

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

<b>1. Αξιολόγηση Δεδομένων Α' Φάσης</b>	<b>2</b>
1.1. Αξιολόγηση Κατευθύνσεων Υπερκείμενου Σχεδιασμού	2
1.2. Αξιολόγηση Θεσμικού Πλαισίου και Αποφάσεων ΣτΕ	4
1.3. Η Γενική Κατοικία σύμφωνα με το νέο π.δ. χρήσεων γης	7
1.4. Αξιολόγηση Δημογραφικών Δεδομένων	10
1.5. Αξιολόγηση Κτιριακού Αποθέματος και Καταγραφής Χρήσεων Γης	11
1.6. Αξιολόγηση Τεχνικών Υποδομών	12
1.7. Αξιολόγηση Στοιχείων Φυσικού και Πολιτιστικού Περιβάλλοντος	13
<b>2. Πρόταση</b>	<b>15</b>
2.1. Βασικοί Άξονες Σχεδιασμού της Πρότασης	15
2.2. Τεκμηρίωση της Πρότασης	17
2.3. Προτεινόμενο Κείμενο Υπουργικής Απόφασης	24

### Συνημμένα (βλ. Παράρτημα):

1. Το υπ. αριθμ. 233327/162377/5533/2910/05-06-2020 έγγραφο του Τμήματος Προϊστορικών & Κλασικών Αρχαιοτήτων & Μουσείων της Εφορείας Αρχαιοτήτων Ανατολικής Αττικής του Υπουργείου Πολιτισμού & Αθλητισμού
2. Το υπ. αριθμ. 1589/38327/ 01.07.2020 έγγραφο του Δασαρχείου Πεντέλης
3. Το υπ. αριθμ. 12573/16-06-2020 έγγραφο του Τμήματος Τοπικής Οικονομικής Ανάπτυξης & Αδειοδοτήσεων της Δ/σης Τοπικής Οικονομικής Ανάπτυξης του Δήμου Διονύσου
4. Το υπ. αριθμ. 510643/15-07-2020 έγγραφο του Τμήματος Υδραυλικών Έργων της Δ/σης Τεχνικών Έργων της Περιφέρειας Αττικής
5. Το υπ. αριθμ. 10215/22.11.2018 έγγραφο του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Αθήνας του ΥΠΕΚΑ
6. Απόφαση Δ.Κοινότητας Ροδόπολης 10/2017
7. Απόφαση ΔΣ Δήμου Διονύσου 25/2019
8. Τη νομική γνωμοδότηση της δικηγόρου κας Αναστασίας Σίμου
9. Αποφάσεις ΣτΕ 4578/2001, 4577/2001, 27/2014, 2406/2019

## **1. Αξιολόγηση Δεδομένων Α' Φάσης**

Μετά την ολοκλήρωση της Α' φάσης και την ενσωμάτωση των παρατηρήσεων της επιβλέπουσας Τεχνικής Υπηρεσίας καθώς και των σχετικών απαντήσεων των λοιπών φορέων (Εφορεία Αρχαιοτήτων Ανατολικής Αττικής, Δασαρχείο Πεντέλης) στο παραδοθέν τεύχος, προχωράμε στη σύνταξη του παρόντος που αποτελεί τη Β' φάση της μελέτης<sup>1</sup>.

Κατά τη φάση αυτή διερευνάται η δυνατότητα ρύθμισης των χρήσεων γης στην περιοχή παρέμβασης με εφαρμογή της γενικής κατοικίας στο πλαίσιο αξιολόγησης των δεδομένων της Α' φάσης και λαμβάνοντας υπόψη την απόφαση 10/2017 του Συμβουλίου Δημοτικής Κοινότητας Ροδόπολης, τη υπ' αριθμ. 25/2019 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Διονύσου και τη σχετική επικοινωνία του Δήμου με την Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών περιοχών του ΥΠΕΝ.

### **1.1 Αξιολόγηση Κατευθύνσεων Υπερκείμενου Σχεδιασμού**

Τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού που έχουν ληφθεί υπόψη για την ευρύτερη και άμεση περιοχή μελέτης και τα οποία βρίσκονται σε ισχύ είναι:

- το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128/Α/03.07.2008)
- το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας- Αττικής (Νόμος 4277/2014 ΦΕΚ 165/Α/01.08.2014)
- το Προεδρικό Διάταγμα Καθορισμού Ζωνών Προστασίας Ορεινού Όγκου Πεντέλης (ΦΕΚ 755/Δ/21.10.1988)
- το ΓΠΣ Κοινότητας Ροδόπολης που είναι εν μέρει σε ισχύ (ΦΕΚ 262/Δ/08.05.2000)

Οι βασικές κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης όπως και αυτές του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας-Αττικής προωθούν την

---

<sup>1</sup> Το παρόν παραδίδεται διορθωμένο και με ενσωματωμένες τις παρατηρήσεις της Τεχνικής Υπηρεσίας και τις απαντήσεις των υπηρεσιών της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων, του αρμόδιου Δασαρχείου και της Περιφέρειας Αττικής. Εκκρεμεί ωστόσο μέχρι σήμερα η απάντηση της ΥΔΟΜ του Δήμου Διονύσου.

ανάπτυξη της Αττικής με βάση την αρχή της αειφορίας και της προστασίας του περιβάλλοντος. Στο πλαίσιο αυτό προωθείται η ιδέα της συμπαγούς και πολυκεντρικής πόλης που αναπτύσσεται σε συνεργασία με την περιφέρεια και με οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη που αναπτύσσεται στη θεσμοθετημένη οικιστική γη και περιορίζει τις μετακινήσεις. Έτσι, προτεραιότητα αποκτά η ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, η οργάνωση των χρήσεων γης σε υφιστάμενες και μη οικιστικές αναπτύξεις με γνώμονα τη σχετική λειτουργική αυτονομία των οικιστικών κέντρων.

Η Ροδόπολη εντάσσεται στη Χωρική Υποενοότητα Βόρειας Αττικής και διοικητικά ανήκει στο Δήμο Διονύσου, που βρίσκεται στην είσοδο του Λεκανοπεδίου, **αποτελεί οικιστική περιοχή κύριας κατοικίας** και είναι σε άμεση γειτνίαση με τη Ζώνη Γ' του ορεινού όγκου Πεντέλης που τελεί υπό ειδικό καθεστώς προστασίας.

**Η ρύθμιση των χρήσεων γης στην περιοχή μελέτης προκύπτει ως απόλυτη προτεραιότητα των κατευθύνσεων των ανωτέρω επιπέδων σχεδιασμού.**

Αναφορικά τώρα με το ισχύον ΓΠΣ της Κοινότητας Ροδόπολης, που συνέταξε ο ΟΡΣΑ και αργότερα ακυρώθηκε εν μέρει από το ΣτΕ για το τμήμα που αποτελεί περιοχή ενδιαφέροντος της εν λόγω μελέτης, αξίζει να σημειωθούν τα εξής:

Στο ΓΠΣ της Κοινότητας Ροδόπολης προτείνεται, και ορθώς, από τον Οργανισμό, συνύπαρξη χρήσεων αμιγούς και γενικής κατοικίας με την αιτιολογία ότι η περιοχή που αποτελεί το πολεοδομικό κέντρο του οικισμού και αναπτύσσεται γύρω από την κεντρική πλατεία θα έχει χρήση γενικής κατοικίας ενώ ο υπόλοιπος οικισμός θα έχει χρήση αμιγούς κατοικίας. Ο Οργανισμός θα μπορούσε να είχε προτείνει την θεσμοθέτηση Πολεοδομικού Κέντρου αντί της Γενικής Κατοικίας. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος, τη θέση και τη φυσιογνωμία του οικισμού προτείνει την ηπιότερη κατηγορία, δηλαδή, αυτή της Γενικής Κατοικίας με στόχο την υποστήριξη της Αμιγούς Κατοικίας καθώς η τελευταία, ως περιεχόμενο χρήσεων γης, έχει περιορισμένες δυνατότητες για να αποκτήσει ένας ολόκληρος οικισμός οικιστική αυτονομία σε επίπεδο εξυπηρέτησεων. Επιπλέον, δημιουργείται μία σημαντική χωρική διαφοροποίηση μέσα στον οικισμό που οριοθετεί και αναδεικνύει την παρουσία του κέντρου του, το οποίο πρέπει να διαφοροποιείται με κάποιο τρόπο από τον υπόλοιπο οικισμό για να ανταποκριθεί στο ρόλο του.

Στο αρχικά ισχύον ΓΠΣ έγινε και μία περαιτέρω εξειδίκευση. Το ποσοστό λοιπών χρήσεων πλην κατοικίας στην κατηγορία της Γενικής Κατοικίας προβλέφθηκε να αναπτυχθεί σε ποσοστό 40%. Πρόκειται για έναν επιπλέον περιορισμό, ακριβώς επειδή προτάθηκε η Γενική Κατοικία, σε μία ευρύτερη έκταση από αυτή του κέντρου του οικισμού.

## **1.2 Αξιολόγηση Θεσμικού Πλαισίου και Αποφάσεων ΣτΕ**

Οι αποφάσεις 4577/2001 και 4578/2001 με τις οποίες ακυρώθηκε εν μέρει, το ισχύον κατά τ' άλλα, ΓΠΣ της κοινότητας Ροδόπολης έχουν ως βασικό σκεπτικό τους το γεγονός ότι εφαρμόζεται η χρήση γης Γενικής Κατοικίας σε εκτεταμένη περιοχή στον οικισμό της Ροδόπολης.

Για την αξιολόγηση του θεσμικού πλαισίου που αφορά την περιοχή λαμβάνονται υπόψη 2 βασικές παράμετροι:

- 1) το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής
- 2) το θεσμικό πλαίσιο βάση του οποίου θα προταθούν οι νέες χρήσεις γης

Για το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς στην περιοχή μελέτης, πέραν του ειδικού ερωτήματος που έχει τεθεί προς την ΥΔΟΜ Δήμου Διονύσου για την έκδοση βεβαίωσης χρήσεων γης, αφενός υπάρχουν οι δύο αποφάσεις του ΣτΕ 4577/2001 και 4578/2001 που αφορούν το ΓΠΣ, αφετέρου υπάρχουν η απόφαση 151/2010 του εφετείου Αθηνών, οι αποφάσεις 27/2014 και 2406/2019 του ΣτΕ που αφορούν τον Ν.3044/2002 και ειδικότερα τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 9 που αναφέρει τα εξής:

**4. Η οριστική διανομή κληροτεμαχίων στη θέση "Μπάλα" του κτήματος "Σταμάτα", που εγκρίθηκε με την αριθμ. 127357/15.11.1934 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 164 Β'/11.12.1934) στο τμήμα αυτής που βρίσκεται ο οικισμός Ροδόπολη της κοινότητας Ροδόπολης Αττικής, όπως φαίνεται στο συνδημοσιευόμενο διάγραμμα κλίμακας 1: 2000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, θεωρείται εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο αγροτικού οικισμού.**

- Στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων και μη που βρίσκονται στην περιοχή του παραπάνω ρυμοτομικού σχεδίου επιβάλλεται προκήπιο πλάτους έξι (6,00) μέτρων, όπως φαίνεται στο ίδιο ως άνω διάγραμμα.
- Στο όριο των οικοπέδων προς το εξωτερικό όριο του ρυμοτομικού σχεδίου διανομής και προς το τεμάχιο 370 (α και β) επιβάλλεται υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος πλάτους τεσσάρων (4,00) μέτρων και δέκα (10,00) μέτρων αντίστοιχα.
- Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων ορίζονται ως εξής: Ελάχιστο πρόσωπο: δεκατέσσερα (14,00) μέτρα. Ελάχιστο εμβαδόν: τετρακόσια (400,00) τετρ. μέτρα. Ως πρόσωπο των οικοπέδων δύναται να θεωρηθεί και το όριο της ιδιοκτησίας σε κοινής χρήσεως χώρο που δημιουργήθηκε μετά από διαπλάτυνση οδού του ρυμοτομικού σχεδίου, με την προϋπόθεση ρητής παραίτησης, με συμβολαιογραφική πράξη, από κυριότητα, νομή και κατοχή του χώρου αυτού.
- Απαγορεύεται η κατάτμηση οικοπέδων με εμβαδόν μικρότερο των οκτακοσίων (800,00) τετρ. μέτρων και με πρόσωπο μικρότερο των είκοσι (20,00) μέτρων.
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειάς τους.- Συντελεστής δόμησης: εβδομήντα εκατοστά (0,70).
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: επτά και μισό (7,50) μέτρα
- Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης μέγιστου ύψους ενός και μισού (1,5) μέτρου και κλίσης μέχρι 35%.- Η απόσταση Δ της παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985, όπως ισχύει, ορίζεται σε δύο και μισό (2,50) μέτρα.
- **Στους οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπεται η χρήση αμιγούς κατοικίας, με εξαίρεση τα οικοδομικά τετράγωνα εκατέρωθεν της οδού 25ης Μαρτίου, όπως αυτά εμφανίζονται στο διάγραμμα που συνοδεύει την παρούσα διάταξη, στα οποία επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 3 του από 23.2.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ'), εκτός από πρατήρια βενζίνης και συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων και μοτοσικλετών. Το τεμάχιο με αρ. 106 καθορίζεται ως χώρος ανέγερσης κτιρίων εκπαίδευσης. Για τα συγκεκριμένα κτίρια το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος προσαυξάνεται κατά τρία και πενήντα**

(3,50) μέτρα και το ύψος της στέγης κατά μισό (0,50) μέτρο. Επιτρέπεται η αποπεράτωση οικοδομών που ανεγείρονται σύμφωνα με οικοδομική άδεια που δεν ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε μόνο κατά το τμήμα του κτιρίου που έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου. Οι παραπάνω ρυθμίσεις δεν εφαρμόζονται στην περιοχή που εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο Ν. Αιολίδας, με το από 23.5.1962 β.δ/γμα (ΦΕΚ 70 Δ'/8.6.1962). Οι ρυθμίσεις της παραγράφου αυτής μπορεί να τροποποιούνται με προεδρικό διάταγμα.

**Σύμφωνα με την απόφαση 27/2014 του ΣτΕ η διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 9 του ν. 3044/2002 κατά το μέρος ειδικώς που με αυτήν επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας στα οικοδομικά τετράγωνα εκατέρωθεν της οδού 25ης Μαρτίου, είναι αντίθετη προς το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος διότι μεταβάλλει το καθεστώς χρήσεων της περιοχής, χωρίς να στηρίζεται σε, αναγκαία ειδική μελέτη.**

**Σύμφωνα με την απόφαση 2406/2019, καταργείται η απόφαση του Εφετείου 151/2010, που έκρινε επίσης αντισυνταγματική την παρ. 4 του άρθρου 9 του Ν.3044/2002, ενώ υπάρχει μεταστροφή της νομολογίας του Δικαστηρίου σχετικά με τη την αντίθεση της υπό κρίση διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 9 του Ν. 3044/2002. Κατά την 2406/2019 απόφαση του ΣτΕ έγινε δεκτό ότι οι εισαχθείσες με τον Ν. 3044/2002 πολεοδομικές ρυθμίσεις, ειδικότερα δε οι όροι και περιορισμοί δομήσεως, βελτιώνουν την πολεοδομική κατάσταση του οικισμού ως ευνοϊκότεροι για το οικιστικό περιβάλλον, σε σχέση με την προϋπάρχουσα κατάσταση.**

Με τις διατάξεις του Νόμου 3044/2002 να είναι προς κρίση στο ΣτΕ με σχετικές αιτήσεις από το 2004 και με ακυρωμένο ΓΠΣ για την περιοχή μελέτης από το 2001, το καθεστώς χρήσεων γης είναι εδώ και σχεδόν είκοσι χρόνια εξαιρετικά προβληματικό και τυπικά ασαφές και αρρυθμιστο.

**Μέσω της παρούσας ειδικής μελέτης σημειακής τροποποίησης του ΓΠΣ γίνεται προσπάθεια να αποκατασταθεί το προβληματικό καθεστώς χρήσεων γης σε επίπεδο ΓΠΣ.**

Θεωρούμε ότι η απαραίτητη σημειακή τροποποίηση που προωθείται με την παρούσα μελέτη λειτουργεί στην κατεύθυνση θεσμικής ολοκλήρωσης του ισχύοντος ΓΠΣ, ώστε να

υπάρχει ενιαία θεσμική κάλυψη σε όλη την έκταση που αφορά το ισχύον ΓΠΣ. Ειδικότερα κατά το μέρος που το ισχύον ΓΠΣ έχει καταργηθεί και οφείλει συνεπώς να συμπληρωθεί.

Για την διαμόρφωση της πρότασης λαμβάνεται συνεπώς υπόψη το πλαίσιο που έχει θέσει το ΓΠΣ, ο Ν. 3044/2002 καθώς και το νέο πλαίσιο χρήσεων γης που περιγράφεται από το νέο Προεδρικό Διάταγμα χρήσεων γης.

### **1.3 Η Γενική Κατοικία σύμφωνα με το νέο π.δ. χρήσεων γης**

Ως προς το περιεχόμενο των χρήσεων γης σύμφωνα με το νέο Προεδρικό Διάταγμα 59/2018 (ΦΕΚ 114/Δ) που είναι σε ισχύ **η Γενική Κατοικία περιλαμβάνει:**

#### **Άρθρο 3: Γενική Κατοικία**

(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) 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/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 μοτοσικλές 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 παιχνιδιών.

(46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι δυνατό να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης πλην των με κωδικό (1), (2), και (5) ανωτέρω χρήσεων (όπως μέγιστος αριθμός ανά Ο.Τ./Π.Ε./οδικό άξονα ή κατά άλλο επιστημονικά τεκμηριωμένο τρόπο).

Επιπλέον, στο νέο Διάταγμα χρήσεων γης προβλέπονται τα εξής και ειδικότερα στο άρθρο 17 που αφορά μεταβατικές και γενικές διατάξεις:

**1. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης είναι δυνατόν να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται μόνο υπό όρους, περιορισμούς ή προϋποθέσεις ορισμένες από τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων που κατ' αρχήν επιτρέπονται σε αυτές σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος. Η απαγόρευση ή οι όροι, οι περιορισμοί ή οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να αφορούν και τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.**

3. Με την επιφύλαξη της παρ. 5 χρήσεις γης που έχουν καθοριστεί με εγκεκριμένα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ πριν από την ισχύ του παρόντος βάσει των διατάξεων του π.δ. 81/1980 (ΦΕΚ Α' 27) και π.δ. 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166/Δ) εξακολουθούν να ισχύουν όπως καθορίστηκαν.

**4. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος η έγκριση ή αναθεώρηση των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ κ.λπ.) ακολουθεί τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος, εκτός αν έχει γνωμοδοτήσει το αρμόδιο όργανο (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α./Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού).**

Η χρήση Γενικής Κατοικίας είναι διαφοροποιημένη στο νέο Διάταγμα χρήσεων γης σε σχέση με το παλιό. Αλλού εμφανίζεται πιο ενισχυμένη και αλλού πιο περιορισμένη τόσο ως προς το περιεχόμενο της όσο και ως προς τη δυναμική και ποικιλία ορισμένων χρήσεων σε σχέση με το προηγούμενο Προεδρικό Διάταγμα.

Χαρακτηριστική περίπτωση περιορισμού είναι η περίπτωση εστίασης και αναψυκτηρίων όπου στο προηγούμενο ΠΔ δεν είχαν περιορισμό μεγέθους ενώ τώρα έχουν τα 300 και 200 τμ αντίστοιχα. Άλλο παράδειγμα αποτελεί η χρήση υπεραγορών που ενώ στο προηγούμενο διάταγμα δεν ήταν επιτρεπτή χρήση στη γενική κατοικία, στο νέο είναι επιτρεπτή με περιορισμό στη συνολική επιφάνεια (μέχρι 1.500 τμ). Πολλές επίσης από τις νέες χρήσεις σχετίζονται με την εξέλιξη υπηρεσιών της οικονομίας και αναγκών ενίσχυσης της περιβαλλοντικής προστασίας στο σύγχρονο αστικό περιβάλλον, όπως για παράδειγμα οι γωνιές ανακύκλωσης και οι εγκαταστάσεις εφοδιαστικής, ενώ προσδιορισμένες είναι οι υπηρεσίες πρόνοιας σχετικά με την ψυχική υγεία και την καταπολέμηση των εξαρτήσεων καθώς και τις δομές φιλοξενίας μεταναστών- προσφύγων<sup>2</sup>.

#### **1.4 Αξιολόγηση Δημογραφικών Δεδομένων**

Σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ του 2011 ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Διονύσου ανέρχεται σε 40.070 κατοίκους. Στη Δημοτική Ενότητα Ροδόπολης κατοικεί το 5% του συνολικού πληθυσμού του Δήμου Διονύσου που αποτελεί τη μικρότερη πληθυσμιακά Δημοτική Ενότητα του Δήμου μαζί με την ΔΕ Σταμάτας στην οποία κατοικεί το 7% του πληθυσμού του Δήμου.

---

<sup>2</sup> Εδώ βέβαια πρέπει να σημειωθεί ότι οι εγκαταστάσεις φιλοξενίας προσφύγων μπορούν να χωροθετούνται σε οποιαδήποτε περιοχή κατά παρέκκλιση των πολεοδομικών περιορισμών (Άρθρο 16 - Νόμος 4375/2016)

Στην περιοχή μελέτης ο μόνιμος πληθυσμός του 2011 ανέρχεται σε 268 άτομα. Αποτελεί δηλαδή το 12,9% του μόνιμου πληθυσμού της ΔΕ Ροδόπολης και το 0,7% του συνολικού πληθυσμού του Δήμου Διονύσου. Στην περιοχή μελέτης το 2001 ο μόνιμος πληθυσμός ανέρχεται σε 317 κατοίκους και αποτελεί το 15% του μόνιμου πληθυσμού της Ροδόπολης και το 1% του μόνιμου πληθυσμού σε επίπεδο Δήμου

Κατά τη δεκαετία 2001-2011 ο συνολικός πληθυσμός του Δήμου αυξήθηκε κατά 23,28% με το Κρυονέρι να καταγράφει τη μεγαλύτερη αύξηση 86,12% ενώ με τη Ροδόπολη τη μικρότερη 1,46%. Θα μπορούσαμε να πούμε ότι ο πληθυσμός έμεινε στάσιμος στη Ροδόπολη σε έναν κατά τα άλλα αρκετά δυναμικό πληθυσμιακά Δήμο. **Ειδικά όμως στην περιοχή μελέτης, παρόλο που βρίσκεται στο κέντρο του οικισμού, ο μόνιμος πληθυσμός μειώθηκε κατά 15,45%.**

Η στασιμότητα του πληθυσμού της Δημοτικής Ενότητας Ροδόπολης κατά την δεκαετία 2001-2011 και η μείωση του πληθυσμού στο κέντρο του οικισμού της, σε έναν κατά τα άλλα αναπτυσσόμενο πληθυσμιακά Δήμο, αποτελεί **ένδειξη τάσεων πληθυσμιακής υποβάθμισης του οικισμού**. Επιπλέον, θεωρούμε ότι αποτελεί και απόδειξη της θεσμικής εκκρεμότητας της περιοχής όσον αφορά τις χρήσεις γης από το 2000, με αποτέλεσμα την ανάπτυξη άλλων δημοτικών ενοτήτων του Δήμου και όχι της Ροδόπολης.

### **1.5 Αξιολόγηση Κτιριακού Αποθέματος και Καταγραφής Χρήσεων Γης**

Από την καταγραφή και αξιολόγηση των στοιχείων του κτιριακού αποθέματος στην ΔΕ Ροδόπολης προκύπτει ότι καταρχάς υπάρχουν ακόμα αρκετοί αδόμητοι χώροι τόσο στην περιοχή μελέτης, όσο και περιμετρικά αυτής, ικανοί για την υποστήριξη της ανάπτυξης της περιοχής. Επιπλέον, τα χαρακτηριστικά του κτιριακού αποθέματος με σημαντικό αριθμό πρόσφατων σχετικά οικοδομών δημιουργούν ελκυστικές συνθήκες για την προσέλκυση περισσότερων χρήσεων και κατοίκων. Ένα στοιχείο που δημιουργεί μία εικόνα πολεοδομικής ασυνέχειας στην περιοχή είναι η θέση των οικοδομών και τα προκήπια, με μεγάλο ποσοστό να είναι κατασκευασμένο σε μεγαλύτερο βάθος δημιουργώντας την αίσθηση της άναρχης και αραιής δόμησης. Σημειώνεται ότι παρόλα αυτά υπάρχει πρόβλεψη

για προκήπιο πλάτους 6 μέτρων, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο αγροτικού οικισμού (Ν.3044/2002).

Σε κάθε περίπτωση, η ΔΕ Ροδόπολης εμφανίζει όμως περιορισμένο αριθμό εμπορικών χρήσεων, σε σχέση με άλλες γειτονικές ενότητες, το οποίο μπορεί να λειτουργήσει τόσο ελκυστικά, όσο και αποτρεπτικά στην προσέλκυση περισσότερων υποστηρικτικών δραστηριοτήτων της γενικής κατοικίας. Για τον παραπάνω λόγο όμως, θα πρέπει ο Δήμος να αποσαφηνίσει και να θεσμοθετήσει ξανά το πλαίσιο ανάπτυξης των χρήσεων στην ΔΕ Ροδόπολης, ώστε να είναι ανταγωνιστική και με τις άλλες δημοτικές ενότητες ή γειτονικές περιοχές. Οι εμπορικές χρήσεις της ΔΕ είναι χωροθετημένες στην μεγάλη πλειοψηφία τους στην περιοχή μελέτης. Μοναδική εξαίρεση αποτελεί κατάσταση υγειονομικού ενδιαφέροντος (ταβέρνα) με ενεργή άδεια λειτουργίας, σύμφωνα με την υπ. αριθμ. 12573/16-06-2020 βεβαίωση του αρμόδιου Τμήματος Τοπικής Οικονομικής Ανάπτυξης & Αδειοδοτήσεων της Δ/σης Τοπικής Οικονομικής Ανάπτυξης του Δήμου Διονύσου. Συνεπώς, κρίνεται ότι ορθά ο Δήμος αποφάσισε την εντοπισμένη τροποποίηση στο συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο και στα ακίνητα με πρόσωπο την 25ης Μαρτίου, καθώς εκεί βρίσκονται οι μοναδικές εμπορικές χρήσεις της περιοχής.

### **1.6 Αξιολόγηση Τεχνικών Υποδομών**

Οι βασικές τεχνικές υποδομές της περιοχής, όπως αναλύθηκαν στην Α' Φάση, παρουσιάζουν σημαντικές ελλείψεις κυρίως όσον αφορά θέματα αποχέτευσης, διευθέτησης του ρέματος και γενικότερης διαχείρισης ομβρίων. Τα παραπάνω παρόλο που αποτελούν επί χρόνια μέρος των επιχειρησιακών προγραμμάτων του Δήμου και της Περιφέρειας δεν έχουν υλοποιηθεί με αποτέλεσμα την περιβαλλοντική υποβάθμιση της περιοχής. Ανεξάρτητα της πολεοδομικής θωράκισης της περιοχής, η άμεση υλοποίηση των παραπάνω βασικών υποδομών είναι επιβεβλημένη και πρέπει να προωθηθεί από τους αρμόδιους φορείς.

Οι οδικές υποδομές της ΔΕ Ροδόπολης παρουσιάζουν επίσης σημαντικές ελλείψεις, κυρίως όσον αφορά υποδομές για πεζούς. Παρόλα αυτά πρέπει να σημειωθεί ότι στα συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα της περιοχή μελέτης έχουν γίνει ορισμένα έργα που αφορούν τα

πεζοδρόμια και την πλατεία 25ης Μαρτίου, οι οποίες ευνοούν και μπορούν να υποστηρίξουν τις χρήσεις της Γενικής Κατοικίας στην περιοχή.

### **1.7 Αξιολόγηση Στοιχείων Φυσικού και Πολιτιστικού Περιβάλλοντος**

Όσον αφορά τις δασικές εκτάσεις στην περιοχή, έχει κατατεθεί το υπ. αριθμ. 1589/38327/21-05-2020 σχετικό ερώτημα στο αρμόδιο Δασαρχείο Πεντέλης σχετικά με τον τελεσίδικο χαρακτήρα της 264/2001 πράξης χαρακτηρισμού. Με το έγγραφο 1589/38327/ 01.07.2020 το Δασαρχείο Πεντέλης έχει βεβαιώσει ότι η περιοχή της σημειακής τροποποίησης δεν είναι δασική και η σχετική απόφαση 264/2001 πράξης χαρακτηρισμού έχει τελεσιδικήσει οριστικά.

Επιπλέον, πρέπει να σημειωθεί ότι η περιοχή μελέτης και παρέμβασης δεν εμπίπτει στην ζώνη προστασίας του ορεινού όγκου Πεντέλης του ΠΔ 26-08-1988 (ΦΕΚ 755/Δ), η οποία όπως απεικονίζεται στους χάρτες Π1 και Π2 στο κεφάλαιο 2 εισέρχεται μόνο στο νότιο όριο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου αγροτικού οικισμού της Ροδόπολης.

Επίσης, όσον αφορά το ρέμα της Ροδόπολης κατάντι της λεωφόρου Σταμάτας, σύμφωνα με το υπ. αριθμ. 510643/15-07-2020 έγγραφο του Τμήματος Υδραυλικών Έργων της Δ/νσης Τεχνικών Έργων της Περιφέρειας Αττικής βρίσκεται σε εξέλιξη η μελέτη “Οριοθέτηση - Διευθέτηση Ρεμάτων Π.Ε.Α.Α. (Ρέμα Ροδόπολης)”, ενώ εκκρεμεί ακόμα από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής η έκδοση των περιβαλλοντικών όρων της μελέτης.

Σχετικά με το καθεστώς προστασίας αρχαιολογικών και πολιτιστικών πόρων, σύμφωνα με το υπ. αριθμ. 233327/162377/5533/2910/05-06-2020 έγγραφο του Τμήματος Προϊστορικών & Κλασικών Αρχαιοτήτων & Μουσείων της Εφορείας Αρχαιοτήτων Ανατολικής Αττικής του Υπουργείου Πολιτισμού & Αθλητισμού αναφέρεται ότι “η περιοχή που ορίζεται από τις οδούς Ροδοπόλεως, 25ης Μαρτίου, Κολοκοτρώνη και 28ης Οκτωβρίου στην ΔΕ Ροδοπόλης στο Δήμο Διονύσου, γειτνιάζει με σημαντικές και εκτεταμένες αρχαιότητες που ανασκάφηκαν επί της οδού 25ης Μαρτίου στο πλαίσιο εκτέλεσης δημόσιου έργου. Οι αρχαιότητες εντοπίστηκαν κατά τον προληπτικό έλεγχο εκσκαφών που ασκεί η Εφορεία για τον εντοπισμό αρχαιοτήτων. Συνεπώς και για την υπό ρύθμιση περιοχή για την εκτέλεση

*οιουδήποτε έργου, δημοσίου, δημοτικού ή ιδιωτικού, το οποίο απαιτεί εκσκαφές, πρέπει να υποβάλλεται σχετικό αίτημα συνοδευόμενο από τα απαραίτητα δικαιολογητικά προς έγκριση από την ΕΦΑΑν.Ατ..”*

Συνεπώς η περιοχή στην οποία προτείνεται η σημειακή τροποποίηση δεν τελεί υπό ειδικό καθεστώς προστασίας των αρχαιοτήτων σε σχέση με τις χρήσεις γης.

## **2. Πρόταση**

### **2.1 Βασικοί Άξονες Σχεδιασμού της Πρότασης**

**Οι βασικοί άξονες σχεδιασμού της πρότασης είναι:**

- 1) η ολοκλήρωση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού του οικισμού της Ροδόπολης σε επίπεδο ΓΠΣ
- 2) η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και η αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος με όρους βιώσιμης ανάπτυξης

**Για την διαμόρφωση της πρότασης λαμβάνονται υπόψη:**

- α) οι κατευθύνσεις των υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού,
- β) το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο με τις δυνατότητες που διαθέτει και τους περιορισμούς που ορίζει
- γ) τα δεδομένα ανάλυσης της περιοχής και η αξιολόγησή τους,
- δ) και οι επιπτώσεις της πρότασης στο φυσικό περιβάλλον μέσω ειδικής μελέτης περιβαλλοντικού προελέγχου

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, προτείνεται για τα οικοδομικά τετράγωνα, όπως φαίνονται στον χάρτη Π2 που περικλείονται από τις οδούς Ροδοπόλεως, 28ης Οκτωβρίου, Κολοκοτρώνη και 25ης Μαρτίου, η χρήση γενικής κατοικίας όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 3 του Π.Δ. 59/2018, με περιορισμούς και ειδικότερα με εξαίρεση τις παρακάτω χρήσεις:

(8.2.2) Ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες, (8.3) εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας, (8.4) μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων.

(10.3) Υπεραγορές τροφίμων, οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ. (Ν. 4315/2014).

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

(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.

(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.).

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

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

Για την ανωτέρω περιοχή προτείνεται μέσος συντελεστής δόμησης 0,7, σύμφωνα με το θεσμοθετημένο ΓΠΣ του 2000, αλλά και με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο αγροτικού οικισμού του 2002.

Ταυτόχρονα, προτείνεται, στο πνεύμα των αποφάσεων του ΣτΕ και στο πλαίσιο αποκατάστασης των χρήσεων γης για το υπόλοιπο τμήμα του ΓΠΣ που ακυρώθηκε, επαναφορά χρήσης γης αμιγούς κατοικίας.

Επίσης, στην απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου 25/2019 (ΑΔΑ: 6Υ60Ω93-ΡΔΛ) αποφασίστηκε, ανάμεσα σε άλλα, ότι "όλα τα καταστήματα που λειτουργούν μέχρι σήμερα νόμιμα με χρήσεις γης προγενέστερες, θα διατηρήσουν τις άδειές τους όπως ισχύουν σήμερα



καθώς επίσης και τη χρήση τους”.

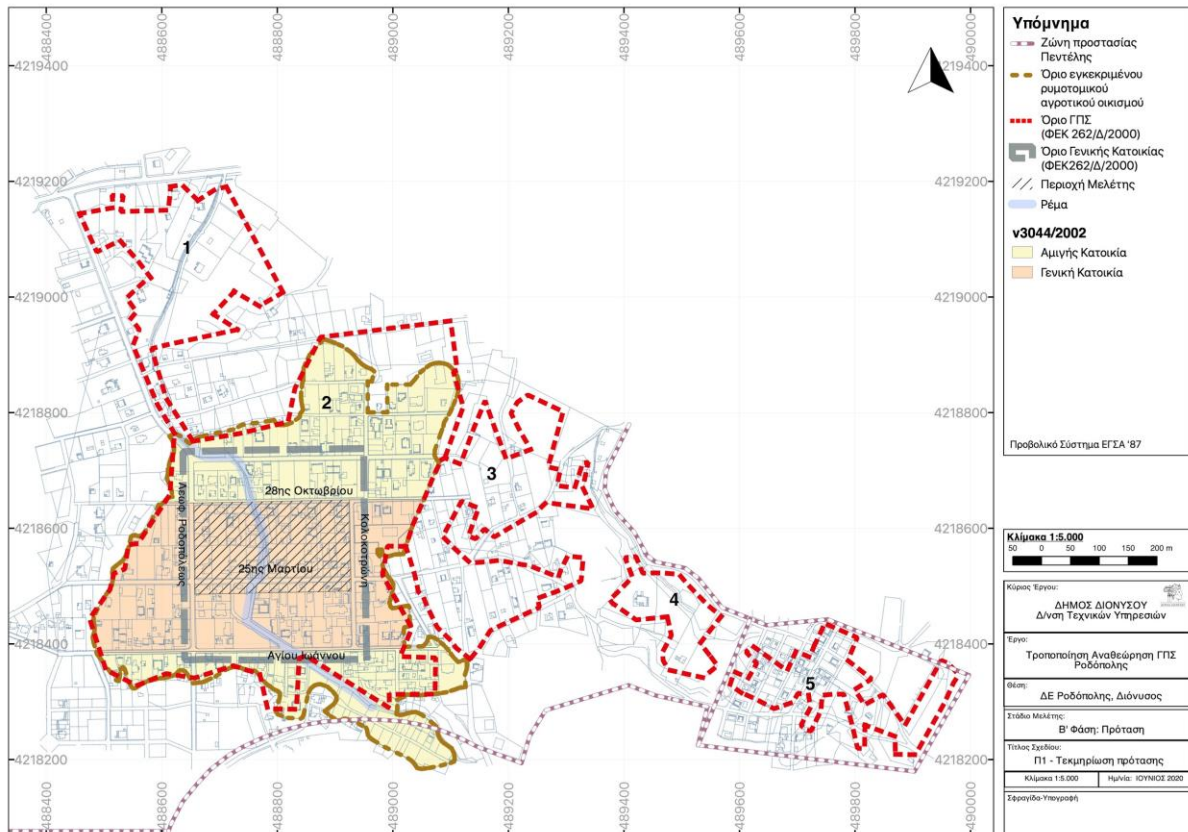
Σχετικά με την ανωτέρω απόφαση, οι νομίμως υφιστάμενες αδειοδοτημένες επιχειρήσεις που βρίσκονται εκτός της περιοχής με χρήση γης Γενική Κατοικία (ΓΚ), οι οποίες εντοπίζονται εντός του ορίου του οικισμού και εντός ρυμοτομικού σχεδίου αγροτικού οικισμού και των οποίων η χρήση δεν συνάδει με τις προβλεπόμενες χρήσεις αμιγούς κατοικίας του υπόλοιπου οικισμού, προτείνεται να διατηρήσουν της χρήση τους σε βάθος 12ετίας ή μέχρι τη λήξη της υφιστάμενης άδειάς τους. Πριν τη λήξη της 12ετίας ή πριν τη λήξη της υφιστάμενης άδειάς τους θα πρέπει να έχουν μεταφερθεί σε νόμιμη θέση εντός της περιοχής Γενικής Κατοικίας διαφορετικά θα θεωρούνται μη νόμιμες. Το χρονικό περιθώριο της 12ετίας είναι σύνηθες στην πολεοδομική νομοθεσία (Νόμοι, Προεδρικά Διατάγματα, θεσμοθέτηση παραγωγικών ζωνών, ΓΠΣ) όταν προτείνεται μεταβολή και απομάκρυνση χρήσεων γης εφόσον υπάρχουν υφιστάμενες χρήσεις που δε συνάδουν με το χαρακτήρα των νέων θεσμοθετούμενων χρήσεων. Τέτοιες ρυθμίσεις υπάρχουν σε διάφορα θεσμοθετημένα σχέδια όπως για παράδειγμα το ΠΔ προστασίας του Κηφισού, το Νόμο 3710/2008 για τα συνεργεία, γενικά στην νομοθεσία για παραγωγικές δραστηριότητες, σε σχέδια ΓΠΣ κ.ά. Ο παραπάνω χρονικός ή αδειοδοτικός περιορισμός είναι επίσης απαραίτητος για να διασφαλιστεί ο χαρακτήρας του σχεδιασμού, δίνοντας μεταβατική διάταξη για όσες επιχειρήσεις είναι νομίμως υφιστάμενες και αδειοδοτημένες.

## **2.2 Τεκμηρίωση της Πρότασης**

Η συγκεκριμένη πρόταση εντοπισμένης τροποποίησης του ΓΠΣ απαντά στο χρόνιο πρόβλημα θεσμοθέτησης των χρήσεων γης αφενός λόγω του γεγονότος ότι στο ΓΠΣ της ΔΕ Ροδόπολης ακυρώθηκε εντελώς η πρόβλεψη της Γενικής Κατοικίας, και αφετέρου λόγω της θεσμικά προβληματικής ρύθμισης του Ν.3044/2002, όπως και των σχετικών δικαστικών αποφάσεων οι οποίες καταργούσαν τις ανωτέρω ρυθμίσεις μέχρι και την πρόσφατη απόφαση 2406/2019 του ΣτΕ. Από το 2001 μέχρι το 2019 σχεδόν για μία εικοσαετία, παρ’ όλες τις επιμέρους προσπάθειες για τον καθορισμό των χρήσεων γης στην ΔΕ Ροδόπολης, οι εκάστοτε ρυθμίσεις δεν συμφωνούσαν μεταξύ τους με αποτέλεσμα να είναι θεσμικά ανοχύρωτες. Το παραπάνω

αποτυπώνεται στον παρακάτω χάρτη Π1, στον οποίο απεικονίζονται οι διαφορετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις μέχρι σήμερα.

### Χάρτης Π1: Τεκμηρίωση Πρότασης



Στο χάρτη εμφανίζεται η ρύθμιση του ΓΠΣ του 2000 με διακεκομμένη γκρι γραμμή όσον αφορά την περιοχή της Γενικής Κατοικίας, που τελικά ακυρώθηκε με τις υπ. αριθμ. 4577/2001 και 4578/2001 αποφάσεις του ΣτΕ, και παραμένει μέχρι σήμερα σε εκκρεμότητα. Επιπλέον, με το χρώμα των χρήσεων Γενικής και Αμιγούς Κατοικίας στο χάρτη Π1 (πορτοκαλί και κίτρινο αντίστοιχα) εμφανίζονται οι ζώνες που καθορίστηκαν οι παραπάνω χρήσεις με το ρυμοτομικό σχέδιο αγροτικού οικισμού που θεσμοθετήθηκε με το Ν.3044/2002. Παρατηρείται λοιπόν σημαντική απόκλιση των 2 ρυθμίσεων, παρόλο που αυτές θεσμοθετήθηκαν με απόκλιση μόλις 2 ετών. Η περιοχή παρέμβασης εμφανίζεται διακριτά στο χάρτη (με διαγράμμιση) και περιλαμβάνει τις ιδιοκτησίες με πρόσωπο στην οδό 25ης Μαρτίου, εκατέρωθεν της οδού, από την λεωφόρο Ροδοπόλεως έως την οδό Κολοκοτρώνη. Η χωροθέτηση αυτή συμφωνεί και με την πρόταση του Ν.3044/2002 καθώς η περιοχή Γενικής Κατοικίας, αφορούσε και “στα οικοδομικά τετράγωνα εκατέρωθεν της οδού 25ης

Μαρτίου”. Ο καθορισμός γενικής κατοικίας στο συγκεκριμένο τμήμα της οδού 25ης Μαρτίου στην περιοχή παρέμβασης, σύμφωνα με τις αποφάσεις 40/2018 της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής και 25/2019 του Δημοτικού Συμβουλίου, θεωρούμε ότι ανταποκρίνεται στον χωρικό προσδιορισμό του κέντρου του οικισμού της Ροδόπολης, και επιπλέον τόσο ως προς τις υφιστάμενες ανάγκες και εξυπηρετήσεις της περιοχής, όσο και θεσμικά για την προώθηση εντοπισμένης τροποποίησης του ΓΠΣ, η οποία δεν θα καταπέσει σε τυχόν δικαστική διαδικασία.

Το ισχύον καθεστώς χρήσεων γης εντός του οικισμού αλλά και ειδικά στην περιοχή παρέμβασης, όπως φαίνεται και στο χάρτη Π1, είναι εξαιρετικά προβληματικό από το 2001 μέχρι πρόσφατα που κρίθηκε εκ νέου η συνταγματικότητα των διατάξεων της παρ.4 του άρθρου 9 του Νόμου 3044/2002 με μεταστροφή της σχετικής νομολογίας. Ακόμα όμως και στο σκεπτικό της τελευταίας απόφασης 2406/2019 του ΣτΕ σε σχέση με την 27/2014 δεν γίνεται αναφορά στις χρήσεις γης, αλλά στους όρους και περιορισμούς δόμησης. Αυτό σημαίνει ότι το σκεπτικό της απόφασης 27/2014 εξέτασε τη συνταγματικότητα των διατάξεων της παρ.4 του άρθρου 9, του Νόμου 3044/2002 για τις χρήσεις γης και θεώρησε ότι γι’ αυτές έπρεπε να έχει προηγηθεί ειδική μελέτη, εννοώντας μία σχετική μελέτη ΓΠΣ ή όπως εκάστοτε ορίζεται από την πολεοδομική νομοθεσία. Πρέπει, λοιπόν, να γίνει κατανοητό ότι το ρόλο αυτό, δηλαδή του καθορισμού των χρήσεων γης σε επίπεδο οικισμού, παίζει η ολοκλήρωση του ΓΠΣ, που ακυρώθηκε με τις αποφάσεις 4577/2001 και 4578/2001, και παραμένει σε εκκρεμότητα. Στις μελέτες ΓΠΣ ορίζονται οι χρήσεις γης και ο μέσος σ.δ., ενώ με τις πολεοδομικές μελέτες συντάσσεται το ρυμοτομικό σχέδιο και καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης. Στην περίπτωση της Ροδόπολης δεν ακολουθήθηκε αυτή η διαδικασία. Ακυρώθηκε το γενικό πλαίσιο των χρήσεων γης, δηλαδή το ΓΠΣ, και θεσμοθετήθηκε το ειδικότερο πλαίσιο, δηλαδή το ρυμοτομικό με Νόμο. **Αρχικά, λοιπόν, τίθεται ζήτημα ως προς την ανάγκη αποκατάστασης και ρύθμισης των χρήσεων γης σε επίπεδο ΓΠΣ**, που αποτελεί το πλέον κατάλληλο πολεοδομικό εργαλείο για τον προσδιορισμό των χρήσεων στον οικισμό, γι’ αυτό και προωθείται μέσω της παρούσας σημειακής τροποποίησης.

Σε δεύτερο επίπεδο, εξετάζονται οι τυχόν περιορισμοί που αφορούν το περιεχόμενο της γενικής κατοικίας. Για την εξειδίκευση των χρήσεων γενικής κατοικίας λαμβάνονται μεταξύ

άλλων υπόψη οπωσδήποτε οι περιορισμοί του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου αγροτικού οικισμού που απαγορεύει τα πρατήρια καυσίμων καθώς και τα συνεργεία. Για να μην υπάρξει αντίφαση και σύγκρουση μεταξύ των δύο καθεστώτων, δηλαδή του ΓΠΣ και του ρυμοτομικού, η απαγόρευση αυτή διατηρείται.

Επίσης, για να μην δημιουργηθεί μία εντελώς νέα πολεοδομική πραγματικότητα σε επίπεδο χρήσεων γης για τον οικισμό εξαιτίας του νέου ΠΔ χρήσεων γης, η απαγόρευση χρήσεων επεκτείνεται σε περαιτέρω κατηγορίες του ισχύοντος προεδρικού διατάγματος των χρήσεων γης με τρόπο ώστε να είναι πιο κοντά στη σημερινή εικόνα και λειτουργία της Δημοτικής Ενότητας και κυρίως στην περιοχή παρέμβασης που είναι το κέντρο ενός μικρού προαστιακού οικισμού στις παρυφές του όρους της Πεντέλης.

Αυτό δημιουργεί την ανάγκη για εξαίρεση των χρήσεων που ξεφεύγουν από την κλίμακα, το χαρακτήρα και το ρόλο του οικισμού της Ροδόπολης και ειδικότερα του κέντρου της και είναι οι εξής επιπλέον χρήσεις:

(8.2.2) Ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες, (8.3) εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας, (8.4) μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων.

(10.3) Υπεραγορές τροφίμων, οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ. (Ν. 4315/2014).

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

(18) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων.

(20) Εξαιρούνται οι φαρμακαποθήκες

(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.).

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

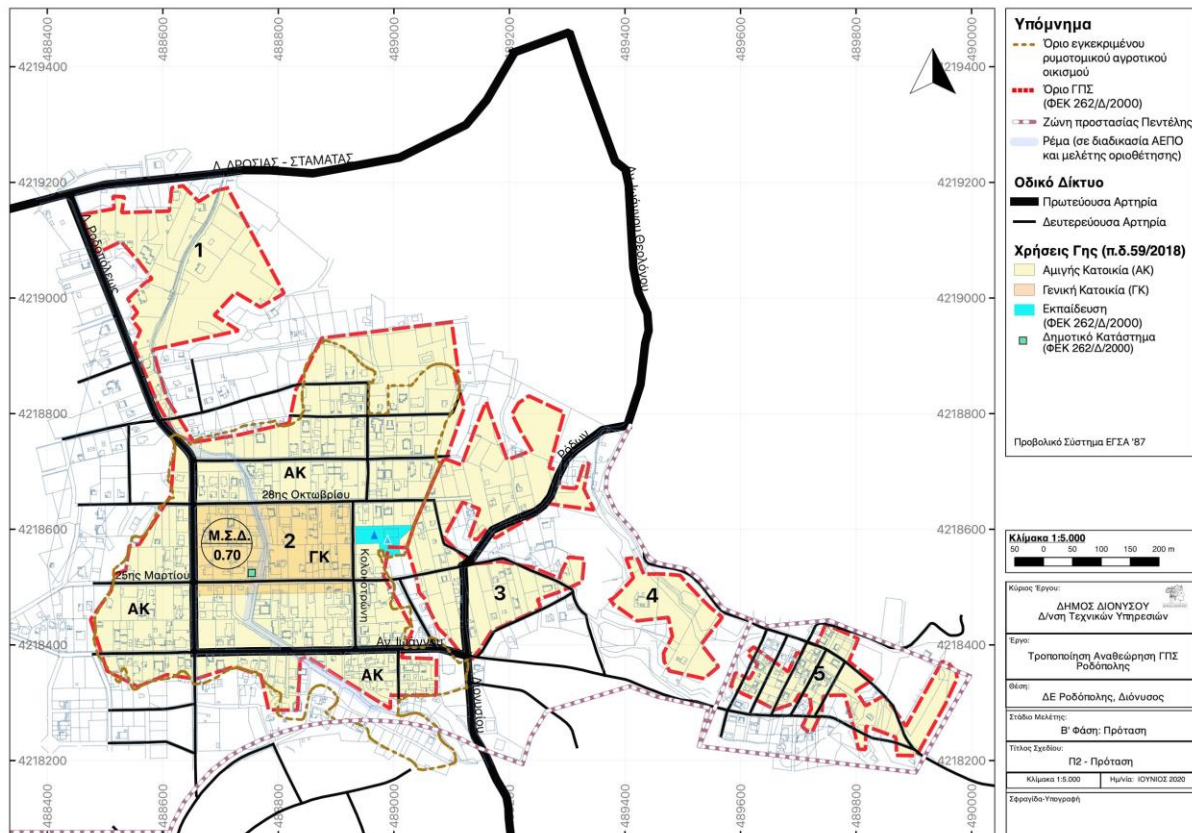
(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

Σε όλη την έκταση του Δήμου Διονύσου οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης με τις οποίες υποστηρίζεται η αμιγής κατοικία είναι η γενική κατοικία και το πολεοδομικό κέντρο. Κατά την ίδια λογική, η περιοχή της Ροδόπολης, η οποία επιπλέον βρίσκεται σε οριακή θέση στο Δήμο Διονύσου μαζί με τον οικισμό της Σταμάτας, και σε άμεση επαφή με την περιοχή προστασίας του Ορεινού Όγκου Πεντέλης, χρειάζεται τη χρήση της Γενικής Κατοικίας για το κέντρο του οικισμού της προκειμένου να αποκτήσει ουσιαστικές εξυπηρετήσεις που θα της δώσουν ισότιμη με τις υπόλοιπες ενότητες, αλλά και ουσιαστική, αναπτυξιακή προοπτική.

Με την προτεινόμενη χρήση γης αφενός θα αποκτήσει πολεοδομική υπόσταση το κέντρο του οικισμού, το οποίο είναι επί της ουσίας αρρυθμιστο μετά τις σχετικές αποφάσεις του ΣτΕ, αφετέρου θα αποκατασταθεί και θα ολοκληρωθεί στον οικισμό το βασικό πλαίσιο χρήσεων γης σε επίπεδο ΓΠΣ.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω ακολουθεί ο χάρτης της πρότασης, σύμφωνα με το διατακτικό της απόφασης 25/2019 του ΔΣ, των απαιτήσεων του νόμου για εντοπισμένη τροποποίηση του ΓΠΣ, καθώς και μετά τις διευκρινίσεις της Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών περιοχών του ΥΠΕΝ.

### Χάρτης Π2: Πρόταση



#### Τεκμηρίωση της συμβατότητας των προτεινόμενων χρήσεων γης:

Η πρόταση για τη χρήση γης Γενικής Κατοικίας στα οικοδομικά τετράγωνα, όπως φαίνονται στο χάρτη Π2 που περικλείονται από τις οδούς Ροδοπόλεως, 28ης Οκτωβρίου, Κολοκοτρώνη και 25ης Μαρτίου, και στα ακίνητα με πρόσωπο στην 25ης Μαρτίου (μεταξύ των οδών Ροδοπόλεως και Κολοκοτρώνη), όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 3 του Π.Δ. 59 ΦΕΚ 114/Δ /2018 και με εξαίρεση τις παρακάτω χρήσεις:

(8.2.2) Ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες, (8.3) εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας, (8.4) μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων.

(10.3) Υπεραγορές τροφίμων, οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ. (Ν. 4315/2014).

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

(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.

(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.).

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

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

βρίσκεται σε απόλυτη συμφωνία με τα δεδομένα του υφιστάμενα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού καθώς και τους ευρύτερους αναπτυξιακούς στόχους που αφορούν το Δήμο Διονύσου καθώς και το ρόλο του οικισμού της Ροδόπολης. Η οικιστική ανάπτυξη στην Αττική βασίζεται στην ελάφρυνση του μητροπολιτικού κέντρου της Αθήνας και στην ισόρροπη οικιστική ανάπτυξη των υπόλοιπων κέντρων του Λεκανοπεδίου. Για να είναι δυνατή η ανάπτυξη των υπόλοιπων κέντρων πρέπει να διαθέτουν λειτουργική αυτονομία στο πλαίσιο προώθησης της συμπαγούς πόλης. Μία από τις βασικές παραμέτρους για την λειτουργική αυτονομία των οικισμών είναι η ολοκλήρωση του χωροταξικού και πολεοδομικού και η ρύθμιση των χρήσεων γης. Επιπλέον, οι παραπάνω

εξαιρέσεις είναι συμβατές με το χαρακτήρα της Δημοτικής Ενότητας Ροδόπολης και τη διατήρηση του.

### **2.3 Προτεινόμενο Κείμενο Υπουργικής Απόφασης**

#### ΣΧΕΔΙΟ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

Απόφαση ...../...../2020: Σημειακή τροποποίηση ΓΠΣ της Δημοτικής Ενότητας Ροδόπολης Δήμου Διονύσου στην περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Ροδοπόλεως, 28ης Οκτωβρίου, Κολοκοτρώνη και 25ης Μαρτίου με χρήσεις γενικής κατοικίας με περιορισμούς.

Ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του νόμου 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/2010) Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης.
2. Τις διατάξεις του νόμου 2742/1999 (ΦΕΚ 207/Α/1999) Χωροταξικός σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις.
3. Τις διατάξεις των άρθρων 4 και 4Α του ν.2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (Α' 124), όπως ισχύουν.
4. Τις διατάξεις των άρθρων 38 και 39 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ) που κυρώθηκε με το άρθρο μόνο του από 14/27-7-1999 π.δ/τος (Δ' 580).
5. Τις διατάξεις του άρθρου 7 παρ.13β του ν.4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 241).
6. Τις διατάξεις του άρθρου 17 παρ. 4 του π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Α' 114).
7. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005, ΦΕΚ 98Α')
8. Την αριθμ. ... γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Ροδόπολης του Δήμου Διονύσου
9. Την υπ' αριθμόν ... απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Διονύσου



10. Το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου ... έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Διονύσου,
11. Το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου ... έγγραφο της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας
12. Το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου ... έγγραφο της Δασικής Υπηρεσίας
13. Το αριθμ. ... έγγραφο της Δ/σης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
14. Την ... γνωμοδότηση του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.
15. Το αριθμ. ... έγγραφο του Δ. Διονύσου (αριθμ. ΥΠΕΝ ...).
16. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου ΟΤΑ, αποφασίζουμε:

#### Άρθρο 1.

Α. Τα οικοδομικά τετράγωνα που περικλείονται από τις οδούς Ροδοπόλεως, 28ης Οκτωβρίου, Κολοκοτρώνη και 25ης Μαρτίου, και τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο στην 25ης Μαρτίου, μεταξύ των οδών Ροδοπόλεως και Κολοκοτρώνη, όπως φαίνονται στο χάρτη Π2, έχουν χρήση Γενικής Κατοικίας (ΓΚ), του άρθρου 3 του Π.Δ. 59 ΦΕΚ 114/Δ/2018, και επιτρέπονται μόνο οι εξής κατηγορίες χρήσεων:

- (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) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1).

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1), Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2).

(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.

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

(20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1 και οι φαρμακαποθήκες.

(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.

(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.

(46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

Β. Στα ανωτέρω οικοδομικά τετράγωνα όπως φαίνονται στον χάρτη Π2, ο μέσος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,7.

Γ. Στο υπόλοιπο τμήμα της πολεοδομικής ενότητας του οικισμού ισχύει η χρήση της Αμιγούς Κατοικίας (ΑΚ) του άρθρου 2 του Π.Δ. 59 ΦΕΚ 114/Δ/2018.

## Άρθρο 2. Μεταβατικές διατάξεις

Υφιστάμενες αδειοδοτημένες επιχειρήσεις που βρίσκονται εκτός της περιοχής γενικής κατοικίας και η χρήση τους είναι δε συνάδει με την χρήση αμιγούς κατοικίας μπορούν να διατηρήσουν τη χρήση τους για μια 12ετια ή μέχρι τη λήξη της υφιστάμενης άδειας

λειτουργίας τους. Πριν τη λήξη της 12ετίας θα πρέπει να έχουν μεταφερθεί εντός περιοχής γενικής κατοικίας διαφορετικά θα θεωρούνται μη νομίμως υφιστάμενες.

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από την δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή, με το συνημμένο χάρτη Π2, να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.