



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ**

**Γραφείο Ειδικών Συμβούλων**

**Αχαρνές 22.09.2022**

## **Εισήγηση**

**Προς:  
κ. Δήμαρχο  
κ. Πρόεδρο του Δημοτικού Συμβουλίου**

**Θέμα: Προέγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την επέκταση της ζώνης Δ του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Αχαρνών (Αριθ.366/04, ΦΕΚ 13/Δ/2004 - Διορθ.Σφαλμ. στο ΦΕΚ-283 Δ/04 : Τροποποίηση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Αχαρνών Ν. Αττικής).**

κ.Δήμαρχε

κ. Πρόεδρε

Μέσα στα πλαίσια ολοκλήρωσης των συνθηκών βέλτιστης λειτουργίας των χώρων εκατέρωθεν της Λεωφόρου Πάρνηθος και μέχρι το όριο του εθνικού Δρυμού, απαιτείται η κανονικοποίηση των χρήσεων γης στα σημεία που κατά το παρελθόν εγκαταστάθηκαν χρήσεις Τουρισμού – Αναψυχής εφαρμόζοντας όρους δόμησης και αρτιότητες που ίσχυαν.

Σε δύο, τουλάχιστον, δημοτικές περιόδους (2007-2010 και 2011-2014) επιχειρήθηκε η θεσμοθέτηση χρήσεων Τουρισμός - Αναψυχή καθώς και αντίστοιχων όρων δόμησης, στα εναπομείναντα τμήματα της Λ. Πάρνηθος (μέχρι των ορίων του Διατάγματος Προστασίας Πάρνηθος), ώστε να καταστούν ταυτόχρονα νόμιμες όλες οι εγκαταστάσεις που κατά καιρούς δημιουργήθηκαν.

Στις προτάσεις «ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (Γ.Π.Σ.)» που ψηφίστηκαν με τις αποφάσεις 478/2010, 547/2010 και επικαιροποιήθηκαν με την 38/13.02.2014 του Δημοτικού Συμβουλίου Αχαρνών τονίζεται η ανάγκη επέκτασης της Ζώνης Δ (Τουρισμός – Αναψυχή) για την οριστική επίλυση του χρονίζοντος προβλήματος κανονικοποίησης των επαγγελματικών δραστηριοτήτων που αποτελούν έναν ολοκληρωμένο «μαγνήτης» υποδοχής υπερτοπικών χρήσεων και εγκαταστάσεων, ο οποίος

διαχρονικά εξελίχτηκε σε μια εξαιρετική πλουτοπαραγωγική πηγή. Με τις ανωτέρω αποφάσεις, μάλιστα προς επίρρωση της μεγάλης σημασίας των χώρων, προτάθηκε η ενσωμάτωση των χρήσεων «Τουρισμός – Αναψυχή» σε μια ξεχωριστή και ιδιαίτερη Πολεοδομική Ενότητα, την Π.Ε. 27 συνολικού εμβαδού 230 στρεμμάτων γιατί βούληση του Δημοτικού Συμβουλίου ήταν η δημιουργία σύγχρονων χώρων εγκατάστασης αναπτυξιακών χρήσεων τριτογενούς τομέα εν όψει και των δυνατοτήτων αξιοποίησης - διαχείρισης των χώρων ιδιοκτησίας του Δήμου Αχαρνών. Σήμερα οι δυνατότητες αυτές έχουν πολλαπλασιαστεί δεδομένων των βελτιώσεων της περιβαλλοντικής νομοθεσίας που θεσμοθετήθηκε πρόσφατα.

Με την προτεινόμενη διαδικασία επιχειρείται ο εξορθολογισμός του καθεστώτος, των χρήσεων Γης, που ισχύουν στη συγκεκριμένη περιοχή, στηριζόμενες σε αντικειμενικά πολεοδομικά κριτήρια. Με την προτεινόμενη ρύθμιση και την κατ'ουσίαν επέκταση, της χρήσης Γης διασφαλίζεται, η ποιότητα ζωής στην οικεία περιοχή, σύμφωνα με τα πολεοδομικά κριτήρια και προς χάριν του Δημοσίου συμφέροντος και αναδεικνύοντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής. Επίσης δεν θίγεται ο θεμελιώδης κανόνας της προστασίας του υφιστάμενου φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, τουναντίον σκοπείται η ενίσχυση αυτού, αλλά με ανθρωπογενή χαρακτήρα, βελτιώνοντας τους όρους διαβίωσης των κατοίκων της περιοχής. Δεν αγνοείται το γεγονός ότι, με την προτεινόμενη διαδικασία επέρχεται μεταβολή χρήσης Γης. Αυτή όμως η μεταβολή είναι διασφαλισμένο ότι ανταποκρίνεται σε σύγχρονες συνθήκες διαβίωσης, σταθμίζει όλα τα επιμέρους αναγκαίων στοιχείων (π.χ. υφιστάμενες εγκαταστάσεις και χρήσεις, νέα πολεοδομική οργάνωση), συνοδευόμενα από τις απαραίτητες τεχνικές μελέτες. Διότι ασφαλώς δεν μπορούμε να αγνοήσουμε την επί σειρά ετών δραστηριότητα, που ασκείται στην εν λόγω περιοχή, ως προς την οποία ζητείται, η επέκταση, με σεβασμό προς το περιβάλλον, αλλά και με κοινωνικό και εμπορικό αντίκτυπο, για τον Δήμο Αχαρνών, ώστε, ούτε λίγο, ούτε πολύ να θεωρείται «σήμα κατατεθέν», κατά το κοινώς λεγόμενο.

## **Εξέλιξη Γ.Π.Σ. Δήμου Αχαρνών**

Το αρχικό Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αχαρνών εγκρίθηκε το έτος 1989 και η τελευταία τροποποίησή του εγκρίθηκε το έτος 2004. Συνεπώς έχει παρέλθει επαρκές χρονικό διάστημα ώστε να επιχειρηθεί η τροποποίηση αυτού.

Η χρονολογική εξέλιξη εγκρίσεων – τροποποιήσεων του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αχαρνών έχει ως ακολούθως :

- 1989 : Έγκριση Γ.Π.Σ. απόφαση 4941/514/1.2.1989 (Φ.Ε.Κ. 145/Δ/1989) αναπληρωτή Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.
- 1990 : Τροποποίηση Γ.Π.Σ. απόφαση 35876/1791/6.4.1990 (Φ.Ε.Κ. 238/Δ/1990) υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.
- 1992 : Αναδημοσίευση Γ.Π.Σ. απόφαση 54299/2272/8.4.1992 (Φ.Ε.Κ. 394/Δ/1992) υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.
- 1994 : Τροποποίηση Γ.Π.Σ. απόφαση 92501/6953/7.11.1994 (Φ.Ε.Κ. 1238/Δ/1994) υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.
- 1999 : Τροποποίηση Γ.Π.Σ. απόφαση 25801/5819/14.10.1999 (Φ.Ε.Κ. 767/Δ/1999) υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

- 2004 : Τροποποίηση Γ.Π.Σ. απόφαση 366/8.1.2004 (Φ.Ε.Κ. 13/Δ/2004) υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

Οι στόχοι και επιδιώξεις του Δήμου Αχαρνών που καθιστούν αναγκαία την έστω και σημειακή τροποποίηση του Γ.Π.Σ. είναι οι ακόλουθοι :

- η οικολογική ανασυγκρότηση, προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος (ορεινός όγκος Πάρνηθας, κ.α.)
- η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της πόλης με ανακατανομή λειτουργιών και δραστηριοτήτων, διαχωρισμό εγκαταστάσεων και λειτουργιών από τις περιοχές κατοικίας.
- η προστασία και ανάδειξη της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς
- η εξισορρόπηση των κοινωνικών ανισοτήτων από περιοχή σε περιοχή
- η οργάνωση των χρήσεων γης με διαχωρισμό των επιλογών για κατοικία, εργασία, αναψυχή και ψυχαγωγία
- η αντιμετώπιση και ο έλεγχος της αυθαίρετης δόμησης με την οργάνωση του αστικού και περιαστικού χώρου
- η χωροθέτηση των πολεοδομικών ενοτήτων λειτουργίας και υποδοχής ειδικών χρήσεων γης όπως Τουρισμός – Αναψυχή και εξασφάλιση των κατάλληλων υποδομών για την προστασία του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων
- η κυκλοφοριακή οργάνωση του οδικού δικτύου με στόχο την ασφαλή διακίνηση πεζών και τροχοφόρων (ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ)
- η αξιοποίηση – διαχείριση των σημαντικών αδόμητων εκτάσεων με «ειδικές χρήσεις» (Αμυγδαλέζα, στρατόπεδα Καποτά, Παπαστάθη, εκτάσεις ΕΥΔΑΠ – ΔΕΗ και αεροδρομίου ΤΑΤΟΪΟΥ)

Εν συντομία απαριθμίζονται τα ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΖΩΝΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΨΥΧΗ που ενισχύονται από τις πράξεις:

1. ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ ( ΜΕΛΕΤΗ ΩΡΙΜΗ, ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΝ ΕΞΕΛΙΞΕΙ)
2. ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΟΡΕΙΝΟ ΟΓΚΟ
3. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΚΤΗΜΑΤΩΝ ΣΤΟΥ ΠΡΟΠΟΔΕΣ ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΣΤΟΝ ΟΡΕΙΝΟ ΟΓΚΟ (ΑΜΥΓΔΑΛΕΖΑ, ΜΟΝ ΠΑΡΝΕΣ, ΚΑΤΑΦΥΓΕΙΑ ΚΛΠ)
4. ΝΕΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ - ΑΤΤΙΚΗΣ (ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4277 ΦΕΚ Α' 156/1.8.2014) «Παράρτημα V, Άρθρο 15 παραγρ. 5 Οι Νέες «πολιτιστικές Διαδρομές περιλαμβάνουν ενδεικτικά ιγ) Μέσα στον σύγχρονο Δήμο Αχαρνών δημιουργία πολιτιστικής - περιηγητικής με αφετηρία το Αρχαίο Θέατρο (διαχρονικό κέντρο της πόλης) με τα διάσπαρτα μέσα στον αστικό ιστό και στον περιαστικό χώρο, μνημεία όλων των ιστορικών περιόδων( Μυκηναϊκός Θολωτός Τάφος, Τύμβος Σοφοκλή, Αδριάνειο και Ρωμαϊκή δεξαμενή, Ρωμαϊκές αγροικίες, αρχαίο νεκροταφεία, Βυζαντινοί και Μεταβυζαντινοί ναϊσκοί, ΑΡΧΑΙΑ ΙΕΡΑ ΠΑΡΝΗΘΑΣ), με στόχο την ανάδειξη της διαχρονικότητας της θέσης της πόλης των Αχαρνών, τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος, την ενίσχυση του πολιτισμού και του τουριστικού προϊόντος.»

Με εκτίμηση

Ο Ειδικός Σύμβουλος  
(Αποφ.Δημάρχου 650/2022)

Νικόλαος Γεωργακόπουλος  
Πολιτικός Μηχανικός MSc