

Προς τον κ. Δήμαρχο Κηφισιάς.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Του υπό ίδρυση Σωματείου με την επωνυμία **ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ, ΕΞΩΡΑΙΣΜΟΥ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ (ΖΩΝΗ II) «Ο ΠΛΑΤΑΝΟΣ»**, που εδρεύει στην Κηφισιά, οδός Παναγίτσας, αριθ. 2

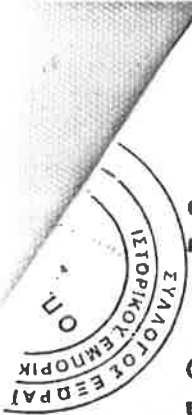
Για την τροποποίηση των χρήσεων γης, που ισχύουν σήμερα (Φ.Ε.Κ. 837Δ/1994) στην Ζώνη II του παραδοσιακού Τμήματος της πόλης της Κηφισιάς.



I. ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.

I.1 Τα πολεοδομικά διατάγματα όρων και περιορισμών δομήσεως και χρήσεων γης εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 παρ. 1 του Ν. 1577/1985/Φ.Ε.Κ. 210 Α'/18-12-1985 (Γ.Ο.Κ. 1985), όπως τροποποιήθηκε (αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 2831/2000/Φ.Ε.Κ. 140 Α/13-6-2000. Η γραμματική διατύπωση της ανωτέρω διάταξης έχει ως ακολούθως : Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από αιτιολογική έκθεση της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας του, γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Συμβουλίου του αρμόδιου Υπουργείου και του Ανώτατου Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Συμβουλίου (Α.Π.Α.Σ.) εάν ζητηθεί από τον Υπουργό και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους, μπορεί να χαρακτηρίζονται :

α) οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών, ως παραδοσιακά σύνολα, β) χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως χώροι, τόποι και ζώνες προστασίας των



άρθρο 7 του ν. 2052/92 (Φ.Ε.Κ. 94^Α), χαρακτηρίζει το κέντρο της Κηφισιάς, ως κέντρο Δήμου με υπερτοπική σημασία.

Ο χαρακτηρισμός του κέντρου της Κηφισιάς ως πολεοδομικού κέντρου με υπερτοπική σημασία συνάδει πλήρως προς την διαμορφωμένη πραγματική κατάσταση, τον ιστορικό χαρακτήρα και την ιδιαίτερη φυσιογνωμία της περιοχής. Διότι ήδη από τις πρώτες δεκαετίες του 20^{ου} αιώνα η Κηφισιά γνώρισε αλματώδη για τα δεδομένα της εποχής ανάπτυξη και κατέστη ο πλέον δημοφιλής προορισμός αναψυχής για τους κατοίκους των Αθηνών. Η συνακόλουθη αύξηση του πληθυσμού, σε συνδυασμό με την επέκταση και ηλεκτροδότηση του αστικού σιδηροδρόμου, (ΗΣΑΠ), την κατασκευή βασικού οδικού δικτύου, την ύπαρξη λεωφορειακών γραμμών και άλλους παράγοντες συνέτειναν στην περαιτέρω ανάπτυξη και ανάδειξη του κέντρου της Κηφισιάς, ως περιφερειακού κέντρου εμπορίου, υπηρεσιών και Διοίκησης, με υπερτοπικό χαρακτήρα. Ετσι, από τα χρόνια ήδη του μεσοπολέμου, στο παραδοσιακό κέντρο της Κηφισιάς και ειδικότερα εντός των ορίων της Ζώνης II, συγκεντρώθηκαν οι οικονομικές δραστηριότητες, και διοικητικές λειτουργίες της πόλης, όπως εμπορικά καταστήματα λιανικού και χονδρικού εμπορίου, αγορά τροφίμων, επαγγελματικά γραφεία, δημαρχείο, τηλεφωνείο, ταχυδρομείο, σταθμός Χωροφυλακής, φυλακές, επαγγελματικά εργαστήρια και συνεργεία, πρατήρια καυσίμων, ιατρεία, εκπαιδευτήρια και εγκαταστάσεις άθλησης, όπως το «Ζηρίνειο», στις παρυφές της Ζώνης II, μουσεία, πινακοθήκες, που εξυπηρετούσαν μια ιδιαίτερα εκτεταμένη περιοχή και συνυπάρχουν, έκτοτε, με τις παραδοσιακές και τυπικές για την Ζώνη παλαιότερες χρήσεις αναψυχής, όπως οι ταβέρνες τα αναψυκτήρια και τα ξενοδοχεία. Η συγκέντρωση των λειτουργιών αυτών στο παραδοσιακό (ιστορικό) κέντρο της πόλης λειτούργησε προστατευτικά για την χρήση της κατοικίας, η οποία δεσπόζει στις υπόλοιπες περιοχές, δηλαδή εκτός των ορίων της Ζώνης II.

II. ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ – ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΖΩΝΗ II ΤΟΥ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ.

Από τα Προεδρικά Διατάγματα, που εκδόθηκαν, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του Ν. 1557/85 (Γ.Ο.Κ. '85), για το παραδοσιακό τμήμα του ρυμοτομικού σχεδίου του παραδοσιακού κέντρου της Κηφισιάς τα Π.Δ. της 28.09.1987 (Φ.Ε.Κ. 1035Δ), της 06.09.1990 (Φ.Ε.Κ. 517Δ) και της 23.07 / 10.08.1994, (Φ.Ε.Κ. 837Δ), βρίσκονται σήμερα σε ισχύ (αλληλοσυμπληρούμενα) και ρυθμίζουν το ζήτημα των επιτρεπομένων χρήσεων στην περιοχή.

Αναλυτικότερα σε ότι αφορά την Ζώνη II :

Α) Σύμφωνα με την παράγραφο 2.Β του άρθρου 3, του Π.Δ. της 29.09 / 16.10.1987 (Φ.Ε.Κ. 1035 Δ) στη Ζώνη ΙΙ του παραδοσιακού επιτρέπονται :



α) Κατοικίες

β) Εμπορικά και επαγγελματικά καταστήματα μόνο στο ισόγειο.

γ) Γραφεία, Διοίκηση.

δ) Εσπιατόρια, αναψυκτήρια,

ε) Κέντρα διασκέδασης, ταβέρνες.

στ) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.

ζ) Χώροι συνάθροισης κοινού.

η) Πολιτιστικά κτίρια.

θ) Κτίρια εκπαίδευσης,

ι) Θρησκευτικοί χώροι.

ια) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

ιβ) Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων.

ιγ) Παιδικές χαρές»

Περαιτέρω σύμφωνα με την παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου :

«Χρήσεις που υπήρχαν κατά την 21.11.1983, ημέρα δημοσίευσης του από 20.10.83 Π.Δ/τος (Φ.Ε.Κ. 694 Δ) επιτρέπεται να συνεχίσουν να λειτουργούν κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφόσον λειτουργούν βάσει νόμιμης άδειας, σε κατάλληλο γι' αυτές χώρο, όπως ορίζουν οι σχετικές διατάξεις και επιπλέον μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ και του δημοτικού συμβουλίου, ότι δεν αποτελούν πηγή όχλησης για το περιβάλλον, την κυκλοφορία και ιδιαίτερα την κατοικία».

Η ρύθμιση της παραγράφου 2Β του άρθρου 3 του προμνησθέντος Προεδρικού Διατάγματος, (ΦΕΚ 1035 Δ, 1987) δια της οποίας καθορίστηκαν, το πρώτον, οι κατά κανόνα επιτρεπόμενες χρήσεις στην Ζώνη ΙΙ του παραδοσιακού, ήταν εναρμονισμένη με τον ιστορική φυσιογνωμία και παραδοσιακό χαρακτήρα του κέντρου της Κηφισιάς, λαμβανομένου υπόψη ότι άλλες παλαιότερες χρήσεις, όπως τα επαγγελματικά εργαστήρια και συνεργεία χαμηλής όχλησης, είχαν ήδη εξοβελιστεί από το ιστορικό

εμπορικό κέντρο της πόλης, λόγω αλλαγής των οικονομικών και κοινωνικών συνθηκών, (αξίες γης, κοινωνική σύνθεση πληθυσμού κλπ) στην περιοχή. Στις χρήσεις γης, που καθορίζει το εν λόγω Προεδρικό Διάταγμα, (Φ.Ε.Κ. 1035 Δ) παραπέμπει ρητώς - όπως προαναφέρθηκε - το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Κηφισιάς (Απόφαση 3497/515/30.01.1991 του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε - Φ.Ε.Κ. 75Δ),

Β) Ακολούθως, το άρθρο 1, παρ. Β του Π.Δ. της 26.07 / 21.09.1990 (Φ.Ε.Κ. 517Δ) αφαίρεσε από τον κατάλογο των κατά κανόνα επιτρεπομένων χρήσεων την χρήση «Εμπορικά και επαγγελματικά καταστήματα», αν και διατήρησε στις κατά κανόνα επιτρεπόμενες την χρήση «εσπιατόρια - αναψυκτήρια» και μάλιστα σε όλους τους ορόφους. Η εν λόγω ρύθμιση - ανακόλουθη και αντιφατική στη στόχευσή της - είναι ενδεικτική της απουσίας θεμιτών και εύλογων στόχων και προσανατολισμού στις τροποποιήσεις του Π.Δ. 28.09.1987 (Φ.Ε.Κ. 1035Δ) και οδήγησε, εξ αντικειμένου, σε μονοδιάστατη οικιστική ανάπτυξη της Ζώνης ΙΙ, ως μη έδει. Παράλληλα, με το άρθρο 3 του ίδιου Διατάγματος, ορίσθηκε ότι «...οι διατάξεις των παραγράφων 3 & 4 του άρθρου 3 του προμνησθέντος από 28.09.1987 Π.Δ/τος ισχύουν και για τις χρήσεις οι οποίες ίσχυαν στις 04.08.1988, ημέρα δημοσίευσης του από 27.07.1988 αποφάσεως του Αναπληρωτού Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, (Φ.Ε.Κ. 568Δ)».

Γ) Τέσσερα χρόνια αργότερα, οι κατά κανόνα επιτρεπόμενες χρήσεις στη Ζώνη ΙΙ του παραδοσιακού κέντρου της Κηφισιάς περιορίστηκαν έτι περισσότερο, με το άρθρο 3, παρ. Β.1 και 2 του Π.Δ. της 23.07 / 10.08.1994, (Φ.Ε.Κ. 837Δ), ως ακολούθως :

α) Κατοικίες.

β) Ξενοδοχεία, λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.

γ) Πολιτιστικά κτίρια.

δ) Κτίρια πρωτοβάθμιας - δευτεροβάθμιας - δευτεροβάθμιας δημόσιας εκπαίδευσης και φροντιστήρια.

ε) Θρησκευτικοί χώροι.

στ) Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων.

ζ) Παιδικές χαρές.

η) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας και ειδικότερα :

- παιδικοί και βρεφονηπιακοί σταθμούς δυναμικότητας μικροτέρας των 50 ατόμων.

- ιδρύματα ατόμων με ειδικές ανάγκες δυναμικότητας μικροτέρας των 50 ατόμων.



- οίκοι ευγηρίας δυναμικότητας μικρότερας των 50 ατόμων.
- οικοτροφεία παιδιών κάτω των 6 ετών, δυναμικότητας μικρότερας των 50 ατόμων.

Κατ' εξαίρεση, μετά από σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου και της ΕΠΑΕ επιτρέπονται :

α) Γραφεία,

β) Χώροι συνάθροισης κοινού και ειδικότερα θέατρα και κινηματογράφοι»

Το Προεδρικό Διάταγμα της 23.07.1994 (Φ.Ε.Κ. 837Δ) δεν έθιξε και άρα διατήρησε σε ισχύ την μεταβατική διάταξη του άρθρου 3 του Π.Δ. της 26.07 / 21.09.1990 (Φ.Ε.Κ. 517Δ).

Επισημαίνεται ότι σε ότι αφορά τις άδειες που εκδόθηκαν προ της ισχύος του Γ.Ο.Κ. 1985 (ν. 1577/85) δηλαδή υπό το κράτος των Γενικών Οικοδομικών Κανονισμών 1929, 1955 και 1973, οι καθορισθείσες υπ' αυτών χρήσεις κτιρίων διατηρούνται, έχοντας απεριόριστη χρονική διάρκεια ισχύος (Σ.τ.Ε. 2172/2006), η δε νομιμότητά τους κρίνεται με βάση το νομοθετικό καθεστώς που ίσχυε κατά τον χρόνο εκδόσεώς τους, (Σ.τ.Ε. Πρακτικά Επεξεργασίας : 124/99, 380/99 & 495/2000).

Δ) Από τους διαδοχικούς περιορισμούς των κατά κανόνα επιτρεπομένων χρήσεων, που προέβλεπε αρχικά το Π.Δ. της 28.09.1987 (Φ.Ε.Κ. 1035Δ), αναδύεται το ερώτημα με ποια πολεοδομικά κριτήρια θεσπίστηκαν, ποιους στόχους εξυπηρετούν και σε ποιους γενικότερους σχεδιασμούς εντάσσονται. Διότι το ιστορικό - παραδοσιακό κέντρο της Κηφισιάς, βάσει νόμου (άρθρο 5 του Ν 1515/85 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 7 του ν. 2052/92) αλλά και λειτουργικά, συνιστά πολεοδομικό κέντρο με υπερτοπική σημασία. Δεσπόζουσες χρήσεις στην Ζώνη ΙΙ του ιστορικού κέντρου Κηφισιάς ήταν και είναι το εμπόριο, η διοίκηση, οι υπηρεσίες και άλλες συναφείς επαγγελματικές δραστηριότητες. Παραταύτα η «όχληση για την κατοικία» αναγορεύθηκε σε βασικό κριτήριο για την διατήρηση των κατά παρέκκλιση επιτρεπομένων χρήσεων, στις οποίες, συν τω χρόνω, προστέθηκαν και οι δεσπόζουσες στην περιοχή χρήσεις εμπορικού καταστήματος, προσωπικών εξυπηρετίσεων κλπ. κατά τρόπο προδήλως ανακόλουθο και ασύμβατο με την διαμορφωμένη κατάσταση και τον γενικό χωροταξικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό για το Λεκανοπέδιο, που απέκτησε ισχύ νόμου με το Ρυθμιστικό σχέδιο της Αθήνας. Φρονούμε ότι οι περιορισμοί των κατά κανόνα επιτρεπόμενων χρήσεων στην Ζώνη ΙΙ, που θεσπίστηκαν με τα Π.Δ. της 26.07 / 21.09.1990 (Φ.Ε.Κ. 517Δ) και της 23.07 /



10.08.1994, (Φ.Ε.Κ. 837Δ) δεν επιβλήθηκαν βάσει αντικειμενικών κριτηρίων και με όρους πολεοδομικού σχεδιασμού, ως έδει, (πρβλ. Σ.τ.Ε. 3641/98). Διότι, όπως ήδη αναφέρθηκε στην εισαγωγή του παρόντος Υπομνήματος, στους παραδοσιακούς οικισμούς και τμήματα πόλεων, η θέσπιση ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και ο καθορισμός χρήσεων γης, αποσκοπούν στην ανάδειξη και προστασία των ιδιαίτερων ιστορικά διαμορφωμένων - παραδοσιακών χαρακτηριστικών και λειτουργιών της προστατευόμενης ζώνης και υλοποιούνται κατά παρέκκλιση από τις λοιπές διατάξεις του νόμου αυτού (1577/85) και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη, (παρέπεται ότι η γενική διάταξη περί «κατηγοριών χρήσεων γης» του Π.Δ. 23.02.1987, (Φ.Ε.Κ. 166Δ / 06.03.1987) δεν έχει εφαρμογή στα παραδοσιακά) Σε αυτό το πλαίσιο αναφοράς και με αυτή τη στόχευση, οι θεσπιζόμενες ρυθμίσεις, πρέπει να είναι πρόσφορες και κατάλληλες για την ανάδειξη και την διατήρηση των ιδιαίτερων αυτών χαρακτηριστικών, προεχόντως σε ότι αφορά τις επιτρεπόμενες (προστατευόμενες) χρήσεις. Εν προκειμένω ο παραδοσιακός χαρακτήρας της Ζώνης II συνίσταται στην ιστορικά διαμορφωμένη λειτουργία του ως κέντρου εμπορικών, επαγγελματικών και συναφών δραστηριοτήτων, προς την οποία δεν συνάδουν οι περιορισμοί των κατά κανόνα επιτρεπομένων χρήσεων, που επιβλήθηκαν αρχικά με το Π.Δ. της 26.07 / 21.09.1990 (Φ.Ε.Κ. 517Δ) και στη συνέχεια με το Π.Δ. της 23.07 / 10.08.1994, (Φ.Ε.Κ. 837Δ)

III. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ – ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ – ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ.

1. Σύμφωνα με τις μελέτες καταγραφής υφισταμένων χρήσεων στη Ζώνη II, που εκπόνησε το Γραφείο Αρχιτεκτονικών & Πολεοδομικών Μελετών «Στέλιος Βασσάλος & Κουτσάφη Γεωργία» το έτος 1999 και επικαιροποιήθηκε πρόσφατα (Ιούλιος 2010) οι εμπορικές, επαγγελματικές και συναφείς χρήσεις είναι διαχρονικά οι δεσπόζουσες στην περιοχή, με συντριπτικά ποσοστά έναντι της κατοικίας.

Ειδικότερα σύμφωνα με την πλέον πρόσφατη μελέτη – καταγραφή Ιουλίου 2010 στην στάθμη – επίπεδο του Ισογείου των ακινήτων σε όλα τα Οικοδομικά Τετράγωνα της εν λόγω Ζώνης τα ποσοστά των επιμέρους χρήσεων κατανέμονται ως εξής, (βλ. συνημμένα : Πίνακας 1^Α και πέντε συνοδευτικοί Χάρτες, που απεικονίζουν την εξάπλωση των χρήσεων, στην Ζώνη II, ανά κατηγορία, Συν. 1-6) :

α) Κατοικία : 13,57%

β) Αναψυχή (Εστιατόρια – Καφετέριες) : 6,40%

γ) Προσωπικές Εξυπηρετήσεις (κομμωτήρια, καθαριστήρια κλπ.) : 6,19%

δ) Εμπορικά καταστήματα : 63,57%

ε) Γραφεία : 5,34%

στ) Εκπαίδευση : 0,44%

ζ) Διοίκηση Υπηρεσίες : 2,80%

η) Τουρισμός (Ξενοδοχεία) : 0,15%

θ) Πρόνοια (βρεφονηπιακοί σταθμοί) : 0,15%

ι) Πολιτιστικές Λειτουργίες (κινημ/φοι, πινακοθήκες κλπ) : 1,33%

Συνυπολογιζομένων και όλων των αυτοτελών ανεξάρτητων οριζόντιων ιδιοκτησιών στους ορόφους πολυκατοικιών, το ποσοστό της κατοικίας (συμπεριλαμβανομένων, όπως προαναφέρθηκε και των μικρών διαμερισμάτων σε ορόφους), υπολείπεται του 1/3 του συνόλου, πρέπει δε να ληφθεί υπόψη ότι οι κατοικίες στους ορόφους πολυόροφων κτιρίων, δύνανται να μετατραπούν σε γραφεία, μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ και του Δημοτικού Συμβουλίου, κατ' άρθρο 3, παρ. 2 του Π.Δ. της 23.07 / 10.08.1994, (Φ.Ε.Κ. 837Δ), ενώ η προτεινόμενη αλλαγή του καθεστώτος των κατά κανόνα επιτρεπομένων χρήσεων, που ισχύει σήμερα, συνίσταται στην επαναφορά σε ισχύ των ρυθμίσεων του Π.Δ. της 29.09 / 16.10.1987 (Φ.Ε.Κ. 1035 Δ), με την χρήση εμπορικού καταστήματος, που είναι η δεσπόζουσα, με μεγάλη διαφορά από την επόμενη, να επιτρέπεται μόνο στα ισόγεια.

Η μελέτη επιβεβαιώνει πλήρως την διαπίστωση ότι το ισχύον ρυθμιστικό πλαίσιο, σε ότι αφορά τις κατά κανόνα επιτρεπόμενες χρήσεις στην Ζώνη II, βρίσκεται σε προφανή δυσαρμονία με την πραγματική - ιστορικά διαμορφωμένη κατάσταση και τα ποσοστά των εμπορικών, επαγγελματικών και συναφών χρήσεων, που έχουν εφαρμοστεί στα οικόπεδα της περιοχής, (την διαχρονική «επικράτηση» των εμπορικών, επαγγελματικών και λοιπών χρήσεων, στην περιοχή επιβεβαιώνει και η συγκριτική αξιολόγηση των ευρημάτων – καταγραφής της πρόσφατης έρευνας – μελέτης, με την αντίστοιχη, που εκπόνησε το ίδιο γραφείο μελετών, το έτος 1999). Ως αποτέλεσμα της θεμελιώδους αυτής αναντιστοιχίας, οι ιδιοκτήτες εμπορικών και επαγγελματικών, εν γένει, ακινήτων της Ζώνης II βρίσκονται σήμερα εγκλωβισμένοι στην χρήση, που αναγραφόταν στις προϋφιστάμενες του έτους 1988 οικοδομικές άδειες. Το αυτό ισχύει και για τους ιδιοκτήτες κτιρίων με χρήση «κατοικία», που δεν αντέχει την συνύπαρξη με τις δεσπόζουσες στην περιοχή εμπορικές και επαγγελματικές χρήσεις (πρβλ. Σ.τ.Ε. Πρακτικό Επεξεργασίας : 313/2001).



2. Για τους ανωτέρω εκτεθέντες λόγους προτείνεται η επαναφορά σε ισχύ των διατάξεων της παραγράφου 2.Β και 3 του άρθρου 3, παρ. Β του Π.Δ. της 29.09 / 16.10.1987 (Φ.Ε.Κ. 1035 Δ) και η κατάργησή των μεταγενέστερων περιορισμών, ως ασύμβατων με τον παραδοσιακό χαρακτήρα της Ζώνης II και τον γενικό σχεδιασμό, αλλά χωρίς την χρήση «κέντρα διασκέδασης», που είναι η κατά τεκμήριο πλέον οχλούσα, και με ενσωμάτωση της χρήσης «ταβέρνες» στην γενικότερη χρήση «Εστιατόρια – Αναψυκτήρια», στην οποία λογικώς εμπεριέχεται.

Ειδικότερα, προτείνεται τροποποίηση του Διατάγματος (Φ.Ε.Κ. 837Δ/1994) για τις χρήσεις γης, που ισχύει σήμερα, ώστε να επιτρέπονται στην Ζώνη II οι εξής χρήσεις :

- α) Κατοικίες
- β) Εμπορικά και επαγγελματικά καταστήματα μόνο στο ισόγειο.
- γ) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Διοίκηση.
- δ) Εστιατόρια, αναψυκτήρια,
- ε) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
- στ) Χώροι συνάθροισης κοινού.
- ζ) Πολιτιστικά κτίρια.
- η) Κτίρια εκπαίδευσης,
- θ) Θρησκευτικοί χώροι.
- ι) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- ια) Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων.
- ιβ) Παιδικές χαρές

Η προτεινόμενη αλλαγή δεν θα επιβαρύνει το οικιστικό περιβάλλον και δεν θα αλλοιώσει τον παραδοσιακό χαρακτήρα της Ζώνης II, για τους εξής λόγους :

- α) διότι οι εμπορικές και επαγγελματικές χρήσεις είναι οι δεσπόζουσες στην περιοχή, που έχει αναπτυχθεί και διαμορφωθεί ως το ιστορικό εμπορικό κέντρο της πόλης,

X

β) διότι όπως διαπίστωσε η καταγραφή των υφισταμένων χρήσεων στη πρόσφατη μελέτη του γραφείου «Βασσάλου – Κωντσάφτη» ο αριθμός των αδόμητων οικοπέδων στην Ζώνη II είναι εξαιρετικά μικρός με μόλις εννέα αδόμητα οικοπέδα σε ολόκληρη τη Ζώνη. Σημειωτέον ότι σε μια περίπτωση (θερινός κινηματογράφος «Μπομπονιέρα»), το οικόπεδο, που βρίσκεται εντός της Ζώνης II, έχει χαρακτηριστεί ως πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο της πόλης με παραδοσιακή – αποκλειστική χρήση υπαίθριου κινηματογράφου, (άρθρο 7 του Π.Δ. 23.07.1994, Φ.Ε.Κ. 837Δ / 10.08.1994) και κατά συνέπεια τελεί υπό καθεστώς απόλυτης προστασίας στο διηνεκές, με συνταγματική αναφορά και θεμελίωση, (άρθρο 24, παρ. 6 του Συντάγματος), μη επιτρεπόμενης οποιασδήποτε αλλαγής, προσθήκης ή αλλοίωσης. Τα ανωτέρω ισχύουν και για το οικόπεδο του θερινού κινηματογράφου «Χλόη», που όμως δεν εμπίπτει εντός της Ζώνης II.

γ) διότι οι διαδοχικοί περιορισμοί των κατά κανόνα επιτρεπόμενων χρήσεων, που επιβλήθηκαν με τα Π.Δ. της 26.07 / 21.09.1990 (Φ.Ε.Κ. 517Δ) και της 23.07 / 10.08.1994, (Φ.Ε.Κ. 837Δ) ενώ δεν βελτίωσαν το οικιστικό περιβάλλον και την παραδοσιακή λειτουργία του κέντρου της Κηφισιάς, οδήγησαν σε ανισότητες, στρεβλώσεις και πλήθος νομικών προβλημάτων κατά την εφαρμογή των μεταβατικών διατάξεων για τις κατά παρέκκλιση διατηρούμενες, (πλην, όμως, δεσπόζουσες), εμπορικές και επαγγελματικές χρήσεις στη Ζώνη II και περιόρισαν χωρίς κανένα ουσιαστικό όφελος για την πόλη και τους κατοίκους της, τις δυνατότητες εκμετάλλευσης και αξιοποίησης των ακινήτων της Ζώνης II, σύμφωνα με τον προορισμό τους και τον ιστορικό χαρακτήρα του κέντρου της πόλης. Διότι, εκτός των άλλων, προ της εισαγωγής του ΓΟΚ '85 (ν. 1577/85) δεν ήταν υποχρεωτική η αναγραφή της χρήσης επί των εγκεκριμένων σχεδίων (κατόψεων) της οικοδομικής άδειας και επιπλέον διότι οι Γενικοί Οικοδομικοί Κανονισμοί του 1929, 1955 και 1973 καθόριζαν τις κατηγορίες χρήσεων με πολύ γενικότερους όρους απ' ότι μετά το '85. Ως αποτέλεσμα, υπάρχουν σήμερα στην Ζώνη II, ακίνητα στων οποίων τις άδειες, η χρήση προσδιορίζεται μονοσήμαντα (π.χ. εμπορικό κατάστημα) και άλλα στα οποία η χρήση δεν αναγράφεται στο σώμα της άδειας και καθορίζεται στον νόμο που ίσχυε όταν εκδόθηκαν, (Γ.Ο.Κ. '29, '55 & '73) με τον γενικό όρο «ειδικά κτίρια», όρος που συμπεριλαμβάνει γραφεία, προσωπικές εξυπηρετήσεις, εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια κ.ά. Ετσι και με δεδομένο ότι η νομιμότητα των κτιρίων (άρα και των χρήσεων) διέπεται - όπως προαναφέρθηκε - από το νομικό καθεστώς, που ίσχυε όταν εκδόθηκε η οικοδομική άδεια, είναι προφανές ότι οι ισχύουσες μεταβατικές διατάξεις για τις συνεχιζόμενες (κατά παρέκκλιση επιτρεπόμενες) χρήσεις, δεν οδηγούν σε ίση και δίκαιη αντιμετώπιση όλων των ακινήτων - κτιρίων, που προυφίσταντο της 04.08.1988.



δ) διότι μεγάλο μέρος των ακινήτων που υπάρχουν σήμερα στη Ζώνη II ανεγέρθηκαν με άδειες, που είχαν εκδοθεί πριν τεθούν σε ισχύ τα διατάγματα του παραδοσιακού, με βάση – όπως προαναφέρθηκε – τις διατάξεις των Γενικών Οικοδομικών Κανονισμών του 1929, 1955 και 1973. Όμως, στον Γ.Ο.Κ. 1955 προβλέπονται μόλις τρεις (3) χρήσεις («κατοικία», «βιομηχανικά κτίρια» και «ειδικά κτίρια»). Οι χρήσεις αυτές διατηρούνται (στο εύρος και με το περιεχόμενο, που υποδηλώνει η διατύπωση του τότε ισχύοντος νόμου) σύμφωνα και με τα Σ.Τ.Ε. Πρακτικά Επεξεργασίας : 124/99, 380/99 & 495/2000, γεγονός που σε συνδυασμό με τον παραδοσιακό – ιστορικό χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής, ως εμπορικής, γεννά δικάιως και ευλόγως αισθήματα αδικίας και την πικρία της άνισης μεταχείρισης στους ιδιοκτήτες των μεμονωμένων ακινήτων, που δεν πρόλαβαν να ανοικοδομηθούν ή/και αξιοποιηθούν εμπορικά πριν το 1990 και κατά μείζονα λόγο πριν το 1994, αλλά είναι «περικυκλωμένα» από εμπορικά κέντρα, που λειτουργούν νομίμως διότι ανεγέρθηκαν με το προηγούμενο νομικό καθεστώς.

ε) διότι το ιστορικό εμπορικό κέντρο της Κηφισιάς (Ζώνη II) είναι προσβάσιμο με μέσο σταθερής τροχιάς, (Ηλεκτρικός σιδηρόδρομος), που έχει αναβαθμιστεί πρόσφατα και με πρωτεύοντες άξονες του βασικού οδικού δικτύου, και έχει χαρακτηριστεί, όπως προαναφέρθηκε, κέντρο υπερτοπικής σημασίας, δυνάμει του άρθρου 15, («Παραρτήματα Διαγράμματα») παρ. 2.1.2 («Δημιουργία πολυκεντρικής πόλης»), ν. 1515/85, (Φ.Ε.Κ. 18^Α)

στ) διότι έχει ήδη δρομολογηθεί η κατασκευή ενός υπόγειου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων, παραπλεύρως του καταστήματος της Εθνικής Τράπεζας, (Πλατεία Πλατάνου) δυναμικότητας εξακοσίων (600) θέσεων, το οποίο βρίσκεται κεντροβαρικά χωροθετημένο στη Ζώνη II, και έχουν θεσμοθετηθεί δυο ακόμη υπόγειοι χώροι στάθμευσης, εγγύς των ορίων της Ζώνης II, εκ των οποίων ο ένας στο οικόπεδο ιδιοκτησίας ΧΑΝ, στο Ο.Τ. 123-124, πλησίον του τερματικού σταθμού ΗΣΑΠ, δυναμικότητας χιλίων (1.000) θέσεων), και ο έτερος στο οικόπεδο ιδιοκτησίας Ιδρύματος Χατζηκώστα, στο Ο.Τ. 71, επί των οδών Λεβίδου, Δημοσθένους και Γεωργαντά, δυναμικότητας εξακοσίων, (600), θέσεων.



Κηφισιά, 30 Σεπτεμβρίου 2010

Ο συντάξας πληρεξούσιος Δικηγόρος



ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ II ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1α. ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ 2010 -

ΕΠΙΠΕΔΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ - ΤΟΜΕΑΣ II

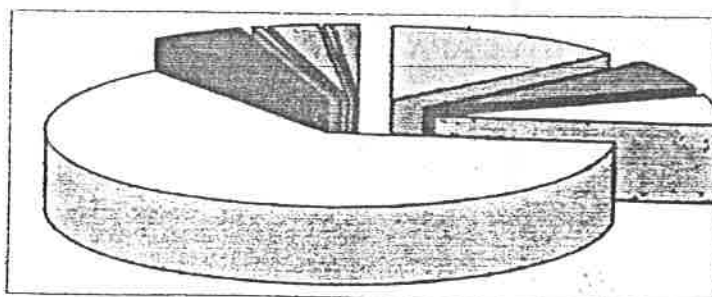
ΧΡΗΣΕΙΣ	ΠΛΗΘΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΤΗΣ ΙΔΙΑΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ				
ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	92	100%	92	13,57%
ΑΝΑΨΥΧΗ				
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ	17	33,33%	44	6,49%
ΚΑΦΕΤΕΡΙΕΣ	27	63,33%		
ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ				
ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΑ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ	2	10,81%	42	6,19%
ΡΑΦΕΙΑ	4	9,46%		
VIDEO CLUB	2	2,70%		
ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑ ΠΡΟΠΟ	3	4,05%		
ΚΟΜΜΩΤΗΡΙΑ	9	28,38%		
ΚΑΘΑΡΙΣΤΗΡΙΑ	2	2,70%		
ΚΛΕΙΔΑΡΑΔΕΣ	3	5,40%		
ΦΑΡΜΑΚΕΙΑ	9	12,16%		
ΕΚΤΥΠΩΣΕΙΣ	1	4,05%		
ΦΩΤΟΓΡΑΦΕΙΑ	4	5,40%		
ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ	1	1,36%		
ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ	2	8,11%		
ΕΜΠΟΡΙΟ				
ΕΙΔΗ ΕΝΔΥΣΗΣ	185	37,69%	431	63,57%
ΕΙΔΗ ΥΠΟΔΗΣΗΣ	26	6,34%		
ΠΑΙΧΝΙΔΙΑ	4	1,12%		
ΕΙΔΗ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	32	7,28%		
PET SHOP	1	0,19%		
ΒΙΒΛΙΟΠΩΛΕΙΑ	9	2,05%		
ΚΟΣΜΗΜΑΤΟΠΩΛΕΙΑ	27	5,97%		
ΕΙΔΗ ΛΩΡΩΝ	18	3,73%		
SUPER MARKET-ΤΡΟΦΙΜΑ	1+6	1,30%		
ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΕΙΑ	2	0,56%		
ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΕΠΙΠΛΩΝ	12	2,24%		
ΕΙΔΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΣΠΙΤΙΩΝ (ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ-ΧΑΛΙΑ-ΠΙΝΑΚΕΣ)	20	4,85%		
ΚΑΛΛΥΝΤΙΚΑ	12	2,98%		
ΟΠΤΙΚΑ	10	2,05%		
ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	1	0,19%		
ΑΝΑΛΩΣΙΜΑ Η/Υ	2	0,56%		
ΕΙΔΗ ΚΙΝΗΤΗΣ ΤΗΛ/ΝΙΑΣ	5	1,30%		
ΕΙΔΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ	1	0,38%		
ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ	1	0,19%		
ΚΕΝΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	56	18,84%		



ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ II ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ

ΧΡΗΣΕΙΣ	ΠΛΗΘΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΤΗΣ ΙΔΙΑΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΑ				
ΙΑΤΡΕΙΑ	9	33,18%	36	5,31%
ΓΡΑΦΕΙΑ	21	43,78%		
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	4	7,84%		
ΚΕΝΑ ΓΡΑΦΕΙΑ	2	15,20%		
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ				
ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ	1	23,53%	3	0,44%
ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΣΧΟΛΕΣ	2	76,47%		
ΔΙΟΙΚΗΣΗ - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ				
ΤΡΑΠΕΖΕΣ	16	84,21%	19	2,80%
Κ.Ε.Π.-ΕΛ.ΤΑ.-Δ.Ε.Η.	3	15,79%		
ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ				
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	1	100%	1	0,15%
ΠΡΟΝΟΙΑ				
ΒΡΕΦ/ΠΙΑΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ	1	50%	1	0,15%
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ				
ΣΙΝΕΜΑ	3	25,00%	9	1,33%
ΑΙΘ. ΠΟΛ/ΠΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	1	8,33%		
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΕΣ	2	16,67%		
ΠΙΝΑΚΟΘΗΚΕΣ	1	8,33%		
ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΥΛΛΟΓΩΝ	2	41,67%		
ΣΥΝΟΛΑ			678	100%

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ



- ☐ κατοικία
- ☐ αναψυχή
- ☐ προσωπικές εξυπηρετήσεις
- ☐ εμπόριο
- ☐ γραφεία
- ☐ εκπαίδευση
- ☐ διοίκηση - υπηρεσίες
- ☐ τουρισμός
- ☐ πρόνοια
- ☐ πολιτιστικές λειτουργίες



ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: 23/04/2013

ΑΠΟ : ΤΟΝ ΣΥΛΛΟΓΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ , ΕΞΩΡΑΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ (ΖΩΝΗ ΙΙ)
<<Ο ΠΛΑΤΑΝΟΣ>>.

ΠΡΟΣ : 1) ΤΟΝ Κ. ΔΗΜΑΡΧΟ ΤΗΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ Κ. ΧΙΩΤΑΚΗ
2) ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΗΦΙΣΙΑΣ

ΣΑΣ ΥΠΟΒΑΛΛΟΥΜΕ ΣΗΜΕΡΑ ΤΑ ΕΞΗΣ ΕΓΓΡΑΦΑ :

Α) ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΜΑΣ ΑΠΟ ΣΕΛΙΔΕΣ (14) ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ &
ΤΩΝ (2) ΣΕΛΙΔΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ ΤΩΝ ΙΔΡΥΤΙΚΩΝ ΜΑΣ ΜΕΛΩΝ.

Β) ΔΙΣΕΛΙΔΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΧΡΗΣΕΩΝ (ΖΩΝΗΣ ΙΙ) ΓΙΑ ΤΑ ΙΣΟΓΕΙΑ ΠΟΥ
ΕΚΠΟΝΗΘΗΚΕ ΑΠΟ ΤΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ ΣΤ. ΒΑΣΣΑΛΟΥ.

Γ) (5) ΧΑΡΤΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ (ΖΩΝΗΣ ΙΙ) ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ (ΣΤΑΘΜΗ
ΙΣΟΓΕΙΟΥ) ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ :

- 1) ΤΟ ΕΜΠΟΡΙΟ (Α1.2α), 2) ΔΙΟΙΚΗΣΗ-ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ (Α1.2β)
- 2) ΑΝΑΨΥΧΗ (Α1.2.γ), 4) ΚΑΤΟΙΚΙΑ (Α1.2δ), ΚΑΙ 5) ΚΕΝΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ
(Α1.2 ε)

ΟΙ ΩΣ ΑΝΩ ΧΑΡΤΕΣ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΜΕΡΟΣ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΜΕΛΕΤΩΝ ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ ΒΑΣΣΑΛΟΥ.

ΠΑΡΑΚΑΛΟΥΜΕ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ Π.Δ
837/Δ/1994 ΣΤΗΝ ΖΩΝΗ ΙΙ ΤΟΥ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΚΗΦΙΣΙΑΣ.

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΨΑΡΟΥ ΜΟΥ, ΠΡΟΕΔΡΟΣ



ΣΗΜΕΙΩΣΗ : ΤΑ ΑΝΩΤΕΡΩ ΕΙΧΑΝ ΥΠΟΒΑΛΘΕΙ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΑ ΜΕ
ΑΡΙΘΜΟ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ 81/12-10-2010.

Αρ. Πρωτ. 19326 / 24-4-2013 1

