

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ : **ΚΕΣΥΠΟΘΑ**
ΣΥΝΕΔΡΙΑ : 22^η
ΠΡΑΞΗ : 75 / 3.8.2022

ΑΡΜΟΔΙΟΣ: Γ. Σπηλιοπούλου (πολεοδομικά)
Ε. Ρούσκας και Σ. Μαμανέα (ρέματα)

Ε Ι Σ Η Γ Η Σ Η

ΠΡΟΣ

ΤΟ ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ

ΘΕΜΑ : Δήμος Μαραθώνα / Ραφήνας - Πικερμίου: Έγκριση του Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του ΕΠΣ της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), τροποποίηση του σχεδίου στα όρια με το παρόν ΡΣΕ, τροποποίηση των ΟΤ 73 και 93 του ΦΕΚ 65/Δ/1970, του ΟΤ 295 του ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/2017, επέκταση των σχεδίων των ΦΕΚ 43/ΑΑΠ/12 και ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/17 στα ΟΤ 105 και ΟΤ 59/60 αντίστοιχα, τροποποίηση του σχεδίου Ν. Βουτζά (ΦΕΚ 59/Δ/1969) επί του ρέματος Ματιού και προώθηση του θέματος στους οικείους Δήμους για την ανάρτηση των σχεδίων.

A. ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ)

ΣΧΕΤΙΚΑ: (α) Το πδ του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 398/Δ/2022)
(β) Το με αρ. πρ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/73978/1799/19.7.22 διαβιβαστικό (ΤΕΕ 18097/21.6.22) του ερευνητικού έργου του ΕΜΠ
(γ) Το με αρ. πρ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/75357/2822/19.7.22 διαβιβαστικό (ΤΕΕ 20747/19.7.22) της πολεοδομικής μελέτης του Β1 Σταδίου
(δ) Το αρθ 158 του Ν 4876/2021

Ι) ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

Με το (α) σχετικό εγκρίθηκε το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) στην πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας - Πικερμίου αντίστοιχα, καθορίστηκαν οι ζώνες πολεοδόμησης και οι ζώνες εκτός πολεοδόμησης, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, χορηγήθηκε η περιβαλλοντική έγκριση του Ε.Π.Σ. και επικυρώθηκαν οι οριογραμμές των ρεμάτων.

Με την από 28/6/22 εισήγησή μας προωθήθηκε ξεχωριστά, στο βορειοδυτικό άκρο της Πολεοδομικής Ενότητας «Σκουφέικα», το Ρυθμιστικό Σχέδιο Εφαρμογής για την περιοχή υλοποίησης του προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων με βάση τις προβλέψεις της παρ. 3 του αρθ. 158 του Ν.4876/2021 και για λόγους επίστευσης.

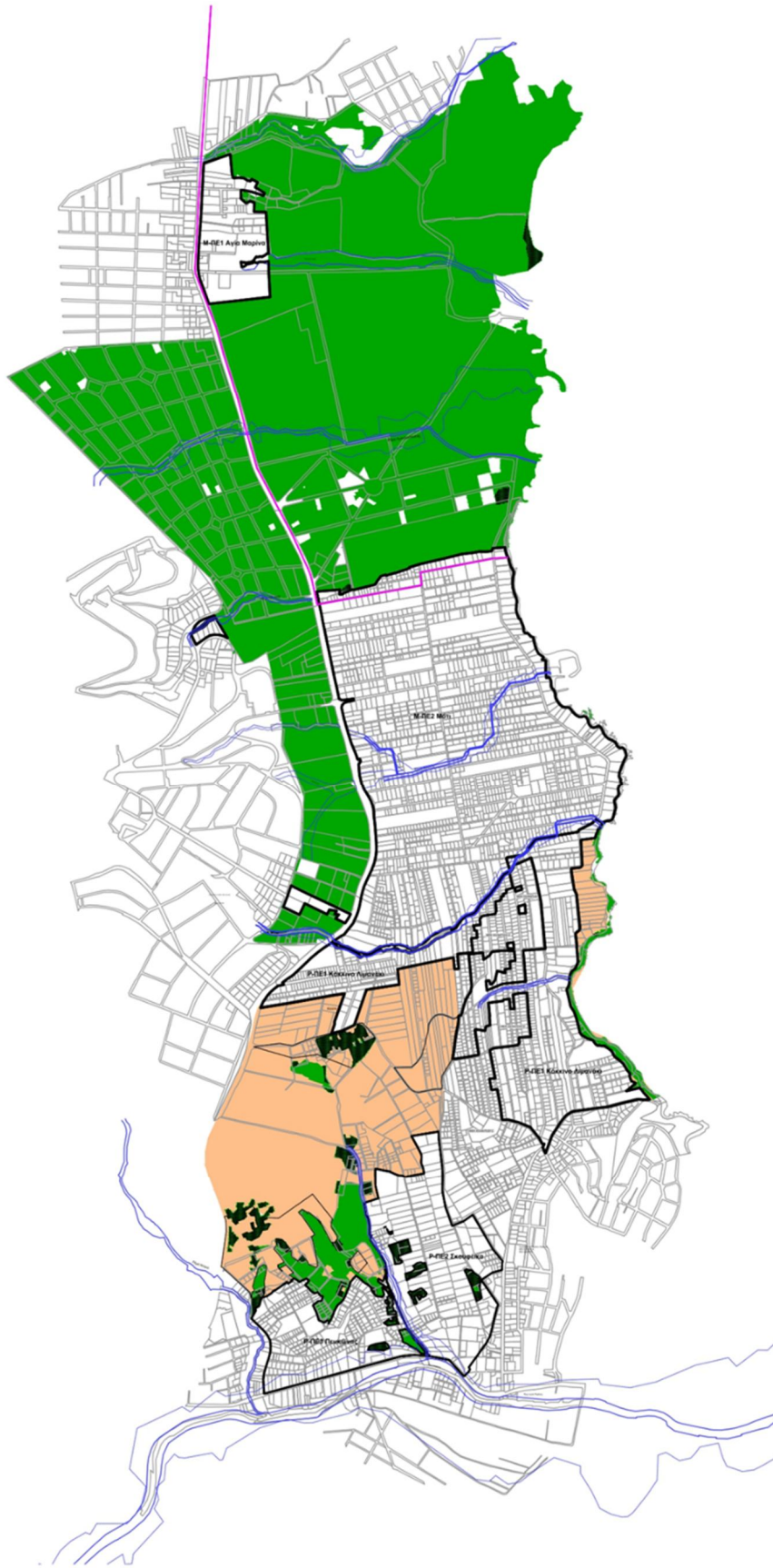
Με το παρόν, προωθείται η πολεοδομική μελέτη του συνόλου του ΡΣΕ (πλην του ανωτέρω τοπικού ΡΣΕ), δηλαδή το ΡΣΕ πλην της Πράξης Εφαρμογής, ώστε εν συνεχεία να προωθηθεί στους οικείους Δήμους για την ανάρτηση των σχεδίων. Όταν ολοκληρωθεί η διαδικασία της ανάρτησης, υποβολής ενστάσεων, εκδίκασή τους, διορθώσεις των σχεδίων, θα εκπονηθεί και η Πράξη Εφαρμογής, ούτως ώστε να γίνει εκ νέου εισήγηση στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ (το σύνολο πλέον του ΡΣΕ, πολεοδομική μελέτη και πράξη εφαρμογής μαζί) ώστε να αποσταλεί στους Δήμους για 2^η ανάρτηση.

Ειδικότερα επισημαίνεται ότι ενώ ο νόμος (ν. 4876/21) παρέχει τη δυνατότητα μιας και ενιαίας ανάρτησης των σχεδίων (ρυμοτομικό + πράξη εφαρμογής με τα συνοδά τους στοιχεία) δηλαδή στο σύνολο του ΡΣΕ, στην παρούσα περίπτωση, λόγω της πολυπλοκότητας του θέματος και της αναγκαιότητας αναζήτησης των βέλτιστων δυνατών λύσεων μέσω της μεγαλύτερης δυνατής συμμετοχής των ενδιαφερόμενων πολιτών, επιλέχθηκε να τηρηθεί η διαδικασία της ανάρτησης για την υποβολή ενστάσεων, τουλάχιστον δύο φορές: η πρώτη ανάρτηση θα λάβει χώρα αμέσως μετά τη γνωμοδότηση του Συμβουλίου επί της πολεοδομικής μελέτης του ΡΣΕ και λαμβάνοντας υπόψη τις προτεινόμενες προσαρμογές των οριογραμμών των ρεμάτων με τα έργα διευθέτησης, οι οποίες θα εγκριθούν σε επόμενο

στάδιο. Κατά τη διαδικασία ανάρτησης του πολεοδομικού/ρυμοτομικού σχεδίου χορηγείται η δυνατότητα στους ενδιαφερόμενους, να υποβάλουν τις ενστάσεις τους συνοδευόμενες από απαραίτητα στοιχεία που θα οδηγήσουν κατά πρώτον, στην οριστικοποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και κατά δεύτερον, στην εκπόνηση της πράξης εφαρμογής. Ταυτόχρονα με την ανάρτηση του πολεοδομικού/ρυμοτομικού σχεδίου θα αναρτηθούν και οι πινακίδες των ρεμάτων για την ενημέρωση των ενδιαφερομένων. Θα ακολουθήσει η συλλογή των ενστάσεων και των στοιχείων που θα υποβληθούν, η εκδίκασή τους, η προσαρμογή του σχεδίου, η σύνταξη της πράξης εφαρμογής, η εκ νέου συζήτηση στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ για το ενιαίο πλέον ΡΣΕ (ρυμοτομία – πολεοδομικός κανονισμός – πράξη εφαρμογής) και η 2^η ανάρτηση των σχεδίων -συμπεριλαμβανομένης της Πράξης Εφαρμογής - με δυνατότητα νέας υποβολής ενστάσεων.

Η παρούσα πολεοδομική μελέτη, δεδομένου ότι μέχρι σήμερα δεν έχουν εγκριθεί προδιαγραφές ΡΣΕ, συντάχθηκε με βάση τις Τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης των πολεοδομικών μελετών (ΦΕΚ 329Β/15.03.2000) και περιλαμβάνει το Β1 στάδιο (Πρόταση/Οριστική Μελέτη) για τις 5 Πολεοδομικές Ενότητες των περιοχών Βιώσιμης Πολεοδόμησης. Έχει λάβει υπόψη τις τις προτάσεις του Σπουδαστηρίου Πολεοδομικών Ερευνών του ΕΜΠ, όπως αυτές διατυπώθηκαν με το (β) σχετικό ερευνητικό έργο.

Η περιοχή περιλαμβάνει 5 πολεοδομικές ενότητες όπως φαίνονται στην παρακάτω εικόνα (1).



Εικ 1: Οι 5 Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) του ΡΣΕ: Βόρεια η Μ-ΠΕ 1 (Αγία Μαρίνα), κεντρικά η Μ-ΠΕ 2 (Μάτι), νότια αυτής η Ρ-ΠΕ 1 (Κόκκινο Λιμανάκι), και στα όρια με τη Ραφήνα η Ρ-ΠΕ 2 (Σκουφείκα) και Ρ-ΠΕ 3 (Πευκίνας).

Στο επίπεδο του ΡΣΕ γίνονται μικρές προσαρμογές των ορίων με βάση τα στοιχεία της κτηματογράφησης συνδυαστικά με τα στοιχεία που χορηγήθηκαν από την Κτηματολόγιο ΑΕ, στις περιπτώσεις που μικρό τμήμα ιδιοκτησίας αποκόπτεται από το όριο των ΠΕ. Οι προσαρμογές αφορούν κατά κανόνα περιοχές που γειτνιάζουν με τις Ζώνες ΠΕΧ και ΠΕΚ δεδομένου ότι απόκλιση έως 10,00 μ. είναι αποδεκτή με βάση τις τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης των δασικών χαρτών. Προσαρμογές επίσης προκύπτουν με βάση την τροποποίηση της παρ. 3β του άρθρου 5 του Ν. 4258/2014 για τα ρέματα.

Η δομή και η μορφή των Οικοδομικών Τετραγώνων (ΟΤ) διαφοροποιείται ανά ΠΕ και προσδιορίζεται με βάση το καθεστώς κατάτμησης και δόμησης, το υφιστάμενο οδικό δίκτυο, τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των οικοπέδων, τα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά καθώς και τη σχετική τους θέση (όπως γειτνίαση με υδατορέματα, ζώνες που διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας). Επιπρόσθετα η δομή και η μορφή των ΟΤ επηρεάζεται και από τη γενική κατεύθυνση του ΠΔ έγκρισης του ΕΠΣ (ΦΕΚ 398/Δ/2022) άρθ. 3 σημείο Γ5, όπου προβλέπεται ότι η μέση περίμετρος των ΟΤ δεν υπερβαίνει τα 400μ.

II) ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ανά ΠΕ

α) Μ-ΠΕ 1 Αγία Μαρίνα: Προβλέψεις - δεσμεύσεις του ΕΠΣ - Πρόταση ρυμοτομικού σχεδίου

Η Μ-ΠΕ 1 Αγία Μαρίνα έχει συνολική έκταση 146 στρ. (145.781 τ.μ.) και οριοθετείται βόρεια, ανατολικά και νότια από εκτάσεις προστατευόμενες από τις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας και δυτικά από τη Ζώνη Απαλλοτρίωσης της Λεωφόρου Μαραθώνος. Το ανατολικό τμήμα της ΠΕ βόρεια της οδού Αγίας Μαρίας εμπίπτει εντός των οριογραμμών του υδατορέματος Αγ. Ανδρέα. Η ελάχιστη περίμετρος ΟΤ είναι 100μ. και η μέση περίμετρος είναι 269μ. με τα οικοπέδα κάτω από 250 τ.μ. να ανέρχονται στο 10% των συνολικών οικοπέδων και το υφιστάμενο οδικό δίκτυο να καλύπτει το 6,5% της έκτασης της ΠΕ. Δεν καταγράφεται ΟΤ με περίμετρο που υπερβαίνει τα 400μ. Οι ακάλυπτοι και τα προκήπια κυμαίνονται από 2 έως 4μ.

Ως προς τα προκήπια κατά μήκος της λεωφόρου Μαραθώνος (δευτερεύον εθνικό δίκτυο), βάσει των δεσμεύσεων του ΠΔ 209/98 για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας και δεδομένης της διαμορφωμένης γραμμής δόμησης, αυτά προτείνονται στα 20μ. από το όριο της οδού, υπό την προϋπόθεση ότι πρόκειται για νομίμως υφιστάμενα κτίσματα και εφόσον χορηγηθεί η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Διεύθυνσης του ΥΠΟΜΕΔΙ.



Εικ 2: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της ΠΕ Αγίας Μαρίνας

β) Μ-ΠΕ 2 Μάτι: Προβλέψεις - δεσμεύσεις του ΕΠΣ - Πρόταση ρυμοτομικού σχεδίου

Η Μ-ΠΕ 2 Μάτι έχει συνολική έκταση 1.371 στρ. (1.370.663,06 τ.μ.) και οριοθετείται βόρεια από εκτάσεις προστατευόμενες από τις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας, ανατολικά από την θεσμοθετημένη γραμμή παραλίας, νότια από το νότιο όριο της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης και δυτικά από τη Ζώνη Απαλλοτρίωσης της Λεωφόρου Μαραθώνος. Στην Μ-ΠΕ 2 εντάσσονται και δυο (2) ανεξάρτητοι θύλακες δυτικά της Λεωφόρου Μαραθώνος σε επαφή με το εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο του Νέου Βουτζά. Στον δεύτερο θύλακα χωροθετείται «Κέντρο Εκπαίδευσης / ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)» (άρθ.3, ενότητα Α παρ. 1δ του ΕΠΣ). Τμήματα της Μ-ΠΕ 2 εμπίπτουν εντός οριογραμμών υδατορεμάτων και συγκεκριμένα εντός των οριογραμμών του υδατορέματος Βουτζά στο μέσον περίπου της Μ- ΠΕ 2 και του υδατορέματος Παππά στο νότιο άκρο της. Στην Μ-ΠΕ2 Μάτι, η ελάχιστη περίμετρος ΟΤ είναι 67μ. και η μέση περίμετρος είναι 266μ. με τα οικοπέδα κάτω από 250 τ.μ. να ανέρχονται στο 7% των συνολικών οικοπέδων και με το υφιστάμενο οδικό δίκτυο να καλύπτει το 12,1% της έκτασης της ΠΕ. Καταγράφονται ΟΤ με

περίμετρο άνω των 400μ. με μέγιστη τιμή τα 569μ., κυρίως λόγω της ύπαρξης θυλάκων με μεγάλη κατάτμηση και πυκνή δόμηση. Οι ακάλυπτοι και τα προκλήπια κυμαίνονται από 2 έως 10μ και από 6 έως 26μ στο παραλιακό μέτωπο λόγω της δέσμευσης του ΕΠΣ για τήρηση απόστασης τουλάχιστον 30μ της οικοδομικής γραμμής από τη γραμμή του αιγιαλού (άρθ.3Γ11 του ΕΠΣ).

Ως προς τα προκλήπια κατά μήκος της λεωφόρου Μαραθώνος (δευτερεύον εθνικό δίκτυο), βάσει των δεσμεύσεων του ΠΔ 209/98 για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας και δεδομένης της διαμορφωμένης γραμμής δόμησης, αυτά προτείνονται στα 20μ. από το όριο της οδού, υπό την προϋπόθεση ότι πρόκειται για νομίμως υφιστάμενα κτίσματα και εφόσον χορηγηθεί η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Διεύθυνσης του ΥΠΟΜΕΔΙ.

Στο μέτωπο της Μ-ΠΕ2 Μάτι (καθώς επίσης και της Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι που ακολουθεί) υπάρχουν οριοθετημένες γραμμές αιγιαλού και παραλίας και το όριο της ΠΕ ακολουθεί τη θεσμοθετημένη γραμμή παραλίας σύμφωνα με τα οριζόμενα στο εγκεκριμένο ΕΠΣ. Στις περιπτώσεις που η ακτογραμμή εμφανίζεται πίσω από τη γραμμή αιγιαλού, με βάση την ακτομηχανική μελέτη, γίνεται τεχνητή αναπλήρωση ακτής και η ακτογραμμή επανέρχεται εμπροσθεν του αιγιαλού.

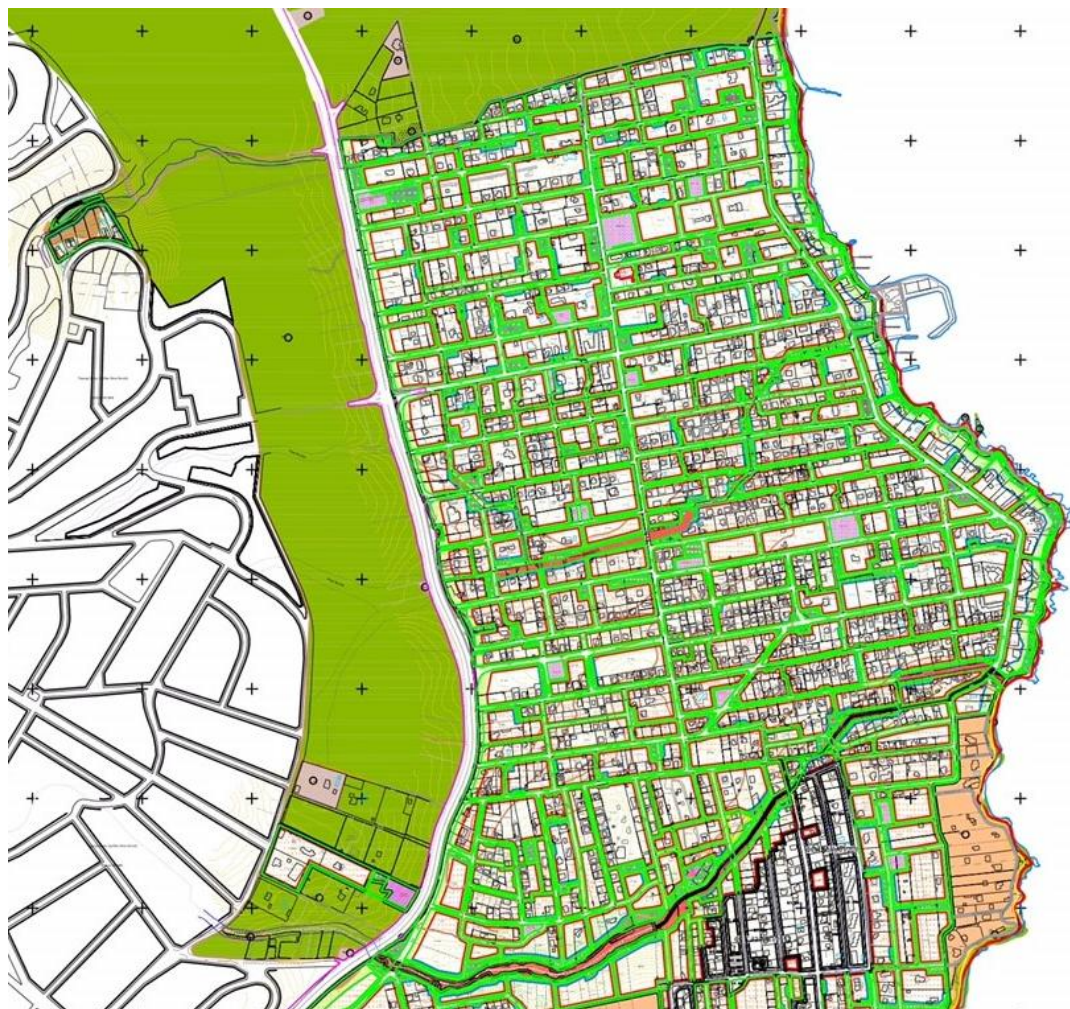
Από το ΠΔ έγκρισης του ΕΠΣ (ΦΕΚ 398Δ/10.06.2022) προβλέπεται ότι:

- «Επιβάλλεται τήρηση απόστασης γραμμής δόμησης από τη γραμμή αιγιαλού 30,00 μ. τουλάχιστον» (άρθ.3 Γ11)
- «Επιβάλλεται κατεδάφιση παράνομων κτισμάτων και περιφράξεων και δημιουργία δημόσιου κοινόχρηστου χώρου και πρασίνου στη ζώνη των 30,00 μ. από τον αιγιαλό, μέσω της εισφοράς σε γη ή με απαλλοτριώσεις όπου απαιτείται, καθώς και με δημοτικά ακίνητα, ακίνητα του δημοσίου και ευρύτερου δημόσιου τομέα» (άρθ. 3 Γ12).

Με βάση τις παραπάνω δεσμεύσεις του ΕΠΣ, στο παράκτιο μέτωπο δημιουργούνται από εισφορές σε γη κοινόχρηστοι χώροι προς το θαλάσσιο μέτωπο και ορίζεται οικοδομική γραμμή που προκύπτει από εξομάλυνση της παράλληλης γραμμής προς τον αιγιαλό, έτσι ώστε να τηρείται απόσταση τουλάχιστον 30μ. Στην ίδια ζώνη δημιουργούνται πεζόδρομοι κάθετοι προς την ακτή (ελάχιστου πλάτους 3μ. σύμφωνα με το άρθ.3 Γ4 του ΠΔ έγκρισης του ΕΠΣ), οι οποίοι καταλήγουν στον παραλιακό πεζόδρομο. Διατηρούνται επίσης και προϋφιστάμενοι πεζόδρομοι μικρότερου πλάτους που δεν μπορούν να διαπλατυνθούν λόγω υφιστάμενης δόμησης.

Επισημαίνεται ότι η πλειοψηφία των παραλιακών κτισμάτων διαθέτουν οικοδομική άδεια, η οποία δεν θίγεται με τις παρούσες ρυθμίσεις. Οι ιδιοκτήτες των νομίμως υφισταμένων

κτισμάτων, θα δύνανται να επισκευάζουν για λόγους χρήσης και υγιεινής, τα κτίρια που εμπίπτουν εντός των προκηπίων. Στην περίπτωση όμως που τα κτίρια αυτά κατεδαφιστούν, οι νέοι κτιριακοί όγκοι δεν δύνανται να τοποθετούνται στη ζώνη των 30μ από τον αιγιαλό.



Εικ 3: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της ΠΕ Μάτι

γ) Ρ-ΠΕ 1 Κόκκινο Λιμανάκι: Προβλέψεις - δεσμεύσεις του ΕΠΣ - Πρόταση ρυμοτομικού σχεδίου

Η Ρ-ΠΕ 1 «Κόκκινο Λιμανάκι» έχει συνολική έκταση 559 στρ. (559.066,22 τ.μ.) και οριοθετείται, βόρεια από το βόρειο όριο της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας και σε μικρό τμήμα από τις οριογραμμές του υδατορέματος Παππά, ανατολικά κατά ένα μικρό τμήμα από τη θεσμοθετημένη γραμμή παραλίας, κατά ένα άλλο μικρό τμήμα από το όριο έκτασης προστατευόμενης από τις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας αλλά στο μεγαλύτερο τμήμα από το δυτικό όριο της περιοχής Θ1 ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ 199/Δ/2003), νότια από το όριο του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της πόλης της Ραφήνας και νοτιοδυτικά και δυτικά από τα όρια του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Κόκκινο Λιμανάκι (ενώ κατά τμήματα

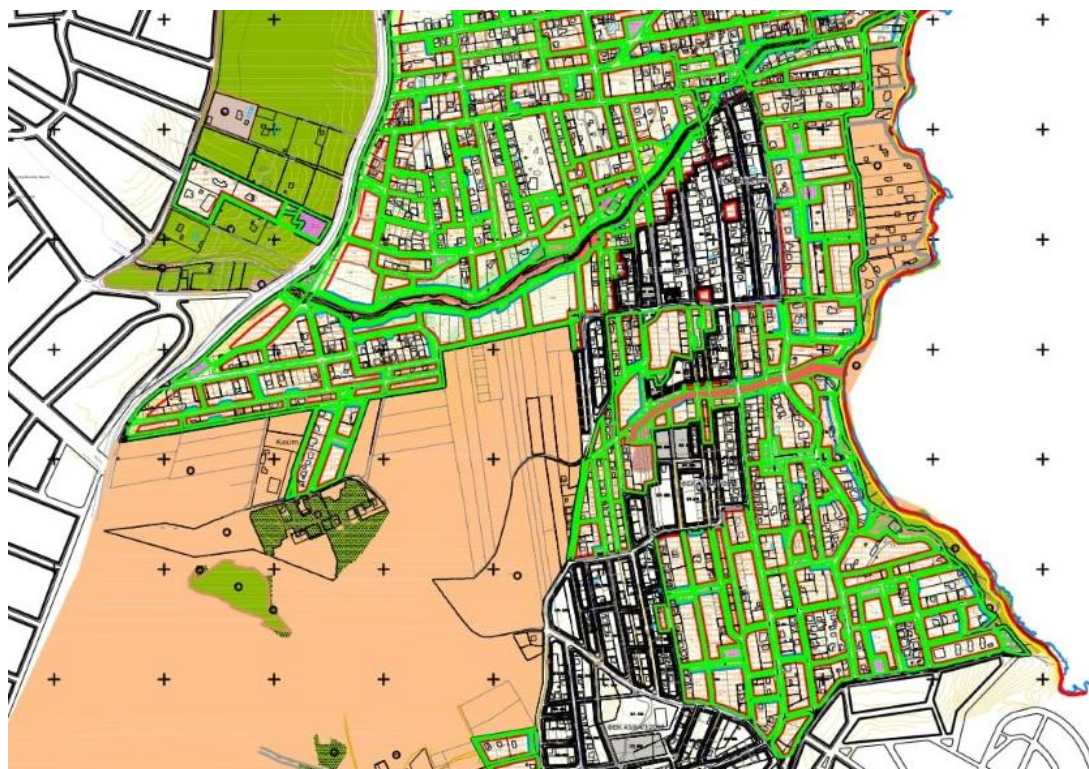
από τα όρια των ΠΕΚ 11, ΠΕΧ1 και ΠΕΧ 4 ΖΟΕ Μεσογείων (περιοχές Β2, Α και Γ2 αντίστοιχα, ΖΟΕ Μεσογείων).

Τμήμα της Ρ-ΠΕ1, περίπου στο μέσον της, εμπίπτει εντός των οριογραμμών του υδατορέματος Καλαβρύτων, ενώ άλλο ένα τμήμα στο βόρειο όριο της εμπίπτει εντός των οριογραμμών του υδατορέματος Παππά.

Στην Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι, η ελάχιστη περίμετρος ΟΤ είναι 61μ. και η μέση περίμετρος είναι 242μ. με τα οικοπέδα κάτω από 250 τ.μ. να ανέρχονται στο 23% των συνολικών οικοπέδων και με το υφιστάμενο οδικό δίκτυο να καλύπτει το 12% της έκτασης της ΠΕ. Καταγράφονται ΟΤ με περίμετρο άνω των 400μ. με μέγιστη τιμή τα 555μ., κυρίως λόγω του έντονου ανάγλυφου και της ύπαρξης ιδιοκτησιών με επίμηκες σχήμα (λουριά), που συχνά εγκλωβίζονται από ζώνες ιδιοκτησιών με υψηλή κατάτμηση και πυκνή δόμηση. Οι ακάλυπτοι και τα προκήπια κυμαίνονται από 2 έως 12μ και από 2 έως 22μ στο παραλιακό μέτωπο.

Ως προς τα προκήπια κατά μήκος της λεωφόρου Μαραθώνος (δευτερεύον εθνικό δίκτυο), βάσει των δεσμεύσεων του ΠΔ 209/98 για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας και δεδομένης της διαμορφωμένης γραμμής δόμησης, αυτά προτείνονται στα 20μ. από το όριο της οδού, υπό την προϋπόθεση ότι πρόκειται για νομίμως υφιστάμενα κτίσματα και εφόσον χορηγηθεί η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Διεύθυνσης του ΥΠΟΜΕΔΙ.

Για το μέτωπο της ΠΕ προς τη θάλασσα, ισχύουν τα αναλυτικά αναφερόμενα ανωτέρω (ΠΕ Μάτι).



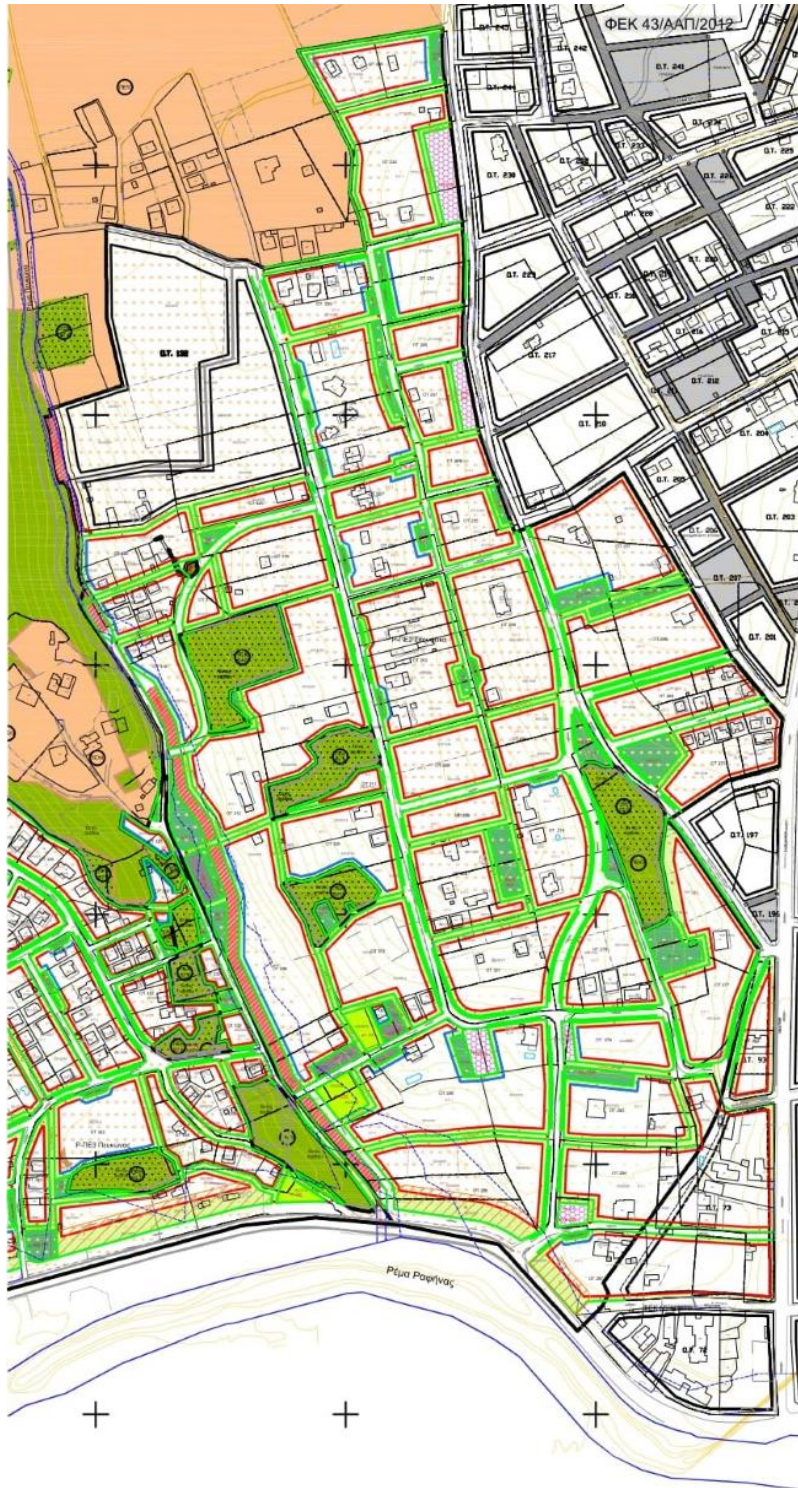
Εικ 4: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της ΠΕ Κόκκινο Λιμανάκι

δ) Ρ-ΠΕ 2 Σκουφέικα: Προβλέψεις - δεσμεύσεις του ΕΠΣ - Πρόταση ρυμοτομικού σχεδίου

Η Ρ-ΠΕ 2 «Σκουφέικα» έχει συνολική έκταση 308 στρ. (307.827,95 τ.μ.) και οριοθετείται βόρεια από το όριο της ΠΕΧ 4 (περιοχή Γ2, ΖΟΕ Μεσογείων), ανατολικά από το όριο του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Κόκκινο Λιμανάκι και του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της πόλης της Ραφήνας, νότια από την Λεωφόρο Αλ. Φλέμινγκ και δυτικά από την οδό Μακεδονομάχων. Τμήμα της Ρ-ΠΕ 2 στα δυτικά της εμπίπτει εντός των οριογραμμών του υδατορέματος Πευκώνα.

Στην Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα, η ελάχιστη περίμετρος ΟΤ είναι 60μ. και η μέση περίμετρος είναι 310μ. με τα οικοπέδα κάτω από 250 τ.μ. να ανέρχονται στο 19% των συνολικών οικοπέδων και το υφιστάμενο οδικό δίκτυο να καλύπτει το 16,6% της έκτασης της ΠΕ. Καταγράφονται ΟΤ με περίμετρο άνω των 400μ. με μέγιστη τιμή τα 623μ., που διατηρούνται σε κάποιες περιπτώσεις ως εν δυνάμει τράπεζες γης, για αποκατάσταση εξ ολοκλήρου ρυμοτομούμενων και η περίμετρος των ΟΤ θα οριστικοποιηθεί μετά την Πράξη Εφαρμογής. Οι ακάλυπτοι και τα προκήπια κυμαίνονται από 2 έως 10μ.

Ως προς τα προκήπια κατά μήκος της λεωφόρου Αλεξάνδρου Φλέμινγκ (δευτερεύον εθνικό δίκτυο), βάσει των δεσμεύσεων του ΠΔ 209/98 για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας και δεδομένης της διαμορφωμένης γραμμής δόμησης, αυτά προτείνονται στα 15μ. από το όριο της οδού, υπό την προϋπόθεση ότι πρόκειται για νομίμως υφιστάμενα κτίσματα και εφόσον χορηγηθεί η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Διεύθυνσης του ΥΠΟΜΕΔΙ.



Εικ 5: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της ΠΕ Σκουφέικα

ε) Ρ-ΠΕ 3 Πευκώνας: Προβλέψεις - δεσμεύσεις του ΕΠΣ - Πρόταση ρυμοτομικού σχεδίου

Η Ρ-ΠΕ 3 «Πευκώνας» έχει συνολική έκταση 210 στρ. (210.020 τ.μ.) και οριοθετείται βόρεια από το όριο της ΠΕΧ 2 (περιοχή Α, ΖΟΕ Μεσογείων) και από το όριο εκτάσεων προστατευόμενων από τις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας, ανατολικά από την οδό

Μακεδονομάχων, νότια από την Λεωφόρο Αλ. Φλέμινγκ και δυτικά από την οδό Κωστή Παλαμά.

Στην Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας, η ελάχιστη περίμετρος ΟΤ είναι 55μ. και η μέση περίμετρος είναι 228,58μ. με τα οικοπέδα κάτω από 250 τ.μ. να ανέρχονται στο 23% των συνολικών οικοπέδων και το υφιστάμενο οδικό δίκτυο να καλύπτει το 15,7% της έκτασης της ΠΕ. Η μέγιστη περίμετρος ΟΤ που καταγράφεται υπερβαίνει οριακά τα 400μ. (404μ.). Οι ακάλυπτοι και τα προκήπια κυμαίνονται από 2 έως 4μ.

Ως προς τα προκήπια κατά μήκος της λεωφόρου Αλεξάνδρου Φλέμινγκ (δευτερεύον εθνικό δίκτυο), βάσει των δεσμεύσεων του ΠΔ 209/98 για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας και δεδομένης της διαμορφωμένης γραμμής δόμησης, αυτά προτείνονται στα 15μ. από το όριο της οδού, υπό την προϋπόθεση ότι πρόκειται για νομίμως υφιστάμενα κτίσματα και εφόσον χορηγηθεί η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Διεύθυνσης του ΥΠΟΜΕΔΙ.



Εικ 6: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της ΠΕ Πευκώνας

III) ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Με βάση το ΠΔ του ΕΠΣ, εντός των 5 ΠΕ επιτρέπονται οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας του αρθ.2 του ΠΔ 59/2018. Ειδικά στα πρόσωπα των οικοπέδων επί της Λεωφ. Αλ. Φλέμινγκ στις Ρ-ΠΕ2 Σκουφείκα και Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας επιτρέπονται οι χρήσεις γενικής κατοικίας του άρθ. 3 του προαναφερόμενου ΠΔ, με εξαίρεση τις χρήσεις με αρ. 20 (αποθήκες), 21 (εγκαταστάσεις εφοδιαστικής) και 27 (ΚΤΕΟ). Με το παρόν ΡΣΕ, δεν προτείνονται εξειδικεύσεις ως προς τις

χρήσεις γης και επομένως προτείνονται οι χρήσεις που έχουν ήδη καθοριστεί από το ΠΔ του ΕΠΣ.

Κοινοφελείς χρήσεις σε επίπεδο οικοπέδου ορίζονται:

- στη Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα
 - ✓ (ΚΦ 27) ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο ποδοσφαίρου)
 - ✓ (ΚΦ 38) ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο σχολείου)
 - ✓ (ΚΦ 39) χώρος νηπιαγωγείου (υφιστάμενο Νηπιαγωγείο)

Σημειώνεται ότι το Δημοτικό σχολείο δυτικά του ΚΦ 38 είναι ήδη εγκεκριμένο με τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο, ενώ ο χώρος νηπιαγωγείου (ΚΦ 39) και ο χώρος των αθλητικών εγκαταστάσεων μεταξύ του δημοτικού σχολείου και του νηπιαγωγείου, καθορίζονται με το παρόν. Επιπλέον καθορίζονται περιγράμματα δόμησης (ΟΤ) εντός των οποίων δύνανται να οικοδομηθούν το νέο κτίριο νηπιαγωγείου έως 700τμ (που αντιστοιχεί σε ΣΔ περίπου 0,4) και κτίριο συνοδευτικών εγκαταστάσεων των ανοικτών γηπέδων του ΚΦ 27, (αποδυτήρια) μέχρι 150τμ. Και στις δύο περιπτώσεις, το ύψος των κτιρίων καθορίζεται σε 5μ μέγιστο.
 - στη Μ-ΠΕ2 Μάτι
 - ✓ (ΚΦ 565), σε χώρο επί της Λεωφ. Μαραθώνος, το «Κέντρο Εκπαίδευσης/Ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)» το οποίο έχει ήδη χωροθετηθεί από το ΕΠΣ

Οι όροι δόμησης του προτείνονται: ΣΔ: 0,5, κάλυψη 60%, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: 11,5μ, κατά τα λοιπά ως ΝΟΚ
 - ✓ (ΚΦ 537) αθλητικές εγκαταστάσεις
 - ✓ (ΚΦ 202) χώρος εκκλησίας με καθορισμό περιγράμματος δόμησης εντός του ΟΤ
- στην Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα
 - ✓ όπως σημειώνεται στην αρχή της παρούσας, στο βόρειο δυτικό τμήμα της, έχει προωθηθεί ξεχωριστά η κοινοφελής χρήση για το πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων (ΟΤ 132).

Σε ό,τι αφορά τις κοινοφελείς λειτουργίες, σημειώνεται ότι, με βάση το εγκεκριμένο ΕΠΣ, οι ανάγκες σε κοινοφελείς υποδομές καλύπτονται από τις ήδη λειτουργούσες με βάση τις επιθυμητές ακτίνες εξυπηρέτησης (Πολεοδομικά Σταθερότυπα ΦΕΚ 285Δ/05.03.2004) συνεκτιμώντας και τον κυρίαρχα παραθεριστικό χαρακτήρα των 5 ΠΕ στις περιοχές Βιώσιμης Πολεοδόμησης.

Επίσης, εντός των Ρ-ΡΕ2 Σκουφεία και Ρ-ΡΕ3 Ρευκώνας με βάση το ΡΔ του ΕΡΣ καθορίζονται περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς ΡΕΚ οι εκτάσεις που εμπλέκονται με τις διαδικασίες των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας. Για τις ΡΕΚ8 και ΡΕΚ9 ισχύει η χρήση της υπαίθριας δασικής αναψυχής και διημέρευσης κοινού, στο πλαίσιο της οποίας επιτρέπονται τα έργα και εργασίες που προβλέπονται στην παρ. Δ του άρθρου μόνου της υπ' αρ. 66102/970/1995 υπουργικής απόφασης (Β' 170), με εξαίρεση την περ. 16. Για τις ΡΕΚ67.7, ΡΕΚ67.8 και ΡΕΚ 67.9 οι οποίες εντός των ΡΕ περιβάλλονται από ρυμοτομική γραμμή στο ΡΣΕ. Εφόσον κατά την εκπόνηση του ΡΣΕ έχει οριστικοποιηθεί ο χαρακτηρισμός τους ως μη δασικών, με το ΡΣΕ είναι δυνατή η πολεοδόμησή τους ακόμα και ως οικοδομήσιμων χώρων. Αντίθετα, εφόσον έχει οριστικοποιηθεί ο χαρακτηρισμός τους ως δασικών, χαρακτηρίζονται πάρκα/άλση εντός των ΡΕ.

Κοινόχρηστοι Χώροι και χώροι καταφυγής

Δημιουργείται ένα ενιαίο Περιβαλλοντικό Δίκτυο με βασικούς γραμμικούς άξονες τις γραμμικές παραρεμάτιες φυτεύσεις και τις παρόδιες γραμμικές φυτεύσεις, και με σημειακούς πόλους τους ΚΧ, που διαμορφώνονται ως χώροι πρασίνου, χώροι άθλησης και αναψυχής, λειτουργικά συνδεδεμένο και με τους χώρους καταφυγής. Συμπληρωματικά λειτουργούν και οι διαμορφωμένες ιδιωτικές αυλές, με δεδομένη την διαπίστωση ότι κατά κανόνα η πραγματοποιημένη κάλυψη δεν υπερβαίνει το 40% και στο σύνολο σχεδόν των ιδιοκτησιών οι υπαίθριοι χώροι αποτελούν ζωτικό χώρο και αντικείμενο φροντίδας των ιδιοκτητών. Οι βασικές αρχές είναι:

- Σχεδιάζονται και χωροθετούνται κοινόχρηστοι χώροι (ΚΧ) ικανού μεγέθους με τέτοιο τρόπο ώστε να εξυπηρετούν το σύνολο της ΡΕ στην οποία ανήκουν με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα
- Αξιοποιούνται οι γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου.
- Σε περιοχές με μεγάλη κατάτμηση των ιδιοκτησιών σχεδιάζονται μικροί θύλακες πρασίνου στα μέτωπα των ιδιοκτησιών (συνεκτιμώντας τα προβλεπόμενα ελάχιστα μεγέθη για τα πρόσωπα).
- Κατά μήκος των οδών, προβλέπονται ειδικά σχεδιασμένες ζώνες φύτευσης πλάτους 0,65μ, με παράλληλη μέριμνα για τη διασφάλιση επαρκούς και ασφαλούς διόδου πεζών (1,5μ).
- Στις περιπτώσεις σχεδιασμού ΚΧ ικανού μεγέθους για την φιλοξενία χρήσεων πέραν του απλού χώρου πρασίνου (πχ παιδική χαρά, γήπεδο, αναψυκτήριο, κ.α.)

προβλέπεται η δημιουργία θέσεων στάθμευσης στην πλευρά επί του δρόμου ώστε να εξυπηρετούνται οι χρήσεις.

- Οργανωμένοι χώροι στάθμευσης σχεδιάζονται πλησίον των χρήσεων που συγκεντρώνουν μεγάλο αριθμό ταυτόχρονων επισκεπτών (πχ γήπεδο στην Αγ. Μαρίνα) ή σε σημεία που καταγράφεται μεγάλο έλλειμμα θέσεων από την κυκλοφοριακή μελέτη και δεν είναι δυνατή η χωροθέτηση παρόδιων θέσεων στάθμευσης κατά μήκος της οδού, λόγω εισφορών ή κτισμάτων. Επιπρόσθετα, δημιουργούνται παρόδιες θέσεις στάθμευσης σε οδούς όπου εντοπίζεται έλλειμμα θέσεων στάθμευσης σύμφωνα με την Κυκλοφοριακή Μελέτη, αλλά το εύρος της οδού δεν επιτρέπει τη διασφάλιση θέσεων επί της οδού.
- Στα όρια με τις δασικές εκτάσεις που περικλείονται από τις περιοχές βιώσιμης πολεοδόμησης, γίνεται προσπάθεια να δημιουργηθούν ΚΧ, ώστε σε περίπτωση αποχαρκτηρισμού τους να μην δημιουργούνται μεγάλα ΟΤ με συνεχή δόμηση, αλλά και σε περίπτωση διατήρησής τους να υπάρχει απόσταση των γύρω κτηρίων από τις δασικές εκτάσεις.
- Μέρος των σχεδιαζόμενων ΚΧ θα χρησιμοποιηθούν για τη δημιουργία «πράσινων σημείων» με στόχο την έξυπνη διαχείριση απορριμμάτων, ενώ καλό θα ήταν να συνοδεύονται από κάδους χωριστής συλλογής των απορριμμάτων σε όλους τους δημόσιους χώρους.
- Διεύρυνση και ενίσχυση του κοινόχρηστου, δημοσίου χαρακτήρα της Παραλιακής Ζώνης με συνδυασμό του παραλιακού πεζοδρόμου και των δημιουργούμενων ΚΧ σε επαφή με αυτόν.
- Δημιουργία ΚΧ με διπλή χρήση: χώροι πρασίνου – αναψυχής και σημεία συγκέντρωσης πληθυσμού σε περίπτωση φυσικών καταστροφών:
 - ✓ Χώροι καταφυγής για περίπτωση σεισμού (σύμφωνα με τον ΟΑΣΠ, 2007), ανοιχτοί χώροι συνδεδεμένοι με δίκτυο πεζοδρόμων που εξασφαλίζει την πρόσβαση σε αυτούς από το σύνολο της ΠΕ που εξυπηρετούν, με σωστή κατανομή τους – έλεγχος ώστε να εξυπηρετούν το σύνολο της περιοχής (κύκλου ακτίνας εξυπηρέτησης 300 μ.), ώστε να επιτρέπουν πρόσβαση σε αυτούς εντός 5 λεπτών με γρήγορο βήδισμα. Η δυναμικότητα (χωρητικότητα) των χώρων εκτιμάται λαμβάνοντας υπόψη 2m² ωφέλιμης επιφάνειας χώρου καταφυγής ανά άτομο.
 - ✓ Σημεία συγκέντρωσης πληθυσμού για περίπτωση δασικής πυρκαγιάς, που θα πληρούν απαιτήσεις προσβασιμότητας από έκτακτα δημόσια μέσα μεταφοράς (λεωφορεία, πούλμαν κ.λπ.) που θα απομακρύνουν τους συγκεντρωμένους. Οι χώροι

αυτοί εφόσον μπορούν να φιλοξενούν βλάστηση θα πρέπει να μην είναι ευάλωτοι στη φωτιά. Εξασφάλιση προσβάσεων των πυροσβεστικών κ.λπ. οχημάτων περιμετρικά των ΟΤ που θα συνοδεύεται και από περιορισμό ή και απουσία φυτεύσεων σε καθορισμένες αποστάσεις στα περιφερειακά ΚΑΕΚ.

IV) ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στο ΠΔ του ΕΠΣ (ΦΕΚ 398Δ/2022) καθορίζονται οι Συντελεστές Δόμησης για τις ΠΕ ως εξής:

Μ-ΠΕ1 (Αγία Μαρίνα): $\Sigma\Delta \leq 0,30$

Μ-ΠΕ2 (Μάτι): $0,10 \leq \Sigma\Delta \leq 0,30$, συναρτήσει της έκτασης του οικοπέδου

Ρ-ΠΕ1 (Κόκκινο Λιμανάκι): $0,30 \leq \Sigma\Delta \leq 0,40$, συναρτήσει της έκτασης του οικοπέδου

Ρ-ΠΕ2 (Σκουφέικα): $0,40 \leq \Sigma\Delta \leq 0,50$, συναρτήσει της έκτασης του οικοπέδου

Ρ-ΠΕ3 (Πευκώνας): $0,30 \leq \Sigma\Delta \leq 0,50$, συναρτήσει της έκτασης του οικοπέδου.

Συνεπώς με το παρόν και βάσει της πρόβλεψης του ΕΠΣ ότι οι περιορισμοί δόμησης του Πολεοδομικού Κανονισμού θα καθοριστούν κατά το στάδιο του ΡΣΕ μετά από λεπτομερέστερη ανάλυση, εξειδικεύεται ο ΣΔ κάθε πολεοδομικής ενότητας και καθορίζονται η επιτρεπόμενη κάλυψη, τα ύψη, η αρτιότητα, το πρόσωπο και η κατάτμηση.

Η εξειδίκευση των Όρων Δόμησης, γίνεται με βάση:

- τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά και τον χαρακτήρα της περιοχής ως – κυρίως – παραθεριστικής κατοικίας
- τις εκτιμώμενες εισφορές σε γη όπως προκύπτουν από το ιδιοκτησιακό καθεστώς, που διαμορφώνεται από τα στοιχεία της Κτηματολόγιο ΑΕ και τα πρώτα στοιχεία από τα κτηματογραφικά διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες
- τις εκτιμήσεις για τον πραγματοποιημένο ΣΔ και την πραγματοποιημένη κάλυψη, μετά την αφαίρεση των εισφορών σε γη, με βάση μετρητικά στοιχεία για τα κτίσματα, από την τοπογραφική αποτύπωση και τα πρώτα στοιχεία από τη συλλογή νομιμοποιητικών εγγράφων των κτιρίων
- τους ισχύοντες Όρους Δόμησης σε γειτονικές εντός σχεδίου περιοχές
- τις παραδοχές που έγιναν στο πλαίσιο του ΕΠΣ

Ως προς τους ΣΔ προτείνονται οι εξής:

M-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα	0,3
M-ΠΕ2 Μάτι	α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τμ. – 0,3 β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τμ μέχρι 2.000τμ – 0,2 γ. Για τμήμα του οικοπέδου από 2.000,01τμ και μεγαλύτερο – 0,1
P-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι	α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τμ – 0,4 β. Για τμήμα του οικοπέδου 750,01τμ και μεγαλύτερο – 0,3
P-ΠΕ2 Σκουφέικα	α. Για τμήμα του οικοπέδου 750τμ – 0,5 β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τμ και μεγαλύτερο – 0,4
P-ΠΕ3 Πευκώνας	α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τμ – 0,5 β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τμ μέχρι 2.000τμ – 0,4 γ. Για τμήμα του οικοπέδου από 2.000,01τμ και μεγαλύτερο – 0,3

Ως προς την κάλυψη, στο πλαίσιο του ΕΠΣ (Α' φάση) είχε γίνει η παραδοχή για κάλυψη 40%, που είναι και η επιτρεπόμενη κάλυψη στην εντός σχεδίου περιοχή Β' κατοικίας στο Κόκκινο Λιμανάκι, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 8μ. (ΦΕΚ ΑΑΠ 63/24.03.2017). Στην εντός σχεδίου περιοχή της Ραφήνας, που συνορεύει στα νότια με την Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα, η κάλυψη είναι 30% και 70% και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 11μ. (ΦΕΚ 65 Δ/ 02.04.1970).

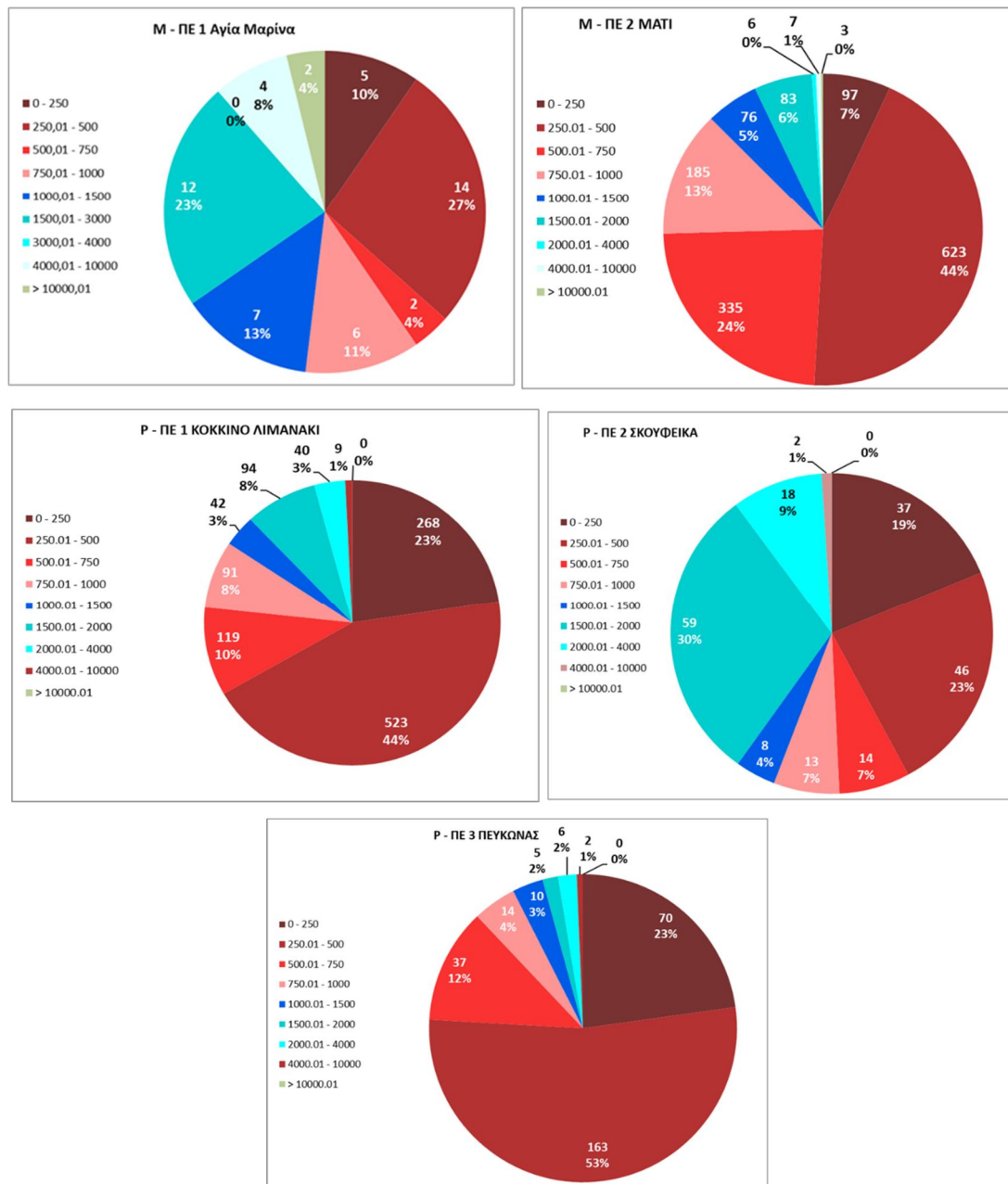
Στις 3 ΠΕ (Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα, Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι και Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα) τα αδόμητα οικοπέδα αντιπροσωπεύουν πάνω από το 50%, με εξαίρεση την Μ-ΠΕ2 Μάτι 30% και Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας 43%. Τα δομημένα οικοπέδα που εμφανίζουν κάλυψη πάνω από 40% είναι 4% στη Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα, της τάξης του 10% στην Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα και Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας και λίγο πάνω από 10% στην Μ-ΠΕ2 Μάτι και Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι.

Με βάση τα παραπάνω προτείνεται επιτρεπόμενη κάλυψη 40% στο σύνολο των ΠΕ, με επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων τα 8μ.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 15 του Ν.4067/2012 για τη δυνατότητα και τις προϋποθέσεις προσαύξησης κατά 1,00μ του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους και δεν επιτρέπεται η κατασκευή πυλωτής.

Ως προς το ελάχιστο επιτρεπόμενο όριο κατάτμησης και αρτιότητας για μεν την περιοχή ήδη εντός σχεδίου Β' κατοικίας στο Κόκκινο Λιμανάκι είναι τα 200τ.μ., για την δε εντός σχεδίου περιοχή της πόλης της Ραφήνας 500τ.μ.

Στην εικόνα που ακολουθεί φαίνονται τα μεγέθη των ιδιοκτησιών μετά την αφαίρεση της απαιτούμενης εισφοράς σε γη:

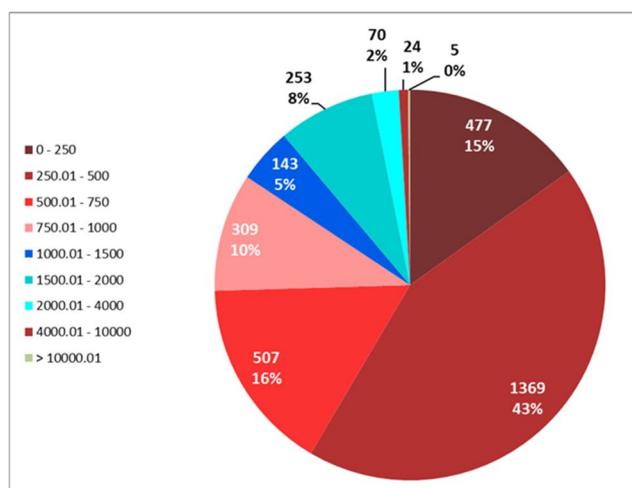


Εικ 7: Μεγέθη ακινήτων στο σύνολο των Πολεοδομικών Ενοτήτων.

Από τα ανωτέρω διαγράμματα των αντίστοιχων στοιχείων ανά ΠΕ προκύπτουν σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των ΠΕ, που κωδικοποιούνται στον παρακάτω πίνακα (εικ 8). Σε 3 ΠΕ καταγράφονται υψηλότερα ποσοστά ιδιοκτησιών μικρότερων από 250τμ (P-ΠΕ3 Πευκώνας & P-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι 23%, P-ΠΕ2 Σκουφέικα 19%), ενώ σε 2 ΠΕ καταγράφονται σημαντικά υψηλότερα ποσοστά ιδιοκτησιών μεγαλύτερων από 1000τμ. (P-ΠΕ2 Σκουφέικα 44% & M-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα 35%). Επίσης, με βάση τα ίδια στοιχεία προκύπτει ότι το 26% των ιδιοκτησιών στο σύνολο των ΠΕ έχει εμβαδόν άνω των 750τμ. και με εξαίρεση την P-ΠΕ3 Πευκώνας στις άλλες ΠΕ καταγράφονται περίπου παρόμοια ποσοστά (M-ΠΕ2 Μάτι

25% & Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι 23%) ή και υπερδιπλάσια (Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα 59% & Ρ-ΠΕ2 Σκουφείκα 51%).

Ταυτόχρονα από τα επεξεργασμένα στοιχεία προκύπτει ότι το ποσοστό των αδόμετων οικοπέδων είναι αρκετά υψηλό και ειδικότερα πάνω από 50% στις Ρ-ΠΕ2 Σκουφείκα, Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι και Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα και 43% στην Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας. Ακόμη και στην περίπτωση της Μ-ΠΕ2 Μάτι όπου διαμορφώνεται η αίσθηση του πυκνοδομημένου το ποσοστό των αδόμετων αγγίζει το 30%.



Εικ 8: Διάγραμμα μεγεθών ιδιοκτησιών μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη συνολικά

	Μικρότερο από 250 τμ	750 τμ και άνω	1000 τμ και άνω
ΜΠΕ1 – Αγ. Μαρίνα	10%	59%	35%
ΜΠΕ2 - Μάτι	7%	25%	12%
Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι	23%	23%	15%
Ρ-ΠΕ2 Σκουφείκα	19%	51%	44%
Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας	23%	12%	8%

Εικ 9: Πίνακας διαφοροποιήσεων μεγεθών ιδιοκτησιών ανά ΠΕ

Λαμβάνοντας ως δεδομένο ότι το ποσοστό των ακινήτων κάτω των 250τμ, ως επί τω πλείστον, προέρχονται από παράνομες κατατμήσεις, δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να θεωρηθεί γνήσια παρέκκλιση η αρτιότητα <250τμ. Δεδομένου όμως του μεγάλου ποσοστού των γεωτεμαχίων μεταξύ 250τμ και 750τμ (μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη) τα οποία, σύμφωνα με τα μέχρι τώρα διαθέσιμα στοιχεία, φαίνεται να έχουν κατατμηθεί τόσο πριν τη ΖΟΕ Αττικής (1979) με την οποία καθορίστηκε η κατάτμηση στα 20 στρέμματα, όσο και πριν τον ν. 651/77, κρίνεται ορθό η μεν αρτιότητα να καθορισθεί στα 750τμ, ως επιφάνεια που

καλύπτει την κατά κανόνα αρτιότητα και η παρέκκλιση στα 250τμ, υπό την προϋπόθεση ότι το ακίνητο δεν έχει προκύψει από παράνομη κατάτμηση και μετά τη ΖΟΕ του 1979 (ΦΕΚ 707/Δ/1979).

Μετά τα παραπάνω προτείνεται η κατά παρέκκλιση αρτιότητα ως εξής:

Υφιστάμενα κατά την κτηματογράφηση οικοπέδα, τα οποία μετά και την εφαρμογή του σχεδίου είναι μικρότερα της κατά κανόνα αρτιότητας, θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομούνται με τις εξής προϋποθέσεις:

- i. Ελάχιστο μέγεθος: 250τμ και ελάχιστο πρόσωπο 8μ
- ii. Στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τμ και ελάχιστη πλευρά 5μ
- iii. Το ακίνητο να μην προέρχεται από παράνομη κατάτμηση και να μην έχει δημιουργηθεί μετά το 5.12.1979 ΠΔ (ΦΕΚ 707/Δ/79 - ΖΟΕ Αττικής).

Τέλος, η κατάτμηση καθορίζεται στο 1 στρέμμα για το σύνολο της περιοχής, ώστε να είναι εφαρμόσιμοι οι όροι δόμησης και πιο συγκεκριμένα, ο κλιμακωτός συντελεστής δόμησης.

V) ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

1. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis).
2. Για τις οικοδομικές άδειες των οικοπέδων που εντάσσονται στη ζώνη των 100μ. κατά μήκος των ρεμάτων, γνωμοδοτεί το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ως προς τη θέση των υπό ανέγερση κτιρίων ώστε να διασφαλίζεται η τοποθέτησή τους στη μεγαλύτερη δυνατή απόσταση από το ρέμα και το μεγαλύτερο τμήμα των φυτεμένων αυλών προς την πλευρά των ρεμάτων.
3. Εντός των ορίων του αρχαιολογικού χώρου (ΦΕΚ 60/ΑΑΠ/2016) ασκείται αρχαιολογικός και ανασκαφικός έλεγχος και οι εν γένει προβλέψεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας, στο πλαίσιο της έκδοσης οικοδομικών αδειών για πάσης φύσεως δημόσια, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα.

4. Ζώνες Γεωλογικής Καταλληλότητας

Περιοχές Γεωλογικά Ακατάλληλες για Δόμηση (ΑΚ)

ΑΚ 1: Εντός της έκτασης της Ζώνης ΑΚ 1 απαγορεύεται απολύτως η δόμηση, είναι όμως δυνατή η διέλευση οδοποιίας είτε η διέλευση δικτύων υποδομής (αγωγοί αποχέτευσης, αγωγοί ύδρευσης, δίκτυα ΟΚΩ κα), κατόπιν εκπόνησης υδραυλικής, καθώς και ειδικής γεωλογικής - γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης, προσαρμοσμένης στις ανάγκες του εκάστοτε έργου, δεδομένου ότι οι περιοχές των υδατορεμάτων, ως επί το πλείστον, γειτνιάζουν με

περιοχές έντονων μορφολογικών κλίσεων, προβληματικών εδαφών και γεωλογικών σχηματισμών με χαμηλές τιμές μηχανικών χαρακτηριστικών.

AK 2: Εντός της έκτασης της Ζώνης AK2 απαγορεύεται απολύτως η δόμηση, είναι όμως δυνατή η διέλευση δικτύων υποδομής (αγωγοί αποχέτευσης, αγωγοί ύδρευσης, δίκτυα ΟΚΩ κ.α), κατόπιν εκπόνησης ειδικής γεωλογικής - γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης, προσαρμοσμένης στις ανάγκες του εκάστοτε έργου.

AK 3: Οι Περιοχές εμφάνισης κατολισθητικών φαινομένων

Εντός της έκτασης της Ζώνης AK3 απαγορεύεται απολύτως η δόμηση, είναι όμως δυνατή η διέλευση δικτύων υποδομής (αγωγοί αποχέτευσης, αγωγοί ύδρευσης, δίκτυα ΟΚΩ κ.ά), κατόπιν εκπόνησης ειδικής γεωλογικής - γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης, προσαρμοσμένης στις ανάγκες του εκάστοτε έργου.

Περιοχές Κατάλληλες Υπό Προϋποθέσεις για Δόμηση (ΚΠ)

Κ.Π. 1: Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση πολυόροφων κτιρίων (ύψος κτιρίων, ανεξαρτήτως στέγης, > 7.50 m).

Προϋποθέσεις:

α) Θεμελίωση κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών έργων κατόπιν εκσκαφής των επιφανειακών υλικών του εδαφικού μανδύα αποσάθρωσης και έδρασης των κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών σε συνεκτική στρώση των υλικών του υποκείμενου υγιούς γεωλογικού σχηματισμού.

β) Θεμελίωση κτιριακών κ.ά. εγκαταστάσεων σύμφωνα με τις απαιτήσεις του τροποποιημένου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ) για τα συγκεκριμένα εδάφη, τη Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας, το εμβαδό της κάτοψης θεμελίωσης και τη Σπουδαιότητα των κτιρίων και λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων (εκπόνηση, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του τροποποιημένου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού - ΕΑΚ, κατάλληλου εύρους γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης όπου απαιτείται).

γ) Όπου απαιτείται, για την κατασκευή κτιριακών κ.ά. εγκαταστάσεων, εκσκαφή πρανών και διαμόρφωση ορυγμάτων ύψους > 3 m, απαραίτητη προγενέστερη γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση.

δ) Λήψη κατάλληλων μέτρων και κατασκευή των αντίστοιχων τεχνικών έργων, ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη απορροή και η αποστράγγιση των όμβριων υδάτων προς τον πλησιέστερο φυσικό αποδέκτη, στις θέσεις όπου επί των Γεωλογικών Χαρτών εντοπίζονται μισγάγγειες.

Κ.Π. 2: Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση κτιρίων ύψους, ανεξαρτήτως στέγης έως 7.50 m.

Προϋποθέσεις:

α) Θεμελίωση κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών έργων κατόπιν εκσκαφής των επιφανειακών υλικών του εδαφικού μανδύα αποσάθρωσης και έδρασης των κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών σε συνεκτική στρώση των υλικών του υποκείμενου υγιούς γεωλογικού σχηματισμού.

β) Θεμελίωση κτιριακών κ.ά. εγκαταστάσεων σύμφωνα με τις απαιτήσεις του τροποποιημένου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ) για τα συγκεκριμένα εδάφη, τη Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας, το εμβαδό της κάτοψης θεμελίωσης και τη Σπουδαιότητα των κτιρίων και λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων (εκπόνηση, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του τροποποιημένου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού - ΕΑΚ, κατάλληλου εύρους γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης όπου απαιτείται).

γ) Όπου απαιτείται, για την κατασκευή κτιριακών κ.ά. εγκαταστάσεων, εκσκαφή πρανών και διαμόρφωση ορυγμάτων ύψους > 3 m, απαραίτητη προγενέστερη γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση.

δ) Λήψη κατάλληλων μέτρων και κατασκευή των αντίστοιχων τεχνικών έργων, ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη απορροή και η αποστράγγιση των όμβριων υδάτων προς τον πλησιέστερο φυσικό αποδέκτη, στις θέσεις όπου επί των Γεωλογικών Χαρτών εντοπίζονται μισγάγγειες.

Κ.Π. 3: Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση πολυόροφων κτιρίων (ύψος κτιρίων, ανεξαρτήτως στέγης, > 7.50 m).

Προϋποθέσεις:

α) Εκπόνηση ειδικής ανά θέση και κατάλληλου εύρους γεωτεχνικής έρευνας και γεωτεχνικής μελέτης θεμελίωσης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του τροποποιημένου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ) για τα συγκεκριμένα εδάφη, τη Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας, το εμβαδό της κάτοψης θεμελίωσης και τη Σπουδαιότητα των κτιρίων και λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων.

β) Εκσκαφή και έδραση των κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών σύμφωνα με τα πορίσματα της ειδικής ανά θέση γεωτεχνικής μελέτης θεμελίωσης.

γ) Όπου απαιτείται, για την κατασκευή κτιριακών κ.ά. εγκαταστάσεων, εκσκαφή πρανών και διαμόρφωση ορυγμάτων ύψους > 3 m, απαραίτητη προγενέστερη γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση.

δ) Λήψη κατάλληλων μέτρων και κατασκευή των αντίστοιχων τεχνικών έργων, ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη απορροή και η αποστράγγιση των όμβριων υδάτων προς τον

πλησιέστερο φυσικό αποδέκτη, στις θέσεις όπου επί των Γεωλογικών Χαρτών εντοπίζονται μισγάγγειες.

Κ.Π. 4: Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση κτιρίων ύψους, ανεξαρτήτως στέγης, έως 7.50 m.

Προϋποθέσεις:

α) Εκπόνηση ειδικής ανά θέση και κατάλληλου εύρους γεωτεχνικής έρευνας και γεωτεχνικής μελέτης θεμελίωσης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του τροποποιημένου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ) για τα συγκεκριμένα εδάφη, τη Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας, το εμβαδό της κάτοψης θεμελίωσης και τη Σπουδαιότητα των κτιρίων κ.λπ. κτιριακών εγκαταστάσεων.

β) Εκσκαφή και έδραση των κτιριακών κατασκευών κ.λπ. τεχνικών σύμφωνα με τα πορίσματα της ειδικής ανά θέση γεωτεχνικής μελέτης θεμελίωσης.

γ) Όπου απαιτείται, για την κατασκευή κτιριακών κ.ά. εγκαταστάσεων, εκσκαφή πρανών και διαμόρφωση ορυγμάτων ύψους > 3 m, απαραίτητη προγενέστερη γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση.

δ) Λήψη κατάλληλων μέτρων και κατασκευή των αντίστοιχων τεχνικών έργων, ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη απορροή και η αποστράγγιση των όμβριων υδάτων προς τον πλησιέστερο φυσικό αποδέκτη, στις θέσεις όπου επί των Γεωλογικών Χαρτών εντοπίζονται μισγάγγειες.

Κ.Π. 5: Οι Περιοχές εμφάνισης τεχνητών επιχώσεων (ΤΕ)

Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση πολυόροφων κτιρίων (ύψος κτιρίων, ανεξαρτήτως στέγης, > 7.50 m).

Προϋποθέσεις:

α) Αποσαφήνιση της στρωματογραφίας και προσδιορισμός των γεωλογικών και γεωτεχνικών συνθηκών στο υπέδαφος, καθώς και της στάθμης της πιθανής υπόγειας υδροφορίας, μέχρι το βάθος επιρροής των σχεδιαζόμενων υπερκείμενων τεχνικών και κτιριακών έργων, με την εκτέλεση κατάλληλου προγράμματος γεωτεχνικών και γεωφυσικών ερευνών.

β) Θεμελίωση των κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών έργων κατόπιν εκσκαφής και απομάκρυνσης των Υλικών των Τεχνητών Επιχώσεων (ΤΕ) και έδρασης των κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών σε συνεκτική στρώση των υλικών του υποκείμενου υγιούς γεωλογικού σχηματισμού.

γ) Εκπόνηση ειδικής ανά θέση και κατάλληλου εύρους γεωτεχνικής έρευνας και γεωτεχνικής μελέτης θεμελίωσης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του τροποποιημένου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ) για τα συγκεκριμένα εδάφη, τη Ζώνη σεισμικής

επικινδυνότητας, το εμβαδό της κάτοψης θεμελίωσης και τη Σπουδαιότητα των κτιρίων και λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων.

δ) Εκσκαφή και έδραση των κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών σύμφωνα με τα πορίσματα της ειδικής ανά θέση γεωτεχνικής μελέτης θεμελίωσης.

ε) Όπου απαιτείται, για την κατασκευή κτιριακών κ.ά. εγκαταστάσεων, εκσκαφή πρανών και διαμόρφωση ορυγμάτων ύψους > 3.00 m, απαραίτητη προγενέστερη γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση.

στ) Κατά τις εκσκαφές βαθιών ορυγμάτων θεμελίωσης να χαρτογραφούνται τα πρανή, ώστε να προτείνονται μέτρα αντιμετώπισης πιθανών προβλημάτων που συνδέονται με τις εναλλαγές οριζόντων διαφορετικών τεχνικογεωλογικών χαρακτηριστικών (υποσκαφών, επιλεκτικής εισροής υδάτων κλπ).

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τη βάση δεδομένων NOAFAULTS (έκδοση Μάιος 2020) του Γεωδυναμικού Ινστιτούτου του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών, η πιθανή προέκταση της ρηξιγενούς ζώνης του Βόρειου Πεντελικού εντοπίζεται πλησίον του ΒΑ άκρου του Ρ.Σ.Ε. (Βορειοανατολικό άκρο Χάρτη Γεωλογικής Καταλληλότητας Χ.Κ.07) και για αυτόν το λόγο επιβάλλεται για λόγους ασφάλειας να ληφθούν υπόψη στο σχεδιασμό των έργων που θα κατασκευαστούν στην Πολεοδομική Ενότητα Μ-ΠΕ-2 (Μάτι) όσα ορίζονται στην παράγραφο 5.1.2 (3) του ΕΑΚ 2000 «η σεισμική δράση σχεδιασμού στην άμεση γειτονία τέτοιων ρηγμάτων θα λαμβάνεται αυξημένη τουλάχιστον κατά 25% σε σχέση με την οριζόμενη στο Κεφάλαιο 2 (Σεισμικές Δράσεις Σχεδιασμού)».

Συνεπώς στην Μ-ΠΕ 2 (Μάτι) η σεισμική δράση σχεδιασμού λαμβάνεται αυξημένη κατά 25% σε σχέση με την οριζόμενη στις Σεισμικές Δράσεις Σχεδιασμού.

5. Προστασία και Ανάδειξη στοιχείων του Φυσικού ή Δομημένου Περιβάλλοντος

Με δεδομένη τη στόχευση για ανάταξη του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος η μελέτη προτείνει 6 ενδεικτικές παρεμβάσεις που αφορούν στην ανάδειξη στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, 1 για την πλατεία με τη Βελανιδιά της Ραφήνας και 5 που εντάσσονται στο δίκτυο μικροπαρεμβάσεων για την ανάδειξη του φυσικού τοπίου που έχουν συμπεριληφθεί στην "Ερευνητική και Επιστημονική υποστήριξη του ΤΕΕ κατά την εκπόνηση του ΠΣΕ του ΕΠΣ της πυρόπληκτης περιοχής στο «Μάτι» Αττικής", ΕΜΠ, Μάιος 2022».

Όπως ορίζεται και στο ΕΠΣ (άρθ.3 Γ7, όπου προβλέπεται η «Σύνταξη αναλυτικού σχεδίου για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου με βάση τις προβλέψεις του άρθρου 77 του Ν. 4495/2017») απαιτείται η σύνταξη ενός ολοκληρωμένου Επιχειρησιακού Σχεδίου για τη

διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων, των φυτεύσεων, του παραλιακού μετώπου, των χώρων καταφυγής κτλ, στο σύνολο των 5 ΠΕ στις περιοχές Βιώσιμης Πολεοδόμησης, το οποίο προτείνεται να χρηματοδοτηθεί από το Πράσινο Ταμείο και το οποίο θα περιλαμβάνει:

- τα είδη φύτευσης στον δημόσιο χώρο και στις αυλές των 5 ΠΕ
- τα υλικά επίστρωσης του δημόσιου χώρου
- τη διαχείριση των υπολειμμάτων από τα κλαδέματα
- τις ειδικές προβλέψεις φύτευσης και την παρακολούθηση της διαδικασίας αναδάσωσης στις ζώνες fuel break πλάτους 200m στη διεπαφή των Ζωνών Βιώσιμης Πολεοδόμησης – Μ-ΠΕ1 Αγίας Μαρίνας, Μ-ΠΕ2 Μάτι, Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι, Ρ-ΠΕ2 Σκουφείκα και Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας με την μη πολεοδομημένη περιοχή
- τις πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων:
 - ✓ εντός της ζώνης των 500μ. από τον αιγιαλό (ΠΔ έγκρισης του ΕΠΣ ΦΕΚ 398/Δ/2022) άρθ.3 Γ12)
 - ✓ εντός των παραρεμάτων ζωνών συνολικού εύρους της τάξης των 100μ
- πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης των χώρων καταφυγής
- πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη του ΚΦ 565, «Κέντρο Εκπαίδευσης/ Ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)»

Β. ΡΕΜΑΤΑ (ΕΙΣΗΓΗΣΗ Δ/ΝΣΗΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ)

- ΣΧΕΤ.:**
1. Οι διατάξεις του ν.4258/2014 (ΦΕΚ Α'94/14.4.2014) και της υπ' αρ. οικ.140055/13-1-2017 ΚΥΑ (ΦΕΚ428 Β'/15-2-2017)
 2. Ο ν.4447/2016 (ΦΕΚ241/Α'/23-12-2016) και ειδικότερα η παρ. 4.δ του αρ. 8 σύμφωνα με την οποία «Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα καθορίζονται και οι οριογραμμές των υφιστάμενων εντός των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων υδατορεμάτων, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρ. 2 του ν. 4258/2014 (Α' 94), και εγκρίνεται το Πολεοδομικό Σχέδιο εφαρμογής, όπου αυτό απαιτείται»
 3. Ο ν. 4685/2020 και ειδικότερα η παρ 4.β. του αρ. 130 με την οποία προστέθηκε υποπαράγραφος 4 στην παράγραφο Β' του άρθρου 3 του ν. 4258/2014 σύμφωνα με την οποία «Όταν η οριοθέτηση γίνεται στο πλαίσιο εκπόνησης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241), η διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων της υποπαραγράφου 1

ή η διαδικασία υπαγωγής σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις της υποπαραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, που κατά περίπτωση απαιτείται, διενεργούνται στο στάδιο έγκρισης του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής».

Ιστορικό

Με το από 7-6-2022 Προεδρικό Διάταγμα, ΦΕΚ Δ' 398/2022, θεσμοθετήθηκαν οι οριογραμμές, χωρίς έργα και με έργα, για οκτώ (8) υδατορέματα (Ζούμπερι, Αγίου Ανδρέα, Ματιού, Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα, Καλαβρύτων και Παππά) στο πλαίσιο έγκρισης του Ε.Π.Σ. στην περιοχή «Μάτι» Αττικής.

Με την με αρ. 5169/4-5-2011 απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (ΦΕΚ 152Δ/7-6-2011) επικυρώθηκε η μελέτη οριοθέτησης του υδατορέματος Ζούμπερι, η οποία προέβλεπε μόνο γραμμές οριοθέτησης με έργα διευθέτησης.

Σύμφωνα με την παρ.2 του αρ.1 του από 7-6-2022 Προεδρικού Διατάγματος, ΦΕΚ Δ' 398/2022 «Στο στάδιο εκπόνησης και έγκρισης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.) είναι δυνατή η σημειακή προσαρμογή των οριογραμμών με έργα διευθέτησης, εφόσον προκύψει ανάλογη ανάγκη, από τη μεγαλύτερης κλίμακας μελέτη, κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση των εν λόγω έργων. Σε κάθε περίπτωση, επιτρέπεται μόνο η διεύρυνση των εν λόγω γραμμών».

Στο πλαίσιο της εκπόνησης μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του εγκριθέντος Ε.Π.Σ. στο «Μάτι» Αττικής, υποβλήθηκε, με το υπ' αρ. 17614/16-6-2022 έγγραφο του Τ.Ε.Ε. (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/62232/978/20-6-2022), φάκελος μελέτης οριοθέτησης για τα πέντε (5) από τα οκτώ (8) αυτά υδατορέματα (Ζούμπερι, Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά) με την οποία προτείνονται τροποποιήσεις των οριογραμμών με έργα, σε εφαρμογή της παρ.2 του αρ.1 του από 7-6-2022 Προεδρικού Διατάγματος, ΦΕΚ Δ' 398/2022. Στο φάκελο δεν περιλαμβάνεται Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) για τα προτεινόμενα έργα.

Από τη σύγκριση, των θεσμοθετημένων με το ΦΕΚ Δ' 398/2022 γραμμών οριοθέτησης με έργα και των προτεινόμενων, με την υποβληθείσα μελέτη, γραμμών οριοθέτησης με έργα, όπως αυτές αποτυπώνονται στα υποβληθέντα συνημμένα οριζοντιογραφικά και υψομετρικά τοπογραφικά διαγράμματα οριοθέτησης (του φακέλου μελέτης οριοθέτησης) διαπιστώθηκε ότι:

α. Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις των οριογραμμών με έργα των υδατορεμάτων Ζούμπερι (από Χ.Θ. 1+017 έως την εκβολή), Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά είναι προς την κατεύθυνση της διεύρυνσης και επομένως πληρούται η προϋπόθεση της παρ.2 του αρ.1 του από 7-6-2022 Προεδρικού Διατάγματος, ΦΕΚ Δ' 398/2022. Οι θέσεις των αναγκαιών, κατά την υποβληθείσα μελέτη, προσαρμογών των οριογραμμών με έργα, καθώς και η αιτιολόγησή τους περιγράφονται, ανά ρέμα, στο κεφ.5 ΠΡΟΤΑΣΗ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ του συνημμένου τεύχους Υδραυλικής Μελέτης.

β. Στο υδατόρεμα Ζούμπερι, όσον αφορά στις γραμμές οριοθέτησής του με έργα, οι οποίες θεσμοθετήθηκαν με το ΦΕΚ 152Δ/7-6-2011, αυτές οφείλουν να περιοριστούν στην κατάντη του υδατορέματος περιοχή, έως τη θεσμοθετημένη με το ΦΕΚ Δ' 449/1982 γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή αποτυπώνεται στο σχετικό διάγραμμα οριζοντιογραφίας ΠΡ/ΖΟΥ/0/1/0. Επισημαίνεται ότι οι οριογραμμές του υδατορέματος Ζούμπερι χωρίς έργα, θεσμοθετήθηκαν με το από 7-6-2022 Προεδρικό Διάταγμα, ΦΕΚ Δ' 398/2022 έως τη γραμμή αιγιαλού.

γ. Στο υδατόρεμα Ζούμπερι, στο τμήμα από το ανάντη αρχικό σημείο οριοθέτησης έως τη Χ.Θ. 1+017, προτείνεται η κατάργηση των θεσμοθετημένων, με το ΦΕΚ Δ' 152/2011, οριογραμμών με έργα, καθώς στο κεφ. 5.2 του τεύχους της Υδραυλικής Μελέτης αναφέρεται ότι «... λαμβάνοντας υπόψη το φυσικό οικοσύστημα του ρέματος στο τμήμα αυτό με ύπαρξη έντονης βλάστησης και αφετέρου το γεγονός ότι από την υδραυλική προσομοίωση ανομοιόμορφης ροής δεν προκύπτουν υπερχειλίσεις εκτός της ευρείας μισγάγγειας του ρέματος στο τμήμα αυτό και επομένως δεν προκύπτει αναγκαιότητα για εκτέλεση έργων διευθέτησης...».

Κατόπιν των ανωτέρω, η άποψη της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών διαμορφώνεται ως εξής:

Α. Κατά το παρόν Β1 στάδιο της μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής στην περιοχή του εγκεκριμένου, με το ΦΕΚ Δ' 398/2022, Ε.Π.Σ. στο «Μάτι» Αττικής, για τα υδατορέματα Ζούμπερι (από Χ.Θ. 1+017 έως την εκβολή), Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά, να ληφθούν υπόψη οι ως άνω διευρυμένες οριογραμμές με έργα, όπως αυτές αποτυπώνονται στα συνημμένα διαγράμματα οριζοντιογραφίας (υδατόρεμα Ζούμπερι, κλίμακας 1:500 ΠΡ/ΖΟΥ/0/1/0, ΠΡ/ΖΟΥ/0/2/0, ΠΡ/ΖΟΥ/0/3/0, ΠΡ/ΖΟΥ/0/4/0 υδατόρεμα Ν. Βουτζά κλίμακας 1:500 ΠΡ/ΒΟΥ/0/1/0, ΠΡ/ΒΟΥ/0/2/0, ΠΡ/ΒΟΥ/0/3/0, ΠΡ/ΒΟΥ/0/4/0, υδατόρεμα Αμπελούπολης κλίμακας 1:1000 ΠΡ/ΑΜΠ/0/1/0, ΠΡ/ΑΜΠ/0/2/0, υδατόρεμα Πευκώνα κλίμακας 1:500 ΠΡ/ΠΕΥ/0/1/0, υδατόρεμα Παππά κλίμακας 1:1000

ΠΡ/ΠΑΠ/Ο/1/0, ΠΡ/ΠΑΠ/Ο/2/0). Σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις (γραμμές οριοθέτησης χωρίς έργα των υδατορεμάτων Ζούμπερι, Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά, καθώς και γραμμές οριοθέτησης με και χωρίς έργα των υδατορεμάτων Καλαβρύτων, Ματιού και Αγ. Ανδρέα) παραμένουν σε ισχύ οι θεσμοθετημένες, με το από 7-6-2022 Προεδρικό Διάταγμα, ΦΕΚ Δ' 398/2022, οριογραμμές.

Β. Στο υδατόρεμα Ζούμπερι, όσον αφορά στις γραμμές οριοθέτησής του με έργα, οι οποίες θεσμοθετήθηκαν με το ΦΕΚ 152Δ/7-6-2011, αυτές οφείλουν να περιοριστούν στην κατάντη του υδατορέματος περιοχή, έως τη θεσμοθετημένη με το ΦΕΚ Δ' 449/1982 γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή αποτυπώνεται στο σχετικό διάγραμμα οριζοντιογραφίας ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/2/0.

Γ. Στο υδατόρεμα Ζούμπερι, στο τμήμα από το ανάντη αρχικό σημείο οριοθέτησης έως τη Χ.Θ. 1+017, προτείνεται η διατήρηση των οριογραμμών χωρίς έργα όπως αυτές θεσμοθετήθηκαν με από 7-6-2022 Προεδρικό Διάταγμα, ΦΕΚ Δ' 398/2022 και η κατάργηση των οριογραμμών με έργα, όπως αυτές θεσμοθετήθηκαν με το ΦΕΚ Δ' 152/2011, σύμφωνα και με την ως άνω τεχνική τεκμηρίωση και εφόσον αυτό εμπίπτει στη διάταξη της παρ.2 του αρ.1 του από 7-6-2022 Προεδρικού Διατάγματος, ΦΕΚ Δ' 398/2022.

Δ. Τα ανωτέρω διαγράμματα οριζοντιογραφίας: υδατορέματος Ζούμπερι (ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/4/0), υδατορέματος Ν. Βουτζά (ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/4/0), υδατορέματος Αμπελούπολης (ΠΡ/ΑΜΠ/Ο/1/0, ΠΡ/ΑΜΠ/Ο/2/0), υδατορέματος Πευκώνα (ΠΡ/ΠΕΥ/Ο/1/0) και υδατορέματος Παππά (ΠΡ/ΠΑΠ/)/1/0, ΠΡ/ΠΑΠ/0/2/0) που αποτυπώνουν τόσο τις θεσμοθετημένες με το από 7-6-2022 Προεδρικό Διάταγμα, ΦΕΚ Δ' 398/2022, όσο και τις διευρυμένες οριογραμμές τους, να αναρτηθούν μαζί με τα σχέδια του Β1 σταδίου της μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής.

Ε. Να αναρτηθεί μαζί με τα σχέδια του Β1 σταδίου της μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής και το διάγραμμα του υδατορέματος Ζούμπερι (ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/0/0) στο τμήμα από το ανάντη αρχικό σημείο οριοθέτησης έως τη Χ.Θ. 1+017, το οποίο αφορά στην κατάργηση, των θεσμοθετημένων, με το ΦΕΚ Δ' 152/2011, οριογραμμών με έργα.

ΣΤ. Η εισήγηση για την έγκριση των οριστικών οριογραμμών με έργα, για τα ρέματα Ζούμπερι (από Χ.Θ.1+017 έως την εκβολή), Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά, θα λάβει χώρα κατά το στάδιο έγκρισης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής μετά και την έκδοση της Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (Α.Ε.Π.Ο) των προτεινόμενων έργων.

Μετά από τα παραπάνω αναλυτικά αναφερόμενα, οι Διευθύνσεις Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τοπογραφικών Εφαρμογών του ΥΠΕΝ:

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ

1. **Την έγκριση του Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης** του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του ΕΠΣ της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), την τροποποίηση του σχεδίου στα όρια με το παρόν ΡΣΕ, την τροποποίηση των ΟΤ 73 και 93 του ΦΕΚ 65/Δ/1970, του ΟΤ 295 του ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/2017, την επέκταση των σχεδίων των ΦΕΚ 43/ΑΑΠ/12 και ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/17 στα ΟΤ 105 και ΟΤ 59/60 αντίστοιχα, την τροποποίηση του σχεδίου Ν. Βουτζά (ΦΕΚ 59/Δ/1969) επί του ρέματος Ματιού, όπως οι ρυθμίσεις αυτές εμφανίζονται στα συνημμένα δεκαεννέα (19) διαγράμματα κλίμακας 1:1.000, που συνοδεύουν την παρούσα εισήγηση.
2. **Τον καθορισμό χρήσεων γης** αμιγούς κατοικίας του αρθ.2 του ΠΔ 59/2018. Ειδικά στα πρόσωπα των οικοπέδων επί της Λεωφ. Αλ. Φλέμινγκ στις Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα και Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας επιτρέπονται οι χρήσεις γενικής κατοικίας του άρθ. 3 του ΠΔ 59/2018, με εξαίρεση τις χρήσεις με αρ. 20 (αποθήκες), 21 (εγκαταστάσεις εφοδιαστικής) και 27 (ΚΤΕΟ).
3. **Τον καθορισμό Κοινόχρηστων και Κοινοφελών χώρων**, όπως αυτοί εμφανίζονται στα συνημμένα δεκαεννέα (19) διαγράμματα κλίμακας 1:1.000, με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται στο κεφ. Α, ΙΙΙ) της παρούσης.
4. **Τον καθορισμό όρων δόμησης ως εξής:**
 - Συντελεστής Δόμησης:
Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα: 0,3
Μ-ΠΕ2 Μάτι:
 - α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τμ. – 0,3
 - β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τμ μέχρι 2.000τμ – 0,2
 - γ. Για τμήμα του οικοπέδου από 2.000,01τμ και μεγαλύτερο – 0,1Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι:
 - α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τμ – 0,4
 - β. Για τμήμα του οικοπέδου 750,01τμ και μεγαλύτερο – 0,3

P-ΠΕ2 Σκουφεία:

- α. Για τμήμα του οικοπέδου 750τμ – 0,5
- β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τμ και μεγαλύτερο – 0,4

P-ΠΕ3 Πευκώνας:

- α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τμ – 0,5
 - β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τμ μέχρι 2.000τμ – 0,4
 - γ. Για τμήμα του οικοπέδου από 2.000,01τμ και μεγαλύτερο – 0,3
- Κατάτμηση: 1000τμ
 - Αρτιότητα: 750τμ
 - Ελάχιστο πρόσωπο: 15μ
 - Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω, υφιστάμενα κατά την κτηματογράφηση οικοπέδα, θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομούνται με τις εξής προϋποθέσεις:
 - i. Ελάχιστο μέγεθος: 250τμ και ελάχιστο πρόσωπο 8μ
 - ii. Στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τμ και ελάχιστη πλευρά 5μ
 - iii. Το ακίνητο να μην προέρχεται από παράνομη κατάτμηση και να μην έχει δημιουργηθεί μετά το 5.12.1979 ΠΔ (ΦΕΚ 707/Δ/79 - ΖΟΕ Αττικής).
 - Κάλυψη: 0,40
 - Ύψος: 8μ
 - Επιτρέπεται η προσαύξηση του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους των κτιρίων έως ένα μέτρο (1,00μ.) και μόνον κατά τα οριζόμενα στην παρ. 8 του άρθρου 15 του ν.4067/12, όπως ισχύει, πλην της εφαρμογής της προϋπόθεσης κατασκευής κτιρίου επί υποστυλωμάτων (πυλωτές), η οποία απαγορεύεται.
5. **Τον καθορισμό ειδικών όρων** όπως αυτοί αναφέρονται στο κεφάλαιο Α.Υ) *ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ* της παρούσας
6. **Την αποστολή του θέματος** στους Δήμους Ραφήνας – Πικερμίου και Μαραθώνα, για την ανάρτηση
- α. των συνημμένων 19 σχεδίων (διαγράμματα 2.1/19 έως 2.19/19 με τίτλο «Πολεοδομικό – Ρυμοτομικό Σχέδιο», ημερομηνίας Ιουλίου 2022 κλ. 1:1000) και την τήρηση της διαδικασίας της παρ. 5 του άρθρου 158 του ν. 4876/2021.
 - β. των συνημμένων (14) διαγραμμάτων οριζοντιογραφίας:
ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/0/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/4/0 κλίμακας 1:500
ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/4/0 κλίμακας 1:500

ΠΡ/ΑΜΠ/Ο/1/0, ΠΡ/ΑΜΠ/Ο/2/0, κλίμακας 1:1000

ΠΡ/ΠΕΥ/Ο/1/0 κλίμακας 1:1000

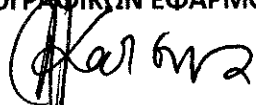
ΠΡ/ΠΑΠ/Ο/1/0, ΠΡ/ΠΑΠ/Ο/2/0) κλίμακας 1:1000

για ενημέρωση των ενδιαφερομένων.

Παρακαλούμε το Συμβούλιό σας να γνωμοδοτήσει σχετικά.

Αθήνα 19.07.2022

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ



Α. ΚΑΤΣΙΝΑ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ



ΣΤΑΥΡΟΣ ΛΑΔΑΣ

Συνημμένα:

- 19 διαγράμματα (προς ανάρτηση) (από 2.1/19 έως 2.19/19) με τίτλο «Πολεοδομικό – Ρυμοτομικό Σχέδιο», ημερομηνίας Ιουλίου 2022, κλ. 1:1000
- (14) διαγράμματα οριζοντιογραφίας (προς ανάρτηση):
ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/0/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/4/0
κλίμακας 1:500
ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/4/0 κλίμακας 1:500
ΠΡ/ΑΜΠ/Ο/1/0, ΠΡ/ΑΜΠ/Ο/2/0, κλίμακας 1:1000
ΠΡ/ΠΕΥ/Ο/1/0 κλίμακας 1:1000
ΠΡ/ΠΑΠ/Ο/1/0, ΠΡ/ΠΑΠ/Ο/2/0) κλίμακας 1:1000
- Τεύχος Υδραυλικής Μελέτης
- Το από 20-7-2022 Νομικό Σημείωμα

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : 3.8.2022
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 22^η
ΠΡΑΞΗ : 75
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Κ. Χριστοπούλου, Θ. Γαλάνη, Α. Σκάρλα, Ε. Διαμαντοπούλου, Π. Βουλέλλης, Ν. Τριανταφυλλόπουλος,

ΘΕΜΑ : **Δήμος Μαραθώνα / Ραφήνας – Πικερμίου**
Έγκριση του Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του ΕΠΣ της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), τροποποίηση του σχεδίου στα όρια με το παρόν ΡΣΕ, τροποποίηση των ΟΤ 73 και 93 του ΦΕΚ 65/Δ/1970, του ΟΤ 295 του ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/2017, επέκταση των σχεδίων των ΦΕΚ 43/ΑΑΠ/12 και ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/17 στα ΟΤ 105 και ΟΤ 59/60 αντίστοιχα, τροποποίηση του σχεδίου Ν. Βουτζά (ΦΕΚ 59/Δ/1969) επί του ρέματος Ματιού και προώθηση του θέματος στους οικείους Δήμους για την ανάρτηση των σχεδίων.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο έλαβε υπόψη του την από 19.7.2022 κοινή εισήγηση των Δ/νσεων Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τοπογραφικών Εφαρμογών και γνωμοδότησε ομόφωνα για :

1. Την έγκριση του Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του ΕΠΣ της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), την τροποποίηση του σχεδίου στα όρια με το παρόν ΡΣΕ, την τροποποίηση των ΟΤ 73 και 93 του ΦΕΚ 65/Δ/1970, του ΟΤ 295 του ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/2017, την επέκταση των σχεδίων των ΦΕΚ 43/ΑΑΠ/12 και ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/17 στα ΟΤ 105 και ΟΤ 59/60 αντίστοιχα, την τροποποίηση του σχεδίου Ν. Βουτζά (ΦΕΚ 59/Δ/1969) επί του ρέματος Ματιού, όπως οι ρυθμίσεις αυτές εμφανίζονται στα συνημμένα δεκαεννέα (19) διαγράμματα κλίμακας 1:1.000, που συνοδεύουν την παρούσα.
2. Τον καθορισμό χρήσεων γης αμιγούς κατοικίας του άρθρου 2 του ΠΔ 59/2018. Ειδικά στα πρόσωπα των οικοπέδων επί της Λεωφόρου Αλ. Φλέμινγκ στις Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα και Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας επιτρέπονται οι χρήσεις γενικής κατοικίας του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018, με εξαίρεση τις χρήσεις με αρ. 20 (αποθήκες), 21 (εγκαταστάσεις εφοδιαστικής) και 27 (ΚΤΕΟ).
3. Τον καθορισμό Κοινόχρηστων και Κοινοφελών χώρων, όπως αυτοί εμφανίζονται στα συνημμένα δεκαεννέα (19) διαγράμματα κλίμακας 1:1.000, με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται στο κεφ. Α, ΙΙΙ) της παρούσης.
4. Τον καθορισμό όρων δόμησης ως εξής:
 - Συντελεστής Δόμησης:
 - Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα: 0,3
 - Μ-ΠΕ2 Μάτι:

- α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τμ. – 0,3
β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τμ μέχρι 2.000τμ – 0,2
γ. Για τμήμα του οικοπέδου από 2.000,01τμ και μεγαλύτερο – 0,1
- P-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι:**
α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τμ – 0,4
β. Για τμήμα του οικοπέδου 750,01τμ και μεγαλύτερο – 0,3
- P-ΠΕ2 Σκουφεία:**
α. Για τμήμα του οικοπέδου 750τμ – 0,5
β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τμ και μεγαλύτερο – 0,4
- P-ΠΕ3 Πευκώνας:**
α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τμ – 0,5
β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τμ μέχρι 2.000τμ – 0,4
γ. Για τμήμα του οικοπέδου από 2.000,01τμ και μεγαλύτερο – 0,3
- Κατάτμηση: 1000τμ
 - Αρτιότητα: 750τμ
 - Ελάχιστο πρόσωπο: 15μ
 - Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω, υφιστάμενα κατά την κτηματογράφηση οικοπέδα, θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομούνται με τις εξής προϋποθέσεις:
 - i. Ελάχιστο μέγεθος: 250τμ και ελάχιστο πρόσωπο 8μ
 - ii. Στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τμ και ελάχιστη πλευρά 5μ
 - iii. Το ακίνητο να μην προέρχεται από παράνομη κατάτμηση και να μην έχει δημιουργηθεί μετά το 5.12.1979 ΠΔ (ΦΕΚ 707/Δ/79 - ΖΟΕ Αττικής).
 - Κάλυψη: 0,40
 - Ύψος: 8μ
 - Επιτρέπεται η προσαύξηση του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους των κτιρίων έως ένα μέτρο (1,00μ.) και μόνον κατά τα οριζόμενα στην παρ. 8 του άρθρου 15 του ν.4067/12, όπως ισχύει, πλην της εφαρμογής της προϋπόθεσης κατασκευής κτιρίου επί υποστυλωμάτων (πυλωτές), η οποία απαγορεύεται.
5. Τον καθορισμό ειδικών όρων όπως αυτοί αναφέρονται στο κεφάλαιο Α.Υ) ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ της παρούσας
6. Την αποστολή του θέματος στους Δήμους Ραφήνας – Πικερμίου και Μαραθώνα, για την ανάρτηση
- α. των συνημμένων 19 σχεδίων (διαγράμματα 2.1/19 έως 2.19/19 με τίτλο «Πολοδομικό – Ρυμοτομικό Σχέδιο», ημερομηνίας Ιουλίου 2022 κλ. 1:1000) και την τήρηση της διαδικασίας της παρ. 5 του άρθρου 158 του ν. 4876/2021.
- β. των συνημμένων (14) διαγραμμάτων οριζοντιογραφίας:
- ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/0/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/4/0 κλίμακας 1:500
ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/4/0 κλίμακας 1:500
ΠΡ/ΑΜΠ/Ο/1/0, ΠΡ/ΑΜΠ/Ο/2/0, κλίμακας 1:1000
ΠΡ/ΠΕΥ/Ο/1/0 κλίμακας 1:1000
ΠΡ/ΠΑΠ/Ο/1/0, ΠΡ/ΠΑΠ/Ο/2/0) κλίμακας 1:1000
για ενημέρωση των ενδιαφερομένων.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ