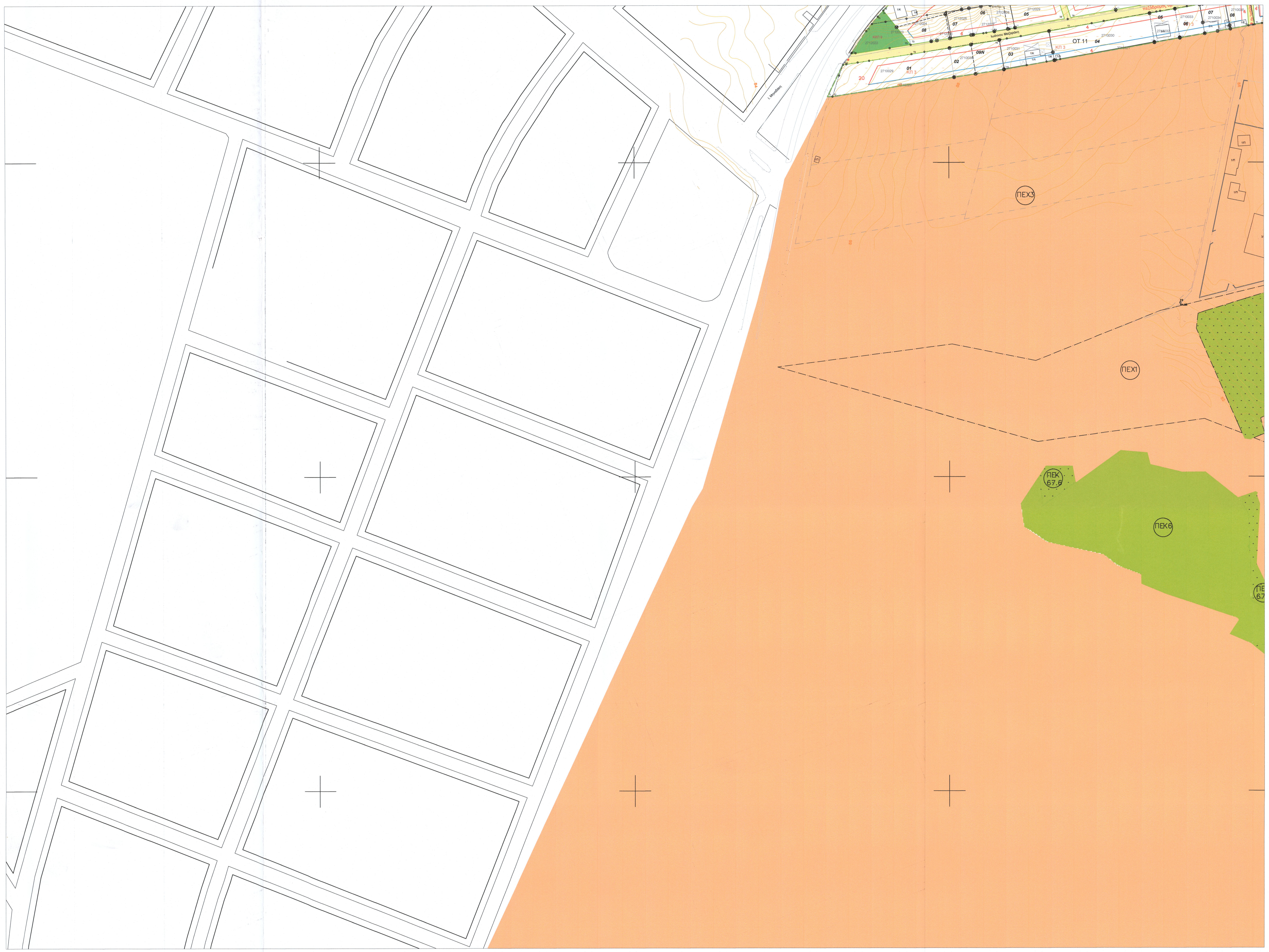
498.0 4208.7 / 1



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 Κο = 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.

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΒΗΤΗΣΕΩΝ
Το παρόν σχεδιάγραμμα μελετήθηκε από το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ την 11/4/2023
και εγκρίθηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 42 γνωμοδότησή του.
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ Χ. ΚΑΣΑΠΗ

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 5/4/2023 εισήγηση της Δ/νσης ΤοπΕφαρμ. Υπουργείου Περιβ/ντος & Ενέργειας.
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
Α. ΚΑΤΣΙΚΑ

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 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
- Φρύδι πρανούς φυσικής κοίτης
- Γραμμή αλλαγής κλίσης/δευτερεύοντα πρανή
- Πόδι πρανούς
- Ακτογραμμή
- Ανυλοποίητο 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
- 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
- 01 Αρίθμηση Τελικής Ιδιοκτησίας στο Ο.Τ.

Εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια
- Ρυμοτομική Γραμμή
- Καταργούμενη Ρυμοτομική Γραμμή
- Οικοδομική Γραμμή
- Καταργούμενη Οικοδομική Γραμμή
- Πεζόδρομος
- Κοινόχρηστος Χώρος
- Πεζόδρομος 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 στα σχετικά Παραρτήματα Συντεταγμένων Κορυφών ΟΤ, ΚΧ, ΚΦ - Ορίων Β.Π.)
- Πεζόδρομος
- ΚΧΠ Κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου
- ΚΧ Κοινόχρηστος Χώρος
- ΚΦ Κοινωφελής Χώρος
- ΚΧΚ Κοινόχρηστος Χώρος Καταφυγής
- ΚΧΡ Κοινόχρηστος Χώρος στάθμευσης
- Αμιγής Κατοικία
- Γ.Κ. Γενική Κατοικία
- ΚΧΠ ΖΦ 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 (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), Λιμναίων Σχηματισμών Πικερμίου (Ms,m.c) και Αδρομερών Ποταμολιμναίων Σχηματισμών 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 Σχηματισμών (Pl - Pt), Θαλάσσιων και Λιμνοθαλάσσιων Σχηματισμών Πλειόκαινου (Pl.k -Pl.c), Λιμναίων Σχηματισμών Πικερμίου (Ms,m.c) και Αδρομερών Ποταμολιμναίων Σχηματισμών 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 - Προσχώσεων (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 - Προσχώσεων (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.

ΔΙΑΝΟΜΗ 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	

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. 6/19**	αριθμός πινακιδας: 498.0_4208.7
Ομάδα μελέτης :	Μέθοδος σύνταξης :
ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Ε. ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΑΕ ΣΧΗΜΑ ΕΕ	Τοπογραφικό υπόβαθρο : Επίγειες Μετρήσεις με ορθογώνιες συντατεγμένες 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.
ΛΟΥΚΑ ΝΙΚΑ 5 - 105 54 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ.: 210 6748168 - ΑΦΜ: 023166543
Δ.Ο.Υ.: ΣΤ' ΑΘΗΝΩΝ

ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ Α.Ε.
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΒΑΦΕΙΟΧΩΡΙΟΥ 47 - 114 76 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ.: 210 3817515 - 210 3833588
FAX: 210 3806245
ΑΦΜ: 095447655 - ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 3829901000

Κ. ΖΩΗΣ - Ι. ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.
"ΣΧΗΜΑ Ε.Ε."
ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ 25 - ΜΑΡΟΥΣΙ 15122
ΤΗΛ.: 210 - 4402406
ΑΦΜ: 099057238 - ΔΟΥ: ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ

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

ΣΤΑΥΡΟΣ ΛΑΔΑΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ-ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ
ΑΝ. Δ/ΝΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ