



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ
Μ Ε Σ Ο Γ Α Ι Α Σ**

ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ: 29-5-2026

ΑΡ. ΠΡΩΤ: 11574

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της υπ' αριθμόν **10^{ης}/27-5-2026** συνεδριάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας.

Αριθμ. Αποφ. 105/2026

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

Λήψη απόφασης για τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ982 στην 4η-5η Π.Ε. Πόρτο Ράφτη.

Στο Μαρκόπουλο Μεσογαίας και στο Δημοτικό Κατάστημα την **27^η** του μηνός **Μαΐου** έτους **2026**, ημέρα της εβδομάδος **Τετάρτη** και ώρα **19.00 μ.μ.**, συνήλθε σε «**διά ζώσης**» Τακτική Συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας, έπειτα από την υπ' αριθμόν **10811/22-5-2026** έγγραφη πρόσκληση της Προέδρου αυτού, που δημοσιεύθηκε σε κάθε έναν από τους Συμβούλους σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν. 3852/2010 Φ.Ε.Κ. Α'/87/07-06-2010 και στον κ. Δήμαρχο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 67 του Ν.3852/2010.

Ο Γραμματέας του Δημοτικού Συμβουλίου κ.Κιμπεζής Γεώργιος, επιβεβαίωσε τον κατάλογο των παρόντων μελών του Δημοτικού Συμβουλίου.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι επί συνόλου μελών **(25)** ευρέθησαν παρόντα **(17)**.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ: 1) Κολιαβασίλης Δημήτριος, **2)** Μπισιώτης Χρήστος, **3)** Βαμποράκη Μελοπομένη, **4)** Δημητρίου Ευάγγελος, **5)** Νικολακόπουλος Αναστάσιος, **6)** Δράκος Κωνσταντίνος, **7)** Δράκου Δήμητρα, **8)** Χρυσάφης Σταύρος, **9)** Μαντάλα Μαρία – Μαργαρίτα, **10)** Δρίτσα Σταυρούλα, **11)** Κοφινάς Κωνσταντίνος, **12)** Μαυρομμάτη Μαρίκα, **13)** Χασιώτης Σταμάτιος, **14)** Κιμπεζής Γεώργιος, **15)** Γιαννάκη Ζωή, **16)** Πίντζος Δημήτριος, **17)** Δρίτσας Χρήστος.

ΑΠΟΝΤΕΣ: **1)** Αϊδινιώτης Ιωάννης, **2)** Νάσσου Φωτεινή, **3)** Πανουργιάς Νικόλαος, **4)** Κορωνιάς Νικόλαος, **5)** Φωτεινού Ζαφειρία, **6)** Μπούρα Ελένη, **7)** Στεφοπούλου Ευφροσύνη, **8)** Γρυδάκης Δημήτριος.

Κατά τη διάρκεια συζήτησης του **2ου θέματος** προσήλθε η Δημοτική Σύμβουλος κα Φωτεινού Ζαφειρία.

Στην συνεδρίαση συμμετείχε ο Δήμαρχος κ. Αλλαγιάννης Κων/νος.

Η κα Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και ανέγνωσε τα θέματα της ημερησίας διάταξης.

Και εισηγούμενη το **21^ο θέμα** της ημερησίας διάταξης, έθεσε υπόψιν του Δημοτικού Συμβουλίου, την υπ'αρ.**188/2026** απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, με την οποία γνωμοδοτεί θετικά προς το Δημοτικό Συμβούλιο για την έγκριση της τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ982 στην 4η – 5η Π.Ε. Πόρτο Ράφτη, που αφορά επέκταση του σχεδίου στο Ο.Τ. Γ982 (επί τμήματος που, αρχικά, εξαιρέθηκε, λόγω δασικού χαρακτηρισμού και, σήμερα, έχει τελεσίδικα κριθεί μη δασικό), τη δημιουργία οικοδομικών γραμμών (ο.γ.), ρυμοτομικών γραμμών (ρ.γ.) και προκηπίων (πρασίων) πλάτους 3,00μ. και 4,00μ., σύμφωνα με την από Δεκεμβρίου 2025 Τεχνική Έκθεση και τα συνοδευτικά τοπογραφικά διαγράμματα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Ε.Μ.Π. κ. Α.Κ.

Διαβιβάζει την παρούσα θετική γνωμοδότηση στο Δημοτικό Συμβούλιο για την οριστική λήψη απόφασης.

Η ανωτέρω απόφαση ελήφθη βάσει και του υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 9157/30.04.2026 εγγράφου της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Μαρκοπούλου, το οποίο έχει ως κατωτέρω:

ΘΕΜΑ : Πρόταση τροποποίησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ982, στην 4^η – 5^η Π.Ε. Πόρτο Ράφτη.

Σχετ.: Η με αρ. πρωτ. 4946/06-03-2026 αίτηση του κου Π.Κ.

Σας διαβιβάζουμε πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ982, στην 4^η – 5^η Π.Ε. Πόρτο Ράφτη, που αφορά επέκταση του σχεδίου στο Ο.Τ. Γ982 (επί τμήματος που, αρχικά, εξαιρέθηκε, λόγω δασικού χαρακτηρισμού και, σήμερα, έχει τελεσίδικα κριθεί μη δασικό), τη δημιουργία οικοδομικών γραμμών (ο.γ.), ρυμοτομικών γραμμών (ρ.γ.) και προκηπίων (πρασίων) πλάτους 3,00μ. και 4,00μ.

Η Υπηρεσία μας συμφωνεί με την προτεινόμενη τροποποίηση για τους λόγους που αναφέρονται στη σχετική Τεχνική Έκθεση.

Παρακαλούμε για τη γνωμοδότηση της Επιτροπής και την προώθηση του θέματος στο Δημοτικό Συμβούλιο.

**Ο αναπλ. Προϊστάμενος
Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών
Ευάγγελος Καμαργιάννης
Πτυχ. Μηχανολόγος Μηχανικός**

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΘΕΜΑ: Πρόταση τροποποίησης - επέκτασης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου [Φ.Ε.Κ. 644Δ/24-6-2003 υπ' αριθμ. 22221/5-6-2003 Κ.Υ.Α.] στο Ο.Τ. Γ982 της 4ης – 5ης Πολεοδομικής Ενότητας της περιοχής «Πόρτο Ράφτη» του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας.

1. Εισαγωγή – Αντικείμενο και σκοπός

Η παρούσα Τεχνική Έκθεση συντάσσεται στο πλαίσιο τεκμηρίωσης πρότασης τροποποίησης – σημειακής ρύθμισης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, όπως αυτό έχει εγκριθεί με την υπ' αριθμ. 22221/5-6-2003 Κοινή Υπουργική Απόφαση, δημοσιευθείσα στο Φ.Ε.Κ. 644Δ/24-6-2003, με τίτλο «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 4 και 5 περιοχής δεύτερης κατοικίας “Πόρτο Ράφτη” του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας (Ν. Αττικής) και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του ίδιου Δήμου στα όρια σύνδεσης με την περιοχή επέκτασης», και ειδικότερα στο Οικοδομικό Τετράγωνο Γ982 της 4ης – 5ης Πολεοδομικής Ενότητας της περιοχής «Πόρτο Ράφτη» του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας.

Σκοπός της έκθεσης είναι η σαφής αποτύπωση του ιστορικού διαμόρφωσης του πολεοδομικού καθεστώτος, η τεχνική και θεσμική τεκμηρίωση των λόγων που επιβάλλουν την προτεινόμενη επέκταση, καθώς και η αξιολόγηση της πρότασης ως προς τη συμβατότητά της με τον υπερκείμενο χωρικό σχεδιασμό, τις πολεοδομικές αρχές της συνέχειας και συνοχής του σχεδίου, τις απαιτήσεις προστασίας του περιβάλλοντος και την ασφάλεια δικαίου. Περαιτέρω, η τεκμηρίωση αναπτύσσεται με τρόπο ώστε να καθίσταται σαφές ότι η προτεινόμενη ρύθμιση κινείται εντός της ιεραρχίας του χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, εναρμονιζόμενη με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου επιπέδου (Ζ.Ο.Ε. και Γ.Π.Σ.) και εξειδικεύοντας αυτές σε επίπεδο ρυμοτομικού σχεδίου χωρίς απόκλιση από το θεσμοθετημένο πολεοδομικό πρότυπο. Παράλληλα, επιδιώκεται να αποδειχθεί ότι πρόκειται για περιορισμένη, στοχευμένη και μη ουσιώδη μεταβολή, η οποία, υπό την αρχή της αναλογικότητας, είναι πρόσφορη και αναγκαία για την αποκατάσταση θεσμικής ασυνέχειας και δεν υπερβαίνει το μέτρο που απαιτείται για την επίτευξη του σκοπού αυτού.

2. Στοιχεία ιδιοκτησίας – Ταυτοποίηση και εμπράγματο καθεστώς

Η παρούσα τεχνική έκθεση συντάχθηκε έπειτα από αίτημα του κ. Κ.Π., ο οποίος ζητεί την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ982. Ο αιτών

είναι συνιδιοκτήτης της ιδιοκτησίας με κωδικό κτηματογράφησης 640601 στο Ο.Τ. Γ982, κατά πλήρη κυριότητα ποσοστού 3/8 και κατά ψιλή κυριότητα ποσοστού 1/8, δυνάμει της υπ' αριθμ. 5417/11-12-1990 πράξης αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Αιγάλεω Αττικής Ευτυχίας Νικ. Κατσούρη, νομίμως μεταγεγραμμένης στο Υποθηκοφυλακείο Κρωπίας στον τόμο 557 και με α/α 192, καθώς και του υπ' αριθμ. 8834/23-02-1993 συμβολαίου γονικής παροχής της ίδιας συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγεγραμμένου την 26-01-1994 στον τόμο 579 και με α/α 315.

Η ιδιοκτησία έχει αποτυπωθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο με δύο ΚΑΕΚ, ήτοι ΚΑΕΚ 050882618003 για το τμήμα εντός εγκεκριμένου σχεδίου και ΚΑΕΚ 050882618004 για το τμήμα εκτός σχεδίου. Η διττή αυτή κτηματολογική και πολεοδομική κατάσταση αποτελεί κρίσιμο δεδομένο, διότι αντανακλά τον θεσμικό κατακερματισμό της ίδιας ενιαίας ιδιοκτησίας, ο οποίος προέκυψε από την ιστορική εξέλιξη των κανονιστικών πράξεων ένταξης/επανένταξης και από εσφαλμένη εκτίμηση του χαρακτήρα τμήματος της έκτασης κατά το στάδιο της πολεοδομικής ρύθμισης, όπως αναλύεται κατωτέρω, δημιουργώντας ασυμβατότητα μεταξύ πραγματικής και θεσμικής κατάστασης που χρήζει θεραπείας με τρόπο θεσμικά συνεπή.

3. Ιστορικό πολεοδομικής ρύθμισης – Διαδοχικές κανονιστικές πράξεις και συνέπειες

Η περιοχή, συμπεριλαμβανομένου και του οικοπέδου, εντάχθηκε αρχικά στο σχέδιο πόλης με το Π.Δ. της 26-5-1989 (ΦΕΚ 371Δ'/8-6-1989). Κατά την περίοδο που η περιοχή βρισκόταν εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1227/1992 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου, βάσει της οποίας ανεγέρθη διώροφη διπλοκατοικία με υπόγειο. Το κτίριο αυτό υφίσταται μέχρι σήμερα, αποτελεί τη μόνιμη κατοικία του αιτούντος και της οικογένειάς του και συνιστά στοιχείο πραγματικής κατάστασης που πρέπει να συνεκτιμάται κατά την αξιολόγηση της ορθολογικότητας και αναγκαιότητας της προτεινόμενης πολεοδομικής ρύθμισης, ιδίως υπό το πρίσμα της ασφάλειας δικαίου και της ανάγκης διασφάλισης διοικητικής συνέπειας και προβλεψιμότητας.

Στη συνέχεια, το ανωτέρω Π.Δ. ακυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 761/1997 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας και η ευρύτερη περιοχή επανεντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το Π.Δ. της 16-3-2000, δημοσιευθέν στο ΦΕΚ 187Δ'/3-4-2000, με τίτλο «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 4 και 5 της περιοχής δεύτερης κατοικίας "Πόρτο Ράφτη" του Δήμου Μαρκοπούλου (Ν. Αττικής)». Με την επανένταξη αυτή, το σύνολο του Ο.Τ. Γ982 έμεινε εκτός σχεδίου, γεγονός που επέφερε ουσιώδη μεταβολή στο θεσμικό καθεστώς της περιοχής, μολοντί η πραγματική κατάσταση είχε ήδη διαμορφωθεί, μεταξύ άλλων, με νόμιμα ανεγερθέν κτίριο βάσει ισχύουσας τότε διοικητικής πράξης.

Ακολούθως, με την υπ' αριθμ. 22221/5-6-2003 Κ.Υ.Α., δημοσιευθείσα στο ΦΕΚ 644Δ'/24-6-2003, εντάχθηκε τμήμα του Ο.Τ. Γ982 και τμήμα της ιδιοκτησίας του αιτούντος στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, περιλαμβανομένου και τμήματος του κτιρίου. Ωστόσο, το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας, μαζί με το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου, παρέμεινε εκτός σχεδίου, διότι κατά το στάδιο εκείνο εσφαλμένα θεωρήθηκε ότι πρόκειται για δασική έκταση. Το εκτός σχεδίου τμήματος της ιδιοκτησίας, το οποίο περιβάλλεται απο εγκεκριμένο περιμετρικό πεζόδρομο, ο οποίος οριοθετεί και το όριο του σχεδίου. Η συνέπεια της ρύθμισης αυτής ήταν η δημιουργία ενός θύλακα με

ένδειξη «ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ – Δ.Ε(δασική έκταση)», με αποτέλεσμα να προκύπτει ιδιόμορφη, δυσλειτουργική και πολεοδομικά μη ορθολογική κατάσταση, η οποία σήμερα επιχειρείται να αποκατασταθεί με νέα σημειακή ρύθμιση στο μέτρο που απαιτείται για την άρση της ασυνέχειας αυτής.

Το τμήμα της ιδιοκτησίας που εντάχθηκε στο σχέδιο περιγράφεται στους πίνακες και στα διαγράμματα της υπ' αριθμ. 1/2010 Πράξης Εφαρμογής της 4ης – 5ης Π.Ε. «Πόρτο Ράφτη» του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας, η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 16948/28-12-2010 Απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής και μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Κρωπίας στον τόμο 821 και α/α 453. Η ιδιοκτησία έχει κωδικό κτηματογράφησης 640601 και εμβαδόν 567,35 τ.μ. Από την Πράξη Εφαρμογής αποδόθηκε στην ιδιοκτησία το τελικό οικόπεδο με αριθμό 2 στο Ο.Τ. Γ982, το οποίο έλαβε τον ΚΑΕΚ 050882618003 και έχει εμβαδόν 406,82 τ.μ., ενώ το βόρειο τμήμα που παρέμεινε εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου έλαβε τον ΚΑΕΚ 050882618004 και έχει εμβαδόν 275,13 τ.μ.

4. Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης – Πολεοδομική και λειτουργική ασυνέχεια

Η υφιστάμενη κατάσταση της ιδιοκτησίας χαρακτηρίζεται από τον θεσμικό διαχωρισμό της σε εντός και εκτός σχεδίου τμήμα, με άμεση συνέπεια το υφιστάμενο νόμιμο κτίριο να τέμνεται από το όριο του σχεδίου. Η κατάσταση αυτή δεν αποτελεί αποτέλεσμα πολεοδομικά επιδιωκόμενης οργάνωσης του χώρου, αλλά παρεπόμενο της διαδοχικής εξέλιξης των κανονιστικών πράξεων και της εσφαλμένης εκτίμησης περί δασικού χαρακτήρα, γεγονός που τεκμηριώνει ότι η ανάγκη προσαρμογής του σχεδίου δεν είναι συγκυριακή ή αποσπασματική, αλλά συνδέεται με την αποκατάσταση της συνέχειας του ρυμοτομικού ιστού και την άρση μιας προφανούς δυσλειτουργίας, χωρίς να αλλοιώνεται ο χαρακτήρας της πολεοδομικής ενότητας.

Περαιτέρω, η προς ένταξη έκταση του θύλακα μέχρι τον περιμετρικό πεζόδρομο περιβάλλεται από ήδη εγκεκριμένους πεζοδρόμους, στοιχείο που ενισχύει τη θέση ότι πρόκειται για τμήμα που εντάσσεται λειτουργικά και μορφολογικά στο οικοδομικό τετράγωνο και ότι η παραμονή του εκτός σχεδίου συνιστά εξαίρεση που δεν εξυπηρετεί πλέον τον ορθολογικό σχεδιασμό της περιοχής.

5. Δασικός χαρακτήρας – Πράξη χαρακτηρισμού και θεσμική αποσαφήνιση

Το τμήμα της ιδιοκτησίας που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως περιλαμβάνεται σε περιοχή στην οποία δεν κυρώθηκε ο δασικός χάρτης και, σύμφωνα με τον προσωρινά αναρτημένο δασικό χάρτη, είναι εκτός ανάρτησης. Η ιδιοκτησία περιλαμβάνεται στη με αριθμ. 5091/9-7-1998 Πράξη Χαρακτηρισμού του Δασάρχη Πεντέλης, η οποία κατέστη οριστική και τελεσίδικη με την υπ' αριθμ. 4017/16-9-2004 απόφαση τελεσιδικίας της Δ/σης Δασών Ανατολικής Αττικής, και χαρακτηρίζεται ως μη δασική, όπως βεβαιώνεται και με την υπ' αριθμ. 6610πε/16-09-2010 βεβαίωση του Δασάρχη Πεντέλης. Η αποσαφήνιση αυτή αίρει τον πραγματικό λόγο εξαίρεσης του τμήματος από την ένταξη κατά το 2003, τεκμηριώνοντας ότι η προτεινόμενη ρύθμιση δεν συνεπάγεται ένταξη δασικής έκτασης, αλλά αποκατάσταση θεσμικής ασυνέχειας σε τμήμα τελεσίδικα κριθέν μη δασικό.

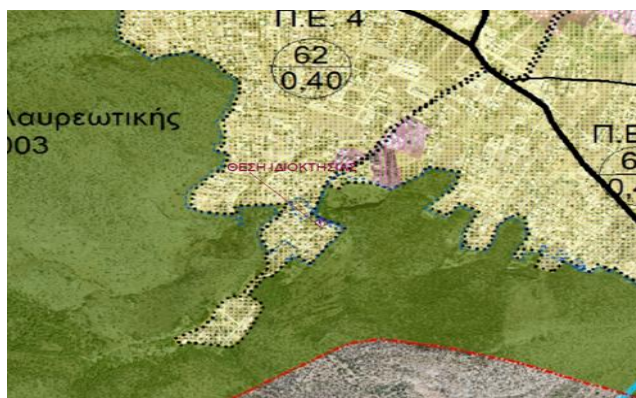


Απόσπασμα Αναρτημένου Δασικού Χάρτη 1:2000

6. Ισχύον θεσμικό πλαίσιο – Υπερκείμενος σχεδιασμός, ένταξη στο σχέδιο, χρήσεις γης και όροι δόμησης

Σύμφωνα με τους χάρτες καθορισμού χρήσεων γης της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) για την ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων που συνοδεύουν το ΦΕΚ 199Δ'/2003, η ιδιοκτησία χωροθετείται σε περιοχή εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με χρήση Β' κατοικίας. Σύμφωνα με το αναθεωρημένο Γ.Π.Σ. του Δήμου Μαρκοπούλου, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/101154/3731/30-6-2022 απόφαση και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 452Δ'/15-7-2022, η ιδιοκτησία εντάσσεται σε περιοχή με χρήση αμιγούς κατοικίας. Η συνδυασμένη ανάγνωση των ανωτέρω επιβεβαιώνει ότι η ευρύτερη περιοχή διέπεται από κατευθύνσεις κατοικίας και ήπιων συμβατών λειτουργιών και ότι η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση, ως εξειδίκευση σε επίπεδο ρυμοτομικού σχεδίου, τελεί σε συμφωνία με την αρχή της ιεραρχίας σχεδιασμού, εφόσον δεν εισάγει αποκλίσεις ως προς τις βασικές χρήσεις και κατευθύνσεις, αλλά αποκαθιστά τη θεσμική συνέχεια εντός του ίδιου πλαισίου.

Η ιδιοκτησία εντάχθηκε στο σχέδιο κατά τμήμα και όχι στο σύνολό της με το ΦΕΚ 644Δ'/24-6-2003. Το τμήμα της ιδιοκτησίας που βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως είναι εκτός ανάρτησης και εκτός κύρωσης δασικού χάρτη, καθόσον δεν εμπίπτει στις δασικές διατάξεις. Με το Π.Δ. 16-3-2000 (ΦΕΚ 187Δ'/3-4-2000) και την Κ.Υ.Α. 22221/5-6-2003 (ΦΕΚ 644Δ'/24-6-2003) καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στον Τομέα ΙΒ, στον οποίο υπάγεται το Ο.Τ. Γ982, όπως αυτοί έχουν ήδη θεσμοθετηθεί και εφαρμόζονται στην περιοχή. Επιπλέον προβλέπεται η απαίτηση έγκρισης από την Αρχαιολογική Υπηρεσία, ως όρος που πρέπει να ληφθεί υπόψη σε κάθε εφαρμογή των πολεοδομικών ρυθμίσεων.



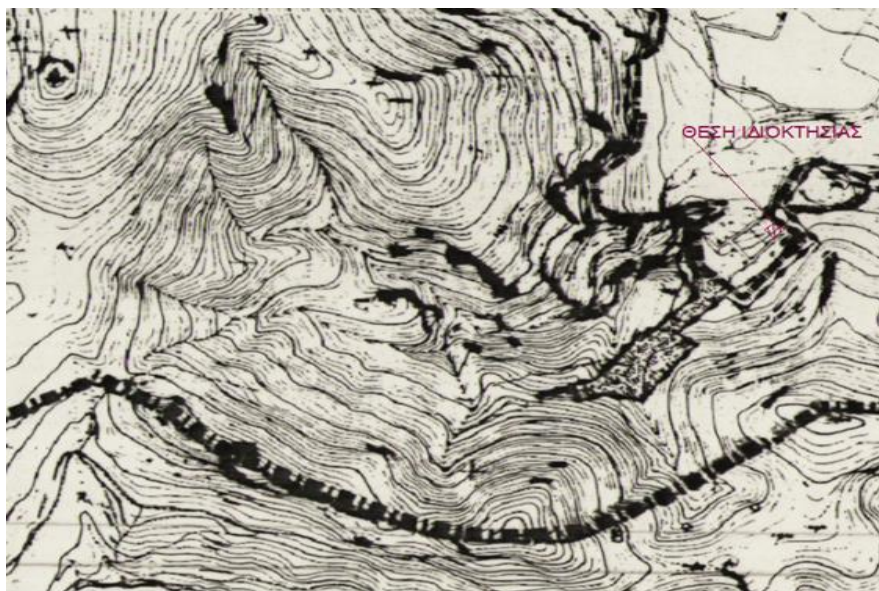
Απόσπασμα Γ.Π.Σ. Μαρκοπούλου (ΦΕΚ 452Δ'/2022) Κλίμακα 1:1000

7. Προτεινόμενη πολεοδομική ρύθμιση – Περιεχόμενο και ειδικές ρυθμίσεις

Προτείνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με την ένταξη στο σχέδιο του βόρειου τμήματος της ιδιοκτησίας μέχρι τον εγκεκριμένο περιμετρικό πεζόδρομο του Ο.Τ. Γ982, όπως αποτυπώνεται στο από Δεκεμβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα πρότασης τροποποίησης. Η ρύθμιση συνίσταται στην κατάργηση της βόρειας ρυμοτομικής γραμμής του Ο.Τ. Γ982 και την διαμόρφωση του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. Γ982 μέχρι την εγκεκριμένη ρυμοτομική γραμμή του περιμετρικού πεζοδρόμου, επαναφέροντας το οικοδομικό τετράγωνο στη μορφή που είχε κατά την αρχική ένταξη στο σχέδιο πόλης με το Π.Δ. 26-5-1989 (ΦΕΚ 371Δ'/8-6-1989). Παράλληλα, προτείνεται η κατάργηση της βόρειας οικοδομικής γραμμής του Ο.Τ. Γ982 και η τοποθέτηση νέας οικοδομικής γραμμής παράλληλης προς τη βόρεια ρυμοτομική γραμμή του οικοδομικού τετραγώνου, με πρόβλεψη πρασιάς πλάτους 4,00 μ.

Περαιτέρω, προτείνεται ο καθορισμός στον προτεινόμενο οικοδομήσιμο χώρο του Ο.Τ. Γ982 των χρήσεων γης, καθώς και των γενικών και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης που ισχύουν στα όμορα οικοδομικά τετράγωνα, ώστε να εξασφαλίζεται η πολεοδομική συνέχεια, η κανονιστική συνοχή και η ίση μεταχείριση των ιδιοκτησιών. Κατά τα λοιπά, διατηρούνται η γεωμετρία και το πλάτος των περιμετρικών οδών και πεζοδρόμων, όπως αυτά έχουν εγκριθεί, δεδομένου ότι ανταποκρίνονται στις πολεοδομικές και κυκλοφοριακές ανάγκες της περιοχής και δεν προκύπτει λόγος τροποποίησής τους.

Η προτεινόμενη τροποποίηση δεν έρχεται σε αντίθεση με τις δεσμεύσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, της Ζ.Ο.Ε. (ΦΕΚ 199Δ'/2003) και του Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 452Δ'/2022), ενώ η προτεινόμενη μεταβολή είχε ήδη συμπεριληφθεί στον σχεδιασμό κατά την αρχική ένταξη, όπως προκύπτει από τους ήδη εγκεκριμένους πεζοδρόμους που περικλείουν το τμήμα που προτείνεται προς ένταξη. Πέραν του βόρειου πεζοδρόμου η περιοχή εμπίπτει εντός Γ982Α. Δυτικά του Ο.Τ. 982 έχει χωροθετηθεί κοινόχρηστος χώρος και δεν προκαλεί περιβαλλοντική ή λειτουργική όχληση, ενώ η υφιστάμενη νόμιμη δόμηση επιβεβαιώνει ότι η ρύθμιση αποκαθιστά την κανονιστική συνέπεια χωρίς πρόσθετη πραγματική επιβάρυνση.



Απόσπασμα Πινακίδας Ζ.Ο.Ε. (ΦΕΚ199Δ'/2003) Κλίμακα 1:1000



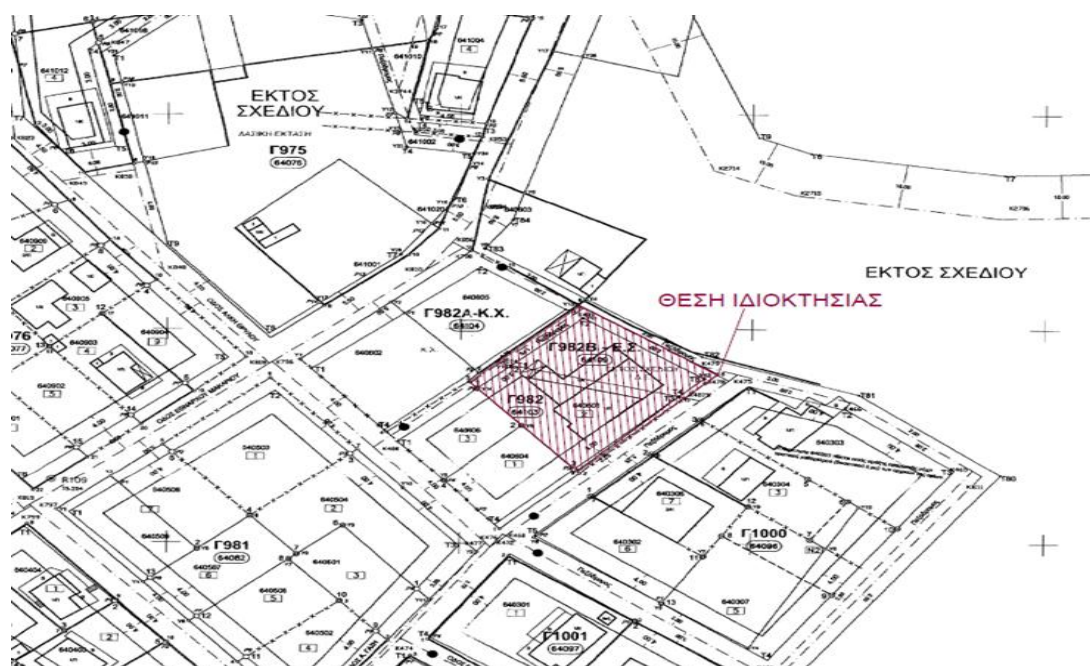
Απόσπασμα Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου (Φ.Ε.Κ. 644 Δ' /24-6-2003)
Κλίμακα 1:1000

8. Πολεοδομική τεκμηρίωση της προτεινόμενης επέκτασης – Αρχές σχεδιασμού και συμβατότητα

Η προτεινόμενη τροποποίηση – επέκταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου αξιολογείται ως σημειακή, στοχευμένη και εξορθολογιστική ρύθμιση, η οποία επιδιώκει την αποκατάσταση της πολεοδομικής συνέχειας και της κανονιστικής συνοχής του σχεδίου στο Ο.Τ. Γ982. Η ρύθμιση δεν εισάγει νέο πολεοδομικό πρότυπο ούτε μεταβάλλει τη βασική λειτουργική συγκρότηση της περιοχής, αλλά θεραπεύει μια υφιστάμενη ασυνέχεια που έχει προκύψει από ιστορικούς λόγους και από εσφαλμένη εκτίμηση περί δασικού χαρακτήρα στο παρελθόν.

Κρίσιμο στοιχείο της τεκμηρίωσης αποτελεί ότι η προτεινόμενη τροποποίηση δεν έρχεται σε αντίθεση με τις δεσμεύσεις του υπερκείμενου πολεοδομικού σχεδιασμού της περιοχής, ήτοι της Ζ.Ο.Ε. (ΦΕΚ 199Δ'/2003) και του ισχύοντος Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 452Δ'/2022).

Αντιθέτως, παραμένει εντός των κατευθύνσεων κατοικίας και των συμβατών χρήσεων και δεν συνεπάγεται ανατροπή των θεσμοθετημένων επιλογών χωρικής οργάνωσης. Περαιτέρω, η προτεινόμενη μεταβολή τελεί σε συνάφεια με την αρχή της μη ανατροπής του βασικού σχεδιασμού, καθόσον δεν αλλοιώνει τις θεμελιώδεις γραμμές του εγκεκριμένου ρυμοτομικού ιστού ούτε μεταβάλλει τους βασικούς κοινόχρηστους/κοινωφελείς πόρους, αλλά λειτουργεί συμπληρωματικά και διορθωτικά στο πλαίσιο του ήδη θεσμοθετημένου προτύπου. Υπό την αρχή της αναλογικότητας, η επέμβαση περιορίζεται στο απολύτως αναγκαίο τμήμα για την αποκατάσταση της συνέχειας και τη θεραπεία της υφιστάμενης δυσλειτουργίας, χωρίς υπέρμετρη επέκταση και χωρίς δυσανάλογες επιπτώσεις.



Απόσπασμα Κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής Κλίμακα 1:1000

8.1 Χωρική συνέχεια και αποφυγή αποσπασματικότητας

Η προτεινόμενη ρύθμιση υπαγορεύεται από πολεοδομικά κριτήρια και δεν πραγματοποιείται κατά τρόπο αποσπασματικό ή περιστασιακό. Η προς ένταξη έκταση αποτελεί εσωτερικό τμήμα που περικλείεται από ήδη εγκεκριμένους πεζοδρόμους, στοιχείο που καταδεικνύει ότι είχε ενσωματωθεί ως λειτουργική ενότητα στον αρχικό σχεδιασμό. Η επέκταση, συνεπώς, δεν δημιουργεί νέο, απομονωμένο θύλακα πολεοδομικής ρύθμισης, αλλά αποκαθιστά τη συνέχεια του ρυμοτομικού ιστού και εναρμονίζει τη θεσμική οριοθέτηση με την πραγματική χωρική διάρθρωση.

8.2 Κοινόχρηστοι χώροι, κοινωφελείς λειτουργίες και ισοζύγιο γης

Η προτεινόμενη ρύθμιση δεν επιφέρει μείωση κοινόχρηστων χώρων, διότι δεν επηρεάζει ούτε τροποποιεί τους εγκεκριμένους περιμετρικούς πεζοδρόμους του Ο.Τ. Γ982, αλλά εντάσσει στο σχέδιο το εσωτερικό τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου που

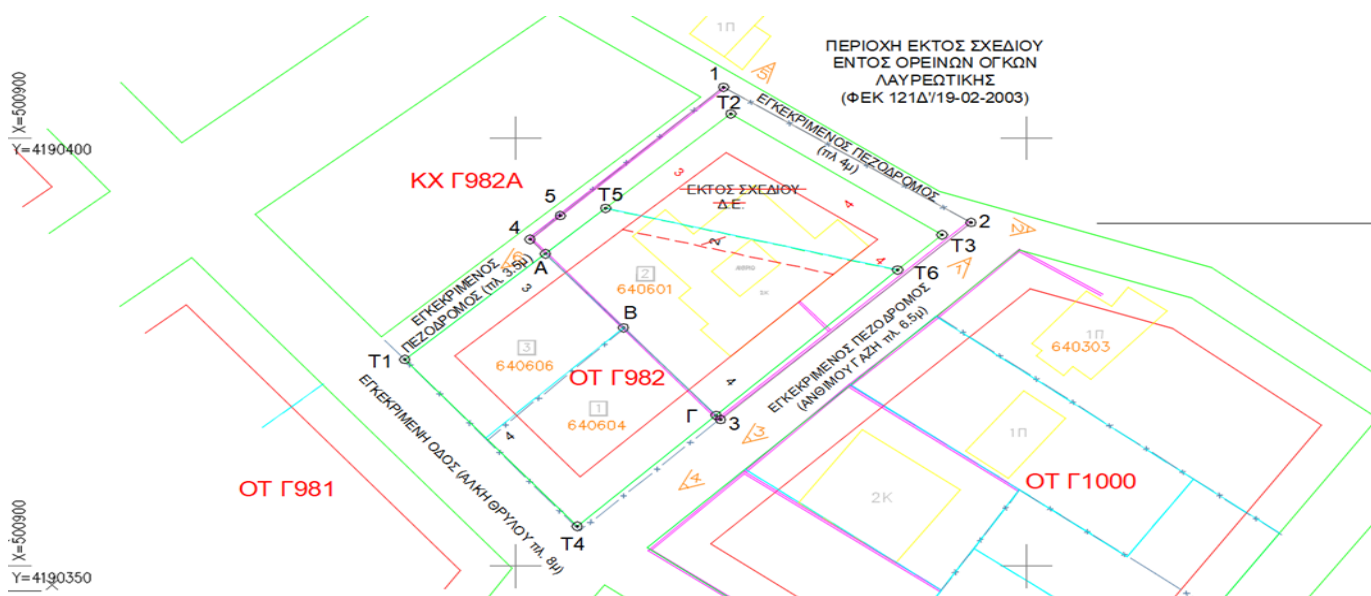
παρέμεινε εκτός σχεδίου. Επιπλέον, λαμβάνοντας υπόψη ότι το ρυμοτομούμενο τμήμα υπερκαλύπτει την εισφορά σε γη που θα αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία μετά την τροποποίηση, δεν δημιουργείται έλλειμμα ως προς το ισοζύγιο γης, αλλά διασφαλίζεται ότι η ρύθμιση δεν αποδυναμώνει τη δημόσια γη και τις αναγκαίες πολεοδομικές εξυπηρετήσεις. Στην αρχική μελέτη το οικόπεδο είχε συμπεριληφθεί άρα συμμετείχε στον αρχικό καθορισμό των κοινόχρηστων χώρων. Τέλος στην εγγύτερη περιοχή δεν υφίσταται λόγος καθορισμού επιπλέον ανάγκη για κοινόχρηστων χώρων, καθώς υπάρχει ήδη στα δυτικά εγκεκριμένος Κ.Χ. Γ982Α εμβαδού 713,75 τ.μ.

8.3 Κυκλοφοριακή λειτουργία, υγιεινή, ασφάλεια και αισθητική του σχεδίου

Η προτεινόμενη τροποποίηση δεν δημιουργεί προβλήματα στους κανόνες κυκλοφορίας, υγιεινής και ασφάλειας, ούτε επηρεάζει αρνητικά την οικονομία ή την αισθητική του σχεδίου. Το οδικό δίκτυο και η οδική κυκλοφορία της περιοχής δεν μεταβάλλονται, καθόσον διατηρούνται η γεωμετρία και το πλάτος των περιμετρικών οδών και πεζοδρόμων, όπως αυτά έχουν εγκριθεί. Η διατήρηση της υφιστάμενης χάραξης εξασφαλίζει τη σταθερότητα του σχεδιασμού και αποτρέπει τη δημιουργία νέων ανισορροπιών.

8.4 Δόμηση, αρτιότητα, όμορες ιδιοκτησίες, πράξη εφαρμογής και περιβάλλον

Η προτεινόμενη ρύθμιση δεν δημιουργεί μη άρτιο οικόπεδο, δεν θίγει όμορες ιδιοκτησίες και δεν δημιουργεί προβλήματα στην πράξη εφαρμογής, εφόσον δεν ανατρέπει την πολεοδομική οργάνωση της ενότητας. Περαιτέρω, δεν εντάσσει τμήμα δασικής έκτασης στο σχέδιο, καθόσον το σχετικό τμήμα έχει κριθεί τελεσίδικα μη δασικό. Ως προς την περιβαλλοντική διάσταση, η προτεινόμενη επέκταση δεν επιφέρει πρόσθετη επιβάρυνση, δεδομένου ότι το οικόπεδο έχει ήδη οικοδομηθεί βάσει της υπ' αριθμ. 1227/1992 Οικοδομικής Άδειας, η οποία εκδόθηκε σε χρόνο κατά τον οποίο η ιδιοκτησία ήταν εντός σχεδίου, και συνεπώς η ένταξη αποκαθιστά την κανονιστική συνέπεια σε ήδη διαμορφωμένο χώρο.



Τοπογραφικό Διάγραμμα του οικοπέδου και των όμορων με τις θέσεις των φωτογραφιών

9. Έλεγχος επιπτώσεων – Νομιμότητα, εφαρμοσιμότητας και διοικητική συνέπεια

Η προτεινόμενη πολεοδομική ρύθμιση αξιολογείται ως εφαρμόσιμη και διοικητικά συνεπής, καθόσον δεν δημιουργεί νέες υποχρεώσεις που να ανατρέπουν την υφιστάμενη πολεοδομική δομή. Αντιθέτως, θεραπεύει τον τεμαχισμό της ιδιοκτησίας και του κτιρίου, αποκαθιστώντας την ενότητα του ρυμοτομικού ιστού. Επιπλέον, λόγω της τελεσίδικης πράξης χαρακτηρισμού και της βεβαίωσης περί μη δασικού χαρακτήρα, δεν ανακύπτει ζήτημα ένταξης δάσους ή δασικής έκτασης, ενώ δεν προκύπτουν ειδικοί περιορισμοί από προστατευόμενες περιοχές, αιγιαλό/παραλία ή εγκαταστάσεις υψηλού κινδύνου.

10. Συμπεράσματα – Τεκμηρίωση σκοπιμότητας και τελική αξιολόγηση

Από τη συνολική αξιολόγηση των πολεοδομικών, θεσμικών και τεχνικών δεδομένων προκύπτει ότι η προτεινόμενη σημειακή επέκταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ982 υπαγορεύεται από ορθολογικά πολεοδομικά κριτήρια, δεν έχει αποσπασματικό χαρακτήρα και αποσκοπεί στην αποκατάσταση της συνέχειας του ρυμοτομικού ιστού και της κανονιστικής συνοχής του σχεδίου. Η ρύθμιση παραμένει συμβατή με τις δεσμεύσεις της Ζ.Ο.Ε. και του Γ.Π.Σ., κινείται εντός της ιεραρχίας σχεδιασμού, δεν μειώνει κοινόχρηστους χώρους, δεν επηρεάζει την κυκλοφοριακή οργάνωση και δεν επιφέρει περιβαλλοντική επιβάρυνση, ιδίως ενόψει της ήδη υφιστάμενης νόμιμης δόμησης βάσει της Οικοδομικής Άδειας 1227/1992.

Κατά συνέπεια, η προτεινόμενη τροποποίηση συνιστά περιορισμένη και μη ουσιώδη μεταβολή του εγκεκριμένου σχεδιασμού του 2003, η οποία δεν ανατρέπει τον βασικό σχεδιασμό αλλά λειτουργεί διορθωτικά και συμπληρωματικά, στο μέτρο που απαιτείται για την άρση θεσμικής ασυνέχειας, τη διασφάλιση διοικητικής συνέπειας και την αποκατάσταση της ασφάλειας δικαίου. Τέλος, με δεδομένο ότι η περιοχή βρίσκεται εκτός ανάρτησης και εκτός κύρωσης δασικού χάρτη και σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 6610πε/16-09-2010 βεβαίωση του Δασάρχη Πεντέλης, η επιχειρούμενη πολεοδομική ρύθμιση προτείνεται νόμιμα και τεκμηριωμένα.

11. Συνημμένα – Τεκμηριωτικά στοιχεία φακέλου

Συνημμένα της παρούσας τεχνικής έκθεσης περιλαμβάνονται τα:

- 1) Το τοπογραφικό διάγραμμά μου από Δεκεμβρίου 2025 πρότασης τροποποίησης με θεώρηση των υφιστάμενων ρυμοτομικών γραμμών και όρων δόμησης.
- 2) Το τοπογραφικό διάγραμμά μου από Δεκεμβρίου 2025 πρότασης τροποποίησης στο Ο.Τ. Γ982 της 4ης - 5ης ΠΕ Πόρτο Ράφτη του Δήμου Μαρκοπούλου.
- 3) Επικυρωμένα αντίγραφα πίνακα και απόσπασμα διαγράμματος πράξης εφαρμογής 4ης - 5ης Πολεοδομικής ενότητας.
- 4) Επικυρωμένο αντίγραφο της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης.
- 5) Την υπ' αριθμ. 5417/11-12-1990 πράξης αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Αιγάλεω Αττικής Ε.Ν.Κ.

- 6) Το υπ' αριθμ. 8834/23-02-1993 συμβόλαιο γονικής παροχής της συμβολαιογράφου Αιγάλεω Αττικής Ε.Ν.Κ.
- 7) Φ.Ε.Κ. 187Δ/3-4-2000 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 4 και 5 της περιοχής δεύτερης κατοικίας «Πόρτο Ράφτη» του Δήμου Μαρκοπούλου (Ν. Αττικής)».
- 8) Φ.Ε.Κ. 644Δ/24-6-2003 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 4 και 5 περιοχής δεύτερης κατοικίας «Πόρτο Ράφτη» του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας (Ν. Αττικής) και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του ίδιου Δήμου στα όρια σύνδεσης με την περιοχή επέκτασης».
- 9) Η υπ' αριθμ. 6610πε/16-09-2010 βεβαίωση του Δασάρχη Πεντέλης με το από Σεπτεμβρίου 2009 τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει.

Μαρκόπουλο, Δεκέμβριος 2025
Με τιμή

Α.Κ.
Τοπογράφος - Πολεοδόμος Ε.Μ.Π.

Στη συνέχεια, η κα Πρόεδρος κάλεσε το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού άκουσε την Πρόεδρο αυτού, έλαβε υπόψιν τις διατάξεις του ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης», τις διατάξεις του ν.3463/2006 «κύρωση του Κώδικα Δήμων και κοινοτήτων», την από Δεκεμβρίου 2025 Τεχνική Έκθεση και τα συνοδευτικά τοπογραφικά διαγράμματα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Ε.Μ.Π. κ. Α.Κ., τα οποία διαβιβάστηκαν με το υπ' αριθμ. πρωτ. 9157/30.04.2026 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας, την με αρ. πρωτ. 4946/06.03.2026 αίτηση του κ. Π.Κ., την υπ'αρ.188/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ982 στην 4η – 5η Π.Ε. Πόρτο Ράφτη, που αφορά επέκταση του σχεδίου στο Ο.Τ. Γ982 (επί τμήματος που, αρχικά, εξαιρέθηκε, λόγω δασικού χαρακτηρισμού και, σήμερα, έχει τελεσίδικα κριθεί μη δασικό), τη δημιουργία οικοδομικών γραμμών (ο.γ.), ρυμοτομικών γραμμών (ρ.γ.) και προκηπίων (πρασίων) πλάτους 3,00μ. και 4,00μ., σύμφωνα με την

από Δεκεμβρίου 2025 Τεχνική Έκθεση ως αναλυτικά παρατίθεται στο εισηγητικό μέρος της απόφασης, και τα συνοδευτικά τοπογραφικά διαγράμματα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Ε.Μ.Π. κ. Α.Κ.

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό **105/2026**.

Εξαντληθέντων των θεμάτων της Ημερήσιας Διάταξης, λύεται η συνεδρίαση.

Αφού συντάχθηκε το παρόν πρακτικό υπογράφεται ως ακολούθως:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΔΡΑΚΟΥ ΔΗΜΗΤΡΑ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΑΛΛΑΓΙΑΝΝΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΚΟΛΙΑΒΑΣΙΛΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΜΠΙΣΙΩΤΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΒΑΜΠΟΡΑΚΗ ΜΕΛΠΟΜΕΝΗ
ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
ΝΙΚΟΛΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
ΔΡΑΚΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΦΩΤΕΙΝΟΥ ΖΑΦΕΙΡΙΑ
ΧΡΥΣΑΦΗΣ ΣΤΑΥΡΟΣ
ΜΑΝΤΑΛΑ ΜΑΡΙΑ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ
ΔΡΙΤΣΑ ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ
ΚΟΦΙΝΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΥΡΟΜΑΤΤΗ ΜΑΡΙΚΑ
ΧΑΣΙΩΤΗΣ ΣΤΑΜΑΤΙΟΣ
ΚΙΜΠΕΖΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΓΙΑΝΝΑΚΗ ΖΩΗ
ΠΙΝΤΖΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΔΡΙΤΣΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΑΛΛΑΓΙΑΝΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

**Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΚΟΛΙΑΒΑΣΙΛΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ**