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

ΑΡΜΟΔΙΟΣ: Γ. Σπηλιοπούλου

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ : **ΚΕΣΥΠΟΘΑ**
ΣΥΝΕΔΡΙΑ : **11η**
ΠΡΑΞΗ : **45 / 4.7.2024**

Ε Ι Σ Η Γ Η Σ Η

ΠΡΟΣ

ΤΟ ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ

ΘΕΜΑ : Δήμος Ραφήνας - Μαραθώνα: Έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πυρόπληκτης περιοχής της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου και Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα (ν. Αττικής)

ΣΧΕΤΙΚΑ:

(α) Το πδ του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 398/Δ/2022)
(β) Το αρθ 10 του Ν 4447/16 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει
(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 της αρχικής ανάρτησης
(ζ) Η από 23.9.22 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 80/συνεδρίαση 24η /27.9.2022
(η) Η από 2.11.22 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 113/ συνεδρίαση 30η /4.11.2022
(θ) Η με αρ. πρ. 387444/6.12.22 απάντηση της Δ13 του ΥΠΟΜΕΔΙ
(ι) Η από 15.12.22 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 140/ συνεδρίαση 38η /20.12.2022
(κ) Το με αρ. πρ. ΓΡΓΓΧΣΑΠ/25079/936/8.3.23 έγγραφο του ΤΕΕ (7200/8.3.2023) διαβίβασης της νομικής έκθεσης σχετικά με τα νομικά ζητήματα επί των ρεμάτων
(λ) Η με αρ. πρ. 44182/16.3.23 σύμφωνη γνώμη της Δ13 του ΥΠΟΜΕΔΙ για τη μείωση της απόστασης της ΟΓ από τα όρια της Λ. Μαραθώνος και Φλέμινγκ
(μ) Το με αρ. πρ. 33443/1001/28.3.23 έγγραφο της Δ/νσης Δασικών Έργων και Υποδομών
(ν) Η από 30.3.23 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 42/συνεδρίαση 10η /11.4.2023
(ξ) Η από 24.4.2023 έως 13.9.2023 ανάρτηση του σχεδίου (μετά από τις σχετικές αποφάσεις για διαδοχικές παρατάσεις της ανάρτησης)
(ο) Οι υποβληθείσες ενστάσεις της συνολικής ανάρτησης του ΡΣΕ
(π) Το με αρ. πρ. 16039/549/13.2.24 έγγραφο της Δ/νσης Δασών & Δασικού Περιβάλλοντος
(ρ) Η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 116/συνεδρίαση 25η/6.11.2023
(σ) Η από 18.4.24 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 31/ συνεδρίαση 8η /22.4.2024
(τ) Η από 29.4.24 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 38/ συνεδρίαση 9η /31.5.2024
(υ) Η με αρ πρ. ΔΔΕΥ/72632/3.7.2024 απάντηση της Δ/νσης Δασικών Έργων και Υποδομών στο με αρ. πρ. ΔΠΟΛΣ/16063/28.06.2024 έγγραφό μας

Ι) ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ 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 (και για τις 5 Πολεοδομικές Ενότητες των Δήμων Ραφήνας – Μαραθώνα, χωρίς την πράξη εφαρμογής παρά μόνον για την πολεοδομική μελέτη), πλην του τοπικού ΡΣΕ για τη στεγαστική αποκατάσταση πληγέντων στην ΠΕ Σκουφέικα Δήμου Ραφήνας, η έγκριση του οποίου έγινε με την (ε) σχετική ΥΑ. Τα σχέδια αναρτήθηκαν σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και υποβλήθηκαν οι ενστάσεις των πολιτών.

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 της ηλεκτρονικής ανάρτησης στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΝ. Οι ενστάσεις συγκεντρώθηκαν στο σύνολό τους από την Υπηρεσία μας σε συνεργασία με τους μελετητές, καταγράφτηκαν και καταρτίστηκαν οι σχετικοί πίνακες. Με την (ζ) σχετική, η Υπηρεσία μας εισηγήθηκε την εκδίκαση των ενστάσεων στις τρεις (3) από τις συνολικά (5) ΠΕ του ΡΣΕ και συγκεκριμένα στις ΠΕ Σκουφέικα, Πευκώνα και Αγία Μαρίνα, με την (η) σχετική στις υπόλοιπες δύο (2) ΠΕ (Μάτι και Κόκκινο Λιμανάκι), ενώ με την (ι) σχετική, μετά και την απάντηση (θ) της αρμόδιας Υπηρεσίας του ΥΠΟΠΕΔΙ, η Υπηρεσία μας εισηγήθηκε τροποποιήσεις στην ΠΕ Αγ. Μαρίνας.

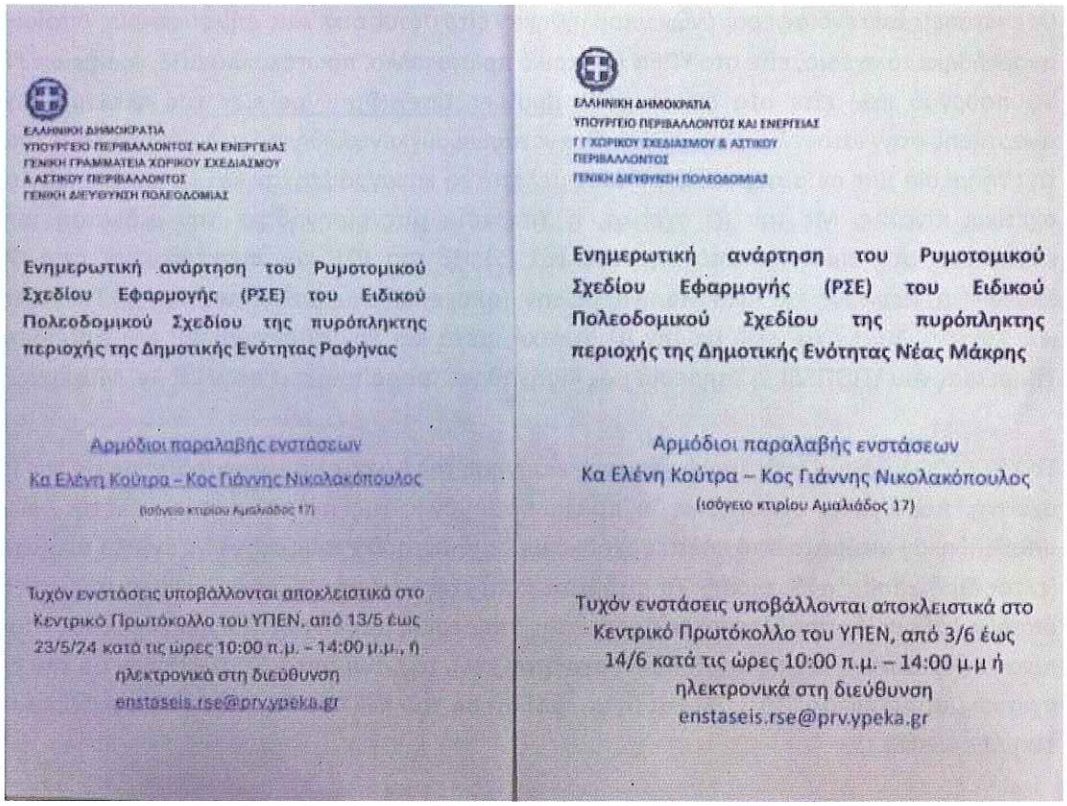
Το ΚΕΣΥΠΟΘΑ αφού έλαβε υπόψη του την εισήγηση της Δ/νσής μας, γνωμοδότησε με την (ι) σχετική, παράλληλα εκπονήθηκε η πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης, ενώ υποβλήθηκαν αιτήματα από πολίτες σχετικά με τις ιδιοκτησίες τους στην υπό ένταξη περιοχή (εκτός διαδικασίας ανάρτησης). Τα αιτήματα αυτά εξετάστηκαν και εφόσον διαπιστώθηκε η ύπαρξη λάθους / παράβλεψης εκ μέρους της Υπηρεσίας μας (πχ διόρθωση ονόματος στον πίνακα ενστάσεων, λάθος αποτύπωση ακινήτου κτλ), τα λάθη αυτά διορθώθηκαν με την (ν) σχετική μας εισήγηση (30.3.23) και τη γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 42/συνεδρίαση 10η /11.4.2023.

Ακολούθησε η συνολική ανάρτηση του ενιαίου Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (πολεοδομική μελέτη και πράξη εφαρμογής) από τις 24.4.2023 έως τις 13.9.2023 (μετά από διαδοχικές παρατάσεις) όπου οι ενδιαφερόμενοι υπέβαλλαν εκ νέου τις ενστάσεις τους με τη νόμιμη διαδικασία. Οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν εξετάστηκαν κατά τα οριζόμενα στον ν. 4447/16 όπως εκάστοτε ισχύει, αρχικά για τις (3) ΠΕ του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου όπου εκδόθηκε η (σ) σχετική και μετά για τις (2) ΠΕ του Δήμου Μαραθώνα που εκδόθηκε η (τ) σχετική. Και στις δύο περιπτώσεις ακολούθησε η τελική - ενημερωτική ανάρτηση του σχεδίου για 10 εργάσιμες ημέρες και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα. Οι ενστάσεις/αιτήσεις των πολιτών υποβλήθηκαν απευθείας στο Υπουργείο, είτε ηλεκτρονικά στη διεύθυνση enstaseis.rse@prv.ypeka.gr είτε στο κεντρικό πρωτόκολλο του ΥΠΕΝ (εικ 1 που ακολουθεί).

Μετά την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας, με την παρούσα εξετάζονται οι τελευταίες ως ανωτέρω ενστάσεις/αιτήσεις που υπέβαλαν οι ενδιαφερόμενοι προκειμένου το ΡΣΕ να προωθηθεί προς έγκριση.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Επισημαίνεται ότι η παρούσα εισήγηση εξετάζει μόνο τις υποβληθείσες ενστάσεις της ενημερωτικής ανάρτησης ως προς τη ρυμοτομία της περιοχής, για τις περιπτώσεις που υπάρχει αναγκαιότητα διόρθωσης τυχόν λαθών/βελτιώσεων εφόσον δεν είχαμε ενημερωθεί από τις προηγούμενες ενστάσεις των πολιτών που εξετάστηκαν κατά τις διαδικασίες ανάρτησης του σχεδίου που έχουν προηγηθεί. Οι λοιπές περιπτώσεις δεν εμπίπτουν στα πλαίσια της παρούσας – τελικής διαδικασίας για την οριστικοποίηση του ΡΣΕ.


ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Ενημερωτική ανάρτηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πυρόπληκτης περιοχής της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας

Αρμόδιοι παραλαβής ενστάσεων
Κα Ελένη Κούτρα – Κος Γιάννης Νικολακόπουλος
(ισόγειο κτιρίου Αμαλιάδος 17)

Τυχόν ενστάσεις υποβάλλονται αποκλειστικά στο Κεντρικό Πρωτόκολλο του ΥΠΕΝ, από 13/5 έως 23/5/24 κατά τις ώρες 10:00 π.μ. - 14:00 μ.μ., ή ηλεκτρονικά στη διεύθυνση enstaseis.rse@prv.ypeka.gr

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
Γ Γ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Ενημερωτική ανάρτηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πυρόπληκτης περιοχής της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης

Αρμόδιοι παραλαβής ενστάσεων
Κα Ελένη Κούτρα – Κος Γιάννης Νικολακόπουλος
(ισόγειο κτιρίου Αμαλιάδος 17)

Τυχόν ενστάσεις υποβάλλονται αποκλειστικά στο Κεντρικό Πρωτόκολλο του ΥΠΕΝ, από 3/6 έως 14/6 κατά τις ώρες 10:00 π.μ. – 14:00 μ.μ ή ηλεκτρονικά στη διεύθυνση enstaseis.rse@prv.ypeka.gr

Εικ 1: Οι αφίσες για τις τελικές ενημερωτικές αναρτήσεις του ΡΣΕ στο ΥΠΕΝ

Τέλος, σύμφωνα με το (υ) σχετικό της αρμόδιας Δ/νσης Δασών, επέρχονται δύο ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στη ρυμοτομία και στο όριο του ΡΣΕ.

<u>ΙΙ) Γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 31/ συνεδρίαση 8η /22.4.2024</u>

Η τελευταία γνωμοδότηση του Συμβουλίου, για τις πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Ραφήνας, έχει ως εξής:

«*γνωμοδότησε ομόφωνα για :*

1. Την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 398 Δ/2022), στις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (ν. Αττικής), καθώς και την τροποποίηση του σχεδίου στα όρια με το παρόν Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, την

τροποποίηση της ΡΓ έναντι του ΟΤ 132 του ΦΕΚ 571/Δ/2022, των ΟΤ 73 και 93 του ΦΕΚ 65/Δ/1970, του ΟΤ 295 του ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/2017 και την επέκταση των σχεδίων των ΦΕΚ 43/ΑΑΠ/12 και ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/17 στα ΟΤ 265, 276, 277, 278, 282, 289, 291, 295, όπως εμφαίνεται στα συνημμένα έντεκα (11) διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Απριλίου 2024 κλίμακας 1:1.000 καθώς και στους συνημμένους (3) Πίνακες Πράξης Εφαρμογής, που συνοδεύουν την παρούσα.

2. Κάνει δεκτές ή εν μέρει δεκτές ή απορρίπτει τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν σύμφωνα με το σκεπτικό που αναγράφεται στους συνημμένους ανά πολεοδομική ενότητα Πίνακες Εκδίκασης Ενστάσεων, που συνοδεύουν την παρούσα.

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

4. Τον καθορισμό Κοινόχρηστων χώρων, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πλατειών – ΚΧΚ με διττό προορισμό ως κοινοχρήστων χώρων - σημείων συγκέντρωσης πληθυσμού σε περίπτωση φυσικών καταστροφών, ζωνών φύτευσης κατά μήκος των οδών πλάτους 0,65μ με μέριμνα για τη διασφάλιση επαρκούς και ασφαλούς διόδου πεζών 1,5μ, όπως αυτοί εμφαίνονται στα συνημμένα έντεκα (11) διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Απριλίου 2024 κλίμακας 1:1.000. Οι παραπάνω κοινόχρηστοι χώροι φύτευσης υπόκεινται σε ειδικό σχεδιασμό σύμφωνα με τα κριτήρια της κυκλοφοριακής μελέτης και λαμβάνεται πρόνοια 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.

5. Στην Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα έχει καθοριστεί με το ΦΕΚ 571/Δ/2022 κοινωφελής χώρος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων (ΟΤ 132) και ισχύουν τα ειδικότερα οριζόμενα με την Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/88380/ 2896/2022.

6. Τον καθορισμό όρων δόμησης ως εξής:

6.α) Συντελεστής Δόμησης:

- 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 Σκουφέικα:

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

6.β) Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα – κατάτμηση

- Κατάτμηση: 1000τμ

- Αρτιότητα: 750τμ, Ελάχιστο πρόσωπο: 15μ

- Καθορίζεται ως ελάχιστο όριο των 225 τ.μ κατά παρέκκλιση αρτιότητας οικοπέδων και θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα που προκύπτουν λόγω τακτοποίησης ή δημιουργούνται ως νέα οικόπεδα από την οριστική πράξη εφαρμογής και έχουν κατ΄ελάχιστο εμβαδόν 225 τ.μ, ενώ ταυτόχρονα στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου θα πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μέτρα.

- Ελάχιστο πρόσωπο κατά παρέκκλιση οικοπέδων: 8μ

- Το ακίνητο να μην προέρχεται από παράνομη κατάτμηση και να μην έχει δημιουργηθεί μετά τις 7.7.1983 (ΦΕΚ 284/Δ/83 - ΖΟΕ Αττικής).

6.γ) Κάλυψη: 0,40

Απαγορεύεται η επέκταση του υπογείου εκτός νόμιμου περιγράμματος του κτιρίου.

6.δ) 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.

6.ε) Ειδικές ρυθμίσεις σύμφωνα με την παράγραφο Δ2 του άρθρου 3 του πδ του ΦΕΚ 398Δ/2022. «Εγκαταστάσεις και κτήρια νομίμως υφιστάμενα, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012, ή και υπαχθέντα νομίμως στους νόμους περί τακτοποίησης αυθαιρέτων διατηρούνται χωρίς δυνατότητα επέκτασης και δύνανται να αποπερατώνονται, ή και να ανακατασκευάζονται σε περίπτωση ολοσχερούς καταστροφής, και να λειτουργούν με τη χρήση, που προβλέπεται από την οικοδομική τους άδεια ή την ως άνω υπαγωγή.», όπως ισχύει.

7. Τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης ως εξής:

7.α) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis)

7.β) 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.

7.γ) Σε όλη την έκταση του ΡΣΕ ασκείται αρχαιολογικός – ανασκαφικός έλεγχος, στο πλαίσιο της διαδικασίας χορήγησης εγκρίσεων για την έκδοση οικοδομικών αδειών για τα πάσης φύσεως δημόσια, δημοτικά, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα.

8. Τον καθορισμό Ζωνών 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 κα), 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 κα), 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 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 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 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).

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

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 ρηγμάτων 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.

9. Την σύνταξη ολοκληρωμένου Επιχειρησιακού Σχεδίου για τη διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων, των φυτεύσεων, των παραρεμάτιων ζωνών, του παραλιακού μετώπου, του ΚεΠΦΚα και των χώρων καταφυγής, στο σύνολο του ΡΣΕ, το οποίο θα περιλαμβάνει:

- τα είδη φύτευσης στον δημόσιο χώρο και στις αυλές των κατοικιών
- 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 πλάτους 200m στη διεπαφή των 5 Πολεοδομικών Ενοτήτων με την μη πολεοδομημένη περιοχή
- τις πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων:

εντός της ζώνης των 500μ. από τον αιγιαλό και εντός της ζώνης 100μ των παραρεμάτιων ζωνών

- τις πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης των χώρων καταφυγής και του ΚΦ 565, «Κέντρο Εκπαίδευσης/ Ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)»

10. Ειδικότερα για τις πολεοδομούμενες περιοχές του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που περικλείονται από τις οριογραμμές χωρίς έργα διευθέτησης των ρεμάτων, ισχύουν τα οριζόμενα στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου Γ.10 του άρθρου 3, του από 7-6-2022 Π.Δ. (ΦΕΚ 398Δ).

Επιπλέον, ισχύει αναστολή βεβαίωσης οφειλής εισφοράς σε χρήμα για τις ιδιοκτησίες, που εν όλω ή εν μέρει εμπίπτουν εντός των ανωτέρω περιοχών, μη δυνάμενη να υπερβεί την πενταετία από τη δημοσίευση της ΚΥΑ του ΡΣΕ.

11. Την έγκριση των έντεκα (11) Κτηματογραφικών Διαγραμμάτων με αρ. σχεδίου Κ.Δ.1, Κ.Δ.2, Κ.Δ.4, Κ.Δ.5, Κ.Δ.6, Κ.Δ.7, Κ.Δ.8, Κ.Δ.9, Κ.Δ.10,Κ.Δ.11 και Κ.Δ.13 Απριλίου 2024 κλίμακας 1:1.000 και των έξι (6) Κτηματολογικών Πινάκων Απριλίου 2024 τύπου Α (αριθμητικοί) και Β (αλφαβητικοί), ανά πολεοδομική ενότητα, που συνοδεύουν την παρούσα.

12. Την υποχρέωση παράδοσης εκ μέρους των αναδόχων των στοιχείων του Κεφαλαίου Β «Υψομετρική μελέτη οδών» της Πράξης Εφαρμογής, πριν την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης έγκρισης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, σύμφωνα με τα άρθρα 5 και 6 της υπ΄αριθμό 71934/9734/2-11-1989 (ΦΕΚ 691Δ/9-11-1989) Απόφασης Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε «Τροποποίηση και συμπλήρωση των τεχνικών προδιαγραφών και τιμολογίου που εγκρίθηκαν με την 47037/7767/16-6-1986 Απόφαση για τις μελέτες εφαρμογής των πολεοδομικών μελετών ΕΠΑ».

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

13. Την αποστολή του θέματος στο Δήμο Ραφήνας – Πικερμίου, για την τήρηση της διαδικασίας της παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 4447/16 και την ανάρτηση των συνημμένων:

13.α) (11) διαγραμμάτων του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Απριλίου 2024 κλ. 1:1000

13.β) (3) πίνακες Πράξης Εφαρμογής ανά Π.Ε. με ημερομηνία Απρίλιο 2024

13.γ) (3) πινάκων εκδίκασης ενστάσεων της από Απριλίου – Σεπτεμβρίου 2023 ανάρτησης

13.δ) (11) Κτηματογραφικών διαγραμμάτων ημερομηνίας Απριλίου 2024 κλίμακας 1:1.000

13.ε) (6) Κτηματολογικών πινάκων τύπου Α (αριθμητικός) και Β (αλφαβητικός) ανά πολεοδομική ενότητα

13.στ) (3) τευχών συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών αρχικών ιδιοκτησιών ανά πολεοδομική ενότητα

13.ζ) (1) τεύχος συντεταγμένων κορυφών ορίου του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής για τις τρεις ΠΕ του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου

13.η) (3) τευχών συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ) ανά Π.Ε.

13.θ) (3) τευχών συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών τελικών ιδιοκτησιών ανά Π.Ε

14. Την ενημέρωση των πολιτών ότι η διαδικασία της παρούσας ανάρτησης βάσει της παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 4447/16 είναι ενημερωτική και μόνο στις ειδικές περιπτώσεις σημαντικών τροποποιήσεων όπως λόγω των αλλαγών στους δασικούς χάρτες, είναι δυνατή η υποβολή ενστάσεων απευθείας στο Υπουργείο με ταχύρρυθμες διαδικασίες για τη διόρθωση τυχόν λαθών.»

<u>III) Γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 38/ συνεδρίαση 9η /31.5.2024</u>

Η τελευταία γνωμοδότηση του Συμβουλίου για τις πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Μαραθώνα, έχει ως εξής:

« γνωμοδότησε ομόφωνα για :

1. Την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πυρόπληκτης περιοχής της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα (ν. Αττικής), την εξειδίκευση του ορίου του, την τροποποίηση του σχεδίου Ν. Βουτζά (ΦΕΚ 59/Δ/1969) επί του ρέματος Ματιού στο ΟΤ 70, όπως οι ρυθμίσεις αυτές εμφαίνονται στα συνημμένα έντεκα (11) διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Απριλίου 2024 κλίμακας 1:1.000, στα δύο (2) διαγράμματα Πράξεως Προσκύρωσης – Αναλογισμού ημερομηνίας Απριλίου 2024 κλίμακας 1:1.000 καθώς και στους συνημμένους δύο (2) πίνακες Πράξης Εφαρμογής και ένα (1) πίνακα Πράξης Αναλογισμού ΜΠΕ1 «Αγία Μαρίνα», που συνοδεύουν την παρούσα.

2. Την αποδοχή, μερική αποδοχή και απόρριψη των ενστάσεων που υποβλήθηκαν, σύμφωνα με το σκεπτικό που αναγράφεται στους συνημμένους ανά πολεοδομική ενότητα Πίνακες Εκδίκασης Ενστάσεων και στο παράρτημα, που συνοδεύουν την παρούσα.

3. Τα ακίνητα με αρ. 68 έως 79 της διανομής που κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 20137/24.5.56 Απόφαση του Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 106/Β/1956) διέπονται από τις διατάξεις του από 8.1.1980 π. δ/τος (ΦΕΚ 25/Δ/1980).

4. Τον καθορισμό χρήσεων γης αμιγούς κατοικίας του άρθρου 2 του ΠΔ 59/2018.

5. Τον καθορισμό Κοινόχρηστων χώρων, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πλατειών – ΚΧΚ με διττό προορισμό ως κοινοχρήστων χώρων - σημείων συγκέντρωσης πληθυσμού σε περίπτωση φυσικών καταστροφών, ζωνών φύτευσης κατά μήκος των οδών πλάτους 0,65μ με μέριμνα για τη διασφάλιση επαρκούς και ασφαλούς διόδου πεζών 1,5μ, όπως αυτοί εμφαίνονται στα συνημμένα διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής. Οι παραπάνω κοινόχρηστοι χώροι φύτευσης υπόκεινται σε ειδικό σχεδιασμό σύμφωνα με τα κριτήρια της κυκλοφοριακής μελέτης και λαμβάνεται πρόνοια 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.

6. Τον καθορισμό Κοινωφελών χώρων, όπως αυτοί εμφαίνονται στα συνημμένα διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής με τους εξής όρους και περιορισμούς δόμησης:

6.α) στη Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα

- (ΚΦ 27) ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο ποδοσφαίρου) με κτίριο αποδυτηρίων έως 150τμ, μέγιστου ύψους 5μ
-(ΚΦ 38) ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο σχολείου)
-(ΚΦ 39) χώρος νηπιαγωγείου με κτίριο έως 700τμ, μέγιστου ύψους 5μ

6.β) στη Μ-ΠΕ2 Μάτι

- (ΚΦ 565) «Κέντρο Εκπαίδευσης/Ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)» με ΣΔ: 0,5, κάλυψη 60%, μέγιστο ύψος κτιρίου: 11,5μ και κατά τα λοιπά ως ΝΟΚ
- (ΚΦ 537) αθλητικές εγκαταστάσεις
- (ΚΦ 202) χώρος εκκλησίας με καθορισμό περιγράμματος δόμησης εντός του ΟΤ

7. Τον καθορισμό όρων δόμησης ως εξής:

7.α) 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

7.β) Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα – κατάτμηση

- Κατάτμηση: 1000τμ
- Αρτιότητα: 750τμ, Ελάχιστο πρόσωπο: 15μ
- Καθορίζεται ως ελάχιστο όριο των 225 τ.μ κατά παρέκκλιση αρτιότητας οικοπέδων και θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα που προκύπτουν λόγω τακτοποίησης ή δημιουργούνται ως νέα οικόπεδα από την οριστική πράξη εφαρμογής και έχουν κατ'ελάχιστο εμβαδόν 225 τ.μ, ενώ ταυτόχρονα στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου θα πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μέτρα.

- Ελάχιστο πρόσωπο κατά παρέκκλιση οικοπέδων: 8μ
- Το ακίνητο να μην προέρχεται από παράνομη κατάτμηση και να μην έχει δημιουργηθεί μετά τις 7.7.1983 (ΦΕΚ 284/Δ/83 - ΖΟΕ Αττικής).

7.γ) Κάλυψη: 0,40

Απαγορεύεται η επέκταση του υπογείου εκτός νόμιμου περιγράμματος του κτιρίου.

7.δ) 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.

7.ε) Ειδικές ρυθμίσεις σύμφωνα με την παράγραφο Δ2 του άρθρου 3 του πδ του ΦΕΚ 398Δ/2022. «Εγκαταστάσεις και κτήρια νομίμως υφιστάμενα, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012, ή και υπαχθέντα νομίμως στους νόμους περί τακτοποίησης αυθαιρέτων διατηρούνται χωρίς δυνατότητα επέκτασης και δύνανται να αποπερατώνονται, ή και να ανακατασκευάζονται σε περίπτωση ολοσχερούς καταστροφής, και να λειτουργούν με τη χρήση, που προβλέπεται από την οικοδομική τους άδεια ή την ως άνω υπαγωγή.», όπως ισχύει.

8. Τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης ως εξής:

8.α) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis)

8.β) 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.

8.γ) Σε όλη την έκταση του ΡΣΕ ασκείται αρχαιολογικός – ανασκαφικός έλεγχος, στο πλαίσιο της διαδικασίας χορήγησης εγκρίσεων για την έκδοση οικοδομικών αδειών για τα πάσης φύσεως δημόσια, δημοτικά, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα.

9. Τη διατήρηση του κατά παρέκκλιση άρτιου και μη οικοδομήσιμου οικοπέδου 02 στο ΟΤ 72 της ΠΕ ΜΠΕ2 «Μάτι», ως ευρισκόμενου εξ ολοκλήρου εντός της υποχρεωτικής πρασιάς πλάτους 20 μ. χωρίς να είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορα, ούτε η συνένωσή του λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του.

10. Τη διατήρηση ως κατά παρέκκλιση άρτιων και οικοδομήσιμων των οικοπέδων 03 στο Ο.Τ 12, 01 στο Ο.Τ 22 και 01 στο Ο.Τ 40 της ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" και ειδικότερα εντός της κυρωμένης διανομής οικοπέδων του Γεωργοκτηνοτροφικού Συνεταιρισμού Πεντέλης (ΦΕΚ 196Β/7-6-1956) με τις διαστάσεις τις οποίες είχαν κατά την εν λόγω διανομή, σύμφωνα με την παρ. 2 του Άρθρου Μόνου του από 8-1-1980 (ΦΕΚ 25Δ).

11. Τον καθορισμό Ζωνών 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 κα), 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 κα), 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 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 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 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 ρηγμάτων 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.

12. Την σύνταξη ολοκληρωμένου Επιχειρησιακού Σχεδίου για τη διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων, των φυτεύσεων, των παραρεμάτιων ζωνών, του παραλιακού μετώπου, του ΚεΠΦΚα και των χώρων καταφυγής, στο σύνολο του ΡΣΕ, το οποίο θα περιλαμβάνει:

- *τα είδη φύτευσης στον δημόσιο χώρο και στις αυλές των κατοικιών*
- *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 πλάτους 200m στη διεπαφή των 5 Πολεοδομικών Ενοτήτων με την μη πολεοδομημένη περιοχή*
- *τις πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων:*

εντός της ζώνης των 500μ. από τον αιγιαλό και εντός της ζώνης 100μ των παραρεμάτιων ζωνών

- τις πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης των χώρων καταφυγής και του ΚΦ 565, «Κέντρο Εκπαίδευσης/ Ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)»

13. Ειδικότερα για τις πολεοδομούμενες περιοχές του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που περικλείονται από τις οριογραμμές χωρίς έργα διευθέτησης των ρεμάτων, ισχύουν τα οριζόμενα στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου Γ.10 του άρθρου 3, του από 7-6-2022 Π.Δ. (ΦΕΚ 398Δ).

Επιπλέον, ισχύει αναστολή βεβαίωσης οφειλής εισφοράς σε χρήμα για τις ιδιοκτησίες, που εν όλω ή εν μέρει εμπίπτουν εντός των ανωτέρω περιοχών, μη δυνάμενη να υπερβεί την πενταετία από τη δημοσίευση της ΚΥΑ του ΡΣΕ.

14. Την έγκριση των έντεκα (11) Κτηματογραφικών Διαγραμμάτων με αρ. σχεδίου Κ.Δ.9 έως Κ.Δ.19, Απριλίου 2024 κλίμακας 1:1.000 και των τεσσάρων (4) Κτηματολογικών Πινάκων Απριλίου 2024 τύπου Α (αριθμητικοί) και Β (αλφαβητικοί), ανά πολεοδομική ενότητα, που συνοδεύουν την παρούσα.

15. Την υποχρέωση παράδοσης εκ μέρους των αναδόχων των στοιχείων του Κεφαλαίου Β «Υψομετρική μελέτη οδών» της Πράξης Εφαρμογής, πριν την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης έγκρισης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, σύμφωνα με τα άρθρα 5 και 6 της υπ΄αριθμό 71934/9734/2-11-1989 (ΦΕΚ 691Δ/9-11-1989) Απόφασης Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε «Τροποποίηση και συμπλήρωση των τεχνικών προδιαγραφών και τιμολογίου που εγκρίθηκαν με την 47037/7767/16-6-1986 Απόφαση για τις μελέτες εφαρμογής των πολεοδομικών μελετών ΕΠΑ».

16. Την αποστολή του θέματος στο Δήμο Μαραθώνα, για την τήρηση της διαδικασίας της παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 4447/16 όπως ισχύει και την ανάρτηση των συνημμένων:

16.α) (11) διαγραμμάτων του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Απριλίου 2024 κλ. 1:1000

16.β) (2) πίνακες Πράξης Εφαρμογής ανά Π.Ε. με ημερομηνία Απρίλιο 2024

16.γ) του πίνακα εκδίκασης ενστάσεων της από Απριλίου – Σεπτεμβρίου 2023 ανάρτησης (συνολικός για τις 2 ΠΕ και των εκτός περιοχών ΠΕ)

16.δ) (11) Κτηματογραφικών διαγραμμάτων ημερομηνίας Απριλίου 2024 κλίμακας 1:1.000

16.ε) (4) Κτηματολογικών πινάκων τύπου Α (αριθμητικός) και Β (αλφαβητικός) ανά πολεοδομική ενότητα

16.στ) (2) τευχών συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών αρχικών ιδιοκτησιών ανά πολεοδομική ενότητα

16.ζ) (2) τευχών συντεταγμένων κορυφών ορίου του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής για τις δύο ΠΕ του Δήμου Μαραθώνα

16.η) (2) τευχών συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ) ανά Π.Ε.

16.θ) (2) τευχών συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών τελικών ιδιοκτησιών ανά Π.Ε

16.ι) (2) διαγραμμάτων της Πράξεως Προσκύρωσης – Αναλογισμού, Απριλίου 2024 κλίμακας 1:1.000 στην ΜΠΕ1 «Αγία Μαρίνα»

16.ια) (1) πίνακα Πράξης Αναλογισμού στην ΜΠΕ1 «Αγία Μαρίνα».

17. Την ενημέρωση των πολιτών ότι η διαδικασία της παρούσας ανάρτησης βάσει της παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 4447/16 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, είναι ενημερωτική και μόνο στις ειδικές περιπτώσεις τροποποιήσεων του ρυμοτομικού σχεδίου σε σχέση με την

προηγούμενη ανάρτηση είναι δυνατή η υποβολή ενστάσεων απευθείας στο Υπουργείο με ταχύρρυθμες διαδικασίες.»

IV) ΕΞΕΤΑΣΗ ΤΩΝ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ μετά την ενημερωτική ανάρτηση του ΡΣΕ για το σύνολο των Πολεοδομικών Ενοτήτων (3 ΠΕ Ραφήνας + 2 ΠΕ Νέας Μάκρης/Μαραθώνα)

Στις 3 ΠΕ του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου, υποβλήθηκαν συνολικά 69 ενστάσεις με διακριτούς αριθμούς πρωτοκόλλου, που μετά την εξέτασή τους ομαδοποιούνται σε 38 μοναδικές ενστάσεις (ίδιο περιεχόμενο ένστασης ανά ιδιοκτησία).

Στις 2 ΠΕ του Δήμου Μαραθώνα, υποβλήθηκαν συνολικά 115 ενστάσεις με διακριτούς αριθμούς πρωτοκόλλου, που μετά την εξέτασή τους ομαδοποιούνται σε 76 μοναδικές ενστάσεις (ίδιο περιεχόμενο ένστασης ανά ιδιοκτησία).

Σημειώνεται ότι έχουν κατατεθεί επίσης 7 εκπρόθεσμες ενστάσεις που παρατίθενται στον Πίνακα (1) και οι οποίες δεν εξετάζονται. Αυτές είναι:

α/α	Ονοματεπώνυμο	ΚΤΑ	Πολεοδομική Ενότητα	Αρ. Πρωτοκόλλου
1	Κονταξή Αγγελική Κονταξή Αικατερίνη	2803009	Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι	ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/55706/1292 24.05.24 ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/55706/755 24-05-24
2	Βερτζίνη Ευανθία	2807001	Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι	mail 24.05.24 11:32
3	Θηρεσία Μοίρα	2807001	Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι	mail 24.05.24 11:35
4	Κουλοχέρη Αντωνία	2901011	Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι	mail 24.05.24 8:47
5	Κανάκης Δημήτριος	4612001	Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι	ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/57392/782 29-05-24 ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/46065/623 26-04-24 ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/62288/1467 07-06-24
6	Μελαχροινός Μελαχροινός	4611002	Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι	mail 24.05.24 2:28μμ
7	Μαρκαριάν Ιακωβίνα - Ζακλίν	3004011	Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα	mail 24.05.24 11:05 mail 24.05.24 11:16

Πίνακας 1: Οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν εκπρόθεσμα

IV α) Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι

Για την ΠΕ Κόκκινο Λιμανάκι, υποβλήθηκαν 57 ενστάσεις που αντιστοιχούν σε 20 ιδιοκτησίες και 33 ιδιοκτήτες. Στο σύνολο της ΠΕ υπάρχουν 654 ιδιοκτησίες με 1229 ιδιοκτήτες. Συνεπώς υπέβαλε ένσταση το 3,1% των ιδιοκτησιών και το 2,7% των ιδιοκτητών.

Ενστάσεις ΠΕ Κόκκινο Λιμανάκι	**Πλήθος**	**% επί του συνόλου μοναδικών ενστάσεων**
Σύνολο ενστάσεων βάσει αρ. πρωτ.	57	
Σύνολο μοναδικών ενστάσεων	26	100%
Πλήθος ιδιοκτησιών	20	
Πλήθος ιδιοκτητών	33	
Ενστάσεις που αφορούν αποκλειστικά σε Ρυμοτομικό Σχέδιο	6	23,1%
Ενστάσεις που αφορούν αποκλειστικά σε Κτηματογραφικό & Πράξη Εφαρμογής	13	50,0%
Μεικτές ενστάσεις	7	26,9%

Πίνακας 2: Ανάλυση ενστάσεων βάσει των ρυθμίσεων του ΡΣΕ

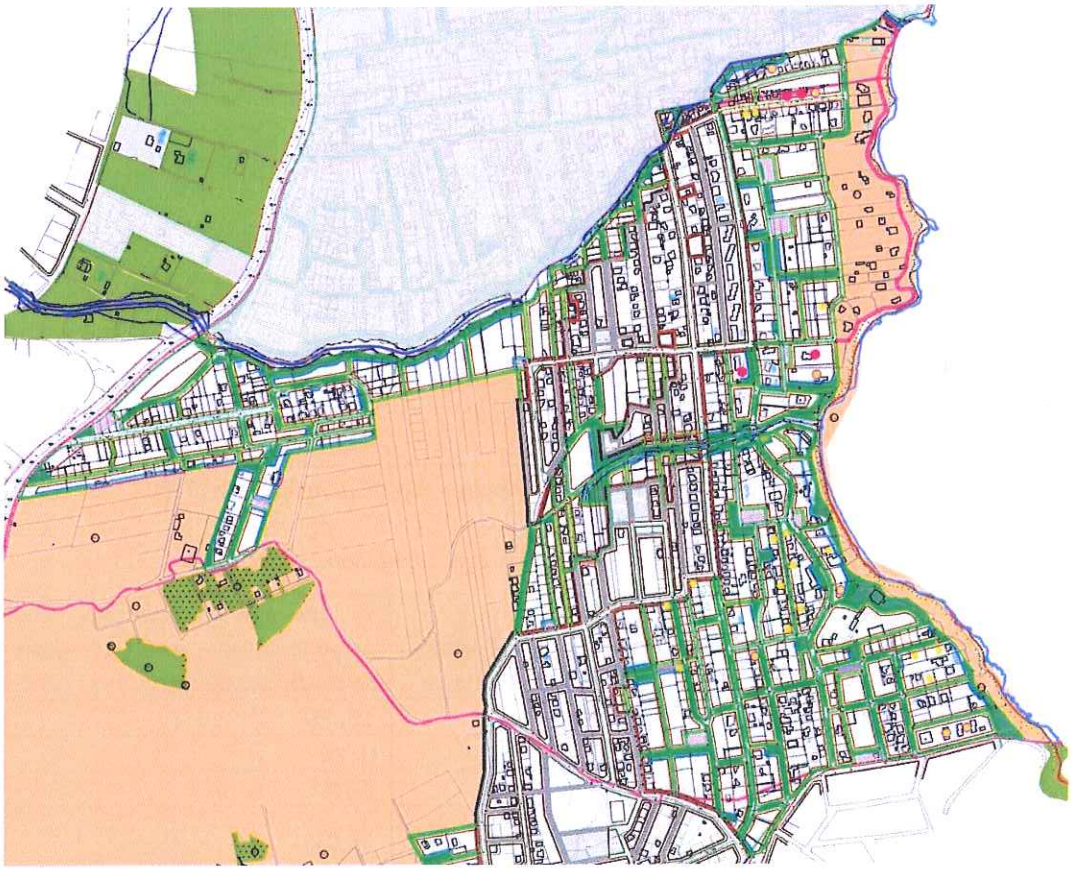
Από τις 26 ενστάσεις, οι 13 έχουν ως αντικείμενο το Ρυμοτομικό Σχέδιο και ειδικότερα 6 ενστάσεις (23,1%) αφορούν αποκλειστικά στο Ρυμοτομικό Σχέδιο και 7 ενστάσεις (26,9%) είναι μεικτές και αφορούν στο Ρυμοτομικό Σχέδιο και σε Κτηματογραφικό ή/ και Πράξη Εφαρμογής. Τέλος, 13 ενστάσεις (50,0%) αφορούν αποκλειστικά σε Κτηματογραφικό και Πράξη Εφαρμογής.

Ακολουθεί ο πίνακας ανάλυσης της ΠΕ βάσει της κατηγορίας των χώρων:

Χρήση	**Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι**	
	τμ.	%
Έκταση ΠΕ	**546.357**	**100,00%**
Ιδιωτικός οικοδομήσιμος χώρος	448.242	82,04%
Χώρος καταφυγής	5.827	1,07%
ΚΧ	304	0,06%
ΚΧ Πρασίνου	30.623	5,60%
ΚΦ (σχολείο, αθλητικές εγκαταστάσεις, εκκλησία)	45	0,01%
Χώρος στάθμευσης	464	0,08%
Χώρος στάθμευσης & χώρος καταφυγής	798	0,15%
Δίκτυο κυκλοφορίας οχημάτων	23.092	4,23%
Δίκτυο πεζοδρόμων	27.085	4,96%
Σύνολο Δρόμων	**50.177**	**9,18%**
Υδατορέματα	9.875	1,81%
Αρχικές Ιδιοκτησίες	654	100,00%
Αδόμητες Ιδιοκτησίες	341	52,14%
Δομημένες ιδιοκτησίες	313	47,86%

Πίνακας 3: Ανάλυση ενστάσεων βάσει της κατηγορίας χώρων του ΡΣΕ

Οι ενστάσεις παρουσιάζονται στην εικόνα του Διαγράμματος που αναρτήθηκε και σημαίνονται με μωβ χρώμα εκείνες που έχουν ως αντικείμενο το Ρυμοτομικό Σχέδιο και κίτρινο χρώμα εκείνες που αφορούν στο Κτηματογραφικό ή/ και την Πράξη Εφαρμογής.



Εικ 2: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι όπως αυτό αναρτήθηκε, με σημειωμένες τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν

Από τις 13 ενστάσεις που αφορούν στο Ρυμοτομικό Σχέδιο, οι 9 έθεσαν ζητήματα που έχουν ήδη εξεταστεί και κριθεί στις προηγούμενες γνωμοδοτήσεις του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.
Από τις 4 ενστάσεις που αφορούν θέματα που τέθηκαν για 1η φορά, η 1 παράλληλα με τα νέα αιτήματα συμπεριλάμβανε και αιτήματα που έχουν ήδη κριθεί.
Από το σύνολο των 4 ενστάσεων που εξετάστηκαν στα πλαίσια της παρούσας διαδικασίας:

- οι 3 (23,1%) απορρίπτονται συνολικά
- η 1 (7,7%) γίνεται πλήρως αποδεκτή για τους παρακάτω λόγους:

Με βάση την ένσταση, το κτίριο που βρίσκεται εντός της ιδιοκτησίας με ΚΤΑ 4614001 είναι διατηρητέο και οι ιδιοκτήτες πρόκειται να προβούν σε ενέργειες για την περαιτέρω ανάδειξή του σε συνδυασμό με τον περιβάλλοντα χώρο του και γι' αυτό αιτούνται να μεταφερθεί ο ΚΧΠ 100 από το ανατολικό πρόσωπο του οικοπέδου στο δυτικό, με δεδομένο ότι προτίθενται να απομακρύνουν τις προσωρινές κατασκευές που βρίσκονται στην δυτική πλευρά του οικοπέδου.
Η μετακίνηση του ΚΧΠ 100 από το ανατολικό μέτωπο στο δυτικό μέτωπο της ιδιοκτησίας με ΚΤΑ 4614001, χωρίς αλλαγή του εμβαδού του ΚΧΠ 100 επηρεάζει μόνο την ιδιοκτησία αυτή, καθώς στο ΟΤ 101 εμπίπτει μόνο η ιδιοκτησία με ΚΤΑ 4614001. Οι αλλαγές στη ρύθμιση φαίνονται στις εικόνες που ακολουθούν:

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

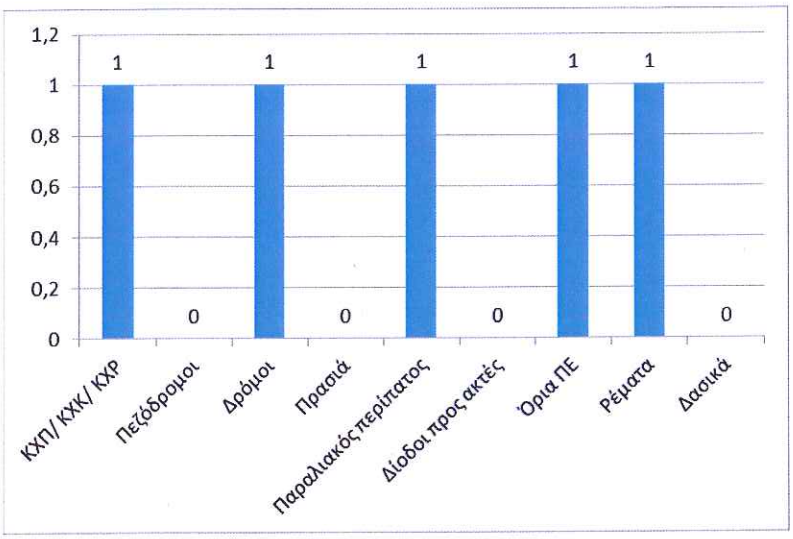
Εικ 3: Το ρυμοτομικό σχέδιο όπως αναρτήθηκε (αριστερά) και η τροποποίησή του (δεξιά)

Για το σύνολο των 13 υποβληθεισών ενστάσεων στην ΠΕ Κόκκινο Λιμανάκι:

Ενστάσεις	**Πλήθος**	**% επί των ενστάσεων που υποβλήθηκαν και αφορούν ρυμοτομικό σχέδιο**
Απορρίπτονται συνολικά	2	15,4%
Δεκτές εν μέρει	0	0,0%
Δεκτές συνολικά	1	7,7%
Ενστάσεις που έχουν ήδη κριθεί σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ	9	69,2%
Ενστάσεις που κρίθηκαν σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ & απορρίπτονται ως προς τα νέα αιτήματα	1	7,7%
Σύνολο	13	100%

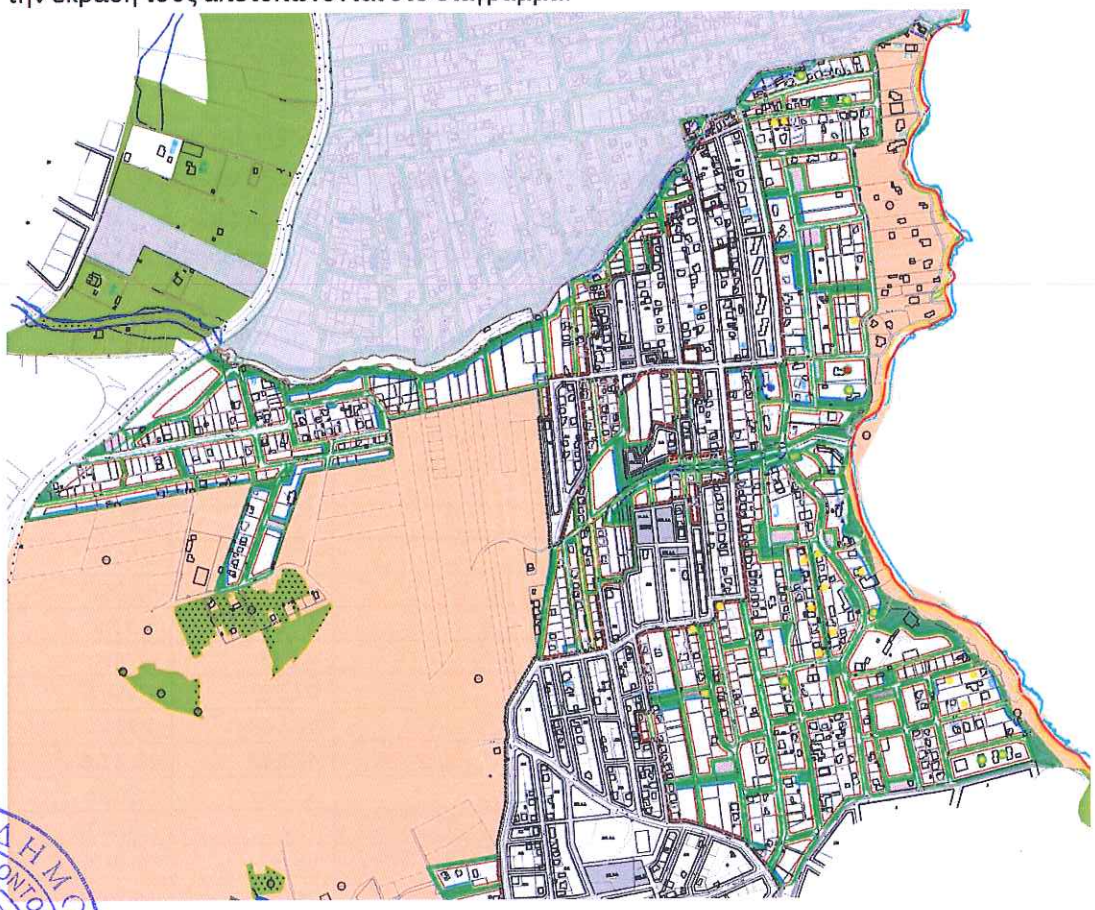
Πίνακας 4: Ανάλυση ενστάσεων βάσει έκβασης

Ως προς την θεματική τους, οι ανωτέρω 4 (νέες) ενστάσεις αφορούν σε διαπλάτυνση ή διάνοιξη δρόμων, στους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, στον παραλιακό περίπατο, στο όριο της ΠΕ και στα ρέματα.



Εικ 4: Η θεματική στις υποβληθείσες ενστάσεις κατά του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου της Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι

Στον συνημμένο πίνακα εκδίκασης ενστάσεων (συν 1 – 2024 Ενστάσεις ΡΣΕ Κόκκινο Λιμανάκι) φαίνονται αναλυτικά όλες οι ενστάσεις, τα στοιχεία τους και το σκεπτικό της αποδοχής – μερικής αποδοχής – απόρριψής τους. Στην εικόνα που ακολουθεί οι ενστάσεις ανάλογα με την έκβασή τους αποτυπώνονται στο διάγραμμα:



Εικ 5: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι, με σημειωμένες τις ενστάσεις βάσει έκβασης

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

● δεκτές ● εν μέρει ● απορρίπτονται
● Ενστάσεις που κρίθηκαν σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ

IV β) Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα

Για την ΠΕ Σκουφέικα, υποβλήθηκαν 7 ενστάσεις που αντιστοιχούν σε 7 ιδιοκτησίες και 11 ιδιοκτήτες. Στο σύνολο της ΠΕ υπάρχουν 192 ιδιοκτησίες με 316 ιδιοκτήτες. Συνεπώς υπέβαλε ένσταση το 3,6% των ιδιοκτησιών και το 3,5% των ιδιοκτητών.

Ενστάσεις ΠΕ Σκουφέικα	**Πλήθος**	**% επί του συνόλου μοναδικών ενστάσεων**
Σύνολο ενστάσεων βάσει αρ. πρωτ.	7	
Σύνολο μοναδικών ενστάσεων	7	100%
Πλήθος ιδιοκτησιών	7	
Πλήθος ιδιοκτητών	11	
Ενστάσεις που αφορούν αποκλειστικά σε Ρυμοτομικό Σχέδιο	3	43%
Ενστάσεις που αφορούν αποκλειστικά σε Κτηματογραφικό & Πράξη Εφαρμογής	2	29%
Μεικτές ενστάσεις	2	29%

Πίνακας 5: Ανάλυση ενστάσεων βάσει των ρυθμίσεων του ΡΣΕ

Από τις 7 ενστάσεις, οι 5 έχουν ως αντικείμενο το Ρυμοτομικό Σχέδιο και ειδικότερα 3 ενστάσεις (43%) αφορούν αποκλειστικά στο Ρυμοτομικό Σχέδιο και 2 ενστάσεις (29%) είναι μεικτές και αφορούν στο Ρυμοτομικό Σχέδιο και σε Κτηματογραφικό ή/ και Πράξη Εφαρμογής. Τέλος, 2 ενστάσεις (29%) αφορούν αποκλειστικά σε Κτηματογραφικό και Πράξη Εφαρμογής.

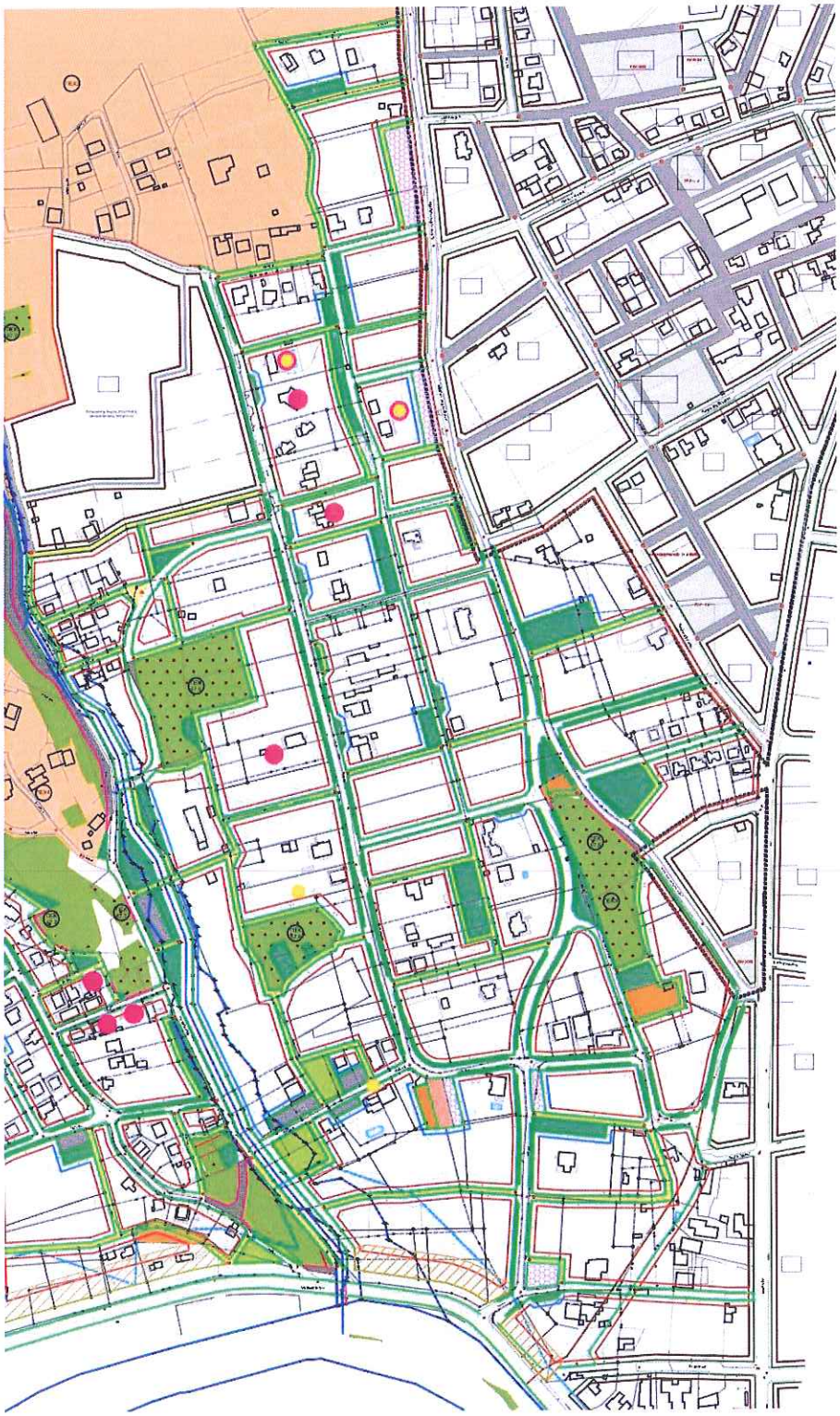
Ακολουθεί ο πίνακας ανάλυσης της ΠΕ βάσει της κατηγορίας των χώρων:

Χρήση	**Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα**	
	τμ.	%
Έκταση ΠΕ	**312.316**	100,00%
Ιδιωτικός οικοδομήσιμος χώρος	220.665	70,65%
ΚΦ για στεγαστική αποκατάσταση πληγέντων	17.727	5,68%
Χώρος καταφυγής	4.721	1,51%
ΚΧ	1.575	0,50%
ΚΧ Πρασίνου	11.891	3,81%
Χώρος στάθμευσης	2.303	0,74%
Προτεινόμενο δίκτυο κυκλοφορίας οχημάτων	32.791	10,50%
Προτεινόμενο δίκτυο πεζοδρόμων	14.709	4,71%
Σύνολο Δρόμων	**47.500**	**15,21%**
Υδατορέματα	5.934	1,90%
Αρχικές Ιδιοκτησίες	192	100,00%
Αδόμητες Ιδιοκτησίες	98	51,04%
Δομημένες ιδιοκτησίες	94	48,96%
Πλήθος Ιδιοκτητών	316	

Πίνακας 6: Ανάλυση ενστάσεων βάσει της κατηγορίας χώρων του ΡΣΕ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Οι ενστάσεις παρουσιάζονται στην εικόνα του Διαγράμματος που αναρτήθηκε και σημαίνονται με μωβ χρώμα εκείνες που έχουν ως αντικείμενο το Ρυμοτομικό Σχέδιο και κίτρινο χρώμα εκείνες που αφορούν στο Κτηματογραφικό ή/ και την Πράξη Εφαρμογής.



Εικ. 6: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα όπως αυτό αναρτήθηκε, με σημειωμένες τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

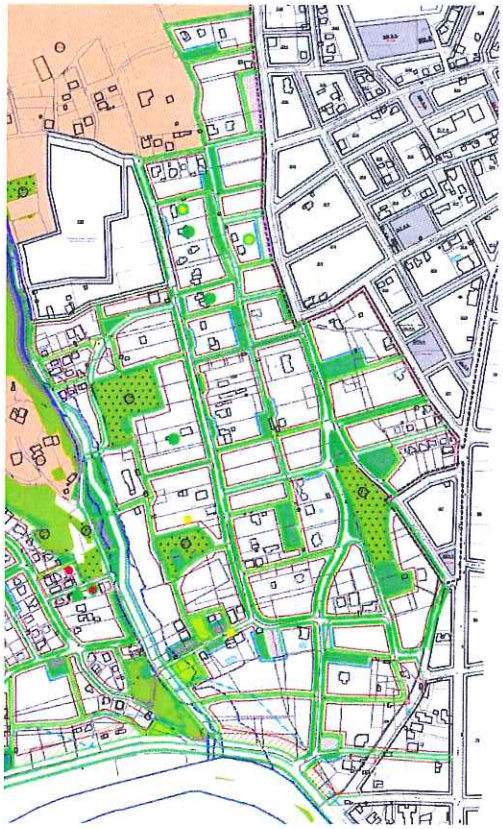
Από τις 5 ενστάσεις που αφορούν στο Ρυμοτομικό Σχέδιο, και οι 5 έθεσαν ζητήματα που έχουν ήδη εξεταστεί και κριθεί στις προηγούμενες γνωμοδοτήσεις του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

Αναλυτικότερα, για το σύνολο των 5 υποβληθεισών ενστάσεων:

Ενστάσεις	**Πλήθος**	**% επί των ενστάσεων που υποβλήθηκαν και αφορούν ρυμοτομικό σχέδιο**
Απορρίπτονται συνολικά	0	0,0%
Δεκτές εν μέρει	0	0,0%
Δεκτές συνολικά	0	0,0%
Ενστάσεις που έχουν ήδη κριθεί σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ	5	100%
Ενστάσεις που κρίθηκαν σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ & απορρίπτονται ως προς τα νέα αιτήματα	0	0,0%
Σύνολο	5	100%

Πίνακας 7: Ανάλυση ενστάσεων βάσει έκβασης

Στον συνημμένο πίνακα εκδίκασης ενστάσεων (συν 2 – 2024 Ενστάσεις ΡΣΕ Σκουφέικα) φαίνονται αναλυτικά όλες οι ενστάσεις, τα στοιχεία τους και το σκεπτικό της αποδοχής – μερικής αποδοχής – απόρριψής τους. Στην εικόνα που ακολουθεί οι ενστάσεις ανάλογα με την έκβασή τους αποτυπώνονται στο παρακάτω διάγραμμα:



Εικ 7: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα, με σημειωμένες τις ενστάσεις βάσει έκβασης

● δεκτές ● εν μέρει ● απορρίπτονται
● Ενστάσεις που κρίθηκαν σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ

IV γ) Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας

Για την ΠΕ Πευκώνα, υποβλήθηκαν 5 ενστάσεις που αντιστοιχούν σε 4 ιδιοκτησίες και 9 ιδιοκτήτες. Στο σύνολο της ΠΕ υπάρχουν 295 ιδιοκτησίες με 447 ιδιοκτήτες. Συνεπώς υπέβαλε ένσταση το 1,4% των ιδιοκτησιών και το 2,0% των ιδιοκτητών.

Ενστάσεις ΠΕ Πευκώνα	**Πλήθος**	**% επί του συνόλου μοναδικών ενστάσεων**
Σύνολο ενστάσεων βάσει αρ. πρωτ.	5	
Σύνολο μοναδικών ενστάσεων	5	100%
Πλήθος ιδιοκτησιών	4	
Πλήθος ιδιοκτητών	9	
Ενστάσεις που αφορούν αποκλειστικά σε Ρυμοτομικό Σχέδιο	4	80%
Ενστάσεις που αφορούν αποκλειστικά σε Κτηματογραφικό & Πράξη Εφαρμογής	1	20%
Μεικτές ενστάσεις	0	0%

Πίνακας 8: Ανάλυση ενστάσεων βάσει των ρυθμίσεων του ΡΣΕ

Από τις 5 ενστάσεις, οι 4 έχουν ως αντικείμενο αποκλειστικά το Ρυμοτομικό Σχέδιο (80%) και 1 ένσταση (20%) αφορά αποκλειστικά σε Κτηματογραφικό και Πράξη Εφαρμογής.

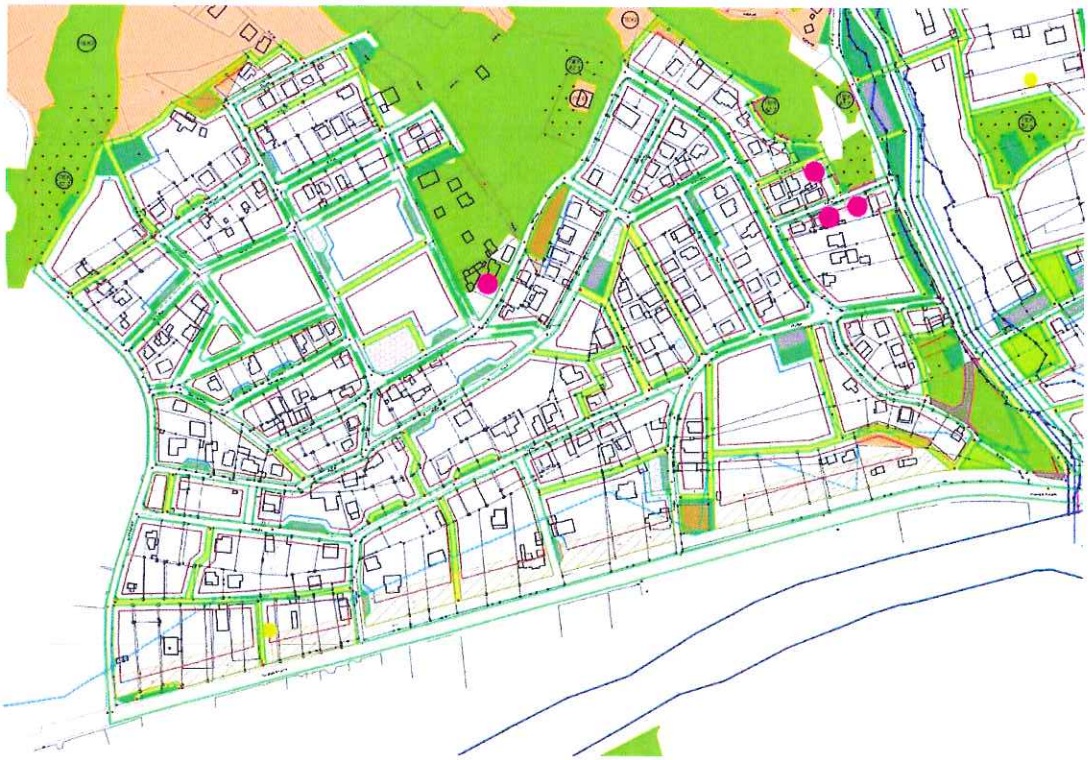
Ακολουθεί ο πίνακας ανάλυσης της ΠΕ βάσει της κατηγορίας των χώρων:

Χρήση	**Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας**	
	τμ.	%
Έκταση ΠΕ	**211.613**	100,00%
Ιδιωτικός οικοδομήσιμος χώρος	149.328	70,57%
Χώρος καταφυγής	1.509	0,71%
ΚΧ	52	0,02%
ΚΧ Πρασίνου	6.130	2,90%
Χώρος στάθμευσης	1.965	0,93%
Προτεινόμενο δίκτυο κυκλοφορίας οχημάτων	41.493	19,61%
Προτεινόμενο δίκτυο πεζοδρόμων	11.136	5,26%
Σύνολο Δρόμων	**52.629**	**24,87%**
Αρχικές Ιδιοκτησίες	295	100,00%
Αδόμητες Ιδιοκτησίες	132	44,75%
Δομημένες ιδιοκτησίες	163	55,25%
Πλήθος Ιδιοκτητών	447	

Πίνακας 9: Ανάλυση ενστάσεων βάσει της κατηγορίας χώρων του ΡΣΕ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Οι ενστάσεις παρουσιάζονται στην εικόνα του Διαγράμματος που αναρτήθηκε και σημαίνονται με μωβ χρώμα εκείνες που έχουν ως αντικείμενο το Ρυμοτομικό Σχέδιο και κίτρινο χρώμα εκείνες που αφορούν στο Κτηματογραφικό ή/ και την Πράξη Εφαρμογής.



Εικ 8: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της Ρ-ΠΕ3 Πευκώνα όπως αυτό αναρτήθηκε, με σημειωμένες τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν

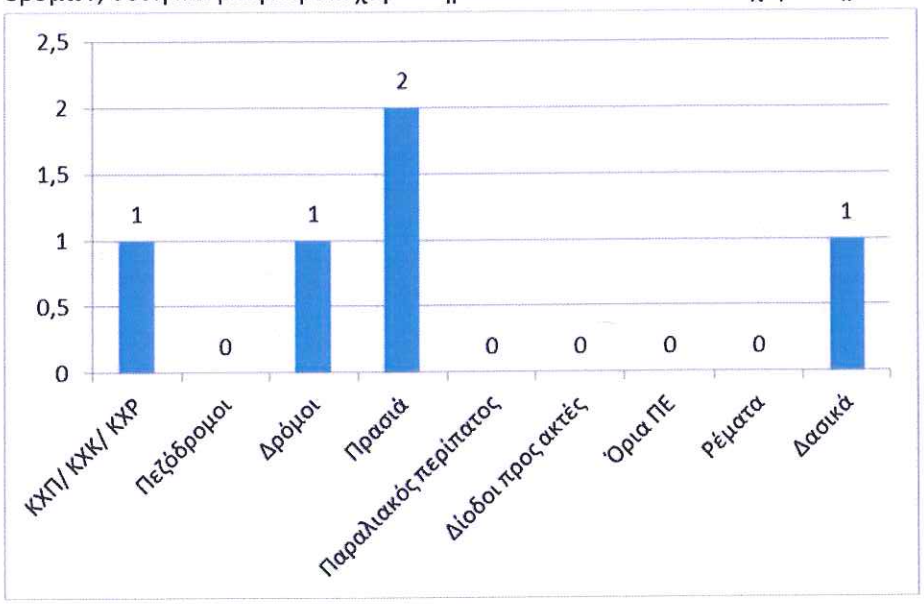
Από τις 4 ενστάσεις που αφορούν στο Ρυμοτομικό Σχέδιο, η 1 έθεσε ζητήματα που έχουν ήδη εξεταστεί και κριθεί στις προηγούμενες γνωμοδοτήσεις του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.
Από τις 3 ενστάσεις που αφορούν θέματα που τέθηκαν για 1η φορά, η 1 παράλληλα με τα νέα αιτήματα συμπεριλάμβανε και αιτήματα που έχουν ήδη κριθεί. Από το σύνολο των 3 ενστάσεων που εξετάστηκαν στα πλαίσια της παρούσας διαδικασίας και οι 3 (75%) απορρίπτονται συνολικά.

Αναλυτικότερα, για το σύνολο των 4 υποβληθεισών ενστάσεων:

Ενστάσεις	**Πλήθος**	**% επί των ενστάσεων που υποβλήθηκαν και αφορούν ρυμοτομικό σχέδιο**
Απορρίπτονται συνολικά	2	50%
Δεκτές εν μέρει	0	0%
Δεκτές συνολικά	0	0%
Ενστάσεις που έχουν ήδη κριθεί σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ	1	25%
Ενστάσεις που κρίθηκαν σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ & απορρίπτονται ως προς τα νέα αιτήματα	1	25%
Σύνολο	4	100%

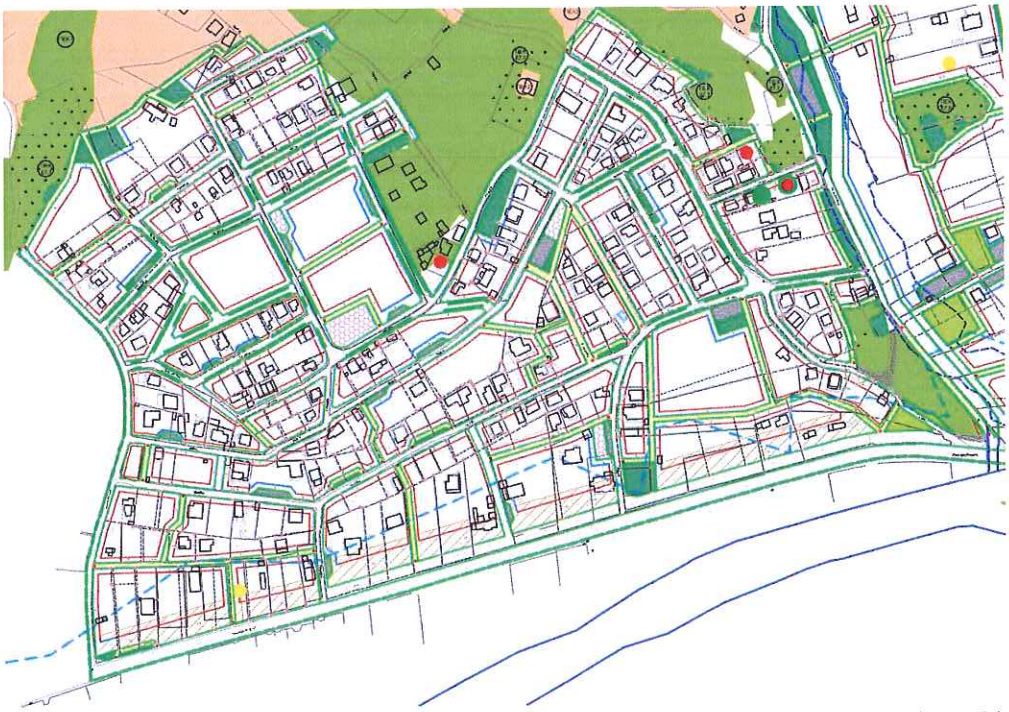
Πίνακας 10: Ανάλυση ενστάσεων βάσει έκβασης

Ως προς την θεματική τους οι 3 ενστάσεις αφορούν εύρος πρασιάς, διαπλάτυνση ή διάνοιξη δρόμων, θέση και γεωμετρικά χαρακτηριστικά ΚΧ και στο δασικό χαρακτήρα.



Εικ 9: Η θεματική στις υποβληθείσες ενστάσεις κατά του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου της Ρ-ΠΕ3 Πευκώνας

Στον συνημμένο πίνακα εκδίκασης ενστάσεων (συν 3 – 2024 Ενστάσεις ΡΣΕ Πευκώνας) φαίνονται αναλυτικά όλες οι ενστάσεις, τα στοιχεία τους και το σκεπτικό της αποδοχής – μερικής αποδοχής – απόρριψής τους. Στην εικόνα που ακολουθεί οι ενστάσεις ανάλογα με την έκβασή τους αποτυπώνονται στο διάγραμμα:



Εικ 10: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της Ρ-ΠΕ3 Πευκώνα, με σημειωμένες τις ενστάσεις βάσει έκβασης

● δεκτές ● εν μέρει ● απορρίπτονται

● Ενστάσεις που κρίθηκαν σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

IV δ) Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα

Για την ΠΕ Αγία Μαρίνα, υποβλήθηκαν 2 ενστάσεις που αντιστοιχούν σε 3 ιδιοκτησίες και 2 ιδιοκτήτες. Στο σύνολο της ΠΕ υπάρχουν 49 ιδιοκτησίες με 76 ιδιοκτήτες. Συνεπώς υπέβαλε ένσταση το 6,1% των ιδιοκτησιών και το 2,6% των ιδιοκτητών.

Ενστάσεις ΠΕ Αγία Μαρίνα	**Πλήθος**	**% επί του συνόλου μοναδικών ενστάσεων**
Σύνολο ενστάσεων βάσει αρ. πρωτ.	2	
Σύνολο μοναδικών ενστάσεων	2	100%
Πλήθος ιδιοκτησιών	3	
Πλήθος ιδιοκτητών	2	
Ενστάσεις που αφορούν αποκλειστικά σε Ρυμοτομικό Σχέδιο	1	50,0%
Ενστάσεις που αφορούν αποκλειστικά σε Κτηματογραφικό & Πράξη Εφαρμογής	0	0,0%
Μεικτές ενστάσεις	1	50,0%

Πίνακας 11: Ανάλυση ενστάσεων βάσει των ρυθμίσεων του ΡΣΕ

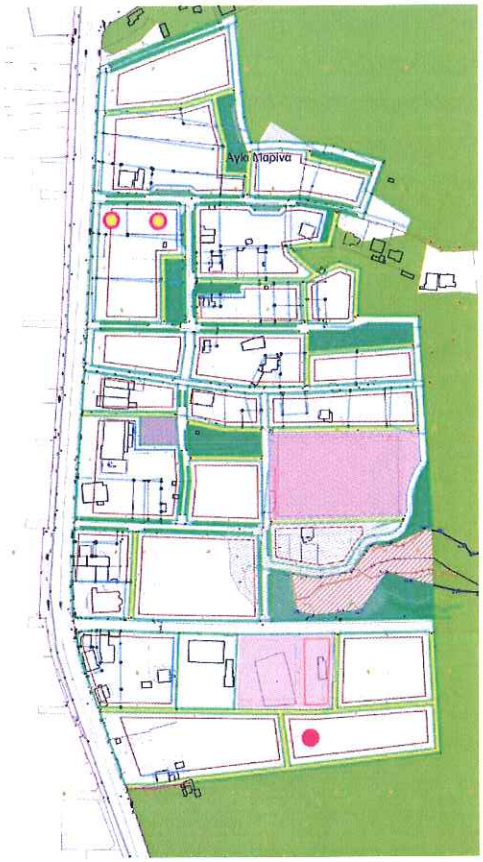
Από τις 2 ενστάσεις, η 1 αφορά αποκλειστικά στο Ρυμοτομικό Σχέδιο ενώ η άλλη είναι μεικτή και αφορά στο Ρυμοτομικό Σχέδιο και σε Κτηματογραφικό ή/ και Πράξη Εφαρμογής.

Ακολουθεί ο πίνακας ανάλυσης της ΠΕ βάσει της κατηγορίας των χώρων:

Χρήση	**Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα**	
	τμ.	%
Έκταση ΠΕ	**147.775**	100,00%
Ιδιωτικός οικοδομήσιμος χώρος	90.450	61,21%
ΚΧ Πρασίνου	8.662	5,86%
ΚΦ (σχολείο, αθλητικές εγκαταστάσεις, εκκλησία)	9.371	6,34%
ΚΦ Αθλητικές εγκαταστάσεις & χώρος καταφυγής	8.501	5,75%
Χώρος στάθμευσης	563	0,38%
Χώρος στάθμευσης & χώρος καταφυγής	731	0,49%
Προτεινόμενο δίκτυο κυκλοφορίας οχημάτων	19.979	13,52%
Προτεινόμενο δίκτυο πεζοδρόμων	7.664	5,19%
Σύνολο Δρόμων	**27.643**	18,71%
Υδατορέματα	1.852	1,25%
Αρχικές Ιδιοκτησίες	49	100,00%
Αδόμητες Ιδιοκτησίες	25	51,02%
Δομημένες ιδιοκτησίες	24	48,98%

Πίνακας 12: Ανάλυση ενστάσεων βάσει της κατηγορίας χώρων του ΡΣΕ

Οι ενστάσεις παρουσιάζονται στην εικόνα του Διαγράμματος που αναρτήθηκε και σημαίνονται με μωβ χρώμα εκείνες που έχουν ως αντικείμενο το Ρυμοτομικό Σχέδιο και κίτρινο χρώμα εκείνες που αφορούν στο Κτηματογραφικό ή/ και την Πράξη Εφαρμογής.



Εικ 11: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα όπως αυτό αναρτήθηκε, με σημειωμένες τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν

Από τις 2 ενστάσεις που αφορούν στο Ρυμοτομικό Σχέδιο, η 1 έθεσε ζητήματα που έχουν ήδη εξεταστεί και κριθεί στις προηγούμενες γνωμοδοτήσεις του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.
Η δεύτερη ένσταση αφορά θέματα που τέθηκαν για 1η φορά και η οποία απορρίπτεται συνολικά.

Αναλυτικότερα, για το σύνολο των 2 υποβληθεισών ενστάσεων:

Ενστάσεις	**Πλήθος**	**% επί των ενστάσεων που υποβλήθηκαν και αφορούν ρυμοτομικό σχέδιο**
Απορρίπτονται συνολικά	1	50,0%
Δεκτές εν μέρει	0	0,00%
Δεκτές συνολικά	0	0,00%
Ενστάσεις που έχουν ήδη κριθεί σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ	1	50,0%
Ενστάσεις που κρίθηκαν σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ & απορρίπτονται ως προς τα νέα αιτήματα	0	0,00%
Σύνολο	2	100,0%

Πίνακας 13: Ανάλυση ενστάσεων βάσει έκβασης

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Ως προς την θεματική τους, η 1 ένσταση που θέτει θέματα που τέθηκαν για 1η φορά, αφορά τα όρια της Πολεοδομικής Ενότητας.

Στον συνημμένο πίνακα εκδίκασης ενστάσεων φαίνονται αναλυτικά όλες οι ενστάσεις, τα στοιχεία τους και το σκεπτικό της αποδοχής – μερικής αποδοχής – απόρριψής τους. Στην εικόνα που ακολουθεί οι ενστάσεις ανάλογα με την έκβασή τους αποτυπώνονται στο διάγραμμα:

Εικ 12: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα, με σημειωμένες τις ενστάσεις βάσει έκβασης

● δεκτές ● εν μέρει ● απορρίπτονται
● Ενστάσεις που κρίθηκαν σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ

IV ε) Μ-ΠΕ2 Μάτι

Για την ΠΕ Μάτι, υποβλήθηκαν 74 ενστάσεις που αντιστοιχούν σε 69 ιδιοκτησίες και 141 ιδιοκτήτες. Στο σύνολο της ΠΕ υπάρχουν 1.426 ιδιοκτησίες με 2.392 ιδιοκτήτες. Συνεπώς υπέβαλε ένσταση το 4,8% των ιδιοκτησιών και το 5,9% των ιδιοκτητών.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Ενστάσεις ΠΕ Μάτι	Πλήθος	% επί του συνόλου μοναδικών ενστάσεων
Σύνολο ενστάσεων βάσει αρ. πρωτ.	113	
Σύνολο μοναδικών ενστάσεων	74	100%
Πλήθος ιδιοκτησιών	69	
Πλήθος ιδιοκτητών	141	
Ενστάσεις που αφορούν αποκλειστικά σε Ρυμοτομικό Σχέδιο	41	55,4%
Ενστάσεις που αφορούν αποκλειστικά σε Κτηματογραφικό & Πράξη Εφαρμογής	21	28,4%
Μεικτές ενστάσεις	12	16,2%

Πίνακας 14: Ανάλυση ενστάσεων βάσει των ρυθμίσεων του ΡΣΕ

Από τις 74 ενστάσεις, οι 53 έχουν ως αντικείμενο το Ρυμοτομικό Σχέδιο και ειδικότερα 41 ενστάσεις (55,4%) αφορούν αποκλειστικά στο Ρυμοτομικό Σχέδιο και 12 ενστάσεις (16,2%) είναι μεικτές και αφορούν στο Ρυμοτομικό Σχέδιο και σε Κτηματογραφικό ή/ και Πράξη Εφαρμογής. Τέλος, 21 ενστάσεις (28,4%) αφορούν αποκλειστικά σε Κτηματογραφικό και Πράξη Εφαρμογής.

Ακολουθεί ο πίνακας ανάλυσης της ΠΕ βάσει της κατηγορίας των χώρων:

Χρήση	Μ-ΠΕ2 Μάτι	
	τμ.	%
Έκταση ΠΕ	**1.359.007**	100,00%
Ιδιωτικός οικοδομήσιμος χώρος	985.624	72,53%
Χώρος καταφυγής	13.614	1,00%
ΚΧ Πρασίνου	62.194	4,58%
ΚΦ (σχολείο, αθλητικές εγκαταστάσεις, εκκλησία)	2.397	0,18%
ΚΕΠΦΚΑ	2.142	0,16%
Χώρος στάθμευσης	4.395	0,32%
Χώρος στάθμευσης & χώρος καταφυγής	691	0,05%
Προτεινόμενο δίκτυο κυκλοφορίας οχημάτων	233.604	17,19%
Προτεινόμενο δίκτυο πεζοδρόμων	44.518	3,28%
Σύνολο Δρόμων	**278.122**	20,47%
Υδατορέματα	11.970	0,88%
Αρχικές Ιδιοκτησίες	1.426	100,00%
Αδόμητες Ιδιοκτησίες	400	28,05%
Δομημένες ιδιοκτησίες	1.026	71,95%

Πίνακας 15: Ανάλυση ενστάσεων βάσει της κατηγορίας χώρων του ΡΣΕ

Οι ενστάσεις παρουσιάζονται στην εικόνα του Διαγράμματος που αναρτήθηκε και σημαίνονται με μωβ χρώμα εκείνες που έχουν ως αντικείμενο το Ρυμοτομικό Σχέδιο και κίτρινο χρώμα εκείνες που αφορούν στο Κτηματογραφικό ή/ και την Πράξη Εφαρμογής.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

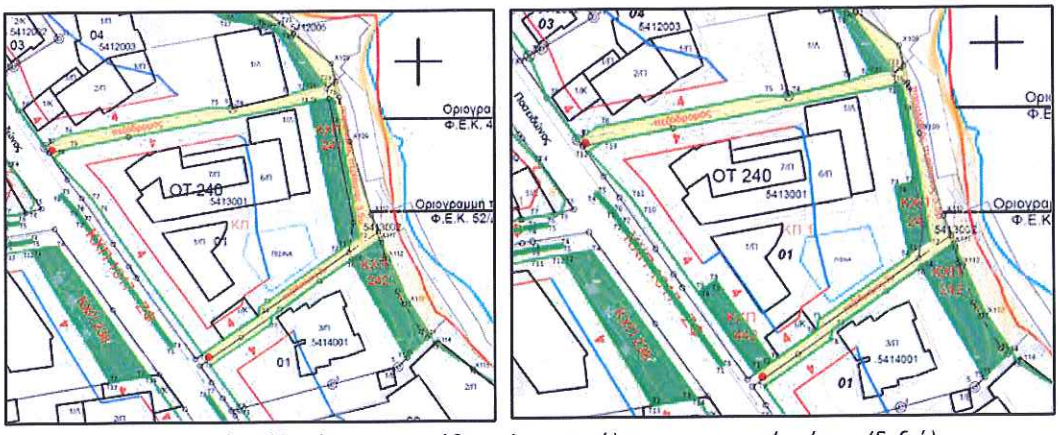
Εικ 13: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της Μ-ΠΕ2 Μάτι όπως αυτό αναρτήθηκε, με σημειωμένες τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν

Από τις 53 ενστάσεις που αφορούν στο Ρυμοτομικό Σχέδιο, οι 38 έθεσαν ζητήματα που έχουν ήδη εξεταστεί και κριθεί στις προηγούμενες γνωμοδοτήσεις του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.
Από τις 15 ενστάσεις που αφορούν θέματα που τέθηκαν για 1η φορά, οι 5, παράλληλα με τα νέα αιτήματα συμπεριλάμβαναν και αιτήματα που έχουν ήδη κριθεί.

Από το σύνολο των 15 ενστάσεων που εξετάστηκαν στα πλαίσια της παρούσας διαδικασίας:

- οι 12 (22,6%) απορρίπτονται συνολικά
- η 1 (1,9%) γίνεται μερικώς αποδεκτή
- οι 2 (3,8%) γίνονται πλήρως αποδεκτές.

Πιο συγκεκριμένα, η ένσταση που γίνεται μερικώς αποδεκτή, αφορά στον ΚΤΑ 5413001 και υποβάλλεται από 2 διαφορετικούς συνιδιοκτήτες. Το κοινό αίτημα των 2 συνιοδιοκτητών που γίνεται δεκτό, αφορά στην απομείωση του ΚΧΠ 241 κατά το τμήμα που θίγεται η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού και στην μετακίνηση του τμήματος που απομειώθηκε από τον ΚΧΠ 241 σε άλλο τμήμα της ιδιοκτησίας με τον κωδικό ΚΧΠ 442. Επισημαίνεται ότι η μετακίνηση τμήματος του ΚΧΠ 241 από το ανατολικό μέτωπο στο δυτικό μέτωπο της ιδιοκτησίας με ΚΤΑ 5413001, χωρίς αλλαγή του εμβαδού του συνολικού εμβαδού των ΚΧΠ 241 και 442, επηρεάζει μόνο την ιδιοκτησία αυτή.



Εικ 14: Το ρυμοτομικό σχέδιο όπως αναρτήθηκε (αριστερά) και η τροποποίησή του (δεξιά)

Ως προς την ένσταση που γίνεται δεκτή, αυτή αφορά στα ΚΤΑ 5709030, 5709031, 5709032, υποβλήθηκε από όλους τους ιδιοκτήτες και αφορά στο ΚΧΠ 475 που εκτείνεται στο μέτωπο των 3 ΚΤΑ προς την πλευρά του ρέματος Παππά. Η ένσταση γίνεται δεκτή, με δεδομένο ότι η αιτούμενη μεταβολή του ΚΧΠ είναι μικρή και έρχεται να αντισταθμίσει αποζημιώσεις από ρυμοτόμηση πέραν των οφειλόμενων εισφορών σε γη ενώ επηρεάζει μόνο τις ιδιοκτησίες.

Εικ 15: Το ρυμοτομικό σχέδιο όπως αναρτήθηκε (αριστερά) και η τροποποίησή του (δεξιά)

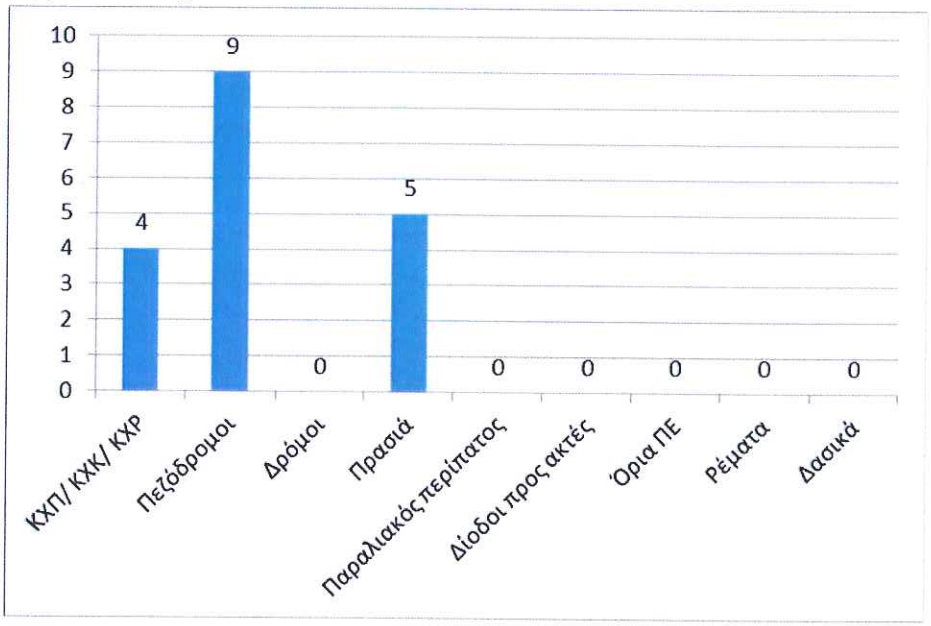
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Αναλυτικότερα, για το σύνολο των 282 υποβληθεισών ενστάσεων:

Ενστάσεις	Πλήθος	% επί των ενστάσεων που υποβλήθηκαν και αφορούν ρυμοτομικό σχέδιο
Απορρίπτονται συνολικά	8	15,1%
Δεκτές εν μέρει	0	0,0%
Δεκτές συνολικά	2	3,8%
Ενστάσεις που έχουν ήδη κριθεί σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ	38	71,7%
Ενστάσεις που κρίθηκαν σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ & απορρίπτονται ως προς τα νέα αιτήματα	4	7,5%
Ενστάσεις που κρίθηκαν σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ & γίνονται δεκτές εν μέρει ως προς τα νέα αιτήματα	1	1,9%
Ενστάσεις που κρίθηκαν σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ & γίνονται δεκτές συνολικά ως προς τα νέα αιτήματα	0	0,0%
Σύνολο	53	100%

Πίνακας 16: Ανάλυση ενστάσεων βάσει έκβασης

Ως προς την θεματική τους οι 15 ενστάσεις αφορούν κυρίως σε πεζοδρόμους (9 ενστάσεις), στη θέση ή τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά κοινόχρηστων χώρων (4 ενστάσεις) και στο εύρος πρασιάς (5 ενστάσεις).



Εικ 16: Η θεματική στις υποβληθείσες ενστάσεις κατά του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου της Μ-ΠΕ2 Μάτι

Στον συνημμένο πίνακα εκδίκασης ενστάσεων φαίνονται αναλυτικά όλες οι ενστάσεις, τα στοιχεία τους και το σκεπτικό της αποδοχής – μερικής αποδοχής – απόρριψής τους. Στην εικόνα που ακολουθεί οι ενστάσεις ανάλογα με την έκβασή τους αποτυπώνονται στο διάγραμμα:

Εικ 17: Το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο της Μ-ΠΕ2 Μάτι, με σημειωμένες τις ενστάσεις βάσει έκβασης

● δεκτές ● εν μέρει ● απορρίπτονται
● Ενστάσεις που κρίθηκαν σε προηγούμενο ΚΕΣΥΠΟΘΑ

V) ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΣ

Η παρούσα εισήγηση αποτελεί την τελική εισήγηση της Υπηρεσίας μας για την ολοκλήρωση της διαδικασίας έγκρισης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του θέματος, ως προς το τμήμα αρμοδιότητας της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Πολεοδομική μελέτη – ρυμοτομικό σχέδιο). Εξετάζει μόνο τις υποβληθείσες ενστάσεις κατά την τελική / ενημερωτική ανάρτηση και μόνο ως προς τη ρυμοτομία της περιοχής. Αναλυτικά η εκδίκαση

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

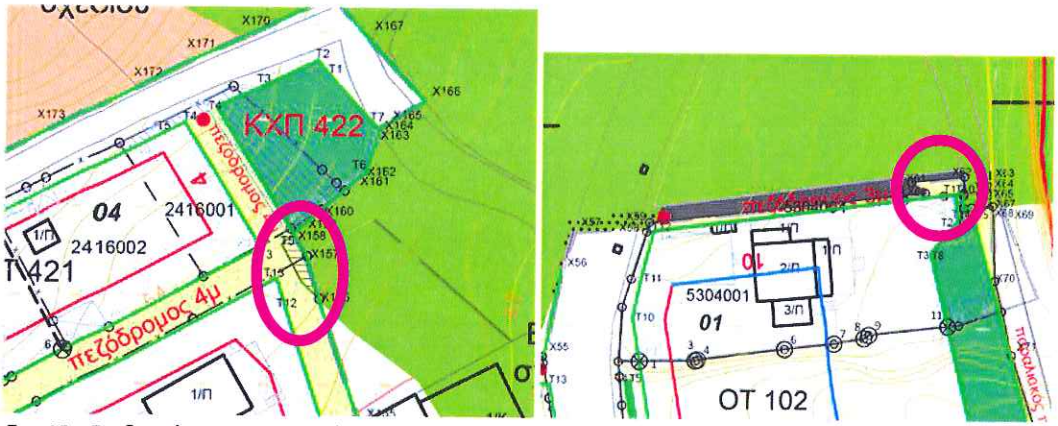
των ενστάσεων και η άποψη της Υπηρεσίας μας αναφέρεται στους συνημμένους πίνακες εκδίκασης ενστάσεων. Το σύνολο των υπόλοιπων θεμάτων έχουν εξεταστεί και ολοκληρωθεί στις προηγούμενες εισηγήσεις μας και τις αντίστοιχες γνωμοδοτήσεις του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, εκτός από την τελική γνωμοδότηση της αρμόδιας Δ/νσης Δασών, που με το (υ) σχετικό της μετά το από 28.6.2024 ερώτημα της Υπηρεσίας μας για τη σύμφωνη γνώμη της, ζήτησε τις εξής αλλαγές:

« α. το πολύγωνο με FID 0 και εμβαδόν 9,06 τ.μ. τροποποιείται στο ΡΣΕ από μη δασική σε δασική έκταση (ΔΔ) και

β. το πολύγωνο με FID 1 και εμβαδόν 11,16 τ.μ. τροποποιείται στο ΡΣΕ από δασική (ΔΑ) σε μη δασική έκταση (ΠΑ).

Κατά τα λοιπά συμφωνούμε.»

Οι παραπάνω αλλαγές απεικονίζονται στην εικόνα που ακολουθεί:



Εικ 18: Οι δυο ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις μετά το (υ) της αρμόδιας Δ/νση Δασών: αριστερά αποχαρακτηρίζεται το τμήμα του πεζοδρόμου και δεξιά χαρακτηρίζεται το τμήμα του πεζοδρόμου και επομένως επέρχεται και τροποποίηση του ορίου του ΡΣΕ

Μετά από τα παραπάνω αναλυτικά αναφερόμενα

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ

1. Την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 398 Δ/2022), στις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (ν. Αττικής) και στις δύο Π.Ε της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα (ν. Αττικής), την εξειδίκευση του ορίου του, την τροποποίηση του σχεδίου στα όρια με το παρόν Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, την τροποποίηση της ΡΓ έναντι του ΟΤ 132 του ΦΕΚ 571/Δ/2022, των ΟΤ 73 και 93 του ΦΕΚ 65/Δ/1970, του ΟΤ 295 του ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/2017 και την επέκταση των σχεδίων των ΦΕΚ 43/ΑΑΠ/12 και ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/17 στα ΟΤ 265, 276, 277, 278, 282, 289, 291, 295 και την τροποποίηση του σχεδίου Ν. Βουτζά (ΦΕΚ 59/Δ/1969) επί του ρέματος Ματιού στο ΟΤ 70, όπως οι ρυθμίσεις αυτές εμφαίνονται στα συνημμένα δεκαοκτώ (18) διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Ιουλίου 2024 κλίμακας 1:1.000 που συνοδεύουν την παρούσα.

2. Την αποδοχή, μερική αποδοχή και απόρριψη των ενστάσεων που υποβλήθηκαν, σύμφωνα με το σκεπτικό που αναγράφεται στους συνημμένους ανά πολεοδομική ενότητα Πίνακες Εκδίκασης Ενστάσεων, που συνοδεύουν την παρούσα.
3. Τα ακίνητα με αρ. 68 έως 79 της διανομής που κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 20137/24.5.56 Απόφαση του Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 106/Β/1956) διέπονται από τις διατάξεις του από 8.1.1980 π. δ/τος (ΦΕΚ 25/Δ/1980).
4. Τον καθορισμό χρήσεων γης αμιγούς κατοικίας του άρθρου 2 του ΠΔ 59/2018. Ειδικά στα πρόσωπα των οικοπέδων επί της Λεωφ. Αλ. Φλέμινγκ στις Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα και Ρ-ΠΕ3 Πευκώνα επιτρέπονται οι χρήσεις γενικής κατοικίας του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018, με εξαίρεση τις χρήσεις με αρ. 20 (αποθήκες), 21 (εγκαταστάσεις εφοδιαστικής) και 27 (ΚΤΕΟ).
5. Τον καθορισμό Κοινόχρηστων χώρων, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πλατειών – ΚΧΚ με διττό προορισμό ως κοινοχρήστων χώρων - σημείων συγκέντρωσης πληθυσμού σε περίπτωση φυσικών καταστροφών, ζωνών φύτευσης κατά μήκος των οδών πλάτους 0,65μ με μέριμνα για τη διασφάλιση επαρκούς και ασφαλούς διόδου πεζών 1,5μ, όπως αυτοί εμφαίνονται στα συνημμένα δεκαοκτώ (18) διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Ιουλίου 2024 κλίμακας 1:1.000. Οι παραπάνω κοινόχρηστοι χώροι φύτευσης υπόκεινται σε ειδικό σχεδιασμό σύμφωνα με τα κριτήρια της κυκλοφοριακής μελέτης και λαμβάνεται πρόνοια 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.
6. Τον καθορισμό Κοινωφελών χώρων, όπως αυτοί εμφαίνονται στα συνημμένα διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής με τους εξής όρους και περιορισμούς δόμησης:

6.α) στη Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα

- (ΚΦ 27) ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο ποδοσφαίρου) με κτίριο αποδυτηρίων έως 150μ, μέγιστου ύψους 5μ

-(ΚΦ 38) ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο σχολείου)

-(ΚΦ 39) χώρος νηπιαγωγείου με κτίριο έως 700τμ, μέγιστου ύψους 5μ

6.β) στη Μ-ΠΕ2 Μάτι

- (ΚΦ 565) «Κέντρο Εκπαίδευσης/Ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)» με ΣΔ: 0,5, κάλυψη 60%, μέγιστο ύψος κτιρίου: 11,5μ και κατά τα λοιπά ως ΝΟΚ

- (ΚΦ 537) αθλητικές εγκαταστάσεις

- (ΚΦ 202) χώρος εκκλησίας με καθορισμό περιγράμματος δόμησης εντός του ΟΤ

6.γ) στην Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα

- έχει καθοριστεί με το ΦΕΚ 571/Δ/2022 κοινωφελής χώρος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων (ΟΤ 132) και ισχύουν τα ειδικότερα οριζόμενα με την Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/88380/ 2896/2022.

7. Τον καθορισμό όρων δόμησης ως εξής:

7.α) Συντελεστής Δόμησης:

- 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 Σκουφέικα:

α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 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

- 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

7.β) Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα – κατάτμηση

- Κατάτμηση: 1000τμ

- Αρτιότητα: 750τμ, Ελάχιστο πρόσωπο: 15μ

- Καθορίζεται ως ελάχιστο όριο των 225 τ.μ κατά παρέκκλιση αρτιότητας οικοπέδων και θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα που προκύπτουν λόγω τακτοποίησης ή δημιουργούνται ως νέα οικόπεδα από την οριστική πράξη εφαρμογής και έχουν κατ΄ελάχιστο εμβαδόν 225 τ.μ , ενώ ταυτόχρονα στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου θα πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μέτρα.

- Ελάχιστο πρόσωπο κατά παρέκκλιση οικοπέδων: 8μ

- Το ακίνητο να μην προέρχεται από παράνομη κατάτμηση και να μην έχει δημιουργηθεί μετά τις 7.7.1983 (ΦΕΚ 284/Δ/83 - ΖΟΕ Αττικής).

7.γ) Κάλυψη: 0,40

Απαγορεύεται η επέκταση του υπογείου εκτός νόμιμου περιγράμματος του κτιρίου.

7.δ) 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.

7.ε) Ειδικές ρυθμίσεις σύμφωνα με την παράγραφο Δ2 του άρθρου 3 του πδ του ΦΕΚ 398Δ/2022. «Εγκαταστάσεις και κτήρια νομίμως υφιστάμενα, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012, ή και υπαχθέντα νομίμως στους νόμους περί τακτοποίησης αυθαιρέτων διατηρούνται χωρίς δυνατότητα επέκτασης και δύνανται να αποπερατώνονται, ή και να ανακατασκευάζονται σε περίπτωση ολοσχερούς καταστροφής, και να λειτουργούν με τη χρήση, που προβλέπεται από την οικοδομική τους άδεια ή την ως άνω υπαγωγή.», όπως ισχύει.

8. Τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης ως εξής:

8.α) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis)

8.β) 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.

8.γ) Σε όλη την έκταση του ΡΣΕ ασκείται αρχαιολογικός – ανασκαφικός έλεγχος, στο πλαίσιο της διαδικασίας χορήγησης εγκρίσεων για την έκδοση οικοδομικών αδειών για τα πάσης φύσεως δημόσια, δημοτικά, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα.

8.δ) Διατήρηση του κατά παρέκκλιση άρτιου και μη οικοδομήσιμου οικοπέδου 02 στο ΟΤ 72 της ΠΕ ΜΠΕ2 «Μάτι», ως ευρισκόμενου εξ ολοκλήρου εντός της υποχρεωτικής πρασιάς πλάτους 20 μ. χωρίς να είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορα, ούτε η συνένωσή του λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του.

8.ε) Διατήρηση ως κατά παρέκκλιση άρτιων και οικοδομήσιμων των οικοπέδων 03 στο Ο.Τ 12, 01 στο Ο.Τ 22 και 01 στο Ο.Τ 40 της ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" και ειδικότερα εντός της κυρωμένης διανομής οικοπέδων του Γεωργοκτηνοτροφικού Συνεταιρισμού Πεντέλης (ΦΕΚ 196Β/7-6-1956) με τις διαστάσεις τις οποίες είχαν κατά την εν λόγω διανομή, σύμφωνα με την παρ. 2 του Άρθρου Μόνου του από 8-1-1980 (ΦΕΚ 25Δ).

9. Τον καθορισμό Ζωνών 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 κα), 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 κα), κατόπιν εκπόνησης ειδικής γεωλογικής - γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης, προσαρμοσμένης στις ανάγκες του εκάστοτε έργου.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

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 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 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 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.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

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 ρηγμάτων 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.

10. Την σύνταξη ολοκληρωμένου Επιχειρησιακού Σχεδίου για τη διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων, των φυτεύσεων, των παραρεμάτιων ζωνών, του παραλιακού

μετώπου, του ΚεΠΦΚα και των χώρων καταφυγής, στο σύνολο του ΡΣΕ, το οποίο θα περιλαμβάνει:

- τα είδη φύτευσης στον δημόσιο χώρο και στις αυλές των κατοικιών
- 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 πλάτους 200m στη διεπαφή των 5 Πολεοδομικών Ενοτήτων με την μη πολεοδομημένη περιοχή
- τις πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων:

  εντός της ζώνης των 500μ. από τον αιγιαλό και εντός της ζώνης 100μ των παραρεμάτιων ζωνών
- τις πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης των χώρων καταφυγής και του ΚΦ 565, «Κέντρο Εκπαίδευσης/ Ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)»

11. Ειδικότερα για τις πολεοδομούμενες περιοχές του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που περικλείονται από τις οριογραμμές χωρίς έργα διευθέτησης των ρεμάτων, ισχύουν τα οριζόμενα στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου Γ.10 του άρθρου 3, του από 7-6-2022 Π.Δ. (ΦΕΚ 398Δ).

Επιπλέον, ισχύει αναστολή βεβαίωσης οφειλής εισφοράς σε χρήμα για τις ιδιοκτησίες, που εν όλω ή εν μέρει εμπίπτουν εντός των ανωτέρω περιοχών, μη δυνάμενη να υπερβεί την πενταετία από τη δημοσίευση της ΚΥΑ του ΡΣΕ.

12. Την προώθηση του θέματος για την έκδοση της ΚΥΑ έγκρισης του ΡΣΕ.

Παρακαλούμε το Συμβούλιό σας να γνωμοδοτήσει σχετικά.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΚΑΣΑΠΗ ΧΡΥΣΟΥΛΑ

Αθήνα 3.7.2024

Ο Αν. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΣΤΑΥΡΟΣ ΛΑΔΑΣ

Συνημμένα:

- (11) διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Ιουνίου 2024 κλίμακας 1:1.000
- Πίνακες εκδίκασης ενστάσεων

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Δ/ΝΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ
ΑΡΜΟΔΙΟΣ: Σ. Βρεττός, Ε. Λένη

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ : **ΚΕΣΥΠΟΘΑ**
ΣΥΝΕΔΡΙΑ : **11η**
ΠΡΑΞΗ : **45 / 4.7.2024**

Ε Ι Σ Η Γ Η Σ Η

ΠΡΟΣ

ΤΟ ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ

ΘΕΜΑ : Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε) των πολεοδομικών ενοτήτων ΡΠΕ1 (Κόκκινο Λιμανάκι), ΡΠΕ2 (Σκουφέϊκα) και ΡΠΕ3 (Πευκώνας) και των πολεοδομικών ενοτήτων ΜΠΕ1 (Αγία Μαρίνα) και ΜΠΕ2 (Μάτι) του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022) της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής): **Α)** Εκδίκαση ενστάσεων επί: α) της τοπογραφικής αποτύπωσης, β) της ανασύνταξης του κτηματογραφικού υποβάθρου και των κτηματολογικών πινάκων και γ) των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής **Β)** Έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (στο μέρος αυτού τοπογραφική αποτύπωση, ανασύνταξη κτηματογραφικού υποβάθρου, σύνταξη των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής και των πράξεων προσκύρωσης/αναλογισμών) του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022) **Γ)** Τροποποίηση-διεύρυνση των εγκεκριμένων (ΦΕΚ 398Δ/2022) οριογραμμών με έργα τμημάτων των υδατορεμάτων Ζούμπερι (από Χ.Θ. 1+017 έως την εκβολή), Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά και **Δ)** Κατάργηση των εγκεκριμένων (ΦΕΚ 152Δ/2011) οριογραμμών με έργα τμήματος (από ανάντη αρχικό σημείο οριοθέτησης έως τη Χ.Θ. 1+017) του υδατορέματος Ζούμπερι

ΣΧΕΤΙΚΑ:

1. Το αρθ. 10 του **ν. 4447/2016** (ΦΕΚ 241Α) *«Χωρικός Σχεδιασμός- Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»*, όπως ισχύει. Ειδικότερα, σύμφωνα με την παρ. 5, του αρθ. 10 του ν.4447/2016, όπως ισχύει, *«η έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής σε περιοχές που έχουν ενταχθεί σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορεί να γίνει και με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων».*

2. Ο **ν. 4876/2021** (ΦΕΚ 251Α) και ειδικότερα **η παρ. 4β του άρθρου 158 αυτού** σύμφωνα με την οποία προβλέπεται μία ανάρτηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε), ενώ, εφόσον μετά την εξέταση των ενστάσεων προκύψει ανάγκη τροποποίησης του Ρ.Σ.Ε, αυτό αναρτάται εκ νέου για δέκα (10) εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού.

3. Το **Ν.Δ της 17-7-1923** (ΦΕΚ 228Α) *«Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»* και ειδικότερα τα άρθρα 30-37 και 42-48 αυτού, όπως ισχύουν.

4. Το **Ν.Δ 690/1948** (ΦΕΚ 133Α) *«Περί συμπληρώσεως των διατάξεων περί σχεδίων πόλεων»* και ειδικότερα το άρθρο 3 αυτού.

5. Ο **ν. 1337/1983** (ΦΕΚ 33Α) *«Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων. Οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»*, και ειδικότερα τα άρθρα 8,9, 12 και 28 αυτού, όπως ισχύουν.

6. Ο **ν. 4315/2014** (ΦΕΚ 269Α) *«Πράξεις εισφοράς σε γη και χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις»*, όπως ισχύει και ειδικότερα τα άρθρα 1 και 2 αυτού.

7. Το από **7-6-2022 Π.Δ** (ΦΕΚ 398Δ/10-6-2022) *«Έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) στην πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας - Πικερμίου, αντίστοιχα, καθορισμός ζωνών βιώσιμης πολεοδόμησης και ζωνών εκτός πολεοδόμησης, χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντική έγκριση του Ε.Π.Σ. και επικύρωση καθορισμού οριογραμμών ρεμάτων».*

8. Ο **ν.4258/2014** (ΦΕΚ 94Α) *«Διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα-ρυθμίσεις πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»* **και η υπ' αρ. οικ.140055/13-1-2017** (ΦΕΚ428 Β'/15-2-2017) **Κ.Υ.Α** *«Τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ΄εφαρμογή της παρ.5 του άρθρου 2 τουν.4258/2014-Διευκρινίσεις για την εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης».*

9. Ο **ν. 4685/2020** (ΦΕΚ 92Α) και ειδικότερα **η παρ 4.β. του αρ. 130** αυτού με την οποία προστέθηκε υποπαράγραφος 4 στην παράγραφο Β' του άρθρου 3 του ν. 4258/2014 σύμφωνα με την οποία *«Όταν η οριοθέτηση γίνεται στο πλαίσιο εκπόνησης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241), η διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων της υποπαραγράφου 1 ή η διαδικασία υπαγωγής σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις της*

υποπαραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, που κατά περίπτωση απαιτείται, ***διενεργούνται στο στάδιο έγκρισης του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής».***

10. Ο **ν. 4685/2020** (ΦΕΚ 92Α) και ειδικότερα **η παρ. 6 του άρθρου 102** αυτού σύμφωνα με το οποίο στο άρθρο 2 του ν. 4626/2019 (Α' 141) προστίθεται παράγραφος 15 ως εξής: *«15. Οι εκτάσεις που μεταβιβάσθηκαν δυνάμει των υπ' αρ. 6165/6-3-1930 και 6166/6-3-1930 συμβολαίων του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Νικολάου Καββαδία θεωρείται ότι έχουν απωλέσει τον δασικό τους χαρακτήρα και έχουν καταστεί κλήροι εποικισμού από την έκδοση των αποφάσεων του Υπουργού Γεωργίας που συνοδεύουν τα παραπάνω συμβόλαια και διά των οποίων επετράπη η μεταβίβασή τους. Ως προς τον χαρακτήρα τους θεωρούνται αγροτικές εκτάσεις και δεν επανεξετάζονται, όποια μορφή και αν έχουν αποκτήσει σήμερα. Διοικητικές πράξεις που εκδόθηκαν από τις αρμόδιες δασικές υπηρεσίες για την προστασία των παραπάνω εκτάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, ιδίως πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής, αποφάσεις κήρυξης εκτάσεων ως αναδασωτέων, πρωτόκολλα επιβολής ειδικής αποζημίωσης ανακαλούνται αυτοδικαίως. Προκειμένου οι παραπάνω εκτάσεις να ταυτοποιηθούν, λαμβάνεται* ***υπόψη τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από τη Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας».***

11. Ο **ν. 4964/2022** (ΦΕΚ150Α) και ειδικότερα το άρθρο 37 αυτού *«Ειδικές διατάξεις για υδατορέματα – Τροποποίηση άρθρου 5 ν. 4258/2014».*

12. Ο **ν. 4964/2022** (ΦΕΚ150Α) και ειδικότερα η παρ. 1 του άρθρου 41 αυτού *«Παράλληλες εγκρίσεις με έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής».*

13. Ο **ν. 5007/2022** (ΦΕΚ 241Α) και ειδικότερα το άρθρο 102 αυτού *«Ανάρτηση δικαιολογητικών πριν από την έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής – Τροποποίηση παρ. 4 και παρ. 5 άρθρου 10 ν. 4447/2016».*

14. Το από **24-1-2012 Π.Δ (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012)** *«Έγκριση πολεοδομικής μελέτης Β΄κατοικίας τμήματος της πολεοδομικής ενότητας "Κόκκινο Λιμανάκι" της δημοτικής ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (Ν. Αττικής) και τροποποίηση σχεδίου στα όρια σύνδεσης με την περιοχή επέκτασης»* και το από **8-3-2017 Π.Δ (ΦΕΚ 63ΑΑΠ/2017)** *«Έγκριση πολεοδομικής μελέτης Β΄κατοικίας τμήματος της πολεοδομικής ενότητας "Κόκκινο Λιμανάκι" της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας, του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (Ν. Αττικής)».*

15. Ο **ν. 2664/1998** (ΦΕΚ 275Α) και ειδικότερα η παρ. 1β του άρθρου 12 αυτού, σύμφωνα με την οποία στα Κτηματολογικά Φύλλα καταχωρίζονται *«οι πράξεις εφαρμογής ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων και μελετών».*

16. Το **Π.Δ 696/1974** (ΦΕΚ 301Α), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το **Π.Δ 515/1989** (ΦΕΚ 219Α).

17. Ο **ν. 5027/2023** (ΦΕΚ 48^{A}) και ειδικότερα το άρθρο 39 αυτού *«Βεβαίωση και είσπραξη εσόδων δήμων - Προσθήκη άρθρου 166^{A} στο ν. 3463/2006»*

18. Ο **ν. 5106/2024** (ΦΕΚ 63 Α) και ειδικότερα η παρ. 6 του άρθρου 93 αυτού *«Ερμηνευτική διάταξη για τη διαδικασία ανάρτησης Ρυμοτομικού Σχεδίου μετά από τροποποίηση λόγω αποδοχής ενστάσεων-Τροποποίηση παρ. 4,5 και 7 άρθρου 10 ν.4447/2016»*

19. Η υπ' αριθμό **79881/3445/6-12-1984 (ΦΕΚ 862Β)** Απόφαση Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος *«Διαδικασία και τρόπος σύνταξης της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης»* και ειδικότερα το άρθρο 3 αυτής.

20. Η υπ'αριθμό **48166/2586/30-06-1988 (ΦΕΚ 453Β)** κοινή Απόφαση Υπουργών Δικαιοσύνης και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε περί μεταγραφής των πράξεων εφαρμογής.

21. Η υπ'αριθμό **71934/9734/06-12-1989** (ΦΕΚ 691Δ) Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε περί τεχνικών προδιαγραφών και τιμολογίου για τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής.

22. Η υπ'αριθμό **3564/1106/3-0-01-1991** (ΦΕΚ 72Δ) Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε *«Έγκριση προδιαγραφών και τιμολογίου για την εκπόνησης μελετών εφαρμογής πολεοδομικών μελετών στις περιοχές Β΄κατοικίας».*

23. Η υπ' αριθμό **58261/1601/22-04-1992** (ΦΕΚ 444Δ) Απόφαση Υφυπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε *«Έγκριση προδιαγραφών και τιμολογίου για την εκπόνηση μελετών εφαρμογής πολεοδομικών μελετών στις περιοχές οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκων...».*

24. Η υπ'αριθμό **73898/2208/05-08-1994** (ΦΕΚ 606Β) Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε *«Έγκριση των τεχνικών προδιαγραφών και τιμολογίου για τις μελέτες εφαρμογής πολεοδομικών μελετών που συντάσσονται σε ψηφιακή μορφή με υπόβαθρα Κτηματογραφικά διαγράμματα που προέκυψαν με τη μέθοδο των ορθογωνίων συντεταγμένων».*

25. Η υπ'αριθμό **93027/7188/15-11-1994** (ΦΕΚ 877Β) Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε *«Χρόνος και τρόπος δημοσιότητας της πρόσκλησης για υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας, το περιεχόμενο αυτών οι προθεσμίες υποβολής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια».*

26. Η υπ'αριθμό **5731/1146/23-02-2000** (ΦΕΚ 329Β) Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε *«Τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης πολεοδομικών μελετών και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση αυτών».*

27. Η υπ'αριθ. **ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/88380/2896/9-9-2022** (ΦΕΚ 571Δ) Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας *«Έγκριση τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής στο Ο.Τ. 132 της Ζώνης Βιώσιμης Πολεοδόμησης-Πολεοδομικής Ενότητας Ρ-ΠΕ2 Σκουφέϊκα του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου αντίστοιχα (Δ΄398/2022) για τον*

καθορισμό κοινωφελούς χώρου στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων, έγκριση χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και κύρωση της οικείας Πράξης Εφαρμογής».

28. Η υπ'αριθμό **75 Πράξη/Συνεδρίαση 22η/3-8-2022 του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α** *«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), τροποποίηση του σχεδίου στα όρια με το παρόν ΡΣΕ, τροποποίηση των ΟΤ 73 και 93 του ΦΕΚ 65/Δ/1970, του ΟΤ 295 του ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/2017, επέκταση των σχεδίων των ΦΕΚ 43/ΑΑΠ/12 και ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/17 στα ΟΤ 105 και ΟΤ 59/60 αντίστοιχα, τροποποίηση του σχεδίου Ν. Βουτζά (ΦΕΚ 59/Δ/1969) επί του ρέματος Ματιού και προώθηση του θέματος στους οικείους Δήμους για την ανάρτηση των σχεδίων»*, όπως ισχύει.

29. Η υπ' αριθμό **80 Πράξη/Συνεδρίαση 24η/27-09-2022 του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α** *«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 Δ'γμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου (ν.Αττικής) για τις Ρ-ΠΕ2 (Σκουφέϊκα) και Ρ-ΠΕ 3 (Πευκώνας) του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου και Μ-ΠΕ 1 (Αγ. Μαρίνα) του Δήμου Μαραθώνα».*

30. Η υπ'αριθμό **113 Πράξη/Συνεδρίαση 30η/4-11-2022 του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α** *«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 1 (Κόκκινο Λιμανάκι) του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου και Μ-ΠΕ 2 (Μάτι) του Δήμου Μαραθώνα σε συνέχεια της από 23.9.22 εισήγησης της Υπηρεσίας μας για τις υπόλοιπες τρεις (3) Πολεοδομικές Ενότητες».*

31. Η υπ'αριθμό **140 Πράξη/Συνεδρίαση 38η/20-12-2022 του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α** *«Δήμος Μαραθώνα. 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 την Μ-ΠΕ 1 (Αγ. Μαρίνα) σε συνέχεια των από 23.9.22 και 2.11.22 εισηγήσεών μας».*

32. Η υπ'αριθμό **129 Πράξη/Συνεδρίαση 36η/20-12-2022 του (ερμηνευτικού) ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α** ως προς την εφαρμογή του άρθρου 37 του Ν. 4964/2022 στο Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022) της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής).

33. Η υπ΄αριθμό **42 Πράξη/Συνεδρίαση 10η/11-04-2023 του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α** *«Ρυμοτομικό σχέδιο Εφαρμογής του ΕΠΣ (ΦΕΚ 398Δ/2022) της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου (ν. Αττικής) (Ως προς την τοπογραφική αποτύπωση-ανασύνταξη κτηματογραφικού υποβάθρου-πράξη εφαρμογής-οριοθέτηση υδατορεμάτων)».*

34. Η υπ΄αριθμό **116 Πράξη/Συνεδρίαση 25η/6-11-2023** του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α σύμφωνα με την οποία το Συμβούλιο γνωμοδότησε ομόφωνα: α) *«Καθορίζεται*
ως ελάχιστο όριο των 225 τ.μ κατά παρέκκλιση αρτιότητας οικοπέδων και θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα που προκύπτουν λόγω τακτοποίησης ή δημιουργούνται ως νέα οικόπεδα από την οριστική πράξη εφαρμογής και έχουν κατ΄ελάχιστο εμβαδόν 225 τ.μ , ενώ ταυτόχρονα στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου θα πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μέτρα» και β) Υποχρέωση παράδοσης εκ μέρους των αναδόχων των στοιχείων του Κεφαλαίου Β "Υψομετρική μελέτη οδών" της Πράξης Εφαρμογής , πριν την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης έγκρισης του συνολικού Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής , σύμφωνα με τα άρθρα 5 και 6 της υπ΄αριθμό 71934/9734/2-11-1989 9ΦΕΚ 691δ/9-11-1989) Απόφασης Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε "Τροποποίηση και συμπλήρωση των τεχνικών προδιαγραφών και τιμολογίου που εγκρίθηκαν με την 47037/7767/16-6-1986 Απόφαση για τις μελέτες εφαρμογής των πολεοδομικών μελετών ΕΠΑ».

35. Η υπ΄αριθμό **31 Πράξη/Συνεδρίαση 8η/22-4-2024** του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α *«Δήμος Ραφήνας-Πικερμίου: (α) Έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πυρόπληκτης περιοχής της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (ν. Αττικής) (β) Εκδίκαση ενστάσεων επί: α) της τοπογραφικής αποτύπωσης, β) της ανασύνταξης του κτηματογραφικού υποβάθρου και των κτηματολογικών πινάκων και γ) των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής των πολεοδομικών ενοτήτων ΡΠΕ1 (Κόκκινο Λιμανάκι), ΡΠΕ2 (Σκουφέϊκα) και ΡΠΕ3 (Πευκώνας) της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου».*

36. Η με αριθμό **38 Πράξη/Συνεδρίαση 9η/31-5-2024** του ΚΕΣΥΠΟΘΑ *«Δήμος Μαραθώνα: (1) Έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πυρόπληκτης περιοχής της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα (ν. Αττικής) (2) Εκδίκαση ενστάσεων επί α) της τοπογραφικής αποτύπωσης, β) της ανασύνταξης του κτηματογραφικού υποβάθρου και των κτηματολογικών πινάκων και γ) των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής των πολεοδομικών ενοτήτων ΜΠΕ1 (Αγία Μαρίνα) και ΜΠΕ2 (Μάτι) του Δήμου Μαραθώνα».*

37. Το με αριθ. πρωτ. **ΥΠΕΝ/ΔΔΕΥ/25081/740/9-3-2023** (εισερχόμενο ΥΠΕΝ/ΔΤΟΕΦ/25193/498/9-3-2023) έγγραφο του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας προς τη Δ/νση Δασών Ανατολικής Αττικής με θέμα *«Χειρισμός δασικών χαρτών στις περιοχές του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στο Μάτι».*

38. Το με αριθ. πρωτ. **ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/40995/1158/12-4-2023** έγγραφο με θέμα *«Διαβίβαση των απαιτούμενων στοιχείων για την ανάρτηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας -Πικερμίου».*

39. Η από 20-4-2023 Πρόσκληση προς τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες προκειμένου να λάβουν γνώση για το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 398Δ/2022) της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου (ν. Αττικής) που τοιχοκολλήθηκε στις 20-4-2023 στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου, τοιχοκολλήθηκε στις 24-4-2023 στον πίνακα ανακοινώσεων του δήμου Μαραθώνα, αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (20-4-2023) και στην ιστοσελίδα του Δήμου Μαραθώνα (21-4-2023), ενώ δημοσιεύθηκε στις εφημερίδες Εστία (21-4-2023) και Γενική Δημοπρασιών (21-4-2023).

Με την ίδια πρόσκληση κλήθηκαν οι ενδιαφερόμενοι να υποβάλλουν τυχόν ενστάσεις επί των αναρτηθέντων στοιχείων του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (διαγραμμάτων, πινάκων και τευχών) εντός είκοσι (20) ημερών, ενώ δόθηκαν δέκα έξι (16) διαδοχικές παρατάσεις με Αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος που δημοσιεύθηκαν αντίστοιχα στα ΦΕΚ 397Δ/2023, 442Δ/2023,471Δ/2023, 485Δ/2023, 518Δ/2023, 523Δ/2023, 551Δ/2023, 565Δ/2023, 586Δ/2023, 610Δ/2023, 628Δ/2023,636Δ/2023, 650Δ/2023, 669Δ/2023, 686Δ/2023 και 702Δ/2023 που αναρτήθηκαν και στις ιστοσελίδες των Δήμων Ραφήνας-Πικερμίου και Μαραθώνα.

40. Τα με αριθ. πρωτ. 7822/24-4-2023 και 8014/26-4-2023 έγγραφα του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου με τα οποία διαβιβάστηκε προς Πίνακα αποδεκτών η με αριθ. πρωτ. 7681/20-4-2023 πρόσκληση (ατομική ειδοποίηση) για την ανάρτηση του ως άνω Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής.

41. Το με αριθ. πρωτ. **ΥΠΕΝ/ΔΔΕΥ/16039/549/13-2-2024** έγγραφο της Γενικής Δ/νσης Δασών και Δασικού Περιβάλλοντος του Υ.Π.ΕΝ *«Διευκρινίσεις ως προς τις απαιτήσεις της δασικής νομοθεσίας για θέματα αναφορικά με το εκπονούμενο Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής στην περιοχή "Μάτι" Αττικής».*

42. Το με αριθ. πρωτ. **ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/49522/1336/11-3-2024** έγγραφο της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.ΕΝ προ την Περιφέρεια Αττικής *«Μελέτη αναβάθμισης της*

οδού Αλ. Φλέμιγκ σε σχέση με το υπό θεσμοθέτηση Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου».

43. Το με αριθ. πρωτ. ΤΕΕ 19675/27-5-2024 (ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/56538/767/27-5-2024) διαβιβαστικό έγγραφο με το υποβλήθηκαν από το Τ.Ε.Ε προς το Υ.Π.ΕΝ τα παραδοτέα στοιχεία της τοπογραφικής αποτύπωσης, ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου, πράξης εφαρμογής και εκδίκασης ενστάσεων κτηματογράφησης και πράξης εφαρμογής του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής για τις δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα: ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" και ΜΠΕ2 " Μάτι", σε εφαρμογή της από 29-7-2021 σύμβασης, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει.

44. Το με αριθ. πρωτ. **ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/55977/761/24-5-2024** έγγραφο της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών προς τη Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.ΕΝ *«Διαβίβαση Υπομνήματος αναδόχων μελετητών του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022) της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου (ν. Αττικής)».*

45. Το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/48352/1109/1-5-2024(ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/48502 / 640/1-5-2024) έγγραφο «Διαβίβαση των απαιτούμενων στοιχείων για την ενημερωτική ανάρτηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής της πυρόπληκτης περιοχής της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου».

46. Το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/58945/807/31-5-2024 «Διαβίβαση των απαιτούμενων στοιχείων για την ενημερωτική ανάρτηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής της πυρόπληκτης περιοχής της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα

47. Τη με αριθ. πρωτ. **ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/81883/5400/1-8-2023** εισήγηση του Γεν. Δ/ντή Περιβαλλοντικής Πολιτικής του Υ.Π.ΕΝ *«Περιβαλλοντικοί όροι για την κατασκευή και λειτουργία των έργων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 4014/2011 και προβλέπονται στο Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής στην περιοχή "Μάτι" Αττικής, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 41 του ν.4964/2022»*

48. Το με αριθ. πρωτ. **ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/66042/932/18-6-2024** *έγγραφο «Γνώμη επί της διαδικασίας δημοσιοποίησης των στοιχείων του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ Δ΄ 398/2022) της πυρόπληκτης περιοχής των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής)»* και **το από 27-6-2024 απαντητικό αυτού έγγραφο (ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/70111/979/28-6-2024)** της εταιρείας ΝΕΣΤΩΡ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.

49. Το με αριθ. πρωτ. 24578/2-7-2024 (ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/71911/1005/3-7-2024) έγγραφο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας με το οποίο διαβιβάσθηκαν προς το Υ.Π.ΕΝ τα παραδοτέα

του Ρ.Σ.Ε του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022) της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής).

50. Το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΔΕΥ/72632/2686/3-7-2024 έγγραφο της Δ/νσης Δασικών Έργων και Υποδομών *"Οριστικοποίηση διαγράμματος ρυμοτομίας του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής στην περιοχή "Μάτι" Αττικής".*

Ι) ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ

Η παρούσα ρύθμιση εισάγεται στο Συμβούλιο βάσει του αρθ. 10 του ν. 4447/2016 όπως ισχύει μετά το ν. 4759/2020 (Α' 245) και το αρθ. 158 του ν.4876/2021 (Α' 251) και σε συνέχεια του από 7-6-2022 Π.Δ/τος (Δ' 398) περί έγκρισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) στην πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου.

ΙΙ) ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΙΣ ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ ΔΗΜΟΥ ΜΑΡΑΘΩΝΑ ΚΑΙ ΡΑΦΗΝΑΣ ΔΗΜΟΥ ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ

Η περιοχή του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής βρίσκεται στο βορειοανατολικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής, μεταξύ του ορεινού όγκου του Πεντελικού και της δυτικής ακτής του νότιου Ευβοϊκού κόλπου. Εντάσσεται διοικητικά κατά κύριο λόγο στις Δημοτικές Ενότητες Νέας Μάκρης και Ραφήνας – που αποτελούν μέρος των Δήμων Μαραθώνος και Ραφήνας – Πικερμίου, αντίστοιχα.

Το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής αφορά στις προς πολεοδόμηση περιοχές του εγκεκριμένου, με το από 7-6-2022 Π.Δ (ΦΕΚ 398Δ), Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ) για την πυρόπληκτη (23 & 24 Ιουλίου 2018) περιοχή, δηλαδή στις 5 Περιοχές Βιώσιμης Πολεοδόμησης : Αγία Μαρίνα (Μ-ΠΕ1) , Μάτι (ΜΠΕ2), Κόκκινο Λιμανάκι (Ρ-ΠΕ1), Σκουφέϊκα (Ρ-ΠΕ2) και Πευκώνας (Ρ-ΠΕ3).

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

III) ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΑ ΚΑΙ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΡΥΜΟ-ΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΙΣ ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ ΔΗΜΟΥ ΜΑΡΑΘΩΝΑ ΚΑΙ ΡΑΦΗΝΑΣ ΔΗΜΟΥ ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ

i. Όριο Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ) στην πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου και θεσμοθετημένες οριογραμμές υδατορεμάτων (χωρίς έργα και με έργα) εντός αυτού

Σύμφωνα με το Άρθρο 3 της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου «Κατάρτιση ειδικού χωρικού σχεδίου», που κυρώθηκε στη συνέχεια με το Ν. 4626/2019, ανατέθηκε στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε) η σύνταξη του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή «Μάτι».

Το όριο αυτό θεσμοθετήθηκε με το από 7-6-2022 π.δ/γμα (ΦΕΚ 398Δ) *«Έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) στην πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας - Πικερμίου, αντίστοιχα, καθορισμός ζωνών βιώσιμης πολεοδόμησης και ζωνών εκτός πολεοδόμησης, χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντική έγκριση του Ε.Π.Σ. και επικύρωση καθορισμού οριογραμμών ρεμάτων».*

Με το Ε.Π.Σ καθορίστηκαν πέντε (5) Ζώνες Βιώσιμης Πολεοδόμησης - Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) και ειδικότερα οι Μ-ΠΕ 1 (Αγία Μαρίνα), Μ-ΠΕ 2 (Μάτι), Ρ-ΠΕ 1 (Κόκκινο Λιμανάκι), Ρ-ΠΕ 2 (Σκουφέικα) και Ρ-ΠΕ 3 (Πευκώνας) και Ζώνες εκτός πολεοδόμησης σε Περιοχές με Ειδικό Νομικό Καθεστώς (ΠΕΚ) και σε Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧ).

Το όριο των Ζωνών Βιώσιμης Πολεοδόμησης επαναπροσδιορίστηκε με βάση τα επικαιροποιημένα στοιχεία και τα σχετικά ψηφιακά αρχεία του Δασικού χάρτη, όπως κοινοποιήθηκαν με το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΔΕΥ/16039/549/13-2-2024 διαβιβαστικό έγγραφο της Γενικής Δ/νσης Δασών και Δασικού Περιβάλλοντος του Υ.Π.ΕΝ.

Με βάση τα στοιχεία αυτά η συνολική επιφάνεια του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής είναι **2.579,15 στρέμματα.** εμβαδόν που επιμερίζεται στις πολεοδομικές ενότητες από τις οποίες αυτό απαρτίζεται ως εξής:

α) Η **Μ-ΠΕ 1 Αγία Μαρίνα** έχει συνολική έκταση **148 στρέμματα** (147.774,77 τ.μ.) και οριοθετείται βόρεια, ανατολικά και νότια από εκτάσεις προστατευόμενες από τις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας και δυτικά από τη Ζώνη Απαλλοτρίωσης της Λεωφόρου Μαραθώνος. Το ανατολικό τμήμα της ΠΕ βόρεια της οδού Αγίας Μαρίνας εμπίπτει εντός των οριογραμμών του υδατορέματος Αγ. Ανδρέα.

β) Η **Μ-ΠΕ 2 Μάτι** έχει συνολική έκταση **1.359 στρέμματα** (1.358.999,33 τ.μ.) και οριοθετείται βόρεια από εκτάσεις προστατευόμενες από τις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας, ανατολικά

από την θεσμοθετημένη γραμμή παραλίας, νότια από το νότιο όριο της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης και δυτικά από τη Ζώνη Απαλλοτρίωσης της Λεωφόρου Μαραθώνος. Στην Μ-ΠΕ 2 εντάσσονται και δυο (2) ανεξάρτητοι θύλακες δυτικά της Λεωφόρου Μαραθώνος σε επαφή με το εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο του Νέου Βουτζά. Στον δεύτερο θύλακα χωροθετείται «Κέντρο Εκπαίδευσης / ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)» (άρθ.3, ενότητα Α παρ. 1δ του ΕΠΣ). Τμήματα της Μ-ΠΕ 2 εμπίπτουν εντός οριογραμμών υδατορεμάτων και συγκεκριμένα εντός των οριογραμμών του υδατορέματος Βουτζά στο μέσον περίπου της Μ- ΠΕ 2 και του υδατορέματος Παππά στο νότιο άκρο της.

γ) Η **Ρ-ΠΕ 1 Κόκκινο Λιμανάκι** έχει συνολική έκταση **548 στρέμματα** (548.435,41 τ.μ.) και οριοθετείται, βόρεια από το βόρειο όριο της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας και σε μικρό τμήμα από τις οριογραμμές του υδατορέματος Παππά, ανατολικά κατά ένα μικρό τμήμα από τη θεσμοθετημένη γραμμή παραλίας, κατά ένα άλλο μικρό τμήμα από το όριο έκτασης προστατευόμενης από τις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας αλλά στο μεγαλύτερο τμήμα από το δυτικό όριο της περιοχής Θ1 ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ 199/Δ/2003), νότια από το όριο του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της πόλης της Ραφήνας και νοτιοδυτικά και δυτικά από τα όρια του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Κόκκινο Λιμανάκι (ενώ κατά τμήματα από τα όρια των ΠΕΚ 11, ΠΕΧ1 και ΠΕΧ 4 ΖΟΕ Μεσογείων (περιοχές Β2, Α και Γ2 αντίστοιχα, ΖΟΕ Μεσογείων). Τμήμα της Ρ-ΠΕ1, περίπου στο μέσον της, εμπίπτει εντός των οριογραμμών του υδατορέματος Καλαβρύτων, ενώ άλλο ένα τμήμα στο βόρειο όριό της εμπίπτει εντός των οριογραμμών του υδατορέματος Παππά.

δ) Η **Ρ-ΠΕ 2 Σκουφέϊκα** έχει συνολική έκταση **312 στρέμματα** (312.316,39 τ.μ.) και οριοθετείται βόρεια από το όριο της ΠΕΧ 4 (περιοχή Γ2, ΖΟΕ Μεσογείων), ανατολικά από το όριο του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Κόκκινο Λιμανάκι και του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της πόλης της Ραφήνας, νότια από την Λεωφόρο Αλ. Φλέμινγκ και δυτικά από την οδό Μακεδονομάχων. Τμήμα της Ρ-ΠΕ 2 στα δυτικά της εμπίπτει εντός των οριογραμμών του υδατορέματος Πευκώνα.

ε) Η **Ρ-ΠΕ 3 Πευκώνας** έχει συνολική έκταση **212 στρέμματα** (211.613,26 τ.μ.) και οριοθετείται βόρεια από το όριο της ΠΕΧ 2 (περιοχή Α, ΖΟΕ Μεσογείων) και από το όριο εκτάσεων προστατευόμενων από τις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας, ανατολικά από την οδό Μακεδονομάχων, νότια από την Λεωφόρο Αλ. Φλέμινγκ και δυτικά από την οδό Κωστή Παλαμά. Τμήμα της Ρ-ΠΕ 3 στα ανατολικά της εμπίπτει εντός των οριογραμμών του υδατορέματος Πευκώνα.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ii. Οριοθέτηση υδατορεμάτων

Με τα ΦΕΚ 328Δ/2019 και 498Δ/2021 εγκρίθηκαν οι οριογραμμές του ρέματος Ραφήνας.

Με το από 7-6-2022 π.δ/γμα (ΦΕΚ 398Δ) **θεσμοθετήθηκαν οι οριογραμμές χωρίς έργα και με έργα των οκτώ (8) υδατορεμάτων** που εμπίπτουν στο όριο του Ε.Π.Σ και συγκεκριμένα των υδατορεμάτων Αγ. Ανδρέα, Αμπελούπολης, Ζούμπερι, Καλαβρύτων, Ματιού, Ν. Βουτζά, Παππά και Πευκώνα, όπως αυτές οι οριογραμμές προσδιορίζονται **με τις συντεταγμένες ΕΓΣΑ'87 των κορυφών τους που περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα διαγράμματα οριζοντιογραφίας που δημοσιεύθηκαν στο ΦΕΚ 398Δ/2022.**

Από τα ως άνω οκτώ (8) οριοθετηθέντα υδατορέματα, **εντός των ορίων του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής εμπίπτουν τα υδατορέματα: Αγ.Ανδρέα (στην ΜΠΕ1- Αγ. Μαρίνα), Ν. Βουτζά (στην ΜΠΕ2-Μάτι), Παππά (στην ΜΠΕ2-Μάτι), Καλαβρύτων (στην ΡΠΕ1- Κόκκινο Λιμανάκι) και Πευκώνα (στην ΡΠΕ2-Σκουφέϊκα).**

Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α, με την υπ΄αριθμό 75 Πράξη/Συνεδρίαση 22η/3-8-2022 Γνωμοδότησή του υιοθέτησε την εισήγηση της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών ως εξής:

«Α. Κατά το παρόν Β1 στάδιο της μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής στην περιοχή του εγκεκριμένου, με το ΦΕΚ Δ' 398/2022, Ε.Π.Σ. στο «Μάτι» Αττικής, για τα υδατορέματα Ζούμπερι (από Χ.Θ. 1+017 έως την εκβολή), Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά, να ληφθούν υπόψη οι ως άνω διευρυμένες οριογραμμές με έργα, όπως αυτές αποτυπώνονται στα συνημμένα διαγράμματα οριζοντιογραφίας (υδατόρεμα Ζούμπερι, κλίμακας 1:500 ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/4/0, ΠΡ/ΖΟΥ0/0/0, υδατόρεμα Ν. Βουτζά κλίμακας 1:500 ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/4/0, υδατόρεμα Αμπελούπολης κλίμακας 1:1000 ΠΡ/ΑΜΠ/Ο/1/0, ΠΡ/ΑΜΠ/Ο/2/0, υδατόρεμα Πευκώνα κλίμακας 1:500 ΠΡ/ΠΕΥ/Ο/1/0, υδατόρεμα Παππά κλίμακας 1:1000 ΠΡ/ΠΑΠ/Ο/1/0, ΠΡ/ΠΑΠ/Ο/2/0). Σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις (γραμμές οριοθέτησης χωρίς έργα των υδατορεμάτων Ζούμπερι, Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά, καθώς και γραμμές οριοθέτησης με και χωρίς έργα των υδατορεμάτων Καλαβρύτων, Ματιού και Αγ. Ανδρέα) παραμένουν σε ισχύ οι θεσμοθετημένες, με το από 7-6-2022 Προεδρικό Διάταγμα, ΦΕΚ Δ' 398/2022, οριογραμμές.

Β. Στο υδατόρεμα Ζούμπερι, όσον αφορά στις γραμμές οριοθέτησής του με έργα, οι οποίες θεσμοθετήθηκαν με το ΦΕΚ 152Δ/7-6-2011, αυτές οφείλουν να περιοριστούν στην κατάντη του υδατορέματος περιοχή, έως τη θεσμοθετημένη με το ΦΕΚ Δ' 449/1982 γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή αποτυπώνεται στο σχετικό διάγραμμα οριζοντιογραφίας ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/2/0.

Γ. Στο υδατόρεμα Ζούμπερι, στο τμήμα από το ανάντη αρχικό σημείο οριοθέτησης έως τη Χ.Θ. 1+017, προτείνεται η διατήρηση των οριογραμμών χωρίς έργα όπως αυτές θεσμοθετήθηκαν με από 7-6-2022 Προεδρικό Διάταγμα, ΦΕΚ Δ' 398/2022 και η κατάργηση των οριογραμμών με έργα, όπως αυτές θεσμοθετήθηκαν με το ΦΕΚ Δ' 152/2011, σύμφωνα και με την ως άνω τεχνική τεκμηρίωση και εφόσον αυτό εμπίπτει στη διάταξη της παρ.2 του αρ.1 του από 7-6-2022 Προεδρικού Διατάγματος, ΦΕΚ Δ' 398/2022.

Δ. Τα ανωτέρω διαγράμματα οριζοντιογραφίας: υδατορέματος Ζούμπερι (ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/4/0), υδατορέματος Ν. Βουτζά (ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/4/0), υδατορέματος Αμπελούπολης (ΠΡ/ΑΜΠ/Ο/1/0, ΠΡ/ΑΜΠ/Ο/2/0), υδατορέματος Πευκώνα (ΠΡ/ΠΕΥ/Ο/1/0), που αποτυπώνουν τόσο τις θεσμοθετημένες με το από 7-6-2022 Προεδρικό Διάταγμα, ΦΕΚ Δ' 398/2022, όσο και τις διευρυμένες οριογραμμές τους, να αναρτηθούν μαζί με τα σχέδια του Β1 σταδίου της μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής.

Ε. Να αναρτηθεί μαζί με τα σχέδια του Β1 σταδίου της μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής και το διάγραμμα του υδατορέματος Ζούμπερι (ΠΡ/ΖΟΥ/Ο/0/0) στο τμήμα από το ανάντη αρχικό σημείο οριοθέτησης έως τη Χ.Θ. 1+017, το οποίο αφορά στην κατάργηση, των θεσμοθετημένων, με το ΦΕΚ Δ' 152/2011, οριογραμμών με έργα».

Οι ως άνω τροποποιημένες οριογραμμές με έργα των ρεμάτων Ζούμπερι (από Χ.Θ. 1+017 έως την εκβολή), Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά, θα θεσμοθετηθούν με την Κ.Υ.Α έγκρισης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής. Σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις (γραμμές οριοθέτησης χωρίς έργα των υδατορεμάτων Ζούμπερι, Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά, καθώς και γραμμές οριοθέτησης με και χωρίς έργα των υδατορεμάτων Καλαβρύτων, Ματιού και Αγ. Ανδρέα) παραμένουν σε ισχύ οι θεσμοθετημένες, με το από 7-6-2022 Προεδρικό Διάταγμα, ΦΕΚ Δ' 398/2022, οριογραμμές.

<u>iii. Όριο τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής,</u> όπως αυτό ήδη θεσμοθετήθηκε με την υπ΄αριθμό ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/88380/2896/9-9-2022 (ΦΕΚ 571Δ) Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και αποτυπώνεται στο συνοδευτικό της Απόφασης διάγραμμα του τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής και στον επίσης συνοδευτικό πίνακα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ΄87) των κορυφών αυτού του ορίου.

Σύμφωνα με την παρ. γ του αρθ. 3 του από 7-6-2022 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 398Δ) έγκρισης του Ε.Π.Σ *«Στο βορειοδυτικό τμήμα της πολεοδομικής ενότητας Ρ-ΠΕ 2 (Σκουφέϊκα) χωροθετείται τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο για την εφαρμογή του προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων, στην έκταση που καταλαμβάνεται από τα ΚΑΕΚ 051273004087, 051273004085*

και 051273004071 ιδιοκτησίας Δήμου Ραφήνας - Πικερμίου, καθώς και από την οφειλόμενη εισφορά σε γη των όμορων σε αυτά ιδιοκτησιών, με σ.δ.=0,50. Στο πλαίσιο του Ρ.Σ.Ε. να προωθηθεί, κατά προτεραιότητα, η έγκριση του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή εφαρμογής του προγράμματος».

Η περιλαμβανόμενη στο εν λόγω τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής περιοχή **εξαιρείται του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής.**

iv. Αιγιαλός -παραλία

Καθ'όλο το μήκος του προς ανατολάς ορίου του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που γειτνιάζει με την ακτογραμμή υπάρχουν θεσμοθετημένες γραμμές αιγιαλού και παραλίας ως εξής:

α) Επικύρωση έκθεσης και διαγράμματος επανακαθορισμού οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας τη θέση «Μάτι» Ν. Αττικής, με την με αρ. 2989/4-3-1981 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 344Δ/1981) (στην περιοχή της εκβολής του υδατορέματος Ν. Βουτζά).

β) Επικύρωση έκθεσης και διαγράμματος καθορισμού οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας στην περιοχή Πόρτο Ράφτη μέχρι Σχοινιά Μαραθώνα, με την υπ'αριθμό 2669/7-4-1982 Απόφαση Αναπληρωτή Νομάρχη Ανατ. Αττικής (ΦΕΚ 449Δ/13-9-1982).

γ) Δημιουργία ζώνης παραλίας στην περιοχή από Πόρτο Ράφτη μέχρι Σχοινιά Μαραθώνα, με την υπ'αριθμό Α5404/692π.ε/1983 (ΦΕΚ 52Δ/7-3-1983) απόφαση Υφυπουργού Οικονομικών. Συνοδεύεται από το από 5-5-1960 τοπογραφικό διάγραμμα, κλίμακας 1:2.000, επί του οποίου αποτυπώνεται η γραμμή χειμέριου κύματος (ερυθρά) και παραλίας (κίτρινη).

v. Απαλλοτριώσεις

Για τη λεωφόρο Μαραθώνος η οποία αποτελεί το δυτικό όριο των πολεοδομικών ενοτήτων Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα, Μ-ΠΕ2 Μάτι και Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι, έχει κηρυχθεί αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ και με δαπάνη του Ελληνικού Δημοσίου για την εκτέλεση του έργου της Μαραθώνιας Διαδρομής (ΦΕΚ 139 Α/2002). Στο ΦΕΚ 284Δ/2003 έγινε ειδοποίηση τμηματικής παρακατάθεσης αποζημιώσεων ακινήτων που απαλλοτριώθηκαν με την πράξη νομοθετικού περιεχομένου (ΦΕΚ 194 Α/2002).

vi. Διανομές Υπ. Αγροτικής Ανάπτυξης

α) Διανομή Γεωργοκτηνοτρόφων Αγία Μαρίνα: Με την με αρ. Ε/20137/24-5-1956 Υπουργική Απόφαση κυρώθηκε η κατά το έτος 1955 γενόμενη οριστική διανομή του

Γεωργοκτηνοτρο-φικού Συνεταιρισμού Μισθωτών Πεντέλης Αττικής (ΦΕΚ 106Β/1956). Για αυτά τα οικόπεδα αποδόθηκαν όροι δόμησης που καθορίζονται στο ΦΕΚ 25Δ/19-1-1980.

β) Εντός της δημοτικής ενότητας Ραφήνας και ειδικότερα στα Ο.Τ 3 και 2 της πολεοδομικής ενότητας ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι", εμπίπτει η Διανομή συνοικισμού Ραφήνας Αττικής (Εθνικών Αγωνιστών) του έτους 1948 της Δ/νσης Τοπογραφικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας που αποτυπώνεται σε Διάγραμμα Διανομής σε συνδυασμό με τα Διαγράμματα Εφαρμογής και τις Τεχνικές Εκθέσεις.

vii. Αρχαιολογικοί χώροι

Ζώνη κατά μήκος του βόρειου ορίου της πολεοδομικής ενότητας (ΜΠΕ-2) Μάτι και εντός αυτής εμπίπτει τμήμα του αρχαιολογικού χώρου που θεσμοθετήθηκε με την υπ΄αριθμό ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/Φ57/102318/61744/4442/1118/29-3-2016 (ΦΕΚ ΑΑΠ60/ 2016) απόφαση Υπ. Πολιτισμού και Αθλητισμού *«Έγκριση οριοθέτησης του χερσαίου και ενάλιου αρχαιολογικού χώρου Μαραθώνα, Δήμου Μαραθώνα, Περιφέρειας Αττικής»* η οποία συνοδεύεται από διαγράμματα και πίνακα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ΄87) των κορυφών του ορίου του αρχαιολογικού χώρου.

Ειδικότερα, στον ως άνω αρχαιολογικό χώρο εμπίπτουν τα Ο.Τ 72,78,81,86,92 και τμήμα του Ο.Τ 102 της πολεοδομικής ενότητας (ΜΠΕ-2) Μάτι.

Σύμφωνα με την ως άνω απόφαση, *«ασκείται αρχαιολογικός-ανασκαφικός έλεγχος στο πλαίσιο της διαδικασίας χορήγησης εγκρίσεων για την έκδοση οικοδομικών αδειών για πάσης φύσεως δημόσια, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα».*

viii. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και ΦΕΚ 63ΑΑΠ/2017 στο «Κόκκινο Λιμανάκι»

Εντός της πολεοδομικής ενότητας (Ρ-ΠΕ1) Κόκκινο Λιμανάκι του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής εμπίπτουν τμήματα εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ενώ η πολεοδομική ενότητα (Ρ-ΠΕ2) Σκουφέϊκα καθ΄ όλο το μήκος του ανατολικού της ορίου είναι όμορη με τμήμα του ως άνω εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Στο «Κόκκινο Λιμανάκι» εγκρίθηκε ρυμοτομικό σχέδιο: **α)** με το από 24-1-2012 Π.Δ (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012) *«Έγκριση πολεοδομικής μελέτης Β΄κατοικίας τμήματος της πολεοδομικής ενότητας "Κόκκινο Λιμανάκι" της δημοτικής ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (Ν. Αττικής) και τροποποίηση σχεδίου στα όρια σύνδεσης με την περιοχή επέκτασης»* και **β)** με το από 8-3-2017 Π.Δ (ΦΕΚ 63ΑΑΠ/2017) *«Έγκριση πολεοδομικής μελέτης Β΄κατοικίας τμήματος της πολεοδομικής ενότητας "Κόκκινο Λιμανάκι" της Δημοτικής*

Ενότητας Ραφήνας, του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (Ν. Αττικής)» με το οποίο εγκρίθηκε το πολεοδομικό σχέδιο στα Ο.Τ 292 και 295.

Τα ως άνω ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και ΦΕΚ 63ΑΑΠ/2017 συνοδεύονται από διαγράμματα που περιλαμβάνουν πίνακες συντεταγμένων (ΕΓΣΑ'87) των κορυφών των Ο.Τ., των Κ.Χ του ορίου της περιοχής ένταξης κλπ., **ενώ είναι σε εξέλιξη η σύνταξη της πράξη εφαρμογής με βάση το ν. 1337/1983, πριν την τροποποίησή του με το ν. 4315/2014.**

ix.Όριο εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας

Στο νοτιοανατολικό άκρο του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής προϋφίσταται ρυμοτομικό σχέδιο που εγκρίθηκε με το από 7-3-1970 Β.Δ (ΦΕΚ 65Δ/1970) *«Περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού»* σε συνδυασμό με τα Διαγράμματα Εφαρμογής και τις Τεχνικές Εκθέσεις για τα Ο.Τ 139,138,126,125,102,95,92,74,71,72,73 και 93 αυτού.

x. Όριο εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Νέου Βουτζά

Στην (Μ-ΠΕ2) Μάτι εντάσσονται και δύο (2) ανεξάρτητοι θύλακες δυτικά της Λεωφόρου Μαραθώνος σε επαφή με το εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο Νέου Βουτζά που εγκρίθηκε με το από 5-3-1969 Β.Δ (ΦΕΚ 59Δ) *«Περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού του Οικοδομικού και παραγωγικού Συνεταιρισμού "Ο ΝΕΟΣ ΒΟΥΤΖΑΣ" εις περιοχήν Αγίας Βαρβάρας (Γεροτσακούλι) της Κοινότητος Ραφήνας (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού».*

xi. Όρια Δημοτικών Ενοτήτων

Σε ορισμένα τμήματα το όριο του παρόντος υπό έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής συμπίπτει με τα όρια των δημοτικών ενοτήτων. Συγκεκριμένα, το βόρειο όριο της πολεοδομικής ενότητας (Ρ-ΠΕ1) Κόκκινο Λιμανάκι ταυτίζεται με το όριο της Δ.Ε Ραφήνας, το νότιο όριο της πολεοδομικής ενότητας (Μ-ΠΕ2) Μάτι συμπίπτει με τμήμα του νοτίου ορίου της Δ.Ε Νέας Μάκρης.

xii. Όριο περιοχής εκούσιας μεταβίβασης της παρ. 6 του άρθρου 102 του ν. 4685/2020

Το όριο περιοχής εκούσιας μεταβίβασης της παρ. 6 του άρθρου 102 του ν. 4685/2020 καλύπτει τις πολεοδομικές ενότητες ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι" και ΜΠΕ2 "Μάτι".

Η Δ/νση Τοπογραφικών Εφαρμογών ήταν αρμόδια για την θεώρηση των τοπογραφικών διαγραμμάτων, σε εφαρμογή της παρ. 6 του άρθρου 102 του Ν. 4685/2020 (ΦΕΚ 92Α) σύμφωνα με την οποία *«Οι εκτάσεις που μεταβιβάσθηκαν δυνάμει **των υπ' αρ. 6165/6-3-1930 και 6166/6-3-1930 συμβολαίων** του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Νικολάου Καββαδία θεωρείται ότι έχουν απωλέσει τον δασικό τους χαρακτήρα και έχουν καταστεί κλήροι εποικισμού από την έκδοση των αποφάσεων του Υπουργού Γεωργίας που συνοδεύουν τα παραπάνω συμβόλαια και διά των οποίων επετράπη η μεταβίβασή τους. Ως προς τον χαρακτήρα τους θεωρούνται αγροτικές εκτάσεις και δεν επανεξετάζονται, όποια μορφή και αν έχουν αποκτήσει σήμερα. Διοικητικές πράξεις που εκδόθηκαν από τις αρμόδιες δασικές υπηρεσίες για την προστασία των παραπάνω εκτάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, ιδίως πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής, αποφάσεις κήρυξης εκτάσεων ως αναδασωτέων, πρωτόκολλα επιβολής ειδικής αποζημίωσης ανακαλούνται αυτοδικαίως. Προκειμένου οι παραπάνω εκτάσεις να ταυτοποιηθούν, λαμβάνεται υπόψη **τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από τη Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας».***

Με την υπ' αριθμό 86125/11-9-2020 πράξη της Προϊσταμένης της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών θεωρήθηκαν τα δύο υποβληθέντα διαγράμματα (1/2 και 2/2) που προέκυψαν από **αμιγώς τεχνική διαδικασία γεωαναφοράς/γεωγραφικής προσαρμογής,** μελέτης που πραγματοποιήθηκε με μέριμνα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και υποβλήθηκε στο ΥΠΕΝ με το με αριθ. πρωτ. 19793/8-9-2020 έγγραφό του (εισερχόμενο ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/86125/1121/11-9-2020). Τούτο αναφέρεται ρητά στο κείμενο της θεώρησης.

Με το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/28665/387/12-5-2021 έγγραφο της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών διαβιβάστηκαν προς το Γραφείο Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος (Γρ ΓΓΧΣΑΠ) **υποβληθέντα προς την υπηρεσία νεότερα στοιχεία ως προς τη θεώρηση τοπογραφικών διαγραμμάτων κατά την παρ. 6 του άρθρου 102 του Ν. 4685/2020,** με το αίτημα να προωθηθούν προς το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (Τ.Ε.Ε) προκειμένου να επανεξετάσει τα δύο τοπογραφικά διαγράμματα που είχε υποβάλει στο Υ.Π.ΕΝ προς θεώρηση.

Με το με αριθ. πρωτ. 87067/3322/20-9-2021 έγγραφο του ΓΓΧΣΑΠ, διαβιβάστηκαν τα ως άνω νεότερα στοιχεία προς το Τ.Ε.Ε προς επανεξέταση των θεωρημένων διαγραμμάτων της παρ.6 του άρθρου 102 του Ν. 4685/2020.

Μετά την υποβολή, **από Μαΐου 2022, μελέτης πραγματογνωμοσύνης** του Τοπογράφου Μηχανικού Σπύρου Σαντριβανόπουλου που έλαβε χώρα με μέριμνα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (διαβιβαστικό έγγραφο με αριθ. πρωτ. 30834/07-11-2022,

εισερχόμενο ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/116172/1890/10-11-2022), τα ανωτέρω διαγράμματα **αναθεωρήθηκαν ως προς το βόρειο και νοτιοανατολικό όριο της περικλειόμενης σε αυτά περιοχής, λαμβάνοντας υπόψη συμπληρωματικά στοιχεία όπως αυτά κατονομάζονται στη μελέτη πραγματογνωμοσύνης.**

Τα νέα υποβληθέντα από το Τ.Ε.Ε δύο διαγράμματα (1/2 και 2/2) **θεωρήθηκαν με την υπ' αριθμό 116172/1890/10-11-2022 πράξη της Προϊσταμένης της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών,** κατά την παρ. 6 του άρθρου 102 του Ν. 4685/2020 και, με το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/116172/1890/28-11-2022 έγγραφο, διαβιβάστηκαν προς το προς το Γραφείο του Γ.Γ. Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ.

IV) ΠΑΡΑΔΟΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗΣ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ, ΑΝΑΣΥΝΤΑΞΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΡΠΕ1 "ΚΟΚΚΙΝΟ ΛΙΜΑΝΑΚΙ", ΡΠΕ2 "ΣΚΟΥΦΕΪΚΑ" ΚΑΙ ΡΠΕ3 "ΠΕΥΚΩΝΑΣ" ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΡΑΦΗΝΑΣ-ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ ΚΑΙ ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα"και ΜΠΕ2 "Μάτι"ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΑΡΑΘΩΝΑ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ του ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (ΦΕΚ 398Δ/2022):

α) Παραδοθέντα στοιχεία τοπογραφικής αποτύπωσης και ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου:

Διαγράμματα:

- Διάγραμμα Τριγωνισμού (Αρχείο PDF: 1Α)
- Διάγραμμα Πολυγωνομετρίας (Αρχείο PDF: 1Β)
- Τοπογραφικά διαγράμματα με αρίθμηση από ΤΔ1 έως ΤΔ18 για τις δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα και τις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου, με κλίμακα 1:1.000 και ημερομηνία Ιούλιο 2024 (συνολικά 18 διαγράμματα), όπως αναλυτικά κατονομάζονται στην Τεχνική έκθεση ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου (Ιούλιος 2024).
- Κτηματογραφικά διαγράμματα για τις δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα και τις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου, με αρίθμηση από ΚΔ1 έως ΚΔ18 με κλίμακα 1:1.000 και ημερομηνία Ιούλιο 2024 (συνολικά 18 διαγράμματα), όπως αναλυτικά κατονομάζονται στην Τεχνική έκθεση ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου (Ιούλιος 2024).

Τεύχη:

- Τεύχος με σκαρίφημα αναγνώρισης των ιδρυθέντων νέων τριγωνομετρικών και πολυγωνομετρικών σημείων με τις εξασφαλίσεις τους, περιγραφή της θέσης τους, της σήμανσής τους και των συντεταγμένων τους (Αρχείο PDF: 2Α)

- Τεύχη επίλυσης τριγωνομετρικού και πολυγωνομετρικού δικτύου (Αρχεία PDF: 2Β1 και PDF:2Β2, αντίστοιχα)
- Τεύχη συντεταγμένων τοποσταθερών-μετρήσεων και επιλύσεως αεροτριγωνισμού (Αρχεία PDF:2Γ1 και PDF:2Γ2, αντίστοιχα)
- Τεύχος μετρήσεων υπαίθρου (Αρχείο PDF: 2Γ3)
- Τεύχος με συντεταγμένες κορυφών ορίων ιδιοκτησιών με διάκριση προέλευσης (αποτύπωσης, ψηφιοποίησης κλπ) (Αρχείο PDF: 2Δ)
- Τεύχη με τις συντεταγμένες των κορυφών των θεσμοθετημένων ορίων, των θεσμοθετημένων (ΦΕΚ 398Δ/2022 και ΦΕΚ 498Δ/2021) οριογραμμών των ρεμάτων καθώς και του ορίου ΠΕ Ζωνών Βιώσιμης Πολεδόμησης (Αρχεία PDF: 2Ε1, PDF: 2Ε2, PDF:2Ε3)
- Τεύχη συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών αρχικών ιδιοκτησιών ανά Π.Ε για τις δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα και τις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου με ημερομηνία Ιούλιος 2024 (συνολικά 5 τεύχη)

  Αρχεία PDF:

  ΜΠΕ1_ΑΓΙΑ ΜΑΡΙΝΑ_ΤΕΥΧΟΣ ΑΡΧΙΚΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

  ΜΠΕ2_ΜΑΤΙ_ΤΕΥΧΟΣ ΑΡΧΙΚΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

  ΡΠΕ1_ΚΟΚΚΙΝΟ ΛΙΜΑΝΑΚΙ_ΤΕΥΧΟΣ ΑΡΧΙΚΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

  ΡΠΕ2_ΣΚΟΥΦΕΪΚΑ_ΤΕΥΧΟΣ ΑΡΧΙΚΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

  ΡΠΕ1_ΠΕΥΚΩΝΑΣ_ΤΕΥΧΟΣ ΑΡΧΙΚΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

<u>Πίνακες</u>:

- Κτηματολογικοί πίνακες Α και Β (αλφαβητικοί και αριθμητικοί) ανά Π.Ε για τις δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα και τις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου, με ημερομηνία Ιούλιος 2024 (σύνολο 10 αρχεία)

  Αρχεία PDF: ΜΠΕ1_ΑΓΙΑ ΜΑΡΙΝΑ_ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΟΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ

  ΜΠΕ1_ΑΓΙΑ ΜΑΡΙΝΑ_ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ

  ΜΠΕ2_ΜΑΤΙ_ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΟΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ

  ΜΠΕ2_ΜΑΤΙ_ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ

  ΡΠΕ1_ΚΟΚΚΙΝΟ ΛΙΜΑΝΑΚΙ_ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ

  ΡΠΕ1_ΚΟΚΚΙΝΟ ΛΙΜΑΝΑΚΙ_ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΟΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ

  ΡΠΕ2_ΣΚΟΥΦΕΪΚΑ_ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ

  ΡΠΕ2_ΣΚΟΥΦΕΪΚΑ_ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΟΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ

  ΡΠΕ3_ΠΕΥΚΩΝΑΣ_ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ

  ΡΠΕ3_ΠΕΥΚΩΝΑΣ_ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΟΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Τεχνική έκθεση (Ιούλιος 2024) ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου με πέντε παραρτήματα, όπως αναλυτικά αναφέρονται σε αυτή, για τις δύο ΠΕ του Δήμου Μαραθώνα και τις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου.

Το **Παράρτημα V: ΝΟΜΙΚΑ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΑ** περιλαμβάνει: **α) το από 12-4-2024 Γνωμοδοτικό σημείωμα** δικηγόρου για το ΚΑΕΚ 051014413047 στη ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα", **β) το από 18-4-2024 Γνωμοδοτικό σημείωμα** δικηγόρου για το ΚΑΕΚ 051014407008, στη ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα", **γ) το από 17-6-2024 Γνωμοδοτικό σημείωμα** δικηγόρου για το ΚΤΑ 3004088 στην ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα", **δ)**Το *«Υπόμνημα τεκμηρίωσης σχετικά με την οικοδομησιμότητα των Ο.Τ 308,359,360,361 του υπό εκπόνηση ΡΣΕ στην περιοχή "Μάτι Αττικής"»*, **ε)** το με αριθ. πρωτ. 7200/7-3-2023 έγγραφο του Προέδρου του Τ.Ε.Ε προς το Υ.Π.ΕΝ (εισερχόμενο ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/25079/489/8-3-2023) με το οποίο διαβιβάστηκε η από 7-3-2023 Νομική έκθεση με θέμα «Νομοθεσία Ρεμάτων» και **στ)** Το από 24-11-2022 υποβληθέν Νομικό Σημείωμα του δικηγόρου κ. Κων/νου Καρατσώλη της DTK Law Firm (μέλους της Ένωσης Οικονομικών Φορέων που με βάση την από 29-7-2021-τροποποιηθείσα στις 7-7-2022, στις 5-8-2022 και στις 6-12-2022 είναι ανάδοχος της σύνταξης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (Δεύτερο στάδιο Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στην περιοχή «Μάτι» Αττικής), με θέμα *«Διευκρινίσεις για τις περιπτώσεις που δεν υφίσταται φυσική κοίτη ρέματος- Έργα ανασύστασης»*.

Ψηφιακά σειριακά αρχεία για τη συνολική περιοχή μελέτης των δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα και των τριών Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου:

- Αρχεία με προέκταμα TRI,POL που περιέχουν τα στοιχεία του τριγωνομετρικού και πολυγωνομετρικού δικτύου (όνομα Χ,Ψ,Η
- Αρχείο με προέκταμα TOP που περιέχει τα στοιχεία των τοποσταθερών (Χ,Ψ,Η)
- Αρχεία με προέκταμα ΚΤΗ που περιέχει τους αλφαβητικούς και αριθμητικούς πίνακες
- Αρχείο με προέκταμα ARX που περιέχει τις συντεταγμένες των αρχικών ιδιοκτησιών, δηλ. όνομα Χ,Ψ και επισημαίνεται ποιες έχουν προκύψει από μετρήσεις και ποιες από ψηφιοποίηση
- Αρχείο με προέκταμα THESM που περιέχει τις συντεταγμένες των κορυφών των θεσμοθετημένων γραμμών.
- Αρχείο με προέκταμα THESM_REMATON που περιέχει τις συντεταγμένες των κορυφών των θεσμοθετημένων (ΦΕΚ 398Δ/2022 και ΦΕΚ 498Δ/2021) οριογραμμών των ρεμάτων

Διανυσματικό αρχείο για τις δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα και τις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου:

Τα τοπογραφικά και κτηματογραφικά διαγράμματα σε ενιαίο αρχείο DXF. Τα δεδομένα δεν είναι τεμαχισμένα ανά πινακίδα και αποδίδονται με τη λογική οργάνωσης σε επίπεδα σύμφωνα με την εγκύκλιο 13/1996.

Αρχεία βάσης δεδομένων για τις δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα και τις τρεις Π.Ε του Δήμου ραφήνας-Πικερμίου:

Αρχεία βάσης δεδομένων geo.dbf, kts.dbf, idiokt.dbf, σύμφωνα με την εγκύκλιο 13/1996.

β) Παραδοθέντα στοιχεία μελέτης Πράξης Εφαρμογής για τις δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα και τις τρεις ΠΕ του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου

Διαγράμματα:

- Τα με αριθ. σχεδίου ΡΣΕ 1/18 έως και ΡΣΕ 18/18 διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, κλίμακας 1:1.000, με ημερομηνία Ιούλιος 2024 (σύνολο 18 διαγράμματα)
- Τα με αριθ. σχεδίου ΡΣΕ.ΑΝ.1/3, ΡΣΕ.ΑΝ2/3 και ΡΣΕ.ΑΝ.3/3 διαγράμματα Πράξης Προσκύρωσης-Αναλογισμού, κλίμακας 1:1.000, με ημερομηνία Ιούλιος 2024 (σύνολο 3 διαγράμματα)

Τεύχη:

- Τεύχη συντεταγμένων κορυφών ορίου του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής. Ένα τεύχος για τις δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα και ένα τεύχος για τις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου, με ημερομηνία Ιούλιος 2024 (συνολικά 2 τεύχη)
- Τεύχη συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ) ανά Π.Ε των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου, με ημερομηνία Ιούλιος 2024 (συνολικά 5 τεύχη)
- Τεύχη συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών τελικών ιδιοκτησιών ανά Π.Ε των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου, με ημερομηνία Ιούλιος 2024 (συνολικά 5 τεύχη)
- Τεύχη συντεταγμένων τομής ορίων ιδιοκτησιών με Ρυμοτομικές Γραμμές (Pi) ανά Π.Ε των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου, με ημερομηνία Ιούλιος 2024 (συνολικά 5 τεύχη)

Πίνακες:

- Πίνακες πράξης εφαρμογής ανά Π.Ε των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου, με ημερομηνία Ιούλιος 2024 (συνολικά 5 πίνακες)

- Πίνακες Πράξης Προσκύρωσης Αναλογισμού, με ημερομηνία Ιούλιος 2024, για τις Π.Ε ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" και ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" (συνολικά 2 πίνακες)

Τεχνική έκθεση πράξης εφαρμογής (Ιούλιος 2024)

Λοιπά παραδοθέντα ψηφιακά αρχεία πράξης εφαρμογής:

- Αρχεία excel συντεταγμένων τομής ορίων ιδιοκτησιών με ρυμοτομικές γραμμές (Pi) ανά Π.Ε των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου (συνολικά 5 αρχεία)
- Αρχεία ASCII με προέκταμα .KOT με τις συντεταγμένες των κορυφών των Ο.Τ ανά Π.Ε των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου (συνολικά 5 αρχεία)
- Αρχεία ASCII με προέκταμα .TEL με τις συντεταγμένες των κορυφών των τελικών ιδιοκτησιών ανά Π.Ε των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου (συνολικά 5 αρχεία)
- Αρχεία excel με προέκταμα .EFA με τα στοιχεία του πίνακα πράξης εφαρμογής ανά Π.Ε των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου (συνολικά 5 αρχεία)

γ) Παραδοθέντα στοιχεία πινάκων εκδίκασης ενστάσεων

γ.1) Τρεις (3) πίνακες εκδίκασης ενστάσεων επί της ανασύνταξης του κτηματογραφικού υποβάθρου και των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής και της πράξης προσκύρωσης-αναλογισμού, για τις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου που υποβλήθηκαν κατά την **ενημερωτική ανάρτηση** της περιόδου **10-05-2024 έως 25-05-2024.**

γ.2) Δύο (2) πίνακες εκδίκασης των ενστάσεων επί της ανασύνταξης του κτηματογραφικού υποβάθρου και των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής και της πράξης προσκύρωσης -αναλογισμού, για τις δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα που υποβλήθηκαν κατά την **ενημερωτική ανάρτηση** της περιόδου **03-06-2024 έως 14-06-2024.**

δ) Παραδοθέντα στοιχεία τροποποιούμενων οριογραμμών ρεμάτων με έργα

Διαγράμματα οριζοντιογραφίας, με ημερομηνία Ιούνιος 2022:

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

υδατόρεμα Ν. Βουτζά κλίμακας 1:500 ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/1/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/2/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/3/0, ΠΡ/ΒΟΥ/Ο/4/0,

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

υδατόρεμα Πευκώνα κλίμακας 1:500 ΠΡ/ΠΕΥ/Ο/1/0,

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

V) ΕΚΔΙΚΑΣΗ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι", ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" ΚΑΙ ΡΠΕ3 "Πευκώνας" ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΡΑΦΗΝΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ του ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (ΦΕΚ 398Δ/2022)

Το σύνολο της έκτασης των τριών ΠΕ ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι", ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" και ΡΠΕ3 "Πευκώνας" του δήμου Ραφήνας-Πικερμίου είναι **1.072 στρέμματα ήτοι 42%** του συνόλου των ζωνών βιώσιμης πολεοδόμησης (2.579,15 στρέμματα) του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του ΕΠΣ (ΦΕΚ 398Δ/2022).

Συνολικά ο δήμος Ραφήνας – Πικερμίου έχει ενταχθεί σε καθεστώς **λειτουργούντος κτηματολογίου** (ΦΕΚ Περαίωσης κτηματογράφησης και έναρξης λειτουργίας 3055Β/5-9-2017). Για την ανασύνταξη του κτηματογραφικού υποβάθρου λήφθηκαν υπόψη στοιχεία του λειτουργούντος κτηματολογίου όπως αυτά χορηγήθηκαν με το με αριθ. πρωτ. **2213045/24-3-2022** έγγραφο της Δ/νσης Προϊόντων και Υπηρεσιών του φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο. Η σύνταξη του κτηματογραφικού υποβάθρου έγινε βάσει των προδιαγραφών σύνταξης κτηματογραφικών διαγραμμάτων κλίμακας 1:1.000 (9703/633/13-3-1995 – ΦΕΚ 167/1995).

Τα μη υλοποιημένα στο έδαφος όρια ιδιοκτησιών αποδόθηκαν από τα στοιχεία του λειτουργούντος κτηματολογίου, ενώ οι περιπτώσεις όπου τα υλοποιημένα όρια βρίσκονταν εκτός των αποκλίσεων εμβαδού που ορίζει το Ελληνικό Κτηματολόγιο, εξετάστηκαν κάθε μία χωριστά και περιλαμβάνονται στο Παράρτημα IV της Τεχνικής Έκθεσης ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου.

Το **σύνολο των δικαιωμάτων** για τις ως άνω τρεις πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου είναι **2.287,** ενώ υποβλήθηκαν **1.324 δηλώσεις ιδιοκτησίας,** ήτοι ποσοστό 57,89% επί των δικαιωμάτων στην ίδια περιοχή. Καταληκτική ημερομηνία παραλαβής δηλώσεων ιδιοκτησίας προς επεξεργασία ήταν η **25-6-2024.** Κατά την επεξεργασία των δηλώσεων ιδιοκτησίας έγινε έλεγχος αν η ιδιοκτησία προέκυψε από κατάτμηση μετά τις 28-5-2014, ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν. 4315/2014 και ημερομηνία αναφοράς για τον υπολογισμό των εισφορών και διαπιστώθηκε ότι **δεν υπήρξαν κατατμήσεις μετά από αυτή την ημερομηνία και στις τρεις υπόψη πολεοδομικές ενότητες.**

Κατά την **ενημερωτική ανάρτηση** του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που έλαβε χώρα κατά τη χρονική περίοδο **10-05-2024 έως 25-05-2024**, υποβλήθηκαν συνολικά για τις πολεοδομικές ενότητες ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι" , ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" και ΡΠΕ3 "Πευκώνας" της δημοτικής ενότητας Ραφήνας του δήμου Ραφήνας-Πικερμίου **19 ενστάσεις ως προς τα**

στοιχεία της ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου, από τις οποίες μία (1) έγινε αποδεκτή, δύο (2) έγιναν μερικώς αποδεκτές και δέκα έξι (16) απορρίφθηκαν.

Οι μεταβολές των κτηματογραφικών διαγραμμάτων και πινάκων **μετά την** ενημερωτική **ανάρτηση της περιόδου 10-05-2024 έως 25-05-2024** οφείλονται κυρίως:

α) στις αλλαγές των ορίων των αρχικών ιδιοκτησιών με βάση τις σχετικές ενστάσεις και

β) στις αλλαγές από ποιοτικό επανέλεγχο για βελτιστοποίηση του κτηματογραφικού διαγράμματος και την εναρμόνιση με τη χωρική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου

Το πλήθος των ακινήτων που μεταβλήθηκαν υπολογίστηκε με αναλογική εφαρμογή της Απόφασης Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με αρ. 47037/7767/16-6-1986, άρθρο Γ9, παρ. 6^{α} στην οποία θεωρούνται εκτός αποδεκτής απόκλισης εμβαδού οι αποκλίσεις μεγαλύτερες της παρακάτω ταξινόμησης:

- 5% για ιδιοκτησίες εμβαδού από 0 τ.μ – 500 τ.μ
- 4% για ιδιοκτησίες εμβαδού από 500 τ.μ – 1.000 τ.μ
- 3% για ιδιοκτησίες εμβαδού από 1.000 τ.μ – 2.000 τ.μ
- 2% για ιδιοκτησίες εμβαδού από 2.000 τ.μ – 5.000 τ.μ
- 1% για ιδιοκτησίες εμβαδού > 5.000 τ.μ

Για τη σύνταξη των **διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής** και ειδικότερα για τον υπολογισμό των εισφορών εφαρμόζονται τα άρθρα 1 και 2 του ν.4315/2014, όπως αυτά τροποποίησαν τα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983. Οι εισφορές υπολογίστηκαν ανά πολεοδομική ενότητα, σύμφωνα με τις εν λόγω διατάξεις.

Στην Π.Ε ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" και ειδικότερα στα Ο.Τ 277,284 και 287 που είναι σε επαφή με ρυμοτομικό σχέδιο του ΝΔ17-7-1923 συντάχθηκαν πράξεις αναλογισμού με τα αντίστοιχα διαγράμματα και πίνακες που τα συνοδεύουν.

Για τις τακτοποιήσεις των ιδιοκτησιών στο πλαίσιο της πράξης εφαρμογής λήφθηκαν υπόψη οι όροι δόμησης και τα όρια αρτιότητας, όπως ορίζονται στις Πράξεις του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α 75/Συνεδρίαση 22η/3-8-2022, 80/Συνεδρίαση 24η/27-9-2022, 113/Συνεδρίαση30η/4-11-2022, 140/Συνεδρίαση 38η/20-12-2022, 42/Συνεδρίαση 10η/11-4-2023 και 116/Συνεδρίαση 25η/6-11-2023. Σύμφωνα δε με την Πράξη 116/Συνεδρίαση 25^{η}/6-11-2023 *«Καθορίζεται ως ελάχιστο όριο των 225 τ.μ κατά παρέκκλιση αρτιότητας οικοπέδων και θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα* ***που προκύπτουν λόγω τακτοποίησης ή δημιουργούνται ως νέα οικόπεδα από την οριστική πράξη εφαρμογής και έχουν κατ΄ελάχιστο εμβαδόν 225 τ.μ.,*** *ενώ ταυτόχρονα στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου θα πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μέτρα».*

Στις ιδιοκτησίες που είναι σε επαφή με οριοθετημένα ρέματα, ως αρχικές ιδιοκτησίες για τον υπολογισμό των εισφορών λήφθηκαν τα τμήματά τους έως τις αποτυπωμένες όχθες, ενώ όπου δεν υπήρχε αποτυπωμένη όχθη χρησιμοποιήθηκαν τα χωρικά δεδομένα του Ελληνικού Κτηματολογίου, σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 37 του ν. 4964/2022 και του εγγράφου Τ.Ε.Ε με αριθ. πρωτ. 7200/7-3-2023 (ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/25079/489/8-3-2023).

Κατά την **ενημερωτική ανάρτηση** του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που έλαβε χώρα κατά τη χρονική περίοδο **10-05-2024 έως 25-05-2024**, υποβλήθηκαν συνολικά για τις πολεοδομικές ενότητες ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι" , ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" και ΡΠΕ3 "Πευκώνας" της δημοτικής ενότητας Ραφήνας του δήμου Ραφήνας-Πικερμίου **δέκα έξι (16) ενστάσεις ως προς τα στοιχεία της πράξης εφαρμογής, από τις οποίες μία (1) έγινε αποδεκτή και δέκα πέντε (15) απορρίφθηκαν.**

Μετά την ως άνω ανάρτηση **ανασυντάχθηκαν** τα διαγράμματα και οι πίνακες της πράξης εφαρμογής λαμβάνοντας υπόψη **μεταβολές που οφείλονταν: α)** στη μεταβολή των ορίων των αρχικών ιδιοκτησιών λόγω των αντίστοιχων ενστάσεων επί της κτηματογράφησης αλλά και λόγω βελτιστοποιήσεων και προσαρμογής στη χωρική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου, **β)** στη μεταβολή των ρυμοτομικών γραμμών λόγω αντίστοιχων αποδεκτών ενστάσεων επί του ρυμοτομικού σχεδίου και **γ)** στη μεταβολή του περιεχομένου των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής λόγω αντίστοιχων αποδεκτών και μερικώς αποδεκτών ενστάσεων επί των στοιχείων της πράξης εφαρμογής.

Α) ΕΚΔΙΚΑΣΗ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΠΕ1 ("Κόκκινο Λιμανάκι") ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΡΑΦΗΝΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ του ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (ΦΕΚ 398Δ/2022)

i. Εκδίκαση ενστάσεων επί της ανασύνταξης του κτηματογραφικού υποβάθρου και των κτηματολογικών πινάκων

Ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς οι εκτάσεις που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα καλύπτουν το 85% της πολεοδομικής ενότητας ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι". Εντός της πολεοδομικής ενότητας περιλαμβάνονται δέκα επτά (17) δημόσιες εκτάσεις.

Ως προς τις μεταβολές του κτηματογραφικού υποβάθρου και των κτηματολογικών πινάκων που προέκυψαν από τις συνολικά **δέκα πέντε (15) ενστάσεις** που υποβλήθηκαν κατά την ενημερωτική ανάρτηση της περιόδου **10-5-2024 έως 25-5-2024** στην ΡΠΕ1 ("Κόκκινο Λιμανάκι"), αυτές αντιστοιχούν σε 10 ιδιοκτησίες επί συνόλου 653 ιδιοκτησιών της πολεοδομικής ενότητας.

Από αυτές τις ενστάσεις, δέκα τρεις (13) απορρίφθηκαν, και δύο (2) έγιναν μερικώς αποδεκτές.

ii. Εκδίκαση ενστάσεων επί των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής

Κατά την ενημερωτική ανάρτηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που έλαβε χώρα κατά τη χρονική περίοδο **10-05-2024 έως 25-5-2024**, υποβλήθηκαν **δέκα τρεις (13) ενστάσεις ως προς τα στοιχεία της πράξης εφαρμογής** στην πολεοδομική ενότητα ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι" οι **οποίες και απορρίφθηκαν.**

Η **κατανομή των αρχικών ιδιοκτησιών** στα προβλεπόμενα από το άρθ. 1 του ν. 4315/2014 κλιμάκια εισφοράς γης έχει ως εξής:

Κλιμάκιο (τ.μ)	Πλήθος ιδιοκτησιών	Ποσοστό επί συνόλου ιδιοκτησιών (%)
0 - 500	416	63,71
500-1.000	136	20,83
1.000 – 2.000	53	8,12
2.000 – 10.000	45	6,89
>10.000	3	0,46
Σύνολο	**653**	100

Το **ισοζύγιο γης** μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες της πολεοδομικής ενότητας ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι", σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ποσοστά αλλά και τη ρυμοτόμηση που προκύπτει από την εφαρμογή της πρότασης πολεοδόμησης διαμορφώνεται ως εξής:

Σύνολο εισφοράς γης: 93.663 τ.μ

Σύνολο ρυμοτομήσεων: 81.068 τ.μ

Σύνολο οφειλών από τις ιδιοκτησίες: 30.535 τ.μ

Σύνολο οφειλών προς τις ιδιοκτησίες: 17.940 τ.μ

Κατά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής δημιουργήθηκαν από εισφορές σε γη **είκοσι δύο (22) νέα οικόπεδα με συνολικό εμβαδόν 8.357,88 τ.μ,** από τα οποία δύο (2) είναι άρτια κατά κανόνα και είκοσι ένα (20) άρτια κατά παρέκκλιση. Από τα νέα αυτά οικόπεδα, όλα αποδίδονται σε ιδιοκτήτες για αποκατάσταση και κανένα ως Δημοτική Τράπεζα Γης.

Οι **τελικές ιδιοκτησίες** στην πολεοδομική ενότητα ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι", όπως διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής, κατηγοριοποιούνται ως προς την προβλεπόμενη αρτιότητα ως εξής:

Κατηγορία	Πλήθος τελικών ιδιοκτησιών
Κατά κανόνα άρτιες (Ε>=750 τ.μ)	151
Κατά παρέκκλιση άρτιες (Ε>=225 τ.μ και Ε<750 τ.μ	465
Μη άρτια (Ε<225 τ.μ)	3
Σύνολο	**619**

Η αιτιολόγηση της διατήρησης των ως άνω **τριών (3) μη άρτιων οικοπέδων** περιγράφεται στον κάτωθι πίνακα.

Ο.Τ	Κωδικός οικοπέδου	Εμβαδόν (τ.μ)	Αιτιολόγηση
65	01	149,07	Μη άρτιο. Παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του, οπότε δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο. Επίσης δεν δύναται να συνενωθεί με το επίσης μη άρτιο όμορό του 2801004 (τελικό 02) που είναι και αυτό δομημένο.
65	03	195,45	Μη άρτιο που εντός του υπάρχει κτίσμα οπότε δεν είναι δυνατή η συνένωσή του με τα όμορα οικόπεδα τα οποία είναι επίσης δομημένα.
65	04	200,49	Μη άρτιο εντός του υπάρχει κτίσμα, οπότε δεν είναι δυνατή η συνένωσή του με τα όμορα οικόπεδα τα οποία είναι επίσης δομημένα.

Η **Συνολική απαιτούμενη επιφάνεια ελλειμάτων-αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινόχρηστους χώρους** (περιπτώσεις ιδιοκτησιών που δεν ήταν δυνατή η πλήρης αποκατάστασή τους με την τακτοποίηση στο πλαίσιο της Πράξης Εφαρμογής και τους οφείλεται αποζημίωση (άθροισμα στήλης 50 Πίνακα Πράξης Εφαρμογής) ανέρχεται σε **5.861,83 τ.μ**, ενώ δεν προκύπτει ανάγκη κάλυψης ελλειμμάτων αποζημιώσεων για κοινωφελείς χώρους.

Το σύνολο των εσόδων του Ο.Τ.Α από **μετατροπή εισφορών γης σε χρήμα είναι 21.471,88 τ.μ,** από τα οποία, κατά την παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, διατίθενται 5.861,83 τ.μ **αποκλειστικά** για τις ως άνω απαλλοτριώσεις κοινοχρήστων χώρων.

Το **υπόλοιπο των εσόδων του δήμου** από τις μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα διαμορφώνεται σε **15.610,05 τ.μ, ενώ το σύνολο των εσόδων του δήμου από εισφορές σε χρήμα ανέρχεται σε 50.495,06 τ.μ, μόνο από την πολεοδομική ενότητα ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι".**

iii. Διαχείριση ιδιοκτησιών κατά μήκος του ορίου της ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι" με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 43/ΑΑΠ/2012 και ΦΕΚ 63ΑΑΠ/2017)

Στο πλαίσιο εκπόνησης του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής κρίθηκε αναγκαία η τροποποίηση του ήδη εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με τα ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και ΦΕΚ 63ΑΑΠ/2017, λαμβάνοντας υπόψη και τον αποχαρακτηρισμό των δασικών εκτάσεων στη συγκεκριμένη περιοχή. Στα τροποποιημένα Ο.Τ θα ισχύουν οι προβλεπόμενοι όροι δόμησης, όπως έχουν καθοριστεί με τα ως άνω διατάγματα και οι ιδιοκτησίες που εμπίπτουν εξ ολοκλήρου σε αυτά καθώς και κάποιες που ανήκουν κατά το μεγαλύτερο μέρος τους σε αυτά τα διατάγματα θα συμπεριληφθούν στην ήδη εκπονούμενη πράξη εφαρμογής που ανατέθηκε με την με αριθ. πρωτ. 1108/29-12-1994 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και την από 29-12-1994 σύμβαση.

Συγκεκριμένα και σύμφωνα με την Πράξη 42/Συνεδρίαση 10η/11-4-2023 τα Ο.Τ και η διαχείριση κάθε μιας εκ των ιδιοκτησιών από τις εκατέρωθεν μελέτες πράξης εφαρμογής έχει ως εξής:

"α)Ένταξη στο όριο του εγκεκριμένου(ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63 ΑΑΠ/2017) Ρυμοτομικού Σχεδίου με τους αντίστοιχους όρους δόμησης και στην υπό σύνταξη Πράξη Εφαρμογής αυτού των Ο.Τ276 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ 4609009 και 4609010), Ο.Τ 277 (ιδιοκτησία ΚΤΑ 2915001), Ο.Τ 278 (ιδιοκτησία ΚΤΑ 2907001), Ο.Τ 282 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ 2813001, 2813002, 2813003, 2813004, 2813005 και 2813013), Ο.Τ 289 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ 2802020,2802021, 2802022 και 2802023), Ο.Τ 291 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ 2811001, 2811016, 2811017, 2811022, 2811035, 2811036 και 2811038), Ο.Τ 295 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ 2810010, 2810014 και 2811015) Ο.Τ 265 (ιδιοκτησίες 2904017 και τελικό οικόπεδο της ΚΤΑ 2904010)

β) Ένταξη στο παρόν Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής με τους αντίστοιχους όρους δόμησης των Ο.Τ 129 (ιδ. ΚΤΑ 2904009, 2904018 και μη άρτιο τμήμα της ΚΤΑ 2904010 αποδιδόμενο σε όμορη ιδιοκτησία) και ΚΧΠ61 (ιδ. 2810020 και 2810035)".

iv. Εφαρμογή διατάξεων εισφοράς σε γη και χρήμα σε ιδιοκτησίες του Ελληνικού Δημοσίου

Εντός της ΡΠΕ_1 «Κόκκινο Λιμανάκι» εντοπίζονται **17 ιδιοκτησίες** με Ιδιοκτήτη το **«Ελληνικό Δημόσιο»** 14 από αυτές αναφέρουν τη Δ/νση Δασών 2 αναφέρουν το Υπουργείο Οικονομίας & Οικονομικών και 1 το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών Δ/νση Εθν.Κληρ/των (ΔΙΙ). Από αυτές, οι 6 ρυμοτομούνται στο σύνολό τους για τη δημιουργία Κοινόχρηστων Χώρων (Πρασίνου, Καταφυγής κλπ) και οι υπόλοιπες έχουν τμήματα που απομένουν εντός Οικοδομικών Τετραγώνων. Με βάση την παρ.9 του άρθρου 8 του ν. 1337/83, οι ιδιοκτησίες του Ελληνικού Δημοσίου που ρυμοτομήθηκαν στο σύνολό τους για τη δημιουργία των Κ.Χ θεωρήθηκαν ως «αυτοδίκαια εισφερόμενες» και ως εκ τούτου δεν υπολογίστηκε για αυτές η

αναλογούσα εισφορά γης. Για τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες που απέμειναν ως οικόπεδα σε Οικοδομικά Τετράγωνα υπολογίστηκαν οι αναλογούσες εισφορές γης , αλλά κατ' εφαρμογή της παρ. 15 του αρθρ. 19 του Ν.2386/1996 *«η ένταξη δημοσίων Κτημάτων σε Σχέδιο Πόλης γίνεται σε κάθε περίπτωση αδαπάνως για το Ελληνικό Δημόσιο»* , δεν επιβλήθηκε εισφορά σε χρήμα στην τελική τους επιφάνεια.

Β) ΕΚΔΙΚΑΣΗ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα"ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΡΑΦΗΝΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ του ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (ΦΕΚ 398Δ/2022)

i. Εκδίκαση ενστάσεων επί της ανασύνταξης του κτηματογραφικού υποβάθρου και των κτηματολογικών πινάκων

Ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς οι εκτάσεις που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα καλύπτουν το 90% της πολεοδομικής ενότητας ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα".

Ως προς τις μεταβολές του κτηματογραφικού υποβάθρου και των κτηματολογικών πινάκων που προέκυψαν από τις συνολικά **τρεις (3) ενστάσεις** που υποβλήθηκαν κατά την ενημερωτική ανάρτηση της περιόδου **10-5-2024 έως 25-5-2024** στην ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα", αυτές αντιστοιχούν σε 3 ιδιοκτησίες επί συνόλου 190 ιδιοκτησιών της πολεοδομικής ενότητας. **Από αυτές τις ενστάσεις, δύο (2) απορρίφθηκαν και μία (1) έγινε αποδεκτή.**

ii. Εκδίκαση ενστάσεων επί των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής

Κατά την ενημερωτική ανάρτηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που έλαβε χώρα κατά τη χρονική περίοδο **10-05-2024 έως 25-05-2024**, υποβλήθηκαν **δύο (2) ενστάσεις ως προς τα στοιχεία της πράξης εφαρμογής** στην πολεοδομική ενότητα ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" **οι οποίες και απορρίφθηκαν.**

Η **κατανομή των αρχικών ιδιοκτησιών** στα προβλεπόμενα από το άρθ. 1 του ν. 4315/2014 κλιμάκια εισφοράς γης έχει ως εξής:

Κλιμάκιο (τ.μ)	Πλήθος ιδιοκτησιών	Ποσοστό επί συνόλου ιδιοκτησιών (%)
0 - 500	82	43,16
500-1.000	21	11,05
1.000 – 2.000	15	7,89
2.000 – 10.000	72	37,89
Σύνολο	**190**	

Το **ισοζύγιο γης** μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες της πολεοδομικής ενότητας ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" , σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ποσοστά αλλά και τη ρυμοτόμηση που προκύπτει από την εφαρμογή της πρότασης πολεοδόμησης διαμορφώνεται ως εξής:

Σύνολο εισφοράς γης: 64.333 τ.μ

Σύνολο ρυμοτομήσεων: 58.079 τ.μ

Σύνολο οφειλών από τις ιδιοκτησίες: 18.279 τ.μ

Σύνολο οφειλών προς τις ιδιοκτησίες: 11.435 τ.μ

Κατά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής δημιουργήθηκαν από εισφορές σε γη **είκοσι δύο (22) νέα οικόπεδα με συνολικό εμβαδόν 9.327,83 τ.μ,** από τα οποία τρία (3) είναι άρτια κατά κανόνα και δέκα εννέα (19) άρτια κατά παρέκκλιση. Από τα νέα αυτά οικόπεδα, δέκα έξι (16) αποδίδονται σε ιδιοκτήτες για αποκατάσταση και έξι (6) αποδίδονται ως Δημοτική Τράπεζα Γης. Οι **τελικές ιδιοκτησίες** στην πολεοδομική ενότητα ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" , όπως διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής, κατηγοριοποιούνται ως προς την προβλεπόμενη αρτιότητα ως εξής:

Κατηγορία	Πλήθος τελικών ιδιοκτησιών
Κατά κανόνα άρτιες (Ε>=750 τ.μ)	95
Κατά παρέκκλιση άρτιες (Ε>=225 τ.μ και Ε<750 τ.μ	99
Σύνολο	**194**

Η **Συνολική απαιτούμενη επιφάνεια ελλειμάτων-αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινόχρηστους χώρους** (περιπτώσεις ιδιοκτησιών που δεν ήταν δυνατή η πλήρης αποκατάστασή τους με την τακτοποίηση στο πλαίσιο της Πράξης Εφαρμογής και τους οφείλεται αποζημίωση (άθροισμα στήλης 50 Πίνακα Πράξης Εφαρμογής) ανέρχεται σε **2.607,72 τ.μ**, ενώ δεν προκύπτει ανάγκη κάλυψης ελλειμμάτων αποζημιώσεων για κοινωφελείς χώρους.

Το σύνολο των εσόδων του Ο.Τ.Α από **μετατροπή εισφορών γης σε χρήμα είναι 5.359,91 τ.μ,** από τα οποία, κατά την παρ.7 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, διατίθενται 2.607,72 τ.μ **αποκλειστικά** για τις ως άνω απαλλοτριώσεις κοινοχρήστων χώρων. Το **υπόλοιπο των εσόδων του δήμου** από τις μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα διαμορφώνεται σε **2.752,19 τ.μ, ενώ το σύνολο των εσόδων του δήμου από εισφορές σε χρήμα ανέρχεται σε 30.362,69 τ.μ, μόνο από την πολεοδομική ενότητα ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα". Το σύνολο οφειλών του δήμου προς τρίτους λόγω αναλογισμών είναι 176,51 τ.μ.**

iii. Εφαρμογή διατάξεων εισφοράς σε γη και χρήμα σε ιδιοκτησίες του Δήμου

Στην ΠΕ ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" δεν υπάρχουν εκτάσεις του Ελληνικού Δημοσίου. Υπάρχουν όμως έξι (6) ιδιοκτησίες (ΚΤΑ 2604204, 3001041, 3001045, 3001051, 3004003, 3004085) του Δήμου Ραφήνας - Πικερμίου οι οποίες ρυμοτομούνται στο σύνολό τους.

Γ) ΕΚΔΙΚΑΣΗ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΠΕ3 "Πευκώνας" ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΡΑΦΗΝΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ του ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (ΦΕΚ 398Δ/2022)

i. Εκδίκαση ενστάσεων επί της ανασύνταξης του κτηματογραφικού υποβάθρου και των κτηματολογικών πινάκων

Ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς οι εκτάσεις που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα καλύπτουν το 85% της πολεοδομικής ενότητας ΡΠΕ3 "Πευκώνας".

Εντός της πολεοδομικής ενότητας περιλαμβάνονται πέντε (5) δημοτικές και δύο (2) δημόσιες εκτάσεις.

Κατά την ενημερωτική ανάρτηση της περιόδου **10-5-2024 έως 25-5-2024** στην ΡΠΕ3 "Πευκώνας" υποβλήθηκε μία (1) ένσταση που αντιστοιχεί σε 1 ιδιοκτησία επί συνόλου 294 ιδιοκτησιών της πολεοδομικής ενότητας. **Η ένσταση αυτή απορρίφθηκε.**

ii. Εκδίκαση ενστάσεων επί των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής

Κατά την ενημερωτική ανάρτηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που έλαβε χώρα κατά τη χρονική περίοδο **10-05-2024 έως 25-05-2024, υποβλήθηκε μία (1) ένσταση ως προς τα στοιχεία της πράξης εφαρμογής** στην πολεοδομική ενότητα ΡΠΕ3 "Πευκώνας" **η οποία έγινε δεκτή.**

Η **κατανομή των αρχικών ιδιοκτησιών** στα προβλεπόμενα από το άρθ. 1 του ν. 4315/2014 κλιμάκια εισφοράς γης έχει ως εξής:

Κλιμάκιο (τ.μ)	Πλήθος ιδιοκτησιών	Ποσοστό επί συνόλου ιδιοκτησιών (%)
0 - 500	193	65,65
500-1.000	71	24,15
1.000 – 2.000	15	5,10
2.000 – 10.000	15	5,10
Σύνολο	**294**	100

Το **ισοζύγιο γης** μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες της πολεοδομικής ενότητας ΡΠΕ3 "Πευκώνας" , σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ποσοστά αλλά και τη ρυμοτόμηση που προκύπτει από την εφαρμογή της πρότασης πολεοδόμησης διαμορφώνεται ως εξής:

Σύνολο εισφοράς γης: 31.921 τ.μ

Σύνολο ρυμοτομήσεων: 30.134 τ.μ

Σύνολο οφειλών από τις ιδιοκτησίες: 7.812 τ.μ

Σύνολο οφειλών προς τις ιδιοκτησίες: 6.025 τ.μ

Κατά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής δημιουργήθηκαν από εισφορές σε γη **τέσσερα (4) νέα οικόπεδα με συνολικό εμβαδόν 1.732,28 τ.μ,** τα οποία είναι άρτια κατά παρέκκλιση, ενώ όλα αποδίδονται προς αποκατάσταση ιδιοκτητών.

Οι **τελικές ιδιοκτησίες** στην πολεοδομική ενότητα ΡΠΕ3 "Πευκώνας" , όπως διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής, κατηγοριοποιούνται ως προς την προβλεπόμενη αρτιότητα ως εξής:

Κατηγορία	Πλήθος τελικών ιδιοκτησιών
Κατά κανόνα άρτιες (Ε>=750 τ.μ)	39
Κατά παρέκκλιση άρτιες (Ε>=225 τ.μ και Ε<750 τ.μ	232
Μη άρτιες (Ε< 225 τ.μ)	2
Σύνολο	**273**

Οι ως άνω **δύο μη άρτιες ιδιοκτησίες με αριθμούς 06 και 07 στο Ο.Τ 392** παραμένουν ως έχουν λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής σε κάθε μία εξ αυτών που δεν επιτρέπει την τακτοποίησή τους, ενώ δεν είναι δυνατή ούτε η συνένωσή τους με όμορο οικόπεδο το οποίο είναι άρτιο κατά παρέκκλιση και εντός του υπάρχει κτίσμα.

Η **Συνολική απαιτούμενη επιφάνεια ελλειμάτων-αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινόχρηστους χώρους** (περιπτώσεις ιδιοκτησιών που δεν ήταν δυνατή η πλήρης αποκατάστασή τους με την τακτοποίηση στο πλαίσιο της Πράξης Εφαρμογής και τους οφείλεται αποζημίωση (άθροισμα στήλης 50 Πίνακα Πράξης Εφαρμογής) ανέρχεται σε **3.192,38 τ.μ**, ενώ δεν προκύπτει ανάγκη κάλυψης ελλειμμάτων αποζημιώσεων για κοινωφελείς χώρους.

Το σύνολο των εσόδων του Ο.Τ.Α από **μετατροπή εισφορών γης σε χρήμα είναι 5.914,06 τ.μ,** από τα οποία, κατά την παρ.7 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, διατίθενται **3.192,38 τ.μ αποκλειστικά** για τις ως άνω απαλλοτριώσεις κοινοχρήστων χώρων. **Το υπόλοιπο των εσόδων του δήμου** από τις μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα διαμορφώνεται σε **2.721,68 τ.μ, ενώ το σύνολο των εσόδων του δήμου από εισφορές σε χρήμα ανέρχεται σε 18.242,63 τ.μ, μόνο**

από την πολεοδομική ενότητα ΡΠΕ3 "Πευκώνας". Τα έσοδα του δήμου από προσκυρώσεις καταργούμενων κοινόχρηστων χώρων ανέρχονται σε 151,25 τ.μ.

iii. <u>Εφαρμογή διατάξεων εισφοράς σε γη και χρήμα σε ιδιοκτησίες του Ελληνικού Δημοσίου</u>

Εντός της ΡΠΕ3 "Πευκώνας" εντοπίζονται **2 ιδιοκτησίες** με Ιδιοκτήτη το **«Ελληνικό Δημόσιο»**. Η μία αναφέρει τη Δ/νση Δασών και η άλλη ν το Υπουργείο Οικονομίας & Οικονομικών Δ/νση Εθν.Κληρ/των (ΔΙΙ). Και οι δύο ρυμοτομούνται στο σύνολό τους για τη δημιουργία Κοινόχρηστων Χώρων (Πρασίνου, Καταφυγής κλπ). Με βάση την παρ.9 του άρθρου 8 του ν. 1337, οι ιδιοκτησίες του Ελληνικού Δημοσίου που ρυμοτομήθηκαν στο σύνολό τους για τη δημιουργία των Κ.Χ θεωρήθηκαν ως «αυτοδίκαια εισφερόμενες» και ως εκ τούτου δεν υπολογίστηκε για αυτές η αναλογούσα εισφορά γης.

Με ανάλογο τρόπο αντιμετωπίστηκαν και οι 5 ιδιοκτησίες του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου . Ειδικότερα στις 3 ιδιοκτησίες με ΚΤΑ 2412013, 2604195, 2607006 οι οποίες ρυμοτομούνται στο σύνολό τους δεν υπολογίστηκαν εισφορές, ενώ στις 2 ιδιοκτησίες με ΚΤΑ 2415053, 2607020 στις οποίες αποδόθηκε τελικό οικόπεδο εντός Ο.Τ. υπολογίστηκε εισφορά σε γη , αλλά όχι εισφορά σε χρήμα.

<u>ΣΥΝΟΨΗ:</u>

Συνοψίζοντας τα ανωτέρω στοιχεία ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου και πράξης εφαρμογής μετά την εκδίκαση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά την enhmervtik;h ανάρτηση της περιόδου **10-5-2024 έως 25-5-2024** συνολικά στις τρεις Π.Ε: ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι", ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" και ΡΠΕ3 "Πευκώνας" του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (ν. Αττικής) προκύπτει:

Σύνολο δικαιωμάτων	**2.287**
Σύνολο δηλώσεων ιδιοκτησίας	**1.324 (57,89%)**
Πλήθος ενστάσεων (κατά περιεχόμενο)	**35 (19 Κτημ/ση + 16 Πρ.Εφ.)**
Δεκτές	**2**
Εν μέρει δεκτές	**2**
Απορριπτέες	**31**
Σύνολο αρχικών ιδιοκτησιών	**1.137**
Σύνολο τελικών ιδιοκτησιών	**1.086**
Νέα οικόπεδα	**48 (42 σε ιδιοκτήτες + 6 Τραπ. Γης)** **(5 άρτια και 43 κατά παρεκκ. άρτια)**
Σύνολο εισφοράς σε γη	**189.917 τ.μ**
Σύνολο ρυμοτομήσεων	**169.281 τ.μ** **(Θετικό ισοζύγιο και στις τρεις Π.Ε)**

Εισφορά σε χρήμα	**99.100,38 τ.μ**
Σύνολο μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα	**32.745,85 τ.μ**
Συνολική απαιτούμενη επιφάνεια ελλειμάτων αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινόχρηστους χώρους για Κ.Χ	**11.661,93 τ.μ**
Επί πλέον απαλλοτριώσεις για Κ.Φ	**0**
Μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα (αφαιρουμένων των απαλλοτριώσεων για Κ.Χ)	**21.083,92 τ.μ**
Έσοδα Δήμου από προσκυρώσεις, αναλογισμούς	**327,76 τ.μ**
Συνολικά έσοδα Δήμου από εισφορές σε χρήμα, μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα και αναλογισμούς/προσκυρώσεις	**120.512,06 τ.μ ήτοι 120 στρέμματα**

V) ΕΚΔΙΚΑΣΗ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" και ΜΠΕ2 "Μάτι" ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΑΡΑΘΩΝΑ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ του ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (ΦΕΚ 398Δ/2022)

Το σύνολο της έκτασης των δύο ΠΕ ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" και ΜΠΕ2 "Μάτι" του δήμου Μαραθώνα είναι **1.507 στρέμματα ήτοι 58%** του συνόλου των ζωνών βιώσιμης πολεοδόμησης (2.579,15 στρέμματα) του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του ΕΠΣ (ΦΕΚ 398Δ/2022).

Συνολικά ο δήμος Μαραθώνα έχει ενταχθεί σε καθεστώς **λειτουργούντος κτηματολογίου** (ΦΕΚ Περαίωσης κτηματογράφησης και έναρξης λειτουργίας 5367Β/29-11-2018).

Για την ανασύνταξη του κτηματογραφικού υποβάθρου λήφθηκαν υπόψη στοιχεία του λειτουργούντος κτηματολογίου όπως αυτά χορηγήθηκαν με το με αριθ. πρωτ. **2213045/24-3-2022** έγγραφο της Δ/νσης Προϊόντων και Υπηρεσιών του φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο. Η σύνταξη του κτηματογραφικού υποβάθρου έγινε βάσει των προδιαγραφών σύνταξης κτηματογραφικών διαγραμμάτων κλίμακας 1:1.000 (9703/633/13-3-1995 – ΦΕΚ 167/1995).

Τα μη υλοποιημένα στο έδαφος όρια ιδιοκτησιών αποδόθηκαν από τα στοιχεία του λειτουργούντος κτηματολογίου, ενώ οι περιπτώσεις όπου τα υλοποιημένα όρια βρίσκονταν εκτός των αποκλίσεων εμβαδού (7%) που ορίζει το Ελληνικό Κτηματολόγιο, λήφθηκαν ως όρια αυτά του Ελληνικού Κτηματολογίου και οι περιπτώσεις αυτές εξετάστηκαν κάθε μία χωριστά με αντίστοιχη αιτιολόγηση της απόκλισης και περιλαμβάνονται στο Παράρτημα IV της Τεχνικής Έκθεσης ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου.

Το **σύνολο των δικαιωμάτων** για τις ως άνω δύο πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Μαραθώνα είναι **3.225,** ενώ υποβλήθηκαν **2.167 δηλώσεις ιδιοκτησίας,** ήτοι ποσοστό 67,19% επί των

δικαιωμάτων στην ίδια περιοχή. Καταληκτική ημερομηνία παραλαβής δηλώσεων ιδιοκτησίας προς επεξεργασία ήταν η **25-6-2024.** Κατά την επεξεργασία των δηλώσεων ιδιοκτησίας έγινε έλεγχος αν η ιδιοκτησία προέκυψε από κατάτμηση μετά τις 28-5-2014, ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν. 4315/2014 και ημερομηνία αναφοράς για τον υπολογισμό των εισφορών και διαπιστώθηκε ότι **δεν υπήρξαν κατατμήσεις μετά από αυτή την ημερομηνία και στις δύο υπόψη πολεοδομικές ενότητες.**

Κατά την ενημερωτική ανάρτηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που έλαβε χώρα κατά τη χρονική περίοδο **03-06-2024 έως 14-06-2024**, υποβλήθηκαν για την πολεοδομική ΜΠΕ2 "Μάτι" του δήμου Μαραθώνα **επτά (7) ενστάσεις ως προς τα στοιχεία της ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου, από τις οποίες δύο (2) έγιναν αποδεκτές, δύο (2) έγιναν μερικώς αποδεκτές και τρεις (3) απορρίφθηκαν.** Για την πολεοδομική ενότητα ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" δεν υποβλήθηκε καμία ένσταση ως προς τα στοιχεία ανασύνταξης του κτηματογραφικού υποβάθρου.

Οι μεταβολές των κτηματογραφικών διαγραμμάτων και πινάκων μετά την ενημερωτική ανάρτηση της περιόδου **03-06-2024 έως 14-06-2024** οφείλονται κυρίως:

α) στις αλλαγές των ορίων των αρχικών ιδιοκτησιών με βάση τις σχετικές ενστάσεις και

β) στις αλλαγές από ποιοτικό επανέλεγχο για βελτιστοποίηση του κτηματογραφικού διαγράμματος και την εναρμόνιση με τη χωρική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου

Το πλήθος των ακινήτων που μεταβλήθηκαν υπολογίστηκε με αναλογική εφαρμογή της Απόφασης Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με αρ. 47037/7767/16-6-1986, άρθρο Γ9, παρ. 6α στην οποία θεωρούνται εκτός αποδεκτής απόκλισης εμβαδού οι αποκλίσεις μεγαλύτερες της παρακάτω ταξινόμησης:

- 5% για ιδιοκτησίες εμβαδού από 0 τ.μ – 500 τ.μ
- 4% για ιδιοκτησίες εμβαδού από 500 τ.μ – 1.000 τ.μ
- 3% για ιδιοκτησίες εμβαδού από 1.000 τ.μ – 2.000 τ.μ
- 2% για ιδιοκτησίες εμβαδού από 2.000 τ.μ – 5.000 τ.μ
- 1% για ιδιοκτησίες εμβαδού > 5.000 τ.μ

Για την, **ανά πολεοδομική ενότητα,** σύνταξη των **διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής** και ειδικότερα για τον υπολογισμό των εισφορών εφαρμόζονται τα άρθρα 1 και 2 του ν.4315/2014, όπως αυτά τροποποίησαν τα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983.

Στη ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" (Ο.Τ 12,13,18,22,32,40) και στα σημεία επαφής με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Ν.Δ 17-7-1923, συντάχθηκαν πράξεις αναλογισμού με τα αντίστοιχα διαγράμματα και πίνακες που τις συνοδεύουν.

Για τις τακτοποιήσεις των ιδιοκτησιών στο πλαίσιο της πράξης εφαρμογής λήφθηκαν υπόψη οι όροι δόμησης και τα όρια αρτιότητας, όπως ορίζονται στις Πράξεις του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α 75/Συνεδρίαση 22η/3-8-2022, 80/Συνεδρίαση 24η/27-9-2022, 113/Συνεδρίαση30η/4-11-2022, 140/Συνεδρίαση 38η/20-12-2022, 42/Συνεδρίαση 10η/11-4-2023 και 116/Συνεδρίαση 25η/6-11-2023. Σύμφωνα δε με την Πράξη 116/Συνεδρίαση 25η/6-11-2023 *«Καθορίζεται ως ελάχιστο όριο των 225 τ.μ κατά παρέκκλιση αρτιότητας οικοπέδων και θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα* ***που προκύπτουν λόγω τακτοποίησης ή δημιουργούνται ως νέα οικόπεδα από την οριστική πράξη εφαρμογής και έχουν κατ'ελάχιστο εμβαδόν 225 τ.μ.,*** *ενώ ταυτόχρονα στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου θα πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μέτρα».*

Στις ιδιοκτησίες που είναι σε επαφή με οριοθετημένα ρέματα, ως αρχικές ιδιοκτησίες για τον υπολογισμό των εισφορών λήφθηκαν τα τμήματά τους έως τις αποτυπωμένες όχθες, ενώ όπου δεν υπήρχε αποτυπωμένη όχθη χρησιμοποιήθηκαν τα χωρικά δεδομένα του Ελληνικού Κτηματολογίου, σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 37 του ν. 4964/2022 και του εγγράφου Τ.Ε.Ε με αριθ. πρωτ. 7200/7-3-2023 (ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/25079/489/8-3-2023).

Κατά την ενημερωτική ανάρτηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που έλαβε χώρα κατά τη χρονική περίοδο **03-06-2024 έως 14-06-2024**, υποβλήθηκαν συνολικά για τις πολεοδομικές ενότητες ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" και ΜΠΕ2 "Μάτι" του δήμου Μαραθώνα **είκοσι επτά (27) ενστάσεις ως προς τα στοιχεία της πράξης εφαρμογής, από τις οποίες τρεις (3) έγιναν αποδεκτές και είκοσι τέσσερις (24) απορρίφθηκαν.**

Μετά την ως άνω ανάρτηση **ανασυντάχθηκαν** τα διαγράμματα και οι πίνακες της πράξης εφαρμογής λαμβάνοντας υπόψη **μεταβολές που οφείλονταν: α)** στη μεταβολή των ορίων των αρχικών ιδιοκτησιών λόγω των αντίστοιχων ενστάσεων επί της κτηματογράφησης αλλά και λόγω βελτιστοποιήσεων και προσαρμογής στη χωρική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου, **β)** στη μεταβολή των ρυμοτομικών γραμμών λόγω αντίστοιχων αποδεκτών ενστάσεων επί του ρυμοτομικού σχεδίου και **γ)** στη μεταβολή του περιεχομένου των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής λόγω αντίστοιχων αποδεκτών και μερικώς αποδεκτών ενστάσεων επί των στοιχείων της πράξης εφαρμογής.

Α) ΕΚΔΙΚΑΣΗ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΑΡΑΘΩΝΑ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ του ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (ΦΕΚ 398Δ/2022)

i. Εκδίκαση ενστάσεων επί της ανασύνταξης του κτηματογραφικού υποβάθρου και των κτηματολογικών πινάκων

Ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς , στην ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" οι ιδιοκτησίες της Εκκλησίας της Ελλάδος καταλαμβάνουν το 44% της συνολικής έκτασης της ΠΕ, ενώ 46% αυτής ανήκει σε φυσικά πρόσωπα. **Εντός της πολεοδομικής ενότητας δεν περιλαμβάνονται δημόσιες ούτε δημοτικές εκτάσεις.**

Κατά την ενημερωτική ανάρτηση της περιόδου **03-06-2024 έως 14-06-2024**, **δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις** ως προς την ανασύνταξη του κτηματογραφικού υποβάθρου και των κτηματολογικών πινάκων στην ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα.

ii. Εκδίκαση ενστάσεων επί των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής

Κατά την ενημερωτική ανάρτηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που έλαβε χώρα κατά τη χρονική περίοδο **03-06-2024 έως 14-06-2024**, στην πολεοδομική ενότητα ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα", υποβλήθηκε **μία (1) ένσταση ως προς τα στοιχεία της πράξης εφαρμογής η οποία και απορρίφθηκε.**

Η **κατανομή των αρχικών ιδιοκτησιών** στα προβλεπόμενα από το άρθ. 1 του ν. 4315/2014 κλιμάκια εισφοράς γης έχει ως εξής:

Κλιμάκιο (τ.μ)	Πλήθος ιδιοκτησιών	Ποσοστό επί συνόλου ιδιοκτησιών (%)
0 - 500	8	21,05
500-1.000	2	5,26
1.000 – 2.000	13	34,21
2.000 – 10.000	12	31,58
>10.000	3	7,89
Σύνολο	**38**	**100**

Το **ισοζύγιο γης** μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες της πολεοδομικής ενότητας ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα", σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ποσοστά αλλά και τη ρυμοτόμηση που προκύπτει από την εφαρμογή της πρότασης πολεοδόμησης διαμορφώνεται ως εξής:

Σύνολο εισφοράς γης: 45.124 τ.μ

Σύνολο ρυμοτομήσεων: 42.950 τ.μ

Σύνολο οφειλών από τις ιδιοκτησίες: 3.610 τ.μ

Σύνολο οφειλών προς τις ιδιοκτησίες: 1.294 τ.μ

Κατά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής δημιουργήθηκαν από εισφορές σε γη **δύο (2) νέα οικόπεδα με συνολικό εμβαδόν 1.039,58 τ.μ,** τα οποία είναι **άρτια κατά παρέκκλιση**. Και τα δύο νέα αυτά οικόπεδα αποδίδονται **ως Δημοτική Τράπεζα Γης.**

Οι **τελικές ιδιοκτησίες** στην πολεοδομική ενότητα ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα", όπως διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής, κατηγοριοποιούνται ως προς την προβλεπόμενη αρτιότητα ως εξής:

Κατηγορία	Πλήθος τελικών ιδιοκτησιών
Κατά κανόνα άρτιες (Ε>=750 τ.μ)	37
Κατά παρέκκλιση άρτιες (Ε>=225 τ.μ και Ε<750 τ.μ	19
Μη άρτια (Ε<225 τ.μ)	3
Σύνολο	**59**

Η αιτιολόγηση της διατήρησης των ως άνω τριών (3) μη άρτιων οικοπέδων περιγράφεται στον κάτωθι πίνακα.

Ο.Τ	Κωδικός οικοπέδου	Εμβαδόν (τ.μ)	Αιτιολόγηση
12	03	190,29	Εντός Γεωργοκτηνοτροφικού Συνεταιρισμού Πεντέλης ΦΕΚ106Β/1956 (όροι δόμησης ΦΕΚ 25Δ/1980), άρτιο κατά παρέκκλιση, όπως παραχωρήθηκε (ΦΕΚ 25Δ/1980, περ (5), άρθρο μόνο, παρ.2)
22	01	202,46	Εντός Γεωργοκτηνοτροφικού Συνεταιρισμού Πεντέλης ΦΕΚ106Β/1956 (όροι δόμησης ΦΕΚ 25Δ/1980), άρτιο κατά παρέκκλιση, όπως παραχωρήθηκε (ΦΕΚ 25Δ/1980, περ (5), άρθρο μόνο, παρ.2)
40	01	201,18	Εντός Γεωργοκτηνοτροφικού Συνεταιρισμού Πεντέλη ΦΕΚ106Β/1956 (όροι δόμησης ΦΕΚ 25Δ/1980), άρτιο κατ παρέκκλιση, όπως παραχωρήθηκε (ΦΕΚ 25Δ/1980, περ (5 άρθρο μόνο, παρ.2)
Σύνολο		**593,93**	

Τα τρία (3) ως άνω οικόπεδα που έχουν εμβαδό μικρότερο από το εμβαδόν της κατά παρέκκλιση αρτιότητας των 225 τ.μ του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, μαζί και με άλλα οκτώ (8) οικόπεδα εντός της ΠΕ ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα", είναι ιδιοκτησίες που

παραχωρήθηκαν με την οριστική διανομή οικοπέδων έτους 1955 του Γεωργοκτηνοτροφικού Συνεταιρισμού Μισθωτών Πεντέλης Αττικής που κυρώθηκε με το ΦΕΚ 106Β/7-6-1956. Για αυτά τα οικόπεδα, ισχύουν οι όροι δόμησης που καθορίζονται στο ΦΕΚ 25Δ/19-1-1980 και ως εκ τούτου τα τρία (3) αυτά οικόπεδα θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια εφόσον διατηρούν τις διαστάσεις της διανομής βάσει της οποίας παραχωρήθηκαν.

Για τις έντεκα (11) συνολικά ιδιοκτησίες της εν λόγω διανομής οι οποίες θεωρούνται εντός σχεδίου, δεν εφαρμόστηκαν τα προβλεπόμενα περί εισφορών σε γη και χρήμα, αλλά εφαρμόστηκαν οι διατάξεις του Ν.Δ της 17-7-1923. Οι ιδιοκτησίες αυτές έχουν ΚΑΕΚ: 4414002,4413031,4413030,4413009,4413008,4413001,4413002,4413003,4407001,4407002 και 4407003.

Η **Συνολική απαιτούμενη επιφάνεια ελλειμάτων-αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινόχρηστους χώρους** (περιπτώσεις ιδιοκτησιών που δεν ήταν δυνατή η πλήρης αποκατάστασή τους με την τακτοποίηση στο πλαίσιο της Πράξης Εφαρμογής και τους οφείλεται αποζημίωση (άθροισμα στήλης 50 Πίνακα Πράξης Εφαρμογής) ανέρχεται σε **632,12 τ.μ**, ενώ δεν προκύπτει ανάγκη κάλυψης ελλειμμάτων αποζημιώσεων για κοινωφελείς χώρους.

Το σύνολο των εσόδων του Ο.Τ.Α από **μετατροπή εισφορών γης σε χρήμα είναι 1.949,90 τ.μ,** από τα οποία, κατά την παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, διατίθενται 632,12 τ.μ **αποκλειστικά** για τις ως άνω απαλλοτριώσεις κοινοχρήστων χώρων.

Το **υπόλοιπο των εσόδων του δήμου** από τις μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα διαμορφώνεται σε **1.317,78 τ.μ, ενώ το σύνολο των εσόδων του δήμου από εισφορές σε χρήμα ανέρχεται σε 14.071,01 τ.μ, μόνο από την πολεοδομική ενότητα ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα".** Τα έσοδα του δήμου από προσκυρώσεις καταργούμενων κοινόχρηστων χώρων ανέρχονται σε **43,93 τ.μ.**

Β) ΕΚΔΙΚΑΣΗ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΠΕ2 "Μάτι" ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΑΡΑΘΩΝΑ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ του ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (ΦΕΚ 398Δ/2022)

i. Εκδίκαση ενστάσεων επί της ανασύνταξης του κτηματογραφικού υποβάθρου και των κτηματολογικών πινάκων

Στην ΜΠΕ2 "Μάτι" οι εκτάσεις που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα καλύπτουν το 87% της έκτασης της ΠΕ.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Κατά την ενημερωτική ανάρτηση της περιόδου **03-06-2024 έως 14-06-2024** στην ΜΠΕ2 "Μάτι", ως προς τις μεταβολές του κτηματογραφικού υποβάθρου και των κτηματολογικών πινάκων υποβλήθηκαν **επτά (7) ενστάσεις** που υποβλήθηκαν αυτές αντιστοιχούν σε 7 ιδιοκτησίες επί συνόλου 1.426 ιδιοκτησιών της πολεοδομικής ενότητας. **Από αυτές τις ενστάσεις, τρεις (3) απορρίφθηκαν, δύο (2) έγιναν αποδεκτές και δύο (2) έγιναν μερικώς αποδεκτές.**

ii. Εκδίκαση ενστάσεων επί των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής

Κατά την ενημερωτική ανάρτηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που έλαβε χώρα κατά τη χρονική περίοδο **03-06-2024 έως 14-06-2024**, υποβλήθηκαν **είκοσι έξι (26) ενστάσεις ως προς τα στοιχεία της πράξης εφαρμογής** στην πολεοδομική ενότητα ΜΠΕ2 "Μάτι". **Από αυτές τρεις (3) έγιναν αποδεκτές και είκοσι τρεις (23) απορρίφθηκαν.**

Η **κατανομή των αρχικών ιδιοκτησιών** στα προβλεπόμενα από το άρθ. 1 του ν. 4315/2014 κλιμάκια εισφοράς γης έχει ως εξής:

Κλιμάκιο (τ.μ)	Πλήθος ιδιοκτησιών	Ποσοστό επί συνόλου ιδιοκτησιών (%)
0 - 500	573	40,21
500-1.000	561	39,37
1.000 – 2.000	203	14,25
2.000 – 10.000	80	5,61
> 10.000	8	0,56
Σύνολο	**1.425**	**100**

Το **ισοζύγιο γης** μετά την επιβολή εισφοράς γης στις αρχικές ιδιοκτησίες της πολεοδομικής ενότητας ΜΠΕ2 "Μάτι" , σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ποσοστά αλλά και τη ρυμοτόμηση που προκύπτει από την εφαρμογή της πρότασης πολεοδόμησης διαμορφώνεται ως εξής:

Σύνολο εισφοράς γης: 234.471 τ.μ

Σύνολο ρυμοτομήσεων: 210.944 τ.μ

Σύνολο οφειλών από τις ιδιοκτησίες: 64.436 τ.μ

Σύνολο οφειλών προς τις ιδιοκτησίες: 40.909 τ.μ

Κατά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής δημιουργήθηκαν από εισφορές σε γη **πενήντα τρία (53) νέα οικόπεδα με συνολικό εμβαδόν 18.882,29 τ.μ,** από τα οποία δύο (2) είναι άρτια κατά κανόνα και πενήντα ένα (51) άρτια κατά παρέκκλιση. Εξ αυτών, ένα (1) οικόπεδο αποδίδεται ως Δημοτική Τράπεζα Γης, ενώ τα υπόλοιπα 50 αποδίδονται σε ιδιοκτήτες για αποκατάσταση.

Οι **τελικές ιδιοκτησίες** στην πολεοδομική ενότητα ΜΠΕ2 "Μάτι" , όπως διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής, κατηγοριοποιούνται ως προς την προβλεπόμενη αρτιότητα ως εξής:

Κατηγορία	Πλήθος τελικών ιδιοκτησιών
Κατά κανόνα άρτιες (Ε>=750 τ.μ)	372
Κατά παρέκκλιση άρτιες (Ε>=225 τ.μ και Ε<750 τ.μ	1.041
Μη άρτια (Ε<225 τ.μ)	13
Σύνολο	**1.426**

Από τα 1.042 άρτια κατά παρέκκλιση τελικά οικόπεδα, το οικόπεδο 02, εμβαδού 268,42 τ.μ, στο Ο.Τ 72 της ΜΠΕ2 "Μάτι" **δεν είναι οικοδομήσιμο** λόγω του ότι βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός της υποχρεωτικής πρασιάς πλάτους 20 μ., δεν είναι όμως δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορα ούτε η συνένωσή του λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του οικοπέδου.

Όπως περιγράφεται αναλυτικά στον πίνακα που ακολουθεί, τα δέκα τρία (13) μη άρτια τελικά οικόπεδα περιλαμβάνουν κτίσμα μονίμου μορφής εντός αυτών και δεν είναι δυνατή η προσκύρωση ή συνένωσή τους με όμορα λόγω ύπαρξης κτισμάτων μονίμου μορφής εντός αυτών.

Ο.Τ	Κωδικός οικοπέδου	Εμβαδόν (τ.μ)	Αιτιολόγηση
188	02	154,97	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του. Δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο, ούτε όμως η συνένωσή του με το όμορο μη άρτιο οικόπεδο 5412001 (τελικό 03) το οποίο επίσης έχει εντός του κτίσμα
188	03	130,39	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του. Δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο, ούτε όμως η συνένωσή του με το όμορο μη άρτιο οικόπεδο 5412002 (τελικό 02) το οποίο επίσης έχει εντός του κτίσμα.
205	02	190,14	Μη άρτιο αλλά δεν είναι δυνατή η συνένωσή του με όμορο επίσης μη άρτιο λόγω ύπαρξης κτισμάτων εντός τους.
205	03	189,08	Μη άρτιο αλλά δεν είναι δυνατή η συνένωσή του με όμορο επίσης μη άρτιο λόγω ύπαρξης κτισμάτων εντός τους
205	04	188,78	Μη άρτιο αλλά δεν είναι δυνατή η συνένωσή του με όμορο επίσης μη άρτιο λόγω ύπαρξης κτισμάτων εντός τους
403	08	165,95	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο αλλά παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του. Δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο, ούτε όμως η συνένωσή του με το όμορο μη άρτιο οικόπεδο 8709018 (τελικό 09) το οποίο επίσης έχει εντός του κτίσμα.
403	09	153,49	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, όμως παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του. Δεν είναι

			δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο, ούτε όμως η συνένωσή του με το όμορο μη άρτιο οικόπεδο 8709017 (τελικό 08) το οποίο επίσης έχει εντός του κτίσμα
479	08	123,62	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του. Δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο, ούτε όμως η συνένωσή του με τα όμορα κατά παρέκκλιση άρτια οικόπεδα τα οποία επίσης έχουν κτίσματα.
494	02	170,77	Μη άρτιο και επιπλέον εντός του υπάρχει κτίσμα, οπότε δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του. Επίσης δεν είναι δυνατή συνένωσή του με τα κατά παρέκκλιση άρτια όμορά του, από τα οποία τα δύο είναι επίσης δομημένα και μάλιστα στο 8712003 υπάρχει καμένο κτίσμα.
523	03	196,72	Μη άρτιο και εντός του υπάρχει κτίσμα οπότε δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του. Επίσης δεν είναι δυνατή η συνένωσή του με όμορα από τα οποία το ένα είναι άρτιο κατά κανόνα αδόμητο και το άλλο είναι άρτιο κατά παρέκκλιση δομημένο.
547	03	155,28	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του, οπότε δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο. Επίσης δεν δύναται να συνενωθεί με το επίσης μη άρτιο όμορό του 5701017 (τελικό 04) που είναι και αυτό δομημένο.
547	04	149,91	Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Παραμένει ως έχει λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του, οπότε δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορο. Επίσης δεν δύναται να συνενωθεί με το επίσης μη άρτιο όμορό του 5701016 (τελικό 03) που είναι και αυτό δομημένο.
547	05	209.04	Μη άρτιο και εντός του υπάρχει κτίσμα. Δεν είναι δυνατή η συνένωσή του με το όμορο οικόπεδο 5701017 (τελικό 04) το οποίο είναι επίσης δομημένο.

Η **Συνολική απαιτούμενη επιφάνεια ελλειμάτων αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινόχρηστους χώρους** (περιπτώσεις ιδιοκτησιών που δεν ήταν δυνατή η πλήρης αποκατάστασή τους με την τακτοποίηση στο πλαίσιο της Πράξης Εφαρμογής και τους οφείλεται αποζημίωση (άθροισμα στήλης 50 Πίνακα Πράξης Εφαρμογής) ανέρχεται σε **13.164,27 τ.μ,** ενώ δεν προκύπτει ανάγκη κάλυψης ελλειμμάτων αποζημιώσεων για κοινωφελείς χώρους.

Το σύνολο των εσόδων του Ο.Τ.Α από **μετατροπή εισφορών γης σε χρήμα είναι 36.725,87 τ.μ,** από τα οποία, κατά την παρ.7 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, διατίθενται 13.164,27 τ.μ **αποκλειστικά** για τις ως άνω απαλλοτριώσεις κοινοχρήστων χώρων λόγω ελλειμμάτων. Το **υπόλοιπο των εσόδων του δήμου** από τις μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα διαμορφώνεται σε **23.561,60 τ.μ, ενώ το σύνολο των εσόδων του δήμου από εισφορές σε χρήμα ανέρχεται σε 125.706,72 τ.μ. μόνο από την πολεοδομική ενότητα ΜΠΕ2 "Μάτι".** Τα έσοδα του δήμου από προσκυρώσεις καταργούμενων κοινόχρηστων χώρων ανέρχονται σε **124,06 τμ.**

iii. **Εφαρμογή διατάξεων εισφοράς σε γη και χρήμα σε ιδιοκτησίες του Ελληνικού Δημοσίου**

Εντός της ΜΠΕ2 «Μάτι» δεν εντοπίζονται ιδιοκτησίες με Ιδιοκτήτη το «Ελληνικό Δημόσιο» , αλλά υπάρχουν 3 Ιδιοκτησίες του Δήμου Μαραθώνα με ΚΤΑ 5304004, 5313020 και 5313021. Με βάση την παρ.9 του άρθρου 8 του ν. 1337/83 και οι 3 ιδιοκτησίες του Δήμου Μαραθώνος που ρυμοτομήθηκαν στο σύνολό τους θεωρήθηκαν ως «αυτοδίκαια εισφερόμενες» και ως εκ τούτου δεν υπολογίστηκε για αυτές η αναλογούσα εισφορά γης.

ΣΥΝΟΨΗ:

Συνοψίζοντας τα ανωτέρω στοιχεία ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου και πράξης εφαρμογής μετά την εκδίκαση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά την ενημερωτική ανάρτηση της περιόδου **03-06-2024 έως 14-06-2024** συνολικά στις δύο Π.Ε: ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" και ΜΠΕ2 "Μάτι" του Δήμου Μαραθώνα (ν. Αττικής) προκύπτει:

Σύνολο δικαιωμάτων	**3.225**
Σύνολο δηλώσεων ιδιοκτησίας	**2.167 (67,19%)**
Πλήθος ενστάσεων (κατά περιεχόμενο) (Κτηματογράφηση και Πράξη εφαρμογής)	**34 (7 Κτημ/ση + 27 Πρ.Εφ.)**
Δεκτές	**5**
Εν μέρει δεκτές	**2**
Απορριπτέες	**27**
Σύνολο αρχικών ιδιοκτησιών	**1.463**
Σύνολο τελικών ιδιοκτησιών	**1.485**
Νέα οικόπεδα	**55 (2 άρτια κ.κ & 53 άρτια κ.π)** **3 οικ. Δημ. Τράπεζα Γης + 50 σε ιδιώτες**
Σύνολο εισφοράς σε γη	**279.595 τ.μ**
Σύνολο ρυμοτομήσεων	**253.894 τ.μ**
Εισφορά σε χρήμα	**139.777,73 τ.μ**
Σύνολο μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα	**38.675,77 τ.μ**
Συνολική απαιτούμενη επιφάνεια ελλειμάτων αποζημιώσεων μετά τις τακτοποιήσεις για κοινόχρηστους χώρους για Κ.Χ	**13.796,39 τ.μ**
Επί πλέον απαλλοτριώσεις για Κ.Φ	**0**
Μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα (αφαιρουμένων των ελλειμάτων αποζημιώσεων για Κ.Χ)	**24.879,38 τ.μ**

Έσοδα Δήμου από προσκυρώσεις, αναλογισμούς	**168 τ.μ**
Συνολικά έσοδα Δήμου από εισφορές σε χρήμα, μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα και αναλογισμούς/προσκυρώσεις	**164.825,11 τ.μ ήτοι 165 στρέμματα**

ΕΠΕΙΔΗ:

Α. Τηρήθηκε η διαδικασία δημοσιοποίησης της μελέτης κτηματογράφησης και πράξης εφαρμογής του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 398Δ/2022) της πυρόπληκτης περιοχής στις πολεοδομικές ενότητες ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι" , ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" και ΡΠΕ3 "Πευκώνας" του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου καθώς και ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" και ΜΠΕ2 "Μάτι" του Δήμου Μαραθώνα (ν. Αττικής).

Β. Οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν κατά τη διάρκεια της **ενημερωτικής ανάρτησης** που έλαβε χώρα, για μεν τις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου κατά τη χρονική περίοδο **10-05-2024 έως 25-05-2024** για δε τις δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα κατά τη χρονική περίοδο **03-6-2024 έως 14-06-2024**, περιλαμβάνονται στους συνημμένους ανά πολεοδομική ενότητα πίνακες εκδίκασης ενστάσεων με κωδικούς:

Ενστάσεις ΡΣΕ 12.06.24 -Κόκκινο Λιμανάκι

Ενστάσεις ΡΣΕ 12.06.24- Σκουφέϊκα

Ενστάσεις ΡΣΕ 12.06.24 -Πευκώνας

Ενστάσεις ΡΣΕ 26.06.24-Αγία Μαρίνα

Ενστάσεις ΡΣΕ 26.06.24-Μάτι

Ειδικότερα, η εκδίκαση κάθε μιας εκ των ως άνω ενστάσεων αναγράφεται στη στήλη με τίτλο **"Εκβαση"** , ενώ η αιτιολόγηση της εκδίκασης αναγράφεται στη στήλη με τίτλο **"Απάντηση"** των συνημμένων ανά πολεοδομική ενότητα ως άνω πινάκων εκδίκασης ενστάσεων οι οποίοι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας εισήγησης.

ΕΙΣΗΓΗΣΗ:

Κατόπιν των ανωτέρω, η Δ/νση Τοπογραφικών Εφαρμογών, στο πλαίσιο της ανάγκης και του σκοπού σύνταξης της παρούσας εισήγησης, αφού εξέτασε τα υποβληθέντα, με το με αριθ. πρωτ. Τ.Ε.Ε 24578/2-7-2024 (ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/71911/1005/3-7-2024) διαβιβαστικό έγγραφο, στοιχεία της μελέτης του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής και ειδικότερα τα στοιχεία τοπογραφικής αποτύπωσης, ανασύνταξης κτηματογραφικού υποβάθρου καθώς και διαγραμμάτων και πινάκων πράξης εφαρμογής και διαγραμμάτων και πινάκων πράξεων προσκύρωσης -αναλογισμού στις τρεις Π.Ε ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι", ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" και ΡΠΕ3 "Πευκώνας" του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου καθώς και στις δύο Π.Ε ΜΠΕ1"Αγία Μαρίνα" και ΜΠΕ2 "Μάτι" του Δήμου Μαραθώνα, **εισηγείται στο ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α** τα εξής:

Α) Να γνωμοδοτήσει για τη διατήρηση του **κατά παρέκκλιση άρτιου και μη οικοδομήσιμου** οικοπέδου **02 στο Ο.Τ 72** της ΠΕ ΜΠΕ2 "Μάτι" λόγω του ότι βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός της υποχρεωτικής πρασιάς πλάτους 20 μ. και δεν είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορα, ούτε η συνένωσή του λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του.

Β) Να γνωμοδοτήσει για τη διατήρηση ως κατά παρέκκλιση άρτιων και οικοδομήσιμων των οικοπέδων 03 στο Ο.Τ 12, 01 στο Ο.Τ 22 και 01 στο Ο.Τ 40 της ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" και ειδικότερα εντός της κυρωμένης διανομής οικοπέδων του Γεωργοκτηνοτροφικού Συνεταιρισμού Πεντέλης (ΦΕΚ 196Β/7-6-1956) με τις διαστάσεις τις οποίες είχαν κατά την εν λόγω διανομή, **σύμφωνα με την παρ. 2 του Άρθρου Μόνου του από 8-1-1980 (ΦΕΚ 25Δ),** παρότι έχουν εμβαδόν μικρότερο από την κατά παρέκκλιση αρτιότητα (Ε=225 τ.μ) του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, **σύμφωνα και με τις Πράξεις 140/Συνεδρίαση 38η/20-12-2022 και 38/Συνεδρίαση 9η/31-5-2024 του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.**

Γ) Να γνωμοδοτήσει, **σύμφωνα και με την Πράξη 116/Συνεδρίαση 25η/6-11-2023 του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α**, ως προς την προτεινόμενη διατύπωση στην Κοινή Υπουργική Απόφαση (Κ.Υ.Α) έγκρισης του συνολικού Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ως εξής: *«Καθορίζεται ως ελάχιστο όριο των 225 τ.μ κατά παρέκκλιση αρτιότητας οικοπέδων και θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα που προκύπτουν λόγω τακτοποίησης ή δημιουργούνται ως νέα οικόπεδα από την οριστική πράξη εφαρμογής και έχουν κατ΄ελάχιστο εμβαδόν 225 τ.μ., ενώ ταυτόχρονα στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου θα πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μέτρα».*

Δ) Να γνωμοδοτήσει, σύμφωνα και με την **Πράξη 42/Συνεδρίαση 10η/11-4-2023 του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α,** για τη διαχείριση των ιδιοκτησιών στη ΡΠΕ1 "Κόκκινο Λιμανάκι" στις Πράξεις Εφαρμογής εκατέρωθεν του ορίου συναρμογής μεταξύ του ρυμοτομικού σχεδίου«Κόκκινο Λιμανάκι» (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63 ΑΑΠ/2017) και του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ως εξής:

α)Ένταξη στο όριο του εγκεκριμένου (ΦΕΚ 43ΑΑΠ/2012 και 63 ΑΑΠ/2017) Ρυμοτομικού Σχεδίου με τους αντίστοιχους όρους δόμησης και στην υπό σύνταξη Πράξη Εφαρμογής αυτού των ΟΤ276 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ 4609009 και 4609010), ΟΤ 277 (ιδιοκτησία ΚΤΑ 2915001), ΟΤ 278 (ιδιοκτησία ΚΤΑ 2907001), ΟΤ 282 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ2813001, 2813002, 2813003, 2813004, 2813005 και 2813013), ΟΤ 289 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ2802020,2802021, 2802022 και 2802023), ΟΤ 291 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ 2811001, 2811016,2811017, 2811022, 2811035, 2811036 και 2811038), ΟΤ 295 (ιδιοκτησίες ΚΤΑ 2810010,2810014 και 2811015) ΟΤ 265 (ιδιοκτησίες 2904017 και τελικό οικόπεδο της ΚΤΑ2904010)

β) Ένταξη στο παρόν Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής με τους αντίστοιχους όρους δόμησης των ΟΤ 129 (ιδ. ΚΤΑ 2904009, 2904018 και μη άρτιο τμήμα της ΚΤΑ 2904010 αποδιδόμενο σε όμορη ιδιοκτησία) και ΚΧΠ61 (ιδ. 2810020 και 2810035).

Ε) Ως προς την κρίση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά την **ενημερωτική ανάρτηση** της περιόδου **10-05-2024 έως 25-05-2024** για τις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου και της περιόδου **03-06-2024 έως 14-06-2024** για τις δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα (ν. Αττικής) του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 398Δ/2022), **να γνωμοδοτήσει** ώστε:

Να γίνουν **αποδεκτές και αντίστοιχα να απορριφθούν ή να γίνουν εν μέρει δεκτές** (ως προς το μέρος τους που αφορά στην ανασύνταξη του κτηματογραφικού υποβάθρου, στα διαγράμματα και πίνακες της πράξης εφαρμογής και στα διαγράμματα και πίνακες προσκύρωσης-αναλογισμού) οι ενστάσεις, όπως αντίστοιχα αναγράφεται στη στήλη **"Εκβαση"** των συνημμένων, ανά πολεοδομική ενότητα των δήμων Ραφήνας-Πικερμίου και Μαραθώνα, πινάκων εκδίκασης ενστάσεων: Ενστάσεις ΡΣΕ 12.06.24 -Κόκκινο Λιμανάκι, Ενστάσεις ΡΣΕ 12.06.24- Σκουφέϊκα, Ενστάσεις ΡΣΕ 12.06.24 -Πευκώνας, Ενστάσεις ΡΣΕ 26.06.24-Αγία Μαρίνα και Ενστάσεις ΡΣΕ 26.06.24-Μάτι και σύμφωνα με το σκεπτικό που περιλαμβάνεται στη στήλη **"Απάντηση"** των ως άνω πινάκων **που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας εισήγησης.**

ΣΤ) Να γνωμοδοτήσει για την **έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής** του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022), όπως διαμορφώθηκε μετά και την ως άνω εκδίκαση των ενστάσεων της ενημερωτικής ανάρτησης **(στο μέρος αυτού τοπογραφική αποτύπωση, ανασύνταξη κτηματογραφικού υποβάθρου, σύνταξη διαγραμμάτων και πινάκων πράξης εφαρμογής και σύνταξη διαγραμμάτων και πινάκων προσκύρωσης-αναλογισμού)** στις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου και στις δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα (ν. Αττικής) και όπως αυτό αποτυπώνεται: **α)** στα με αρ. σχεδίου ΚΔ 1 έως και ΚΔ 18 κτηματογραφικά διαγράμματα (σύνολο 18 διαγράμματα), κλίμακας 1:1.000, με ημερομηνία τον 7ο/2024, **β)** στους Κτηματολογικούς πίνακες τύπου Α (αριθμητικοί) και Β (αλφαβητικοί) για τις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου και για τις δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα (ν. Αττικής), με ημερομηνία τον 7ο/2024 (σύνολο 10 πίνακες), **γ)** στα διαγράμματα πράξης εφαρμογής, με κωδικούς ΡΣΕ 1-18 έως και Ρ.Σ.Ε18-18, κλίμακας 1:1.000, με ημερομηνία τον 7ο/2024 (σύνολο 18 διαγράμματα), **δ)** στους Πίνακες της Πράξης Εφαρμογής ανά πολεοδομική ενότητα του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου και του Δήμου Μαραθώνα, με ημερομηνία 7°/2024 (σύνολο 5 πίνακες), **ε)** στα διαγράμματα Πράξης Προσκύρωσης-Αναλογισμού στην ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" και στην ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα", κλίμακας 1:1.000, με ημερομηνία τον 7°/2024 (σύνολο 3 διαγράμματα) και **στ)** στους πίνακες πράξης Προσκύρωσης-Αναλογισμού στην ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" και στην ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα", με ημερομηνία τον 7°/2024 (σύνολο 2 πίνακες) **που όλα τα ανωτέρω συνοδεύουν την παρούσα εισήγηση.**

Ζ) Να γνωμοδοτήσει εκ νέου, **σύμφωνα και με τις Πράξεις 116/Συνεδρίαση 25η/6-11-2023, 38/Συνεδρίαση 9η/31-5-2024, 31/Συνεδρίαση 8η/22-4-2024 και 116.Συνεδρίαση 25η/6-11-2023,** ως προς την «*Υποχρέωση παράδοσης εκ μέρους των αναδόχων των στοιχείων του Κεφαλαίου Β «Υψομετρική μελέτη οδών» της Πράξης Εφαρμογής, σύμφωνα με τα άρθρα 5 και 6 της υπ΄αριθμό 71934/9734/2-11-1989 (ΦΕΚ 691Δ/9-11-1989) Απόφασης Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε «Τροποποίηση και συμπλήρωση των τεχνικών προδιαγραφών και τιμολογίου που εγκρίθηκαν με την 47037/7767/16-6-1986 Απόφαση για τις μελέτες εφαρμογής των πολεοδομικών μελετών ΕΠΑ»* **πριν την έκδοση της Κ.Υ.Α έγκρισης του συνολικού Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής** των περιοχών βιώσιμης πολεοδόμησης του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398Δ/2022).

Η) Να γνωμοδοτήσει για τη σύνταξη, ανάρτηση και κύρωση του **πίνακα επικειμένων** της πράξης εφαρμογής του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής των τριών Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου και των δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα καθώς και του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 571Δ/2022) **σε επόμενο στάδιο,** σύμφωνα με το άρθρο 3 της με

αριθμό 79881/3445/6-12-1984 (ΦΕΚ 862Β) Υπουργικής Απόφασης με θέμα *«Διαδικασία και τρόπος σύνταξης της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης».*

Θ) Λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις της παρ.2 του αρ.1 του από 7-6-2022 Προεδρικού Διατάγματος (ΦΕΚ Δ' 398), της παρ. Β4 του άρθρου 3 του ν. 4258/2014 ΦΕΚ 94Α), όπως ισχύει και της παρ.1 του άρθρου 4` του ν. 4964/2022 (ΦΕΚ 150Α) και την με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/81883/5400/1-8-2023 εισήγηση του Γεν. Δ/ντη Περιβαλλοντικής Πολιτικής του Υ.ΠΕΝ:

i. Για τα υδατορέματα Ζούμπερι (από Χ.Θ. 1+017 έως την εκβολή), Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά, **τροποποιούνται – διευρύνονται** οι οριογραμμές με έργα, όπως αυτές αποτυπώνονται στα συνημμένα διαγράμματα οριζοντιογραφίας

ii. Στο υδατόρεμα Ζούμπερι, στο τμήμα από το ανάντη αρχικό σημείο οριοθέτησης έως τη Χ.Θ. 1+017 **καταργούνται** οι οριογραμμές με έργα, όπως αυτές θεσμοθετήθηκαν με το ΦΕΚ Δ' 152/2011.

iii. Σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις (γραμμές οριοθέτησης χωρίς έργα των υδατορεμάτων Ζούμπερι, Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά, καθώς και γραμμές οριοθέτησης με και χωρίς έργα των υδατορεμάτων Καλαβρύτων, Ματιού και Αγ. Ανδρέα) παραμένουν σε ισχύ οι θεσμοθετημένες, με το από 7-6-2022 Προεδρικό Διάταγμα, ΦΕΚ Δ' 398/2022, οριογραμμές.

Ι) Ως προς την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών εντός των ορίων του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, έχουν ισχύ οι διατάξεις της παρ. 1.2 του άρθρου 5 της οικ.140055/13-1-2017 (ΦΕΚ428 Β'/15-2-2017) Κ.Υ.Α, της παρ. 10 του άρθρου 3 του από 7-6-2022 Π.Δ (ΦΕΚ 398Δ/2022) και της παρ. 1 του άρθρου 6 της Κ.Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360 (ΦΕΚ 3985Β/2023).

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ:

1) Ανασύνταξη κτηματογραφικού υποβάθρου:

α) Κτηματογραφικά διαγράμματα με αρίθμηση από ΚΔ1 έως ΚΔ18 με κλίμακα 1:1.000 (συνολικά 18 διαγράμματα).

β) Κτηματολογικοί πίνακες Α και Β (αλφαβητικοί και αριθμητικοί) ανά Π.Ε (σύνολο10 πίνακες)

2) Πράξη εφαρμογής:

α)Τα με αριθ. σχεδίου ΡΣΕ 1/18 έως και ΡΣΕ 18/18 διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (σύνολο 18 διαγράμματα)

β) Πίνακες πράξης εφαρμογής ανά Π.Ε (συνολικά 5 πίνακες)

3) Πράξεις Προσκύρωσης-Αναλογισμού για τις Π.Ε ΡΠΕ2 "Σκουφέϊκα" και ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα":

α) Τα διαγράμματα Προσκύρωσης-Αναλογισμού (σύνολο 3 διαγράμματα)

β) Πίνακες Πράξης Προσκύρωσης Αναλογισμού (συνολικά 2 πίνακες)

4) Εκδίκαση ενστάσεων ενημερωτικής ανάρτησης (σύνολο 5 πίνακες)

5) Τροποποίηση οριογραμμών ρεμάτων με έργα (σύνολο 14 διαγράμματα)

Αθήνα 03.07.2024

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Α. ΚΑΤΣΙΝΑ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΚΑΣΑΠΗ ΧΡΥΣΟΥΛΑ

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ	:	**4.7.2024**
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ	:	**11η**
ΠΡΑΞΗ	:	**45**
ΠΡΟΕΔΡΟΣ	:	Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ	:	Κ. Χριστοπούλου, Κ. Στεφανάκης, Ε. Διαμαντοπούλου, Χ. Κυριακίδης (κωλυομένου του τακτικού μέλους), Δ. Ανδρουλάκη, Θ. Ψυχογιός, Ε. Χολέβα, Α. Σκάρλα, Θ. Γαλάνη, Κ. Δημόπουλος

ΘΕΜΑ : **Δήμοι Ραφήνας-Πικερμίου και Μαραθώνα**

(1) Έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πυρόπληκτης περιοχής της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου και Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα (ν. Αττικής).

(2) Α. Εκδίκαση ενστάσεων επί (α) της τοπογραφικής αποτύπωσης, (β) της ανασύνταξης του κτηματογραφικού υποβάθρου και των κτηματολογικών πινάκων και (γ) των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής.

Β. Έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (στο μέρος αυτού τοπογραφική αποτύπωση, ανασύνταξη κτηματογραφικού υποβάθρου, σύνταξη των διαγραμμάτων και πινάκων της πράξης εφαρμογής και των πράξεων προσκύρωσης / αναλογισμών) τ ου ΕΠΣ (ΦΕΚ 398 Δ/2022).

Γ. Τροποποίηση – διεύρυνση των εγκεκριμένων (ΦΕΚ 398 Δ/2022) οριογραμμών με έργα τμημάτων των υδατορεμάτων Ζούμπερι (από χ.θ. 1+017 έως την εκβολή), Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά και

Δ. Κατάργηση των εγκεκριμένων (ΦΕΚ 152 Δ/2011) οριογραμμών με έργα τμήματος (από ανάντη αρχικό σημείο οριοθέτησης έως τη χ.θ. 1+017) του υδατορέματος Ζούμπερι.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Παρευρέθηκαν (α) η Δήμαρχος Ραφήνας-Πικερμίου κα Τσεβά, (β) ο Δήμαρχος Μαραθώνα κ. Τσίρκας και (γ) οι Μελετητές κα Λαγουδάκη, κ. Τσακίρης, κα Γιαννακοπούλου, κ. Ζώης, κ. Μαυρογεώργης και ο κ. Μαρακάκης.

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του τις από 3.7.2024 εισηγήσεις των Δ/νσεων Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τοπογραφικών Εφαρμογών, την αίτηση – υπόμνημα που κατέθεσε ο κ. Κανάκης Δημ. (αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 134/3.7.2024), **γνωμοδότησε ομόφωνα** ως εξής :

1. Την **έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής** του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 398 Δ/2022), στις τρεις Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (ν. Αττικής) και στις δύο Π.Ε της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα (ν. Αττικής), την εξειδίκευση του ορίου του, την τροποποίηση του σχεδίου στα όρια με το παρόν Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, την τροποποίηση της ΡΓ έναντι του ΟΤ 132 του ΦΕΚ 571/Δ/2022, των ΟΤ 73 και 93 του ΦΕΚ 65/Δ/1970, του ΟΤ 295 του ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/2017 και την επέκταση των σχεδίων των ΦΕΚ 43/ΑΑΠ/12 και ΦΕΚ 63/ΑΑΠ/17 στα ΟΤ 265, 276, 277, 278, 282, 289, 291, 295, ένταξη στο παρόν ΡΣΕ των ΟΤ 129 (ιδ. ΚΤΑ 2904009, 2904018 και μη άρτιο τμήμα της ΚΤΑ 2904010 αποδιδόμενο σε όμορη ιδιοκτησία) και ΚΧΠ61 (ιδ. 2810020 και 2810035) και την τροποποίηση του σχεδίου Ν. Βουτζά (ΦΕΚ 59/Δ/1969) επί

του ρέματος Ματιού στο ΟΤ 70, όπως οι ρυθμίσεις αυτές εμφαίνονται στα **δεκαοκτώ (18)** διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής με κωδικούς **ΡΣΕ 1/18 έως ΡΣΕ 18/18** κλίμακας 1:1.000, με ημερομηνία Ιούλιος 2024, στους **πέντε (5) Πίνακες Πράξης Εφαρμογής** ανά πολεοδομική ενότητα του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου και του Δήμου Μαραθώνα, με ημερομηνία Ιούλιος 2024, στα **τρία (3)** διαγράμματα Πράξης Προσκύρωση – Αναλογισμού στη ΡΠΕ2 «Σκουφέϊκα» και στη ΜΠΕ1 «Αγία Μαρίνα» με κωδικούς **ΡΣΕ.ΑΝ.1/3 έως ΡΣΕ.ΑΝ.3/3**, κλίμακας 1:1.000, με ημερομηνία Ιούλιος 2024 και στους **δύο (2) Πίνακες Πράξης Προσκύρωσης – Αναλογισμού** στη ΡΠΕ2 «Σκουφέϊκα» και στη ΜΠΕ1 «Αγία Μαρίνα», με ημερομηνία Ιούλιος 2024, που όλα τα ανωτέρω συνοδεύουν την παρούσα.

2. **Την αποδοχή, μερική αποδοχή και απόρριψη των ενστάσεων** που υποβλήθηκαν, σύμφωνα με το σκεπτικό που αναγράφεται στους συνημμένους ανά πολεοδομική ενότητα Πίνακες Εκδίκασης Ενστάσεων, που συνοδεύουν την παρούσα.

3. **Τα ακίνητα με αρ. 68 έως 79** της διανομής που κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 20137/24.5.56 Απόφαση του Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 106/Β/1956) διέπονται από τις διατάξεις του από 8.1.1980 π. δ/τος (ΦΕΚ 25/Δ/1980).

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

5. Τον **καθορισμό Κοινόχρηστων χώρων, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πλατειών – ΚΧΚ** με διττό προορισμό ως κοινοχρήστων χώρων - σημείων συγκέντρωσης πληθυσμού σε περίπτωση φυσικών καταστροφών, ζωνών φύτευσης κατά μήκος των οδών πλάτους 0,65μ με μέριμνα για τη διασφάλιση επαρκούς και ασφαλούς διόδου πεζών 1,5μ, όπως αυτοί εμφαίνονται στα συνημμένα δεκαοκτώ (18) διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής ημερομηνίας Ιουλίου 2024 κλίμακας 1:1.000. Οι παραπάνω κοινόχρηστοι χώροι φύτευσης υπόκεινται σε ειδικό σχεδιασμό σύμφωνα με τα κριτήρια της κυκλοφοριακής μελέτης και λαμβάνεται πρόνοια 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.

6. **Τον καθορισμό Κοινωφελών χώρων**, όπως αυτοί εμφαίνονται στα συνημμένα διαγράμματα Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής με τους εξής όρους και περιορισμούς δόμησης:

6.α) **στη Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα**

- (ΚΦ 27) ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο ποδοσφαίρου) με κτίριο αποδυτηρίων έως 150μ, μέγιστου ύψους 5μ
-(ΚΦ 38) ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο σχολείου)
-(ΚΦ 39) χώρος νηπιαγωγείου με κτίριο έως 700τμ, μέγιστου ύψους 5μ

6.β) **στη Μ-ΠΕ2 Μάτι**

- (ΚΦ 565) «Κέντρο Εκπαίδευσης/Ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)» με ΣΔ: 0,5, κάλυψη 60%, μέγιστο ύψος κτιρίου: 11,5μ και κατά τα λοιπά ως ΝΟΚ
- (ΚΦ 537) αθλητικές εγκαταστάσεις
- (ΚΦ 202) χώρος εκκλησίας με καθορισμό περιγράμματος δόμησης εντός του ΟΤ

6.γ) **στην Ρ-ΠΕ2 Σκουφέικα**

- έχει καθοριστεί με το ΦΕΚ 571/Δ/2022 κοινωφελής χώρος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων (ΟΤ 132) και ισχύουν τα ειδικότερα οριζόμενα με την Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/88380/ 2896/2022.

7. Τον **καθορισμό όρων δόμησης** ως εξής:

7.α) Συντελεστής Δόμησης:

- 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 Σκουφέικα:

α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 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

- 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

7.β) Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα – κατάτμηση

- Κατάτμηση: 1000τμ

- Αρτιότητα: 750τμ, Ελάχιστο πρόσωπο: 15μ

- Καθορίζεται ως ελάχιστο όριο των 225 τ.μ κατά παρέκκλιση αρτιότητας οικοπέδων και θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα που προκύπτουν λόγω τακτοποίησης ή δημιουργούνται ως νέα οικόπεδα από την οριστική πράξη εφαρμογής και έχουν κατ΄ελάχιστο εμβαδόν 225 τ.μ, ενώ ταυτόχρονα στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου θα πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μέτρα.

- Ελάχιστο πρόσωπο κατά παρέκκλιση οικοπέδων: 8μ

- Το ακίνητο να μην προέρχεται από παράνομη κατάτμηση και να μην έχει δημιουργηθεί μετά τις 7.7.1983 (ΦΕΚ 284/Δ/83 - ΖΟΕ Αττικής).

7.γ) Κάλυψη: 0,40

Απαγορεύεται η επέκταση του υπογείου εκτός νόμιμου περιγράμματος του κτιρίου.

7.δ) 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.

7.ε) Ειδικές ρυθμίσεις σύμφωνα με την παράγραφο Δ2 του άρθρου 3 του πδ του ΦΕΚ 398Δ/2022. «Εγκαταστάσεις και κτήρια νομίμως υφιστάμενα, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012, ή και υπαχθέντα νομίμως στους νόμους περί τακτοποίησης αυθαιρέτων διατηρούνται χωρίς δυνατότητα επέκτασης και δύνανται να αποπερατώνονται, ή και να ανακατασκευάζονται σε περίπτωση ολοσχερούς καταστροφής, και να λειτουργούν με τη χρήση, που προβλέπεται από την οικοδομική τους άδεια ή την ως άνω υπαγωγή.», όπως ισχύει.

8. Τον **καθορισμό ειδικών όρων δόμησης** ως εξής:

8.α) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis)

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

8.β) 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.

8.γ) Σε όλη την έκταση του ΡΣΕ ασκείται αρχαιολογικός – ανασκαφικός έλεγχος, στο πλαίσιο της διαδικασίας χορήγησης εγκρίσεων για την έκδοση οικοδομικών αδειών για τα πάσης φύσεως δημόσια, δημοτικά, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα.

8.δ) Διατήρηση του κατά παρέκκλιση άρτιου και μη οικοδομήσιμου οικοπέδου 02 στο ΟΤ 72 της ΠΕ ΜΠΕ2 «Μάτι», ως ευρισκόμενου εξ ολοκλήρου εντός της υποχρεωτικής πρασιάς πλάτους 20 μ. χωρίς να είναι δυνατή η προσκύρωσή του σε όμορα, ούτε η συνένωσή του λόγω ύπαρξης κτίσματος μονίμου μορφής εντός του.

8.ε) Διατήρηση ως κατά παρέκκλιση άρτιων και οικοδομήσιμων των οικοπέδων 03 στο Ο.Τ 12, 01 στο Ο.Τ 22 και 01 στο Ο.Τ 40 της ΜΠΕ1 "Αγία Μαρίνα" και ειδικότερα εντός της κυρωμένης διανομής οικοπέδων του Γεωργοκτηνοτροφικού Συνεταιρισμού Πεντέλης (ΦΕΚ 196Β/7-6-1956) με τις διαστάσεις τις οποίες είχαν κατά την εν λόγω διανομή, σύμφωνα με την παρ. 2 του Άρθρου Μόνου του από 8-1-1980 (ΦΕΚ 25Δ).

9. Τον **καθορισμό Ζωνών 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 κα), 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 κα), 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 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 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 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

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

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 ρηγμάτων 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.

10. Την **σύνταξη ολοκληρωμένου Επιχειρησιακού Σχεδίου** για τη διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων, των φυτεύσεων, των παραρεμάτιων ζωνών, του παραλιακού μετώπου, του ΚεΠΦΚα και των χώρων καταφυγής, στο σύνολο του ΡΣΕ, το οποίο θα περιλαμβάνει:
   - τα είδη φύτευσης στον δημόσιο χώρο και στις αυλές των κατοικιών
   - 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 πλάτους 200m στη διεπαφή των 5 Πολεοδομικών Ενοτήτων με την μη πολεοδομημένη περιοχή
   - τις πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων: εντός της ζώνης των 500μ. από τον αιγιαλό και εντός της ζώνης 100μ των παραρεμάτιων ζωνών
   - τις πρότυπες αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης των χώρων καταφυγής και του ΚΦ 565, «Κέντρο Εκπαίδευσης/ Ευαισθητοποίησης για την προστασία από φυσικές καταστροφές (ΚεΠΦΚα)»

11. Ειδικότερα για τις πολεοδομούμενες περιοχές του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής που περικλείονται από τις οριογραμμές χωρίς έργα διευθέτησης των ρεμάτων, ισχύουν τα οριζόμενα στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου Γ.10 του άρθρου 3, του από 7-6-2022 Π.Δ. (ΦΕΚ 398Δ).
   Επιπλέον, ισχύει αναστολή βεβαίωσης οφειλής εισφοράς σε χρήμα για τις ιδιοκτησίες, που εν όλω ή εν μέρει εμπίπτουν εντός των ανωτέρω περιοχών, μη δυνάμενη να υπερβεί την πενταετία από τη δημοσίευση της ΚΥΑ του ΡΣΕ.

12. **Την έγκριση των δεκαοκτώ (18) Κτηματογραφικών Διαγραμμάτων** με αρ. σχεδίου Κ.Δ.1 έως Κ.Δ.18 με ημερομηνία Ιούλιος 2024 κλίμακας 1:1.000 και των **δέκα (10) Κτηματολογικών Πινάκων** Ιούλιος 2024 τύπου Α (αριθμητικοί) και Β (αλφαβητικοί), ανά πολεοδομική ενότητα, που συνοδεύουν την παρούσα.

13. **Την έγκριση των τριών (3) διαγραμμάτων Πράξης Προσκύρωσης – Αναλογισμού** με αρ. σχεδίου ΡΣΕ-ΑΝ.1 έως ΡΣΕ-ΑΝ.3 με ημερομηνία Ιούλιος 2024 και κλίμακας 1:1.000 και των **δύο (2) Πινάκων Πράξης Προσκύρωσης – Αναλογισμού,** με ημερομηνία Ιούλιος 2024, στη ΡΠΕ2 «Σκουφέϊκα» και στη ΜΠΕ1 «Αγία Μαρίνα», που συνοδεύουν την παρούσα.

14. **Την υποχρέωση παράδοσης εκ μέρους των αναδόχων** των στοιχείων του Κεφαλαίου Β «*Υψομετρική μελέτη οδών*» της Πράξης Εφαρμογής, σύμφωνα με τα άρθρα 5 και 6 της υπ΄αριθμό 71934/9734/2.11.1989 (ΦΕΚ 691 Δ/9.11.1989) Απόφασης Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε «*Τροποποίηση και συμπλήρωση των τεχνικών προδιαγραφών και τιμολογίου που εγκρίθηκαν με την 47037/7767/16-6-1986 Απόφαση για τις μελέτες εφαρμογής των πολεοδομικών μελετών ΕΠΑ*» **πριν την έκδοση της Κ.Υ.Α έγκρισης του συνολικού Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής** των περιοχών βιώσιμης πολεοδόμησης του Ε.Π.Σ (ΦΕΚ 398 Δ/2022).

15. **Η σύνταξη, ανάρτηση και κύρωση του πίνακα επικειμένων** της πράξης εφαρμογής του παρόντος Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής των τριών Π.Ε του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου και των δύο Π.Ε του Δήμου Μαραθώνα καθώς και του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 571Δ/2022) θα γίνει σε επόμενο στάδιο, σύμφωνα με το άρθρο 3 της με αριθμό 79881/3445/6.12.1984 (ΦΕΚ 862 Β) Υπουργικής Απόφασης με θέμα «*Διαδικασία και τρόπος σύνταξης της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης*».

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

16. **Λαμβάνοντας υπόψη** τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 1 του από 7.6.2022 Προεδρικού Διατάγματος (ΦΕΚ Δ' 398), της παρ. Β4 του άρθρου 3 του ν. 4258/2014 ΦΕΚ 94 Α), όπως ισχύει και της παρ.1 του άρθρου 4 του ν. 4964/2022 (ΦΕΚ 150 Α) και την με αρ. πρ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/81883/5400/1.8.2023 εισήγηση του Γενικού Δ/ντη Περιβαλλοντικής Πολιτικής του ΥΠΕΝ:

i. Για τα υδατορέματα Ζούμπερι (από Χ.Θ. 1+017 έως την εκβολή), Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά, τροποποιούνται – διευρύνονται οι οριογραμμές με έργα, όπως αυτές αποτυπώνονται στα συνημμένα δεκατέσσερα (14) διαγράμματα οριζοντιογραφίας των ρεμάτων αυτών.

ii. Στο υδατόρεμα Ζούμπερι, στο τμήμα από το ανάντη αρχικό σημείο οριοθέτησης έως τη Χ.Θ. 1+017 καταργούνται οι οριογραμμές με έργα, όπως αυτές θεσμοθετήθηκαν με το ΦΕΚ Δ' 152/2011.

iii. Σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις (γραμμές οριοθέτησης χωρίς έργα των υδατορεμάτων Ζούμπερι, Ν. Βουτζά, Αμπελούπολης, Πευκώνα και Παππά, καθώς και γραμμές οριοθέτησης με και χωρίς έργα των υδατορεμάτων Καλαβρύτων, Ματιού και Αγ. Ανδρέα) παραμένουν σε ισχύ οι θεσμοθετημένες, με το από 7-6-2022 Προεδρικό Διάταγμα, ΦΕΚ Δ' 398/2022, οριογραμμές.

17. Ως προς την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών εντός των ορίων του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, έχουν ισχύ οι διατάξεις της παρ. 1.2 του άρθρου 5 της οικ.140055/13.1.2017 (ΦΕΚ428 Β'/15.2.2017) Κ.Υ.Α, της παρ. 10 του άρθρου 3 του από 7.6.2022 Π.Δ (ΦΕΚ 398 Δ/2022) και της παρ. 1 του άρθρου 6 της Κ.Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360 (ΦΕΚ 3985 Β/2023).

18. Την προώθηση του θέματος για την έκδοση της ΚΥΑ έγκρισης του ΡΣΕ και έγκρισης των τροποποιούμενων οριογραμμών με έργα των υδατορεμάτων που μνημονεύονται στην παρούσα.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**
Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ	**Χ. ΚΑΣΑΠΗ**

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΚΑΣΑΠΗ ΧΡΥΣΟΥΛΑ