



Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ &  
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Παπάγου 20-5-2024

Προς

**ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

### **ΑΠΟΨΕΙΣ**

**Σχετικά με το υπ'αριθμ.9065/16-4-2024 έγγραφο πολιτών που αφορά το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Κ. Παπάγου καθώς και διάφορα πολεοδομικά θέματα**

#### **Όσο αφορά την εκπόνηση της μελέτης «ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΠΑΠΑΓΟΥ -**

- Η σύμβασης της μελέτης έγινε στον Απρίλιο του 2010.
- Η μελέτη αρχικώς συντάχθηκε σύμφωνα με τις παρακάτω διατάξεις:
  - Α) Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 124 Α')
  - Β) Ν. 1337/1983 «Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33 Α')
  - Γ) Π.Δ 166/1987 (ΦΕΚ 166Δ/1987 ) Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης.
- Με την υπ'αρ. 48/13.03.2014 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίθηκε η Β1' Φάση της μελέτης. Η Β1 Φάση περιλαμβάνει την επεξεργασία του αναδόχου, τις κατευθύνσεις που δίνονται από τις υπηρεσίες του Δήμου, τια απόψεις των διάφορων φορέων καθώς και τις ενστάσεις των πολιτών/κατοίκων της Κ. Παπάγου που γίνεται ύστερα από Διαβούλευση.
- Η οριστική μελέτη της Β2 Φάσης της μελέτης υποβλήθηκε από τον ανάδοχο με το υπ'αριθμ. 10900/16-04-2014 έγγραφο του και με το υπ'αριθμ. 18494/18-6-2014 έγγραφο του Δήμου υποβλήθηκε ο φάκελος της μελέτης ΓΠΣ Παπάγου στο ΥΠΕΚΑ/ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΘΗΝΑΣ/ΤΜΗΜΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ.  
Ο φάκελος της μελέτης της Β2 Φάσης εκτός από τη μελέτη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου περιλάμβανε και απαιτούμενες συνοδές μελέτες και συγκεκριμένα:
  - Α)Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας Α Φάσης
  - Β) Συγκοινωνιακή Μελέτη
  - Γ) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)

Λόγω της μεγάλης καθυστέρησης της έγκρισης της μελέτης από τις αρμόδιες υπηρεσίες του υπουργείου δημιουργήθηκε η ανάγκη επικαιροποίηση αυτής με το ΠΔ 59/2018 όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 44 του Ν. 4685/2020 (ΦΕΚ 92<sup>Α</sup>/2020).

Η Β2 Φάση της μελέτης που υποβλήθηκε από τον Ανάδοχο το 2014 (έγγραφο αρ.πρ. 10900 /16-4-2014) και διαβιβάστηκε προς έγκριση στην αρμόδια Δ/νση του ΥΠΕΚΑ συντάχθηκε ως προς τις χρήσεις γης με το ΠΔ166/1987.

Το 2018 έγινε επικαιροποίηση του παραπάνω ΠΔ και λόγω της καθυστέρησης ελέγχου και ολοκλήρωση της διαδικασίας έγκρισης του, μας ζητήθηκε από την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ να επικαιροποιήσουμε τη μελέτη ως προς τις χρήσεις γης και μόνο, σύμφωνα με το νέο ΠΔ 59/2018 (έγγραφο ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/64504/586/12-7-2019).

Η υπηρεσία μας επικαιροποίησε τη Β2 Φάση της μελέτης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και τις χρήσεις γης της Κοινότητας Παπάγου σύμφωνα με το ΠΔ59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» χωρίς να αλλάξει το σκεπτικό της αρχικής μελέτης, απλά τη διαμόρφωσε έτσι ώστε να περιλάβει όλα όσα είχαν συμπεριληφθεί στην αρχική Β2 Φάση της μελέτης του 2014. Επίσης επικαιροποίησε και τα σχέδια Π1, Π2, Π3 σχέδια που συνοδεύουν το τεύχος της Β2 Φάσης της μελέτης.

Η Β2 Φάση της μελέτης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Κ. Παπάγου καθώς επίσης και το επικαιροποιημένο τεύχος της μελέτης που αφορά τις προτεινόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το ΠΔ 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/29-6-2018) παραλήφθηκαν και εγκρίθηκαν με την υπ'αριθμ. **66/2020 απόφαση ΔΣ**.

Με την επικαιροποίηση της Β2 Φάσης της μελέτης επικαιροποιήθηκαν και οι αντίστοιχες συνοδές μελέτες δηλ.:

Α) Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας Α Φάσης που εγκρίθηκε με απόφαση της **ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ /ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ (Β')** της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (ΑΔΑ: Ψ83ΒΟΡ1Κ-ΙΨ8)

Β) Συγκοινωνιακή Μελέτη

Γ) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) που εγκρίθηκε με την υπ'αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/136876/8837/2022 απόφαση της **ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ/Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΑΔΑ: 99ΚΗ4653Π8-ΩΧΝ)**.

Στα πλαίσια του ελέγχου της μελέτης ΣΜΠΕ πραγματοποιήθηκε δημοσιοποίηση αυτής σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/5.9.06 (ΦΕΚ 1225Β) και όπως τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΥΠΕΚΑ/οικ. 40238/2017, (ΦΕΚ 3759Β).

Να ενημερώσουμε ότι η τροποποίηση του ύψους των ανεγερθέντων κτιρίων δεν αποτελεί αντικείμενο του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Το ύψος καθορίζεται από τα ΠΔ/γμματα που διέπουν την περιοχή μελέτης καθώς και το ΝΟΚ.

Σε αυτό όμως δύναται να επέρθει τροποποίηση του Συντελεστή Δόμησης (ΔΣ), όπως και έγινε μείωση αυτού από 1,00 σε 0,90.

Επίσης, το ΓΠΣ δίνει τις κατευθύνσεις ως προς τις χρήσεις γης, δλδ δεν είναι αντικείμενο του να καθορίσει τις χρήσεις γης στην περιοχή, αλλά αυτό γίνεται με την εκπόνηση Πολεοδομικής μελέτης που εξειδικεύει τις χρήσεις γης σε επίπεδο Οικοδομικού Τετραγώνου (ΟΤ).

Συμπερασματικά, για την έγκριση της μελέτης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου τηρήθηκαν όλες οι προβλεπόμενες από το Νόμο διατάξεις καθώς και οι απαιτούμενες δημοσιοποιήσεις όλων των φάσεων των μελετών καθώς και των απαιτούμενων συνοδών μελετών.

**Τέλος η μελέτη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου εγκρίθηκε με τη Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/31158/1339 Απόφαση του Υπουργού και Υφυπουργού του ΥΠΕΝ (ΦΕΚ 180Δ/27-3-2024).**

**Όσο αφορά την εκπόνηση της μελέτης «ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΠΑΠΑΓΟΥ - ΧΟΛΑΡΓΟΥ (ΔΕ ΧΟΛΑΡΓΟΥ, ΠΑΠΑΓΟΥ)**

Η εκπονούμενη μελέτη «ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΠΑΠΑΓΟΥ - ΧΟΛΑΡΓΟΥ (ΔΕ ΧΟΛΑΡΓΟΥ, ΠΑΠΑΓΟΥ)» θα συνταχθεί σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545 Β'/03-08-2021) ΥΑ, όπως αυτή εξειδικεύει τον ν. 4759/2020 (ΦΕΚ Α' 245) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλων διατάξεων» για τις Μελέτες Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ).

Αντικείμενο του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) του Δήμου Παπάγου - Χολαργού είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου σε όλη την έκτασή των ΔΕ του, δηλαδή τις ΔΕ Παπάγου και Χολαργού.

Κεντρικό πυρήνα της ανωτέρω διαδικασίας αποτελεί η κατάρτιση της Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ) η οποία καθορίζει το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, τα όρια των πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τις σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, τα μεταφορικά (για την μηχανοκίνητη και τις ήπιες μορφές κινητικότητας), τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, την ιεράρχηση του οδικού δικτύου, τον σχεδιασμό πρόληψης και αντιμετώπισης έκτακτων συνθηκών και κινδύνων, την προσωρινή οριοθέτηση υδατορεμάτων εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών και την γεωλογική καταλληλότητα για δόμηση στην περιοχή του έργου. Επιπλέον, τα ΤΠΣ θα περιλαμβάνουν ειδικό κεφάλαιο σχετικά με τα μέτρα αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής καθώς και σχετικά με την πρόληψη και τη διαχείριση των κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα.

Ανάλογα με τις τοπικές ανάγκες καθορίζονται και Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), Ζώνες Ειδικών Πολεοδομικών Κινήτρων, περιοχές και ζώνες ήπιας κυκλοφορίας και χαμηλών εκπομπών ρύπων, μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρο ή περιορισμό που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης.

Επιπλέον, περιλαμβάνει ως υποστηρικτικές Μελέτες της ΜΠΣ την συνοδή Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) των προτεινόμενων ρυθμίσεων και κατευθύνσεων, την Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας στο σύνολο της έκτασης και για τις προς πολεοδόμηση περιοχές και τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά (εφόσον η περιοχή δεν καλύπτεται από μελέτη της προηγούμενης περιόδου σχεδιασμού μέσω ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ), καθώς και την Μελέτη Προσωρινής οριοθέτησης των υφιστάμενων υδατορεμάτων, εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών.

Να ενημερώσουμε ότι το ΤΠΣ δίνει τις κατευθύνσεις ως προς τις χρήσεις γης, δλδ δεν είναι αντικείμενο του να καθορίσει τις χρήσεις γης στην περιοχή, αλλά αυτό γίνεται με την εκπόνηση Πολεοδομικής μελέτης που εξειδικεύει τις χρήσεις γης σε επίπεδο Οικοδομικού Τετραγώνου (ΟΤ).

Επίσης, κατά την εκπόνηση της μελέτης του ΤΠΣ δύναται να τροποποιηθεί ο Συντελεστής Δόμησης, όπως και να καθορίζεται το μέγιστο ύψος των κτιρίων της περιοχής.

Το ΤΠΣ Δήμου ΠΑΠΑΓΟΥ - ΧΟΛΑΡΓΟΥ (ΔΕ ΧΟΛΑΡΓΟΥ, ΠΑΠΑΓΟΥ) εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Αττικής Ν.4277/14 και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

Η μελέτη εκπονείται σε δύο Φάσεις:

**Α' Φάση – Εκπόνηση** του ΤΠΣ σε δύο Στάδια:

**1ο Στάδιο:** Διάγνωση – Εναλλακτικά Σενάρια – Αρχική Πρόταση

**2ο Στάδιο:** Πρόταση

**Β' Φάση – Έγκριση** του ΤΠΣ:

με βήματα για την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος (ΠΔ) άρθρου 7 Ν.4759/2020:

1. την εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ

2. τη γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ

3. την οριστική έγκριση της Μελέτης και

4. τις προβλεπόμενες διαδικασίες έκδοσης Π.Δ.

Η σύμβαση για την εκπόνηση της μελέτης υπογράφηκε στις 12/7/2023 μεταξύ του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ) και της Αναδόχου Εταιρείας με την επωνυμία **Π.ΔΕΛΗΚΟΥΡΑΣ-Δ.ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ ΟΕ με δ.τ. "ΓΕΟPLAN"**.

Η συνολική προθεσμία για την περαίωση του αντικειμένου της Σύμβασης ορίζεται συνολικά σε τριάντα έξι (36) μήνες από την υπογραφή του συμφωνητικού.

Μέχρι σήμερα έχει υποβληθεί στο ΤΕΕ η μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας.

Η διαδικασία θα ολοκληρωθεί με την υποβολή φακέλου στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος που περιγράφεται στο άρθρο 8 του ν. 4447/2016, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020.

- Όσο αφορά τη δόμηση και το σχεδιασμό του κτιρίου, τη θέση αυτού στο οικόπεδο, όπως και η εγκατάσταση των φωτοβολταϊκών στις στέγες, ρυθμίζονται και καθορίζονται από τον ΝΟΚ.
- Επίσης όσο αφορά τη φύτευση δέντρων στα πεζοδρόμια ισχύει η παρ. 2 του άρθρου 4 της Υπ. Απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/124964/1561/2022, «Για την εξασφάλιση της ζώνης ελεύθερης όδευσης πεζών χωρίς εμπόδια με πλάτος 1,50μ κατ' ελάχιστο, και ελεύθερο ύψος 2,20μ κατ' ελάχιστο, κατά την ισχύουσα νομοθεσία, δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιουδήποτε εμποδίου, αστικού εξοπλισμού ή/και φύτευσης».

Η Συντάξασα

Η Αν. Προισταμένη Δ.Τ.Υ. Δ.Π.-Χ.

Ξανθή Αντωνοπούλου

Χριστίνα Αναγνωστοπούλου