

ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ – ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (Τ.Π.Σ.) ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ – ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ



Περιοχή Μελέτης: Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης

Τεχνικός Σύμβουλος – Ομάδα Μελέτης:



ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Δεκέμβριος, 2022

Περιεχόμενα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π1: ΧΩΡΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ, ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	3
Π1.1 Αρχές και στόχοι του προτύπου χωρικής οργάνωσης - δομικό σχέδιο	3
Π1.2 Πολεοδομικά προγραμματικά μεγέθη	5
Π1.2.1 Επιλογή πολεοδομικών σταθεροτύπων	5
Π1.2.2 Οικιστικά προγραμματικά μεγέθη - χωρητικότητα οικιστικών υποδοχέων	6
Π1.3 ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.2 ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	14
Π2.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΔΟΜΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ	14
Π2.2 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	18
Π2.3 ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΑΣΤΙΚΗΣ / ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ	23
Π2.4 ΒΑΣΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ	28
Π2.4.1 Όροι και περιορισμοί δόμησης	28
Π2.4.2 Υπολογισμός αναγκών σε Κοινοχρήστους και Κοινοφελείς Χώρους	30
Π2.5 Κυκλοφοριακή οργάνωση και δίκτυα μεταφορών	32

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π1: ΧΩΡΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ, ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Π1.1 Αρχές και στόχοι του προτύπου χωρικής οργάνωσης - δομικό σχέδιο

Απώτερος σκοπός της παρούσας μελέτης αποτελεί η διαμόρφωση του προτύπου χωρικής οργάνωσης του Δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης. Η θέση του Δήμου που χαρακτηρίζεται από τη γειτνίασή του με τον όγκο του Υμηττού, το παραθαλάσσιο μέτωπο αλλά και τη διέλευση μέσω αυτού των δύο υπερτοπικών αξόνων, της λεωφ. Βουλιαγμένης και της λεωφ. Ποσειδώνος αποτέλεσαν τα κυρίαρχα στοιχεία που διαμόρφωσαν το χαρακτήρα του μετά την απομάκρυνση του αεροδρομίου. Ο ρόλος του αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω, σε συνδυασμό με την αναμενόμενη επιρροή του από τις υπερτοπικές λειτουργίες που θα εγκατασταθούν στην περιοχή κατά τη φάση λειτουργίας του Μητροπολιτικού Πάρκου. Για την διαμόρφωση του νέου χωρικού προτύπου του Δήμου, με αναβαθμισμένο ρόλο, λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις που προκύπτουν από το θεσμικό πλαίσιο, τα κείμενα του υπερκείμενου σχεδιασμού αλλά και των μελετών που έχουν εγκριθεί από το Δήμο και θέτουν κατευθύνσεις σε συγκεκριμένους τομείς που επηρεάζουν την λειτουργία της πόλης.

Η ύπαρξη του αεροδρομίου, τόσο κατά την περίοδο λειτουργίας του, όσο και μετά, αποτέλεσε για πολλά χρόνια ένα σημαντικό φράγμα για τον Δήμο αποκόπτοντάς τον επί της ουσίας από το παραθαλάσσιο μέτωπο. Ο χωρικός σχεδιασμός επιδιώκει να άρει τις χωρικές αντιθέσεις, που εντοπίστηκαν στη φάση της ανάλυσης, να αναβαθμίσει το οικιστικό περιβάλλον των επιμέρους περιοχών με ποιοτικούς και λειτουργικούς κοινωφελείς χώρους και χώρους πρασίνου, να συνδέσει λειτουργικά τις περιοχές του Δήμου με το Μητροπολιτικό Πόλο και το παραθαλάσσιο μέτωπο. Η πόλη επί της ουσίας εμπερικλείεται από δύο χώρους υπερτοπικού και μητροπολιτικού πρασίνου. Η σύνδεση του ορεινού όγκου του Υμηττού με το παραθαλάσσιο μέτωπο, μέσω του Μητροπολιτικού Πόλου και του δικτύου ΚΧ/ΚΦ χώρων, αποτελεί ιδιαίτερη πρόκληση για τον σχεδιασμό.

Ο γενικός στρατηγικός στόχος του προτεινόμενου σχεδίου χωρικής οργάνωσης επικεντρώνεται στην ενδυνάμωση του αναπτυξιακού χαρακτήρα του Δήμου, διαμορφώνοντας το νέο του ρόλο, ως ένα υπερτοπικό, πλέον, κέντρο που ενσωματώνει εύρυθμα αναπτυξιακούς άξονες και μητροπολιτικούς πόλους που εντάσσονται σε αυτόν. Επιμέρους στόχος είναι η χωρική ένταξη του σχεδίου ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά ώστε με την ενσωμάτωσή του να επιτευχθεί η ενιαία πολεοδομική, λειτουργική και περιβαλλοντική οργάνωση του διευρυμένου πλέον Δήμου. Η κλίμακα του έργου γεννά σημαντικές ευκαιρίες για τους κατοίκους της περιοχής, αλλά παράλληλα εμπεριέχει και σοβαρούς κινδύνους για την ρήξη της χωρικής και κοινωνικής συνοχής και την αλλοίωση του χαρακτήρα των όμορων περιοχών.

Οι βασικές αρχές που συνθέτουν την τελική πρόταση της μελέτης αφορούν:

- Στην άμβλυση των χωρικών ανισοτήτων των περιοχών του Δήμου, λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές, κοινωνικές και χωρικές μεταβολές των τελευταίων δεκαετιών.
- Στην «ενίσχυση» και «θωράκιση» του Δήμου ώστε να απορροφήσει μόνο τα οφέλη της επερχόμενης ανάπτυξης.
- Στον επαναπροσδιορισμό των αναγκών του Δήμου, με βάση τα νέα πληθυσμιακά δεδομένα, τόσο των σημερινών του περιοχών όσο και των μελλοντικών κατοίκων και επισκεπτών του.
- Τις νέες ανάγκες που προκύπτουν διεθνώς για τον σχεδιασμό και αφορούν αφενός την ποιότητα κατοίκησης, αφετέρου την τρωτότητα της πόλης στην κλιματική αλλαγή και τους κινδύνους της.
- Τη πολεοδομική εξυγίανση και αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος
- Η ορθολογικότερη κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης σύμφωνα με την νέα προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση του Δήμου.
- Η βελτίωση και η ορθολογικότερη οργάνωση της τεχνικής και κοινωνικής υποδομής με στόχο την βελτίωση της ποιότητας ζωής
- Ο καθορισμός περιοχών που χρειάζονται ανάπλαση ή αναμόρφωση, καθώς και ο ορισμός ζωνών ειδικών κινήτρων.

Οι βασικές αρχές που αναφέρθηκαν σε συνδυασμό με τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την ανάλυση εξειδικεύονται σε επιμέρους στόχους που συνθέτουν το δομικό σχέδιο του Δήμου που αναλύεται παρακάτω.

Π1.2 Πολεοδομικά προγραμματικά μεγέθη

Π1.2.1 Επιλογή πολεοδομικών σταθεροτύπων

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για την εκτίμηση του πληθυσμού των μόνιμων κατοίκων του Δήμου στο έτος - στόχο του πολεοδομικού σχεδιασμού και κατ' επέκταση των αναγκών του σε κοινωνικές και τεχνικές υποδομές στηρίχθηκε στην εκτίμηση του πληθυσμού χωρητικότητας. Στο μέγεθος αυτό εκτιμώνται οι ανάγκες σε κοινωνική και τεχνική υποδομή των οικισμών/πολεοδομικών ενότητων, βάσει των πολεοδομικών σταθεροτύπων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ), των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και των Πολεοδομικών Μελετών (ΦΕΚ 285 Δ'/2004).

Για τον ακριβή υπολογισμό του πληθυσμού χωρητικότητας λαμβάνονται υπόψη μια σειρά από μεταβλητές που αφορούν την έκταση της Π.Ε., τον συντελεστή δόμησης που προορίζεται για κατοικία ανάλογα με τη γενική χρήση της περιοχής, το βαθμό κορεσμού της εκάστοτε πολεοδομικής ενότητας. Αναλυτικότερα, βάσει της μεθοδολογίας που ακολουθήθηκε, οφείλουν να γίνουν οι παρακάτω παραδοχές:

- Ως **έκταση προς πολεοδόμηση**, επί της οποίας υπολογίζεται ο πληθυσμός χωρητικότητας ορίζεται σε κάθε πολεοδομική ενότητα το εμβαδό των οικοδομικών τετραγώνων εξαιρουμένων των εκτάσεων που έχουν θεσμοθετηθεί από το ρυμοτομικό σχέδιο και προορίζονται για δημιουργία ΚΧ/ΚΦ χώρων. Επιπλέον δεν λαμβάνονται υπόψη οι εκτάσεις των υλοποιημένων χώρων πρασίνου, ακόμα και στις περιπτώσεις που δεν έχουν θεσμοθετηθεί από το ρυμοτομικό σχέδιο.
- Ως **Συντελεστής Δόμησης**, βάσει του οποίου υπολογίζεται ο πληθυσμός χωρητικότητας ορίζεται ο προσαρμοσμένος Συντελεστής Δόμησης που προορίζεται αποκλειστικά για την κατοικία. Με τον τρόπο αυτό, ουσιαστικά προσεγγίζεται ο μόνιμος πληθυσμός της περιοχής, δηλαδή εκείνος ο πληθυσμός που έχει τη συνήθη διαμονή του στον Δήμο. Ο συντελεστής δόμησης που προορίζεται για κατοικία ποικίλει ανάλογα με τη γενική χρήση της περιοχής και παίρνει της παρακάτω τιμές:
 - ✓ Για τις περιοχές του Πολεοδομικού Κέντρου, ο Συντελεστής Δόμησης που προορίζεται για κατοικία αποτελεί το 20% του μέσου Συντελεστή δόμησης της περιοχής.
 - ✓ Για της περιοχές του Τοπικού κέντρου, ο Συντελεστής Δόμησης που προορίζεται για κατοικία αποτελεί το 40% του μέσου Συντελεστή δόμησης της περιοχής.
 - ✓ Για της περιοχές του Γενικής κατοικίας 1, ο Συντελεστής Δόμησης που προορίζεται για κατοικία αποτελεί το 70% του μέσου Συντελεστή δόμησης της περιοχής.
 - ✓ Για της περιοχές του Γενικής κατοικίας 2, ο Συντελεστής Δόμησης που προορίζεται για κατοικία αποτελεί το 80% του μέσου Συντελεστή δόμησης της περιοχής.
 - ✓ Για της περιοχές του Αμιγούς κατοικίας, ο Συντελεστής Δόμησης που προορίζεται για κατοικία αποτελεί το 90% του μέσου Συντελεστή δόμησης της περιοχής.

- Ως **σταθερότυπο κατοικίας (k)** επιλέγεται στο σύνολο του Δήμου τα 37 τ.μ./ κάτοικο. Η συγκεκριμένη παραδοχή γίνεται και κατά τη φάση της ανάλυσης προκειμένου να προσεγγιστεί ο σημερινός πληθυσμός ανά Π.Ε. και επιβεβαιώνεται και από τα στοιχεία της απογράψης του 2011.
- Ο βαθμός κορεσμού διαφέρει ανάλογα με την εκάστοτε Π.Ε. του Δήμου. Από την φάση της ανάλυσης και συγκεκριμένα από τη μελέτη του υλοποιημένου συντελεστή δόμησης προσεγγίζεται με καλή ακρίβεια ο βαθμός κορεσμού των πολεοδομικών ενότητων. Οι τιμές που λαμβάνει τελικά ο συντελεστής κορεσμού είναι:
 - ✓ 0,8 για τις πιο πυκνοκατοικημένες Π.Ε. του Δήμου με υπόλοιπο συντελεστή δόμησης κοντά στο 20%
 - ✓ 0,75 για τις λιγότερο πυκνοκατοικημένες Π.Ε. του Δήμου με αντίστοιχο προσεγγιστικά υπόλοιπο συντελεστή δόμησης
 - ✓ 0,70 για τις δύο Π.Ε του Κάτω και του Άνω Ελληνικού, που αν και διαθέτουν μεγαλύτερο υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, αναμένεται να λειτουργήσουν στο διαμορφωμένο αστικό περιβάλλον του υπόλοιπου Δήμου.

Με την εφαρμογή των παραπάνω παραδοχών υπολογίστηκε ο πληθυσμός χωρητικότητας για κάθε μία από τις νέες Π.Ε. του Δήμου Ελληνικού Αργυρούπολης, τα αναλυτικά αποτελέσματα του οποίου παρουσιάζονται στο πίνακα 1 που ακολουθεί.

Π1.2.2 Οικιστικά προγραμματικά μεγέθη - χωρητικότητα οικιστικών υποδοχέων

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο υπολογισμός της μέσης πυκνότητας ανά Π.Ε., σε αντιδιαστολή με τη μέση μεικτή πυκνότητα που θεσμοθετήθηκε στα προηγούμενα Γ.Π.Σ. των δύο Δ.Ε., και του πληθυσμού χωρητικότητας βάσει των παραδοχών που αναφέρθηκαν στην προηγούμενη παράγραφο του κεφαλαίου.

Πίνακας 1: Υπολογισμός θεωρητικής πυκνότητας και πληθυσμού χωρητικότητας

	Εκταση προς πολεοδόμηση	Μέσος καθαρός συντελεστής δόμησης (σ)	Ποσοστό κτιρίου επιφάνειας που διατίθεται τελικά για κατοικία (Ρ)	Σ.Δ. που "αναλώνεται" σε άλλες χρήσεις πλην κατοικίας (σ') σ' = σ (1-Ρ)/Ρ*	Συντελεστής δόμησης προοριζόμενος για κατοικία (σ-σ')	Σταθερό υπό κατοικίας	Θεωρητική Πυκνότητα	Βαθμός κορεσμού	Χωρητικότητα
	ε*	σ				k	d=σ/κ*10000	λ	c=ε*d*λ
Π.Ε. 1	42,9	1,2					255		9279
ΓΚ 1	14,2	1,2	70%	0,36	0,84	37	227	0,8	2168
ΓΚ 2	2,3	1,2	80%	0,24	0,96	37	259	0,8	449
ΑΚ	26,4	1,2	90%	0,12	1,08	37	292	0,8	6661
Π.Ε. 2	29,1	1					184		2946
TK	2,0	1	40%	0,6	0,4	37	108	0,8	69
ΓΚ1	27,2	1	70%	0,3	0,7	37	189	0,8	2877
Π.Ε. 3	35,9	1,2					266		7682
TK	0,8	1,2	40%	0,72	0,48	37	130	0,8	39
ΓΚ1	12,3	1,2	70%	0,36	0,84	37	227	0,8	1873
ΑΚ	22,9	1,2	90%	0,12	1,08	37	292	0,8	5770
Π.Ε. 4	46,3	1					209		5955
TK	2,3	1	40%	0,6	0,4	37	108	0,75	74
ΓΚ 1	20,3	1	70%	0,3	0,7	37	189	0,75	2015
ΓΚ 2	0,8	1	80%	0,2	0,8	37	216	0,75	106
ΑΚ	22,9	1	90%	0,1	0,9	37	243	0,75	3760
Π.Ε. 5	50,2	1					122		6273
ΠΚ	10,1	1,2	20%	0,96	0,24	37	65	0,8	126
ΓΚ 1	3,7	1	70%	0,3	0,7	37	189	0,8	396
ΓΚ 2	16,8	1	80%	0,2	0,8	37	216	0,8	2327
ΑΚ	19,5	1	90%	0,1	0,9	37	243	0,8	3424
Π.Ε. 6N	29,5	1					126		3499
ΠΚ	5,6	1,2	20%	0,96	0,24	37	65	0,75	65
ΓΚ 1	2,5	1	70%	0,3	0,7	37	189	0,75	252
ΓΚ 2	9,6	1	80%	0,2	0,8	37	216	0,75	1242
ΑΚ	11,8	1	90%	0,1	0,9	37	243	0,75	1940
Π.Ε. 7N	45,8	1					154		5493
ΠΚ	9,1	1,2	20%	0,96	0,24	37	65	0,8	113
TK	4,0	1	40%	0,6	0,4	37	108	0,8	138
ΓΚ 1	3,3	1	70%	0,3	0,7	37	189	0,8	348
ΓΚ 2	7,2	1	80%	0,2	0,8	37	216	0,8	993
ΑΚ	22,3	1	90%	0,1	0,9	37	243	0,8	3900
Π.Ε. 8N	14,3	0,9					166		1123
ΠΚ	3,2	1,2	20%	0,96	0,24	37	65	0,7	35
ΑΚ	11,1	0,8	90%	0,08	0,72	37	195	0,7	1088
Π.Ε. 9N	22,5	0,9					208		2025
ΓΚ 1	8,1	1,1	70%	0,33	0,77	37	208	0,7	912
ΓΚ 2	14,4	0,8	80%	0,16	0,64	37	173	0,7	1114
ΣΥΝΟΛΟ									44275

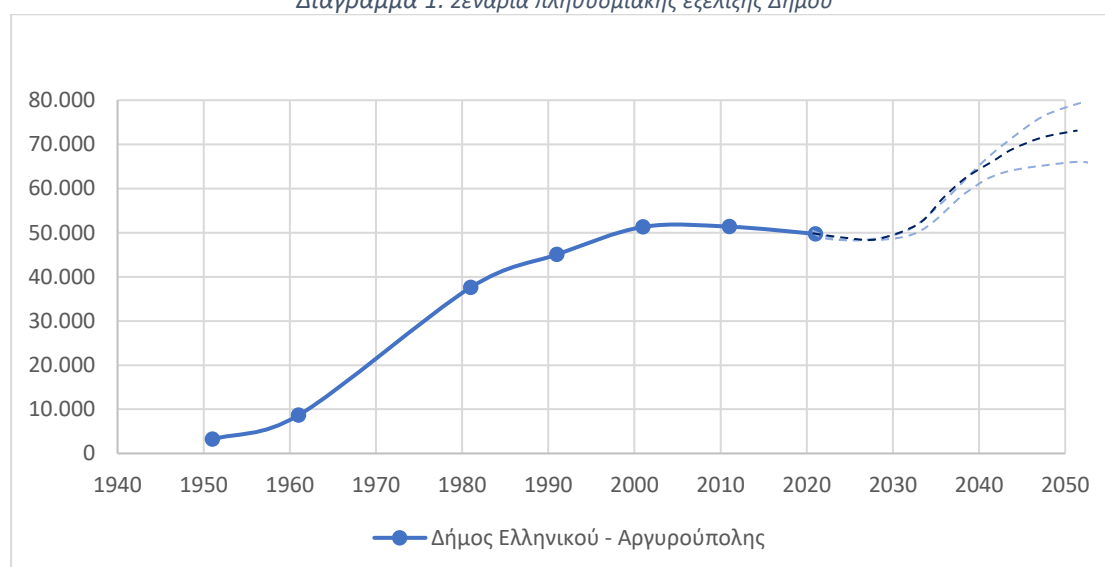
Η θεωρητική χωρητικότητα που προκύπτει για το Δήμο υπολογίζεται σε 44.275 κατοίκους. Σύμφωνα, με την ανάλυση του υλοποιημένου συντελεστή δόμησης που προηγήθηκε η πραγματική χωρητικότητα του Δήμου υπολογίζεται σε 54.344 κατοίκους. Η διαφορά που

προκύπτει μεταξύ της θεωρητικής και της πραγματικής πυκνότητας είναι σ' ένα βαθμό εύκολο να ερμηνευτεί, καθώς όπως προκύπτει από την ανάλυση, οι θεσμοθετημένες ως «γενική κατοικία» περιοχές του Δήμου δεν απέκτησαν μέχρι σήμερα αυτό τον χαρακτήρα, αλλά παρουσιάζουν χαρακτηριστικά περιοχών «αμιγούς κατοικίας». Αυτό φαίνεται και από την ανάλυση των χρήσεων όπου στο σύνολο του Δήμου η κατοικία στα ισόγεια αποτελεί το 66% των συνολικών χρήσεων, ενώ αντίστοιχα αποτελεί το 84% των χρήσεων του 1ου ορόφου και το 87% στους υπόλοιπους. Συνεπώς η δόμηση που προορίζεται για κατοικία στην πραγματικότητα είναι μεγαλύτερη από τις παραδοχές που γίνανε για τον υπολογισμό της θεωρητικής χωρητικότητας.

Παράλληλα, σύμφωνα με τα στοιχεία της πρόσφατης απογραφής του 2021 ο πληθυσμός του Δήμου ανέρχεται σε 49.722 κατοίκους, εμφανίζοντας μείωση από τους 51.356 κατοίκους της απογραφής του 2011. Η τάση μείωσης του πληθυσμού από τη μία, και η λειτουργία του Μητροπολιτικού Πόλου από την άλλη, κυρίως στο επίπεδο που αφορά στην εγκατάσταση των υπερτοπικών λειτουργιών και εξυπηρετήσεων, θα διαμορφώσουν τα σενάρια σχετικά με την αναμενόμενη πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου. Στον πληθυσμό του Δήμου, θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να υπολογιστούν οι 25.000 μόνιμοι κάτοικοι του Μητροπολιτικού Πόλου που αναμένεται να εγκατασταθούν στη περιοχή σ' ένα χρονικό εύρος 25 χρόνων, όσο δηλαδή περίπου και ο χρονικός ορίζοντας του σχεδίου.

Το επιθυμητό σενάριο του σχεδίου χωρικής οργάνωσης, όσον αφορά την πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου, είναι η ανάσχεση της πτωτικής τάσης του μόνιμου πληθυσμού και η σταθεροποίηση του στα επίπεδα του 2011. Παράλληλα, μαζί με τους 25.000 κάτοικους του Μητροπολιτικού Πόλου, ο συνολικός πληθυσμός του Δήμου θα κυμαίνεται μεταξύ 70.000-75.000 κατοίκων. Περαιτέρω, οι προτεινόμενες κατευθύνσεις έχουν να κάνουν με την αναβάθμιση της ποιότητας κατοίκησης και του δομημένου περιβάλλοντος και όχι της επιπλέον-υπέρμετρης αύξησης του πληθυσμού, ώστε να μην αλλοιωθεί η φυσιογνωμία της περιοχής.

Διάγραμμα 1: Σενάρια πληθυσμιακής εξέλιξης Δήμου



Π1.3 ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Μέχρι σήμερα δεν υπήρξε πολεοδομική οργάνωση στον ενιαίο Δήμο, αλλά προέκυπτε σαν σύνθεση της πολεοδομικής οργάνωσης των δύο πρώην Δήμων και σήμερα Δημοτικών Ενοτήτων του νέου Δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης. Βασικό αποτέλεσμα της έλλειψης του ολοκληρωμένου σχεδιασμού για τον ενιαίο Δήμο είναι η διατήρηση των αστικών φραγμάτων που αποτελούσαν πάντα λειτουργικό χαρακτηριστικό τους. Ως φράγματα του ενιαίου σήμερα Δήμου λογίζονται:

- Ο χώρος του αεροδρομίου τόσο κατά την περίοδο λειτουργίας του, όσο και μετά την απομάκρυνσή του.
- Η λεωφόρος Βουλιαγμένης, που λόγω των γεωμετρικών της χαρακτηριστικών (ταχεία λεωφόρος με μεγάλο πλάτος), του ρόλου της (υπερτοπικές χρήσεις εμπορίου, γραφείων κτλ.) και της δυσκολίας προσπέλασης της διχοτομεί τις οικιστικές περιοχές του Δήμου.
- Η λεωφόρος Ποσειδώνος, που επίσης λόγω των γεωμετρικών της χαρακτηριστικών, του ρόλου της και της δυσκολίας προσπέλασης της αποκόπτει μέχρι σήμερα τον Δήμο από το παραθαλάσσιο μέτωπό του.
- Το ρέμα των Τραχώνων που λειτούργησε σαν όριο των δύο Δήμων αλλά μετά τον εγκιβωτισμό του δεν αντιμετωπίστηκε ενιαία για τη σύνδεση των αστικών ιστών των δύο πρώην Δήμων, και ενώ θα μπορούσε να αποτελεί μια συνεχή πράσινη νησίδα, οι ΚΧ που έχουν δημιουργηθεί σήμερα διασπώνται τελικά από ακανόνιστα οικοδομικά τετράγωνα με πυκνή δόμηση

Με το προτεινόμενο σχέδιο, αντιμετωπίζεται για πρώτη φορά ενιαία η περιοχή μελέτης, ενώ παράλληλα η προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση στοχεύει στην άρση των προαναφερόμενων αστικών φραγμάτων. Η προγραμματιζόμενη ανάπτυξη του Μητροπολιτικού Πόλου αποτελεί ευκαιρία για την ενσωμάτωση της πρώην περιοχής του αεροδρομίου με πολεοδομικές λειτουργίες, για πρώτη φορά μετά την απαλλοτρίωση της έκτασης.

Στο πλαίσιο αυτό, ο προτεινόμενος σχεδιασμός δημιουργεί νέες κεντρικότητες και αναπτύσσει τους άξονες σύνδεσης, παλιούς και νέους, των περιοχών. Η γραμμική, μέχρι σήμερα, ανάπτυξη του Δήμου (μέσω των δύο υπερτοπικών αξόνων) που στηρίχθηκε στις σχέσεις εξάρτησης της περιοχής με το υπερτοπικό κέντρο της Γλυφάδας, εμπλουτίζεται μέσω του προτεινόμενου δομικού σχεδίου με οριζόντιους αναπτυξιακούς και λειτουργικούς άξονες που θα συνδέσουν τον ορεινό όγκο του Υμηττού με το παραθαλάσσιο μέτωπο μέσω του Μητροπολιτικού Πάρκου. Η προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση και η αναπτυξιακή προοπτική του Δήμου εξειδικεύεται με τους ειδικότερους στόχους του σχεδίου, όπως αυτοί αναλύονται στη συνέχεια:

Η ένωση του ορεινού όγκου του Υμηττού με το παραθαλάσσιο μέτωπο μέσω των δύο μεγάλων θεσμοθετημένων ελεύθερων χώρων πρασίνου, του περιαστικού πάρκου του Υμηττού και του Μητροπολιτικού Πάρκου Ελληνικού. Η προτεινόμενη αυτή ένωση μέσω των δύο Πάρκων οφείλει να λειτουργήσει συμπληρωματικά και όχι ανταγωνιστικά. Η υπερτοπική αναψυχή και ο αθλητισμός μεγάλης κλίμακας που προσδίδουν έναν πολυλειτουργικό

χαρακτήρα στο Μητροπολιτικό Πάρκο συμπληρώνονται από τον χαρακτήρα της δασικής αναψυχής και της επαφής με τη φύση, της υπαίθριας άθλησης και περιπάτου, των πολιτιστικών εκδηλώσεων που προσφέρει το περιαστικό πάρκου του Υμηττού. Η ένταση των χρήσεων και της δόμησης του ενός πάρκου συμπληρώνονται από τον ελεύθερο χώρο πρασίνου και τις υπαίθριες δραστηριότητες του άλλου.

Για την επίτευξη της εν λόγω σύνδεσης μελετάται η δημιουργία κάθετων δικτύων πρασίνου - πολιτισμού - υπαίθριου αθλητισμού σε συνδυασμό με τα προτεινόμενα δίκτυα πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων (όπως έχουν προταθεί και από τη μελέτη του ΣΒΑΚ του Δήμου). **4 βασικοί κάθετοι άξονες συνδέουν τα δύο πάρκα** και κατ' επέκταση τον Υμηττό με το παραθαλάσσιο μέτωπο, που επίσης αποτελούσε και αποτελεί έναν υπερτοπικό χώρο αναψυχής. Οι 4 αυτοί άξονες προκύπτουν μέσω πεζοδρομήσεων και διαπλατύνσεων των πεζοδρομίων και αποκτούν ξεχωριστούς λειτουργικούς χαρακτήρες, είτε ως άξονες ΚΧ/ΚΦ χώρων είτε ως άξονες εμπορίου και αναψυχής. Παράλληλα μέσω του υπό μελέτη και υλοποίηση δικτύου μονοπατιών που διατρέχουν τον Υμηττό αναμένεται η σύνδεση και με τους γειτονικούς Δήμους, ενώ μέσω του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης επιτυγχάνεται η ενοποίηση μέσω πράσινων διαδρομών μιας ευρύτερης περιοχής με το παραθαλάσσιο μέτωπο, η ενοποίηση δηλαδή του βουνού με τη θάλασσα.

Νέες κεντρικότητες πόλης- επαναπροσδιορισμός Πολεοδομικών κέντρων: Ο νέος ρόλος του Δήμου και η νέα στόχευση για τη πολεοδομική οργάνωσή του δημιουργούν την ανάγκη για τη διερεύνηση νέων κεντρικότητων και νέων περιοχών που θα κληθούν να διαδραματίσουν τους συνδετικούς κρίκους με τον Μητροπολιτικό Πόλο στη νέα πολεοδομική πραγματικότητα. Διακρίνονται τρεις ειδικότερες περιπτώσεις:

- **Η ενίσχυση της κεντρικότητας και του αναβαθμισμένου ρόλου των οριζόντιων αξόνων**

Ένας από τους βασικούς στόχους, όπως προαναφέρθηκε, αποτελεί η ενοποίηση του ορεινού όγκου του Υμηττού με το παραθαλάσσιο μέτωπο, η οποία θα πραγματοποιηθεί μέσω οριζόντιων αξόνων. Οι 4 αυτοί άξονες προκύπτουν μέσω πεζοδρομήσεων ή/και διαπλατύνσεων των πεζοδρομίων και αποκτούν ξεχωριστούς λειτουργικούς χαρακτήρες, είτε ως άξονες ΚΧ/ΚΦ χώρων, είτε ως άξονες εμπορίου και αναψυχής.

Οι δύο άξονες που προτείνεται να λειτουργήσουν με αναβαθμισμένο ρόλο εμπορίου και αναψυχής είναι η λεωφ. Ιασωνίδου και η λεωφ. Αλεξίουπόλεως. Η λεωφ. Ιασωνίδου διατηρεί και διευρύνει τις θεσμοθετημένες χρήσεις της σαν Πολεοδομικό Κέντρο από τη λεωφ. Βουλιαγμένης μέχρι την οδό Γούναρη. Παράλληλα επιχειρείται μέσω των κατάλληλων διαμορφώσεων η αλλαγή του χαρακτήρα του πολεοδομικού αυτού κέντρου, ώστε να λειτουργήσει ως ένα «ανοιχτό» εμπορικό κέντρο και τόπο κοινωνικής συνάθροισης.

Η λεωφ. Αλεξίουπόλεως αναβαθμίζει το ρόλο της και αποτελεί σημαντικό άξονα σύνδεσης των περιοχών ανατολικά και δυτικά της λεωφ. Βουλιαγμένης, και λειτουργική συνέχεια της οδού Τιτάνων, με τον ήδη διαμορφωμένο εμπορικό χαρακτήρα. Για τον λόγο αυτό, το τοπικό κέντρο που περιβάλλει την πλατεία Ηρώων Πολυτεχνείου στο κεντρικό τμήμα της λεωφόρου, διευρύνεται σε όλο το μέτωπο της από την λεωφ. Βουλιαγμένης μέχρι την Κύπρου.

Στην ίδια λογική διευρύνεται σε όλο το μέτωπο της οδού Τιτάνων το ήδη θεσμοθετημένο τοπικό κέντρο, ενώ το ίδιο γίνεται και στην λεωφ. Αλίμου, καθώς κρίνεται ότι έχουν διαδραματίσει τον ήδη θεσμοθετημένο ρόλο τους με τάσεις επέκτασης σε όλο το μήκος τους.

- **Η πολεοδομική ρύθμιση των ήδη διαμορφωμένων τάσεων επί της λεωφ. Βουλιαγμένης βάσει και του ρόλου της ως αναπτυξιακός άξονας (ΡΣΑ 2014).**

Σήμερα, το τμήμα της Βουλιαγμένης, που αναπτύσσεται εντός των ορίων του Δήμου έχει θεσμοθετημένη χρήση «γενικής κατοικίας». Οι εγκατεστημένες λειτουργίες σε τμήματα αυτής (απόληξη λεωφ Αλίμου, οδού Τιτάνων και τμήμα της λεωφ. μπροστά από τον σταθμό Μετρό του Ελληνικού) δείχνουν τόσο την υλοποιημένη μετατροπή της από γενική κατοικία σε πολεοδομικό κέντρο αλλά και τις μελλοντικές τάσεις ανάπτυξής της, με κυρίαρχες χρήσεις εμπορικών εκθέσεων και υπερτοπικού εμπορίου, αλλά και μεγάλα κτήρια γραφείων και επιχειρήσεων.

Παράλληλα, το θεσμοθετημένο, από το ΣΟΑ, πολεοδομικό κέντρο επί της λεωφόρου που αναμένεται να αποτελέσει το επιχειρηματικό κέντρο, συμβάλει στην ενίσχυση των νέων κεντρικότητων και του υπερτοπικού χαρακτήρα της. Για το λόγο αυτό προτείνεται η θεσμοθέτηση Πολεοδομικού κέντρου σε βάθος ενός οικοδομικού τετραγώνου από τον νότιο όριο του Δήμου μέχρι την οδό Κωνσταντινουπόλεως στο ανατολικό τμήμα και από την οδό Αντιστάσεως μέχρι την οδό Βοσπόρου στο δυτικό τμήμα.

Ενίσχυση των χώρων πολιτισμού και δημιουργία πολιτιστικών πυρήνων. Λόγω του ότι ο Δήμος διαθέτει ιδιαίτερο ιστορικό χαρακτήρα με σημαντικά πολιτιστικά χαρακτηριστικά και στοιχεία, δίνεται η κατεύθυνση για την ενίσχυση του τομέα αυτού ιδιαίτερα κατά μήκος των προτεινόμενων αξόνων σύνδεσης, παράλληλα με την εξεύρεση νέων πολιτιστικών πυρήνων που θα αποτελέσουν τις κάθετες συνδέσεις των 4 οριζόντιων αξόνων. Η ενίσχυση της πολιτιστικής δραστηριότητας και των υποδομών της θα αποτελέσει έναν διαφοροποιημένο αναπτυξιακό προσανατολισμό σε σχέση με αυτόν του Μητροπολιτικού Πόλου, που θα μπορεί να λειτουργεί ανεξάρτητα ή συμπληρωματικά κατά περίπτωση.

Άρση της απομόνωσης των δύο νέων Π.Ε. 8,9 (πρώην Π.Ε. 2,3 Ελληνικού) του Δήμου. Οι δύο συγκεκριμένες πολεοδομικές ενότητες παρουσιάζουν πολλά κοινά χαρακτηριστικά. Εξάλλου αποτελούν τις δύο περιοχές που απέμειναν μετά την απαλλοτρίωση της έκτασης για τη δημιουργία του αεροδρομίου, από τη διανομή του τότε Υπουργείου Γεωργίας στον προσφυγικό πληθυσμό που εγκαταστάθηκε στην περιοχή. Χαρακτηρίζονται από μεγάλη αρτιότητα οικοπέδων της τάξης των 2.500 τ.μ. (κατ' εξαίρεση επιτρέπεται μία κατάτμηση στα 1.000 τ.μ.).

Πρόκειται για δύο μικρές Π.Ε. οι οποίες “συμπιέζονται” μεταξύ του Μητροπολιτικού Πόλου με τον οποίο βρίσκονται σε επαφή και ενός υπερτοπικού άξονα (τη λεωφ. Βουλιαγμένης η Π.Ε. 8 και τη λεωφ. Ποσειδώνος η Π.Ε. 9). Επιπλέον και οι δύο Π.Ε. εξυπηρετούνται άμεσα από μέσα σταθερής τροχιάς (τραμ και μετρό). Τέλος σε επίπεδο πολεοδομικής οργάνωσης και οι δύο Π.Ε. παρουσιάζουν πολύ μικρές υλοποιημένες πυκνότητες. Σταδιακά, παρατηρείται η μετάλλαξη του παραδοσιακού οικιστικού χαρακτήρα (μονοκατοικία που περιβάλλεται από κήπο) σε νέες οικιστικές μορφές (σύγχρονα οικιστικά συγκροτήματα πολύ καλής ποιότητας).

Προστασία της κατοικίας. Από την ανάλυση που έγινε σε επίπεδο χρήσεων γης κτηρίων, προκύπτουν μεγάλα ποσοστά αυτών με χρήση αποκλειστικά κατοικίας σε περιβάλλον θεσμοθετημένης «γενικής κατοικίας». Προτείνεται η διαφύλαξη των περιοχών που διαμορφώνονται ως περιοχές κατοικίας, μέσω της αλλαγής, σε επιλεγμένες περιοχές ειδικότερα στο εσωτερικό των Πολεοδομικών Ενοτήτων, της θεσμοθετημένης χρήσης “γενικής κατοικίας” σε “αμιγή κατοικία”. Οι περιοχές αυτές, παράλληλα, χαρακτηρίζονται από συγκεκριμένες τυπολογίες οικιστικής οργάνωσης που τους προσδίδουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα με εσωτερικούς διαδρόμους που ενοποιούν τα κτήρια κατοικίας, οικοδομικά τετράγωνα με συνεχές σύστημα δόμησης και μεγάλους εσωτερικούς ακάλυπτους χώρους). Τα ιδιαίτερα αυτά πολεοδομικά χαρακτηριστικά που διαμορφώνουν την αίσθηση της γειτονιάς, κρίνεται ότι πρέπει να διαφυλαχθούν και να αντιμετωπισθούν πολεοδομικά μέσω μελετών ανάπλασης που θα στοχεύουν στην αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος με κατάλληλο αστικό εξοπλισμό, εξασφαλίζοντας ποιότητα στην κατοίκηση.

Επιπλέον για τη διαφύλαξη της ποιότητας των οικιστικών περιοχών από τις πιέσεις που ενδέχεται να δεχθούν από την ανάπτυξη των νέων κεντρικότητων του Δήμου, προτείνεται είτε η αλλαγή από «γενική κατοικία» σε «αμιγή», είτε εκεί που διατηρείται η γενική κατοικία με την επέκταση του δικτύου ΚΧ/ΚΦ χώρων και του δικτύου πεζοδρόμων στα όριά τους, είτε τέλος με τον περιορισμό του περιεχομένου των ειδικότερων χρήσεων της «γενικής κατοικίας» όπου κριθεί αναγκαίο.

Οι παραπάνω βασικοί στόχοι συνθέτουν την νέα αναπτυξιακή και λειτουργική προοπτική του Δήμου, η οποία αποσαφηνίζεται σε πολεοδομικό επίπεδο με τη πρόταση της πολεοδομικής του οργάνωσης. Ο ενιαίος πλέον Δήμος προτείνεται να οργανωθεί σε 9 Πολεοδομικές Ενότητες (συνένωση της Π.Ε. 5 της Αργυρούπολης και της Π.Ε. 1 του Ελληνικού).

Συνοψίζοντας οι κύριες κατευθύνσεις του χωρικού προτύπου ανάπτυξης συμπυκνώνονται στις:

- Ένωση του ορεινού όγκου του Υμηττού με το παραθαλάσσιο μέτωπο:
 - 4 βασικοί κάθετοι άξονες που συνδέουν τα δύο πάρκα (Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού – Περιαστικό Πάρκο Υμηττού)
- Νέες κεντρικότητες πόλης- επαναπροσδιορισμός Πολεοδομικών κέντρων μέσω:
 - Ενίσχυσης της κεντρικότητας και του αναβαθμισμένου ρόλου των κάθετων αξόνων.
 - Πολεοδομικής ρύθμισης των ήδη διαμορφωμένων τάσεων επί της λεωφ. Βουλιαγμένης βάσει και του ρόλου της ως αναπτυξιακός άξονας (ΡΣΑ 2014).
- Ενίσχυση των χώρων πολιτισμού και δημιουργία πολιτιστικών πυρήνων με στόχο την ανάδειξη του ιστορικού και πολιτισμικού παρελθόντος του Δήμου.

- Άρση της απομόνωσης των δύο νέων Π.Ε. 8,9 (πρώην Π.Ε. 2,3 Ελληνικού) του Δήμου με:
 - Θεσμοθέτηση χρήσεων γενικής κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου στο μέτωπο της Λεωφ. Βουλιαγμένης.
 - Εξισορρόπηση σε επίπεδο συντελεστών δόμησης με τις παρακείμενες περιοχές πολεοδόμησης του Μητροπολιτικού Πόλου ΑΠ-2 και ΑΠ-3, αυξάνοντας τον μέσο συντελεστή δόμησης σε 0,9.
 - Δημιουργία ζώνης κινήτρων για αύξηση στο συντελεστή μέσω της παραχώρησης τμημάτων οικοπέδων (της τάξης του 40%) σε κοινή χρήση για τη δημιουργία πράσινων διαδρομών.

- Προστασία της κατοικίας μέσω:
 - Αλλαγής της θεσμοθετημένης χρήσης “γενικής κατοικίας” σε “αμιγή κατοικία”.
 - Διαφύλαξης των γειτονιών μέσω μελετών ανάπλασης που θα στοχεύουν στην αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος με κατάλληλο αστικό εξοπλισμό, εξασφαλίζοντας ποιότητα στη κατοίκηση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.2 ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Π2.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΔΟΜΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ

Ο Δήμος Ελληνικού-Αργυρούπολης προτείνεται να οργανωθεί σε 9 Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.). Εκτατικά διατηρούνται οι Πολεοδομικές Ενότητες που ορίστηκαν με τα προηγούμενα Γ.Π.Σ. των δύο πρώην Δήμων, με τη διαφορά ότι συνενώνονται η Π.Ε. 5 της Αργυρούπολης και η Π.Ε. 1 του Ελληνικού. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι αλλαγές στις νέες Πολεοδομικές Ενότητες σε σχέση με τις σημερινές και η έκτασή τους.

Πίνακας 2: Προτεινόμενη πολεοδομική δομή και νέες Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.)

Σημερινές Π.Ε.		Πρόταση νέων Π.Ε.	Έκταση (σε Ha)
Αργυρούπολη	1	Π.Ε. 1	71,13
	2	Π.Ε. 2	46,56
	3	Π.Ε. 3	52,61
	4	Π.Ε. 4	72,66
	5	Π.Ε. 5N	81,36
Ελληνικό	1	Π.Ε. 6N	30,10
	2	Π.Ε. 7N	34,32
	3	Π.Ε. 8N	71,76
	4	Π.Ε. 9N	40,27
	5		

Αναλυτικότερα, οι νέες πολεοδομικές ενότητες διαμορφώνονται ως εξής:

Η **Π.Ε. 1** βρίσκεται στο βόρειο όριο του Δήμου σε επαφή με τον αστικό ιστό του Δήμου Ηλιούπολης. Στόχος είναι να διατηρήσει τα χαρακτηριστικά της κατοικίας, της ποιότητας αυτής και της ενίσχυσης και ενοποίησης των κοινωφελών δραστηριοτήτων. Για το λόγο αυτό θεσμοθετούνται περιοχές Γενικής Κατοικίας στο μέτωπο της Λεωφ. Βουλιαγμένης, της λεωφ. Κύπρου, της λεωφ. Αργυρουπόλεως και Γενικής Κατοικίας με ειδικό περιεχόμενο επί της οδού Παπανδρέου, ενώ στις υπόλοιπες περιοχές θεσμοθετούνται χρήσεις Αμιγούς Κατοικίας. Προτείνεται η διατήρηση του μέσου Σ.Δ. σε 1,2.

Η **Π.Ε. 2** περιβάλλεται από τις λεωφ. Βουλιαγμένης, Κύπρου και Αλεξιοπούλεως. Αποτελεί τη γειτονιά, που λόγω και της θέσης της μεταξύ των 3 βασικών λεωφόρων του Δήμου, παρουσιάζει μίξη χρήσεων επιπέδου Γενικής Κατοικίας. Προτείνεται η χρήση Γενικής Κατοικίας στο σύνολο της Π.Ε., εκτός από το μέτωπο της λεωφ. Αλεξιοπούλεως που προτείνεται η επέκταση του θεσμοθετημένου Τοπικού Κέντρου. Χρήσεις Τοπικού Κέντρου επιπλέον προτείνονται στο σύνολο του Ο.Τ. 19 και στο μέτωπο εκατέρωθεν των δύο πρώτων Ο.Τ. επί της οδού Γερουλάνου (σημειώνεται ότι οι υφιστάμενοι κινηματογράφοι στα ΟΤ 17 και 116 περιλαμβάνονται στο Τοπικό Κέντρο). Η λεωφ. Αλεξιοπούλεως θα αποτελέσει έναν από τους 4 βασικούς οριζόντιους άξονες που θα συνδέσουν - ενοποιήσουν λειτουργικά τα

δύο τμήματα της πόλης, ανατολικά και δυτικά της λεωφ. Βουλιαγμένης με κεντρικές λειτουργίες. Παράλληλα προτείνεται η μονοδρόμησή της, με διαπλάτυνση των πεζοδρομίων και ποδηλατόδρομο (σε εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις της μελέτης ΣΒΑΚ του Δήμου). Η λεωφ. Κύπρου διαφοροποιείται θεσμικά από Πολεοδομικό Κέντρο σε Γενική Κατοικία σύμφωνα με τον διαμορφωμένο χαρακτήρα της, και παράλληλα προτείνεται η ημιπεζοδρόμηση και η μονοδρόμηση αυτής ως τμήμα του δικτύου πράσινων διαδρομών της πόλης (σε εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις της μελέτης ΣΒΑΚ του Δήμου). Προτείνεται η διατήρηση του μέσου Σ.Δ. σε 1.

Η **Π.Ε. 3** βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα του Δήμου σε επαφή με τον ορεινό όγκο του Υμηττού. Στόχος είναι, η διατήρηση των χαρακτηριστικών της κατοικίας και της ποιότητας αυτής και η ανάπτυξη κοινωφελών δραστηριοτήτων. Προτείνεται η χρήση Αμιγούς Κατοικίας στο σύνολο της Π.Ε., με εξαίρεση τα μέτωπα των οδών Αργυρουπόλεως και της λεωφ. Κύπρου που προτείνεται χρήση Γενικής Κατοικίας. Παράλληλα προτείνεται η ημιπεζοδρόμηση και η μονοδρόμηση της Λεωφ. Κύπρου στο τμήμα αυτό, σύμφωνα και με τις κατευθύνσεις της μελέτης ΣΒΑΚ του Δήμου, ως τμήμα του δικτύου των πράσινων διαδρομών της πόλης που ενοποιούν το δίκτυο ΚΧ/ΚΦ χώρων με τον ορεινό όγκο. Ο ΣΔ διατηρείται σε 1,2.

Η **Π.Ε. 4** βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα του Δήμου, ανατολικά της λεωφ. Βουλιαγμένης και περιβάλλεται από τις Λεωφ. Βουλιαγμένης, Αλεξίουπόλεως και Κύπρου και το όριο της Δ.Ε. Ελληνικού. Εντός της ΠΕ προτείνονται χρήσεις Αμιγούς Κατοικίας στις περιοχές όπου κυριαρχεί η κατοικία με στόχο την προστασία της. Στο μέτωπο της Λεωφόρου Αλεξίουπόλεως, ομοίως με την ΠΕ 2 διατηρούνται και ενισχύονται οι χρήσεις Τοπικού Κέντρου. Διατηρούνται οι χρήσεις Γενικής Κατοικίας μεταξύ της λεωφ. Βουλιαγμένης και Γερουλάνου, σύμφωνα με τον ήδη διαμορφωμένο χαρακτήρα της περιοχής και στα εκατέρωθεν μέτωπα της λεωφόρου Κύπρου και Γενικής Κατοικίας με ειδικό περιεχόμενο στο Ο.Τ. 8. Διατηρείται τέλος το Τοπικό Κέντρο σε επίπεδο ενός οικοδομικού τετραγώνου στα όρια του σχεδίου με τον όγκο του Υμηττού. Διατηρείται ο θεσμοθετημένος Σ.Δ. σε 1.

Η **Π.Ε. 5N** (Ανω Σούρμενα) παραμένει στα θεσμοθετημένα όρια της πρώην Π.Ε. 4 του Ελληνικού. Ενισχύεται εκτατικά μέχρι τη οδό Γούναρη, το Πολεοδομικό Κέντρο της Λεωφόρου Ιασωνίδου, της οποίας προτείνεται η ημιπεζοδρόμηση και η μονοδρόμηση αυτής ως τμήμα του δικτύου πράσινων διαδρομών της πόλης (σε εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις της μελέτης ΣΒΑΚ του Δήμου). Η Λεωφ. Ιασωνίδου αναμένεται να λειτουργήσει ως ένα «ανοικτό» εμπορικό κέντρο, καθώς θα αποτελέσει έναν από τους 4 βασικούς οριζόντιους άξονες που θα συνδέσουν - ενοποιήσουν λειτουργικά και τους δύο μεγάλους χώρους πρασίνου (Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού – Περιαστικό Πάρκο Υμηττού). Παράλληλα προτείνεται η θεσμοθέτηση χρήσεων Πολεοδομικού Κέντρου επί της Λεωφ. Βουλιαγμένης, σύμφωνα τόσο με το διαμορφωμένο χαρακτήρα της, όσο και με το θεσμοθετημένο Επιχειρηματικό Κέντρο στο απέναντι μέτωπό της από το ΣΟΑ του Μητροπολιτικού Πόλου. Ανατολικά του προτεινόμενου Πολεοδομικού Κέντρου επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης προτείνεται να ισχύσουν χρήσεις Γενικής Κατοικίας με ειδικό περιεχόμενο μέχρι την οδό Ριζούντος, ως φράγμα ανάσχεσης των πιέσεων του Πολεοδομικού Κέντρου στην Αμιγή Κατοικία που προτείνεται στο εσωτερικό της ΠΕ. Για τον ίδιο λόγο, χρήσεις Γενικής Κατοικίας

με ειδικό περιεχόμενο προτείνονται στο υπόλοιπο τμήμα των οικοδομικών τετραγώνων που λαμβάνουν χρήση Πολεοδομικού Κέντρου επί του προσώπου στην οδό Ιασωνίδου μέχρι την οδό Αμαζόνων και στα Ο.Τ. βόρεια των δύο πλατειών (πλ. Εθνικής Αντιστάσεων και πλ. Ι.Ν. Μεταμόρφωσης). Επίσης, χρήσεις Γενικής Κατοικίας προτείνονται επί της οδού Τραπεζούντος και στο ανατολικό μέτωπο της οδού Γούναρη. Ο μέσος ΣΔ παραμένει ίσος με το θεσμοθετημένο σε 1 και εξειδικεύεται περαιτέρω στο Πολεοδομικό Κέντρο της λεωφ. Βουλιαγμένης που προτείνεται να λειτουργήσει με 1,2 σε επίπεδο Ο.Τ..

Η **Π.Ε. 6N** (Κάτω Σούρμενα) παραμένει στα θεσμοθετημένα όρια της πρώην Π.Ε. 5 του Ελληνικού. Οργανώνεται σε επίπεδο χρήσεων γης όμοια με την ΠΕ 5 με το Πολεοδομικό Κέντρο να οργανώνεται κατά μήκος της λεωφ. Βουλιαγμένης και της Λεωφ Ιασωνίδου. Ανατολικά του προτεινόμενου Πολεοδομικού Κέντρου επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης προτείνεται να ισχύσουν χρήσεις Γενικής Κατοικίας με ειδικό περιεχόμενο μέχρι την οδό Ριζούντος. Χρήσεις Γενικής Κατοικίας με ειδικό περιεχόμενο προτείνονται στο υπόλοιπο τμήμα των οικοδομικών τετραγώνων που λαμβάνουν χρήση Πολεοδομικό Κέντρο επί του προσώπου στην οδό Ιασωνίδου μέχρι την οδό Αμαζόνων και στα Ο.Τ. νότια της πλατείας Σουρμένων και του σχολικού συγκροτήματος. Τέλος προτείνεται χρήση Γενικής Κατοικίας στα Ο.Τ. επί της οδού Γούναρη. Ο μέσος ΣΔ παραμένει ίσος με το θεσμοθετημένο σε 1.

Η **Π.Ε.7N** αφορά στην ενοποίηση των Π.Ε. 5 της Αργυρούπολης και 1 του Ελληνικού. Σε επίπεδο χρήσεων γης οργανώνεται με χρήσεις α) Πολεοδομικού Κέντρου στα οικοδομικά τετράγωνα με πρόσωπο επί της λεωφ. Βουλιαγμένης βάσει του διαμορφωμένου χαρακτήρα της και στα δύο γραμμικά Τοπικά Πολεοδομικά Κέντρα των Λεωφ. Αλίμου και Τιτάνων που ενισχύονται, β) Γενικής Κατοικίας στα οικοδομικά τετράγωνα που περιβάλλονται από τις οδούς, Μαραθονομάχων, Μεγάλου Αλεξάνδρου, Φιλελλήνων, Φειδίου και Πατριάρχου Γρηγορίου Ε, με εξαίρεση τα μέτωπά τους επί της λεωφ. Αλίμου και Μαργαρίτας με εξαίρεση τα μέτωπά τους επί της λεωφ. Αλίμου και της οδού Τιτάνων, και τα Ο.Τ. που χαρακτηρίζονται ως ΚΧ/ΚΦ χώροι, γ) Γενικής Κατοικίας με ειδικό περιεχόμενο στο Ο.Τ. που περιβάλλονται από τις οδούς Αεροπορίας, Υψηλάντου, Ρήγα Φεραίου, Μεγ. Αλεξάνδρου, Φιλελλήνων, Μαργαρίτας, Ιωσηφίδου, Αγίας Παρασκευής, Δελφών, Δραγατσανίου, Βοσπόρου και Ιτέας με εξαίρεση τα μέτωπα των Ο.Τ. επί της οδού Τιτάνων και δ) Αμιγούς Κατοικίας σε τρεις θύλακες στο εσωτερικό της ΠΕ. Ο μέσος Σ.Δ. διαμορφώνεται σε 1.

Η **Π.Ε. 8N** βρίσκεται μεταξύ της λεωφ. Βουλιαγμένης και της περιοχής προς πολεοδόμηση ΑΠ-3 του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού Αγίου Κοσμά, στο νότιο κεντρικό τμήμα του Δήμου. Αποτελεί μια γειτονιά που αναπτύχθηκε ουσιαστικά αποκλεισμένη από τον υπόλοιπο Δήμο, λόγω του φράγματος της λεωφ. Βουλιαγμένης, ενώ και σύμφωνα με το σχεδιασμό του ΣΟΑ «εγκλωβίζεται» από τον νέο προτεινόμενο ιστό. Σε επίπεδο χρήσεων γης, έχει υλοποιηθεί το Πολεοδομικό Κέντρο στο μέτωπο της λεωφόρου και πίσω από αυτό αναπτύσσεται κατά βάση περιοχή αποκλειστικής κατοικίας, με κοινωφελείς εξυπηρετήσεις. Η νέα γειτονιά ΑΠ-3 του Μητροπολιτικού Πόλου που την «αγκαλιάζει» ακολουθεί τη ρυμοτομία της και αντίστοιχα θα πρέπει να συνδεθούν και λειτουργικά. Διατηρείται η θεσμοθετημένη χρήση Γενικής Κατοικίας με ειδικό περιεχόμενο και η χρήση Πολεοδομικού Κέντρου στο μέτωπο της λεωφόρου Βουλιαγμένης. Εντός της Π.Ε. προτείνεται να χωροθετηθούν αναγκαίες τεχνικές υποδομές κοινής ωφέλειας του Δήμου (αμαξοστάσιο και

συνοδές χρήσεις συνεργείου και πρατήριο παροχής καυσίμων και ενέργειας, κτήριο διοίκησης και μεγάλο πράσινο σημείο) στα ΟΤ 90Α και 90Β, που βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με το θεσμοθετημένο χώρο Η7 του Μητροπολιτικού Πάρκου Ελληνικού για τη χωροθέτηση πρότυπης αστικής υποδομής εγκατάστασης σταθμού μονάδας στερεών αποβλήτων (ΚΔΑΥ, ΣΜΑ, Κομποστοποίηση). Παράλληλα προτείνεται η εξισορρόπηση του μέσου Συντελεστή Δόμησης από 0,8 σε 0,9, σε σχέση με το μέσο Συντελεστή Δόμησης (καθαρό) στα οικοδομήσιμα τμήματα της όμορης ΑΠ-3. Προτείνεται επίσης, να χαρακτηριστεί ως περιοχή ανάπλασης, μέσω ειδικών πολεοδομικών μηχανισμών όπως αυτοί αναλύονται σε επόμενο κεφάλαιο, για τη δημιουργία πράσινων διαδρομών, ως συνέχεια των ήδη θεσμοθετημένων πράσινων διαδρομών της Π.Π. ΑΠ-3.

Η Π.Ε. 9Ν βρίσκεται στο νότιο δυτικό όριο του Δήμου αποκλεισμένη από τις υπόλοιπες Π.Ε. καθώς και από τις κοινωνικές υποδομές του. Δυτικά της Π.Ε. 9 έχει προγραμματιστεί να διέλθει ο ποδηλατόδρομος που θα συνδέσει το παραλιακό μέτωπο της Αττικής, ενώ περιμετρικά της και σε άμεση επαφή έχει θεσμοθετηθεί η περιοχή πολεοδόμησης ΑΠ-2 του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά ακολουθώντας τη ρυμοτομία της υφιστάμενης γειτονιάς. Παράλληλα στο πλαίσιο της ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου του Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, το παραλιακό μέτωπο αλλάζει χαρακτήρα επηρεάζοντας τη περιοχή. Όπως γίνεται αντιληπτό, η Π.Ε. 9Ν βρίσκεται ακριβώς στη μέση μιας συνολικής αλλαγής του χαρακτήρα της περιοχής που την περιβάλλει-εγκλωβίζει, χωρίς να έχουν μελετηθεί μέχρι σήμερα οι επιπτώσεις των συνολικών αλλαγών σε αυτή, υπό την έννοια ότι δε προσδιορίστηκε μέχρι σήμερα η αναγκαιότητα ή μη αλλαγής της οργάνωσης και του τρόπου λειτουργίας της.

Κάτω από αυτές τις συνθήκες, η Π.Ε. 9Ν δεν δύναται να λειτουργεί αυτόνομα, αλλά θα πρέπει μαζί με την ΑΠ-2 να αποτελέσουν η μία τη λειτουργική συνέχεια της άλλης. Για το λόγο αυτό προτείνεται να υπάρξει εναρμόνιση σε επίπεδο επιτρεπόμενων χρήσεων γης με τη γειτονική ΑΠ-2 τροποποιώντας την “Αμιγή Κατοικία” σε “Γενική”. Οι εγκατεστημένες χρήσεις (γραφεία, αναψυχή, περίθαλψη κ.τ.λ.) στην Π.Ε. αιτιολογούν τη προτεινόμενη τροποποίηση καθώς παρουσιάζονται διάσπαρτες στον πολεοδομικό ιστό, και κυρίως στο μέτωπο της λεωφ. Ποσειδώνος, και όχι στο θεσμοθετημένο πολεοδομικό κέντρο. Πιο συγκεκριμένα προτείνονται χρήσεις Γενικής Κατοικίας στο πρώτο οικοδομικό τετράγωνο επί της λεωφόρου Ποσειδώνος και Γενικής Κατοικίας με ειδικό περιεχόμενο στα υπόλοιπα οικοδομικά τετράγωνα της Π.Ε.

Παράλληλα προτείνεται η εξισορρόπηση σε επίπεδο Συντελεστών Δόμησης, αυξάνοντας τον μέσο Συντελεστή Δόμησης από 0,7 σε 0,9. Σημειώνεται ότι το 0,9 είναι ο Σ.Δ. που μπορούν να προσεγγίσουν οι νέες κατασκευές στη περιοχή αν εφαρμόσουν το άρθρο 10 του Ν.Ο.Κ/2012. Προτείνεται μετά την έκδοση του Π.Δ. του νέου Τ.Π.Σ. στην περιοχή αν μην μπορεί να γίνει εφαρμογή του εν λόγω άρθρου του ΝΟΚ. Προτείνεται, επίσης, να χαρακτηριστεί ως περιοχή ανάπλασης, μέσω ειδικών πολεοδομικών μηχανισμών, για τη δημιουργία ενός πράσινου μετώπου κατά μήκος της λεωφ. Ποσειδώνος και παράλληλα πράσινων διαδρομών σύνδεσης ως συνέχεια των ήδη θεσμοθετημένων πράσινων διαδρομών της Π.Π. ΑΠ-2 με την χρήση ειδικών πολεοδομικών μηχανισμών όπως αναλύονται σε επόμενο κεφάλαιο. Επιπλέον στοχεύει στην ανάδειξη των διατηρητέων κτηρίων αλλά και των αξιόλογων που καταγράφονται στη περιοχή.

Π2.2 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Στα προηγούμενα κεφάλαια έγινε αδρή αναφορά στην προτεινόμενη οργάνωση των χρήσεων γης ανά πολεοδομική ενότητα. Στο κεφάλαιο αυτό εξειδικεύονται οι νέες προτεινόμενες χρήσεις ως προς το ειδικό περιεχόμενό τους. Προτείνεται η οργάνωση των χρήσεων γης της περιοχής του Δήμου σύμφωνα το ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 59 Α' 114/29.06.2018 ως εξής:

Πολεοδομικό κέντρο 1 (Λεωφ. Βουλιαγμένης)

Στις περιοχές Πολεοδομικού Κέντρου επιτρέπονται οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 4 - Πολεοδομικό Κέντρο του Π.Δ. 59/2018:

- (1) Κατοικία.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
- (5) Θρησκευτικοί χώροι.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- (7) Διοίκηση.
- (8) Περίθαλψη.
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- (12) Εστίαση.
- (13) Αναψυκτήρια.
- (14) Αναψυχή Κέντρα διασκέδασης.
- (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

Πολεοδομικό Κέντρο 2 (Ιασωνίδου)

Στις περιοχές Πολεοδομικού Κέντρου επιτρέπονται οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 4 - Πολεοδομικό Κέντρο του Π.Δ. 59/2018:

- (1) Κατοικία.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
- (5) Θρησκευτικοί χώροι.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

- (7) Διοίκηση.
- (8) Περίθαλψη. 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).
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Εξαιρούνται τα εμπορικά κέντρα (10.5) και οι εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων/ εκθεσιακά κέντρα (10.6).
- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- (12) Εστίαση.
- (13) Αναψυκτήρια.
- (14) Αναψυχή Κέντρα διασκέδασης.
- (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λουπές τουριστικές επιχειρήσεις.
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
- (26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών
- (26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων)
(δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)
- (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας
- (26.12.3) Πεζόδρομοι
- (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
- (26.12.5) Πλατείες
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

Τοπικό Κέντρο Γειτονιάς

Στις περιοχές Τοπικού Κέντρου επιτρέπονται οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 4 - Πολεοδομικό Κέντρο του Π.Δ. 59/2018:

- (1) Κατοικία.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
- (5) Θρησκευτικοί χώροι.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- (7) Διοίκηση.
- (8) Περίθαλψη. 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).
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
- (11) Γραφεία
- (12) Εστίαση.
- (13) Αναψυκτήρια.

- (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.
- (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 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.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών.

Γενική κατοικία 1

Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων 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) Περίθαλψη. 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.
- (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 μοτοσικλότες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς

μέχρι 9 ατόμων εκτός φανοποιείων και βαφείων. Επιτρέπονται μόνο επί της οδού Αργυρουπόλεως. Στις υπόλοιπες περιοχές τα νομίμως υφιστάμενα παραμένουν σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις που θα θέσει το ΤΠΣ.

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

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

(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 (εξαιρούνται τα καταστήματα που κάνουν χρήση παιγνιομηχανημάτων).

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ

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

Γενική κατοικία 2

Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

(1) Κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων 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.

(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 750τ.μ. (ν. 4315/2014).

(12) Εστίαση μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(13) Αναψυκτήρια μέχρι 100 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 80 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 250τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών

(26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων)

(δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)

(26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

(26.12.3) Πεζόδρομοι

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι

(26.12.5) Πλατείες

(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.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ

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

Αμιγής Κατοικία

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

(1) Κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας.

(3) Εκπαίδευση: Επιτρέπονται μόνο πρωτοβάθμια (3.2.) και δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου.

(4) Αθλητικές Εγκαταστάσεις: Επιτρέπονται μόνον, από την υποκατηγορία. (4.1) των μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, οι Α1 και Δ χωρίς θεατές.

(5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο οι Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης άρθρου 9 ν. 2716/1999 (8.1.10).

10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικόπεδο 150 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια άρθρου 17 ν. 3982/2011. Επιτρέπονται μόνο φούρνοι έως 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών

(26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων)

(δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)

(26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

(26.12.3) Πεζόδρομοι

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι

(26.12.5) Πλατείες

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

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)

Π2.3 ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΑΣΤΙΚΗΣ / ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ.

Στην έκταση του Δήμου παρουσιάζονται περιοχές με συγκεκριμένα πολεοδομικά χαρακτηριστικά ή και προβλήματα, που χρήζουν ιδιαίτερης διαχείρισης από τον παρόντα σχεδιασμό και προτείνονται ως περιοχές αναπλάσεων με σκοπό την αστική αναγέννησή τους. Πρόκειται για:

- Τις οικιστικές περιοχές δυτικά της λεωφ. Βουλιαγμένης και συγκεκριμένα οι Π.Ε. 8N (Άνω Ελληνικό) και 9N (Κάτω Ελληνικό).
- Την περιοχή σύνδεσης των νέων Π.Ε. 4 και 5 που ορίζεται από τις οδούς Κωνσταντινουπόλεως, Γερουλάνου, Κομνηνών, Μικράς Ασίας, Σινώπης, Αναστάσεως, Αμαζόνων, Ροδόπολης, Πρωτέως, Παρ. Βουλιαγμένης.

Για τις περιοχές αυτές προβλέπεται να ισχύσουν ειδικοί πολεοδομικοί μηχανισμοί είτε όπως προτείνονται και αναλύονται στη συνέχεια, είτε σύμφωνα με τις διαδικασίες που περιγράφονται στο άρθρο 8 του Ν.2508/1997. Παράλληλα, για τη διερεύνηση της δυνατότητας μεταφοράς - ανταλλαγής Συντελεστή Δόμησης προτείνεται στα πλαίσια του Τ.Π.Σ. να γίνει ειδική μελέτη Ζ.Υ.Σ. σύμφωνα με τις ειδικότερες τεχνικές προδιαγραφές που προβλέπονται από το άρθρο 72 του Ν. 4495/2016.

Περιοχή ανάπτυξης Π.Ε. 8N (Άνω Ελληνικό) και 9N (Κάτω Ελληνικό)

Πρόκειται για τις περιοχές του πρώην Δήμου Ελληνικού, που όπως αναφέρθηκε προηγούμενα δεν εντάχθηκαν στην απαλλοτρίωση του χώρου που προοριζόταν για τη δημιουργία και τη λειτουργία του αεροδρομίου. Τα κοινά πολεοδομικά και μορφολογικά τους χαρακτηριστικά αφορούν:

- Σε περιοχές που αναπτύχθηκαν οικιστικά πριν το 1940 με την εγκατάσταση προσφυγικών οικισμών
- Στο ενδιαφέρον κτιριακό τους δυναμικό και στην ύπαρξη διατηρητέων κτηρίων στη γειτονιά του Κάτω Ελληνικού.
- Στην αδυναμία της λειτουργικής τους σύνδεσης με τον υπόλοιπο αστικό ιστό, λόγω της κατάστασης που διαμορφώθηκε με τις απαλλοτριώσεις που πραγματοποιήθηκαν για τη δημιουργία του αεροδρομίου.
- Σε περιοχές «εγκλωβισμένες» από τους οικιστικούς θύλακες του πρόσφατα θεσμοθετημένου σχεδιασμού του πρώην αεροδρομίου.

Η αδυναμία σύνδεσης τους με τον αστικό ιστό καθόρισε την οικιστική τους εξέλιξη, τα χαρακτηριστικά της οποίας διαφοροποιούνται σημαντικά από την οικιστική εξέλιξη των περιοχών του Δήμου ανατολικά της λεωφόρου Βουλιαγμένης. Η αναγκαιότητα για τον καθορισμό τους ως περιοχή ανάπτυξης βασίζεται επίσης στα χαρακτηριστικά τους ως περιοχές αμιγούς κατοικίας (θεσμοθετημένη στην περίπτωση της Π.Ε.9N), με χαμηλό Σ.Δ. και μεγάλη αρτιότητα, μικρή κάλυψη οικοπέδων (άρα μεγάλοι ακάλυπτοι χώροι) και κατά συνέπεια πολύ χαμηλή πυκνότητα.

Όπως γίνεται αντιληπτό και βάσει των συμπερασμάτων και της ανάλυσης που έγινε, τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά των δύο Π.Ε. 8N και 9N του Δήμου (πρώην Π.Ε. 2, 3 του

Ελληνικού) προσομοιάζουν σε περιαστικές περιοχές και όχι σε τμήμα συνεκτικού αστικού ιστού.

Αρχικά οι θεσμοθετημένες, με τα Γ.Π.Σ, πυκνότητες είναι πολύ χαμηλές για συνεκτικό αστικό περιβάλλον, και παράλληλα όπως προέκυψε και από την καταγραφή των κτηρίων, η υλοποίηση του Σ.Δ. παραμένει χαμηλή. Επίσης βάσει της καταγεγραμμένης δόμησης που αφορά στη κατοικία, η εκτίμηση του υπάρχοντος πληθυσμού αφορά σε 1.304 κατοίκους στην Π.Ε. 8Ν και 1.428 κατοίκους στην Π.Ε. 9Ν. Τα μεγέθη αυτά μεταφράζονται σε καθαρές πυκνότητες 61 κατ. / Ha και 53 κατ. / Ha αντίστοιχα.

Πίνακας 3: Πίνακας εκτίμησης πληθυσμού και πυκνότητας στις ΠΕ 8Ν και 9Ν βάσει θεσμοθετημένων ΣΔ και πυκνοτήτων από ΓΠΣ

	ΠΕ	ΜΕΙΚΤΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ	ΜΕΣΟΣ ΣΔ - ΓΠΣ	ΕΚΤΑΣΗ ΟΤ	ΥΛ. ΣΔ ΚΑΘΑΡΟΣ	ΥΛ. ΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (καθαρή)
ΕΛΛΗΝΙΚΟ	2 (8Ν)	10,1	0,7	21,20	0,43	48241	1304	61
	3 (9Ν)	13,2	0,7	26,90	0,33	52829	1428	53

Σύμφωνα με τα σταθερότυπα της πολεοδομικής νομοθεσίας το αποδεκτό διάστημα πυκνοτήτων για τις αστικές περιοχές είναι μεταξύ 100-400 ατόμων/Ha. Πυκνότητες μικρότερες των 100 κατ./Ha αφορούν κατά κανόνα περιοχές ήπιας οικιστικής ανάπτυξης και παραθεριστικής κατοικίας. Στην προκειμένη περίπτωση, οι εκτιμήσεις των πυκνοτήτων είναι σημαντικά χαμηλότερες από το ελάχιστο αποδεκτό για τον συνεκτικό αστικό ιστό.

Επίσης, σύμφωνα με το κεφ. Γ του παραρτήματος του ΦΕΚ 285/Δ/2004, η εκτίμηση των πληθυσμιακών μεγεθών στις συγκεκριμένες Π.Ε. είναι μικρότερες του Minimum πληθυσμού των πολεοδομικών ενοτήτων που κυμαίνεται μεταξύ 1.500 και 5.000 κατοίκων. Στα μεγάλα δε αστικά κέντρα ο πληθυσμός των εκάστοτε πολεοδομικών ενοτήτων είναι μεγαλύτερος των 5.000 κατοίκων, όπως άλλωστε συμβαίνει και σε όλες τις υπόλοιπες Π.Ε. του Δήμου (υπολογίζοντας ως ενιαία σήμερα Π.Ε. τις πρώην Π.Ε. 1 του Ελληνικού και Π.Ε. της Αργυρούπολης).

Το Γ.Π.Σ. που θεσμοθετήθηκε το 1990 τις χαρακτήρισε ως ξεχωριστές πολεοδομικές ενότητες, διατηρώντας τους όρους δόμησης που είχαν θεσμοθετηθεί από το 1950 στα πλαίσια ενός ενιαίου οικιστικού περιβάλλοντος με χαρακτηριστικά κηπούπολης και σε μια εποχή που η περιοχή λειτουργούσε πραγματικά σαν περιοχή παραθεριστικής κατοικίας, χωρίς ανεπτυγμένες οικιστικές συγκεντρώσεις περιμετρικά. Παράλληλα, από το Γ.Π.Σ δεν υπάρχει πρόβλεψη για την χωροθέτηση ΚΦ εγκαταστάσεων και ιδιαίτερως εκπαίδευσης για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού τους. Από την άλλη, για το υπόλοιπο τμήμα του πρώην Δήμου θεσμοθετούνται Σ.Δ. και πυκνότητες που χαρακτηρίζουν ένα συνεκτικό αστικό περιβάλλον. Αν η Π.Ε. του Άνω Ελληνικού θα μπορούσε μέσω κατάλληλων συνδέσεων να εξυπηρετείται από τις υποδομές των γειτονιών ανατολικά της Βουλιαγμένης, η Π.Ε. του Κάτω Ελληνικού αποκόπτεται ουσιαστικά από τον υπόλοιπο ιστό, μη όντας ικανή να εξυπηρετήσει τις ανάγκες των κατοίκων της. Προδιαγράφει λοιπόν το Γ.Π.Σ. το μέλλον της ως γειτονιά με χαρακτηριστικά παραθεριστικής κατοικίας. Γενικά το Γ.Π.Σ, και ενώ ήταν ήδη γνωστή η πρόθεση για μελλοντική απομάκρυνση, συνέχισε να αντιμετωπίζει τις δύο Π.Ε. αποσπασματικά, ως τα απομεινάρια της απαλλοτρίωσης του χώρου, παγιώνοντας την ήδη διαμορφωμένη κατάσταση και μη δίνοντας προοπτική για την μελλοντική τους λειτουργία.

Με την πρόσφατη θεσμοθέτηση των περιοχών πολεοδόμησης του πρώην Αεροδρομίου, που αποτέλεσε το μεγαλύτερο αστικό κενό της Αττικής, αποκτά παράλληλα με το πόλο πρασίνου και οικιστικό χαρακτήρα, με αποτέλεσμα να υπάρχει δυνατότητα να συνδέονται οι περιοχές οικιστικής ανάπτυξης ΑΠ-2 και ΑΠ-3 με τις δύο Π.Ε 8Ν και 9Ν.

Σε σχέση με τις ανάγκες σε ΚΧ και ΚΦ χώρους, σημειώνεται η παντελής έλλειψη ΚΦ χώρων για την Π.Ε. 9Ν με εξαίρεση το χώρο αθλητισμού στην κεντρική πλατεία της γειτονιάς. Από την άλλη μεριά στην Π.Ε. 8Ν υπάρχει σημαντικά θετικό ισοζύγιο ΚΦ χώρων εκπαίδευσης και αθλητισμού που δεν αντιστοιχούν στο πληθυσμιακό μέγεθος της γειτονιάς. Προφανώς η επάρκεια αδόμητων χώρων στην συγκεκριμένη γειτονιά και η εγγύτητά της στον υπόλοιπο αστικό ιστό ευνόησαν τη δημιουργία των ΚΦ χώρων που καλύπτουν και ανάγκες των περιοχών ανατολικά της λεωφ. Βουλιαγμένης.

Επομένως, αποτελεί ζητούμενο για τον σχεδιασμό ο καθορισμός του νέου ρόλου που αποκτούν οι δύο Π.Ε. ώστε να μπορέσουν να συνδεθούν και να συλλειτουργήσουν με τις όμορες θεσμοθετημένες ενότητες του Μητροπολιτικού Πόλου, με τις οποίες άλλωστε θα μοιραστούν κοινωφελείς εγκαταστάσεις, οι οποίες έχουν ήδη παραχωρηθεί στο Δήμο.

Τέλος, οι δύο πολεοδομικές ενότητες, όπως προαναφέρθηκε, αποτελούν εναπομείναντα τμήματα της κηπούπολης του Ελληνικού που διαμορφώθηκε με την υποδοχή των προσφύγων και επικυρώθηκε με τη διανομή του Υπουργείου Γεωργίας το 1948. Εντός των περιοχών διατηρούνται μέχρι σήμερα αξιόλογες κατοικίες της εποχής εκείνης. Συγκεκριμένα στο κάτω Ελληνικό 8 από αυτές έχουν κριθεί διατηρητέες και περιλαμβάνονται στο σχετικό κατάλογο του ΥΠΕΧΩΔΕ. Σκοπός του σχεδιασμού είναι η διατήρηση και προβολή τους ως δείγματα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της εποχής του μεσοπολέμου.

Η λειτουργική ενοποίηση των 2 Π.Ε. με τις οικιστικές γειτονιές του Μητροπολιτικού Πόλου που τις περιβάλλουν αλλά και μεταξύ τους μέσω του Μητροπολιτικού Πάρκου, προτείνεται να γίνει ακολουθώντας τις πράσινες διαδρομές που ορίζει το σχέδιο των ΚΥΑ. Για την εξεύρεση των κατάλληλων χώρων προτείνεται η διερεύνηση ειδικών πολεοδομικών μηχανισμών όπως η μεταφορά-ανταλλαγή Συντελεστή Δόμησης. Πιο συγκεκριμένα οι περιπτώσεις που προτείνεται να ισχύσει το μέτρο της μεταφοράς-ανταλλαγής Σ.Δ. είναι μεταξύ:

Α) Οικοπέδων που δεν έχουν εξαντλήσει το συντελεστή δόμησης. Στη συγκεκριμένη περίπτωση εντάσσονται και οικόπεδα με ενδιαφέροντα κτήρια, που προκειμένου να διατηρηθούν και να αναδειχθούν θα μπορούσαν να μεταφέρουν ή να ανταλλάξουν το υπόλοιπο του Σ.Δ. που τους αναλογεί, σε οικόπεδα εντός των δύο Π.Ε. Στα οικόπεδα υποδοχής δίνεται η δυνατότητα να αυξήσουν τον Σ.Δ. μέχρι 0,2 του καθαρού.

Β) Οικοπέδων που παραχωρούν το 40% του ακάλυπτου χώρου τους, σε κοινή χρήση προκειμένου να υπάρξει ενοποίηση των ΚΧ/ΚΦ χώρων και να συνδεθούν με το δίκτυο πεζοδρόμων των όμορων γειτονιών του Μητροπολιτικού Πόλου. Δίνεται η δυνατότητα στις παραπάνω περιπτώσεις για αύξηση του Σ.Δ. μέχρι 0,2.

Γ) Οικοπέδων που παραχωρούνται εξ'ολοκλήρου σε κοινή χρήση για την υλοποίηση ΚΧ/ΚΦ χώρων. Δίνεται η δυνατότητα στις παραπάνω περιπτώσεις εντός των δύο Π.Ε. να μεταφέρεται μέρος του Σ.Δ. και όχι πάνω από 0,2 σε άλλα οικόπεδα του ίδιου ιδιοκτήτη και παράλληλα η δυνατότητα αύξησης της κάλυψης στο οικόπεδο υποδοχής κατά 20%.

Σε κάθε περίπτωση ο αυξημένος Σ.Δ. δεν μπορεί να προσαυξάνει το συνολικό Σ.Δ. του εκάστοτε ακινήτου πέρα του 1,5. Το δικαίωμα για μεταφορά – ανταλλαγή Σ.Δ. μέσω των

παραπάνω κινήτρων διατηρείται για 8 χρόνια από την θεσμοθέτηση της πολεοδομικής μελέτης που θα ρυθμίσει τους προτεινόμενους μηχανισμούς του ΤΠΣ.

Περιοχή ανάπτυξης για τη σύνδεση των νέων Π.Ε. 4 και 5

Πρόκειται για τη περιοχή του Δήμου και αφορά το σημείο σύνδεσης των Δ.Ε. στις νέες Π.Ε. 4 και 5. Η περιοχή ορίζεται δυτικά από το μέτωπο της λεωφόρου Βουλιαγμένης με προτεινόμενη χρήση Πολεοδομικού Κέντρου και ανατολικά από το όριο του πυρήνα των κοινωφελών εγκαταστάσεων αθλητισμού που οδηγεί στο Περιαστικό Πάρκο του Υμηττού. Πιο συγκεκριμένα, ορίζεται από τις οδούς Κωνσταντινουπόλεως, Γερουλάνου, Κομνηνών, Μικράς Ασίας, Σινώπης, Αναστάσεως, Αμαζόνων, Ροδόπολης, Πρωτέως και την Παρ. Βουλιαγμένης.

Η συγκεκριμένη περιοχή διαθέτει σωρευτικά τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

- Αποτελεί την περιοχή που βάσει του σχεδιασμού θα έχει αναβαθμισμένο λειτουργικό ρόλο στη σύνδεση του Μητροπολιτικού Πάρκου με τον Υμηττό.
- Αποτελεί την περιοχή σύνδεσης των δύο πρώην Δήμων κατά μήκος της γραμμής που διερχόταν το ρέμα Τραχώνων. Ο πρότερος σχεδιασμός δεν αντιμετώπιζε ενιαία την περιοχή με αποτέλεσμα να παρατηρούνται ασυνέχειες στη ρυμοτομία και στον αστικό ιστό.
- Εντός της περιοχής περιλαμβάνονται μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα με μεγάλες καλύψεις που αναπτύχθηκαν χρησιμοποιώντας ιδιωτικούς δρόμους (σωχώρια) με αποτέλεσμα τον κατακερματισμό της δόμησης σε όλη την έκταση, και εσωτερικά του οικοδομικού τετραγώνου.

Επιπλέον εντός της περιοχής συντρέχουν οι παρακάτω κατηγορίες προβλημάτων:

- Μεγάλες κτηριακές πυκνότητες και έλλειψη ΚΦ εγκαταστάσεων αθλητισμού και πολιτισμού, παρά την ύπαρξη του αθλητικού πυρήνα στο βόριο τμήμα της Π.Ε. 4.
- Ανάγκη ριζικής αναδιάρθρωσης των χρήσεων γης, λόγω της διαμόρφωσης χαρακτηριστικών Πολεοδομικού Κέντρου επί της λεωφ. Βουλιαγμένης και του νέου θεσμοθετημένου χαρακτήρα του απέναντι μετώπου, και της ανάγκης για τη διαφύλαξη των χαρακτηριστικών της κατοικίας.
- Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών στοιχείων της, δεδομένου ότι από τη περιοχή διερχόταν το ρέμα των Τραχώνων, που μετά τον εγκιβωτισμό του έχουν δημιουργηθεί προβλήματα στη ρυμοτομία και στη λειτουργική διασύνδεση των δύο Π.Ε. και κατ' επέκταση των δύο Δημοτικών Ενοτήτων. Παράλληλα εντός των μεγάλων οικοδομικών τετραγώνων, υφίστανται ιδιωτικοί διάδρομοι (σωχώρια) για την εξυπηρέτηση των κτηρίων που δημιουργήθηκαν στο εσωτερικό των Ο.Τ. σε εξ αδιαίρετου ιδιοκτησίες. Η διαμορφωμένη κατάσταση δημιουργεί λειτουργικά προβλήματα και εν τέλει προβλήματα ποιότητας του δομημένου χώρου (προσβάσεις, ποιότητα οδοστρώματος, βιοκλιματικά στοιχεία, προβλήματα δικτύων τεχνικής υποδομής κ.λπ.)

Για τους παραπάνω λόγους προτείνεται η παραπάνω περιοχή ως περιοχή ανάπτυξης σύμφωνα με όσα ορίζει το άρθρο 8 του Ν.2508/1997 με σκοπό τη:

- Βελτίωση οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων της περιοχής με επεμβάσεις στην εσωτερική διαρρύθμιση, στις χρήσεις, στις όψεις των κτιρίων, σε συμπληρωματικό εξοπλισμό τους με τους αναγκαίους χώρους και δίκτυα, στη διαμόρφωση, ενοποίηση

και αισθητική αναβάθμιση των κοινοχρήστων χώρων, και των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, κατασκευή των αναγκαίων υποδομών ή άλλων παρόμοιων βελτιώσεων.

- Βελτίωση της λειτουργία του εξοπλισμού της μορφής και αισθητικής των κοινοχρήστων χώρων, κοινωφελών εγκαταστάσεων και ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου.

Καθορισμός περιοχών για την αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου προς αναθεώρηση

Για την υλοποίηση της πρότασης θα απαιτηθεί η αναθεώρηση και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο σύνολο του Δήμου. Η αναθεώρηση θα ρυθμίσει τους νέους προτεινόμενους συντελεστές δόμησης στα οικοδομήσιμα τμήματα, τη ρύθμιση των νέων ΚΧ/ΚΦ χώρων και των προτεινόμενων δικτύων πεζοδρόμων.

Επιπλέον, προτείνεται να αντιμετωπισθούν σε επίπεδο ρυμοτομίας τα οικοδομικά τετράγωνα με τους εσωτερικούς ιδιωτικούς διαδρόμους (σωχώρια) ώστε να αποτελέσουν δημόσιους κοινόχρηστους χώρους και να εξετασθεί η δυνατότητα δικτύωσής τους με τη δημιουργία εσωτερικών ΚΧ χώρων προς τη βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος.

Π2.4 ΒΑΣΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ

Π2.4.1 Όροι και περιορισμοί δόμησης

Όσον αφορά τους προτεινόμενους όρους δόμησης, επισημαίνεται ότι υπολογίζονται οι μέσοι Συντελεστές Δόμησης για τα οικοδομήσιμα τμήματα (εξαιρουμένων των ΚΧ χώρων) των Π.Ε. ενώ κατά περίπτωση εξειδικεύονται ανάλογα με τη προτεινόμενη χρήση. Υπολογίζεται επίσης η μέση θεωρητική πυκνότητα ανά Π.Ε. βάσει του υπολογισμού χωρητικότητας που αναλύθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο.

Σύμφωνα με τα παραπάνω προτείνεται ο Σ.Δ. να λάβει τις παρακάτω διαβαθμίσεις ανά Π.Ε.:

Πολεοδομική Ενότητα 1

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης προτείνονται:

Μέσος Σ.Δ. 1,2 και Πυκνότητα 269 ατόμων/Ha.

Να υιοθετηθεί η ισχύουσα αρτιότητα κατά τους εγκεκριμένους τομείς όρων δόμησης.

Οι δεσμεύσεις στις χρήσεις γης να ισχύσουν με την έγκριση του ΤΠΣ

Πολεοδομική Ενότητα 2

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης προτείνονται:

Μέσος Σ.Δ. 1 και Πυκνότητα 184 ατόμων/Ha.

Να υιοθετηθεί η ισχύουσα αρτιότητα κατά τους εγκεκριμένους τομείς όρων δόμησης.

Οι δεσμεύσεις στις χρήσεις γης να ισχύσουν με την έγκριση του ΤΠΣ

Πολεοδομική Ενότητα 3

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης προτείνονται:

Μέσος Σ.Δ. 1,2 και Πυκνότητα 266 ατόμων/Ha.

Να υιοθετηθεί η ισχύουσα αρτιότητα κατά τους εγκεκριμένους τομείς όρων δόμησης.

Οι δεσμεύσεις στις χρήσεις γης να ισχύσουν με την έγκριση του ΤΠΣ.

Πολεοδομική Ενότητα 4

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης προτείνονται:

Μέσος Σ.Δ. 1 και Πυκνότητα 212 ατόμων/Ha.

Να υιοθετηθεί η ισχύουσα αρτιότητα κατά τους εγκεκριμένους τομείς όρων δόμησης.

Οι δεσμεύσεις στις χρήσεις γης να ισχύσουν με την έγκριση του ΤΠΣ.

Πολεοδομική Ενότητα 5N

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης προτείνονται:

Μέσος Σ.Δ. 1 και Πυκνότητα 194 ατόμων/Ha. Ο μέσος Σ.Δ. εξειδικεύεται για την περιοχή Πολεοδομικού Κέντρου επί της λεωφόρου Βουλιαγμένης σε Σ.Δ. ίσο με 1,2.

Να υιοθετηθεί η ισχύουσα αρτιότητα κατά τους εγκεκριμένους τομείς όρων δόμησης.

Οι δεσμεύσεις στις χρήσεις γης να ισχύσουν με την έγκριση του ΤΠΣ.

Αναθεώρηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου αμέσως με την έγκριση του ΤΠΣ, που θα προβλέψει την εφαρμογή των παραπάνω. Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης να παραμένουν οι ισχύοντες όροι δόμησης.

Πολεοδομική Ενότητα 6N

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης προτείνονται:

Μέσος Σ.Δ. 1 και Πυκνότητα 196 ατόμων/Ha Ο μέσος Σ.Δ. εξειδικεύεται για την περιοχή Πολεοδομικού Κέντρου επί της λεωφόρου Βουλιαγμένης σε Σ.Δ. ίσο με 1,2.

Να υιοθετηθεί η ισχύουσα αρτιότητα κατά τους εγκεκριμένους τομείς όρων δόμησης.

Οι δεσμεύσεις στις χρήσεις γης να ισχύσουν με την έγκριση του ΤΠΣ.

Αναθεώρηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου αμέσως με την έγκριση του ΤΠΣ, που θα προβλέψει την εφαρμογή των παραπάνω. Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης να παραμένουν οι ισχύοντες όροι δόμησης.

Πολεοδομική Ενότητα 7N

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης προτείνονται:

Μέσος Σ.Δ. 1 και Πυκνότητα 188 ατόμων/Ha Ο μέσος Σ.Δ. εξειδικεύεται για την περιοχή Πολεοδομικού Κέντρου επί της λεωφόρου Βουλιαγμένης σε Σ.Δ. ίσο με 1,2.

Να υιοθετηθεί η ισχύουσα αρτιότητα κατά τους εγκεκριμένους τομείς όρων δόμησης.

Οι δεσμεύσεις στις χρήσεις γης να ισχύσουν με την έγκριση του ΤΠΣ.

Αναθεώρηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου αμέσως με την έγκριση του ΤΠΣ, που θα προβλέψει την εφαρμογή των παραπάνω. Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης να παραμένουν οι ισχύοντες όροι δόμησης.

Πολεοδομική Ενότητα 8N

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης προτείνονται:

Μέσος Σ.Δ. 0,9 και Πυκνότητα 166 ατόμων/Ha Ο μέσος Σ.Δ. εξειδικεύεται για την περιοχή Πολεοδομικού Κέντρου επί της λεωφόρου Βουλιαγμένης σε Σ.Δ. ίσο με 1,2 και 0,8 για τις περιοχές Γενικής Κατοικίας.

Να υιοθετηθεί η ισχύουσα αρτιότητα κατά τους εγκεκριμένους τομείς όρων δόμησης.

Οι δεσμεύσεις στις χρήσεις γης να ισχύσουν με την έγκριση του ΤΠΣ.

Αναθεώρηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου αμέσως με την έγκριση του ΤΠΣ, που θα προβλέψει την εφαρμογή των παραπάνω. Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης να παραμένουν οι ισχύοντες όροι δόμησης.

Πολεοδομική Ενότητα 9N

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης προτείνονται:

Μέσος ΣΔ 0,9 και Πυκνότητα 186 ατόμων/Ha. Ο μέσος ΣΔ εξειδικεύεται για την περιοχή της γενικής κατοικίας στα οικοπέδα που έχουν μέτωπο στη λεωφ. Ποσειδώνος σε 1,1 με παραχώρηση τετράμετρης (4 μ.) ζώνης σε κοινή χρήση επί του μετώπου για τη δημιουργία ενιαίου ελεύθερου πράσινου χώρου. Στην υπόλοιπη Π.Ε. ο Σ.Δ. διαμορφώνεται σε 0,8.

Να υιοθετηθεί η ισχύουσα αρτιότητα κατά τους εγκεκριμένους τομείς όρων δόμησης.

Οι δεσμεύσεις στις χρήσεις γης να ισχύσουν με την έγκριση του ΤΠΣ.

Αναθεώρηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου αμέσως με την έγκριση του ΤΠΣ, που θα προβλέψει την εφαρμογή των παραπάνω. Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης να παραμένουν οι ισχύοντες όροι δόμησης.

Π2.4.2 Υπολογισμός αναγκών σε Κοινοχρήστους και Κοινωφελείς Χώρους

Βάσει του πληθυσμού χωρητικότητας και των πυκνοτήτων που υπολογίσθηκαν στο κεφάλαιο Π.1.2, υπολογίζονται ανά πολεοδομική ενότητα οι ανάγκες των κατοίκων του Δήμου σε κοινωνικές και τεχνικές υποδομές (πίνακας 4) βάσει των πολεοδομικών σταθεροτύπων (ΦΕΚ 285 Δ'/2004).

Η παραδοχή που γίνεται σε αυτό το σημείο αφορά τους χώρους πρασίνου που διατίθενται για τη δημιουργία πάρκου πόλης και αφορούν 5,5 τ.μ. ανά κάτοικο. Μετά από έλεγχο διαπιστώνεται ότι το Περιαστικό Πάρκο του Υμηττού καλύπτει τις ανάγκες του συνόλου του πληθυσμού του Δήμου και κατά συνέπεια δεν υπολογίζεται στις ανάγκες νέο πάρκο πόλης.

Πίνακας 4: Πίνακας υπολογισμού αναγκών σε κοινωνική και τεχνική υποδομή βάσει των πολεοδομικών σταθεροτύπων

Π.Ε.	Χωρητικότητα	Πράσινο	Αθλητισμός	Εκπαίδευση (με αναγωγή των χρηστών στον πληθ.)			Πολιτισμός	Πρόνοια	Διοίκηση
				Νηπιαγωγείο	Δημοτικό	Γυμνάσιο/Λύκειο			
				Ανάγκες σε τ.μ./ κάτοικο					
		2,5	5,5	0,36	0,9	0,81	0,2	0,2	0,6
Π.Ε. 1	9.279	23.196,5	51.032,3	3.340,3	8.350,7	7.515,7	1.855,7	1.855,7	5.567,2
Π.Ε. 2	2.946	7.364,4	16.201,6	1.060,5	2.651,2	2.386,1	589,1	589,1	1.767,4
Π.Ε. 3	7.682	19.205,2	42.251,5	2.765,6	6.913,9	6.222,5	1.536,4	1.536,4	4.609,3
Π.Ε. 4	5.955	14.886,3	32.749,8	2.143,6	5.359,1	4.823,2	1.190,9	1.190,9	3.572,7
Π.Ε. 5	6.273	15.682,8	34.502,1	2.258,3	5.645,8	5.081,2	1.254,6	1.254,6	3.763,9
Π.Ε. 6N	3.499	8.747,8	19.245,2	1.259,7	3.149,2	2.834,3	699,8	699,8	2.099,5
Π.Ε. 7N	5.493	13.733,6	30.213,8	1.977,6	4.944,1	4.449,7	1.098,7	1.098,7	3.296,1
Π.Ε. 8N	1.123	2.808,1	6.177,8	404,4	1.010,9	909,8	224,6	224,6	673,9
Π.Ε. 9N	2.025	5.063,5	11.139,7	729,1	1.822,9	1.640,6	405,1	405,1	1.215,2
Σύνολο	44.275,3	110.688,1	243.513,9	15.939,1	39.847,7	35.863,0	8.855,1	8.855,1	26.565,2

Στη συνέχεια παρατίθενται οι υλοποιημένοι Κοινοχρήστοι και Κοινωφελείς Χώροι (ανά Π.Ε.) βάσει σταθεροτύπων σύμφωνα με την νέα πολεοδομική οργάνωση του Δήμου.

Πίνακας 5: Υλοποιημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι σε επίπεδο νέων Πολεοδομικών Ενοτήτων

ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΚΧ/ΚΦ ΧΩΡΟΙ ΑΝΑ Π.Ε.						
Π.Ε.	ΠΡΑΣΙΝΟ	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΡΟΝΟΙΑ	ΔΙΟΙΚΗΣΗ
Π.Ε. 1	26.033,6	20.588,8	13.219,1	0,0	2.735,9	2.997,3
Π.Ε. 2	11.038,0	0,0	20.009,9	654,0	403,9	4.019,9
Π.Ε. 3	4.065,1	3.971,5	10.872,8	602,0	826,2	0,0
Π.Ε. 4	20.569,5	35.854,0	30.938,3	0,0	6.487,8	1.082,5
Π.Ε. 5	27.869,2	0,0	9.164,8	0,0	0,0	554,3
Π.Ε. 6N	5.458,5	2.329,9	5.589,3	1.102,9	0,0	0,0
Π.Ε. 7N	28.691,3	1.494,9	21.185,2	0,0	1.056,5	2.153,8
Π.Ε. 8N	11.954,0	32.244,9	16.937,3	0,0	1.325,9	0,0
Π.Ε. 9N	16.233,4	3.121,5	0,0	0,0	0,0	0,0
ΣΥΝΟΛΟ	151.912,5	99.605,4	127.916,7	2.358,9	12.836,2	10.807,8

Από τους παραπάνω Πίνακες γίνεται ο έλεγχος σε επίπεδο ισοζυγίου ΚΧ/ΚΦ χώρων, όπως παρουσιάζεται στον επόμενο συνθετικό Πίνακα:

Πίνακας 6: Έλεγχος ισοζυγίου Κοινοχρήστων και Κοινωφελών χώρων (θεωρητικοί/υλοποιημένοι) σε επίπεδο νέων Πολεοδομικών Ενοτήτων

ΙΣΟΖΥΓΙΟ						
Π.Ε.	ΠΡΑΣΙΝΟ	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΡΟΝΟΙΑ	ΔΙΟΙΚΗΣΗ
Π.Ε. 1	2.837,0	-30.443,5	-5.987,6	-1.855,7	880,2	-2.569,8
Π.Ε. 2	3.673,6	-16.201,6	13.912,2	64,9	-185,2	2.252,5
Π.Ε. 3	-15.140,1	-38.280,0	-5.029,2	-934,4	-710,2	-4.609,3
Π.Ε. 4	5.683,2	3.104,2	18.612,5	-1.190,9	5.296,9	-2.490,2
Π.Ε. 5	12.186,5	-34.502,1	-3.820,5	-1.254,6	-1.254,6	-3.209,6
Π.Ε. 6N	-3.289,3	-16.915,4	-1.653,9	403,1	-699,8	-2.099,5
Π.Ε. 7N	14.957,7	-28.719,0	9.813,8	-1.098,7	-42,1	-1.142,3
Π.Ε. 8N	9.145,9	26.067,1	14.612,1	-224,6	1.101,3	-673,9
Π.Ε. 9N	11.169,9	-8.018,2	-4.192,6	-405,1	-405,1	-1.215,2
ΣΥΝΟΛΟ	41.224,3	-143.908,5	36.266,9	-6.496,1	3.981,2	-15.757,3

Όπως προκύπτει από τον έλεγχο των αναγκών του πληθυσμού σε σχέση με τους υλοποιημένους ΚΧ/ΚΦ χώρους, παρατηρείται επάρκεια στους χώρους πρασίνου σε όλες τις γειτονιές εκτός από την Π.Ε. 3 και την Π.Ε. 6N.

Μεγάλες ελλείψεις παρουσιάζονται στους χώρους αθλητισμού στις περισσότερες Π.Ε. του Δήμου. Βάσει των σταθεροτύπων, οι χώροι αθλητισμού μπορούν να λειτουργούν σε πυρήνες. Για το λόγο αυτό προτείνεται η δημιουργία 1 νέου πυρήνα αθλητικών χώρων στους πρόποδες του Υμηττού, καθώς και η ενδυνάμωση του αθλητικού πυρήνα στις Π.Ε. 3 και 4. Σε σχέση με την εκπαίδευση, παρατηρείται επάρκεια χώρων τόσο σε ποσότητα, όσο και σε απόσταση εξυπηρέτησης. Μοναδικό πρόβλημα αποτελεί η έλλειψη ενός νηπιαγωγείου στο ανατολικό τμήμα της Π.Ε. 6N.

Ελλείψεις παρατηρούνται στους χώρους πολιτισμού που αναμένεται όμως να ενισχυθούν από την απομάκρυνση του χώρου του σημερινού Δημαρχείου, και την εγκατάσταση στο χώρο πολιτιστικών χρήσεων, καθώς επίσης και με το προτεινόμενο χώρο στους πρόποδες του Υμηττού (Πατητήρι).

Στο επίπεδο της διοίκησης παρατηρούνται ελλείψεις που αναμένονται να καλυφθούν με την προγραμματισμένη κατασκευή του νέου Δημαρχείου και την καλύτερη οργάνωση των αναγκών της διοίκησης στους υπάρχοντες χώρους.

Τέλος, παρατηρείται επάρκεια στους κοινωφελείς χώρους πρόνοιας.

Παράλληλα γίνεται εκτίμηση των αναγκών των κατοίκων του Μητροπολιτικού Πόλου που αναμένεται να εγκατασταθούν στην έκταση του Δήμου, σε σχέση με τις εκτάσεις που έχουν αποδοθεί βάσει ΚΥΑ στο Δήμο για ΚΦ χώρους.

Πίνακας 7: Έλεγχος κάλυψης αναγκών σε ΚΦ χώρους εντός των Περιοχών Πολεοδόμησης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά.

	Αθλητισμός	Εκπαίδευση	Πολιτισμός	Πρόνοια	Διοίκηση	Σύνολο
	Ανάγκες σε τ.μ./ κάτοικο					
	5,5	2,07	0,2	0,2	0,6	
Παραχωρημένοι χώροι (βάσει ΚΥΑ)	94.440,09	31.215,43		38.749,13		164.404,65
Ανάγκες για πληθυσμό 19000	104.500,00	39.330,00		19.000,00		162.830,00

Όπως προκύπτει από το έλεγχο των εκτάσεων που παραχωρήθηκαν στο Δήμο για τη δημιουργία ΚΦ χώρων, ενισχύεται το έλλειμα των αθλητικών εγκαταστάσεων, ενώ καλύπτεται το έλλειμα στους χώρους διοίκησης που υπάρχει στον υπόλοιπο Δήμο. Τέλος, εμφανίζεται έλλειμα στους χώρους εκπαίδευσης που καλύπτεται από την επάρκεια στον υπόλοιπο Δήμο.

Π2.5 Κυκλοφοριακή οργάνωση και δίκτυα μεταφορών

Σε πρώτη θεώρηση υιοθετούνται οι κατευθύνσεις του ΣΒΑΑΚ. Περαιτέρω εξειδίκευση με τη κυκλοφοριακή μελέτη που ενσωματώνεται στο Τ.Π.Σ.