

# ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Αθήνα, 19/07 /2018

Συνεδρίαση: 3<sup>η</sup>

Αρ. Πράξης: Θέμα 5<sup>ο</sup>

Την Τετάρτη 19.7.2018 και ώρα 12:00, στην αίθουσα συνεδριάσεων του ΥΠΕΝ στην οδό Πανόρμου 2, στον 5<sup>ο</sup> όροφο, συνήλθε το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού ύστερα από την πρόσκληση της Προέδρου κας Μαρίας Ζήφου, με αριθμ. πρωτ. 10944/12/17-7-2018.

Στη συνεδρίαση συμμετείχαν: 1) Μ. Ζήφου, Πρόεδρος, 2) Ε. Ηλιοπούλου, Αντιπρόεδρος, 3) Ν. Μανάλης, τακτικό μέλος 4) Π. Πατσαβός, τακτικό μέλος και 5) Γ. Μαρκόπουλος, τακτικό μέλος .

Το Συμβούλιο ήταν σε απαρτία διότι στη συνεδρίαση συμμετείχαν τα 5 από τα 7 τακτικά μέλη του. Επίσης, συμμετείχαν ο κος Σ. Χρυσομαλλίδης, Προϊστάμενος της Δ/σης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών καθώς και τα στελέχη Σ. Σουλιώτη, Ε. Βιτζηλαίου και Γ. Νάθενας.

Παρόντες στη Συνεδρίαση του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού ήταν ο κ. Μεθενίτης Βασίλης Αντιδήμαρχος Μαρκοπούλου, η κα Σκοπελίτη Αικατερίνη Προϊσταμένη της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Μαρκοπούλου και ο κ. Προβελέγγιος Γεώργιος μελετητής.

Μετά από την άδεια της Προέδρου κας Ζήφου Μ. παρουσιάστηκαν: ο κ. Δήμας Χριστόδουλος ιδιοκτήτης στο Πόρτο Ράφτη ο οποίος κατάθεσε υπόμνημα (Α.Π. Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού: 14/19.7.2018) και ο κ. Δημητριάδης Σίμος επίσης ιδιοκτήτης στο Πόρτο Ράφτη μαζί με το δικηγόρο του κ. Καρέλλα Αθανάσιο του Νικολάου.

Προσήλθε, επίσης και η Γραμματέας του Συμβουλίου κα Μ. Καραγεωργίου.

## **ΘΕΜΑ 5ο: Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας**

Το θέμα παρουσίασε η κα Σ. Σουλιώτη, στέλεχος της Δ/σης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών και μετά από τη συζήτηση που ακολούθησε, το Συμβούλιο αποφάσισε τα εξής.

## **ΑΠΟΦΑΣΗ**

Το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού εγκρίνει ομόφωνα την τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Μαρκοπούλου, με τροποποιήσεις στην εισήγηση, ως εξής:

**I. Ο Δήμος Μαρκοπούλου οργανώνεται πολεοδομικά ως εξής:**

### **A. Πολεοδομική οργάνωση Δημοτικής Ενότητας Μαρκόπουλου**

#### **A1. Πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές**

1. Καθορίζονται πέντε (5) πολεοδομικές ενότητες και τρεις (3) ζώνες άλλων χρήσεων πλην κατοικίας σύμφωνα με τους
2. Πίνακας και Πίνακας:

# ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Πίνακας 1: Πολεοδομικές Ενότητες Δ.Ε. Μαρκοπούλου

ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ		
Πολεοδομική Ενότητα	Μέση Πυκνότητα	Μέσος Σ.Δ.
ΠΕ1	134	1,45*
ΠΕ2	79	0,80*
ΠΕ3	72	0,80*
ΠΕ4	50	0,60*
ΠΕ5	50	0,60*

Στις περιοχές που ισχύουν οι κλιμακωτοί συντελεστές δόμησης (από τα αναφερόμενα στα διατάγματα ένταξης) αυτοί διατηρούνται.

Πίνακας 2: Ζώνες άλλων χρήσεων πλην κατοικίας Δ.Ε. Μαρκοπούλου

ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ	
Ζώνες άλλων χρήσεων πλην κατοικίας	
Περιοχή	Μέσος Σ.Δ.
Ζώνη πολεοδομικού κέντρου	0,60
Ζώνη τουρισμού – αναψυχής (Συνεδριακό Κέντρο)	Πολιτιστικά κτίρια: 0,60 Λοιπές χρήσεις: 0,30
Ζώνες ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ	0,60

3. Προσδιορισμός χρήσεων γης όπως φαίνονται στο χάρτη Π1 και ειδικότερα:

2.1 Καθορίζεται χρήση **Γενικής Κατοικίας**, στα τμήματα των Π.Ε. 1, Π.Ε. 2, Π.Ε. 3, Π.Ε. 4 και Π.Ε. 5 όπως εμφανίζονται στον Χάρτη Π1 και στον Πίνακα 3 και προσδιορίζεται αυτή με το άρθρο 3 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ'166).

Πίνακας 3: Ο.Τ. με χρήση Γενικής Κατοικίας

Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.)	Χρήση Γενικής Κατοικίας
Π.Ε. 1	Τα υπόλοιπα Ο.Τ. που απομένουν από την εφαρμογή των άλλων χρήσεων
Π.Ε. 2	Τα υπόλοιπα Ο.Τ. που απομένουν από την εφαρμογή των άλλων χρήσεων
Π.Ε. 3	Τα υπόλοιπα Ο.Τ. που απομένουν από την εφαρμογή των άλλων χρήσεων
Π.Ε. 5	Ο.Τ. 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 69, 71, 75(τμήμα), 76, 77

\* Τα Ο.Τ. που αναφέρονται στον παραπάνω πίνακα είναι αυτά που ελήφθησαν από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια.

## ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

- 2.2 Καθορίζεται χρήση **Αμιγούς Κατοικίας**, στα τμήματα των Π.Ε. 2, Π.Ε. 3, Π.Ε. 4 και Π.Ε. 5 όπως εμφανίζονται στον Χάρτη Π1 και τον Πίνακα 4 και προσδιορίζεται με το άρθρο 2 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ'166).

**Πίνακας 4: Ο.Τ. με χρήση Αμιγούς Κατοικίας**

Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.)	Χρήση Αμιγούς Κατοικίας
Π.Ε. 2	Ο.Τ. 182, 183, 184, 185, 186, 187, 191, 201, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200
Π.Ε. 3	Ο.Τ. 78, 83, 92, 93, 94, 99, 102, 109, 111, 115, 117, 119, 120
Π.Ε. 5	Τα υπόλοιπα Ο.Τ. που απομένουν από την εφαρμογή των άλλων χρήσεων

- 2.3 Καθορίζεται χρήση **Πολεοδομικού Κέντρου**, στις πολεοδομικές οικιστικές ενότητες Π.Ε. 1, Π.Ε. 2 και Π.Ε. 3 όπως φαίνεται στον Χάρτη Π1 και όπως προσδιορίζονται στον Πίνακα 5, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 4 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ'166) εξαιρουμένης της χρήσης κέντρων διασκέδασης.

**Πίνακας 5: Ο.Τ. με χρήση Πολεοδομικού Κέντρου**

Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.)	Χρήση Πολεοδομικού Κέντρου
Π.Ε. 1	Ο.Τ. 86, 85, 78, 79, 105, 106, 107
Π.Ε. 2	Ο.Τ. 127, 150, 151, 152
Π.Ε. 3	Ο.Τ. 65, 66, 69, 70, 74, 73, 75, 76, 79

- \* Τα Ο.Τ. που αναφέρονται στον παραπάνω πίνακα είναι αυτά που ελήφθησαν από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια.

- 2.4 Καθορίζεται Ζώνη **Πολεοδομικού Κέντρου** σύμφωνα με το άρθρο 56 του ν. 4277/2014 (άρθρο 56). Η χρήση αυτή εφαρμόζεται στην περιοχή που είχε καθοριστεί ως Επιχειρηματικό Πάρκο με την από 06.04.2000 Υ.Α. τροποποίησης του Γ.Π.Σ. του Δ. Μαρκόπουλου Μεσογαίας (Δ' 210) και φαίνεται στο χάρτη Π1 που τη συνοδεύει. Οι χρήσεις καθορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166) με εξαίρεση την κατοικία. Ο Μ.Σ.Δ. ορίζεται σε 0,6 οι δε λοιποί όροι δόμησης θα καθορισθούν με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης. Μέχρι την πολεοδόμηση της περιοχής ισχύουν οι εξής όροι δόμησης:

Για: α) γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμούς, β) διοίκηση, γ) επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, δ) εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, και ε) εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών:

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 20%  
Συντελεστής δόμησης 0.4

# ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων 11 μ.

Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτηρίου εντός του γηπέδου

Για κτήρια στάθμευσης:

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 10%

Συντελεστής δόμησης 0.2

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων 7.5 μ

Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτηρίου εντός του γηπέδου.

Για τις υπόλοιπες χρήσεις εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 8 του από 06.10.1978 Π.Δ. (Δ' 538) όπως ισχύει.

Προβλέπεται η διατήρηση των υφιστάμενων παραγωγικών δραστηριοτήτων και, σε περίπτωση αλλαγής ιδιοκτήτη, η επανάχρηση τους από βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ).

Επιπλέον μέχρι την πολεοδόμηση της περιοχής κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 3 του από 20.02.2003 Π.Δ. 06.03.03 (Δ' 199) περί καθορισμού χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν. Αττικής).

- 2.5 Καθορίζεται χρήση **Ελεύθερων χώρων – Αστικού Πρασίνου**, όπως προσδιορίζεται με το άρθρο 9 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166). Μεγάλοι γραμμικοί ελεύθεροι χώροι – Αστικού Πρασίνου βρίσκονται στις Π.Ε. 4 και Π.Ε. 5 (όπως αυτοί έχουν καθοριστεί με την από 06.04.2000 Υ.Α. Τροποποίησης του Γ.Π.Σ. του Δ. Μαρκόπουλου Μεσογαίας (Δ' 210). Οι λοιποί κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου καθορίζονται στα αντίστοιχα ρυμοτομικά Διατάγματα.

Στον χάρτη Π1 σημειώνονται ενδεικτικά οι μεγαλύτεροι χώροι πρασίνου.

- 2.6 Καθορίζεται χρήση **μη οχλούσας βιομηχανίας**, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 5 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166), στις προϋφιστάμενες βιομηχανικές εγκαταστάσεις, στα τμήματα των Π.Ε. 1 και Π.Ε. 3 όπως εμφανίζονται στον χάρτη Π1, με χρήσεις που προβλέπονται στο άρθρο 8 του από 21.06.2018 Π. Δ/τος (Α' 114), σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 5 του ίδιου Π. Δ/τος, με εξαίρεση εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από βιομάζα, τους χώρους επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων καθώς και τα Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών».
- 2.7 Καθορίζεται χρήση **μη οχλούσας βιομηχανίας/ ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση** όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 5 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166), στη ζώνη επέκτασης βόρεια της περιοχής που είχε καθοριστεί ως Επιχειρηματικό Πάρκο, όπως εμφανίζεται στον χάρτη Π1, με χρήσεις που προβλέπονται στο άρθρο 8 του από 21.06.2018 Π. Δ/τος (Α' 114), σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 5 του ίδιου Π. Δ/τος, με εξαίρεση βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις, χώρους επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων, εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από βιομάζα καθώς και Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών. Μέχρι την πολεοδόμηση της περιοχής, ορίζεται ΣΔ 0,6, οι δε λοιποί όροι δόμησης καθορίζονται με βάση το από 24.05.1985 Π.Δ. (Δ' 270) και το από 31.03.1987 Π.Δ. (Δ' 303).
- 2.8 Καθορίζεται χρήση **Τουρισμού – Αναψυχής** όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 8 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166), στην περιοχή που είχε καθοριστεί ως Συνεδριακό Κέντρο με την από 06.04.2000 Απόφαση Τροποποίησης του Γ.Π.Σ. του Δ. Μαρκόπουλου Μεσογαίας, και με αποκλειστικές χρήσεις ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις, εστιατόρια,

## ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης και αναψυχής, χώρους συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες, αθλητικές εγκαταστάσεις και συνεδριακά κέντρα. Ο ΣΔ για όλες τις χρήσεις είναι 0,3 και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 7,5 μ. με εξαίρεση τον ΣΔ του Μουσείου ο οποίος είναι 0,6 και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 12 μ. Προτείνεται η άμεση πολεοδόμηση της περιοχής. Μέχρι την πολεοδόμηση της περιοχής εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ισχύουν με το από 24.05.1985 Π.Δ. (Δ' 270).

2.9 Καθορίζεται χρήση **ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ χαμηλής και μέσης όχλησης** όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 5 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166), στην περιοχή που είχε καθοριστεί ως ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση και στις επεκτάσεις αυτής, με χρήσεις γης που προβλέπονται στο άρθρο 8 του από 21.06.2018 Π. Δ/τος (Α' 114), σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 5 του ίδιου Π. Δ/τος, με εξαίρεση τα Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών. Προβλέπεται η άμεση πολεοδόμηση της περιοχής. Μέχρι την πολεοδόμηση της περιοχής, ορίζεται Σ.Δ. 0,6 για τις βιομηχανικές – μεταποιητικές δραστηριότητες και οι λοιποί όροι δόμησης καθορίζονται με βάση το από 24.05.1985 Π.Δ. (Δ' 270) και το από 31.03.1987 Π.Δ. (Δ' 303)».

### **A2. Περιοχές εκτός πολεοδόμησης – Περιοχές Προστασίας**

1. Για τις περιοχές που βρίσκονται εντός της ΖΟΕ Μεσογείων ισχύουν τα οριζόμενα από τις διατάξεις του από 20.02.2003 Π.Δ. (Δ' 199).
2. Για τις περιοχές που προστατεύονται από το Δ/γμα προστασίας των ορεινών όγκων της Χερσονήσου Λαυρεωτικής (Ν. Αττικής) (ΦΕΚ 121/Δ'/19.02.2003) ισχύουν τα οριζόμενα από τις διατάξεις του από 24.01.2003 Π.Δ.

### **B. Πολεοδομική οργάνωση Δημοτικής Ενότητας Πόρτο Ράφτη**

#### **B1. Πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές**

1. Καθορίζονται έντεκα (11) πολεοδομικές ενότητες σύμφωνα με τον Πίνακα 6:

**Πίνακας 6: Πολεοδομικές Ενότητες Δ.Ε. Πόρτο Ράφτη**

ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ		
Πολεοδομική Ενότητα	Μέση Πυκνότητα	Μέσος Σ.Δ.
Π.Ε. 1	60	0,40
Π.Ε. 2	62	0,40
Π.Ε. 3	62	0,40
Π.Ε. 4	62	0,40
Π.Ε. 5	62	0,40
Π.Ε. 5α (ζώνη Η κατά ΖΟΕ)	62	0,40
Π.Ε. 6	55	Πρόνοια και εκπαίδευση:0,60 / Λοιπές χρήσεις 0,4
Π.Ε. 7	62	Πρόνοια και εκπαίδευση:0,60 / Λοιπές χρήσεις 0,4
Π.Ε. 8 (Πολυτεχνείο)	55	0,3
Π.Ε. 9 (Απολλώνιο)	42	0,3

## ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Π.Ε. 10 (Πούντα)	42	0,2
Π.Ε. 11 (Θ2 κατά ΖΟΕ)	42	0,2

Οι Π.Ε. 1, 2, 3, 4, 5, 8 και 9 αφορούν στις ήδη καθορισμένες με Π.Δ. περιοχές Β' και Α' κατοικίας και καθορίζονται ως νέες Π.Ε. οι: 5α, 6 και 7 και 11. Στις περιοχές που ισχύουν οι κλιμακωτοί συντελεστές δόμησης (από τα αναφερόμενα στα διατάγματα ένταξης) αυτοί διατηρούνται.

Οι επεκτάσεις στις Π.Ε. 5α, Π.Ε. 6, Π.Ε. 7 και Π.Ε. 11 αφορούν τα μη δασικά και αναδασωτέα τμήματα

Ειδικότερα οι Π.Ε. 1, 2, 3, 4 και 5 αφορούν περιοχές Πολεοδομικών Μελετών Β' Κατοικίας.

- Η Π.Ε. 5α καθορίζεται ως νέα Πολεοδομική Ενότητα που εντάσσεται χωρικά στην Π.Ε. 5 με χρήσεις αμιγούς κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 2 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166) και Μ.Σ.Δ. 0,4.
- Οι Π.Ε. 6 και Π.Ε. 7 καθορίζονται ως νέες Πολεοδομικές Ενότητες με χρήσεις αμιγούς κατοικίας όπως καθορίζονται από το άρθρο 2 (αμιγής κατοικία) του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166) με την εξαίρεση των ξενώνων μικρού δυναμικού. Ο προτεινόμενος Μ.Σ.Δ. καθορίζεται σε 0,6 για τις χρήσεις της εκπαίδευσης και πρόνοιας ενώ για τις υπόλοιπες χρήσεις παραμένει σε 0,4. **Στην Π.Ε. 7 η οποία αποτελεί νέα πολεοδομική ενότητα και επεκτείνεται εντός των ορίων της ΖΟΕ Μεσογείων και εντός της ζώνης Γ2 οι όροι και περιορισμοί δόμησης που αναφέρονται στον Πίνακα καθώς και η χρήση της αμιγούς κατοικίας, θα εφαρμοστούν μετά την πολεοδόμηση αυτής και όπως προβλέπεται από το άρθρο 51 παρ. 2β του ν. 4178/2013. Στις Πολεοδομικές αυτές Ενότητες θα εξασφαλιστούν χώροι για πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευση και κοινωνικές υποδομές.**
- Καθορίζεται ως νέα Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε. 8) η περιοχή με την επωνυμία «Συνεταιρισμός Στεγάσεως Υπαλλήλων Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου και Α. Σ. Καλών Τεχνών», για την οποία υπάρχει το από 13.01.1968 Β.Δ. (Δ' 9) και στην οποία ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που αναγράφονται στο Διάταγμα αυτό.
- Καθορίζεται επίσης ως νέα Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε. 9) η περιοχή του Απολλώνιου η οποία έχει ήδη εγκεκριμένο Π.Δ. 04.04.1974 Π.Δ. (Δ' 90) με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που αναφέρονται σε αυτό.
- Καθορίζεται ως νέα Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 10 (Β.Δ/γμα ΦΕΚ 106/Α'/1922), η περιοχή στη θέση «Πούντα» με επιτρεπόμενες χρήσεις μόνο αυτές των ξενώνων, ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων, της κατοικίας, των εστιατορίων και των πολιτιστικών κτιρίων (μικρό υπαίθριο θέατρο) όπως προβλέπονται από το αρ. 8 του από 19.02.1987 Π.Δ. (Δ' 166) με μέσο συντελεστή δόμησης 0,2 και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 7,5μ. Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης δεν επιτρέπεται η δόμηση.
- Καθορίζεται ως νέα Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 11 με αποκλειστικές χρήσεις από αυτές που προβλέπονται από το άρθρο 8 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166) των ξενώνων, ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων, της κατοικίας, των εστιατορίων και των πολιτιστικών κτιρίων (μικρό υπαίθριο θέατρο) και Μ.Σ.Δ. 0,2.

Ειδικότερα η περιοχή Αυλάκι στο τμήμα μεταξύ της κεντρικής λεωφόρου (Λεωφόρος Αυλακίου) και της παραλίας ορίζεται ως ζώνη **κέντρου αθλητισμού – ναυταθλητισμού**,

## ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

με αποκλειστικές επιτρεπόμενες χρήσεις των αναψυκτηρίων και των αθλητικών εγκαταστάσεων του άρθρου 8 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (Δ' 166). Ο μέσος Σ.Δ. καθορίζεται σε 0,2. Οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης θα καθορισθούν με την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης.

2. Προσδιορισμός χρήσεων γης όπως φαίνονται στο χάρτη Π1 και ειδικότερα:

2.1 Καθορίζεται χρήση **Τοπικού Κέντρου**, όπως ορίζεται από το άρθρο 4 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166), στα Ο.Τ. των Π.Ε. 3, Π.Ε. 4 και Π.Ε. 5 όπως εμφανίζονται στον χάρτη Π1 και όπως προσδιορίζονται στον παρακάτω πίνακα, εξαιρουμένης της χρήσης των κέντρων διασκέδασης. Ειδικότερα, στην Π.Ε. 4, καθορίζεται τοπικό κέντρο σε βάθος ενός οικοδομικού τετραγώνου επί της Λεωφόρου Πόρτο Ράφτη, μεταξύ της λεωφόρου Γρέγου και της οδού Αγίου Νικολάου. Στις λοιπές Π.Ε. καθορίζεται η χρήση αυτή στα Ο.Τ. που φαίνονται στον Πίνακα:

**Πίνακας 7: Ο.Τ. με χρήση Τοπικού Κέντρου**

Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.)	Χρήση Τοπικού Κέντρου
Π.Ε. 1	Ο.Τ. Γ24Α
Π.Ε. 3	Ο.Τ. 397, 290
Π.Ε. 4	Ο.Τ. Γ470, Γ480, Γ493, Γ502, Γ509, Γ515 Γ514, Γ3, Γ479, Γ494, Γ501, Γ510, Γ513, Γ522 και Γ605
Π.Ε. 5	Ο.Τ. Γ1148, Γ1150, Γ1151, Γ1153

\* Τα Ο.Τ. που αναφέρονται στον παραπάνω πίνακα είναι αυτά που ελήφθησαν από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια.

2.2 Καθορίζεται χρήση **Γενικής Κατοικίας**, όπως προσδιορίζεται με το άρθρο 3 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166), στα τμήματα των Π.Ε. 1, Π.Ε. 2, Π.Ε. 3, Π.Ε. 4 και Π.Ε. 5 όπως εμφανίζονται στον Χάρτη Π1 και αναλυτικότερα στον Πίνακα 8. Στην Π.Ε. 3 η χρήση της γενικής κατοικίας εκτείνεται επί της Λεωφόρου Πόρτο Ράφτη σε βάθος ενός οικοδομικού τετραγώνου και από τα όρια της Π.Ε. 3 και μέχρι τη διασταύρωση της με τη λεωφόρο Γρέγου. Στην Π.Ε. 4 η χρήση της γενικής κατοικίας εκτός από τα Ο.Τ. που αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα, εκτείνεται και κατά μήκος της λεωφόρου Πόρτο Ράφτη, από τη διασταύρωσή της με την οδό Αγίου Νικολάου και εν συνεχεία στην Λεωφόρο Αγίας Μαρίνας και μέχρι τη διασταύρωση αυτής με την οδό Μαρίκας Κοτοπούλη και σε βάθος ενός οικοδομικού τετραγώνου.

Στις Π.Ε. 1, Π.Ε. 2, Π.Ε.4, και Π.Ε. 5 εξαιρούνται από τις χρήσεις που αναφέρονται στο άρθρο 3 του από 23.02.1987 .Π. Δ/τος (Δ' 166) οι εξής χρήσεις:

- Στάθμευση,
- Πρατήρια υγρών καυσίμων,
- Πλυντήρια – λιπαντήρια αυτοκινήτων,
- Συνεργεία,
- Επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αποθήκευσης μικρής όχλησης

## ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

**Πίνακας 8: Ο.Τ. με χρήση Γενικής Κατοικίας**

Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.)	Χρήση Γενικής Κατοικίας
<b>Π.Ε. 1</b>	Ο.Τ. Γ45 (τμήμα), Γ39 (τμήμα), Γ29, Γ76, Γ143
<b>Π.Ε. 2</b>	Ο.Τ. Γ283, Γ280, Γ279, Γ278, Γ276, Γ319, Γ318, Γ317, Γ434, Γ428, Γ429, Γ436
<b>Π.Ε. 3</b>	Ο.Τ. 396, 391, 389, 359, 358, 357, 334, 333, 331, 292, 289, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 159 (τμήμα), 160, 161, 162, 106, 104 διότι είναι κοινόχρηστο, 98, 101, 94, 95, 96, 74, 400, 401, 402, 403, 355, 354, 335, 330, 329, 296, 295, 294, 293, 288, 250, 249, 170, 169, 168, 166, 164, 163, 178, 179, 244, 243, 239, 237, 463, 464, 459, 466, 468
<b>Π.Ε. 4</b>	Ο.Τ. Γ482, Γ483, Γ484, Γ508, Γ527, 528, Γ608, Γ615, Γ623, Γ628, Γ646, Γ756, Γ758, Γ782, Γ781, Γ712, Γ846, Γ845, Γ848, Γ849, Γ850, Γ851, Γ852, Γ875, Γ874, 2,7,8,12,15,16,17,13,14,21,22,23,
<b>Π.Ε. 5</b>	Ο.Τ. Γ1162, Γ1163, Γ1165, Γ1167, Γ1237, Γ1238, Γ1254, Γ1260, Γ1262, Γ879, Γ1344, Γ1367, Γ1373, Γ1374, Γ1375

\* Τα Ο.Τ. που αναφέρονται στον παραπάνω πίνακα είναι αυτά που ελήφθησαν από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια.

Σε όλες τις Π.Ε. της Δ.Ε. του Πόρτο Ράφτη με χρήση Γενικής Κατοικίας εξαιρούνται οι εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών, τα ελικοδρόμια, οι εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, τα εκθεσιακά κέντρα και τα κέντρα διασκέδασης.

- 2.3 Καθορίζεται χρήση **Τουρισμού – Αναψυχής** στις Π.Ε. 10 και Π.Ε. 11 και σε τμήματα των Π.Ε. 1, Π.Ε. 2, Π.Ε. 3, Π.Ε. 4 και Π.Ε. 5 καθώς και για τα οικόπεδα με πρόσωπο επί της Λ. Γρέγου, στην εντός του παλαιού σχεδίου του Αγίου Σπυρίδωνα περιοχή στις Π.Ε. 1 και Π.Ε. 2 όπως εμφανίζεται στο χάρτη Π1 και αναλυτικότερα στον Πίνακα 9, με τις αποκλειστικές χρήσεις από αυτές που προβλέπονται από το άρθρο 8 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166) των ξενώνων, ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων, της κατοικίας, των εστιατορίων και των πολιτιστικών κτιρίων (μικρό υπαίθριο θέατρο). Ειδικότερα η περιοχή Αυλάκι στο τμήμα μεταξύ της κεντρικής λεωφόρου (Λεωφόρος Αυλακίου) και της παραλίας ορίζεται ως ζώνη **κέντρου αθλητισμού – ναυταθλητισμού**, με αποκλειστικές επιτρεπόμενες χρήσεις των αναψυκτηρίων και των αθλητικών εγκαταστάσεων του άρθρου 8 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (Δ' 166). Ο μέσος Σ.Δ. καθορίζεται σε 0,2.

**Πίνακας 9: Ο.Τ. με χρήση Τουρισμού - Αναψυχής**

Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.)	Χρήση Τουρισμού – Αναψυχής
<b>Π.Ε. 1</b>	Ο.Τ. Γ45 (τμήμα), Γ39 (τμήμα), Γ59 (τμήμα), Γ21 (τμήμα)
<b>Π.Ε. 2</b>	Ο.Τ. Γ19 (τμήμα), Γ18 (τμήμα), Γ13 (τμήμα), Γ12 (τμήμα), Γ7 (τμήμα), Γ6 (τμήμα), Γ1, Γ253, Γ258, Γ262, Γ263, Γ264
<b>Π.Ε. 3</b>	Ο.Τ. 176,187,189,298,447,448
<b>Π.Ε. 4</b>	Ο.Τ. Γ486, Γ488, Γ505, Γ507, Γ519, Γ524, Γ523, Γ525, Γ994, Γ710, Γ711, Γ847, Γ876, Γ877



## ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Π.Ε. 5	Ο.Τ. Γ996, Γ997, Γ1006, Γ878, Γ888, Γ889, Γ890, Γ900, Γ901, Γ909, Γ916, Γ918, Γ917, Γ925, Γ924, Γ926, Γ927, Γ932, Γ934, Γ935, Γ937, Γ938, Γ939, Γ943, Γ942, Γ1172
Π.Ε. 10	Ολόκληρη η Π.Ε.
Π.Ε. 11	Ολόκληρη η Π.Ε.

\* Τα Ο.Τ. που αναφέρονται στον παραπάνω πίνακα είναι αυτά που ελήφθησαν από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια.

2.4 Καθορίζεται χρήση **Αμιγούς Κατοικίας**, όπως προσδιορίζεται με το άρθρο 2 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166), στα εναπομείναντα τμήματα των Π.Ε. 1, Π.Ε. 2, Π.Ε. 3, Π.Ε. 4, Π.Ε. 5, Π.Ε. 5α, Π.Ε. 6 και Π.Ε. 7, Π.Ε. 8 και Π.Ε. 9 από εκείνα που έχουν καθορισθεί με άλλες χρήσεις, και όπως εμφανίζονται στον Χάρτη Π1.

### **B2. Περιοχές εκτός πολεοδόμησης – Περιοχές Προστασίας**

1. Για τις λοιπές περιοχές που βρίσκονται εντός της ΖΟΕ ισχύουν τα οριζόμενα από τις διατάξεις του από 20.02.2003 Π.Δ. (Δ' 199)
2. Κατ' εξαίρεση της προηγούμενης διάταξης, καθορίζεται ως Περιοχή Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (Π.ΕΠ.Δ.) η περιοχή η οποία εμπίπτει στα όρια της Β' κατοικίας, ανατολικά της Π.Ε. 9 (Απολλώνιο) με αποκλειστική χρήση κατοικίας και όρους και περιορισμούς δόμησης αυτούς που ορίζονται στο άρθρο 6 του από 24.05.1985 Π.Δ/τος (Δ' 270) περί τροποποιήσεως των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κείμενων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ τους έτους 1923 οικισμών, χωρίς τις αντίστοιχες παρεκκλίσεις.
3. Για τις περιοχές που προστατεύονται από το Δ/γμα προστασίας των ορεινών όγκων της Χερσονήσου Λαυρεωτικής (Ν. Αττικής) (ΦΕΚ 121/Δ'/19.02.2003) ισχύουν τα οριζόμενα από τις διατάξεις του από 24.01.2003 Π.Δ.
4. Καθορίζεται ως ΠΕΠ – προστασίας τοπίου, αρχαιολογικών χώρων – ήπιας αναψυχής η περιοχή της Χαμολιάς όπως φαίνεται στον χάρτη Π1. με επιτρεπόμενες χρήσεις αυτές των υπαίθριων καθιστικών. Ο κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος της Χαμολιάς όπου σώζονται λείψανα προϊστορικού οικισμού παραμένει αδόμητος.

### **Γ. Γενικές Διατάξεις**

1. Οι προβλεπόμενες επεκτάσεις αφορούν τα μη δασικά και αναδασωτέα τμήματα που καθορίζονται από το αρμόδιο δασαρχείο.
2. Όπου αναφέρονται χρήσεις ή περιορισμοί σε βάθος μια ιδιοκτησίας ισχύουν για τα όρια κατά τη δημοσίευση του παρόντος σε ΦΕΚ.
3. Τα νομίμως υφιστάμενα κτίρια των οποίων οι οικοδομικές άδειες έχουν εκδοθεί μέχρι τη θεσμοθέτηση της τροποποίησης του Γ.Π.Σ. του Δ. Μαρκόπουλου Μεσογαίας, θα εξακολουθήσουν να υφίστανται νόμιμα και έπειτα από την έγκρισή του.

Νομίμως υφιστάμενα κτίρια και εγκαταστάσεις που η χρήση τους δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις του από 20.02.2003 Π.Δ. (Δ' 199) δύνανται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί και να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσεως και υγιεινής.

Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος εκτελούνται όπως εκδόθηκαν. Οι άδειες αυτές δεν αναθεωρούνται για παράταση της ισχύος τους.

# ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κατά τη δημοσίευση του παρόντος παραμένουν.

4. Οι υφιστάμενες δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα που ιδρύθηκαν νόμιμα διέπονται από τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας
5. Προτείνεται η αποκατάσταση των λατομείων της Μερέντας όπως εμφανίζεται ενδεικτικά στο χάρτη Π1.
6. Σε εξειδίκευση του νέου Ρ.Σ.Α. προτείνεται η σύνταξη προγράμματος προστασίας των ακτών και με εφαρμογή των καθορισμένων γραμμών αιγιαλού και παραλίας.
7. Προτείνεται η σύνταξη μελετών οριοθέτησης και προστασίας ρεμάτων, για όσα δεν έχουν ακόμη οριοθετηθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

## Δ. Δίκτυα Μεταφορών

1. **Άξονας Προαστιακού Σιδηροδρόμου** (κλάδος ΣΚΑ – Πλακεντία – Λαύριο / Διεθνής Αερολιμήν Αθηνών), όπως εμφανίζεται στον χάρτη Π1 (κατά μήκος του διαδρόμου της παλαιάς γραμμής Λαυρίου, ως επέκταση της υπάρχουσας γραμμής του Προαστιακού, νοτίως του σταθμού Κορωπίου του Προαστιακού), με χωροθέτηση του σταθμού του Προαστιακού Σιδηροδρόμου στην περιοχή του παλαιού σιδηροδρομικού σταθμού Μαρκοπούλου της γραμμής Αθηνών – Λαυρίου (χαρακτηρισμός χρήσης ως εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών). Δημιουργία χώρου στάθμευσης ΙΧ – μετεπιβίβασης στην άμεση γειτονία του σταθμού.
2. **Ιεράρχηση του οδικού δικτύου**, σύμφωνα με τον χάρτη Π1.  
**Ελεύθερες Λεωφόροι:** Αττική Οδός (επέκταση από το πέρας του υπάρχοντος αυτοκινητοδρόμου μέχρι τον κόμβο Ιππικού Κέντρου σε νέα χάραξη, δυτικά του Επιχειρηματικού Πάρκου και με αναβάθμιση της υπάρχουσας λεωφόρου Μαρκοπούλου – Λαυρίου νοτίως του Κόμβου Ιππικού Κέντρου).  
**Πρωτεύουσες Αρτηρίες:** Λεωφόροι Παιανίας – Μαρκοπούλου και Κορωπίου – Μαρκοπούλου.  
**Δευτερεύουσες Αρτηρίες:** Λεωφόροι Μαρκοπούλου – Πόρτο Ράφτη, Κόμβου Ιππικού Κέντρου / Αττικής Οδού – Ιππικού Κέντρου – Πόρτο Ράφτη / Αυλακίου, βόρεια σύνδεση Πόρτο Ράφτη με Κόμβο Κ1 της Αττικής Οδού.
3. **Μέτρα βιώσιμης κινητικότητας:** δημιουργία δικτύου ποδηλατοδρόμων στην κεντρική περιοχή Μαρκοπούλου και για την σύνδεση του Κέντρου Μαρκοπούλου με τον σταθμό του Προαστιακού, κατόπιν κυκλοφοριακής μελέτης (και μελέτης βιώσιμης κινητικότητας). Δημιουργία δικτύου ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων στο παραλιακό μέτωπο του Πόρτο Ράφτη, με μετατόπιση της κίνησης των οχημάτων και διαμόρφωση συλλεκτηρίων σε εσωτερικές οδούς του οικισμού, κατόπιν κυκλοφοριακής μελέτης (και μελέτης βιώσιμης κινητικότητας).
4. Στο **λιμένα Μεσογαίας** επιτρέπεται ο ελλιμενισμός αλιευτικών σκαφών, μικρών σκαφών αναψυχής και σκαφών των ναυταθλητικών ομίλων.

## Ε. Γεωλογική καταλληλότητα

Διακρίνονται πέντε ζώνες κατάλληλες υπό προϋποθέσεις (ΚΠ) γεωλογικής καταλληλότητας:

1. Περιοχές κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση (ΚΠ1),

## ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

2. Περιοχές κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση (ΚΠ2),
3. Περιοχές κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση (ΚΠ3),
4. Περιοχές κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση (ΚΠ4),
5. Περιοχές κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση (ΚΠ5),

Ο χάρτης Γεωλογικής καταλληλότητας και τα(3), (4) και (5) σχετικά αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας εισήγησης. Το αναλυτικό κείμενο σε ότι αφορά στα θέματα γεωλογικής καταλληλότητας βρίσκεται στο παράρτημα Β.

### **ΣΤ. Κοινωνικός Εξοπλισμός**

Καθορισμός του κοινωνικού εξοπλισμού όπως φαίνεται στον αντίστοιχο πίνακα, στο παράρτημα.

Τα **Παράρτηματα** εγκρίνονται ως έχουν.

II. Επιπλέον των παραπάνω, το Συμβούλιο αποφάσισε τα εξής:

1. Στην ενότητα Α1 να αναφερθούν αναλυτικά οι θέσεις και οι εκτάσεις των επεκτάσεων ανα κατηγορία χρήσης
2. Να μειωθεί στον βαθμό δυνατό η έκταση της περιοχής επέκτασης ΠΕ 7
3. Να καταργηθεί η δυτική επέκταση της ζώνης ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ χαμηλής και μέσης όχλησης
4. Να μειωθεί η έκταση της ζώνης βιομηχανικού –βιοτεχνικού πάρκου βόρεια της ζώνης Πολεοδομικού Κέντρου
5. Να γίνουν τροποποιήσεις στον χάρτη χρήσεων γης σύμφωνα με την απόφαση
6. Τέλος, σε σχέση με το αίτημα των κκ Δημητριάδη και Δήμα, το Συμβούλιο εισηγείται, σε συμμόρφωση της απόφασης του ΣτΕ, την αναπομπή της υπόθεσης σε αρμόδια ομάδα εργασίας της Διοίκησης υπό τον συντονισμό του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους προκειμένου, «...να προβεί σε νέα σύννομη κρίση επί του ζητήματος της δυνατότητας εντάξεως του επίμαχου ακινήτου στην ρυθμιζόμενη πολεοδομικώς με την μελέτη περιοχή» στη βάση της οποίας θα καθοριστεί το προβλεπόμενο όριο ΓΠΣ. Η κρίση αυτή θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί εντός δύο μηνών ή σε κάθε περίπτωση με την ολοκλήρωση της διαδικασίας δημόσιας διαβούλευσης που θα γίνει στο πλαίσιο της ΣΜΠΕ του ΓΠΣ Μαρκοπούλου.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΜΑΡΙΑ ΖΗΦΟΥ



ΑΡΧΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΜΑΡΙΑ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΙΟΥ

ΜΑΡΙΑ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΙΟΥ