

**ΔΙΑΠΑΡΑΤΑΞΙΑΚΗ - ΓΝΩΜΟΔΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΓΙΑ ΤΟ ΤΟΠΙΚΟ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Τ.Π.Σ.)
ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΤΟΥ
ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τη με αρ. πρ. 153/11-7-2025 ΑΠΟΦ. Δ.Σ. - ΘΕΜΑ: Συγκρότηση Διαπαραταξιακής - Γνωμοδοτικής Επιτροπής για το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Κηφισιάς του Δήμου Κηφισιάς.
2. Τη με αρ. πρ. 251/4-11-2025 ΑΠΟΦ. Δ.Σ. - ΘΕΜΑ: Τροποποίηση της υπ' αρ. 153/2025 απόφασης του Δ.Σ. που αφορά την Διαπαραταξιακή - Γνωμοδοτική Επιτροπή για το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τ.Π.Σ) της Δημοτικής Ενότητας Κηφισιάς του Δήμου Κηφισιάς.
3. Τα προτεινόμενα σενάρια των μελετητών, όπως παρουσιάστηκαν δημόσια την Τετάρτη 9 Ιουλίου 2025, στο Δημαρχείο της Κηφισιάς και αναρτήθηκαν στην πλατφόρμα διαβούλευσης του ΥΠΕΝ και στην ιστοσελίδα του Δήμου Κηφισιάς.
4. Τα αιτήματα πολιτών κατόπιν της διαβούλευσης στο πρωτόκολλο του δήμου και στην πλατφόρμα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ).
5. Τα υπομνήματα των πολιτιστικών και εξωραϊστικών συλλόγων της Κηφισιάς, που επισυνάπτονται στο κείμενο.
6. Το π.δ. 59 (ΦΕΚ 114/Α'/2018), με θέμα "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης".
7. Τη σχετική νομοθεσία και νομολογία που αναφέρονται στο Παράρτημα της βιβλιογραφίας, καθώς και τους χάρτες που τη συνοδεύουν.
8. Τους Δασικούς χάρτες των αναφερόμενων πολεοδομικών ενοτήτων (επισυνάπτονται στα Παραρτήματα).
9. Την Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης – Αποτύπωσης Χρήσεων Γης Παραδοσιακού Τμήματος του Ρυμοτομικού Σχεδίου ΔΕ Κηφισιάς (Αύγουστος 2019, Ά στάδιο).
10. Την πολεοδομική Μελέτη «Καταγραφή χρήσεων γης Ζώνη II Δήμου Κηφισιάς» του εμπορικού συλλόγου Κηφισιάς, από το 2010.
11. Τη Μελέτη Βάρδα για τα διατηρητέα κτίρια της Κηφισιάς.

Περιεχόμενα

Εισαγωγή	3
Γνωμοδοτικό Κείμενο Προτάσεων της Επιτροπής ΤΠΣ για την αναθεώρηση του ΤΠΣ.....	4
A. Γενικές αρχές χρήσεων που αφορούν κοινόχρηστους (Κ/Χ) και κοινωφελής (Κ/Φ) χώρους της ΔΕ Κηφισιάς	6
B. Χρήσεις του Παραδοσιακού τμήματος της Πόλης	8
Γ. Χωρικά δεδομένα ανά πολεοδομική ενότητα	9
Βιβλιογραφία	28
Παραρτήματα	
Χάρτες	
Υπομνήματα Συλλόγων	
Η Επιτροπή (τα Μέλη)	29

Εισαγωγή

Η Κηφισιά αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους ιστορικούς δήμους της Αττικής, με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική φυσιογνωμία από τα τέλη του 19ου αιώνα. Η ανάπτυξή της ως θερινού προαστίου της Αθήνας, διαμόρφωσε ένα μοναδικό περιβάλλον αστικής κηπούπολης, στο οποίο η κατοικία συνυπάρχει αρμονικά με το φυσικό τοπίο, τις δενδροστοιχίες, τους μεγάλους ιδιωτικούς κήπους και τους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου.

Η φυσιογνωμία του Δήμου συνδέεται με σπουδαία διατηρητέα κτίρια, που καθορίζουν το «Παραδοσιακό Τμήμα» της πόλης και στα οποία αποτυπώνονται επιρροές του νεοκλασικισμού, του εκλεκτικισμού, της αρχιτεκτονικής των επαύλεων, των αστικών κατοικιών, των πύργων, καθώς και μεταγενέστερα δείγματα του μοντέρνου κινήματος. Το ιδιαίτερο αυτό κτιριακό απόθεμα συνιστά σημαντικό στοιχείο της πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής.

Ιδιαίτερη σημασία για τον πολεοδομικό σχεδιασμό έχει το Παραδοσιακό Τμήμα της Κηφισιάς, για το οποίο ισχύει ειδικό καθεστώς προστασίας μέσω σχετικού Προεδρικού Διατάγματος.

Το θεσμικό αυτό πλαίσιο δεν περιορίζεται στη διατήρηση μεμονωμένων διατηρητέων κτιρίων, αλλά αποσκοπεί στην προστασία του συνόλου της πολεοδομικής φυσιογνωμίας της περιοχής.

Η προστασία αφορά:

- τη μορφολογία και την παραδοσιακή αρχιτεκτονική των κτιρίων,
- τους όγκους και τα ύψη,
- τις στέγες και άλλα αρχιτεκτονικά στοιχεία,
- τις φυτεύσεις δημοσίων χώρων (άλσους, πάρκα, πλατείες κλπ.) και τους ιδιωτικούς κήπους,
- τη σχέση των οικοδομών με τον ακάλυπτο χώρο και το φυσικό ανάγλυφο.

Η προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα δεν αποτελεί μόνο ζήτημα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ή πολιτιστικής διατήρησης, αλλά συνιστά βασικό εργαλείο ιστορικής

ταυτότητας της πόλης, της ποιότητας ζωής των κατοίκων και των επισκεπτών, της κοινωνικής συνοχής και της διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος.

Γνωμοδοτικό Κείμενο Προτάσεων της Επιτροπής για την αναθεώρηση του ΤΠΣ

Κατά την εκπόνηση του νέου Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου, οι διατάξεις των ειδικών Προεδρικών Διαταγμάτων, τόσο για το Παραδοσιακό Τμήμα, αλλά και για τις υπόλοιπες πολεοδομικές ενότητες, θα πρέπει να αποτελέσουν δεσμευτικό πλαίσιο αναφοράς και παράλληλα να επιδιώκεται η βελτίωση των διαχρονικών παθογενειών με βάση το σύγχρονο πλαίσιο.

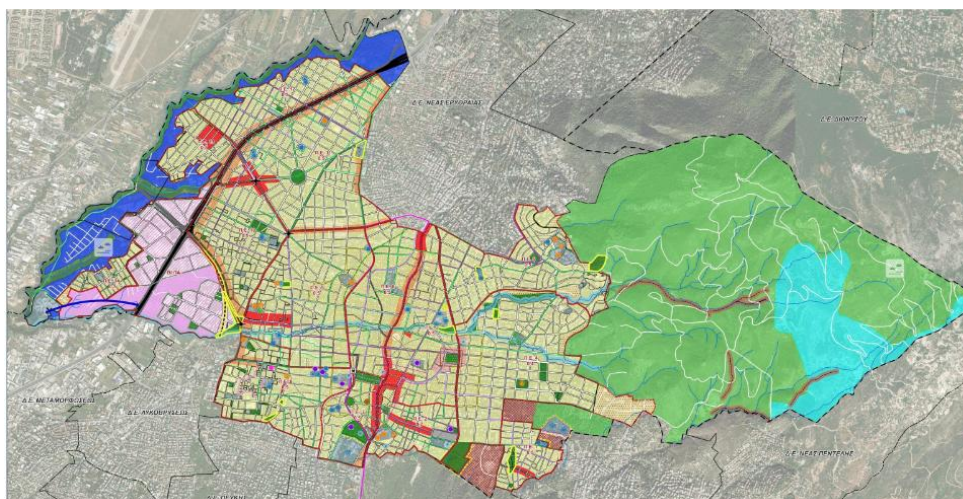
Ο στόχος του **Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΤΠΣ)** είναι να οργανώσει τη χωρική ανάπτυξη μιας περιοχής, με βιώσιμο τρόπο, λειτουργικό για τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων, δίνοντας έμφαση στην ποιότητα ζωής τους και παράλληλα επιδιώκοντας την προστασία του περιβάλλοντος και τις προοπτικές ανάπτυξης.

Η Επιτροπή του ΤΠΣ, συγκροτήθηκε με την 251/2025 Απόφαση ΔΣ (με αρ. πρωτ. 52552/4-11-2025) με θέμα «Τροποποίηση της υπ' αρ. 153/2025 απόφασης του Δ.Σ. που αφορά την Διαπαραταξιακή – Γνωμοδοτική Επιτροπή για το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τ.Π.Σ) της Δημοτικής Ενότητας Κηφισιάς του Δήμου Κηφισιάς» και αποτελείται από τους επικεφαλής των παρατάξεων, από τους εκπροσώπους των Συλλόγων και από έγκριτους επιστημονικούς συνεργάτες αρχιτέκτονες, πολιτικούς μηχανικούς, τοπογράφους μηχανικούς και πολεοδόμους με εμπειρία σε αντίστοιχες επιτροπές και στην εκπόνηση κειμένων πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Παράλληλα, στις εργασίες της επιτροπής συμμετείχαν και μέλη της Επιτροπής Τεχνικών και Πολεοδομικών Θεμάτων, ώστε να συνεισφέρουν με την τεχνογνωσία τους στο σημαντικό έργο της επιτροπής.

Η Επιτροπή πραγματοποίησε από την έναρξη της συγκρότησής της, **18 συνεδριάσεις**, καθώς και αρκετές επιτόπιες επισκέψεις στις πολεοδομικές ενότητες που ήταν αντικείμενο των συνεδριάσεών της.

Οι βασικοί πυλώνες που τέθηκαν στις διεργασίες της επιτροπής, από το σύνολο των μελών και αναφέρονται και στα υπομνήματα που επισυνάπτονται στο παρών κείμενο, είναι οι ακόλουθοι:

- η διασφάλιση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της Κηφισιάς,
 - η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος,
 - η διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς,
 - η αποδοτική και βιώσιμη διαχείριση των χρήσεων γης,
 - η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής,
- ο ορθολογικός χωροταξικός σχεδιασμός που ανταποκρίνεται στις πραγματικές ανάγκες και στις προοπτικές βελτίωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού της ΔΕ Κηφισιάς. Περαιτέρω, σε κάθε συνεδρίαση αντικείμενο μελέτης αποτέλεσε το επικρατέστερο προτεινόμενο σενάριο Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης (βλπ. παρακάτω χάρτη), που παρουσιάστηκε τον Ιούλιο του 2025 από τους μελετητές.



Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης (Πηγή: μελέτη ΤΠΣ, ΔΕ Κηφισιάς, Ροϊκός και συνεργάτες)

Παράλληλα, καθοριστικά εργαλεία για τη διαμόρφωση των συζητήσεων και τη λήψη των αποφάσεων της Επιτροπής, αποτέλεσαν το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο (νομικά κείμενα και οι χάρτες που τα συνοδεύουν), τα υπομνήματα των εξωραϊστικών και πολιτιστικών συλλόγων της Κηφισιάς, καθώς και η διαδικασία διαβούλευσης με την τοπική κοινωνία, η οποία συνιστούσε θεμελιώδη πυλώνα του πολεοδομικού σχεδιασμού. Η συνδυαστική αξιοποίηση των παραπάνω παραγόντων συνέβαλε στη συμμόρφωση τεκμηριωμένων αποφάσεων, εναρμονισμένων τόσο με την ευρύτερη φυσιογνωμία της περιοχής, όσο και με τις προσδοκίες και τις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας.

Α. Γενικές αρχές χρήσεων που αφορούν κοινόχρηστους (Κ/Χ) και κοινωφελείς (Κ/Φ) χώρους της ΔΕ Κηφισιάς.

Η Επιτροπή εξέτασε την αναγκαιότητα και τις ελλείψεις που παρουσιάζονται για Κ/Χ και Κ/Φ δημοτικούς χώρους και προτείνει τις παρακάτω χρήσεις στο σύνολο της ΔΕ Κηφισιάς.

- Χώρος πολιτισμού προτείνεται για τα εξής:
 1. Τα οικόπεδα της ΔΥΠΑ (Ο.Τ. 126 και 137-142, επί της οδού Αχαρνών και Αθανασίου Διάκου, Κηφισιά).



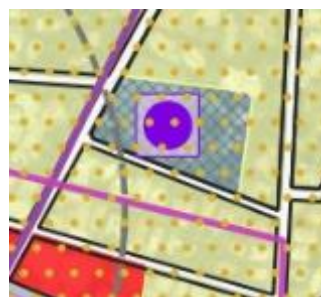
Ο.Τ. 126, 137-142 οδός Αχαρνών και Αθ. Διάκου

2. Το οικόπεδο του ΕΦΚΑ δίπλα στο ΚΑΤ, επί των οδών Γρηγορίου Λαμπράκη και Κοραή (Ο.Τ. 96).



Ο.Τ. 96, οικόπεδο ΕΦΚΑ

3. Το οικόπεδο του Ιδρύματος Χατζηκώνστα (Ο.Τ. 71), επί των οδών Λεβίδου και Δημοσθένους, στη Ζώνη Ι του Παραδοσιακού τμήματος της Κηφισιάς.



Ο.Τ. 71, επί των οδών Λεβίδου και Δημοσθένους

- Χώρος Νέου Νεκροταφείου: να εξετασθεί η περιοχή Πανόραμα, μετά από γεωλογική μελέτη.
- Νέο γήπεδο ποδοσφαίρου: προτείνεται η περιοχή του ΒΙ.ΠΑ. προς ένταξη στο Πανόραμα.



Εκτός σχεδίου ΒΙ.ΠΑ., περιοχή Πανόραμα.

- Προτεινόμενες εκτάσεις για χώρους parking (υπόγεια στάθμευση αυτοκινήτων):
1. Στα οικοπέδα της ΔΥΠΑ στην οδό Αχαρνών και Αθανασίου Διάκου.
 2. Στο οικόπεδο του ΕΦΚΑ δίπλα στο ΚΑΤ.
 3. Στον προαύλιο χώρο του ΓΝ ΚΑΤ (στο νοτιοανατολικό τμήμα του οικοπέδου).
 4. Στο οικόπεδο του Ιδρύματος Χατζηκώνστα επί των οδών Λεβίδου και Δημοσθένους.
 5. Στο οικόπεδο που ανήκει στο Ο.Τ.1 (Π.Ε. Αγίας Κυριακής), επί των οδών Όθωνος και Τοσίτσα, για το οποίο προτάθηκε από το Δημοτικό Συμβούλιο η ρυμοτομική τροποποίηση, να επισημανθεί η χρήση για χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων και πράσινο.
 6. Στο Ο.Τ. 52α (μεταξύ των οδών Μπακογιάννη, Χαριλάου Τρικούπη και Θήρας, στο βορεινό τμήμα απέναντι από το νεκροταφείο), χώρος πρασίνου με υπόγειο parking.



Ο.Τ. 52^α, οδός Μπακογιάννη, Χαρ. Τρικούπη και Θήρας

7. Στον προαύλιο χώρο του Ιερού Ναού Αγίου Δημητρίου, στο τμήμα κάτω από την παιδική χαρά.

8. Στο ακίνητο επί των οδών Λεωφόρου Κηφισίας και Δηλιγιάννη, Ο.Τ. 159 (πρώην γερανοί Κατσίμπα).
9. Στο χώρο του ακινήτου επί των οδών Λ. Κηφισίας και Μουσών, Ο.Τ.170 (βενζινάδικο ΕΚΟ).
10. Στο χώρο της ΧΑΝ, επί της οδού Αχαρνών, να ορισθεί parking και τριτοβάθμια ιδιωτική και δημόσια εκπαίδευση.
11. Στο χώρο του δημοτικού ακινήτου επί των οδών Γορτυνίας και Διονύσου (κτίριο Κοινωνικής Πρόνοιας).

Β. Χρήσεις του Παραδοσιακού τμήματος της Πόλης

Λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των Π.Δ. του Παραδοσιακού τμήματος: ΦΕΚ 180/Δ/1982, 694/Δ/1983, ΦΕΚ 1035/Δ/1987 και ΦΕΚ 837/Δ/1994.

Οι χρήσεις του Παραδοσιακού τμήματος αφορούν τις Πολεοδομικών Ενότητες (Π.Ε. 2, 3, 4, 6, 7, 8 και 9), στις οποίες περιλαμβάνονται οι Ζώνες Ι, ΙΙ και ΙΙΙ του παραδοσιακού.

Η Επιτροπή προτείνει τη διατήρηση των ειδικών διαταγμάτων, με σκοπό τη διατήρηση της φυσιογνωμίας και της προστασίας του παραδοσιακού, με τροποποιήσεις στη Ζώνη ΙΙ, που αποτελεί την εμπορική ζώνη του κέντρου της Κηφισιάς. Συγκεκριμένα, για το τμήμα της Λ. Κηφισίας μέχρι την οδό Όθωνος να επιτραπούν οι χρήσεις εμπορικών καταστημάτων, η διατήρηση των υφιστάμενων χρήσεων, αλλά **να εξαιρεθούν** ρητά τα καταστήματα εστίασης και αναψυκτήρια. Επίσης, για το τμήμα της Ζώνης ΙΙ, από τη Λ. Κηφισίας κατά μήκος των οδών, Κασσαβέτη, Λεβίδου και Κολοκοτρώνη, μέχρι την οδό Κύπρου (που τελειώνουν τα εμπορικά κέντρα), να επιτραπούν οι υφιστάμενες χρήσεις και προκειμένου να αποτυπωθεί η πραγματική εικόνα των χρήσεων σε αυτό το σημαντικό τμήμα της πόλης, να ξεκινήσει παράλληλα μελέτη αποτύπωσης όλων των χρήσεων του Παραδοσιακού τμήματος.

Για τη ζώνη Ι, προτείνεται να παραμείνει η προστασία του Π.Δ. του Παραδοσιακού ως «αμιγής κατοικία» και στο τμήμα που περικλείεται από την οδό Κρήτης, Διονύσου και Γορτυνίας να διατηρηθούν οι υφιστάμενες χρήσεις ως μεταβατική διάταξη και επίσης να συμπεριληφθεί αυτή η περιοχή στη μελέτη αποτύπωσης χρήσεων. Σκοπός της μελέτης αποτύπωσης, είναι η καταγραφή των πραγματικών χρήσεων και η ανάπτυξη των κατάλληλων κριτηρίων μέσω ψηφιακών εργαλείων, για την απλοποίηση της διαδικασίας

έκδοσης βεβαιώσεων χρήσεων γης, αλλά και την ανάπτυξη μιας διαδικασίας που διέπεται από διαφάνεια.



Ζώνη II του Παραδοσιακού τμήματος.

Η περιοχή Πλάκα της Κηφισιάς να παραμείνει «αμιγής κατοικία» και να διατηρηθούν οι υφιστάμενες χρήσεις, καθώς πρόκειται για περιοχή με παραδοσιακή αρχιτεκτονική και φυσιογνωμία, η οποία στο μεγαλύτερο μέρος της αποτελείται από κατοικίες.

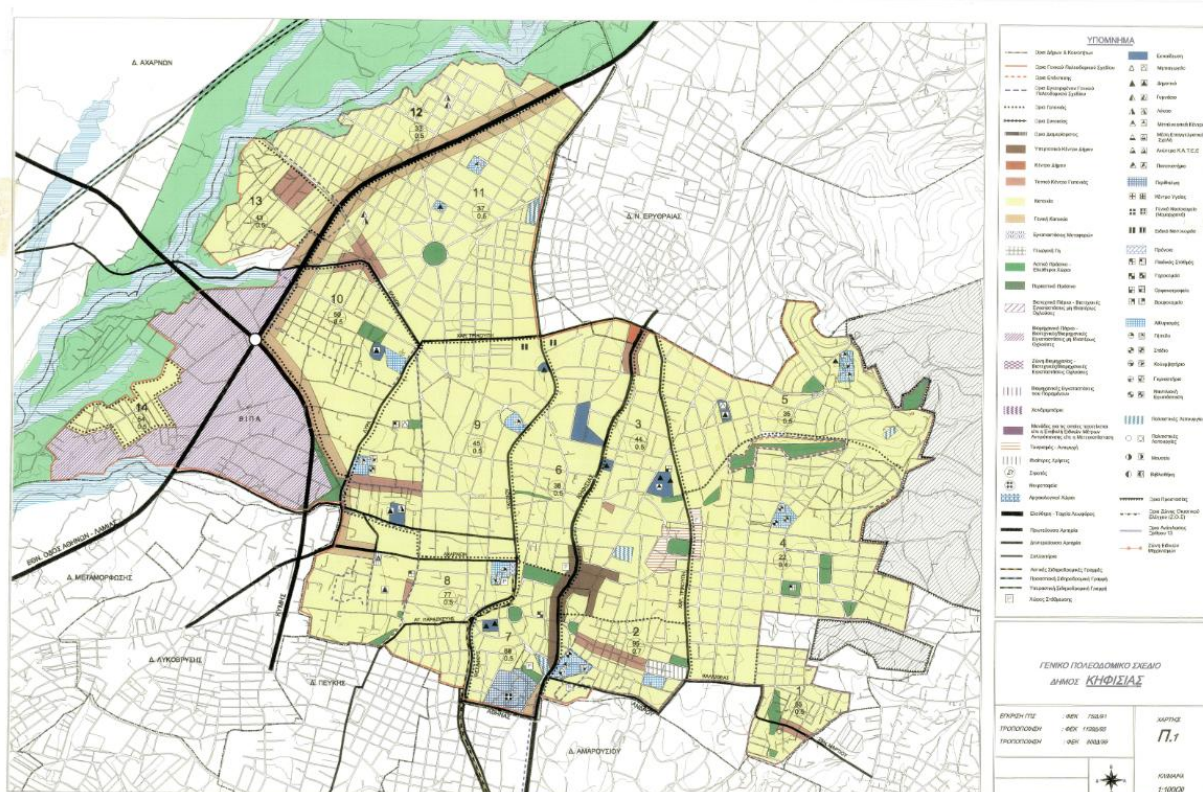
Γ. Χωρικά δεδομένα ανά πολεοδομική ενότητα

Η ΔΕ Κηφισιάς αποτελείται από 14 Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.), σύμφωνα με το ΓΠΣ (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο): ΦΕΚ 75/Δ/1991, 365/Δ/92, όπως αποτυπώνονται και στον παρακάτω χάρτη και σε μεγαλύτερο ποσοστό περιλαμβάνει κατοικίες, εκτός της περιοχής του ΒΙ.ΠΑ. (βιομηχανική περιοχή).

Πολεοδομικές ενότητες (Π.Ε.)

- 1 Άνω Κηφισιά
2. Αλώνια
3. Φάρος (Κέντρο Κηφισιάς)
4. Κεφαλάρι
5. Πολιτεία
6. Στροφύλι
7. Προφήτης Ηλίας

8. Αγία Κυριακή
9. Κάτω Κηφισιά
10. Ούλεν - Βαρείες
11. Αγία Άννα, Πλατεία Ηλυσίων
12. Αδάμες/Πελοποννησίων
13. Αδάμες/Γράμμος Φοίνιξ
14. Πανόραμα – Καλυφτάκη
15. ΒΙ.ΠΑ. (Βιομηχανική Περιοχή)



Χάρτης 1: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ)

Η μεθοδολογία που ακολούθησε η Επιτροπή σε κάθε Π.Ε. εξέτασε τις χρήσεις γης, τους Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης) και τις προτεινόμενες προς ένταξη στο σχέδιο περιοχές, με την διευκρίνιση ότι οι προς ένταξη περιοχές **ΔΕΝ** βρίσκονται στη ζώνη προστασίας του Κηφισού ποταμού ή στη ζώνη προστασίας του Πεντελικού Όρους ή σε χαρακτηρισμένα δασικά τμήματα.

Η κατοικία παραμένει η βασική χρήση στο μεγαλύτερο ποσοστό της περιοχής, με σκοπό η Κηφισιά να διατηρήσει τον οικιστικό της χαρακτήρα, την καλή ποιότητα ζωής, την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς, με έμφαση στην

προστασία του Παραδοσιακού τμήματος της Κηφισιάς, με τα ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά μιας διαχρονικής κηπούπολης.

1. Άνω Κηφισιά (Π.Ε. 1)

Η Π.Ε. 1- Άνω Κηφισιά βρίσκεται στο βορειοανατολικό τμήμα της ΔΕ Κηφισιάς, στους πρόποδες του Πεντελικού όρους και γειτνιάζει με το Δήμο Αμαρουσίου και Μελισσίων.

Χρήσεις:

Οι χρήσεις που προτείνονται είναι «Αμιγής Κατοικία» (άρθρο 2 του Π.Δ. 59/2018) και στα Ο.Τ. 711, 712, που βρίσκονται εκατέρωθεν της οδού 25^{ης} Μαρτίου χρήση «Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς» (άρθρο 4 του Π.Δ. 59/2018), βάσει και των υφιστάμενων χρήσεων, αλλά και των επιτρεπόμενων, με σκοπό να εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.

Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης):

Η επιτροπή προτείνει μείωση του Σ.Δ. στο τομέα VII της Π.Ε. από 0,6 σε 0,5, σύμφωνα με το προτεινόμενο σενάριο και στον τομέα I να διατηρηθεί ο υφιστάμενος Σ.Δ. 0,4.

Πολεοδομική Ενότητα	Τομέας	Υφιστάμενος Συντελεστής Δόμησης	Μέσος Συντελεστής Δόμησης	Προτεινόμενος Σ.Δ. (σενάριο 2)	ΓΠΣ
1. Άνω Κηφισιά	VII	0,6	0,5	0,5	0,5
	I	0,4		0,4	

Προτεινόμενες περιοχές προς ένταξη στο σχέδιο πόλης:

Περιοχή Παληάγιαννη: όπως φαίνεται στον παρακάτω χάρτη με την προϋπόθεση ότι είναι μη δασικές εκτάσεις, σύμφωνα με τους κυρωμένους δασικές χάρτες και έχουν εκδοθεί θετικές αποφάσεις του δασαρχείου, κατόπιν αντιρρήσεων και εκτός του τμήματος βορείως της οδού Καραϊσκάκη που περιλαμβάνεται στην αναδασωτέα περιοχή σύμφωνα με το ΦΕΚ 755Δ/1988 και τους χάρτες που το συνοδεύουν, όπως αναφέρονται και στις πινακίδες που είναι τοποθετημένες επιτόπου.



Χάρτης 2: περιοχή Παληάγιαννη

Η Επιτροπή δεν έκανε αποδεκτή την πρόταση των μελετητών για την ένταξη στο σχέδιο του τμήματος που γειτνιάζει με το Άλσος Κεφαλαρίου (επί των οδών Καραϊσκακη και Πευκών, βλπ. παρακάτω χάρτη), καθώς και την έκταση δίπλα στο 5^ο Δημοτικό Σχολείο (επί της οδού Μπακογιάννη).



Χάρτης 3: Άλσος Κεφαλαρίου και οδός Μπακογιάννη (5^ο Δημοτικό Σχολείο)

2. Αλώνια (Π.Ε. 2)

Η περιοχή των Αλωνίων έχει ιδιαίτερα πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά που συνδέονται με την ιστορικότητα της γειτονιάς. Η χαρακτηριστική ρυμοτομία με τους στενούς δρόμους και την οικοδομική γραμμή να ταυτίζεται με την ρυμοτομική γραμμή στο

συνεχές σύστημα δόμησης θυμίζει την συνεκτικότητα του κέντρου των παραδοσιακών οικισμών.

Το κέντρο των Αλωνίων είναι η οδός Αγίου Τρύφωνος που συνδέει τον Μητροπολιτικό ναό του Αγίου Δημητρίου με τον ναό του κοιμητηρίου Κηφισιάς του Αγίου Τρύφωνος. Κατά μήκος αυτού του δρόμου αναπτύχθηκε το τοπικό εμπόριο με όλα τα καταστήματα καθημερινών αναγκών που συγκεντρώνονταν εκεί τόσο περισσότερο, όσο το κέντρο της Κηφισιάς γινόταν ολοένα και πιο υπερτοπικό και τουριστικό.

Χρήσεις:

Προτείνεται να δοθεί η χρήση «Τοπικού Κέντρου Συνοικίας – Γειτονιάς σε τμήμα εκατέρωθεν της οδού Αγίου Τρύφωνος, με εξαίρεση τα αναψυκτήρια, ώστε να εξυπηρετούνται οι ανάγκες της τοπικής κοινωνίας.

Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης):

Οι Σ.Δ. της Π.Ε. Αλωνίων, παρουσιάζει διαφοροποιήσεις, ανάλογα με τον τομέα. Προτείνεται να παραμείνουν οι υφιστάμενοι, όπως παρουσιάζεται και στο Σενάριο 2, από τους μελετητές.

3. Φάρος (Κέντρο Κηφισιάς) (Π.Ε. 3)

Η Π.Ε. 3 αποτελεί το κέντρο του Παραδοσιακού Τμήματος της Κηφισιάς, περικλείεται από τις οδούς Λ. Κηφισιάς, Χαρ. Τρικούπη και Άνδρου και περιλαμβάνει τις Ζώνες Ι, ΙΙ και ΙΙΙ, σύμφωνα με τα ΦΕΚ 180/Δ/1982, 694/Δ/1983 και 1035/Δ/1987. Εξίσου σημαντικό τμήμα του κέντρου της Κηφισιάς, αποτελεί η περιοχή Πλάκα, ένα από τα παλαιότερα τμήματα της καρδιάς του Παραδοσιακού τμήματος, με κατοικίες και διατηρητέα κτίρια, όπως το εμβληματικό Μουσείο «Γεωργίου Δροσίνη».

Χρήσεις: αναφέρθηκαν στο Παραδοσιακό τμήμα.

Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης):

Να διατηρηθούν σε ισχύ τα ειδικά Π.Δ. του Παραδοσιακού τμήματος, ώστε να προστατευθεί η φυσιογνωμία και το πράσινο περιβάλλον του Παραδοσιακού τμήματος. Επίσης, η Επιτροπή συμφώνησε με την προτεινόμενη από το Σενάριο 2, μείωση του Σ.Δ. 0,6 στο ΜΣΔ 0,5 και διατήρηση του 0,4, όπως ισχύει στα Π.Δ. Η πρόταση για μείωση του Σ.Δ. προκύπτει από την υπερδόμηση στο κέντρο της Κηφισιάς και τον κίνδυνο αλλοίωσης της φυσιογνωμίας του πράσινου προαστίου, ιδιαίτερα σε αυτό το ιστορικό και προστατευόμενο τμήμα της ΔΕ Κηφισιάς. Περαιτέρω, τονίστηκε ομόφωνα η πρόταση για την **απαγόρευση επέκτασης υπογείων στο σύνολο της Π.Ε.**, για τη διασφάλιση της διατήρησης του φυτικού κεφαλαίου της Κηφισιάς, όπως θεσπίστηκε και από την πρόσφατη απόφαση του ΣτΕ.

4.Κεφαλάρι (Π.Ε. 4)

Η Π.Ε. 4 εκτείνεται από το Παραδοσιακό τμήμα της Κηφισιάς, στα όρια με τη Χαριλάου Τρικούπη, μέχρι το όριο της ζώνης προστασίας του Πεντελικού όρους και περιλαμβάνει την πλατεία Κεφαλαρίου, το Άλσος Κεφαλαρίου και μεγάλο τμήμα του ρέματος Κοκκιναρά. Είναι μια περιοχή, με αρκετά ιστορικά διατηρητέα κτίρια, που ξεκίνησαν να λειτουργούν ως ξενοδοχεία και κάποια από αυτά συνεχίζουν ή έχουν αλλάξει χρήση, για εκπαίδευση ή γραφεία.

Χρήσεις:

Η Π.Ε. 4 είναι στο μεγαλύτερο ποσοστό περιοχή αμιγούς κατοικίας, εκτός από το τμήμα που περιλαμβάνεται στο Παραδοσιακό και αναφέρονται οι χρήσεις παραπάνω.

Επιπλέον, στην πλατεία Κεφαλαρίου, προτείνεται η χρήση χώρου πολιτισμού, στο τμήμα επί των οδών Φιλαδελφέως και Χαρ. Τρικούπη (ακίνητο ΑΛΑΣΚΑ).

Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης):

- **Υφιστάμενοι Όροι:** Επισημαίνει ότι η περιοχή έχει ιδιαίτερα χαμηλούς συντελεστές δόμησης (0,60, 0,40 και 0,20), χαμηλά ύψη κτιρίων (11μ. και 8μ. ανάλογα με τον τομέα) και τη χαμηλότερη μέση πυκνότητα (22) βάσει του Γ.Π.Σ. του 1999. Τονίζεται,

ότι πρέπει να διατηρηθούν οι ευμενείς πολεοδομικές συνθήκες με χαμηλό συντελεστή και χαμηλά ύψη.

- **Περιορισμοί Υπογείων:** προτείνεται η απαγόρευση επέκτασης των υπόγειων εκτός του περιγράμματος κάλυψης των κτιρίων (μέχρι την επιτρεπόμενη κάλυψη), με σκοπό τη διατήρηση του φυσικού ανάγλυφου και της βλάστησης.

Προτεινόμενες περιοχές προς ένταξη στο σχέδιο πόλης:



Χάρτης 4: Οδός Ξενίας, Αγίου Παντελεήμονος και Ιθάκης.

5. Πολιτεία (Π.Ε. 5)

Η Π.Ε. 5 βρίσκεται μεταξύ της οδού Χαριλάου Τρικούπη, ανατολικά οριοθετείται από το Πεντελικό όρος και βόρεια συνορεύει με την ΔΕ Νέας Ερυθραίας. Είναι μια περιοχή αμιγούς κατοικίας με ελάχιστους κοινόχρηστους/κοινοφελείς χώρους.

Χρήσεις:

Οι χρήσεις που προτείνονται είναι «Αμιγής Κατοικία» (άρθρο 2 του Π.Δ. 59/2018), στο σύνολο της Π.Ε.

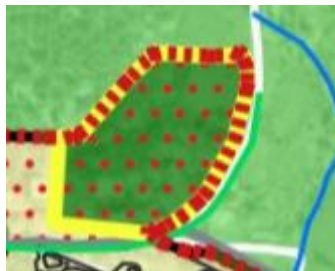
Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης):

Η πρόταση της Επιτροπής για το σύνολο της πολεοδομικής ενότητας είναι να μειωθεί ο Σ.Δ. από 0,6 σε 0,5 (Μ.Σ.Δ. του ΓΠΣ), ενώ στα Ο.Τ. που γειτνιάζουν με το όριο του Πεντελικού Όρους ο Σ.Δ. να μειωθεί σε 0,2 και να αξιολογηθεί από τους μελετητές το εύρος αυτών των Ο.Τ.

Προτεινόμενες περιοχές προς ένταξη στο σχέδιο πόλης:

Στις προτεινόμενες από το Σενάριο 2 εντάξεις, που αφορούν τους χώρους: α. το τέρμα της οδού Πλάτωνος (στο λόφο, βλπ. χάρτη 5 και σημείο Ε στο σκαρίφημα 1) και β. εκατέρωθεν του Ιερού Ναού του Αγίου Γεωργίου στον Κοκκιναρά, καθώς η παρόχθια περιοχή του ρέματος Κοκκιναρά (βλπ. χάρτη 6 και σημεία Α, Β, στο σκαρίφημα 1), η Επιτροπή ομόφωνα **ΔΙΑΦΩΝΕΙ** με την ένταξή τους στο σχέδιο πόλης, γιατί είναι περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους και αποτελούν το αντιστάθμισμα πρασίνου για την περιοχή, η οποία λόγω του σχεδιασμού της δεν έχει κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους πρασίνου. Οι παραπάνω περιοχές, αποτελούν το μοναδικό χώρο πρασίνου της ευρύτερης περιοχής εντός του αστικού ιστού και αναπόσπαστο τμήμα του οικοσυστήματος του ρέματος. Η οποιαδήποτε ένταξη αυτού του τμήματος στο σχέδιο πόλης θα είναι επισφαλής για τη διατήρηση του πράσινου χαρακτήρα και την προστασία του ρέματος Κοκκιναρά.

Περαιτέρω, η εκτός σχεδίου έκταση εκατέρωθεν του Ιερού Ναού της Παναγίας Ελευθερώτριας στο Ο.Τ. 665 (σημείο Θ στο σκαρίφημα 1), προτείνεται ως χώρος πρασίνου και εκκλησιαστικός χώρος.



Χάρτης 5: τέρμα οδού Πλάτωνος



Χάρτης 6: έκταση εκατέρωθεν Ιερού Ναού Αγίου Γεωργίου Κοκκιναρά και ρέμα Κοκκιναρά.

6. Στροφύλι (Π.Ε. 6)

Η Π.Ε. 6 Στροφύλι, αποτελεί την περιοχή που περιλαμβάνει μεγάλο μέρος από το σύνολο των διατηρητέων και εμβληματικών κτιρίων της Κηφισιάς. Η περιοχή οριοθετείται μεταξύ των οδών Λεωφόρου Κηφισιάς, Τατοΐου, Αδριανού και Χαρ. Τρικούπη.

Χρήσεις: οι χρήσεις της Π.Ε. 6 που αφορούν το τμήμα του Παραδοσιακού ορίζονται παραπάνω. Περαιτέρω, για το τμήμα του ΒΟΔ (Βασικού οδικού δικτύου), που αφορά την οδό Χαριλάου Τρικούπη, από την οδό Αιγίνης και Αίαντος, με κατεύθυνση προς Νέα Κηφισιά, μέχρι την οδό Τατοΐου, προτείνεται η χρήση της «Γενική Κατοικία τύπου Ι» (άρθρο 3 του Π.Δ. 59/2018), με εξαιρέσεις σε χρήσεις που δημιουργούν όχληση και κυκλοφοριακή συμφόρηση, δηλαδή σε αναψυκτήρια, εστιατόρια και εξαίρεση στις χρήσεις από το (17) μέχρι το (49), εκτός των υφιστάμενων. Επιπλέον, για τη χρήση (8) Περίθαλψη, προτείνεται να *Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1).*

Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης):

Για το τμήμα που αφορά το Παραδοσιακό, προσδιορίστηκαν οι Σ.Δ. στην Π.Ε. 3. Για τα υπόλοιπα τμήματα ότι ισχύει σήμερα.

7. Προφήτης Ηλίας (Π.Ε. 7)

Η Π.Ε. 7 περικλείεται από τις οδούς Λ. Κηφισιάς, Αδριανού και Αθηνάς (σύνορα με το Δήμο Αμαρουσίου). Εντός της Π.Ε. 7 περιλαμβάνονται το Άλσος της Κηφισιάς και το Γενικό Νοσοκομείο ΚΑΤ.

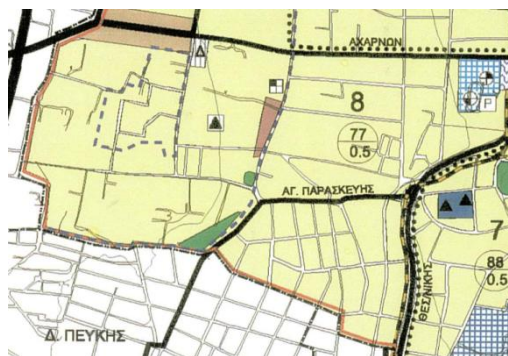
Χρήσεις: αναφέρθηκαν στο Παραδοσιακό τμήμα.

Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης):

Για το τμήμα που αφορά το Παραδοσιακό, προσδιορίστηκαν οι Σ.Δ. στην Π.Ε. 3. Για τα υπόλοιπα τμήματα ότι ισχύει σήμερα.

8. Αγία Κυριακή (Π.Ε. 8)

Η Π.Ε. 8 οριοθετείται μεταξύ των οδών Θεσσαλονίκης, Αχαρνών και το νοτιοδυτικό τμήμα της ΔΕ Κηφισιάς, που συνορεύει με τους Δήμους Πεύκης, Αμαρουσίου και Λυκόβρυσης. Περιλαμβάνει τμήμα του σταθμού του ΗΣΑΠ, τις εργατικές κατοικίες και πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια ιδιωτική και δημόσια εκπαίδευση.



Π.Ε. (8) Αγία Κυριακή

Χρήσεις:

Η Επιτροπή συμφωνεί με τα προτεινόμενα στο Σενάριο 2 και επιπλέον, στην οδό Αχαρνών στο κτίριο της εφορίας προτείνει τη χρήση διοίκηση και χρήση γραφείων, καθώς και στο όμορο κτίριο.

Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης):

Οι υφιστάμενοι Σ.Δ. παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ανάλογα με τον τομέα. Δεν προτάθηκε κάποια τροποποίηση.

9. Κάτω Κηφισιά (Π.Ε. 9)

Η Π.Ε. 9 περιβάλλεται από τις οδούς Γεωργίου Λύρα, Χαριλάου Τρικούπη, Τατοΐου, Αχαρνών, Μπότσαρη και Όθωνος.

Χρήσεις:

Το μεγαλύτερο ποσοστό της Π.Ε. αποτελείται από κατοικίες και η προτεινόμενη χρήση για την οδό Φραγκοπούλου «Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς» (άρθρο 4 του Π.Δ. 59/2018), για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών της τοπικής κοινωνίας.

Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης):

Η Επιτροπή προτείνει οι Σ.Δ. που διαφοροποιούνται σε 3 τομείς να παραμείνουν όπως η υφιστάμενοι, λόγω το μικρών οικοπέδων της περιοχής.

10. Ούλεν - Βαρειές (Π.Ε. 10)

Η Π.Ε.10 βρίσκεται μεταξύ των οδών Καλυφτάκι στο νότιο τμήμα, Εθνικής οδού, Χελιδονούς στο βόρειο τμήμα και Γ. Λύρα.

Χρήσεις:

Οι χρήσεις που προτείνονται είναι «Αμιγής Κατοικία» (άρθρο 2 του Π.Δ. 59/2018), στο σύνολο της Π.Ε. και για το τμήμα **παραπλεύρος της Εθνικής οδού** και συγκεκριμένα από την οδό Τριπολιτσάς μέχρι την οδό Χελιδονούς, σχεδιάστηκε αρχικά ως τοπικός δρόμος με μία λωρίδα κυκλοφορίας και με το ελάχιστο πλάτος, για να εξυπηρετεί αποκλειστικά τους κατοίκους της περιοχής, ώστε να δίνει διέξοδο στις κάθετες οδούς (Τριπολιτσάς, Καζαντζάκη, Σεφέρη, Σικελιανού, Χελιδονούς) που ήταν μέχρι τότε αδιέξοδοι.

Η Επιτροπή προτείνει για τα **ΟΤ 841, 859, 858, 861 και 861^A** και **μόνο για τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στην Εθνική Οδό και σε βάθος ως έχει το οικόπεδο**, να ισχύουν οι εξής χρήσεις:

-Κατοικία

-Ξενώνες έως 30 κλίνες

-Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής στο ισόγειο μόνο και μέχρι 150τμ(max εκμετάλλευση) ανά οικόπεδο. Απαγορεύονται υπεραγορές και πολυκαταστήματα.

-Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας τοπικής κλίμακας

-Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης για την εξυπηρέτηση των αναγκών του δήμου

-Μικρές Αθλητικές εγκαταστάσεις, χωρίς θεατές

-Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας

-Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης

-Περιθαλψη, μόνο πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία

-Γραφεία μέχρι 200τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 10.50μ, ΣΔ 0.5, κάλυψη 40%, 3 όροφοι

Στο υπόλοιπο των παραπάνω ΟΤ καθορίζονται χρήσεις αμιγούς κατοικίας με εξαίρεση τη χρήση των εμπορικών καταστημάτων.

Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης):

Προτείνεται Σ.Δ. 0,4 και 0,5 ανάλογα με τον Τομέα, όπως οι υφιστάμενοι Σ.Δ. Επιπλέον, ζητείται η εξέταση τροποποίησης της αρτιότητας των οικοπέδων, λόγω ανομοιογένειας εκατέρωθεν των οικοπέδων επί της οδού Μουστάκα.

Προτεινόμενες περιοχές προς ένταξη στο σχέδιο πόλης:

Στη μελέτη για το ΤΠΣ προτείνεται προς ένταξη και πολεοδόμηση το **τελευταίο εναπομείναν πευκόφυτο τμήμα** στην ΠΕ 10 της Νέας Κηφισιάς, που μέχρι πρόσφατα ήταν χαρακτηρισμένο δασικό. Το τμήμα αυτό περικλείεται από τις οδούς Χελιδονούς, Ρέμβης και Σικελιανού. Είναι περιοχή που λόγω του δασικού της χαρακτήρα δεν έχει ενταχθεί μέχρι σήμερα στο σχέδιο και αποτελεί σημαντικό θύλακα πρασίνου, τον οποίον έχει ιδιαίτερη ανάγκη η συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα που στερείται από ελεύθερους χώρους πρασίνου, αλλά και η ευρύτερη περιοχή της Νέας Κηφισιάς.

Η ένταξη της στο σχέδιο, με προοπτική την ανοικοδόμησή της, θα είναι καταστροφική για το περιβάλλον και το οικοσύστημα, θα αυξήσει κατακόρυφα την πυκνότητα κατοίκων και δομημένου χώρου, θα επιτείνει το ήδη σοβαρό κυκλοφοριακό πρόβλημα και τελικά θα οδηγήσει στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής ΟΥΛΕΝ και σε μείωση της αξίας των ακινήτων τους.

Συγκεκριμένα, θα πρέπει να ληφθούν υπ όψιν τα παρακάτω:

- 1) **Είναι ο μοναδικός πνεύμονας πρασίνου** για όλη την περιοχή.
- 2) **Λειτουργεί αντισταθμιστικά στην ρύπανση** που προέρχεται από την γειτνίαση με την Εθνική Οδό, το ΒΙΠΑ και μελλοντικά με την λεωφόρο Κύμης, καθώς και από την αυξημένη υπερτοπική κυκλοφορία που δέχεται η περιοχή ΟΥΛΕΝ. Τα δέντρα της έκτασης αυτής συνεισφέρουν στον περιορισμό της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, μειώνουν τον θόρυβο και παρέχουν οξυγόνο.
- 3) **Λειτουργεί ως λεκάνη αποστράγγισης**, αναγκαία και κρίσιμη για την περιοχή που δρόμοι της πλημμυρίζουν με την παραμικρή βροχόπτωση.

- 4) Διατηρεί σχετικά **σταθερό το μικροκλίμα**, προσφέρει σκίαση και δροσισμό.
- 5) Προσφέρει περιβάλλον αναψυχής και άθλησης για τους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής και αποτελεί παράγοντα ψυχικής υγείας. Επίσης, οι δρόμοι που περικλείουν την έκταση αυτή έχουν συμπεριληφθεί στο δίκτυο των πράσινων διαδρομών στο ΣΒΑΚ.
- 6) Ήταν ανέκαθεν δάσος, αποτελεί οικοσύστημα από μόνο του και, σύμφωνα με τους γηραιότερους κατοίκους, εδώ και πολλά χρόνια ήταν σημαντικό καταφύγιο κάθε είδους πουλιών.

Για τους όλους αυτούς τους λόγους η έκταση αυτή μέσα στην ΠΕ 10 πρέπει να παραμείνει αποκλειστικά χώρος αστικού πρασίνου.

11. Αγία Άννα, Πλατεία Ιλισίων (Π.Ε. 11)

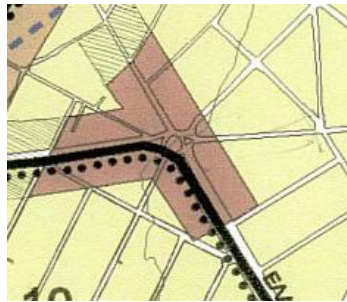
Η Π.Ε. 11 οριοθετείται μεταξύ των οδών Χαρ. Τρικούπη, Ελαιών, Ιλισίων, Εθνικής οδού και Τατοΐου. Είναι περιοχή κατεχοχήν με κατοικίες, εκτός από τα τμήματα του ΒΟΔ (Βασικού οδικού δικτύου).

Χρήσεις:

Προτείνονται οι χρήσεις που ισχύουν σήμερα στα Π.Δ. Στην οδό Ιλισίων, από την πλατεία Νέας Κηφισιάς μέχρι την πλατεία Ηρώων Πολυτεχνείου να διατηρήσουν τις εμπορικές χρήσεις όπως στο ΓΠΣ τα οικόπεδα με πρόσωπο στην Ιλισίων (μόνο τα υφιστάμενα) και στην Ελαιών τα Ο.Τ. όπως αναφέρονται στο ΓΠΣ.

Στον παράδρομο της Εθνικής οδού να δοθεί χρήση γενικής κατοικίας σε όσα Ο.Τ. έχουν πρόσωπο στην Εθνική οδό. Για το τμήμα της Χαριλάου Τρικούπη, από την οδό Αίαντος μέχρι την οδό Τατοΐου να δοθεί χρήση γενικής κατοικίας, με εξαιρέσεις στην εστίαση και αναψυκτήρια. Η οδός Τατοΐου από τη Χαριλάου Τρικούπη μέχρι την οδό Αδαμών να χαρακτηριστεί αμιγούς κατοικίας. Για το τμήμα της οδού Τατοΐου από την οδό Αδαμών μέχρι την παλιά οδό Τατοΐου να ισχύει το ίδιο, δηλαδή χρήση αμιγής κατοικία. Στην οδό Χαριλάου Τρικούπη κάτω από την Τατοΐου, μόνο αμιγή κατοικία και στις δύο πλευρές. Στην οδό Ηλυσίων η χρήση γενική κατοικία να οριστεί μόνο στα οικόπεδα με πρόσωπο

στην πλατεία της Νέας Κηφισιάς, για το τμήμα προς πλατεία Ηρώων Πολυτεχνείου, σύμφωνα με το ΓΠΣ (βλπ. απόσπασμα ΓΠΣ).



Απόσπασμα ΓΠΣ, οδός Ηλυσίων

Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης):

Να ισχύσουν οι υφιστάμενοι Σ.Δ.

Εντάξεις στο σχέδιο:

Για την προτεινόμενη ένταξη στο σχέδιο μεταξύ των οδών Δρυμώνος και παλαιά οδού Τατοΐου, προτείνεται η επέκταση του σχεδίου να γίνει με χρήση αμιγούς κατοικίας, τόσο για τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στην οδό Τατοΐου και παλιά Τατοΐου, όσο και για τα οικόπεδα από την οδό Δρυμώνος. Δύναται να δοθούν επιπλέον χρήσεις για τα οικόπεδα με πρόσωπο στην Εθνική οδό.



Εκτός σχεδίου οδός Δρυμώνος και παλαιά Τατοΐου (χάρτης ΓΠΣ).

12.Αδάμες/Πελοποννησίων (Π.Ε. 12)

Η Π.Ε. 12 βρίσκεται μεταξύ της Εθνικής οδού και της ζώνης προστασίας του Κηφισού ποταμού. Είναι περιοχή αμιγούς κατοικίας με κάποιες επαγγελματικές χρήσεις στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στον παράδρομο της Εθνικής οδού.

Χρήσεις:

Για τα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο στην Εθνική οδό να εφαρμόζονται οι ισχύουσες διατάξεις. Επίσης, στο Ο.Τ. 1001, στις Αδάμες, να παραμείνει η χρήση αμιγής κατοικία και όχι γενική.

Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης):

Να παραμείνει ο Σ.Δ. 0,6.



Π.Ε. 12 Αδάμες / Πελοποννησίων

13.Αδάμες/Γράμμος Φοίνικας (Π.Ε. 13)

Η Π.Ε. 13 βρίσκεται μεταξύ της Εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας, της ζώνης προστασίας του Κηφισού και της οδού Ερμιόνης. Η περιοχή έχει οικιστικό χαρακτήρα, κάποιες εμπορικές χρήσεις στον παράδρομο της Εθνικής οδού, αθλητική εγκατάσταση (δημοτικό προπονητήριο μπάσκετ και βόλει) και δημοτικό νηπιαγωγείο.

Χρήσεις:

Να παραμείνει ο οικιστικός χαρακτήρας της περιοχής. Τα προτεινόμενα Ο.Τ. 1015, 1016 και 1017 (επί της οδού Ερμιόνης), ως πολεοδομικό κέντρο να παραμείνουν με χρήση αμιγούς κατοικίας. Οι χρήσεις των οικοπέδων με πρόσωπο στον παράδρομο της Εθνικής οδού να παραμείνουν στο υφιστάμενο καθεστώς χρήσης.

Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης):

Να παραμείνει ο ισχύων Σ.Δ. 0,5.

Εντάξεις στο σχέδιο:

Η Επιτροπή συμφωνεί με την ένταξη στο σχέδιο πόλης των Ο.Τ. 1008, 1010, 1011, 1062, 1063 και 1064.



Π.Ε. 13 Αδάμες – Γράμμος Φοίνικας

14. Πανόραμα – Καλυφτάκι (Π.Ε. 14)

Η Π.Ε. 14 είναι όμορη με το ΒΙ.ΠΑ. (βιομηχανική περιοχή), μεταξύ της Εθνικής οδού και της ζώνης προστασίας του Κηφισού ποταμού. Η περιοχή Πανόραμα, είναι από τις τελευταίες περιοχές της ΔΕ Κηφισιάς, που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης, είναι οικιστική περιοχή, στην οποία βρίσκεται το Γενικό Ογκολογικό Νοσοκομείο Άγιοι Ανάργυροι.

Χρήσεις:

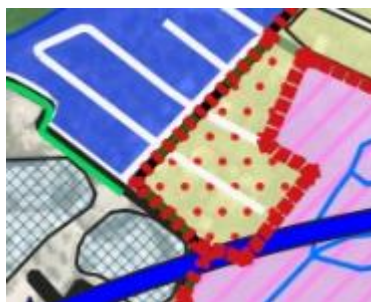
Οι χρήσεις που προτείνονται είναι «Αμιγής Κατοικία» (άρθρο 2 του Π.Δ. 59/2018), στο σύνολο της Π.Ε.

Σ.Δ. (συντελεστές δόμησης):

Να παραμείνει ο υφιστάμενος Σ.Δ. 0,50.

Εντάξεις στο σχέδιο:

Προτείνονται για ένταξη στο σχέδιο πόλης τα τρία Ο.Τ. μπροστά από το νοσοκομείο (βλπ. σχ.1). Η επέκταση του σχεδίου προτείνεται με χρήση αμιγούς κατοικίας.



Σχήμα 1. Εκτός σχεδίου μπροστά στο νοσοκομείο.

15.ΒΙ.ΠΑ. (Βιομηχανική Περιοχή) (Π.Ε. 15)

Η περιοχή ΒΙ.ΠΑ. βρίσκεται εκατέρωθεν της Εθνικής οδού, στο ένα τμήμα συνορεύει με την περιοχή Πανόραμα και στο άλλο με την περιοχή Ούλεν – Βαριές. Στην ευρύτερη Βιομηχανική Περιοχή της Κηφισιάς δραστηριοποιούνται εταιρείες στους κλάδους: της βιομηχανίας έρευνας και παραγωγής φαρμάκων, όμιλοι ΜΜΕ (media), βιομηχανία σιδήρου, αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, τροφίμων, logistics, μεταφορές, γραφεία κ.α.

Εντάξεις στο σχέδιο:

Επέκταση του σχεδίου πόλης της Π.Ε. στο τμήμα που συνορεύει με το Πανόραμα (βλπ. σχήμα 2).



Σχήμα 2. ΒΙ.ΠΑ. εκτός σχεδίου

Γ. Ειδική συνεδρίαση για όλα τα θέματα

1. **Προστασία Πρασίνου & Υπόγεια:** Προτείνεται η απαγόρευση επέκτασης των υπογείων πέραν του περιγράμματος της επιτρεπόμενης κάλυψης της οικοδομής, ώστε να εξυπηρετούνται οι αυξημένες ανάγκες στάθμευσης στην πόλη και στο βασικό οδικό δίκτυο και να διασφαλίζεται η υψηλή βλάστηση και η φύτευση

μεγάλων δέντρων. Οι εκσκαφές θα πρέπει να περιορίζονται στο ελάχιστο απαραίτητο για τη διατήρηση του υφιστάμενου πρασίνου.

2. Πρόταση για **επέκταση του σταθμού του ΗΣΑΠ** βορειότερα στη ΔΕ Νέας Ερυθραίας.
3. Εκπόνηση πολεοδομικών μελετών για το κυκλοφοριακό και την οριοθέτηση των ρεμάτων.
4. Πολεοδομική μελέτη για τη διάνοιξη της οδού Άνδρου.
5. Πολεοδομική μελέτη για την προστασία και την κήρυξη νέας γενιάς διατηρητέων κτιρίων.

Βιβλιογραφία

ΦΕΚ	Θέμα
389/Δ/1978	Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης στην Κηφισιά.
701/Δ/2003	Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Κηφισιάς και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης.
365/Δ/1979	Τροποποίηση όρων δόμησης στην Κηφισιά.
389/Δ/1978	Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης στην Κηφισιά.
1487/Δ/1993	Τροποποίηση όρων δόμησης.
1035/Δ/1987	Τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης.
800/Δ/1999	Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Κηφισιάς.
256/Δ/1979	Τροποποίηση όρων δόμησης.
540/Δ/1978	Τροποποίηση όρων δόμησης.
842/Δ/2005	Τροποποίηση όρων δόμησης / ρυμοτομικού σχεδίου.
159/Δ/2024	Τροποποίηση πολεοδομικών διατάξεων στον Δήμο Κηφισιάς.
474/Δ/1986	Τροποποίηση όρων δόμησης.
55/Δ/1997	Τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης.
127/Δ/1992	Τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης.
1294/Δ/1993	Τροποποίηση όρων δόμησης.
1273/Δ/1993	Τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης.
423/Δ/1998	Τροποποίηση όρων δόμησης.
1099/Δ/1997	Τροποποίηση όρων δόμησης.
755/Δ/1988	Ζώνες Προστασίας Πεντελικού Όρους
632/Δ/1994	Ζώνες Προστασίας του ποταμού Κηφισού

Παραρτήματα

Δασικοί Χάρτες

Χάρτης Σεναρίου 2

Χάρτης ΓΠΣ

Χάρτης Παραδοσιακού Τμήματος

Τα μέλη της Διαπαραταξιακής – Γνωμοδοτικής Επιτροπής για το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τ.Π.Σ) της Δημοτικής Ενότητας Κηφισιάς του Δήμου Κηφισιάς διαμορφώνονται ως εξής:

Επικεφαλής Δημοτικών Παρατάξεων

- Βασίλης Ξυπολυτάς – Δήμαρχος – επικ. Δημοτικής Παράταξης «ΝΑΙ Για τον δήμο μας Κηφισιά/ Νέα Ερυθραία/ Εκάλη»
- Γιώργος Θωμάκος - επικ. Δημοτικής Παράταξης «ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΘΩΜΑΚΟΣ ΔΥΝΑΜΗ ΕΛΠΙΔΑΣ ΣΥΜΜΑΧΙΑ ΠΟΛΙΤΩΝ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΕΚΑΛΗΣ»
- Ιωάννης Δημητρόπουλος - επικ. Δημοτικής Παράταξης «ΛΑΪΚΗ ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ ΚΗΦΙΣΙΑΣ»
- Αγγελική Παπάζογλου - επικ. Δημοτικής Παράταξης «ΚΟΙΝΩΝΙΑ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΤΗΝ ΚΗΦΙΣΙΑ, ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΙΑ, ΕΚΑΛΗ»

Δημοτικοί Σύμβουλοι

- Βάρσου Ελένη, Αντιδήμαρχος Πολεοδομίας και Πρόεδρος της Επιτροπής Πολεοδομικών και Τεχνικών Θεμάτων
- Κουρμαδιάς Εμμανουήλ, ανεξάρτητος Δημοτικός Σύμβουλος

Νομικοί Σύμβουλοι

- Παντελής Παπανικολόπουλος

Τεχνικοί Σύμβουλοι

- Χριστίνα Κοσμά
- Μαρία Κοχιαδάκη
- Κωστήνα Γιαννοπούλου
- Σταύρος Ζαπάντης
- Σταυρούλα Χριστοφιλοπούλου

Εκ μέρους των τοπικών συλλόγων

- Σύλλογος Προστασίας Κηφισιάς: Νάντια Κούλα
- Πολιτιστικός Σύλλογος Κηφισιωτών: Νίκος Νομικός
- Σύλλογος Προστασίας, Εξωραϊσμού & Ανάπτυξης Ιστορικού Εμπορικού Κέντρου Κηφισιάς (Ζώνη II) «Ο Πλάτανος»: Νικόλαος Γεροντάκης
- Φιλοπρόοδος Σύλλογος Πολιτείας: Νίκος Βρατσάνος

- Εξωραϊστικός και Πολιτιστικός Σύλλογος Κεφαλάρι Κηφισιάς: Ιουλία Μαλαμίτση
- Εξωραϊστικός Σύλλογος Άνω Κηφισιάς «Η Αναγέννησις»: Γεώργιος Σκορδίλης
- Εξωραϊστικός & Πολιτιστικός Σύλλογος Αλωνίων και Παραδοσιακού Κέντρου Κηφισιάς: Αγγελική Καφεντζή
- Οικοδομικός Συνεταιρισμός Αιγυπτιακών Ελλήνων (ΟΣΑΕ): Μάρκος Μάστρακας
- Σύλλογος Υπαλλήλων Υπουργείου Εμπορίου «Το Καλυφτάκι»: Κρίστη Κοζομπόλη
- Εμπορικός Σύλλογος Κηφισιάς: Αντώνης Βάρσος

Αναπληρωματικά μέλη ορίστηκαν από:

- Τον επικεφαλής κ. Θωμάκο, σε περίπτωση κωλύματος του ιδίου: Θεοχάρης Αποστόλου
- Τον Σύλλογο Προστασίας, Εξωραϊσμού & Ανάπτυξης Ιστορικού Εμπορικού Κέντρου Κηφισιάς (Ζώνη II) «ο Πλάτανος»: Σταύρος Ψαρουδάκης
- Τον Εξωραϊστικό Σύλλογο Άνω Κηφισιάς «Η Αναγέννησις»: Εμμανουήλ Χατζάκης
- Τον Οικοδομικό Συνεταιρισμό Αιγυπτιακών Ελλήνων (ΟΣΑΕ) : Παναγιώτης Αποστολάκος
- Τον Φιλοπρόοδο Σύλλογο Πολιτείας: Θεοδώρα (Τέντυ) Γερουλάνου

Τον συντονισμό των εργασιών της εν λόγω επιτροπής αναλαμβάνει το μέλος Βάρσου Ελένη.