



Φιλοπρόοδος Σύλλογος Πολιτείας

Πλ. Πολιτείας, Κηφισιά, 145 63

filoproodospoliteias@gmail.com

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΦΙΛΟΠΡΟΟΔΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ

Κηφισιά, Παρασκευή 22 Μαΐου 2026

Αρ. Πρωτ. ΦΣΠ 164

Προς τη:

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

**Θέμα: Παρατηρήσεις επί του υπό εκπόνηση Τ.Π.Σ. για την περιοχή Πολιτείας
(Πολεοδομική Ενότητα 5) του Δήμου Κηφισιάς**

Σημείο Α (γενικές διατάξεις)

1. Σχετικά με το Συντελεστή Δόμησης προτείνουμε να ισχύει ο μέσος συντελεστής δόμησης, όπως καθορίζεται από το Γ.Π.Σ. (0,5 ή 0,4), ή χαμηλότερος εάν υπάρχει ισχύον Π.Δ., που ορίζει μικρότερο συντελεστή.
2. Να εφαρμόζονται οι περιορισμοί από τα ισχύοντα Προεδρικά Διατάγματα, εκτός από τις περιπτώσεις που το Τ.Π.Σ. προτείνει επικαιροποίησή τους επί το ευμενέστερον
3. Να ισχύει αυστηρά ο περιορισμός για το μέγιστο αριθμό ορόφων, που ορίζουν τα ισχύοντα Προεδρικά Διατάγματα.
4. Να εξετασθεί η δυνατότητα επιβολής κλιμακούμενου συντελεστή δόμησης καθώς και ύψους, ώστε αυτά να μειώνονται προς τα όρια του Πεντελικού Όρους, όπως ισχύει στην όμορη περιφερειακή ενότητα του Κεφαλαρίου.
5. Να μην επιτρέπεται η επέκταση υπογείων πέραν του περιγράμματος κάλυψης της οικοδομής, ώστε να ευνοείται η υψηλή βλάστηση, δηλαδή φύτευση με μεγάλα δένδρα στον περιβάλλοντα χώρο της οικοδομής. Επίσης, οι εκσκαφές για την ανέγερση των νέων οικοδομών πρέπει να περιορίζονται στην άκρως απαραίτητη περιοχή, ώστε να λαμβάνεται υπόψιν η διατήρηση του υφιστάμενου πρασίνου, και να αποτυπώνονται σαφώς στο διάγραμμα εκσκαφών.
6. Να αποτυπώνεται η υφιστάμενη βλάστηση-δενδροφύτευση τόσο εντός του οικοπέδου, όσο και στον κοινόχρηστο χώρο στο πρόσωπό του, και να συσχετίζεται με τις προβλεπόμενες εισόδους πεζών και οχημάτων στο οικόπεδο. Σε οικόπεδα εμβαδού τουλάχιστον 200τ.μ. να επιβάλλεται η φύτευση δένδρων ώστε να αναλογεί 1 δένδρο/ 50τ.μ. οικοπέδου, εκ των οποίων να

φυτεύεται στο προκήπιο 1 δένδρο/ 15τ.μ. προκηπίου. Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου πρέπει να παραμένει τουλάχιστον κατά τα 2/3 χωρίς επίστρωση (δηλαδή χωρίς πισίνες, ράμπες, στέγαστρα κλπ), ώστε να είναι βιώσιμη η φύτευσή του.

7. Στον υπολογισμό της υποχρεωτικής φύτευσης να μπορούν να προσμετρώνται μόνο επιφάνειες με τουλάχιστον 1,00μ. βάθος χώματος. Η φύτευση στα δώματα και στις βεράντες δεν μπορεί να προσμετράται στην υποχρεωτική φύτευση του οικοπέδου.
8. Το μέγιστο ύψος των απολήξεων ανελκυστήρων να επανέλθει στο 3,20μ., που ίσχυε, πριν τη θεσμοθέτηση του 4,20 από το Ν.Ο.Κ.
9. Με τον Ν.Ο.Κ. ο πολλαπλασιαστής του Συντελεστή Όγκου (Σ.Ο.) έχει αυξηθεί από 4,5 X Σ.Δ. (Συντελεστής Δόμησης) σε 5,00 X Σ.Δ. και 5,50 X Σ.Δ. με σκοπό να συμπεριλαμβάνονται στο μέγεθος αυτό επιφάνειες που δεν προσμετρώνται πλέον στη δόμηση (π.χ. κλιμακοστάσια). Προτείνουμε να παραμείνει ο παλαιός Σ.Ο. δηλαδή το 4,50, καθώς ούτως ή άλλως προβλέπονται κατασκευές που δεν προσμετρώνται πλέον στον Όγκο (π.χ. έρκερ, θερμομονωτικοί τοίχοι), αν και τον αυξάνουν αισθητά, και κατά συνέπεια επιβαρύνουν το φυσικό και οικιστικό περιβάλλον.
10. Σε περίπτωση κατασκευής στέγης αυτή να μην εγκιβωτίζεται και να μην έχει σχεδόν μηδενική κλίση, ώστε μορφολογικά να ταιριάζει με το οικιστικό περιβάλλον στην Κηφισιά. Επίσης, το μέγιστο ύψος στέγης να υπολογίζεται από την έδρασή της και να μην υπερβαίνει τα δύο (2,00) μέτρα (συμπεριλαμβανομένου του φέροντος οργανισμού της).
11. Να τηρείται, σε όλα τα όρια του οικοπέδου από τα όμορά του, η ελάχιστη υποχρεωτική απόσταση «Δ» (δηλαδή 3,00μ. συν 1/10 του μέγιστου ύψους του κτηρίου), δηλαδή χωρίς να εφαρμόζεται η υποπερίπτωση «δ» του Ν.Ο.Κ. για τα πλάγια όρια, ώστε να εξασφαλίζεται ο επαρκής φυσικός φωτισμός και αερισμός των υφιστάμενων κτηρίων και αν διατηρούνται συνθήκες υγιεινής διαβίωσης των κατοίκων. Η απόσταση αυτή («Δ») να τηρείται για όλους τους κλειστούς όγκους του κτηρίου, συμπεριλαμβανομένων και των κλειστών επιφανειών κύριας χρήσης, που δεν προσμετρώνται κατά Ν.Ο.Κ. στην κάλυψη, στη δόμηση και στον όγκο του κτηρίου (πχ έρκερ).
12. Θεωρούμε αναγκαίο για την έκδοση των οικοδομικών αδειών να επιβάλλεται η προέγκρισή τους από την ΥΔΟΜ, προκειμένου να ελέγχονται όλα τα παραπάνω και να αποφεύγονται τετελεσμένες καταστάσεις.
13. Να απαιτείται η διενέργεια αυτοψίας επί τόπου από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για τη γνωμοδότησή του (για κατεδάφιση ή για ανέγερση νέου κτηρίου) καθώς η συνεδρία μέσω τηλεδιάσκεψης δεν παρέχει επαρκή πληροφόρηση για το φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, προκειμένου αυτό να αξιολογείται και να προστατεύεται.
14. Στην περιοχή της Πολιτείας, αλλά και της Κηφισιάς γενικότερα, υπάρχουν πολύ λίγοι πλέον κοινόχρηστοι/ κοινωφελείς χώροι πρασίνου εντός του αστικού οικοδομημένου ιστού. Οι υπάρχοντες θύλακες πρασίνου εντός των οικοδομημένων περιοχών της Κηφισιάς γενικότερα, που δεν έχουν ακόμα

ενταχθεί στο σχέδιο, θα πρέπει είτε να παραμείνουν εκτός σχεδίου, ή εναλλακτικά να εξετασθεί εάν δύναται να προστατευθούν μακροπρόθεσμα μέσω ένταξής τους και θεσμοθέτησης της χρήσης τους ως πράσινο. Οι εναπομείναντες πνεύμονες πρασίνου λειτουργούν αντισταθμιστικά στη ρύπανση και την ολοένα αυξανόμενη κυκλοφορία, προσφέρουν περιβάλλον αναψυχής και άθλησης για τους κατοίκους, επηρεάζουν θετικά το μικροκλίμα, κλπ. Ως χαρακτηριστικό παράδειγμα τέτοιου χώρου σε άλλη ΠΕ της Κηφισιάς, που πρέπει να προστατευθεί, αναφέρουμε το πευκόφυτο τμήμα που περικλείεται από τις οδούς Χελιδονούς, Ρέμβης και Σικελιανού στην ΠΕ10, το οποίο είναι το τελευταίο εναπομείναν πευκόφυτο τμήμα στην ΠΕ 10 της Νέας Κηφισιάς, και που μέχρι πρόσφατα ήταν χαρακτηρισμένο δασικό.

Σημείο Β

Το Τ.Π.Σ. προβλέπει την ένταξη στο Σχέδιο των περιοχών (βλέπε συνημμένο σκαρίφημα Σ1):

- Α. Περιοχή Αγ. Γεωργίου/ τέρμα οδού Κοκκινάρ- Αγ. Γεωργίου, κάτω από Κτήμα Ηλιόπουλου.
- Β. Περιοχή παρόχθια του ρέματος Κοκκινάρ, επί της οδού Κοκκινάρ.

Τονίζεται ότι αυτές οι δύο περιοχές αποτελούν μία συνεχόμενη πράσινη ενότητα, η οποία είναι χώρος αναψυχής για τους κατοίκους και τους επισκέπτες, και αποτελούν χώρους πρασίνου εντός του αστικού ιστού.

Ιδιαίτερη σημασία έχουν οι περιοχές δίπλα από το ρέμα, οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του οικοσυστήματός του.

Επίσης και οι περιοχές:

- Γ. Περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Ιθάκης, Λευκωσίας, Σποράδων ή Αγ. Παντελεήμωνος και Ξενίας.
- Ε. Το βόρειο στενό τμήμα της υπό ένταξιν περιοχής.

Όπως φαίνεται όμως και από την αεροφωτογραφία (συν.Σ2) οι περιοχές αυτές είναι ουσιαστικά αδόμητες και αποτελούν συνεχόμενο τμήμα της περιοχής του Πεντελικού Όρους.

Θεωρούμε ότι αυτές οι περιοχές δεν πρέπει να ενταχθούν στο Σχέδιο, και να αποτελέσουν τμήματα της προστατευόμενης ζώνης του Πεντελικού Όρους.

Οι περιοχές εκτός σχεδίου να παραμείνουν ως έχουν, ασχέτως αν ήδη σε αυτές υπάρχουν κάποια μεμονωμένα κτίσματα (π.χ. βλ. συν. σκαριφήματα Σ1 και Σ2, περιοχές Στ, Ζ, Θ, και το κάτω μέρος της Ε).

Σημείο Γ

Το Τ.Π.Σ. προτείνει την υπαγωγή του «Κτήματος Ηλιόπουλου» (Δ στο συν.Σ1) στους γενικούς όρους δόμησης της Ενότητας. Επειδή όμως αυτή η περιοχή συνορεύει άμεσα με την προστατευόμενη ζώνη του Πεντελικού Όρους, και εφόσον έχουν ήδη θεσπιστεί ειδικοί όροι δόμησης με ειδικό διάταγμα (ΦΕΚ 256Δ/1979, επιβάλλεται να παραμείνουν για την περιοχή αυτοί οι όροι, καθώς είναι ηπιότεροι.

Σημείο Δ

Στο Ο.Τ 665 (περιοχή «Ελευθερώτριας», Θ στο συν.Σ1) ισχύουν ειδικοί όροι (ΦΕΚ 162Δ/27.08.1969 και το μεταγενέστερο ΦΕΚ 273Δ/24.03.2003 για χρήσεις πολιτιστικές, θρησκευτικές και μουσείου).

Πρέπει το Τ.Π.Σ. να διασφαλίσει ότι ισχύουν μόνον αυτές οι χρήσεις γης, και όχι οι λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις της ζώνης «Αμιγούς Κατοικίας» στην οποία προτείνεται να ανήκει, το Ο.Τ.

Σημείο Ε

Το Ο.Τ. 12 (βλέπε περιοχή Κ στο συν.Σ1) αποτελεί σαφώς, σύμφωνα και με τα στοιχεία που σας έχουμε υποβάλει με προηγούμενα υπομνήματα, οριοθετημένο κοινόχρηστο χώρο πρασίνου για την πολεοδομική ενότητα. Το αυτό προβλέπει τόσο το Γ.Π.Σ., όσο και το υπό εκπόνηση Τ.Π.Σ. και ισχύουν τα σχετικά διατάγματα: Από το πρώτο ΦΕΚ του έτους 1954 (όπου προκύπτει ότι ο αρχικός σχεδιασμός ήταν το Ο.Τ12 να μείνει ελεύθερος χώρος-πλατεία, στο ΦΕΚ 59Α (όπου το Ο.Τ.12 δεν είχε καν Οικοδομική Γραμμή, παρά μόνον πράσινη Ρυμοτομική Γραμμή), στο ΦΕΚ 68Δ/24.12.1962 (όπου οριοθετήθηκε για πρώτη φορά Οικοδομική Γραμμή), έως και το ΦΕΚ 104Δ/15.05.1971, το Ο.Τ.12 έχει κοινωφελή χρήση.

Λόγω των ασαφειών για το ιδιοκτησιακό καθεστώς, που υπάρχουν στο Κτηματολόγιο (όπου αναφέρεται σαν αδόμητο αστικό τετράγωνο αγνώστου ιδιοκτήτου), παρακαλούμε να τονιστεί και να θεσμοθετείται ο δημόσιος χαρακτήρας του τετραγώνου. Άλλωστε ο Δήμος Κηφισιάς και ο Φ.Σ.Π. έχουν ήδη προσφύγει για την υπόθεση αυτή.

Το Ο.Τ. 12 αποτελεί την κεντρική και μοναδική πλατεία της Πολιτείας. Ο γειτνιάζων κυκλοφοριακός κόμβος δεν συνιστά πλατεία και τελείως λανθασμένα αναγράφεται ως πλατεία Κ Καραμανλή.

Για καλύτερη εποπτεία, σας επισυνάπτουμε και απόσπασμα του ψηφιακού χάρτη του Τ.Ε.Ε. όπου εμφανίζονται τα οικοδομικά τετράγωνα και σημειώνονται οι υπό συζήτηση περιοχές (συν.Σ3).

Είμαστε στη διάθεσή σας για διευκρινήσεις.

Μπορείτε να επικοινωνείτε με τους συντάξαντες μηχανικούς Νίκο Βρατσάνο, Νάντια Κούλα, καθώς και τον κύριο Νίκο Λακουμέντα, οι οποίο διαχειρίζονται εκ μέρους του Φιλοπρόοδου Συλλόγου Πολιτείας την υπόθεση.

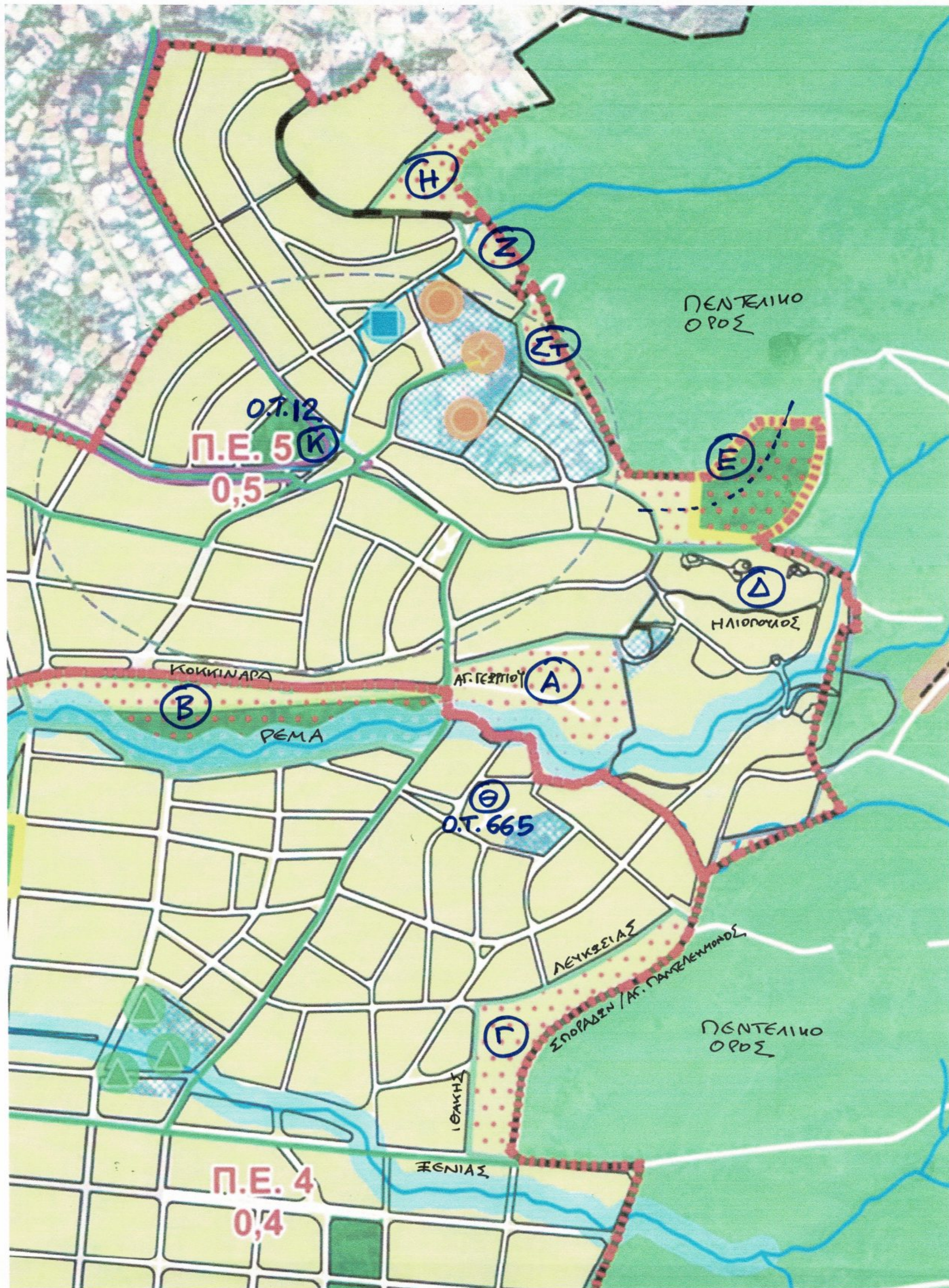
Με εκτίμηση,

ΛΑΟΥΡΑ ΑΛΙΠΡΑΝΤΗ

Πρόεδρος Φιλοπρόοδου Συλλόγου Πολιτείας

Συνημμένα:

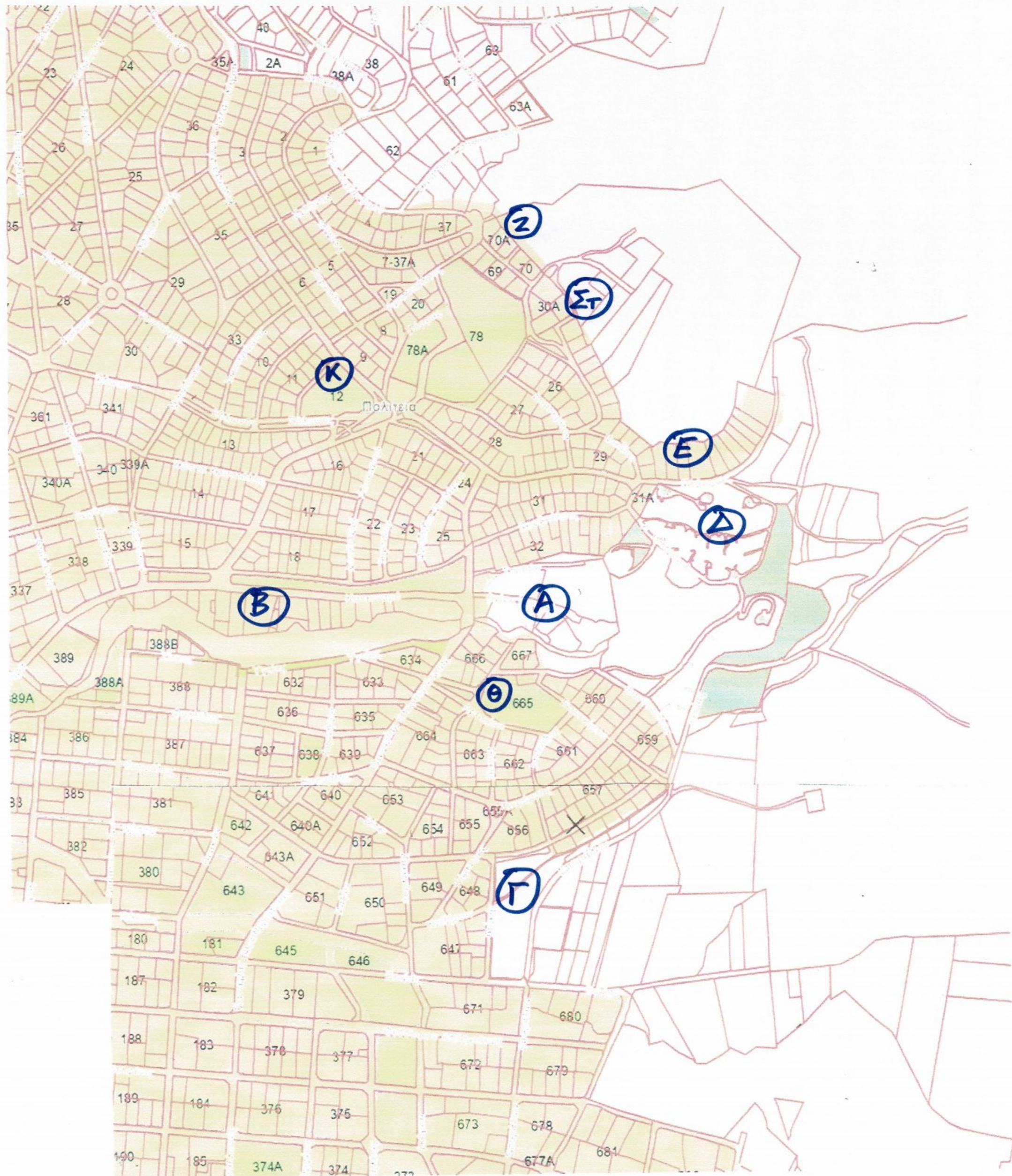
- Σ1/ Απόσπασμα Τ.Π.Σ. (σενάριο 2)
- Σ2/ Απόσπασμα ορθοφωτοχάρτη
- Σ3/ Απόσπασμα ψηφιακού χάρτη Τ.Ε.Ε.



ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ Σ 1
ΑΠΟΣΤΑΣΜΑ Τ.Π.Σ.



ΣΚΑΡΚΗΜΑ Σ2
ΟΡΘΟΦΙΣΤΟ ΧΑΡΤΗΣ



ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ Σ3
ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ Ρ.Σ.