

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ:

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ

ΕΡΓΟ:

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ
ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΟΔΟΥ 25ης ΜΑΡΤΙΟΥ ΣΤΗΝ ΔΚ Ν. ΠΕΝΤΕΛΗΣ

ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Μ. ΛΙΟΝΗΣ

ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 111728
ΑΡΙΣΤΟΦΑΝΟΥΣ 28-30 - Τ.Κ. 18757 ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ
Α.Φ.Μ. 126247710 - ΔΟΥ Ε' ΠΕΙΡΑΙΑ
ΤΗΛ. 2104326679 - EMAIL xlionis@gmail.com

Χ Λιονης

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΛΙΟΝΗΣ
Τοπογράφος Μηχανικός

Β ΣΤΑΔΙΟ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Ημερομηνία : ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2025

ΕΠΙΒΛΕΨΗ:

ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ:

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ:

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1	ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ - ΧΩΡΙΚΟΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	4
1.1	ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	4
1.2	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	5
1.3	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΟΡΟΥΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΡΕΜΑΤΟΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ - ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ	7
1.4	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΓΠΣ Δ. ΝΕΑΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ	9
2	ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΔΗΜΟΥ ΠΕΝΤΕΛΗΣ	12
2.1	ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΟΜΗ - ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	12
2.2	ΦΥΣΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	12
2.3	ΓΕΩΛΟΓΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ	12
3	ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	14
3.1	ΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	14
3.2	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	14
3.3	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	15
3.4	ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΖΩΗΣ. ΔΟΜΗ-ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ-ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ	15
3.5	ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	16
3.6	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΓΗΣ	16
3.7	ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ (Χωρητικότητα)	17
3.8	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	17
4	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ	19
4.1	ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ – ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	19
4.2	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ	19
4.3	ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	20
4.4	ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ – ΑΝΑΓΚΕΣ	21
4.5	ΔΙΚΤΥΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	22
4.6	ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΩΝ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 1	26
5	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ	27
5.1	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	27
5.2	ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ	28
5.3	ΛΟΙΠΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	29
5.4	ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΓΗΣ	30
6	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	31
7	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	32
7.1	ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ ΚΟΡΥΦΩΝ ΟΡΙΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	32
7.2	ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ ΚΟΡΥΦΩΝ ΡΕΜΑΤΟΣ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ – ΠΕΝΤΕΛΗΣ	34
7.3	ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ ΚΟΡΥΦΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ	35
7.4	ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ – ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ	39

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το παρόν τεύχος αποτελεί το τελικό Β' Στάδιο της μελέτης «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΟΔΟΥ 25ης ΜΑΡΤΙΟΥ ΣΤΗΝ ΔΚ Ν. ΠΕΝΤΕΛΗΣ», σύμφωνα με τους Ν.1337/83 και 2508/97 και τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ Δήμου Πεντέλης (ΦΕΚ 531Δ/2005).

Η μελέτη εκπονείται σύμφωνα με την υπογραφείσα στις 9615/07-05-2025 σύμβαση μεταξύ του Δήμου Πεντέλης και του Λιονή Χαράλαμπου Τοπογράφου Μηχανικού.

Κατά τη Σύμβαση, η Διεύθυνση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος του Δήμου Πεντέλης ασκεί τις αρμοδιότητες της Διευθύνουσας Υπηρεσίας, ενώ επιβλέπουσα της μελέτης έχει οριστεί η κα Σπυράντη Ελένη Τοπογράφος Μηχανικός (υπ' αριθ. πρωτ. 11170/23-05-2025 έγγραφο Δήμου Πεντέλης).

Η προς πολεοδόμηση περιοχή είναι εντός της Πολεοδομικής Ενότητας 1 όπως ορίζεται στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του πρώην Δήμου Νέας Πεντέλης, νυν ΔΕ Νέας Πεντέλης του 2005 (ΦΕΚ 531/Δ/2005) και βρίσκεται στο νότιο μέρος της πόλης όπου εκτείνεται μεταξύ της νότια της οδού 25ης Μαρτίου και του ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου. Η ένταξη της περιοχής στις ρυθμίσεις των Ν.1337/83 και Ν.2508/97 προβλέπεται από το ΓΠΣ 2005 (ΦΕΚ 531/Δ/2005).

Αντικείμενο της παρούσας μελέτης είναι, μέσα από την έρευνα, παρουσίαση και αξιολόγηση όλων των αναγκαίων και σχετικών φυσικών και κοινωνικών, οικονομικών στοιχείων, καθώς και των πολεοδομικών δεδομένων της περιοχής, να διατυπώσει συμπεράσματα και να διαμορφώσει την πρόταση της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής μελέτης.

Στο πρώτο κεφάλαιο της μελέτης καταγράφεται το θεσμικό πλαίσιο που διέπει την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής μελέτης και την ένταξή της στο ρυμοτομικό σχέδιο του πρώην Δήμου Νέας Πεντέλης. Στο επόμενο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα στοιχεία από τη διερεύνηση της ευρύτερης περιοχής που αφορούν στα φυσικά και κτιριακά δεδομένα και αναλύονται ως προς τις υφιστάμενες χρήσεις γης, τη δομή, την παλαιότητα και κατάσταση των κτισμάτων, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, το θεσμικό πλαίσιο δόμησης και τα υπάρχοντα δίκτυα υποδομής. Τέλος, αξιολογούνται τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την ανάλυση των παραπάνω στοιχείων και υποβάλλεται η πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης της προς ένταξη περιοχής και ο πολεοδομικός κανονισμός δόμησης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Η παρούσα μελέτη επιχειρεί μέσα από την παρουσίαση των στοιχείων της ανάλυσης να αποσαφηνίσει τους στόχους της ανάπτυξης της πολεοδομούμενης περιοχής που οδήγησαν στη διατύπωση απόψεων και διαμόρφωσαν τις κατευθύνσεις και προτάσεις για την πολεοδομική μελέτη, όπως παρουσιάζεται παρακάτω.

Προηγούμενες Μελέτες μέχρι την παρούσα Ανάθεση εκπόνησης του Β Σταδίου

Το Α Στάδιο της Πολεοδομικής μελέτης υλοποιήθηκε με την σύναψη σύμβασης (αρ. πρωτ. 610/13.03.2006 σύμβαση εκπόνησης Μελέτης Πολεοδόμησης περιοχών Γ.Π.Σ. - κτηματογράφηση και

σύνταξη Πολεοδομικής Μελέτης - με τον πρώην Δήμο Νέας Πεντέλης) με την εταιρεία ΟΡΙΖΟΝ Ο.Ε. Τα παραδοτέα της σύμβασης αυτής ολοκληρώθηκαν το 2009. Στα πλαίσια της σύμβασης αυτής πραγματοποιήθηκαν οι σχετικές αναρτήσεις κτηματογράφησης – πολεοδόμησης και γνωμοδότησαν οι αρμόδιοι φορείς.

Η μελέτη αυτή, σύμφωνα με τις γνωμοδοτήσεις, απαιτεί αναθεώρηση, η οποία κυρίως εστιάζεται στην εφαρμογή του Συντελεστή Δόμησης από 0.60 σε 0.40 όπως προβλέπεται στην παρ. 9 του αρ. 5 του 09.08.1995 Π.Δ. (ΦΕΚ 659Δ/95) για τα παραρεμάτια οικοδομικά του ρέματος της Πεντέλης.

1 ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ - ΧΩΡΙΚΟΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

1.1 ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Για την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης ελήφθησαν υπόψη:

- Οι διατάξεις του άρθρου 7 «Πολεοδομική Μελέτη» του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α) με τις αναφερόμενες σε αυτό διατάξεις του Ν.1337/1983
- Η απόφαση 5731/1146/2000 του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 329/Β) «Τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης πολεοδομικών μελετών κλπ»
- Η απόφαση 10788/2004 του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 285/Δ/2004) «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης "ανοικτής πόλης" και των πολεοδομικών μελετών».
- Η απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/28.3.2024 ΥΠΕΝ (ΦΕΚ 200/Δ/1.4.2004), Αναθεώρηση των πολεοδομικών σταθεροτύπων που έχουν εγκριθεί με την υπ' αρ. 10788/05.03.2004 (Δ' 285) απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και έγκριση νέων Πολεοδομικών Προτύπων, προς εναρμόνιση με τις διατάξεις του ν. 4447/2016 (Α' 241), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016.
- Οι σχετικές κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του πρώην Δήμου Νέας Πεντέλης (ΦΕΚ 531/Δ/2005).
- Τον Καθορισμό ζωνών προστασίας του όρους Πεντέλης, χρήσεων και όρων δόμησης αυτών ΦΕΚ 755Δ/1988 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με το ΠΔ ΦΕΚ 253/Δ/1989.
- Την έγκριση της Τροποποίηση της οριογραμμής τους ρέματος Κοινότητας Ν. Πεντέλης (ΦΕΚ 412Δ/1990).
- Τον χαρακτηρισμό του χειμαρρικού ρέματος Πεντέλης Χαλανδρίου, ως προστατευόμενου τοπίου, καθορισμό των ορίων ζωνών προστασίας αυτού, επιβολή όρων, απαγορεύσεων και περιορισμών εντός αυτού ΦΕΚ 659Δ/1995.
- Το εγκεκριμένο Ρυμοτομικό σχέδιο Νέας Πεντέλης ΦΕΚ 56Α/1956
- Η εγκύκλιος 47 ΔΤΕ/β/οικ. 28601/1152 – «Οδηγίες και επισημάνσεις για την πληρότητα των εγκρινόμενων πολεοδομικών μελετών»
- Η χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση όπως διατυπώθηκε αρχικά στο Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142/Α), τροποποιήθηκε και εν τέλει αντικαταστάθηκε με τον Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α), βάσει του οποίου τροποποιείται και αναδιαρθρώνεται ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός στο σύνολο των διαφορετικών επιπέδων σχεδιασμού και εν τέλει όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με τον Ν.4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 245/Α/09.04.2020).
- Οι διατάξεις του άρθρου 8 του Ν.1337/1983 όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1 του Ν.4315/2014 και του άρθρου 20 του Ν.2508/1997.
- Το ΠΔ 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/1987) σχετικά με τις χρήσεις γης που εν συνεχεία αντικαταστάθηκε από το νέο ΠΔ 59/21.06.2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», (ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018)
- Οι γνωμοδοτήσεις και Αποφάσεις των αρμοδίων υπηρεσιών :

υπ' αριθ. πρωτ. 1109/20.03.2017 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς – Εφορεία Αρχαιοτήτων Αθηνών του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού

- υπ' αριθ. πρωτ. 1247/28.03.2017 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Αναστάλωσης Μουσείων και Τεχνικών Έργων – Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Αττικής – Αν. Στερεάς και Κυκλάδων – Τμήμα Προστασίας Νεωτέρων Μνημείων και Κινητών Πολιτιστικών Αγαθών του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού
- υπ' αριθ. πρωτ. 774/09.06.2017 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς – Διεύθυνση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων - Τμήμα Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιολογικών Χώρων Μνημείων και Αρχαιολογικών Έργων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού
- υπ' αριθ. πρωτ. 2731/28.09.2007 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς – Διεύθυνση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων - Τμήμα Αρχαιολογικών Χώρων Μνημείων και Αρχαιολογικής Έρευνας του Υπουργείου Πολιτισμού
- υπ' αριθ. πρωτ. 4937/03-00-2001 έγγραφο Περιφέρειας Αττικής – Διεύθυνση Δασών Ανατολικής Αττικής – Δασαρχείο Πεντέλης
- υπ' αριθμ. πρωτ/λου 39515/5-10-2015 έγγραφο του ΥΠ.ΕΝ. περί Απόφασης έγκρισης της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας
- Οι αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου: 121/2006 (1^η Ανάρτηση), 29/2007 (2^η Ανάρτηση), 141/2007 (3^η Ανάρτηση), 72/2008 (έγκριση Β Φάσης ΠΜ), 45/2009 (Εκδίκαση Ενστάσεων)
- υπ' αριθμ. πρωτ/λου 21614/26-05-2010 έγγραφο του ΥΠΕΚΑ – Παρατηρήσεις επί της Πολεοδομικής Μελέτης
- υπ' αριθμ. πρωτ/λου 22876/17-09-2010 έγγραφο του ΥΠΕΚΑ – Παρατηρήσεις επί της Πολεοδομικής Μελέτης – Παραρεμάτια Ζώνη
- υπ' αριθμ. πρωτ. 328268/20-07-2007 έγγραφο της ΕΥΔΑΠ (Υπηρεσία Μελετών Ύδρευσης)
- Το υπ' αριθμ. πρωτ. 251971/10.01.2021 έγγραφο της Δ/σης Χωρικού Σχεδιασμού, Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής – Παρατηρήσεις επί της ΠΜ

1.2 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Χωροταξικός – Πολεοδομικός Σχεδιασμός

Οι αρχές του πολεοδομικού σχεδιασμού υπαγορεύονται και διατυπώνονται λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, την ανάλυση υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, αλλά και το σύνολο των διαρθρωτικών αλλαγών που επηρεάζουν τόσο τη χωροταξική θεώρηση του Δήμου όσο και την αναπτυξιακή και πολεοδομική του φυσιογνωμία καθώς και τις αναπτυξιακές προτεραιότητες.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός, ως μέρος του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, σύμφωνα με τις προβλέψεις της εν ισχύ πολεοδομικής νομοθεσίας (ΝΔ 17-7-1923 περί σχεδίων πόλεων και κωμών), αλλά και της προϋπάρχουσας ήτοι τον Ν.1337/1983 (επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική

ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις) και τον Ν.2508/1997 (βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη πόλεων και οικισμών), θα πρέπει να αποβλέπει στη δημιουργία οικισμών, με υγιεινή, ασφαλή, ισόνομη και βιώσιμη οίκηση, με σεβασμό στο περιβάλλον, στην αισθητική και στην οικονομία.

Επιπλέον, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η πρόσφατη χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση όπως διατυπώνεται στο Ν.4269/2014 (ΦΕΚ 142/Α), ο οποίος τροποποιήθηκε και εν τέλει αντικαταστάθηκε με τον Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α), βάσει του οποίου τροποποιείται και αναδιαρθρώνεται ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός στο σύνολο των διαφορετικών επιπέδων σχεδιασμού. Σύμφωνα με τις διατάξεις του ως άνω νόμου, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με τον Ν.4759 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 245/Α/09.04.2020), το εργαλείο των πολεοδομικών μελετών αντικαθίστανται από τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής (ΡΣΕ).

Ο Δήμος Πεντέλης σύμφωνα με το **Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής** (ΦΕΚ 156Α/01.08.2014), εντάσσεται στη Χωρική Υποενοότητα Βόρειας Αθήνας, μαζί με τους Δήμους Κηφισιάς, Μεταμόρφωσης, Πεύκης - Λυκόβρυσης, Αμαρουσίου, Ψυχικού - Φιλοθέης, Χολαργού - Παπάγου, Νέας Ιωνίας, Ηρακλείου, Βριλησίων, Αγ. Παρασκευής και Χαλανδρίου.

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Αττικής, για την Χωρική Υποενοότητα Βόρειας Αθήνας *«Διατηρείται ο χαρακτήρας της ως περιοχής κυρίως κατοικίας, αλλά και εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής».*

Στο άρθρο 10 του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Αττικής αναφέρεται ότι «τα Διαδημοτικά Κέντρα Ευρείας Ακτινοβολίας αποτελούν τα δευτερεύοντα κέντρα ή συστήματα κέντρων της Χωρικής Ενότητας Λεκανοπεδίου που συγκεντρώνουν πολυδιάστατη ανάπτυξη και έχουν σημαντική εμβέλεια μέσα στη Χωρική Ενοότητα στην οποία ανήκουν, ».

Σύμφωνα επίσης με το άρθρο 12 του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Αττικής, προβλέπεται:

- Υιοθέτηση ενός προτύπου οικιστικής ανάπτυξης, σύμφωνα με την αρχή της συμπαγούς πόλης, στο πλαίσιο του οποίου η κάλυψη των οικιστικών αναγκών επιδιώκεται κυρίως μέσα στην ήδη θεσμοθετημένη αστική γη. Η οικιστική ανάπτυξη διοχετεύεται καταρχήν στις υφιστάμενες πόλεις και οικισμούς με αποφυγή κατάληψης περιεπιπλέον και εξωαστικού χώρου, ενώ οι επεκτάσεις των σχεδίων πόλης ή οι νέες αναπτύξεις είναι περιορισμένες.
- Η οικιστική ανάπτυξη κύριας κατοικίας διοχετεύεται στις θεσμοθετημένες οικιστικές περιοχές. Νέες επεκτάσεις ή αναπτύξεις είναι αποδεκτές μόνον εφόσον η αναγκαιότητά τους τεκμηριώνεται, στις περιπτώσεις που ο υφιστάμενος πολεοδομικός χώρος είναι διαπιστωμένα ανεπαρκής είτε χαρακτηρίζεται από ακαμψίες που δεν επιτρέπουν εξάντληση της χωρητικότητάς του μέχρι το σύνηθες ποσοστό κορεσμού

Λόγω της άμεσης γειτνίασης των οικιστικών περιοχών με δάση και δασικές εκτάσεις και τη διαχρονική καταγραφή φυσικών καταστροφών (πυρκαγιές και πλημμύρες), ιδιαίτερα σημαντικές είναι οι κατευθύνσεις του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Αττικής που αναφέρονται στο άρθρο 5 και 18.

- ✓ *διαμόρφωση δικτύου προστατευόμενων περιοχών και οικολογική διαχείριση των περιοχών αυτών ως πυρήνων βιοποικιλότητας*

- ✓ διαμόρφωση εντός του αστικού ιστού, δικτύου κοινόχρηστων χώρων πρασίνου για τη δημιουργία ευνοϊκών μικροκλιματικών συνθηκών
- ✓ Περιοχές πρασίνου, δασικού ή μη χαρακτήρα, εντός του αστικού ιστού, που διατηρούν σημαντικά χαρακτηριστικά φυσικότητας, οριοθετούνται, διατηρούνται και προστατεύονται από οποιαδήποτε πολεοδομική δραστηριότητα, ενώ ισχύουν οι προϋπάρχουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις

Σύμφωνα με το **εγκεκριμένο ΓΠΣ της ΔΕ Ν. Πεντέλης** (ΦΕΚ 531/Δ/20-05-2005) περιοχές προς πολεοδόμηση αποτελούν τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας 2 (περιοχή νότια της Λεωφόρου 25ης Μαρτίου) και μικρό τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας 1 (περιοχή νότια της οδού Έλλης).

1.3 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΟΡΟΥΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΡΕΜΑΤΟΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ - ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ

Προστασία όρους Πεντέλης

Ο Δήμος Πεντέλης περιλαμβάνει τμήμα του Πεντελικού Όρους, το οποίο προστατεύεται με τις:

- ΥΑ 159983/1871 (ΦΕΚ 8/Β/09.01.1959) «Περί χαρακτηρισμού της περιοχής Πεντέλης ως χρήζουσας ειδικής προστασίας»
- ΥΑ 25638/23-11-1968 (ΦΕΚ 669/Β/30.11.1968) «Περί κηρύξεως των ορέων Υμηττού, Πεντελικού, Πάρνηθος, Κορυδαλλού και Αιγάλεω ως τόπων χρηζόντων ειδικής προστασίας»
- ΥΑ 25638/27-3-1969 (ΦΕΚ 236/Β/04.04.1969) «Περί κηρύξεως ορέων Υμηττού, Πεντελικού, Πάρνηθος, Κορυδαλλού και Αιγάλεω ως τόπων χρηζόντων ειδικής προστασίας»
- ΠΔ ΦΕΚ 755/Δ/ 21. 10. 1988 «Καθορισμός ζωνών προστασίας του όρους Πεντέλη, χρήσεων και όρων δόμησης αυτών»
- ΠΔ ΦΕΚ 253/Δ/8-5-1989 «Τροποποίηση του από 26.8.1988 Π. Δ/τος 'Καθορισμός ζωνών προστασίας του όρους Πεντέλη, χρήσεων και όρων δόμησης αυτών (Δ' 755)»

Σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα με ΦΕΚ 755/Δ/21.10.1988 «Καθορισμός ζωνών προστασίας του όρους Πεντέλη, χρήσεων και όρων δόμησης αυτών», **και της τροποποίησής του (ΦΕΚ253/Δ/1988)** ο ορεινός όγκος Πεντέλης αποτελεί προστατευόμενο τόπο, για τον οποίο έχουν θεσμοθετηθεί ζώνες προστασίας. Συγκεκριμένα καθορίζονται ζώνες προστασίας με τις ενδείξεις προστασίας Α, Β, Γ, Δ, Ε, ΣΤ, Ζ:

- ✓ Ζώνη Α: Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως περιοχή αναψυχής, αθλητισμού και γεωργικής χρήσης. Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων αναψυχής, αθλητισμού και ορειβατικών καταφυγίων.
- ✓ Ζώνη Β: Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως περιοχή γεωργικής χρήσης.
- ✓ Ζώνη Γ: Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως περιοχή κατοικίας και γεωργικής χρήσης και επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών και γεωργικών αποθηκών.
- ✓ Ζώνη Δ: Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως περιοχή αναψυχής και επιτρέπεται μόνο η εγκατάσταση

υπαίθριων και εστεγασμένων καθιστικών και περιπτέρων που εξυπηρετούν την παραπάνω χρήση.

- ✓ Ζώνη Ε: Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως ζώνη λατομικής χρήσης και αποτελείται από τις περιοχές των λειτουργούντων λατομείων μαρμάρων (οι συντεταγμένες των θέσεων αυτών περιλαμβάνονται στο ΦΕΚ 755/Δ/21.10.1988).
- ✓ Ζώνη ΣΤ: Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως περιοχή περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και αναψυχής και επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων που εξυπηρετούν τις χρήσεις αυτές.
- ✓ Ζώνη Ζ: Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως αναψυχής, πολιτιστικών εκδηλώσεων και αθλητισμού και επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων που εξυπηρετούν τις χρήσεις αυτές, καθώς και η ανέγερση Μουσείου.

Τμήμα της έκτασης της Πολεοδόμησης εντάσσεται στη ζώνη Γ, (δυτικό τμήμα) όπου αυτή καθορίζεται ως περιοχή κατοικίας και γεωργικής χρήσης και επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών και γεωργικών αποθηκών.

Η οριογραμμή της ζώνης Γ φαίνεται στο παραδοτέο διάγραμμα Π1 της πολεοδομικής μελέτης.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του ΠΔ ΦΕΚ 755/Δ/1988 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με το ΠΔ ΦΕΚ 253/Δ/1989 ορίζεται ότι:

«1α) Ως ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων που βρίσκονται στις εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχές των καθοριζόμενων με το άρθρο 2 του παρόντος διαγράμματος ζωνών, ορίζεται το καθοριζόμενο με τα αντίστοιχα διατάγματα ένταξης των περιοχών στο σχέδιο και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.

β) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων των παραπάνω περιοχών ορίζεται σε εννέα (9) μέτρα, συμπεριλαμβανομένου και του ύψους της στέγης, η κατασκευή της οποίας είναι υποχρεωτική.

2. Κατ' εξαίρεση της περ. α της προηγούμενης παραγράφου 1 για τα οικόπεδα που βρίσκονται στις πιο πάνω περιοχές και ανήκουν εξ αδιαιρέτου σε περισσότερους του ενός συνιδιοκτήτες και εφόσον έχει εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια μέχρι την 21.10.1998 για ένα τουλάχιστον συνιδιοκτήτη, είναι δυνατόν, προκειμένου να ανεγερθεί οικοδομή και από άλλο συνιδιοκτήτη, ως ποσοστό κάλυψης να λαμβάνεται το οριζόμενο με την προηγούμενη παράγραφο κατά το λόγο των ιδανικών μεριδίων των συνιδιοκτητών και πάντως όχι μεγαλύτερο του 40% για το σύνολο της επιφάνειας του οικοπέδου.»

Καθορισμός οριογραμμής ρέματος Πεντέλης – Χαλανδρίου.

Με την απόφαση 314/11/90 του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής καθορίστηκε η οριογραμμή του ρέματος Πεντέλης – Χαλανδρίου ΦΕΚ 412Δ/1990. Το σύνολο της περιοχής μελέτης βρίσκεται εκτός της οριογραμμής του ρέματος.

Η οριογραμμή του ρέματος καθώς και οι συντεταγμένες των κορυφών τους, φαίνονται στο παραδοτέο διάγραμμα Π1 της πολεοδομικής μελέτης.

Καθορισμός Ζωνών Προστασίας ρέματος Πεντέλης – Χαλανδρίου.

Σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα της 9.8.1995 ΦΕΚ 659Δ/1995 «Χαρακτηρισμός του χειμαρρικού ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου, ως προστατευόμενου τοπίου, καθορισμός των ορίων και ζωνών

προστασίας αυτού, επιβολή όρων, απαγορεύσεων και περιορισμών εντός αυτών», καθορίστηκαν οι ζώνες προστασίας του ρέματος Πεντέλης – Χαλανδρίου.

Η ζώνη Α χαρακτηρίζεται ως προστατευόμενος φυσικός σχηματισμός και περιλαμβάνει αφενός εκτάσεις που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και περικλείονται κυρίως από την τεθλασμένη γραμμή που αποτελούν οι απέναντι του ρέματος ρυμοτομικές γραμμές των παραρεμάτων οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ.) εκτός των χώρων κοινοχρήστου πρασίνου που περιέρχονται εξ' ολοκλήρου στη ζώνη αυτή, και αφετέρου εκτάσεις που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εκατέρωθεν του άξονα της κοίτης του ρέματος και περιγράφονται ειδικότερα στη συνέχεια τα τμήματα που αφορούν στον Δήμο Πεντέλης (Μελίσσια, Νέα Πεντέλη, Παλαιά Πεντέλη).

Η ζώνη Β χαρακτηρίζεται ως προστατευόμενο αστικό τοπίο και περιλαμβάνει εκτάσεις που περικλείονται από το όριο της ζώνης Α και της τεθλασμένης γραμμής που σχηματίζεται από τους άξονες οδών στον Δήμο Πεντέλης (Μελίσσια, Νέα Πεντέλη, Παλαιά Πεντέλη), που αναφέρονται αναλυτικά στο σχετικό ΠΔ.

Το σύνολο της περιοχής μελέτης βρίσκεται εντός της ζώνης Β. Το Νότιο όριο της περιοχής μελέτης ταυτίζεται με αυτό της οριογραμμής που διαχωρίζει την ζώνη Α με την Ζώνη Β.

Η οριογραμμή της ζώνης Α και Β φαίνεται στο παραδοτέο διάγραμμα Π1 της πολεοδομικής μελέτης.

1.4 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΓΠΣ Δ. ΝΕΑΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ

Το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) (ΦΕΚ 531/Δ/2005), προβλέπει μεταξύ άλλων, στον λειτουργικό πολεοδομικό ιστό της Πεντέλης, την επέκταση του πολεοδομικού σχεδίου σε έκταση αραιοδομημένη 31.5 στρεμμάτων νότια της Λεωφόρου 25ης Μαρτίου και τη δημιουργία δύο πολεοδομικών ενοτήτων με μέση πυκνότητα και μέσο συντελεστή δόμησης, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

Πολεοδομική Ενότητα	Μ.Σ.Δ./Π.Ε	Μέση Πυκνότητα Κατ/Ha
1	0.6	48
2	0.6	47

Η επέκταση του πολεοδομικού σχεδίου της προς μελέτης περιοχής, σύμφωνα με το ΓΠΣ, ανήκει στην Πολεοδομική Ενότητα 1.

Ακόμα προβλέπεται στην περιοχή μελέτης η ίδρυση Νηπιαγωγείου και Βρεφονηπιακού Σταθμού.

Οι χρήσεις στην περιοχή μελέτης καθορίζονται ως Αμιγής Κατοικία - άρθρο 2 του Π.Δ. 23.2/6.3.87 (ΦΕΚ 166/Δ).

Η γενική εκτίμηση των αναγκών σε Γη (Ha) για κοινωνική υποδομή επιπέδου πόλης εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 1. ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΝΕΑΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ

	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ	ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΟ ΓΗΣ (τ.μ. / κατ.)	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝ Η ΓΗ (στρ.)
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ			
Γυμνάσιο - Λύκειο	8.000 x 9%	15	10,8
Δημοτικό	8.000 x 10%	15	12,0
Νηπιαγωγείο	8.000 x 2,5%	25	5,0
ΠΡΟΝΟΙΑ			
Βρεφ/κοι Σταθμοί	8.000 x 2%	8	13
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ			
Παιδικές χαρές	8000	7	56,0
Πάρκο πόλης			
Ελεύθερα γήπεδα			
ΔΙΟΙΚΗΣΗ			
Δημοτικό κατάστημα Αστυνομικό τμήμα Πυροσβεστικό Σώμα Γραφεία-ΔΕΗ-ΟΤΕ κλπ	8000	0,5	4,0
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ			
Πνευματικό Κέντρο Πολιτιστικό Κέντρο Χώροι πολλαπλών χρήσεων	8000	0,5	4,0
ΥΓΕΙΑ			
Υγειονομική Υπηρεσία	8000		
ΑΘΛΗΤΙΚΑ	8000	5,5	44,0

Σήμερα στην ΔΕ Νέας Πεντέλης δεν καταγράφονται παραγωγικές μονάδες του πρωτογενούς και του δευτερογενούς τομέα. Με βάση τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδας, στον Δήμο Πεντέλης δεν χωροθετούνται ξενοδοχειακές μονάδες. Όσον αφορά τις δημόσιες αθλητικές εγκαταστάσεις, στην ΔΕ Νέας Πεντέλης βρίσκονται 2 υπαίθρια γυμναστήρια και ένα γήπεδο ποδοσφαίρου, ενώ υπάρχει και μικρός αριθμός ιδιωτικών εγκαταστάσεων. Όσον αφορά τις πολιτιστικές εγκαταστάσεις, υπάρχει το Πνευματικό Κέντρο Νέας Πεντέλης, ενώ από θρησκευτικούς χώρους υπάρχουν 3 εκκλησίες. Σχετικά με τις εγκαταστάσεις διοίκησης, στην ΔΕ Νέας Πεντέλης χωροθετούνται 1 ΚΕΠ και το παλιό Δημαρχείο της ΔΚ Νέας Πεντέλης, το οποίο στεγάζεται σε κτίριο που έχει παραχωρηθεί από το Υπουργείο Γεωργίας. Όσον αφορά τις εμπορικές χρήσεις, εντός της ΔΕ δεν καταγράφονται μεγάλα πολυκαταστήματα ή εμπορικά κέντρα, ενώ και οι υπεραγορές είναι περιορισμένες και συγκεντρώνονται κυρίως στην 28ης Οκτωβρίου και την Λεωφ. Πεντέλης.

Η οδός 25ης Μαρτίου, εντάσσεται στις δευτερεύουσες αρτηρίες του Δήμου είναι οδικός άξονας μονής κυκλοφορίας εντός της Δ.Κ. Νέας Πεντέλης, ο οποίος μπορεί να αναλυθεί σε 2 τμήματα, με ΝΑ και ΒΑ κατευθύνσεις. Το τμήμα με ΝΑ κατεύθυνση εκτείνεται από τη συμβολή με την οδό Αγ. Σίλα στη ΒΔ γωνία του ομώνυμου πάρκου, έως και τη συμβολή με την οδό Ηροδότου στη ανατολική γωνία του

πάρκου. Έχει μήκος 270μ περίπου και το πλάτος του οδοστρώματος κυμαίνεται από 6,0 έως 7,0μ. Το δεύτερο τμήμα με ΒΑ κατεύθυνση εκτείνεται από τη συμβολή με την οδό Ηροδότου στη ΒΑ γωνία του πάρκου και πορεύεται βορειοανατολικά μέχρι την Πλατεία Ηρώων Πολυτεχνείου. Έχει μήκος 590μ περίπου και το πλάτος του οδοστρώματος κυμαίνεται από 6,5 έως 7,5μ.

2 ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΔΗΜΟΥ ΠΕΝΤΕΛΗΣ

2.1 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΟΜΗ - ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ο Δήμος Πεντέλης, σύμφωνα με τη διοικητική μεταρρύθμιση του Καλλικράτη, Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87/Α), υπάγεται στην Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αττικής και αποτελείται από την Πεντέλη, τη Νέα Πεντέλη και τα Μελίτσια που αποτελούν την έδρα του.

Έχει έκταση 28,878 τ.χλμ και ο πληθυσμός, σύμφωνα με την απογραφή του 2011 ήταν 34.934 κάτοικοι και 35.610 κάτοικοι σύμφωνα με την απογραφή του 2021, παρουσιάζοντας μικρή αύξηση 1,94%.

Αντίστοιχα στη Δ.Ε. Νέας Πεντέλης σύμφωνα με την απογραφή του 2011 ήταν 7.198 κάτοικοι και 6.196 κάτοικοι σύμφωνα με την απογραφή του 2021, παρουσιάζοντας μικρή μείωση 3,92%.

Η πυκνότητα κατοίκησης στη Δ.Ε. Νέας Πεντέλης, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ ανέρχεται σε 46 κατ/Ha.

2.2 ΦΥΣΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται από κλίσεις όλων των κατηγοριών. Η γενικότερη παραδοχή χαρακτηρισμού περιοχών σε ότι αφορά τις εδαφικές κλίσεις είναι οι εξής:

- Πεδινές και ημιπεδινές εκτάσεις – εδαφικές κλίσεις 25% (Οι πεδινές <10%)
- Λοφώδεις – εδαφικές κλίσεις 25% έως 35% και
- Ορεινές περιοχές και τοπικά στα πρηνή ρεμάτων – εδαφικές κλίσεις >35%

Η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται γενικά πεδινή, με εδαφικές κλίσεις που κυμαίνονται μεσοσταθμικά μεταξύ 3% και 7%. Τα υψόμετρα του φυσικού εδάφους, στα τμήματα, κυμαίνονται περίπου από +343 δυτικά μέχρι +372 ανατολικά.

Η περιοχή μελέτης γειτονεύει προς νότια - νοτιοανατολικά με κλάδο του ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου στην παραρεμάτια Ζώνη (εκτός περιοχής μελέτης) του οποίου υπάρχουν δομημένες κατοικίες.

2.3 ΓΕΩΛΟΓΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ

Η γεωλογική καταλληλότητα της περιοχής μελέτης έχει εγκριθεί με το υπ' αρ. πρωτ. 39515/5-10-2015 έγγραφο του ΥΠ.ΕΝ.

Στο σύνολο της περιοχής μελέτης κατηγοριοποιείται ως προς την γεωλογική καταλληλότητα ως περιοχή «Κατάλληλη για δόμηση».

Όλες οι περιοχές που δομούνται ή πρόκειται να δομηθούν πάνω σε υγιές σχιστολιθικό υπόβαθρο θεωρούνται κατάλληλες. Οι σχιστόλιθοι είναι συμπαγείς σχηματισμοί, με υψηλές τιμές φυσικομηχανικών ιδιοτήτων. Ο μανδύας αποσάθρωσης του εκτιμάται πως έχει πολύ μικρό πάχος. Κατά συνέπεια μπορεί να απομακρύνεται πριν από κάθε κατασκευή.

Οι περιοχές που καλύπτονται από τις προσχωματικές αποθέσεις θεωρούνται κατάλληλες, διότι αφενός αυτές παρουσιάζουν ικανοποιητικές φυσικές και μηχανικές ιδιότητες και αφετέρου λόγω του μικρού του πάχους εκτιμάται ότι θα αφαιρούνται κατά το στάδιο εκσκαφής για την κατασκευή των θεμελιώσεων των τεχνικών έργων. Σε περίπτωση εκσκαφών υπό των υδροφόρο ορίζοντα ή μεγαλύτερων από 6 m, συνιστάται η κατά περίπτωση μελέτη της συμπεριφοράς του σχηματισμού με εκπόνηση κατάλληλων γεωτεχνικών μελετών σύμφωνα με τις εγχώριες και διεθνείς προδιαγραφές.

Οι ανθρωπογενείς αποθέσεις δύνανται να χρησιμοποιηθούν σαν δομικά υλικά και υλικά για την διαμόρφωση εξωτερικών χώρων, πλατειών κ.λ.π.. Κατά συνέπεια οι χώροι που είναι αποτεθειμένες θεωρούνται κατάλληλοι προς πολεοδόμηση εφόσον θα έχουν απομακρυνθεί. Σύμφωνα με τον Ε.Α.Κ. τα εδάφη αυτά κατατάσσονται στις κατηγορία Α (σχιστόλιθοι), Β (προσχωματικές αποθέσεις) και Χ (ανθρωπογενείς αποθέσεις και επιχώσεις).

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν περιοχές με τον χαρακτηρισμό «Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση» και «Ακατάλληλες για δόμηση».

3 ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

3.1 ΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Σύμφωνα με την υπογραφείσα Σύμβαση, οριστικοποιήθηκαν τα όρια της πολεοδομικής μελέτης και των ιδιοκτησιών που έχουν περιληφθεί στην κτηματογραφική αποτύπωση. Στην παρούσα περίπτωση, η πολεοδομική μελέτη εκπονήθηκε στο κτηματογραφικό υπόβαθρο του Εθνικού Κτηματολογίου.

Τα όρια της περιοχής μελέτης είναι απολύτως σαφή, σύμφωνα με την κτηματογράφηση της περιοχής και καθορίζονται:

- Βόρεια από την οδό 25^{ης} Μαρτίου όπου οι ρυμοτομικές γραμμές του ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Πεντέλης ΦΕΚ 36/Α/56, ΦΕΚ 750/Δ/85, ΦΕΚ 37/Α/57 εφαρμόστηκαν βάσει των Τ.Ε 486/56, Τ.Ε 150/64 και του Δ.Ε 109/81.
- Ανατολικά από την οδό Επανάστασεως 1909 όπου οι ρυμοτομικές γραμμές του ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Πεντέλης ΦΕΚ 36/Α/56, ΦΕΚ 7/Δ/80, ΦΕΚ 412/Δ/90, ΦΕΚ 839/Δ/99 εφαρμόστηκαν βάσει του Δ.Ε 5/04
- Δυτικά από την οδό Μαράθη όπου οι ρυμοτομικές γραμμές του ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Πεντέλης ΦΕΚ 36/Α/56, ΦΕΚ 7/Δ/80, ΦΕΚ 412/Δ/90, ΦΕΚ 417/Δ/82 εφαρμόστηκαν βάσει των Δ.Ε 27/98, Δ.Ε 27/98, Τ.Ε 658/66 και Δ.Ε 27/98.
- Νότια από την οριογραμμή της Ζώνης προστασίας του ρέματος Πεντέλης – Χαλανδρίου ΦΕΚ 659Δ/1995. Η οριογραμμή εφαρμόστηκε βάσει των θεωρημένων διαγραμμάτων εφαρμογής (πράξη 67789/1995 του Προϊσταμένου της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών)

3.2 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η παρούσα Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης αναφέρεται σε μια συνολική έκταση 32.845,51 τ.μ. Το σύνολο της έκτασης, εκτός των δρόμων, αποτελεί ιδιόκτητη γη και δεν υπάρχει κάποιο δικαίωμα κυριότητας προς όφελος του Ελληνικού Δημοσίου, σύμφωνα με τα στοιχεία κτηματογράφησης του Εθνικού Κτηματολογίου. Από την κτηματογράφηση καταγράφηκαν 39 ιδιοκτησίες με συνολική επιφάνεια 31.459,25 τ.μ., που συνεπάγεται ότι οι υπάρχοντες δρόμοι καλύπτουν συνολική επιφάνεια 1.386,26 τ.μ.

Η στατιστική εικόνα της υπάρχουσας κατάτμησης γης φαίνεται στον παρακάτω Πίνακα 2:

ΠΙΝΑΚΑΣ 2. «Ιδιοκτησιακή κατάσταση γης»

A/A	Ομάδες οικοπέδων κατά μέγεθος	Αριθμός οικοπέδων	Ποσοστό ομάδας	Επιφάνειες κατά ομάδες	Ποσοστό ομάδας
Σύνολο επιφάνειας				32845.51	100%
1	Ιδιοκτησίες	39	100%	31459.25	95.78%
	0-250	2	5.13%	357.63	1.09%
	250-500	17	43.59%	7195.15	21.91%
	500-1000	9	23.08%	6126.05	18.65%
	1000-2000	9	23.08%	12142.68	36.97%
	2000-10.000	2	5.13%	5637.74	17.16%
	10.000 και άνω	0	0.00%	0	0.00%
2	Υφιστάμενοι κοινόχρηστοι δρόμοι			1386.26	4.22%

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι:

- α) το 46,15% των οικοπέδων έχει επιφάνεια πάνω από 1 στρέμμα και κατέχει το 56,65% της έκτασης της πολεοδομικής ενότητας
- β) ένα μικρό ποσοστό οικοπέδων (1,09%) έχει επιφάνεια κάτω από τα 250 τ.μ.

3.3 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Η σχεδόν αποκλειστική χρήση είναι η κατοικία, εκτός από ελάχιστες εξαιρέσεις. Οι υφιστάμενες κατοικίες (καταμετρήθηκαν περίπου 19 κτίσματα) είναι μικρά μονώροφα και σπανίως διώροφα περιποιημένα κτίρια, αρκετά έχουν προκήπιο και εξεταζόμενα μακροσκοπικά δείχνουν να έχουν επαρκή ασφάλεια από στατικής και υγιεινής πλευράς, δημιουργούν δε μικρές γειτονιές που κρίνεται σκόπιμο να διατηρηθούν, με την κατάλληλη λειτουργική αναβάθμιση τους που θα προταθεί από την παρούσα μελέτη.

Μεγάλο μέρος σε επιφάνεια της προς πολεοδόμησης έκταση είναι αδόμητη (περίπου 14 στρέμματα ή 44.58%)

3.4 ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΖΩΗΣ. ΔΟΜΗ-ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ-ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

Η περιοχή αναπτύχθηκε οικιστικά στα τελευταία 60 χρόνια.

Η σημερινή εικόνα της περιοχής χαρακτηρίζεται από πυρήνες οικιστικής ανάπτυξης κατά μήκος των

οδών 25^{ης} Μαρτίου και Επανάστασης 1909, όπου οι οδοί αυτοί είναι και περιμετρικοί του υπάρχοντος ρυμοτομικού σχεδίου.

Επίσης κατοικίες υπάρχουν κατά μήκος της οδού Αριστοφάνους (Νότια της περιοχής επέκτασης), στο όριο της ζώνης προστασίας του ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου. Μάλιστα στην περιοχή αυτή υπάρχουν και κτίσματα που φαίνεται να προϋπάρχουν του 1955 αφού έχουν φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή. Το μεγάλο ποσοστό αδόμητης γης προσδίδει δυναμικό υψηλής ποιοτικής βελτίωσης με την επικείμενη ρυμοτόμηση.

Σε επίπεδο κτιριακού αποθέματος, τα υπάρχοντα κτίσματα (κατοικίες κυρίως), στην πλειονότητα τους, βρίσκονται σε καλή και μέτρια κατάσταση. Οι κατασκευές κατοικιών, εξεταζόμενες μακροσκοπικά, κατά κανόνα φαίνονται σταθερές από άποψη ασφάλειας και αντοχής.

Όσον αφορά στις υποδομές και τις εξυπηρετήσεις, η περιοχή διαθέτει περιορισμένο ασφαλτοστρωμένο δίκτυο δρόμων που εξυπηρετεί τις περισσότερες ιδιοκτησίες που έχουν δομηθεί. Σε όλες τις κατοικίες υπάρχει παροχή πόσιμου νερού. Αναφορικά με τα δίκτυα κοινής εξυπηρέτησης, υπάρχει πλήρης κάλυψη ηλεκτρικής ενέργειας από δίκτυα μέσης και χαμηλής τάσης της ΔΕΗ και παροχή τηλεφωνικής σύνδεσης του ΟΤΕ.

3.5 ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Η επιφάνεια των υφιστάμενων δρόμων φτάνει μόλις το 4,22% της πολεοδομικής ενότητας. Το δίκτυο δρόμων είναι πολύ περιορισμένο και εξυπηρετεί τις υπάρχουσες ομάδες κατοικιών.

Οι οδοί 25ής Μαρτίου και Επανάστασης 1909 είναι ασφαλτοστρωμένοι με πλάτος οδοστρώματος περίπου 7 μέτρων. Η οδός Μαράθη είναι ασφαλτοστρωμένος με πλάτος οδού περίπου 5 μέτρα και η οδός Αριστοφάνους επίσης είναι ασφαλτοστρωμένη με πλάτος οδού περίπου 3 μέτρα. Οι υπόλοιποι είναι αμμοχαλικόστρωτοι και μικρού πλάτους. Χαράχτηκαν περιστασιακά για εξυπηρέτηση των πρώτων οικιστών και λειτουργικά δεν επαρκούν για να εξυπηρετήσουν τις σημερινές ανάγκες από την αυξανόμενη εισροή αυτοκινήτων και την έλλειψη χώρου στάθμευσης εκτός των ιδιοκτησιών.

3.6 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΓΗΣ

Οι εισφορές σε γη υπολογίστηκαν βάσει του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ Α 269/24-12-2014) και αυξήθηκαν αναλογικά και κατά ίσο αριθμό ποσοστιαίων μονάδων όπως προβλέπεται οι περιπτώσεις των περιπτώσεων α', β', γ' και δ, με σκοπό να προκύψει κατά το δυνατόν ισορροπημένο ισοζύγιο εισφορών σε γη.

Στο σύνολο της περιοχής μελέτης καταγράφηκαν 39 ιδιοκτησίες. Για τις 35 από αυτές συγκεντρώθηκαν δηλώσεις ιδιοκτησίας, ενώ οι υπόλοιπες 4 εμφανίζονται με άγνωστο ιδιοκτήτη (δεν προσκομίστηκαν

δηλώσεις ιδιοκτησίας). Συνεπώς το ποσοστό των δηλώσεων ιδιοκτησίας ανέρχεται στο 90% του συνόλου των ιδιοκτησιών.

Βάσει της εκτίμησης των εισφορών, η συνολική εισφορά σε γη ανέρχεται σε 10,28 στρ. (31,30%). Η γη που προκύπτει μετά την εισφορά είναι 21,18 στρ. (64,48%). Η εκτίμηση εισφοράς παρουσιάζεται αναλυτικότερα σε επόμενο κεφάλαιο.

Επισημαίνεται ότι σε πολλές από τις δομηθείσες ιδιοκτησίες μικρής επιφάνειας, είναι αμφίβολο αν τελικά καταστεί δυνατόν να αφαιρεθεί επιφάνεια γης για εισφορά, λόγω της δόμησης τους χωρίς ή με πολύ στενά προκλήπια και η υποτιθέμενη εισφορά τους είναι πολεοδομικά μη αξιοποιήσιμη.

3.7 ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ (Χωρητικότητα)

Με βάση τις εκτιμήσεις για την εισφορά γης, στη φάση αυτή προβλέπεται ότι η γη που θα μείνει για ανάπτυξη κατοικίας θα είναι της τάξης των 20,32 στρεμμάτων (61,85%). Με τον προβλεπόμενο μέσο Σ.Δ. του 0,55 εκτιμάται ότι σε κατάσταση πλήρους κορεσμού θα πραγματοποιηθούν στο σύνολο της περιοχής μελέτης 11,81 στρ. δομημένου χώρου χρήσεων αμιγούς κατοικίας. Ο καθορισμός της χωρητικότητας της ενότητας από το ΓΠΣ/2005 ανέρχεται σε 8000 άτομα σε όλη την έκταση της Κοινότητας Ν. Πεντέλης, χωρίς να επιμερίζει τον πληθυσμό αυτό στην περιοχή μελέτης. Βάσει των σταθερότυπων (ΦΕΚ 285Δ/2004) στην περιοχή μελέτης πρόκειται να κατοικήσουν περίπου 380 άτομα.

Η παραδοχή ενός συντελεστή κορεσμού προφανώς δεν συνεπάγεται ότι νομοτελειακά θα πραγματοποιηθούν οι προβλεπόμενες εξελίξεις. Η θέση της περιοχής μελέτης σε σχέση με το κέντρο της Ν. Πεντέλης, το πολύ καλό περιβάλλον και οι συνθήκες οίκησης, σε συνδυασμό με μια πρόβλεψη άνετης κυκλοφοριακής σύνδεσης με το κέντρο της πόλης, θα δώσει ώθηση για μια ταχεία ανάπτυξη.

Επειδή λόγω των σταθερών εξωτερικών ορίων της, η περιοχή μελέτης δεν έχει μεσοπρόθεσμη προοπτική εξεύρεσης χώρων για νέες κοινόχρηστες και κοινωφελείς ανάγκες σε παρακείμενες «εκτός σχεδίου» εκτάσεις, η μελέτη κρίνει σκόπιμο να επιχειρήσει μια ανετότερη πρόβλεψη κοινόχρηστων και κοινωφελούς σκοπού χώρων, που θα επιτρέψουν τη λειτουργική προσαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου σε ένα πιθανό μεγαλύτερο πληθυσμιακό μέγεθος.

Ακόμα το ΓΠΣ/2005 προβλέπει την δημιουργία Νηπιαγωγείου και Παιδικού σταθμού στην περιοχή μελέτης όπου θα εξυπηρετεί τις ανάγκες του συνόλου της Δημοτικής Κοινότητας Ν. Πεντέλης.

3.8 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στο πλαίσιο των όσων διατυπώθηκαν παραπάνω, η παρούσα μελέτη θέτει ως βασική της επιδίωξη την εξασφάλιση της βέλτιστης δυνατής λειτουργικής πληρότητας της, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ/2005, των προδιαγραφών και των σταθεροτύπων, με την ελάχιστη δυνατή όχληση της διαμορφωμένης κοινωνικής κατάστασης, στόχος που πρακτικά συνεπάγεται την κατά το δυνατόν αποφυγή ρυμοτόμησης κατοικιών και τη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων.

Η ομαλή μορφολογία του εδάφους (απουσία λόφων και ρεμάτων μέσα στην περιοχή μελέτης) η απουσία θεσμικών δεσμεύσεων (αρχαιολογικοί χώροι, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, κ.α.) και η πρόβλεψη της χρήσης της αμιγούς κατοικίας, δημιουργούν ευνοϊκές συνθήκες για μια άρτια ρυμοτόμηση, σύμφωνη με τις παραπάνω αρχές. Επιχειρείται να αντιμετωπιστεί η υπάρχουσα δόμηση με ενιαίο τρόπο παρέχοντας τη δυνατότητα υπαγωγής της σε οργανωμένη δόμηση.

Το ΓΠΣ/2005 του πρώην Δήμου Νέας Πεντέλης έθεσε τη βάση της οικιστικής αξιοποίησης της περιοχής μελέτης. Οι αρχές σχεδιασμού της πολεοδομικής μελέτης καθορίζονται κατά κανόνα με προγραμματικό τρόπο από το ισχύον ΓΠΣ.

4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Για τη χωροθέτηση των απαιτούμενων από το ΓΠΣ/2005 λειτουργιών και τη ρυμοτόμηση της έκτασης της περιοχής μελέτης ακολουθείται ένα ορθολογιστικό σκεπτικό με γνώμονα την προσβασιμότητα των κατοίκων στις κατοικίες τους και την διατήρηση των υπάρχοντων κατοικιών και οδών. Η χάραξη των δρόμων ακολουθεί βασικά, τους κύριους υπάρχοντες και τη διάταξη των ιδιοκτησιών.

4.1 ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ – ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Λαμβάνοντας υπόψη τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ/2005 σε συνδυασμό με την υπάρχουσα κατάσταση και τους περιορισμούς του τίθενται από λοιπές σχετικές γνωμοδοτήσεις, προέκυψαν τα βασικά δεσμευτικά στοιχεία της σύνθεσης της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής μελέτης που είναι τα εξής:

- Η χρήση της **Αμιγούς Κατοικίας** (σύμφωνα με το άρθρο 2, του ΠΔ 23-02-1987, ΦΕΚ 166/Δ/1987, όπως αντικαταστάθηκε από το νέο ΠΔ 59/21.06.2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018), σε όλη την έκταση της περιοχής μελέτης.
- Οι αναπτυχθείσες περιοχές κατοικίας που αποτελούν θύλακες – υφιστάμενες νόμιμες εγκαταστάσεις
- Οι κατασκευασμένες υποδομές δρόμων και κοινωφελών δικτύων
- Την οριογραμμή της Ζώνης προστασίας του ρέματος Πεντέλης – Χαλανδρίου ΦΕΚ 659Δ/1995. Η οριογραμμή εφαρμόστηκε βάσει των θεωρημένων διαγραμμάτων εφαρμογής (πράξη 67789/1995 του Προϊσταμένου της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών)
- Τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια των παρακείμενων περιοχών:
 - Βόρεια από την οδό 25^{ης} Μαρτίου όπου οι ρυμοτομικές γραμμές του ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Πεντέλης ΦΕΚ 36/Α/56, ΦΕΚ 750/Δ/85, ΦΕΚ 37/Α/57 εφαρμόστηκαν βάσει των Τ.Ε 486/56, Τ.Ε 150/64 και του Δ.Ε 109/81.
 - Ανατολικά από την οδό Επανάστασης 1909 όπου οι ρυμοτομικές γραμμές του ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Πεντέλης ΦΕΚ 36/Α/56, ΦΕΚ 7/Δ/80, ΦΕΚ 412/Δ/90, ΦΕΚ 839/Δ/99 εφαρμόστηκαν βάσει του Δ.Ε 5/04
 - Δυτικά από την οδό Μαράθη όπου οι ρυμοτομικές γραμμές του ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Πεντέλης ΦΕΚ 36/Α/56, ΦΕΚ 7/Δ/80, ΦΕΚ 412/Δ/90, ΦΕΚ 417/Δ/82 εφαρμόστηκαν βάσει των Δ.Ε 27/98, Δ.Ε 27/98, Τ.Ε 658/66 και Δ.Ε 27/98.

4.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

Η συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα, λόγω των ιδιαίτερων γεωμορφολογικών της χαρακτηριστικών (ρέμα Πεντέλης-Χαλανδρίου), των κατευθύνσεων του σχεδιασμού ανώτερου επιπέδου και των αναμενόμενων εξελίξεων, οργανώνεται πολεοδομικά σε μία ενότητα - γειτονιά κατοικίας, με λειτουργική συνοχή γύρω από τον πυρήνα κοινωφελών λειτουργιών εκπαίδευσης και κοινόχρηστων χώρων, με ανάλογη ιεράρχηση του οδικού δικτύου.

Κατά τη χάραξη των δρόμων και τον καθορισμό των κοινωφελών και κοινοχρήστων χρήσεων, γίνεται πρόβλεψη ώστε οι εισφορές σε γη να βαρύνουν όσο το δυνατόν αντικειμενικότερα τις ιδιοκτησίες, να μην ρυμοτομούν κατοικίες και να μην αφήνουν μη οικοδομήσιμες ιδιοκτησίες, απλοποιώντας την διαδικασία που θα ακολουθήσει η Πράξη Εφαρμογής. Διατηρούνται κατά το δυνατόν οι υπάρχοντες δρόμοι, διαπλατώνονται ώστε να αποκτήσουν τα απαιτούμενα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, ιεραρχείται και συμπληρώνεται το οδικό δίκτυο με τις ανάγκες κάθε χρήσης.

Μικρή παιδική χαρά καθώς και εστίες πρασίνου με δενδροστοιχίες εμπλουτίζουν την γειτονιά με χώρους άμεσης αναψυχής και εκτόνωσης. Η συνολική εισφορά γης που προαναφέρθηκε εκτιμάται ότι θα καλύψει τις προδιαγεγραμμένες ανάγκες υποδομών και λειτουργιών, δηλαδή την δημιουργία χώρου Νηπιαγωγείου και Παιδικού σταθμού, όπως προβλέπεται από το ΓΠΣ Ν. Πεντέλης.

Στην περιοχή μελέτης θεσπίζεται η χρήση της Αμιγούς κατοικίας, όπως προβλέπεται από το ΓΠΣ και τους περιορισμούς δόμησης από τον καθορισμό ζωνών για την προστασία του όρου της Πεντέλης ΦΕΚ 755Δ/1988 (το δυτικό τμήμα της προς Πολεοδομικής περιοχής εντάσσεται στην ζώνη Γ, όπως έχει προαναφερθεί).

Αναφορικά με την πολεοδομική οργάνωση και του μικρού μεγέθους της περιοχής ένταξης, η περιοχή οργανώνεται σε μία πολεοδομική ενότητα, όπου συγκεντρώνει λειτουργίες σε ένα μικρό τοπικό «κέντρο» (νηπιαγωγείο – παιδικός σταθμός).

Σύμφωνα με τους περιορισμούς δόμησης που ορίστηκαν από την προστασία του ρέματος Πεντέλης – Χαλανδρίου ΦΕΚ 659Δ/1995, δημιουργήθηκαν δύο τομείς όρων δόμησης. Ο πρώτος έχει συντελεστή δόμησης 0,6 και ο δεύτερος 0,4. Ο δεύτερος τομέας αφορά τα παραρεμάτια οικοδομικά τετράγωνα.

4.3 ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της πολεοδομικής οργάνωσης συντάσσεται το ρυμοτομικό σχέδιο, το οποίο προτείνει την δημιουργία 12 Οικοδομικών Τετραγώνων ως εξής: 7 Οικοδομικά Τετράγωνα Δόμησης, 2 Οικοδομικά Τετράγωνα κοινωφελών χώρων και 3 Οικοδομικά Τετράγωνα Κοινόχρηστων χώρων.

Οι κοινωφελείς χώροι που περιλαμβάνουν τους χώρους της δημιουργίας Νηπιαγωγείου ΟΤ 265 και παιδικού σταθμού ΟΤ 264 χωροθετούνται στο κέντρο της γειτονιάς. Νότια από τους χώρους εκπαίδευσης προτείνεται η διαπλάτυνση του πεζόδρομου κατά 5μ. (το συνολικού μήκους της οδού προτείνεται σε 10μ.), ώστε να δημιουργηθεί χώρος Parking 9 θέσεων για την εξυπηρέτηση των χρήσεων της εκπαίδευσης καθώς και του χώρου της Παιδικής χαράς (ΟΤ 269).

Κατά μήκος του ρέματος στην οδό Αριστοφάνους και νότια - περιμετρικά της περιοχής ένταξης προβλέπεται πεζόδρομος πλάτους 3 μέτρων προκειμένου να αποκτήσει πρόσβαση η περιοχή στο

ρέμα. Ο πεζόδρομος αυτός εντάσσεται λειτουργικά και συνδέεται σε ένα ενιαίο σύνολο πεζοδρόμων (πλάτους από 4 και 5 μέτρων), όπου αναδεικνύει και αναβαθμίζει το περιβάλλον. Επιπλέον το πλάτος της οδού Αριστοφάνους δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από 3 μέτρα για την αποφυγή ρυμοτόμησης κατοικιών οι οποίες είναι νομίμως υφιστάμενες και κατασκευασμένες προ του 1955.

Τέλος, στα Οικοδομικά Τετράγωνα προτείνεται ο καθορισμός προκηπίων πλάτους 3μ. και 4μ.

4.4 ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ – ΑΝΑΓΚΕΣ

Με τα δεδομένα του ΓΠΣ δεν υπάρχουν πολλοί λειτουργικοί πυρήνες εκτός από την εκπαίδευση. Με βάση την πρόταση, σχηματίζεται πυρήνας με χώρο εκπαίδευσης και Παιδικό Σταθμό, πράσινο και παιδική χαρά, οι οποίοι μαζί με το δίκτυο πεζοδρόμων και τα πεζοδρόμια που τους ενώνουν δημιουργούν ένα συνεχές «πράσινο» δίκτυο. Αναλυτικά οι ανάγκες σε κοινωνικές υποδομές και η κάλυψή τους, αναφέρονται στη συνέχεια.

4.4.1 Εκπαίδευση – Παιδικός Σταθμός

Αναφορικά με τις κοινωνικές υποδομές, από το ισχύον Γ.Π.Σ. προβλέπονται τα εξής:

- Ένα (1) Νηπιαγωγείο
- Ένα (1) Βρεφικό - Παιδικό Σταθμό.

Στην παρούσα μελέτη οι εκπαιδευτικές χρήσεις οργανώνονται στο κέντρο της περιοχής. Οι προβλέψεις αυτές κρίνονται αναγκαίες για μια ανετότερη ικανοποίηση μελλοντικών αναγκών.

Συνολικά προτείνεται η δημιουργία ενός Νηπιαγωγείου 30 θέσεων σε χώρο έκτασης 1200.06 τ.μ. και ενός Βρεφικού - Παιδικού σταθμού σε χώρο έκτασης 738.98 τ.μ.

Σύμφωνα με την ΥΑ Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414 ΦΕΚ 200/Δ/2024 το ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου για την δημιουργία Νηπιαγωγείου 30 θέσεων είναι 1200 τ.μ. (40 τ.μ. / νήπιο).

Σύμφωνα με την ΥΑ Αριθμ. Δ22/οικ. 11828/293 ΦΕΚ 1157/Β/2017 ο προτεινόμενος χώρος για δημιουργία Βρεφικού - Παιδικού σταθμού επαρκεί για την δημιουργία Βρεφικού - Παιδικού σταθμού άνω των 30 θέσεων.

Οι εκπαιδευτικές λειτουργίες συνδυάζονται με την λειτουργία της παιδική χαρά και τους χώρους πρασίνου έτσι ώστε να εξυπηρετούν τοπικά τους κατοίκους και να μην αποτελούν τη νύχτα «νεκρά» σημεία μέσα σε κατοικημένη περιοχή. Οι χρήσεις αυτές καλό είναι να περιβάλλονται κατά το δυνατόν με ψηλό πράσινο ώστε έχουν την αναγκαία απομόνωση από τις περιβάλλουσες κατοικίες και να εξυπηρετούνται από χώρους στάθμευσης.

4.4.2 Πράσινο – Αναψυχή

Η χαμηλή σχετική μικτή πυκνότητα για την υπό πολεοδόμηση έκταση, προδιαγράφει χαρακτήρα «προαστίου». Το πράσινο που προβλέπεται στην υπό πολεοδόμηση περιοχή είναι 248.21 τ.μ. στο ΟΤ 262

4.4.3 Κατανομή γης σε κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις

Η κατανομή της επιφάνειας της περιοχής μελέτης σε κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις δίδεται στον Πίνακα 3 που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Πολεοδομική Πρόταση - Κοινόχρηστες και Κοινωφελείς Χρήσεις

Είδος Επιφάνειας		τ.μ	%	
Σύνολο Περιοχής		32845.51	100.00	
Συνολική Επιφάνεια ΟΤ		26480.35	80.62	
A	ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΙ ΧΩΡΟΙ			
	Οικοδομικά Τετράγωνα	23357.6	71.11	
B	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΟΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ & ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ			
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ & ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	7548.87	22.98	
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	1183.71	3.60	
	Πράσινο	248.21	0.76	
	Παιδική Χαρά	647.17	1.97	
	Parking	288.33	0.88	
	B2	ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ (Δρόμοι - Πεζόδρομοι)	6365.16	19.38
	B3	ΚΟΙΝΟΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ		
Εκπαίδευση – Παιδικός Σταθμός		1939.04	5.90	

4.5 ΔΙΚΤΥΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ

4.5.1 Οδικό δίκτυο

Αναφορικά με τις υφιστάμενες συνδέσεις της περιοχής μελέτης με τις υπόλοιπες οικιστικές περιοχές του Δήμου Πεντέλης επισημαίνονται τα εξής. Βόρεια η περιοχή περιβάλλεται από την οδό 25ής Μαρτίου, όπου στο ΓΠΣ/2005 χαρακτηρίζεται ως δευτερεύουσα αρτηρία του Δήμου Πεντέλης. Δυτικά η περιοχή συνορεύει με την οδό Επαναστάσεως 1909 ή οποία συνδέεται με την οδό 25ης Μαρτίου. Ανατολικά υφίσταται η οδός Μαράθη.

Παράλληλα, δημιουργείται ένα εσωτερικό δίκτυο οδών πλάτους 8μ και 9μ όπου εξυπηρετούν

λειτουργικά την γειτονιά, σε συνδυασμό σε επόμενο επίπεδο με πεζόδρομοι πλάτους 3, 4 και 5μ, που θα επιτρέπουν την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των κατοίκων και θα αποθαρρύνουν τη δια μέσου αυτών κίνηση που έχει άλλο προορισμό. Οι πεζόδρομοι θα λειτουργούν και σαν δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας, επιτρέποντας την πρόσβαση τροχοφόρων οχημάτων σε ειδικές περιπτώσεις (φορτηγά μεταφορών μικρού τύπου, εκτάκτου ανάγκης ΕΚΑΒ, πυροσβεστικά).

Η περιοχή ενδείκνυται για πρόβλεψη δικτύου ποδηλατοδρόμων λόγω της ομαλότητας του εδάφους και της εξ αρχής χάραξης νέων δρόμων. Οι ποδηλατόδρομοι ορίζονται ως τμήμα των πεζοδρομίων και θα καθοριστούν βάσει κυκλοφοριακής μελέτης ενώ η κίνησή τους προτείνεται να είναι ελεύθερη στους πεζόδρομους και τοπικούς δρόμους μέσα στις γειτονιές όπου η κίνηση οχημάτων είναι μειωμένη και η ταχύτητα χαμηλή. Όπου η χάραξη προσφέρεται, μπορεί να γίνει μικτή διαμόρφωση πεζόδρομου, δενδροστοιχίας, ποδηλατοδρόμου και καθιστικού.

Οι πεζόδρομοι, μαζί με τα πεζοδρόμια, τους ποδηλατοδρόμους και τους κοινόχρηστους χώρους αποτελούν ένα ενιαίο δίκτυο κυκλοφορίας πεζών και ποδηλάτων, άλλα και πρόσβασης προς άλλα κέντρα πολεοδομικών ενότητων και κυρίως προς τη Ζώνη Προστασίας του ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου που θα αποτελεί βασικό κορμό περιπάτου και αναψυχής.

Πιο συγκεκριμένα προβλέπεται:

- Δημιουργία των οδών, οδός 1, οδός 2, οδός 3 και οδός 5 πλάτους, 8μ.
- Δημιουργία οδού, οδός 4 πλάτους 9μ.
- Η οδός Αριστοφάνους μετατρέπεται σε πεζόδρομο πλάτους 3μ.
- Δημιουργία πεζοδρόμου πλάτους 5μ., σε τμήμα της οδού 5, από τη διασταύρωση με την οδό 3 μέχρι τη διασταύρωση με την οδό 4
- Δημιουργία πεζοδρόμου πλάτους 5μ + 5μ ζώνης parking., στην νότια προέκταση της οδού 3
- Δημιουργία πεζοδρόμου πλάτους 4μ., στην νότια προέκταση της οδού 2
- Δημιουργία πεζοδρόμων πλάτους 3μ., διαχωρισμού των Ο.Τ. στα Ο.Τ. 261, 262, 264, 265, 269

ΠΙΝΑΚΑΣ 4: ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΙΟΥΡΓΟΥΜΕΝΩΝ ΟΔΩΝ ΚΑΤΑ ΟΜΟΕ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ/ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ	ΕΙΔΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ	Καταταξη Οδικού Δικτύου	Συνολικό πλάτος οδού με πεζοδρόμια (μ)	Ονομασία οδών (χάρτης Π1)
Δ IV -Δευτερεύουσες αστικοί οδοί - Συλλεκτήρια οδός (βασική - υφιστάμενη εντός σχεδίου)	οδοί σε περιοχές εντός σχεδίου (αστικές) με βασική λειτουργία την πρόσβαση	ΟΜΟΕ-ΔΑΟ	10	25 ^η Μαρτίου
Δ V -Δευτερεύουσες αστικοί οδοί - Τοπική οδός (υφιατάμενες εντός σχεδίου)	οδοί σε περιοχές εντός σχεδίου (αστικές) με βασική λειτουργία την πρόσβαση - Τοπική οδός	ΟΜΟΕ-ΔΑΟ	5 έως 11	-Επαναστάσεως 1909 -Μαράθη
Δ V -Δευτερεύουσες αστικοί οδοί - Τοπική οδός	οδοί σε περιοχές εντός σχεδίου (αστικές) με βασική λειτουργία την πρόσβαση - Τοπική οδός	ΟΜΟΕ-ΔΑΟ	8 έως 10	Λοιπές δημιουργούμενες οδοί πλην πεζοδρόμων
Ε VI -Δευτερεύουσες αστικοί οδοί - οδός κατοίκων	οδοί σε περιοχές εντός σχεδίου (αστικές) με βασική λειτουργία την παραμονή - οδός κατοίκων - πεζόδρομοι	ΟΜΟΕ-ΔΑΟ	3 έως 5	Πεζόδρομοι

4.5.2 Χώροι στάθμευσης (διαχείριση της στάθμευσης)

Ο χαμηλός Σ.Δ. επιβάλλει χαμηλή πυκνότητα οίκησης με επακόλουθο τη χαμηλή συγκέντρωση οχημάτων μέσα στην περιοχή μελέτης. Το σχετικά μεγάλο ποσοστό ακάλυπτου χώρου στην πλειοψηφία των οικοπέδων, επιτρέπει την πρόβλεψη χώρων στάθμευσης τουλάχιστον 2 ΙΧ εντός των οικοπέδων, γεγονός που επιβάλλεται και από τον πολεοδομικό κανονισμό.

Ελάχιστες υποχρεωτικές θέσεις στάθμευσης

Θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, προς ανέγερση των κτιρίων, οι καθοριζόμενες στο ΠΔ 111/204 (Β'76) «Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής και κατάργηση του Π.Δ. 230/93 (94/Α)».

Το προτεινόμενο σχέδιο προβλέπει τρεις (3) χώρους στάθμευσης:

- τον ΚΧ στο Ο.Τ. 261 έκτασης περίπου 288 τ.μ. που μπορεί να υποδεχθεί 8 θέσεις στάθμευσης και

- στην οδό 1, στο Ο.Τ. 260, με κατάλληλη διαμόρφωση της οδού, έκτασης 126 τ.μ. που μπορεί να υποδεχθεί 4 θέσεις στάθμευσης.
- Παρά τον πεζόδρομο, στο Ο.Τ. 270, με κατάλληλη διαμόρφωση της οδού, έκτασης 172 τ.μ. που μπορεί να υποδεχθεί 9 θέσεις στάθμευσης.

Επομένως οι προβλεπόμενες μέγιστες θέσεις στάθμευσης σε θεσμοθετημένους αντίστοιχους χώρους, είναι 21.

Δημόσιοι χώροι στάθμευσης προτείνονται επίσης «παρά την οδό», έτσι ώστε να υποστηρίζουν τις λειτουργίες. Τα προτεινόμενα πλάτη των δρόμων επιτρέπουν παρόδια ολιγόωρη στάθμευση επισκεπτών, σε χώρους συνάθροισης (εκπαίδευση, παιδικός σταθμός παιδική χαρά, χώροι πρασίνου).

Τέλος ειδικά για το Νηπιαγωγείο και το Παιδικό Σταθμό, στα πλαίσια έκδοσης των οικοδομικών αδειών θα προβλεφθούν οι αντίστοιχες απαιτούμενες – προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης (ΠΔ 111/2004).

4.5.3 Συγκοινωνία

Η περιοχή μελέτης θα εξυπηρετείται με τη δημοτική συγκοινωνία τόσο για τις τοπικές μετακινήσεις όσο και για τις συνδέσεις με τις υπερτοπικές συγκοινωνίες ΚΤΕΛ και σταθμούς ΜΕΤΡΟ, ΟΣΕ και προαστιακού.

4.6 ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΩΝ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 1

Λόγω του ότι η προς πολεοδόμηση περιοχή είναι επέκταση της Πολεοδομικής Ενότητας 1, όπως αναφέρεται στο ΓΠΣ Δήμου Πεντέλης (ΦΕΚ 531/Δ/2005), υπολογίστηκε το σύνολο των εκτάσεων των θεσμοθετημένων Οικοδομικών Τετραγώνων της ΠΕ 1, αθροιστικά με τα προτεινόμενα Οικοδομικά Τετράγωνα της περιοχής μελέτης, καθώς και το ποσοστό τους σε σχέση με το σύνολο της ΠΕ 1.

Τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 5: Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι στην Πολεοδομική Ενότητα 1

Είδος Επιφάνειας		στρ.	%
	Σύνολο Περιοχής	902.02	100.00
	Συνολική Επιφάνεια ΟΤ	629.05	69.74
A	ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΙ ΧΩΡΟΙ		
	Οικοδομήσιμα ΟΤ	556.04	61.64
B	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΟΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ & ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ		
	ΚΧ & ΚΦ & ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	345.98	38.36
	ΚΧ & ΚΦ	73.01	8.09
	ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ (Δρόμοι - Πεζόδρομοι)	272.97	30.26

Το συνολικό ποσοστό των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων στην Πολεοδομικής Ενότητας 1 είναι 38,36%. Οι χώροι αυτοί, όπως προαναφέρθηκε, είναι οι ήδη θεσμοθετημένοι χώροι αθροιστικά με αυτούς που πρόκειται να θεσμοθετηθούν με την παρούσα μελέτη.

Η Πολεοδομική Ενότητα 1 παρουσιάζεται στο παραδοτέο σχέδιο Π2, με τους χαρακτηρισμένους θεσμοθετημένους χώρους.

5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

5.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Ως γενική χρήση γης για την περιοχή μελέτης, προτείνεται η προβλεπόμενη από το ισχύον ΓΠΣ του πρώην Δήμου Νέας Πεντέλης χρήση αμιγούς κατοικίας όπου προκύπτει ως περιορισμός για τα οικοπέδα εντός ζώνης Β από την προστασίας του ρέματος Πεντέλης – Χαλανδρίου ΦΕΚ 659Δ/1995, όπου συγκεκριμένα αναφέρεται (άρθρο 5, παρ. 1γ) ότι, «Για τα λοιπούς οικοδομήσιμους χώρους της Ζώνης Β' επιτρέπεται η χρήση αμιγούς κατοικίας».

Επίσης προκύπτει ως περιορισμός από το ΓΠΣ Δήμου Πεντέλης (ΦΕΚ 531/Δ/2005).

Σύμφωνα με το περιεχόμενο που ορίζει το άρθρο 2 του ΠΔ 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ), όπως αντικαταστάθηκε από το νέο ΠΔ 59/21.06.2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018) και τροποποιήθηκε με το Ν. 4685/2020, με όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις που είναι οι εξής:

- (1) Κατοικία.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ.
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.
- (5) Θρησκευτικοί χώροι.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
- (8) Περιθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3), μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων (8.4).
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1), Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και Υπεραγορές τροφίμων (10.3) οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ. (ν. 4315/2014).
- (11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.
- (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του

οικοπέδου.

(18) Πλυντήρια Λιπαντήρια αυτοκινήτων.

(19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων εκτός φανοποιείων και βαφείων. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό οι χρήσεις φανοποιείων και βαφείων μπορεί να επιτραπούν κατ' εξαίρεση σε περιοχές Γενικής Κατοικίας, υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι χαμηλής όχλησης και θα αποτελούν συνοδή χρήση του συνεργείου.

(20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας.δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.

(21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014). Επιτρέπονται μόνο Αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης (21.3.) μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.

(41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών προσφύγων και ευάλωτων ομάδων μέχρι 300 ατόμων.

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

(46) Αστική γεωργία λαχανόκηποι.

(48). Κατασκευές

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)

5.2 ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ

Η αρτιότητα των οικοπέδων που προτείνεται ανταποκρίνονται στην απόδοση πολεοδομημένης γης σε συνδυασμό με την αρχική ιδιοκτησία, αλλά κυρίως θα διαμορφώσει μια ισόρροπη σχέση στη βάση προσφοράς – ζήτησης. Έτσι προτείνεται αρτιότητα 500 τ.μ. με ελάχιστο πρόσωπο 10μ. για το σύνολο της περιοχής μελέτης.

Επειδή υπάρχει ένας αριθμός ιδιοκτησιών με επιφάνεια κάτω των 500τ.μ., για να μη δημιουργηθεί κοινωνικό πρόβλημα, προτείνεται να θεσπισθεί γι' αυτά κατά παρέκκλιση αρτιότητα με όση επιφάνεια έχουν μετά τη ρυμοτόμηση τους κατά την ημέρα δημοσίευσης της εγκριτικής πράξεως του ρυμοτομικού σχεδίου, εφόσον είναι δυνατή σ' αυτά η κατασκευή κτιρίου με ελάχιστη διάσταση πλάτους 5,00 μ. και εμβαδού 50,00 τ.μ. Όσες ιδιοκτησίες δεν πληρούν τον όρο αυτό, θα τακτοποιηθούν με την πράξη εφαρμογής.

5.3 ΛΟΙΠΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Συντελεστής Δόμησης

Για τον συντελεστή δόμησης έχουν οριστεί δύο (2) Τομείς. Ο Τομέας Ι με ΣΔ 0,6 και ο Τομέας ΙΙ με ΣΔ 0,4.

Ο συντελεστής δόμησης 0,6 προβλέπεται από το ΓΠΣ/2005 για ολόκληρη την περιοχή.

Ο συντελεστής δόμησης 0,4 προκύπτει ως περιορισμός για τα πρώτα παραρεμάτια οικοπέδα εντός ζώνης Β προστασίας του ρέματος Πεντέλης – Χαλανδρίου ΦΕΚ 659Δ/1995, όπου συγκεκριμένα αναφέρεται (άρθρο 5, παρ. 9) ότι:

«Στις περιπτώσεις έγκρισης των μελετών επέκτασης του σχεδίου πόλεως, καθώς και τροποποίησης του σχεδίου για τον καθορισμό νέων οικοδομήσιμων χώρων, ο ΣΔ των πρώτων δημιουργουμένων παραρεμάτιων οικοδομικών τετραγώνων, δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,4»

- Η **κάλυψη** προτείνεται να είναι **40%**, σύμφωνα με τους περιορισμούς δόμησης που αναφέρονται στο άρθρο 4 του ΠΔ ΦΕΚ 253/Δ/1989.

- Εάν από το ποσοστό κάλυψης προκύπτει ενιαία επιφάνεια κτιρίου μεγαλύτερη των 400 τ.μ. επιβάλλεται διάσπαση του όγκου αυτού (ΦΕΚ 659/Δ/1995).

- Η όψη των κτιρίων προς την πλευρά του ρέματος να διασπάται, ώστε να μην δημιουργούνται επιφάνειες ενιαίου μήκους μεγαλύτερου των 20μ (ΦΕΚ 659/Δ/1995)

- Το μέγιστο επιτρεπόμενο **ύψος** προτείνεται σε **7,5μ + 1,5μ με υποχρεωτική κατασκευή στέγης**, σύμφωνα με τους περιορισμούς δόμησης που αναφέρονται στο άρθρο 4 του ΠΔ ΦΕΚ 253/Δ/1989, περί προστασίας Πεντελικού, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με το ΠΔ ΦΕΚ 253/Δ/1989.

Το δυτικό τμήμα της προς Πολεοδόμησης περιοχής - Ο.Τ. 261 και τμήματα των Ο.Τ. 260 και 271 - εντάσσεται στην ζώνη Γ προστασίας Πεντελικού, όπως έχει προαναφερθεί. Επομένως για την ενιαία εφαρμογή των όρων δόμησης, σε ότι αναφέρεται στη υποχρεωτική κατασκευή στέγης, επεκτείνεται σε όλη την προς πολεοδόμηση έκταση.

- Στα παραρεμάτια οικοδομικά τετράγωνα (Τομέας ΙΙ), επιβάλλεται φύτευση των ακαλύπτων χώρων σε ποσοστό 80% αυτών και με πυκνότητα 1 δένδρο ανά 25 τ.μ. ακαλύπτου οικοπέδου. Απαγορεύεται η χρήση των ακαλύπτων χώρων προς την πλευρά του ρέματος ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων (ΦΕΚ 659/Δ/1995).

- Στα οικοδομικά τετράγωνα προτείνεται ο καθορισμός **προκηπίου πλάτους 3μ. και 4μ.**

- Εγκρίσεις κατά την Έκδοση Οικοδομικών Αδειών

Σύμφωνα με την αλληλογραφία του Δήμου Πεντέλης με τις αρμόδιες αρχαιολογικές υπηρεσίες, η οποία αλληλογραφία επισυνάπτεται στο παράρτημα, απαιτείται έγκριση των αρμοδίων Αρχαιολογικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού.

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 659/Δ/1995 λόγω του ότι η προς πολεοδόμηση περιοχή βρίσκεται εντός της Ζώνης Β

του ρέματος Πεντέλης Χαλανδρίου, για την χορήγηση οικοδομικής αδείας απαιτείται έγκριση του αρμοδίου Συμβουλίου Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου. Ειδικά για τα παραρεμμάτια οικόπεδα απαιτείται προέγκριση της τοποθέτησης του κτιρίου, από το συμβούλιο, με πλήρες διάγραμμα εξάντλησης του συντελεστή δόμησης.

Για την κατασκευή έργων υποδομής, στην υπό ένταξη περιοχή, απαιτούνται οι αναγκαίες αδειοδοτήσεις από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

5.4 ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΓΗΣ

Βάσει της εκτίμησης των εισφορών όπως υπολογίστηκε παραπάνω, η συνολική εισφορά σε γη ανέρχεται σε 7,27 στρ. (22,12%). Η γη που προκύπτει μετά την εισφορά είναι 24,19 στρ. (73,66%). Φαίνεται λοιπόν ότι προκύπτει μικρό έλλειμα γης 835,70 τ.μ. που σε ποσοστό αποτελεί το 2,54% της συνολικής έκτασης. Εάν συμπεριληφθεί το γεγονός ότι 871,49 τ.μ. είναι η έκταση των ιδιοκτητών αγνώστου ιδιοκτήτη, τότε το ισοζύγιο των εισφορών είναι περίπου στο 0%.

Αναλυτικότερα παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα που ακολουθεί:

ΠΙΝΑΚΑΣ 6: Εκτιμώμενο Ισοζύγιο γης

Περιγραφή εκτάσεων	Εμβαδό (μ ²)	Ποσοστό %	Τεμάχια
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ	32845.51	100	
ΟΙΚΟΠΕΔΑ	31459.25	95.78	39
ΟΔΟΙ	6365.16	19.38	
ΟΤ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΑ	23357.61	71.11	7
ΚΧ - ΚΦ	3122.74	9.51	8
ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ	7265.93	22.12	
ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ	24193.31	73.66	
ΠΕΡΙΣΣΕΥΜΑ	-835.70	-2.54	

6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η παραπάνω πρόταση επιτρέπει μια διεξοδική προσέγγιση στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής μελέτης. Αναλύει τα λειτουργικά χαρακτηριστικά της περιοχής και επιτρέπει την ευχερή διάταξη του κυκλοφοριακού συστήματος (χάραξη του βασικού οδικού άξονα και του πρωτεύοντος εσωτερικού δικτύου). Αποτέλεσε τη βάση για τη διατύπωση απόψεων και παρατηρήσεων από την πλευρά του τοπικού πληθυσμού και φορέων, επάνω στις οποίες διαμορφώθηκαν και διατυπώθηκαν, από τη Διευθύνουσα της εκπόνησης της μελέτης Υπηρεσία, οι κατευθύνσεις οριστικοποίησης του παρόντος σταδίου της οριστικής μελέτης (Στάδιο Β).

Αυτό που επισημαίνεται, είναι η έκφραση των όποιων απόψεων και παρατηρήσεων να λάβει υπόψη το μακροχρόνιο όφελος που θα εισρεύσει στην περιοχή αυτή από την εφαρμογή ενός σχεδίου που θα διασφαλίζει άνετη λειτουργικότητα και κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και να ξεπεράσει τυχόν υποκειμενικές τοποθετήσεις ως προς τις ρυμοτομήσεις που θα γίνουν, προκειμένου να εφαρμοσθούν οι λειτουργικές προϋποθέσεις που επιβάλλει το ΓΠΣ/2005 του πρώην Δήμου Νέας Πεντέλης.

Δεκέμβριος 2025

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Μ. ΛΙΟΝΗΣ

ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 111728
ΑΡΙΣΤΟΦΑΝΟΥΣ 28-30 - Τ.Κ. 18757 ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ
Α.Φ.Μ. 126247710 - ΔΟΥ Ε' ΠΕΙΡΑΙΑ
ΤΗΛ. 2104326679 - EMAIL xlionis@gmail.com

X Λιονής

Λιονής Χαράλαμπος

Τοπογράφος

Μηχανικός

7 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

7.1 ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ ΚΟΡΥΦΩΝ ΟΡΙΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

A/A	X	Y
1	487059.864	4211648.906
2	487060.074	4211651.852
3	487060.500	4211664.393
4	487056.734	4211674.857
5	487041.024	4211682.075
6	486983.855	4211720.685
7	487010.374	4211736.213
8	487032.521	4211748.506
9	487037.952	4211751.427
10	487077.465	4211772.103
11	487141.812	4211806.543
12	487163.146	4211818.034
13	487181.692	4211827.984
14	487184.671	4211829.456
15	487186.453	4211830.156
16	487199.267	4211834.854
17	487209.703	4211838.367
18	487218.534	4211840.657
19	487247.148	4211846.520
20	487258.262	4211848.920
21	487270.598	4211851.815
22	487276.391	4211851.356
23	487292.504	4211847.438
24	487305.938	4211844.221
25	487340.899	4211836.792
26	487341.399	4211836.284
27	487342.081	4211834.297
28	487342.154	4211831.641
29	487341.631	4211827.554
30	487337.283	4211818.274
31	487331.059	4211810.216
32	487326.218	4211805.641
33	487324.030	4211804.450
34	487310.655	4211797.568
35	487288.175	4211791.589
36	487265.160	4211784.587
37	487260.180	4211777.037
38	487257.995	4211773.568
39	487255.927	4211767.313
40	487255.055	4211760.429
41	487256.827	4211755.780
42	487258.537	4211752.136
43	487265.840	4211741.729
44	487242.601	4211729.686

Β' ΣΤΑΔΙΟ

45	487234.412	4211725.396
46	487189.145	4211697.339
47	487147.821	4211670.460
48	487098.747	4211657.281
49	487087.106	4211661.133
50	487064.315	4211650.904

7.2 ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ ΚΟΡΥΦΩΝ ΡΕΜΑΤΟΣ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ – ΠΕΝΤΕΛΗΣ

A/A	X	Y
ΡΕΜΑ1	487034.593	4211630.911
ΡΕΜΑ2	487128.105	4211638.030
ΡΕΜΑ3	487159.899	4211661.345
ΡΕΜΑ4	487200.121	4211673.373
ΡΕΜΑ5	487242.086	4211704.876
ΡΕΜΑ6	487292.665	4211726.989
ΡΕΜΑ7	487338.566	4211735.149
ΡΕΜΑ8	487331.991	4211716.481
ΡΕΜΑ9	487259.293	4211685.585
ΡΕΜΑ10	487218.908	4211652.436
ΡΕΜΑ11	487168.918	4211638.075
ΡΕΜΑ12	487132.012	4211611.015
ΡΕΜΑ13	487048.191	4211609.979
ΡΕΜΑ14	486994.807	4211591.687

7.3 ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ ΚΟΡΥΦΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ

ΟΤ 267 E=4735.58 μ²

	X	Y
T1	487270.598	4211851.815
T2	487276.391	4211851.356
T3	487292.504	4211847.438
T4	487305.938	4211844.221
T5	487340.899	4211836.792
T6	487341.399	4211836.284
T7	487342.081	4211834.297
T8	487342.154	4211831.641
T9	487341.631	4211827.554
T10	487337.283	4211818.274
T11	487331.059	4211810.216
T12	487326.218	4211805.641
T13	487324.030	4211804.450
T14	487310.655	4211797.568
T15	487288.175	4211791.589
T16	487265.160	4211784.587
T17	487236.259	4211808.088
T18	487235.513	4211814.023
T19	487258.262	4211848.920

ΟΤ 270 E=2334.16 μ²

	X	Y
T1	487177.886	4211734.382
T2	487197.709	4211706.176
T3	487187.537	4211699.871
T4	487146.584	4211673.234
T5	487121.877	4211666.599
T6	487119.485	4211690.083
T7	487125.786	4211691.532

ΟΤ 271 E=1127.92 μ²

	X	Y
T1	487086.941	4211664.347
T2	487064.690	4211654.360
T3	487067.263	4211678.075
T4	487115.557	4211689.180
T5	487117.963	4211665.547
T6	487098.837	4211660.411

Β' ΣΤΑΔΙΟ

ΟΤ 269 Ε=647.17 μ2

ΚΧ ΠΑΙΔΙΚΗ ΧΑΡΑ

	X	Y
T1	487221.413	4211720.877
T2	487206.188	4211711.479
T3	487185.796	4211740.494
T4	487194.458	4211754.280

ΟΤ 268 Ε=3103.17 μ2

	X	Y
T1	487223.986	4211722.466
T2	487196.146	4211756.966
T3	487205.473	4211771.812
T4	487228.171	4211802.761
T5	487234.603	4211797.834
T6	487260.180	4211777.037
T7	487257.995	4211773.568
T8	487255.927	4211767.313
T9	487255.055	4211760.429
T10	487256.827	4211755.780
T11	487258.537	4211752.136
T12	487264.101	4211744.207
T13	487241.215	4211732.347
T14	487232.924	4211728.003

ΟΤ 261 Ε=288.33 μ2

ΚΧ PARKING

	X	Y
T1	487006.972	4211734.221
T2	487016.924	4211721.154
T3	487010.519	4211711.371
T4	486993.885	4211722.262
T5	486994.373	4211726.844

Β' ΣΤΑΔΙΟ

ΟΤ 262 E=248.21 μ2

ΚΧ ΠΡΑΣΙΝΟ

	X	Y
T1	487088.725	4211750.773
T2	487079.576	4211746.138
T3	487068.263	4211767.288
T4	487077.465	4211772.103

ΟΤ 263 E=3843.67 μ2

	X	Y
T1	487151.593	4211777.698
T2	487133.561	4211765.553
T3	487158.506	4211728.801
T4	487129.951	4211705.315
T5	487121.307	4211706.187
T6	487084.529	4211775.858
T7	487134.735	4211802.731

ΟΤ 260 E=5099.43 μ2

	X	Y
T1	487065.605	4211765.897
T2	487078.314	4211742.137
T3	487090.126	4211748.119
T4	487114.199	4211702.515
T5	487110.388	4211696.200
T6	487053.622	4211683.147
T7	487049.986	4211685.529
T8	487054.033	4211691.718
T9	487037.701	4211701.090
T10	487034.876	4211695.422
T11	487013.029	4211709.727
T12	487020.596	4211721.285
T13	487009.580	4211735.749
T14	487010.374	4211736.213
T15	487032.521	4211748.506
T16	487037.952	4211751.427

Β' ΣΤΑΔΙΟ

ΟΤ 264 E=738.98 μ2

ΚΦ ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ

	X	Y
T1	487153.269	4211775.209
T2	487172.597	4211746.510
T3	487171.400	4211739.406
T4	487160.832	4211730.714
T5	487137.734	4211764.747

ΟΤ 265 E=1200.06 μ2

ΚΦ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ

	X	Y
T1	487153.892	4211788.605
T2	487173.488	4211801.252
T3	487199.695	4211772.013
T4	487182.981	4211745.412

ΟΤ 266 E=3113.67 μ2

	X	Y
T1	487152.216	4211791.094
T2	487141.812	4211806.543
T3	487163.146	4211818.034
T4	487181.692	4211827.984
T5	487184.671	4211829.456
T6	487186.453	4211830.156
T7	487199.267	4211834.854
T8	487209.703	4211838.367
T9	487218.534	4211840.657
T10	487242.097	4211845.485
T11	487244.189	4211841.982
T12	487228.811	4211818.392
T13	487224.167	4211805.757
T14	487201.357	4211774.653
T15	487174.013	4211805.161

7.4 ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ – ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

23.3.17

1 ΔΠΕ 5 αε 497/23.3.17
23/3

Ημ/νία: 20/03/2017

Α. Π.: ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΑΘ/ΤΠΚΑΧΜΑΕΕ/67232/40036/3393/1109

Ημ/νία Έκδοσης 20/03/2017

Απάντηση στο έγγραφο: ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΑΘ/ΤΠΚΑΧΜΑΕΕ/67232/40036/3393/1109



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ
ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ
ΕΦΟΡΕΙΑ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ ΑΘΗΝΩΝ
Ταχ. Δ/ση: Μακρυγιάννη 2-4
Τηλέφωνο: 2109238747&2109225261
Ταχ. Κώδικας: 117 42
FAX: 210 9239023
Email: efaath@culture.gr
Πληροφορίες: Έ. Κασάπογλου

ΠΡΟΣ: τον Δήμο Πεντέλης
Δ/ση Περιβάλλοντος-Πολεοδομίας
και Λειτουργιών Πόλης
Καλαμβόκη 2Α
15127 Μελίσσια

23/3

Θέμα: Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης σε τμήμα της ΠΕ1 του εγκεκριμένου ΓΠΣ (περιοχή επέκταση 2) της Δ.Κ. Νέας Πεντέλης του Δήμου Πεντέλης.

Σχετ. Το με αρ. πρωτ. 4205/24-2-2017 έγγραφο του Δήμου Πεντέλης (αρ. πρωτ. Εφορείας Αρχαιοτήτων Αθηνών 3393/6-3-2017)

Σε απάντηση της από 6-3-2017 αίτησής σας, σας ενημερώνουμε ότι δεν υπάρχει αντίρρηση από απόψεως αρχαιολογικού νόμου και αρμοδιοτήτων της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αθηνών για την εφαρμογή της Μελέτης Πολεοδόμησης Περιοχών Γ.Π.Σ. (β' φάση - πρόταση της Πολεοδομικής Επέκτασης σε τμήμα της ΠΕ1, της Δ.Κ. Νέας Πεντέλης, του Δήμου Πεντέλης) σύμφωνα με την υποβληθείσα μελέτη.

Ωστόσο, η Εφορεία Αρχαιοτήτων Αθηνών θα επιβλέπει τις ενδεχόμενες εκσκαφικές εργασίες που θα προκύψουν από την εφαρμογή της εν θέματι μελέτης, επειδή από την υπό ένταξη περιοχή διέρχεται πιθανότατα η αρχαία οδός λιθαγωγίας, μέσω της οποίας οδηγήθηκαν τα μάρμαρα από την Πεντέλη στον Παρθενώνα.

Η παρούσα έγκριση δεν υποκαθιστά την απαιτούμενη κατά Νόμο άδεια ή έγκριση άλλης Αρχής ή Υπηρεσίας ούτε αποτελεί αναγνώριση δικαιώματος ιδιοκτησίας.

Η Διευθύντρια της Εφορείας
κ.α.α.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΕΦΟΡΕΙΑ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΠΑΚΟΣ
ΠΕ Διοικητικού - Οικονομικού

Αργυρώ Καραμπερίδη
Αρχαιολόγος

Εσωτ. Διανομή: Τμήμα Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Αρχ. Χώρων και Μουσείων

2.4.17
Κ. Γ. Ε. Ε. Ε. Ε.
Α. Μ. Ο. Σ. Μ. Ε. Ε. Ε.

7452
6-4-17

1 ΔΠ Ε ΔΠ Ε 589/7.4.2017
#B6/4

Ημ/νία: 28/03/2017

Α. Π.: ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΥΝΜΤΕΑΑΣΕΚ/66429/7320/1247

Ημ/νία Έκδοσης 28/03/2017

Απάντηση στο έγγραφο: ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΥΝΜΤΕΑΑΣΕΚ/66429/7320/1247



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ & ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΣΤΗΛΩΣΗΣ
ΜΟΥΣΕΙΩΝ & ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ & ΤΕΧΝΙΚΩΝ
ΕΡΓΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΑΝΑΤ. ΣΤΕΡΕΑΣ & ΚΥΚΛΑΔΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ
& ΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ

Επιμαρτυρημένη βιβλίω
της Εφορείας Αρχαιοτήτων

Ταχ. Δ/ση : Λυσιού & Κλεψύδρας 1
Ταχ. Κωδ. : 10555
Πληροφορίες : Ν. Αργυρίου
Τηλέφωνο : 210-3253059
Fax : 210-3232547
E-mail : ynmteaasek@culture.gr

ΠΡΟΣ: - Δήμος Πεντέλης
Δ/ση Περιβάλλοντος-Πολοδομίας
& Λειτουργιών Πόλης
Καλαμβόκη 2^α
151 27, Μελίσια

ΚΟΙΝ: 1.- Δ/ση Προϊστορικών & Κλασικών
Αρχαιοτήτων
Μπουμπουλίνας 20-22, 106 82,
Αθήνα

2.- Εφορεία Αρχαιοτήτων Αθηνών
Μακρυγιάννη 2-4, 117 42, Αθήνα

3.- Δήμαρχο Πεντέλης
κ. Στεργίου – Καψάλη Δημήτριο

Μ. Ροχιά
Ε. Γ. Γ.

ΘΕΜΑ: Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης σε
τμήμα της ΠΕ1 του εγκεκριμένου ΓΠΣ
(περιοχή επέκτασης 2) της Δ.Κ. Νέας
Πεντέλης Δήμου Πεντέλης.

ΣΧΕΤ. - Το με αρ. πρωτ. 4205/24.2.2017 έγγραφο της Δ/σης Περιβάλλοντος -
Πολοδομίας & Λειτουργιών Πόλης του Δήμου Πεντέλης

Σε απάντηση του ως άνω σχετικού εγγράφου που αφορά στην πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης σε τμήμα της ΠΕ1 του εγκεκριμένου ΓΠΣ (περιοχή επέκτασης 2) της Δ.Κ. Νέας Πεντέλης Δήμου Πεντέλης σας γνωρίζουμε ότι:

Από τον έλεγχο των στοιχείων του θέματος και τη διερεύνηση του Αρχείου της Υπηρεσίας μας διαπιστώθηκε ότι, στην περιοχή υλοποίησης του έργου, όπως σημειώνεται στο σχέδιο Β2, «Μελέτη Πολεοδόμησης Περιοχών ΓΠΣ» και στο περιβάλλον της, δεν εντοπίζονται ακίνητα χαρακτηρισμένα από το ΥΠΠΟΑ ως νεώτερα μνημεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3028/02 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς», και το εν λόγω έργο δεν εντάσσεται σε περιοχή χαρακτηρισμένη από το ΥΠΠΟΑ ως ιστορικό τόπο αρμοδιότητας της ΥΝΜΤΕΑΑΣΕΚ. Κατόπιν τούτου δεν υφίσταται αντικείμενο αρμοδιότητας της ΥΝΜΤΕΑΑΣΕΚ για να διατυπώσουμε απόψεις για το θέμα.

Για μνημεία παλαιότερα του 1830 θα πρέπει να ερωτηθεί και η αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων Αθηνών στην οποία κοινοποιείται το παρόν.

Το έγγραφο αυτό δεν αντικαθιστά την απαιτούμενη από το Νόμο οικοδομική άδεια, που χορηγείται από αρμόδια Τεχνική Υπηρεσία ή οποιαδήποτε έγκριση άλλης Αρχής ή Υπηρεσίας που τυχόν απαιτείται, ούτε και αποτελεί αναγνώριση δικαιωμάτων ιδιοκτησίας.

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

- 1.- Φ.Ε. (2)
- 2.- Τμήμα ΠΝΜΚΠΑ
- 3.- Ν. Αργυρίου Πολιτικό, Μηχ/κό ΜSc

Η Προϊσταμένη της ΥΝΜΤΕΑΑΣΕΚ

Άννα Σιγανίδου
Αρχιτέκτων Μηχανικός



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η Προϊσταμένη του Τμήματος
Διοικητικής & Οικονομικής Υποστήριξης

Νίκη Χριστοδουλίδου
ΠΕ Διοικητικού – Οικονομικού

20.6.17
ΚΣ Ραβδίου
Α. Φλωροπούλου

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΔΠΣ 991/20-6.2017

Ημ/νία: 09/06/2017
Α. Π.: ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/66429/39750/2276/774

Ημ/νία Έκδοσης 09/06/2017

Απάντηση στο έγγραφο: ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/66429/39750/2276/774



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΡΟΪΣΤΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΚΛΑΣΙΚΩΝ
ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΪΣΤΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΚΛΑΣΙΚΩΝ
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΜΝΗΜΕΙΩΝ ΚΑΙ
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

Αθήνα, 9-6 - 2017

Αρ. Πρωτ.:
ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/Φ1/
66429/39750/2276/774

ΔΗΜΟΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ / ΔΠΣ

Αριθμ Πρωτ. 13091.....

Ημερ. Αφίξεως 19/06/17.....

Προς: Δήμο Πεντέλης
Δ/ση Περιβάλλοντος
Πολεοδομίας και Λειτουργιών
Πόλης
Καλαμβόκη 2^Α
15127 Μελίσσια

Ταχ. Δ/ση: Μπουμπουλίνας 20-22
Ταχ. Κώδικας: 101 86, Αθήνα
Πληροφορίες: Γ. Ήβου
Τηλέφωνο: 2131322288
Fax: 2108201417
email: dpkar@culture.gr

Κοιν.: ΕΦ.Α. Αθηνών

ΘΕΜΑ: Σχετικά με Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης σε τμήμα της ΠΕ1 του εγκεκριμένου ΓΠΣ (περιοχή επέκτασης 2) της Δ.Κ. Νέας Πεντέλης Δήμου Πεντέλης

Σχετ.: Το αρ. πρωτ. 4205/ 24-2-2017 έγγραφό σας

Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού εγγράφου σας, το οποίο αφορά στην Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης σε τμήμα της ΠΕ1 του εγκεκριμένου ΓΠΣ (περιοχή επέκταση 2) της Δ.Κ. Νέας Πεντέλης του Δήμου Πεντέλης, σας πληροφορούμε ότι η Διεύθυνσή μας συμφωνεί με τις απόψεις της αρμόδιας για την περιοχή ΕΦ.Α. Αθηνών, όπως εκφράστηκαν στο αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ ΓΔΑΠΚ/ ΕΦΑΑΘ/ ΤΠΚΑΧΜΑΕΕ/ 67232/ 40036/ 3393/ 1109/ 20-3-2017 έγγραφό της.

Εσωτ. Διανομή:

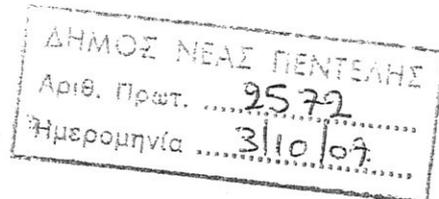
1. Γ.Δ.Α.Π.Κ.
2. ΔΙΠΚΑ, Α1
3. ΔΒΜΑ, Β1

Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
Έλενα Κουντούρη



Φ. Πολυδωρίου

Τ. Ψ



Αθήνα, 28 - 9 - 2007

19

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ &
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΡΟΪΣΤΟΡΙΚΩΝ & ΚΛΑΣΙΚΩΝ
ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ

Αρ. Πρωτ.:
ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/56525/2731

ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΜΝΗΜΕΙΩΝ &
ΑΡΧΑΙΟΓΝΩΣΤΙΚΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Διεύθυνση : Μπουμπουλίνας 20
Τ.Κ. 106 82 Αθήνα

Πληροφορίες : Ελ. Βλαχογιάννη

Τηλέφωνο : 210 8201 264

Τηλ/τυπία : 210 8201 260

Ηλεκτρ. Δ/ση : protocol@dpka.culture.gr

✓ ΠΡΟΣ: Τον
Δήμο Νέας Πεντέλης
Αγ. Παρασκευής 22
Τ.Κ. 152 36 - Νέα Πεντέλη

ΚΟΙΝ:

1. Β' ΕΠΚΑ
Ερμού 56
Τ.Κ. 105 63 - Αθήνα

2. 1^η ΕΒΑ
Πανός 16
Τ.Κ. 105 55 - Αθήνα

3. Εφορεία Νεωτέρων
Μνημείων Αττικής
Λυσίου & Κλεψύδρας
Τ.Κ. 105 55 - Αθήνα

ΘΕΜΑ: Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης Δήμου Νέας Πεντέλης

ΣΧΕΤΙΚΑ: (α) Το υπ' αριθ. πρωτ. 1245/21-5-2007 έγγραφο του Δήμου Νέας Πεντέλης, με το οποίο διαβιβάστηκε η Α' φάση της Πολεοδομικής Μελέτης επέκτασης περιοχών του Δήμου -Επέκταση 1 και Επέκταση 2- στην Υπηρεσία μας,
(β) Το υπ' αριθ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/47373/2332/5-6-2007 έγγραφό μας, με το οποίο διαβιβάστηκε η Πολεοδομική Μελέτη στη Β' ΕΠΚΑ,
(γ) Το υπ' αριθ. πρωτ. 5972/19-6-2007 έγγραφο της Β' ΕΠΚΑ, με το οποίο εκφράστηκαν οι απόψεις της επί της Πολεοδομικής Μελέτης,
(δ) Το υπ' αριθ. πρωτ. 6564/25-6-2007 έγγραφο της Β' ΕΠΚΑ, με το οποίο διαβιβάστηκε η Πολεοδομική Μελέτη στη συναρμόδια 1^η ΕΒΑ,

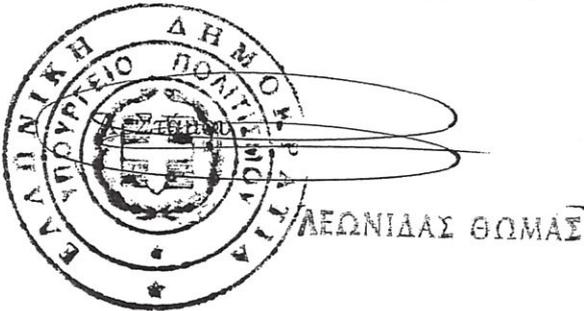
(ε) Το υπ' αριθ. πρωτ. 4868/17-9-2007 έγγραφο της 1^{ης} ΕΒΑ, με το οποίο εκφράστηκαν οι απόψεις της επί της Πολεοδομικής Μελέτης.

Σε απάντηση του ανωτέρω (α) σχετικού εγγράφου σας, με το οποίο διαβιβάστηκε η Α' φάση της Πολεοδομικής Μελέτης επέκτασης περιοχών του Δήμου Νέας Πεντέλης - Επέκταση 1 και Επέκταση 2- στην Υπηρεσία μας και έχοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω (γ) και (ε) έγγραφα των συναρμόδιων Εφορειών αρχαιοτήτων (Β' ΕΠΚΑ, 1^η ΕΒΑ), με τα οποία εκφράστηκαν οι απόψεις τους επί αυτής, σας πληροφορούμε ότι η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση για την εφαρμογή της ανωτέρω Μελέτης, όπως αυτή δηλώνεται στα συνημμένα τοπογραφικά διαγράμματα, κλίμακας 1: 1.000, με τη διευκρίνιση ότι στις υπό επέκταση περιοχές θα ασκείται αρχαιολογικός έλεγχος θεμελίων από τις συναρμόδιες Εφορείες Αρχαιοτήτων (Β' ΕΠΚΑ, 1^η ΕΒΑ).

Εσωτ. διανομή: Α1, Β1

Η Προϊσταμένη της Γενικής Διευθύνσεως
Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς
Β. Βασιλοπούλου

Ακριβές αντίγραφο
Ο Προϊστάμενος της Γραμματείας





**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΓΕΝ/ΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ ΑΝ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΠΕΝΤΕΛΗΣ**

ΤΜΗΜΑ :

Ταχ. Δ/ση : Κλεισθένους 403
Ταχ. Κώδικας : 153 44 – ΓΕΡΑΚΑΣ
Πληροφορίες: Αλ. Ρήγας
Τηλέφωνο : 6135010
FAX: 6137920

Μαυρίδης

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Ν. ΠΕΝΤΕΛΗΣ
Αριθ. Πρωτ. 2011
16-10-2001

ΓΕΡΑΚΑΣ 3 / 10 / 2001
Αριθ. Πρωτ : 4937

Προς: Οργανισμό Αθήνας
Τμήμα Σχεδιασμού
Τομέας Γ.Π.Σ
Πανόρμου 2
11523 ΑΘΗΝΑ

(Δια της Δ/σεως Δασών Αν.Αττικής
Αγ.Ιωάννου 65 & Ελευθερίας 2
ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ)

ΘΕΜΑ : Γ.Π.Σ. Πεντέλης

12/12/01
εξ Παρασκευής
6395280
6391252
για χαρτί κληρονομιάς
από το Δασαρχείο

ΚΟΙΝ: 1)

Υπ.Γεωργίας
Γεν.Γραμ.Δασών & Φ.Π
Δ/ση Προστασίας
Δασών & Φ.Π
Τμήμα Νομικών Υποθέσεων
Ιπποκράτους 3 – 5
101 64 ΑΘΗΝΑ

2) Υπουργείο Γεωργίας
Γρ. κ. Γεν.Γραμματέα
Αχαρνών 2
101 76 ΑΘΗΝΑ

3) Περιφέρεια Αττικής
Δ/ση Δασών Περιφ.Αττικής
Θεάτρου 6
105 52 ΑΘΗΝΑ

4) Κοινότητα Πεντέλης
Ε.Βενιζέλου & Μακρυγιάννη 2
152 36 ΠΕΝΤΕΛΗ

5) Κοινότητα Ν.Πεντέλης
Αγ.Παρασκευής 2
152 36 Ν. ΠΕΝΤΕΛΗ

- ΣΧΕΤ:** α) 2963/2-11-99 έγγραφό σας.
β) 110980/4635/24-11-99 έγγραφο Υπ.Γεωργίας
γ) 86028/561/18-2-2000 έγγραφο Υπ.Γεωργίας
δ) 2713/5-10-2000 έγγραφό σας
ε) 106097/3696πέ/19-1-2001 έγγραφο Υπ.Γεωργίας
στ) 436/14-3-2001 έγγραφο Δ/σης Δασών Αν.Αττικής
ζ) 1689/5-6-2001 έγγραφό σας
η) 97541/1913/20-6-2001 έγγραφο Υπ.Γεωργίας

- θ) 97857/1820/2-7-2001 έγγραφο Υπ.Γεωργίας
 ι) 710/9-4-2001 έγγραφο Κοιν.Ν.Πεντέλης
 ια) Q 23β/Αρ.Πρωτ.: 5639/6-12-2000 έγγραφο Κοιν.Πεντέλης

Σε απάντηση των (α),(δ),(ζ) σχετικών εγγράφων σας και μετά τα (β),(γ),(ε),(η),(θ) έγγραφα Υπ. Γεωργίας σας αποστέλλουμε τρία (3) αποσπάσματα χάρτη Γ.Υ.Σ. κλίμακας 1:5000 (Αρ.φύλλων 6446/3,5,6), όπου φαίνονται οι εκτάσεις που προτείθεσθε να εντάξετε στο Γ.Π.Σ. των Κοινοτήτων Πεντέλης και Νέας Πεντέλης . Οι εκτάσεις περικλείονται από μωβ και μαύρη γραμμή και παρουσιάζονται με διακριτές γραμμές και ανάλογους χρωματισμούς (βλέπετε υπόμνημα στα συνημμένα αποσπάσματα), και με αρίθμηση των τεσσάρων τμημάτων με τα γράμματα Α,Β,Γ,Δ , για να είναι ευχερέστερη η ενημέρωσή σας. Με την παρατήρηση ότι επειδή στον χάρτη κλίμακας 1:10.000 που μας στείλατε οι γραμμές είναι χοντρές και καταλαμβάνουν ζώνη πλάτους μέχρι και 100 μέτρων, και βιαστικές γιατί περιλαμβάνουν και υφιστάμενο σχέδιο πόλης , χρωματίσαμε και εκτάσεις εκτός των εξεταζομένων και μέχρι κοντινά φυσικά ή τεχνητά όρια . Μετά τα παραπάνω σας γνωρίζουμε τα εξής:

ΤΜΗΜΑ Α:

1) Ευρίσκεται πλησίον έκτασης με παραρεμάτια δασική βλαστική νότια και σε επαφή με το σχέδιο πόλης Ν.Πεντέλης προς τις άλλες κατευθύνσεις.

Στον Π.Κ.Π & Π.Κ.Χ Νέας Πεντέλης περιλαμβάνεται στον ΚΑ 1159747215 (σελ. 16 α/α 166) για τον οποίο αναφέρει: Αγροτική έκταση σήμερα , δεν υποβλήθηκε υπόμνημα ,εμβαδού 32.500 τ.μ., αγροτική έκταση στις Α/Φ του 1938 και 1945.

Στο συνημμένο αποσπασμα χάρτη φαίνεται με κίτρινο χρώμα.

Εκκρεμεί πράξη χαρακτηρισμού σύμφωνα με τις παραγράφους 1 & 2 της 87234/7539/3-9-1997 Δγης Υπουργού Γεωργίας .

2) Δεν περιλαμβάνεται σε αναδασωτέα έκταση.

3) Δεν εκκρεμούν οφειλόμενες ενέργειες της διοίκησης στα πλαίσια του άρθρου 38 Ν.998/79.

4) Δεν υπάρχουν εκτάσεις που έχουν αναγνωρισθεί ως δασωθέντες αγροί.

5) Δεν έχουν παραχωρηθεί εκτάσεις στα πλαίσια της Δασικής Νομοθεσίας.

6) Δεν έχουν παραχωρηθεί εκτάσεις στα πλαίσια της Αγροτικής ή εποικιστικής Νομοθεσίας

7) Δεν υπάρχουν εκτάσεις για τις οποίες εξετάσθηκε ή εξετάζεται το ενδεχόμενο τροποποίησης αποφάσεων ή πράξεων χαρακτηρισμού που εκδόθηκαν με την διαδικασία του άρθρου 14 Ν.998/79 κατα πλάνη ή παραβίαση του Νόμου.

ΤΜΗΜΑ Β:

1) Δεν έχουν συνταχθεί Π.Κ.Π & Π.Κ.Χ για την περιοχή.

Εκκρεμεί πράξη χαρακτηρισμού σύμφωνα με τις παραγράφους 1 & 2 της 87234/7539/3-9-1997 Δγης Υπουργού Γεωργίας .

Από φωτοερμηνεία προκύπτει:

Για τα αδιαθετα και κοινόχρηστα κληροτεμάχια , δάσος χαλεπίου πεύκης παλιά (1939). Σε σημαντικό βαθμό καταπατημένα και οικοπεδοποιημένα σε διάφορες χρονικές περιόδους και κτισμένα σήμερα (κόκκινο χρώμα με μαύρη διαγράμμιση),τα υπόλοιπα δάσος χαλεπίου πεύκης και σήμερα (πράσινο χρώμα με μαύρη διαγράμμιση) .

Για τα διατεθέντα κληροτεμάχια , αγροτεμάχια με πεύκα που δεν ξεπερνούν το 15% στις Α/Φ του 1978 , οικοπεδοποιημένα και κτισμένα με πεύκα που δεν ξεπερνούν το 15% σήμερα (κίτρινο χρώμα με μαύρη διαγράμιση). Μη δασικές εκτάσεις .

2) Περιλαμβάνονται στην 108424/13-9-1934 απόφαση κήρυξης ως αναδασωτέας του Λεκανοπεδίου Αττικής οι αδιάθετες και κοινόχρηστες εκτάσεις διανομής αγροκτήματος Γερακα γιατί ήταν δάσος χαλεπίου πεύκης (πράσινο και κόκκινο χρώμα με μαύρη διαγράμιση) . Τα αδιάθετα και κοινοτικά εξετάζονται από 1937 ενώ τα διατεθέντα σε ιδιώτες από το 1975.

3) Εκκρεμούν οφειλόμενες ενέργειες της διοίκησης στα πλαίσια του άρθρου 38 Ν.998/79 (κόκκινο χρώμα με μαύρη διαγράμιση).

4) Δεν υπάρχουν εκτάσεις που έχουν αναγνωρισθεί ως δασωθέντες αγροί.

5) Δεν έχουν παραχωρηθεί εκτάσεις στα πλαίσια της Δασικής Νομοθεσίας.

6) Ολόκληρη η έκταση περιλαμβάνεται στη Διανομή Αγροκτήματος Γέρακα 1950. Έχουν παραχωρηθεί με τις διατάξεις της Αγροτικής ή Εποικιστικής Νομοθεσίας αρκετά κληροτεμάχια (κίτρινο χρώμα με μαύρη διαγράμιση) ενώ τα υπόλοιπα έχουν μείνει αδιάθετα ή είναι κοινόχρηστα (πράσινο και κόκκινο χρώμα με μαύρη διαγράμιση). (Με επιφύλαξη γιατί δεν έχει ολοκληρωθεί η έρευνα) .

7) Δεν υπάρχουν εκτάσεις για τις οποίες εξετάσθηκε ή εξετάζεται το ενδεχόμενο τροποποίησης αποφάσεων ή πράξεων χαρακτηρισμού που εκδόθηκαν με την διαδικασία του άρθρου 14 Ν.998/79 κατα πλάνη ή παραβίαση του Νόμου (Με επιφύλαξη γιατί δεν έχει ολοκληρωθεί η έρευνα) .

ΤΜΗΜΑ Γ:

1) Δεν έχουν συνταχθεί Π.Κ.Π & Π.Κ.Χ για τη περιοχή. Το ανατολικό τμήμα (κίτρινο χρώμα με μαύρη διαγράμιση από το όριο —●—●— και ανατολικά) περιλαμβάνεται στην 5106/16-7-1999 πράξη χαρακτηρισμού του Δασάρχη Πεντέλης που έχει τελεσιδικήσει με το 4548/19-11-1999 έγγραφο Δ/νσης Δασών Αν.Αττικής, ως μη δασική της παρ.6^ο του άρθρου 3 του Ν. 998/79. Για το δυτικό τμήμα (κίτρινο χρώμα με μαύρη διαγράμιση από το όριο —●—●— και δυτικά) εκκρεμεί πράξη χαρακτηρισμού σύμφωνα με τις παραγράφους 1 & 2 της 87234/7539/3-9-1997 Δγης Υπουργού Γεωργίας και σύμφωνα με φωτοερμηνεία είναι μη δασικές εκτάσεις.

2) Δεν περιλαμβάνεται σε αναδασωτέα έκταση.

3) Δεν εκκρεμούν οφειλόμενες ενέργειες της διοίκησης στα πλαίσια του άρθρου 38 Ν.998/79.

4) Δεν υπάρχουν εκτάσεις που έχουν αναγνωρισθεί ως δασωθέντες αγροί.

5) Δεν έχουν παραχωρηθεί εκτάσεις στα πλαίσια της Δασικής Νομοθεσίας.

6) Ολόκληρη η έκταση περιλαμβάνεται στη Διανομή Αγροκτήματος Γέρακα έτους 1950. Έχει παραχωρηθεί με τις διατάξεις της Αγροτικής ή Εποικιστικής Νομοθεσίας (κίτρινο χρώμα με μαύρη διαγράμιση) (Με επιφύλαξη γιατί δεν έχει ολοκληρωθεί η έρευνα) .

7) Δεν υπάρχουν εκτάσεις για τις οποίες εξετάσθηκε ή εξετάζεται το ενδεχόμενο τροποποίησης αποφάσεων ή πράξεων χαρακτηρισμού που εκδόθηκαν με την διαδικασία του άρθρου 14 Ν.998/79 κατα πλάνη ή παραβίαση του Νόμου. (Με επιφύλαξη γιατί δεν έχει ολοκληρωθεί η έρευνα) .

ΤΜΗΜΑ Δ:

1) Δεν έχουν συνταχθεί Π.Κ.Π & Π.Κ.Χ για την περιοχή. Σε ένα μικρό τμήμα (κίτρινο χρώμα με μαύρη διαγράμιση και όριο —●—●—) έχει γίνει η 4421/16-6-1999 πράξη χαρακτηρισμού του Δασάρχη Πεντέλης οποία έχει τελεσιδικήσει με το 4594/16-11-έγγραφο

Δ/σης Δασών Αν.Αττικής. Για το υπόλοιπο εκκρεμεί πράξη χαρακτηρισμού σύμφωνα με τις παραγράφους 1 & 2 της 87234/7539/3-9-1997 Δγης Υπουργού Γεωργίας .

Μετά από φωτοερμηνεία στην οποία στηρίχθηκε η 5174/29-12-98 απόφαση κήρυξης αναδασωτέας (ΦΕΚ.7/18-1-99) , τμήματα είναι δασική έκταση (πράσινο χρώμα), τμήματα είναι δασική έκταση που άλλαξαν μορφή (κόκκινο χρώμα) και τμήματα ανέκαθεν αγροτικές εκτάσεις (κίτρινο χρώμα) όπως αυτά εμφανίζονται στο απόσπασμα από την παραπάνω απόφαση .

2) Αναδασωτέες είναι όσες εμφανίζονται με πράσινο χρώμα σύμφωνα με την απόφαση κήρυξης ως αναδασωτέας (ΦΕΚ.7/18-1-99).

Αναδασωτέες είναι όσες εμφανίζονται με πράσινο και κόκκινο χρώμα σύμφωνα με την 108424/13-9-1934 απόφαση Υπουργού Γεωργίας «περί κηρύξεως ως αναδασωτέας του Λεκανοπεδίου Αττικής».

3) Εκκρεμεί η εξέταση των με κόκκινο χρώμα εκτάσεων προκειμένου να προσδιορισθεί ακριβέστερα η μορφή που είχαν κατά την ημέρα της πυρκαϊάς(Αύγουστος 1998).

4) Δεν υπάρχουν εκτάσεις που έχουν αναγνωρισθεί ως δασωθέντες αγροί

5) Δεν έχουν παραχωρηθεί εκτάσεις στα πλαίσια της Δασικής Νομοθεσίας

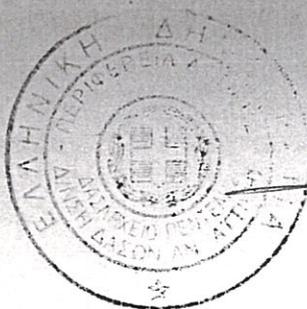
6) Δεν έχουν παρασωρηθεί εκτάσεις στα πλαίσια της Αγροτικής ή εποικιστικής Νομοθεσίας

7) Δεν υπάρχουν εκτάσεις για τις οποίες εξετάσθηκε ή εξετάζεται το ενδεχόμενο τροποποίησης αποφάσεων ή πράξεων χαρακτηρισμού που εκδόθηκαν με την διαδικασία του άρθρου 14 Ν.998/79 κατα πλάνη ή παραβίαση του Νόμου.

Τέλος για πληρέστερη ενημέρωση παρακαλούμε να μας αποστείλετε τις εκτάσεις που προτείθεσθε να εντάξετε σε σχέδιο πόλης, σε χάρτες ΓΥΣ κλίμακας 1:5000, και να περικλείονται από διακριτές λεπτές γραμμές. Επίσης παρακαλούμε επί των χαρτών να σημειώνεται με ακρίβεια το περίγραμμα των υφιστάμενων σχεδίων πόλης και τα οριστικά όρια Δήμων και Κοινοτήτων. Τα παραπάνω έχουμε διατυπώσει με μιά σειρά εγγράφων μας .

Ε.Γ.Γ.Π.
Ο Δασάρχης

Αναστάσιος Καζάνης
Δασολόγος

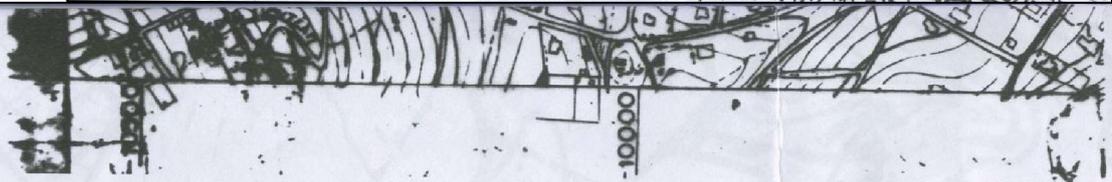
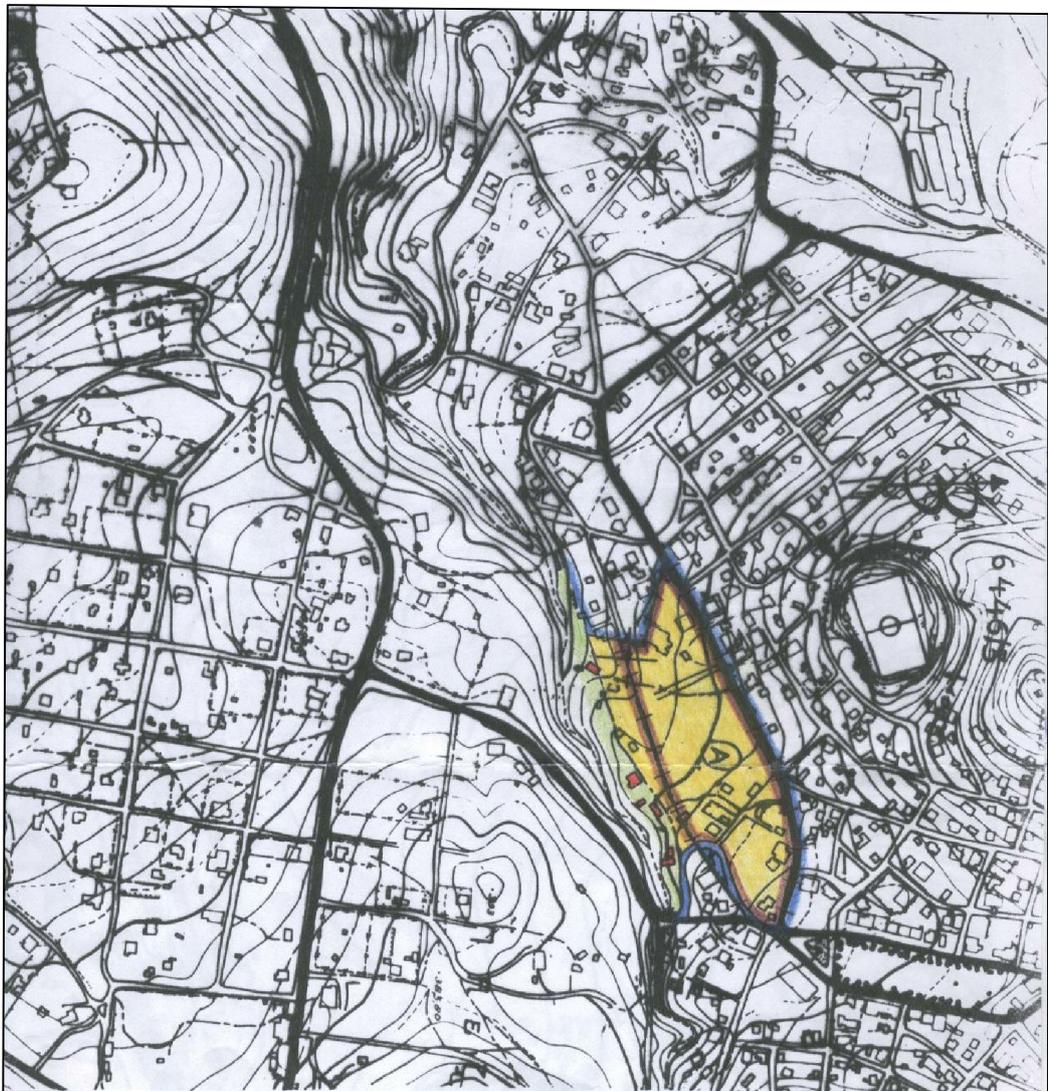


Ακριβές Αντίγραφο

Γέφυρας 3 11012001

Το Γραφείο Γραμματείας

Ε.Γ.Γ.Π.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΓΡΑΜΜΩΝ	ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΧΡΩΜΑΤΩΝ	ΔΙΑΤΑΞΗ ΣΥΝΔΕΣΗΣ ΦΥΛΛΩΝ Γ.Υ.Σ. ΚΛΙΜΑΚΑΣ 1 : 5.000				
<ul style="list-style-type: none"> —()—()— Ορια προσωρινής κτηματογράφησης (Ν.248/76) — — — — — Ορια εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως — — — — — Ορια προτεινόμενου Γ.Π.Σ. — — — — — Ορια κτηματογραφηθέντων Δασών και Δασικών εκτάσεων — — — — — Ενδεικτικά διοικητικά όρια Δήμων ● — ● — ● Ορια πράξεων χαρακτηρισμού 	<ul style="list-style-type: none"> Δάση και Δασικές εκτάσεις Δάση και Δασικές εκτάσεις που άλλαξαν μορφή χρήσεως Άλλης μορφής χρήσης ή φύσης εκτάσεις Επικινητικά της αγροτικής Νομοθεσίας Σχέδιο πόλης 	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>6446/3</td> <td>6446/4</td> </tr> <tr> <td>6446/5</td> <td>6446/6</td> </tr> </table>	6446/3	6446/4	6446/5	6446/6
6446/3	6446/4					
6446/5	6446/6					

Γέρακας 3 - 10 - 2001

ΠΡΟΣΑΡΤΑΤΑΙ
Στο 4937/13 - 10 - 2001
Εγγραφο Δασαρχείου Πεντέλης
Γέρακας 3 - 10 - 2001
Ε.Γ.Γ.Π.
Ο Δασάρχης

Ο Συντάξας

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΡΗΓΑΣ
ΔΑΣΟΛΟΓΟΣ



Ακριβές Αντίγραφο
Γέρακας 3 / 10 / 2001
Το Γραφείο Γραμματείας

ΚΡΑΤΟ

Αναστάσιος Καζάνης
Δασολόγος



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩ.ΣΧ. ΚΑΙ
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΓΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α**

Ταχ.Δ/ση: Αμαλιάδος 17
Ταχ.Κώδικας: 115 23
Πληροφορίες: Κ.Φριτζαλάς
Τηλέφωνο: 213-1515399
Τηλεομοιότυπο: 210-6452606

Αθήνα 5 -10-2015

**Αριθ.πρωτ. 39515
Σχετ.22914/2015**

Προς Περιφέρεια Αττικής
Δ/ση ΧΩ.ΣΧ.
Πολυτεχνείου 4, Αθήνα
(με συνημμένα)

Κοιν/ση 1. Δ/ση Μελετών και Εργων
Αστικών Αναπλάσεων
Μεσογείων 119
(με συνημμένα)
2. Δ/ση Τοπογραφικών Εφαρμογών
και Γεωχωρικών Πληροφοριών
(με συνημμένα)
3. Δήμο Πεντέλης
Δ/ση Περιβάλλοντος-Πολεοδομίας
και Λειτουργιών Πόλης
Καλαμβόκη 2Α
Μελίσσια 151 27
(με συνημμένα)
4. Δήμο Αγίας Παρασκευής Αττικής
Λ.Μεσογείων 372
Αγία Παρασκευή 153 41
5. ΟΡΙΖΩΝ Ο.Ε.
Χαλανδρίου 16
Αγία Παρασκευή 153 43
6. Γεώργιο Μηλιώνη
Θερμοπυλών 43
Ιλιον 131 22

- ΘΕΜΑ « Έγκριση Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας στα πλαίσια της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης σε Τμήμα της Π.Ε.1 του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. (περιοχή 2) Δήμου Πεντέλης, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, σύμφωνα με τις Προδιαγραφές του Φ.Ε.Κ.723/Β/1998».
- ΣΧΕΤ.α. Το υπ'αριθ.21614 / 26-5-2010 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού Υ.Π.Ε.Κ. Α,(αριθ.πρωτ.Δ.Ο.Κ.Κ. 24469/10-6-2010).
- β. Το υπ'αριθ.24469/26-7-2010 έγγραφο της Δ/σης Ο.Κ.Κ. του Υ.Π.Ε.Κ.Α.
- γ. Το υπ'αριθ.2876 / 5-8-2010 έγγραφο του Ο.Ρ.Σ.Α. (αριθ.πρωτ.Δ.Ο.Κ.Κ. 35416/12-8-2010).
- δ. Το υπ'αριθ.6449/19-3-2012 έγγραφο του Δήμου Πεντέλης (αριθ.πρωτ.Υ.Π.Ε.Κ.Α.14720/22-3-2012).
- ε. Ο Νόμος 3882/2010 «Εθνική Υποδομή Γεωχωρικών Πληροφοριών κλπ» (Φ.Ε.Κ. 166/Α/10).
- στ. Το άρθρο 1, παράγραφος 8 του Ν. 2508/1997 και οι προδιαγραφές για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας στις προς Πολεοδόμηση περιοχές (Φ.Ε.Κ. 723/Β/98).
- ζ. Το άρθρο 29 του Ν.2508/ 1997 και οι Προδιαγραφές για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας για την μείωση της απόστασης ρυμοτομικού σχεδίου από κοιμητήριο κ. λ.π. σύμφωνα με τον Πίνακα ΙΙ του Φ.Ε.Κ.838/Δ/1998.
- η. Το άρθρο 5 του Νόμου 3010/2002 ,το άρθρο 6 του ισχύοντος Κτιριοδομικού Κανονισμού (Φ.Ε.Κ.59/Δ/1989) και ο Ν.4258/2014 (Φ.Ε.Κ.94/Α/2014).
- θ. Το υπ'αριθ.14720/29-3-2012 έγγραφο της Δ/σης Ο.Κ.Κ.
- ι Το υπ'αριθ.8431/10-4-2012 έγγραφο του Δήμου Πεντέλης (αριθ.πρωτ.Υ.Π.Ε.Κ.Α. 20146/ 24-4-2012).

- ια. Το υπ'αριθ.5524/ 12-3-2013 έγγραφο του Δήμου Πεντέλης (αριθ.πρωτ.Υ.Π.Ε.Κ.Α 21055/ 2-4-2013) με συνημμένο το υπ'αριθ.10340/30-4-2012 έγγραφο του εν λόγω Δήμου.
- ιβ. Το υπ'αριθ.10340/ 30-4-2012 έγγραφο του Δήμου Πεντέλης (αριθ.πρωτ.Υ.Π.Ε.Κ.Α. 22801/9-5-2012) με συνημμένα (1) η υπ'αριθ.8315/ 5-4-2012 Ανακοίνωση του εν λόγω Δήμου, (2) το από 12-4-2012 έγγραφο του Γεωλόγου Μελετητή, (3) το υπ'αριθ.13378/2011 Πτυχίο του Γεωργίου Μηλιώνη (κατηγορία 20B και 21Γ) το οποίο ισχύει μέχρι 29-4-2015.
- ιγ. Το υπ'αριθ.2478/ 29-1-2014 έγγραφο του Δήμου Πεντέλης (αριθ.πρωτ.Υ.Π.Ε.Κ.Α. 5926/ 5-2-2014) με το οποίο υποβλήθηκαν:
- ιγ1. Το υπ'αριθ. 412/Δ/1990 Φ.Ε.Κ. στο οποίο έχει δημοσιευθεί η υπ'αριθ.314/11/1990 Απόφαση Νομάρχη Ανατολικής Αττικής «τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας Ν.Πεντέλης σε Ο.Τ. της περιοχής του ρέματος καθώς και της οριογραμμής του ρέματος».
- ιγ2. Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας για την εν θέματι χρήση σε ένα αντίγραφο θεωρημένη από τον οικείο Δήμο (μία τεχνική έκθεση και τρεις χάρτες σε κλίμακα 1/1.000).
- ιγ3. Τοπογραφικό Διάγραμμα της Γ.Υ.Σ. κλίμακας 1/5.000 (Ιανουάριος 2014) με τίτλο «Μελέτη Πολεοδόμησης Περιοχών Γ.Π.Σ. -Κτηματογράφηση και σύνταξη Πολεοδομικής Μελέτης» Δήμου Πεντέλης υπογεγραμμένο και θεωρημένο αρμοδίως.
- ιγ4. Διάγραμμα της Πολεοδομικής Μελέτης κλίμακας 1/1.000 (Ιανουάριος 2014) με τίτλο «Μελέτη Πολεοδόμησης περιοχών Γ.Π.Σ. (Κτηματογράφηση και σύνταξη Πολεοδομικής Μελέτης)» Δήμου Πεντέλης υπογεγραμμένο και θεωρημένο αρμοδίως.
- ιδ. Το υπ'αριθ.5926/12-3-2014 έγγραφο της Δ/σης Ο.Κ.Κ.του Υ.Π.Ε.Κ.Α.
- ιε. Το υπ'αριθ.29208 / 9-12-2014 έγγραφο του Δήμου Πεντέλης (αριθ.πρωτ.Υ.Π.Ε.Κ.Α.59361/ 22-12-2014) με το οποίο υποβλήθηκαν:
- ιε1. Τοπογραφικό και υψομετρικό διάγραμμα της περιοχής μελέτης σε κλίμακα 1/1.000 (τρία αντίγραφα) υπογεγραμμένο και θεωρημένο αρμοδίως (Δεκέμβριος 2014).
- ιε2. Τοπογραφικό διάγραμμα Πολεοδομικής μελέτης σε κλίμακα 1/1.000 (τρία αντίγραφα) υπογεγραμμένο και θεωρημένο αρμοδίως (Δεκέμβριος 2014).
- ιε3. Το Π.Δ. της 9-8-1995 « Χαρακτηρισμός του Χειμαρρικού ρέματος Πεντέλης-Χαλανδρίου ως προστατευόμενου τοπίου, καθορισμός των ορίων των ζωνών προστασίας αυτού, επιβολή όρων, απαγορεύσεων και περιορισμών εντός αυτών (Φ.Ε.Κ. 659/Δ/1995).
- ιε4. Το υπ'αριθ.22899 / 23-9-2014 έγγραφο του Δήμου Πεντέλης προς την Υπηρεσία Δόμησης Δήμου Αγίας Παρασκευής.
- ιε5. Η υπ'αριθ.312/2013 Απόφαση Δ.Σ. Δήμου Πεντέλης «Αποδοχή Δωρεάς (έγκριση-παραλαβή) Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας για την επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου Νέας Πεντέλης στη περιοχή νότια της 25^{ης} Μαρτίου», (ΑΔΑ: ΒΛΓ1ΩΞ3-7ΘΦ).
- ιστ. Το υπ'αριθ. 2/2-2-2015 Υ.Σ. της Δ/σης Α.Ο.Κ.Α. με το οποίο διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας η αλληλογραφία της εν θέματι μελέτης από το Αρχείο της πρώην Δ/σης Ο.Κ.Κ.
- ιζ. Το υπ'αριθ.3260/ 20-2-2015 έγγραφο του Δήμου Πεντέλης (αριθ.πρωτ.Υ.Π.Α.Π.ΕΝ.8233/ 25-2-2015).
- ιη. Το υπ'αριθ. 8233/18-3-2015 έγγραφό μας.
- κ. Το υπ'αριθ.5739/22-5-2015 έγγραφο του Δήμου Πεντέλης (αριθ.πρωτ.Υ.Π.Α.Π.ΕΝ.22914/26-5-2015).
- κα. Η από 12-8-2015 Τεχνική Έκθεση Αυτοψιών και Εργασιών Πεδίου στην εν θέματι περιοχή για τον έλεγχο των στοιχείων της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας και των συμπληρωματικών στοιχείων τα οποία υποβλήθηκαν στο Υ.Π.Α.Π.ΕΝ.η οποία συντάχθηκε από τον υπάλληλο της Δ/σής μας Κων/νο Φριτζαλά, Γεωλόγο-Γεωτεχνικό με Β'β. (αριθ.πρωτ.35574/18-8-2015 Υ.Π.Α.Π.ΕΝ.).
- κβ. Το υπ'αριθ.18191/16-9-2015 έγγραφο του Δήμου Πεντέλης (αριθ.πρωτ.Υ.Π.Α.Π.ΕΝ.39515/ 17-9-2015) με το οποίο υποβλήθηκαν συμπληρωματικά στοιχεία.

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Με το (α) σχετικό έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού ζητήθηκε ,μεταξύ άλλων, να υποβληθεί μαζί με τον φάκελλο της Πολεοδομικής Μελέτης και Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας εγκεκριμένη από την Δ/ση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υ.Π.Ε.Κ.Α.

2. Προκειμένου η Δ/ση Ο.Κ.Κ. να εκφράσει άποψη για θέματα αρμοδιότητάς της σύμφωνα με τα (στ) (ζ) και (η) σχετικά ζητήσε από τον οικείο Δήμο να διαβιβάσει, μεταξύ άλλων, γνωμοδότηση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών της οικείας Ν.Α. ως προς την ύπαρξη στην περιοχή μελέτης ρέμματος και εάν έχει εκπονηθεί υδραυλική μελέτη οριοθέτησης σύμφωνα με το άρθρο 5 του Νόμου 3010/2002.
3. Με το (γ) σχετικό υποβλήθηκε στην Δ/ση Ο.Κ.Κ. ο Χάρτης Π.1 του Γ.Π.Σ. Κοινότητας Νέας Πεντέλης σε κλίμακα 1/10.000 (Φ.Ε.Κ.531/Δ/2005) και διευκρινίστηκε ότι μέχρι εκείνη την χρονική περίοδο δεν είχε υποβληθεί στον Ο.Ρ.Σ.Α. φάκελλος μελέτης για την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. του οικείου Δήμου.
4. Με το (δ) σχετικό διαβιβάστηκε στη Δ/ση Ο.Κ.Κ. ένα αντίγραφο Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας για την εν θέματι περιοχή (ημερ.σύνταξης Ιούλιος 2011), η οποία ανατέθηκε από ιδιώτη (Δ.Γιαννακόπουλος) σε Γεωλόγο Μελετητή. Η εν λόγω μελέτη αποτελείται από μία τεχνική έκθεση και τρεις συμβατικούς χάρτες σε κλίμακα 1/1.000, αθεώρητα από την Υπηρεσία Επίβλεψης.
5. Από τον προέλεγχο που πραγματοποιήθηκε στη Μελέτη Γεωλογική Καταλληλότητας από την Δ/ση Ο.Κ.Κ. ζητήθηκαν να πραγματοποιηθούν σχετικές συμπληρώσεις-διορθώσεις και να υποβληθούν τα συμπληρωματικά στοιχεία τα οποία αναφέρονται στο (θ) σχετικό έγγραφο. Ειδικότερα στην παράγραφο 2 του (θ) σχετικού αναφέρεται, ότι πρέπει να υποβληθεί «Υδραυλική Μελέτη οριοθέτησης-Διευθέτησης των υπαρχόντων ρεμμάτων, θεωρημένη από την Δ/ση Τεχνικών Εργων της οικείας Περιφέρειας ή το Φ.Ε.Κ. στο οποίο έχει δημοσιευθεί η σχετική απόφαση της οριοθέτησης καθώς και η σχετική απόφαση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, εφόσον απαιτείται», ενώ στην παράγραφο 5 αναφέρεται ότι πρέπει να υποβληθεί «Διάγραμμα της Πολεοδομικής Μελέτης σε κλίμακα 1/1.000 υπογεγραμμένο από αρμόδιο Μηχανικό και θεωρημένο από τον οικείο Δήμο σύμφωνα με τις οδηγίες της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού Υ.Π.Ε.Κ.Α. που αναφέρονται στο (α) σχετικό έγγραφο και ειδικότερα στην παράγραφο IV κλπ».
6. Με το (ι) σχετικό ο Δήμος Πεντέλης ζήτησε από τους μελετητές να υποβάλουν τα συμπληρωματικά στοιχεία τα οποία ζητήθηκαν από την Δ/ση Ο.Κ.Κ. και τα οποία αναφέρονται στο προαναφερόμενο (θ) σχετικό έγγραφο.
7. Με το (ιγ) σχετικό ο Δήμος Πεντέλης υπέβαλε στην Δ/ση Ο.Κ.Κ. τα υπ' αριθ. (ιγ1) έως και (ιγ4) σχετικά έγγραφα και στοιχεία.
8. Αφού ελέγχθηκαν από την Δ/ση Ο.Κ.Κ. τα υποβληθέντα με το (ιγ1) έως και (ιγ4) σχετικό έγγραφα και στοιχεία διαπιστώθηκαν ελλείψεις και ζητήθηκε με το (ιδ) σχετικό να υποβληθούν πρόσθετες διευκρινήσεις οι οποίες αναφέρονται στο έγγραφο αυτό. Ειδικότερα ζητήθηκε μεταξύ άλλων (α) να επικαιροποιηθεί η οριοθέτηση του γειτνιάζοντος στην περιοχή ρέμματος σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του Νόμου 3010/2002 στα πλαίσια Υδραυλικής μελέτης Οριοθέτησης και σε περίπτωση κατά την οποία απαιτηθεί και διευθέτηση της κοίτης θα πρέπει να υποβληθεί και η απόφαση έγκρισης των Περιβαλλοντικών Όρων και (β) να χορηγηθούν σε φωτοαντίγραφο τα στοιχεία που αναφέρονται στο Πρακτικό της 5-7-1990 (Συνεδρία 25, Πράξη 29) του Σ.Χ.Ο.Π. τα οποία αναφέρονται στην απόφαση 314/11/90 (Φ.Ε.Κ.412/Δ/1990), (γ) Να διευκρινιστεί από τον Δήμο Πεντέλης και τον Δήμο Χαλανδρίου εάν η απεικονιζόμενη οριοθέτηση του υπάρχοντος ρέμματος στο υποβληθέν (ιγ4) σχετικό διάγραμμα αφορά το ρέμμα «Βριλησσού».
9. Με το (ιε) έγγραφο του Δήμου Πεντέλης υποβλήθηκαν στην Δ/ση Α.Ο.Κ.Α. τα στοιχεία με αριθμό (ιε1) έως (ιε5), τα οποία στη συνέχεια διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας λόγω αρμοδιότητας:
10. Με το (ιζ) σχετικό υποβλήθηκε (α) το υπ' αριθ. 13096/6-10-2014 έγγραφο της Ε.ΥΔ.Α.Π. με συνημμένα τα υπ' αριθ. Α-776 (ημερ.σύνταξης Νοέμβριος 1997) και Α-776-1 (ημερ.σύνταξης Φεβρουάριος 2005) σχέδια ταχυμετρικής αποτύπωσης ρέμματος Πεντέλης-Χαλανδρίου (περιοχή Μελίσσια) κλίμακας 1/500, (β) Τα υπ' αριθ. 28 και 29 τοπογραφικά διαγράμματα του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υ.Χ.Ο.Π., κλίμακας 1/500, ημερ. σύνταξης Δεκέμβριος 1981 του ρέμματος Μελισσιών-Πεντέλης ή Πεντέλης -Χαλανδρίου, τα οποία όπως δηλώθηκε από τον οικείο Δήμο συνοδεύουν το Φ.Ε.Κ.412/Δ/1990. Όλα τα ανωτέρω υποβλήθηκαν αθεώρητα και μη σφραγισμένα.
11. Αφού ελέγχθηκαν και αξιολογήθηκαν τα υποβληθέντα με το (ιε) και (ιζ) σχετικό έγγραφα και στοιχεία σε συνδυασμό με όλα τα στοιχεία της αλληλογραφίας της εν θέματι υπόθεσης και τα στοιχεία των αυτοψιών και εργασιών πεδίου ζητήθηκε με το (ιη) σχετικό να επανυποβληθεί η Μελέτη Γεωλογικής

Καταλληλότητας για την εν θέματι χρήση σε τρία αντίγραφα διορθωμένη-συμπληρωμένη σύμφωνα με τις παρατηρήσεις οι οποίες αναφέρονται σε αυτό.

12. Με το (κ) σχετικό επανυποβλήθηκε η εν θέματι Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας σε τρία αντίγραφα, υπογεγραμμένη και σφραγισμένη από αρμόδιο Γεωλόγο Μελετητή (ημερ.σύνταξης Ιούλιος 2011) σε έγχρωμο φωτοαντίγραφο και θεωρημένη από τον οικείο Δήμο στις 21-5-2015.

13. Την 28-8-2015 πραγματοποιήθηκε συνάντηση ενημέρωσης του Δήμου Πεντέλης στα Γραφεία της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τράπεζας Γης για την εν θέματι Μελέτη και στην συνέχεια την 25-9-2015 προσήλθε στα Γραφεία της Υπηρεσίας μας ο αρμόδιος Γεωλόγος Μελετητής και πραγματοποίησε τις απαραίτητες συμπληρώσεις στην Τεχνική Εκθεση και τους Χάρτες της.

14. Με το (κβ) σχετικό υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας φωτοαντίγραφο του Πρακτικού της 5-7-1990 (συνεδρία 25, πράξη 29) του Σ.Χ.Ο.Π. το οποίο αναφέρεται κατά δήλωση του Δήμου Πεντέλης στο Φ.Ε.Κ.412/Δ/1990 καθώς και έγχρωμο φωτοαντίγραφο του σχεδίου το οποίο κατά δήλωση του οικείου Δήμου επισυνάπτεται στο προαναφερόμενο Φ.Ε.Κ.

Β. ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΥΠΟΒΛΗΘΕΝΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ-ΔΟΜΗΣΗ ΜΕ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

Με το (κ) σχετικό επανυποβλήθηκε στην υπηρεσία μας η Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας για την εν θέματι χρήση σε τρία αντίγραφα, η οποία ανατέθηκε στον Γεωλόγο Μελετητή Γ.Μηλιώνη από τον ιδιώτη κ. Δημήτριο Γιαννακόπουλο με την από 18-7-2011 εντολή ανάθεσης. Η μελέτη αυτή παραλήφθηκε με την υπ' αριθ.312/2013 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πεντέλης.

Αφού ελέγξαμε τα στοιχεία της Μελέτης αυτής, σύμφωνα με τις αρμοδιότητές μας, σε συνδυασμό με όλα τα συμπληρωματικά στοιχεία τα οποία έχουν υποβληθεί από τον Δήμο Πεντέλης και αναφέρονται στην ενότητα (Α) της παρούσας, καθώς και τα στοιχεία των αυτοψιών και εργασιών πεδίου που πραγματοποιήσε αρμόδιος υπάλληλος του ΥΠ.ΠΕ. σε συνεργασία με εκπροσώπους του Δήμου Πεντέλης, διαπιστώσαμε ότι αυτή έχει διορθωθεί-συμπληρωθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τις έγγραφες και προφορικές οδηγίες της Υπηρεσίας μας. Από την αξιολόγηση προέκυψαν τα κάτωθι:

1. Η προς Πολεοδόμηση περιοχή ανήκει στην προστατευόμενη από το Πολεοδομικό Διάταγμα της 9-8-1995 (Φ.Ε.Κ.659/Δ/1995) Ζώνη Β του ρέματος Χαλανδρίου-Πεντέλης, με το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως προστατευόμενη περιοχή και τοπίο το ρέμμα Πεντέλης-Χαλανδρίου, η κοίτη και τα πρανή αυτού και οι παραρρυμίες εκτάσεις που βρίσκονται σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές των Δήμων Χαλανδρίου, Αμαρουσίου, Βριλησίων, Μελισσίων και των Κοινοτήτων Παλαιάς και Νέας Πεντέλης.

2. Σύμφωνα με τα στοιχεία του ισχύοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Κοινότητας Νέας Πεντέλης (Φ.Ε.Κ.531/Δ/2005) η προς Πολεοδόμηση περιοχή ανήκει σε τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας 1 (περιοχή 2) του Δήμου Πεντέλης, Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής και ορίζεται ανατολικά-βόρειοανατολικά από την οδό Επανάστασεως 1909, δυτικά-νοτιοδυτικά από παρακείμενες ιδιοκτησίες, βόρεια-βορειοδυτικά από την οδό 25^{ης} Μαρτίου και νότια-νοτιοανατολικά από την οδό Αριστοφάνους.

3. Στο (γ3) σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα της Γ.Υ.Σ. κλίμακας 1/5.000, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της εν θέματι μελέτης, απεικονίζονται μεταξύ άλλων (α) οι συντεταγμένες των ορίων της Πολεοδομικής Μελέτης Χ και Ψ σε ΕΓΣΑ 87, (β) τα όρια του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και (γ) η οριογραμμή του υπάρχοντος ρέματος στα πλαίσια τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας Ν.Πεντέλης σε Ο.Τ. της περιοχής του ρέματος με την υπ' αριθ.314/90 Απόφαση Νομάρχη (Φ.Ε.Κ.412/Δ/1990).

4. Στο (γ4) σχετικό διάγραμμα της Πολεοδομικής Μελέτης κλίμακας 1/ 1.000, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της εν θέματι μελέτης, απεικονίζονται μεταξύ άλλων (α) οι συντεταγμένες κορυφών Χ και Ψ σε ΕΓΣΑ '87 της οριογραμμής του γειτνιάζοντος ρέματος, στα πλαίσια τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας Ν. Πεντέλης σε Ο.Τ. της περιοχής του ρέματος, σύμφωνα με την 314/11/1990 Απόφαση Νομάρχη (Φ.Ε.Κ.412/Δ/1990) και (β) τα προτεινόμενα Πολεοδομικά Στοιχεία (όροι δόμησης, ρυμοτομική γραμμή, οικοδομική γραμμή).

5. Στο συμβατικό Χάρτη Πληροφόρησης της εν θέματι μελέτης, κλίμακας 1/ 1.000 (σχέδιο Π1) απεικονίζονται μεταξύ άλλων (α) τα όρια της Ζώνης Α και τα όρια της Ζώνης Β του Πολεοδομικού Διατάγματος

της 9-8-1995 (Φ.Ε.Κ.659/Δ/1995), (β) τα όρια της περιοχής μελέτης, (γ) οι θέσεις λήψης φωτογραφιών (δ) τα υφιστάμενα φρέατα και (ε) η γραμμή ρέματος σύμφωνα με την 314/11/90 Απόφαση Νομάρχη (Φ.Ε.Κ.412/Δ/1990).

6. Από γεωμορφολογική άποψη στην προς Πολεοδόμηση περιοχή επικρατούν ήπιες κλίσεις οι οποίες σύμφωνα με τα στοιχεία του συμβατικού Χάρτη Γεωλογικών Συνθηκών και Τεχνικογεωλογικών Στοιχείων κυμαίνονται από 2 έως και 7 μοίρες.

7. Από Γεωτεκτονική άποψη η ευρύτερη περιοχή της Πεντέλης δομείται από Γεωλογικούς Σχηματισμούς οι οποίοι εντάσσονται στην Αυτόχθονη Αττικοκυκλαδική Ενότητα.

8. Στο Συμβατικό Χάρτη Γεωλογικών Συνθηκών και Τεχνικογεωλογικών Στοιχείων, κλίμακας 1/1.000, (Σχέδιο Γ1) απεικονίζονται οι Γεωλογικοί Σχηματισμοί οι οποίοι δομούν επιφανειακά την περιοχή μελέτης και οι οποίοι αποτελούνται από Τεταρτογενείς Προσχωματικές αποθέσεις (πορτοκαλί χρώμα) οι οποίες συνίστανται από χαλαρά καστανόχρωμα αργιλοαμμώδη υλικά με διάσπαρτες κροκαλολατύπες, και κατά θέσεις από υπερκείμενες ανθρωπογενείς αποθέσεις και επιχώσεις (καφέ χρώμα) αποτελούμενες από ποικίλα εδαφικά υλικά χωρίς καμμία λιθολογική ομοιομορφία. Το πάχος του εδαφικού ορίζοντα είναι της τάξης των 0,50 μ. έως 3,0 περίπου μέτρα Με πράσινο χρώμα απεικονίζεται στον εν λόγω Χάρτη επίσης το υπόβαθρο των σχιστολίθων της Βόρειο Ανατολικής Αττικοκυκλαδικής Ενότητας (μαρμαρυγικοί, ασβεστιτικοί, χλωριτικοί σχιστόλιθοι με χαλαζιακές φλέβες και παρεμβολές μαρμάρου), το οποίο όπως απεικονίζεται στον εν λόγω Χάρτη συναντήθηκε στην περιοχή μελέτης κατά τις εκσκαφές για την θεμελίωση τεσσάρων οικιών. Το μέγιστο πάχος τους από βιβλιογραφικές πηγές φθάνει τα 300 περίπου μέτρα βάθος.

9. Στην Τεχνική Εκθεση της εν θέματι μελέτης (σελίδα 24) αναφέρεται ότι στην περιοχή μελέτης δεν υπάρχουν ενεργά ή πιθανά ενεργά ρήγματα.

10. Με βάση την γεωλογική δομή της περιοχής και σύμφωνα με τις μετρήσεις της στάθμης υπαρχόντων φρεάτων που πραγματοποιήθηκε τον Ιούλιο 2011 από τον Γεωλόγο Μελετητή, διαπιστώθηκε ότι στην περιοχή μελέτης επικρατεί ασθενής υπόγεια υδροφορία εντός των σχιστολιθικών πετρωμάτων, του μανδύα αποσάθρωσης και των προσχωματικών αποθέσεων, η οποία κυμαίνεται από 3.00 έως 6.50 μέτρα βάθος.

11. Από Τεχνικογεωλογική άποψη οι σχιστόλιθοι οι οποίοι δομούν το υπόβαθρο της περιοχής μελέτης αποτελούν βραχώδη σχηματισμό, μικρής περατότητας και μεγάλης μηχανικής αντοχής σε θλίψη. Προτείνεται η θεμελίωση των κατασκευών να πραγματοποιείται επί του υγιούς πετρώματος των σχηματισμών αυτών. Κατά τη θεμελίωση θα πρέπει να ελέγχεται η τυχόν ύπαρξη φρεάτιου υδροφόρου ορίζοντα και να λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα στεγανοποίησής του σύμφωνα με τους κανόνες της τεχνικής και της επιστήμης. Σε περίπτωση συνάντησης ρηγματωμένης ζώνης κατά τις εκσκαφές θα πρέπει να εκπονείται, με την σύμφωνη γνώμη του επιβλέποντα του έργου Μηχανικού, μελέτη ευστάθειας των τεχνητών πρυνών η οποία να υποβάλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης μαζί με τα υπόλοιπα δικαιολογητικά για την έκδοση οικοδομικής άδειας.

12. Σε περίπτωση κατά την οποία είναι αναγκαίο να θεμελιωθούν κτίρια επί των προσχωματικών αποθέσεων θα πρέπει να πραγματοποιούνται, με την σύμφωνη γνώμη του επιβλέποντα του έργου Μηχανικού, οι απαραίτητες έρευνες και μελέτες για την εύρεση των φυσικών και μηχανικών παραμέτρων των σχηματισμών αυτών καθώς και την εύρεση του βάθους του υδροφόρου ορίζοντα. Τα στοιχεία αυτά θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την σύνταξη της μελέτης θεμελίωσης, την μελέτη αντιστήριξης των τεχνητών πρυνών που θα δημιουργηθούν κατά τις εκσκαφές και την σύνταξη της Στατικής μελέτης.

13. Σε καμμία περίπτωση δεν πρέπει να θεμελιώνονται κτίρια επί του σχηματισμού των ανθρωπογενών αποθέσεων και επιχώσεων ή του μανδύα αποσάθρωσης των προαναφερομένων στην παράγραφο Β 8 της παρούσας γεωλογικών σχηματισμών.

14. Εντός της περιοχής μελέτης απαγορεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5, υποπαράγραφος 5, του Π.Δ. της 9-8-1995 (Φ.Ε.Κ. 659/Δ/1995) οι γεωτρήσεις και η υδροληψία.

15. Να λαμβάνονται υπόψη και να τηρούνται οι διατάξεις του Π.Δ. της 9-8-1995 (Φ.Ε.Κ.659/Δ/1995) για την Προστασία του Περιβάλλοντος.

16. Από την αξιολόγηση που πραγματοποιήσαμε στα υποβληθέντα έγγραφα και στοιχεία η Υπηρεσία μας διατηρεί επιφυλάξεις ως προς τα στοιχεία της οριογραμμής του ρέμματος, στα πλαίσια της τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου της Κοιν/τας Ν.Πεντέλης σε Ο.Τ. της περιοχής (Φ.Ε.Κ.412/Δ/1990) τα οποία απεικονίζονται σε όλους τους υποβληθέντες συμβατικούς Χάρτες και Τοπογραφικά Διαγράμματα, επειδή τα στοιχεία αυτά είναι προγενέστερα του ισχύοντος Π.Δ.της 9-8-1995 (Φ.Ε.Κ.659/Δ/1995),

17. Στο συμβατικό Χάρτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, κλίμακας 1/1.000, (Σχέδιο Κ1) απεικονίζεται η Γεωλογική Καταλληλότητα της εν θέματι περιοχής μελέτης για οικιστική ανάπτυξη-δόμηση (πράσινο χρώμα) η οποία κρίνεται από την Υπηρεσία μας ως Κατάλληλη για οικιστική ανάπτυξη-δόμηση με τις προϋποθέσεις που προαναφέρθηκαν στην παράγραφο Β11, Β12, Β13, Β14, Β15, και Β16 της παρούσας γνωμοδότησης.

18. Κατόπιν των ανωτέρω **εγκρίνουμε** την επανυποβληθείσα Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας και την Γεωλογική Καταλληλότητα της εν θέματι περιοχής με τις προϋποθέσεις που προαναφέρθηκαν με την ευθύνη του Γεωλόγου Μελετητή για την ορθότητα των στοιχείων που αναφέρει στην Τεχνική Έκθεση και τους συμβατικούς Χάρτες της εν θέματι μελέτης, την ευθύνη της Τοπογράφου Μηχανικού και της Εταιρείας Ορίζων Ο.Ε. για την σύνταξη των τοπογραφικών διαγραμμάτων και ειδικότερα του τοπογραφικού υπόβαθρου επί του οποίου συντάχθηκαν οι συμβατικοί Χάρτες της εν θέματι μελέτης, την ευθύνη του Δήμου Πεντέλης για την επίβλεψη – παραλαβή και θεώρηση της εν θέματι μελέτης και την θεώρηση ή μη όλων των συμπληρωματικών στοιχείων τα οποία υποβλήθηκαν για την εν θέματι μελέτη.

19. Η παρούσα γνωμοδότηση αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της εν θέματι μελέτης.

20. Η ανωτέρω έγκριση χορηγείται στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων του Α' Τμήματος της Δ/νσής μας και δεν υποκαθιστά εγκρίσεις άλλων Υπηρεσιών ή Φορέων του ισχύοντος γενικότερου και ειδικότερου θεσμικού πλαισίου για την εν θέματι περιοχή.

21. Της παρούσας γνωμοδότησης επισυνάπτονται και αποτελούν αναπόσπαστο στοιχείο της εν θέματι μελέτης τα στοιχεία τα οποία αναφέρονται στην παράγραφο Α10 και Α14 του παρόντος.

Ο Προϊστάμενος της Δ/νσης

Θ. ΨΥΧΟΓΙΟΣ

Συνημμένα: Για τον Δήμο Πεντέλης και την Δ/νση ΧΩ.ΣΧ.

Περιφ. Αττικής: ένα αντίγραφο εγκεκριμένης Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας καθώς και όλα τα στοιχεία που αποτελούν αναπόσπαστο στοιχείο της εν θέματι μελέτης.

Για την Δ/νση Μελετών και Έργων Αστικών Αναπλάσεων καθώς και την Δ/νση Τοπογραφικών Εφαρμογών και Γεωχωρικών Πληροφοριών: όλα τα στοιχεία τα οποία επισυνάπτονται στην παρούσα πλην της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας.

Ε.Δ.

-Χ.Α.

-ΤΜΗΜΑ Α (Γεωλόγοι)

-Κ.ΦΡΙΤΖΑΛΑΣ

-Χ.ΚΟΛΛΙΓΡΗΣ

-ΤΜΗΜΑ Β (Γ.Σπηλιοπούλου)

-Δ/ντής

-«ΔΙΑΥΓΕΙΑ»

ΑΚΡΙΒΕΣ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΕΚ ΤΟΥ ΧΕΙΡΟΣ ΜΕΣ ΤΡΩΤΟΤΟΚΟΥ
ΜΕΛ ΠΕΝΤΕΛΗΣ
Υπογραφή / Ονοματεπώνυμο υπαλλήλου

Λειβαδάρος Εμμανουήλ
Εργοδηγός Δομικών Έργων
ΤΕ/Α

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ



Λειβαδάρος Εμμανουήλ
Εργοδηγός Δομικών Έργων
ΤΕ/Α

Αριθ. Αποφάσεως 29/2007

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η
Δεύτερη ανάρτηση Κτηματογράφησης Πολεοδόμησης Περιοχών Γ.Π.Σ.
Κτηματογράφηση και Σύνταξη Πολεοδομικής Μελέτης
Α) Περιοχή Νότια της 25ης Μαρτίου
Β) Περιοχή Αγίου Γεωργίου

Νέα Πεντέλη και στο Δημοτικό Κατάστημα σήμερα την 18η του μηνός Ιανουαρίου του έτους 2007 ημέρα της εβδομάδος Πέμπτη και ώρα 7:00 μ.μ. συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση, δημοσία, το Δημοτικό Συμβούλιο, κατόπιν της με αριθ. 2/12-1-2007 εγγράφου πρόσκλησης του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου που δόθηκε σε ένα έκαστο των συμβούλων, σύμφωνα με το άρθρο 95 & 96 του κώδικα, Ν.3463/2006. Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, σε σύνολο 17 μελών βρέθηκαν παρόντα 16 μέλη.
Προσκληθείς παρέστη και ο Δήμαρχος.

Παρόντες:

1. Σάμιος Ιωάννης, Αντιδήμαρχος
2. Κωνσταντοπούλου Ελένη, Αντιδήμαρχος
3. Φειδοπάστης Αντώνης, Πρ.Δημ. Συμβ.
4. Σαφλιάνης Ιωάννης, Γρ.Δημ. Συμβ.
5. Δρόσος Μάρκος, Μέλος
6. Μουαμελετζής Γιώργος, Μέλος
7. Δούρου Άννε, Μέλος
8. Κουρής Ιωάννης, Μέλος
9. Παπαδάκης Στέφανος, Μέλος
10. Πετριτσόπουλος Βασίλης, Μέλος
11. Καλλιανιώτης Κωνσταντίνος, Μέλος
12. Καμαρινός Χρήστος, Αντ.Δημ.Συμβ.
14. Γιαμουγιάννη Γραμματική, Μέλος
15. Μαργαρίτης Κωνσταντίνος, Μέλος
16. Χριστοδουλόπουλος Νίκος, Μέλος
17. Κουρής Νικόλαος, Μέλος

Απόντες :

Λάσκαρη Μαρία, Μέλος

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου έφερε το Ε.Η.Δ. θέμα το οποίο έγινε ομόφωνα δεκτό για συζήτηση, και συζητήθηκε πρώτο κατά σειρά.
Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου εισηγούμενος το 1ο Ε.Η.Δ. θέμα είπε ότι:
Από τον Μελετητή της Κτηματογράφησης Περιοχών 25^{ης} Μαρτίου και Αγίου Γεωργίου Υποβλήθηκαν τα ενημερωμένα Κτηματογραφικά Διαγράμματα και οι πίνακες (Αλφαβητικός και Αριθμητικός) μετά την συλλογή των Δηλώσεων ιδιοκτησιών, μετά την πρώτη Ανάρτηση από 3 έως 18 Ιουλίου 2006, και την ενημέρωση των πινάκων σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Πρέπει το Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει την Δεύτερη Ανάρτηση της Κτηματογράφησης Περιοχών 25^{ης} Μαρτίου και Αγίου Γεωργίου, προκειμένου οι

Κύριοι και Νομείς των ακινήτων που περιλαμβάνονται στις παραπάνω Περιοχές να ενημερωθούν και να υποβάλουν τις τυχόν ενστάσεις τους. Η Δεύτερη Ανάρτηση διαρκείας 15 ημερών προτείνεται να πραγματοποιηθεί για το διάστημα από την Δευτέρα 29 Ιανουαρίου μέχρι την Δευτέρα 12 Φεβρουαρίου 2007.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού άκουσε την εισήγηση και μετά από διαλογική συζήτηση

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Την Δεύτερη Ανάρτηση Κτηματογράφησης Πολεοδομησης Περιοχών Γ.Π.Σ.
Κτηματογράφηση και Σύνταξη Πολεοδομικής Μελέτης

Α) Περιοχή Νότια της 25^{ης} Μαρτίου

Β) Περιοχή Αγίου Γεωργίου

Η Δεύτερη Ανάρτηση διαρκείας 15 ημερών θα πραγματοποιηθεί στο Δημαρχείο το διάστημα από την Δευτέρα 29 Ιανουαρίου μέχρι την Δευτέρα 12 Φεβρουαρίου 2007.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό **29/ 2006**

Αφού συντάχθηκε το παρόν πρακτικό υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΦΕΙΔΟΠΙΑΣΤΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

1. Σάμιος Ιωάννης, Αντιδήμαρχος
2. Κωνσταντοπούλου Ελένη Αντιδήμαρχος
3. Δρόσος Μάρκος, Μέλος
4. Σαφλιάνης Ιωάννης, Γρ.Δημ.Συμβ.
5. Μουαμελετζής Γιώργος, Μέλος
6. Δούρου Αννε, Μέλος
7. Κουρής Ιωάννης, Μέλος
8. Παπαδάκης Στέφανος, Μέλος
9. Πετριτσόπουλος Βασίλης, Μέλος
10. Καλλιανιώτης Κωνσταντίνος, Μέλος
11. Καμαρινός Χρήστος, Αντ.Δημ.Συμβ.
12. Γιαμουγιάννη Γραμματική, Μέλος
13. Μαργαρίτης Κωνσταντίνος, Μέλος
15. Χριστοδουλόπουλος Νίκος, Μέλος
16. Κουρής Νικόλαος, Μέλος



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
ΤΟΥ ΔΗΜΑΡΧΟΥ

ΚΩΣΤΟΒΙΤΣΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
εκ του χείρας μας πρωτοτύπου
ΝΕΑ ΠΕΝΤΕΛΗ 28.11.07
Υπογραφή / Ονοματεπώνυμο υπαλλήλου

ΑΚΡΙΒΕΣ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
εκ του χείρας μας πρωτοτύπου
ΝΕΑ ΠΕΝΤΕΛΗ 28.11.07
Υπογραφή / Ονοματεπώνυμο υπαλλήλου



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Λειβαδάρος Εμμανουήλ
Από το Έργο
Εργοδηγός Δομικών Έργων
Τ.Ε.Α

Από το πρακτικό της με αριθ. 15/2007 ΤΑΚΤΙΚΗΣ συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Νέας Πεντέλης Αττικής

Λειβαδάρος Εμμανουήλ
Εργοδηγός Δομικών Έργων
Τ.Ε.Α

Αριθ. Αποφάσεως 141/2007

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

«Γ! Ανάρτηση Κτηματογράφησης «Πολεοδότηση Περιοχής Γ.Π.Σ»
(Κτηματογράφηση & Σύνταξη Πολεοδομικής Μελέτης)
Α) Περιοχή νότια της 25ης Μαρτίου Β) Περιοχή Αγίου Γεωργίου

Στη Νέα Πεντέλη, σήμερα την 25η του μηνός Οκτωβρίου του έτους 2007 ημέρα της εβδομάδος Πέμπτη και ώρα 7:00 μ.μ. συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση, δημοσία, το Δημοτικό Συμβούλιο, κατόπιν της με αριθ. 2714/19-10-2007 εγγράφου πρόσκλησης του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου που δόθηκε σε ένα έκαστο των συμβούλων, σύμφωνα με το άρθρο 95 & 96 του κώδικα, Ν.3463/2006.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, σε σύνολο 17 μελών βρέθηκαν παρόντα 12 μέλη.

Προσκληθείς παρέστη και ο Δήμαρχος.

Παρόντες:

1. Σάμιος Ιωάννης, Αντιδήμαρχος
2. Κωνσταντοπούλου Ελένη, Αντιδήμαρχος
3. Φειδοπιάστης Αντώνης, Πρ.Δημ. Συμβ.
4. Σαφλιάνης Ιωάννης, Γρ.Δημ. Συμβ.
5. Μουαμελετζής Γιώργος, Μέλος
6. Δούρου Άννε, Μέλος
7. Κουρής Ιωάννης, Μέλος
8. Πετριτσόπουλος Βασίλης, Μέλος
9. Καμαρινός Χρήστος, Αντ.Δημ.Συμβ.
10. Γιαμουγιάννη Γραμματική, Μέλος
11. Χριστοδουλόπουλος Νίκος, Μέλος
12. Λάσκαρη Μαρία, Μέλος

Απόντες :

- Δρόσος Μάρκος, Μέλος
Καλλιανιώτης Κωνσταντίνος, Μέλος
Μαργαρίτης Κωνσταντίνος, Μέλος
Παπαδάκης Στέφανος, Μέλος
Κουρής Νικόλαος, Μέλος

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου εισηγούμενος το 8^ο θέμα της ημερησίας διάταξης είπε ότι:

Από τον Μελετητή της Κτηματογράφησης Περιοχών 25^{ης} Μαρτίου και Αγίου Γεωργίου Υποβλήθηκαν τα ενημερωμένα Κτηματογραφικά Διαγράμματα και οι πίνακες (Αλφαβητικός και Αριθμητικός) μετά την συλλογή των Δηλώσεων ιδιοκτησιών, μετά την δεύτερη Ανάρτηση και την ενημέρωση των πινάκων σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Πρέπει το Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει την Τρίτη Ανάρτηση της Κτηματογράφησης Περιοχών 25^{ης} Μαρτίου και Αγίου Γεωργίου, προκειμένου οι Κύριοι και Νομείς των ακινήτων που περιλαμβάνονται στις παραπάνω Περιοχές να ενημερωθούν και να υποβάλουν τις τυχόν ενστάσεις τους. Η Τρίτη Ανάρτηση διαρκείας 15 ημερών προτείνεται να πραγματοποιηθεί για το διάστημα από την Δευτέρα 12 Νοεμβρίου 2007 μέχρι την Δευτέρα 26 Νοεμβρίου 2007.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού άκουσε την εισήγηση και μετά από διαλογική συζήτηση,

Αποφάσισε ομόφωνα

Εγκρίνει την Τρίτη Ανάρτηση της Κτηματογράφησης Περιοχών 25^{ης} Μαρτίου και Αγίου Γεωργίου, προκειμένου οι Κύριοι και Νομείς των ακινήτων που περιλαμβάνονται στις παραπάνω Περιοχές να ενημερωθούν και να υποβάλουν τις τυχόν ενστάσεις τους. Η Τρίτη Ανάρτηση διαρκείας 15 ημερών θα πραγματοποιηθεί για το διάστημα από την Δευτέρα 12 Νοεμβρίου 2007 μέχρι την Δευτέρα 26 Νοεμβρίου 2007.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 141/2007

Αφού συντάχθηκε το παρόν πρακτικό υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΦΕΙΔΟΠΙΑΣΤΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

1. Σάμιος Ιωάννης, Αντιδήμαρχος
2. Κωνσταντοπούλου Ελένη Αντιδήμαρχος
3. Σαφλιάνης Ιωάννης, Γρ.Δημ.Συμβ.
4. Μουαμελετζής Γιώργος, Μέλος
5. Δούρου Αννε, Μέλος
6. Κουρής Ιωάννης, Μέλος
7. Πετριτσόπουλος Βασίλης, Μέλος
8. Καμαρινός Χρήστος, Αντ.Δημ.Συμβ.
9. Γιαμουγιάννη Γραμματική, Μέλος
10. Λάσκαρη Μαρία, Μέλος
11. Χριστοδουλόπουλος Νίκος, Μέλος





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ
ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΥΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ Α

413-10
41a
41κ

Αθήνα 26.5.2010

Αρ.πρ. 21614
Σχ. 39002/09,51569/08

Ταχ. δ/ση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδικας: 11523

✓ ΠΡΟΣ: Δήμο Νέας Πεντέλης
Αγ. Παρασκευής 22
15236 Νέα Πεντέλη

FAX :210 6452606
Πληροφορίες :Β. Γεωργανά
Τηλέφωνο :2131515600

ΚΟΙΝ.: 1)ΥΠΕΚΑ-ΔΤΕ
2)ΥΠΕΚΑ-ΔΟΚΚ
Μεσογείων & Τρικάλων
11526 Αθήνα
3)ΥΠΕΚΑ-ΔΕΕΑΠ
Λ.Κηφισίας 125-127
11524 Αθήνα

ΘΕΜΑ: Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης σε τμήμα της πολεοδομικής ενότητας 1 του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. (περιοχή 2) Νέας Πεντέλης.

ΣΧΕΤ.: α) Έγγραφο σας με αρ. 2057/18.9.09 (ΥΠΕΧΩΔΕ 39002/09).
β) Έγγραφο Δασαρχείου Πεντέλης με αρ. 9734/19.11.08 (ΥΠΕΧΩΔΕ 51569/08).

Σε συνέχεια του παραπάνω (α) σχετικού, με το οποίο υποβάλατε στην Υπηρεσία μας φάκελο του αντικειμένου του θέματος, και μετά τον κατ' αρχήν έλεγχο των στοιχείων του φακέλου, διαπιστώθηκε ανάγκη αναμόρφωσης / συμπλήρωσής του ως εξής:

I. Γενικές παρατηρήσεις:

- Διευκρινίζεται κατ' αρχήν ότι η Υπηρεσία μας είναι αρμόδια για τον έλεγχο και τη μέριμνα προώθησης της πολεοδομικής ρύθμισης του θέματος και όχι για την ακρίβεια και ορθότητα του υποβάθρου στο οποίο συντάσσεται η πρόταση της ρύθμισης, η οποία βαρύνει τους αναδόχους και τους επιβλέποντα / διευθύνουσα υπηρεσία του εργοδότη της μελέτης βάσει σύμβασης. Η ΔΤΕ, στην οποία κοινοποιείται το παρόν, παρακαλείται να ενημερώσει τον Δήμο για τυχόν ισχύουσες σχετικές προδιαγραφές για τη σύνταξη τέτοιων μελετών.
- Όλα τα υποβαλλόμενα στοιχεία πρέπει να είναι τα πρωτότυπα ή θεωρημένα φωτ/φα, γεγονός που δεν συμβαίνει π.χ. για τις υποβληθείσες ενστάσεις, τις δημοσιεύσεις σε εφημερίδες, κοκ.
- Τα διαγράμματα που υποβλήθηκαν είναι απλές ασπρόμαυρες φωτοτυπίες αντίθετα με τις κατά καιρούς οδηγίες της Διόικησης (ΔΤΕ/δ/43511/161/55/88).

II. Ως προς την πληρότητα του φακέλου:

Απαιτείται συμπλήρωση ως εξής:

- Με μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας της περιοχής μελέτης εγκεκριμένη από την αρμόδια Δ/ση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του ΥΠΕΚΑ (ΔΟΚΚ), σύμφωνα με την υπ' αρ. 16374/3696/1998 Υ.Α. (ΦΕΚ 723Β).
- Με γνωμοδοτήσεις της Εφορίας Βυζαντινών Μνημείων και της Εφορίας Νεωτέρων Μνημείων.

- Με το διάγραμμα στο οποίο αναφέρεται το υπ' αρ. 9734/19.11.08 έγγραφο του Δασαρχείου Πεντέλης – (β) σχετικό.
- Με γνωμοδότηση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών της οικείας Νομαρχίας ως προς την ύπαρξη ή μη ρέματος στην περιοχή μελέτης.
- Με διάγραμμα της μελέτης θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ως προς τις ισχύουσες οικοδομικές/ρυμοτομικές γραμμές στη σύνδεση της περιοχής μελέτης με το ισχύον εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, καθώς και ως προς τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στην προς ένταξη περιοχή με αναφορά των αντίστοιχων διοικητικών πράξεων – ΦΕΚ (όπως π.χ. ΠΔ 9.8.95 – ΦΕΚ 659Δ/95). [Στο σημείο αυτό, για τον έλεγχο ισχύος του εν λόγω Δ/τος στην περιοχή μελέτης, αντίγραφο διαγράμματος της Π.Μ. διαβιβάζεται στη ΔΕΕΑΠ για τις απόψεις της].

III. Ως προς την διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης:

Κάθε στάδιο της διαδικασίας έγκρισης της μελέτης πρέπει να είναι σαφώς διακριτό με την κατάλληλη θεώρηση των αντίστοιχων στοιχείων (κατ' αναλογία εφαρμογή της υπ' αρ. 1/1961 εγκυκλίου). Αναλυτικότερα:

- Το διάγραμμα της Π.Μ. που αναρτήθηκε πρέπει να φέρει θεώρηση ότι συνοδεύει τη σχετική απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου και ότι αναρτήθηκε το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα στο Δημοτικό Κατάστημα. Το εν λόγω χρονικό διάστημα πρέπει να προκύπτει και από τις αντίστοιχες δημοσιεύσεις σε εφημερίδες (2 δημοσιεύσεις *2 εφημερίδες) και ανακοινώσεις του Δήμου.
- Το διάγραμμα που απεικονίζει την τελική πρόταση του Δήμου πρέπει να είναι αντίστοιχα θεωρημένο ως συνοδεύον τη σχετική απόφαση του Δ.Σ.

IV. Ως προς την πολεοδομική μελέτη:

Απαιτείται τεκμηρίωση ότι εξασφαλίζεται η κοινωνική υποδομή που προβλέπεται από το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. με παράθεση των στοιχείων αυτής που υπάρχει στο ήδη εγκεκριμένο σχέδιο και της επί πλέον απαιτούμενης που θα πρέπει να διασφαλιστεί στις επεκτάσεις του σχεδίου.

Στο σημείο αυτό επισημαίνουμε ότι οι χώροι κοινωφελών λειτουργιών πρέπει να διαχωρίζονται σαφώς στο ρυμοτομικό σχέδιο και, εφ' όσον υπάρχει ανάγκη, να προτείνονται ειδικοί όροι δόμησης τους.

Επισημαίνεται ότι, δεδομένου ότι η μελέτη του θέματος φαίνεται να αφορά την «επέκταση 2» της ανάθεσης, υπάρχει δηλαδή υπόλοιπο προς πολεοδόμηση («επέκταση 1») στην ίδια πολεοδομική ενότητα 1 του ΓΠΣ, θα πρέπει να προηγηθεί έγκριση προμελέτης (με Υ.Α.) για ολόκληρη την πολεοδομική ενότητα.

Απαιτείται επίσης τεκμηρίωση της πρότασης για τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης της εντασσόμενης περιοχής (κυρίως ως προς τον συντελεστή δόμησης και την «κάλυψη» από τον μέσο Σ.Δ. του ΓΠΣ).

Μετά τα παραπάνω σας επιστρέφουμε τον φάκελο του αντικείμενου του θέματος για τις δικές σας ενέργειες. Είμαστε στη διάθεσή σας για τυχόν περαιτέρω διευκρινίσεις.

- ΣΥΝ.:
- Φάκελος και φωτ/φα εγκυκλίων προς τον Δήμο Νέας Πεντέλης.
 - Φωτ/φο διαγράμματος Π.Μ. προς τη ΔΕΕΑΠ.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

Ι.ΛΟΥΛΟΥΡΓΑΣ

- Ε.Δ.:
- ΔΠΣ
 - Β. Γεωργανά



ΑΝΤΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο Προϊστ. Τμήμ. Γραμματείας
α/α

N. ΑΝΤΩΝΙΟΥ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ
ΤΜΗΜΑ Γ'

Κηφισίας 125 - ΑΘΗΝΑ 115 24
Πληροφορίες: Θεοφάνης Λώλης
Τηλ.: 210 699 7664
Telefax: 210 692 4611

ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ
Αριθ. Πρωτ. 3869
Ημερομηνία 23-09-2010

Αθήνα, 17/09/2010

Α/Π: 22876

Προς:
1/ ΥΠΕΚΑ
Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού
Αμαλιάδος 17
115 23 Αθήνα

2/ Δήμο Νέας Πεντέλης
Αγίας Παρασκευής 22
152 36 Νέα Πεντέλη

ΘΕΜΑ : Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης σε παραρρημάτια εκτός σχεδίου περιοχή Δήμου Νέας Πεντέλης, στη ζώνη προστασίας του από 09.08.95 Π.Δ., Φ.Ε.Κ. 659 Δ / 06.09.95.

Σχετ.: Το με Α/Π 21614/26.05.10 έγγραφο Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Α/Π ΔΕΕΑΠ 22876/02.06.10)

Αναφορικά με το θέμα και δεδομένου ότι το υποβληθέν διάγραμμα δεν είναι ευκρινές, η Διεύθυνσή μας, προκειμένου να εκφράσει τις απόψεις της, παρακαλεί να της αποσταλεί άλλο διάγραμμα, στο οποίο να φαίνεται η συνάρτηση της προτεινόμενης μελέτης σε σχέση με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο στην περιοχή, ένθεν και ένθεν αυτής, αφενός και με τις οριογραμμές του ρέματος καθώς και με την Α' ζώνη προστασίας, αφετέρου. Ειδικότερα να εμφανίζεται το όριο της Α' ζώνης με καθαρή τεθλασμένη γραμμή, νομίμως επικυρωμένη, όπως αυτή περιγράφεται στο άρθρο 3, παρ. 2(ε) του από 09.08.1995 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 659 Δ/06.09.95).

Ο προβλεπόμενος από το παραπάνω Π.Δ. συντελεστής δόμησης, για τα πρώτα παραρρημάτια Ο.Τ., δεν μπορεί να υπερβαίνει τον 0,4 (άρθρο 5, παρ. 9 του αναφερόμενου Π.Δ/τος), ενώ όλη η εντασσόμενη περιοχή θα ανήκει στην Β' ζώνη προστασίας. Επίσης πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι οι παραρρημάτιοι δρόμοι πρέπει να προβλεφθούν ως ήπιας κυκλοφορίας (woonerf) ή πεζόδρομοι, σύμφωνα με τις αρχές που τηρούνται από τις διατάξεις του συγκεκριμένου Π.Δ/τος (άρθρο 4, παρ. 5 α).

Όσον αφορά τις εντός Α' ζώνης υφιστάμενες ιδιοκτησίες, κατασκευές και χρήσεις, παρακαλούμε τον Δήμο να μας ενημερώσει πως προβλέπει να αντιμετωπίσει τις εκκρεμότητες αυτές.

Ε/Δ
1) Δ.Ε.Ε.Α.Π.
2) Τμήμα Γ'
3) Θ. Λώλης



Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
Παναγιώτα Καπερώνη
Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ : ΜΕΛΕΤΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ : ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΡΓΩΝ ΥΔΡΕΥΣΗΣ
Αρμόδιος : Ε. ΜΑΡΟΝΙΚΟΛΑΚΗ
Τηλέφωνο : 210-749 5346

20/7/2007
Αθήνα,
Αριθμ. πρωτ.: 328268

Προς

Περιφέρεια Αττικής
Νομός Αττικής
Δήμος Νέας Πεντέλης
Αγίας Παρασκευής 22
Τ. Κ. 152 36 Νέα Πεντέλη

18

Θέμα : Πολεοδομική μελέτη επέκτασης περιοχής Δήμου Νέας Πεντέλης
Σχετικό : Το με αρ. πρωτ. 1245/21.5.2007 (ΕΥΔΑΠ 5913/24.5.2007) έγγραφο του Δήμου Νέας Πεντέλης

Σε απάντηση του παραπάνω σχετικού σας πληροφορούμε ότι δεν προβλέπεται με τα σημερινά δεδομένα η κατασκευή έργων ύδρευσης (επεκτάσεις, αντικαταστάσεις δικτύου ύδρευσης, μεταφορές – εξυγιάνσεις παροχών κ.λ.π.) στις περιοχές, όπου πρόκειται να γίνει πολεοδομική επέκταση.

Ο προγραμματισμός και η κατασκευή των έργων ύδρευσης προϋποθέτει την ολοκλήρωση των έργων διάνοιξης – διαμόρφωσης των οδών, σύμφωνα με την πολεοδομική επέκταση στις υπόψη περιοχές του Δήμου Νέας Πεντέλης.

Όσον αφορά στην αποχέτευση, δεν υπάρχει δίκτυο στην υπόψη περιοχή, ως εκ τούτου δεν υπάρχει κάποια παρατήρηση ως προς την πολεοδομική επέκταση της περιοχής.

Ο Διευθυντής Μελετών
Α. Δάρας

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ



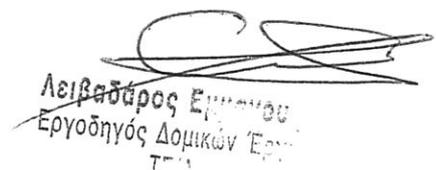
ΚΩΝ. ΠΙΤΤΑΡΑΣ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
εκ του χείρας της πρωτοτύπου
ΝΕΑ ΠΕΝΤΕΛΗ 28/4/07
Υπογραφή / Ονοματεπώνυμο υπαλλήλου



Λειβαδάρος Εμμανουήλ
Εργοδηγός Δομικών Έργων
Τ.Κ.Α

ΑΚΡΙΒΕΣ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
εκ του χείρας της πρωτοτύπου
ΝΕΑ ΠΕΝΤΕΛΗ 18/07/07
Υπογραφή / Ονοματεπώνυμο υπαλλήλου



Λειβαδάρος Εμμανουήλ
Εργοδηγός Δομικών Έργων
Τ.Κ.Α

13.2.17

ΔΠΕ 225/9.2.17.

9.2.17 Ζανθάνη

~~Α. Ζανθάνη~~
Ζανθάνη



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ, ΈΡΓΩΝ & ΥΠΟΔΟΜΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Ταχ. Δ/ση: Συγγρού 80-88
Ταχ. Κώδ.: 117 41 Αθήνα
Πληροφορίες: Κ. Σύρρου
Τηλέφωνο: 213 20 65 710
Τηλεομ.:
E-mail: kanella.syrrou@patt.gov.gr
dchorsxed@patt.gov.gr

ΕΠΕΙΓΟΝ

Αθήνα, 19/01/2017

Αρ. Πρωτ. 251971/15
Σχετ. 208038/15, 242381/15

Π.Μ.27

Προς: **Δήμο Πεντέλης**
1. Δ/ση Περιβάλλοντος – Πολεοδομίας & Λειτουργιών
Πόλης
Καλαμβόκη 2α
Τ.Κ. 151 27, Μελίσσια
2. **Γραφείο Δημάρχου**
Καλαμβόκη 2^α
Τ.Κ. 151 27, Μελίσσια

Κοιν.: **1. Υ.Π.ΕΝ**
Γεν. Δ/ση Πολεοδομίας
Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού
Αμαλιάδος 17
Τ.Κ. 115 23, Αθήνα

2. ΟΡΙΖΩΝ Ο.Ε.
Χαλανδρίου 16
Τ.Κ. 153 43, Αγία Παρασκευή

ΘΕΜΑ: «Επιστροφή φακέλου Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης σε τμήμα της ΠΕ1 του εγκεκριμένου ΓΠΣ (περιοχή 2) της Δ.Κ. Νέας Πεντέλης του Δήμου Πεντέλης, για τη συμπλήρωσή του».

- Σχετ.:**
1. Το με αρ. πρωτ. οικ. 118349/22-6-2016 έγγραφο μας με συνημμένο πίνακα πληρότητας.
 2. Το με αρ. πρωτ. 25682/22-12-2015 έγγραφο του Δήμου Πεντέλης της 22/12/2015, έγγραφο Περιβάλλοντος – Πολεοδομίας & Λειτουργιών Πόλης μετά συνημμένου φακέλου πολεοδομικής μελέτης.
 3. Το με αρ. πρωτ. 44664/24-11-15 έγγραφο της Δ/σης Μελετών & Έργων Αστικών Αναπλάσεων του Υ.Π.ΕΝ.
 4. Το με αρ. πρωτ. 39515/5-10-2015 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τράπεζα γης του Υ.Π.ΕΝ.

Με το ως άνω (2) σχετικό έγγραφο σας, μας διαβιβάσατε φάκελο στοιχείων που αφορά στην «Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης σε Τμήμα της ΠΕ1 του Εγκεκριμένου ΓΠΣ (περιοχή 2) Δ.Κ. Νέας Πεντέλης του Δήμου Πεντέλης» για τις δικές μας ενέργειες ώστε, μετά την ολοκλήρωση του



ελέγχου της μελέτης, να προωθηθεί προς γνωμοδότηση, στο αρμόδιο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της οικείας Περιφερειακής Ενότητας, έπειτα από σύνταξη της απαραίτητης εισήγησης.

Μετά από έναν αρχικό έλεγχο του φακέλου του θέματος και μην έχοντας την δυνατότητα ολοκλήρωσής του, λόγω έλλειψης βασικών και απαραίτητων στοιχείων της μελέτης, σας ενημερώνουμε ότι κρίνεται αναγκαίο για την συνέχιση της κατά νόμο διαδικασίας, η συμπλήρωση του φακέλου σύμφωνα με το (1) σχετικό έγγραφό μας «Διευκρινήσεις σχετικά με πληρότητα φακέλων προς έγκριση πολεοδομικών μελετών» με συνημμένο τον πίνακα πληρότητας τους που σας έχει ήδη κοινοποιηθεί.

Επίσης θα θέλαμε να σας επισημάνουμε ότι στο υπ' αριθ.21614/26-05-2010 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ αναφέρονται παρατηρήσεις γενικές, επί της πληρότητας του φακέλου, επί της διαδικασίας έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης καθώς και επί της ίδιας της πολεοδομικής μελέτης. Λόγω των συγκεκριμένων ελλείψεων σας επεστράφη ο φάκελος για τις δικές σας ενέργειες. Εντούτοις ο φάκελος που έχει κατατεθεί στην Υπηρεσία μας έχει τις ίδιες ελλείψεις με αυτές που είχαν επισημανθεί τότε (εκτός από την εγκεκριμένη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας) και θεωρούμε **αναγκαίο και απαραίτητο να συμπληρωθεί με τα στοιχεία που αναφέρονται στο προαναφερόμενο έγγραφο.**

Επιπλέον σε συνέχεια των ανωτέρω, σας ενημερώνουμε με τα παρακάτω:

1. Επειδή από την εκπόνηση της συγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης έχει περάσει μεγάλο χρονικό διάστημα (σχεδόν δετία) για τον υπολογισμό του ισοζυγίου κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, μετά την ισχύ των διατάξεων του Ν.4315/14 (ΦΕΚ 269/Α/2014) και συγκεκριμένα του άρθρου 1, για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά των ιδιοκτησιών που είχαν στις 28 Μαΐου 2014. Για το λόγο αυτό απαιτείται επικαιροποίηση των στοιχείων της μελέτης και να υπολογιστούν ξανά οι εισφορές σε γη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Αυτό απαιτείται προκειμένου να διευκρινιστεί αν καλύπτεται η ελάχιστη έκταση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων κατά τα ισχύοντα πολεοδομικά πρότυπα ή τις προβλέψεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Σύμφωνα με την υπ' αριθ.ΔΤΕ/β/17451/04-04-2016 εγκύκλιο του ΥΠΕΝ αναφέρεται ότι στις εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης, μόνο όταν έχει δοθεί εντολή σύνταξης του Κεφαλαίου Γ' της Π.Ε. με απόφαση του αρμόδιου για τη κύρωση της Π.Ε., δύναται να υπάγονται στις προϊσχύουσες διατάξεις περί εισφοράς γης.
2. Επειδή η περιοχή επέκτασης εφάπτεται σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο πρέπει να προσδιοριστούν αναλυτικά οι κορυφές των εφάπτομενων ρυμοτομικών γραμμών (στοιχεία κορυφών της οριογραμμής ένταξης, οριογραμμών ρέματος και λοιπών). Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 47/2004 αποτυπώνονται ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές (με πράσινο και κόκκινο χρώμα) ξεχωρίζοντας από τα στοιχεία του υποβάθρου που αποδίδονται με μαύρο χρώμα. Διαχωρίζεται σαφώς (με πράσινη γραμμή) η εκτός σχεδίου περιοχή από την εντός σχεδίου. Σε οποιαδήποτε θεσμοθετημένη γραμμή αναγράφεται με μαύρο χρώμα το λεκτικό της θεσμοθετημένης γραμμής. Τα τόπογραφικά διαγράμματα θα πρέπει να είναι εξαρτημένα από το κρατικό γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς (ΕΓΣΑ '87) (εδαφ.γ παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν.4178/13 και παρ.1 του άρθρου 3 και τις παρ.3 και 4 του άρθρου 9 ν.4030/2011). Επίσης στα σχέδια της μελέτης πρέπει να αποτυπωθούν οι γραμμές τις Α' και Β' ζώνης προστασίας του ρέματος όπως αυτές καθορίστηκαν με το από 09-08-1995 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 659/Δ/95). Στην συνέχεια απαιτείται να υποβληθούν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης προκειμένου να γίνει θεώρηση των ζωνών προστασίας και των Ο.Γ και Ρ.Γ. των ήδη εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων στις όμορες περιοχές για να εξασφαλιστεί η συνέχεια και η ορθότητα του σχεδιασμού. Τα ήδη εγκεκριμένα σχέδια θα πρέπει να σχεδιαστούν σε βάθος ενός Ο.Τ. με την αναγραφή των υπαρχόντων χρήσεων.
3. Να αποτυπωθεί εντός των πινακίδων της μελέτης η ζώνη προστασίας του Πεντελικού όρους. Να ελεγχθεί και να διευκρινιστεί εάν τμήμα του Ο.Τ. 1001 βρίσκεται εντός αυτής όπως φαίνεται στον ιστότοπο www.geodata.gov.gr.
4. Επειδή η συγκεκριμένη μελέτη αποτελεί τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας 1, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, απαιτείται έγκριση προμελέτης.
5. Στις πινακίδες της μελέτης θα πρέπει να βεβαιώνεται ότι είναι οι πρωτότυπες που έχουν αναρτηθεί και συνοδεύουν τις αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Πεντέλης.

7. Να προσκομισθούν επικαιροποιημένες οι γνωμοδοτήσεις και εγκρίσεις Υπηρεσιών – Φορέων όπου απαιτείται λόγω της παρέλευσης μεγάλου χρονικού διαστήματος από την ημερομηνία έκδοσής τους.
8. Να προσκομισθούν έγχρωμα και επικυρωμένα διαγράμματα (χάρτης Π1) που συνοδεύουν το Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ257/2010) καθώς και θεωρημένα αποσπάσματα του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης .
9. Να ενημερωθούν οι όμοροι δήμοι για την υπό εξέλιξη πολεοδομική μελέτη .
10. Την συμπλήρωση με τα στοιχεία που επισημαίνονται στον συνημμένο πίνακα που σας αποστέλλεται με το παρόν.

Τέλος είναι απαραίτητο στα διαγράμματα των εν εξέλιξη πολεοδομικών μελετών να χρησιμοποιούνται ως υπόβαθρο πρόσφατα κτηματογραφικά διαγράμματα που έχουν συνταχθεί με μέριμνα του ΕΚΧΑ Α.Ε. Για το λόγο αυτό όπως μας ενημερώσετε για το χρόνο επικαιροποίησης των κτηματογραφικών και τοπογραφικών διαγραμμάτων που συνοδεύουν την υπό εξέταση μελέτη.

Μετά τα ανωτέρω, σας επιστρέφουμε τον φάκελο και παρακαλούμε για τις δικές σας ενέργειες επισημαίνοντας σας ότι, η Υπηρεσίας μας επιφυλάσσεται για επιπλέον τυχόν διευκρινήσεις επί των αναφερομένων, μετά και την επανεπιβολή του φακέλου συμπληρωμένου με τα αναφερόμενα στην παρούσα στοιχεία.

Είμαστε στην διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση και συνεργασία.

Συνημμένα :

1. Ο Φάκελος της Μελέτης.
2. Πίνακας Πληρότητας Μελέτης.



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΗ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ
ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ

ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΜΙΧΟΠΟΥΛΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΣ

Η Αν/τρια Προϊσταμένη
Δ/σης Χωρικού Σχεδιασμού

Μικράκη Ευαγγελία
Αρχιτέκτονας Μηχ/κός – Πολεοδόμος

Εσωτερική Διανομή

- Χ.Α.
- Προϊσταμένη Δ/σης
- Προϊσταμένη Τμήματος
- Σύρρου Κ.