

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ:	Τεχνική υποστήριξη για την μελέτη : «Κτηματογράφηση, Πολεοδομηση και Πράξη Εφαρμογής περιοχής Π.Ε. 6 Νεκροταφείο Δήμου Χαλανδρίου»	
ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ:	 ΝΕΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ Αναπτυξιακός Οργανισμός Περιφέρειας Αττικής «ΝΕΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ Α.Ε. -ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ»	
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ:		
Τεχνική Έκθεση Εργασίες εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής «Νεκροταφείο» της 6ης Πολεοδομικής Ενότητας Δ. Χαλανδρίου		
	ΑΡ. ΤΕΥΧΟΥΣ	T1
		ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
ΕΚΔΟΣΗ	1η Έκδοση	29.04.2024
	2η Έκδοση	
	3η Έκδοση	
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ "ΝΕΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ Α.Ε."	ΥΠΟΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΤΑΞΗ
		ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΖΩΗΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
	ΥΠΟΓΡΑΦΗ	ΘΕΩΡΗΣΗ
		Ο Δ/ΝΤΗΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΦΛΩΡΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα έκθεση, με τους πίνακες και τους χάρτες που τη συνοδεύουν αφορά στο Α' στάδιο (Αναγνώριση, Ανάλυση και Προμελέτη) της Μελέτης Πολεοδομικής της περιοχής Π.Ε. 6 Νεκροταφείο Δήμου Χαλανδρίου.

Η μελέτη ανατέθηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 163/2022 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Χαλανδρίου και την 11/04/2023, υπογράφηκε σύμβαση μεταξύ του Δημάρχου Χαλανδρίου και του Διευθύνοντα Συμβούλου του Αναπτυξιακού Οργανισμού Περιφέρειας Αττικής 'ΝΕΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ Α.Ε.'.

Η μελέτη αυτή, σύμφωνα με την σύμβαση περιλαμβάνει : κτηματογραφική αποτύπωση της περιοχής, πολεοδομική μελέτη που εκπονείται σε δύο στάδια και μελέτη πράξης εφαρμογής.

Όλες οι παραπάνω μελέτες εκπονούνται σύμφωνα με Την υπ' αριθμ, 5731/1146/2000 (ΦΕΚ 329Β/15-3-00) Απόφ. του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ, «Τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης Πολεοδομικών μελετών και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση αυτών», Το Π.Δ. 696/74 όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Π.Δ. 515/89, Την υπ αρ. 9703/633/13-3-95 (ΦΕΚ 167Δ/95) Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Περί Έγκρισης Προδιαγραφών και Τιμολογίου Κτηματογραφικών Διαγραμμάτων», Τις υπ αρ. 71934/2209/2-11-89 (ΦΕΚ 691Δ) , 3564/1106/30-11-91 (ΦΕΚ 72Δ), 58261/1601/22-4-92 (ΦΕΚ 444Δ), 73898/2208/5-8-94 (ΦΕΚ 606Β) Αποφάσεις Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, «Περί έγκρισης Προδιαγραφών και Τιμολογίων Μελετών Πράξεων Εφαρμογής».

Ένας πολύ σημαντικός στόχος σχεδιασμού των τελευταίων ετών είναι ο στόχος της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης. Παρ' όλα αυτά οι ελληνικές πόλεις παρουσιάζουν σημαντικά προβλήματα και αδυναμίες που δεν συνάδουν με τον στόχο της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης. Τέτοια προβλήματα δημιουργούν κακή κριτική στις σημερινές πόλεις οι οποίες χαρακτηρίζονται από πυκνή δόμηση, απουσία κοινωνικού εξοπλισμού, έλλειψη πρασίνου και ελεύθερων χώρων καθώς επίσης και από ατμοσφαιρική ρύπανση, κυκλοφοριακό φόρτο και ηχορύπανση. Η ουσία όμως της κακής κριτικής αναφέρεται στην οργάνωση των χρήσεων γης και τη χρήση των πόρων, των αποβλήτων και της ενέργειας που αποτελούν βασικά θέματα της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης. Αυτά τα

δεδομένα είναι πιθανό να οδηγήσουν σε υποβάθμιση της ποιότητας της αστικής ζωής καθώς η μη προγραμματισμένη πολεοδομική μεγέθυνση μπορεί να έχει τεράστιες επιπτώσεις . Το εργαλείο – κλειδί για την επίλυση όλων αυτών των προβλημάτων, προκειμένου να ικανοποιηθούν οι προκύπτουσες ανάγκες, είναι λοιπόν ο πολεοδομικός προγραμματισμός και ο σχεδιασμός.

Βασικός στόχος αυτής της μελέτης είναι η οργάνωση των χρήσεων γης και η δημιουργία ενός οργανωμένου και ολοκληρωμένου δικτύου κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων με βάση τις αρχές του βιώσιμου πολεοδομικού σχεδιασμού. Σε συνδυασμό με ένα ήπιας μορφής κυκλοφοριακό δίκτυο θα επιτευχθεί η βελτίωση της ποιότητας ζωής στον οικισμό και η ομαλή αφομοίωση πληθυσμού στην περιοχή μελέτης.

Η ομαλή ενσωμάτωση των νέων οικιστικών επεκτάσεων στον υφιστάμενο οικιστικό ιστό αποτελεί μια από τις βασικότερες επιδιώξεις της μελέτης και του σχεδιασμού. Η βέλτιστη οργάνωση των χρήσεων γης είναι πολύ σημαντικός παράγοντας στην διαδικασία του σχεδιασμού και αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της μελέτης της περιοχής μελέτης. Τέλος ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός αποσκοπεί επίσης στην ιεράρχηση και οργάνωση των κυκλοφοριακών ροών καθώς και στον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης.

Η μελέτη χωρίζεται σε δύο μέρη.

Το πρώτο μέρος αποτελείται από την ανάλυση των χαρακτηριστικών της υφιστάμενης περιοχής της περιοχής μελέτης και από την διάγνωση και αξιολόγησης του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής. Το Α' Στάδιο περιλαμβάνει μια πλήρη ποιοτική και ποσοτική περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης στην περιοχή μελέτης με στοιχεία που κυμαίνονται χρονικά από την απογραφή πληθυσμού της ΕΣΥΕ (2001) και η Απογραφή πληθυσμού ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2011)

Στο δεύτερο μέρος παρουσιάζεται η πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης. Η πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, βασίζεται στις κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 259/Δ/2021) , η οποία συνοδεύεται από το διατιθέμενο ισοζύγιο κοινωνικής γης (το οποίο περιλαμβάνει αναλυτικό υπολογισμό της ρυμοτομίας, υποχρεώσεις ιδιοκτησίας σε εισφορές γης, κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων στην ενότητα σύμφωνα με την νομοθεσία) και από την σύγκριση του με τις ανάγκες σε γη για κοινόχρηστους και κοινωφελής χώρους σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης πολεοδομικών μελετών (ΦΕΚ 329 Β/15-3-2000). Οριστικοποιείται επίσης η πρόταση πολεοδομικού και ρυμοτομικού σχεδίου καθώς και το πρόγραμμα διαχείρισης πολεοδομικού σχεδίου.

Οι χάρτες της πολεοδομικής μελέτης είναι οι εξής:

Χάρτες ανάλυσης

- Χάρτης Α.1.1.1 Κατευθύνσεις Γ.Π.Σ. (κλίμακα 1:2000)
- Χάρτης Α.1.1.2 Χρήσεις γης ευρύτερης περιοχής (κλίμακα 1:5000)
- Χάρτης Α.1.2.1 Ιδιοκτησιακό καθεστώς (κλίμακα 1:2000)
- Χάρτης Α.1.2.2 Κατατμήσεις (κλίμακα 1:2000)
- Χάρτης Α.1.3.1 Κατάσταση οικοδομημένου χώρου (κλίμακα 1:2000)
- Χάρτης Α.1.3.2 Ύψος κτιριακού αποθέματος (κλίμακα 1:2000)
- Χάρτης Α.1.3.3 Υλοποιημένος συντελεστής δόμησης (κλίμακα 1:2000)
- Χάρτης Α.1.4.1 Οδικό δίκτυο (κλίμακα 1:2000)
- Χάρτης Α.1.4.2 Συγκοινωνιακό δίκτυο (κλίμακα 1:2000)
- Χάρτης Α.1.5 Δίκτυο κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων (κλίμακα 1:2000)
- Χάρτης Α.2.1 Υφιστάμενες χρήσεις γης της περιοχής μελέτης (κλίμακα 1:2000)
- Χάρτης Α.3.1 Δίκτυο ΔΕΗ – Φυσικού αερίου (κλίμακα 1:2000)
- Χάρτης Α.3.4 Δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων - ακαθάρτων (κλίμακα 1:2000)

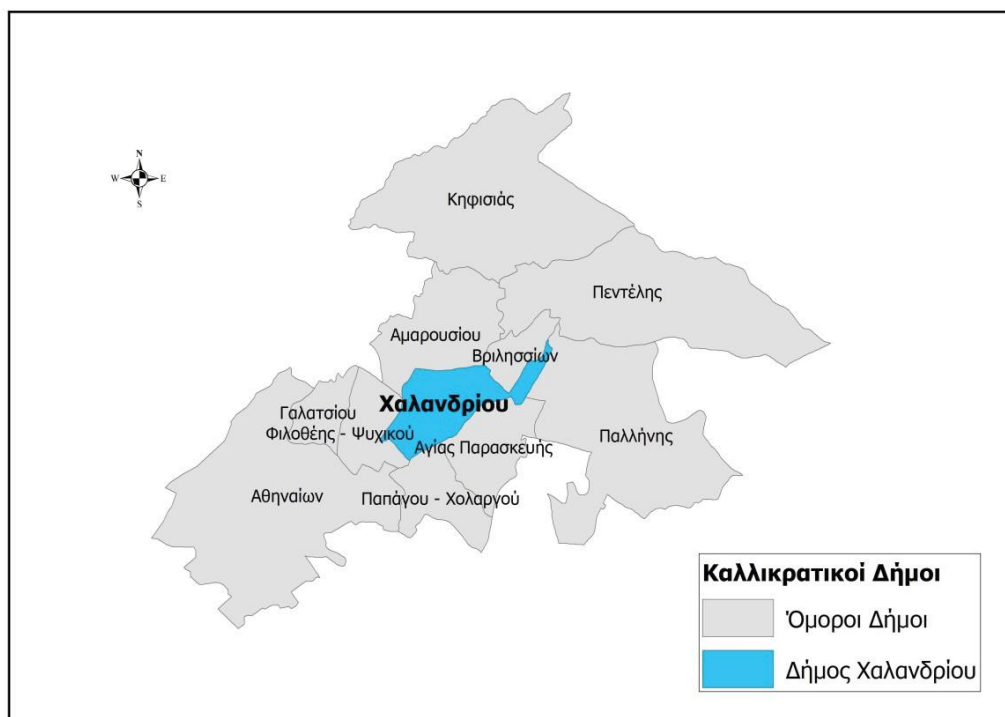
Χάρτες πρότασης

- Χάρτης Π.1 Σχέδιο πολεοδομικής οργάνωσης (κλίμακα 1:2000)
- Χάρτης Π.2 Ρυμοτομικό Σχέδιο (κλίμακα 1:2000)
- Χάρτες Ρ.1 έως Ρ.6 Ρυμοτομικό Διάγραμμα (κλίμακα 1:1000)

A.1 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

A.1.1 Ο Δήμος Χαλανδρίου Γενικά στοιχεία

Ο Δήμος Χαλανδρίου ανήκει στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας και ειδικότερα, στο Βόρειο Τομέα της Περιφέρειας Αττικής και έχει έκταση 10,805 km². Αποτελεί σημαντικό οικιστικό κέντρο του Συγκροτήματος και διακρίνεται για το ιδιαίτερο ρυμοτομικό του σχέδιο. Ο Δήμος προσδιορίζεται από μια σειρά οδικούς άξονες υπεραστικής σημασίας οι οποίοι καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό τη λειτουργία και τη δυναμική του. Πρόκειται για τη Λεωφόρο Κηφισίας στα δυτικά, τη Λεωφόρο Μεσογείων στα Ανατολικά, τους άξονες Εθνικής Αντιστάσεως, Κ. Παλαιολόγου, Δουκίσσης Πλακεντίας, Ανδρέα Παπανδρέου, Κ. Βάρναλη, Λ. Πεντέλης μέσα στο Δήμο και την Αττική Οδό που διατρέχει το βόρειο ανατολικό τμήμα του. Συνορεύει με τους Δήμους Αμαρουσίου, Ν. Ψυχικού, Παπάγου-Χολαργού, Αγίας Παρασκευής, Παλλήνης, Βριλησίων και Πεντέλης.



Η θέση του Δήμου στην πρώτη ζώνη αστικής συγκέντρωσης που περιβάλλει το κέντρο της Αθήνας, καθώς και η σχέση του με το βασικό οδικό δίκτυο και τα δίκτυα δημόσιων μέσων μεταφοράς υψηλής μεταφορικής ικανότητας (μετρό, προαστιακός), καθιστούν το Δήμο υποδοχέα δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα και υπηρεσιών υπερτοπικής εμβέλειας όπως χρήσεων εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής που απευθύνονται όχι μόνο στους δημότες του, αλλά και στο σύνολο των Δήμων του τομέα. Παρά την κεντρική του θέση, συγκροτείται, κατά κύριο λόγο, από περιοχές κατοικίας που φέρουν ακόμα έντονα τα στοιχεία του προαστιακού χαρακτήρα ή, τουλάχιστον, διακρίνονται από χαμηλές αστικές πυκνότητες γεγονός που αποτελεί θετικό στοιχείο έλξης για την οικιστική ανάπτυξη βιώσιμων γειτονιών. Ο διττός αυτός χαρακτήρας του Δήμου δημιουργεί ανταγωνιστικές πιέσεις στο χώρο, που καταγράφονται ως συγκρούσεις των χρήσεων γης και κυρίως εμφανίζονται με τη γραμμική διάχυση υπερτοπικών χρήσεων στο εσωτερικό των περιοχών κατοικίας.

Το Χαλάνδρι είναι μια μεγάλη πόλη, αλλά διατηρεί παρά ταύτα συνοχή γύρω από τον οικιστικό πυρήνα στην καρδιά του δήμου. Γύρω από το εμπορικό κέντρο εκτείνονται οι εξής ζώνες: Αγία Βαρβάρα στα δυτικά, Πολύδροσο στα βόρεια, Άνω Χαλάνδρι στα βορειοανατολικά, Πάτημα στα ανατολικά και Κάτω Χαλάνδρι στα νότια. Στο Άνω Χαλάνδρι έχουν αναπτυχθεί οι γειτονίες της Τούφας, της Φραγκοκκλησιάς και της Μεταμόρφωσης, ενώ στο Κάτω Χαλάνδρι έχει αναπτυχθεί το Νέο Χαλάνδρι γύρω από το Νομισματοκοπείο. Το Πάτημα επεκτείνεται βόρεια, πέραν της Λεωφόρου Αναπαύσεως, προσεγγίζοντας την Πεντέλη, ενώ το Πολύδροσο αναπτύσσεται στα όρια των Δήμων Χαλανδρίου και Αμαρουσίου.

A.1.2 Γεωμορφολογία ευρύτερης περιοχής

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται μέσα στα όρια της λεκάνης του Κηφισού. Η Λεκάνη π. Κηφισού, έκτασης 213.14km², περιλαμβάνει το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας μαζί με τον Πειραιά και οριοθετείται από τον Σαρωνικό κόλπο και τα βουνά της Πάρνηθας, του Υμηττού και της Πεντέλης που ορίζουν το λεκανοπέδιο της Αττικής έχοντας ανάπτυγμα γενικής διεύθυνσης βορειοανατολικά- νοτιοδυτικά. Μεταξύ των άνω ορεινών όγκων εκτείνεται η πεδιάδα των Αθηνών από τις υπώρειες ως τα παράλια ενώ το μέγιστο υψόμετρό της στη βάση των ορεινών όγκων δεν ξεπερνά τα 400m, η ζώνη φτάνει τα 580m τοπικά στα ΒΔ όριά της στην Πάρνηθα. Χαρακτηρίζεται από μικρές κλίσεις πρανών που κυμαίνονται από 1.5-6.5%. Σε αυτό φυσικά αποτελούν εξαίρεση οι

λόφοι που εμφανίζουν πολύ μεγάλες κλίσεις. Το μεγαλύτερο μέρος της πεδιάδας βρίσκεται μπροστά από την Πάρνηθα και το Αιγάλεω. Στο βόρειο τμήμα της ζώνης συναντάται κοιλάδα με κατά βάθος διάβρωση σχήματος Π, στον άνω ρου του Κηφισού. Στην ίδια περιοχή χαρακτηριστική είναι η ύπαρξη αναβαθμίδων. Στο Λεκανοπέδιο της Αττικής, οι κλιματολογικές συνθήκες που επικρατούν σε συνδυασμό με τη μορφή και τη λιθολογική σύσταση του αναγλύφου καθώς και η έκταση της λεκάνης απορροής του υδρογραφικού δικτύου δεν επιτρέπουν την δημιουργία και ανάπτυξη μεγάλων ποταμών. Ο κύριος υδροκρίτης που ορίζει το Λεκανοπέδιο της Αττικής ακολουθεί την κορυφογραμμή των περιφερειακών ορέων που προαναφέρθηκαν. Τα δύο κύρια υδρογραφικά δίκτυα του λεκανοπεδίου είναι ο Κηφισός ποταμός που είναι ο μεγαλύτερος της περιοχής και ο Ιλισός ποταμός.

A.1.3 Τεκτονικό καθεστώς της ευρύτερης περιοχής

Η τεκτονική της περιοχής μελέτης δείχνει τη σχέση μεταμορφωμένων και μη σχηματισμών όσο και τη νεότερη τεκτονική τριτογενούς-τεταρτογενούς. Όπως αποκαλύπτονται στο Γεωλογικός Χάρτης Ελλάδος κλίμακας 1:50.000, φύλλα Κηφισιά και Κορωπί κινήσεις με γενική διεύθυνση Β.ΒΔ-Ν.ΝΑ.

Η σημαντικότερη στην περιοχή μελέτης είναι η επωθητική κίνηση των σχηματισμών της κατώτερης τεκτονικής ενότητας του ανωτ. Κρητιδικού – Κενομανίου πάνω στους σχηματισμούς της αυτόχθονης ενότητας της Αττικής η οποία στη θέση αυτή αντιπροσωπεύεται από τους σχηματισμούς του Μαρμάρου Πεντέλης kmr .

Τέλος, στην περιοχή μελέτης δεν παρατηρήθηκαν ρήγματα.

A.1.4 Στοιχεία Σεισμικότητας- Εδαφικής σεισμικής επικινδυνότητας

Σύμφωνα με την αναθεώρηση του Ευρωκώδικα 8 και των σεισμικών δράσεων σχεδιασμού, ο Δήμος Χαλανδρίου βρίσκεται σε περιοχή με υψηλή σεισμική επικινδυνότητα 1. Σύμφωνα με τον νέο χάρτη σεισμικής επικινδυνότητας της Ελλάδας, η χώρα μας είναι η χώρα με την υψηλότερη σεισμική επικινδυνότητα σε όλη την Ευρώπη 1.

Η περιοχή του Δήμου Χαλανδρίου βρίσκεται στη ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας III.

Οι σεισμικές δράσεις σχεδιασμού υπολογίζονται σε συνθήκες οιονεί βράχου ($V_s > 800 \text{ m/s}$) εφαρμόζοντας τα αποτελέσματα κατάλληλης και σύγχρονης μελέτης σεισμικής επικινδυνότητας με περίοδο επανάληψης 475 χρόνια (10/50).

Η περιοχή του Δήμου Χαλανδρίου βρίσκεται στην κατηγορία εδαφικών συνθηκών Β.

A.1.5 Θέση και έκταση περιοχής μελέτης.

Η περιοχή μελέτης αποτελεί ουσιαστικά την ζώνη των 250μ περιμετρικά του Νεκροταφείου Χαλανδρίου που παρέμενε εκτός πολεοδόμησης έως την έγκριση των νέου ΓΠΣ του Δήμου Χαλανδρίου .

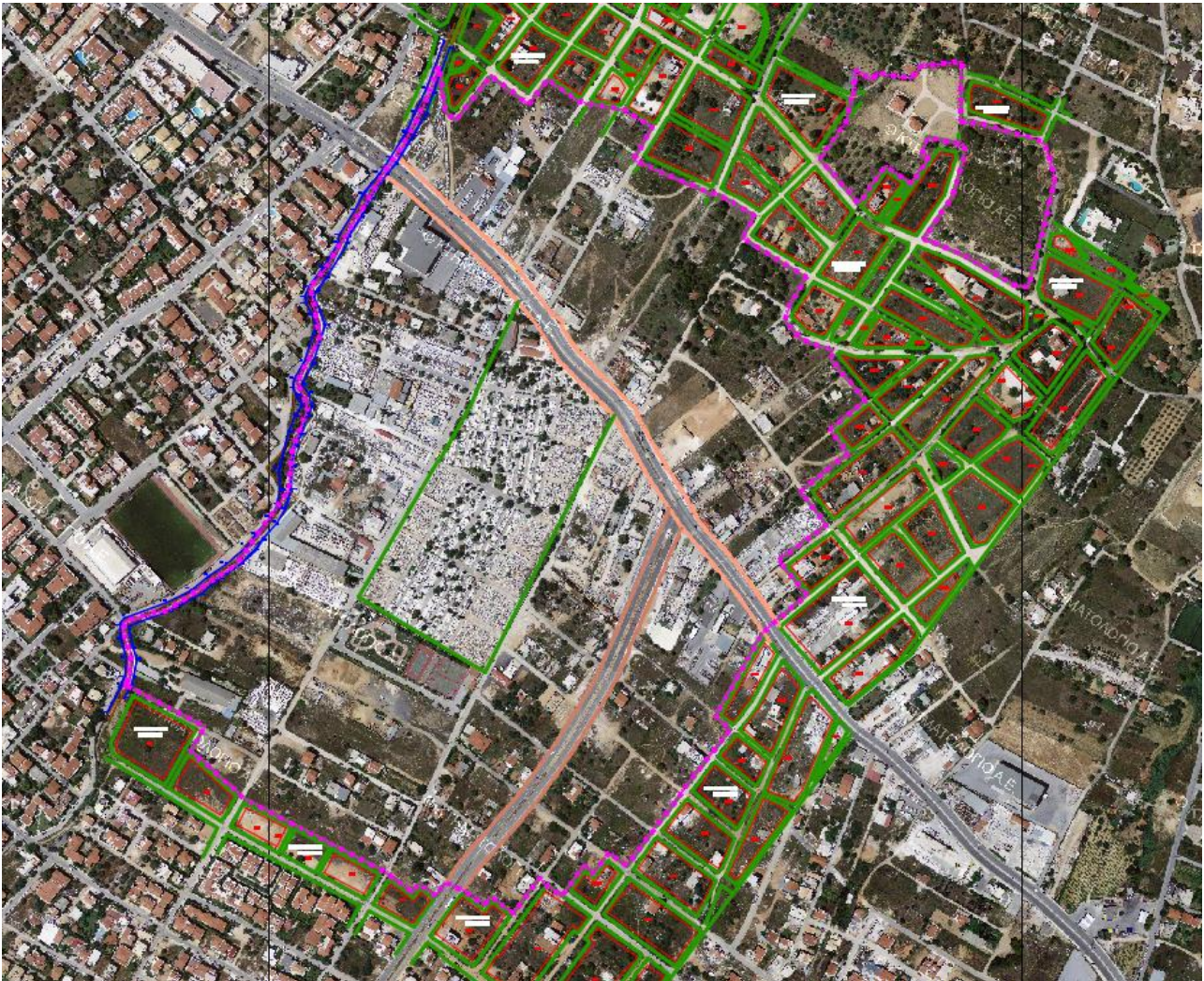
Οριοθετείται βόρεια , ανατολικά και νότια από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της υπόλοιπης Π.Ε. 6 "Πάτημα ΙΙ" ενώ στα δυτικά οριοθετείται από το ρέμα Βριλησσοῦ (Αγ. Αντωνίου) το οποίο αποτελεί και το όριο του Δήμου Χαλανδρίου με το Δήμο Βριλησίων.

Την περιοχή μελέτης διασχίζουν δύο πολύ βασικοί οδικοί άξονες υπερτοπικής σημασίας, η Λεωφ. Ηρακλείτου (πρωτεύουσα αρτηρία) και Λεωφ. Αναπαύσεως (δευτερεύουσα αρτηρία) , οι οποίες τεμνόμενες σε σχήμα «Τ», προκαλούν "κατάτμηση" της περιοχής σε τρία τμήματα.

- Το τμήμα δυτικά της οδού Ηρακλείτου , νότια της οδού Αναπαύσεως , ανατολικά του ρέματος Βριλησσοῦ και βόρεια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Π.Ε. 6 "Πάτημα ΙΙ" , στο οποίο περιλαμβάνεται το Νεκροταφείο του Δήμου Χαλανδρίου
- Το τμήμα ανατολικά της οδού Ηρακλείτου , νότια της Οδού Αναπαύσεως , βόρεια και δυτικά του του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Π.Ε. 6 "Πάτημα ΙΙ"
- Το τμήμα βόρεια της οδού Αναπαύσεως , ανατολικά του ρέματος Βριλησσοῦ , νότια και δυτικά του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Π.Ε. 6 "Πάτημα ΙΙ."

Στην περιοχή μελέτης περιλαμβάνεται και τμήμα 28.4 στρ. που δεν περιλήφθηκε στην πολεοδόμηση της περιοχής Π.Ε. Πάτημα ΙΙ λόγω δασικού χαρακτήρα.

Η συνολική έκταση της περιοχής με βάση το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της Π.Ε. Πάτημα ΙΙ και το οριοθετημένο ρέμα Βριλησσού είναι 443.4στρ. και περιλαμβάνει το Κοιμητήριο Δήμου Χαλανδρίου για το οποίο έχει εγκριθεί Τοπικό Ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 57Δ/2005 – ΦΕΚ 72ΑΑΠ/2006) και καταλαμβάνει έκταση 49 στρ. .



Η περιοχή μελέτης αφορά κυρίως σε περιοχή κατοικίας. Το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής έχει ανοικοδομηθεί την τελευταία 15ετία και υπάρχουν αρκετά αδόμητα οικόπεδα. Εκατέρωθεν της οδού Αναπαύσεως λειτουργούν επιχειρήσεις εμπορίας και επεξεργασίας Μαρμάρου (μαρμαράδικα).

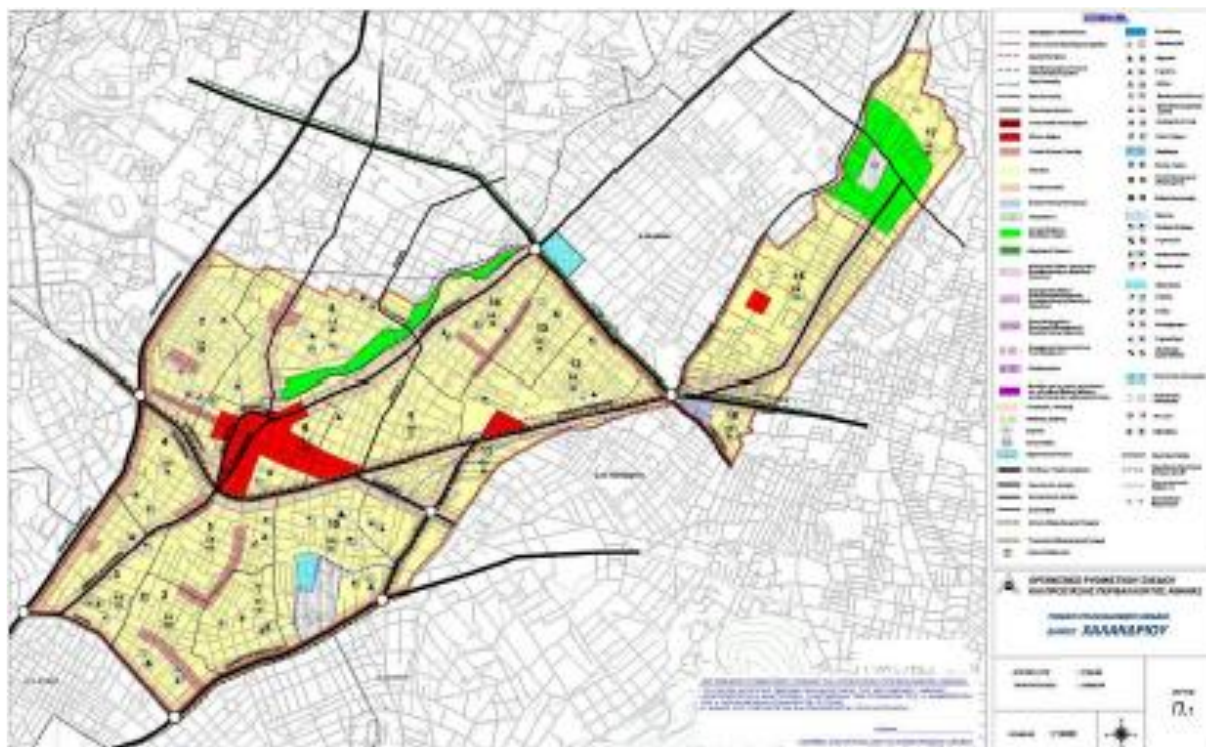
A.1.6 Κατευθύνσεις Γ.Π.Σ

Το πρώτο Γ.Π.Σ. για το δήμο Χαλανδρίου που εγκρίθηκε με αρ. 48658/2860/1989 απόφαση Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 419Δ/16-06-1989), και καθόριζε την πολεοδομική οργάνωση του αστικού ιστού του Δήμου σε 17 πολεοδομικές ενότητες (Π.Ε.), τις πυκνότητες και το μέσο Σ.Δ. για κάθε ενότητα, καθώς και τις ανάγκες γης και τις ενδεικτικές θέσεις για τον κοινωνικό εξοπλισμό εξυπηρέτησης του πληθυσμού.



Με την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. το 1993 (ΦΕΚ 1266Δ/05-10-1993), τροποποιήθηκαν και διευρύνθηκαν οι ζώνες χρήσεων γενικής κατοικίας εκατέρωθεν αξόνων του βασικού οδικού δικτύου και προβλέφθηκε μια σειρά ρυθμίσεων για το οδικό δίκτυο και το Μετρό. Η ίδια Υ.Α. τροποποίησης του Γ.Π.Σ. θέσπιζε, επίσης, ζώνη κοινόχρηστου πρασίνου περί το χώρο του Νεκροταφείου στο Πάτημα, αλλάζοντας την προϋφιστάμενη βιοτεχνική χρήση. Το 1995 μετά την αναδημοσίευση των χαρτών του αρχικού Γ.Π.Σ. του 1989 (κείμενο και διάγραμμα) και όχι των διαγραμμάτων της ΥΑ/ΓΠΣ/1993, κρίθηκε βάσει της

509/2003 απόφαση ΣτΕ ότι έπαυσε να ισχύει η Υ.Α. τροποποίησης Γ.Π.Σ. του 1993 και επανήλθαν σε ισχύ οι ρυθμίσεις του Γ.Π.Σ. του 1989.



Το 1995 εγκρίνεται νέα τροποποίηση του ΓΠΣ του δήμου Χαλανδρίου με την αρ. 58038/2370 υπουργική απόφαση. Σύμφωνα με την τροποποίηση αυτή ΓΠΣ το σχέδιο πόλης οργανώνεται σε 17 πολεοδομικές ενότητες και μέσες πυκνότητες και μέσους Σ.Δ / Π.Ε, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα. Επίσης ορίζονται οι χρήσεις γης σύμφωνα με το από 23.2/ 6.3.1987 Π.Δ – ΦΕΚ 166/Δ'.

Πολ. Ενότητα	Μέση πυκνότητα Κατ/Ηα	Μέσος Σ.Δ.
1	115	0,90
2	105	0,90
3	73	0,90
4	73	0,90
5	111	1,20
6	115	1,10
7	99	1,00
8	99	0,90
9	77	0,85
10	42	0,85
11	63	0,90
12	38	0,90
13	79	0,90
14	72	0,90
15	51	0,80
16	51	0,80
17	51	0,80

Το 2004 εγκρίθηκε η με αρ. 11934/2004 ΥΑ τροποποίησης του ΓΠΣ Χαλανδρίου, για την επαύξηση του κοινωνικού εξοπλισμού και ειδικότερα τη δημιουργία πρόσθετων χώρων εκπαίδευσης στις πολεοδομικές ενότητες 5,9,12,15 και 17 (ΦΕΚ 897/Δ/6.10.2004).

Σύμφωνα με τα παραπάνω ΓΠΣ που ίσχυαν μέχρι το 2021, η περιοχή μελέτης /περιοχή επέμβασης, βρισκόταν εντός της Π.Ε 17, και αποτελούσε ουσιαστικά την έκταση της ζώνης των 250μ περίξ του Νεκροταφείου Χαλανδρίου. Η έκταση αυτή είχε εξαιρεθεί από την ένταξη στο σχέδιο πόλης της υπόλοιπης Π.Ε. 17, η Π.Μ. της οποίας, εγκρίθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 81Δ/5-2-2004 .

Το 2021 αναθεωρήθηκε συνολικά το ισχύον Γ.Π.Σ του 1995 με την αρ. 82810/3602/2021 ΥΑ του Υπουργού ΥΠΕΝ (ΦΕΚ 259/Δ/2021). Οι οικιστικές περιοχές του Δήμου οργανώνονται πλέον σε έξι (6) Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.) – με την αναδιοργάνωση και αναδιάρθρωση των προηγούμενων δέκα επτά (17) Π.Ε του προγενέστερου ΓΠΣ – και με την αντίστοιχη «αναθεώρηση/αναμόρφωση» των μέσων συντελεστών δόμησης , όπως φαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

Πολεοδομικές Ενότητες	Μέσος Σ.Δ.
Π.Ε.1 Κάτω Χαλάνδρι	0,90
Π.Ε.2 Νομισματοκοπείο	0,80
Π.Ε.3 Κέντρο	1,00
Π.Ε.4 Συνοικισμός - Πολύδροσο	0,95
Π.Ε.5 Τούφα - Μεταμόρφωση	0,85
Π.Ε.6 Πάτημα	0,70



Οι γενικές χρήσεις γης και οι επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης ανά κατηγορία ακολουθούν την τυπολογία που καθορίζεται στις διατάξεις του υπ' αριθ. 59 Π. Δ/τος (Α' 114). Ειδικότερα επιλέγονται οι γενικές χρήσεις:

- Πολεοδομικού Κέντρου ώστε να διαφυλάσσεται ο χαρακτήρας του κέντρου του Δήμου ως εμπορικό, διοικητικό κέντρο κοινωνικής ζωής και παροχής υπηρεσιών σύμφωνα με το Άρθρο 4 του ΦΕΚ 144Α' /2018 Επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις:

(1) Κατοικία

(2) Κοινωνική πρόνοια

(3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

(5) Θρησκευτικοί χώροι

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

(7) Διοίκηση (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία

(8.2.3) Κέντρα φυσικής και ιατρικής αποκατάστασης

(8.3) Εξωνοσοκομειακές Μονάδες Ψυχικής Υγείας (8.4) Μονάδες Πρόληψης και Καταπολέμησης των Εξαρτήσεων

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

(10.6) Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων

(11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων

(12) Εστίαση

(13) Αναψυκτήρια

(15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων 15

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.

(26.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ Από το σύνολο των επιτρεπόμενων από το θεσμικό πλαίσιο ειδικών χρήσεων εξαιρούνται: (10.3) Υπεραγορές. (10.4) Πολυκαταστήματα. (10.5) Εμπορικά κέντρα. (10.6) Εκθεσιακά κέντρα. (14) Αναψυχή - Κέντρα διασκέδασης

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, πλην στοιχειωδών αναγκών στις αφετηρίες λεωφορειακών γραμμών,

(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ – ΙΚΤΕΟ).

Με τις παραπάνω χρήσεις, επιδιώκεται η διαφύλαξη του χαρακτήρα του κέντρου του Δήμου ως εμπορικό, διοικητικό κέντρο κοινωνικής ζωής και παροχής υπηρεσιών και η προστασία του από ιδιαίτερα βαριές χρήσεις που προϋποθέτουν διαθεσιμότητα μεγάλων εκτάσεων και ειδικές συνθήκες προσπέλασης και στάθμευσης.

- **Τοπικά Πολεοδομικά Κέντρα** επιπέδου συνοικίας/γειτονιάς, σύμφωνα με το Άρθρο 4 του ΦΕΚ 144Α' /2018 Επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης

(1) Κατοικία

(3.5.) Ειδική Εκπαίδευση

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 500τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης

(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας

(8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Εργαστήρια φυσικοθεραπείας (8.1.7)

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

(12) Εστίαση μέχρι 200τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης

Από το σύνολο των επιτρεπόμενων από το θεσμικό πλαίσιο ειδικών χρήσεων εξαιρούνται

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 50 κλίνες

- **Γενικής Κατοικίας** κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων, τη Δουκίσσης Πλακεντίας, τα τμήματα της Λ. Μεσογείων και Λ. Κηφισίας που βρίσκονται εντός του Δήμου Χαλανδρίου, καθώς και στις περιοχές που έχουν προσδιοριστεί ως περιοχές γενικής κατοικίας από τα Π.Δ. - Π.Ε. Πατήματος και Περιοχής "Έθνος".

Επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης σύμφωνα με το Άρθρο 3 του Π.Δ. ΦΕΚ 144Α' /2018, χωρίς εξαιρέσεις:

(1) Κατοικία

(2) Κοινωνική πρόνοια

(3) Εκπαίδευση: τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500τμ

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.

(5) Θρησκευτικοί χώροι

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας

(8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία

(8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3), μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων (8.4). (10)

Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και Υπεραγορές τροφίμων (10.3) οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500τμ (Ν.4315/2014).

(11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία/Κέντρα έρευνας

(12) Εστίαση μέχρι 300τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης

(13) Αναψυκτήρια μέχρι 200τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων

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

(18) Πλυντήρια – Λιπαντήρια αυτοκινήτων

(19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων – συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων εκτός φανοποιείων και βαφείων. Οι χρήσεις φανοποιείων και βαφείων μπορεί να επιτραπούν κατ' εξαίρεση σε περιοχές Γενικής κατοικίας, υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι χαμηλής όχλησης και θα αποτελούν συνοδή χρήση του συνεργείου.

(20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500τμ.

(21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν.4302/2014). Επιτρέπονται μόνο αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης (21.3) μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ – ΙΚΤΕΟ)

(30) Γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα ΚΥΑ 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνίες ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία. (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών – προσφύγων και ευάλωτων ομάδων μέχρι 300 ατόμων.

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

(46) Αστική γεωργία – λαχανόκηποι.

-Αμιγούς Κατοικίας στο μεγαλύτερο τμήμα του Δήμου - Κοινωφελείς χρήσεις σε ιδιαίτερες περιοχές κοινωφελούς χαρακτήρα.

Επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης σύμφωνα με το Άρθρο 2 του ΦΕΚ 144Α' /2018:

(1) Κατοικία

(2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας

(3) Εκπαίδευση: Επιτρέπονται μόνο πρωτοβάθμια (3.2) και δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου. 17

(4) Αθλητικές εγκαταστάσεις: Επιτρέπονται μόνο, από την υποκατηγορία: (4.1) των μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων οι Α1 και Δ χωρίς θεατές.

(5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό τους θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο

- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο οι Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης άρθρου 9 ν.2716/1999 (8.1.10).
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικόπεδο 150τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.
- (15) τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήριο άρθρου 17 ν.3982/2011. Επιτρέπονται μόνο φούρνοι έως 150τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.
- (30) Γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα ΚΥΑ 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνίες Ανακύκλωσης.
- (46) Αστική γεωργία – λαχανόκηποι.

Το αναθεωρημένο ΓΠΣ επιλύει εξαιρετικά σημαντικά θέματα της πόλης και πρωτίστως ανοίγει τον δρόμο για την μείωση **της ζώνης των 250 μέτρων γύρω από το κοιμητήριο σε 50μ .**

Το νέο ΓΠΣ προσδιορίζει αλλαγές στην περιοχή μελέτης και ειδικότερα:

Α) Καθορίζεται ζώνη παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Στην περιοχή δυτικά του Νεκροταφείου και μέχρι την παραρεμάτια ζώνη του ρέματος Αγ. Αντωνίου, νότια της Λεωφόρου Αναπαύσεως και μέχρι το όριο της περιοχής Αστικών Υποδομών καθορίζεται γενική κατηγορία χρήσεων σύμφωνα με το άρθρο 8 του ΠΔ 59/2018 από το περιεχόμενο του οποίου εξαιρούνται :

- Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής.

Στη ζώνη αυτή καθορίζεται μέγιστος Σ.Δ. : 0,80

Β) Καθορίζεται ζώνη αστικών υποδομών

Στην περιοχή δυτικά του νεκροταφείου και μέχρι την παραρεμάτια ζώνη του ρέματος Αγ. Αντωνίου, νότια της ζώνης παραγωγικών δραστηριοτήτων και μέχρι το όριο της περιοχής μελέτης καθορίζεται γενική κατηγορία χρήσεων εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας, σύμφωνα με το άρθρο 12 του ΠΔ 59/2018 από το περιεχόμενο του οποίου εξαιρούνται :

- Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/Χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων και
- Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.

Στη ζώνη αυτή καθορίζεται μέγιστος Σ.Δ. : 0,40 και επιβάλλεται περιμετρικά της ζώνης αυτής, ζώνη πρασίνου για ηχητική και οπτική απομόνωση των περιοχών κατοικίας.

Γ) Καθορίζεται ζώνη πρασίνου σε απόσταση 50 μέτρων από το κοιμητήριο, με χρήσεις σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 7 του ΠΔ 59/2018 (Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο) . Από την ζώνη αυτή απομακρύνονται εντός πενταετίας οι βιομηχανικές-βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και συνοδευτικοί χώροι αποθήκευσης και επεξεργασίας μαρμάρου.

Δ) Καθορίζεται Περιοχή Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)

Κατά μήκος της θεσμοθετημένης οριογραμμής (άρθρο 1 της υπ' αρ. 2479/21-01-2004 ΚΥΑ - ΦΕΚ 81Δ/2004) του ρέματος Βριλησσού (Αγ. Αντωνίου) εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Χαλανδρίου, ανάμεσα στη θεσμοθετημένη οριογραμμή του ρέματος και στις ζώνες Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και Αστικών Υποδομών, που θεσμοθετούνται , καθορίζεται ζώνη προστασίας (πρασίνου) πλάτους τουλάχιστον 10μ , στην οποία περιλαμβάνεται παραρεμάτια ζώνη περιπάτου και υπαίθριας αναψυχής, πλάτους τουλάχιστον 4μ.

A.1.7 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Ο πληθυσμός του Δήμου Χαλανδρίου, σύμφωνα με την απογραφή (ΕΛ. ΣΤΑΤ) του 2001, ανερχόταν σε 71.684 κατοίκους, ενώ σύμφωνα με την απογραφή (ΕΛ. ΣΤΑΤ) του 2011 ανέρχεται σε 74.192 κατοίκους, δηλαδή κατά την τελευταία δεκαετία έχει αυξηθεί κατά 3,5%. Ακολουθεί πίνακας με στατιστικά στοιχεία της ΕΛ. ΣΤΑΤ. για την πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου τα τελευταία χρόνια.

Πίνακας 2.2-1: Πληθυσμός Δ. Χαλανδρίου – % Μεταβολές

Έτος	Πληθυσμός	Έκταση (τ.χλμ)	Πυκνότητα Δόμησης (κατ/τ.χλμ)	Ποσοσταία Αύξηση Πληθυσμού	Αθροιστική Ποσοστιαία Αύξηση Πληθυσμού
1981	54.320	10,805	5.027	-	-
1991	65.287	10,805	6.042	20,18%	20,18%
2001	71.684	10,805	6.634	9,79%	29,97%
2011	74.192	10,805	6.866	3,5%	33,47%
2021	77.102	10,805		3,92%	37,39%

(Πηγή: επίσημες απογραφές πληθυσμού-κατοικιών ΕΛ. ΣΤΑΤ, 1981-2011, Δήμος Χαλανδρίου)

Τα τελευταία 40 έτη (1981 – 2021) ο πληθυσμός του Δήμου έχει αυξηθεί εξαιτίας της τάσης μετεγκατάστασης από τις περιοχές του κέντρου προς τα βόρεια προάστια γενικότερα, (με εξαίρεση το Νέο Ψυχικό).

Η αύξηση αυτή εμφανίζει υψηλό ρυθμό από το 1981 μέχρι το 1991 (20.18%), ενώ από το 1991 ο θετικός ρυθμός μεταβολής ακολουθεί φθίνουσα πορεία. Παρ' όλη τη μείωση αυτή, ο ρυθμός εξακολουθεί να είναι αρκετά υψηλός.

Σύμφωνα με το ΓΠΣ του Δήμου Χαλανδρίου (ΦΕΚ 259Δ/2021) Η εκτίμηση του μόνιμου πληθυσμού έλαβε υπ' όψη την πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου ,όπως καταγράφεται από τα στοιχεία των απογραφών πληθυσμού για την περίοδο 1981 – 2001, καθώς και τις εκτιμήσεις που βασίζονται στα στοιχεία του οικιστικού αποθέματος, αλλά και το αναδυόμενο αναπτυξιακό πρότυπο όπως καταγράφεται από τις τάσεις εξέλιξης της οικοδομικής δραστηριότητας. Έτσι, το προγραμματικό μέγεθος για το μόνιμο πληθυσμό το έτος 2028 εκτιμάται ότι θα πρέπει να κινηθεί περίπου σε 94.000 άτομα , μέγεθος που αντιστοιχεί σε αύξηση της τάξης του 30% σε σχέση με τον πληθυσμό του Δήμου κατά την απογραφή 2001.

Στο πλαίσιο αυτό, τα βασικά πληθυσμιακά μεγέθη κατά το έτος 2028 έχουν ως εξής:

Εκτίμηση μελλοντικού πληθυσμού του Δήμου

Πολεοδομικές Ενότητες	Τμήματα Ενότητων	Οικιστικοί υποδοχείς (τ.μ.)	Πραγματικός Πληθυσμός ΕΣΥΕ 2001	Πληθυσμός 2028 (εκτίμηση)
		1	2	3
Π.Ε.1	Τμήμα Π.Ε. 1, 2, 4, 5	1.655.671	17829	22513
	Τμήμα Π.Ε. 3	531.782	3246	4014
Σύνολο Π.Ε.1		2.187.453	21.075	26.527
Π.Ε.2	Τμήμα Π.Ε. 10, 11	505.354	9367	11079
Σύνολο Π.Ε.2		505.354	9.367	11.079
Π.Ε.3	Τμήμα Π.Ε. 6, 9	1.298.002	11030	13458
Σύνολο Π.Ε.3		1.298.002	11.030	13.458
Π.Ε.4	Τμήμα Π.Ε. 7	619.235	6721	8243
	Τμήμα Π.Ε. 8	827.990	5588	8099
Σύνολο Π.Ε.4		1.447.225	12.309	16.342
Π.Ε.5	Τμήμα Π.Ε. 11, 12	757.516	6323	8101
	Τμήμα Π.Ε. 13, 14	910.252	8906	10960
Σύνολο Π.Ε.5		1.667.768	15.229	19.061
Π.Ε.6	Τμήμα Π.Ε. 15	115.903	2213	4156
	Τμήμα Π.Ε. 16	130.443	72	1593
	Τμήμα Π.Ε. 17	778.432	227	1784
Σύνολο Π.Ε.6		1.024.778	2.512	7.533
Σύνολο Δήμου		9.173.707	71.522	94.000

A.1.8 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Κατάτμηση

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω η συνολική έκταση της περιοχής με βάση το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της Π.Ε. Πάτημα ΙΙ και το οριοθετημένο ρέμα Βριλησσού είναι 443358.42τμ. Από αυτά το μεγαλύτερο μέρος είναι δημοτικές και ιδιωτικές εκτάσεις που καταλαμβάνουν έκταση 329034.73τμ ενώ 65326.65τμ είναι η έκταση των υφιστάμενων κοινόχρηστων οδών και τα υπόλοιπα 48997.04τμ καταλαμβάνονται από το Κοιμητήριο Δήμου Χαλανδρίου για το οποίο έχει εγκριθεί Τοπικό Ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 57Δ/2005 – ΦΕΚ 72ΑΑΠ/2006)

Με το από 17-08-1918 Β.Δ «περί καθορισμού αγροτικών κτημάτων υποκειμένων σε απαλλοτρίωση προς σχηματισμό μικρών ιδιοκτησιών» κηρύχθηκε απαλλοτριωτέο το αγρόκτημα Γέρακα. Το ακίνητο αυτό, συνολικής έκτασης 10.284,880 στρεμμάτων που ανήκε στην ιερά Μονή Πεντέλης, απαλλοτριώθηκε με την 6/21 απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων Αθηνών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2052/1920 για την αποκατάσταση των ακτημόνων καλλιεργητών. Η απόφαση αυτή μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Κρωπίας (τόμος ΡΑ και α/α 161 της 02-06-1922, τα αρχεία του οποίου καταστράφηκαν το έτος 1944). Η απόφαση αυτή γνωμοδότησε υπέρ της καταβολής στην ιδιοκτήτρια Μονή της οφειλόμενης αποζημίωσης.

Στη συνέχεια το Πρωτοδικείο Αθηνών με την υπ' αριθμ. 7/1921 απόφασή του και στη συνέχεια το Εφετείο Αθηνών (μετά από έφεση της Ιεράς Μονής Πεντέλης) με την υπ' αριθμ. 601/1926 απόφαση του καθόρισε τελεσίδικα την εις την ιδιοκτήτρια οφειλόμενη αποζημίωση, η οποία καταβλήθηκε νόμιμα στην Ιερά Μονή και η οποία δεν αμφισβήτησε ποτέ την εν λόγω απαλλοτρίωση. Με τον τρόπο αυτό η κυριότητα του κτήματος μεταβιβάστηκε ελεύθερη από κάθε βάρος επ' ονόματι του ελληνικού κράτους στο Δημόσιο.

Στο εν λόγω αγρόκτημα έγιναν διανομές:

α) το έτος 1924 για την γεωργική αποκατάσταση τα μελών του ΣΑΑΚ Αμαρουσίου της οποίας τα στοιχεία κυρώθηκαν με την αριθ.72117/21-6-1938 απόφασης Υπ. Γεωργίας η οποία δημοσιεύτηκε στο Φ.Ε.Κ. 136 Β/8-7-1938

β) το έτος 1932 για τη γεωργική αποκατάσταση των μελών των ΣΑΑΚ Χαλανδρίου και Λιοπεσίου καθώς και των εμφυτευτικών εκτάσεων των εν λόγω ΣΑΑΚ

γ) το έτος 1941 συμπληρωματική διανομή κοινοχρήστων εμφυτευτικών εκτάσεων του ΣΑΑΚ Αμαρουσίου και το έτος 1950 συμπληρωματική διανομή εις εφένδρους

εμφυτευτάς εκτάσεων του ΣΑΑΚ Χαλανδρίου, οπότε τακτοποιήθηκαν όλες οι παραπάνω διανομές και συντάχθηκαν ενιαία διαγράμματα και πίνακες (κτηματολογικά στοιχεία) για το αγρόκτημα Γέρακας. Η κύρωση των παραπάνω διανομών (εκτός της διανομής έτους 1924 η οποία ήδη είχε κυρωθεί) έγινε με την αριθ. 152565/1951 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας δημοσιευθείσης στο ΦΕΚ 119 Β/25-06-1951.

Τα κυρωμένα αυτά στοιχεία (πίνακες και διαγράμματα) θεωρούνται αληθή και ισχύουν κατά παντός τρίτου. Τα στοιχεία αυτά οριοθετούν επακριβώς τόσο τους κλήρους των αποκατασταθέντων, όσο και τις αδιανέμητες εκτάσεις (κοινόχρηστες και διαθέσιμες) που παρέμειναν στην αδιαμφισβήτητη κυριότητα του Δημοσίου, διαχειριζόμενες από την Περιφέρεια Αττικής, Δ/ση Πολιτικής Γης, Τμήμα Τοπογραφίας, Εποικισμού & Αναδασμού (ως αρμόδια υπηρεσία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 για τη «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87/τ.Α'/07-06-2010) και τις διατάξεις του Π.Δ. 145/2010 για τον «Οργανισμό της Περιφέρειας Αττικής» (ΦΕΚ 238/τ.Α'/27-12-2010), όπως επικαιροποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 37419/13479/8-5-2018 απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης (ΦΕΚ 1661 Β'/11-05-2018), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4061/2012 ως ακίνητα του δημοσίου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 1 αυτού (όπως ισχύει).

Με το με αρ. πρωτ. 104924/2356/03-07-2003 έγγραφο του Υπουργείου Γεωργίας το οποίο αναφέρει τον εποικιστικό χαρακτήρα των εξεταζόμενων ιδιοκτησιών ως κληροτεμάχια του Αγροκτήματος 'Γέρακα' που *«...ουδέποτε ανεπτύχθη δασική βλάστηση τέτοια που να τις προσδίδει δασική μορφή ... Κατά συνέπεια και λόγω του χαρακτήρα της έκτασης (εποικιστικής), δεν τίθεται υπό αμφισβήτηση η μορφή της έκτασης και παρέλκει η κίνηση της διαδικασίας του άρθρου 14 Ν.998/79...»*. Το έγγραφο αυτό συνοδεύεται από αντίγραφο διαγράμματος της διανομής 1950 του Αγροκτήματος Γέρακα με την περιοχή του Χαλανδρίου – Άνω Πάτημα.

Μια γενική κατηγοριοποίηση της γης που παρουσιάζει το ιδιοκτησιακό καθεστώς είναι η παρακάτω:

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ
Ιδιοκτησίες Ιδιωτών	311920.37τμ	70.39%
Ιδιοκτησίες Δήμου Χαλανδρίου	17114.36τμ	3.86%
Κοινόχρηστοι χώροι (δρόμοι)	65111.45τμ	14.69%
Κοιμητήριο	48997.04τμ	11.06%
ΣΥΝΟΛΟ	443143.22 τμ	100%

Η κατάτμηση της περιοχής προς ένταξη εμπίπτει στην απαγορευτική διάταξη του κατώτατου ορίου 20στρ. της ΖΟΕ Ν. Αττικής (Π. Δ/γμα από 22.6.83 ΦΕΚ 284Δ/83).

Ο σημερινός βαθμός κατάτμησης απεικονίζεται όπως καταγράφηκε με την κτηματογράφηση για το σύνολο της περιοχής μελέτης με τις κατηγορίες των ιδιοκτησιών κατά το μέγεθός τους έως 500τ.μ., από 500τ.μ. – 1000τ.μ., από 1000τ.μ. – 2000τ.μ., από 2000τ.μ. – 10000τ.μ., και άνω των 10000τ.μ. (σύμφωνα με την κλίμακα υπολογισμού της εισφοράς σε γη).

Όπως προκύπτει από τα μέχρι σήμερα στοιχεία της κτηματογράφησης η κατάτμηση της γης είναι αυτή που παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα που αναφέρεται στο σύνολο της περιοχής μελέτης.

Κατηγορίες μεγεθών οικοπέδων στο σύνολο της περιοχής.

Μέγεθος οικοπέδου σε τ.μ.	Συνολική έκταση σε τ.μ.	Συνολικός αριθμός γεωτεμαχίων	Ποσοστό εμβαδού %	Ποσοστό γεωτεμαχίων %
0-500	133136.26	506	40,46	83.50
500-1000	30889.74	46	9,39	7.59
1000-2000	38621.05	28	11,74	4.62
2000-10000	116049.85	25	35,27	4.12
Άνω των 10000	10337.83	1	3,14	0.17
ΣΥΝΟΛΟ	329034.73	606	100	100

A.1.9 Θεσμικό πλαίσιο δόμησης

A.1.9.1 Για την προς ένταξη στο σχέδιο περιοχή ισχύουν:

- οι διατάξεις ΖΟΕ Ν. Αττικής περί κατώτατου ορίου κατάρτησης στην εκτός σχεδίου περιοχή 20στρ. (Π.Δ/γμα από 22.6.83 ΦΕΚ 248Δ/83).
- οι γενικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, (Π.Δ/γμα από 24.5.85 ΦΕΚ 270Δ) όπως συμπληρώθηκε μεταγενέστερα (Π.Δ/γμα από 20.1.88 ΦΕΚ 61Δ/88).

Δηλαδή, για την προς ένταξη περιοχή ισχύουν:

Κατώτατο όριο κατάρτησης 20στρ.

Αρτιότητα 4στρ. και για τα προϋφιστάμενα της 24.4.77

Παρεκκλίσεις αρτιότητας για τα έχοντα πρόσωπο επί οδών χαρακτηρισμένων σαν Εθνικών, Επαρχιακών και δημοτικών ως εξής:

2.000τ.μ. για τα προϋφιστάμενα της 17-10-1978

1.200τ.μ. για τα προϋφιστάμενα της 12-9-1964

750τ.μ. για τα προϋφιστάμενα της 12-11-1962

A.1.9.2. Όμορες εντός σχεδίου περιοχές

Η προς ένταξη στο σχέδιο περιοχή γειτνιάζει προς τα βόρεια , ανατολικά και νότια με το υπόλοιπο εγκεκριμένο σχέδιο της Π.Ε. 6 "ΠΑΤΗΜΑ ΙΙ" του Δήμου Χαλανδρίου.

Για την παραπάνω περιοχή ισχύουν οι εξής όροι δόμησης όπως καθορίστηκαν στο ΦΕΚ 81Δ/5-2-2004

- Ελάχιστο εμβαδόν 200τ.μ.
- Ελάχιστο πρόσωπο 10.00μ
- Επιπλέον θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον :
 - α. Στο οικοδομήσιμο τμήμα τους εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ.
 - β. δεν δημιουργήθηκαν από κατάρτηση που έγινε κατά παράβαση των διατάξεων του από 22.6.193 Π.Δ/τος (Δ' 284)
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 50%
- Συντελεστής δόμησης 0.6
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 8.00μ.

Για τους κοινωφελείς χώρους που καθορίζονται ορίζονται ως εξής :

- Συντελεστής δόμησης : 0.9
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 9.00μ.

Επιπλέον των ανωτέρω ισχύουν τα εξής :

- Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS)
- Πάνω από το μέγιστο ύψος των κτιρίων επιβάλλεται η κατασκευή στέγης ύψους 1.50μ και κλίσης μέχρι 30%.

Στην περιοχή έχει εκπονηθεί και κυρωθεί η μελέτη της 1/2005 πράξης εφαρμογής της περιοχής ΠΑΤΗΜΑ ΙΙ του Δήμου Χαλανδρίου με την απόφαση 12617/681/3-6-2005 Νομάρχη Αθηνών.

Επίσης, στην περιοχή του Νεκροταφείου έχει εγκριθεί Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο για τον καθορισμό χώρου για την ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων νεκροταφείου και όρων δόμησης αυτών με την 608/30-12-2004 απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 57Δ/25-1-2005) , το οποίο τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την απόφαση 14736/30-03-2005 (ΦΕΚ 72Δ/23-10-2006).

A.1.10. Κατάσταση οικοδομημένου χώρου.

Η προς ένταξη στο σχέδιο περιοχή αποτελεί κατ' εξοχήν περιοχή αστικού χώρου η οποία όμως έμεινε επί πολλά έτη, ανενεργή ως προς την ανάπτυξη και δόμηση λόγω κύρια των αναμενομένων σ' αυτήν πολεοδομικών δεσμεύσεων και αναδιατάξεων εκ της μείωσης της απόστασης πολεοδόμησης από τα όρια το Νεκροταφείου. Ως εκ τούτου η κατάσταση των κτισμάτων στην περιοχή είναι ενδεικτική της χρόνιας εγκατάλειψης.

Μονώροφα κτίσματα παλαιάς κατασκευής και σε κακή (περίπου 29%) έως μέτρια (περίπου 44%) κατάσταση αποτελούν την πλειονότητα, ενώ η δόμηση είναι κατά κανόνα αραιή.

Η πλειοψηφία των κατασκευών είναι χαμηλά κτίσματα ενός ορόφου (85%) ή δύο ορόφων (13%).

Σ ένα μικρό μέρος των κτισμάτων (περίπου 30%) ο φέρων οργανισμός είναι κατασκευασμένος από οπλισμένο σκυρόδεμα και οι τοίχοι πληρώσεως από οπτοπλινθοδομή, ενώ τα υπόλοιπα κτίσματα είναι κεραμοσκεπή ή λαμαρινοσκεπή ή ελλενίτ.

Οι κατασκευές στην πλειοψηφία τους είναι μικτής μορφολογίας και αντικατοπτρίζουν την απουσία οποιασδήποτε αρχιτεκτονικής .

Στην περιοχή κυρίως δυτικά αλλά και ανατολικά του Νεκροταφείου υπάρχουν κτίρια που στεγάζουν τις λειτουργίες των παραγωγικών μονάδων επεξεργασίας και εμπορίας μαρμάρου τα οποία στην πλειοψηφία τους , και με ελάχιστες εξαιρέσεις είναι λαμαρινοσκεπή σε κακή κατάσταση.

Η συνολική έκταση των οικοπέδων ανέρχεται σε 329 στρέμματα ενώ η συνολική επιφάνεια δόμησης σε 31 στρέμματα και η επιφάνεια κάλυψης στα 21 στρέμματα. Έτσι ο **μέσος πραγματοποιημένος συντελεστής δόμησης** υπολογίζεται σε **0,09** ($31\text{στρ}/329 = 0,09$) και η **μέση επιφάνεια κάλυψης** υπολογίζεται σε **6,38%** ($21\text{στρ}/329\text{στρ}$)

A.1.11 Μεταφορική Υποδομή.

A.1.11.1 Οδικό δίκτυο.

A.1.11.1.1 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ

Γενικά – Δήμος Χαλανδρίου

Σύμφωνα με το ισχύον Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ (259Δ/2021) η ιεράρχηση του οδικού δικτύου του Δήμου Χαλανδρίου έχει ως εξής:

- **Ελεύθερες ταχείες Λεωφόροι:** Αττική Οδός
- **Πρωτεύουσες Αρτηρίες:** Λ. Μεσογείων , Λ. Κηφισίας, , Παπανικολή - Παλαιολόγου, Δ. Πλακεντίας , Αγ. Παρασκευής , Λ. Εθνικής Αντιστάσεως , Βασιλέως Κωνσταντίνου , Λ. Πεντέλης, 25ης Μαρτίου , Κολοκοτρώνη , Ηρακλείτου .
- Ως **Δευτερεύουσες Αρτηρίες** Τζαβέλλα , Αγ. Αντωνίου , Αναπαύσεως , Διονύσου – Ηβης – Πολυδρόσου – Ακακιών, Γιασεμιών, Βάρναλη , Αμαρουσίου Χαλανδρίου , Αποστολοπούλου , Γαρυττού (Νοτίως Αττικής Οδού):

Περιοχή μελέτης

Η περιοχή μελέτης διασχίζεται από τις δύο αρτηρίες , την Λ. Ηρακλείτου (πρωτεύουσα) και την Λ. Αναπαύσεως (δευτερεύουσα) και το υπόλοιπο οδικό δίκτυο αποτελείται από τοπικές οδούς.

Οι πλησιέστερες βασικές οδικές αρτηρίες στην περιοχή μελέτης είναι δυτικά η Λ. Πεντέλης του Δήμου Βριλησσιών και ανατολικά η οδός Κλεισθένους του Δήμου Γέρακα. Η σύνδεση με το Δήμο Πεντέλης γίνεται μέσω των οδών Μυρτιάς και Σκουζέ, στο βορειότερο τμήμα του Πατήματος II.

Η οδική σύνδεση με τον υπόλοιπο δήμο του Χαλανδρίου πραγματοποιείται κυρίως μέσω της οδού Ηρακλείτου (πρωτεύουσα αρτηρία).

Στην υφιστάμενη κατάσταση, όλοι οι οδοί είναι διπλής κατεύθυνσης. Όλες οι διασταυρώσεις των οδών είναι ισόπεδες. Το εύρος οδοστρώματος στην πλειοψηφία των τοπικών οδικών τμημάτων κυμαίνεται από 4,0μ – 6,0μ., Το πλάτος των οδών δεν επαρκεί για την εξυπηρέτηση αμφίδρομης κυκλοφορίας και παρόδιας στάθμευσης. Ορισμένα οδικά τμήματα έχουν ανεπαρκές πλάτος οδοστρώματος ακόμη και για μονόδρομη κίνηση με παρόδια στάθμευση. Το οδόστρωμα των οδών βρίσκεται σε μέτρια έως κακή κατάσταση, με “μπαλώματα” ή κατεστραμμένο, ενώ σε λίγα οδικά τμήματα βρέθηκε σε καλή κατάσταση. Η περιοχή παρουσιάζει παντελή έλλειψη πεζοδρομίων λόγω της αδιαμόρφωτης κατάστασης που επικρατεί συνολικά.

A.1.11.2 Χώροι Στάθμευσης.

Η στάθμευση στην περιοχή γίνεται κυρίως εκατέρωθεν των οδών καθώς και σε ελεύθερα οικόπεδα που δεν χρησιμοποιούνται για άλλη χρήση.

Δεν υπάρχουν οργανωμένοι χώροι για στάθμευση οχημάτων, κυρίως στην περιοχή της εισόδου του νεκροταφείου και αυτό δημιουργεί πολλά προβλήματα στην κίνηση των πεζών και των οχημάτων τόσο στην Λ. Αναπαύσεως όπου η στάθμευση των επισκεπτών γίνεται στο πεζοδρόμιο όσο και στην οδό Τήνου . Πρόθεση της μελέτης είναι να δημιουργήσει ζώνη στάθμευσης πλησίον της εισόδου του νεκροταφείου για την αντιμετώπιση του προβλήματος.

A.1.11.3 Συγκοινωνιακό Δίκτυο – Μέσα μαζικής μεταφοράς.

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται σε μια ιδιαίτερα σημαντική θέση, καθώς όπως προαναφέρθηκε διασχίζεται από δύο πολύ σημαντικές αρτηρίες την Λ. Ηρακλείτου και την Λ. Αναπαύσεως και περιλαμβάνει την περιοχή του νεκροταφείου του Δήμου Χαλανδρίου. Έχει τακτική οδική σύνδεση με το κέντρο του Δήμου αλλά και με τις όμορες περιοχές μέσω των δρομολογίων των λεωφορείων του ΟΑΣΑ και των λεωφορείων της δημοτικής συγκοινωνίας.

Οι γραμμές του ΟΑΣΑ που εξυπηρετούν την περιοχή είναι :

- 405 ΣΤ. ΧΑΛΑΝΔΡΙ – ΜΕΛΙΣΣΙΑ
- 451 ΣΤ. ΧΑΛΑΝΔΡΙ - Ν. ΠΕΝΤΕΛΗ - ΧΑΛΑΝΔΡΙ

Τα δρομολόγια της δημοτικής συγκοινωνίας σε δύο γραμμές.

- ΓΡΑΜΜΗ Β1: ΠΟΛΥΔΡΟΣΟ – ΚΕΝΤΡΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ – ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ – ΠΑΤΗΜΑ – ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΟ
- ΓΡΑΜΜΗ Β2: ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΟ – ΠΑΤΗΜΑ – ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ – ΚΕΝΤΡΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ – ΠΟΛΥΔΡΟΣΟ

Την περιοχή εξυπηρετεί και η

- Γραμμή Ο: ΧΑΛΑΝΔΡΙ – ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΟ / EXPRESS (Σάββατο)

A.1.12 Κοινωνική Υποδομή – Εξυπηρετήσεις

α) Εκπαίδευση

Δεν εμφανίζεται καθόλου η χρήση της εκπαίδευσης στην περιοχή μελέτης. Οι όποιες ανάγκες των κατοίκων καλύπτονται από το υπόλοιπο τμήμα της ΠΕ 6 . Για τις ανάγκες που αναμένεται να δημιουργηθούν θα εκπονηθεί σχέδιο που θα παρουσιάζει την διάταξη των απαραίτητων χρήσεων στην περιοχή μελέτης.

β) Αθλητισμός

Η χρήση γης του αθλητισμού είναι ακόμα μια χρήση που δεν παρατηρείται στην περιοχή μελέτης. Ο κύριος χώρος αθλητισμού είναι τα γήπεδα μπάσκετ και τένις, που βρίσκονται σε δημοτική έκταση νότια της περιοχής του νεκροταφείου .

γ) Περίθαλψη – Πρόνοια – Διοίκηση

Δεν εντοπίστηκε καμία λειτουργία των παραπάνω κοινωνικών εξυπηρετήσεων εντός της περιοχής μελέτης.

δ) Πράσινο – Ελεύθεροι χώροι

Δεν υπάρχουν οργανωμένοι χώροι πρασίνου εντός της περιοχής μελέτης. Εντοπίζονται σποραδικά φυτώρια και ιδιωτικές εκτάσεις με εγκαταλελειμένες καλλιέργειες (φυστικιές, αμυγδαλιές και ελιές)

ε) Πολιτιστικά

Στην περιοχή νότια του νεκροταφείου λειτουργεί πάρκο κυκλοφοριακής αγωγής σε δημοτική έκταση.

A.2 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Η σημαντικότερη συγκέντρωση βιοτεχνικών-βιομηχανικών χρήσεων και μάλιστα σχεδόν αποκλειστικά ενός κλάδου ή συγγενών, είναι η συγκέντρωση των μαρμαροβιοτεχνιών περί το Νεκροταφείο όπου τα σχετικά μεγέθη και οι εγκαταστάσεις δείχνουν λειτουργία που δεν αφορά μόνο το Κοιμητήριο αλλά προμήθεια υλικού κατασκευών για μια ευρύτερη περιοχή που αναφέρεται στο Β. Λεκανοπέδιο. Οι χρήσεις πλην κατοικίας και ιδιαίτερα αυτές που έχουν υπερτοπικό χαρακτήρα θεωρείται ότι αλλοιώνουν τον ιστό της περιοχής κατοικίας, τόσο λόγω των ωρών λειτουργίας τους και της αντίστοιχης επιβάρυνσης της περιοχής, όσο και ως προς την αλλοίωση του άμεσου περιβάλλοντος και του αστικού τοπίου. Κτίρια που έχουν μορφή ξένα προς αυτήν της, ασχέτως εμφανίσεως και αρχιτεκτονικής ποιότητας, θεωρούνται ξένα προς τη δομή της γειτονιάς.

Αναλυτικότερα οι χρήσεις γης που καταγράφηκαν στην αυτοψία παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Χρήση	Εμβαδό (στρ.)	Ποσοστό επί του συνόλου
Αμιγής κατοικία	245,5	43,03%
Γενική κατοικία	39,0	6,84%
Αδόμητα οικόπεδα	0,3	0,05%
Αθλητικές εγκαταστάσεις	21,6	3,79%
Βιομηχανία – Βιοτεχνία μαρμάρου.	5,4	0,95%
Εμπόριο	22,3	3,91%
Ιδιωτικές Αθλητικές εγκαταστάσεις	116,4	20,40%
Αθλητισμός-Πάρκο κυκλοφοριακής αγωγής	7,8	1,37%
Νεκροταφείο	49,0	0,75%
ΚΧ χώροι (δρόμοι)	65,33	
ΣΥΝΟΛΑ	443,36	100%

A.3 ΔΙΚΤΥΑ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ

α) Ηλεκτροδότηση

Η περιοχή μελέτης ηλεκτροδοτείται σήμερα σχεδόν στο σύνολό της με δίκτυο μέσης τάσης 20.000 βόλτ (πολικής) μέσω υποσταθμών διανομής 20.000/400 βόλτ, οι οποίοι με αντίστοιχο δίκτυο χαμηλής τάσης 400 βόλτ (πολικής) τροφοδοτούν το σύνολο των καταναλωτών. Το δίκτυο μέσης τάσης που διέρχεται και εξυπηρετεί και αυτή την περιοχή, τροφοδοτείται από το Κέντρο Διανομής 150.000/20.000 βόλτ Ψυχικού και αντιστηρίζεται από άλλα Κέντρα και κυρίως από το Κέντρο Παλλήνης. Το δίκτυο αυτό είναι κυρίως εναέριο με όδευση προσαρμοσμένη στην υφιστάμενη κατάσταση.

β) Τηλεπικοινωνίες

Η πλειοψηφία των κατοικιών καλύπτεται από το υπάρχον τηλεπικοινωνιακό δίκτυο που είναι κυρίως εναέριο.

γ) Φυσικό Αέριο

Το δίκτυο αγωγών φυσικού αερίου είναι περιορισμένο. Διέρχεται σε τμήματα των οδών Λ. Αναπαύσεως και Ησιόδου και καλύπτει πολύ μικρή περιοχή. Είναι απαραίτητη η επέκταση του δικτύου ώστε να καλυφθούν οι ανάγκες σε όλη την έκταση της περιοχής μελέτης.

δ) Αποχέτευση Ακαθάρτων - Ομβρίων

1. Ακάθαρτα

Τα κτίσματα της περιοχής μελέτης εξυπηρετούνται στην πλειοψηφία τους από το εκτεταμένο δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων που έχει κατασκευαστεί.

2. Όμβρια

Στην περιοχή δεν υπάρχει δίκτυο ομβρίων παρά μόνο στις Λ. Ηρακλείτου και Λ. Αναπαύσεως. Στο τμήμα βόρεια της Λ. Αναπαύσεως καταγράφεται αγωγός σε τμήμα της οδού Σκουζέ

ε) Ύδρευση

Η περιοχή υδρεύεται με δίκτυο της ΕΥΔΑΠ. Το δίκτυο καλύπτει ολόκληρη την εκτός σχεδίου υπό μελέτη περιοχή

A.4 ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΓΝΩΣΗ

A.4.1. Εκτιμήσεις – Εντοπισμός προβλημάτων

Μετά από την παρουσίαση των δεδομένων της ανάλυσης της υπάρχουσας κατάστασης στην περιοχή της Π.Μ. μπορούμε να προχωρήσουμε σε μια γενική διάγνωση της κατάστασης και των προβλημάτων που υπάρχουν.

Το βασικό χαρακτηριστικό της ευρύτερης περιοχής είναι ότι αποτελεί σημαντικό τόπο συγκέντρωσης βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων επεξεργασίας και εμπορίας μαρμάρου, με τις οποίες είναι στενά συνδεδεμένες οι λειτουργίες του Νεκροταφείου , ενώ επηρεάζεται σημαντικά ο φόρτος σε βαρέα οχήματα κυρίως στα δυτικά αυτού .

Τα κύρια προβλήματα της περιοχής είναι τρία :

- α) Η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και κοινωνικών εξυπηρετήσεων. Δεν διαθέτει ούτε μία πλατεία, ούτε έναν πεζόδρομο και σχεδόν καθόλου διάσπαρτους χώρους πρασίνου.
- β) Η έλλειψη οργανωμένου οδικού δικτύου, με την ύπαρξη πολλών αδιεξόδων οδών, την ανυπαρξία πρόβλεψης που θα αποτρέπει τα βαριά οχήματα και όχι μόνο από το να διέρχονται εντός της περιοχής κατοικίας και η έλλειψη χώρων στάθμευσης.
- γ) Η επέκταση των βιοτεχνικών και βιομηχανικών δραστηριοτήτων επεξεργασίας και εμπορίας μαρμάρου σε περιοχές κατοικίας που υποβαθμίζει το περιβάλλον και απομειώνει την αξία των περιοχών κατοικίας.

A5. ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ - ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

A.5.1 Βασικές κατευθύνσεις ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου

Όπως ήδη αναφέρθηκε στην Ανάλυση , σύμφωνα με το ισχύον σήμερα ΓΠΣ (ΦΕΚ 259Δ/2021) η περιοχή μελέτης εμπίπτει στην Πολεοδομική Ενότητα ΠΕ6 και είναι το μοναδικό τμήμα αυτής που δεν έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης.

Πέραν αυτής της γενικότερης κατάταξης που προβλέπει το εν ισχύει Γ.Π.Σ., η περιοχή μελέτης υποδιαιρείται σε μικρότερες γειτονιές, όπως αυτές οροθετούνται εκ των πραγμάτων από τους μεγάλους οδικούς άξονες, την Λεωφ. Ηρακλείτου (πρωτεύουσα αρτηρία) και την Λεωφ. Αναπαύσεως (Δευτερεύουσα αρτηρία). Η οργάνωση της περιοχής γίνεται με βάση αυτή την επιβεβλημένη υποδιαίρεση σε σχεδόν αυτόνομες μικρές γειτονιές-θύλακες που καταγράφονται ως εξής:

- Το τμήμα ανατολικά της Λ. Ηρακλείτου και νότια της Λ. Αναπαύσεως.
- Το τμήμα δυτικά της Λ. Ηρακλείτου και νότια της Λ. Αναπαύσεως.
- Το τμήμα βόρεια της Λ. Αναπαύσεως.

Η όλη περιοχή μελέτης είναι ιδιαίτερα βεβαρυμμένη από τους παραπάνω υπερτοπικούς οδικούς άξονες , ενώ το τμήμα δυτικά της Λ. Ηρακλείτου και νότια της Λ. Αναπαύσεως βαρύνεται ακόμα περισσότερο λόγω της λειτουργίας των βιομηχανικών – βιοτεχνικών μονάδων επεξεργασίας και αποθήκευσης μαρμάρων αλλά και την λειτουργία του Νεκροταφείου Χαλανδρίου.

Κύριος στόχος λοιπόν της προτεινόμενης οργάνωσης είναι να περιορισθούν στους παραπάνω οδικούς άξονες οι οχλήσεις από κυκλοφορία με προέλευση-προορισμό εκτός γειτονιάς και να αποτραπεί η διάχυσή της στο εσωτερικό των περιοχών γειτονιάς και η διαμπερής διέλευσή της. Αντισταθμιστικά, να διαμορφωθεί στο εσωτερικό κάθε γειτονιάς ένα ήσυχο και ασφαλές περιβάλλον για τη διαβίωση και την κίνηση των κατοίκων της.

Για την οργάνωση της περιοχής :

- Ακολουθήθηκαν οι κατευθύνσεις του ΓΠΣ από το οποίο τίθενται οι ίδιοι στόχοι ανάπτυξης των γειτονιών με αυτούς που ακολουθούνται για την οργάνωση της περιοχής μελέτης (μονοδρομήσεις, αποφυγή διαμπερούς κυκλοφορίας, δημιουργία δικτύων πεζόδρομων και δρόμων ήπιας κυκλοφορίας).

- Ελήφθησαν υπόψη οι κλίσεις του εδάφους που παρουσιάζονται ομαλές στο μεγαλύτερο μέρος της περιοχής μελέτης και δεν αναμένεται να επηρεάσουν τον τρόπο πολεοδόμησης στην περιοχή μελέτης, εκτός από το βόρειο και αποκομμένο τμήμα της στο οποίο συναντώνται μεγάλες κλίσεις και οι χαράξεις ακολουθούν το ανάγλυφο της περιοχής.
- Το μέγεθος και η μορφή των ιδιοκτησιών
- Η υφιστάμενη δόμηση και η κατάσταση των κτισμάτων , καθώς σε ελάχιστες περιπτώσεις , για την διάνοιξη οδών , απαιτείται κατεδάφιση κάποιων κτισμάτων.
- Οι υφιστάμενες οδικές χαράξεις καθώς και κάποιοι υφιστάμενοι χωματόδρομοι και αδιέξοδα.
- Το φυσικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης και κυρίως το ρέμα του Αγίου Αντωνίου που διαρρέει το δυτικό τμήμα της περιοχής.

4.5.2 Αναγκαία επιφάνεια κοινωνικής υποδομής.

Καθώς όπως αναφέρθηκε η περιοχή μελέτης αποτελεί τμήμα της νέας Π.Ε. 6 η οποία περιλαμβάνει τις Π. Ε. 15, 16 (Περιοχή Έθνους) και 17 του προηγούμενου ΓΠΣ και περιβάλλεται από τις οδούς Αγ. Αντωνίου, Π. Μπακογιάννη, Πόντου, Αμαζόνων, Νέστου, Βριλησσού, Σκουζέ, Ακροπόλεως, Σπερχειού, Ελ. Βενιζέλου, Ανθέων, Αττική οδός, Δυρραχίου, Λιδορικού, Επαμεινώνδα, Λόφου, Αγ. Δημητρίου Ναυπακτίας, Παναγούλη και τον κόμβο της Αττικής οδού, είναι επιβεβλημένο ο υπολογισμός της αναγκαίας επιφάνειας κοινωνικής υποδομής να αναφέρεται στο σύνολο της πολεοδομικής ενότητας ΠΕ 6.

Σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ (ΦΕΚ 259Δ/2021) η ΠΕ 6 έχει συνολική έκταση 2.067,90 στρ. και πληθυσμό χωρητικότητας 7.533 κατοίκους.

Στη συνέχεια ακολουθεί αναλυτική περιγραφή των υλοποιημένων και θεσμοθετημένων επιφανειών κοινωνικής υποδομής στην πολεοδομική ενότητα ΠΕ6

Κοινωφελείς χρήσεις - Ε = 101.953 τ.μ.

Διοίκηση

- Ο.Τ. 1192: Χώρος για την ανέγερση Δημοτικού Κτηρίου Πολλαπλών Χρήσεων (πολιτιστικές εγκαταστάσεις, χώροι κοινωνικής πρόνοιας, κοινωφελείς χρήσεις, χώροι άθλησης, στεγαστικό πρόγραμμα) (ΦΕΚ 323 Δ'/1993). Προβλέπεται επίσης η χρήση εκπαίδευσης. Δεν έχει υλοποιηθεί. Ε= 10.396 τ.μ.

Εκπαίδευση:

- Ο.Τ. 1257: 16ο Νηπιαγωγείο και 16ο Δημοτικό Σχολείο Ε= 5.957 τ.μ.
- Ο.Τ. 1151: 8ο Γυμνάσιο Ε= 7.820 τ.μ.
- Ο.Τ. 1116: Δημοτικό και Ειδικό Σχολείο. Δεν έχουν υλοποιηθεί Ε= 12.993 τ.μ.
- Ο.Τ. 86: Δημοτικό Σχολείο. Δεν έχει υλοποιηθεί Ε= 2.030 τ.μ.
- Ο.Τ. 87: Παιδικός Σταθμός Ε= 792 τ.μ.
- Ο.Τ. 1198: Λύκειο και Δημοτικό σχολείο (ΦΕΚ 216 ΑΑΠ/2008). Δεν έχει υλοποιηθεί Ε= 5.718 τ.μ.

Υγεία – Πρόνοια:

- Ο.Τ. 1238: Παιδικός Σταθμός, Ε= 2.751 τ.μ.
- Ο.Τ. 1111: Παιδικός Σταθμός, Ε= 2.571 τ.μ.
- Ο.Τ. 87: Παιδικός Σταθμός, Ε= 842 τ.μ.

Ενοριακοί Ναοί:

- Ο.Τ. 1223: Ι. Ναός Αγ. Αντωνίου Ε= 480 τ.μ.
- Ο.Τ. 1261: Ι. Ναός Αγ. Σκέπης Ε= 202 τ.μ.

Δημοτικό Νεκροταφείο:

- Δημοτικό Νεκροταφείο Χαλανδρίου Ε= 49.401 τ.μ.

Κοινόχρηστες λειτουργίες - Ε = 52.536 τ.μ.

Αθλητισμός:

- Ο.Τ. 1237: Αθλητικός χώρος. Δεν έχει υλοποιηθεί Ε= 5208 τ.μ.
- Ο.Τ. 1176: Χώρος άθλησης. Δεν έχει υλοποιηθεί. Ε= 1.750 τ.μ.
- Ο.Τ. 1228: Χώρος άθλησης. Δεν έχει υλοποιηθεί. Ε= 836 τ.μ.

Κ. Χ. Πράσινο:

- Ο.Τ. 827α: Κ. Χ. Πράσινο Ε= 214τ.μ.
- Ο.Τ. 828α: Κ. Χ. Πράσινο Ε= 656τ.μ.

- Ο.Τ. 1101: Κ. Χ. Πράσινο E= 279τ.μ.
- Ο.Τ. 1114: Κ. Χ. Πράσινο E= 495τ.μ.
- Ο.Τ. 1117: Κ. Χ. Πράσινο E= 462 τ.μ.
- Ο.Τ. 1126: Πλατεία. Μη υλοποιημένο. E= 1.586 τ.μ.
- Ο.Τ. 1123: Κ. Χ. Πράσινο E= 88τ.μ.
- Ο.Τ. 1128α: Κ. Χ. Πράσινο E= 133τ.μ.
- Ο.Τ. 1131α: Κ. Χ. Πράσινο E= 74τ.μ.
- Ο.Τ. 1134α: Κ. Χ. Πράσινο E= 51τ.μ.
- Ο.Τ. 1139α: Κ. Χ. Πράσινο E= 54 τ.μ.
- Ο.Τ. 1139β: Κ. Χ. Πράσινο E= 58 τ.μ.
- Ο.Τ. 1140α: Κ. Χ. Πράσινο E= 81τ.μ.
- Ο.Τ. 1142α: Κ. Χ. Πράσινο E= 78τ.μ
- Ο.Τ. 1142β: Κ. Χ. Πράσινο E= 76τ.μ
- Ο.Τ. 1152: Κ. Χ. Πράσινο E= 77τ.μ.
- Ο.Τ. 1218Α: Κ. Χ. Πράσινο (216 ΑΑΠ/2008) E= 242 τ.μ
- Ο.Τ. 1148α: Κ. Χ. Πράσινο E= 157 τ.μ.
- Ο.Τ. 1156: Κ. Χ. Πράσινο E= 598 τ.μ
- Ο.Τ. 1157: Κ. Χ. Πράσινο E= 478 τ.μ
- Ο.Τ. 1162: Κ. Χ. Πράσινο E= 641 τ.μ.
- Ο.Τ. 1163α: Κ. Χ. Πράσινο E= 92 τ.μ
- Ο.Τ. 1168α: Κ. Χ. Πράσινο E= 112 τ.μ
- Ο.Τ. 1170 : Κ. Χ. Πράσινο E= 3.442 τ.μ
- Ο.Τ. 1174α: Κ. Χ. Πράσινο E= 42 τ.μ
- Ο.Τ. 1176: Κ. Χ. Πράσινο E= 1.750 τ.μ
- Ο.Τ. 1184α: Κ. Χ. Πράσινο E= 117 τ.μ.
- Ο.Τ. 1186α: Κ. Χ. Πράσινο E= 52 τ.μ
- Ο.Τ. 1188α: Κ. Χ. Πράσινο E= 85 τ.μ
- Ο.Τ. 1203: Κ. Χ. Πράσινο E= 899 τ.μ.
- Ο.Τ. 1213α: Κ. Χ. Πράσινο E= 107 τ.μ.
- Ο.Τ. 1221: Κ. Χ. Πράσινο E= 344 τ.μ.
- Ο.Τ. 1222: Κ. Χ. Πράσινο E= 152 τ.μ
- Ο.Τ. 1224: Κ. Χ. Πράσινο E= 832 τ.μ

- Ο.Τ. 1228: Κ. Χ. Πράσινο. Δεν έχει υλοποιηθεί E= 836 τ.μ
- Ο.Τ. 1229α: Κ. Χ. Πράσινο E= 74 τ.μ
- Ο.Τ. 1233α: Κ. Χ. Πράσινο E= 102 τ.μ.
- Ο.Τ. 1244α: Κ. Χ. Πράσινο E= 176 τ.μ.
- Ο.Τ. 1252: Κ. Χ. Πράσινο E= 444 τ.μ.
- Ο.Τ. 1258α: Κ. Χ. Πράσινο E= 61 τ.μ.
- Ο.Τ. 1259α: Κ. Χ. Πράσινο E= 109 τ.μ.
- Ο.Τ. 1265: Κ. Χ. Πράσινο E= 2.739 τ.μ.
- Ο.Τ. 1273α: Κ. Χ. Πράσινο E= 79 τ.μ.
- Ο.Τ. 1280: Κ. Χ. Πράσινο E= 476 τ.μ.
- Ο.Τ. 1286α: Κ. Χ. Πράσινο E= 108 τ.μ
- Ο.Τ. 1292α: Κ. Χ. Πράσινο E= 1.084 τ.μ
- Ο.Τ. 33: Κ. Χ. Πράσινο E= 860 τ.μ.
- Ο.Τ. 42: Κ. Χ. Πράσινο E= 960 τ.μ.
- Ο.Τ. 46: Κ. Χ. Πράσινο E= 250 τ.μ.
- Ο.Τ. 53: Κ. Χ. Πράσινο E= 1.190 τ.μ.
- Ο.Τ. 55: Κ. Χ. Πράσινο E= 1.740 τ.μ.
- Ο.Τ. 58: Κ. Χ. Πράσινο E= 210 τ.μ.
- Ο.Τ. 59: Κ. Χ. Πράσινο E= 630 τ.μ.
- Ο.Τ. 73: Κ. Χ. Πράσινο E= 230 τ.μ.
- Ο.Τ. 74: Κ. Χ. Πράσινο E= 1.120 τ.μ.
- Ο.Τ. 78: Κ. Χ. Πράσινο E= 50 τ.μ.
- Ο.Τ. 85: Κ. Χ. Πράσινο E= 3.530 τ.μ.
- Ο.Τ. 92: Κ. Χ. Πράσινο E= 1.700 τ.μ.
- Ο.Τ. 96: Κ. Χ. Πράσινο E= 2.020 τ.μ.
- Ο.Τ. 99: Κ. Χ. Πράσινο, Παιδική χαρά E= 2.500 τ.μ.
- Ο.Τ. 101: Κ. Χ. Πράσινο E= 1.110 τ.μ.
- Ο.Τ. 102: Κ. Χ. Πράσινο E= 320 τ.μ.
- Ο.Τ. 103: Κ. Χ. Πράσινο E= 830 τ.μ.
- Ο.Τ. 104: Κ. Χ. Πράσινο E= 1.314 τ.μ.
- Ο.Τ. 110: Κ. Χ. Πράσινο E= 220 τ.μ.
- Ο.Τ. 111: Κ. Χ. Πράσινο E= 50 τ.μ.

- Ο.Τ. 112: Κ. Χ. Πράσινο E= 70 τ.μ.
- Ο.Τ. 113: Κ. Χ. Πράσινο E= 130 τ.μ.
- Ο.Τ. 115: Κ. Χ. Πράσινο E= 100 τ.μ.

Ελεύθεροι Χώροι:

- Ο.Τ. 1164: Χώρος Στάθμευσης E= 1.738 τ.μ.
- Ο.Τ. 1167α: Χώρος Στάθμευσης E= 186 τ.μ.
- Ο.Τ. 1193α: Χώρος Στάθμευσης E= 327 τ.μ

Συγκεντρωτικά στοιχεία 6ης Πολεοδομικής Ενότητας:

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 7533 κάτοικοι

Εμβαδόν Πολεοδομικής Ενότητας E= 2.067,90 στρ.

Εμβαδόν Κοινοχρήστων Χώρων E= 52,54 στρ.

Εμβαδόν Κοινοφελών Χώρων E= 101,95 στρ.

Εμβαδόν Οδικού Δικτύου E= 545,55 στρ.

Εμβαδόν Οικοδομικών Τετραγώνων E= 1522,36 στρ.

Ποσοστό Κοινοχρήστων (πλην δρόμων) E= 2,43%

Ποσοστό Κοινοφελών E= 4,93 %

Ποσοστό Οδικού Δικτύου E= 26,38 %

Απαιτούμενος εξοπλισμός σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σταθερότυπα (ΦΕΚ 285Δ/04):

Α/Α	Χρήσεις Περιοχής	Χρήστες - κάτοικοι	Σταθερότυπο ανά χρήστη (τ.μ./κάτοικο)		Απαιτούμενη κοινωνική υποδομή (μονάδες/στρ.)		Αξιοποιούμενη υπάρχουσα κοιν. υποδομή (στρ.)		Αναγκαία νέα κοιν. υποδομή (μονάδες/στρ.)	
							Υλοποιημένη	Θεσμοθετημένη		
1	Διοίκηση	7533	0.1	1.0	0.753	7.533	-	10.396	-9.643	-2.863
2	Εκπαίδευση									
2.1	Νηπιαγωγείο	151	15.0	24.0	2.260	3.616	2.979 1 μονάδα	0.792 1 μονάδα	-1.511	-0.155
2.2	Δημοτικό	753	7.0	11.0	5.273	8.286	2.979 1 μονάδα	11.386 3 μονάδες	-9.091	-6.078
2.3	Γυμνάσιο - Λύκειο - ΕΠΑΛ	678	7.0	11.0	4.746	7.458	7.82 1 Γυμνάσιο	2.859 1 Λύκειο	-5.933	-3.221
2.4	Ειδικό Σχολείο						-	6.497 1 μονάδα		
3	Υγεία - Πρόνοια									
3.1	Βρεφονηπιακός/Παιδικός Σταθμός	151	8.0		1.2		2.751 1 μονάδα	3.413 2 μονάδες		-4.964
3.2	ΚΑΠΗ						-	-		
4	Αθλητισμός	7533	5.5		41.432		-	7.794		33.638
5	Πολιτιστικές Λειτουργίες	7533	0.1		0.753			-		0.753
6	Ενοριακοί Ναοί	7533	1.5		11.300		0.682 2 μονάδες	-		10.618
7	Ελεύθεροι Χώροι Π.Ε. - Πράσινο	7533	2.5		18.833		30.356	12.131		-23.655

Στον παραπάνω πίνακα εμφανίζονται αναλυτικά τα στοιχεία που σχετίζονται με το προγραμματικό μέγεθος και τις ανάγκες της πολεοδομικής ενότητας 6. Όπως παρατηρείται τα στοιχεία καλύπτονται σε μεγάλο μέρος από την πρόταση οργάνωσης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχέδιου του Δήμου Χαλανδρίου. Η περιοχή μελέτης λοιπόν όπως παρατηρείται και από τα αποτελέσματα των πινάκων παίζει πολύ σημαντικό και δυναμικό ρόλο στην κάλυψη των αναγκών για Αθλητικές υποδομές και ελεύθερους χώρους πρασίνου τόσο στο σύνολο της πολεοδομικής ενότητας 6 όσο και στο σύνολο του Δήμου Χαλανδρίου. Το δίκτυο των ήδη υπαρχόντων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων βρίσκεται σε επαφή με το δίκτυο κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων της περιοχής μελέτης και έτσι σχηματίζεται ένα ευρύτερο δίκτυο που αναμένεται να καλύψει και να ικανοποιήσει τόσο τις άμεσες όσο και τις μακροπρόθεσμες ανάγκες του οικισμού για κοινωνική υποδομή.

Αναλυτικά όπως παρουσιάζονται και στον χάρτη Π.1.1 (Πρόταση Πολεοδομικής Οργάνωσης) χωροθετούνται οι παρακάτω κοινωφελείς και κοινόχρηστοι χώροι:

- Διοίκηση: Στην περιοχή μελέτης δεν χωροθετείται κανένας χώρος διοίκησης καθώς οι ανάγκες διοίκησης έχουν ήδη καλυφθεί και η περιοχή εξυπηρετείται από τις υλοποιημένες ή θεσμοθετημένες επιφάνειες
- Εκπαίδευση: Στην περιοχή μελέτης δεν χωροθετείται κανένας χώρος Εκπαίδευσης καθώς οι ανάγκες διοίκησης έχουν ήδη καλυφθεί και η περιοχή εξυπηρετείται από τις υλοποιημένες ή θεσμοθετημένες επιφάνειες
- Περίθαλψη-Πρόνοια: Στην περιοχή μελέτης δεν χωροθετείται κανένας χώρος Παιδικού Σταθμού καθώς οι ανάγκες έχουν ήδη καλυφθεί και η περιοχή εξυπηρετείται από τις υλοποιημένες ή θεσμοθετημένες επιφάνειες.
- Αθλητισμός-Ελεύθεροι χώροι (πλατείες-παιδικές χαρές-χώροι πρασίνου): Χωροθετούνται στην ζώνη των 50μ (Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο) γύρω από το Νεκροταφείο και κατά μήκος του ρέματος σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ. Η ακριβής θέση και το μέγεθος των αθλητικών χώρων εντός της ζώνης αυτής θα καθοριστεί στα επόμενα στάδια της μελέτης. Όλοι οι χώροι πρασίνου συνδέονται μεταξύ τους με την βοήθεια του δικτύου πεζοδρόμων και σχηματίζουν «πράσινες» διαδρομές κατά μήκος του ρέματος της περιοχής που αποτελεί κατασταλτικό παράγοντα σχεδιασμού αλλά αξιοποιήσιμο και σημαντικό φυσικό πόρο.

- Περιοχή Ειδικής Προστασίας : Κατά μήκος της θεσμοθετημένης οριογραμμής του ρέματος Αγ. Αντωνίου και στα διοικητικά όρια του Δήμου Χαλανδρίου καθορίζεται ζώνη προστασίας (πρασίνου) πλάτους 10μ. στην οποία περιλαμβάνεται 3μ ζώνη πρασίνου , 4μ ζώνη περιπάτου και υπαίθριας αναψυχής και 3μ ζώνη πρασίνου σε επαφή με τις ζώνες Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και Αστικών Υποδομών για ηχητική και οπτική απομόνωση.
- Κυκλοφορία-Στάθμευση : Χωροθετείται οργανωμένος υπαίθριος χώρος στάθμευσης στην περιοχή δυτικά του Νεκροταφείου εντός της ζώνης των 50μ (Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο) και σε επαφή σχεδόν με την είσοδό του με σκοπό να καλυφθούν οι ανάγκες λειτουργίας του και να διευκολυνθεί η κυκλοφορία στην Λεωφ. Αναπαύσεως με την αποφυγή της στάθμευσης στην δεξιά λωρίδα αυτής πλησίον της εισόδου. Βασικό στοιχείο του κυκλοφοριακού σχεδιασμού παίζει η αποφυγή προβλημάτων από την παράνομη και ενοχλητική στάθμευση των οχημάτων πάνω σε κεντρικές ή και μικρότερες οδούς.
Στο χώρο αυτό προτείνεται και η στάθμευση του λεωφορείου της Δημοτικής συγκοινωνίας.
Ο χώρος αυτός βέβαια θα καλύψει και τις ανάγκες στάθμευσης από την λειτουργία των αθλητικών χώρων και των ελεύθερων χώρων που θα δημιουργηθούν γύρω από το Νεκροταφείο αφού οι ανάγκες για στάθμευση θα αυξηθούν καθώς οι χώροι αυτοί θα προσελκύουν και κατοίκους γειτονικών περιοχών.
- Χώρος Αστικών Υποδομών : Χωροθετείται χώρος εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ στην περιοχή νοτιοδυτικά του Νεκροταφείου , σε επαφή με το ρέμα και νότια της ζώνης παραγωγικών δραστηριοτήτων. Περιμετρικά του χώρου καθορίζεται ζώνη πρασίνου πλάτους 4μ. για ηχητική και οπτική απομόνωση των περιοχών κατοικίας.

4.5.3 Οργάνωση οδικού δικτύου και κυκλοφοριακών ροών.

Όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται από ελλิปές και σε κακή κατάσταση οδικό δίκτυο το οποίο πολλές φορές οδηγεί σε αδιέξοδα και στενά δρομάκια. Η οργάνωση και η σχεδίαση του νέου οδικού δικτύου έλαβε υπόψη το υπάρχον και εγκεκριμένο οδικό δίκτυο της υπόλοιπης πολεοδομικής ενότητας και χωρίζεται σε τρία επίπεδα οδών : τις αρτηρίες (πρωτεύουσα και δευτερεύουσα) , τις συλλεκτήριες και τις τοπικές οδούς.

Αρτηρίες : Η πρωτεύουσα αρτηρία Λεωφ. Ηρακλείτου και η δευτερεύουσα αρτηρία Λεωφ. Αναπαύσεως οι οποίες διασχίζουν την περιοχή μελέτης με κατεύθυνση Βορρά – Νότου και Ανατολή -Δύση αντίστοιχα διατηρούνται. Οι οδοί αυτές αποτελούν τις εισόδους στην περιοχή μελέτης.

Συλλεκτήριες : Δημιουργείται νέα οδός δυτικά του Νεκροταφείου η οποία διαχωρίζει την ζώνη των 50μ (Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο) από την ζώνη Παραγωγικών δραστηριοτήτων με σκοπό αφενός στην εξυπηρέτηση των βιομηχανικών – βιοτεχνικών επιχειρήσεων που θα λειτουργούν σ αυτήν και του χώρου Αστικών Υποδομών που χωροθετείται νοτίως αυτής και αφετέρου στην αποφυγή κυκλοφοριακών ροών βαρέων οχημάτων πλησίον της εισόδου του Νεκροταφείου.

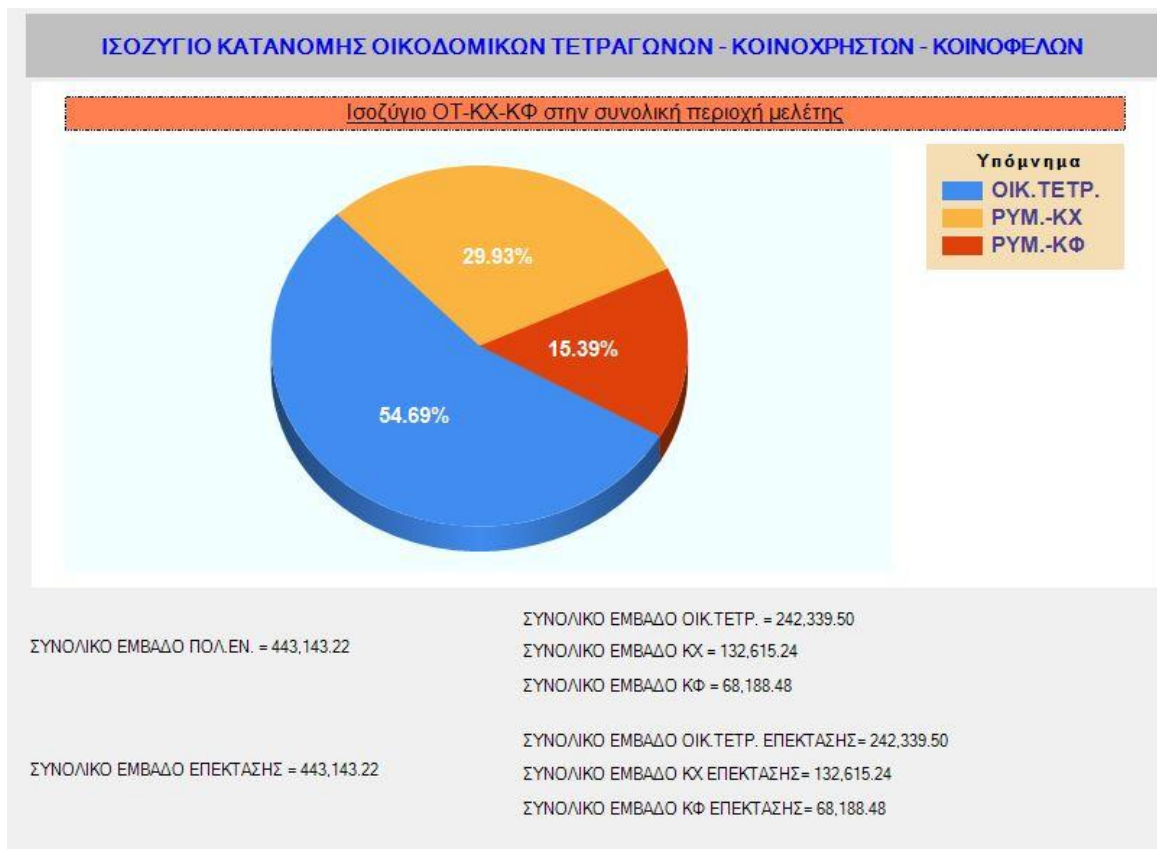
Επειδή η οδός αυτή όπως καταλαβαίνουμε θα εξυπηρετεί βαρέα οχήματα (φορτηγά, απορριμματοφόρα κλπ) προτείνεται να έχει πλάτος 10μ , μονής κατεύθυνσης από την Λεωφ. Αναπαύσεως και νότια μέχρι την οδό Τήνου. Στη συμβολή με την οδό Τήνου τα οχήματα αυτά δεν θα επιτρέπεται να εισέρχονται σ αυτή (εκτός του λεωφορείου της Δημοτικής συγκοινωνίας) και θα κατευθύνονται μέσω της οδού Γεωργίου Λαζάνη (νότια του Νεκροταφείου) προς την οδό Ησιόδου απ' όπου θα εξέρχονται της περιοχής μέσω σηματοδότη που θα τοποθετηθεί στην συμβολή της με την Λεωφ. Αναπαύσεως. Έτσι τα οχήματα αυτά δεν θα διέρχονται από την περιοχή αμιγούς κατοικίας και δεν θα εμποδίζουν την λειτουργία των υπόλοιπων κοινωνικών υποδομών. Το τμήμα της οδού Τήνου από την συμβολή της με την παραπάνω οδό και την οδό Γεωργίου Λαζαράκη μετατρέπεται σε πεζόδρομο πλάτους 6μ και ενσωματώνεται στη ζώνη ελεύθερων χώρων και χώρων αστικού πρασίνου. Η οδός Ησιόδου προτείνεται να μονοδρομηθεί με κατεύθυνση προς την Λεωφ. Αναπαύσεως και οδός Γεωργίου Λαζαράκη προτείνεται να μονοδρομηθεί με κατεύθυνση από την οδό Τήνου προς την οδό Ησιόδου. Τόσο η οδός Ησιόδου όσο και οδός Γεωργίου Λαζαράκη αποκτούν πλάτος 10μ. και θα αποτελούν συλλεκτήριες οδούς.

Στο βόρειο τμήμα προτείνεται η οδοί Στρατονίκης και Ευρώτα να αποτελέσουν συλλεκτήριες οδούς που θα αναλάβουν τις εισόδους και εξόδους του βορείου τμήματος της ΠΕ6 από και προς την οδό Αναπαύσεως.

Τέλος προτείνεται η κατάλληλη διαμόρφωση της νησίδας της Λεωφ. Αναπαύσεως στην συμβολή της με τη νέα δημιουργούμενη οδό και με την τοποθέτηση σηματοδότη ώστε να είναι δυνατή η αριστερή στροφή των οχημάτων που κινούνται στην Λεωφ. Αναπαύσεως με κατεύθυνση από Χαλάνδρι προς Βριλήσσια.

Τοπικές οδοί: Η λοιπή περιοχή μελέτης εξυπηρετείται από τοπικές οδούς, οι οποίες πολλές φορές συνυπάρχουν με πεζοδρόμους όπως παρουσιάζεται και στην Πρόταση Πολεοδομικής Οργάνωσης (χάρτης Π.1.1).

Το οδικό δίκτυο της περιοχής ακολουθεί σε πολλά σημεία την υπάρχουσα χάραξη η οποία δημιουργήθηκε ώστε να ικανοποιήσει τις ανάγκες των κατοίκων και ακολουθεί την διάταξη της δόμησης στην περιοχή. Η δημιουργία «ήπιας» κυκλοφορίας είναι ένας από τους βασικούς στόχους του σχεδιασμού του οδικού δικτύου. Η «ήπια» κυκλοφορία επιδιώκεται σε όλους τους εσωτερικούς δρόμους και πραγματοποιείται με την διαφύλαξη της περιοχής από διαμπερείς μετακινήσεις.



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

ΧΡΗΣΗ	ΕΜΒΑΔΟ(τμ)	ΠΛΗΘΟΣ Ο.Τ.	ΕΙΔΟΣ - ΕΜΒΑΔΟ(τμ) - ΠΟΣΟΣΤΟ
Χώρος Εγκαταστάσεων Αστικών Υποδομών	19130.08	1	ΚΦ - 68188.48 – 15.39%
Χώρος Νεκροταφείου	49058.40	1	
Ελεύθεροι Χώροι (Πράσινο – Πλατείες – Αθληση)	45523.92	18	ΚΧ - 132615.24 – 39.93%
Χώροι Στάθμευσης	3331.07	2	
Οδοί	58317.50		
Πεζόδρομοι	25442.75		
Ο.Τ. Κατοικία	203774.97	47	ΟΤ - 242339.50 – (54.69%)
Ο.Τ. Παραγωγικές Δραστηριότητες	38564.53	3	
ΣΥΝΟΛΑ	443143.22	72	443143.22

Αναλυτική περιγραφή όλων των προτεινόμενων χώρων επισυνάπτεται στο παράρτημα

4.5.4 Ρυμοτομικό σχέδιο , πολεοδομικός κανονισμός και όροι δόμησης

Για να ικανοποιηθεί ο στόχος της μελέτης και ταυτόχρονα να απαντηθούν αποτελεσματικά τα προβλήματα της περιοχής, όπως περιεγράφηκαν στο στάδιο της ανάλυσης, ακολουθούνται οι εξής γενικές αρχές σχεδιασμού:

- οι νέες ρυμοτομικές/οικοδομικές γραμμές σχεδιάζονται ώστε να μη ρυμοτομούνται κτίσματα καλής κατάστασης με επικάλυψη πλάκας/κεραμιδιών. Σημειώνεται ότι κτίσμα εντός πρασιάς δε θεωρείται ρυμοτομούμενο γιατί η πρασιά είναι όρος δόμησης
- διατηρείται κατά το δυνατό το πλάτος των εγκεκριμένων οδών
- στις διανοιγμένες οδούς διατηρούνται οι ευθείες χαράξεις. Στα μη διανοιγμένα τμήματα οι χαράξεις προσαρμόζονται σε υφιστάμενους δρόμους αν υπάρχουν, αλλιώς ακολουθούν τις χαράξεις του εγκεκριμένου σχεδίου
- με τις νέες χαράξεις επιδιώκεται η μείωση των τυφλών οικοπέδων
- περιορίζονται οι προσκυρώσεις, δηλαδή οι πολεοδομικές γραμμές δε χαράσσονται εκτός των ιδιοκτησιών

Το βασικό μεθοδολογικό πρόβλημα που έπρεπε να αντιμετωπιστεί είναι το ελλειμματικό απόθεμα διαθέσιμης γης για την κάλυψη των σημερινών αλλά και μελλοντικών αναγκών για κοινόχρηστους αλλά και κοινωφελείς χώρους.

Η πρόταση των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων της προς ένταξη στο σχέδιο περιοχής συγκροτεί τον πολεοδομικό κανονισμό της Π.Μ. και συμπεριλαμβάνει διατάξεις που βασίζονται στην υλοποίηση των χρήσεων γης του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου, στο ισχύον γενικώς καθεστώς δόμησης καθώς και στα πραγματικά δεδομένα της περιοχής από απόψεως χαρακτήρα και κατάτμησης γης.

Αναλυτικότερα:

A. Καθορίζονται οικοδομήσιμοι χώροι, οδοί, πεζόδρομοι, χώροι πρασίνου, κοινόχρηστοι χώροι πλατείας, χώροι παιδικής χαράς, χώροι στάθμευσης

B. Στο πρόσωπο των οικοπέδων επιβάλλεται προκήπιο/α πλάτους 2,3,4, & 6 μέτρων

A.5.4.1 Χρήσεις γης

α. Στους οικοδομήσιμους χώρους με στοιχείο **A.K.** επιτρέπεται η χρήση αμιγούς κατοικίας, όπως ακριβώς προσδιορίζεται με τα περιεχόμενά της στο άρθρο 2 του από 59/29.6.2018 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 114Α'/29-6-2018) όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει:

(1) Κατοικία

(2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας

(3) Εκπαίδευση: Επιτρέπονται μόνο πρωτοβάθμια (3.2) και δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου. 17

(4) Αθλητικές εγκαταστάσεις: Επιτρέπονται μόνο, από την υποκατηγορία: (4.1) των μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων οι Α1 και Δ χωρίς θεατές.

(5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό τους θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο

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

(8) Περιθάλψη. Επιτρέπονται μόνο οι Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης άρθρου 9 ν.2716/1999 (8.1.10).

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικόπεδο 150τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

(15) τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια άρθρου 17 ν.3982/2011. Επιτρέπονται μόνο φούρνοι έως 150τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

(30) Γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα ΚΥΑ 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνίες Ανακύκλωσης.

(46) Αστική γεωργία – λαχανόκηποι.

β. Στους οικοδομήσιμους χώρους και στις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στις Λ. Ηρακλείτου, και Αναπαύσεως επιτρέπονται οι χρήσεις **Γενικής Κατοικίας** όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 3 του 59/29.6.2018 Π.Δ. (ΦΕΚ114Α'/29-6-2018) όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

(1) Κατοικία

(2) Κοινωνική πρόνοια

(3) Εκπαίδευση: τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500τμ

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.

(5) Θρησκευτικοί χώροι

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας

(8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3), μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων (8.4). (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και Υπεραγορές τροφίμων (10.3) οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500τμ (Ν.4315/2014).

(11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία/Κέντρα έρευνας

(12) Εστίαση μέχρι 300τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης

(13) Αναψυκτήρια μέχρι 200τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων

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

(18) Πλυντήρια – Λιπαντήρια αυτοκινήτων

(19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων – συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων εκτός φανοποιείων και βαφείων. Οι χρήσεις φανοποιείων και βαφείων μπορεί να επιτραπούν κατ' εξαίρεση σε περιοχές Γενικής κατοικίας, υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι χαμηλής όχλησης και θα αποτελούν συνοδή χρήση του συνεργείου.

(20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500τμ.

(21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν.4302/2014). Επιτρέπονται μόνο αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης (21.3) μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ – ΙΚΤΕΟ)

(30) Γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα ΚΥΑ 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνίες ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία. (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών – προσφύγων και ευάλωτων ομάδων μέχρι 300 ατόμων.

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

(46) Αστική γεωργία – λαχανόκηποι.

Όπου προβλέπεται η χρήση της Γενικής κατοικίας αυτή εφαρμόζεται σε βάθος ιδιοκτησίας, με τη μορφή που έχει κατά το χρόνο έγκρισης του Γ.Π.Σ. απαγορευμένης της συνενώσεως κατά το βάθος.

γ. Στους οικοδομήσιμους χώρους με στοιχείο **Π.Κ.** επιτρέπεται η χρήση Πολεοδομικού Κέντρου γειτονιάς, σύμφωνα με το Άρθρο 4 του ΦΕΚ 144Α'/2018 Επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης

(1) Κατοικία

(3.5.) Ειδική Εκπαίδευση

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 500τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης

(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας

(8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Εργαστήρια φυσικοθεραπείας (8.1.7)

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

(12) Εστίαση μέχρι 200τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης

Από το σύνολο των επιτρεπόμενων από το θεσμικό πλαίσιο ειδικών χρήσεων εξαιρούνται

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 50 κλίνες

δ. Στους οικοδομήσιμους χώρους με στοιχείο **Π.Δ.** επιτρέπεται η χρήση Παραγωγικών Δραστηριοτήτων σύμφωνα με το άρθρο 8 του ΠΔ 59/2018 από το περιεχόμενο του οποίου εξαιρούνται :

- Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής.

ε. Στους οικοδομήσιμους χώρους με στοιχείο **Α.Υ.** επιτρέπεται η χρήση εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας, σύμφωνα με το άρθρο 12 του ΠΔ 59/2018 από το περιεχόμενο του οποίου εξαιρούνται :

- Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/Χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων και
- Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.

4.5.4.2 Αρτιότητα – Λοιποί όροι

Ο καθορισμός όρων, περιορισμών και προϋποθέσεων για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, έχει σκοπό την προστασία του φυσικού, οικιστικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, καθώς και την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συμφέροντος αλλά και την αποφυγή αντικοινωνικής οικοδομικής ανάπτυξης.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης περιλαμβάνουν 1) την κατά κανόνα, δηλαδή τις ελάχιστες διαστάσεις (πρόσωπο, εμβαδόν) που πρέπει να έχουν τα οικοπέδα για να είναι άρτια και οικοδομήσιμα, και την κατά παρέκκλιση αρτιότητα, 2) το συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) ή συντελεστή κατ' όγκο, που είναι καθαρός αριθμός και προκύπτει από τη διαίρεση του αθροίσματος των κτισμένων επιφανειών όλων των ορόφων του κτιρίου προς το εμβαδόν του οικοπέδου, 3) το επιτρεπόμενο μέγιστο ποσοστό κάλυψης οικοπέδου, δηλαδή ποια μπορεί να είναι η αναλογία της δομημένης προς την αδόμητης επιφάνειά του, 4) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, που προκύπτει από τον Σ.Δ. και τον αντίστοιχο αριθμό ορόφων, 5) τις ελάχιστες διαστάσεις πρασιών, όπου προβλέπονται, 6) τα οικοδομικά συστήματα ή αλλιώς συστήματα δόμησης.

Για τον καθορισμό λοιπόν των όρων και περιορισμών ελήφθησαν υπόψη οι παρακάτω αρχές:

- **Διατήρηση της φυσιογνωμίας της περιοχής**
- **Διατήρηση δικαιώματος δόμησης - Αξιοποίηση της περιουσίας**
- **Εξασφάλιση δόμησης αξιοπρεπούς κατοικίας**
- **Εξασφάλιση δυνατότητας σύνταξης μελέτης πράξης εφαρμογής**

Κωδικοποιώντας τα παραπάνω ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων σε όλη την περιοχή επέκτασης του παλαιού σχεδίου ορίζονται ως εξής:

• **Αρτιότητα**

1. Ελάχιστο πρόσωπο 10μ. Ελάχιστο εμβαδόν 200τ.μ.
2. Απαγορεύεται η κατάτμηση των ιδιοκτησιών σε εμβαδόν μικρότερο των 600τμ
3. Επιπλέον των προϋποθέσεων της προηγούμενης παραγράφου τα οικόπεδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον:
 - α. στο οικοδομήσιμο τμήμα τους εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5,0μ.
 - β. δεν δημιουργήθηκαν από κατάτμηση που έγινε κατά παράβαση των διατάξεων του από 22.6.1983 Π. Δ/τος (Δ 284/83)

• **Λοιποί όροι δόμησης**

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων 50% της επιφάνειάς τους
- Συντελεστής δόμησης 0,6
Ο συντελεστής δόμησης του χώρου που προορίζονται για τις εγκαταστάσεις αστικών υποδομών καθορίζεται σε 0,4.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθσόμενων κτιρίων και λοιπές πολεοδομικές διατάξεις κατά ΝΟΚ. Πάνω από το μέγιστο ύψος κτηρίων επιβάλλεται η κατασκευή στέγης ενός και μισού (1.50) μέτρου και κλίσης μέχρι 30% Στις αθλητικές εγκαταστάσεις επιτρέπονται ισόγεια κτίσματα με μέγιστο ύψος 11μ συμπεριλαμβανομένου και του ύψους της τυχόν κατασκευής στέγης.
- Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων.
- Απαγορεύεται η κατασκευή συνεχών περιμετρικών εξωστών.
- Η εκσκαφή των θεμελίων γίνεται υπό την εποπτεία της αρμόδιας Αρχαιολογικής Υπηρεσίας.
- Στους πεζόδρομους επιτρέπεται η προσπέλαση από οχήματα άμεσης ανάγκης καθώς και από οχήματα των ιδιοκτητών των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο σ αυτούς.

4.5.5 Ισοζύγιο γης

Πρέπει να τονιστεί ιδιαίτερα, καθότι αποτελεί πολύ σημαντικό παράγοντα για τις προβλέψεις και εκτιμήσεις της πολεοδομικής μελέτης σε σχέση με την δυνατότητα εφαρμογής της, ότι μας είναι γνωστή η μορφή των οικοπέδων (γεωμετρία) καθώς στην περιοχή έχει συνταχθεί μελέτη κτηματογράφησης για την σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου.

Οι ιδιοκτησίες ή τα τμήματά τους όμως που βρίσκονται στην επέκταση του σχεδίου οφείλουν εισφορά σε γη και χρήμα. Το ποσοστό της επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας με βάση το μέγεθος τους πριν την πολεοδόμηση της αποτελεί την εισφορά σε γη. Κάθε ιδιοκτησία υποχρεούται να συνεισφέρει αντίστοιχο ποσοστό γης ανάλογα με το μέγεθος της, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο αρ. 1 και αρ. 2 του Ν4315/2014. Η διάνοιξη των προβλεπόμενων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων θα γίνει με τις διατάξεις του νόμου αυτού. Το ποσοστό αυτό υπολογίζεται ως εξής:

- α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 500τμ ποσοστό 10%
- β) Για τμήμα ιδιοκτησίας από 500 τμ μέχρι 1000τμ ποσοστό 20%
- γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας από 1000 τμ μέχρι 2000τμ ποσοστό 30%
- δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας από 2000 τμ μέχρι 10000τμ ποσοστό 40%
- ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10000 τμ ποσοστό 50%

Για τον έλεγχο του ισοζυγίου γης υπολογίστηκαν δύο ποσά .

1. Σύνολο εισφοράς γης των ιδιοκτησιών της περιοχής μελέτης και
2. Σύνολο ρυμοτομήσεων των ιδιοκτησιών αυτών για την διάνοιξη των προβλεπόμενων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων

Η σύγκριση των ποσών αυτών σε θεωρητικό επίπεδο μας επιτρέπει να διαπιστώσουμε την επάρκεια των εισφορών σε γη για την διάνοιξη των χώρων αυτών.

Στο σύνολο των εισφορών των ιδιοκτησιών θα πρέπει να προστεθεί ποσό 4718τμ που είναι το συνολικό εμβαδόν των καταργούμενων υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων που απομένουν σε Οικοδομικά Τετράγωνα και θα αποδοθούν στις ιδιοκτησίες προς κάλυψη των αναγκών τους σε γη.

Από τα 443143 τμ της περιοχής επέκτασης του σχεδίου με την παρούσα πρόταση απαιτούνται συνολικές ρυμοτομήσεις 61798 τμ για δημιουργία των προβλεπόμενων ΚΧ

χώρων και συνολικές ρυμοτομήσεις 12940τμ για την δημιουργία των προβλεπόμενων ΚΦ χώρων

Δηλαδή απαιτούνται συνολικές ρυμοτομήσεις 74738τμ

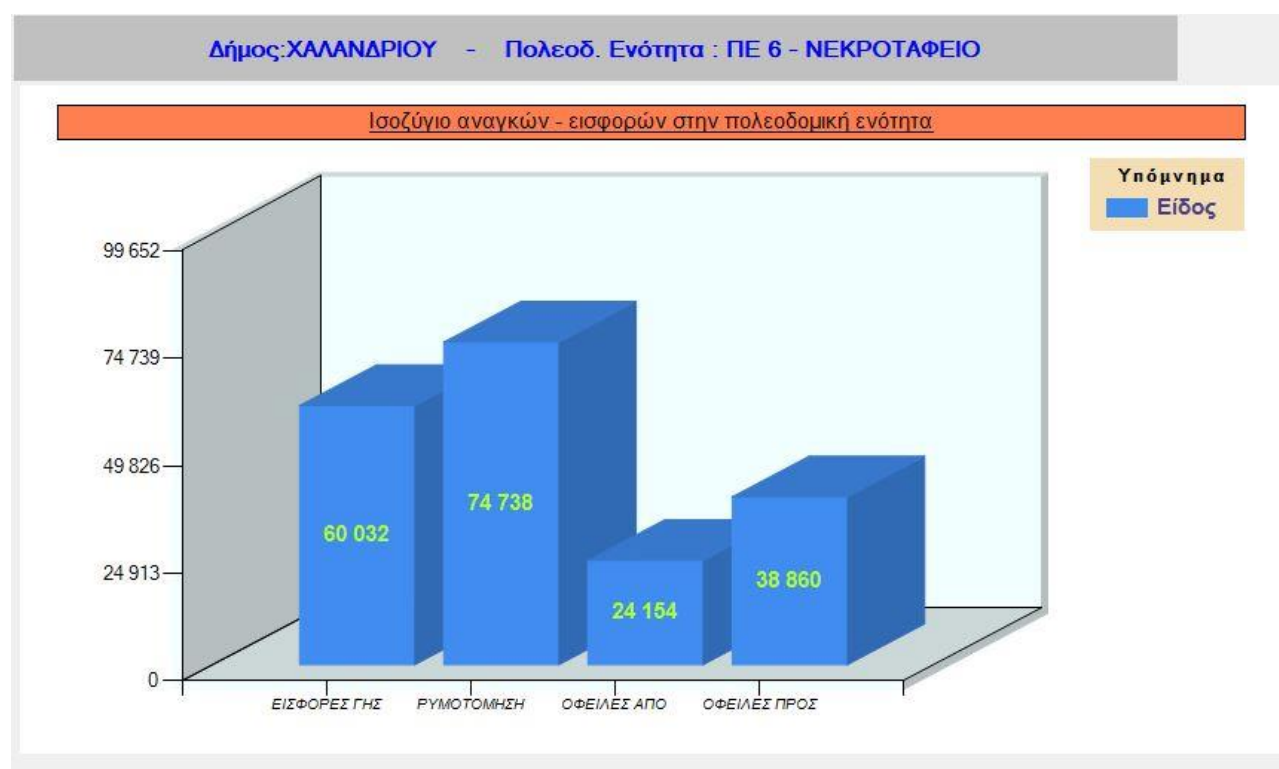
Για την επίτευξη του στόχου της κάλυψης των χώρων αυτών από τις εισφορές σε γη και σύμφωνα με το αρ. 1 παρ. στ του Ν4315/2014 χρησιμοποιήθηκε επαναληπτικά η διαδικασία υπολογισμού των εισφορών με προσαύξηση κάθε φορά κατά 10% των αρχικά αναφερόμενων ποσοστών στο αρ. 1 παρ. 4 του Ν4315/2014 και προέκυψαν τα παρακάτω αποτελέσματα.

1. Αρχικά προβλεπόμενα ποσοστά.

Το ισοζύγιο γης διαμορφώνεται ως εξής:

60032τμ. (Εισφορές ιδιοκτησιών στην επέκταση) +4718τμ. (Καταργούμενοι ΚΧ) – 74738 τμ. (απαιτούμενοι ΚΧ+ΚΦ χώροι στην επέκταση) = 9988τμ έλλειμμα

Παρατηρούμε ότι χωρίς προσαύξηση των αρχικών ποσοστών που προβλέπει ο Ν4315 δεν πετυχαίνουμε το απαιτούμενο θεωρητικά ισοζύγιο γης.

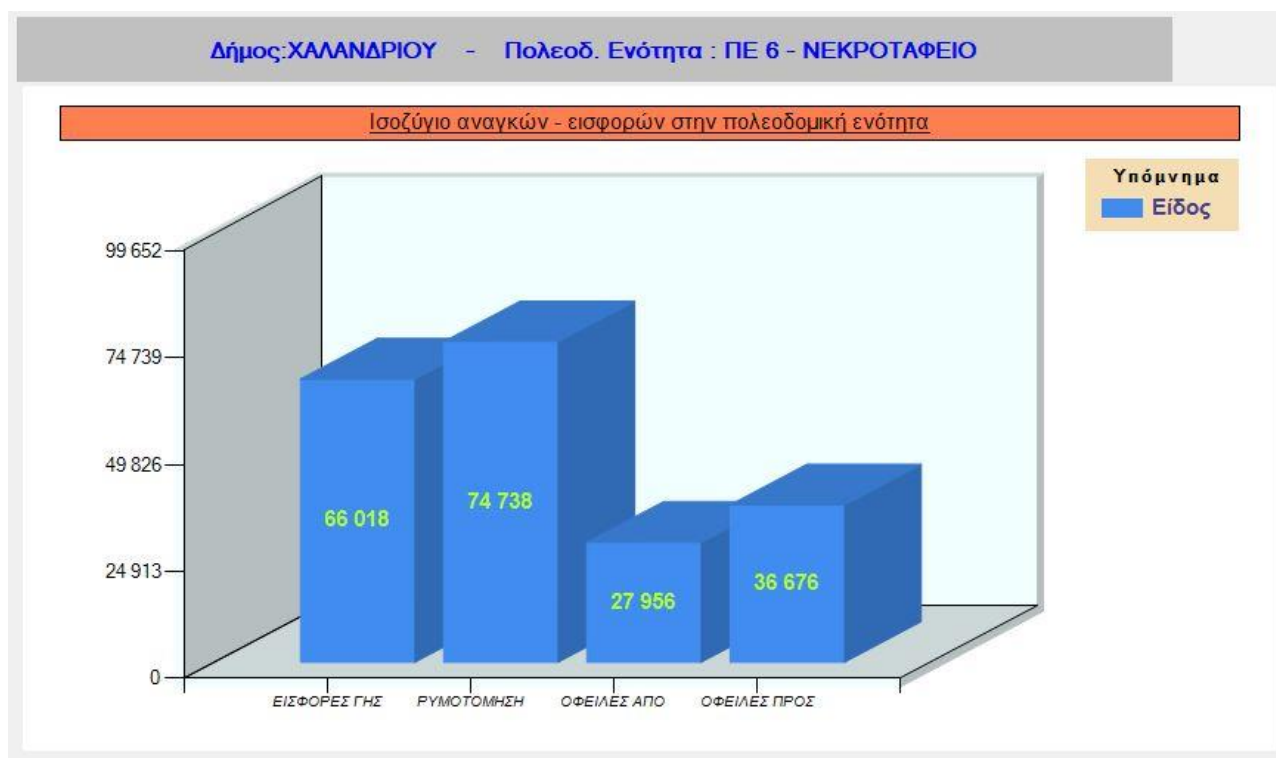


Έτσι σε πρώτη φάση πραγματοποιούμε προσαύξηση 10% που προκύπτουν τα παρακάτω αποτελέσματα.

2. **Προσαύξηση κατά 10%.** (σύμφ. με το υπ' αρ.ΔΤΕ/β/48873/28-11-16 εγ. ΥΠΕΝ)

Το ισοζύγιο γης διαμορφώνεται ως εξής:

66018τμ. (Εισφορές ιδιοκτησιών στην επέκταση) +4718τμ. (Καταργούμενοι ΚΧ) – 74738 τμ. (απαιτούμενοι ΚΧ+ΚΦ χώροι στην επέκταση) = 4002τμ έλλειμμα.



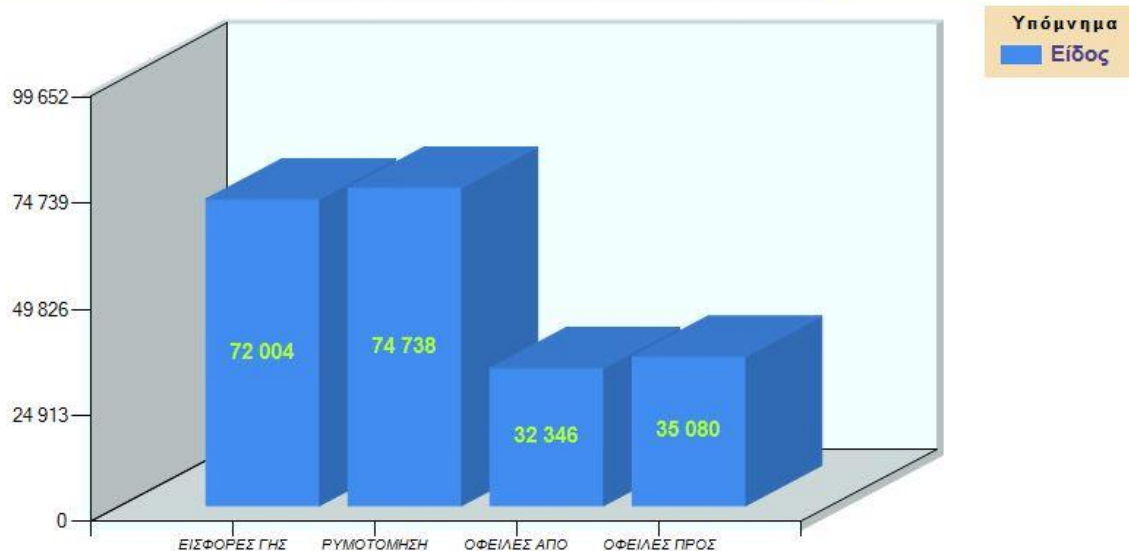
Διαπιστώνουμε λοιπόν ότι για την πλήρη κάλυψη των οφειλών προς τις ιδιοκτησίες θα πρέπει να προβούμε σε επιπλέον προσαύξηση των ποσοστών και για τον λόγο αυτό προχωρήσαμε στην 3^η επαναληπτική διαδικασία.

3. **Προσαύξηση κατά 20%** (σύμφ. με το υπ' αρ.ΔΤΕ/β/48873/28-11-16 εγ. ΥΠΕΝ)

Το ισοζύγιο γης διαμορφώνεται ως εξής:

72004τμ. (Εισφορές ιδιοκτησιών στην επέκταση) +4718τμ. (Καταργούμενοι ΚΧ) – 74738 τμ. (απαιτούμενοι ΚΧ+ΚΦ χώροι στην επέκταση) = 1984τμ πλεόνασμα.

Ισοζύγιο αναγκών - εισφορών στην πολεοδομική ενότητα



Όπως παρατηρούμε μόνο στην τελευταία περίπτωση της προσαύξησης κατά 20% των αρχικών ποσοστών, καλύπτονται οι ανάγκες εξασφάλισης των απαιτούμενων χώρων.

Επίσης θα έχουμε ένα σημαντικό έσοδο για το Δήμο από τις εισφορές σε χρήμα 31393τμ γεγονός ιδιαίτερα θετικό για την κατασκευή των απαραίτητων έργων υποδομής.

Για όλους τους ανωτέρω λόγους **προτείνεται η προσαύξηση** των αρχικά προβλεπόμενων ποσοστών που αναφέρονται στο αρ. 1 παρ. 4 του Ν4315/2014 κατά **20%** και την διαμόρφωσή τους σε :

- α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 500τμ ποσοστό 12%**
- β) Για τμήμα ιδιοκτησίας από 500 τμ μέχρι 1000τμ ποσοστό 24%**
- γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας από 1000 τμ μέχρι 2000τμ ποσοστό 36%**
- δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας από 2000 τμ μέχρι 10000τμ ποσοστό 48%**
- ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10000 τμ ποσοστό 50%**

Αθήνα Μάρτιος 2024

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΟΝΟΜΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ
Ο.Τ. : 2201	ΑΚ	3 858.66
Κ/Φ : 2202	ΑΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ	19 130.08
Κ/Χ : 2203	ΧΣ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	2 986.96
Ο.Τ. : 2204	ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	12 374.23
Ο.Τ. : 2205	ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	13 772.02
Ο.Τ. : 2206	ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	12 418.28
Κ/Φ : 2207	ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ	49 058.40
Κ/Χ : 2208	ΧΠ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	10 917.33
Κ/Χ : 2209	ΧΠ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	284.23
Κ/Χ : 2210	ΧΠ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	12 791.55
Ο.Τ. : 2211	ΑΚ	3 237.01
Ο.Τ. : 2212	ΑΚ	5 299.50
Ο.Τ. : 2213	ΑΚ	5 416.73
Ο.Τ. : 2214	ΑΚ	5 907.61
Ο.Τ. : 2215	ΑΚ	5 216.64
Ο.Τ. : 2216	ΑΚ	3 885.13
Ο.Τ. : 2217	ΑΚ	3 628.23
Ο.Τ. : 2218	ΑΚ	2 781.44
Ο.Τ. : 2219	ΑΚ	2 250.09
Ο.Τ. : 2220	ΑΚ	1 614.03
Ο.Τ. : 2221	ΑΚ	6 751.99
Κ/Χ : 2222	ΧΠ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	9 996.26
Ο.Τ. : 2223	ΑΚ	8 210.60
Ο.Τ. : 2224	ΑΚ	2 993.07
Ο.Τ. : 2225	ΑΚ	1 718.44
Ο.Τ. : 2226	ΑΚ	4 125.76
Ο.Τ. : 2227	ΑΚ	4 964.18
Ο.Τ. : 2228	ΑΚ	2 417.16
Ο.Τ. : 2229	ΑΚ	2 716.00
Ο.Τ. : 2230	ΑΚ	2 554.84
Ο.Τ. : 2231	ΑΚ	2 116.24
Ο.Τ. : 2232	ΑΚ	2 521.90
Ο.Τ. : 2233	ΑΚ	1 287.77
Ο.Τ. : 2234	ΑΚ	2 933.16
Ο.Τ. : 2235	ΑΚ	1 561.50
Ο.Τ. : 2236	ΑΚ	5 021.78
Ο.Τ. : 2237	ΑΚ	3 700.04
Ο.Τ. : 2238	ΑΚ	1 505.39
Ο.Τ. : 2239	ΑΚ	3 579.74
Ο.Τ. : 2240	ΑΚ	1 916.13
Ο.Τ. : 2241	ΑΚ	3 070.88
Ο.Τ. : 2242	ΑΚ	6 934.98

ΟΝΟΜΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ
Ο.Τ. : 2243	ΑΚ	5 654.01
Ο.Τ. : 2244	ΑΚ	1 921.61
Ο.Τ. : 2245	ΑΚ	2 816.67
Ο.Τ. : 2246	ΑΚ	2 532.29
Ο.Τ. : 2247	ΑΚ	8 562.94
Ο.Τ. : 2248	ΑΚ	12 930.07
Ο.Τ. : 2249	ΑΚ	3 083.22
Ο.Τ. : 2250	ΑΚ	3 231.16
Ο.Τ. : 2251	ΑΚ	3 624.01
Ο.Τ. : 2252	ΑΚ	2 393.50
Ο.Τ. : 2253	ΑΚ	2 908.62
Ο.Τ. : 2254	ΑΚ	4 843.66
Ο.Τ. : 2255	ΑΚ	6 999.04
Κ/Χ : 2256	ΧΠ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	1 038.63
Κ/Χ : 2257	ΧΠ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	2 406.65
Κ/Χ : 2258	ΧΠ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	1 359.30
Κ/Χ : 2259	ΧΠ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	596.23
Κ/Χ : 2260	ΧΣ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	344.11
Ο.Τ. : 2261	ΑΚ	12 234.54
Ο.Τ. : 2262	ΑΚ	14 343.01
Κ/Χ : 2263	ΧΠ - ΠΑΡΑΡΕΜΑΤΙΑ ΖΩΝΗ	255.16
Κ/Χ : 2264	ΧΠ - ΠΑΡΑΡΕΜΑΤΙΑ ΖΩΝΗ	2 010.89
Κ/Χ : 2265	ΧΠ - ΠΑΡΑΡΕΜΑΤΙΑ ΖΩΝΗ	374.36
Κ/Χ : 2266	ΧΠ - ΠΑΡΑΡΕΜΑΤΙΑ ΖΩΝΗ	358.70
Κ/Χ : 2267	ΧΠ - ΠΑΡΑΡΕΜΑΤΙΑ ΖΩΝΗ	290.86
Κ/Χ : 2268	ΧΠ - ΠΑΡΑΡΕΜΑΤΙΑ ΖΩΝΗ	260.85
Κ/Χ : 2269	ΧΠ - ΑΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ	1 661.53
Κ/Χ : 2270	ΧΠ - ΠΑΡΑΡΕΜΑΤΙΑ ΖΩΝΗ	921.39