

## **A.4. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ**

### **A.4.1. ΤΟΠΙΚΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΟ ΔΗΜΟ**

Η θέση του Δήμου στο Λεκανοπέδιο, καθώς και η μακρά ιστορία πολεοδομικών ρυθμίσεων έχει δημιουργήσει ένα σύνθετο και πολύπλοκο θεσμικό καθεστώς, όπως συμβαίνει και σε άλλους δήμους του Λεκανοπεδίου. Οι διαδοχικές εντάξεις, από την αρχική πολεοδομική ένταξη του Κεντρικού Χαλανδρίου, το 1931, μέχρι τις πρόσφατες της δεκαετίας του 1980, ακολουθούσαν την αποσπασματική θεώρηση της εποχής, χωρίς ένα γενικότερο σχεδιασμό.

Το πρώτο Γ.Π.Σ. του 1989, αντιμετωπίζει το Δήμο για πρώτη φορά ως ενιαία πολεοδομική περιοχή, καθορίζει 17 πολεοδομικές ενότητες, τις πυκνότητες και το μέσο Σ.Δ. για κάθε ενότητα, καθώς και τις θέσεις του κοινωνικού εξοπλισμού.

Με την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. του 1993, επεκτείνονται σε άξονες του βασικού οδικού δικτύου χρήσεις γενικής κατοικίας και προβλέπεται 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.

Με την επανδημοσίευση των χαρτών του Γ.Π.Σ. του 1989 (κείμενο και διάγραμμα), το 1995 και την απόφαση ΣτΕ 509/2003, κρίνεται ότι έπαυσε να ισχύει η Υ.Α. τροποποίησης Γ.Π.Σ. του 1993 και επανέρχεται η ισχύς των ρυθμίσεων του Γ.Π.Σ. του 1989.

Η επαναφορά των ρυθμίσεων του 1989 σε μια περίοδο όπου ίσχυαν άλλες ρυθμίσεις ως προς τις χρήσεις γενικής κατοικίας στους άξονες του Βασικού Οδικού Δικτύου, το χώρο γύρω από το Νεκροταφείο, αλλά και εντάξεις περιοχών επεκτάσεων, χώρων Μετρό κλπ, δημιουργεί αρκετές αναντιστοιχίες μεταξύ ισχύοντος Γ.Π.Σ. και πραγματικών καταστάσεων που διαμορφώθηκαν βάσει των ρυθμίσεων προ της 7.4.95, ημερομηνία της πλήρους επανδημοσίευσης του Γ.Π.Σ. 1989.

Η οριστική επίλυση των προβλημάτων που προκύπτουν από τη διαδικασία αυτή μπορεί να γίνει αποτελεσματικά με την έγκριση της αναθεώρησης που θα βασίζεται στην παρούσα μελέτη Γ.Π.Σ. του Ν. 2508/97.

Επισυνάπτεται πίνακας που παρουσιάζει ιστορικό των κυριότερων θεσμικών ρυθμίσεων.

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

## **A.4.2. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΔΟΜΗ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ – ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΗΣ - ΓΕΙΤΟΝΙΕΣ**

### Γενική Διάρθρωση

Η λειτουργική δομή του Δήμου συγκροτείται από δύο διαφορετικές ομάδες στοιχείων του χώρου:

- Υπερτοπικά δομικά στοιχεία
- Εσωτερικά ή τοπικά στοιχεία

Για ένα Δήμο που ανήκει στο «μωσαϊκό» του σχετικά πλήρως αστικοποιημένου χώρου του κεντρικού Λεκανοπεδίου, οι δύο αυτές συνιστώσες επηρεάζουν ισοβαρώς την εξέλιξη της δομής του αστικού ιστού.

### **A.4.2.1. Τα υπερτοπικά δομικά στοιχεία**

#### A.1. Άξονες υπερτοπικής κυκλοφορίας

Είναι οι εξωτερικοί άξονες (Λ. Κηφισίας, Λ. Μεσογείων, «Αττική Οδός») που περικλείουν το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης του Δήμου, καθορίζοντας και γεωγραφικά την έκτασή του, οι διαμπερείς άξονες (Λ. Εθνικής Αντιστάσεως / Λ. Πεντέλης, Παλαιοιόλου- Παπανικολή / Δ. Πλακεντίας, Βάρναλη / Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, Αγ. Παρασκευής), καθώς και οι νέες Ε.Λ. Πεντέλης (υπό διαμόρφωση), Ηρακλείτου και Αναπαύσεως.

Οι άξονες αυτοί στην πλειονότητά τους ανήκουν σε ιστορικές χαράξεις οδικών συνδέσεων (βλ. Χάρτη Α.3.2.0) ή τεχνικών υποδομών που έχουν εγκαταλειφθεί, όπως η σιδηροδρομική γραμμή Λαυρίου επί της νυν οδού Παλαιοιόλου.

Η υπερτοπική λειτουργία των αξόνων αυτών αναγνωρίζεται και θεσμικά με τον καθορισμό του «Βασικού Οδικού Δικτύου Ν. Αττικής» που, για διάφορους λόγους, έχει διαμορφώσει μια πιο πολύπλοκη ταξινόμηση ή ιεράρχηση, εισάγοντας περισσότερους άξονες.

Οι υπερτοπικοί αυτοί άξονες δημιουργούν συνθήκες που, με σύνθετο τρόπο, έχουν επιπτώσεις στις χρήσεις των εκατέρωθεν οικοδομικών τετραγώνων, ανάλογα με την ένταση της κυκλοφορίας, τις δυνατότητες πρόσβασης αλλά και το ιδιοκτησιακό καθεστώς ή τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των οικοπέδων που περιλαμβάνονται σ'αυτά τα οικοδομικά τετράγωνα.

Η επιβολή μέτρων ανάσχεσης ή και πλήρους αποθάρρυνσης της ανάπτυξης υπερτοπικών λειτουργιών κατά μήκος τέτοιων αξόνων, σε σπάνιες περιπτώσεις έχει λειτουργήσει αποτελεσματικά και μόνον όταν τα θεσμικά μέτρα διαμόρφωσαν ένα ισχυρό και διαρκές καθεστώς που εκτείνεται σε μεγάλη διάρκεια εξέλιξης του Π.Σ.Π. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το τμήμα της Λεωφ. Κηφισίας όπου, προς την πλευρά της Φιλοθέης τηρούνται, κατά το δυνατόν, οι παλαιοί προσδιορισμοί χρήσεων αποκλείοντας εμπορικές π.χ. χρήσεις, ενώ η πλευρά του Χαλανδρίου λειτουργεί ως υποδοχέας των χρήσεων αυτών.

Πιο ισόρροπο παράδειγμα αποτελεί η εξέλιξη του άξονα της Λεωφ. Μεσογείων, όπου η διάταξη των χρήσεων ορίζεται με διάφορες αποσπασματικές ρυθμίσεις του θεσμικού πλαισίου, χωρίς όμως να υπάρχουν «ιστορικοί» όροι και περιορισμοί των χρήσεων γης.

#### A.2. Άξονες ανοιχτών χώρων πρασίνου ή του συστήματος απορροής ομβρίων

Δύο άξονες εντοπίζονται στην κατηγορία αυτή: το γνωστό ρέμα Χαλανδρίου και το ρέμα Βριλησίων-Φιλοθέης. Το μεν ρέμα Χαλανδρίου αποτελεί σημαντικό γεωλογικό σχηματισμό, ενώ το ρέμα Φιλοθέης είναι σχεδόν στο σύνολό του καλυμμένο, εκτός από ορισμένα σημεία στο Πάτημα. Ωστόσο, το ίχνος του διακρίνεται στο ρυμοτομικό διάγραμμα με την καμπυλόσχημη οδό Σαρανταπόρου.

Αντίστοιχο, υπερτοπικής σημασίας και ιστορικό πλέον, γραμμικό στοιχείο μπορεί να χαρακτηριστεί και το ίχνος του Αδριάνειου Υδραγωγείου που τέμνει διαγωνίως τις περιοχές Αγ. Άννα, Αγ. Βαρβάρα του Κάτω Χαλανδρίου. Και αυτό το στοιχείο αποτυπώνεται στη ρυμοτομική διάταξη.

#### A.3. Συγκεντρώσεις χρήσεων & εγκαταστάσεων υπερτοπικής εμβέλειας

Πρόκειται για χρήσεις του τριτογενούς τομέα, που βρίσκονται σήμερα στους υπερτοπικούς άξονες και στο κέντρο του Χαλανδρίου. Μία μόνο σημαντική συγκέντρωση δευτερογενών δραστηριοτήτων βρίσκεται στο Πάτημα (μαρμαράδικα).

Το κέντρο του Χαλανδρίου είναι ένα από τα δευτερεύοντα κέντρα του Λεκανοπεδίου, αλλά ταυτόχρονα εκεί συγκεντρώνονται και αρκετές από τις λειτουργίες σε επίπεδο Δήμου διατηρώντας και στοιχεία τοπικά, όπως και στοιχεία του παραδοσιακού οικιστικού ιστού.

Τέλος, ο Δήμος φιλοξενεί και ορισμένες σημειακές εγκαταστάσεις επιπέδου Λεκανοπεδίου όπως: το Νομισματοκοπείο του Υπ.Οι.Ο, τη Ριζάρειο Σχολή, το Ίδρυμα Χατζηκώστα, το εκπαιδευτικό ίδρυμα της αμερικανικής κοινότητας (American Community School), Πρεσβείες κλπ).

Στα υπερτοπικά αυτά στοιχεία θα πρέπει να προστεθεί και το νέο συγκοινωνιακό κέντρο και κόμβος μετεπιβίβασης που έχει διαμορφωθεί στον κόμβο Αττικής οδού στο Σταθμό Δουκίσσης Πλακεντίας (Μετρό – Προαστιακός).

Όλα τα παραπάνω στοιχεία του χώρου και η εξέλιξή τους ανάλογα με τη φύση του καθ' ενός αφορούν την άμεση και ευρύτερη περιοχή του Δήμου, αναφέρονται όμως σε διαφορετικά ιδιοκτησιακά καθεστώτα και φορείς -δημόσιους ή ιδιωτικούς- που στο σύνολό τους αποτελούν εξωγενείς παράγοντες με αρμοδιότητες συχνά πέραν της δικαιοδοσίας του Δήμου. Ωστόσο οι ρυθμίσεις του ΓΠΣ μπορούν εν μέρει να επηρεάσουν τις εξελίξεις, αν όχι συνολικά, τουλάχιστον σε ένα βαθμό και μέσα στο πλαίσιο των κανονιστικών διατάξεων.

#### **A.4.2.2. Τα τοπικά δομικά στοιχεία**

##### A.1. Κύριοι άξονες τοπικής κυκλοφορίας

Οι οδικοί αυτοί άξονες κατά κανόνα συμπληρώνουν το παραπάνω περιγραφέν δίκτυο υπερτοπικών αξόνων, προφέροντας συνδέσεις μεταξύ τους. Λειτουργούν, όμως, παράλληλα και ως συλλεκτήριοι των τοπικών οδών. Και αυτοί οι άξονες συγκροτούν αντιληπτικά όρια συνοικιών ή γειτονιών διαμορφώνοντας τις τάσεις ανάπτυξης άλλων χρήσεων πλην κατοικίας - επιθυμητών ή μη- αλλά διατηρούν σε κάθε περίπτωση έναν ισχυρά τοπικό χαρακτήρα. Ενδεικτικά αναφέρονται εδώ ορισμένοι χαρακτηριστικοί όπως:

- Στο Κάτω Χαλάνδρι: Τζαβέλλα, Αποστολοπούλου, Περικλέους, Σοφοκλή Βενιζέλου, Αριστοτέλους

- Στη Ριζάρειο: Μικράς Ασίας, Βάρναλη
- Στην Τούφα: Ολύμπου, Μεταμορφώσεως
- Στο κεντρικό τμήμα: Αγ. Παρασκευής, Αγ. Γεωργίου, Ανδ. Παπανδρέου, Κολοκοτρώνη, 25<sup>ης</sup> Μαρτίου.

Δεν είναι τυχαίο ότι ορισμένα τμήματα αφορούν και υπερτοπικούς άξονες γεγονός που αναδεικνύει την διττή λειτουργία των αξόνων αυτών.

#### A.2. Κύριοι ανοικτοί χώροι και χώροι πρασίνου

Εκτός από τη Ρεματιά που, ταυτόχρονα με τη σημασία της στο επίπεδο του Ν.Α. τομέα του λεκανοπεδίου, ασφαλώς έχει και μεγάλη τοπική σημασία, δεν αναγνωρίζεται άλλο σημαντικό στοιχείο καθοριστικό για τη δομή του χώρου. Διάσπαρτες στην περιοχή βρίσκονται μικρές πλατείες και ορισμένες διαμορφώσεις σε χαρακτηριστικά σημεία καλυμμένων ρεμάτων. Ενδεικτικά αναφέρονται:

- Το αλσύλλιο Αγ. Βαρβάρας
- Ο άξονας Κόδρου, ίχνος του ρέματος Φιλοθέης
- Το σκεπαστό του ρέματος Χαλανδρίου στην περιοχή Σωρός / Ριζάρειος
- Ο άξονας Μεσολογγίου
- Το σκεπαστό της Αττικής Οδού το οποίο και μοιράζεται εξ ημισείας με τα Βριλήσσια.

Στη μάλλον ισχνή σε μέγεθος, αλλά και θέσεις, καταγραφή σημαντικών, έστω σε τοπικό επίπεδο, ανοικτών χώρων και χώρων πρασίνου, θα πρέπει να προστεθούν μερικοί ιδιωτικοί χώροι που διαθέτουν μεγάλες εκτάσεις φυσικού ή τεχνητού πρασίνου. Αυτοί είναι η Ριζάρειος, το Νομισματοκοπείο και τα δύο μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα στο τρίγωνο Εθν. Αντιστάσεως στα οποία εμφανίζονται μεγάλες σχετικά εκτάσεις πρασίνου.

#### A.3. Χώροι εκπαίδευσης, αθλητισμού και κοινωφελών χώρων

Πρόκειται για διάσπαρτες σε όλη την έκταση του Δήμου λειτουργίες που εξυπηρετούν τους διάφορους τομείς – συνοικίες -γειτονιές και αναφέρονται αναλυτικά σε επόμενα κεφάλαια. Εδώ εντάσσονται και οι ναοί (σύγχρονοι ή ιστορικοί) ως στοιχεία ταυτότητας περιοχών/γειτονιών.

#### **A.4.2.3. Ρυμοτομική Διάταξη**

Η ρυμοτομική διάταξη χαρακτηρίζεται από μια πολυμορφία τομέων όπου η συγκεκριμένη, κάθε φορά, διάταξη των οικοδομικών τετραγώνων ποικίλει ως προς τον προσανατολισμό, το μέγεθος και τις αναλογίες πλευρών τους. Αυτό έχει προκύψει ως αποτέλεσμα των διαδοχικών εντάξεων τομέων στο «σχέδιο πόλεως» και στην έλλειψη ενός γενικού σχεδίου ρύθμισης, αλλά ασφαλώς και της προσαρμογής στους παραδοσιακούς άξονες που προϋπήρχαν στην διαμόρφωση του χώρου ως αγροτικής περιοχής.

#### Η διαδοχή εντάξεων στο σχέδιο (βλ. Χάρτες A.4.2.1,2,3,4)

Η διαδοχή εντάξεων χωρίζεται σε τρεις χρονικές περιόδους: την προπολεμική περίοδο, την μεταπολεμική περίοδο μέχρι το ΓΠΣ '89 και την μετά το 1989 περίοδο.

### Προπολεμική περίοδος

Το Κεντρικό Χαλάνδρι εντάσσεται το 1931. Το ρυμοτομικό του διάγραμμα καθορίζεται σημαντικά από τη Ρεματιά, τη Σιδηροδρομική γραμμή και τη Λεωφόρο Πεντέλης. Ιδιαίτερα στοιχεία του υφιστάμενου οικισμού, της οδού Μεσολογγίου και του ιδιόμορφου ρυμοτομικού περί τον σταθμό επηρεάζουν το σχεδιασμό ενός, κατά τα άλλα κανονικού, συστήματος ορθογώνιων Ο.Τ.

Κατά την ίδια περίοδο και μάλιστα λίγο νωρίτερα, εντάσσεται και η μικρή γειτονιά του Τσακού (1929) που δεν είχε, ακόμα τότε, λειτουργική σχέση με το Χαλάνδρι.

### Περίοδος δεκατιών '50 – '60

Στη δεκαετία '50 αναπτύσσεται ραγδαία η έκταση των ενταγμένων περιοχών με μικρές και μεγάλες επεκτάσεις οι οποίες γίνονται σταδιακά, πρώτα κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων. Σημαντικές σε μέγεθος και επομένως με ορισμένες αρχές γεωμετρικής διάταξης είναι δύο, το Κάτω Χαλάνδρι και η Τούφα.

Το Κάτω Χαλάνδρι (1959) παρουσιάζει μια αρκετά ακανόνιστη ρυμοτομική διάταξη που σε ορισμένα σημεία θα πρέπει να έχει συμβιβαστεί με υφιστάμενες καταστάσεις οικιστικών περιοχών και ανάλογες δεσμεύσεις, ιδιαίτερα στο ανατολικό του τμήμα.

Αντίθετα, η Τούφα (1958) παρουσιάζει κανονική ρυμοτομική διάταξη με σαφή οργάνωση Ο.Τ.

Οι υπόλοιπες εντάξεις μικρότερων μεγεθών (από 13 έως 560 στρ.) παρουσιάζουν διάφορες ρυμοτομικές διατάξεις που επηρεάζονται από το εκάστοτε υφιστάμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η ένταξη της Αγ. Βαρβάρας (1956) που περιλαμβάνει ενδεχομένως τα μεγαλύτερα Ο.Τ., σε αντιδιαστολή με τις εντάξεις στις Τζανεριές (1955) και το Σωρό (1957) με το πιο πυκνό πλέγμα Ο.Τ.

### Η μετά το 1989 περίοδος

Η περίοδος αυτή χαρακτηρίζεται από αρκετές θεσμικές ρυθμίσεις που, άλλες επιχειρούν να εφαρμόσουν το Γ.Π.Σ. του 1989, άλλες να το βελτιώσουν και άλλες να αναιρέσουν ορισμένες θετικές για το περιβάλλον προβλέψεις. Τα θέματα αυτά παρουσιάζονται συνοπτικά στο κεφάλαιο που αφορά το τοπικό θεσμικό πλαίσιο.

Όσον αφορά τις ρυμοτομικές διατάξεις, στις νέες περιοχές έχουν θεσμοθετηθεί μόνον οι περιοχές γνωστές ως Πάτημα Ι και ΙΙ. Το Πάτημα ως ενότητα ρυμοτομίας έχει σχέση περισσότερο με τους δύο άλλους δήμους, Βριλήσσια και Αγ. Παρασκευή.

Η ρυμοτομική διάταξη στο Πάτημα είναι απλή και διαρθρώνεται από τρία στοιχεία: τη λεωφ. Ηρακλείου, το χώρο του Νεκροταφείου και το ρέμα. Το υπόλοιπο πλέγμα αποτυπώνει μια διάταξη που ακολουθεί προϋφιστάμενες καταταμήσεις, εξασφαλίζοντας συνδέσεις με τις ήδη θεσμοθετημένες περιοχές του Δήμου.

Οι υπόλοιπες περιοχές νέων εντάξεων, Πεύκο Πολίτη, Δουκ. Πλακεντίας, «Έθνος», βρίσκονται υπό μελέτη σε αρχικό στάδιο.

## **A.4.2.4. Κάλυψη-Δόμηση**

### Βαθμός κάλυψης ανά Ο.Τ. (βλ. Χάρτη A.4.2.5)

Στο σύνολό του ο Δήμος παρουσιάζει ορισμένες περιοχές με μεγάλο βαθμό μέσης κάλυψης οικοπέδων ανά Ο.Τ. Οι περιοχές αυτές με κάλυψη μεγαλύτερη του 45% εντοπίζονται σε έναν αριθμό πενήντα Ο.Τ. στο κέντρο του Χαλανδρίου και εννέα Ο.Τ. στην περιοχή του παλαιού Σιδηροδρομικού σταθμού στα δυτικά του κέντρου.

Μεγάλες καλύψεις παρουσιάζονται και στην περιοχή Σωρός, στο σύνολο των Ο.Τ. μεταξύ των οδών Καστελόριζου, Μ. Ασίας, Ποταμού Καλαμά και Ρούμελης.

Η υπόλοιπη έκταση, με εξαίρεση των εκτός σχεδίου περιοχών ή των περιοχών πρόσφατων εντάξεων, παρουσιάζει μια ομοιόμορφη κατανομή.

Πραγματοποιημένος Σ.Δ. (βλ. Χάρτη Α.4.2.6)

Η εκτίμηση του πραγματοποιημένου Σ.Δ.<sup>1</sup> έχει προκύψει από τα στοιχεία της απογραφής κτιρίων της ΕΣΥΕ (2000) ανά Ο.Τ. και την επεξεργασία των στοιχείων κάλυψης κτιρίων. Πρόκειται για μια αρκετά καλή προσέγγιση της έντασης της οικοδόμησης όσον αφορά τον εντοπισμό περιοχών που δεν έχουν αναπτυχθεί αν και έχουν ενταχθεί στο σχέδιο και περιοχών που ενδεχομένως τείνουν να εξαντλήσουν τις δυνατότητες που παρέχει το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς.

Οι περιοχές όπου παρουσιάζεται μέσος Σ.Δ. άνω του 0,8 είναι:

- Κεντρική περιοχή Χαλανδρίου
- Ενότητες Ο.Τ. κατά μήκος της Λ. Κηφισίας (Τρίγωνο, Τζανεριές, Σωρός)
- Τούφα (περιοχές ανατολικά της Λ. Πεντέλης)
- Τμήμα του Πολύδροσου

Από την αντίθετη πλευρά, μια μέση κατάσταση εμφανίζεται σε τμήματα του Πολύδροσου, στην περιοχή ανατολικά της Λ. Πεντέλης στο Άνω Χαλάνδρι μεταξύ Τούφας και Κέντρου, καθώς και νότια της Παλαιολόγου.

Ένας πυρήνας πυκνοδόμησης παρουσιάζεται και στην εσωτερική περιοχή, νότια της Σαρανταπόρου στον τομέα Εθν. Αντιστάσεως, Τζαβέλλα, Μεσογειών.

Το υπόλοιπο τμήμα του Δήμου που διατρέχεται από την Δ. Πλακεντίας, Γαρηττού, Ε.Λ. Πεντέλης αλλά και το σύνολο του Πατήματος χαρακτηρίζεται από μικρά μεγέθη. Πρόκειται για νεοενταχθείσες περιοχές που αποτελούν, ως επί το πλείστον, τον νέο υποδοχέα κατοικίας.

Βαθμός εξάντλησης του θεσμοθετημένου Σ.Δ. (βλ. Χάρτη Α.4.2.7)

Με ορισμένες παραδοχές απλοποίησης των ειδικών διατάξεων κάθε περιοχής, όπως π.χ. παρεκκλίσεις ή κλιμακώσεις, για κάθε περιοχή έχει προσδιοριστεί ένα μέσο σταθμισμένο μέγεθος θεσμοθετημένου Σ.Δ. ανά Ο.Τ. Η σύγκριση επιλέχθηκε να γίνει με τους ισχύοντες σήμερα όρους δόμησης και όχι με τους «θεωρητικούς» ΜΣΔ του ΓΠΣ για την όσο το δυνατόν ακριβέστερη αποτύπωση της πραγματικής κατάστασης της οικοδόμησης.

Το αποτέλεσμα είναι ικανοποιητικό ως μια προσέγγιση για τους σκοπούς αξιολόγησης της συμπεριφοράς της «πραγματικής πόλης» σε σχέση με την θεσμοθετημένη κατά περιοχές.

Ορισμένες προσαρμογές μπορούν να βελτιώσουν την προσέγγιση εκεί όπου η επί τόπου έρευνα απογραφής πεδίου έχει διαπιστώσει νέα σύνολα πρόσφατης οικοδόμησης.

Η εικόνα της χωρικής κατανομής του βαθμού εξάντλησης είναι παραπλήσια με τη χωρική κατανομή που παρουσιάζει ο βαθμός οικοδόμησης. Στις ίδιες περιοχές μεγάλου βαθμού οικοδόμησης παρουσιάζονται και οι μικρότερες δυνατότητες εξάντλησης, πράγμα αναμενόμενο μια και οι δείκτες αυτοί συμβαδίζουν.

<sup>1</sup> Ο πραγματοποιημένος Σ.Δ. και ο βαθμός εξάντλησης του θεσμοθετημένου Σ.Δ. παρουσιάζονται εδώ συνοπτικά ως στοιχεία οργάνωσης του χώρου. Σε επόμενη παράγραφο παρουσιάζονται αναλυτικότερα με στόχο τον προσδιορισμό της χωρητικότητας των οικιστικών υποδοχέων.

### A.4.3. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ – ΤΑΣΕΙΣ - ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ

Οι υφιστάμενες χρήσεις γης και κτιρίων διαμορφώνονται τόσο από τα δομικά στοιχεία εδαφικής έκτασης του Δήμου ως υποδοχέα οικονομικών δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων επιχειρήσεων, όσο και από την κυρίαρχη χρήση που χαρακτηρίζει κάθε τυπική οικιστική περιοχή, δηλαδή τις περιοχές κατοικίας.

#### A.4.3.1. Η μέθοδος καταγραφής χρήσεων

Η καταγραφή χρήσεων γης της παρούσας μελέτης έγινε με αφετηρία τα συγκεντρωθέντα στοιχεία πρόσφατων μελετών<sup>2</sup>. Ωστόσο, κρίθηκε απαραίτητη η αναλυτικότερη γνώση του υποβάθρου της σημερινής υφιστάμενης κατάστασης η οποία αντιμετωπίστηκε με επί τόπου έρευνα σε όλη την έκταση του Δήμου. Η απογραφή κρίθηκε σκόπιμο να γίνει με μία κατάταξη 42 κατηγοριών αναλυτικών χρήσεων, οι οποίες άλλοτε αντιπροσωπεύουν γενικές κατηγορίες, άλλοτε ειδικές, σημειακές χρήσεις που έχει νόημα να αναδειχθούν ως τέτοιες (πίνακας A.4.3.1.1).

Πίνακας A.4.3.1: Χρήσεις γης - Εκτάσεις ανά κατηγορία

Κατηγορία Χάρτη A.3.3.1	Κατηγορία έρευνας πεδίου	Έκταση (σε στρ.)	%
Κατοικία	Κατοικία	4591,29	58,07
	Χώρος Διαμονής Τσιγγάνων	19,58	0,25
Μικτή χρήση τοπικής σημασίας	Μικτή τοπική χρήση	184,80	2,34
Μικτή χρήση υπερτοπικής σημασίας	Μικτή υπερτοπική χρήση	33,24	0,42
Τοπικό εμπόριο	Τοπικό εμπόριο	242,84	3,07
	super market	12,56	0,16
	Φαρμακείο	2,17	0,03
Υπερτοπικό εμπόριο	Υπερτοπικό εμπόριο	32,76	0,41
	Αντιπροσωπείες αυτοκινήτων	19,60	0,25
Διοίκηση	Διοίκηση	27,95	0,35
Νομισματοκοπείο	Νομισματοκοπείο	161,26	2,04
Γραφεία	Γραφεία	152,69	1,93
Ελεύθεροι - Κοινόχρηστοι χώροι	Κοινόχρηστος χώρος	297,55	3,76
Αθλητισμός	Αθλητική εγκατάσταση	108,61	1,37
Αναψυχή	Αναψυχή	23,85	0,30
Εστιατόρια - Ξενοδοχεία	Εστίαση	37,52	0,47
	Ξενοδοχείο	1,16	0,01
Εκπαίδευση	Εκπαίδευση	231,47	2,93
Περίθαλψη - ιατρεία	Περίθαλψη	9,74	0,12
	Ιατρείο	4,17	0,05
Πρόνοια	ΚΑΠΗ	0,72	0,01
	Ίδρυμα Χατζηκώστα	26,26	0,33
	Παιδικός σταθμός	48,76	0,62
	Πρόνοια	1,59	0,02
Πολιτιστικοί χώροι	Πολιτιστική χρήση	6,91	0,09
	Κινηματογράφος	2,68	0,03
Θρησκευτικοί χώροι	Εκκλησία	23,75	0,30
	Μονή	0,50	0,01

<sup>2</sup> ΜΕΤΡΟ/ Ολοκληρωμένο Τοπικό Πρόγραμμα Βιώσιμης Ανάπτυξης «Habitat Agenda», Δήμος Χαλανδρίου, Β' Φάση: Βασική Ανάλυση και Δείκτες, Αθήνα Μάρτιος 2007.



Νεκροταφείο	Νεκροταφείο	49,35	0,62
Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις - εργαστήρια - αποθήκες	Βιοτεχνία	151,66	1,92
	Μάντρα υλικών	21,49	0,27
	Συνεργείο	21,69	0,27
	Αποθήκη	2,74	0,03
Πρατήριο καυσίμων	Πρατήριο καυσίμων	19,39	0,25
ΜΜΜ	ΜΕΤΡΟ	32,84	0,42
Χώροι στάθμευσης	Parking	57,38	0,73
Φυτώρια - καλλιέργειες	Φυτόριο	15,90	0,20
	Καλλιέργεια	2,85	0,04
Αδόμετα οικόπεδα - εκτάσεις	Αδιαμόρφωτος χώρος	1065,28	13,47
	Κενό	61,86	0,78
Ασαφής χρήση - γιατί	Χωρίς χρήση	4,83	0,06
	Γιατί	92,60	1,17
<b>Συνολική έκταση χρήσεων απογραφής</b>		<b>7905,84</b>	<b>100,00</b>

Πηγή: Ομάδα Μελέτης, Απογραφική έρευνα πεδίου Γ.Π.Σ

Από την εξέταση του ιστορικού του θεσμικού πλαισίου, ήταν εκ των προτέρων γνωστό ότι καίρια ζητήματα του Δήμου αφορούσαν τον τομέα των χρήσεων με αναφορά στους άξονες και το βασικό οδικό δίκτυο, καθώς και την εφαρμογή των τριών γενικών κατηγοριών (Αμιγής Κατοικία, Γενική Κατοικία, Κέντρα) όπως αυτές κατά καιρούς εξειδικεύονται από ισχύουσες ή καταργηθείσες παλαιότερες διατάξεις.

Κρίθηκε λοιπόν απαραίτητο να καταγραφούν όλες οι χρήσεις στους άξονες και να αναγνωριστούν, πέραν των τυπικών κατηγοριών, οι περιοχές που συγκεντρώνουν υπερτοπικές λειτουργίες. Για τους σκοπούς της παρούσας μελέτης αναγνωρίστηκαν συνοπτικά χρήσεις ισογείου/ορόφων εντάσσοντας κάθε ιδιοκτησία στην κατηγορία «μικτής» χρήσης με έμφαση στη διάκριση τοπικού ή υπερτοπικού χαρακτήρα.

Η εργασία συμπληρώθηκε με πλήρη καταγραφή των χρήσεων κοινωνικής υποδομής και ελεύθερων χώρων που αφορά τη λειτουργική στήριξη των περιοχών κατοικίας και τελικά τον δείκτη ποιότητας ζωής των κατοίκων.

#### **A.4.3.2. Τα συμπεράσματα της καταγραφής**

##### **Υπερτοπικοί Άξονες**

Οι υπερτοπικοί άξονες γενικά δημιουργούν συνθήκες εγκατάστασης υπερτοπικών χρήσεων. Για λόγους που μπορούν να εξειδικευτούν, κάθε άξονας έχει ιδιαίτερο χαρακτήρα, συχνά δε διαμορφώνονται και διαφοροποιήσεις κατά τμήματά του.

- Λ. Κηφισίας: Παρουσιάζεται με σχεδόν πλήρη κυριαρχία υπερτοπικών χρήσεων από την Αγ. Βαρβάρα μέχρι και τον κόμβο ΟΑΚΑ-Ριζαρείου, όπου κυριαρχούν τα κτίρια με ισόγεια καταστήματα προσανατολισμένα στον οικιακό εξοπλισμό και υποδομές γραφειακών χώρων. Σε πολλά σημεία παρατηρείται διείσδυση στο πλήρες βάθος του Ο.Τ. αν και σε μεγάλο ποσοστό έχει διατηρηθεί η χρήση κατοικίας στον πρώτο παράλληλό του άξονα.
- Λ. Μεσογείων: Διακρίνονται δύο τμήματα
  - Τμήμα Τζαβέλλα μέχρι Νομισματοκοπείο, όπου οι χρήσεις είναι μικτές και διατηρούν ένα σχετικά τοπικό χαρακτήρα

- Τμήμα από Νομισματοκοπείο μέχρι Γαρυττού, όπου πλην της κυρίαρχης εγκατάστασης του Νομισματοκοπείου και του Παιδικού Σταθμού της Τράπεζας Ελλάδος υπάρχει και ένα μεμονωμένο κτίριο γραφείων. Η υπόλοιπη περιοχή χαρακτηρίζεται από τη σημερινή του αδιαμόρφωτη κατάσταση. Στην περιοχή της οδού Ίριδος υπάρχει χώρος διαμονής Τσιγγάνων.
- Αττική Οδός: Το «σκεπαστό» είναι ένας διαμορφωμένος ελεύθερος χώρος, οι δε χρήσεις, πλην των ελεύθερων οικοπέδων, είναι αποκλειστικά η κατοικία, εκτός από την περιοχή του κόμβου με την Λ. Πεντέλης, όπου έχει χωροθετηθεί, πριν από την κατασκευή της Αττικής Οδού, το Αθλητικό Κέντρο Χαλανδρίου.
- Εθνικής Αντιστάσεως-Λ. Πεντέλης: Ως ο κύριος «παραδοσιακός» κεντρικός άξονας, παρουσιάζει ιδιαίτερη πολυπλοκότητα καθώς διατρέχει το σύνολο του Δήμου. Η Εθνικής Αντιστάσεως στο πρώτο τμήμα της μέχρι την Σαρανταπόρου έχει μικτό χαρακτήρα που τείνει όλο και περισσότερο να υποδέχεται υπερτοπικές χρήσεις σύγχρονων εγκαταστάσεων του τριτογενούς τομέα με σχετικά μεγάλα μεγέθη.

Το υπόλοιπο τμήμα, από Σαρανταπόρου μέχρι τον άξονα Παλαιολόγου-Παπανικολή διαφοροποιείται με διάσπαρτες, μικρές σε μέγεθος, εγκαταστάσεις χρήσεων που συνδέονται με τοπική λειτουργία ως επέκταση του κέντρου του Χαλανδρίου.

Στο υπόλοιπο τμήμα ο άξονας διαπερνά τον πυρήνα του κέντρου του Χαλανδρίου με τις αντίστοιχες χρήσεις εμπορικού κέντρου και ιδιαίτερα στην Ανδ. Παπανδρέου.

Στο τελευταίο τμήμα της Λ. Πεντέλης και σχεδόν μέχρι το Αθλητικό Κέντρο και τον κόμβο Αττικής οδού διατάσσονται μικτές χρήσεις τοπικού επιπέδου που συνδέονται και εξυπηρετούν τις περιοχές κατοικίας της Τούφας αλλά και γειτονικών περιοχών των Βριλησίων.

#### Οι άξονες στην κατεύθυνση Δ-Α

Η εικόνα των υπερτοπικών αξόνων που διατρέχουν το Δήμο συμπληρώνεται με τους δύο συμπλεκόμενους άξονες Βασ. Γεωργίου Β'-Αγ. Παρασκευής και Παλαιολόγου-Παπανικολή-Δουκίσσης Πλακεντίας, που τέμνουν το Δήμο από τα ανατολικά προς τα Δυτικά. Ο ένας διατρέχει το κέντρο και ο άλλος το παρακάμπτει περιμετρικά. Και οι άξονες αυτοί χαρακτηρίζονται από διακριτά τμήματα.

Στην Παπανικολή/Παλαιολόγου είναι εμφανής η επίδραση του κέντρου του Χαλανδρίου που έχει ως αποτέλεσμα τη γραμμική ανάπτυξη υπερτοπικών λειτουργιών εκατέρωθεν της διασταύρωσης με την Λ. Πεντέλης. Αξιοσημείωτη είναι η τάση ανάπτυξης προς την Πλ. Κένεντυ παρά προς την Λ. Κηφισίας.

Τα υπόλοιπα μέτωπα παρουσιάζουν μια ανάμικτη εικόνα κατοικίας – εμπορικών χρήσεων.

Το τμήμα Δουκίσσης Πλακεντίας μέχρι την Αττική Οδό παρουσιάζει την αναμενόμενη εικόνα αδιαμόρφωτης περιοχής με διάσπαρτες μικτού χαρακτήρα χρήσεις, κυρίως μεταβατικού χαρακτήρα εν όψει μελλοντικής, μόνιμου χαρακτήρα, εγκατάστασης που θα φέρει στην περιοχή και συγκροτημένη ανάπτυξη κατοικίας.

Ο άξονας Βασ. Γεωργίου Β'-Αγ. Παρασκευής είναι ο παλαιός άξονας που διατρέχει την καρδιά του κέντρου. Στο τμήμα μέχρι την Λ. Κηφισίας εμφανίζονται χρήσεις τοπικού και υπερτοπικού χαρακτήρα που αποτελούν τμήμα της διάχυσης της Λ. Κηφισίας, ενώ από την άλλη πλευρά

τείνουν να ενωθούν με χρήσεις που διαχέονται από το Κέντρο. Στην Αγ. Παρασκευής μέχρι την Πλ. Κέννεντυ αναπτύσσονται κεντρικού χαρακτήρα χρήσεις, υπερτοπικές και τοπικές.

Το υπόλοιπο τμήμα μετά την Πλ. Κέννεντυ είναι αδιαμόρφωτο με χρήσεις μεταβατικού χαρακτήρα, παρόμοιου με αυτές που συναντώνται στην Δ. Πλακεντίας. Μόνο προς το τέλος του άξονα, εκτός περιοχής του Δήμου, εμφανίζονται συγκροτημένες μόνιμου χαρακτήρα χρήσεις που έχουν πλέον σχέση με τη διάχυση του κέντρου του Δήμου Αγ. Παρασκευής στην Μεσογείων.

#### *Κύριοι τοπικοί άξονες*

##### α.1 Κάτω Χαλάνδρι

Η οδός Τζαβέλλα παρουσιάζει μικρό αριθμό υπερτοπικών χρήσεων, πλην βέβαια του μεγάλου συγκροτήματος της Vodafone που αναπτύσσεται σε βάθος της Εθν. Αντιστάσεως.

Στην Αποστολοπούλου κυριαρχεί επίσης η χρήση κατοικίας, με μόνο μία σειρά εμπορικών χρήσεων που αποτελούν την διάχυση από τη διασταύρωση Σαρανταπόρου-Εθν. Αντιστάσεως. Γενικά φαίνεται ότι η Αποστολοπούλου δεν έχει επηρεαστεί από τον εντελώς διαφορετικό σαφώς εμπορικό χαρακτήρα της στο τμήμα που βρίσκεται νοτιότερα, στο Νέο Ψυχικό.

Η Περικλέους είναι αμιγώς δρόμος κατοικίας με πολύ λίγες μικρές χρήσεις τοπικής εμβέλειας.

Η Σοφοκλή Βενιζέλου ακολουθεί το ίχνος παλαιού ιστορικού δρόμου και συγκεντρώνει αρκετές μικτές χρήσεις τοπικής, όμως, σημασίας, ιδιαίτερα στην περιοχή της διασταύρωσης με την Χίου στην ομώνυμη μικρή πλατεία. Πάνω σ' αυτόν το δρόμο βρίσκεται και η ιστορική Εκκλησία της Παναγίας Μαρμαριώτισσας.

Η Αριστοτέλους, όπως και η Περικλέους, έχει λίγες μικτές χρήσεις και αυτές τοπικού επιπέδου.

##### α.2 Περιοχή Ριζαρείου

Ριζαρείου-Μικράς Ασίας: Στη Ριζαρείου και σχεδόν σε όλο το μήκος της, έχουν εκατέρωθεν αναπτυχθεί κτίρια γραφείων πρόσφατης και υπερτοπικής εμβέλειας. Το φαινόμενο μπορεί να εξηγηθεί ως διείσδυση των λειτουργιών της Λ. Κηφισίας, επιρροή του κόμβου ΟΑΚΑ και των ιδρυματικών υπερτοπικού χαρακτήρα χώρων (Ίδρυμα Χατζηκώνστα, Ριζάρειος). Αντίθετα η Μ. Ασίας διατηρεί ισχυρό το χαρακτήρα κατοικίας με την εκκλησία της Αγ. Άννας στην απόληξή της επί της οδού Παλαιολόγου.

Κ. Βάρναλη: Η λειτουργία του άξονα αυτού που περιστοιχίζεται από αρκετά ομοιόμορφη κατανομή μικτών χρήσεων τοπικής σημασίας ασφαλώς επηρεάζεται από την πρόσφατη δημιουργία της Χαλανδρίου- Αμαρουσίου αλλά και από το κέντρο του Χαλανδρίου. Αντίθετα από την ανάπτυξη του ίδιου άξονα στο Μαρούσι, η Βάρναλη, είτε λόγω του εύρους της, είτε λόγω των μεγεθών των παρόδιων Ο.Τ., διατηρεί σχετικά μικρά μεγέθη εμπορικών και άλλων παρόμοιων χρήσεων.

##### α.3 Τούφα και Άνω Χαλάνδρι

Στους άξονες Ολύμπου, Μεταμόρφωσης, Ιωαννίνων εμφανίζονται ορισμένες μικρές τοπικές συγκεντρώσεις χρήσεων πλην κατοικίας σε μια γενικότερη μεγάλη έκταση σχεδόν αμιγούς κατοικίας. Στα σημεία αυτά διαμορφώνονται μικρά κέντρα εξυπηρέτησεων γειτονιάς που συμπληρώνουν τις λειτουργίες κατά μήκος της Λ. Πεντέλης.

### Β. Πάτημα και εκτός σχεδίου περιοχές

Οι χρήσεις στις περιοχές αυτές κατά κανόνα έχουν μεταβατικό χαρακτήρα, είτε ως πρόσφατα ενταχθείσες περιοχές, είτε ως «εκτός σχεδίου», είτε για άλλους ειδικούς λόγους όπως η ζώνη γύρω από το Νεκροταφείο.

Φαίνεται όμως ότι ο άξονας της Ηρακλείτου στο Πάτημα θα συγκεντρώσει τις περισσότερες μικτές χρήσεις. Σήμερα, αυτές συγκεντρώνονται στο τμήμα από Μερκούρη μέχρι Μπακογιάννη.

Η σημαντικότερη συγκέντρωση βιοτεχνικών 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.

#### *Χωρική κατανομή χρήσεων πλην κατοικίας*

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 ξένη προς αυτήν της κατοικίας (ειδικά κτίρια κατά τον κτιριοδομικό κανονισμό), ασχέτως εμφανίσεως και αρχιτεκτονικής ποιότητας, θεωρούνται ξένα προς τη δομή της γειτονιάς. Η καταγραφή των χρήσεων σε όλη την έκταση του Χαλανδρίου δείχνει ότι στις εντός σχεδίου περιοχές οι χρήσεις αυτές κατά κανόνα περιορίζονται κατά μήκος των αξόνων.

Οι υπερτοπικές χρήσεις συγκεντρώνονται αποκλειστικά σχεδόν στον άξονα της Λ. Κηφισίας, στην Εθν. Αντιστάσεως και στη Ριζαρείου που μπορούν να θεωρηθούν νοερές προεκτάσεις της κύριας Λεωφόρου.

Υπερτοπικές χρήσεις επίσης συγκεντρώνονται στον πυρήνα του κέντρου του Χαλανδρίου, αναμεμιγμένες και με χρήσεις τοπικής λειτουργίας.

### **A.4.3.3. Συγκρούσεις χρήσεων γης**

Η μέχρι το σημείο αυτό παρουσίαση των χρήσεων γης όπως κατανέμονται στο χώρο έχει έμμεσα αναδείξει και τις κύριες συγκρούσεις χρήσεων που αναγνωρίζονται τόσο από την παρούσα μελέτη, τα στοιχεία και προβληματισμούς που τέθηκαν στους μελετητές, αλλά και τα εύγλωτα συμπεράσματα από την ιστορική εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου με τις αλληπάλληλες, πλην αποσπασματικές, ρυθμίσεις.

Η πολυπλοκότητα του χώρου που δέχεται μια σειρά από πιέσεις, τόσο από το κέντρο του Λεκανοπεδίου, όσο και από γύρω περιοχές, νέα δίκτυα μεταφορών (Αττική οδός, Μετρό) αλλοιώνει σημαντικά χαρακτηριστικά που είχαν οι περιοχές κατοικίας όταν σε προηγούμενες περιόδους επικρατούσε ο χαρακτήρας που ο κάτοικος προσλαμβάνει ως «προαστιακό».

Ο χαρακτήρας αυτός δεν έχει αλλοιωθεί μια και μεγάλα τμήματα του Δήμου συγκροτούν οικιστικές ενότητες σχετικά πυκνοδομημένες αλλά που όμως διατηρούν τα στοιχεία αστικού ιστού και περιβάλλοντος επιθυμητού σε σχέση με το πρότυπο των κεντρικών περιοχών του Λεκανοπεδίου.

Η εξάπλωση υπερτοπικών χρήσεων που διαμορφώνουν οι υπερτοπικοί άξονες αναγνωρίζεται από το πρώτο ΓΠΣ του 1989. Με το σχέδιο αυτό και τα μετέπειτα η γενική εικόνα του Δήμου μεταβάλλεται από περιοχή με ένα διακριτό κέντρο σε Δήμο με ένα κέντρο που συνδέεται με το πλέγμα υπερτοπικών αξόνων που συγκροτούν το δίκτυο του Λεκανοπεδίου.

Οι κύριες συγκρούσεις χρήσεων που παρατηρούνται σήμερα μπορούν να απαριθμηθούν όπως παρακάτω:

- α. Ανάπτυξη χρήσεων στους άξονες και διείσδυση εσωτερικά στις περιοχές κατοικίας.
- β. Διάχυση του Κέντρου όπως αυτό ήταν αρχικά χωροθετημένο δυτικά της Ανδρ. Παπανδρέου κατά μήκος των αξόνων που το τέμνουν.
- γ. Επιρροή της Λ. Κηφισίας με γραμμική διείσδυση στην Εθν. Αντιστάσεως, και στη Ριζαρείου.
- δ. Συγκρούσεις που προέρχονται από μεγάλης έκτασης εγκαταστάσεις (Ριζάρειος, Νομισματοκοπείο, Ίδρυμα Χατζηκώνστα).
- ε. Παραρεμάτια οικιστική ανάπτυξη με μεγαλύτερο πρόβλημα στην ανατολική όχθη του Ρέματος, όπου αναπτύσσονται οι διάφορες χρήσεις της Λ. Πεντέλης, εγκλωβίζοντας την παραρεμάτια περιοχή.

Συγκρούσεις χρήσεων που ενδεχομένως δεν έχουν γίνει αισθητές μπορούν να προβλεφθούν στις νέες περιοχές και ιδιαίτερα στον νέο διαμορφωμένο άξονα Πεύκο Πολίτη - Δ. Πλακεντίας, αλλά και στον πολύπλοκο συγκοινωνιακό κόμβο Αττικής οδού / Δ. Πλακεντίας. Στις νέες περιοχές θα πρέπει να εκτιμηθούν και να προβλεφθούν οι επιπτώσεις στις χρήσεις γης και οι πιέσεις από τη θέση και τη λειτουργία κάθε σταθμού Μετρό, αλλά και του νέου άξονα της λεγόμενης Ε.Λ. Πεντέλης που δημιουργεί τρεις νέους σημαντικούς κόμβους στη Μεσογείων, Αγ. Παρασκευής και Δουκίσσης Πλακεντίας.

Σε όλα τα παραπάνω θέματα η σύγκρουση ανάγεται σε κινδύνους υποβάθμισης των περιοχών κατοικίας, είτε με διείσδυση ή διάχυση ανεπιθύμητων χρήσεων, είτε με δραστηριότητες όπως η κυκλοφορία οχημάτων με διαμπερείς διελύσεις μέσα από περιοχές κατοικίας.

Το πρώτο επιλύεται με θεσμικά μέτρα επιβολής κανονιστικών ρυθμίσεων.

Το δεύτερο επιλύεται με την ολοκληρωμένη εφαρμογή διαχείρισης της κυκλοφορίας οχημάτων που έχει ήδη προγραμματιστεί.

#### **A.4.4. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

Σε ένα Δήμο όπως το Χαλάνδρι, όπου πρακτικά το σύνολο της έκτασής του έχει καταληφθεί από οικιστικές χρήσεις, τα περιθώρια περαιτέρω οικιστικής ανάπτυξης είναι πεπερασμένα. Όπως έχει ήδη ειπωθεί, με τους ισχύοντες όρους δόμησης, οι παλιότερες περιοχές του Δήμου τείνουν να κορεστούν και οι δυνατότητες οικοδόμησης εντοπίζονται κατά κύριο λόγο στις πιο πρόσφατα ενταγμένες στο σχέδιο πόλεως περιοχές. Βέβαια, το υφιστάμενο οικιστικό απόθεμα στις παλιότερες περιοχές του Δήμου εξακολουθεί να ανανεώνεται, συνήθως αυξάνοντας την οικοδομική πυκνότητα, σε ρυθμούς που εξαρτώνται από διάφορους παράγοντες όπως η ποιότητα και η παλαιότητα του αποθέματος, ο βαθμός εξάντλησης του θεσμοθετημένου συντελεστή δόμησης, το μέγεθος της κατάτμησης, αλλά και η ένταση της ζήτησης για κατοικία και για άλλες, παραγωγικές, χρήσεις (εμπόριο, γραφεία κλπ).

Στο κεφάλαιο αυτό θα γίνει μια προσεγγιστική εκτίμηση των παραμέτρων αυτών και της χωρικής τους κατανομής στις διάφορες ενότητες, με στόχο τον προσδιορισμό της πολεοδομικής χωρητικότητας του Δήμου, μέγεθος καθοριστικό για τη διαδικασία σχεδιασμού.

Βέβαια, η πολεοδομική χωρητικότητα, πέρα από ένα συμβατικά προσδιοριζόμενο μέγεθος, εμπεριέχει παραδοχές για παραμέτρους που έχουν άμεση επίπτωση στα πολεοδομικά χαρακτηριστικά του Δήμου και την ποιότητα ζωής. Τέτοιες παράμετροι είναι π.χ. η σχέση δημόσιων (κοινόχρηστων, κοινωφελών) και ιδιωτικών χώρων, η σχέση δομημένων και αδόμητων εκτάσεων (μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και οι εκτάσεις πρασίνου), η πυκνότητα κλπ. Σε επόμενο κεφάλαιο όπου θα διατυπωθεί το πλαίσιο διερεύνησης εναλλακτικών κατευθύνσεων σχεδιασμού (σεναρίων), θα ληφθούν υπ' όψιν και τέτοιες παραδοχές, στο πλαίσιο βέβαια που είναι ρεαλιστικά εφικτό σε ένα Δήμο που έχει ήδη παγιώσει πολλές από τις πολεοδομικές του παραμέτρους.

#### **A.4.4.1. Πραγματοποιημένη οικοδομική πυκνότητα**

Η παράγραφος αυτή αναφέρεται στην *οικοδομική πυκνότητα*, δηλαδή στη σχέση της συνολικής κτισμένης επιφάνειας (συνολικό εμβαδόν ορόφων) προς την οικοπεδική έκταση που της αντιστοιχεί. Το μέγεθος αυτό δεν ταυτίζεται με την *πληθυσμιακή πυκνότητα* (βλ. κεφ. Α.2). Σε μια δεδομένη περιοχή, οι διαφορές μεταξύ των δύο μεγεθών αυξάνεται όσο μεγαλύτερο ποσοστό του κτιριακού όγκου καταλαμβάνεται από χρήσεις πλην κατοικίας (π.χ. περιοχές κεντρικών χρήσεων).

Η εκτίμηση του μέσου πραγματοποιημένου Σ.Δ. ανά οικοδομικό τετράγωνο<sup>3</sup>, μπορεί να προσεγγίσει αρκετά ικανοποιητικά την ένταση της δόμησης, δηλαδή τις πραγματοποιημένες πυκνότητες, τουλάχιστον ως προς τη γενική χωρική τους διάρθρωση (χάρτης Α.4.1.12).

Όπως φαίνεται στον πίνακα Α.4.4.1.1, όπου απεικονίζονται τα μέσα μεγέθη πυκνοτήτων ανά Π.Ε., το ιστορικό κέντρο του Δήμου (Π.Ε. 6) είναι αυτό που παρουσιάζει τη μεγαλύτερη πραγματοποιημένη πυκνότητα (μέσος Σ.Δ. 0,95) και ακολουθεί η Π.Ε. 7, στο βορειοδυτικό άκρο του Δήμου (μέσος πραγματοποιημένος Σ.Δ. 0,9), περιοχή που συγκεντρώνει σημαντικό ποσοστό κεντρικών χρήσεων, ιδιαίτερα κατά μήκος του άξονα της Κηφισίας, αλλά και της Βασ. Γεωργίου. Οι δύο αυτές Π.Ε. εμφανίζουν ταυτόχρονα και το μεγαλύτερο μέσο θεσμοθετημένο Σ.Δ. (1,1 για την Π.Ε. 6, 1 για την Π.Ε. 7)<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Η εκτίμηση αυτή προκύπτει βάσει του εκτιμώμενου μέσου αριθμού ορόφων ανά Ο.Τ., όπως δίνεται από τα στοιχεία απογραφής κτιρίων της ΕΣΥΕ, 2001, της συνολικής έκτασης κτιρίων ανά Ο.Τ. και της συνολικής έκτασης των Ο.Τ., όπως μετρήθηκαν από την Ομάδα Μελέτης με βάση την κτηματολογική αποτύπωση. Ειδικά για την περιοχή του Πατήματος που παρουσιάζει έντονη ανοικοδόμηση, έγινε απόπειρα επικαιροποίησης των δεδομένων μέσω αναγνώρισης δορυφορικής εικόνας. Κατά συνέπεια, τα στοιχεία αυτά αποτελούν προσεγγιστικές εκτιμήσεις, αλλά είναι ικανοποιητικά για της απαιτήσεις ακρίβειας της συγκεκριμένης μελέτης.

<sup>4</sup> Ο μέσος θεσμοθετημένος Σ.Δ. αποτελεί σταθμισμένο (ως προς την έκταση) μέσο των Σ.Δ. που ισχύουν σε κάθε Ο.Τ. Σ' αυτόν τον τρόπο υπολογισμού οφείλονται, κατά πάσα πιθανότητα, και οι αποκλίσεις που παρατηρούνται σε σχέση με τον μέσο Σ.Δ. του Γ.Π.Σ. ανά Π.Ε.

**Πίνακας Α.4.4.1.1: Δήμος Χαλανδρίου - Πυκνότητα ανά Πολεοδομική Ενότητα**

ονομασίες	Έκταση (Ha)	Πληθυσμός ΕΣΥΕ 2001	Πυκνότητα (Ατομα/Ha)	Μέσος Σ.Δ.	Μέσος πραγματοποιημένος Σ.Δ.	Ποσοστό εξάντλησης Σ.Δ.
Πολεοδομική Ενότητα 1	28,4	4144	143,7	0,90	0,78	0,87
Πολεοδομική Ενότητα 2	35,4	5323	150,4	0,90	0,72	0,80
Πολεοδομική Ενότητα 3	40,1	3246	80,9	1,00	0,69	0,69
Πολεοδομική Ενότητα 4	28,6	2947	103,0	1,00	0,80	0,80
Πολεοδομική Ενότητα 5	36,7	5415	147,7	0,90	0,72	0,80
Πολεοδομική Ενότητα 6	50,3	6721	132,7	1,20	0,95	0,79
Πολεοδομική Ενότητα 7	41,9	5772	137,6	1,10	0,90	0,82
Πολεοδομική Ενότητα 8	71,2	9367	130,4	1,00	0,71	0,71
Πολεοδομική Ενότητα 9	44,6	5588	124,5	0,90	0,64	0,71
Πολεοδομική Ενότητα 10	76,0	5258	69,2	0,90	0,71	0,79
Πολεοδομική Ενότητα 11	42,4	1654	39,3	0,90	0,44	0,49
Πολεοδομική Ενότητα 12	48,7	4669	94,7	0,90	0,52	0,58
Πολεοδομική Ενότητα 13	21,6	3445	159,5	0,90	0,80	0,89
Πολεοδομική Ενότητα 14	41,3	5461	132,1	0,90	0,66	0,73
Πολεοδομική Ενότητα 15	85,5	2213	28,5	0,80	0,16	0,20
Πολεοδομική Ενότητα 16	6,5	72	11,1	0,80	0,17	0,21
Πολεοδομική Ενότητα 17	63,5	227	3,6	0,60	0,04	0,07
<b>ΔΗΜΟΣ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ</b>	<b>762,7</b>	<b>71522</b>	<b>93,3</b>	<b>0,94</b>	<b>0,62</b>	<b>0,66</b>

Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή Πληθυσμού 2001

Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Με μέσο πραγματοποιημένο Σ.Δ. 0,8, ακολουθούν οι Π.Ε. 4, (όπου η ένταση της οικοδόμησης είναι υψηλότερη στο τμήμα μεταξύ λεωφ. Κηφισίας και Αργοναυτών), καθώς και η Π.Ε. 13. Η Π.Ε. 13, όπως ήδη επισημάνθηκε, εμφανίζει ταυτόχρονα και την υψηλότερη πληθυσμιακή πυκνότητα, γεγονός που, όπως επιβεβαιώνεται από αυτά τα στοιχεία, οφείλεται στο υψηλό ποσοστό εξάντλησης του θεσμοθετημένου Σ.Δ., τον υψηλότερο σε όλο το Δήμο.

Πραγματοποιημένο Σ.Δ. που προσεγγίζει και ξεπερνά το 0,7 εμφανίζουν όλες οι υπόλοιπες Π.Ε. στο νότιο (Κάτω Χαλάνδρι) και στο βόρειο (Σωρός – Πολύδροσο) τμήμα του Δήμου (Π.Ε. 1, 2, 3, 5, 8 και 10 -στο εντός σχεδίου τμήμα της), όπου όμως εμφανίζονται διάσπαρτοι πυρήνες εντονότερης δόμησης.

Οι Π.Ε. 9 και 14 (Άνω Χαλάνδρι) κυμαίνονται περί το 0,65. Οι πυρήνες έντονης δόμησης είναι εδώ πιο περιορισμένοι.

Τέλος, η μέση πραγματοποιημένη πυκνότητα είναι χαμηλότερη στις πιο πρόσφατα αναπτυσσόμενες ανατολικές Π.Ε. 11 και 12 (εκατέρωθεν της Δουκ. Πλακεντίας) και στο Πάτημα.

Σε ό,τι αφορά την κατανομή των εκτάσεων στο σύνολο του Δήμου, ανάλογα με την πραγματοποιημένη πυκνότητα (πίνακας Α.4.4.1.2), 44% της συνολικής έκτασης των Ο.Τ. έχουν μέση πυκνότητα έως 0,6 και περιλαμβάνουν το σύνολο ή σημαντικό ποσοστό των νεο-αναπτυσσόμενων περιοχών, όπου βέβαια εντοπίζονται και οι σημαντικότερες δυνατότητες οικοδόμησης.

Περιλαμβάνουν όμως και σημαντικό τμήμα των παλιότερων περιοχών του Δήμου. Έτσι, μέση πυκνότητα έως 0,6 εντοπίζεται στο 45% περίπου της έκτασης των Ο.Τ. στις Π.Ε. 9 και 14 (Άνω Χαλάνδρι) ή στο 34% της έκτασης των Ο.Τ. στην Π.Ε. 8 (Πολύδροσο).

Αντίθετα, στις κεντρικότερες περιοχές του Δήμου (Π.Ε. 6 και 7) η έκταση Ο.Τ. με μέση πυκνότητα έως 0,6 καταλαμβάνουν μόνο 12%, ενώ στις υπόλοιπες Π.Ε. το ποσοστό αυτό κυμαίνεται μεταξύ 20 – 30%.

#### **A.4.4.3. Βαθμός εξάντλησης του Σ.Δ.**

Η συσχέτιση του μέσου πραγματοποιημένου Σ.Δ. με το θεσμοθετημένο Σ.Δ. ανά Ο.Τ., δίνει μια προσεγγιστική εκτίμηση της εξάντλησης της επιτρεπόμενης πυκνότητας, κατά συνέπεια και μια εκτίμηση των δυνατοτήτων περαιτέρω οικοδόμησης (Χάρτης A.4.2.7).

Οι πολεοδομικές ενότητες που εμφανίζουν το υψηλότερο μέσο ποσοστό εξάντλησης της επιτρεπόμενης πυκνότητας είναι η Π.Ε. 13 (89%) και Π.Ε. 1 – Τσακός-Κάτω Χαλάνδρι (87%), ενώ μέσο ποσοστό εξάντλησης 80% και πάνω εμφανίζεται επίσης στις Π.Ε. 2 (Κάτω Χαλάνδρι), 4, 5, 6, 7 και 10 (στο εντός σχεδίου τμήμα της). Στις περιοχές αυτές αναμένεται ότι οι δυνατότητες αύξησης της σημερινής πυκνότητας θα είναι περιορισμένες και σημειακές. Στις Π.Ε. 8, 9 και 14 (Πολύδροσο και Άνω Χαλάνδρι) το ποσοστό εξάντλησης κυμαίνεται περί το 70%, υποδηλώνοντας κάπως μεγαλύτερες, αλλά πάλι περιορισμένες, δυνατότητες αύξησης της πυκνότητας, ενώ στις υπόλοιπες Π.Ε. τα ποσοστά εξάντλησης είναι χαμηλότερα (περιοχές εκατέρωθεν της Δουκίσσης Πλακεντίας και Πάτημα).

Η κατανομή των εκτάσεων ανάλογα με το ποσοστό εξάντλησης του Σ.Δ. ανά Ο.Τ. (πίνακας A.4.4.3.1), δείχνει ότι 14% περίπου της έκτασης των Ο.Τ. του Δήμου έχουν εξαντλήσει πλήρως τον επιτρεπόμενο συντελεστή. Οι πυρήνες αυτοί εντοπίζονται στο ιστορικό κέντρο του Χαλανδρίου, αλλά και διάσπαρτοι σε όλο το Δήμο (βόρεια και δυτικά του Νομισματοκοπείου, κατά μήκος της λεωφ. Κηφισίας, βορείως του Ρέματος – Πολύδροσο, καθώς και στο Άνω Χαλάνδρι - Π.Ε. 13 & 14).

Ποσοστό εξάντλησης μεταξύ 70-99% συσχετίζεται πρακτικά με δυνατότητες ανοικοδόμησης που περιορίζονται στα τυχόν αδόμητα ακόμη οικόπεδα. Τέτοια χαρακτηριστικά εμφανίζει 35% της έκτασης των Ο.Τ. του Δήμου και κυριαρχεί σε όλες τις περιοχές με εξαίρεση τις πρόσφατα ενταγμένες στο σχέδιο πόλεως.

Οι περιοχές όπου ο Σ.Δ. έχει εξαντληθεί σε ποσοστό μεταξύ 50-70% συσχετίζονται με δυνατότητες ανοικοδόμησης και σε ήδη δομημένα οικόπεδα με χαμηλό συντελεστή (κυρίως μονοκατοικίες), ιδιαίτερα αν βρίσκονται σε περιοχές όπου εκδηλώνεται ζήτηση και για κεντρικές χρήσεις. Τέτοια χαρακτηριστικά έχει 21% των εκτάσεων των Ο.Τ. του Δήμου και εμφανίζουν κάπως μεγαλύτερη συγκέντρωση κατά μήκος της Εθνικής Αντιστάσεως, καθώς και στο Άνω Χαλάνδρι (μεταξύ Δουκ. Πλακεντίας και Λεωφ. Πεντέλης).

Τέλος, ποσοστό εξάντλησης κάτω του 50% εμφανίζεται στις νεότερες περιοχές (άξονας Δουκ. Πλακεντίας και Πάτημα). Οι πολύ χαμηλές σημερινές πυκνότητες υποδεικνύουν και πάλι τις δυνατότητες ανάπτυξης των περιοχών αυτών, αλλά και των απαιτήσεων σε υποδομές που θα απαιτηθούν στο άμεσο μέλλον.



#### **A.4.4.3. Αξιολόγηση του οικιστικού αποθέματος**

Μια προσεγγιστική αποτίμηση του οικιστικού αποθέματος μπορεί να επιχειρηθεί με βάση τα στοιχεία των απογραφών κτιρίων 1990 και 2000, των απογραφών πληθυσμού και κατοικιών 1991 και 2001, καθώς και τα στοιχεία έκδοσης οικοδομικών αδειών της περιόδου 1993-2006, και έχουν ήδη αναλυθεί σε προηγούμενα κεφάλαια.

Από τα στοιχεία αυτά, φαίνεται ότι το οικιστικό απόθεμα συνεχώς αυξάνεται, κατά 18% περίπου μεταξύ 1991 και 2001. Ταυτόχρονα, έχει ξεκινήσει και μια διαδικασία ανανέωσης του αποθέματος που αφορά κυρίως τα παλαιότερα κτίσματα. Ένδειξη για αυτό αποτελεί η χρονολόγηση των κτιρίων, όπως καταγράφεται από την απογραφή κτιρίων 2000. Σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά, ένα τρίτο περίπου του κτιριακού αποθέματος είναι μεταγενέστερο του 1980, περίπου 45% χρονολογείται στην εικοσαετία 1961-1980, 16% μεταξύ 1945-1960 και μόνο 1,5% είναι προγενέστερο. Ο αριθμός των κτιρίων της τελευταίας κατηγορίας έχει μειωθεί κατά 70% σε σχέση με το 1990, γεγονός που σημαίνει ότι τα κτίρια αυτά, έχουν αποτελέσει σε πρώτη φάση αντικείμενο ανοικοδόμησης, είτε για κατοικία, είτε για εμπορικές χρήσεις. Πολύ μικρότερη μείωση, κατά 9,5% περίπου, καταγράφεται και στα κτίρια της περιόδου 1945-1960. Ωστόσο, η κατηγορία αυτή μπορεί να αποτελέσει στο άμεσο μέλλον αντικείμενο ανοικοδόμησης, ιδίως αν η ποιότητα κατασκευής είναι χαμηλή, αν η υφιστάμενη πυκνότητα υπολείπεται σημαντικά της επιτρεπόμενης ή/και αν βρίσκονται σε περιοχές κεντρικών χρήσεων.

Η κατανομή των κτιρίων ως προς την παλαιότητα στο εσωτερικό του Δήμου δείχνει, όπως αναμένεται, συσχέτιση με τις περιόδους ένταξης στο σχέδιο πόλεως. Ωστόσο, είναι ενδιαφέρον να παρατηρήσει κανείς ότι η κατ' εξοχήν κεντρική περιοχή του Χαλανδρίου έχει ανανεωθεί σημαντικά, ενώ έντονες συγκεντρώσεις Ο.Τ. όπου κυριαρχούν τα προ του 1960 κτίσματα εμφανίζονται σε περιοχές κατοικίας στο Κάτω ή στο Άνω Χαλάνδρι (Χάρτης Α.4.3.1), όπου αρκετά συχνά η επιτρεπόμενη πυκνότητα πλησιάζει το όριο εξάντλησης ή έχει ήδη εξαντληθεί. Ας σημειωθεί εδώ ότι ο χάρτης δεν απεικονίζει την παλαιότητα των μεμονωμένων κτιρίων, αλλά την περίοδο στην οποία εντάσσονται τα περισσότερα κτίρια ενός δεδομένου Ο.Τ.

Η αύξηση και η ανανέωση του οικιστικού αποθέματος τείνει ταυτόχρονα και προς αύξηση του μέσου μεγέθους κατοικίας, όπως φαίνεται από την κατανομή των κατοικιών ως προς τον αριθμό δωματίων και επισημάνθηκε, ήδη, σε προηγούμενο κεφάλαιο. Αυτό παραπέμπει σε αύξηση των μέσων προτύπων κατοικίας.

Αντίθετα, ο Δήμος φαίνεται ότι διατηρεί σε σημαντικά τμήματά του τον προαστιακό χαρακτήρα του, μια και το ύψος των κατασκευών παραμένει χαμηλό. Συγκεκριμένα, τα ισόγεια και μονώροφα κτίρια που παραπέμπουν στον τύπο της μονοκατοικίας αποτελούν, το 2001, 60% του συνόλου, 20% είναι διώροφα και τα υπόλοιπα ανήκουν, σχεδόν εξ ολοκλήρου στην κατηγορία των 3-5 ορόφων.

#### **A.4.4.4. Εκτίμηση των χαρακτηριστικών της ζήτησης**

Αν και δεν υπάρχουν συστηματικά στοιχεία, τα γενικά χαρακτηριστικά του κτιριακού αποθέματος και της νέας οικοδομικής δραστηριότητας παραπέμπουν σε ζήτηση μεσαίων και υψηλών εισοδημάτων τα οποία τείνουν να κυριαρχήσουν, απωθώντας, μέσω του μηχανισμού των τιμών γης, χαμηλότερα εισοδήματα από τις πιο πρόσφατα αναπτυσσόμενες περιοχές.

Διαφοροποιήσεις που ενδεχομένως υπάρχουν στο εσωτερικό του Δήμου, δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν εδώ, μια και δεν διατίθενται τέτοια στοιχεία. Μπορεί, ωστόσο, να υποθέσει

κανείς ότι συσχετίζονται με την πυκνότητα, την ποιότητα του οικιστικού αποθέματος ή άλλα στοιχεία που προσδιορίζουν γενικότερα την «ποιότητα ζωής».

Ένα άλλο είδος ζήτησης, αυτό που αφορά τριτογενείς δραστηριότητες, εκδηλώνεται, ταυτόχρονα στα όρια του Δήμου. Τα κτίρια αποκλειστικής χρήσης καταστημάτων ή γραφείων (κτίρια δηλαδή που δεν περιλαμβάνουν κατοικία) ανέρχονται, το 2000, σε 580, καταγράφοντας αύξηση 30% σε σχέση με το 1990. Η ζήτηση αυτή αναμένεται, κατά κύριο λόγο, κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων που περιβάλλουν ή που διαπερνούν το Δήμο, εκτοπίζοντας τις πιθανόν υφιστάμενες χρήσεις κατοικίας, μικρών εργαστηρίων, καταστημάτων κλπ.

#### **A.4.4.5. Χωρητικότητα των οικιστικών υποδοχέων**

Για την εκτίμηση της χωρητικότητας των υφιστάμενων οικιστικών υποδοχέων γίνονται οι παρακάτω παραδοχές οι οποίες βασίζονται στην ανάλυση που προηγήθηκε:

- Ως μέσος συντελεστής δόμησης ανά Π.Ε. λαμβάνεται ο μέσος Σ.Δ. ανά Ο.Τ., όπως αυτός ισχύει σήμερα, σταθμισμένος ως προς την έκταση των Ο.Τ. (βλ. πίνακα A.4.4.1).
- Το εμβαδόν κατοικίας ανά άτομο προσδιορίζεται με βάση τα ισχύοντα σταθερότυπα<sup>5</sup>. Με βάση τα χαρακτηριστικά της ζήτησης και τα πρότυπα κατοικίας που διαμορφώνονται, λαμβάνονται τιμές ίσες με 40 m<sup>2</sup> /άτομο, μέγεθος που αντιστοιχεί, προφανώς, σε μέσες τιμές.
- Γίνεται η παραδοχή ότι ένα ποσοστό του κτιριακού όγκου διατίθεται για χρήσεις πλήν κατοικίας. Το ποσοστό αυτό κυμαίνεται μεταξύ 10% για περιοχές όπως το Πάτημα, έως 40% για κεντρικές περιοχές.

Σε ότι αφορά το συντελεστή κορεσμού «λ» που αντανάκλα την ένταση της οικιστικής ανάπτυξης, αυτός συσχετίζεται με το βαθμό εξάντλησης του θεσμοθετημένου Σ.Δ. που, όπως φαίνεται από την προηγούμενη ανάλυση, στις διαμορφωμένες περιοχές του Δήμου σήμερα κυμαίνεται μεταξύ 0,7 και 0,9, τείνει δηλαδή προς τη μονάδα. Βέβαια, παρά την ένταση της ζήτησης, η πλήρης εξάντληση δεν είναι δυνατή διότι προϋποθέτει εκτεταμένη ανανέωση του οικιστικού αποθέματος όπου δεν εξαντλείται ο θεσμοθετημένος Σ.Δ.

Με βάση τις παραπάνω παραδοχές και με μέσο «λ»=0,85, η μέση καθαρή θεωρητική πυκνότητα (d) για το σύνολο του Δήμου ανέρχεται σε 184 άτομα/Ha, ενώ η χωρητικότητα (C) των οικιστικών υποδοχέων μπορεί να εκτιμηθεί σε 100.000 άτομα, μέγεθος που μπορεί να θεωρηθεί ως η ανώτατη δυνατή τιμή. Αν ο σημερινός πληθυσμός εκτιμάται περίπου σε 80.000 έως 85.000 άτομα, αυτό σημαίνει αύξηση της τάξης του 18-25%.

Στα παραπάνω δεν έγινε αναφορά στην απαιτούμενη έκταση γης για υποδομές. Με βάση τα ισχύοντα σταθερότυπα, όπως αναλύεται στη συνέχεια, η απαιτούμενη έκταση υπολογίζεται περίπου σε 18 m<sup>2</sup> /άτομο για το μόνιμο πληθυσμό ή και περισσότερο αν λαμβανόταν υπ'όψιν και ο αριθμός των απασχολούμενων στο Δήμο. Στην περίπτωση αυτή, η χωρητικότητα των υφιστάμενων οικιστικών υποδοχέων δεν θα μπορούσε να ξεπεράσει, μια ανώτατη τιμή 90.000, δηλαδή μια αύξηση της τάξης του 6%-12% σε σχέση με το εκτιμώμενο σημερινό πληθυσμό. Μια τέτοια υπόθεση θα απαιτούσε σημαντική μείωση των πυκνοτήτων στις ήδη διαμορφωμένες περιοχές του Δήμου.

<sup>5</sup> Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ, Αριθ. 10788/5.3.2004, ΦΕΚ 285Δ'/ 5.3.2004

Είναι σαφές ότι τα μεγέθη αυτά αλλάζουν αν ενισχυθεί ο κεντρικός χαρακτήρας του Δήμου με αντίστοιχη επέκταση των κεντρικών λειτουργιών εις βάρος της κατοικίας.

#### Α.4.5. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Στο κεφάλαιο αυτό, αξιολογείται λεπτομερώς ο υφιστάμενος κοινωνικός εξοπλισμός και προσδιορίζονται οι απαιτούμενες νέες εκτάσεις για κοινωνικό εξοπλισμό, όπως προσδιορίζονται με βάση τα ισχύοντα σταθεροτύπα<sup>6</sup> και πληθυσμό αναφοράς αυτόν της απογραφής 2001. Ο πληθυσμός αυτός, ήδη υποτιμημένος από την απογραφή, έχει σήμερα αυξηθεί σημαντικά, ειδικότερα στις πρόσφατα αναπτυσσόμενες πολεοδομικές ενότητες και, βέβαια, προβλέπεται να αυξηθεί ακόμα περισσότερο στον 15ετή ορίζοντα σχεδιασμού της μελέτης. Κατά συνέπεια, οι ελλείψεις που προσδιορίζονται σ'αυτήν τη φάση αναμένεται να υπολείπονται των τελικών εκτιμήσεων στη δεύτερη φάση της μελέτης.

Από την ανάλυση και τους πίνακες που ακολουθούν θα πρέπει να επισημανθούν ιδιαίτερα δύο κατηγορίες χώρων των οποίων η έλλειψη αναδεικνύεται δραματική, όπως και σε όλο το πολεοδομικό συγκρότημα: πρόκειται για τις πιο απαιτητικές σε έκταση χρήσεις του αθλητικού εξοπλισμού και, κυρίως, των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου.

Οι υφιστάμενες αθλητικές εγκαταστάσεις του Δήμου ανέρχονται σε 52 στρ. περίπου όταν οι απαιτούμενες για το σημερινό πληθυσμό είναι περίπου επταπλάσιες (362 στρ) και οπωσδήποτε θα αυξηθούν στο μέλλον. Οι ελλείψεις που διαπιστώνονται αφορούν τόσο τις υποδομές που εξυπηρετούν τις επί μέρους γειτονιές (Π.Ε.), όσο και τις σημαντικότερες εγκαταστάσεις επιπέδου πόλης (αθλητικός πυρήνας τύπου Β) που απευθύνονται στο σύνολο του Δήμου. Από αυτήν την άποψη, η χωροθέτηση του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας σε χώρο που προβλεπόταν για αθλητικές εγκαταστάσεις έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις για το σύνολο του Δήμου.

Όσον αφορά τους χώρους πρασίνου, οι σήμερα υφιστάμενοι καλύπτουν περίπου 228 στρ., ενώ οι ελάχιστοι απαιτούμενοι, με βάση τον πληθυσμό του 2001, ανέρχονται σε 375 στρ. Οι απαιτήσεις είναι στην πραγματικότητα μεγαλύτερες αν ληφθεί υπόψη όχι μόνο ο αριθμός των κατοίκων αλλά και των εργαζομένων ή των επισκεπτών στο Δήμο.

Οι χαρακτηρισμένοι και μη αποκτηθέντες ή οι διεκδικούμενοι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου ανέρχονται σε 44 στρ. περίπου, στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται οι εκτάσεις του Ιδρύματος Χατζηκώστα και η Ριζάρειος. Εντοπίζονται κυρίως στις πιο πρόσφατα αναπτυσσόμενες περιοχές του Δήμου (Π.Ε. 10, 11 και 12). Η απόκτησή τους θα βελτιώσει οπωσδήποτε τα ποσοτικά χαρακτηριστικά του πρασίνου, αλλά δεν θα καλύψει τις ελάχιστες απαιτήσεις.

Το ζήτημα όμως της έλλειψης πρασίνου δεν είναι μόνο ποσοτικό, αλλά και ποιοτικό. Με εξαίρεση το ρέμα του Χαλανδρίου που αποτελεί σημαντικό ενιαίο χώρο πρασίνου με φυσικά χαρακτηριστικά, ή το χώρο της Αττικής Οδού, που όμως λόγω της θέσης και των χαρακτηριστικών του δεν μπορεί να λειτουργήσει αποτελεσματικά, όλοι οι υπόλοιποι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου είναι μικροί (εμβαδού που δεν ξεπερνά ένα οικοδομικό τετράγωνο, ενώ συχνά δεν ξεπερνά το μέγεθος μικρού οικοπέδου, ιδίως στις νέες περιοχές), κατακερματισμένοι και διάσπαρτοι, κατά συνέπεια αδυνατούν να εκπληρώσουν το λειτουργικό τους ρόλο. Σε ελάχιστες περιπτώσεις αρθρώνονται σε μικρές ενότητες όπου, σε συνδυασμό με

<sup>6</sup> Υ.Α. 10788, «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» και των πολεοδομικών μελετών», ΦΕΚ 285 Δ', 5/3/2004.

άλλες κοινωφελείς ή κοινόχρηστες χρήσεις μπορούν να δημιουργήσουν τις απαραίτητες «ανάσες» στον αστικό ιστό.

Από αυτήν την άποψη, είναι ιδιαίτερο σημαντικό:

- Να διαφυλαχθεί ο χώρος του ρέματος ως το μοναδικό φυσικό στοιχείο στον αστικό ιστό με μικροκλιματική αλλά και λειτουργική σημασία για το σύνολο των κατοίκων του Δήμου.
- Να εξασφαλιστεί η διατήρηση του πρασίνου στους ελάχιστους ενιαίους χώρους που έχουν μείνει στο Δήμο (Ιδρυμα Χατζηκώστα, Ριζάρειος κλπ).
- Να διερευνηθεί η δυνατότητα εξασφάλισης ενιαίων χώρων πρασίνου και κοινόχρηστων χρήσεων στις περιοχές που πρόκειται να ενταχθούν στο σχέδιο πόλεως.
- Να διερευνηθούν οι δυνατότητες ανταλλαγής εκτάσεων στις νέες περιοχές έτσι ώστε να απελευθερωθούν χαρακτηρισμένοι χώροι ή να αποκτηθούν χώροι που θα εξασφαλίζουν καλύτερη διάθρωση των χώρων πρασίνου στον αστικό ιστό.