



Δροσιά : 15 -6-2023  
Αρ. Πρωτ : -19005 -

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ  
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
ΤΜ. ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ  
Πληροφορίες : Αναγνωστοπούλου Π.  
Τηλ. 2132140135

## Ε Ι Σ Η Γ Η Σ Η

### Προς

- 1.Τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής  
κ.Φωτάκη Ιωάννη
- 2.Τον Πρόεδρο του Τοπικού Συμβουλίου Δ.Κ Αγ. Στεφάνου  
κ. Μπαμπανίκα Δημήτριο

**ΘΕΜΑ:** Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή των Ο.Τ.  
πέριξ της πλ. Δημοκρατίας στη Δ.Κ Αγ. Στεφάνου του Δήμου  
Διονύσου.

### **I.1 Προβλέψεις του Ρ.Σ.**

**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.

## **I.2 Υφιστάμενη Κατάσταση**

**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 25<sup>ης</sup> 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.

Καθόλο 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 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).**

**II) 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 ανάπτυξη - 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.

### III) 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, διαμορφώνεται ως εξής:

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

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 τμ. (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 τμ.** (από το Ρ.Σ. προκύπτει ότι η εν λόγω ιδιοκτησία πρέπει να έχει εμβαδόν 129,06 τμ., όμως προκύπτει ότι αυτή έχει εμβαδόν 141,46 τμ (Π1).

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

- ο **Να μετατραπεί τμήμα του Ο.Τ. 8, εμβαδού 219,67 τμ., 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).**

- ο **Να μετατραπεί δυνητικά, τμήμα του υπολοίπου τμήματος του οικοδομικού τετραγώνου 8, επίσης ιδιοκτησίας του Δήμου (περιοχή όπου το κτίριο της ‘‘ΚΑΜΕΛΙΑ’’), σε Κ/Χ, εμβαδού 471,04 τμ.**

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

#### IV) Βαθμός ικανοποίησης κριτηρίων Πολεοδομικού Σχεδιασμού

##### Με την πρόταση τροποποίησης, ικανοποιούνται πλήρως τα τεθέντα κριτήρια Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Συγκεκριμένα:

- 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 ανάπτυξη 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 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 τόσο 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 ανάπτυξη 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.

Κατόπιν των ανωτέρω ,

καλείται η Επιτροπή Ποιότητα Ζωής στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της ,να λάβει σχετική απόφαση και να διαμορφώσει την εισήγησή της προς το Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη απόφασης περί τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου όπως απεικονίζεται στο από Ιανουαρίου 2023 συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1: 500 και συγκεκριμένα

1.Το χαρακτηρισμό του ΟΤ 13 ( ιδιοκτησία του Δήμου) ως κοινόχρηστο χώρο.

2.Το χαρακτηρισμό του έμπροσθεν του ΟΤ (14,15) τμήματος της οδού 25ης Μαρτίου ως κοινόχρηστο χώρο με πεζόδρομο πλ. 3,50 μ σε επαφή με την οικοδομική γραμμή του οτ.

3.Τη μετατόπιση της πλευράς Ξ΄Ψ΄ της πλατείας Δημοκρατίας στην υφιστάμενη και διαμορφωμένη από ετών κατάσταση θέση Ξ΄Ο΄.

4.Τη τροποποίηση των οικοδομικών γραμμών του ΟΤ(17,18,19) λόγω άρσης της ασυμφωνίας μεταξύ υλοποιημένης κατάστασης και εγκεκριμένου ρυμοτομικού.

5.Τη θεσμοθέτηση χρήσης στο τμήμα του Ο.Τ 8 (ιδιοκτησία Δήμου-κτίριο ΚΑΜΕΛΙΑ) σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.

Τα ανωτέρω προτεινόμενα δεν επιβαρύνουν τον προϋπολογισμό του Δήμου .

Το συμβούλιο της Δ.Κ Αγ. Στεφάνου εκφράζει γνώμη για το θέμα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Συν  
Τ/Δ

Η Δ/ντρια Τεχνικών Υπηρεσιών  
ΑΓΓΕΛΙΝΑ ΑΝΝΑ

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ