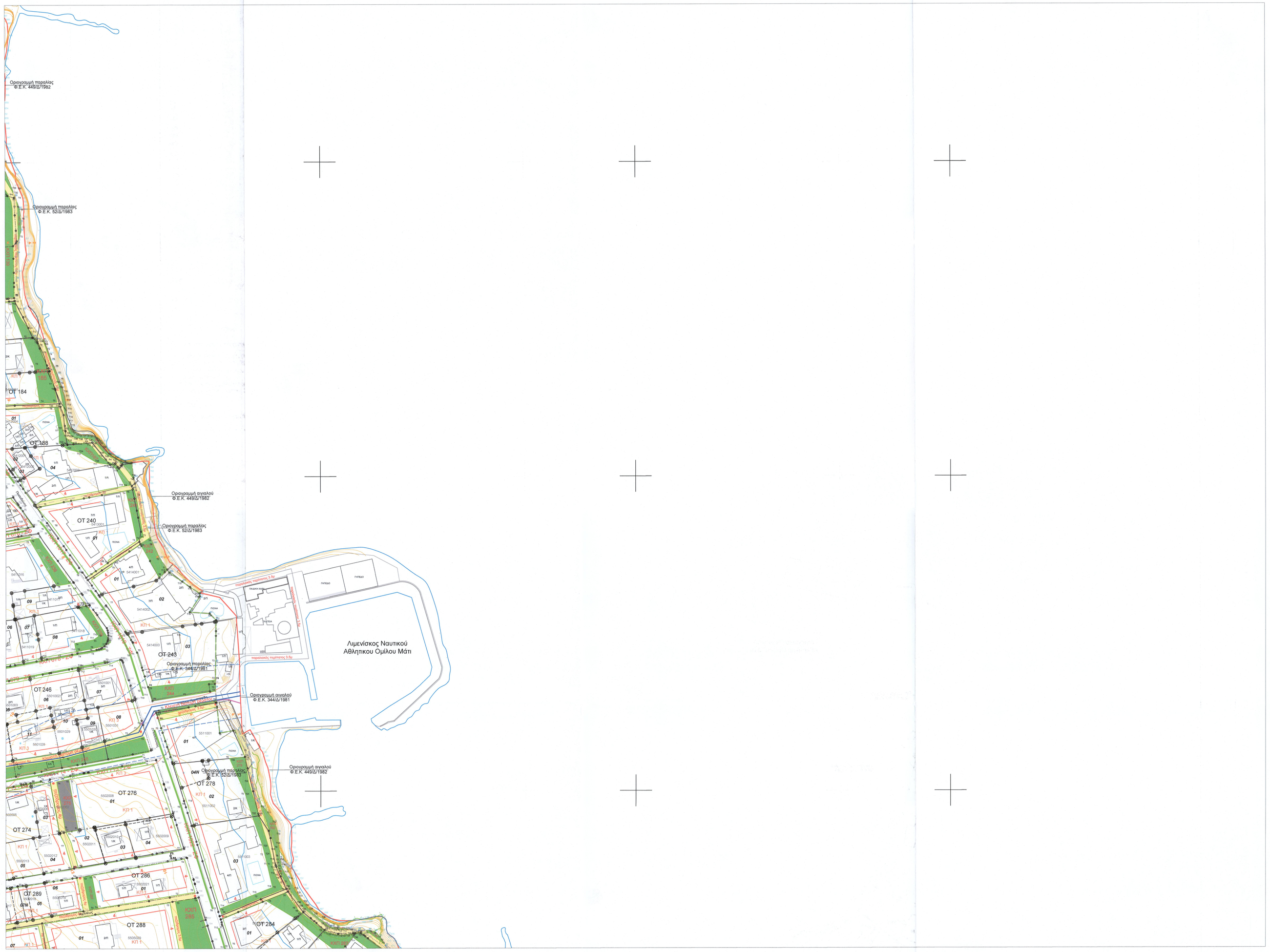
499.6 4210.5 / 1



Νομός: Αττικής

Περιοχή: Δήμος Μαραθώνα

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς 1987 (Ε.Γ.Σ.Α. '87)
Ελλειψοειδές αναφοράς GRS 80 (α = 6 378 137 m, 1/f = 298.257222101)
Προβολή : Ανάλογα Μερκατορική
Κεντρικός Μεσημβρινός λο = 24° 00' 00" με Κο = 0.999600
Τετημμένη Κεντρικού Μεσημβρινού : +500.000
Γεωγραφικό Πλάτος Αναφοράς : 0° 00' 00"

ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Τα όρια των όρων δόμησης ταυτίζονται με το όριο των Πολεοδομικών Ενοτήτων.

Για το σύνολο των Πολεοδομικών Ενοτήτων:

1. Συντελεστής Δόμησης

Πολεοδομική Ενότητα	Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα	0,3
	Μ-ΠΕ2 Μάτι	α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τ.μ. - 0,3 β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. - 0,2 γ. Για τμήμα του οικοπέδου από 2.000,01τ.μ. και μεγαλύτερο - 0,1
	Ρ-ΠΕ1 Κάκκινο Λιμανάκι	α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τ.μ. - 0,4 β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τ.μ. και μεγαλύτερο - 0,3
	Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα	α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τ.μ. - 0,5 β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τ.μ. και μεγαλύτερο - 0,4
	Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας	α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τ.μ. - 0,5 β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. - 0,4 γ. Για τμήμα του οικοπέδου από 2.000,01τ.μ. και μεγαλύτερο - 0,3

2. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα - κατάτμηση
α. Κατάτμηση: 1.000τ.μ.
β. Αρτιότητα: 750τ.μ., Ελάχιστο πρόσωπο: 15μ.
γ. Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω, τα δημιουργούμενα με το ΡΣΕ κατά παρέκκλιση άρτια οικόπεδα, οικοδομούνται με τις εξής προϋποθέσεις:
i. Ελάχιστο μέγεθος: 225τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 8μ.
ii. Στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 6μ.
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).
3. Κάλυψη 0,40
4. Ύψος 9μ.
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 (pilotis), η οποία απαγορεύεται.

Ειδικοί όροι
1. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis).
2. Δεν επιτρέπονται υπόγεια εκτός του νόμιμου περιγράμματος του κτιρίου.
3. Για τις οικοδομές 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.
4. 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.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΣΥΜΒΟΛΩΝ

- Γραμμή Αιγιαλού ΦΕΚ 344/Δ/1981, 449/Δ/1982
- Γραμμή Παραλίας ΦΕΚ 344/Δ/1981, 449/Δ/1982, 52/Δ/1983
- Όριο αρχαιολογικού χώρου Μαραθώνα ΦΕΚ 82/ΑΑΠ/2016
- Όριο δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα και Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου
- Οριογραμμή ρέματος (με έργα) - ΦΕΚ 398/Δ/2022
- Προτεινόμενη οριογραμμή ρέματος (με έργα) - υπό θεσμοθέτηση
- Οριογραμμή ρέματος (χωρίς έργα) - ΦΕΚ 398/Δ/2022
- Οριογραμμή ρ. Ραφήνας (με έργα) - ΦΕΚ 328Δ/2019, ΦΕΚ 498Δ/2021
- Οριογραμμή ρ. Ραφήνας (χωρίς έργα) - ΦΕΚ 328Δ/2019, ΦΕΚ 498Δ/2021
- Φυσή πρανούς φυσικής κοίτης
- Γραμμή αλλαγής κλίσης/δευτερεύοντα πρανή
- Πόδι πρανούς
- Ακτογραμμή
- Ανυλοποίητο όριο ιδιοκτησίας
- Ασφαλτόδρομος
- Χωματόδρομος
- Είσοδος ιδιοκτησίας

Εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια
- Ρυμοτομική Γραμμή
- Καταργούμενη Ρυμοτομική Γραμμή
- Οικοδομική Γραμμή
- Καταργούμενη Οικοδομική Γραμμή
- Πεζόδρομος
- Κοινόχρηστος Χώρος
- Πολλαπλής
- Καταργούμενος Πεζόδρομος

Προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση
- Ρυμοτομική Γραμμή
- Όριο οδικών τμημάτων διερχομένων από εκτάσεις που διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.
- Οικοδομική Γραμμή
- Οικοδομική Γραμμή/ Όριο ακαλύπτου - προκηπίου
- 4 Προκήπιο
- X10 Κορυφή Ορίου Περιοχών Βιώσιμης Πολεοδόμησης
- T25 Κορυφή ΟΤ, ΚΧ, ΚΦ (Οι συντεταγμένες των κορυφών εμφανίζονται στο σχετικό Παράρτημα Συντεταγμένων Κορυφών ΟΤ, ΚΧ, ΚΦ - Ορίων Β.Π.)
- Πεζόδρομος
- ΚΧΠ Κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου
- ΚΧ Κοινόχρηστος Χώρος
- ΚΦ Κοινωφελής Χώρος
- ΚΧΚ Κοινόχρηστος Χώρος Καταιωγής
- ΚΧΣΘ Κοινόχρηστος Χώρος σταθμεύσης
- Αμιγής Κατοικία
- Γενική Κατοικία
- ΖΦΕΣ Ζώνη Φύτευσης, άρθρου 3 σημείο Γ.9 και άρθρου 4 σημεία Β.43 και Β.47
- Όριο Π.Ε.Ζωνών Βιώσιμης Πολεοδόμησης (ΠΔ ΦΕΚ Δ 398/2022)

Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΚ) (ΠΔ ΦΕΚ Δ 398/2022)
- ΠΕΚ 1 & 2 Περιοχή Α /ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ Δ 199/2003)
- ΠΕΚ 3 & 4 Περιοχή Γ2 /ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ Δ 199/2003)
- ΠΕΚ 5 Περιοχή Θ1 /ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ Δ 199/2003)
- ΠΕΚ 6-10 Εκτάσεις εκτός σχεδίου

Περιοχές Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ) (ΠΔ ΦΕΚ Δ 398/2022)
- Εκτάσεις προστατευόμενες από τη δασική νομοθεσία
- Εκτάσεις που εμπίπτουν στην κατηγορία των δασωθέντων αγρών (άρθρο 67 ν.998/1979)
- ΠΕΚ 11 Περιοχή Β2 /ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ Δ 199/2003)

Γεωλογική Καταλληλότητα
- ΑΚ1: Οι περιοχές που γειτνιάζουν με Κοίτες Υδατορεμάτων (Ζώνη που περικλείεται εντός των γραμμών οριοθέτησης με έργα των υδατορεμάτων)
- ΑΚ 2 : Οι περιοχές με μορφολογική κλίση εδάφους >70%
- ΑΚ 3 : Οι περιοχές εμφάνισης κατολισθητικών φαινομένων
- ΚΠ 1 : Οι περιοχές εμφάνισης Ποταμοθαλάσσιων Ιζηματισμών (Pl - Pt), Θαλάσσιων και Λιμνοθαλάσσιων Ιζηματισμών Πλειόκαινου (Pl.k - Pl.c), Λιμναίων Ιζηματισμών Πλειρείου (Ms.m.c) και Αδρομερών Ποταμολιμναίων Ιζηματισμών των παρυφών του Πεντελικού (Ms, c,l,m) με μορφολογική εδάφους < 35%, κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση πολυόροφων κτιρίων (ύψος κτιρίων, ανεξαρτήτως στέγης, >7.50 m).
- ΚΠ 2: Οι περιοχές εμφάνισης Ποταμοθαλάσσιων Ιζηματισμών (Pl - Pt), Θαλάσσιων και Λιμνοθαλάσσιων Ιζηματισμών Πλειόκαινου (Pl.k -Pl.c), Λιμναίων Ιζηματισμών Πλειρείου (Ms.m.c) και Αδρομερών Ποταμολιμναίων Ιζηματισμών των παρυφών του Πεντελικού (Ms, c,l,m) με μορφολογική εδάφους μεταξύ 35% και 70%, κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση κτιρίων ύψους, ανεξαρτήτως στέγης έως 7.50 m.
- ΚΠ 3 : Οι περιοχές εμφάνισης Αλλουβιακών Αποθέσεων - Προαχώσεων (al) και Εδαφικού Μανδύα Αποσάθρωσης (el), εκτός αυτών που εντάσσονται στη Γεωλογικά Ακατάλληλη για Δόμηση Περιοχή ΑΚ 1 (περιοχές που γειτνιάζουν με κοίτες υδατορεμάτων κλπ), με μορφολογική κλίση εδάφους < 35%, κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση πολυόροφων κτιρίων (ύψος κτιρίων, ανεξαρτήτως στέγης > 7.50 m).
- ΚΠ 4 : Οι περιοχές εμφάνισης Αλλουβιακών Αποθέσεων - Προαχώσεων (al) και Εδαφικού Μανδύα Αποσάθρωσης (el), εκτός αυτών που εντάσσονται στη Γεωλογικά Ακατάλληλη για Δόμηση Περιοχή ΑΚ 1 (περιοχές που γειτνιάζουν με κοίτες υδατορεμάτων κλπ), με μορφολογική κλίση εδάφους μεταξύ 35% 70%, κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση κτιρίων ύψους, ανεξαρτήτως στέγης, έως 7.50 m.
- ΚΠ 5 : Οι Περιοχές εμφάνισης τεχνητών επιχώσεων (ΤΕ) Οι περιοχές εμφάνισης των Τεχνητών Επιχώσεων (ΤΕ), κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση πολυόροφων κτιρίων (ύψος κτιρίων, ανεξαρτήτως στέγης, > 7.50 m).
- Μ-ΠΕ2 Στην Μ-ΠΕ2 (Μάτι) η σεισμική δράση σχεδιασμού λαμβάνεται αυξημένη κατά 25% σε σχέση με την οριζόμενη στις Σεισμικές Δράσεις Σχεδιασμού.

- Κράσπεδο
- Κάγκελο
- Συρματόπλεγμα
- Στηθαίο
- Μανδρότοιχος
- Τοίχος αντιστήριξης
- Διάφορα τεχνικά - Διαμόρφωση χώρου
- Σκαλοπάτια/Σκάλες
- Κύρια ισούψής καμπύλη
- Δευτερεύουσα ισούψής καμπύλη
- 1/Π Κτίσμα
- Στεγασμένα
- ΠΙΣΙΝΑ Πισίνα
- ΓΗΠΕΔΟ Γήπεδο
- Βεράντα
- Δεξαμενή
- 3005049 Κτηματογραφικός Αριθμός (ΚΤΑ)
- Κορυφή Ορίου Αρχικής Ιδιοκτησίας
- Νέα γραμμή ορίου ιδιοκτησίας
- Νέα κορυφή ορίου ιδιοκτησίας
- Διατηρούμενη κορυφή ορίου ιδιοκτησίας
- ot Αρίθμηση Τελικής Ιδιοκτησίας στο Ο.Τ.

ΔΙΑΚΟΠΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

498.0_,4212.3			
498.0_,4211.7			
	498.8_,4211.1		
498.0_,4210.5	498.8_,4210.5	499.6_,4210.5	
	498.8_,4209.9	499.6_,4209.9	
498.0_,4209.3	498.8_,4209.3	499.6_,4209.3	
498.0_,4208.7	498.8_,4208.7	499.6_,4208.7	
498.0_,4208.1	498.8_,4208.1	499.6_,4208.1	
498.0_,4207.5	498.8_,4207.5		

ΤΕΕ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (Β' ΣΤΑΔΙΟ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ) ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ "ΜΑΤΙ ΑΤΤΙΚΗΣ"

Πολεοδομική Μελέτη
Β1' Στάδιο

ΑΝΑΔΟΧΟΣ :
ΕΝΩΣΗ: «ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ - ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΑΕ - ΣΧΗΜΑ ΕΕ - ΜΣΜ CONSULTING - ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΡΓΥΡΙΟΥ - ENVECO A.E. - SEEMAN ENVIRONMENTAL - OPIO A.E. - GK CONSULTANTS - ΡΟΓΚΑΝ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. - DTK LAWFIRM»

τίτλος σχεδίου:
Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής

κλίμακα 1:1000	ημερομηνία: ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2023
αα σχεδίου: **ΡΣΕ. 16/19**	αριθμός πινακίδας: 499.6_4210.5
Ομάδα μελέτης :	Μέθοδος σύνταξης :
ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Ε. ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΑΕ ΣΧΗΜΑ ΕΕ	Τοπογραφικό υπόβαθρο : Επίγειες Μετρήσεις με ορθογώνιες συντεταγμένες Ζώνης Αναφοράς ΕΓΣΑ '87 Κτηματογραφικό υπόβαθρο : Για τη σύνταξη του Κτηματογραφικού Υπόβαθρου πραγματοποιήθηκε επίγεια τοπογραφική αποτύπωση κατά την περίοδο Σεπτεμβρίου - Οκτωβρίου 2021, λαμβανομένης υπόψη και το δεδομένο από τη χωροθέτηση και περιγραφική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου σύμφωνα με τις 13-4-2022.
Ο Μελετητής:	Εκπόνηση Υπηρεσία:

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Ε. ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΟΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΕ ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΣΤΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ Α.Μ. 12000

ΦΙΛΟΚΤΗΣΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Α.Ε. ΤΕΧΝΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΙ ΚΑΡΑΓΙΩΡΓΑ ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ 142 ΑΘΗΝΑ 115 21 ΤΗΛ. 210 6917231 - 6917232 - 6917233 ΑΡΙΘ. ΓΕΜΗ: 123456101000

Α.Μ. 20000 - Α. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ Α.Ε. ΤΕΧΝΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΙ Κ.Ι. ΦΑΡΑΝΤΩΝΗ 14-20 ΑΘΗΝΑ 104 37 ΤΗΛ. 210 8237000 - 8237001 ΑΡΙΘ. ΓΕΜΗ: 123456101000

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ & ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Το παρόν διάγραμμα μελετήθηκε από το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ. την 11/12/2023 και εγκρίθηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ..... υπογραφόμενη του.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ — ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ Χ. ΚΑΣΑΠΗ

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 5/12/2023 εισήγηση της Δ/νσης/Τμ.Εφαρμοζόμενου Περιβ/ντος & Ενέργειας.

Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ Α. ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 5/12/2023 εισήγηση της Δ/νσης/Τμ.Πολεοδομ. Σχεδιασμού & Ενάργειας.

ΟΡΙΣΤΗΣ ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ