

Πρωτοβουλία Πολιτών για το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ηλιούπολης

ΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Εισαγωγή: Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια

Τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια (ΤΠΣ) αποτελούν εργαλεία σχεδιασμού και οργάνωσης του αστικού χώρου και χρησιμεύουν ως οι βασικοί άξονες ανάπτυξης της πόλης. Γενικότερος στόχος τους είναι η τοπική ανάπτυξη και ευημερία σε αρμονία με το περιβάλλον. Τα ΤΠΣ καθορίζουν τις χρήσεις γης, τους όρους δόμησης, τους στόχους και τις κατευθύνσεις για την ανάπτυξη της πόλης και των λειτουργιών της, την προστασία των φυσικών περιοχών και διαχείριση της αυθαίρετης δόμησης, την εξασφάλιση επαρκών κοινόχρηστων και δημόσιων χώρων, τη βιώσιμη κινητικότητα, τη διαχείριση φυσικών πόρων, τις υποδομές πολιτικής προστασίας και συνολικά τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Επιβλέπουσα Αρχή και Ρόλος των Δήμων

Η **επιβλέπουσα αρχή** για τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια είναι το **Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ)**, ενώ η παρακολούθηση της εκπόνησης τους γίνεται σε συνεργασία με το ΤΕΕ και την τοπική αυτοδιοίκηση. Τα ΤΠΣ έχουν ανατεθεί από το ΤΕΕ, μετά από διαγωνιστική διαδικασία, σε ιδιωτικά μελετητικά γραφεία και εκπονούνται πανελλαδικά στα πλαίσια του προγράμματος «Κωνσταντίνος Δοξιάδης», με χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης.

Ο **ρόλος των Δήμων** συνοψίζεται ως εξής:

- Εποπτεύουν τη διαδικασία σύνταξης των ΤΠΣ και παρέχουν τους μελετητές στοιχεία για ανάγκες και τις ιδιαιτερότητες της περιοχής.
- Θέτουν τα ΤΠΣ σε διαβούλευση με τους πολίτες και τους τοπικούς φορείς.
- Συντονίζουν την υλοποίηση των σχεδίων μετά την έγκρισή τους, με ρυθμιστικές παρεμβάσεις.

Διαδικασία Έγκρισης

Η διαδικασία για να τεθεί σε ισχύ ένα ΤΠΣ περιλαμβάνει:

1. **Ανάθεση εκπόνησης της μελέτης από το ΥΠΕΝ**, μέσω διαγωνιστικών διαδικασιών
2. **Διαβούλευση** με πολίτες, φορείς και δημοτικές κινήσεις.
3. **Έγκριση από το ΥΠΕΝ, μετά από γνωμοδοτήσεις υπηρεσιών** (όπως Διευθύνσεις Περιβάλλοντος, Πολεοδομίας κ.ά.).
4. **Δημοσίευση σε ΦΕΚ**, οπότε και τίθεται σε εφαρμογή.

Το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ηλιούπολης

Η εκπόνηση του ΤΠΣ Ηλιούπολης βρίσκεται σήμερα στο Α στάδιο. Αυτό σημαίνει πως οι μελετητές έχουν ολοκληρώσει την ανάγνωση της περιοχής και την καταγραφή των αναγκών και ιδιαίτερων συνθηκών της (περιβαλλοντικών, κοινωνικών, οικονομικών) και έχουν προχωρήσει στην σύνταξη εναλλακτικών σεναρίων για την μελλοντική οργάνωση της λειτουργίας της πόλης, καταλήγοντας στην επιλογή του επικρατέστερου από αυτά. Στο επόμενο διάστημα θα ακολουθήσει η σύνταξη Στρατηγικής Μελέτης

Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) η οποία θα τεθεί ξανά σε διαβούλευση. Μετά την ολοκλήρωσή της, θα εγκριθεί και θα εκκινήσουν οι διαδικασίες δημοσίευσής της σε ΦΕΚ.

Μέρος της μελέτης παρουσιάστηκε και τέθηκε σε διαβούλευση τον Αύγουστο του 2024. Ο χρόνος της διαβούλευσης ήταν εξαιρετικά περιορισμένος (26/8/24 – 30/8/24), καταργώντας στην πράξη το δικαίωμα των πολιτών για ουσιαστική συμμετοχή στην διαδικασία με κατάθεση εποικοδομητικών προτάσεων για την διαμόρφωση της στρατηγικής σχεδιασμού και ανάπτυξης της πόλης.

Ακολούθησε τον Σεπτεμβρίου 2024, η πρώτη δημόσια συζήτηση για τη μελέτη του ΤΠΣ, που πραγματοποιήθηκε με πρωτοβουλία του Ανοικτού Κυκλώματος Ηλιούπολης.

Θεωρώντας ότι η Μελέτη εκπονείται χωρίς την ουσιαστική εμπλοκή των πολιτών και συνεπώς **δεν εκφράζει το όραμα μας για μια βιώσιμη και ανθεκτική πόλη, που εξασφαλίζει στους κατοίκους της μακροπρόθεσμη ευημερία**, συγκροτήσαμε ομάδα εργασίας αποτελούμενη από ενεργούς πολίτες της Ηλιούπολης, με επιστημονική γνώση των θεμάτων που περιλαμβάνονται στο ΤΠΣ. Στόχος της ομάδας είναι η ανάπτυξη ουσιαστικού διαλόγου με την Δημοτική Αρχή και τη μελετητική ομάδα που έχει αναλάβει την εκπόνηση του σχεδίου και η εποικοδομητική συμβολή στην διαμόρφωση της στρατηγικής.

Παρακάτω συνοψίζονται οι **πρώτες παρατηρήσεις της ομάδας εργασίας** σχετικά με τα μέρη της μελέτης που έχουν δοθεί στη δημοσιότητα.

Γενικές Παρατηρήσεις

- Από τα σημαντικότερα ζητήματα που εντοπίζονται είναι πως η **Μελέτη αποφεύγει να «αγγίξει» τα μεγάλα ζητήματα της Ηλιούπολης (ενδεικτικά: ΚΥΤ, Σήραγγα Ηλιούπολης, Δημοτικό Κοιμητήριο, ΣΜΑ, επένδυση «Ελληνικού» και πιέσεις)**, με το πρόσχημα ότι είναι υπεροπτικά ή πως θα επιλυθούν από τη Δημοτική Αρχή σε μελλοντικό χρόνο. **Αυτό αντιτίθεται ευθέως στον ουσιαστικό ρόλο του ΤΠΣ ο οποίος είναι ακριβώς ο προγραμματισμός της πολεοδομικής ανάπτυξης λαμβάνοντας υπόψην τέτοιου τύπου σοβαρά ζητήματα.** Η μελέτη αρκείται να παρουσιάσει το ιστορικό ενεργειών για κάποια από αυτά τα θέματα και αποφεύγει να πάρει ουσιαστική θέση και να τα επιλύσει.
- Στην Μελέτη **δεν γίνεται καμία αναφορά στις ζώνες Συντελεστή Δόμησης (ΣΔ) και την διαχείριση του ζητήματος εφαρμογής των bonus του ΝΟΚ** που αποτελούν τα τελευταία χρόνια πολύ σημαντική επιβάρυνση για το περιβάλλον των πόλεων. Συγκεκριμένα το ΥΠΕΝ, μετά την κρίση της οριζόντιας χρήσης τους από το ΣτΕ ως αντισυνταγματική, έχει υποδείξει πως το ζήτημα της εφαρμογής τους ή μη θα επιλυθεί σε επίπεδο ΤΠΣ ανά Δημοτική Ενότητα. Δεδομένου ότι στον Δήμο Ηλιούπολης παρατηρείται τελευταία ταχύτατη αντικατάσταση του χαμηλού κτιριακού αποθέματος με νέες πολυώροφες οικοδομές που αδιαμφισβήτητα χρησιμοποιούν ευεργετικές διατάξεις, **το ΤΠΣ οφείλει να προστατεύσει τον χαρακτήρα του Δήμου, και τα ιδιαίτερα φυσικά χαρακτηριστικά του τοπίου (ορεινός όγκος Υμηττού, ρέμα Πικροδάφνης κ.α.) και να καθορίσει ζώνες συγκράτησης του ΣΔ και απαγόρευσης της εφαρμογής των bonus του ΝΟΚ.**
- Το ΤΠΣ μπορεί να αποτελέσει επίσης **σημαντικό εργαλείο στην εξασφάλιση της δημόσιας περιουσίας** αφού μέσα από αυτό υποδεικνύονται οι κατευθύνσεις για τις χρήσεις που επιτρέπεται να αναπτυχθούν επί συγκεκριμένων εκτάσεων. Συγκεκριμένα για τον Δήμο Ηλιούπολης ο οποίος έχει προβεί σε πολυετείς διεκδικήσεις δημόσιας περιουσίας, το ΤΠΣ μπορεί να εξασφαλίσει εμμέσως την αποτροπή εγκατάστασης ανεπιθύμητων χρήσεων σε εκτάσεις τις οποίες επιθυμεί να αξιοποιήσει ή να διεκδικήσει προς όφελος της πόλης μακροπρόθεσμα. Στο τμήμα της μελέτης που έχει δοθεί στη δημοσιότητα δεν γίνεται καμία ιδιαίτερη αναφορά στον τρόπο διαχείρισης αυτών των περιοχών εντός του Δήμου.

- Το ΤΠΣ θα πρέπει να θέσει τις προϋποθέσεις **διαχείρισης και επίλυσης των ορίων της πόλης με τον Ορεινό όγκο του Υμηττού προκειμένου να εξασφαλιστεί η προστασία του φυσικού τοπίου και η αποτροπή της αυθαίρετης της δόμησης**. Στο τμήμα της μελέτης που έχει δοθεί στη δημοσιότητα **δεν επισημαίνεται ο τρόπος διαχείρισης του ορίου της πόλης με το βουνό και δεν εξετάζεται ο τρόπος επίλυσης του σοβαρού ζητήματος που έχει προκύψει από την ήδη υφιστάμενη αυθαίρετη δόμηση στην περιοχή, αφήνοντας ανοιχτό τον κίνδυνο περεταίρω συνέχισης αυτής της πρακτικής**.
- Σε ότι αφορά τα τμήματα της Μελέτης που δεν έχουν δοθεί στη δημοσιότητα, αυτά σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΥΠΕΝ περιλαμβάνουν την καταγραφή και ανάλυση μεταξύ άλλων και ζητημάτων όπως το φυσικό περιβάλλον, τη βιοποικιλότητα, την βιώσιμη κινητικότητα, την διαχείριση κινδύνων και την πολιτική προστασία, τα δίκτυα πρασίνου και τη διαχείριση ρεμάτων, ζητήματα τα οποία εξ αιτίας της άμεσης γειτνίασης της πόλης με τον Υμηττό, αποτελούν ουσιαστικούς συντελεστές στην ανάπτυξη της πόλης. Η μελέτη καλείται να καταλήξει σε συμπεράσματα επί των άνω θεμάτων και να διαχειριστεί ανάγκες και απαιτήσεις που θα προκύψουν από την ανάλυση των στοιχείων. **Η καταγραφή αυτή των αναγκών της περιοχής όπως και τα συμπεράσματα δεν είναι διαθέσιμα στο κοινό με αποτέλεσμα να μην υπάρχει καμία πληροφόρηση για τον βαθμό ενσωμάτωσής τους στα τελικά σενάρια που προτείνονται από την μελετητική ομάδα**.
- Ο Δήμος Ηλιούπολης διαθέτει Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) ήδη εγκεκριμένο από το 2019 το οποίο σύμφωνα με την μελέτη θα αξιοποιηθεί στα σενάρια που προτείνονται από το ΤΠΣ. **Η μελέτη δεν προχωράει στην σαφή υπόδειξη και προτεραιοποίηση διαδρομών και συνδέσεων που θεωρεί σημαντικές για την πόλη (συνδέσεις με τους σταθμούς Μετρό, μεγάλων ελεύθερων χώρων, αξιοποίηση ανοιχτών τμημάτων ρεμάτων, μείωση ΙΧ κλπ) και δεν παρουσιάζει με ποιόν τρόπο αξιοποιείται η υφιστάμενη στρατηγική**.
- Η μελέτη προτείνει την **δημιουργία «Πάρκου Πόλης» σε έκταση του Υμηττού (περιοχή Προφήτη Ηλία), χωρίς να προχωράει στον ακριβή προσδιορισμό της περιγραφόμενης χρήσης**. Στην περίπτωση που δεν αποσαφηνιστεί με ακρίβεια, αυτό ενδέχεται να επιφέρει κινδύνους εγκατάστασης χρήσεων ασύμβατων με τον ορεινό όγκο και τους όρους προστασίας του με κίνδυνο να αλλάξει ο χαρακτήρας του προστατευόμενου οικοσυστήματος και αγνοώντας ακόμα και την «φέρουσα ικανότητα επισκεψιμότητας του όρους». **Η μελέτη οφείλει να υποδείξει με σαφήνεια το τί ορίζει ως «Πάρκο Πόλης» επί του ορεινού όγκου, και να επισημάνει τους περιορισμούς που θα εξασφαλίσουν την συμβατότητα της χρήσης αυτής με το βουνό**.

Παρατηρήσεις επί του προκρινόμενου Σεναρίου

Η γενική παρατήρηση των μελετητών είναι η έντονη διασπορά των δραστηριοτήτων σε όλη την έκταση του Δήμου, με αποτέλεσμα σύμφωνα με τους ίδιους την έλλειψη ενός «κέντρου» που συγκεντρώνει τις δραστηριότητες.

Η μελέτη προτείνει 3 «μοντέλα» (Σενάρια) ανάπτυξης της πόλης σε σχέση με τις δραστηριότητες τα οποία διαμορφώνονται ως εξής:

- 1) Διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης (Μη παρέμβαση - μηδενικό σενάριο).
- 2) Δημιουργία «πολυκεντρικού μοντέλου», όπου η πόλη χωρίζεται σε ενότητες και στην κάθε μία από αυτές δημιουργείται μία σχετική αυτονομία σε επίπεδο συγκέντρωσης χρήσεων και εξυπηρέτησης κοινού.
- 3) Δημιουργία ενός «υδροκέφαλου» κέντρου που συγκεντρώνει την πλειοψηφία των δραστηριοτήτων. Αυτή είναι και εκδοχή που προτείνεται να εφαρμοστεί από τη μελετητική ομάδα.

Το σκεπτικό πίσω από αυτή την πρόταση είναι προβληματικό για δύο λόγους:

Αφενός η υπερσυγκέντρωση των δραστηριοτήτων σε μία περιοχή της πόλης έχει ως αποτέλεσμα οι περιφερειακές γειτονιές με την υφιστάμενη από τα κάτω δυναμική τους να περιφρονούνται και να υπονομεύονται. Η πρακτική αυτή ταυτόχρονα δε συμβάλλει στη κοινωνική συνοχή των περιφερειακών

κοινοτήτων σε έναν μεγάλο Δήμο καθώς αποδυναμώνει τους δεσμούς των κατοίκων στις γειτονιές, με ότι συνεπάγεται αυτό για τη συμμετοχή τους στα κοινά και στην καθημερινή λειτουργία της πόλης μέσα από ένα δημοκρατικό μοντέλο.

Αφετέρου το Σενάριο 3 **απολήγει στη δημιουργία ενός κέντρου κορεσμένου, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για την πόλη**· μεταβολή στη φυσιογνωμία της περιοχής, υψηλά ενοίκια για εμπορικές χρήσεις στη περιοχή, μετακύληση του κόστους στον καταναλωτή, με αποτέλεσμα την πλήρη εμπορευματοποίηση του χώρου. (χαρακτηριστική η διατύπωση της Μελέτης (Σελ. 23) περί «ενθάρρυνσης για κατασκευή εμβληματικών πολυλειτουργικών χώρων»).

Δεδομένου ότι η σύγχρονη στρατηγική για την ανάπτυξη των πόλεων που επιχειρείται πλέον να υιοθετηθεί διεθνώς για λόγους εξοικονόμησης ενέργειας, αντιμετώπισης κλιματικής αλλαγής, μείωσης της χρήσης ΙΧ και βελτίωσης ποιότητας ζωής προστάζει τη δημιουργία μιας πολυλειτουργικής κ συνεκτικής πόλης που αναπτύσσεται με αποστάσεις ανθρώπινης κλίμακας και όχι κλίμακας ΙΧ (περπατίσσιμες, ασφαλείς πόλεις με μίξη λειτουργιών), η ενθάρρυνση ανάπτυξης ενός και μόνο ισχυρού κέντρου σε βάρος των υφιστάμενων μικρότερων αποτελεί άστοχη και παρωχημένη επιλογή. Η συγκέντρωση λειτουργιών εμπορίου, υπηρεσιών, τουρισμού, διοίκησης που αναφέρονται στην πρόταση, θα αποδυναμώσει μια δυναμική ανάπτυξης πολλαπλών κέντρων και μίξης χρήσεων η οποία στην πόλη μας υφίσταται ήδη και την οποία οφείλουμε να προστατεύσουμε.

Σύμφωνα με την μελέτη, το Σενάριο 3 προκρίνεται προκειμένου να μπορέσει ο Δήμος να αποτελέσει έναν τρίτο πόλο ανάμεσα στο υπό ανάπτυξη δίπολο Ελληνικού – ΠΥΡΚΑΛ. Εισάγει μέσω αυτού του μοντέλου την Ηλιούπολη σε μία κούρσα ανταγωνισμού με τα δύο αυτά κέντρα, με σκοπό τη δημιουργία ενός κέντρου εμπορικών δραστηριοτήτων (τύπου MALL) που θα είναι «αντάξιο» τους, επιδίωξη που είναι εκτός από αχρείαστη, και σαφώς αδύνατη. **Η ανάπτυξη ενός και μόνο ισχυρού πολεοδομικού κέντρου δε, δεν εξομαλύνει με κάποιο τρόπο τις ουσιαστικές πιέσεις που πρόκειται να αντιμετωπίσει ο Δήμος από την υλοποιούμενη επένδυση του Ελληνικού οι οποίες αφορούν σε συντριπτικό ποσοστό κυκλοφοριακή συμφόρηση και αύξηση των αξιών ακινήτων.** Η μελέτη δεν λαμβάνει υπόψη αυτές τις «πιέσεις» που θα και δεν αναπτύσσει ένα πλήρες σχέδιο για την ανάσχεση αυτών των επιπτώσεων.

Η Ηλιούπολη είναι σχεδιασμένη ως περιοχή κατοικίας στο πρότυπο των κηπουπόλεων οι οποίες ούτως οι άλλως πρέσβευαν την αρμονική συνύπαρξη κατοικίας-φύσης-εργασίας. Με αυτόν τον τρόπο έχει αναπτυχθεί τα περασμένα χρόνια, με πολλαπλά κέντρα τα οποία ενθαρρύνθηκαν και από το ιδιαίτερο ρυμοτομικό της. **Με το να αγνοήσουμε αυτή την δυναμική της πόλης είναι σαν να απορρίπτουμε την ιδιαίτερη ταυτότητα του Δήμου στην προσπάθεια να καθιερωθεί μια μορφή λειτουργίας ξένα και εντελώς ξεπερασμένη, προσπαθώντας -χωρίς ουσιαστικό λόγο- να συναγωνιστούμε μητροπολιτικούς πόλους.**

Δικό μας όραμα είναι η ανάπτυξη μιας τοπικής κοινωνίας που δεν στηρίζεται μόνο σε υπηρεσίες και εμπορικές δραστηριότητες όπως συμβαίνει σήμερα, αλλά πολύ περισσότερο **στην ανάπτυξη δεσμών γειτονιάς, κοινωνικής συνοχής και ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης.** Επιδιώκουμε την διαμόρφωση του σεναρίου ανάπτυξης της πόλης μας από κοινού με τους κατοίκους και τους φορείς της και όχι μέσα από διεκπεραιώτριές διαδικασίες ανάθεσης- παραλαβής έργων. Προτείνουμε να επανεξεταστεί το Σενάριο 2 που προβλέπει την ανάπτυξη τοπικών κέντρων και να δοθεί βαρύτητα στην ανάπτυξη της γειτονιάς και της τοπικής οικονομίας, της βιώσιμης κινητικότητας και των ασφαλών διαδρομών, την προστασία και ανάδειξη των πράσινων ελεύθερων χώρων, τη διαχείριση του αστικού πρασίνου, την περιβαλλοντική αποκατάσταση και προστασία των φυσικών ρεμάτων και του ορεινού όγκου του Υμηττού.

Το υλικό της μελέτης είναι διαθέσιμο στους παρακάτω συνδέσμους:

Σελίδα του ΤΠΣ ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ

https://polsxedia.yper.gov.gr/tps_details/%CE%922_52?fbclid=IwY2xjawE9DHtleHRuA2FlbQlxMAABHeTUWiO7tRFj5HiUrsMrFkRYIPs5CCxV4cyqUumm8rvMIMK5ISGSAFTZPA_aem_GBwuNEYj9DuJn5XAK43ReA

Το video της δημόσιας παρουσίασης

<https://www.youtube.com/watch?v=Df6t0F4jmAc>

Ειδικότερα, η παρουσίαση των εναλλακτικών σεναρίων

<https://www.youtube.com/watch?v=Df6t0F4jmAc&t=7620s>