

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ : **ΚΕΣΥΠΟΘΑ**  
ΣΥΝΕΔΡΙΑ : 38<sup>η</sup>  
ΠΡΑΞΗ : 140 / 20.12.2022

ΑΡΜΟΔΙΟΣ: Γ. Σπηλιοπούλου

Ε Ι Σ Η Γ Η Σ Η

ΠΡΟΣ

**ΤΟ ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ**

**ΘΕΜΑ :** Δήμος Μαραθώνα: Εκδίκαση ενστάσεων και προσαρμογές του σχεδίου μετά την ανάρτηση του Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του ΕΠΣ της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), για την Μ-ΠΕ 1 (Αγ. Μαρίνα) σε συνέχεια των από 23.9.22 και 2.11.22 εισηγήσεών μας.

- ΣΧΕΤΙΚΑ:**
- (α) Το πδ του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΦΕΚ 398/Δ/2022)
  - (β) Το αρθ 158 του Ν 4876/2021
  - (γ) Η από 19.7.22 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 75/συνεδρίαση 22η /3.8.2022
  - (δ) Η από 17.8.22 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 78/συνεδρίαση 23η /19.8.2022 (παράταση ανάρτησης) και η ΥΑ με ΑΔΑ: 679Κ4653Π8-ΣΜΣ
  - (ε) Η ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/88380/2896/8.9.22 (ΦΕΚ 571 Δ') έγκρισης τοπικού ΡΣΕ στην Ρ-ΠΕ2 Σκουφεία
  - (στ) Οι υποβληθείσες ενστάσεις
  - (ζ) Η από 23.9.22 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 80/συνεδρίαση 24η /27.9.2022
  - (η) Η από 2.11.22 εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 113/συνεδρίαση 30η /4.11.2022
  - (θ) Η με αρ. πρ. 387444/6.12.22 απάντηση της Δ13 του ΥΠΟΜΕΔΙ

### **Ι) ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ**

Με το (α) σχετικό εγκρίθηκε το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) στην πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας - Πικερμίου αντίστοιχα, καθορίστηκαν οι ζώνες πολεοδόμησης και οι ζώνες εκτός πολεοδόμησης, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, χορηγήθηκε η περιβαλλοντική έγκριση του Ε.Π.Σ. και επικυρώθηκαν οι οριογραμμές των ρεμάτων.

Με τη (γ) σχετική και σε εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας ((β) σχετική) προωθήθηκε η πολεοδομική μελέτη του συνόλου του ΡΣΕ, πλην του τοπικού ΡΣΕ για τη στεγαστική αποκατάσταση πληγέντων, η έγκριση του οποίου έγινε ήδη με την (ε) σχετική ΥΑ). Τα σχέδια αναρτήθηκαν σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία ενώ με την από 1/9/22 ΥΑ ((δ) σχετική) χορηγήθηκε παράταση στην ανάρτηση, η οποία ολοκληρώθηκε στις 9/9/22.

Οι ενστάσεις των ενδιαφερομένων υποβλήθηκαν είτε στους οικείους Δήμους στους οποίους αναρτήθηκε το σχέδιο, είτε στο ΥΠΕΝ (κεντρικό πρωτόκολλο, πρωτόκολλο ΔΠΣ, γραφείων ΓΓ, Υφυπουργού κτλ) είτε στο ειδικό μέηλ [dpols.enstaseis@prv.ypeka.gr](mailto:dpols.enstaseis@prv.ypeka.gr) της ηλεκτρονικής ανάρτησης στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΝ. Οι ενστάσεις συγκεντρώθηκαν στο σύνολό τους από την Υπηρεσία μας σε συνεργασία με τους μελετητές, καταγράφηκαν και καταρτίστηκαν οι σχετικοί πίνακες. Η εισήγηση της Υπηρεσίας μας όσον αφορά την αντιμετώπισή τους, λαμβάνει χώρα από κοινού με τους μελετητές, μετά από διεξοδική ανάλυση και συζήτηση.

Με την (ζ) σχετική, η Υπηρεσία μας εισηγήθηκε την εκδίκαση των ενστάσεων στις τρεις (3) ΠΕ (Σκουφεία, Πευκώνας και Αγία Μαρίνα) και με την (η) σχετική στις υπόλοιπες δύο (2) ΠΕ (Μάτι και Κόκκινο Λιμανάκι).

Στο διάστημα μεταξύ της (η) σχετικής πράξης και της παρούσας εισήγησης, ξεκίνησε η εκπόνηση της προμελέτης της πράξης εφαρμογής, η οποία ανέδειξε το πρόβλημα μεταφοράς

των ακινήτων διανομής γεωργοκτηνοτρόφων σε άλλη θέση εντός της πολεοδομικής ενότητας. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την (θ) σχετική απάντηση της αρμόδιας Δ/σης του ΥΠΟΜΕΔΙ, αναφορικά με τις δέουσες αποστάσεις των οικοδομικών γραμμών της Πολεοδομικής Ενότητας Αγ. Μαρίνας, συνιστά την αναγκαιότητα τροποποίησης του προβλεπόμενου προκηπίου των ΟΤ με πρόσωπο στη Λ. Μαραθώνος, που η Υπηρεσία μας εισηγείται με την παρούσα.

Όταν ολοκληρωθεί η μελέτη της Πράξης Εφαρμογής, το σύνολο πλέον του ΡΣΕ (ρυμοτομία και πράξη εφαρμογής) θα αναρτηθεί εκ νέου ώστε οι πολίτες θα έχουν τη δυνατότητα να υποβάλουν τυχόν ενστάσεις τους για το συνολικό πλέον σχέδιο το οποίο θα περιλαμβάνει και τις τελικές ιδιοκτησίες, όπως αυτές προτείνονται από το ΡΣΕ.

## **II) ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΣ**

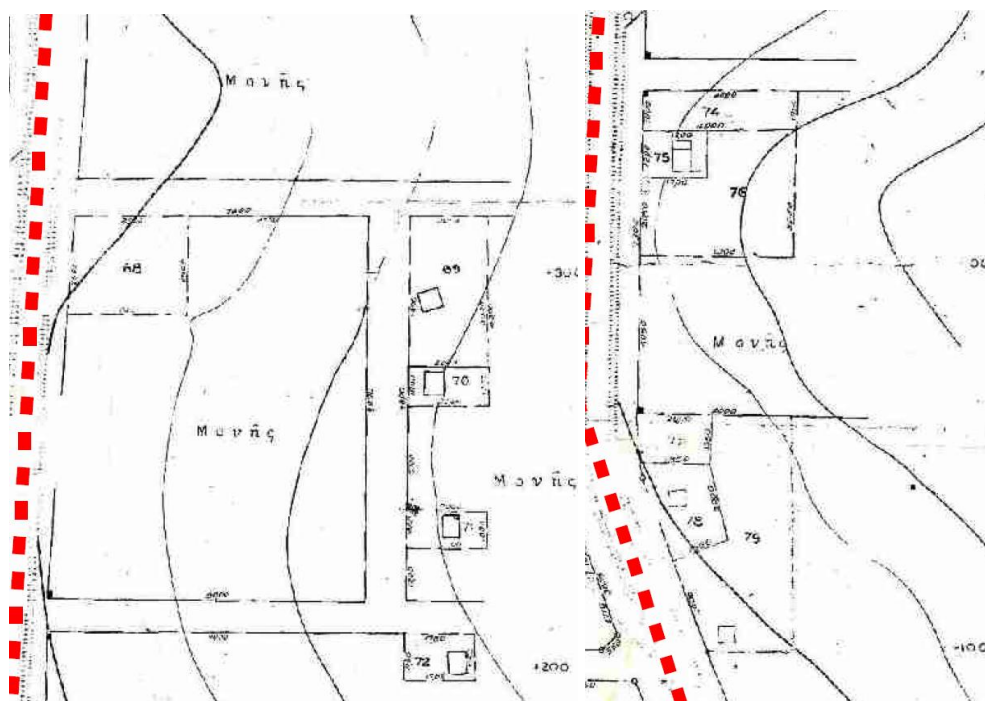
Σύμφωνα με την (η) σχετική, η πρόταση ρυμοτομίας της ΠΕ Αγ. Μαρίνας έχει ως εξής:



**Εικ 1: Η Μ-ΠΕ 1 (Αγία Μαρίνα)**

Στην περιοχή αυτή, υπάρχουν διάσπαρτα ακίνητα μικρού μεγέθους, τα οποία προέρχονται από διανομή του Υπουργείου Γεωργίας έτους 1955. Η διανομή αυτή κυρώθηκε με σχετική Απόφαση του Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 106/Β/1956) και επομένως, με βάση τις διατάξεις του ν. 1337/83, τα ακίνητα που παραχωρήθηκαν θεωρούνται ως ακίνητα εντός σχεδίου, παρόλο που η περιοχή δεν καταλήφθηκε από σχέδιο (με ΟΤ, κοινόχρηστους χώρους κτλ). Πρόκειται επομένως για μια ιδιαίζουσα περίπτωση, κατά την οποία διάσπαρτα ακίνητα θεωρούνται ως ακίνητα εντός σχεδίου, ενώ στην περιοχή δεν υφίσταται ρυμοτομία, με κοινόχρηστους χώρους, ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές κτλ.

Όπως φαίνεται από τα αποσπάσματα της διανομής στην εικ 2, στο βόρειο τμήμα, παραχωρήθηκαν τα ακίνητα υπ' αριθμ. 68, 69, 70, 71 και 72 στους ιδιώτες, όλη η υπόλοιπη έκταση όμως εξακολούθησε να παραμένει στην ιδιοκτησία της Μονής Πεντέλης, συμπεριλαμβανομένων των εμφανιζόμενων ως δρόμων, ως εκτός σχεδίου περιοχή. Αντίστοιχα, στο νότιο τμήμα, παραχωρήθηκαν τα ακίνητα υπ' αριθμ. 74, 75, 76, 77, 78, 79. Εξ αιτίας αυτής της ιδιαιτερότητας άλλωστε, η Υπηρεσία μας στις προηγούμενες εισηγήσεις της είχε αντιμετωπίσει την περιοχή συνολικά ως εκτός σχεδίου περιοχή, τα συγκεκριμένα ακίνητα όμως, ως περιπτώσεις που λόγω της διανομής και των ειδικών όρων δόμησης που τους είχαν χορηγηθεί με βάση το ΦΕΚ 25/Δ/1980, ότι θα έπρεπε να τακτοποιηθούν μέσω της πράξης εφαρμογής, χωρίς να οφείλουν εισφορά.



**Εικ 2:** Το βόρειο (αριστερά) και το νότιο (δεξιά) τμήμα της από 1955 διανομής γεωργοκτηνοτρόφων στην περιοχή Αγ. Μαρίας. Με κόκκινο χρώμα, η Λ. Μαραθώνος.

Εντωμεταξύ, η αρμόδια Δ/νση Δ13 του ΥΠΟΜΕΔΙ, με το (θ) σχετικό της έγγραφο, απάντησε σε ερώτημά μας με το οποίο ζητούσαμε τη σύμφωνη γνώμη της για τη μείωση των προβλεπόμενων αποστάσεων από το χαρακτηρισμένο δευτερεύον εθνικό δίκτυο της περιοχής (Λ. Μαραθώνος και Φλέμιγκ), ότι στην περιοχή της Αγ. Μαρίνας δεν υφίσταται αρμοδιότητα γνωμοδότησης για τις αποστάσεις του π.δ. 209/98 (για την ασφάλεια της Υπεραστικής Συγκοινωνίας) δεδομένου ότι τα ακίνητα διανομής ισοδυναμούν με εντός σχεδίου ακίνητα. Επομένως, εφόσον δεν απαιτείται η τήρηση των αποστάσεων του π.δ. 209/98 είναι δυνατή η μείωση των προτεινόμενων προκηπίων επί της Λ. Μαραθώνος, ώστε να μη θίγονται οι ιδιοκτήτες των οικοπέδων των διανομών οι οποίοι εντάσσονται μεν στο παρόν ρυμοτομικό σχέδιο, με τους ισχύοντες όμως όρους δόμησης του ΦΕΚ 25/Δ/1980. Εξυπακούεται ότι δεν συμπεριλαμβάνονται στην πράξη εφαρμογής, πλην της περίπτωσης που απαλλοτριώνεται με το παρόν σχέδιο τμήμα της ιδιοκτησίας (όπως στο οικόπεδο της διανομής υπ' αριθμ. 68, όπου τμήμα της ιδιοκτησίας ρυμοτομείται για τη δημιουργία της παράπλευρης οδού).

Στα ΟΤ 1, 3 και 13, προτάθηκε αρχικά παράπλευρη οδός της Λ. Μαραθώνος και 14μ προκήπιο. Με την παρούσα προτείνεται η μείωση του προκηπίου στα 10μ προκειμένου να μπορεί να δομηθεί ικανοποιητικά το αδόμητο ακίνητο της διανομής εντός του ΟΤ 13. Η μείωση αυτή του προκηπίου, συμπαρασύρει το προκήπιο των υπολοίπων ΟΤ νοτίως αυτού, πλην των προκηπίων στα ΟΤ 32 και 40, στα οποία μειώνεται στο ελάχιστο δυνατό (4μ) δεδομένου του πολύ μικρού μεγέθους των οικοπέδων της διανομής στα σημεία αυτά.

Μετά από τα παραπάνω αναλυτικά αναφερόμενα και τις σχετικές διορθώσεις στον πίνακα ενστάσεων της ΠΕ Αγ. Μαρίνας,

#### **ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ**

- 1. Την αντικατάσταση του διαγράμματος και του πίνακα ενστάσεων της γνωμοδότησης του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 80/συνεδρίαση 24η /27.9.2022 με τον συνημμένο πίνακα ενστάσεων και τα συνημμένα στο παρόν δύο (2) διαγράμματα κλίμακας 1:1.000, που συνοδεύουν την παρούσα εισήγηση.**
- 2. Τα ακίνητα με αρ. 68 έως 79 της διανομής που κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 20137/24.5.56 Απόφαση του Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 106/Β/1956) διέπονται από τις διατάξεις του από 8.1.1980 π. δ/τος (ΦΕΚ 25/Δ/1980).**

3. Κατά τα λοιπά ισχύουν τα αναφερόμενα στη γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 75/συνεδρίαση 22η /3.8.2022 όπως αυτά τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με την Πράξη 80/συνεδρίαση 24η/27.9.2022 και την Πράξη 113/συνεδρίαση 30η /4.11.2022
4. Την αποστολή του θέματος στους οικείους Δήμους μαζί με τη (η) σχετική, για την ενημέρωσή τους και την ανάρτηση των σχετικών στοιχείων στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΝ για την ενημέρωση των πολιτών σχετικά με την ολοκλήρωση της διαδικασίας ενστάσεων του παρόντος σταδίου της μελέτης.

Παρακαλούμε το Συμβούλιό σας να γνωμοδοτήσει σχετικά.

Αθήνα 15.12.2022

**Ο Αν. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

**ΣΤΑΥΡΟΣ ΛΑΔΑΣ**

Συνημμένα:

- 2 διαγράμματα με τίτλο «Πολεοδομικό – Ρυμοτομικό Σχέδιο», ημερομηνίας Νοεμβρίου 2022, κλ. 1:1000
- Πίνακας ενστάσεων

## ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

<b>ΑΘΗΝΑ</b>	: 20.12.2022
<b>ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ</b>	: 38 <sup>η</sup>
<b>ΠΡΑΞΗ</b>	: 140
<b>ΠΡΟΕΔΡΟΣ</b>	: Ε. Μπακογιάννης
<b>ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ</b>	: Κ. Χριστοπούλου, Γ. Κοτίνη, Α. Σκάρλα, Π. Βουλέλλης, Δ. Ανδρουλάκη, Θ. Ψυχογιός
<b>ΑΠΟΝΤΑ ΜΕΛΗ</b>	: Θ. Γαλάνη και Ε. Διαμαντοπούλου, κωλυομένων αυτών και των αναπληρωτών τους

**ΘΕΜΑ :** Δήμος Μαραθώνα : Εκδίκαση ενστάσεων και προσαρμογές του σχεδίου μετά την ανάρτηση του Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του ΕΠΣ της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής), για την Μ-ΠΕ 1 (Αγ.Μαρίνα) σε συνέχεια των από 23.9.2022 και 2.11.2022 εισηγήσεών μας.

### Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο έλαβε υπόψη του την από 15.12.2022 εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και **γνωμοδότησε ομόφωνα** για :

1. Την αντικατάσταση του διαγράμματος και του πίνακα ενστάσεων της γνωμοδότησης του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 80/συνεδρίαση 24η /27.9.2022 με τον συνημμένο πίνακα ενστάσεων και τα συνημμένα στο παρόν δύο (2) διαγράμματα κλίμακας 1:1.000, που συνοδεύουν την παρούσα.
2. Τα ακίνητα με αρ. 68 έως 79 της διανομής που κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 20137/24.5.56 Απόφαση του Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 106/Β/1956) διέπονται από τις διατάξεις του από 8.1.1980 π. δ/τος (ΦΕΚ 25/Δ/1980).
3. Κατά τα λοιπά ισχύουν τα αναφερόμενα στη γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 75/συνεδρίαση 22η /3.8.2022 όπως αυτά τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με την Πράξη 80/συνεδρίαση 24η/27.9.2022 και την Πράξη 113/συνεδρίαση 30η /4.11.2022.
4. Την αποστολή του θέματος στους οικείους Δήμους μαζί με την από 2.11.2022 εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και τη γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ Πράξη 113/συνεδρίαση 30η /4.11.2022, για την ενημέρωσή τους και την ανάρτηση των σχετικών στοιχείων στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΝ για την ενημέρωση των πολιτών σχετικά με την ολοκλήρωση της διαδικασίας ενστάσεων του παρόντος σταδίου της μελέτης.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

**Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ**

**Χ. ΚΑΣΑΠΗ**