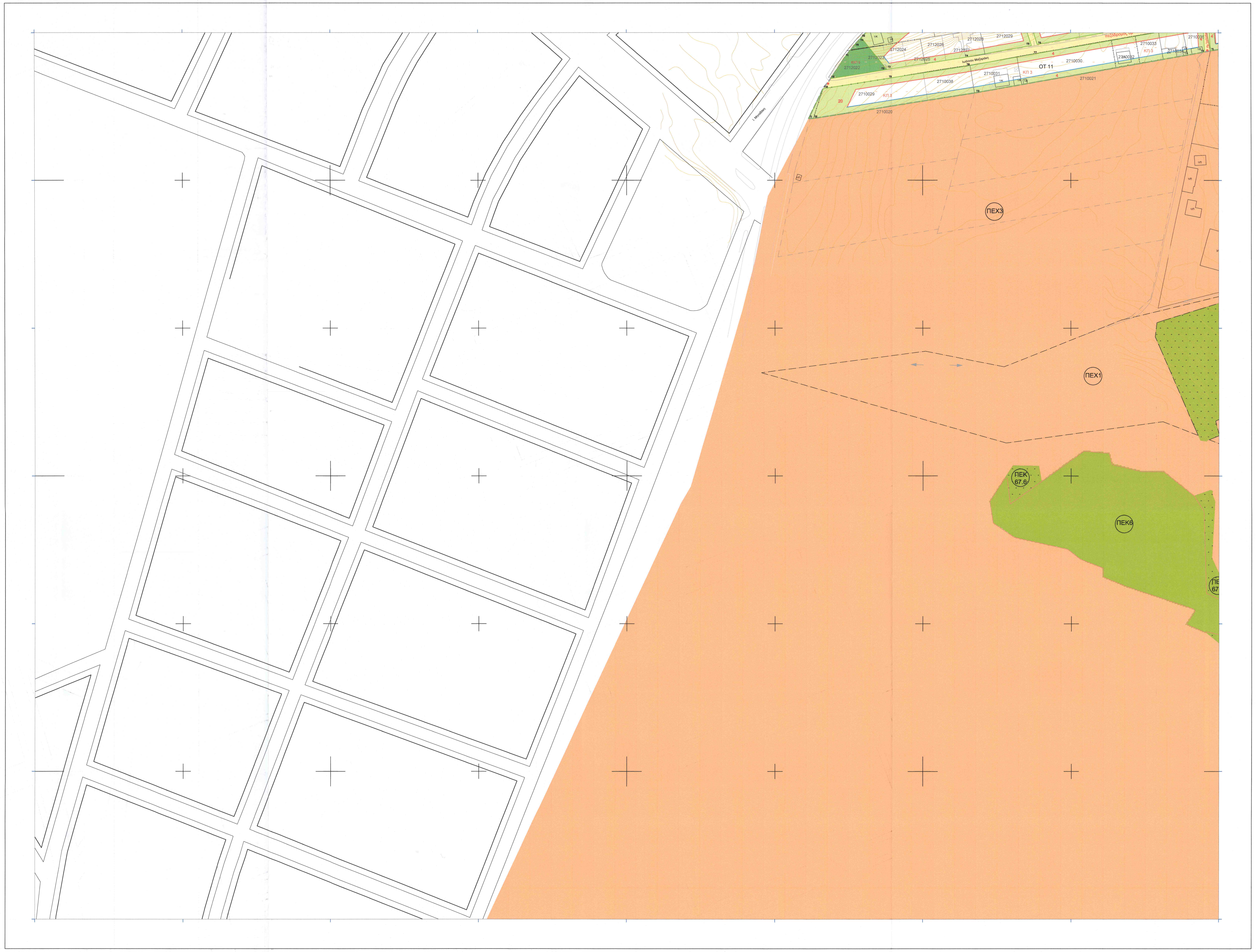
498.0 4208.7 / 1



Νομός: Αττικής

Περιοχή: Δήμος Ραφήνας

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

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

ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

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

1. Συντελεστής Δόμησης

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

Για το σύνολο των Πολεοδομικών Ενοτήτων:

2. Αρτιότητα
   - α. Κατά κανόνα: 750τ.μ.
     Ελάχιστο πρόσωπο 15μ.
   - β. Κατά παρέκκλιση υφιστάμενα κατά την κτηματογράφηση οικόπεδα θεωρούνται άρτια και οικοδομούνται με τις εξής προϋποθέσεις:
     - i. Ελάχιστο μέγεθος 250τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 8μ.
     - ii. Στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ.
     - iii. Το ακίνητο να μην προέρχεται από παράνομη κατάτμηση και να μην έχει δημιουργηθεί μετά το 5.12.1979 ΠΔ (ΦΕΚ 707/Δ/79 - ΖΟΕ Αττικής).
3. Κατάτμηση 1.000τ.μ.
4. Κάλυψη 40%
5. Μέγιστο ύψος 8μ.
   Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις της παρ.8 του άρθρου 15 του Ν.4067/2012 για τη δυνατότητα και τις προϋποθέσεις προσαύξησης κατά 1,00μ του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους.

Ειδικοί όροι
1. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis).
2. Για τις οικοδομικές άδειες των οικοπέδων που εντάσσονται στη ζώνη των 100μ. κατά μήκος των ρεμάτων, γνωμοδοτεί το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ως προς τη θέση των υπό ανέγερση κτιρίων ώστε να διασφαλίζεται η τοποθέτησή τους στη μεγαλύτερη δυνατή απόσταση από το ρέμα και το μεγαλύτερο τμήμα των φυτεμένων αυλών προς την πλευρά των ρεμάτων.
3. Σε όλη την έκταση του ΕΠΣ στην περιοχή «Μάτι» (Ραφήνα και Νέα Μάκρη) να ασκείται αρχαιολογικός – ανασκαφικός έλεγχος, στο πλαίσιο της διαδικασίας χορήγησης εγκρίσεων για την έκδοση οικοδομικών αδειών για τα πάσης φύσεως δημόσια, δημοτικά, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΣΥΜΒΟΛΩΝ

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

: Σκάλα
: Διάφορα τεχνικά - Διαμόρφωση χώρου
: Ανυλοποίητο όριο
: Κάγκελο
: Συρματόπλεγμα
: Στηθαίο
: Μανδρότοιχος
: Τοίχος αντιστήριξης
1/Π : Κτίσμα
: Πισίνα
: Στέγαστρο
Δ : Δεξαμενή
ΑΕ : Αθλητικές Εγκαταστάσεις

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

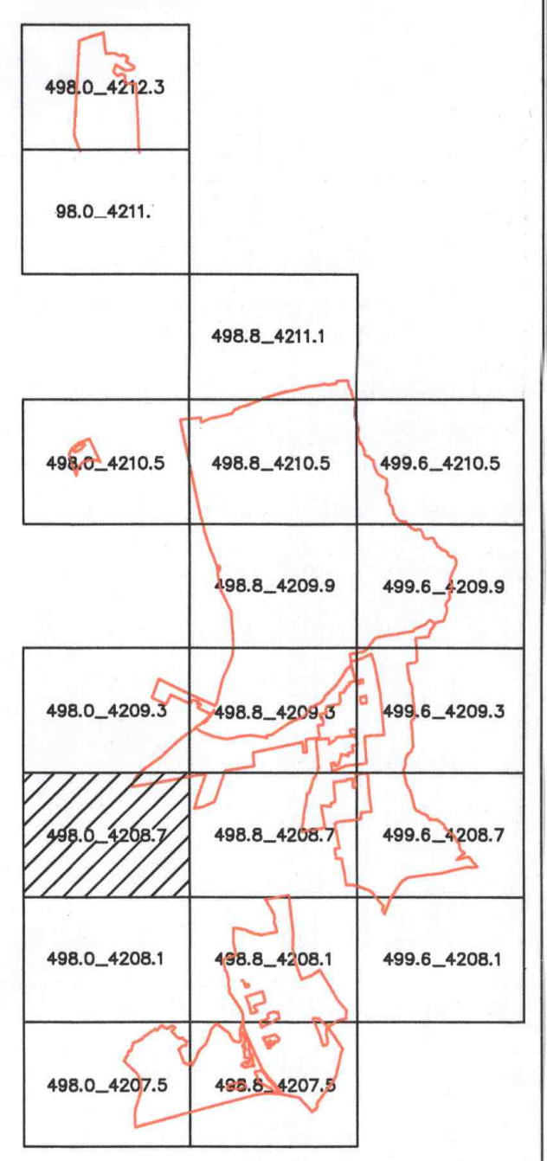
Προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση
Ρυμοτομική Γραμμή
Όριο οδικών τμημάτων διερχομένων από εκτάσεις που διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.
Οικοδομική Γραμμή
Οικοδομική Γραμμή/ Όριο ακαλύπτου - προκηπίου
3005049 Κτηματογραφικός Αριθμός (ΚΤΑ)
T25 Κορυφή ΟΤ, ΚΧ, ΚΦ (Οι συντεταγμένες των κορυφών εμφανίζονται στο Παράρτημα Πίνακας Συντεταγμένων Κορυφών ΟΤ, ΚΧ, ΚΦ)
4 Προκήπιο
Πεζόδρομος
ΚΧΠ Κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου
ΚΧ Κοινόχρηστος Χώρος
ΚΦ Κοινωφελής Χώρος
ΚΧΚ Κοινόχρηστος Χώρος Καταφυγής
ΚΧΡ Κοινόχρηστος Χώρος στάθμευσης
Αμιγής Κατοικία
Γ.Κ. Γενική Κατοικία
ΚΧΠ ΖΦ Ζώνη Φύτευσης, άρθρου 3 σημείο Γ.9 και άρθρου 4 σημεία Β.43 και Β.47
Όριο Π.Ε.Ζωνών Βιώσιμης Πολεοδόμησης (ΠΔ ΦΕΚ Δ 398/2022)

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

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

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

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ



Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 3/11/2022 εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομ. Σχ/σμού Υπουργείου Περιβ/ντος & Ενέργειας.
Ο ΑΝ. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

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

ΤΕΕ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

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

Πολεοδομική Μελέτη
Β1' Στάδιο

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

τίτλος σχεδίου: Πολεοδομικό - Ρυμοτομικό σχέδιο

κλίμακα 1:1000	ημερομηνία: ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2022
αα σχεδίου: **2. 6/19**	αριθμός πινακίδας: 498.0_4208.7
Ομάδα μελέτης :	Μέθοδος σύνταξης :
ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΑΕ	Τοπογραφικό υπόβαθρο : Επίγειες Μετρήσεις με ορθογώνιες συντατεγμένες Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ '87 Κτηματογραφικό υπόβαθρο : Για τη σύνταξη του Κτηματογραφικού Υποβάθρου πραγματοποιήθηκε επίγεια τοπογραφική αποτύπωση κατά την περίοδο Σεπτεμβρίου - Οκτωβρίου 2021, λαμβάνοντας υπόψη και τα δεδομένα από τη χωρική και περιγραφική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως αυτή ίσχυε στις 13-4-2022.
Ο Μελετητής: ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Ε. ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ - ΧΩΡΟΤΑΚΤΗΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π. ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ Α.Ε. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ	Επιβλέπουσα Υπηρεσία: ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΒΗΤΗΣΕΩΝ Το παρόν σχεδιάγραμμα μελετήθηκε από το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ. την 4/11/2022 και εγκρίθηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 113 γνωμοδότησή του. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ Χ. ΚΑΣΑΠΗ