



GEOPLAN

Π. ΔΕΛΗΚΟΥΡΑΣ – Δ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ Ο.Ε.

Τεχνική Εταιρεία

ΣΗΜΕΙΑΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΑΓΕΤ

Πρόταση Τροποποίησης

Ρυμοτομικού Σχεδίου στο Ο.Τ. 33

(περικλείεται από Λεωφόρο Σοφοκλή Βενιζέλου και

τις οδούς Κότπου – Χαλκίδος – Νίκης)

ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΛΥΚΟΒΡΥΣΗΣ

ΔΗΜΟΥ ΛΥΚΟΒΡΥΣΗΣ - ΠΕΥΚΗΣ



ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ Ε.Π.Σ.

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.

ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΔΕΛΗΚΟΥΡΑΣ Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.

ΑΣΤΕΡΙΟΣ ΓΚΑΝΑΣ Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.

ΓΙΩΡΓΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.

ΝΙΚΟΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.

ΚΩΣΤΑΣ ΠΑΧΗΣ Πληροφορική Α.Π.Θ.

ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΟΥ Πολιτικός Μηχανικός Τ.Ε.

ΦΩΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ (Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.)

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2025

v.1.02

- Μελέτες Τοπογραφίας - Κτηματολόγιο
- Φωτογραμμετρία-Τηλεπισκόπηση
- Πολεοδομικές - Χωροταξικές Μελέτες
- Οδοποιία – Κυκλοφοριακές Μελέτες
- Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών
- Εφαρμογές Λογισμικού & Έργων Πληροφορικής
- Περιβαλλοντικές Μελέτες
- Υδραυλικές Μελέτες
- Γεωλογικές Μελέτες
- Ειδικές Αρχιτεκτονικές Μελέτες
- Κτιριακά Έργα
- Διαχείριση & Ανάπτυξη – Αξιοποίηση Ακινήτων
- Διαχείριση-Διοίκηση Έργων-Τεχνική Υποστήριξη
- Παραγωγή-Διάθεση Γεωγραφικών Ψηφιακών Δεδομένων



autodesk®
authorized
developer

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
2. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ – ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ ΔΗΜΟΥ	3
3. ΣΥΝΤΑΓΜΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	8
4. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ – ΑΤΤΙΚΗΣ	11
5. ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	20
5.1 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δ.Ε. Λυκόβρυσης	20
5.2. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δ.Ε. Λυκόβρυσης	23
5.3 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δ.Ε. Λυκόβρυσης	23
6. ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	30
7. ΑΣΚΗΣΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	35
8. ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ	40
9. ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	43
9.1. ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ	43
9.2. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ & ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ.....	44
9.3. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	44
10. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΕΡΙΛΗΨΗ	46

11. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Με τον όρο «τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου» νοείται η μεταβολή ενός ή περισσότερων στοιχείων του περιεχομένου του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Η μεταβολή μπορεί να αφορά την αλλαγή κατηγορίας χώρου (λ.χ. από κοινόχρηστο σε κοινωφελή ή οικοδομήσιμο) ή την αλλαγή προορισμού ή κατηγορίας χρήσης γης ή τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου ή ο καθορισμός όρων δομήσεως.

Η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να είναι σύμφωνη με το άρθρο 24 του Συντάγματος και να εναρμονίζεται με τις γενικές κατευθύνσεις του υπερκείμενου επιπέδου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Αντικείμενο της παρούσας πολεοδομικής μελέτης είναι η τεκμηρίωση της πρότασης τροποποίησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου (Ρ.Σ.) στο οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 33 της Δημοτικής Ενότητας (Δ.Ε.) Λυκόβρυσης του Δήμος Λυκόβρυσης - Πεύκης, της Περιφερειακής Ενότητας (Π.Ε.) του Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Λυκόβρυσης εγκρίθηκε με την με αριθμ. οικ. 35892/7095/25.11.1992 (Φ.Ε.Κ. 1362/Δ/31.12.1992) υπουργική απόφαση Υπουργού Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., τροποποιήθηκε με την με αριθμ. 22701/6296/06.09.2000 (Φ.Ε.Κ. 614/Δ/20.09.2000) απόφαση Υπουργού Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και αναθεωρήθηκε με την με αριθμ. οικ.ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/24288/1051/25.11.1992 (Φ.Ε.Κ. 194/Δ/29.03.2024) κοινή απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Υ.Π.ΕΝ.

Το οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 33 βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου που εγκρίθηκε με το από 27.08.1970 Β.Δ. (Φ.Ε.Κ. 202/Δ/21.09.1970).

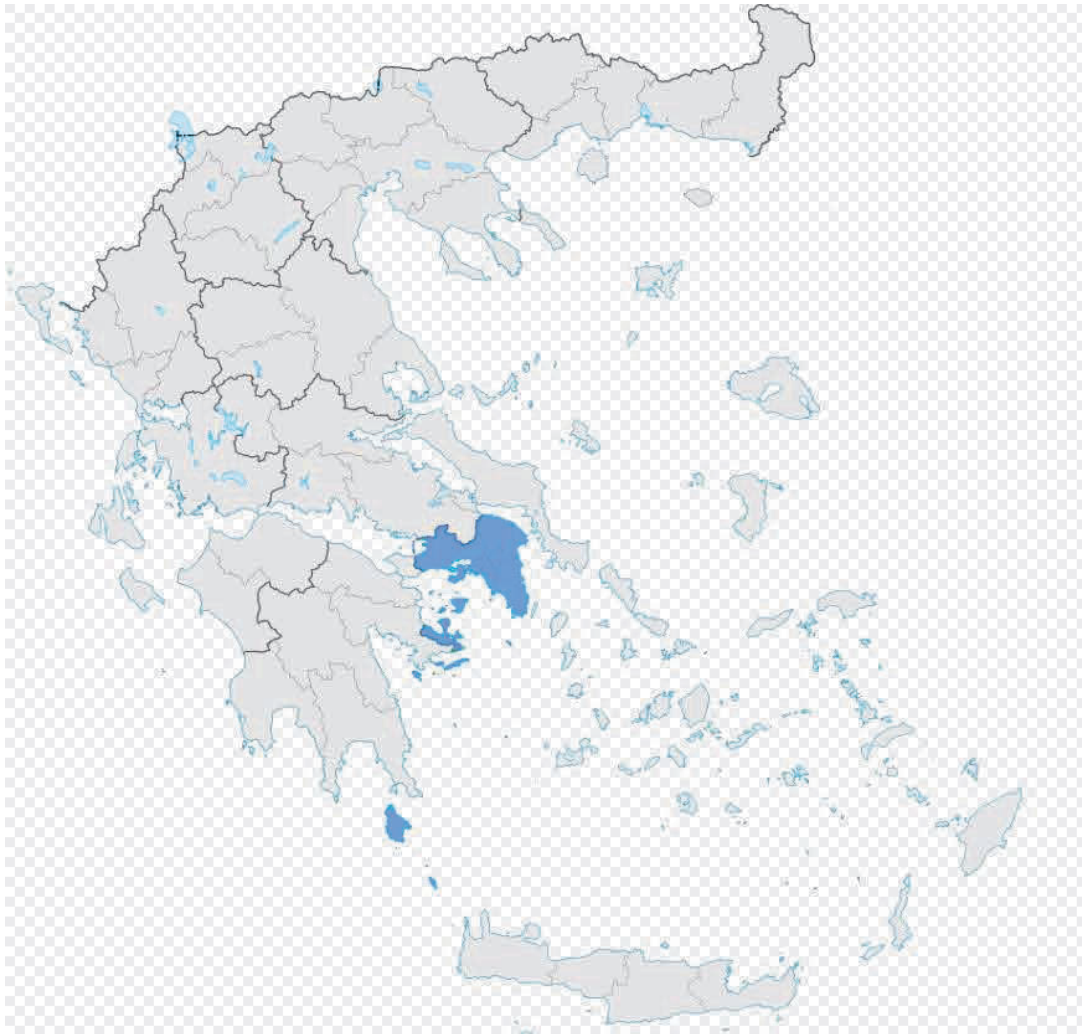
12. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ – ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ ΔΗΜΟΥ

Η Περιφέρεια Αττικής αποτελεί μία από τις 13 περιφέρειες της Ελλάδας με βάση το άρθρο 61 του ν. 1622/86, όπως αυτές καθορίστηκαν από το Προεδρικό Διάταγμα 51/1987, αποτελούμενη από τον Νομό Αττικής με έδρα την Αθήνα.

Στο παρελθόν, η Περιφέρεια Αττικής διαιρούνταν σε τέσσερις νομαρχίες : τη Νομαρχία Αθηνών, τη Νομαρχία Πειραιώς, τη Νομαρχία Ανατολικής Αττικής και τη Νομαρχία Δυτικής Αττικής. Τα νομαρχιακά διαμερίσματα Αθηνών και Πειραιώς συγκροτούσαν τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αθηνών - Πειραιώς, η οποία ήταν γνωστή ως Υπερνομαρχία Αθηνών - Πειραιώς.

Σύμφωνα με το ν. 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/Α/07.06.2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» που τέθηκε σε εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2011, η ισχύουσα διοικητική διαίρεση της Αττικής έπαυσε να υφίσταται και οργανώθηκε σε νέες διοικητικές μονάδες. Με βάση το ν. 3852/2010 και τη νέα διοικητική διαίρεση που προκύπτει από αυτόν, καταργήθηκαν τα τέσσερα νομαρχιακά διαμερίσματα και η περιφέρεια διαιρείται σε οκτώ περιφερειακές ενότητες. Η πρώην Νομαρχία Αθηνών διασπάστηκε σε τέσσερις περιφερειακές ενότητες: Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Βορείου Τομέα Αθηνών, Δυτικού Τομέα Αθηνών και Νοτίου Τομέα Αθηνών. Η πρώην Νομαρχία Πειραιώς διασπάστηκε στην Περιφερειακή Ενότητα Πειραιώς και στην Περιφερειακή Ενότητα Νήσων Αττικής, ενώ οι Νομαρχίες Ανατολικής Αττικής και Δυτικής Αττικής μετατράπηκαν στις αντίστοιχες περιφερειακές ενότητες Ανατολικής και Δυτικής Αττικής. Επίσης, σύμφωνα με τον νέο νόμο συνίσταται η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, η οποία εκτείνεται στα όρια της περιφέρειας Αττικής με έδρα την Αθήνα.

Εικόνα 1 – Θέση Περιφέρειας Αττικής στο χάρτη της Ελλάδας



Πηγή: el.wikipedia.org - επεξεργασία ομάδας μελέτης

Ο Δήμος Λυκόβρυσης - Πεύκης ανήκει διοικητικά στην Περιφερειακή Ενότητα του Βόρειου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, σύμφωνα με το Νόμο 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/Α/07.06.2010) «Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Ο Δήμος Λυκόβρυσης - Πεύκης βρίσκεται στην Περιφερειακή Ενότητα του Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής και προέκυψε το έτος 2010, σύμφωνα με το Νόμο 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/Α/07.06.2010) «Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», από τη συνένωση του Δήμου Πεύκης και Λυκόβρυσης. Βόρεια συνορεύει με το Δήμο Κηφισιάς, ανατολικά με το Δήμο Αμαρουσίου, νότια με το Δήμο Ηρακλείου και δυτικά με το Δήμο Μεταμόρφωσης.

Ο Δήμος έχει πληθυσμό 30.098 μόνιμους κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2021 και έκταση 3.750 στρ. (μεικτή πυκνότητα 8 μόνιμους κατοίκους/ στρ.) με έδρα την Πεύκη.

Η Περιφερειακή Ενότητα του Βόρειου Τομέα Αθηνών εκτείνεται στο βορειοανατολικό τμήμα του λεκανοπεδίου Αττικής, το οποίο περικλείεται από την Πάρνηθα, το Πεντελικό όρος, τον Υμηττό και τα Τουρκοβούνια. Αποτελείται από δώδεκα Δήμους: Κηφισιάς, Λυκόβρυσης - Πεύκης, Πεντέλης, Χαλανδρίου, Φιλοθέης-Ψυχικού, Βριλησσιών, Αγίας Παρασκευής,

Παπάγου - Χολαργού, Ηρακλείου, Νέας Ιωνίας και Μεταμόρφωσης. Έχει πληθυσμό 601.163 μόνιμους κατοίκους (ΕΛΣΤΑΤ, 2021) και έκταση 138.780 στρ. πυκνότητα 4.331,79 κατοίκους ανά τ.χλμ. (μεικτή πυκνότητα 4 μόνιμους κατοίκους/ στρ.). Έδρα της Περιφερειακής Ενότητας του Βόρειου Τομέα Αθηνών είναι η Κηφισιά, με δεύτερο αστικό κέντρο το Μαρούσι.

Εικόνα 2 – Θέση Λυκόβρυσης - Πεύκης εντός της Περιφέρειας Αττικής



Πηγή: el.wikipedia.org - επεξεργασία ομάδας μελέτης

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται στοιχεία των υπερκείμενων επιπέδων του Δήμου Λυκόβρυσης - Πεύκης, που αναφέρονται στην έκταση, το μόνιμο πληθυσμό και την πυκνότητα (ΕΛ.ΣΤΑΤ.2021).

Δημοτική Ενότητα	Έκταση (στρ)	Ποσοστό επί του Δήμου	Μόνιμοι Κάτοικοι	Πυκνότητα (κάτοικοι/στρ)
Περιφέρεια Αττικής	382.840,64	-	3.814.064	10 κατ/στρ
Π.Ε. Βόρειου Τομέα Αθηνών	137.872,92	-	601.163	4 κατ/στρ
Δήμος Λυκόβρυσης-Πεύκης	3.775,96	100,00%	30.998	8 κατ/στρ
Δ.Ε. Πεύκης	1.880,62	49,81%	21.293	11 κατ/στρ
Δ.Ε. Λυκόβρυσης	1.895,34	50,19%	9.705	5 κατ/στρ

Πίνακας 1 – Έκταση, Πληθυσμός και Πυκνότητα

Ο Δήμος προέκυψε από την συνένωση των προγενέστερων Δήμων Λυκόβρυσης και Πεύκης, που αποτελούν πλέον τις δύο (2) Δημοτικές Ενότητες του ενιαίου Δήμου Λυκόβρυσης - Πεύκης. Ο Δήμος καταλαμβάνει έκταση 4,12 τ.χλμ. και ο πληθυσμός του ανέρχεται σε 30998 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του έτους 2021 της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής ΕΛΣΤΑΤ.

Η Δημοτική Ενότητα Λυκόβρυσης βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του πολεοδομικού συγκροτήματος των Αθηνών, χωροθετείται στις ανατολικές όχθες του Κηφισού ποταμού και καθίσταται προσβάσιμη από την Εθνική Οδό Αθηνών – Λαμίας. Συνορεύει βόρεια και βορειοανατολικά με την Κηφισιά, βορειοδυτικά με τους Θρακομακεδόνες και την Βαρυμπόμπη, ανατολικά με την Πεύκη, δυτικά με τις Αχαρνές, νότια με το Ηράκλειο, νοτιοδυτικά με την Μεταμόρφωση και νοτιοανατολικά με το Μαρούσι.

Η Δημοτική Ενότητα Πεύκης βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του πολεοδομικού συγκροτήματος των Αθηνών, χωροθετείται στις ανατολικές όχθες του Κηφισού ποταμού και καθίσταται προσβάσιμη από την Εθνική Οδό Αθηνών – Λαμίας. Συνορεύει βόρεια και βορειοανατολικά με την Κηφισιά, βορειοδυτικά με τους Θρακομακεδόνες και την Βαρυμπόμπη, ανατολικά με την Πεύκη, δυτικά με τις Αχαρνές, νότια με το Ηράκλειο, νοτιοδυτικά με την Μεταμόρφωση και νοτιοανατολικά με το Μαρούσι.

Δ.Ε. ΛΥΚΟΒΡΥΣΗΣ

Η Δημοτική Ενότητα (Δ.Ε.) Λυκόβρυσης, έκτασης 1.895,34 στρ., πληθυσμού 9.705 κατοίκων, (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021) και πληθυσμιακής πυκνότητας 5 μόνιμων κατοίκων/στρέμμα, βρίσκεται στο δυτικό τμήμα του Δήμου Λυκόβρυσης – Πεύκης.

Συνορεύει βόρεια με το Δήμο Κηφισιάς, ανατολικά με τη Δημοτική Ενότητα Πεύκης, νότια με το Δήμο Ηρακλείου και δυτικά με το Δήμο Μεταμόρφωσης.

Η Λυκόβρυση αναγνωρίστηκε ως οικισμός το έτος 1928, υπαγόμενη στην τότε Κοινότητα Ηρακλείου.

Με το από 29.07.1949 Δ/γμα (Φ.Ε.Κ. 184/Α/27.08.1949) «ο συνοικισμός «Λυκόβρυση», της κείμενος κατά τη συμβολή των ορίων των Δήμων Κηφισιάς, Αμαρουσίου, Ηρακλείου και της κοινότητα Κουκουβαούνων, της Επαρχίας και του Νομού Αττικής, αποσπώμενος της περιφέρειάς τούτων, αναγνωρίζεται εις ιδίαν Κοινότητα, υπό το όνομα «Κοινότης Λυκοβρύσεως» με έδραν τον ομώνυμον συνοικισμό».

Με το υπ' αριθμ. 12/23.12.1968 Β.Δ/γμα (Φ.Ε.Κ. 3/Α/13.01.1969) «ο συνοικισμός «Λυκόβρυση» της Κοινότητος Λυκόβρυσης μετονομάζεται «Λυκόβρυσις, η» και η ομώνυμος Κοινότης «Κοινότης Λυκοβρύσεως».

Με το υπ' αριθμ. 217/23.08.1994 Π.Δ/γμα (Φ.Ε.Κ. 133/Α/30.08.1994) η κοινότητα Λυκοβρύσεως αναγνωρίζεται ως Δήμος.

Με το Νόμο 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/Α/07.06.2010) «Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» ο Δήμος Λυκόβρυσης συνενώνεται με το Δήμο Πεύκης και δημιουργείται ο νέος Δήμος Λυκόβρυσης – Πεύκης.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται πληθυσμιακά στοιχεία του οικισμού Λυκόβρυσης των απογραφών της ΕΛ.ΣΤΑΤ. των ετών 1928 έως 2021.

	1928	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011	2021
Δ.Ε. Λυκόβρυσης	121	599	1.502	3.213	4.437	6.028	8.426	9.738	9.705
Λυκόβρυση, η	121	599	1.502	3.213	4.437	6.028	8.426	9.738	9.705

Πίνακας 2 - Πληθυσμιακή Εξέλιξη Δ.Ε. Λυκόβρυσης και οικισμού Λυκόβρυσης

Δ.Ε. ΠΕΥΚΗΣ

Η Η Δημοτική Ενότητα (Δ.Ε.) Πεύκης, έκτασης 1.880,62 στρ., πληθυσμού 21.293 κατοίκων, (ΕΛ.ΣΤΑΤ.2021) και πληθυσμιακής πυκνότητας 11 μόνιμων κατοίκων/στρέμμα, βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα του Δήμου Λυκόβρυσης - Πεύκης.

Συνορεύει βόρεια με το Δήμο Κηφισιάς, ανατολικά και νότια με το Δήμο Αμαρουσίου, νοτιοδυτικά με το Δήμο Ηρακλείου και βορειοδυτικά με τη Δ.Ε. Λυκόβρυσης.

Ως Κοινότητα η Πεύκη απογράφηκε στην ΕΛ.ΣΤΑΤ. για πρώτη φορά το έτος 1960. Το οικιστικό δίκτυο της Δ.Ε. Πεύκης έχει μόνο έναν οικισμό, την Πεύκη (πρώην Μαγκουφάνα).

Με το από 31.10.1950 Β.Δ/γμα (Φ.Ε.Κ. 258/Α/31.10.1950) «ο συνοικισμός «Μαγκουφάνα», αποσπώμενος από του Δήμου Αμαρουσίου» της Επαρχίας Αττικής του Νομού Αττικής, αναγνωρίζεται εις ιδίας Κοινότητα υπό το όνομα «Κοινότης Μαγκουφάνα», με έδραν τον ομώνυμο συνοικισμό».

Με το υπ' αριθμ. 76/11.11.1959 Β.Δ/γμα (Φ.Ε.Κ. 16/Α/19.02.1960) «ο συνοικισμός «Μαγκουφάνα» της Κοινότητος Μαγκουφάνας μετονομάζεται «Πεύκη, η» και η ομώνυμος Κοινότης «Κοινότης Πεύκης».

Με το υπ' αριθμ. 554/13.08.1982 Π.Δ/γμα (Φ.Ε.Κ. 98/Α/23.08.1982) η κοινότητα Πεύκης αναγνωρίζεται ως Δήμος.

Με το Νόμο 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/Α/07.06.2010) «Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» ο Δήμος Πεύκης συνενώνεται με το Δήμο Λυκόβρυσης και δημιουργείται ο νέος Δήμος Λυκόβρυσης – Πεύκης.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται πληθυσμιακά στοιχεία του οικισμού Πεύκης των απογραφών της ΕΛ.ΣΤΑΤ. των ετών 1928 έως 2021.

	1928	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011	2021
Δ.Ε. Πεύκης	186	2.323	3.763	4.906	10.863	18.359	20.894	21.415	21.293
Πεύκη, η	186	2.323	3.763	4.906	10.863	18.359	20.894	21.415	21.293

Πίνακας 3 - Πληθυσμιακή Εξέλιξη Δ.Ε. Πεύκης και Οικισμού Πεύκης

13. ΣΥΝΤΑΓΜΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Το Σύνταγμα της Ελλάδας είναι ο θεμελιώδης νόμος στον οποίο βασίζεται η διαμόρφωση της νομοθεσίας της Ελλάδας, όσον αφορά τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του πολίτη, την οργάνωση και τους βασικούς κανόνες λειτουργίας του ελληνικού κράτους και των θεσμών.

Ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός υποχρεούται να εναρμονίζεται στις συνταγματικές επιταγές.

Σύμφωνα με το Σύνταγμα της Ελλάδος (Φ.Ε.Κ. 211/Α/24.12.2019), οι βασικοί συνταγματικοί κανόνες που καθορίζουν τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό είναι:

ΑΡΘΡΟΝ-24

1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων. Η σύνταξη δασολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους. Απαγορεύεται η μεταβολή του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων, εκτός αν προέχει για την Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση, που την επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον.
2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης. Η σύνταξη εθνικού κτηματολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους.
3. Για να αναγνωριστεί μία περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει.
4. Νόμος μπορεί να προβλέπει τη συμμετοχή των ιδιοκτητών περιοχής που χαρακτηρίζεται ως οικιστική στην αξιοποίηση και γενική διαρρύθμισή της σύμφωνα με εγκεκριμένο σχέδιο, με αντιπαροχή ακινήτων ίσης αξίας ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατά όροφο, από τους χώρους που καθορίζονται τελικά ως οικοδομήσιμοι ή από κτίρια της περιοχής αυτής.
5. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν. Οι ελεύθερες εκτάσεις, που προκύπτουν από την αναμόρφωση, διατίθενται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ή εκποιούνται για να καλυφθούν οι δαπάνες της πολεοδομικής αναμόρφωσης, όπως νόμος ορίζει.
6. Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών.

Οι διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος είναι θεμελιώδεις για την προστασία του περιβάλλοντος. Από την ερμηνεία τους και την νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας δεν επιτρέπεται η υποβάθμιση του περιβάλλοντος.

Κριτήρια για την αναβάθμιση του περιβάλλοντος είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και ανάπτυξης των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης. Κριτήρια για την υποβάθμιση του περιβάλλοντος είναι η επιδείνωση των όρων διαβίωσης και η καταστροφή ή αλλοίωση του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος.

Καθιερώνεται η ποιότητα ζωής, ως έννομο προστατευτέο αγαθό, εμπεριέχοντας την ψυχολογική και αισθητική απόδοση του χώρου, δηλαδή τις αισθητικές, ψυχολογικές και συναισθηματικές εντυπώσεις που προκαλεί στον χρήστη ένας τόπος.

Οι έννοιες φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, αν και αναφέρονται διακριτά, αντιμετωπίζονται από την νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, ως έννοιες εμπλεκόμενες και αλληλεπηρεαζόμενες.

ΑΡΘΡΟΝ-18

1. Ειδικοί νόμοι ρυθμίζουν τα σχετικά με την ιδιοκτησία και τη διάθεση των μεταλλείων, ορυχείων, σπηλαίων, αρχαιολογικών χώρων και θησαυρών, ιαματικών, ρεόντων και υπόγειων υδάτων και γενικά του υπόγειου πλούτου.
2. Με νόμο ρυθμίζονται τα σχετικά με την ιδιοκτησία, την εκμετάλλευση και διαχείριση των λιμνοθαλασσών και των μεγάλων λιμνών, καθώς και τα σχετικά με τη διάθεση γενικά των εκτάσεων που προκύπτουν από αποξήρανσή τους.
3. Ειδικοί νόμοι ρυθμίζουν τα σχετικά με τις επιτάξεις για τις ανάγκες των ενόπλων δυνάμεων σε περίπτωση πολέμου ή επιστράτευσης, ή για τη θεραπεία άμεσης κοινωνικής ανάγκης που μπορεί να θέσει σε κίνδυνο τη δημόσια τάξη ή υγεία.
4. Επιτρέπεται, σύμφωνα με τη διαδικασία που καθορίζει ειδικός νόμος, ο αναδασμός αγροτικών εκτάσεων για την επωφελέστερη εκμετάλλευση του εδάφους, καθώς και η λήψη μέτρων για την αποφυγή της υπέρμετρης κατάτμησης ή για διευκόλυνση της ανασυγκρότησης της κατατμημένης μικρής αγροτικής ιδιοκτησίας.
5. Εκτός από τις περιπτώσεις που προβλέπονται στις προηγούμενες παραγράφους, μπορεί να προβλεφθεί με νόμο και κάθε άλλη στέρηση της ελεύθερης χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας που απαιτείται από ιδιαίτερες περιστάσεις. Νόμος ορίζει τον υπόχρεο και τη διαδικασία καταβολής στο δικαιούχο του ανταλλάγματος της χρήσης ή κάρπωσης, το οποίο πρέπει να ανταποκρίνεται στις υφιστάμενες κάθε φορά συνθήκες.
Μέτρα που επιβλήθηκαν με την εφαρμογή της παραγράφου αυτής αίρονται αμέσως μόλις εκλείψουν οι ιδιαίτεροι λόγοι που τα προκάλεσαν. Σε περίπτωση αδικαιολόγητης παράτασης των μέτρων αποφασίζει για την άρση τους, κατά κατηγορίες περιπτώσεων, το Συμβούλιο της Επικρατείας, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον.
6. Με νόμο μπορεί να ρυθμίζονται τα σχετικά με τη διάθεση εγκαταλειμμένων εκτάσεων για την αξιοποίησή τους υπέρ της εθνικής οικονομίας και αποκατάσταση ακτημόνων. Με τον ίδιο νόμο ορίζονται και τα σχετικά με τη μερική ή ολική αποζημίωση των ιδιοκτητών σε περίπτωση επανεμφάνισής τους μέσα σε εύλογη προθεσμία.
7. Με νόμο μπορεί να καθιερωθεί η αναγκαστική συνιδιοκτησία συνεχόμενων ιδιοκτησιών αστικών περιοχών, εφόσον η αυτοτελής ανοικοδόμηση αυτών ή μερικών απ' αυτές δεν ανταποκρίνεται στους όρους δόμησης που ισχύουν ή πρόκειται να ισχύσουν στην περιοχή αυτή.
8. Δεν επιτρέπεται να απαλλοτριωθεί η αγροτική ιδιοκτησία των Σταυροπηγιακών Ιερών Μονών της Αγίας Αναστασίας της Φαρμακολύτριας στη Χαλκιδική, των Βλατάδων στη Θεσσαλονίκη και του Ευαγγελιστή Ιωάννη του Θεολόγου στην Πάτμο, με εξαίρεση τα μετόχια. Επίσης δεν επιτρέπεται να απαλλοτριωθεί η περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα των Πατριαρχείων Αλεξάνδρειας, Αντιόχειας και Ιεροσολύμων, καθώς και της Ιερής Μονής του Σινά.

Η διάθεση και εκμετάλλευση του εθνικού πλούτου πρέπει να γίνεται, σύμφωνα με τον προγραμματισμό και συντονισμό του Κράτους, με στόχο την εξασφάλιση της οικονομικής ανάπτυξης όλων των τομέων της εθνικής οικονομίας.

Οι διατάξεις του άρθρου 18 του Συντάγματος προσδιορίζουν τους στόχους του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

ΑΡΘΡΟΝ-17

1. Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος.
2. Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρους αποζημίωσης, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμεο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης.
*Αν ζητηθεί απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης, λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο.
Αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό. Στην απόφαση κήρυξης πρέπει να δικαιολογείται ειδικά η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης. Η αποζημίωση, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος*

ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου.

3. Η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριουμένου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης, και μόνο εξαιτίας της, δεν λαμβάνεται υπόψη.
4. Η αποζημίωση ορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια. Μπορεί να οριστεί και προσωρινά δικαστικώς, ύστερα από ακρόαση ή πρόσκληση του δικαιούχου, που μπορεί να υποχρεωθεί κατά την κρίση του δικαστηρίου να παράσχει για την είσπραξη της ανάλογη εγγύηση, σύμφωνα με τον τρόπο που ορίζει ο νόμος. Νόμος μπορεί να προβλέπει την εγκαθίδρυση ενιαίας δικαιοδοσίας, κατά παρέκκλιση από το Αρθ-94, για όλες τις διαφορές και υποθέσεις που σχετίζονται με απαλλοτρίωση, καθώς και την κατά προτεραιότητα διεξαγωγή των σχετικών δικών. Με τον ίδιο νόμο μπορεί να ρυθμίζεται ο τρόπος με τον οποίο συνεχίζονται εκκρεμείς δίκες.
Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη.
Προκειμένου να εκτελεστούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας είναι δυνατόν, με ειδική απόφαση του δικαστηρίου που είναι αρμόδιο για τον οριστικό ή προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, να επιτρέπεται η πραγματοποίηση εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης, υπό τον όρο της καταβολής εύλογου τμήματος της αποζημίωσης και της παροχής πλήρους εγγύησης υπέρ του δικαιούχου της αποζημίωσης, όπως νόμος ορίζει. Η δεύτερη πρόταση του εδαφ.α εφαρμόζεται αναλόγως και στις περιπτώσεις αυτές.
Η αποζημίωση που ορίστηκε καταβάλλεται υποχρεωτικά το αργότερο μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης του δικαστηρίου, διαφορετικά η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως.
Η αποζημίωση δεν υπόκειται, ως αποζημίωση, σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος.
5. Νόμος ορίζει τις περιπτώσεις υποχρεωτικής ικανοποίησης των δικαιούχων για την πρόσοδο, την οποία έχασαν από το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε έως το χρόνο καταβολής της αποζημίωσης.
6. Όταν πρόκειται να εκτελεστούν έργα κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας, νόμος μπορεί να επιτρέψει την απαλλοτρίωση υπέρ του Δημοσίου ευρύτερων ζωνών, πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή των έργων. Ο ίδιος νόμος καθορίζει τις προϋποθέσεις και τους όρους μιας τέτοιας απαλλοτρίωσης, καθώς και τα σχετικά με τη διάθεση ή χρησιμοποίηση, για δημόσιους ή κοινωφελείς γενικά σκοπούς, των εκτάσεων που απαλλοτριώνονται επιπλέον όσων είναι αναγκαίες για το έργο που πρόκειται να εκτελεστεί.
7. Νόμος μπορεί να ορίσει ότι για την εκτέλεση έργων με προφανή κοινή ωφέλεια υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, οργανισμών κοινής ωφέλειας και δημόσιων επιχειρήσεων, επιτρέπεται να διανοιχθούν υπόγειες σήραγγες στο επιβαλλόμενο βάθος, χωρίς αποζημίωση, υπό τον όρο ότι δεν θα παραβλάπεται η συνήθης εκμετάλλευση του υπερκείμενου ακινήτου.

Το άρθρο 17 αναφέρεται στην προστασία της ιδιοκτησίας από το Κράτος, τονίζεται ότι, τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτήν, δεν δύνανται να ασκούνται εις βάρος του γενικού συμφέροντος και αναγνωρίζεται ο κοινωνικός χαρακτήρας της ιδιοκτησίας με τους περιορισμούς που επιβάλλονται σε αυτήν.

Από την νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας προστατεύεται το δικαίωμα της ιδιοκτησίας κατά τον προορισμό της, ο οποίος αποκτά περιεχόμενο και μορφή με τον σχεδιασμό του χώρου μέσα στον χρόνο. Οι περιορισμοί οι οποίοι τίθενται από τον σχεδιασμό δεν πρέπει να αφανίζουν το δικαίωμα αυτό, διότι τότε πρέπει να ακολουθήσει αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Για τον προορισμό της ακίνητης ιδιοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, η νομολογία δέχεται ότι περιλαμβάνει το δικαίωμα χρήσεως και οικοδομήσεως των οικοπέδων, ενώ οι εκτός σχεδίου περιοχές έχουν, ως εκ της φύσεώς τους, προορισμό την αγροτική και όχι την οικοδομική εκμετάλλευση.

Από την νομολογία του δικαστηρίου, το Σύνταγμα δεν επιβάλλει την προστασία ή την διατήρηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων και το δικαίωμα δομήσεως δεν συνιστά αναγκαίο περιεχόμενο της κυριότητας. Κάθε ακίνητο έχει τις κατά τον προορισμό του χρήσεις, οι οποίες συνδέονται με τις συνθήκες της περιοχής – φυσικές, οικονομικές, κοινωνικές – και εξαρτώνται από τις επιπτώσεις που μπορεί να έχουν στην προστασία των μνημείων, των ιστορικών και παραδοσιακών οικισμών και του φυσικού περιβάλλοντος.

14. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ - ΑΤΤΙΚΗΣ

Από τη δεκαετία του 1980, για τα δύο μεγαλύτερα αστικά συγκροτήματα της χώρας, τις ευρύτερες, δηλαδή, περιοχές των πόλων της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, εκπονήθηκαν σε επίπεδο στρατηγικού σχεδιασμού τα «Ρυθμιστικά Σχέδια».

Σκοπός τους ήταν να αντιμετωπίσουν τα σύνθετα προβλήματα, τα οποία χαρακτηρίζουν τα ενιαία αστικά συμπλέγματα μητροπολιτικού χαρακτήρα και να σχεδιάσουν τη χωρική ανάπτυξή τους. Τα Ρυθμιστικά Σχέδια των ανωτέρω περιοχών, τα οποία συνδέθηκαν με ενιαία θεώρηση και με τα προγράμματα προστασίας του περιβάλλοντος, αποτελούν περισσότερο δομικά σχέδια έκφρασης χωροταξικής πολιτικής, στόχων και κατευθύνσεων, σε συνάρτηση με παρεμβάσεις στρατηγικής σημασίας.

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο για την ευρύτερη περιοχή των Αθηνών θεσμοθετήθηκε αρχικά με το Ν. 1515/1985 (Φ.Ε.Κ. 18/Α/18.02.1985), όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2052/1992 (Φ.Ε.Κ. 94/Α/05.06.1992).

Το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής θεσμοθετήθηκε με τον Νόμο 4277/2014 (Φ.Ε.Κ. 156/Α/01.08.2014) «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής και άλλες διατάξεις».

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Νόμου 4277/2014:

- **Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής** (εφεξής νέο ΡΣΑ) είναι το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων πολιτικής, των προτεραιοτήτων, των μέτρων και των προγραμμάτων που προβλέπονται από το νόμο, ως αναγκαίων για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.»
- **Πεδίο εφαρμογής του νέου ΡΣΑ** είναι το σύνολο της Περιφέρειας Αττικής, όπως αυτή ορίζεται με τις διατάξεις της παρ. 3 του αρθ. 3 του Ν. 3852/10 (Φ.Ε.Κ.90/Α/2010), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, καθώς και η νήσος Μακρόνησος της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.
- **Το νέο ΡΣΑ διατυπώνει** στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάπτυξη της Αττικής στο πλαίσιο της εθνικής οικονομικής, κοινωνικής και χωροταξικής πολιτικής. Περιλαμβάνει κατευθύνσεις και ρυθμίσεις που ενισχύουν και συμπληρώνουν τον εθνικό αναπτυξιακό προγραμματισμό για την Αττική και αφορούν στον προσδιορισμό του ρόλου της στο εθνικό επίπεδο και στο ευρωπαϊκό και διεθνές πλαίσιο.
- **Οι κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ** αναφέρονται κυρίως : α) στην κοινωνικοοικονομική ανασυγκρότηση του χώρου, β) στη χωροταξική δομή και οργάνωση των δραστηριοτήτων, γ) στην προστασία, αναβάθμιση και ανάδειξη του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος, του τοπίου και των πολιτιστικών πόρων, δ) στη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων και υποδομών μεταφορικής, τεχνικής, διοικητικής και κοινωνικής υποδομής, ε) στην πολεοδομική οργάνωση, στ) στην πολιτική γης, ζ) στο σχεδιασμό περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων, η) στο συντονισμό των μελετών και προγραμμάτων που έχουν σχέση με το ΡΣΑ και ιδίως στο σχεδιασμό παρεμβάσεων μητροπολιτικής σημασίας, θ) στο συντονισμό με τα περιφερειακά πλαίσια των όμορων περιφερειών.
- Το νέο ΡΣΑ επέχει ταυτόχρονα και θέση **Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Αττικής**

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Νόμου 4277/2014 οι στρατηγικοί στόχοι του ΡΣΑ εντάσσονται στο πλαίσιο της εθνικής και ευρωπαϊκής αναπτυξιακής και της χωρικής πολιτικής. Στο πλαίσιο αυτό, οι στρατηγικοί στόχοι του νέου ΡΣΑ προσδιορίζονται, για τη χρονική περίοδο 2014-2021, σε τρεις ενότητες συμπληρωματικών στρατηγικών στόχων:

- α) *Ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη και ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας-Αττικής, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων.*

- β) Βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, εξοικονόμηση πόρων, αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.
 γ) Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Νόμου 4277/2014 για την Ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη, ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας – Αττικής, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων προβλέπεται:

1. Η ενδυνάμωση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας συναρτάται στρατηγικά με την οικονομική ανάπτυξη. Ο διεθνής ρόλος συναρτάται και ολοκληρώνεται με το ρόλο της Αττικής ως πόλου ενίσχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής της χώρας, καθώς και με την προώθηση και βελτίωση δικτύωσης με τα άλλα αστικά κέντρα και τις όμορες Περιφέρειες.
2. Η έμφαση στις διεθνείς δικτύώσεις επιδιώκεται για την ανάπτυξη κοινών δράσεων και συνεργασιών ως εξής:
 - α) με τις ευρωπαϊκές μητροπόλεις της Μεσογείου, της Νοτιοανατολικής Ευρώπης και των παραδουνάβιων περιοχών,
 - β) με την Αφρική ως επιχειρηματικού συνδέσμου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με τη Μέση Ανατολή και τις χώρες της Ασίας, καθώς και, από κοινού με τη Θεσσαλονίκη, με τη Νοτιοανατολική Ευρώπη και τις χώρες του Εύξεινου Πόντου,
 - γ) με αξιοποίηση της υπερτοπικής προσπελασιμότητας της Περιφέρειας και λειτουργική ένταξη της στα διευρωπαϊκά δίκτυα μεταφορών, για την ενίσχυση του ρόλου της ως διεθνούς κόμβου μεταφορών.
3. Ο ρόλος σε εθνικό και διαπεριφερειακό επίπεδο ισχυροποιείται με:
 - α) Συμπληρωματικότητα των πόλεων Αθήνας και Θεσσαλονίκης και ενίσχυση του διακριτού ρόλου τους ως προς το Μεσογειακό και Νοτιοανατολικό τόξο.
 - β) Δικτύωση με διεθνείς κυκλοφοριακούς άξονες και τα όμορα περιφερειακά αστικά κέντρα.
 - γ) Συντονισμό πολιτικών και διαχείρισης με τις όμορες Περιφέρειες για θέματα παραγωγικών δραστηριοτήτων, μεταφορών και περιβάλλοντος, όπως εξειδικεύονται στο Παράρτημα Ι.
4. Η ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας – Αττικής και η χωρικά στοχευμένη εξειδίκευση σε σχέση με τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα επιδιώκεται με τους παρακάτω τρόπους:
 - α) διατήρηση του ρόλου των κέντρων Αθήνας και Πειραιά, ως κέντρων επιτελικών και διοικητικών υπηρεσιών,
 - β) χωρική αναδιάρθρωση των παραγωγικών κλάδων με κατεύθυνση την ανάπτυξη δυναμικών, υπερεθνικής σημασίας, κλάδων σε στρατηγικούς τομείς,
 - γ) εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων, διατήρηση της ισορροπίας της παραγωγικής βάσης και αντιμετώπιση της ανεργίας,
 - δ) ενίσχυση της βιομηχανίας και της επιχειρηματικότητας με παράλληλη προστασία του περιβάλλοντος και επιδίωξη οργάνωσης των επιχειρήσεων σε συστάδες ομοειδών ή και συμπληρωματικών (clusters),
 - ε) αύξηση της ελκυστικότητας της Αθήνας – Αττικής ως τουριστικού προορισμού με διεθνή ακτινοβολία, με:
 - αα) ενίσχυση της τουριστικής υποδομής, διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, επέκταση της τουριστικής περιόδου και
 - ββ) δικτύωση των πολιτιστικών πόλων και του φυσικού περιβάλλοντος,
 - στ) υποστήριξη του χονδρεμπορίου και του διαμετακομιστικού εμπορίου, με προώθηση συνδυασμένων μεταφορών και οργάνωση εμπορευματικών πάρκων παροχής υπηρεσιών εφοδιαστικής διαχείρισης (logistics),
 - ζ) αξιοποίηση και εντατικοποίηση της χρήσης των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων και άλλων αθλητικών υποδομών,
 - η) αξιοποίηση αστικών κενών,
 - θ) ανάπτυξη του κλάδου υγείας, πρόνοιας και περίθαλψης,
 - ι) έλεγχο της αδόμητης γης, με ταυτόχρονη διαφύλαξη της γεωργικής γης, της βιοποικιλότητας και του αγροτικού τοπίου.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Νόμου 4277/2014 οι βασικές επιδιώξεις του ΡΣΑ είναι:

- η διαφύλαξη των πόρων της Αττικής, ως πολύτιμων και πεπερασμένων με τους εξής ιδίως τρόπους :

- α) προστασία και οικολογική διαχείριση των φυσικών οικοσυστημάτων, της βιοποικιλότητας και της γεωργικής γης και ειδικότερα της Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας με ισόρροπη ανάπτυξη αγροτικών δραστηριοτήτων,
 - β) διασφάλιση της ορθολογικής χρήσης των επιφανειακών, παράκτιων και υπόγειων υδάτων
 - γ) διαμόρφωση δικτύου προστατευόμενων περιοχών και οικολογική διαχείριση των περιοχών αυτών ως πυρήνων βιοποικιλότητας,
 - δ) ανάδειξη των ορεινών όγκων ως αδιάκοπης συνέχειας πρασίνου, υπό μορφή "πράσινου τόξου", από το Σαρωνικό και τον Κορινθιακό κόλπο μέχρι τον Ευβοϊκό,
 - ε) διαμόρφωση εντός του αστικού ιστού, δικτύου κοινόχρηστων χώρων πρασίνου για τη δημιουργία ευνοϊκών μικροκλιματικών συνθηκών.
- η κάλυψη των οικιστικών αναγκών, κυρίως εντός της θεσμοθετημένης αστικής γης, με βάση την αρχή της συμπαγούς πόλης με τους εξής τρόπους :
- α) βελτίωση της εσωτερικής συνοχής του συστήματος χωρικού σχεδιασμού και χωρικής διακυβέρνησης και διατύπωση κατευθύνσεων προς τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού,
 - β) προώθηση ενός πολυκεντρικού και ιεραρχημένου συστήματος χωρικής οργάνωσης και αντιμετώπιση του μη δομημένου περιβάλλοντος ως κρίσιμου παράγοντα για τη βιωσιμότητα,
 - γ) οργάνωση της Αττικής σε ολοκληρωμένες Χωροταξικές Ενότητες (Χ.Ε.) με σχετική λειτουργική αυτοτέλεια, ιδιαίτερη φυσιογνωμία και συμπληρωματικότητα,
 - δ) δραστικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, μέσω της σταδιακής κατάργησης των παρεκκλίσεων,
 - ε) προώθηση ολοκληρωμένων προγραμμάτων αστικής αναζωογόνησης,
 - στ) ανάπτυξη πολύπλευρου πλέγματος παρεμβάσεων μικρής, τοπικής κλίμακας, ένταξη των αστικών κενών στη λειτουργία της πόλης και επανάχρηση εγκαταλελειμμένων κτηρίων,
 - ζ) συγκρότηση συνεχούς δικτύου σημαντικών χώρων πρασίνου και αξιοποίηση ευνοϊκών χώρων για την ανάπτυξη της αστικής φύτευσης,
 - η) ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους και τους επισκέπτες.
- η εναρμόνιση της προστασίας της φύσης και της διαφύλαξης και ανάδειξης της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, με την οικονομική ανάπτυξη και τη χωρική συνοχή με τους εξής τρόπους :
- α) ενίσχυση της ταυτότητας της Αθήνας-Αττικής και ανάδειξη της διαχρονικότητας του πολιτισμού της,
 - β) εμπλουτισμό πολιτιστικών υποδομών της Αττικής, ενίσχυση πολιτιστικών θεσμών και σχετικών εκπαιδευτικών υποδομών, προώθηση έρευνας, καινοτομικής παραγωγής και πολιτιστικής οικονομίας,
 - γ) ανάδειξη της διαχρονικότητας μνημείων και τοπίων, με τη δημιουργία δικτύων και διαδρομών που συνδυάζονται με το δίκτυο χώρων πρασίνου,
 - δ) αναβάθμιση του δημόσιου χώρου και της καθημερινότητας στην πόλη, ως συστατικό στοιχείο της πολιτιστικής της ταυτότητας,
 - ε) αξιοποίηση του κενού κτηριακού αποθέματος για την εγκατάσταση πολιτιστικών δραστηριοτήτων και επιχειρήσεων πολιτιστικής οικονομίας,
 - στ) ενίσχυση πολιτικής προστασίας ιστορικών κέντρων, συνόλων και μεμονωμένων εγκαταστάσεων μέσω των υποκειμένων επιπέδων σχεδιασμού και συντονισμό με την πολιτική των αναπλάσεων.
- η ανάπτυξη του συστήματος μεταφορών στην κατεύθυνση της βιώσιμης κινητικότητας και της αειφορίας με τους εξής τρόπους:
- α) με τον ενιαίο πολεοδομικό και κυκλοφοριακό σχεδιασμό και προσανατολισμό της χωρικής ανάπτυξης, κυρίως, προς τα δίκτυα των μέσων σταθερής τροχιάς και σε συνάρτηση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς,
 - β) με την ολοκλήρωση του βασικού οδικού δικτύου Αττικής,
 - γ) με κυκλοφοριακή αναδιοργάνωση σε επίπεδο Πολεοδομικής Ενότητας με βάση τις αρχές της βιώσιμης αστικής κινητικότητας,
 - δ) με έμφαση στα ήπια μέσα μετακίνησης,
 - ε) με τη χωροθέτηση βασικών μονάδων εφοδιαστικής διαχείρισης και πρακτορείων μεταφορών, σε συνάρτηση με τη χωροταξική οργάνωση
- η ολοκληρωμένη θεώρηση της διαχείρισης κινδύνων και καταστροφών με :
- α) την προετοιμασία για την αντιμετώπιση βιομηχανικών ατυχημάτων, επεισοδίων ρύπανσης και λοιπών περιβαλλοντικών καταστροφών και
 - β) την ενίσχυση των πολιτικών πρόληψης καταστροφών και μετριασμού των κινδύνων

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου 4277/2014 με στόχο την βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και την εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη επιδιώκεται :

- ✓ η άμβλυνση των κοινωνικών ανισοτήτων και η καταπολέμηση των φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού που έχουν χωρική διάσταση ως εξής :
 - α) με τη μείωση των αποστάσεων κατοικίας, εργασίας, κατανάλωσης και αναψυχής, με ανακατανομή των οικονομικών και κεντρικών λειτουργιών βάσει ενός ιεραρχημένου πλέγματος κέντρων σε όλη την έκταση της Περιφέρειας, με την αύξηση της προσπελασιμότητας από όλους, αλλά παράλληλα και με τη μείωση του συνολικού όγκου των μετακινήσεων και συνακόλουθα με τη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης και των εκπαιδόμενων ρύπων,
 - β) με την ενδυνάμωση της πολυλειτουργικότητας των κέντρων όλων των βαθμίδων, με χρήσεις που αποτείνονται σε ομάδες διαφορετικής οικονομικής, ηλικιακής και πολιτισμικής ταυτότητας,
 - γ) με την ανάδειξη της πολυλειτουργικής φυσιογνωμίας των Κέντρων Αθήνας - Πειραιά ως πολιτισμικού αγαθού που χαρακτηρίζει την ιστορική πορεία τους,
 - δ) με την προώθηση τοπικού σχεδιασμού για την ένταξη των παρεμβάσεων μικρής κλίμακας σε δίκτυο πρασίνου,
 - ε) με την άσκηση πολιτικών για την εξασφάλιση κοινωνικής κατοικίας ή κατοικίας προσιτής τιμής για συγκεκριμένες ευάλωτες ή στοχευμένες ομάδες του πληθυσμού
- ✓ η ισόρροπη χωρική κατανομή κοινωνικών εξυπηρετήσεων, αναπτυξιακών έργων και επενδύσεων και η αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος σε όλες τις περιοχές ως εξής :
 - α) με τη βελτίωση του συστήματος αστικών υποδομών και αναβάθμιση των υπηρεσιών,
 - β) με την ολοκλήρωση του δικτύου παροχών υπηρεσιών υγείας και πρόνοιας,
 - γ) με πολιτικές για την αύξηση της προσπελασιμότητας με ΜΜΜ και μορφές βιώσιμης κινητικότητας,
 - δ) με προώθηση πολιτικών απασχόλησης,
 - ε) με πολιτικές στήριξης Μικρών και Μεσαίων Επιχειρήσεων (ΜΜΕ)
- ✓ η βελτίωση της ποιότητας ζωής, της καθημερινής λειτουργίας και της εικόνας της πόλης, με έμφαση στην ποικιλότητα, στη δυνατότητα πολλαπλών επιλογών, όπως διεύρυνση των επιλογών κατοικίας, εργασίας και αναψυχής, και την ισότητα πρόσβασης σε βασικές υπηρεσίες και υποδομές για όλους τους κατοίκους ως εξής :
 - α) με την ολοκλήρωση του σχεδιασμού και προγραμματισμού της πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης, με προτεραιότητες την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και της ποιότητας κατοικίας,
 - β) με αναπλάσεις των μειονεκτικών περιοχών,
 - γ) με εφαρμογή κοινωνικής πολιτικής κατοικίας

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του Νόμου 4277/2014 το πρότυπο χωρικής οργάνωσης της Αττικής διαμορφώνεται βάσει των στρατηγικών στόχων για την Περιφέρεια, ανταποκρίνεται στις αρχές της συμπαγούς πόλης και στην ορθολογική χρήση φυσικών πόρων, εδαφών και ενέργειας και αποδίδει βαρύτητα, τόσο στον αστικό χώρο, όσο και στον εξωαστικό χώρο, με την αντιμετώπισή τους, ως συμπληρωματικών συνιστωσών ενός ενιαίου λειτουργικού συνόλου.

Ειδικότερα :

- α) Ο αστικός χώρος αποτελεί ιεραρχημένο πολυκεντρικό σύστημα σαφώς οριοθετημένων αστικών συγκεντρώσεων. Το σύστημα αυτό συγκροτείται με κέντρο βάρους το συμπαγές αστικό συγκρότημα Αθήνας-Πειραιά και περιλαμβάνει τους συμπαγείς δορυφορικούς αστικούς πυρήνες και υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων στις περιοχές εκτός του Λεκανοπεδίου. Στις ως άνω περιοχές επιδιώκεται να αναπτυχθούν σχετική λειτουργική αυτοτέλεια, καθώς και οριζόντιες λειτουργικές αλληλεξαρτήσεις.
- β) Ο εξωαστικός χώρος συγκροτείται ως ενιαία αυτόνομη οντότητα και προστατεύεται ως ζωτικός χώρος για την ποιότητα ζωής των κατοίκων και τη διατήρηση της οικολογικής ισορροπίας, ως παραγωγικός χώρος για τη διατήρηση της πρωτογενούς παραγωγής, ως συστατικό στοιχείο της

πολιτισμικής ταυτότητας και του τοπίου της Αττικής, αλλά και ως συγκριτικό αναπτυξιακό πλεονέκτημα που βελτιώνει την ελκυστικότητά της.

Σύμφωνα με το άρθρο 8 του Νόμου 4277/2014 ο χώρος της Αττικής διαμορφώνεται βάσει χωρικών ενότητων, αξόνων και πόλων ανάπτυξης, οι οποίοι αποτελούν τις περιοχές κλειδιά, που αναλαμβάνουν δομικό ρόλο στη διάρθρωση του χώρου, όπου εστιάζονται οι δράσεις και τα μέσα για την υλοποίηση των στόχων του νέου ΡΣΑ, στο πλαίσιο της σύνθεσης των τομεακών πολιτικών στο χώρο.

Καθορίζονται τέσσερις (4) Χωρικές Ενότητες, με διάκριση σε επιμέρους Χωρικές Υποενότητες, για τη βέλτιστη χωροταξική οργάνωση, με βάση τη γεωγραφική διάρθρωση και τα επιμέρους φυσιογνωμικά τους χαρακτηριστικά, λαμβάνοντας υπόψη τη νέα διοικητική διάρθρωση, όπως αυτή ορίζεται στη διάταξη της παρ.3 του άρθρου 3 του Ν.3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 90/Α/2010), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

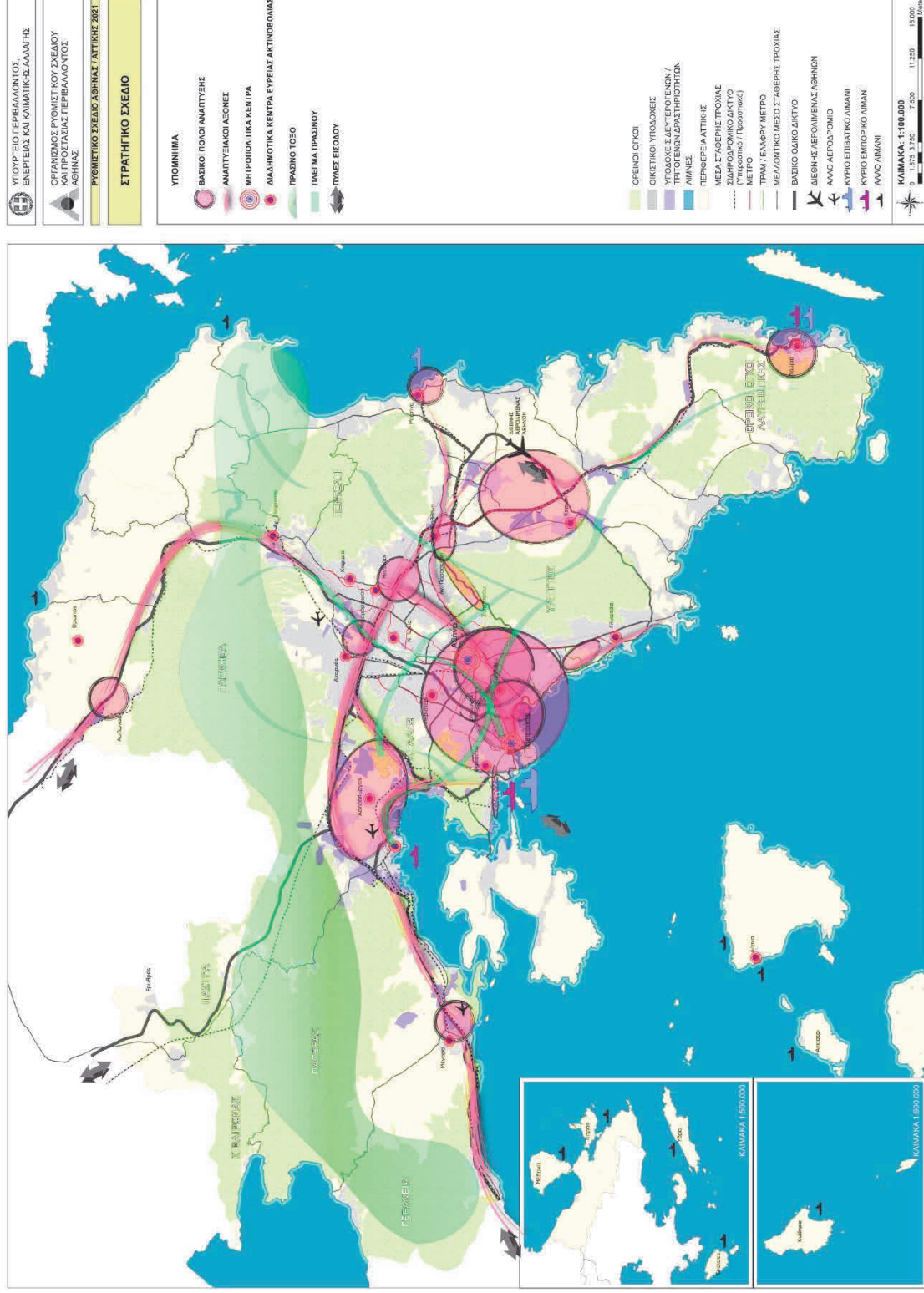
Συγκεκριμένα καθορίζονται ως εξής :

- α) **Χωρική Ενότητα Αθήνας - Πειραιά**, η οποία αποτελείται από τις Χωρικές Υποενότητες Κεντρικής Αθήνας, **Βόρειας Αθήνας**, Νότιας Αθήνας, Δυτικής Αθήνας και Πειραιά Ειδικότερα : αα) Η Χωρική Υποενότητα Κεντρικής Αθήνας ...ββ) Η **Χωρική Υποενότητα Βόρειας Αθήνας** περιλαμβάνει τους Δήμους Πεντέλης, Κηφισιάς, Μεταμορφώσεως, **Πεύκης – Λυκόβρυσης**, Αμαρουσίου, Ψυχικού – Φιλοθέης, Χολαργού – Παπάγου, Νέας Ιωνίας, Ηρακλείου, Βριλησίων, Αγίας Παρασκευής και Χαλανδρίου.
- β) Χωρική Ενότητα Ανατολικής Αττικής, η οποία αποτελείται από τις Χωρικές Υποενότητες Μεσογείων, Λαυρεωτικής και Βόρειας Αττικής.
- γ) Χωρική Ενότητα Δυτικής Αττικής, η οποία αποτελείται από τις υποενότητες Θριασίου και Μεγαρίδας.
- δ) Χωρική Ενότητα Νησιωτικής Αττικής, η οποία περιλαμβάνει τους Δήμους Αίγινας, Τροιζηνίας, Αγκιστριού, Σαλαμίνας, Σπετσών, Ύδρας, Πόρου και Κυθήρων, καθώς και την κοινότητα Αντικυθήρων.

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Νόμου 4277/2014 για τη Χωρική Ενότητα Αθήνας - Πειραιά και την Χωρική Υποενότητα Βόρειας Αθήνας δίδονται οι παρακάτω κατευθύνσεις:

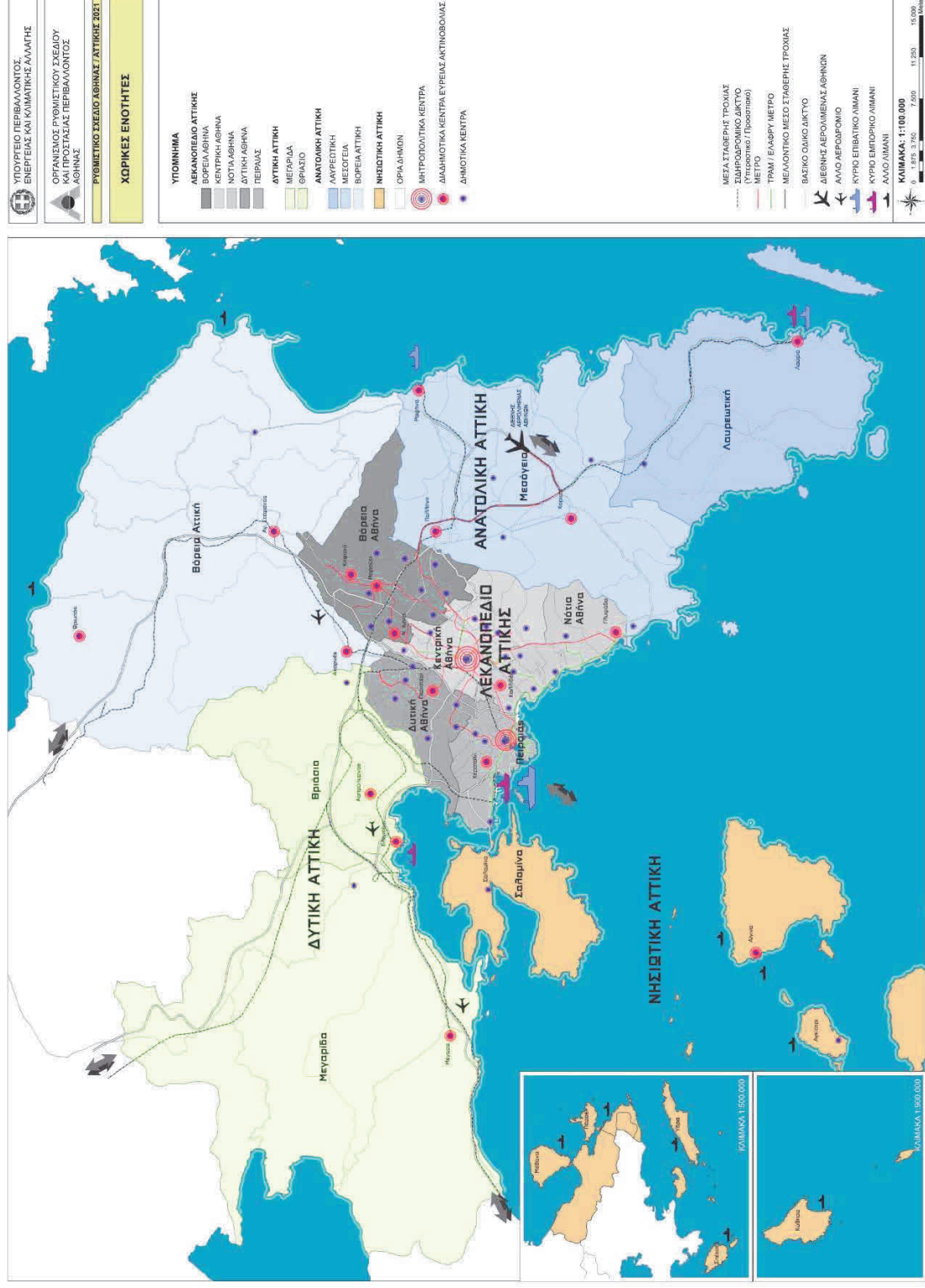
Διατηρείται ο χαρακτήρας της ως περιοχής κυρίως κατοικίας, αλλά και εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής. Κατεύθυνση αποτελεί η πολεοδομική οργάνωση των περιοχών, κυρίως με τον σχεδιασμό των χρήσεων,ν μέσω των υποκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, προς την κατεύθυνση της εξισορρόπησης των συγκρούσεων χρήσεων γης, κυρίως όσον αφορά την κατοικία, τις υπηρεσίες και το εμπόριο.»

N. 4277/2014 - ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ – ΑΤΤΙΚΗΣ (ΡΣΑ) / ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ



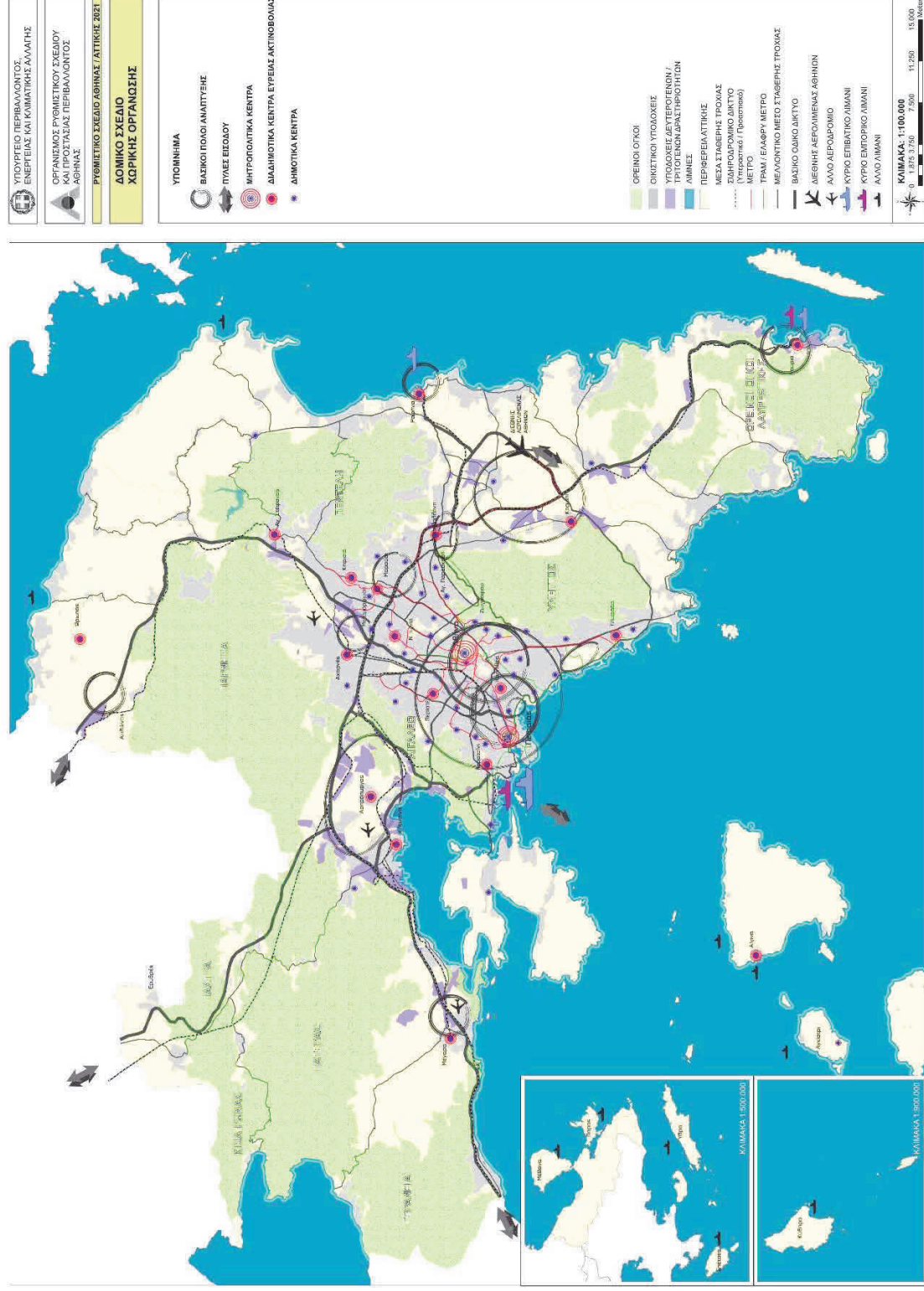
Πηγή: Ρ.Σ.Α. χάρτης Στρατηγικό Σχέδιο - επεξεργασία ομάδας μελέτης

N. 4277/2014 - ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ – ΑΤΤΙΚΗΣ (ΡΣΑ) / ΧΩΡΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ



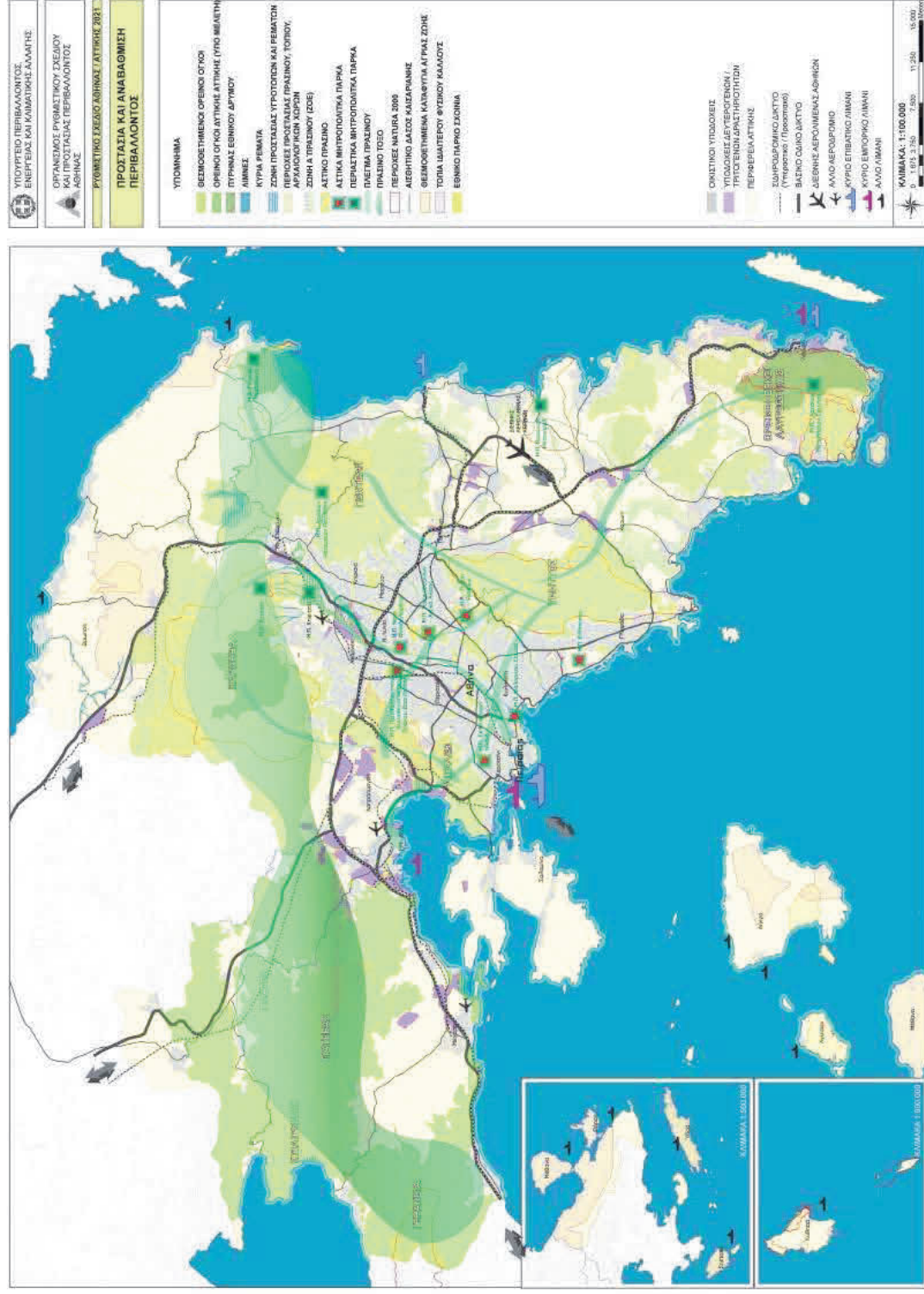
Πηγή: Ρ.Σ.Α. χάρτης Χωρικές Ενότητες - επεξεργασία ομάδας μελέτης

N. 4277/2014 - ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ – ΑΤΤΙΚΗΣ (ΡΣΑ) / ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ



Πηγή: Ρ.Σ.Α. χάρτης Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης - επεξεργασία ομάδας μελέτης

Ν. 4277/2014 - ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ – ΑΤΤΙΚΗΣ (ΡΣΑ) / ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ



Πηγή: Ρ.Σ.Α. χάρτης Προστασία ΚΑΙ Αναβάθμιση Περιβάλλοντος - επεξεργασία ομάδας μελέτης

15. ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

15.1 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δ.Ε. Λυκόβρυσης

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Λυκόβρυσης εγκρίθηκε με την με αριθμ. οικ. 35892/7095/25.11.1992 (Φ.Ε.Κ. 1362/Δ/31.12.1992) υπουργική απόφαση Υπουργού Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., σύμφωνα με τη οποία:

«1. Εγκρίνεται το γενικό πολεοδομικό σχέδιο της Κοινότητας Λυκόβρυσης (Ν. Αττικής), όπως τα όρια του προσδιορίζονται με κόκκινη γραμμή στον χάρτη Π-1 σε κλίμακα 1:10.000.

Κυρίως το ως άνω σχέδιο περιλαμβάνει:

Α. Την πολεοδομική οργάνωση της Κοινότητας για πληθυσμό 6.000 κατ. και την σταθεροποίησή του, στο επίπεδο αυτό, όπως φαίνεται στον χάρτη Π-1 με:

α) την επέκταση του σχεδίου πόλης σε έκταση δυτικά του εγκεκριμένου σχεδίου της Κοινότητας και μεταξύ αυτού και του βιομηχανικού πάρκου και τη δημιουργία δύο (2) πολεοδομικών ενοτήτων - γειτονιών με μέση πυκνότητα κατοίκων ανά εκτάριο και μέσο συντελεστή δόμησης, όπως φαίνονται στον χάρτη Π-1, ως εξής:

Πολεοδομική Ενότητα	Μέση πυκνότητα (κατ./Ha)	Μέσος συντελεστής δόμησης
1	22	0,8
2	39	0,8

και την επέκταση του σχεδίου σε ζώνες άλλων χρήσεων, πλην κατοικίας και ειδικότερα: βιομηχανικό — βιοτεχνικό πάρκο, αθλητικό κέντρο, ζώνη πρασίνου, περιοχή Ιδρύματος Τοσίτσα και περιοχή εκτός σχεδίου, παρά το ρέμα Πύρνα, που περιλαμβάνει και τη Μονή Χρυσοβαλάντου (ΖΕΑ).

β) τον προσδιορισμό των χρήσεων γης, όπως φαίνεται στο χάρτη Π-1 και ειδικότερα:

- Τον καθορισμό χρήσης γενικής κατοικίας στην εκτός σχεδίου έκταση, η που βρίσκεται μεταξύ των ορίων του εγκεκριμένου σχεδίου και του βιοτεχνικού πάρκου στην Π.Ε.1.
- Τον καθορισμό χρήσης γενικής κατοικίας στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί των Λεωφόρων Ειρήνης, Σοφ. Βενιζέλου και Βασ. Παύλου και σε βάθος μέχρι ενός οικοδομικού τετραγώνου.
- Τον καθορισμό χρήσης πολεοδομικού κέντρου στο κέντρο του οικισμού στην συμβολή των Λεωφ. Βασ. Παύλου και Σοφ. Βενιζέλου.
- Τον καθορισμό χρήσης αμιγούς κατοικίας στις υπόλοιπες περιοχές των πολεοδομικών ενοτήτων.
- Τη χωροθέτηση παιδικής χαράς.
- Τη χωροθέτηση δύο βρεφονηπιακών σταθμών, ένα σε κάθε πολεοδομική ενότητα.
- Τη χωροθέτηση νηπιαγωγείου, δημοτικού σχολείου και λυκείου στην Π.Ε.1.

Οι ακριβείς χωροθετήσεις των παραπάνω χώρων καθορίζονται στο επίπεδο της πολεοδομικής μελέτης.

- Τον καθορισμό ζωνών άλλων χρήσεων πλην κατοικίας και ειδικότερα:

1α. Βιομηχανικό και βιοτεχνικό Πάρκο (προτεινόμενη ΖΕΑ).

Στην περιοχή αυτή περιλαμβάνεται και η έκταση που προορίζεται για Εθνικό Τυπογραφείο και Συνεργείο Επισκευής Κρατικών Αυτοκινήτων.

1β. Αθλητικό κέντρο σε συνεχόμενη περιοχή με το βιομηχανικό βιοτεχνικό Πάρκο.

1γ. Η περιοχή του Ιδρύματος Βαράννου Μιχαήλ Τοσίτσα του οποίου οι χρήσεις και οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται με προτεινόμενο π.δ/γμα (ΖΕΑ).

1δ. Περιοχή βόρεια της Κοινότητας, παρά το ρέμα Πύρνα, της οποίας οι χρήσεις καθορίζονται με προτεινόμενο π.δ/γμα (ΖΕΑ).

Β. Την ιεράρχηση του οδικού δικτύου όπως φαίνεται στο Χάρτη Π-1 και ειδικότερα:

- Ως ταχεία λεωφόρος χαρακτηρίζεται η Λεωφόρος Κύμης.
- Ως πρωτεύουσες αρτηρίες χαρακτηρίζονται οι λεωφόροι: α) Ειρήνης Αμαρουσίου - Καραολή Δημητρίου - Γ. Παπανδρέου β) Ηρακλείου - Βασ. Παύλου - Σοφ. Βενιζέλου - Αχαρνών, γ) Λεωφ. Πύρνας.

2. Συνοπτικό αντίτυπο του παραπάνω πρωτότυπου χάρτη που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 95892/1992 πράξη του δημοσιεύεται σε φωτοσμίκρυνση με την απόφαση αυτή...».

5.2. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δ.Ε. Λυκόβρυσης

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Λυκόβρυσης τροποποιήθηκε με την με αριθμ. 22701/6296/06.09.2000 (Φ.Ε.Κ. 614/Δ/20.09.2000) απόφαση Υπουργού Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., σύμφωνα με τη οποία:

«Α. Εγκρίνεται η τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Μεταμόρφωσης (ν. Αττικής), το οποίο έχει εγκριθεί με την 55873/2438/10.04.1992 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Μεταμόρφωσης (ν. Αττικής) (Δ' 440), όπως τροποποιήθηκε με την 9757/1802/15.03.1996 όμοια απόφαση (Δ' 401) και τμήματος του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του δήμου Λυκόβρυσης (ν. Αττικής), το οποίο έχει εγκριθεί με την 35892/7095/25.11.1992 απόφαση το Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 1362) με τη μετατροπή του ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ σε ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 5 του από 23.02.1987 π.δ/τος (Δ' 166), όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 1 του από 08.12.1990 π.δ/τος (Δ' 706), με επιπλέον χρήσεις ως εξής:

α) Στο τμήμα του ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του δήμου Μεταμόρφωσης επιπλέον των χρήσεων γης του άρθρου 5 του από 23.02.1987 π.δ/τος (Δ' 166) επιτρέπεται η δημιουργία νέων εμπορικών εγκαταστάσεων και εμπορικών εκθέσεων μόνο στις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στην Εθνική οδό.

β) Στο τμήμα του ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του δήμου Λυκόβρυσης επιπλέον των χρήσεων γης του άρθρου 5 του από 23.02.1987 π.δ/τος (Δ' 166) επιτρέπεται η χρήση αθλητικών εγκαταστάσεων.

Β. Σε όλο το ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ καθορίζεται μέσος συντελεστής δόμησης ένα (1).»

5.3 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δ.Ε. Λυκόβρυσης

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Λυκόβρυσης αναθεωρήθηκε με την με αριθμ. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/24288/1051/25.11.1992 (Φ.Ε.Κ. 194/Δ/29.03.2024) κοινή απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Υ.Π.ΕΝ., σύμφωνα με τη οποία:

«Εγκρίνεται η αναθεώρηση και η επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας (Δ.Ε.) Λυκόβρυσης του Δήμου Λυκόβρυσης - Πεύκης (Ν. Αττικής), το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αρ. οικ. 35892/7095/25.11.1992 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 22701/6296/06.09.2000 όμοια απόφαση, και όπως τα όριά του προσδιορίζονται με διακεκομμένη κόκκινη γραμμή στον χάρτη Π.3 σε κλίμακα 1:5.000 που συνοδεύει την παρούσα και θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για το σύνολο της έκτασης της Δημοτικής Ενότητας, ειδικότερα:

1. Πολεοδομική οργάνωση των περιοχών οικιστικής ανάπτυξης

Η Δ.Ε. Λυκόβρυσης οργανώνεται για προβλεπόμενο πληθυσμιακό μέγεθος 10.689 κατοίκων με έτος στόχο το 2031 σε μία (1) Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.), όπως εμφανίζεται στον χάρτη Π.3 σε κλίμακα 1:5.000 που συνοδεύει την παρούσα.

Επιπλέον καθορίζονται:

α) Μέσος συντελεστής δόμησης: οκτώ δέκατα (0,8) και

β) πυκνότητα: 110 κάτοικοι/Ha.

2. Καθορισμός χρήσεων γης στις περιοχές οικιστικής ανάπτυξης

Στις υφιστάμενες οικιστικές περιοχές οι χρήσεις γης επαναπροσδιορίζονται, ενώ στις περιοχές επεκτάσεων καθορίζονται χρήσεις γης, όπως εμφανίζονται αναλυτικά στον χάρτη Π.3 που συνοδεύει την παρούσα, ως ακολούθως:

2.1 Υφιστάμενες οικιστικές περιοχές

α) Καθορίζονται περιοχές γενικής κατηγορίας χρήσεων Πολεοδομικού Κέντρου, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 4 του π.δ. 59/2018 στην κεντρική περιοχή της Δ.Ε., με επιτρεπόμενες ειδικότερα τις κάτωθι ειδικές κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 4:

- (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. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3).
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα.
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
 - (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
 - (12) Εστίαση μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (13) Αναψυκτήρια μέχρι 400 τ.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.
 - (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.
 - (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
 - (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. Επιτρέπονται μόνον όσες αφορούν στο Μετρό.
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία [μικρά, μεγάλα υπ' αρ. 18485/26.04.2017 (Β' 1412) κοινή υπουργική απόφαση]. Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.
 - (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών. Επιτρέπονται μόνο τα πρακτορεία ΟΠΑΠ.
 - (48) Κατασκευές.
 - (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).
- β) Καθορίζονται περιοχές γενικής κατηγορίας χρήσεων «Γενική Κατοικία 1», όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 3 του π.δ. 59/2018, επί των βασικών οδικών αξόνων σε βάθος οικοπέδου και συγκεκριμένα επί των οδών Σοφοκλή Βενιζέλου, Γρηγορίου Λαμπράκη, Αμαρουσίου και τμήματος της οδού Αγίας Βαρβάρας, με εξαίρεση τις κάτωθι ειδικές κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 3:
- (8.4) Μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων.
 - (27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. - Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).
 - (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών - προσφύγων και ευάλωτων ομάδων μέχρι 300 ατόμων.
 - (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λπ.).
- γ) Καθορίζονται περιοχές γενικής κατηγορίας χρήσεων «Γενική Κατοικία 2», όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 3 του π.δ. 59/2018, στις υπόλοιπες περιοχές της Δ.Ε., με επιτρεπόμενες ειδικότερα τις κάτωθι ειδικές κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 3:
- (1) Κατοικία.
 - (2) Κοινωνική πρόνοια.
 - (3) Εκπαίδευση: Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμια (Δημοτικά) (3.2.) και Δευτεροβάθμια (Γυμνάσια, Λύκεια) (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου.
 - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
 - (5) Θρησκευτικοί χώροι.
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1), Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικόπεδο

150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

- (11) Γραφεία/Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία.
- (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες.
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια. Επιτρέπονται μόνο φούρνοι έως 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα υπ' αρ. 18485/26.04.2017, Β' 1412) κοινή υπουργική απόφαση.

Επιτρέπονται μόνο γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία.

- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών. Επιτρέπονται μόνο τα καταστήματα ΟΠΑΠ.
- (46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.
- (48) Κατασκευές.
- (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

2.2. Περιοχές επεκτάσεων

Στη Δ.Ε. Λυκόβρυσσης καθορίζονται περιοχές επεκτάσεων και χρήσεις γης σε αυτές, όπως εμφανίζονται αναλυτικά στον χάρτη Π.3 σε κλίμακα 1:5.000 που συνοδεύει την παρούσα, ως ακολούθως:

α) Η περιοχή ανατολικά του κτήματος του Εθνικού Ιδρύματος Αγροτικής Έρευνας (ΕΘ.Ι.ΑΓ.Ε.), ήτοι η περιοχή ELCO Βαγιωνή, καθορίζεται ως περιοχή γενικής κατηγορίας χρήσεων «Γενική Κατοικία 1», όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 3 του π.δ. 59/2018, με εξαιρέσεις, σύμφωνα με την παρ. 2.1.β. της παρούσας.

Ο συντελεστής δόμησης που θα καθοριστεί κατά την πολεοδόμηση, δεν μπορεί να υπερβεί τα οκτώ δέκατα (0,8).

β) Η περιοχή του Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙ.ΠΑ.) Μεταμόρφωσης καθορίζεται ως περιοχή με χρήσεις: αα) «Πολεοδομικού Κέντρου», όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 4 του π.δ. 59/2018, με εξαιρέσεις, όπως προσδιορίζονται στην παρ. 2.1.α της παρούσας, ββ) Αθλητισμού, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 1 του π.δ. 59/2018 και γγ) Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙ.ΠΑ.).

γ) Καθορίζονται περιοχές γενικής κατηγορίας χρήσεων «Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο», όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 7 του π.δ. 59/2018, ως ακολούθως:

αα) Στις εντός σχεδίου περιοχές με χρήση «Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο» επιτρέπεται το σύνολο των χρήσεων που προβλέπονται στην παρ. 1 του άρθρου 7 του π.δ. 59/2018.

ββ) Στην περιοχή νοτίως του ρέματος Πύρνας, εκτός από δραστηριότητες ήπιας αναψυχής, επιτρέπονται οι κάτωθι ειδικές κατηγορίες χρήσεων της παρ. 2 του άρθρου 7 του π.δ. 59/2018, εφόσον αυτές προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

- (5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις.
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού. Επιτρέπονται μόνον ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι.
- (24.1) Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία [μικρά, μεγάλα υπ' αρ. 18485/26.04.2017 (Β' 1412) κοινή υπουργική απόφαση]. Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.
- (46) Αστική γεωργία.

Επισημαίνεται ότι στην περιοχή του ρέματος Πύρνας τα όρια της πολεοδομικής ενότητας συμπίπτουν με τα όρια της οριοθέτησης του ρέματος.

Επιπλέον τονίζεται ότι για τα δασικά τμήματα των ως άνω περιοχών της περ. γ' ισχύουν οι κείμενες διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

3. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)

Στη Δ.Ε. Λυκόβρυσσης καθορίζονται ως Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.) οι κάτωθι δασικές περιοχές και περιοχές υδατορεμάτων, όπως αυτές εμφανίζονται αναλυτικά στον χάρτη Π.3 σε κλίμακα 1:5.000 που συνοδεύει την παρούσα ως ακολούθως:

3.1. Δασικές Περιοχές

Οι περιοχές των δασών «Αργύρη» και «Κάσδαγλη» καθορίζονται ως Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.), για λόγους προστασίας του δασικού τους χαρακτήρα.

Επισημαίνεται ότι στα νομίμως υφιστάμενα κτίρια εντός των ως άνω περιοχών επιτρέπονται μόνον εργασίες επισκευών για λόγους χρήσης, υγιεινής και προστασίας.

3.2. Περιοχές Υδατορεμάτων

Καθορίζονται ως Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.) οι κάτωθι περιοχές υδατορεμάτων:

α) Το ρέμα Πύρνας, το οποίο έχει οριοθετηθεί με το από 31.12.2015 π.δ. (Δ' 5/2016) και έχει χαρακτηριστεί με την υπ' αρ. 9173/1642/03.03.1993 (Δ' 281) απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ως ρέμα ιδιαίτερου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος.

β) Το μη οριοθετημένο ρέμα Δαμάσκου. Έως την οριοθέτησή του, καθορίζεται Ζώνη Προστασίας είκοσι (20) μέτρων εκατέρωθεν του άξονα.

Στις ως άνω Π.Ε.Π. υδατορεμάτων εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 4258/2014 για μη οριοθετημένα ή μη διευθετημένα με έργα τμήματα ρεμάτων. Επιπρόσθετα, απαγορεύεται κάθε δόμηση, με εξαίρεση έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης, καθώς και απαραίτητα έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας.

4. Ειδικές Χρήσεις

Στη Δ.Ε. Λυκόβρυσης καθορίζονται οι κάτωθι περιοχές ως περιοχές ειδικών χρήσεων, όπως αυτές εμφανίζονται αναλυτικά στον χάρτη Π.3 σε κλίμακα 1:5.000 που συνοδεύει την παρούσα, ως ακολούθως:

4.1. Ειδική Χρήση Ι - Ίδρυμα Βαρόνου Μιχαήλ Τοσίτσα

Στην περιοχή του Ι.Β.Μ. Τοσίτσα καθορίζονται οι εξής ειδικές κατηγορίες χρήσεων που προβλέπονται στην παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018:

- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση.
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- (8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Α' βάρθμιας υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3).
- (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.

4.2. Ειδική Χρήση ΙΙ - Εθνικό Ίδρυμα Αγροτικής Έρευνας (ΕΘ.Ι.ΑΓ.Ε.)

Στο βόρειο τμήμα της περιοχής του ΕΘ.Ι.ΑΓ.Ε. καθορίζονται οι εξής ειδικές κατηγορίες χρήσεων που προβλέπονται στην παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018:

- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση.
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- (8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Α' βάρθμιας υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3).
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα υπ' αρ. 18485/26.04.2017, Β' 1412) κοινή υπουργική απόφαση.

4.3. Ιδιαίτερη Χρήση-Ιερά Μονή Ειρήνης Χρυσοβαλάντου

Στην περιοχή της Ιεράς Μονής Αγίας Ειρήνης Χρυσοβαλάντου καθορίζεται η ιδιαίτερη χρήση «Θρησκευτικός χώρος - Μονή».

Επισημαίνεται ότι οι ως άνω περιοχές ειδικών χρήσεων (Ι.Β.Μ. Τοσίτσα, ΕΘ.Ι.ΑΓ.Ε., Ι.Μ. Ειρήνης Χρυσοβαλάντου) παραμένουν εκτός πολεοδομικής ενότητας, λόγω της ειδικής φύσης των χρήσεών τους.

5. Χώροι Αθλητικών εγκαταστάσεων

Στη Δ.Ε. Λυκόβρυσης καθορίζονται οι κάτωθι περιοχές ως χώροι ειδικής κατηγορίας χρήσεων «(4.1.) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)» που προβλέπεται στην παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018, όπως αυτές εμφανίζονται αναλυτικά στον χάρτη Π.3 σε κλίμακα 1:5.000 που συνοδεύει την παρούσα, ως ακολούθως:

αα) Στο Ο.Τ. 9.

ββ) Σε έκταση στο βορειοδυτικό τμήμα της Δ.Ε. η οποία διέπεται από το Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο (Τ.Ρ.Σ.) που εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 18453/4423/17.07.2001 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 631).

γγ) Στο Διαδημοτικό Αθλητικό Κέντρο που βρίσκεται στα όρια με το Δήμο Μεταμόρφωσης.

δδ) Σε τμήμα του Ο.Τ. 33, στο οποίο ειδικότερα ισχύει επιπλέον και η χρήση «(4.2) Μεγάλες Αθλητικές Εγκαταστάσεις».

6. Δίκτυα Μεταφορών

Καθορίζονται τα δίκτυα μεταφορών της Δ.Ε. Λυκόβρυσης, όπως εμφανίζονται αναλυτικά στον χάρτη Π.3 σε κλίμακα 1:5.000 που συνοδεύει την παρούσα, ως ακολούθως:

6.1. Δίκτυα Μέσων Μαζικής Μεταφοράς

αα) Γραμμή 4 του Μετρό με επέκταση προς τις περιοχές Πεύκης και Λυκόβρυσης.

ββ) Δημοτική και Δημόσια αστική συγκοινωνία (λεωφορεία) για κάλυψη και των μετακινήσεων από και προς τους σταθμούς του ΗΣΑΠ (Νερατζιώτισσα/σύνδεση με Προαστιακό, Μαρούσι, ΚΑΤ, Κηφισιά).

γγ) Ολοκλήρωση δημιουργίας της Λεωφόρου Κύμης, σύμφωνα με τον οικείο σχεδιασμό για την χάραξη του άξονα και τη θέση των κόμβων (Αγίας Βαρβάρας, Σοφοκλή Βενιζέλου, Τσοίτσα - Γεωργίου Δροσίνη).

6.2. Ιεράρχηση Οδικού Δικτύου

αα) Ταχεία Λεωφόρος: Λεωφόρος Κύμης.

ββ) Πρωτεύουσες Αρτηρίες: Λεωφόρος Αμαρουσίου, Λεωφόρος Καραολή και Δημητρίου, Λεωφόρος Σοφοκλή Βενιζέλου, Λεωφόρος Γρηγορίου Λαμπράκη.

γγ) Συλλεκτήριες οδοί:

- Πρωτεύουσα Συλλεκτήρια: Οδός Λάμπρου Κατσώνη και η συνέχεια αυτής, οδός Δημοκρατίας (αποτελεί είσοδο της πόλης από την Εθνική οδό).

- Δευτερεύουσα Συλλεκτήρια: Περιμετρική οδός του ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ (τμήματα οδών Θεοδώρας, Κρήτης, Αγίας Ειρήνης), λόγω ανάγκης διευκόλυνσης της κυκλοφορίας καθώς και διαχωρισμού των κινήσεων μεταξύ ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ και περιοχής κατοικίας για την προστασία της, και σύνδεσης με οδό Ερμού.

Επιπλέον, προτείνονται μέτρα κυκλοφοριακής αναδιοργάνωσης, με έμφαση στη Βιώσιμη Αστική Κινητικότητα (Β.Α.Κ.), προς όφελος της πεζής μετακίνησης/ποδηλασίας.

6.3. Στάθμευση

Προβλέπεται δημιουργία χώρων στάθμευσης σε κατάλληλα σημεία περιμετρικά του Πολεοδομικού Κέντρου (κεντρική περιοχή), με ενδεχόμενη δημιουργία Ζωνών Ελεγχόμενης Στάθμευσης (Ζ.Ε.Σ.) και με προτεραιότητα για τους κατοίκους της περιοχής.

7. Περιοχές Ανάπλασης-Σχέδια Έκτακτης Ανάγκης

Στην Δ.Ε. Λυκόβρυσης προβλέπονται περαιτέρω:

α) Η ανάπλαση της παραρεμάτιας ζώνης του ρέματος Πύρνας που βρίσκεται εκτός της ζώνης του ρέματος, με κατάλληλες διαμορφώσεις για την οργάνωση της κίνησης πεζών/ποδηλάτων καθώς και για την επαφή με τη φύση με όρους προστασίας των δασικών εκτάσεων και του πρασίνου.

β) Η υιοθέτηση προβλέψεων σχεδίων εκτάκτων αναγκών και φυσικών καταστροφών, τα οποία έχουν εκπονηθεί με μέριμνα του Δήμου Λυκόβρυσης - Πεύκης, σε συνδυασμό με τους εξής προτεινόμενους χώρους συγκέντρωσης και καταφυγής:

αα) Χώρους αθλοπαιδιών,

ββ) αυλές σχολείων, υπό την προϋπόθεση ελέγχου της στατικότητας των κτηρίων,

γγ) ελεύθερους και κοινόχρηστους χώρους, όπως πλατείες, με ενδεχόμενη δυνατότητα παροχής νερού και ρεύματος, και

δδ) λοιπούς υπαίθριους χώρους δημόσιων κτηρίων, όπως προαύλιοι χώροι δημοτικών καταστημάτων κ.λπ.

8. Κοινωνικός Εξοπλισμός

Η γενική εκτίμηση των αναγκών σε γη για κοινωνική υποδομή και οι συνακόλουθες ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με τα σταθερότυπα και απεικονίζονται σε αναλυτικό πίνακα που παρατίθεται στο Παράρτημα Α της παρούσας.

9. Περιβαλλοντική Έγκριση του Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Λυκοβρύσεως του Δήμου Λυκόβρυσης - Πεύκης Με την παρούσα εγκρίνεται περιβαλλοντικά το σχέδιο έγκρισης του Γ.Π.Σ. της Δημοτικής Ενότητας Λυκόβρυσης του Δήμου Λυκόβρυσης - Πεύκης (Ν. Αττικής), σύμφωνα με τις διατάξεις

της ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/ οικ.107017/28.08.2006 κοινής απόφασης των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Κατά τον σχεδιασμό των έργων και δραστηριοτήτων που αφορούν στην υλοποίηση του Σχεδίου λαμβάνονται υπόψη οι όροι, περιορισμοί και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος, σύμφωνα με την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΙΠΠΑ/121225/7907/22.11.2023 απόφαση του Γενικού Διευθυντή Περιβαλλοντικής Πολιτικής Υ.Π.Ε.Ν., οι οποίοι παρατίθενται αναλυτικά στο Παράρτημα Β της παρούσας.

10. Μεταβατικές Διατάξεις

α) Ειδικές ρυθμίσεις χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, όπως έχουν καθοριστεί με εγκεκριμένες ρυθμίσεις επιπέδου ρυμοτομικού σχεδίου εντός της περιοχής ευθύνης του παρόντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, εξακολουθούν να ισχύουν.

β) Ο καθορισμός ή η τροποποίηση ορίων προστατευόμενων φυσικών περιοχών ρυθμίζεται από τις οικείες κείμενες διατάξεις. Στις προς πολεοδόμηση περιοχές, οι εκτάσεις που εμπίπτουν στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας (ν. 998/1979, Α'289) διατηρούν αυστηρά το χαρακτηρισμό τους κατά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και παραμένουν εκτός πολεοδόμησης.

γ) Για την έκδοση οικοδομικών αδειών ισχύουν τα οριζόμενα στο άρθρο 26 του ν. 2831/2000 (Α' 140), όπως ισχύει.

δ) Για τις νομίμως υφιστάμενες χρήσεις σε περιοχές που πλέον οι εν λόγω χρήσεις δεν επιτρέπονται, ισχύουν τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 26 του ν. 2831/2000. Η προθεσμία για τη μετεγκατάσταση των μη επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δεκαπέντε (15) έτη από την θέση σε ισχύ της παρούσας, ή τα δέκα (10) έτη από την αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Η μετεγκατάσταση αυτών των δραστηριοτήτων μπορεί να λάβει χώρα στις καθοριζόμενες με το Γ.Π.Σ. και την αναθεώρηση του ρυμοτομικού ζώνες, όπου επιτρέπονται.

ε). Στο σχεδιαζόμενο νέο σταθμό Μετρό είναι δυνατή η εφαρμογή του άρθρου 99 του ν.1892/1990 (Α' 101) περί καθορισμού Ζ.Ε.Α., εφόσον κατά την υλοποίησή του τούτο κριθεί σκόπιμο.

11. Παραρτήματα

Προσαρτώνται και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας:

1. Παράρτημα Α: Πίνακας Κοινωνικού Εξοπλισμού

2. Παράρτημα Β: Όροι, περιορισμοί και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος.

3. Ο χάρτης Π.3 σε κλίμακα 1:5.000..»

16. ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Με το από 27.08.1970 Β.Δ. (Φ.Ε.Κ. 202/Δ/21.09.1970) «Περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Λυκόβρυσης (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού» εγκρίθηκε η τροποποίηση και επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου Λυκόβρυσης (Αττικής) και ο καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού.

Ειδικότερα

Άρθρον 1.

1. Εγκρίνεται η τροποποιήσις και η επέκτασις του ρυμοτομικού σχεδίου Λυκόβρυσης (Αττικής), ως εμφανίζεται εις τα υπό του Προϊσταμένου της Υπηρεσίας Οικισμού θεωρημένα δια της υπ' αριθ. Ε. 29547/70 πράξεως αυτού δύο (2) σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα, υπό κλίμακα 1:2000, άτινα συνοπτικά δημοσιεύονται κατωτέρω.

2. Κατά το πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη, των κειμένων εις την περιοχὴν εις ἣν τροποποιεῖται καὶ επεκτείνεται το ρυμοτομικὸ σχέδιο, καταργεῖται, τροποποιεῖται καὶ επιβάλλεται προκήπιον (πρασιά) πλάτους τεσσάρων (4), πέντε (5), ἕξι (6) καὶ οκτῶ (8) μέτρων, ὡς εις τα ανωτέρω διαγράμματα εμφανίζεται.

Άρθρον 2.

1. Κατὰ το πρόσωπο των οικοπέδων των κειμένων ἐπὶ των οικοδομικῶν τετραγῶνων των σημειούμενων δια του στοιχείου Α επιβάλλονται στοαὶ καθ' ὅλον το ὕψος του ισογείου των οικοδομῶν πλάτους τεσσάρων (4) μέτρων, ὡς εμφανίζεται, εις τα εν ἄρθρω 1 του παρόντος διαγράμματα.

2. Δια την κατασκευὴν καὶ διαμόρφωσιν των δια της προηγούμενης παραγράφου επιβαλλομένων στοῶν ἔχουσιν εφαρμογὴν αἱ διατάξεις των παρ. 3, 4 καὶ 5 του άρθρου 2 καὶ των άρθρων 3 καὶ 4 του ἀπὸ 05.09.1956 Β.Δ. «περὶ τροποποιήσεως του σχεδίου Αθηνῶν καὶ κατασκευῆς στοῶν» (ΦΕΚ 208/56 τεύχος Α'), του άρθρου 9 του ἀπὸ 06.10.61 Β.Δ. «περὶ τροποποιήσεως κλπ. του ἀπὸ 05.09.56 Β.Δ.» (ΦΕΚ 125/61 τ. Δ') του ἀπὸ 28.07.64 Β.Δ. «περὶ συμπληρώσεως του ἀπὸ 05.09.59 Β.Δ. (ΦΕΚ 12/64 τ. Δ') καὶ του ἀπὸ 26.07.65 Β.Δ. «περὶ συμπληρώσεως κλπ. (ΦΕΚ 127/65 τ. Δ').

Άρθρον 3.

Καθορίζονται οἱ ὅροι καὶ περιορισμοὶ δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εις την δια του άρθρου 1 του παρόντος εκτεινόμενῃν περιοχὴν του ρυμοτομικῶν σχεδίου εξαιρέσει των οικοπέδων των κειμένων ἐπὶ των οικοδομικῶν τετραγῶνων των σημειούμενων δια του στοιχείου Α καὶ εμφανιζομένων εις τα εν ἄρθρω 1 του παρόντος διαγράμματα ὡς ακολούθως:

1. α) Ελάχιστο πρόσωπο δέκα τρία (13) μέτρα.

Ελάχιστο βάθος δέκα οκτῶ (18) μέτρα.

Ελάχιστο εμβαδὸν τετρακόσια (400) τ.μ.

β) Κατὰ παρέκκλισιν των ανωτέρω οικόπερδα υφιστάμενα κατὰ την δημοσίευσιν του παρόντος, μη ἔχοντα τας κατὰ τα ανωτέρω ελάχιστας διαστάσεις, θεωροῦνται ἄρτια καὶ οικοδομήσιμα εφ' ὅσον ἔχουν τας κατωτέρω:

Ελάχιστο πρόσωπο δώδεκα (12) μέτρα.

Ελάχιστο βάθος δέκα πέντε (15) μέτρα.

Ελάχιστο εμβαδὸν διακόσια (200) τ.μ.

2. Οικοδομικὸ σύστημα ορίζεται το των πανταχόθεν ελεύθερων οικοδομῶν ἢ το ασυνεχές.

3. Ο μέγιστος συντελεστὴ δομήσεως ορίζεται εις ἓνα καὶ εἴκοσι εκατοστὰ (1,20).

Άρθρον 4.

Οἱ ὅροι καὶ περιορισμοὶ δομήσεως των οικοπέδων των σημειούμενων δια του στοιχείου Α, των εμφανιζομένων εις τα εν ἄρθροις 1 του παρόντος διαγράμματα, καθορίζονται τα εξής:

1. Τα ελάχιστα ὅρια εμβαδοῦ καὶ διαστάσεων των οικοπέδων καθορίζονται τα δια της παραγράφου 1 (εδαφ. α' καὶ β') του άρθρου 3 του παρόντος οριζόμενα.

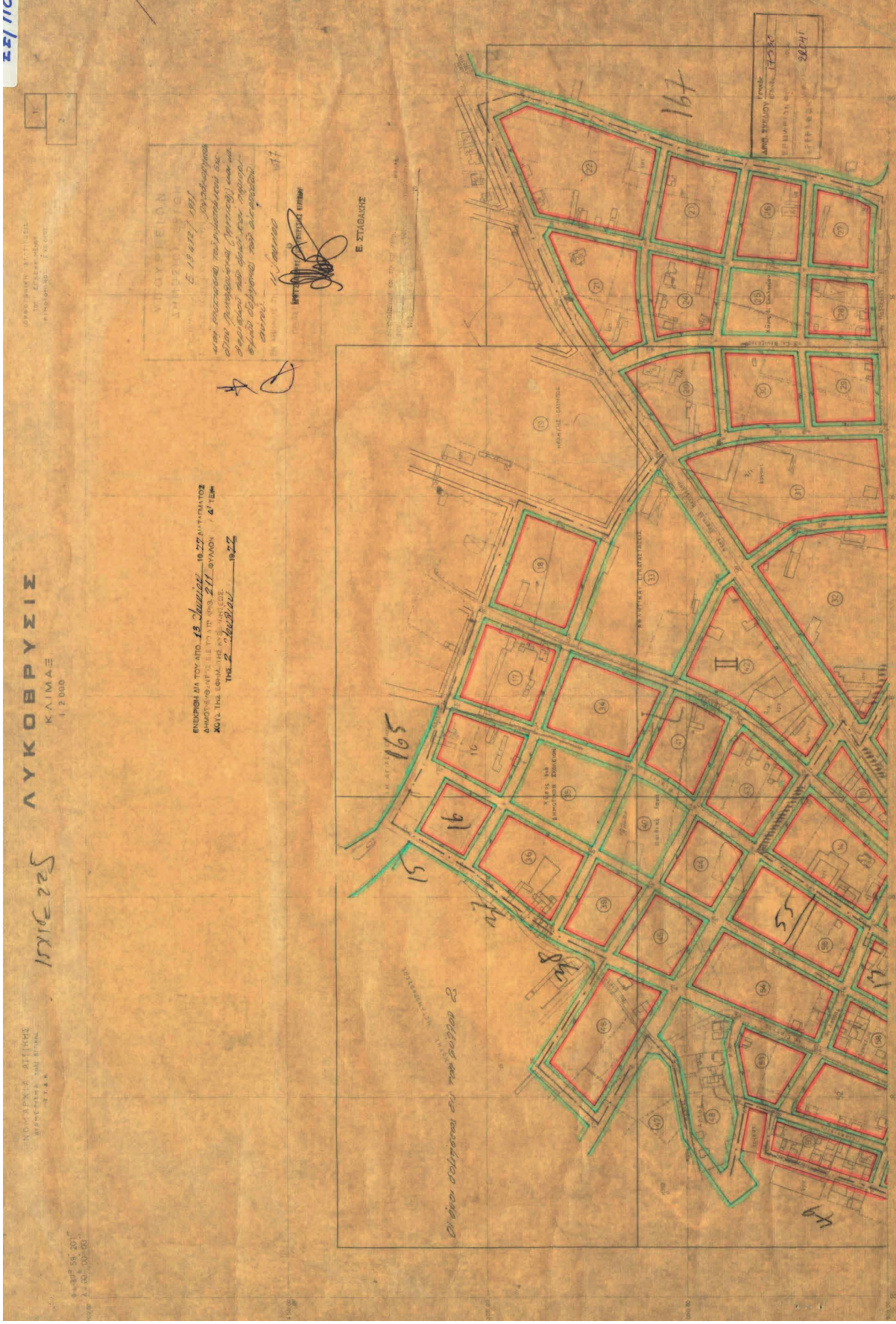
2. Εἰς το ἰσόγειον των οικοδομῶν επιτρέπεται ἡ κατασκευὴ μόνον καταστημάτων.

3. Οικοδομικόν σύστημα ορίζεται το συνεχές.
4. Το μέγιστον ποσοστόν καλύψεως των οικοπέδων ορίζεται δια μεν το ισόγειον των οικοδομών εις εβδομήντα πέντε επί τοις εκατόν (75%), δια δε τους υπολοίπους επιτρεπόμενους ορόφους εις τεσσαράκοντα επί τοις εκατόν (40%) της όλης επιφανείας αυτών.
5. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών ορίζεται εις τέσσαρας (4) και το ανώτατον ύψος αυτών εις δέκα τέσσαρα και ήμισυ (14,50) μέτρα.

Με το από 13.06.1977 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 211/Δ/02.07.1977) «Περί αναθεωρήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Λυκοβρύσεως (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού» εγκρίθηκε η αναθεώρηση και επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου Λυκόβρυσης (Αττικής) και ο καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού.

Με την με αριθ. Γ. 13224/1220/04.05.1978 Απόφαση Υφυπουργού Δημοσίων Έργων (Φ.Ε.Κ. 284/Δ/10.06.1978) «Περί κυρώσεως δέκα πέντε (15) τοπογραφικών φύλλων υποτυπώσεως υπό μείζονα κλίμακα του σχεδίου ρυμοτομίας Λυκόβρυσης Ν. Αττικής» κυρώθηκαν τα τοπογραφικά διαγράμματα ρυμοτομίας σε κλίμακα 1:500.

Με την με αριθ. 3634/125/92/17.07.1992 Απόφαση Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (Φ.Ε.Κ. 811/Δ/06.08.1992) «Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας Λυκόβρυσης Αττικής για τον αποχαρακτηρισμό τμήματος του Ο.Τ. 33 από χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων και τον χαρακτηρισμό αυτού ως οικοδομήσιμου» εγκρίθηκε η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας Λυκόβρυσης για τον αποχαρακτηρισμό τμήματος του οικοδομικού τετράγωνο Ο.Τ. 33 από χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων, τον χαρακτηρισμό αυτού σε οικοδομήσιμο (Ο.Τ. 33α), τη δημιουργία πεζόδρομου πλάτους 4,00 μέτρων μεταξύ αυτού και του χώρου αθλητικών εγκαταστάσεων και επιβολή πρασιάς 4,00, 5,00 και 6,00 μέτρων..



17. ΑΣΚΗΣΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Με το άρθρο 10 του ν. 3044/2002 (Φ.Ε.Κ. 197/Α/27.08.2002) τροποποιήθηκε το άρθρο 29 του ν. 2831/2000 (Φ.Ε.Κ.140/Α/13.06.2000) περί άσκησης αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού, το οποίο αρχικά ανέφερε ότι:

1. Με απόφαση του οικείου νομάρχη και με την επιφύλαξη των διατάξεων των παρ.2 και παρ.3, γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις:

α) Η έγκριση και τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, καθώς και ο καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης σε αγροτικούς οικισμούς, σύμφωνα με το αρθ-38 του ν.1337/83 (Φ.Ε.Κ. 33/Α/1983).

β) Η τροποποίηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σ' αυτά, καθώς και η έγκριση πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης και αναμόρφωσης κατά τις διατάξεις των αρθ-11 και αρθ-15 παρ.4 του ν.2508/97 (Φ.Ε.Κ.124/Α/1997).

Αρμόδιο Συμβούλιο να γνωμοδοτεί για τις ρυθμίσεις των εδαφ. α και εδαφ. β είναι το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του οικείου νομού.

2. Με απόφαση του οικείου Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και με την επιφύλαξη των διατάξεων της επομένης παραγράφου γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις:

α) Η τροποποίηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σ' αυτά, στις παράκτιες περιοχές και σε βάθος δύο ΟΤ από την ακτή, εφόσον αυτά βρίσκονται σε απόσταση 500 μέτρα από αυτή.

β) Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους σε εφαρμογή του Π.Δ./24.04.1985 "Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών, καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης" (Φ.Ε.Κ.181/Δ/1985) και η έγκριση πολεοδομικών μελετών των οικισμών αυτών, σε εφαρμογή του Π.Δ./20.08.1985 "Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους και τροποποίηση του Π.Δ./24.04.1985" (Φ.Ε.Κ.414/Δ/1985).

γ) Η έγκριση πολεοδομικών μελετών σε εφαρμογή του αρθ-7 του ν.2508/1997.

δ) Οι ρυθμίσεις που αναφέρονται στο Αρθ-26 του Ν-1337/83, όπως ισχύει, στις περιπτώσεις εκτέλεσης επειγόντων στεγαστικών προγραμμάτων "(ΟΕΚ κλπ)" και καθορισμού χώρων ανέγερσης κτιρίων δημοσίων και δημοτικών σκοπών και γενικά κτιρίων κοινής ωφέλειας και εφ' όσον οι συγκεκριμένες χρήσεις δεν έρχονται σε αντίθεση με τις κατευθύνσεις εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή άλλου σχεδίου χρήσεων γης.

ε) Η έγκριση για τις παρεκκλίσεις της παρ.16 του Αρθ-27 του Ν-2831/00 (ΦΕΚ-140/Α/00), για τις περιπτώσεις της παρούσης και της προηγούμενης παραγράφου.

Αρμόδιο Συμβούλιο να γνωμοδοτεί για τις ως άνω ρυθμίσεις είναι το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις:

α) Η τροποποίηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, καθώς και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, στις εξής περιπτώσεις:

αα. εκατέρωθεν των οδικών αξόνων που καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης, κατ' εφαρμογή του αρθ-99 παρ.4 του ν. 1892/1990 (Φ.Ε.Κ. 101/Α/1990), όπως ισχύει.

ββ. σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, σε δάση ή δασικές εκτάσεις, σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα αρθ-18 και αρθ-19 του ν. 1650/1986 ή βάσει διεθνών συνθηκών.

β) Ο καθορισμός των ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ./24.04.1985 (Φ.Ε.Κ. 181/Δ), καθώς και η έγκριση πολεοδομικών

μελετών, σύμφωνα με τις διατάξεις των Π.Δ./20.08.1985 (Φ.Ε.Κ. 414/Δ/1985) και Π.Δ./02.04.1985 (Φ.Ε.Κ. 225/Δ/1985), οικισμών παραλιακών, όπως ορίζονται στο αρθ-2 παρ.1 του Π.Δ./24.04.1985 ή οικισμών των οποίων τα όρια ή η περιοχή στην οποία αφορά η πολεοδομική μελέτη εμπίπτουν σε ζώνη 500 μέτρων από την ακτή, ή οικισμών που ευρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή σε δάση ή σε δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα αρθ-18 και αρθ-19 του ν. 1650/1986 (Φ.Ε.Κ. 160/Α/1986) ή βάσει διεθνών συνθηκών.

γ) Η έγκριση πολεοδομικών μελετών στις περιπτώσεις:

αα. πολεοδόμησης περιοχών που εμπίπτουν έστω και μερικά σε ζώνη 500 μέτρων από την ακτή ή ευρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή σε δάση ή δασικές εκτάσεις ή περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα αρθ-18 και αρθ-19 του ν. 1650/1986 (Φ.Ε.Κ. 160/Α/1986)

ββ. αξιολογών οικισμών κατά τις διατάξεις του Π.Δ./24.04.1985 (Φ.Ε.Κ. 181/Δ/1985).

δ) Οι ρυθμίσεις του αρθ-26 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, δάση ή δασικές εκτάσεις, περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα αρθ-18 και αρθ-19 του ν. 1650/1986 ή βάσει διεθνών συνθηκών, καθώς και σε περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 500 μέτρων από την ακτή. Οι ρυθμίσεις αυτές πρέπει να είναι σύμφωνες με τις κατευθύνσεις των πλαισίων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, σύμφωνα με τις αντίστοιχες διατάξεις των ν. 2742/1999 και ν. 2508/1997.

4. Όπου στις προηγούμενες παραγράφους προβλέπεται τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει:

(α) να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινοχρήστων χώρων, ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης η οποία γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμοδίων Δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση.)

β) να μην επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, ούτε αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ./23.02.1987 (Φ.Ε.Κ. 166/Δ/1987), δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και

γ) να μην είναι αντίθετες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ.

5. Κάθε διάταξη ως προς τις ως άνω αρμοδιότητες πολεοδομικών ρυθμίσεων που έρχεται σε αντίθεση με τα οριζόμενα στο άρθρο αυτό καταργείται. Επίσης καταργείται κάθε διάταξη με την οποία μεταβιβάστηκαν αρμοδιότητες πολεοδομικών ρυθμίσεων στους νομάρχες και σε δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

6. Δεν απαιτείται εκ νέου η τήρηση της διαδικασίας της παρ.1 του αρθ-3 του Π.Δ./17.07.1923, για την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων που έγιναν με αποφάσεις νομαρχών ή δημοτικών συμβουλίων οι οποίες έχουν ακυρωθεί επειδή εκδόθηκαν αναρμοδίως ή κατά των οποίων έχουν ασκηθεί ένδικα μέσα. Στην περίπτωση αυτή αρκεί η επικαιροποίηση της γνωμοδότησης του αρμόδιου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

Σύμφωνα με την απόφαση 3663/2005 (Ολομ.) του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) κρίθηκε ότι οι διατάξεις του Αρθ-10 του Ν-3044/02, με τις οποίες έχει ανατεθεί, η ρύθμιση ζητημάτων πολεοδομικού σχεδιασμού (μεταξύ των οποίων και ο καθορισμός χρήσεων και όρων δόμησης εκατέρωθεν των οδικών αξόνων) σε άλλα, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας, όργανα, είναι αντισυνταγματικές και δεν είναι εφαρμοστέες.

Σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης 3663/2005 (Ολομ.) του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) εκδόθηκε από το Τμήμα Α της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Γενικής

Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. η εγκύκλιος 6/2006 (18894/6/05.05.2006) περί της άσκησης των αρμοδιοτήτων του πολεοδομικού σχεδιασμού, σύμφωνα με την οποία:

Α. Με την ΣΤΕ-3661/05 κρίθηκε αντίθετη προς το Σύνταγμα η προβλεπόμενη από το Αρθ-10 του Ν-3044/02 (ΦΕΚ-197/Α/02), εκχώρηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού στον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, τους Γενικούς Γραμματείς Περιφέρειας και τους Νομάρχες. Ειδικότερα, έγινε δεκτό ότι όλες οι πολεοδομικές ρυθμίσεις, είτε πρόκειται για αμιγώς κανονιστικές πράξεις (λχ όροι δόμησης και χρήσεις γης), είτε πρόκειται για πράξεις μικτού χαρακτήρα (λχ τροποποίηση σχεδίου πόλης με ταυτόχρονο καθορισμό όρων δόμησης), είτε πρόκειται για ατομικές πράξεις (λχ απλή τροποποίηση σχεδίου πόλης χωρίς ταυτόχρονο καθορισμό όρων δόμησης) πρέπει να γίνεται με προεδρικό διάταγμα. Εξαιρείται μόνο η όλως εντοπισμένη τροποποίηση των ρυμοτομικών σχεδίων εκτός αν αφορά σε προστατευόμενες περιοχές του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος, οπότε και πάλι απαιτείται η έκδοση προεδρικού διατάγματος.

Β. Ύστερα από τα παραπάνω κατ' εφαρμογή της αρχής της χρηστής διοίκησης και μέχρι τη νομοθετική ρύθμιση του θέματος δεν πρέπει να εκδίδονται πράξεις πολεοδομικού σχεδιασμού από τα όργανα που προβλέπονται στο αρθ-10 του ν. 3044/2002 με εξαίρεση τις όλως εντοπισμένες τροποποιήσεις των ρυμοτομικών σχεδίων όπως :

1. Τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, σε συμμόρφωση προς δικαστική απόφαση με την οποία επιβεβαιώνεται η αυτοδίκαια ανάκληση απαλλοτρίωσης ή αίρεται επιβληθείσα ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή επιβληθέν βάρος σε ιδιοκτησία για κοινωφελή σκοπό.

2. Τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου πόλης για καθορισμό κοινόχρηστων χώρων.

3. Σημειακή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου να καταστεί δυνατή η εφαρμογή του. Σε περίπτωση μετατόπισης οδού, η αρμοδιότητα υφίσταται όταν δεν μεταβάλλεται το πλάτος και η ευθυγράμμιση της οδού.

4. Ο καθορισμός κοινοφελών χώρων σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης σύμφωνα με το αρθ-26 του ν. 1337/1983 όπως ισχύει, εφόσον προβλέπεται από ισχύον ΓΠΣ.

5. Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου για μετατροπή σε πεζόδρομο.

Γ. Οι παραπάνω ρυθμίσεις "παύουν να διατηρούν τον ως άνω ειδικότερο χαρακτήρα όταν αφορούν προστατευμένες περιοχές του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος" οπότε οι σχετικές ρυθμίσεις πρέπει να διενεργούνται με την έκδοση προεδρικού διατάγματος.

Δηλαδή στην περίπτωση που οι προτεινόμενες ρυθμίσεις εμπίπτουν σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή σε δάση ή δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα αρθ-18 και αρθ-19 του ν. 1650/1986 (Φ.Ε.Κ. 160/Α/1986) ή βάσει διεθνών συνθηκών, ή σε κηρυγμένους παραδοσιακούς οικισμούς ή εμπίπτουν σε ζώνη πλάτους 500 μ. από ακτή.

Δ. Διευκρινίζουμε επίσης ότι οι παρακάτω αναφερόμενες ρυθμίσεις εξακολουθούν να γίνονται με απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας:

1. Του αρθ-6 παρ.3, παρ.6γ και παρ.7 και του αρθ-7 παρ.3 του Π.Δ./24.04.1985 (Φ.Ε.Κ. 181/Δ/1985), (καθορισμός γραμμής δόμησης κλπ).

2. Η έγκριση παρεκκλίσεων της παρ.16 του αρθ-27 του ν. 2831/2000 (Φ.Ε.Κ. 140/Α/2000).

3. Η έγκριση πολεοδομικής μελέτης ΒΕΠΕ σύμφωνα με τις διατάξεις των αρθ-7 και αρθ-19 του ν. 2545/1997 (Φ.Ε.Κ. 254/Α/1997).

Ε. Σε περίπτωση που η πολεοδομική ρύθμιση αφορά ευρύτερη περιοχή και προκειμένου τα θέματα να αντιμετωπίζονται συσχετισμένα μεταξύ τους, κρίνεται σκόπιμο να προτείνεται ενιαία διοικητική πράξη στον έχοντα την αρμοδιότητα (αναθεώρηση σχεδίου πόλης) και να μην γίνεται διάσπαση αντικειμένου.

ΣΤ. Για όλες τις περιπτώσεις που θα προωθείται η έγκριση των προτεινόμενων πολεοδομικών ρυθμίσεων με έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, εκτός από την απαραίτητη γνωμοδότηση του Κ.ΣΧΟΠ απαιτείται επεξεργασία του θέματος από τις Υπηρεσίες Πολεοδομίας της Νομαρχίας ή της Γενικής Γραμματείας Περιφέρειας (τυχόν

γνωμοδότηση ΣΧΟΠ νομού ή ΣΧΟΠ περιφέρειας) ώστε να είναι πλέον τεκμηριωμένη η προώθηση των σχετικών Προεδρικών Διαταγμάτων από το Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ.

Κατόπιν των ανωτέρω το άρθρο 29 του ν. 2831/2000 (Φ.Ε.Κ.140/Α/13.06.2000) περί άσκησης αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού, διαμορφώνεται ως εξής:

1. Με απόφαση του οικείου νομάρχη και με την επιφύλαξη των διατάξεων των παραγράφων 2 και 3 γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις:

α) Η έγκριση και τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, καθώς και ο καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης σε αγροτικούς οικισμούς, σύμφωνα με το άρθρο 38 του ν. 1337/1983 (Φ.Ε.Κ. 33/Α/1983).

β) Η τροποποίηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, καθώς και η έγκριση πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης και αναμόρφωσης κατά τις διατάξεις των άρθρων 11 και 15 παρ. 4 του ν. 2508/1997 (Φ.Ε.Κ. 124/Α/1997).

Αρμόδιο Συμβούλιο να γνωμοδοτεί για τις ρυθμίσεις των εδαφίων α` και β` είναι το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του οικείου νομού,

2. Με απόφαση του οικείου Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και με την επιφύλαξη των διατάξεων της επόμενης παραγράφου γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις:

α) Η τροποποίηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, στις παράκτιες περιοχές και σε βάθος δύο οικοδομικών τετραγώνων από την ακτή, εφόσον αυτά βρίσκονται σε απόσταση 500 μ. από αυτή.

β) Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους σε εφαρμογή του από 24.4.1985 π.δ/τος «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών, καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης» (Φ.Ε.Κ. 181/Α/1985) και η έγκριση πολεοδομικών μελετών των οικισμών αυτών, σε εφαρμογή του από 20.8.1985 π.δ/τος «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.1985 π.δ/τος» (Φ.Ε.Κ. 414/Α/1985).

γ) Η έγκριση πολεοδομικών μελετών σε εφαρμογή του άρθρου 7 του ν. 2508/1997.

δ) Οι ρυθμίσεις που αναφέρονται στο άρθρο 26 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, στις περιπτώσεις εκτέλεσης επειγόντων στεγαστικών προγραμμάτων «(Ο.Ε.Κ. κ.λπ.)» και καθορισμού χώρων ανέγερσης κτιρίων δημόσιων και δημοτικών σκοπών και γενικά κτιρίων κοινής ωφέλειας και εφόσον οι συγκεκριμένες χρήσεις δεν έρχονται σε αντίθεση με τις κατευθύνσεις εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή άλλου σχεδίου χρήσεων γης.

ε) Η έγκριση για τις παρεκκλίσεις της παρ. 16 του άρθρου 27 του ν. 2831/2000 (Φ.Ε.Κ. 140/Α/2000), για τις περιπτώσεις της παρούσας και της προηγούμενης παραγράφου.

στ) Ο κατά τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 2052/1992, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 2947/2001 (ΦΕΚ 228 Α) καθορισμός: i) υπόγειων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και των απαιτούμενων για την εξυπηρέτηση αυτών υπέργειων εγκαταστάσεων σε προβλεπόμενους από τα εγκεκριμένα σχέδια κοινόχρηστους χώρους, καθώς και σε χώρους κοινής ωφέλειας που ανήκουν στο Δημόσιο ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, ii) υπόγειων διαβάσεων κάτω από κοινόχρηστους χώρους προκειμένου να εξυπηρετηθεί η διακίνηση πεζών και οχημάτων από και προς υπέργειους ή υπόγειους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων και iii) υπόγειων χώρων άλλων χρήσεων όπως υγιεινής, καταστημάτων αποθηκών κ.λπ. στους πιο πάνω κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους κατά τη δημιουργία υπόγειων χώρων στάθμευσης ή υπόγειων διαβάσεων."

(όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1α του άρθρου 32 του Ν.3164/2003)

Αρμόδιο Συμβούλιο να γνωμοδοτεί για τις ως άνω ρυθμίσεις είναι το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις:

α) Η τροποποίηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, οι πολεοδομικές ρυθμίσεις της περίπτωσης στ' της προηγούμενης παραγράφου" καθώς και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, στις εξής περιπτώσεις:

αα. εκατέρωθεν των οδικών αξόνων που καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων στους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης, κατ' εφαρμογή του άρθρου 99 παρ. 4 του ν.1892/1990 (Φ.Ε.Κ. 101/Α/1990), όπως ισχύει,

ββ. σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, σε δάση ή δασικές εκτάσεις, σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986 ή βάσει διεθνών συνθηκών.

(όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1β του άρθρου 32 του ν. 3164/2003 "Μητρώα Μελετητών, ανάθεση και εκπόνηση μελετών και παροχή συναφών υπηρεσιών και άλλες διατάξεις" (Φ.Ε.Κ. 176/Α/02.07.2003).

β) Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 24.4.1985 π.δ/τος (Φ.Ε.Κ 181/Δ/1985), καθώς και η έγκριση πολεοδομικών μελετών, σύμφωνα με τις διατάξεις των από 20.8.1985 (Φ.Ε.Κ. 414/Δ/1985) και 02.04.1985 (Φ.Ε.Κ. 225/Δ/1985) π.δ/των, οικισμών παραλιακών, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 παρ.1 του από 24.4.1985 π.δ/τος, ή οικισμών των οποίων τα όρια ή η περιοχή στην οποία αφορά η πολεοδομική μελέτη εμπίπτουν σε ζώνη 500 μ. από την ακτή ή οικισμών που ευρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή σε δάση ή σε δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν.1650/1986 (Φ.Ε.Κ 160/Α/1986) ή βάσει διεθνών συνθηκών.

γ) Η έγκριση πολεοδομικών μελετών στις περιπτώσεις:

αα. πολεοδόμησης περιοχών που εμπίπτουν έστω και μερικά σε ζώνη 500 μ. από την ακτή ή ευρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή σε δάση ή δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α'),

ββ. αξιόλογων οικισμών κατά τις διατάξεις του από 24.4.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ').

δ) Οι ρυθμίσεις του άρθρου 26 του ν.1337/1983, όπως ισχύει, σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, δάση ή δασικές εκτάσεις, περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν.1650/1986 ή βάσει διεθνών συνθηκών, καθώς και σε περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 500 μ. από την ακτή. Οι ρυθμίσεις αυτές πρέπει να είναι σύμφωνες με τις κατευθύνσεις των πλαισίων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, σύμφωνα με τις αντίστοιχες διατάξεις των νόμων 2742/1999 και 2508/1997.

4. Όπου στις προηγούμενες παραγράφους προβλέπεται τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει:

α) να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ).

Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία:

αα) είτε γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση,

ββ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου,

γγ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού.

(όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 παρ.1 ν.4315/2014, Φ.Ε.Κ. 269/Α/24.12.2014)

β) να μην επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ούτε αλλαγές των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του από

23.02.1987 π.δ/τος (Φ.Ε.Κ. 166/Δ/1987), δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και
γ) να μην είναι αντίθετες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ.
και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

5. Κάθε διάταξη ως προς τις ως άνω αρμοδιότητες πολεοδομικών ρυθμίσεων που έρχεται σε αντίθεση με τα οριζόμενα στο άρθρο αυτό καταργείται. Επίσης καταργείται κάθε διάταξη με την οποία μεταβιβάστηκαν αρμοδιότητες πολεοδομικών ρυθμίσεων στους νομάρχες και σε δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

6. Δεν απαιτείται εκ νέου η τήρηση της διαδικασίας της παρ. 1 του άρθρου 3 του π.δ/τος της 17.07.1923, για την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων που έγιναν με αποφάσεις νομαρχών ή δημοτικών συμβουλίων, οι οποίες έχουν ακυρωθεί επειδή εκδόθηκαν αναρμοδίως ή κατά των οποίων έχουν ασκηθεί ένδικα μέσα. Στην περίπτωση αυτή αρκεί η επικαιροποίηση της γνωμοδότησης του αρμόδιου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

18. ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ

Με το κεφάλαιο Η (άρθρα 87 – 93) του ν. 4759/2020 (Φ.Ε.Κ. 245/Α/09.12.2020) ρυθμίζονται κυρίως ζητήματα που αφορούν την άρση και επανεπιβολή των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων.

Με το άρθρο 87 του ν. 4759/2020 καθορίζονται οι έννοιες που αναφέρονται στις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις:

1. «Ρυμοτομική απαλλοτρίωση»: η απαλλοτρίωση που επιβάλλεται επί ακινήτων κατά την έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου στη διαδικασία πολεοδομικού σχεδιασμού, με σκοπό να δημιουργηθούν επ' αυτών οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που προβλέπονται στο οικείο σχέδιο ή την εφαρμογή αυτού. Εάν, κατά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, επιβλήθηκε στα ακίνητα εισφορά σε γη, ως ρυμοτομική απαλλοτρίωση νοείται η ρυμοτόμηση του κάθε ακινήτου στον βαθμό που υπερβαίνει την εισφορά σε γη που του αναλογεί.

2. «Κήρυξη ή επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης»: η δέσμευση επί ενός ακινήτου που επέρχεται με την έκδοση της διοικητικής πράξης που εγκρίνει το ρυμοτομικό σχέδιο, χαρακτηρίζει τους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους και εγκρίνει τις ρυμοτομικές γραμμές που καθορίζουν τη θέση και την ειδικότερη χρήση τους, ή άλλης διοικητικής πράξης, διά της οποίας καθορίζεται ότι ένα ακίνητο θα αξιοποιηθεί, εν όλω ή εν μέρει, για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων.

3. «Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης»: η άρση του ρυμοτομικού βάρους ή δέσμευσης που έχει επιβληθεί στο ακίνητο, λόγω παρέλευσης εύλογου χρόνου χωρίς να καταβληθεί αποζημίωση. Η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης γίνεται είτε αυτοδικαίως, είτε κατόπιν δικαστικής απόφασης.

4. «Επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης»: ο επαναχαρακτηρισμός ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου του συνόλου ή μέρους ενός ακινήτου μετά από την άρση της απαλλοτρίωσης αυτού, ο οποίος επιτρέπεται μόνο λόγω της αυξημένης πολεοδομικής αναγκαιότητας του χώρου και υπό την προϋπόθεση, ότι ο φορέας υπέρ ου η απαλλοτρίωση έχει αποδεδειγμένα τη δυνατότητα να καταβάλει άμεσα τη σχετική αποζημίωση.

Με το άρθρο 88 του ν. 4759/2020 ρυθμίζεται η διαδικασία άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης:

1. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν:

- α. δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά, ή
- β. πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού, ή
- γ. δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α' 17).

2. Μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση, στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου.

2α. Για τις ιδιοκτησίες της παρ. 2 δύναται να εκδίδεται άδεια για πάσης φύσεως εργασίες αποκαταστάσεως και αισθητικής, λειτουργικής ή ενεργειακής αναβαθμίσεως, ιδίως επισκευής, συντηρήσεως, στατικής ενισχύσεως, ανακαινίσεως, συνδέσεως με δίκτυα κοινής ωφελείας, σε νομίμως υφιστάμενες οικοδομές, εφόσον αυτές δεν κείνται στο ρυμοτομούμενο τμήμα του ακινήτου και δεν επέρχεται αύξηση των πολεοδομικών όγκων, μη λαμβανομένης υπόψη αυξήσεων στην περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία, από εργασίες εξωτερικής θερμομονώσεως και από ανακατασκευή στέγης, κατά την παρ. 80 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79). Για πραγματοποιηθείσες ανάλογες οικοδομικές εργασίες δύναται να υποβληθεί έως την 30ή Σεπτεμβρίου 2023, αίτηση του ιδιοκτήτη για την έκδοση κάθε απαιτούμενης αδείας.

(όπως προστέθηκε με το Άρθρο 241 Νόμος 5037/2023 με ισχύ την 29/3/2023)

3. Το οικείο Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2 είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου είτε προτείνει στον οικείο περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό ή τη μερική επανεπιβολή της.

Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, όταν συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, και

β) ο οικείος δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

Η σχετική εγγραφή δαπάνης στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου γίνεται ταυτοχρόνως με εγγραφή ισόποσου εσόδου από χρηματοδότηση προερχόμενη από το Πράσινο Ταμείο, εφόσον αυτή έχει εγκριθεί εντός της προθεσμίας της παρούσας.

Τα παραπάνω εφαρμόζονται αναλογικώς και στην περίπτωση, που η απαλλοτρίωση γίνεται για τη δημιουργία κοινωφελούς χώρου και ο αρμόδιος φορέας είναι άλλος, πλην του δήμου.

Εναλλακτικά, το Δημοτικό Συμβούλιο μπορεί, σταθμίζοντας τις πολεοδομικές ανάγκες και τις οικονομικές δυνατότητες του δήμου, είτε να προτείνει τη μερική επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης είτε να αποφασίσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση του ιδιοκτήτη. Το Δημοτικό Συμβούλιο έχει τη δυνατότητα να προτείνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου μετά από αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ακόμη κι εάν, δεν έχει προηγηθεί αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου, όταν κρίνει ότι δεν συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, που επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου.

4. Εάν ο αρμόδιος για την απαλλοτρίωση είναι άλλος, πλην του δήμου, φορέας και δεν έχει την οικονομική δυνατότητα για άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης, εάν ο δήμος κρίνει ότι υφίστανται σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι για τη διατήρηση του ακινήτου ως κοινωφελούς χώρου, δύναται, μετά από έγκριση του αρμόδιου φορέα, να καταβάλει τη σχετική δαπάνη από τον προϋπολογισμό του και εν συνεχεία να την αναζητήσει από τον αρμόδιο φορέα.

Με το άρθρο 89 του ν. 4759/2020 ρυθμίζεται η διαδικασία επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης:

1. Η πρόταση της παρ. 3 του άρθρου 88 διαβιβάζεται στον αρμόδιο Περιφερειάρχη. Εάν, δι' αυτής προτείνεται η ολική ή μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο Περιφερειάρχης λαμβάνει απόφαση εντός τεσσάρων (4) μηνών από την ημερομηνία της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου. Η απόφαση περιλαμβάνει το εμβαδόν του ρυμοτομούμενου τμήματος της ιδιοκτησίας, προκειμένου να καθορισθεί η αποζημίωση και δημοσιεύεται, χωρίς άλλες διατυπώσεις, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Μετά από την έκδοση της απόφασης επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο οικείος δήμος είτε παρακαταθέτει, εντός προθεσμίας δεκαοκτώ (18) μηνών, την προσήκουσα αποζημίωση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ δικαιούχου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, είτε εκδίδει χρηματικό ένταλμα πληρωμής της προσήκουσας αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη. Για ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις, οι οποίες έχουν επανεπιβληθεί από την 1η Σεπτεμβρίου 2022 έως την 1η Μαΐου 2024 και αφορούν αποκλειστικά κοινόχρηστους χώρους, και προκειμένου να καταστεί δυνατή η διατήρηση σημαντικών τέτοιων χώρων από τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) α' βαθμού με γνώμονα τη διασφάλιση καλύτερης ποιότητας ζωής για τους πολίτες, η προθεσμία για την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης είναι τριάντα έξι (36) μήνες από τη δημοσίευση της απόφασης επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εφόσον οι φερόμενοι ως δικαιούχοι υποβάλουν εγγράφως δήλωση, εντός ενός (1) μηνός από την 1η Μαΐου 2024, με την οποία δηλώνουν ότι επιθυμούν τη διατήρηση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και η δήλωσή τους γίνει αποδεκτή με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του οικείου Δήμου.

Παράβαση οποιασδήποτε από τις παραπάνω προθεσμίες, έχει ως συνέπεια την αυτοδίκαιη οριστική άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η παράβαση αυτή μπορεί να διαπιστώνεται με πράξη του συντονιστή της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης, μετά από σχετικό αίτημα του ενδιαφερομένου.

(όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 133 Νόμος 5106/2024 με ισχύ την 1/5/2024)

2. Ο δικαιούχος της αποζημίωσης, ακόμη και εάν εισπράξει την προσήκουσα αποζημίωση, δικαιούται, εντός έξι (6) μηνών από την παρακατάθεσή της ή την έκδοση του χρηματικού εντάλματος πληρωμής, να ασκήσει ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων αίτηση για τον προσδιορισμό προσωρινής ή οριστικής τιμής μονάδας απαλλοτρίωσης, στρεφόμενος κατά του οικείου δήμου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων. Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας αυτής συνάγεται αποδοχή της προσήκουσας αποζημίωσης από τον ιδιοκτήτη και η ρυμοτομική απαλλοτρίωση θεωρείται συντελεσθείσα. Το ίδιο δικαίωμα διατηρεί και ο οικείος δήμος.

3. Δεύτερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική, δεν επιτρέπεται.

Με το άρθρο 90 του ν. 4759/2020 ρυθμίζεται η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης:

1. Εάν το Δημοτικό Συμβούλιο προτείνει προς τον αρμόδιο περιφερειάρχη την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση της παρ. 2 του άρθρου 88 ή τη μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο δήμος κινεί υποχρεωτικά τη

διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το ακίνητο ή το μέρος αυτού που δεν είναι πλέον υπό απαλλοτρίωση ή για το οποίο δεν συντρέχει περίπτωση επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης.
(όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 145 Νόμος 4764/2020 με ισχύ την 23/12/2020)

2. Εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία κατά την οποία η απαλλοτρίωση ήρθη ή επανεπιβλήθηκε μερικώς, η αρμόδια υπηρεσία συντάσσει τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο στο σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87, στο οποίο αποτυπώνονται τα όρια της ιδιοκτησίας που βρίσκεται υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση και οριοθετημένα ή μη υδατορέματα, εγκεκριμένοι αρχαιολογικοί χώροι, οριογραμμές αιγιαλού, παραλίας, παλαιού αιγιαλού, όχθης, παρόχθιας ζώνης και παλαιάς όχθης και δουλείες διέλευσης εναέριων γραμμών υψηλής τάσης ΔΕΗ ή αγωγού φυσικού αερίου και όλα τα απαραίτητα στοιχεία και τις προδιαγραφές των διαγραμμάτων της τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων, καθώς και την πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Εάν προκύπτει η ύπαρξη μη οριοθετημένου υδατορέματος, το διάγραμμα συνοδεύεται από πρόταση καθορισμού οριογραμμών υδατορεμάτων, σύμφωνα με τον ν. 4258/2014 (Α' 94).

Σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ανωτέρω προθεσμίας, το τοπογραφικό συντάσσεται με επιμέλεια του αιτούντος, ο οποίος δικαιούται να εισπράξει από τον δήμο την καταβολή της σχετικής δαπάνης. Το τοπογραφικό θεωρείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου.

3. Με βάση την προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το διάγραμμα της παρ. 2, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος, τηρώντας τη διαδικασία αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

4. Σε περιπτώσεις σχεδίων πόλεως που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (Α' 228), η εισφορά σε γη που επιβάλλεται κατά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο για πρώτη φορά, υπολογίζεται σύμφωνα με την περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 (Α' 124).

19. ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

9.1. ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ

Με την με αριθμό 2176/1995 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε) έγινε δεκτή η αίτηση της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΣΙΜΕΝΤΩΝ ΗΡΑΚΛΗΣ**» **για τον αποχαρακτηρισμό του επιδικού ακινήτου** επειδή το χρονικό διάστημα (από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το Β.Δ. της 27.08/21.09.1970 μέχρι την υποβολή της αιτήσεως άρσεως της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης) υπερβαίνει, κατά την κρίση του δικαστηρίου, τα εύλογα όρια εντός των οποίων θα ήταν συνταγματικώς ανεκτή η δέσμευση της ιδιοκτησίας, ακυρώνει την άρνηση της Διοικήσεως να άρει τον χαρακτηρισμό και αναπέμπει την υπόθεση στη Διοίκηση προκειμένου να προβεί στην κατά το σκεπτικό οφειλόμενη ενέργεια.

9.2. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ & ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ

Οι ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 33, το οποίο περιβάλλεται από τ λεωφόρο Σοφοκλή Βενιζέλου και τις οδούς Κόττου, Χαλκίδος και την οδό Νίκης (πεζόδρομος) εφαρμόστηκαν σύμφωνα με το διάγραμμα ρυμοτομίας, τις πινακίδες εφαρμογής κλίμακας 1:500 και τα διαγράμματα εφαρμογής.

Με την πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου δημιουργούνται δύο οικοδομικά τετράγωνα Ο.Τ. 33 και Ο.Τ. 33β. Μεταξύ των δύο οικοδομικών τετραγώνων δημιουργείται πεζόδρομος πλάτους 5,00 μέτρων. Το οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 33 παραμένει χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων (ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ) και το οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 33β χαρακτηρίζεται οικοδομήσιμος με επιβολή πρασιάς 4,00 και 5,00 μέτρων.

9.3. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης εναρμονίζονται με τις χρήσεις γης του αναθεωρημένου με την με αριθμ. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/24288/1051/25.11.1992 (Φ.Ε.Κ. 194/Δ/29.03.2024) κοινή απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Υ.Π.Ε.Ν. Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Λυκόβρυσης.

Στο οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 33 οι επιτρεπόμενες ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης, όπως προσδιορίζονται στο άρθρο 1παρ. Π.4 του π.δ. 59/201, είναι:

- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)
- (4.2) Μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις

Στο οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 33β οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης είναι της γενικής κατηγορίας χρήσεων Πολεοδομικού Κέντρου, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 4 του π.δ. 59/2018 στην κεντρική περιοχή της Δ.Ε., με επιτρεπόμενες ειδικότερα τις κάτωθι ειδικές κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 4:

- (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. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3).
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα.
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
- (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- (12) Εστίαση μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (13) Αναψυκτήρια μέχρι 400 τ.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.
- (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. Επιτρέπονται μόνον όσες αφορούν στο Μετρό.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία [μικρά, μεγάλα υπ' αρ. 18485/26.04.2017 (Β' 1412) κοινή υπουργική απόφαση]. Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.

- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων. Επιτρέπονται μόνο τα πρακτορεία ΟΠΑΠ.
- (48) Κατασκευές.
- (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

20. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 33 βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Λυκόβρυσης, όπως αυτό εγκρίθηκε με το από 27.08.1970 Β.Δ. (Φ.Ε.Κ. 202/Δ/21.09.1970) και χαρακτηρίζεται ως χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων.

Με την αριθ. 3634/125/92/17.07.1992 Απόφαση Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (Φ.Ε.Κ. 811/Δ/06.08.1992), εγκρίθηκε η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Λυκόβρυσης για τον αποχαρακτηρισμό τμήματος του Ο.Τ. 33 από χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων και τον χαρακτηρισμό αυτού ως οικοδομήσιμου (Ο.Τ. 33α), με τη δημιουργία πεζόδρομου πλάτους 4,00 μ. και επιβολή πρασιάς 4,00, 5,00 και 6,00 μ.

Με την αριθ. 2176/1995 απόφαση του ΣτΕ (Τμήμα Ε), έγινε δεκτή η αίτηση της εταιρείας «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΣΙΜΕΝΤΩΝ ΗΡΑΚΛΗΣ» (η οποία είναι ιδιοκτήτρια, σχεδόν εξ ολοκλήρου, του υπολοίπου οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 33, μετά την προαναφερόμενη τροποποίηση αυτού) επειδή το χρονικό διάστημα (από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το Β.Δ. της 27.08/21.09.1970 μέχρι την υποβολή της αιτήσεως άρσεως της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης) υπερβαίνει, κατά την κρίση του δικαστηρίου, τα εύλογα όρια εντός των οποίων θα ήταν συνταγματικώς ανεκτή η δέσμευση της ιδιοκτησίας, ακυρώνει την άρνηση της Διοικήσεως να άρει τον χαρακτηρισμό και αναπέμπει την υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου να προβεί στην κατά το σκεπτικό οφειλόμενη ενέργεια.

Με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Λυκόβρυσης, το οποίο αναθεωρήθηκε με την με αριθμ. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/24288/1051/25.11.1992 (Φ.Ε.Κ. 194/Δ/29.03.2024) απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Υ.Π.Ε.Ν., τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 33 χαρακτηρίζεται ως χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων και στο υπόλοιπο τμήμα αυτού καθορίζονται οι χρήσεις γης της γενικής κατηγορίας χρήσεων πολεοδομικού κέντρου.

Με την με αρ. απόφαση 179/2024 του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πεύκης – Λυκόβρυσης εγκρίθηκε η με αρ. απόφαση 228/2024 της Δημοτικής Επιτροπής σχετικά με την υπογραφή από το Δήμο του προσυμφώνου δωρεάς με την εταιρεία με την επωνυμία «Ανώνυμος Γενική Εταιρεία Τσιμέντων Ηρακλής Α.Γ.Ε.Τ. ΗΡΑΚΛΗΣ» και εξουσιοδοτήθηκε ο Δήμαρχος να υπογράψει το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο.

Σύμφωνα με το υπογεγραμμένο προσύμφωνο δωρεάς εν ζωή ακινήτου μεταξύ της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΣΙΜΕΝΤΩΝ ΗΡΑΚΛΗΣ» (δωρήτρια) και του Δήμου Πεύκης – Λυκόβρυσης (δωρεοδόχος) συμφωνήθηκε να κινηθεί η διαδικασία τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, δυνάμει της οποίας θα προκύψει η διάσπαση του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 33 σε δύο νέα οικοδομικά τετράγωνα: των Ο.Τ. 33 και Ο.Τ. 33β:

- **Ο.Τ. 33:** το οποίο θα χαρακτηρίζεται κοινωφελής χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων εμβαδού 3485,53 τ.μ. και κοινόχρηστος χώρος (πεζόδρομος) εμβαδού 351,62 τ.μ.
- **Ο.Τ. 33β:** το οποίο θα είναι οικοδομήσιμος χώρος με χρήση πολεοδομικού κέντρου εμβαδού 8854,85 τ.μ.

Σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις του προσυμφώνου δωρεάς εν ζωή ακινήτου, η δωρήτρια υπόσχεται και αναλαμβάνει την υποχρέωση να δωρίσει με δωρεά ισχυρή και αμετάκλητη στο Δήμο ΛΥΚΟΒΡΥΣΗΣ-ΠΕΥΚΗΣ, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή την έκταση που θα καταλαμβάνει ο κοινωφελής χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων εμβαδού 3485,53 τ.μ. και ο κοινόχρηστος χώρος (πεζόδρομος) εμβαδού 351,62 τ.μ. (υπό στοιχεία T4, T5, T10, T9, T8, T11, T4 στο συνημμένο διάγραμμα τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου κλίμακας 1:500).

Κατόπιν των ανωτέρω:

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν. 4759/2020 (Φ.Ε.Κ. 245/Α/09.12.2020), η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης γίνεται σε συμμόρφωση της 2176/1995 δικαστικής απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 88 παρ. 3 του ν. 4759/2020 (Φ.Ε.Κ. 245/Α/09.12.2020), η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνον, όταν συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, και

β) ο οικείος δήμος να διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου.

Επειδή, σύμφωνα με τα άρθρα 88 και 90 του ν. 4759/2020 (Φ.Ε.Κ. 245/Α/09.12.2020), το Δημοτικό Συμβούλιο έχει τη δυνατότητα να προτείνει και να κινήσει την διαδικασία της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

Επειδή, σύμφωνα με το προσύμφωνο δωρεάς εν ζωή ακινήτου, η δωρήτρια υπόσχεται και αναλαμβάνει την υποχρέωση να δωρίσει με δωρεά ισχυρή και αμετάκλητη στο Δήμο ΛΥΚΟΒΡΥΣΗΣ-ΠΕΥΚΗΣ, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή την έκταση που θα καταλαμβάνει ο κοινωφελής χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων εμβαδού 3485,53 τ.μ. και ο κοινόχρηστος χώρος (πεζόδρομος) εμβαδού 351,62 τ.μ. μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων Ο.Τ. 33 και Ο.Τ. 33β.

Επειδή το τμήμα ΠΡ της ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ 050830118005 εμβαδού 100,49 τ.μ., που βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 33, δεν θα είναι οικοδομήσιμο, μετά την έγκριση της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και συνεπώς θα είναι προσκυρωτέο τμήμα στην όμορη αυτού ιδιοκτησία.

Προτείνεται:

- Η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με τη δημιουργία δύο (2) οικοδομικών τετραγώνων του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 33 – κοινωφελής χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων και του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 33β – οικοδομήσιμος χώρος με την επιβολή προκηπίων (πρασινών) τεσσάρων (4) και πέντε (5) μέτρων και κοινόχρηστου χώρου (πεζόδρομος) μεταξύ των ανωτέρω δύο οικοδομικών τετραγώνων, όπως αυτά απεικονίζονται στο συνημμένο διάγραμμα τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου κλίμακας 1:500.
- Στο οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 33, σύμφωνα με το αναθεωρημένο με την με αριθμ. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/24288/1051/25.11.1992 (Φ.Ε.Κ. 194/Δ/29.03.2024) απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Υ.Π.ΕΝ. Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Λυκόβρυσης, καθορίζονται οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης, όπως προσδιορίζονται στο άρθρο 1 παρ. Π.4 του π.δ. 59/2018: (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1) και (4.2) Μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις.
- Στο οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 33β, σύμφωνα με το αναθεωρημένο με την με αριθμ. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/24288/1051/25.11.1992 (Φ.Ε.Κ. 194/Δ/29.03.2024) απόφαση Υπουργού και Υφυπουργού Υ.Π.ΕΝ. Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Λυκόβρυσης, καθορίζονται οι χρήσεις γης της γενικής κατηγορίας χρήσεων Πολεοδομικού Κέντρου, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 4 του π.δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες ειδικότερα τις κάτωθι ειδικές κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 4: (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. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3), (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα, (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών, (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, (12) Εστίαση μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης, (13) Αναψυκτήρια μέχρι 400 τ.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, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων, (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ., (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο, (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. Επιτρέπονται μόνον όσες αφορούν στο Μετρό, (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία [μικρά, μεγάλα υπ' αρ. 18485/26.04.2017 (Β' 1412) κοινή υπουργική απόφαση]. Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης, (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων. Επιτρέπονται μόνο τα πρακτορεία ΟΠΑΠ, (48) Κατασκευές, (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λ.π.).

- Η τήρηση της νόμιμης διαδικασίας τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου.

ΣΥΝΤΑΞΑΣ

Π.ΔΕΛΗΚΟΥΡΑΣ – Δ.ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ Ο.Ε.

με δ.τ. GEOPLAN



ΔΗΜΗΤΡΗΣ Ν. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ

ΘΕΩΡΗΣΗ

