

### ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΠΡΟΣ:

- 1/ Τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής  
Κο Ιωάννη Κανατσούλη
- 2/ Τον Πρόεδρο Τοπικού Συμβουλίου Δημοτικής Κοινότητας Διονύσου  
Κα Ιωάννα Κακούρη

**ΘΕΜΑ: Τροποποίηση Όρων Δόμησης σε τμήμα του Ο.Τ. 96 στο οικόπεδο που στεγάζεται το 2<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο Διονύσου επί της Λ. Διονύσου και Μητροπολίτη Κυδωνιών της Δημοτικής Κοινότητας Διονύσου.**

#### Λαμβάνοντας υπόψη:

1. Το Βασιλικό Διάταγμα της 5-6-1962 (ΦΕΚ 70Δ') Περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Σταμάτας (Αττικής) στην περιοχή της ιδιοκτησίας του «Οικοδομικού Συνεταιρισμού Δικαιούχων Αστέγων Παλαιών Προσφύγων» «η Νέα Αιολίς» και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού.
2. Το Βασιλικό Διάταγμα της 26-2-1968 (ΦΕΚ 37Δ') Περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Σταμάτας (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού.
3. Το Διάταγμα της 6-11-1979 (ΦΕΚ 630Δ') Περί τροποποιήσεως του σχεδίου της πρώην κοινότητας Μπάλλας στην περιοχή του οικοδομικού συνεταιρισμού «Νέα Αιολίς» της σημερινής Κοινότητας Διονύσου, Ν. Αττικής.
4. Το Διάταγμα της 14-12-1979 (ΦΕΚ 710Δ') Περί αναθεωρήσεως των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των περιοχών Διονύσου-Ν. Αιολίδος του ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας Σταμάτας ( Αττικής).
5. Το Διάταγμα της 8-5-1989 (ΦΕΚ 253 Δ') Περί τροποποίησης του από 26.8.1988 Π.Δ/τος «Καθορισμός ζωνών προστασίας του όρους Πεντέλη, χρήσεων και όρων δόμησης αυτών (Δ' 755).
6. Την υπ' αριθμόν 773/2000 οικοδομική αδεία ανέγερσης διώροφου Δημοτικού και Νηπιαγωγείου Διονύσου του πολεοδομικού γραφείου του ΟΣΚ ΑΕ.
7. Την υπ' αριθμόν 1884 απόφαση της 409ης συνεδρίασης της 9-6-2008 του Δ.Σ. του ΟΣΚ ΑΕ με την οποία εγκρίθηκε η σύναψη Προγραμματικής Σύμβασης με τον Δήμο για το έργο: «Προσθήκη 4 αιθουσών στο 2ο Δημοτικό Σχολείο Διονύσου.
8. Το υπ' αριθμόν πρωτ. 158/26-3-2012 εσωτερικό σημείωμα του τμήματος Δημογραφικών Ερευνών και Στατιστικής του ΟΣΚ ΑΕ προς την Διεύθυνση Προγραμματισμού και Γηπέδων περί έρευνας αναγκαιότητας προσθήκης αιθουσών στο 2<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο Διονύσου.
9. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 4780/23-2-2012 έγγραφο της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου σχετικά με την αναγκαιότητα προσθήκης 7 αιθουσών στο 2<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο Διονύσου.
10. Το υπ' αριθμόν πρωτ. 1967/24-01-2012 έγγραφο της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου διαβίβασης της προμελέτης προσθήκης 7 αιθουσών στο 2<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο Διονύσου προς το Τμήμα Μελετών του ΟΣΚ ΑΕ.
11. Το υπ' αριθμόν 828/16-4-2014 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης Δ. Ωρωπού μετά του συνημμένου Τοπογραφικού Διαγράμματος της Τεχνικής Υπηρεσίας Δ. Διονύσου.
12. Την παρ. Β(ii) του άρθρου 73 του Ν.3852/2010 Περί Αρμοδιοτήτων της Ε.Π.Ζ.
13. Το άρθρο 83 του Ν.3852/2010 Περί Αρμοδιοτήτων του Συμβουλίου Δημοτικής Κοινότητας.
14. Νομοθετικό διάταγμα 17-07-1923: Περί σχεδίων πόλεων, κομών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών, (ΦΕΚ 228/Α/1923), 16-08-1923.
15. Την υπ' αρ. 1/1961 Εγκύκλιος του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Δημοσίων Έργων (Υπηρεσία οικισμού).
16. Εγκύκλιος 8/75: Προτάσεις τροποποιήσεως ρυμοτομικών σχεδίων κλπ
17. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 1115/21/19-01-1994 έγγραφο της Δ/σης πολεοδομίας Νομαρχία Πειραιά περί : «Στοιχείων φακέλων που αφορούν προτάσεις τροποποιήσεων εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων».

**Σχετικά με το παραπάνω θέμα σας θέτουμε υπ' όψιν τα ακόλουθα:**

#### 1. ΘΕΣΗ-ΕΚΤΑΣΗ - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΧΩΡΟΥ

Η προτεινόμενη τροποποίηση Δόμησης αφορά σε τμήμα του Ο.Τ. 96, στο οικόπεδο που στεγάζεται το 2ο Δημοτικό Σχολείο Διονύσου, επί της Λ. Διονύσου και Μητροπολίτη Κυδωνιών της Δημοτικής Κοινότητας Διονύσου, όπως εμφανίζεται με τα στοιχεία ΑΒΓΔ...ΥΦΑ στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα της ισχύουσας ρυμοτομίας σε κλ. 1:200, εμβαδού Ε=5.241,69 τ.μ. που θεωρήθηκε από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Ωρωπού

και συνοδεύει την εισήγηση αυτή. Το εν λόγω οικοδομικό τετράγωνο περικλείεται από τις Λεωφόρους Διονύσου, Μητροπολίτη Κυδωνιών και Οδό Γεωργίου και Πάρη Κουκουτσέα.

Να επισημάνουμε ότι η Δημοτική Ενότητα Διονύσου δεν έχει ενταχθεί σε Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Επίσης δεν μπορεί να γίνει η ανέγερση της προσθήκης των σχολικών αιθουσών ως ειδικό κτίριο σε εντός σχεδίου περιοχή κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων γιατί σύμφωνα με τον Ν.2831/00 (ΦΕΚ 140/Α'/ 13-6-2000), άρθρο 27, παρ. 16β., για τα κτίρια του δημόσιου τομέα και για κτίρια της τοπικής αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμίδας επιτρέπεται παρέκκλιση από το συντελεστή δόμησης χωρίς όμως αύξηση του ποσοστού κάλυψης και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους κάτι όμως που είναι στα ζητούμενα της συγκεκριμένης τροποποίησης.

## 2. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Το 2000 εκδόθηκε από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο της ΟΣΚ ΑΕ, η υπ' αριθμόν 773 οικοδομική άδεια «Ανέγερσης 2όροφου Δημοτικού Σχολείου και Νηπιαγωγείου Διονύσου». Το εμβαδόν του οικοπέδου βάσει του οποίου υπολογίστηκαν τα πολεοδομικά δεδομένα ήταν  $E=7.170,00\text{τμ}$  και το οποίο περιελάμβανε και το τμήμα του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται οίκημα αρμοδιότητας Δασαρχείου Πεντέλης. Τα πολεοδομικά δεδομένα της περιοχής καθορίζονται από τα εξής διατάγματα:

Διατάγματα χαρακτηρισμού:

- Το Βασιλικό Διάταγμα της 5-6-1962 (ΦΕΚ 70Δ') Περί τροποποίησης και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Σταμάτας (Αττικής) στην περιοχή της ιδιοκτησίας του «Οικοδομικού Συνεταιρισμού Δικαιούχων Αστέρων Παλαιών Προσφύγων» «η Νέα Αιολίς» και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού.
- Το Βασιλικό Διάταγμα της 26-2-1968 (ΦΕΚ 37Δ') Περί τροποποίησης και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Σταμάτας (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού.

Διατάγματα ρυμοτομίας:

- Το Διάταγμα της 6-11-1979 (ΦΕΚ 630Δ') Περί τροποποίησης του σχεδίου της πρώην κοινότητας Μπάλλας στην περιοχή του οικοδομικού συνεταιρισμού «Νέα Αιολίς» της σημερινής Κοινότητας Διονύσου, Ν. Αττικής.
- Το Διάταγμα της 14-12-1979 (ΦΕΚ 710Δ') Περί αναθεώρησης των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των περιοχών Διονύσου-Ν. Αιολίδος του ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας Σταμάτας (Αττικής).

Επιτρεπόμενη κάλυψη, ύψος:

- Το Διάταγμα της 8-5-1989 (ΦΕΚ 253 Δ') Περί τροποποίησης του από 26.8.1988 Π.Δ/τος «Καθορισμός ζωνών προστασίας του όρους Πεντέλη, χρήσεων και όρων δόμησης αυτών (Δ' 755).

Συντελεστής δόμησης:

- Το Διάταγμα της 14-12-1979 (ΦΕΚ 710Δ') Περί αναθεώρησης των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των περιοχών Διονύσου-Ν. Αιολίδος του ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας Σταμάτας (Αττικής).

Βάσει του υποβάθρου της κτηματογράφησης, που έχει χορηγηθεί στην υπηρεσία μας, για την εν λόγω έκταση προέκυψαν δύο Κωδικοί Αριθμοί Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) και αφορούν δύο οικοπέδα εμβαδών  $E1=5.350,93\text{τμ}$  (ΚΑΕΚ=050441003002) με φερόμενο ιδιοκτήτη το Δήμο Διονύσου, όπου στεγάζεται το 2<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο Διονύσου και  $E2=1.788,69\text{τμ}$  (ΚΑΕΚ=050441003001) με φερόμενο ιδιοκτήτη το Δασαρχείο Πεντέλης αντίστοιχα. Σε αντιπαραβολή με τα στοιχεία αυτά, το εμβαδό του χώρου που ανήκει στο φερόμενο ιδιοκτήτη δήμο Διονύσου και βάσει επίγειας πρόσφατης μέτρησης ανέρχεται σε  $E1=5.241,69\text{τμ}$ . (αντί του 5.350,93τμ), το οποίο και θα αποτελέσει την τελική επιφάνεια υπολογισμού των επιτρεπόμενων πολεοδομικών μεγεθών.

Τα τελευταία χρόνια, λόγω της δυσχερούς οικονομικής κατάστασης (πολλοί εγκαταλείπουν τα ιδιωτικά σχολεία και επιστρέφουν στα δημόσια) και σε συνδυασμό με την πληθυσμιακή αύξηση της περιοχής, διαπιστώθηκε ότι οι υπάρχουσες εγκαταστάσεις του 2<sup>ου</sup> Δημοτικού σχολείου Διονύσου δεν επαρκούν για την κάλυψη των αναγκών στέγασης, οπότε η ανάγκη προσθήκης 7 νέων αιθουσών του σχολείου είναι άμεση. Για τον έλεγχο της δυνατότητας προσθήκης στο εν λόγω οικόπεδο, θα πρέπει να εξεταστούν τα επιτρεπόμενα στοιχεία σε σχέση με τα πραγματοποιούμενα. Προκύπτουν, λοιπόν, τα εξής:

**Τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης** θα προκύψουν υπολογιζόμενα για οικόπεδο επιφανείας  $E= 5.241,69\text{τμ}$  οπότε τα πολεοδομικά δεδομένα σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης διαμορφώνονται ως εξής:

Εμβαδόν οικοπέδου=  $5.241,69\text{τμ}$

Κάλυψη= $5.241,69 * 0,20=1.048,34 \text{ τμ}$

Δόμηση= $5.241,69 * 0,40= 2.096,67 \text{ τμ}$

Επιτρεπόμενος όγκος= $5,50 * \Delta \delta \mu \eta \sigma \eta = 5,50 * 2.096,67=11.531,68 \text{ μ}^3$  (Σύμφωνα με ΝΟΚ για ειδικά κτίρια)

**Τα πραγματοποιημένα στοιχεία δόμησης βάσει τα υπάρχοντα κτίρια είναι:**

**1/Κάλυψη= Κάλυψη δημοτικού+ κάλυψη νηπιαγωγείου=**

$[(11,20 * 11,20 + 3,55 * 0,25 + 3,80 * 0,25 + 16,15 * 7,60 + 14,40 * 9,30 + 10,80 * 10,80 + 18,30 * 18,50)] + [13,20 * 14,40] =$

$= [125,44 + 0,89 + 0,95 + 122,74 + 133,92 + 116,64 + 338,55] + 190,08 = 839,13 + 190,08 = \mathbf{1.029,21\text{τμ}}$

## 2/ Συνολική Δόμηση = Δόμηση δημοτικού + δόμηση νηπιαγωγείου

Δόμηση δημοτικού = [δόμηση ισογείου + δόμηση ορόφου] =  
[11,20\*11,20+3,55\*0,25+3,80\*0,25+16,15\*7,60+14,40\*9,30+10,80\*10,80+18,30\*18,50-2,00\*3,10-10,80\*2,60-3,60\*7,20]+[14,70\*18,50+18,30\*18,50-3,60\*7,20]=  
=[125,44+0,89+0,95+122,74+133,92+116,64+338,55-6,20-28,08-25,92]+[271,95+338,55-25,92]=778,93+584,58=  
=1.363,51τμ

Δόμηση νηπιαγωγείου = 13,20\*14,40 = 190,08τμ

**Συνολική Δόμηση = Δόμηση δημοτικού + δόμηση νηπιαγωγείου = 1.363,51 + 190,08 = 1.553,59τμ**

**3/ Υψος = 7,20μ + 2,0μ στέγη για το δημοτικό και 3,50μ + 2,00μ στέγη για το νηπιαγωγείο.**

**4/ Όγκος =** όγκος δημοτικού + όγκος νηπιαγωγείου =  
=[κάλυψη δημοτικού\*7,20+στέγη]+[κάλυψη νηπιαγωγείου\*3,50+στέγη]=  
=[839,13\*7,20+839,13\*2,0/2]+[190,08\*3,50+190,08\*2,0/2]=  
= [6.041,73+839,13]+[665,28+190,08]=6.880,86+855,36=**7.736,22 μ<sup>3</sup>**

**Τα υπολειπόμενα στοιχεία δόμησης** που διατίθενται για την προσθήκη των 7 αιθουσών είναι:

Κάλυψη = Επιτρεπόμενη - Πραγματοποιούμενη = 1.048,34 - 1.029,21 = 19,13 τμ

Δόμηση = Επιτρεπόμενη - Πραγματοποιούμενη = 2.096,67 - 1.553,59 = 543,08 τμ

Όγκος = Επιτρεπόμενος - Πραγματοποιούμενος = 11.531,68 - 7.736,22 = 3.795,46 μ<sup>3</sup>

Σύμφωνα με το κτιριολογικό πρόγραμμα του Υπουργείου Παιδείας για την προσθήκη των 7 αιθουσών απαιτείται κάλυψη επιφάνειας εμβαδού K=540,00τμ, δόμηση επιφάνειας Δ= 800,00τμ και V=4.000μ<sup>3</sup> περίπου. Από τη σύγκριση των τιμών αυτών σε σχέση με τα υπολειπόμενα στοιχεία δόμησης, προκύπτει ότι η ισχύουσα σήμερα κάλυψη και δόμηση δεν επαρκούν για την προσθήκη των 7 αιθουσών. Υπάρχει, επομένως, η ανάγκη για την αύξηση των μεγεθών των συντελεστών κάλυψης και δόμησης.

**Αντιστοιγίζοντας νέο Συντελεστή Κάλυψης = 0,30 (αντί 0,20) και Συντελεστή Δόμησης = 0,45 (αντί 0,40), προκύπτουν τα εξής:**

**Κάλυψη =** Επιτρεπόμενη - Πραγματοποιούμενη = (5.241,69\*0,30) - 1.029,21 = 1.572,50 - 1.029,21 = **543,29τμ**

**Δόμηση =** Επιτρεπόμενη - Πραγματοποιούμενη = (5.241,69\*0,45) - 1.553,87 = 2.358,76 - 1.553,87 = **804,89 τμ**

**Όγκος =** Επιτρεπόμενος - Πραγματοποιούμενος = (5,50\*2.358,76) - 7.736,22 = 12.973,18 - 7.736,22 = **5.236,96 μ<sup>3</sup>**,

δηλαδή μεγέθη τα οποία είναι μεγαλύτερα από τα ελάχιστα, σύμφωνα με το κτιριολογικό πρόγραμμα του Υπουργείου Παιδείας.

## 3. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ

Προτείνεται η σημειακή τροποποίηση των όρων δόμησης σε τμήμα του Ο.Τ. 96 στο οικόπεδο που στεγάζεται το 2ο Δημοτικό Σχολείο Διονύσου επί της Λ. Διονύσου και Μητροπολίτη Κυδωνίων της Δημοτικής Κοινότητας Διονύσου και συγκεκριμένα η μεταβολή του Συντελεστή Κάλυψης από 0,20 (ΦΕΚ 253 Α' / 8-5-1989) σε 0,30 και του Συντελεστή Δόμησης από 0,40 (ΦΕΚ 710Δ' / 14-12-1979) σε 0,45. Οι λοιποί συντελεστές δόμησης διατηρούνται ως ισχύουν.

## 4. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ

Ο Δήμος Διονύσου, με πρωτοβουλία της διοίκησης του οποίου διατυπώνεται η παραπάνω πρόταση τροποποίησης σχεδίου, είναι αρμόδιος και για την τήρηση της διαδικασίας.

Για το Ο.Τ. 96, η έγκριση για τροποποιήσεις εγκεκριμένου σχεδίου πόλης γίνεται σύμφωνα με την περίπτωση 39 της παρ ΣΤ' του άρθρου 186 του Ε' Κεφαλαίου του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α' / 2010).

Το Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Διονύσου, πρέπει από το νόμο να εξετάσει το θέμα και να γνωμοδοτήσει επ' αυτού. Στη συνέχεια, η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Διονύσου με απόφαση της θα διαβιβάσει το αίτημα στο Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου και το οποίο με απόφαση του θα διεκπεραιώσει τη θεσμικά ορισμένη διαδικασία ενημέρωσης του κοινού και των φορέων, η οποία είναι απαραίτητη πριν από τη θεσμοθέτηση της τροποποίησης των όρων δόμησης.

**Μετά τα ανωτέρω καλείται η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής να λάβει σχετική απόφαση:**

Για την σημειακή τροποποίηση των όρων δόμησης σε τμήμα του Ο.Τ. 96 στο οικόπεδο που στεγάζεται το 2ο Δημοτικό Σχολείο Διονύσου επί της Λ. Διονύσου και Μητροπολίτη Κυδωνίων της Δημοτικής Κοινότητας Διονύσου και συγκεκριμένα για την μεταβολή του Συντελεστή Κάλυψης από 0,20 (ΦΕΚ 253 Α' / 8-5-1989) σε 0,30, του Συντελεστή Δόμησης από 0,40 (ΦΕΚ 710Δ' / 14-12-1979) σε 0,45 (οι λοιποί συντελεστές δόμησης διατηρούνται ως ισχύουν),

την οποία θα διαβιβάσει στο Δημοτικό Συμβούλιο Δ. Διονύσου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 3852/2010 άρθρο 73 παρ. Β(ii).

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

1. Το Τοπογραφικό Διάγραμμα που συνοδεύει το υπ' αριθμ. πρωτ. 828/16-04-2014 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης, του Δήμου Ωρωπού.
2. Το υπ' αρ. πρωτ. 14149/25-04-2014 έγγραφο του Δημάρχου Δ. Διονύσου περί αναγκαιότητας προσθήκης 7 αιθουσών διδασκαλίας στο 2<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο Δ. Διονύσου.
3. Το υπ' αρ. πρωτ. 2464/24-01-2014 έγγραφο του Διευθυντή του 2<sup>ου</sup> Δημοτικού Σχολείου Διονύσου.
4. Το υπ' αριθμόν πρωτ. 158/26-3-2012 εσωτερικό σημείωμα του τμήματος Δημογραφικών Ερευνών και Στατιστικής του ΟΣΚ ΑΕ προς την Διεύθυνση Προγραμματισμού και Γηπέδων περί έρευνας αναγκαιότητας προσθήκης αιθουσών στο 2ο Δημοτικό Σχολείο Διονύσου.

Ε.Δ.  
Γενικό Αρχείο  
Αρχείο ΔΤΥ  
Φ. Σχετικού έργου

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΑΓΓΕΛΙΝΑ ΑΝΝΑ  
Πολ. Μηχανικός