

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ
Δ.Ε. ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ**



ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2016

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	4
1.1.	ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ .	4
1.2.	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	4
1.3.	ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	4
2.	ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/2014)	5
2.1.	Η ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΓΠΣ (ΦΕΚ 376/2014)	5
2.2.	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ & ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ.....	6
2.2.1.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ – ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ ΠΟΛΗΣ..	6
2.2.2.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ .	8
2.2.3.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	9
2.2.4.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΑΜΙΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	11
	Περιοχές Αμιγούς Κατοικίας I	11
	Περιοχές Αμιγούς Κατοικίας II	12
2.2.5.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ.....	12
2.3.	ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	13
2.3.1.	ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	13
2.3.2.	ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	14
3.	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ / ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	15
3.1.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	15
3.2.	ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	15
3.2.1.	ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ ΚΑΣΤΡΙ.....	15
3.2.2.	ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΟΡΤΕΡΟ-ΖΑΦΕΙΡΙΟΥ	16
3.2.3.	ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΟΣ ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ.....	17
3.2.4.	ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ ΕΘΝΙΚΙΣΤΩΝ	18
3.2.5.	ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ ΒΟΥΛΕΥΤΩΝ «Η ΠΟΛΙΤΕΙΑ».....	18
3.2.6.	ΑΣΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ ΟΤ.79-85	19
3.2.7.	ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ ΑΝΑΠΗΡΩΝ ΠΟΛΕΜΟΥ 1940-1941	19
3.2.8.	ΣΤΡΟΦΥΛΙ Ο.Τ. 10-11-12-13	20
3.2.9.	ΜΟΡΤΕΡΟ – ΚΑΤΣΑΦΑΡΕΪΚΑ.....	20
3.2.10.	ΠΑΛΑΙΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ –ΟΤ 303-305-345	23
3.2.11.	ΠΑΛΑΙΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ –ΟΤ 95-96-300.....	23
3.2.12.	ΠΑΛΑΙΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ –ΟΤ 346	24
3.2.13.	ΤΡΙΓΩΝΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΗΣ Ή ΚΑΤΣΑΦΑΡΕΪΚΑ, ΦΕΚ 742Δ/1999	24

3.2.14.	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΆΓΩΝΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΒΑΣΙΚΟΥ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ, (ΦΕΚ 350Δ/2001).....	25
3.3.	ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ.....	28
4.	ΕΞΕΤΑΣΗ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ.....	30
4.1.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	30
4.2.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΩΝ.....	31
4.2.1.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΩΝ (ΑΡ.ΜΟΝΆΔΩΝ)	31
4.2.2.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΩΝ (ΕΠΙΦΆΝΕΙΕΣ)	34
4.3.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΡΟΦΩΝ.....	37
4.4.	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ / ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ	38
5.	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	40
5.1.	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΕΞΕΤΑΣΗ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ Γ.Π.Σ. / ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ.40	
5.1.1.	Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ	40
5.1.2.	ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	41
5.1.3.	ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΜΙΓΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	43
5.2.	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΘΕΜΑΤΑ - ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ.....	46
5.2.1.	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ.....	46
5.2.2.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ	50
5.2.3.	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	52
5.2.4.	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΜΙΓΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	54
5.2.5.	ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ.....	59
5.2.6.	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ.....	59
5.2.7.	ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ.....	60
5.2.8.	ΟΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ	61
5.2.9.	ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	62
5.2.10.	ΓΕΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ	64
6.	ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ.....	65
6.1.	ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	65
6.1.1.	ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	65
6.2.	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ	66
6.2.1.	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	66
6.2.2.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ	68
6.2.3.	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	69
	Χρήση Γενική Κατοικία Ι	69

Χρήση Γενική Κατοικία II	73
Χρήση Γενική Κατοικία III	74
6.2.4. ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.....	75
Αμιγής Κατοικία I	75
Αμιγής Κατοικία II	75
6.2.5. ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ.....	76
6.2.6. ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ.....	76
6.2.7. ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	77



1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ .

Η θεσμοθέτηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου το 2014 ολοκλήρωσε έναν κύκλο πολεοδομικής θεώρησης της πόλης της Ν. Ερυθραίας.

Ως προς το κρίσιμο ζήτημα των επιτρεπόμενων χρήσεων γης οργάνωσε τον πολεοδομικό ιστό, λαμβάνοντας υπόψη το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και τις μέχρι τότε επιτρεπόμενες χρήσεις γής ανά τομέα καθώς επίσης και την υφιστάμενη κατάσταση των χρήσεων γης.

Βασική αρχή της πρότασης του, αποτέλεσε ο σαφής διαχωρισμός των προτεινόμενων προς θεσμοθέτηση νέων χρήσεων γης, έτσι ώστε να υλοποιούνται οι στόχοι ανάπτυξης και προστασίας που τίθενται για κάθε επιμέρους χωρική ενότητα.

Η Μελέτη Αναθεώρησης των Χρήσεων Γής του Ρυμοτομικού Σχεδίου της ΔΕ της Ν.Ερυθραίας, σκοπό έχει να προσαρμόσει τις εγκεκριμένες από το ΓΠΣ χρήσεις, στο νέο Ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης.

1.2. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ

Για την εκπόνηση της μελέτης επικαιροποιήθηκε με νέα απογραφή, η καταγραφή των υλοποιημένων χρήσεων γης στο σύνολο της Δ.Ε. Ν.Ερυθραίας. Τα συλλεχθέντα πολεοδομικά δεδομένα εισήχθησαν σε Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών για την επεξεργασία, απεικόνιση και της εξαγωγή συμπερασμάτων.

1.3. ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη ανατέθηκε με βάση την σύμβαση με αρ. πρωτ. 38703/06.09.2016, στην Πολεοδόμο –Χωροτάκτη Αρετή Καραμπούκαλου. Την ομάδα για την εκπόνηση της μελέτης απαρτίζουν οι κάτωθι:

- Αρετή Καραμπούκαλου Πολεοδόμος Χωροτάκτης
- Σπύρος Τσαγκαράτος Αρχιτέκτων Δρ. Πολεοδόμος
- Σοφία Ελευθεριάδου Αρχιτέκτων Πολεοδόμος
- Φαίδων Γεωργιάδης Πολεοδόμος Χωροτάκτης
- Βασιλική Μπαλατσού φοιτήτρια Πολεοδομίας Χωροταξίας
- Γεράσιμος Κοτρονάκης Σχεδιασμός Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών

2. ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/2014)

Το αρχικό Γ.Π.Σ. του Δήμου Νέας Ερυθραίας εγκρίθηκε με την 81787/4622/15-3-88 (ΦΕΚ 894/Δ/88) Απόφαση Αν. Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και αναδημοσιεύθηκε με συνοδεία χαρτών στο ΦΕΚ 1062/Δ/96.

Με την 85697/4968/5-9-91 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 655/Δ/91) τροποποιήθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ως προς τις χρήσεις των Ο.Τ. που έχουν πρόσωπο επί της Εθνικής Οδού, των παραπλεύρων της και της οδού Γυμναστηρίου και ειδικότερα στα Ο.Τ. 260, 263, 264, 265, 270, 271, 273, 277 και 279. Στα παραπάνω καθορίστηκαν χρήσεις «αμιγούς κατοικίας» του αρ. 2 του από 23.2.87 Π.Δ/τος αλλά και «γενικής κατοικίας» του αρ. 3 του ίδιου Π.Δ/τος με το σκεπτικό ότι η αποκλειστική χρήση της αμιγούς κατοικίας δεν είναι η πλέον κατάλληλη για τη συγκεκριμένη περιβαλλοντικά «φορτισμένη» περιοχή.

Η ανωτέρω τροποποίηση ακυρώθηκε από το ΣτΕ με την 3756/2000 Απόφαση με το αιτιολογικό ότι δεν είναι δυνατή η ανάμειξη των χρήσεων της αμιγούς κατοικίας προς εκείνη της γενικής κατοικίας, με την προσθήκη στην κατηγορία της αμιγούς κατοικίας ορισμένων χρήσεων από την κατηγορία της γενικής κατοικίας.

Το νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο εγκρίθηκε και δημοσιεύθηκε στις 5 Δεκεμβρίου 2014 στο ΦΕΚ αρ.376.

2.1. Η ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΓΠΣ (ΦΕΚ 376/2014)

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο επικαιροποίησε το θεσμικό καθεστώς των χρήσεων γης, λαμβάνοντας υπόψη τον εκτεταμένο χαρακτήρα της χρήσης κατοικίας στην Ν.Ερυθραία, την προστασία της αλλά και τις ανάγκες εξυπηρέτησης της.

Οι παρεμβάσεις του νέου ΓΠΣ προσανατολίστηκαν στα κάτωθι:

1. στην ανάδειξη, τόνωση και αναβάθμιση της κατοικίας,
2. στην αναβάθμιση των κεντρικών λειτουργιών,
3. στην προστασία των περιοχών από οχλούσες χρήσεις
4. στην προσέλκυση χρήσεων που θα ενισχύσουν την ανάπτυξη της πόλης,
5. στην αναστροφή δημιουργίας ανταγωνιστικών τάσεων από χρήσεις,

6. στη βελτίωση της ποιότητας ζωής της πόλης και τη διαφύλαξη του χαρακτήρα της,
7. στον έλεγχο των τάσεων ανάπτυξης και προσανατολισμό του ρόλου του ως αναβαθμισμένο, πολυλειτουργικό πόλο στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, του Πειραιά και του Λεκανοπεδίου γενικότερα.

2.2. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ & ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Στην Δ.Ε. Νέας Ερυθραίας καθορίστηκαν 6 Ζώνες Χρήσεων Γης, σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική τους λειτουργία, όπως ακριβώς εμφανίζονται στο δημοσιοποιημένο χάρτη του Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΦΕΚ376/ΑΑΠ/2014)

1. Χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου – Κεντρικών λειτουργιών πόλης
2. Χρήσεις Τοπικού Κέντρου Γειτονιάς
3. Χρήσεις Γενικής Κατοικίας
4. Χρήσεις Αμιγούς Κατοικίας
5. Χρήσεις Ελεύθερων Χώρων – Αστικού Πρασίνου
6. Χρήσεις Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων

Οι Χρήσεις Γης που αναφέρονται και προτείνονται κατά την ειδική πολεοδομική τους λειτουργία, ακολουθούν τα κατά τα Άρθρα 2, 3, 4, 9 και 10 περιεχόμενα χρήσεων του ΦΕΚ 166Δ/6-3-87.

Οι παραπάνω χρήσεις κατανέμονται και ορίζονται ως εξής :

2.2.1. ΧΡΗΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ – ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ ΠΟΛΗΣ..

Το πολεοδομικό κέντρο της Δ.Ε. Νέας Ερυθραίας με το νέο ΓΠΣ αναπτύσσεται σε συμπαγή Οικοδομικά Τετράγωνα και σε πρόσωπα Οικοδομικών Τετραγώνων εκατέρωθεν της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου.

Το πολεοδομικό κέντρο περικλείεται από τις οδούς : Στροφυλίου – Αναξαγόρα – Μιλησίου – Μελή – Χαλκηδώνος – Ελευθ. Βενιζέλου – Χαρ. Τρικούπη – Στροφυλίου.

Ειδικότερα :

στην Πολεοδομική Ενότητα 1(ΠΕ1), στα παρόδια της Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου Ο.Τ. και ειδικότερα στα Ο.Τ. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 346, στο πρόσωπο του ΟΤ 8 επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου και σε βάθος μιας ιδιοκτησίας καθώς και στα ΟΤ 347, 1, 2, 3, 4, 5, εκτός του προσώπου επί της οδού Γ. Παπανδρέου, όπου καθορίζεται χρήση αμιγούς κατοικίας σε βάθος μιας ιδιοκτησίας – στην Πολεοδομική Ενότητα 2 στο τομέα 2β στο Ο.Τ. 345.

Στις παραπάνω περιγραφόμενες περιοχές Χρήσεων Πολεοδομικού Κέντρου – Κεντρικών λειτουργιών πόλης, επιτρέπονται από τις αναγραφόμενες στο Άρθρο 4 του Π.Δ. 23/2/87, (ΦΕΚ 166Δ/6-3-87), μόνον οι επόμενες χρήσεις :

1. Κατοικία
2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
3. Εμπορικά καταστήματα
4. Γραφεία, Τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Διοίκηση
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
9. Χώροι συνάθροισης κοινού
10. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
11. Κτίρια εκπαίδευσης
12. Θρησκευτικοί χώροι
13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
14. Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής όχλησης)
15. Κτίρια στάθμευσης
16. Αθλητικές εγκαταστάσεις
17. Γήπεδα στάθμευσης
18. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα.

Δεν επιτρέπονται :

1. Οι εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών
2. Τα πρατήρια βενζίνης επιτρέπονται μόνο στα κτίρια με χρήση «κτίρια στάθμευσης»

2.2.2. ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ .

Θεσμοθετείται Τοπικό Κέντρο Γειτονιάς στο όριο των Πολεοδομικών Ενοτήτων 1 και 2 και σε οικοδομικά τετράγωνα ή μέρος αυτών στην πέριξ της Πλατείας 28ης Οκτωβρίου.

Συγκεκριμένα καθορίζονται ως Τοπικού Κέντρου Γειτονιάς σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 166Δ1987 ω π.δ/τος

-τα Ο.Τ. 71, 78 της ΠΕ1, εκτός του προσώπου επί της οδού Ν. Πλαστήρα όπου καθορίζεται χρήση αμιγούς κατοικίας σε βάθος μιας ιδιοκτησίας,

-στα Ο.Τ. 79, 80 του τομέα 2β της ΠΕ2 εκτός του προσώπου επί της οδού Ν. Πλαστήρα όπου καθορίζεται χρήση αμιγούς κατοικίας σε βάθος μιας ιδιοκτησίας,

-στο ΟΤ85, καθώς και στα Ο.Τ.87 και 87Α για τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί της οδού Δαβάκη σε βάθος μιας ιδιοκτησίας ενώ στο υπόλοιπο τμήμα αυτών καθορίζεται χρήση αμιγούς κατοικίας.

Στις παραπάνω περιγραφόμενες περιοχές χρήσεων Τοπικού Κέντρου Γειτονιάς, επιτρέπονται:

1. Κατοικία
2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
3. Εμπορικά καταστήματα (όχι πολυκαταστήματα)
4. Γραφεία, Τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Διοίκηση επιπέδου γειτονιάς
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Χώροι συνάθροισης κοινού
9. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
10. Κτίρια εκπαίδευσης
11. Θρησκευτικοί χώροι
12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

13. Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής όχλησης) εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών
14. Κτίρια στάθμευσης
15. Αθλητικές εγκαταστάσεις
16. Γήπεδα στάθμευσης
17. Εκθεσιακά κέντρα. (**)

Από τις καθοριζόμενες παραπάνω χρήσεις τοπικού κέντρου γειτονιάς εξαιρούνται:

1. Πολυκαταστήματα
2. Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
3. Λοιπά επαγγελματικά εργαστήρια πλην εκείνων που εξυπηρετούν καθημερινές ανάγκες
4. Πρατήρια υγρών καυσίμων
5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
6. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα
7. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών

2.2.3. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Οι Χρήσεις Γενικής Κατοικίας με το νέο ΓΠΣ (ΦΕΚ 376/14) καθορίστηκαν σε θέσεις, όπου είναι ήδη υλοποιημένη η χρήση και με τα βασικά χαρακτηριστικά του περιεχομένου του αντίστοιχου Άρθρου 3 του Π.Δ. της 23-2 (ΦΕΚ 166Δ/87).

Βάσει αυτών των υλοποιημένων / υφιστάμενων χρήσεων αλλά και τις θέσεις των σε σχέση με την εξυπηρέτηση των περιοχών κατοικίας το περιεχόμενο των ειδικών χρήσεων εξειδικεύτηκε καθ' οικονομία.

Ο παρακάτω πίνακας του ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/2014 καταγράφει τις ομαδοποιήσεις των Ο.Τ. ανά Π.Ε. και Πολεοδομικό Τομέα.

ΠΕ1 Τομέας 1α	Ο.Τ. 19, 18, 17, 16, 15, 29, 30, 28, 27, 20, 21, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34
ΠΕ2 Τομέας 2α	Στο πρόσωπο (σε βάθος μιας ιδιοκτησίας) των ΟΤ 115, 114, 102, 101, 100
ΠΕ2 Τομέας 2β	ΟΤ 300, 301, 303, 305 εκτός των οικοπέδων σε βάθος ιδιοκτησίας, που έχουν πρόσωπο στις οδούς Ιωνίας και Κανάρη των οποίων η χρήση καθορίζεται ως αμιγής κατοικία.
ΠΕ2 Τομέας 2γ	Στο πρόσωπο των ΟΤ 11, 12, 13 σε βάθος μιας ιδιοκτησίας.
ΠΕ4	ΟΤ 138, 140, 142, 260, 262, 263, 264 και στο πρόσωπο των ΟΤ 238, 253, 256, σε βάθος μιας ιδιοκτησίας.
ΠΕ5 Τομέας 5α	ΟΤ 273 και στο πρόσωπο του ΟΤ 265 σε βάθος μιας ιδιοκτησίας
ΠΕ5 Τομέας 5β	

Ειδικότερα βάσει του ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/2014 και ειδικότερα της παραγράφου 4.γ. διακρίνονται οι παρακάτω διαφοροποιήσεις στο περιεχόμενο της Γενικής Κατοικίας.

Τομέας 4.γα. Στις Π.Ε.1, Π.Ε.2 και στον τομέα 5α της Π.Ε.5, στα Ο.Τ. 138, 140, 142, καθώς και στο πρόσωπο των Ο.Τ. 238, 253, 256 της Π.Ε.4 εξαιρούνται τα εμπορικά καταστήματα με επιφάνεια μεγαλύτερη των 250 τ.μ.. Το όριο αυτό ισχύει ανά εμπορική εκμετάλλευση (κατάστημα). Σε κάθε ιδιοκτησία επιτρέπεται να συνυπάρχουν περισσότερα του ενός καταστήματα που όμως το καθένα από αυτά δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει σε επιφάνεια εκμετάλλευσης τα 250 τ.μ.

Τομέας 4.γβ. Στα Ο.Τ. του τομέα 2α της Π.Ε.2 επί της Λεωφ. Τατοΐου, επιπλέον των προηγούμενων, εξαιρούνται τα εστιατόρια και τα αναψυκτήρια.

Τομέας 4.γγ. Για τα οικόπεδα (ανά ιδιοκτησία) επί της Λεωφ. Τατοΐου απαιτείται η εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης στο εσωτερικό των οικοπέδων και των τετραγώνων, με προσαύξηση των θέσεων στάθμευσης κατά 50% επί του προβλεπόμενου από το π.δ/γμα «Καθορισμός αριθμού θέσεων στάθμευσης

αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στην Περιφέρεια Αττικής» (Α' 76) όπως αυτό ισχύει.

Τομέας 4.γδ. Στο Ο.Τ.273 της Π.Ε.5 επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες χρήσεις: κατοικία, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί και πολιτιστικά κτίρια.

2.2.4. ΧΡΗΣΕΙΣ ΑΜΙΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Η χρήση Αμιγούς Κατοικίας αποτελεί την πλέον εκτενή χρήση στην Δημοτική Ενότητα και καθορίζεται με την παράγρ. 4.δ του ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/2014 όπου και περιλαμβάνονται δύο κατηγορίες Αμιγούς Κατοικίας.

Ειδικότερα όπως αναφέρεται στην παρ. 4.δ. προσδιορίζεται Χρήση Αμιγούς Κατοικίας (I) βάσει του άρθρου 2 του Προεδρικού Διατάγματος ΦΕΚ 166Δ'/8-3-87, στις Π.Ε.1, Π.Ε.2, Π.Ε.4, Π.Ε.5 και στο Ο.Τ.30 της Π.Ε.3 με εξαίρεση τους ξενώνες, τα εμπορικά καταστήματα εμβαδού μεγαλύτερου των 50 τ.μ., των εμπορικών καταστημάτων στους ορόφους και των ιδιωτικών κλινικών, όπως καθορίζονται με το άρθρο 11 παρ.12 του ν.2052/1992 (Α' 94).

Στα υπόλοιπα Ο.Τ. της Π.Ε.3 καθορίζεται επίσης η χρήση Αμιγούς Κατοικίας (II) με εξαίρεση τους ξενώνες, όλα τα εμπορικά καταστήματα καθώς τις ιδιωτικές κλινικές.

Περιοχές Αμιγούς Κατοικίας I

Ειδικότερα στις περιοχές Αμιγούς Κατοικίας I σύμφωνα με το Άρθρο 2 – Περιεχόμενο Αμιγούς Κατοικίας (κατά ΦΕΚ 166Δ'/87) και καθ' οικονομία επιτρέπονται :

1. Κατοικία
2. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο, κλπ.) με μέγιστο εμβαδό 50 τ.μ. χωροθετημένα στο ισόγειο των κτιρίων.
3. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
4. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
5. Αθλητικές εγκαταστάσεις
6. Θρησκευτικοί χώροι
7. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

Από τις καθοριζόμενες παραπάνω χρήσεις τοπικού κέντρου γειτονιάς εξαιρούνται:

1. Ξενώνες μικρού δυναμικού (έως 20 κλίνες)
2. Ιδιωτικές Κλινικές

Περιοχές Αμιγούς Κατοικίας II

Ειδικότερα στις περιοχές Αμιγούς Κατοικίας II (ΠΕ 3 εκτός Ο.Τ.30) σύμφωνα με το Άρθρο 2 – Περιεχόμενο Αμιγούς Κατοικίας (κατά ΦΕΚ 166Δ/'87) και καθ' οικονομία επιτρέπονται :

1. Κατοικία
2. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
3. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
4. Αθλητικές εγκαταστάσεις
5. Θρησκευτικοί χώροι
6. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

Από τις καθοριζόμενες παραπάνω χρήσεις τοπικού κέντρου γειτονιάς εξαιρούνται:

1. Ξενώνες μικρού δυναμικού (έως 20 κλίνες)
2. Εμπορικά καταστήματα
3. Ιδιωτικές Κλινικές

2.2.5. ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

Με την παρ. 4 ε του παράγρ. 4.ε του ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/2014 καθορίζεται το περιεχόμενο της χρήσης Ελεύθερων χώρων – Αστικού Πρασίνου, όπως προσδιορίζεται με το άρθρο 9 του ΦΕΚ 166Δ/'87) παραπάνω διατάγματος, με εξαίρεση τους χώρους συνάθροισης κοινού.

Η εξαίρεση αυτή δεν εφαρμόζεται για το Ο.Τ. 154. Στο Ο.Τ. 183 της Π.Ε.4 χωροθετείται Δημοτικό Θέατρο και στο Ο.Τ. 136 της ίδιας Π.Ε. καθορίζεται χρήση αστικού πρασίνου.

2.3. ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κατά τη δημοσίευση της παρούσας απόφασης διατηρούνται. (ΦΕΚ 376/2014)

2.3.1. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Σε κτίρια των οποίων η άδεια οικοδομής εκδόθηκε ή είχε κατατεθεί στο αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο προ της ισχύος της παρούσης και είχαν προβλεφθεί σ' αυτά χώροι καταστημάτων, επιτρέπεται η λειτουργία των καταστημάτων αυτών με χρήσεις μη συμβατές με τις ισχύουσες, υπό τις παρακάτω προϋποθέσεις :

- α. να υφίστανται βάσει νομίμου οικοδομικής άδειας σε χώρο κατάλληλο γι' αυτές όπως προβλέπεται από τις σχετικές πολεοδομικές και ειδικές διατάξεις,
- β. να μην αποτελούν παράγοντα επικινδυνότητας και πηγή όχλησης για το περιβάλλον, την κυκλοφορία και ιδιαίτερα την κατοικία ύστερα από έλεγχο των αρμοδίων υπηρεσιών,
- γ. να τυγχάνουν της έγκρισης του Δημοτικού Συμβουλίου.

2. Τα παραπάνω ισχύουν και για τις υπόλοιπες χρήσεις, πλην καταστημάτων, δηλαδή, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση η χορήγηση άδειας λειτουργίας επιχείρησης, εφ' όσον πληρούνται οι ειδικές για την εγκατάστασή της χρήσης διατάξεις και εφόσον μέχρι την έκδοση του προτεινόμενου Π.Δ. – ΦΕΚ έχει εκδοθεί άδεια έναρξης άσκησης επιτηδεύματος και έχει διαμορφωθεί ο χώρος για την συγκεκριμένη χρήση με άδεια της Πολεοδομικής Υπηρεσίας.

3. Για την εγκατάσταση νέας λειτουργίας ή συνέχιση της υπάρχουσας λειτουργούσας (με νέο ιδιοκτήτη) που επιτρέπεται από τις διατάξεις εκτός της κατοικίας, απαιτείται προέγκριση από το Δήμο, οικοδομική άδεια λειτουργίας για την υπόψη εγκατάσταση.

Η προέγκριση του Δήμου συνοδεύεται από οδηγίες μετά την εκτέλεση των οποίων δίνεται οριστική έγκριση.

4. Χρήσεις που υπάρχουν κατά τη δημοσίευση του σχετικού διατάγματος επιτρέπονται κατά παρέκκλιση εφόσον λειτουργούν βάσει νόμιμης άδειας, σε κατάλληλο γι' αυτές χώρο και εφόσον είναι σύμφωνες με τις σχετικές πολεοδομικές

και όποιες άλλες διατάξεις και δεν αποτελούν πηγή όχλησης για το περιβάλλον, την κυκλοφορία και ιδιαίτερα την κατοικία.

5. Οχλούσες χρήσεις σύμφωνα με τα παραπάνω απομακρύνονται μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

2.3.2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

α. Με την παρούσα απόφαση καθορίζονται οι γενικές ζώνες χρήσεων με τις οποίες θα είναι συμβατές οι όποιες περαιτέρω εξειδικεύσεις ακολουθήσουν από τις αντίστοιχες πολεοδομικές μελέτες. Το ακριβές περίγραμμα των Ο.Τ., οι μεγαλύτεροι χώροι πρασίνου, εκπαίδευσης και αθλητισμού προσδιορίζονται με τις αντίστοιχες εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες. Η μη χωρική, ενδεικτική αποτύπωση στον συνοδευτικό της παρούσας χάρτη δεν παρακωλύει τη χωροθέτηση των ανωτέρων χρήσεων και σε άλλες θέσεις που επιτρέπονται από τις καθοριζόμενες με την παρούσα γενικές χρήσεις γης

β. Οι ειδικές χρήσεις που περιγράφονται στα από 16–8–1977 (Δ' 729) και 19–4–1979 (Δ' 273) π.δ/τα παραμένουν ως έχουν.

Σε κάθε περίπτωση τα νομίμως υφιστάμενα κτίσματα διατηρούνται.

γ. Προϋπόθεση για την έκδοση κάθε σχετικής άδειας για οποιοδήποτε ιδιωτικό, δημοτικό ή δημόσιο έργο αποτελεί, για τις ΠΕ5 (τομέας β) και ΠΕ3 (τομέας β), η προηγούμενη έγκριση της Β' ΕΚΠΑ.

δ. Για κτίρια των εκάστοτε τελευταίων 100 ετών ισχύουν οι διατάξεις του ν.3028/2002, όπου για την κατεδάφιση ή εκτέλεση εργασιών είναι απαραίτητη η προηγούμενη έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

ε. Όπου στην παρούσα αναφέρονται χρήσεις ή περιορισμοί σε βάθος μιας ιδιοκτησίας, ισχύουν τα όρια που αυτή έχει κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας

3. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ / ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

3.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.

Το ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Νέας Ερυθραίας συστήνεται από πολλά επιμέρους διατάγματα, ανάλογα με τη χρονική διαδοχή που είχαν οι εντάξεις των περιοχών στο σχέδιο και τις τροποποιήσεις αυτών.

Τα διατάγματα που καθορίζουν τους όρους δόμησης και τις χρήσεις γης των ρυμοτομικών σχεδίων αναφέρονται αναλυτικά παρακάτω:

3.2. ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

3.2.1. ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ ΚΑΣΤΡΙ

Το Καστρί αποτελεί την πρώτη περιοχή της Ν. Ερυθραίας που αναπτύχθηκε. Συστάθηκε ως συνεταιρισμός την περίοδο του Μεσοπολέμου και απέκτησε ρυμοτομικό σχέδιο και όρους δόμησης με το διάταγμα του 1926 (ΦΕΚ 47^Α). Δημιουργήθηκε ως τόπος παραθερισμού, όπως ήταν άλλωστε και η Κηφισιά και για το λόγο αυτό κατασκευάστηκε και το Καζίνο-μετέπειτα Ξενοδοχείο «Καστρί». Το Καστρί αποτελεί περιοχή κατοικίας, με εξαίρεση το πρώτο διάταγμα του 1926, όπου ορίζεται ως εμπορικό και εξοχικό τμήμα.

Κατ' εξαίρεση, με βάση το ΦΕΚ 573Δ/1985 έχει χωροθετηθεί χρήση που επιτρέπει την εγκατάσταση και λειτουργία εκπαιδευτικού χώρου, στο κτίριο που στέγαζε το Καζίνο και το Ξενοδοχείο «Καστρί». (Κέντρο Επαγγελματικής Κατάρτισης της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος). Αξίζει να σημειωθεί ότι το Καστρί ήταν οικισμός του Δήμου Κηφισιάς, μέχρι το 1960 οπότε και προσαρτάται στη Νέα Ερυθραία.

ΦΕΚ 47^Α/1926

ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΜΗΜΑ:

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 200 Μ², Π= 10 Μ, Β= 14 Μ και Υ= $\frac{3}{4}$ του οικοπέδου.

ΕΞΟΧΙΚΟ ΤΜΗΜΑ:

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 600 Μ², Π= 16 Μ, Β= 20 Μ και Υ= $\frac{1}{3}$ του οικοπέδου.

3.2.2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΟΡΤΕΡΟ-ΖΑΦΕΙΡΙΟΥ

Η περιοχή του Μορτερό –Ζαφειρίου εντάχθηκε στο σχέδιο με το ΦΕΚ 616^Α/1935.

Το σχέδιο της ένταξης έχει συγκεκριμένους όρους δόμησης στα πρότυπα της κηπούπολης.

Παρουσιάζει ομοιότητες με αυτό του Καστριού, ακόμη και μεταγενέστερα στο ΦΕΚ 187Β/50, η περιοχή αναφέρεται με το όνομα Καστρί.

Το σύστημα δόμησης διαφοροποιείται εντελώς από τον γειτονικό συνοικισμό.

Σύστημα Πανταχόθεν Ελεύθερο, πρασιά 6 μέτρων στην όψη και 4 μέτρων από τα υπόλοιπα όρια του οικοπέδου.

Μεταγενέστερα διατάγματα:

ΦΕΚ 282Α/1955

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 1000 Μ², Π= 15 Μ, Β= 20 Μ και ΚΑΛΥΨΗ= 25% του οικοπέδου.

ΦΕΚ 279Δ/1977

Με το ανωτέρω διάταγμα η περιοχή εντάσσεται στον τομέα Ι (Καστρί) όπου :

ΤΟΜΕΑΣ Ι

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ :	Ε = 2000	Π = 30	κατά κανόνα
	Ε = 1000	Π = 18	παρέκκλιση προ 23/8/77
	Ε = 800	Π = 6	παρέκκλιση προ 5/5/54

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 0,60

ΚΑΛΥΨΗ : 40% πρώην Π.Ε.
μέχρι 700 τ.μ. κτιρίου – μετά Διάσπαση όγκου

ΙΣΧΥΣ : ΓΟΚ/85 ως τροποποιήθη

ΦΕΚ 257Δ/1985

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ :	Ε = 2000	Π = 30	κατά κανόνα
	... Ε = 1000	Π = 15	παρέκκλιση προ 23/8/77

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 0,60 ≤ 500 τ.μ.

.... 0,40 > 500 τ.μ.

ΚΑΛΥΨΗ : 30%

ΟΧΙ ΡΙΛΟΤΙΣ

Ισχύει ο ΓΟΚ/85 ως τροποποιήθη

Στην περιοχή ορίζεται χρήση αμιγούς κατοικίας, όπως προσδιορίζεται με το άρθρο 4 του υπ' αριθμ. 81/1980 Π.Δ/τος.

Τμήμα της περιοχής Ζαφειρίου και συγκεκριμένα ,τα Ο.Τ 10-11-12 πουλήθηκαν στο Συνεταιρισμό των Μηχανικών του ΤΕΕ ,με σκοπό να κτιστούν φτηνά διαμερίσματα για τους μισθωτούς μηχανικούς του Δημοσίου ή Ιδιωτικού Τομέα. Για το σκοπό αυτό εκδόθηκε ειδική απόφαση υπ' αρ. 4587/12.2.70 από το Υπουργείο Δημοσίων Έργων. Με την ως άνω απόφαση δόθηκε άδεια να κτιστούν πολυκατοικίες οκτώ ορόφων με κάλυψη 15% των οικοπέδων.

3.2.3. ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΟΣ ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ

Ο πρώτος τόπος εγκατάστασης προσφύγων εντάσσεται στο σχέδιο πόλης με το ΦΕΚ 233^Α/1941,μετά από δύο διαδοχικές απαλλοτριώσεις τμημάτων της πόλης, το 1925 και το 1931 και διαδοχικές εγκρίσεις τμημάτων ένταξης το 1933 και το 1939.

Το σύνολο του Προσφυγικού Συνοικισμού εντάσσεται ΤΟ 1941 με το ΦΕΚ 233^Α.

Οι όροι δόμησης της περιοχής ορίζουν 10μ. πρόσωπο οικοπέδου ,15μ. βάθος και ελάχιστο εμβαδό 200 τμ.

Μέγιστη κάλυψη ορίζεται στα 2/3 της επιφάνειας του οικοπέδου, και σύστημα δόμησης το συνεχές.

Η χάραξη του σχεδίου βασίζεται σε ένα υπαίθριο σημείο αναφοράς – πλατεία – γύρω από το οποίο εκτείνονται ακτινωτά οι δρόμοι.

Οι κοινόχρηστες λειτουργίες εντοπίζονται σε διακεκριμένα σημεία και τα Οικοδομικά Τετράγωνα έχουν διαστάσεις περίπου 50μ. επί 60μ.

Από το 1941 έως το 1996 μεσολαβούν οι νόμοι 279/1977 και 389/1978,οι οποίοι δεν αλλάζουν σημαντικά την περιοχή.

ΦΕΚ 279Δ/1977 ΚΑΙ ΦΕΚ 389/1978

ΤΟΜΕΑΣ IV

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ : Ε = 200 Π = 10 κατά κανόνα ως
παρεχωρήθη κατά παρέκκλιση

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 1,60

ΚΑΛΥΨΗ : 70% συνεχές σύστημα
μέχρι 700 τ.μ. - μετά Διάσπαση όγκου

Μετά την εφαρμογή του ΓΟΚ ΤΟ 1985 , ο συντελεστής δόμησης 1,6 επιτρέπει τις πενταώροφες και τις εξαώροφες πολυκατοικίες με μέγιστο ύψος 18μ.Κατα συνέπεια αλλάζει και η εικόνα του οικισμού.

3.2.4. ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ ΕΘΝΙΚΙΣΤΩΝ

Η περιοχή εντάσσεται στο σχέδιο το 1953 με το ΦΕΚ 60^Α/1953.

Το συγκεκριμένο διάταγμα καθορίζει:

Προ 1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 250 Μ², Π= 10 Μ.

Μετά 1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 400 Μ², Π= 15 Μ.

Προ 1953 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 200 Μ², Π= 10 Μ. Β=15Μ.

ΚΑΛΥΨΗ : 40%

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 1,00

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : 11Μ.

ΜΕΓΙΣΤΟΙ ΟΡΟΦΟΙ : 3

Μετά το ΓΟΚ του 1985 ο Σ.Δ.=1,00 επέτρεπε πολύ μεγαλύτερα ύψη όπως 16 Μ., άρα επέτρεπε και πενταώροφες πολυκατοικίες.

Επίσης και η Κάλυψη από 40% έγινε 70%.

Όλα τα παραπάνω είχαν σαν αποτέλεσμα την αλλαγή της εικόνας του οικισμού.

3.2.5. ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ ΒΟΥΛΕΥΤΩΝ «Η ΠΟΛΙΤΕΙΑ»

Η επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου της Νέας Ερυθραίας στην περιοχή Συνοικισμού Βουλευτών «Η ΠΟΛΙΤΕΙΑ» έγινε αρχικά με τα ΦΕΚ 304/1954 και 206/1955 και 59/1959.

Στη συνέχεια με τα ΦΕΚ 168Δ/1962 και 83Δ/1966 έγιναν τροποποιήσεις και διαχωρισμός του συνοικισμού σε δύο τομείς. Επίσης με το ΦΕΚ 96Δ/1961 καθορίζεται η πρασιά.

ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ- ΤΟΜΕΑΣ Α΄

ΠΔ 16.8.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 2000 Μ², Π= 30 Μ.

Πριν 16.8.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 600 Μ², Π= 14 Μ., Β= 20 Μ.

ΚΑΛΥΨΗ : 40%

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 0,6 (ΤΟΜΕΑΣ VII- ΦΕΚ 389Δ/78)

ΣΥΣΤΗΜΑ : Πανταχόθεν Ελεύθερο.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : 11Μ.

ΜΕΓΙΣΤΟΙ ΟΡΟΦΟΙ : 3

ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ- ΤΟΜΕΑΣ Β'

ΠΔ 16.8.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 2000 Μ2, Π= 30 Μ.

Πριν 16.8.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 1200 Μ2, Π= 18 Μ., Β= 28 Μ.

ΚΑΛΥΨΗ : 40%

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 0,4 (ΤΟΜΕΑΣ VIII- ΦΕΚ 389Δ/78)

ΣΥΣΤΗΜΑ : Πανταχόθεν Ελεύθερο.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : 11Μ.

ΜΕΓΙΣΤΟΙ ΟΡΟΦΟΙ : 3

Τα ανωτέρω ισχύουν έως το 1985 ,μεταγενέστερα όπως ΓΟΚ 1985.

3.2.6. ΑΣΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ ΟΤ.79-85

Η ένταξη των ανωτέρω Οικοδομικών Τετραγώνων που αποκαλείται ως περιοχή ΑΣΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ, έγινε το 1939 με το ΦΕΚ 142^Α.

Οι όροι δόμησης της περιοχής καθορίστηκαν το 1954 με το ΦΕΚ 95^Α.

ΠΔ 16.8.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 2000 Μ2, Π= 30 Μ.

Πριν 16.8.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 1000 Μ2, Π= 18 Μ., Β= 24 Μ.

Προ 5.5.1954 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 80 Μ2, Π= 6 Μ., Β= 6 Μ.

ΚΑΛΥΨΗ : 40%

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 0,6 (ΦΕΚ 389Δ/78)

ΣΥΣΤΗΜΑ : Πανταχόθεν Ελεύθερο.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : 11Μ.

ΜΕΓΙΣΤΟΙ ΟΡΟΦΟΙ : 3

Τα ανωτέρω ισχύουν έως το 1985 , μεταγενέστερα όπως ΓΟΚ 1985.

3.2.7. ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ ΑΝΑΠΗΡΩΝ ΠΟΛΕΜΟΥ 1940-1941

Η περιοχή του συνοικισμού εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης το 1957 με το ΦΕΚ 21^Α/12.2.1957.

Την περιοχή αποτελούν τα Ο.Τ. 72,27,29,80,81 και 82.

ΠΔ 16.8.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 400 Μ2, Π= 15 Μ.

Πριν 23.9.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 250 Μ2, Π= 10 Μ., Β= 15 Μ.

ΚΑΛΥΨΗ : 40%

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 1,00 (ΤΟΜΕΑΣ V - ΦΕΚ 389Δ/78)

ΣΥΣΤΗΜΑ : Πανταχόθεν Ελεύθερο.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : 11Μ.

ΜΕΓΙΣΤΟΙ ΟΡΟΦΟΙ : 3

Τα ανωτέρω ισχύουν έως το 1985 , μεταγενέστερα όπως ΓΟΚ 1985.

3.2.8. ΣΤΡΟΦΥΛΙ Ο.Τ. 10-11-12-13

Η περιοχή ΣΤΡΟΦΥΛΙ εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης το 1959 με το ΦΕΚ 142^Α.

Την περιοχή αποτελούν τα Ο.Τ. 10,11,12 και 13.

ΠΔ 16.8.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 2000 Μ2, Π= 30 Μ.

Πριν 23.9.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 1000 Μ2, Π= 18 Μ., Β= 30 Μ.

Πριν 13.7.1959 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 250 Μ2, Π= 10 Μ., Β= 15 Μ.

ΚΑΛΥΨΗ : 40%

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 0,60 (ΤΟΜΕΑΣ V - ΦΕΚ 389Δ/78)

ΣΥΣΤΗΜΑ : Πανταχόθεν Ελεύθερο.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : 11Μ.

ΜΕΓΙΣΤΟΙ ΟΡΟΦΟΙ : 3

Τα ανωτέρω ισχύουν έως το 1985 , μεταγενέστερα όπως ΓΟΚ 1985.

3.2.9. ΜΟΡΤΕΡΟ – ΚΑΤΣΑΦΑΡΕΪΚΑ

Στη θέση Μορτερό συστήνεται το 1928 καλλιεργητικός συνεταιρισμός. Στην περιοχή του Μορτερό έμεναν προσωρινά καλλιεργητές πρόσφυγες με σκοπό να καλύψουν τις προσωρινές τους ανάγκες, λόγω της μεταγενέστερης μετακίνησής τους.

Για το λόγο αυτό επιτράπηκε στο χώρο αυτό , η ανέγερση μικρών βοηθητικών κτισμάτων με στρεμματική άδεια. Η έκταση του καθενός ήταν περίπου επτά στρέμματα.

Από τη εποχή εκείνη πέρασαν πολλά χρόνια μέχρι το Μορτερό να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης.

Με τα διατάγματα « Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της περιοχής «Μορτερό – Κατσαφαρεϊκά του Δήμου Νέας Ερυθραίας, τροποποίηση σχεδίου και όρων δόμησης αυτού», ΦΕΚ 257Δ/85 και ΦΕΚ 553Δ/87 ορίζονται οι όροι δόμησης και οι χρήσεις γης στην περιοχή Μορτερό – Κατσαφαρεϊκά .

ΜΟΡΤΕΡΟ – ΚΑΤΣΑΦΑΡΕΪΚΑ - ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ :	E = 500	Π = 15 κατά κανόνα
	E = 150	Π = 7 παρέκκλιση προ 31/5/85
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ :	0,60 ≤ 300 τ.μ.	
	0,40 > 300 τ.μ.	
ΚΑΛΥΨΗ :	40% ≤ 300 τ.μ.	
	30% > 300 τ.μ.	
ΥΨΟΣ :	7,5 m + 1,5 m για στέγη	– ΟΧΙ ΡΙΛΟΤΙΣ

ΜΟΡΤΕΡΟ – ΚΑΤΣΑΦΑΡΕΪΚΑ –ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

1. Το πολεοδομικό σχέδιο της περιοχής, εγκρίθηκε με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων κοινόχρηστων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, πεζοδρόμων, χώρων πλατείας, χώρων πάρκων, χώρων παιδικών χαρών και χώρων δημοτικού σχολείου, νηπιαγωγείου, δημοτικού σχολείου, βρεφονηπιακού σταθμού, γυμνασίου – λυκείου, αθλητικών εγκαταστάσεων ανοικτού κολυμβητηρίου, δημοτικής αγοράς εκκλησίας δημαρχείου και πνευματικού κέντρου και ανοικτού δημοτικού θεάτρου.

2. Επιπλέον στα Ο.Τ. 206, 240, 242, 243 και 245 καθορίζονται χρήσεις γενικής κατοικίας.

Ειδικότερα τα οικοδομικά τετράγωνα αυτά επιτρέπεται να περιλαμβάνουν :

α) κατοικίες

- β) Ξενώνες δυναμικού μικρότερου των 20 κλινών
- γ) εμπορικά καταστήματα λιανικού εμπορίου εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώρους συναθροίσεως του κοινού και χώρους πολιτιστικούς μόνο στο ισόγειο των κτιρίων
- δ) κτίρια εκπαίδευσης
- ε) θρησκευτικοί χώροι
- στ) κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- ζ) γραφεία
- η) επαγγελματικά εργαστήρια, μέγιστης ιπποδύναμης 10 HP, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Δήμου
- θ) κτίρια και γήπεδα στάθμευσης

Οι παραπάνω χρήσεις από γ-ζ μπορούν να υπερβαίνουν αθροιστικά το 50% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

Στους υπόλοιπους οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων για χρήση αμιγούς κατοικίας, όπως προσδιορίζεται με το άρθρο 4 του υπ' αριθμ. 81/1980 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 27/Α).

Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η ανέγερση καταστημάτων στο ισόγειο μέχρι 50 τ.μ.

ΤΜΗΜΑ ΜΟΡΤΕΡΟ – Ο.Τ.- 122Α-123Α-ΤΜΗΜΑ 122-123

Η ένταξη των Οικοδομικών ΟΤ 122^Α-123^Α -Τμήμα 122 ΚΑΙ Τμήμα 123, έγινε το 1960 με το ΦΕΚ 9Δ.

ΠΔ 16.8.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 400 Μ2, Π= 15 Μ.

Πριν 23.9.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 250 Μ2, Π= 10 Μ., Β= 15 Μ.

ΚΑΛΥΨΗ : 40%

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 0,6

ΣΥΣΤΗΜΑ : Πανταχόθεν Ελεύθερο.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : 11Μ.

ΜΕΓΙΣΤΟΙ ΟΡΟΦΟΙ : 3

Τα ανωτέρω ισχύουν έως το 1985 , μεταγενέστερα όπως ΓΟΚ 1985

3.2.10. ΠΑΛΑΙΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ –ΟΤ 303-305-345

Τα ανωτέρω Ο.Τ. καθορίζονται από τα ΦΕΚ 61^Α/1927 και 95^Α /1954 και 301^Α/34(ΟΤ 323)

ΠΔ 16.8.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 2000 Μ2, Π= 30 Μ.

Πριν 23.9.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 1000 Μ2, Π= 18 Μ., Β= 30 Μ.

Πριν 5.5.1954 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 80 Μ2, Π= 6 Μ., Β= 6 Μ.

ΚΑΛΥΨΗ : 40%

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 0,60 (ΦΕΚ 389Δ/78)

ΣΥΣΤΗΜΑ : Πανταχόθεν Ελεύθερο.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : 11Μ.

ΜΕΓΙΣΤΟΙ ΟΡΟΦΟΙ : 3

Τα ανωτέρω ισχύουν έως το 1985 , μεταγενέστερα όπως ΓΟΚ 1985.

3.2.11. ΠΑΛΑΙΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ –ΟΤ 95-96-300

Τα ανωτέρω Ο.Τ. καθορίζονται από το ΦΕΚ 197Δ/63 .

ΠΔ 16.8.1977 : ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ως ΤΟΜΕΙΣ Ι ΚΑΙ V

Πριν 23.9.1977 : ΟΤ 300 ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 800 Μ2, Π= 18 Μ., Β= 24 Μ.

Πριν 23.9.1977 : ΟΤ 95-96 ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε= 200 Μ2, Π= 10 Μ., Β= 15 Μ.

ΚΑΛΥΨΗ : 40%

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 0,60 (ΦΕΚ 389Δ/78)

ΣΥΣΤΗΜΑ : Πανταχόθεν Ελεύθερο.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : 11Μ.

ΜΕΓΙΣΤΟΙ ΟΡΟΦΟΙ : 3

Τα ανωτέρω ισχύουν έως το 1985 , μεταγενέστερα όπως ΓΟΚ 1985

3.2.12. ΠΑΛΑΙΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ –ΟΤ 346

Για το ΟΤ 346 ισχύει το ΦΕΚ 142/1980

3.2.13. ΤΡΙΓΩΝΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΗΣ Η ΚΑΤΣΑΦΑΡΕΪΚΑ, ΦΕΚ 742Δ/1999

Με το διάταγμα Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 5 (Τρίγωνο Εθνικής Αντίστασης ή Κατσαφαρέϊκα του Δήμου Νέας Ερυθραίας (Αττικής)», ΦΕΚ 742Δ/1999) εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο της περιοχής «Τρίγωνο Εθνικής Αντίστασης ή Κατσαφαρέϊκα» του Δήμου Νέας Ερυθραίας (Ν. Αττικής) με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινόχρηστου χώρου, δασικής έκτασης, χώρων πράσινου και παιδικής χαράς.

Επίσης καθορίζονται οι όροι δόμησης της περιοχής καθώς και οι υπόλοιπες επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ : **ΤΟΜΕΑΣ Α :** Ε = 800 Π = 17 κατά κανόνα

Ε = 400 Π = 10 προ 11/10/99

ΤΟΜΕΑΣ Β : Ε = 400 Π = 10 κατά κανόνα

Ο.Τ. (306 – 307)

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 0,60 ≤ 400 τ.μ.

0,40 > 400 τ.μ.

ΚΑΛΥΨΗ : 40% ≤ 400 τ.μ.

30% > 400 τ.μ.

ΥΨΟΣ : 7,5 m + 1,5 m για στέγη υποχρεωτική

ΟΧΙ ΡΙΛΟΤΙΣ

ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑΣ

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Στους οικοδομήσιμους χώρους της περιοχής επιτρέπονται οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 2 του Π.Δ. (Δ' 166)/87 με εξαίρεση τα εμπορικά καταστήματα, τους ξενώνες μικρού δυναμικού και τις ιδιωτικές κλινικές.

3.2.14. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΒΑΣΙΚΟΥ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ, (ΦΕΚ 350Δ/2001)

Το διάταγμα «Τροποποίηση των χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Νέας Ερυθραίας (Αττικής) που βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα επί του βασικού οδικού δικτύου, (ΦΕΚ 350Δ/2001) αφορά τροποποίηση των χρήσεων γης αλλά και των όρων και περιορισμών δόμησης που αφορά τα Ο.Τ. που βρίσκονται επί του βασικού οδικού δικτύου.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

1. Στα οικόπεδα των Ο.Τ. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 του Τομέα IV (Προσφυγικών), 14, 346 καθορίζονται χρήσεις πολεοδομικού κέντρου, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 4 του από 23.2.1987 Π.Δ/τος (Δ' 166), εξαιρουμένων των εγκαταστάσεων μέσων μαζικών μεταφορών.

Τα πρατήρια βενζίνης επιτρέπονται μόνο στα κτίρια με χρήση «κτίρια στάθμευσης».

2. Στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στις οδούς Χαριλάου Τρικούπη και Γρηγορίου Ε και βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα 303, 345 και 31 αντίστοιχα, καθορίζονται χρήσεις γενικής κατοικίας, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 3 του ιδίου ως άνω Π.Δ/τος.

3α. Στα οικόπεδα που βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα 137, 138, 140, 141, 142, 147, 148, 156, 157, 158, 159, 283, 266, 252, 251, 265α, 262, 256, 253, 238, καθώς και στα οικόπεδα που βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα 250, 282, 284 και

285 και δεν έχουν πρόσωπο στην οδό Εθνικής Αντίστασης καθορίζονται χρήσεις αμιγούς κατοικίας, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 2 του από 23.2.1987 Π.Δ/τος (Δ' 166) και ειδικότερα «κατοικία».

β. Στα οικόπεδα των οικοδομικών τετραγώνων 250, 282, 284 και 285, που έχουν πρόσωπο στην οδό Εθνικής Αντίστασης καθορίζονται επίσης χρήσεις αμιγούς κατοικίας και ειδικότερα :

- κατοικία και
- εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο, κλπ.) συνολικής επιφάνειας μέχρι 50 τ.μ. ανά ιδιοκτησία.

4. Στα οικόπεδα που βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα 121, 115, 114, 102, 101, 100, 13, 12, 11 του Τομέα Ι (Εθνικιστών – Αναπήρων Πολέμου), 300, 301, 305 καθώς επίσης και στα οικοδομικά τετράγωνα 303, 345 και 31 εκτός των οικοπέδων της παρ. 2 του παρόντος άρθρου, καθορίζονται χρήσεις αμιγούς κατοικίας, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 2 του από 23.2.87 Π.Δ/τος.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

1α. Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων των οικοδομικών τετραγώνων 137, 138, 140, 141, 142, 147, 148, 156, 157, 159, 158, καθώς επίσης και των οικοπέδων των οικοδομικών τετραγώνων 1, 9, 11, 15, 18 και 347 περιοχής Καστρίου, ορίζεται σε :

- 0,6 για τα οικόπεδα ή τμήμα αυτών μέχρι 300 τ.μ. και
- 0,4 για το πέραν των 300 τ.μ. τμήμα τους

β. Στα όλα τα παραπάνω οικοδομικά τετράγωνα απαγορεύεται η ανέγερση των κτιρίων σε υποστηλώματα (pilotis).

2. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται ως εξής :

2-1-α) Για τα κτίρια των οικοδομικών τετραγώνων 121, 115, 114, 102, 101, 100, 13, 12, 11, 300, 301, 305, 303, 345, 346 περιοχής Αναπήρων Πολέμου καθώς επίσης και

των Ο.Τ. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 31 Περιοχής Προσφυγικού Συνοικισμού : δέκα μέτρα και πενήντα εκατοστά του μέτρου (10,50).

- Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων επιτρέπεται η κατασκευή κεκλιμένης στέγης, μεγίστου ύψους ενός μέτρου και πενήντα εκατοστών του μέτρου (1,50).
- Σε περίπτωση ανέγερσης κτιρίου σε υποστηλώματα το παραπάνω οριζόμενο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των 10,50 μέτρων προσαυξάνεται κατά ένα (1) μέτρο, απαγορευμένης της κατασκευής κεκλιμένης στέγης.

β) Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση προσθήκης επί νομίμως υφιστάμενων κτιρίων στα παραπάνω Ο.Τ. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 και 31, κατά την οποία δεν είναι δυνατή η εξάντληση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, εντός του ανώτερου οριζόμενου μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους, αυτό ορίζεται σε δώδεκα (12) μέτρα.

Στην παραπάνω περίπτωση το μέγιστο ελεύθερο ύψος του ορόφου δεν δύναται να υπερβεί το ελάχιστο επιτρεπόμενο από τον κτιριοδομικό κανονισμό, ήτοι τα δύο μέτρα και σαράντα εκατοστά του μέτρου (2,40), απαγορευόμενης συγχρόνως της κατασκευής του κτιρίου σε υποστυλώματα (pilotos) και της κατασκευής κεκλιμένης στέγης.

2-2. Για τα κτίρια των οικοδομικών τετραγώνων που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο 1.α. το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται σε επτά μέτρα και πενήντα εκατοστά του μέτρου (7,50).

- Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων επιτρέπεται η κατασκευή κεκλιμένης στέγης, μεγίστου ύψους ενός μέτρου και πενήντα εκατοστών του μέτρου (1,50).

3α. Το ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων των οικοδομικών τετραγώνων 121, 115, 114, 102, 101, 100, 13, 12, 11, 300, 301, 305, 303, 345 και 346, περιοχής Αναπήρων Πολέμου, ορίζεται σε 40% της επιφάνειας αυτών.

β. Το ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων των οικοδομικών τετραγώνων, που αναφέρονται στην παράγραφο 1.α του παρόντος άρθρου ορίζεται σε 40% για το τμήμα αυτών μέχρι 300 τ.μ. και σε 30% για το υπόλοιπο τμήμα αυτών.

4α. Επιβάλλεται η εξασφάλιση των απαιτούμενων από τις σχετικές διατάξεις, θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων εντός του περιγράμματος των ανεγερθησομένων κτιρίων, απαγορευομένης της εξαγοράς αυτών.

β. Από τις διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου εξαιρούνται τα ανεγερθησόμενα κτίρια στα οικοδομικά τετράγωνα 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 και 31 περιοχής Προσφυγικού Συνοικισμού.

3.3. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Από την παρουσίαση των Π.Δ. έγκρισης και τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων προκύπτουν οι δύο παρακάτω πίνακες που αφορούν αφενός ο πρώτος την συγκεντρωτική κωδικοποίηση των διαφορετικών χρήσεων γης που συναντώνται ανά Γενική Πολεοδομική λειτουργία και Π.Δ. έγκρισης και αφετέρου την επιφάνεια αναφοράς αυτών στα Οικοδομικά Τετράγωνα της Δ.Ενότητας.

Φ.Ε.Κ Προεδρικού Διατάγματος Ρυμοτομικού Σχεδίου.	Πολεοδομικό Κέντρο	Γενική Κατοικία	Αμιγής Κατοικία	Κατοικία
350Δ/2001		I	I II	I
742Δ/1999			III	
257Δ/1985		II	IV V	
273Δ/1979				II III
279Δ/1977		III		

ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ/ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (ΗΑ)													
Π.Ε.		Π.Κ.	Γ.Κ.1	Γ.Κ.2	Γ.Κ.3	Α.Κ.1	Α.Κ.2	Α.Κ.3	Α.Κ.4	Α.Κ.5	Κ.1	Κ.2 Γ	Κ.3 Δ
1	20,5	2,2	0,2	-	15,3	0,1	-	-	2,8	-	-	-	-
2	29,9	-	0,5	-	18,4	11,1	-	-	-	-	-	-	-
3	96,9	1,9	0,0	-	0,8	-	-	-	-	-	-	93, 2	1,0
4	53,3	0,0	0,0	4,0	1,6	-	0,5	-	32,6	3,7	11,0	-	-
5	36,3	0,0	0,0	-	-	-	0,4	13,1	14,3	3,2	5,2	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	236,9	4,1	0,7	4,0	36,1	11,1	0,9	13,1	49,6	6,9	16,2	93, 2	1,0
	236,9	4,1	40,8			192,0							

Σημειώνεται ότι η Αμιγής Κατοικία III του ΦΕΚ 742/Δ/1999 αναφέρεται ως Αμιγής αλλά καθώς εξαιρούνται οι εμπορικές χρήσεις (καθημερινών αναγκών) και οι ξενώνες, το περιεχόμενο της είναι ίδιο με αυτό της «Κατοικίας»

Γενικότερα οι εκτάσεις της Αμιγούς Κατοικίας συνιστούν δύο κατηγορίες αυτής, όπου επιτρέπονται τα εμπορικά καταστήματα έστω με περιορισμούς, η έκταση των οποίων βάσει των ρυμοτομικών σχεδίων ανέρχεται σε 68,6 Ha και σε αυτήν της «Κατοικίας» όπου τα εμπορικά καταστήματα δεν επιτρέπονται και ανέρχεται σε 123,5 Ha από τα οποία τα 93,2 ανήκουν στην Π.Ε.3.

4. ΕΞΕΤΑΣΗ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

4.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στα πλαίσια της παρούσης μελέτης διενεργήθηκε απογραφή χρήσεων γης με στόχο την καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης των χρήσεων των κτιρίων (ισογείων και ορόφων).

Η καταγραφή υλοποιήθηκε τον Ιούνιο και Ιούλιο του 2016 και συλλέχθηκαν στοιχεία οικοπέδων , ισογείων και ορόφων ανά ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης.

Από την εξέταση των στοιχείων της καταγραφής προκύπτουν τα απαραίτητα στοιχεία που θα καθορίσουν τις νέες ανάγκες σχεδιασμού και κατ' επέκταση της διαμόρφωσης της τελικής πρότασης για το Δήμο.

Τα στοιχεία που συλλέχθηκαν εντάχθηκαν σε Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών (G.I.S.) και αποδόθηκαν σε πίνακες καθώς και στα κάτωθι συνημμένα στην μελέτη σχέδια :

1. Χρήσεις γης ισογείων , (Χάρτης «Χρήσεις Ισογείων»)
2. Χρήσεις γης ορόφων (Χάρτης «Χρήσεις Ορόφων»)

Κατά την απογραφή υιοθετηθήκαν οι εξής κατευθύνσεις/αρχές:

- Καταγράφηκε περιγραφικά το σύνολο των χρήσεων στο ισόγειο και στους ορόφους των κτιρίων με έμφαση την ποσοτικοποίηση των χρήσεων πλην κατοικίας.
- Καταγράφηκε η κύρια δραστηριότητα – χρήση όπως αυτή γινόταν αντιληπτή από τον απογραφέα. Ως κύρια χρήση νοείται αυτή που καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος του ισογείου ή των ορόφων.

4.2. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΩΝ

4.2.1. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΩΝ (ΑΡ.ΜΟΝΑΔΩΝ)

Πριν την ανάλυση της έκτασης που καταλαμβάνει η κάθε χρήση σε επίπεδο κτιρίου στο Δήμο, κρίθηκε αναγκαίο να γίνει αναφορά στον αριθμό κτηρίων ανά γενική χρήση. Η συγκέντρωση αυτή στο σύνολο της Νέας Ερυθραίας παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες :

ΠΙΝΑΚΑΣ: Χρήσεις γης Ισογείων (μονάδες)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΧΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΚΕΝΟ	98	2,18%
ΓΙΑΠΙ	93	2,07%
ΠΙΛΟΤΗ	372	8,28%
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	3334	74,19%
ΕΜΠΟΡΙΟ	340	7,57%
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	40	0,89%
ΓΡΑΦΕΙΑ	41	0,91%
ΔΙΟΙΚΗΣΗ	8	0,18%
ΑΝΑΨΥΧΗ	70	1,56%
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	2	0,04%
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	6	0,13%
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	21	0,47%
ΝΑΟΣ	5	0,11%
ΠΡΟΝΟΙΑ	7	0,16%
ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ	1	0,02%
ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ	14	0,31%
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	13	0,29%
ΑΠΟΘΗΚΕΣ	23	0,51%
ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΒΕΝΖΙΝΗΣ	2	0,04%
ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ	1	0,02%
ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	3	0,07%
ΣΥΝΟΛΟ	4494	100,00%

Αναλυτικά για κάθε Πολεοδομική Ενότητα η συγκέντρωση κτιρίων ανά χρήση έχει ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ: Χρήσεις γης Ισογείων (μονάδες/Π.Ε.)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΧΡΗΣΗΣ	ΠΕ 1	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΠΕ 2	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΠΕ 3	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΠΕ 4	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΠΕ 5	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΚΕΝΟ	45	4,34%	13	1,67%	19	1,56%	16	1,69%	5	0,97%
ΓΙΑΠΙ	14	1,35%	7	0,90%	27	2,22%	12	1,27%	33	6,37%
ΠΙΛΟΤΗ	145	14,00%	118	15,19%	94	7,72%	8	0,85%	7	1,35%
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	559	53,96%	508	65,38%	985	80,87%	835	88,36%	447	86,29%
ΕΜΠΟΡΙΟ	163	15,73%	83	10,68%	57	4,68%	25	2,65%	12	2,32%
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	15	1,45%	10	1,29%	7	0,57%	7	0,74%	1	0,19%
ΓΡΑΦΕΙΑ	15	1,45%	8	1,03%	11	0,90%	6	0,63%	1	0,19%
ΔΙΟΙΚΗΣΗ	4	0,39%	1	0,13%	2	0,16%	1	0,11%		0,00%
ΑΝΑΨΥΧΗ	46	4,44%	14	1,80%	3	0,25%	4	0,42%	3	0,58%
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ		0,00%		0,00%	2	0,16%		0,00%		0,00%
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ		0,00%		0,00%	2	0,16%	4	0,42%		0,00%
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	2	0,19%	3	0,39%	1	0,08%	15	1,59%		0,00%
ΝΑΟΣ	2	0,19%	1	0,13%		0,00%	1	0,11%	1	0,19%
ΠΡΟΝΟΙΑ	4	0,39%		0,00%	1	0,08%	2	0,21%		0,00%
ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	1	0,19%
ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ	5	0,48%	2	0,26%	2	0,16%	2	0,21%	3	0,58%
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	6	0,58%	1	0,13%	2	0,16%	4	0,42%		0,00%
ΑΠΟΘΗΚΕΣ	11	1,06%	7	0,90%	2	0,16%	1	0,11%	2	0,39%
ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΒΕΝΖΙΝΗΣ		0,00%	1	0,13%	1	0,08%		0,00%		0,00%
ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ		0,00%		0,00%		0,00%	1	0,11%		0,00%
ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ		0,00%		0,00%		0,00%	1	0,11%	2	0,39%
ΣΥΝΟΛΟ	1036	100,00%	777	100,00%	1218	100,00%	945	100,00%	518	100,00%

Από τα στοιχεία των εν λόγω Πινάκων παρατηρείται:

1. Η κατοικία παρουσιάζει την μεγαλύτερη μοναδιαία συγκέντρωση στο Δήμο με ποσοστά 74,19% (με συμπληρωματική χρήση την Pilotis με ποσοστό 8,28%). Υψηλότερη κατανομή αριθμού κατοικιών παρουσιάζουν οι Πολεοδομικές Ενότητες 3 ακολουθεί η 4 και στην συνέχεια η 1 .
2. Ως ποσοστό ακολουθεί το εμπόριο με 7,57% , με μεγαλύτερη συγκέντρωση αυτού, στις Πολεοδομικές Ενότητες 1 με αριθμό εμπορικών καταστημάτων 163, στην 2 με 83 και στην 3 με 57.
3. Τα κτίρια με χρήση Αναψυχή παρουσιάζουν ποσοστό 1,56% με μεγαλύτερη κατανομή, κυρίως, στις Πολεοδομικές Ενότητες 1 και 2.
4. Τα Γραφεία και οι Υπηρεσίες ανέρχονται σε ποσοστό 0,91%, και 0,89 και παρουσιάζουν χωρική συγκέντρωση στις Πολεοδομικές Ενότητες 1 και 3 τα Γραφεία και στις 1 και 3 οι Υπηρεσίες.
5. Οι Αποθήκες με ποσοστό 0,51% στο σύνολο του Δήμου εντοπίζονται κυρίως στην Πολεοδομική Ενότητα 1 με ποσοστό 1,06% και στην Πολεοδομική Ενότητα 2 με ποσοστό 0,90%.
6. Στην συνέχεια ακολουθούν τα κτίρια με χρήση Εκπαίδευση με 0,47% τα οποία εντοπίζονται κυρίως στην Πολεοδομική Ενότητα 4 με ποσοστό 1,59%.
7. Τα Συνεργεία και τα Επαγγελματικά Εργαστήρια με ποσοστό 0,31% και 0,29% αντίστοιχα στο σύνολο του Δήμου παρουσιάζονται κυρίως στην Πολεοδομική Ενότητα 1.
8. Σημαντικό ποσοστό κρίνεται και αυτό της Διοίκησης με ποσοστό 0,18%, της Πρόνοιας με 0,16% , του Πολιτισμού με 0,13% και των Ναών με ποσοστό 0,11%
9. Μικρές συγκεντρώσεις (ποσοστά που κυμαίνονται από 0,10% - 0,02%) παρουσιάζουν οι χρήσεις Κλειστών Αθλητικών Εγκαταστάσεων, τα Πρατήρια Βενζίνης, οι Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις, το Χονδρεμπόριο και τέλος η Περίθαλψη.

Σε επίπεδο Επιφάνειας κτιρίων στο Δήμο η επεξεργασία των στοιχείων της απογραφής χρήσεων γης έχει ως εξής ανά κατηγορία.

4.2.2. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΩΝ (ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ) .

Με βάση τα στοιχεία αποτελεσμάτων της εργασίας απογραφής συγκεντρώθηκαν συνολικά, ως χρήσεις ισογείων, 21 διαφορετικές χρήσεις, οι οποίες καταλαμβάνουν συνολικά έκταση 67,98. Πιο αναλυτικά η έκταση κτιρίων ανά χρήση (σε Ha) είναι η εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ: Χρήσεις γης ισογείων (ανά εκτάσεις Ha)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΧΡΗΣΗΣ	ΕΚΤΑΣΗ (Ha)	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΚΕΝΟ	1,08	1,59%
ΓΙΑΠΙ	1,90	2,79%
ΠΙΛΟΤΗ	7,42	10,91%
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70	73,11%
ΕΜΠΟΡΙΟ	3,58	5,26%
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	0,40	0,59%
ΓΡΑΦΕΙΑ	0,68	1,00%
ΔΙΟΙΚΗΣΗ	0,12	0,18%
ΑΝΑΨΥΧΗ	0,86	1,27%
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	0,16	0,23%
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	0,13	0,20%
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	0,60	0,89%
ΝΑΟΣ	0,16	0,23%
ΠΡΟΝΟΙΑ	0,20	0,29%
ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ	0,01	0,02%
ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ	0,26	0,38%
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	0,14	0,21%
ΑΠΟΘΗΚΕΣ	0,30	0,44%
ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΒΕΝΖΙΝΗΣ	0,08	0,12%
ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ	0,02	0,02%
ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	0,18	0,27%
ΣΥΝΟΛΟ	67,98	100,00%

Σύμφωνα με τη μέτρηση αναδεικνύεται ότι κύριες χρήσεις σε επίπεδο ισογείων στο Δήμο Νέας Ερυθραίας αποτελούν: η κατοικία – πιλοτή με συνολικό ποσοστό 84%

(73,11% και 10,91%) αντίστοιχα , έπεται το εμπόριο με ποσοστό 5,26% και στην συνέχεια τα κτίρια με χρήση Γιαπί με ποσοστό 2,79%. Πολύ κοντά είναι οι χρήσεις του Κενού, της Αναψυχής και των Γραφείων. Ακολουθούν με μικρά ποσοστά βέβαια οι χρήσεις: Εκπαίδευση, Υπηρεσίες, Αποθήκες, Συνεργεία, Πρόνοια, Κλειστές Αθλητικές Εγκαταστάσεις, Ναοί, Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις και Επαγγελματικά Εργαστήρια. Με ποσοστό που κυμαίνεται από 0,20% - 0,02% παρουσιάζουν ο Πολιτισμός, η Διοίκηση, τα Πρατήρια Βενζίνης, το Χονδρεμπόριο και τέλος η Περίθαλψη. Οι εκτάσεις κτιρίων ανά Πολεοδομική Ενότητα αναλύονται στον επόμενο Πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ: Χρήσεις γης ισογείων ανά Πολεοδομική Ενότητα (εκτάσεις σε Ha)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΧΡΗΣΗΣ	ΠΕ 1	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΠΕ 2	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΠΕ 3	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΠΕ 4	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΠΕ 5	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΚΕΝΟ	0,38	3,45%	0,21	1,96%	0,17	0,66%	0,25	2,02%	0,08	0,92%
ΓΙΑΠΙ	0,09	0,80%	0,07	0,69%	0,65	2,57%	0,15	1,21%	0,93	10,69%
ΠΙΛΟΤΗ	2,01	18,30%	2,51	23,61%	2,36	9,30%	0,36	2,97%	0,16	1,88%
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5,84	53,07%	5,91	55,46%	20,92	82,29%	9,96	81,82%	7,07	80,90%
ΕΜΠΟΡΙΟ	1,47	13,40%	1,13	10,57%	0,52	2,03%	0,30	2,49%	0,16	1,79%
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	0,10	0,89%	0,13	1,26%	0,06	0,22%	0,10	0,86%	0,01	0,11%
ΓΡΑΦΕΙΑ	0,14	1,28%	0,11	1,04%	0,30	1,18%	0,08	0,68%	0,04	0,49%
ΔΙΟΙΚΗΣΗ	0,06	0,51%	0,01	0,06%	0,03	0,12%	0,03	0,22%		0,00%
ΑΝΑΨΥΧΗ	0,44	4,00%	0,21	1,97%	0,02	0,08%	0,13	1,07%	0,07	0,80%
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ		0,00%		0,00%	0,16	0,62%		0,00%		0,00%
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ		0,00%		0,00%	0,09	0,36%	0,04	0,34%		0,00%
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	0,07	0,67%	0,15	1,40%	0,02	0,08%	0,36	2,95%		0,00%
ΝΑΟΣ	0,09	0,79%	0,02	0,15%		0,00%	0,04	0,34%	0,02	0,18%
ΠΡΟΝΟΙΑ	0,08	0,71%		0,00%	0,01	0,02%	0,11	0,93%		0,00%
ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ	0,03	0,32%	0,07	0,70%	0,02	0,09%	0,02	0,15%	0,11	1,25%
ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	0,01	0,16%
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	0,07	0,61%	0,01	0,05%	0,02	0,07%	0,05	0,45%		0,00%
ΑΠΟΘΗΚΕΣ	0,13	1,21%	0,07	0,63%	0,04	0,16%	0,03	0,22%	0,03	0,32%
ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΒΕΝΖΙΝΗΣ		0,00%	0,05	0,45%	0,03	0,13%		0,00%		0,00%
ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ		0,00%		0,00%		0,00%	0,02	0,13%		0,00%
ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ		0,00%		0,00%		0,00%	0,14	1,14%	0,04	0,51%
ΣΥΝΟΛΟ	11,00	100,00%	10,65	100,00%	25,42	100,00%	12,17	100,00%	8,74	100,00%

4.3. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΡΟΦΩΝ.

Όμοια όπως και προηγούμενα συγκεντρώθηκαν αποτελέσματα μετρήσεων χρήσεων επί του υπέρ του ισόγειο ορόφου, αντιπροσωπεύοντας ουσιαστικά την εικόνα του συνόλου των υπόλοιπων ορόφων.

Στην προκειμένη περίπτωση συλλέγονται 12 διαφορετικές χρήσεις οι οποίες καταλαμβάνουν συνολική έκταση 57,37 Ha.

ΠΙΝΑΚΑΣ: Χρήσεις Ορόφων (μονάδες)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΧΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΚΕΝΟ	41	1,15%
ΓΙΑΠΙ	92	2,58%
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	3260	91,32%
ΕΜΠΟΡΙΟ	11	0,31%
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	8	0,22%
ΓΡΑΦΕΙΑ	133	3,73%
ΔΙΟΙΚΗΣΗ	4	0,11%
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	4	0,11%
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	9	0,25%
ΠΡΟΝΟΙΑ	3	0,08%
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	4	0,11%
ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	1	0,03%
ΣΥΝΟΛΟ	3570	100,00%

Σύμφωνα με την μέτρηση χρήσεων, στην πρώτη ταξινόμηση που πραγματοποιείται, φαίνεται ότι η κατοικία αναδεικνύεται ως η επικρατέστερη χρήση επί των ορόφων κατέχοντας ποσοστό 91,32%, έπονται τα γραφεία με 3,73% και ακολουθούν τρίτα κατά σειρά μεγέθους τα κτίρια με χρήση γιαπί με ποσοστό 2,58% και τα κενά με 1,15% αντίστοιχα.

Οι παραπάνω αναφερόμενες κατά ποσοστό χρήσεις, καταλαμβάνουν το 98,78% των χρήσεων του 1^ο ορόφου (αντιπροσωπεύοντας το σύνολο των ορόφων), ενώ οι υπόλοιπες χρήσεις κατά ποσοστό, καταλαμβάνουν το 1,22%.

4.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ / ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

Από την ανάλυση που προηγήθηκε σχετικά με την απογραφή χρήσεων γης στη Δ.Ε.Νέας Ερυθραίας, προκύπτουν τα παρακάτω κύρια συμπεράσματα που συνοψίζονται ανά γενική πολεοδομική λειτουργία. Συγκεκριμένα παρατηρείται:

1. Για το Πολεοδομικό Κέντρο του Δήμου

Το Πολεοδομικό Κέντρο του Δήμου, χαρακτηρίζεται από την ιστορική γραμμική ανάπτυξη – πύκνωση κατά μήκος της οδού Ελ.Βενιζέλου προκαλώντας λόγω της συνεχούς στάσης των αυτοκινήτων σημαντική κυκλοφοριακή επιβάρυνση.

Σημειώνεται ότι λειτουργίες εμπορίου και ειδικότερα σχετικά μεγάλης κλίμακας εμπορικά καταστήματα εγκαταστάθηκαν κατ' επέκταση του Πολεοδομικού Κέντρου κατά μήκος της οδού Χαρ. Τρικούπη.

Ιδιαίτερα έντονη είναι η παρουσία καταστημάτων εστίασης αναψυχής στο Ο.Τ. 346 που έχει λάβει υπερτοπικό χαρακτήρα . Ο αριθμός αυτών ανέρχεται σε 14 καταστήματα σε ολόκληρο το Ο.Τ., με αποτέλεσμα την ύπαρξη ηχορύπανσης και την ενόχληση των κατοίκων της γύρω περιοχής.

2. Για τα Τοπικά Κέντρα Γειτονίας

Για το Τοπικό Κέντρο Γειτονίας το οποίο βρίσκεται στην Πολεοδομική Ενότητα 2 και 3 εκτείνεται γύρω από την πλατεία (Ο.Τ.86) λειτουργεί με ήπιο χαρακτήρα καθώς ακόμη και σε ισόγειο των κτιρίων οι χρήσεις είναι μικτές, κατοικίας και οικονομικών δραστηριοτήτων. Αυτές κυρίως εμπορίου και αναψυχής συγκεντρώνονται κυρίως κατά μήκος της οδού Κολοκοτρώνη και λιγότερο επί της οδού Αγίων Αναργύρων.

3. Για τις Περιοχές Γενικής Κατοικίας

Η εκτεταμένη περιοχή Γενικής Κατοικίας κατά το ρυμοτομικό σχέδιο στις Π.Ε.1 και 2 παρουσιάζει κυρίως χρήση κατοικίας εκτός από την ζώνη γύρω από το πολεοδομικό κέντρο με όριο πύκνωσης τις οδούς Μικράς Ασίας – Μηλισίου.

Σημαντική συγκέντρωση εμπορικών καταστημάτων παρατηρείται επί της οδού Χαρ.Τρικούπη που συμπίπτει με την χαρακτηρισμένη ζώνη Γενικής Κατοικίας του Γ.Π.Σ. Συγκεκριμένα στα Ο.Τ. 300, 305 και 303 χωροθετούνται μεγάλα εμπορικά καταστήματα όπως Intersport, Marks & Spencer, Hondos Center, Κωτσόβολος και άλλα.

Συγκεντρώσεις εμπορίου αλλά και χρήσεων εστίασης και αναψυχής παρατηρείται και στο μέτωπο των οικοδομικών τετραγώνων επί της οδού Τατοΐου δημιουργώντας από τις συνεχείς στάσεις των οχημάτων κυκλοφοριακή φόρτιση στην οδό.

4. Για τις Περιοχές Αμιγούς Κατοικίας

Η περιοχή Αμιγούς Κατοικίας αποτελεί την κύρια χρήση της Νέας Ερυθραίας και διακρίνεται σε περιοχές που θα μπορούσε να θεωρηθεί μικτή και σε αυτές που είναι αποκλειστική.

Στην πρώτη κατηγορία όπου η κατοικία αναμειγνύεται με άλλες χρήσεις η μίξη είναι έντονη στην περιοχή του Πολεοδομικού Κέντρου και διαχέεται στις περιοχές γενικής κατοικίας της Π.Ε. 1 και 2.

Ιδιαίτερα εκτεταμένες είναι οι περιοχές όπου η κατοικία συνιστά αποκλειστική χρήση. Πέραν της Π.Ε.3 αποκλειστική κατοικία συναντάται στο μεγαλύτερο μέρος της Π.Ε.5 καθώς και στο ανατολικό τμήμα της Π.Ε. 3.

Όπως παρατηρήθηκε και παραπάνω μέτρα θέσπισης αμιγούς κατοικίας κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων (Τατοΐου, Χαρ.Τρικούπη, Ελ.Βενιζέλου και Αγ.Σαράντα) δεν αναχαίτησαν την κατά μήκος αυτών ανάπτυξη χρήσεων κυρίως εμπορικών καταστημάτων και λιγότερο εστίασης.

5. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στο παρόν κεφάλαιο επιδιώκεται αξιολόγηση των πολεοδομικών δεδομένων συνεξετάζοντας τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης (ΓΠΣ και Ρυμοτομικού Σχεδίου), των υφιστάμενων χρήσεων καθώς και των προβλημάτων που προκύπτουν.

Ως προς τις θεσμοθετημένες χρήσεις κύριος σκοπός της παρούσας μελέτης είναι η προσαρμογή των θεσμοθετημένων χρήσεων γης από τα επιμέρους Προεδρικά Διατάγματα των Ρυμοτομικών Σχεδίων (βλέπε Κεφάλαιο 3) βάσει του υπερκείμενου σχεδιασμού δηλαδή των χρήσεων που θεσμοθετήθηκαν με την αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου με το ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/2014.

Το πρώτο υποκεφάλαιο παρουσιάζει ανά χωρική ενότητα χρήσεων Γ.Π.Σ τα διαφορετικά θεσμικά καθεστώτα χρήσεων γης – ρυμοτομικών σχεδίων, δηλαδή εξετάζει τις διαφορές που προκύπτουν μεταξύ ΓΠΣ και Ρυμοτομικών Σχεδίων.

Το δεύτερο υποκεφάλαιο εξετάζει επιμέρους θέματα – προβλήματα που προκύπτουν κατά κύριο λόγο από τις υφιστάμενες χρήσεις γης, καταγράφει την προβληματική, επιτρέποντας την θεώρηση του προβλήματος και θέτοντας τις βάσεις για την διαμόρφωση της πρότασης.

Η εξέταση των παραπάνω επιτρέπει, ακολουθώντας μεν τις επιταγές που θεσμοθέτησε το ΓΠΣ, την λήψη μέτρων (επιλογή ειδικών κατηγοριών χρήσεων, λήψη ειδικών μέτρων κ.λ.π.) που εξειδικεύουν τις πολεοδομικές κατευθύνσεις σε επίπεδο ρυμοτομικού σχεδίου.

5.1. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΕΞΕΤΑΣΗ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ Γ.Π.Σ. / ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ.

5.1.1. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

Το Γ.Π.Σ. στην περιοχή του Πολεοδομικού Κέντρου διατηρεί την λογική των θεσμοθετημένων χρήσεων Πολεοδομικού Κέντρου (ΦΕΚ 350Δ/2001) και προσαρμόζει το θεσμικό καθεστώς στην υφιστάμενη κατάσταση προστατεύοντας την κατοικία σε περιοχές στις οποίες δεν έχουν αναπτυχθεί κεντρικές λειτουργίες ή θεσμοθετώντας Π.Κ. εκεί όπου σήμερα η περιοχή λειτουργεί ως έτσι.

Σε αυτήν την λογική η διάχυση των χρήσεων προς την λεωφόρο Παπανδρέου η οποία έχει αλλάξει ρόλο με την μονόπλευρη πεζοδρόμηση αποτρέπεται καθώς θεσμοθετείται αμιγής κατοικία (αντί του Π.Κ. ΦΕΚ 350Δ/2001) στο μέτωπο των οικοδομικών τετραγώνων επί αυτής . Στην ίδια κατεύθυνση αναιρείται η χρήση πολεοδομικού κέντρου (θεσμοθετείται ως Αμιγής Κατοικία) στο Ο.Τ. 8 πλην του μετώπου του επί της Βενιζέλου που η χρήση Π.Κ. διατηρείται.

Αντίθετα, θεσμοθετείται χρήση Πολεοδομικού Κέντρου στο Ο.Τ. 345 (Γενική Κατοικία ΦΕΚ279/Δ/2001 στο μέτωπο επί Πεντέλης και Αμιγής κατοικία στο υπόλοιπο) και εν μέρει στο Ο.Τ. 347 (Αμιγής Κατοικία ΦΕΚ/273/Δ/1979) καθώς διατηρείται η αμιγής κατοικίας στο μέτωπο επί της Λεωφόρου Γ.Παπανδρέου.

Το Ρυμοτομικό σχέδιο δεν είχε την λογική οριοθέτησης Τοπικών Πολεοδομικών Κέντρων για την εξυπηρέτηση των Πολεοδομικών Ενότητων οπότε δεν είχαν προβλεφθεί δευτερεύοντα κέντρα. Κατά το Γ.Π.Σ. θεσμοθετήθηκε Τοπικό Πολεοδομικό Κέντρο στο όριο μεταξύ των Π.Ε. 1 και ΠΕ 2 σε περιοχή όπου κατά το ρυμοτομικό σχέδιο ήταν θεσμοθετημένη γενική Κατοικία κατά το ΦΕΚ/279/Δ/1977.

5.1.2. ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο μείωσε δραστικά τις εκτενείς περιοχές Γενικής Κατοικίας που κάλυπταν κατά κύριο λόγο το μεγαλύτερο μέρος του νοτιοδυτικού τμήματος της Δημοτικής Ενότητας οι οποίες όμως λειτουργούσαν ως περιοχές Αμιγούς. Σε ειδικές περιπτώσεις θεσμοθέτησε Γενική Κατοικία αντί Αμιγούς σε οικοδομικά τετράγωνα ή μέτωπα αυτών όπου είχαν υλοποιηθεί χρήσεις κατά κύριο λόγο εμπορικές ή σε Ο.Τ. που έχουν την δυνατότητα να παραλάβουν χρήσεις εξυπηρέτησης των περιοχών κατοικίας.

Γενικότερα οι περιοχές Γενικής Κατοικίας του Γ.Π.Σ. κατά κύριο λόγο συνιστούν διαμορφωμένες περιοχές ήπιας εξυπηρέτησης των περιοχών κατοικίας. Η ανάπτυξη της χρήσης κατοικίας στην Νέα Ερυθραία υπήρξε ιδιαίτερα ανταγωνιστική ως προς την ανάπτυξη άλλων χρήσεων εξυπηρέτησης της με αποτέλεσμα θεσμοθετημένες ζώνες για τον σκοπό αυτό (τοπικά κέντρα παλαιού ΓΠΣ ή περιοχές Γενικής Κατοικίας) να δομηθούν και η υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού να είναι ιδιαίτερα δύσκολη αλλά και μη επιθυμητή πλέον.

Σε αυτήν την λογική, η χρήση Γενικής Κατοικίας διαιρείται σε 4 κατηγορίες Γενικής Κατοικίας όπως περιγράφηκαν στον Κεφάλαιο περί Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Η Γενική Κατοικία Ι αντιστοιχεί στα αναφερόμενα στην παράγραφο 4.γα του ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/2014 και ως προς το περιεχόμενο των χρήσεων τίθεται περιορισμός επιφάνειας 250 τμ στην ανάπτυξη των εμπορικών καταστημάτων.

Αντικαθιστά την Γενική Κατοικία (ΦΕΚ/279/Δ/1977) που κάλυπτε το σύνολο σχεδόν των ΠΕ 1 και ΠΕ 2 και περιορίστηκε στα δυτικά του Πολεοδομικού Κέντρου με όριο τις οδούς Μικρά Ασίας και Βρυούλων (αντ' αυτής θεσμοθετήθηκε Αμιγής Κατοικία). Η Γ.Κ. Ι θεσμοθετήθηκε επίσης στα νοτιοδυτικά του Πολεοδομικού Κέντρου αντί της Γ.Κ. του Π.Δ. ΦΕΚ 350Δ2001 (Ο.Τ. 303, 345 και 31 πρόσωπο στις οδούς Χαριλάου Τρικούπη και Γρηγορίου Ε) αλλά και χρήσης Αμιγούς Κατοικίας του ιδίου Προεδρικού Διατάγματος στα Ο.Τ. 300, 301, 305 καθώς επίσης και στα Ο.Τ. 303, 345 και 31 πλην των μετώπων επί της Χαρ.Τρικούπη και Γρηγορίου Ε'.

Γενική Κατοικία Ι θεσμοθετήθηκε και επί της Τατοΐου αντί της Αμιγούς Κατοικίας του Π.Δ. ΦΕΚ 350Δ2001 στα Ο.Τ. 11, 12, 13 όπως και στα Ο.Τ. 238, 253, 256 αντί της Αμιγούς Κατοικίας του Π.Δ.ΦΕΚ 250/Δ/2001 καθώς επίσης και στο μέτωπο του Ο.Τ. 265 (Π.Ε.5) επί της Γυμναστηρίου αντί της Αμιγούς Κατοικίας του Π.Δ. 257/Δ/1985.

Τέλος Γενική Κατοικία Ι θεσμοθετήθηκε στα Ο.Τ. 138, 140, 142 αντί της Αμιγούς Κατοικίας του Π.Δ.ΦΕΚ 250/Δ/2001.

Η Γενική Κατοικία ΙΙ αντιστοιχεί στα αναφερόμενα στην παράγραφο 4.γβ του ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/2014 δηλαδή Γενική Κατοικία με εμπορικά καταστήματα έως 250 τμ και με εξαίρεση των εστιατορίων και αναψυκτηρίων. Αφορά τα μέτωπα των Ο.Τ. 100, 101, 102, 114, 115 επί της Τατοΐου αντί της Αμιγούς Κατοικίας του Π.Δ. ΦΕΚ 350/Δ/2001.

Η Γενική Κατοικία ΙΙΙ θεσμοθετήθηκε αντιστοιχεί στα αναφερόμενα στην παράγραφο 4.γδ του ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/2014 και αφορά το Ο.Τ.273 της Π.Ε.5 επιτρέποντας αποκλειστικά τις χρήσεις Κατοικία, Γραφεία – τράπεζες – ασφάλειες - κοινωφελείς οργανισμοί, Πολιτιστικά κτίρια αντί της Αμιγούς Κατοικίας του Π.Δ. 257/Δ/1985.

Η Γενική Κατοικία ΙV αντιστοιχεί στα ΟΤ του τομέα 5β της ΠΕ.5 και ειδικότερα στα Ο.Τ. 260, 262, 263, 264 αντί της Αμιγούς Κατοικίας Π.Δ. ΦΕΚ 350/Δ/2001 για το ΟΤ262 και της Αμιγούς Κατοικίας του Π.Δ. 257/Δ/1985 για τα υπόλοιπα.

5.1.3. ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΜΙΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Το Γ.Π.Σ. όπως αναφέρεται στην παρ. 4.δ. του ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/2014 θεσμοθέτησε δύο τύπους Αμιγούς Κατοικίας βάσει του άρθρου 2 του Π.Δ. ΦΕΚ 166Δ'/8-3-87.

Ειδικότερα :

Προσδιορίζεται Χρήση Αμιγούς Κατοικίας (I) στις Π.Ε.1, Π.Ε.2, Π.Ε.4, Π.Ε.5 και στο Ο.Τ.30 της Π.Ε.3 πέραν της κατοικίας επιτρέπονται τα Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο, κλπ.) με μέγιστο εμβαδό 50 τ.μ. και μόνο στο ισόγειο των κτιρίων. Επίσης επιτρέπονται κοινωφελείς χρήσεις : κοινωνικής πρόνοιας, κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, αθλητικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικοί χώροι. Εξαιρούνται οι ιδιωτικές κλινικές.

Στα υπόλοιπα Ο.Τ. της Π.Ε.3 καθορίζεται επίσης η χρήση Αμιγούς Κατοικίας (II) με εξαίρεση τους ξενώνες, όλα τα εμπορικά καταστήματα καθώς και τις ιδιωτικές κλινικές ενώ επιτρέπονται οι λοιπές κοινωφελείς χρήσεις της Αμιγούς Κατοικίας.

Στο σύνολο της Ν.Ερυθραίας βάσει των Προεδρικών Διαταγμάτων θεσμοθέτησης και τροποποίησης των ρυμοτομικών σχεδίων προβλέφθηκαν διάφοροι τύποι περιοχών κατοικίας – Αμιγούς Κατοικίας στις οποίες πέραν της κατοικίας επιτρέπονται καθ' οικονομία συνοδευτικές χρήσεις αυτής.

Συνοπτικά από την εξέταση της Αμιγούς Κατοικίας / Κατοικίας των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων προκύπτει ότι υφίστανται τρεις κύριες τυπολογίες :

α) αποκλειστική χρήση Κατοικίας (Π.Ε.3 και ζώνη εκατέρωθεν της οδού Αγίων Σαράντα καθώς και των Ο.Τ. επί της Τατοίου (τμήμα Π.Ε.4).

β) Αμιγής κατοικία όπου επιτρέπονται εμπορικά καταστήματα με περιοριστικούς όρους (εμβαδόν έως 50 τμ / ισόγειο) στο μεγαλύτερο τμήμα της Π.Ε.4 (πλήν επι των κεντρικών οδών Τατοίου, Αγίων Σαράντα, Ελ.Βενιζέλου) καθώς και σε κεντρική ζώνη της Π.Ε.5 νότια της οδού Αμαρουσίου.

γ) Αμιγής Κατοικία χωρίς περιορισμό στα Ο.Τ. επι της Τατοίου (τμήμα Π.Ε.1 και 2) στο νότιο τμήμα της Π.Ε.1 καθώς και σε περιορισμένο αριθμό Ο.Τ. εκατέρωθεν της οδού Αγίων Σαράντα αλλά όχι επι αυτής προς την Γ.Παπανδρέου στο όριο των ΠΕ 4 και 5.

Σε σχέση με την Αμιγή Κατοικία Ι (ΓΠΣ 2014) (όπου επιτρέπονται τα εμπορικά καταστήματα καθημερινών αναγκών με περιορισμό επιφανείας τα 50 τ.μ.) και τις εγκεκριμένες χρήσεις από τα ρυμοτομικά σχέδια συναντώνται οι παρακάτω περιπτώσεις :

Για τις Π.Ε. 1 και 2

- Χρήση Γενικής Κατοικίας (ΦΕΚ279/Δ/2001) που καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της Π.Ε.1
- Χρήση Αμιγούς Κατοικίας (ΦΕΚ/350/Δ/2001 παρ.5) σύνολο χρήσεων Αμιγούς κατά το ΦΕΚ 166/Δ/1987) στην Π.Ε.1 επι της Τατοίου (με εξαίρεση τα προαναφερθέντα της Γενικής Κατοικίας) καθώς και στο μέτωπο των Ο.Τ. 300, 301 επί της Κανάρη και στο μέτωπο των Ο.Τ. 303 και 305 επι της Ιωνίας.
- Χρήση Αμιγούς Κατοικίας (ΦΕΚ 257/Δ/1985) κατά το Π.Δ. 81/1980 στα Ο.Τ. 172, 185, μέρος 174, 192, 193 και 213 κατά την οποία επιτρέπονται εμπορικά καταστήματα στο ισόγειο και έως 50 τ.μ.

Για την ΠΕ 3 το Γ.Π.Σ. προβλέπει Αμιγή Κατοικία Ι αποκλειστικά στο Ο.Τ. 30 όπου προβλέπεται χρήση Κατοικίας κατά το ΦΕΚ 273Δ/1979 (περιοχή με στοιχείο Γ αποκλειστικά κατοικία).

Για τις Π.Ε. 4 και 5 κατά το ΓΠΣ 2014 όπου θεσμοθετείται Αμιγής Κατοικία Ι από το Ρυμοτομικό Σχέδιο προβλέπεται :

- Χρήση Γενικής Κατοικίας (ΦΕΚ279/Δ/2001) για τα 122, 122^Α, 123 και 123^Α (Π.Ε.4)
- Χρήση Γενικής Κατοικίας καθ' οικονομία (257/Δ/1985) για τα Ο.Τ. 206, 240, 242, 243 και 245
- Χρήση Αμιγούς Κατοικίας (ΦΕΚ/350/Δ/2001 παρ.4α) κατά την οποία καθορίζονται χρήσεις αμιγούς κατοικίας, Π.Δ/τος (Δ' 166) και ειδικότερα «κατοικία» στα Ο.Τ. 137, 138, 140, 141, 142, 147, 148, 156, 157, 158, 159, 283, 266, 252, 251, 265α, 262, 256, 253, 238, καθώς και στα οικόπεδα που βρίσκονται στα Ο.Τ. 250, 282, 284 και 285 και δεν έχουν πρόσωπο στην οδό Εθνικής Αντίστασης
- Χρήση Αμιγούς Κατοικίας (ΦΕΚ/350/Δ/2001 παρ.4β) κατά την οποία καθορίζονται χρήσεις αμιγούς κατοικίας, Π.Δ/τος (Δ' 166) και ειδικότερα κατοικία και εμπορικά

καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο, κλπ.) συνολικής επιφάνειας μέχρι 50 τ.μ. ανά ιδιοκτησία στα Ο.Τ. 250, 282, 284 και 285, που έχουν πρόσωπο στην οδό Εθνικής Αντίστασης

- Χρήση Αμιγούς Κατοικίας (ΦΕΚ 257/Δ/1985) κατά το Π.Δ. 81/1980 στο μεγαλύτερο τμήμα της Π.Ε.4 που δεν εφάπτεται επι των κεντρικών οδών (Τατοίου, Ελ.Βενιζέλου, Αγίων Σαράντα) καθώς και στα Ο.Τ. της Π.Ε.5 μεταξύ οδών Ανδρούτσου, Καστρίτσης, Κύθνου, Φιλίππου, Τερζάκη και Παναγούλη, κατά την οποία επιτρέπονται εμπορικά καταστήματα στο ισόγειο και έως 50 τ.μ.
- Χρήση Αμιγούς Κατοικίας (ΦΕΚ 742/Δ/1999) κατά το ΠΔ 166/87 με εξαίρεση τα εμπορικά καταστήματα, τους ξενώνες μικρού δυναμικού και τις ιδιωτικές κλινικές για τα Ο.Τ. 300, 302, 303, 304, 306 έως 312 και 315,316 της Π.Ε.5.

Σε σχέση με το ΓΠΣ 2014 και την Αμιγή Κατοικία ΙΙ που έχει θεσμοθετηθεί για την Π.Ε.3 γενικά καταλαμβάνει το σύνολο της Π.Ε. και επεκτείνεται στην δυτική πλευρά του Πολεοδομικού Κέντρου στο μέτωπο των Ο.Τ. επι της Χαρ. Τρικούπη.

Ειδικότερα συναντώνται οι παρακάτω περιπτώσεις διαφοροποίησης χρήσεων από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά :

- Χρήση Πολεοδομικού Κέντρου (ΦΕΚ 350Δ/2001) στην Π.Ε. 3 μέτωπο επί της Γ.Παπανδρέου.
- Χρήση Γενικής Κατοικίας (ΦΕΚ/279/Δ/1977) Ο.Τ.6, 7, και 3 της Π.Ε. 3 πλην μετώπου επί Ελ. Βενιζέλου.
- Χρήση Κατοικίας κατά το ΦΕΚ 273Δ/1979 (περιοχή με στοιχείο Γ) για το σύνολο της Π.Ε. 3 όπου επιτρέπεται μόνο η ανέγερση κτιρίων κατοικίας.
- Χρήση Αμιγούς Κατοικίας κατά το ΦΕΚ 273Δ/1979 (περιοχή με στοιχείο Δ) επιτρέπεται μόνο η ανέγερση κτιρίων κατοικίας και χρήσεως μικρών εστιατορίων τοπικής σημασίας. Η διάταξη αυτή αφορά πλέον μόνο το Ο.Τ. 147 το οποίο με το Γ.Π.Σ. 2014 εντάσσεται ως προς το μέτωπο των ιδιοκτησιών επί της Γ.Παπανδρέου ως Αμιγής Κατοικία ΙΙ.

5.2. ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΘΕΜΑΤΑ - ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

Στο κεφάλαιο καταγράφονται ανά Γενική Κατηγορία Χρήσης γης (Γ.Π.Σ.) θέματα που εντοπίστηκαν και αφορούν κυρίως προβλήματα υφιστάμενων χρήσεων γης. Τα θέματα αυτά αναπτύσσονται διαμορφώνοντας το πλαίσιο της προκαταρκτικής πρότασης.

5.2.1. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

Η θεσμοθετημένη ζώνη Πολεοδομικού Κέντρου από το Γ.Π.Σ. προσδιορίζει την περιοχή στην οποία έχουν εγκατασταθεί και λειτουργούν δραστηριότητες που λόγω χαρακτήρα αλλά και έντασης συνιστούν όντως το κέντρο της Δημοτικής Ενότητας της Νέας Ερυθραίας. Το Πολεοδομικό κέντρο λειτουργεί ως έτσι, καλύπτοντας τις ανάγκες των κατοίκων ως προς τις λειτουργίες διοίκησης, υπηρεσιών, εμπορίου και αναψυχής.

Από την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι τα βασικά προβλήματα της υφιστάμενης λειτουργίας του εστιάζονται σε :

α) θέματα παρόδιας στάσης - στάθμευσης επί της Ελ.Βενιζέλου από τα παρόδια αυτοκίνητα που επιδεινώνουν την ήδη επιβαρημένη οδό.

β) Υπερσυγκέντρωση χρήσεων αναψυχής στο ΟΤ 346.

Ως προς το πρώτο σημείο κυκλοφοριακής επιβάρυνσης Λ.Βενιζέλου.

Το πολεοδομικό κέντρο έχει παραδοσιακά αναπτυχθεί επί της οδού σχεδόν γραμμικά με μικρή διάχυση προς το εσωτερικό των Πολεοδομικών Ενοτήτων. Αυτό αναγκαστικά δημιουργεί ένταση στον άξονα που προσέλκυσε αυτές τις λειτουργίες, αφ' ετέρου όμως εκτονώνει τις ανάγκες χωροθέτησης εμπορικών καταστημάτων ως προς αυτό και λειτουργεί προστατευτικά προς την κατοικία που όσο απομακρυνόμαστε από την Λ.Βενιζέλου, αυξάνεται.

Η ανάπτυξη κεντρικών λειτουργιών επί του κύριου οδικού δικτύου είναι σαφές ότι απαιτεί χαρακτηριστικά κυκλοφορίας – οδοποιίας (πλάτη, παράπλευρη βοηθητική οδό) ή πολεοδομικές παρεμβάσεις (οριοθετημένο ικανό χώρο στάθμευσης) που σε μεγάλο βαθμό δεν ικανοποιούνται. Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα λειτουργικά – ρυθμιστικά μέτρα που έχουν

ληφθεί ώστε να αξιοποιηθούν βέλτιστα οι δυνατότητες του δικτύου αλλά και η τήρηση των ρυθμίσεων είτε με προληπτικά μέτρα (υλοποίηση παρεμβάσεων μικρής κλίμακας σε κομβικές θέσεις του δικτύου) είτε με μέτρα αστυνόμευσης.

Σημειώνεται ότι τα μέτρα πρέπει να είναι λελογισμένα με στόχο να αποτρέπεται :

- Η υπέρμετρη τάση διεύρυνσης προς τα «πίσω» εγκατάστασης επιχειρήσεων ή της διάχυσης των αυτοκινήτων προς εξεύρεση θέσεων στάθμευσης (εφόσον η «αγορά διατηρηθεί στο ίδιο επίπεδο).
- Η συρρίκνωση των λειτουργιών του πολεοδομικού κέντρου.

Στα πλαίσια των παρεμβάσεων για την αναίρεση των αρνητικών επιπτώσεων σχετικά με τον αντικείμενο των χρήσεων γης και κατ' επέκταση περί ειδικών όρων που δύνανται να τεθούν δεν προτείνεται περιορισμός μεγέθους των εμπορικών καταστημάτων αλλά είναι σκόπιμο να επιβληθούν μέτρα μείωσης των κυκλοφοριακών επιπτώσεων.

Προτείνεται :

- Να μην επιτρέπεται η εξαγορά θέσεων στάθμευσης.
- Να μην επιτρέπεται η τακτοποίηση αλλαγής χρήσης δηλωμένων χώρων στάθμευσης.
- Για την ίδρυση υπεραγορών κι πολυκαταστημάτων επιφανείας άνω των 600 τμ να υφίσταται υποχρέωση δημιουργίας, στο πρόσωπο του καταστήματος παράπλευρης οδού για την εξυπηρέτηση του καταστήματος.

Ως προς την υπερ-συγκέντρωση χρήσεων αναψυχής στο Ο.Τ. 346

Το Ο.Τ. 346 έχει μετατραπεί στο σύνολο του σχεδόν, πόλος απογευματινής – βραδυνης αναψυχής καταλαμβάνοντας για τον σκοπό αυτό το μεγαλύτερο μέρος του ισογείου των κτιρίων, τον περιβάλλοντα χώρο αυτών κυρίως προς την οδό Στροφυλίου, καθώς και τον εσωτερικό ακάλυπτο του οικοδομικού τετραγώνου. Οι μικροί αυτοί κοινόχρηστοι χώροι προς την μία πλευρά του οικοδομικού τετραγώνου, οι κεντρικές οδοί Ελ. Βενιζέλου / Χαρ. Τρικούπη αλλά και η χρησιμοποίηση του εσωτερικού ακαλύπτου οδήγησαν εν τέλει στην δημιουργία αυτού του πόλου αναψυχής.

Οφείλουμε να διατυπώσουμε ότι συνιστά ποιοτικό χαρακτηριστικό των περιοχών κατοικίας το να διαθέτουν μικρής κλίμακας πόλους αναψυχής, καθώς πρωτίστως αυτοί εξυπηρετούν τους κατοίκους του Δήμου, συνιστούν συνήθεις τόπους κοινωνικής συνεύρεσης, επιτρέπουν την αναψυχή κοντά στην κατοικία που είναι ιδιαίτερα σημαντικό ως προς την μείωση των

μετακινήσεων. (ιδιαίτερα για τις νέες ηλικίες και ιδιαίτερα εφόσον αυτή συνδυάζεται με την κατανάλωση οινόπνευματων). Σημειώνεται ότι στο Ο.Τ.346 η θεσμοθετημένη χρήση είναι αυτή του Πολεοδομικού Κέντρου.

Διαπιστώνεται όμως ότι υφίσταται υπερσυγκέντρωση χρήσεων αναψυχής που λειτουργούν πλέον ως υπερτοπικός πόλος αναψυχής, εκλύοντας επισκέπτες πέραν της Δημοτικής Ενότητας ή του Δήμου Κηφισιάς, που έχει οδηγήσει σε κορεσμό και έχει δημιουργήσει σημαντικές οχλήσεις στην λειτουργία του, που σχετίζονται με τον αυξημένο πληθυσμό που καλείται να εξυπηρετήσει.

Στο σύνολο του Ο.Τ. λειτουργούν περί τα 14 καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, μερικά εκ των οποίων είναι μικρού μεγέθους (κλειστός χώρος) και λειτουργούν κυρίως υπαίθρια, ενώ το σύνολο της πρασιάς επί της οδού Στοφυλίου έχει διαμορφωθεί για την εξυπηρέτηση των πελατών.

Μέτρα για τον περιορισμό της χρήσης εξετάζονται, σε περίπτωση που διαπιστωθεί κορεσμός, που οδηγεί σε αρνητικές επιπτώσεις για την λειτουργία της πόλης όπως ηχορύπανσης, παράνομης στάθμευσης, ασφάλειας κλπ.

Μέρος των παραπάνω αντιμετωπίζονται επιβλέποντας την τήρηση των κείμενων διατάξεων, όπως τα θέματα στάθμευσης και αστυνόμευσης ή και της ηχορύπανσης από την χρήση των μεγαφωνικών εγκαταστάσεων.

Ιδιαίτερα δύσκολα αντιμετωπίζεται η ηχορύπανση που δημιουργείται από τις ομιλίες (έντονες ή μη) των θαμώνων ιδιαίτερα στους υπαίθριους χώρους των καταστημάτων αλλά και στους δημόσιους χώρους γύρω από αυτά, πριν και μετά την είσοδο τους.

Ως μέτρα που για τον περιορισμό του φαινομένου εξετάζονται τα :

Αριθμός επιτρεπόμενων αδειών

Σε Ο.Τ. που δεν έχει αναπτυχθεί σημαντικός αριθμός, το μέτρο θα έχει αποτέλεσμα εφόσον τεθούν και περιορισμοί έκτασης του καταστήματος που αφορούν τους κλειστούς χώρους αλλά και τους υπαίθριους χώρους.

Το μέτρο αυτό δύναται προληπτικά να ληφθεί σε όμορα Ο.Τ. ή γενικότερα στο σύνολο του Πολεοδομικού κέντρου.

Σημειώνεται ότι το μέτρο δημιουργεί θέματα μονοπωλίου αδειών στα ακίνητα που θα εκδοθούν και εφόσον υφίσταται ζήτηση (όπου και το μέτρο έχει αποτέλεσμα) και πρέπει

παράλληλα να εξειδικευθεί ως προς τα θέματα μεταβίβασης της άδειας, καθορισμού προτεραιότητας στην λήψη αδειών κλπ.

Μέτρα μείωσης της επιφάνειας ανάπτυξης της χρήσης ή τραπεζοκαθισμάτων ή ακόμη και παρουσίας ορθίων :

- Στους ορόφους
- Στην πρασιά επι της Στροφυλίου
- Σε ποσοστό επι του ακινήτου / κτιρίου

Τα παραπάνω μέτρα επιβάλλονται (με καθορισμό χρόνου εφαρμογής) με στόχο τον περιορισμό των θαμώνων, περιορίζοντας την επιφάνεια των καταστημάτων και όχι τον αριθμό τους. Προσφέρει ισονομία προς τους ιδιοκτήτες των ακινήτων και τους επιχειρηματίες μπορεί όμως να δημιουργήσει δυσλειτουργίες στην λειτουργία των επιχειρήσεων και είναι σκόπιμο εφόσον κατ' αρχάς προκριθεί, να εξετασθεί ως προς την εφαρμογή του σε συνεργασία με τους ενδιαφερόμενους.

Προτείνεται η θέσπιση ειδικών περιορισμών στην χρήση εστίασης αναψυχής, με στόχο την μείωση της έντασης της χρήσης καθώς και την ενδυνάμωση μέτρων ορθής λειτουργίας, που σήμερα ισχύουν κατά την κείμενη νομοθεσία και πρακτική της διοίκησης αλλά η εφαρμογή του δεν δύναται να είναι αποτελεσματική.

Το Ο.Τ. 346 κρίνεται ως κορεσμένη περιοχή χρήσης αναψυχής.

Άδειες καταστημάτων επιτρέπεται να εκδίδονται βάσει των κείμενων ανά ειδική χρήση διατάξεων και επιπλέον εφόσον αυτά :

- Διαθέτουν ελάχιστο εμβαδόν κλειστού χώρου 50 τμ.
- Δεν επεκτείνονται στην έκταση της πρασιάς την οποία διαμορφώνουν με τρόπο ώστε να μην αποτελεί μέρος χρησιμοποίησης από τους πελάτες του καταστήματος.
- Οι χώροι που έχουν «τακτοποιηθεί» με τον νόμο περί αυθαιρέτων, καθώς αυξάνουν πέρα από τα προβλεπόμενα από το ρυμοτομικό σχέδιο, τις δυνατότητες ανάπτυξης των χρήσεων συμβάλλουν στην διόγκωση της χρήσης και δεν δύναται να λάβουν χρήση εστίασης αναψυχής.
- Τυχόν ευνοϊκές διατάξεις που ενδέχεται να προβλεφθούν από την τρέχουσα διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου (χρήσεις γής) δεν εφαρμόζονται.
- Νόμιμες άδειες που έχουν εκδοθεί επαναθεωρούνται εντός ενός έτους και επανεκδίδονται εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις που έχουν τεθεί.

- Διακόπτεται η λειτουργία καταστημάτων και απομακρύνονται εντός δύο ετών από την δημοσίευση του παρόντος εφόσον δεν καλύπτουν τα παραπάνω.
- Προτείνονται γενικά μέτρα στις Γενικές Διατάξεις ως προς τον χαρακτηρισμό οχλουσών χρήσεων και μέτρα αντιμετώπισης που ο Δήμος δύναται να λάβει ως προς την συμμόρφωση τους και την ένταξη τους στην ομαλή λειτουργία της πόλης.

Διεξαγωγή τυχερών και τεχνικών ψυχαγωγικών παιγνίων.

Η χρήση Διεξαγωγή τυχερών και τεχνικών «ψυχαγωγικών» παιγνίων προσετέθη με την παρ.15 β του Αρθ-54 του Ν-4002/11 (ΦΕΚ180/Α/2011) και η λέξη «ψυχαγωγικών» με την παρ.16 β Αρθ-22 του νόμου 4141/13 (ΦΕΚ-81/Α/2013), δηλαδή μετά την εκπόνηση του Η κατηγορία των τεχνικών μηχανικών περιλαμβάνει παιγνίδια παλιά όπως το μπιλιάρδο, ποδοσφαιράκι αλλά και άλλα που διενεργούνται με ειδικές παιγνιδομηχανές.

Στην κατηγορία της διεξαγωγής τυχερών παιγνιδιών εντάσσονται χρήσεις όπως τα πρακτορεία ΟΠΑΠ.

Προτείνεται οι χρήσεις αυτές που προβλέπονται από τις γενικές διατάξεις εντός πολεοδομικού κέντρου καθώς και σε περιοχές Γενικής Κατοικίας να ισχύουν με περιορισμούς επιφάνειας. Ως προς τα καταστήματα με χρήση μόνο τεχνικών – ψυχαγωγικών παιγνιδιών ορίζεται μέγιστη επιφάνεια 250 τμ.

Για καταστήματα τυχερών παιγνιδιών ορίζεται ως μέγιστη επιφάνεια τα 150 τμ

5.2.2. ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ .

Θεσμοθετείται Τοπικό Κέντρο Γειτονιάς στο όριο των ΠΕ1 και ΠΕ2 σε οικοδομικά τετράγωνα ή μέρος αυτών στην περίξ της Πλατείας 28ης Οκτωβρίου.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στο Τοπικού επιπέδου Πολεοδομικού Κέντρου διαφοροποιούνται ως προς το Π.Κ. επιπέδου Δήμου βάσει του Π.Δ.166/Δ/1984 ως προς το ότι απαγορεύεται η χρήση Διοίκησης επιπέδου Δήμου και από το Γ.Π.Σ. εξαιρούνται επίσης οι παρακάτω χρήσεις :

Εξαιρούνται:

1. Πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα
2. Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
3. Λοιπά επαγγελματικά εργαστήρια πλην εκείνων που εξυπηρετούν καθημερινές ανάγκες

4. Πρατήρια υγρών καυσίμων
5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
6. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα
7. Εκθεσιακά κέντρα.
8. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών

Σήμερα στο θεσμοθετημένο τοπικό κέντρο έχουν αναπτυχθεί καταστήματα εστίασης – αναψυχής και εμπορίου μικρής κλίμακας κυρίως γύρω από την πλατεία και επί της οδού Κολοκοτρώνη. Η χρήση κατοικίας παραμένει κύρια χρήση της περιοχής και η ευρύτερη περιοχή εξυπηρετείται ως προς μεγαλύτερης κλίμακας καταστήματα είτε από την περιοχή του πολεοδομικού κέντρου είτε από την Τατοΐου.

Από τα παραπάνω διαπιστώνεται ότι είναι σκόπιμο να διατηρηθεί ένας ήπιος χαρακτήρας ανάπτυξης του τοπικού κέντρου «γειτονιάς» επιβάλλοντας περιορισμούς ως προς την κλίμακα των χρήσεων.

1. Εμπορικά καταστήματα έως συνολικού εμβαδού 150 τ.μ. (όχι πολυκαταστήματα), καταστήματα τροφίμων έως συνολικού εμβαδού 250 τ.μ.
2. Γραφεία (ιατρεία, οδοντιατρεία, ιδιωτικά γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών, ιδιωτικές βιβλιοθήκες) (όχι κτίρια γραφείων).
3. Εστιατόρια έως συνολικού εμβαδού 300 τ.μ. (ταβέρνα, ψητοπωλείο, πιτσαρία, κρεπερί).
4. Αναψυκτήρια έως συνολικού εμβαδού 200 τ.μ. (καφενεία, Αναψυκτήρια, Ζαχαροπλαστεία).
5. Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής έως συνολικό εμβαδό 150 τ.μ.
6. Χώροι συνάθροισης κοινού, αίθουσες συγκεντρώσεων για κοινωνικές, οικονομικές και πνευματικές εκδηλώσεις.

5.2.3. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Οι θεσμοθετημένες περιοχές (Γ.Π.Σ.) επιτρέπουν την μίξη χρήσεων, κατοικίας και λοιπών λειτουργιών κυρίως όμως χρήσεων που εξυπηρετούν τις περιοχές κατοικίας. Διακρίνονται σε περιοχές α) με υφιστάμενες συγκεντρώσεις οικονομικών δραστηριοτήτων σε επέκταση του Πολεοδομικού κέντρου (δυτικά) αλλά και σε γραμμικές αναπτύξεις κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων καθώς και β) σε περιοχές που είτε είναι αδόμητες (Ο.Τ. 140,138 της ΠΕ4) είτε διαθέτουν την δυναμική να υποδεχθούν και άλλες χρήσεις πέραν της κατοικίας οπότε και να υποστηρίξουν την εξυπηρέτηση των περιοχών αμιγούς κατοικίας που αποτελούν την κύρια χρήση της Νέας Ερυθραίας.

Οχλήσεις που δημιουργούνται από χρήσεις εστίασης αναψυχής σε επαφή με περιοχές Αμιγούς Κατοικίας

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο έχει προβλέψει την θέσπιση Γενικής Κατοικίας σε περιοχές που λειτουργούσαν ως περιοχές εξυπηρέτησης της πόλης. Ειδικότερα στα Οικοδομικά Τετράγωνα 300, 301, 300 και 305 που βρίσκονται επί της κεντρικής οδού Χαρ. Τρικούπη θέσπισε χρήση Γενικής Κατοικίας επιτρέποντας τον εμπορικό ρόλο της οδού στην θέση αυτή που λειτουργεί ως επέκταση των εμπορικών λειτουργιών του Πολεοδομικού Κέντρου. Σημειώνεται ότι τα ικανά γεωμετρικά χαρακτηριστικά της οδού στην θέση αυτή επιτρέπει την λειτουργία εμπορικών καταστημάτων σχετικά μεγάλης επιφάνειας.

Το ΓΠΣ εξείρεσε από την Γενική Κατοικία το μέτωπο επί των παράλληλων προς την Τρικούπη «πίσω» οδών Κανάρη και Ιωνίας αποτρέποντας την διάχυση εμπορικών χρήσεων στις περιοχές με έντονο χαρακτήρα κατοικίας και διατήρησε τον θεσμοθετημένη Αμιγή Κατοικία.

Εν προκειμένω οι δύο θεσμοθετημένες χρήσεις δεν διαχωρίζονται (και ορθώς κατά την άποψη μας) από οδό αλλά οι χρήσεις επιτρέπονται βάσει της διαμόρφωσης των οικοπέδων θέτοντας το θέμα της άμεσης γειτνίασης διαφορετικών καθεστώτων επιτρεπόμενων χρήσεων η άμεση γειτνίαση των οποίων δύναται να δημιουργήσει σημαντικές οχλήσεις, οπότε και στην διαμόρφωση της πρότασης θα πρέπει να ληφθεί ιδιαίτερη μέριμνα στην απαγόρευση χρήσεων, που από την φύση τους δημιουργούν αρνητικές επιπτώσεις, στις γειτονικές κατοικίες.

Προτείνεται να εξετασθεί η απαγόρευση χρήσεων που δύναται καθώς βρίσκονται σε άμεση επαφή να δημιουργούν οχλήσεις στις κατοικίες. Ιδιαίτερα σκόπιμο είναι να αποφευχθεί η χρήση εστίασης – αναψυχής, καθώς δημιουργεί σημαντικές οχλήσεις (θόρυβος, οσμές) οι οποίες μεγεθύνονται από το ωράριο λειτουργία τους (βραδυνές ώρες).

Σημειώνεται ότι ήδη έχει εγκατασταθεί προσφάτως χρήση εστίασης, αξιοποιώντας το σύνολο του οικοπέδου για τον σκοπό αυτό, με αποτέλεσμα υπαίθριος χώρος τραπεζοκαθισμάτων να βρίσκεται σε άμεση επαφή με κατοικίες (ζώνη Αμιγούς Κατοικίας).

Στις εξαιρέσεις ειδικών χρήσεων είναι επίσης σκόπιμο να ληφθεί υπόψη το πρότερο θεσμικό καθεστώς ως προς την χωρική αναφορά της εξαίρεσης. Ειδικότερα στο μέτωπο του Ο.Τ.303 επι της Χαρ.Τρικούπη, όπου η χρήση Γενική Κατοικία αποτελεί εγκεκριμένη χρήση του υφιστάμενου ρυμοτομικού κρίνεται ότι δύναται να διατηρηθεί η χρήση ως έχει.

Οικοδομικά Τετράγωνα Π.Ε. 4 (περιοχή κόμβου Βαρυμπόμπης)

Το Γ.Π.Σ. προτείνει για τα Ο.Τ. γύρω από τον κόμβο της Βαρυμπόμπης, τη χρήση Γενικής Κατοικίας χωρίς περιορισμό χρήσεων. Έναντι του Ο.Τ. 260, επί της οδού Αγίων Σαράντα η θεσμοθετημένη χρήση των Ο.Τ. είναι Αμιγής Κατοικία και για τον λόγο αυτό είναι σκόπιμο να ληφθούν μέτρα για την μείωση των αρνητικών επιπτώσεων σε περίπτωση εγκατάστασης χρήσεων εστίασης αναψυχής.

Προτείνεται χρήσεις εστίασης αναψυχής να επιτρέπονται μόνο σε υποχώρηση 25 μέτρων από την ρυμοτομική γραμμή.

Οδός Τατοΐου ειδικοί όροι

Το Γ.Π.Σ. προβλέπει για τα οικόπεδα (ανά ιδιοκτησία) επί της Λεωφ. Τατοΐου να απαιτείται η εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης στο εσωτερικό των οικοπέδων και των τετραγώνων, με προσαύξηση των θέσεων στάθμευσης κατά 50% επί του προβλεπομένου από το π.δ/γμα «Καθορισμός αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στην Περιφέρεια Αττικής» (Α' 76) όπως αυτό ισχύει. (ΓΠΣ, παρ. 4.γγ. ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/2014).

Σημειώνεται ότι βάσει της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου ΦΕΚ350Δ2001 που αφορά τα Ο.Τ. επί του βασικού οδικού δικτύου (Τατοΐου, Αγ. Σαράντα, Ελ. Βενιζέλου, Χαρ. Τρικούπη επιβλήθηκαν νέες χρήσεις.

Από την εξέταση της περιοχής προκύπτει ότι είναι σκόπιμο να αντικατασταθεί με την διατύπωση ότι απαγορεύεται η εξαγορά θέσεων στάθμευσης.

Απαγορεύεται η εξαγορά θέσεων στάθμευσης που προβλέπονται από το Π.Δ. 230 (ΦΕΚ 94/Α/15-6-93) στις περιοχές που ισχύει Γενικής Κατοικίας επι της Λεωφ. Τατοΐου.

5.2.4. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΜΙΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο διαμορφώνει δυο κατηγορίες Αμιγούς Κατοικίας. Η πρώτη (Α.Κ.Ι) επιτρέπει το σύνολο των χρήσεων κατά το άρθρο 2 του ΠΔ 166Δ1987 με περιορισμό στην επιφάνεια των εμπορικών καταστημάτων καθημερινών αναγκών (εξαιρούνται επίσης και οι ιδιωτικές κλινικές). Η δεύτερη κατηγορία Αμιγούς Κατοικίας (Α.Κ.ΙΙ) επιβάλλει στην Πολεοδομική Ενότητα 3, την πλήρη εξαίρεση των εμπορικών καταστημάτων.

Βασικά το ΓΠΣ ακολουθεί την λογική των υφιστάμενων εγκεκριμένων χρήσεων Αμιγούς Κατοικίας που προβλέπεται από τα Ρυμοτομικά Σχέδια καθώς βάσει αυτών το σύνολο της Π.Ε.3 προβλέπεται ως χρήση αποκλειστικά κατοικίας.

Ανάπτυξη εμπορικών καταστημάτων καθημερινών αναγκών

Σχετικά με τα εμπορικά καταστήματα που επιτρέπονται σε περιοχή Αμιγούς Κατοικίας.

- ως καθημερινών αναγκών ορίζονται με το Εγγρ-2781/21-01-05 Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού, τα παρακάτω : παντοπωλείο, φαρμακείο, βιβλιο-χαρτοπωλείο, κρεοπωλείο, κατάστημα ψιλικών, πρατήριο γάλακτος, πρατηρίου άρτου και ειδών ζαχαροπλαστικής (χωρίς παρασκευαστήριο και χωρίς χρήση τραπεζοκαθισμάτων).

Ανάλογα με τον επιδιωκόμενο χαρακτήρα υφίσταται η δυνατότητα περιορισμού

- της έκτασης των καταστημάτων και το όριο των 50τμ ανά κατάστημα υφίσταται ως όρος από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο αλλά και σε περιοχές του εγκεκριμένου ρυμοτομικού.
- απαγόρευσης καταστημάτων σε ορόφους
- προσδιορισμού 1 καταστήματος ανά ιδιοκτησία ή χωρίς περιορισμό
- πλήρης απαγόρευση λειτουργίας καταστημάτων

Η Νέα Ερυθραία παρέχει σημαντικές ενότητες οικιστικού ιστού, με αποκλειστική χρήση κατοικίας χωρίς την λειτουργία ουδενός εμπορικού καταστήματος είτε λόγω καθεστώτος χρήσεων γης είτε καθώς η αποκλειστική κατοικία αποτελεί το βασικό συγκριτικό πλεονέκτημα της αγοράς των ακινήτων.

Οι ενότητες αυτές που συναντώνται όχι μόνο στην θεσμοθετημένη για τον σκοπό αυτό Π.Ε.3 αλλά και ευρύτερα έχουν διαμορφώσει μία εξαιρετική ποιότητα περιβάλλοντος κατοικίας. Τα χαμηλά ύψη των κτιρίων και ο σχετικά χαμηλός συντελεστής δόμησης έχουν διαμορφώσει

περιοχές μονοκατοικιών – διπλοκατοικιών με χαρακτήρα «κηπούπολης» ιδιαίτερα στις Π.Ε.5 και 4.

Η αποκλειστική χρήση κατοικίας οδηγεί σε χαρακτήρα οδών ιδιαίτερα μικρής κίνησης, μέρος των οποίων έχουν διαμορφωθεί από τον δήμο ως ήπιας κυκλοφορίας ή με λωρίδα ποδηλάτων δηλαδή ένα οικιστικό περιβάλλον γειτονιάς, όπου το δίκτυο κυκλοφορίας δεν έλκει οχήματα πέραν των κατοίκων και των επισκεπτών τους.

Η ίδρυση καταστημάτων ακόμη και μικρής κλίμακας λειτουργεί ως σημείο αναφοράς που εξ' ορισμού έλκει πελάτες και διακόπτει την συνέχεια - απόλυτο χαρακτήρα των κατοικιών. Η όχληση ενός μικρού καταστήματος καθημερινών αναγκών από τις μετακινήσεις οχημάτων και από την κίνηση των πελατών του, της φορτοεκφόρτωσης εμπορευμάτων ή της φωτεινής του σήμανσης είναι μικρής κλίμακας και αποδεκτή στις περιοχές της πόλης.

Πρέπει επίσης να γίνει κατανοητό, ότι οι μεταβολές σχετίζονται με το επίπεδο της αρχικής κατάστασης και εν τέλει του χαρακτήρα και της ηρεμίας που επικρατεί στις περιοχές κατοικίας της Νέας Ερυθραίας, περιοχές όπου ενώ βρίσκονται εντός πόλης ο ήχος των πουλιών είναι η συνήθης στάθμη θορύβου και οι οδοί ένα ασφαλές περιβάλλον κίνησης παιδιών.

Η εύρυθμη λειτουργία των περιοχών κατοικίας συμπληρώνεται από την εξυπηρέτηση από συνοδευτικές λειτουργίες μεταξύ των οποίων είναι τα εμπορικά καταστήματα και μάλιστα σε θέσεις ώστε να μην απαιτείται χρησιμοποίηση αυτοκινήτου.

Η ίδρυση καταστημάτων σε περιοχές που δύνανται να προβλεφθούν πολεοδομικά, ειδικά για τον σκοπό αυτό, δεν συνεπάγεται την υλοποίησή τους. Σε περιοχές όπου η κύρια χρήση είναι η κατοικία υψηλής αξίας, στο ισόγειο η κατοικία αναπτύσσεται με κήπο και τα εμπορικά καταστήματα στο ισόγειο δεν συνιστούν την πρόσφορη οικονομική αντιμετώπιση.

Θα λέγαμε ότι η βέλτιστη πολεοδομική αντιμετώπιση θα ήταν η οργανωμένη πρόβλεψη θέσεων αποκλειστικής ανάπτυξης εμπορικών καταστημάτων καθώς και συνάθροισης των κατοίκων της γειτονιάς όπως αυτό προβλέπεται στα οργανωμένα σχέδια των «Κηπουπόλεων» στην περίοδο του μεσοπολέμου συνήθως σε μορφή δημοτικής αγοράς σε άμεση επαφή με χώρους πρασίνου και σε θέση ικανή να εξυπηρετήσει το σύνολο της περιοχής κατοικίας.

Στην Π.Ε.5 και ειδικότερα στο Ο.Τ.274 προβλέπεται χώρος Δημοτικής Αγοράς που αντιστοιχεί σε αυτήν την λογική από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό που όμως δεν υλοποιήθηκε και χαρακτηρίστηκε ως Αμιγής Κατοικία από το Γ.Π.Σ.

Προτείνεται η χρήση Αμιγούς Κατοικίας όπου δεν επιτρέπεται η ίδρυση εμπορικών καταστημάτων να διατηρηθεί και σε τμήματα των Π.Ε. 5 και 4 όπου είτε αυτή υφίσταται στην πράξη είτε προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Από την εξέταση των ρυμοτομικών σχεδίων σχετικά με τις χρήσεις γης που θεσμοθετούν, η χρήση κατοικίας (βλέπε και κεφάλαιο σύγκρισης θεσμοθετημένων χρήσεων Γ.Π.Σ. και ρυμοτομικών σχεδίων) υφίσταται σε τρεις ενότητες (πέραν της Π.Ε.3.) όπου υφίσταται χρήση αποκλειστικά «κατοικίας» χωρίς να έχουν εντοπισθεί εμπορικές χρήσεις ειδικότερα :

Πολοδομική Ενότητα 5

Η Π.Ε.5 διαθέτει τα χαρακτηριστικά για την διατήρηση της χρήσης Αμιγούς Κατοικίας χωρίς εμπορικά καταστήματα καθώς σε δύο περιοχές (βορειο τμήμα και επί Αγίων Σαράντα ανατολικό τμήμα) αυτή ισχύει σήμερα και χρήσεις χωρίς εμπορικά καταστήματα.

Επίσης μεταξύ αυτών των ενοτήτων κρίνεται σκόπιμο αυτή να επεκταθεί – να συνδεθεί καθώς επίσης δεν έχουν αναπτυχθεί άλλες χρήσεις πλήν κατοικίας.

Ως προς την εξυπηρέτηση της περιοχής από καταστήματα καθημερινών αναγκών σήμερα υφίσταται συγκέντρωση εμπορικών χρήσεων στα Ο.Τ. της ΠΕ παρά την οδό Αγ.Σαράντα και διατηρείται η χρήση των εμπορικών καταστημάτων καθημερινών αναγκών έως 50 τμ, στο σύνολο των Ο.Τ. της δυτική πλευράς της Π.Ε. καθώς και περιφερειακά των δύο σημαντικών πόλων κοινόχρηστων λειτουργιών, δηλαδή επί των οδών που θα εξυπηρετήσουν δραστηριότητες επιπέδου γειτονιάς ή και όπου προβλέπονται χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των οχημάτων.

Ειδικότερα για την Π.Ε.5 προτείνεται

Αμιγής Κατοικία ΙΙ (χωρίς εμπορικά καταστήματα) ως παρακάτω. :

- Αγίων Σαράντα : προτείνεται η διατήρηση στο ανατολικό τμήμα και ειδικότερα στα ΟΤ 141, 147, 158, 159. Στα ΟΤ βορείως της οδού Αγ. Σαράντα η αποκλειστική χρήση κατοικίας έχει διαμορφωθεί ενώ νότια της οδού τα Ο.Τ. που ανήκουν σε ασφαλιστικό φορέα ΤΑΠΟΤΕ δεν έχουν ακόμη δομηθεί. Πρόσθετος σκοπός διατήρησης της απαγόρευσης ίδρυσης εμπορικών καταστημάτων καθημερινών αναγκών είναι η να αποφευχθεί η γραμμική ανάπτυξη καταστημάτων επι αυτής και η κυκλοφοριακή της επιβάρυνση.
- Βόρειο τμήμα Π.Ε.5 και ειδικότερα, Ο.Τ. 300, 302, 303, 304, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 315, 316 προτείνεται η διατήρηση της αποκλειστική χρήσης κατοικίας εκτός των μετώπων των Ο.Τ. 302, 303, 304, 306 και 308 πέραν του κοινοχρήστου χώρου Ο.Τ. 305 και έναντι του κοινοχρήστου 272 και κοινωνικών εξυπηρετήσεων 275.

- Επίσης προτείνεται η εξαιρέση εμπορικών καταστημάτων στα Ο.Τ. που συνδέουν τις παραπάνω δύο περιοχές όπου ισχύει Αμιγής Κατοικίας χωρίς περιορισμό και ειδικότερα στα Ο.Τ. 145, 146, 160, 161, 162, 290, 291, 292, 293, 294, 296, 298 και 299. Σε αυτά τα Ο.Τ. έχουν υλοποιηθεί κατοικίες στο μεγαλύτερο ποσοστό χωρίς την λειτουργία καταστημάτων που επί της ουσίας είναι πλέον ιδιαίτερα δύσκολο να ιδρυθούν.

Επίσης στο Ο.Τ. 274 όπου είχε χαρακτηριστεί ως Χώρος Δημοτικής Αγοράς έχει θεσπιστεί χρήση Αμιγούς Κατοικίας και προτείνεται χρήση Αμιγούς Κατοικίας ΙΙ.

Πολεοδομική Ενότητα 4.

Η ανατολική πλευρά της Π.Ε.4

Η ανατολική πλευρά της Π.Ε.4 προς την Λεωφ. Ελ.Βενιζέλου και περίπου μέχρι την οδό Εθν.Αντίστασης έχει θεσμοθετηθεί χρήση Αμιγούς Κατοικίας (Γ.Π.Σ. / Ρυμ.Σχ.) όπου επιτρέπονται χρήσεις εμπορικών καταστημάτων. Στο σύνολο της έκτασης δεν έχει υλοποιηθεί κανένα κατάστημα ενώ η πλειοψηφία των οικοπέδων έχει δομηθεί ως κατοικίες.

Ως προς τα Ο.Τ. ΤΑΠ ΟΤΕ και ειδικότερα τα 148, 156 157

Όπως αναπτύσσεται παρακάτω το σύνολο της έκτασης ΤΑΠ ΟΤΕ προτείνεται ως ειδικής αντιμετώπισης – Περιοχή Ανάπλασης. Η χρήση καταστημάτων καθημερινών αναγκών εφόσον αυτή εντάσσεται σε ενιαίο σχεδιασμό είναι επιθυμητή και δεν κρίνεται ότι είναι σκόπιμο να θεσπιστούν πρόσθετοι περιορισμοί από αυτούς του Γ.Π.Σ.

Τα Ο.Τ. 148, 156 157 ΤΑΠ ΟΤΕ , βρίσκονται επί της οδού Αγ.Σαράντα με χρήση Αμιγούς Κατοικίας όπου απαγορεύεται η χρήση εμπορικών καταστημάτων από το Ρυμοτομικό Σχέδιο. Προτείνεται η διατήρηση της απαγόρευσης ίδρυσης καταστημάτων επί της οδού Αγ. Σαράντα και καθώς πρόκειται περί ενιαίας ιδιοκτησίας καθορίζεται ότι τα καταστήματα δύναται να επιτρέπονται σε απόσταση 30 μέτρων από την ρυμοτομική γραμμή, οφείλουν να διαθέτουν διαμορφωμένους χώρους στάθμευσης οι οποίοι να συνδέονται με το οδικό δίκτυο δια των κάθετων προς την Αγ. Σαράντα οδών.

ΟΤ Τατοΐου 238, 253, 256

Επίσης στα ΟΤ Τατοΐου 238, 253, 256 προτείνεται η διατήρηση της χρήσης Κατοικίας αφενός για να διατηρηθεί ο υφιστάμενος χαρακτήρας αλλά και για να λειτουργήσει αρνητικά στην πιθανή τάση διάχυσης άλλων χρήσεων προς την περιοχή κατοικίας.

Συμβατότητα επαγγελματικών χώρων κατοίκων

Επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι της κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος, συμβατού προς την κύρια χρήση του κτιρίου (όπως ιατρού, που δεν διαθέτει νοσηλευτική κλίνη ή μονάδα εφαρμογής ισοτόπων ή ακτινολογικό εργαστήριο, δικηγόρου, μηχανικού, λογιστή, οικονομολόγου, συγγραφέα, αναλυτή- προγραμματιστή Η/Υ, κοινωνιολόγου, κοινωνικού λειτουργού, δημοσιογράφου). Η εξαίρεση αυτή ισχύει εφ' όσον η άσκηση επαγγέλματος είναι επιτρεπτή από τον κανονισμό του κτιρίου, δεν απαγορεύεται από ισχύουσες διατάξεις περί υγιεινής και ασφάλειας , ευρίσκεται εντός της μονίμου κατοικίας αυτού που ασκεί το ελεύθερο επάγγελμα.

5.2.5. ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Επι της οδού Ελ.Βενιζέλου έχουν αναπτυχθεί στο ΟΤ 11 χρήσεις με ειδικό θεσμικό πλαίσιο. όπου στο νότιο τμήμα του λειτουργεί το Ξενοδοχείο Καστρί και στο βόριο το Κέντρο Επαγγελματικής Κατάρτισης της Αγροτικής Τράπεζας (Όμιλος Πειραιώς) και το Κέντρο «Εξέλιξη» Κέντρο Βιώσιμης Επιχειρηματικότητας.

Το Κέντρο Επαγγελματικής Κατάρτισης της Αγροτικής Τράπεζας (Όμιλος Πειραιώς) επιτράπηκε με το ΦΕΚ573/Δ/1985. Το Ξενοδοχείο υφίσταται βάσει της τροποποίησης του σχεδίου Εκάλης με το ΦΕΚ35/Α/1949 για την ανέγερση Ξενοδοχειακών Κτιρίων.

Οι χρήσεις αυτές έχουν αφομοιωθεί από την λειτουργία της πόλης και δεν δημιουργούν οχλήσεις καθώς εξυπηρετούνται από την Ελ. Βενιζέλου και δεν επιβαρύνουν τις περιοχές κατοικίας.

5.2.6. ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ

Ο.Τ. 154 ΠΕ4.

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο χαρακτηρίζει στην Π.Ε.4 το Ο.Τ. 154 ως κοινόχρηστο χώρο πρασίνου. Το συγκεκριμένο Ο.Τ. εντάσσεται στην ενιαία ιδιοκτησία ΤΑΠ ΟΤΕ (ΙΚΑ ΕΤΑΜ) που περιλαμβάνει σύνολο 7 Ο.Τ. εκ των οποίων και το ΟΤ 140 που χαρακτηρίστηκε ως Γενική Κατοικία με την ίδια απόφαση.

Η παρούσα μελέτη δεν δύναται να τροποποιήσει ή να εντάξει οικοδομικές γραμμές παρεμβαίνοντας σε θέματα δόμησης οπότε δεν δύναται να χαρακτηρίσει οικοδομικό τετράγωνο ως χώρο πρασίνου.

Σημειώνεται ότι σχετικά με το κοινόχρηστο χαρακτήρα και δη πρασίνου του Ο.Τ.154 ότι κρίνεται ιδιαίτερα σημαντικός ως προς την συνολική διαμόρφωση των Ο.Τ. που ανήκουν στον Ασφαλιστικό Φορέα, την σχέση τους με την πόλη αλλά και την δομή των κοινοχρήστων της Νέας Ερυθραίας γενικότερα.

Τονίζεται ότι υφίσταται αλυσίδα κοινοχρήστων χώρων διαφορετικής κλίμακας που οδηγεί από το κέντρο του Δήμου (πλατεία Πλαστήρα) στους μεγάλης κλίμακας χώρους πρασίνου (Πάρκο Ανδρέα Παπανδρέου) και Κοινωφελών λειτουργιών της Π.Ε. 5

Κρίνεται ενδιαφέρον να εξετασθεί η ένταξη του συνόλου των αδόμητων Ο.Τ.140, 148, 149, 154, 155, 156, 157 σε ενιαίο πρόγραμμα ανάπλασης (βλέπε ειδικά προγράμματα αναπλάσεων)

Ο.Τ. 183 Χώρος πολιτιστικής εγκατάστασης.

Στο Ο.Τ.183 της ΠΕ 4 λειτουργεί υπαίθριο θέατρο. Η χαρακτηρισμένη έκταση από το Ρυμοτομικό Σχέδιο δεν διαθέτει οικοδομική γραμμή οπότε προϋπόθεση για την κατασκευή κλειστής εγκατάστασης που αποτελεί πρόθεση του Δήμου απαιτεί τροποποίηση των οικοδομικών γραμμών (ένταξη) του Ρυμοτομικού και καθορισμό όρων δόμησης.

Ο.Τ.30^ο Α χώρος εκκλησίας και πρασίνου.

Στο Ο.Τ 30 Α κατά το Γ.Π.Σ. χαρακτηρίζεται ως χώρος Αμιγούς Κατοικίας και χώρος πρασίνου σε μικρό τμήμα του επί της Ελ.Βενιζέλου όπου υφίστανται σήμερα 2 τριώροφα κτίρια. Δεν προτείνεται τροποποίηση το εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

5.2.7. ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ

ΠΕ4 στο Ο.Τ. 207

Στην ΠΕ4 στο Ο.Τ. 207 έχει προβλεφθεί από το ρυμοτομικό Σχέδιο Χώρος Δημαρχείου και Πνευματικού Κέντρου. Με την συνένωση των Πρώην Δήμων και την δημιουργία του ενιαίου Δήμου Κηφισιάς δεν υφίσταται πλέον η ανάγκη κατασκευής Δημαρχιακού Μεγάρου και είναι αναγκαία η τροποποίηση του χαρακτηρισμού. Βάσει του προγραμματισμού του Δήμου ζητείται η κατασκευή και λειτουργία Κέντρου Ανοιχτής Προστασίας Ηλικιωμένων (Κ.Α.Π.Η.) οπότε προτείνεται ο χαρακτηρισμός του χώρου ως Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων.

Επαναπροσδιορισμός χώρων Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων Ο.Τ. 220, 222, 223.

Στα Ο.Τ. της ΠΕ4 δημιουργούν ένα σύνολο Κοινοφελών λειτουργιών. Ζητείται να αντιστοιχηθούν οι χρήσεις στους χώρους και ειδικότερα στους δύο χρήση Αθλητισμού και στον τρίτο χώρο Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις – Πρόνοια καθώς λειτουργεί βρεφονηπιακός σταθμός. Συγκεκριμένα :

Ο.Τ. 223 καθορισμός χώρου Αθλητισμού (πρόβλεψη για ανοιχτό κολυμβητήριο)

Ο.Τ. 220 καθορισμός χώρου Αθλητισμού (Υφίσταται κτίριο αθλητικών δραστηριοτήτων)

Ο.Τ. 222 Χαρακτηρισμός χώρου πρόνοιας (υφίσταται Βρεφονηπιακός Σταθμός)

5.2.8. ΟΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

- Η περιοχή ΤΟΥ ΤΑΠ ΟΤΕ (ΙΚΑ ΕΤΑΜ)

Στην ΠΕ 4 τα Ο.Τ. .140, 148, 149, 154, 155, 156, 157 137,150,153 ανήκουν στο ΤΑΠ ΟΤΕ (ΙΚΑ ΕΤΑΜ). Η έκταση παραμένει αδόμητη και καλυμμένη με υψηλή βλάστηση, Σε όμορα Ο.Τ. (137,150,153) έχουν δομηθεί από το Ταμείο Μηχανικών επτάώροφες πολυκατοικίας συν πιλοτή, με ειδικούς όρους δόμησης.

Στο σύνολο τους τα Ο.Τ. ΤΑΠ είναι χαρακτηρισμένα από το Ρυμοτομικό Σχέδιο ως Αμιγής Κατοικία και με το Γ.Π.Σ. χαρακτηρίστηκε ως Γενική Κατοικία το επι της Ελ.Βενιζέλου Ο.Τ.140 και ως χώρος πρασίνου το Ο.Τ. 154.

Το σύνολο της έκτασης είναι ιδιαίτερα ενδιαφέρων για τον πολεοδομικό χαρακτήρα της Νέας Ερυθραίας λόγω μεγέθους, δασωμένου χαρακτήρα και θέσης.

Το σύνολο των μη δομημένων Ο.Τ. ανέρχεται σε 4,8 Ha, η βλάστηση τους είναι πυκνή και στο σύνολο της συνιστά διαμορφωμένο χώρο Πάρκου Πόλης, ένα ιδιαίτερα σημαντικό φυσικό πόρο για το αστικό περιβάλλον.

Η θέση του είναι κομβική καθώς όπως αναφέρθηκε υφίσταται πορεία υφιστάμενων μικρής κλίμακας κοινοχρήσεων χώρων πλατειών – πρασίνου που συνδέει το κέντρο της Νέας Ερυθραίας με το Πάρκο Ανδρέα Παπανδρέου της Π.Ε.5. Αφετέρου στον άξονα Ανατολής Δύσης βρίσκεται μεταξύ των ζωνών προστασίας του Κηφισού ποταμού και του Πεντελικού Όρους.

Κρίνεται απαραίτητο να τονισθεί ότι ο αδόμητος χαρακτήρας της έκτασης δεν συνιστά παραίτηση των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη - Ασφαλιστικού Φορέα και μείωσης της αξίας του ακινήτου.

Ζητούμενο, για την βελτίωση του περιβάλλοντος του Δήμου γενικότερα είναι ο ειδικός σχεδιασμός του χώρου με τρόπο ώστε να διατηρείται η αξία του ακινήτου με φυσικό σχεδιασμό ώστε να αποδίδονται χώροι πρασίνου κοινόχρηστο ή σε κοινής χρήσης.

Προτείνεται ο χαρακτηρισμός της έκτασης που περιβάλλει τα Ο.Τ. .140, 148, 149, 154, 155, 156, 157 ως περιοχή ανάπλασης με βασικούς στόχους :

- Αύξησης των χώρων πρασίνου
- Διατήρησης της αξίας του ακινήτου

Για την παρέμβαση τίθενται οι παρακάτω ειδικές αρχές :

- Διαμόρφωση άξονα πρασίνου βορά - νότου (Ο.Τ.154 – 157)
- Διαμόρφωση άξονα πρασίνου ανατολή – δύση (εντός Ο.Τ. 140 - 148 - 156)

- Απαγόρευση ίδρυσης καταστημάτων επι της οδού Αγ. Σαράντα. Καταστήματα δύναται να επιτρέπονται σε απόσταση 30 μέτρων από την ρυμοτομική γραμμή και οφείλουν να διαθέτουν διαμορφωμένους χώρους στάθμευσης οι οποίοι να συνδέονται με το οδικό δίκτυο δια των κάθετων προς την Αγ. Σαράντα οδών.

5.2.9. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Υφίστανται δύο αντιμετωπίσεις ως προς τις νομίμως λειτουργούσες χρήσεις

- α) της απομάκρυνσης με ορισμό εύλογου χρόνου
- β) της κατ' εξαίρεση παραμονής

Ως προς την επιλογή απομάκρυνσης / διατήρησης ουσιώδες για την πόλη είναι η θεώρηση του προβλήματος που δημιουργεί η συγκεκριμένη χρήση.

α) η κατ' εξαίρεση παραμονή των νομίμως λειτουργουσών χρήσεων

- έχει την λογική της διατήρησης της επιχείρησης η οποία εγκαταστάθηκε νόμιμα, επένδυσε και η αλλαγή της πολεοδομικής θεώρησης της πόλης – δεν πρέπει να την «τιμωρήσει».
- αναγνωρίζεται ότι δεν προκαλείται όχληση ή ότι αυτή είναι ανεκτή στο περιορισμένο αριθμό καταστημάτων που υφίστανται.
- Ότι το μέτρο απαγόρευσης της χρήσης είναι προληπτικό και αφορά κυρίως την μη πολλαπλασιασμό αυτής.
- Νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας δεν επιτρέπει την διατήρηση υφιστάμενων χρήσεων εφόσον η χρήση στην οποία εντάσσονται απαγορεύεται.

β)) η απομάκρυνση της χρήσης με ορισμό εύλογου χρόνου.

- αναγνωρίζει τις δυσλειτουργίες και τις αρνητικές επιπτώσεις από την συγκεκριμένη κατηγορία χρήσης γης για τον πολεοδομικό χαρακτήρα – προορισμό της περιοχής αναφοράς
- κρίνει ότι οι χρήσεις είναι μη συμβατές με το προβλεπόμενο χαρακτήρα – προορισμό της περιοχής
- καθορίζει εύλογο χρονικό διάστημα απομάκρυνσης λαμβάνοντας υπόψη την ασφάλεια δικαίου των πράξεων της διοίκησης κατά την ίδρυση επιχειρήσεων

- εκτιμά ως προς τον χρόνο απομάκρυνσης το μέγεθος όχλησης που δημιουργούν στο οικιστικό περιβάλλον καθώς και τυχόν παραβάσεις των κείμενων διατάξεων ιδιαίτερα ως προς την σεβασμό μέτρων σεβασμού του οικιστικού περιβάλλοντος.

Στις θεσμοθετήσεις χρήσεων παρατηρείται ως προς την απομάκρυνση νομίμως λειτουργουσών χρήσεων :

- Στο ΓΠΣ επιτράπηκε η διατήρηση τους
- Στο Π.Δ. 350/Δ/2001 (βασικό οδικό δίκτυο) ορίστηκε περίοδος απομάκρυνσης 8 ετών.
- Στο Π.Δ. 257/Δ/1985 (Μορτερό Κατσαφαρέικα) δεν υπήρξε αναφορά.
- Στο Π.Δ. 742/Δ/1999 Κατσαφαρέικα, ορίστηκε περίοδος απομάκρυνσης 5 ετών.

Από τα παραπάνω συμπεραίνεται ότι, ως προς την κατ' εξαίρεση διατήρηση χρήσεων, είναι απαραίτητο:

- Είναι απαραίτητο να ορισθεί περίοδος απομάκρυνσης των νομίμως υφιστάμενων χρήσεων που δεν επιτρέπονται από τις νέες χρήσεις γης, ως γενικός όρος
- να επιδιωχθεί η διατήρηση μη οχλουσών χρήσεων που δεν αποκλίνουν ιδιαίτερα από τις νέες χρήσεις τεκμηριώνοντας ότι η διατήρηση της χρήσης δεν συνιστά επιδείνωση του περιβάλλοντος αλλά ούτε και προνομιακή μεταχείριση.
- να διατυπωθούν οι ειδικοί όροι ως προς την άδεια όπως , ότι αυτή δεν μεταβιβάζεται ή ότι δύναται να μεταβιβαστεί εντός 5 ετίας σε συγγενικό πρόσωπο Α βαθμού κλπ.
- Αντίθετα, χρήσεις που έχει τεκμηριωθεί η περιβαλλοντική όχληση από την παρούσα μελέτη, απομακρύνονται σε εύλογη χρονική περίοδο.

Σημειώνεται ότι προβληματισμός δημιουργείται από τις περιπτώσεις «τακτοποίησης» αυθαιρέτων 4178/2013 καθώς τόσο ως προς την αύξηση του μεγέθους αλλά και από χρήσεις που πιθανόν «τακτοποιήθηκαν» δεν προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Ιδιωτικό Γυμναστήριο : θεωρείται ως παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Εντάσσεται σε χαρακτηρισμένο χώρο αθλητισμού. Τυπικά η δεν είναι συμβατή η χρήση καθώς εντάσσεται σε χώρο που εξυπηρετεί κοινόχρηστες εξυπηρετήσεις αθλητισμού.

Κτηνιατρείο σε αμιγή κατοικία. Χρήση που στην κλίμακα της έχει ενταχθεί την γειτονιά χωρίς να δημιουργεί προβλήματα. Εφόσον αποτελεί μέρος κατοικίας του κτηνιάτρου και δεν αντιβαίνει υγειονομικές διατάξεις δύναται αν εκλειφθεί ως συμβατή χρήση.

5.2.10. ΓΕΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ

Γενικό μέτρο προστασίας κατοικίας σε Ο.Τ. δύο Γενικών Κατηγοριών

Ο αστικός χώρος ορίζεται από τους κοινόχρηστους χώρους και ιδιαίτερα από τις οδούς. Οι πολεοδομικές μελέτες κρίνουν πότε ως όριο Γενικής Κατηγορίας Χρήσης ορίζεται η οδός οπότε και η χρήση θεσπίζεται επί του συνόλου της επιφανείας ενός Οικοδομικού Τετραγώνου και πότε είναι σκόπιμο οι χρήσεις να θεσπίζονται σε σχέση με την οδό και δεν είναι ζητούμενο η εξάπλωση της χρήσης στο σύνολο του Ο.Τ. με αποτέλεσμα να επιτρέπεται η χρήση και στις περιβάλλουσες αυτό οδούς (τουλάχιστον επί της μίας πλευράς).

Προτείνεται στη ζώνη αλλαγής χρήσης εντός οικοδομικού τετραγώνου να λαμβάνονται ειδικά μέτρα προστασίας της χρήσης κατοικίας, ειδικότερα προτείνεται :

- το μέτρο της υποχρεωτικής φύτευσης ζώνης πρασίνου στο όριο της ιδιοκτησίας
- η αποτροπή άσκησης υπαίθριων δραστηριοτήτων που προκαλούν οχλήσεις

Ειδικότερα προτείνεται :

- ζώνη υποχρεωτικής φύτευσης 5 μέτρων στα πλαϊνά όρια οικοπέδων σε επαφή με τη ζώνη αμιγούς κατοικίας.
- η απαγόρευση ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό ακάλυπτο των οικοπέδων

6. ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

6.1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο επεδίωξε την προσαρμογή, επικαιροποίηση και απλοποίηση των προηγούμενων περί χρήσεων γης διατάξεων, όπως προέκυψαν από τις διαδοχικές επεκτάσεις και τροποποιήσεις χρήσεων γης μέσα από την διαδικασία θεσμοθέτησης των Ρυμοτομικών σχεδίων.

Ως εκτούτου με την παρούσα τροποποίηση του ρυμοτομικών σχεδίου επιδιώκεται κατ' αρχάς η «συμμόρφωση» των υποκείμενου σχεδιασμού χρήσεων γης από τον υπερκείμενο δηλαδή του θεσμοθετημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Παράλληλα, καθώς η παρούσα πολεοδομική μελέτη έχει ως ειδικό αντικείμενο την θεσμοθέτηση ανά Ο.Τ. των χρήσεων γης είναι και επιτρεπτό και επιθυμητό η πλέον αναλυτική εξέταση και θεώρηση τους (σε σχέση με Γ.Π.Σ.).

6.1.1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

- Η προτεινόμενη τροποποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου αφορά την προσαρμογή και εξειδίκευση των χρήσεων γης βάσει του θεσμοθετημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.
- Επιδιώκεται, με στόχο την απλούστευση των αδειοδοτικών διαδικασιών, η ολοκληρωμένη αναφορά των σχετικών με τα των χρήσεων γης θεμάτων χωρίς να απεμπολείται η πολεοδομική εξειδίκευση όπου αυτή απαιτείται.
- Ως προς την χωρική κατανομή των χρήσεων γης, διατηρείται ο θεσμοθετημένος από το Γ.Π.Σ. προσδιορισμός.
- Επιδιώκεται η διασφάλιση της προστασίας των περιοχών κατοικίας και η διαμόρφωση ενός αστικού περιβάλλοντος «γειτονιάς» όπου δίνεται προτεραιότητα στην αναιρέση οχλήσεων από χρήσεις που δεν συνάγουν με τον χαρακτήρα της περιοχής.
- Οργανώνονται ιεραρχημένα οι περιοχές εξυπηρέτησης των περιοχών, σε θέσεις όπου ιστορικά έχουν αναπτυχθεί καθώς και σε θέσεις κατάλληλες, προσδιορισμένες από το Γ.Π.Σ. όπου η λελογισμένη ανάπτυξη επιχειρήσεων και θέσεων είναι πολεοδομικά επιθυμητή.

- Θεσπίζονται περιβαλλοντικά μέτρα τα οποία επιτρέπουν την βέλτιστη για την πόλη λειτουργία των δραστηριοτήτων.
- Δίνεται έμφαση στην μείωση των κυκλοφοριακών επιπτώσεων των δραστηριοτήτων αφενός ως προς τους κύριους οδικούς άξονες της Ν.Ερυθραίας οι οποίοι ήδη δέχονται σημαντικό κυκλοφοριακό φόρτο και αφετέρου στις περιοχές αμιγούς κατοικίας της Ν.Ερυθραίας, όπου ζητείται η μείωση της κυκλοφορίας των αυτοκινήτων.

6.2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

6.2.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

Το πολεοδομικό κέντρο περικλείεται από τις οδούς : Στροφυλίου – Αναξαγόρα – Μιλησίου – Μελή – Χαλκηδώνος – Ελευθ. Βενιζέλου – Χαρ. Τρικούπη – Στροφυλίου.

Ειδικότερα :

στην ΠΕ1, στα παρόδια Ο.Τ. της Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου και ειδικότερα στα ΟΤ 9, 10, 11, 12, 13, 14, 346, στο πρόσωπο του ΟΤ 8 επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου και σε βάθος μιας ιδιοκτησίας καθώς και στα ΟΤ 347, 1, 2, 3, 4, 5, εκτός του προσώπου επί της οδού Γ. Παπανδρέου, όπου καθορίζεται χρήση αμιγούς κατοικίας σε βάθος μιας ιδιοκτησίας – στην ΠΕ2 στο τομέα 2β στο ΟΤ 345.

Στις παραπάνω περιγραφόμενες περιοχές Χρήσεων Πολεοδομικού Κέντρου – Κεντρικών λειτουργιών πόλης, επιτρέπονται από τις αναγραφόμενες στο Άρθρο 4 του Π.Δ. 23/2/87, (ΦΕΚ 166Δ/6-3-87), μόνον οι επόμενες χρήσεις :

1. Κατοικία
2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
3. Εμπορικά καταστήματα
4. Γραφεία, Τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Διοίκηση
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής

9. Χώροι συνάθροισης κοινού
10. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
11. Κτίρια εκπαίδευσης
12. Θρησκευτικοί χώροι
13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
14. Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής όχλησης)
15. Κτίρια στάθμευσης
16. Αθλητικές εγκαταστάσεις
17. Γήπεδα στάθμευσης
18. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα.
19. Διεξαγωγή τυχερών και τεχνικών «ψυχαγωγικών» παιγνίων έως 150 και 250 τμ αντίστοιχα

Δεν επιτρέπονται :

1. Οι εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών
2. Τα πρατήρια βενζίνης επιτρέπονται μόνο στα κτίρια με χρήση «κτίρια στάθμευσης»
3. Διεξαγωγή τυχερών και τεχνικών «ψυχαγωγικών» παιγνίων άνω των 150 και 250 τμ αντίστοιχα

Ειδικότερα :

1. Για την ίδρυση υπεραγορών κι πολυκαταστημάτων επιφανείας άνω των 600 τμ υφίσταται υποχρέωση δημιουργίας στο πρόσωπο του καταστήματος παράπλευρης οδού για την εξυπηρέτηση του καταστήματος.

2. Στο Ο.Τ. 346 με χρήση Πολεοδομικού κέντρου :

Το Ο.Τ. 346 της ΠΕ1 κρίνεται ως κορεσμένη περιοχή χρήσης αναψυχής. Άδειες καταστημάτων επιτρέπεται να εκδίδονται βάσει των κείμενων ανά ειδική χρήση διατάξεων και επιπλέον εφόσον αυτά :

- Διαθέτουν ελάχιστο εμβαδόν κλειστού χώρου 50 τμ.
- Δεν επεκτείνονται στην έκταση της πρασιάς την οποία διαμορφώνουν με τρόπο ώστε να μην αποτελεί μέρος χρησιμοποίησης από τους πελάτες του καταστήματος.
- Οι χώροι που έχουν «τακτοποιηθεί» με τον νόμο περί αυθαιρέτων καθώς αυξάνουν πέρα από τα προβλεπόμενα από το ρυμοτομικό σχέδιο δυνατότητες ανάπτυξης

χρήσεων συμβάλλουν στην διόγκωση της χρήσης και δεν δύνανται να λάβουν χρήση εστίασης αναψυχής.

- Τυχόν ευνοϊκές διατάξεις που ενδέχεται να προβλεφθούν από την τρέχουσα διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου (χρήσεις γής) δεν εφαρμόζονται.
- Νόμιμες άδειες που έχουν εκδοθεί επαναθεωρούνται εντός ενός έτους και επανεκδίδονται εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις που έχουν τεθεί.
- Διακόπτεται η λειτουργία καταστημάτων και απομακρύνονται εντός δύο ετών από την δημοσίευση του παρόντος που δεν καλύπτουν τα παραπάνω.

6.2.2. ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ .

Θεσμοθετείται Τοπικό Κέντρο Γειτονιάς στο όριο των ΠΕ1 και ΠΕ2 σε οικοδομικά τετράγωνα ή μέρος αυτών στην περίξ της Πλατείας 28ης Οκτωβρίου.

Συγκεκριμένα καθορίζονται ως Τοπικού Κέντρου Γειτονιάς σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 166Δ1987 π.δ/τος

-τα ΟΤ 71, 78 της ΠΕ1, εκτός του προσώπου επί της οδού Ν. Πλαστήρα όπου καθορίζεται χρήση αμιγούς κατοικίας σε βάθος μιας ιδιοκτησίας,

-τα Ο.Τ. 79, 80 του τομέα 2β της ΠΕ2 εκτός του προσώπου επί της οδού Ν. Πλαστήρα όπου καθορίζεται χρήση αμιγούς κατοικίας σε βάθος μιας ιδιοκτησίας,

-το ΟΤ85, καθώς και στα ΟΤ87 και 87Α για τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί της οδού Δαβάκη σε βάθος μιας ιδιοκτησίας ενώ στο υπόλοιπο τμήμα αυτών καθορίζεται χρήση αμιγούς κατοικίας.

Στις παραπάνω περιγραφόμενες περιοχές χρήσεων Τοπικού Κέντρου Γειτονιάς, επιτρέπονται:

1. Κατοικία
2. Εμπορικά καταστήματα έως συνολικού εμβαδού 150 τ.μ. (όχι πολυκαταστήματα), καταστήματα τροφίμων έως συνολικού εμβαδού 250 τ.μ.
3. Γραφεία (ιατρεία, οδοντιατρεία, ιδιωτικά γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών, ιδιωτικές βιβλιοθήκες) (όχι κτίρια γραφείων)
4. Υπηρεσίες, [φαρμακείο, κουρείο – κομμωτήριο, γυμναστήριο – κέντρο αισθητικής, σχολές αθλητισμού – μπαλέτο, επιδιορθώσεις υποδημάτων – ενδυμάτων, φροντιστήριο, σχολές μουσικής -ωδεία
5. Εστιατόρια έως συνολικού εμβαδού 250 τ.μ. (ταβέρνα, ψητοπωλείο, πιτσαρία, κρεπερί)

6. Αναψυκτήρια έως συνολικού εμβαδού 200 τ.μ. (καφενεία, Αναψυκτήρια, Ζαχαροπλαστεία)
7. Διοίκηση, επιπέδου γειτονιάς
8. Χώροι συνάθροισης κοινού , (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκεντρώσεων για κοινωνικές, οικονομικές και πνευματικές εκδηλώσεις)
9. Επαγγελματικά εργαστήρια καθημερινών αναγκών, (αρτοποιείο, ζαχαροπλαστείο)
10. Πολιτιστικά κτίρια
11. Κτίρια εκπαίδευσης
12. Θρησκευτικοί χώροι
13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
14. Αθλητικές εγκαταστάσεις
15. Διεξαγωγή τυχερών (ΠΡΟΠΟ – ΛΟΤΤΟ) και τεχνικών «ψυχαγωγικών» παιγνίων έως 150 και 250 τμ αντίστοιχα

Εξαιρούνται:

9. Πολυκαταστήματα και εμπορικά καταστήματα άνω των 250 τμ
10. Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
11. Λοιπά επαγγελματικά εργαστήρια πλην εκείνων που εξυπηρετούν καθημερινές ανάγκες
12. Πρατήρια υγρών καυσίμων
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
14. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα
15. Εκθεσιακά κέντρα.
16. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών
17. Διεξαγωγή τυχερών και τεχνικών «ψυχαγωγικών» παιγνίων άνω των 150 και 250 τμ αντίστοιχα.

6.2.3. ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Χρήση Γενική Κατοικία Ι .

Η Γενική Κατοικία Ι αντιστοιχεί στα αναφερόμενα στην παράγραφο 4.γα του ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/2014

ΠΕ1 Τομέας 1 α (δυτικά του πολεοδομικού κέντρου)

Ο.Τ. 19, 18, 17, 16, 15, 29, 30, 28, 27, 20, 21, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34

ΠΕ2 Τομέας 2 α (οδός Τατοΐου μεσαίο τμήμα)

Στο πρόσωπο (σε βάθος μιας ιδιοκτησίας) των ΟΤ 115, 114, 102, 101, 100

ΠΕ2 Τομέας 2β (νότια του πολεοδομικού κέντρου)

ΟΤ 300, 301, 303, 305 εκτός των οικοπέδων σε βάθος ιδιοκτησίας, που έχουν πρόσωπο στις οδούς Ιωνίας και Κανάρη των οποίων η χρήση καθορίζεται ως αμιγής κατοικία

ΠΕ2 Τομέας 2γ (οδός Τατοΐου νότιο τμήμα)

Στο πρόσωπο των ΟΤ 11, 12, 13 σε βάθος μιας ιδιοκτησίας,

ΠΕ4 (α) βόριο τμήμα Τατοΐου, β) κόμβος Βαρυμπόμπης, γ) Ελ.Βενιζέλου και Αγ.Σαράντα)

ΟΤ 138, 140, 142, 260, 262, 263, 264 και στο πρόσωπο των ΟΤ 238, 253, 256, σε βάθος μιας ιδιοκτησίας

ΠΕ5 Τομέας 5 α (επί οδού Γυμναστηρίου)

ΟΤ 273 και στο πρόσωπο του ΟΤ 265 σε βάθος μιας ιδιοκτησίας

Στις παραπάνω περιγραφόμενες περιοχές χρήσεων Γενικής Κατοικίας Ι επιτρέπονται οι αναφερόμενες στο Άρθρο 3 του Π.Δ. 23/2/87, ΦΕΚ 166Δ της 6-3-87, χρήσεις :

Γενική .Κατοικία . Ι Α

ΠΕ1 Τομέας 1 α (δυτικά του πολεοδομικού κέντρου)

Ο.Τ. 19, 18, 17, 16, 15, 29, 30, 28, 27, 20, 21, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34

ΠΕ2 Τομέας 2γ (οδός Τατοΐου νότιο τμήμα)

Στο πρόσωπο των ΟΤ 11, 12, 13 σε βάθος μιας ιδιοκτησίας,

ΠΕ4 [α) βόριο τμήμα Τατοΐου, β) Ελ.Βενιζέλου και Αγ.Σαράντα]

ΟΤ 138, 140, 142, και στο πρόσωπο των ΟΤ 238, 253, 256, σε βάθος μιας ιδιοκτησίας

ΠΕ2 Τομέας 2β (νότια του πολεοδομικού κέντρου)

ΟΤ 303 σε βάθος ιδιοκτησίας επί της οδού Χαρ. Τρικούπη

1. Κατοικία
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες
3. Εμπορικά καταστήματα έως 250 τμ
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Κτίρια εκπαίδευσης
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Θρησκευτικοί χώροι
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
11. Πρατήρια βενζίνης
12. Κτίρια – γήπεδα στάθμευσης
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις
14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
15. Διεξαγωγή τυχερών παιγνίων έως 150 και 250 τμ αντίστοιχα.

Σχετικά με τα εμπορικά καταστήματα το όριο των 250 τμ ισχύει ανά εμπορική εκμετάλλευση (κατάστημα). Σε κάθε ιδιοκτησία επιτρέπεται να συνυπάρχουν περισσότερα του ενός καταστήματα που όμως το καθένα από αυτά δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει σε επιφάνεια εκμετάλλευσης τα 250 τ.μ.

Γενική .Κατοικία . Ι Β

ΠΕ2 Τομέας 2 α (οδός Τατοίου μεσαίο τμήμα)

Στο πρόσωπο (σε βάθος μιας ιδιοκτησίας) των ΟΤ 115, 114, 102, 101, 100

ΠΕ2 Τομέας 2β (νότια του πολεοδομικού κέντρου)

ΟΤ 300, 301, 305, εκτός των οικοπέδων σε βάθος ιδιοκτησίας, που έχουν πρόσωπο στις οδούς Ιωνίας και Κανάρη των οποίων η χρήση καθορίζεται ως αμιγής κατοικία καθώς και το Ο.Τ. 303 εκτός των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο επι της οδού Χαρ.Τρικούπη και της οδού Ιωνίας.

1. Κατοικία
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες
3. Εμπορικά καταστήματα έως 250 τμ με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Κτίρια εκπαίδευσης
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Θρησκευτικοί χώροι
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
11. Πρατήρια βενζίνης
12. Κτίρια – γήπεδα στάθμευσης
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις
14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
15. Διεξαγωγή τυχερών παιγνίων έως 150 και 250 τμ αντίστοιχα.

Εξαιρούνται:

1. εμπορικά καταστήματα άνω των 250τμ.
2. εστιατόρια
3. αναψυκτήρια
4. διεξαγωγή τυχερών παιγνίων άνω των 150 και 250 τμ αντίστοιχα.

Σχετικά με τα εμπορικά καταστήματα το όριο των 250 τμ ισχύει ανά εμπορική εκμετάλλευση (κατάστημα). Σε κάθε ιδιοκτησία επιτρέπεται να συνυπάρχουν περισσότερα του ενός καταστήματα που όμως το καθένα από αυτά δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει σε επιφάνεια εκμετάλλευσης τα 250 τ.μ.

Χρήση Γενική Κατοικία ΙΙ .

Η Γενική Κατοικία ΙΙ αντιστοιχεί στα αναφερόμενα στην παράγραφο 4.γδ του ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/2014 και αφορά το Ο.Τ.273 της Π.Ε.5

Επιτρέπονται οι αναφερόμενες στο Άρθρο 3 του Π.Δ. 23/2/87, ΦΕΚ 166Δ της 6-3-87, χρήσεις καθ' οικονομία και ειδικότερα :

1. Κατοικία
2. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
3. Πολιτιστικά κτίρια

Εξαιρούνται :

1. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες
2. Εμπορικά καταστήματα
3. Εστιατόρια
4. Αναψυκτήρια
5. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
6. Κτίρια – γήπεδα στάθμευσης
7. Πρατήρια βενζίνης
8. Θρησκευτικοί χώροι
9. Κτίρια εκπαίδευσης
10. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
11. Αθλητικές εγκαταστάσεις

Χρήση Γενική Κατοικία III .

Η Γενική Κατοικία IV αντιστοιχεί στα ΟΤ του τομέα 5β της ΠΕ.5 και ειδικότερα στα Ο.Τ. 260, 262, 263, 264

Επιτρέπονται οι αναφερόμενες στο Άρθρο 3 του Π.Δ. 23/2/87, ΦΕΚ 166Δ της 6-3-87, χρήσεις και ειδικότερα :

1. Κατοικία
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες
3. Εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα.
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Κτίρια εκπαίδευσης
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Θρησκευτικοί χώροι
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
11. Πρατήρια βενζίνης
12. Κτίρια – γήπεδα στάθμευσης
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις
14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
15. Διεξαγωγή τυχερών παιγνίων

Στο Ο.Τ. 260 και επί της οδού Αγ. Σαράντα χρήσεις εστίασης αναψυχής επιτρέπονται μόνο σε υποχώρηση 25 μέτρων από την ρυμοτομική γραμμή

6.2.4. ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.

Αμιγής Κατοικία I

Καθορίζεται Αμιγής Κατοικία I στο σύνολο των Ο.Τ. της Π.Ε.1 και Π.Ε.2 όπως απεικονίζεται στο σχετικά διάγραμμα καθώς και στις Π.Ε.4, Π.Ε. 5 πλὴν των αναφερόμενων Ο.Τ. της Αμιγούς Κατοικίας II καθώς και στο Ο.Τ.30 της Π.Ε.3.

Ειδικότερα στις περιοχές Αμιγούς Κατοικίας I σύμφωνα με το Άρθρο 2 – Περιεχόμενο Αμιγούς Κατοικίας (κατά ΦΕΚ 166Δ'/87) καθ' οικονομία επιτρέπονται :

1. Κατοικία
2. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο, κλπ.) με μέγιστο εμβαδὸ 50 τ.μ. αποκλειστικὰ στο ισόγειο των κτιρίων.
3. Κτίρια κοινωνικῆς πρόνοιας
4. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
5. Αθλητικὲς εγκαταστάσεις
6. Θρησκευτικοὶ χώροι
7. Πολιτιστικὰ κτίρια (και εν γένει πολιτιστικὲς εγκαταστάσεις)

Δεν επιτρέπονται :

1. Ξενώνες
2. Εμπορικὰ καταστήματα ἄνω των 50 τμ
3. Ιδιωτικὲς κλινικὲς

Αμιγής Κατοικία II

Καθορίζεται Αμιγής Κατοικία II στο σύνολο της Π.Ε.3 εκτὸς Ο.Τ. 30, στην Π.Ε. 4 και στην Π.Ε. 5 ως εμφανίζεται στο σχετικὸ διάγραμμα.

Ειδικότερα στις περιοχές Αμιγούς Κατοικίας I σύμφωνα με το Άρθρο 2 – Περιεχόμενο Αμιγούς Κατοικίας (κατά ΦΕΚ 166Δ'/87) καθ' οικονομία επιτρέπονται :

1. Κατοικία
2. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
3. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
4. Αθλητικές εγκαταστάσεις
5. Θρησκευτικοί χώροι
6. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

Δεν επιτρέπονται :

1. Ξενώνες
2. Εμπορικά καταστήματα
3. Ιδιωτικές κλινικές

6.2.5. ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ

Στην ΠΕ4 στο Ο.Τ. 207 το τμήμα της έκτασης που έχει προβλεφθεί από το ρυμοτομικό Σχέδιο ως Χώρος Δημαρχείου και Πνευματικού Κέντρου χαρακτηρίζεται ως χώρος Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων.

Επίσης καθορίζονται οι παρακάτω χώροι κοινωνικών εξυπηρετήσεων

- Ο.Τ. 223 καθορισμός χώρου Αθλητισμού
- Ο.Τ. 220 καθορισμός χώρου Αθλητισμού
- Ο.Τ. 222 Χαρακτηρισμός χώρου πρόνοιας

6.2.6. ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

Προτείνεται ο χαρακτηρισμός της έκτασης που περιβάλλει τα Ο.Τ. .140, 148, 149, 154, 155, 156, 157 ως περιοχή ανάπλασης με βασικούς στόχους :

- Αύξησης των χώρων πρασίνου
- Διατήρησης της αξίας του ακινήτου

Για την παρέμβαση τίθενται οι παρακάτω ειδικές αρχές

- Διαμόρφωση άξονα πρασίνου βορά νότου (Ο.Τ.154 – 157)
- Διαμόρφωση άξονα πρασίνου ανατολή – δύση (εντός Ο.Τ. 140 - 148 - 156)
- Απαγόρευση ίδρυσης καταστημάτων επι της οδού Αγ. Σαράντα. Καταστήματα δύναται να επιτρέπονται σε απόσταση 30 μέτρων από την ρυμοτομική γραμμή και

οφείλουν να διαθέτουν διαμορφωμένους χώρους στάθμευσης οι οποίοι να συνδέονται με το οδικό δίκτυο δια των κάθετων προς την Αγ. Σαράντα οδών

6.2.7. ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

A. Μεταβατικές Διατάξεις

1. Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις που λειτουργούν κατά την δημοσίευση του σχετικού Π.Δ. απομακρύνονται εντός περιόδου 5ετίας.
2. Σε κτίρια των οποίων η άδεια οικοδομής εκδόθηκε ή είχε κατατεθεί στο αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο προ της ισχύος της παρούσης και είχαν προβλεφθεί σ' αυτά χώροι καταστημάτων, επιτρέπεται η λειτουργία των καταστημάτων αυτών με χρήσεις μη συμβατές με τις ισχύουσες, υπό τις παρακάτω προϋποθέσεις :
 - α. να υφίστανται βάσει νομίμου οικοδομικής άδειας σε χώρο κατάλληλο γι' αυτές όπως προβλέπεται από τις σχετικές πολεοδομικές και ειδικές διατάξεις,
 - β. να απομακρυνθούν εντός της χρονικής περιόδου που προσδιορίζεται για τις νομίμως υφιστάμενες χρήσεις
3. Νομίμως υφιστάμενα εμπορικά καταστήματα που λειτουργούν κατά την δημοσίευση του σχετικού Π.Δ. παραμένουν εάν αποκλίνουν ως προς τις επιτρεπόμενες επιφάνειες :
 - 50% για τα έως 50τ.μ.
 - 35% για επιφάνεια 150 τ.μ.
 - 25 % για επιφάνεια 250 τ.μ
4. Ειδικότερα νομίμως υφιστάμενα καταστήματα εστίασης αναψυχής που δεν επιτρέπονται κατά τις διατάξεις του παρόντος, στο κορεσμένο Ο.Τ. 346 καθώς και στην περιοχή Γενικής Κατοικίας επι της λεωφ. Χαρ.Τρικούπη λόγω της ιδιαίτερης επιβάρυνσης που απομακρύνονται εντός 2ετίας.

B. Γενικές Διατάξεις

1. Από την ημέρα έκδοσης του σχετικού Π.Δ. – ΦΕΚ, επιτρέπεται η έκδοση αδειών για οικοδόμηση κτιρίων ή για εγκατάσταση λειτουργιών και δραστηριοτήτων, μόνον εφόσον οι χρήσεις για τις οποίες εκδίδονται είναι σύμφωνες με τις καθοριζόμενες χρήσεις στην εκάστοτε ζώνη χρήσεων γης. Από την ίδια ημέρα απαγορεύεται η καθιονδήποτε τρόπο εγκατάσταση στην περιοχή όπου καθορίζονται ζώνες χρήσεων γης, δραστηριοτήτων με χρήση διαφορετική από τις καθοριζόμενες στις ζώνες. Κατ' εξαίρεση των παραπάνω ισχύουν οι μεταβατικές διατάξεις του παρόντος.
2. Οι καθοριζόμενες από τις διατάξεις του παρόντος χρήσεις που αφορούν οικόπεδα με πρόσωπο επι συγκεκριμένων οδών ισχύουν για τις ιδιοκτησίες όπως αυτές υφίστανται κατά την ημέρα δημοσίευσης του Προεδρικού Διατάγματος.
3. Απαγορεύεται η εξαγορά θέσεων στάθμευσης που προβλέπονται από το Π.Δ. 230 (ΦΕΚ 94/Α/15-6-93) στις περιοχές που ισχύει χρήση Πολεοδομικού Κέντρου, καθώς και στις περιοχές Γενικής Κατοικίας επι της Λεωφ. Τατοΐου.
4. Δεν επιτρέπεται η τακτοποίηση αλλαγής χρήσης δηλωμένων χώρων στάθμευσης στη περιοχή του πολεοδομικού κέντρου καθώς και κατά μήκος της λεωφόρου Τατοΐου.
5. Στις περιοχές Γενικής Κατοικίας επι της Λεωφ. Τατοΐου και για τα οικόπεδα (ανά ιδιοκτησία) επί αυτής απαιτείται η εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης στο εσωτερικό των οικοπέδων και των τετραγώνων.
6. Για κάθε χρήση έχουν εφαρμογή εκτός από τις διατάξεις του προτεινόμενου Π.Δ. - ΦΕΚ και οι ειδικές γι' αυτήν διατάξεις καθώς και τα τυχόν ιδιαίτερα νομικά καθεστάτα.
7. Στις περιπτώσεις καταστρατήγησης ή παραβίασης επιτρεπομένων χρήσεων, επιβάλλεται η σφράγιση του ακινήτου σύμφωνα με την υπ' αρ. 44242/2361/89 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 380/Β/89). Σε τυχόν υποτροπή η νέα σφράγιση είναι οριστική.
8. Επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι της κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος, συμβατού προς την κύρια χρήση του κτιρίου (όπως ιατρού, που δεν διαθέτει νοσηλευτική

κλίνη ή μονάδα εφαρμογής ισοτόπων ή ακτινολογικό εργαστήριο, δικηγόρου, μηχανικού, λογιστή, οικονομολόγου, συγγραφέα, αναλυτή- προγραμματιστή Η/Υ, κοινωνιολόγου, κοινωνικού λειτουργού, δημοσιογράφου). Η εξαίρεση αυτή ισχύει εφ' όσον η άσκηση επαγγέλματος είναι επιτρεπτή από τον κανονισμό του κτιρίου, δεν απαγορεύεται από ισχύουσες διατάξεις περί υγιεινής και ασφάλειας , ευρίσκεται εντός της μονίμου κατοικίας αυτού που ασκεί το ελεύθερο επάγγελμα.