



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΚΑΙ ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.)
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ
ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Συνεδρίαση 5^η/29-7-2021
ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α΄

ΠΡΑΚΤΙΚΟ Αριθμός 5

Σήμερα 29/7/2021, ημέρα Πέμπτη και ώρα 10.00π.μ., στην αίθουσα συνεδριάσεων του 1^{ου} ορόφου της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 78, Ελευσίνα, που ορίσθηκε πλέον αρμοδίως ως τόπος συνεδριάσεως του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α΄ της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής μετά την με αρ. πρωτ.16424/862/24-02-2020 απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (ΑΔΑ:ΩΩΓΧΟΠ1Κ-Ρ2Ν), την αρ. πρωτ.:ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/43729/460/11-5-2020 Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος & Ενέργειας (ΑΔΑ: 60ΛΠ4653Π8-Ρ4Β), την με αριθ. πρωτ.:409/4-1-2021, Μερική τροποποίηση της Απόφασης με υπ' αριθμ.16424/862/24-02-2020 (6ΣΝΚΟΡ1Κ-Λ6Θ), συνήλθε σε συνεδρίαση το Συμβούλιο μετά την υπ' αρ. πρωτ. οικ.59/13-7-2021 πρόσκληση του Προέδρου.

Στην συνεδρίαση προσήλθαν και παρέστησαν νόμιμα κληθέντες/κληθείσες οι :

1. **Ηλίας Γραμματικός**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, με βαθμό Α΄, Αναπληρωτής Προϊστάμενος του Τμήματος Περιβαλλοντικού & Χωρικού Σχεδιασμού, της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, ως Πρόεδρος.
2. **Δημήτριος Μποσκαΐνος**, Πολιτικός Μηχανικός, με βαθμό Α΄, υπάλληλος του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, ως τακτικό μέλος.
3. **Καλλιόπη Νικολάου**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, εκπρόσωπος του ΤΕΕ, ως τακτικό μέλος.
4. **Μελέτιος Δούκας**, Πολιτικός Μηχανικός, εκπρόσωπος του ΤΕΕ, ως αναπληρωματικό μέλος (σε αναπλήρωση του απόντος τακτικού μέλους Μαρία Λιάκου).

Στη συνεδρίαση παρέστη η Γραμματέας του Συμβουλίου, Σταματία Μανωλιάδη, κλάδου ΔΕ Διοικητικών Γραμματέων με βαθμό Α΄, υπάλληλος της Περιφέρειας Αττικής, Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής.

Αφού διαπιστώθηκε αρχικά η ύπαρξη νόμιμης απαρτίας, με την παρουσία του Προέδρου και δύο (2) τακτικών μελών, καθώς και ενός (1) αναπληρωματικού μέλους, ο Πρόεδρος στη συνέχεια κάλεσε τα μέλη να συζητήσουν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης που περιλαμβάνονται στην ως άνω Πρόσκλησή του, ήτοι:

Θέμα 1ο

«Ολοκλήρωση Μελέτης - Πολεοδόμηση (ένταξη στο σχέδιο και πράξη εφαρμογής) στην περιοχή Σαρανταποτάμου (Π.Ε. 6)» του Δήμου Ελευσίνας.

Θέμα 2ο

«Μελέτη Κτηματογράφησης - Πολεοδόμησης - Πράξης Εφαρμογής της Π.Ε. 7» του Δήμου Ελευσίνας.

1) Επί του πρώτου θέματος της ημερησίας διάταξης:

«Ολοκλήρωση Μελέτης - Πολεοδομία (ένταξη στο σχέδιο και πράξη εφαρμογής) στην περιοχή Σαρανταποτάμου (Π.Ε. 6)» του Δήμου Ελευσίνας.

Στη συνεδρίαση τα νομίμως κλητευθέντα μέρη παραστάθηκαν ως εξής:

1. κα. Ευαγγελία Μικράκη, Αρχιτέκτων Μηχανικός - Πολεοδόμος, Αναπληρώτρια Προϊσταμένη της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής, με Α.Δ.Τ.: ΑΑ 103069.
2. κα. Σκεύου Ελένη, Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός, υπάλληλος - εισηγήτρια της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής με Α.Δ.Τ.: ΑΖ 735669.
3. κα. Μυτιληναίου Αλεξάνδρα, Αρχιτέκτων Μηχανικός, υπάλληλος της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Ελευσίνας με Α.Δ.Τ.: ΑΒ 575096.
4. κ. Γροζόπουλος Νικόλαος, Αρχιτέκτονας Μηχανικός νόμιμος εκπρόσωπος του Δήμου Ελευσίνας με Α.Δ.Τ.: Χ 605104.

Οι ανωτέρω παρισταμένοι-παρισταμένες αφού εξέφρασαν τις απόψεις τους, αποχώρησαν από την αίθουσα.

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του:

- 1) Την υπ' αριθ.629595/26-7-2021 Εισήγηση του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Δ/νσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής
- 2) Τα στοιχεία του φακέλου.
- 3) Τις απόψεις των παρασταθέντων

Μετά από διαλογική συζήτηση το Συμβούλιο γνωμοδοτεί ομόφωνα ως ακολούθως:

1. Την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης στην περιοχή Σαρανταποτάμου (Π.Ε. 6) του Γ.Π.Σ. Δήμου ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ, κατά αποδοχή της πρότασης του Δημοτικού Συμβουλίου όπως αυτή διατυπώθηκε στην υπ' αρ. 35/2017 απόφαση του **διαφοροποιούμενη** και συμπληρωμένη με τα ακόλουθα:
 - Α. Ως προς το πλάτος της Ζώνης Προστασίας του Αδριάνειου Υδραγωγείου, διαμορφώνεται σε 40μ. και όχι 30μ. (Απόφαση 35/2017) και εκατέρωθεν αυτής αναπτύσσονται πεζόδρομοι.
 - Β. Στο πρόσωπο των οικοπέδων κατά μήκος του παράδρομου της Εθνικής Οδού στα Ο.Τ.8, 19, 29,52,57,61 επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 6μ..

Μετά τα ανωτέρω:

- α. Καθορίζονται οικοδομήσιμοι χώροι, οδοί, πεζόδρομοι, κοινόχρηστοι χώροι, χώροι παιδικής χαράς, χώροι πρόνοιας, χώροι Νηπιαγωγείων, χώροι Δημοτικών Σχολείων, χώρος Γυμνασίου, χώρος Λυκείου, χώροι Αθλητικών Εγκαταστάσεων όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο διάγραμμα κλ. 1:2000 που συνοδεύει την παρούσα γνωμοδότηση.
 - β. Στο πρόσωπο των οικοπέδων επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 3μ. στο σύνολο των ΟΤ, με εξαίρεση τα προκήπια κατά μήκος της οδού Γέλας και κατά μήκος του παράδρομου της Εθνικής Οδού που καθορίζονται σε πλάτος 6μ., όπως φαίνεται στο ίδιο παραπάνω διάγραμμα, με τη σχετική διόρθωση ως προς το πλάτος του προκηπίου κατά μήκος του παραδρόμου της Εθνικής Οδού, επί του σχεδίου.
2. Την έγκριση του πολεοδομικού κανονισμού της περιοχής ως εξής:
 - Α. α. Στη χρήση **Γενική κατοικία** επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις που αναφέρονται στο Άρθρο 3 «Περιεχόμενα Γενικής Κατοικίας» του ΠΔ 59/21-06-2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/29-06-2018):
 - (1) Κατοικία
 - (2) Κοινωνική Πρόνοια

- (3) Εκπαίδευση: τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1500τ.μ.
- (4.1) Μικρές Αθλητικές Εγκαταστάσεις
- (5) Θρησκευτικοί χώροι.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας
- (8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3), μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων (8.4)
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1), Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και υπεραγωγές τροφίμων (10.3) οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια μέχρι 1500τ.μ. (ν. 4315/2014)
- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.
- (12) Εστίαση μέχρι 300τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.
- (18) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων - συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων εκτός φανοποιείων και βαφείων. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό οι χρήσεις φανοποιείων και βαφείων μπορεί να επιτραπούν κατ' εξαίρεση σε περιοχές Γενικής κατοικίας, υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι χαμηλής όχλησης και θα αποτελούν συνοδή χρήση του συνεργείου.
- (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1500τ.μ.
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014)
Επιτρέπονται μόνο Αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης (21.3) μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
- (27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ - ΙΚΤΕΟ)
- (30) Γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-04-2017 ΦΕΚ Β'1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνίες ανακύκλωσης και Μικρά Πράσινα Σημεία.
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων
- (46) Αστική Γεωργία - λαχανόκηποι

Β. Στο Πολεοδομικό Κέντρο επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις που αναφέρονται στο Άρθρο 4 «Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς» του ΠΔ 59/21-06-2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/29-06-2018) (αφορά τα οικοδομικά τετράγωνα παρά την Εθνική Οδό):

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική Πρόνοια
- (3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο)
- (4.1) Μικρές Αθλητικές Εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)
- (5) Θρησκευτικοί χώροι.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (7) Διοίκηση
- (8) Περίθαλψη
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- (12) Εστίαση
- (13) Αναψυκτήρια
- (14) Αναψυχή - Κέντρα διασκέδασης
- (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων
- (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1500τ.μ.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- (27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ - ΙΚΤΕΟ)
- (30) Γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-04-2017 ΦΕΚ Β'1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνίες ανακύκλωσης.
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών

Β. α. Οι αρτιότερες οικοπέδων είναι κυμαινόμενες και ανταποκρίνονται στην απόδοση πολεοδομημένης γης σε συνδυασμό με την αρχική ιδιοκτησία. Συγκεκριμένα καθορίζονται οι ακόλουθες αρτιότητες: 300, 500 και 1.000 τ.μ. σημειακά, ορίζοντας διάφορους τομείς αρτιότητας, σύμφωνα με την κατανομή των μεγεθών των αρχικών ιδιοκτησιών.

Τομέας Ι: στην περιοχή του Πολεοδομικού Κέντρου με αρτιότητα οικοπέδων 1.000 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 20μ.

Τομέας ΙΙ: με αρτιότητα οικοπέδων 500 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 20μ.

Τομέας ΙΙΙ: με αρτιότητα οικοπέδων 300 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 10μ.

Β. Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω θα πρέπει:

- στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μ.
- τα οικόπεδα δεν δημιουργήθηκαν από κατάτμηση, η οποία έγινε κατά παράβαση των διατάξεων του Π.Δ. της 22.6.1983 «Καθορισμός ζώνης οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και κατώτατου ορίου κατάτμησης σε ολόκληρη την εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή Ν. Αττικής» (Φ.Ε.Κ. 284/Δ/1983).

- γ. Ο Συντελεστής Δόμησης ορίζεται σε 0,6 όπως προβλέπει το Γ.Π.Σ. για ολόκληρη την περιοχή.
- δ. Το μέγιστο ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης είναι 50% για τους Τομείς II και III και 60% για τον Τομέα I
- ε. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται κατά τον ΝΟΚ.
- στ. Για την έκδοση οικοδομικών αδειών απαιτείται η έγκριση του Γ.Ε.Α. για το μέγιστο ύψος των κατασκευών και ο έλεγχος από την αρμόδια Εφορία Αρχαιοτήτων Δυτικής Αττικής σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3028/2002.
- Γ. Η περιοχή ένταξης ως προς τη γεωλογική της καταλληλότητα χαρακτηρίζεται στις ακόλουθες κατηγορίες ανά περιοχή:
- α. **Ενότητα ΚΠ1** ταυτίζεται με περιοχές κατάλληλες για δόμηση υπό την ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΗ ότι η θεμελίωση των δομημάτων, εφόσον αυτά αφορούν σε συνήθη κτίρια κατοικιών, θα γίνεται πάνω σε συνεκτικές αλλουβιακές στρώσεις ή πάνω σε στρώσεις εξυγιασμένου εδάφους, με υποχρεωτική την απομάκρυνση τυχόν υφιστάμενων ανθρωπογενών αποθέσεων, πριν από τις εκσκαφές της θεμελίωσης.
- β. **Ενότητα ΚΠ2** περιλαμβάνει τμήμα της υπό μελέτη περιοχής για το οποίο έχει προταθεί η εκπόνηση σχετικής υδραυλικής μελέτης. Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ΚΑΤΑΛΛΗΛΕΣ για δόμηση υπό την ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΗ ότι θα διερευνηθεί η επάρκεια του δικτύου συλλογής όμβριων υδάτων και θα επεκταθεί ή θα καταργηθεί η υφιστάμενη κατασκευή. Στην ενότητα αυτή ανήκει και η περιοχή της κοίτης του Σαρανταποτάμου. Η δόμηση στην περιοχή αυτή επιτρέπεται κατόπιν γεωτεχνικής έρευνας.
- γ. **Ενότητα ΑΚ**, ταυτίζεται με τις περιοχές της κοίτης και των έργων διευθέτησης του Σαρανταποτάμου και είναι ακατάλληλες για δόμηση.
- Δ. Η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ πρέπει να συμπεριλάβει στο Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης της αντίστοιχης πολεοδομικής μελέτης τις προϋποθέσεις γεωλογικής καταλληλότητας για δόμηση.
- Ε. Η καθ' ύλη αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης πρέπει κατά την έκδοση των αδειών δόμησης να λαμβάνει υπόψη τις προϋποθέσεις γεωλογικής καταλληλότητας για δόμηση που αναφέρονται στην συνημμένη εγκεκριμένη μελέτη καθώς και τα λοιπά στοιχεία της, όπως επίσης και τα στοιχεία των μελετών Οριοθέτησης του υδατορέματος της περιοχής, ώστε να ενημερώνονται εγγράφως οι μελετητές/μελετήτριες και οι επιβλέποντες/ επιβλέπουσες για την τήρηση των σχετικών με τις θεμελιώσεις διατάξεων. Οικοδομικές άδειες δεν πρέπει να εκδίδονται σε οικοπεδικές εκτάσεις οι οποίες βρίσκονται εν όλων ή εν μέρει εντός ζώνης πλημμύρας της υφιστάμενης κατάστασης πριν την κατασκευή των έργων διευθέτησης και μέχρι την ολοκλήρωση κατασκευής των έργων αυτών.
- ΣΤ. Η αρμόδια Τεχνική Υπηρεσία για την υλοποίηση του έργου πρέπει να μεριμνήσει για την κατασκευή του απαραίτητου δικτύου απαγωγής ομβρίων κατά την κρίση της στην υπό μελέτη περιοχή το οποίο να σχεδιαστεί με βάση σχετική υδραυλική μελέτη. Η υδραυλική μελέτη απαιτείται για τον σχεδιασμό των έργων παροχέτευσης ομβρίων στον τελικό αποδέκτη και την κατάλληλη υψομετρική διαμόρφωση των επί μέρους θέσεων με σκοπό την ασφαλή αποστράγγιση της περιοχής μελέτης ώστε να μην λιμνάζουν όμβρια ύδατα μετά από έντονες βροχοπτώσεις.
3. Την εκ νέου τήρηση της διαδικασίας δημοσιοποίησης της πρότασης σύμφωνα με το άρθρο 154 ΚΒΠΝ (ΦΕΚ 580Δ/1999), και εν συνεχεία τη διαβίβαση της πρότασης

αναθεώρησης στη Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΝ για τις ενέργειές της προς προώθηση του Π.Δ/τος έγκρισης της μελέτης.

Προϋποθέσεις ισχύος της παρούσας γνωμοδότησης:

- Β. Για τη μείωση απόστασης πολεοδόμησης από την Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου (Ολυμπία Οδός) θα πρέπει, πριν την εκ νέου τήρηση της διαδικασίας δημοσιοποίησης, να γνωμοδοτήσει η Δ/νση Οδικών Υποδομών του Υπουργείου Μεταφορών Υποδομών και Δικτύων σύμφωνα με την παρ. 18, άρθρο 13, Ν. 3212/2003.
- Γ. Να συμπληρωθεί το Διάγραμμα με την πλήρη αποτύπωση της Ε.Ο. μέχρι τον άξονα και με τον άξονα της Λ. Γέλας.
- Δ. Να αποτυπωθούν στο Σχέδιο με μαύρο χρώμα οι εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές (Π.Ε. 4 και Π.Ε. 5) και να επισημαίνονται οι τροποποιήσεις στις συμβολές των οδών στα όρια σύνδεσης της υπό έγκρισης περιοχής με τα εγκεκριμένα σχέδια σύμφωνα με την εγκύκλιο 55/88 και την εγκύκλιο 47/2004 του ΥΠΕΧΩΔΕ (Οδηγίες και επισημάνσεις των εγκεκριμένων πολεοδομικών μελετών προκειμένου να αποσταλούν για δημοσίευση.
- Ε. Να θεωρηθούν από τη αρμόδια ΥΔΟΜ οι Θεσμικές Γραμμές.
- στ. Να αποτυπωθεί ορθά η κατά μήκος του παράδρομου της Εθνικής Οδού επιβληθείσα πρασιά πλάτους 6μ..

2) Επί του δεύτερου θέματος της ημερησίας διάταξης:

«Μελέτη Κτηματογράφησης - Πολεοδόμησης - Πράξης Εφαρμογής της Π.Ε. 7» του Δήμου Ελευσίνας.

Στη συνεδρίαση τα νομίμως κλητευθέντα μέρη παραστάθηκαν ως εξής:

- 1. κα. Ευαγγελία Μικράκη, Αρχιτέκτων Μηχανικός - Πολεοδόμος, Αναπληρώτρια Προϊσταμένη της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής, με Α.Δ.Τ.: ΑΑ 103069.
- 2. κα. Σκεύου Ελένη, Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός, υπάλληλος - εισηγήτρια της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής με Α.Δ.Τ.: ΑΖ 735669.
- 3. κα. Μυτιληναίου Αλεξάνδρα, Αρχιτέκτων Μηχανικός, υπάλληλος της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Ελευσίνας με Α.Δ.Τ.: ΑΒ 575096.
- 4. κ. Γροζόπουλος Νικόλαος, Μηχανικός νόμιμος εκπρόσωπος του Δήμου Ελευσίνας με Α.Δ.Τ.: Χ 605104.

Οι ανωτέρω παριστάμενοι-παριστάμενες αφού εξέφρασαν διαδοχικά τις απόψεις τους, αποχώρησαν από την αίθουσα.

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του:

- 1) Την υπ' αριθ. 633957/27.07.21 Εισήγηση του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Δ/νσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής
- 2) Τα στοιχεία του φακέλου.
- 3) Τις απόψεις των παρασταθέντων

Μετά από διαλογική συζήτηση το Συμβούλιο γνωμοδοτεί ομόφωνα ως ακολούθως:

1. Την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής Π.Ε. 7 «**Άνω Σαρανταπόταμος**» του Γ.Π.Σ. **Δήμου Ελευσίνας**, κατά αποδοχή της πρότασης του Δημοτικού Συμβουλίου όπως αυτή διατυπώθηκε στην υπ' αρ. 36/2017 απόφαση του **διαφοροποιούμενη** και συμπληρωμένη με τα ακόλουθα:

Α. Ως προς τα όρια της Πολεοδομικής Μελέτης (Εξαιρέθηκε από την Πολεοδομική Μελέτη ζώνη 10μ. η οποία κρίθηκε ακατάλληλη για δόμηση από τη Γεωλογική Μελέτη).

Β. Ως προς τη σημειακή γεωμετρική οργάνωση των οικοδομικών τετραγώνων Ο.Τ. και των οδών που δημιουργούνται από αυτά, στα ακόλουθα σημεία:

Ι. διαμόρφωση της οδού Δάφνης και της κύριας ανωνύμου οδού με το διάζωμα στο μέσο του πλάτους της, στη συμβολή των Ο.Τ. 135, 160, 184 με την περιμετρική Ζώνη Περιαστικού Πρασίνου, πλάτους 25.00μ, η οποία εφάπτεται με το Στρατιωτικό Αεροδρόμιο Ελευσίνας.

ΙΙ. επαναδιατύπωση της γεωμετρίας των Ο.Τ. 100, 140, 145 και 142 (με χαρακτηρισμό Κοινόχρηστο πράσινο) και των οδών που δημιουργούνται στην συμβολή τους. Οι ανωτέρω επιβαλλόμενες εντοπισμένες επαναδιατυπώσεις της γεωμετρικής οργάνωσης της πόλης, έλαβαν υπ' όψη τους τις συνθετικές αρχές οργάνωσης της προς ένταξη περιοχής, όπως αυτές διατυπώνονται από την μελετητική ομάδα και στοχεύουν στην σαφέστερη ανάδειξη του χωρικού ρόλου της άρθρωσης.

2. Αναλυτικότερα:

α. Καθορίζονται οικοδομήσιμοι χώροι, οδοί, πεζόδρομοι, κοινόχρηστοι χώροι, χώροι παιδικής χαράς, χώροι πρόνοιας, χώροι Νηπιαγωγείων, χώροι Δημοτικών Σχολείων, χώρος Γυμνασίου, χώρος Λυκείου, χώροι Αθλητικών Εγκαταστάσεων όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο διάγραμμα κλ. 1:2000 που συνοδεύει την Εισήγηση του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Δ/σης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής.

β. Στο πρόσωπο των οικοπέδων επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 5 και 3 μέτρων, όπως φαίνεται στο ίδιο παραπάνω διάγραμμα.

3. Την έγκριση του πολεοδομικού κανονισμού της περιοχής ως εξής:

Α. α. Σε ολόκληρη την πολεοδομική ενότητα καθορίζεται ως κύρια χρήση η Αμινής Κατοικία. Το περιεχόμενο της χρήσης προβλέπεται από το άρθρο 2 του Π.Δ. 23-02-87 (ΦΕΚ 166Δ) όπως αντικαταστάθηκε από το νέο Π.Δ. 59/21-06-2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης (ΦΕΚ 114/Α'/29-06-2018), με όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις.

β. Ο Συντελεστής Δόμησης ορίζεται σε 0,4 όπως προβλέπει το Γ.Π.Σ. για ολόκληρη την περιοχή.

γ. Η προτεινόμενη Κάλυψη είναι 50% και το επιτρεπόμενο ύψος κατά τον ΝΟΚ.

δ. Οι αρτιότητες οικοπέδων που προτείνονται είναι κυμαινόμενες και ανταποκρίνονται στην απόδοση πολεοδομημένης γης σε συνδυασμό με την αρχική ιδιοκτησία. Συγκεκριμένα καθορίζονται οι ακόλουθες αρτιότητες: 200, 300, 500 και 1.000 τ.μ. σημειακά, ορίζοντας διάφορους τομείς αρτιότητας, σύμφωνα με την κατανομή των μεγεθών των αρχικών ιδιοκτησιών.

Τομέας Ι: με αρτιότητα οικοπέδων 1.000 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 20μ.

Τομέας ΙΙ: με αρτιότητα οικοπέδων 500 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 20μ.

Τομέας ΙΙΙ: με αρτιότητα οικοπέδων 300 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 10μ.

Τομέας ΙV: με αρτιότητα οικοπέδων 200 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 10μ.

ε. Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω θα πρέπει:

- στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μ.

- τα οικόπεδα δεν δημιουργήθηκαν από κατάτμηση, η οποία έγινε κατά παράβαση των διατάξεων του Π.Δ. της 22.6.1983 «Καθορισμός ζώνης οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και κατώτατου ορίου κατάτμησης σε ολόκληρη την εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή Ν. Αττικής» (Φ.Ε.Κ. 284/Δ/1983).

στ. Για την έκδοση οικοδομικών αδειών απαιτείται η έγκριση του Γ.Ε.Α. για το μέγιστο ύψος των κατασκευών και ο έλεγχος από την αρμόδια Εφορία Αρχαιοτήτων Δυτικής Αττικής σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3028/2002.

Β. Επιπλέον των ανωτέρω ισχύουν τα εξής:

α. Η περιοχή ένταξης ως προς τη γεωλογική της καταλληλότητα χαρακτηρίζεται στις ακόλουθες κατηγορίες ανά περιοχή:

ΚΠ1 που δομούνται από πλειστόκαινικούς σχηματισμούς (pt) κρίνονται κατάλληλες για δόμηση υπό τις εξής προϋποθέσεις:

- εκπόνηση γεωτεχνικής μελέτης στην περίπτωση διαμόρφωσης κλίσεων στα πρανή, μεγαλύτερες από 50% και ύψος πρανούς μεγαλύτερο των 2m, χωρίς πρόβλεψη αντιστήριξης
- απομάκρυνση των τεχνικών επιχώσεων από το χώρο θεμελίωσης **ΚΠ2** που δομούνται από αλλουβιακούς σχηματισμούς (al), κρίνονται κατάλληλες για δόμηση υπό τις εξής προϋποθέσεις:
- εκπόνηση γεωτεχνικής μελέτης (εδάφη κατηγορίας Γ)
- εκπόνηση γεωτεχνικής μελέτης στην περίπτωση διαμόρφωσης κλίσεων στα πρανή μεγαλύτερες από 40% και ύψος πρανούς μεγαλύτερο των 2m, χωρίς πρόβλεψη αντιστήριξης
- απομάκρυνση των τεχνικών επιχώσεων από το χώρο της θεμελίωσης.

Διευκρινίζεται ότι οι περιπτώσεις διαμορφώσεων κλίσεων 50% και 40% αντίστοιχα στα **ΚΠ1** και **ΚΠ2** τμήματα, αναφέρονται στη δημιουργία τοπικά τεχνητών πρανών πρόσβασης (μόνιμα π.χ. πρόσβαση σε υπόγειο) και εκσκαφών θεμελιώσεων (προσωρινά). Εξάλλου οι εδαφικές κλίσεις στις εκτάσεις των **ΚΠ1** και **ΚΠ2** δεν ξεπερνούν το 10%

Ακατάλληλες για δόμηση απεικονίζονται στο Χάρτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, που συνοδεύει την ως άνω απόφαση, με την ένδειξη **Α** και **Β**, ως εξής:

- Η περιοχή με την ένδειξη **Α**, αντιστοιχεί στη ζώνη οριοθέτησης του Σαρανταπόταμου
- Η περιοχή με την ένδειξη **Β**, οριοθετεί τη ζώνη προστασίας των πρανών του Σαρανταπόταμου από ανάντη φορτίσεις.

3. Την εκ νέου τήρηση της διαδικασίας δημοσιοποίησης της πρότασης σύμφωνα με το άρθρο 154 ΚΒΠΝ (ΦΕΚ 580Δ/1999), και εν συνεχεία τη διαβίβαση της πρότασης αναθεώρησης στη Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΝ για τις ενέργειές της προς προώθηση του Π.Δ/τος έγκρισης της μελέτης.

Προϋποθέσεις ισχύος της παρούσας γνωμοδότησης:

Α. Για την οδό Σαρανταπόταμου (δευτερεύουσα αρτηρία σύμφωνα με το ΓΠΣ/2005) θα πρέπει πριν την εκ νέου τήρηση της διαδικασίας δημοσιοποίησης, να γνωμοδοτήσει η Δ/ση Οδικών Υποδομών του Υπουργείου Μεταφορών Υποδομών και Δικτύων σύμφωνα με την παρ. 18, άρθρο 13, Ν. 3212/2003.

Γ. Να υποβληθεί νέο διάγραμμα στο ΣΥΠΟΘΑ στο οποίο :

I. Να συμπληρωθεί ο άξονας της Λ. Γέλας και της οδού Σαρανταπόταμου.

II. Να αποτυπωθούν στο Σχέδιο με μαύρο χρώμα οι εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές (Π.Ε. 4 και Π.Ε. 5) σύμφωνα με την εγκύκλιο 55/88 και την εγκύκλιο 47/2004 του ΥΠΕΧΩΔΕ (Οδηγίες και επισημάνσεις των εγκεκριμένων πολεοδομικών μελετών προκειμένου να αποσταλούν για δημοσίευση.

II. Να αποτυπωθούν στο διάγραμμα τα περιγραφόμενα στο 1. Β. της παρούσας γνωμοδότησης

Ε. Να θεωρηθούν από τη αρμόδια ΥΔΟΜ οι Θεσμικές Γραμμές.

Μετά από αυτά, εφόσον δεν υπάρχει άλλο θέμα προς συζήτηση στην ημερησία διάταξη, το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α') της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, επικύρωσε το πρακτικό και ο Πρόεδρος έλυσε τη συνεδρίαση στις 15:00 π.μ.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΗΛΙΑΣ ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΣΤΑΜΑΤΙΑ ΜΑΝΩΛΙΑΔΗ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΠΟΣΚΑΪΝΟΣ

ΚΑΛΛΙΟΠΗ ΝΙΚΟΛΑΟΥ

ΜΕΛΕΤΙΟΣ ΔΟΥΚΑΣ



