

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΑΘΗΝΑ
Κ.Σ.Χ.Ο.Π.
ΠΡΑΞΗ 87
ΣΥΝΕΔΡΙΑ 10^η/20.6.08

ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ : Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ
Α. ΠΑΡΑΣΚΕΥΟΠΟΥΛΟΥ
Λ. ΜΕΘΕΝΙΤΟΥ
Δ. ΜΑΤΣΟΥΚΑ
Χ. ΓΟΥΝΑΛΗ

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΠΡΟΣ ΤΟ Κ.Σ.Χ.Ο.Π.

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση του από 5.10.93 Π. Δ/γματος (ΦΕΚ 1329/Δ/93) περί "καθορισμού ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών".

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ & ΠΕΡ/ΝΤΟΣ

ΑΘΗΝΑ :20.6.2008
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ :10η
ΠΡΑΞΗ :87
ΠΡΟΕΔΡΟΣ :κ. Β. Αγγελίδου.
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ :κ. κ. Σ. Παπαδημητρίου, Ι. Λουλουργάς, Ν.
Κατσιμπίνης, Ε. Σκουρλέτος.

Θ Ε Μ Α Δήμος Αθηναίων. Τροποποίηση του από 5.10.93 Π.Δ/γματος (ΦΕΚ 1329/Δ/93 περί «καθορισμού ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών».

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο έλαβε υπόψη την από 2.6.08 σχετική με το θέμα εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και γνωμοδότησε ομόφωνα, ότι συμφωνεί με την πρόταση της Δ/νσης, όπως αυτή διατυπώνεται στην εισήγηση.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Β. ΑΓΓΕΛΙΔΟΥ

Α. ΚΑΤΡΑΝΖΟΠΟΥΛΟΥ

A. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Το από 30.9.82 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 561 Δ/23.11.82) «περί καθορισμού ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών» αποτελεί το αρχικό Διάταγμα καθορισμού των χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας, το οποίο τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα παρακάτω Δ/γματα:

- Π. Δ/γμα 18.2.84 (ΦΕΚ 178 Δ/84) «περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του από 30.9.1982 Π. Δ/τος "Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών"».
- Π. Δ/γμα 29.12.84 (ΦΕΚ 4 Δ/85) «περί συμπλήρωσης του από 30.9.1982 Π. Δ/τος "Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών"».
- Π. Δ/γμα 25.10.84 (ΦΕΚ 24 Δ/85) «περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Αθήνας στην περιοχή Πλάκας».
- Π. Δ/γμα 2.9.86 (ΦΕΚ 875 Δ/86) «περί καθορισμού ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών».
- Π. Δ/γμα 30.3.90 (ΦΕΚ 220 Δ/90) «περί τροποποίησης του από 2.9.1986 Π. Δ/τος "Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών" (Δ' 875)».
- Π. Δ/γμα 7.1.91 (ΦΕΚ 20 Δ/91) «περί συμπλήρωσης του από 2.9.1986 π. δ/τος "Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών" (Δ' 875)».
- Π. Δ/γμα 5.10.93 (ΦΕΚ 1329 Δ/93) «περί καθορισμού ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών».

Το τελευταίο αναφερόμενο Διάταγμα αντικατέστησε τα παραπάνω παλαιότερα Δ/γματα και ισχύει σήμερα για την περιοχή της Πλάκας, όσον αφορά στις χρήσεις γης.

B. ΙΣΤΟΡΙΚΟ - ΑΙΤΙΑ ΘΕΣΠΙΣΗΣ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ & ΣΤΟΧΟΙ Δ/ΓΜΑΤΩΝ

Τη δεκαετία του 1970 η περιοχή είχε χάσει μεγάλο αριθμό των κατοίκων της και είχε μεταβληθεί σε περιοχή τουριστικής ψυχαγωγίας και εμπορίου με κίνδυνο την πλήρη αλλοίωση της ιστορικής, αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής μορφής της.

Το βασικό πρόβλημα που αντιμετώπιζε η Πλάκα πριν την έκδοση του αρχικού Προεδρικού Διατάγματος καθορισμού των χρήσεων γης της περιοχής (30.9.82 Π. Δ/γμα

- ΦΕΚ 561 Δ/23.11.82) ήταν η έντονη λειτουργική της αλλοίωση με τη βίαιη απομάκρυνση της κατοικίας και την εγκατάσταση ανεξέλεγκτης μαζικής τουριστικής αναψυχής. Η εκτεταμένη μαζική διασκέδαση εξαιτίας της έντασης και του θορύβου που δημιουργούσε, απομάκρυνε την κατοικία και αποθάρρυνε την είσοδο νέων κατοίκων.

Κύριος στόχος του ανωτέρω Δ/γματος ήταν η προστασία του πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος της Πλάκας, με την ενίσχυση της κατοικίας, την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής (μείωση θορύβου, ρύπανσης, ρύθμιση κυκλοφορίας) και τη διασφάλιση της ιστορικής συνέχειας της περιοχής όπου συνυπάρχουν όλες οι φάσεις της ιστορικής εξέλιξης της Αθήνας. Το Διάταγμα αυτό έπαιξε σημαντικό ρόλο για την επιτυχία ενός προγράμματος εξυγίανσης που σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα είχε θεαματικά αποτελέσματα. Υποστήριξε τη λειτουργία της κατοικίας, με αποτέλεσμα την είσοδο νέων κατοίκων, την επισκευή και επαναχρησιμοποίηση κτιρίων που είχαν εγκαταλειφθεί, τη διατήρηση των λειτουργιών της γειτονιάς και γενικότερα την αναβάθμιση του ιστορικού χαρακτήρα της Πλάκας.

Στα Προεδρικά Διατάγματα που ακολούθησαν και τροποποίησαν το αρχικό, προσδιορίστηκαν ονομαστικά οι επιτρεπόμενες χρήσεις (κατοικία, γραφεία, καταστήματα κλπ) σε κάθε τομέα, ζώνη ή οικοδομικό τετράγωνο, διαχωρίστηκαν οι χρήσεις των ισογείων από αυτές των ορόφων, προσδιορίστηκε η έννοια της όχλησης και τέθηκαν χρονικά περιθώρια για την κατά παρέκκλιση συνέχιση της λειτουργίας ορισμένων χρήσεων.

Στα χρόνια που ακολούθησαν παρουσιάστηκαν προβλήματα που σχετίζονταν με τις σύγχρονες λειτουργικές και κοινωνικές ανάγκες.

Για την αντιμετώπιση των ειδικών σύγχρονων αναγκών και την ποιοτική βελτίωση της περιοχής, θεσπίστηκε το από 5.10.93 Προεδρικό Δ/γμα - ΦΕΚ 1329 Δ/93 το οποίο συμπλήρωσε και τροποποίησε τα προηγούμενα.

Οι σημαντικότερες αλλαγές που επέφερε το τελευταίο αυτό Δ/γμα είναι οι εξής:

- Άρθρο 8, παρ. 8

Επιβλήθηκε η χρήση κατοικίας σε διατηρητέα κτίρια που είχαν κατασκευαστεί για τη χρήση αυτή, ανεξαρτήτως ορόφου.

- Άρθρο 8, παρ. 4

Απαγορεύτηκε η συνένωση χρήσεων σε όμορα οικόπεδα ή όμορα καταστήματα σε περίπτωση διατηρητέων ακινήτων για την αποφυγή δημιουργίας εμπορικών κέντρων μεγάλων διαστάσεων που έρχονται σε αντίθεση με τις μικρότερης κλίμακας μονάδες εμπορίου της Πλάκας.

- Άρθρο 7, παρ. 5

Εμπλουτίστηκαν οι επιτρεπόμενες χρήσεις που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες της γειτονιάς με μερικές επιπλέον χρήσεις που είναι της ίδιας κλίμακας και συνάδουν με το χαρακτήρα της γειτονιάς.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις εξυπηρέτησης αναγκών της κάθε γειτονιάς ήταν οι εξής:

-τρόφιμα, κατεψυγμένα προϊόντα (παντοπωλεία, οπωροπωλεία, κρεοπωλεία, ιχθυοπωλεία, πρατήρια ελαίου).

-φούρνοι, πρατήρια άρτου

-καφεκοπτεία

-φαρμακεία

-στεγνοκαθαριστήρια

Οι χρήσεις που προστέθηκαν είναι οι εξής:

-ψιλικά – έφημερίδες (χωρίς εμπορεύματα τουριστικού ενδιαφέροντος)

-ΠΡΟ-ΠΟ, Λαχεία

-κομμωτήρια – κουρεία

-ιατρεία και οδοντιατρεία, που δεν διαθέτουν νοσηλευτική κλίνη ούτε μονάδα εφαρμογής ισοτόπων, ακτινολογικό εργαστήριο, εγκαταστάσεις φυσιοθεραπείας και εμπίπτουν στην κατηγορία χώρων απασχόλησης του ενός κυρίως ατόμου

-μικρά καταστήματα κατασκευής ή επιδιόρθωσης ρούχων και υποδημάτων του ενός κυρίως απασχολούμενου

-σχολικά βιβλία – χαρτικά

-άνθη

Σε περίπτωση μετεγκατάστασης χρήσης για εξυπηρέτηση αναγκών της γειτονιάς σε γειτονικό ακίνητο, επιτρέπεται η εγκατάσταση μίας από τις παραπάνω χρήσεις στη θέση του αρχικού ακινήτου.

- Άρθρο 5, παρ. ε

Επιτράπηκε η λειτουργία κυλικείων σε σχολεία και επιχειρήσεις κατά τις ώρες λειτουργίας τους για εσωτερική κατανάλωση - εξυπηρέτηση μαθητών και εργαζομένων αντίστοιχα.

- Άρθρο 15

Επιτράπηκαν τα κτίρια στάθμευσης που εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής, εφόσον βρίσκονται σε οδούς κυκλοφορίας οχημάτων πλάτους άνω των 6 μέτρων.

Γ. ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ - ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ

Η θέση της Πλάκας στο κέντρο βάρους του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας – και, πρακτικά, στο κέντρο βάρους της σύγχρονης μεγαλούπολης – έχει ορισμένες πολύ σημαντικές συνέπειες.

Με τη θέσπιση των προηγούμενων Προεδρικών Διαταγμάτων, η περιοχή εξυγιάνθηκε από πολεοδομικής πλευράς, υπήρξε έλεγχος των χρήσεων με ορατά θετικά αποτελέσματα, η ζήτηση κατοικίας αυξήθηκε κατακόρυφα και βεβαίως ανάλογες υπήρξαν οι επιπτώσεις στις αξίες γης, γεγονός που επηρεάζει πάντα την κοινωνική σύνθεση των κατοίκων κάθε περιοχής, στην οποία ασκούνται πολιτικές πολεοδομικής αναβάθμισης.

Μετά τη θέσπιση του από 5.10.93 Π. Δ/γματος (ΦΕΚ 1329 Δ/93) χρήσεων της περιοχής της Πλάκας και όσον αφορά στις χρήσεις γης, ενώ από τη μια αντιμετωπίστηκαν οι σύγχρονες ανάγκες και επήλθε ποιοτική βελτίωση της περιοχής, παρατηρήθηκαν διαχρονικά ωστόσο δυσλειτουργίες όπως π.χ. αδυναμία χωροθέτησης τραπεζών κλπ.), διαπιστώθηκε δε ότι ορισμένες από τις προβλέψεις του ισχύοντος Π. Δ/γματος έρχονται σε αντίθεση με τη διαμορφωμένη σήμερα πραγματικότητα και τις τάσεις που τείνουν να αναπτυχθούν.

Τα έργα ανάπλασης - πεζοδρόμησης της περιοχής γύρω από την Ακρόπολη που ξεκίνησαν τη δεκαετία του 1990 και ολοκληρώθηκαν εν όψει των Ολυμπιακών Αγώνων το 2004, καθώς και η ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας είχαν σαν αποτέλεσμα την έντονη τουριστική ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή και κατά συνέπεια τη δυναμική διεξόδυση λειτουργιών τουριστικής αναψυχής και εμπορίου, την τάση

επέκτασης των λειτουργιών αυτών και σε ζώνες κατοικίας και σε συγκεκριμένες ζώνες την υποχώρηση της λειτουργίας της κατοικίας.

Συγκεκριμένα, στην περιοχή του Μοναστηρακίου και στην οδό Αδριανού έχει παρατηρηθεί μια διαρκής και αυξανόμενη τάση δημιουργίας μονάδων αναψυχής με αποτέλεσμα την σταδιακή απομάκρυνση της κατοικίας. Το φαινόμενο αυτό παρατηρείται εντονότερα στις περιπτώσεις που τα ισόγεια των κτιρίων στεγάζουν χώρους υγειονομικού ενδιαφέροντος ενώ οι όροφοι λόγω της προκαλούμενης όχλησης εγκαταλείπονται από τους ενοίκους τους.

Παράλληλα, η περιοχή της Πλάκας άρχισε να δέχεται έντονες πιέσεις από το εμπορικό – οικονομικό και διοικητικό κέντρο της σύγχρονης Αθήνας, με το οποίο συνορεύουν τα βορειοανατολικά της όρια, κατά μήκος των οδών Μητροπόλεως και Ερμού προς βορρά και Φιλελλήνων και Λεωφ. Αμαλίας προς ανατολή. Οι πιέσεις αυτές εκφράστηκαν και συνεχίζουν να εκφράζονται ολοένα και εντονότερα εμφανίζοντας μια πρόθεση διείσδυσης λειτουργιών του τριτογενούς κυρίως τομέα (γραφεία – υπηρεσίες), καθώς και λειτουργιών μαζικής αναψυχής, κυρίως τουριστικής.

Τα προβλήματα που έχουν διαπιστωθεί είναι τα εξής:

1. Στο **άρθρο 8**, παρ. 2 αναφέρονται τα εξής: «Χρήσεις που υπήρχαν στην περιοχή της Πλάκας μέχρι την 23.11.1982, ημέρα δημοσίευσης του από 30.9.1982 Π. Δ/γματος (ΦΕΚ 561/Δ) και που δεν απαγορεύονται από την παράγραφο 5^η του παρόντος άρθρου επιτρέπονται κατά παρέκκλιση από τις επιτρεπόμενες στην περιοχή, εφόσον λειτουργούν βάσει νόμιμης άδειας σε κατάλληλο γι' αυτές χώρο και δεν αποτελούν πηγή όχλησης για το περιβάλλον της και ιδιαίτερα την κατοικία». Το πρόβλημα προκύπτει από τη μη πρόβλεψη μεταβίβασης των προϋφισταμένων του 1982 αυτών χρήσεων από τους παλαιούς ιδιοκτήτες – επαγγελματίες σε νέους χρήστες σε περίπτωση αποχώρησης (λόγω γήρατος, συνταξιοδότησης, θανάτου κλπ.). Η έλλειψη δυνατότητας συνέχισης των χρήσεων αυτών από άλλα μέλη της οικογένειας ή από άλλους χρήστες, μπορεί να προκαλέσει αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής.

2. Με την παρ. 8 του **άρθρου 8** του παραπάνω Δ/γματος «επιβάλλεται η χρήση κατοικίας σε διατηρητέα κτίρια που είχαν κατασκευαστεί για τη χρήση αυτή, ανεξαρτήτως ορόφου». Κατά την εφαρμογή της διάταξης αυτής διαπιστώνονται προβλήματα κυρίως στις περιπτώσεις που το διατηρητέο κτίριο βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπονται χρήσεις εμπορικών καταστημάτων ή αναψυχής, όπως πλατείες,

βασικοί οδικοί άξονες κλπ.. Η επιβολή της αποκλειστικής χρήσης κατοικίας στο διατηρητέο κτίριο έχει ως αποτέλεσμα το κτίριο να εγκαταλείπεται λόγω των οχλήσεων που προκαλούνται από τις όμορες χρήσεις εμπορίου και αναψυχής και κατά συνέπεια, να επέρχεται σταδιακά η φθορά του λόγω έλλειψης συντήρησης και να γίνεται καταφύγιο περιθωριακών και τοξικομανών.

3. Η παραπάνω διάταξη (**άρθρο 8**, παρ. 8) δεσμεύει επίσης και τα διατηρητέα κτίρια (κατοικίες) τα οποία αποτελούν φερόμενες ιδιοκτησίες του Υπουργείου Πολιτισμού και λόγω αυτής δεν έχουν τη δυνατότητα να στεγάσουν δραστηριότητες του ΥΠ.ΠΟ. (γραφεία, πολιτιστικά κτίρια κλπ.)

4. Στο **άρθρο 8**, παρ. 4 αναφέρεται ότι «δεν επιτρέπεται η συνένωση χρήσεων σε όμορα οικόπεδα ή όμορα καταστήματα σε περίπτωση διατηρητέων ακινήτων». Εξαιτίας του περιορισμού αυτού έχει διαπιστωθεί πρόβλημα στην οικονομική εκμετάλλευση ιδιοκτησιών, δηλαδή ισογείων καταστημάτων μικρής επιφάνειας, δεδομένου ότι οι επιφάνειες των εν λόγω καταστημάτων δεν επαρκούν με τα σημερινά δεδομένα για την εγκατάσταση βιώσιμων επιχειρήσεων.

5. Στο παραπάνω Δ/γμα (**άρθρο 7**), σε πολλές περιπτώσεις επιβάλλεται η χρήση κατοικίας σε στάθμες πάνω από το ισόγειο. Από τη διάταξη αυτή προκύπτουν προβλήματα κυρίως σε κτίρια που βρίσκονται σε σημαντικούς οδικούς άξονες (Λεωφ. Αμαλίας, Φιλελλήνων, Μητροπόλεως). Η όχληση που προκαλείται από την κυκλοφορία έχει ως αποτέλεσμα την απομάκρυνση της κατοικίας από τις ανώτερες στάθμες με συνέπεια την ερήμωση των κτιρίων στις στάθμες αυτές.

6. Έχουν εντοπιστεί επίσης σημειακά προβλήματα, όσον αφορά στο **άρθρο 7**, παρ. 2, σε μερικά οικοδομικά τετράγωνα και συγκεκριμένα στα εξής:

α. Ζώνη Α2 / Ο.Τ. 03 (Α2/03)

Στο ανωτέρω Ο.Τ. ενώ επιτρέπεται η χρήση εμπορικών, τραπεζικών καταστημάτων (άρθρο 4, παρ. 1β) στα οικόπεδα με πρόσωπο στην Λεωφ. Αμαλίας, δεν επιτρέπεται η χρήση αυτή στο οικόπεδο 01 που έχει πρόσωπο στην οδό Διονυσίου Αρεοπαγίτου.

β. Ζώνη Α1 / Ο.Τ. 41-42 (Α1/41, Α1/42)

Στα εν λόγω Ο.Τ. δεν επιτρέπονται οι χρήσεις "εστιατόρια", "ταβέρνες", "ζαχαροπλαστεία" (άρθρο 4, παρ.2ζ,η,ι) ενώ αυτές επιτρέπονται στα όμορα

οικοδομικά τετράγωνα, χωρίς ωστόσο η πραγματική κατάσταση να τεκμηριώνει και αιτιολογεί την εξαίρεση αυτή.

γ. Ζώνη B1 / Ο.Τ. 51

Στο ανωτέρω Ο.Τ. αντί του Μουσείου Εθνικής Αντίστασης που αναφέρει το ισχύον Δ/γμα δημιουργήθηκε το Μουσείο Μελίνας Μερκούρη.

δ. Ζώνη B1 / Ο.Τ. 62

Στο ανωτέρω Ο.Τ. θα πρέπει να συμπεριληφθεί η χρήση «πολιτιστικών κτιρίων» γιατί εκεί βρίσκεται το Παλιό Πανεπιστήμιο.

ε. Ζώνη B1 / Ο.Τ. 86

Στο ανωτέρω Ο.Τ. προβλέπεται λάθος η χρήση «Γραφείου περιοχής Πλάκας».

στ. Ζώνη B1 / Ο.Τ. 88

Στο οικόπεδο 02 του ανωτέρω Ο.Τ. θα πρέπει να προστεθεί η χρήση «πολιτιστικών κτιρίων» δεδομένου ότι στη θέση αυτή επί της οδού Κυρρήστου σώζονται αποκατεστημένα τα «Τούρκικα λουτρά».

Στο οικόπεδο 03 του ανωτέρω Ο.Τ. εγκαταστάθηκε το Πολεοδομικό γραφείο περιοχής Πλάκας του Δήμου Αθηναίων και η υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ που είναι αρμόδια για την περιοχή της Πλάκας.

ζ. Ζώνη A1 / Ο.Τ. 52, 67, 68, 69, 70, 71, 72 και Ζώνη A2 / Ο.Τ. 50, 51, 77, 78, 79 και Ζώνη B1 / Ο.Τ. 84 περίξ της πλατείας Μητροπόλεως.

Στα εν λόγω Ο.Τ. περίξ της πλατείας Μητροπόλεως, σύμφωνα με την 2-2-04 εισήγηση της Δ.Π.Σ. και την υπ' αριθ. 36/3/5-2-04 γνωμοδότηση του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., δεν επιτρέπονται χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος περίξ του καθεδρικού Ι. Ναού του Ευαγγελισμού της Θεοτόκου (Μητρόπολη), ενώ σύμφωνα με το ισχύον διάταγμα γενικά επιτρέπονται οι ανωτέρω χρήσεις σε αυτά, με εξαίρεση των Ο.Τ. 51, 52 και 84 όπου επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας.

7. Τέλος, σημαντικό πρόβλημα αποτελεί η έλλειψη αυστηρού ελέγχου των χρήσεων γης με αποτέλεσμα την ανεξέλεγκτη εγκατάσταση και ανάπτυξη ορισμένων χρήσεων που προκαλούν παραμόρφωση του ιστορικού περιβάλλοντος. Από την έλλειψη ελέγχου προκύπτει καταστρατήγηση του διατάγματος των χρήσεων γης της περιοχής της Πλάκας, όπως η ανεξέλεγκτη κατάληψη πεζοδρόμων από τραπεζοκαθίσματα και κινητό

εξοπλισμό με αποτέλεσμα την παρεμπόδιση διέλευσης τροχοφόρων άμεσης ανάγκης (πυροσβεστικά οχήματα, ασθενοφόρα), κατάληψη δωματίων με τραπεζοκαθίσματα, μουσική κλπ που δημιουργούν όχληση στο γύρω περιβάλλον.

Τα φαινόμενα αυτά ωστόσο δεν θα πρέπει να συγχέονται με τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις και τα προβλήματα ή δυσλειτουργίες που διαπιστώνονται και χρήζουν επανεξέτασης και αναλόγων διορθωτικών κινήσεων. Είναι ευθύνη των θεσμοθετημένων ελεγκτικών μηχανισμών και των φορέων εις τους οποίους έχει ανατεθεί το ανάλογο έργο να δραστηριοποιούνται σε διαρκή βάση για την προάσπιση του όλως ιδιαίτερου χαρακτήρα της περιοχής.

Δ. ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΕΩΝ – ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ

Με το υπ' αριθ. 52580/20-12-06 έγγραφο του Γρ. Γενικού Γραμματέα Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας αιτήματα και προτάσεις του Πολιτιστικού Συλλόγου Πλάκας, του Σωματίου καταστηματαρχών Υγειονομικού Ενδιαφέροντος Πλάκας, του Συλλόγου Καταστηματαρχών τουριστικών περιοχών της Αθήνας, της Ένωσης Ξενοδόχων κλπ προς τον κ. Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., προκειμένου να διερευνηθεί η δυνατότητα επίλυσης των προαναφερθέντων καθώς και άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζονται καθημερινά στην περιοχή της Πλάκας.

Με αφορμή τα ανωτέρω καθώς και προγενέστερα αιτήματα, η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού, με το υπ' αριθ. 2308/17-1-07 έγγραφό της συγκρότησε ομάδα εργασίας για την αξιολόγηση και υποβολή προτάσεων τροποποίησης των από 29-4-87 (ΦΕΚ 468/Δ/87) και 5-10-93 (ΦΕΚ 1329/Δ/93) Πρ. Δ/γμάτων περιοχής Πλάκας Δήμου Αθηναίων.

Επισημαίνεται επίσης ότι έχει εκπονηθεί μελέτη η οποία αφορά σε καταγραφή των υφισταμένων προβλημάτων και προτάσεις για τροποποίηση του ισχύοντος διατάγματος χρήσεων στην περιοχή της Πλάκας από τους καθηγητές του Ε.Μ.Π. κ.κ. Δ. Ζήβα, Ε. Μαϊστρου, Μ. Γραφάκου και τους συνεργάτες τους με τίτλο «Αναγνώριση και Προτάσεις Παρεμβάσεων Περιοχής Πλάκας».

Η εν λόγω μελέτη διαβιβάστηκε με το υπ' αριθ. πρωτ. 174/15-6-2007 (αρ. πρωτ. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 25489/15/6/2007) έγγραφο της Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων...

Αθήνας (Ε.Α.Χ.Α.) στην Υπηρεσία μας, προκειμένου να διευκολυνθεί το έργο της Ομάδας Εργασίας για την προτεινόμενη τροποποίηση του ανωτέρω διατάγματος. Τα πορίσματα της υπόψη μελέτης ελήφθησαν υπόψη κατά τη σύνταξη των προτάσεων της παρούσας εισήγησης.

Ε. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Κάνοντας μια ιστορική αναδρομή, διαπιστώνεται ότι από τα προκλασικά χρόνια αλλά ακόμα και στα χρόνια της Τουρκοκρατίας η ζωή της αγοράς βρισκόταν στην περιοχή της Πλάκας, στη σκιά της Ακρόπολης. Η αγορά που αποτελείτο από το Σταροπάζαρο, το πάνω και το κάτω παζάρι, ξεκινούσε από το χώρο της Ρωμαϊκής Αγοράς και την πλατεία των Αέρηδων, έφτανε μέχρι τη Βιβλιοθήκη του Αδριανού και τους δρόμους γύρω από το Μοναστηράκι.

Σύμφωνα με μαρτυρίες ξένων περιηγητών του 19ου αιώνα, από τα χρόνια της τουρκοκρατίας στην Αθήνα πριν τη δεκαετία του 1880 ξεκινά και η ιστορία της αθηναϊκής ταβέρνας, όταν από απλές ταβέρνες και μπακάλικα που απευθύνονταν στους περαστικούς άρχισαν να ανταποκρίνονται στις υψηλότερες απαιτήσεις της πελατείας τους που αποτελείτο από περαστικούς αλλά και από μόνιμους κατοίκους της περιοχής. Από τα τέλη του 19^{ου} αιώνα οι ταβέρνες άρχισαν να αποτελούν στέκια ανθρώπων των γραμμάτων και, ήδη από το 1900 ο αριθμός τους αρχίζει να αυξάνεται ραγδαία. Αιτία η γραφικότητα της περιοχής και η διαφορετικότητά της σε σχέση με την υπόλοιπη Αθήνα. Αρχίζουν έτσι να δημιουργούνται κέντρα διασκέδασης με τραγούδια που συνοδεύονται από μουσική (κιθάρες, μαντολίνα). Τότε γεννήθηκε ο μύθος της πλακιώτικης ταβέρνας (Λ. Μιχελή, «.....», Αθήνα 19..).

Από τα παραπάνω συμπεραίνεται ότι η περιοχή της Πλάκας δεν ήταν ποτέ και ούτε είναι σκόπιμο, ούτε επιθυμητό (ούτε υπήρχε πρόθεση από τα προηγούμενα διατάγματα) να είναι περιοχή μόνο «κατοικίας». Πάντα περιελάμβανε λειτουργίες εμπορικών καταστημάτων και καταστημάτων αναψυχής λόγω θέσης (άμεση γειτνίαση με τα κέντρα της Ομόνοιας και της Πλατείας Συντάγματος) και λόγω γειτνίασης με τον αρχαιολογικό χώρο της Ακρόπολης.

Για τους παραπάνω λόγους, η Υπηρεσία μας θεωρεί σκόπιμη την προστασία και διατήρηση της περιοχής της Πλάκας ως ενεργού και παραγωγικού τμήματος της ευρύτερης περιοχής του εμπορικού κέντρου της Αθήνας προκειμένου να λειτουργεί και

ως πόλος έλξης των επισκεπτών – τουριστών. Παράλληλα όμως κρίνεται απαραίτητη η διατήρηση της κατοικίας η οποία θα συνοδεύεται και από τις απαραίτητες εμπορικές χρήσεις και άλλες λειτουργίες, ταυτόχρονα με τη διατήρηση των λειτουργιών ψυχαγωγίας και εμπορίου, με την προϋπόθεση οι πρόσθετες αυτές χρήσεις να μην προκαλούν όχληση στο περιβάλλον και να επιφέρουν εξ' αυτού την υποχώρηση - απομάκρυνση της λειτουργίας της κατοικίας.

Κύριος στόχος της παρούσας πρότασης τροποποίησης του ισχύοντος Πρ. Διατάγματος είναι η διατήρηση της κατοικίας και η ισόρροπη παρουσία και ενίσχυση άλλων χρήσεων (λειτουργιών και δραστηριοτήτων) που συνάδουν και συμπληρώνουν αυτήν, χωρίς όμως να προκαλείται υποβάθμιση και εκδίωξή της. Οι χρήσεις αυτές θα εξυπηρετούν γενικότερα τους κατοίκους της περιοχής της Πλάκας και θα εξασφαλίζουν ικανοποιητικές συνθήκες για την εξασφάλιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και την περαιτέρω ανάπτυξη της περιοχής.

Παράλληλα η πρόταση στοχεύει στην αναβάθμιση της περιοχής μέσω σημειακών παρεμβάσεων, λαμβάνοντας υπόψη και τις υφιστάμενες τάσεις γενικότερης ανάπτυξης της περιοχής, οι οποίες θα ενισχύσουν τα θετικά αποτελέσματα του ισχύοντος Δ/γματος χρήσεων γης της Πλάκας.

Τα μέτρα που θα πρέπει να ληφθούν για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που έχουν διαπιστωθεί θα πρέπει να έχουν ως στόχο την εξασφάλιση της παροχής σύγχρονων εξυπηρετήσεων υποδομής, καθώς και κοινωνικού και πολιτιστικού εξοπλισμού.

Με την παρούσα εισήγηση η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη τα αιτήματα των ενδιαφερομένων, την ανάγκη για διατήρηση της ιστορικότητας και του παραδοσιακού χαρακτήρα της περιοχής καθώς και την ποιοτική της βελτίωση βάσει των ειδικών σύγχρονων αναγκών, προτείνει την προσαρμογή του Διατάγματος στις ανάγκες αυτές, αντιμετωπίζοντας τα προβλήματα που έχουν εντοπιστεί και προαναφέρθηκαν στο κεφάλαιο Δ, ως εξής:

1. Διατήρηση χρήσεων υγειονομικού ενδιαφέροντος στις ζώνες κατοικίας της περιοχής της Πλάκας (σχετ. άρθρο 8 ΠΔ από 5-10-2007 Π.Δ. – ΦΕΚ 1329/Δ/93)

1.1 **Μεταβίβαση χρήσεων σε νέους χρήστες**

Το ισχύον Π. Δ/γμα χρήσεων γης στην Πλάκα προβλέπει στις ζώνες κατοικίας να συνεχίσουν να λειτουργούν οι παλαιές χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος (προϋφιστάμενες του 1982) χωρίς όμως να προβλέπει τη διαδικασία μεταβίβασης των χρήσεων αυτών σε νέους χρήστες. Η παράλειψη αυτή έχει ως αποτέλεσμα την αλλοίωση στοιχείων του παραδοσιακού χαρακτήρα της Πλάκας με το κλείσιμο αρκετών τέτοιων καταστημάτων τα τελευταία δύο (2) χρόνια.

Η Διεύθυνσή μας έχει την άποψη ότι είναι δυνατόν να συνεχίσουν να λειτουργούν τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος που προϋφίστανται του έτους του 1982 (23.11.1982, ημέρα δημοσίευσης του από 30.9.1982 Π. Δ/γματος - ΦΕΚ 561/Δ) εφόσον:

α) δεν απαγορεύονται από την παράγραφο 5^α του άρθρου 8, σύμφωνα με την οποία «δεν επιτρέπεται η ίδρυση νέων κέντρων διασκέδασης, ντισκοτέκ, καμπαρέ, μπαρ, χαρτοπαικτικών λεσχών και καταστημάτων με ηλεκτρονικά παιχνίδια») και

β) οι προς συνέχιση χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος να περιλαμβάνονται στις λειτουργίες που προβλέπονται από τις διατάξεις του άρθρου 7 του Πρ. Δ/γματος εφόσον λειτουργούν με νόμιμη άδεια σε κατάλληλο για αυτές χώρο.

Συγκεκριμένα προτείνεται η δυνατότητα μεταβίβασης των χρήσεων αυτών σε νέους χρήστες, εφόσον υφίσταται νόμιμη άδεια λειτουργίας στο συγκεκριμένο χώρο. Με την πρόταση αυτή, αντιμετωπίζονται τα κοινωνικά και επαγγελματικά προβλήματα που θα προκύπτουν από την εγκατάλειψη του χώρου, διότι ισόγεια κτίρια που έχουν κατασκευαστεί για καταστήματα δεν καλύπτουν τις σημερινές ανάγκες προκειμένου να μετατραπούν σε κτίρια κατοικίας.

1.2 Πρόβλεψη της χρήσης «παραδοσιακών καφενείων» ως πρόσθετη χρήση

Στην παρ. 5γ του άρθρου 8 αναφέρεται: «Οι χρήσεις 'εστιατόρια', 'ταβέρνες' που έχουν αρχίσει να λειτουργούν πριν τις 1.1.1967 μπορούν να συνεχίσουν να λειτουργούν στον καθοριζόμενο από την τελευταία εκδοθείσα άδεια λειτουργίας χώρο πέρα των χρήσεων που καθορίζει το άρθρο 7 για τον συγκεκριμένο χώρο».

Προτείνεται να προστεθεί και η χρήση παραδοσιακών καφενείων παράλληλα με τις χρήσεις "εστιατόρια" και "ταβέρνες". Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας η χρήση καφενείων με παραδοσιακό χαρακτήρα είναι χαρακτηριστική της περιοχής και είναι ηπιότερη από τις χρήσεις «εστιατόρια» και «ταβέρνες».

1.3 Πρόβλεψη της χρήσης εμπορικών καταστημάτων πώλησης και ενοικίασης βιντεοκασετών, dvd στις χρήσεις εξυπηρέτησης

Στην παρ. 5 του άρθρου 7 από 5-10-2007 Π.Δ. – ΦΕΚ 1329/Δ/93) όπου αναφέρονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις εξυπηρέτησης αναγκών της κάθε γειτονιάς προτείνεται να προστεθεί η χρήση εμπορικών καταστημάτων πώλησης και ενοικίασης βιντεοκασετών, dvd κλπ.).

2. Διατηρητέα κτίρια

2.1. Άρση του περιορισμού που αφορά τη δέσμευση της διατήρησης της χρήσης κατοικίας για τα διατηρητέα κτίρια που βρίσκονται σε κύριες πλατείες και ορισμένα τμήματα του βασικού οδικού δικτύου της περιοχής της Πλάκας.

2.2. Δυνατότητα επέκτασης των επιτρεπομένων χρήσεων, εκτός της κατοικίας, στους ορόφους των διατηρητέων κτιρίων που έχουν πρόσωπο στις κύριες πλατείες και σε τμήματα των βασικών οδών της περιοχής της Πλάκας.

Στην παρούσα μελέτη αντιμετωπίζεται το πρόβλημα της εγκατάλειψης των διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται σε περιοχή με οχλούσες χρήσεις λόγω περιορισμού τη χρήσης τους ως κατοικία, χρήση για την οποία κατασκευάστηκαν (παρ. 8 του άρθρου 8). Επίσης όταν πρόκειται για μεγάλα κτίρια είναι ασύμφορη η αποκατάστασή τους για χρήση κατοικίας. Στις πλατείες και σε εμπορικούς άξονες

(περιοχές λοιπών μικτών χρήσεων) προτείνεται η αποδέσμευση των διατηρητέων κτιρίων από τη χρήση της κατοικίας.

Σύμφωνα με την πρόταση της Υπηρεσίας μας, η χρήση των διατηρητέων κτιρίων θα ακολουθεί τους περιορισμούς των χρήσεων που ισχύουν στο οικοδομικό τετράγωνο όπου βρίσκονται. Η εγκατάσταση νέων χρήσεων στα διατηρητέα κτίρια, πέραν της κατοικίας, αποσκοπεί στη διατήρηση, αποκατάσταση και προστασία των κτιρίων αυτών. Απαραίτητη προϋπόθεση για την εγκατάσταση οποιασδήποτε νέας επιτρεπόμενης χρήσης είναι η διατήρηση των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων του διατηρητέου κτιρίου.

Επίσης η δυνατότητα επέκτασης χρήσεων υγειονομικού ενδιαφέροντος στους ορόφους των διατηρητέων κτιρίων που έχουν πρόσωπο στις κύριες πλατείες και σε ορισμένα τμήματα των βασικών οδών της περιοχής της Πλάκας θα αποτελέσει κίνητρο για την προστασία των διατηρητέων κτιρίων.

Με την προτεινόμενη ρύθμιση οι χρήσεις που θα επιτρέπονται στα διατηρητέα κτίρια των «Λοιπών μικτών χρήσεων» σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. 1 του ισχύοντος Π.Δ. χρήσεων γης της περιοχής της Πλάκας είναι οι εξής:

- α. Κατοικίες και εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες κάθε γειτονιάς.
- β. Εμπορικά, τραπεζικά καταστήματα.
- γ. Γραφεία, διοίκηση.

Επίσης κατά παρέκκλιση εφόσον οι εγκαταστάσεις είναι μικρής κλίμακας οι περιοχές «Λοιπών μικτών χρήσεων» μπορούν αν περιλαμβάνουν (άρθρο 4, παρ. 2):

- α. Πολιτιστικά κτίρια.
- β. Επαγγελματικά εργαστήρια (απασχόλησης μικρής κλίμακας του ενός κυρίως ατόμου που δεν ενοχλούν και ταιριάζουν στο χρώμα της Πλάκας.).
- δ. Κτίρια εκπαίδευσης που εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής.
- ε. Κτίρια επαγγελματικής, καλλιτεχνικής εκπαίδευσης, φροντιστήρια και γυμναστήρια.
- στ. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- ζ. Εστιατόρια.
- η. Ταβέρνες.

θ. Καφεενεία (παραδοσιακά)

ι. Ζαχαροπλαστεία.

Οι χρήσεις που προτείνονται για τα διατηρητέα κτίρια της «γενικής κατοικίας» σύμφωνα με το άρθρο 3, παρ. 1 είναι οι εξής:

α. Κατοικίες και εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες της γειτονιάς.

β. Εμπορικά, τραπεζικά καταστήματα.

Επίσης κατά παρέκκλιση εφόσον οι εγκαταστάσεις είναι μικρής κλίμακας είναι δυνατόν να επιτρέπονται (άρθρο 3 παρ. 2), εκτός του εδαφίου γ (κτίρια στάθμευσης), δηλ.

α. Πολιτιστικά κτίρια

β. Επαγγελματικά εργαστήρια (απασχόλησης μικρής κλίμακας του ενός κυρίως ατόμου που δεν ενοχλούν και ταιριάζουν στο χρώμα της Πλάκας.).

δ. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

Επισημαίνουμε ότι από τις επιτρεπόμενες χρήσεις σύμφωνα με το ισχύον Π.Δ. χρήσεων γης της περιοχής της Πλάκας προτείνεται η κατάργηση της χρήσης «κτίρια στάθμευσης», διότι θεωρούμε ότι η χρήση αυτή δεν συνάδει με το χαρακτήρα των διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται στην περιοχή της Πλάκας.

2.3 Δυνατότητα συνένωσης μικρών καταστημάτων σε διατηρητέα κτίρια.

Όσον αφορά στο πρόβλημα που προκύπτει από τον περιορισμό της συνένωσης καταστημάτων στο ισόγειο διατηρητέου κτιρίου (άρθρο 8, παρ. 4), προτείνεται η δυνατότητα συνένωσης των καταστημάτων αυτών, εφόσον το συνολικό εμβαδόν του καταστήματος που προκύπτει από τη συνένωση αυτή δεν ξεπερνά τα 200 τ.μ.

3. Τροποποίηση του περιεχομένου των χρήσεων γενικής κατοικίας στην περιοχή της Πλάκας. (σχετ. άρθρο 3 του από 5-10-2007 Π.Δ. – ΦΕΚ 1329/Δ/93)

Με την παρούσα μελέτη θεωρείται σκόπιμο να διορθωθούν και ορισμένες ασυμβατότητες του ισχύοντος Διατάγματος χρήσεων που έχουν παρατηρηθεί σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση και συγκεκριμένα:

- Στο άρθρο 3, όπου αναφέρονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις της "γενικής κατοικίας" προτείνεται να συμπεριλαμβάνονται σε αυτές και τα κτίρια εκπαίδευσης.
- Επίσης, στο ίδιο άρθρο, προτείνεται να καταργηθεί η χρήση "ξενώνες", καθότι με την παρ. 9α και 9β του άρθρου 8 του ισχύοντος Δ/γματος χρήσεων γης, δεν επιτρέπεται η παραπάνω χρήση.

4. Άρση του περιορισμού της υποχρεωτικής χρήσης κατοικίας στους ορόφους των κτιρίων που έχουν πρόσωπο στους βασικούς οδικούς άξονες.

Η ρύθμιση αυτή αφορά στην ισχύουσα απαγόρευση εγκατάστασης οποιασδήποτε άλλης χρήσης εκτός της κατοικίας σε ανώτερες στάθμες σε σημαντικούς οδικούς άξονες (Λεωφ. Αμαλίας, Φιλελλήνων και Μητροπόλεως και Αδριανού, στο τμήμα της από την οδό Άρεως μέχρι Αποστόλου Παύλου).

Προτείνεται η δυνατότητα επέκτασης των επιτρεπομένων χρήσεων σε όλες τις στάθμες των κτιρίων παράλληλα με την κατοικία, δεδομένου ότι η εγκατάσταση κατοικίας επί αξόνων ιδιαίτερα επιβαρυνμένων (καυσαέρια, ηχορύπανση κλπ.) νοείται μόνον ως προσωπική επιλογή και όχι ως υποχρέωση.

5. Επιτρεπόμενες χρήσεις στα διατηρητέα κτίρια που ανήκουν στο Υπουργείο Πολιτισμού.

Όσον αφορά στα διατηρητέα κτίρια τα οποία ανήκουν στο Υπουργείο Πολιτισμού προτείνεται η δυνατότητα πρόσθετης χρήσης γραφείων και πολιτιστικών εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση Υπηρεσιών του ΥΠ.ΠΟ..

6. Δυνατότητα επέκτασης τοποθέτησης τραπεζοκαθισμάτων σε όμορα αδόμητα οικόπεδα.

Για την αντιμετώπιση μέρους του προβλήματος της ανεξέλεγκτης κατάληψης πεζοδρόμων από τραπεζοκαθίσματα με αποτέλεσμα την παρεμπόδιση διέλευσης τροχοφόρων άμεσης ανάγκης, προτείνεται η δυνατότητα εγκατάστασης τραπεζοκαθισμάτων του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος σε όμορο αυτού αδόμητο οικόπεδο και σε επιφάνεια μέχρι 100 τ.μ..

7. Σημειακές τροποποιήσεις των επιτρεπομένων χρήσεων σε ορισμένα Ο.Τ. της περιοχής της Πλάκας (σχετ. άρθρο 7 του από 5-10-2007 Π.Δ. – ΦΕΚ 1329/Δ/93).

Όσον αφορά στα προβλήματα που έχουν εντοπιστεί σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα, προβλέπεται σημειακή αντιμετώπισή τους. Συγκεκριμένα:

α. Στο Ο.Τ. 03 το οποίο περιλαμβάνεται στη Ζώνη Α2 προτείνεται η επέκταση της χρήσης των εμπορικών και τραπεζικών καταστημάτων του άρθρου 4 παρ. 1β και στα οικόπεδα με πρόσωπο την οδό Διονυσίου Αρεοπαγίτου.

β. Στα Ο.Τ. 41-42 τα οποία περιλαμβάνονται στη Ζώνη Α1 προτείνεται η επέκταση των χρήσεων "εστιατόρια", "ταβέρνες", "ζαχαροπλαστεία" που επιτρέπονται στα όμορα Ο.Τ. εκτός από τα οικόπεδα με πρόσωπο την οδό Πανδρόσου.

γ. Στα Ο.Τ. 67, 71, 72/ Ζώνη Α1 και 77, 78/ Ζώνη Α2 πέριξ της πλατείας Μητροπόλεως προτείνεται ο περιορισμός της χρήσης καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος στα πρόσωπα των οικοπέδων επί της πλατείας Μητροπόλεως και στις παρόδους Αγίας Φιλοθέης στο τμήμα της με τα Ο.Τ. 72 και Ο.Τ.77. Στα ανωτέρω Ο.Τ. θα ισχύει παρέκκλιση για τα ήδη υφιστάμενα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος. Στις υπόλοιπες πλευρές των Ο.Τ. θα ισχύουν οι επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής.

8. Επίσης προτείνονται να γίνουν τροποποιήσεις σε Ο.Τ. στα οποία κατά τη διάρκεια των ετών από την ισχύ του Πρ. Δ/γματος έχει αλλάξει η χρήση τους ως εξής:

Α) Στο Ο.Τ.51 / Ζώνη Β1 αντί του Μουσείου Εθνικής Αντίστασης που αναφέρει το ισχύον Δ/γμα να προβλέπεται η χρήση «Μουσείο» καθόσον στο σημείο αυτό έχει δημιουργηθεί το Μουσείο Μελίνας Μερκούρη.

Β) Στο Ο.Τ. 86/ Ζώνη Β1 να καταργηθεί η χρήση «Γραφείο περιοχής Πλάκας», καθόσον το γραφείο αυτό στεγάζεται στο οικόπεδο 03/ζώνη Β1 / Ο.Τ.88.

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας

ΕΙΣΗΓΕΙΤΑΙ

A. Την τροποποίηση του από 5.10.93 Π. Δ/γματος (ΦΕΚ 1329 Δ/93) «περί καθορισμού ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών» ως προς τα παρακάτω σημεία, ως εξής:

1. Άρθρο 2 :

Στην παράγραφο ΙΙ. Στοιχεία Ειδικών Χρήσεων Γης καταργείται η χρήση «Ξενώνες».

2. Άρθρο 3 : «Γενική Κατοικία»

Στην παρ. 2 καταργείται η χρήση «Ξενώνες».

3. Άρθρο 4

Η αρχή της παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής:

«Εφόσον οι εγκαταστάσεις είναι μικρής κλίμακας επιτρέπονται οι χρήσεις που ακολουθούν, όπως αναλύονται παραπάνω στο άρθρο 2».

4. Άρθρο 5

Το «γραφείο Περιοχής Πλάκας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.», αντικαθίσταται από την «αρμόδια για την περιοχή υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.».

5. Άρθρο 7

α. Η παρ. 2 τροποποιείται και συμπληρώνεται ή/και τροποποιείται ως προς τα παρακάτω οικοδομικά τετράγωνα:

- i. Στο Ο.Τ. 03 / Ζώνη Α2 επιτρέπεται η χρήση των εμπορικών και τραπεζικών καταστημάτων του άρθρου 4 παρ. 1β και στα οικόπεδα με πρόσωπο την οδό Διονυσίου Αρεοπαγίτου.
- ii. Στα Ο.Τ. 41 / Ζώνη Α1 στις επιτρεπόμενες χρήσεις προστίθενται οι χρήσεις "εστιατόρια", "ταβέρνες", "ζαχαροπλαστεία" εκτός από τα καταστήματα που έχουν είσοδο την οδό Πανδρόσου.
- iii. Στα Ο.Τ. 42 / Ζώνη Α1 στις επιτρεπόμενες χρήσεις προστίθενται οι χρήσεις "εστιατόρια", "ταβέρνες", "ζαχαροπλαστεία" εκτός από τα ακίνητα με πρόσωπο την οδό Πανδρόσου.

- iv. Στα Ο.Τ. 67, 71, 72 / Ζώνη Α1 και Ο.Τ.77, 78 / Ζώνη Α2 περίξ της πλατείας Μητροπόλεως απαγορεύεται η χρήση καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος (χρήσεις του άρθρου 4, παρ. 2ζ, η, θ, ι), στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί της πλατείας Μητροπόλεως και της οδού Αγίας Φιλοθέης στο τμήμα της μεταξύ των Ο.Τ.72 και Ο.Τ.77. Εξαιρούνται τα ήδη υφιστάμενα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος που λειτουργούν με νόμιμη άδεια. Στις υπόλοιπες πλευρές των ανωτέρω Ο.Τ. θα ισχύουν οι επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής.
- v. Στο Ο.Τ. 51 / Ζώνη Β1 αντικαθίσταται η χρήση «Μουσείου Εθνικής Αντίστασης» με τη χρήση «Μουσείο».
- vi. Στο Ο.Τ. 62 / Ζώνη Β1 και στο υπ' αριθ. οικόπεδο 02 του Ο.Τ. 88 / Ζώνη Β1 προστίθεται η χρήση 1α «Πολιτιστικά κτίρια».
- vii. Στο Ο.Τ.86/Ζώνη Β1 διαγράφεται η αναφορά : «Ειδικά για το υπ' αριθ. 03... του Δήμου Αθηναίων».
- viii. Στο Ο.Τ. 88 / Ζώνη Β1 προστίθεται η φράση «Στο υπ' αριθ. 03 οικόπεδο επί της οδού Κυρρήστου 6 επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η εγκατάσταση υπηρεσιών του Δήμου Αθηναίων.»
- β. Στην παρ. 5, στις επιτρεπόμενες χρήσεις εξυπηρέτησης αναγκών της κάθε γειτονιάς προστίθεται η χρήση «εμπορικά καταστήματα πώλησης και ενοικίασης βιντεοκασετών, dvd».
- γ. Στην παρ. 6, το «γραφείο Περιοχής Πλάκας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.», αντικαθίσταται από την «αρμόδια για την περιοχή υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.».

6. Άρθρο 8

- α. Στο τέλος της παρ. 2 προστίθεται η φράση:
«Επιτρέπεται η μεταβίβαση των χρήσεων αυτών σε νέους χρήστες.»
- β. Η παρ. 4 αναδιατυπώνεται ως εξής:
«Δεν επιτρέπεται η συνένωση χώρων που βρίσκονται σε όμορα κτίρια με σκοπό την ενιαία χρήση τους. Επιτρέπεται η συνένωση χώρων που βρίσκονται στο ισόγειο του ίδιου κτιρίου με σκοπό την ενιαία χρήση τους, εφόσον το συνολικό εμβαδόν που προκύπτει από τη συνένωση αυτή δεν ξεπερνά τα 200 τ.μ.». Σε

περίπτωση καταστρατήγησης των ανωτέρω επιβάλλεται η σφράγιση της χρήσης.

γ. Η παρ. 5α αντικαθίσταται, ως εξής:

«Απαγορεύονται τα κέντρα διασκέδασης, ντισκοτέκ, καμπαρέ, μπαρ, χαρτοπαικτικές λέσχες και καταστήματα με ηλεκτρονικά παιχνίδια».

δ. Η παρ. 5β συμπληρώνεται ως εξής: «Είναι δυνατή η μεταβίβαση της χρήσης μπουάτ σε νέους χρήστες».

ε. Στην παρ. 5γ πέραν των χρήσεων «εστιατόρια», ταβέρνες» προστίθεται η χρήση «παραδοσιακά καφενεία» καθώς και η διατύπωση «Επιτρέπεται η μεταβίβαση των χρήσεων αυτών σε νέους χρήστες.».

ζ. Η παρ. 8 αντικαθίσταται, ως εξής:

«Επιβάλλεται η χρήση κατοικίας σε διατηρητέα κτίρια, ανεξαρτήτως ορόφου, που είχαν κατασκευαστεί για τη χρήση αυτή. Εξαιρούνται:

- i) τα διατηρητέα κτίρια που έχουν πρόσωπο στις πλατείες Μοναστηρακίου (Ο.Τ. 36, 37, 42), Λυσικράτους (Ο.Τ. 01, 04, 73, 74, 76), Δημοπρατηρίου (Ο.Τ. 41, 42, 63), Παλαιάς Αγοράς (Ο.Τ. 62, 69, 90), Φιλομούσου Εταιρείας (Ο.Τ. 10, 12, 13, 17, 26). Ειδικά για τα κτίρια που έχουν πρόσωπο επί της πλατείας Μητροπόλεως (Ο.Τ. 67, 71, 72, 77, 78) δεν επιτρέπεται η χορήγηση νέας άδειας για χρήση Καταστημάτων Υγειονομικού Ενδιαφέροντος.
- ii) τα διατηρητέα κτίρια που βρίσκονται στα Ο.Τ. επί των βασικών οδικών αξόνων της περιοχής (ζώνη «Λοιπές Μικτές Χρήσεις») και έχουν πρόσωπο σε αυτούς και συγκεκριμένα στις οδούς Φιλελλήνων (Ο.Τ. 20, 21, 34, 37, 38), Λεωφ. Αμαλίας (Ο.Τ. 03, 07, 09, 15, 16, 19, 20).
- iii) Τα διατηρητέα κτίρια που βρίσκονται στα Ο.Τ. επί μικρότερων οδών με υψηλή όχληση και πλησίον μεγάλων οδικών αξόνων και συγκεκριμένα που έχουν πρόσωπο επί των οδών Νίκης, Βουλής, Απόλλωνος, Πανδρόσου, καθώς και στις οδούς Αδριανού από την οδό Απόλλωνος έως την Αιόλου (Ο.Τ. 69, 70, 71, 84, 90) και Ναυάρχου Νικοδήμου από την οδό Φιλελλήνων έως και την οδό Θουκυδίδου (Ο.Τ. 31, 32, 38, 50).
- iv) τα διατηρητέα κτίρια που έχουν πρόσωπο στα τμήματα των οδών Μνησικλέους και Ερεχθέως από την οδό Λυσίου έως την οδό Πρυτανείου.

Για τα ανωτέρω διατηρητέα κτίρια θα ισχύουν οι περιορισμοί χρήσεων των οικοδομικών τετραγώνων στα οποία βρίσκονται, με δυνατότητα επέκτασης των εν λόγω χρήσεων και στους άνω ορόφους αυτών.

7. Στα κτίρια που βρίσκονται στα Ο.Τ. 09, 15, 16, 19, 20, 21, 34, 37, 38/Ζώνη Α2, και έχουν πρόσωπο επί των βασικών οδικών αξόνων Λεωφ. Αμαλίας, Φιλελλήνων και Μητροπόλεως (Ο.Τ.42, 63, 67, 68, 78, 79, 80 / Ζώνη Α1), οι επιτρεπόμενες χρήσεις δύνανται να καταλαμβάνουν όλες τις στάθμες τους.
8. Επιτρέπεται η εγκατάσταση γραφείων Υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού στα διατηρητέα κτίρια ιδιοκτησίας του. Οι χρήσεις αυτές επιτρέπεται να καταλαμβάνουν όλες τις στάθμες των διατηρητέων κτιρίων, εφόσον πρόκειται για χώρους κύριας χρήσης.
9. Επιτρέπεται η τοποθέτηση τραπεζοκαθισμάτων των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος σε όμορα αυτών αδόμητα οικόπεδα επιφάνειας έως 100 τ.μ. Εξαιρούνται τα αδόμητα οικόπεδα τα οποία προκύπτουν από κατεδάφιση διατηρητέων κτιρίων, των οποίων οι ιδιοκτήτες είναι υποχρεωμένοι να τα ανακατασκευάσουν.

Β. Την αποστολή του θέματος στο ΥΠ.ΠΟ. για γνωμοδότηση και στη συνέχεια στην αρμόδια υπηρεσία του Δήμου Αθηναίων προκειμένου να τηρηθεί η διαδικασία του άρθρου 3, παρ. του Ν.2831/2000.

Παρακαλούμε το Συμβούλιο να γνωμοδοτήσει σχετικά.

Αθήνα, 2-6-2008

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ι. ΛΟΥΛΟΥΡΓΑΣ