



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ

ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ –
ΝΕΑΣ ΧΑΛΚΗΔΟΝΑΣ

Δ/ση Διοικητικών Υπηρεσιών
Τμήμα Υποστήριξης Πολιτικών Οργάνων
του Δήμου και Διοικητικής Μέριμνα
Γραφείο Συμβουλίου
Δημοτικής Κοινότητας Ν. Χαλκηδόνας

Νέα Φιλαδέλφεια 01-12-2017
Αριθμ. Πρωτ. 29859

Από το πρακτικό της αριθ. 11/2017 Συνεδρίασης
του Συμβουλίου Δημοτικής Κοινότητας Νέας Χαλκηδόνας

Αριθ. Απόφασης : 17/2017

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

**Λήψη απόφασης για
Τροποποίηση του ρυμοτομικού
σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας
Νέας Χαλκηδόνας Δήμου
Ν.Φιλαδέλφειας Ν.Χαλκηδόνας
Περιφερειακής ενότητας
Κεντρικού Τομέα Αθηνών με
χαρακτηρισμό του Ο.Τ 11 από
Οικοδομήσιμο Χώρο σε Χώρο
Αστικού Πρασίνου με κατάργηση
τμήματος της αδιάνοικτης
εγκεκριμένης οδού
Παπαναστασίου και
Χαρακτηρισμό της ως χώρου
Αστικού Πρασίνου και
χαρακτηρισμό του υφιστάμενου
προ του έτους 1955 κτιρίου σε
«κτίριο Πολιτιστικών Χρήσεων-
Αναψυκτήριο»**

Σήμερα Πέμπτη 30-11-2017 και ώρα 18:00μμ στο Κτίριο που στεγάζεται το τμήμα Πολιτισμού και Αθλητισμού στην οδό Ραιδεστού 21 στη Ν. Χαλκηδόνα, συνεδρίασε η Δημοτική Κοινότητα της Νέας Χαλκηδόνας, προκειμένου να ασκήσει τις αρμοδιότητες που ρητά προβλέπονται στο άρθρο 79, παρ. 1, του Ν.3852/2010 και στο άρθρο 88 του Ν. 3852/2010 μετά την αριθ. Πρωτ.29232/27-11-2017 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής και Κατερίνη Γεώργιου, η οποία επιδόθηκε

νομότυπα σε κάθε μέλος του Συμβουλίου χωριστά και δημοσιεύθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας –Νέας Χαλκηδόνας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 παρ. 2 του ν.3852/2010 .

Τα πρακτικά της συνεδρίασης κρατήθηκαν εγγράφως από τη δημοτική υπάλληλο Δαγλόγλου Κατερίνα.

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία , διότι από τα πέντε (5) μέλη του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας ήταν:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

Κατερίνης Γεώργιος Πρόεδρος

Πρεβέντη Δήμητρα

Σκλιάς Αλέξανδρος

ΑΠΟΝΤΕΣ

Καφεντζής Διονύσιος

Δρούγγα Δάφνη Λαμπαδού

Οι οποίοι δεν προσήλθαν, αν και νόμιμα κλητεύθηκαν, ωστόσο δικαιολόγησαν την απουσία τους.

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενος το ένα και μοναδικό θέμα της Ημερήσιας Διάταξης είπε τα εξής:

Έχει έρθει το υπ' αριθμ πρωτ: 29227/27-11-2017 έγγραφο από την Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών τμήμα Υπηρεσιών Δόμησης και μας ζητάνε να πάρουμε απόφαση για Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Νέας Χαλκηδόνας Δήμου Ν.Φιλαδέλφειας Ν.Χαλκηδόνας Περιφερειακής ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών με χαρακτηρισμό του Ο.Τ 11 από Οικοδομήσιμο Χώρο σε Χώρο Αστικού Πρασίνου με κατάργηση τμήματος της αδιάνοικτης εγκεκριμένης οδού Παπαναστασίου και Χαρακτηρισμό της ως χώρου Αστικού Πρασίνου και χαρακτηρισμό του υφιστάμενου προ του έτους 1955 κτιρίου σε «κτίριο Πολιτιστικών Χρήσεων- Αναψυκτήριο» Το έγγραφο λέει τα εξής:

Σύμφωνα με το Ν. 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/Α/07-06-2010), άρθρο 186 παρ. ΣΤ.39, που αφορά την έγκριση σημειακών – εντοπισμένων τροποποιήσεων των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και των χρήσεων και όρων δόμησης αυτών, εμπίπτει στις αρμοδιότητες της Περιφέρειας Αττικής.

Ιδιοκτησιακό – Πολεοδομικό καθεστώς

Το Ο.Τ. 11 (πρώην στρατόπεδο Τζιροπούλου) το οποίο απεικονίζεται στο από Νοεμβρίου 2017 τοπογραφικό διάγραμμα της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δ.Ν.Φ.-Ν.Χ. κλίμακας 1:500 υπό στοιχεία (Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Α) και εμβαδόν 6.877,76 τ.μ., βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με το από 25-05-1935 Β. Δ/γμα (Φ.Ε.Κ. 222/Α/29-05-1935) «περί εγκρίσεως του σχεδίου ρυμοτομίας του Συνοικισμού Χαλκηδόνας (Αττικής)» και επί των εγκεκριμένων οδών

Εθνικής Αντιστάσεως, Κώστα Βάρναλη, Περικλέους και Πατριάρχου Γρηγορίου Ε', στην Πολεοδομική Ενότητα 3 «Κεντρική Χαλκηδόνα» της Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνας.

Το Ο.Τ. 11 ευρίσκεται εντός περιοχής Αστικού Πρασίνου (όπως εμφανίζεται στο σχεδιάγραμμα του ισχύοντος Γ.Π.Σ.) σύμφωνα με την υπ' αρ. 56115/2994/18-07-1988 απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Φ.Ε.Κ. 657/Δ/13-09-1988) «περί έγκρισης γενικού πολεοδομικού σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του δήμου Νέας Χαλκηδόνας (Ν. Αττικής)» και την αναδημοσίευση της ανωτέρω απόφασης με την υπ' αρ. 251/15/23-01-1996 απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Φ.Ε.Κ. 1056/Δ/17-09-1996) «περί έγκρισης γενικού πολεοδομικού σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του δήμου Νέας Χαλκηδόνας (Ν. Αττικής)». Στο κείμενο της ανωτέρω απόφασης και συγκεκριμένα στην παρ. Α.β. περιγράφεται «Απομάκρυνση του στρατιωτικού εργοστασίου αναγόμεσης ελαστικών (στρατόπεδο Τζιροπούλου) και η δημιουργία πρασίνου στο χώρο που καταλαμβάνει».

Το Ο.Τ. 11 ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο με Αριθμό Βιβλίου Καταγραφής (Α.Β.Κ.) 2344. Με την υπ' αρ. 142/04-10-1989 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου (Φ.Ε.Κ. 222/Α/06-10-1989) η οποία μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νέας Φιλαδέλφειας στις 06-02-1990 στον Τ. 199 & α.α 82, παραχωρήθηκε στο Υπουργείο Οικονομικών από το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας για λογαριασμό του τότε Δήμου Νέας Χαλκηδόνας και προκειμένου να δημιουργηθούν εκεί εγκαταστάσεις κοινωφελών εξυπηρετήσεων.

Εντός του Ο.Τ. 11 υπήρχαν μία σειρά από κτίρια κατασκευασθέντα προ του έτους 1950, που λειτουργούσαν στο σύνολό τους ως στρατιωτικό εργοστάσιο αναγόμεσης ελαστικών. Ο πρώην Δήμος Νέας Χαλκηδόνας κατεδάφισε τα περιφερειακά κτίσματα που εμφανίζονται στο από 02-11-1970 «Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος Στρατοπέδου «Τζιροπούλου» Νέας Χαλκηδόνας Αττικής, εκτός από το βόρειο κτίσμα επί της οδού Βάρναλη εμβαδού 770,05 τ.μ., που αποτελούσε και την κύρια βιομηχανική μονάδα. Το εναπομείναν κτίριο αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα της μεταπολεμικής αθηναϊκής αρχιτεκτονικής του Μοντερνισμού. Αρχιτεκτονικά μπορεί να μη φαίνεται πως ενσωματώνει κάποιον ισχυρό προβληματισμό για τη λεγόμενη «ελληνικότητα στην αρχιτεκτονική», αλλά ακολουθεί τις διεθνείς αρχές του μοντέρνου κινήματος της εποχής του.

Πλέον η πιο διαδεδομένη τάση της διαχείρισης της βιομηχανικής μας κληρονομιάς είναι η προσαρμοσμένη επανάχρηση που αντιμετωπίζει τα κτήρια ως κελύφη και τα βιομηχανικά τοπία ως σκηνικά για αρχιτεκτονικούς και χρηστικούς μετασχηματισμούς. Επίσης πολύ σημαντικό στοιχείο για την διατήρηση του κτιρίου αποτελεί το γεγονός ότι τούτο έχει ενσωματωθεί ιστορικά στη μνήμη των κατοίκων, καθόσον αποτέλεσε βασανιστήριο του ΕΑΤ – ΕΣΑ κατά τη διάρκεια της δικτατορίας, ενώ ήδη χρησιμοποιείται για καλλιτεχνικές δραστηριότητες (θεατρικά δρώμενα, παραδοσιακοί χοροί κ.λ.π.).

Αναγκαιότητα - Καταλληλότητα

Η ανάγκη σε γη στην Πολεοδομική Ενότητα 3 «Κεντρική Χαλκηδόνα» της Δ.Ε. Νέας Χαλκηδόνας για Ελεύθερους χώρους (τοπικές πλατείες-παιδικές χαρές) είναι 19.620 τ.μ. και για Αίθουσες πολιτιστικών εγκαταστάσεων και Κοινωνικών εκδηλώσεων είναι 1.850 τ.μ., σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Φ.Ε.Κ. 657/Δ/13-09-1988), (Πίνακας αναγκών κοινωνικού εξοπλισμού – Α. Επίπεδο γειτονιάς). Το Γ.Π.Σ. «περιλαμβάνει την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμό 12.000 κατοίκων (πληθυσμός 1991) παρ. 1Α της υπ' αρ. 56115/2994/18-07-1988 Υ.Α. (Φ.Ε.Κ. 657/Δ/13-09-1988). Οι αναγκαίες εκτάσεις πρασίνου που προβλέπονται από το Γ.Π.Σ. επαρκούν διότι το Γ.Π.Σ. αφορούσε πληθυσμό 12.000 κατοίκων, ενώ σύμφωνα με την απογραφή 2011 της Ε.Σ.Υ.Ε. ο πληθυσμός μειώθηκε

και ανέρχεται πλέον στους 9.676 κατοίκους. Στη Π.Ε. 3 οι Ελεύθεροι χώροι είναι 15.530 τ.μ. όπως εμφανίζονται στο συνημμένο απόσπασμα ορθοφωτοχάρτη, ενώ δεν υπάρχουν πολιτιστικά κτίρια στην ευρύτερη περιοχή.

Με την επικείμενη τροποποίηση

1^ο Καταργούνται οι ισχύουσες οικοδομικές γραμμές (Φ.Ε.Κ. 221/Α/09-06-1938) του Ο.Τ. 11.

2^ο Καταργείται τμήμα της αδιάνοικτης εγκεκριμένης οδού Παπαναστασίου εμβαδού 694,00 τ.μ. με ταυτόχρονο χαρακτηρισμό του ως χώρου Αστικού Πρασίνου. Μετά από την ως άνω κατάργηση το εμβαδόν του Ο.Τ. 11 διαμορφώνεται υπό στοιχεία Τ1-Τ2-Τ3-Τ4-Τ1 και με εμβαδόν 7.571,81 τ.μ.

3^ο Εγκρίνεται κόκκινο περίγραμμα υπό στοιχεία (α-β-γ-δ-ε-α) και με εμβαδόν 926,12 τ.μ, περίξ του υπάρχοντος κτιρίου και μέχρι δύο και μισό (2,50) μέτρα από τη νότια όψη. Με τον τρόπο αυτό αποκτά πολιτιστικό κτίριο η Πολεοδομική Ενότητα 3.

4^ο Καθορίζονται χρήσεις εντός του κτιρίου ήτοι πολιτιστικών εκδηλώσεων, αναψυκτηρίου έως 20% της δομήσιμης επιφάνειας του και εν γένει δραστηριοτήτων που αναφέρονται στο άρθρο 9 του από 23.02.1987 Π.Δ/τος (Φ.Ε.Κ. 166/Δ/06-03-1987). Η λειτουργία αναψυκτηρίου εντός του κτιρίου θα συνεπικουρεί την χρήση του πολιτιστικού χώρου και προκύπτει από την ανάγκη της ορθής αξιοποίησης του αλλά και του περιβάλλοντος χώρου. Τα οικονομικά έσοδα που θα επιφέρει η εμπορική αυτή χρήση θα αξιοποιούνται ανταποδοτικά (συντήρηση του κτιρίου, συντήρηση του περιβάλλοντος χώρου πρασίνου, κ.λ.π.). Όπως άλλωστε ρητώς προβλέπετε από την πρόσκληση της χρηματοδότησης ΕΣΠΑ από την οποία ζητείτε η χρηματοδότηση για την αξιοποίηση όλου του ακινήτου.

5^ο Χαρακτηρίζεται σε χώρο αστικού πρασίνου ο υπόλοιπος χώρος του ακινήτου του Ο.Τ.11 ως οποίος πλέον θα έχει εμβαδόν 6.645,69 τ.μ.

Η προτεινόμενη τροποποίηση δεν επιφέρει αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, ούτε αλλαγή προς το δυσμενέστερο των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής σύμφωνα με τις διατάξεις του από 23.02.1987 π.δ/τος (Φ.Ε.Κ. 166/Δ/1987) και δεν είναι αντίθετη με τις διατάξεις και κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. σύμφωνα με το άρθρο 29, παρ. 4 του Ν.2831/2000 (Φ.Ε.Κ. 140/Α/13-06-2000) όπως αντικαταστάθηκε με το άρ.3, παρ. 1 του Ν.4315/2014 (Φ.Ε.Κ. 269/Α/24-12-2014).

Συγκεκριμένα, με το μέχρι τώρα ισχύον πολεοδομικό πλαίσιο η δομήσιμη επιφάνεια του εν λόγω οικοπέδου ανέρχεται σε 12.379,97 τ.μ. (εμβαδόν οικοπέδου 6.877,76 τ.μ. x συντελεστή δόμησης 1,80), ενώ με την παρούσα τροποποίηση απομειώνεται κατά πολύ, γιατί εν τέλει θα δομηθούν μόνο 1.100,00 τ.μ.. Ως εκ τούτου ο νέος συντελεστής δόμησης διαμορφώνεται στο 0.15, δηλαδή εν τέλει επιφέρεται μείωση του συντελεστή δόμησης της περιοχής κατά 91,67%. Στο σημείο αυτό επισημαίνεται ότι δεν θα γίνει καμία επέκταση του περιγράμματος του υπάρχοντος κτιρίου, αλλά θα κατασκευασθούν τυχόν πατάρια, αν και ως θα προκύψουν από την αρχιτεκτονική μελέτη με σκοπό την ορθή λειτουργία των υποκειμένων χώρων.

Κατόπιν όλων των ανωτέρω και με δεδομένο ότι: 1^ο η τάση της εποχής είναι η επανάχρηση των υπαρχόντων βιομηχανικών κτιρίων που είναι εισέτι απαξιωμένα ως εργαλείο ανάπτυξης των πόλεων και 2^ο ότι η ζητηθείσα τροποποίηση είναι σε πλήρη εναρμόνιση με σκοπό της αρ. 142/04-10-1989 πράξης παραχώρησης του Υπουργικού Συμβουλίου (Φ.Ε.Κ. 222/Α/06-10-1989), σύμφωνα με την οποία παραχωρήθηκε το ακίνητο στον τότε Δήμο Νέας Χαλκηδόνας προκειμένου να δημιουργηθούν εκεί

εγκαταστάσεις κοινωφελών εξυπηρετήσεων, επιθυμείται η συνολική αξιοποίησή του Ο.Τ. 11 στα πλαίσια μίας πολιτιστικής πολιτικής και διατήρησης της λιγοστής και ιδιαίτερης βιομηχανικής μας κληρονομιάς.

Προτείνεται λοιπόν

Η «Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Νέας Χαλκηδόνας του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας – Νέας Χαλκηδόνας Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, με χαρακτηρισμό του Ο.Τ. 11 από Οικοδομήσιμο Χώρο σε χώρο Αστικού Πρασίνου, με κατάργηση τμήματος της αδιάνοικτης εγκεκριμένης οδού Παπαναστασίου και χαρακτηρισμό της ως χώρου Αστικού Πρασίνου και χαρακτηρισμό του υφισταμένου προ του έτους 1955 κτιρίου σε «κτίριο Πολιτιστικών Χρήσεων – Αναψυκτήριο», σε συμμόρφωση με το ισχύον Γ.Π.Σ. της περιοχής και συγκεκριμένα προτείνεται:

Α) Η κατάργηση των Ο.Γ. του Ο.Τ. 11.

Β) Η κατάργηση τμήματος της αδιάνοικτης εγκεκριμένης οδού Παπαναστασίου και χαρακτηρισμό της ως χώρου Αστικού Πρασίνου, όπου πλέον το εμβαδόν του Ο.Τ. 11 διαμορφώνεται υπό στοιχεία Τ1-Τ2-Τ3-Τ4-Τ1 και με εμβαδόν 7.571,81 τ.μ.

Γ) Η έγκριση κόκκινου περιγράμματος υπό στοιχεία (α-β-γ-δ-ε-α) και με εμβαδόν 926,12 τ.μ, περίξ του υπάρχοντος κτιρίου και μέχρι δύο και μισή (2,50) μέτρα από τη νότια όψη και τον καθορισμό χρήσης χώρου πολιτιστικών εκδηλώσεων, χώρου αναψυκτηρίου και εν γένει δραστηριοτήτων που αναφέρονται στο άρθρο 9 του από 23.02.1987 Π.Δ/τος (Φ.Ε.Κ. 166/Δ/06-03-1987).

Δ) Ο χαρακτηρισμός του υπόλοιπου χώρου με εμβαδόν 6.645,69 τ.μ. σε χώρο Αστικού Πρασίνου.

όπως αυτά εμφανίζονται στο από Νοεμβρίου 2017 Τοπογραφικό Διάγραμμα της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών Δ.Φ.Χ. σε κλίμακα 1:500, το οποίο θεωρήθηκε από τη Δ/ντρια Τ.Υ.

Καλείσθε όπως αποφασίσετε σχετικά:

Μετά την ανωτέρω ενημέρωση ακολούθησε διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας, κατά την οποία ανταλλάχτηκαν διάφορες απόψεις που καταγράφονται στο υπ' αριθμ 11/2017 πρακτικό του Συμβουλίου. Στην συνέχεια ο Κος Πρόεδρος κάλεσε το Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Συμβούλιο της Δημ. Κοινότητας Νέας Χαλκηδόνας αφού έλαβε υπόψη του την εισήγηση του κ. Προέδρου

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ ΥΠΕΡ ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

Η κα Πρεβέντη Δήμητρα, ψήφισε κατά και αιτιολόγησε την θέση της λέγοντας τα εξής:

Καταρχήν δηλώνω ότι υπάρχει ανάγκη και όφελος για τους κατοίκους της περιοχής να μετατραπεί ο χώρος του παλαιού εργοστασίου σε χώρο πολιτιστικών εκδηλώσεων και να καταργηθεί το τμήμα της αδιάνοικτης οδού Παπαναστασίου, πλην όμως θα έπρεπε να διερευνηθεί η δυνατότητα να παραμείνει ένα κομμάτι του Ο.Τ για την

εξυπηρέτηση των δημοτών – επισκεπτών του χώρου αυτού προς στάθμευση των οχημάτων τους λόγω του κοινού γνωστού προβλήματος ανυπαρξίας χώρων στους γύρω δρόμους και έντονου προβλήματος των περιοίκων. Η μετατροπή του χώρου σε χώρο Πολιτιστικών εκδηλώσεων δίχως εξασφάλιση δυνατότητας στάθμευσης γύρωθεν καθιστά αυτό απροσπέλαστο ιδίως για άτομα με ειδικές ανάγκες και θα επιβαρύνει ακόμη περισσότερο το ήδη υπάρχον οξύ πρόβλημα στάθμευσης που αντιμετωπίζουν οι κάτοικοι των γύρωθεν Ο.Τ.

Ο Πρόεδρος

Τα Μέλη

(Ακολουθούν υπογραφές)
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΔΗΜ. ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΝΕΑΣ ΧΑΛΚΗΔΟΝΑΣ

ΚΑΤΕΡΙΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ