περιοχές μάλιστα αμιγούς κατοικίας .

Ίδια προβλήματα στάθμευσης διαφορετικού χαρακτήρα υπάρχουν στην Λ. Πεντέλης και στους καθέτους προς αυτήν δρόμους , λόγω της υπερσυγκέντρωσης εμπορικών χρήσεων , τραπεζών και αναψυχής (καφετέριες , εστιατόρια ταχυφαγεία κλπ ), ενώ παρόμοια προβλήματα παρουσιάζονται περίξ της πλατείας Αναλήψεως μετά την πρόσφατη ενοποίηση και πεζοδρόμηση της.

Η αντιμετώπιση προβλημάτων αυτού του τύπου μπορεί να γίνει με διαχειριστικά μέσα σε συνδυασμό με την ενθάρρυνση της χρήσης του ποδηλάτου και της μετακίνησης πεζή ή με μέσα μαζικής μεταφοράς .

Σήμερα, στις περιοχές κατοικίας δεν φαίνεται να υπάρχουν προβλήματα και οι ανάγκες καλύπτονται τόσο από τις θέσεις εκτός οδού που έχουν κατασκευαστεί όσο και με παρόδια στάθμευση. Στο μέλλον όμως θεωρείται ότι θα ανακύψουν προβλήματα στις περιοχές αυτές, λόγω της εκρηκτικής αύξησης του δείκτη ιδιοκτησίας ΙΧ αυτοκινήτων και της υστέρησης της νομοθεσίας εξασφάλισης χώρων στάθμευσης εκτός οδού ως προς τις απαιτήσεις που προδιαγράφονται (δεν συσχετίζονται με τον δείκτη ιδιοκτησίας ΙΧ). Ο προσδιορισμός νέων συντελεστών εξασφάλισης θέσεων στάθμευσης εκτός οδού για τον Δήμο, δεν εντάσσεται στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, θα πρέπει όμως να θεωρηθεί ως σημαντικό

<sup>3</sup> Στην αντίθετη περίπτωση οι δυνατότητες αποτροπής διαμπερών κινήσεων μειώνονται.

επικουρικό στοιχείο στην υλοποίηση του Σχεδίου, ιδίως όσον αφορά τις ειδικές χρήσεις, αφού μπορεί να αποτελέσει κίνητρο ή αντικίνητρο για την εγκατάστασή τους. Δεδομένου ότι οι συντελεστές αυτοί έχουν σαν συνέπεια την αύξηση του κόστους μιας ανάπτυξης και επομένως του κόστους των αγαθών και υπηρεσιών που αυτή προσφέρει, μια αύξηση ή μείωση των συντελεστών, μπορεί να αξιοποιηθεί σαν ένα επιπλέον κίνητρο για την αποθάρρυνση ή ενθάρρυνση της εγκατάστασης μιας λειτουργίας στην περιοχή.

#### ▪ **Μεταφορές με Δημόσια Συγκοινωνία**

Κυρίαρχη εξέλιξη σε ζητήματα μεταφορών στον Δήμο τα τελευταία έτη είναι η λειτουργία του σταθμού Μετρό – Προαστιακού Δουκίσσης Πλακεντίας και του σταθμού προαστιακού Λ. Πεντέλης. Η έλευση του Μετρό, κυρίως, αλλά και του Προαστιακού έχουν αυξήσει σημαντικά την προσπελασιμότητα του Δήμου από/ προς το μεγαλύτερο μέρος της Πρωτεύουσας. Η ύπαρξη μεγάλων νοσοκομειακών μονάδων στα όρια του Δήμου ( Σισμανόγλειο , Φλέμινγκ , ΠΙΚΠΑ Πεντέλης κλπ) και οι ανάγκες των εργαζομένων και των επισκεπτών δημιουργούν και θα δημιουργούν μελλοντικά μεγάλη φόρτιση στους δρόμους προσπέλασης προς αυτά εφόσον δεν μειωθεί η αναγκαιότητα χρήσης του Ι.Χ. αυτοκινήτου στις μετακινήσεις με ενίσχυση της μαζικής μεταφοράς. Οι προγραμματισμένες επεκτάσεις του Μετρό και η αναβάθμιση του προαστιακού θα αυξήσουν ακόμα περισσότερο την ελκυστικότητα του Δήμου. Οι θετικές αυτές εξελίξεις προκαλούν με την σειρά τους ορισμένα προβλήματα :

Παρόδιας στάθμευσης στην περιοχή των σταθμών (για μετεπιβίβαση). Το ζήτημα αυτό θα πρέπει να αντιμετωπιστεί με παρέμβαση διαχειριστικού χαρακτήρα.

Την ανάγκη δρομολόγησης τροφοδοτικών λεωφορείων προς/ από τους σταθμούς. Ήδη ο Δήμος έχει προχωρήσει στην λειτουργία Δημοτικής Συγκοινωνίας και ο ΟΑΣΑ στην αναδιάρθρωση των γραμμών του. Στο σχέδιο M-2 που ακολουθεί φαίνονται τα οδικά τμήματα από όπου διέρχεται Δημόσια Συγκοινωνία.

Η αυξημένη προσπελασιμότητα των περιοχών που περιβάλλουν τους σταθμούς, τόσο με Δημόσια Συγκοινωνία, όσο και οδική (Αττική Οδός), αναμένεται να προσελκύσει χρήσεις που η λειτουργία τους προϋποθέτει υψηλή προσπελασιμότητα.

#### ▪ **Μεταφορές με άλλα Δίκτυα (Πεζοί – Ποδήλατα)**

*Δίκτυα Κίνησης Πεζών*

---

<sup>4</sup> Θέμα κυρίως της υπηρεσίας της πολεοδομίας.

Στο σχέδιο M3 που ακολουθεί αξιολογούνται τα υφιστάμενα πλάτη πεζοδρομίων<sup>5</sup> σε σχέση με τα πρότυπα της ΥΑ 10788. Όπως φαίνεται από το σχήμα υπάρχει ένας σημαντικός αριθμός οδών όπου τα πρότυπα δεν τηρούνται και ο οδικός χώρος θα πρέπει να μοιράζεται μεταξύ οχημάτων και πεζών. Είναι χαρακτηριστικό ότι στην Λ. Πεντέλης, όπου de facto έχουν συγκεντρωθεί εμπορικές χρήσεις το πλάτος πεζοδρομίου υπολείπεται σημαντικά των 4 μ. που προβλέπεται από την ΥΑ.

Στην περίπτωση αυτή υπάρχουν βέβαια οι πρασιές των κτιρίων οι οποίες όμως δεν αποτελούν μία ενιαία επιφάνεια. Στο ζήτημα αυτό θεωρείται ότι πρέπει να ενοποιηθούν οι πρασιές με τα πεζοδρόμια, χρησιμοποιώντας κίνητρα προς τους ιδιοκτήτες.

#### *Δίκτυα Κίνησης Ποδηλάτων*

Δυνητικά το ποδήλατο (θα πρέπει να) μπορεί να κινείται στο σύνολο του οδικού δικτύου ως ισότιμος χρήστης μαζί με τα μηχανοκίνητα οχήματα. Προβλήματα κλίσεων υπάρχουν μόνο στο τμήμα του Δήμου βόρεια της οδού Αναπαύσεως<sup>6</sup> συνεπώς στο μεγαλύτερο τμήμα του ευνοείται η χρήση του ποδηλάτου. Ο Δήμος έχει προχωρήσει στην επιλογή οδικών τμημάτων στα οποία θα διαμορφωθεί σε πρώτη φάση ένα δίκτυο ποδηλατοδρόμων στις οδούς Μπακογιάννη από Λάδωνος μέχρι Εθνικής Αντιστάσεως, Εθνικής Αντιστάσεως από Κισάβου μέχρι 25<sup>ης</sup> Μαρτίου, Κισάβου από Ολυμπιονικών μέχρι Εθνικής Αντιστάσεως και κατά μήκος των οδών Λάδωνος και Μακεδονίας. Ήδη μάλιστα κατασκευάστηκε και θα παραδοθεί το τμήμα του ποδηλατοδρόμου της οδού Μπακογιάννη από Λάδωνος μέχρι Λυκαβητού.

Όσον αφορά γενικότερα το ζήτημα δικτύων κίνησης πεζών και ποδηλάτων, είναι φανερό ότι, λόγω των υφιστάμενων χαρακτηριστικών του δικτύου, δεν μπορεί να υιοθετηθεί μια στρατηγική διαχωρισμού, αντίθετα θα πρέπει να υιοθετηθεί μια προσέγγιση κοινής χρήσης της οδικής υποδομής από μηχανοκίνητα οχήματα, πεζούς και ποδήλατα. Η προσέγγιση αυτή θα πρέπει να βασίζεται σε ολοκληρωμένες δράσεις που να περιλαμβάνουν Έργα, Εκπαίδευση, Έλεγχο και Ενθάρρυνση. Ειδικότερα ως προς την ενθάρρυνση των μετακινήσεων πεζή ή με ποδήλατα, σημαντικό ρόλο παίζει η χωροθέτηση λειτουργιών καθημερινής χρήσης σε τοπικό επίπεδο.

<sup>5</sup> Προσέγγιση πλάτους με βάση τις πλάκες πεζοδρομίου. Τα πρότυπα αναφέρονται σε ενεργό πλάτος δηλαδή καθαρό από εμπόδια, πράγμα που δεν μπορεί να αξιολογηθεί στα πλαίσια της μελέτης. Θεωρείται πάντως ότι το ενεργό πλάτος είναι μικρότερο λόγω δέντρων ή άλλων εμποδίων.

<sup>6</sup> Βλ. Α. Τίλλης (2001) «Ανάπτυξη Δικτύου Ποδηλατοδρόμων στον Δήμο Βριλησίων».

#### **A.3.4. Γεωλογική Διερεύνηση – Ασφάλεια – Προστασία**

Ο Δήμος Βριλησσιών όπως φαίνεται από τον Γεωλογικό Χάρτη του ΙΓΜΕ (Ινστιτούτο Γεωλογικών και Μεταλλευτικών Ερευνών) έκδοση 2001, που επισυνάπτεται, παρουσιάζει την εξής γεωλογική κατάσταση:

**3.4.1** Στα Κάτω και Κεντρικά Βριλήσσια (νότια μέχρι Αττική οδό και ανατολικά μέχρι Αγ. Αντωνίου) η περιοχή καλύπτεται με λιμναίους σχηματισμούς από ερυθρούς πηλούς με παρεμβολές κροκαλοπαγών, ψαμμίτες και αργιλοαμμώδη υλικά με ενστρώσεις μαργαϊκών ασβεστόλιθων μικρού πάχους.

**3.4.2.** Η περιοχή αριστερά της Λεωφ. Πεντέλης μέχρι το ρέμα και το Πάτημα καλύπτεται από αδρομερείς ποταμολιμναίους λατυποπαγείς και κροκαλολατυποπαγείς σχηματισμούς λόγω της γεινίασης με τον ορεινό όγκο του Πεντελικού όρους, με ενδιάμεση παρεμβολή ερυθρών πηλών και μαργαϊκών υλικών.

**3.4.3.** Η περιοχή Άνω Πάτημα στην οποία περιλαμβάνεται και τμήμα της εκτός σχεδίου περιοχής «Κρασάς» και του περιαστικού δάσους, γεωλογικά κατατάσσεται στην κατηγορία στα μάρμαρα Βορειοανατολικής Αττικής, που αποτελούν σχηματισμούς με υπόλευκα, ανοικτότεφρα έως σκοτεινότεφρα χονδροκρυσταλλικά μάρμαρα με έντονη πτύχωση. Στην περιοχή αυτή που επισήμως ονομάζεται λόφος Τουρκοβούνι βρίσκεται και το Νταμάρι Βριλησσιών, από το οποίο χρησιμοποιήθηκαν δομικά υλικά μέχρι τα μέσα του προηγούμενου αιώνα.

**3.4.4.** Η περιοχή επίσης δυτικά του Άνω Πατήματος που βρίσκεται στο περιαστικό δάσος σε επαφή με τη Λεωφ. Πεντέλης ανήκει στους σχιστολιθικούς σχηματισμούς Βορειοανατολικής Αττικής (μοσχοβίτικοι, χλωριτικοί, αλβιτικοί, χαλαζιακοί και ανθρακικοί), οι οποίοι απαντώνται σε όλο τον ορεινό όγκο του Πεντελικού όρους.

Με βάση τα παραπάνω, τα εδάφη του Δήμου Βριλησσιών γεωλογικά είναι ανθεκτικά γι' αυτό και δεν έχουν παρατηρηθεί προβλήματα σε υποθεμελιώσεις στους σεισμούς των τελευταίων 25 χρόνων στην Αττική.

Εδαφολογικά ο Δήμος Βριλησσιών εκτείνεται σε ομαλές γενικά κλίσεις 2-3% από την Αττική Οδό ( υψομ. Περ 211 μ )μέχρι και την Αναπαύσεως ( υψομ .περ.267 μ.) Έντονες κλίσεις της τάξεως του 10-20 % αναπτύσσονται στο Άνω Πάτημα και την περιοχή « Κρασά» .Εξ αιτίας του αναγλύφου αυτού και την άμεσης γεινίασης με την



Πεντέλη σε περιπτώσεις έντονης και διαρκούς βροχόπτωσης παρουσιάζονται σημαντικά πλημμυρικά φαινόμενα στα κατάντη ( οδός Θερμοπυλών , Πλαταιών , Μακεδονίας κλπ). Το γεγονός έχει επιταθεί λόγω του τρόπου κατασκευής οδικού δικτύου που διευκολύνει την ταχύτητα απορροής στις διασταυρώσεις αλλά και της έντονης οικοδόμησης της περιοχής του Πατήματος που σχετικά πρόσφατα εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης .

Στο σχετικό χάρτη έχει εντοπιστεί η περιοχή με τα πιο έντονα προβλήματα πλημμύρων .

Επιβάλλεται η κατασκευή και επέκταση του δικτύου ομβρίων σε συνδυασμό και τεχνικά έργα καθυστέρησης της απορροής με κατασκευή κατάλληλων λιμνοδεξαμενών όπου μπορούν να γίνουν ( π.χ πάρκο ΤΥΠΕΤ)

## **Κεφ.Α.4 Πολεοδομική Οργάνωση**

(σχετικοί χάρτες Α.4.1, Α.4.2.1, Α.4.2.2, Α.4.2.3.)

### **Α.4.1. Γενικά στοιχεία**

Το πρώτο Γ.Π.Σ. εγκρίθηκε με την υπαριθμ. 71869/3127/86 Υπ. Απόφαση. Ακολούθησαν δύο τροποποιήσεις του, με την υπαριθμ. 33727/1688/87 Υπ. Απόφαση και 95891/7094/92 Υπουργική Απόφαση.

Το ιστορικό των διαδοχικών εντάξεων στο σχέδιο έχει ως εξής:

Με το ΦΕΚ 257/10-6-35 Το 1935 ο συνοικισμός Βριλησσιών (από Πεντέλης μέχρι Θερμοπυλών και Πίνδου, έκτασης Ε=670 στρεμμάτων, εντάχθηκε σε ρυμοτομικό σχέδιο.

Στις 17-9-59 το ρυμοτομικό σχέδιο επεκτάθηκε από την οδό Πίνδου μέχρι την οδό Πάρνηθος.

Το 1969 εντάχθηκε στο σχέδιο η περιοχή μεταξύ Λεωφόρου Πεντέλης και ρέματος Πεντέλης-Χαλανδρίου και το 1974 η περιοχή από Θερμοπυλών έως Αγίου Αντωνίου και από Παρνασσού έως Ολύμπου. Το 1986 εντάχθηκε στο σχέδιο η περιοχή του Πατήματος και το 1999 η περιοχή του Κάτω Πατήματος.

Σύμφωνα με το ισχύον Γ.Π.Σ. η εντός σχεδίου περιοχή διακρίνεται σε πέντε πολεοδομικές ενότητες. Γενικά για το σύνολο του Δήμου οι κύριες χρήσεις είναι οι εξής:

#### **Κατοικία**

Η κατάσταση των κτισμάτων είναι πολύ καλή σ' όλη την εντός σχεδίου περιοχή. Υποβαθμισμένη περιοχή κατοικίας συνιστούν τα αυθαίρετα κτίσματα στην περιοχή του ρέματος Βριλησσιού (Κρασά).

#### **Εμπορικές Χρήσεις – Επαγγελματικά Εργαστήρια**

Εμπορικές χρήσεις έχουν αναπτυχθεί κυρίως κατά μήκος της Λεωφόρου Πεντέλης, της οδού Σισμανογλείου και της οδού Αναπαύσεως, στα οικόπεδα με πρόσωπο στους άξονες αυτούς, μη επιτρεπομένης της συνένωσης. Επίσης εμπορικές συγκεντρώσεις αναπτύχθηκαν στα τοπικά κέντρα, γύρω από την Πλατεία Ελευθερίας, γύρω από την Πλατεία Αναλήψεως, στην οδό Κύπρου και Θερμοπυλών, στην οδό Κισσάβου και στο τοπικό κέντρο του Άνω Πατήματος. Στην περιοχή του Δήμου υπάρχουν λίγα επαγγελματικά εργαστήρια, κυρίως κατά μήκος της οδού Αναπαύσεως.

### Διοίκηση

Το Δημαρχείο λειτουργεί σε ιδιόκτητο κτίριο σε περιοχή χρήσης αμιγούς κατοικίας.

Το Αστυνομικό Τμήμα λειτουργεί επί της οδού Κονίτσης, το ΙΚΑ επί της Λεωφόρου Πεντέλης, το ΚΕΠ στην οδό Σισμανογλείου, παράρτημα του ΚΕΠ στην διασταύρωση των οδών Μ. Αλεξάνδρου και Αθανασίου Διάκου και το Ταχυδρομείο στην Πλατεία Ελευθερίας.

### **A.4.2. Στοιχεία ανά πολεοδομική ενότητα**

Για την κάθε ενότητα χωριστά παρατίθενται στη συνέχεια στοιχεία για τον πληθυσμό και για την πυκνότητα, για τις κοινόχρηστες και κοινωφελείς λειτουργίες, για το οδικό δίκτυο και για τις εμπορικές και λοιπές χρήσεις.

#### **1<sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα**

Εμβαδόν Ε=419,80 στρέμματα

Όρια: Ρέμα Βριλησσιών - Χαλανδρίου, οδός Μυκηνών, Λ. Πεντέλης, Αττική οδός

Σημερινός πληθυσμός: 4.957 κάτοικοι

#### **1.Εγκεκριμένες Χρήσεις** (σχετ. χάρτες Α.4.2.1, Α.4.2.2, Α.4.2.3, Α.4.2.4)

#### **Κοινωφελείς (Υφιστάμενες και προβλεπόμενες) Ε = 12.650,69τ.μ.**

Ο.Τ. 81: 4<sup>ο</sup> Δημοτικό - 4<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο Ε=4669,866 τ.μ.

Ο.Τ. 61: Προβλεπ. χώρος Αθλητικών και Βρεφονηπιακού σταθμού Ε= 7.558,058 + 422,768 τ.μ.

#### **Κοινόχρηστες (Υφιστάμενες και Προβλεπόμενες) Ε = 17.804,329 τ.μ.**

Ο.Τ. 68: Πλατεία Ελευθερίας Ε = 3.227,268 τ.μ.

Ο.Τ. 58Α: Κ.Χ. Πρασίνου Ε = 2.973,013 τ.μ.

Ο.Τ. 79Α: Κ.Χ. Πρασίνου Ε = 2.021,749 τ.μ.

Ο.Τ. 81Α: Κ.Χ. Πρασίνου Ε =1.063,923 τ.μ.

Κ.Χ. Παραρεμάτιος Ε = 60.529 τ.μ.\*

Ο.Τ. 95Α: Κ.Χ. Ε = 1.793,719 τ.μ.

Κ.Χ. Προβλεπόμενο (μεταξύ ρέματος και Ο.Τ. 79Α, 79Β, 79Γ) Ε = 2.808,954 τ.μ.

Κ.Χ. (δίπλα στο Ο.Τ. 64) Ε = 2.070,082 τ.μ.

Ο.Τ. 70 (Κ.Χ. τμήμα) Ε = 1.153,479 τ.μ.

Ο.Τ. 69 (Κ.Χ. τμήμα) Ε = 691,440 τ.μ.

Σύνολο = **17.804,329** τ.μ.

\*Παρατήρηση: Το εμβαδό της Α Ζώνης του Ρέματος Ε = 60.529 τ.μ. δεν προσμετράται στα κοινόχρηστα της 1<sup>ης</sup> πολεοδομικής ενότητας, αλλά λαμβάνεται υπόψη στους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου του Δήμου.

### **Πολεοδομικό κέντρο ενότητας (σύμφωνα με το εγκ. Γ.Π.Σ.):**

Ε = 32,75 στρέμματα

Αποδεκτή τιμή δείκτη λιανικού εμπορίου 0,35-0,65 τ.μ. / άτομο, δηλ.  $0,35 \cdot 8.028 = 2.810$  τ.μ. έως  $0,65 \cdot 8.028 = 5.218$  τ.μ. αποδεκτή συνολική δομημένη επιφάνεια λιανικού εμπορίου

### **2.Καταγραφή Υφισταμένων χρήσεων εκτός κατοικίας(σχετ. χάρτης Α.4.1)**

#### **Καταστήματα (53)**

- 2 Εμπορικά κέντρα (κτίρια γραφείων - καταστημάτων)
- 4 Γραφεία - Ασφάλειες
- 8 Τράπεζες ( ΕΜΠΟΡΙΚΗ ,ΠΕΙΡΑΙΩΣ ,CITY BANK, ALPHA BANK (2), NOVA BANK, HSBC)
- 8 Επίπλων
- 3 Ηλεκτρονικών (ΓΕΡΜΑΝΟΣ ,VODAFONE, MULTIRAMA)
- 2 Εκθέσεις Αυτοκινήτων
- 2 Υδραυλικά – Καλοριφέρ
- 1 Ειδών κιγκαλερίας
- 6 Ένδυσης - Υφασμάτων - Κουρτινών
- 1 Υπόδησης
- 2 Σούπερ Μάρκετ ( Α-Β, ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ)
- 1 Κατάστημα παιχνιδιών (ΖΑΧΑΡΙΑΣ)
- 2 Ηλεκτρολογικού εξοπλισμού (ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΑΘΗΝΩΝ , ΚΩΣΤΙΚΑΣ)
- 3 Είδη τέχνης - Κορνίζες
- 3 Ανθοπωλεία
- 2 Κοσμηματοπωλεία
- 1 Φωτοτυπείο
- 1 Καθαριστήριο ρούχων
- 1 Κατάστημα οικιακών συσκευών αερίου

#### **Καταστήματα καθημερινών αναγκών (16)**

- 4 Φαρμακεία
- 1 Παντοπωλεία - Μίνι Μάρκετ
- 2 Κομμωτήρια
- 1 Γυμναστήριο
- 2 Σέρβις Η-Υ
- 1 Γραφείο ΠΡΟΠΟ
- 2 Είδη δώρων - Ψιλικών

1 Φωτογραφείο

2 Καταστήματα CD- DVD

### **Εκπαίδευση (2)**

#### **1 Φροντιστήριο**

#### **1 Σχολή χορού**

Σχολείο Καντά

2 Ωδεία

### **Συμβατά με κατοικίες (1)**

1 Τεχνικό γραφείο

2 Διοίκηση ( Τοπικό γραφείο ΕΛΤΑ , ΚΕΝΤΡΟ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΩΝ )

### **1 Κέντρο αναψυχής (ΕΠΟΧΕΣ )**

#### **Βιοτεχνία (1)**

1 Ρούχων (ΦΑΡΕΤΡΑ )

1 Πρατήριο καυσίμων (1)

### **Εστιατόρια – Αναψυχή (7)**

2 Ψητοπωλεία

3 Καφετέριες

2 Πιτσαρίες - Εργαστήρια Πίτσας

### **Περίθαλψη (5)**

1 Ιατρείο

2 Οδοντιατρεία

2 Διαγνωστικά κέντρα

**Παρατήρηση:** Το προαναφερθέν πλήθος χρήσεων αναφέρεται στην περίοδο Φεβρουαρίου 2006, οπότε και έγινε η καταγραφή των χρήσεων.

Ε συνολικό = 419.798,48 τ.μ.

Ε Ο.Τ. =245.927,38 τ.μ.

Ε κοινωφελών = 12.650,69 τ.μ.

Ε κοινοχρήστων (πλην δρόμων)= 62.604,64 τ.μ.

Ε οδικού δικτύου = 98.615,77 τ.μ.

### **3. Συγκεντρωτικά στοιχεία 1<sup>ης</sup> Π.Ε.**

Ποσοστό κοινωφελών= 12.650,69 τ.μ./ 419.798,48 τ.μ.= **3 %**

Ποσοστό κοινοχρήστων (πλην δρόμων)= 76.311,58 τ.μ./ 419.798,48 τ.μ.= **18,18 %**

Ποσοστό οδικού δικτύου= 98.615,77 τ.μ./ 419.798,48 τ.μ. = **23,49%**

Ποσοστό κοινοχρήστων(με δρόμους) = (76.311,58+ 98.615,77)/ 419.798,48 =

**41,67%**

Πληθυσμός ΕΣΥΕ 2001=3.256 άτομα

Νοικοκυριά (ΕΣΥΕ 2001)=1.110

Μ.Ο. = 3.256 / 1.110= 2,93 άτομα / νοικοκυριό

Μετρητές ύδρευσης (κτιρίων και οικοπέδων) : 1.690

**Τεκμαιρόμενος σημερινός πληθυσμός με βάση της εγκατεστημένες παροχές ύδρευσης :1.690x2,93=4.957 άτομα**

**Καθαρή σημερινή πυκνότητα: 4.957/24,59 = 201 άτομα / εκτάριο**

#### **4. Απαιτούμενος Εξοπλισμός για τον σημερινό πληθυσμό σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σταθερότυπα (ΦΕΚ 285Δ/04)**

Ακολουθεί σχετικός πίνακας

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Π.Ε. 1

ΕΜΒΑΔΟ: E = 419,80 στρέμματα

ΣΗΜΕΡΙΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 4.957 κάτοικοι

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήστη			Απαιτούμενη κοιν. υποδομή				Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	
			Από	(τ.μ./κάτοικο)		έως	Από	(στρ. μονάδες)				έως
1.	Διοίκηση	4957	Από	0,1	έως	1,0	Από	0,50	έως	4,96		
2.	Εκπαίδευση											
2.1.	Νηπιαγωγείο	4957x2% = 99,14	Από	15	έως	24,0	Από	1,49	έως	2,38		
2.2.	Δημοτικό	4957x10% = 495,70	Από	7	έως	11,0	Από	3,47	έως	5,45		
								4,96		7,83	4,67	0,29
2.3.	Γυμνάσιο-Λύκειο	4957x9% = 446,13	Από	7	έως	11,0	Από	3,12	έως	4,91		3,12
2.4.	Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	4957x2% = 99,14	Από	8,0	έως	8,0	Από	0,79	έως	0,79	0,42	0,37
3.	Αθλητισμός	4957	Από		έως		Από	25,00	έως	25,00	7,56	17,44
4.	Πολιτιστικές λειτουργίες	4957	Από	0,1	έως	0,1	Από	0,50	έως	0,50		0,50
5.	Ελεύθεροι χώροι Π.Ε.	4957	Από	2,5	έως	2,5	Από	12,39	έως	12,39	17,80	-5,41
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							<b>47,26</b>		<b>56,38</b>		<b>16,81</b>

#### **5. Διαπιστώσεις – Σχολιασμός**

( με βάση τον Πίνακα εξοπλισμού για τον σημερινό πληθυσμό)

- Η περιοχή με βάση τα σταθερότυπα έχει ανάγκη Γυμνασίου - Λυκείου και Πολιτιστικών Εγκαταστάσεων και δεν επαρκούν οι χώροι Βρεφονηπιακού Σταθμού και Αθλητικών χώρων .Από πλευράς Ελευθέρων Χώρων η περιοχή πλεονεκτεί λόγω των κοινόχρηστων χώρων του ρέματος, οι οποίοι όμως προσμετρούν και στους Χώρους Πρασίνου επιπέδου Δήμου.

#### **2<sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα**

Εμβαδόν = 1096,29 στρέμματα

Όρια: Λ. Πεντέλης, οδός Ολύμπου, οδός Θερμοπυλών, Αττική οδός

Σημερινός πληθυσμός: 14.817 κάτοικοι

**1.Εγκεκριμένες Χρήσεις** (σχετ. χάρτες Α.4.2.1, Α.4.2.2, Α.4.2.3, Α.4.2.4)

- **Κοινωφελείς (Υφιστάμενες και προβλεπόμενες) Ε = 6.591,09 τ.μ.**

Ο.Τ. 24: Δημαρχείο Ε=1.912,771 τ.μ.

Ο.Τ. 18: 1<sup>ο</sup> Δημοτικό Ε=3.807,775 τ.μ.

Ο.Τ. 3: 1<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο Ε=450,492 τ.μ.

Ο.Τ. 3: ΚΑΠΗ Ε = 419,709 τ.μ.(Υπάρχει σαν χρήση , αλλά δεν είναι ιδιοκτησία του Δήμου)

- **Κοινόχρηστες (Υφιστάμενες και Προβλεπόμενες) Ε = 31.969,154 τ.μ.**

Ο.Τ. 24:Γήπεδο Χάντμπολ Ε=1.156,907 τ.μ.

Ο.Τ. 24: Παιδότοπος Ε=668,842 τ.μ.

Ο.Τ. 134(ΤΥΠΕΤ): Πράσινο-Πολιτιστικά Ε=17.660,284 τ.μ.

Πλατεία Ελ. Βενιζέλου Ε=1.693,196 τ.μ.

Πλατεία Ηρώων Ε=784,656 τ.μ.

Πλατεία Αναλήψεως Ε=6.620,757 τ.μ.

Πλατεία Αγ. Λαύρας Ε=1.707,391 τ.μ.

Πλατεία Παντελεήμονος Ε =1.677,121 τ.μ.

- **Πολεοδομικό κέντρο ενότητας (σύμφωνα με το εγκ. Γ.Π.Σ.):**

Επί της Πεντέλης: Ε= 29,77 στρέμματα

Επί της Θερμοπυλών: Ε =13,34 στρέμματα

Αποδεκτή τιμή δείκτη λιανικού εμπορίου 0,35-0,65 τ.μ. / άτομο, δηλ.  $0,35*24.004 = 8.401$  τ.μ.

έως  $0,65*24.004 = 15.602$  τ.μ. αποδεκτή συνολική δομημένη επιφάνεια λιανικού εμπορίου,

Άρα ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια 8,40 στρ.

**2.Καταγραφή Υφισταμένων χρήσεων εκτός κατοικίας**(σχετ. χάρτης Α.4.1)

➤ Τράπεζες(Εθνική, Εμπορική, Eurobank)

➤ Καταστήματα (18)

8 Ρούχων

2 Επίπλων

1 Οπτικών

1 Μοκέτες - Χαλιά

1 Εξαρτήματα

1 Τουριστικό γραφείο

1 Τζάμια

2 Pet Shop

1 Μάντρα ξυλείας

➤ Καθημερινών αναγκών (32)

- 5 Φαρμακεία
- 1 Μανάβικο
- 3 Ψιλικά
- 2 Ζαχαροπλαστεία
- 3 Κομμωτήρια
- 7 Φούρνοι
- 3 Κρεοπωλεία
- 2 Καθαριστήρια
- 2 Γυμναστήρια
- 1 Παντοπωλείο
- 1 Φωτογραφείο
- 1 ΠΡΟ-ΠΟ
- 1 DVD
- Εστιατόρια - Αναψυχή (9)
- 1 Πισαρία
- 4 Εστιατόρια
- 3 Καφενεία
- 1 Ψητοπωλείο
- Εκπαίδευση (4)
- 3 Φροντιστήρια
- 1 Μουσική σχολή
- Περίθαλψη (7)
- 4 Οδοντιατρεία
- Ιατρεία
- 1 Κέντρο φυσικοθεραπείας
- 1 Κτηνιατρείο
- Βιοτεχνία (1)
- 1 Εργαστήριο ξυλουργικό
- Συμβατά με κατοικίες (1)
- 1 Συμβολαιογραφείο

**Παρατήρηση:** Το προαναφερθέν πλήθος χρήσεων αναφέρεται στην περίοδο Φεβρουαρίου 2006, οπότε και έγινε η καταγραφή των χρήσεων.

### **3. Συγκεντρωτικά στοιχεία 2<sup>ης</sup> Π.Ε.**

Ε συνολικό =1.096.285,93 τ.μ.

Ε Ο.Τ. =786.312,20 τ.μ.

Ε κοινωφελών = 6.591,09 τ.μ.

Ε κοινοχρήστων (πλην δρόμων) =31.969,154 τ.μ.



Ε οδικού δικτύου = 271.824,20 τ.μ.

Ποσοστό κοινωφελών = 6.591,09 τ.μ./ 1.096.285,93 τ.μ. = 0.5%

Ποσοστό κοινοχρήστων (πλην δρόμων)= 31.969,154 / 1.096.285,93 τ.μ.= 2,90 %

Ποσοστό οδικού δικτύου= 271.824,20 τ.μ./ 1.096.285,93 τ.μ. = 24,80%

Ποσοστό κοινοχρήστων (με δρόμους)= (31.969,154 +271.824,20)/ 1.096.285,93 = 27,70%

Μέγιστος πληθυσμός(ΕΣΥΕ 2001)=9.916 άτομα

Νοικοκυριά (ΕΣΥΕ 2001)=3.432

Μέσος όρος.= 9.916/3.432=2,89 άτομα / νοικοκυριό

Μετρητές ύδρευσης 2.005 (κτισμάτων και οικοπέδων):5.127

**Τεκμαιρόμενος σημερινός πληθυσμός με βάση τις εγκατεστημένες παροχές ύδρευσης ύδρευση: 5.127 x 2,89=14.817 κάτοικοι**

**Καθαρή σημερινή πυκνότητα: 14.817/78,63 = 188 άτομα / εκτάριο**

#### **4. Απαιτούμενος Εξοπλισμός σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σταθερότυπα (ΦΕΚ 285Δ/04)**

Ακολουθεί Πίνακας με τις ανάγκες σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό της 2<sup>ης</sup>

Π.Ε.για τον σημερινό πληθυσμό

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Π.Ε. 2

ΕΜΒΛΑΔΟ: E = 1.096,29 στρέμματα

ΣΗΜΕΡΙΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 14.817 κάτοικοι

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήστη			Απαιτούμενη κοιν. υποδομή			Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)		
			Από	(τ.μ./κάτοικο)		Από	(στρ. μονάδες)					
1.	Διοίκηση	14817	Από	0,1	έως	1,0	Από	1,48	έως	14,82	1,91	-0,43
2.	Εκπαίδευση											
2.1.	Νηπιαγωγείο	14817x2% = 296,34	Από	15	έως	24,0	Από	4,45	έως	7,11	0,45	4,00
2.2.	Δημοτικό	14817x10% = 1481,70	Από	7	έως	11,0	Από	10,37	έως	16,30	3,81	6,56
								14,82		23,41	4,26	10,56
2.3.	Γυμνάσιο-Λύκειο	14817x9% = 1333,53	Από	7	έως	11,0	Από	9,33	έως	14,67		9,33
2.4.	Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	14817x2% = 296,34	Από	8,0	έως	8,0	Από	2,37	έως	2,37		2,37
3.	Αθλητισμός	14817	Από		έως		Από	25,00	έως	25,00		25,00
4.	Πολιτιστικές λειτουργίες	14817	Από	0,1	έως	0,1	Από	1,48	έως	1,48		1,48
5.	Ελεύθεροι χώροι Π.Ε.	14817	Από	2,5	έως	2,5	Από	37,04	έως	37,04	31,97	5,07
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							<b>91,53</b>		<b>118,79</b>	<b>42,40</b>	<b>49,13</b>

#### **5. Διαπιστώσεις – Σχολιασμός**

( με βάση τον Πίνακα εξοπλισμού για τον σημερινό πληθυσμό)

- Η Π.Ε.2 είναι η μεγαλύτερη σε έκταση και η πολυπληθέστερη του Δήμου
- Τα υφιστάμενα Νηπιαγωγείο και Δημοτικό Σχολείο δεν επαρκούν για τον σημερινό πληθυσμό, με βάση τα σταθερότυπα
- Δεν υπάρχει Χώρος Γυμνασίου - Λυκείου

- Η περιοχή στερείται Αθλητικών χώρων και Πολιτιστικών Εγκαταστάσεων
- Οι υπάρχοντες ελεύθεροι χώροι, παρά την ύπαρξη του χώρου του ΤΥΠΕΤ, δεν επαρκούν για τον σημερινό πληθυσμό

### **3<sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα**

Εμβαδόν Ε=696,89 στρέμματα

Όρια: Οδοί Θερμοπυλών, Ολύμπου, Έβρου, Π. Μπακογιάννη, Αγ. Αντωνίου, Αττική οδός

Σημερινός πληθυσμός: 9.875 κάτοικοι

#### **1.Εγκεκριμένες Χρήσεις** (σχετ. χάρτες Α.4.2.1, Α.4.2.2, Α.4.2.3, Α.4.2.4)

##### ▪ **Κοινωφελείς (Υφιστάμενες και προβλεπόμενες) Ε =12.060 τ.μ.**

Ο.Τ. 176: 1ο Γυμνάσιο-1ο Λύκειο Ε= 6.115,432 τ.μ.

Ο.Τ 204: 3ο Δημοτικό και 3<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο Ε = 4.445,453 τ.μ.

Ο.Τ 502: Παιδικός Σταθμός Ε= 1.499,110 τ.μ.

##### ▪ **Κοινόχρηστες (Υφιστάμενες και Προβλεπόμενες) Ε = 14.459,94 τ.μ.**

Ο.Τ 169: Πλατεία Α. Τρίτση Ε= 5.816,165 τ.μ.

Ο.Τ 180: Πλατεία Μ. Ανδρόνικου Ε= 3.157,730 τ.μ.

Ο.Τ 196α: Πλατεία Κ. Τσάτσου Ε= 2.216,777 τ.μ.

Ο.Τ 203: Πλατεία Ε= 3.269,266 τ.μ.

##### ▪ **Πολεοδομικό κέντρο ενότητας (σύμφωνα με το εγκ. Γ.Π.Σ.):**

Ε = 12,15 στρέμματα

Αποδεκτή τιμή δείκτη λιανικού εμπορίου 0,35-0,65 τ.μ. / άτομο, δηλ.  $0,35 \cdot 15.198 = 5.319$  τ.μ.

έως  $0,65 \cdot 15.198 = 9.879$  τ.μ. αποδεκτή συνολική δομημένη επιφάνεια λιανικού εμπορίου

#### **2.Καταγραφή Υφισταμένων χρήσεων εκτός κατοικίας**(σχετ. χάρτης Α.4.1)

- Καταστήματα (17)

5 Κτίρια γραφείων - καταστημάτων

2 Γραφεία διάφορα

1 Είδη υγιεινής - πλακάκια

1 Είδη κιγκαλερίας

3 Ένδυσης

1 Υπόδησης

- 1 Εξοπλισμού ΑΜΕΑ
- 1 Σούπερ Μάρκετ
- 1 Κατάστημα τεντών
- 1 Ηλεκτρολογικού εξοπλισμού
  - Καταστήματα καθημερινών αναγκών (27)
- 4 Φαρμακεία
- 5 Αρτοποιεία - Εργαστήρια Ζαχαροπλαστικής
- 9 Παντοπωλεία - Μίνι Μάρκετ
- 1 Ινστιτούτο αισθητικής
- 3 Κομμωτήρια
- 1 Γυμναστήριο
- 1 Κάβες
- 2 Γραφεία ΠΡΟΠΟ
- 1 Βιβλιοπωλείο
  - Εκπαίδευση (10)
- 9 Φροντιστήρια
  - Εστιατόρια - Αναψυχή (10)
- 8 Ταβέρνες
- 1 Καφενείο
- 1 Πιτσαρία – Εργαστήριο Πίτσας
  - Περίθαλψη (2)
- 1 Ιατρείο
- 1 Οδοντιατρείο

**Παρατήρηση:** Το προαναφερθέν πλήθος χρήσεων αναφέρεται στην περίοδο Φεβρουαρίου 2006, οπότε και έγινε η καταγραφή των χρήσεων.

### **3. Συγκεντρωτικά στοιχεία 3<sup>ης</sup> Π.Ε.**

Ε συνολικό = 696.894,257 τ.μ.

Ε Ο.Τ. = 506.830,07 τ.μ.

Ε κοινωφελών = 12.060 τ.μ.

Ε κοινοχρήστων (πλην δρόμων) = 14.459,94 τ.μ.

Ε οδικού δικτύου = 160.270,27 τ.μ.

Ποσοστό κοινωφελών = 12.060 τ.μ./ 696.894,257 τ.μ. = **1,7%**

Ποσοστό κοινοχρήστων (πλην δρόμων) = 14.459,94 τ.μ./ 696.894,257 τ.μ. = 2,07%

Ποσοστό οδικού δικτύου = 160.270,27 τ.μ./ 696.894,257 τ.μ. = 23

Ποσοστό κοινοχρήστων(με δρόμους)= 2,2% + 23% = **25,07%**

**Πληθυσμός ΕΣΥΕ 2001=6.522 άτομα**

Νοικοκυριά ΕΣΥΕ 2001=2.194

Μ.Ο.= 6.522/2.194=2,97 άτομα /νοικοκυριό

Μετρητές ύδρευσης 2.005 (κτισμάτων και οικοπέδων):3.325

**Τεκμαιρόμενος σημερινός πληθυσμός με βάση την ύδρευση: 3.325x 2,97=9.875**

**κάτοικοι**

**Καθαρή σημερινή πυκνότητα: 9.875/50,68 = 195 άτομα / εκτάριο**

#### **4. Απαιτούμενος Εξοπλισμός σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σταθερότυπα**

**(ΦΕΚ 285Δ/04)**

Ακολουθεί Πίνακας με τις ανάγκες σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό της 3<sup>ης</sup>

Π.Ε.για τον σημερινό πληθυσμό

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Π.Ε. 3

ΕΜΒΑΔΟ: E = 696,89 στρέμματα

ΣΗΜΕΡΙΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 9.875 κάτοικοι

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήση			Απαιτούμενη κοιν. υποδομή				Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	
			Από	(τ.μ./κάτοικο)		έως	Από	(στρ. μονάδες)				έως
1.	Διοίκηση	9875	Από	0,1	έως	1,0	Από	0,99	έως	9,88		0,99
2.	Εκπαίδευση											
2.1.	Νηπιαγωγείο	9875x2% = 197,5	Από	15	έως	24,0	Από	2,96	έως	4,74		
2.2.	Δημοτικό	9875x10% = 987,50	Από	7	έως	11,0	Από	6,91	έως	10,86	4,45	
								9,88		15,60	4,45	5,43
2.3.	Γυμνάσιο-Λύκειο	9875x9% = 888,75	Από	7	έως	11,0	Από	6,22	έως	9,78	6,12	0,10
2.4.	Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	9875x2% = 197,50	Από	8,0	έως	8,0	Από	1,58	έως	1,58	1,50	0,08
3.	Αθλητισμός	9875	Από		έως		Από	25,00	έως	25,00		25,00
4.	Πολιτιστικές λειτουργίες	9875	Από	0,1	έως	0,1	Από	0,99	έως	0,99		0,99
5.	Ελεύθεροι χώροι Π.Ε.	9875	Από	2,5	έως	2,5	Από	24,69	έως	24,69	14,46	10,23
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							<b>69,34</b>		<b>87,51</b>	<b>18,91</b>	<b>50,43</b>

#### **5. Διαπιστώσεις – Σχολιασμός**

6.

( με βάση τον Πίνακα εξοπλισμού για τον σημερινό πληθυσμό)

1. Το 3ο Δημοτικό σχολείο δεν επαρκεί για τον πληθυσμό και απαιτείται μία νέα μονάδα Νηπιαγωγείου – Δημοτικού

2. Ο χώρος του Γυμνασίου – Λυκείου επαρκεί

3. Δεν υπάρχουν Βρεφονηπιακοί Σταθμοί, Αθλητικοί Χώροι και Χώροι Πολιτιστικών Λειτουργιών

4. Αν και η Π.Ε.3 έχει τέσσερις πλατείες οι ελεύθεροι χώροι υπολείπονται των προτύπων κατά 10,23 στρ.

**4<sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα**

Εμβαδόν Ε=773,07 στρέμματα

Όρια: Οδοί Αναπαύσεως, Βριλησσού, Αμαζόνων, Ολύμπου, Λ. Πεντέλης

Σημερινός πληθυσμός: 6.109 κάτοικοι

**1.Εγκεκριμένες Χρήσεις** (σχετ. χάρτες Α.4.2.1, Α.4.2.2, Α.4.2.3, Α.4.2.4)

▪ **Κοινωφελείς (Υφιστάμενες και προβλεπόμενες) Ε = 49.133τ.μ.**

➤ Εκπαίδευση

5<sup>ο</sup> Δημοτικό και Νηπιαγωγείο (Ο.Τ. 398) Ε= 2.906,696 τ.μ.

6<sup>ο</sup> Δημοτικό και Νηπιαγωγείο (Ο.Τ. 305) Ε= 7.488,637 τ.μ.

2<sup>ο</sup> Γυμνάσιο - Λύκειο ( Ο.Τ. 346 ) Ε=6.581,831 τ.μ.

➤ Πρόνοια

Α' Παιδικός Σταθμός (Ο.Τ.302 ) Ε=1.015,012 τ.μ.

Χώρος ανέγερσης Παιδικού Σταθμού (Ο.Τ.334 ) Ε=1.956,901 τ.μ.

Χώρος ανέγερσης Παιδικού Σταθμού (Ο.Τ.420) Ε1.220,805 τ.μ.

➤ Αθλητικές Εγκαταστάσεις

Ανοιχτές Αθλητικές Εγκαταστάσεις (Ο.Τ. 305) Ε=2.401,723

Κλειστό Γυμναστήριο - Γήπεδο ποδοσφαίρου (Ο.Τ.388) Ε=14.595,655 τ.μ.

➤ Πολεοδομικό Κέντρο Δήμου

Δημαρχείο (Ο.Τ. 365) Ε=9.401,779 τ.μ.

**Παρατήρηση:** Αν και το εγκεκριμένο ΓΠΣ τον συγκεκριμένο χώρο τον προέβλεπε για πολεοδομικό κέντρο Δήμου και για την κατασκευή δημαρχείου, ο χώρος παραχωρήθηκε με σύμβαση με ιδιώτη για αθλητικές χρήσεις και σύμφωνα με τη σύμβαση οι εγκαταστάσεις θα περιέλθουν στο Δήμο μετά παρέλευσης 12ετίας.

➤ Ιερός Ναός Αγίων Αποστόλων (Ο.Τ. 313) Ε=1.564,074 τ.μ.

➤ Ο.Τ. 360: Πολιτιστικό κέντρο Ε=953,78 τ.μ.

▪ **Κοινόχρηστες (Υφιστάμενες και Προβλεπόμενες) Ε = 62.435,95 τ.μ.**

Ο. Τ. 310,311,322,324,325,329,332,338,343,344,348,352,351<sup>Α</sup>,

367,369,371,373,375,376,379,381,403,400,413,422

Συνολικό Εμβαδόν :14,09 στρ.

Ναυτική Βάση (Ο.Τ. 415) με χρήσεις Πάρκου Πόλης και Αθλητικών Εγκαταστάσεων:

Ε=48.338,95 τ.μ.

Παρατήρηση: Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ, στη Ναυτική Βάση προβλεπόταν να γίνει πυρήνας Α, γεγονός που ακυρώθηκε με απόφαση του ΣΤΕ.

▪ **Πολεοδομικό κέντρο ενότητας (σύμφωνα με το εγκ. Γ.Π.Σ.):**

E = 20,38 στρέμματα

Αποδεκτή τιμή δείκτη λιανικού εμπορίου 0,35-0,65 τ.μ. / άτομο, δηλ.  $0,35 \cdot 9.896 = 3.464$  τ.μ. έως  $0,65 \cdot 9.896 = 6.432$  τ.μ. αποδεκτή συνολική δομημένη επιφάνεια λιανικού εμπορίου

**2.Καταγραφή Υφισταμένων χρήσεων εκτός κατοικίας**(σχετ. χάρτης Α.4.1)

➤ Εμπορικά καταστήματα καθημερινών αναγκών

5 φαρμακεία

3 Ψιλικά- Τσιγάρα

1 Πρατήριο ψωμιού

1 Κρεοπωλείο

2 Στεγνοκαθαριστήρια

1D.V.D. - Video

1 Κομμωτήριο

➤ Λοιπές Εμπορικές Χρήσεις

2 Καταστήματα παπουτσιών

1 Παντοπωλείο

1 Ανθοκήπιο- Πώληση φυτών και ανθών

3 καταστήματα επίπλων κουζίνας-ντουλαπών - κουφωμάτων

➤ Ιδιωτική Εκπαίδευση (4)

1 Χοροδιδασκαλείο

1 Σχολή Tae- Qwo- Do

1 Φροντιστήριο Ξένων Γλωσσών

1 Φροντιστήριο Εισαγωγικών Εξετάσεων

➤ Αναψυχή (6)

4 Cafes

2 Εστιατόρια

➤ Super Markets - Πολυκαταστήματα τροφίμων (3)

3 Super Markets (Βερόπουλος- Champion- DIA)

➤ Βιοτεχνίες (5)

1 Εσωρούχων ( Siouti)

1 Φακελοποιία

1 Ενδυμάτων (Επί της Αναπαύσεως)

2 Μαρμαράδικα

➤ Ιατρεία (6)

4 Οδοντίατροι

1 Παθολόγος

1 Παιδίατρος

➤ Ιδιωτική Περίθαλψη (1)

Θεραπευτήριο Ψυχικών Παθήσεων "ΑΘΗΝΑ"

➤ Πρατήρια Υγρών Καυσίμων (1)

SHELL(επί της Αναπαύσεως)

➤ Εξυπηρέτηση Αυτοκινήτων

1 Πλυντήριο(Car Wash επί της Πεντέλης)

1 Φαναρτζίδικο (επί της Θερμοπυλών)

1 Συνεργείο FORD επί της Αναπαύσεως

1 Ανταλλακτικά αυτοκινήτων, επί της Αναπαύσεως

**Παρατήρηση:** Το προαναφερθέν πλήθος χρήσεων αναφέρεται στην περίοδο Φεβρουαρίου 2006, οπότε και έγινε η καταγραφή των χρήσεων.

**3. Συγκεντρωτικά στοιχεία 4<sup>ης</sup> Π.Ε.**

Ε συνολικό =773.070,30 τ.μ.

Ε Ο.Τ.= 481.949,78 τ.μ.

Ε κοινωφελών =49.133,113 τ.μ.

Ε κοινοχρήστων (πλην δρόμων)=62.435,95 τ.μ.

Ε οδικού δικτύου =179.551,44 τ.μ.

Ποσοστό κοινωφελών =49.133,113 τ.μ. /773.070,30 τ.μ. = **6,35%**

Ποσοστό κοινοχρήστων (πλην δρόμων)= 62.435,95 τ.μ. /773.070,30 τ.μ.= 8,03%

Ποσοστό οδικού δικτύου =179.551,44 τ.μ./ 773.070,30 τ.μ.= 23,22%

Ποσοστό κοινοχρήστων(με δρόμους)= (62.435,95+179.551,44)/ 773.070,30=**31,25%**

Πληθυσμός ΕΣΥΕ 2001 =3.607 άτομα

Νοικοκυριά ΕΣΥΕ 2001 =1.081

Μ.Ο. =3.607/1.081=3,34 άτομα / νοικοκυριό

Μετρητές ύδρευσης 2005 (κτισμάτων και οικοπέδων):1.829

Τεκμαιρόμενος σημερινός πληθυσμός με βάση την ύδρευση :1829x3,34=**6.109 άτομα**

Καθαρή σημερινή πυκνότητα: 6.109/ 48,19 = 127 άτομα / εκτάρια

**4. Απαιτούμενος Εξοπλισμός σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σταθερότυπα****(ΦΕΚ 285Δ/04)**

Ακολουθούν δύο Πίνακες με τις ανάγκες σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό της 4<sup>ης</sup> Π.Ε. για τον σημερινό πληθυσμό. Ο πρώτος αφορά τις ανάγκες με βάση την υλοποιημένη κοινωνική υποδομή, ενώ ο δεύτερος με βάση τη θεσμοθετημένη κοινωνική υποδομή.

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Π.Ε. 4

ΕΜΒΑΔΟ: E = 773,07 στρέμματα

ΣΗΜΕΡΙΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 6.109 κάτοικοι

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήστη			Απαιτούμενη κοιν. υποδομή			Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)		
			(τ.μ./κάτοικο)			(στρ. μονάδες)						
1.	Διοίκηση	6109	Από	0,1	έως	1,0	Από	0,61	έως	6,11		
2.	Εκπαίδευση											
2.1.	Νηπιαγωγείο	6109x2% = 122,18	Από	15	έως	24,0	Από	1,83	έως	2,93		
2.2.	Δημοτικό	6109x10% = 610,90	Από	7	έως	11,0	Από	4,28	έως	6,72		
								6,11		9,65	10,40	-4,29
2.3.	Γυμνάσιο-Λύκειο	6109x9% = 549,81	Από	7	έως	11,0	Από	3,85	έως	6,05	6,58	-2,73
2.4.	Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	6109x2% = 122,18	Από	8,0	έως	8,0	Από	0,98	έως	0,98	4,19	-3,21
3.	Αθλητισμός	6109	Από		έως		Από	40,00	έως	40,00	26,40	13,60
4.	Πολιτιστικές λειτουργίες	6109	Από	0,1	έως	0,1	Από	0,61	έως	0,61	0,95	-0,34
5.	Ελεύθεροι χώροι Π.Ε.	6109	Από	2,5	έως	2,5	Από	15,27	έως	15,27	62,43	-47,16
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							67,43		78,67	100,18	-32,75

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Π.Ε. 4

ΕΜΒΑΔΟ: E = 773,07 στρέμματα

ΣΗΜΕΡΙΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 6.109 κάτοικοι

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήστη			Απαιτούμενη κοιν. υποδομή			Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)		
			(τ.μ./κάτοικο)			(στρ. μονάδες)						
1.	Διοίκηση	6109	Από	0,1	έως	1,0	Από	0,61	έως	6,11	9,40	-8,79
2.	Εκπαίδευση											
2.1.	Νηπιαγωγείο	6109x2% = 122,18	Από	15	έως	24,0	Από	1,83	έως	2,93		
2.2.	Δημοτικό	6109x10% = 610,90	Από	7	έως	11,0	Από	4,28	έως	6,72		
								6,11		9,65	10,40	-4,29
2.3.	Γυμνάσιο-Λύκειο	6109x9% = 549,81	Από	7	έως	11,0	Από	3,85	έως	6,05	6,58	-2,73
2.4.	Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	6109x2% = 122,18	Από	8,0	έως	8,0	Από	0,98	έως	0,98	4,19	-3,21
3.	Αθλητισμός	6109	Από		έως		Από	40,00	έως	40,00	17,00	23,00
4.	Πολιτιστικές λειτουργίες	6109	Από	0,1	έως	0,1	Από	0,61	έως	0,61	0,95	-0,34
5.	Ελεύθεροι χώροι Π.Ε.	6109	Από	2,5	έως	2,5	Από	15,27	έως	15,27	62,43	-47,16
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							67,43		78,67	100,18	-32,75

**5. Διαπιστώσεις – Σχολιασμός**

( με βάση τον Πίνακα εξοπλισμού για τον σημερινό πληθυσμό)



1. Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο βάσει του Ν.1337/83 και σε μεγάλο βαθμό καλύπτονται οι ανάγκες σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό για τον σημερινό πληθυσμό.
2. Στο αρχικό Γ.Π.Σ. ο συντελεστής δόμησης για την 4<sup>η</sup> Π.Ε. είχε καθοριστεί 0.60 και μετά από τροποποίηση έγινε 0.80 . Από την διαμόρφωση της Π.Ε. είκοσι χρόνια μετά την ένταξή της στο σχέδιο, διαπιστώνεται ότι η αύξηση του σ.δ. είχε δυσμενή αποτελέσματα, λόγω του μικρού μεγέθους των ιδιοκτησιών και των γεωμετρικών χαρακτηριστικών του οδικού δικτύου.

### **5<sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα**

Εμβαδόν Ε=443,72 στρέμματα

Όρια: Λ. Πεντέλης, οδοί Παπαφλέσσα, Σολωμού, Καλαβρύτων, Αλφειού, Αναπαύσεως

Σημερινός πληθυσμός: 4.406 κάτοικοι

#### **1.Εγκεκριμένες Χρήσεις** (σχετ. χάρτες Α.4.2.1, Α.4.2.2, Α.4.2.3, Α.4.2.4)

##### ▪ **Κοινωφελείς (Υφιστάμενες και προβλεπόμενες) Ε = 11.159,92τ.μ.**

###### ➤ Εκπαίδευση

2<sup>ο</sup> Δημοτικό (Ο.Τ. 627) Ε=2.181,715 τ.μ.

3<sup>ο</sup> Γυμνάσιο (Ο.Τ. 437) Ε=3.678,32 τ.μ.

Νηπιαγωγείο ( Ο.Τ. 627) Ε=1.431,966 τ.μ.

###### ➤ Πρόνοια

Παιδικός Σταθμός (Ο.Τ. 627) Ε=588,206 τ.μ.

###### ➤ Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις

Θέατρο Νταμάρι (Ο.Τ. 603) Ε=2.167,614 τ.μ.

➤ Ι. Ναός Μεταμορφώσεως (Ο.Τ. 613) Ε=1.112,096 τ.μ.

➤ Χώρος ανέγερσης δημοτικού γκαράζ Ε=2.350,097 τ.μ.

##### ▪ **Κοινόχρηστες (Υφιστάμενες και Προβλεπόμενες) Ε = 2.272,79τ.μ.**

1. Πλατεία 25<sup>ης</sup> Μαρτίου Ε=524,686

2. Πλατεία 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου Ε=1.142,947

3. Κ.Χ. Ο.Τ. 434 Ε=126,697 τ.μ.

4. Κ.Χ. Ο.Τ. 435 Ε=128,495 τ.μ.

5. Κ.Χ. Ο.Τ. 442 Ε=170,932 τ.μ.

6. Κ.Χ. Ο.Τ. 606 Ε=137,656 τ.μ.

7. Κ.Χ. Ο.Τ. 609 Ε=201,382 τ.μ.

**Παρατήρηση:** Στα κοινόχρηστα δεν προσμετράται ο χώρος του Θεοκλήτου αν και είναι δασικός γιατί είναι εκτός σχεδίου. Ομοίως και τα δασικά του Κρασιά.

- **Πολεοδομικό κέντρο ενότητας (σύμφωνα με το εγκ. Γ.Π.Σ.):**

Ε = 19,79 στρέμματα

Αποδεκτή τιμή δείκτη λιανικού εμπορίου 0,35-0,65 τ.μ. / άτομο, δηλ.  $0,35 \cdot 7.139 = 2.498$  τ.μ.

έως  $0,65 \cdot 7.139 = 4.640$  τ.μ. αποδεκτή συνολική δομημένη επιφάνεια λιανικού εμπορίου

## **2.Καταγραφή Υφισταμένων χρήσεων εκτός κατοικίας**(σχετ. χάρτης Α.4.1)

- Καταστήματα (10)

3 Κτίρια γραφείων - καταστημάτων

4 Επίπλων

2 Ειδών υγιεινής - Πλακάκια 2

1 Ειδών

- Καταστήματα καθημερινών αναγκών (10)

4 Φαρμακεία

2 Αρτοποιεία - Εργαστήρια ζαχαροπλαστικής

2 Παντοπωλεία - Μίνι Μάρκετ

1 Βιβλιοπωλείο

1 Κρεοπωλείο

- Εκπαίδευση (2)

2 Φροντιστήρια

- Συμβατά με κατοικίες (3)

2 Τεχνικά Γραφεία

1 Σχολή Οδηγών

- Εστιατόρια - Αναψυχή (10)

8 Ταβέρνες

1 Καφενείο

1 Πιτσαρία - Εργαστήριο Πίτσας

- Περίθαλψη (2)

1 Οδοντιατρείο

1 Κτηνιατρείο

- Συνεργεία (4)

4 Αυτοκινήτων

- Βιοτεχνίες (2)

1 Καλλυντικών

1 Μαρμαράδικο

- Πρατήρια καυσίμων (2)
- Σύλλογοι (1)

1 Πολιτιστικός - Εξωραϊστικός

**Παρατήρηση:** Το προαναφερθέν πλήθος χρήσεων αναφέρεται στην περίοδο Φεβρουαρίου 2006, οπότε και έγινε η καταγραφή των χρήσεων.

### **3. Συγκεντρωτικά στοιχεία 5<sup>ης</sup> Π.Ε.**

E=443.718 τ.μ.

E Ο.Τ.=344.551,75 τ.μ.

E κοινωφελών=11.159,917 τ.μ.

E κοινοχρήστων (πλην δρόμων)=2.272,79 τ.μ.

E οδικού δικτύου=83.223,45 τ.μ.

Ποσοστό κοινωφελών=11.159,917/443.718=**2,51%**

Ποσοστό κοινοχρήστων (πλην δρόμων)=2.272,79/443.718=0.51%

Ποσοστό οδικού δικτύου=83.223,45/443.718=18,75%

Ποσοστό κοινοχρήστων (με δρόμους)= (2.272,79+83.223,45)/443.718=**19,26%**

Πληθυσμός ΕΣΥΕ 2001 =2.558 άτομα

Νοικοκυριά ΕΣΥΕ 2001 = 844

Μ.Ο. = 2.558 / 844 = 3,03 άτομα / νοικοκυριό

Μετρητές ύδρευσης( κτιρίων και οικοπέδων):1.454

Τεκμαιρόμενος σημερινός πληθυσμός, με βάση την ύδρευση:1.454x3,03=4.406 άτομα

Καθαρή σημερινή πυκνότητα: 4.406 / 34,45= 128 άτομα / εκτάριο

### **4. Απαιτούμενος Εξοπλισμός σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σταθερότυπα (ΦΕΚ 285Δ/04)**

Ακολουθεί Πίνακας με τις ανάγκες σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό της 5<sup>ης</sup> Π.Ε. για τον σημερινό πληθυσμό

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Π.Ε. 5

ΕΜΒΑΔΟ: E = 443,72 στρέμματα

ΣΗΜΕΡΙΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 4.406 κάτοικοι

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήση				Απαιτούμενη κοιν. υποδομή				Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)
			(τ.μ./κάτοικο)				(στρ. μονάδες)					
1.	Διοίκηση	4406	Από	0,1	έως	1,0	Από	0,44	έως	4,41		0,44
2.	Εκπαίδευση											
2.1.	Νηπιαγωγείο	4406x2% = 88,12	Από	15	έως	24,0	Από	1,32	έως	2,11	1,43	-0,11
2.2.	Δημοτικό	4406x10% = 440,60	Από	7	έως	11,0	Από	3,08	έως	4,85	2,18	0,90
								4,41		6,96	3,61	0,80
2.3.	Γυμνάσιο-Λύκειο	4406x9% = 396,54	Από	7	έως	11,0	Από	2,78	έως	4,36	3,68	-0,90
2.4.	Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	4406x2% = 88,12	Από	8,0	έως	8,0	Από	0,70	έως	0,70	0,59	0,11
3.	Αθλητισμός	4406	Από		έως		Από	25,00	έως	25,00		25,00
4.	Πολιτιστικές λειτουργίες	4406	Από	0,1	έως	0,1	Από	0,44	έως	0,44	5,05	-4,61
5.	Εκκλησίες										1,11	
6.	Ελεύθεροι χώροι Π.Ε.	4406	Από	2,5	έως	2,5	Από	11,02	έως	11,02	4,78	6,24
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							<b>44,78</b>		<b>52,89</b>	<b>18,16</b>	26,62

## 5. Διαπιστώσεις – Σχολιασμός

( με βάση τον Πίνακα εξοπλισμού για τον σημερινό πληθυσμό)

Οι ελλείψεις στην ενότητα αυτή εντοπίζονται σε αθλητικές εγκαταστάσεις και ελεύθερους χώρους

## **Κεφ.Α.5 Αξιολόγηση Δεδομένων – Προβλημάτων - Προοπτικών**

### **A.5.1 Αξιολόγηση αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών**

Ο Δήμος Βριλησίων παρουσιάζει αναπτυξιακές δυνατότητες:

α) λόγω της θέσης του σε σχέση με τα πρόσφατα υλοποιηθέντα μεγάλα έργα υποδομής (Αττική οδός, μετρό, σταθμός Δουκίσσης Πλακεντίας, προαστιακός σιδηρόδρομος, σταθμός προαστιακού σιδηρόδρομου) και

β) λόγω της σχετικά και συγκριτικά καλής ποιότητας στην καθημερινή ζωή.

Αυτό βέβαια που θα εξεταστεί στη συνέχεια είναι τι είδους ανάπτυξη θα έπρεπε να υπάρξει στα Βριλήσσια και αυτό συσχετίζεται με το όραμα που θα σχηματισθεί για την εξέλιξη και για την μορφή που θα πάρει η πόλη στην ερχόμενη εικοσαετία.

### **A.5.2. Αξιολόγηση δεδομένων χωροταξικού/ περιβαλλοντικού χαρακτήρα**

Αξιολογώντας τα περιβαλλοντικά και χωροταξικά του δεδομένα ο Δήμος Βριλησίων παρουσιάζει πλεονεκτήματα :

α) λόγω του ακόμη καλού φυσικού περιβάλλοντος και συγκεκριμένα:

α1) λόγω των δασικών εκτάσεων βόρεια του Αστικού ιστού (περιαστικό δάσος Βριλησίων, δασική -δημοτική και δημόσια έκταση περιοχής Κρασιά),

α2) λόγω του ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου σημαντικού προστατευόμενου φυσικού οικοσυστήματος ,ενός από τα σημαντικότερα ρέματα στην Αττική,

α3) λόγω της πρώην Ναυτικής Βάσης και του ΤΥΠΕΤ, που είναι αξιόλογα φυσικά οικοσυστήματα, μέσα στον αστικό ιστό και τέλος

β) λόγω της γειννίας με την Πεντέλη, η οποία προσφέρει πλεονεκτήματα στον Δήμο Βριλησίων (καλό κλίμα, προστασία από τους βόρειους ψυχρούς ανέμους, δυνατότητα για εύκολη πρόσβαση στο δάσος, περίπατο, αναψυχή) που συμβάλλουν σημαντικά στις αναπτυξιακές του δυνατότητες.

### **A.5.3. Αξιολόγηση προβλημάτων πολεοδομικής δομής- αστικής ποιότητας ζωής**

Στον αντίποδα των πλεονεκτημάτων που προαναφέρθηκαν εντοπίζονται τα παρακάτω προβλήματα σε συνδυασμό με τα θεσμοθετημένα πολεοδομικά

σταθερότυπα (Υπουργική απόφαση 10788/2004 ΦΕΚ 285/Δ/2004 ) και για τον σημερινό (40.312 κάτοικοι) και για τον μελλοντικό πληθυσμό της εικοσαετίας ( 65.000 κάτοικοι) :

5.3.1. Λόγω της ραγδαίας πληθυσμιακής αύξησης, που προαναφέρθηκε στο Κεφάλαιο Α.2 της μελέτης και παρόλα τα κοινωφελή και κοινόχρηστα έργα, που υλοποιούνται στον Δήμο με ταχύτατους ρυθμούς, **οι ανάγκες σε κοινωφελή και κοινόχρηστο εξοπλισμό για τον σημερινό πληθυσμό είναι μεγάλες** . Σχετικοί οι Πίνακες Κοινόχρηστου και Κοινωφελούς Εξοπλισμού ανά Π.Ε. που επισυνάπτονται στο Κεφάλαιο Α.4.1 της μελέτης).Ακολουθεί συγκεντρωτικός Πίνακας για το σύνολο του Δήμου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 (Κοινόχρηστος και κοινωφελής εξοπλισμός)

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήστη				Απαιτούμενη κοιν. υποδομή				Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)
			(τ.μ./κάτοικο)				(στρ. μονάδες)					
1.	Διοίκηση	40312	Από	0.1	έως	1.0	Από	4.03	έως	40.31	11.31	-7.28
2.	Εκπαίδευση											
2.1.	Νηπιαγωγείο	40312x2% = 806.24	Από	15	έως	24.0	Από	12.09	έως	19.35		
2.2.	Δημοτικό	40312x10% = 4031.20	Από	7	έως	11.0	Από	28.22	έως	44.34		
								40.31		63.69	27.39	12.92
2.3.	Γυμνάσιο-Λύκειο	40312x9% = 3628.08	Από	7	έως	11.0	Από	25.40	έως	39.91	16.38	9.02
2.4.	Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	40312x2% = 806.24	Από	8.0	έως	8.0	Από	6.45	έως	6.45	5.20	1.25
3.	Αθλητισμός	40312	Από		έως		Από	140.00	έως	140.00	24.56	115.44
4.	Πολιτιστικές λειτουργίες	40312	Από	0.1	έως	0.1	Από	4.03	έως	4.03	3.12	0.91
5.	Ελεύθεροι χώροι Π.Ε.	40312	Από	2.5	έως	2.5	Από	100.78	έως	100.78	113.64	-12.86
6.	Ελεύθεροι χώροι πόλης	40312	Από	5.5	έως	5.5	Από	221.72	έως	221.72	234.90	-13.18
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							542.72		616.89	436.50	<b>106.22</b>

Στους ελεύθερους χώρους πολεοδομικής ενότητας περιλαμβάνεται και ο ελεύθερος χώρος της ναυτικής βάσης (E=48,34 στρ.)

Στους ελεύθερους χώρους πόλης περιλαμβάνονται: Ζώνη Α ρέματος (E=60,53 στρ.), Περιστικό Δάσος Βριλησσιών (E=153,05 στρ.), δημοτικές και δημόσιες εκτάσεις περιοχής Κρασσά (E=9 στρ.) και Πάρκο Αττικής Οδού (E=12,32 στρ.)

5.3.2. **Η λεωφόρος Πεντέλης** , που διασχίζει τον Δήμο, αφενός λόγω της υπερτοπικής κυκλοφορίας (αποτελεί κύρια πρόσβαση για τους δήμους Παλαιάς , Νέας Πεντέλης και Μελισσίων και πρόσβαση για τους δήμους Νέας Μάκρης, Μαραθώνα κ.λ.π.), αφετέρου λόγω της ανάπτυξης σημαντικότητας γραμμικής εμπορικής δραστηριότητας καθόλο το μήκος της , **παρουσιάζει συμπτώματα κορεσμού** και προκαλεί διάσπαση της συνοχής του οικιστικού ιστού. Είναι απαραίτητο να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα για ανάλυση του προβλήματος. Η διαπλάτυνση του οδοστρώματος, έργο υπό εξέλιξη σήμερα, θα δώσει προσωρινή βελτίωση στην κυκλοφορία, ταυτόχρονα όμως θα συγκεντρώσει μεγαλύτερο κυκλοφοριακό φόρτο και πιθανά εντονότερες χρήσεις, με κίνδυνο η κατάσταση στο μέλλον να είναι πολύ δυσμενέστερη της σημερινής.

5.3.3. Τα **μεγάλα κυκλοφοριακά έργα** που προαναφέρθηκαν και τα οποία αποτελούν αναπτυξιακά πλεονεκτήματα για τον Δήμο Βριλησσιών, αποτελούν ταυτόχρονα και κίνδυνο να **έχουν δυσμενή από περιβαλλοντική άποψη αποτελέσματα** για τον Δήμο, λόγω προσέλευσης χρήσεων υπερτοπικών που θα επιβαρύνουν την περιοχή, λόγω αύξησης υπερτοπικής κυκλοφορίας όσο και λόγω της δημιουργίας μεγάλων αναγκών στάθμευσης για τους κατοίκους των όμορων δήμων που θα χρησιμοποιήσουν τους σταθμούς Δουκίσσης Πλακεντίας και του προαστιακού σιδηρόδρομου. Τα αποτελέσματα αυτού του προβλήματος είναι ήδη ορατά σε ευρύτατη περιοχή του Δήμου Βριλησσιών, γύρω από τον σταθμό Δουκίσσης Πλακεντίας και θα γίνουν ορατά και στην περιοχή του σταθμού του προαστιακού σιδηροδρόμου, μόλις αυτός λειτουργήσει.

5.3.4. Η **μη ολοκλήρωση** μέχρι σήμερα του **δικτύου ομβρίων** προκαλεί έντονα πλημμυρικά φαινόμενα σε μεγάλη έκταση του Δήμου

5.3.5. Το **Δημαρχείο λειτουργεί σε χώρο αμιγούς κατοικίας** και είναι ανεπαρκές σε χώρους, τόσο για σήμερα, όσο και κυρίως για την μελλοντική ανάπτυξη του Δήμου

5.3.6. Οι **Δημόσιες και Δημοτικές εκτάσεις δεν έχουν χαρακτηριστεί σαν κοινόχρηστος και κοινωφελής εξοπλισμός** για την κάλυψη των αναγκών του Δήμου

5.3.7. Οι **κατευθύνσεις τόσο του αρχικού Γ.Π.Σ., όσο και των μεταγενέστερων τροποποιήσεών του, όσον αφορά την θέση και τις χρήσεις του πολεοδομικού κέντρου του Δήμου και των τοπικών πολεοδομικών κέντρων καθώς και τις χρήσεις του λοιπού αστικού ιστού δεν έχουν υλοποιηθεί σε σημαντικό βαθμό.**

#### **A.5.4. Αξιολόγηση - διερεύνηση δυνατοτήτων καθορισμού ζώνης υποδοχής μεταφοράς συντελεστού δόμησης.**

5.4.1. Στην περιοχή του ΔΗΜΟΥ ΒΡΙΛΗΣΣΙΩΝ, που οριοθετείται από τις οδούς 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου, Αγίου Αντωνίου, Ψαρών, Σαλαμίνας, Αττική οδός, Λεωνιδίου, 25<sup>ης</sup> Μαρτίου, Πηλέως, Τροίας, Μενελάου, 25<sup>ης</sup> Μαρτίου, υπάρχει εγκεκριμένη Ζώνη Αγοράς Συντελεστού ( Ζ.Α.Σ.) της Λεωφ. Σταυρού- Ελευσίνας, καθορισμένη με Π.Δ. ( ΦΕΚ 694/Δ/1979) , σε εφαρμογή του αρχικού νόμου 880/79.

5.4.2. Σύμφωνα με τον τελευταίο Ν .3044/02 (ΦΕΚ 197/Α/27-802), οι τίτλοι μεταφοράς συντελεστού δόμησης βαρυνόμενων ακινήτων μπορούν να πραγματοποιηθούν:

5.4.2.1. Σε Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ), οι οποίες θα καθορισθούν είτε με αποφάσεις Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, είτε με αποφάσεις Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, σύμφωνα με την παρ.1 του Αρθ-4 του Ν-3044/02, αφού προηγουμένως εκδοθεί η Υπουργική απόφαση με την οποία θα καθορίζονται οι προδιαγραφές σύνταξης των σχετικών μελετών.

5.4.2.2. Σε Ζώνες Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ), που έχουν καθορισθεί με προεδρικό διάταγμα με τις διατάξεις του Αρθ-2 του Ν-880/79 (ΦΕΚ-58/Α79) (Αρθ-4 παρ.5 του Ν-3044/02).

5.4.3. Για τις Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.) σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν .3044/02 (ΦΕΚ 197/Α/27-802), ισχύουν τα εξής:

*«4. Οι ΖΥΣ καθορίζονται ύστερα από εκπόνηση μελέτης, σε περιοχές για τις οποίες συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:*

*α) βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού που υφίσταται πριν από το 1923.*

*β) βρίσκονται εκτός των καθορισμένων ορίων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών ή αξιόλογων οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παρ.3 του Αρθ-18 του Ν-1650/86 (ΦΕΚ-160/Α/86) ή περιοχών που προβλέπονται στην παρ.1β του Αρθ-4 του Ν-1577/85 και εκτός των ορίων περιοχών, στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων.*

*γ) βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τμήματά τους που αναπλάθονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφ.Β του Ν-2508/97.*

*δ) βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων, που έχουν κηρυχθεί για οποιονδήποτε λόγο προστατευόμενοι σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.*

*ε) βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων οικοδομικών τετραγώνων (ΟΤ) από τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης προκειμένου για μεγάλες λίμνες ή πλεύσιμους ποταμούς.*



στ) δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνες Αστικού Αναδασμού ή Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Αρθ-10 του Ν-1337/83 (ΦΕΚ-33/Α/83), του Ν-947/79 (ΦΕΚ-169/Α/79) και του Αρθ-18 του Ν-2508/97.

ζ) βρίσκονται εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις διατάξεις του Αρθ-29 του Ν-1947/91 (ΦΕΚ-70/Α/91) και εκτός Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) που προβλέπονται στο Αρθ-24 του Ν-2508/97, εκτός εάν έχουν ενσωματωθεί σε περιοχές αστικών συγκροτημάτων.

η) δε βρίσκονται σε περιοχές με έντονη κλίση. Ως τέτοιες καθορίζονται οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του είκοσι τοις εκατό (20%).

4. Με τη μελέτη για τον καθορισμό ΖΥΣ, προσδιορίζεται μέσα στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου για την οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της προηγούμενης παραγράφου, η ζώνη υποδοχής μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Προσδιορίζεται επίσης, σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, όπως αυτό προκύπτει από τον υπολογισμό των συντελεστών δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σ' αυτήν, αφού σταθμιστούν τα παρακάτω στοιχεία:

α) το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ΣΔ της ζώνης, προκύπτει από τις χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις καθώς και τους αναπτυξιακούς στόχους για την περιοχή, όπως η οικιστική ανάπτυξη, τα περιθώρια επιβάρυνσής της, η θέση, η φυσιογνωμία και η ιδιαιτερότητά της, τα δίκτυα υποδομής και ο κοινωνικός εξοπλισμός

β) δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής.

**γ) οι κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων, όπως προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο, μετά την πραγματοποίηση της ΜΣΔ επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής.**

5. Επιτρέπεται η ΜΣΔ σε ωφελούμενο ακίνητο που βρίσκεται σε περιοχή η οποία έχει καθοριστεί ως Ζώνη Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ) με προεδρικό διάταγμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Αρθ-2 του Ν-880/79 (ΦΕΚ-58/Α/79). Η πραγματοποίηση ΜΣΔ σε ΖΑΣ διενεργείται σύμφωνα με τους ειδικούς όρους, προϋποθέσεις και περιορισμούς που προβλέπονται στην πράξη καθορισμού της, ανεξαρτήτως εάν, εν τω μεταξύ, έχει τροποποιηθεί το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής.

## ΑΡΘΡΟΝ-5

.....

4. Η πραγματοποίηση ΜΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο που αναφέρεται στην περιπτ.δ της παρ.1 του Αρθ-3, επιτρέπεται μόνο σε ωφελούμενο το οποίο βρίσκεται σε ΖΥΣ ή ΖΑΣ του ίδιου Δήμου ή Κοινότητας με το βαρυνόμενο. Εάν ο Δήμος ή η Κοινότητα υπάγεται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας στο σύνολό του, η πραγματοποίηση επιτρέπεται σε ωφελούμενο που βρίσκεται σε ΖΥΣ ή ΖΑΣ όμορου Δήμου ή Κοινότητας.

Η πραγματοποίηση ΜΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο που αναφέρεται στις υπόλοιπες περιπτώσεις της παρ.1 του Αρθ-3, επιτρέπεται σε ωφελούμενο που βρίσκεται σε ΖΥΣ ή ΖΑΣ Δήμου ή Κοινότητας της ίδιας Περιφέρειας με το βαρυνόμενο.

-----  
"8. Στις Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ) και στις ΖΑΣ για τον καθορισμό της ποσοστιαίας αύξησης του ισχύοντος συντελεστή δόμησης (ΣΔ) ισχύουν οι εξής ανά χρήση περιορισμοί και προϋποθέσεις, χωρίς τους περιορισμούς της παρ.1 του Αρθ-1 του Ν-880/79 (ΦΕΚ-58/Α/79) για τις περιοχές στις οποίες ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μεγαλύτερος του 2,4:

α) Σε περιοχές με χρήση αμιγούς κατοικίας ή μόνο κατοικίας, η ποσοστιαία αύξηση του ΣΔ δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 20 % του ισχύοντος στην περιοχή, για ΣΔ μέχρι 0,8, το 15 % για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 10 % για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 1,2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας η ποσοστιαία αύξηση του ΣΔ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10 % του ισχύοντος.

Η ποσοστιαία αύξηση του ισχύοντος ΣΔ στις περιοχές της παρούσας περίπτωσης αφορά μόνο στην επαύξηση χώρων κατοικίας ή βοηθητικών χώρων αυτής.

β) Σε περιοχές με χρήση γενικής κατοικίας ή περιοχές εντός σχεδίου, στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις με δεσμευτικό τρόπο, η ποσοστιαία αύξηση του ΣΔ δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 25 % του ισχύοντος στην περιοχή για ΣΔ μέχρι 0,8, το 20 % για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 15 % για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 1,2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον προβλέπεται η χρήση γενικής κατοικίας, η ποσοστιαία αύξηση του ΣΔ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 15 % του ισχύοντος ΣΔ.

γ) Σε περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου η ποσοστιαία αύξηση του ΣΔ δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 30 % του ισχύοντος στην περιοχή για ΣΔ μέχρι 0,8, το 25 % για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 20 % για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 1,2, προκειμένου για κτίρια κατοικίας και 40 %, 35 % και 30 % αντίστοιχα, για ειδικά κτίρια. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον προβλέπεται η χρήση πολεοδομικού κέντρου, η ποσοστιαία αύξηση του ΣΔ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20 % του ισχύοντος στην περιοχή για κτίρια κατοικίας και το 30 % για ειδικά κτίρια.

δ) Σε περιοχές με ειδικές χρήσεις η ποσοστιαία αύξηση του ΣΔ δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 20 % του ισχύοντος ΣΔ.

9. Για το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου, το ύψος, την απόσταση από τα όρια του οικοπέδου, τους χώρους στάθμευσης του ωφελούμενου ακινήτου και των επιφανειών που

επιτρέπεται να μεταφέρονται από άλλους δήμους ή κοινότητες, ισχύουν οι ακόλουθοι περιορισμοί και προϋποθέσεις:

- α) Το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου μετά την πραγματοποίηση της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ) δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ισχύον για την περιοχή, όπως αυτό καθορίζεται από τις γενικές και ειδικές διατάξεις.
- β) Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ανώτατου για την περιοχή ύψους, είτε αυτό καθορίζεται με ειδικό πολεοδομικό κανονισμό είτε προκύπτει από τις διατάξεις του Αρθ-9 του ΓΟΚ/85 για το ΣΔ που ισχύει για το ωφελούμενο ακίνητο πριν την πραγματοποίηση ΜΣΔ.

-----

Στις περιπτώσεις ακινήτων επί βασικού ή πρωτεύοντος ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, η πραγματοποίηση ΜΣΔ επιτρέπεται μόνον εφόσον οι θέσεις στάθμευσης που απαιτούνται κατά τις ανωτέρω διατάξεις για το συνολικό ΣΔ, αυξηθούν κατά το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ΣΔ και ύστερα από σχετική έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας για την κυκλοφορία της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων.

- ε) Το ωφελούμενο οικόπεδο πρέπει να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση.

5.4.4. Με βάση τα παραπάνω , Ζ.Υ.Σ. στην περιφέρεια του Δήμου δεν επιτρέπονται κατ αρχήν στα Ο.Τ. που περιλαμβάνονται στην ζώνη Β της παραρεμάτιας περιοχής που προστατεύεται από τον Ν.1650/86 καθώς και σε ορισμένες περιοχές του Άνω Πατήματος με κλίσεις μεγαλύτερες από το 20%.

Στα πλαίσια της μελέτης αυτής αποδείχθηκε ότι οι ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό ,αθλητικούς και κοινόχρηστους χώρους για πληθυσμό πολύ μικρότερο από αυτόν που αντιστοιχεί στην εξάντληση του ισχύοντος σ.δ.(π.χ. τον σημερινό πληθυσμό) δεν μπορούν εύκολα να καλυφτούν .

**Συνεπώς δεν φαίνεται κατ' αρχήν να εξυπηρετούνται οι βασικές προϋποθέσεις του νόμου (δηλαδή η κάλυψη των αναγκών σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό) για τον προσδιορισμό περιοχών στα πλαίσια του Γ.Π.Σ. που να μπορούν να προταθούν σαν Ζ.Υ.Σ..** Αν αυτές οι ανάγκες μπορούσαν κάποτε να καλυφτούν, τότε θα έπρεπε να διερευνηθεί αν για τα επιπλέον τ.μ. που θα προστίθεντο με την μεταφορά συντελεστή δόμησης θα επαρκούσαν τα κοινόχρηστα και τα κοινωφελή ή θα έπρεπε να ευρεθούν τα απαιτούμενα και **μόνο υπό την προϋπόθεση αυτή θα μπορούσε να καθοριστεί ΖΥΣ στην περιοχή του Δήμου Βριλησσιών.**

5.4.5. Η εγκεκριμένη Ζ.Α.Σ από το 1979 παρά την Αττική οδό ισχύει σύμφωνα με τον νέο νόμο , αλλά για το όλο θέμα της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης υπάρχει σοβαρή αντίρρηση από το ΣΤΕ ( Π.Σ.198/2003 του Ε τμήματος ) και

το θέμα έχει παραπεμφθεί στην Ολομέλεια, έχοντας ουσιαστικά αναστείλει την εφαρμογή του και στις Ζ.Α.Σ. μέχρι την τελική κρίση .

#### **A.5.5. Βασικές αρχές του σχεδιασμού**

##### **Η επιθυμητή μορφή των Βριλησίων για την επόμενη εικοσαετία είναι:**

- ❖ μία πόλη με χαρακτηριστικά βελτιωμένα από τα ισχύοντα σήμερα,
- ❖ με χαμηλή καθαρή πυκνότητα,
- ❖ με άριστο φυσικό περιβάλλον, τόσο αστικό, όσο και περιαστικό, με περαιτέρω περιβαλλοντική αναβάθμιση,
- ❖ με Αμιγή Κατοικία αποφιλωμένη από ιδιωτικές χρήσεις που προκαλούν κυκλοφοριακή επιβάρυνση, με εξειδίκευση των χρήσεων άμεσης ανάγκης και καθημερινής εξυπηρέτησης,
- ❖ με Γενική Κατοικία στους βασικούς οδικούς άξονες αποφιλωμένη από λειτουργίες, έτσι ώστε να μην παρεμποδίζεται η παροχетеυτικότητα του δικτύου και μοριοποίηση των χρήσεων, ανάλογα με τον χαρακτήρα που έχει σήμερα ο κάθε άξονας( με στόχο την περαιτέρω προστασία του από επιβαρυντικές χρήσεις),
- ❖ με τροποποιημένα κέντρα επιπέδου Δήμου και Π.Ε. ως προς τη θέση τους και τον ιδιαίτερο χαρακτήρα που έχουν σήμερα ή που απαιτείται από τις ανάγκες του Δήμου , όπως αυτές προκύπτουν από τα εγκεκριμένα σταθερότυπα , αποφιλωμένα επίσης από χρήσεις που συμπαρασύρουν κυκλοφοριακή και λοιπή επιβάρυνση,
- ❖ με επάρκεια σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό σύμφωνα με τα σταθερότυπα
- ❖ με δικτύωση των κοινοχρήστων , κοινωφελών χώρων και εμπορικών χρήσεων καθημερινής και άμεσης εξυπηρέτησης με πεζόδρομους και ποδηλατόδρομους, έτσι ώστε οι περισσότερες μετακινήσεις μέσα στις γειτονιές να γίνονται πεζή ή με ποδήλατα, δηλαδή δημιουργία ενιαίου δικτύου ροής πεζών, πράσινου, ελευθέρων χώρων, καθώς και χώρων κοινωνικού εξοπλισμού.
- ❖ Η επιθυμητή μορφή των Βριλησίων είναι επίσης μία πόλη με οικοσυστημικό χαρακτήρα, Σε επίπεδο αρχών λειτουργίας αυτό συνεπάγεται περιορισμό της κατανάλωσης φυσικών πόρων, χρήση της πρωτογενούς ηλιακής ενέργειας , επανάχρηση και ανακύκλωση φυσικών και ανθρωπογενών πόρων, περιορισμό των εκροών στα όρια αντοχής του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και

προϋποθέτει κοινωνική οργάνωση η οποία θα ενθαρρύνει την συμμετοχή των πολιτών για την επίτευξη των παραπάνω.

**Οι βασικές αρχές για το σχεδιασμό της πόλης των Βριλησσιών προκειμένου αυτή να ανταποκριθεί στις ανάγκες, τις προσδοκίες και τα οράματα του 21<sup>ου</sup> αιώνα πρέπει να είναι οι εξής:**

- 1) Έμφαση στο σχεδιασμό της πόλης με βάση την γειτονιά, η οποία θα πρέπει να συγκεντρώνει τις χρήσεις που θα καλύπτουν τις ανάγκες της.
- 2) Διατήρηση, βελτίωση και, κυρίως, δικτύωση των ελεύθερων χώρων, οι οποίοι αποτελούν τους τόπους όπου αναπτύσσεται η αίσθηση της κοινότητας, της κοινωνικής δράσης και της ζωικότητας.
- 3) Διατήρηση της ταυτότητας του αστικού περιβάλλοντος, ανάδειξη του ιδιαίτερου χαρακτήρα της περιοχής
- 4) Ενσωμάτωση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης στο σχεδιασμό, η οποία συνίσταται στη διατήρηση και εξασφάλιση για τις επόμενες γενιές των μη ανανεώσιμων πόρων και της ενέργειας
- 5) Περιορισμός των μετακινήσεων με ΙΧ και ενίσχυση των μετακινήσεων πεζή και της τοπικής συγκοινωνίας.
- 6) Επίτευξη ισορροπίας και όχι ανταγωνισμού μεταξύ περιβάλλοντος και οικονομικής ανάπτυξης.
- 7) Ενσωμάτωση όλων των ομάδων (ακόμα και αυτών που μειονεκτούν, π.χ. ΑΜΕΑ) στην κοινωνική, οικονομική και πολιτιστική ζωή της πόλης μέσω αναπτυξιακού σχεδιασμού και κοινωνικοοικονομικών μέτρων.

#### **A.5.6 .Στόχοι μελέτης τροποποίησης Γ.Π.Σ. Δήμου Βριλησσιών**

**Από το Ρ.Σ.Α., κύριες επιδιώξεις είναι οι εξής:**

- Η ανασυγκρότηση των γειτονιών, η οποία συνιστά δομικής σημασίας παρέμβαση για την πολεοδομική οργάνωση των Δήμων, γίνεται δε με τη συλλογική δραστηριοποίηση των ίδιων των κατοίκων της και περιλαμβάνει την πολεοδομική, κοινωνική και λειτουργική τους αναδιοργάνωση και την περιβαλλοντική τους αναβάθμιση και οργάνωση του κέντρου κάθε γειτονιάς και δημιουργία ενιαίου δικτύου ροής πεζών, πράσινου, ελευθέρων χώρων, καθώς και χώρων κοινωνικού εξοπλισμού.

- η αναστολή της επέκτασης των κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος των σημαντικών αξόνων κυκλοφορίας.
- η βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής,
- η μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος για να εξασφαλιστεί η επιθυμητή ποιότητα των φυσικών αποδεκτών, με λήψη μέτρων που αφορούν τις κάθε είδους πηγές εκπομπής ρύπων (οχήματα, κεντρικές θερμάνσεις, κ.τ.λ.), με κατασκευή απαραίτητων έργων υποδομής, παροχή κινήτρων, επιβολή τελών και διοικητικών ποινών.
- ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός και η βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος,
- η επίτευξη καλύτερων συνθηκών διαβίωσης για τους κατοίκους και
- ο περιορισμός των αρνητικών επιπτώσεων του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος στο φυσικό περιβάλλον και αντιστρόφως.

**Οι στόχοι όπως τέθηκαν από το Δημοτικό Συμβούλιο και ήδη προαναφέρθηκαν στην εισαγωγή της παρούσας μελέτης είναι οι εξής:**

- ◆ Επαναπροσδιορισμός των αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους βάσει του σημερινού πληθυσμού και της εξέλιξής του , την επόμενη πενταετία
- ◆ Καθορισμός χρήσεων στο σύνολο των διοικητικών ορίων του Δήμου π.χ, Περιαστικό Δάσος Βριλησσιών, Κρασάς, Νταμάρι κ.λ.π.
- ◆ Καταγραφή των υφιστάμενων χρήσεων, πλην κατοικίας, σε υπόβαθρα του Κτηματολογίου (ομαδοποίηση, κατηγοριοποίηση), διαπίστωση προβλημάτων, προθέσεις του Δήμου για επανακαθορισμό των χρήσεων, άρση προβλημάτων που έχουν δημιουργηθεί από την σωρεία των αντιφατικών διατάξεων του μέχρι σήμερα θεσμικού πλαισίου(π.χ. τρία είδη αμιγούς κατοικίας, τέσσερα είδη γενικής κατοικίας, τρία είδη πολεοδομικών κέντρων, μέσα στα οποία δεν περιλαμβάνεται το σημερινό κέντρο της πλατείας Αναλήψεως)
- ◆ Καθορισμός χρήσεων για όλα τα ακίνητα ιδιοκτησίας του Δήμου
- ◆ Διερεύνηση για καθορισμό ζώνης υποδοχής συντελεστή δόμησης



## **Κεφ. Α.6 Εναλλακτικά Σενάρια Οικιστικής Οργάνωσης**

### **Α.6.1. Προγραμματικά μεγέθη**

Στα πλαίσια της παρούσας μελέτης τροποποίησης του Γ.Π.Σ. του Δήμου Βριλησσιών, έγινε εκτίμηση του πληθυσμού που θα κατοικήσει στα διοικητικά όρια του Δήμου με ορίζοντα 20ετίας, δηλαδή το έτος 2026.

Η εκτίμηση αυτή έγινε τόσο ανά πολεοδομική ενότητα, όσο και στο σύνολο του Δήμου, με πολλά διαφορετικά σενάρια, ως εξής:

Σενάριο 1<sup>ο</sup>: Χρησιμοποιώντας τον συντελεστή δόμησης της κάθε ενότητας και το συνολικό εμβαδόν των οικοδομήσιμων χώρων υπολογίσαμε το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων της επιφάνειας, που μπορούν να δομηθούν και αποδεχόμενοι δείκτη κατοίκησης 45 τ.μ./ άτομο προέκυψε μέγιστος πληθυσμός Δήμου 49.661 κάτοικοι

Σενάριο 2<sup>ο</sup>: Με τον παραπάνω τρόπο υπολογισμού και συντελεστή κορεσμού 0.85 ο μέγιστος πληθυσμός του Δήμου θα ανέλθει σε 44.698 κατοίκους

Σενάριο 3<sup>ο</sup>: Εναλλακτικά με δείκτη κατοικησιμότητας 35 τ.μ. /άτομο ο μέγιστος πληθυσμός του Δήμου θα ανέλθει σε 62.767 κατοίκους

Με τον παραπάνω τρόπο υπολογισμού και συντελεστή κορεσμού 0.85 ο μέγιστος πληθυσμός του Δήμου θα ανέλθει σε 53.438 κατοίκους

Σενάριο 4<sup>ο</sup>: Εναλλακτικά επίσης με δείκτη κατοικησιμότητας 28 τ.μ. /άτομο ο μέγιστος πληθυσμός του Δήμου θα ανέλθει σε 78.578 κατοίκους

Σενάριο 5<sup>ο</sup>: Με τον παραπάνω τρόπο υπολογισμού και συντελεστή κορεσμού 0.85 ο μέγιστος πληθυσμός του Δήμου θα ανέλθει σε 66.794 κατοίκους

Σενάριο 6<sup>ο</sup>: Ακολουθώντας τον υπολογισμό του πληθυσμού που περιγράφεται στην υπαριθμ.10788/2004 (ΦΕΚ 285Δ/2004) "περί έγκρισης πολεοδομικών σταθεροτύπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων και των πολεοδομικών μελετών" ο μέγιστος πληθυσμός του Δήμου θα ανέλθει σε 68.596 κατοίκους(C = d.E. λ)



Σενάριο 7<sup>ο</sup>: Με βάση τους ρυθμούς μεταβολής του πληθυσμού του Δήμου κατά την τελευταία πεντηκονταετία, προκύπτουν τα εξής:

- Χρησιμοποιώντας το μέσο όρο του ρυθμού μεταβολής του πληθυσμού κατά τις πέντε τελευταίες δεκαετίες, ο οποίος είναι 103,72%, ο μελλοντικός πληθυσμός του Δήμου θα είναι 52.116 κάτοικοι το 2011 και 106.171 κάτοικοι το 2021.
- Χρησιμοποιώντας το μέσο όρο του ρυθμού μεταβολής του πληθυσμού κατά τις τρεις τελευταίες δεκαετίες, ο οποίος είναι 73,4%, ο μελλοντικός πληθυσμός του Δήμου θα είναι 44.360 κάτοικοι το 2011 και 76.921 κάτοικοι το 2021.
- Τέλος, χρησιμοποιώντας το μέσο όρο του ρυθμού μεταβολής του πληθυσμού κατά την τελευταία μόνο δεκαετία, ο οποίος είναι 54,38%, ο μελλοντικός πληθυσμός του Δήμου θα είναι 39.474 κάτοικοι το 2011 και 60.971 κάτοικοι το 2021.

Παρατηρούμε ότι σε κάθε περίπτωση ο πληθυσμός μετά από μια δεκαπενταετία θα ξεπερνάει το μέγιστο πληθυσμό, όπως αυτός έχει υπολογιστεί με βάση τη χωρητικότητα του Δήμου, η οποία εξαρτάται από το εμβαδό, το συντελεστή δόμησης, το δείκτη κατοικησιμότητας και το συντελεστή κορεσμού. Επιπλέον, στο σενάριο δεν υπεισέρχεται κανένας από τους παραπάνω δείκτες. Επομένως, το σενάριο αυτό δεν μπορεί να θεωρηθεί ρεαλιστικό.

Συμπερασματικά, από όλα τα παραπάνω σενάρια, πιο ρεαλιστικό και αξιόπιστο μπορεί να θεωρηθεί το τρίτο (53.438 κάτοικοι). Επομένως, ο μελλοντικός πληθυσμός για τον οποίο θα γίνει η διερεύνηση των αναγκών του Δήμου σε κοινωνικό εξοπλισμό θα είναι της τάξης των 55.000 κατοίκων.

Τα προγραμματικά μεγέθη ανά πολεοδομική ενότητα έχουν ως εξής:

#### 1<sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα

Σ.Δ. = 1.00

Προβλεπόμενος πληθυσμός  $= (245.927,38 * 1,00) / 45 = 5.465$  έως

$(245.927,38 * 1,00) / 28 = 8783$  άτομα

( με δείκτη κατοίκησης από 28 τ.μ. /άτομο - 45 τ.μ./ άτομο)

Με δείκτη κορεσμού 0.85 ο προβλεπόμενος πληθυσμός θα κυμανθεί από **4.645** έως **7.465** άτομα

Καθαρή προβλεπόμενη πυκνότητα:  $4.645/24,59$  έως  $7.465/24,59= 189$  έως  $303$  άτομα / εκτάριο

Θεωρώντας ότι ο μελλοντικός πληθυσμός του συνόλου του Δήμου θα ανέλθει στις 55.000 κατοίκους, **ο πληθυσμός της Π.Ε.1, για χρονική προβολή 20ετίας, δηλ. το έτος 2026 θα διαμορφωθεί, αναλογικά με τον τεκμαιρόμενο σημερινό πληθυσμό, στους 6.787 κατοίκους**, οπότε η καθαρή πυκνότητα θα διαμορφωθεί σε  $6.787/24,59=277$  **κατοίκους ανά εκτάριο** και με τον πληθυσμό αυτό θα υπολογισθούν οι ανάγκες της ενότητας σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό για το μέλλον.

### 2<sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα

Σ.Δ.=1.00

Προβλεπόμενος πληθυσμός  $= (786.312,20 * 1,00) / 45 = 17.474$  έως  $(786.312,20 * 1,00) / 28 = 28.083$  άτομα ( με δείκτη κατοίκησης από 28 τ.μ. /άτομο - 45 τ.μ./ άτομο)

Με δείκτη κορεσμού 0.85 ο προβλεπόμενος πληθυσμός θα κυμανθεί από 14.853 έως 23.870 άτομα

Καθαρή προβλεπόμενη πυκνότητα:  $14.853/78,63$  έως  $23.870 / 78,63= 189$  έως  $303$  άτομα / εκτάριο

Θεωρώντας ότι ο μελλοντικός πληθυσμός του συνόλου του Δήμου θα ανέλθει στις 55.000 κατοίκους, **ο πληθυσμός της Π.Ε.2, για χρονική προβολή 20ετίας, δηλ. το έτος 2026 θα διαμορφωθεί , αναλογικά με τον τεκμαιρόμενο σημερινό πληθυσμό, στους 20.291 κατοίκους**, οπότε η καθαρή πυκνότητα θα διαμορφωθεί σε  $20.291/78,63=259$  **κατοίκους ανά εκτάριο** και με τον πληθυσμό αυτό θα υπολογισθούν οι ανάγκες της ενότητας σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό για το μέλλον.

### 3<sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα

Σ.Δ.= 1.00

Προβλεπόμενος πληθυσμός  $= (506.830,07 * 1,00) / 45 = 11.263$  έως  $(506.830,07 * 1,00) / 28 = 18.101$  άτομα ( με δείκτη κατοίκησης από 28 τ.μ. /άτομο έως 45 τ.μ./ άτομο)

Με δείκτη κορεσμού 0.85 ο προβλεπόμενος πληθυσμός θα κυμανθεί από 9.573 έως 15.386 άτομα

Καθαρή προβλεπόμενη πυκνότητα:  $9.573 / 50,68$  έως  $15.386 / 50,68 = 189$  έως  $304$  άτομα/εκτάριο

Θεωρώντας ότι ο μελλοντικός πληθυσμός του συνόλου του Δήμου θα ανέλθει στις 55.000 κατοίκους, **ο πληθυσμός της Π.Ε.3, για χρονική προβολή 20ετίας, δηλ. το έτος 2026 θα διαμορφωθεί, αναλογικά με τον τεκμαιρόμενο σημερινό πληθυσμό, στους 13.523 κατοίκους,** οπότε **η καθαρή πυκνότητα** θα διαμορφωθεί σε  $13.523/50,68=267$  **κατοίκους ανά εκτάριο** και με τον πληθυσμό αυτό θα υπολογισθούν οι ανάγκες της ενότητας σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό για το μέλλον.

#### 4<sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα

Σ.Δ.=0,80

Προβλεπόμενος πληθυσμός  $= (481.949,78 * 0.80) / 45 = 8.568$  έως  $(481.949,78 * 0.80) / 28 = 13.770$  άτομα ( με δείκτη κατοίκησης από 28 τ.μ. /άτομο έως 45 τ.μ./ άτομο)

Με δείκτη κορεσμού 0.85 ο προβλεπόμενος πληθυσμός θα κυμανθεί από 7.283 έως 11.705 άτομα

Καθαρή προβλεπόμενη πυκνότητα:  $7.283 / 48,19$  έως  $11.705 / 48,19 = 151$  έως 243 άτομα / εκτάριο

Θεωρώντας ότι ο μελλοντικός πληθυσμός του συνόλου του Δήμου θα ανέλθει στις 55.000 κατοίκους, **ο πληθυσμός της Π.Ε.4, για χρονική προβολή 20ετίας, δηλ. το έτος 2026 θα διαμορφωθεί, αναλογικά με τον τεκμαιρόμενο σημερινό πληθυσμό, στους 8.366 κατοίκους** οπότε **η καθαρή πυκνότητα** θα διαμορφωθεί σε  $8.366/48,19=174$  **κατοίκους ανά εκτάριο** και με τον πληθυσμό αυτό θα υπολογισθούν οι ανάγκες της ενότητας σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό για το μέλλον.

#### 5<sup>η</sup> Πολεοδομική Ενότητα

Σ.Δ. = 0,80

Προβλεπόμενος πληθυσμός  $= (344.551,75 * 0.80) / 45 = 6.125$  έως  $(344.551,75 * 0.80) / 28 = 9.844$  άτομα ( με δείκτη κατοίκησης από 28 τ.μ. /άτομο έως 45 τ.μ./ άτομο)

Με δείκτη κορεσμού 0.85 ο προβλεπόμενος πληθυσμός θα κυμανθεί από 5.207 έως  $= 8.368$  άτομα

Καθαρή προβλεπόμενη πυκνότητα :  $5.207 / 34,45$  έως  $8.368 / 34,45 = 151$  έως 243 άτομα / εκτάριο

Θεωρώντας ότι ο μελλοντικός πληθυσμός του συνόλου του Δήμου θα ανέλθει στις 55.000 κατοίκους, ο πληθυσμός της Π.Ε.5, για χρονική προβολή 20ετίας, δηλ. το έτος 2026 θα διαμορφωθεί, αναλογικά με τον τεκμαιρόμενο σημερινό πληθυσμό, στους **6.035 κατοίκους** οπότε η καθαρή πυκνότητα θα διαμορφωθεί σε  $6.035/34,45=176$  κάτοίκους ανά εκτάριο και με τον πληθυσμό αυτό θα υπολογισθούν οι ανάγκες της ενότητας σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό για το μέλλον.

Ο πληθυσμός της απογραφής της ΕΣΥΕ του 2001, ο σημερινός πληθυσμός, όπως τεκμαίρεται από τις εγκαταστημένες παροχές ύδρευσης και τα αποτελέσματα των τρόπων υπολογισμού του μελλοντικού πληθυσμού που προαναφέρθηκαν, τόσο ανά πολεοδομική ενότητα, όσο και στο σύνολο του Δήμου φαίνονται αναλυτικά στον Πίνακα που ακολουθεί.

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΡΙΛΗΣΣΙΩΝ (ανά Π.Ε. και συνολικός)  
(ΣΗΜΕΡΙΝΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ)**

<b>ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ</b>	<b>1<sup>η</sup> Π.Ε.</b>	<b>2<sup>η</sup> Π.Ε.</b>	<b>3<sup>η</sup> Π.Ε.</b>	<b>4<sup>η</sup> Π.Ε.</b>	<b>5<sup>η</sup> Π.Ε.</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΟΥ</b>
ΕΣΥΕ 2001	3.256	9.916	6.522	3.607	2.558	25.859
Τεκμαιρόμενος σημερινός με βάση τα ρολόγια της ύδρευσης	4.956	14.817	9.875	6.109	4.407	40.312
Τεκμαιρόμενος με βάση τον σ.δ. (δείκτης κατοίκησης 45τ.μ./άτομο)	5.465	17.474	11.263	8.568	6.125	49.661
Τεκμαιρόμενος με βάση τον σ.δ. (δείκτης κατοίκησης 45τ.μ./άτομο) και με συντελεστή κορεσμού 0,85	4.645	14.853	9.573	7.283	5.207	44.698
Τεκμαιρόμενος με βάση τον σ.δ. (δείκτης κατοίκησης 35τ.μ./άτομο)	7.027	22.467	14.481	11.016	7.876	62.767
Τεκμαιρόμενος με βάση τον σ.δ. (δείκτης κατοίκησης 35 τ.μ./ άτομο) και μ συντελεστή κορεσμού 0,85	5.973	19.097	12.309	9.364	6.695	53.438
Τεκμαιρόμενος με βάση τον σ.δ. (δείκτης κατοίκησης 28 τ.μ./άτομο)	8.783	28.083	18.101	13.769	9.845	78.578
Τεκμαιρόμενος με βάση τον σ.δ. (δείκτης κατοίκησης 28τ.μ./άτομο) και με συντελεστή κορεσμού 0,85	7.465	23.870	15.386	11.705	8.368	<b>66.794</b>
Πληθυσμός χωρητικότητας του σχεδίου C=d.E. λ					400x342,98x 0.50 =	<b>68.596</b>
Προβλεπόμενος έτους 2016 (ρυθμός αύξησης δεκαετίας 35%,σε σχέση με τον τεκμαιρόμενο σημερινό πληθυσμό)	6.690	20.003	13.332	8.247	5.949	54.221
Προβλεπόμενος έτους 2026 (ρυθμός αύξησης δεκαετίας 20% σε σχέση με τον τεκμαιρόμενο πληθυσμό του 2.016)*	8.028	24.004	15.998	9.896	7.139	65.065
<b>Προβλεπόμενος πληθυσμός (2026): Προτεινόμενο σενάριο</b>	<b>6.787</b>	<b>20291</b>	<b>13523</b>	<b>8366</b>	<b>6035</b>	<b>55.000</b>

\* Ο πληθυσμός της γραμμής αυτής θα υλοποιηθεί με δείκτη κατοικησιμότητας 28,75 τ.μ./ άτομο

Με βάση την παραπάνω πρόβλεψη για τον πληθυσμό, οι αναμενόμενες ανάγκες σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό διαμορφώνονται ανά πολεοδομική ενότητα και συνολικά ως εξής:

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Π.Ε. 1

ΕΜΒΑΛΟ: E = 419,80 στρέμματα

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 6.787 κάτοικοι

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήστη			Απαιτούμενη κοιν. υποδομή				Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	
			(τ.μ./κάτοικο)			(στρ. μονάδες)						
1.	Διοίκηση	6787	Από	0,1	έως	1,0	Από	0,68	έως	6,79		0,68
2.	Εκπαίδευση											
2.1.	Νηπιαγωγείο	6787x2% = 135,74	Από	15	έως	24,0	Από	2,04	έως	3,26		
2.2.	Δημοτικό	6787x10% = 678,70	Από	7	έως	11,0	Από	4,75	έως	7,47		
								6,79		10,72	4,67	2,12
2.3.	Γυμνάσιο-Λύκειο	6787x9% = 610,83	Από	7	έως	11,0	Από	4,28	έως	6,72		4,28
2.4.	Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	6787x2% = 135,74	Από	8,0	έως	8,0	Από	1,09	έως	1,09	0,42	0,67
3.	Αθλητισμός	6787	Από		έως		Από	25,00	έως	25,00	7,56	17,44
4.	Πολιτιστικές λειτουργίες	6787	Από	0,1	έως	0,1	Από	0,68	έως	0,68		0,68
5.	Ελεύθεροι χώροι Π.Ε.	6787	Από	2,5	έως	2,5	Από	16,97	έως	16,97	17,80	-0,83
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							<b>55,47</b>		<b>67,96</b>		<b>25,02</b>

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Π.Ε. 2

ΕΜΒΑΛΟ: E = 1.096,29 στρέμματα

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 20.291 κάτοικοι

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήστη			Απαιτούμενη κοιν. υποδομή				Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	
			(τ.μ./κάτοικο)			(στρ. μονάδες)						
1.	Διοίκηση	20291	Από	0,1	έως	1,0	Από	2,03	έως	20,29	1,91	0,12
2.	Εκπαίδευση											
2.1.	Νηπιαγωγείο	20291x2% = 405,82	Από	15	έως	24,0	Από	6,09	έως	9,74	0,45	5,64
2.2.	Δημοτικό	20291x10% = 2029,10	Από	7	έως	11,0	Από	14,20	έως	22,32	3,81	10,39
								20,29		32,06	4,26	16,03
2.3.	Γυμνάσιο-Λύκειο	20291x9% = 1826,19	Από	7	έως	11,0	Από	12,78	έως	20,09		12,78
2.4.	Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	20291x2% = 405,82	Από	8,0	έως	8,0	Από	3,25	έως	3,25		3,25
3.	Αθλητισμός	20291	Από		έως		Από	25,00	έως	25,00		25,00
4.	Πολιτιστικές λειτουργίες	20291	Από	0,1	έως	0,1	Από	2,03	έως	2,03		2,03
5.	Ελεύθεροι χώροι Π.Ε.	20291	Από	2,5	έως	2,5	Από	50,73	έως	50,73	31,97	18,76
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							<b>116,11</b>		<b>153,44</b>	<b>42,40</b>	<b>73,71</b>

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Π.Ε. 3

ΕΜΒΑΛΟ: E = 696,89 στρέμματα

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 13.523 κάτοικοι

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήστη			Απαιτούμενη κοιν. υποδομή				Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	
			(τ.μ./κάτοικο)			(στρ. μονάδες)						
1.	Διοίκηση	13523	Από	0,1	έως	1,0	Από	1,35	έως	13,52		1,35
2.	Εκπαίδευση											
2.1.	Νηπιαγωγείο	13523x2% = 270,46	Από	15	έως	24,0	Από	4,06	έως	6,49		
2.2.	Δημοτικό	13523x10% = 1352,30	Από	7	έως	11,0	Από	9,47	έως	14,88	4,45	
								13,52		21,37	4,45	9,07
2.3.	Γυμνάσιο-Λύκειο	13523x9% = 1217,07	Από	7	έως	11,0	Από	8,52	έως	13,39	6,12	2,40
2.4.	Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	13523x2% = 270,46	Από	8,0	έως	8,0	Από	2,16	έως	2,16	1,50	0,66
3.	Αθλητισμός	13523	Από		έως		Από	25,00	έως	25,00		25,00
4.	Πολιτιστικές λειτουργίες	13523	Από	0,1	έως	0,1	Από	1,35	έως	1,35		1,35
5.	Ελεύθεροι χώροι Π.Ε.	13523	Από	2,5	έως	2,5	Από	33,81	έως	33,81	14,46	19,35
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							<b>85,72</b>		<b>110,60</b>	<b>18,91</b>	<b>66,81</b>

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Π.Ε. 4

ΕΜΒΑΛΟ: E = 773,07 στρέμματα

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 8.366 κάτοικοι

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήστη				Απαιτούμενη κοιν. υποδομή				Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)
			(τ.μ./κάτοικο)				(στρ. μονάδες)					
1.	Διοίκηση	8366	Από	0,1	έως	1,0	Από	0,84	έως	8,37		0,84
2.	Εκπαίδευση											
2.1.	Νηπιαγωγείο	8366x2% = 167,32	Από	15	έως	24,0	Από	2,51	έως	4,02		
2.2.	Δημοτικό	8366x10% = 836,60	Από	7	έως	11,0	Από	5,86	έως	9,20		
								8,37		13,22	10,40	-2,03
2.3.	Γυμνάσιο-Λύκειο	8366x9% = 752,94	Από	7	έως	11,0	Από	5,27	έως	8,28	6,58	-1,31
2.4.	Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	8366x2% = 167,32	Από	8,0	έως	8,0	Από	1,34	έως	1,34	4,19	-2,85
3.	Αθλητισμός	8366	Από		έως		Από	40,00	έως	40,00	26,40	13,60
4.	Πολιτιστικές λειτουργίες	8366	Από	0,1	έως	0,1	Από	0,84	έως	0,84	0,95	-0,11
5.	Ελεύθεροι χώροι Π.Ε.	8366	Από	2,5	έως	2,5	Από	20,92	έως	20,92	62,43	-41,52
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							77,56		92,96	100,18	-22,62

Σημείωση: Ο παραπάνω πίνακας συντάχθηκε με τις υλοποιημένες χρήσεις

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Π.Ε. 4

ΕΜΒΑΛΟ: E = 773,07 στρέμματα

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 8.366 κάτοικοι

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήστη				Απαιτούμενη κοιν. υποδομή				Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)
			(τ.μ./κάτοικο)				(στρ. μονάδες)					
1.	Διοίκηση	8366	Από	0,1	έως	1,0	Από	0,84	έως	8,37	9,40	-8,56
2.	Εκπαίδευση											
2.1.	Νηπιαγωγείο	8366x2% = 167,32	Από	15	έως	24,0	Από	2,51	έως	4,02		
2.2.	Δημοτικό	8366x10% = 836,60	Από	7	έως	11,0	Από	5,86	έως	9,20		
								8,37		13,22	10,40	-2,03
2.3.	Γυμνάσιο-Λύκειο	8366x9% = 752,94	Από	7	έως	11,0	Από	5,27	έως	8,28	6,58	-1,31
2.4.	Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	8366x2% = 167,32	Από	8,0	έως	8,0	Από	1,34	έως	1,34	4,19	-2,85
3.	Αθλητισμός	8366	Από		έως		Από	40,00	έως	40,00	17,00	23,00
4.	Πολιτιστικές λειτουργίες	8366	Από	0,1	έως	0,1	Από	0,84	έως	0,84	0,95	-0,11
5.	Ελεύθεροι χώροι Π.Ε.	8366	Από	2,5	έως	2,5	Από	20,92	έως	20,92	62,43	-41,52
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							77,56		92,96	100,18	-22,62

Σημείωση: Ο παραπάνω πίνακας συντάχθηκε με τις θεσμοθετημένες χρήσεις

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Π.Ε. 5

ΕΜΒΑΛΟ: E = 443,72 στρέμματα

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 6.035 κάτοικοι

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήστη				Απαιτούμενη κοιν. υποδομή				Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)
			(τ.μ./κάτοικο)				(στρ. μονάδες)					
1.	Διοίκηση	6035	Από	0,1	έως	1,0	Από	0,60	έως	6,04		0,60
2.	Εκπαίδευση											
2.1.	Νηπιαγωγείο	6035x2% = 120,7	Από	15	έως	24,0	Από	1,81	έως	2,90	1,43	0,38
2.2.	Δημοτικό	6035x10% = 603,50	Από	7	έως	11,0	Από	4,22	έως	6,64	2,18	2,04
								6,04		9,54	3,61	2,43
2.3.	Γυμνάσιο-Λύκειο	6035x9% = 543,15	Από	7	έως	11,0	Από	3,80	έως	5,97	3,68	0,12
2.4.	Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	6035x2% = 120,70	Από	8,0	έως	8,0	Από	0,97	έως	0,97	0,59	0,38
3.	Αθλητισμός	6035	Από		έως		Από	25,00	έως	25,00		25,00
4.	Πολιτιστικές λειτουργίες	6035	Από	0,1	έως	0,1	Από	0,60	έως	0,60	5,05	-4,45
5.	Εκκλησίες									1,11		
5.	Ελεύθεροι χώροι Π.Ε.	6035	Από	2,5	έως	2,5	Από	15,09	έως	15,09	4,78	10,31
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>							52,10		63,20	18,16	33,94

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Σύνολο Δήμου

ΕΜΒΑΔΟ: E = 3.429,77 στρέμματα

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 55.000 κάτοικοι

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήστη				Απαιτούμενη κοιν. υποδομή				Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)	Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (στρ. μονάδες)
			Από	έως	έως	Από	έως	έως	Από	έως		
1.	Διοίκηση	55000	Από 0,1	έως 1,0		Από 5,50	έως 55,00				11,31	-5,81
2.	Εκπαίδευση											
2.1.	Νηπιαγωγείο	55000x2% = 1100	Από 15	έως 24,0		Από 16,50	έως 26,40					
2.2.	Δημοτικό	55000x10% = 5500,00	Από 7	έως 11,0		Από 38,50	έως 60,50					
						55,00	86,90			27,39	27,61	
2.3.	Γυμνάσιο-Λύκειο	55000x9% = 4950,00	Από 7	έως 11,0		Από 34,65	έως 54,45				16,38	18,27
2.4.	Βρεφονηπιακοί Σταθμοί	55000x2% = 1100,00	Από 8,0	έως 8,0		Από 8,80	έως 8,80				5,20	3,60
3.	Αθλητισμός	55000	Από	έως		Από 140,00	έως 140,00				24,56	115,44
4.	Πολιτιστικές λειτουργίες	55000	Από 0,1	έως 0,1		Από 5,50	έως 5,50				3,12	2,38
5.	Ελεύθεροι χώροι Π.Ε.	55000	Από 2,5	έως 2,5		Από 137,50	έως 137,50				113,64	23,86
6.	Ελεύθεροι χώροι πόλης	55000	Από 5,5	έως 5,5		Από 302,50	έως 302,50				234,90	67,60
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>						689,45	790,65			436,50	<b>252,95</b>

Στους ελεύθερους χώρους πολεοδομικής ενότητας περιλαμβάνεται και ο ελεύθερος χώρος της ναυτικής βάσης (E=48,34 στρ.)

Στους ελεύθερους χώρους πόλης περιλαμβάνονται: Ζώνη Α ρέματος (E=60,53 στρ.), Περιαστικό Δάσος Βριλησίων (E=153,05 στρ.), δημοτικές και δημόσιες εκτάσεις περιοχής Κρασσά (E=9 στρ.) και Πάρκο Αττικής Οδού (E=12,32 στρ.)

### A.6.2. Εναλλακτικές Προτάσεις

Η διατύπωση των σεναρίων αφορά τις προβλέψεις για τις τάσεις και τις αναγκαίες παρεμβάσεις, μέσα στα πλαίσια του ΡΣΑ, ταυτόχρονα όμως μια μακροπρόθεσμη θεώρηση που εντάσσεται στους στόχους του Δήμου για το 2026. Η διαδικασία της μελέτης του ΓΠΣ θα πρέπει στο επίπεδο του Δήμου να αποτελέσει βάση προβληματισμού και διαμόρφωσης ενός συγκροτημένου «οράματος» που θα κινητοποιήσει νέες διαδικασίες για το μέλλον.

### Βασικά στοιχεία σεναρίων ρύθμισης του Δήμου Βριλησίων

Εξετάζονται τρία εναλλακτικά σενάρια εξέλιξης του Δήμου Βριλησίων.

Το πρώτο που αναφέρεται ως σενάριο τάσεων, ή σενάριο μη παρέμβασης, αποδέχεται την επιρροή της δυναμικής των τάσεων που επικρατούν στην περιοχή μελέτης. Τα άλλα δύο σενάρια ανάπτυξης και ρύθμισης του χώρου, τα οποία επιγραμματικά μπορούν να χαρακτηρισθούν ως «σενάριο ήπιας παρέμβασης ή ρεαλιστικό» και «σενάριο έντονης παρέμβασης», εστιάζουν σε μια ολοκληρωμένη διαδικασία μεταβολής αντιλήψεων προς την επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης, η οποία συνεπάγεται δομικές παρεμβάσεις κλιμακούμενης έντασης.

Η διατύπωση των σεναρίων αφορά τις προβλέψεις για τις τάσεις και τις αναγκαίες παρεμβάσεις, μέσα στα πλαίσια του ΡΣΑ, ταυτόχρονα όμως μια μακροπρόθεσμη θεώρηση που εντάσσεται στους στόχους του Δήμου για το 2026. Η διαδικασία της μελέτης του ΓΠΣ θα πρέπει στο επίπεδο του Δήμου να αποτελέσει βάση



προβληματισμού και διαμόρφωσης ενός συγκροτημένου «οράματος» που θα κινητοποιήσει νέες διαδικασίες για το μέλλον.

### **A.6.2.1.Σενάριο Τάσεων ή μη παρέμβασης**

#### **1. Βασικές Αρχές του Σεναρίου των Τάσεων είναι:**

- ανάπτυξη όλων των δυνατοτήτων για ιδιωτικές επενδύσεις στην περιοχή χωρίς αντίστοιχης έκτασης δημόσιες και δημοτικές επενδύσεις και πρωτοβουλίες
- ανάπτυξη του τόπου αγνοώντας την φέρουσα ικανότητά του και μη εξασφαλίζοντας την κάλυψη των αναγκών σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό
- πιθανή καταπάτηση όσων δημόσιων και δημοτικών εκτάσεων της περιοχής Κρασά δεν έχουν καταπατηθεί μέχρι σήμερα και αυθαίρετη οικοδόμησή τους
- πιθανή αναγνώριση, μέσω δικαστικών αποφάσεων, ιδιοκτησιών μέσα στο περιαστικό δάσος (περιοχή Αγίου Θεοκλήτου)
- κατεδάφιση των μονώροφων και διώροφων παλιών κατοικιών του Δήμου και ανοικοδόμηση πολυώροφων συγκροτήματα κατοικιών και εμπορικών χρήσεων, όπου επιτρέπεται.

#### **2. Αστικός Χώρος**

##### **2.1 Χρήσεις Γης**

###### **2.1.A. Αμιγής κατοικία**

Η αμιγής κατοικία σήμερα κατέχει το συντριπτικό ποσοστό του αστικού χώρου του Δήμου.

Σύμφωνα με το σενάριο των τάσεων υπολογίζεται ότι, λόγω της προβλεπόμενης αύξησης του πληθυσμού και κατά συνέπεια λόγω της αύξησης των αναγκών, θα νοθευτεί πιθανά η αμιγής κατοικία από χρήσεις και πέραν της καθημερινής εξυπηρέτησης, λόγω της ασάφειας της έννοιας των καθημερινών αναγκών στο Π.Δ/γμα "περί χρήσεων γης". Κατά συνέπεια προβλέπεται ότι θα επιβαρυνθεί και θα αλλοιωθεί η έννοια της γειτονιάς που διακρίνουμε ακόμα και σήμερα στον Δήμο.

### 2.1.Β. Χρήσεις γης επί των βασικών αξόνων κυκλοφορίας

Για τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στους άξονες της Αττικής οδού, της Πεντέλης και της Αναπαύσεως, ισχύει σήμερα Γενική Κατοικία, με μικρές διαφοροποιήσεις, σύμφωνα με τα κατά καιρούς νομοθετήματα που έχουν εκδοθεί.

Στα πλαίσια του σεναρίου που βασίζεται στις σημερινές τάσεις, προβλέπεται σημαντική εντατικοποίηση των χρήσεων, κυρίως στους βασικούς άξονες κυκλοφορίας και πιο συγκεκριμένα προβλέπονται τα εξής:

- Κατά μήκος της Αττικής οδού θα αναπτυχθούν εμπορικές δραστηριότητες υπερτοπικού χαρακτήρα και μεγάλα κτίρια γραφείων τα οποία θα προτιμούν την θέση αυτή στην περιοχή λόγω της εύκολης προσέγγισής της με τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (Μετρό) και με Ι.Χ. μέσω της Αττικής οδού. Οι χρήσεις αυτές, αν δεν ληφθούν μέτρα, πρόκειται να επιβαρύνουν την γύρω γειτονιά, λόγω των μεγάλων αναγκών για θέσεις στάθμευσης που δεν θα καλύπτονται από τις διαθέσιμες, και λόγω του φόρτου στο τοπικό οδικό δίκτυο των χρηστών και των επισκεπτών αυτών των κτιρίων.
- Κατά μήκος της Λεωφόρου Πεντέλης θα διατηρηθεί η Γενική Κατοικία και θα αναπτυχθούν περισσότερα εστιατόρια, αναψυκτήρια, Τράπεζες, υπεραγορές και πολυκαταστήματα, λόγω της άμεσης προβολής στη διερχόμενη κίνηση. Δυστυχώς όμως οι χρήσεις αυτές θα λειτουργήσουν κυρίως μέσα στο υπάρχον κτιριακό απόθεμα και έτσι δεν θα υπάρχει η δυνατότητα υλοποίησης πολλών θέσεων στάθμευσης. Ειδικά οι χρήσεις των εστιατορίων και κέντρων αναψυχής δημιουργούν ιδιαίτερο πρόβλημα, καθώς η στάθμευση των χρηστών δεν είναι μια στάση ολιγόλεπτη, αλλά πολύωρη, και αυτό θα προκαλέσει συνωστισμό σταθμευμένων αυτοκινήτων τόσο πάνω στον οδικό άξονα της Λ. Πεντέλης όσο και στους δρόμους που περιβάλλουν τα κοντινά στη Λεωφόρο Πεντέλης, οικοδομικά τετράγωνα.
- Κατά μήκος της οδού Αναπαύσεως προβλέπεται η ανάπτυξη της Γενικής Κατοικίας και ειδικότερα συγκέντρωση χρήσεων όπως Επαγγελματικά Εργαστήρια και Χώροι Εκθέσεων. Τόσο οι χρήσεις αυτές όσο και η διαμόρφωση του δρόμου, η οποία επιτρέπει υψηλές ταχύτητες, και δεν παρέχει ασφάλεια για τους διερχόμενους πεζούς, θα συνεχίσουν να αποκόπτουν τον οικιστικό ιστό της πόλης, βόρεια και νότια της οδού Αναπαύσεως.

### 2.1.Γ. Πολεοδομικά κέντρα επιπέδου Πολεοδομικής Ενότητας

- Το τοπικό πολεοδομικό κέντρο της πλατείας Αναλήψεως λειτουργεί σε συνδυασμό με το κέντρο της πλατείας Ελευθερίας και αποτελούν τα τοπικά

πολεοδομικά κέντρα των πολεοδομικών ενοτήτων 1 και 2, ταυτόχρονα όμως αποτελούν το ιστορικό και θρησκευτικό κέντρο καθώς και το κέντρο αναψυχής του Δήμου, κυρίως μετά τα τελευταία έργα ανάδειξης και ενοποίησης της πλατείας. Η τάση προβλέπει ότι θα εξαπλωθούν οι λειτουργίες αναψυχής σε βάρος του Δημόσιου χώρου, με την περαιτέρω επέκταση των καθισμάτων μέσα στην διαμορφωμένη περιοχή και θα προκαλέσουν ακόμα πιο έντονο πρόβλημα στάθμευσης και κυκλοφοριακής συμφόρησης στην περιοχή γύρω από το κέντρο της πλατείας Αναλήψεως.

- Το τοπικό πολεοδομικό κέντρο της οδού Κύπρου, έχει διαμορφωθεί σε διαφορετική θέση από την προβλεπόμενη στο ισχύον Γ.Π.Σ και στην Απόφαση αναθεώρησης των χρήσεων, λειτουργεί σε συνδυασμό με την πλατεία της οδού Υμηπτού, το χώρο του 1<sup>ου</sup> Γυμνασίου - Λυκείου και την πλατεία της οδού Μακεδονίας και έχει κυρίως τοπικό εμπορικό χαρακτήρα. Προβλέπεται ότι θα διατηρηθεί αυτό το κέντρο, όπως έχει διαμορφωθεί και θα αναπτυχθούν στην περιοχή και άλλες εμπορικές χρήσεις, που να μην θα εξυπηρετούν τους κατοίκους της γύρω περιοχής αλλά θα επιβαρύνουν την περιοχή με στάθμευση και κυκλοφορία.
- Το τοπικό πολεοδομικό κέντρο της Π.Ε. 5 του Άνω Πατήματος έχει θεσμοθετηθεί σύμφωνα με το ισχύον Γ.Π.Σ., στην έκταση δύο οικοδομικών τετραγώνων, η οποία έκταση όμως παραμένει, είκοσι χρόνια μετά την θεσμοθέτηση του ισχύοντος Γ.Π.Σ., αποκλειστικά περιοχή κατοικίας. Το κέντρο της ενότητας αυτής έχει αναπτυχθεί στην περιοχή της Πλατείας 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου, και έχει κυρίως χρήση εμπορική και αναψυχής (διαθέτει αρκετά εστιατόρια-ταβέρνες). Στο παρόν σενάριο τάσεων προβλέπεται η διατήρηση των χρήσεων αυτών και η ενίσχυση του χαρακτήρα του κέντρου αυτού ως κέντρου αναψυχής. Η Πλατεία 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου, σε συνδυασμό με τη Δημοτική Πολιτιστική Εγκατάσταση στο Νταμάρι θα γίνουν πόλοι έλξης περαιτέρω κίνησης χρήσεων Γενικής κατοικίας.

Σαν γενική διαπίστωση τάσης, διατυπώνεται το γεγονός ότι:

- α. τα τοπικά κέντρα θα συνεχίσουν να αναπτύσσονται όχι στις θέσεις που είχαν προβλεφθεί από τον σχεδιασμό, όπου και υλοποιήθηκαν χρήσεις κατοικίας, αλλά σε γειτονικές περιοχές, και θα εξακολουθούν να συνδυάζονται με χρήσεις κοινόχρηστες και κοινωφελείς (σχολεία, πλατείες κ.λ.π.)
- β. τα τοπικά κέντρα θα έχουν περιορισμένη εμπορική ανάπτυξη σε σύγκριση με την προβλεπόμενη από τον σχεδιασμό, λόγω της γιγάντωσης των γραμμικών χρήσεων κατά μήκος των αξόνων.

γ. λόγω της αυξανόμενης δυσκολίας μετακίνησης με Ι.Χ., οι κάτοικοι ολοένα και περισσότερο θα προτιμούν να εξυπηρετούνται από τα τοπικά κέντρα.

### **2.1.Δ. Πολεοδομικό κέντρο επιπέδου Δήμου**

Οι κεντρικές λειτουργίες του Δήμου θα συνεχίζουν να λειτουργούν όπως και σήμερα, παρότι οι ανάγκες του νέου μεγάλου Δήμου δεν θα μπορούν να καλυφθούν από το περιορισμένο κτίριο του σημερινού Δημαρχείου, το οποίο λειτουργεί σε περιοχή αμιγούς κατοικίας. Η μεταβολή του Ο.Τ. 365, όπου είναι θεσμοθετημένο το Διοικητικό Κέντρο του Δήμου, σε χώρο Αθλητικών εγκαταστάσεων και άλλων υπερτοπικών εκδηλώσεων (δεξιώσεις, πάρτυ κ.λ.π.) ιδιωτικού κυρίως χαρακτήρα, προβλέπεται να μην διαφοροποιηθεί άμεσα και μέχρι την λήξη της μίσθωσης του χώρου. Γύρω από την περιοχή αυτή, σε συνδυασμό με το χώρο Πρασίνου της Ναυτικής Βάσης και χάρις στην καλή σύνδεση με τους βασικούς οδικούς άξονες Λ. Πεντέλης και Αναπαύσεως, προβλέπεται να αναπτυχθούν και άλλες εμπορικές χρήσεις καθημερινών αναγκών, που θα εξυπηρετήσουν την γύρω περιοχή της αμιγούς κατοικίας.

### **2.2. Κοινόχρηστος και Κοινωφελής Εξοπλισμός**

Σύμφωνα με το σενάριο των τάσεων, λόγω οικονομικών δυσκολιών, κινδυνεύει η εξασφάλιση των θεσμοθετημένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και επίσης δεν προβλέπεται να ληφθούν δραστικά μέτρα εξασφάλισης χώρων και αδόμητων οικοπέδων, έτσι ώστε να εξασφαλιστεί ο απαραίτητος κοινόχρηστος και κοινωφελής εξοπλισμός, τόσο για τον σημερινό, όσο και για τον μελλοντικό πληθυσμό του Δήμου. Το ιδιωτικό κεφάλαιο θα κινηθεί πιο γρήγορα και αποφασιστικά για την εκμετάλλευση όλων των αδόμητων εκτάσεων του Δήμου. Συνεπώς είναι πιθανό ο Δήμος να παραμείνει με τον κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό που διαθέτει και έχει μεν κατοχυρώσει μέχρι σήμερα, ο οποίος όμως θα είναι ιδιαίτερα ανεπαρκής για να καλύψει τις ανάγκες του σημερινού και του προβλεπόμενου μελλοντικού πληθυσμού.

### **2.3. Οδικό Δίκτυο**

Προβλέπεται ότι, λόγω τόσο της αύξησης του πληθυσμού, όσο και λόγω της συγκέντρωσης επιπλέον χρήσεων και ιδίως χρήσεων υπερτοπικής εξυπηρέτησης στο Δήμο, θα αυξηθεί σε σημαντικό και κρίσιμο βαθμό η κυκλοφορία και η ανάγκη χώρων στάθμευσης. Σημαντική επίσης θα είναι και η αύξηση των διαμπερών κινήσεων δια μέσου του αστικού ιστού της περιοχής της αμιγούς κατοικίας και αυτό

θα συμβεί γιατί οι βασικές οδικές αρτηρίες (Λ. Πεντέλης, Αναπαύσεως, Ηρακλείτου και Αττική οδός) θα κορεστούν και θα αδυνατούν να εξυπηρετήσουν την αυξημένη κίνηση των διερχομένων, ιδίως αν δεν ελεγχθεί αυστηρά η στάθμευση επί αυτών. Επιπλέον και στις περιοχές αμιγούς κατοικίας, λόγω και της μεγάλης αύξησης του δείκτη ιδιοκτησίας του αυτοκινήτου θα προκύψει πρόβλημα στην παρόδια στάθμευση του τοπικού οδικού δικτύου.

### **3. Εξωαστικός Χώρος**

Σύμφωνα με το σενάριο των τάσεων και με την προϋπόθεση ότι δεν θα ληφθεί κανένα σχετικό μέτρο, πιθανολογούνται ο αποχαρακτηρισμός των δασικών εκτάσεων στην περιοχή του Κρασά, η περαιτέρω καταπάτηση των δημόσιων και δημοτικών εκτάσεων και η πιθανή αυθαίρετη ανοικοδόμησή τους. Όσον αφορά το Περιαστικό Δάσος Βριλησίων, υπάρχει κίνδυνος δικαστικής αναγνώρισης ιδιοκτησιών και τότε πιθανόν να χαθεί η δυνατότητα διαχείρισης του δάσους από πλευράς του Δήμου, το οποίο τότε θα κινδυνέψει σοβαρά να αφανιστεί από πυρκαγιές

### **Αξιολόγηση των επενδύσεων της τελευταίας 10ετίας σε κοινόχρηστα και κοινωφελή έργα**

### **A.6.2.2. Το Παρεμβατικό Σενάριο**

#### **1. Βασικές Αρχές του Παρεμβατικού Σεναρίου είναι:**

- Λήψη μέτρων για τη διαφύλαξη του δασικού χαρακτήρα των περιοχών Κρασιά και Αγίου Θεοκλήτου με στόχο τη λειτουργία τους σαν Πάρκα Πόλης
- Διατήρηση του χαρακτήρα αμιγούς κατοικίας των Βριλησίων, με αυστηρή εξειδίκευση των καταστημάτων εξυπηρέτησης των βασικών αναγκών και απομάκρυνση των ιδιωτικών χρήσεων αθλητικού, εκπαιδευτικού και προνοιακού χαρακτήρα, που εξυπηρετούν και άλλες, πέραν των Βριλησίων, περιοχές και συνεπώς αυξάνουν την κινητικότητα, την κυκλοφορία με Ι.Χ. και την αναγκαιότητα χώρων στάθμευσης αυτού.
- Απομάκρυνση των επιβαρυντικών χρήσεων που λειτουργούν στους οδικούς άξονες όπως τα επαγγελματικά εργαστήρια στην Αναπαύσεως, οι εμπορικές δραστηριότητες στην Αττική οδό και τα κέντρα αναψυχής, εστιατόρια και αναψυκτήρια στην Λ. Πεντέλης και αξιολόγηση των επιτρεπόμενων χρήσεων με βάση τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των αξόνων και των οικοπέδων
- Απομάκρυνση από τους οδικούς άξονες των χρήσεων που δεν έχουν εξασφαλίσει πλήρως για τους χρήστες τους τον ελάχιστο απαιτούμενο αριθμό θέσεων στάθμευσης, σε πρώτη φάση, όπως προβλέπονται σήμερα από τις οικοδομικές τους άδειες και σε δεύτερη φάση όπως θα προταθούν στο Β' Στάδιο της παρούσας μελέτης για υιοθέτηση από το Δήμο.
- Ενίσχυση των τοπικών πολεοδομικών κέντρων, εκεί όπου έχουν διαμορφωθεί σήμερα, περιορισμός της έκτασής τους στην απαιτούμενη από τα πρότυπα, συνδυασμός με πεζοδρομήσεις, αναπλάσεις κ.λ.π. και επιβολή αυστηρών μέτρων για την υλοποίηση των απαραίτητων χώρων στάθμευσης, ώστε οι χρήσεις αυτές να μην επιβαρύνουν την γύρω περιοχή της αμιγούς κατοικίας και να μην υποβιβάζουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων της
- Υλοποίηση του πολυλειτουργικού (Διοικητικού, Αθλητικού, Πολιτιστικού κ.λ.π.) Κέντρου του Δήμου στο Ο.Τ.365, με άμεση προκήρυξη αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού και με βάση συγκεκριμένο κτιριολογικό πρόγραμμα, ώστε να καλύψει τις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες του Δήμου.
- Χαρακτηρισμός κατάλληλων εκτάσεων, που έχουν παραμείνει αδόμητες στην εντός σχεδίου περιοχή με κοινόχρηστες και κοινωφελείς λειτουργίες ώστε να καλυφθούν οι ανάγκες, σύμφωνα με τα σταθερότυπα, για τον σημερινό και για τον προβλεπόμενο μελλοντικό πληθυσμό του Δήμου. Πέραν των αδόμητων οικοπέδων, διερεύνηση αγοράς ή ενοικίασης και οικοπέδων

με παλαιές κατοικίες και χωροθέτηση σε αυτά λειτουργιών δημόσιας εκπαίδευσης, πρόνοιας και πολιτισμού, μέχρι να καλυφθούν οι ανάγκες που προκύπτουν από τα πρότυπα.

- Μείωση των συντελεστών δόμησης, της κάλυψης και των μέγιστων υψών και επιβολή και έλεγχος των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης και της υποχρεωτικής φύτευσης των ακαλύπτων χώρων στην περιοχή. Τα μέτρα αυτά θα συντελέσουν στην μείωση της προβλεπόμενης αύξησης του πληθυσμού και στην εξασφάλιση περισσότερων πράσινων χώρων και συνεπώς στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.
- Μέτρα και πολιτικές για την ενίσχυση των μέσων μαζικής μεταφοράς και δομικές παρεμβάσεις για τη ασφαλή και άνετη μετακίνηση ποδηλάτων και πεζών
- Δέσμη κυκλοφοριακών μέτρων για την προστασία των περιοχών κατοικίας από τις διαμπερείς κινήσεις
- Έλεγχος της στάθμευσης σε περιοχές υψηλής ζήτησης (μετρό – προαστιακός, Λεωφόρος Πεντέλης) μετά από ειδική μελέτη διαχείρισης.

Ειδικότερα στο παρόν έντονα παρεμβατικό σενάριο προτείνονται τα παρακάτω:

## **2. Αστικός Χώρος**

### **2.1. Χρήσεις Γης**

#### **2.1.A. Αμιγής κατοικία**

Σύμφωνα με το παρόν παρεμβατικό σενάριο:

- προτείνεται αμιγής κατοικία στο σύνολο της περιοχής, με εξειδίκευση των χρήσεων των εμπορικών καταστημάτων καθημερινών αναγκών και άμεσης εξυπηρέτησης, ώστε να λειτουργήσει η γειτονιά με τις κατάλληλες χρήσεις που θα καλύπτουν τις ανάγκες της.
- προτείνεται το περιεχόμενο της Αμιγούς κατοικίας να αποψιλωθεί και από ιδιωτικές εξυπηρετήσεις, εκπαίδευσης, αθλητικές, υγείας και πρόνοιας, ακόμη και από γραφεία, καθώς οι συγκεκριμένες χρήσεις προκαλούν κυκλοφοριακή και λοιπή επιβάρυνση στην περιοχή

- στις δημόσιες εξυπηρετήσεις θα προταθούν (στο Β' Στάδιο της μελέτης) συγκεκριμένοι και αυστηροί περιορισμοί (κατασκευής και λειτουργίας) και στα ιδιωτικά κτίρια πρόσθετοι μορφολογικοί περιορισμοί, που θα λαμβάνουν υπόψη την φυσιογνωμία της περιοχής.
- Προτείνεται σημαντική μείωση των όρων δόμησης σε συγκεκριμένες περιοχές του Δήμου

Στα παραπάνω πλαίσια οι χρήσεις που προτείνονται ενδεικτικά είναι οι εξής:

1. Κατοικία
2. Εμπορικά ισόγεια καταστήματα πολύ περιορισμένης επιφανείας, που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, όπως παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία - βιβλιοπωλεία, ψιλικά, πρατήρια άρτου, κομμωτήρια, κρεοπωλεία, καθαριστήρια ρούχων. (Η πλήρης εξειδίκευση και η τεκμηρίωσή τους θα συμπεριληφθούν στο Β' Στάδιο της μελέτης)
3. Δημόσια κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
4. Δημόσιες Αθλητικές εγκαταστάσεις

Σε όλες τις παραπάνω χρήσεις για την λειτουργία τους θα πρέπει να ληφθούν μέτρα προκειμένου να υλοποιούνται και οι απαραίτητες από την σχετική νομοθεσία θέσεις στάθμευσης αποκλειστικής χρήσης των εγκαταστάσεων αυτών. Επιπλέον να θεσπιστούν αυστηρότερα μέτρα για υποχρεωτικές θέσεις στάθμευσης, ώστε να μην επιβαρύνουν με την κυκλοφορία και την στάθμευση την γύρω περιοχή.

### **2.1.Β. Χρήσεις γης επί των βασικών αξόνων κυκλοφορίας**

Οι βασικοί οδικοί άξονες πρέπει να εξετασθούν στα πλαίσια των κατευθύνσεων που ισχύουν, από πλευράς Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (Ν.1515/85 Άρθρο 15 παρ.2.1.3), σχετικά με την ανάπτυξη των χρήσεων γης στους οδικούς άξονες και που προβλέπουν τα εξής:

«Ο έλεγχος των χρήσεων γης πρέπει να αποβλέπει στην αναστολή της επέκτασης των κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος των δρόμων και στη σταδιακή οργάνωση των κεντρικών λειτουργιών στα πολεοδομικά κέντρα»

Όπως ήδη αναφέρθηκε στις γενικές αρχές του παρόντος παρεμβατικού σεναρίου, προτείνεται απομάκρυνση των επιβαρυντικών χρήσεων που λειτουργούν στους οδικούς άξονες όπως τα επαγγελματικά εργαστήρια στην Αναπαύσεως, οι εμπορικές δραστηριότητες στην Αττική οδό και τα κέντρα αναψυχής, εστιατόρια και



αναψυκτήρια στην Λ. Πεντέλης καθώς και αξιολόγηση των χρήσεων με βάση τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των αξόνων και των οικοπέδων.

Επίσης προτείνεται απομάκρυνση από τους οδικούς άξονες των χρήσεων που δεν έχουν εξασφαλίσει πλήρως για τους χρήστες τους τον ελάχιστο απαιτούμενο αριθμό θέσεων στάθμευσης, σε πρώτη φάση, όπως προβλέπεται σήμερα από τις οικοδομικές τους άδειες και σε δεύτερη φάση όπως θα προταθεί από το Β' Στάδιο της παρούσας μελέτης και από το Δήμο. Αυτό αφορά τις Τράπεζες, τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος και γενικά τις χρήσεις που έλκουν σημαντικό αριθμό χρηστών με αυτοκίνητα Ι.Χ.

Ειδικότερα, στα πλαίσια της παρούσας παρεμβατικής πρότασης, προτείνονται τα εξής:

- Κατά μήκος της Αττικής οδού να ισχύσει η χρήση της Αμιγούς κατοικίας, του άρθρου 2 του Π.Δ. "περί χρήσεων γης", δεδομένου ότι στο τμήμα που έχει πρόσωπο στο καλυμμένο τμήμα της Αττικής οδού είναι ήδη διαμορφωμένη περιοχή κατοικίας. Σχετικά με την περιοχή κοντά τον Σταθμό της Δουκίσσης Πλακεντίας, όπου έχουν ήδη αναπτυχθεί εμπορικές δραστηριότητες υπερτοπικού χαρακτήρα, εκεί προτείνεται ο περιορισμός αυτών και η απαγόρευση στο εξής ίδρυσης κάθε άλλης παρόμοιας δραστηριότητας στην περιοχή. Προτείνεται να καθοριστεί ένα περιορισμένο, σε συγκεκριμένα Οικοδομικά Τετράγωνα, κέντρο πολεοδομικής ενότητας το οποίο θα εξυπηρετεί της εμπορικές ανάγκες της γειτονιάς και δεν θα περιλαμβάνει χρήσεις υπερτοπικού χαρακτήρα.
- Κατά μήκος της Λεωφόρου Πεντέλης προτείνεται χρήση Γενικής Κατοικίας, αποψιλωμένης από χρήσεις επιβαρυντικές του άξονα κυκλοφορίας, Ειδική σημασία θα δοθεί σε πρόσθετους περιοριστικούς όρους όπως μέγεθος εγκατάστασης, απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης για την πλήρη αυτοτέλεια των επιτρεπόμενων χρήσεων κ.λ.π. Οι περιοριστικοί όροι θα εξειδικευτούν στο Β' Στάδιο της μελέτης.
- Κατά μήκος της οδού Αναπαύσεως προτείνεται χρήση Γενικής Κατοικίας του άρθρου 3 του Π.Δ. "περί χρήσεων γης", με χρήσεις αντίστοιχες με την Λεωφόρο Πεντέλης, και κατάργηση των επιτρεπόμενων μέχρι σήμερα Επαγγελματικών Εργαστηρίων χαμηλής όχλησης.

### 2.1.Γ. Πολεοδομικά κέντρα επιπέδου Πολεοδομικής Ενότητας

- Το τοπικό πολεοδομικό κέντρο της πλατείας Αναλήψεως και της πλατείας Ελευθερίας λειτουργεί σήμερα σαν το ιστορικό και θρησκευτικό κέντρο καθώς και το κέντρο συνάντησης και αναψυχής του Δήμου. Οι χρήσεις που προτείνονται στο παρόν παρεμβατικό σενάριο, είναι οι χρήσεις του άρθρου 3 της Γενικής Κατοικίας, πλην ξενοδοχείων, ξενώνων και επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης. Όμως ιδιαίτερη σημασία δίδεται στην έκταση του τοπικού κέντρου που προτείνεται να είναι η ελάχιστη δυνατή, έτσι ώστε να καλύπτει τις ήδη διαμορφωμένες στην περιοχή κεντρικές λειτουργίες, αλλά να μην επεκτείνεται στη σημερινή περιοχή κατοικίας και προκαλεί πρόσθετη φόρτιση. Ιδιαίτερα σημαντικό θέμα είναι η διερεύνηση λύσεων του προβλήματος της στάθμευσης που υπάρχει στην περιοχή με επιβολή και έλεγχο της υλοποίησης των χώρων στάθμευσης για τις χρήσεις αυτές σε συνδυασμό και με την δυνατότητα δημιουργίας ιδιωτικού ή δημόσιου κτιρίου στάθμευσης ή υπόγειου χώρου στάθμευσης για την κάλυψη των αναγκών.
- Το τοπικό πολεοδομικό κέντρο της οδού Κύπρου έχει διαμορφωθεί σε διαφορετική θέση από την προβλεπόμενη στο ισχύον Γ.Π.Σ, λειτουργεί σε συνδυασμό με το χώρο του 1<sup>ου</sup> Γυμνασίου - Λυκείου και την πλατεία της οδού Μακεδονίας και έχει κυρίως εμπορικό χαρακτήρα. Οι χρήσεις που προτείνονται, στο παρόν παρεμβατικό σενάριο, είναι οι χρήσεις του άρθρου 3 της Γενικής Κατοικίας, πλην ξενοδοχείων, ξενώνων και επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης. Επίσης θα πρέπει να επιτρέπονται μικρά καταστήματα τροφίμων, περιορισμένου εμβαδού, με επιβολή επί πλέον θέσεων στάθμευσης για τους χρήστες.
- Όσον αφορά το τοπικό πολεοδομικό κέντρο της Π.Ε. 5 του Άνω Πατήματος το οποίο έχει υλοποιηθεί σε διαφορετική θέση, από ότι είχε θεσμοθετηθεί με το ισχύον Γ.Π.Σ., προτείνεται να παραμείνει στην περιοχή της πλατείας 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου, όπου έχουν ήδη αναπτυχθεί κεντρικές λειτουργίες αναψυχής. Συγκεκριμένα μόνο στα οικοδομικά τετράγωνα γύρω από την Πλατεία προτείνεται να επιτραπούν χρήσεις Γενικής Κατοικίας, πλην ξενοδοχείων, ξενώνων και Επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης, με ενίσχυση σε μικρού μεγέθους χώρους εστίασης και αναψυχής και χώρους συνάθροισης κοινού, προκειμένου να τονισθεί ο ιδιαίτερος χαρακτήρας του τοπικού κέντρου. Απαραίτητη προϋπόθεση για τη λειτουργία των χρήσεων αυτών θα είναι η εξασφάλιση αρκετών χώρων στάθμευσης ώστε να

αποφευχθεί ο συνωστισμός των σταθμευμένων αυτοκινήτων στους δρόμους της γειτονιάς .

### **2.1.Δ. Πολεοδομικό κέντρο επιπέδου Δήμου**

Οι λόγοι που οδήγησαν την επιλογή της συγκεκριμένης θέσης για την χωροθέτηση του Πολεοδομικού Κέντρου επιπέδου Δήμου, τόσο από το αρχικό Γ.Π.Σ., όσο και από την τροποποίησή του ήταν η μη κεντροβαρική θέση της Πλατείας Αναλήψεως καθώς και η δυσκολία ανεύρεσης χώρων ικανών να στεγάσουν την Διοίκηση του Δήμου. Η δυνατότητα χρησιμοποίησης της γης που προέκυψε από την εισφορά σε γη της περιοχής του Πατήματος, που εντάχθηκε στο σχέδιο βάσει του Ν.1337/83, για πολιτιστικές, διοικητικές λειτουργίες σε συνδυασμό με πράσινο, χώρους στάθμευσης κ.λ.π. δημιούργησε το Ο.Τ.365

Επιπλέον η θέση του «Κέντρου του Δήμου» στην περιοχή του Ο.Τ. 365 ενισχύεται και από το γεγονός ότι ο Χώρος της Ναυτικής Βάσης έχει πλέον περιέλθει στην κυριότητα του Δήμου και αποτελεί τον σημαντικότερο χώρο ελευθέρου πρασίνου και αθλητισμού στον αστικό ιστό των Βριλησσιών. Συνεπώς το συγκεκριμένο κέντρο αποκτά δεσπόζουσα θέση και ενόψει των επικείμενων αλλαγών στις συνενώσεις των Δήμων, που θα προκύψουν με τον 2<sup>ο</sup> Καποδίστρια. Οι προτεινόμενες χρήσεις του πολεοδομικού κέντρου επιπέδου Δήμου είναι οι χρήσεις του άρθρου 3 της Γενικής Κατοικίας, πλην ξενοδοχείων, ξενώνων και Επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης, αλλά με χώρους συνάθροισης κοινού και Διοίκηση, προκειμένου να τονιστεί ο ιδιαίτερος χαρακτήρας του, σαν κέντρου Διοίκησης, Αθλητισμού και Αναψυχής της ευρύτερης περιοχής.

Οι παραπάνω λόγοι και συνθήκες παραμένουν και σήμερα, ασχέτως αν δεν υπάρχει η δυνατότητα άμεσης υλοποίησης του στόχου, λόγω διάθεσής του Ο.Τ.365 για χρήση Αθλητικών Εγκαταστάσεων. Παρόλα αυτά πρέπει να διερευνηθούν τρόποι επίτευξης του στόχου αυτού, έστω και μετά την λήξη του χρόνου ενοικίασης της έκτασης από τον Δήμο στον ιδιώτη, με την δρομολόγηση σύνταξης αρχιτεκτονικής μελέτης αξιοποιώντας το κτιριολογικό πρόγραμμα που είχε εκπονηθεί επί Δημαρχίας Ν. Παπαδόπουλου.

### **2.2. Κοινόχρηστος και Κοινωφελής Εξοπλισμός**

Σύμφωνα με το παρεμβατικό σενάριο ο κοινόχρηστος και κοινωφελής εξοπλισμός του Δήμου θα εμπλουτιστεί και θα ενισχυθεί σε τέτοιο βαθμό ώστε να καλύπτει πλήρως τις ανάγκες του προβλεπόμενου μελλοντικού πληθυσμού. Η δέσμευση και

αποζημίωση των αδόμητων οικοπέδων μέσα στον αστικό ιστό και των παλιών μονοκατοικιών θα επιτρέψουν την χωροθέτηση λειτουργιών κοινόχρηστου και κοινωφελούς χαρακτήρα μέσα στο ήδη διαμορφωμένο και κορεσμένο αστικό ιστό του Δήμου. Η δέσμευση αυτή θα εξασφαλίσει στο Δήμο τους αναγκαίους χώρους για την χωροθέτηση κοινόχρηστων και κοινωφελών λειτουργιών και αν αυτό δεν είναι δυνατό στο βαθμό που καθορίζουν τα σταθερότυπα τότε προτείνεται ο περιορισμός των όρων δόμησης ώστε να περιορισθεί η αναμενόμενη αύξηση του πληθυσμού και οι εξ' αυτού απορρέουσες ανάγκες.

### **2.3. Οδικό Δίκτυο**

Το οδικό δίκτυο του Δήμου θα αποσυμφορηθεί σε σημαντικό βαθμό αφού οι βασικές οδικές αρτηρίες θα αυξήσουν την κυκλοφοριακή ικανότητά τους, απαλλασσόμενες από επιβαρυντικές χρήσεις, σε συνδυασμό με έλεγχο της στάθμευσης. Το τοπικό οδικό δίκτυο θα ιεραρχηθεί με τις νέες ρυθμίσεις που θα έχουν στόχο την αποθάρρυνση της διερχόμενης κυκλοφορίας και την άμεση υλοποίηση ενός σημαντικού δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, σε συνδυασμό με τη δημοτική συγκοινωνία. Βασικός στόχος είναι τα μέτρα αυτά να ενθαρρύνουν τους Δημότες να μην χρησιμοποιούν το αυτοκίνητό τους για τις τοπικές μετακινήσεις τους.

### **3. Εξωαστικός Χώρος**

Όσον αφορά στον εξωαστικό χώρο, σύμφωνα με το παρεμβατικό σενάριο, προτείνεται η διαφύλαξη των περιοχών Κρασιά και Αγ. Θεοκλήτου. Απαραίτητο μέτρο στην κατεύθυνση αυτή είναι ο οριστικός χαρακτηρισμός των δασικών εκτάσεων, η απομάκρυνση των καταπατητών στην περιοχή του Κρασιά και η προστασία των εκτάσεων του Δήμου και του Δημοσίου από την ιδιωτική εκμετάλλευση. Επίσης πρέπει να χαρακτηριστούν οι περιοχές αυτές σαν περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), ή Αισθητικά Δάση, ώστε να διαφυλαχτούν και να παραμείνουν σαν Πάρκα πόλης. Αυτή η πρόταση ενισχύεται από τις αρχές της αειφορίας, λόγω του συνολικά ιδιαίτερου χαρακτήρα των δύο περιοχών (δασικός χαρακτήρας, έντονες κλίσεις κ.λ.π.), και της αναγκαιότητας να παραμείνουν οι τελευταίες περιοχές του Δήμου εκτός σχεδίου.

Επιπλέον καίρια είναι η απόδοση των κοινόχρηστων χώρων της ρεματιάς με την αποζημίωση των ιδιοκτησιών που ρυμοτομούνται καθώς και των κτισμάτων που βρίσκονται στην παραρεμάτια ζώνη του Δήμου και η άμεση ανάπλαση στην

υπόλοιπη παραρεμάτια περιοχή της ζώνης Α, που δεν έχει διαμορφωθεί μέχρι σήμερα (νότια της οδού Σισμανογλείου), ώστε το ρέμα Πεντέλης – Χαλανδρίου να αποτελέσει, στο σύνολό του και σε συνδυασμό με την αντίστοιχη περιοχή του Δήμου Χαλανδρίου και Αμαρουσίου έναν ενιαίο φυσικό σχηματισμό που θα λειτουργεί σαν Πάρκο Πόλης.

### **A.6.2.3. Το Ρεαλιστικό Σενάριο (Ήπιας Παρέμβασης)**

#### **1. Γενικές Αρχές**

1. Πόλη πολυλειτουργική με εξυπηρέτηση κοινωνική και εμπορική για τον ντόπιο πληθυσμό
2. Περιορισμός των υπερτοπικών χρήσεων που επιβαρύνουν την κυκλοφορία και την στάθμευση, έλεγχος του μεγέθους και επιβολή θέσεων στάθμευσης
3. Ενίσχυση των κέντρων των πολεοδομικών ενοτήτων, ώστε να καλύπτουν, σύμφωνα με τα πρότυπα, τις ανάγκες των κατοίκων, με στόχο την μείωση των μετακινήσεων και την αύξηση της κοινωνικής συνοχής.
4. Μέτρα και πολιτικές για την ενίσχυση των μέσων μαζικής μεταφοράς και δομικές παρεμβάσεις για τη μετακίνηση ποδηλάτων και πεζών
5. Κυκλοφοριακά μέτρα για την προστασία των περιοχών κατοικίας από τις διαμπερείς κινήσεις και τη στάθμευση σε περιοχές υψηλής ζήτησης (μετρό-προαστιακός, Λεωφόρος Πεντέλης)

#### **2. Αστικός Χώρος**

##### **2.1. Χρήσεις Γης**

##### **2.1.A. Αμιγής κατοικία**

Με την παρούσα μελέτη προτείνεται:

- Αμιγής κατοικία στο σύνολο της περιοχής, με εξειδίκευση των χρήσεων των εμπορικών καταστημάτων καθημερινών αναγκών και άμεσης εξυπηρέτησης.
- Ειδικότερα στο παρόν ρεαλιστικό σενάριο προτείνεται από το περιεχόμενο της Αμιγούς κατοικίας να αφαιρεθούν μόνο οι χρήσεις: Ξενώνες μικρού δυναμικού και ιδιωτικά κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, τα οποία θα προκαλούσαν κυκλοφοριακή και λοιπή επιβάρυνση στην περιοχή
- στις λοιπές εξυπηρετήσεις προτείνεται να μπουν ( στο Β' Στάδιο της μελέτης) συγκεκριμένοι όροι που θα διαφυλάσσουν την περιοχή.

Στα παραπάνω πλαίσια οι χρήσεις που προτείνονται είναι οι εξής:

1. Κατοικία
2. Εμπορικά ισόγεια καταστήματα μικρής επιφανείας, που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, όπως παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία - βιβλιοπωλεία, ψιλικά, πρατήρια άρτου, κομμωτήρια, παραδοσιακά καφενεία, κρεοπωλεία, καθαριστήρια ρούχων. Η πλήρης εξειδίκευση και η τεκμηρίωσή τους θα συμπεριληφθούν στο Β' Στάδιο της μελέτης.
3. Δημόσια κτίρια κοινωνικής πρόνοιας δημόσια
4. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
5. Αθλητικές εγκαταστάσεις
6. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

Η διαφοροποίηση από το παρεμβατικό σενάριο έγκειται στην απαγόρευση μόνο των ιδιωτικών χρήσεων πρόνοιας και όχι στην απαγόρευση των ιδιωτικών χρήσεων αθλητισμού και εκπαίδευσης, καθώς επίσης και στην πιθανή μείωση των όρων δόμησης και επιβολή μορφολογικών περιορισμών σε συγκεκριμένες περιοχές του Δήμου.

### **2.1.Β. Χρήσεις γης επί των βασικών αξόνων κυκλοφορίας**

Στα πλαίσια της παρούσας ρεαλιστικής πρότασης προτείνονται τα εξής:

- Κατά μήκος της Αττικής οδού, στο καλυμμένο τμήμα της, να ισχύσει η χρήση της Αμιγούς κατοικίας, του άρθρου 2 του Π.Δ" περί χρήσεων γης", δεδομένου ότι εκεί είναι ήδη διαμορφωμένη περιοχή κατοικίας
- Στο υπόλοιπο τμήμα της Αττικής οδού, προς τον Σταθμό της Δουκίσσης της Πλακεντίας υπάρχουν αδόμητα οικόπεδα και άρα υπάρχει ακόμη η δυνατότητα της εφαρμογής των αρχών του Ρ.Σ.Α. για την ανάσχεση της εξάπλωσης των γραμμικών κέντρων κατά μήκος των βασικών αξόνων. Εκεί προτείνεται χρήση Γενικής Κατοικίας, τύπου Α, αποψιλωμένης από επιβαρυντικές χρήσεις, όπως Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες και Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. Επίσης προτείνεται να απαγορεύονται οι χρήσεις Πρόνοιας, Εκπαίδευσης και Περιθάλψης, λόγω του ακατάλληλου της θέσης για τις συγκεκριμένες χρήσεις. Οι όροι που θα διέπουν την κατασκευή και λειτουργία των λοιπών χρήσεων καθώς επίσης η έκταση της Γενικής κατοικίας θα εξειδικευθούν στο Β' Στάδιο της μελέτης.

- Κατά μήκος της Λεωφόρου Πεντέλης μέχρι την οδό Σισμανογλείου, στο τμήμα δηλαδή της Λεωφόρου που έχει κυρίως εμπορικό χαρακτήρα, προτείνεται χρήση Γενικής Κατοικίας αποψιλωμένης από χρήσεις επιβαρυντικές του άξονα κυκλοφορίας, όπως ξενοδοχεία και ξενώνες και επαγγελματικά εργαστήρια, εστιατόρια και αναψυκτήρια.
- Κατά μήκος της Λεωφόρου Πεντέλης από την οδό Σισμανογλείου μέχρι την οδό Βορείου Ηπείρου, στο τμήμα δηλαδή της Λεωφόρου που έχει αρχίσει να παρουσιάζει χαρακτήρα αναψυχής, προτείνεται χρήση Γενικής Κατοικίας αποψιλωμένης από χρήσεις επιβαρυντικές του άξονα κυκλοφορίας, όπως ξενοδοχεία, ξενώνες και επαγγελματικά εργαστήρια.
- Κατά μήκος της οδού Αναπαύσεως προτείνεται χρήση Γενικής Κατοικίας, στην οποία εκτός από τις χρήσεις που θα επιτρέπονται στη Λεωφόρο Πεντέλης, επιτρέπονται επίσης Επαγγελματικά Εργαστήρια χαμηλής όχλησης με εξαιρέσεις και περιορισμούς που θα καθοριστούν στο Β' στάδιο της μελέτης.
- Οι περιοριστικοί όροι όλων των επιτρεπομένων χρήσεων κατά μήκος των βασικών αξόνων κυκλοφορίας (μέγεθος εγκατάστασης, απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης για την πλήρη αυτοτέλεια της συγκεκριμένης χρήσης και λοιποί όροι) θα εξειδικευτούν κατά το Β' Στάδιο της μελέτης.

Η διαφοροποίηση από το έντονα παρεμβατικό σενάριο έγκειται στο γεγονός ότι δεν προτείνεται απομάκρυνση των ήδη εγκατεστημένων χρήσεων που αντίκεινται στις προτεινόμενες ρυθμίσεις χρήσεων, αλλά συστηματικός επανέλεγχος σχετικά με την διάθεση των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης και λήψη μέτρων στην περίπτωση που οι απαιτούμενες θέσεις δεν διατίθενται και επιβολή αυστηρότερων μέτρων για υποχρεωτικές θέσεις στάθμευσης

### **2.1.Γ. Πολεοδομικά κέντρα επιπέδου Πολεοδομικής Ενότητας**

- Το τοπικό πολεοδομικό κέντρο της πλατείας Αναλήψεως λειτουργεί σε συνδυασμό με το κέντρο της πλατείας Ελευθερίας και αποτελούν τα τοπικά πολεοδομικά κέντρα των πολεοδομικών ενοτήτων 1 και 2, ταυτόχρονα όμως αποτελούν το ιστορικό και θρησκευτικό κέντρο καθώς και το κέντρο αναψυχής του Δήμου. Οι χρήσεις που προτείνονται στο παρόν ρεαλιστικό σενάριο είναι οι χρήσεις του άρθρου 3 της Γενικής Κατοικίας, πλην ξενοδοχείων, ξενώνων και Επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης και σ' αυτές προστίθενται μόνο Κέντρα διασκέδασης - αναψυχής και Χώροι συνάθροισης

κοινού. Η έκταση του τοπικού κέντρου θα καθοριστεί στο Β' στάδιο της μελέτης σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σταθερότυπα..

- Το τοπικό πολεοδομικό κέντρο της οδού Κύπρου έχει διαμορφωθεί σε διαφορετική θέση από την προβλεπόμενη στο ισχύον Γ.Π.Σ, λειτουργεί σε συνδυασμό με το χώρο του 1<sup>ου</sup> Γυμνασίου - Λυκείου και την πλατεία της οδού Μακεδονίας και έχει κυρίως εμπορικό χαρακτήρα. Οι χρήσεις που προτείνονται στο παρόν ρεαλιστικό σενάριο είναι οι χρήσεις του άρθρου 3 της Γενικής Κατοικίας, πλην ξενοδοχείων, ξενώνων και Επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης, αλλά χωρίς τους περιορισμούς των υπεραγορών και των πολυκαταστημάτων που περιλαμβάνονται στο άρθρο της Γενικής Κατοικίας.
- Το τοπικό πολεοδομικό κέντρο της Π.Ε 5 του Άνω Πατήματος έχει υλοποιηθεί στην περιοχή της πλατείας 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου δηλαδή σε διαφορετικό σημείο από αυτό που θεσμοθετήθηκε με το ισχύον Γ.Π.Σ. Στο παρόν ρεαλιστικό σενάριο προτείνεται το συγκεκριμένο κέντρο να αποτελέσει μία επιμήκη ζώνη, της οποίας ο ένας πόλος θα είναι η Πλατεία, και οι ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο σ' αυτή, όπου έχουν ήδη αναπτυχθεί κεντρικές λειτουργίες και ο άλλος πόλος θα είναι το Νταμάρι, που αποτελεί τη σημαντικότερη πολιτιστική εγκατάσταση του Δήμου, έστω και αν έχει μόνο θερινή λειτουργία. Το συγκεκριμένο τοπικό κέντρο θα λειτουργεί και σε συνδυασμό με την Εκκλησία της Μεταμόρφωσης. Επιπλέον όμως προτείνεται να συνεχίσει να περιλαμβάνει στην έκτασή του τα δύο οικοδομικά τετράγωνα του κέντρου, όπως προβλέπει το ισχύον Γ.Π.Σ. Οι χρήσεις που προτείνονται στο παρόν ρεαλιστικό σενάριο είναι οι χρήσεις του άρθρου 3 της Γενικής Κατοικίας, πλην ξενοδοχείων, ξενώνων και Επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης, αλλά με κέντρα διασκέδασης αναψυχής και χώρους συνάθροισης κοινού, προκειμένου να τονιστεί ο ιδιαίτερος χαρακτήρας του τοπικού κέντρου.

Στα τοπικά πολεοδομικά κέντρα δεν υπάρχει διαφοροποίηση μεταξύ των δύο σεναρίων, δεδομένου ότι και στα δύο προτείνεται επανακαθορισμός των θέσεων και του μεγέθους των τοπικών πολεοδομικών κέντρων σύμφωνα με τα σταθερότυπα, συστηματικός επανέλεγχος σχετικά με την διάθεση των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης, λήψη μέτρων στην περίπτωση που οι απαιτούμενες θέσεις δεν διατίθενται και επανακαθορισμός των αναγκών για θέσεις στάθμευσης, ανά χρήση και μέγεθος εγκατάστασης.



### **2.1.Δ. Πολεοδομικό κέντρο επιπέδου Δήμου**

Και στο παρόν ρεαλιστικό σενάριο προκρίνεται η υλοποίηση του Κέντρου του Δήμου στο Ο.Τ.365 που έχει θεσμοθετηθεί από το ισχύον Γ.Π.Σ. για την χρήση αυτή, γιατί ο χώρος αυτός είναι μοναδικός και αναντικατάστατος, τόσο σαν μέγεθος, όσο και σαν θέση. Η υλοποίησή της γίνεται, έστω και μετά την πάροδο των υπολοίπων ετών για τα οποία ισχύει η μίσθωση του χώρου στον ιδιώτη επιχειρηματία, έστω και με την καταστροφή κάποιων από τις εγκαταστάσεις που έχουν υλοποιηθεί σήμερα μέσα στην έκταση αυτή.

Παράλληλα προτείνεται η διερεύνηση, η επιλογή και η δέσμευση του κατάλληλου οικοπέδου, είτε στην περιοχή της πλατείας Αναλήψεως, είτε στην ευρύτερη περιοχή, για τη μεταφορά του κτιρίου του Δημαρχείου και των σχετικών υπηρεσιών.

Οι προτεινόμενες χρήσεις του πολεοδομικού κέντρου επιπέδου Δήμου είναι οι χρήσεις του άρθρου 3 της Γενικής Κατοικίας, πλην ξενοδοχείων, ξενώνων και Επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης, αλλά με χώρους συνάθροισης κοινού και Διοίκησης, προκειμένου να τονιστεί ο ιδιαίτερος χαρακτήρας του, σαν κέντρου Διοίκησης, Αθλητισμού και Αναψυχής.

Η διαφοροποίηση από το έντονα παρεμβατικό σενάριο έγκειται στο γεγονός ότι ναι μεν παραμένει ο χαρακτηρισμός του Ο.Τ.365 σαν κέντρου Δήμου, αλλά παράλληλα προτείνεται η αναζήτηση χώρου για την άμεση κατασκευή του Δημαρχείου

### **2.2. Κοινόχρηστος και Κοινωφελής Εξοπλισμός**

Οι ανάγκες σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό υπολογίστηκαν με βάση τα νέα σταθερότυπα, τόσο για τις πέντε πολεοδομικές ενότητες αναλυτικά, όσο και για το σύνολο του Δήμου, για τον προβλεπόμενο πληθυσμό του έτους 2026.

Στους επισυναπτόμενους πίνακες απεικονίζονται όμως τόσο τα ελάχιστα όσο και τα μέγιστα ποσοστά της ικανοποίησης των αναγκών, που προκύπτουν από τα σταθερότυπα. Στους ίδιους πίνακες αναγράφονται για κάθε χρήση οι υπάρχοντες χώροι, σε κάθε ενότητα και στον Δήμο συνολικά. Οι τελικοί υπολογισμοί των αναγκών γίνονται για τα ελάχιστα ποσοστά. Η διαφορά των υπαρχόντων από τους ελάχιστους απαιτούμενους χώρους συνιστά την ανάγκη για νέα γη σε κάθε χρήση αναλυτικά.

Τα συμπεράσματα των υπολογισμών φαίνονται στους παραπάνω πίνακες, τόσο για κάθε ενότητα χωριστά, όσο και για το σύνολο του Δήμου.

Οι σημαντικότερες ανάγκες αφορούν όλους τους τομείς, την Εκπαίδευση, την Πρόνοια, τον Αθλητισμό, τις Πολιτιστικές Λειτουργίες, τους Ελεύθερους Χώρους.

Τα εναλλακτικά σενάρια που προτείνονται για την επίλυση ή έστω την άμβλυση του προβλήματος αυτού είναι τα εξής:

1. Μικρή και κλιμακωτή μείωση του συντελεστή δόμησης, για τον περιορισμό του αριθμού του μελλοντικού πληθυσμού και των συνακόλουθων αναγκών σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό
2. Στο Β' Στάδιο της παρούσας μελέτης να επιλεγούν κάποιοι χώροι για την αντιμετώπιση των άμεσων αναγκών και οι λοιπές ανάγκες να αντιμετωπισθούν στο μέλλον

Επιπλέον θα εξεταστεί το ενδεχόμενο χωροθέτησης τέτοιων λειτουργιών περιορισμένης όμως έκτασης στο τμήμα της περιοχής του Κρασά που γειτνιάζει με το Άνω Πάτημα σε περίπτωση που δεν καλύπτονται οι ανάγκες μέσα στον αστικό ιστό.

Η διαφοροποίηση από το έντονα παρεμβατικό σενάριο έγκειται στο γεγονός ότι προτείνεται συγκεκριμενοποίηση των **άμεσων αναγκών** και επιλογή των απαιτούμενων επιφανειών για απαραίτητους χώρους ανά Π.Ε. στο Β' Στάδιο της μελέτης για την ικανοποίησή τους και κάποια μικρή και κλιμακωτή μείωση του συντελεστή δόμησης για την συγκράτηση της αύξησης του πληθυσμού και κατ' ακολουθία μείωση των αναγκών σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό και όχι άμεση δέσμευση όλων των αναγκαίων χώρων.

### **2.3. Οδικό Δίκτυο – Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων – Χώροι Στάθμευσης**

Οι προτάσεις του ρεαλιστικού σεναρίου διακρίνονται σε δύο κατηγορίες αυτές που άπτονται άμεσα του αντικειμένου χωροθέτησης χρήσεων και αυτές που επηρεάζουν και, σε πολλές περιπτώσεις καθορίζουν, την αποτελεσματικότητα των πολεοδομικών ρυθμίσεων. Οι επικουρικές αυτές ενέργειες – δράσεις θα πρέπει να θεωρούνται ως απαραίτητο συμπλήρωμα της διαδικασίας υλοποίησης του ΓΠΣ.

#### **Θεσμοθέτηση Χρήσεων**

- Θέσπιση κινήτρων ή αντικινήτρων για χωροθέτηση συγκεκριμένων χρήσεων επί του πρωτεύοντος οδικού δικτύου.

- Θέσπιση κινήτρων ή αντικινήτρων στην εγκατάσταση χρήσεων που δημιουργούν υψηλή προσπελασιμότητα στις περιοχές γύρω από τους σταθμούς Μετρό και Προαστιακού.
- Εξασφάλιση τοπικών εξυπηρετήσεων σε επίπεδο γειτονιάς για την ενθάρρυνση μετακινήσεων πεζών ή ποδηλάτων.

### **Επικουρικές Ενέργειες**

- Κοινή δράση με τον Δήμο Χαλανδρίου για την οριστικοποίηση της κυκλοφοριακής οργάνωσης στο εσωτερικό του 'τετραγώνου' που σχηματίζει το πρωτεύον οδικό δίκτυο.
- Θέσπιση, σε συνεννόηση με την Πολεοδομία, ειδικών απαιτήσεων διαμόρφωσης εισόδων – εξόδων σε χώρους στάθμευσης που βρίσκονται επί των οδών του πρωτεύοντος οδικού δικτύου. Υποχρεωτική χωροθέτηση εισόδων - εξόδων σε οδό χαμηλότερης κατηγορίας σε περίπτωση γωνιακών ή διαμπερών οικοπέδων
- Ειδικά για την Λ. Πεντέλης – ολοκληρωμένη δράση για ενοποίηση των πρασιών με τα πεζοδρόμια, χρησιμοποιώντας κίνητρα προς τους ιδιοκτήτες.
- Ολοκληρωμένη δράση για την ενίσχυση των μετακινήσεων με ποδήλατα και πεζή που να περιλαμβάνει όχι μόνο Έργα αλλά και Εκπαίδευση, Έλεγχο και Ενθάρρυνση
- Μελέτη για την διαχείριση της στάθμευσης στην περιοχή του σταθμού Δουκίσσης Πλακεντίας. Θα αποτελέσει πρότυπο για την αντιμετώπιση των προβλημάτων στάθμευσης σημειακού χαρακτήρα που παρατηρούνται και σε άλλες περιοχές του Δήμου.
- Προσδιορισμός νέων συντελεστών εξασφάλισης θέσεων στάθμευσης εκτός οδού για την κατοικία με βάση τον δείκτη ιδιοκτησίας ΙΧ. Προσδιορισμός ανάλογων συντελεστών για τις ειδικές χρήσεις ανάλογα με την πρόθεση ενθάρρυνσης ή αποθάρρυνσης εγκατάστασης της χρήσης.

Η διαφοροποίηση από το έντονα παρεμβατικό σενάριο έγκειται στο γεγονός ότι το έντονα παρεμβατικό σενάριο προτείνει την απομάκρυνση των υπερτοπικών χρήσεων από τους άξονες και από τον πολεοδομικό ιστό και την εξαιτίας του λόγου βελτίωση της κατάστασης της κυκλοφορίας στο οδικό δίκτυο. Επειδή όμως αυτή η πρόταση

είναι ακραία και διατυπώνεται μόνο στα πλαίσια ενός σεναρίου που δεν έχει καμία πιθανότητα πρόκρισης, γιατί στο παρόν ρεαλιστικό σενάριο διατυπώνονται γενικές αρχές επιμέρους μέτρων(θεσμοθέτηση χρήσεων και επικουρικές ενέργειες), που θα εξειδικευτούν στο Β' Στάδιο της παρούσας μελέτης.

### **3. Εξωαστικός Χώρος**

Όσον αφορά στον εξωαστικό χώρο σύμφωνα με το ρεαλιστικό σενάριο, προτείνεται η διαφύλαξη των περιοχών Κρασά και Αγ. Θεοκλήτου. Απαραίτητος κρίνεται ο οριστικός χαρακτηρισμός των δασικών εκτάσεων και η προστασία των εκτάσεων του Δήμου και του Δημοσίου που δεν έχουν καταπατηθεί μέχρι σήμερα. Επίσης πρέπει να χαρακτηριστούν και να θεσπιστούν οι περιοχές αυτές σαν περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ώστε να διαφυλαχτούν και να παραμείνουν σαν Πάρκο πόλης. Υπάρχει επίσης η δυνατότητα χωροθέτησης ορισμένων χρήσεων κοινόχρηστου και κοινωφελούς χαρακτήρα, σύμφωνα με την μελέτη που εκπονήθηκε από την μελετητική ομάδα, ώστε να καλυφθούν οι ανάγκες του πληθυσμού σύμφωνα με τα σταθερότυπα, μόνο όμως σε μικρό τμήμα της περιοχής του Κρασά που γειτνιάζει με την περιοχή του Άνω Πατήματος. Τέλος κρίνεται σημαντική η διερεύνηση κινήτρων ώστε οι καταπατητές στην περιοχή του Κρασά να αποσυρθούν.

Συγκεκριμένα για:

#### **3.1. Το Περιαστικό Δάσος Βριλησίων ( πρώην περιοχή Αγ. Θεόκλητου)**

Η περιοχή προτείνεται να κηρυχθεί "περιοχή ειδικής προστασίας" (ΠΕΠ) λόγω του αξιόλογου οικοσυστήματός της και του φυσικού τοπίου και ο Δήμος, πρέπει να αποκτήσει την αποκλειστική διαχείριση και μελλοντικά την κυριότητα. Εναλλακτικά η περιοχή θα μπορούσε επίσης να κηρυχθεί και ως διατηρητέο μνημείο της φύσης στην κατηγορία του αισθητικού δάσους με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας, στο οποίο θα επιτρέπεται η αναψυχή και η διημέρευση.

#### **3.2. Περιοχή Κρασάς**

α) Οι Δημοτικές και Δημόσιες εκτάσεις, που περιέχονται σ' αυτή και γειτνιάζουν με την 5<sup>η</sup> Πολ. Ενότητα, προτείνεται να χαρακτηρισθούν σαν κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι για την ικανοποίηση των αναγκών της 5<sup>ης</sup> Πολ. Ενότητας, όπως οι ανάγκες αυτές προκύπτουν από τον συνημμένο Πίνακα (Δημοτικό Σχολείο – Νηπιαγωγείο, Παιδικός Σταθμός και Αθλητικοί χώροι). Ο χαρακτηρισμός αυτός μπορεί να γίνει με την διαδικασία του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου.

β) Οι δασικές εκτάσεις, παρόλο που είναι δομημένες, προτείνεται να παραμείνουν εκτός σχεδίου, με τον χαρακτηρισμό «Δασική έκταση» ή ΠΕΠ, δεδομένου ότι, βάσει των γενικών αρχών που έχουν τεθεί για την εκπόνηση της μελέτης και ειδικότερα βάσει της αρχής της αειφορίας, αλλά και λόγω της σχετικής Νομοθεσίας, ουδεμία δυνατότητα υπάρχει για την ένταξη δασικής περιοχής στο σχέδιο. Επισημαίνεται η ανάγκη να τελεσιδικήσει η πράξη χαρακτηρισμού και για τις δασικές εκτάσεις.

γ) Οι ιδιωτικές μη δασικές εκτάσεις, που εμπεριέχονται στις δασικές εκτάσεις υπό μορφή θυλάκων, στο βόρειο τμήμα της περιοχής, δεν προτείνεται να ενταχθούν στο σχέδιο, λόγω ασυνέχειας του αστικού ιστού, αλλά παραμένουν στα πλαίσια της εκτός σχεδίου δόμησης.

δ) Οι ιδιωτικές μη δασικές εκτάσεις στο νότιο τμήμα της περιοχής, προτείνεται να παραμείνουν στα πλαίσια της εκτός σχεδίου δόμησης.

Εναλλακτική πρόταση, και στο παρόν ρεαλιστικό σενάριο, όπως ήδη προτάθηκε και στο έντονα παρεμβατικό σενάριο, είναι ολόκληρη η περιοχή να χαρακτηριστεί σαν ΠΕΠ.

Αυτή η πρόταση ενισχύεται από τις αρχές της αειφορίας, λόγω του συνολικά ιδιαίτερου χαρακτήρα της περιοχής (δασικός χαρακτήρας, έντονες κλίσεις κ.λ.π.), και λόγω των ιδιαίτερα αυξημένων αναγκών του Δήμου για ελεύθερους χώρους και λοιπό κοινωνικό εξοπλισμό .

### 3.3. Παραρεμάτια Ζώνη

Ολόκληρη η περιοχή θα αποτελέσει πάρκο πόλης, για την κάλυψη των σχετικών αναγκών που προκύπτουν από τα σταθερότυπα.

Προτείνεται ανάπτυξη στην υπόλοιπη παραρεμάτια περιοχή της ζώνης Α, που δεν έχει διαμορφωθεί μέχρι σήμερα (νότια της οδού Σισμανογλείου).

Η περιοχή αυτή έχει έκταση 46,851 στρ. και δεν έχει ακόμη ενταχθεί σε αντίστοιχο πρόγραμμα διαμόρφωσης, γιατί πρέπει πρώτα να επιδιωχθεί η επίλυση των θεμάτων αποζημίωσης των ιδιοκτησιών που ρυμοτομούνται καθώς και των κτισμάτων που βρίσκονται πάνω σε αυτές.

Η διαφοροποίηση από το Παρεμβατικό σενάριο για τον Κρασά έγκειται: α. στην θεσμοθέτηση κοινωφελών εγκαταστάσεων στις Δημόσιες και Δημοτικές εκτάσεις του Κρασά και β. στην αναζήτηση κινήτρων για την απομάκρυνση των καταπατητών.

### A.6.3.Περιοριστικοί όροι και Μεταβατικές διατάξεις

A.6.3.1. Για όσες χρήσεις θα προταθούν στο σύνολο του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου, οι περιοριστικοί όροι (Δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα, μέγεθος εγκατάστασης, αναγκαίες θέσεις στάθμευσης για την πλήρη αυτοτέλεια της χρήσης κ.λ.π.) θα εξειδικευτούν και θα τεκμηριωθούν στο Β' Στάδιο της μελέτης

A.6.3.2. Ποιες χρήσεις, οι οποίες λειτουργούν νόμιμα, βάσει προγενέστερων ρυθμίσεων, για πόσο χρονικό διάστημα θα συνεχίσουν να λειτουργούν και με ποιες προϋποθέσεις θα εξειδικευτούν και θα τεκμηριωθούν στο Β' Στάδιο της μελέτης

#### **A.6.4.Αξιολόγηση πρότασης ή εναλλακτικών προτάσεων. Γενική εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ανά περίπτωση**

Τα τρία σενάρια προκαταρκτικής πρότασης που διεξοδικά παρουσιάστηκαν προηγουμένως, όσον αφορά τις χρήσεις γης (σενάριο τάσεων, παρεμβατικό και ρεαλιστικό) αποτελούν την πρώτη προσέγγιση του Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου.

Σε συνδυασμό με:

- τις υπάρχουσες σήμερα στο Δήμο τάσεις ραγδαίας ανοικοδόμησης, που συντελούν στην ταχύτατη αύξηση του πληθυσμού, ο οποίος προβλέπεται από 40.000 σήμερα να ανέλθει στις 55.000 την προσεχή εικοσαετία,
- την ανεπάρκεια του κοινόχρηστου και κοινωφελούς εξοπλισμού για τον σημερινό πληθυσμό, που περιγράφηκε στα Κεφάλαια Α4 και Α5,
- την πολύ μεγαλύτερη ανεπάρκεια του κοινόχρηστου και κοινωφελούς εξοπλισμού για τον προβλεπόμενο μελλοντικό πληθυσμό ,
- τον αριθμό των αυτοκινήτων που επίσης αυξάνεται με ταχύτατους ρυθμούς και
- τα συνακόλουθα κυκλοφοριακά προβλήματα και τις ανάγκες στάθμευσης
- την εντατικοποίηση των χρήσεων επί των βασικών αξόνων κυκλοφορίας και ιδιαίτερα την γιγάντωση των χρήσεων εστίασης και αναψυχής

κρίνεται σκόπιμο οι παρεμβάσεις που θα επιλεγούν σε κάθε τομέα της παρούσας μελέτης τροποποίησης του Γ.Π.Σ. του Δήμου Βριλησίων να είναι τέτοιες ώστε να προστατεύσουν το Δήμο και να τον διαφυλάξουν από κάθε άποψη, περιβαλλοντική ,οικιστική, χρήσεων γης κ.λ.π. για το μέλλον.

Το πρώτο σενάριο που αποδέχεται την εξέλιξη των τάσεων της διαμόρφωσης της περιοχής μελέτης, θα μπορούσε να χαρακτηριστεί προβληματικό σε πολλούς τομείς.

Καταρχήν σύμφωνα με το σενάριο αυτό βασικές λειτουργικές ανάγκες της περιοχής δεν θα είναι δυνατόν να ικανοποιηθούν, ειδικά όπως αυτές αναμένεται να προκύψουν στο εγγύς μέλλον. Συνεπώς η επιλογή αυτή απορρίπτεται, ως μακροπρόθεσμα μη αποτελεσματική και ασύμβατη με τις επιταγές της αειφορικής προσέγγισης της ανάπτυξης.

Το σενάριο έντονης παρέμβασης προϋποθέτει οικονομικούς πόρους, που δεν διατίθενται ή υπέρογκο δανεισμό του Δήμου και ετοιμότητα από μέρους των τοπικών παραγόντων για την αποδοχή των αυστηρών περιορισμών και μηχανισμών ελέγχου και τη συστηματική προώθηση δυναμικών παρεμβάσεων. Επίσης η δημοσιοποίηση αυτού του σεναρίου πιθανόν να οδηγήσει σε αντιδράσεις ενάντια στην θεσμοθέτηση της παρούσας μελέτης και να χαθεί έτσι πολύτιμη για το Δήμο ευκαιρία ρύθμισης.

Μετά τα παραπάνω επιλέγεται και προκρίνεται το ρεαλιστικό σενάριο, ή ήπιας παρέμβασης, το οποίο θα πρέπει να συζητηθεί με την Διοίκηση του Δήμου για να οριστικοποιηθούν στο Β' Στάδιο και να αποτελέσει θέση και απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για αποστολή στον Οργανισμό Αθήνας για την τήρηση της διαδικασίας (απόφαση Εκτελεστικής Επιτροπής, κοινοποίηση στους φορείς κ.λ.π.)

Ακολουθεί πινακοποίηση των σεναρίων.

**A.6.5. Πίνακας συνοπτικής παρουσίασης των σεναρίων**

<b>1. Αστικός Χώρος / Περιοχή Αμιγούς κατοικίας /Χρήσεις γης και όροι δόμησης</b>		
<b>Σενάριο τάσεων (μη παρέμβασης)</b>	<b>Παρεμβατικό Σενάριο</b>	<b>Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης (Ρεαλιστικό Σενάριο)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Πιθανή επιβάρυνση της περιοχής αμιγούς κατοικίας με χρήσεις πέραν της καθημερινής εξυπηρέτησης, λόγω της ασάφειας της έννοιας των καθημερινών αναγκών</li> <li>Διατήρηση των θεσμοθετημένων όρων δόμησης, αλλά στην πραγματικότητα υπέρβασή τους, μέσω των αυθαίρετων κατασκευών</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Εξειδίκευση των χρήσεων των εμπορικών καταστημάτων καθημερινών αναγκών και άμεσης εξυπηρέτησης</li> <li>Το περιεχόμενο της Αμιγούς κατοικίας να αποψιλωθεί από ιδιωτικές εξυπηρετήσεις, εκπαίδευσης, αθλητικές, υγείας και πρόνοιας και από γραφεία</li> <li>Στις Δημόσιες Εξυπηρετήσεις θα προταθούν αυστηροί περιορισμοί κατασκευής και λειτουργίας και στα ιδιωτικά κτίρια πρόσθετοι μορφολογικοί περιορισμοί</li> <li>Σημαντική μείωση των όρων δόμησης, ώστε να περιορισθεί η πληθυσμιακή αύξηση και κατ' ακολουθία οι ανάγκες σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Εξειδίκευση των χρήσεων των εμπορικών καταστημάτων καθημερινών αναγκών και άμεσης εξυπηρέτησης</li> <li>Το περιεχόμενο της Αμιγούς κατοικίας να αποψιλωθεί από ιδιωτικές εξυπηρετήσεις υγείας, πρόνοιας και από γραφεία και όχι από ιδιωτικές χρήσεις αθλητισμού και εκπαίδευσης</li> <li>Στις Δημόσιες Εξυπηρετήσεις θα προταθούν αυστηροί περιορισμοί κατασκευής και λειτουργίας και στα ιδιωτικά κτίρια, σε συγκεκριμένες περιοχές του Δήμου, πρόσθετοι μορφολογικοί περιορισμοί</li> <li>Μικρή κλιμακωτή μείωση των όρων δόμησης</li> </ul>



## 2. Χρήσεις γης επί των βασικών αξόνων κυκλοφορίας

Σενάριο τάσεων (μη παρέμβασης)	Παρεμβατικό Σενάριο	Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης (Ρεαλιστικό Σενάριο)
<p>Προβλέπεται σημαντική εντατικοποίηση των χρήσεων:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Κατά μήκος της Αττικής οδού θα αναπτυχθούν εμπορικές δραστηριότητες υπερτοπικού χαρακτήρα και μεγάλα κτίρια γραφείων</li> <li>Κατά μήκος της Λεωφόρου Πεντέλης θα αναπτυχθούν ακόμη περισσότερα εστιατόρια, αναψυκτήρια, Τράπεζες, υπεραγορές και πολυκαταστήματα</li> <li>Κατά μήκος της οδού Αναπαύσεως προβλέπεται περαιτέρω συγκέντρωση χρήσεων, όπως συνεργεία αυτοκινήτων, επαγγελματικά εργαστήρια και Χώροι Εκθέσεων</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αξιολόγηση των χρήσεων με βάση τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των αξόνων και των οικοπέδων.</li> <li>Σταδιακή απομάκρυνση από τους οδικούς άξονες των χρήσεων που αντίκεινται στις παρούσες ρυθμίσεις και όσων δεν έχουν εξασφαλίσει πλήρως για τους χρήστες τους τον ελάχιστο απαιτούμενο αριθμό θέσεων στάθμευσης, όπως προβλέπεται σήμερα από τις οικοδομικές τους άδειες</li> <li>Κατά μήκος της Αττικής οδού χρήση Αμιγούς κατοικίας, εκτός του τμήματος κοντά τον Σταθμό της Δουκίσσης Πλακεντίας, όπου προτείνεται Γενική Κατοικία, αποψιλωμένη από χρήσεις επιβαρυντικές</li> <li>Κατά μήκος της Λεωφόρου Πεντέλης χρήση Γενικής Κατοικίας, αποψιλωμένη από χρήσεις επιβαρυντικές</li> <li>Κατά μήκος της οδού Αναπαύσεως προτείνεται χρήση Γενικής Κατοικίας με κατάργηση των επιτρεπόμενων μέχρι σήμερα Επαγγελματικών Εργαστηρίων χαμηλής όχλησης</li> <li>Πρόσθετοι περιοριστικοί όροι, όπως μέγεθος εγκατάστασης και απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης για την πλήρη αυτοτέλεια των επιτρεπόμενων χρήσεων</li> <li>Απομάκρυνση των επιβαρυντικών χρήσεων που λειτουργούν στους οδικούς άξονες όπως τα επαγγελματικά εργαστήρια στην Αναπαύσεως, οι εμπορικές δραστηριότητες στην Αττική οδό και τα κέντρα αναψυχής, εστιατόρια και αναψυκτήρια στην Λ. Πεντέλης</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αξιολόγηση των χρήσεων με βάση τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των αξόνων και των οικοπέδων.</li> <li>Δεν προτείνεται απομάκρυνση των ήδη εγκατεστημένων χρήσεων που αντίκεινται στις προτεινόμενες ρυθμίσεις, αλλά συστηματικός επανέλεγχος σχετικά με την διάθεση των υποχρεωτικών, από τις οικοδομικές άδειες, θέσεων στάθμευσης, λήψη μέτρων στην περίπτωση που οι απαιτούμενες θέσεις δεν διατίθενται και επιβολή αυστηρότερων μέτρων για υποχρεωτικές θέσεις στάθμευσης</li> <li>Κατά μήκος της Αττικής οδού χρήση Αμιγούς κατοικίας, εκτός του τμήματος κοντά τον Σταθμό της Δουκίσσης Πλακεντίας, όπου προτείνεται Γενική Κατοικία, αποψιλωμένη από χρήσεις επιβαρυντικές</li> <li>Κατά μήκος της Λεωφόρου Πεντέλης χρήση Γενικής Κατοικίας, αποψιλωμένη από χρήσεις επιβαρυντικές</li> <li>Κατά μήκος της οδού Αναπαύσεως προτείνεται χρήση Γενικής Κατοικίας με κατάργηση των επιτρεπόμενων μέχρι σήμερα Επαγγελματικών Εργαστηρίων χαμηλής όχλησης</li> <li>Πρόσθετοι περιοριστικοί όροι, όπως μέγεθος εγκατάστασης και απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης για την πλήρη αυτοτέλεια των επιτρεπόμενων χρήσεων</li> </ul>

<b>3. Πολεοδομικά Κέντρα Επιπέδου Πολεοδομικής Ενότητας (τοπικά κέντρα)</b>		
<b>Σενάριο τάσεων (μη παρέμβασης)</b>	<b>Παρεμβατικό Σενάριο</b>	<b>Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης (Ρεαλιστικό Σενάριο)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Στην πλατεία Αναλήψεως και στην πλατεία Ελευθερίας θα εξαπλωθούν περαιτέρω οι λειτουργίες αναψυχής σε βάρος του Δημόσιου χώρου, προκαλώντας εντονότερα προβλήματα στάθμευσης και κυκλοφοριακής συμφόρησης</li> <li>• Το τοπικό πολεοδομικό κέντρο της οδού Κύπρου θα συνεχίσει να αναπτύσσεται σε περιοχή γεινιάζουσα με την θεσμοθετημένη, επιβαρύνοντας την περιοχή με στάθμευση και κυκλοφορία</li> <li>• Στο πολεοδομικό κέντρο του Άνω Πατήματος προβλέπεται η διατήρηση και η ενίσχυση των εμπορικών χρήσεων και χρήσεων αναψυχής, γύρω κυρίως από την πλατεία και σε διαφορετική θέση από την θεσμοθετημένη, επιβαρύνοντας την περιοχή κατοικίας με στάθμευση και κυκλοφορία</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Περιορισμός της έκτασης των τοπικών κέντρων στην προβλεπόμενη από τα πρότυπα, ώστε να διαφυλαχθεί η περιοχή κατοικίας</li> <li>• Χωροθέτησή τους εκεί όπου έχουν διαμορφωθεί, σε συνδυασμό με κοινόχρηστες και κοινωφελείς λειτουργίες</li> <li>• Χρήσεις Γενικής Κατοικίας, εξειδικευμένες σε κάθε τοπικό πολεοδομικό κέντρο, ανάλογα με τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του</li> <li>• Συστηματικός επανέλεγχος σχετικά με την διάθεση των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης, λήψη μέτρων στην περίπτωση που οι απαιτούμενες θέσεις δεν διατίθενται και επανακαθορισμός των αναγκών για θέσεις στάθμευσης, ανά χρήση και μέγεθος εγκατάστασης.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Περιορισμός της έκτασης των τοπικών κέντρων στην προβλεπόμενη από τα πρότυπα, ώστε να διαφυλαχθεί η περιοχή κατοικίας</li> <li>• Χωροθέτησή τους εκεί όπου έχουν διαμορφωθεί, σε συνδυασμό με κοινόχρηστες και κοινωφελείς λειτουργίες</li> <li>• Χρήσεις Γενικής Κατοικίας, εξειδικευμένες σε κάθε τοπικό πολεοδομικό κέντρο, ανάλογα με τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του</li> <li>• Συστηματικός επανέλεγχος σχετικά με την διάθεση των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης, λήψη μέτρων στην περίπτωση που οι απαιτούμενες θέσεις δεν διατίθενται και επανακαθορισμός των αναγκών για θέσεις στάθμευσης, ανά χρήση και μέγεθος εγκατάστασης.</li> </ul>

**4. Πολεοδομικό Κέντρο επιπέδου Δήμου**

Σενάριο τάσεων (μη παρέμβασης)	Παρεμβατικό Σενάριο	Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης (Ρεαλιστικό Σενάριο)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Οι κεντρικές λειτουργίες του Δήμου θα συνεχίζουν να λειτουργούν όπως και σήμερα, παρότι οι ανάγκες του νέου μεγάλου Δήμου δεν θα μπορούν να καλυφτούν από το περιορισμένο κτίριο του σημερινού Δημαρχείου, το οποίο λειτουργεί σε περιοχή αμιγούς κατοικίας.</li> <li>• Η μεταβολή του Ο.Τ. 365, όπου είναι θεσμοθετημένο το Διοικητικό Κέντρο του Δήμου, σε χώρο Αθλητικών εγκαταστάσεων και άλλων υπερτοπικών εκδηλώσεων (δεξιώσεις, πάρτυ κ.λ.π.) ιδιωτικού κυρίως χαρακτήρα, προβλέπεται να μην διαφοροποιηθεί άμεσα και μέχρι την λήξη της μίσθωσής του χώρου. Γύρω από την περιοχή αυτή, σε συνδυασμό με το χώρο Πρασίνου της Ναυτικής Βάσης και χάρις στην καλή σύνδεση με τους βασικούς οδικούς άξονες Λ. Πεντέλης και Αναπαύσεως, προβλέπεται να αναπτυχθούν και άλλες εμπορικές χρήσεις καθημερινών αναγκών, που θα εξυπηρετήσουν την γύρω περιοχή της αμιγούς κατοικίας.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Διερεύνηση τρόπων υλοποίησης του Κέντρου του Δήμου στο Ο.Τ.365, μετά την λήξη του χρόνου ενοικίασης της έκτασης από τον Δήμο στον ιδιώτη, γιατί ο χώρος αυτός είναι μοναδικός και αναντικατάστατος</li> <li>• Δρομολόγηση σύνταξης αρχιτεκτονικής μελέτης, στην βάση συγκεκριμένου κτιριολογικού προγράμματος που θα εγκρίνει ο Δήμος . (το κτιριολογικό πρόγραμμα που είχε εκπονηθεί επί Δημαρχίας Παπαδόπουλου μπορεί να αναπροσαρμοστεί με βάση τις σημερινές ανάγκες ) .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Να παραμείνει ο χαρακτηρισμός του Ο.Τ.365 σαν Κέντρο Δήμου, με τις αντίστοιχες χρήσεις, και η υλοποίησή του να πραγματοποιηθεί μελλοντικά.</li> <li>• Παράλληλα θα μπορούσε να αναζητηθεί και να αγοραστεί κατάλληλο σε θέση και μέγεθος οικόπεδο, για την άμεση κατασκευή του Δημαρχείου, εκτός της έκτασης του Ο.Τ.365.</li> </ul>

<b>5. Κοινόχρηστος και Κοινωφελής Εξοπλισμός</b>		
<b>Σενάριο τάσεων (μη παρέμβασης)</b>	<b>Παρεμβατικό Σενάριο</b>	<b>Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης (Ρεαλιστικό Σενάριο)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Λόγω οικονομικών δυσκολιών θα κινδυνεύσει η εξασφάλιση των θεσμοθετημένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων οι οποίοι και θα μετατραπούν σε οικοδομήσιμους χώρους σε συμμόρφωση με δικαστικές αποφάσεις άρσεων απαλλοτρίωσης που θα εκδοθούν με πρωτοβουλία των ιδιοκτητών.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ο κοινόχρηστος και κοινωφελής εξοπλισμός του Δήμου θα εξασφαλιστεί για να καλύψει πλήρως τις ανάγκες του σημερινού και του προβλεπόμενου μελλοντικού πληθυσμού με την κατάρτιση προγράμματος αποζημίωσης των δεσμευμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων που δεν έχουν μέχρι σήμερα αποζημιωθεί.</li> <li>• Χωροθέτηση και άμεση δέσμευση νέων αναγκαίων λειτουργιών κοινόχρηστου και κοινωφελούς χαρακτήρα μέσα στον ήδη διαμορφωμένο αστικό ιστό του Δήμου.</li> <li>• Σημαντική μείωση του συντελεστή δόμησης, ώστε να περιορισθεί η αναμενόμενη αύξηση του πληθυσμού και οι εξ' αυτού απορρέουσες ανάγκες, στην περίπτωση αδυναμίας εξασφάλισης του κοινόχρηστου και κοινωφελούς εξοπλισμού,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Συγκεκριμενοποίηση των άμεσων αναγκών του Δήμου σε κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό</li> <li>• Επιλογή των απαιτούμενων επιφανειών για τους απαραίτητους χώρους ανά Π.Ε. και προγραμματισμός του Δήμου για την δέσμευση και απόκτησή τους</li> <li>• Μικρή και κλιμακωτή μείωση του συντελεστή δόμησης, για την συγκράτηση της αύξησης του πληθυσμού</li> </ul>

**6. Οδικό Δίκτυο / Ποδηλατοδρόμοι /Πεζόδρομοι /Χώροι Στάθμευσης**

	<b>Σενάριο τάσεων (μη παρέμβασης)</b>	<b>Παρεμβατικό Σενάριο</b>	<b>Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης (Ρεαλιστικό Σενάριο)</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Αύξηση σε κρίσιμο βαθμό της κυκλοφορίας και της ανάγκης χώρων στάθμευσης , με αντίστοιχη μείωση της κυκλοφοριακής ικανότητας του τοπικού και βασικού οδικού δικτύου.</li> <li>● Σημαντική αύξηση των διαμπερών κινήσεων δια μέσου του αστικού ιστού</li> <li>● Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας, λόγω της αύξησης του δείκτη ιδιοκτησίας του αυτοκινήτου θα προκύψει πρόβλημα στην παρόδια στάθμευση</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Το βασικό οδικό δίκτυο του Δήμου θα αποσυμφορηθεί σε σημαντικό βαθμό αφού οι βασικές οδικές αρτηρίες θα αυξήσουν την κυκλοφοριακή ικανότητά τους, απαλλασσόμενες από επιβαρυντικές χρήσεις</li> <li>● Το τοπικό οδικό δίκτυο θα ιεραρχηθεί με τις νέες ρυθμίσεις που θα έχουν στόχο την αποθάρρυνση της διερχόμενης κυκλοφορίας</li> <li>● Ενίσχυση της δημοτικής και διαδημοτικής συγκοινωνίας.</li> <li>● Άμεση υλοποίηση ενός σημαντικού δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων για την εξυπηρέτηση καθημερινών διαδρομών σε σχολεία ,κοινωφελείς χρήσεις, αγορές κ.λ.π. .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Το βασικό οδικό δίκτυο του Δήμου θα αποσυμφορηθεί σε σημαντικό βαθμό αφού οι βασικές οδικές αρτηρίες θα αυξήσουν την κυκλοφοριακή ικανότητά τους, απαλλασσόμενες από επιβαρυντικές χρήσεις, σε συνδυασμό με έλεγχο της στάθμευσης.</li> <li>● Το τοπικό οδικό δίκτυο θα ιεραρχηθεί με τις νέες ρυθμίσεις που θα έχουν στόχο την αποθάρρυνση της διερχόμενης κυκλοφορίας</li> <li>● Ενίσχυση της δημοτικής και διαδημοτικής συγκοινωνίας.</li> <li>● Άμεση υλοποίηση ενός σημαντικού δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων για την εξυπηρέτηση καθημερινών διαδρομών σε σχολεία ,κοινωφελείς χρήσεις, αγορές κ.λ.π. .</li> <li>● Διατυπώνονται επιμέρους μέτρα (θεσμοθέτηση χρήσεων και επικουρικές ενέργειες), που θα εξειδικευτούν στο Β' Στάδιο της παρούσας μελέτης</li> </ul>

<b>7. Εξωαστικός Χώρος</b> (περιοχή Κρασά / Περιαστικό Δάσος Βριλησίων( Άγιος Θεόκλητος) / Παραρεμάτια Ζώνη)		
<b>Σενάριο τάσεων (μη παρέμβασης)</b>	<b>Παρεμβατικό Σενάριο</b>	<b>Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης (Ρεαλιστικό Σενάριο)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Περιορισμός των δασικών εκτάσεων στην περιοχή του Κρασά, με αποχαρακτηρισμό τους ή πραγματική αλλοίωση του δασικού χαρακτήρα τους</li> <li>• Περαιτέρω καταπάτηση των δημόσιων και δημοτικών εκτάσεων</li> <li>• Πιθανή αυθαίρετη ανοικοδόμησή τους</li> <li>• Κίνδυνος δικαστικής αναγνώρισης ιδιοκτησιών στο Περιαστικό Δάσος Βριλησίων</li> <li>• Απώλεια της δυνατότητας διαχείρισης του δάσους από πλευράς του Δήμου</li> <li>• Κίνδυνος καταστροφής του δασικού οικοσυστήματος με πυρκαγιές κ.λ.π.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Διαφύλαξη των περιοχών Κρασά και Αγ. Θεοκλήτου και χαρακτηρισμός τους ως περιοχών Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), ή Αισθητικών Δασών, ώστε να παραμείνουν σαν Πάρκα πόλης</li> <li>• Ανάκληση της προσφυγής του Δήμου ενάντια στον χαρακτηρισμό της περιοχής του Κρασά ως δασικής έκτασης και επίσπευση της διαδικασίας τελεσίδικου χαρακτηρισμού της</li> <li>• Προστασία των εκτάσεων του Δήμου και του Δημοσίου από καταπατήσεις</li> <li>• Ανάλυση της διαχείρισης του δάσους από το Δήμο</li> <li>• Απόδοση σε κοινή χρήση των χαρακτηρισμένων ως κοινόχρηστων χώρων της ρεματιάς, με την αποζημίωση των ιδιοκτησιών αυτών καθώς και των κτισμάτων που βρίσκονται στην παραρεμάτια ζώνη</li> <li>• Άμεση ανάπτυξη στην υπόλοιπη παραρεμάτια περιοχή της ζώνης Α</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Διαφύλαξη των περιοχών Κρασά και του Περιαστικού Δάσους(περιοχής Αγίου Θεοκλήτου)</li> <li>• Χωροθέτηση ορισμένων χρήσεων κοινόχρηστου και κοινωφελούς χαρακτήρα σε δημόσιες και δημοτικές εκτάσεις του Κρασά για την εξυπηρέτηση των αναγκών, κυρίως της 5<sup>ης</sup> Π.Ενότητας, αλλά και όλου του Δήμου</li> <li>• Χαρακτηρισμός των υπόλοιπων περιοχών του Κρασά και του συνόλου του Περιαστικού Δάσους ως περιοχών Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), ή Αισθητικών Δασών, ώστε να παραμείνουν σαν Πάρκα πόλης</li> <li>• Ανάκληση της ένστασης του Δήμου ενάντια στον χαρακτηρισμό του Κρασά ως δασικής έκτασης και επίσπευση της διαδικασίας χαρακτηρισμού</li> <li>• Προστασία των εκτάσεων του Δήμου και του Δημοσίου από καταπατήσεις</li> <li>• Διερεύνηση κινήτρων ώστε οι νυν καταπατητές να αποσυρθούν</li> <li>• Απόδοση σε κοινή χρήση των χαρακτηρισμένων ως κοινόχρηστων χώρων της ρεματιάς, με την αποζημίωση των ιδιοκτησιών αυτών καθώς και των κτισμάτων που βρίσκονται στην παραρεμάτια ζώνη</li> </ul>

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

1. Η ΝΕΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ , Εισηγήσεις του Υπουργού Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος ΑΝΤΩΝΗ ΤΡΙΤΣΗ, Αθήνα, Δεκέμβρης 1983
2. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ 1982-84, ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα 1983
3. Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ « ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ» ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα, Δεκέμβρης 1983
4. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ, Αθανασίου Αραβαντινού, Αθήνα 1984
5. ΠΑΡΟΔΙΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΤΟ ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ, Ε. Μ. Π., Αθήνα , Μάιος 1997
6. ΣΥΜΒΟΛΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΑΣΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ, ΥΠΕΧΩΔΕ – ΕΜΠ, Αθήνα 1998
7. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΣΤΟ ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ, Ε. Μ. Π., Αθήνα 2000
8. Η ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΣΤΟΝ 21<sup>ο</sup> ΑΙΩΝΑ. ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟΣ ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ Αθανασίου Αραβαντινού, Αθήνα 2001
9. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΟ ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ, Ε.Μ.Π., Αθήνα 2001
10. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ, Δημ. Χριστοφιλόπουλου, Αθήνα 2005
11. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, Ε.Μ.Π., Αθήνα 2005
12. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ. ΓΙΑ ΜΙΑ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ, του Αθ. Αραβαντινού, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα, 1997
13. Η ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΣΤΟΝ 21<sup>ο</sup> ΑΙΩΝΑ, , του Αθ Αραβαντινού (εκδόσεις Ε.Μ.Π. - Κέντρο συνεχιζόμενης εκπαίδευσης)
14. ΠΟΛΗ ΚΑΙ ΧΩΡΟΣ ΑΠΟ ΤΟΝ 20<sup>ο</sup> ΣΤΟΝ 21<sup>ο</sup> ΑΙΩΝΑ, της Σχολής Αρχιτεκτόνων του Ε.Μ.Π., του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και του ΣΕΠΟΧ, Τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Αθ.Αραβαντινό, Αθήνα 2004
15. ΑΕΙΦΟΡΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, Μηνά Αγγελίδη, Αθήνα 2004, (εκδόσεις ΥΠΕΧΩΔΕ)
16. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ, Πάνου Κοσμόπουλου, University Studio Press, Θεσσαλονίκη 2004

17. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ, Δημ. Χριστοφιλόπουλου, Αθήνα 2005, (εκδόσεις Π.Σάκκουλα)
18. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, Διαμόρφωση πολιτιστικού (ανθρωπογενούς) περιβάλλοντος μέσω χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, Δημήτρη Χριστοφιλόπουλου, Αθήνα 2002, (εκδόσεις Π. Σάκκουλα)
19. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ Ε.Μ.Π., Αθήνα 2005
20. Η στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση και το Σύνταγμα, του Γιώργου Παπαδημητρίου (Εισήγηση σε ημερίδα του ΤΕΕ, 2007)
21. Ζητήματα εφαρμογής της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης στην Ελλάδα, του Σπύρου Παπαγρηγορίου (Εισήγηση σε ημερίδα του ΤΕΕ, 2007)
22. Περιβαλλοντικές επιπτώσεις των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Διερεύνηση της εφαρμογής της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, των Κ.Πούλιου, Δ.Έππα και Σ.Παρθενοπούλου (Εισήγηση σε ημερίδα του ΤΕΕ, 2007)
23. ΕΣΥΕ, Απογραφές Πληθυσμού 1951,1961,1971,1981,1991,2001
24. ΥΠΕΧΩΔΕ Τμήμα διαχείρισης φυσικού περιβάλλοντος
25. Στοιχεία της ιστοσελίδας «φιλότης» του ΕΜΠ
26. Ηλεκτρονική διεύθυνση Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων <http://www.minenv.gr/>
27. Ηλεκτρονική διεύθυνση Υπουργείου Εσωτερικών: <http://www.ypes.gr/>



**ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ****Χρονολογική Καταγραφή του Θεσμικού Πλαισίου για τον Χωρικό Σχεδιασμό**

1.	■ Ν. δ/γμα της 17/7/1923
2.	■ Οικιστικός Νόμος 1337/83
3.	■ Νέος οικιστικός νόμος 2508/97 (ΦΕΚ 124 Α / 13-6-1997) περί "Βιώσιμης Οικιστικής Ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας
4.	■ Νόμος 2742/97 περί "Χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης"(ΦΕΚ 207 Α'/7-10-99).
5.	■ Υπ' αριθμ. 9572/1845/6-4-2000(ΦΕΚ 209Δ/2000) Απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ περί "Τεχνικών προδιαγραφών μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧ.Ο.Ο.Α.Π.) και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών" (ΦΕΚ 209 Δ/ 7-4-2000).
6.	■ Υπ'αριθμ.10788/5-3-2004 (ΦΕΚ 285 Δ/2004)Υπουργική Απόφαση περί "Πολεοδομικών Σταθεροτύπων και ανωτάτων ορίων πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης "ανοικτής πόλης" και των πολεοδομικών μελετών"

**Χρονολογική Καταγραφή του Θεσμικού Πλαισίου για το Περιβάλλον**

1.	Νόμος 1650 (ΦΕΚ 160 Α) " Για την προστασία του περιβάλλοντος",
2.	Ν. 3010/22-4-2002 (ΦΕΚ 91 <sup>Α</sup> /25-4-2002) για την εναρμόνιση του Περιβαλλοντικού Νόμου 1650/86 με τις οδηγίες 97/11 και 96/61 της Ε. Ένωσης
3.	ΚΥΑ 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332 Β/20-3-03) σχετικά με την διαδικασία Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (Π.Π.Ε.Α.) και έγκρισης Περιβαλλοντικών όρων (Ε.Π.Ο.)

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### 1. Θεσμικό πλαίσιο Α και Β ζώνης παραρεμάτιας περιοχής :

#### Ζώνη Α' προστασίας

Επιτρέπεται η κατασκευή έργων προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης του χειμαρικού ρέματος, καθώς και έργων ανάσχεσης των υδατοστερεοπαροχών, τα οποία δεν αλλοιώνουν τη φυσική κοίτη και ροή, τη μορφολογία του τοπίου και του γεωφυσικού ανάγλυφου (ποικιλία στις διατομές κλπ).

Η θέση των έργων καθορίζεται από τη μελέτη διευθέτησης του ρέματος.

Ειδικότερα επιτρέπονται:

α) Εγκάρσια έργα λιθόδημητα ή λιθεπενδυμένα ή έργα από φυσικά (ζώντα) υλικά (φυτοτεχνικές διαμορφώσεις).

β) Παράλληλα έργα λιθεπενδυμένα ή από λιθοδομή χωρίς κονίαμα (ογκόλιθοι), σε συνδυασμό με φυτοτεχνικές διαμορφώσεις.

γ) Διαμόρφωση της κοίτης όπου επιβάλλεται για προστατευτικούς (αντιπλημμυρικούς ή υδρολογικούς) λόγους και μόνο στα τμήματα αυτά.

Η διαμόρφωση της κοίτης και των πρηνών γίνεται με τα υλικά που αναφέρονται στις παρ.α' και β'.

δ) Λιθορριπές με κατάλληλη διάμετρο λίθων (καλυπτήριο στρώμα πυθμένα).

ε) Μικρά αρδευτικά έργα για την παροχή νερού του ρέματος στα πρηνή εφόσον απαιτείται για τη συντήρηση της χλωρίδας.

στ) Έργα ανάσχεσης, διαχείρισης αποθεμάτων ύδατος απαιτούμενα για λόγους λειτουργικούς του ρέματος και αισθητικούς σε χώρους που θα καθοριστούν από τη μελέτη διευθέτησης.

Στις περιπτώσεις που τα φυσικά υλικά δεν επαρκούν για την ανθεκτικότητα αναγκαίων έργων (προβλεπόμενο από τη μελέτη διευθέτησης) κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η χρήση λιθεπένδυτων κατασκευών από μη φυσικά υλικά (μπετόν, κλπ) με τη σύμφωνη γνώμη του φορέα διαχείρισης.

Για τα παραπάνω αναφερόμενα έργα εφαρμόζεται η κοινή υπουργική με αρ.Αποφ-69269/5387/90 (ΦΕΚ-678/Β).

2. Επιτρέπονται επίσης έργα διαμόρφωσης και ανάπλασης εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του Ν-998/79.

Ειδικότερα επιτρέπονται:

α) Ξύλινα προστατευτικά κιγκλιδώματα και φράκτες, πέτρινα στοιχεία μέγιστου ύψους 0,60μ, αναβαθμοί και ραμποσκάλες, από πέτρα ή κορμούς δέντρων και μικρά καθιστικά από πέτρα και ξύλο.

β) Η κατασκευή μονοπατιού-πεζοδρόμου και γεφυρών καθόλο το μήκος του χειμαρρικού ρέματος, με χάραξη και υλικά που δεν θα αλλοιώνουν το φυσικό περιβάλλον και με αντίστοιχη μέριμνα για πρόσβαση οχημάτων κοινής ανάγκης (πυροσβεστικά, ασθενοφόρα κλπ).

γ) Παιδικές χαρές, ξύλινες πέργκολες, κρήνες, γλυπτά έργα τέχνης. Μικρά ξύλινα ή πέτρινα περλίπτερα-καντίνες, επιφανείας μέχρι τριάντα (30) τμ, και μεγίστου ύψους τριών και μισό (3,50)μ το καθένα και δυναμικότητας μέχρι δέκα (10) υπαίθριων τραπεζιών, όχι περισσότερα από ένα κατά δήμο σε θέσεις που εγκρίνονται αρμοδίως και που πρέπει να πληρούν τις προϋποθέσεις άμεσης προσπέλασης και τροφοδοσίας, από το ισχύον οδικό δίκτυο. Στον ίδιο Δήμο είναι δυνατή η κατασκευή και δεύτερου αναψυκτηρίου όπως παραπάνω, αρκεί η μεταξύ δύο περιπτέρων απόσταση να είναι τουλάχιστον ένα χιλιόμετρο.

δ) Η διαμόρφωση υπαίθριων χώρων για τη διοργάνωση πολιτιστικών εκδηλώσεων ή ημερησίας αναψυχής σε θέσεις που καθορίζονται στα διαγράμματα του Αρθ-1 του παρόντος.

ε) Έργα ηλεκτροφωτισμού και πυρασφάλειας.

3. Για τα έργα ανάπλασης απαιτείται έγκριση της Δ/σης Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων η οποία χορηγείται εντός δύο μηνών από την υποβολή της σχετικής μελέτης.

Εάν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή θεωρείται ότι υπάρχει σύμφωνη γνώμη της ως άνω υπηρεσίας. Εντός των οριογραμμών προστασίας του χειμάρρου που καθορίστηκαν με το από ΠΔ/14-12-79 (ΦΕΚ-7/Δ/80) όπως ισχύει σήμερα δεν μπορούν να γίνουν έργα ανάπλασης πριν ολοκληρωθούν τα έργα διευθέτησης του χειμαρρικού ρέματος όπως αυτά προβλέπονται από τη μελέτη της παρ.1. Μελέτες ανάπλασης που προβλέπουν και την εφαρμογή των παραπάνω έργων διευθέτησης μπορούν να εκτελεστούν ταυτόχρονα.

4. Επιτρέπεται η χρήση ποωδών φυτών και η αναχλόαση για την ανάπλαση και την σταθεροποίηση των πρανών, η προστασία της υπάρχουσας βλάστησης αυτοφυούς και μη, όπως και ο εμπλουτισμός της με πύκνωση των υπάρχοντων ειδών και η εισαγωγή νέων, σύμφωνα με την ειδική μελέτη φύτευσης, και μετά από ΜΠΕ και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν-998/79. Επίσης επιτρέπεται η δημιουργία καταφυγίων για τη διατήρηση και τον εμπλουτισμό της πανίδας.

5. α) Επιβάλλεται η διαμόρφωση των υφισταμένων οδών πλην αυτών που εντάσσονται στο βασικό οδικό δίκτυο της περιοχής σε οδούς ήπιας κυκλοφορίας (Woonerf) ή πεζόδρομους επαπτόμενους στις ρυμοτομικές γραμμές των οικοδομικών τετραγώνων για την αποκλειστική εξυπηρέτηση των παραρεμάτιων ιδιοκτησιών. Κατά την διαμόρφωση των οδών ή πεζοδρόμων αυτών επιβάλλεται η δημιουργία υψομετρικής διαφοράς από την στάθμη του εδάφους των παραρεμάτιων ιδιοκτησιών περίπου 2,0μ. Οι οδοί αυτοί πρέπει να είναι μη ευθυγράμμου μορφής με μέγιστο πλάτος οδοστρώματος τρία και μισό (3,50) μέτρα και συνολικό πλάτος έξι μέτρα (6,0μ) με τις εκατέρωθεν του οδοστρώματος διαμορφώσεις (παγκάκια, ζαρντινιέρες, κρήνες κλπ).

Επιτρέπεται πλησίον των οδών αυτών η κατασκευή μικρών χώρων στάθμευσης για οχήματα τροφοδοσίας και άμεσης βοήθειας.

Τα υλικά τα οποία χρησιμοποιούνται για τις παραπάνω διαμορφώσεις δεν πρέπει να αντιβαίνουν στο πνεύμα ανάδειξης του φυσικού περιβάλλοντος. Εξαιρούνται τα τμήματα των οδών αυτών που εμπίπτουν στο βασικό οδικό δίκτυο.

β) Εγκεκριμένες αλλά μη κατασκευασμένες οδοί και με την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχει πρόβλημα τακτοποίησης οικοπέδων, οι οποίες δεν είναι απαραίτητες για τη πρόσβαση στα οικοδομικά τετράγωνα, δίδονται στην αποκλειστική χρήση των αναγκών της μελέτης διαμόρφωσης.

Προϋπόθεση για την κατασκευή τους είναι να μην παρενοχλούν τα έργα διευθέτησης του χειμάρρου, να μην καταστρέφουν τη βλάστηση και να μην αλλοιώνουν την μορφολογία του εδάφους.

γ) Επιτρέπονται επίσης στους παραπάνω δρόμους υπόγεια και υπέργεια έργα υποδομής (ΟΤΕ, ΔΕΗ, κλπ) ύστερα από έγκριση της Διεύθυνσης Ειδικών Έργων Αναβάθμισης περιοχών, η οποία λαμβάνει υπόψη το πνεύμα του παρόντος διατάγματος για την προστασία του περιβάλλοντος.

δ) Νομίμως υφιστάμενες οικοδομές κατά τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος με χρήση κατοικίας, εξακολουθούν να υφίστανται. Στις οικοδομές αυτές επιτρέπονται μόνο επισκευές για λόγους υγιεινής και χρήσεως.

Επίσης, εξακολουθούν να υφίστανται ειδικές χρήσεις όπως εκκλησία και θέατρο.

II. Στην ως άνω ζώνη Α απαγορεύεται:

1. Κάθε αφαιρετική επέμβαση στη βλάστηση, (πχ κοπή δένδρων, αποψίλωση θάμνων, εκχερσώσεις, κλπ) εξαιρουμένων των περιπτώσεων που προβλέπονται από τις διατάξεις του Ν-998/79, ή που επιβάλλονται από προστατευτικούς (αντιπλημμυρικούς ή υδρολογικούς κλπ) λόγους, σύμφωνα με τη μελέτη διευθέτησης και την ΜΠΕ.

2. Οι γεωτρήσεις και η υδροληψία εκτός των περιπτώσεων που θα απαιτηθούν από τη μελέτη διευθέτησης.

3. Η θήρα και η καταστροφή θύκων, φωλεών και περιοχών διατροφής της πανίδας καθώς και η απομάκρυνση ειδών.

4. Η καθ' οιονδήποτε τρόπο μόλυνση των υδάτων και του περιβάλλοντος (απόρριψη στερεών ή υγρών αποβλήτων κλπ)

5. Κάθε έργο διευθέτησης, που αντίκειται στις διατάξεις της παραγράφου (παρ.1.1) και ειδικότερα η κάλυψη του χειμάρρου, έστω και αν προβλέπεται από τα ισχύοντα ρυμοτομικά σχέδια.

6. Οι φωτεινές επιγραφές - διαφημίσεις, γιγαντοαφίσες και διαφημιστικά πανώ.

Οι επιγραφές θα είναι στην ελληνική γλώσσα και όπου χρειάζεται μπορεί παράλληλα να χρησιμοποιείται και ξενόγλωσση επιγραφή.

7. Για την εκτέλεση κάθε έργου που επιτρέπεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος εντός της ζώνης Α απαραίτητη προϋπόθεση είναι να έχουν οριοθετηθεί επί του εδάφους τα όρια της ζώνης Α και να έχουν ολοκληρωθεί τα έργα διευθέτησης του χειμάρρου ή αποδεδειγμένα να μην εμποδίζουν μελλοντική υλοποίηση

τους σύμφωνα με τη γνωμοδότηση του φορέα διαχείρισης. Επιβάλλεται δε προηγουμένως η σύνταξη γεωτεχνικής μελέτης.

8. Απαγορεύεται μέσα στη ζώνη Α οιαδήποτε κατασκευή ή αλλοίωση στην υφιστάμενη φυσική διατομή του χειμαρικού ρέματος και στη μορφή του τοπίου.

9. Επιβάλλεται η κατά το δυνατόν διατήρηση του γεωμορφολογικού αναγλύφου του ρέματος στη θέση της διασταύρωσης αυτού με τον οδικό άξονα της Λεωφόρου Σταυρού-Ελευσίνας.

10. Για κάθε ενέργεια, η οποία αντίκειται στα παραπάνω επιβάλλονται οι κυρώσεις των Αρθ-22, 28, 29 και 30 του Ν-1650/86.

#### Ζώνη Β' προστασίας

Στα οικοδομικά τετράγωνα 58 (πλην των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στην οδό Πεντέλης), 60, 60α, 61, 64, 65, 71, 72, 78, 85, 86, 87, 93, 94, 95, 92:

- Συντελεστής δόμησης: Ένα (1) για οικόπεδα, εμβαδού έως 300 τμ, και οκτώ δέκατα (0,8) για το πέραν των 300 τμ, τμήμα του οικοπέδου. - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: ένδεκα (11) μέτρα.