



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ – ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ

10

ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΤΩΝ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ
ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΟΙ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΤΟ Γ.Π.Σ ΝΕΑΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ
ΜΕΛΕΤΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ
Επιβλέποντες καθηγητές: Α.Αραβαντινός, Κ. Σερράος



ΔΡΟΣΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π
Αθena – Σεπτέμβριος 2007

Ιδιαίτερες ευχαριστίες πρέπει να δοθούν στους επιβλέποντες καθηγητές κ. Αραβαντινό και κ. Σερράο για την πολύτιμη βοήθειά τους και καθοδήγηση τους. Ευχαριστίες οφείλονται στην τεχνική υπηρεσία του Δήμου Νέας Πεντέλης καθώς και στον αρχιτέκτων Παπαδόπουλο Πρόδρομο για την προσφορά απαραίτητου ερευνητικού υλικού.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Κεφάλαιο 1

Εισαγωγή

Κεφάλαιο 2

Αρχές βιώσιμης ανάπτυξης – Ισχύον θεσμικό πλαίσιο

- 2.1 Βιώσιμη ανάπτυξη
- 2.2 Μεικτές χρήσεις γης
- 2.3 Χρήσεις γης ΦΕΚ166Δ/87
- 2.4 Αρχές περιβαλλοντικής πρόνοιας

Κεφάλαιο 3

Μελέτη περίπτωσης

- 3.1 Γενικά στοιχεία
- 3.2 Η εξέλιξη των χρήσεων γης
- 3.3 Η φυσική λίμνη Θαλώσσι

Κεφάλαιο 4

Συμπεράσματα - κατευθύνσεις

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το 1923 με το ν.δ "περί σχεδίων πόλεων, κομών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών" τέθηκαν οι πρώτες βάσεις για τον σχεδιασμό του χώρου. Στην πραγματικότητα όμως η έλλειψη κεντρικού σχεδιασμού από το κράτος για ιστορικούς, πολιτικούς και κοινωνικούς λόγους οδήγησε στην σημερινή εικόνα των περισσότερων ελληνικών πόλεων οι οποίες παρουσιάζουν μια εικόνα η οποία παραπέμπει σε πόλεις μάλλον τριτοκοσμικές παρά σε πόλεις μίας χώρας η οποία βρίσκεται στον ευρωπαϊκό χώρο. Βασικά χαρακτηριστικά των ελληνικών πόλεων είναι η έλλειψη ρυμοτομικών σχεδίων προσαρμοσμένα στο φυσικό ανάγλυφο, η αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος και η ανάμειξη των χρήσεων γης. Τις τελευταίες μόλις δεκαετίες καταβάλλονται προσπάθειες για σωστό σχεδιασμό των πόλεων και διαχωρισμό των ασύμβατων χρήσεων στις βάσεις τις βιώσιμης ανάπτυξης.

Στην παρούσα εργασία εξετάζεται η μεταβολή των χρήσεων γης και το ΓΠΣ της Νέας Πεντέλης, μιας περιοχής με κύριο χαρακτηριστικό την αμιγή κατοικία η οποία υφίσταται έντονες πιέσεις για ένταξη εμπορικών χρήσεων. Παράλληλα εξετάζεται και η ιδιάζουσα περίπτωση της αλλαγής χρήσης από αθλητική σε χρήση αναψυχής με αποκατάσταση του φυσικού τοπίου. Βάση προσέγγισης της εργασίας αποτελούν οι αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης οι οποίες και αναλύονται, επικεντρώνοντας σε θέματα χρήσεων γης και αστικού περιβάλλοντος.

Παρουσιάζεται το ισχύον θεσμικό πλαίσιο χρήσεων γης (ΦΕΚ 166Δ) καθώς και τα προβλήματα που δημιουργούνται από την εκτεταμένη θεσμοθέτηση αμιγούς κατοικίας. Εξετάζονται οι μεταβολές των χρήσεων γης στην Νέα Πεντέλη καθώς και στους δήμους πέριξ της λεωφόρου Πεντέλης ενώ παρουσιάζεται και το ΓΠΣ του δήμου. Ακόμη διερευνάται η δυνατότητα μεταφοράς των αθλητικών εγκαταστάσεων σε περιοχή ανενεργών λατομείων βάσει του Π.Δ προστασίας Πεντέλης και η επαναφορά της φυσικής λίμνης της Νέας Πεντέλης. Τέλος γίνεται κριτική επί του ΓΠΣ ενώ δίδονται κατευθύνσεις για την πιθανή ένταξη νέων χρήσεων καθώς και την αποκατάσταση της λίμνης.

2. ΑΡΧΕΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

2.1 Βιώσιμη ανάπτυξη

Σύμφωνα με την επιτροπή Brundtland, βιώσιμη ανάπτυξη είναι η κάλυψη των αναγκών του παρόντος χωρίς να διακυβεύεται η δυνατότητα των μελλοντικών γενεών να καλύψουν τις δικές τους. Οι βασικές αρχές που διέπουν την βιώσιμη ανάπτυξη είναι η ασφάλεια, η ισονομία, η υγεία, η βιοκλιματική δόμηση και η περιβαλλοντική και οικολογική πρόνοια. Εκ των βασικών ζητούμενων της βιώσιμης ανάπτυξης των πόλεων είναι η διαχείριση της κυκλοφορίας και η διαχείριση των δικτύων πρασίνου και ελευθέρων χώρων.

2.2 Μεικτές χρήσεις γης

Η κυκλοφορία διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στην λειτουργία των πόλεων. Η ανάγκη του πληθυσμού για όλο και περισσότερες και ταχύτερες μετακινήσεις επέφερε δραματικές αλλαγές στην μορφή, την δομή αλλά και το μέγεθος των πόλεων. Τα απαιτούμενα τεχνικά έργα για την εξυπηρέτηση των μετακινήσεων τα οποία κατασκευάστηκαν και κατασκευάζονται χωρίς καμία περιβαλλοντική μέριμνα επιδρούν καταλυτικά στην ποιότητα της πόλης.

Με βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης καλούμαστε να περιορίσουμε τις άσκοπες μετακινήσεις και εκείνες που οφείλονται σε λανθασμένο σχεδιασμό, θεσμοθετώντας μικτές χρήσεις γης που καθιστούν κάθε πολεοδομική ενότητα αυτόνομη σε προϊόντα και υπηρεσίες. Οι μικτές χρήσεις γης όχι μόνο επιτρέπουν την κάλυψη των καθημερινών αναγκών των κατοίκων σε προϊόντα και υπηρεσίες χωρίς να απαιτούνται άσκοπες μετακινήσεις προς άλλες περιοχές αλλά μπορούν και επιβάλλεται να φιλοξενούν χώρους εργασίας, όπως γραφεία και επιχειρήσεις. Για την αποφυγή της επικάλυψης της μίας χρήσης από την άλλη οι μικτές χρήσεις γης περιλαμβάνουν περιοριστικές διατάξεις ενώ αποκλείουν και συνδυασμούς χρήσεων όπως κατοικία και βιομηχανία χαμηλής όχλησης. Χαρακτηριστικό

παράδειγμα αποτελεί το ολλανδικό μοντέλο χρήσεων γης όπου ανάλογα τον δρόμο, το Ο.Τ και την γειτονιά καθορίζονται ποσοστά χρήσεων γης τα οποία όμως έχουν δεσμευτικό και όχι κατευθυντήριο χαρακτήρα. Πρέπει να καταστεί σαφές ότι οι μικτές χρήσεις γης δεν έχουν μοναδικό σκοπό την προστασία της κατοικίας με ήπια ένταξη άλλων χρήσεων αλλά αναφέρονται στο σύνολο των χρήσεων. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν το εμπορικό τρίγωνο με θεσμοθέτηση υποχρεωτικής χρήσης κατοικίας από τον τρίτο όροφο και πάνω καθώς και οι τεχνολόγεις του εξωτερικού όπου η χρήση της βιομηχανίας εμπλουτίζεται με χρήσεις εμπορίου και υπηρεσιών. Ενδεικτικά παρουσιάζεται η πρόταση για σημειακές χρήσεις γης κατά το ολλανδικό πρότυπο στην περιοχή των Τζιτζιφιών Καλλιθέας στα πλαίσια της διπλωματικής εργασίας του γράφοντος σε συνεργασία με την πολιτικό μηχανικό Καράμπαμπα Ευφροσύνη.

Κατοικία με σημειακές χρήσεις επιπέδου μικρογειτονιάς στις Τζιτζιφιές Καλλιθέας

Αποτελεί το κύριο εργαλείο προστασίας της μικροκλίμακας της γειτονιάς. Διατηρούνται οι σημειακές χρήσεις οι οποίες είναι απαραίτητες για την εύρυθμη λειτουργία της περιοχής, θέτοντας παράλληλα αυστηρά όρια και προδιαγραφές ώστε να αποτραπεί η αλλοίωση του χαρακτήρα της με γραμμικές αναπτύξεις καταστημάτων εμπορίου και υπηρεσιών.

Προτείνονται οι εξής προδιαγραφές για τις σημειακές χρήσεις:

- Μόνο στα ισόγεια ώστε να μην αλλοιώνεται ο χαρακτήρας των πολυώροφων κτιρίων κατοικίας.
- Μέγιστο μήκος το 20% του μήκους της Ο.Γ του Ο.Τ επί του δρόμου.
- Μέγιστο μήκος το 50% του μήκους της Ο.Γ του οικοπέδου.
- Δικαίωμα εγκατάστασης έχουν σε οικόπεδα με μήκος Ο.Γ άνω των 10μ.
- Ελάχιστο μήκος έκαστης σημειακής χρήσης 4μ.
- Για μήκος Ο.Γ Ο.Τ <50μ η εγκατάσταση πραγματοποιείται σε 1 οικόπεδο.
- Για μήκος Ο.Γ Ο.Τ 50-100μ η εγκατάσταση πραγματοποιείται σε 2 οικόπεδα.
- Για μήκος Ο.Γ Ο.Τ >100μ η εγκατάσταση πραγματοποιείται σε 3 οικόπεδα.

Επιτρέπονται: κατοικία, μίνι μάρκετ μέχρι 60μ², φαρμακεία, πρατήρια άρτου, αναψυκτήρια και εστιατόρια μέχρι 60μ².

2.3 Χρήσεις γης ΦΕΚ 166Δ/87

Το ΦΕΚ 166Δ/87 ορίζει εννέα είδη γενικών πολεοδομικών λειτουργιών, την αμιγή κατοικία, την γενική κατοικία, τα πολεοδομικά κέντρα – κέντρα γειτονιάς – ΒΙΟΠΑ, την οχλούσα βιομηχανία, το χονδρεμπόριο, τον τουρισμό και αναψυχή, τους ελεύθερους χώρους - πράσινο και τέλος τις κοινωφελείς εξυπηρετήσεις. Αναλυτικά η αμιγής κατοικία περιλαμβάνει την κατοικία, ξενώνες μικρού δυναμικού, εμπορικά καταστήματα καθημερινού εμπορίου, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, αθλητικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικούς χώρους και πολιτιστικά κτίρια. Η γενική κατοικία περιλαμβάνει την κατοικία, ξενοδοχεία, εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμούς, κτίρια εκπαίδευσης, εστιατόρια, αναψυκτήρια, θρησκευτικούς χώρους, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, πρατήρια βενζίνης, αθλητικές εγκαταστάσεις, κτίρια γήπεδα στάθμευσης και πολιτιστικά κτίρια. Τα πολεοδομικά κέντρα και κέντρα γειτονιάς περιλαμβάνουν την κατοικία, ξενώνες, ξενοδοχεία, τουριστικές εγκαταστάσεις, εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμούς, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης, αναψυχής, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια εκπαίδευσης, θρησκευτικοί χώροι, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, κτίρια, γήπεδα στάθμευσης, πρατήρια βενζίνης, αθλητικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα, και εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών.

Η αμιγής κατοικία είναι η μόνη θεσμοθετημένη χρήση η οποία προστατεύει την κατοικία χωρίς όμως να δίνει ποσοτικά μεγέθη ως προς την σχέση των χρήσεων μεταξύ τους. Η αμιγής κατοικία συνήθως χρησιμοποιείται λανθασμένα αποκλείοντας όλες τις υπόλοιπες χρήσεις πλην της κατοικίας, θρησκευτικών χώρων, πολιτιστικών κτιρίων και σε ορισμένες περιπτώσεις των εκπαιδευτηρίων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το δίπολο Παλαιού και Νέου Ψυχικού, όπου η αποκλειστική χρήση κατοικίας και εκπαιδευτηρίων στο Παλιό Ψυχικό επιβαρύνει το Νέο Ψυχικό όχι μόνο με χρήσεις καθημερινού εμπορίου και

υπηρεσιών αλλά και κεντρικές χρήσεις που αλλοιώνουν τον χαρακτήρα του προαστίου. Το ίδιο φαινόμενο παρατηρείται και στην περίπτωση της Εκάλης και του Διονύσου με την γειτονική περιοχή της Νέας Ερυθραίας, όπου η αποκλειστική χρήση κατοικίας στις δύο κοινότητες επιβαρύνει την Νέα Ερυθραία με κεντρικές χρήσεις πάνω στον άξονα της λεωφόρου Κηφισίας – Ελευθερίου Βενιζέλου υποβαθμίζοντας την μεταφορική του ικανότητα και γενικότερα την ποιότητα ζωής. Μάλιστα η απαγόρευση ακόμη και της χρήσης των εκπαιδευτηρίων στις εν λόγω περιοχές έχει οδηγήσει στην δημιουργία εκπαιδευτικών συγκροτημάτων στην Άνοιξη και τον Άγιο Στέφανο επιβαρύνοντας το ήδη βεβαρημένο οδικό δίκτυο της περιοχής με επιπλέον μετακινήσεις από και προς τα εκπαιδευτήρια.

Η πλέον λανθασμένη θεσμοθέτηση χρήσης αμιγούς κατοικίας με μόνη χρήση την κατοικία εμφανίζεται στο Ντράφι Πικερμίου, όπου όλος ο οικισμός εκτάσεως 6.000 στρ. διαθέτει μόνο ένα θεσμοθετημένο εμπορικό κέντρο στην είσοδο του οικισμού το οποίο δεν έχει διαμορφωθεί και σίγουρα θα αδυνατεί να εξυπηρετήσει όλο τον οικισμό αφού τα άκρα του οικισμού απέχουν περί τα 5χλμ από βορρά προς νότο. Έτσι σήμερα το βόρειο κομμάτι του οικισμού εξυπηρετείται από το κέντρο της Πεντέλης το οποίο απέχει περί τα 3χλμ. ενώ το νότιο κομμάτι από την αγορά της Παλλήνης. Είναι χαρακτηριστική δε η πλήρης απουσία οποιουδήποτε εμπορικού καταστήματος σε όλη την έκταση του οικισμού, ενώ ακόμη και οι εκπαιδευτικές ανάγκες της περιοχής καλύπτονται από τις γειτονικές περιοχές της Πεντέλης και της Παλλήνης.

Η γενική κατοικία ουσιαστικά περιέχει τις περισσότερες χρήσεις που αναπτύσσονται μέσα στην πόλη, από κατοικία μέχρι βιομηχανία έστω και χαμηλής όχλησης αλλά μόνο κατ' όνομα. Περιέχει τις ίδιες χρήσεις με τα πολεοδομικά κέντρα επιτρέποντας την διάχυση των κεντρικών χρήσεων σε όλο τον ιστό της πόλης και την δημιουργία κέντρων βάσει των δυνάμεων της αγοράς και της κεντρικότητας των οδών . Έτσι δημιουργούνται γραμμικές αναπτύξεις κεντρικών χρήσεων επί των κύριων οδικών αξόνων με αποτέλεσμα την μείωση της μεταφορικής ικανότητας τους αλλά και διασπορά ασύμβατων χρήσεων ανάμεσα στην κατοικία, όπως συνεργεία αυτοκινήτων. Η απουσία περιοριστικών διατάξεων ακόμη και για χρήσεις οι οποίες σε μικρές συγκεντρώσεις δεν βαρύνουν την

περιοχή, οδηγούν στην αλλοίωση των κύριων χαρακτηριστικών όχι μόνο σε επίπεδο περιοχής ή και γειτονιάς αλλά ακόμη και σε μεμονωμένα κτίρια, όπως η μετατροπή μιας πολυκατοικίας με κύρια χρήση τη κατοικία σε κτίριο ιατρείων. Ο χαρακτήρας των περιοχών είναι ευμετάβλητος, το οποίο δημιουργεί αρνητικές επιπτώσεις στην ανάπτυξη κάθε περιοχής. Παραδείγματος χάριν η μετατροπή μιας περιοχής κατοικίας σε εμπορική και εν συνεχεία πάλι σε οικιστική λόγω απαξίωσης του εμπορικού χαρακτήρα της για λόγους κτιριακής υποδομής, υπέρβασης της φέρουσας ικανότητας κτλ. Αλλά ακόμη και η απαξίωση ενός κτιρίου γραφείων λόγω μετατροπής της γύρω περιοχής σε περιοχή συγκέντρωσης συνεργείων. Δυστυχώς η γενική κατοικία αποτελεί τον κανόνα για τις περισσότερες ελληνικές πόλεις δημιουργώντας μια δυσμενή κατάσταση δύσκολα αναστρέψιμη παρά μόνο μακροπρόθεσμα.

2.4 Αρχές περιβαλλοντικής πρόνοιας

Οι ελεύθεροι χώροι σε συνδυασμό με τους χώρους πρασίνου μέσα σε μια πόλη έχουν ιδιαίτερα ευεργετικό χαρακτήρα. Ο ρόλος τους και η χρησιμότητα τους πολλαπλασιάζεται όταν αυτοί αποτελούν δίκτυο το οποίο διαπερνά όλες τις διαβαθμίσεις των ελεύθερων χώρων, από τα περιαστικά δάση ως τις πλατείες και τις πρασιές.

Οι ελεύθεροι χώροι και ιδιαίτερα οι χώροι πρασίνου συμβάλουν στην βελτίωση του μικροκλίματος της πόλης αφού το πράσινο φιλτράρει τους ρύπους και συγκρατεί τα αιωρούμενα σωματίδια. Ταυτόχρονα το πράσινο αποτελεί και ηχομονωτικό φράγμα ενώ το οξυγόνο που απελευθερώνεται σε συνδυασμό με πιθανές υδάτινες επιφάνειες συμβάλλουν στον φυσικό δροσισμό της περιοχής έναντι του ενεργοβόρου τεχνητού δροσισμού των μεμονωμένων κτιρίων. Επίσης οι ελεύθεροι χώροι και το πράσινο συμβάλουν στην διαχείριση διαφόρων φυσικών φαινομένων όπως οι κατολισθήσεις, οι πλημμύρες αλλά και ο σεισμός. Ένα αποψιλωμένο φυσικό ανάγλυφο ενέχει κινδύνους κατολίσθησης. Ειδικότερα όταν αυτό το ανάγλυφο προσφέρεται για δόμηση οι επιπτώσεις είναι πολύ δυσμενέστερες. Το πράσινο με το ριζικό του σύστημα έχει την ιδιότητα να

συγκρατεί το έδαφος και να επιτελεί το έργο των δαπανηρών τεχνικών λύσεων σχεδόν ανέξοδα. Τα δίκτυα ελεύθερων χώρων και πρασίνου έχουν την ιδιότητα να συγκεντρώνουν και να απορρέουν τα ύδατα, μέσω των υδάτινων λεκανών και των φυσικών καναλιών, συμβάλλοντας στην αντιμετώπιση των έντονων πλημμυρικών φαινομένων τα οποία δεν μπορούν να παραληφθούν από σχεδόν κανένα τεχνικό έργο. Έτσι θα πρέπει να καταστεί αυτονόητη η προστασία και ανάδειξη των ρεμάτων, των χειμάρρων, των αιγιαλών και γενικά των υδάτινων στοιχείων ως φυσικά δίκτυα πρασίνου και ελεύθερου χώρου. Σε περιπτώσεις σεισμών οι ελεύθεροι χώροι μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως χώροι διαφυγής των κατοίκων μειώνοντας τις απώλειες σε ανθρώπινες ζωές αλλά και να φιλοξενήσουν προσωρινές εγκαταστάσεις φιλοξενίας σεισμοπαθών. Αλλά και σε καθημερινή βάση οι ελεύθεροι χώροι, πρασίνου ή μη, με υδάτινα ή μη στοιχεία προσφέρονται για αναψυχή, περίπατο και επανασύνδεση με την φύση, βοηθώντας στην ψυχική ισορροπία και κοινωνικοποίηση του ανθρώπου της πόλης, ο οποίος ζει και εργάζεται σε ένα ασφυκτικό δομημένο περιβάλλον με έντονους ρυθμούς.

Συνεπώς οι πόλεις θα πρέπει να διαφυλάττουν τα υπάρχοντα δίκτυα πρασίνου και ελεύθερων χώρων αλλά και να δημιουργούν νέα τεχνητά μέσα στον ιστό της πόλης. Δηλαδή θα πρέπει να προστατευτεί το περιαστικό πράσινο (δάση, βουνά, λιβάδια, βραχώδη τοπία, λίμνες, ακτές και αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας) ενώ παράλληλα να δημιουργηθεί ένα ικανοποιητικό δίκτυο πρασίνου πόλης (πάρκα πόλης, άλση, πάρκα γειτονιάς, αλάνες κτλ).

3. ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

3.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ο δήμος Νέας Πεντέλης βρίσκεται στα βορειοανατολικά των Αθηνών και συνορεύει βόρεια με το Πεντελικό Όρος, ανατολικά με τον Δήμο Πεντέλης, νότια με τα Βριλήσσια, δυτικά με τα



Χάρτης της ευρύτερης περιοχής των βορειοανατολικών προαστίων

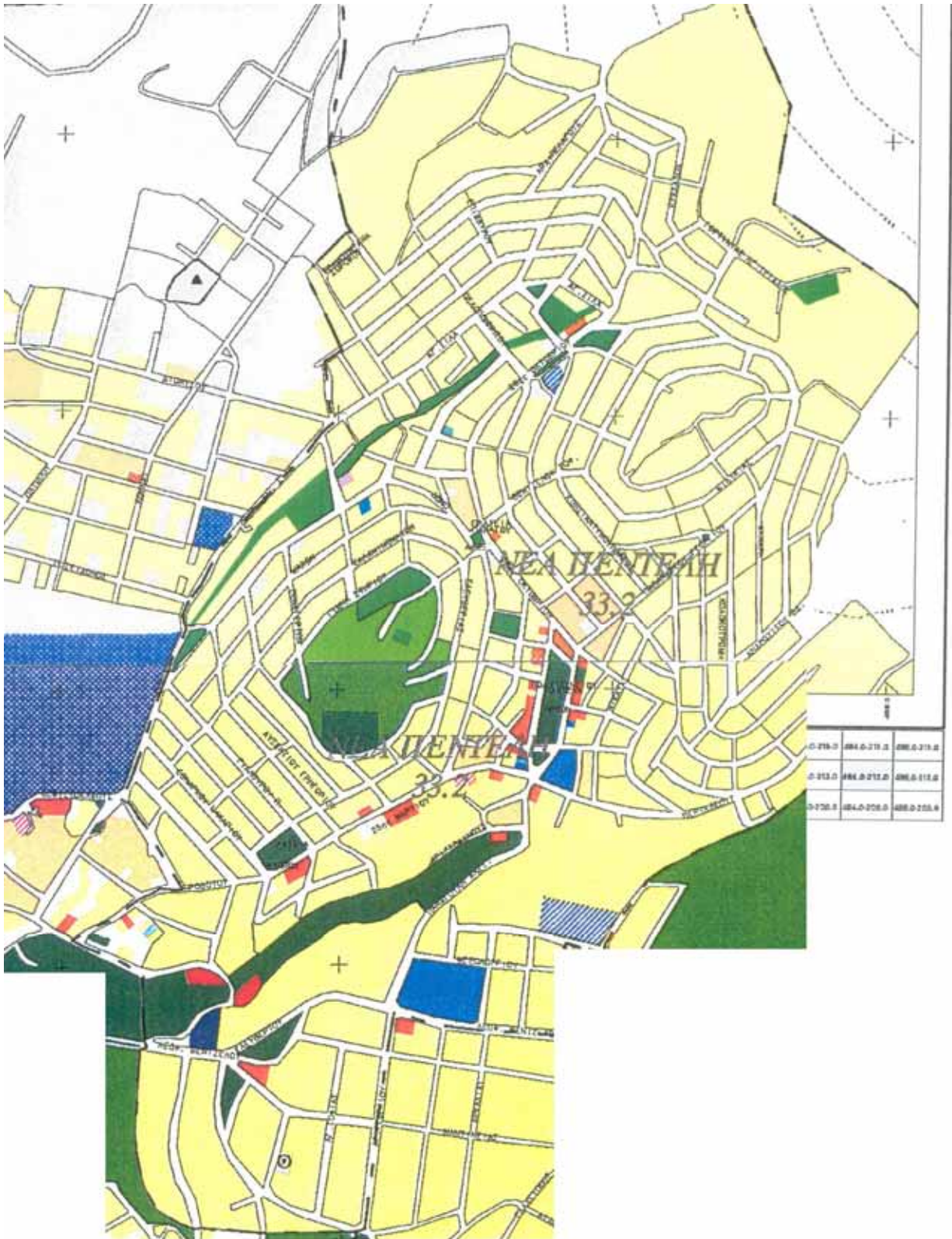
Μελίσσια και βορειοδυτικά με την Κηφισιά. Έχει έκταση

3.230 τ.χλμ και πληθυσμό 6.200 κατοίκους κατά την απογραφή του 2001. Η περιοχή ουσιαστικά προέκυψε από τον οικοδομικό συνεταιρισμό "Νέα Πεντέλη" ο οποίος διέθετε την εν λόγω έκταση εντός της κοινότητας Πεντέλης μετά από αγοραπωλησία από την Ιερά Μονή Πεντέλης. Η έκταση χωρίστηκε σε οικοπέδα των 400μ² και άρχισε να πωλείται. Το 1947 αποσπάται από την Κοινότητα Πεντέλης ενώ μόλις τον Ιανουάριο του 2007 προάγεται σε δήμο. Με το ΦΕΚ 36Α/1956 εγκρίνεται το ρυμοτομικό σχέδιο της κοινότητας το οποίο προέβλεπε πέραν των δομήσιμων επιφανειών, δύο μεγάλα άλση επί των δύο κεντρικών λόφων του Προφήτη Ηλία και της Δεξαμενής, μία κεντρική πλατεία και δύο μικρότερες. Τα ρέματα παραμένουν αν και σε ορισμένα τμήματα το πλάτος τους είναι αρκετά περιορισμένο. Ως σύστημα δομήσεως ορίζεται το πανταχόθεν ελεύθερο, μέγιστη κάλυψη 40% και μέγιστο ύψος 8.50μ με δύο ορόφους. Στα επόμενα χρόνια εντάσσονται στο σχέδιο και τα υπόλοιπα σημερινά ΟΤ μεταξύ της ρεματιάς Χαλανδρίου και της λεωφόρου Πεντέλης – Ελευθερίου Βενιζέλου καθώς και η περιοχή Μορτερό ανατολικά της λεωφόρου Πεντέλης.

3.2 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

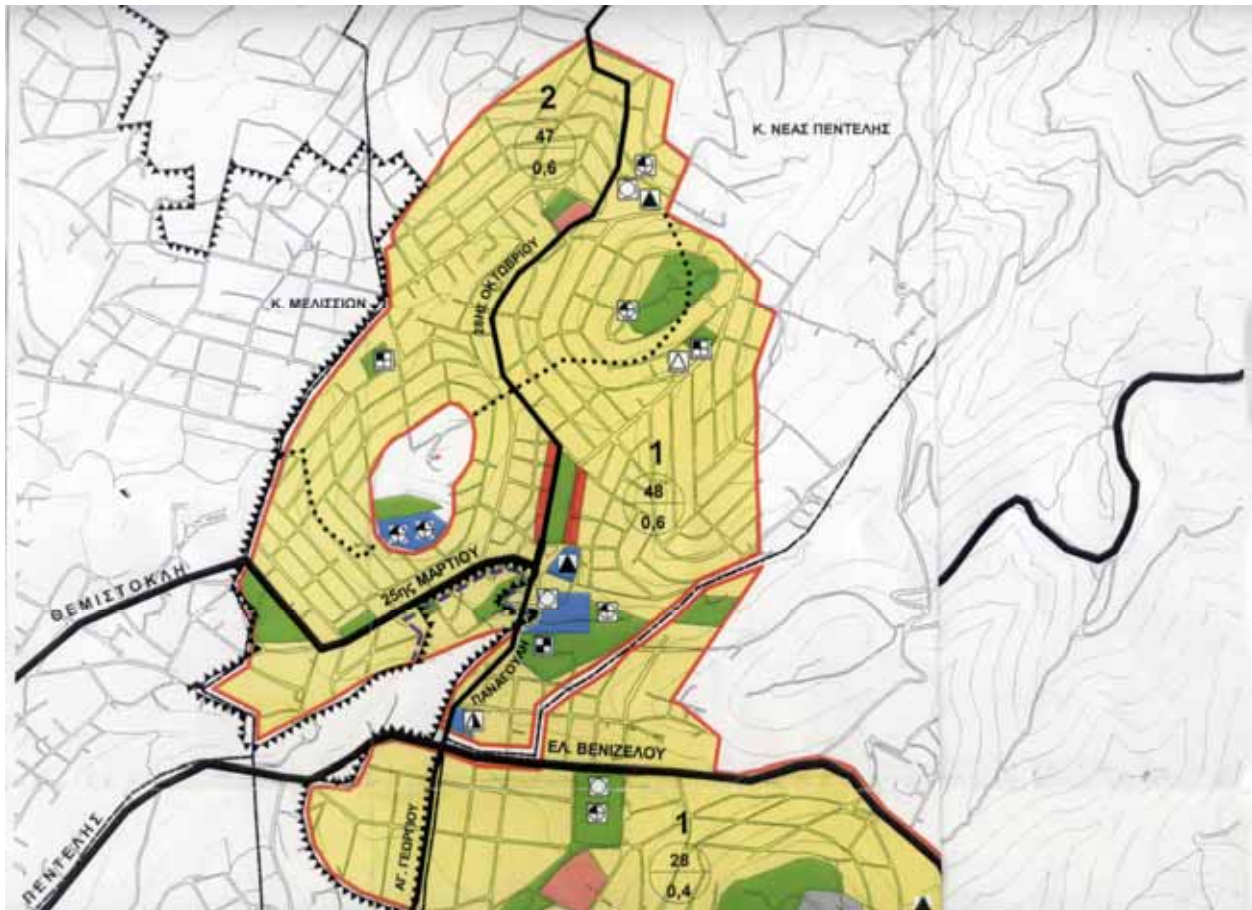
Η Νέα Πεντέλη ανέκαθεν είχε οικιστικό χαρακτήρα, όμως η απόσταση της από τα εμπορικά κέντρα του Χαλανδρίου, του Αμαρουσίου και της Κηφισίας, είχε ως αποτέλεσμα να αναπτυχθούν χρήσεις καθημερινού εμπορίου στα κτίρια πέριξ της κεντρικής πλατείας από τα πρώτα χρόνια του οικισμού. Βέβαια οι ανάγκες των κατοίκων σε υπηρεσίες καλύπτονταν μέχρι πρότινος εξ ολοκλήρου από τους γειτονικούς δήμους. Με την αύξηση του πληθυσμού τα καταστήματα καθημερινού εμπορίου αυξήθηκαν περιβάλλοντας όλη την κεντρική πλατεία ενώ παράλληλα έκαναν την εμφάνιση τους και σε άλλα σημεία του οικισμού όπως στην πλατεία του Άγιου Σύλλα και επί της λεωφόρου 25^{ης} Μαρτίου. Η ανάπτυξη των καταστημάτων έγινε βάσει της εμπορικότητας των περιοχών αυτών καθώς η έλλειψη θεσμοθετημένων χρήσεων γης επέτρεπε την διασπορά πάσας χρήσης πλην της βιομηχανίας σε όλο τον οικιστικό ιστό της Νέας Πεντέλης αλλά και γενικά των ελληνικών πόλεων.

Με το ΦΕΚ 700Δ/89 αναθεωρείται το ρυμοτομικό σχέδιο της Νέας Πεντέλης και καθορίζονται χρήσεις γης. Ορίζονται δύο κέντρα γειτονιάς, ένα επί της κεντρικής πλατείας και ένα δεύτερο επί της πλατείας του Αγ.Σύλλα και μόνο για τα οικόπεδα με πρόσωπο στις δύο αυτές πλατείες. Για την υπόλοιπη έκταση του οικισμού θεσμοθετείται χρήση αμιγούς κατοικίας όπως ορίζεται στο ΦΕΚ166Δ/87. Η θεσμοθέτηση των δύο κέντρων γειτονιάς σε συνδυασμό με την αμιγή κατοικία απέτρεψε την εξάπλωση των εμπορικών χρήσεων σε όλη τη περιοχή συγκεντρώνοντας τις παράλληλα σε κεντροβαρικές περιοχές όπως αυτές των πλατειών.



Χρήσεις γης στην περιοχή της Νέας Πεντέλης (πηγή: Αττικό Μετρό)

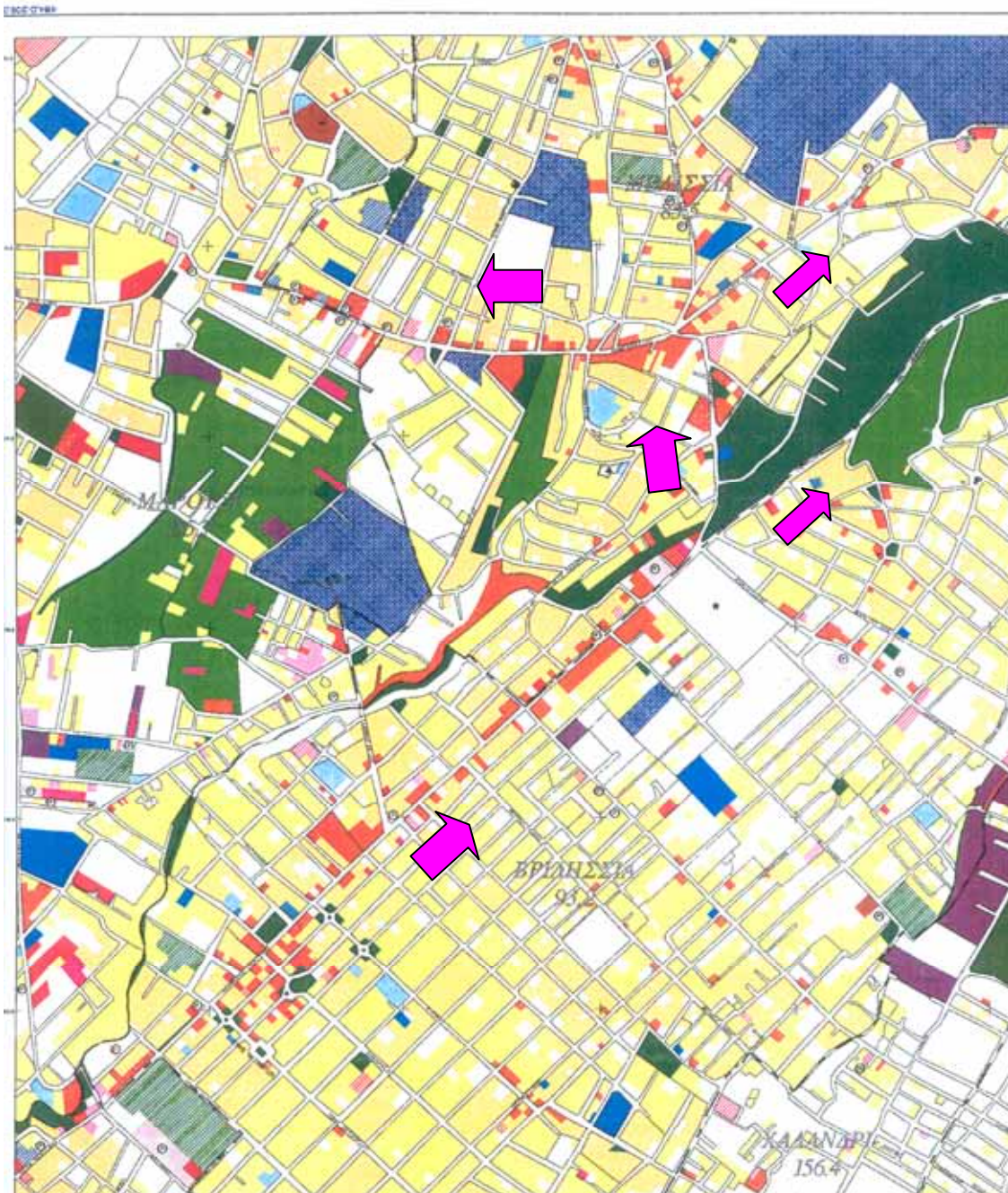
Με το ΦΕΚ 531Δ/05 εγκρίνεται το ΓΠΣ της Νέας Πεντέλης το οποίο ουσιαστικά δεν μεταβάλλει τα κέντρα γειτονιάς, αλλά αναβαθμίζει το κέντρο γειτονιάς της κεντρικής πλατείας σε πολεοδομικό κέντρο κοινότητας ενώ περιορίζει την έκταση του πολεοδομικού κέντρου Αγ. Σύλλα μόνο σε ένα Ο.Τ.



Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Νέας Πεντέλης

Η Νέα Πεντέλη συνδέεται άμεσα με τους γειτονικούς δήμους και ειδικά αυτούς του άξονα της λεωφόρου Πεντέλης, όπως το Χαλάνδρι, τα Βριλήσσια και τα Μελίσσια. Το παραδοσιακό κέντρο του Χαλανδρίου ανέκαθεν αποτελούσε το κέντρο για πολλές περιοχές των βορείων και βορειοανατολικών προαστίων. Η αύξηση του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής ως συνέπεια της φυγής προς τα προάστια, οδήγησε στον κορεσμό του εμπορικού κέντρου του Χαλανδρίου, με άμεση απόρροια την εξάπλωση του πάνω στους οδικούς άξονες προς τις γειτονικές περιοχές, όπως επί της Χαλανδρίου – Αγίας Παρασκευής και λεωφόρου Πεντέλης. Στην περίπτωση μάλιστα της λεωφόρου Πεντέλης το γραμμικό κέντρο ξεπέρασε τα διοικητικά όρια του δήμου Χαλανδρίου προσεγγίζοντας το τοπικό εμπορικό κέντρο των Βριλησίων. Ειδικά μετά το 2000 η λεωφόρος Πεντέλης στο τμήμα του δήμου Βριλησίων χαρακτηρίζεται από πλήθος νέων εμπορικών χρήσεων οι οποίες φθάνουν ως και τα Άνω Βριλήσσια, δηλαδή μερικές εκατοντάδες μέτρα

από την Νέα Πεντέλη. Στην περίπτωση του δήμου Μελισσίων το τοπικό κέντρο ακολουθεί γραμμική ανάπτυξη πάνω στους οδικούς άξονες προς λεωφόρο Πεντέλης, Κηφισιά και Νέα Πεντέλη. Καθίσταται λοιπόν σαφές ότι η ανάγκη για όλο και περισσότερες χρήσεις εμπορίου και παροχής υπηρεσιών έχει οδηγήσει στην δημιουργία ενός γραμμικού κέντρου ως και τις παρυφές της Νέας Πεντέλης ανατρέποντας την σχέση αλληλεξάρτησης της περιοχής με το παλιό κέντρο του Χαλανδρίου και μετατοπίζοντας την κάλυψη των αναγκών σε όλο και κοντινότερες αποστάσεις.



Χάρτης χρήσεων γης στην ευρύτερη περιοχή των Βριλησίων και των Μελισσίων.
Φαίνεται ξεκάθαρα το γραμμικό κέντρο επί των Λ.Πεντέλης – Παπανδρέου – Δημοκρατίας.
(πηγή: Αττικό Μετρό)

3.3 Η ΦΥΣΙΚΗ ΛΙΜΝΗ ΘΑΛΩΣΣΙ

Στην περιοχή της Νέας Πεντέλης και συγκεκριμένα κάτω από τον λόφο του Προφήτη Ηλία, υπήρχε η φυσική λίμνη της Νέας Πεντέλης, γνωστή και ως Θαλώσσι, εκτάσεως 10 στρεμμάτων περίπου. Σύμφωνα με ιστορικές αναφορές στην λίμνη έκανε την βαρκάδα της η Δούκισσα της Πλακεντίας ενώ σύμφωνα με δοξασίες στην λίμνη κατοικούσαν νεράιδες οι οποίες έκαναν τους ανθρώπους να πνίγονται στα νερά της. Τα νερά της λίμνης ανανεώνονταν μέσω των πηγών και



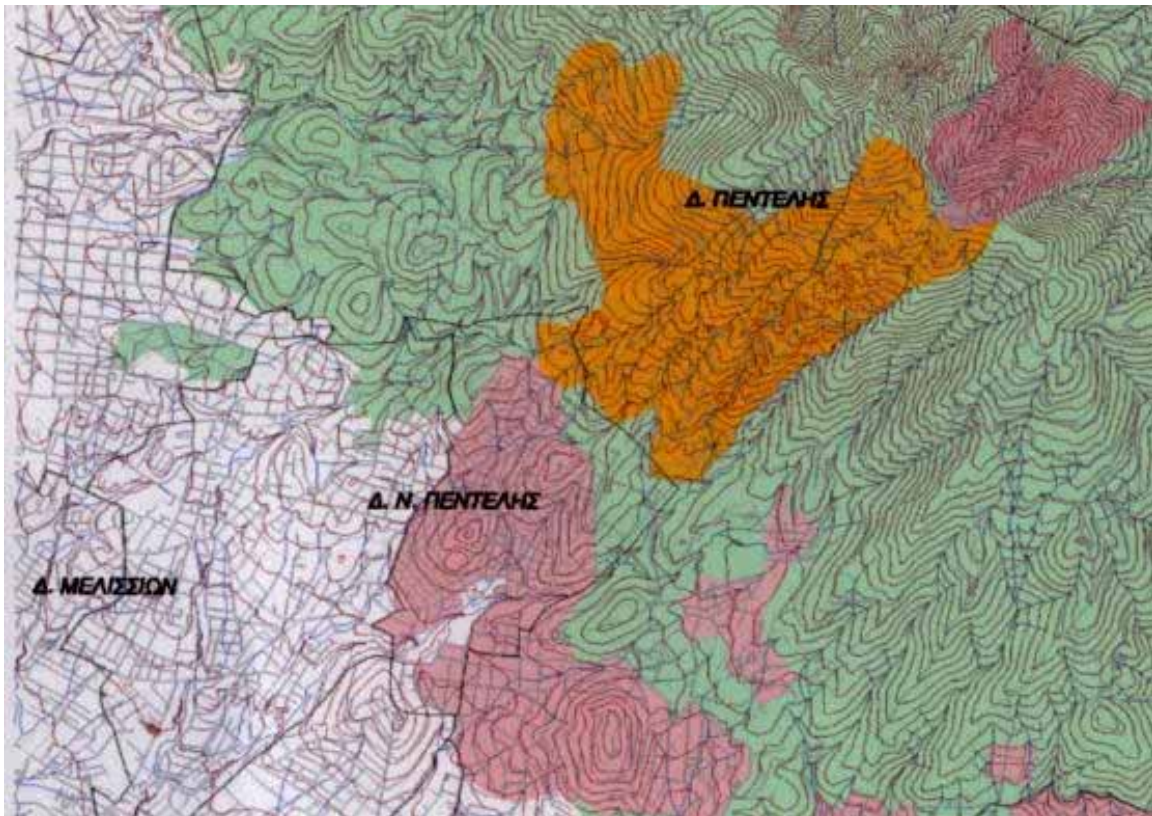
Δορυφορική εικόνα του λόφου του Πρ.Ηλία, με το γήπεδο στην θέση της παλιάς λίμνης.

(πηγή: Google Earth)

των υπόγειων ρευμάτων. Η σταδιακή πτώση του υδροφόρου ορίζοντα οδήγησε στην μετατροπή της λίμνης σε βάλτο οπότε και στις αρχές της δεκαετίας του 1960 ελήφθη η απόφαση για αποξήρανση της για λόγους δημόσιας υγιεινής. Στον πυθμένα της λίμνης δημιουργήθηκε το γήπεδο ποδοσφαίρου της Νέας Πεντέλης. Μετά από 10 χρόνια αποφασίστηκε και η επιχωμάτωση της έτσι ώστε το γήπεδο να βρεθεί στην ίδια στάθμη με την γύρω περιοχή. Σήμερα η περιοχή της λίμνης εξακολουθεί να φιλοξενεί το ανοικτό γήπεδο ποδοσφαίρου, χωρίς ευτυχώς να έχουν ανεγερθεί μόνιμες κατασκευές από μπετόν. Το ΓΠΣ χαρακτηρίζει την περιοχή ως χώρο αθλητισμού ο οποίος μάλιστα γειτονεύει με τον κατάφυτο λόφο του Προφήτη Ηλία ο οποίος προσφέρει εκπληκτική θέα προς το λεκανοπέδιο αλλά και το γήπεδο.

Είναι σαφές ότι η περιοχή διαθέτει τις απαραίτητες προϋποθέσεις για την δημιουργία ενός ειδυλλιακού τοπίου μέσα στην καρδιά του οικισμού. Η αποκατάσταση της φυσικής λίμνης σε συνδυασμό με τον πευκόφυτο λόφο του Προφήτη Ηλία δύνανται να δημιουργήσουν ένα χωρικό υποσύνολο όπου η φύση και το φυσικό τοπίο θα έχει τον κύριο λόγο. Σε αυτήν την κατεύθυνση ευνοϊκή θεωρείται και η δυνατότητα που παρέχεται από το Π.Δ προστασίας του

Πεντελικού για μεταφορά των αθλητικών εγκαταστάσεων στην έξοδο του δήμου προς Κηφισιά, στον ανενεργό λατομείο του Ράικου το οποίο και εφάπτεται του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου. Απαραίτητη βέβαια προϋπόθεση για την αποκατάσταση της λίμνης με ταυτόχρονη μεταφορά των αθλητικών εγκαταστάσεων στα όρια του δήμου αποτελεί η διερεύνηση των τεχνικών εκείνων στοιχείων τα οποία θα επιτρέψουν την δημιουργία μίας τεχνητής πλέον λίμνης με όλα εκείνα τα χαρακτηριστικά που θα αποτρέπουν την διαφυγή των υδάτων και την δημιουργία στάσιμης επιφάνειας.



Απόσπασμα του χάρτη του Π.Δ προστασίας του Πεντελικού Όρους. Με πορτοκαλί η ζώνη Ζ, πολιτιστικών εκδηλώσεων και αθλητισμού. (πηγή: ΟΡΣΑ)

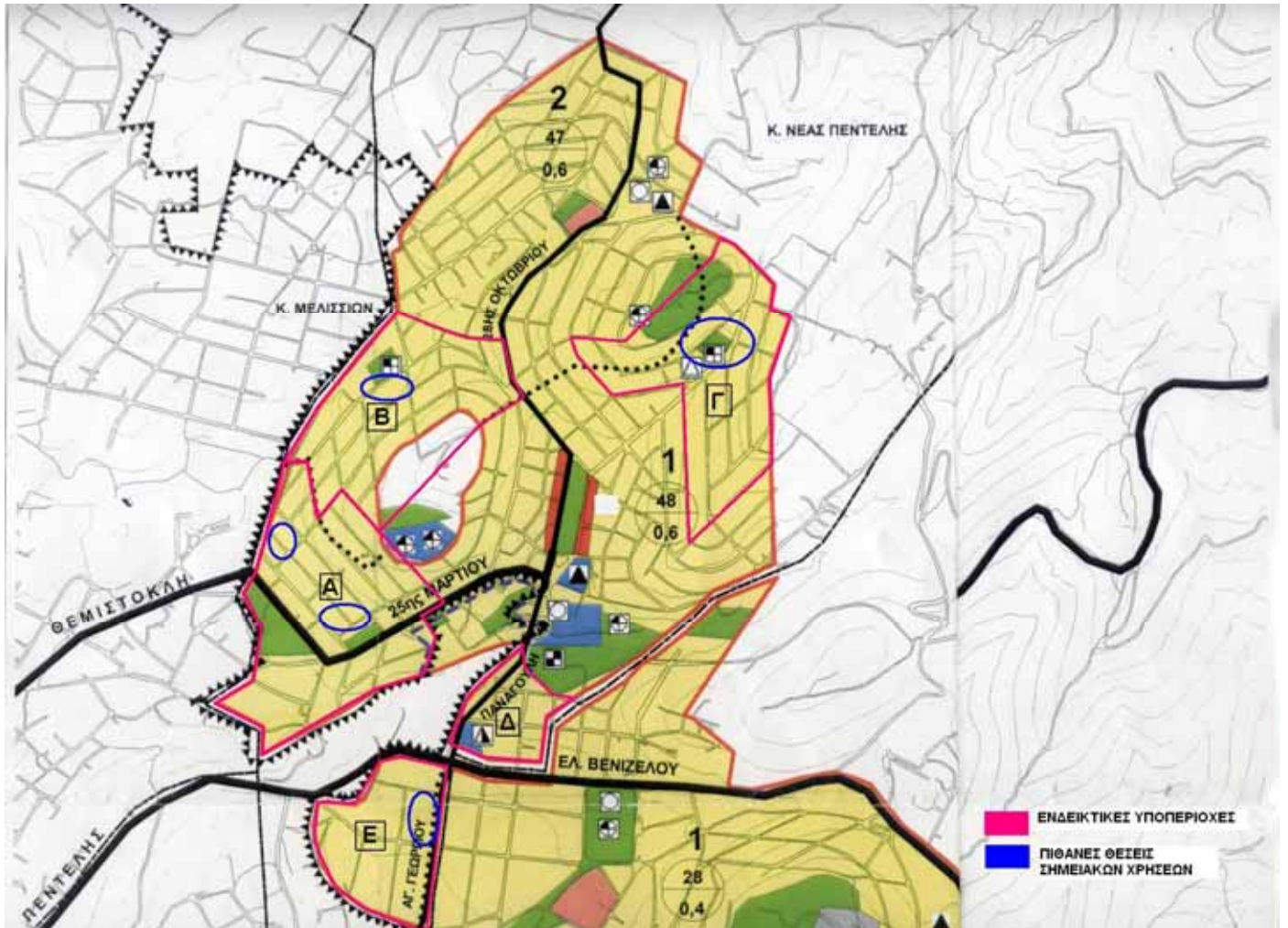
4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

Από την παραπάνω ανάλυση προκύπτουν αρκετά συμπεράσματα ως προς τον τρόπο με τον οποίο εξελίχθηκαν οι χρήσεις γης στον Δήμο Νέας Πεντέλης. Αρχικά η απουσία νομοθετικού πλαισίου σε συνδυασμό με τις ανάγκες των κατοίκων και τον απομακρυσμένο χαρακτήρα της περιοχής οδήγησαν στην εμφάνιση εμπορικών χρήσεων στα πλέον κεντρικά σημεία του τότε οικισμού, δηλαδή πέριξ των πλατειών. Εν συνεχεία η ανάγκη για όλο και περισσότερες εμπορικές χρήσεις λόγω αύξησης του πληθυσμού περιορίστηκε από τις χρήσεις γης των διαταγμάτων ρυμοτομίας της τότε κοινότητας, αποτρέποντας έτσι το φαινόμενο της εξάπλωσης των εμπορικών χρήσεων επί των οδικών αξόνων, όπως συνέβη με τους γειτονικούς δήμους.

Για την όποια κριτική επί του ΓΠΣ πρέπει να ληφθούν υπ' όψιν κάποια βασικά δεδομένα, όπως είναι η υπάρχουσα κατάσταση, οι διαφαινόμενες τάσεις καθώς και οι επιταγές της βιώσιμης ανάπτυξης. Στην προκειμένη περίπτωση του δήμου Νέας Πεντέλης οι εμπορικές χρήσεις μπορεί να συγκεντρώνονται στα κέντρα γειτονιάς αλλά η εξάπλωση των εμπορικών χρήσεων των γειτονικών δήμων επηρεάζει άμεσα και την Νέα Πεντέλη αφού η εξάπλωση αυτή φθάνει ως και τις εισόδους της πόλης. Δηλαδή υπάρχει επάρκεια εμπορικών χρήσεων σε μικρές αποστάσεις από τον οικιστικό ιστό του δήμου. Δεύτερον η σύγχρονη τάση στον χώρο του εμπορίου και της παροχής υπηρεσιών είναι η συγκέντρωση σε μεγάλα υπερκαταστήματα τύπου mall ή σε παραδοσιακά εμπορικά κέντρα και σε μεγάλους εμπορικούς άξονες με ταυτόχρονο μαρασμό των δευτερευόντων εμπορικών κέντρων και αξόνων. Τέλος και σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης είναι απαραίτητη η θεσμοθέτηση μικτών χρήσεων γης για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων.

Έτσι σύμφωνα με τα παραπάνω, το ΓΠΣ Νέας Πεντέλης κρίνεται ικανοποιητικό ως προς τα θεσμοθετημένα κέντρα γειτονιάς, χωρίς να υπάρχει η ανάγκη για θεσμοθέτηση νέων κέντρων ή η μεταβολή της χρήσης αμιγούς κατοικίας σε άλλη μικτή χρήση. Μοναδική εξαίρεση θα μπορούσε να αποτελέσει η ανάγκη για εξυπηρέτηση επιμέρους υποπεριοχών οι οποίες απέχουν από τα δύο

κέντρα γειτονιάς αλλά με την θεσμοθέτηση σημειακών χρήσεων με έμφαση στην εξυπηρέτηση αναγκών καθημερινού εμπορίου (παντοπωλείο, μανάβικο, πρατήριο άρτου κτλ) με αυστηρές προδιαγραφές ως προς το μέγεθος και το πλήθος των εγκατεστημένων χρήσεων ανά υποπεριοχή, κατά τα αναφερθέντα πρότυπα των σημειακών χρήσεων επιπέδου μικρογειτονιάς.



Ενδεικτικές υποπεριοχές με ανάγκη εξυπηρέτησης χρήσεων καθημερινού εμπορίου και πιθανές θέσεις των σημειακών χρήσεων.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αραβαντινός Α.: Ανάγκη για συσχέτιση των όρων δόμησης με τις χρήσεις και την εκμετάλλευση του αστικού χώρου
- Αραβαντινός Α.: Πολεοδομική οργάνωση και κυκλοφορία στο κύριο οδικό δίκτυο, χρήσεις γης και επιπτώσεις στα κέντρα
- Αραβαντινός Α.: Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, ΕΜΠ, Αθήνα, 1997
- Αραβαντινός Α.: Προς μία περιβαλλοντική πολεοδομία, ΤΕΕ Ηπείρου, τεύχος 26, 2005
- Γαλάνη Χ, Τσόκας Μ.: Κέντρα και μικτές χρήσεις γης στην Καλλιθέα
- Γυφτοδήμου Μ.: Θεσμοθέτηση κανονισμών δόμησης στην Ελλάδα για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, ΔΠΜΣ ΕΜΠ Πολεοδομία Χωροταξία κατεύθυνση Β', Αθήνα 2001
- Δρόσος Ι, Καραμπάμπα Ε.: Πολεοδομική ανάπλαση και κυκλοφοριακή εξυγίανση της περιοχής Τζιτζιφιών Καλλιθέας, Διπλωματική εργασία Αρχιτεκτονικής Σχολής, Αθήνα 2006
- Κίκηρας Α.: Ανάπλαση ανενεργών λατομείων Πεντελικού όρους, ΔΠΜΣ ΕΜΠ Πολεοδομία Χωροταξία κατεύθυνση Β', Αθήνα 2003
- Κουδούνη Α.: Η βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων και ποιες οι επιπτώσεις από τις ισχύουσες αρμοδιότητες έγκρισης μελετών πολεοδομικού σχεδιασμού, ΔΠΜΣ ΕΜΠ Πολεοδομία Χωροταξία κατεύθυνση Β', Αθήνα 2006
- Λαδάς Σ.: Πολεοδομική **εξέλιξη** και σχολιασμός σημειώσεων του Γ.Π.Σ. του Δήμου Χαϊδαρίου, ΔΠΜΣ ΕΜΠ Πολεοδομία Χωροταξία κατεύθυνση Β', Αθήνα 2004
- Οικονόμου Α : Περιβαλλοντική ανάδειξη και προστασία των ρεμάτων στην πόλη - η περίπτωση του υδατορέματος Πεντέλης-Χαλανδρίου, ΔΠΜΣ ΕΜΠ Πολεοδομία Χωροταξία κατεύθυνση Β', Αθήνα 2001
- Παναγέα Θ, Σακκά Ε.: Φράγματα και τεχνητές λίμνες : οι επιπτώσεις τους στο περιβάλλον, η εμπειρία από τη λίμνη Πλαστήρα, Διάλεξη ΕΜΠ 2000

- Παπακυριάκου Στ.: Διαχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης ενός ελεύθερου χώρου σε ένα βόρειο προάστιο της Αθήνας, ΔΠΜΣ ΕΜΠ Πολεοδομία Χωροταξία κατεύθυνση Β', Αθήνα 1999
- Πατσουμάς Σ.: Η εξέλιξη των χρήσεων γης στην ευρύτερη περιοχή του Ρεθύμνου και οι προοπτικές βιώσιμης ανάπτυξης, ΔΠΜΣ ΕΜΠ Πολεοδομία Χωροταξία κατεύθυνση Β', Αθήνα 2002
- Πολύζος Ι: Το μέλλον του αστικού περιβάλλοντος: αιτίες υποβάθμισης αρχές βελτίωσης της ποιότητας ζωής, Νέα Οικολογία, Αθήνα 1993
- Πολυχρονόπουλος Δ.: Περιβάλλον και σχεδιασμός του χώρου, ΕΜΠ, Αθήνα 2000
- Ρόδη Α.: Προστασία ορεινών όγκων Ν. Αττικής : συμβολή του εξωαστικού πρασίνου στο περιβάλλον της πόλης, ΔΠΜΣ ΕΜΠ Πολεοδομία Χωροταξία κατεύθυνση Β', Αθήνα 2006
- Σταυροπούλου Μ.: Αξιολόγηση των ΓΠΣ σαν εργαλείων σχεδιασμού για την βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων, ΔΠΜΣ ΕΜΠ Πολεοδομία Χωροταξία κατεύθυνση Β', Αθήνα 2001
- Χαβέλος Μ.: Η εξέλιξη οδικών αξόνων σε γραμμικά κέντρα και οι επιπτώσεις στις περιοχές κατοικίας στην παρόδια ζώνη : παράδειγμα Λ. Κηφισίας - Παράδεισος Αμαρουσίου, ΔΠΜΣ ΕΜΠ Πολεοδομία Χωροταξία κατεύθυνση Β', Αθήνα 2006
- Ιστοσελίδα: www.neopentelikos.gr