



Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ &  
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Παπάγου 21-1-2025

Προς

### ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

**Θέμα: Έγκριση του προτεινόμενου επικρατέστερου και βέλτιστου εναλλακτικού σεναρίου μετά την αξιολόγηση των τριών εναλλακτικών σεναρίων στις δύο Δημοτικές Ενότητες, που αφορά τη μελέτη Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Παπάγου-Χολαργού.**

### ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Η εκπονούμενη μελέτη «ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΠΑΠΑΓΟΥ - ΧΟΛΑΡΓΟΥ (ΔΕ ΧΟΛΑΡΓΟΥ, ΠΑΠΑΓΟΥ)» συντάσσεται σύμφωνα με την 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.

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

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.

Υπεύθυνη για την παρακολούθηση και τον έλεγχο της πορείας της παρούσας σύμβασης, καθώς και για την ποσοτική και ποιοτική παραλαβή και πιστοποίηση των παραδοτέων της αναδόχου είναι η αρμόδια Επιτροπή Παρακολούθησης, επίβλεψης και παραλαβής του ΤΕΕ, όπως αυτή ορίζεται με απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής του, σύμφωνα με το αρ. 183 παρ.2 του Ν.4412/2016, καθώς και με την παράγραφο 4 του άρθρου 4 της με αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/69553/2588 ΥΑ (ΦΕΚ 3527/Β/2-8-21).

Ο ανάδοχος υπέβαλε στις 8-10-2024, μέσω του ΤΕΕ, τα **ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ – ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ Α' ΣΤΑΔΙΟ ΜΠΣ «ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΠΑΠΑΓΟΥ-ΧΟΛΑΡΓΟΥ (ΔΕ ΧΟΛΑΡΓΟΥ, ΠΑΠΑΓΟΥ)»**.

Η παρουσίαση των τριών εναλλακτικών σεναρίων που αφορά και τις δύο Δημοτικές ενότητες του Δήμου έγινε στις 27/11/2024 στην αίθουσα του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου.

Κάθε ενδιαφερόμενος είχε τη δυνατότητα να αξιολογήσει τα εναλλακτικά σενάρια και την πρόταση του μελετητή και να υποβάλει στη Πλατφόρμα συμμετοχής του ΥΠΕΝ τα σχόλια και τις παρατηρήσεις (για το προτεινόμενο σενάριο), τα οποία λαμβάνονται υπόψη και αξιολογούνται από τους μελετητές, αμέσως μετά την παρουσίαση και για διάστημα πέντε (5) ημερολογιακών ημερών. Διευκρινίζεται ότι τα σχόλια που υποβάλλονται δεν έχουν την έννοια της ένστασης και ως εκ τούτου δεν απαντώνται.

Η Επίσημη διαδικασία της διαβούλευσης της πρότασης του μελετητή (και της ΣΜΠΕ) προβλέπεται να γίνεται κατά το δεύτερο στάδιο εκπόνησης της Α' Φάσης του ΤΠΣ.

Μετά την αξιολόγηση των τριών εναλλακτικών σεναρίων που αφορούν τις δύο Δημοτικές ενότητες του Δήμου εισηγούμαστε:

- **Για την ΔΕ Παπάγου προτείνουμε ως επικρατέστερο και βέλτιστο το εναλλακτικό σενάριο 3 με παρατηρήσεις.**

Α) να γίνει αλλαγή ως προς τα όρια των δύο Πολεοδομικών Ενοτήτων και συγκεκριμένα το μεταξύ τους όριο να είναι η οδός Πίνδου από την οδό Υμηττού έως την οδό Κανελλοπούλου και όχι το φυσικό όριο του ρέματος του Αγ. Ιωαν. Θεολόγου, ώστε οι δύο ΠΕ να έχουν περίπου την ίδια έκταση, κατανέμοντας έτσι ισόποσα τις Πολεοδομικές ανάγκες σε αυτές.

Διαμορφώνονται οι Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) , με συνεκτίμηση της υφισταμένης μιας (1) ΠΕ 1 (ΓΠΣ ΔΕ Παπάγου, ΦΕΚ 180Δ/27-3-2024), ως εξής:

**ΠΕ1 :** Η περιοχή «ΚΑΤΩ ΠΑΠΑΓΟΣ» μεταξύ των οδών Μεσογείων, Αναστάσεως, Στρ. Κοκκόλα, Υμηττού, Πίνδου, Κανελλοπούλου, Μπαλοδήμου, όρια Σωρανού Εφεσίου, Υγείας με κατάτμηση της υφισταμένης ΠΕ 1 ΓΠΣ ΔΕ Παπάγου, ΦΕΚ 180Δ/27-3-2024.

**ΠΕ2 :** Η περιοχή «ΑΝΩ ΠΑΠΑΓΟΣ» μεταξύ των οδών Κανελλοπούλου, Πίνδου, Υμηττού, Χατζηκωνσταντή, Μαυραγάνη, Δογαροπούλου, Ρέππα, όρια Ρέματος, Σχοινιά, Καρατζά, όρια ορεινού όγκου Υμηττού, Κανελλοπούλου με κατάτμηση της υφισταμένης ΠΕ 1 ΓΠΣ ΔΕ Παπάγου, ΦΕΚ 180Δ/27-3-2024.

Β) να γίνει αλλαγή στα όρια της Περιοχής που ορίζεται ως περιοχή Ήπιας Κινητικότητας – Ελεγχόμενη Στάθμευση και μέχρι τα όρια της οδού Αρτέμιδος και όχι μέχρι την οδό Σμύρνης, δλδ ορίζεται η περιοχή Ήπιας Κινητικότητας – Ελεγχόμενη Στάθμευση η περιοχή που περιλαμβάνει τις οδούς Αντισ. Ιωαν. Τσιγάντε – Αναστάσεως- Αρτέμιδος- Κύπρου .

Γ) να γίνει αλλαγή στην απεικόνιση των επιφανειών των περιοχών ΠΕΠ (2,3,4,5,6,7) στο σχέδιο. Να γίνουν πιο ευδιάκριτες δλδ να γίνει διαγράμμιση με διαφορετικό χρώμα των περιοχών αυτών, ώστε να είναι εμφανή τα όρια τους.

- **Για την ΔΕ Χολαργού προτείνουμε ως επικρατέστερο και βέλτιστο το εναλλακτικό σενάριο 2 με παρατηρήσεις.**

Προτείνονται, με συνεκτίμηση των υφισταμένων ΠΕ (ΓΠΣ ΔΕ Χολαργού, ΦΕΚ 132ΑΑΠ/13-7-2016), οι παρακάτω τέσσερις (4) Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) :

**ΠΕ1 :** Η περιοχή «ΔΥΤΙΚΟΣ ΧΟΛΑΡΓΟΣ» μεταξύ της Λεωφ. Μεσογείων, Λεωφ. Περικλέους, και των οδών 25ης Μαρτίου, Αναστάσεως με συμπερίληψη τμημάτων των υφισταμένων ΠΕ1, ΠΕ2, ΠΕ5, ΓΠΣ ΔΕ Χολαργού, ΦΕΚ 132ΑΑΠ/13-6-2016).

**ΠΕ2 :** Η περιοχή «ΚΑΤΩ ΧΟΛΑΡΓΟΣ» μεταξύ της Λεωφ. Μεσογείων, και των οδών 17ης Νοέμβρη, Κεφαλληνίας, Ευριπίδου με συμπερίληψη τμημάτων των υφισταμένων ΠΕ2, ΠΕ3, ΠΕ4, ΠΕ5 ΓΠΣ ΔΕ Χολαργού, (ΦΕΚ 132ΑΑΠ/13-6-2016).

**ΠΕ3 :** Η περιοχή «ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΣ ΧΟΛΑΡΓΟΣ» μεταξύ της Λεωφ. Μεσογείων, και των οδών Αρκαδίου, Κριεζώτου, Αριστοτέλους, Μυκόνου, 17ης Νοέμβρη με συμπερίληψη τμημάτων των υφισταμένων ΠΕ3, ΠΕ4, ΠΕ6, ΓΠΣ ΔΕ Χολαργού, (ΦΕΚ 132ΑΑΠ/13-6-2016).

**ΠΕ4 :** Η περιοχή «ΑΝΩ ΧΟΛΑΡΓΟΣ» μεταξύ των οδών Ευριπίδου, Κεφαλληνίας, 17ης Νοέμβρη, Μυκόνου, Αριστοτέλους, Κριεζώτου, Πάτμου, Σύμης, όρια Νεαπόλεως, Ναυαρίνου, Καραολή και Δημητρίου, Ανατολής, Ανώνυμος, Ναυαρίνου, Ανατολής, Υμηττού, Στρ. Κοκκόλα, 25ης Μαρτίου, με συμπερίληψη τμημάτων των υφισταμένων ΠΕ5, ΠΕ6, ΓΠΣ ΔΕ Χολαργού, (ΦΕΚ 132ΑΑΠ/13-6-2016).

Α) να προστεθούν στο εν λόγω σενάριο η Πολεοδομική οργάνωση όπως αποτυπώνονται στην εκπονηθείσα Πολεοδομική μελέτη με τίτλο «**Πολεοδομική μελέτη Αναθεώρησης του εγκεκριμένου**

Β) να γίνει αλλαγή στα όρια της περιοχής που ορίζεται ως περιοχή ήπιας Κινητικότητας-Ελεγχόμενη Στάθμευση και μέχρι τα όρια των οδών Αρτέμιδος- Κατσιμπίρη -Αγίου Γερασίμου-Ψαρών, δηλ. ορίζεται η περιοχή Ήπιας Κινητικότητας – Ελεγχόμενη Στάθμευση η περιοχή που περιλαμβάνει τις οδούς παρ.Λεωφ. Μεσογείων -Αναστάσεως-Αρτέμιδος-Κατσιμπίρη-Αγ. Γερασίμου-Ψαρών-Αρκαδίου.

Χριστίνα Αναγνωστοπούλου  
Αρχιτέκτων Μηχανικός

Αθανάσιος Βαλυράκης

[illegible]



[illegible][illegible]