

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : 19.7.2021
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 11^η
ΠΡΑΞΗ : 41
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Ν. Μουκαζής, Γ. Κοτίνη (κωλυομένου του τακτικού μέλους), Ε. Διαμαντοπούλου (κωλυομένου του τακτικού μέλους), Α. Σκάρλα, Π. Βουλέλλης, Ν. Τριανταφυλλόπουλος, Π. Μπίλλιας, Γ. Κωνσταντέλλος, Θ. Κατσιγιάννης

ΘΕΜΑ Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο για την πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνος και Ραφήνας – Πικερμίου.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Παρευρέθηκαν από :

1. Δήμο Μαραθώνα, ο Δήμαρχος κ. Τσίρκας Στέργιος
2. Δήμο Ραφήνας-Πικερμίου, ο Δήμαρχος κ. Μπουρνούς Ευαγ.
3. ΓΕΣ, ο κ. Πλέσσας από τη Δ/ση Υποδομής & Προστασίας Περιβάλλοντος
4. Εκκλησία της Ελλάδος, ο Αρχιμανδρίτης Δρ. Φαρμάκης Νικόδημος ΓΔ της Εκκλησιαστικής Κεντρικής Υπηρεσίας Οικονομικών (ΕΚΥΟ), η κα Δρ. Χριστινάκη Ειρήνη Νομική Σύμβουλος, ο κ. Φλώρος Ευθ. Δ/ντης Ακίνητης Περιουσίας και η κα Ηλιοπούλου Δημ. Προϊσταμένη Τμήματος Κτηματολογίου
5. Σύλλογο Ελλήνων Πολεοδόμων Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ), η κα Καραθανάση Έφη
6. Εξωραϊστικό Σύλλογο Ν. Βουτζά «Η ΠΡΟΟΔΟΣ», η Πρόεδρος κα Κροκίδη Α.
7. Εξωραϊστικό Σύλλογο Μάτι Αττικής, η Πρόεδρος κα Κολλάρη Κων. και η Γραμματέας κα Μήλα
8. Οικοδομικό Συνεταιρισμό «Ο ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΣ», ο κ. Ευστρατίου Παύλος-Μιχαήλ και ο κ. Αντωναράκος Δημ.
9. Οικοδομικό Συνεταιρισμό «ΑΜΠΕΛΟΥΠΟΛΙΣ», η Πρόεδρος κα Κοζώνη και ο κ. Ματζιάρας
10. Επιτροπή πληνέντων Κόκκινο Λιμανάκι, ο κ. Φράγκος Πέτ.
11. Φιλοπρόοδο Ένωση Οικιστών «Κόκκινο Λιμανάκη», ο κ. Κανάκης Δημ.
12. Συντονιστική Επιτροπή Κατοίκων – Μάτι Αττικής (ΣΕΚΜΑ), ο κ. Αναγνώστου Χρ.
13. Ομοσπονδία Συλλόγων Δήμου Μαραθώνα / Συνήγορος του Ματιού, ο κ. Ιατρόπουλος Γιωρ.
14. Συλλογική ένσταση πολιτών, η κα Κιουσοπούλου Ελεούσα
15. Κίνηση για το Μεγάλο Ρέμα Ραφήνας, η κα Τερζοπούλου
16. Ένωση πυροπληκτων Ανατολικής Αττικής, ο Πρόεδρος κ. Θεοτόκης Κ.
17. Οικιστές Γεροτσακούλι Ν. Βουτζά, ο Πρόεδρος κ. Θεοτόκης Κ.
18. Οικισμό Κυκλάμινα, η κα Κυριακοπούλου Πετρούλα
19. ΜΑΤΙ ξανά, ο κ. Τσιαμπούρης Δημ.
20. Συλλογικό, η εκπρόσωπος κα Ασημακοπούλου
21. Οι μελετητές, κα Λαγουδάκη Τ., ο κ. Κατζογεώργης, ο κ. Παπαγρηγορίου, ο κ. Χλύκας, ο κ. Τσακίρης, ο κ. Ραμπαούνης, ο κ. Μαυρογεώργης, ο κ. Καρατσώλης, ο κ. Μαρακάκης, ο κ. Αργυρίου.

Επίσης κατατέθηκαν στη Γραμματεία του Συμβουλίου τα ακόλουθα :

- (α) Το υπ'αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/67503/2807/16.7.2021 (αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 123/16.7.2021) έγγραφο της Δ/σης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών & Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ
- (β) Υπόμνημα με αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 120/15.7.2021 των κκ Νικ. Ι. Παπαθέου Συμβολαιογράφου Αθηνών και της κας Ιωάννας – Μαρίας Θ. Παπαθέου Ψυχολόγος δια του αντιπροσώπου Θεοδ. Ι. Παπαθέου με τα συνημμένα του
- (γ) Απόψεις-Ένσταση κατοίκων της οδού Πανορμιτών Τήνου στο Μάτι με αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 122/16.7.2021
- (δ) Η από 16.7.2021 αίτηση του κ. Κανάκη Δημ. με τα συνημμένα της (αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 121/16.7.2021)
- (ε) Το από 19.7.2021 e-mail του κ. Κανάκη Δημ. με τα συνημμένα του (αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 127/19.7.2021)
- (στ) Το υπ'αρ. 10/15.7.2021 (αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 126/19.7.2021) έγγραφο του Φιλοπρόδοτος Ένωση Οικιστών «ΚΟΚΚΙΝΟ ΛΙΜΑΝΑΚΙ»
- (ζ) Το από 17.7.2021 e-mail του κ. Κουρή Θεοδ. με τα συνημμένα του (αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 128/19.7.2021)

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του την από 14.7.2021 εισήγηση της Δ/σης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, τα (α) – (ζ) σχετικά που κατατέθηκαν και άκουσε τους παρευρισκόμενους, γνωμοδότησε ομόφωνα ότι κατ'αρχήν συμφωνεί με την πρόταση της Δ/σης, όπως αυτή διατυπώνεται στην εισήγηση, με τις εξής παρατηρήσεις – προσθήκες :

1. Κατά πλειοψηφία:

- α. Τήρηση απόστασης γραμμής δόμησης από την γραμμή αιγιαλού 30,00 μ. τουλάχιστον.
- β. Κατεδάφιση παρανόμων κτισμάτων και περιφράξεων και δημιουργία δημόσιου κοινόχρηστου χώρου και πρασίνου στη ζώνη των 30,00 μ. από τον αιγιαλό, μέσω της εισφοράς σε γη ή με απαλλοτριώσεις όπου απαιτείται, καθώς και με δημοτικά ακίνητα, ακίνητα δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Ο Πρόεδρος κ. Μπακογιάννης και οι εκ των μελών κ. Μουκαζής, κα Κοτίνη, κ. Κωνσταντέλλος πρότειναν τα 50 μ.

2. Νομίμως υφιστάμενα κτήρια εντός της ως άνω ζώνης των 30μ. τα οποία δεν ανήκουν σε δασική έκταση ή ρέμα και έχουν καταστραφεί ολοσχερώς, διατηρούνται χωρίς δυνατότητα επέκτασης και δύνανται να αποπερατώνονται και να λειτουργούν με τη χρήση, που προβλέπεται από την οικοδομική τους άδεια.

3. Σχετικά με το πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων, το Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση, γνωμοδοτεί ομόφωνα να χωροθετηθεί Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο στο βορειοδυτικό τμήμα της Ρ-ΠΕ2 (Σκουφέικα του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου).

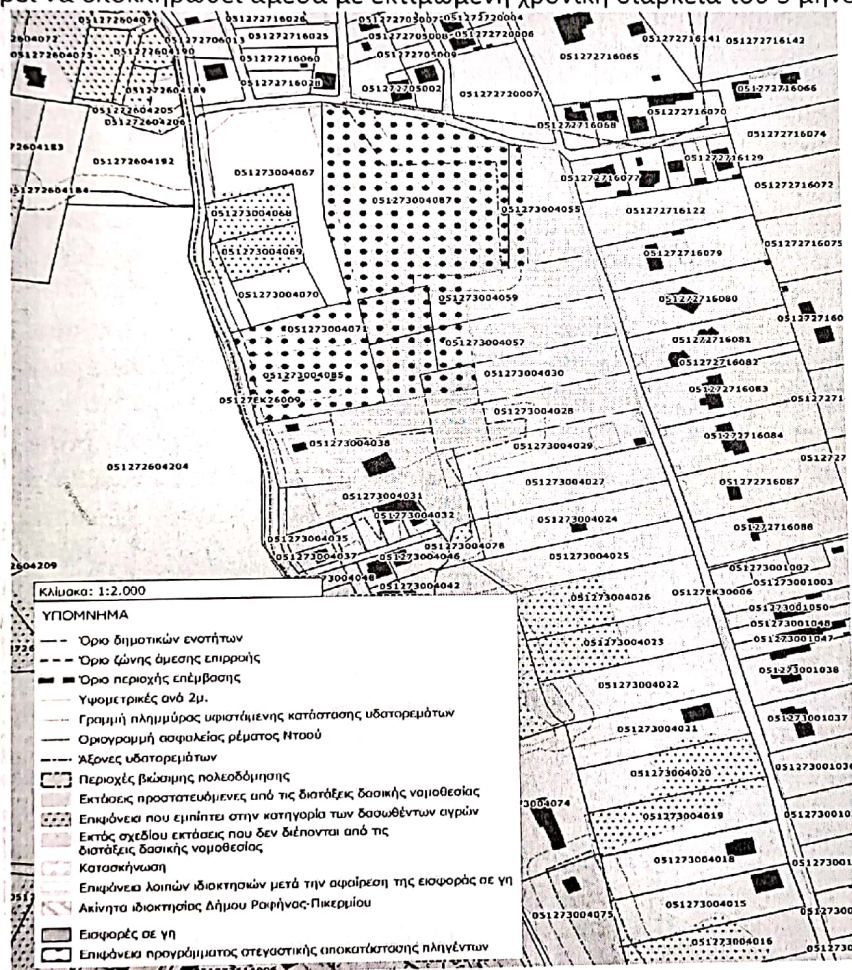
Στην περιοχή βιώσιμης πολεοδόμησης Σκουφέικα με την πρώτη ανάρτηση το ΕΠΣ είχε ενταχθεί το βόρειο τμήμα του ΚΑΕΚ 051273004087 ιδιοκτησίας Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (περιοχή με ανοιχτό μωβ). Το υπόλοιπο της ιδιοκτησίας ενέπυπε στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και με την ανάρτηση του νέου δασικού χάρτη αποχαρακτηρίστηκε. Με δεδομένο ότι κατά την πρώτη ανάρτηση υπήρξε αίτημα (που έγινε αποδεκτό) για επέκταση της περιοχής βιώσιμης πολεοδόμησης έως την οριογραμμή του ρέματος Πευκώνα, μπορεί να ενταχθεί στην περιοχή βιώσιμης πολεοδόμησης τόσο το υπόλοιπο του ΚΑΕΚ 051273004087, όσο και τα ΚΑΕΚ 051273004085 και 051273004071 που είναι επίσης ιδιοκτησίες του Δήμου

Ραφήνας-Πικερμίου. Τα δύο τελευταία ΚΑΕΚ εντάσσονται στη ΖΟΕ Γ2 που έχει χαρακτήρα αλλά επιτρέπει τη χρήση κατοικίας.

Με την ένταξη των τριών προαναφερόμενων ακινήτων ιδιοκτησίας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου στην περιοχή βιώσιμης πολεοδόμησης Σκουφέικα διασφαλίζεται έκταση 13.483 τμ. Με δεδομένο ότι ο μέσος Συντελεστής Δόμησης στην περιοχή βιώσιμης πολεοδόμησης Σκουφέικα είναι 0,5 για την οικοδόμηση των 8.000 τμ. απαιτούνται 16.000 τμ. Σε άμεση γειτνίαση με τα 3 ακίνητα ιδιοκτησίας του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου εντοπίζονται 6 ιδιοκτησίες (5 αδόμητες και 1 δομημένη) που αποδίδουν εισφορές σε γη ικανές να καλύψουν τις απαιτήσεις για την εφαρμογή του προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων. Ειδικότερα, οι εισφορές σε γη ανέρχονται σε 4.964 τμ. Οπότε μπορούν να διατεθούν :

- 4.140 τμ. Για την εφαρμογή του προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων (περιοχή με πράσινο χρώμα και κόκκινο πουά),
- 824 τμ. Για τις ιδιοκτησίες που απομένουν μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη.

Στο πλαίσιο του ΕΠΣ θα πρέπει να αποφασιστεί η περιοχή εφαρμογής του προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων και κατά προτεραιότητα στο πλαίσιο του ΡΣΕ να προωθηθεί η έγκριση του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου στην περιοχή εφαρμογής του προγράμματος. Με δεδομένο το μικρό αριθμό ιδιοκτητών το Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο μπορεί να ολοκληρωθεί άμεσα με εκτιμώμενη χρονική διάρκεια του 3 μήνες.



4. Η περιοχή της Αγίας Ειρήνης εντάσσεται στις ζώνες Βιώσιμης Πολεοδόμησης και συγκεκριμένα στην Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι.

5. Οι περιοχές ΠΕΚ1 έως ΠΕΚ10 δεν δύνανται να συμπεριληφθούν στις περιοχές βιώσιμης πολεοδόμησης χωρίς προηγουμένως να έχει οριστικά κριθεί ότι δεν εμπίπτουν στις διατάξεις περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων.

Μετά τα παραπάνω το κείμενο της γνωμοδότησης διαμορφώνεται ως εξής :

Την έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνος και Ραφήνας-Πικερμίου, όπως περιγράφεται στη συνέχεια.

Πολεοδομική οργάνωση

Η Περιοχή Επέμβασης προτείνεται να οργανωθεί στις παρακάτω ζώνες, όπως φαίνεται στον «Χάρτη Πρότασης 5» κλίμακας 1:5000, που συνοδεύει την παρούσα.

Ζώνες βιώσιμης πολεοδόμησης

Οι προς πολεοδόμηση ζώνες της Περιοχής Επέμβασης, οι οποίες περιλαμβάνουν και τις περιοχές με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (Κόκκινο Λιμανάκι), προτείνεται να οργανωθούν στις παρακάτω πέντε (5) πολεοδομικές ενότητες, τα όρια των οποίων καθορίζονται, όπως φαίνεται στον ως άνω Χάρτη:

- Μ-ΠΕ1 (Αγία Μαρίνα)
- Μ-ΠΕ2 (Μάτι)
- Ρ-ΠΕ1 (Κόκκινο Λιμανάκι)
- Ρ-ΠΕ2 (Σκουφέικα)
- Ρ-ΠΕ3 (Πευκώνας)

Το σύνολο της έκτασης των παραπάνω Πολεοδομικών Ενοτήτων προτείνεται να οργανωθεί με χρήσεις της κατηγορίας «αμιγής κατοικία» του άρθρου 2 του π. δ/τος 59/2018, όπως ισχύει.

Προτείνεται να καθοριστούν οι χρήσεις της κατηγορίας «γενική κατοικία» του άρθρου 3, του π. δ. 59/2018, εκτός από τις κατηγορίες 20, 21, 27, μόνο για τα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο επί της Λεωφ. Αλ. Φλέμινγκ, στις Ρ-ΠΕ2 (Σκουφέικα) και Ρ-ΠΕ3 (Πευκώνας).

Στο βορειοδυτικό τμήμα της περιοχής βιώσιμης πολεοδόμησης Ρ-ΠΕ2 (Σκουφέικα) 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 ΡΣΕ να προωθηθεί, κατά προτεραιότητα, η έγκριση του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου στην περιοχή εφαρμογής του προγράμματος.

Προτείνεται, επίσης, να χωροθετηθεί «Κέντρο Εκπαίδευσης/Ευαισθητοποίησης για την Προστασία από Φυσικές Καταστροφές» (ΚεΠΦΚα), σε χώρο επί της Λεωφ. Μαραθώνος, στην Μ-ΠΕ2, όπως σημαίνεται στον ως άνω Χάρτη.

Προτείνεται να καθοριστεί συντελεστής δόμησης, σε κάθε Πολεοδομική Ενότητα, ως εξής:

- Μ-ΠΕ1: σ.δ. $\leq 0,30$,
- Μ-ΠΕ2: $0,10 \leq \sigma.δ. \leq 0,30$, συναρτήσει της έκτασης του οικοπέδου,
- Ρ-ΠΕ1: $0,30 \leq \sigma.δ. \leq 0,40$, συναρτήσει της έκτασης του οικοπέδου,
- Ρ-ΠΕ2: $0,40 \leq \sigma.δ. \leq 0,50$, συναρτήσει της έκτασης του οικοπέδου,
- Ρ-ΠΕ3: $0,30 \leq \sigma.δ. \leq 0,50$, συναρτήσει της έκτασης του οικοπέδου.

Οι υπόλοιποι περιορισμοί δόμησης του πολεοδομικού κανονισμού (ποσοστό κάλυψης, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίων, αρτιότητα κλπ) προτείνεται να καθοριστούν, κατά το στάδιο του Ρ.Σ.Ε., μετά από λεπτομερέστερη ανάλυση, αλλά σε κλίμακα συμβατή με τον ως άνω καθοριζόμενο συντελεστή δόμησης.

Ζώνες εκτός πολεοδόμησης

Περιοχές με Ειδικό Νομικό Καθεστώς (ΠΕΚ)

Προτείνεται να καθοριστούν ως Περιοχές με Ειδικό Νομικό Καθεστώς (ΠΕΚ) οι εκτάσεις που εμπλέκονται με τις διαδικασίες των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας ή εμπίπτουν σε χώρους αρχαιολογικού ενδιαφέροντος. Για τις ζώνες ΠΕΚ1 έως ΠΕΚ10 προτείνεται να ισχύσουν οι χρήσεις που επιτρέπονται από την απόφαση ΥΑ 66102/970/1995 (Β' 170/1995) μετά από μελέτες που θα εκπονηθούν σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές περί «σύνταξης διαχειριστικών μελετών πάρκων» του ΥΠΕΚΑ, με αριθμό 133384/6587/23.12.2015 (Β' 2828/2015). Για τη ζώνη ΠΕΚ11 προτείνεται να διατηρηθούν οι αντίστοιχες ρυθμίσεις της Ζ.Ο.Ε.

Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧ)

Προτείνεται να καθοριστούν ως Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧ) οι εκτάσεις που καταγράφονται στον πίνακα της §Ε.2. Για τις ζώνες αυτές προτείνεται να ισχύσουν:

- οι διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. Μεσογείων στις ζώνες ΠΕΧ1, ΠΕΧ2, ΠΕΧ3, ΠΕΧ4, ΠΕΧ5.
- οι διατάξεις του από 24/31.05.1985 (Δ' 270) π. δ/τος για την εκτός σχεδίου δόμηση, με μόνη επιτρεπόμενη χρήση την κατοικία (άρθρο 6 του ως άνω π. δ/τος, σε συνδυασμό με το άρθρο 32 §2 του ν.4759/2020), στις ζώνες ΠΕΧ6, ΠΕΧ7, ΠΕΧ8, ΠΕΧ9, ΠΕΧ10.

Οριοθέτηση ρεμάτων

Προτείνεται η επικύρωση του καθορισμού των οριογραμμών των ρεμάτων Αγίου Ανδρέα, Αμπελούπολης, Ζούμπερι, Καλαβρύτων, Ματιού, Ν. Βουτζά, Παππά, Πευκώνα όπως αυτές φαίνονται στα διαγράμματα, που συνοδεύουν τον με αρ. πρωτ. ΔΤΟΠΕΦ/116437/1521/07.12.2021 καθορισμό οριογραμμών υδατορεμάτων. Κατά το στάδιο εκπόνησης και έγκρισης του Ρ.Σ.Ε., είναι δυνατή η τροποποίηση των οριογραμμών αυτών, εφ' όσον προκύψει ανάλογη ανάγκη, από τη μεγαλύτερης κλίμακας μελέτη, κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων διευθέτησης.

Γεωλογική καταλληλότητα

Ο πολεοδομικός κανονισμός να συμπεριλάβει τους όρους που προκύπτει από τη γεωλογική καταλληλότητα των επί μέρους ζωνών όπως αποτυπώνονται στις με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΣ/38800/811/22.5.2020 διαβίβαση αρχικής έγκρισης μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας (ΑΔΑ : 99ΖΧ4653Π8-ΕΒΦ) και της με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΣ/2556/683/17.3.2021 συμπληρωματικής έγκρισης μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας (ΑΔΑ: 926Φ4653Π8-ΚΞΛ).

Γενικές κατευθύνσεις

α. Προτείνεται να συνταχθεί Κανονιστικό Πλαίσιο (σύμφωνα με τις προβλέψεις του Δημοτικού Κώδικα) για χρήση σύγχρονων ψυχρών υλικών στον δημόσιο κοινόχρηστο χώρο, για είδη φύτευσης και διαχείρισης της βλάστησης στον δημόσιο και ιδιωτικό χώρο και υιοθέτηση των αρχών της κυκλικής οικονομίας στην διαχείριση των στερεών αποβλήτων, με έμφαση στα υπολείμματα από κλαδέματα, για μορφολογικά χαρακτηριστικά του δομημένου περιβάλλοντος που εναρμονίζονται με το περιβάλλον και το τοπικό κλίμα, για βραδύκαυστα κατασκευαστικά υλικά στις νέες κατασκευές και ανακατασκευές, καθώς και υιοθέτηση παθητικών συστημάτων ψύξης-θέρμανσης.

β. Προτείνεται να επιβληθεί μετακίνηση των περιφράξεων προς το εσωτερικό των γηπέδων, σε γήπεδα που βρίσκονται εντός της απόστασης 500μ. από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού κατά:

- 10,00 μ. από το όριο της οδού, για τα γήπεδα με πρόσωπο επί της Λεωφ. Μαραθώνος (κατά το τμήμα της που δεν υφίσταται παράπλευρη οδός),
- 3,00 μ. από το όριο της οδού, για τα γήπεδα με πρόσωπο επί των συλλεκτριών οδών Ισμήνης, Ρόδων και Μ. Αλεξάνδρου/Αργιθέας,

- 2,50 μ. από το όριο της οδού, για τα γήπεδα με πρόσωπο επί των συλλεκτριών οδών Λεωφ. Ποσειδώνος, Δημοκρατίας, Κύπρου, Μακεδονομάχων και Κωστή Παλαμά,
- 2,00 μ. από το όριο της οδού, για τα γήπεδα με πρόσωπο επί των συλλεκτριών οδών Μιλτιάδου και Ρήγα Φεραίου,
- 1,50 μ. από το όριο της οδού, για τα γήπεδα με πρόσωπο επί των συλλεκτριών οδών Καρπάθου, Αεροπορίας, Αγ. Ανδρέα, Μεγ. Αλεξάνδρου (Μάτι) και Νικηταρά καθώς και κατά μήκος όλων των υφιστάμενων οδών του τοπικού οδικού δικτύου,
- 1,00 μ. από το όριο της οδού, για τα γήπεδα με πρόσωπο επί της συλλεκτρίου οδού Αγίας Μαρίνας,
- 1,50 μ. στις κάθετες προς την ακτή πλευρές για τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο εκατέρωθεν της Λεωφ. Ποσειδώνος.

Για την εκπλήρωση του σκοπού χορηγείται οικοδομική άδεια ή άδεια εκτέλεσης εργασιών, επισκευής ή ανακατασκευής σε κτίρια υπό την προϋπόθεση να συμπεριληφθεί στις αιτούμενες προς αδειοδότηση εργασίες η μεταφορά υφιστάμενων περιφράξεων. Οι προαναφερόμενοι όροι και περιορισμοί, περί των περιφράξεων, ισχύουν ως προϋποθέσεις και στις περιπτώσεις κρατικής ενίσχυσης ή τραπεζικής χρηματοδότησης για την ανακατασκευή/επισκευή κτισμάτων και περιβάλλοντος χώρου.

γ. Επιβάλλεται η τήρηση απόστασης γραμμής δόμησης σε γήπεδα που βρίσκονται επί του εθνικού και επαρχιακού οδικού δικτύου με βάση τις διατάξεις του π. δ. 209/1998, όπως αυτό ισχύει.

δ. Προτείνεται η δημιουργία δικτύου βιώσιμης κινητικότητας με διάνοιξη πεζοδρόμου (ελάχιστου πλάτους 3,50μ) σε όλο το μήκος της ακτής της Περιοχής Επέμβασης και αύξηση της προσπελασιμότητας του παράκτιου μετώπου με διευκόλυνση της πρόσβασης των πεζών σε όλο το μήκος της, με κάθετες προς την ακτή διόδους (ελάχιστου πλάτους 3,00μ), περιορισμός των τεχνικών έργων για την προσέγγιση τροχοφόρων, ώστε να μην προκληθούν αλλοιώσεις στη μορφή και λειτουργία της παραλίας και ελαφρές κατασκευές (μόνιμες και πλωτές αποβάθρες και προβλήτες) για διευκόλυνση της πρόσβασης προς και από τη θάλασσα.

ε. Κατά την εκπόνηση και έγκριση του Ρ.Σ.Ε., θα πρέπει να διασφαλιστούν οδοί με τα ακόλουθα πλάτη, εκτός κι αν η νομίμως διαμορφωμένη υφιστάμενη κατάσταση, δεν το επιτρέπει:

- πεζόδρομοι από 4,00-6,00μ,
- τοπικές οδοί μονής κατεύθυνσης 6,50-8,00μ,
- συλλεκτρίες οδοί:
 - ο μονής κατεύθυνσης χωρίς παρόδια στάθμευση 8,00μ.
 - ο μονής κατεύθυνσης με παρόδια στάθμευση 10,00μ.
 - ο μονής κατεύθυνσης με ποδηλατόδρομο χωρίς παρόδια στάθμευση από 9,00-10,25μ.
 - ο μονής κατεύθυνσης με ποδηλατόδρομο και παρόδια στάθμευση 12,25μ.
 - ο διπλής κατεύθυνσης χωρίς παρόδια στάθμευση από 10,00-12,00μ.

Η μέση περίμετρος των οικοδομικών τετραγώνων να μην υπερβαίνει τα 400μ.

Στις περιοχές Βιώσιμης Πολεοδόμησης ως εισφορά σε γη αποδίδονται κατά προτεραιότητα αδόμητες εκτάσεις, καλυπτόμενες από βλάστηση, ακόμη και καθ' ολοκληρία και οι νόμιμοι ιδιοκτήτες αποκαθίστανται σε άλλες εκτάσεις, που προκύπτουν από εισφορά σε γη και διατίθενται για αποκατάσταση των εξ ολοκλήρου ρυμοτομούμενων.

στ. Προσδιορισμός ασφαλών ανοιχτών χώρων συγκέντρωσης του πληθυσμού και χώρων για την υποδοχή και διαβίωση πληγέντων μετά από φυσικές καταστροφές, με βάση τις σχετικές προδιαγραφές Πολεοδομικού Σχεδιασμού συνδυαστικά με τις κατευθύνσεις και προδιαγραφές από τον ΟΑΣΠ.

ζ. Σύνταξη αναλυτικού σχεδίου για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου με βάση τις προβλέψεις του άρθρου 77 του Ν.4495/2017, με προτεραιότητα:

- στην διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων, για την εξασφάλιση μέγιστης περιβαλλοντικής και αισθητικής ποιότητας από τους πολίτες, που αφορά ιδίως:
 - ο δημιουργία, συμπλήρωση, διαμόρφωση και βελτίωση δικτύων κοινόχρηστων χώρων και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων
 - ο δημιουργία και αναβάθμιση δικτύων ασφαλών διαδρομών πεζών, με την αισθητική, λειτουργική, περιβαλλοντική και βιοκλιματική αναβάθμιση πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και νησίδων γειτονιάς, περιλαμβανομένων των διατάξεων πρασίνου και επιμέρους υποδομών και εξοπλισμού,
 - ο βελτίωση και αναβάθμιση της προσβασιμότητας των κοινόχρηστων χώρων, των παιδότοπων, των πλατειών, των χώρων πρασίνου και του αστικού εξοπλισμού από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα,
 - ο εκπόνηση πρότυπων αρχιτεκτονικών μελετών διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων στους οποίους εγκαθίστανται προσωρινές κατασκευές, της παρ. 74 του άρθρου 2 και του άρθρου 21 του ν. 4067/2012, ύστερα από νόμιμη παραχώρησή τους για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή την τοποθέτηση τραπεζοκαθισμάτων από φορείς του Δημοσίου και δήμους, με τις οποίες αντιμετωπίζονται ενιαία τα μορφολογικά στοιχεία, το μέγεθος, τα υλικά κατασκευής και η αρμονική ένταξη των προσωρινών κατασκευών στο χώρο με ευθύνη του οικείου δήμου
 - στην κατεδάφιση αυθαίρετων ή και επικίνδυνων κτισμάτων,
 - στον καθορισμό και οριοθέτηση ρεμάτων, καθώς και εκτέλεση έργων αποκατάστασης και ανάδειξής τους,
 - στην ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού και εκπόνηση μελετών περιβαλλοντικής και πολεοδομικής διαχείρισης (όπως εκπόνηση μελετών κανονιστικού πλαισίου για τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής των κτιρίων και της διαμόρφωσης του δημόσιου χώρου, μελετών πλαισίου διαχείρισης των υπολειμμάτων από κλαδέματα),
 - στη χρηματοδότηση για την απόκτηση μέσω απαλλοτρίωσης ακινήτων τα οποία δεν ανήκουν στον δημόσιο ή τον ευρύτερο δημόσιο τομέα και τα οποία είναι χαρακτηρισμένα ως κοινόχρηστοι χώροι,
 - στη χρηματοδότηση παρεμβάσεων για την προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος,
 - σε ειδικές προβλέψεις φύτευσης και παρακολούθηση διαδικασίας αναδάσωσης στις ΠΕΚ των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας.
- η. Επιβάλλεται τήρηση απόστασης γραμμής δόμησης από το όριο δασικής έκτασης 10 τουλάχιστον μέτρα.

θ. Κατά την εκπόνηση και έγκριση του Ρ.Σ.Ε. δίδεται έμφαση στην προστασία και αναβάθμιση των ρεμάτων σε όλο το μήκος τους με διαμόρφωση των παραρεμάτων εκτάσεων ως ελεύθερων χώρων πρασίνου και υπαίθριας αναψυχής για την δημιουργία «Περιβαλλοντικού Δικτύου» από ανατολικά προς δυτικά και από βορά προς νότο για τη σύνδεση του ορεινού όγκου της Πεντέλης με το θαλάσσιο μέτωπο. Για την εκπλήρωση του σκοπού στις παραρεμάτιες εκτάσεις, σε ζώνη συνολικού εύρους της τάξης των 100,00μ., δημιουργούνται δημόσιοι κοινόχρηστοι χώροι και χώροι πρασίνου από εισφορές σε γη ή απαλλοτριώσεις.

ι. Προτείνεται αναστολή οικοδομικών εργασιών και κατεδάφιση υφιστάμενων κτιρίων εντός της ζώνης των προβλεπόμενων γραμμών οριοθέτησης μετά τα έργα. Εντός της ζώνης πλημμύρας των ρεμάτων και έως την υλοποίηση έργων διευθέτησης να επιτρέπονται μόνο οικοδομικές εργασίες για λόγους ενίσχυσης της ασφάλειας, χρήσης και υγιεινής υφιστάμενων κτισμάτων.

ια. Τήρηση απόστασης γραμμής δόμησης από την γραμμή αιγιαλού 30,00 μ. τουλάχιστον.

ιβ. Κατεδάφιση παρανόμων κτισμάτων και περιφράξεων και δημιουργία δημόσιου κοινόχρηστου χώρου και πρασίνου στη ζώνη των 30,00 μ. από τον αιγιαλό, μέσω της εισφοράς σε γη ή με απαλλοτριώσεις όπου απαιτείται, καθώς και με δημοτικά ακίνητα, ακίνητα δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα.

ιγ. Στο σύνολο τις Περιοχής Επέμβασης ισχύουν οι όροι της με αριθμό ΥΠΠΟΑ/ΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/Φ57/102318/61744/4442/1118/29.03.2016 (ΑΑΠ 60/2016) απόφασης Υπουργού Πολιτισμού.

Μεταβατικές διατάξεις

Οι εκτάσεις που κατατάσσονται στις ζώνες ΠΕΚ67.1 έως ΠΕΚ67.10 οι οποίες αποτελούν «νησίδες» ή περιλαμβάνονται στο όριο των καθοριζόμενων Πολεοδομικών Ενοτήτων, θα περιβάλλονται από ρυμοτομική γραμμή στο Ρ.Σ.Ε. Εφ' όσον κατά την εκπόνηση του Ρ.Σ.Ε. έχει οριστικοποιηθεί ο χαρακτηρισμός τους ως μη δασικές, με το Ρ.Σ.Ε. θα είναι δυνατή η πολεοδομική τους ακόμα και ως οικοδομήσιμοι χώροι. Αντίθετα, εφ' όσον έχει οριστικοποιηθεί ο χαρακτηρισμός τους ως δασικές θα χαρακτηριστούν πάρκα/άληση, εντός των ΠΕ.

Εγκαταστάσεις και κτήρια νομίμως υφιστάμενα, σύμφωνα με το άρθρο 23 §1 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 υπαγωγή.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

