

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
Δ/ΝΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ : **ΚΕΣΥΠΟΘΑ**  
ΣΥΝΕΔΡΙΑ : 24<sup>η</sup>  
ΠΡΑΞΗ : 80 / 27.9.2022

ΑΡΜΟΔΙΟΣ: Γ. Σπηλιοπούλου

Ε Ι Σ Η Γ Η Σ Η

Π Ρ Ο Σ

Τ Ο Κ Ε . Σ Υ . Π Ο . Θ Α

**ΘΕΜΑ :** Δήμος Μαραθώνα / Ραφήνας - Πικερμίου: Εκδίκαση ενστάσεων και προσαρμογές του σχεδίου μετά την ανάρτηση του Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του ΕΠΣ της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), για τις Ρ-ΠΕ 2 (Σκουφέικα) και Ρ-ΠΕ 3 (Πευκώνας) του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου και Μ-ΠΕ 1 (Αγία Μαρίνα) του Δήμου Μαραθώνα.

- ΣΧΕΤΙΚΑ:**
- (α) Το πδ του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 398/Δ/2022)
  - (β) Το αρθ 158 του Ν 4876/2021
  - (γ) Η από 19.7.22 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 75/συνεδρίαση 22η /3.8.2022
  - (δ) Η από 17.8.22 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 78/συνεδρίαση 23η /19.8.2022 (παράταση ανάρτησης) και η ΥΑ με ΑΔΑ: 679Κ4653Π8-ΣΜΣ
  - (ε) Η ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/88380/2896/8.9.22 (ΦΕΚ 571 Δ') έγκρισης τοπικού ΡΣΕ στην Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα
  - (στ) Οι υποβληθείσες ενστάσεις

### **Ι) ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ**

Με το (α) σχετικό εγκρίθηκε το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) στην πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας - Πικερμίου αντίστοιχα, καθορίστηκαν οι ζώνες πολεοδόμησης και οι ζώνες εκτός πολεοδόμησης, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, χορηγήθηκε η περιβαλλοντική έγκριση του Ε.Π.Σ. και επικυρώθηκαν οι οριογραμμές των ρεμάτων.

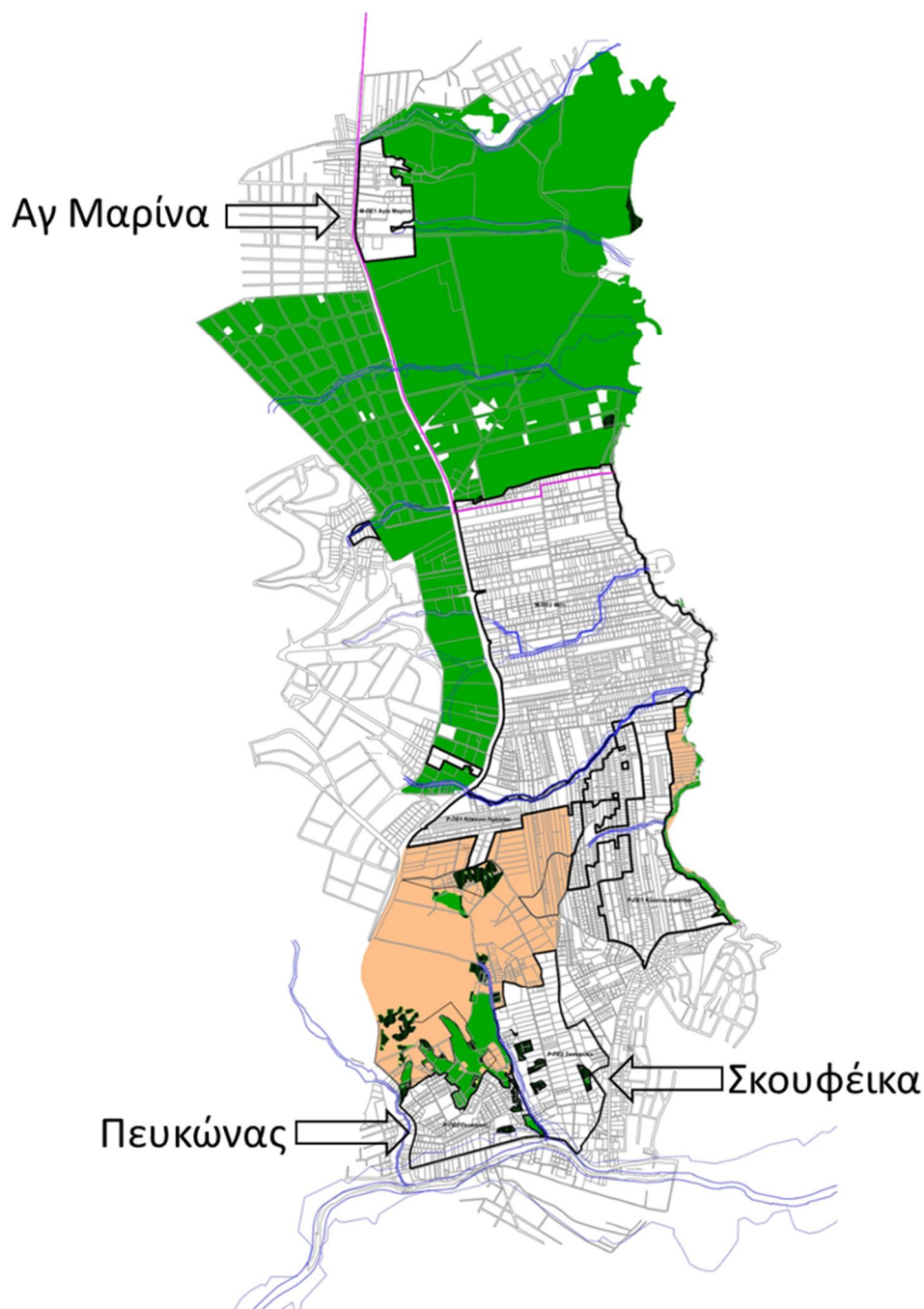
Με τη (γ) σχετική και σε εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας ((β) σχετική) προωθήθηκε η πολεοδομική μελέτη του συνόλου του ΡΣΕ, πλην του τοπικού ΡΣΕ για τη στεγαστική αποκατάσταση πληγέντων, η έγκριση του οποίου έγινε ήδη με την (ε) σχετική ΥΑ). Τα σχέδια αναρτήθηκαν σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία ενώ με την από 1/9/22 ΥΑ ((δ) σχετική) χορηγήθηκε παράταση στην ανάρτηση, η οποία ολοκληρώθηκε στις 9/9/22.

Οι ενστάσεις των ενδιαφερομένων υποβλήθηκαν είτε στους οικείους Δήμους στους οποίους αναρτήθηκε το σχέδιο, είτε στο ΥΠΕΝ (κεντρικό πρωτόκολλο, πρωτόκολλο ΔΠΣ, γραφείων ΓΓ, Υφυπουργού κτλ) είτε στο ειδικό μέηλ [dpols.enstaseis@prv.ypeka.gr](mailto:dpols.enstaseis@prv.ypeka.gr) της ηλεκτρονικής ανάρτησης στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΝ. Οι ενστάσεις συγκεντρώθηκαν στο σύνολό τους από την Υπηρεσία μας σε συνεργασία με τους μελετητές, καταγράφηκαν και καταρτίστηκαν οι σχετικοί πίνακες. Η εισήγηση της Υπηρεσίας μας ως αναφορά την αντιμετώπισή τους, λαμβάνει χώρα από κοινού με τους μελετητές, μετά από διεξοδική ανάλυση και συζήτηση.

Με την παρούσα η Υπηρεσία μας εισηγείται την εκδίκαση των ενστάσεων στις τρεις (3) από τις πέντε (5) πολεοδομικές ενότητες του θέματος (Σκουφέικα, Πευκώνας και Αγία Μαρίνα βλ εικ 1). Θα ακολουθήσει νέα εισήγηση για τις υπόλοιπες δύο ΠΕ (Μ-ΠΕ 2 (Μάτι) και Ρ-ΠΕ 1 (Κόκκινο Λιμανάκι)). Με τη γνωμοδότηση του Συμβουλίου, οριστικοποιείται σε πρώτο στάδιο η ρυμοτομία, ούτως ώστε να ακολουθήσει η σύνταξη της πράξης εφαρμογής του θέματος. Όταν ολοκληρωθεί η μελέτη της Πράξης Εφαρμογής, το σύνολο πλέον του ΡΣΕ (ρυμοτομία και πράξη εφαρμογής) θα αναρτηθεί εκ νέου ώστε οι πολίτες θα έχουν τη δυνατότητα να

υποβάλουν τυχόν ενστάσεις τους για το συνολικό πλέον σχέδιο το οποίο θα περιλαμβάνει και τις τελικές ιδιοκτησίες, όπως αυτές προτείνονται από το ΡΣΕ.

Σημειώνεται ότι η παρούσα εισήγηση για την εκδίκαση των ενστάσεων, αφορά μόνο στη ρυμοτομία που αποτελεί το αντικείμενο της πολεοδομικής μελέτης και όχι στα ρέματα (τα διαγράμματα των οποίων επίσης αναρτήθηκαν με την ΠΜ), καθόσον η ανάρτηση των ρεμάτων είναι πληροφοριακού χαρακτήρα για την ενημέρωση των ενδιαφερόμενων (ν. 4258/14).



**Εικ 1:** Οι 3 από τις 5 Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) του ΡΣΕ που εξετάζονται με την παρούσα: Βόρεια η Μ-ΠΕ 1 (Αγία Μαρίνα) και νότια στα όρια με τη Ραφήνα η Ρ-ΠΕ 2 (Σκουφέικα) και Ρ-ΠΕ 3 (Πευκώνας). Κεντρικά βρίσκονται οι Μ-ΠΕ 2 (Μάτι) και Ρ-ΠΕ 1 (Κόκκινο Λιμανάκι).

## II) Τροποποιήσεις σε σχέση με τα προβλεπόμενα στη γνωμοδότηση (γ) του ΚΕΣΥΠΟΘΑ

IIα) Το ΚΕΣΥΠΟΘΑ (Πράξη 75/συνεδρίαση 22η /3.8.2022) έχει γνωμοδοτήσει ομόφωνα:

“

1. Την έγκριση του Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του ΕΠΣ της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), την τροποποίηση του σχεδίου στα όρια με το παρόν ΡΣΕ, την τροποποίηση των ΟΤ 73 και 93 του ΦΕΚ 65/Δ/1970, του ΟΤ 295 του ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/2017, την επέκταση των σχεδίων των ΦΕΚ 43/ΑΑΠ/12 και ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/17 στα ΟΤ 105 και ΟΤ 59/60 αντίστοιχα, την τροποποίηση του σχεδίου Ν. Βουτζά (ΦΕΚ 59/Δ/1969) επί του ρέματος Ματιού, όπως οι ρυθμίσεις αυτές εμφανίζονται στα συνημμένα δεκαεννέα (19) διαγράμματα κλίμακας 1:1.000, που συνοδεύουν την παρούσα εισήγηση.

2. Τον καθορισμό χρήσεων γης αμιγούς κατοικίας του αρθ.2 του ΠΔ 59/2018. Ειδικά στα πρόσωπα των οικοπέδων επί της Λεωφ. Αλ. Φλέμινγκ στις Ρ-ΠΕ2 Σκουφείκα και Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας επιτρέπονται οι χρήσεις γενικής κατοικίας του άρθ. 3 του ΠΔ 59/2018, με εξαίρεση τις χρήσεις με αρ. 20 (αποθήκες), 21 (εγκαταστάσεις εφοδιαστικής) και 27 (ΚΤΕΟ).

3. Τον καθορισμό Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων, όπως αυτοί εμφανίζονται στα συνημμένα δεκαεννέα (19) διαγράμματα κλίμακας 1:1.000, με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται στο κεφ. Α, ΙΙΙ) της παρούσης.

4. Τον καθορισμό όρων δόμησης ως εξής:

- Συντελεστής Δόμησης:

Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα: 0,3

Μ-ΠΕ2 Μάτι:

α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τμ. – 0,3

β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τμ μέχρι 2.000τμ – 0,2

γ. Για τμήμα του οικοπέδου από 2.000,01τμ και μεγαλύτερο – 0,1

Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι:

α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τμ – 0,4

β. Για τμήμα του οικοπέδου 750,01τμ και μεγαλύτερο – 0,3

Ρ-ΠΕ2 Σκουφείκα:

α. Για τμήμα του οικοπέδου 750τμ – 0,5

β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τμ και μεγαλύτερο – 0,4

Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας:

α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τμ – 0,5

β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τμ μέχρι 2.000τμ – 0,4

γ. Για τμήμα του οικοπέδου από 2.000,01τμ και μεγαλύτερο – 0,3

- Κατάτμηση: 1000τμ

- Αρτιότητα: 750τμ

- Ελάχιστο πρόσωπο: 15μ

- Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω, υφιστάμενα κατά την κτηματογράφηση οικόπεδα, θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομούνται με τις εξής προϋποθέσεις:

ί. Ελάχιστο μέγεθος: 250τμ και ελάχιστο πρόσωπο 8μ

ίι. Στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τμ και ελάχιστη πλευρά 5μ

ίιι. 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).

- Κάλυψη: 0,40

- Ύψος: 8μ

- Επιτρέπεται η προσαύξηση του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους των κτιρίων έως ένα μέτρο (1,00μ.) και μόνον κατά τα οριζόμενα στην παρ. 8 του άρθρου 15 του ν.4067/12, όπως ισχύει, πλην της εφαρμογής της προϋπόθεσης κατασκευής κτιρίου επί υποστυλωμάτων (πυλωτές), η οποία απαγορεύεται.

5. Τον καθορισμό ειδικών όρων όπως αυτοί αναφέρονται στο κεφάλαιο Α.Υ) ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ της παρούσας

6. Την αποστολή του θέματος στους Δήμους Ραφήνας – Πικερμίου και Μαραθώνα, για την ανάρτηση

α. των συνημμένων 19 σχεδίων (διαγράμματα 2.1/19 έως 2.19/19 με τίτλο «Πολεοδομικό – Ρυμοτομικό Σχέδιο», ημερομηνίας Ιουλίου 2022 κλ. 1:1000) και την τήρηση της διαδικασίας της παρ. 5 του άρθρου 158 του ν. 4876/2021.

β. των συνημμένων (14) διαγραμμάτων οριζοντιογραφίας:

ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/0/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/4/0 κλίμακας 1:500

ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/4/0 κλίμακας 1:500

ΠΡ/ΑΜΠ/Ο/1/0, ΠΡ/ΑΜΠ/Ο/2/0, κλίμακας 1:1000

ΠΡ/ΠΕΥ/Ο/1/0 κλίμακας 1:1000

ΠΡ/ΠΑΠ/Ο/1/0, ΠΡ/ΠΑΠ/Ο/2/0) κλίμακας 1:1000

για ενημέρωση των ενδιαφερομένων.

“

Οι ειδικοί όροι της παρ. 5 της ανωτέρω γνωμοδότησης, είναι οι εξής:

"

#### V) ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

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. Εντός των ορίων του αρχαιολογικού χώρου (ΦΕΚ 60/ΑΑΠ/2016) ασκείται αρχαιολογικός και ανασκαφικός έλεγχος και οι εν γένει προβλέψεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας, στο πλαίσιο της έκδοσης οικοδομικών αδειών για πάσης φύσεως δημόσια, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα.

#### 4. Ζώνες Γεωλογικής Καταλληλότητας

Περιοχές Γεωλογικά Ακατάλληλες για Δόμηση (ΑΚ)

ΑΚ 1: Εντός της έκτασης της Ζώνης ΑΚ 1 απαγορεύεται απολύτως η δόμηση, είναι όμως δυνατή η διέλευση οδοποιίας είτε η διέλευση δικτύων υποδομής (αγωγοί αποχέτευσης, αγωγοί ύδρευσης, δίκτυα ΟΚΩ κ.α), κατόπιν εκπόνησης υδραυλικής, καθώς και ειδικής γεωλογικής - γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης, προσαρμοσμένης στις ανάγκες του εκάστοτε έργου, δεδομένου ότι οι περιοχές των υδατορεμάτων, ως επί το πλείστον, γειτνιάζουν με περιοχές έντονων μορφολογικών κλίσεων, προβληματικών εδαφών και γεωλογικών σχηματισμών με χαμηλές τιμές μηχανικών χαρακτηριστικών.

ΑΚ 2: Εντός της έκτασης της Ζώνης ΑΚ2 απαγορεύεται απολύτως η δόμηση, είναι όμως δυνατή η διέλευση δικτύων υποδομής (αγωγοί αποχέτευσης, αγωγοί ύδρευσης, δίκτυα ΟΚΩ κ.α), κατόπιν εκπόνησης ειδικής γεωλογικής - γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης, προσαρμοσμένης στις ανάγκες του εκάστοτε έργου.

ΑΚ 3: Οι Περιοχές εμφάνισης κατολισθητικών φαινομένων

Εντός της έκτασης της Ζώνης ΑΚ3 απαγορεύεται απολύτως η δόμηση, είναι όμως δυνατή η διέλευση δικτύων υποδομής (αγωγοί αποχέτευσης, αγωγοί ύδρευσης, δίκτυα ΟΚΩ κ.ά), κατόπιν εκπόνησης ειδικής γεωλογικής - γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης, προσαρμοσμένης στις ανάγκες του εκάστοτε έργου.

Περιοχές Κατάλληλες Υπό Προϋποθέσεις για Δόμηση (ΚΠ)

Κ.Π. 1: Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση πολυόροφων κτιρίων (ύψος κτιρίων, ανεξαρτήτως στέγης, > 7.50 m).

Προϋποθέσεις:

α) Θεμελίωση κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών έργων κατόπιν εκσκαφής των επιφανειακών υλικών του εδαφικού μανδύα αποσάθρωσης και έδρασης των κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών σε συνεκτική στρώση των υλικών του υποκείμενου υγιούς γεωλογικού σχηματισμού.

β) Θεμελίωση κτιριακών κ.ά. εγκαταστάσεων σύμφωνα με τις απαιτήσεις του τροποποιημένου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ) για τα συγκεκριμένα εδάφη, τη Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας, το εμβαδό της κάτοψης θεμελίωσης και τη Σπουδαιότητα των κτιρίων και λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων (εκπόνηση, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του τροποποιημένου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού - ΕΑΚ, κατάλληλου εύρους γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης όπου απαιτείται).

γ) Όπου απαιτείται, για την κατασκευή κτιριακών κ.ά. εγκαταστάσεων, εκσκαφή πρανών και διαμόρφωση ορυγμάτων ύψους  $> 3 \text{ m}$ , απαραίτητη προγενέστερη γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση.

δ) Λήψη κατάλληλων μέτρων και κατασκευή των αντίστοιχων τεχνικών έργων, ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη απορροή και η αποστράγγιση των όμβριων υδάτων προς τον πλησιέστερο φυσικό αποδέκτη, στις θέσεις όπου επί των Γεωλογικών Χαρτών εντοπίζονται μισγάγγειες.

Κ.Π. 2: Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση κτιρίων ύψους, ανεξαρτήτως στέγης έως  $7.50 \text{ m}$ .

Προϋποθέσεις:

α) Θεμελίωση κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών έργων κατόπιν εκσκαφής των επιφανειακών υλικών του εδαφικού μανδύα αποσάθρωσης και έδρασης των κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών σε συνεκτική στρώση των υλικών του υποκείμενου υγιούς γεωλογικού σχηματισμού.

β) Θεμελίωση κτιριακών κ.ά. εγκαταστάσεων σύμφωνα με τις απαιτήσεις του τροποποιημένου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ) για τα συγκεκριμένα εδάφη, τη Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας, το εμβαδό της κάτοψης θεμελίωσης και τη Σπουδαιότητα των κτιρίων και λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων (εκπόνηση, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του τροποποιημένου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού - ΕΑΚ, κατάλληλου εύρους γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης όπου απαιτείται).

γ) Όπου απαιτείται, για την κατασκευή κτιριακών κ.ά. εγκαταστάσεων, εκσκαφή πρανών και διαμόρφωση ορυγμάτων ύψους  $> 3 \text{ m}$ , απαραίτητη προγενέστερη γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση.

δ) Λήψη κατάλληλων μέτρων και κατασκευή των αντίστοιχων τεχνικών έργων, ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη απορροή και η αποστράγγιση των όμβριων υδάτων προς τον πλησιέστερο φυσικό αποδέκτη, στις θέσεις όπου επί των Γεωλογικών Χαρτών εντοπίζονται μισγάγγειες.

Κ.Π. 3: Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση πολυόροφων κτιρίων (ύψος κτιρίων, ανεξαρτήτως στέγης, > 7.50 m).

Προϋποθέσεις:

α) Εκπόνηση ειδικής ανά θέση και κατάλληλου εύρους γεωτεχνικής έρευνας και γεωτεχνικής μελέτης θεμελίωσης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του τροποποιημένου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ) για τα συγκεκριμένα εδάφη, τη Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας, το εμβαδό της κάτοψης θεμελίωσης και τη Σπουδαιότητα των κτιρίων και λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων.

β) Εκσκαφή και έδραση των κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών σύμφωνα με τα πορίσματα της ειδικής ανά θέση γεωτεχνικής μελέτης θεμελίωσης.

γ) Όπου απαιτείται, για την κατασκευή κτιριακών κ.ά. εγκαταστάσεων, εκσκαφή πρανών και διαμόρφωση ορυγμάτων ύψους > 3 m, απαραίτητη προγενέστερη γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση.

δ) Λήψη κατάλληλων μέτρων και κατασκευή των αντίστοιχων τεχνικών έργων, ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη απορροή και η αποστράγγιση των όμβριων υδάτων προς τον πλησιέστερο φυσικό αποδέκτη, στις θέσεις όπου επί των Γεωλογικών Χαρτών εντοπίζονται μισγάγγειες.

Κ.Π. 4: Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση κτιρίων ύψους, ανεξαρτήτως στέγης, έως 7.50 m.

Προϋποθέσεις:

α) Εκπόνηση ειδικής ανά θέση και κατάλληλου εύρους γεωτεχνικής έρευνας και γεωτεχνικής μελέτης θεμελίωσης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του τροποποιημένου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ) για τα συγκεκριμένα εδάφη, τη Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας, το εμβαδό της κάτοψης θεμελίωσης και τη Σπουδαιότητα των κτιρίων κ.λπ. κτιριακών εγκαταστάσεων.

β) Εκσκαφή και έδραση των κτιριακών κατασκευών κ.λπ. τεχνικών σύμφωνα με τα πορίσματα της ειδικής ανά θέση γεωτεχνικής μελέτης θεμελίωσης.

γ) Όπου απαιτείται, για την κατασκευή κτιριακών κ.ά. εγκαταστάσεων, εκσκαφή πρανών και διαμόρφωση ορυγμάτων ύψους > 3 m, απαραίτητη προγενέστερη γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση.



δ) Λήψη κατάλληλων μέτρων και κατασκευή των αντίστοιχων τεχνικών έργων, ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη απορροή και η αποστράγγιση των όμβριων υδάτων προς τον πλησιέστερο φυσικό αποδέκτη, στις θέσεις όπου επί των Γεωλογικών Χαρτών εντοπίζονται μισγάγγειες.

Κ.Π. 5: Οι Περιοχές εμφάνισης τεχνητών επιχώσεων (ΤΕ)

Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση πολυόροφων κτιρίων (ύψος κτιρίων, ανεξαρτήτως στέγης, > 7.50 m).

Προϋποθέσεις:

α) Αποσαφήνιση της στρωματογραφίας και προσδιορισμός των γεωλογικών και γεωτεχνικών συνθηκών στο υπέδαφος, καθώς και της στάθμης της πιθανής υπόγειας υδροφορίας, μέχρι το βάθος επιρροής των σχεδιαζόμενων υπερκείμενων τεχνικών και κτιριακών έργων, με την εκτέλεση κατάλληλου προγράμματος γεωτεχνικών και γεωφυσικών ερευνών.

β) Θεμελίωση των κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών έργων κατόπιν εκσκαφής και απομάκρυνσης των Υλικών των Τεχνητών Επιχώσεων (ΤΕ) και έδρασης των κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών σε συνεκτική στρώση των υλικών του υποκείμενου υγιούς γεωλογικού σχηματισμού.

γ) Εκπόνηση ειδικής ανά θέση και κατάλληλου εύρους γεωτεχνικής έρευνας και γεωτεχνικής μελέτης θεμελίωσης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του τροποποιημένου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ) για τα συγκεκριμένα εδάφη, τη Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας, το εμβαδό της κάτοψης θεμελίωσης και τη Σπουδαιότητα των κτιρίων και λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων.

δ) Εκσκαφή και έδραση των κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών σύμφωνα με τα πορίσματα της ειδικής ανά θέση γεωτεχνικής μελέτης θεμελίωσης.

ε) Όπου απαιτείται, για την κατασκευή κτιριακών κ.ά. εγκαταστάσεων, εκσκαφή πρανών και διαμόρφωση ορυγμάτων ύψους > 3.00 m, απαραίτητη προγενέστερη γεωλογική - γεωτεχνική γνωμάτευση.

στ) Κατά τις εκσκαφές βαθιών ορυγμάτων θεμελίωσης να χαρτογραφούνται τα πρανή, ώστε να προτείνονται μέτρα αντιμετώπισης πιθανών προβλημάτων που συνδέονται με τις εναλλαγές οριζόντων διαφορετικών τεχνικογεωλογικών χαρακτηριστικών (υποσκαφών, επιλεκτικής εισροής υδάτων κλπ).

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τη βάση δεδομένων NOAFAULTS (έκδοση Μάιος 2020) του Γεωδυναμικού Ινστιτούτου του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών, η πιθανή προέκταση της ρηξιγενούς ζώνης του Βόρειου Πεντελικού εντοπίζεται πλησίον του ΒΑ άκρου του Ρ.Σ.Ε. (Βορειοανατολικό άκρο Χάρτη Γεωλογικής Καταλληλότητας Χ.Κ.07) και για αυτόν το λόγο

επιβάλλεται για λόγους ασφάλειας να ληφθούν υπόψη στο σχεδιασμό των έργων που θα κατασκευαστούν στην Πολεοδομική Ενότητα Μ-ΠΕ-2 (Μάτι) όσα ορίζονται στην παράγραφο 5.1.2 (3) του ΕΑΚ 2000 «η σεισμική δράση σχεδιασμού στην άμεση γειτονία τέτοιων ρηγματών θα λαμβάνεται αυξημένη τουλάχιστον κατά 25% σε σχέση με την οριζόμενη στο Κεφάλαιο 2 (Σεισμικές Δράσεις Σχεδιασμού)».

Συνεπώς στην Μ-ΠΕ 2 (Μάτι) η σεισμική δράση σχεδιασμού λαμβάνεται αυξημένη κατά 25% σε σχέση με την οριζόμενη στις Σεισμικές Δράσεις Σχεδιασμού.

#### 5. Προστασία και Ανάδειξη στοιχείων του Φυσικού ή Δομημένου Περιβάλλοντος

Με δεδομένη τη στόχευση για ανάταξη του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος η μελέτη προτείνει 6 ενδεικτικές παρεμβάσεις που αφορούν στην ανάδειξη στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, 1 για την πλατεία με τη Βελανιδιά της Ραφήνας και 5 που εντάσσονται στο δίκτυο μικροπαρεμβάσεων για την ανάδειξη του φυσικού τοπίου που έχουν συμπεριληφθεί στην "Ερευνητική και Επιστημονική υποστήριξη του ΤΕΕ κατά την εκπόνηση του ΠΣΕ του ΕΠΣ της πυρόπληκτης περιοχής στο «Μάτι» Αττικής", ΕΜΠ, Μάιος 2022».

Όπως ορίζεται και στο ΕΠΣ (άρθ.3 Γ7, όπου προβλέπεται η «Σύνταξη αναλυτικού σχεδίου για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου με βάση τις προβλέψεις του άρθρου 77 του Ν. 4495/2017») απαιτείται η σύνταξη ενός ολοκληρωμένου Επιχειρησιακού Σχεδίου για τη διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων, των φυτεύσεων, του παραλιακού μετώπου, των χώρων καταφυγής κτλ, στο σύνολο των 5 ΠΕ στις περιοχές Βιώσιμης Πολεοδόμησης, το οποίο προτείνεται να χρηματοδοτηθεί από το Πράσινο Ταμείο και το οποίο θα περιλαμβάνει:

- τα είδη φύτευσης στον δημόσιο χώρο και στις αυλές των 5 ΠΕ
- τα υλικά επίστρωσης του δημόσιου χώρου
- τη διαχείριση των υπολειμμάτων από τα κλαδέματα
- τις ειδικές προβλέψεις φύτευσης και την παρακολούθηση της διαδικασίας αναδάσωσης στις ζώνες fuel break πλάτους 200m στη διεπαφή των Ζωνών Βιώσιμης Πολεοδόμησης – Μ-ΠΕ1 Αγίας Μαρίνας, Μ-ΠΕ2 Μάτι, Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι, Ρ-ΠΕ2 Σκουφείκα και Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας με την μη πολεοδομημένη περιοχή
- τις πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων:
  - ☒ εντός της ζώνης των 500μ. από τον αιγιαλό (ΠΔ έγκρισης του ΕΠΣ ΦΕΚ 398/Δ/2022) άρθ.3 Γ12)
  - ☒ εντός των παραρεμάτων ζωνών συνολικού εύρους της τάξης των 100μ
- πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης των χώρων καταφυγής
- πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη του ΚΦ 565, «Κέντρο Εκπαίδευσης/ Ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)»

## IIβ) Τροποποιήσεις σε σχέση με τη (γ) σχετική γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ

Πέραν των προτεινόμενων τροποποιήσεων των συνημμένων διαγραμμάτων της πολεοδομικής μελέτης (ρυμοτομία) σε συνέχεια της εξέτασης των υποβληθεισών ενστάσεων, θα πρέπει να γίνουν οι εξής προσαρμογές για τους λόγους που αναλυτικά αναφέρονται κατωτέρω:

1. Ως προς την αρτιότητα, διορθώνεται η απαίτηση για τα κατά παρέκκλιση άρθρα οικοπέδα να μην έχουν δημιουργηθεί από παράνομη κατάτμηση μετά τη θέση σε ισχύ του ΦΕΚ 707/Δ/79, διότι μετά από έλεγχο των διαγραμμάτων που συνοδεύουν το υπόψη πδ, διαπιστώθηκε ότι η ρυθμιζόμενη με την παρούσα περιοχή, είχε εξαιρεθεί από το πεδίο εφαρμογής του. Συνεπώς θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η ΖΟΕ Αττικής έτους 1983 (ΦΕΚ 284/Δ/1983) και να αναδιατυπωθεί η φράση: " 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)" ως εξής: " Το ακίνητο να μην προέρχεται από παράνομη κατάτμηση και να μην έχει δημιουργηθεί μετά τις 7.7.1983 (ΦΕΚ 284/Δ/83 - ΖΟΕ Αττικής).

Σε κάθε περίπτωση, διευκρινίζεται ότι η αρτιότητα αναφέρεται στα ακίνητα που υφίστανται κατά την κτηματογράφηση προ εισφοράς σε γη (αρχικές ιδιοκτησίες εντός ΟΤ) και όχι μετά την εισφορά σε γη, όπως παγίως ισχύει.

2. Με το αρ. πρ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/77490/2917/25.7.22 το Υπουργείο Πολιτισμού συμφωνεί με την έγκριση του προτεινόμενου ΡΣΕ, και αιτείται στους ειδικούς όρους να αναδιατυπωθεί η φράση «*Εντός των ορίων του αρχαιολογικού χώρου (ΦΕΚ 60/ΑΑΠ/2016) ασκείται αρχαιολογικός και ανασκαφικός έλεγχος και οι εν γένει προβλέψεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας, στο πλαίσιο της έκδοσης οικοδομικών αδειών για πάσης φύσεως δημόσια, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα*» ως εξής:

*"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."*

Σημειώνεται ότι στους ειδικούς όρους του ΕΠΣ (άρθρο 3 παρ. 13) προβλέπεται ότι: *"Στο σύνολο της Περιοχής Επέμβασης ισχύουν οι όροι της υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧ-ΜΑΕ/Φ57/102318/61744/4442/1118/29.03.2016 (ΑΑΠ 60) απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού."* Επομένως η άσκηση αρχαιολογικού – ανασκαφικού ελέγχου στο σύνολο της περιοχής και όχι μόνο εντός του από 2016

αρχαιολογικού χώρου, αποτελεί δέσμευση του ΕΠΣ και το ΡΣΕ πρέπει να συμμορφωθεί στον κανονιστικό αυτό όρο.

3. Ως προς την απαιτούμενη σύμφωνη γνώμη του ΥΠΟΜΕΔΙ για τη μείωση της απόστασης της προτεινόμενης οικοδομικής γραμμής επί των λεωφόρων Μαραθώνος και Φλέμινγκ βάσει των διατάξεων του πδ για την υπεραστική συγκοινωνία (ΦΕΚ 209/Δ/1998), οι αρμόδιες Υπηρεσίες δεν έχουν ολοκληρώσει τις σχετικές διαδικασίες (διαβιβαστικό έγγραφο της Δ13 προς την ΕΥΔΕ με αρ. πρ. 268648/31.8.22) και επομένως εξακολουθεί και ισχύει η προϋπόθεση χορήγησης της σύμφωνης γνώμης του ΥΠΟΜΕΔΙ.

Ακολουθεί ανά Πολεοδομική Ενότητα η εξέταση των ενστάσεων, η οποία αναλυτικά φαίνεται στους συνημμένους πίνακες (ανά α/α/, όνομα, αρ. πρ, ΚΑΕΚ, περίληψη ένστασης, άποψη Υπηρεσίας και μελετητών) ενώ στην παρούσα, παρουσιάζεται η ανάλυσή τους ανά θεματική κατηγορία και τα στατιστικά τους στοιχεία. Επιπλέον, προκειμένου να διασαφηνιστεί η διόρθωση στην αρτιότητα (ΙΙβ1.) παρουσιάζονται ανά ΠΕ τα απαραίτητα στοιχεία. Τέλος, στην αρχή κάθε ενότητας αναφέρονται τα πολεοδομικά της δεδομένα, για την καλύτερη κατανόηση των ιδιαιτεροτήτων κάθε περιοχής.

### **III) ΑΓΙΑ ΜΑΡΙΝΑ**

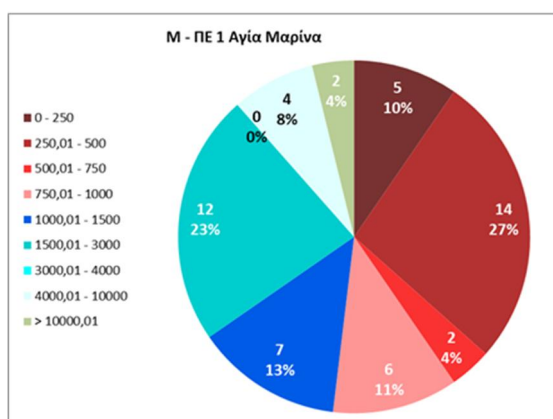
#### **IIIα) Μ-ΠΕ 1 Αγία Μαρίνα: Πρόταση ρυμοτομικού σχεδίου**

Σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη:

	τμ.	%
<b>Έκταση ΠΕ</b>	145.781	
Ιδιωτικός οικοδομήσιμος χώρος	91.204	62,56%
Χώρος καταφυγής	0	0,00%
ΚΧ	0	0,00%
ΚΧ Πρασίνου	8.966	6,15%
ΚΦ (σχολείο, αθλητικές εγκαταστάσεις, εκκλησία)	7.971	5,47%
ΚΦ Αθλητικές εγκαταστάσεις & χώρος καταφυγής	8.610	5,91%
Χώρος στάθμευσης	427	0,29%
Χώρος στάθμευσης & χώρος καταφυγής	732	0,50%
Υφιστάμενο οδικό δίκτυο	9.533	6,54%

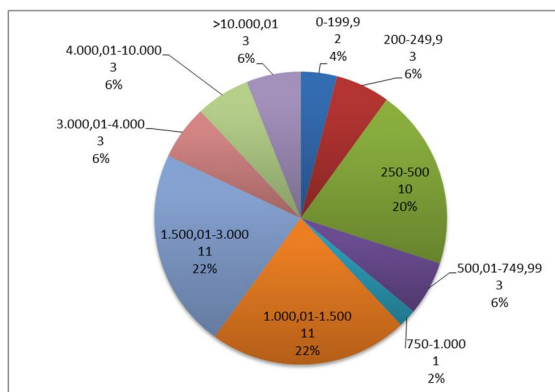
Προτεινόμενο δίκτυο κυκλοφορίας οχημάτων	17.222	11,81%
Προτεινόμενο δίκτυο πεζοδρόμων	7.989	5,48%
Σύνολο Δρόμων	25.211	17,29%
Ποσοστό πεζοδρόμων στο σύνολο των δρόμων		31,69%
Νέες διανοίξεις (δρόμοι & πεζόδρομοι)	15.678	10,75%
Νέοι Δρόμοι	14.186	9,73%
Διαπλατύνσεις	1.492	1,02%
Παραρεμάτιοι και κάθετοι πεζόδρομοι που οδηγούν στα ρέματα	442	0,30%
Φυτεύσεις δρόμων	851	0,58%
Φυτεύσεις πεζοδρόμων	959	0,66%
Αρχικές Ιδιοκτησίες	50	
Πλήθος Ιδιοκτητών	108	
Αδόμητες Ιδιοκτησίες	25	
<b>Σύνολο ΚΧ - ΚΦ χώρων-χώρων καταφυγής - χώρων στάθμευσης</b>	17.740	12,17%
<b>Σύνολο χώρων πρασίνου (ΚΧ, γραμμικές φυτεύσεις, 40%ΧΚ)</b>	10.776	7,39%
<b>Σύνολο δικτύου πεζών και οχημάτων</b>	25.211	17,29%
Υδατορέματα	1.809	1,24%

Ως προς την αρτιότητα, όπως αναφέρθηκε στο κεφ ΙΙβ, αυτή πρέπει να αναφέρεται στα οικοπέδα προ πράξης εφαρμογής. Το σχήμα που συνόδευε την (γ) σχετική αφορούσε τα ακίνητα μετά την αφαίρεση της απαιτούμενης εισφοράς σε γη και είχε ως εξής:



Εικ 2: Μεγέθη οικοπέδων μετά την εισφορά

Ο διαχωρισμός των οικοπέδων προ πράξης εφαρμογής, εμφανίζεται στο σχήμα που ακολουθεί (εικ 3). Επ' ευκαιρία του επανα-υπολογισμού των μεγεθών, η κατηγορία των έως 250τμ διαχωρίστηκε σε δύο: στα οικόπεδα έως 200τμ και στα οικόπεδα 200-250τμ. Από την ανάλυση φαίνεται ότι τα 200-250τμ αποτελούν το 6% μόνο των ακινήτων και επομένως δεν θα μπορούσαν να ενταχθούν ενδεχομένως στην κατηγορία των κατά παρέκκλιση άρτιων ακινήτων. Τέλος παρατίθεται ο πίνακας μεγεθών των ιδιοκτησιών μετά την εισφορά (εικ 10).



**Εικ 3:** Μεγέθη οικοπέδων πριν την εισφορά

Μεγέθη Ιδιοκτησιών (μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη) (τ.μ.)		
0-249,99	5	10,00%
250-500	14	27,00%
500,01-749,99	2	4,00%
750-1000	6	11,00%
1000,01-1500	7	13,00%
1500,01-3000	12	23,00%
3000,01-4000	0	0,00%
4000,01-10000	4	8,00%
>10000,01	2	4,00%

**Εικ 4:** Τα μεγέθη των ιδιοκτησιών στην ΠΕ Αγίας Μαρίνας μετά την απόδοση της εισφοράς

Τέλος, το διάγραμμα που αναρτήθηκε παρουσιάζεται στην εικ. 5:

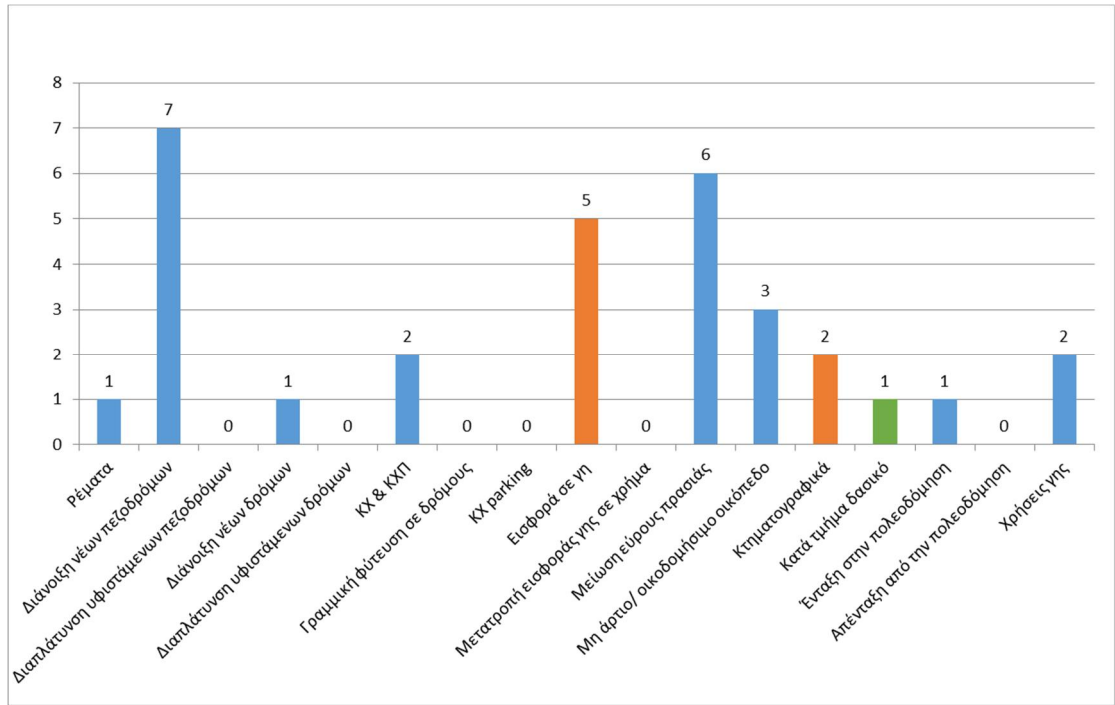


*Εικ 5: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της ΠΕ Αγίας Μαρίνας που αναρτήθηκε.*

### **IIIβ) Μ-ΠΕ 1 Αγία Μαρίνα: Ενστάσεις**

Συνολικά υποβλήθηκαν 17 ενστάσεις που αντιστοιχούν σε 16 ιδιοκτησίες από τις 50 ιδιοκτησίες της ΠΕ. Επισημαίνεται ότι στην περιοχή μεγάλη έκταση καταλαμβάνει η ιδιοκτησία της Εκκλησίας της Ελλάδος που αντιστοιχεί σε ποσοστό 43% επί της συνολικής επιφάνειας της ΠΕ. Για τις 13 ιδιοκτησίες οι ενστάσεις απορρίφθηκαν, για 2 ιδιοκτησίες έγιναν αποδεκτές ενώ 1 ένσταση έγινε μερικώς αποδεκτή.

Σύνολο ενστάσεων βάσει αρ. πρωτ.	Σύνολο μοναδικών ενιστάμενων	Σύνολο μοναδικών ενστάσεων ανά ιδιοκτησία		Ενστάσεις που απορρίφθηκαν συνολικά		Ενστάσεις μερικώς αποδεκτές		Ενστάσεις συνολικά αποδεκτές	
		Πλήθος	%	Πλήθος	%	Πλήθος	%	Πλήθος	%
30	17	16	100%	13	81%	1	6%	2	13%



**Εικ 6:** Υποβληθείσες ενστάσεις κατά του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου της ΠΕ Αγίας Μαρίνας

Στον συνημμένο πίνακα εκδίκασης ενστάσεων φαίνονται αναλυτικά όλες οι ενστάσεις, τα στοιχεία τους και το σκεπτικό της αποδοχής – μερικής αποδοχής – απόρριψής τους.

Επίσης, και δεδομένου ότι ο επανέλεγχος του σχεδίου κατέδειξε ορισμένες αστοχίες, για τις οποίες – αν και δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις – κρίνεται απαραίτητη η διόρθωσή τους, στο προτεινόμενο σχέδιο τροποποίησης της ρυμοτομίας μετά την εκδίκαση των ενστάσεων (εικ 5) φαίνονται εντός μωβ κύκλων οι τροποποιήσεις αυτές.





**Εικ 7:** Η ρυμοτομία της ΠΕ Αγίας Μαρίνας μετά τις τροποποιήσεις (είτε λόγω ενστάσεων είτε λόγω προσαρμογών). Οι ενστάσεις που απορρίφθηκαν παρουσιάζονται με κόκκινες κουκίδες, οι εν μέρει αποδεκτές με μπλε και οι αποδεκτές με πράσινο χρώμα).

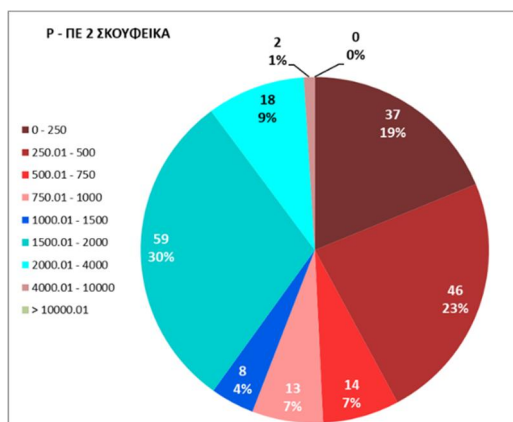
#### IV) ΣΚΟΥΦΕΙΚΑ

##### IVα) Ρ-ΠΕ 2 Σκουφέικα: Πρόταση ρυμοτομικού σχεδίου

Σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη:

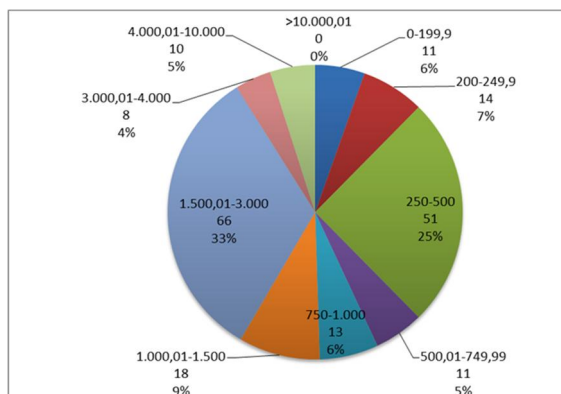
	τμ.	%
<b>Έκταση ΠΕ</b>	307.675	
Ιδιωτικός οικοδομήσιμος χώρος	216.440	70,35%
ΚΦ για στεγαστική αποκατάσταση πληγέντων	17.727	5,76%
Χώρος καταφυγής	2.939	0,96%
ΚΧ	1.566	0,51%
ΚΧ Πρασίνου	10.620	3,45%
ΚΦ (σχολείο, αθλητικές εγκαταστάσεις, εκκλησία)	0	0,00%
ΚΦ Αθλητικές εγκαταστάσεις & χώρος καταφυγής	0	0,00%
Χώρος στάθμευσης	2.481	0,81%
Χώρος στάθμευσης & χώρος καταφυγής	0	0,00%
Υφιστάμενο οδικό δίκτυο	16.569	5,39%
Προτεινόμενο δίκτυο κυκλοφορίας οχημάτων	32.791	10,66%
Προτεινόμενο δίκτυο πεζοδρόμων	15.274	4,96%
<b>Σύνολο Δρόμων</b>	<b>48.065</b>	<b>15,62%</b>
Ποσοστό πεζοδρόμων στο σύνολο των δρόμων		31,78%
Νέες διανοίξεις (δρόμοι & πεζόδρομοι)	31.496	10,24%
Νέοι Δρόμοι	24.928	8,10%
Διαπλατύνσεις	6.568	2,13%
Παραρεμάτιοι και κάθετοι πεζόδρομοι που οδηγούν στα ρέματα	2.028	0,66%
Φυτεύσεις δρόμων	1.608	0,52%
Φυτεύσεις πεζοδρόμων	1.833	0,60%
Αρχικές Ιδιοκτησίες	202	
Πλήθος Ιδιοκτητών	301	
Αδόμητες Ιδιοκτησίες	98	
<b>Σύνολο ΚΧ - ΚΦ χώρων-χώρων καταφυγής - χώρων στάθμευσης</b>	<b>24.713</b>	<b>8,03%</b>
<b>Σύνολο χώρων πρασίνου (ΚΧ, γραμμικές φυτεύσεις, 40%ΧΚ)</b>	<b>15.236</b>	<b>4,95%</b>
<b>Σύνολο δικτύου πεζών και οχημάτων</b>	<b>48.065</b>	<b>15,62%</b>
Υδατορέματα	6.229	2,02%

Ως προς την αρτιότητα, όπως αναφέρθηκε στο κεφ ΙΙβ, αυτή πρέπει να αναφέρεται στα οικόπεδα προ πράξης εφαρμογής. Το σχήμα που συνόδευε την (γ) σχετική αφορούσε τα ακίνητα μετά την αφαίρεση της απαιτούμενης εισφοράς σε γη και είχε ως εξής:



Εικ 8: Μεγέθη οικοπέδων μετά την εισφορά

Ο διαχωρισμός των οικοπέδων προ πράξης εφαρμογής, εμφανίζεται στο σχήμα που ακολουθεί (εικ 9). Επ' ευκαιρία του επανα-υπολογισμού των μεγεθών, η κατηγορία των έως 250τμ διαχωρίστηκε σε δύο: στα οικόπεδα έως 200τμ και στα οικόπεδα 200-250τμ. Από την ανάλυση φαίνεται ότι τα 200-250τμ αποτελούν το 7% μόνο των ακινήτων και επομένως δεν θα μπορούσαν να ενταχθούν ενδεχομένως στην κατηγορία των κατά παρέκκλιση άρτιων ακινήτων. Τέλος παρατίθεται ο πίνακας μεγεθών των ιδιοκτησιών μετά την εισφορά (εικ 10).



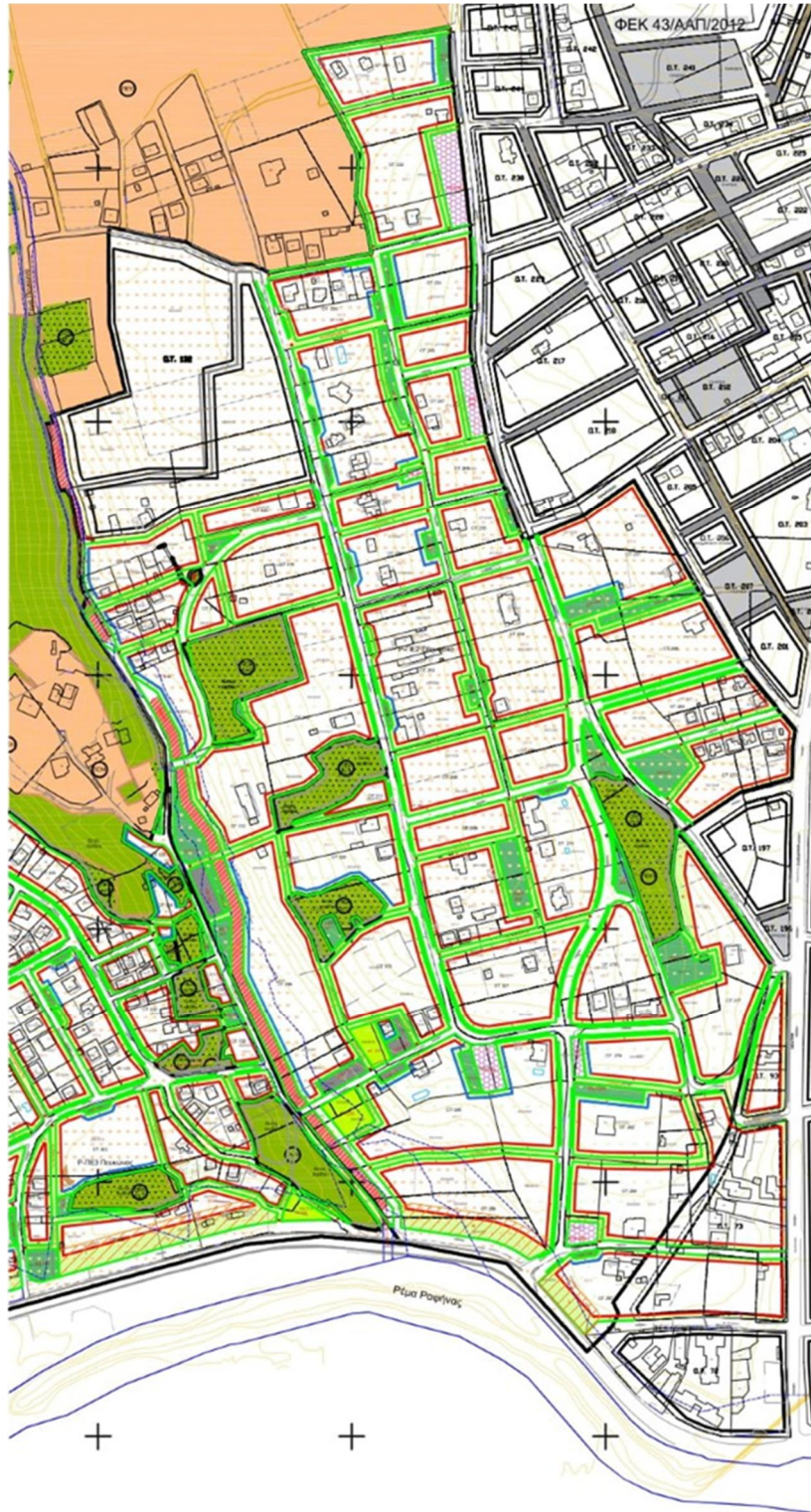
Εικ 9: Μεγέθη οικοπέδων πριν την εισφορά

Μεγέθη Ιδιοκτησιών (μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη) (τ.μ.)		
0-249,99	37	19,00%
250-500	46	23,00%
500,01-749,99	14	7,00%
750-1000	13	7,00%
1000,01-1500	8	4,00%
1500,01-3000	59	30,00%



3000,01-4000	18	9,00%
4000,01-10000	2	1,00%
>10000,01	0	0,00%

**Εικ 10:** Τα μεγέθη των ιδιοκτησιών στην ΠΕ Σκουφείκα μετά την απόδοση της εισφοράς σε γη Τέλος, το διάγραμμα που αναρτήθηκε παρουσιάζεται στην εικ. 11:

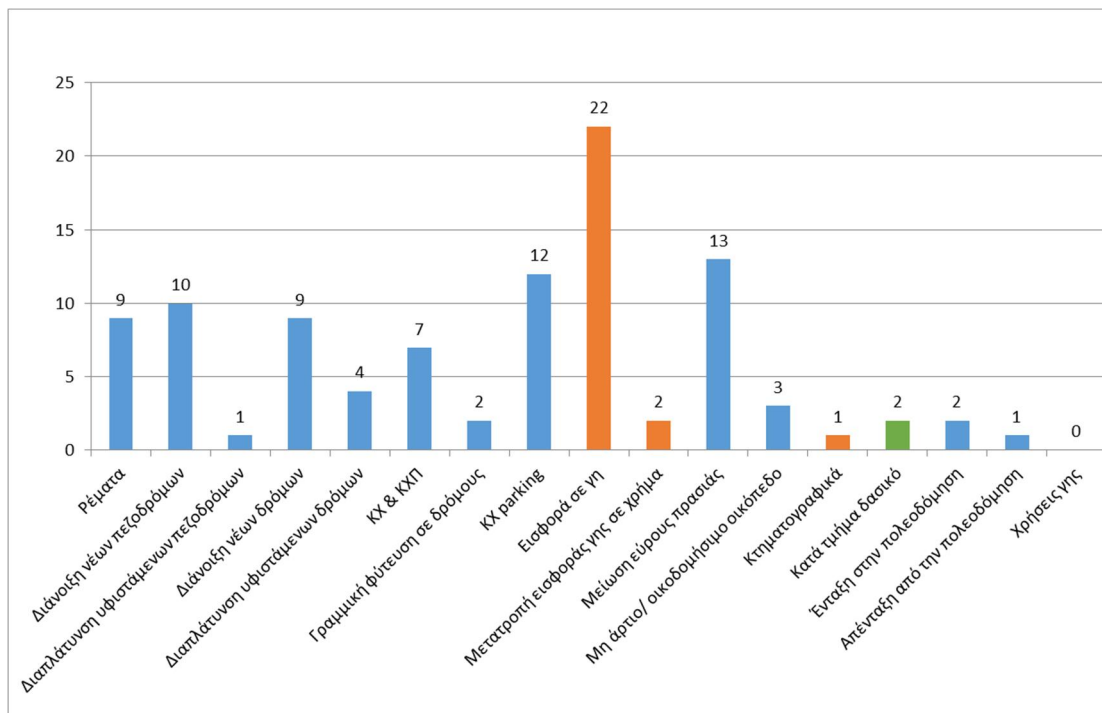


**Εικ 11:** Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της ΠΕ Σκουφείκα που αναρτήθηκε.

#### IVβ) Ρ-ΠΕ 2 Σκουφείκα: Ενστάσεις

Συνολικά υποβλήθηκαν 64 ενστάσεις που αντιστοιχούν σε 49 ιδιοκτησίες από τις 202 ιδιοκτησίες της ΠΕ. Για τις 34 ιδιοκτησίες οι ενστάσεις απορρίφθηκαν, για 1 ιδιοκτησία η ένταση έγινε αποδεκτή και για 14 ιδιοκτησίες οι ενστάσεις έγιναν μερικώς αποδεκτές.

Σύνολο ενστάσεων βάσει αρ. πρωτ.	Σύνολο μοναδικών ενιστάμενων	Σύνολο μοναδικών ενστάσεων ανά ιδιοκτησία		Ενστάσεις που απορρίφθηκαν συνολικά		Ενστάσεις μερικώς αποδεκτές		Ενστάσεις συνολικά αποδεκτές	
		Πλήθος	%	Πλήθος	%	Πλήθος	%	Πλήθος	%
69	64	49	100%	34	69%	14	29%	1	2%

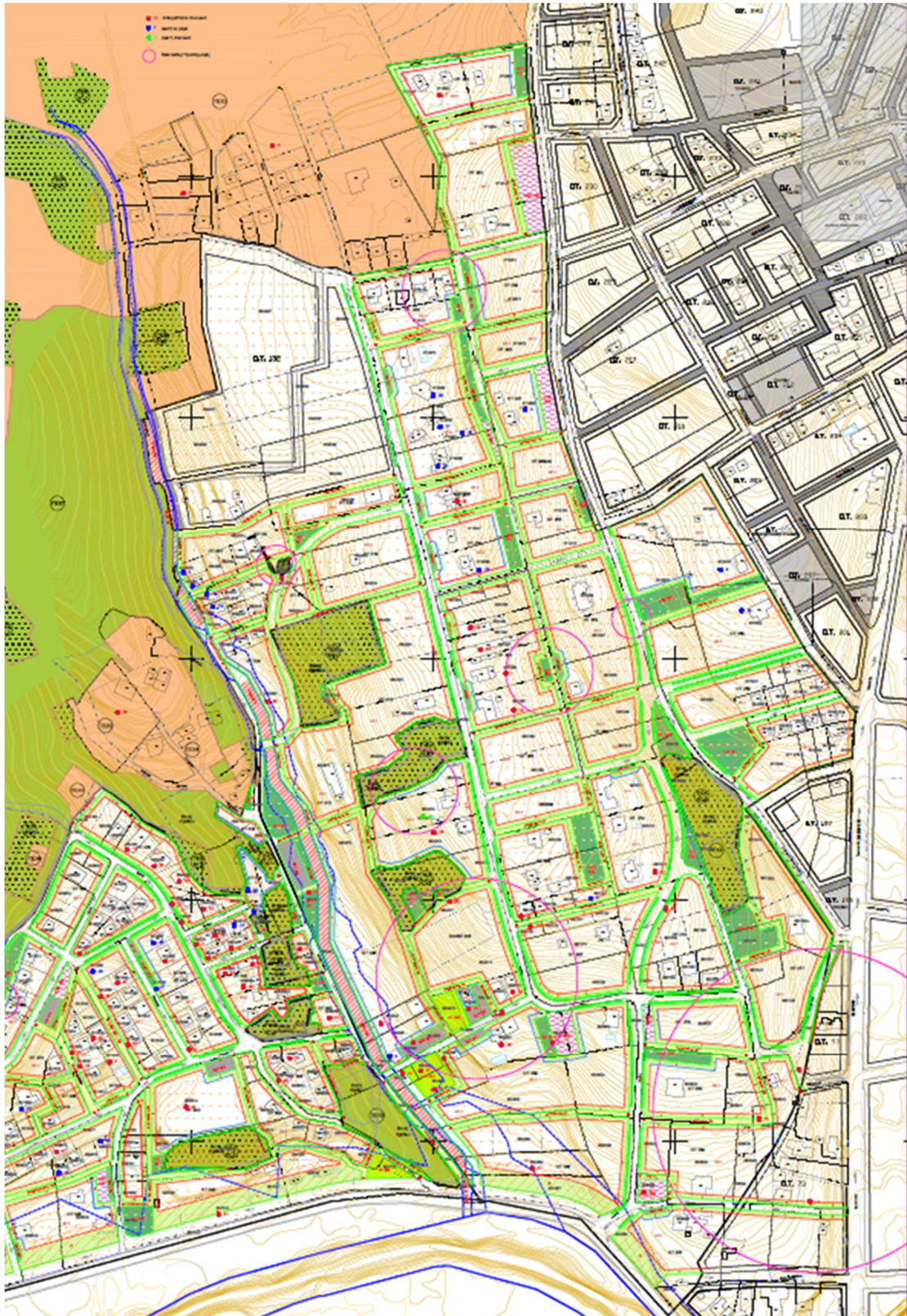


**Εικ 12:** Υποβληθείσες ενστάσεις κατά του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου της ΠΕ Σκουφείκα

Στον συνημμένο πίνακα εκδίκασης ενστάσεων φαίνονται αναλυτικά όλες οι ενστάσεις, τα στοιχεία τους και το σκεπτικό της αποδοχής – μερικής αποδοχής – απόρριψής τους.

Επίσης, και δεδομένου ότι ο επανέλεγχος του σχεδίου κατέδειξε ορισμένες αστοχίες, για τις οποίες – αν και δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις – κρίνεται απαραίτητη η διόρθωσή τους, στο προτεινόμενο σχέδιο τροποποίησης της ρυμοτομίας μετά την εκδίκαση των ενστάσεων (εικ 13) φαίνονται εντός μωβ κύκλων οι τροποποιήσεις αυτές.





**Εικ 13:** Η ρυμοτομία της ΠΕ Σκουφείκα μετά τις τροποποιήσεις (είτε λόγω ενστάσεων είτε λόγω προσαρμογών). Οι ενστάσεις που απορρίφθηκαν παρουσιάζονται με κόκκινες κουκίδες, οι εν μέρει αποδεκτές με μπλε και οι αποδεκτές με πράσινο χρώμα).

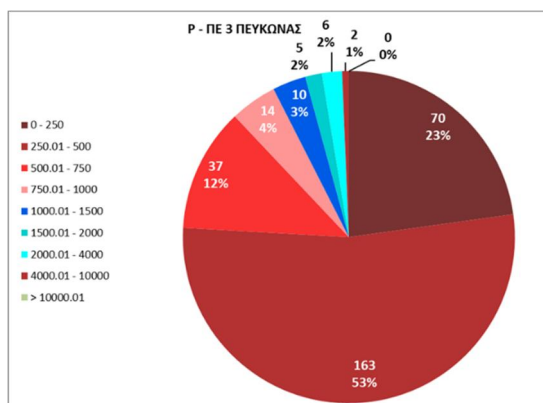
## V) ΠΕΥΚΩΝΑΣ

### **Vα) Ρ-ΠΕ 3 Πευκώνας: Πρόταση ρυμοτομικού σχεδίου**

Σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη:

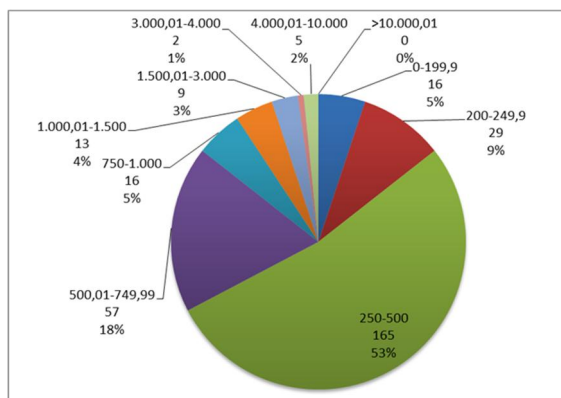
	τμ.	%
<b>Έκταση ΠΕ</b>	210.020	
Ιδιωτικός οικοδομήσιμος χώρος	148.020	70,48%
Χώρος καταφυγής	1.487	0,71%
ΚΧ	713	0,34%
ΚΧ Πρασίνου	3.636	1,73%
ΚΦ (σχολείο, αθλητικές εγκαταστάσεις, εκκλησία)	0	0,00%
Χώρος στάθμευσης	2.012	0,96%
Χώρος στάθμευσης & χώρος καταφυγής	0	0,00%
Υφιστάμενο οδικό δίκτυο	32.924	15,68%
Προτεινόμενο δίκτυο κυκλοφορίας οχημάτων	41.493	19,76%
Προτεινόμενο δίκτυο πεζοδρόμων	11.269	5,37%
<b>Σύνολο Δρόμων</b>	<b>52.762</b>	<b>25,13%</b>
Ποσοστό πεζοδρόμων στο σύνολο των δρόμων		21,36%
Νέες διανοίξεις (δρόμοι & πεζόδρομοι)	19.838	9,45%
Νέοι Δρόμοι	16.413	7,81%
Διαπλατύνσεις	3.425	1,63%
Παραρεμάτιοι και κάθετοι πεζόδρομοι που οδηγούν στα ρέματα	319	0,15%
Φυτεύσεις δρόμων	1.390	0,66%
Φυτεύσεις πεζοδρόμων	1.352	0,64%
Αρχικές Ιδιοκτησίες	312	
Πλήθος Ιδιοκτητών	458	
Αδόμητες Ιδιοκτησίες	132	
<b>Σύνολο ΚΧ - ΚΦ χώρων-χώρων καταφυγής - χώρων στάθμευσης</b>	<b>4.212</b>	<b>2,01%</b>
<b>Σύνολο χώρων πρασίνου (ΚΧ, γραμμικές φυτεύσεις, 40%ΧΚ)</b>	<b>6.973</b>	<b>3,32%</b>
<b>Σύνολο δικτύου πεζών και οχημάτων</b>	<b>52.762</b>	<b>25,12%</b>
Υδατορέματα	0	0,00%

Ως προς την αρτιότητα, όπως αναφέρθηκε στο κεφ ΙΙβ, αυτή πρέπει να αναφέρεται στα οικόπεδα προ πράξης εφαρμογής. Το σχήμα που συνόδευε την (γ) σχετική αφορούσε τα ακίνητα μετά την αφαίρεση της απαιτούμενης εισφοράς σε γη και είχε ως εξής:



Εικ 14: Μεγέθη οικοπέδων μετά την εισφορά

Ο διαχωρισμός των οικοπέδων προ πράξης εφαρμογής, εμφανίζεται στο σχήμα που ακολουθεί (εικ 15). Επ' ευκαιρία του επανα-υπολογισμού των μεγεθών, η κατηγορία των έως 250τμ διαχωρίστηκε σε δύο: στα οικόπεδα έως 200τμ και στα οικόπεδα 200-250τμ. Από την ανάλυση φαίνεται ότι τα 200-250τμ αποτελούν το 9% μόνο των ακινήτων και επομένως δεν θα μπορούσαν να ενταχθούν ενδεχομένως στην κατηγορία των κατά παρέκκλιση άρτιων ακινήτων. Τέλος παρατίθεται ο πίνακας μεγεθών των ιδιοκτησιών μετά την εισφορά (εικ 16).



Εικ 15: Μεγέθη οικοπέδων πριν την εισφορά

Μεγέθη Ιδιοκτησιών (μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη) (τ.μ.)		
0-249,99	70	23,00%
250-500	163	53,00%
500,01-749,99	37	12,00%
750-1000	14	4,00%



1000,01-1500	10	3,00%
1500,01-3000	5	2,00%
3000,01-4000	6	2,00%
4000,01-10000	2	1,00%
>10000,01	0	0,00%

**Εικ 16:** Τα μεγέθη των ιδιοκτησιών στην ΠΕ Πευκώνας μετά την απόδοση της εισφοράς σε γη

Τέλος, το διάγραμμα που αναρτήθηκε παρουσιάζεται στην εικ. 17:

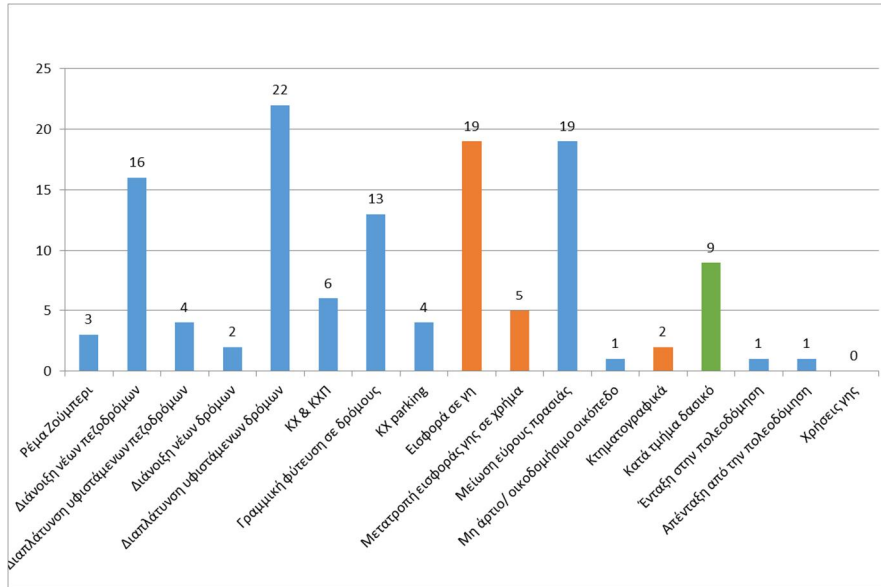


**Εικ 17:** Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της ΠΕ Πευκώνας που αναρτήθηκε.

### Νβ) Ρ-ΠΕ 3 Πευκώνας: Ενστάσεις

Συνολικά υποβλήθηκαν 62 ενστάσεις που αντιστοιχούν σε 58 ιδιοκτησίες από τις 312 ιδιοκτησίες της ΠΕ. Για τις 44 ιδιοκτησίες οι ενστάσεις απορρίφθηκαν και για 14 ιδιοκτησίες οι ενστάσεις έγιναν μερικώς αποδεκτές.

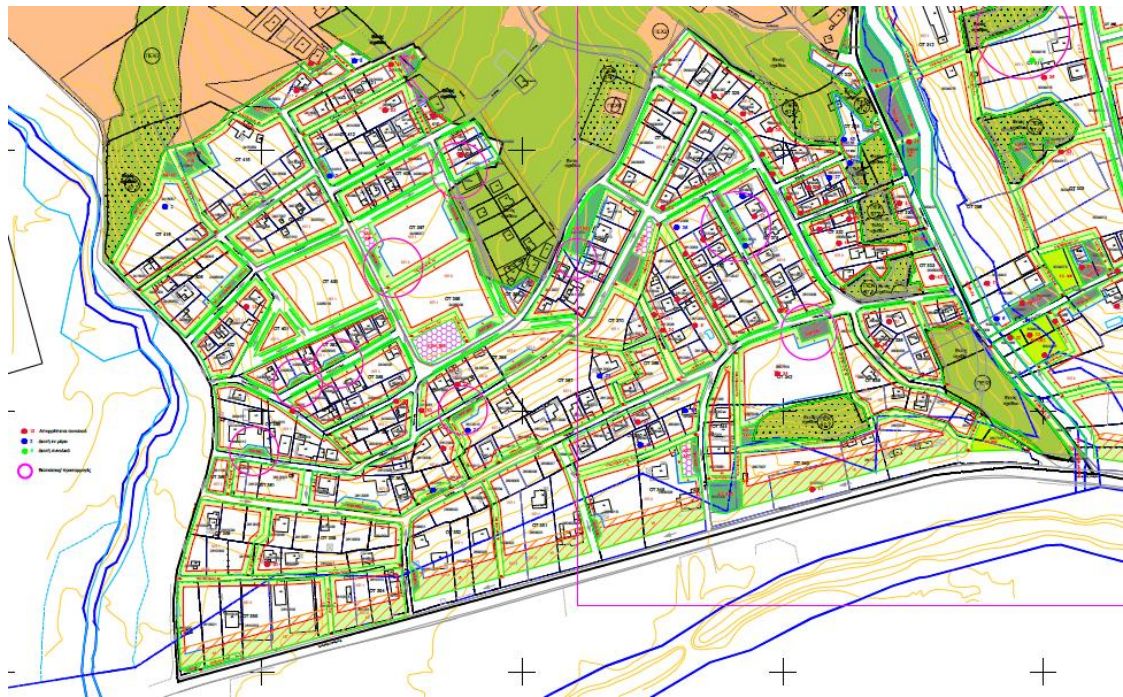
Σύνολο ενστάσεων βάσει αρ. πρωτ.	Σύνολο μοναδικών ενιστάμενων	Σύνολο μοναδικών ενστάσεων ανά ιδιοκτησία		Ενστάσεις που απορρίφθηκαν συνολικά		Ενστάσεις μερικώς αποδεκτές		Ενστάσεις συνολικά αποδεκτές	
		Πλήθος	%	Πλήθος	%	Πλήθος	%	Πλήθος	%
66	62	58	100%	44	76%	14	24%	0	0%



**Εικ 18:** Υποβληθείσες ενστάσεις κατά του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου της ΠΕ Πευκώνας

Στον συνημμένο πίνακα εκδίκασης ενστάσεων φαίνονται αναλυτικά όλες οι ενστάσεις, τα στοιχεία τους και το σκεπτικό της μερικής αποδοχής – απόρριψής τους.

Επίσης, και δεδομένου ότι ο επανέλεγχος του σχεδίου κατέδειξε ορισμένες αστοχίες, για τις οποίες – αν και δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις – κρίνεται απαραίτητη η διόρθωσή τους, στο προτεινόμενο σχέδιο τροποποίησης της ρυμοτομίας μετά την εκδίκαση των ενστάσεων (εικ 19) φαίνονται εντός μωβ κύκλων οι τροποποιήσεις αυτές.



**Εικ 19:** Η ρυμοτομία της ΠΕ Πευκώνας μετά τις τροποποιήσεις (είτε λόγω ενστάσεων είτε λόγω προσαρμογών). Οι ενστάσεις που απορρίφθηκαν παρουσιάζονται με κόκκινες κουκίδες, οι εν μέρει αποδεκτές με μπλε).

## **VI) ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΣ**

Πέραν των όσων αναφέρθηκαν ανωτέρω και του σκεπτικού των αλλαγών στην προηγούμενη εισήγηση και γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ (βλ ενότητα **IIβ) Τροποποιήσεις σε σχέση με τη (γ) σχετική γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ**), στην παρούσα ενότητα εκθέτουμε τις απόψεις της Υπηρεσίας μας αναφορικά με το θεματικό περιεχόμενο των υποβληθεισών ενστάσεων.

### **A) Μη διαπλάτυνση δρόμων / πεζοδρόμων**

Μεγάλο ποσοστό των ενστάσεων, όπως φαίνεται από την ανωτέρω ανάλυση, αφορά στη μη διαπλάτυνση των οδών προκειμένου να αποφευχθεί η ρυμοτόμηση.

Οι ενστάσεις αυτές απορρίπτονται διότι η διαπλάτυνση των υφιστάμενων οδών γίνεται με βάση τις προβλέψεις του άρθρου 3 παρ. γ.5 του ΠΔ 398Δ/22 έγκρισης του ΕΠΣ σε συνδυασμό, με τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των οδών αλλά και την υφιστάμενη δόμηση, που δεν επιτρέπουν διαφορετική πολεοδομική χάραξη. Σε όσες περιπτώσεις, είναι δυνατή η τροποποίηση της χάραξης, οι ενστάσεις γίνονται αποδεκτές.

### **B) Μη διάνοιξη νέων πεζοδρόμων**

Όπως και στην ανωτέρω περίπτωση, μεγάλο ποσοστό των ενστάσεων αφορά στην κατάργηση νέων πεζοδρόμων, ούτως ώστε να αποφευχθεί η ρυμοτόμηση.

Στο μεγαλύτερο μέρος τους οι ενστάσεις αυτές απορρίπτονται, γιατί για πολεοδομικούς λόγους (αναγκαιότητα προσώπου, πρόσβαση, δημιουργία νέου ΟΤ κτλ) δεν μπορούν να γίνουν αποδεκτές.

### **Γ) Μη ρυμοτόμηση ώστε να μη μειωθεί η ιδιοκτησία**

Σε πλείστες περιπτώσεις, οι ενδιαφερόμενοι ζητούν να μην τροποποιηθεί η ιδιοκτησία τους, να μην μειωθεί η επιφάνειά της και να μη ρυμοτομηθούν μάντρες και επικείμενα.

Οι ενστάσεις απορρίπτονται διότι η υπαγωγή στο σχέδιο πόλης με τον αυξημένο συντελεστή δόμησης συνεπάγεται και μείωση του αρχικού εμβαδού με αφαίρεση της προβλεπόμενης εισφοράς σε γη. Τα τελικά γεωμετρικά χαρακτηριστικά των οικοπέδων, μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη, και η αποζημίωση των επικειμένων θα καθοριστούν με την Πράξη Εφαρμογής που ακολουθεί.

### **Δ) Μείωση ή κατάργηση προκηπίων**

Σε πολλές περιπτώσεις, το σχέδιο προβλέπει προκήπια εντός των οποίων βρίσκονται τμήματα κτισμάτων. Ορισμένοι θεωρούν ότι με τον τρόπο αυτό ρυμοτομούνται τα κτίσματα και επομένως, ζητούν την κατάργηση των προκηπίων.

Καταρχήν σημειώνεται ότι το σχέδιο δεν ρυμοτομεί κτίσματα. Όπου διαπιστώθηκε ότι είτε ρυμοτομείται κτίσμα είτε, στις περιπτώσεις αδόμητων, το μελλοντικό κτίσμα θα έχει πρόσωπο μικρού πλάτους (5,5-6μ), μειώθηκε το προκήπιο στα 2μ. Γενικά για τον καθορισμό του πλάτους προκηπίων ισχύει ο κανόνας των 4μ., πλην των περιπτώσεων όπου δεν εγγράφεται κτίριο με ελάχιστη πλευρά 5μ. όπως ορίζει η κείμενη νομοθεσία, και το προκήπιο μειώνεται σε 2μ.. Σε κάθε περίπτωση, τα επικείμενα εντός προκηπίων δεν ρυμοτομούνται, ούτε απαγορεύονται παρεμβάσεις αναβάθμισης των κτιριακών εγκαταστάσεων εντός αυτών, και με το σκεπτικό αυτό απορρίπτονται οι σχετικές ενστάσεις.

Στις περιπτώσεις των προκηπίων επί των Λεωφόρων (Μαραθώνος και Φλέμινγκ) ισχύουν οι διατάξεις του πδ 209/98 και τα προκήπια μειώνονται περαιτέρω, εφόσον ληφθεί η σύμφωνη γνώμη του ΥΠΟΜΕΔΙ. Για τις περιπτώσεις που ακίνητο εντάσσεται εξολοκλήρου εντός προκηπίου, αυτό θα αποκατασταθεί σε άλλη θέση μέσω της πράξης εφαρμογής.

#### Ε) Κατάργηση χώρων θέσεων στάθμευσης

Σε ικανό αριθμό οικοδομικών τετραγώνων, τμήμα της εισφοράς σε γη προβλέπεται για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης, οι οποίοι ζητούνται να καταργηθούν.

Οι σχετικές ενστάσεις, σε μεγάλο μέρος τους απορρίπτονται, ως προς το ρυμοτομούμενο τμήμα για τη δημιουργία των θέσεων στάθμευσης, διότι οι θέσεις στάθμευσης στο ρυμοτομικό σχέδιο έχουν καθοριστεί πολυκριτηριακά, με βάση την κυκλοφοριακή μελέτη, τη μορφολογία του εδάφους και πολεοδομικά κριτήρια. Στις περιπτώσεις που κρίνεται ότι είναι δυνατή η τροποποίηση του σχεδιασμού, οι σχετικές ενστάσεις γίνονται αποδεκτές.

#### ΣΤ) Κατάργηση Κοινόχρηστων χώρων πρασίνου

Σε περιπτώσεις που το σχέδιο προβλέπει τον καθορισμό ΚΧΠ, οι ενδιαφερόμενοι ζητούν είτε την κατάργησή του είτε τη μετακίνησή του σε άλλη θέση, με το σκεπτικό ότι στην υλοποιημένη κατάσταση ο χώρος αυτός έχει δέντρα.

Οι ενστάσεις αυτές απορρίπτονται ως προς τον ΚΧΠ στο όριο του οποίου περιλαμβάνονται καρποφόρα δένδρα, γιατί με βάση τις προβλέψεις του ΠΔ 398Δ/22 έγκρισης του ΕΠΣ καθορίζεται "επαρκές απόθεμα κοινόχρηστων χώρων - κατά το δυνατόν διάσπαρτοι - καθώς και δίοδοι διέλευσης" από εισφορά σε γη "κατά προτεραιότητα αδόμητων εκτάσεων

καλυπτόμενων από βλάστηση ακόμη και καθ' ολοκληρία και οι νόμιμοι ιδιοκτήτες να αποκαθίστανται σε άλλες εκτάσεις".

#### Ζ) Κατάργηση γραμμικής φύτευσης σε δρόμους

Σε πολλές περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι ζητούν την κατάργηση της ζώνης φύτευσης κατά μήκος του πεζοδρομίου έμπροσθεν των ιδιοκτησιών, με το σκεπτικό ότι παρεμποδίζεται η πρόσβαση στα ακίνητα και θίγονται κατασκευές.

Οι ενστάσεις αυτές απορρίπτονται λόγω των δεσμεύσεων του ΠΔ 398Δ/22 έγκρισης του ΕΠΣ (Γ1 σε συνδυασμό με 7ββ) σε συνδυασμό με περιβαλλοντικούς λόγους. Σε κάθε περίπτωση, λαμβάνεται πρόνοια για την πρόσβαση εντός των ιδιοκτησιών. Η κυκλοφοριακή μελέτη εμπεριέχει τα απαραίτητα κριτήρια και κατευθύνσεις για το σχεδιασμό των ζωνών φύτευσης που θα ακολουθήσει, ώστε να μην εμποδίζεται η είσοδος/ έξοδος των επιβατών στα/ από σταθμευμένα οχήματα και να προβλέπονται τα απαραίτητα ανοίγματα πρόσβασης των χώρων στάθμευσης εντός των ιδιοκτησιών.

Ενστάσεις που αφορούν σε θέματα κτηματογράφησης, μετατροπής εισφορών σε χρήμα, ρέματα, δασικά, χρήσεις γης, ένταξης ή απένταξης από το προβλεπόμενο σχέδιο κτλ, απορρίπτονται καθόσον δεν αποτελούν αντικείμενο της παρούσας.

Τέλος, οι προσαρμογές που γίνονται στο σχέδιο και δεν σχετίζονται με ενστάσεις πολιτών, είναι ήσσονος σημασίας βελτιώσεις στη χάραξη, εξορθολογισμός περιγραμμάτων κτλ.

Μετά από τα παραπάνω αναλυτικά αναφερόμενα,

### **ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ**

- 1. Την εκδίκαση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά την ανάρτηση του Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του ΕΠΣ της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής) και την προσαρμογή του Ρυμοτομικού Σχεδίου στις Ρ-ΠΕ 2 (Σκουφέικα) και Ρ-ΠΕ 3 (Πευκώνας) του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου και Μ-ΠΕ 1 (Αγία Μαρίνα) του Δήμου Μαραθώνα, όπως οι ρυθμίσεις αυτές εμφανίζονται στα συνημμένα επτά (7) διαγράμματα κλίμακας 1:1.000, που συνοδεύουν την παρούσα εισήγηση.**



2. **Την αναδιατύπωση στην από 19.7.22 εισήγησή μας και στην γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 75/συνεδρίαση 22η /3.8.2022 της φράσης:** " 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)" ως εξής: " Το ακίνητο να μην προέρχεται από παράνομη κατάτμηση και να μην έχει δημιουργηθεί μετά τις 7.7.1983 (ΦΕΚ 284/Δ/83 - ΖΟΕ Αττικής).  
Η αρτιότητα αναφέρεται στα ακίνητα που υφίστανται κατά την κτηματογράφηση προ εισφοράς σε γη (αρχικές ιδιοκτησίες, εντός του ΟΤ) και όχι μετά την εισφορά σε γη.
3. **Την αναδιατύπωση στο κεφάλαιο «Α.Υ) ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ» της από 19.7.22 εισήγησής μας της φράσης «Εντός των ορίων του αρχαιολογικού χώρου (ΦΕΚ 60/ΑΑΠ/2016) ασκείται αρχαιολογικός και ανασκαφικός έλεγχος και οι εν γένει προβλέψεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας, στο πλαίσιο της έκδοσης οικοδομικών αδειών για πάσης φύσεως δημόσια, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα» "** ως εξής:  
"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."
4. **Κατά τα λοιπά να ισχύουν τα αναφερόμενα στην γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 75/συνεδρίαση 22η /3.8.2022.**

Παρακαλούμε το Συμβούλιό σας να γνωμοδοτήσει σχετικά.

Αθήνα 23.09.2022

**Ο Αν. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

**ΣΤΑΥΡΟΣ ΛΑΔΑΣ**

Συνημμένα:

- 7 διαγράμματα με τίτλο «Πολεοδομικό – Ρυμοτομικό Σχέδιο», ημερομηνίας Σεπτεμβρίου 2022, κλ. 1:1000
- 3 Πίνακες ενστάσεων (ανά ΠΕ)

## ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

**ΑΘΗΝΑ** : 27.9.2022  
**ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ** : 24<sup>η</sup>  
**ΠΡΑΞΗ** : 80  
**ΠΡΟΕΔΡΟΣ** : Ε. Μπακογιάννης  
**ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ** : Κ. Χριστοπούλου, Κ. Δημόπουλος (κωλυόμενου του τακτικού μέλους), Γ. Κοτίνη, Α. Σκάρλα, Ε. Διαμαντοπούλου, Χ. Κυριακίδης (κωλυόμενου του τακτικού μέλους), Δ. Ανδρουλάκη, Θ. Ψυχογιός

**ΘΕΜΑ :** **Δήμος Μαραθώνα / Ραφήνας – Πικερμίου**

Εκδίκαση ενστάσεων και προσαρμογές του σχεδίου μετά την ανάρτηση του Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του ΕΠΣ της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), για τις Ρ-ΠΕ 2 (Σκουφέικα) και Ρ-ΠΕ 3 (Πευκώνας) του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου και Μ-ΠΕ 1 (Αγία Μαρίνα) του Δήμου Μαραθώνα.

### Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του την από 23.9.2022 εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και άκουσε τους παρευρισκόμενους (α) Δήμαρχο Μαραθώνα κ. Τσίρκα, (β) Δήμαρχο Ραφήνας-Πικερμίου κ. Μπουρνούς και (γ) την μελετήτρια κα Λαγουδάκη, γνωμοδότησε ομόφωνα για :

1. **Την εκδίκαση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά την ανάρτηση του Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης** του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του ΕΠΣ της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής) και την προσαρμογή του Ρυμοτομικού Σχεδίου στις Ρ-ΠΕ 2 (Σκουφέικα) και Ρ-ΠΕ 3 (Πευκώνας) του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου και Μ-ΠΕ 1 (Αγία Μαρίνα) του Δήμου Μαραθώνα, όπως οι ρυθμίσεις αυτές εμφανίζονται στα συνημμένα επτά (7) διαγράμματα κλίμακας 1:1.000, που συνοδεύουν την παρούσα.
2. **Την αναδιατύπωση στην από 19.7.22 εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και στην γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 75/συνεδρίαση 22η /3.8.2022 της φράσης:** " 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)" ως εξής: " Το ακίνητο να μην προέρχεται από παράνομη κατάτμηση και να μην έχει δημιουργηθεί μετά τις 7.7.1983 (ΦΕΚ 284/Δ/83 - ΖΟΕ Αττικής).  
Η αρτιότητα αναφέρεται στα ακίνητα που υφίστανται κατά την κτηματογράφηση προ εισφοράς σε γη (αρχικές ιδιοκτησίες, εντός του ΟΤ) και όχι μετά την εισφορά σε γη.
3. **Την αναδιατύπωση στο κεφάλαιο «Α.Υ) ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ» της από 19.7.22 εισήγησης της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού, η οποία είναι αναπόσπαστο κομμάτι της γνωμοδότησης του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 75/συνεδρίαση 22<sup>η</sup>/3.8.2022 της φράσης «Εντός των ορίων του αρχαιολογικού χώρου (ΦΕΚ 60/ΑΑΠ/2016) ασκείται αρχαιολογικός και ανασκαφικός έλεγχος και οι εν γένει προβλέψεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας, στο**

πλαίσιο της έκδοσης οικοδομικών αδειών για πάσης φύσεως δημόσια, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα» " ως εξής:

"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."

4. **Κατά τα λοιπά να ισχύουν τα αναφερόμενα στην γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 75/συνεδρίαση 22η /3.8.2022.**
5. **Επί πλέον, το Συμβούλιο** μετά τις προφορικές επισημάνσεις του Δημάρχου Μαραθώνα για την όλο και αυξανόμενη ανάγκη σε σχολικούς χώρους, **προτείνει** την ικανοποίηση του αιτήματός του για εξεύρεση ικανής έκτασης για σχολικούς χώρους στην ΠΕ Αγ. Μαρίνα.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

**Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ**

**Χ. ΚΑΣΑΠΗ**