ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗΣ

Ανάδοχος:

ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ:

1. «ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.»

2. «ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΛΑΛΕΝΗΣ του ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ»

3. «ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΑΡΑΝΤΑΚΟΣ του ΓΕΩΡΓΙΟΥ»

Επιτροπή Παρακολούθησης, Επίβλεψης και Παραλαβής:

ΜΑΡΙΑ ΤΕΤΩΡΟΥ – ΤΕΕ (ΠΡΟΕΔΡΟΣ)

ΕΛΕΝΗ ΡΟΥΜΠΑ – ΥΠΕΝ

ΑΦΡΟΔΙΤΗ ΞΥΔΙΑ – ΔΗΜΟΣ

ΤΕΕ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

MINISTRY OF ENVIRONMENT & ENERGY

Ελλάδα 2.0 ΕΘΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ ΚΑΙ ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Με τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης NextGenerationEU

Η μελέτη ΤΟΠΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΕΩΣ (ΔΕ ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΕΩΣ) εντάσσεται στο Πρόγραμμα Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων «ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΟΞΙΑΔΗΣ»

Το πρόγραμμα υλοποιείται στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας Ελλάδα 2.0, με τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής ένωσης – NextGenerationEU.

Σε λειτουργία έχει τεθεί η ψηφιακή «**Πλατφόρμα Συμμετοχής**» **http://polsxedia.ypen.gov.gr** για την κατάθεση σχολίων και απόψεων από πολίτες και φορείς για τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια του Προγράμματος Πολεοδομικής Μεταρρύθμισης «Κωνσταντίνος Δοξιάδης»

Μέσω της Πλατφόρμας Συμμετοχής, στη διεύθυνση http://polsxedia.ypen.gov.gr/, πολίτες και εμπλεκόμενοι φορείς μπορούν:

- Να υποβάλλουν τις ιδέες και τις προτάσεις τους, από τα πρώτα μόλις βήματα της μελέτης, για την καλύτερη αντιμετώπιση τοπικών προκλήσεων και προβλημάτων.
- Να ενημερωθούν και να σχολιάσουν τα προτεινόμενα εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης του πρώτου σταδίου εκπόνησης της μελέτης για την περιοχή τους.

Ακολουθούν σχετικά βίντεο

Η Μελέτη ΤΟΠΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗΣ ανατέθηκε από το ΤΕΕ και εκπονείται βάση της από **12/07/2024** σύμβασης

Ανάδοχος :

«ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ»

1. «ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.»,
2. «ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΛΑΛΕΝΗΣ του ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ»,
3. «ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΑΡΑΝΤΑΚΟΣ του ΓΕΩΡΓΙΟΥ»

Εκπρόσωπος Κοινοπραξίας:

Γιώργος Δημητρίου, Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός, διαχειριστής και εκπρόσωπος της εταιρείας ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε

Συντονιστής ομάδας μελέτης:

Κωνσταντίνος Λαλένης, Πολιτικός Μηχ/κός, Ph.D. στην Αστική Ανάπτυξη και Σχεδιασμό, Καθηγητής Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Αστικής Διακυβέρνησης στο Τμήμα Πολεοδομίας και Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ, ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ:

Εκπρόσωπος ΤΕΕ (Πρόεδρος)	Μαρία Τετώρου
Εκπρόσωπος ΥΠΕΝ	Ελένη Ρούμπα
Εκπρόσωπος Δήμου	Αφροδίτη Ξυδιά

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Έναρξη 13/7/2024 – Λήξη 13/7/2027 (ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ 30/11/2025)

Α' Φάση – Εκπόνηση του ΤΠΣ

- **1ο ΣΤΑΔΙΟ 13/7/2024 έως 14/4/2025**
  - *ΠΜΓΚ Α΄Φάση (1:25.000) 31/1/2025 (παραδόθηκε)*
  - *Κύρια Μελέτη ΤΠΣ (εναλλακτικά σενάρια- αρχική πρόταση) 14/4/2025*
  - *Α φάση ΣΜΠΕ κεφ. ΣΤ 30/11/2024 (παραδόθηκε) , Β΄ φάση ΣΜΠΕ 14/4/2025*
- Έλεγχος- Παραλαβή 1ου Σταδίου **15/4/2025 έως 31/5/2025**
- **2ο ΣΤΑΔΙΟ 1/6/2025 έως 30/11/2025**
  - *ΠΜΓΚ Β΄Φάση (1:10.000) 16/7/2025*
  - *Τοπογραφική Μελέτη 11/8/2025*
  - *Μελέτη προσωρινής οριοθ. υδατορεμάτων 15/9/2025*
  - *Υποβολή-Έγκριση-Διαβούλευση ΣΜΠΕ 16/9/2025 έως 16/11/2025*
  - *Κύρια Μελέτη ΤΠΣ (πρόταση) 30/11/2025*
- Έγκριση/ Οριστική Παραλαβή 2ου Σταδίου- Ολοκλήρωση μελέτης **1/12/2025 έως 31/12/2025**

Β' Φάση – Έγκριση του ΤΠΣ (1/1/2026 έως 13/7/2027)

(Εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ, Γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ, Έγκριση και οριστική παραλαβή της μελέτης)

1ο ΣΤΑΔΙΟ

ΔΙΑΓΝΩΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ - ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

Α1: ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΟ

Α2: ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ

Α3: ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΕ

Α4: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚ/ΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ & ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΙΕΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Α5: ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ

Α6: ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΠΡΑΣΙΝΟΥ, ΦΥΣΙΚΩΝ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΩΝ, ΥΔΑΤΙΝΩΝ ΔΙΑΔΡΟΜΩΝ

Α7: ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΛΙΜΑΤΟΣ, ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

Α8: ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ

Α9: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Α10: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ – ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ

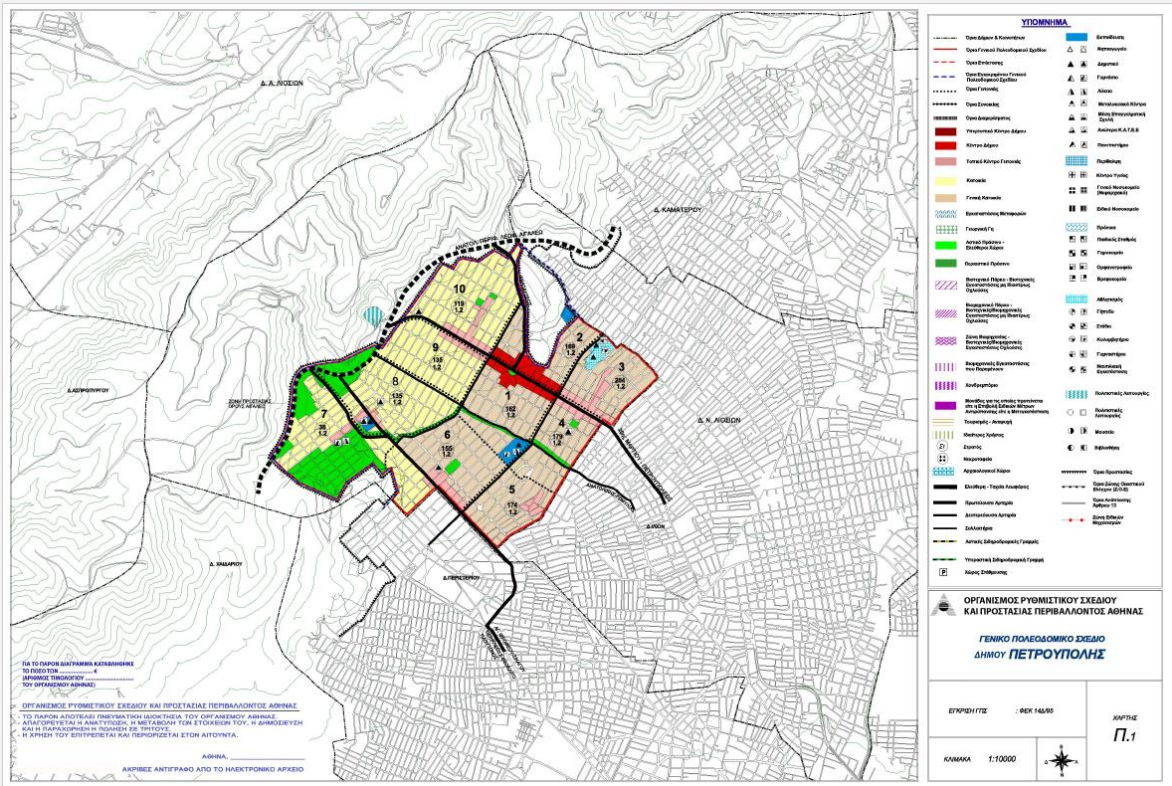
ΔΗΜΟΣ ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗΣ (Δ.Ε ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗΣ)

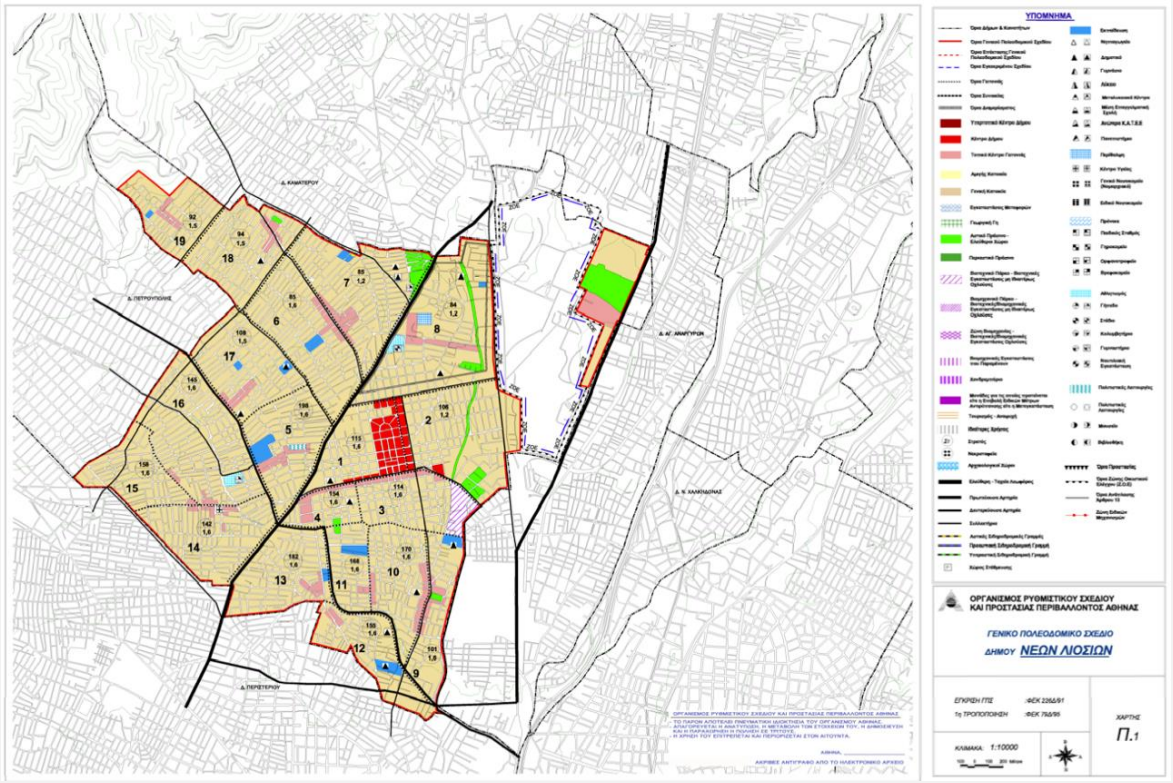
ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Ο Δήμος Πετρούπολης βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα του λεκανοπεδίου Αττικής, υπάγεται στην Περιφέρεια Αττικής και συνιστά Δήμο της Π.Ε Δυτικού Τομέα Αττικής.
- Έχει έκταση 7.543 στρμ. και διαθέτει μεγάλο τμήμα έξω - οικιστικού χώρου (Ποικίλο Όρος).
- Συνορεύει βόρεια με το Δ. Φυλής, νότια με τον Δ. Χαϊδαρίου και Περιστερίου, ανατολικά με το Δ. Ιλίου και δυτικά με το Δ. Ασπροπύργου.
- Αποτελείται από 4 συνοικίες και 10 γειτονιές (Πολεοδομικές Ενότητες): **1. Κέντρο, 2. Κέντρο, 3. Πανόραμα, 4. Κέντρο, 5. Κηπούπολη, 6. Κηπούπολη, 7. Αγ. Τριάδα, 8. Αγ. Τριάδα, 9. Άνω Πετρούπολη, 10. Άνω Πετρούπολη**.
- Οι πρώτες κατοικίες χρονολογούνται από το 1929 με το Δ/γμα 28-2-29 (ΦΕΚ 137/Α/06-4-29).
- Έχει 10.146 κατοίκους σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (απογραφή 2021) με αύξηση 1,98% συγκριτικά με την απογραφή του 2011.
- Επικρατέστερος τομέας απασχόλησης ο τριτογενής, με ποσοστό 75,66%.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ ΔΗΜΟΥ

- Είναι ημιορεινή περιοχή και οριοθετείται από τα βουνά της Πάρνηθας, του Υμηττού, της Πεντέλης και του Αιγάλεω – Ποικίλου
- Πολεοδομική οργάνωση του Δήμου → ΓΠΣ **(ΦΕΚ 14/Δ/1995)** & ΓΠΣ Δ. Ιλίου *(ΦΕΚ 226/Δ/1991 & τροποποίηση ΦΕΚ 79/Δ/1995)* λόγω συνένωσης τμημάτων των Ο.Τ 15-19 με το Δ. Πετρούπολης
- Κύρωση ορίων Δήμων Πετρούπολης & Ιλίου → ΦΕΚ 385/Δ/2006
- Ρυμοτομικό σχέδιο Πετρούπολης : **ΦΕΚ 10/Α/1955**





ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ				ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ (%)		
	1991	**2001**	**2011**	**2021**	**1991–2001**	**2001–2011**	**2011–2021**
Σύνολο Χώρας	10.223.392	10.934.097	10.816.286	10.482.487	6,95	-1,08	-3,09
Π. Αττικής	3.594.817	3.894.573	3.828.434	3.814.064	8,34	-1,70	-0,38
Π.Ε Δυτικού Τομέα Αθηνών	471.456	499.883	489.675	478.883	6,03	-2,04	-2,20
Δήμος Πετρούπολης	**39.703**	**51.559**	**58.979**	**60.146**	**29,86**	**14,39**	**1,98**

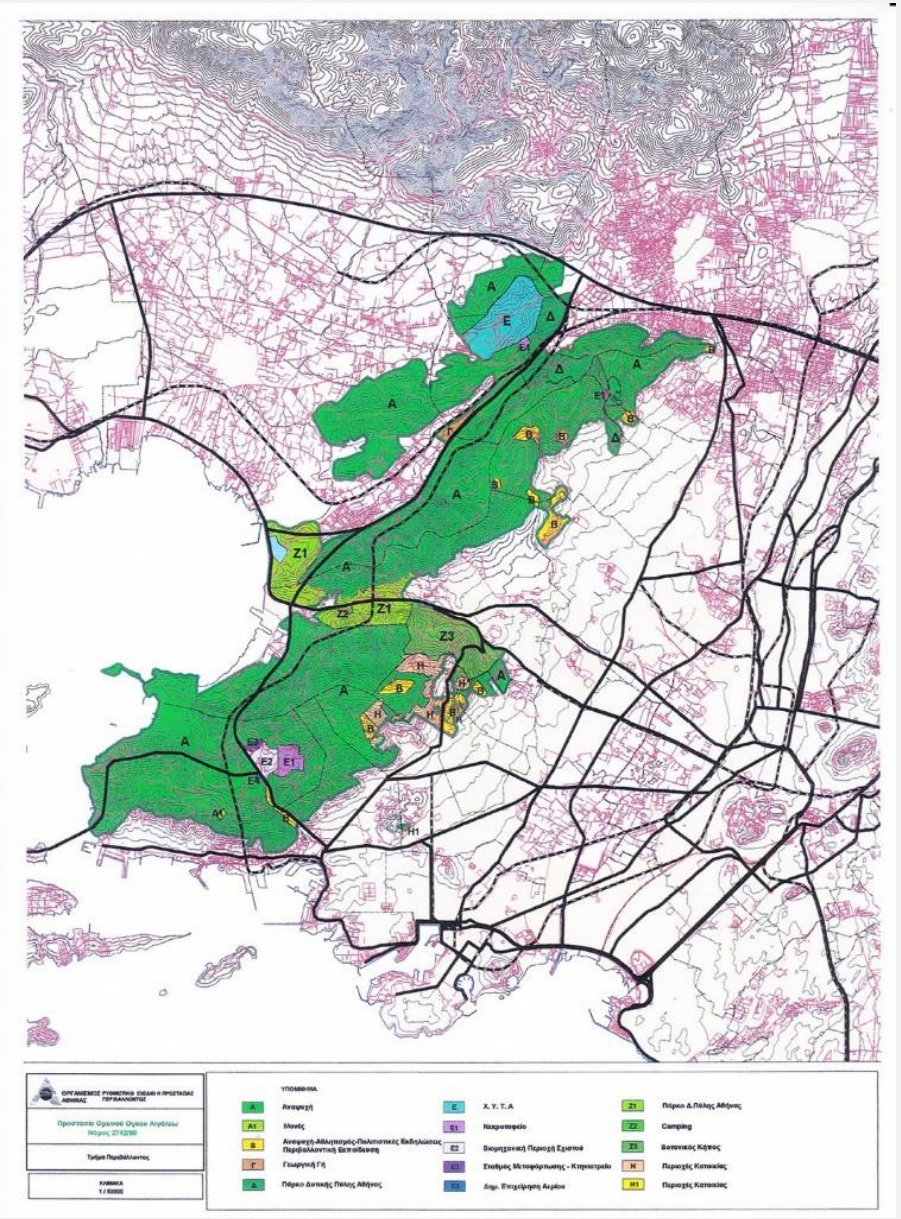
- Διαχρονική αύξηση μόνιμου πληθυσμού Δ. Πετρούπολης *(απογραφές 1991- 2021)*
- Υπεροχή γυναικείου πληθυσμού με ποσοστό 51,78%
- Πολυπληθέστερη ηλικιακή ομάδα → 40-49 ετών
- Επικρατέστερο επίπεδο εκπαίδευσης : Απόφοιτοι Λυκείου (28,65%)
- Δυναμικό ποσοστό οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού το 2021 (51,08% επί του συνολικού μόνιμου πληθυσμού)
- Πυκνότητα κατοίκησης → 30-59 m^2 και πλήθος ιδιοκατοικούμενων κατοικιών *(~70% επί του συνόλου)*

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΞΩΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

Ζώνες προστασίας Όρος Αιγάλεω (Ν. 2742/1999)

- Ζώνη Α: Περιοχή Απόλυτης Προστασίας
- Ζώνη Β: Περιοχή Περιαστικού Πάρκου
- Ζώνη Δ: Περιοχή Περιαστικού Πάρκου (Άλσος Αγ. Δημητρίου)
- Ζώνη Ε1: Περιοχή νεκροταφείου

Περιοχή εκτός σχεδίου Δ. Πετρούπολης



ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΞΩΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

Σημεία αναφοράς

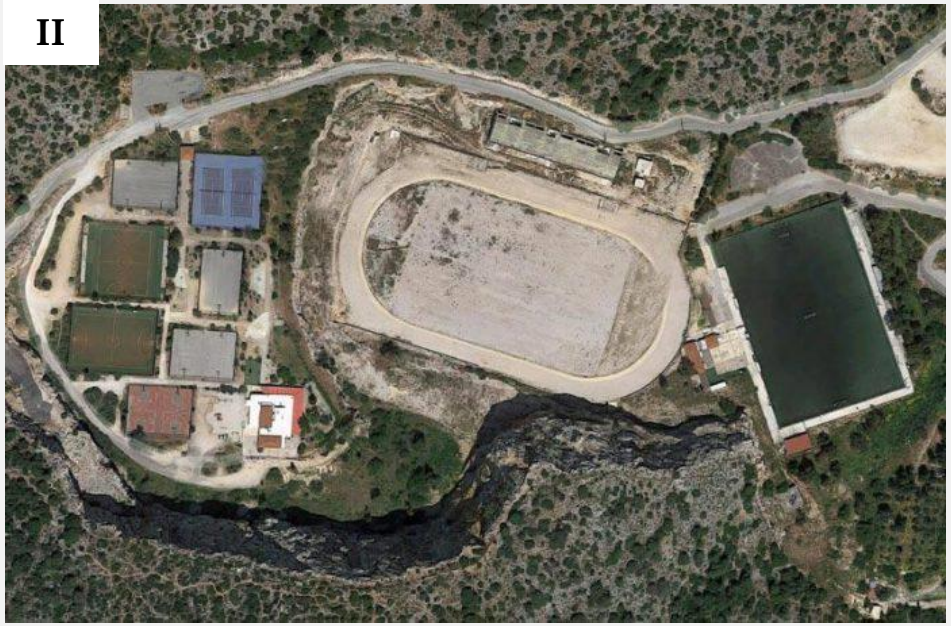
I. Θέατρο Πέτρας *(πρώην λατομείο «Αίμος»)*

II. Αθλητικό κέντρο Πετρούπολης *(πρώην λατομείο «Γρηγορίου»)*

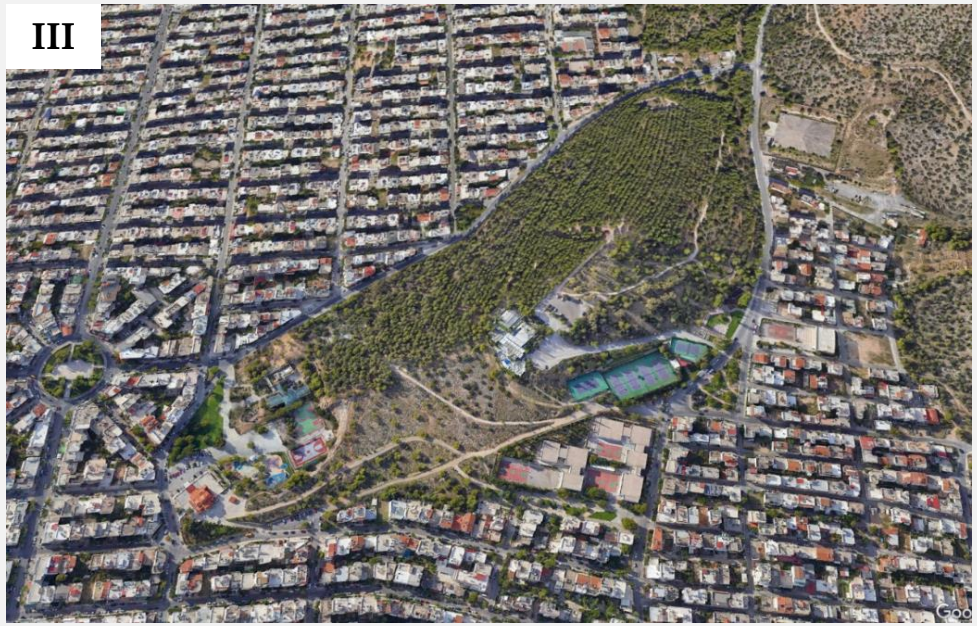
III. Άλσος Αγίου Δημητρίου

I

II



III



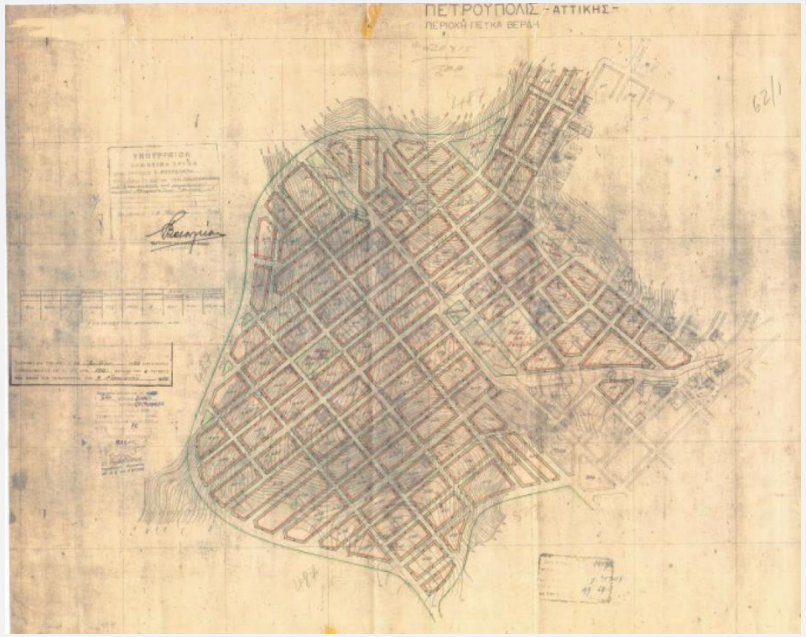
ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

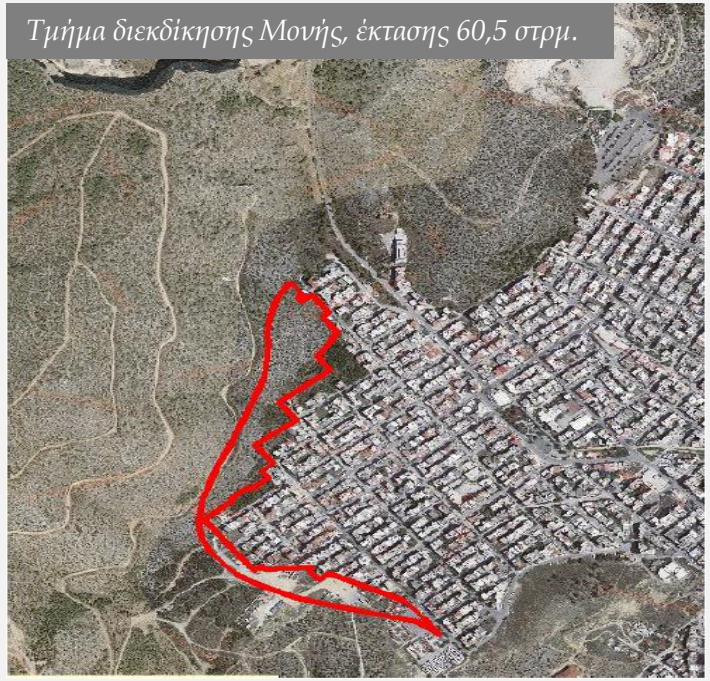
- Πυκνοκατοικημένη περιοχή
- Άριστα δομημένη ρυμοτομία ορθοκανονικού κανάβου
- Κυρίαρχες χρήσεις γης : Γενική και αμιγής κατοικία *(κατά κόρον κατοικία)*
- Περιορισμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι *(λ.χ. χώροι πράσινου, χώροι αθλητισμού)*
- Σημεία αναφοράς περιοχής : Παλαιό ασβεστοκάμινο *(πρώην λατομείο «Τζεδάκη»)*, Πρώην Βοτανικός κήπος
- Επικρατέστερος Σ.Δ: 1,6 και κτιριακό απόθεμα 3-5 ορόφων
- Σε εκκρεμότητα απαλλοτρίωσης 12 χώροι (6 κοινόχρηστοι & 6 κοινωφελείς χώροι)
- Ζητήματα συγκέντρωσης φερτών υλικών και ομβρίων σε κεντρικούς οδούς λόγω περιορισμένων αντιπλημμυρικών έργων

Περιοχή πρώην Βοτανικού Κήπου (νότιο τμήμα Άλσος Αγ. Δημητρίου)

Παλαιό καμίνι Πετρούπολης στις υπώρειες του Ποικίλου Όρους

Περιοχή Αγ. Τριάδος – «Πεύκα Βέρδη»





Τμήμα διεκδίκησης Μονής, έκτασης 60,5 στρμ.

❖ Το 1934 κηρύχτηκε αναδασωτέα και το 1970 εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης (ΦΕΚ 170/Δ/8-8-1970) χωρίς συνυπογραφή του Υπουργού Γεωργίας γεγονός που αποτελεί υφιστάμενο σημείο τριβής με τις αρχές αναφορικά με την εγκυρότητά του.

❖Σύγκρουση χρήσεων γης καθώς από το ΓΠΣ χαρακτηρίζεται ως "Αστικό πράσινο – Ελεύθεροι Χώροι", ενώ από το Ρυμοτομικό σχέδιο "Οικοδομήσιμος Χώρος".

❖Υφίσταται τμήμα αδόμητου χώρου μη αξιοποιημένο και εναρμονισμένο με το εγκεκριμένο ΓΠΣ.

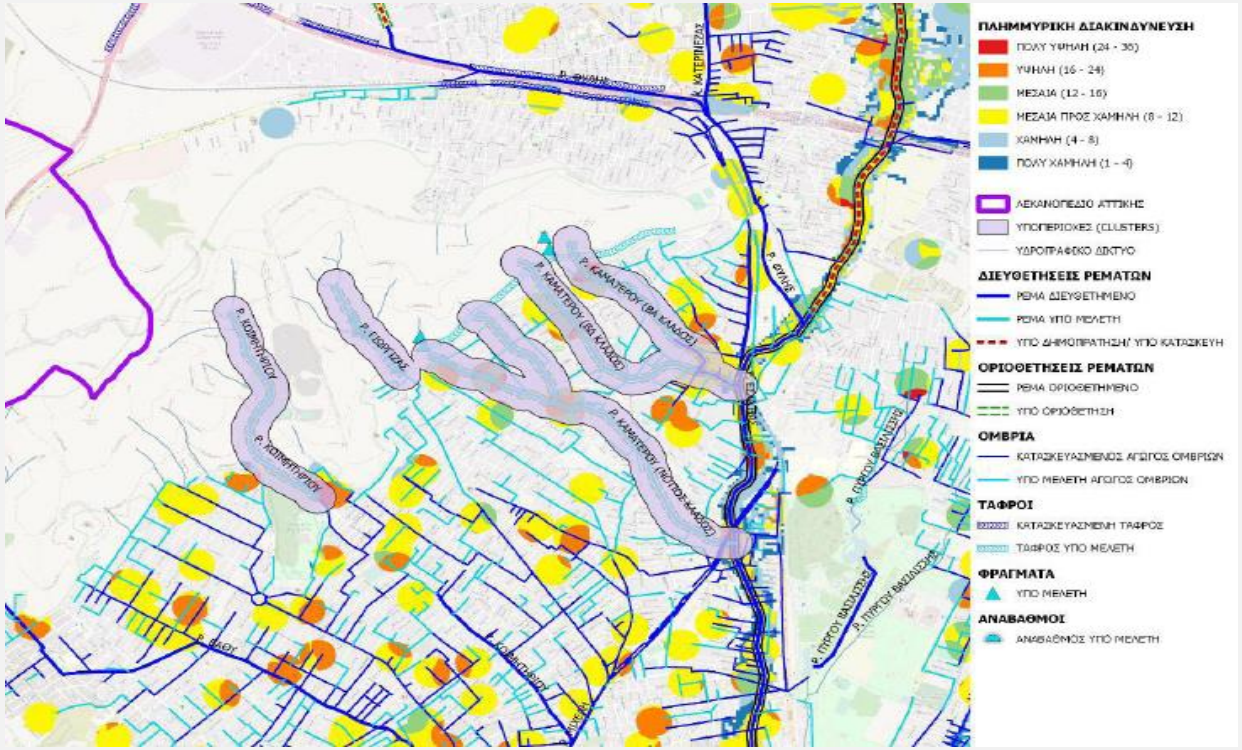
❖Με το από 15-6-2000 Πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής δασικών εκτάσεων, το δασαρχείο παρέδωσε έκταση εμβαδού 433 στρ. για την προστασία των δικαιωμάτων του από την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου.

❖Ιδιοκτησιακά ζητήματα λόγω διεκδίκησης 3.092 στρ. από τη Μονή «Ευαγγελισμός της Θεοτόκου» της Φθιώτιδας *(43% επί της συνολικής έκτασης τους Δήμου)* επί σειρά ετών. Στις 7/2/2017 ζητήθηκε η κυριότητα έκτασης 60,5 στρ. σε εντός σχεδίου περιοχή η οποία αναγνωρίστηκε με την υπ' αριθμ. 3613/2017 Οριστική Απόφαση και ακυρώθηκε με την υπ' αριθ. Απόφαση 1651/2020 του Εφετείου Αθηνών. Η διαδικασία βρίσκεται σε εξέλιξη έως σήμερα.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Σεισμοί

- Σύμφωνα με τον ισχύοντα Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ 2000) και τον αναθεωρημένο Χάρτη Ζωνών Σεισμικής Επικινδυνότητας του Ο.Α.Σ.Π. που τον συνοδεύει, η περιοχή του ΤΠΣ εντάσσεται από πλευράς σεισμικότητας στη "**Ζώνη Σεισμικής Επικινδυνότητας ΙΙ**"
- Ενεργό ρήγμα κατά μήκος της οδ. Συνταγματάρχου Δαβάκη
- Εγκεκριμένο Επιχειρησιακό Σχέδιο σε περίπτωση σεισμού



Πλημμύρες

- Η Πετρούπολη εντάσσεται στις Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ)
- Αρκετά σημεία κατακράτησης επιφανειακών υδάτων, απορρόφηση υδάτων από το Ποικίλο όρος και μεγάλες κλίσεις οδοποιίας → αυξημένος πλημμυρικός κίνδυνος
- Δύο καταγεγραμμένα ιστορικά συμβάντα πλημμυρών

SWOT Analysis

	ΕΝΔΟΓΕΝΕΙΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ		ΕΞΩΓΕΝΕΙΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	
	ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	**ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ**	**ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ**	**ΑΠΕΙΛΕΣ**
Σχέση με ευρύτερο χώρο	Χωροθετημένη στις παρυφές του Ποικίλου Όρους ως προάστιο του βορειοδυτικού τμήματος του Λεκανοπεδίου Εγγύτητα με το εμπορικό και ιστορικό κέντρο της Αθήνας (7km)	Χαμηλή συνδεσιμότητα - Παρά τη γειτνίαση του Δήμου με σημαντικούς υπερτοπικούς κόμβους, κανένας βασικός οδικός ή σιδηροδρομικός άξονας της Αττικής δεν διέρχεται εντός των ορίων του Ασυμβατότητα αστικού και φυσικού περιβάλλοντος, με περιορισμό ανάπτυξης υποδομών	Αξιοποίηση της χωροταξικής θέσης του Δήμου και της εγγύτητάς της με το Δ. Αθηναίων Ανάδειξη του Δήμου ως προαστιακό κέντρο λόγω του υψηλού βιοτικού επιπέδου και της γεωγραφικής του θέσης	Πιέσεις από την έντονη αύξηση της αστικοποίησης του συνόλου των Δήμων της Δυτικής Αττικής
Οικονομική ανάπτυξη και αναπτυξιακή φυσιογνωμία	Πλήθος αναπτυξιακών έργων και μελετών εν εξελίξει αναφορικά με την βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής Πολύ υψηλό ποσοστό νεανικού και ιδίως μαθητικού πληθυσμού	Ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού (51,08%) κατά την απογραφή του 2021 Έλλειψη τουριστικής ταυτότητας και περιορισμένη επισκεψιμότητα	Πολιτιστική και κοινωνική ανάπτυξη μέσω των πολιτιστικών κέντρων και του πνευματικού κέντρου του Δήμου Συνεργασία και ανταλλαγή καλών πρακτικών με όμορους ΟΤΑ, Φορείς, Δημόσια Διοίκηση και την κοινωνία των πολιτών	Οικονομική/ενεργειακή κρίση - κίνδυνος συρρίκνωσης της οικονομικής βάσης της περιοχής (π.χ. κλείσιμο επιπλέον επιχειρήσεων στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους της)

	ΕΝΔΟΓΕΝΕΙΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ		ΕΞΩΓΕΝΕΙΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	
	ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	**ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ**	**ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ**	**ΑΠΕΙΛΕΣ**
Εκτός σχεδίου περιοχές	Θέατρο Πέτρας: Τοπόσημο πολιτιστικής ταυτότητας για την περιοχή και το σύνολο της επικράτειας Νομοθετικό πλαίσιο προστασίας και ανάδειξης του Όρος Αιγάλεω - Ποικίλο (Ν. 2742/1999) Το Άλσος Αγίου Δημητρίου συνιστά πνεύμονα πρασίνου	Η κυριότητα τμήματος του εξωαστικού χώρου ανήκει στη Διεύθυνση Δασών με αποτέλεσμα τον περιορισμό δυνατότητας άσκησης πολιτικής από το Δήμο (αμαξοστάσιο, Αθλητικό κέντρο "Γρηγορίου", Άλσος Αγ. Δημητρίου)	Δυνατότητα ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (περιπατητικός, άθλησης) Δημιουργία οργανωμένων χώρων και υποδομές ανάπτυξης (χώροι πληροφόρησης, αναψυχής, δίκτυο ποδηλατοδρόμων και μονοπατιών)	Κίνδυνος υποβάθμισης του τοπίου με την αύξηση των φαινομένων της κλιματικής αλλαγής Παράνομη υλοτομία και υπερεκμετάλλευση των φυσικών πόρων
Οικιστικοί υποδοχείς	Κυρίως οικιστική περιοχή, με αρκετά υψηλό ποσοστό τμημάτων αμιγούς κατοικίας Πλήθος νεόδμητων κτισμάτων - Καλή κατάσταση κτιριακού αποθέματος	Διαχρονική εκκρεμότητα σχετικά με την εφαρμογή του Ρ.Σ στην Περιοχή "Πεύκα-Βέρδη" Περιορισμένο απόθεμα αδόμητης γης προς δόμηση εντός ορίων του Δήμου Έλλειψη επαρκών Κ.Χ & Κ.Φ	Περιορισμός της υπέρμετρης δόμησης λόγω της πρόσφατης απόφασης του Σ.τ.Ε για κύρωση των ευνοϊκών ρυθμίσεων υψών κτιρίων μέσω του ΝΟΚ Ικανοποιητική έκταση αδόμητου χώρου στην περιοχή Πεύκα - Βέρδη προς αξιοποίηση και ανάπτυξή της	Διαρκώς μεταβαλλόμενο νομοθετικό πλαίσιο στον πολεοδομικό τομέα (λ.χ ΝΟΚ) που προκαλεί σύγχυση, με πιθανή αναθεώρηση των όρων δόμησης και εξάντληση της βιώσιμης πυκνότητας κατοίκησης στο Δήμο

	ΕΝΔΟΓΕΝΕΙΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ		ΕΞΩΓΕΝΕΙΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	
	ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	**ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ**	**ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ**	**ΑΠΕΙΛΕΣ**
Περιβαλλοντικές υποδομές	Αξιόλογος αριθμός προκατασκευασμένων δεξαμενών αποθήκευσης νερού για την υποβοήθηση της πυρόσβεσης και της άρδευσης στα όρια του Ποικίλου Όρους	Απουσία οριοθέτησης ρεμάτων και μέτρων διαχείρισης των όμβριων υδάτων Αυθαίρετη απόθεση μπάζων και άλλων υπολειμμάτων κατεδαφίσεων (κλαδιά) σε χώρο προγραμματιζόμενου ΣΜΑ	Αξιοποίηση εγκεκριμένων κονδυλίων – Χρηματοδότηση (ΕΣΠΑ, Εθνικά Προγράμματα κ.λπ.)	Ελλιπής σχεδιασμός και έργα αντιπλημμυρικής προστασίας Κίνδυνος υποβάθμισης του ορεινού όγκου σε περίπτωση υλοποίησης του προγραμματιζόμενου χώρου ΣΜΑ
Μεταφορές και τεχνικές υποδομές	Επαρκής χωρική κάλυψη του αστικού ιστού του Δήμου από τις υφιστάμενες λεωφορειακές γραμμές Εγγύτητα σε σημαντικούς οδικούς και σιδηροδρομικούς άξονες (λ.χ. Λεωφόρος Κηφισού, Αττική Οδός, Σταθμός Λαρίσης) που παρέχει τη δυνατότητα καλής πρόσβασης σε υπερτοπικές μεταφορές	Απουσία Μέσων Σταθερής Τροχιάς (μετρό, ηλεκτρικός σιδηρόδρομος, προαστιακός σιδηρόδρομος, τραμ) Μη εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου από την οδό Κύπρου και κάτωθεν αναφορικά με τα πλάτη οδών (ταύτιση οικοδομικής & ρυμοτομικής γραμμής) Ύπαρξη σημείων με αδιάνοιχτες οδούς (οδ. Φερρών, Τσίρκας, Αρχόντισσας) Έλλειψη οργανωμένων δημοτικών χώρων στάθμευσης σε όλη την έκταση του Δήμου και κυρίως στα κεντρικά σημεία εμπορικού και διοικητικού χαρακτήρα	Σημαντικές προβλέψεις του ΡΣΑ και του ΣΒΑΚ για βιώσιμη κινητικότητα (μεταξύ άλλων προβλέπονται και νέες γραμμές μετρό σε άμεση γειτνίαση με την πόλη της Πετρούπολης)	Απουσία τοπικού σχεδιασμού για την εξασφάλιση της απρόσκοπτης διέλευσης και στάθμευσης των κατοίκων σε περίπτωση δημιουργίας γραμμής Μετρό που θα εξυπηρετεί τον Δήμο

ΔΙΑΠΙΣΤΩΜΕΝΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Χωροταξία – Πολεοδομία

- Πολεοδομική εκκρεμότητα στην αδόμητη περιοχή «Πεύκα-Βέρδη» λόγω ελλιπούς εφαρμογής του Ρ.Σ. και ζητημάτων ιδιοκτησιακού χαρακτήρα
- Ανάγκη αναθεώρησης του αριθμού Πολεοδομικών Ενοτήτων και αρίθμησης Ο.Τ. λόγω της ενσωμάτωσης τμημάτων του Δήμου Ιλίου στον Δήμο Πετρούπολης
- Έλλειψη νέων σύγχρονων σχολικών κτιρίων και νηπιαγωγείων και απουσία υποδομών σε ορισμένα τμήματα του Δήμου
- Μέτρια προσβασιμότητα στην περιοχή (στενοί κεντρικοί οδοί, ελλιπής σήμανση)
- Ανενεργό αθλητικό στάδιο στο χώρο του πρώην λατομείου «Γρηγορίου» λόγω ζητημάτων αντιστήριξης και ιδιόμορφης γεωμορφολογίας

Κοινωνική οργάνωση

Διαχρονική αύξηση του μόνιμου πληθυσμού, αλλά έλλειψη διαθέσιμου οικοδομήσιμου χώρου λόγω πυκνότητας δόμησης

Φυσικό Περιβάλλον

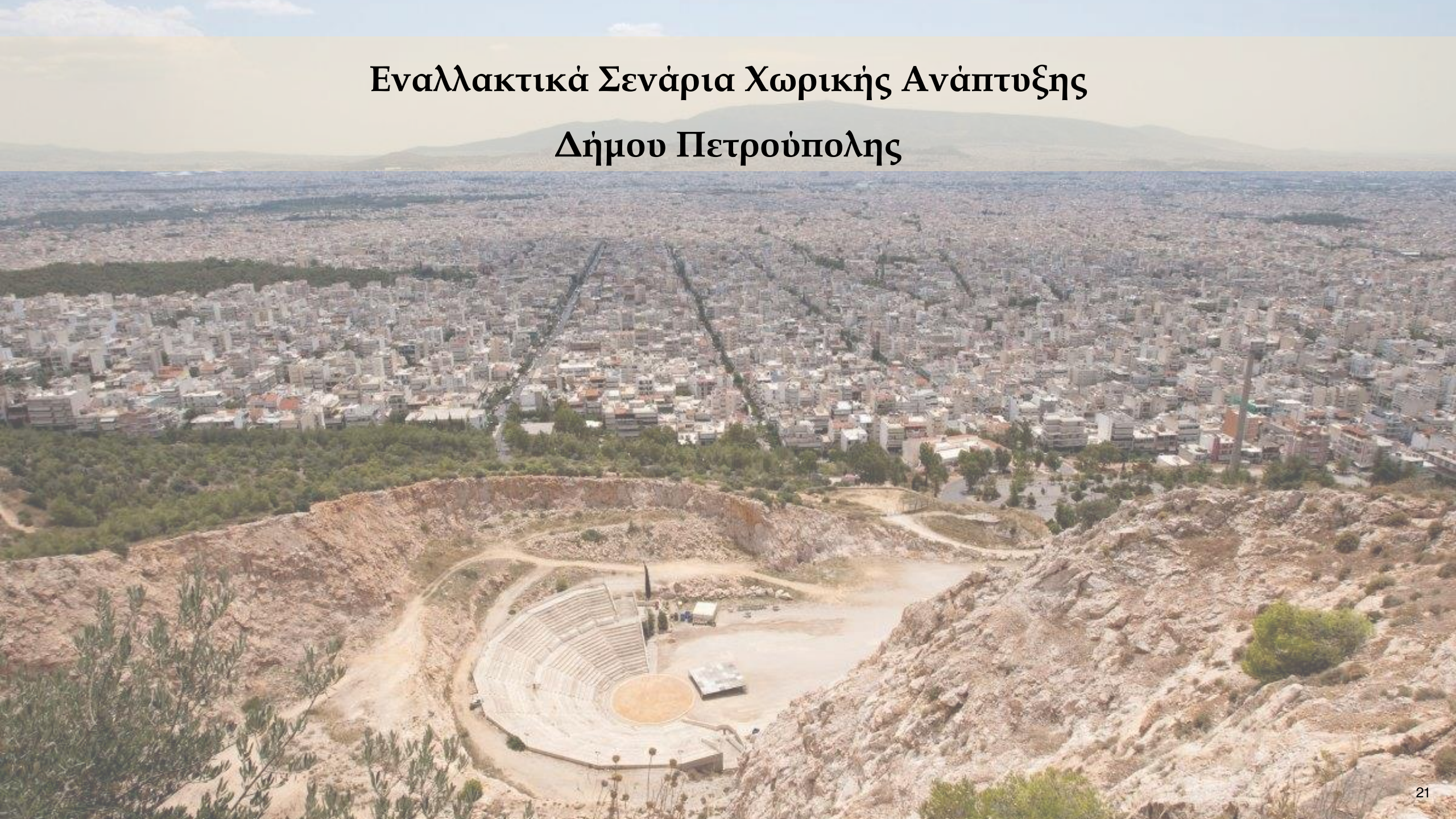
- Απουσία οριοθέτησης ρεμάτων & μέτρων αξιοποίησης και προστασίας υδάτων
- Μη επαρκείς κοινόχρηστοι χώροι – ελεύθεροι χώροι πρασίνου

Θεσμική λειτουργία

- Καθυστέρηση αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου
- Εξασφάλιση και θεσμική κατοχύρωση του δημόσιου χαρακτήρα των εκτάσεων που είναι υπό την κυριότητα της Διεύθυνσης Δασών (Άλσος Αγ. Δημητρίου, Αθλητικό κέντρο Γρηγορίου, περιοχή Αγίας Τριάδος)

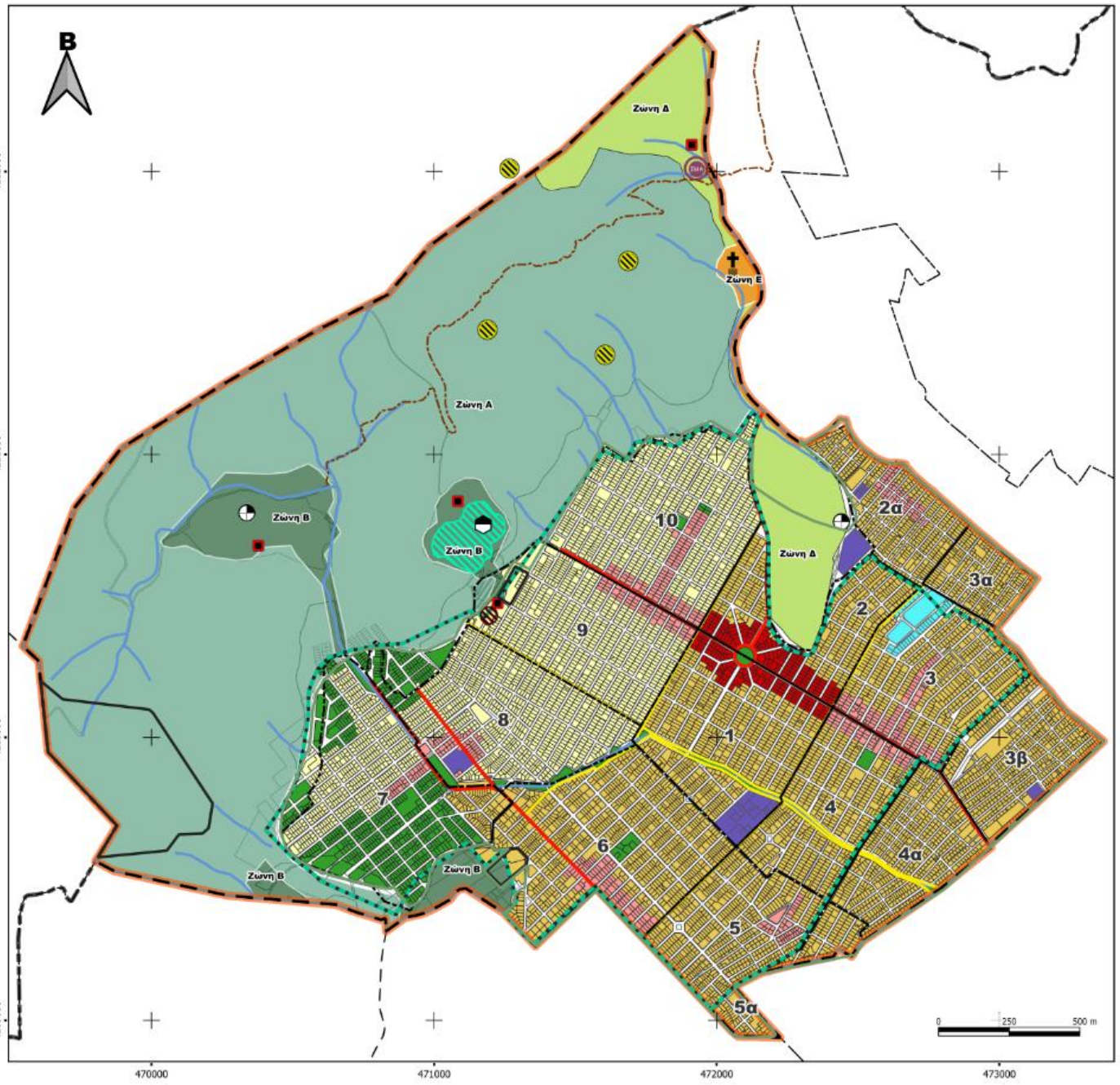
Εναλλακτικά Σενάρια Χωρικής Ανάπτυξης

Δήμου Πετρούπολης



Σενάριο 1: Μηδενικής παρέμβασης

- Ουδεμία μεταβολή στο χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό του Δήμου Πετρούπολης
- Διατήρηση εφαρμογής ενός παρωχημένου και ανεπίκαιρου θεσμικού πλαισίου χρήσεων γης (ΦΕΚ 166 Δ'/1987)
- Διαιώνιση των μακροχρόνιων ζητημάτων και πολεοδομικών εκκρεμοτήτων που αφορούν κυρίως στην αδόμητη ζώνη του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου (περιοχή Πεύκα Βέρδη), με αναπόφευκτο αποτέλεσμα την σταδιακή δόμηση της περιοχής μέσω δικαστικών διαμαχών
- Παραμένουν οι διαπιστωμένες ασυμφωνίες/αποκλίσεις μεταξύ των θεσμοθετημένων επιπέδων πολεοδομικού σχεδιασμού (ΓΠΣ & Ρ.Σ.) και της υφιστάμενης υλοποιημένης κατάστασης
- Αδυναμία επίλυσης ζητημάτων αναφορικά με το κυκλοφοριακό δίκτυο, την στάθμευση και τις τεχνικές υποδομές
- Διατήρηση πρόβλεψης δημιουργίας περιφερειακής οδού (Ανατολική περιφερειακή Λεωφόρος Αιγάλεω)
- Μη ανάδειξη και αξιοποίηση του ορεινού όγκου Ποικίλου Όρους
- Διατήρηση πρόβλεψης δημιουργίας χώρου ΣΜΑ στο πρώην λατομείο «Ασφαλτοτεχνική»
- Κίνδυνος διόγκωσης επιπτώσεων κλιματικής αλλαγής και τρωτότητας της περιοχής λόγω απουσίας περιβαλλοντικών και τεχνικών μελετών/έργων



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Διοικητικά Όρια
- Όριο ΓΠΣ
- Όριο Δήμου
- Όρια Πολεοδομικών Ενοτήτων
- Όριο Περιοχής Μελέτης
- Όριο Όμορων Δήμων
- Όριο Εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλης (Ρυμοτομικά Σχέδια με τις διατάξεις του '23, Πολεοδομικές Μελέτες Ν.1337/83, ΡΣΕ (Α & Β κατοικία))
- Όριο Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου

Αρχαιολογικοί Χώροι
- Οριοθετημένοι αρχαιολογικοί χώροι
- Οριοθετημένα μνημεία

Ζώνες Προστασίας όρους Αιγάλεω
- Ζώνη Α
- Ζώνη Β
- Ζώνη Δ
- Ζώνη Ε1

Χρήσεις Γης από ΓΠΣ
- Αθλητισμός
- Αμιγής Κατοικία
- Γενική Κατοικία
- Εκπαίδευση
- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο
- Κέντρο Δήμου
- Τοπικό Κέντρο Γειτονιάς
- Πολιτιστικές Λειτουργίες

Οδικό Δίκτυο
- Πρωτεύουσα Αρτηρία
- Δευτερεύουσα Αρτηρία

Στοιχεία Υποβάθρου
- ΣΜΑ (Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων)
- Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις Εκτός Σχεδίου
- Αθλητικές Εγκαταστάσεις Εκτός Σχεδίου
- Ανενεργό Λατομείο
- Κοιμητήριο
- Περιπατητική Διαδρομή
- Όριο Οικοδομικού Τετραγώνου
- Ρέματα

ΤΕΕ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΕΩΣ
(ΔΕ ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΕΩΣ)

ΜΕΛΕΤΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ (ΜΠΣ)

Α' ΦΑΣΗ
1ο ΣΤΑΔΙΟ: ΕΝΟΤΗΤΑ 1.1 & ΕΝΟΤΗΤΑ 1.2

Τίτλος χάρτη:
Σ10.1 Εναλλακτικά Σενάρια - Σενάριο 1

Ανάδοχος:
«ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ»
1. **«ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.»**
2. **«ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΛΑΛΕΝΗΣ του ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ»**
3. **«ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΑΡΑΝΤΑΚΟΣ του ΓΕΩΡΓΙΟΥ»**

Γ' ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 68, ΤΚ 104 33, ΑΘΗΝΑ, ΤΗΛ. 210-8215989, 210-8211748, FAX 210-8211842, E-MAIL: info@chorometria.gr
3rd SEPTEMBRIOU 68, GR 10433, ATHENS, GREECE – TEL. 210-8215989, 210-8211748, FAX 210-8211842, E-MAIL: info@chorometria.gr

Ειδικοί Συνεργάτες: ΣΤΟΥΡΟΣ ΟΔΥΣΣΕΑΣ, Αρχιτέκτων Μηχ/κός
ΒΕΡΑΝΗ ΕΛΕΝΗ, Μηχ/κός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερ. Ανάπτυξης / Συγκοινωνιολόγος

Εμπειρογνώμονες: ΜΠΟΥΖΙΝΕΚΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ, Δασολόγος
ΔΡΟΓΩΣΗΣ ΑΧΙΛΛΕΑΣ, Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω

Σφραγίδα - Υπογραφή

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ, ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ & ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ:	ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΜΑΡΙΑ ΤΕΤΣΟΥ - ΤΕΕ (Πρόεδρος) ΕΛΕΝΗ ΡΟΥΜΠΑ - ΥΠΕΝ ΑΦΡΟΔΙΤΗ ΞΥΔΙΑ - ΔΗΜΟΣ	

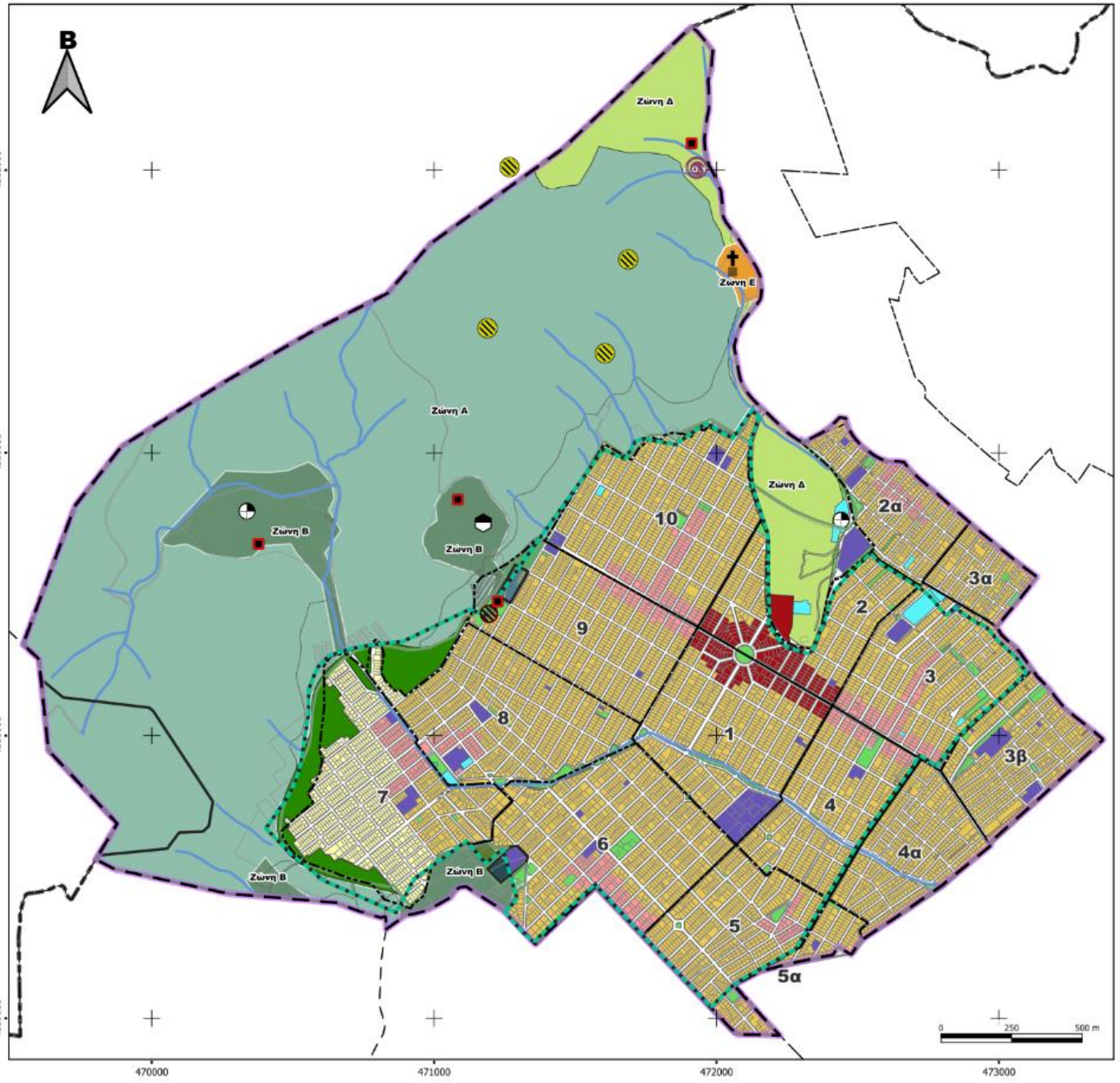
Αρ. Χάρτη:	Σ10.1	Κλίμακα Χάρτη:	1:10.000
Έκδοση:	1η		
Ημερομηνία:	ΜΑΡΤΙΟΣ 2025	Προβολικό Σύστημα:	ΕΓΣΑ '87

Ελλάδα 2.0 ΕΘΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ ΚΑΙ ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑΣ
Με τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης
NextGenerationEU

ΣΑΤΑ 075 «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ» CPV: 71320000-7, 71351910-5, 907000004, 71410000-5

Σενάριο 2: Διατήρηση βασικών επιλογών του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου

- Διατήρηση της θεσμοθετημένης από το ΓΠΣ χρήσης «Αστικού πρασίνου» στην αδόμητη περιμετρική ζώνη του Ρ.Σ. (περιοχή Πεύκα Βέρδη) → αποτροπή περαιτέρω δόμησης & εξασφάλιση επαρκών ελεύθερων χώρων πρασίνου
- Ως αποτέλεσμα, ριζική αναθεώρηση του Ρ.Σ. για τον αποχαρακτηρισμό των οικοδομήσιμων Ο.Τ. αλλά και ιδιαίτερα υψηλές απαιτήσεις σε χρηματοδοτήσεις για εκτεταμένες απαλλοτριώσεις
- Διατήρηση των θεσμοθετημένων χρήσεων Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης/Τοπικού Κέντρου
- Ανάπτυξη χρήσεων Αμιγούς Κατοικίας σε τμήματα των Π.Ε. 7 & 8 και Γενικής Κατοικίας στην υπόλοιπη περιοχή
- Εναρμόνιση των επιλεγόμενων θεσμοθετημένων χρήσεων γης (ΓΠΣ και Ρ.Σ.) με την υφιστάμενη κατάσταση
- Ενσωμάτωση των χωρικών ενοτήτων που πρότερα ανήκαν στον όμορο Δήμου Ιλίου, στις Π.Ε. του Δήμου Πετρούπολης
- Διατήρηση των θεσμοθετημένων Σ.Δ. όπως ισχύουν σήμερα (1,60 και 1,20)
- Μετεγκατάσταση του Δημαρχείου Πετρούπολης στις εγκαταστάσεις του πρώην Βοτανικού Κήπου
- Αξιοποίηση και ανάδειξη του Ποικίλου Όρους (εναλλακτικές μορφές τουρισμού, αρχαιολογικοί χώροι κοκ)
- Διερεύνηση δυνατότητας αμεσότερης οδικής σύνδεσης με το Αττικό Νοσοκομείο
- Μετατροπή του υφιστάμενου χώρου ΣΜΑ σε χώρο Επεξεργασίας Οργανικών Υπολειμμάτων



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Διοικητικά Όρια

- Όριο Δήμου
- Όριο ΓΠΣ
- Όριο Περιοχής Μελέτης
- Όρια Όμορων Δήμων
- Όρια Πολεοδομικών Ενοτήτων
- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- Όριο Εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλης (Ρυμοτομικά Σχέδια με τις διατάξεις του '23, Πολεοδομικές Μελέτες Ν.1337/83, ΡΣΕ (Α & Β κατοικία))
- Όριο Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου

Σημειακές Χρήσεις

- Οριοθετημένοι αρχαιολογικοί χώροι
- Οριοθετημένα μνημεία
- Επεξεργασία Οργανικών Υπολειμμάτων (Ε.Ο.Υ.)
- Κοιμητήριο
- Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις Εκτός Σχεδίου
- Αθλητικές Εγκαταστάσεις Εκτός Σχεδίου
- Ανενεργό Λατομείο

Ζώνες Προστασίας όρους Αιγάλεω

- Ζώνη Α
- Ζώνη Β
- Ζώνη Δ
- Ζώνη Ε1

Χρήσεις - Καλύψεις Γης Εντός Σχεδίου

- Αμιγής Κατοικία
- Γενική Κατοικία
- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο
- Τοπικό Κέντρο Γειτονιάς
- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης
- Εκπαίδευση
- Αθλητισμός
- Αδόμητη Ζώνη Εντός Ρυμοτομικού Σχεδίου

Στοιχεία Υποβάθρου

- Όριο Οικοδομικού Τετραγώνου
- Ρέματα

ΤΕΕ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΕΩΣ (ΔΕ ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΕΩΣ)

ΜΕΛΕΤΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ (ΜΠΣ)

Α' ΦΑΣΗ

1ο ΣΤΑΔΙΟ: ΕΝΟΤΗΤΑ 1.1 & ΕΝΟΤΗΤΑ 1.2

Τίτλος χάρτη:

Σ10.2 Εναλλακτικά Σενάρια - Σενάριο 2

Ανάδοχος:

«ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ»

1. **«ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.»**
2. **«ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΛΑΛΕΝΗΣ του ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ»**
3. **«ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΑΡΑΝΤΑΚΟΣ του ΓΕΩΡΓΙΟΥ»**

Γ' ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 68, ΤΚ 104 33, ΑΘΗΝΑ, ΤΗΛ. 210-8215989, 210-8211748, FAX 210-8211842, E-MAIL: info@chorometria.gr
3rd SEPTEMBRIOU 68, GR 10433, ATHENS, GREECE – TEL. 210-8215989, 210-8211748, FAX 210-8211842, E-MAIL: info@chorometria.gr

Ειδικοί Συνεργάτες: ΣΤΟΥΡΟΣ ΟΔΥΣΣΕΑΣ, Αρχιτέκτων Μηχ/κός
ΒΕΡΑΝΗ ΕΛΕΝΗ, Μηχ/κός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερ. Ανάπτυξης / Συγκοινωνιολόγος

Εμπειρογνώμονες: ΜΠΟΥΖΙΝΕΚΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ, Δασολόγος
ΔΡΟΓΩΣΗΣ ΑΧΙΛΛΕΑΣ, Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω

Σφραγίδα - Υπογραφή

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ, ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ & ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ:	ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΜΑΡΙΑ ΤΕΤΟΡΟΥ - ΤΕΕ (Πρόεδρος) ΕΛΕΝΗ ΡΟΥΜΠΑ - ΥΠΕΝ ΑΦΡΟΔΙΤΗ ΞΥΔΙΑ - ΔΗΜΟΣ	

Αρ. Χάρτη:	Σ10.2	Κλίμακα Χάρτη:	1:10.000
Έκδοση:	1η		
Ημερομηνία:	ΜΑΡΤΙΟΣ 2025	Προβολικό Σύστημα:	ΕΓΣΑ '87

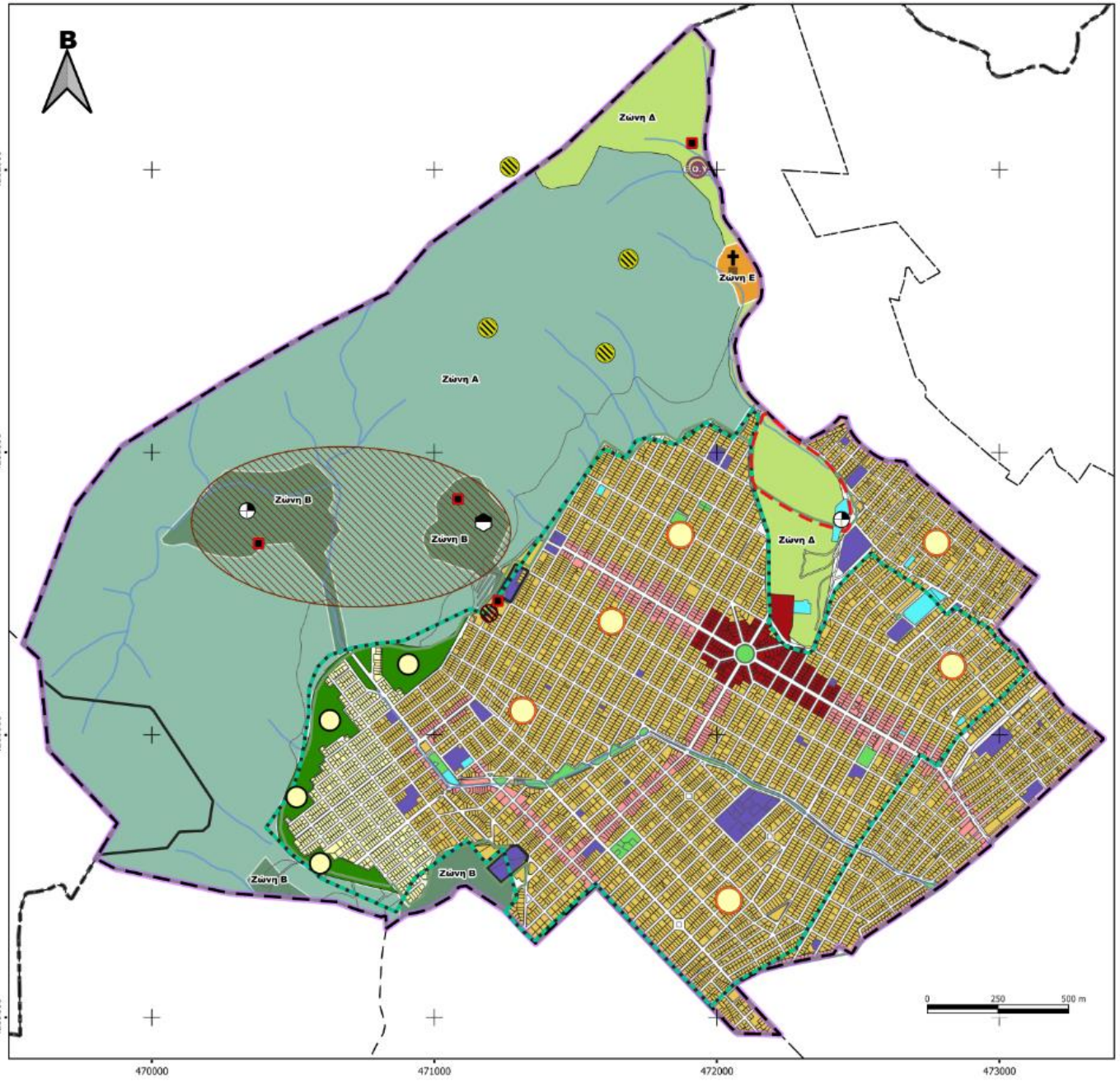
Ελλάδα 2.0 ΕΘΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ ΚΑΙ ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Με τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης NextGenerationEU

ΣΑΤΑ 075 «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ» CPV : 71320000-7, 71351910-5, 907000004, 71410000-5

Σενάριο 3: Βιώσιμη ανάπτυξη με ριζική αναμόρφωση του χωρικού σχεδιασμού

- Μερική εφαρμογή του Ρ.Σ. σε τμήματα του αδόμητου χώρου (Πεύκα Βέρδη) με ηπιότερους όρους δόμησης (π.χ. Σ.Δ 0.6 ή 0.8, μειωμένο ποσοστό κάλυψης, μοναδική επιτρεπόμενη χρήση την Κατοικία) και καθορισμός ως χώρων πρασίνου των υπόλοιπων εκτάσεων → εξασφάλιση επαρκών χώρων πρασίνου και περιορισμός της δόμησης
- Ως αποτέλεσμα, μερική αναθεώρηση του Ρ.Σ. για χαρακτηρισμό των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και σημαντικός περιορισμός των αναγκών για χρηματοδοτήσεις απαλλοτριώσεων
- Προσδιορισμός των υλοποιημένων ζωνών με χαρακτήρα Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης/Τοπικού Κέντρου
- Ανάπτυξη χρήσεων Αμιγούς Κατοικίας σε τμήματα των Π.Ε. 7 & 8 αλλά και σε ευρύτερα τμήματα της περιοχής και Γενικής κατοικίας στο σύνολο της υπόλοιπης έκτασης
- Εναρμόνιση των επιλεγόμενων θεσμοθετημένων χρήσεων γης (ΓΠΣ και Ρ.Σ.) με την υφιστάμενη κατάσταση
- Ένταξη στο σχέδιο πόλης για το υπόλοιπο τμήμα του Άλσους Αγίου Δημητρίου, με ανάλογες χρήσεις βάσει του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου προστασίας
- Μετεγκατάσταση του Δημαρχείου Πετρούπολης στις εγκαταστάσεις του πρώην Βοτανικού Κήπου
- Μείωση του αριθμού των Π.Ε. μέσω ενοποίησης Π.Ε. με ομοειδή χαρακτηριστικά και με γνώμονα την λειτουργικότερη θεώρηση των αναγκών κοινωνικής υποδομής, προς αποφυγή πλασματικών ελλειμμάτων
- Αντιμετώπιση ως ενιαίας Ζώνης Αθλητισμού και Πολιτισμού της συνολικής έκτασης που περιλαμβάνει το Θέατρο Πέτρας και το Αθλητικό κέντρο στο Ποικίλο Όρος
- Αξιοποίηση και ανάδειξη του Ποικίλου Όρους, καθώς και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις βελτίωσης της πρόσβασης σε αυτό
- Διερεύνηση δυνατότητας αμεσότερης οδικής σύνδεσης με το Αττικό Νοσοκομείο
- Μετατροπή του υφιστάμενου χώρου ΣΜΑ σε χώρο Επεξεργασίας Οργανικών Υπολειμμάτων



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Διοικητικά Όρια

- Όριο Δήμου
- Όριο ΓΠΣ
- Όριο Περιοχής Μελέτης
- Όρια Όμορων Δήμων
- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- Όριο Εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλης (Ρυμοτομικά Σχέδια με τις διατάξεις του '23, Πολεοδομικές Μελέτες Ν.1337/83, ΡΣΕ (Α & Β κατοικία))
- Όριο Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου
- Όριο προτεινόμενης περιοχής ένταξης στο σχέδιο

Σημειακές Χρήσεις

- Επεξεργασία Οργανικών Υπολειμμάτων (Ε.Ο.Υ.)
- Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις Εκτός Σχεδίου
- Αθλητικές Εγκαταστάσεις Εκτός Σχεδίου
- Κοιμητήριο
- Ανενεργό Λατομείο
- Οριοθετημένοι αρχαιολογικοί χώροι
- Οριοθετημένα μνημεία

Ζώνες Προστασίας όρους Αιγάλεω

- Ζώνη Α
- Ζώνη Β
- Ζώνη Δ
- Ζώνη Ε1

Χρήσεις - Καλύψεις Γης Εντός Σχεδίου

- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο
- Γενική Κατοικία
- Τοπικό Κέντρο Γειτονιάς
- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης
- Αδόμητη Ζώνη Εντός Ρυμοτομικού Σχεδίου
- Αθλητισμός
- Εκπαίδευση

Στοιχεία Υποβάθρου

- Θύλακες Αμιγούς Κατοικίας
- Μερική Εφαρμογή του Ρ.Σ. με χρήση κατοικίας
- Ρέματα
- Όριο Οικοδομικού Τετραγώνου
- Ζώνη Αθλητισμού - Πολιτισμού

ΤΕΕ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΕΩΣ
(ΔΕ ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΕΩΣ)

ΜΕΛΕΤΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ (ΜΠΣ)

Α' ΦΑΣΗ

1ο ΣΤΑΔΙΟ: ΕΝΟΤΗΤΑ 1.1 & ΕΝΟΤΗΤΑ 1.2

Τίτλος χάρτη:

Σ10.3 Εναλλακτικά Σενάρια - Σενάριο 3

Ανάδοχος:

«ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ»

1. **«ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.»**
2. **«ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΛΛΕΝΗΣ του ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ»**
3. **«ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΑΡΑΝΤΑΚΟΣ του ΓΕΩΡΓΙΟΥ»**

Γ΄ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 68, ΤΚ 104 33, ΑΘΗΝΑ, ΤΗΛ. 210-8215989, 210-8211748, FAX 210-8211842, E-MAIL: info@chorometria.gr
3rd SEPTEMBRIOU 68, GR 10433, ATHENS, GREECE – TEL. 210-8215989, 210-8211748, FAX 210-8211842, E-MAIL: info@chorometria.gr

Ειδικοί Συνεργάτες: ΣΓΟΥΡΟΣ ΟΔΥΣΣΕΑΣ, Αρχιτέκτων Μηχ/κός
ΒΕΡΑΝΗ ΕΛΕΝΗ, Μηχ/κός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερ. Ανάπτυξης / Συγκοινωνιολόγος

Εμπειρογνώμονες: ΜΠΟΥΖΙΝΕΚΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ, Δασολόγος
ΔΡΟΓΩΣΗΣ ΑΧΙΛΛΕΑΣ, Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω

Σφραγίδα - Υπογραφή

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ, ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ & ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ:	ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΜΑΡΙΑ ΤΕΤΩΡΟΥ - ΤΕΕ (Πρόεδρος) ΕΛΕΝΗ ΡΟΥΜΠΑ - ΥΠΕΝ ΑΦΡΟΔΙΤΗ ΞΥΔΙΑ - ΔΗΜΟΣ	

Αρ. Χάρτη:	Σ10.3	Κλίμακα Χάρτη:	1:10.000
Έκδοση:	1η		
Ημερομηνία:	ΜΑΡΤΙΟΣ 2025	Προβολικό Σύστημα:	ΕΓΣΑ '87

Ελλάδα 2.0

Με τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης
NextGenerationEU

ΣΑΤΑ 075 «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ» *CPV: 71320000-7, 71351910-5, 907000004, 71410000-5*

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

Έτος – Στόχος → 2029
(5ετής προγραμματισμός)

1. Εναρμόνιση με τον υπερκείμενο σχεδιασμό
2. Δυνατότητα επίλυσης προβλημάτων μέσω του Χωρικού Σχεδιασμού και της Οργάνωσης των Χρήσεων Γης
3. Επιπτώσεις στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, στην ταυτότητα και φυσιογνωμία της περιοχής
4. Ενίσχυση βιωσιμότητας, ανθεκτικότητας και βελτίωση των τεχνικών υποδομών
5. Δυνατότητα υλοποίησης εντός αποδεκτών πλαισίων κόστους, ανθρώπινου δυναμικού και χρόνου
6. Συμμετοχικός χαρακτήρας - Κοινωνική αποδοχή

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

Κριτήρια Αξιολόγησης Σεναρίων (1)	**Σχετικό βάρος κριτηρίου (%) (ΣΒ) (2)**	**Απλή βαθμολογία (ΑΒ) (από 0 έως και 100)**			**Σύνθετη βαθμολογία (ΣΥΒ): (ΣΒ) x (ΑΒ)**		
		Σενάριο 1 (3)	Σενάριο 2 (4)	Σενάριο 3 (5)	Σενάριο 1 (2) x (3) (6)	Σενάριο 2 (2) x (4) (7)	Σενάριο 3 (2) x (5) (8)
Εναρμόνιση με τον υπερκείμενο σχεδιασμό	15%	30	50	50	4,5	7,5	7,5
Δυνατότητα επίλυσης προβλημάτων μέσω του Χωρικού Σχεδιασμού και της Οργάνωσης των Χρήσεων Γης	20%	0	50	70	0	10	14
Επιπτώσεις στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, στην ταυτότητα και φυσιογνωμία της περιοχής	15%	10	60	60	1,5	9	9
Ενίσχυση βιωσιμότητας, ανθεκτικότητας και βελτίωση των τεχνικών υποδομών	20%	10	60	60	2	12	12
Δυνατότητα υλοποίησης εντός αποδεκτών πλαισίων κόστους, ανθρώπινου δυναμικού και χρόνου	15%	0	50	70	0	7,5	10,5
Συμμετοχικός χαρακτήρας - Κοινωνική αποδοχή	15%	0	60	50	0	9	7,5
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΣΥΝΘΕΤΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ (ΣΥΒ) ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ	100%	50	330	360	8	55	60,5

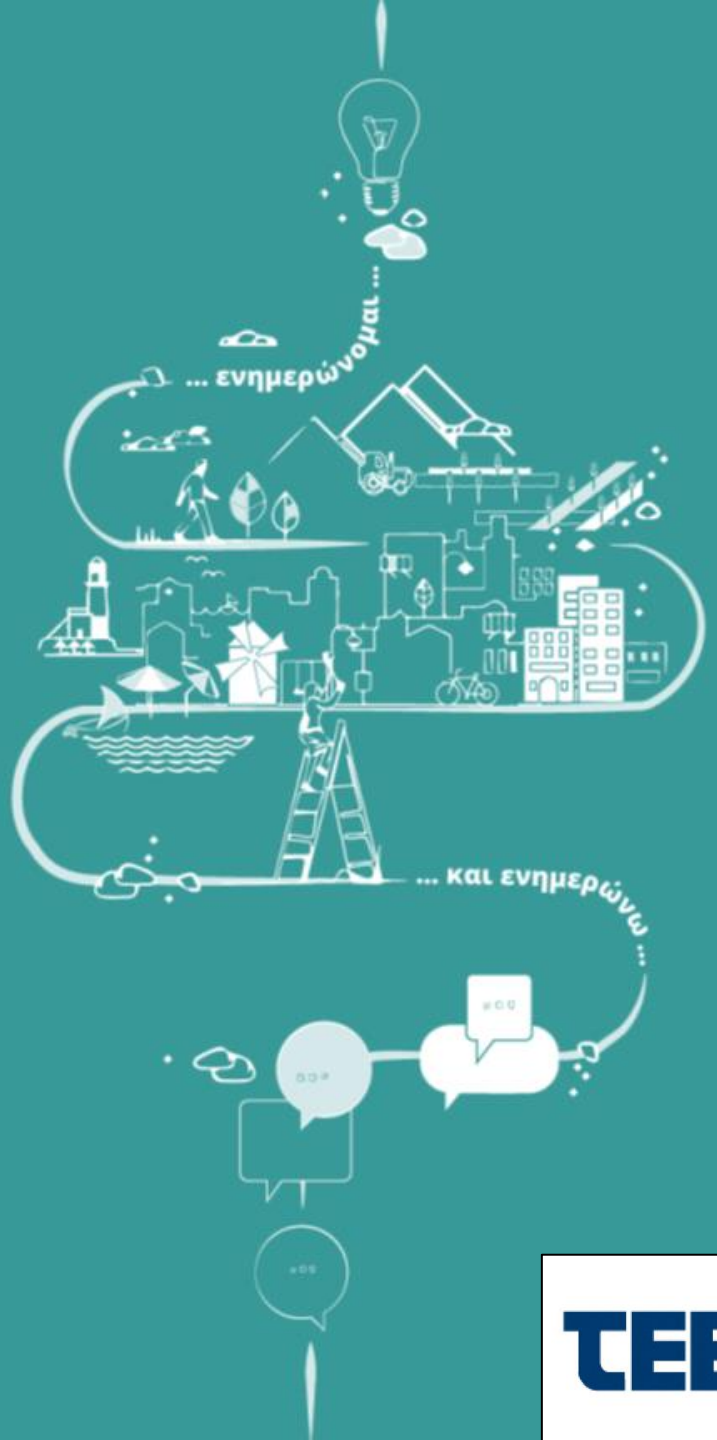
ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

Σενάριο 3

Αναθεώρηση Πολεοδομικής Οργάνωσης σε σημαντικό βαθμό, με τα εξής αποτελέσματα:

1. Ικανοποίηση βούλησης της Δημοτικής Αρχής και μεγάλου μέρους της τοπικής κοινωνίας για μείωση της εντατικής δόμησης και εξασφάλιση ελεύθερων χώρων πρασίνου
2. Εκτόνωση σημαντικού ποσοστού των πιέσεων οικιστικής ανάπτυξης και παράλληλη μείωση του απαιτούμενου ποσοστού απαλλοτριώσεων, καθώς και της αναγκαιότητας εμπλοκής του Δήμου σε δικαστικές διαμάχες για ζητήματα ιδιοκτησιακού χαρακτήρα ή/και εφαρμογής ρυμοτομίας
3. Διευκόλυνση συμμετοχής σε προγράμματα χρηματοδοτήσεων και υλοποίησης δομών και χώρων κοινωνικής υποδομής σε δημοτικά οικόπεδα εντός του Ρ.Σ
4. Ενιαία αντιμετώπιση του Άλσους Αγ. Δημητρίου και προστασία του βάσει της προκαθορισμένης Ζώνης Δ (Ν.2742/1999 - ΦΕΚ 207 Α'/07-10-1999)
5. Βιώσιμη ανάπτυξη λειτουργιών και κοινωφελών υποδομών στο όριο του Ποικίλου Όρους με αποτέλεσμα την οικονομική, κοινωνική και περιβαλλοντική άνθηση/ ανάπτυξη της περιοχής
6. Κυκλοφοριακή αναβάθμιση περιοχής (διάνοιξη αδιάνοιχτων οδών, άμεσες συνδέσεις με υποδομές υψίστης σημασίας, αποσυμφόρηση κεντρικών οδών)
7. Βελτίωση τεχνικών και περιβαλλοντικών υποδομών στο σύνολο του Δήμου

* Η παραπάνω επιλογή δεν είναι υποχρεωτικό να υιοθετηθεί. Μέσα από τη διαδικασία διαβούλευσης οι ενδιαφερόμενοι πολίτες και οι φορείς μπορούν να κάνουν τη δική τους αξιολόγηση και να υιοθετήσουν εν μέρει ή στο σύνολο, ή να απορρίψουν την επιλογή των μελετητών. Το τελικώς επιλεγέν σενάριο μπορεί να αποτελείται από επιμέρους δομικά στοιχεία των διαφορετικών σεναρίων, εφόσον η τοπική κοινωνία θεωρεί μια τέτοια εκδοχή καλύτερη για την μελλοντική προοπτική του Δήμου Πετρούπολης.



ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
ΓΙΑ ΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

του προγράμματος Κων/νος Δοξιάδης

http://polsxedia.ypen.gov.gr

ΤΕΕ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

MINISTRY OF ENVIRONMENT & ENERGY

Ελλάδα 2.0 ΕΘΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ ΚΑΙ ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Με τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης
NextGenerationEU