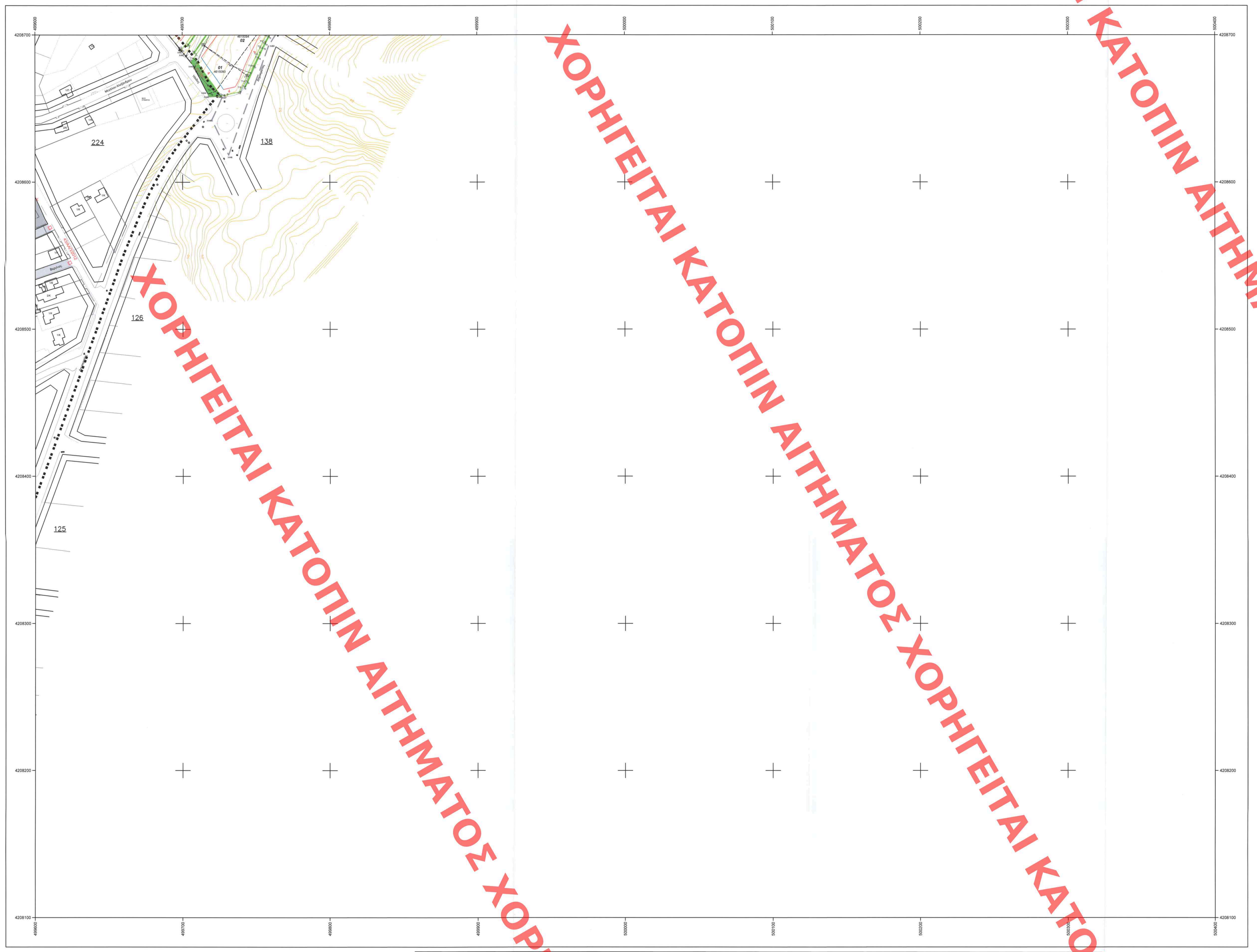
499.6 4208.1 / 1




ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 48 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4495/2017
ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΘΗΚΕ ΜΕ ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΠΑΡΑΧΩΡΗΘΗΚΑΝ ΤΑΥΤΟΧΡΟΝΑ ΤΑ ΑΡΧΕΙΑ ΜΕ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΤΡΟΠΟ
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 9 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4495/2017

ANDRIANA KATSINA
10/02/2025 10:53

Νομός: Αττικής

Περιοχή: Δήμος Ραφήνας - Πικερμίου

## 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
Ψευδής Κεντρικού Μεσημβρινού : +500.000
Γεωγραφικό Πλάτος Αναφοράς : 0° 00' 00"

## ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

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

Για το σύνολο των Πολεοδομικών Ενοτήτων:

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

Ειδικοί όροι
1. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis).
2. Δεν επιτρέπονται υπόγεια εκτός του νόμιμου περιγράμματος του κτιρίου.
3. 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.
4. 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.

| | | |
|---|---|---|
| Πολεοδομική Ενότητα | Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα | 0,3 |
| | Μ-ΠΕ2 Μάτι | α. Για τμήμα του οικοπέδου μέχρι 750τ.μ. - 0,3<br>β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. - 0,2<br>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<br>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<br>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<br>β. Για τμήμα του οικοπέδου από 750,01τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. - 0,4<br>γ. Για τμήμα του οικοπέδου από 2.000,01τ.μ. και μεγαλύτερο - 0,3 |

## ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΣΥΜΒΟΛΩΝ

- Γραμμή Αιγιαλού ΦΕΚ 344/Δ/1981, 449/Δ/1982
- Γραμμή Παραλίας ΦΕΚ 344/Δ/1981, 449/Δ/1982, 52/Δ/1983
- Όριο αρχαιολογικού χώρου Μαραθώνα ΦΕΚ 60/ΑΑΠ/2016
- Όριο δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου Ραφήνας-Πικερμίου
- Οριογραμμή ρέματος (με έργα) - ΦΕΚ 398/Δ/2022
- Προτεινόμενη οριογραμμή ρέματος (με έργα) υπό διευθέτηση
- Οριογραμμή ρέματος (χωρίς έργα) - ΦΕΚ 398/Δ/2022
- Οριογραμμή ρ. Ραφήνας (με έργα) - ΦΕΚ 326Δ/2019, ΦΕΚ 498Δ/2021
- Οριογραμμή ρ. Ραφήνας (χωρίς έργα) - ΦΕΚ 326Δ/2019, ΦΕΚ 498Δ/2021
- Φρούδι πρανούς φυσικής κοίτης
- Γραμμή αλλαγής κλίσης/δευτερεύοντα πρανή
- Πόδι πρανούς
- Ακτογραμμή
- Αναλυτούμενο όριο ιδιοκτησίας
- Ασφαλτόδρομος
- Χωματόδρομος
- Είσοδος ιδιοκτησίας

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 Παράρτημα Συντεταγμένων Κορυφών ΟΤ, ΚΧ, ΚΦ - Ορίων Β.Π.)
- Πεζόδρομος
- ΚΧ Κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου
- ΚΧ Κοινόχρηστος Χώρος
- ΚΦ Κοινωφελής Χώρος
- ΚΧΚΣ Κοινόχρηστος Χώρος Καταιονητής
- ΚΧΟΣ Κοινόχρηστος Χώρος σταθμευσης
- Αμιγής Κατοικία
- Γενική Κατοικία
- Ζώνη Φύτευσης: άρθρο 3 σημείο Γ.8 και άρθρου 4 σημεία 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)
- ΠΕΚ 11 Περιοχή Β2 /ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ Δ 199/2003)
- Έγκριση Επέμβασης σε εκτάσεις που εμπίπτουν στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας

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 Χημιστασμών (Pl - Pt), Θαλάσσιων και Λιμνοθαλάσσιων Χημιστασμών Πλειόκαινου (Pl.k - Pl.c), Λιμναίων Χημιστασμών Πλειστόκαινου (Ma.m.c) και Αδρομερών Ποταμολιμναίων Χημιστασμών των παρυφών του Πεντελικού (Ma, 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 Χημιστασμών (Pl - Pt), Θαλάσσιων και Λιμνοθαλάσσιων Χημιστασμών Πλειόκαινου (Pl.k -Pl.c), Λιμναίων Χημιστασμών Πλειστόκαινου (Ma.m.c) και Αδρομερών Ποταμολιμναίων Χημιστασμών των παρυφών του Πεντελικού (Ma, c,l.m) με μορφολογική εδάφους μεταξύ 35% και 70%, κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση κτιρίων ύψους, ανεξαρτήτως στέγης έως 7.50 m.
- ΚΠ 3 : Οι περιοχές εμφάνισης Αλλουβιακών Αποθέσεων - Προσχώσεων (al) και Εδαφικού Μαντύλα Αποσάθρωσης (el), εκτός αυτών που εντάσσονται στη Γεωλογικά Ακατάλληλη για δόμηση Περιοχή ΑΚ 1 (περιοχές που γειτνιάζουν με κοίτες υδατορεμάτων κλπ), με μορφολογική κλίση εδάφους < 35%, κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση πολυόροφων κτιρίων (ύψος κτιρίων, ανεξαρτήτως στέγης, > 7.50 m).
- ΚΠ 4 : Οι περιοχές εμφάνισης Αλλουβιακών Αποθέσεων - Προσχώσεων (al) και Εδαφικού Μαντύλα 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).
- M-ΠΕ2 Στην Μ-ΠΕ2 (Μάτι) η σεισμική δράση σχεδιασμού λαμβάνεται αυξημένη κατά 25% σε σχέση με την οριζόμενη στις Σεισμικές Δράσεις Σχεδιασμού.

- Κρύσταλλο
- Κόγχελο
- Συρματόπλεγμα
- Ξηβάλο
- Μανδρότοιχος
- Τοίχος αντιστήριξης
- Διάφορα τεχνικά - Διαμόρφωση χώρου
- Κύρια ισοϋψής καμπύλη
- Δευτερεύουσα ισοϋψής καμπύλη
- 1/Π Κτίσμα
- Στεγασμένα
- ΠΙΣΙΝΑ Πισίνα
- ΓΗΠΕΔΟ Γήπεδο
- Βεράντα
- Δεξαμενή
- 3025/86 Κτηματογραφικός Αριθμός (ΚΤΑ)
- Κορυφή Ορίου Αρχικής Ιδιοκτησίας
- Νέα γραμμή ορίου ιδιοκτησίας
- Νέα κορυφή ορίου ιδιοκτησίας
- Διατηρούμενη κορυφή ορίου ιδιοκτησίας
- 01 Αριθμός Τελικής Ιδιοκτησίας στο Ο.Τ.
- Ρυμοτομούμενα ή δεχαιούμενα τμήματα εξ ΚΧ & ΚΦ κτιρίου που δεν εξαιρούνται από εισφορές γης

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΡΟΥΧΩΝ

| | | |
|---|---|---|
| 498.0_,4212.3 | | |
| 498.0_,4211.7 | | |
| | 498.8_,4211.1 | |
| 498.0_,4210.5 | 498.8_,4210.5 | 499.8_,4210.5 |
| | 498.8_,4209.9 | 499.8_,4209.9 |
| 498.0_,4209.3 | 498.8_,4209.3 | 499.8_,4209.3 |
| 498.0_,4208.7 | 498.8_,4208.7 | 499.8_,4208.7 |
| | 498.8_,4208.1 | 499.8_,4208.1 |
| 498.0_,4207.5 | 498.8_,4207.5 | |

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 31.7.2024 εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομ. Σχ/μού Υπουργείου Περιβ/ντος & Ενέργειας.
Η ΑΡΜΟΔΙΑ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ Τ.Ε.Ε.
ΑΡΙΣΤΕΙΤΗ ΑΝΔΡΙΑΝΗ ΚΑΤΣΙΝΗ
ΑΜ. 14

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 31.7.2024 εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομ. Σχ/μού Υπουργείου Περιβ/ντος & Ενέργειας.
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ Τ.Ε.Ε.
Α. ΚΑΤΣΙΝΗ

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 |
| σε σχεδίου: **ΡΣΕ. 4/18** | αριθμός πινακίδας: 499.6_4208.1 |
| Ομάδα μελέτης : | Μέθοδος σύνταξης : |
| ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Ε. ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ<br>ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΗΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΑΕ<br>ΣΧΗΜΑ ΕΕ | Τοπογραφικό υπόβαθρο :<br>Ψηφιακές Μετρήσεις με αναφορικές συντεταγμένες Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ '87<br>Κτηματογραφικό υπόβαθρο :<br>Για τη σύνταξη του Κτηματογραφικού Υπόβαθρου πραγματοποιήθηκε επίγεια τοπογραφική αποτύπωση κατά την περίοδο Σεπτεμβίου - Οκτωβρίου 2021, λαμβάνοντας υπόψη και τα δεδομένα από τη χωρική και περιγραφική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως αυτή ισχυε στις 13-4-2022. |
| Ο Μελετητής | Επιβλέπουσα Υπηρεσία: |
| ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Ε. ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ<br>ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ ΕΜΠ<br>ΑΡ. ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ 2.1.1.1