

ΑΡΙΘ. ΠΡΟΤΟΚ.
34786 / 20.07.2026

Εξωραϊστικός και Πολιτιστικός Σύλλογος «Κεφαλάρι Κηφισιάς»

Κηφισιά, 20 Ιουλίου 2026

Προς τον Δήμαρχο Κηφισιάς Κύριο Βασίλη Ξυπολυτά

Προς την Αντιδήμαρχο Πολεοδομίας Κηφισιάς Κυρία Ελένη Βάρσου

Θέμα: Προτάσεις Εξωραϊστικού και Πολιτιστικού Συλλόγου «Κεφαλάρι Κηφισιάς» για το προς εκπόνηση ΤΠΣ.

Αξιότιμε κύριε Δήμαρχε,

Αξιότιμη κυρία Αντιδήμαρχε,

Παρακαλούμε, βρείτε παρακάτω τις προτάσεις του Εξωραϊστικού και Πολιτιστικού Συλλόγου «Κεφαλάρι Κηφισιάς», προκειμένου αυτές να ενσωματωθούν στο τελικό σχέδιο του ΤΠΣ για την Κηφισιά. Οι προτάσεις μας αυτές είχαν ήδη διατυπωθεί σε έγγραφο που είχαμε απευθύνει στον Δήμο και τις επαναλαμβάνουμε, καθόσον είναι απολύτως απαραίτητο να ενσωματωθούν στο ΤΠΣ.

1. Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος:

1.1. Στο προτεινόμενο σχέδιο ΤΠΣ δεν αναφέρεται ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος. Στο ΓΠΣ αναφέρονταν τα 11 μ.

Πρόταση: **Να ορισθεί ως ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος για όλες τις δημοτικές ενότητες τα 11 μ.** Πάνω από το κατά τα ως άνω επιτρεπόμενο ύψος των 11 μ. να απαγορεύονται όλες οι κατασκευές, ενδεικτικά πατάρια, σοφίτες και απολήξεις κλιμακοστασίων. Να επιτρέπεται μόνο στέγη ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους 1,5 μέτρων.

1.2. Ειδικά για την δημοτική ενότητα Κεφαλαρίου, όπου σε περιοχές της, σύμφωνα με το ΠΔ της 29ης Ιουλίου 1978, προβλέπεται ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος, η εξ αρχής πρότασή μας είναι η εξής:

- Για τους τομείς VII και VIII προτείνεται **τα ανώτατα επιτρεπόμενα ύψη 11 και 8 μέτρα αντίστοιχα να παραμείνουν ως έχουν.**
- Για τον τομέα Χ, ο οποίος ευρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με το Πεντελικό όρος και, προκειμένου να εναρμονισθεί με τα αναλυτικά προβλεπόμενα στο Π.Δ. της 26ης Αυγούστου 1988 περί προστασίας του Πεντελικού όρους, **το ύψος να μειωθεί από τα 11μ. στα 8 μέτρα** (βλ. αναλυτικά κατωτέρω).

- Υπεράνω του ως άνω ύψους να μην επιτρέπονται άλλες κατασκευές (σοφίτες, πατάρια, δώμα σε φυτεμένη στέγη, απολήξεις κλιμακοστασίου, επιπλέον ύψους για τον εγκιβωτισμό της στέγης) και μόνο να επιτρέπεται στέγη ύψους 1,5 μέτρου (βλ. αντίστοιχη ρύθμιση για τον δήμο Αλίου).

Το Ψυχικό, η Φιλοθέη και η Εκάλη, που έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά με το δήμο Κηφισιάς και, ειδικότερα, με τη δημοτική περιοχή του Κεφαλαρίου, έχουν εξαιρεθεί από τις περιπτώσεις του άρθρου 19 παρ. 2 για τις κατασκευές υπεράνω του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους.

1.3. Το ύψος να μετράται από το φυσικό έδαφος και όχι από το διαμορφωμένο (βλ. αντίστοιχη ρύθμιση στο Δήμο Αλίου).

2. Συντελεστής δόμησης για την περιοχή του Κεφαλαρίου:

Σημείωση: Δεν πρόκειται για πρόταση μείωσης του συντελεστή, αλλά για εξισορρόπηση και εφαρμογή των ήδη προβλεπόμενων από το Π.Δ. της 29ης Ιουλίου 1978 συντελεστών.

2.1. Εξισορρόπηση των συντελεστών δόμησης για τους παρακάτω τομείς, όπως αυτοί προβλέπονται στο Π.Δ. του 1978 ως εξής:

Τομέας VII: Ο συντελεστής δόμησης από 0,60 να τροποποιηθεί στο 0,40, όσο είναι ο μέσος ΣΔ για τη δημοτική ενότητα Κεφαλαρίου στο υφιστάμενο ΓΠΣ.

Τομέας VIII: Ο συντελεστής δόμησης από 0,40 να τροποποιηθεί στο 0,30, προκειμένου να εξισορροπηθεί η αύξηση του ΣΔ από το μη συνυπολογισμό στη δόμηση των bonus του ΝΟΚ (αύξηση που δημιουργείται από το μη συνυπολογισμό των κλιμακοστασίων, έρκερ, θερμομονωτικών τοίχων κλπ. η οποία ανέρχεται γύρω στο 30-40% και, σύμφωνα με τις πρόσφατες αποφάσεις του ΣΤΕ, εφαρμόζεται οριζόντια σε όλη την Ελλάδα και, επομένως, υπερισχύει αντίθετων προβλέψεων των ειδικών Π.Δ.).

Τομέας Χ: Καθόσον ο τομέας Χ έχει χαμηλό συντελεστή δόμησης 0,20 και μικρό συντελεστή κάλυψης και ευρίσκεται εγγύτατα και σχεδόν σε επαφή με το Πεντελικό όρος, προτείνεται η **εξισορρόπηση του συντελεστή δόμησης να επιτευχθεί μέσω της μείωσης του ύψους**. Σημειωτέον ότι το ύψος των κτιρίων στο Π.Δ. της 26ης Αυγούστου 1988 (ΦΕΚ Δ' 755): για την προστασία του Πεντελικού όρους, ανέρχεται το ανώτερο σε 7,5 μέτρα με επιπλέον στέγη 1,5 μέτρου. Επομένως, προτείνεται η τροποποίηση του ύψους στα 8 μέτρα από τα 11 μέτρα. Αυτή η τροποποίηση είναι απολύτως ενδεδειγμένη προκειμένου η περιοχή, η οποία ευρίσκεται σε γειτνίαση με το Πεντελικό όρος, να εναρμονισθεί με τις προβλέψεις του Π.Δ. του 1988 περί προστασίας του Πεντελικού όρους.

3. Οι αποστάσεις δ μεταξύ των κτιρίων να ανέρχονται στα 4 μ. και όχι στα 3μ. όπως ισχύει στον ΝΟΚ (εξαιρέσεις να προβλέπονται μόνον για τα οικοπέδα με μικρή πρόσοψη). Αντίστοιχη ρύθμιση ισχύει στον Δήμο Ψυχικού.

4. Προτάσεις για τον υπολογισμό του ανώτατου επιτρεπόμενου όγκου: ο ανώτατος επιτρεπόμενος όγκος οφείλει να καθορίζεται ως το γινόμενο του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους και του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του κτιρίου. **Όλες οι**

κτισμένες επιφάνειες του κτιρίου να προσμετρώνται για τον υπολογισμό του ανώτατου επιτρεπόμενου όγκου χωρίς ουδεμία εξαίρεση. Οι εξαιρέσεις του άρθρου 13 του ΝΟΚ από την προσμέτρηση στον υπολογισμό του όγκου του κτιρίου να μην εφαρμόζονται στο ΤΠΣ του Δήμου Κηφισιάς.

5. Για τις περιοχές εκτός σχεδίου: υπενθυμίζουμε ότι με την υπ' αριθ. 666/1994 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ακυρώθηκε το ΓΠΣ του Δήμου Κηφισιάς του 1992, καθόσο μέρος «επεκτείνει το σχέδιον πόλεως εις περιοχήν έχουσαν δασικόν χαρακτήρα». Επομένως, προτείνουμε να μην ενταχθούν στο σχέδιο πόλεως οι εκτάσεις της δημοτικής ενότητας του Κεφαλαρίου, που σύμφωνα με την ως απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας είχαν δασικό χαρακτήρα. Το γεγονός ότι μερικές εξ αυτών καταλήφθηκαν αυθαιρέτως και οικοδομήθηκαν, δεν αποτελεί δικαιολογητικό λόγο ένταξης των υπολοίπων δασικών περιοχών στο σχέδιο πόλεως, καθόσον κατά την πάγια νομολογία του ΣτΕ δεν υφίσταται ισότητα στην παρανομία (βλ. ΣτΕ Ολ. 705/2020).

6. Τέλος, η πρόταση τα υπόγεια να μην επεκτείνονται εκτός περιγράμματος κάλυψης του κτιρίου έχει γίνει αποδεκτή από την γνωμοδοτική επιτροπή και μας βρίσκει απολύτως σύμφωνους.

Ευχαριστούμε.

Η εκπρόσωπος του Εξωραϊστικού και Πολιτιστικού Συλλόγου «Κεφαλάρι Κηφισιάς»



Ιουλία Μαλαμίτση,

Αναπλ. Καθηγήτρια ΕΚΠΑ