



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΩΝ ΤΗΣ 13ης ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ ΤΗΣ Ε/Ε

Την Τετάρτη 21.7.2010 και ώρα 15.00, στην αίθουσα συνεδριάσεων της Εκτελεστικής Επιτροπής (Ε/Ε) του Οργανισμού Αθήνας, Πανόρμου 2, συνήλθε η Ε/Ε ύστερα από την πρόσκληση του Προέδρου της, Ιωάννη Πολύζου, με αριθμ. πρωτ. 2768/ 16.7.2010.

Στη συνεδρίαση συμμετείχαν:

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Ιωάννης Πολύζος | – Πρόεδρος Ε/Ε |
| 2. Δανάη Αντωνάκου | – Αντιπρόεδρος Ε/Ε |
| 3. Μαρία Μαντουβάλου | – Τακτικό Μέλος Ε/Ε |
| 4. Αναστασία Λαγουδάκη | – Τακτικό Μέλος Ε/Ε |
| 5. Θεοδότα Νάντσου | – Τακτικό Μέλος Ε/Ε |
| 6. Ιωάννης Αναγνώστου | – Τακτικό Μέλος Ε/Ε |
| 7. Δημήτρης Καλογερόπουλος | – Τακτικό Μέλος Ε/Ε |

Η Εκτελεστική Επιτροπή ήταν σε απαρτία, διότι στη συνεδρίαση συμμετείχαν και τα 7 τακτικά μέλη της. Επίσης συμμετείχαν η Προϊσταμένη του Οργανισμού Αθήνας Ελένη Ηλιοπούλου και η Αναπλ. Γραμματέας της Ε/Ε Ελένη Γιαννακοπούλου.

ΘΕΜΑ 7^ο: Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Δήμου Νέας Ερυθραίας

Το θέμα εισηγήθηκε η Προϊσταμένη του Οργανισμού Αθήνας κα Ελένη Ηλιοπούλου και μετά από τη συζήτηση που έγινε, η Ε/Ε αποφάσισε ομόφωνα, τα εξής:

ΑΠΟΦΑΣΗ

Η Εκτελεστική Επιτροπή (Ε/Ε) του Οργανισμού Αθήνας εγκρίνει κατ' εισηγήση, όπως διορθώθηκε, τα παρακάτω:

Ι. Την τροποποίηση του ΓΠΣ του σημερινού Δήμου Ν.Ερυθραίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 2508/97 όπως αυτή απεικονίζεται στον χάρτη Π.1, κλ. 1:5000 και αναπτύσσεται παρακάτω:

Α) Οργάνωση του Δήμου σε 5 πολεοδομικές ενότητες (ΠΕ) με μέσο συντελεστή δόμησης όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα :

Πολεοδομική Ενότητα	Τομείς	Μέσος Συντελεστής Δόμησης
ΠΕ 1	1α	1,6
	1β	0,6
ΠΕ 2	2α	1,0
	2β	0,6
	2γ	0,6
ΠΕ 3	3α	0,6
	3β	0,4
ΠΕ 4	4α	0,5
	4β	0,5
ΠΕ 5	5α	0,5
	5β	0,4

Στις περιοχές που ισχύουν οι κλιμακωτοί συντελεστές δόμησης (από τα αναφερόμενα στα διατάγματα ένταξης και Βασικού Οδικού Δικτύου) αυτοί διατηρούνται. Όσον αφορά τους περιορισμούς **ως προς το ύψος** δίνεται κατεύθυνση να ισχύσουν οι υπάρχουσες διατάξεις για τα Ο.Τ του Δ/τος Βασικού Οδικού Δικτύου(και συγκεκριμένα: στα Ο.Τ. εκατέρωθεν της Ελ.Βενιζέλου στις ΠΕ1 και ΠΕ2, στα Ο.Τ. εκατέρωθεν της Χαρ.Τρικούπη και Τατοίου στις ΠΕ2 και ΠΕ1). Ειδικότερα στα Ο.Τ.122,122^α,123,123^α να ισχύσουν οι υπάρχουσες διατάξεις. Στην ΠΕ3β κλείνουν τα Ο.Τ. με την σύμφωνη γνώμη του Δασαρχείου.

Β) Προσδιορισμός των χρήσεων γης όπως φαίνεται στον χάρτη Π1 και ειδικότερα:

B1. Χρήσεις γης στις πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές

α) Καθορισμός χρήσης **Πολεοδομικού Κέντρου Γειτονιάς**

- στην ΠΕ1 στα παρόδια Ο.Τ. της Λεωφ.Ελ.Βενιζέλου και ειδικά στα Ο.Τ. 9,10,11,12,13,14, 346 και στα πρόσωπα των παρόδιων Ο.Τ.347,1,2,3,4,5,8.
- στην ΠΕ2 τομέας 2β στο Ο.Τ 345

όπως ορίζεται από το άρθρο 4 του από 23-02- 87 Π. Δ/τος – ΦΕΚ 166/Δ/87 με εξαίρεση τις εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών και τα πρατήρια βενζίνης τα οποία επιτρέπονται μόνο στα κτίρια με χρήση «κτίρια στάθμευσης». Σημειώνεται ότι οι χρήσεις που καθορίζονται για το πρόσωπο των οικοπέδων αναφέρονται σε βάθος ενός αρτίου οικοπέδου.

β) Καθορισμός χρήσης **Τοπικού Κέντρου Γειτονιάς** στην ΠΕ1 στα Ο.Τ. 71,78 και στην ΠΕ2 τομέας 2β στα Ο.Τ.79,80, 85 σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 23-02- 87 Π. Δ/τος – ΦΕΚ 166/Δ/87 με τις ακόλουθες εξαιρέσεις :

- ο Ξενοδοχεία,ξενώνες και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- ο Πολυκαταστήματα, καταστήματα >250τ.μ.
- ο Εστιατόρια και αναψυκτήρια >250τ.μ. και εστιατόρια και αναψυκτήρια σε όροφο
- ο Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
- ο Λοιπά επαγγελματικά εργαστήρια πλην αυτά των καθημερινών αναγκών
- ο Πρατήρια βενζίνης
- ο Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
- ο Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα
- ο Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών

γ) Καθορισμός χρήσης γενικής κατοικίας ως ακολούθως:

ΠΕ1 τομέας 1α	Ο.Τ. 19,18,17,16,15,29,30,28,27, 20,21,24,25,26,31,32,33,34
	Στο λοιπό τμήμα των Ο.Τ. 1,2,3,4,5,8 εκτός του προσώπου τους που καθορίζεται ως πολεοδομικό κέντρο
ΠΕ1 τομέας 1β:	στο λοιπό τμήμα του Ο.Τ. 347 εκτός του προσώπου του που καθορίζεται ως πολεοδομικό κέντρο
ΠΕ2 τομέας 2α:	στο πρόσωπο (σε βάθος ενός αρτίου οικοπέδου) των Ο.Τ. 115,114,102,101,100
ΠΕ2 τομέας 2β:	Ο.Τ.300,301,303,305
ΠΕ2 τομέας 2γ	στο πρόσωπο των Ο.Τ. 11,13
ΠΕ4	Ο.Τ.138,260,262,263,264 και στο πρόσωπο των Ο.Τ., 238,253,256
ΠΕ5 τομέας 2α	Ο.Τ. 142, 273 και στο πρόσωπο του Ο.Τ. 265
ΠΕ5 τομέας 2β	

Τα περιεχόμενα της Γενικής κατοικίας καθορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 3 (ΦΕΚ 166Δ/87), με την εξαίρεση των εμπορικών καταστημάτων >250 τ.μ.

Στα τετράγωνα της ΠΕ2 τομέας 2α επί της Τατοίου εξαιρούνται πλέον των προηγούμενων τα εστιατόρια και τα αναψυκτήρια.

Στα οικοπέδα επί της Λεωφ.Τατοίου τίθεται ρητή προϋπόθεση να εξασφαλίζονται οι επαρκείς χώροι στάθμευσης (ανά ιδιοκτησία) στο εσωτερικό των οικοπέδων και των τετραγώνων με προσαύξηση των θέσεων στάθμευσης κατά 50% του υπάρχοντος θεσμικού πλαισίου (ΦΕΚ 76Α/04 "Καθορισμός αριθμού θέσεων στάθμευσης αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στην Περιφέρεια Αττικής") όπως ισχύει.

Σημειώνεται ότι οι χρήσεις που καθορίζονται για το πρόσωπο των οικοπέδων αναφέρονται σε βάθος ενός αρτίου οικοπέδου.

Στο Ο.Τ. 273 (ΠΕ5) καθορίζεται χρήση Γενικής Κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 3 (ΦΕΚ 166Δ/87), με επιτρεπόμενες μόνο χρήσεις : κατοικία, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί και πολιτιστικά κτίρια. Εξαιρούνται οι ιδιωτικές κλινικές όπως καθορίζονται από το άρθρο 11 (παρ. 12) του Ν.2052/92 (ΦΕΚ94Α/1992).

δ) Καθορισμός χρήσης **Αμιγούς Κατοικίας** στις ΠΕ1,ΠΕ2, ΠΕ3,ΠΕ4,ΠΕ5 σύμφωνα με το άρθρο 2 του από 23-02- 87 Π. Δ/τος – ΦΕΚ 166/Δ/87 με τις εξαιρέσεις των ξενώνων, των εμπορικών καταστημάτων εμβαδού >50τ.μ, των εμπορικών καταστημάτων στους ορόφους και των ιδιωτικών κλινικών όπως καθορίζονται από το άρθρο 11 (παρ. 12) του Ν.2052/92 (ΦΕΚ94Α/1992).

ε) Καθορισμός χρήσης **Ελεύθερων χώρων – Αστικού Πρασίνου** σύμφωνα με το άρθρο 9 (ΦΕΚ 166Δ/87), με την εξαίρεση των Χώρων Συνάθροισης κοινού.

B2 . Περιοχές εκτός πολεοδόμησης –Περιοχές προστασίας

- ο Περιοχή προστασίας του ορεινού όγκου της Πεντέλης Δ/γμα (ισχύουν τα καθοριζόμενα στο Δ/μα)
- ο Περιοχή προστασίας του Κηφισού ποταμού (ισχύουν τα καθοριζόμενα στο Δ/μα)
- ο Περιοχή Α ειδικής προστασίας
Στα μη δασικά και αναδασωτέα τμήματα της καθορίζονται χρήσεις αναψυχής, αθλητισμού και κατοικίας
Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης:
Αρτιότητα : 4.000 m².
Μέγιστο εμβαδόν κτιρίων: - περιπτέρων αναψυχής, είκοσι (20) m²
-αθλητικών εγκαταστάσεων, κτιρίων πολιτιστικών εκδηλώσεων, εκατό (100) m²
- κατοικιών, εκατό πενήντα (150) m²

Απαγορεύεται η διασπορά σε πάνω από δύο κτίρια και επισημαίνεται ότι η δόμηση υλοποιείται σε θέση όπου δεν θίγεται η υφιστάμενη δενδρώδης βλάστηση. Οι κατασκευές να φέρουν υποχρεωτικά στέγη, για την καλύτερη ενσωμάτωσή τους στο τοπίο. Απαγορεύεται η τοποθέτηση λυομένων κτισμάτων ή τροχοβιλών και η αποθήκευση παντός είδους προϊόντων.

Για τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 6.10.78 Π. Δ/γματος (ΦΕΚ 538Δ/78) όπως ισχύει.

ο **Περιοχή Β εκτός σχεδίου (Καστρίτσα)**

Στα μη δασικά και μη αναδασωτέα τμήματα της ζώνης αυτής καθορίζονται χρήσεις κατοικίας και πολιτιστικών εγκαταστάσεων με τις διατάξεις του από 6.10.78 Π. Δ/γματος (ΦΕΚ 538Δ/78) όπως ισχύει. Απαγορεύεται η διασπορά σε πάνω από δύο κτίρια και επισημαίνεται ότι η δόμηση υλοποιείται σε θέση όπου δεν θίγεται η υφιστάμενη δενδρώδης βλάστηση. Οι κατασκευές να φέρουν υποχρεωτικά στέγη, για την καλύτερη ενσωμάτωσή τους στο τοπίο. Απαγορεύεται η τοποθέτηση λυομένων κτισμάτων ή τροχοβιλίων και η αποθήκευση παντός είδους προϊόντων.

Στις δύο παραπάνω ζώνες το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 20 στρέμματα. Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που κατά την 7.7.83 ημερομηνία δημοσίευσης του από 22.6.83 Π.Δ. (ΦΕΚ 284Δ) είχαν ελάχιστο εμβαδόν 4 στρεμμάτων. Επίσης τα νόμιμα υφιστάμενα κτίρια παραμένουν.

ο **Ζώνη πρασίνου, παραρεμάτιων περιοχών, ρεμάτων**

Στη ζώνη αυτή απαγορεύεται κάθε δόμηση και απαγορεύεται κάθε περιφραγή ή αλλοίωση του εδάφους με έργα κάθε μορφής με εξαίρεση τα απολύτως απαραίτητα και αιτιολογημένα έργα υποδομής των Οργανισμών κοινής ωφέλειας (περιβαλλοντικά δίκτυα). Για τα ρέματα και τις περιοχές ακατάλληλες προς δόμηση να ισχύσουν όσα σημειώνονται στην έγκριση γεωλογικής καταλληλότητας. Οι μελέτες οριοθέτησης να συνταχθούν για περίοδο επαναφοράς T=50 έτη. Η γενική κατεύθυνση που δίνεται είναι η διατήρηση της ανοικτής κοίτης του ρέματος Κοντοχρήστου καθώς και αυτών στην ΠΕ3 (Πολιτεία), τουλάχιστον στα τμήματα που σήμερα υπάρχουν και ο καθορισμός παραρεμάτιας ζώνης πρασίνου και περιπάτου. Στη μελέτη οριοθέτησης των ρεμάτων που βρίσκονται εκτός πολεοδομούμενης περιοχής και χαρακτηρίζονται ως ζώνη Α2 απ' τη γεωλογική μελέτη, να εξετασθεί η δυνατότητα επανάκτησης της φυσικής κοίτης και ταυτόχρονα η διαμόρφωση των παραρεμάτιων εκτάσεων για αποκλειστική χρησιμοποίηση ως χώρων πρασίνου και περιπάτου .

B3. Γενικές Διατάξεις

Σημειώνεται πως το ΓΠΣ δεν επέχει θέση πολεοδομικού σχεδίου εφαρμογής λόγω της κλίμακας του αλλά και των στόχων του. Σε αυτό το επίπεδο σχεδιασμού (ΓΠΣ), καθορίζονται οι γενικές ζώνες χρήσεων με τις οποίες θα είναι συμβατές οι όποιες περαιτέρω εξειδικεύσεις ακολουθήσουν στις αντίστοιχες πολεοδομικές μελέτες. Το ακριβές περίγραμμα των Ο.Τ , οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου, χώροι εκπαίδευσης και αθλητισμού καθορίζεται στα αντίστοιχα ρυμοτομικά Π.Δ/τα. Επίσης σημειώνονται ενδεικτικά οι μεγαλύτεροι χώροι πρασίνου, εκπαίδευσης και αθλητισμού.

Οι ειδικές χρήσεις που περιγράφονται στα Π.Δ/τα ΦΕΚ 273Δ/79 και 279Δ/77 παραμένουν ως έχουν. Σε κάθε περίπτωση τα νομίμως υφιστάμενα κτίσματα παραμένουν.

Γ. Δίκτυα Μεταφορών

Βασικό οδικό δίκτυο

Το ιεραρχημένο οδικό δίκτυο καθορίζεται ως εξής:

- ο **Ελεύθερη Λεωφόρος: ΠΑΘΕ** (Εθνική οδός Αθήνας – Θεσσαλονίκης)

- **Πρωτεύουσες αρτηρίες**
Λεωφ. Ελ.Βενιζέλου , Τατοΐου, Χαριλάου Τρικούπη
- **Δευτερεύουσες αρτηρίες**
Αγίων Σαράντα
- **Συλλεκτήριοι:** Γυμναστηρίου, Εθνικής Αντιστάσεως, Καστρίτσας, Αλ.Παπαναστασίου, Σεβδικίου, 25^{ης} Μαρτίου, Σμύρνης, Ομήρου, Πλαστήρα, Κολοκοτρώνη, Ηρώων Πολυτεχνείου, Αϊαντος, Πόντου, Ισμήνης και Παλαιολόγου.

Δημιουργείται δίκτυο πεζοδρόμων-ποδηλατόδρομων, δρόμων ήπιας κυκλοφορίας.

Δ. Περιβαλλοντικές υποδομές - Διαχείριση περιβάλλοντος

Να γίνουν τα ακόλουθα :

- Ολοκλήρωση δικτύων απορροής ομβρίων
- Οριοθέτηση των ρεμάτων
- Ολοκλήρωση δικτύων αποχέτευσης ακαθάρτων (στην περιοχή γύρω από το ρέμα Κοντοχρήστου, στην προτεινόμενη περιοχή επέκτασης και όπου σήμερα εντός σχεδίου περιοχές στερούνται αποχετευτικού δικτύου),
- Η διάνοιξη δρόμων στις εκτός σχεδίου περιοχές, απαγορεύεται εκτός αν κριθεί απαραίτητο για περιβαλλοντικούς σκοπούς (δασοπροστασία, περιβαλλοντική εκπαίδευση κλπ.).
- Στην ΠΕ5β (περιοχή επέκτασης) να εξασφαλισθεί η πρόσβαση στις ιδιοκτησίες από την οδό Γυμναστηρίου (Λεωφ.Ερυθραίας) και να απαγορευθεί η είσοδος από τους κλάδους του κόμβου. Η πρόσβαση στις επιμέρους ιδιοκτησίες που πιθανόν να μην έχουν πρόσωπο στην οδό Γυμναστηρίου, να επιτευχθεί με εσωτερικό οδικό δίκτυο. Το δίκτυο αυτό να συνδέεται με την οδό Γυμναστηρίου με διασταύρωση κατάλληλης μορφής, σε ικανή απόσταση από τον ισόπεδο, σηματοδοτούμενο κόμβο της Τατοΐου με την Αγίων Σαράντα, για την ασφαλή είσοδο – έξοδο και την αποφυγή συμφόρησης.
Για την εξυπηρέτηση των χρηστών επιβάλλεται οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης να χωροθετούνται είτε υπογείως των κτιρίων είτε στις πλευρές τους και εντός των ορίων της περιοχής επέκτασης. Σε κάθε περίπτωση, όχι στο μέτωπο ή επί της οδού Γυμναστηρίου. Επίσης καθορίζεται ζώνη πρασίνου στην περίμετρο της έκτασης, ικανοποιητικού πλάτους (≥7μ.) και ανάλογα με τη δυνατότητα.
- Καθορισμός Ζώνη πρασίνου:
 - Στο μέτωπο των Ο.Τ. 270, 271, 277 και 279, που έχουν χρήση αμιγούς κατοικίας, και στο μέτωπο του Ο.Τ. 273
 - Στην περίμετρο των Ο.Τ. 260, 262, 263, 264 και στο μέτωπο του Ο.Τ. 265 επί της οδού Γυμναστηρίου (πλάτους ≥3μ.)
 - Στο μέτωπο της προτεινόμενης ως ΠΕΠ περιοχής, προς την παράπλευρη της Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας, πλάτους ≥3μ.
 - Στο μέτωπο Λεωφ.Θησέως στην εκτός σχεδίου περιοχή της Καστρίτσας πλάτους ≥5μ..
 - Για τις παραπάνω περιπτώσεις, όπου υπάρχει νομίμως υφιστάμενο κτίσμα, το πλάτος της ζώνης περιορίζεται ανάλογα με την υπάρχουσα δυνατότητα, με την εξαίρεση των απολύτως απαιτούμενων εισόδων – προσβάσεων,
- Υποδομή πυρόσβεσης (δεξαμενή αποθήκευσης νερού κ.λ.π)

E. Γεωλογική καταλληλότητα

Διακρίνονται τρεις κατηγορίες γεωλογικής καταλληλότητας: (α) Περιοχές κατάλληλες για δόμηση, (β) Περιοχές κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση και (γ) Περιοχές ακατάλληλες για δόμηση όπως αυτές σημειώνονται στο χάρτη Γεωλογικής καταλληλότητας.

Ο χάρτης Γεωλογικής καταλληλότητας και το (3) σχετικό αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας εισήγησης. Το πλήρες κείμενο βρίσκεται στο παράρτημα Β.

ΣΤ. Κοινωνικός εξοπλισμός

Τον καθορισμό του κοινωνικού εξοπλισμού όπως φαίνεται στον αντίστοιχο πίνακα, στο παράρτημα Α.

II. Την διαβίβαση της παρούσας πρότασης στον Δήμο Ν. Ερυθραίας και στους αρμόδιους φορείς για γνωμοδότηση, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Η Αναπλ. Γραμματέας της Ε/Ε

Ο Πρόεδρος της Ε/Ε

Ελένη Γιαννακοπούλου

Ιωάννης Πολύζος