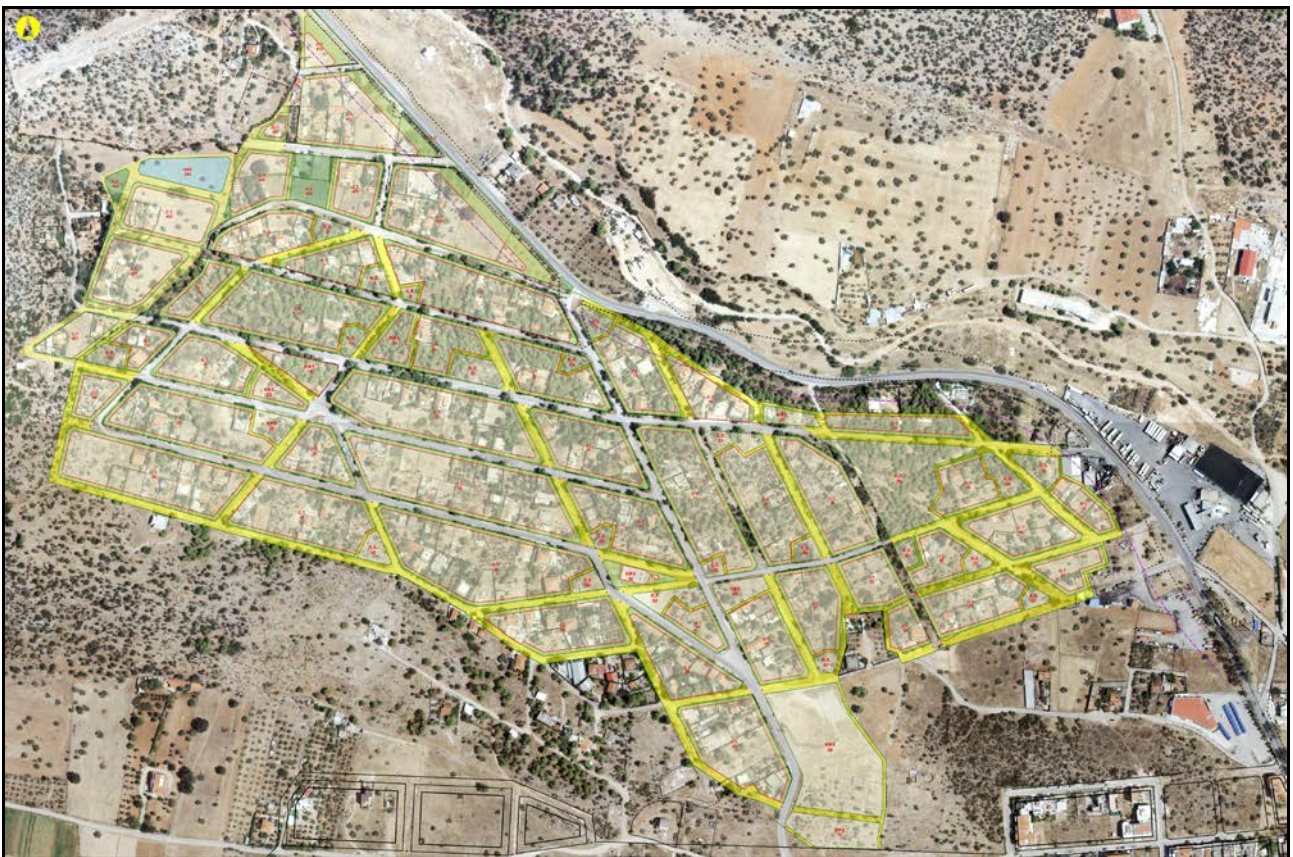


**ΜΕΛΕΤΗ : «ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΝΕΑΣ ΖΩΗΣ
ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ»**

ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ Ν. ΖΩΗΣ



ΑΝΑΔΟΧΟΣ :

ΣΥΜΠΡΑΞΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ
ΣΤΑΜΑΤΙΑΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ
Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος

ΑΝΤΩΝΙΑΔΗΣ ΜΙΧΑΛΗΣ
Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός

ΓΑΜΜΑ-4 ΕΠΕ
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΑΥΓΕΡΟΠΟΥΛΟΣ
Σύμβουλοι Γεωλόγοι Μηχανικοί

ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ :

ΕΠΙ ΘΕΜΑΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔ. ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ
ΓΚΟΙΜΗΣΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
Πολιτικός Μηχανικός

ΕΠΙ ΘΕΜΑΤΩΝ ΜΗΧΑΝΟΡΓΑΝΩΣΗΣ
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦ.

ΛΟΓΟΘΕΤΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΜΑΝΔΡΑΣ-ΕΙΔΥΛΛΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΜΕΛΕΤΗ : «**ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ**
ΟΙΚΙΣΜΟΥ Ν. ΖΩΗΣ ΚΑΙ
ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ»

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2020

ΑΝΑΔΟΧΟΣ :
ΣΥΜΠΡΑΞΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ :

ΣΤΑΜΑΤΙΑΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ
Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος
ΑΝΤΩΝΙΑΔΗΣ ΜΙΧΑΛΗΣ
Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός

ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ :
ΕΠΙ ΘΕΜΑΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔ. ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ
ΓΚΟΙΜΗΣΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
Πολιτικός Μηχανικός

ΕΠΙ ΘΕΜΑΤΩΝ ΜΗΧΑΝΟΡΓΑΝΩΣΗΣ
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦ.
ΛΟΓΟΘΕΤΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός

ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ Α΄ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ Ν. ΖΩΗΣ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα πολεοδομική μελέτη συντάχθηκε σε εφαρμογή της από **3/6/1999** σύμβασης ανάθεσής (α.π. 3154) μας, στην μελετητική ομάδα, των κατευθύνσεων της Δ/σας Υπηρεσίας και των σχετικών με το θέμα αποφάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου ΜΑΝΔΡΑΣ-ΕΙΔΥΛΛΙΑΣ.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 3.4 της σύμβασης, η περιοχή της ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ περιλαμβάνει μόνο τον «**διαμορφωμένο οικισμό Ν. ΖΩΗΣ**» με χρήση Α΄ κατοικίας, στον οποίο προτείνεται να επεκταθεί το σχέδιο πόλης της ΜΑΝΔΡΑΣ σε έκταση 354 στρ.

Ήδη ο οργανωμένος αυτός οικισμός έχει χαρακτηρισθεί ως οικιστική περιοχή και ανήκει στην Π.Ε. 5 του εγκ. Γ.Π.Σ. ΜΑΝΔΡΑΣ (Κοινή Αποφ. των Υπουργών ΓΕΩΡΓΙΑΣ και ΠΕΧΩΔΕ 36610 της 24/9/03 ΦΕΚ 1066 Δ΄).

Επίσης η ευρύτερη περιοχή της Ν. ΖΩΗΣ - ΜΑΝΔΡΑΣ εφάπτεται του εγκ. σχεδίου πόλης της περιοχής Αγ. Αικατερίνης, είναι ήδη χαρακτηρισμένη ως **οικιστική έκταση** σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 35 Ν.4258/14), οπότε είναι δυνατή η πολεοδόμηση του **διαμορφωμένου οικισμού**, στο πλαίσιο των μεταβατικών πολεοδομικών διατάξεων του **Ν.2508/97** και τις προβλέψεις του ισχύοντος Γ.Π.Σ.

Η παρούσα μελέτη πολεοδόμησης βασίζεται στα στοιχεία ΑΝΑΛΥΣΗΣ – ΠΡΟΜΕΛΕΤΗΣ της Π.Ε. 5, συντάσσεται σύμφωνα με τις εγκ. τεχνικές προδιαγραφές (αποφ. ΥΠΕΧΩΔΕ 5731/1146/00 – ΦΕΚ 329 Β') και περιλαμβάνει :

ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ Ν. ΖΩΗΣ ΤΕΥΧΟΣ Β (ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2020)

- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ Ν. ΖΩΗΣ
- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ
- ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ
- ΧΑΡΤΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

1. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

1.1 Ο υπάρχον οικισμός της ΝΕΑΣ ΖΩΗΣ, βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Μάνδρας-Ειδυλλίας της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής και έχει απογραφεί ως αυτοτελής οικισμός στις απογραφές των ετών 1981, 1991, 2001 και 2011 που κυρώθηκαν με Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις (Κ.Υ.Α.).

Ειδικότερα ο **οικισμός της Ν. ΖΩΗΣ** περιλαμβάνεται στην απογραφή του έτους 1981 (έγκριση με την ΚΥΑ 7908/δ/554/12-4-1982 – ΦΕΚ 370 Β') με κωδικό αριθμό (ΚΑ) 02400509 και πληθυσμό **104** κατοίκων, του έτους 1991 (έγκριση με την Κ.Υ.Α. 24197/Γ'/3812/24-11-1993 ΦΕΚ 882/Β') με ΚΑ Α3200510 και πληθυσμό **201** κατοίκων, του έτους 2001 (έγκριση με την ΚΥΑ 6821/Γ/5908/18-3-01 ΦΕΚ 715 Β') με ΚΑ Α3070110 και πληθυσμό **450** κατοίκων

και του έτους 2011 (έγκριση με την ΚΥΑ 1524/Γ5-473/2011 ΦΕΚ 425 Β΄) με ΚΑ 5003010110 και πληθυσμό **518** κατοίκων.

Ο σημερινός μόνιμος εγκατεστημένος πληθυσμός εκτιμάται ότι ανέρχεται σε **600** κατοίκους τουλάχιστον.



1.2 Η περιοχή του εν λόγω οικισμού βρίσκεται :

- Εκτός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων της Δ/Ε ΜΑΝΔΡΑΣ
- Μαζί με ολόκληρη την ευρύτερη περιοχή της Δ/Ε Μάνδρας, εντός του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών (Ρ.Σ.Α.) που εγκρίθηκε με το Ν 1515/1985 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας» (ΦΕΚ 18 Α΄/18-2-1985).
- Εντός της περιοχής Α του Π.Δ. 5-12-1979 «περί τροποποίησης των όρων δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών του Νομού Αττικής» (ΦΕΚ 707 Δ΄/13-12-1979).
- Εντός της ζώνης οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) της Αττικής που καθορίστηκε με το Π.Δ. 22-6-1983 « καθορισμός ζώνης οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και κατώτατου ορίου κατάτμησης σε ολόκληρη την εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 περιοχή του Ν. Αττικής» (ΦΕΚ 284Δ/7-7-1983) και,
- Εντός των ορίων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ) του Δήμου Μάνδρας που αρχικά εγκρίθηκε με την Απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 67899/3886/3-10-1988 (ΦΕΚ162Δ΄/17-3-1989) στη συνέχεια τροποποιήθηκε με την απόφαση του αυτού Υπουργού 9283/1606/14-4-1995 (ΦΕΚ 287Δ΄/4-5-1995) και τελικά εγκρίθηκε

(επανεγκρίθηκε) κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 41 Ν1975/1991 (ΦΕΚ 184Α') με την απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. από 20-3-1997 (ΦΕΚ 259Δ'/2-4-1997).

Σήμερα ισχύει παράλληλα με τα προαναφερθέντα, η τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Μάνδρας (Ν. ΑΤΤΙΚΗΣ) που εγκρίθηκε με την αποφ. ΥΠΕΧΩΔΕ 36610 της 24/9/03 ΦΕΚ 1066 Δ'), στην οποία περιλαμβάνεται ο οικισμός Ν. ΖΩΗΣ στην Π.Ε. 5 με μέσο σ.δ. 0,4 και μέση πυκνότητα 38 κατ/Ha.

1.3 Από άποψη πολεοδομική, η περιοχή της «Ν. ΖΩΗΣ» είναι «οικισμός» πλήρως διαμορφωμένος, αφού η έκταση της έχει «κατατμηθεί» σε 410 μικρά τεμάχια γης εμβαδού επιφανείας από 400 μ² μέχρι 1200 μ² που έχουν περιφραχθεί και στα οποία έχουν ανεγερθεί αυθαιρέτως 250 περίπου κτίσματα που χρησιμοποιούνται για μόνιμη κατοικία 600 περίπου ατόμων.

Διαθέτει πλήρες και οργανωμένο τοπικό οδικό δίκτυο με ελάχιστους αδιάνοιχτους δρόμους (ασφαλτοστρωμένο στο μεγαλύτερο μέρος του) καθώς και τα υπόλοιπα (εκτός της αποχέτευσης των ομβρίων και ακαθάρτων υδάτων) δίκτυα υποδομής (ηλεκτρισμού, ύδρευσης, τηλεφώνου) καθώς και ικανοποιητική εξυπηρέτηση ως προς την οδική συγκοινωνία.

Μάλιστα, με την απόφαση 28/5/04 της αρμόδιας επιτροπής της Περιφέρειας Αττικής (έγγραφο α.π. 6363 – 23/6/04), ο οικισμός απέκτησε πλήρη ονοματολογία όλων των αδιάνοικτων και διαμορφωμένων οδών καθώς και κοινή ομαδική ταχυδρομική θυρίδα από τα ΕΛΤΑ, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην σχετική οδηγία της Ε.Ε. Οι παραπάνω υποδομές τεκμηριώνουν με τον καλύτερο τρόπο την κοινή διαπίστωση ότι η Ν. ΖΩΗ αποτελεί διαμορφωμένο οικισμό και απαιτείται η πολεοδόμηση του.

Μάλιστα, βάσει των παραπάνω στοιχείων ανάλυσης, ο οικισμός της «Ν. ΖΩΗΣ», ανήκει στην κατηγορία αυτών που έχουν πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων, με την έννοια των διατάξεων του άρθρου 1 Π.Δ. 24-4-1985 (ΦΕΚ 181Δ'/3-5-1985) και των πυκνοδομημένων περιοχών Α' κατηγορίας, με την έννοια των διατάξεων του Ν1337/1983 (ΦΕΚ 33Α') όπως η τελευταία παράγραφος αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 Ν 1772/1988 (ΦΕΚ 91Α').

Τέλος η περιοχή του οικισμού αυτού, αντιμετωπίζεται, στο μεγαλύτερο τμήμα της, από τις αρμόδιες δασικές υπηρεσίες ως ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΑΣΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ με την έννοια των διατάξεων του Ν998/1979 (ΦΕΚ 289Α') με βάση το προσωρινό δασικό κτηματολόγιο που υφίσταται και την προαναφερθείσα πράξη δασάρχη.

Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ της ευρύτερης περιοχής του οικισμού της Ν. ΖΩΗΣ εναρμονίζεται απόλυτα στις προβλέψεις του εγκ. Γ.Π.Σ. Μάνδρας, το οποίο αναγνωρίζει την περιοχή ως οικιστική και προβλέπει την πολεοδόμηση της βάσει των διατάξεων του άρθρου 2 του Ν1512/1985 (ΦΕΚ 4/Α/11-1-85), ώστε να περιληφθεί στις περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης για κάλυψη των αναγκών των κατόχων των διαφόρων τεμαχίων αφού είναι **άστεγοι ή ανεπαρκώς στεγασμένοι** και πληρούν ορισμένες προϋποθέσεις που θα ορίζει ο Νόμος. Πλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 35 του Ν.4258/14 η περιοχή αναγνωρίζεται ως οικιστική και συγκεκριμένα: « ... 1. Η περιοχή «Νέα Ζωή» του Δήμου Μάνδρας της Περιφέρειας Αττικής, η οποία εμπίπτει στην Πολεοδομική Ενότητα 5 του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Μάνδρας (Υ.Α. 366/2003, Δ' 1066), θεωρείται οικιστική και πολεοδομείται σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Αποφάσεις, με τις οποίες έχουν κηρυχθεί αναδασωτές εδαφικές εκτάσεις της παραπάνω περιοχής, θεωρούνται ως ανακληθείσες από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και αίρονται οι εκ των πράξεων αυτών συνεπαγόμενες συνέπειες.

2. Με υπουργική απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και η τεχνική και λεπτομερής διαδικασία εφαρμογής του ν.δ. 17.7.1923 (Α' 228) και δεν επιβάλλονται εισφορές σε γη, παρά μόνο χρηματικές εισφορές για την απαλλοτρίωση των κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων και την εκτέλεση των έργων υποδομής, οι οποίες βεβαιώνονται από τον αρμόδιο Δήμο στο 10% της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων. ...»

- 1.4** Βασικός στόχος της μελέτης είναι η υλοποίηση των σχετικών αποφάσεων του Δ.Σ. και η ικανοποίηση του πάγιου αιτήματος των κατοίκων και των φορέων της περιοχής για την ένταξη του υπάρχοντος και διαμορφωμένου οικισμού της «Ν. ΖΩΗΣ» στο σχέδιο πόλης έτσι, ώστε να αντιμετωπισθούν αποτελεσματικά και τελεσίδικα όλα τα κοινωνικά – πολεοδομικά – περιβαλλοντικά προβλήματα, εξασφαλίζοντας τη βιώσιμη ανάπτυξη τόσο της περιοχής αυτής, όσο και της ευρύτερης περιοχής της Δ/Ε Μάνδρας.
- 1.5** Η περιοχή μελέτης και ο προσδιορισμός των ορίων της επέκτασης του σχεδίου πόλης στην Ν. ΖΩΗ, οριστικοποιήθηκαν μετά την κτηματογράφηση, και απεικονίζονται στην

πρόσφατη αεροφωτογραφία (Ελλ. Κτηματολόγιο 2015-2016) της ευρύτερης περιοχής Μάνδρας και την σχετική **πολεοδομική προμελέτη της Π.Ε. 5** του ισχύοντος Γ.Π.Σ.

Η περιοχή επέκτασης του σχεδίου πόλης περιλαμβάνει αδόμητα, εν μέρει δομημένα, καθώς και πλήρως δομημένα τεμάχια ιδιοκτησίας, στο σύνολό τους μελών του Εξωραϊστικού Συλλόγου του οικισμού Ν. ΖΩΗΣ.

- 1.6** Μετά την έγκριση της μελέτης ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ θα ακολουθήσει η προβλεπόμενη (παρ.2 Άρθ. 35 Ν.4258/14) υπουργική απόφαση που θα ρυθμίζει τον τρόπο εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης στο έδαφος οι όροι και η διαδικασία παραχώρησης των οικοπέδων στους δικαιούχους κατόχους τους, άστεγους ή ανεπαρκώς στεγασμένους, η μεταγραφή των παραχωρητηρίων στο υποθηκοφυλακείο και γενικά όλα τα ζητήματα που συνδέονται με την υλοποίηση της.
- 1.7** Οι προτάσεις της παρούσης πολεοδομικής μελέτης επέκτασης στηρίχθηκαν στα στοιχεία και χάρτες της ανάλυσης καθώς και τις πληροφορίες που συγκεντρώθηκαν κατά την εκπόνηση του α' σταδίου : «ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ» από την ομάδα μελετητών αρχής γενομένης τον ΙΟΥΛΙΟ 1999, καθώς και στα συμπεράσματα και κατευθύνσεις που προέκυψαν από το «ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ» τις προβλέψεις του εγκ. Γ.Π.Σ. ΜΑΝΔΡΑΣ καθώς και τις σχετικές αποφάσεις του ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.
- 1.8** Η μελέτη ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ εγκρίθηκε σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο σχετικό έγγραφο της 29/6/04 (α.π. 19626) της αρμόδιας Δ/σης ΟΚΚ του ΥΠΕΧΩΔΕ. Η μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας εκπονήθηκε τον ΜΑΡΤΙΟ του 2004 από τους ΓΕΩΛΟΓΟΥΣ : Π. ΑΥΓΕΡΟΠΟΥΛΟ και Δ. ΒΑΣΣΙΟ και την ΓΑΜΜΑ-4 ΕΠΕ, και αφορά την περιοχή του πολεοδομούμενου τμήματος του διαμορφωμένου οικισμού Ν. ΖΩΗΣ ΜΑΝΔΡΑΣ το οποίο κρίνεται ως κατάλληλο για οικιστική ανάπτυξη (σελ. 35-36) όπως φαίνεται στον συνημμένο χάρτη κλίμακας 1:1000.
- 1.10** Η περιοχή κτηματογραφήθηκε με επίγεια μέθοδο το 1999 (τελευταία ενημέρωση 2013) και αποδόθηκε σε ψηφιακή μορφή, σύμφωνα με τις εγκ. προδιαγραφές του ΥΠΕΧΩΔΕ. Η μελέτη περιλαμβάνει πλήρη τοπογραφικά, υψομετρικά και κτηματογραφικά στοιχεία, ώστε να αποτελέσει το υπόβαθρο σύνταξης του πολεοδομικού σχεδίου.

2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ Ν. ΖΩΗΣ

Η πολεοδομική μελέτη συντάχθηκε τον ΝΟΕΜΒΡΙΟ 2020 σε κλίμακα 1:1000 επί ορθοφωτοχάρτη (έτους 2015-2016) στο ενημερωμένο κτηματογραφικό υπόβαθρο, και περιλαμβάνει τα παρακάτω σχέδια :

A1 - υφιστάμενες χρήσεις γης A1 σε κλίμακα 1:2000

Π1 - πολεοδομικό σχέδιο του οικισμού Π1 σε κλίμακα 1:1000

Π2 - πολεοδομική οργάνωση του οικισμού Π2 σε κλίμακα 1:2000

Π3 - ιεράρχηση οδικού δικτύου της περιοχής Π3 σε κλίμακα 1:2000

2.1 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (A1)

Περιλαμβάνουν τις χρήσεις γης των κτιρίων και των γεωτεμαχίων, τον αριθμό των ορόφων, την κατάσταση του οδοστρώματος, τους αδιάνοιχτους δρόμους και το όριο της γνωμοδότησης του Δασάρχη κ.λ.π.

2.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Π1)

Περιλαμβάνει στα όρια της περιοχής επέκτασης, τις Ρ.Γ. και Ο.Γ., την αρίθμηση των Ο.Τ., τα πλάτη των πρασιών, τους ΚΦΧ και Κ.Χ. καθώς και τους πεζοδρόμους.

2.3 ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Περιλαμβάνει βασικά τις προτεινόμενες κοινωφελείς και κοινόχρηστες λειτουργίες ώστε να διαπιστωθεί ότι εξασφαλίζεται η αναλογία 30-40% στο σύνολο της περιοχής επέκτασης. Εμφαίνονται επίσης τα όρια της Π.Ε. 5 του Γ.Π.Σ. και το όριο των δασικών εκτάσεων σε σχέση με τα όρια της περιοχής επέκτασης.

2.4 ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ

Περιλαμβάνει την διαφοροποίηση του χαρακτήρα των οδών του προτεινόμενου να εγκριθεί σχεδίου, σε συλλεκτήριους και τοπικές οδούς, καθώς και πεζοδρόμους ώστε να εξασφαλίζεται η απρόσκοπτη οργάνωση της κυκλοφορίας στην ήδη διαμορφωμένη περιοχή.

3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ, ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ

3.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Όπως φαίνεται στο ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ – ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2020 - Π1 κλίμακας 1:1000 που συνοδεύει τον παρόντα κανονισμό, οι εκτάσεις στην περιοχή που ορίζεται «προς νότον από το εγκ. Σχέδιο πόλης της περιοχής Αγ. Αικατερίνης (αποφ. ΥΠΕΧΩΔΕ 31662 της 8/8/03 ΦΕΚ 1133Δ’), τον «οικισμό Ζωγράφου» και αδόμητη αγροτική έκταση, **δυτικά** από αδόμητη δασική έκταση, **προς βορρά** από αραιοδομημένη αγροτική έκταση και **προς ανατολάς** από την Π.Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ – ΘΗΒΩΝ» και στην οποία επεκτείνεται το Εγκεκριμένο Σχέδιο προορίζονται για την δημιουργία :

3.1.1 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ, με την έννοια των διατάξεων της παρ. 49 του άρθρου 2 του Ν. 4607/2012 (ΦΕΚ 79Α’), για τον Γ.Ο.Κ. (ΝΟΚ 2012), όσες φέρουν τα στοιχεία **Ο.Τ.** και τους αριθμούς : 1, 3, 4, 5, 7, 11, 12, 13, 16, 17, 21, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 51, 52, 57, 58, 59, 63, 64, 65, 66 και 69

Στους παραπάνω οικοδομήσιμους χώρους που εντάσσονται στο ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ, προτείνεται να επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων προοριζομένων αποκλειστικά και μόνο για **κατοικίες**.

3.1.2 ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ, με την έννοια την διατάξεων της παρ. 40 του άρθρου 2 του Ν. 4607/2012 (ΦΕΚ 79Α’), όσες φέρουν τα στοιχεία **ΚΦΧ** και συγκεκριμένα : ΚΑΠΗ στο Ο.Τ. 22, ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ στο Ο.Τ. 18, ΘΡΗΣΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ στο Ο.Τ. 56, ΠΑΙΔΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ στο Ο.Τ. 10, ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ στο Ο.Τ. 68 και ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ στα Ο.Τ. 26, 28, 60 62 και 70 αντιστοίχως.

3.1.3 ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ, με την έννοια την διατάξεων της παρ. 39 του άρθρου 2 του Ν. 4607/2012 (ΦΕΚ 79Α’), όσες φέρουν τα στοιχεία **ΚΧ** και συγκεκριμένα : ΠΛΑΤΕΙΑ στα Ο.Τ. 20, 36, 62, ΠΑΙΔΙΚΗ ΧΑΡΑ στα Ο.Τ. 14, 46, 53 και ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ στα Ο.Τ. 2, 6, 8, 9, 15, 19, 33, 38, 39, 48, 49, 50, 55, 61 και 67 καθώς και

3.1.4 Δρόμων και πεζοδρόμων, με την έννοια την διατάξεων των παρ. 39 & 59 του άρθρου 2 του Ν. 4607/2012 (ΦΕΚ 79Α’), όπου αναφέρονται ως οδοί ή πεζόδρομοι ή και χωρίς τέτοια αναφορά, εφ’ όσον βρίσκονται μεταξύ των Ο.Τ., των Κ.Φ.Χ. και των λοιπών Κ.Χ.

3.2 ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

3.2.1 Στα οικόπεδα των παραπάνω Ο.Τ. με χρήση κατοικίας προτείνεται να καθορισθούν :

3.2.1.1 Ελάχιστα όρια αρτιότητας και οικοδομησιμότητας

$E=300 \mu^2$ καί $\Pi \geq 10,0 \mu$, αντιστοίχως, ως προς το εμβαδόν και το πρόσωπο των οικοπέδων και

$E_k=50 \mu^2$ καί $\Pi \geq 5,0 \mu$, αντιστοίχως, ως το εμβαδόν και την πλευρά της κάτοψης των κτιρίων που εγγράφονται στα άρτια σε όλα τα οικόπεδα, απαγορευμένης της κατάτμησης των οικοπέδων.

3.2.1.2 Ανώτατα όρια μεγεθών των στοιχείων δόμησης

Συντελεστής δόμησης, κλιμακωτός ως ακολούθως :

Για τα οικόπεδα ή τα τμήματα οικοπέδων έως $300 \mu^2$, σ.δ. = **0,5**

Για τα οικόπεδα ή τμήματα οικοπέδων από $300-500 \mu^2$, σ.δ. = **0,4**

Για τα οικόπεδα ή τμήματα οικοπέδων από $500-700 \mu^2$, σ.δ. = **0,30**

Για τα οικόπεδα ή τμήματα οικοπέδων από $700 \mu^2$ και άνω, σ.δ.=**0,20** με ανώτατο όριο δόμησης επιφανείας τα **240,00 μ^2** για κάθε οικόπεδο.

Ποσοστό κάλυψης, γενικά ΠΚ = **50%**

Ύψος κτιρίων, γενικά $H=7,50\mu$

Απαγορεύεται η κατασκευή του κτιρίου επί pilotis.

Κατασκευές άνωθεν του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων γενικά, επιτρέπεται η κατασκευή στεγών μεγίστου ύψους **2,0 μ** και μεγίστης κλίσης **30%** και συμπαγών στηθαίων και υδατοδεξαμενών μεγίστου ύψους **1,0 μ** .

Λοιπών στοιχείων δόμησης αποστάσεων κ.λ.π. γενικά τα καθοριζόμενα στις σχετικές διατάξεις του ΝΟΚ 2012, όπως κάθε φορά ισχύουν.

3.2.1.3 **Ελάχιστες υποχρεωτικές θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων**, προς ανέγερση των κτιρίων, οι καθοριζόμενες στο Π.Δ. 230/1993 (ΦΕΚ 94Α) για την ζώνη Α.

3.2.2 Στους **κοινοφελείς χώρους**, προτείνεται να καθορισθούν τα εξής ανώτατα όρια των μεγεθών των στοιχείων δόμησης.

3.2.2.1 **Συντελεστής δόμησης**, γενικά για όλους τους Κ.Φ.Χ. σ.δ. = **0,50** για τον παιδικό σταθμό **0,65** και τον χώρο άθλησης **0,20**

3.2.2.2 Ποσοστό κάλυψης, γενικά ΠΚ = 60%

3.2.2.3 Ύψος κτιρίων, γενικά Η = 4,50 μ και Η= 7,50 μ μόνο για τον θρησκευτικό χώρο.

3.2.2.4 Λοιπά στοιχεία δόμησης, αποστάσεις κ.λ.π., γενικά καθοριζόμενα στις διατάξεις του ΝΟΚ 2012, όπως κάθε φορά ισχύουν.

3.3 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ η οποία θα καθορισθεί με απόφαση του Δ.Σ. ΜΑΝΔΡΑΣ μετά την πολεοδόμηση του οικισμού και θα περιλαμβάνει τις εξής ρυθμίσεις :

3.3.1 Στους πεζόδρομους πλάτους **κάτω των 3 μέτρων** απαγορεύεται γενικά η κυκλοφορία ή στάθμευση ή προσωρινή στάση των πάσης φύσεως οχημάτων (αυτοκίνητα – μοτοσικλέτες – μοτοποδήλατα) καθώς και των απλών ποδηλάτων.

3.3.2 Στους πεζοδρόμους πλάτους **άνω των 3 μέτρων** (πεζόδρομοι ήπιας κυκλοφορίας) απαγορεύεται επίσης η κυκλοφορία των παραπάνω οχημάτων **εκτός εκείνων** που εξυπηρετούν τις πρώτες και άμεσες ανάγκες των κατοίκων τους (καθαριότητας, πυρόσβεσης, πρώτων βοηθειών, μεταφορών οικοσυσκευών, υλικών κατασκευών – επισκευών κ.λ.π.).

3.3.3 Κατ' εξαίρεση της παραπάνω απαγόρευσης (της παρ. 3.3.2) επιτρέπεται η προσπέλαση μέσω των πεζοδρόμων πλάτους άνω των 3 μέτρων, με ανώτατη ταχύτητα 10 χλμ/ ώρα, των αυτοκινήτων των ενοίκων των κτιρίων που έχουν πρόσοψη σ' αυτούς προκειμένου αποκλειστικά και μόνο να χρησιμοποιήσουν θέση στάθμευσης που βρίσκεται εντός των κτιρίων αυτών ή των οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

3.3.4 Στους παραπάνω πεζοδρόμους απαγορεύεται απολύτως η στάθμευση οχημάτων, ενώ επιτρέπεται μόνο η στάση για περιορισμένο χρονικό διάστημα, το πολύ μέχρι **30' της ώρας**, σε προκαθοριζόμενο με βάση μελέτης διαμόρφωσης χώρο.

3.3.5 Τέλος, τόσο η μελέτη διαμόρφωσης των πεζοδρόμων, όσο και ο κανονισμός λειτουργίας τους, εγκρίνεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μάνδρας-Ειδυλλίας που λαμβάνεται ύστερα από εισήγηση της Τεχνικής Υπηρεσίας του πριν την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής και υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδίου στο έδαφος.

4. ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε βάσει των διατάξεων του εδαφίου γ' της παρ. 5 άρθρου 6 του Ν1337/1983 (ΦΕΚ 33Α) προκειμένου να περιγραφούν και αιτιολογηθούν οι ρυθμίσεις που προτείνονται από τον ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ της πολεοδομικής μελέτης «ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ του ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΝΕΑΣ ΖΩΗΣ» καθώς και το ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ.

4.1 ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

4.1.1 Η έκθεση του **Νομικού Πλαισίου** Πολεοδόμησης του Οικισμού «Ν. Ζωής», του Πολ. Μηχανικού Παν. Γκοιμήση, συμπεραίνει ότι ο οικισμός αυτός :

«Είναι συγκροτημένος από κάθε άποψη, και μάλιστα αυτοτελής οικισμός ΚΥΡΙΑΣ κατοικίας, με πραγματικό πληθυσμό τουλάχιστον 518 ΜΟΝΙΜΩΝ κατοίκων, σύμφωνα με τα αποτελέσματα της τελευταίας γενικής απογραφής της χώρας της 10/5/11 η οποία κυρώθηκε με την κοινή Υπουργική Απόφαση ΚΥΑ 1524/Γ5-473/2011 ΦΕΚ 425 Β' και των οποίων γενικά, το εκτιμώμενο οικογενειακό εισόδημα, είναι ιδιαίτερα χαμηλό».

«Έχει δημιουργηθεί σε εκτάσεις συνολικού εμβαδού επιφάνειας περίπου $E_{\Sigma} = 447.000 \mu^2$ οι οποίες εκτός από τμήματα τους, συνολικού εμβαδού επιφάνειας περίπου $E_A = 64.000 \mu^2$ που έχουν αγροτικό χαρακτήρα, χαρακτηρίζονται τόσο με τους Π.Κ.Π. που συντάχθηκαν και αναρτήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Νόμου αυτού, όσο και με διάφορες πράξεις του Δασαρχείου Αιγάλεω και της Δ/σης Δασών της Π.Α. ως Δημόσιες Δασικές και κατά την εκτίμηση μου, δεν ανήκουν από άποψη ωφελιμότητας και λειτουργικότητας σε καμία από τις κατηγορίες των εδαφίων α' – δ' της παρ. 1α άρθρου 4 Ν998/1979, χωρίς όμως οι χαρακτηρισμοί αυτοί να είναι οριστικοί και τελεσίδικοι».

4.1.2 Βάσει των παραπάνω συμπερασμάτων, στο Ε.Ρ.Σ. μπορούν κατ' αρχήν να ενταχθούν τα τμήματα της όλης έκτασης στα οποία έχει δημιουργηθεί ο οικισμός, δηλαδή στα τμήματα στα οποία έχουν ανεγερθεί **κτίσματα** για κατοικία ή κοινωφελείς εξυπηρετήσεις (Ι. Ναός, Εντευκτήριο Συλλόγου, δεξαμενή νερού) ή έχουν διαμορφωθεί τα **δίκτυα** εξυπηρέτησης του οικισμού (οδικό, ηλεκτροδότηση, τηλεφωνοδότηση, ύδρευση κ.λ.π.) καθώς και τα υπόλοιπα τμήματα που περιβάλλουν τα προηγούμενα, για λόγους ενότητας του πολεοδομικού σχεδιασμού. Τμήματα από τα παραπάνω μπορούν να ενταχθούν επίσης

για την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ή για κοινωφελείς σκοπούς και με την προϋπόθεση ότι θα **διατηρηθεί ο δασικός χαρακτήρας τους**, όπως ορίζεται στο α' εδάφιο της παρ. 2 άρθρου 49 Ν998/1974 (ΦΕΚ 289Α').

4.1.3 Έτσι σύμφωνα με τα παραπάνω, από την όλη έκταση του οικισμού Ν. Ζωής, διατίθενται τα μεν τμήματα στα οποία έχουν ανεγερθεί κτίσματα για κατοικίες ή κοινωφελείς εξυπηρετήσεις, για την δημιουργία «Οικοδομικών Τετραγώνων (Ο.Τ.)» και «Κοινωφελών Χώρων (Κ.Φ.Χ.)» με την έννοια των διατάξεων των παρ. 49 και 40 του άρθρου 2 Ν.4269/2012 (ΦΕΚ 79Α') για τον Γ.Ο.Κ. (ΝΟΚ 2012) αντιστοίχως, ή σε όσα έχουν δημιουργηθεί τα δίκτυα εξυπηρέτησης του οικισμού (οδικό κ.λ.π.), για την δημιουργία «Κοινόχρηστων Χώρων (Κ.Χ.)» δρόμων ή πεζοδρόμων με την έννοια των διατάξεων των παρ. 39 & 59 του ίδιου άρθρου του αυτού Νόμου. Τα υπόλοιπα τμήματα που περιβάλλουν τα προηγούμενα ή παρεμβάλλονται ανάμεσα τους διατίθενται, για την ενότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού, επίσης για την δημιουργία Ο.Τ. ή εφ' όσον απαιτείται για την κάλυψη των αναγκών ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ όπως «Κ.Χ.» αλσών, πλατειών, παιδικών χαρών, πεζοδρόμων κ.λ.π. και «Κ.Φ.Χ.» πολιτιστικών και αθλητικών δραστηριοτήτων, βρεφονηπιακών σταθμών κ.λ.π. με την έννοια των διατάξεων του ίδιου άρθρου του αυτού Νόμου.

4.1.4 Ειδικότερα οι ρυθμίσεις αφορούν στην δημιουργία :

4.1.4.1 Ο.Τ. - «οικοδομικών τετραγώνων» με την έννοια των διατάξεων της παρ. 49 του άρθρου 2 ΝΟΚ 2012, συνολικής έκτασης **~212 στρ.**

4.1.4.2 Ο.Τ. - «κοινωφελών χώρων» με χρήση ΚΑΠΗ, πολιτιστικών κτιρίων και εγκαταστάσεων, θρησκευτικών κτιρίων και εγκαταστάσεων χώρων στάθμευσης, αθλητικών χώρων και εγκαταστάσεων και παιδικού σταθμού αντιστοίχως, με την έννοια των διατάξεων της παρ. 40 του άρθρου 2 του ΝΟΚ 2012 συνολικής έκτασης **~23 στρ.**

Ο.Τ. – «κοινόχρηστων χώρων» με χρήση πλατείας, παιδικής χαράς, πρασίνου καθώς και όσων τμημάτων χωρίς να φέρουν κανένα στοιχείο (αριθμό κ.λ.π.) περιβάλλουν τα Ο.Τ. και τους ΚΦΧ ή παρεμβάλλονται μεταξύ τους, ως «κοινόχρηστοι χώροι» (δρόμοι ή πεζόδρομοι), με την έννοια των διατάξεων της παρ. 39 του άρθρου 2 του ΝΟΚ 2012 συνολικής έκτασης **118 στρ.**

4.2 ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ

Κατ' αρχήν, για τους χώρους που προορίζονται για Ο.Τ. προτείνεται να καθορισθούν χρήσεις γης αποκλειστικά και μόνο **κατοικίας**, αφού η πολεοδόμηση της ένταξης πρόκειται να γίνει βάσει των διατάξεων του ισχύοντος Γ.Π.Σ. Μάνδρας.

Η προτεινόμενη αυτή ρύθμιση δεν τελεί σε αντίθεση προς τις διατάξεις του ΠΔ 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ) αφού σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 11 του Δ/τος αυτού «Από την πολεοδομική μελέτη, είναι δυνατόν ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με τα πιο πάνω άρθρα να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με όρους και προϋποθέσεις ή να αφορούν τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων».

Έτσι, από τις χρήσεις γης που περιλαμβάνονται στην αμιγή κατοικία του άρθρου 2 Π.Δ. 23-2-1987 επιτρέπονται μόνον αυτές της **κατοικίας** και απαγορεύονται όλες οι άλλες.

Πάντως, σύμφωνα με το εδάφιο 1 της παρ. Β του άρθρου 1 Π.Δ. 23-2-1987 οι κατοικίες επιτρέπεται κατ' εξαίρεση να χρησιμοποιούνται «για άσκηση επαγγέλματος συμβιβαστού προς την κύρια χρήση του κτιρίου (ιατρεία, δικηγορικά γραφεία, κ.λ.π.)».

Εκτός τούτου, στους ΚΧ γενικά των οικισμών, επιτρέπονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Γ.Ο.Κ. (ΝΟΚ 2012) και κατασκευές για τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι αντιστήριξης, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, τεχνικά έργα κ.λ.π.

Περαιτέρω, η επιλογή των μεγεθών των ορίων αρτιότητας των οικοπέδων και των βασικών στοιχείων δόμησης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος κτιρίων) που θα καθορισθούν στα Ο.Τ. και τους Κ.Φ.Χ. πρέπει να γίνει έτσι, ώστε αφ' ενός μεν να εξυπηρετείται ο σκοπός της στέγασης αστέγων ή ανεπαρκώς στεγασμένων οικογενειών και αφ' ετέρου να περιορίζεται όσο είναι δυνατόν η βλάβη που προκαλείται στο φυσικό περιβάλλον με τον περιορισμό τους στο απολύτως απαραίτητο μέτρο.

Στα παραπάνω πλαίσια προτείνεται να εγκριθούν τα όρια αρτιότητας μόνο κατά τον κανόνα, με ελάχιστο **E=300 μ²** ως προς το εμβαδόν και **Π=10,0 μ** ως προς το πρόσωπο.

Πάντως το σύνολο των δομημένων τμημάτων της (πλην ενός) έχει εμβαδόν και πρόσωπο μεγαλύτερα από τα όρια αυτά, και μάλιστα (πλην ελαχίστων) έχει εμβαδόν επιφανείας μεγαλύτερο και των **500 μ²**.

Εκτός τούτου, προτείνεται να εγκριθεί μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης των οικοπέδων, κλιμακωτός από

Για τα οικόπεδα ή τα τμήματα οικοπέδων έως **300 μ², σ.δ. =0,5**

Για τα οικόπεδα ή τμήματα οικοπέδων από **300 – 500 μ², σ.δ. = 0,4**

Για τα οικόπεδα ή τμήματα οικοπέδων από **500 – 700 μ², σ.δ. = 0,3**

Για τα τμήματα οικοπέδων από **700 μ² και άνω, σ.δ.=0,20** με ανώτατο όριο δόμησης επιφανείας τα **240,00 μ²**

Έτσι, με βάση την παραπάνω πρόταση, στα οικόπεδα θα είναι επιτρεπτή η ανέγερση κατοικιών με συνολική επιφάνεια κλειστών από όλες τις πλευρές και στεγασμένων χώρων, εκτός του υπόγειου ορόφου που ούτως ή άλλως προορίζεται για βοηθητικές χρήσεις, τουλάχιστον **300 x 0,5 =150 μ²**, που ικανοποιεί άνετα μάλιστα τις ανάγκες τετραμελούς οικογένειας ακόμα και αν θεωρηθεί ως σταθερότυπο ικανοποίησής τους τα **40 μ²** ανά μέλος της ($40 \times 4 = 160 \mu^2$) περιορίζοντας την πυκνότητα οίκησης της εντασσόμενης στο Ε.Ρ.Σ. περιοχής.

Ακόμη, προτείνεται να εγκριθεί μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης **ΠΚ=50%** γενικά σε όλα τα οικόπεδα ανεξάρτητα από το μέγεθος τους, αφού έτσι, αφενός μεν περιορίζεται όσο είναι δυνατόν η καταστροφή της βλάστησης που υπάρχει στην έκταση τους και αφετέρου παρέχεται η δυνατότητα πραγματοποίησης κάλυψης τουλάχιστον **50%x300=150,00 μ²**, στην οποία μπορεί να αναπτυχθεί μια αυτοτελής κατοικία και σε συνδυασμό με το προτεινόμενο για έγκριση μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος **H=7,50 μ**, είτε δύο κατοικίες είτε μια ενιαία κατοικία σε δύο ορόφους.

Επί πλέον των παραπάνω αναφερομένων το προτεινόμενο για έγκριση ύψος **H=7,50 μ** επιτρέπει σε κάθε περίπτωση την τοποθέτηση του ισογείου ορόφου, σε ύψος από το οριστικό έδαφος τουλάχιστον **1,50 μ** ($7,50-2 \times 3,00=1,50 \mu$) παρέχοντας τη δυνατότητα προστασίας του από την υγρασία του γύρω εδάφους ή και από πλημμύρες, αφού το ελάχιστο ελεύθερο ύψος των ορόφων για κατοικία είναι σύμφωνα με την παρ. 1.1.1 του άρθρου 8 του κτιριοδομικού κανονισμού (απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 3046/304/1989-ΦΕΚ 59Δ), είναι **H=2,40 μ**. και το πάχος των πλακών οπλισμένου σκυροδέματος και των δαπέδων τους ή των μονώσεων του δώματος δεν υπερβαίνουν μαζί συνήθως τα $0,15+0,20=0,35 \mu$. και σε κάθε περίπτωση τα $0,15+0,45=0,60 \mu$.

Για τις υποχρεωτικές θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που θα απαιτούνται για την ανέγερση των κτιρίων, προτείνεται και έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του Π.Δ. 111/2004

(ΦΕΚ 76 Δ) που αφορούν **στις κατοικίες**, ώστε οι κύριοι δρόμοι να μην καταλαμβάνονται από σταθμευμένα οχήματα και παράλληλα να προστατευθεί ο χαρακτήρας της περιοχής. Για τα λοιπά στοιχεία δόμησης (εξώστες, ημιυπαίθριοι χώροι κ.λ.π.) των οικοπέδων έχουν εφαρμογή τα καθοριζόμενα στις σχετικές διατάξεις του Γ.Ο.Κ. (ΝΟΚ 2012) όπως κάθε φορά ισχύουν.

Τέλος, για τους κοινωφελείς χώρους προτείνεται να καθορισθούν τα μεν ανώτατα όρια των μεγεθών των βασικών στοιχείων δόμησης τους για κάθε ένα χωριστά λαμβάνοντας υπόψη τις ισχύουσες ή γενικά παραδεδεγμένες προδιαγραφές δόμησης και λειτουργίας τους, τα δε λοιπά στοιχεία δόμησης, γενικά, λαμβάνοντας υπόψη τις σχετικές διατάξεις του ΝΟΚ 2012, ενώ για τις θέσεις στάθμευσης που απαιτούνται για την ανέγερση των αντίστοιχων κτιρίων να έχουν εφαρμογή πάλι οι διατάξεις του Π.Δ. 111/2004.

Ειδικότερα προτείνεται να καθορισθούν τα εξής ανώτατα όρια των επιτρεπόμενων μεγεθών των βασικών στοιχείων δόμησης :

ΚΦΧ 22, που έχοντας εμβαδόν επιφάνειας **1408 μ²**, προορίζεται για την ανέγερση νέου **κέντρου ανοιχτής προστασίας ηλικιωμένων (ΚΑΠΗ)**

Συντελεστής δόμησης σ.δ.=0,5

που επιτρέπει την κατασκευή κλειστών και στεγασμένων χώρων συνολικής επιφάνειας (δομήσιμης επιφάνειας) σ.δ.=0,5x1408=704 μ² (αίθουσα συγκεντρώσεων, κυλικείο, αναγνωστήριο, ιατρείο, φυσικοθεραπευτήριο, βοηθητικοί χώροι κ.λ.π.).

Ποσοστό κάλυψης 60%

που επιτρέπει την ανάπτυξη της μέγιστης επιτρεπόμενης δομήσιμης ισογείως και επιπλέον την κατασκευή ημιυπαίθριων χώρων του ΝΟΚ 2012 (15% x 704 = 105,6 μ²).

Ύψος κτιρίου, H=4,50 μ

που επιτρέπει την κατασκευή ισογείου κτιρίου μικτού ύψους H=4,00 μ. (ελεύθερο ύψος 3,50 μ. και πάχος πλάκας οπλισμένου σκυροδέματος και μονώσεων δώματος 0,50 μ) σε στάθμη κατά 0,50 μ. υψηλότερη από τις στάθμες του οριστικού εδάφους των γύρωθεν ακάλυπτων χώρων.

ΚΦΧ 56 που έχοντας εμβαδόν επιφάνειας **1190 μ²** προορίζεται κυρίως για την νομιμοποίηση του υφιστάμενου ΝΑΟΥ και των λοιπών κτισμάτων καθώς και την ανέγερση νέων **κτιρίων θρησκευτικών χώρων** (Ι. Ναού ΖΩΟΔΟΧΟΥ ΠΗΓΗΣ, κατηχητικού βοηθητικά κτίσματα κ.λ.π.)

Συντελεστής δόμησης σ.δ. =0,5

που επιτρέπει την κατασκευή χώρων δόμησης επιφανείας $\Sigma\Delta=0,50 \times 1190 = 595 \mu^2$

Ποσοστό κάλυψης 60%

που επιτρέπει την ανάπτυξη της μέγιστης επιτρεπόμενης δομήσιμης των κτιρίων ισογείως και επί πλέον την κατασκευή ημιυπαίθριων χώρων ($595 \mu^2 \times 0,15 = 89,25 \mu^2$)

Ύψος κτιρίων $H=7,50 \mu$.

που επιτρέπει την κατασκευή ισογείου κτιρίου συνολικού ύψους $H=7,50 \mu$. ενώ το καμπαναριό μπορεί να έχει κατά παρέκκλιση μεγαλύτερο ύψος ύστερα από απόφαση του Περιφερειάρχη Αττικής και αιτιολογημένη πρόταση της Ναοδομίας όπως ορίζεται στις διατάξεις του ΝΟΚ 2012.

ΚΦΧ 18 που έχοντας εμβαδόν επιφανείας **1873 μ^2** προορίζεται για την νομιμοποίηση του υφιστάμενου κτίσματος καθώς και την ανέγερση νέων **πολιτιστικών κτιρίων και εγκαταστάσεων,**

Συντελεστής δόμησης, $\sigma.δ.=0,5$

Ποσοστό κάλυψης 60%

Ύψος κτιρίων $H=4,50 \mu$.

που επιτρέπει την ανέγερση ισόγειων κτιρίου συνολικής δομήσιμης επιφανείας $\Sigma\Delta=0,50 \times 1873 \mu^2 = 936 \mu^2$ με δυνατότητα επιπλέον κατασκευής ημιυπαίθριων χώρων $140,4 \mu^2$ και μικτό ύψος $H=4,00 \mu$, τοποθετούμενου σε στάθμη κατά $0,50 \mu$ υψηλότερα από τις στάθμες του οριστικού εδάφους των γύρωθεν ακάλυπτων χώρων.

ΚΦΧ 10, που έχοντας εμβαδόν επιφανείας **2068 μ^2** προορίζεται για την ανέγερση νέου κτιρίου **παιδικού σταθμού** μεγάλου μεγέθους (100 παιδιών) βάση των προδιαγραφών που καθορίζονται στην με αριθμό Δ.Τ.Χ./β/4234/1616/8-12-1983 Απόφαση του Υπουργού Υγείας και Πρόνοιας,

Συντελεστής δόμησης $\sigma.δ.=0,65$

που επιτρέπει την κατασκευή κτιρίου συνολικής δομήσιμης επιφάνειας $\Sigma\Delta=0,50 \times 2068 = 1344 \mu^2$, ενώ απαιτείται σύμφωνα με τις προδιαγραφές τουλάχιστον $13 \times 100 = 1300 \mu^2$ ($13 \mu^2$ ανά παιδί).

Ποσοστό κάλυψης, $\Pi\kappa=0,40$

που επιτρέπει την κατασκευή των κτιρίων ισογείως όπως ορίζεται στις προδιαγραφές, και επιπλέον την κατασκευή ημιυπαίθριων χώρων επιφανείας $1344 \times 15\% = 201,6 \mu^2$

Ύψος κτιρίων $H=4,50 \mu$

που επιτρέπει την κατασκευή ισογείων κτιρίων μικτού ύψους $H=4,00$ μ, σε στάθμη κατά $0,50$ μ. υψηλότερα από τις στάθμες του οριστικού εδάφους των γύρωθεν ακάλυπτων χώρων

ΚΦΧ 69, που έχοντας συνολικό εμβαδόν επιφανείας **11154 μ²** προορίζεται για την δημιουργία ανοιχτών γηπέδων επιπέδου «γειτονιάς» και καθώς και την ανέγερση κλειστού γυμναστηρίου.

Συντελεστής δόμησης σ.δ.=0,2

Ποσοστό κάλυψης, ΠΚ=30%

Ύψος κτιρίων $H=5,50$ μ.

Που επιτρέπει την ανέγερση ισόγειου κτιρίου κλειστού γυμναστηρίου μετά αποδυτηρίων και χώρων υγιεινής $\Sigma\Delta=0,2 \times 11154 \mu^2 = 2220 \mu^2$ με δυνατότητα επιπλέον κατασκευής υμυπαίθριων χώρων $333 \mu^2$ και μικτό ύψος $5,00$ μ. τοποθετούμενου σε στάθμη κατά $0,50$ μ. υψηλότερα από τις στάθμες του οριστικού εδάφους των γύρωθεν ακάλυπτων χώρων.

ΚΦΧ 26,28,60 και 70 που έχοντας εμβαδόν επιφανείας $887 \mu^2, 1056 \mu^2, 1231 \mu^2$ και $2842 \mu^2$, αντίστοιχα, προορίζονται για την διαμόρφωση οργανωμένων χώρων στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών των όμορων **ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ**.

Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΛΟΓΟΘΕΤΗΣ

Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός – Πολεοδόμος

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΧΕ. ΛΟΓΟΘΕΤΗΣ
ΑΓΡ. - ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝ. ΜΕΤΕΩΡΟΛΟΓ. ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ ΓΕΩ. Μ. Α. Μ. 01097
Μ. ΛΙΒΥΤΙΚΑ 58 ΓΛΥΦΑΔΑ 19875
☎ 2111834047 FAX 2111834047

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2020

ΕΓΚΡΙΣΗ

ΘΕΩΡΗΣΗ