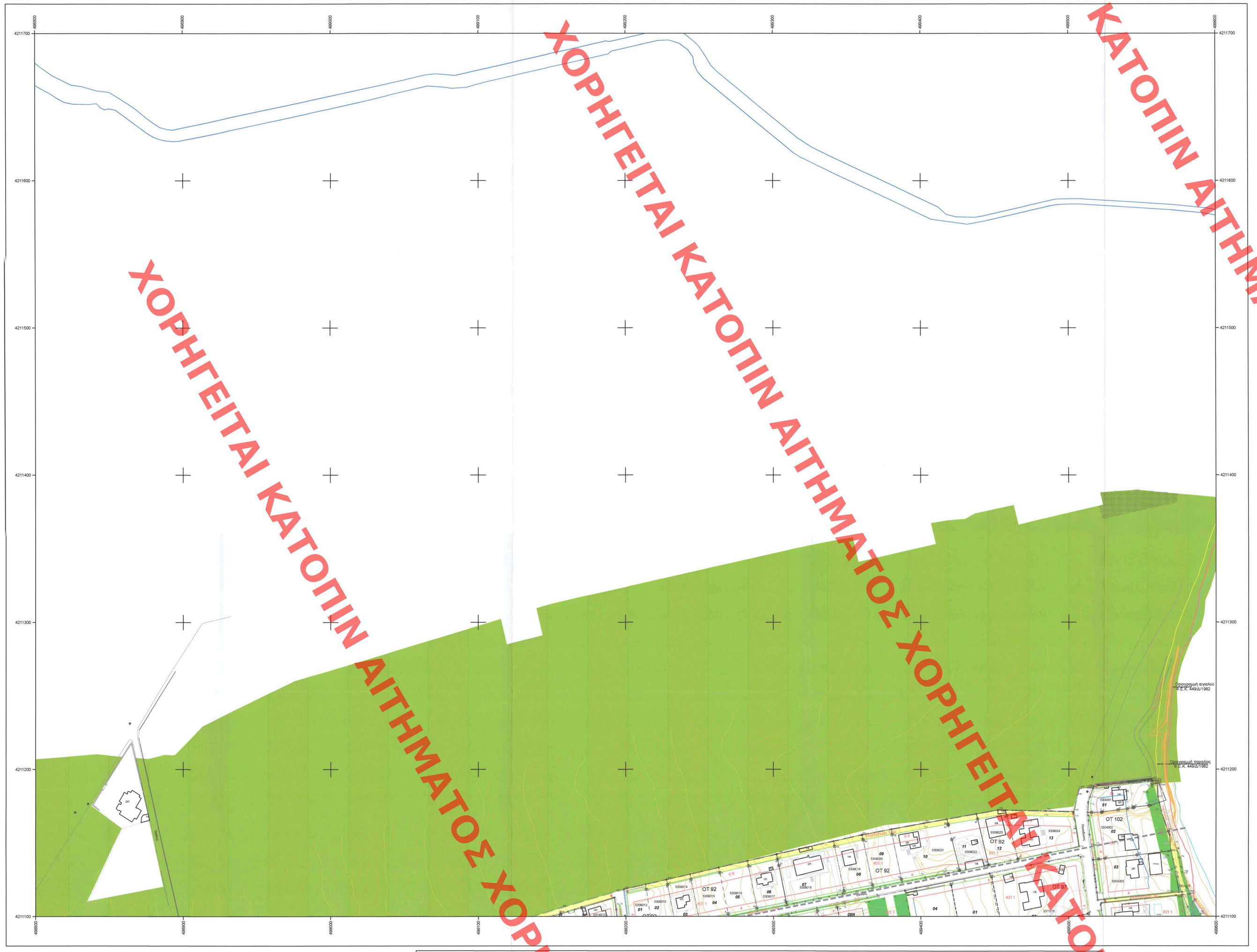
498.8 4211.1 / 1



ΑΝΔΡΙΑΝΑ ΚΑΤΣΙΝΑ
10/02/2025 11:16

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΕΛΛΑΣ (ΕΚΕΒΕ)
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΕ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ
ΥΠΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ

Νομός: Αττικής

Περιοχή: Δήμος Μαραθώνα

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

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

1. Συντελεστής Δόμησης

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

ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

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

Για το σύνολο των Πολεοδομικών Ενοτήτων:

2. Αριτιότητα και οικοδομησιμότητα - κατάτμηση
α. Κατάτμηση: 1.000τ.μ.
β. Αριτιότητα: 750τ.μ., Ελάχιστο πρόσωπο: 15μ.
γ. Κατά παράκλαση των ακυπτέρων, τα δημιουργούμενα με το ΡΣΕ κατά παράκλαση άρτια οικόπεδα , οικοδομούνται με τις εξής προϋποθέσεις:
i. Ελάχιστο μέγεθος: 225τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 8μ.
ii. Στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράφεται κύκλος ελάχιστη κύκλου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ.
iii. Το ακίνητο να μην προέρχεται από παράνομη κατάτμηση και να μην έχει δημιουργηθεί μετά τις 7.7.1983 (ΦΕΚ 284/Δ/83 - ΖΟΕ Αττικής).
3. Κάλυψη 0,40
4. Ύψος 9μ.
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 (pilotis), η οποία απαγορεύεται.

Ειδικά όροι
1. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (pilotis).
2. Δεν επιτρέπονται υπόγεια εκτός του νόμιμου περιγράμματος του κτιρίου.
3. Για τις οικοδομικές όψεις 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.
4. Σε όλη την έκταση του ΡΣΕ ασκείται αρχαιολογικός - ανασκαφικός έλεγχος, στο πλαίσιο της διαδικασίας χορήγησης εγκρίσεων για την έκδοση οικοδομικών αδειών για τα τάσης φύσεως δημόσια, δημοτικά, ιδιωτικά και εκκλησιαστικά έργα.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΣΥΜΒΟΛΩΝ

- Γραμμή Αιγιαλού ΦΕΚ 344/Δ/1983 , 449/Δ/1982
- Γραμμή Παραλίας ΦΕΚ 344/Δ/1983 449/Δ/1982, 52/Δ/1983
- Όριο αρχαιολογικού χώρου Μαραθώνα ΦΕΚ 60/ΑΑΠ/2016
- Όριο δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα και Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου
- Οριογραμμή ρέματος (με έργα) - ΦΕΚ 398/Δ/2022
- Προτεινόμενη οριογραμμή ρέματος (με έργα) - μετά θεσμοθέτηση
- Οριογραμμή ρέματος (χωρίς έργα) - ΦΕΚ 398/Δ/2022
- Οριογραμμή ρ. Ραφήνας (με έργα) - ΦΕΚ 328Δ/2019, ΦΕΚ 498Δ/2021
- Οριογραμμή ρ. Ραφήνας (χωρίς έργα) - ΦΕΚ 328Δ/2019, ΦΕΚ 498Δ/2021
- Φρούδι πρανούς φυσικής κοίτης
- Γραμμή αλλαγής κλίσης/βευτερεύοντα πρανή
- Πόδι πρανούς
- Ακτογραμμή
- Ανυδατοπίστο όριο ιδιοκτησίας
- Αερολιόδρομος
- Χωματόδρομος
- Είσοδος ιδιοκτησίας

Κράσπεδο
Κάγκελο
Συρματόπλεγμα
Στηθαίο
Μανδρότοιχος
Τοίχος αντιστήριξης
Διάφορα τεχνικά - Διαμόρφωση χώρου
Κύρια ισοϋψής καμπύλη
Δευτερεύουσα ισοϋψής καμπύλη

1/Π Κτίσμα
Πισίνα
Βεράντα
Στεγασμένα
ΓΗΠΕΔΟ Γήπεδο
Δεξαμενή

Κτηματογραφικός Αριθμός (ΚΤΑ)
Κορυφή Ορίου Αρχικής Ιδιοκτησίας
Νέα γραμμή ορίου ιδιοκτησίας
Νέα κορυφή ορίου ιδιοκτησίας
Διατηρούμενη κορυφή ορίου ιδιοκτησίας
Αριθμηση Τομής Ιδιοκτησίας στο Ο.Τ.
Ρυμοτομούνται ή δεσμεύονται τμήματα για ΚΧ & ΚΦ χώρους που δεν εξαιρούνται από εισφορές γης

Εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια
- Ρυμοτομική Γραμμή
- Οικοδομική Γραμμή
- Πεζόδρομος
- Κοινόχρηστος Χώρος
- Καταργούμενη Ρυμοτομική Γραμμή
- Καταργούμενη Οικοδομική Γραμμή
- Καταργούμενος Πεζόδρομος

Προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση
- Ρυμοτομική Γραμμή
- Όριο οδικών τμημάτων διερχομένων από εκτάσεις που διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.
- Οικοδομική Γραμμή
- Οικοδομική Γραμμή/ Όριο ακαλύπτου - προκηπίου
- 4 Προκήπιο
- X10 Κορυφή Ορίου Περιοχών Βιώσιμης Πολεοδόμησης
- T25 Κορυφή ΟΤ, ΚΧ, ΚΦ (Οι συντεταγμένες των κορυφών εμφανίζονται στα σχετικά Παράρτηματα Συντεταγμένων Κορυφών ΟΤ, ΚΧ, ΚΦ - Ορίων Β.Π.)
- Πεζόδρομος
- ΠΡΑΣΙΝΟ Κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου
- ΚΧ Κοινόχρηστος Χώρος
- ΚΡΣ Κοινωφελής Χώρος
- ΚΑΣΦ Κοινόχρηστος Χώρος Κατοφυγής
- ΣΤΑΘ Κοινόχρηστος Χώρος στάθμευσης
- Αμιγής Κατοικία
- ΓΚ Γενική Κατοικία
- ΖΦΤ Ζώνη Φύτευσης, άρθρου 3 σημείο Γ.9 και άρθρου 4 σημείο Β.43 και Β.47
- Όριο Π.Ε.Ζωνών Βιώσιμης Πολεοδόμησης (ΠΔ ΦΕΚ Δ 398/2022)

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

Περιοχές Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ) (ΠΔ ΦΕΚ Δ 398/2022)
- Εκτάσεις προστατευόμενες από τη δασική νομοθεσία
- Εκτάσεις που εμπίπτουν στην κατηγορία των δασωθέντων αγρών (άρθρο 67 ν.998/1979)
- Έγκριση Επέμβασης σε εκτάσεις που εμπίπτουν στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας
- ΠΕΚ 11 Περιοχή Β2 /ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ Δ 199/2003)

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

ΔΙΑΚΟΠΗ ΠΕΜΑΣΙΩΝ

498.0_4212.3		
498.0_4211.7		
	498.0_4211.7	
498.0_4210.5	498.0_4210.5	498.0_4210.5
	498.0_4209.9	498.0_4209.9
498.0_4208.3	498.0_4208.3	498.0_4208.3
498.0_4208.7	498.0_4208.7	498.0_4208.7
	498.0_4208.1	498.0_4208.1
498.0_4207.5	498.0_4207.5	

ΤΕΕ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

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

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

τίτλος σχεδίου: Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής

κλίμακα 1:1000	ημερομηνία: ΙΟΥΛΙΟΣ 2024
σα σχεδίου: **ΡΣΕ. 16/18**	αριθμός πινακίδας: 498.8_4211.1
Ομάδα μελέτης :	Μέθοδος σύνταξης :
ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Ε. ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΑΕ ΣΧΗΜΑ ΕΕ	Τοπογραφικό υπόβαθρο : Ετήσιες Μετρήσεις με αιθεσιόμενες συντεταγμένες Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87 Κτηματογραφικό υπόβαθρο : Για τη σύνταξη του Κτηματογραφικού Υπόβαθρου πραγματοποιήθηκε επίγεια τοπογραφική αποτύπωση κατά την περίοδο Σεπτεμβρίου - Οκτωβρίου 2021, λαμβάνοντας υπόψη και τα δεδομένα από τη χωρική και περιγραφική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως αυτή έχει στις 13-4-2022.
Ο Μελετής:	Εκβάλπουσα Υπηρεσία:

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΒΗΤΗΣΕΩΝ
Το παρόν σχεδιάγραμμα ... από τα ΚΣΕΥΠΟ.ΟΑ. την ... 4/12/2024 ... και εγκρίθηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 43 ... απόφασή του.
ΠΡΟΕΔΡΟΣ
Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ
Χ. ΚΑΣΑΠΗ

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 3/12/2024 ... εισήγηση της Δ/ντης Πολεοδομ. Σχ/σμού Υπουργείου Περιβάλλ. & Ενέργειας.
Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
Α. ΚΑΤΣΙΝΗ

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 3/12/2024 ... εισήγηση της Δ/ντης Πολεοδομ. Σχ/σμού Υπουργείου Περιβάλλ. & Ενέργειας.
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
Α. ΚΑΤΣΙΝΗ

ΑΝΑΡΤΗΤΟΣ ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ