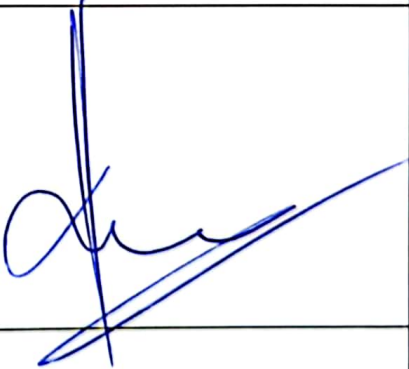



<b>ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ:</b> <b>ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ</b> <b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ</b> <b>ΔΗΜΟΣ ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ</b>		
<b>ΕΡΓΟ:</b> <b>ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ</b> <b>ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ &amp; ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ</b> <b>ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ ΝΟΜΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ</b>		
<b>ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΕΡΓΟΥ:</b> <b>ΑΞΩΝ ΜΕΛΕΤΑΙ Α.Τ.Ε.</b>		
<b>Πολεοδομική Μελέτη</b> <b>Β1 Στάδιο: Πρόταση – Οριστική Μελέτη</b> <b>ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΒΟΛΗ</b>		
<b>ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ</b>		
<b>ΓΙΑ ΤΟΝ ΑΝΑΔΟΧΟ</b>	<b>"ΑΞΩΝ ΜΕΛΕΤΑΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ</b> <b>ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Ε."</b> ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΥ 6, ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΤΚ 15231 ΑΦΜ: 094976370 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ ΤΗΛ.: 210 3828300	
<b>ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ</b>	<b>ΕΥΑΝΘΙΑ Ν. ΚΟΛΟΒΟΥ</b> <b>Π.Ε. ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ - ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ Ε.Μ.Π.</b> ΠΡΟΣΤΑΜΕΝΗ Υ. ΔΟΜ ΔΗΜΟΥ ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ	



5.1. ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	31
5.1.1. ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ.....	31
5.1.2. ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ .....	32
5.1.3. ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ .....	32
5.1.4. ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	33
5.1.5. ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ .....	33
5.2. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ .....	34
5.2.1. ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ .....	35
5.2.2. ΑΜΙΓΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ .....	37
5.2.3. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ – ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ .....	38
5.2.4 ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ .....	40
5.2.5 ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ .....	41
5.3 ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ - ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΓΗΣ .....	42
5.3.1 ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ .....	42
5.3.2 ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΓΗΣ.....	44
5.4 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ .....	47
5.5 ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ.....	48
6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ .....	48
6.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	48
6.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ .....	49
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	50

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα Πολεοδομική Μελέτη του οικισμού Πικερμίου εκπονείται στα πλαίσια της από 13.12.1995 υπογραφείσας σύμβασης μεταξύ της Κοινότητας Πικερμίου και της ΑΞΩΝ ΜΕΛΕΤΑΙ Α.Ε., όπως τροποποιήθηκε με την από 12.10/2008 1<sup>η</sup> Συμπληρωματική Σύμβαση, με αντικείμενο την Κτηματογράφηση, την Πολεοδομική Μελέτη και την Πράξη Εφαρμογής της 1<sup>ης</sup> Πολεοδομικής Ενότητας του Πικερμίου, δηλαδή του οριοθετημένου οικισμού Πικερμίου και των επεκτάσεων αυτού, σύμφωνα με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.

Στόχος της μελέτης είναι η εξασφάλιση των καλύτερων πολεοδομικών συνθηκών ποιότητας ζωής, σύμφωνα με τα πρότυπα της πολεοδομικής επιστήμης, η εξυπηρέτηση της κοινής ωφέλειας και η πολεοδομική οργάνωση κατά τρόπον που να εξασφαλίζονται οι προϋποθέσεις για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ισχύοντος Γ.Π.Σ.. Σκοπός της είναι η πολεοδομική οργάνωση του οικισμού, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της Υ.Α. 5731/1146/00 (ΦΕΚ 329/Β/15-03-00) και τα σταθερότυπα της Υ.Α. 10788/04 (ΦΕΚ 285/Δ/05-03-04) και με επιλογή του προσφορότερου τρόπου οργάνωσης και λειτουργίας του δομημένου περιβάλλοντος.

Για την προσέγγιση του στόχου απαιτείται μελέτη του θεσμικού πλαισίου, καταγραφή και ανάλυση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος (χρήση, ηλικία, υλικά κατασκευής κτηρίων, υπάρχων κοινωνικός εξοπλισμός κ.λπ.), καταγραφή των δικτύων κοινής ωφέλειας και ανάλυση της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής μελέτης, όπως προκύπτει από την επίγεια αποτύπωση. Βάσει της αξιολόγησης των παραπάνω θα διατυπωθεί η προμελέτη καθορισμού των ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών και ο καθορισμός των χρήσεων γης και του κοινωνικού εξοπλισμού του οικισμού, με χρήση σύγχρονων μεθόδων και ψηφιακών εργαλείων που επιτρέπουν ακρίβεια στην απόδοση της γεωγραφικής θέσης, ώστε το ρυμοτομικό σχέδιο να αποτελεί ουσιαστικό εργαλείο ρύθμισης του χώρου και όχι τροχοπέδη στην οποιαδήποτε δημοτική ή ιδιωτική πρωτοβουλία.

Μελετήθηκε η πολεοδόμηση στα όρια της 1<sup>ης</sup> Πολεοδομικής Ενότητας, μετά την εξαίρεση των ΚΑΕΚ: 051233902024, 051233902018, 051233902017, 051233902008, 051233902022, 051233902016, 051233902015, 051233902014, 051233902021, 051233902020, 051233902010, 051233902012, 051233902013, 051233902007, 051233902006, 051233902005 σύμφωνα με εντολή του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου, με έγγραφο υπ. αριθμ. 23729/15-11-2022 και 24906/30-11-2022.

Για το τμήμα της έκτασης, στο οποίο λειτουργεί η ΕΛΠΕΝ προτείνεται εναλλακτική λύση, όπως ορίζει το ΓΠΣ της Κοινότητας Πικερμίου και τμήματος του Δ. Ραφήνας (ΦΕΚ 270/Δ/2004), όμως

επειδή όπως πληροφορηθήκαμε επίκειται έκδοση διατάγματος για τον καθορισμό της ΕΛΠΕΝ ως ΒΙΠΕ, μέχρι την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης εάν τούτο δεν έχει υλοποιηθεί, θα ακολουθηθεί η εναλλακτική λύση που υποβάλλουμε και είναι σύμφωνη με το ισχύον ΓΠΣ (ΦΕΚ 270/Δ/2004).

Επίσης, από την 1<sup>η</sup> Π.Ε. εξαιρείται η περιοχή εντός των γραμμών πλημμύρας του ρέματος Βαλανάρη, όπως προέκυψαν από την μη εγκριθείσα υδραυλική μελέτη του έτους 2010.

Η συνολική έκταση της περιοχής μελέτης είναι Ε=1.244.023 τ.μ.

Εργοδότης του συνόλου της μελέτης είναι ο Δήμος Ραφήνας – Πικερμίου. Φορέας Σχεδιασμού είναι η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.ΕΝ.. Επί της πολεοδομικής μελέτης θα γνωμοδοτήσει το ΣΥΠΟΘΑ με εισήγηση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ανατολικής Αττικής και το ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης θα γίνει με Π.Δ/γμα.

## 1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

### 1.1 ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ ΑΠΟ 1986 ΜΕΧΡΙ 2008

Η ΑΞΩΝ ΜΕΛΕΤΑΙ Α.Τ.Ε., σαν ομάδα μελετητών που περιλαμβάνονταν στα πτυχία της ανέλαβε το 1986 την εκπόνηση της μελέτης του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης Πικερμίου για την ΕΠΑ '84 την οποία υπέβαλε τον Μάιο του 1988 αρμοδίως.

Η μελέτη αυτή εγκρίθηκε και απετέλεσε τον οδηγό για την έκδοση αδειών την εκτέλεση έργων και μελετών της πόλης Πικερμίου.

Το 1995 η κοινότητα Πικερμίου ως εργοδότης ανέθεσε κατόπιν διαγωνισμού και βέβαια με βάση τα ως άνω την εκπόνηση της μελέτης «ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ ΝΟΜΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ» στην ΑΞΩΝ ΜΕΛΕΤΑΙ Α.Τ.Ε., σε σύμπραξη με τον Τοπογράφο Μηχανικό Δημήτριο Γεωργόπουλο.

Η μελέτη εκπονήθηκε στην Α' φάση της, αλλά ο εργοδότης διέκοψε την εκπόνηση της μελέτης και αδρανοποίησε την σύμβαση, αρνούμενος να αξιολογήσει και εγκρίνει τις μέχρι τότε εκπονηθείσες μελέτες και εκτελεσθείσες εργασίες.

Κατόπιν ο συμπράττων Δημήτριος Γεωργόπουλος απεβίωσε.

Το 2004 με την ΚΥΑ αρ. 9738/01-03-2004 (ΦΕΚ 270/05-03-2004) του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας, Δημοσίων Έργων και Υπουργού Γεωργίας εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της τ. Κοινότητας Πικερμίου και τμήματος του Δήμου Ραφήνας Νομού Αττικής.

Το 2008 ο εργοδότης απεφάσισε να επανεκκινήσει την εκπόνηση της μελέτης και υπέγραψε την 1η συμπληρωματική σύμβαση στις 12.06.2008 με Ανάδοχο την ΑΞΩΝ ΜΕΛΕΤΑΙ Α.Τ.Ε.

### 1.2. ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ ΑΠΟ 2008 ΜΕΧΡΙ 2020

ι) Με βάση την από 12-06-2008 1η Συμπληρωματική Σύμβαση και σύμφωνα με τις εντολές της τέως Κοινότητας Πικερμίου και της τότε Δ/νουσας Υπηρεσίας Διεύθυνσης Χωροταξίας – Πολεοδομίας Νοτίου Τομέα της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής συντάχθηκε και υποβλήθηκε συμβατικά με το αρ. Α.Μ/14046/11-11-2008 η Τοπογραφική – Κτηματογραφική αποτύπωση της περιοχής Πικερμίου στην Δ/ση Χωροταξίας – Πολεοδομίας Νοτίου Τομέα Ανατολικής Αττικής (Δ/νουσα Υπηρεσία) και κοινοποιήθηκε στον εργοδότη (τέως Κοινότητα Πικερμίου).

ii) Πιο συγκεκριμένα η Δ/νουσα Υπηρεσία αφ'ενός εκ των υστέρων και χωρίς ουσιώδη αιτιολογία δεν απεδέχθη την ισχύ της υπογραφείσης συμπληρωματικής ως άνω σύμβασης και αφ'ετέρου συνέταξε τον 1ο Συγκριτικό Πίνακα, περικόπτοντας τη νόμιμη αμοιβή του Αναδόχου. Μετά δικαστική διαμάχη σε όλα τα επίπεδα ο Ανάδοχος δικαιώθηκε πλήρως, τελεσιδίκως και αμετακλήτως το 2015, με την απόφαση του ΣτΕ αρ. 2643/2015, με την οποία κατέστη οριστική και αμετάκλητη η απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών αρ. 1999/2012.

Η σύμβαση παρέμεινε πλήρως αδρανής από το 2008 μέχρι το 2020. Η Δ/νουσα Υπηρεσία δεν αναγνώρισε την υποβολή και δεν δέχθηκε ποτέ να υπογράψει την έγκριση της υποβληθείσας πλήρους Α' φάσης.

iii) Με βάση το νέο σχέδιο «Καλλικράτης» περί Δήμων και Κοινοτήτων η τέως Κοινότητα Πικερμίου περιήλθε στο νυν Δήμο Ραφήνας-Πικερμίου, που κατέστη πλέον Εργοδότης της υπόψη Μελέτης.

### 1.3. ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ ΜΕΤΑ ΤΟ 2020

α) Ο νυν Δήμαρχος του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου επέδειξε ενδιαφέρον για την επανεκκίνηση εκπόνησης της Πολεοδομικής Μελέτης πόλης Πικερμίου και ούτως έγιναν επαφές με την προεδρία του κ. Δημάρχου Ραφήνας – Πικερμίου, στελεχών του και του Αναδόχου και καθορίστηκαν οι επιτελικές παράμετροι για την επανέναρξη, συνέχιση και ολοκλήρωση της μελέτης αυτής.

Κατόπιν αυτού σε σύσκεψη που πραγματοποιήθηκε στις 31-01-2020 ελήφθη απόφαση από τον κ. Δήμαρχο και τα στελέχη της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου να επανεκκινήσει η εκπόνηση της μελέτης και να ολοκληρωθεί αυτή με βάση το ισχύον καθεστώς και σύμφωνα με τις ισχύουσες σήμερα διατάξεις, με εργοδότη το Δήμο Ραφήνας-Πικερμίου. Σ' αυτήν την απόφαση συμφώνησε ο Ανάδοχος, θέτοντας στη συμφωνία ορισμένες βασικές προϋποθέσεις, μεταξύ των οποίων η άμεση και ταχύτατη εξέλιξη εκπόνησης και ολοκλήρωσης της μελέτης εντός συγκεκριμένου χρόνου μικρότερου της διετίας.

Κρίθηκε από όλους, ως εκ των υστέρων, αναγκαία η επικαιροποίηση της υποβληθείσας το 2008 τοπογραφικής και κτηματογραφικής αποτύπωσης στα αυτά όρια της εκτελεσθείσας αποτύπωσης το 2008 και βέβαια για περιοχή πολεοδόμησης την ίδια με αυτή του 2008.

Η σύγχρονη απεικόνιση μέσω της τοπογραφικής αποτύπωσης και της κτηματογράφησης της πόλης του Πικερμίου αποφασίσθηκε από τον εργοδότη Δήμο ότι είναι αδήριτη ανάγκη για τη δημιουργία κατάλληλου υποβάθρου για την κατά το δυνατόν απρόσκοπτη συνέχιση της μελέτης

και με ελαχιστοποίηση των προβλημάτων πολεοδόμησης και έτσι δόθηκε προφορική εντολή στον Ανάδοχο, ο οποίος δέχθηκε να προχωρήσει στην εκπόνηση αυτών των εργασιών.

Για το σκοπό αυτό απεφασίσθη από τον Εργοδότη και τους Μηχανικούς του Δήμου, με αποδοχή του μελετητή, να γίνει επίγεια αποτύπωση σε κλίμακα 1:1000 και ομοίως επίγεια κτηματογράφηση σε κλίμακα 1:1000, με την αρχική αντίληψη της επικαιροποίησης.

Περαιτέρω διαπιστώθηκε η ανάγκη απ' αρχής νέας τοπογραφικής – κτηματογραφικής αποτύπωσης όλης της περιοχής Πικερμίου, η οποία εκτελέσθηκε από τον Ανάδοχο, υποβλήθηκε αρμοδίως και εγκρίθηκε το 2022 αρμοδίως από το Δήμο Ραφήνας – Πικερμίου.

β) Σύμφωνα με την ως άνω απόφαση ΣΤΕ αρ. 2643/2015 συντάχθηκε ο 2ος Συγκριτικός Πίνακας της υπόψη μελέτης, στον οποίο λήφθηκαν υπόψη πέραν της απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών αρ. 1999/2012, που αφορούσε την αμοιβή της πολεοδομικής μελέτης και η νέα εκπονηθείσα τοπογραφική – κτηματογραφική αποτύπωση της περιοχής μελέτης.

Παράλληλα συντάχθηκε και νέο χρονοδιάγραμμα εκπόνησης της μελέτης.

Ο υπόψη 2ος Συγκριτικός Πίνακας και το ως άνω νέο χρονοδιάγραμμα εκπόνησης της μελέτης, που συνοδεύει αυτόν, εγκρίθηκαν με την υπ' αρ. 22/2022 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου.

γ) Ακολούθως με το υπ' αρ. πρ. 5980/6-4-2022 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης Ραφήνας – Πικερμίου δόθηκε εντολή στον Ανάδοχο για την εκπόνηση του Α' σταδίου της Β' φάσης της υπόψη μελέτης που περιλαμβάνει το Α' στάδιο της Πολεοδομικής Μελέτης και τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας.

Με βάση την ως άνω εντολή:

γ.1) Εκπονήθηκε και υποβλήθηκε η Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας.

γ.2) Εκπονήθηκε και υποβλήθηκε το Α' στάδιο της Πολεοδομικής Μελέτης.

δ. Στις 15.11.2022 εγκρίθηκε το Α' Στάδιο της Πολεοδομικής Μελέτης από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Πικερμίου και με το υπ. αριθμ. 23724/15.11.2012 έγγραφο της Υπηρεσίας δόθηκε εντολή για την εκπόνηση του Β1 Σταδίου.

Για την εκπόνηση του Β1 σταδίου λήφθηκαν υπόψη τα κάτωθι έγγραφα:

- Το υπ. αριθμ. 3017/18.02.2022 έγγραφο με το οποίο η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου διαβίβασε στον Ανάδοχο τα ψηφιακά αρχεία με τις μελέτες που εκπονεί ο Δήμος, ΣΦΗΟ και ΣΒΑΚ.
- Το υπ. αριθμ. 94628/14.03.2022 έγγραφο, με το οποίο η Εφορεία Αρχαιοτήτων Ανατολικής Αττικής, Τμήμα Αρχαιολογικών Έργων και Μελετών γνώρισε στον Ανάδοχο

ότι εντός της Δ.Ε. Πικερμίου έγινε «Κήρυξη περιοχής Πικερμίου ως αρχαιολογικού χώρου και ως τόπου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους» (Υ.Α. Αριθ. ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/59935/1894/21-12-1983, ΦΕΚ 44/Β/31-1-1984).

Στην περιοχή του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου θεσμοθετήθηκε Ζώνη Προστασίας Α' αδόμητη, απολύτου προστασίας με την Υ.Α. υπ. αριθμ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/96326/4696/24-11-2005, ΦΕΚ 1916/Β/30-12-2005).

Επισημαίνεται ότι η αδόμητη Ζώνη Α' απολύτου προστασίας είχε θεσμοθετηθεί ως Περιοχή Β1 απολύτου προστασίας τοπίου, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων με το από 20-2-2003 Π.Δ/γμα για τον «Καθορισμό χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν. Αττικής)» (ΦΕΚ 199/Δ/6-3-2003), χωρίς τον καθορισμό συντεταγμένων. Οι συντεταγμένες της ζώνης Α' καθορίστηκαν με την ΥΑ υπ. αριθμ. ΥΠΠΟ/ ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/96326/4696/24-11-2005 (ΦΕΚ 1916/Β/0-12-2005). Η εν λόγω Υ.Α. λαμβάνεται υπ' όψη κατά την εκπόνηση της εν θέματι πολεοδομικής μελέτης γιατί η θεσμοθετημένη Ζώνη Α' αδόμητη, απολύτου προστασίας αποτελεί περιοχή εκτός σχεδίου για την οποία ισχύουν τα όσα αναφέρονται στο σχετικό ΦΕΚ και δεν είναι δυνατόν να πολεοδομηθεί.

Όσον αφορά στην περιοχή του ΓΠΣ που βρίσκεται νότια της Ζώνης Α', στην οποία προβλέπεται η δημιουργία χώρου περιαστικού πρασίνου, η ΕΦΑ.Αν. Αττ. δεν έχει αντίρρηση για την διεύρυνσή του προς ανατολάς και προς δυσμάς.

Όσον αφορά στις περιοχές Β2 μέσης προστασίας του τοπίου, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων που θεσμοθετήθηκαν με το από 20-2-2003 Π.Δ. (ΦΕΚ 199/Δ/6-3-2003) επισημαίνεται ότι το όριο τους τροποποιήθηκε και ορίστηκε με συντεταγμένες με την Απόφαση Υπουργού αρ. πρ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/17863/931/6-5-2009 «Έγκριση προτάσεως για μερική τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων» (ΦΕΚ 199/Δ/6-3-2003) και εντάξεως αυτής στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 270/Δ/5-3-2004) Κοινότητας Πικερμίου, Νομού Αττικής. Ωστόσο, η νέα οριοθέτηση δεν συμπεριλήφθηκε στη ΖΟΕ, διότι δεν έχει τροποποιηθεί αναλόγως το από 20-2-2003 Π.Δ.

Δεδομένης της έκτασης και της πυκνότητας των αρχαιοτήτων στο σύνολο του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου, η ΕΦΑ.Αν. Αττ. παρακολουθεί και ελέγχει τις εκσκαφές για τον εντοπισμό τυχόν εγκείμενων αρχαιοτήτων. Ως εκ τούτου, για την εκτέλεση οποιουδήποτε



έργου δημόσιου, δημοτικού ή ιδιωτικού στην προς πολεοδόμηση περιοχή απαιτείται η κατάθεση πλήρους φακέλου προς έγκριση από την ΕΦΑ. Αν. Αττ.

- Το υπ. αριθμ. 20787/11.04.2022 έγγραφο, με το οποίο γνωμοδότησε ο Ανεξάρτητος Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΑΔΜΗΕ) ότι η περιοχή μελέτης απέχει πλέον των 400 μ. από την πλησιέστερη εγκατάσταση του ΑΔΜΗΕ (υπόγεια καλωδιακή γραμμή) και βρίσκεται επίσης εκτός των διαδρόμων δουλείας των υφιστάμενων Γραμμών Μεταφοράς 150/400 kV. Συνεπώς, δεν υπάρχουν περιορισμοί, λόγω διέλευσης εναερίων Γραμμών Μεταφοράς του ΑΔΜΗΕ.
- Το υπ. αριθμ. 70815/12.04.2022 έγγραφο, με το οποίο γνωμοδότησε η Υπηρεσία Νεοτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Ανατολικής Αττικής, Στερεάς Ελλάδας και Κυκλάδων Τμήμα Προστασίας Νεοτέρων Μνημείων και Κινητών Πολιτιστικών Αγαθών ότι εντός της περιοχής μελέτης, καθώς και στο άμεσο περιβάλλον της, δεν εντοπίζονται, ακίνητα χαρακτηρισμένα ως νεώτερα μνημεία από το ΥΠΠΟΑ, επομένως δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 4858/2021 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς».
- Τα υπ. αριθμ. 20596/23.09.2022, 23724/15.11.2022, 23729/15-11-2022 και 24906/30.11.2022 έγγραφα της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου με τα οποία δόθηκαν διευκρινήσεις και παρατηρήσεις για την ενσωμάτωση αυτών στο Β1 Στάδιο της Πολεοδομικής Μελέτης.
- Το υπ. αριθμ. 24947/05.12.2022 έγγραφο, με το οποίο γνωμοδότησε η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου σχετικά με τον καθορισμό των ορίων των αναδασωτέων εκτάσεων και τον τρόπο ένταξής τους στην εν θέματι μελέτη, κατά την εκπόνηση του Β1 σταδίου της Πολεοδομικής Μελέτης.

ε. Στις 21.12.2022 υποβλήθηκε το Β1 Στάδιο της Πολεοδομικής Μελέτης.

στ. Ακολούθως η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου, με το αρ. πρωτ.311/04.01.2023 έγγραφό της διατύπωσε σχετικές παρατηρήσεις για τη μεταβολή του βορειο -ανατολικού ορίου της υπό πολεοδόμηση περιοχής και μας ζήτησε να προβούμε στη σχετική τροποποίηση του υποβληθέντος Β1 Σταδίου της Πολεοδομικής Μελέτης. Με βάση το ως άνω έγγραφο προβήκαμε στη σχετική τροποποίηση. Η παρούσα Τεχνική Έκθεση αναφέρεται στην τελική υποβολή του Β1 Σταδίου της Πολεοδομικής Μελέτης, στην οποία λήφθηκε υπόψη η ως άνω τροποποίηση.

## 2. ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

### 2.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής υπαγορεύεται από το ισχύον ΓΠΣ (ΥΑ 9738/1-03-2004, ΦΕΚ 270 Δ'/ 5-03-2004), το οποίο η πολεοδομική μελέτη καλείται να εφαρμόσει. Οι προτάσεις της παρούσας Πολεοδομικής Μελέτης, εκτός από την εξασφάλιση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων που απαιτούνται από το ΓΠΣ, λαμβάνει υπόψη τη διαμορφωμένη κατάσταση του οδικού δικτύου και ακολουθεί τα πολεοδομικά σταθερότυπα.

Για να ικανοποιηθούν οι παραπάνω στόχοι, ακολουθούνται οι εξής γενικές αρχές σχεδιασμού:

- Η περιοχή μελέτης δεν αντιμετωπίζεται ως ενιαία, καθώς ο οικισμός του Πικερμίου νοητά διαιρείται σε δύο τμήματα από τη Λεωφόρο Μαραθώνος, η οποία αποτελεί ένα ισχυρό τεχνητό όριο, επομένως αντιμετωπίζεται ως δύο χωρικές ενότητες ή πολεοδομικές υποενότητες ανεξάρτητες μεταξύ τους, οι οποίες θα έχουν σημείο αναφοράς το πολεοδομικό κέντρο του οικισμού.
- Στην παραρεμάτια ζώνη του ρ. Βαλανάρη εντός του οικισμού προτείνεται μια γραμμική ζώνη πρασίνου. Σημαντικοί παράγοντες για τη δημιουργία της ζώνης αυτής είναι η κηρυγμένη Ζώνη Α απολύτου προστασίας του Αρχαιολογικού Χώρου, η 10μετρη αδόμητη ζώνη για την επιπλέον προστασία αυτής, που καθορίστηκε από το ΓΠΣ, οι δασικές εκτάσεις παράρθια του ρ.Βαλανάρη, καθώς και το γεγονός ότι το ρέμα έχει χαρακτηριστεί ως ιδιαίτερου φυσικού περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος.
- Οι δασικές εκτάσεις που εμπίπτουν εντός της περιοχής μελέτης, εντάσσονται ως άλση για τη διατήρηση του ισοζυγίου πρασίνου.
- Διευρύνεται κατά το δυνατόν το πλάτος των υφιστάμενων οδών, καθώς παρατηρήθηκαν ιδιαίτερα στενές οδοί κατά τη φάση της ανάλυσης.
- Στις διανοιγμένες οδούς επιδιώκονται οι ευθείες χαράξεις και επίσης επιδιώκεται τα οικόπεδα να έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό.
- Οι νέες ρυμοτομικές/οικοδομικές γραμμές σχεδιάζονται έτσι ώστε να μη ρυμοτομούνται κτίσματα καλής κατάστασης με επικάλυψη πλάκας/κεραμιδιών. Σημειώνεται ότι κτίσμα εντός πρασιάς δε θεωρείται ρυμοτομούμενο, γιατί η πρασιά είναι όρος δόμησης.
- Περιορίζονται κατά το δυνατόν οι προσκυρώσεις, δηλαδή οι πολεοδομικές γραμμές δε χαράσσονται εκτός των ιδιοκτησιών.

## 2.2. ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ

Στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής μελέτης επιχειρήθηκε η δημιουργία ορθοκανονικού σχήματος στα οικοδομικά τετράγωνα. Όμως, λόγω της μέχρι σήμερα δόμησης εντός του ορίου του οικισμού, τα οικοδομικά τετράγωνα εντός του ορίου είναι μικρότερα από αυτά εκτός του ορίου. Ιδιαίτερα τα οικοδομικά τετράγωνα με χρήση πολεοδομικού κέντρου είναι μικρότερου μεγέθους.

Κατά τη δημιουργία των οικοδομικών τετραγώνων, για την αύξηση του χώρου μεταξύ των έναντι οικοδομών και τη διαμόρφωση ενιαίας γραμμής δόμησης, προτάθηκε εν γένει η δημιουργία προκηπίου (πρασιάς) γενικά 4 μέτρων και στις πλευρές των Ο.Τ. που βλέπουν σε αρτηρίες και συλλεκτήριες οδούς η πρασιά διαμορφώνεται στα 6μ.

Ειδικότερα :

- Η ρυμοτομική γραμμή των οικοδομικών τετραγώνων επί της Λεωφόρου Μαραθώνος συμπίπτει με τα όρια απαλλοτρίωσης, όπως αυτά καθορίστηκαν από την «Έγκριση περιβαλλοντικών όρων, κήρυξη αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και ρύθμιση λοιπών θεμάτων για την εκτέλεση του Ολυμπιακού έργου της Μαραθώνιας διαδρομής» (ΦΕΚ 139 Α'/ 14-06-2002) και την «Κύρωση της από 14 Ιουνίου 2002 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου, με θέμα Έγκριση περιβαλλοντικών όρων, κήρυξη αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και ρύθμιση λοιπών θεμάτων για την εκτέλεση του Ολυμπιακού έργου της Μαραθώνιας διαδρομής» (ΦΕΚ 288 Α'/29-11-2002). Τα οικοδομικά τετράγωνα επί της Λεωφόρου Μαραθώνος που έχουν χρήση Γενικής Κατοικίας, καθώς και τα Ο.Τ. 27 και 151 έχουν προκήπιο 6μ., ενώ, για τα Ο.Τ. που ανήκουν στο πολεοδομικό κέντρο, πλην εξαιρέσεων, προτείνεται πρασιά 4 μ. επί της Λεωφόρου Μαραθώνος και δεν διατηρούν κατά πλειονότητα στις υπόλοιπες πλευρές τους προκήπιο πλην εξαιρέσεων. Να σημειωθεί ότι η Λεωφόρος Μαραθώνος είναι Δευτερεύουσα Εθνική Οδός βάσει της Υ.Α. ΔΜΕΟ/ε/Ο/1308/1996 (ΦΕΚ 30 Β'/1996). Επομένως, για τον ορισμό της οικοδομικής γραμμής στα Ο.Τ. που ανήκουν στο πολεοδομικό κέντρο και ιδιαίτερα αυτά νότια της Λεωφόρου, λήφθηκαν υπόψη οι παρ. 2β και παρ. 4, του άρθρου 2 του Π.Δ. 209/1998 (ΦΕΚ 169/Α/15-7-1998), κατά τις οποίες ορίζεται ότι στο Δευτερεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων είναι 15 μέτρα από τον άξονα της οδού.
- Η πρασιά των Ο.Τ. που ανήκουν στο πολεοδομικό κέντρο επί της οδού Αγίου Χριστοφόρου, που εντάσσεται στο πρωτεύον επαρχιακό δίκτυο (ΦΕΚ 47 Α'/8-02-1956 και ΦΕΚ 293 Β'/17-4-1995) είναι 5 μ. Η προαναφερθείσα απόσταση διαμορφώθηκε λαμβάνοντας υπόψη τις παρ. 2ε και παρ. 4, του άρθρου 2, του Π.Δ. 209/1998, κατά τις

οποίες στο πρωτεύον επαρχιακό οδικό δίκτυο η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων είναι 10 μέτρα από τον άξονα της οδού.

- Στο Ο.Τ. 25 δημιουργήθηκε πρασιά 2 μ. λόγω στενόμακρου σχήματος του οικοδομικού τετραγώνου και των πεζοδρόμων που το περικλείουν προς ανατολάς και δυσμάς αυτού.
- Τα Ο.Τ. 100, 101 δεν έχουν προκήπιο λόγω του μικρού μεγέθους των ιδιοκτησιών και της υφιστάμενης πυκνής δόμησης.
- Το Ο.Τ.143Α που συνορεύει με το χώρο Γυμνασίου - Λυκείου έχει βόρεια και νότια πρασιά 4 μ., ενώ ανατολικά και δυτικά ταυτίζεται η οικοδομική με τη ρυμοτομική γραμμή, λόγω επιμήκους σχήματος.

## 2.3. ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΚΙΝΗΣΕΙΣ ΠΕΖΩΝ

### 2.3.1. ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Το υφιστάμενο κτίριο της πρώην Κοινότητας Πικερμίου παραμένει ως χρήση διοίκησης και λειτουργεί ως:

1. Αυτοτελές Τμήμα Πολεοδομίας (ΥΔΟΜ Πικερμίου)
2. Γραφείο Αλλοδαπών που υπάγεται στο Τμήμα Δημοτικής Κατάστασης
3. Γραφείο Κοινωνικής Πολιτικής, Προστασίας και Προαγωγής της Δημοσίας Υγείας που υπάγεται στο Αυτοτελές Τμήμα Κοινωνικής Προστασίας – Παιδείας και Πολιτισμού
4. Γραφείο Περιβάλλοντος και Πρασίνου που υπάγεται στο Τμήμα Συντήρησης και Πρασίνου των Κεντρικών Υπηρεσιών
5. Γραφείο Ύδρευσης που υπάγεται στο Τμήμα Ύδρευσης των Κεντρικών Υπηρεσιών
6. Γραφείο συντήρησης υποδομών που υπάγεται στο Τμήμα Τεχνικών και Ηλεκτρομηχανολογικών έργων των Κεντρικών Υπηρεσιών
7. Τμήμα Καθαριότητας και Κοιμητηρίων που υπάγεται στη Διεύθυνση Καθαριότητας – Ανακύκλωσης και Πρασίνου – Περιβάλλοντος των Κεντρικών Υπηρεσιών
8. Ταμείο που υπάγεται στη Διεύθυνση Οικονομικού των Κεντρικών Υπηρεσιών
9. Τμήμα Διοικητικών θεμάτων και εξυπηρέτησης του πολίτη που υπάγεται στη Διεύθυνση Διοικητικού των Κεντρικών Υπηρεσιών (ΚΕΠ)

Για την αποσυμφόρηση και αποκέντρωση των υπηρεσιών, λόγω έλλειψης χώρου στο κέντρο του οικισμού προτάθηκε η δημιουργία πρόσθετου χώρου διοίκησης στο νότιο – ανατολικό τμήμα του οικισμού εκτάσεως 4549.5 τ.μ. επί της οδού Αισώπου.

---

### 2.3.2. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

Ως υφιστάμενες υποδομές για την χρήση της εκπαίδευσης στο Πικέρμι υπάρχουν οι εξής :

- Το 1ο και 2ο Νηπιαγωγείο λειτουργούν στην οδό Ιερέως Κοντοράβδη 9 (εκτάσεως 1.539,3 τ.μ)
- Το 1ο και το 2ο Δημοτικό Σχολείο λειτουργεί στην οδό Ιερέως Κοντοράβδη 9 (3.828 τ.μ.)
- Το 1ο Γυμνάσιο λειτουργεί στην οδό Ιερέως Κοντοράβδη 9
- Το 1ο Λύκειο λειτουργεί στην οδό Αγίου Χριστοφόρου 18

Προτείνεται ανακατανομή των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δημιουργία νέων σχολείων βάσει της αναγκαίας γης του Πίνακα ΙΙ του Γ.Π.Σ. Πικερμίου.

Συγκεκριμένα, προτείνεται η μεταφορά του χώρου του 2ου Νηπιαγωγείου που λειτουργεί επί της οδού Ιερέως Κοντοράβδη στο Ο.Τ. 124, μεταξύ των οδών Γλαύκης και Αδελφών Ξηντάρα, προκειμένου να εξυπηρετηθούν τα νήπια της 2ης Υποενοτήτας νότια της Λεωφόρου Μεσογείων. Στο συγκεκριμένο Οικοδομικό Τετράγωνο προτείνεται επίσης και η μεταφορά και στέγαση του 2ου Δημοτικού Σχολείου για την καλύτερη εξυπηρέτηση των μαθητών της περιοχής αυτής. Η συνολική έκταση του οικοπέδου είναι 4908 τ.μ. με αποτέλεσμα οι ανάγκες των σχολικών μονάδων να εξυπηρετούνται καλύτερα, καθώς ικανοποιείται η αναγκαία σε έκταση γη. Επιπρόσθετα, χωροθετείται Λύκειο και Γυμνάσιου στο Ο. Τ. 149 επί της οδού Ολυμπιονικών, συνολικής έκτασης 6.186 τ.μ. Με βάση τα παραπάνω και σύμφωνα με τα πρότυπα για οικισμό 4ου επιπέδου, η περιοχή καλύπτει πλήρως τις ανάγκες της εκπαιδευτικής δραστηριότητας της πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης.

---

### 2.3.3. ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για δραστηριότητες αθλητισμού προτείνονται δύο χώροι σε γεινίαση με το υφιστάμενο σχολικό συγκρότημα επί της οδού Ιερέως Κοντοράβδη, βόρεια και δυτικά αυτού και πιο συγκεκριμένα στα Ο.Τ. 36 και 40. Επίσης, προτείνεται ένας χώρος στο βόρειο τμήμα του οικισμού επί της οδού Άνδρου στο Ο.Τ. 47, ένας στο νότιο τμήμα, επί της οδού Γλαύκης στο Ο.Τ. 119. Σε οικισμούς 4ου επιπέδου, όπως είναι το Πικέρμι, σύμφωνα και με την Υ.Α. 10788/5.3.2004 (ΦΕΚ 285 Δ'/5.3.2004), πρέπει να χωροθετηθεί Πυρήνας Α' Αθλητικών εγκαταστάσεων, ο οποίος να περιλαμβάνει στίβο πλήρη 400μ, με βαλβίδες και σκάμματα, γήπεδο ποδοσφαίρου, δυο γήπεδα μικτής χρήσης αθλοπαιδιών, αποδυτήρια και βοηθητική χώροι και πρόβλεψη χώρου για κερκίδες. Το συγκρότημα αθλητικών εγκαταστάσεων τοποθετήθηκε επί της οδού Αισώπου στα

Ο.Τ. 80 και 83. Ειδικότερα, στο Ο.Τ. 80 προτείνεται η χωροθέτηση Γηπέδου Ποδοσφαίρου κατηγορίας 11x11.

Οι παραπάνω εγκαταστάσεις εντάσσονται διάσπαρτα μέσα στην πολεοδομική ενότητα, με κύριο κριτήριο, όπως ορίζει και η ως άνωθεν Υ.Α. , τη θέση τους σε σχέση με αυτή των σχολείων, των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου της περιοχής.

---

#### 2.3.4. ΘΡΗΣΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

Ο οικισμός του Πικερμίου έως σήμερα διαθέτει την Εκκλησία του Αγίου Χριστοφόρου στην κεντρική πλατεία, επί της Λεωφόρου Μαραθώνος και την Εκκλησία της Μεταμόρφωσης στο Κοιμητήριο, που βρίσκεται εκτός των ορίων της περιοχής μελέτης.

Λόγω της μικρής χωρητικότητας των δύο ναών, σε σχέση με τον πληθυσμό στόχο του Γ.Π.Σ. Πικερμίου, προτείνεται πρόσθετα η χωροθέτηση τριών θρησκευτικών χώρων, καθώς σύμφωνα με το Παράρτημα των πολεοδομικών σταθεροτύπων (ΦΕΚ 285 Δ/ 2004) για πόλεις κάτω των 10.000 κατοίκων, αντιστοιχεί μια εκκλησία ανά 1.300 – 1.600 κατοίκους και συγκεκριμένα προτείνονται ένας θρησκευτικός χώρος εμβαδού 1.597 τ.μ. στο Ο.Τ. 18, δεύτερος επί της συμβολής των οδών Αγ. Παρασκευής και Άνδρου, έκτασης 778,53τ.μ. (Ο.Τ. 68) και τρίτος στο Ο.Τ. 91 εμβαδού 1369,26 τ.μ..

Σύμφωνα με τα πολεοδομικά σταθερότυπα, η χωροθέτηση των νέων ναών, πρέπει να γίνεται σε συνεργασία με την αρμόδια Μητρόπολη Μεσόγαιας και Λαυρεωτικής. Τα προαύλια των ναών, μπορούν να υπολογίζονται σαν δημόσιοι ελεύθεροι χώροι.

---

#### 2.3.5. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Στο πλαίσιο της μελέτης προτείνεται χώρος πολιτιστικών δραστηριοτήτων στο Ο.Τ. 97 επί της οδού Σπετσών στο νότιο τμήμα του οικισμού, έκτασης 2683 τ.μ. Ωστόσο, οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις όπως Πινακοθήκες, Αίθουσες Τέχνης, Πνευματικά Κέντρα και αίθουσες πολιτιστικών εκδηλώσεων γίνονται και με ιδιωτική πρωτοβουλία, κυρίως τοπικών συλλόγων και σωματείων και είναι δυνατόν και επιτρεπτό να καθοριστούν και μετά την πολεοδόμηση της περιοχής.

---

#### 2.3.6. ΠΡΟΝΟΙΑ

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 40/2016 Οικοδομική Άδεια και την αναθεώρηση αυτής στο ΚΑΕΚ 051233801290 του Ο.Τ. 137 ανεγείρεται Παιδικός Σταθμός, έκτασης 1.585 τ.μ.

### 2.3.7. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ

Όπως έχει προκύψει στο Α' Στάδιο της Πολεοδομικής Μελέτης, στην περιοχή μελέτης υπάρχει έλλειψη κοινοχρήστων χώρων, καθώς η μοναδική υφιστάμενη πλατεία είναι αυτή που περιβάλλει τον Ι. Ναό του Αγίου Χριστοφόρου. Επομένως, είναι αναγκαία η δημιουργία νέων ελεύθερων χώρων – αστικού πρασίνου.

Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού και ειδικότερα βάσει των παρ. δ και ε του άρθ. 17, του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής στόχος για την προστασία του περιβάλλοντος είναι η διαμόρφωση ενός δικτύου κοινοχρήστων χώρων πρασίνου εντός του αστικού ιστού. Επιπρόσθετα για την ικανοποίηση των αναγκών σε Ελεύθερους χώρους – Αστικό Πράσινο του Πίνακα ΙΙ του ΓΠΣ προτείνονται Χώροι Πρασίνου νότια του ρέματος Βαλανάρη και διάσπαρτα σ' όλη την έκταση του οικισμού, καλύπτοντας κατ' αυτόν τον τρόπο τις ανάγκες της περιοχής σε ελεύθερους χώρους και αστικό πράσινο. Σύμφωνα δε και με τα πολεοδομικά σταθερότυπα, οι χώροι πρασίνου χωροθετούνται κατά τρόπον ώστε να υπάρχει όσο το δυνατόν καλύτερη διασύνδεση του πλέγματος πρασίνου – κίνησης πεζών με άλλες εγκαταστάσεις όπως πολιτιστικές, αθλητικές και σχολικές. Ειδικότερα στον Χάρτη Π.1. παρουσιάζονται τα Ο.Τ. τα οποία χαρακτηρίστηκαν ως πλατεία, παιδική χαρά, άλσος και κοινόχρηστο πράσινο..

Τέλος, προτείνονται χώροι στάθμευσης σε οικοδομικά τετράγωνα εντός του πολεοδομικού κέντρου με στόχο την αποσυμφόρηση του οδικού δικτύου από την στάθμευση παραπλεύρως των οδών. Ειδικότερα, οι χώροι αυτοί προτείνονται στα Ο.Τ. 59, 105, 138 και 141. Συμπληρωματικά, χωροθετούνται χώροι στάθμευσης επικουρικά πλησίον χρήσεων εκπαίδευσης (Ο.Τ. 118) και αθλητικών εγκαταστάσεων επί της οδού Αισώπου (Ο.Τ. 82).

Οι κοινόχρηστοι χώροι που περιγράφηκαν παραπάνω αποτελούν τμήμα του δικτύου ελεύθερων χώρων που ξεκινά από τον πυρήνα πρασίνου βόρεια του οικισμού, συνεχίζει στο πολεοδομικό κέντρο και επεκτείνεται και στη νότια περιοχή του οικισμού, παρέχοντας τους απαραίτητους χώρους εκτόνωσης και κοινωνικότητας τόσο στις περιοχές γενικής και αμιγής κατοικίας και σε επίπεδο γειτονιάς όσο και στις περιοχές του πολεοδομικού κέντρου.

Κατ' αυτή την έννοια, προτείνεται ένα δίκτυο πεζοδρόμων με σκοπό η κίνηση των πεζών να ακολουθεί την πολεοδομική δομή του οικισμού. Όπως φαίνεται στο Χάρτη Π.1 του Β1 Σταδίου της πρότασης, προτείνεται ένα δίκτυο πεζοδρόμων, με στόχο την ικανοποιητική και ασφαλή

κίνηση των πεζών καθώς επίσης και τη δημιουργία ελκυστικού περιβάλλοντος. Το δίκτυο αυτό αποτελείται ουσιαστικά από δυο τύπους πεζοδρομήσεων.

- Ο πρώτος τύπος σχετίζεται με διαδρομές που εφάπτονται και σε άλλους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους (όπως γήπεδα, σχολεία, άλση, πολιτιστικούς χώρους κ.λπ.). Οι πεζόδρομοι αυτοί συνδέουν τις περιοχές κατοικίας με τους κοινόχρηστους χώρους και ενώνουν τους κοινόχρηστους – κοινωφελείς χώρους μεταξύ τους. Οι πεζόδρομοι αυτοί βρίσκονται γύρω από τα εξής οικοδομικά τετράγωνα: ΟΤ2, ΟΤ3, ΟΤ4, ΟΤ13, ΟΤ14, ΟΤ24, ΟΤ25, ΟΤ26, ΟΤ31, ΟΤ32, ΟΤ33, ΟΤ36, ΟΤ37, ΟΤ38, ΟΤ39, ΟΤ40, ΟΤ41, ΟΤ42, ΟΤ43, ΟΤ45, ΟΤ47, ΟΤ48, ΟΤ52, ΟΤ51, ΟΤ55, ΟΤ56, ΟΤ57, ΟΤ66, ΟΤ67, ΟΤ68, ΟΤ68Α, ΟΤ70, ΟΤ71, ΟΤ72, ΟΤ75, ΟΤ76, ΟΤ77, ΟΤ78, ΟΤ79, ΟΤ80, ΟΤ82, ΟΤ83, ΟΤ86, ΟΤ87, ΟΤ90, ΟΤ91, ΟΤ96, ΟΤ97, ΟΤ107, ΟΤ113, ΟΤ114, ΟΤ119, ΟΤ120, ΟΤ121, ΟΤ122, ΟΤ124, ΟΤ125, ΟΤ128, ΟΤ129, ΟΤ141, ΟΤ142, ΟΤ143, ΟΤ144, ΟΤ143Α, ΟΤ149,
- Ο δεύτερος τύπος σχετίζεται με την πεζοδρόμηση του πολεοδομικού κέντρου και συγκεκριμένα γύρω από τα οικοδομικά τετράγωνα ΟΤ58, ΟΤ59, ΟΤ61, ΟΤ62, ΟΤ96, ΟΤ102, ΟΤ102, ΟΤ103, ΟΤ105, ΟΤ111, ΟΤ131, ΟΤ132, ΟΤ133, ΟΤ134, ΟΤ138, ΟΤ139, ΟΤ140, ΟΤ145, ΟΤ146, ΟΤ147, ΟΤ150, ΟΤ151.

Η συνολική έκταση που καταλαμβάνει το δίκτυο πεζοδρόμων είναι 27.894 τ.μ.

Στους πεζόδρομους, σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 52907/28-12-2009 (ΦΕΚ 2621, 31 Δεκεμβρίου 2009) Υπουργικής Απόφασης, προβλέπεται ελεύθερη ζώνη με ελάχιστο πλάτος 3.5μ. για την προσπέλαση και εξυπηρέτηση οχημάτων εκτάκτου ανάγκης όπως πυροσβεστικά, ασθενοφόρα, οχήματα μεταφοράς ατόμων με αναπηρία κλπ. Κατ' αυτόν τον τρόπο, παρόλο που το πλάτος των προτεινόμενων πεζόδρομων είναι κυμαινόμενο, εν τούτοις στο σύνολό τους προτείνονται πεζόδρομοι 4μ. πλάτους. Με ειδική μελέτη θα καθοριστούν στη συνέχεια οι αμιγείς και οι μεικτοί πεζόδρομοι.

## 2.4.ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Για την οργάνωση των χρήσεων γης, ακολουθούνται οι κατευθύνσεις του ισχύοντος ΓΠΣ, σύμφωνα με το οποίο:

- Το πολεοδομικό κέντρο του Πικερμίου βρίσκεται γύρω από τη συμβολή των οδών Λεωφ. Μαραθώνος, Αγίου Χριστοφόρου και Χρήστου Αδαμοπούλου. Τα Ο.Τ. που ανήκουν στο πολεοδομικό κέντρο είναι τα εξής: 27, 28, 29, 58, 60, 61, 62 (εντάσσεται συνολικά στο



πολεοδομικό κέντρο λόγω: α) των αδυναμιών της μικρής κλίμακας και σαφούς προσδιορισμού της χρήσης του στο Χάρτη Π.1. του ΓΠΣ Πικερμίου, β) της ανάγκης ομαλοποίησης του περιγράμματος του πολεοδομικού κέντρου), 95 (τμήμα αυτού), 96 (τμήμα αυτού), 102 (τμήμα αυτού), 103, 104, 106, 110, 111, 131, 132, 135, 136, 139, 140, 146 (τμήμα αυτού), 147, 150 (τμήμα αυτού), 151 (τμήμα αυτού).

- Χρήση γενικής κατοικίας προτείνεται στα Ο.Τ. που έχουν πρόσωπο στην Λ. Μαραθώνος και δεν εμπίπτουν στην περιοχή του πολεοδομικού κέντρου.
- Χρήση αμιγούς κατοικίας προτείνεται στην υπόλοιπη περιοχή μελέτης.

Στη συνέχεια αναλύονται οι προτεινόμενες κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις γης στο σύνολο του οικισμού Πικερμίου (εντός ορίων οικισμού και επεκτάσεις) και εξετάζεται κατά πόσον ικανοποιούνται οι ανάγκες που προδιαγράφονται στον Πίνακα II του ΓΠΣ Πικερμίου.

Στον Πίνακα 1 που ακολουθεί συνεξετάζονται επίσης οι ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό σύμφωνα με τα προγραμματικά μεγέθη των Προδιαγραφών (Υ.Α. 10788/05.03.2004 – ΦΕΚ 285 Δ').

Πίνακας 1: ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΕΚΤΑΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ (Γ.Π.Σ. ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ ΚΑΙ Υ.Α. 10788/5.3.2004) ΚΑΙ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

Χρήσεις	Προγραμματικό μέγεθος βάσει Γ.Π.Σ. (χρήστες)	Σταθερότυπα βάσει Υ.Α. 10788/5.3.2004 (μ <sup>2</sup> / κάτοικο)	Αναγκαία γη βάσει σταθεροτύπων (2) Υ.Α. 10788/5.3.2004 (μ <sup>2</sup> / κάτοικο)	Αναγκαία γη βάσει Γ.Π.Σ. (μ <sup>2</sup> )	Υφιστάμενη (μ <sup>2</sup> )	Προτεινόμενη (μ <sup>2</sup> )	Σύνολο Υφιστάμενης και Προτεινόμενης γης: (5)+(6)(μ <sup>2</sup> )	Διαφορά: (7) - ((3) ή (4)) (μ <sup>2</sup> )
	1	2	3	4	5	6	7	8
Διοίκηση	5.100	0,1 - 1	510	6.200	945	4.551	5.496	-704
Εμπόριο			5.100					
Πολιτιστικά	5.100	0,1	510	2.500		2.680	2.680	180
Αθλητικά	5.100	5,5	28.050	28.000	0	30.129	30.129	2.079
Εκπαίδευση	Νηπιαγωγείο (5100* 2%) * 102	25	2.550	2.500	1.539	961	2.500	-50
	Δημοτικό (5100* 10%) * 510	7 - 11	3.570 - 5.610	7.600	3.828	3.947	7.775	175
	Γυμνάσιο - Λύκειο (5100 * 9%): 459	7 - 11	3.213 - 5.049	6.900	4.003	6.196	10.199	3.299
Πρόνοια	(5100 * 2%): 102	-	-	800	-	1.585	1.585	785
Ελεύθερος χώρος	Χώροι Στάθμευσης	5.100	40.800	35.000	-	7.014	7.014	27.560
	Αστικό Πράσινο				2.460	48.332	50.792	
	Δασικές Εκτάσεις-Άλση				10.554	0	10.554	
<b>Σύνολο</b>				89.500	23.329	105.395	128.724	39.224

### Συμπεράσματα

1. Ο υπολογισμός της χρήσης Εμπόριο δεν προσμετράται στο σύνολο των αναγκών και των προτεινόμενων εκτάσεων καθώς αποτελεί χρήση του Πολεοδομικού Κέντρου, της Γενικής Κατοικίας και της Αμιγούς Κατοικίας για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων της περιοχής και είναι χρήση που αναπτύσσεται ιδιωτικά.
2. Η ανάγκη Πολιτιστικής Εγκατάστασης υπερβαίνει την απαίτηση του ισχύοντος ΓΠΣ κατά 180 τ.μ.
3. Η ανάγκη Αθλητικών Εγκαταστάσεων υπερβαίνει την απαίτηση του ισχύοντος ΓΠΣ κατά 2.129 τ.μ.
4. Η ανάγκη χωροθέτησης νέου Δημοτικού Σχολείου στην 1η υποενότητα, νότια της Λεωφόρου Μαραθώνος, για την εξυπηρέτηση των μαθητών, λαμβάνοντας υπόψη την μέγιστη ακτίνα εξυπηρέτησης των 800μ., καθώς και το απαγορευτικό φράγμα της Λεωφ. Μαραθώνος για την εξυπηρέτηση των μαθητών, υπερβαίνει την απαίτηση του ισχύοντος ΓΠΣ κατά 175 τ.μ.
5. Η ανάγκη χωροθέτησης νέου Γυμνασίου -Λυκείου στην 1η υποενότητα, νότια της Λεωφόρου Μαραθώνος, για την εξυπηρέτηση των μαθητών, λαμβάνοντας υπόψη την μέγιστη ακτίνα εξυπηρέτησης των 1.500 μ., καθώς και το απαγορευτικό φράγμα της Λεωφ. Μαραθώνος για την εξυπηρέτηση των μαθητών, υπερβαίνει την απαίτηση του ισχύοντος ΓΠΣ, υπερβαίνει την απαίτηση του ισχύοντος ΓΠΣ κατά 3.299 τ.μ.
6. Για την ανέγερση του Βρεφονηπιακού Σταθμού έχει ήδη επιλεγεί έκταση E=1.585 τ.μ., που υπερβαίνει την απαίτηση του ισχύοντος ΓΠΣ κατά 785 τ.μ.
7. Για την ικανοποίηση των αναγκών σε Αστικό Πράσινο υπάρχει υπέρβαση των απαιτήσεων των σταθεροτύπων κατά 27.560 τ.μ. και του ισχύοντος ΓΠΣ κατά 33.360 τ.μ., που οφείλεται κυρίως στη ζώνη πρασίνου μεταξύ των βόρειων Ο.Τ. και των μη εγκεκριμένων γραμμών πλημμύρας του Βαλανάρη, των δασικών εκτάσεων που χαρακτηρίστηκαν σαν άλση, όπως αυτή προέκυψε από την Πολεοδομική Μελέτη.

## 2.5.ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ

Από το Α' Στάδιο της Πολεοδομικής Μελέτης διαπιστώθηκε, ότι μείζον πρόβλημα του οικισμού Πικερμίου είναι το οδικό δίκτυο, διότι παρατηρούνται αδιέξοδοι δρόμοι και οδοί κυμαινόμενου και μικρού πλάτους. Επομένως, η παρούσα πρόταση δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στη διευθέτηση του

κυκλοφοριακού δικτύου, σκοπεύοντας στη συνοχή του με παράλληλη αποφυγή αδιέξοδων οδών. Στόχοι της Πολεοδομικής Μελέτης, αποτελούν η βελτίωση των συνθηκών κυκλοφορίας και στάθμευσης, καθώς και η εξασφάλιση της προσπελασιμότητας σε όλη την πολεοδομική ενότητα.

Επισημαίνεται ότι είναι απαραίτητο να εκπονηθεί κυκλοφοριακή μελέτη με εξέταση των πραγματικών σημερινών κυκλοφοριακών φόρτων, με σκοπό την βελτιστοποίηση της οδικής κυκλοφορίας, της οδικής ασφάλειας και της καλύτερης εξυπηρέτησης των κατοίκων.

Περαιτέρω κρίνεται σκόπιμο να γίνεται αξιοποίηση των υπαίθριων χώρων των κατοικιών με τη δημιουργία χώρων στάθμευσης και με τη νομοθετική πρόβλεψη για την κάλυψή τους.

Οι νέες οδοί καθορίζονται σε μεγάλο βαθμό από την υπάρχουσα δόμηση, καθώς και από τη μορφολογία του εδάφους, η οποία ακολουθεί το βασικό μονοκεντρικό μοντέλο πόλεων.

Ως επακόλουθο, οι αρχές σχεδιασμού του οδικού δικτύου είναι:

- Η σαφής ιεράρχηση του οδικού δικτύου
- Η διεύρυνση υφισταμένων και διάνοιξη νέων οδών.
- Η κατασκευή δικτύου πεζοδρόμων που θα λειτουργεί συμπληρωματικά με τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Το οδικό δίκτυο απαρτίζεται από το πρωτεύον δίκτυο, το δευτερεύον οδικό δίκτυο και από τοπικές οδούς. Τόσο το πρωτεύον όσο και το δευτερεύον οδικό δίκτυο υπακούουν σε μια εσωτερική ιεράρχηση, η οποία βασίζεται σε μια σειρά λειτουργικών στοιχείων (κυκλοφοριακά και πολεοδομικά). Επιπροσθέτως, σύμφωνα με την παρ. Ζ, αρθ. 5 της Υ.Α. 10788/04 (ΦΕΚ 285/Δ/05-03-04), η αναγκαία επιφάνεια για την εξυπηρέτηση των επιφανειακών μέσων μεταφοράς ανθρώπων και αγαθών για τους οικισμούς με πληθυσμό μεταξύ 2.000 – 30.000 κατοίκων, όπως το Πικέρμι είναι 15% της συνολικής επιφάνειας της πολεοδομικής ενότητας.

Παρακάτω ακολουθεί μια λεπτομερή ανάλυση του οδικού δικτύου όπως προβλέπονται στο ισχύον ΓΠΣ, τις εκάστοτε διατάξεις και τη μελέτη.

---

### 2.5.1. ΑΡΤΗΡΙΕΣ

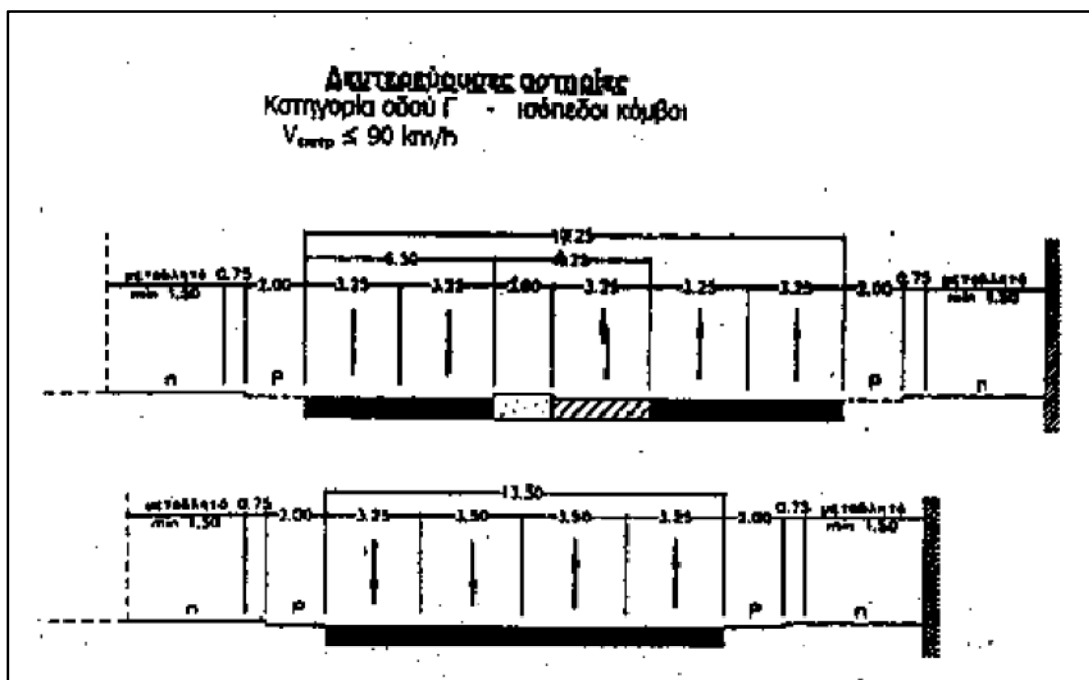
#### Πρωτεύουσα αρτηρία

Η Λεωφόρος Μαραθώνος, η οποία αποτελεί μέρος της Μαραθώνιας διαδρομής χαρακτηρίζεται ως Πρωτεύουσα αρτηρία. Το πλάτος καθορίζεται από τα όρια απαλλοτριώσεως, όπως αυτά ορίστηκαν από την «Έγκριση περιβαλλοντικών όρων, κήρυξη αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και ρύθμιση λοιπών θεμάτων για την εκτέλεση του Ολυμπιακού έργου της Μαραθώνιας διαδρομής» (ΦΕΚ 139 Α' / 14-06-2002) και την «Κύρωση της από 14 Ιουνίου 2002 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου «Έγκριση περιβαλλοντικών όρων, κήρυξη αναγκαστικών

απαλλοτριώσεις και ρύθμιση λοιπών θεμάτων για την εκτέλεση του Ολυμπιακού έργου της Μαραθώνιας διαδρομής» (ΦΕΚ 139 Α').» (ΦΕΚ 288 Α'/29-11-2002).

### Δευτερεύουσα αρτηρία

Σύμφωνα και με το Γ.Π.Σ. Πικερμίου ο άξονας που συνδέει το Ντράφι με το Πικέρμι (Λ. Χρήστου Αδαμοπούλου) και με τα Σπάτα (οδός Αγίου Χριστοφόρου) ορίζεται ως δευτερεύουσα αρτηρία. Ειδικότερα, η οδός Αγίου Χριστοφόρου, εντάσσεται στο Πρωτεύον Επαρχιακό Δίκτυο ως Επαρχιακή Οδός 18 (Πικέρμι - Σπάτα -Μαρκόπουλο). Το πλάτος της οδού Αγίου Χριστοφόρου και Χρήστου Αδαμοπούλου είναι 11 μ.



Εικ. 1. Συνήθης διατομή δευτερεύουσας αστικής αρτηρίας<sup>1</sup>

### 2.5.2. ΣΥΛΛΕΚΤΗΡΙΕΣ ΟΔΟΙ

Προτείνονται συλλεκτήριες οδοί στην περίμετρο της Πολεοδομικής Ενότητας. Τόσο στο βόρειο, όσο και στο νότιο τμήμα του οικισμού.

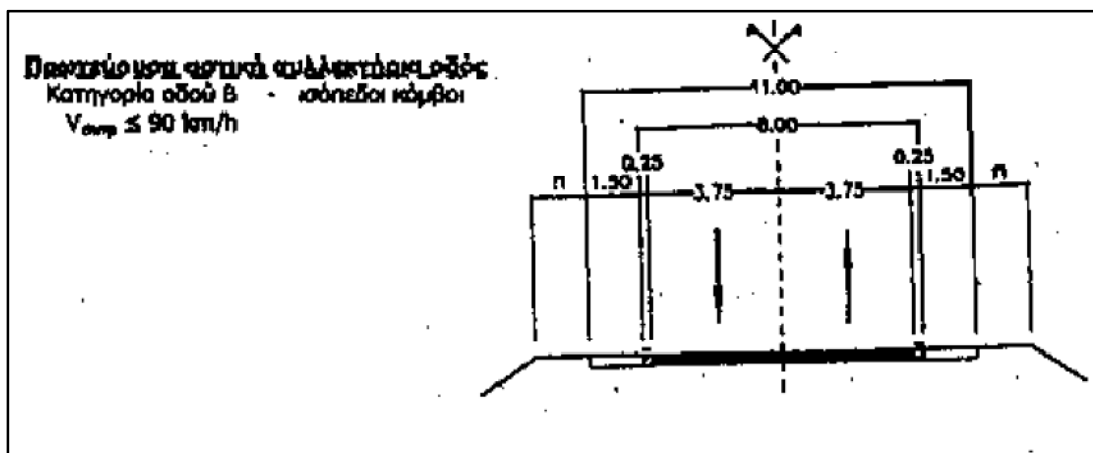
- Περιαστική πρωτεύουσα συλλεκτήρια οδός: οδός Αισώπου με πλάτος 14 μ.

**Η διαμόρφωση Τυπικής Διατομής για την οδό Αισώπου όπως αυτή περιγράφεται στην υπ' αριθμ. 36/2023 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου είναι η ακόλουθη :**

<sup>1</sup>Πηγή: Παράρτημα Υ.Α. 10788/04 (ΦΕΚ 285/Δ/05-03-04)

**Αρχίζοντας από την πλευρά της οδού που εφάπτεται με την πολεοδομική μελέτη προς τα νότια πεζοδρόμιο 2m, ποδηλατόδρομος 2m, νησίδα φύτευσης 1m, πλάτος οδοστρώματος για κίνηση οχημάτων 7m, πεζοδρόμιο 2m**

- Πρωτεύουσα αστική συλλεκτήρια οδός
  - Στο βόρειο τμήμα: η οδός Ανθέων, Ιερέως Κοντοράβδη, η οποία συνεχίζει ως οδός Μοράνη και καταλήγει στην Λ. Μαραθώνος, με πλάτος 11 μ.
  - Στο νότιο τμήμα: η οδός Αδερφών Ξηντάρα και οδός Ύδρας πλάτους 11 μ.



Εικ. 2. Συνήθης διατομή πρωτεύουσας αστικής συλλεκτήριας οδού<sup>2</sup>

### 2.5.3. ΤΟΠΙΚΕΣ ΟΔΟΙ

Οι υπόλοιπες οδοί αποτελούν το τοπικό οδικό δίκτυο. Η διαπλάτυνση υφιστάμενων οδών και η διάνοιξη νέων οδών αποσκοπεί προσπάθεια να αποκτήσουν περισσότερες ιδιοκτησίες πρόσωπο σε δρόμο. Το πλάτος των οδών αυτών ποικίλει σε 6, 7 και 8μ. Η κατηγοριοποίηση του πλάτους των τοπικών οδών αποσκοπεί στη δημιουργία πεζοδρομίων και χώρων στάθμευσης κατά μήκος των οδών.

Ο οικισμός του Πικερμίου νοητά διαιρείται σε δύο τμήματα από τη Λεωφ. Μαραθώνος, επομένως θα αντιμετωπιστεί ως δύο χωρικές ενότητες ανεξάρτητες μεταξύ τους, οι οποίες θα έχουν σημείο αναφοράς το πολεοδομικό κέντρο του οικισμού. Το βόρειο τμήμα του οικισμού είναι έκτασης 625.197 τ.μ. (50,25%) και το νότιο τμήμα 618.826 τ.μ. (49,74%), άρα οι ανάγκες των δυο περιοχών θα μοιραστούν εξίσου στα δυο τμήματα.

<sup>2</sup> Πηγή: Παράρτημα Υ.Α. 10788/04 (ΦΕΚ 285/Δ/05-03-04)

Η συνολική έκταση του υφιστάμενου οδικού δικτύου με τη Λ. Μαραθώνος είναι 129.249 τ.μ. (10,38% της έκτασης περιοχής μελέτης), ενώ χωρίς να προσμετράται το εμβαδόν της Λ. Μαραθώνος είναι 84.669 τ.μ. (6,8% της περιοχής μελέτης).

Σύμφωνα με την Πρόταση Πολεοδομικής Οργάνωσης η έκταση του προτεινόμενου οδικού δικτύου είναι 259.015 τ.μ. (20,43% της έκτασης περιοχής μελέτης), ενώ χωρίς να προσμετράται το εμβαδόν της Λ. Μαραθώνος είναι 214.435 τ.μ. (16,9% της έκτασης περιοχής μελέτης). Σύμφωνα με την παρ. Ζ, αρθ. 5 της Υ.Α. 10788/04 (ΦΕΚ 285/Δ/05-03-04), η αναγκαία επιφάνεια για την εξυπηρέτηση των επιφανειακών μέσων μεταφοράς ανθρώπων και αγαθών για τους οικισμούς με πληθυσμό μεταξύ 2.000 – 30.000 κατοίκων, όπως το Πικέρμι είναι τουλάχιστον το 15% της συνολικής επιφάνειας της πολεοδομικής ενότητας. Επομένως, βάσει των παραπάνω υπολογισμών ικανοποιείται το ποσοστό επιφανείας του οδικού δικτύου και οι οικοδομήσιμοι χώροι έχουν έκταση 877.417 τ.μ.

**Η διαμόρφωση Τυπικής Διατομής για την οδό Αισώπου όπως αυτή περιγράφεται στην υπ' αριθμ. 36/2023 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου είναι η ακόλουθη :**

**Αρχίζοντας από την πλευρά της οδού που εφάπτεται με την πολεοδομική μελέτη προς τα νότια πεζοδρόμιο 2m, ποδηλατόδρομος 2m, νησίδα φύτευσης 1m, πλάτος οδοστρώματος για κίνηση οχημάτων 7m, πεζοδρόμιο 2m**

## 3. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΙΚΤΥΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

### 3.1. ΓΕΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Το γενικό σχέδιο βασικών έργων υποδομής παραμένουν ως έχει σύμφωνα με το εγκεκριμένο Α Στάδιο.

#### 3.1.1. ΎΔΡΕΥΣΗ - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ

Η ΕΥΔΑΠ (Εταιρεία Ύδρευσης Αποχέτευσης Πρωτεύουσας) είναι υπεύθυνη για την ύδρευση – αποχέτευση της περιοχής του οικισμού του Πικερμίου, αλλά και του συνόλου της Δ.Ε και του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου. Η τροφοδότηση γίνεται από αναβαθμισμένο δημοτικό δίκτυο με σωλήνες πολυαιθυλενίου ΗΡDΕ, 3<sup>ης</sup> γενιάς.

Επίσης, σύμφωνα και με τον Εθνικό Μητρώο Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) δεν εντοπίζεται στην περιοχή κάποια δημοτική υδροληψία.

Σύμφωνα δε και με το υπ. αριθμ. 5925/21.03.22 έγγραφο της ΕΥΔΑΠ, που παραχώρησε ψηφιακά το δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων που είναι προς υλοποίηση περιλαμβάνονται:

Α) Αγωγοί αποχέτευσης ακαθάρτων.

Β) Φρεάτια επίσκεψης – συμβουλών και πτώσεων.

Γ) Σύνδεση των επιμέρους δικτύων των ζωνών με τον κύριο συλλεκτήριο αγωγό Πικερμίου.

Δ) Σύνδεση του κεντρικού συλλεκτηρίου Πικερμίου με τον προβλεπόμενο Δυτικό Αγωγό – Δ (βασικό συλλεκτήρα βορείων Μεσογείων που θα κατασκευαστεί από άλλη εργολαβία).

Επίσης περιλαμβάνονται και όλες οι απαιτούμενες εργασίες για την κατασκευή των ανωτέρω έργων όπως:

Α) Διελεύσεις αγωγών από ρέματα.

Β) Εκσκαφές, αντιστηρίξεις αντλήσεις και επιχώσεις.

Γ) Αποξηλώσεις, αποκαταστάσεις, εργασίες οδοποιίας – οδοστρωσίας.

Δ) Διελεύσεις αγωγών με οριζόντια κατευθυνόμενη διάτρηση και pipejacking.

Προτείνεται η ολοκλήρωση των δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης καθώς και των απαραίτητων μέτρων αντιπλημμυρικής προστασίας.



---

### 3.1.2. ΦΥΣΙΚΟ ΑΕΡΙΟ / ΟΠΤΙΚΕΣ ΙΝΕΣ

Σύμφωνα με το υπ. αριθμ. 850021270/02.03.2022 έγγραφο της Εταιρείας Διανομής Φυσικού Αερίου Αττικής δεν διέρχεται δίκτυο φυσικού αερίου από την περιοχή μελέτης. Επομένως, προτείνεται η δημιουργία δικτύου φυσικού αερίου και οπτικών ινών.

---

### 3.1.3 ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΣ

Για την αποφυγή κινδύνων που σχετίζονται με το δίκτυο ηλεκτρικού ρεύματος (π.χ. φθορές, ατυχήματα λόγω καιρικών συνθηκών ή πτώσης δέντρων, τροχαία ατυχήματα κ.ά.), αλλά και για την αισθητική βελτίωση του δημόσιου χώρου, προτείνεται υπογειοποίηση των καλωδίων ηλεκτρικής ενέργειας.

---

### 3.1.4. ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΩΝ

Για την προστασία του περιβάλλοντος από φυσικές καταστροφές και ιδιαίτερα από πυρκαγιές, αναγκαία είναι η εγκατάσταση πυροσβεστικών σταθμών, καθώς και μόνιμου συστήματος αισθητήρων πυρκαγιάς και δικτύου πυρόσβεσης. Η χωροθέτηση τους θα γίνει ύστερα από εκπόνηση ειδικής μελέτης και σύμφωνης γνώμης του Υπουργού Προστασίας του Πολίτη.

## 3.2. ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

Με ανάθεση του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου και σύμφωνα με το υπ' αρ. πρ. 5980/6-4-2022 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης – Ραφήνας – Πικερμίου, δόθηκε εντολή στον Ανάδοχο για την εκπόνηση, εκτός της Πολεοδομικής Μελέτης, μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας, που εκπονείται στο πλαίσιο της μελέτης «ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ ΝΟΜΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ».

Με βάση τα συμπεράσματα της Γεωλογικής Μελέτης για τη δόμηση στην περιοχή και στα πλαίσια ενός άρτιο και επιστημονικά τεκμηριωμένου σχεδιασμού προκύπτουν τα εξής:

- Επέκταση οριοθέτησης ρέματος Βαλανάρη από τη συμβολή του με τη Λεωφόρο Μαραθώνος και προς τα ανάντη (βόρεια) της οδού, περιλαμβάνοντας και το τμήμα που συνορεύει με τα όρια ΓΠΣ κοινότητας Πικερμίου. Η οριοθέτηση προτείνεται σε συνέχεια του ήδη οριοθετημένου τμήματος όπως αποτυπώνεται στο ΦΕΚ 328/Β/18-6-2019 με τον καθορισμό οριογραμμών του ρέματος Βαλανάρης από Χ.Θ. 0+000 (θέση συμβολής στη



## 4. ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΔΕΙΞΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΚΑΙ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

### 4.1. ΡΕΜΑ ΒΑΛΑΝΑΡΗ

Το βόρειο τμήμα της περιοχής μελέτης διατρέχει το **ρέμα Βαλανάρη**, που έχει χαρακτηριστεί ως ιδιαίτερου φυσικού περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος (ΦΕΚ 281 Δ'/1993).

Βορειοδυτικά της περιοχής μελέτης και εκτός αυτής υπάρχει οριοθετημένο τμήμα του ρέματος Βαλανάρη (ΦΕΚ 681 Δ'/1999) και ανατολικά και εκτός αυτής υπάρχει οριοθετημένο τμήμα (ΦΕΚ 328Δ'/2019).

Σύμφωνα με την παρ. 3 του αρθρ. 20 του Παραρτήματος ΙΧ του Ρ.Σ.Α. όλα τα ρέματα περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος του χερσαίου τμήματος της Αττικής, όπως το �έμα Βαλανάρη, ορίζονται ως Υδατορέματα Γ' προτεραιότητας για την υλοποίηση έργων αποκατάστασης και προστασίας και εφαρμόζονται τα εξής:

«α) καθορισμός των ορίων ζωνών προστασίας ρεμάτων με όρους και περιορισμούς σε χρήσεις και δόμηση για διαφύλαξη των ευαίσθητων οικοσυστημάτων τους.

β) οι μελέτες οριοθέτησης περιλαμβάνουν υδραυλικές, τοπογραφικές, περιβαλλοντικές και άλλες υποστηρικτικές μελέτες.

γ) οι απαραίτητες διευθετήσεις γίνονται με χρήση υλικών φιλικών στο περιβάλλον.

δ) καταγραφή και, κατά προτεραιότητα, κατεδάφιση των αυθαιρέτων που βρίσκονται μέσα στην κοίτη ρεμάτων, εφόσον οι σχετικές δικαστικές αποφάσεις έχουν τελεσιδικήσει.

ε) διατήρηση της ανοιχτής κοίτης και της φυσικής διατομής και, κατά το δυνατόν, επανάκτηση της φυσικής κοίτης.

στ) ανάδειξη των ιδιαίτερων φυσικών σχηματισμών των ρεμάτων και των πολιτιστικών χαρακτηριστικών, που συναρτώνται με τη φυσική τους λειτουργία.

ζ) δημιουργία κατά το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό παραρεμάτων ζωνών προστασίας ως ανοιχτών κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, υπαίθριος αναψυχής και αθλητισμού στον εξωαστικό και στον αστικό χώρο, καθώς και μεταβατικών ζωνών χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης προς τις παραρεμάτιες ζώνες.

η) δημιουργία εκατέρωθεν των ρεμάτων διαπερατών πεζοδρομίων ή πεζοδρόμων καθώς και γραμμικών πάρκων και στοιχείων σύνδεσης αστικού – περιαστικού πρασίνου, ώστε να λειτουργούν συμπληρωματικά και παράλληλα με άλλους χώρους πρασίνου, με αρχαιολογικούς και πολιτιστικούς χώρους.»

Όπως προβλέπεται και από το νέο ΡΣΑ (Ν. 4277/2014-ΦΕΚ156Α'), μέχρι την οριοθέτηση του ρέματος, η οποιαδήποτε ενέργεια ή σχεδιασμός στην άμεση και ευρύτερη περιοχή γίνεται με γνώμονα την ολοκληρωμένη οριοθέτηση των υγροτόπων και του άμεσα περιβάλλοντος χώρου, με τη σύμφωνη γνώμη του ΥΠΠΕΝ και συγκεκριμένα με Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών. Κατ' αυτόν τον τρόπο, προστατεύονται, βελτιώνονται, αποκαθίστανται και αναδεικνύονται τα υγροτοπικά χαρακτηριστικά των υγροτόπων και λαμβάνονται μέτρα προστασίας της λεκάνης απορροής τους. Σε περίπτωση οριοθέτησης, απαγορεύεται η δόμηση εντός της ζώνης απόλυτης προστασίας τους, συνδέονται με τους λοιπούς «οικολογικούς διαδρόμους» και ελεύθερους χώρους προστασίας στο αστικό και περιαστικό περιβάλλον και προστατεύονται, κατά τον δυνατόν, με χερσαία μεταβατική ζώνη προστασίας κατά τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό.

Αν και το Ρέμα Βαλανάρη βρίσκεται στα όρια και έξω από την περιοχή μελέτης, στον σχεδιασμό που προτείνεται έχουν ληφθεί τα απαιτούμενα μέτρα προστασίας, τόσο για την προστασία του ίδιου του Ρέματος, και της Βόρειας Περιοχής που εκτείνεται, όσο και για την ανάδειξη του ιδιαίτερου φυσικού κάλους σε συνδυασμό με τις περιμετρικές και ευρύτερες δασικές εκτάσεις που υπάρχουν σε εκείνη τη περιοχή. Ειδικότερα, λόγω έλλειψης εγκεκριμένης μελέτης οριοθέτησης ρέματος σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4258/2014, η Πρόταση της Πολεοδομικής Μελέτης στηρίχθηκε στην από Μαΐου 2010 εκπονηθείσα υδραυλική μελέτη μελέτη «Οριζοντιογραφία Προτεινόμενων Έργων και Πρόταση Καθορισμού Οριογραμμών Ρ. Βαλανάρη» της ΜΕΤΕΡ – ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Ε.Π.Ε. – Ελένης Κεχαγιά του Παναγιώτη, η οποία πρότεινε τις γραμμές πλημμύρας (T=50 έτη). Εντός της ζώνης που ορίζουν οι γραμμές πλημμύρας, θεωρήθηκε ως εκτός σχεδίου περιοχή. Επιπλέον, δημιουργήθηκαν ελεύθεροι χώροι – Αστικού πρασίνου για την προστασία του ρέματος στα Ο.Τ. 46, 50, 67 και 68. Με την χωροθέτηση των ως άνω περιοχών αστικού πρασίνου, καλύπτεται η απόσταση των 10 μέτρων απαγόρευσης δόμησης από τις γραμμές πλημμύρας σύμφωνα με την παρ. 4, αρθ. 9 του Ν. 4258/2014.

## 4.2. ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

Με την Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/59935/1894/1983(ΦΕΚ44Β'/1984) το βόρειο όριο του οικισμού κηρύχθηκε ως αρχαιολογικός χώρος και ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, για λόγους ανάγκης διατήρησης, προστασίας και προβολής του μοναδικού παλαιοντολογικού θησαυρού του Πικερμίου. Επιπρόσθετα, με την Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/96326/4696 /24.11.2005 (ΦΕΚ 1916Β'/2005) καθορίστηκε Ζώνη Προστασίας Α, στην οποία απαγορεύεται παντελώς η

δόμηση, οποιαδήποτε αλλοίωση του εδάφους, καθώς και οποιαδήποτε κατασκευή για την οποία απαιτείται ή δεν απαιτείται έγκριση της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής. Απαγορεύεται η διάνοιξη νέων οδών, οποιαδήποτε διαπλάτυνση ή ασφαλτόστρωση των υφισταμένων, επιτρεπόμενης μόνο της συντήρησής τους μετά από γνώμη των αρμόδιων Συμβουλίων του ΥΠΠΟΑ. Επιτρέπονται μόνο οι ανοιχτές καλλιέργειες, καθώς και τα απλά (με δίκτυο) επιφανειακά δίκτυα άρδευσης.

Σύμφωνα με την υπ.αριθμ. 94628/14.03.2022 έγγραφη απάντηση της Εφορείας Αρχαιοτήτων Ανατολικής Αττικής, σε σχετικό ερώτημα του Αναδόχου, η εν λόγω Υ.Α. πρέπει να ληφθεί υπόψη κατά την εκπόνηση της Πολεοδομικής Μελέτης Πικερμίου και κατά την έγκρισή της με Π.Δ/γμα.

Επιπρόσθετα όλων αυτών, στη παρούσα πρόταση του Β1 Σταδίου της Πολεοδομικής Μελέτης, από τα όρια της Ζώνης Προστασίας Α, ορίζεται επιπλέον απόσταση 10 μέτρων σύμφωνα με τους όρους του ισχύοντος της Κοινότητας Πικερμίου, που εγκρίθηκε το έτος 2004 με την Κ.Υ.Α 9738 / 05 – 03 -2004 (ΦΕΚ 270 Δ' /2004). Εντός αυτών των 10 μ. απαγορεύεται παντελώς η δόμηση. Κατά συνέπεια, στη βόρεια περιοχή μελέτης και παράλληλα με το όριο των 10 μέτρων της αρχαιολογικής προστασίας προτείνεται ένα δίκτυο πεζοδρόμων με στόχο την ενίσχυση του αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, την καλύτερευση της ποιότητας ζωής και την προώθηση του περιπατητικού, φυσικού και ιστορικού αισθήματος.

#### 4.3. ΔΑΣΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΔΑΣΩΤΕΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

Σύμφωνα με τους μερικά Κυρωμένους Δασικούς Χάρτες (ΦΕΚ 51 Δ'/2020), δασικές εκτάσεις βρίσκονται βόρεια του οικισμού, βορειοανατολικά επί της Λεωφόρου Μαραθώνος και παρόχθια του ρέματος Βαλανάρη. Στις εν λόγω περιοχές και σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του άρθρου 45 της παραγράφου 1 του Ν.998/79 όπως ισχύει, δεν επιτρέπεται, εν όλω ή εν μέρει, οποιαδήποτε επέμβαση που συνεπάγεται μεταβολή του προορισμού των δασών και δασικών εκτάσεων, πλην όσων ορίζονται ως επιτρεπτές στο παρόν Κεφάλαιο. Ως εκ τούτου δεν γίνεται καμία παρέμβαση στις κηρυγμένες δασικές περιοχές, αντιθέτως οι εν λόγω περιοχές χαρακτηρίζονται ως «Άλση» όπου σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 5 του ν. 3208/2003, όπως ισχύει, η εκτέλεση κάθε είδους έργων στα πάρκα και άλση ενεργείται μετά από σχετική μελέτη, που εγκρίνεται από την αρμόδια δασική αρχή και με την εποπτεία της. Της έγκρισης αυτής προηγείται θετική γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού, όπου αυτή απαιτείται για λόγους προστασίας αρχαιοτήτων.

Οι περιοχές οι οποίες έχουν τελεσίδικες πράξεις και αποφάσεις χαρακτηρισμού - μη δασικές και είναι αναδασωτέες (ΠΑ/ΑΝ) και βρίσκονται στο Βόρειο Τμήμα της περιοχής μελέτης δεν επηρεάζουν τον σχεδιασμό, όπως προκύπτει από τις διατάξεις για τα Δάση, του άρθρου 74 του ν. 4986/2022 «Εκτάσεις που έχουν κηρυχθεί αναδασωτέες, ενώ στους δασικούς χάρτες που έχουν κυρωθεί ολικώς ή μερικώς εμφανίζονται να μην αποτελούν κατά χαρακτήρα και μορφή δάση ή δασικές εκτάσεις, εξαιρούνται υποχρεωτικά της αναδάσωσης και εκδίδονται αποφάσεις με τις οποίες ανακαλούνται ή τροποποιούνται οι σχετικές αποφάσεις κήρυξής τους ως αναδασωτέων».

Όσον αφορά τις διανοίξεις οδών, με βάση το άρθρο 48 του ν. 998/1979, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 57 του ν. 4384/2016, η διάνοιξη δημοτικών οδών κ.α. διά μέσου δασών, δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων και δημοσίων εκτάσεων, εφ' όσων ανήκουν στις περιπτώσεις α' κα β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, είναι επιτρεπτή, σύμφωνα με τους όρους της περιβαλλοντικής μελέτης του έργου κι αφού ληφθεί πρόνοια για τη διαφύλαξη του τυχόν ιδιαίτερου προστατευτικού χαρακτήρα των εκτάσεων.

Κατά τη χάραξη και την κατασκευή των ως άνω οδών λαμβάνονται μέτρα για τη μη αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος, την προστασία και την αποκατάσταση της υφιστάμενης εκατέρωθεν δασικής βλάστησης και τη δημιουργία νέας για λόγους λειτουργικούς και αισθητικούς και υποχρεούνται οι δικαιούχοι να δημιουργούν δενδροστοιχίες και γραμμικές φυτείες παράλληλα των οδών και γραμμών, σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας Δασικής Υπηρεσίας.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα παραπάνω, και για λόγους προστασίας και ανάδειξης της φύσης και του τοπίου, τα γειτνιάζοντα οικόπεδα ενοποιούνται με τα κηρυγμένα Δασικά και Αναδασωτέα, χαρακτηριζόμενα ως περιοχές αστικού πρασίνου, σε μια προσπάθεια δημιουργίας δεικνυμένων, θαμνωδών ή μικτών βλαστητικών σχηματισμών σε δημόσιες δασικές εκτάσεις ευρισκόμενες εντός ή πλησίον των παραπάνω εκτάσεων προκειμένου να λειτουργήσουν ενισχυτικά στη διατήρηση της φυσικής κληρονομιάς και στην διασφάλιση του δασικού οικοσυστήματος της περιοχής.

## 5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

### 5.1. ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στην περιοχή μελέτης προτείνονται δύο Τομείς όρων δόμησης : Α και Β.

Εξ αυτών τα όρια του Τομέα Α ταυτίζονται με τα όρια των οικοδομικών τετραγώνων που ανήκουν στη χρήση του Πολεοδομικού Κέντρου και της Γενικής Κατοικίας, ο Τομέας Β περιλαμβάνει τις ιδιοκτησίες που ανήκουν στη χρήση Αμιγούς Κατοικίας όπως αυτή ορίστηκε από το ΓΠΣ Πικερμίου.

#### 5.1.1. ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ

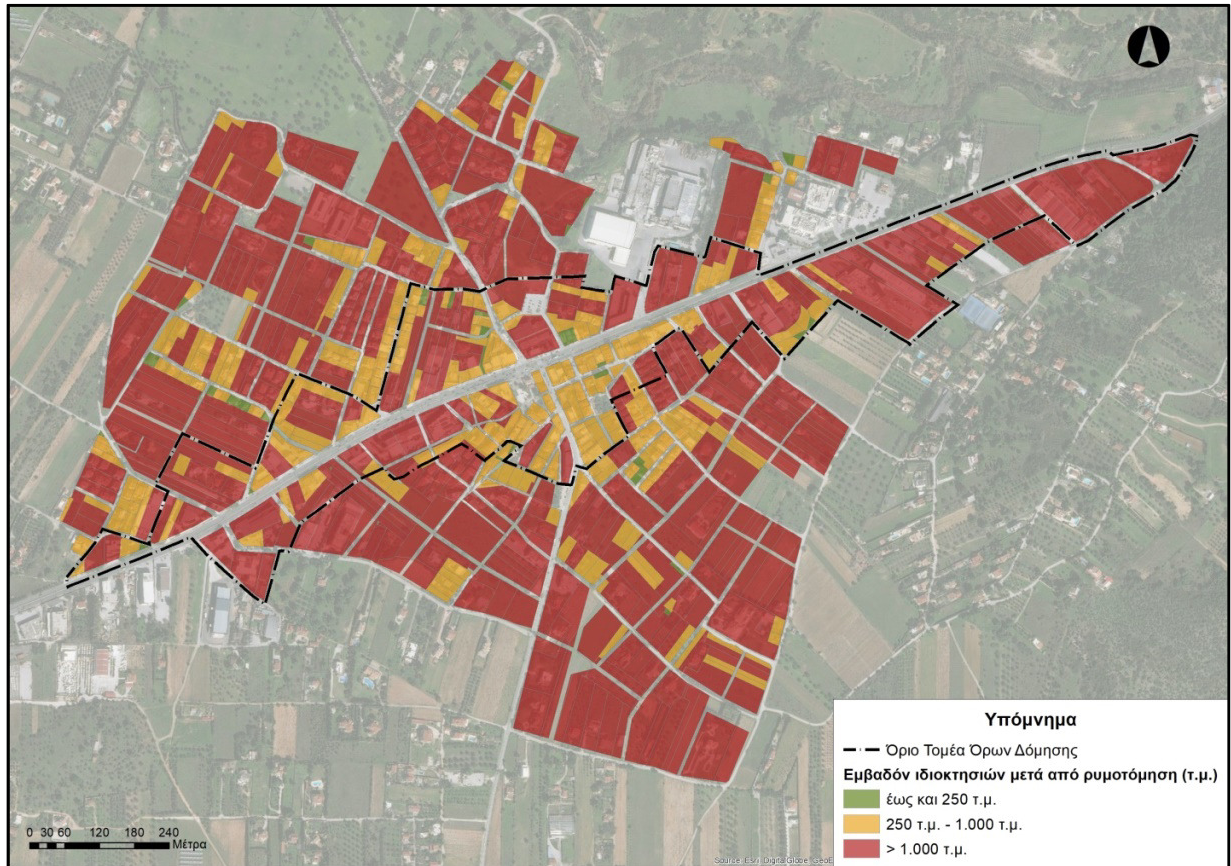
Όπως φαίνεται και στον Χάρτη 2, μόλις το 8,77 % των ιδιοκτησιών έχουν εμβαδόν έως και 250 τ.μ., το 41,38 % των ιδιοκτησιών έχουν μέγεθος από 250 τ.μ. έως και 1.000 τ.μ. και συγκεντρώνονται κυρίως στον Τομέα Α. Τέλος, το 49,85% των ιδιοκτησιών έχει έκταση άνω των 1.000 τ.μ. Η προτεινόμενη αρτιότητα προέκυψε από το μέγεθος των ιδιοκτησιών μετά από την ρυμοτόμηση αυτών.

Η κατά κανόνα αρτιότητα των οικοπέδων περιλαμβάνεται στον Πίνακα που ακολουθεί:

**Πίνακας 1:**Αρτιότητα οικοπέδων ανά Τομέα

	Τομέας Α	Τομέας Β
Ελάχιστο εμβαδόν	1000 τ.μ.	1000 μ.
Ελάχιστο πρόσωπο	15 μ.	15 μ.

Για το σύνολο της Πολεοδομικής Ενότητας προτείνεται κατά παρέκκλιση αρτιότητα, με ελάχιστο εμβαδόν 250 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 12 μ. Επιπλέον, των ως άνω προϋποθέσεων, στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μέτρα.



Χάρτης. 2. Κατηγοριοποίηση εμβαδού ιδιοκτησιών μετά από τη ρυμοτόμηση

### 5.1.2. ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ

Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη των οικοπέδων για όλους τους τομείς ορίζεται σε 40% της επιφανείας τους.

### 5.1.3. ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ, στην Π.Ε.1 ο μέσος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,60.

Στον Τομέα Α ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6.

Στον Τομέα Β προτείνεται κλιμακωτός σ.δ. ως εξής:

- Για γήπεδα μικρότερα των 700 τ.μ. σ.δ. 0,60
- Για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700 τ.μ. 0,40



Η πρόταση αυτή αιτιολογείται από την ύπαρξη πολλών αδόμητων ιδιοκτησιών, όπως αυτό διαπιστώθηκε κατά την καταγραφή των χρήσεων γης στο Στάδιο Α. Επιπροσθέτως, με την εφαρμογή του ως άνω άρθρου, θα διατηρηθεί ο ημιαστικός χαρακτήρας του Πικερμίου και με τους προτεινόμενους όρους δόμησης η ένταξη του αστικού ιστού στον περιβάλλοντα αγροτικό χώρο θα είναι ομαλότερη.

---

#### 5.1.4. ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικοπέδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση τουλάχιστον 2.5 m.

Μέσα στην απόσταση αυτή επιτρέπεται η κατασκευή εξωστών πλάτους μέχρι 1 m. Η απόσταση μεταξύ ανεξάρτητων κτιρίων μέσα στο ίδιο οικοπέδο ορίζεται σε 2.5 m τουλάχιστον.

---

#### 5.1.5. ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

α) Το μέγιστο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 7.5 μ.

β) Το μέγιστο ύψος κτιρίων σε κάθε όψη τους μετράται από την οριστική στάθμη του εδάφους (φυσικού ή διαμορφωμένου) με την επιφύλαξη της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του νόμου 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α/1985).

γ) Για την κατασκευή στέγης (προαιρετική), το μέγιστο ύψος αυξάνεται κατά 2 μ.

δ) Πάνω από το μέγιστο ύψος του κτιρίου δεν επιτρέπεται καμιά κατασκευή, εκτός από αυτές που αναφέρονται παρακάτω:

- Καπνοδόχος, αγωγή αερισμών, καπνοσυλλέκτες, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων, πύργος ψύξεως και δοχεία διαστολής θέρμανσης ή κλιματισμού και αντλίες θερμότητας που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 26 του νόμου 1577/1985.
- Στέγες.
- Στηθαία, κιγκλιδώματα ασφαλείας και μόνιμες γλάστρες φυτών που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 26 του νόμου 1577/1985.
- Κατασκευές για τη στήριξη φυτών (πέργκολες)
- Αλεξικέραυνα, κεντρικές κεραίες τηλεοράσεων και ραδιοφώνων.

Όλες οι παραπάνω κατασκευές πρέπει να αποτελούν ενιαίο αισθητό σύνολο.

ε) Το ελάχιστο ύψος ορόφου ορίζεται σε 2.40 μ.

## 5.2. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Σύμφωνα με το Άρθρο 4 του Π.Δ/τος 59/2018 (ΦΕΚ114Α'), οι επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή **Πολεοδομικό Κέντρο** είναι οι εξής:

- (1) Κατοικία.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
- (5) Θρησκευτικοί χώροι.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- (7) Διοίκηση.
- (8) Περίθαλψη.
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- (12) Εστίαση.
- (13) Αναψυκτήρια.
- (14) Αναψυχή - Κέντρα διασκέδασης.
- (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
- (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.  
Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

Επιπλέον των παραπάνω, η παρούσα μελέτη εστιάζει και στη δημιουργία Κοινοφελών Λειτουργιών και Ελεύθερων Χώρων – Αστικό Πράσινο.

Ως εκ τούτου, και με βάση τα παραπάνω, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Π.Δ/τος 59/2018 (ΦΕΚ114Α'), οι επιτρεπόμενες χρήσεις στις περιοχές της κατηγορίας **Κοινωφελών Λειτουργιών** είναι μόνο:

- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση.
- (4) Αθλητικές εγκαταστάσεις.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- (8) Περίθαλψη.
- (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία.

---

### 5.2.1. ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Σύμφωνα με το Άρθρο 3 του Π.Δ/τος 59/2018 (ΦΕΚ114Α'), οι επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή **γενικής κατοικίας** είναι οι εξής:

- (1) Κατοικία.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ.
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.
- (5) Θρησκευτικοί χώροι.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
- (8) Περίθαλψη.

Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3), μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων (8.4).

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1), Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και Υπεραγορές τροφίμων (10.3) οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ. (Ν. 4315/2014).

(11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.

- (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.

(18) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων.

(19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων - συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων εκτός φανοποιείων και βαφείων. Οι χρήσεις φανοποιείων και βαφείων μπορεί να επιτραπούν κατ' εξαίρεση σε περιοχές Γενικής Κατοικίας, υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι χαμηλής όχλησης και θα αποτελούν συνοδή χρήση του συνεργείου.

(20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας. δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.

(21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (Ν. 4302/2014). Επιτρέπονται μόνο Αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης (21.3.) μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. -Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.

(41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών - προσφύγων και ευάλωτων ομάδων μέχρι 300 ατόμων.

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

(46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)

### 5.2.2. ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Αναλυτικότερα, σύμφωνα με το Άρθρο 2 του Π.Δ/τος 59/2018 (ΦΕΚ114Α') οι επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή **αμιγούς κατοικίας** είναι οι εξής:

(1) Κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας.

(3) Εκπαίδευση:

Επιτρέπονται μόνο πρωτοβάθμια (3.2.) και δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου.

(4) Αθλητικές Εγκαταστάσεις: Επιτρέπονται μόνον, από την υποκατηγορία. (4.1) των μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, οι Α1 και Δ χωρίς θεατές.

(5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(8) Περίθαλψη.

Επιτρέπονται μόνο οι Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης άρθρου 9 ν. 2716/1999 (8.1.10).

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικόπεδο 150 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες.

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια άρθρου 17 ν. 3982/2011. Επιτρέπονται μόνο φούρνοι έως 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

(26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)

(26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

(26.12.3) Πεζόδρομοι

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι

(26.12.5) Πλατείες» (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα Κοινή Υπουργική Απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές Ανακύκλωσης.

(46) Αστική γεωργία – λαχανόκηποι.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)

---

### 5.2.3. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ – ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ

Για τις περιοχές **Ελεύθερων Χώρων – Αστικού Πρασίνου**, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Π.Δ/τος 59/2018 (ΦΕΚ114Α'), ορίζονται οι περιοχές της κατηγορίας που αφορούν:

1. **Κοινόχρηστους Χώρους**, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
2. **Ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου**. Οι περιοχές αυτές είναι χώροι εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίοι προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και νοούνται ως χώροι δημιουργίας πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής, με στόχο τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος.

Ως **Κοινόχρηστοι Χώροι** για την εφαρμογή του παρόντος, νοούνται οι χώροι για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Στις πλατείες - πεζοδρόμια επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2) και επιπλέον περιορισμένης έκτασης δραστηριότητες εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τον πολεοδομικό κανονισμό. Στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων (σταθμοί αυτοκινήτων) εφ' όσον προβλέπεται από τον σχεδιασμό με μέριμνα διατήρησης τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν. Σε περιοχές πρασίνου και σε άλση η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης γίνεται σε περιορισμένο τμήμα τους και μόνο για την εξυπηρέτηση των χρηστών. Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται, επιπλέον, οι γωνιές ανακύκλωσης εφόσον δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια άνω του 15% του κοινοχρήστου χώρου.

Όσον αφορά τους **Ελεύθερους Χώρους** αστικού πρασίνου και σύμφωνα πάντα με τον προαναφερθέν Π.Δ/τος εκτός από δραστηριότητες ήπιας αναψυχής - όπως παιδικές χαρές -

επιτρέπονται οι παρακάτω λειτουργίες (που προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και αποτυπώνονται στο χάρτη της πολεοδομικής οργάνωσης):

- (5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις.
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού: μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.
- (24.1) Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις.
- (46) Αστική γεωργία.

Σύμφωνα με το άρθρο 20 του ν. 4067/2012 και το άρθρο 21 του ν. 4269/2014 τα άλση που είναι χαρακτηρισμένα ως κοινόχρηστοι χώροι είναι δυνατόν να παραχωρούνται για λόγους ήπιας αναψυχής. Κάθε διαμόρφωση στους παραπάνω χώρους πρέπει να γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να προστατεύεται και να αναδεικνύεται ο φυσικός χαρακτήρας τους. Ειδικά για τα πάρκα και τα άλση ισχύει η υπουργική απόφαση 125837/726/2013, σύμφωνα με την οποία:

Α) Οι χώροι έκτασης έως ένα (1) στρέμμα διαμορφώνονται με παγκάκια, φωτισμό πινακίδες και καλάθια αχρήστων. Στους χώρους αυτούς μπορούν επίσης να κατασκευάζονται:

- 1.Περιτοιχίσεις ή περιφράξεις με τον αναγκαίο αριθμό κυρίων και δευτερευουσών εισόδων.
- 2.Χωματουργικές εργασίες ισοπέδωσης και διαμόρφωσης του εδάφους. Διάστρωση κηπαίου χώματος για τη βελτίωση του εδάφους (ιδίως όταν πρόκειται για αρχική διαμόρφωση του χώρου).
- 3.Τοίχοι αντιστήριξης ή υποστήριξης για τη δημιουργία πλατωμάτων.
- 4.Υδραυλικές εγκαταστάσεις για την άρδευση, ύδρευση και πυρόσβεση, γεωτρήσεις, δεξαμενές εξυπηρέτησης της άρδευσης.
- 5.Φυτεύσεις και σπορές, εμπλουτισμός της βλάστησης, στον βασικό καμβά της οποίας θα κυριαρχούν αυτόχθονα είδη ή είδη του μεσογειακού κλίματος.
- 6.Έργα αποστράγγισης και παροχέτευσης των όμβριων υδάτων ή έργα ανακύκλωσης αυτών.
- 7.Δρόμοι για οχήματα της Υπηρεσίας που διαχειρίζεται και προστατεύει το χώρο αστικού πρασίνου (δασική Υπηρεσία, πυροσβεστική Υπηρεσία, αρμόδια Υπηρεσία του Δήμου Θέρμης), πεζόδρομοι, μονοπάτια με ή χωρίς σκληρές επιστρώσεις, διάδρομοι για Α.Μ.Ε.Α., σκάλες, πλατύσκαλα.
- 8.Παιδική χαρά, η οποία θα καλύπτει μέχρι το 5% της έκτασης.
- 9.Κρήνες, καθιστικά, κιόσκια, πέργκολες, προστατευτικοί ή χαμηλοί διακοσμητικοί φράκτες που οριοθετούν την επιφάνεια πρασίνου και άλλες παρόμοιες κατασκευές.

Β) Σε χώρους έκτασης άνω του ενός στρέμματος είναι δυνατόν να κατασκευάζονται επί πλέον των παραπάνω, εγκαταστάσεις με τη χρήση υλικών φιλικών προς το φυσικό περιβάλλον (ξύλο, πέτρα, κ.λπ.) όπως οι παρακάτω:

- 1.Αποθήκη εργαλείων, υλικών, μηχανικού εξοπλισμού.
- 2.Φυλάκιο εισόδου, όχι μεγαλύτερο των 10 τ.μ. έκαστο.
- 3.Δημόσιο WC, όχι μεγαλύτερο από 35 τ.μ. έκαστο.
- 4.Παρατηρητήριο πυρκαγιών, εφόσον προκύπτει από τη μελέτη διαχείρισης. Ξύλινο κιόσκι θέας – κάλυψης από τη βροχή μόνο υπό κατάλληλες συνθήκες (χώρου – τοπογραφίας).
- 5.Αναψυκτήριο συνολικού εμβαδού δόμησης έως 120 τ.μ. για πάρκα μεγαλύτερα των 4 στρεμμάτων. Σε πάρκα μικρότερα των 4 στρεμμάτων επιτρέπεται η κατασκευή μικρού προσωρινού λυόμενου περιπτέρου έως 9 τ.μ. (3 μ.×3 μ.).
- 6.Διαμορφώσεις υδάτινων επιφανειών (λίμνες, καταρράκτες, πίδακες, κανάλια), μόνο εφόσον υπάρχει εξασφαλισμένη επάρκεια νερού, συντήρηση και συνεχής λειτουργία τους (κατανάλωση ενέργειας).
- 7.Διαμορφώσεις χώρων για πολιτιστικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες και εκδηλώσεις.
- 8.Εικαστικές συνθέσεις (μνημεία, αγάλματα, κ.λπ.) τα οποία καταλαμβάνουν μικρό χώρο ως σημειακές επεμβάσεις.
- 9.Μετεωρολογικός κλωβός, αν δεν υπάρχουν κοντά μετεωρολογικοί σταθμοί.

Κατά τον αρχικό σχεδιασμό ενός πάρκου, η κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων όπως αναφέρονται παραπάνω επιτρέπεται μόνο στο αναγκαίο μέτρο και σε εκτάσεις που δεν έχουν δασική βλάστηση, η δε συνολικά καταλαμβανόμενη από τις ανωτέρω εγκαταστάσεις έκταση δεν μπορεί να υπερβεί το 5% της συνολικής έκτασης και κατ' ανώτερο όριο τα δέκα στρέμματα. Σε υφιστάμενα πάρκα, όταν το ποσοστό του πρασίνου από τον αρχικό σχεδιασμό είναι μικρότερο του 80%, λόγω υπαρχουσών εγκαταστάσεων, δεν μπορεί να μειώνεται με νέα έργα ή αναπλάσεις.

---

#### 5.2.4 ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ειδικότερα όσον αφορά τη βορειοανατολική περιοχή του Πικερμίου και δη την περιοχή βόρεια της οδού Αγράμπελης λήφθηκε υπόψη το υπ. αρ. πρωτ. 311/04.01.1923 έγγραφο της Υπηρεσίας δόμησης του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου, σύμφωνα με το οποίο μεταβλήθηκε το Βόριο – Ανατολικό όριο της πολεοδομούμενης περιοχής, το οποίο προβλέπεται στο ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, που εγκρίθηκε με την Κ.Υ.Α. 9738/01.03.2004 (ΦΕΚ 270 Δ'/05.03.2004).



Με βάση την υπόψη μεταβολή, η οδός Αγράμπελης αποτελεί πλέον το βόρειο όριο της πολεοδόμησης στην υπόψη περιοχή και εξαιρείται από την παρούσα πολεοδομική ρύθμιση η περιοχή βόρεια της ως άνω οδού μέχρι τη νότια όχθη του ρέματος Βαλανάρη.

Σημειώνεται ότι στην υπόψη εξαιρούμενη περιοχή, η οποία, όπως αναφέρεται και κατωτέρω στην παρ.5.2.5 κρίνεται ακατάλληλη για οικιστική ανάπτυξη, προτείνεται η λήψη καταλλήλων μέτρων για την προστασία των υφισταμένων κτισμάτων και κάθε μελλοντικής κατασκευής από κατολισθήσεις ή διαβρώσεις, λόγω υποσκαφής στη βάση του πρανούς του ρέματος Βαλανάρη.

Ειδικότερα πέραν των άλλων, θα πρέπει να κατασκευαστούν σχετικά έργα προστασίας της υπόψη περιοχής από πλημμυρικά φαινόμενα, τα οποία μπορούν να προκληθούν σε περιπτώσεις εντόνων βροχοπτώσεων, λόγω της μορφολογίας της ανάντι βόρειας περιοχής του ρέματος Βαλανάρη (έντονες κλίσεις του εδάφους, από τις οποίες μπορεί να προκληθούν διαβρώσεις από την ορμητικότητα της απορροής των ομβρίων υδάτων).

---

#### 5.2.5 ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νομίμως υφιστάμενα κτίρια και εγκαταστάσεις κατά την ημέρα δημοσίευσης της έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης, των οποίων η χρήση δεν επιτρέπεται από το πολεοδομικό καθεστώς, σύμφωνα με το Άρθρο 26 του Ν.2831/2000 (ΦΕΚ 140<sup>Α</sup>) για όλα τα κτίρια και τις διατάξεις του Ν. 3325/2005 (ΦΕΚ 68Α/05) ειδικά για τα βιομηχανικά κτίρια, δύνανται να λειτουργούν για διάστημα έως μία 12ετία από τη θεσμοθέτηση της Πολεοδομικής Μελέτης, με τη χρήση της οικοδομικής άδειας βάσει της οποίας ανεγέρθηκαν, εφόσον πληρούν τους περιβαλλοντικούς όρους που τους είχαν τεθεί. Στη διάρκεια αυτής της 12ετίας επιτρέπεται η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων κτιριακών/ μηχανολογικών εγκαταστάσεων. Οι χρήσεις αυτές μπορούν να παραμείνουν και μετά το πέρας της 12ετίας εφόσον αποδεδειγμένα μετά από Μ.Π.Ε. δεν ενοχλούν τις γειτνιάζουσες χρήσεις της περιοχής και μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Εντός της Πολεοδομικής Ενότητας, οι οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με τις προγενέστερα ισχύουσες διατάξεις ή εάν έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος έκδοσης οικοδομικής άδειας μέχρι την ημερομηνία έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται βάσει των υποβληθέντων στοιχείων σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.

Όσον αφορά για τα κτίρια τα οποία βρίσκονται στο βορειοανατολικό όριο της Πολεοδομικής Ενότητας και βρίσκονται εντός περιοχής γεωλογικά ακατάλληλης για οικιστική ανάπτυξη (ΑΚ), σύμφωνα και με την υποβληθείσα γεωλογική μελέτη, γίνεται σύσταση ελέγχου ευστάθειας

πρανών προς την κοίτη του ρέματος Βαλανάρη και προτείνεται η λήψη κατάλληλων μέτρων, ώστε να αποφευχθεί κάθε περίπτωση ενεργοποίησης πιθανών αστοχιών, όπως κατολισθήσεων ή διαβρώσεων (λόγω υποσκαφής στη βάση του πρανού ή γεγονότων έντονων βροχοπτώσεων), που δύναται να θέσουν σε κίνδυνο τόσο την ύπαρξη των υφιστάμενων κατοικιών, όσο και κάθε πιθανή μελλοντική τεχνική κατασκευή.

## 5.3 ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ - ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΓΗΣ

### 5.3.1 ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ

#### Εισφορά σε γη εντός ορίων οικισμού μέχρι 2000 κατοίκους

Σύμφωνα με την παρ. 2, αρθρ. 1 του Ν. 4315/2014, με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου οργάνου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου, μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις περί εισφορών γης και χρήματος οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους.

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 4, άρθ. 19 του Ν. 2508/1997 (όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 11 του αρθ.27 του Ν. 2831/00, ΦΕΚ-140 Α' ) με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται μετά από πρόταση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μπορεί να επιβληθεί στις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στην περιοχή εντός των ορίων του οικισμού ή της τμηματικής πολεοδομικής ρύθμισης η υποχρέωση συμμετοχής είτε με εισφορά σε γη μόνο, είτε με εισφορά σε χρήμα μόνο, είτε με εισφορά σε γη και σε χρήμα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 των άρθρων 20 και 21 του νόμου.

Δεδομένου ότι: α) κατά το χρόνο εκπόνησης της παρούσας δεν υπάρχει απόφαση, ούτε και πρόταση από το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου για την υποχρέωση σε εισφορά γης και χρήματος για τις ιδιοκτησίες εντός ορίων οικισμού, β) πολλά από τα γεωτεμάχια εντός ορίων οικισμού έχουν ήδη δομηθεί, για λόγους ασφάλειας, λήφθηκε η δυσμενέστερη περίπτωση και υπολογίστηκε το σύνολο της εισφοράς γης στην περιοχή επέκτασης, δηλαδή στις ιδιοκτησίες εκτός ορίων οικισμού και όχι για το σύνολο της περιοχής.

Για την περιοχή εκτός του ορίων του οικισμού του Πικερμίου, σύμφωνα με την παρ. 1 του αρ. 1 του Ν. 4315/2014 «Οι ιδιοκτησίες: α) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο για πρώτη φορά ή β) στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο ή γ) που εντάσσονται στο πολεοδομικό

σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών προ του 1923 ή των οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών κατά τις επόμενες διατάξεις.». Η εισφορά σε γη υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο::

Κατηγορία 1η : Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 10%.

Κατηγορία 2η: Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%.

Κατηγορία 3η: Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. ποσοστό 30%.

Κατηγορία 4η: Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ. ποσοστό 40%.

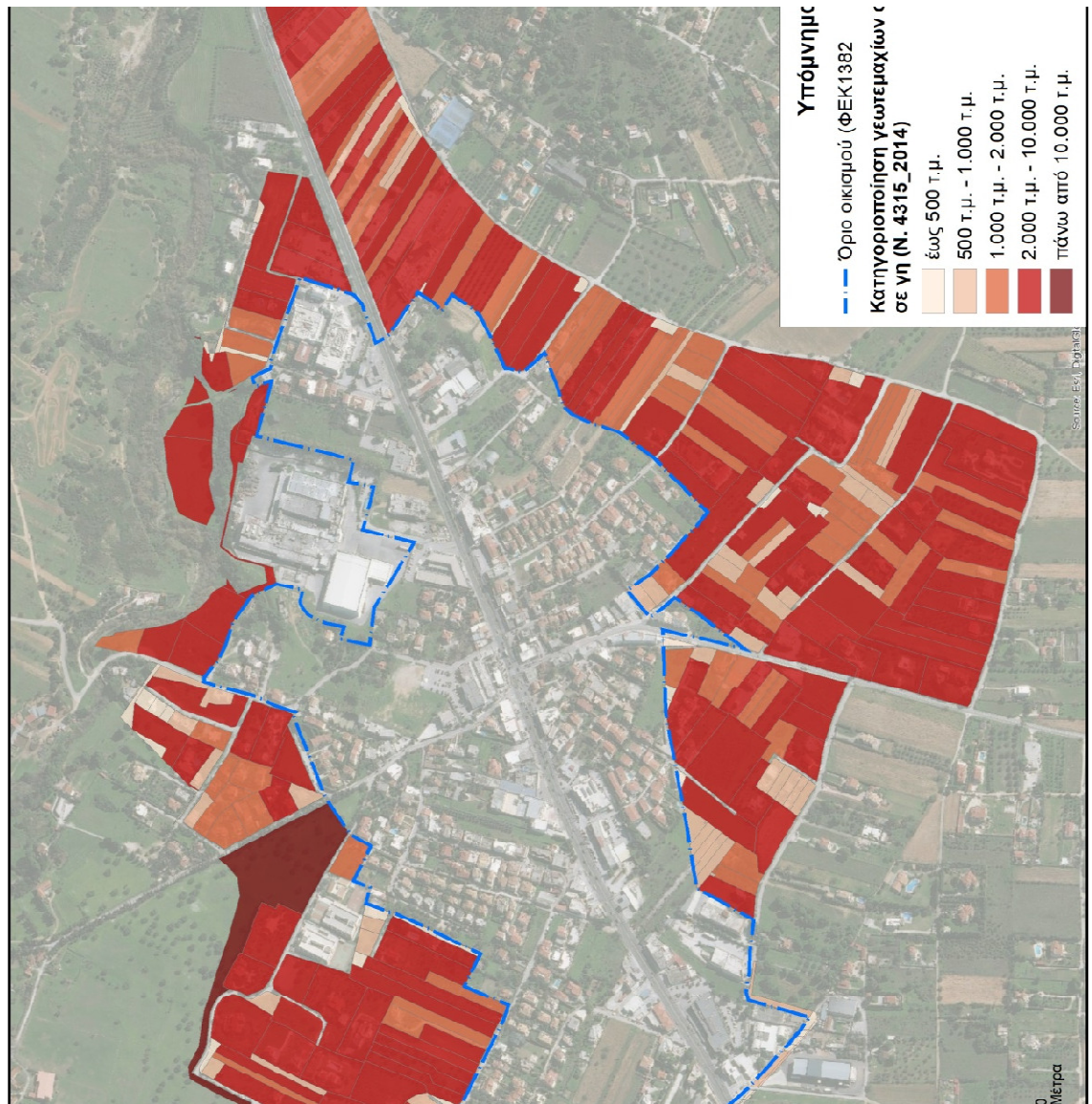
Κατηγορία 5η : Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 50%.

#### Υπολογισμός εισφορών

Για τον καταμερισμό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είναι απαραίτητος ο υπολογισμός των εισφορών σε γη βάσει του αρθ. 1 του Ν. 4315/2014 των ακινήτων που θα συμμετέχουν στην πολεοδόμηση. Να σημειωθεί πως για τον υπολογισμό τους αφαιρέθηκαν τα τμήματα των γεωτεμαχίων τα οποία σύμφωνα με την Μερική Κύρωση του Δασικού Χάρτη είναι δασικές εν γένει εκτάσεις των παρ. 1,2,3,4 και 5 άρθρου 3 Ν.998/79 όπως ισχύει. Επίσης, από τον υπολογισμό των εισφορών αφαιρέθηκε η έκταση του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή της Κοινότητας Πικερμίου (Ν. Αττικής) για τον καθορισμό χώρου σχολικών κτιρίων. Επιπροσθέτως, Επομένως, αφαιρέθηκαν τα τμήματα των ιδιοκτησιών που εμπίπτουν εντός του ορίου του οικισμού.

Η εισφορά σε γη στο σύνολο των ιδιοκτησιών στην περιοχή μελέτης, εκτός των ορίων του οικισμού, είναι **161.170 τ.μ.**.

Στο Χάρτη 2 που ακολουθεί παρουσιάζεται η κατανομή των εισφορών στην περιοχή μελέτης.



**Χάρτης 3.** Κατηγοριοποίηση γεωτεμαχίων στις κλάσεις των εισφορών σε γης (Ν. 4315/2014)

### 5.3.2 ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΓΗΣ

Όπως προαναφέρθηκε στο Κεφ. 2.1, η περιοχή μελέτης δεν αντιμετωπίζεται σαν ενιαία, καθώς ο οικισμός του Πικερμίου νοητά διαιρείται σε δύο τμήματα από τη Λεωφόρο Μαραθώνος, η οποία αποτελεί ένα ισχυρό τεχνητό όριο, επομένως αντιμετωπίζεται σαν δύο χωρικές ενότητες ή πολεοδομικές υποενότητες ανεξάρτητες μεταξύ τους, οι οποίες θα έχουν σημείο αναφοράς το πολεοδομικό κέντρο του οικισμού.

Το ισοζύγιο γης εξετάζεται στην περιοχή μελέτης εκτός των ορίων του οικισμού, δεδομένου ότι η προεκτιμώμενη εισφορά σε γη υπολογίστηκε μόνο από τις ιδιοκτησίες εκτός των ορίων του

οικισμού και η απόκτηση του κοινόχρηστου και κοινωφελούς εξοπλισμού εντός των ορίων μπορεί να γίνει με τη διαδικασία των πράξεων αναλογισμού.

Ακολουθεί η εξέταση του ισοζυγίου γης, ξεχωριστά για τις περιοχές επέκτασης του οικισμού, κατ' αρχήν νότια της Λεωφόρου Μαραθώνος και στη συνέχεια βόρεια της Λεωφόρου Μαραθώνος.

**1.** Η περιοχή επέκτασης, εκτός των ορίων του οικισμού, της 1<sup>ης</sup> υποενότητας, νότια της Λεωφόρου Μαραθώνος έχει έκταση E=431.270 τ.μ. και η προεκτιμώμενη εισφορά σε γη είναι 99.320,97τ.μ..

Οι προτεινόμενοι Κ.Χ. Πρασίνου (Ο.Τ 129), Πλατείες (Ο.Τ 77, 82, 91, 155Α) και Παιδικές Χαρές (Ο.Τ 120, 125) έχουν συνολική έκταση E= 14.516,427 τ.μ., οι χώροι στάθμευσης (Ο.Τ 82, 118, 141) έχουν συνολική έκταση E= 4.194,015 τ.μ., η Διοίκηση (Ο.Τ. 90) έχει έκταση E=4.549,53 τ.μ., οι Χώροι Εκπαίδευσης (Ο.Τ. 124 και 149) έχουν συνολική έκταση E= 11.103,515 τ.μ., οι Αθλητικοί Χώροι (Ο.Τ. 80, 83 και 119) έχουν συνολική έκταση η E= 16.295,896 τ.μ. και η Πολιτιστική Εγκατάσταση (Ο.Τ. 97) έχει έκταση E= 2.683, 026 τ.μ.

Η έκταση του υφιστάμενου οδικού δικτύου στην περιοχή αυτή είναι 33.970,07 τ.μ. και αυτό, δηλαδή το περιορισμένο οδικό δίκτυο (7,87 % της έκτασης ) ήταν ένα από τα σοβαρά θέματα, που η παρούσα πολεοδομική μελέτη κλήθηκε να αντιμετωπίσει. Η έκταση του προτεινόμενου οδικού δικτύου είναι συνολικά 91.070,67 τ.μ. (ποσοστό 21,12%).

Άρα η έκταση που ρυμοτομήθηκε για τη διαπλάτυνση των υφιστάμενων οδών και για τη διάνοιξη νέων είναι 57.100,59 τ.μ.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Επέκταση οικισμού, νότια της Μαραθώνος (τ.μ.)	Προεκτιμώμενη Εισφορά σε γη (τ.μ.)	Προτεινόμενοι κοινόχρηστοι Χώροι (Κ.Χ. Πράσινα, Πλατείες, Παιδικές Χαρές, Χώροι Στάθμευσης, Ανοιχτές Αθλητικές Εγκαταστάσεις (τ.μ.)	Προτεινόμενοι Κοινωφελείς Χώροι (Διοίκησης, Εκπαίδευσης, Πολιτισμού (τ.μ.)	Έκταση νέου οδικού δικτύου (τ.μ.) (διαπλάτυνσεις -νέοι δρόμοι)	Σύνολο Κοινωνικού Εξοπλισμού (3)+(4)+(5)	Ισοζύγιο (2) – (6)
431.279	99.320,968	35.006,338	18.336,07	57.100,59	110.442,998	-11.122,03

**Πίνακας 1. Ισοζύγιο γης στην εκτός ορίου οικισμού περιοχή της 1ης υποενότητας**

**2.1.** Η περιοχή επέκτασης, εκτός των ορίων του οικισμού, της 2ης υποενότητας, βόρεια της Λεωφόρου Μαραθώνος, μετά την αφαίρεση της έκτασης της ΕΛΠΕΝ, έχει έκταση E=303.498 τ.μ. και η προεκτιμώμενη εισφορά σε γη είναι 59.329,67 τ.μ..

Οι προτεινόμενοι Κ.Χ. Πράσινο (Ο.Τ 45, 46, 50, 51, 67, 68), Πλατείες (Ο.Τ 18, 38) και Παιδικές Χαρές (Ο.Τ 31) έχουν συνολική έκταση  $E= 28.023,98$  τ.μ., οι χώροι στάθμευσης (Ο.Τ38) έχουν συνολική έκταση  $E=1.116,635$  τ.μ. και οι Αθλητικοί Χώροι (Ο.Τ 36, 40, 47,72) έχουν συνολική έκταση  $E= 12.053,371$  τ.μ.

Η έκταση του υφιστάμενου οδικού δικτύου στην περιοχή αυτή είναι 25.894,41 τ.μ. (ποσοστό 8,15% επί της έκτασης), υπολειπόμενο των πολεοδομικών σταθεροτύπων.

Η έκταση του συνολικά προτεινόμενου οδικού δικτύου είναι 59.986,58 τ.μ. (ποσοστό 18,90%).

Άρα η έκταση που ρυμοτομήθηκε για τη διαπλάτυνση των υφιστάμενων οδών και για τη διάνοιξη νέων είναι 34.092,17 τ.μ.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Επέκταση οικισμού, βόρεια της Μαραθώνος, αφαιρουμένης της ΕΛΠΕΝ (τ.μ.)	Προεκτιμώμενη Εισφορά σε γη (τ.μ.)	Προτεινόμενοι κοινόχρηστοι Χώροι ( Κ.Χ. Πράσινα, Πλατείες, Παιδικές Χαρές, Χώροι Στάθμευσης, Ανοιχτές Αθλητικές Εγκαταστάσεις (τ.μ.)	Προτεινόμενοι Κοινοφελείς Χώροι (Διοίκησης, Εκπαίδευσης, Πολιτισμού (τ.μ.)	Έκταση νέου οδικού δικτύου (τ.μ.) (διαπλάτυνσεις και νέοι δρόμοι)	Σύνολο Κοινωνικού Εξοπλισμού	Ισοζύγιο (2) - (6)
317.373,42	59.329,67	41.193,98	0	34.092,17	75.286,15	-15.959,48

**Πίνακας 2. Ισοζύγιο γης στην εκτός ορίου οικισμού περιοχή της 2ης υποενότητας μετά την αφαίρεση της έκτασης της ΕΛΠΕΝ**

**2.2Η** περιοχή επέκτασης, εκτός των ορίων του οικισμού, της 2ης υποενότητας, βόρεια της Λεωφόρου Μαραθώνος, συμπεριλαμβανομένης της έκτασης της ΕΛΠΕΝ, έχει έκταση  $E= 326.297,43$  τ.μ.. και η προεκτιμώμενη εισφορά σε γη είναι 66.483,29τ.μ..

Οι προτεινόμενοι Κ.Χ. Πράσινο (Ο.Τ 45, 46, 50, 51, 67, 68), Πλατείες (Ο.Τ18, 38 ) και Παιδικές Χαρές (Ο.Τ 31) έχουν συνολική έκταση  $E= 41.522,037$  τ.μ.), οι χώροι στάθμευσης (Ο.Τ 38) έχουν συνολική έκταση  $E=1.116,635$  τ.μ., οι Αθλητικοί Χώροι (Ο.Τ 36, 40, 47,72) έχουν συνολική έκταση  $E= 12.053,371$  τ.μ.

Η έκταση του υφιστάμενου οδικού δικτύου στην περιοχή αυτή είναι 25.894,41 τ.μ., και η έκταση του συνολικά προτεινόμενου είναι 60.316,76 τ.μ. Άρα η έκταση που ρυμοτομήθηκε για τη διαπλάτυνση των υφιστάμενων οδών και για τη διάνοιξη νέων είναι 34.422,35 τ.μ.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
----	----	----	----	----	----	----

Επέκταση οικισμού, βόρεια της Μαραθώνος (τ.μ.), συμπεριλαμβανομένης της ΕΛΠΕΝ	Προεκτιμώμενη Εισφορά σε γη (τ.μ.)	Προτεινόμενοι κοινόχρηστοι Χώροι (Κ.Χ. Πράσινα, Πλατείες, Παιδικές Χαρές, Χώροι Στάθμευσης, Ανοιχτές Αθλητικές Εγκαταστάσεις (τ.μ.)	Προτεινόμενοι Κοινωφελείς Χώροι (Διοίκησης, Εκπαίδευσης, Πολιτισμού (τ.μ.)	Έκταση νέου οδικού δικτύου (τ.μ.) (διαπλατύνσεις και νέοι δρόμοι)	Σύνολο Κοινωνικού Εξοπλισμού	Ισοζύγιο (2) – (6)
326.297,43	62.051,75	41.193,98	0	34.092,17	75.286,15	-13.234,4

**Πίνακας 3. Ισοζύγιο γης στην εκτός ορίου οικισμού περιοχή της 2ης υποενότητας συμπεριλαμβανομένης της έκτασης της ΕΛΠΕΝ**

Όπως φαίνεται και από τους παραπάνω πίνακες 2 έως 4, προεκτιμήθηκε έλλειμα ισοζυγίου κατά 24.559,56τ.μ. έως 27.081,51 τ.μ..

Δεδομένου όμως ότι η διαπλάτυνση υφισταμένων οδών και η διάνοιξη νέων δεν έχει πάντα την έκταση της κατά παρέκκλιση αρτιότητας, ώστε να επιβάλει αποζημίωση με οικόπεδο κατά παρέκκλιση άρτιο, θεωρείται ότι μεγάλο τμήμα του προεκτιμώμενου ελλείμματος, που προκύπτει από το οδικό δίκτυο, θα αποζημιωθεί σε χρήμα.

Επίσης το έλλειμμα θα οριστικοποιηθεί μετά την έγκριση των οριογραμμών του Βαλανάρη και μετά την πιθανή μείωση του πλάτους των δρόμων ή του κοινωνικού εξοπλισμού κατά το Β2 Στάδιο της μελέτης.

Τέλος, υπάρχει η δυνατότητα να υπαχθούν σε καθεστώς εισφοράς σε γη οι ιδιοκτησίες εντός των ορίων του οικισμού ή να αυξηθούν τα ποσοστά εισφοράς σε γη (Άρθρο 1 Ν.4315/2014-ΦΕΚ 269Α' /2014) για την ικανοποίηση του τελικού ελλείμματος, όπως θα διαμορφωθεί κατά την Πράξη Εφαρμογής.

#### 5.4 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Οι πολεοδομικές ρυθμίσεις που προτείνονται στην περιοχή μελέτης (τροποποίηση οικοδομικών/ ρυμοτομικών γραμμών για την αποφυγή ρυμοτόμησης κτισμάτων, αναγνώριση υφιστάμενων δρόμων, χαρακτηρισμός κοινοχρήστων – κοινωφελών και καθορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων γης) δεν αναμένεται να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό και ιστορικό περιβάλλον της περιοχής· αντίθετα αποσκοπούν στην ανάδειξη και προστασία του, όπως αναλύθηκε παραπάνω.

## 5.5 ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

- Κατά το σχεδιασμό του κτιρίου, απαιτείται ιδιαίτερη επιμέλεια των βιοκλιματικών αρχών αρχιτεκτονικής και ενθαρρύνεται η χρήση ΑΠΕ.
- Τα εξωτερικά κουφώματα κάθε κτηρίου επιβάλλεται να έχουν ενιαίο χρωματισμό και υλικό.
- Δεν επιτρέπονται οι συνδυασμοί πολλών επιμέρους διαφορετικών κατασκευών και τύπων σκίασης στο ίδιο κτίριο.
- Οι μετρητές ηλεκτρικού ρεύματος, όπως και η τοποθέτηση κάθε άλλου στοιχείου παροχών, ΟΚΩ, τοποθετείται σε εσοχή στο σώμα ή στην περιφραγή του κτιρίου.
- Συστήνεται η φύτευση των υπαίθριων χώρων με φυλλοβόλα φυτά, ώστε να εξασφαλίζεται σκίαση κατά τους θερινούς μήνες και ηλιασμός κατά τους χειμερινούς. Προτείνεται η δημιουργία φυτικών φραχτών και πυκνής βλάστησης όπου απαιτείται ανεμοπροστασία των υπαίθριων χώρων ή του κτηριακού κελύφους.
- Σε κάθε κτίριο, μπορεί να τοποθετείται μόνο μια κεραία τηλεόρασης και σε θέση που δεν είναι άμεσα ορατή από τους κοινόχρηστους χώρους.
- Για τις υπάρχουσες κατασκευές, ενθαρρύνεται η δημιουργία θερμοκηπίων και φωταγωγών, η προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης (όπου υπάρχει επιχρισμένη τοιχοποιία), η αντικατάσταση παλαιών κουφωμάτων με νέα ενεργειακά κουφώματα, η τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων, η προσθήκη συστημάτων ηλιοθερμίας και γεωθερμίας καθώς και η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών συστημάτων, προκειμένου να μειωθεί η κατανάλωση ενέργειας για θέρμανση, κλιματισμό, ΖΝΧ και φωτισμό.

## 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

### 6.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το εις χείρας πόνημα έχει στηριχθεί :

- α. Σε πλήρη και σύγχρονη επιτόπου τοπογραφική αποτύπωση και κτηματογράφηση, πλην όμως με τις εκ του κορωνοϊού δυσμενείς συνθήκες.
- β. Σε σημαντικές επιτόπου αυτοψίες και μελέτες πολεοδομικού χαρακτήρα.
- γ. Στο Νόμο, στη Σύμβαση και στις ισχύουσες προδιαγραφές και κυρίως στην ιδιαίτερη εμπειρία σε θέματα παρομοίων μελετών.



Σημειώνεται ότι, κατόπιν της ενδελεχούς εξετάσεως απεφασίσθη η εξαίρεση της περιοχής βόρεια της οδού Αγράμπελης από την παρούσα πολεοδομική ρύθμιση.

Με σεβασμό έχει καταβληθεί προσπάθεια, ώστε η βελτίωση των συνθηκών ζωής των κατοίκων να εγγίζει τα ευρωπαϊκά δεδομένα ανεπτυγμένων χωρών και να αναδεικνύει τον χαρακτήρα ενός προαστίου της Αθήνας, ως πόλου έλξης νέων οικιστών. Όλα αυτά μέσα στο πλαίσιο του δυνατού εκ της υφιστάμενης κατάστασης.

## 6.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Είναι αδήριτη ανάγκη η Πολεοδομική Μελέτη Πικερμίου να ολοκληρωθεί άμεσα, άλλως η συνεχής αλλαγή εκ της αναπτύξεως της πόλης θα καταστήσει ανεπίκαιρο κάθε στοιχείο της προσπάθειας του Αναδόχου, των Υπηρεσιών και του Εργοδότη.

Ως εκ τούτου προτείνεται η άμεση επικοινωνία με τους συναρμόδιους φορείς, ώστε τμήματα της μελέτης ήσσονος μεν σημασίας, αλλά έχοντα την ανάγκη θεωρήσεως και γνωματεύσεως ή εγκρίσεως από συναρμόδιους φορείς, κρινόμενα ούτως, να μην δημιουργούν εμπόδιο στην προώθηση της μελέτης στην επόμενη φάση.

Άλλος έτερος παράγοντας σημαντικός για την πρόοδο του έργου είναι η εξασφάλιση κονδυλίων, το βέλτιστο με επιδότηση του Ευρωπαϊκού Ταμείου Ανάκαμψης για την οικονομική τακτοποίηση του Αναδόχου.

Η αδυναμία της ύπαρξης πιστώσεων δημιουργεί πέραν των άλλων ανασταλτικές τάσεις στην πρόοδο του έργου από τις Υπηρεσίες και τον Εργοδότη.

Είναι δεδομένο ότι υπάρχουν αντικοινωνικές τάσεις, αρνητικές για την ολοκλήρωση της μελέτης. Με τις ως άνω βελτιωτικές ενέργειες προόδου, αυτές θα ελαχιστοποιηθούν, έτσι ώστε ο Ανάδοχος, ο οποίος ξεκίνησε τη μελέτη το 1984, δηλαδή περίπου 40 έτη πριν, να πετύχει την ολοκλήρωσή της και δη με τις σύγχρονες παραμέτρους της πολεοδόμησης του οικισμού του Πικερμίου.

Επισημαίνεται ότι βασικό στοιχείο για την ανάπτυξη του Πικερμίου κρίνεται η υλοποίηση της επέκτασης του κλάδου της Αττικής οδού, με παράκαμψη του Πικερμίου και με λήψη μέτρων για τον περιορισμό της κυκλοφορίας της Λ. Μαραθώνος για περιστατικές μετακινήσεις.

**Αθήνα, Ιανουάριος 2023**

**Ο Ανάδοχος**

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αγγελίδης Μηνάς: Αειφόρος ανάπτυξη των πόλεων στην Ευρώπη και στην Ελλάδα, Αθήνα, 2004, Εκδόσεις ΥΠΕΧΩΔΕ
2. Αραβαντινός, Α.: Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Αθήνα, 1997, Εκδόσεις Συμμετρία.
3. Αραβαντινός, Α.: Η ευρωπαϊκή και ελληνική πόλη στον 21ο αιώνα. Αναμενόμενος ρόλος του σχεδιασμού, Αθήνα 2001
4. Ε. Μ. Π.: Χρήσεις γης στο κύριο οδικό δίκτυο, Αθήνα, 2001
5. Ε. Μ. Π.: Πολιτική αειφόρου ανάπτυξης των πόλεων στην Ελλάδα, Αθήνα, 2005
6. Σχολή Αρχιτεκτόνων του Ε.Μ.Π. – Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας – ΣΕΠΟΧ: Πόλη και χώρος από τον 20ο στον 21ο αιώνα, τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Αθ. Αραβαντινό, Αθήνα, 2004
7. Χριστοφιλόπουλου Δημ.: Πολιτιστικό περιβάλλον – χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη, Διαμόρφωση πολιτιστικού (ανθρωπογενούς) περιβάλλοντος μέσω χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, Αθήνα 2002, Εκδόσεις Π. Σάκκουλα
8. Χριστοφιλόπουλου Δημ.: Προστασία πολιτιστικών αγαθών, Αθήνα 2005, Εκδόσεις Π. Σάκκουλα