

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**

**ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**

**ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ**

**ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΓΙΟΥ ΣΤΕΦΑΝΟΥ**

**ΤΜΗΜΑ Δ/ΚΗΣ ΥΠ/ΞΗΣ ΠΟΛ. ΟΡΓΑΝΩΝ**

**ΓΡΑΦΕΙΟ Δ/ΚΗΣ ΥΠΟΣΤ/ΞΗΣ ΚΟΙΝ. ΑΓ. ΣΤΕΦΑΝΟΥ**

**ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : 21/06/2023**

ΠΡΟΣ:

**Τα Μέλη του Σ/λίου**

**της Κοινότητας Aγ. Στεφάνου**

**Δήμου Διονύσου**

**ΚΟΙΝ/ΣΗ:**

**1. Δήμαρχο Διονύσου**

**κ. Καλαφατέλη Ιωάννη**

**ΘΕΜΑ 1o H. Δ.:**

**« Συζήτηση και λήψη απόφασης για την εισήγηση της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών ,Τμήματος Σχεδίου Πόλης του Δήμου Διονύσου που αφορά την “ Τροποποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου στην περιοχή των Ο.Τ. πέριξ της Πλατείας Δημοκρατίας στη Δ. Κ. Αγ. Στεφάνου του Δήμου Διονύσου ”στη Κοινότητα Αγ. Στεφάνου Δήμου Διονύσου »**

**ΙΣΤΟΡΙΚΟ – ΑΝΑΛΥΣΗ**

**Σας γνωρίζουμε ότι σύμφωνα:**

**Α) Με τις διατάξεις του N. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» το οποίο αντικαθίσταται από το άρθρο 84 του Ν 4555/2018 του <<ΚΛΕΙΣΘΕΝΗ>> όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν μέχρι σήμερα και ορίζει ότι :**

***Άρθρο 84, παρ 2:***

***Το Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας εκφράζει γνώμες και διατυπώνει προτάσεις είτε με δική του πρωτοβουλία είτε κατόπιν παραπομπής, από τα αρμόδια όργανα του δήμου, σχετικά με διάφορα θέματα***

**Β) Με την Εισήγηση της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών ,Τμήματος Σχεδίου Πόλης του Δήμου Διονύσου με αρ. Πρωτ. 19005/15-06-2023.**

**Ο Πρόεδρος του Συμβουλίου της Κοινότητας Αγ. Στεφάνου μετά τα παραπάνω εισηγείται στους Συμβούλους το 1ο θέμα της Η. Δ. και τους ενημερώνει συγκεκριμένα ότι σύμφωνα με την εισήγηση της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών ,Τμήματος Σχεδίου Πόλης του Δήμου Διονύσου τα ακόλουθα:**

**Ι . 1ο . Οι Προβλέψεις του Ρ.Σ. του έτους 1933 :**

**Το ρυμοτομικό σχέδιο της διανομής του έτους 1933 ΄΄Νέα Ζώργιανη, που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 149/Α/1937, μεταξύ των άλλων προέβλεπε:**

**α) Να λειτουργεί ο χώρος έμπροσθεν του - Ο.Τ (14,15) -, όπου συμβάλουν η οδός 25ης Μαρτίου με την οδό με την Λ. Λίμνης Μαραθώνα, ως οδός.**

**β) Να διαθέτει επιφάνεια, η πλατεία Δημοκρατίας, μαζί τους προβλεπόμενους πεζοδρόμους, 2564,47 τμ.**

**γ) Να αποδοθεί στο Δήμο ως ιδιοκτησία του (οικόπεδο), το - Ο.Τ 13 -, εμβαδού 129,06 τμ.**

**δ) Να αποτελεί ιδιοκτησία του Δήμου τμήμα του - Ο.Τ 8 - εμβαδού 690,71 τμ χωρίς θεσμοθετημένη χρήση, με τις επιτρεπόμενες χρήσεις να καθορίζονται από το ισχύον Γ.Π.Σ.**

**2ο . Η Υφιστάμενη Κατάσταση έχει ως εξής: :**

**Αντίστοιχα, με τις παραπάνω προβλέψεις, η αντίστοιχη υφιστάμενη κατάσταση έχει ως εξής:**

**– (α) Ο χώρος έμπροσθεν του Ο.Τ (14,15), όπου συμβάλουν η οδός 25ης Μαρτίου με την οδό Λ. Λίμνης Μαραθώνα, λόγω της γεωμορφίας της περιοχής (κλίσεις, κλπ), ουδέποτε λειτούργησε ως οδός αλλά ως κοινόχρηστος χώρος, εμβαδού 460,00τμ.**

**Καθόλου το χρονικό διάστημα από το 1935 και εντεύθεν στο χώρο αυτό, ο Δήμος εκτελούσε έργα πλακοστρώσεων, ξύλινων κατασκευών – περγκολών, κλπ., ενώ χορηγούσε άδειες στα παρακείμενα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος για χρήση τραπεζοκαθισμάτων, σύμφωνα με τον ισχύοντα Κανονισμό παραχώρησης κοινοχρήστων χώρων (Κ/Χ).**

**Από τα παραπάνω προκύπτει ότι χρήζει ρύθμισης η υφιστάμενη αυτή κατάσταση, χωρίς όμως να προστίθεται πλεόνασμα Κ/Χ (βλ. πρόταση τροποποίησης επόμενου κεφαλαίου, από οδό σε Κ/Χ).**

**– (β) Ο χώρος της Πλατείας Δημοκρατίας με τους εκατέρωθεν χαρακτηρισμένους πεζοδρόμους σε επαφή με τα υφιστάμενα Ο.Τ., σήμερα καταλαμβάνει συνολικά 2442,94 τμ., δηλ. παρουσιάζει έλλειμμα σε σχέση με τις προβλέψεις του Ρ.Σ. (2564,47 τμ.), 121,53 τμ. (Ε1).**

**Προκειμένου δε να αποκατασταθεί το έλλειμμα αυτό πρέπει να καταστούν ρυμοτομούμενα τα Ο.Τ (17,18,19), κατάσταση που χρήζει ρύθμισης (βλ. πρόταση τροποποίησης επόμενου κεφαλαίου).**

**– (γ) Το Ο.Τ 13, είναι διαμορφωμένο ως χώρος πρασίνου, αντίθετα με τις προβλέψεις του Ρ.Σ. που τον αποδίδει στο Δήμο ως ιδιοκτησία χωρίς θεσμοθετημένη χρήση, αλλά με χρήση που προκύπτει από το ισχύον Γ.Π.Σ.**

**Η υφιστάμενη αυτή κατάσταση, που χρήζει ρύθμισης (βλ. πρόταση τροποποίησης επόμενου κεφαλαίου), δημιουργεί πλεόνασμα Κ/Χ 141,46 τμ. (Π1), (από το Ρ.Σ. προκύπτει ότι η εν λόγω ιδιοκτησία πρέπει να έχει εμβαδόν 129,06 τμ., όμως προκύπτει ότι τελικά, αυτή έχει εμβαδόν 141, 46 τμ).**

**- (δ) Ήδη τμήμα της ιδιοκτησίας του Δήμου, του οικοδομικού τετραγώνου 8, εμβαδού 219,67 τμ., από του έτους 1935, λειτουργεί ως οδός, λόγω της γεωμορφίας της ευρύτερης περιοχής.**

**Η υφιστάμενη αυτή κατάσταση, που πρέπει απαραίτητα, να ρυθμισθεί, δημιουργεί πλεόνασμα Κ/Χ 219,67 τμ. (Π2).**

**Το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας του οικοδομικού τετραγώνου 8 (περιοχή όπου είναι το κτίριο της ΄΄ΚΑΜΕΛΙΑ΄΄), έχει εμβαδόν 471,04 τμ. Εφόσον αυτό συμπεριληφθεί στην προτεινόμενη τροποποίηση θα δημιουργήσει επί πλέον πλεόνασμα Κ/Χ 471,04 τμ. (Π3) (βλ. πρόταση τροποποίησης επόμενου κεφαλαίου).**

**ΙΙ) Τα Κριτήρια Πολεοδομικού Σχεδιασμού ( που πρέπει να ικανοποιεί η πρόταση) :**

**Η πρόταση τροποποίησης πρέπει να ικανοποιεί τα ακόλουθα κριτήρια:**

# **● Να μην προκύπτει έλλειμμα στο περιβαλλοντικό ισοζύγιο, ώστε να μην μειώνονται οι κοινόχρηστοι χώροι της πόλης, που είναι αναγκαίοι για την εξασφάλιση στοιχειώδους ποιότητας ζωής.**

# **● Να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι ελλείπουν δραματικά, οι θεσμοθετημένοι Κ/Χ της Δ.Κ Αγ. Στεφάνου (πρώην Δήμος Αγ. Στεφάνου).**

# **● Να μην επιβαρύνεται κατά το δυνατόν, ο προϋπολογισμός του Δήμου, για αναγκαία έργα υποδομής.**

# **● Να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι έχει προγραμματισθεί εκ μέρους του Δήμου μεγάλη ανάπλαση - αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής του κέντρου της Δ.Κ. Αγίου Στεφάνου, όπου εντάσσεται και η εν λόγω πρόταση τροποποίησης.**

# **● Να μην προστίθεται κυκλοφοριακός φόρτος ή γενικά όχληση.**

# **● Να υπηρετείται η αναγκαιότητα, να ρυθμισθεί η επί σχεδόν 90 χρόνια υφιστάμενη κατάσταση στην εν λόγω περιοχή, όπως περιγράφηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο.**

# **ΙΙΙ) Η πρόταση Τροποποίησης του Ρ. Σ. :**

**Με βάση τα παραπάνω, η πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου Ρ.Σ., όπως απεικονίζεται στο συνημμένο και θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500, η οποία διαμορφώνεται ως εξής:**

**α) Να μετατραπεί η προβλεπόμενη από το Ρ. Σ., οδός 25ης Μαρτίου στη συμβολή της με την οδό Λ. Λίμνης Μαραθώνα. έμπροσθεν του Ο. Τ. (14,15), σε Κ/Χ, εμβαδού 460,00τ.μ. συμπεριλαμβανομένου του προτεινόμενου πεζόδρομου εμβαδού 125,65τ.μ.**

**Με την μετατροπή αυτή το αποτύπωμα στο περιβαλλοντικό ισοζύγιο θα είναι ουδέτερο, επειδή προφανώς δεν προκύπτει πλεόνασμα ή έλλειμμα σε Κ/Χ.**

**β) Να αντιμετωπισθεί το πρόβλημα του υφιστάμενου ελλείματος Κ/Χ που παρουσιάζει η πλατεία Δημοκρατίας, προκειμένου αυτό να μην μετακυλησθεί στις ιδιοκτησίες του Ο.Τ. (17,18,19), ώστε να αποφευχθεί η άδικη ρυμοτόμηση τους.**

# **Με την ρύθμιση αυτή, θα προκύψει έλλειμμα Κ/Χ εμβαδού 121,53 τ.μ. (Ε1).**

**γ) Να μετατραπεί η ιδιοκτησία του Δήμου του Ο.Τ 13, σε χώρο πρασίνου.**

**Με την μετατροπή αυτή προκύπτει πλεόνασμα σε Κ/Χ 141,46 τ.μ. (από το Ρ.Σ. προκύπτει ότι η εν λόγω ιδιοκτησία πρέπει να έχει εμβαδόν 129,06 τ.μ., όμως προκύπτει ότι αυτή έχει εμβαδόν 141,46 τ.μ. (Π1).**

**δ) Να ρυθμισθεί το οικοδομικό τετράγωνο 8, ιδιοκτησίας του Δήμου, ως εξής:**

* **Να μετατραπεί τμήμα του Ο. Τ. 8, εμβαδού 219,67 τ.μ. από ιδιοκτησία του Δήμου σε οδό, όπως λειτουργεί από του έτους 1935.**

**Με την ρύθμιση αυτή, θα προκύψει πλεόνασμα σε Κ/Χ εμβαδού 219,67 τμ (Π2).**

* **Να μετατραπεί δυνητικά, τμήμα του υπολοίπου τμήματος του οικοδομικού τετραγώνου 8, επίσης ιδιοκτησίας του Δήμου (περιοχή όπου βρίσκεται το κτίριο της ΄΄ΚΑΜΕΛΙΑ΄΄), σε Κ/Χ, εμβαδού 471,04 τ.μ.**

**Με τη δυνητική αυτή μετατροπή, μπορεί να προστεθεί στο περιβαλλοντικό ισοζύγιο Κ/Χ , εμβαδού 471,04 τμ (Π3).**

**ΙV) Βαθμός ικανοποίησης κριτηρίων Πολεοδομικού Σχεδιασμού :**

**Με την παραπάνω πρόταση τροποποίησης, ικανοποιούνται πλήρως τα τεθέντα κριτήρια Πολεοδομικού Σχεδιασμού ως εξής :**

# **- Δεν μειώνονται αλλά αυξάνονται οι κοινόχρηστοι χώροι, που είναι αναγκαίοι για την στοιχειώδη εξασφάλιση της ποιότητας ζωής και υπό όρους για την αναβάθμιση της, με την ένταξη και της πρότασης τροποποίησης του εν λόγω τμήματος του Ρ.Σ., στην ουσιαστική ανάπλαση της ευρύτερης περιοχής.**

# **Συγκεκριμένα από το μέρος της τροποποίησης που είναι εντελώς αναγκαία, προκειμένου να ρυθμισθεί η υφιστάμενη κατάσταση από τους έτους 1935 μέχρι σήμερα, δημιουργείται πλεόνασμα στο περιβαλλοντικό ισοζύγιο, που λειτουργεί υπέρ της πόλης : Επλ.= 239,60τμ, (Π1+Π2-Ε1).**

# **Στην περίπτωση δε που στην προτεινόμενη τροποποίηση για την δημιουργία επί πλέον Κ/Χ, συμπεριληφθεί και το τμήμα του Ο.Τ. 8 όπου βρίσκεται το κτίριο της ΄΄ΚΑΜΕΛΙΑ΄΄, θα προστεθεί στο παραπάνω περιβαλλοντικό ισοζύγιο επί πλέον επιφάνεια Κ/Χ, που θα λειτουργεί υπέρ της πόλης. Δηλ. στην περίπτωση αυτή το πλεόνασμα θα είναι εμβαδού: Επλ΄.=710,60τμ, (239,60+471,04).**

# **- Αναβαθμίζεται η ποιότητα ζωής ειδικά στο ιστορικό κέντρο του Αγίου Στεφάνου, που ασφυκτιά τόσον αυτό όσο και η ευρύτερη περιοχή της πόλης, από την έλλειψη Κ/Χ, εφόσον στην πρόταση τροποποίησης συμπεριληφθεί και αυτή που αφορά το τμήμα του Ο. Τ. όπου υφίσταται το κτίριο της ΄΄ΚΑΜΕΛΙΑ΄΄.**

# **- Δεν επιβαρύνεται ο προϋπολογισμός του Δήμου, καθώς απλά τροποποιείται το Ρ. Σ. προκειμένου να εναρμονισθεί με την υφιστάμενη κατάσταση και τα όποια έργα ούτως ή άλλως θα συμπεριληφθούν στην προγραμματιζόμενη ανάπλαση της ευρύτερης περιοχής του ιστορικού κέντρου του Αγίου Στεφάνου.**

# **- Δεν προστίθεται κυκλοφοριακός φόρτος ή όχληση, εφόσον η κατάσταση διατηρείται ως έχει τα τελευταία περίπου 90 χρόνια.**

# **- Υπηρετείται με τον καλύτερο τρόπο, η αναγκαιότητα ρύθμισης της επί σχεδόν 90 χρόνια, υφιστάμενης κατάστασης.**

**ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ :**

**Μετά τα παραπάνω ο Πρόεδρος Συμβουλίου της Κοινότητας Αγ. Στεφάνου αφού ενημέρωσε τα Μέλη του Σ/λίου της Κοινότητας Αγ. Στεφάνου προτείνει την σύμφωνη γνώμη του ότι συμφωνεί με την προτεινόμενη Τροποποίηση του Ρ. Σ. στην περιοχή των Ο. Τ. : α)- (14,15), β) – (17,18,19), γ) – 13 & δ) – 8 πέριξ της Πλατείας Δημοκρατίας κατά την εισήγηση του Τμήματος Σχεδίου Πόλης της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών με την επισήμανση τα ανωτέρω προτεινόμενα δεν θα επιβαρύνουν τον προϋπολογισμό του Δήμου.**

**Και τους ζητάει να διατυπώσουν τις προτάσεις τους για να εγκριθεί σχετική απόφαση για το παραπάνω θέμα της Η. Δ.**

**Καθώς επίσης μετά η απόφαση της Κοινότητας Αγ. Στεφάνου ,θα αποσταλεί στην αρμόδια Δ/νση Τ. Υ. του Δήμου που θα την προωθήσουν στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής για ενέργειες .**

**Παρακαλούμε να αποφασίσετε σχετικά με το θέμα.**

**Για πληροφορίες και διευκρινήσεις, σας ενημερώνουμε ότι ο πλήρης φάκελος του θέματος βρίσκεται στη διάθεση των ενδιαφερομένων στα γραφεία της Κοινότητας Αγίου Στεφάνου, οδός Πεντζερίδη 3 στον Άγ. Στέφανο.**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

**ΤΗΣ ΔΗΜ. ΚΟΙΝ. ΑΓ. ΣΤΕΦΑΝΟΥ**

**ΜΠΑΜΠΑΝΙΚΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**