



ΔΗΜΟΣ
ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ
ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ**

Ανάδοχος



ΗΛΙΔΑ - ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Α.Ε.

Φεβρουάριος 2023

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Περιεχόμενα

ΚΕΦ 1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
ΚΕΦ 2. – ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	11
2.1 Θέση - χωροταξικές εξαρτήσεις και σχέσεις.....	13
2.2 Πολεοδομική οργάνωση.....	15
2.3 Βασικά προβλήματα.....	17
ΚΕΦ 3. ΚΡΙΣΙΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	20
ΚΕΦ 4. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	22
ΚΕΦ. 5 – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	25
ΚΕΦ 6 – ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ	28
6.1 Στόχοι.....	28
6.2 Προτεινόμενη ρύθμιση.....	30
ΚΕΦ. 7 ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ	40
7.1 Βασικά πολεοδομικά κριτήρια που ακολουθούνται.....	40
7.2 Μεταβατικές διατάξεις.....	42

ΚΕΦ 1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σκοπός της Πολεοδομικής Μελέτης (ΠΜ) Επικαιροποίησης Χρήσεων Γης είναι να εκφράσει με ακριβή και λεπτομερή σχεδιασμό τις κατευθυντήριες ρυθμίσεις ΓΠΣ κατά πολεοδομική ενότητα, προκειμένου οι περιοχές αυτές να οργανωθούν ώστε να διασφαλισθούν οι ευνοϊκές συνθήκες διαβίωσης κατοίκων της πόλης.

Ειδικότερα, οι ΠΜ Επικαιροποίησης αποσκοπούν στην οργάνωση και την κατάλληλη ρύθμιση των πολεοδομικών ενότητων, ώστε οι σύγχρονες και μελλοντικές ανάγκες της πόλης να αντιμετωπιστούν στο γενικότερο πλαίσιο του ΓΠΣ, καθώς και να ανασυγκροτηθεί η δομή της πόλης, με ενίσχυση των χρήσεων που λείπουν, των αξιόλογων στοιχείων της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς και απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων. Κυριότερος σκοπός της ΠΜ Επικαιροποίησης είναι η προσαρμογή του εγκεκριμένου ΓΠΣ στις πραγματικές τοπογραφικές και πολεοδομικές συνθήκες, έτσι ώστε να αρθούν οι ενδεχόμενες ασάφειες και αντιφάσεις που περιλαμβάνονται σε κάθε γενική πρόταση.

Αφορμή της παρούσας πρότασης επανεξέτασης των χρήσεων γης υπήρξε η ακύρωση της απόφασης ΥΠΕΧΩΔΕ – ΦΕΚ 112Δ/2003 περί «Επικαιροποίησης χρήσεων γης επί τμήματος του βασικού οδικού δικτύου του Δήμου Νέας Ιωνίας».

Ανατρέχοντας στο παρελθόν, με την υπ' αριθμ. 74429/4952/3-8-1995 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 662/Δ/ 6-9-95, εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Νέας Ιωνίας.

Στη συνέχεια το Δημοτικό Συμβούλιο με την υπ αριθμ. 396/96 πράξη του, αποφάσισε για τον καθορισμό χρήσεων γης του Δήμου, υποδιαιρώντας σε τομείς (Υπερτοπικό Κέντρο, Τοπικά Κέντρα Γειτονιάς, Περιοχές Γενικής Κατοικίας υπό περιορισμούς).

Η παραπάνω πράξη με συνημμένους χάρτες υποβλήθηκε, λόγω αρμοδιότητας, στην Νομαρχία Αν. Αθήνας και στο ΥΠΕΧΩΔΕ, το οποίο είναι αρμόδιο να αποφασίσει για τα οικοδομικά τετράγωνα επί του Βασικού Οδικού Δικτύου.

Ο Νομάρχης με την υπ' αριθμ. 30464/98 απόφαση του που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 169/Δ/98, καθόρισε τις χρήσεις γης στις περιοχές της αρμοδιότητας του.

Με την υπ'αριθμ. 2277/20-1-03 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 112/Δ/19-2-03, καθορίστηκαν οι χρήσεις γης στα Ο.Τ. επί του Βασικού Οδικού Δικτύου.

Στη συνέχεια, με την αρ. 3931/2009 απόφαση ΣτΕ ακυρώθηκε η με αρ. 2277/20-1-03 απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 112Δ) που αφορούσε τον καθορισμό χρήσεων γης και τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης των οικοδομικών τετραγώνων που έχουν πρόσωπο στο Βασικό Οδικό Δίκτυο.

Το ΥΠΕΧΩΔΕ διαβίβασε με το απ. 17722/6-5-09 έγγραφο του την απόφαση ΣτΕ προκειμένου να μεριμνήσει ο Δήμος Νέας Ιωνίας για την επανυποβολή της ακυρωθείσας πρότασης με τον επανασχεδιασμό της προτεινόμενης ρύθμισης κατά τρόπο ενιαίο. Επισημαίνεται ότι για την έγκριση της ρύθμισης απαιτείται η έκδοση Προεδρικού Δ/τος.

Η παρούσα μελέτη ανατέθηκε με την 41295/12/11/2013 Σύμβαση « Σύνταξη μελετών που αφορούν κανινιστικές αποφάσεις για χρήσεις γής και λειτουργία πεζοδρόμων» στην εταιρεία ΗΛΙΔΑ Σύμβουλοι Μηχανικοί. Τον Ιούνιο 2014 υπεβλήθη προς έγκριση προμελέτη για τον καθορισμό χρήσεων γης, με εναλλακτικά σενάρια για μερικούς προσδιορισμούς χρήσεων και για τις μεταβατικές διατάξεις. Η τότε πρόταση πρότεινε βασικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ αλλά και τα προγενέστερα διατάγματα χρήσεων:

- Το Πολεοδομικό κέντρο (τομέας Α) περιοριζόταν στις ιδιοκτησίες με πρόσωπο επί της Λ. Ηρακλείου από την οδό Δαρδανελίων μέχρι την οδό Χαλανδρίου και όχι σε όλη την έκταση των αντίστοιχων Ο.Τ.

- Τμήματα τοπικών κέντρων γειτονιάς καταργούνται. Αντικαθίστανται από Γενική Κατοικία (τομέας Γ2) .

- Ο τομέας Γ στον οποίο προβλεπόταν η χρήση Γενική κατοικία του άρθρου 3 του Π.Δ. ΦΕΚ 166Δ/87 στους υπόλοιπους οδικούς άξονες υποδιαίρεθηκε σε δύο υποτομείς Γ1 και Γ2, που αντιστοιχούν στους τομείς III1 και III2 αντίστοιχα του ΦΕΚ 169/Δ/98 (Απόφασης Νομάρχης) με αναθεωρήσεις όσον αφορά τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνουν καθώς και τους περιορισμούς στους οποίους υπόκεινται οι πιο εντατικές λειτουργίες (π.χ για τα εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια και επαγγελματικά εργαστήρια).

- Καθορίζετο τομέας Δ όπου επιτρέπονται μόνο χρήσεις κοινωφελούς περιεχομένου και κατοικίας νοτίως της Λ. Εθνικής Αντιστάσεως από το στάδιο μέχρι την συμβολή με την Λ. Ηρακλείου καθώς και στα Ο.Τ. 150 και 151 με παραμένουσες τις χρήσεις κατοικίας όπου υφίστανται. Και εδώ μεταβαλόταν το περιβαλλοντικό ισοζύγιο καθώς πολλοί υφιστάμενοι ΚΦ χώροι (π.χ. 7^Α, 442, τμήμα του ΟΤ 134) με την προταθείσα ρύθμιση θεσμοθετούνταν και ενώ μόνο ένας αποχαρκτηρίζετο (ΟΤ 154Α) καθώς στην πραγματικότητα στο συγκεκριμένο ΟΤ υφίστανται μόνο κατοικίες.
- Στα Ο.Τ. με χρήση ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση προτεινόταν χρήσεις κατοικίας, καταστημάτων, γραφείων, εστιατορίων, αναψυκτηρίων, πολιτιστικών χρήσεων και εκπαίδευσης παράλληλα με τις χρήσεις τριτογενούς χαμηλής όχλησης. Εδώ ακολουθούνται πιστά οι κατευθύνσεις του ΓΠΣ όσον αφορά ποια οικοδομικά τετράγωνα προβλέπονται να ανήκουν σε αυτή την κατηγορία με εξαίρεση κάποια ΟΤ (Π.χ 444 και 444Α) τα οποία έχουν δομηθεί ως κατοικία και θεωρήθηκε ότι δεν συντρέχει λόγος χαρακτηρισμού τους ως ΒΙΟΠΑ.
- Κυρίως στις περιοχές κατοικίας διατυπώνονταν περιορισμοί που μπορούν να καταλάβουν οι χρήσεις εμπορίου και υπηρεσιών στην συνολική δόμηση του οικοπέδου ανά όροφο, σε μία προσπάθεια ανάσχεσης της μεγάλης διασποράς και ανάμειξης χρήσεων γης σε βάρος της κατοικίας.

Κατά την παράδοση της μελέτης είχε ήδη αρχίσει διαβούλευση για την τροποποίηση της νομοθεσίας για τις χρήσεις γης. Ακολούθησε ο Νόμος 4269/2014 Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση Βιώσιμη ανάπτυξη (ΦΕΚ142/α/28-6-2014). Από τον Δήμο Νέας Ιωνίας δεν προωθήθηκε η μελέτη για διαβούλευση και έγκριση. Η εμπροθέσμως υποβληθείσα μελέτη του θέματος δεν προωθήθηκε για θεσμοθέτηση σε αναμονή της θέσπισης νέου Διατάγματος για την εξειδίκευση των χρήσεων γης, καθώς σύμφωνα και με τις οδηγίες του Δήμου είχε συνταχθεί λαμβάνοντας υπόψη τις κατά το 2014 εξεταζόμενες αλλαγές στο ΠΔ για τις χρήσεις γής. Στην αναβολή συντέλεσε και η κορυφούμενη τότε οικονομική κρίση που είχε σαν αποτέλεσμα και την απροθυμία επενδύσεων.

Στη συνέχεια στις 29 Ιουνίου 2018 εκδόθηκε το Π.Δ. 59 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α). Με το νέο Προεδρικό Διάταγμα των χρήσεων γης προσαρμόζονται στη σύγχρονη πραγματικότητα οι προβλέψεις του

προηγούμενου ΠΔ (166/Δ') και αντιμετωπίζονται τα προβλήματα που δημιούργησε ο νόμος 4269/2014 μέχρι την κατάργησή του από το ν. 4447/2016 σε ό,τι αφορά στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Με το νέο ΠΔ καθορίζονται 13 γενικές κατηγορίες χρήσεων (άρθρο 1, παρ. Ι - από 9 που προβλέπονταν προηγούμενα) οι οποίες καλύπτουν τον αστικό και εξωαστικό χώρο, σε αντιστοιχία με το πεδίο εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων. Εκτός από τις περιοχές κατοικίας (αμιγούς και γενικής) οι νέες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης περιλαμβάνουν υποδοχείς για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων, περιοχές συγκέντρωσης αστικών υποδομών και άλλων ιδιαίτερων χρήσεων, καθώς και περιοχές άσκησης αγροτικών δραστηριοτήτων. Οι κατηγορίες χρήσεων γης του Π.Δ. 59/2018 είναι:

- Αμιγής κατοικία
- Γενική κατοικία
- Πολεοδομικό κέντρο κεντρικές λειτουργίες πόλης – τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς
- Τουρισμός – αναψυχή
- Κοινωφελείς λειτουργίες
- Ελεύθεροι χώροι αστικό πράσινο
- Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης
- Χονδρεμπόριο
- Τεχνόπολις Τεχνολογικό Πάρκο
- Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης
- Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας
- Ειδικές χρήσεις
- Αγροτική χρήση

Κάθε μία από τις γενικές κατηγορίες περιλαμβάνει συγκεκριμένες ειδικές χρήσεις (άρθρο 1, παρ. ΙΙ), οι οποίες έχουν εμπλουτιστεί, σε σχέση με το προηγούμενο ΠΔ και νόμο, ώστε να αποτυπωθεί το εύρος τόσο των αλλαγών στο σύγχρονο τρόπο ζωής, όσο και των κοινωνικο-οικονομικών δραστηριοτήτων, που ο αστικός και εξωαστικός χώρος καλούνται να ικανοποιήσουν.

Με το νέο Π.Δ. η χρήση «κατοικία» διακρίνεται σε αμιγή και γενική όπως και πριν. Κατ' εξαίρεση χώροι της κατοικίας επιτρέπεται πλέον να χρησιμοποιούνται και ως επαγγελματική στέγη για γιατρούς, δικηγόρους, μηχανικούς, λογιστές κ.ά. εφόσον

επιτρέπεται από τον κανονισμό του κτηρίου και βρίσκεται «εντός της μόνιμης κατοικίας αυτού που ασκεί το ελεύθερο επάγγελμα».

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται: κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας, σχολεία, μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικές έως 200 τ.μ., θρησκευτικοί χώροι καθορισμένοι από το ρυμοτομικό, μονάδες ψυχοκοινωνικής αποκατάστασης, εμπορικά καταστήματα μέγιστης επιφάνειας ανά οικοπέδο 150 τ.μ., φούρνοι έως 150 τ.μ. Επίσης τουριστικά καταλύματα έως 30 κλινών, γωνιές ανακύκλωσης και αστική γεωργία – λαχανόκηποι

Η γενική κατοικία, η πλειονότητα των αστικών περιοχών, παραμένει φορτωμένη με πλήθος εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων, αν και τίθενται περιορισμοί. Μεταξύ άλλων, κτήρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης μέχρι 1.500 τ.μ., γραφεία – κέντρα έρευνας, πολιτιστικές εγκαταστάσεις έως 1.200 τ.μ., υπεραγορές τροφίμων μέχρι 1.500 τ.μ., εστίαση έως 300 τ.μ., αναψυκτήρια έως 200 τ.μ., τουριστικά καταλύματα έως 150 κλίνες, αποθήκες χαμηλής όχλησης έως 400 τ.μ., όπως και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης της ίδιας επιφάνειας δόμησης, κ.ά.

Μπορεί να χωροθετηθούν εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών – προσφύγων και ευάλωτων ομάδων μέχρι 300 ατόμων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με άλλες λειτουργίες (γκαράζ, πλυντήριο, λιπαντήριο κ.ά.) επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.

Οι περιοχές πολεοδομικού κέντρου – κεντρικές λειτουργίες πόλης, εκτός από κατοικία και κοινωνική πρόνοια, μπορούν να δεχθούν, μεταξύ άλλων, χρήσεις εκπαίδευσης, περίθαλψης, διοίκησης κέντρα έρευνας – θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, τράπεζες, ξενοδοχεία, συνεδριακά κέντρα, αναψυκτήρια.

Από τη δημοσίευσή του Π.Δ. 59/2018, η έγκριση ή η αναθεώρηση των εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ), Τοπικών Χωρικών Σχεδίων κ.λπ. θα γίνεται με τους νέους κανόνες, εκτός αν έχει προηγηθεί γνωμοδότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) / Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Αυτό συνεπάγεται για τη Νέα Ιωνία ότι η εφαρμογή των νέων κανόνων προϋποθέτει την αναθεώρηση του εγκεκριμένου Γενικού

Πολυεδομικού Σχεδίου ή την σύνταξη Τοπικού Χωρικού Σχεδίου. Χρήσεις γης που έχουν καθοριστεί με εγκεκριμένα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ πριν από την ισχύ του ΠΔ βάσει των διατάξεων του π.δ. 81/1980 (ΦΕΚ Α' 27) και π.δ. 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ Δ' 166) εξακολουθούν να ισχύουν όπως καθορίστηκαν.

Μετά την τροποποίηση του Ν. 4447/2016 (τελευταίες αλλαγές από το Νόμο 4829/2021) και τη θέσπιση του Π.Δ. 59/2018 δημιουργήθηκαν οι προϋποθέσεις για συνέχιση της μελέτης. Διαπιστώθηκε όμως ότι υπήρχε ανάγκη αναμόρφωσης της πρότασης και όχι απλής επικαιροποίησης καθώς η πρόταση του 2014, με βάση και τις οδηγίες του Δήμου, είχε συμπεριλάβει και στοιχεία που οδηγούσαν σε μικρές μεν, όμως μη εφαρμόσιμες μεταβολές στα όρια των ζωνών που ορίζονταν από το ΓΠΣ. Το Τεχνικό Συμβούλιο Δημοσίων Έργων Περιφέρειας Αττικής σχετικά με τη σύναψη ΣΣ της μελέτης και η Συμπληρωματική Σύμβαση υπεγράφη

Για την ολοκλήρωση της μελέτης συντάχθηκε σχετικός Συγκριτικός Πίνακας για τον οποίο γνωμοδότησε θετικά

Για την ανασύνταξη θα ληφθεί υπόψη, όπως δέχεται η νομολογία του ΣτΕ, ότι βασικό στοιχείο του Γενικού Πολυεδομικού Σχεδίου, το οποίο συνιστά το πρώτο στάδιο του πολυεδομικού σχεδιασμού, αποτελεί ο καθορισμός των χρήσεων γης εντός της εκτάσεως, την οποία το σχέδιο αυτό οργανώνει πολυεδομικά, οι σχετικές δε διατάξεις δεν χρήζουν περαιτέρω εξειδικεύσεως και, συνεπώς, είναι δεσμευτικές από της ενάρξεως της ισχύος του ΓΠΣ. Εν όψει τούτων, εφ' όσον δηλαδή από της θέσεως σε ισχύ του ΓΠΣ επιτρέπονται στην συγκεκριμένη περιοχή, την οποίαν αφορά, μόνον οι χρήσεις γης που αυτό προβλέπει, οι μεν χρήσεις γης που θα οριστούν στο επόμενο στάδιο του πολυεδομικού σχεδιασμού, κατά την έγκριση της οικείας πολυεδομικής μελέτης ή κατά την τροποποίηση, βάσει των διατάξεων του ΝΔ της 17.07/16.08.1923, ρυμοτομικού σχεδίου σε περιοχή, η οποία είχε μεν πολυεδομηθεί κατ' εφαρμογή του ως άνω νομοθετικού διατάγματος περιλαμβάνεται όμως σε μεταγενέστερο ΓΠΣ, δεν επιτρέπεται να αποκλίνουν εκείνων του ΓΠΣ, ενώ οι χώροι για τους οποίους το πολυεδομικό αυτό σχέδιο περιέχει σαφείς και συγκεκριμένες ρυθμίσεις ως προς την χρήση, οι οποίες δεν έχουν ανάγκη περαιτέρω εξειδικεύσεως, απαγορεύεται να διατεθούν για άλλη χρήση. Εξ άλλου, **η θέσπιση διαφορετικών από τις προβλεπόμενες στο ΓΠΣ χρήσεων γης, κατά το επόμενο στάδιο του**

πολεοδομικού σχεδιασμού, προϋποθέτει την τροποποίηση του ΓΠΣ. ¹ Δεν είναι επιτρεπτή η κατάργηση, με πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, ρυθμίσεως, η οποία περιλαμβάνεται στο ΓΠΣ.

Με την ανασύνταξη της μελέτης θα ευθυγραμμισθεί αυτή πλήρως με τα όρια ζωνών χρήσεων του ΓΠΣ. Ως προς το περιεχόμενό της, θα συνταχθεί σύμφωνα με την με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/29123/1146/16-05-2018 Εγκύκλιο του ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: Ψ48Θ4653Π8-ΔΥ4) η οποία εκδόθηκε σε συνέχεια ερωτημάτων που αφορούν στη διαδικασία έγκρισης των Πολεοδομικών Μελετών Εναρμόνισης Χρήσεων Γης».

Σχετικά με τη δυνατότητα πλήρους εφαρμογής του Π.Δ. 59/2018 διευκρινίζουμε ότι στην παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Π.Δ. 59/2018 ορίζεται: « 3. Με την επιφύλαξη της παρ. 5 χρήσεις γης που έχουν καθοριστεί με εγκεκριμένα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ πριν από την ισχύ του παρόντος βάσει των διατάξεων του Π.Δ. 81/1980 (ΦΕΚ Α' 27) και Π.Δ. 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ Δ' 166) εξακολουθούν να ισχύουν όπως καθορίστηκαν.»

Σημειώνεται όμως ότι με βάση την παράγραφο 5 του ίδιου άρθρου 17, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 157 Ν. 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021: «5. Στις περιοχές των άρθρων 5², 6³, 7⁴ και 10⁵ του από 23.2.1987 Π.Δ. (Δ' 166) από τη δημοσίευση του παρόντος, παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, ισχύουν και οι χρήσεις γης που προβλέπονται στα άρθρα 8, 11, 9 και 6 αντίστοιχα του παρόντος προεδρικού διατάγματος, ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί. Στις περιοχές του άρθρου 3⁶ του από 23.2.1987 Π.Δ. που καθορίζονται από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) επιτρέπεται η χρήση δεκαπέντε (15) του άρθρου 3⁷, ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί».

¹ Βλ. και ΣΤΕ 286/2021 [ΠΑΡΑΝΟΜΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ] καθώς και την υπ' αριθμόν 24/2021 γνωμοδότηση του νομοπαρασκευαστικού Τμήματος του ΣτΕ (Ε') [ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν μπορεί να παραλείπει τον καθορισμό χρήσεων γης σε κοινόχρηστους χώρους].

² Άρθρο 5: Περιεχόμενο μη Οχλούσας Βιομηχανίας - Βιοτεχνίας - Βιομηχανικού και Βιοτεχνικού Πάρκου - ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση

³ Άρθρο 6: Περιεχόμενα Οχλούσας Βιομηχανίας - Βιοτεχνίας

⁴ Άρθρο 7: Περιεχόμενο Χονδρεμπορίου

⁵ Άρθρο 10: Περιεχόμενο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων

⁶ Άρθρο 3: Περιεχόμενα γενικής κατοικίας

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

Οι παραπάνω προβλέψεις ενισχύουν την ανάγκη επικαιροποίησης των χρήσεων γής στη Νέα Ιωνία, καθώς είναι αναγκαία η προσαρμογή στις σύγχρονες αντιλήψεις και η εξάλειψη στρεβλώσεων στην αγορά.

Επωφελής θα είναι και η εφαρμογή πρόσφατων ρυθμίσεων για τις χρήσεις γης όπως ενδεικτικά ο Ν. 4447/16 - Άρθρο 21 Ορισμοί, όροι και προϋποθέσεις για την εγκατάσταση Πράσινων Σημείων.

Κατά την προσαρμογή των συμπερασμάτων της παρούσας μελέτης όμως ελήφθησαν υπόψη ως κατευθύνσεις οι προβλέψεις του Π.Δ. 59/2018 για τις περιοχές κατοικίας, ιδίως για την επανεξέταση των οριακών μεγεθών συγκεκριμένων χρήσεων, όπως αυτές προσδιορίστηκαν με την Απόφαση Νομάρχη 30464/98 (ΦΕΚ 169/Δ/98), καθώς η εφαρμογή των ορίων αυτών είχε οδηγήσει σε σημαντικούς περιορισμούς στη χρήση των ακινήτων επειδή η εγκατάσταση ορισμένων χρήσεων σε τμήμα ενός ακινήτου από κάποιο συνιδιοκτήτη ουσιαστικά απαγόρευε ή περιόριζε τις χρήσεις που μπορούσαν να εγκαταστήσουν οι λοιποί συνιδιοκτήτες.

Η προτεινόμενη ρύθμιση λαμβάνει επίσης υπόψη τις διατάξεις του Ν. 4442/2016 «*Νέο θεσμικό πλαίσιο για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας και άλλες διατάξεις*» (ΦΕΚ 230/7.12.2016) με τις τροποποιήσεις του μέχρι την τροποποίηση με το Ν. 5025/2023 με ισχύ την 25/2/2023.

ΚΕΦ 2. – ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Ττο ζήτημα των χρήσεων γης στο Δήμο Νέας Ιωνίας τίθεται για δύο λόγους:

Ο πρώτος λόγος αφορά το ουσιαστικό πολεοδομικό αδιέξοδο στο οποίο οδηγείται η πόλη και την ανάγκη εξεύρεσης ρεαλιστικής λύσης. Η ρύθμιση των χρήσεων γης αποτελεί κρίσιμη και επείγουσα δράση, διότι αποτελούν βασικό εργαλείο άσκησης πολιτικής για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής – στα πλαίσια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και σε συνδυασμό με προγράμματα Αναπλάσεων.

Ο δεύτερος λόγος που απαιτεί άμεση παρέμβαση στο ζήτημα των χρήσεων γης είναι οι σχετικές νομικές περιπλοκές. Σημειώθηκαν ακυρώσεις διατάξεων, πολυετείς εκκρεμότητες εγκρίσεων, εμβόλιμες θεσμοθετήσεις, αντιφάσεις και ασυμβατότητες μεταξύ διατάξεων, ενώ κυρίως υπάρχει η ανάγκη ενός σύγχρονου ενιαίου θεσμικού πλαισίου που θα θέτει τις βάσεις για την ανάπτυξη της πόλης.

Έτσι προβάλλει η δυνατότητα για τη σύνταξη και εφαρμογή ενός σύγχρονου ενιαίου θεσμικού πλαισίου που θα λύνει το πρόβλημα των σημερινών εν πολλοίς αντιφατικών διατάξεων και θα θέσει τις βάσεις για τη σύγχρονη ανάπτυξη της πόλης.

Με την ολοκλήρωση, τη θέσπιση και ιδίως την εφαρμογή των χρήσεων γης ουσιαστικά δημιουργείται ένα ενιαίο θεσμικό πλαίσιο για τις χρήσεις γης στο σύνολο της πόλης που θα λύνει τα προβλήματα που προαναφέρθηκαν, σε συνέπεια με τη νομοθεσία, τις τάσεις ανάπτυξης της πόλης και τις αρχές για την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Έτσι, το ζητούμενο είναι ο καθορισμός των χρήσεων γης λαμβάνοντας υπόψη:

- Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου, όπως ισχύει
- Τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης (ισχύοντα Π. Δ/γματα)
- Τις υφιστάμενες χρήσεις γης
- Τις πραγματικές συνθήκες και τις ανάγκες της Νέας Ιωνίας στον 21ο αιώνα με βελτίωση της ποιότητας διαβίωσης σε πλαίσιο βιωσιμότητας

Ο Δήμος Νέας Ιωνίας έχει έκταση 4.530 στρέμματα και εντάσσεται στη χωροταξική υποενοότητα του Λεκανοπεδίου Αττικής με κέντρο την Αθήνα. Ο Δήμος βρίσκεται στο κέντρο βάρους του βασικού οδικού συστήματος της πρωτεύουσας και έχει μέση απ' ευθείας απόσταση από αυτή 8,5 χιλιόμετρα.

Ο αρχικός οικισμός δημιουργήθηκε το 1923 από πρόσφυγες της Μ. Ασίας που ήρθαν από την Σπάρτη Πισιδίας, την Ινέπολη, την Κασταμονή, τη Σαφράμπολη, τη Νεάπολη, την Καππαδοκία, την Αλάϊα, την Αττάλεια της Παμφυλίας, τη Σμύρνη και τα περίχωρά της, τα Βουρλά, το Αϊβαλί, τα Θυάτειρα, την Κωνσταντινούπολη και άλλες πολιτείες της Μ. Ασίας. Η περιοχή εγκατάστασης, η οποία τότε ονομάζονταν "Ποδαράδες", ήταν αγροτική και υπαγόταν διοικητικά στο Δήμο των Αθηναίων, εκτός από την περιοχή της Καλογρέζας που ήταν Κοινότητα. Το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής ανήκε στον Πανάγιο Τάφο, τους Βαυαρούς και τον Βέϊκο.

Αρχικά, οι πρόσφυγες εγκαταστάθηκαν στις συνοικίες Νέα Ιωνία (κέντρο), Ινέπολη, Ελευθερούπολη, Σαφράμπολη, Περισσό και Καλογρέζα, σε οικόπεδα που τους παραχωρήθηκαν από την Επιτροπή Αποκαταστάσεως Προσφύγων (ΕΑΠ)⁸. Τα παραχωρούμενα οικόπεδα ήταν μικρά έως ελάχιστα, φτάνοντας μερικές φορές σε συνολική επιφάνεια 16,0 - 20,0 τ.μ. Στα οικόπεδα αυτά κτίστηκαν κατοικίες με πρόχειρα υλικά και διαμορφώθηκε γρήγορα ένας πυκνός οικισμός με υποτυπώδες οδικό δίκτυο. Ο μορφή αυτή της πόλης έμελε να αποτελέσει τροχοπέδη στην μετέπειτα πολεοδομική και οικονομική ανάπτυξή της.

Παρά τις φοβερές ελλείψεις σε πολεοδομικές υποδομές και επαρκή κατοικία, η πόλη αναπτύχθηκε ταχύτατα. Οι κάτοικοι, αστοί πρόσφυγες οι περισσότεροι, ικανοί στο εμπόριο και τις επιχειρήσεις ανέδειξαν γρήγορα την Νέα Ιωνία σε μεγάλο βιομηχανικό κέντρο, με κύριους κλάδους την κλωστοϋφαντουργία και την ταπητουργία. Γρήγορα η Νέα Ιωνία έγινε πόλος έλξης χιλιάδων εργατών από την επαρχία. Το 1934, μαζί με άλλους συνοικισμούς της Αθήνας και του Πειραιά, η Νέα Ιωνία ονομάστηκε Δήμος, στον οποίο όμως δεν περιλαμβάνονταν η Καλογρέζα και η Αλσούπολη.

Μετά τον πόλεμο και παρά τις μεγάλες απώλειες σε ανθρώπους και υποδομές, η πόλη συνέχισε την ανοδική της πορεία. Ένας όμως από τους βασικούς κλάδους της οικονομίας της, η ταπητουργία, εισήλθε σε σοβαρή κρίση όταν τα

⁸ Η Επιτροπή Αποκαταστάσεως Προσφύγων (ΕΑΠ) ήταν οργανισμός με νομική υπόσταση και διεθνή εποπτεία που ανέλαβε με τη βοήθεια του κράτους το έργο της στέγασης και της παραγωγικής απασχόλησης των προσφύγων. Ιδρύθηκε βάσει του πρωτοκόλλου της Γενεύης της 29/9/1923 με έδρα την Αθήνα (ΦΕΚ 289/13/10/1923).

μηχανοποίητα χαλιά άρχισαν σιγά - σιγά να αντικαθιστούν τα χειροποίητα. Τα εργοστάσια της Νέας Ιωνίας άντεξαν ως τις αρχές της ΙΟετίας του '60, οπότε άρχισαν ένα-ένα να κλείνουν υποκύπτοντας στον ανταγωνισμό. Συνέχισε όμως να αναπτύσσεται η κλωστοϋφαντουργία και μια σειρά από παρεμφερείς και υποστηρικτικές μεταποιητικές δραστηριότητες (ένδυση - υπόδηση, μηχανουργία, χυτήρια, συνεργεία κλπ). Η ανάπτυξη των πιο πάνω παραγωγικών δραστηριοτήτων έδωσε μεγάλη ώθηση στην ανάπτυξη του εμπορίου, με έμφαση βέβαια στον κλάδο ένδυσης-υπόδησης.

Η Νέα Ιωνία αναδείχθηκε σε σημαντικό παραγωγικό και εμπορικό κέντρο με κεντροβαρική λειτουργία στο Λεκανοπέδιο της Αττικής. Για το λόγο αυτό στο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ρ.Σ.Α.) του 1985 (Ν.1515/85), η Νέα Ιωνία ορίσθηκε ως διοικητικό και εμπορικό κέντρο υπερτοπικής σημασίας, ρόλο που διατήρησε και μετά την τροποποίηση του Ρ. Σ.Α. του 1992.

2.1 Θέση - χωροταξικές εξαρτήσεις και σχέσεις

Ο Δήμος Νέας Ιωνίας εντάσσεται, από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας του 1985 (Ν. 1515/85), στην χωροταξική υποενοότητα του Λεκανοπεδίου Αττικής (και Σαλαμίνας) με κέντρο την Αθήνα. Ο Δήμος βρίσκεται στο κέντρο βάρους του βασικού οδικού συστήματος της πρωτεύουσας, και η σύνδεση του με την ευρύτερη περιοχή εξασφαλίζεται μέσω ενός δικτύου υπερτοπικών αξόνων που είναι :

- Η Λεωφόρος Ηρακλείου με κατεύθυνση ΝΑ-Β.
- Η Λεωφόρος Κύμης, με κατεύθυνση ΝΑ-ΒΑ
- Η οδός Ελ Αλαμέϊν-Λεωφόρος Εθνικής Αντιστάσεως-Καποδιστρίου κατά την κατεύθυνση Δ-Α
- Η οδός Ιφιγενείας, βόρειο όριο με τον Δήμο Ηρακλείου.
- Ο άξονας Αλ. Παναγούλη-Κασταμονής, με κατεύθυνση Δ-Α
- Η Λεωφόρος Ελ. Βενιζέλου, που συνδέει μέσω του πολεοδομικού κέντρου του Δήμου τις λεωφόρους Ηρακλείου και Δεκελείας.

Το σύνολο σχεδόν του παραπάνω οδικού δικτύου (μαζί με μέρος του τοπικού-δημοτικού δικτύου), εξυπηρετεί διαμπερή κυκλοφορία με μεγάλα φορτία, γεγονός που συντελεί στην υποβάθμιση του αστικού και φυσικού περιβάλλοντος του Δήμου.

Η κατασκευή και λειτουργία της Αττικής Οδού δεν έχει αποφορτίσει σημαντικά το τοπικό οδικό δίκτυο από την διαμπερή κυκλοφορία, λόγω της πολιτικής των διοδίων που εφαρμόζεται σε αυτή, η οποία αποτρέπει ένα μέρος της διαμπερούς κυκλοφορίας (κυρίως διαδημοτική επικοινωνία) από το να χρησιμοποιεί τον αυτοκινητόδρομο.

Σε ό,τι αφορά την εσωτερική διάρθρωση και λειτουργία της χωροταξικής υποεπάρκειας, η Νέα Ιωνία εντάσσεται σε μία ομάδα 18 Δήμων των οποίων τα κέντρα προτάθηκε να λειτουργούν ως Κέντρα Δήμου Υπερτοπικής σημασίας.

Το ρόλο αυτό ο Δήμος διατηρεί και μετά την τροποποίηση του Ρ. Σ.Α. του 1992 (Ν. 2052/92), με την οποία μάλιστα αναβαθμίζεται σχετικά και ο ρόλος της Νέας Ιωνίας ως Κέντρου Υπερτοπικής σημασίας το οποίο εξυπηρετεί πληθυσμό μεγαλύτερο των 200.000 κατοίκων στους 5 γειτονικούς Δήμους Ν. Φιλαδέλφειας, Ν. Χαλκηδόνας, Μεταμόρφωσης, Γαλατσίου και Ηρακλείου.

Στην πράξη, η Νέα Ιωνία έχει όντως εξελιχθεί σήμερα σε υπερτοπικό κέντρο της ευρύτερης περιοχής, στους τομείς των κεντρικών υπηρεσιών, διοίκησης και εμπορίου. Στο Δήμο λειτουργούν σήμερα αρκετές περιφερειακές υπηρεσίες υπουργείων και δημόσιων οργανισμών, ένα νομαρχιακό Νοσοκομείο (Αγία Όλγα), υποκαταστήματα τραπεζών καθώς και γραφεία μεγάλων εταιρειών και οργανισμών. Κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων εγκαταστάθηκε στη Νέα Ιωνία ο Οργανισμός ΑΘΗΝΑ 2004.

Το εμπόριο υπερτοπικής σημασίας αναπτύχθηκε κατά μήκος του "παραδοσιακού" εμπορικού άξονα της Λεωφόρου Ηρακλείου και κατά μήκος της οδού Ιφιγενείας (όρια με το Ν. Ηράκλειο), της οδού Αλ. Παναγούλη-Κασταμονής, καθώς και στους χώρους των ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ Περισσού και Ελευθερούπολης. Οι πιο πρόσφατες εγκαταστάσεις χαρακτηρίζονται από μεγάλο μέγεθος και αφορούν κυρίως μονάδες γνωστών αλυσίδων διατροφής, εμπορίας ηλεκτρικών ειδών και ένδυσης.

Θα πρέπει πάντως να τονισθεί ότι οι νέες αυτές τάσεις, εγκατάστασης δηλαδή μεγάλων μονάδων εμπορίας υπερτοπικής εμβέλειας, έχουν δύο αρνητικές επιπτώσεις :

- Τον εξαιρετικά οξύ ανταγωνισμό και συμπίεση των μικρών και μεσαίων εμπορικών καταστημάτων
- Τη δημιουργία προβλημάτων κυκλοφορίας και στάθμευσης (σε ένα οδικό δίκτυο το οποίο ήταν ήδη ανεπαρκές και βεβαρημένο) και τη συνεπακόλουθη σοβαρή ατμοσφαιρική επιβάρυνση.

2.2 Πολεοδομική οργάνωση

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Νέας Ιωνίας (ΦΕΚ 662Δ/1995) προβλέπει την οργάνωση του Δήμου σε 15 Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.) Γενικής Κατοικίας με μέσο Συντελεστή Δόμησης 2,0 (εκτός από την Π.Ε. Αλσούπολης όπου ο Σ.Δ. έχει ορισθεί ίσος με 1,0), δύο ζώνες ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση (Περισσός - Π. Ε. 17 και Ελευθερούπολη - Π. Ε. 18) και μία ζώνη Πρασίνου-Ελεύθερων Χώρων-Εκπαίδευσης-Πρόνοιας-Υγείας-Αθλητισμού (Π.Ε. 16). Η Π. Ε. 11 (Κεντρική Ιωνία) καθώς και τμήματα των Π. Ε. 7,9,10 ορίζονται ως Πολεοδομικό Κέντρο, με πρόβλεψη ανάπτυξής του σε Κέντρο Υπερτοπικής σημασίας.

Από το Γ.Π.Σ. στις ζώνες Γενικής Κατοικίας εξαιρούνται οι χρήσεις Τουριστικών Εγκαταστάσεων και Πρατηρίων Βενζίνης (χρήσεις 2 και 11 του άρθρου 3 του Π.Δ. 166/87), ενώ από το Πολεοδομικό Κέντρο εξαιρούνται επίσης οι χρήσεις Τουριστικών εγκαταστάσεων και εγκαταστάσεων Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (χρήσεις 2 και 19 αντίστοιχα).

Οι χρήσεις γης όπως καθορίστηκαν με το Γ. Π. Σ. Δήμου Νέας Ιωνίας (ΦΕΚ 662Δ/1995), αναθεωρήθηκαν με νεώτερες αποφάσεις:

1. Απόφαση 30464/98 ΦΕΚ 169Δ/98: Αναθεώρηση εγκεκριμένου σχεδίου Νέας Ιωνίας για τον καθορισμό χρήσεων γης.
2. Απόφαση 2277 ΦΕΚ112Δ/2003: «Καθορισμός χρήσεων γης και τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων του ρυμοτομικού

σχεδίου Δήμου Ν. Ιωνίας που βρίσκονται στα Ο.Τ. επί του βασικού οδικού δικτύου, η οποία κατέπεσε στο ΣΤΕ.

Σήμερα, από το σύνολο των 453 εκταρίων της συνολικής έκτασης του Δήμου ένα τμήμα 16 εκταρίων είναι εκτός σχεδίου, και αφορά τα τμήματα των Τουρκοβουνίων και της περιοχής Ομορφοκκλησιάς που ανήκουν στον Δήμο. Οι θεσμοθετημένες οικιστικές εκτάσεις, συνολικής επιφάνειας 437 εκταρίων (4,4 χιλ στρ) κατανέμονται ως εξής :

<u>Χρήσεις</u>	<u>Έκταση (στρέμματα)</u>
Γενική κατοικία	2.096
Τοπικά Κέντρα	177
Κέντρο πόλης	120
Λουπές χρήσεις (βιομηχανία, εμπόριο κλπ)	517
Κοινόχρηστοι χώροι	249
Χώροι κυκλοφορίας	1.211

Με βάση τα παραπάνω μεγέθη στην εντός σχεδίου περιοχή του Δήμου το 66,6% καταλαμβάνεται από οικοδομήσιμες εκτάσεις (κατοικία, κέντρα, βιομηχανία, εμπόριο κλπ) και το 33,4% από το δίκτυο κυκλοφορίας και τις κοινόχρηστες εκτάσεις.

Οι υφιστάμενες χρήσεις γής απεικονίζονται στο σχετικό χάρτη που συνοδεύει την παρούσα. Ο χάρτης αυτός καταρτίστηκε βάσει αυτοψίας και υποβλήθηκε το πρώτον με την παράδοση της προμελέτης. Έκτοτε δεν παρατηρήθηκαν σημαντικές διαφοροποιήσεις, λόγω αφενός μεν της περιστολής επενδύσεων λόγω της οικονομικής κρίσης, αφετέρου δε λόγω των περιορισμών που έθεσε η Απόφαση 30464/98 (ΦΕΚ 169Δ/98).

2.3 Βασικά προβλήματα

Οι διαμορφωμένοι κοινόχρηστοι χώροι αποτελούν μόλις το 5,7% της εντός σχεδίου έκτασης. Το ποσοστό των κοινόχρηστων χώρων είναι ιδιαίτερα χαμηλό αν ληφθεί υπ' όψιν και το ότι ο Δήμος Νέας Ιωνίας είναι από τους πιο πυκνοκατοικημένους Δήμους στη Νομαρχία της Αθήνας. Η (μικτή) πληθυσμιακή πυκνότητα στο Δήμο σύμφωνα με την απογραφή του 2001 ήταν 15.722 άτομα ανά τετρ.χλμ, πυκνότητα η οποία κατέτασσε τη Νέα Ιωνία 6η ανάμεσα στους 48 Δήμους του Νομού.

Η πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου, μετά την έγκριση του Γ.Π.Σ. φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

	2001	2011	2021
Πραγματικός πληθυσμός	66.017	66.050	
Νόμιμος πληθυσμός	54.737	49.344	50.948
Μόνιμος πληθυσμός	69.508	67.134	64.107 ⁹

Το ΓΠΣ προβλέπει την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για προγραμματικό μέγεθος 58.535 κατοίκων.

Βασικό επίσης πολεοδομικό χαρακτηριστικό, συνυφασμένο με την ιστορική εξέλιξη της πόλης, είναι αυτό της μίξης χρήσεων στις περιοχές κατοικίας και των πολεοδομικών κέντρων. Ο Δήμος Νέας Ιωνίας υπήρξε τόπος ανάπτυξης μεγάλου αριθμού βιοτεχνικών και βιομηχανικών μονάδων και είναι από τους λίγους αστικούς Δήμους που περιλαμβάνει σήμερα μέσα στον οικιστικό του ιστό θεσμοθετημένες περιοχές ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ, οι οποίες αποτέλεσαν ιστορικά τους κύριους πόλους συγκέντρωσης των μονάδων αυτών. Το φαινόμενο της αποβιομηχάνισης που συντελέστηκε τις δύο προηγούμενες δεκαετίες, είχε βέβαια ως αποτέλεσμα την δραματική μείωση του αριθμού των επιχειρήσεων, παρ' όλα αυτά όμως η πόλη συνεχίζει να αποτελεί τόπο εγκατάστασης επαγγελματικών εργαστηρίων και συνεργείων διάφορων ειδικοτήτων. Οι χρήσεις αυτές, που θεωρούνται σήμερα ασυμβίβαστες με την κατοικία ή με το περιεχόμενο των επιτρεπομένων χρήσεων των

⁹ Προσωρινά στοιχεία

πολεοδομικών κέντρων, είναι διάσπαρτες μέσα στον οικιστικό ιστό και τα πολεοδομικά κέντρα και δεν έχει καταστεί ακόμα δυνατόν να ελεγχθούν από το υφιστάμενο καθεστώς επιτρεπομένων χρήσεων, παρά και τις πρόσφατες τροποποιήσεις. Σύμφωνα και με τα συμπεράσματα της α' φάσης της μελέτης HABITAT (3/2007) :

"Η έννοια της οχλούσας χρήσης δεν συνδέεται απαραίτητα με την έννοια της συσχέτισης με την επιτρεπόμενη χρήση, αλλά συχνά με τις συνθήκες κάτω από τις οποίες λειτουργεί μια δραστηριότητα. Στο Δήμο Νέας Ιωνίας οι υφιστάμενες ρυθμίσεις χρήσεων γης στηρίζονται σε πολλά νομοθετήματα και το ίδιο ισχύει για το ρυμοτομικό σχέδιο. Η πολεοδομική σημασία του Δήμου ως υπερτοπικού κέντρου αλλά και η έκταση και φυσιογνωμία του δημιουργούν την ανάγκη διαμόρφωσης ενιαίου πλαισίου ρύθμισης του αστικού χώρου που να περιλαμβάνει:

- Τη στρατηγική ανάπτυξης
- Τις αναγκαίες ρυθμίσεις κυκλοφορίας και στάθμευσης
- Τη διατύπωση ενιαίου πλαισίου χρήσεων γης συμβατού με τα προηγούμενα
- Τη συνολική αναθεώρηση του σχεδίου με βάση τα παραπάνω.

Οι συγκρούσεις χρήσεων γης αφορούν κυρίως την κατοικία και τον προσδιορισμό των χρήσεων που την υποβαθμίζουν, αλλά και το αντίστροφο. Οι ειδικού χαρακτήρα Π. Ε. όπως οι ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση πρέπει να λειτουργούν με ελεγχόμενο και ρυθμιζόμενο τρόπο, ώστε να μην αναιρείται ο χαρακτήρας τους. Στο πλαίσιο αυτό το περιεχόμενο των επιτρεπομένων χρήσεων πρέπει να είναι προσεκτικά επιλεγμένο και να εξαιρούνται εκείνες που μπορούν να αποτελέσουν εμπόδιο ανάπτυξης τους όπως π.χ. η κατοικία ή γενικές εμπορικές χρήσεις, για διαφορετικούς λόγους η κάθε μία.

Ως οχλούσες χρήσεις μπορούν να καταγραφούν:

- Η βαριά διαμπερής κυκλοφορία που οφείλεται στην μη ολοκλήρωση του βασικού οδικού δικτύου της Αθήνας

- Η παράνομη στάθμευση ως αποτέλεσμα του αριθμού των εμπορικών και άλλων επιχειρήσεων που λειτουργούν χωρίς προηγούμενη πρόβλεψη για τον περιορισμό του φαινομένου
- Η διείσδυση μεταποιητικών μονάδων και συνεργείων στον αστικό ιστό.

ΚΕΦ 3. ΚΡΙΣΙΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

1. Η αναδιάρθρωση της τοπικής οικονομίας και η μείωση της απασχόλησης λόγω της οικονομικής κρίσης αποτελούν τα σοβαρότερα προβλήματα της αναπτυξιακής διάστασης στην Νέα Ιωνία. Το ζήτημα των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι μικρές τοπικές επιχειρήσεις, τόσο στον τομέα του λιανικού εμπορίου λόγω του ανταγωνισμού από τα μεγάλα πολυκαταστήματα, όσο και στον τομέα της μεταποίησης που φθίνει ταχύτατα, είναι κρίσιμο, στο βαθμό που οι επιχειρήσεις αυτές αποτελούν έναν σημαντικό πόλο απασχόλησης του πληθυσμού.

2. Ένα από τα σοβαρότερα αναπτυξιακά επίσης ζητήματα της Νέας Ιωνίας, είναι η εξέλιξή της σε κέντρο υπερτοπικής σημασίας στους τομείς των υπηρεσιών και του λιανικού εμπορίου μεγάλης κλίμακας. Ο ρόλος αυτός, ο οποίος προβλέπεται και από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, διαμορφώθηκε σταδιακά, αξιοποιώντας τη θέση της πόλης στο χώρο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, τη λειτουργία των υπερτοπικών οδικών αξόνων που σταδιακά διαμορφώθηκαν και τη διαπερνούν, την "παραδοσιακή" τοπική αγορά λιανικού εμπορίου και τη διαθεσιμότητα μεγάλων κτιριακών χώρων, ειδικά στα δύο ΒΙΟΠΑ, από τη φθίνουσα μεταποίηση. Δεν υπάρχει ίσως χαρακτηριστικότερη (και σοβαρότερη) έκφραση αυτής της αλλαγής ρόλου από την ραγδαία εγκατάσταση μεγάλων επιχειρήσεων του λιανικού εμπορίου.

Η ανάπτυξη όμως αυτή έχει σωρεύσει σημαντικά προβλήματα σε πολεοδομικό και οικονομικό επίπεδο (εκρηκτικά προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης, υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, πιέσεις στις παραδοσιακές μικρές μονάδες λιανικού εμπορίου), με επιπτώσεις και στο κοινωνικό πεδίο (χαλάρωση της κοινωνικής συνοχής, "ξεθώριασμα" της άλλοτε ισχυρής ταυτότητας της πόλης). Σε συνδυασμό με τα ενδογενή πολεοδομικά προβλήματα (μεγάλη πυκνότητα, ελάχιστοι κοινόχρηστοι χώροι κλπ), το μοντέλο του "Υπερτοπικού Κέντρου", δείχνει να έχει φθάσει στα όριά του.

3. Στενά συνυφασμένο με τα παραπάνω είναι και το ζήτημα της αποσαφήνισης του ρόλου και των όρων λειτουργίας των δύο ΒΙΟΠΑ Ελευθερούπολης και Περισσού, στα οποίες έχει καταγραφεί μία έντονη τάση χρήσης των παλαιών βιομηχανικών κελυφών από πολυκαταστήματα και οργανισμούς. Η πολιτική για τον χαρακτήρα και τον ρόλο των περιοχών αυτών θα πρέπει σαφώς να σχετίζεται με τις

επιλογές και την πολιτική για τη στήριξη και επαναχωροθέτηση των μικρών επιχειρήσεων, αλλά και με παραμέτρους όπως η διατήρηση της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

4. Στο επίπεδο της ποιότητας ζωής, ιδιαίτερη σημασία και βαρύτητα έχει και το ζήτημα της χαμηλής ποιότητας και των κακών στεγαστικών συνθηκών σε ένα σημαντικό τμήμα του οικιστικού αποθέματος, το οποίο αφορά κατά κανόνα παλιές γειτονιές με πολύ μικρά οικόπεδα και νοικοκυριά χαμηλού οικονομικού επιπέδου. Για τις κατοικίες αυτές το πρόβλημα εντοπίζεται συνήθως στην αδυναμία των φτωχών νοικοκυριών να αναβαθμίσουν ουσιαστικά τις κατοικίες τους και στην αδυναμία εφαρμογής λύσεων τύπου αντιπαροχής λόγω μικρού μεγέθους των οικοπέδων. Η βελτίωση των συνθηκών σε αυτές τις περιπτώσεις απαιτεί συνήθως συνολική και οργανωμένη παρέμβαση ανάπλασης σε επίπεδο ολόκληρης γειτονιάς (π.χ. κοινωνικές στεγαστικές αναπλάσεις του άρθρου 8 του Ν.2508/97).

5. Η αναζήτηση της νέας «ταυτότητας» της πόλης χαρακτηρίζει όλες τις εκδηλώσεις της καθημερινής ζωής και δράσης. Η γνωστή προσφυγούπολη της Νέας Ιωνίας και το μεγάλο κλωστοϋφαντουργικό και ταπητουργικό κέντρο με τις πολλαπλές θετικές επιρροές στην τοπική οικονομία δεν υφίστανται πλέον. Η μεταβολή της οικονομικής και κοινωνικής κατάστασης των κατοίκων, η «διάχυση» της πόλης στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, που είναι πλέον μια συμπαγής «πόλη» και η μεταβολή στην παραγωγική της βάση, προσδίδουν νέα πολιτιστικά χαρακτηριστικά, που επιτείνουν την ομογενοποίηση με το Λεκανοπέδιο και την επιβολή - αποδοχή των δυτικών προτύπων (κατανάλωσης, αισθητικής, ατομικισμός), αντί των παραδοσιακών (προσφυγικά χαρακτηριστικά, ισχυρές οικογενειακές σχέσεις, κατοικία -εργασία στην ίδια περιοχή κλπ).

Το μεγάλο στοίχημα είναι η συνειδητοποίηση σε όλα τα επίπεδα (πολιτών - αυτοδιοίκησης) των μεγάλων αλλαγών που έχουν συμβεί και που εξακολουθούν να εξελίσσονται, προκειμένου να αποκρυσταλλωθεί η νέα ταυτότητα της πόλης (οικονομική - κοινωνική - πολιτισμική) και η οποία θα περιλαμβάνει ενδεχομένως και στοιχεία ταυτότητας των νέων οικονομικών μεταναστών που εγκαθίστανται πλέον μόνιμα στη Νέα Ιωνία.

ΚΕΦ 4. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Παρατηρείται σχετική ανάμιξη των χρήσεων σε αντιθεση με την λογική του απόλυτου διαχωρισμού που επικρατούσε πριν από μερικά χρόνια και είχε ως αποτέλεσμα την ερήμωση των κέντρων των πόλεων τις νύχτες. Αυτή τη στιγμή, όμως, αλλάζει πλήρως αυτό που εννοούμε ως πόλη, αυτό που σχεδιάζεται για το μέλλον στο εσωτερικό της πόλης. Αντί για τους εντυπωσιακούς ουρανοξύστες που ήταν το μοντέλο της προηγούμενης εποχής, τώρα το σχέδιο για το μέλλον είναι η πόλη των 15 λεπτών, όπως την οραματίστηκε η δήμαρχος του Παρισιού, Αν Ινταλγκό, και τώρα αρχίζει να αποτελεί το πρότυπο για τις πόλεις όλου του κόσμου. Δηλαδή, η πόλη στην οποία θα μπορεί κανείς να διανύσει τις αποστάσεις για να μεταβεί στην εργασία του, ή οπουδήποτε αλλού, περπατώντας 15 λεπτά. Αυτού του είδους τα σχέδια βασίζονται στο σκεπτικό ότι μπορούν να γίνουν πόλεις που θα προσφέρουν όλα όσα προσφέρει η πόλη, γραφεία, επιχειρήσεις, δημόσιες υπηρεσίες, καταστήματα, σε απόσταση που θα μπορεί κανείς να διανύσει σε λίγα λεπτά με τα πόδια ή με ποδήλατο. Στη χειρότερη περίπτωση, με τα μέσα μαζικής μεταφοράς ώστε να απεξαρτηθούν οι άνθρωποι από το αυτοκίνητο προκειμένου να αντιμετωπισθεί η κλιματική αλλαγή.

Οι χρήσεις γης του Δήμου Νέας Ιωνίας παρουσιάζονται αναλυτικά στους χάρτες του παραρτήματος.

Οι κεντρικές λειτουργίες του δήμου Νέας Ιωνίας (εμπόριο, δημόσια διοίκηση, γραφεία, ιδιωτικές εξυπηρετήσεις κ.α.) αναπτύχθηκαν αρχικά στο κέντρο της πόλης, στο ιστορικό κέντρο που βρίσκεται στα βορειοδυτικά του δήμου. Αργότερα επεκτάθηκαν κυρίως κατά μήκος της λεωφόρου Ηρακλείου και στη συνέχεια σε άλλους κεντρικούς δρόμους με εξειδικεύσεις ανά συνοικία, ανάλογα με τις συγκοινωνιακές εξυπηρετήσεις και άλλα στοιχεία του ανθρωπογενούς και του φυσικού περιβάλλοντος.

Το εμπόριο και οι υπηρεσίες του είναι από τις κυρίαρχες χρήσεις γης στο δήμο. Αναφέρονται στις παρακάτω χρήσεις:

- Λιανικό εμπόριο, μεταποίηση προσωπικών και οικιακών ειδών καθημερινού χαρακτήρα
- Μπαρ, εστιατόρια και καφετέριες κάθε είδους
- Αιθουσες παιχνιδιών, σφαιριστήρια
- Κομμωτήρια, κουρεία ισοτιούτα αισθητικής

- Παραρτήματα δημόσιων και δημοτικών υπηρεσιών κάθε είδους (π.χ. αστυνομικά τμήματα)
- Κενά καταστήματα
- Γραφεία τελετών
- Ταπητοκαθαριστήρια

Εκεί όπου επικρατούν οι χρήσεις γης του εμπορίου είναι κυρίως στα βορειανατολικά του δήμου (στην περιοχή του εμπορικού κέντρου, που αποτελεί υπερτοπικό πόλο εμπορίου για όλα τα βόρεια προάστια). Επίσης παρόμοιες χρήσεις παρατηρούνται και σε άλλες συνοικίες του δήμου όπως στον Περισσό, στα Πευκάκια (κυρίως στην οδό Χάλκης), στον εμπορικής δραστηριότητας δρόμο της οδού Βυζαντίου στην Καλογρέζα και στην Αλσούπολη. Ωστόσο στις δύο τελευταίες συνοικίες υπάρχει μια σύγχυση μεταξύ των χρήσεων γης του εμπορίου και της κατοικίας. Η αύξηση της χρήσης γης του εμπορίου σε αυτές της περιοχές έγινε χωρίς να υπάρχουν οι απαραίτητες υποδομές για να το στηρίξουν αυτό. Επίσης τα τελευταία χρόνια έχουν αυξηθεί και οι χρήσεις εμπορίου εις βάρος της χρήσης της βιομηχανίας. Τα παλαιά βιομηχανικά συγκροτήματα του Περισού, κατά μήκος των γραμμών του ΗΣΑΠ έχουν μετατραπεί σε μεγάλα εμπορικά καταστήματα, που έχουν αλλάξει το χαρακτήρα της συνοικίας. Από το εμπόριο υπερτοπικού χαρακτήρα ξεχωρίζει το κτίριο που στεγάζονται τα Carrefour, στην οδό Αλ. Παναγούλη 9 ,στα σύνορα με το δήμο Ηρακλείου. Τα τελευταία 5 χρόνια χτίστηκαν και άλλα κτίρια κυρίως στη συνοικία του Περισού, όπως τα σουπερμάρκετ Βασιλόπουλος και Lidl και το κατάστημα παιχνιδιών Jumbo.

Όσον αφορά την περίθαλψη και την πρόνοια σημαντικός είναι ο υπερτοπικός χαρακτήρας του Γενικού Νοσοκομείου Ν. Ιωνίας η Αγία Όλγα (Κωνσταντοπούλειο συγκρότημα). Οι άλλες χρήσεις γης που φαίνονται στον χάρτη του παραρτήματος και βρίσκονται σε όλη την έκταση του δήμου είναι κυρίως βρεφονηπιακοί σταθμοί, ΙΚΑ και ιατρεία γιατρών ελεύθερων επαγγελματιών.

Η πρωτοβάθμια και η δευτεροβάθμια εκπαίδευση έχει την συνηθισμένη κατανομή που αφορά δήμους εντός του λεκανοπεδίου χωρίς κάτι το αξιοσημείωτο.

Οι χώροι πρασίνου καλύπτουν σημαντικό μέρος του δήμου και δεν είναι τυχαίο που ο δήμος διαθέτει και πολλές πλατείες. Ωστόσο όπως φαίνεται και από το

χάρτη του παραρτήματος, οι χώροι αυτοί δεν είναι ιδιαίτερα μεγάλης έκτασης και καλύπτουν συγκεκριμένες περιοχές. Ας τονιστεί ότι δεν περιλαμβάνονται οι ιδιόκτητοι χώροι (π.χ. πρασιές , ακάλυπτοι) αλλά μόνο οι δημόσιοι κοινόχρηστοι χώροι. Στους χώρους πρασίνου και ανοιχτούς χώρους εμπίπτουν οι παρακάτω κατηγορίες:

- Παιδικές χαρές, πλατείες πάρκα μέχρι 4 στρέμματα
- Μικρά γήπεδα
- Ενοριακοί ναοί
- Ρέμματα

Η κατηγορία της χρήσης γης των γραφείων περιλαμβάνει υπηρεσίες ιδιωτικού τομέα που στεγάζουν γραφεία και όχι άλλες υπηρεσίες. Τέτοιες χρήσεις γης απαντώνται κυρίως στην περιοχή του εμπορικού κέντρου, στα βορειοανατολικά του δήμου.

Οι χρήσεις γης της βιομηχανίας εντοπίζονται στις δυο βιομηχανικές περιοχές του δήμου, στον Περισσό και στην Ελευθερούπολη. Από αυτές τις δύο συνοικίες διαμορφώθηκε ο βιομηχανικός χαρακτήρας της πόλης. Τα τελευταία χρόνια οι βιομηχανίες , ιδίως αυτές που ήταν στον Περισσό δεν υπάρχουν πια (δεν ήταν και σε λειτουργία πολλές αυτές μετά το 1990). Επίσης βιομηχανίες και βιοτεχνίες σε μικρότερη κλίμακα όμως απαντώνται και στην οδό Κασταμονής στην Καλογρέζα, καθώς και στα βορειοδυτικά του δήμου, εκεί που συνορεύει με το δήμο Μεταμόρφωσης

ΚΕΦ. 5 – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Η Ν. Ιωνία αποτελεί παράδειγμα ανάπτυξης πόλης που η πολεοδομική και οικιστική της δομή άλλαξε και αλλάζει ριζικά. Οι προσφυγικοί συνοικισμοί με τα μικρά κτίσματα και τους ασβεστωμένους τοίχους, τις μικρές αυλές και τα δυο μικρά δωμάτια που εξυπηρετούσαν μια ολόκληρη οικογένεια, έδωσαν την θέση τους σε μεγάλες σύγχρονες πολυκατοικίες.

Οι συνοικίες πυκνοκατοικήθηκαν κι η παραδοσιακή διάσταση της γειτονιάς ξεπεράστηκε από την απομόνωση του διαμερίσματος. Ο σύγχρονος τρόπος ζωής και η κρίση εξαφάνισε ακόμα και τα παραδοσιακά επαγγέλματα, ενώ οι διαπροσωπικές σχέσεις των ανθρώπων έγιναν πιο απρόσωπες. Το πέρασμα της πόλης από βιομηχανική περιοχή, σε περιοχή που ευδοκμεί το εμπόριο και η βιοτεχνία καθώς και η άνοδος του πνευματικού - μορφωτικού και οικονομικού επιπέδου των κατοίκων, οδήγησαν σταδιακά στην δημιουργία μιας σύγχρονης και δυναμικής πόλης. Μιας πόλης που σε τίποτα δεν θυμίζει την προσφυγική που ρύθμιζε την ζωή της με βάση τις σειρήνες των εργοστασίων που όριζαν την έναρξη της και τη λήξη της βάρδιας.

Η Νέα Ιωνία, όπως οι περισσότερες ελληνικές πόλεις, έχει ελλείψεις σε χώρους πρασίνου. Μια πόλη όσο περισσότερους κατοίκους διαθέτει, τόσο περισσότερες ανάγκες σε πράσινο έχει. Οι κάτοικοι της περιοχής μελέτης «απολαμβάνουν» τους ίδιους χώρους πρασίνου με αυτούς που υπήρχαν μια γενιά πριν, αν όχι και λιγότερους. Η ευκαιρία για να αυξηθούν οι χώροι πρασίνου στο δήμο ήταν σημαντική όταν οι παλιές βιομηχανίες που δεν λειτουργούσαν στον Περισσό ολοκλήρωσαν τον κύκλο τους. Ενώ αυτές οι βιομηχανίες καταλάμβαναν μεγάλες εκτάσεις γης (ήταν τα πρώτα βιομηχανικά συγκροτήματα που δημιουργήθηκαν) δεν αξιοποιήθηκαν για να γίνουν πάρκα και ανοιχτοί χώροι, γεγονός που θα έδινε σημαντική ανάσα περιβαλλοντικά ειδικά στην συνοικία του Περισσού, την πιο πυκνοκατοικημένη όλου του δήμου. Αντιθέτως αυτά τα οικόπεδα δόθηκαν σε μεγάλες επιχειρήσεις και δημιουργήθηκαν μεγάλα καταστήματα, από τα οποία μικρό μέρος αυτών αντιστοιχεί στις παλιές εκτάσεις των βιομηχανιών και το υπόλοιπο μέρος τους εξυπηρετεί την στάθμευση, αποκλειστικά για τους πελάτες τους.

Το αρχικό πλαίσιο για χαρακτηρισμό οικοπέδου ως βιομηχανικό, μέσα στους όρους του, περιελάμβανε τον όρο της κάλυψης όλης της έκτασης του από το βιομηχανικό κτίσμα. Αυτό, όπως είδαμε παραπάνω, άλλαξε, δίνοντας τη θέση του σε μεγάλα εμπορικά κτίσματα που επικαλύπτουν μικρό μέρος των οικοπέδων τους, αξιοποιώντας το υπόλοιπο σαν χώρο στάθμευσης.

Η περιοχή αντιμετωπίζει πρόβλημα με το κυκλοφοριακό, όπως έχει ήδη ειπωθεί. Ίσως το σημαντικότερο σε αυτόν τον τομέα προβλημάτων, που εξακολουθεί να παραμένει είναι η παράνομη στάθμευση. Η παράνομη στάθμευση είναι ιδιαίτερα έντονη κατά μήκος της Λεωφόρου Ηρακλείου, στην περιοχή του εμπορικού κέντρου και στην οδό Κασταμονής στην περιοχή της Καλογρέζας. Στην περιοχή του εμπορικού κέντρου υπάρχει το πρόβλημα λόγω της πληθώρας των καταστημάτων που διαθέτει, τόσο από τα αυτοκίνητα των υπαλλήλων, όσο κυρίως των πελατών, αφού το εμπορικό κέντρο της Νέας Ιωνίας καλύπτει και τις ανάγκες των γειτονικών δήμων. Την κατάσταση επιδεινώνουν οι διοικητικές υπηρεσίες του δήμου που βρίσκονται στην περιοχή, που δημιουργούν και αυτές ανάγκες για τους υπαλλήλους και τους επισκέπτες. Στην περιοχή της Καλογρέζας η αλλαγή αρκετών από τις χρήσεις γης σε εμπορικές, οδήγησε στην παράνομη στάθμευση στην οδό Κασταμονής και σε μικρότερο βαθμό στην Αλέκου Παναγούλη.

Η κυκλοφοριακή συμφόρηση που υπάρχει στους δρόμους της Νέας Ιωνίας είναι ιδιαίτερα έντονη. Το μεγαλύτερο πρόβλημα όπως προείπαμε αντιμετωπίζουν η λεωφόρος Ηρακλείου και η οδός Κασταμονής, ιδίως κατά τις ώρες αιχμής.

Πολλοί από τους σημαντικούς δρόμους της Νέας Ιωνίας έχουν φτωχά λειτουργικά χαρακτηριστικά, κυρίως μικρές διατομές οδών (ιδίως η Αλέκου Παναγούλη, Κασταμονής και Ηρακλείου) και αδυνατούν να εξυπηρετήσουν τους κατοίκους της περιοχής. Το πρόβλημα γίνεται πιο έντονο και από το γεγονός ότι από τους δρόμους αυτούς περνούν και αστικά λεωφορεία.

Η έλλειψη οργάνωσης και προσεκτικού σχεδιασμού, δημιούργησαν συσσωρευμένα προβλήματα στην πόλη. Ο Δήμος παρουσίασε, με τα χρόνια, έντονη οικιστική ανάπτυξη, χωρίς προβλεπόμενη μελέτη, με αποτέλεσμα τη δημιουργία ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένων περιοχών και την έλλειψη ελεύθερων χώρων και πράσινου. Οι περιοχές του Περισού και της Σαφράμπολης ειδικά, ασφυκτιούν, καθώς έχει αρχίσει πλέον η ανέγερση πολυκατοικιών στην θέση των μονοκατοικιών

που υπήρχαν. Έτσι μια σχετική άνεση που υπήρχε στις συνοικίες έχει αρχίσει να χάνεται όταν οι χώροι πρασίνου δεν είναι αρκετοί για την εξυπηρέτηση μιας πόλης περίπου 60.000 κατοίκων. Το οικιστικό πρόβλημα έχει πολλές φορές παραβιάσει και εμποδίσει την ανάπτυξη του πολεοδομικού και ρυμοτομικού σχεδιασμού.

Η συνεχής αλλαγή των χρήσεων γης δημιουργεί επίσης σημαντικά οικιστικά αλλά και αναπτυξιακά προβλήματα. Η πυκνότητα της κατοικίας αυξήθηκε με σκοπό την κάρπωση υπεραξιών χωρίς να υπάρχει η αντίστοιχη ζήτηση. Όμως αυτό οδηγεί σε σταδιακή αλλαγή, πολλά χρόνια τώρα, των χρήσεων γης που αποτελούσαν παλιά το χαρακτηριστικό του δήμου Νέας Ιωνίας, δηλαδή των βιομηχανιών και των βιοτεχνιών. Επίσης η αλλαγή των χρήσεων γης σε κατοικίες προϋποθέτει και κάποια έργα υποδομής που θα πρέπει να προηγούνται της αλλαγής των χρήσεων. Η αλλαγή λοιπόν των χρήσεων γης στην Καλογρέζα, δημιουργεί αυτού του είδους τα προβλήματα.

Ένας ακόμη λόγος που η Ν. Ιωνία έχει επιβαρυνθεί ιδιαίτερα, είναι η εσωτερική μετανάστευση αλλά και η εισροή οικονομικών προσφύγων που προσδοκούν σε καλύτερες συνθήκες διαβίωσης, η πόλη όμως δεν έχει τις απαραίτητες υποδομές για να καλύψει τους όρους της προσφοράς και της ζήτησης. Χαρακτηριστικό είναι ότι η αύξηση του πληθυσμού της Νέας Ιωνίας οφείλεται σε σημαντικό βαθμό στους οικονομικούς μετανάστες, οι οποίοι έχουν οριακές συνθήκες στέγασης στις πιο παλιές μονοκατοικίες του δήμου.

ΚΕΦ 6 – ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

6.1 Στόχοι

Ο στόχος που θα εξασφαλίσει και τις επιθυμητές προοπτικές για την εξέλιξη του Δήμου είναι μακροπρόθεσμος και διπλός :

- Η επίτευξη συνθηκών ποιοτικής κατοίκησης και ταυτόχρονα
- Η διατήρηση μιας βιώσιμης αναπτυξιακής δυναμικής προς όφελος της πόλης

Στόχοι είναι:

- Η Ανασυγκρότηση του πολεοδομικού ιστού και η περιβαλλοντική και μορφολογική αναβάθμισή του.
- Η βελτίωση της καθημερινής ποιότητας ζωής των κατοίκων και χρηστών της περιοχής.
- Αύξηση των ελευθέρων χώρων και βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος.
- Η διατήρηση - προστασία και αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας.
- Η περιφρούρηση, ανάδειξη και αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας.
- Η οργάνωση και ο περιορισμός των περιοχών συγκέντρωσης τριτογενών δραστηριοτήτων.
- Η συρρίκνωση και οριοθέτηση του Πολεοδομικού Κέντρου (υπερτοπικού και τοπικού) που επιτυγχάνεται και με τον περιορισμό της έκτασης του αλλά και μέσα από τη τροποποίηση των επιτρεπόμενων χρήσεων περιοχών, που ήδη λειτουργούν ως Πολεοδομικό Κέντρο.
- Η υιοθέτηση αρχών βιοκλιματικού σχεδιασμού στην πόλη με στόχο την ποιοτική και περιβαλλοντική αναβάθμιση των νέων κτιρίων.

Η παρούσα πρόταση δεν αποτελεί αποσπασματική αντιμετώπιση του σχεδιασμού και προγραμματισμού της πόλης καθώς επιλύει το σημαντικότερο πρόβλημα, εκείνο της αντιφατικότητας του θεσμικού πλαισίου και κυρίως των συγκρούσεων των ισχυόντων επιμέρους διατάξεων με το Γ.Π.Σ., την υφιστάμενη κατάσταση και τις τάσεις της.

Οι άξονες της πρότασης δημιουργούν ένα σύστημα βασικών αρχών που διέπουν την πρόταση όπως:

1. Η οικονομική ανάπτυξη και η ποιότητα ζωής δεν είναι αντιφατικοί στόχοι αλλά αντίθετα μπορούν να ενσωματωθούν σε μια ρεαλιστική πολιτική για τον αστικό χώρο.

2. Την αντιμετώπιση της Νέας Ιωνίας ως πολυλειτουργικού αστικού χώρου που ταυτόχρονα εξακολουθεί να αποτελεί γειτονιά με κυρίαρχη χρήση την κατοικία. Η πολυλειτουργική διάρθρωση του χώρου είναι προϋπόθεση υγιούς αστικού περιβάλλοντος, φιλικού σε κατοίκους, εργαζόμενους και επισκέπτες.
3. Την ανταποδοτική διαχείριση της εγκατάστασης επενδυτών στις προνομιακές περιοχές της πόλης. Οι επενδυτές θα πρέπει να επιστρέφουν μέρος του οφέλους από την εγκατάστασή τους στο κοινωνικό σύνολο με τη μορφή τέλους προς αγορά κοινόχρηστων χώρων, εφαρμογή έργων αναπλάσεων κ.λ.π.
4. Τη διατήρηση της ταυτότητας κάθε υποπεριοχής και γειτονιάς.
5. Την προστασία των περιοχών πρασίνου και φυσικού περιβάλλοντος, αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος μέσω περιβαλλοντικών και βιοκλιματικών αρχών σχεδιασμού.

6.2 Προτεινόμενη ρύθμιση

Προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι που τέθηκαν και προκύπτουν από το πλαίσιο των συνθετικών αρχών που περιγράφηκαν παραπάνω, προτάθηκε σε επίπεδο προμελέτης μια σειρά ορισμών Χρήσεων Γης. Κάθε χρήση διατυπώθηκε ξεχωριστά και με σαφήνεια και ταυτόχρονα αντιστοιχείται σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα της πόλης. Έτσι προτάθηκαν ένας τομέας Υπερτοπικού Πολεοδομικού Κέντρου, ένας τομέας τοπικών πολεοδομικών κέντρων, δύο τομείς Γενικής Κατοικίας, ένας τομέας κοινωφελών εξυπηρετήσεων και τέλος ένας τομέας ΒΙΟΠΑ (βιοτεχνικού πάρκου προς εξυγίανση).

Η πρόταση της Προμελέτης πρότεινε βασικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ αλλά και τα προγενέστερα διατάγματα χρήσεων:

- Το Πολεοδομικό κέντρο (τομέας Α) περιοριζόταν στις ιδιοκτησίες με πρόσωπο επί της Λ. Ηρακλείου από την οδό Δαρδανελίων μέχρι την οδό Χαλανδρίου και όχι σε όλη την έκταση των αντίστοιχων Ο.Τ.

Ο περιορισμός και εξορθολογισμός του Πολεοδομικού Κέντρου τεκμηριώθηκε ποσοτικά, αφού με την προτεινόμενη ρύθμιση σε οκτώ οικοδομικά τετράγωνα περιορίζεται η χρήση ΠΚ μόνο στο πρόσωπο επί της Λεωφόρου και όχι σε όλη την έκταση. Προκύπτει δηλαδή μια διαφορά της τάξης των 22.244 τ.μ που μετατρέπονται σε ευμενέστερη χρήση. Επίσης προτείνεται μέγιστη επιφάνεια χρήσης για τον περιορισμό της έντασης κάποιων χρήσεων λόγω μεγέθους (π.χ υπερκαταστήματα) και απαγόρευση υπεραγορών επί της Λεωφ. Ηρακλείου με κάποιες εξαιρέσεις που μειώνουν τις αρνητικές επιπτώσεις (κυκλοφοριακή συμφόρηση λόγω παράνομης στάθμευσης, ατμοσφαιρική ρύπανση) στους ήδη επιβαρυσμένους οδικούς άξονες.

Από την άλλη μεριά καταργείται η ποσόστωση σε όλες τις γενικές κατηγορίες χρήσεων και σε όσους τομείς προβλεπόταν στα προηγούμενα διατάγματα, επειδή δημιουργούσε προβλήματα πολεοδομικής εφαρμογής και κοινωνικής αδικίας ειδικά στο πολεοδομικό κέντρο, όπου οι υπεραξίες γης είναι σαφώς υψηλότερες. Η επιβάρυνση που δημιουργείται από την απώλεια της υποχρεωτικής κατοικίας σε σχέση με τα προηγούμενα διατάγματα και όχι με το ΓΠΣ, δεν επιφέρει αρνητική επίπτωση στο ισοζύγιο. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι η επιβάρυνση στο πολεοδομικό κέντρο του τομέα Α από την απώλεια της ποσόστωσης είναι 18499 τ.μ αλλά σε σχέση με την προηγούμενη βελτίωση των 22.244 τμ το ισοζύγιο είναι θετικό (+3794,1 τ.μ).

- Τμήματα τοπικών κέντρων γειτονιάς καταργούνται. Αντικαθίστανται από Γενική Κατοικία (τομέας Γ2) .

Αυτό έγινε για να περιοριστεί η ένταση από τις χρήσεις τοπικού πολεοδομικού κέντρου κτλ σε περιοχές με υψηλό ποσοστό κατοικίας, και σε δρόμους με μη επαρκή

γεωμετρικά χαρακτηριστικά, αλλά παράλληλα και να διατηρηθεί η αναπτυξιακή προοπτική των υφιστάμενων μικρομεσαίων επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή και στηρίζουν την τοπική οικονομία. Παράλληλα το υπερτοπικό πολεοδομικό κέντρο είναι σε θέση να καλύψει τις ανάγκες των γειτονιών σε εξυπηρετήσεις διοίκησης ακόμα και αν χρειάζεται να διανυθεί μεγαλύτερη απόσταση από κατοίκους σε κάποιες συνοικίες σε σχέση με τις όμορες προς το πολεοδομικό κέντρο γειτονιές.

- Ο τομέας Γ - Γενική κατοικία του άρθρου 3 του Π.Δ. ΦΕΚ 166Δ/87 στους υπόλοιπους οδικούς άξονες υποδιαιρέθηκε σε δύο υποτομείς Γ1 και Γ2, που αντιστοιχούν στους τομείς ΙΙΙ1 και ΙΙΙ2 αντίστοιχα του ΦΕΚ 169/Δ/98 (Απόφασης Νομάρχη) με βελτιωμένες αναθεωρήσεις όσον αφορά τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνουν καθώς και τους περιορισμούς στους οποίους υπόκεινται οι πιο εντατικές λειτουργίες (π.χ για τα εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια και επαγγελματικά εργαστήρια).
- Καθορίζεται τομέας Δ όπου επιτρέπονται μόνο χρήσεις κοινωφελούς περιεχομένου και κατοικίας νοτίως της Λ. Εθνικής Αντιστάσεως από το στάδιο μέχρι την συμβολή με την Λ. Ηρακλείου καθώς και στα Ο.Τ. 150 και 151 με παραμένουσες τις χρήσεις κατοικίας που υφίστανται. Και εδώ αυξάνεται το περιβαλλοντικό ισοζύγιο καθώς πολλοί υφιστάμενοι ΚΦ χώροι (π.χ. 7^Α, 442, τμήμα του ΟΤ 134) με την παρούσα ρύθμιση θεσμοθετούνται και ενώ μόνο ένας αποχαρακτηρίζεται (ΟΤ 154Α) όντας από αμέλεια στο ΓΠΣ ως ΚΦ χώρος ενώ στην πραγματικότητα στο συγκεκριμένο ΟΤ υφίστανται μόνο κατοικίες.
- Τα Ο.Τ. με χρήση ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση προτείνονταν χρήσεις κατοικίας, καταστημάτων, γραφείων, εστιατορίων, αναψυκτηρίων, πολιτιστικών χρήσεων και εκπαίδευσης παράλληλα με τις χρήσεις τριτογενούς χαμηλής όχλησης. Εδώ ακολουθούνται πιστά οι κατευθύνσεις του ΓΠΣ όσον αφορά ποια οικοδομικά τετράγωνα προβλέπονται να ανήκουν σε αυτή την κατηγορία με εξαίρεση κάποια ΟΤ (Π.χ 444 και 444Α) τα οποία έχουν δομηθεί ως κατοικία και δεν συντρέχει λόγος χαρακτηρισμού τους ως ΒΙΟΠΑ.
- Κυρίως στις περιοχές κατοικίας διατυπώνονταν περιορισμοί που μπορούν να καταλάβουν οι χρήσεις εμπορίου και υπηρεσιών στην συνολική δόμηση του οικοπέδου ανά όροφο, σε μία προσπάθεια ανάσχεσης της μεγάλης διασποράς και ανάμειξης χρήσεων γης σε βάρος της κατοικίας.

Θεωρώντας δεδομένο ότι η αντιμετώπιση των προβλημάτων που έχουν εμφανισθεί προέχει της τροποποίησης των ορίων των ζωνών χρήσεων γής και ότι μια τέτοια τροποποίηση ορίων ζωνών μπορεί να γίνει μόνον με αναθεώρηση του ΓΠΣ ή σύνταξη Τοπικού Χωρικού Σχεδίου, η πρότασή μας αναδιατυπώθηκε διατηρώντας τις ζώνες που καθορίσθηκαν από το ΓΠΣ και εξειδικεύτηκαν με την Απόφαση Νομάρχη 30464/98 απόφαση του που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 169/Δ/98.

Προτείνεται καθορισμός χρήσεων γής του εγκεκριμένου σχεδίου Νέας Ιωνίας σύμφωνα με το από 6.3.87 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 166 Δ'/67) και τις κατευθύνσεις του εγκεκριμένου ΓΠΣ Νέας Ιωνίας, όπως φαίνεται στους πίνακες που ακολουθούν.

ΤΟΜΕΑΣ Ι-Υπερτοπικό Κέντρο (αρθ.4 του από 23-2-87 π.δ/τος/ΦΕΚ 166 Δ'/87)	
Ο.Τ (ολόκληρο)	Πρόσωπο σε οδό και Ο.Τ
25,27,94,94Α 108,11,112,115 116Α,117,118 133,134,135	Ελ. Βενιζέλου: 66,67,73,74,86,87 28ης Οκτωβρίου:30,31,32,69,70,71 Πλ. Ειρηνοδικείου:34
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ στο συνολικό εμβαδόν της πολεοδομικά ανεξάρτητης ιδιοκτησίας
1. Κατοικία 2. Διοίκηση 3. Πολιτιστικά κτίρια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις 4. Κτίρια εκπαίδευσης 5. Θρησκευτικοί χώροι 6. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας 7. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης 8. Πρατήρια βενζίνης 9. Αθλητικές εγκαταστάσεις	ΧΡΗΣΕΙΣ με α/α: 1 έως 9 επιτρέπονται ΧΩΡΙΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟ
10. Εμπορικά καταστήματα 11. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί 12. Εστιατόρια 13. Αναψυκτήρια 14. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής 15. Χώροι συνάθροισης κοινού 16. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης 17. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων	ΧΡΗΣΕΙΣ με α/α: 10 έως 17 επιτρέπονται ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ μέχρι 65% του μεγίστου επιτρεπόμενου Σ.Δ (Συντελεστή Δόμησης) ανά πολεοδομικά ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Το υπόλοιπο 35% του Σ.Δ. θα διατίθεται αποκλειστικά για κατοικία ή πολιτιστικές εγκαταστάσεις Ή ΑΝΑ ΧΡΗΣΗ μέχρι 65% του μεγίστου επιτρεπόμενου Σ.Δ (Συντελεστή Δόμησης) ανά πολεοδομικά ανεξάρτητη ιδιοκτησία

ΤΟΜΕΑΣ ΙΙ-Πολοδομικό Κέντρο (αρθ.4 του από 23-2-87 π.δ/τος/ΦΕΚ 166 Δ'/87	
Πρόσωπο σε οδό και Ο.Τ	
Λυκούργου: 448Α,449,454	
Κολοκοτρώνη:394,386,387,418,419	
Αιμ.Γρεβενών:363,364,366,367,367Α,372,373,376,377	
Σινώπης:277,282,283,290,291,314,315,356,359,360	
Νίγδης:356,357,358,359	
Μπιζανομάχων:359	
Σύλλης:381,382Α,383,384	
Αγ.Σικελιανού:331,332,333,334,335,336,337,338	
Μηδείας:327,328,331,332,533,534,337,338	
Π.Τσαλδάρη: 554,555	
Βυζαντίου:183,184,191,192,200,208,209,223,224,237,237Α,240,241,251,253,258,259,262,263Α	
Ανδρέου Δημητρίου:202,203,206,207,210,211,220,222,225,226	
Αλαμάνας:226	
Ανώνυμο Πεζόδρομο:220 και εκείθεν στον κοινόχρηστο χώρο του Ο.Τ 221	
Ζωοδόχου Πηγής:198,200,201,202	
Μουταλάσκη και Κ.Χ.:198	
Κων/πόλεως και Κ.Χ.:192	
Κασταμονής:65,66,69,70,80,81	
Πλατείας Πανατωλίου:60,61,64,65,66,67	
Μακεδονομάχων:55,56,57,58,59,60	
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ανά πολεοδομικά ανεξάρτητη ιδιοκτησία
1.Κατοικία	ΧΡΗΣΕΙΣ με α/α: 1 έως 8 επιτρέπονται ΧΩΡΙΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟ
2.Διοίκηση επιπέδου γειτονιάς	
3. Πολιτιστικά κτίρια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις	
4. Κτίρια εκπαίδευσης	
5. Θρησκευτικοί χώροι	
6. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας	
7. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης	
8. Πρατήρια βενζίνης	
9. Γραφεία,Τράπεζες, Ασφάλειες,Κοινοφελείς Οργανισμοί	Μέγιστης επιφάνειας 1500 τ.μ.
10. Χώροι συνάθροισης κοινού	ΧΡΗΣΕΙΣ με α/α: 10 έως 11 επιτρέπονται ΧΩΡΙΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟ
11. Αθλητικές εγκαταστάσεις	
12.Εμπορικά καταστήματα	Μέγιστης επιφάνειας 500 τ.μ
13. Εστιατόρια	Μέγιστης επιφάνειας 300 τ.μ
14. Αναψυκτήρια	Μέγιστης επιφάνειας 200 τ.μ
15. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης	Μέγιστης επιφάνειας 400τ.μ.

ΤΟΜΕΑΣ ΙΙΙ.1-Γενική Κατοικία (αρθ.4 του από 23-2-87 π.δ/τος/ΦΕΚ 166 Δ'/87		
Ο.Τ (ολόκληρο)	Ο.Τ πλην των ιδιοκτησιών που ανήκουν στον Τομέα Ι	Πρόσωπο σε οδό και Ο.Τ
28,35,36,37,38,39,40,40Α,41,42,42Α,43,43Α,44,44Α,45,46,46Α,47,48,49,50,51,51Α,52,53,54,55,56,57,58,59,60,60Α,61,62,63,64,65,68,72,75,76,77,78,79,80,85,88,89,97	30,31,32,34,66,67,69,70,71,73,74,86,87	Αγ.Γεωργίου:160,161,162 Κολοκοτρώνη:405,406,407,408,409,410,411,412,413,417Α
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ		
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ανά πολεοδομικά ανεξάρτητη ιδιοκτησία	
1.Κατοικία	ΧΡΗΣΕΙΣ με α/α: 1 έως 7 επιτρέπονται ΧΩΡΙΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟ	
2.Κτίρια εκπαίδευσης		
3. Θρησκευτικοί χώροι		
4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας		
5. Αθλητικές εγκαταστάσεις		
6. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης		
7. Πολιτιστικά κτίρια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις		
8. Γραφεία,Τράπεζες, Ασφάλειες,Κοινοφελείς Οργανισμοί	Μέγιστης επιφάνειας 1500 τ.μ.	
9. Εμπορικά καταστήματα	Μέγιστης επιφάνειας 500 τ.μ	
10. Εστιατόρια	Μέγιστης επιφάνειας 300 τ.μ	
11. Αναψυκτήρια	Μέγιστης επιφάνειας 200 τ.μ	
12.Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης	Μέγιστης επιφάνειας 400τ.μ.	
13. Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.		

Σημειώνεται ότι με βάση την παράγραφο 5 του άρθρου 1717 του Π.Δ. 59/2018, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 157 Ν. 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021: «5. ...Στις περιοχές του άρθρου 3¹⁰ του από 23.2.1987 Π.Δ. που καθορίζονται από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) επιτρέπεται η χρήση δεκαπέντε (15) του άρθρου 3¹¹, ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί».

¹⁰ Άρθρο 3: Περιεχόμενα γενικής κατοικίας

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

ΤΟΜΕΑΣ ΙΙΙ.2-Γενική Κατοικία (αρθ.3 του από 23-2-87 π.δ/τος/ΦΕΚ 166 Δ'/87)	
Όλη η υπόλοιπη περιοχή του Δήμου Ν.Ιωνίας πλην των τομέων Ι,ΙΙ,ΙΙΙ.1 και των Ο.Τ που περιλαμβάνονται στο ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση	
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ανά πολεοδομικά ανεξάρτητη ιδιοκτησία
1. Κατοικία	ΧΡΗΣΕΙΣ με α/α: 1 έως 7 επιτρέπονται ΧΩΡΙΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟ
2. Κτίρια εκπαίδευσης	
3. Θρησκευτικοί χώροι	
4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας	
5. Αθλητικές εγκαταστάσεις	
6. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης	
7. Πολιτιστικά κτίρια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις	
8. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί	Μέγιστης επιφάνειας 700 τ.μ.
8. Εμπορικά καταστήματα:	Μέγιστης επιφάνειας 500 τ.μ
9. Εστιατόρια	Μέγιστης επιφάνειας 300 τ.μ
10. Αναψυκτήρια	Μέγιστης επιφάνειας 200 τ.μ
11. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης	Μέγιστης επιφάνειας 300τ.μ.
12. Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.	

Σημειώνεται ότι με βάση την παράγραφο 5 του άρθρου 1717 του Π.Δ. 59/2018, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 157 Ν. 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021: «5. ...Στις περιοχές του άρθρου 3¹² του από 23.2.1987 Π.Δ. που καθορίζονται από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) επιτρέπεται η χρήση δεκαπέντε (15) του άρθρου 3¹³, ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί».

¹² Άρθρο 3: Περιεχόμενα γενικής κατοικίας

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

Τομέας Δ προμελέτης

Στον τομέα Δ καθορίζονταν χρήσεις κοινωφελούς περιεχομένου σε ολόκληρα τα Ο.Τ. 150, 442, 275, 266, 266^Α, 490 και σε τμήματα των Ο.Τ. 132, 491.

Αναλυτικότερα :

- Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Αθλητικές εγκαταστάσεις (υπαίθριες)
- Κτίρια περίθαλψης

Χρήσεις κατοικίας που υφίστανται διατηρούντο.

Προτείνεται να διατηρηθούν οι χρήσεις που έχουν ήδη θεσμοθετηθεί ανά χώρο, ως ειδικότερες.

Τομέας Ε προμελέτης

Στον τομέα Ε καθορίζονταν χρήσεις μη οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας-βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 5 του από 23.2.1987 Π.Δ./τος (Δ' 166), όπως ισχύει σε ολόκληρα τα Ο.Τ. 445, 445Α, 444Β, 443α, 443, 425, 445Γ, 445Β, 144, 143, 175, 174, 166, 177, 177Β, 176, 177Α, 177Β, 263, 141 και σε τμήμα των ΟΤ 132,3,4 και 8.

Αναλυτικότερα:

- Κατοικία
- Εμπορικά καταστήματα
- Γραφεία
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
- Κτίρια δημόσιας εκπαίδευσης (πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας, τριτοβάθμιας και ειδικής εκπαίδευσης)
- Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
- Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- Επαγγελματικά εργαστήρια μέσης όχλησης
- Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης
- Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
- Πρατήρια βενζίνης
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών

Επειδή με το ισχύον ΓΠΣ δεν εξειδικεύτηκε η χρήση ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, για τη διαφοροποίηση της περιοχής σε σχέση με τις περιοχές ΒΙΟΠΑ που δεν έχουν χαρακτηρισθεί προς εξυγίανση, εισηγούμαστε τον καθορισμό και χρήσεων της ενότητας Β του άρθρου 1 του ΠΔ της 23-2-87 όπως:

- Ξενώνες μικρού δυναμικού
- Αναψυκτήρια
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτήρια Κοινωνικής πρόνοιας
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Σημειώνεται ότι στις περιοχές των άρθρων 5 (ΜΗ ΟΧΛΟΥΣΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ – ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ - ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ ΠΡΟΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗ) του από 23.2.1987 π.δ. (Δ' 166) παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, ισχύουν και οι χρήσεις γης που προβλέπονται στο άρθρο 8 του Π.Δ. 59 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α), ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί.

Οι χρήσεις του άρθρου 8 του Π.Δ. 59 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α) (Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης) είναι:

- (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1,Α2, Β1, Δ, Ε1).
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού.
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.Επιτρέπονται μόνο Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) Πολυκαταστήματα (10.4), Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα (10.6).
- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- (12) Εστίαση.
- (13) Αναψυκτήρια.
- (16) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας
- (18) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.

- (20) Αποθήκες (χαμηλής και μέσης όχλησης).
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.
- (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης.
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. - Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.)
- (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (30) Πράσινα Σημεία.
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.
- (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής .
- (39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών

Οι πιο πάνω με κωδικό (2), (4.1), (9), (12) και (26) χρήσεις, επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

Θεωρούμε επωφελή την άρση των περιορισμών αυτών καθώς η άρση αυτή εξυπηρετεί την εγκατάσταση νέων, ηπιότερων, χρήσεων.

ΚΕΦ. 7 ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

7.1 Βασικά πολεοδομικά κριτήρια που ακολουθούνται

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να γίνεται με βάση γνήσια πολεοδομικά κριτήρια, δηλαδή κριτήρια αφορώντα στον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία του οικισμού, την προσαρμογή του στο φυσικό περιβάλλον και τις θεμελιώδεις λειτουργίες του, ήτοι την ασφάλεια, υγιεινή, κυκλοφορία κ.λπ. Κριτήρια συναπτόμενα προς τυχαία ή συμπτωματικά γεγονότα, όπως η κατάτμηση γης και η κατάσταση της ιδιοκτησίας, ή συνδεόμενα προς το χρόνο ενάρξεως ισχύος νομοθετήματος τινός, δεν είναι ανεκτά από το Σύνταγμα, διότι η εφαρμογή τους άγει πράγματι σε ματαίωση της ως άνω συνταγματικής επιταγής περί του ορθολογικού σχεδιασμού. Περαιτέρω, τα πολεοδομικά κριτήρια πρέπει να τίθενται με γενικούς, αντικειμενικούς και απρόσωπους κανόνες, όπως επιτάσσει η προαναφερθείσα φύση τους και η συνταγματική αρχή της ισότητας. Εξαιρέσεις από τα γενικά πολεοδομικά κριτήρια είναι ανεκτές μόνο υπό τρεις αθροιστικές προϋποθέσεις, ήτοι α) να πρόκειται περί γνησίων εξαιρέσεων, δηλαδή, ελαχίστων σε αριθμό σε σχέση προς τον κανόνα, β) να συνάπτονται και αυτές προς πολεοδομικά κριτήρια, και γ) να υπαγορεύονται από λόγους δημοσίου συμφέροντος, η επίκληση των οποίων πρέπει να αναλύεται και να τεκμηριώνεται, υποκείμενη πάντοτε σε δικαστικό έλεγχο (ΠΕ 64/1992)».

Τα βασικά κριτήρια είναι:

- α) η διασφάλιση των καλύτερων όρων διαβίωσης
- β) η λειτουργική αυτονομία του οικισμού
- γ) η απαγόρευση τροποποίησης των χρήσεων που επιδεινώνει τους όρους διαβίωσης

Η απαγόρευση «επί το δυσμενέστερον» μεταβολής των χρήσεων γης, κατά τις τροποποιήσεις των πολεοδομικών ρυθμίσεων με διάταξη νόμου ή με διοικητική πράξη (ΓΠΣ ή Πολεοδομική Μελέτη, τροποποίηση σχεδίου πόλεως ή χρήσεων γης κ.λπ.), κάμπτεται νομολογιακά σε ορισμένες περιπτώσεις.

Εν γένει, το ΣτΕ φαίνεται να αποδέχεται πως ο κανόνας της ανεπίτρεπτης, καταρχήν, μεταβολής των χρήσεων προς την κατεύθυνση της επιβάρυνσης τους, η οποία συνιστά, κατά τεκμήριο, επιδείνωση των όρων διαβίωσης, επιδέχεται παρεκκλίσεις θεμιτές κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος, με συνέπεια να είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίηση στη βάση ενός ειδικού πολεοδομικού λόγου, «...ο

οποίος συνδυαζόμενος τυχόν με στάθμιση και άλλων μη αμιγώς πολεοδομικών αναγκών, θα καθιστούσε ενδεχομένως μετά από εκτίμηση των επιπτώσεων στο οικιστικό περιβάλλον, επιτρεπτές συνταγματικά τις σε κριμένες δυσμενείς για το περιβάλλον ρυθμίσεις».

Η τροποποίηση των χρήσεων γης «επί το δυσμενέστερο δεν θα πρέπει σε καμιά περίπτωση να αποκλεισθεί, εφόσον ο αρχικός καθορισμός των χρήσεων γης που προέβλεπε ο κανονιστικός νομοθέτης της ήταν εσφαλμένος και τούτο έχει αποδειχθεί στην πράξη και θεμελιωθεί ειδικώς από τη διοίκηση.

Κάμψη της αντίληψης του ΣτΕ για τη νομική δεσμευτικότητα του ΓΠΣ διαπιστώνεται πρόσφατα ως προς τους χώρους κοινωφελών εξυπηρετήσεων. Πράγματι, η νομολογία πλέον δέχεται ότι, ενώ η θέσπιση ειδικευμένων ρυθμίσεων στο ΓΠΣ είναι δεσμευτική για το δεύτερο επίπεδο σχεδιασμού, ωστόσο, η έλλειψη πρόβλεψης στο ΓΠΣ δεν συνεπάγεται εξ αντιδιαστολής ότι κατά το δεύτερο στάδιο σχεδιασμού η διοίκηση αποκλείεται να προβεί σε ρύθμιση που απουσιάζει από το ΓΠΣ. Κρίθηκε ότι «η σχεδιάζουσα διοίκηση δεν έχει την υποχρέωση να περιλάβει στη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων, η οποία εισάγεται με το ΓΠΣ, το σύνολο των κοινωφελών εξυπηρετήσεων που μπορούν να εγκατασταθούν στη ρυθμιζόμενη από αυτό πολεοδομική ενότητα. Κατ' ακολουθίαν, επιτρέπεται, καταρχήν, να ορισθούν κατά το δεύτερο στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή, με την πολεοδομική μελέτη ή με πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, χώροι κοινωφελών εξυπηρετήσεων, οι οποίες δεν προβλέπονται στο ΓΠΣ».

Με βάση τις παραπάνω σκέψεις, σηματοδοτείται η περιορισμένη «χειραφέτηση» του δεύτερου επιπέδου σχεδιασμού, αφού καθ' ερμηνεία θα μπορούσε να υποστηριχτεί πως το Δικαστήριο υιοθετεί τη θέση, ότι λειτουργία που δεν απαγορεύεται από το ΓΠΣ ενδέχεται να είναι επιτρεπτή κατά το δεύτερο στάδιο της ΠΜ υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις: α) η θέσπιση συγκεκριμένης λειτουργίας δεν αποκλείεται από το κανονιστικό και νοηματικό πεδίο του ΓΠΣ, β) η χρήση εναρμονίζεται με το χαρακτήρα της πολεοδομικής ενότητας, που συγκροτείται από τις γενικές κατευθύνσεις ή τις ενδεχόμενες επιμέρους ειδικές ρυθμίσεις του ΓΠΣ, γ) η εγκατάσταση και η ανάπτυξη της χρήσης γης δεν είναι επιβλαβής για τη λειτουργία της πολεοδομικής ενότητας.

7.2 Μεταβατικές διατάξεις

(ΥΠΟ ΜΟΡΦΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ – ΘΑ ΑΠΟΦΑΣΙΘΟΥΝ ΣΤΗ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ)

1. Φάκελοί για έκδοση οικοδομικής αδείας που έχουν υποβληθεί με όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά πριν από την έκδοση της παρούσας απόφασης, εκδίδονται και εκτελούνται με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο υποβολής τους.

2. Προϋφιστάμενες χρήσεις:

1. α) Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις, που δεν προβλέπονται από τις διατάξεις του άρθρου 1 της παρούσας απόφασης, απομακρύνονται εντός δωδεκαετίας από την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας, σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ.3 του ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308Α/31.12.2003)

Η´

Σε οχλούσες χρήσεις που σύμφωνα με το παρόν διάταγμα δεν επιτρέπονται δίνεται μεταβατική περίοδος 12 ετών για την απομάκρυνσή τους.

Η´

2. α) Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με τις προγενέστερες ισχύουσες διατάξεις, ή έχει υποβληθεί, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος πλήρης φάκελος για την έκδοση οικοδομικής αδείας, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται με τις προϊσχύουσες διατάξεις.

α) Λειτουργούσες με νόμιμη άδεια λειτουργίας, οι οποίες δεν επιτρέπονται με την παρούσα απόφαση, εξακο-λουθούν να υφίστανται και να ανανεώνεται η άδεια λειτουργίας τους, όσο λειτουργούν από το υφιστάμενο κα-θεστώς του επιτηδευματία (ίδιο ΑΦΜ).

β) Για τη λειτουργία των οποίων δεν απαιτείται άδεια και δεν επιτρέπονται με την παρούσα απόφαση, δύνανται να παραμείνουν για τη χρήση που προβλέπεται από την οικοδομική τους άδεια.

γ) Υφιστάμενες χρήσεις, που δεν προβλέπονται από τις διατάξεις του άρθρου ... της παρούσας απόφασης και που δεν καθορίζονται επακριβώς στην οικοδομική άδεια, προσαρμόζονται υποχρεωτικά στις διατάξεις της παρούσας απόφασης.

3. Επαγγελματικά εργαστήρια τα οποία λειτουργούν με νόμιμες άδειες όπως προβλέπεται από το Π. Δ/γμα 84/84, δύνανται να παραμείνουν σε όλους τους τομείς κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παρούσας απόφασης, χωρίς επαύξηση της ιπποδύναμης τους.

4. Οι περιορισμοί και οι εξειδικεύσεις στα μεγέθη εκμετάλλευσης σε ορισμένες ειδικές κατηγορίες χρήσεων που καθορίζονται με τις διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται με την έναρξη ισχύος του παρόντος και επιτρέπεται απόκλιση έως +10% σε περιπτώσεις περιορισμού μεγίστης επιφάνειας σε προϋφιστάμενες χρήσεις.

Ή

Οι περιορισμοί στα μεγέθη εκμετάλλευσης χρήσεων που επιβάλλονται με το παρόν, ισχύουν μόνο στις περιπτώσεις έκδοσης νέων οικοδομικών αδειών σε αδόμητα οικοπέδα. Δεν εφαρμόζονται σε περιπτώσεις οικοδομικών αδειών αλλαγής χρήσης ή εσωτερικών παρεμβάσεων υφιστάμενων κτιρίων καθώς και σε οικοδομικές άδειες για προσθήκες σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις.

Επίσης εξαιρούνται των περιορισμών χρήσεις που έχουν καθοριστεί ή καθορίζονται κατ'επίκληση των διατάξεων του άρθρου 4 του ΓΟΚ, όπως ισχύει, για την προστασία παραδοσιακών οικισμών και ιστορικών τμημάτων πόλεων ή και διατηρητέων κτηρίων.

5. Στις νέες οικοδομές είναι υποχρεωτική η κατασκευή των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης εντός του οικοπέδου, εφόσον σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις απαιτούνται πέραν των τριών (3), απαγορευομένης της εξαγοράς των.

6. Σε περίπτωση συνένωσης οικοπέδων, μετά τη δημοσίευση της παρούσας απόφασης που εμπίπτουν σε διαφορετικούς τομείς χρήσεων, υπερισχύει ο ηπιότερος τομέας

7. Οι ήδη εγκεκριμένοι-καθορισμένοι κοινωφελείς χώροι, που εμπίπτουν εντός των ορίων των τομέων, που καθορίζονται με την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, διατηρούν τη χρήση τους, σύμφωνα με τα διατάγματα ρυμοτομίας τους.

8. Οι χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου και Γενική Κατοικία, όπου επιβάλλονται και ορίζονται σε βάθος ιδιοκτησίας, εκλαμβάνεται στο μέγεθος και την ακριβή θέση τα οποία έχει κατά την ημερομηνία εκδόσεως του παρόντος.