

Η ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΕΝΤΕΛΗΣ

Σε εξέλιξη βρίσκεται το πρόγραμμα «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ» για την κατάρτιση τοπικών πολεοδομικών σχεδίων (ΤΠΣ) για 128 Δήμους της Χώρας, δράση που χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης, με ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2025, όπως καθορίστηκε με ΥΑ που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 6046B /20-12-2021.

Οι μελέτες προκηρύσσονται, ανατίθενται και επιβλέπονται από το ΤΕΕ. Μέχρι σήμερα έχουν δομολογηθεί ο Α' κύκλος αναθέσεων που περιλαμβάνει 12 μελέτες (που βρίσκεται στο τελικό στάδιο του διαγωνισμού) και έχει προκηρυχθεί ο Β' κύκλος (15 μελέτες) με ημερομηνία κατάθεσης προσφορών την 30^η/5/2022, στον οποίο περιλαμβάνεται και ο Δήμος Πεντέλης.

Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια είναι ο διάδοχος των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) διαφέρουν όμως σημαντικά από αυτά διότι με τα ΤΠΣ καθρίζονται χρήσεις γης όχι μόνο για τις οικιστικές περιοχές αλλά για όλη την χωρική ενότητα των Δ.Κ.

Για την Δ.Κ. Μελισσίων, με βάση το ΦΕΚ 47Δ/1988 (και τις τροποποιήσεις του με τα 392Δ/1991, 1219Δ/1994 και 5572Δ/2007) και την Δ.Κ. Νέας Πεντέλης, με βάση το ΦΕΚ 531B/2005, έχουν εγκριθεί τα οικεία ΓΠΣ, ενώ η Δ.Κ. της Παλιάς Πεντέλης, αποτελώντας μια από τις ελάχιστες εξαιρέσεις της Αττικής, στερείται ΓΠΣ.

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν.4759/2020:

«Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων, με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης.

Με τα ΤΠΣ καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών:

- **Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)**
- **Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.)**
- **Περιοχές Προστασίας (Π.Ε.Π.) και Περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς (Π.Ε.Κ.)**

- **Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης (Π.Ε.Χ.)»**

Η μελέτη του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου εκτός από το χωροταξικό και πολεοδομικό μελετητικό αντικείμενο, περιλαμβάνει και τις παρακάτω τέσσερις υποστηρικτικές μελέτες:

- **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων**
- **Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας των οικιστικών περιοχών**
- **Μελέτη τοπογραφικής αποτύπωσης των προς οροθέτηση ρεμάτων**
- **Μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων**

Στο πλαίσιο εκπόνησης του ΤΠΣ του Δήμου αναμένεται, μεταξύ άλλων, να εξετασθούν:

- **Ενδεχόμενη αναθεώρηση των εγκεκριμένων σχεδίων των τριών Δ.Κ. και των δύο ΓΠΣ, εφ' όσον αυτό επιβάλλεται από τις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες των κατοίκων του Δήμου, και η εξασφάλιση της απαραίτητης για την εξυπηρέτησή τους γη**
- **Ο καθορισμός χρήσεων γης στην εξωαστική περιοχή, με σεβασμό των ΠΔ προστασίας του Πεντελικού και του ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου**
- **Η προστασία της περιαστικής περιοχής από την αυθαίρετη δόμηση (οικιστικές πυκνώσεις)**
- **Η αντιμετώπιση του προβλήματος της διαμπερούς κυκλοφορίας**

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι η εκπόνηση του ΤΠΣ αποτελεί μια μοναδική ευκαιρία για να διορθωθούν αστοχίες και παραλείψεις του παρελθόντος και να καθοριστούν τα χαρακτηριστικά του δομημένου περιβάλλοντος που ονειρευόμαστε για την περιοχή.

Με όραμα την βιώσιμη λειτουργία των πόλεων του Δήμου και την προστασία του περιβάλλοντος, ο Σύλλογός μας θα παρακολουθήσει από κοντά τις διαδικασίες και θα προσπαθήσει να συμβάλει στην επιτυχία του εγχειρήματος.