

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΑΘΩΝΑ

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗΣ
ΣΥΜΒΑΣΗΣ:

Για την παροχή υπηρεσίας για το έργο:
«Κτηματογράφηση – Τροποποίηση Πολεοδομικής Μελέτης – Συμπληρωματική Πράξη
Εφαρμογής Παραρεμάτιας περιοχής 5ης Π.Ε. Νέας Μάκρης» του Δήμου Μαραθώνα

ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗΣ
ΣΥΜΒΑΣΗΣ:



ΝΕΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ
Αναπτυξιακός Οργανισμός Περιφέρειας Αττικής

«ΝΕΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ Α.Ε. -ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ»

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ:

Τεχνική Έκθεση

Εργασίες τροποποίησης της πολεοδομικής μελέτης για την παραρεμάτια περιοχή της 5ης
Πολεοδομικής Ενότητας στη Νέα Μάκρη

ΑΡ. ΤΕΥΧΟΥΣ

T2

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ

ΕΚΔΟΣΗ

1η Έκδοση

12.12.2022

2η Έκδοση

3η Έκδοση

Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ "ΝΕΑ
ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ Α.Ε."

ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΙΟΑΝΝΙΣ ΔΙΜΙΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΣ
2022.12.12 17:13:13 +02'00'

KONSTANTINOS ZOIS
Digitally signed by
KONSTANTINOS ZOIS
Date: 2022.12.12 17:10:55 +02'00'

ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΣΥΝΤΑΞΗ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΣ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΖΩΗΣ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΘΕΩΡΗΣΗ

Ο Δ/ΝΤΗΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΦΛΩΡΟΣ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Τεχνική Έκθεση Τροποποίησης

Πολεοδομικής Μελέτης

1. Εισαγωγή

Η Πολεοδομική Μελέτη της 5^{ης} Π.Ε Νέας Μάκρης εγκρίθηκε με το Π.Δ. της 16-6-1989 ΦΕΚ 428Δ. Εντός της περιοχής μελέτης διέρχεται το ρέμα «Βαζάνα ή Αγίας Παρασκευής».

Μετά από προσφυγές ενάντια στην εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη, το Συμβούλιο της Επικρατείας στην υπ. αριθμ. 2163/1994 απόφασή του, ακύρωσε όπως αναφέρεται «το από 14/16-6-1989 πρ.δ/γμα με το οποίο εγκρίθηκε η μελέτη της πολεοδομικής ενότητας 5 της Νέας Μάκρης Αττικής, κατά το μέρος του που αφορά την ένταξη στο σχέδιο πόλεως του ρέματος Βαζάνα», επειδή διαπίστωσε ότι «δεν τηρήθηκαν οι απαιτούμενοι όροι για την ένταξη του ρέματος αυτού στο σχέδιο πόλης, δηλαδή η αποτύπωση της οριογραμμής του, η αναγκαιότητα της εντάξεως του σε συσχετισμό με τις επιπτώσεις της στο περιβάλλον και ο καθορισμός των όρων για τη διασφάλιση της ελεύθερης ροής του.» Το Συμβούλιο της Επικρατείας έπραξε το ίδιο και για τους ίδιους λόγους στην υπ. αριθμ 261/1997 απόφασή του.

Κατόπιν αυτών

1. Με την από 2-3-2017 Σύμβαση ανατέθηκε η εκπόνηση της μελέτης με τίτλο: «Έργα Αντιπλημμυρικής Προστασίας, Έργα Ομβρίων Περιοχής Ν. Μάκρης Αττικής», στο αντικείμενο της οποίες περιλαμβάνονταν και η περιοχή του ρέματος Βαζάνα.
2. Με την υπ' αρ. 87283/3900/30-10-2019 απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (ΑΔΑ: ΩΣΧΨΟΡ1Κ-ΧΟΗ), εγκρίθηκαν οι Περιβαλλοντικοί όροι για την υλοποίηση του έργου: «Έργα αντιπλημμυρικής προστασίας, Έργα ομβρίων περιοχής Νέας Μάκρης Αττικής» με δεκαετή ισχύ (έως 30/10/2029) και την υπό

στοιχεία Δ19/3640/19-12- 2019 απόφαση έγκρισης από συμβατικής άποψης της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του έργου.

3. Με την υπ' αρ. 130811/15-12-2020 απόφαση του Υπουργού Υποδομών και Μεταφορών εγκρίθηκε η Οριστική Μελέτη υδραυλικών έργων Ν.Μάκρης.
4. Με την υπ. αρ. 20/2021 απόφαση (συνεδρίαση 5/8-4-2021, ΑΔΑ: Ψ5Ν0ΩΛΜ-2Α4) με την οποία το Δημοτικό Συμβούλιο Δήμου Μαραθώνα γνωμοδότησε θετικά κατά πλειοψηφία για την μελέτη οριοθέτησης Ν. Μάκρης (αρ. πρωτ. εισερχομένου 96756/13-4-2021).
5. Με την υπ' αρ. 109763 /26-4-2021 απόφαση Γενικού Διευθυντή Υδραυλικών, Λιμενικών και Κτιριακών Υποδομών, εγκρίθηκε η μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων/συλλεκτήρων Ν. Μάκρης Δήμου Μαραθώνα που εκπονήθηκε στα πλαίσια της μελέτης με τίτλο «Έργα Αντιπλημμυρικής Προστασίας, Έργα Ομβρίων Περιοχής Ν.Μάκρης Αττικής».
6. Με το ΦΕΚ 672Δ/21-10-2021 έγινε η «Επικύρωση καθορισμού οριογραμμών ρεμάτων/συλλεκτήρων περιοχής Ν. Μάκρης Αττικής:
I. Ρέματα Μαραθωνοδρόμων, Μαραθωνομάχωνή Ροκφέλερ (συλλεκτήρες Α, Μ - σε ενιαία χιλιόμετρηση - από 0+000 έως Χ.Θ 2+628.16, συλλεκτήρας Ρ4 από Χ.Θ 0+000 έως Χ.Θ 2+804.60),
II. Ρέμα περιοχής τ. Αμερικανικής Βάσης (συλλεκτήρας Χ από Χ.Θ 0+000 έως Χ.Θ 0+404.00),
III. Ρέμα Μαραθωνοδρόμων, τμήμα της λεκάνης απορροής που δεν συλλέγεται από τον συλλεκτήρα Α καθώς και κατάντη τμήμα του ρέματος Διονύσου ή Ανατολής (συλλεκτήρες Β από Χ.Θ 0+000 έως Χ.Θ 1+355 και Β1 από Χ.Θ 0+000 έως Χ.Θ 0+480),
IV. Ρέμα Διονύσου ή Ανατολής και βόρειο τμήμα ρ. Ξυλοκέρizas (συλλεκτήρες Γ από Χ.Θ 0+000 έως Χ.Θ 2+539.88 και Γ1 από Χ.Θ 0+000 έως Χ.Θ 0+060),
V. Ρέμα Ξυλοκέρizas /νότιο τμήμα (συλλεκτήρας Δ από Χ.Θ 0+000 έως Χ.Θ 2+295.13),
VI. Ρέμα Αγίας Παρασκευής ή Βαζάνα (συλλεκτήρες Ε από Χ.Θ 0+000 έως Χ.Θ 2+227.56, Ε1 από Χ.Θ 0+067.26 έως Χ.Θ 0+776.37 και Ε2 από Χ.Θ 0+000 έως Χ.Θ 0+120),

VII. Ρέμα Εφημεριδοπωλών ή Παμμακαρίστου (συλλεκτήρας Ζ από Χ.Θ 0+000 έως Χ.Θ 3+410)».

Με βάση τα παραπάνω , σήμερα εξέλειψαν οι λόγοι ακυρότητας του Διατάγματος 428Δ/1989 με το οποίο εγκρίθηκε η Π.Μ της 5^{ης} Π.Ε. Νέας Μάκρης και κρίθηκε δυνατή η ολοκλήρωση του Πολεοδομικού Σχεδιασμού μετά από τις απαραίτητες τροποποιήσεις του Ρυμοτομικού Σχεδίου, λαμβάνοντας υπόψη και τις καθορισμένες οριογραμμές.

2. Περιοχή μελέτης

Η περιοχή μελέτης εκτείνεται σε τμήμα της Δ.Ε. Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα και συγκεκριμένα συνορεύει δυτικά με την 4^η ΠΕ στην οδό Ρώτα, ανατολικά με την παραλιακή Λεωφ. Ποσειδώνος , Βόρεια με την 5^η ΠΕ η οποία έχει εγκεκριμένο Ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 428Δ/1989) και για το οποίο έχει κυρωθεί και η αντίστοιχη πράξη εφαρμογής , Νότια εν μέρει με τμήμα της 5^{ης} ΠΕ το οποίο έχει εγκεκριμένο Ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 428Δ/1989) και για το οποίο έχει κυρωθεί και η αντίστοιχη πράξη εφαρμογής και εν μέρει με την βόρεια οριογραμμή του οριοθετημένου ρέματος Βαζάνα και πέραν αυτής με την 6^η ΠΕ η οποία έχει εγκεκριμένο Ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 28Δ/1990) και για την οποία εκπονείται η αντίστοιχη μελέτη πράξης εφαρμογής.



3. Ιδιοκτησιακό καθεστώς – Μέγεθος γεωτεμαχίων

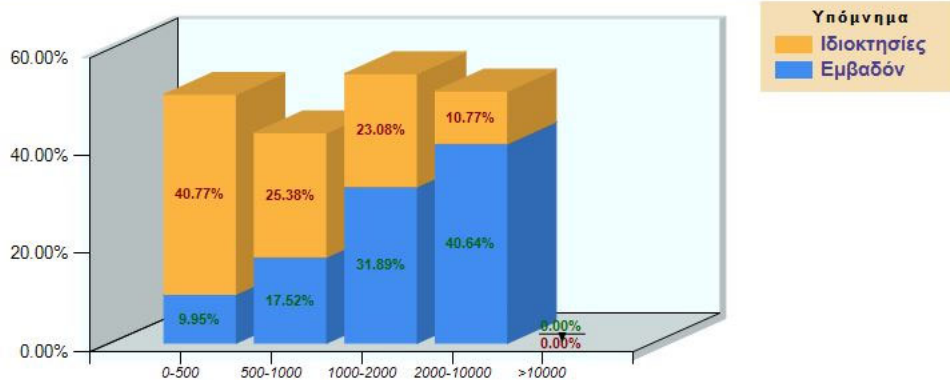
Από την μέχρι τώρα εξέλιξη της μελέτης κτηματογράφησης επιβεβαιώνεται η αρχική εκτίμηση (από τα δεδομένα της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ) ότι στην περιοχή μελέτης τα δικαιώματα προέρχονται κυρίως από αγοροπωλησίες, κληρονομίες και δωρεές. Δεν έχουν διαπιστωθεί στην περιοχή παράνομες διανομές ιδιωτών και τα γεωτεμάχια δεν έχει διαπιστωθεί ότι δημιουργήθηκαν από κατατμήσεις κατά παράβαση των διατάξεων του από 22-6-1983 ΠΔ . Η μορφή των γεωτεμαχίων φέρεται να παραμένει ως έχει (όπως διαπιστώνουμε και από παλαιότερες μελέτες) αφού οι διαδικασίες πολεοδόμησης εκκρεμούν για σχεδόν 30 χρόνια.

Η τάξη μεγέθους των γεωτεμαχίων στην περιοχή μελέτης και συγκεκριμένα στο τμήμα της επέκτασης του παλαιού σχεδίου , αποτελεί μία από τις πιο βασικές παραμέτρους για τον καθορισμό της αρτιότητας των οικοπέδων και την διαμόρφωση του πολεοδομικού κανονισμού..

Ένας πολύ σημαντικός παράγοντας για την ουσιαστική προσέγγιση των παραπάνω μεγεθών αποτέλεσε η επεξεργασία των δεδομένων τόσο των χωρικών (όρια γεωτεμαχίων) όσο και των περιγραφικών (Στοιχεία Ιδιοκτητών και δικαιώματα επί των γεωτεμαχίων) του Εθνικού Κτηματολογίου που μας χορηγήθηκαν κατόπιν σχετικής αίτησης από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ.

Το συνολικό εμβαδό των ιδιοκτησιών στην περιοχή μελέτης (στην περιοχή επέκτασης και στην εντός σχεδίου περιοχή) ανέρχεται σε 133722.90τμ ενώ το εμβαδόν των ελεύθερων χώρων που υπάρχουν ήδη στην ίδια περιοχή (δημιουργημένοι λόγω εξυπηρέτησης των χρήσεων που επικρατούν στην εκτός σχεδίου περιοχή) ανέρχεται σε 16222.14τμ. Στο παρακάτω γράφημα παρατηρούμε ότι το συντριπτικά μεγαλύτερο ποσοστό 40.77% σε αριθμό οικοπέδων (53 ιδιοκτησίες στην περιοχή επέκτασης) βρίσκεται στο διάστημα από μηδέν έως 500τμ και καταλαμβάνει μόλις το 9.95% της έκτασης, σε αντίθεση με τις μόλις 14 ιδιοκτησίες (ποσοστό 10.77%) που είναι πάνω από 10000τμ και καταλαμβάνουν το 40.64% της έκτασης.

Κατανομή Ιδιοκτησιών - Εμβαδών στην πολεοδομική ενότητα



0 - 500

Ιδιοκτησίες: 53
Εμβαδόν: 13 302.70

500 - 1000

Ιδιοκτησίες: 33
Εμβαδόν: 23 429.73

1000 - 2000

Ιδιοκτησίες: 30
Εμβαδόν: 42 641.72

2000 - 10000

Ιδιοκτησίες: 14
Εμβαδόν: 54 348.75

> 10000

Ιδιοκτησίες: 0
Εμβαδόν: 0.00

4. Πρόταση ανάπτυξης και οργάνωσης χώρου

4.1 Μεθοδολογία

Η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής υπαγορεύεται σε γενικές γραμμές από την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη σύμφωνα με το ΦΕΚ 428Δ/1989 το οποίο ακυρώθηκε κατά το μέρος του που αφορά την ένταξη στο σχέδιο πόλεως του ρέματος Βαζάνα . Στόχος της μελέτης είναι η τροποποίηση και αναθεώρηση του τμήματος του εγκεκριμένου σχεδίου που ακυρώθηκε προς την κατεύθυνση εναρμόνισης του με τις εγκεκριμένες οριογραμμές του ρέματος Βαζάνα (ΦΕΚ 672Δ/21-10-2021). Οι προτάσεις της παρούσας ΠΜ θα κινηθούν προς ένα συμβιβασμό των κατευθύνσεων της προηγούμενης μελέτης που ακυρώθηκε, της διαμορφωμένης εικόνας και των νέων οριογραμμών του ρέματος. Για να ικανοποιηθεί ο παραπάνω στόχος και ταυτόχρονα να απαντηθούν αποτελεσματικά τα προβλήματα της περιοχής, όπως περιεγράφηκαν στο στάδιο της ανάλυσης, ακολουθούνται οι εξής γενικές αρχές σχεδιασμού:

- οι νέες ρυμοτομικές/οικοδομικές γραμμές σχεδιάζονται ώστε να μη ρυμοτομούνται κτίσματα καλής κατάστασης με επικάλυψη πλάκας/κεραμιδιών. Σημειώνεται ότι κτίσμα εντός πρασιάς δε θεωρείται ρυμοτομούμενο γιατί η πρασιά είναι όρος δόμησης
- διατηρείται κατά το δυνατό το πλάτος των εγκεκριμένων οδών
- στις διανοιγμένες οδούς διατηρούνται οι ευθείες χαράξεις. Στα μη διανοιγμένα τμήματα οι χαράξεις προσαρμόζονται σε υφιστάμενους δρόμους αν υπάρχουν, αλλιώς ακολουθούν τις χαράξεις του εγκεκριμένου σχεδίου
- με τις νέες χαράξεις επιδιώκεται η μείωση των τυφλών οικοπέδων
- περιορίζονται οι προσκυρώσεις, δηλαδή οι πολεοδομικές γραμμές δε χαράσσονται εκτός των ιδιοκτησιών

Με την νέα πρόταση για το ρυμοτομικό σχέδιο, θεσμοθετείται πεζόδρομος πλάτους 4.0μ κατά μήκος των εγκεκριμένων οριογραμμών με έργα και κατάλληλες υποχρεωτικές πρασιές στα Οικοδομικά Τετράγωνα που βρίσκονται σε επαφή με τον πεζόδρομο πλάτους τουλάχιστον 6.0μ , ώστε να

απαγορεύεται η δόμηση σε απόσταση μικρότερη των 10.0μ συνολικά από την εγκεκριμένη οριογραμμή με έργα.

Για τη σύνταξη της Πολεοδομικής μελέτης λήφθηκαν υπόψη και τα οριζόμενα στο ΦΕΚ 94^Α/2014 και στο άρθρο 37 του ΦΕΚ 150Δ/2022.

4.2 Προτεινόμενος κοινωνικός εξοπλισμός

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ		
Ο.Τ.	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΧΡΗΣΗ
ΚΧ 587Α	14.82	ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΚΧ 631Γ	56.84	ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΚΧ 632Β	119.24	ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΚΧ 685Γ	365.17	ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΚΦ 686Α	2045.72	ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΝΕΟΥΣ - ΥΠΟΓΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
ΚΧ 689Α	960.59	ΠΑΙΔΙΚΗ ΧΑΡΑ
ΚΧ 690Β	30.40	ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΚΧ 692Α	104.12	ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΚΧ 692Β	26.80	ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΚΧ 706	1146.14	ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΚΧ 706	299.69	ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΚΧ 707Γ	10.14	ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΚΧ 708Α	2.11	ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΚΦ 710Α	1987.09	ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΝΕΟΥΣ
ΚΧ 710Γ	6.64	ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ	16399.86	
ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΟΔΟΙ	27397.24	

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

ΧΡΗΣΗ	ΕΜΒΑΔΟ(τμ)	ΠΛΗΘΟΣ Ο.Τ.	ΕΙΔΟΣ ΕΜΒΑΔΟ(τμ) ΠΟΣΟΣΤΟ
Χώροι Άθλησης	4032.81	2	ΚΦ 4032.81 2.70%
Χώροι Πρασίνου	2182.11	12	ΚΧ 46939.80 31.30%
Χώροι Στάθμευσης (υπόγειος)	7077.39		
Οδοί	27397.24		
Πεζόδρομοι	16399.86		
Παιδ. Χαρές	960.59	1	
Ο.Τ. Κατοικία κλπ	98972.43	22	ΟΤ 98972.43 (66.00%)
ΣΥΝΟΛΑ	149945.04	37	

5.Πολεοδομικός Κανονισμός

A. Καθορίζονται οικοδομήσιμοι χώροι, οδοί, πεζόδρομοι, χώροι πρασίνου, χώρος παιδικής χαράς, υπόγειος χώρος στάθμευσης, χώροι Άθλησης.

B. Στο πρόσωπο των οικοπέδων επιβάλλεται προκήπιο/α πλάτους 2,3,4,5,6, & 10 μέτρων

5.1 Χρήσεις γης

α. Στους οικοδομήσιμους χώρους με στοιχείο **A.Κ.** επιτρέπεται η χρήση αμιγούς κατοικίας, όπως ακριβώς προσδιορίζεται με τα περιεχόμενά της στο άρθρο 2 του από 59/29.6.2018 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 114Α'/29-6-2018) όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Ειδικότερα για τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί της Λεωφ., Μαραθώνα επιτρέπονται οι χρήσεις **Γενικής Κατοικίας**, όπως αυτές προσδιορίζονται στο άρθρο 3 του Π.Δ.59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114^α/29-6-2018) με εξαίρεση την χρήση Τουριστικών καταλυμάτων.

β. Στους οικοδομήσιμους χώρους και στις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στην Λ. Ποσειδώνος επιτρέπονται οι χρήσεις **Τουρισμός-Αναψυχή** όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 5 του 59/29.6.2018 Π.Δ. (ΦΕΚ114Α'/29-6-2018) όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Νόμιμα υφιστάμενες χρήσεις κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του σχετικού εγκριτικού Π.Δ/τος διατηρούνται.

5.2 Αρτιότητα - Λοιποί όροι

1. Ελάχιστο πρόσωπο 18μ.

Ελάχιστο εμβαδόν 700τ.μ.

2. Κατά παρέκκλιση της προηγούμενης παραγράφου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που κατά την 7-7-1983 έχουν:

Ελάχιστο πρόσωπο : 7μ

Ελάχιστο εμβαδόν : 150μ

3. Επί πλέον θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα εφ' όσον:

α. στο οικοδομήσιμο τμήμα τους εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5,0μ.

β. δεν δημιουργήθηκαν από κατάτμηση που έγινε κατά παράβαση των διατάξεων του από 22.6.1983 Π. Δ/τος (Δ 284/83)

• **Λοιποί όροι δόμησης**

○ Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων **40%** της επιφάνειάς τους

○ Συντελεστής δόμησης **0,6**

Κατ. Εξαίρεση για οικόπεδα με εμβαδόν μικρότερο των 200τμ η συνολική επιφάνεια των ορόφων δύναται να ανέρχεται σε 120τμ

○ Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησόμενων κτιρίων 8.00μ το οποίο προσαυξάνεται κατά 1.50μ για την κατασκευή στέγης με κλίση μέχρι 30%

○ Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων.

○ Στους πεζόδρομους επιτρέπεται η προσπέλαση από οχήματα άμεσης ανάγκης καθώς και από οχήματα των ιδιοκτητών των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο σ αυτούς.