



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

**ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ
(Ως προς τον Αντιπρόεδρο)**

Μαρκόπουλο, 29-07-2026

Αρ. Πρωτ. : 17836

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό της υπ' αριθμ. **25^{ης} / 28.07.2026** Τακτικής Συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Μαркоπούλου Μεσογαίας

Αρ. Αποφ. 255/2026

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

Λήψη απόφασης για τη γνωμοδότηση – εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο σχετικά με την προτεινόμενη τροποποίηση και επέκταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε περιοχή πλησίων του Ο.Τ. Γ1388 στην 4^η – 5^η Π.Ε. Πόρτο Ράφτη.

Στο Μαρκόπουλο Μεσογαίας σήμερα, την **28^η** του μηνός **Ιουλίου**, έτους **2026**, ημέρα της εβδομάδος **Τρίτη** και ώρα **12:00 μ.**, στο Δημοτικό Κατάστημα του Δήμου Μαркоπούλου, συνήλθε σε τακτική δια ζώσης συνεδρίαση η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Μαркоπούλου Μεσογαίας, κατόπιν της υπ' αριθμόν **17527/24.07.2026** έγγραφης πρόσκλησης του Προέδρου αυτής, η οποία κοινοποιήθηκε στα μέλη μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 142 του Ν.5314/2026.

Με την υπ' αριθμ. 146/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μαркоπούλου Μεσογαίας (14η/07.07.2026 Ειδική Συνεδρίαση, Πρακτικό 14ο), εκλέχθηκαν τα τακτικά και αναπληρωματικά μέλη της Δημοτικής Επιτροπής για τη δεύτερη θητεία της αυτοδιοικητικής περιόδου (2024-2028), ήτοι από 07.07.2026 έως 31.12.2028, με Πρόεδρο τον Δήμαρχο Μαркоπούλου Μεσογαίας, Κωνσταντίνο Δ. Αλλαγιάννη.

Η νομιμότητα της ανωτέρω απόφασης διαπιστώθηκε με την υπ' αριθμ. πρωτ. 45950/10.07.2026 Πράξη της Αναπληρώτριας Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Διοίκησης, με εντολή Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής. Κατόπιν του ανωτέρω ελέγχου νομιμότητας, η υπ' αριθμ. 146/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αναρτήθηκε στον ιστότοπο του προγράμματος «Διαύγεια» λαμβάνοντας ΑΔΑ: ΨΝ1ΔΩΛΝ-ΘΑΡ, καθώς και στην ιστοσελίδα του Δήμου.

Σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 135 του Ν.5314/2026, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 499/2026 Απόφαση Δημάρχου Μαркоπούλου Μεσογαίας, με την οποία συγκροτήθηκε η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Μαркоπούλου Μεσογαίας για τη δεύτερη θητεία της αυτοδιοικητικής

περιόδου (2024 – 2028). Η απόφαση αυτή αναρτήθηκε στον ιστότοπο του προγράμματος «Διαύγεια» με ΑΔΑ: 9ΚΩΡΩΛΝ-ΚΜ1 και στην ιστοσελίδα του Δήμου.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο επτά (7) μελών, συμπεριλαμβανομένου και του Προέδρου, βρέθηκαν παρόντα έξι (6) μέλη και ονομαστικά οι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|----------------------------|---------------------------------|
| 1) Αλλαγιάννης Κων/νος | Δήμαρχος ως Πρόεδρος |
| 2) Δράκος Κωνσταντίνος | Δημ. Σύμβουλος ως τακτικό μέλος |
| 3) Μαντάλα Μαρία Μαργαρίτα | Δημ. Σύμβουλος ως τακτικό μέλος |
| 4) Χρυσάφης Σταύρος | Δημ. Σύμβουλος ως τακτικό μέλος |
| 5) Μπούρα Ελένη | Δημ. Σύμβουλος ως Αντιπρόεδρος |
| 6) Χασιώτης Σταμάτιος | Δημ. Σύμβουλος ως τακτικό μέλος |

ΑΠΟΝΤΕΣ

- | | |
|------------------------|---------------------------------|
| 1) Δημητρίου Ευάγγελος | Δημ. Σύμβουλος ως τακτικό μέλος |
|------------------------|---------------------------------|
- Τα πρακτικά τηρήθηκαν από την κα Γκαραγκούνη Νίκη, Δημοτική Υπάλληλο.

Ο κος Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενος το **5^ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης, με τίτλο: **«Λήψη απόφασης για τη γνωμοδότηση – εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο σχετικά με την προτεινόμενη τροποποίηση και επέκταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε περιοχή πλησίον του Ο.Τ. Γ1388 στην 4^η – 5^η Π.Ε. Πόρτο Ράφτη»**, εξέθεσε στη Δημοτική Επιτροπή τα εξής:

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 περίπτωση β' υποπερίπτωση ββ' του άρθρου 138 «Αρμοδιότητες Δημοτικής Επιτροπής» του Ν.5314/2026 (ΦΕΚ Α' 103/29.06.2026) «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης», η Δημοτική Επιτροπή έχει την αρμοδιότητα να εισηγείται προς το Δημοτικό Συμβούλιο για θέματα εφαρμογής των σχεδίων πολεοδομικού (ρυθμιστικού) επιπέδου, ανάπλασης περιοχών, πολεοδομικών επεμβάσεων, χρηματοδότησης προγραμμάτων ανάπλασης, ανασυγκρότησης υποβαθμισμένων περιοχών, πολεοδομικής αναμόρφωσης προβληματικών περιοχών, αποζημίωσης ρυμοτομούμενων, πολεοδομικών ρυθμίσεων, εισφοράς σε γη ή σε χρήμα, περιοχών ιδιωτικής πολεοδόμησης και έγκρισης πολεοδομικών μελετών.

Έπειτα, τέθηκε υπόψη των μελών της Δημοτικής Επιτροπής η πρόταση τροποποίησης και επέκτασης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε περιοχή πλησίον του Ο.Τ. Γ1388 στην 4^η – 5^η Π.Ε. Πόρτο Ράφτη, που αφορά τροποποίηση του σχεδίου στο Ο.Τ. Γ1388, επέκταση του σχεδίου σε περιοχή βόρεια του Ο.Τ. Γ1388 (επί τμήματος που έχει τελεσίδικα κριθεί μη δασικό), τη δημιουργία οικοδομικών γραμμών (ο.γ.) ρυμοτομικών γραμμών (ρ.γ.) και προκηπίων (πρασίων) πλάτους 3,00μ. και 4,00μ., όπως διαβιβάστηκε με το υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 14671/25.06.2026 έγγραφο του Τμήματος Έργων και Μελετών της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Μαρκοπούλου.

Το σχετικό διαβιβαστικό έγγραφο και η τεχνική έκθεση παρατίθενται ως έχουν κατωτέρω:

ΘΕΜΑ: Πρόταση τροποποίησης και επέκτασης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε περιοχή πλησίον του Ο.Τ. Γ1388, στην 4^η – 5^η Π.Ε. Πόρτο Ράφτη.

Σχετ.: Η με αρ. πρωτ. 6249/20-03-2026 αίτηση του κ. Α.Κ.

Σας διαβιβάζουμε πρόταση τροποποίησης και επέκτασης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε περιοχή πλησίον του Ο.Τ. Γ1388, στην 4^η – 5^η Π.Ε. Πόρτο Ράφτη, που αφορά τροποποίηση του σχεδίου στο Ο.Τ. Γ1388, επέκταση του σχεδίου σε περιοχή

βόρεια του Ο.Τ. Γ1388 (επί τμήματος που έχει τελεσίδικα κριθεί μη δασικό), τη δημιουργία οικοδομικών γραμμών (ο.γ.), ρυμοτομικών γραμμών (ρ.γ.) και προκηπίων (πρασιών) πλάτους 3,00μ. και 4,00μ.

Η Υπηρεσία μας συμφωνεί με την προτεινόμενη τροποποίηση αφού, όπως αναφέρεται στη σχετική Τεχνική Έκθεση :

- Η περιοχή δε φέρει δασικό χαρακτήρα,
- Η περιοχή χαρακτηρίζεται ως περιοχή Β' κατοικίας στα Δ/γμματα καθορισμού χρήσεων γης.

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 (ΦΕΚ 644Δ/24-6-2003, υπ' αριθμ. 22221/5-6-2003 Κ.Υ.Α.) στα Ο.Τ. Γ1388 και Γ1388Α – Ε.Σ., 4η – 5η Πολεοδομική Ενότητα «Πόρτο Ράφτη», Δήμος Μαρκοπούλου Μεσογαίας.

1. Εισαγωγή – Αντικείμενο και σκοπός

Η παρούσα Τεχνική Έκθεση συντάσσεται κατόπιν αιτήματος του Κ.Α. και της Σ.Β., ιδιοκτητών των ακινήτων που εμπίπτουν στα Οικοδομικά Τετράγωνα Γ1388 και Γ1388Α – Ε.Σ. της 4ης – 5ης Πολεοδομικής Ενότητας Πόρτο Ράφτη του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας, και αφορά την τεκμηρίωση πρότασης τροποποίησης – σημειακής επέκτασης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, όπως αυτό εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 22221/5-6-2003 Κοινή Υπουργική Απόφαση, δημοσιευθείσα στο ΦΕΚ 644Δ'/24-6-2003.

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.Α. και της κα. Σ.Β., οι οποίοι ζητούν την τροποποίηση και επέκταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ1388 και Ο.Τ. Γ1388Α – Ε.Σ. . Ο Κ.Α. είναι ιδιοκτήτης του εντός σχεδίου τμήματος της ιδιοκτησίας με κωδικό κτηματογράφησης 721626 στο Ο.Τ. Γ1388Α – Ε.Σ., κατά πλήρη κυριότητα ποσοστού 100/100, δυνάμει της υπ' αριθμ. 13491/4-11-1999 συμβολαίου πώλησης του συμβολαιογράφου Κορωπίου Δ.Α.Α., νομίμως μεταγεγραμμένου στο Υποθηκοφυλακείο Κρωπίας την 9-11-1999 στον τόμο 654 και με α/α 189. Η Σ.Β. είναι ιδιοκτήτρια του εντός σχεδίου τμήματος της ιδιοκτησίας με κωδικό κτηματογράφησης 721602 στο Ο.Τ. Γ1388Α – Ε.Σ., κατά πλήρη κυριότητα ποσοστού 100/100, δυνάμει της υπ' αριθμ. 20553/1-8-2008 συμβολαίου πώλησης του συμβολαιογράφου Κορωπίου Δ.Α.Α., νομίμως μεταγεγραμμένου στο Υποθηκοφυλακείο Κρωπίας την 4-8-2008 στον τόμο 792 και με α/α 1.

Από την πράξη εφαρμογής αποδόθηκε μια ενιαία τελική ιδιοκτησία με αριθμό 3 στο ΟΤ Γ1388 και με εμβαδό 306,85 τ.μ. και συνιδιοκτήτες τη Σ.Β. με ποσοστό 37,44% και τον Κ.Α. με ποσοστό 62,56%. Στο Εθνικό Κτηματολόγιο, η τελική ιδιοκτησία (οικόπεδο 3) περιγράφεται με τον ΚΑΕΚ 050881542003. Το τμήμα της ιδιοκτησίας του Κ.Α. που παρέμεινε εκτός σχεδίου περιγράφεται στο Εθνικό Κτηματολόγιο με ΚΑΕΚ 050881542005 και εμβαδό 149 τ.μ.. και το τμήμα της ιδιοκτησίας της Σ.Β. που παρέμεινε εκτός σχεδίου περιγράφεται στο Εθνικό Κτηματολόγιο με ΚΑΕΚ 050881542004, και εμβαδό 220 τ.μ..

3. Ιστορικό πολεοδομικής ρύθμισης – Διαδοχικές κανονιστικές πράξεις και συνέπειες

Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο με το Φ.Ε.Κ. 187Δ/3-4-2000 [Π.Δ. 16-3-2000 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 4 και 5 της περιοχής δεύτερης κατοικίας «Πόρτο Ράφτη» του Δήμου Μαρκοπούλου (Ν. Αττικής)»] αφήνοντας το Ο.Τ. Γ1388 και τις ιδιοκτησίες των ενδιαφερόμενων εκτός σχεδίου. Στη συνέχεια με το Φ.Ε.Κ. 644Δ/24-6-2003 [υπ' αριθμ. 22221/5-6-2003 Κ.Υ.Α.] «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», εντάχθηκε στο σχέδιο τμήμα του Ο.Τ. Γ1388 ενώ το υπόλοιπο τμήμα παρέμεινε εκτός σχεδίου στο πλαίσιο της τότε εκτίμησης περί ενδεχόμενου δασικού χαρακτήρα, ο οποίος μεταγενέστερα αποσαφηνίσθηκε διοικητικά και τελεσιδίκως ως μη δασικός. Ως αποτέλεσμα, οι ιδιοκτησίες των αιτούντων εντάχθηκαν στο σχέδιο κατά τμήμα και όχι στο σύνολό τους.

Τα τμήματα των ιδιοκτησιών που εντάχθηκαν στο σχέδιο περιγράφονται στους πίνακες και τα διαγράμματα της υπ' αριθμ. 1/2010 Πράξης Εφαρμογής της 4ης-5ης Π.Ε. «Πόρτο Ράφτη» του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας (Ν. Αττικής) η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 16948/28-12-2010 Απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής και μεταγράφηκε στο Υποθ/κειο Κρωπίας στον τόμο 821 και α/α 453.

Το τμήμα της ιδιοκτησίας του Κ.Α. περιγράφεται με κ.α. 721626 και έχει εμβαδόν 205,68 τ.μ. και το τμήμα της ιδιοκτησίας της Σ.Β. περιγράφεται με κ.α. 721602 και έχει εμβαδόν 120,88 τ.μ.

Από την πράξη εφαρμογής αποδόθηκε στις ιδιοκτησίες με κ.α. 721626 και κ.α. 721602 το τελικό οικόπεδο με αριθμό 3 στο ΟΤ Γ 1388, το οποίο έχει λάβει τον ΚΑΕΚ 050881542003 και έχει εμβαδόν 307 τ.μ.

4. Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης – Πολεοδομική και λειτουργική ασυνέχεια

Η υφιστάμενη κατάσταση των ιδιοκτησιών χαρακτηρίζεται από τον θεσμικό διαχωρισμό τους σε εντός και εκτός σχεδίου τμήμα, αυτό είχε ως συνέπεια οι ιδιοκτήτες να λάβουν από την πράξη εφαρμογής μια ενιαία τελική ιδιοκτησία στην οποία υπάρχει συνιδιοκτησία αντί για δυο ξεχωριστές. Επιπλέον, προκύπτει ότι η θεσμική αποτύπωση των ιδιοκτησιών προέκυψε αποσπασματική λόγω της μερικής ένταξης στο σχέδιο και κατά συνέπεια του υπολογισμού από την πράξη εφαρμογής μόνο του εντός σχεδίου τμήματος. Η κατάσταση αυτή δεν αποτελεί αποτέλεσμα πολεοδομικά επιδιωκόμενης οργάνωσης του χώρου, αλλά παρεπόμενο 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 περιβάλλεται ήδη από εγκεκριμένο πεζοδρόμο στα ανατολικά και εγκεκριμένες οδούς στα βόρεια και δυτικά, 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

Τα τμήματα των ιδιοκτησιών που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως περιλαμβάνονται σε περιοχή στην οποία δεν κυρώθηκε ο δασικός χάρτης και σύμφωνα με τον προσωρινά αναρτημένο δασικό χάρτη φέρει χαρακτηρισμό Α.Α. (ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ – ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ). Ωστόσο και οι δύο ιδιοκτησίες περιλαμβάνονται στην με αριθμό 5091/9-7-1998 Πράξη χαρακτηρισμού του Δασάρχη Πεντέλης η οποία έγινε οριστική και τελεσίδικη με την υπ' αριθμ. 4017/16-9-2004 απόφαση τελεσιδικίας της Δ/νσης Δασών Ανατ. Αττικής και χαρακτηρίζεται ως μη δασική, όπως βεβαιώνεται με τις υπ' αριθμ. 2544πε/23-6-2010 και 354πε/23-3-2010 βεβαιώσεις του Δασάρχη Πεντέλης.

Ειδικότερα, με την υπ' αριθμ. 2544πε/23-6-2010 βεβαίωση του Δασάρχη Πεντέλης, που αφορά την ιδιοκτησία του Κ.Α. με κ.α. 721626, βεβαιώνεται ότι η έκταση εμβαδού 0,35627 στρεμ., όπως αυτή απεικονίζεται στο από Ιουλίου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού κ. Ν.Κ. κλίμακας 1:500 και στο με αριθμό 6468/3 ενσωματωμένο σε αυτό απόσπασμα πινακίδας χάρτου Γ.Υ.Σ. κλίμακας 1:5000, περιλαμβάνεται στην ως άνω πράξη χαρακτηρισμού.

Και με την υπ' αριθμ. 354πε/23-3-2010 βεβαίωση του Δασάρχη Πεντέλης, που αφορά την ιδιοκτησία της Σ.Β. με κ.α. 721602, βεβαιώνεται ότι η έκταση εμβαδού 0,33567 στρεμ., όπως αυτή απεικονίζεται στο από Ιουλίου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού κ. Ν.Κ. κλίμακας 1:500 και στο με αριθμό 6468/3 ενσωματωμένο σε αυτό απόσπασμα πινακίδας χάρτου Γ.Υ.Σ. κλίμακας 1:5000, περιλαμβάνεται στην ως άνω πράξη χαρακτηρισμού.

Η διοικητική και τελεσίδικη αποσαφήνιση του μη δασικού χαρακτήρα όπως περιγράφεται παραπάνω αίρει τον πραγματικό λόγο εξαίρεσης του τμήματος από την ένταξη κατά το 2003, τεκμηριώνοντας ότι η προτεινόμενη ρύθμιση δεν συνεπάγεται ένταξη δασικής έκτασης στο σχέδιο πόλεως, αλλά αποκατάσταση θεσμικής ασυνέχειας σε τμήματα τελεσίδικα κριθέντα μη δασικά.



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 (Ζ.Ο.Ε.) για την ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων που συνοδεύουν το ΦΕΚ 199Δ'/2003, οι ιδιοκτησίες βρίσκονται σε περιοχή εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με χρήση Β' κατοικίας.

Σύμφωνα με το αναθεωρημένο Γ.Π.Σ με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/101154/3731/30-6-2022 Απόφαση ΦΕΚ 452Δ'/15-7-2022 οι ιδιοκτησίες βρίσκονται 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.

Οι ιδιοκτησίες εντάχθηκαν στο σχέδιο κατά τμήμα και όχι στο σύνολό τους με το Φ.Ε.Κ 644Δ'/24-6-2003. Τα τμήματα των ιδιοκτησιών που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως βρίσκονται εκτός ανάρτησης και εκτός κύρωσης του δασικού χάρτη καθώς δεν εμπίπτουν 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. Γ1388, 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.



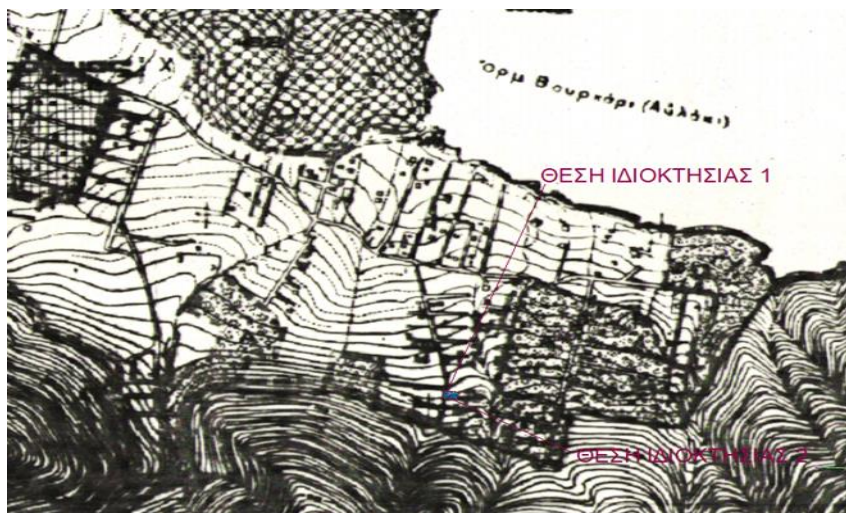
Απόσπασμα Γ.Π.Σ. Μαρκοπούλου (ΦΕΚ 452Δ'/2022) Κλίμακα 1:1000

7. Προτεινόμενη πολεοδομική ρύθμιση – Περιεχόμενο και ειδικές ρυθμίσεις

Προτείνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. Γ1388 και η επέκτασή του με τη δημιουργία του Ο.Τ. Γ 1388Α στην 4η-5η Πολεοδομική Ενότητα Πόρτο Ράφτη του Δήμου Μαρκοπούλου Αττικής, όπως απεικονίζεται επί του από Ιανουαρίου 2026 τοπογραφικού μου διαγράμματος τροποποίησης και επέκτασης σχεδίου. Η ρύθμιση συνίσταται στην τροποποίηση της βόρειας ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής του ΟΤ Γ1388 οι οποίες μεταφέρονται νοτιότερα και στη δημιουργία πεζόδρομου πλάτους 4 μέτρων μεταξύ του Ο.Τ. Γ1388 και Ο.Τ. Γ1388Α, με πρασιά πλάτους 3 μέτρων εκατέρωθεν. Επίσης στη διαμόρφωση του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. Γ1388Α μέχρι τις υφιστάμενες περιμετρικές ρυμοτομικές γραμμές, στα βόρεια, δυτικά και ανατολικά, οι οποίες θα διατηρηθούν όπως είναι στο υφιστάμενο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Επίσης προτείνεται η δημιουργία πρασιάς πλάτους 4 μέτρων παράλληλα με τις ρυμοτομικές γραμμές.

Περαιτέρω, προτείνεται ο καθορισμός στον προτεινόμενο οικοδομήσιμο χώρο του Ο.Τ. Γ1388Α 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, όπως προκύπτει από τις ήδη εγκεκριμένες οδούς και τον εγκεκριμένο πεζόδρομο που περικλείουν το τμήμα που προτείνεται προς ένταξη. Βόρεια του Ο.Τ. 1388 έχει χωροθετηθεί κοινόχρηστος χώρος Κ.Χ. Γ1389 και δεν προκαλείται πρόσθετη περιβαλλοντική ή λειτουργική επιβάρυνση.



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



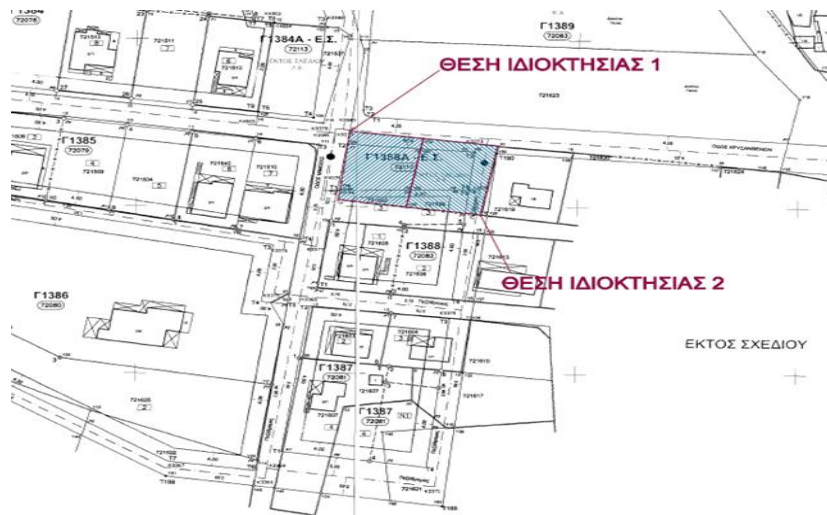
Απόσπασμα Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου (Φ.Ε.Κ. 644 Δ' /24-6-2003) Κλίμακα 1:1000

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. Γ1388. 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/κοινοφελείς 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.

Η προτεινόμενη μεταβολή δεν επιφέρει ουσιώδη διαφοροποίηση της πολεοδομικής οργάνωσης, της πυκνότητας δόμησης, των χρήσεων γης ή του ισοζυγίου κοινόχρηστων χώρων της ενότητας και ως εκ τούτου, δεν ανατρέπει τον βασικό σχεδιασμό του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.



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 εγκεκριμένο πεζοδρόμο και εγκεκριμένες οδούς, στοιχείο που καταδεικνύει ότι μπορεί να ενσωματωθεί ως λειτουργική ενότητα στον 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.

Η προτεινόμενη ρύθμιση δεν συνεπάγεται δημιουργία νέας πολεοδομικής ενότητας ούτε επέκταση του σχεδίου προς αδόμητες ή ανοργάνωτες περιοχές, αλλά αφορά εσωτερικό θύλακα που περιβάλλεται από ήδη εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και εντάσσεται οργανικά στη διαμορφωμένη πολεοδομική δομή της περιοχής.

8.2 Κοινόχρηστοι χώροι, κοινωφελείς λειτουργίες και ισοζύγιο γης

Η προτεινόμενη ρύθμιση δεν επιφέρει μείωση κοινόχρηστων χώρων, αντιθέτως δημιουργεί έναν νέο πεζόδρομο μεταξύ των Ο.Τ. Γ1388 και Ο.Τ. Γ1388Α. Επίσης δεν επηρεάζει ούτε τροποποιεί τον εγκεκριμένο περιμετρικό πεζόδρομο και τις εγκεκριμένες περιμετρικές οδούς του Ο.Τ. Γ1388 και Ο.Τ. Γ1388Α, αλλά εντάσσει στο σχέδιο τον θύλακα που εσφαλμένως ήταν εκτός σχεδίου. Επιπλέον, λαμβάνοντας υπόψη ότι τα ρυμοτομούμενα τμήματα υπερκαλύπτουν την εισφορά σε γη που θα αντιστοιχεί στις ιδιοκτησίες μετά την τροποποίηση, σύμφωνα με τα στοιχεία που αποτυπώνονται στο από Ιανουαρίου 2026 τοπογραφικό μου διάγραμμα, δεν δημιουργείται έλλειμμα ως προς το ισοζύγιο γης, αλλά διασφαλίζεται ότι η ρύθμιση δεν αποδυναμώνει τη δημόσια γη και τις αναγκαίες πολεοδομικές εξυπηρετήσεις.

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 οδηγεί στη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων 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 και συνεπώς η ένταξη αποκαθιστά την κανονιστική συνέπεια σε ήδη διαμορφωμένο χώρο.

9. Έλεγχος επιπτώσεων – Νομιμότητα, εφαρμοσιμότητα 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, 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. Γ1388 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.

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 τις αριθμ. 2544πε/23-6-2010 και 354πε/23-3-2010 βεβαιώσεις 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 Ιανουαρίου 2026 πρότασης τροποποίησης στο Ο.Τ. Γ1388 της 4ης - 5ης ΠΕ Πόρτο Ράφτη του Δήμου Μαροπούλου.
- 2) Το τοπογραφικό διάγραμμά μου από Ιανουαρίου 2026 πρότασης τροποποίησης με θεώρηση των υφιστάμενων ρυμοτομικών γραμμών και όρων δόμησης.
- 3) Επικυρωμένα αντίγραφα πίνακα και απόσπασμα διαγράμματος πράξης εφαρμογής 4ης - 5ης Πολεοδομικής ενότητας.
- 4) Επικυρωμένο αντίγραφο της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης.
- 5) Την υπ' αριθμ. 13491/04-11-1999 συμβόλαιο πώλησης του συμβολαιογράφου Κορωπίου Δ.Α.Α.
- 6) Το υπ' αριθμ. 20553/01-08-2008 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου Κορωπίου Δ.Α.Α.

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 Μαркоπούλου (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 Μαркоπούλου Μεσογαίας (Ν. Αττικής) και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του ίδιου Δήμου στα όρια σύνδεσης με την περιοχή επέκτασης».

9) Η υπ' αριθμ. 2544πε/23-6-2010 βεβαίωση του Δασάρχη Πεντέλης με το από Ιουλίου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού κ. Ν.Κ. κλίμακας 1:500

10) Η υπ' αριθμ. 354πε/23-3-2010 βεβαίωση του Δασάρχη Πεντέλης με το από Ιουλίου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού κ. Ν.Κ. κλίμακας 1:500

Μαρκόπουλο, Μάρτιος 2026

Με τιμή

Α.Κ.



Εν συνεχεία, ο κος Πρόεδρος κάλεσε τη Δημοτική Επιτροπή να αποφασίσει σχετικά.

Η Δημοτική Επιτροπή, αφού άκουσε τον κ. Πρόεδρο αυτής, έλαβε υπόψη την από Μαρτίου 2026 Τεχνική Έκθεση του Τοπογράφου – Πολεοδόμου Ε.Μ.Π. κ. Α.Κ., που αφορά την τροποποίηση – επέκταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε περιοχή πλησίον του Ο.Τ. Γ1388 στην 4^η – 5^η Π.Ε. Πόρτο Ράφτη, η οποία διαβιβάστηκε με το υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 14671/25.06.2026 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας, την υπ' αρ. πρωτ. 6249/20.03.2026 αίτηση του κ. ΑΚ., τη σύμφωνη γνώμη της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου, όπως διατυπώνεται στο σχετικό έγγραφό της (διαβιβαστικό), τις διατάξεις του άρθρου 138 παρ. 3 περιπτ. β' υποπεριπτ. ββ' του Ν.5314/2026 και μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών της,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Γνωμοδοτεί θετικά και εισηγείται προς το Δημοτικό Συμβούλιο την έγκριση της τροποποίησης και επέκτασης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε περιοχή πλησίον του Ο.Τ. Γ1388 στην 4^η – 5^η Π.Ε. Πόρτο Ράφτη και συγκριμένα την τροποποίηση του σχεδίου στο Ο.Τ. Γ1388, επέκταση του σχεδίου σε περιοχή βόρεια του Ο.Τ. Γ1388 (επί τμήματος που 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 Μαρτίου 2026 Τεχνική Έκθεση του Τοπογράφου – Πολεοδόμου Ε.Μ.Π. κ. Α.Κ., η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας απόφασης.

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

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό **255/2026**.

Εξαντληθέντων των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, λύεται η συνεδρίαση.

Αφού συντάχθηκε το παρόν απόσπασμα του πρακτικού, υπογράφεται ως ακολούθως:

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΑΛΛΑΓΙΑΝΝΗΣ Δ. ΚΩΝ/ΝΟΣ

KONSTAN
TINOS
ALLAGIAN
NIS

Digitally signed
by
KONSTANTINOS
ALLAGIANNIS
Date: 2026.07.29
12:55:34 +03'00'

ΤΑ ΜΕΛΗ
ΔΡΑΚΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΝΤΑΛΑ ΜΑΡΙΑ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ
ΧΡΥΣΑΦΗΣ ΣΤΑΥΡΟΣ
ΜΠΟΥΡΑ ΕΛΕΝΗ
ΧΑΣΙΩΤΗΣ ΣΤΑΜΑΤΙΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΓΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗ ΝΙΚΗ