498.8_4208.1 / 1

Νομός:	Αττικής
Περιοχή:	Δήμος Ραφήνας

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 : Εγκάρσια Μερκατορική
Κεντρικός Μεσημβρινός λο = 24° 00' 00" με Ko = 0.999600
Τετμημένη 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 Κόκκινο 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 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).
3. Κάλυψη 0,40
4. 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 (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 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.
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 60/ΑΑΠ/2016
Όριο δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα και Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου
Οριογραμμή ρέματος (με έργο) - ΦΕΚ 398/Δ/2022
Προτεινόμενη οριογραμμή ρέματος (με έργο) - υπό θεσμοθέτηση
Οριογραμμή ρέματος (χωρίς έργο) - ΦΕΚ 398/Δ/2022
Οριογραμμή ρ. Ραφήνας (με έργο) - ΦΕΚ 328Δ/2019, ΦΕΚ 498Δ/2021
Οριογραμμή ρ. Ραφήνας (χωρίς έργο) - ΦΕΚ 328Δ/2019, ΦΕΚ 498Δ/2021
Φρύδι πρανούς φυσικής κοίτης
Γραμμή αλλαγής κλίσης/δευτερεύουσα πρανή
Πόδι πρανούς
Ακτογραμμή
Αναλυτότητα όριο ιδιοκτησίας
Ασφαλτόδρομος
Χωματόδρομος
Είσοδος ιδιοκτησίας
Κράσπεδο
Κάγκελο
Συρματόπλεγμα
Στηθαίο
Μανδρότοιχος
Τοίχος αντιστήριξης
Διάφορα τεχνικά - Διαμόρφωση χώρου
Σκαλοπάτια/Σκάλες
Κύρια ισοϋψής καμπύλη
Δευτερεύουσα ισοϋψής καμπύλη
Κτίσμα
Πισίνα
Βεραντα
Ερειπωμένο
Γήπεδο
Δεξαμενή
Κτηματογραφικός Αριθμός (ΚΤΑ)
Κορυφή Ορίου Αρχικής Ιδιοκτησίας
Νέα γραμμή ορίου ιδιοκτησίας
Νέα κορυφή ορίου ιδιοκτησίας
Διατηρούμενη κορυφή ορίου ιδιοκτησίας
Αριθμηση Τελικής Ιδιοκτησίας στο Ο.Τ.

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

Προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση
Ρυμοτομική Γραμμή
Όριο αδόμητων τμημάτων θεσμευμένων από εκτάσεις που διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας
Οικοδομική Γραμμή
Οικοδομική Γραμμή Όριο ακαλύπτου - προκήπιο
Προκήπιο
Πεζόδρομος
Κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου
Κοινόχρηστος Χώρος
Κοινωφελής Χώρος
Κοινόχρηστος Χώρος Κατοχικής
Κοινόχρηστος Χώρος στάθμευσης
X10 Κορυφή Ορίου Περιοχών Βιώσιμης Πολεοδόμησης
T25 Κορυφή ΟΤ, ΚΧ, ΚΦ
Αμιγής Κατοικία
Γενική Κατοικία
Ζώνη Φυτευσης άρθρου 3 σημείο Γ.9 και άρθρου 4 σημείο Β.43 και Β.47
Όριο Π.Ε. Ζωνών Βιώσιμης Πολεοδόμησης (ΠΔ ΦΕΚ Δ 398/2022)

Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧ) (ΠΔ ΦΕΚ Δ 398/2022)
ΠΕΧ 1 & 2 Περιοχή Α /ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ Δ 199/2003)
ΠΕΧ 3 & 4 Περιοχή Γ2 /ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ Δ 199/2003)
ΠΕΧ 5 Περιοχή Θ1 /ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ Δ 199/2003)
ΠΕΧ 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 Σχηματισμών (Pl - Pt), Θαλάσσιων και Λιμνοθαλάσσιων Σχηματισμών Πλειόκαινου (Pl.k - Pl.c), Λιμνίων Σχηματισμών Πικερμίου (Ms.m.c) και Αδρομερών Ποταμοχειμάρριων Σχηματισμών των παρυφών του Πεντελικού (Ms. c,l,m) με μορφολογική κλίση εδάφους < 35%, κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση πολυόροφων κτιρίων (ύψος κτιρίων, αναβαθμίσεις στέγης >7,50 m).
ΚΠ 2: Οι περιοχές εμφάνισης Ποταμοθαλάσσιων Σχηματισμών (Pl - Pt), Θαλάσσιων και Λιμνοθαλάσσιων Σχηματισμών Πλειόκαινου (Pl.k - Pl.c), Λιμνίων Σχηματισμών Πικερμίου (Ms.m.c) και Αδρομερών Ποταμοχειμάρριων Σχηματισμών των παρυφών του Πεντελικού (Ms. c,l,m) με μορφολογική κλίση εδάφους μεταξύ 35% και 70%, κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση κτιρίων χαμηλού ύψους, αναβαθμίσεις στέγης έως 7,50 m.
ΚΠ 3 : Οι περιοχές εμφάνισης Αλλουβιακών Αποθέσεων - Προσχώσεων (al) και Εδαφικού Μανδύα Αποσάθρωσης (el), εκτός αυτών που εντάσσονται στη Γεωλογική Ακαταλληλότητα 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, αναβαθμίσεις στέγης > 7.50 m).
ΚΠ 4 : Οι περιοχές εμφάνισης Αλλουβιακών Αποθέσεων - Προσχώσεων (al) και Εδαφικού Μανδύα Αποσάθρωσης (el), εκτός αυτών που εντάσσονται στη Γεωλογική Ακαταλληλότητα 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 χαμηλού ύψους, αναβαθμίσεις 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, αναβαθμίσεις στέγης > 7.50 m).
Στην Μ-ΠΕ2 (Μάτι) η συνιομική δράση σχεδιασμού λαμβάνεται αυξημένη κατά 25% σε σχέση με την οριζόμενη στις Συνολικές Δράσεις Σχεδιασμού.

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 - ΟΡΙΟ Α.Ε. - GK CONSULTANTS - ΡΟΓΚΑΝ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. - DTK LAWFIRM»

τίτλος σχεδίου: **Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής**

κλίμακα 1:1000	ημερομηνία: ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2023
αα σχεδίου: **ΡΣΕ. 4/19**	αριθμός πινακίδας: 498.8_4208.1
Ομάδα μελέτης :	Μέθοδος σύνταξης :
ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Ε. ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΑΕ ΣΧΗΜΑ ΕΕ	Τοπογραφικό υπόβαθρο : Επίγειες Μετρήσεις με ορθογώνιες συντεταγμένες Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ '87 Κτηματογραφικό υπόβαθρο : Για τη σύνταξη του Κτηματογραφικού Υποβάθρου πραγματοποιήθηκε επίγεια τοπογραφική αποτύπωση κατά την περίοδο Σεπτεμβρίου - Οκτωβρίου 2021, λαμβάνοντας υπόψη και τα δεδομένα από τη χωρική και περιγραφική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως αυτή ίσχυε στις 13-4-2022.
Ο Μελετητής:	Επιβλέπουσα Υπηρεσία:

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Ε. ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ - ΧΩΡΟΤΑΚΤΗΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.

ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ Α.Ε. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ

Κ. ΖΩΗΣ - Ι. ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε. "ΣΧΗΜΑ Ε.Ε." ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 30/3/2023 εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομ. Σχ/σμού Υπουργείου Περιβ/ντος & Ενέργειας.

ΣΤΑΥΡΟΣ ΛΑΔΑΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ-ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ ΑΝ. ΔΝΤΗΣ ΔΙΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 5/4/2023 εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομ. Σχ/σμού Υπουργείου Περιβ/ντος & Ενέργειας.