

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

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ : **ΚΕΣΥΠΟΘΑ**
ΣΥΝΕΔΡΙΑ : 10^η
ΠΡΑΞΗ : 42 / 11.4.2023

ΑΡΜΟΔΙΟΣ: Γ. Σπηλιοπούλου

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΠΡΟΣ

ΤΟ ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ

ΘΕΜΑ : Δήμος Μαραθώνα / Ραφήνας - Πικερμίου: Έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), εξειδίκευση του ορίου του, τροποποίηση του σχεδίου στα όρια με το παρόν ΡΣΕ, τροποποίηση της ΡΓ έναντι του ΟΤ 132 του ΦΕΚ 571/Δ/2022, 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 265, 276, 277, 278, 282, 289, 291, 295, τροποποίηση του σχεδίου Ν. Βουτζά (ΦΕΚ 59/Δ/1969) επί του ρέματος Ματιού στο ΟΤ 70 και προώθηση του θέματος στους οικείους Δήμους για την ανάρτηση των σχεδίων.

- ΣΧΕΤΙΚΑ:**
- (α) Το πδ του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 398/Δ/2022)
 - (β) Το αρθ 10 του Ν 4447/16 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει
 - (γ) Η από 19.7.22 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 75/συνεδρίαση 22η /3.8.2022
 - (δ) Η από 17.8.22 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 78/συνεδρίαση 23η /19.8.2022 (παράταση ανάρτησης) και η ΥΑ με ΑΔΑ: 679Κ4653Π8-ΣΜΣ
 - (ε) Η ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/88380/2896/8.9.22 (ΦΕΚ 571 Δ') έγκρισης τοπικού ΡΣΕ στην Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα
 - (στ) Οι υποβληθείσες ενστάσεις
 - (ζ) Η από 23.9.22 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 80/συνεδρίαση 24η /27.9.2022
 - (η) Η από 2.11.22 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 113/συνεδρίαση 30η /4.11.2022
 - (θ) Η με αρ. πρ. 387444/6.12.22 απάντηση της Δ13 του ΥΠΟΜΕΔΙ
 - (ι) Η από 15.12.22 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 140/συνεδρίαση 38η /20.12.2022
 - (κ) Το με αρ. πρ. ΓΡΓΓΧΣΑΠ/25079/936/8.3.23 έγγραφο του ΤΕΕ (7200/8.3.2023) διαβίβασης της νομικής έκθεσης σχετικά με τα νομικά ζητήματα επί των ρεμάτων
 - (λ) Η με αρ. πρ. 44182/16.3.23 σύμφωνη γνώμη της Δ13 του ΥΠΟΜΕΔΙ για τη μείωση της απόστασης της ΟΓ από τα όρια της Λ. Μαραθώνος και Φλέμινγκ
 - (μ) Το με αρ. πρ. 33443/1001/28.3.23 έγγραφο της Δ/σης Δασικών Έργων και Υποδομών

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 τη (γ) σχετική και σε εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας ((β) σχετική) προωθήθηκε η πολεοδομική μελέτη του συνόλου του ΡΣΕ, πλην του τοπικού ΡΣΕ για τη στεγαστική αποκατάσταση πληγέντων, η έγκριση του οποίου έγινε ήδη με την (ε) σχετική ΥΑ. Τα σχέδια αναρτήθηκαν σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία ενώ με την από 1/9/22 ΥΑ ((δ) σχετική) χορηγήθηκε παράταση στην ανάρτηση, η οποία ολοκληρώθηκε στις 9/9/22.

Οι ενστάσεις των ενδιαφερομένων υποβλήθηκαν είτε στους οικείους Δήμους στους οποίους αναρτήθηκε το σχέδιο, είτε στο ΥΠΕΝ (κεντρικό πρωτόκολλο, πρωτόκολλο ΔΠΣ, γραφείων ΓΓ, Υφυπουργού κτλ) είτε στο ειδικό μέηλ dpols.enstaseis@prv.ypeka.gr της ηλεκτρονικής ανάρτησης στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΝ. Οι ενστάσεις συγκεντρώθηκαν στο σύνολό τους από την Υπηρεσία μας σε συνεργασία με τους μελετητές, καταγράφηκαν και καταρτίστηκαν οι σχετικοί πίνακες. Με την (ζ) σχετική, η Υπηρεσία μας εισηγήθηκε την εκδίκαση των

ενστάσεων στις τρεις (3) ΠΕ (Σκουφέικα, Πευκώνας και Αγία Μαρίνα), με την (η) σχετική στις υπόλοιπες δύο (2) ΠΕ (Μάτι και Κόκκινο Λιμανάκι), ενώ με την (ι) σχετική, μετά και την απάντηση (θ) της αρμόδιας Υπηρεσίας του ΥΠΟΠΕΔΙ, η Υπηρεσία μας εισηγήθηκε τροποποιήσεις στην ΠΕ Αγ. Μαρίνας.

Το ΚΕΣΥΠΟΘΑ ((ι) σχετική) έλαβε υπόψη του την από 15.12.2022 εισήγηση της Δ/νσής μας και «γνωμοδότησε ομόφωνα για :

- 1. Την αντικατάσταση του διαγράμματος και του πίνακα ενστάσεων της γνωμοδότησης του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 80/συνεδρίαση 24η /27.9.2022 με τον συνημμένο πίνακα ενστάσεων και τα συνημμένα στο παρόν δύο (2) διαγράμματα κλίμακας 1:1.000, που συνοδεύουν την παρούσα.*
- 2. Τα ακίνητα με αρ. 68 έως 79 της διανομής που κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 20137/24.5.56 Απόφαση του Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 106/Β/1956) διέπονται από τις διατάξεις του από 8.1.1980 π. δ/τος (ΦΕΚ 25/Δ/1980).*
- 3. Κατά τα λοιπά ισχύουν τα αναφερόμενα στη γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 75/συνεδρίαση 22η /3.8.2022 όπως αυτά τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με την Πράξη 80/συνεδρίαση 24η/27.9.2022 και την Πράξη 113/συνεδρίαση 30η /4.11.2022.*
- 4. Την αποστολή του θέματος στους οικείους Δήμους μαζί με την από 2.11.2022 εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και τη γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 113/συνεδρίαση 30η /4.11.2022, για την ενημέρωσή τους και την ανάρτηση των σχετικών στοιχείων στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΝ για την ενημέρωση των πολιτών σχετικά με την ολοκλήρωση της διαδικασίας ενστάσεων του παρόντος σταδίου της μελέτης.»*

Μετά την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας και παράλληλα με την εκπόνηση της πράξης εφαρμογής της παρούσας πολεοδομικής μελέτης, η Υπηρεσία μας δέχθηκε αιτήματα από πολίτες σχετικά με τις ιδιοκτησίες τους στην υπό ένταξη περιοχή. Τα αιτήματα αυτά εξετάστηκαν και εφόσον διαπιστώθηκε η ύπαρξη λάθους / παράβλεψης εκ μέρους της Υπηρεσίας μας (πχ διόρθωση ονόματος στον πίνακα ενστάσεων, λάθος αποτύπωση ακινήτου κτλ), τα λάθη αυτά διορθώνονται με την παρούσα εισήγηση, όπως αυτά αναλυτικά περιγράφονται στην επόμενη ενότητα. Αντιθέτως, εφόσον τα αιτήματα αφορούσαν σε επιθυμία των πολιτών για την διαφορετική αντιμετώπιση της ιδιοκτησίας τους σε σχέση με τις γνωμοδοτήσεις που έχουν προηγηθεί και που έχουν λάβει χώρα σύμφωνα με την προβλεπόμενη διαδικασία εξέτασης των ενστάσεων, η Υπηρεσία μας δεν τα εξετάζει στην παρούσα εισήγηση, καθόσον για λόγους ίσης μεταχείρισης των πολιτών, οι ενστάσεις

εξετάζονται μόνο κατά την προβλεπόμενη εκ του νόμου διαδικασία. Σε κάθε περίπτωση, μετά τη γνωμοδότηση του Συμβουλίου επί της παρούσας εισήγησης, ακολουθεί η συνολική ανάρτηση του ενιαίου πλέον Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (πολεοδομική μελέτη και πράξη εφαρμογής) όπου οι ενδιαφερόμενοι θα υποβάλλουν τυχόν ενστάσεις τους με τη νόμιμη διαδικασία, οι οποίες και θα εξεταστούν κατά τα οριζόμενα στον ν. 4447/16 όπως ισχύει.

Επιπλέον, με το (κ) σχετικό, διαβιβάστηκε νομική γνωμοδότηση της ομάδας μελέτης, σχετικά με θέματα επί των ρεμάτων που έχουν απασχολήσει την Υπηρεσία μας. Επίσης, με το (λ) σχετικό, η αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΟΜΕΔΙ απάντησε στο 83973/12.8.22 έγγραφό μας (στο οποίο είχε απαντήσει ως προς την περιοχή της Αγίας Μαρίνας με το (θ) σχετικό) συμφωνώντας συνολικά με την προτεινόμενη μείωση των αποστάσεων των Οικοδομικών Γραμμών από τα όρια των Λ. Μαραθώνος και Φλέμινγκ που υπάγονται στο χαρακτηρισμένο δευτερεύον εθνικό δίκτυο. Επομένως αίρεται πλέον η επιφύλαξη που η Υπηρεσία μας είχε εκφράσει στις προηγούμενες εισηγήσεις της ως προς τις προτεινόμενες μειωμένες αποστάσεις των ΟΓ (π.δ. 209/98 για την ασφάλεια της Υπεραστικής Συγκοινωνίας) δεδομένης της σύμφωνης γνώμης της αρμόδιας Υπηρεσίας Δ13 του ΥΠΟΜΕΔΙ. Τέλος, μετά από συνεργασία με τις αρμόδιες Δ/νσεις Δασών και το (μ) σχετικό, ενημερωθήκαμε για την εξέλιξη των απαιτούμενων διαδικασιών διόρθωσης και κύρωσης των δασικών χαρτών, οι οποίες δεν έχουν μέχρι σήμερα ολοκληρωθεί, οπότε συνεχίζουν οι προτεινόμενες ρυθμίσεις να βρίσκονται υπό την αίρεση της οριστικοποίησης των απαιτούμενων διαδικασιών που υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Για το λόγο αυτό άλλωστε, προτείνουμε τη χορήγηση της σύμφωνης γνώμης της Δ/νσης Δασών του ΥΠΕΝ δια της συνυπογραφής των συνημμένων στην παρούσα διαγραμμαμάτων που θα αναρτηθούν στους οικείου Δήμους.

II) ΕΞΕΤΑΣΗ ΤΩΝ ΑΙΤΗΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, μεταξύ της τελευταίας γνωμοδότησης του ΚΕΣΥΠΟΘΑ (ι) στις 20.12.22 και του παρόντος χρόνου (Μαρτίου 2023), κατατέθηκαν ή διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας διάφορα αιτήματα πολιτών. Ακολουθεί η επεξήγησή τους και ο προτεινόμενος τρόπος διαχείρισής τους.

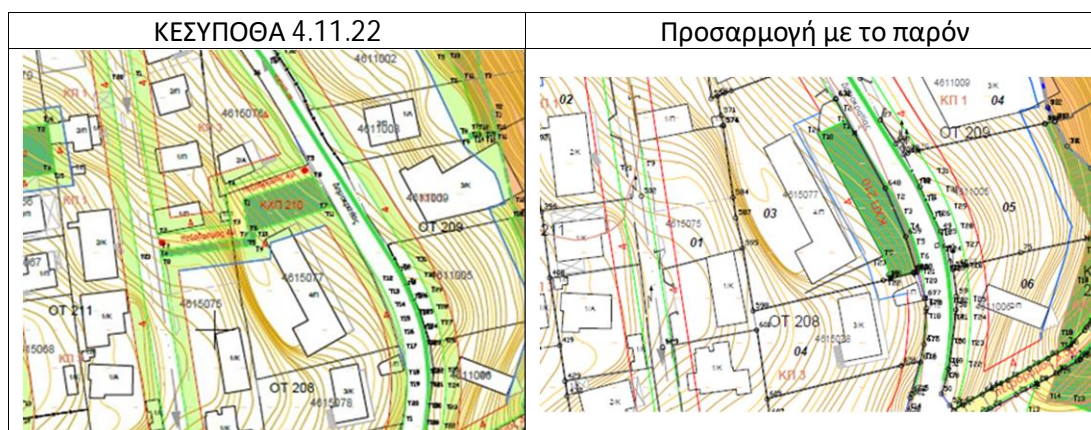
IIα) Αίτημα Μιχόπουλου Βασιλείου (αρ. πρ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/1845/59-09/01/2023) σχετικά με την ένσταση του για το ακίνητο 4615011 (Ζεφύρου 140 ΠΕ Κόκκινο Λιμανάκι). Η ένσταση αφορούσε είτε την κατάργηση του πεζοδρόμου μεταξύ των ΟΤ 140-143 είτε τη μετατόπισή του. Είχε εξεταστεί από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ στις 4/11/22, είχε γίνει αποδεκτή η μείωση του πλάτους του πεζόδρομου η οποία είχε φανεί στον πίνακα των ενστάσεων, όμως εκ

παραδρομής, δεν είχε διορθωθεί το διάγραμμα του Ρυμοτομικού Σχεδίου. Στην εικόνα που ακολουθεί φαίνεται αριστερά το μη διορθωμένο απόσπασμα του σχεδίου και δεξιά η πρόταση διόρθωσής του:



Εικ 1: Μείωση πλάτους πεζοδρόμου μεταξύ των ΟΤ 140 και 143 από 4μ. σε 3,5μ.

ΙΙβ) Αίτημα Μακρυγιάννη Ιωάννη και Γκίνη Χρήστου (αρ. πρ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/4530/165/17-01-23 και ΔΠΟΛΣ/4523/112/16.1.23, Οδός Δημοκρατίας, ΠΕ Κόκκινο Λιμανάκι) ότι ο προτεινόμενος πεζόδρομος και το ΚΧΠ210 στο βόρειο όριο της ιδιοκτησίας καταργεί την ράμπα που αποτελεί μοναδική είσοδο για τις θέσεις στάθμευσης της πολυκατοικίας. Πράγματι διαπιστώθηκε ότι λανθασμένα δεν είχε αποτυπωθεί η είσοδος με τη ράμπα και επομένως με το παρόν προτείνεται η τροποποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου με κατάργηση του πεζοδρόμου και αλλαγή του σχήματος και της θέσης του ΚΧΠ 210. Στην εικόνα που ακολουθεί φαίνεται αριστερά το μη διορθωμένο απόσπασμα του σχεδίου και δεξιά η πρόταση διόρθωσής του:



Εικ 2: Αλλαγή ρυμοτομίας στο ΟΤ 208

ΙΙγ) Αίτημα Κατσιγιαννάκη Ευαγγελίας & Λατούφη - Δημητρακαράκου Κωνσταντίνου σχετικά με τη μη εξέταση της ένστασής τους με αρ. πρωτ. 21540/09-09-2022 (πλήθος αρ.

πρ.). Η ένσταση είχε εξεταστεί μαζί με την ένταση του όμορου ακινήτου (8704015) της Λατούφη - Δημητρακαράκου Αικατερίνης (αρ. πρωτ. 21592/09-09-2022), με παρόμοιο περιεχόμενο. Οι ενστάσεις είχαν γίνει μερικώς αποδεκτές και οι σχετικές τροποποιήσεις είχαν περαστεί στο Ρυμοτομικό Σχέδιο, όπως φαίνεται στην εικ 3. Εκ παραδρομής η ένσταση κας Κατσιγιαννάκη (για το ακίνητο 8704014) δεν περιλήφθηκε στους πίνακες εκδίκασης ενστάσεων. Με την παρούσα συμπληρώνεται ο πίνακας της ΠΕ Μάτι με την εν λόγω ένσταση, ενώ δεν αλλάζει το διάγραμμα. Επισημαίνεται ότι με την διάνοιξη του δρόμου δεν ρυμοτομείται κτίσμα, αλλά υπόστεγο για χρήση γκαράζ το οποίο θα συμπεριληφθεί στον πίνακα επικειμένων.



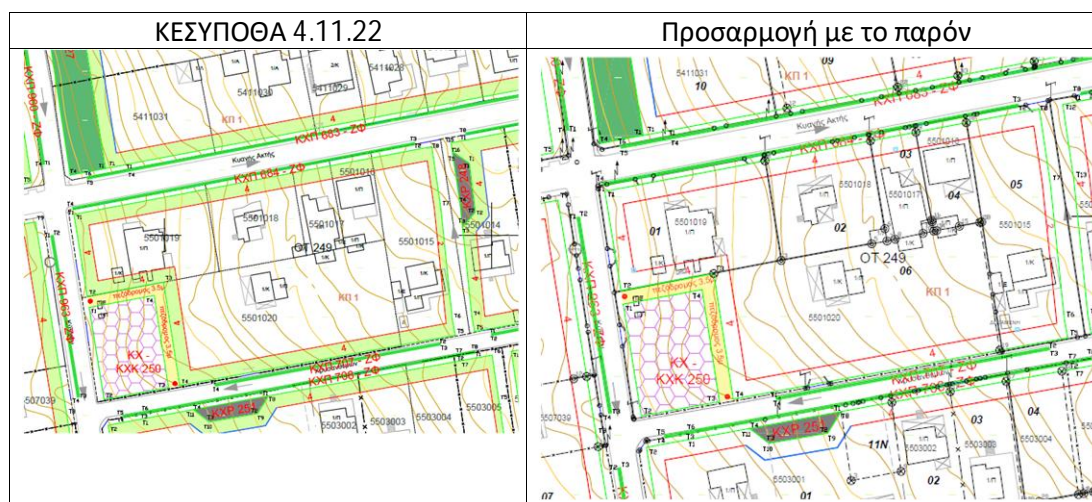
Εικ 3: Η διαμόρφωση του σχεδίου που έχει ήδη γίνει λόγω της μερικής αποδοχής της υποβληθείσας ένστασης.

11δ) Αίτημα Εξωραϊστικού συλλόγου Μάτι – Αττικής

Διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας αίτημα από τον Εξωραϊστικό Σύλλογο Μάτι – Αττικής αναφορικά με τη συμπερίληψη της ένστασής του με αρ. πρωτ. 21333/08-09-2022. Σημειώνεται ότι η ένσταση του Συλλόγου είχε εξεταστεί και συζητηθεί στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ, παρόντος του Συλλόγου στη συνεδρίαση του Οργάνου. Δεν είχε περιληφθεί όμως στους πίνακες εκδίκασης ενστάσεων με το σκεπτικό ότι αφορούσε γενικότερα θέματα. Με την παρούσα συμπεριλαμβάνεται μετά το αίτημά τους η ανωτέρω ένσταση στους πίνακες εκδίκασης ενστάσεων με προσθήκη σελίδας 160 στον πίνακα ενστάσεων της Μ-ΠΕ2 Μάτι. Η εκτενής απάντηση επισυνάπτεται στο Παράρτημα Ι της παρούσας με δεδομένο ότι πρόκειται για συλλογικό όργανο το οποίο εκπροσωπεί κατοίκους της περιοχής και θίγει θέματα γενικότερου ενδιαφέροντος.

Πε) Ενστάσεις Μάρκογλου - Φραγγέτη

Οι ενστάσεις των Μάρκογλου Κωνσταντίνου (αρ. πρωτ. 20907/07-09-2022 (Μ169)), Μάρκογλου Ελισάβετ (αρ. πρωτ. 20908/07-09-2022 (Μ170)) και Φραγγέτη Σοφίας (αρ. πρωτ. 20910/07-09-2022 (Μ171)) για τον ΚΧΡ248 στην ΠΕ Μάτι, εξετάστηκαν και έγινε δεκτή η κατάργηση του ΚΧΡ248 στην από 4/11/22 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, με τη μεταφορά του ΚΧΠ σε άλλο σημείο. Εκ παραδρομής στη διόρθωση που έγινε, όπως φαίνεται στην εικόνα αριστερά του σχεδίου για το οποίο γνωμοδότησε το ΚΕΣΥΠΟΘΑ στις 4/11/22, παρέμεινε ο ΚΧΠ στη θέση του και προστέθηκε ο νέος ΚΧΠ στο ΟΤ 267. Με το παρόν γίνεται η σχετική διόρθωση.



Εικ 4: Η διόρθωση του σχεδίου για τον ΚΧΠ248

Πστ) Διόρθωση στοιχείων ενιστάμενων

Σχετικά με το ΚΤΑ 2803009 στην ΠΕ Κόκκινο Λιμανάκι, μετά από προφορική ενημέρωση, διαπιστώθηκε ότι στον πίνακα των ενστάσεων είχε γραφτεί εκ παραδρομής ως αρ. πρωτ. 18621/30-08-22 και Ονομ/νυμο ενιστάμενου Ηλιόπουλος Παναγιώτης, ενώ έπρεπε να αναγραφεί αρ. πρωτ. 19099/05-09-22 και Ονομ/νυμο ενιστάμενου Κονταξή Αγγελική & Κονταξή Αικατερίνη. Έχει γίνει η διόρθωση στους συνημμένους πίνακες εκδίκασης ενστάσεων και πρέπει να αντικατασταθεί η σελίδα 4 του πίνακα ενστάσεων για την Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι.

Πζ) Διόρθωση ρυμοτομίας ΟΤ 304 στην ΠΕ Σκουφέικα

Κατά την εκπόνηση της Πράξης Εφαρμογής διαπιστώθηκε ότι το εμβαδό του ΟΤ 304 στο οποίο υπάρχει μία και μοναδική ιδιοκτησία, είναι 220.67τ.μ., μικρότερο επομένως από τα 225τ.μ. της κατά παρέκκλιση αρτιότητας. Ως εκ τούτου έγινε αλλαγή της ΡΓ σε επαφή με τον ΚΧ305 ώστε να αυξηθεί το εμβαδό του ΟΤ 304 και να διασφαλιστεί η κατά παρέκκλιση αρτιότητα για την ιδιοκτησία 3004009.



Εικ 5: Αύξηση του εμβαδού του ΟΤ 304 ώστε να αποκτήσει την κατά παρέκκλιση αρτιότητα

IIη) Τροποποίηση ισχύοντος σχεδίου στην περιοχή Κόκκινο Λιμανάκι στο ΟΤ 289

Στην ΠΕ Κόκκινο Λιμανάκι, στην συναρμογή του σχεδίου με το ισχύον σχέδιο (ΦΕΚ 43 ΑΑΠ/2012 όπως τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 63 ΑΑΠ/2017) διαπιστώθηκε για λόγους ορθολογικού σχεδιασμού, η αναγκαιότητα χάραξης του πεζοδρόμου στα όρια των ιδιοκτησιών. Επομένως, και σε συνεννόηση με τον Δήμο Ραφήνας, προτείνεται η μετατόπιση του θεσμοθετημένου πεζοδρόμου στα όρια τεσσάρων ιδιοκτησιών του ισχύοντος ΟΤ 289. Οι τέσσερις αυτές ιδιοκτησίες θα συμπεριληφθούν στην εκπονούμενη μελέτη Πράξης Εφαρμογής του ισχύοντος σχεδίου, η οποία εκπονείται από το Δήμο Ραφήνας.

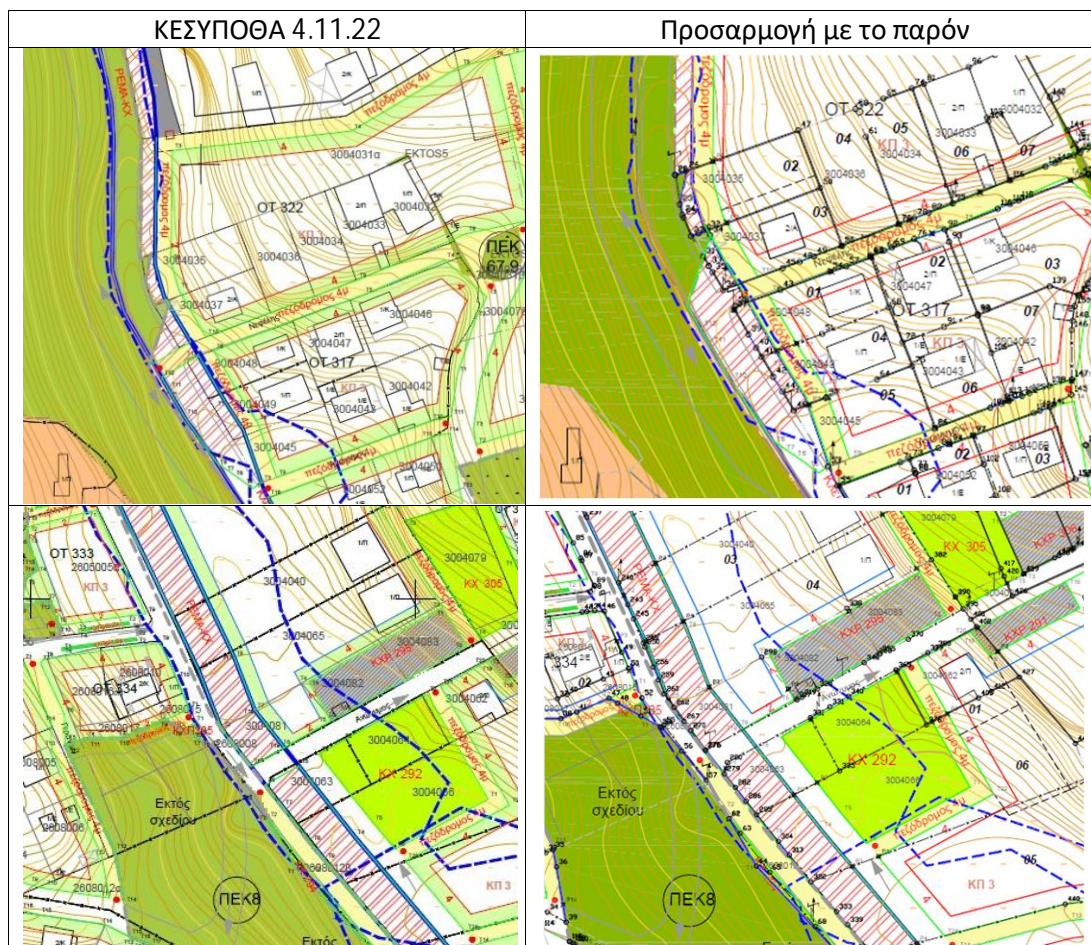


Εικ 6: Τροποποίηση σχεδίου στο Κόκκινο Λιμανάκι με τη μετατόπιση του ήδη θεσμοθετημένου πεζοδρόμου στο όριο των ιδιοκτησιών

IIθ) Διόρθωση οδών που διασχίζουν το ρέμα Πευκώνα

Από τις μελέτες οδοποιίας συνδυαστικά και με τις οριστικές μελέτες των ρεμάτων προκύπτει ότι δεν υπάρχει αναγκαιότητα ορισμένοι οδοί να διασχίζουν το ρέμα Πευκώνα. Ειδικότερα, ο πεζόδρομος μεταξύ των ΟΤ 322 και 317 προτείνεται να μην διασχίζει το ρέμα δεδομένου ότι δεν συνδέεται με οδικό δίκτυο στην εκτός σχεδίου περιοχή και ο δρόμος μεταξύ των

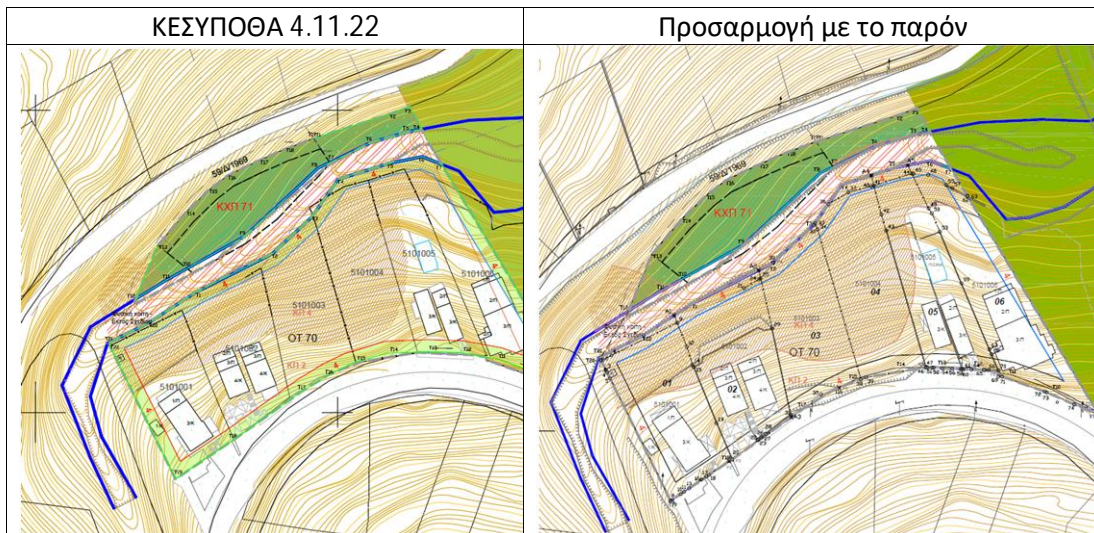
ΚΧ292 και ΟΤ 296 να μην διασχίζει το ρέμα δεδομένου ότι γίνεται άλλη διεύθυνση με το οδικό δίκτυο δυτικά του ρέματος. Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις φαίνονται στην παρακάτω εικόνα.



Εικ 7: Τροποποίηση οδών σε δύο σημεία ώστε να μην διασχίζουν το ρέμα Πευκώνα

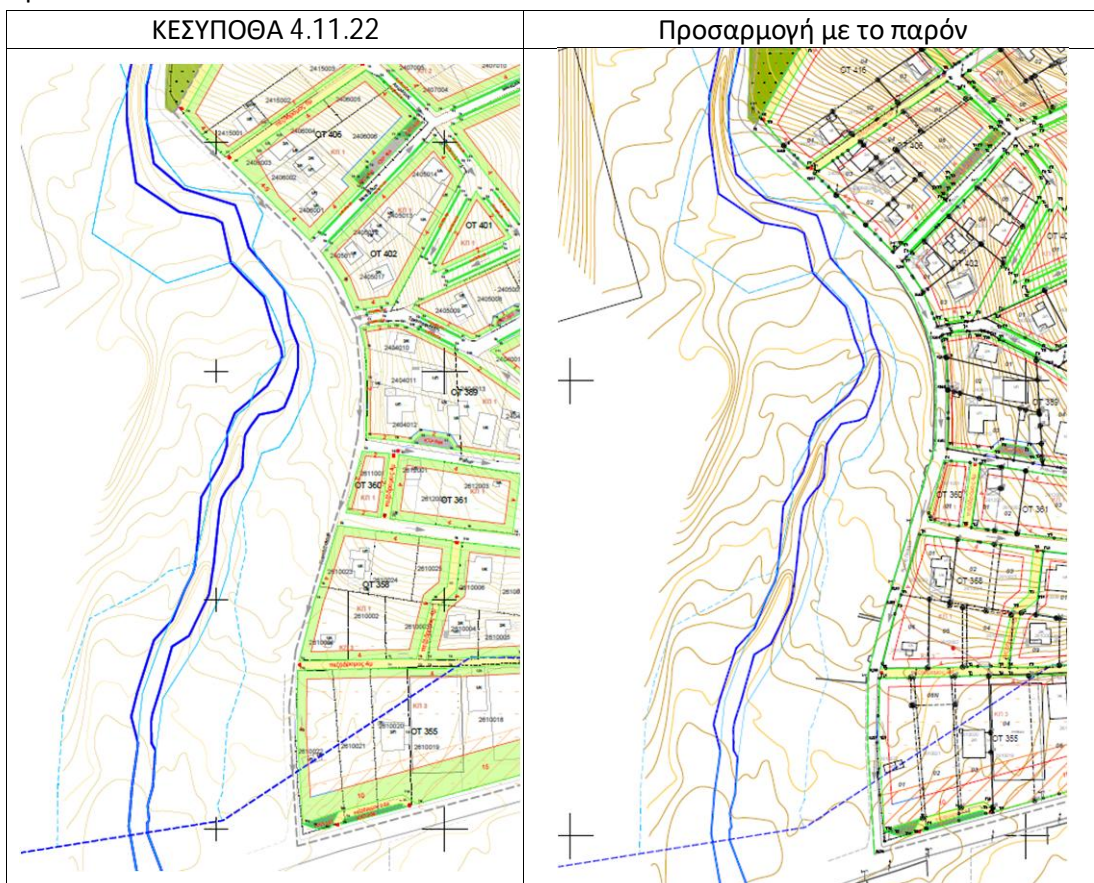
II) Διόρθωση ΡΓ και ΟΓ στα ΟΤ70 και ΚΧΠ71 Νέου Βουτζά

Εκ παραδρομής στο ρυμοτομικό σχέδιο είχαν αποδοθεί με πράσινο και κόκκινο χρώμα, ήδη εγκεκριμένες με το ισχύον σχέδιο Νέου Βουτζά, ΡΓ και ΟΓ στο ΟΤ70. Με το παρόν γίνεται η σχετική διόρθωση αποδίδοντας με μαύρο χρώμα τις διατηρούμενες γραμμές και με μαύρη διακεκομμένη γραμμή τις καταργούμενες όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα:

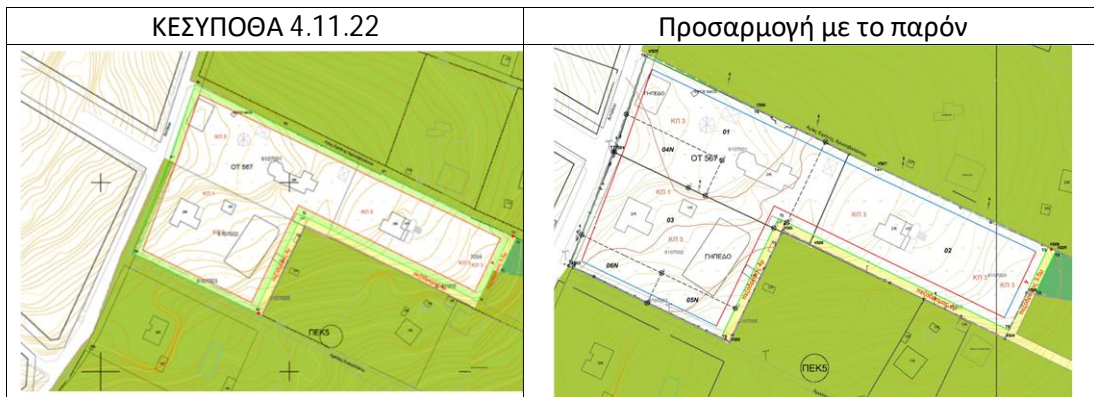


Εικ 8: Διόρθωση ΡΓ και ΟΓ σε ΟΤ του σχεδίου Νέου Βουτζά

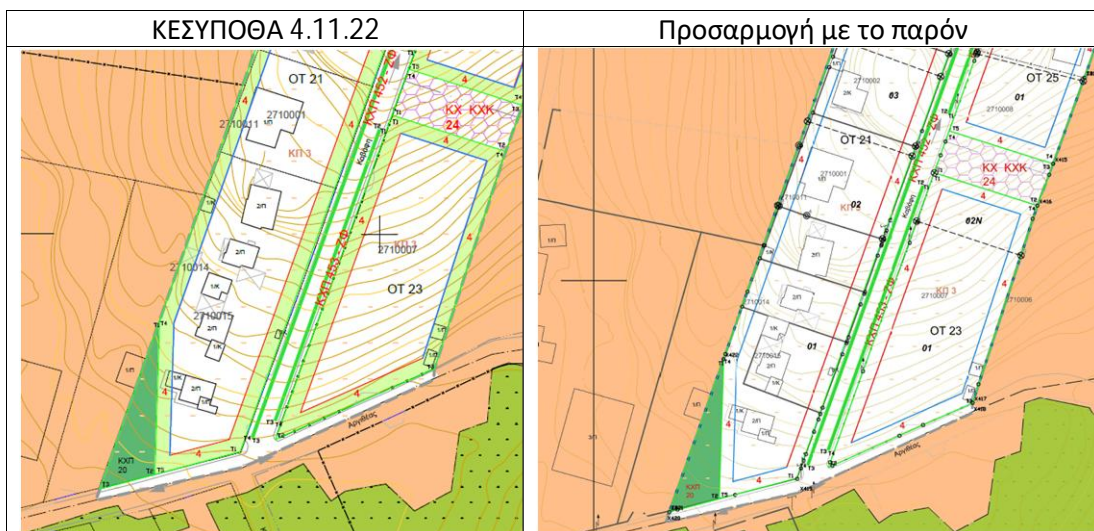
Πκ) Διόρθωση ΡΓ στην οδό Κωστή Παλαμά Πευκώνα και λόγω αυτού διόρθωση ορίου ΡΣΕ
 Η υφιστάμενη οδός Κωστή Παλαμά που αποτελεί και όριο του σχεδίου στην ΠΕ Πευκώνα, δεν ανήκει στις εθνικές – επαρχιακές οδούς, αλλά ούτε είναι χαρακτηρισμένη δημοτική οδός. Ως εκ τούτου καθορίζεται με το παρόν σχέδιο και επομένως πρέπει να φέρει ρυμοτομικές γραμμές εκατέρωθεν. Για το λόγο αυτό, μετακινείται επί της οδού Κωστή Παλαμά το όριο του ΡΣΕ από τον άξονα του δρόμου στο όριό του προς τα δυτικά όπως φαίνεται και στην παρακάτω εικόνα:



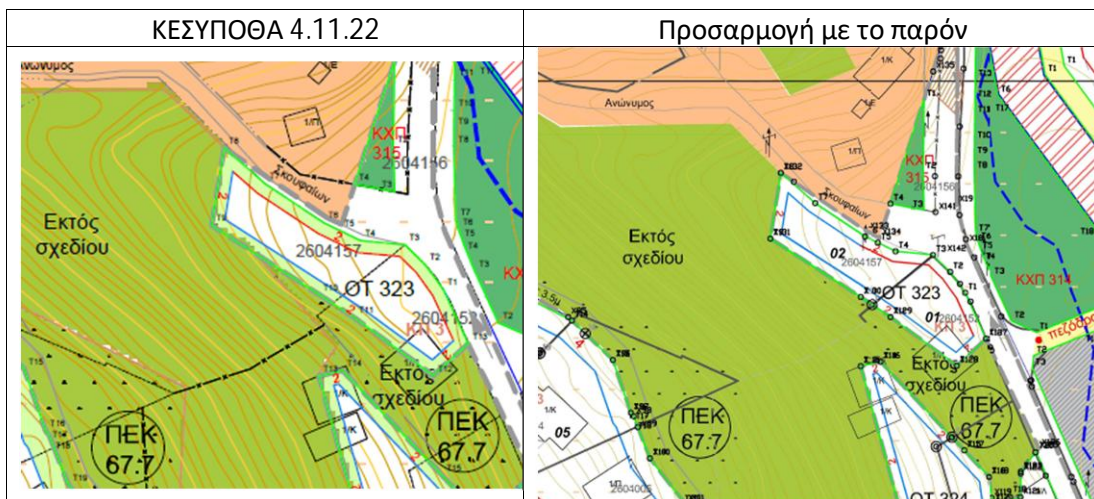
Εικ 9: Διόρθωση ΡΓ επί της οδού Κωστή Παλαμά και προσαρμογή του ορίου ΡΣΕ



Εικ 13: Διόρθωση ΟΓ/όριο ακαλύπτου στο ΟΤ 567 Μάτι



Εικ 14: Διόρθωση ΟΓ/όριο ακαλύπτου στα ΟΤ 21 και 23 Κόκκινο Λιμανάκι



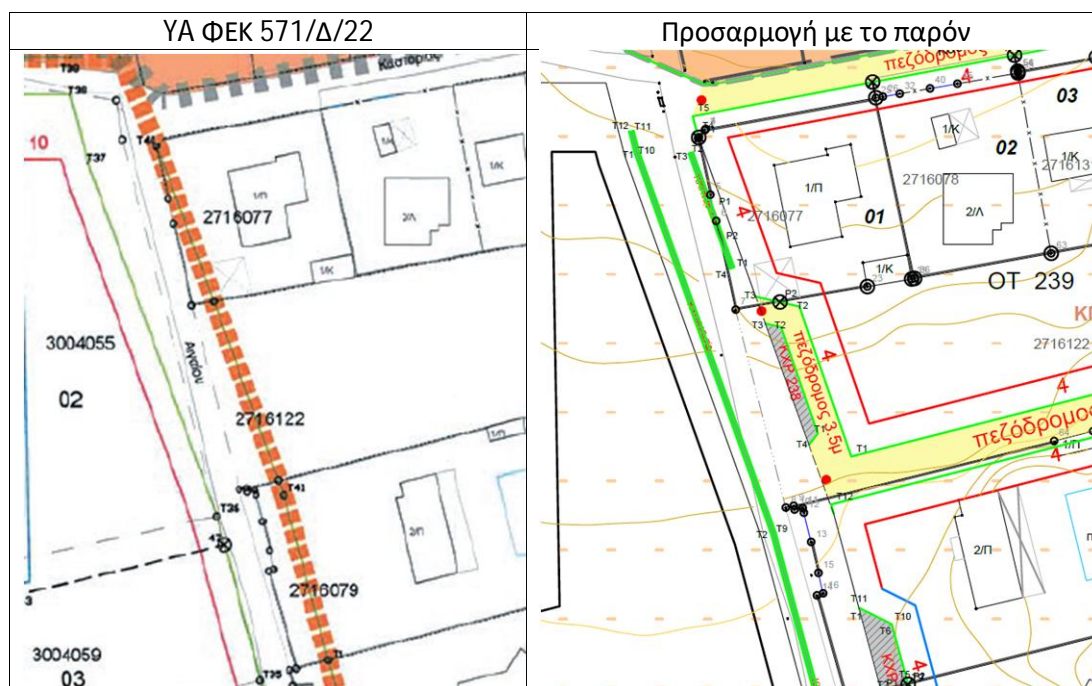
Εικ 15: Διόρθωση ΟΓ/όριο ακαλύπτου στο ΟΤ 323 Πευκώνα

IIμ) Προσαρμογές του σχεδίου εντός των ζωνών ΠΕΚ 67.9 στα Σκουφέικα

Από το ΠΔ του ΕΠΣ (ΦΕΚ 398 Δ/22) προβλέπεται ότι «Οι εκτάσεις που κατατάσσονται στις ζώνες ΠΕΚ67.1 έως ΠΕΚ67.10 οι οποίες αποτελούν «νησίδες» ή περιλαμβάνονται στο όριο των καθοριζόμενων Πολεοδομικών Ενοτήτων, περιβάλλονται από ρυμοτομική γραμμή στο

ΙΙν) Προσαρμογές του σχεδίου και τροποποίηση της ΡΓ έναντι του ΟΤ 132 του ΦΕΚ 571/Δ/2022

Με βάση τα δεδομένα που προκύπτουν από τον συνολικό πλέον πολεοδομικό σχεδιασμό για την Ρ-ΠΕ2 Σκουφείκα, υπάρχει η αναγκαιότητα τροποποίησης της ΡΓ επί της οδού Αιγαίου, απέναντι από το ΟΤ 132 στεγαστικής αποκατάστασης όπως αυτό έχει ήδη εγκριθεί με την (ε) σχετική ΥΑ. Επιπλέον, σχεδιάζεται στην περιοχή νέος ΚΧ φύτευσης και νέος χώρος στάθμευσης όπως οι προτεινόμενες ρυθμίσεις φαίνονται στην εικόνα που ακολουθεί:



Εικ 17: Προσαρμογές του σχεδίου στην περιοχή της στεγαστικής αποκατάστασης πυροπλήκτων

ΙΙΙ) ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΥ Η ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ ΤΕΛΕΙ ΥΠΟ ΑΙΡΕΣΗ

Δεδομένης της ταυτόχρονης εκπόνησης του ΡΣΕ και των διαδικασιών οριστικοποίησης του δασικού χάρτη, υπάρχουν περιοχές του προτεινόμενου σχεδίου, όπου λαμβάνοντας υπόψη τις επικείμενες προσαρμογές του δασικού χάρτη, οι οποίες όμως μέχρι σήμερα δεν έχουν γίνει, προτείνονται προς ένταξη, δίχως όμως να πληρούνται οι απαραίτητες προϋποθέσεις (όπως η ύπαρξη περιμετρικού δρόμου του σχεδίου που να διαχωρίζει το ΡΣΕ από τη δασική έκταση, τηρώντας και τις απαραίτητες αποστάσεις των 10μ).

Επειδή κρίθηκε από την Υπηρεσία μας ότι είναι απαραίτητη η σχετική ενημέρωση των πολιτών σε αυτό το στάδιο, παρουσιάζονται στην παρούσα ενότητα ξεχωριστά οι περιπτώσεις αυτές, ώστε να είναι εκ των προτέρων γνωστό στους ενδιαφερόμενους πολίτες ότι στις συγκεκριμένες περιοχές, η ρυμοτομία τελεί υπό αίρεση. Στα συνημμένα αποσπάσματα διαγραμμάτων του ΡΣΕ αποτυπώνονται αυτές οι περιπτώσεις περιοχών που


διέπονται μέχρι και τώρα από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας (είτε θύλακες εντός ΡΣΕ είτε και περιμετρικά του ΡΣΕ) και στις οποίες δεν προβλέπεται περιμετρικός πεζόδρομος στο όριο του ΡΣΕ, δεδομένου ότι αναμένονται οι σχετικές διορθώσεις του δασικού χάρτη. Για τις εκτάσεις αυτές υπάρχει η αίτηση αλλαγής του χαρακτήρα τους και της προτεινόμενης ρυμοτομίας, στο πλαίσιο των διαδικασιών οριστικοποίησης του δασικού χάρτη και κατά συνέπεια αλλαγής του ΡΣΕ.

Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας	ΟΤ 410
	<p>Ιδιοκτησίες: 1 (ΚΤΑ 2414009) Έκταση εντός ΡΣΕ: 292,9 τ.μ. & 2 κτίσματα Έκταση εκτός ΡΣΕ: 393,9 τ.μ. & 1 κτίσμα</p> <p>Η ιδιοκτησία περιβάλλεται νότια από την υφιστάμενη οδό Ντάλιας (τμήμα της οποίας βρίσκεται εντός δασικής έκτασης), δυτικά από εν μέρει διανοιγμένο πεζόδρομο (οδός Γαρδένιας), βόρεια από δασική έκταση και ανατολικά από την υφιστάμενη οδό Ακακίας. Δεν είναι εφικτή η διέλευση περιμετρικού δρόμου, καθώς εντός της ιδιοκτησίας υπάρχει κτίριο, τμήμα του οποίου βρίσκεται εντός της δασικής έκτασης.</p>

Εικ 18: Υπό αίτηση πρόταση ένταξης ΟΤ 410 εφόσον επιτραπεί από την οριστικοποίηση του δασικού χάρτη

Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας	ΟΤ 409
	<p>Ιδιοκτησίες: 3 (ΚΤΑ 2411001, 2411003, 2411004)</p> <p>Το ΟΤ 409 περιβάλλεται δυτικά από την υφιστάμενη οδό Γαρδένιας, βόρεια από την υφιστάμενη οδό Ντάλιας (τμήμα της οποίας βρίσκεται εντός δασικής έκτασης), ανατολικά από την υφιστάμενη οδό Ακακίας (η οποία βρίσκεται εντός δασικής έκτασης) και νότια με δασική έκταση στην οποία υπάρχουν κτίρια. Στο νότιο όριο δεν είναι δυνατή η διέλευση δρόμου λόγω υφιστάμενου κτιρίου.</p>

Εικ 19: Υπό αίτηση πρόταση ένταξης ΟΤ 409 εφόσον επιτραπεί από την οριστικοποίηση του δασικού χάρτη

P-ΠΕ3 Πευκώνας	ΟΤ 384
	<p>Ιδιοκτησίες: 2 (ΚΤΑ 2411021, 2411020)</p> <p>Το ΟΤ 384 περιβάλλεται δυτικά από την υφιστάμενη οδό Γαρδένιας, βόρεια από δασική έκταση, ανατολικά και νότια από την υφιστάμενη οδό Ανεμώνης. Στο βόρειο όριο δεν είναι δυνατή η διέλευση δρόμου λόγω υφιστάμενων κτιρίων εντός της δασικής έκτασης.</p>

Εικ 20: Υπό αίρεση πρόταση ένταξης ΟΤ 384 εφόσον επιτραπεί από την οριστικοποίηση του δασικού χάρτη

P-ΠΕ3 Πευκώνας	ΟΤ 330
	<p>Ιδιοκτησίες: 2 (ΚΤΑ 2605006, 2605008)</p> <p>Έκταση εντός ΡΣΕ: 528,3 τ.μ. & τμήμα 1 κτίσματος</p> <p>Έκταση εκτός ΡΣΕ: 792,6 τ.μ. & τμήμα 1 κτίσματος</p> <p>Το ΟΤ 330 περιβάλλεται βόρεια από την υφιστάμενη οδό Κρίνων (τμήμα της οποίας βρίσκεται εντός δασικής έκτασης), ανατολικά από την υφιστάμενη οδό Μακεδονομάχων, νότια από νέο πεζόδρομο και δυτικά από δασική έκταση. Στο δυτικό όριο δεν είναι δυνατή η διέλευση δρόμου λόγω υφιστάμενου κτιρίου τμήμα του οποίου είναι εντός της δασικής έκτασης</p>

Εικ 21: Υπό αίρεση πρόταση ένταξης ΟΤ 330 εφόσον επιτραπεί από την οριστικοποίηση του δασικού χάρτη

P-ΠΕ3 Πευκώνας	ΟΤ 323
	<p>Ιδιοκτησίες: 2 (ΚΤΑ 2604157, 2604152)</p> <p>Το ΟΤ 323 περιβάλλεται βόρεια από την υφιστάμενη οδό Σκουφαίων (τμήμα της οποίας βρίσκεται εντός ΖΟΕ Γ2), ανατολικά από την υφιστάμενη οδό Μακεδονομάχων, νότια και δυτικά από δασική έκταση. Στο νότιο και δυτικό όριο δεν είναι δυνατή η διέλευση δρόμου λόγω υφιστάμενου κτιρίου τμήμα του οποίου είναι εντός της δασικής έκτασης.</p>

Εικ 22: Υπό αίρεση πρόταση ένταξης ΟΤ 323 εφόσον επιτραπεί από την οριστικοποίηση του δασικού χάρτη

Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας	ΟΤ 324
	<p>Ιδιοκτησίες: 3 (ΚΤΑ 2604150, 2604155, 2604154)</p> <p>Το ΟΤ 324 περιβάλλεται βόρεια και δυτικά από δασική έκταση, δυτικά από νέο πεζόδρομο και τμήμα της υφιστάμενης οδού Βιολέτας, ανατολικά και νότια από δασικές εκτάσεις του άρθρου 67 του ν. 998/79 (δασωμένοι αγροί) και ανατολικά από την υφιστάμενη οδό Μακεδονομάχων.</p> <p>Στο βόρειο, ανατολικό και δυτικό όριο δεν είναι δυνατή η διέλευση δρόμου λόγω υφιστάμενων κτιρίων τμήματα των οποίων είναι εντός της δασικής έκτασης.</p>


Εικ 23: Υπό αίρεση πρόταση ένταξης ΟΤ 324 εφόσον επιτραπεί από την οριστικοποίηση του δασικού χάρτη

Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας	ΟΤ 342
	<p>Ιδιοκτησίες: 1 (ΚΤΑ 2607010)</p> <p>Έκταση εντός ΡΣΕ: 4611τ.μ.</p> <p>Έκταση εκτός ΡΣΕ: 2172τ.μ.</p> <p>Το ΟΤ 342 περιβάλλεται βόρεια από την υφιστάμενη οδό Υακίνθου, ανατολικά και δυτικά από νέους πεζόδρομους και νότια από δασική έκταση του άρθρου 67 του ν. 998/79 (δασωμένοι αγροί).</p> <p>Δεν χαράσσεται περιμετρικός πεζόδρομος στο νότιο όριο του ΟΤ 342 διότι λόγω γεωμετρικών χαρακτηριστικών του ΠΕΚ 67.7 ένας περιμετρικός πεζόδρομος θα ήταν σε μικρή απόσταση από αυτόν που ήδη διανοίγεται στο νότιο όριο του ΠΕΚ 67.7.</p>

Εικ 24: Υπό αίρεση ρυμοτομία στο ΟΤ 342 μέχρι την οριστικοποίηση του δασικού χάρτη

Ρ- ΠΕ2 Σκουφέικα	ΟΤ 311
	<p>Ιδιοκτησίες: 4 (ΚΤΑ 3004019, 3004018, 3004015, 3004016)</p> <p>Έκταση εντός ΡΣΕ: 6308,2τ.μ.</p> <p>Έκταση εκτός ΡΣΕ: 2005,8τ.μ.</p> <p>Το ΟΤ 311 περιβάλλεται βόρεια και νότια από δασική έκταση, νότια και δυτικά από νέους πεζόδρομους και ανατολικά από την υφιστάμενη οδό Αιγαίου.</p> <p>Δεν χαράσσεται περιμετρικός πεζόδρομος στο νότιο όριο του ΟΤ 311 διότι το μεγαλύτερο μέρος της ιδιοκτησίας με ΚΤΑ παραμένει εκτός ΡΣΕ συγκροτώντας τον θύλακα ΠΕΚ 67.9.</p>

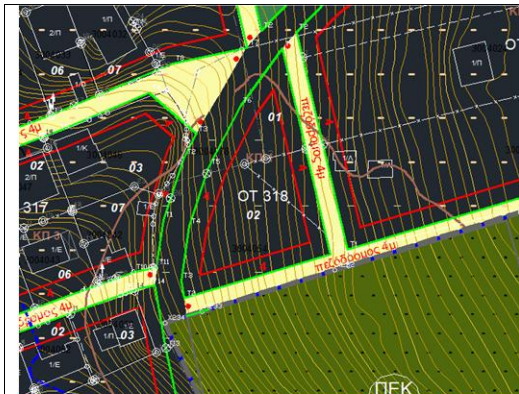
Εικ 25: Υπό αίρεση ρυμοτομία στο ΟΤ 311 μέχρι την οριστικοποίηση του δασικού χάρτη

Μ- ΠΕ1 Αγία Μαρίνα	ΟΤ 9
	<p>Ιδιοκτησίες: 1 (ΚΤΑ 4311011)</p> <p>Το ΟΤ 09 περιβάλλεται βόρεια και ανατολικά από δασική έκταση, νότια από την υφιστάμενη οδό Μάνου Κατράκη και δυτικά από νέο δρόμο.</p> <p>Δεν χαράσσεται περιμετρικός πεζόδρομος στο βόρειο και ανατολικό όριο του ΟΤ 9 διότι εντός του ΡΣΕ εντάσσεται μικρό μέρος της ιδιοκτησίας και αφενός δεν είναι εφικτή η χάραξη εντός του ΟΤ και αφετέρου δεν αιτιολογείται η διέλευση δρόμου από τη δασική έκταση λόγω της άμεσης γειτνίασης από την δασική έκταση.</p>

Εικ 26: Υπό αίρεση ένταξη του ΟΤ 9 εφόσον επιτραπεί από την οριστικοποίηση του δασικού χάρτη

Επιπλέον των παραπάνω περιπτώσεων, στις περιοχές κυρίως της Αγίας Μαρίνας και Σκουφείκων - Πευκώνα, προτείνονται με το ρυμοτομικό σχέδιο, Οικοδομικές Γραμμές σε σημεία που εφόσον δεν ολοκληρωθεί η αλλαγή του χαρακτήρα των περιοχών στο πλαίσιο των διαδικασιών οριστικοποίησης του δασικού χάρτη, δεν θα μπορούν αυτές να οριστικοποιηθούν. Επομένως και στην περίπτωση αυτή, οι εν λόγω ΟΓ τελούν υπό αίρεση και υπόκεινται σε ενδεχόμενη αλλαγή σε επόμενο στάδιο. Οι περιπτώσεις αυτές είναι:

Αποσπάσματα Ρυμ σχεδίου	Προτεινόμενες ΟΓ υπό αίρεση
	<p>Στο βόρειο όριο του ΟΤ 1 η οικοδομική γραμμή χαράσσεται λόγω υφιστάμενου δρόμου (οδός Πλωμαρίου) που με τα σημερινά δεδομένα εμφανίζεται να διέρχεται εντός δασικής περιοχής, αναμένεται όμως η σχετική προσαρμογή στο δασικό χάρτη.</p>



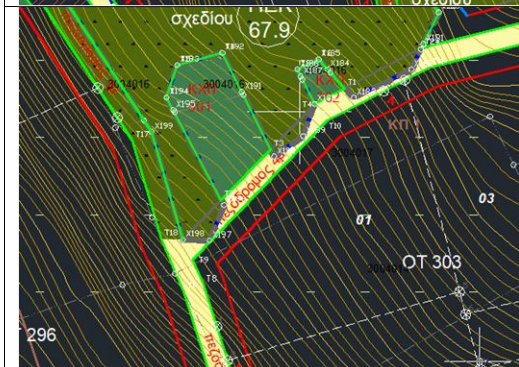
Στο νότιο όριο των ΟΤ 318 και 319 η οικοδομική γραμμή χαράσσεται λόγω του προσώπου στον προτεινόμενο πεζοδρόμο, ο οποίος εμφανίζεται να διέρχεται από περιοχή που εμπίπτει στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και επομένως η ΟΓ τελεί υπό αίρεση.



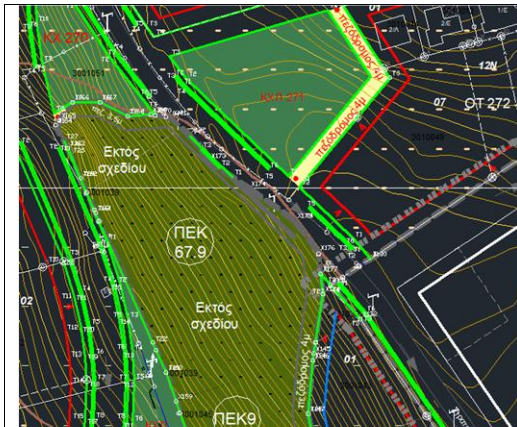
Αντίστοιχη με ανωτέρω περίπτωση, στο άνω ανατολικό όριο του ΟΤ 316.



Αντίστοιχη με ανωτέρω περίπτωση, στο βόρειο όριο του ΟΤ 312.



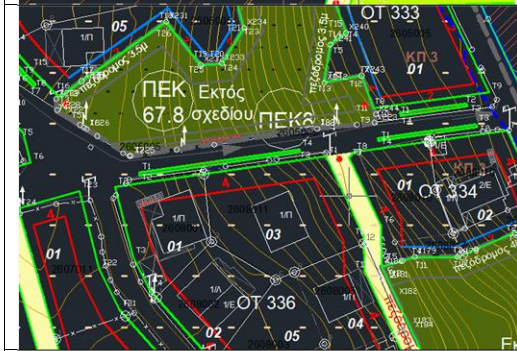
Αντίστοιχη με ανωτέρω περίπτωση, στο βόρειο όριο του ΟΤ 303.



Στο δυτικό όριο του ΟΤ 272 η οικοδομική γραμμή χαράσσεται λόγω υφιστάμενου δρόμου (οδός Στρατηγού Γεωργίου Κονδύλη) που με τα σημερινά δεδομένα εμφανίζεται να διέρχεται εντός δασικής περιοχής, αναμένεται όμως η σχετική προσαρμογή στο δασικό χάρτη.



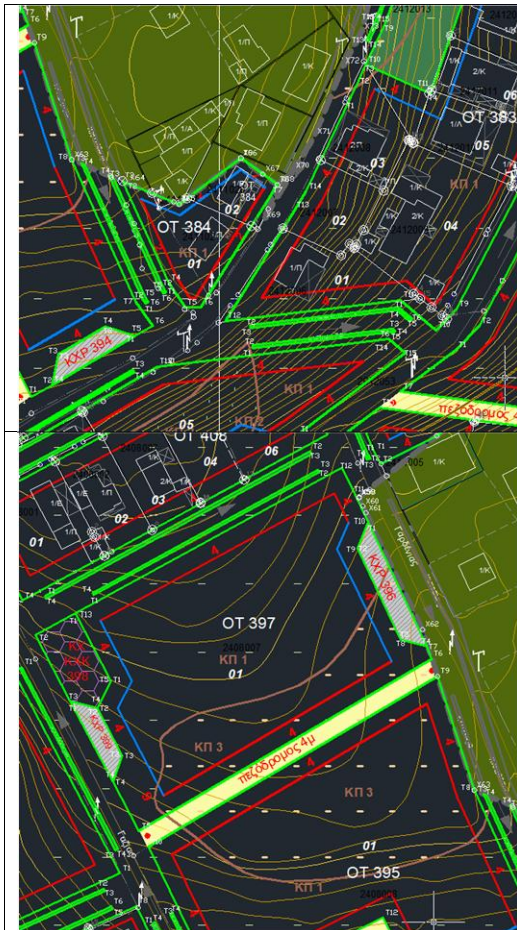
Αντίστοιχη με ανωτέρω περίπτωση, στο δυτικό όριο του ΟΤ 339, του οποίου η ΟΓ χαράσσεται λόγω υφιστάμενου δρόμου (οδός Άλσους) εντός ΠΕΚ 8.



Αντίστοιχη με ανωτέρω περίπτωση, στο βόρειο όριο των ΟΤ 334 και 336 των οποίων η ΟΓ χαράσσεται λόγω υφιστάμενου δρόμου (οδός Υακίνθου) εντός ΠΕΚ.



Αντίστοιχη με ανωτέρω περίπτωση, στο δυτικό όριο του ΟΤ 381 όπου η ΟΓ χαράσσεται λόγω υφιστάμενου δρόμου (οδός Ανεμώνης).



Αντίστοιχη με ανωτέρω περίπτωση, στο δυτικό όριο του ΟΤ 383 όπου η ΟΓ χαράσσεται λόγω υφιστάμενου δρόμου (οδός Ανεμώνης).

Αντίστοιχη με ανωτέρω περίπτωση, στο άνω ανατολικό όριο των ΟΤ 397 και 395 όπου η ΟΓ χαράσσεται λόγω υφιστάμενου δρόμου (οδός Γαρδένιας).

Εικ 27: Οι περιπτώσεις όπου οι προτεινόμενες ΟΓ είναι υπό αίρεση αλλαγής του χαρακτήρα της περιοχής στο πλαίσιο των διαδικασιών οριστικοποίησης του δασικού χάρτη

IV) ΑΠΟΦΕΙΣ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΣ

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας επισημαίνει τα εξής:

A) Προκειμένου να μην καθυστερεί η διαδικασία έγκρισης του προτεινόμενου ΡΣΕ και με δεδομένο ότι εξελίσσονται παράλληλα ((μ) σχετικό) οι διαδικασίες οριστικοποίησης των δασικών χαρτών, και έχοντας συνεργαστεί στενά με τις αρμόδιες Δ/νσεις Δασών, προτείνουμε να προχωρήσουν οι διαδικασίες ανάρτησης του ενιαίου πλέον ΡΣΕ (ρυμοτομία και πράξη εφαρμογής) σύμφωνα με τα συνημμένα στην παρούσα σχέδια. Επισημαίνουμε όμως ξανά, ότι τα σημεία στα οποία δεν έχει οριστικοποιηθεί ο δασικός χάρτης, τελούν υπό την αίρεση προσαρμογών. Για το λόγο αυτό, προτείνουμε τα συνημμένα διαγράμματα όπως συνυπογραφούν από την αρμόδια Δ/νση Δασών του ΥΠΕΝ.

B) Υπό την ανωτέρω συνθήκη, αναλύονται στην παρούσα εισήγηση τα υπό αίρεση σημεία, ώστε κατά την ανάρτηση του σχεδίου που θα ακολουθήσει να λάβουν γνώση οι ενδιαφερόμενοι.

Γ) Με την παρούσα εισήγηση γίνονται παράλληλα ορισμένες διορθώσεις σε σχέση με τις προηγούμενες εισηγήσεις της Υπηρεσίας μας, όπως αναφέρθηκε στην αρχή της παρούσας και οι διορθώσεις αυτές παρουσιάζονται αναλυτικά στην ενότητα II της εισήγησης, για τους λόγους που αναφέρονται σε κάθε περίπτωση ξεχωριστά. Επισημαίνεται και πάλι, ότι για υπομνήματα πολιτών, οι οποίοι είχαν υποβάλει τις ενστάσεις τους κατά τη διαδικασία ανάρτησης και οι οποίες είχαν κριθεί αιτιολογημένα αλλά παρόλα αυτά, υπέβαλλαν εκ νέου υπομνήματα εκτός διαδικασίας ανάρτησης, δεν γίνεται μνεία στην παρούσα εισήγηση, για λόγους ίσης μεταχείρισης των πολιτών και λαμβάνοντας ως δεδομένο ότι τηρείται πάντα η νόμιμη διαδικασία εξέτασης των ενστάσεων του ν. 4447/16 όπως ισχύει.

Δ) Όσον αφορά στο (κ) σχετικό νομικό σημείωμα, η άποψη της Υπηρεσίας μας είναι ότι στην ΥΑ έγκρισης του ΡΣΕ θα πρέπει να εισαχθεί όρος ότι στις περιοχές εντός οριογραμμών ρεμάτων χωρίς έργα, η ισχύς των ΟΓ άρχεται από την έκδοση βεβαίωσης ολοκλήρωσης των έργων διευθέτησης των ρεμάτων, από την αρμόδια Υπηρεσία.

Ε) Ως προς τους όρους δόμησης, αποδεχόμαστε την πρόταση του Εξωραϊστικού Συλλόγου Ματιού, προτείνοντας ως επιπλέον ειδικό όρο δόμησης την απαγόρευση υπογείων εκτός του περιγράμματος των κτιρίων.

ΣΤ) Για λόγους ενοποίησης των εισηγήσεων της Δ/νσής μας και γνωμοδοτήσεων του ΚΕΣΥΠΟΘΑ που έχουν προηγηθεί, επαναφέρουμε με την παρούσα το σύνολο των προτεινόμενων ρυθμίσεων προκειμένου αυτές να είναι απολύτως ξεκάθαρες δεδομένης της επικείμενης ανάρτησης του ενιαίου Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής.

Μετά από τα παραπάνω αναλυτικά αναφερόμενα και τις σχετικές διορθώσεις στα συνημμένα διαγράμματα και στους πίνακες ενστάσεων

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ

1. **Την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής** του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), την εξειδίκευση του ορίου του, την τροποποίηση του σχεδίου στα όρια με το παρόν ΡΣΕ, την τροποποίηση της ΡΓ έναντι του ΟΤ 132 του ΦΕΚ 571/Δ/2022, 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 265, 276, 277, 278, 282, 289, 291, 295, την τροποποίηση του σχεδίου Ν. Βουτζά (ΦΕΚ 59/Δ/1969) επί του ρέματος Ματιού στο ΟΤ 70, όπως οι ρυθμίσεις αυτές εμφανίζονται στα συνημμένα δεκαεννέα (19) διαγράμματα κλίμακας 1:1.000, που συνοδεύουν την παρούσα εισήγηση.

2. **Τα ακίνητα με αρ. 68 έως 79 της διανομής** που κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 20137/24.5.56 Απόφαση του Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 106/Β/1956) διέπονται από τις διατάξεις του από 8.1.1980 π. δ/τος (ΦΕΚ 25/Δ/1980).
3. **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).
4. **Τον καθορισμό Κοινόχρηστων χώρων**, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πλατειών – ΚΧΚ με διττό προορισμό ως κοινοχρήστων χώρων - σημείων συγκέντρωσης πληθυσμού σε περίπτωση φυσικών καταστροφών, ζωνών φύτευσης κατά μήκος των οδών πλάτους 0,65μ με μέριμνα για τη διασφάλιση επαρκούς και ασφαλούς διόδου πεζών 1,5μ, όπως αυτοί εμφανίζονται στα συνημμένα δεκαεννέα (19) διαγράμματα κλίμακας 1:1.000 που συνοδεύουν την παρούσα εισήγηση. Οι παραπάνω κοινόχρηστοι χώροι φύτευσης υπόκεινται σε ειδικό σχεδιασμό σύμφωνα με τα κριτήρια της κυκλοφοριακής μελέτης και λαμβάνεται πρόνοια ώστε να μην εμποδίζεται η είσοδος/ έξοδος των επιβατών στα/ από σταθμευμένα οχήματα και να προβλέπονται τα απαραίτητα ανοίγματα πρόσβασης των χώρων στάθμευσης εντός των ιδιοκτησιών.
5. **Τον καθορισμό Κοινοφελών χώρων**, όπως αυτοί εμφανίζονται στα συνημμένα δεκαεννέα (19) διαγράμματα κλίμακας 1:1.000, με τους εξής όρους και περιορισμούς δόμησης:
 - 4.α) στη Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα
 - (ΚΦ 27) ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο ποδοσφαίρου) με κτίριο αποδυτηρίων έως 150τμ, μέγιστου ύψους 5μ
 - (ΚΦ 38) ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο σχολείου)
 - (ΚΦ 39) χώρος νηπιαγωγείου με κτίριο έως 700τμ, μέγιστου ύψους 5μ
 - 4.β) στη Μ-ΠΕ2 Μάτι
 - (ΚΦ 565) «Κέντρο Εκπαίδευσης/Ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)» με ΣΔ: 0,5, κάλυψη 60%, μέγιστο ύψος κτιρίου: 11,5μ και κατά τα λοιπά ως ΝΟΚ
 - (ΚΦ 537) αθλητικές εγκαταστάσεις
 - (ΚΦ 202) χώρος εκκλησίας με καθορισμό περιγράμματος δόμησης εντός του ΟΤ
 - 4.γ) Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα
 Στην περιοχή έχει καθοριστεί με το ΦΕΚ 571/Δ/2022 κοινοφελής χώρος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων (ΟΤ 132) και ισχύουν τα ειδικότερα οριζόμενα με την Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/88380/2896
6. **Τον καθορισμό όρων δόμησης ως εξής:**
 - 5.α) 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
 - Ρ-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 Πευκώνες:

- 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

5.β) Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα – κατάτμηση

- Κατάτμηση: 1000τμ

- Αρτιότητα: 750τμ, Ελάχιστο πρόσωπο: 15μ

- Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω, τα δημιουργούμενα με το παρόν κατά παρέκκλιση άρθρα οικόπεδα, οικοδομούνται με τις εξής προϋποθέσεις:

i. Ελάχιστο μέγεθος: 225τμ 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 τις 7.7.1983 (ΦΕΚ 284/Δ/83 - ΖΟΕ Αττικής).

5.γ) Κάλυψη: 0,40

5.δ) 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.

7. **Τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης ως εξής:**

6.α) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (pilotis)

6.β) Δεν επιτρέπονται υπόγεια εκτός του νόμιμου περιγράμματος του κτιρίου.γ) 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.

6.δ) Σε όλη την έκταση του ΡΣΕ ασκείται αρχαιολογικός – ανασκαφικός έλεγχος, στο πλαίσιο της διαδικασίας χορήγησης εγκρίσεων για την έκδοση οικοδομικών αδειών για τα πάσης φύσεως δημόσια, δημοτικά, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα.

8. **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 κα), 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.

9. **Απαιτείται η σύνταξη ολοκληρωμένου Επιχειρησιακού Σχεδίου** για τη διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων, των φυτεύσεων, των παραρεμάτων ζωνών, του παραλιακού μετώπου, του ΚεΠΦΚα και των χώρων καταφυγής, στο σύνολο του ΡΣΕ, το οποίο θα περιλαμβάνει:

- τα είδη φύτευσης στον δημόσιο χώρο και στις αυλές των κατοικιών
- 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 πλάτους 200m στη διεπαφή των 5 Πολεοδομικών Ενοτήτων με την μη πολεοδομημένη περιοχή
 - τις πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων: εντός της ζώνης των 500μ. από τον αιγιαλό και εντός της ζώνης 100μ των παραρεμάτων ζωνών
 - τις πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης των χώρων καταφυγής και του ΚΦ 565, «Κέντρο Εκπαίδευσης/ Ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)»
10. **Την προσαρμογή των πινάκων ενστάσεων** της από Αυγούστου – Σεπτεμβρίου 2022 ανάρτησης ως προς τις συνημμένες στην παρούσα σελίδες (Παράρτημα II).
11. **Την αποστολή του θέματος** στους Δήμους Ραφήνας – Πικερμίου και Μαραθώνα, για την ανάρτηση των συνημμένων 19 διαγραμμάτων του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Μαρτίου 2023 κλ. 1:1000 και την τήρηση της διαδικασίας της παρ. 5 του άρθρου 158 του ν. 4876/2021.

Παρακαλούμε το Συμβούλιό σας να γνωμοδοτήσει σχετικά.

Αθήνα 30.3.2023

**Ο Αν. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

ΣΤΑΥΡΟΣ ΛΑΔΑΣ

Συνημμένα:

- 19 διαγράμματα με τίτλο «Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής», ημερομηνίας Μαρτίου 2023, κλ. 1:1000
- Παράρτημα I και II

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ : **ΚΕΣΥΠΟΘΑ**
ΣΥΝΕΔΡΙΑ : 10^η
ΠΡΑΞΗ : 42 / 11.4.2023

Δ/ΝΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΥΔΑΤΟΡΕΜΑΤΩΝ
ΑΡΜΟΔΙΟΣ: Στ.Μαμανέα, Ε.Ρούσκας
ΤΜΗΜΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ
ΑΡΜΟΔΙΟΣ: Ε.Γεωργιάδου, Σ. Βρεττός

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΠΡΟΣ

ΤΟ ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ

ΘΕΜΑ : Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022) της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής).

(Ως προς την τοπογραφική αποτύπωση – ανασύνταξη κτηματογραφικού υποβάθρου – πράξη εφαρμογής - οριοθέτηση υδατορεμάτων)

ΕΙΣΗΓΗΣΗ Δ/ΝΣΗΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ:

Τοπογραφική αποτύπωση, ανασύνταξη κτηματογραφικού υποβάθρου - πράξη εφαρμογής και οριοθέτηση υδατορεμάτων στο πλαίσιο του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022) της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής).

- ΣΧΕΤ.:**
1. Το αρθ. 10 του ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241Α) *«Χωρικός Σχεδιασμός- Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»*, όπως ισχύει. Ειδικότερα, σύμφωνα με την παρ. 5, του αρθ. 10 του ν.4447/2016, όπως ισχύει, *«η έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής σε περιοχές που έχουν ενταχθεί σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορεί να γίνει και με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων»*.
 2. Ο ν. 4876/2021 (ΦΕΚ 251Α) και ειδικότερα η παρ. 4β του άρθρου 158 αυτού σύμφωνα με την οποία προβλέπεται μία ανάρτηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε), ενώ, εφόσον μετά την εξέταση των ενστάσεων προκύψει ανάγκη τροποποίησης του Ρ.Σ.Ε, αυτό αναρτάται εκ νέου για δέκα (10) εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού.
 3. Το **Ν.Δ** της 17-7-1923 (ΦΕΚ 228Α) *«Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»* και ειδικότερα τα άρθρα 30-37 και 42-48 αυτού, όπως ισχύουν.
 4. Το **Ν.Δ** 690/1948 (ΦΕΚ 133Α) *«Περί συμπληρώσεως των διατάξεων περί σχεδίων πόλεων»* και ειδικότερα το άρθρο 3 αυτού.
 5. Ο ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33Α) *«Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων. Οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»*, όπως ισχύει και ειδικότερα τα άρθρα 12 , 25 και 28 αυτού.
 6. Ο ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269Α) *«Πράξεις εισφοράς σε γη και χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις»*, όπως ισχύει και ειδικότερα τα άρθρα 1 και 2 αυτού.
 7. Το από 7-6-2022 **Π.Δ** (ΦΕΚ 398Δ/10-6-2022) *«Έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) στην πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας - Πικερμίου, αντίστοιχα, καθορισμός ζωνών βιώσιμης πολεοδόμησης και ζωνών εκτός*

πολεοδόμησης, χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντική έγκριση του Ε.Π.Σ. και επικύρωση καθορισμού οριογραμμών ρεμάτων».

8. Ο ν.4258/2014 (ΦΕΚ 94Α) «Διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα-ρυθμίσεις πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» και η υπ' αρ. οικ.140055/13-1-2017 (ΦΕΚ428 Β'/15-2-2017) Κ.Υ.Α «Τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ'εφαρμογή της παρ.5 του άρθρου 2 του ν.4258/2014-Διευκρινίσεις για την εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης».

9. Ο ν. 4685/2020 (ΦΕΚ 92Α) και ειδικότερα η παρ 4.β. του αρ. 130 αυτού 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**».

10. Ο ν. 4685/2020 (ΦΕΚ 92Α) και ειδικότερα η παρ. 6 του άρθρου 102 αυτού σύμφωνα με το οποίο στο άρθρο 2 του ν. 4626/2019 (Α' 141) προστίθεται παράγραφος 15 ως εξής: «15. Οι εκτάσεις που μεταβιβάστηκαν δυνάμει των υπ' αρ. 6165/6-3-1930 και 6166/6-3-1930 συμβολαίων του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Νικολάου Καββαδία θεωρείται ότι έχουν απωλέσει τον δασικό τους χαρακτήρα και έχουν καταστεί κλήροι εποικισμού από την έκδοση των αποφάσεων του Υπουργού Γεωργίας που συνοδεύουν τα παραπάνω συμβόλαια και διά των οποίων επετράπη η μεταβίβασή τους. Ως προς τον χαρακτήρα τους θεωρούνται αγροτικές εκτάσεις και δεν επανεξετάζονται, όποια μορφή και αν έχουν αποκτήσει σήμερα. Διοικητικές πράξεις που εκδόθηκαν από τις αρμόδιες δασικές υπηρεσίες για την προστασία των παραπάνω εκτάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, ιδίως πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής, αποφάσεις κήρυξης εκτάσεων ως αναδασωτέων, πρωτόκολλα επιβολής ειδικής αποζημίωσης ανακαλούνται αυτοδικαίως. Προκειμένου οι παραπάνω εκτάσεις να ταυτοποιηθούν, λαμβάνεται **υπόψη τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από τη Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας**».

11. Ο ν. 4964/2022 (ΦΕΚ150Α) και ειδικότερα το άρθρο 37 αυτού «Ειδικές διατάξεις για υδατορέματα – Τροποποίηση άρθρου 5 ν. 4258/2014».

12. Ο ν. 5007/2022 (ΦΕΚ 241Α) και ειδικότερα το άρθρο 102 αυτού «Ανάρτηση δικαιολογητικών πριν από την έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής – Τροποποίηση παρ. 4 και παρ. 5 άρθρου 10 ν. 4447/2016».

13. Το από 24-1-2012 Π.Δ (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012) «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης Β΄κατοικίας τμήματος της πολεοδομικής ενότητας “Κόκκινο Λιμανάκι” της Δημοτικής ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (Ν. Αττικής) και τροποποίηση σχεδίου στα όρια σύνδεσης με την περιοχή επέκτασης» και το από 8-3-2017 Π.Δ (ΦΕΚ 63ΑΑΠ/2017) «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης Β΄κατοικίας τμήματος της πολεοδομικής ενότητας “Κόκκινο Λιμανάκι” της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας, του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (Ν. Αττικής)».

14. Η υπ’αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/88380/2896/9-9-2022 (ΦΕΚ 571Δ) Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής στο Ο.Τ. 132 της Ζώνης Βιώσιμης Πολεοδόμησης-Πολεοδομικής Ενότητας Ρ-ΠΕ2 Σκουφέϊκα του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου αντίστοιχα (Δ΄398/2022) για τον καθορισμό κοινωφελούς χώρου στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων, έγκριση χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και κύρωση της οικείας Πράξης Εφαρμογής».

15. Η υπ’ αριθμό 79881/3445/6-12-1984 (ΦΕΚ 862Β) Απόφαση Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος «Διαδικασία και τρόπος σύνταξης της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης» και ειδικότερα το άρθρο 3 αυτής.

16. Η υπ’αριθμό 75 Πράξη /Συνεδρίαση 22η/3-8-2022 του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α «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», όπως ισχύει.

17. Η υπ' αριθμό 113 **Πράξη/Συνεδρίαση** 30η/4-11-2022 του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α «Εκδίκαση ενστάσεων και προσαρμογές του σχεδίου μετά την ανάρτηση 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), για τις Ρ-ΠΕ 1 (Κόκκινο Λιμανάκι) του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου και Μ-ΠΕ 2 (Μάτι) του Δήμου Μαραθώνα σε συνέχεια της από 23.9.22 εισήγησης της Υπηρεσίας μας για τις υπόλοιπες τρεις (3) Πολεοδομικές Ενότητες»

18. Το από 24-11-2022 υποβληθέν Νομικό Σημείωμα του δικηγόρου κ. Κων/νου Καρατσώλη της DTK Law Firm (μέλους της Ένωσης Οικονομικών Φορέων που με βάση την από 29-7-2021-τροποποιηθείσα στις 7-7-2022, στις 5-8-2022 και στις 6-12-2022 είναι ανάδοχος της σύνταξης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (Δεύτερο στάδιο Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στην περιοχή «Μάτι» Αττικής)) με θέμα «Διευκρινίσεις για τις περιπτώσεις που δεν υφίσταται φυσική κοίτη ρέματος- Έργα ανασύστασης».

19. Το με αριθ. πρωτ. 7200/7-3-2023 έγγραφο του Προέδρου του Τ.Ε.Ε προς το Υ.Π.ΕΝ (εισερχόμενο ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/25079/489/8-3-2023) με το οποίο διαβιβάστηκε η από 7-3-2023 Νομική έκθεση με θέμα «*Νομοθεσία Ρεμάτων*».

20. Η υπ' αριθμό 129 **Πράξη/Συνεδρίαση** 36η/2022 του (ερμηνευτικού) ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α ως προς την εφαρμογή του άρθρου 37 του Ν. 4964/2022 στο Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022) της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής).

21. Το με αριθ. πρωτ. **ΥΠΕΝ/ΔΔΕΥ**/25081/740/9-3-2023 (εισερχόμενο ΥΠΕΝ/ΔΤΟΕΦ/25193/498/9-3-2023) έγγραφο του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας προς τη Δ/νση Δασών Ανατολικής Αττικής με θέμα «*Χειρισμός δασικών χαρτών στις περιοχές του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στο Μάτι*».

22. Η ΑΕΠΟ έργων διευθέτησης ρεμάτων στο Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022) – Εκκρεμεί από τη ΔΙΠΑ

I) ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ

Η παρούσα ρύθμιση εισάγεται στο Συμβούλιο βάσει του αρθ. 10 του ν. 4447/2016 όπως ισχύει μετά το ν. 4759/2020 (Α' 245) και το αρθ. 158 του ν.4876/2021 (Α' 251) και σε συνέχεια του από 7-6-2022 Π.Δ/τος (Δ' 398) περί έγκρισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) στην πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου.

II) ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Την παρούσα εισήγηση της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών (Δ.Τ.Ε) συνοδεύουν τα εξής στοιχεία:

A) Από τα παραδοτέα της μελέτης εκπόνησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής στην περιοχή «Μάτι» Αττικής που υποβλήθηκαν από το Τ.Ε.Ε με το **με αριθ. πρωτ. 5823/22-2-2023 (ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/19984/388/23-2-2023)** διαβιβαστικό έγγραφο:

1. Τα με αρ. σχεδίου Κ.Δ.1 έως Κ.Δ.19 Κτηματογραφικά διαγράμματα, κλίμακας 1:1.000, με ημερομηνία τον 6ο/2022
2. Κτηματολογικοί πίνακες τύπου Α (αριθμητικοί) και Β (αλφαβητικοί), ανά πολεοδομική ενότητα, με ημερομηνία τον 2ο/2023 (συνολικά 10 πίνακες)
3. Τεύχη συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών αρχικών ιδιοκτησιών, ανά πολεοδομική ενότητα, με ημερομηνία τον 2ο/2023 (συνολικά 5 τεύχη)
4. Τεύχος συντεταγμένων κορυφών θεσμοθετημένων ορίων, με ημερομηνία τον 2ο/2023
5. Τα με αρ. σχεδίου ΡΣΕ.1/19 έως ΡΣΕ 19/19 διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, κλίμακας 1:1.000, με ημερομηνία τον 2ο/2023
6. Πίνακες Πράξης Εφαρμογής, ανά πολεοδομική ενότητα, με ημερομηνία τον 2ο/2023 (συνολικά 5 πίνακες)
7. Τεύχη συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ), ανά πολεοδομική ενότητα, με ημερομηνία τον 2ο/2023 (συνολικά 5 τεύχη)
8. Τεύχη συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών τελικών ιδιοκτησιών, ανά πολεοδομική ενότητα, με ημερομηνία τον 2ο/2023 (συνολικά 5 τεύχη)
9. Τεχνική έκθεση ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου – εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης, με ημερομηνία τον 2ο/2023
10. Τεχνική έκθεση πράξης εφαρμογής, με ημερομηνία τον 2ο/2023

B) Ως προς τη νομική τεκμηρίωση εφαρμογής οριογραμμών υδατορεμάτων:

1. Το από 24-11-2022 υποβληθέν Νομικό Σημείωμα με θέμα «*Διευκρινίσεις για τις περιπτώσεις που δεν υφίσταται φυσική κοίτη ρέματος - Έργα ανασύστασης*»
2. Η από 7-3-2023 υποβληθείσα (ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/25079/489/8-3-2023) Νομική Έκθεση με θέμα «*Νομοθεσία Ρεμάτων*».
3. Η υπ' αριθμό 129 **Πράξη/Συνεδρίαση** 36η/2022 του (ερμηνευτικού) ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α ως προς την εφαρμογή του άρθρου 37 του Ν. 4964/2022 στο Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022) της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής).

ΙΙΙ) ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ – ΟΡΙΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Η περιοχή εντός του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής βρίσκεται στο βορειοανατολικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής, μεταξύ του ορεινού όγκου του Πεντελικού και της δυτικής ακτής του νότιου Ευβοϊκού κόλπου. Εντάσσεται διοικητικά κατά κύριο λόγο στις Δημοτικές Ενότητες Νέας Μάκρης και Ραφήνας – που αποτελούν μέρος των Δήμων Μαραθώνος και Ραφήνας – Πικερμίου, αντίστοιχα.

Το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής αφορά στις προς πολεοδόμηση περιοχές του εγκεκριμένου, με το από 7-6-2022 Π.Δ (ΦΕΚ 398Δ), Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ) για την πυρόπληκτη (23 & 24 Ιουλίου 2018) περιοχή, δηλαδή στις 5 Περιοχές Βιώσιμης Πολεοδόμησης : Αγία Μαρίνα (Μ-ΠΕ1) , Μάτι (ΜΠΕ2), Κόκκινο Λιμανάκι (Ρ-ΠΕ1), Σκουφέϊκα (Ρ-ΠΕ2) και Πευκώνας (Ρ-ΠΕ3) και **το όριό του αποτυπώνεται στο συνοδευτικό του ως άνω από 7-6-2022 Π.Δ (ΦΕΚ 398Δ) χάρτη**, κλίμακας 1:5.000, θεωρημένο με την υπ' αριθμό 39556/2022 πράξη Προϊσταμένου Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών Υ.Π.ΕΝ.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμό 75 Πράξη /Συνεδρίαση 22^η/3-8-2022 του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α:

*«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».*

Στην ίδια υπ' αριθμό 75 Πράξη /Συνεδρίαση 22^η/3-8-2022 του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α, περιγράφεται το όριο του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ως αποτελούμενο από το όριο κάθε πολεοδομικής ενότητας αυτού ως εξής:

α) «*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».*

β) «*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».*

«*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 έμπροσθεν του αιγιαλού».*

γ) «*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-ΠΕ 1, 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».

δ) «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».

ε) «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. Τμήμα της Ρ-ΠΕ 3 στα ανατολικά της εμπίπτει εντός των οριογραμμών του υδατορέματος Πευκώνα».

«Επίσης, εντός των Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα και Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας **με βάση το ΠΔ του ΕΠΣ** καθορίζονται περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς ΠΕΚ οι εκτάσεις που εμπλέκονται με τις διαδικασίες των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας. Για τις ΠΕΚ8 και ΠΕΚ9 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 ΠΕΚ67.7, ΠΕΚ67.8 και ΠΕΚ 67.9 οι οποίες εντός των ΠΕ 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 πάγκα/άλση εντός των ΠΕ».**

Στην υπ' αριθμό 113 Πράξη/Συνεδρίαση 30η/4-11-2022 του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α περιλαμβάνεται αιτιολογημένη τοπική τροποποίηση (την περιοχή των Ο.Τ. 69, Ο.Τ 71 και Ο.Τ 74) του ορίου του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής σε σχέση με αυτό που αποτυπώνεται στο συνοδευτικό χάρτη 1:5.000 του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022) ως εξής: «Κατά τη διαδικασία εκπόνησης και έγκρισης του ΕΠΣ, έγινε λανθασμένη γεωαναφορά της ζώνης Θ1 όπως αυτή εμφανίζεται στην παρακάτω εικόνα 10 και που είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ΟΤ στην περιοχή που θεωρείτο ότι δεν ενέπιπτε στη ζώνη Θ1. Με την παρούσα διορθώνεται το ως άνω σφάλμα και καταργείται το προτεινόμενο ΟΤ 72, δεδομένου ότι στα πλαίσια της εκπόνησης του ΡΣΕ άλλωστε, εξειδικεύονται τα όρια των εκάστοτε ζωνών».

Το όριο του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, αποτυπώνεται στα συνοδευτικά της παρούσας εισήγησης δέκα εννέα (19) τοπογραφικά διαγράμματα εφαρμογής, κλίμακας 1:1.000, και στο τεύχος συντεταγμένων των κορυφών του ορίου αυτού. Με βάση τα στοιχεία αυτά η συνολική επιφάνεια του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής είναι 2.567,69 στρέμματα, εμβαδόν που επιμερίζεται στις πολεοδομικές ενότητες από τις οποίες αυτό απαρτίζεται ως εξής: Μ-ΠΕ1 Αγ. Μαρίνα 146,43 στρέμματα, Μ-ΠΕ2 Μάτι 1.362,29 στρέμματα, Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι 547,32 στρέμματα, Ρ-ΠΕ2 Σκουφέϊκα 306,74 στρέμματα και Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας 204,91 στρέμματα.

IV) ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΑ ΚΑΙ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΡΥΜΟ-ΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Ι. Όριο Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ) στην πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου και θεσμοθετημένες οριογραμμές υδατορεμάτων (χωρίς έργα και με έργα) εντός αυτού

Το όριο αυτό θεσμοθετήθηκε με το από 7-6-2022 π.δ/γμα (ΦΕΚ 398Δ) «Έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) στην πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας - Πικερμίου, αντίστοιχα, καθορισμός ζωνών βιώσιμης πολεοδόμησης και ζωνών εκτός πολεοδόμησης, χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντική έγκριση του Ε.Π.Σ. και επικύρωση καθορισμού οριογραμμών ρεμάτων».

Με το Ε.Π.Σ καθορίστηκαν πέντε (5) Ζώνες Βιώσιμης Πολεοδόμησης - Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) και ειδικότερα οι Μ-ΠΕ 1 (Αγία Μαρίνα), Μ-ΠΕ 2 (Μάτι), Ρ-ΠΕ 1 (Κόκκινο Λιμανάκι), Ρ-ΠΕ 2 (Σκουφέϊκα) και Ρ-ΠΕ 3 (Πευκώνας) και Ζώνες εκτός πολεοδόμησης σε Περιοχές με Ειδικό Νομικό Καθεστώς (ΠΕΚ) και σε Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧ).

Με το ίδιο από 7-6-2022 π.δ/γμα (ΦΕΚ 398Δ) **θεσμοθετήθηκαν οι οριογραμμές χωρίς έργα και με έργα των οκτώ (8) υδατορεμάτων** που εμπίπτουν στο όριο του Ε.Π.Σ και συγκεκριμένα των υδατορεμάτων Αγ. Ανδρέα, Αμπελούπολης, Ζούμπερι, Καλαβρύτων, Ματιού, Ν. Βουτζά, Παππά και Πευκώνα, όπως αυτές οι οριογραμμές προσδιορίζονται **με τις συντεταγμένες ΕΓΣΑ'87 των κορυφών τους που περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα διαγράμματα οριζοντιογραφίας που δημοσιεύθηκαν στο ΦΕΚ 398Δ/2022.**

Από τα ως άνω οκτώ (8) οριοθετηθέντα υδατορέματα, **εντός των ορίων του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής εμπίπτουν τα υδατορέματα: Αγ.Ανδρέα (στην ΜΠΕ1- Αγ. Μαρίνα), Ν. Βουτζά (στην ΜΠΕ2-Μάτι), Παππά (στην ΜΠΕ2-Μάτι), Καλαβρύτων (στην ΡΠΕ1- Κόκκινο Λιμανάκι) και Πευκώνα (στην ΡΠΕ2-Σκουφέϊκα).**

ii. Όριο τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, όπως αυτό ήδη θεσμοθετήθηκε με την υπ' αριθμό ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/88380/2896/9-9-2022 (ΦΕΚ 571Δ) Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπως αυτό αποτυπώνεται στο συνοδευτικό της Απόφασης διάγραμμα του τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής και στον επίσης συνοδευτικό πίνακα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ'87) των κορυφών αυτού του ορίου.

Σύμφωνα με την παρ. γ του αρθ. 3 του από 7-6-2022 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 398Δ) έγκρισης του Ε.Π.Σ «Στο βορειοδυτικό τμήμα της πολεοδομικής ενότητας Ρ-ΠΕ 2 (Σκουφείκα) χωροθετείται τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο για την εφαρμογή του προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων, στην έκταση που καταλαμβάνεται από τα ΚΑΕΚ 051273004087, 051273004085 και 051273004071 ιδιοκτησίας Δήμου Ραφήνας - Πικερμίου, καθώς και από την οφειλόμενη εισφορά σε γη των όμορων σε αυτά ιδιοκτησιών, με σ.δ.=0,50. Στο πλαίσιο του Ρ.Σ.Ε. να προωθηθεί, κατά προτεραιότητα, η έγκριση του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή εφαρμογής του προγράμματος».

Η περιλαμβανόμενη στο εν λόγω τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής περιοχή **εξαιρείται του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής.**

iii. Αιγιαλός - παραλία

Καθ' όλο το μήκος του προς ανατολάς ορίου του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που γειτνιάζει με την ακτογραμμή υπάρχουν θεσμοθετημένες γραμμές αιγιαλού και παραλίας ως εξής:

α) Επικύρωση έκθεσης και διαγράμματος επανακαθορισμού οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας τη θέση «Μάτι» Ν. Αττικής, με την με αρ. 2989/4-3-1981 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 344Δ/1981) (στην περιοχή της εκβολής του υδατορέματος Ν. Βουτζά).

β) Επικύρωση έκθεσης και διαγράμματος καθορισμού οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας στην περιοχή Πόρτο Ράφτη μέχρι Σχοινιά Μαραθώνα, με την υπ' αριθμό 2669/7-4-1982 Απόφαση Αναπληρωτή Νομάρχη Ανατ. Αττικής (ΦΕΚ 449Δ/13-9-1982).

γ) Δημιουργία ζώνης παραλίας στην περιοχή από Πόρτο Ράφτη μέχρι Σχοινιά Μαραθώνα, με την υπ' αριθμό Α5404/692π.ε/1983 (ΦΕΚ 52Δ/7-3-1983) απόφαση Υφυπουργού Οικονομικών. Συνοδεύεται από το από 5-5-1960 τοπογραφικό διάγραμμα, κλίμακας 1:2.000, επί του οποίου αποτυπώνεται η γραμμή χειμέριου κύματος (ερυθρά) και παραλίας (κίτρινη).

iv. Απαλλοτριώσεις

Για τη λεωφόρο Μαραθώνος η οποία αποτελεί το δυτικό όριο των πολεοδομικών ενότητων Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα, Μ-ΠΕ2 Μάτι και Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι, έχει κηρυχθεί αναγκαστική απαλλοτριώση υπέρ και με δαπάνη του Ελληνικού Δημοσίου για την εκτέλεση του έργου της Μαραθώνιας Διαδρομής (ΦΕΚ 139 Α/2002). Στο ΦΕΚ 284Δ/2003 έγινε ειδοποίηση τμηματικής παρακατάθεσης αποζημιώσεων ακινήτων που απαλλοτριώθηκαν με την πράξη νομοθετικού περιεχομένου (ΦΕΚ 194 Α/2002).

v. Διανομές Υπ. Αγροτικής Ανάπτυξης

Διανομή Γεωργοκτηνοτρόφων Αγία Μαρίνα:

Με την με αρ. Ε/20137/24-5-1956 Υπουργική Απόφαση κυρώθηκε η κατά το έτος 1955 γενόμενη οριστική διανομή του Γεωργοκτηνοτροφικού Συνεταιρισμού Μισθωτών Πεντέλης Αττικής (ΦΕΚ 106Β/1956). Για αυτά τα οικόπεδα αποδόθηκαν όροι δόμησης που καθορίζονται στο ΦΕΚ 25Δ/19-1-1980.

vi. Αρχαιολογικοί χώροι

Ζώνη κατά μήκος του βόρειου ορίου της πολεοδομικής ενότητας (ΜΠΕ-2) Μάτι και εντός αυτής εμπίπτει τμήμα του αρχαιολογικού χώρου που θεσμοθετήθηκε με την υπ' αριθμό ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/Φ57/102318/61744/4442/1118/29-3-2016 (ΦΕΚ ΑΑΠ60/2016) απόφαση Υπ. Πολιτισμού και Αθλητισμού «Έγκριση οριοθέτησης του χερσαίου και ενάλιου αρχαιολογικού χώρου Μαραθώνα, Δήμου Μαραθώνα, Περιφέρειας Αττικής» η οποία συνοδεύεται από διαγράμματα και πίνακα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ'87) των κορυφών του ορίου του αρχαιολογικού χώρου.

Ειδικότερα, στον ως άνω αρχαιολογικό χώρο εμπίπτουν τα Ο.Τ 72,78,81,86,92 και τμήμα του Ο.Τ 102 της πολεοδομικής ενότητας (ΜΠΕ-2) Μάτι.

Σύμφωνα με την ως άνω απόφαση, *«ασκείται αρχαιολογικός-ανασκαφικός έλεγχος στο πλαίσιο της διαδικασίας χορήγησης εγκρίσεων για την έκδοση οικοδομικών αδειών για πάσης φύσεως δημόσια, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα».*

vii. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και ΦΕΚ 63ΑΑΠ/2017 στο «Κόκκινο Λιμανάκι»

Εντός της πολεοδομικής ενότητας (Ρ-ΠΕ1) Κόκκινο Λιμανάκι του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής εμπίπτουν τμήματα εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου,

ενώ η πολεοδομική ενότητα (Ρ-ΠΕ2) Σκουφέϊκα καθ' όλο το μήκος του ανατολικού της ορίου είναι όμορη με τμήμα του ως άνω εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Στο «Κόκκινο Λιμανάκι» εγκρίθηκε ρυμοτομικό σχέδιο: α) με το από 24-1-2012 Π.Δ (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012) «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης Β' κατοικίας τμήματος της πολεοδομικής ενότητας "Κόκκινο Λιμανάκι" της δημοτικής ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (Ν. Αττικής) και τροποποίηση σχεδίου στα όρια σύνδεσης με την περιοχή επέκτασης» και β) με το από 8-3-2017 Π.Δ (ΦΕΚ 63ΑΑΠ/2017) «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης Β' κατοικίας τμήματος της πολεοδομικής ενότητας "Κόκκινο Λιμανάκι" της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας, του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (Ν. Αττικής)» με το οποίο εγκρίθηκε το πολεοδομικό σχέδιο στα Ο.Τ 292 και 295.

Τα ως άνω ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και ΦΕΚ 63ΑΑΠ/2017 συνοδεύονται από διαγράμματα που περιλαμβάνουν πίνακες συντεταγμένων (ΕΓΣΑ'87) των κορυφών των Ο.Τ., των Κ.Χ του ορίου της περιοχής ένταξης κλπ., ενώ είναι σε εξέλιξη η σύνταξη της πράξης εφαρμογής με βάση το ν. 1337/1983, πριν την τροποποίησή του με το ν. 4315/2014.

viii. Όριο εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας

Στο νοτιοανατολικό άκρο του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής προϋφίσταται ρυμοτομικό σχέδιο που εγκρίθηκε με το από 7-3-1970 Β.Δ (ΦΕΚ 65Δ/1970) «Περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού».

ix. Όριο εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Νέου Βουτζά

Στην (Μ-ΠΕ2) Μάτι εντάσσονται και δύο (2) ανεξάρτητοι θύλακες δυτικά της Λεωφόρου Μαραθώνος σε επαφή με το εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο Νέου Βουτζά που εγκρίθηκε με το από 5-3-1969 Β.Δ (ΦΕΚ 59Δ) «Περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού του Οικοδομικού και παραγωγικού Συνεταιρισμού "Ο ΝΕΟΣ ΒΟΥΤΖΑΣ" εις περιοχήν Αγίας Βαρβάρας (Γεροτσακούλι) της Κοινότητας Ραφήνας (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού».

x. Όρια Δημοτικών Ενοτήτων

Σε ορισμένα τμήματα το όριο του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής συμπίπτει με τα όρια των δημοτικών ενοτήτων. Συγκεκριμένα, το βόρειο όριο της πολεοδομικής ενότητας (Ρ-ΠΕ1) Κόκκινο Λιμανάκι ταυτίζεται με το όριο της Δ.Ε Ραφήνας, το

νότιο όριο της πολεοδομικής ενότητας (Μ-ΠΕ2) Μάτι συμπίπτει με τμήμα του νοτίου ορίου της Δ.Ε Νέας Μάκρης.

V) ΥΠΟ ΕΓΚΡΙΣΗ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΑ ΚΑΙ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

i. Ρυμοτομικό σχέδιο (πολεοδομική μελέτη) (αρμοδιότητας Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού Υ.Π.ΕΝ)

ii. Τροποποίηση/κατάργηση θεσμοθετημένων με το ΦΕΚ 398Δ/2022 οριογραμμών με έργα υδατορεμάτων (οι οριογραμμές χωρίς έργα ισχύουν κατά το ΦΕΚ 398Δ/2022 και δεν εμπíπτουν στην παρούσα εισήγηση)

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 (ΦΕΚ152Δ/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

αναγκαίων, 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/0/2/0. 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 θλάστησης 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...».

Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α, σύμφωνα με την υπ' αριθμό 75 Πράξη/Συνεδρίαση 22^η/3-8-2022 Γνωμοδότησή του υιοθέτησε την εισήγηση της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών 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/0/1/0, ΠΡ/ΠΑΠ/0/2/0). 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/0/2/0.

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), 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.

Στην ως άνω γνωμοδότηση **υπ' αριθμό 75 Πράξη/Συνεδρίαση 22^η/3-8-2022 επισυνάπτονται τα ως άνω (14) διαγράμματα οριζοντιογραφίας, τα οποία έχουν ήδη αναρτηθεί, κατά την προβλεπόμενη από το νόμο διαδικασία, μαζί με το Β1 στάδιο της πολεοδομικής μελέτης του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής.**

Οι ως άνω τροποποιημένες γραμμές οριοθέτησης με έργα, όπως αποτυπώνονται στα ως άνω (14) διαγράμματα οριζοντιογραφίας, **προτείνονται προς έγκριση με την Υ.Α έγκρισης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής**. Στις προς έγκριση τροποποιήσεις των οριογραμμών με έργα θα πρέπει να περιληφθούν και αυτές του ρέματος Αμπελούπολης, παρότι αυτό δεν εμπίπτει στις πολεοδομούμενες περιοχές του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής.

Σύμφωνα με το 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**».

Ως εκ τούτου, απαραίτητη προϋπόθεση για την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, είναι η έκδοση Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (Α.Ε.Π.Ο) που θα αφορά στην οριοθέτηση με έργα και των οκτώ (8) ρεμάτων που οριοθετήθηκαν με το ΦΕΚ 398Δ/2022, περιλαμβανομένων των σημειακών προσαρμογών των οριογραμμών με έργα που θα εγκριθούν με την Υ.Α του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής.

iii. Εφαρμογή της παρ. 3β του άρθρου 37 του ν. 4964/2022 στο παρόν Ρυμοτομικό Σχέδιο

Εφαρμογής

Σύμφωνα με το ν. 4964/2022 (ΦΕΚ150Α) και ειδικότερα **την παρ. 3β του άρθρου 37** αυτού «**Ειδικές διατάξεις για υδατορέματα – Τροποποίηση άρθρου 5 ν. 4258/2014**», **«κατά την οριοθέτηση των υδατορεμάτων με οποιοδήποτε από τους προβλεπόμενους τρόπους, τίθεται εκτός συναλλαγής η ζώνη που προσδιορίζεται από τη φυσική κοίτη όπως αυτή έχει αποτυπωθεί με τις όχθες και τη βαθιά γραμμή του ρέματος στο εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα της μελέτης οριοθέτησης η οποία αποτελεί περιοχή εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού....»**

Για την εφαρμογή της ως άνω διάταξης στο παρόν Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής έλαβε χώρα:

α) ψηφιοποίηση και απόδοση σε πίνακα συντεταγμένων των κορυφών των γραμμών αυτών των όχθων εκατέρωθεν των ρεμάτων που εμφανίζονται στα εγκεκριμένα διαγράμματα οριζοντιογραφίας που συνοδεύουν τη θεσμοθέτηση των οριογραμμών των υδατορεμάτων στο ΦΕΚ 398Δ/2022.

β) αποσαφήνιση και νομική τεκμηρίωση της εφαρμογής της διάταξης της παρ. 3β του άρθρου 37 του ν. 4964/2022 στο παρόν υπό έγκριση Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής.

Επί του θέματος αυτού διαβιβάστηκε από το Τ.Ε.Ε (αριθ. πρωτ. 7200/7-3-2023) η από 7-3-2023 **συνημμένη Νομική έκθεση** με θέμα «**Νομοθεσία Ρεμάτων**» στη σελ. 19 -20 αναφέρει: «**5. Μεταβατικό στάδιο εφαρμογής της διάταξης της παρ. 3β του άρθρου 5 ν.4258/2014....Δεν προκύπτει ρητά η ρύθμιση των περιπτώσεων που έχει ολοκληρωθεί η οριοθέτηση είτε χωρίς έργα είτε με έργα αλλά εκκρεμεί η ολοκλήρωση της έγκρισης του ΡΣΕ...Ειδικότερα ως προς την περίπτωση των περιοχών Ανατολικής αττικής που επλήγησαν από τις πυρκαγιές της 23^{ης} Ιουλίου 2018, υφίσταται η πρόβλεψη της παρ. 2 του άρθρου 1 του π.δ 7/2022 (ΦΕΚ Δ 398/10-6-2022) σύμφωνα με την οποία “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”. Εκ της ανωτέρω πρόβλεψης συνάγεται ότι ακόμα και κατά το στάδιο εκπόνησης του ΡΣΕ και έγκρισης αυτού είναι δυνατή η σημειακή προσαρμογή των οριογραμμών με έργα διευθέτησης και ως εκ τούτου νοείται ότι βρισκόμαστε εντός του πεδίου εφαρμογής της διάταξης της παρ. 3β του άρθρου 5 του ν.4258/2014».**

Επιπλέον, σχετικό είναι το από 24-11-2022 υποβληθέν **συνημμένο Νομικό Σημείωμα** του δικηγόρου κ. Κων/νου Καρατσώλη της DTK Law Firm (μέλους της Ένωσης Οικονομικών Φορέων που με βάση την από 29-7-2021-τροποποιηθείσα στις 7-7-2022, στις 5-8-2022 και στις 6-12-2022-είναι ανάδοχος της σύνταξης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (Δεύτερο στάδιο Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στην περιοχή «Μάτι» Αττικής) με θέμα **«Διευκρινίσεις για τις περιπτώσεις που δεν υφίσταται φυσική κοίτη ρέματος- Έργα ανασύστασης»** το οποίο αναφέρει (σελ.3) ότι **«Συνεπώς, όταν σε περίπτωση που δεν υφίσταται φυσική κοίτη, ήτοι σε έργα ανασύστασης ρέματος, προκύπτουν από τις καταχωρήσεις του Κτηματολογίου (Κτηματολογικές Εγγραφές) εμπράγματα δικαιώματα προσώπων, τότε εφαρμόζονται αναλογικά οι ρυθμίσεις του ν.1337/1983».**

Επί της εφαρμογής της παρ. 3β του άρθρου 37 του ν. 4964/2022 στο παρόν Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής έχει εκδοθεί η γνωμοδότηση υπ' αριθμό 129 **Πράξη/Συνεδρίαση 36^η/2012-2022 του (ερμηνευτικού) ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.**

iv. Προτεινόμενη αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής εντός των θεσμοθετημένων οριογραμμών των ρεμάτων χωρίς έργα έως την κατασκευή των έργων διευθέτησης

Σύμφωνα με το άρθρο 5, παρ. 1.2_ της υπ' αρ. οικ.140055/13-1-2017 ΚΥΑ (ΦΕΚ428 Β'/15-2-2017) Κ.Υ.Α **«Τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ'εφαρμογή της παρ.5 του άρθρου 2 του ν.4258/2014-Διευκρινίσεις για την εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης», «...Μέχρι την κατασκευή των προτεινόμενων έργων διευθέτησης, ισχύουν οι οριογραμμές του υδατορέματος χωρίς την κατασκευή αυτών...».**

Σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 3 του από Π.Δ/τος (ΦΕΚ 398Δ) **«10. Απαγορεύεται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών και επιβάλλεται η κατεδάφιση υφιστάμενων κτιρίων εντός της ζώνης των οριογραμμών του υδατορέματος με έργα διευθέτησης. Εντός της ζώνης των οριογραμμών του υδατορέματος χωρίς τα έργα διευθέτησης και έως την κατασκευή των προτεινόμενων έργων διευθέτησης επιτρέπονται μόνο οικοδομικές εργασίες για λόγους ενίσχυσης της ασφάλειας, χρήσης και υγιεινής υφιστάμενων κτισμάτων».**

Ως εκ τούτου από το Π.Δ/γμα έγκρισης του Ε.Π.Σ προβλέπεται ρητά η απαγόρευση έκδοσης οικοδομικών αδειών εντός της ζώνης των οριογραμμών του υδατορέματος χωρίς τα έργα διευθέτησης και έως την κατασκευή αυτών, πλην των εργασιών για λόγους ασφάλειας χρήσης και υγιεινής υφιστάμενων κτισμάτων. Ωστόσο, μετά την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, οι οικείοι Δήμοι θα προβούν στη βεβαίωση των οφειλών εισφοράς σε χρήμα, έχοντας υπόψη και την με αρ. 170/2022 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του

Κράτους, περί αποσβεστικής προθεσμίας 5 ετών για τη βεβαίωση της εισφοράς σε χρήμα από την κύρωση της πράξης εφαρμογής και των βεβαιωμένων οφειλών σε χρήμα από το τέλος του οικονομικού έτους όπου έλαβε χώρα η οριστική βεβαίωση αυτών, με αποτέλεσμα να απαιτούνται σημαντικά ποσά από ιδιοκτήτες οι οποίοι ουσιαστικά δεν θα μπορούν να οικοδομήσουν έως ότου κατασκευαστούν τα έργα διευθέτησης.

Ως εκ τούτου, στις περιοχές που περικλείονται από τις οριογραμμές χωρίς έργα (οριζόμενες με τις συντεταγμένες ΕΓΣΑ'87 των κορυφών των ορίων τους στο ΦΕΚ 398Δ/2022) των ρεμάτων Ν. Βουτζά, Πευκώνα, Παππά, Αγ. Ανδρέα και Καλαβρύτων και μόνο στα τμήματα αυτών που εμπίπτουν στις πολεοδομούμενες περιοχές του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, εισηγήση της υπηρεσίας είναι η πρόβλεψη στην εγκριτική Υ.Α του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής για αναστολή έκδοσης πάσης φύσεως οικοδομικών αδειών, περιλαμβανομένης της διαμόρφωσης/οικοδόμησης σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους (πλην ενίσχυσης της ασφάλειας, χρήσης και υγιεινής υφιστάμενων κτισμάτων ή κατεδάφισης αυτών) έως την κατασκευή των έργων διευθέτησης των ρεμάτων αυτών. Επιπλέον, για τις ιδιοκτησίες που εν όλω ή εν μέρει εμπίπτουν στις ως άνω ορισθείσες περιοχές να ανασταλεί η υποχρέωση βεβαίωσης και είσπραξης εισφοράς σε χρήμα, κατά την ίδια ως άνω χρονική περίοδο η οποία, ωστόσο, δεν θα πρέπει να υπερβαίνει την πενταετία.

ν. Όριο περιοχής εκούσιας μεταβίβασης της παρ. 6 του άρθρου 102 του ν. 4685/2020

Σύμφωνα με το Άρθρο 3 της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου «Κατάρτιση ειδικού χωρικού σχεδίου», που κυρώθηκε στη συνέχεια με το Ν. 4626/2019, ανατέθηκε στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε) η σύνταξη του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή «Μάτι».

Η Δ/ση Τοπογραφικών Εφαρμογών ήταν αρμόδια για την θεώρηση των τοπογραφικών διαγραμμάτων, σε εφαρμογή της παρ. 6 του άρθρου 102 του Ν. 4685/2020 (ΦΕΚ 92Α) σύμφωνα με την οποία «Οι εκτάσεις που μεταβιβάστηκαν δυνάμει των υπ' αρ. 6165/6-3-1930 και 6166/6-3-1930 συμβολαίων του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Νικολάου Καββαδία θεωρείται ότι έχουν απωλέσει τον δασικό τους χαρακτήρα και έχουν καταστεί κλήροι εποικισμού από την έκδοση των αποφάσεων του Υπουργού Γεωργίας που συνοδεύουν τα παραπάνω συμβόλαια και διά των οποίων επετράπη η μεταβίβασή τους. Ως προς τον χαρακτήρα τους θεωρούνται αγροτικές εκτάσεις και δεν επανεξετάζονται, όποια μορφή και αν

έχουν αποκτήσει σήμερα. Διοικητικές πράξεις που εκδόθηκαν από τις αρμόδιες δασικές υπηρεσίες για την προστασία των παραπάνω εκτάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, ιδίως πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής, αποφάσεις κήρυξης εκτάσεων ως αναδασωτέων, πρωτόκολλα επιβολής ειδικής αποζημίωσης ανακαλούνται αυτοδικαίως. Προκειμένου οι παραπάνω εκτάσεις να ταυτοποιηθούν, λαμβάνεται υπόψη **τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από τη Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας».**

α) Με την υπ' αριθμό 86125/11-9-2020 πράξη της Προϊσταμένης της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών θεωρήθηκαν τα δύο υποβληθέντα διαγράμματα (1/2 και 2/2) που προέκυψαν από **αμιγώς τεχνική διαδικασία γεωαναφοράς/γεωγραφικής προσαρμογής**, μελέτης που πραγματοποιήθηκε με μέριμνα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και υποβλήθηκε στο ΥΠΕΝ με το με αριθ. πρωτ. 19793/8-9-2020 έγγραφό του (εισερχόμενο ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/86125/1121/11-9-2020). Τούτο αναφέρεται ρητά στο κείμενο της θεώρησης. **Η μελέτη αυτή δεν περιλάμβανε έρευνα και εφαρμογή επί μέρους τίτλων ιδιοκτησίας ούτε κρίση επί του δασικού ή μη χαρακτήρα της περικλειόμενης στα εν λόγω τοπογραφικά διαγράμματα έκτασης εν όλω ή εν μέρει.**

β) το ανατολικό όριο της έκτασης της περιλαμβανόμενης στα ως άνω θεωρηθέντα τοπογραφικά διαγράμματα ταυτίζεται με την ακτογραμμή.

γ) υποβλήθηκαν στο Γραφείο Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος με το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/86125/1121/15-9-2020 διαβιβαστικό έγγραφο

δ) προωθήθηκαν από το Γραφείο Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος (ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/89913/3132/18-9-2020) **προς την αρμόδια Δ/ση Δασών Ανατολικής Αττικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, προκειμένου να γνωμοδοτήσει.**

Στη συνέχεια, με το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/28665/387/12-5-2021 έγγραφο της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών διαβιβάστηκαν προς το Γραφείο Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος (Γρ ΓΓΧΣΑΠ) **υποβληθέντα προς την υπηρεσία νεότερα στοιχεία ως προς τη θεώρηση τοπογραφικών διαγραμμάτων κατά την παρ. 6 του άρθρου 102 του Ν. 4685/2020**, με το αίτημα να προωθηθούν προς το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (Τ.Ε.Ε) προκειμένου να επανεξετάσει τα δύο τοπογραφικά διαγράμματα που είχε υποβάλει στο Υ.Π.ΕΝ προς θεώρηση.

Με το με αριθ. πρωτ. 87067/3322/20-9-2021 έγγραφο του ΓΓΧΣΑΠ, διαβιβάστηκαν τα ως άνω νεότερα στοιχεία προς το Τ.Ε.Ε προς επανεξέταση των θεωρημένων διαγραμμάτων της παρ.6 του άρθρου 102 του Ν. 4685/2020.

Μετά την υποβολή, από Μαΐου 2022, μελέτης πραγματογνωμοσύνης του Τοπογράφου Μηχανικού Σπύρου Σαντριβανόπουλου που έλαβε χώρα με μέριμνα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (διαβιβαστικό έγγραφο με αριθ. πρωτ. 30834/07-11-2022, εισερχόμενο ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/116172/1890/10-11-2022), τα ανωτέρω διαγράμματα αναθεωρήθηκαν ως προς το βόρειο και νοτιοανατολικό όριο της περικλειόμενης σε αυτά περιοχής, λαμβάνοντας υπόψη συμπληρωματικά στοιχεία όπως αυτά κατονομάζονται στη μελέτη πραγματογνωμοσύνης.

Τα νέα υποβληθέντα από το Τ.Ε.Ε δύο διαγράμματα (1/2 και 2/2) θεωρήθηκαν με την υπ' αριθμό 116172/1890/10-11-2022 πράξη της Προϊσταμένης της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών, κατά την παρ. 6 του άρθρου 102 του Ν. 4685/2020 και, με το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/116172/1890/28-11-2022 έγγραφο, διαβιβάστηκαν προς το προς το Γραφείο του Γ.Γ. Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ για την προώθησή τους προς γνωμοδότηση από την αρμόδια στην Δ/νση Δασών.

Με το με αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/126863/4951/1-12-2022 έγγραφο Γραφείου Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος τα ως άνω θεωρημένα τοπογραφικά διαγράμματα διαβιβάστηκαν προς τη Δ/νση Δασικών Έργων και Υποδομών του Υ.Π.ΕΝ η οποία στη συνέχεια τα διαβίβασε, με το με αριθμ. πρωτ. ΔΔΕΥ/126887/4586/19-12-2022 έγγραφο, προς την αρμόδια Δ/νση Δασών Ανατολικής Αττικής, προκειμένου να γνωμοδοτήσει.

Με το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΔΕΥ/25081/740/9-3-2023 (εισερχόμενο ΥΠΕΝ/ΔΤΟΕΦ/25193/498/9-3-2023) έγγραφο του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας προς τη Δ/νση Δασών Ανατολικής Αττικής με θέμα «Χειρισμός δασικών χαρτών στις περιοχές του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στο Μάτι», ορίζεται ότι «οι εκτάσεις που με τα συμβόλαια της 06.03.1930 με αριθμούς 6165 και 6166 έχουν απωλέσει τον δασικό χαρακτήρα, θεωρούνται ως προς τον χαρακτήρα αγροτικές και δεν επανεξετάζονται, όποια μορφή και αν έχουν αποκτήσει σήμερα, ...Σε εφαρμογή της γ'ανωτέρω πρόβλεψης, η Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών με την με αριθμό ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/116172/1890/10.11.2022 πράξης της θεώρησε τα σχετικά (2) τοπογραφικά διαγράμματα, με τα οποία υλοποιούνται (κατόπιν αναθεώρησης των αρχικών ορίων διαγράμματος εκούσιας μεταβίβασης) οι εκτάσεις που περιγράφονται στα αντίστοιχα προαναφερθέντα συμβόλαια».

Το ως άνω όριο της περιοχής της παρ. 6 του άρθρου 102 του ν. 4685/2020, όπως θεωρήθηκε με την ως άνω **ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/116172/1890/10.11.2022 πράξη** της Προϊσταμένης της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών, κυρώθηκε με την Απόφαση Δ/νσης Δασών Ανατολικής Αττικής με αριθ. πρωτ. 127081/15-03-2023 ΦΕΚ ---εκκρεμεί, και **εντάχθηκε στα διαγράμματα που συνοδεύουν το παρόν υπό έγκριση Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής.**

vi. Όρια εκτάσεων δασικής νομοθεσίας κατά μήκος του ορίου του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε) και δασικών εκτάσεων υπό αποχαρακτηρισμό εντός της περιοχής του Ρ.Σ.Ε
Είναι αντικείμενο της εισήγησης της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού μετά από σύμφωνη γνώμη της Γενικής Διεύθυνσης Δασών του Υ.Π.ΕΝ για τα επί μέρους σημεία.

vii. Τροποποίηση εγκεκριμένου (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63 ΑΑΠ/2017) ρυμοτομικού σχεδίου στο «Κόκκινο Λιμανάκι»

Στο πλαίσιο εκπόνησης του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, προέκυψε η ανάγκη πρότασης τροποποίησης του εγκεκριμένου (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63 ΑΑΠ/2017) ρυμοτομικού σχεδίου σε μέρος της πολεοδομικής ενότητας στο «Κόκκινο Λιμανάκι» και συγκεκριμένα **στη ζώνη συναρμογής μεταξύ τους**, λαμβάνοντας υπόψη και τον αποχαρακτηρισμό των δασικών εκτάσεων στη συγκεκριμένη περιοχή.

Με την υπ' αριθμό 75 Πράξη/Συνεδρίαση 22^η/3-8-2022, όπως ισχύει, το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α γνωμοδότησε υπέρ της έγκρισης και ανάρτησης του Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ε.Π.Σ (398Δ/2022) που περιλαμβάνει την τροποποίηση του Ο.Τ 295 του ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/2017 και την επέκταση των σχεδίων των ΦΕΚ 43/ΑΑΠ/2012 και ΦΕΚ 63ΑΑΠ/2017 στα Ο.Τ 105 και Ο.Τ 59/60, αντίστοιχα. Ωστόσο, κατά τη σύνταξη των σταδίων της μελέτης του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που ακολούθησαν, προέκυψε η ανάγκη διαμόρφωσης νέας πρότασης τροποποίησης του εν λόγω εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο «Κόκκινο Λιμανάκι»
Η νέα προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63 ΑΑΠ/2017) ρυμοτομικού σχεδίου (αναθεωρώντας ως προς αυτό την υπ' αριθμό 75/Συνεδρίαση 22^η/3-8-2022 Γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α) **είναι αντικείμενο της εισήγησης της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού.**

Η αντίστοιχη **διαχείριση των ιδιοκτησιών στις πράξεις εφαρμογής** εκατέρωθεν του ορίου συναρμογής, **σύμφωνα με την υποβληθείσα (με αριθ. πρωτ. Τ.Ε.Ε 5823/22-2-2023) τεχνική έκθεση πράξης εφαρμογής διαμορφώνεται ως εξής:**

α) Ένταξη στο όριο του εγκεκριμένου (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63 ΑΑΠ/2017) ρυμοτομικού σχεδίου με τους αντίστοιχους όρους δόμησης και στην υπό σύνταξη πράξη εφαρμογής αυτού των Ο.Τ 276 (ιδ. ΚΤΑ 4609009 και 4609010), Ο.Τ 277 (ιδ. ΚΤΑ 2915001), Ο.Τ 278 (ιδ. ΚΤΑ 2907001), Ο.Τ 282 (ιδ. ΚΤΑ 2813001, 2813002, 2813003, 2813004, 2813005 και 2813013), Ο.Τ 289 (ιδ. ΚΤΑ 2802020,2802021, 2802022 και 2802023), Ο.Τ 291 (ιδ. ΚΤΑ 2811001, 2811016, 2811017, 2811022, 2811035, 2811036 και 2811038) , Ο.Τ 295 (ιδ. ΚΤΑ 2810010, 2810014 και 2811015) Ο.Τ 265 (ιδ. 2904017 και τελικό οικόπεδο της ΚΤΑ 2904010) και

β) Ένταξη στο παρόν υπό έγκριση Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής με τους αντίστοιχους όρους δόμησης των Ο.Τ 129 (ιδ. ΚΤΑ 2904009, 2904018 και μη άρτιο τμήμα της ΚΤΑ 2904010 αποδιδόμενο σε όμορη ιδιοκτησία) και ΚΧΠ61 (ιδ. 2810020 και 2810035) .

viii. Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας (ΦΕΚ 65Δ/1970)

Με την υπ' αριθμό 75 Πράξη/Συνεδρίαση 22^η/3-8-2022, όπως ισχύει, το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α γνωμοδότησε υπέρ της έγκρισης και ανάρτησης του Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ε.Π.Σ (398Δ/2022) που περιλαμβάνει την τροποποίηση των Ο.Τ 73 και 93 του ΦΕΚ 65Δ/1970.

ix. Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Νέου Βουτζά (ΦΕΚ59Δ/1969)

Με την υπ' αριθμό 75 Πράξη/Συνεδρίαση 22^η/3-8-2022, όπως ισχύει, το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α γνωμοδότησε υπέρ της έγκρισης και ανάρτησης του Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ε.Π.Σ (398Δ/2022) που περιλαμβάνει την τροποποίηση του εν λόγω ρυμοτομικού σχεδίου επί του ρέματος Ματιού.

VI) ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ

Ο καθορισμός του συνόλου των όρων δόμησης εντός του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής αποτελεί αντικείμενο εισήγησης της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.ΕΝ.

Ωστόσο, ειδικότερα ο ορισμός της κατά παρέκκλιση αρτιότητας και η υιοθέτηση διατήρησης οικοπέδων και δημιουργίας νέων οικοπέδων στην οριζόμενη κατά παρέκκλιση αρτιότητα επηρεάζει καθοριστικά την πράξη εφαρμογής και, για το λόγο αυτό, γίνεται ειδική μνεία τεκμηριώνεται στην παρούσα εισήγηση ως κατωτέρω.

Στο παρόν υπό έγκριση Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής και ειδικότερα στους όρους δόμησης αυτού, ορίζεται η κατά κανόνα αρτιότητα (ελάχιστο εμβαδόν 750 τ.μ και ελάχιστο πρόσωπο 15 μ.) η οποία, όπως προκύπτει από τα στατιστικά στοιχεία μεγεθών ακινήτων στην περιοχή, είναι αρκετά μεγάλη. Από τη στατιστική ανάλυση των μεγεθών των ακινήτων ανά πολεοδομική ενότητα, όπως περιλαμβάνεται στην υποβληθείσα (αριθ. πρωτ. Τ.Ε.Ε 5823/22-2-2023) συνημμένη τεχνική έκθεση και με σκοπό τη βέλτιστη αξιοποίηση των εισφορών σε γη, **προκύπτει η ανάγκη ορισμού κατά παρέκκλιση αρτιότητας στα 225 τ.μ και έγκρισης της δυνατότητας διατήρησης οικοπέδων και δημιουργίας νέων οικοπέδων κατ'ελάχιστον σε αυτή την κατά παρέκκλιση αρτιότητα.** Σε αντίθετη περίπτωση, δηλαδή αν υπήρχε υποχρέωση διατήρησης ή δημιουργίας οικοπέδων στην ως άνω κατά κανόνα αρτιότητα, δεν θα ήταν δυνατή η δημιουργία πολλών νέων οικοπέδων προς αποκατάσταση ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών και θα υπήρχαν μεγάλα ελλείμματα και οφειλές αποζημιώσεων προς τις θιγόμενες ιδιοκτησίες και αντίστοιχα μεγάλες μετατροπές εισφορών γης σε χρήμα για τις μη αξιοποιούμενες οφειλόμενες επιπλέον εισφορές γης, σύμφωνα με την ως άνω τεχνική έκθεση.

Η προτεινόμενη διατύπωση στην Υ.Α έγκρισης του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής είναι η εξής: **«Καθορίζεται ως ελάχιστο όριο των 225 τ.μ κατά παρέκκλιση αρτιότητας οικοπέδων και θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα που προκύπτουν λόγω τακτοποίησης ή δημιουργούνται ως νέα οικόπεδα από την οριστική πράξη εφαρμογής και έχουν κατ'ελάχιστο εμβαδόν 225 τ.μ., ενώ ταυτόχρονα στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου θα πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μέτρα».**

Η νομική τεκμηρίωση για την ως άνω επιλογή προκύπτει από τα εξής:

1. Την απόφαση με αρ. 984/2015 του ΣτΕ (τμήμα Ε'), στην παρ. 6 του σκεπτικού της οποίας ρητά αναφέρεται ότι: « 6. Επειδή, κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, τα αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες με την Πράξη Εφαρμογής οικόπεδα, στα οποία συμπεριλαμβάνονται και εκείνα που αποδίδονται σε άλλη, σε σχέση προς την αρχική ιδιοκτησία, θέση, πρέπει κατ'αρχήν να είναι άρτια και οικοδομήσιμα κατά τον κανόνα, όπως δηλαδή οι όροι αρτιότητας καθορίζονται παγίως από τις διατάξεις. Επιτρέπεται όμως, κατ' εξαίρεση, και η δημιουργία με την Πράξη Εφαρμογής οικοπέδων αρτίων κατά την τυχόν θεσπιζόμενη εντός των κατά το Σύνταγμα ανεκτών πλαισίων παρέκκλιση, εφόσον το συνολικό προϊόν της εισφοράς σε γη δεν επαρκεί για τη δημιουργία σε όλη την πολεοδομική ενότητα αρτίων κατά τον κανόνα οικοπέδων».

2. Την Εγκύκλιο 19/1988 ΥΠΕΧΩΔΕ (αρ.πρωτ. οικ. 16452/2092/9.02.88) που δίνει τη δυνατότητα δημιουργίας οικοπέδων τουλάχιστον στα όρια της κατά παρέκκλιση αρτιότητας, όπως αυτή ορίζεται στην οικεία πολεοδομική μελέτη.

3. Το από 30.11.1995 Π.Δ (ΦΕΚ Δ 1049/30.11.1995) «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής)», στο άρθρο 6 παρ.3 του οποίου ορίζεται ρητά : « 3. Επίσης θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα που προκύπτουν ή δημιουργούνται από την οριστική πράξη εφαρμογής και έχουν τις ως άνω κατά παρέκκλιση αρτιότητες».

VII) ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 25 ΤΟΥ Ν. 1337/1983

Σύμφωνα με την ισχύουσα σήμερα μορφή της παρ. 3 του άρθρου 12 του Ν. 1337/1983, επιτρέπεται, κατά τη σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής, η προσκύρωση ή συνένωση ή ανταλλαγή με ίσης αξίας οικόπεδα ή μερίδια οικοπέδων εκείνων των οικοπέδων που κατέστησαν μη άρτια μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη αλλά ταυτόχρονα διατηρεί τα οικόπεδα του άρθρου 25 του Ν. 1337/1983 χωρίς δηλαδή να επιβάλλει την προσκύρωση ή συνένωσή τους.

Οικόπεδα του άρθρου 25 του Ν. 1337/1983 είναι αυτά που δεν πληρούν την αρτιότητα κατά κανόνα ούτε κατά παρέκκλιση, δημιουργήθηκαν πριν την ισχύ του Ν. 651/1977 και αυτά που καθίστανται μη άρτια λόγω ρυμοτομίας, ανεξάρτητα από το χρόνο ρυμοτόμησής τους. Τα οικόπεδα αυτά μπορούν να οικοδομηθούν, με μειωμένο συντελεστή δόμησης, εφόσον έχουν πλευρά τουλάχιστον 5 μ. σε κοινόχρηστο χώρο, εγγράφουν κτίριο τουλάχιστον 50 τ.μ και ελάχιστης πλευράς 5 μ.

Ως προς την εφαρμογή του άρθρου 25 του Ν. 1337/1983 στο παρόν υπό έγκριση Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, η άποψη της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών συνίσταται στο ότι:

α. Η Πολιτεία δεν έχει καταργήσει ή τροποποιήσει το άρθρο 25 του Ν. 1337/83, ούτε και το άρθρο 12 παρ.3 του ίδιου νόμου, το οποίο παραπέμπει στο άρθρο 25.

β. Με μεταγενέστερη πρόσφατη διάταξη νόμου εντάσσει ρητά το ως άνω άρθρο 25 στις διατάξεις του Νόμου 4759/20 (άρθρο 46 παρ.η') και επομένως η σχετική διάταξη του άρθρου 25 του Ν. 1337/83 είναι ισχυρή και εφαρμοστέα, όπως και οι διοικητικές Πράξεις που έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή της. Προς επίρρωση των παραπάνω αναφέρεται και το με αρ.πρωτ. 304272/50593/2021 έγγραφο του Συνηγούρου του Πολίτη στο οποίο ρητά ορίζεται ότι «τυπικά η Διοίκηση δεν μπορεί να αρνηθεί την εφαρμογή ισχύουσας διάταξης. Μόνον η

αναμονή μιας άμεσα επικείμενης τροποποίησης θα μπορούσε να δικαιολογήσει μια τέτοια άρνηση».

γ. Στο παρόν υπό έγκριση Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, **μόνο ένα** οικόπεδο (τελικό οικόπεδο 01 στο Ο.Τ. 453 της πολεοδομικής ενότητας ΜΠΕ2 – Μάτι) του άρθρου 25 του Ν. 1337/83 παραμένει αυτοτελές. Κατά την άποψη της υπηρεσίας, το οικόπεδο αυτό **δεν συνενώνεται υποχρεωτικά** με όμορό του άρτιο κατά παρέκκλιση προκειμένου να προκύψει απλώς βελτίωση της κατά παρέκκλιση αρτιότητας και όχι άρτιο κατά κανόνα οικόπεδο. Η συνένωση αυτή θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί μόνο κατόπιν συναίνεσης των κυρίων των δύο οικοπέδων.

VII) ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ

Σύμφωνα με την υποβληθείσα (αριθ. πρωτ. Τ.Ε.Ε 5823/22-2-2023) συνημμένη τεχνική έκθεση «ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου - εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης», οι τοπογραφικές αποτυπώσεις πραγματοποιήθηκαν συνδυάζοντας όλες τις κατάλληλες τεχνικές και πρακτικές για την παραγωγή του ψηφιακού τοπογραφικού υποβάθρου με τη μέγιστη ακρίβεια.

Χρησιμοποιήθηκαν δορυφορικοί δέκτες GNSS υψηλής ακρίβειας σε συνδυασμό με συμβατικές επίγειες μετρήσεις με χρήση γεωδαιτικών σταθμών.

Ταυτόχρονα, στο σύνολο της περιοχής έγινε φωτοληψία έγχρωμων φωτογραφιών πολύ υψηλής ανάλυσης με κατακόρυφη διεύθυνση λήψης με τη χρήση μη επανδρωμένου αεροσκάφους (Drone). Παράχθηκε το ψηφιακό μοντέλο επιφανείας (DSM) και στη συνέχεια το ψηφιακό μοντέλο εδάφους (DTM) με ανάλυση 10 εκ. Δημιουργήθηκε ενιαίο ορθομωσαϊκό, από ορθοεικόνες (με μέγεθος εικονοψηφίδας 2,4 εκ. και συνολικό μέσο τετραγωνικό σφάλμα 6 εκ. που είναι απολύτως ικανοποιητικό για την κλίμακα σχεδίασης της μελέτης που είναι 1:1.000) σε όλη την περιοχή μελέτης καθώς και το συνολικό ψηφιακό μοντέλο εδάφους. Η υψηλή ακρίβεια των ορθοεικόνων επέτρεψε την αξιοποίησή τους στη σχεδίαση των διαφόρων γραμμών όπου η πρόσβαση των συνεργείων υπαίθρου ήταν από δυσχερής έως αδύνατη (κυρίως πίσω όρια ιδιοκτησιών και πίσω όρια κτιρίων).

Για την πύκνωση του τριγωνομετρικού δικτύου εγκαταστάθηκαν έξι (6) νέα τριγωνομετρικά σημεία. Αναφορικά με το πολυγωνομετρικό δίκτυο ιδρύθηκαν 12 οδεύσεις και συνολικά 806 πολυγωνομετρικές στάσεις κυρίως επί του οδικού δικτύου της περιοχής.

ΙΧ) ΑΝΑΣΥΝΤΑΞΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται εν μέρει στο Δ. Μαραθώνα και εν μέρει στο Δ. Ραφήνας. Και οι δυο Δήμοι έχουν ενταχθεί σε καθεστώς Λειτουργούντος Κτηματολογίου και συγκεκριμένα:

i) από 05/09/2017 στο Δήμο Ραφήνας – Πικερμίου, με το ΦΕΚ 3055/Β'/05.09.2017 Περαιώσης Κτηματογράφησης & Έναρξης Λειτουργίας Κτηματολογικού Γραφείου.

ii) από 29/11/2018 στο Δήμο Μαραθώνος, με το ΦΕΚ 5367/Β'/29-11-2018 Περαιώσης Κτηματογράφησης & Έναρξης Λειτουργίας Κτηματολογικού Γραφείου.

Σύμφωνα με την υποβληθείσα (αριθ. πρωτ. Τ.Ε.Ε 5823/22-2-2023) τεχνική έκθεση «ανασύνταξη κτηματογραφικού υποβάθρου – εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης», για τη σύνταξη του κτηματογραφικού υποβάθρου της μελέτης του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής λήφθηκαν υπόψη στοιχεία του Λειτουργούντος Κτηματολογίου, όπως αυτά παραδόθηκαν από το φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο με το **με αριθ. πρωτ.2213045/24-3-2022 έγγραφο, που καθορίζει και την ημερομηνία αναφοράς αυτών των στοιχείων** (συμβόλαια, στοιχεία γεωτεμαχίων, στοιχεία δικαιούχων, στοιχεία δικαιωμάτων).

Στη συνέχεια έλαβε χώρα παραλαβή δηλώσεων ιδιοκτησίας τόσο από τους οικείους Δήμους Ραφήνας – Πικερμίου και Μαραθώνα (φυσική παρουσία ή ταχυδρομικά με συστημένη επιστολή ή με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο) όσο και ηλεκτρονικά μέσω ειδικής πλατφόρμας που αναπτύχθηκε (<https://rsemati.gov.gr>) με εισαγωγή των κωδικών του Taxinet του ιδιοκτήτη.

Ακολούθησε ταξινόμηση των δηλώσεων ανά οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ) και συντάχθηκαν οι αλφαβητικοί και αριθμητικοί κτηματογραφικοί πίνακες των φερόμενων ιδιοκτητών, βάσει των στοιχείων των συμβολαίων που συνόδευαν τις δηλώσεις.

Ειδική μέριμνα υπήρξε στο διαχωρισμό των συμβολαίων που έχουν συνταχθεί μετά την ημερομηνία 28-5-2014 **και ειδικότερα στο διαχωρισμό των ιδιοκτησιών που προέκυψαν από κατάτμηση μετά από αυτή την εν λόγω ημερομηνία αναφοράς του Ν. 4315/2014 για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.**

Σύμφωνα με την υποβληθείσα (αριθ. πρωτ. Τ.Ε.Ε 5823/22-2-2023) τεχνική έκθεση «ανασύνταξη κτηματογραφικού υποβάθρου – εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης», τόσο από τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου όσο και από την επεξεργασία των δηλώσεων ιδιοκτησίας προέκυψε ότι στην περιοχή του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής καταγράφονται 5.512 δικαιώματα εκ των οποίων 3.225 εμπίπτουν στο Δήμο Μαραθώνος και 2.287 στο Δήμο Ραφήνας- Πικερμίου, Συνολικά υποβλήθηκαν 3.527 δηλώσεις ιδιοκτησίας, δηλαδή σε ποσοστό 64% επί των συνολικών δικαιωμάτων και πιο συγκεκριμένα

υποβλήθηκαν 2.145 δηλώσεις στο Δήμο Μαραθώνος (ποσοστό 66,5% των δικαιωμάτων) και 1.382 στο Δήμο Ραφήνας-Πικερμίου (ποσοστό 60,4% των δικαιωμάτων).

Χ) ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Για την εφαρμογή του Ρυμοτομικού Σχεδίου στις δύο πολεοδομικές ενότητες ΜΠ.Ε1- Αγ. Μαρίνα και ΜΠΕ-2 Μάτι του Δ. Μαραθώνα και στις τρεις πολεοδομικές ενότητες ΡΠΕ-1 Κόκκινο Λιμανάκι, ΡΠΕ-2 Σκουφέϊκα και ΡΠΕ-3 Πευκώνας του Δ. Ραφήνας-Πικερμίου, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν.1337/83 (Α' 33) και ειδικότερα τα άρθρα 8,9 & 12 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, οι διατάξεις του ν.3212/2003 (Α' 308), **οι διατάξεις του ν.4315/14.(Α' 269) και ειδικότερα τα άρθρα 1 & 2** όπως ισχύει και οι διατάξεις της με αρ. 79881/3445/6-12-1984 (Β' 862) Υπουργικής Απόφασης «Διαδικασία και τρόπος σύνταξης της πράξης εφαρμογής της Πολεοδομικής μελέτης» και ειδικότερα του αρθ. 4 αυτής.

Σύμφωνα με την υποβληθείσα (αριθ. πρωτ. Τ.Ε.Ε 5823/22-2-2023) συνημμένη τεχνική έκθεση «πράξη εφαρμογής», ισχύουν τα εξής, σε σχέση με **ειδικά χαρακτηριστικά ανά πολεοδομική ενότητα:**

Α) Πολεοδομική ενότητα Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα Δ. Μαραθώνα

Προκύπτει θετικό ισοζύγιο μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες. Δημιουργήθηκαν από εισφορές τρία νέα οικόπεδα, **όλα άρτια κατά κανόνα** που αποτελούν **Δημοτική Τράπεζα Γης** και δεν υπήρξε ανάγκη να αποδοθούν για την αποκατάσταση ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών. Το ένα εξ αυτών του Ο.Τ 37 είναι δυνατό να χρησιμοποιηθεί για δημιουργία χώρου εκπαίδευσης, σύμφωνα με αίτημα του Δ. Μαραθώνα και τη σχετική σύμφωνη γνώμη του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α (υπ' αριθ. 80 Πράξη/Συνεδρίαση 24η/27-9-2022).

Στην πολεοδομική αυτή ενότητα εμπίπτουν **έντεκα (11) ιδιοκτησίες της οριστικής διανομής οικοπέδων του Γεωργοκτηνοτροφικού Συνεταιρισμού Μισθωτών Πεντέλης Αττικής (ΦΕΚ 106Β/1956)** στα οποία αποδόθηκαν όροι δόμησης με το ΦΕΚ 25Δ/1980 οι οποίες διατηρούνται με τις διαστάσεις που έχουν (τρεις από αυτές είναι μικρότερες της κατά παρέκκλιση αρτιότητας των 225 τ.μ) , δεν εμπίπτουν στις διατάξεις περί εισφορών αλλά **στις διατάξεις του Ν.Δ της 17-7-1923 και επομένως συντάσσονται διαγράμματα αναλογισμού, όπου απαιτούνται.**

Β) Πολεοδομική ενότητα ΜΠΕ-2 Μάτι Δ. Μαραθώνα

Προκύπτει θετικό ισοζύγιο μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες.

Στην υπόψη πολεοδομική ενότητα, δημιουργήθηκαν **σαράντα εννέα (49) νέα οικόπεδα, όλα άρτια κατά παρέκκλιση, ενώ διατηρούνται χωρίς τακτοποίηση δέκα έξι (16) οικόπεδα με εμβαδόν μικρότερο του ελαχίστου ορίου της παρέκκλισης των 225 τ.μ. Από αυτά, τα**

δώδεκα (12) οικόπεδα έχουν τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του Ν. 1337/1983, ενώ ταυτόχρονα τα ίδια ή και τα όμορά τους κατά παρέκκλιση άρθρα έχουν κτίσμα μονίμου μορφής και επομένως δεν συνενώνονται. Τα υπόλοιπα τέσσερα (4) οικόπεδα δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 25, ωστόσο, επειδή τα ίδια ή και τα όμορά τους έχουν κτίσμα μονίμου μορφής, δεν συνενώνονται. Ειδική μνεία γίνεται για το τελικό οικόπεδο 01 του Ο.Τ 453, εμβαδού 185,21 τ.μ το οποίο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του Ν. 1337/1983, δεν έχει κτίσμα, διατηρεί την αυτοτέλειά του και δεν συνενώνεται με το όμορο άρθρο κατά παρέκκλιση χωρίς κτίσμα.

Σύμφωνα με την υποβληθείσα (αριθ. πρωτ. Τ.Ε.Ε. 5823/22-2-2023) τεχνική έκθεση, διατηρείται το κατά παρέκκλιση άρθρο οικόπεδο 02, εμβαδού 268,42 τ.μ στο Ο.Τ 72 παρότι **δεν είναι οικοδομήσιμο**, λόγω του ότι βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός της υποχρεωτικής πρασιάς πλάτους 20 μ. και δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορα ούτε η συνένωσή του με αυτά λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του.

Γ) Πολεοδομική ενότητα ΡΠΕ-1 Κόκκινο Λιμανάκι Δ. Ραφήνας – Πικερμίου

Προκύπτει θετικό ισοζύγιο μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες.

Στην υπόψη πολεοδομική ενότητα, δημιουργήθηκαν **είκοσι ένα (21) νέα οικόπεδα, εκ των οποίων ένα (1) άρθρο κατά κανόνα και είκοσι (20) άρθρα κατά παρέκκλιση, ενώ διατηρούνται χωρίς τακτοποίηση τέσσερα (4) οικόπεδα με εμβαδόν μικρότερο του ελαχίστου ορίου της παρέκκλισης των 225 τ.μ. , έχουν τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του Ν. 1337/1983 ενώ ταυτόχρονα τα ίδια ή και τα όμορά τους κατά παρέκκλιση άρθρα έχουν κτίσμα μονίμου μορφής και επομένως δεν συνενώνονται.**

Δ) Πολεοδομική ενότητα Ρ-ΠΕ2 Σκουφεία Δ. Ραφήνας – Πικερμίου

Προκύπτει θετικό ισοζύγιο μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες.

Στην υπόψη πολεοδομική ενότητα, δημιουργήθηκαν **δέκα έξι (16) νέα οικόπεδα, από τα οποία τρία (3) είναι άρθρα κατά κανόνα και τα υπόλοιπα δέκα τρία (13) άρθρα κατά παρέκκλιση.**

Σύμφωνα με την υποβληθείσα (αριθ. πρωτ. Τ.Ε.Ε 5823/22-2-2023) τεχνική έκθεση «πράξη εφαρμογής», ένα εκ των νέων οικοπέδων το 08Ν στο Ο.Τ 312 είναι κατά κανόνα άρθρο, αποτελεί μέρος προβλεπόμενης Δημοτικής Τράπεζας Γης με πρόσωπο στον προβλεπόμενο πεζόδρομο για τον οποίο εκκρεμεί ο υπό κύρωση δασικός χάρτης της περιοχής ώστε να αποκτήσει το εν λόγω οικόπεδο το ελάχιστο κατά κανόνα πρόσωπο.

Στην υπόψη πολεοδομική ενότητα προκύπτουν συνολικά **έξι νέα οικόπεδα ως Δημοτική Τράπεζα Γης στα Ο.Τ 230,257,259,263,277 και 312.**

Ε) Πολεοδομική ενότητα Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας Δ. Ραφήνας -Πικερμίου

Προκύπτει θετικό ισοζύγιο μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες. Στην υπόψη πολεοδομική ενότητα, δημιουργήθηκαν **τρία (3) νέα οικόπεδα, από τα οποία είναι άρτια κατά παρέκκλιση, ενώ διατηρούνται χωρίς τακτοποίηση δύο (2) οικόπεδα με εμβαδόν μικρότερο του ελαχίστου ορίου της παρέκκλισης των 225 τ.μ. . Εξ αυτών το ένα πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του Ν. 1337/1983 και το άλλο δεν τις πληροί. Ωστόσο, και τα δύο αυτά οικόπεδα όπως και τα όμορά τους κατά παρέκκλιση άρτια οικόπεδα έχουν κτίσμα μονίμου μορφής και δεν μπορούν να συνενωθούν με αυτά.**

ΕΙΣΗΓΗΣΗ:

Κατόπιν των ανωτέρω, η Δ/ση Τοπογραφικών Εφαρμογών, στο πλαίσιο της ανάγκης και του σκοπού σύνταξης της παρούσας εισήγησης, αφού εξέτασε τα υποβληθέντα (αριθ. πρωτ. Τ.Ε.Ε 5823/22-2-2023, εισερχόμενο ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/19984/388/23-2-2023) σε αυτή στοιχεία της μελέτης του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής και ειδικότερα τα στοιχεία τοπογραφικής αποτύπωσης, ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου, πράξης εφαρμογής και οριοθέτησης υδατορεμάτων, εισηγείται στο ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α τα εξής:

- 1) Να γνωμοδοτήσει για το ότι εντός του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής «Θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα που προκύπτουν λόγω τακτοποίησης ή δημιουργούνται ως νέα οικόπεδα από την οριστική πράξη εφαρμογής και έχουν **εμβαδόν 225 τ.μ., ως ελάχιστο εμβαδόν κατά παρέκκλιση αρτιότητας**, ενώ ταυτόχρονα στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου θα πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μέτρα».

- 2) Να γνωμοδοτήσει: **α)** ως προς τη διατήρηση του τελικού οικοπέδου 01 **στο Ο.Τ 453** της πολεοδομικής ενότητας ΜΠΕ2-Μάτι του Δ. Μαραθώνα το οποίο πληροί τις προϋποθέσεις **του άρθρου 25 του Ν. 1337/1983**, δεν έχει κτίσμα, διατηρεί την αυτοτέλειά του και δεν συνενώνεται με όμορο αυτού κατά παρέκκλιση άρτιο οικόπεδο, επίσης χωρίς κτίσμα, για τους λόγους που περιγράφονται στην παρούσα εισήγηση (Κεφάλαιο VII) και **β)** ως προς τη διατήρηση του **κατά παρέκκλιση άρτιου και μη οικοδομήσιμου οικοπέδου 02 στο Ο.Τ 72** της πολεοδομικής ενότητας ΜΠΕ2- Μάτι λόγω του ότι βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός της υποχρεωτικής πρασιάς πλάτους 20 μ. και δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορα, ούτε η συνένωσή του λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του.

3) Να γνωμοδοτήσει για την έγκριση του ορίου του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, όπως αυτό προσδιορίζεται με βάση τον συνοδευτικό πίνακα συντεταγμένων ΕΓΣΑ'87 των κορυφών του, μεριμνώντας ώστε:

I) Το όριο του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (με μαύρη διακεκομμένη γραμμή) (πλην της περίπτωσης ύπαρξης φυσικής όχθης όπου εφαρμόζεται η παρ. 2 του άρθρου 37 του ν. 4964/2022) **να εγκριθεί ως όριο που διαχωρίζει την εντός και εκτός σχεδίου περιοχή**, ώστε οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνει να συμμετέχουν στην υποβληθείσα πράξη εφαρμογής. Τούτο έχει αιτιολογηθεί και στην υπ' αριθμό 75 Πράξη/Συνεδρίαση 22η/3-8-2022 του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α ως «**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**».

II) Να εξασφαλιστεί η οικοδομησιμότητα των διαμορφούμενων με την πράξη εφαρμογής τελικών οικοπέδων, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις: α) στην πολεοδομική ενότητα Ρ-ΠΕ2 Σκουφέϊκα να διαμορφωθεί κατάλληλα ο πολεοδομικός σχεδιασμός ώστε να αποκτήσουν πρόσωπο τα τελικά οικόπεδα (05) και (08Ν) του Ο.Τ 312, στην περίπτωση που διατηρηθεί ο δασικός χαρακτήρας της περιοχής με χαρακτηρισμό ΠΕΚ67.9, αλλιώς να διατηρηθεί ως έχει και β) των τελικών οικοπέδων που γειτνιάζουν με δασικές εκτάσεις, στις περιπτώσεις όπου αυτή δεν προβλέπεται, λόγω της **παρ. 8 του άρθρου 3 του ΦΕΚ 398Δ/2022 περί γραμμής δόμησης σε απόσταση 10 μ. από το όριο της δασικής έκτασης και να κατισχύσουν οι προβλεπόμενες οικοδομικές γραμμές του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής**. Τέτοιες περιπτώσεις παρατηρούνται στην πολεοδομική ενότητα Ρ-ΠΕ3 Πευκώνα στις ιδιοκτησίες (01) στο ΟΤ 410, (02) στο ΟΤ 384, (01) και (02) στο ΟΤ 324, (01) και (02) στο ΟΤ 330, (01) και (02) στο ΟΤ 323, (03) στο ΟΤ 409 και στην ΠΕ Αγία Μαρίνα στην ιδιοκτησία (01) στο ΟΤ 9.

4) Να γνωμοδοτήσει για την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (στο μέρος αυτού τοπογραφική αποτύπωση, ανασύνταξη κτηματογραφικού υποβάθρου και πράξη εφαρμογής) του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022) της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), όπως αυτό αποτυπώνεται: α) στα με αρ. σχεδίου Κ.Δ.1 έως Κ.Δ.19 Κτηματογραφικά διαγράμματα, κλίμακας 1:1.000, με ημερομηνία τον 6ο/2022, β) στους

Κτηματολογικούς πίνακες τύπου Α (αριθμητικοί) και Β (αλφαβητικοί), ανά πολεοδομική ενότητα, με ημερομηνία τον 2ο/2023 (συνολικά 10 πίνακες) και γ στα δέκα εννέα (19) συνημμένα διαγράμματα εφαρμογής, με κωδικούς ΡΣΕ 1/19 έως ΡΣΕ 19/19, κλίμακας 1:1.000, και στους αντίστοιχους Πίνακες της Πράξης Εφαρμογής που συνοδεύουν την παρούσα εισήγηση.

5) Να γνωμοδοτήσει για τη διαχείριση των ιδιοκτησιών στις πράξεις εφαρμογής εκατέρωθεν του ορίου συναρμογής μεταξύ του ρυμοτομικού σχεδίου «Κόκκινο Λιμανάκι» (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63 ΑΑΠ/2017) και του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ως εξής: :

α) Ένταξη στο όριο του εγκεκριμένου (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63 ΑΑΠ/2017) ρυμοτομικού σχεδίου με τους αντίστοιχους όρους δόμησης και στην υπό σύνταξη πράξη εφαρμογής αυτού των Ο.Τ 276 (ιδ. ΚΤΑ 4609009 και 4609010), Ο.Τ 277 (ιδ. ΚΤΑ 2915001), Ο.Τ 278 (ιδ. ΚΤΑ 2907001), Ο.Τ 282 (ιδ. ΚΤΑ 2813001, 2813002, 2813003, 2813004, 2813005 και 2813013), Ο.Τ 289 (ιδ. ΚΤΑ 2802020, 2802021, 2802022 και 2802023), Ο.Τ 291 (ιδ. ΚΤΑ 2811001, 2811016, 2811017, 2811022, 2811035, 2811036 και 2811038) , Ο.Τ 295 (ιδ. ΚΤΑ 2810010, 2810014 και 2811015) Ο.Τ 265 (ιδ. 2904017 και τελικό οικόπεδο της ΚΤΑ 2904010) και

β) Ένταξη στο παρόν Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής με τους αντίστοιχους όρους δόμησης των Ο.Τ 129 (ιδ. ΚΤΑ 2904009, 2904018 και μη άρτιο τμήμα της ΚΤΑ 2904010 αποδιδόμενο σε όμορη ιδιοκτησία) και ΚΧΠ61 (ιδ. 2810020 και 2810035)

6) Ειδικότερα για τις πολεοδομούμενες περιοχές του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που περικλείονται από τις οριογραμμές χωρίς έργα των ρεμάτων **Ν. Βουτζά, Πευκώνα, Παππά, Αγ. Ανδρέα και Καλαβρύτων**, οριζόμενες με τις συντεταγμένες ΕΓΣΑ'87 των κορυφών τους στο από 7-6-2022 Π.Δ (ΦΕΚ 398Δ), να γνωμοδοτήσει: α) επί της αναστολής έκδοσης πάσης φύσεως οικοδομικών αδειών, περιλαμβανομένης της διαμόρφωσης/οικοδόμησης σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους (πλην ενίσχυσης της ασφάλειας, χρήσης και υγιεινής υφιστάμενων κτισμάτων ή κατεδάφισης αυτών) έως την ολοκλήρωση κατασκευής των έργων διευθέτησης των ρεμάτων αυτών, βεβαιούμενη από το αρμόδιο όργανο, ως απαρχής ισχύος των εγκεκριμένων οριογραμμών με έργα, σύμφωνα με την παρ. 1.2 του άρθρου 5 της υπ' αρ. οικ.140055/13-1-2017 (ΦΕΚ428 Β'/15-2-2017) Κ.Υ.Α και β) επί της αναστολής βεβαίωσης οφειλής εισφοράς σε χρήμα για τις ιδιοκτησίες που εν όλω ή εν μέρει εμπίπτουν στις ως άνω ορισθείσες περιοχές, για την ίδια ως άνω χρονική περίοδο, μη

δυνάμενη ωστόσο να υπερβεί την πενταετία εντός της οποίας, σε κάθε περίπτωση, θα βεβαιωθούν οι εισφορές αυτές προς αποφυγή παραγραφής τους.

7) Να γνωμοδοτήσει για την έγκριση των οριστικών οριογραμμών με έργα, για τα ρέματα **Ζούμπερι (κατάργηση από Χ.Θ.1+017 έως την εκβολή), Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά**, όπως αυτές προέκυψαν ύστερα από την, κατά την παρ. 2 του άρθρου 1 του από 7-6-2022 Π.Δ(ΦΕΚ 398Δ), σημειακή προσαρμογή τους που προέκυψε από τη μεγαλύτερης κλίμακας μελέτη, κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση των εν λόγω έργων και μόνο προς την κατεύθυνση της διεύρυνσης των εν λόγω οριογραμμών και όπως αυτές αποτυπώνονται στα αντίστοιχα συνημμένα (14) διαγράμματα οριζοντιογραφίας τα οποία, ως συνοδευτικά της **υπ' αριθμό 75 Πράξης /Συνεδρίαση 22η/3-8-2022 Γ του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α**, έχουν ήδη αναρτηθεί, κατά την προβλεπόμενη διαδικασία, μαζί με το Β1 στάδιο της πολεοδομικής μελέτης του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής.

Προϋπόθεση έκδοσης της Υ.Α έγκρισης του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, και των οριογραμμών με έργα των ως άνω υδατορεμάτων είναι η έκδοση Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (Α.Ε.Π.Ο) των προτεινόμενων έργων η οποία επιπλέον θα περιλαμβάνει και τα έργα διευθέτησης των ρεμάτων Αγίου Ανδρέα, Ματιού και Καλαβρύτων, όπως αυτά οριοθετήθηκαν με το ΦΕΚ 398Δ/2022, σύμφωνα με την παρ.4β του αρθ. 130 του ν.4685/2020.

8) Να γνωμοδοτήσει ως προς την υποχρέωση παράδοσης εκ μέρους των αναδόχων των στοιχείων του Κεφαλαίου Β «Υψομετρική μελέτη οδών» της Πράξης Εφαρμογής, πριν την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης έγκρισης του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής.

9) Να γνωμοδοτήσει επί της αποστολής του θέματος στους Δήμους Ραφήνας-Πικερμίου, Μαραθώνα για την ανάρτηση:

1. Τα με αρ. σχεδίου Κ.Δ.1 έως Κ.Δ.19 Κτηματογραφικά διαγράμματα κλίμακας 1:1.000 με ημερομηνία τον 6/2022
2. Τους Κτηματολογικούς πίνακες τύπου Α (αριθμητικός) και Β (αλφαβητικός) ανά πολεοδομική ενότητα με ημερομηνία τον 2/2023 (συνολικά 10 πίνακες)
3. Τεύχη συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών αρχικών ιδιοκτησιών ανά πολεοδομική ενότητα με ημερομηνία τον 2/2023 (συνολικά 5 τεύχη).
4. Τεύχος συντεταγμένων κορυφών ορίου: Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής

5. Τα με αρ. σχεδίου ΡΣΕ. 1/19 έως ΡΣΕ. 19/19 διάγραμμα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής κλίμακας 1:1.000 με ημερομηνία τον 2/2023.
6. Πίνακες Πράξης Εφαρμογής ανά πολεοδομική ενότητα με ημερομηνία τον 2/2023 (συνολικά 5 πίνακες).
7. Τεύχη συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ) ανά πολεοδομική ενότητα με ημερομηνία τον 2/2023 (συνολικά 5 τεύχη).
8. Τεύχη συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών τελικών ιδιοκτησιών ανά πολεοδομική ενότητα με ημερομηνία τον 2/2023 (συνολικά 5 τεύχη).

10) Να γνωμοδοτήσει για τη σύνταξη, ανάρτηση και κύρωση του πίνακα επικειμένων της πράξης εφαρμογής του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής σε επόμενο στάδιο, σύμφωνα με το άρθρο 3 της με αριθμό 79881/3445/6-12-1984 (ΦΕΚ 862Β) Υπουργικής Απόφασης με θέμα «*Διαδικασία και τρόπος σύνταξης της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης*».

Αθήνα 05.04.2023

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ**

**Α. ΚΑΤΣΙΝΑ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ**

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : 11.4.2023
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 10^η
ΠΡΑΞΗ : 42
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Κ. Χριστοπούλου, Γ. Κοτίνη, Α.Σκάρλα, Ε. Διαμαντοπούλου, Ε. Χολέβα, Π. Βουλέλλης, Δ. Ανδρουλάκη, Θ. Ψυχογιός

ΘΕΜΑ : Δήμος Μαραθώνα - Ραφήνας /Πικερμίου

(α) Έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), εξειδίκευση του ορίου του, τροποποίηση του σχεδίου στα όρια με το παρόν ΡΣΕ, τροποποίηση της ΡΓ έναντι του ΟΤ 132 του ΦΕΚ 571/Δ/2022, 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 265, 276, 277, 278, 282, 289, 291, 295, τροποποίηση του σχεδίου Ν. Βουτζά (ΦΕΚ 59/Δ/1969) επί του ρέματος Ματιού στο ΟΤ 70 και προώθηση του θέματος στους οικείους Δήμους για την ανάρτηση των σχεδίων.

(β) Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022) της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής).

(Ως προς την τοπογραφική αποτύπωση – ανασύνταξη κτηματογραφικού υποβάθρου –πράξη εφαρμογής - οριοθέτηση υδατορεμάτων)

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Παρευρέθηκαν (α) από το Δήμο Μαραθώνα ο Δήμαρχος κ. Τσίρκας, ο Αντιδήμαρχος κ. Γκούφης και οι κκ Κρητικός, Μήλα, Κανελλοπούλου, Παπαδοπούλου εκπρόσωποι φορέων, (β) από το Δήμο Ραφήνας/Πικερμίου ο Γενικός Γραμματέας κ. Γκουγκουλής και ο κ. Φράγκος εκπροσωπος επιτροπής πληγέντων και (γ) οι μελετητές κα Λαγουδάκη, κ. Μαρακάκης, κ. Ζώης, κ. Μαυρογεώργης, κ. Τσακίρης, κ. Ραμπαούνης, κ. Αργυρίου και κ. Καρατσώλης.

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του :

(α) την από 30.3.2023 εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού

(β) την από 5.4.2023 εισήγηση της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών

(γ) το υπ'αρ. ΥΠΕΝ/ΔΠΔ/38119/2315/11.4.2023 έγγραφο της Γενικής Δ/σης Δασών και Δασικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ με τη σύμφωνη γνώμη τους επί της (α) σχετικής εισήγησης και των συνημμένων σε αυτή δεκαενέα (19) διαγραμμάτων της μελέτης ΡΣΕ

(δ) το υπόμνημα της Ομάδας Πολιτών Παράκτιου Μετώπου στο Μάτι με αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 46/4.4.2023

και άκουσε τους παρευρισκόμενους, **γνωμοδότησε ομόφωνα** για :

1. Την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (στο μέρος που αφορά το Ρυμοτομικό Σχέδιο) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πυρόπληκτης περιοχής των

Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), όπως εμφανίζεται στα συνημμένα δεκαεννέα (19) διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Φεβρουαρίου 2023 κλίμακας 1:1.000:

1. την εξειδίκευση του ορίου του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που τελεί υπό αίρεση σε αναμονή ολοκλήρωσης των διαδικασιών οριστικοποίησης του δασικού χάρτη,
2. την έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου που τελεί υπό αίρεση σε αναμονή ολοκλήρωσης των διαδικασιών οριστικοποίησης του δασικού χάρτη στα ΟΤ1, 9 της Μ- ΠΕ1 Αγία Μαρίνα, στα ΟΤ 272, 303, 311, 312, 316, 318, 319, της Ρ- ΠΕ2 Σκουφέικα, στα ΟΤ 323, 324, 330, 334, 336, 339, 342, 381, 383, 384, 395, 397, 409, 410, της Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας,
3. την τροποποίηση του σχεδίου στα όρια με το παρόν Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, την τροποποίηση της ΡΓ έναντι του ΟΤ 132 του ΦΕΚ 571/Δ/2022, 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 265, 276, 277, 278, 282, 289, 291, 295, την τροποποίηση του σχεδίου Ν. Βουτζά (ΦΕΚ 59/Δ/1969) επί του ρέματος Ματιού στο ΟΤ 70,
2. **Τα ακίνητα με αρ. 68 έως 79 της διανομής** που κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 20137/24.5.56 Απόφαση του Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 106/Β/1956) διέπονται από τις διατάξεις του από 8.1.1980 π. δ/τος (ΦΕΚ 25/Δ/1980).
3. **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).
4. **Τον καθορισμό Κοινόχρηστων χώρων**, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πλατειών – ΚΧΚ με διττό προορισμό ως κοινοχρήστων χώρων- σημείων συγκέντρωσης πληθυσμού σε περίπτωση φυσικών καταστροφών, ζωνών φύτευσης κατά μήκος των οδών πλάτους 0,65μμε μέριμνα για τη διασφάλιση επαρκούς και ασφαλούς διόδου πεζών 1,5μ, όπως αυτοί εμφανίζονται στα συνημμένα δεκαεννέα (19) διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Φεβρουαρίου 2023 κλίμακας 1:1.000. Οι παραπάνω κοινόχρηστοι χώροι φύτευσης υπόκεινται σε ειδικό σχεδιασμό σύμφωνα με τα κριτήρια της κυκλοφοριακής μελέτης και λαμβάνεται πρόνοια ώστε να μην εμποδίζεται η είσοδος/ έξοδος των επιβατών στα/ από σταθμευμένα οχήματα και να προβλέπονται τα απαραίτητα ανοίγματα πρόσβασης των χώρων στάθμευσης εντός των ιδιοκτησιών.
5. **Τον καθορισμό Κοινοφελών χώρων**, όπως αυτοί εμφανίζονται στα συνημμένα δεκαεννέα (19) διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Φεβρουαρίου 2023 κλίμακας 1:1.000, με τους εξής όρους και περιορισμούς δόμησης:
 - 5.α) στη Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα
 - (ΚΦ 27) ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο ποδοσφαίρου) με κτίριο αποδυτηρίων έως 150τμ, μέγιστου ύψους 5μ
 - (ΚΦ 38) ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο σχολείου)
 - (ΚΦ 39) χώρος νηπιαγωγείου με κτίριο έως 700τμ, μέγιστου ύψους 5μ
 - 5.β) στη Μ-ΠΕ2 Μάτι

- (ΚΦ 565) «Κέντρο Εκπαίδευσης/Ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)» με ΣΔ: 0,5, κάλυψη 60%, μέγιστο ύψος κτιρίου: 11,5μ και κατά τα λοιπά ως ΝΟΚ

- (ΚΦ 537) αθλητικές εγκαταστάσεις

- (ΚΦ 202) χώρος εκκλησίας με καθορισμό περιγράμματος δόμησης εντός του ΟΤ

5.γ) Ρ-ΠΕ2 Σκουφεία

Στην περιοχή έχει καθοριστεί με το ΦΕΚ 571/Δ/2022 κοινωφελής χώρος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων (ΟΤ 132) και ισχύουν τα ειδικότερα οριζόμενα με την Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/88380/2896

6. Τον καθορισμό όρων δόμησης ως εξής:

6.α) 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

- Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι:

α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τμ – 0,4

β. Για τμήμα του οικοπέδου 750,01τμ και μεγαλύτερο – 0,3

- Ρ-ΠΕ2 Σκουφεία:

α. Για τμήμα του οικοπέδου 750τμ – 0,5

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

- Ρ-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

6.β) Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα – κατάτμηση

- Κατάτμηση: 1000τμ

-Αρτιότητα: 750τμ, Ελάχιστο πρόσωπο: 15μ

-Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω, τα δημιουργούμενα με το παρόν κατά παρέκκλιση άρτια οικοπέδα, οικοδομούνται με τις εξής προϋποθέσεις:

ί. Ελάχιστο μέγεθος: 225τμ 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 τις 7.7.1983 (ΦΕΚ 284/Δ/83 - ΖΟΕ Αττικής).

6.γ)Κάλυψη: 0,40

6.δ)Υψος: 8μ

Επιτρέπεται η προσαύξηση του μέγιστου 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.

6.ε) Ειδικές ρυθμίσεις σύμφωνα με την παράγραφο Δ2 του άρθρου 3 του πδ του ΦΕΚ 398Δ/2022. «Εγκαταστάσεις και κτήρια νομίμως υφιστάμενα, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012, ή και υπαχθέντα νομίμως στους νόμους περί

τακτοποίησης αυθαιρέτων διατηρούνται χωρίς δυνατότητα επέκτασης και δύνανται να αποπερατώνονται, ή και να ανακατασκευάζονται σε περίπτωση ολοσχερούς καταστροφής, και να λειτουργούν με τη χρήση, που προβλέπεται από την οικοδομική τους άδεια ή την ως άνω υπαγωγή.» , όπως ισχύει.

7. **Τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης ως εξής:**

7.α) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis)

7.β) 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.

7.γ) Σε όλη την έκταση του ΡΣΕ ασκείται αρχαιολογικός – ανασκαφικός έλεγχος, στο πλαίσιο της διαδικασίας χορήγησης εγκρίσεων για την έκδοση οικοδομικών αδειών για τα πάσης φύσεως δημόσια, δημοτικά, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα.

8. **Τον καθορισμό Ζωνών 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 κ.α), 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.

ΑΚ 2: Εντός της έκτασης της Ζώνης ΑΚ2 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.

ΑΚ 3: Οι Περιοχές εμφάνισης κατολισθητικών φαινομένων

Εντός της έκτασης της Ζώνης ΑΚ3 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.

- 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.

9. **Την σύνταξη ολοκληρωμένου Επιχειρησιακού Σχεδίου** για τη διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων, των φυτεύσεων, των παραρεμάτων ζωνών, του παραλιακού μετώπου, του ΚεΠΦΚα και των χώρων καταφυγής, στο σύνολο του ΡΣΕ, το οποίο θα περιλαμβάνει:
 - τα είδη φύτευσης στον δημόσιο χώρο και στις αυλές των κατοικιών
 - 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 πλάτους 200m στη διεπαφή των 5 Πολεοδομικών Ενοτήτων με την μη πολεοδομημένη περιοχή
 - τις πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων: εντός της ζώνης των 500μ. από τον αιγιαλό και εντός της ζώνης 100μ των παραρεμάτων ζωνών
 - τις πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης των χώρων καταφυγής και του ΚΦ 565, «Κέντρο Εκπαίδευσης/ Ευαίσθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)»
10. **Την προσαρμογή των πινάκων ενστάσεων** της από Αυγούστου – Σεπτεμβρίου 2022 ανάρτησης με αντικατάσταση της σελίδας 4 του πίνακα ενστάσεων για την Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι και προσθήκη της σελίδας 160 στον πίνακα ενστάσεων της Μ-ΠΕ2 Μάτι, όπως αυτές επισυνάπτονται στο συνημμένο Παράρτημα.
11. Την εξής αντιμετώπιση:
 - 11.α) Τη συνένωση του οικοπέδου 01 **στο Ο.Τ 453** της πολεοδομικής ενότητας ΜΠΕ2-Μάτι του Δ. Μαραθώνα, το οποίο δεν έχει κτίσμα, με όμορο αυτού, επίσης χωρίς κτίσμα,
 - 11.β) Τη διατήρηση του **κατά παρέκκλιση άρτιου και μη οικοδομήσιμου οικοπέδου 02 στο Ο.Τ 72** της πολεοδομικής ενότητας ΜΠΕ2- Μάτι λόγω του ότι βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός της υποχρεωτικής πρασιάς πλάτους 20 μ. και δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορα, ούτε η συνένωσή του λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του.
12. Την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (στο μέρος που αφορά τοπογραφική αποτύπωση, ανασύνταξη κτηματογραφικού υποβάθρου και Πράξη Εφαρμογής) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων

Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), όπως αυτό αποτυπώνεται:

12.α) στα με αρ. σχεδίου Κ.Δ.1 έως Κ.Δ.19 Κτηματογραφικά διαγράμματα, κλίμακας 1:1.000, ημερομηνίας Ιουνίου 2022,

12.β) στους Κτηματολογικούς πίνακες τύπου Α (αριθμητικοί) και Β (αλφαβητικοί), ανά πολεοδομική ενότητα, ημερομηνίας Φεβρουαρίου 2023 (συνολικά 10 πίνακες)

12.γ) στα δεκαενέα (19) διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Φεβρουαρίου 2023 κλίμακας 1:1.000, και στους αντίστοιχους Πίνακες της Πράξης Εφαρμογής.

13. Την διαχείριση των ιδιοκτησιών (Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι) στις Πράξεις Εφαρμογής εκατέρωθεν του ορίου συναρμογής μεταξύ του ρυμοτομικού σχεδίου «Κόκκινο Λιμανάκι» (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63 ΑΑΠ/2017) και του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ως εξής:

13.α) Ένταξη στο όριο του εγκεκριμένου (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63 ΑΑΠ/2017) Ρυμοτομικού Σχεδίου με τους αντίστοιχους όρους δόμησης και στην υπό σύνταξη Πράξη Εφαρμογής αυτού των ΟΤ 276 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ 4609009 και 4609010), ΟΤ 277 (ιδιοκτησία ΚΤΑ 2915001), ΟΤ 278 (ιδιοκτησία ΚΤΑ 2907001), ΟΤ 282 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ 2813001, 2813002, 2813003, 2813004, 2813005 και 2813013), ΟΤ 289 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ 2802020, 2802021, 2802022 και 2802023), ΟΤ 291 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ 2811001, 2811016, 2811017, 2811022, 2811035, 2811036 και 2811038), ΟΤ 295 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ 2810010, 2810014 και 2811015) ΟΤ 265 (ιδιοκτησίες 2904017 και τελικό οικοπέδο της ΚΤΑ 2904010)

13.β) Ένταξη στο παρόν Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής με τους αντίστοιχους όρους δόμησης των ΟΤ 129 (ιδ. ΚΤΑ 2904009, 2904018 και μη άρτιο τμήμα της ΚΤΑ 2904010 αποδιδόμενο σε όμορη ιδιοκτησία) και ΚΧΠ61 (ιδ. 2810020 και 2810035)

14. Έγκριση των οριστικών οριογραμμών με έργα, για τα ρέματα **Ζούμπερι (κατάργηση από Χ.Θ.1+017 έως την εκβολή), Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά**, όπως αυτές προέκυψαν ύστερα από την, κατά την παρ. 2 του άρθρου 1 του από 7-6-2022 Π.Δ(ΦΕΚ 398Δ), σημειακή προσαρμογή τους που προέκυψε από τη μεγαλύτερης κλίμακας μελέτη, κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση των εν λόγω έργων και μόνο προς την κατεύθυνση της διεύρυνσης των εν λόγω οριογραμμών και όπως αυτές αποτυπώνονται στα αντίστοιχα συνημμένα (14) διαγράμματα οριζοντιογραφίας τα οποία, ως συνοδευτικά της **υπ'αριθμό 75 Πράξης /Συνεδρίαση 22η/3-8-2022 Γ του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α**, έχουν ήδη αναρτηθεί, κατά την προβλεπόμενη διαδικασία, μαζί με το Β1 στάδιο της Πολεοδομικής Μελέτης του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής.

15. Ειδικότερα για τις πολεοδομούμενες περιοχές του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που περικλείονται από τις οριογραμμές χωρίς έργα των ρεμάτων Ν. Βουτζά, Πευκώνα, Παππά, Αγ. Ανδρέα και Καλαβρύτων, οριζόμενες με τις συντεταγμένες ΕΓΣΑ'87 των κορυφών τους στο από 7-6-2022 Π.Δ (ΦΕΚ 398Δ), ισχύει:

15.α) αναστολή έκδοσης πάσης φύσεως οικοδομικών αδειών, περιλαμβανομένης της διαμόρφωσης/οικοδόμησης σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους (πλην ενίσχυσης της ασφάλειας, χρήσης και υγιεινής υφιστάμενων κτισμάτων ή κατεδάφισης αυτών) έως την ολοκλήρωση κατασκευής των έργων διευθέτησης των ρεμάτων αυτών, βεβαιούμενη από το αρμόδιο όργανο, ως απαρχής ισχύος των εγκεκριμένων οριογραμμών με έργα,

σύμφωνα με την παρ. 1.2 του άρθρου 5 της υπ' αρ. οικ.140055/13-1-2017 (ΦΕΚ428 Β'/15-2-2017) Κ.Υ.Α

15.β) αναστολή βεβαίωσης οφειλής εισφοράς σε χρήμα για τις ιδιοκτησίες που εν όλω ή εν μέρει εμπίπτουν στις ως άνω ορισθείσες περιοχές, για την ίδια ως άνω χρονική περίοδο, μη δυνάμενη ωστόσο να υπερβεί την πενταετία εντός της οποίας, σε κάθε περίπτωση, θα βεβαιωθούν οι εισφορές αυτές προς αποφυγή παραγραφής τους.

16. **Την αποστολή του θέματος** στους Δήμους Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου, για την τήρηση της διαδικασίας της παρ. 5 του άρθρου 158 του ν. 4876/2021 και την ανάρτηση των συνημμένων:

16.α) 19 διαγραμμάτων του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Φεβρουαρίου 2023 κλ. 1:1000

16.β) 4 διαγραμμάτων κλ. 1:1000 και 12 πινάκων Πράξης Προσκύρωσης - Αναλογισμού Αποζημιώσεων ανά οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ) και ανά Πολεοδομική Ενότητα ημερομηνίας Φεβρουαρίου 2023

16.γ) Πινάκων Πράξης Εφαρμογής ανά Πολεοδομική Ενότητα ημερομηνίας Φεβρουαρίου 2023 (συνολικά 5 πίνακες)

16.δ) με αρ. σχεδίου Κ.Δ.1 έως Κ.Δ.19 Κτηματογραφικά διαγράμματα κλίμακας 1:1.000 ημερομηνίας Ιουνίου 2022

16.ε) Κτηματολογικών πινάκων τύπου Α (αριθμητικός) και Β (αλφαβητικός) ανά Πολεοδομική Ενότητα ημερομηνίας Φεβρουαρίου 2023 (συνολικά 10 πίνακες)

16.στ) τευχών συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών αρχικών ιδιοκτησιών ανά Πολεοδομική Ενότητα ημερομηνίας Φεβρουαρίου 2023 (συνολικά 5 τεύχη)

16.ζ) τεύχους συντεταγμένων κορυφών ορίου Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής

16.η) τευχών συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών οικοδομικών τετραγώνων (ΟΤ) ανά Πολεοδομική Ενότητα ημερομηνίας Φεβρουαρίου 2023 (συνολικά 5 τεύχη)

16.θ) τευχών συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών τελικών ιδιοκτησιών ανά Πολεοδομική Ενότητα ημερομηνίας Φεβρουαρίου 2023 (συνολικά 5 τεύχη)

16.ι) σελίδων των πινάκων ενστάσεων της από Αυγούστου – Σεπτεμβρίου 2022 ανάρτησης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ