



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**



Πληροφορίες : Γρ. Νομικών Συμβούλων
Τηλέφωνο : 2106475101-103
Email : gramchora@ypen.gr
Δ/ση : Αμαλιάδος 17, Τ.Κ. 11523

Προς:
Γραφείο Νομικών και
Κοινοβουλευτικών Θεμάτων
Λεωφ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 119, 11526
Αθήνα

Κοιν.:
1. Γραφείο Υπουργού Περιβάλλοντος
και Ενέργειας, κ. Σκυλακάκη Θεοδ.
2. Γραφείο Υφυπουργού
Περιβάλλοντος και Ενέργειας,
κ. Ταγαρά Νικ.

ΘΕΜΑ: Απάντηση της με Α.Π. 4893/24-5-2024 Ερώτησης «Αστοχίες στις διαδικασίες του πολεοδομικού σχεδιασμού της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου»

Σχετ.: Η με Α.Π. 4893/24-5-2024 Ερώτηση

Σε απάντηση της εν θέματι ερώτησης με θέμα «Αστοχίες στις διαδικασίες του πολεοδομικού σχεδιασμού της πυρόπληκτης περιοχής των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας-Πικερμίου» που κατέθεσε ο βουλευτής «ΠΑΣΟΚ-ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ» κ. Μανώλης Χριστοδουλάκης, αναφέρουμε τα κάτωθι :

Α. Όσον αφορά το πρώτο σκέλος της ερώτησης δια του οποίου ερωτώνται οι αρμόδιοι Υπουργοί Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης, αν, μεταξύ άλλων, προτίθενται να λάβουν μέτρα για να “απαλειφθεί” σύγκρουση συμφερόντων των μελών του ΣΤΕ, που εμπλέκονται στη σύνταξη της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας σημειώνεται ότι ουδένα μέλος του Δικαστηρίου συμμετέχει στην σύνταξη της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας.

Μέλη του Δικαστηρίου συμμετέχουν μόνον στις εργασίες κωδικοποίησης της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας, που ευρίσκονται σε εξέλιξη. Η συμμετοχή αυτών στην σχετική επιτροπή επιτρέπεται ρητά δυνάμει της παρ. 3 του άρθρου 11 του ν. 4447/2016 (Α' 241). Υπενθυμίζεται ότι η συσταθείσα με την ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/54724/2370/10.6.2020 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης (Β' 2466), Ειδική Νομοπαρασκευαστική Επιτροπή, μέλη της οποίας είναι τέσσερις δικαστές του Συμβουλίου της Επικρατείας, έχει ως αντικείμενο την "κωδικοποίηση των ισχυουσών χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων και ... σύνταξη Κώδικα Χωροταξίας και Πολεοδομίας".

Ο Κώδικας αυτός, το πρώτο σχέδιο του οποίου έχει ήδη παραδοθεί εκ μέρους της Επιτροπής, δεν αποτελεί – κατ' εφαρμογή των παρ. 5 και 6 του αρ. 11 του ν. 4447/2016- προϊόν πρωτογενούς κανονιστικής εξουσίας της Επιτροπής, η οποία δεν θέσπισε, ούτε θα μπορούσε άλλωστε να θεσπίσει εξ υπαρχής νομικούς κανόνες, αλλά συνιστά κωδικοποίηση, δηλαδή κατάταξη σε μέρη, τμήματα και κεφάλαια ενιαίου Κώδικα, τετρακοσίων εβδομήντα επτά άρθρων με χιλιάδες παραγράφους σε συνεχή αρίθμηση, δηλαδή διατάξεων που ήδη ισχύουν και εφαρμόζονται είτε αυτές αποτελούν αντικείμενο εκκρεμών δικών είτε όχι. Οι δικαστές μέλη της Επιτροπής, όπως και τα άλλα μέλη της, κωδικοποίησαν τη νομοθεσία όπως την βρήκαν.

Οι διατάξεις που συγκροτούν την κωδικοποιηθείσα νομοθεσία και καλύπτουν χρονικό φάσμα ενός και πλέον αιώνα, δεν συμπεριελήφθησαν, βεβαίως, στον Κώδικα με μηχανική αντιγραφή. Στο πλαίσιο της άσκησης των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής (άρθρο 11 του ν. 4447/2016, Α' 241, όπως ισχύει), διορθώθηκαν λεκτικές παραδρομές και αντικαταστάθηκαν εξεζητημένοι γραμματικοί τύποι, έγινε προσαρμογή στο ήδη ισχύον οργανόγραμμα της Διοίκησης (δεν υπάρχουν, πλέον, κοινότητες, αλλά μόνο δήμοι κ.λπ.), παραλείφθηκαν διατάξεις χωρίς αντικείμενο (π.χ. παλαιές μεταβατικές) ή προ πολλού μη δεκτικές εφαρμογής (π.χ. παρωχημένες τεχνικές ρυθμίσεις), έγινε προσπάθεια άρσης αντιφάσεων, προσαρμόστηκαν επί μέρους ορισμοί προς το Σύνταγμα (π.χ. αρμοδιότητα πολεοδόμησης), τέλος δε, σε μία περίπτωση, δεν συμπεριελήφθη διάταξη τυπικώς ισχύουσα, αλλά έχουσα παγίως κριθεί ως αντισυνταγματική, ενώ σε άλλη μία περίπτωση οι διατάξεις ενός άρθρου – διαδικαστικού περιεχομένου – κρίθηκε ότι δεν ήταν ευχερώς κατανοητές και η Επιτροπή προσπάθησε να τις εξορθολογίσει. Περιελήφθησαν, βεβαίως, στην κωδικοποίηση και διατάξεις, το κύρος των οποίων έχει αμφισβητηθεί είτε από την επιστήμη είτε ακόμη και από μη παγιωμένη νομολογία, εφόσον το ζήτημα της συνταγματικότητας αυτών παραμένει εκκρεμές. Σε καμία, πάντως, περίπτωση η κωδικοποιηθείσα νομοθεσία δεν καταρτίστηκε, και μάλιστα εξ υπαρχής, από τα μέλη της Επιτροπής.

Στο πλαίσιο αυτό δεν θα μπορούσαν να μη συμπεριληφθούν στον υπό κατάρτιση Κώδικα οι διατάξεις του ν. 4447/2016, όπως έχουν τροποποιηθεί, οι οποίες ρυθμίζουν τον θεσμό του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και έχουν, κατά τον ερωτώντα Βουλευτή, πεδίο εφαρμογής στις εκκρεμούσες υποθέσεις για την πολεοδόμηση της πυρόπληκτης περιοχής στο Μάτι Αττικής. Δεν είναι, όμως, αντιληπτό ποιο θα μπορούσε να είναι το "συμφέρον" των δικαστών, αλλά και των λοιπών μελών της Επιτροπής, από την κωδικοποίηση των εν λόγω υπαρκτών διατάξεων, ώστε να είναι

νοητή η “σύγκρουση συμφερόντων”, όπως εκτίθεται στην ερώτηση του Βουλευτή, που αναφέρεται προφανώς στην άσκηση από τα μέλη αυτά των δικαιοδοτικών τους καθηκόντων. Αυτό το συμφέρον, πάντως, δεν είναι ούτε υλικό, ούτε, όμως και ηθικό, αφού οι διατάξεις αυτές δεν επινοήθηκαν από τα μέλη της Επιτροπής, ώστε να πιστωθεί σε αυτά τυχόν επιτυχία τους, αλλά από τη Διοίκηση και τον Νομοθέτη. Τούτο ισχύει όχι μόνο για τις διατάξεις περί Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, αλλά για το σύνολο των διατάξεων που κωδικοποιήθηκαν και απασχολούν την καθημερινή νομική πράξη, από τα πολεοδομικά σχέδια μέχρι τη νομοθεσία περί αυθαιρέτων και από τα σχέδια πόλεως μέχρι τους όρους δόμησης και τις χρήσεις γης. Οι διατάξεις αυτές, στο σύνολό τους, βρέθηκαν ισχύουσες και συμπεριελήφθησαν στην κωδικοποίηση, χωρίς τα μέλη της Επιτροπής να έχουν κανένα περιθώριο ουσιαστικής αξιολόγησης της ορθότητάς τους ούτε, κατά μείζονα λόγο, διαμόρφωσης του περιεχομένου τους, θα ίσχυαν δε αυτές ούτως ή άλλως - ως κωδικοποιημένες και όχι, ταυτόσημου περιεχομένου κωδικοποιητικές - και αν ακόμη δεν είχαν κωδικοποιηθεί, χωρίς το τεχνικό ζήτημα του αριθμού του άρθρου και του νομοθετήματος που τις ενσωματώνει, να επηρεάζει ούτε κατ’ ελάχιστο την έκβαση τυχόν εκκρεμών δικών.

Κατά συνέπεια, ουδεμία πιθανότητα “σύγκρουσης συμφερόντων” των μελών του Δικαστηρίου από τη συμμετοχή τους στην κωδικοποίηση - επί τετραετία, χωρίς αμοιβή και για ανυπολόγιστο αριθμό ωρών εργασίας – προκύπτει. Τέτοια σύγκρουση, εξάλλου, δεν μπορεί να δημιουργηθεί ούτε από τη συμμετοχή στην ίδια Επιτροπή Κωδικοποίησης μελών του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, νομικών παραστατών του Δημοσίου σε χωροταξικές και περιβαλλοντικές υποθέσεις, ούτε καθηγητών ή δικηγόρων, εξειδικευμένων στην χωροταξική, περιβαλλοντική και πολεοδομική νομοθεσία, οι οποίοι συμμετείχαν στην ίδια κωδικοποιητική εργασία υπό τους ίδιους όρους με τους δικαστές, και οι οποίοι, κατά τα λοιπά, ουδέν κώλυμα έχουν να παρίστανται στο Δικαστήριο εκπροσωπώντας τους διαδίκους εντολείς τους, όπως συνέβη και σε ορισμένες από τις συζητηθείσες υποθέσεις για το Μάτι, όπου παρέστησαν δύο δικηγόροι μέλη της Επιτροπής εκπροσωπώντας, μάλιστα, αντίδικα μέρη.

Β. Ως προς το δεύτερο σκέλος της ερώτησης του Βουλευτή σχετικά με το αν ο Υπουργός ΠΕΝ προτίθεται να επανεξετάσει τις προβλέψεις του σχεδίου, λαμβάνοντας υπόψη τη διαμορφωμένη κατάσταση του οικισμού και τις βασικές αρχές που διέπουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό σημειώνεται ότι η διαμορφωμένη κατάσταση του οικισμού οδήγησε στην απώλεια ανθρώπινων ζωών. Ο Υπουργός δεν πρόκειται να προβεί σε επίκληση της δήθεν τήρησης των αρχών του πολεοδομικού σχεδιασμού προκειμένου να εξυπηρετήσει υφιστάμενα συμφέροντα θέτοντας σε διακινδύνευση τη ζωή και την ασφάλεια των πολιτών. Στόχος του ΥΠΕΝ είναι η ορθολογική χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, με βάση του κανόνες της επιστήμης, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή ανάπτυξη των οικισμών, η προστασία του περιβάλλοντος, οι βέλτιστοι δυνατοί όροι διαβίωσης και η οικονομική ανάπτυξη στο πλαίσιο της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης, ουσιώδη όρο της οποίας αποτελούν τα χωροταξικά σχέδια (βλ. ΣτΕ Ολ. 176/2023, 1304/2018, 3526/2017, 387/2014, Ολ. 3920/2010). Εν όψει αυτού, το βιώσιμο αστικό περιβάλλον συνίσταται στη διασφάλιση ασφαλών συνθηκών στέγασης και εργασίας. Στον αντίποδα του αισθήματος ανασφάλειας, απώλειας προσανατολισμού και αίσθησης αδιέξοδης κίνησης μεγάλου μήκους είναι η επιδιωκόμενη -δια του σχεδιασμού- εξασφάλιση ικανών και ασφαλών προσβάσεων,

καθώς και εν γένει η αύξηση της προσπελασιμότητας, αλλά και ειδικότερα στο παράκτιο μέτωπο μέσω της διευκόλυνσης της πρόσβασης των πεζών και ποδηλάτων σε όλο το μήκος της παραλιακής ζώνης και με κάθετους πεζοδρόμους ικανού πλάτους σύνδεσης του οδικού δικτύου με το παράκτιο μέτωπο. Από τις οικείες μελέτες προέκυψε ότι, μεταξύ άλλων, βασικός παράγοντας, ο οποίος παρακωλύει έντονα την πρόσβαση στην ακτογραμμή είναι οι υφιστάμενες περιφράξεις κατά μήκος της παραλιακής ζώνης, ως στοιχείο ενδεικτικό της ανορθολογικής και μη λειτουργικής διάρθρωσης του οδικού δικτύου σε σχέση με την ακτή. Για την υλοποίηση της συγκεκριμένης αρχής σχεδιασμού, μελετήθηκε και κρίθηκε ότι πρέπει να προωθηθεί η απελευθέρωση της παραλιακής ζώνης από περιφράξεις, κατά προτεραιότητα στο τμήμα μεταξύ της οδού Ποσειδώνος και της ακτογραμμής στο Μάτι και μεταξύ της οδού Δημοκρατίας και της ακτογραμμής στο Κόκκινο Λιμανάκι, καθώς και η δημιουργία επαρκούς πλάτους διόδων-διεξόδων κίνησης πεζών. Στο πλαίσιο αυτό, χορηγείται οικοδομική άδεια ή άδεια εκτέλεσης εργασιών, επισκευής ή ανακατασκευής σε κτίρια υπό την προϋπόθεση να συμπεριληφθεί στις αιτούμενες προς αδειοδότηση εργασίες η μεταφορά υφιστάμενων περιφράξεων.

Ανάρτηση Αυγούστου 2022

Έγινε ανάρτηση μόνο της πολεοδομικής μελέτης του ΡΣΕ προς όφελος της συμμετοχικής διαδικασίας και της ενημέρωσης των πολιτών με βάση την Πράξη 75/03.08.2022 του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, όπου συγκεκριμένα αναφέρεται «*Ειδικότερα επισημαίνεται ότι ενώ ο νόμος (ν. 4876/21) παρέχει τη δυνατότητα μιας και ενιαίας ανάρτησης των σχεδίων (ρυμοτομικό + πράξη εφαρμογής με τα συνοδά τους στοιχεία), δηλαδή στο σύνολο του ΡΣΕ, στην παρούσα περίπτωση, λόγω της πολυπλοκότητας του θέματος και της αναγκαιότητας αναζήτησης των βέλτιστων δυνατών λύσεων μέσω της μεγαλύτερης δυνατής συμμετοχής των ενδιαφερόμενων πολιτών, επιλέχθηκε να τηρηθεί η διαδικασία της ανάρτησης για την υποβολή ενστάσεων, τουλάχιστον δύο φορές: η πρώτη ανάρτηση έλαβε χώρα αμέσως μετά τη γνωμοδότηση του Συμβουλίου επί της πολεοδομικής μελέτης του ΡΣΕ και λαμβάνοντας υπόψη τις προτεινόμενες προσαρμογές των οριογραμμών των ρεμάτων με τα έργα διευθέτησης, οι οποίες εγκρίνονται σε επόμενο στάδιο. Κατά τη διαδικασία ανάρτησης του πολεοδομικού/ρυμοτομικού σχεδίου χορηγείται η δυνατότητα στους ενδιαφερόμενους, να υποβάλουν τις ενστάσεις τους συνοδευόμενες από απαραίτητα στοιχεία που θα οδηγήσουν κατά πρώτον, στην οριστικοποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και κατά δεύτερον, στην εκπόνηση της πράξης εφαρμογής.*

Ταυτόχρονα με την ανάρτηση του πολεοδομικού/ρυμοτομικού σχεδίου αναρτήθηκαν και οι πινακίδες των ρεμάτων για την ενημέρωση των ενδιαφερομένων. Ακολούθησε η συλλογή των ενστάσεων και των στοιχείων που υποβλήθηκαν, η εκδίκασή τους, η προσαρμογή του σχεδίου, η σύνταξη της πράξης εφαρμογής, η εκ νέου συζήτηση στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ για το ενιαίο πλέον ΡΣΕ (ρυμοτομία – πολεοδομικός κανονισμός – πράξη εφαρμογής) και η 2η ανάρτηση των σχεδίων - συμπεριλαμβανομένης της Πράξης Εφαρμογής - με δυνατότητα νέας υποβολής ενστάσεων.»

800 ενδιαφερόμενοι πολίτες υπέβαλαν ενστάσεις

Υποβλήθηκαν ενστάσεις για 786 ιδιοκτησίες επί του συνόλου των 2.616 ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται εντός των ορίων του ΡΣΕ, που αφορούσαν διάφορα θέματα (οδικό δίκτυο, κοινόχρηστους χώρους (πράσινο, χώροι στάθμευσης, χώροι καταφυγής) και ρέματα.

Σχεδόν στο σύνολό τους όμως, οι ενστάσεις αφορούσαν στα θέματα του οδικού δικτύου (διαπλατύνσεις υφιστάμενων δρόμων, διανοίξεις νέων δρόμων και πεζοδρόμων). Ας σημειωθεί ότι πριν το ΡΣΕ το υφιστάμενο οδικό δίκτυο αντιπροσώπευε το 8,8% της συνολικής έκτασης του ΡΣΕ, με δρόμους που σε μεγάλο ποσοστό είχαν πλάτη κάτω από 4μ. ή μεταβλητά πλάτη από 4 έως 6 μ.. Με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα, το οδικό δίκτυο για οικιστικές περιοχές από 2.000 έως 30.000 κατοίκους, θα πρέπει να αντιπροσωπεύει κατ' ελάχιστον το 15% της συνολικής έκτασης των περιοχών και το ελάχιστο απαιτούμενο πλάτος για μονόδρομους είναι 6μ.. Το προτεινόμενο οδικό δίκτυο από το ΡΣΕ καλύπτει το 17,7% της οικιστικής περιοχής και απαρτίζεται κυρίως από μονόδρομους πλάτους 6μ., με δεδομένο ότι καταβλήθηκε συστηματική προσπάθεια για να μην θιγούν μονίμως υφιστάμενες κατασκευές, σε μια περιοχή όπου το 62% των ιδιοκτησιών ήταν ήδη κτισμένες.

Απαγόρευση των χρήσεων γης που παρεκκλίνουν της αμιγούς κατοικίας

Οι χρήσεις γης καθορίστηκαν στο επίπεδο του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) (ΦΕΚ Δ' 398/2022), συνεκτιμώντας και τα αποτελέσματα της διαβούλευσης για την αντίστοιχη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ). Ας σημειωθεί ότι στην αρχική πρόταση που είχε τεθεί σε διαβούλευση, (με βάση και την προέγκριση του ΕΧΣ (ΑΔΑ: 6ΡΞΦ4653Π8-ΩΓΘ 18.06.2019) υπήρχε πρόβλεψη και γενικής κατοικίας, κατά μήκος των λεωφόρων Μαραθώνος και Φλέμινγκ, καθώς και σε επιλεγμένους άξονες εντός του ΡΣΕ, κυρίως στην Πολεοδομική Ενότητα Μάτι. Μετά την υιοθέτηση των αποτελεσμάτων της διαβούλευσης, η γενική κατοικία περιορίστηκε μόνο κατά μήκος της λεωφ. Φλέμινγκ και σε όλη την υπόλοιπη περιοχή παρέμεινε η χρήση της αμιγούς κατοικίας. Ωστόσο, για τις νομίμως υφιστάμενες χρήσεις που παρεκκλίνουν της αμιγούς κατοικίας υπάρχει πρόβλεψη του ΕΠΣ (ΦΕΚ Δ' 398/2022). Ειδικότερα προβλέφθηκε μεταβατική διάταξη για τα νομίμως υφιστάμενα και τα υπαχθέντα νομίμως στους νόμους περί τακτοποίησης αυθαιρέτων κτίρια και εγκαταστάσεις, για τα οποία υπάρχει ρητή πρόβλεψη, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012, να διατηρούνται χωρίς δυνατότητα επέκτασης, να αποπερατώνονται, να ανακατασκευάζονται σε περίπτωση ολοσχερούς καταστροφής και να λειτουργούν με τη χρήση που προβλέπεται από την οικοδομική τους άδεια ή την υπαγωγή τους σε νόμο αυθαιρέτων (παρ. Δ2 του άρθρου 3 του ΠΔ του ΕΠΣ ΦΕΚ Δ' 398/2022).

Παράκτιο μέτωπο

Στην Πράξη 113/04.11.2022 του ΚΕΣΥΠΟΘΑ διευκρινίζεται ότι με τη δημιουργία των προκηπίων στα παράκτια οικοπέδα, δεν αλλάζει το ιδιοκτησιακό καθεστώς τους (διατήρηση κυριότητας και αποκλειστικής χρήσης από τους ιδιοκτήτες) και τοποθετούνται περιφράγματα επί της ρυμοτομικής γραμμής στο κοινό όριο των προκηπίων με τον δημόσιο κοινόχρηστο χώρο πρασίνου. Ως προς τους κοινόχρηστους χώρους στη συνέχεια των προκηπίων των οικοπέδων, προς τη θάλασσα, επίσης το ΕΠΣ (ΦΕΚ Δ' 398/2022) επιβάλλει την κατεδάφιση παρανόμων κτισμάτων και περιφράξεων και τη δημιουργία δημόσιου κοινόχρηστου χώρου και πρασίνου στη ζώνη των 30μ. από τον αιγιαλό, είτε μέσω της εισφοράς σε γη ή ακόμα και με απαλλοτριώσεις, καθώς και με δημοτικά ακίνητα, ακίνητα του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου

Στο πλαίσιο του ΡΣΕ οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου σχεδιάστηκαν λαμβάνοντας υπόψη τα πολεοδομικά σταθερότυπα, καθώς και την ήδη διαμορφωμένη κατάσταση και την ύπαρξη 8 ρεμάτων που διευθετούνται εντός των ορίων του ΡΣΕ. Από τα πολεοδομικά σταθερότυπα προβλέπεται η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πολύ μικρών, μικρών και μεγάλων με αντίστοιχες ακτίνες εξυπηρέτησης ανάλογα με το μέγεθός τους. καθοριστικές παράμετροι για την χωροθέτηση των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου ήταν οι διαδρομές των ρεμάτων, ο βαθμός δόμησης (το 62% των ιδιοκτησιών ήταν ήδη δομημένες) και το μέγεθος των ιδιοκτησιών (το 48,6% των ιδιοκτησιών είναι κάτω από 500τ.μ. και το 30% είναι από 500τ.μ. έως 1.000τ.μ.).

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα προαναφερόμενα, ήδη στο επίπεδο εκπόνησης του ΕΠΣ υπάρχει η πρόβλεψη να καθοριστεί *«επαρκές απόθεμα κοινόχρηστων χώρων - κατά το δυνατόν διάσπαρτοι - καθώς και δίοδοι διέλευσης»* από εισφορά σε γη *«κατά προτεραιότητα αδόμητων εκτάσεων καλυπτόμενων από βλάστηση ακόμη και καθ' ολοκληρία και οι νόμιμοι ιδιοκτήτες να αποκαθίστανται σε άλλες εκτάσεις»*, καθώς επίσης και να διαμορφωθούν παραρεμάτιες εκτάσεις, σε εύρος 100μ., ως ελεύθεροι χώροι πρασίνου και υπαίθριας αναψυχής για τη δημιουργία *«περιβαλλοντικού δικτύου από ανατολικά προς δυτικά και από βορρά προς νότο για τη σύνδεση του ορεινού όγκου της Πεντέλης με το θαλάσσιο μέτωπο»*.

Δεν σχεδιάζεται καμία πλατεία

Στο πλαίσιο του ΡΣΕ και με βάση το ΠΔ έγκρισης του ΕΠΣ, γίνεται *«προσδιορισμός ασφαλών ανοιχτών χώρων συγκέντρωσης του πληθυσμού και χώρων για την υποδοχή και διαβίωση πληγέντων μετά από φυσικές καταστροφές, με βάση τις σχετικές προδιαγραφές πολεοδομικού σχεδιασμού, συνδυαστικά με τις κατευθύνσεις και προδιαγραφές από τον ΟΑΣΠ»*. Στις 5 Πολεοδομικές Ενότητες του ΡΣΕ, επιλεγμένοι χώροι καταφυγής πέραν της βασικής τους χρήσης, και με βάση ακτίνα εξυπηρέτησης 400μ., προσδιορίζονται και ως πλατείες. Συγκεκριμένα πρόκειται για 1 χώρο στην Μ-ΠΕ1 Αγία Μαρίνα, 6 στην Μ-ΠΕ2 Μάτι, 4 χώροι στην Ρ-ΠΕ1 Κόκκινο Λιμανάκι, 2 στην Ρ-ΠΕ2 Σκουφείκα και 1 στη Ρ-ΠΕ3 Πευκώνα. Το μέγεθος αυτών των πλατειών κυμαίνεται από 446 τ.μ. έως 3.422 τ.μ. (Πράξη ΚΕΣΥΠΟΘΑ 113/04.11.22).

Νέα οικόπεδα

Για όλες τις ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο ΡΣΕ ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.4315/2014 περί της υποχρέωσης εισφοράς σε γη και σε χρήμα. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου *«Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά γης διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας:*

- α) Για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.*
- β) Για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό περισσότερο από το καθοριζόμενο στην παράγραφο 4 και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους, σύμφωνα με τους κατά το άρθρο 12 τρόπους.*
- γ) Για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.*
- δ) Για τη δημιουργία χώρων κοινοχρήστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής, καθώς και για παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενότητων του ίδιου δήμου ή κοινότητας μέσα στα όρια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου, σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο, για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή*

κοινοφελών χώρων, η κατά το ποσοστό περισσότερο από την προκύπτουσα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, υποχρέωσή τους. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και για ρυμοτομούμενα οικόπεδα εντός σχεδίου εγκεκριμένου κατά τη διαδικασία του ν.δ. 17.7/16.8.1923, που περιλαμβάνονται ή αποτελούν πολεοδομική ενότητα του ίδιου δήμου ή κοινότητας εφόσον το επιθυμούν οι ιδιοκτήτες τους.».

Με βάση τα προαναφερόμενα, από τις εισφορές σε γη όλων των ιδιοκτησιών καλύπτονται αρχικά οι ανάγκες για τη δημιουργία του οδικού δικτύου, των κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων, και στη συνέχεια με βάση τις απομένουσες εισφορές σε γη των ιδιοκτησιών δημιουργούνται τα νέα οικόπεδα που αποδίδονται σε ιδιοκτήτες που είτε έχουν υπερρυμοτομηθεί είτε έχουν ρυμοτομηθεί εξ ολοκλήρου για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων με βάση τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Σχετικά με τις μελέτες ομβρίων

Οι μελέτες δικτύων αποχέτευσης αστικών ομβρίων εκπονούνται επί εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων. Στη φάση εκπόνησης και έγκρισης του ΡΣΕ για την περιοχή «Μάτι» Αττικής περιλαμβάνονται οι μελέτες έργων διευθέτησης ρεμάτων στην πεδινή περιοχή καθώς και έργα αντιπλημμυρικής προστασίας στην εκτός αστικού ιστού περιοχή.

Κατόπιν εκτέλεσης των προβλεπόμενων έργων διευθέτησης των ρεμάτων (αποδέκτες ομβρίων) καθίσταται δυνατός ο σχεδιασμός και η κατασκευή εσωτερικών δικτύων αποχέτευσης αστικών ομβρίων επί εγκεκριμένου πλέον ρυμοτομικού σχεδίου.

Σχετικά με τις διευθετήσεις ρεμάτων

Σχετικά με τις προτεινόμενες λύσεις διευθέτησης των ρεμάτων, σημειώνεται ότι αυτές είναι τεχνικά άρτιες και απολύτως συμβατές με το ΠΔ του ΕΠΣ (ΦΕΚ Δ'398/2022), όπως ειδικότερα αναλύθηκε και στην υπ' αρ. 55/2022 θετική γνωμοδότηση του ΣΤΕ.

Το θέμα της πρόσβασης των πολιτών προς τη θάλασσα επιλύεται συνολικά από την πολεοδομική μελέτη με τη διάνοιξη νέων δρόμων σε όλη την περιοχή του ΡΣΕ.

Τέλος, σημειώνεται ότι η οριστική μελέτη των έργων διευθέτησης έχει ήδη θεωρηθεί από την αρμόδια Δ/ση Τεχνικών Έργων της Περιφέρειας Αττικής. Συνεπώς, τα προτεινόμενα έργα θα είναι σύντομα ώριμα προς κατασκευή, συνεισφέροντας τόσο στην ομαλή απορροή των ομβρίων στο σύνολο της περιοχής του ΕΠΣ, όσο και των προβλημάτων διάβρωσης του παράκτιου μετώπου.

Σε κάθε περίπτωση σημειώνεται ότι δεν σχετίζεται καθ' οιονδήποτε τρόπο με την κωδικοποίηση της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας, το αν "οι προβλέψεις του σχεδίου" (της προσβαλλόμενης ενώπιον του Δικαστηρίου πράξης) καταστρατηγούν "τις βασικές αρχές που διέπουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό".

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΧΩΡΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ