

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
& ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



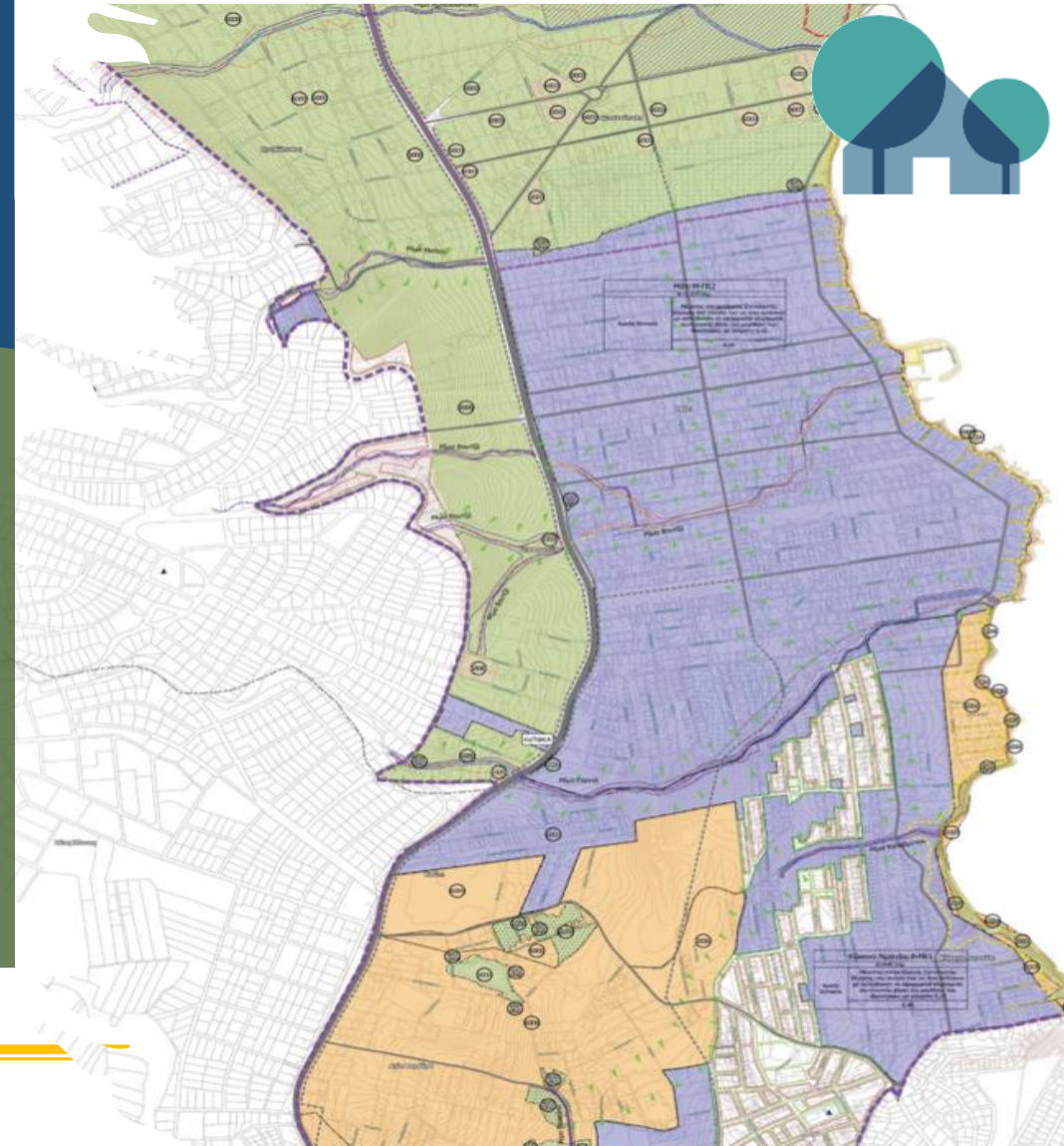
Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο για την πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας

Ιούλιος 2021

Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο για την πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας

Γιατί Ε.Π.Σ

- I. Το παρόν Ε.Π.Σ. αποτελεί την κατ' εξοχήν έκφραση του προορισμού ενός τέτοιου σχεδίου, ως πρόγραμμα αστικής ανάπτυξης, περιβαλλοντικής προστασίας και αντιμετώπισης των συνεπειών από την τραγική φυσική καταστροφή της 23ης Ιουλίου 2018
- II. Δεν εξαρτάται από διοικητικά όρια
- III. Αναβάθμιση του χωρικού προορισμού της Περιοχής Επέμβασης, σε σχέση με την προ-της-πυρκαγιάς περίοδο
- IV. Η ανασυγκρότηση και ανάταξη της Περιοχής Επέμβασης θα βασιστεί σε πρότυπο χωρικής οργάνωσης, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, της ορθολογικής οργάνωσης των χρήσεων γης και της κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων, της διαφύλαξης των φυσικών πόρων, με ανάδειξη/ενσωμάτωση των φυσικών χαρακτηριστικών της περιοχής, καθώς και της εξασφάλισης συνθηκών ασφαλείας για κατοίκους/επισκέπτες





Υποπεριοχές Ε.Π.Σ.

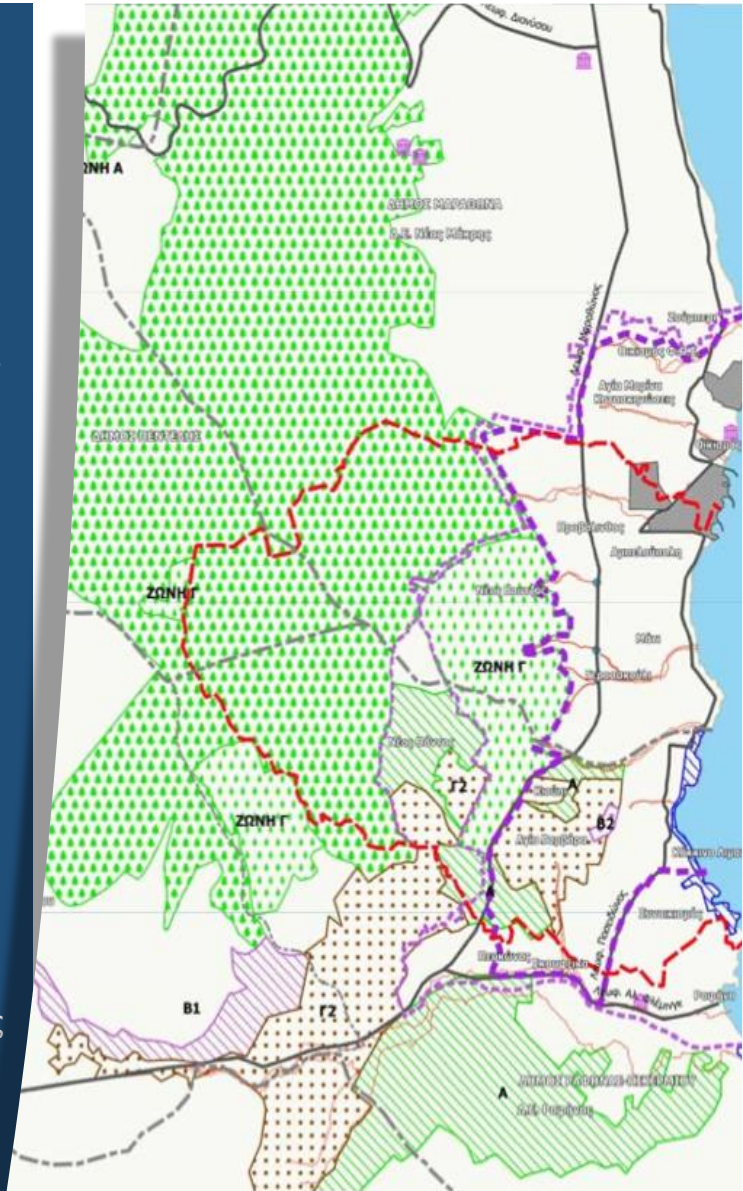
- Ευρύτερης Περιοχή: Δημοτικές Ενότητες Νέας Μάκρης Ραφήνας
- Ζώνης Άμεσης Επιρροής: περιβάλλουσα περιοχή που βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με την Περιοχή Επέμβασης λόγω της αλληλεπίδρασης με αυτήν.
- Περιοχή Επέμβασης: τμήμα της καείσας περιοχής

Κοινωνικά χαρακτηριστικά Ευρύτερης Περιοχής

- Μέσο μέγεθος νοικοκυριού (2011) ελαφρώς μεγαλύτερο από Περιφέρεια Αττικής (2,64 > 2,47), με τάση μείωσης
- Δείκτης Γήρανσης (2011) μικρότερος από της Περιφέρειας Αττικής (115 < 125).
- Δείκτης Εξάρτησης μεγαλύτερος από της Περιφέρειας Αττικής (52 > 46)
- Αύξηση της αναλογίας άνω των 65, ταυτόχρονα με αύξηση της αναλογίας παιδιών ηλικίας έως 4 ετών με παρόμοιους ρυθμούς (50%)
- Υπερτερεί της Περιφέρειας Αττικής σε ποσοστό αποφοίτων Τριτοβάθμιας και άνω Εκπαίδευσης (24,15% έναντι 22,19% επί του μονίμου πληθυσμού)

Κατευθύνσεις υπερκείμενων επιπέδων χωρικού σχεδιασμού

- Η Ευρύτερη Περιοχή ανήκει στις Χωρικές Υποενότητες Βόρειας Αττικής και Μεσογείων του νέου Ρ.Σ.Α. (ν.4277/2014)
- Οδική σύνδεση διασταύρωσης Ραφήνας με λιμάνι Ραφήνας, ως πρωτεύων άξονας μητροπολιτικής σημασίας και
- Λεωφ. Μαραθώνος, μέχρι την συμβολή με την Αττική Οδό στην περιοχή της Ραφήνας, ως δευτερεύων άξονας μητροπολιτικής σημασίας.
- Μητροπολιτικό Δίκτυο Ποδηλατικών Διαδρομών: κλάδος σύνδεσης με τη Ραφήνα
- Επέκταση Προαστιακού Σιδηροδρόμου
- Παραγωγικές Δραστηριότητες:
- πολιτισμός / τουρισμός / αθλητισμός και αναψυχή
- Προτεραιότητα στην οργάνωση των συγκεντρώσεων κύριας και παραθεριστικής κατοικίας,
- Δημιουργία υπερτοπικών πόλων αναψυχής και πολιτισμού με ποικιλίες δραστηριότητες.



Πρόταση Μελέτης Ε.Π.Σ. και Διαβούλευση

Η Περιοχή Επέμβασης (7935 στρ) οργανώνεται σε:

- I. Περιοχές βιώσιμης πολεοδόμησης (Πολεοδομικές Ενότητες -ΠΕ-) (3028 στρ) (περιλαμβάνονται 452 στρ περιοχών με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο)
- II. Περιοχές με Ειδικό Νομικό Καθεστώς (ΠΕΚ): διατάξεις της δασικής ή αρχαιολογικής νομοθεσίας (3067 στρ)
- III. Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γής: ζώνες της ΖΟΕ Μεσογείων και εκτός σχεδίου περιοχές που δεν διέπονται από τις διατάξεις της δασικής ή αρχαιολογικής νομοθεσίας (1315 στρ)
- IV. Υπόλοιπη έκταση Περιοχής Επέμβασης:
 - ο διάσπαρτοι θύλακες κατασκευών (148 στρ.),
 - ο παραλία (156 στρ.),
 - ο λεωφ. Μαραθώνος κατά τα τμήματα που δεν εντάσσεται σε επιμέρους ζώνες (46 στρ.)
 - ο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (452 στρ.)



Διαβούλευση

- 1ο στάδιο: Ιούλιος – Αύγουστος 2020: 357 επιστολές φορέων, συλλογικοτήτων και πολιτών
- 2ο στάδιο: Μάιος 2021: 57 επιστολές





- Καθορισμός των ζωνών (άρθρο 8 §1.δ του ν.4447/2016) ως:
 - Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ),
 - Περιοχές με Ειδικό Νομικό Καθεστώς (ΠΕΚ),
 - Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧ)
- Στην Ρ-ΠΕ1 (Πευκώνας) είναι απαραίτητο να χωροθετηθεί τουλάχιστον μία παιδική χαρά και ένας πυρήνας Α για (υπαίθριες) αθλητικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας.
- Στις Πολεοδομικές Ενότητες της Νέας Μάκρης (Μ-ΠΕ1 –Αγία Μαρίνα- και Μ-ΠΕ2 -Μάτι-), κατά τη φάση του Ρ.Σ.Ε. είναι απαραίτητο να χωροθετηθούν, με προτεραιότητα στην Μ-ΠΕ2 τουλάχιστον:
 - 1 νηπιαγωγείο,
 - 1 δημοτικό σχολείο,
 - 1 παιδικός σταθμός,
 - 3 παιδικές χαρές
 - 1 πυρήνας Α για (υπαίθριες) αθλητικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας.
- Αμιγής κατοικία άρθρου 2 π. δ. 59/2018
- Γενική κατοικία άρθρου 3 π. δ. 59/2018 (εκτός από τις κατηγορίες 20, 21, 27, επί της Λεωφ. Αλ. Φλέμινγκ στις Ρ-ΠΕ2 (Σκουφείκα) και Ρ-ΠΕ3 (Πευκώνας)

- Όριο αρχαιολογικής ζώνης (Β2)
- «Νησιδες» ή «θύλακες» ΠΕΚ εντός Πολεοδομικών Ενοτήτων
- Περιοχή «Αγίας Ειρήνης»
- Μεταβατική διάταξη για κτήρια, που ενδεχομένως ανεγέρθηκαν με χρήση κτηρίου, τέτοια που δεν περιλαμβάνεται στο περιεχόμενο της αμιγούς κατοικίας. Τα συγκεκριμένα, νομίμως υφιστάμενα κτήρια, θα πρέπει να δύνανται να συνεχίσουν να υφίστανται νομίμως, στα οικοπέδα που έχουν ανεγερθεί.
- Ανάδραση προς το Σχέδιο - Πλαίσιο Ολοκληρωμένης Διαχείρισης των Ακτών της Αττικής (ΣΟΔΑΑ, άρθρο 16 και Παράρτημα VI του νέου ΡΣΑ, ν.4277/2014). Οι ρυθμίσεις του ΣΟΔΑΑ ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους δόμησης στην κρίσιμη ή στη δυναμική παράκτια ζώνη, δεν δύνανται να ανατρέψουν τον χωρικό προορισμό της Περιοχής Επέμβασης.





Ζώνες βιώσιμης πολεοδόμησης

- ο Μ-ΠΕ1 (Αγία Μαρίνα): $\sigma.δ. \leq 0,30$,
 - ο Μ-ΠΕ2 (Μάτι): $0,10 \leq \sigma.δ. \leq 0,30$,
 - ο Ρ-ΠΕ1 (Κόκκινο Λιμανάκι): $0,30 \leq \sigma.δ. \leq 0,40$,
 - ο Ρ-ΠΕ2 (Σκουφείκα): $0,40 \leq \sigma.δ. \leq 0,50$,
 - ο Ρ-ΠΕ3 (Πευκώνας): $0,30 \leq \sigma.δ. \leq 0,50$,
- Σε όλες τις περιοχές κλιμακωτός $\sigma.δ.$ συναρτήσει της έκτασης του οικοπέδου
- ο Αμιγής κατοικία άρθρου 2 π. δ. 59/2018
 - ο Γενική κατοικία άρθρου 3 π. δ. 59/2018 εκτός από τις κατηγορίες: Αποθήκες (20), Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (21), Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (27) επί της Λεωφ. Αλ. Φλέμινγκ στις Ρ-ΠΕ2 (Σκουφείκα) και Ρ-ΠΕ3 (Πευκώνας)
 - ο «Κέντρο Εκπαίδευσης/Ευαισθητοποίησης για την Προστασία από Φυσικές Καταστροφές» (ΚεΠΦΚα), σε χώρο επί της Λεωφ. Μαραθώνος, στην Μ-ΠΕ2 (Μάτι).
 - ο Πολεοδομικός Κανονισμός, 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

- ο Περιοχές με Ειδικό Νομικό Καθεστώς (ΠΕΚ)
- ΠΕΚ δασικών: 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).
- ΠΕΚ αρχαιολογική: διατήρηση ρυθμίσεων Ζ.Ο.Ε.
- ο Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧ)
 - ο Διατάξεις του από 24/31.05.1985 (Δ' 270) π. δ/τος για την εκτός σχεδίου δόμηση.
 - ο Επικύρωση οριογραμμών ρεμάτων: Αγίου Ανδρέα, Αμπελούπολης, Ζούμπερι, Καλαβρύτων, Ματιού, Ν. Βουτζά, Παππά, Πευκώνα (ΔΤΟΠΕΦ/116437/1521/07.12.2021)
 - ο 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 προκύπτουν από τη γεωλογική καταλληλότητα των επί μέρους ζωνών.

Γενικές κατευθύνσεις:

- I. Κανονιστικό Πλαίσιο σύμφωνα με τις του Δημοτικού Κώδικα
- II. Μετακίνηση περιφράξεων προς το εσωτερικό των γηπέδων**
- III. Γραμμή δόμησης επί του εθνικού/επαρχιακού οδικού δικτύου (π. δ. 209/1998)
- IV. Δίκτυο βιώσιμης κινητικότητας,
- V. Ελάχιστα πλάτη οδών, εκτός κι αν η νομίμως διαμορφωμένη υφιστάμενη κατάσταση, δεν το επιτρέπει. Μέση περίμετρος οικοδομικών τετραγώνων έως 400μ.
- VI. Προσδιορισμός ασφαλών ανοιχτών χώρων συγκέντρωσης του πληθυσμού
- VII. Αναλυτικό σχέδιο για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου (άρθρο 77 του Ν.4495/2017)

Γενικές κατευθύνσεις

- I. Γραμμής δόμησης από το όριο δασικής έκτασης τουλάχιστον 10μ.
- II. Προστασία και αναβάθμιση των ρεμάτων σε όλο το μήκος τους και σε ζώνη συνολικού εύρους της τάξης των 100,00μ.
- III. Αναστολή οικοδομικών εργασιών και κατεδάφιση υφιστάμενων κτιρίων εντός της ζώνης των προβλεπόμενων γραμμών οριοθέτησης μετά τα έργα.
- IV. Τήρηση απόστασης γραμμής δόμησης από την γραμμή αιγιαλού τουλάχιστον 30μ και 50μ.
- V. Κατεδάφιση παρανόμων κτισμάτων και περιφράξεων και δημιουργία δημόσιου κοινόχρηστου χώρου και πρασίνου στη ζώνη των 30μ. και των 50μ. από τον αιγιαλό
- VI. Ισχύς όρων του ΦΕΚ ΑΑΠ 60 13.04.2016.

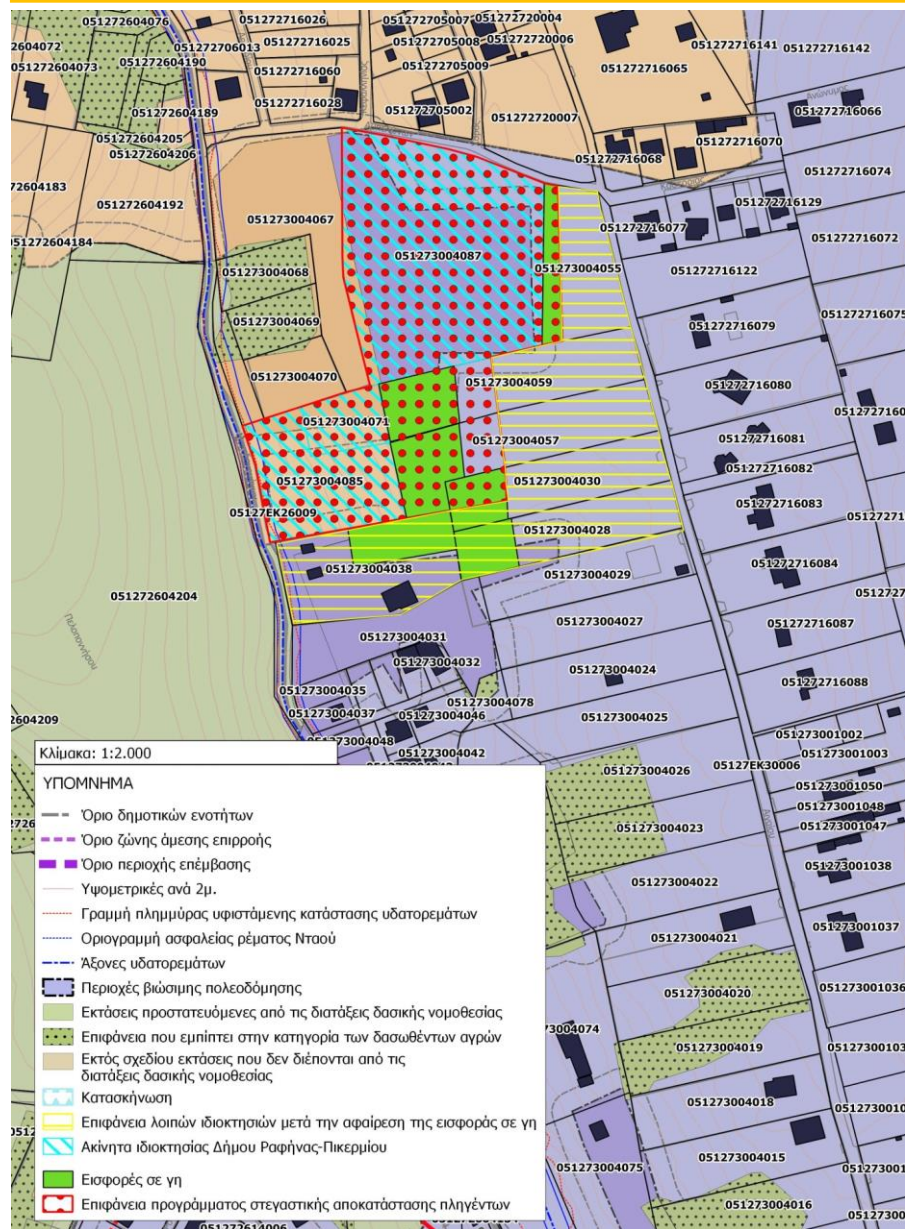
Μεταβατική διάταξη

Εγκαταστάσεις και κτήρια νομίμως υφιστάμενα, σύμφωνα με το άρθρο 23 §1 του ν.4067/2012, όπως ισχύει, διατηρούνται χωρίς δυνατότητα επέκτασης της χρήσης κτηρίου με την οποία έχουν ανεγερθεί και δύνανται να αποπερατώνονται και να λειτουργούν με τη χρήση αυτή.





Εφαρμογή προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων



Προκρινόμενη πρόταση κατά τη Συνεδρίαση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ

Στην περιοχή βιώσιμης πολεοδόμησης Σκουφέικα με την πρώτη ανάρτηση του ΕΠΣ είχε ενταχθεί το βόρειο τμήμα του ΚΑΕΚ 051273004087 ιδιοκτησίας Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου (βλέπε Χάρτη 2 με ανοιχτό μωβ χρώμα). Το υπόλοιπο της ιδιοκτησίας ενέπιπτε 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 γεωργικό χαρακτήρα αλλά επιτρέπει τη χρήση κατοικίας.





Εφαρμογή προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων

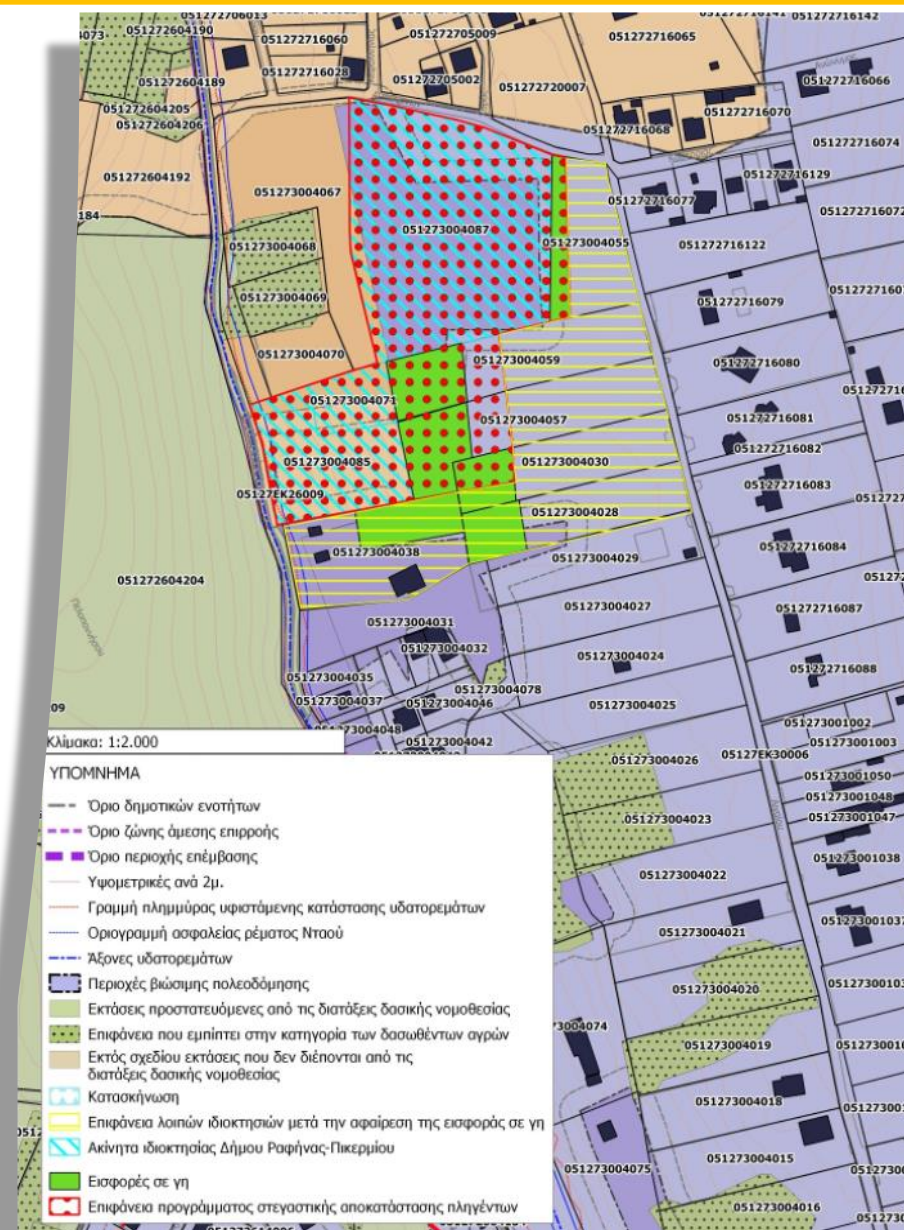
Με την ένταξη των τριών προαναφερόμενων ακινήτων ιδιοκτησίας του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου στην περιοχή βιώσιμης πολεοδόμησης Σκουφέικα διασφαλίζεται έκταση 13.483τ.μ.. Με δεδομένο ότι ο μέσος Συντελεστής Δόμησης στην περιοχή βιώσιμης πολεοδόμησης Σκουφέικα είναι 0,5 για την οικοδόμηση των 8.000 τ.μ. απαιτούνται 16.000τ.μ.. 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 4.964τ.μ. οπότε μπορούν να διατεθούν:

- ο 4.140τ.μ. για την εφαρμογή του προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων (Χάρτης 2 πράσινο με κόκκινο πουά)
- ο 824τ.μ. για τις ιδιοκτησίες που απομένουν μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη

Στο πλαίσιο του ΕΠΣ αποφασίστηκε από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ η περιοχή εφαρμογής του προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων σε αυτή την περιοχή του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου ενώ κατά προτεραιότητα στο πλαίσιο του ΡΣΕ θα προωθηθεί η έγκριση του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου στην περιοχή εφαρμογής του προγράμματος.

Με δεδομένο τον μικρό αριθμό ιδιοκτητών το Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο μπορεί να ολοκληρωθεί άμεσα με εκτιμώμενη χρονική διάρκεια τους 3 μήνες





Ενέργειες προς την υλοποίηση του ΡΣΕ

- Προκήρυξη διαγωνισμού από το ΤΕΕ για την ανάθεση της μελέτης
- Ολοκλήρωση διαγωνιστικής διαδικασίας
- Χρόνος υλοποίησης: 10 μήνες από την υπογραφή της σύμβασης

Μελέτες που θα εκπονηθούν κατά το ΡΣΕ

- 1) Μελέτη Ρυμοτομικού Σχεδίου - Πολεοδομική Μελέτη
- 2) Τοπογραφική Μελέτη - Πράξη Εφαρμογής
- 3) Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας
- 4) Γεωλογική – Γεωτεχνική Μελέτη Αντιμετώπισης Κατολισθητικών Φαινομένων Παράκτιων Πρανών
- 5) Μελέτη Διευθέτησης Υδατορεμάτων και Έργων Αντιπλημμυρικής Προστασίας και στατική μελέτη
- 6) Περιβαλλοντική Μελέτη
- 7) Συγκοινωνιακή - Κυκλοφοριακή Μελέτη
- 8) Ακτομηχανική Μελέτη – Μελέτη Λιμενικών Έργων
- 9) Παροχή Νομικής υποστήριξης

Στόχοι του ΡΣΕ

- να καθοριστούν επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι των προς πολεοδόμηση περιοχών,
- να εξειδικευτούν οι ρυθμίσεις και οι ειδικές προβλέψεις του Α' σταδίου ΕΠΣ για την περιοχή "Μάτι" Αττικής περί χρήσεων γης και όρων δόμησης,
- να δημιουργηθούν τα οικόπεδα μέσω της πράξης εφαρμογής και
- να καθοριστούν τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.



ΕΥΧΑΡΙΣΤΟΥΜΕ

ΥΠΕΝ, Ιούλιος 2021

