499.6.4209.9 / 1

Νομός: Αττικής

Περιοχή: Δήμος Μαραθώνα

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς 1987 (Ε.Γ.Σ.Α. '87)
Ελληνικές αναφορές GRS 80 (a = 6 378 137 m, 1/f = 298.257222101)
Προβολή : Εγκάρσια Μερκατορική
Κεντρικός Μεσημβρινός λο = 24° 00' 00" με Ko = 0.999600
Τεταμένη 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.

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 Σκουρέικα	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

Τα όρια των Πολεοδομικών Ενοτήτων.

Για το σύνολο των Πολεοδομικών Ενοτήτων:

2. Αρτιότητα
   α. Κατά κανόνα: 750τ.μ.
   Ελάχιστο πρόσωπο 15μ.
   β. Κατά παρέκκλιση υφιστάμενα κατά την κτηματογράφηση οικόπεδα θεωρούνται άρτια και οικοδομούνται με τις εξής προϋποθέσεις:
      i. Ελάχιστο μέγεθος 250τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 8μ.
      ii. Στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράβεται 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 το 5.12.1979 ΠΔ (ΦΕΚ 707/Δ/79 - ΖΟΕ Αττικής).
3. Κατάληση 1.000τ.μ.
4. Κάλυψη 40%
5. Μέγιστο ύψος 8μ.
   Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις της παρ.8 του άρθρου 15 του Ν.4067/2012 για τη δυνατότητα και τις προϋποθέσεις προσαύξησης κατά 1,00μ του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους.

Ειδικοί όροι

1. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis).
2. 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 ποτοθέτησή τους στη μεγαλύτερη δυνατή απόσταση από το ρέμα και το μεγαλύτερο τμήμα των φυτεμένων αυλών προς την πλευρά των ρεμάτων.
3. Σε όλη την έκταση του ΕΠΣ στην περιοχή «Μάτι» (Ραφήνα και Νέο Μάκρη) να ασκείται αρχαιολογικός – φυσικαρχικός έλεγχος, στο πλαίσιο της διαδικασίας χορήγησης εγκρίσεων για την έκδοση οικοδομικών αδειών για τα πάσης φύσεως δημόσια, δημοτικά, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΣΥΜΒΟΛΩΝ

- : Ακτογραμμή
- : Γραμμή Αιγιαλού
- : Γραμμή Παραλίας
- : Κύριες Ισοϋψείς
- : Δευτερεύουσες Ισοϋψείς
- : Ασφαλτόδρομος
- : Χωματόδρομος
- : Πεζόδρομο
- Όριο δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα και Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου
- Οριογραμμή ρέματος με έργα (ΠΔ ΦΕΚ Δ 398/2022, ΥΑ ΦΕΚ Δ328/2019)
- Οριογραμμή ρέματος χωρίς έργα (ΠΔ ΦΕΚ Δ 398/2022, ΥΑ ΦΕΚ Δ328/2019)
- Φυσική κοίτη υδατορέματος
- Προτεινόμενη οριογραμμή ρέματος Ντασού χωρίς έργα (περίπτωση κατασκευής των έργων του Φυσικού Ρέματος Ραφήνας)
- : Προτεινόμενη οριογραμμή ρέματος Ντασού (χωρίς έργα)
- : Αρχαιολογικός χώρος (ΦΕΚ ΑΑΠ 60/2016)

Εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια

- : Ρυμοτομική Γραμμή
- : Οικοδομική Γραμμή
- : Πεζόδρομος
- Καταργούμενη Ρυμοτομική Γραμμή
- Καταργούμενη Οικοδομική Γραμμή
- : Κοινόχρηστος Χώρος

Προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση

- Ρυμοτομική Γραμμή
- Όριο οδικών τμημάτων διεγερμένων από εκτάσεις που διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας
- Οικοδομική Γραμμή
- Οικοδομική Γραμμή/ Όριο ακαλύπτου - προκηπίου
- 4 Προκήπιο
- Πεζόδρομος
- ΚΠ Κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου
- ΚΧ Κοινόχρηστος Χώρος
- ΚΦ Κοινωφελής Χώρος
- ΚΧΚ Κοινόχρηστος Χώρος Καταφυγής
- ΚΧΡ Κοινόχρηστος Χώρος στάθμευσης
- 3005049 Κτηματογραφικός Αριθμός (ΚΤΑ)
- Τ25 Κορυφή ΟΤ, ΚΧ, ΚΦ (Οι συντεταγμένες των κορυφών εμφανίζονται στο Πίνακας Πίνακας Συντεταγμένων Κορυφών ΟΤ, ΚΧ, ΚΦ)
- Αμιγής Κατοικία
- ΓΚ Γενική Κατοικία
- ΖΠΤ 3Α Ζώνη Φύτευσης, άρθρου 3 σημείο Γ.9 και άρθρου 4 σημείο Β.43 και Β.47
- Όριο Π.Ε.Ζωών 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 Πλειστόκαινου (Ms.m.c) και Αδρομερών Ποταμολιμναίων Ιζηματισμών των παρυφών του Πεντελικού (Ms, c.l.m) με μορφολογική έδαφος < 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 Πλειστόκαινου (Ms.m.c) και Αδρομερών Ποταμολιμναίων Ιζηματισμών των παρυφών του Πεντελικού (Ms, c.l.m) με μορφολογική έδαφος μεταξύ 35%%% και 70%%%, κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση κτιρίων ύψους, ανεξαρτήτως στέγης έως 7.50 m.
- ΚΠ 3 : Οι περιοχές εμφάνισης Αλλουβιακών Αποθέσεων - Προχώμασεων (al) και Εδαφικού Μανδύα Αποσάθρωσης (el), εκτός αυτών που εντάσσονται στη Γεωλογική 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 - Προχώμασεων (al) και Εδαφικού Μανδύα Αποσάθρωσης (el), εκτός αυτών που εντάσσονται στη Γεωλογική 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 (TE) Οι περιοχές εμφάνισης των Τεχνητών Επιχώσεων (TE), 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.
- : Σκάλα
- : Διάφορα τεχνικά - Διαμόρφωση χώρου
- : Ανυλοποίητο όριο
- : Κάγκελο
- : Συρματόπλεγμα
- : Στηθαίο
- : Μανδρότοιχος
- : Τοίχος αντιστήριξης
- 1/Π : Κτίσμα
- : Πισίνα
- : Στέγαστρο
- Δ : Δεξαμενή
- ΑΕ : Αθλητικές Εγκαταστάσεις

ΔΙΑΚΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

498.0_4212.3		
498.0_4211.7		
	498.6_4211.1	
498.0_4210.5	498.6_4210.5	499.6_4210.5
	498.6_4209.9	499.6_4209.9
498.0_4209.3	498.6_4209.3	499.6_4209.3
498.0_4208.7	498.6_4208.7	499.6_4208.7
498.0_4208.1	498.6_4208.1	499.6_4208.1
498.0_4207.5	498.6_4207.5	

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από ....Δ.Δ.Δ.Δ.Δ..... εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομ. Σχ/σμού Υπουργείου Περιβάλλ. & Ενέργειας.
Ο Δ/ντής Πολ/κού Σχεδ/σμού

ΣΤΑΥΡΟΣ ΛΑΔΑΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ-ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ
ΑΕ ΔΝΤΗΣ ΔΔΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΑΣΜΟΥ

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: Πολεοδομικό - Ρυμοτομικό σχέδιο

κλίμακα 1:1000	ημερομηνία: ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2022
αα σχεδίου: **2. 13/19**	αριθμός πινακίδας: 499.6_4209.9
Ομάδα μελέτης : ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΑΕ	Μέθοδος σύνταξης : Τοπογραφικό υπόβαθρο : Επίσημες Μετρήσεις με ορθογώνιες συντεταγμένες Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ '87 Κτηματογραφικό υπόβαθρο : Για τη σύνταξη του Κτηματογραφικού Υποβάθρου πραγματοποιήθηκε επίγεια τοπογραφική αποτύπωση κατά την περίοδο Σεπτεμβρίου - Οκτωβίου 2021. Λαμβάνοντας υπόψη και τα δεδομένα από τη γειτονική και περιαστικά βάση του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως αυτή ίσχυε στις 13-4-2022.
Ο Μελετητής: ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Ε. ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ Α.Ε. Α.Μ. ΤΕΕ 52.... ΑΔΑ: ΒΜΒ7Ω-ΧΩ2 ΑΦΜ: 800.... ΔΟΥ: ΑΘΗΝΩΝ ΤΗΛ: 210 6... FAX: 210 6... ΕΔΡΑ: ΚΟΡΩΝΗΣ 2, ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΤΚ 17341 ΑΘΗΝΑ	Επιβλέπουσα Υπηρεσία: ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ Δ ΑΜΦΙΒΗΤΗΣΕΩΝ Το παρόν σχέδιο/μελέτη μελετήθηκε από το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ. την ..... 4/11/2022 ..... και εγκρίθηκε με το υπ' αριθμ. ..... 1/2 ..... Πρακτικό/Απόφασή του ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ Κ. ΤΑΣΑΠΗ