



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ ΜΕΣΟΓΑΙΑΣ
ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 33 ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ Τ.Κ 19003
ΤΗΛΕΦΑΞ 22990 41126

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ : ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ : Έργων και Μελετών
ΓΡΑΦΕΙΟ :
Πληροφορίες : Ελένη Πετούρη
Τηλέφωνο : 22990 20157

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα τεχνική έκθεση αφορά τη μελέτη εναρμόνισης των χρήσεων γης της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης στα Ο.Τ. Γ169, Γ92α, Γ171, Γ172, Γ173 , Γ174, Γ175, Γ176, Γ 177, Γ178, Γ179, Γ189, Γ181, Γ188, Γ167α, Γ190, και Γ 52α με τις χρήσεις γης του ισχύοντος ΓΠΣ του Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας.

1.Εισαγωγή

Ο καθορισμός των χρήσεων γης αποτελεί βασικό εργαλείο οικονομικής, κοινωνικής και αστικής ανάπτυξης και εξέλιξης. Απαραίτητες προϋποθέσεις για την αναβάθμιση μιάς περιοχής με όχημα τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης είναι ο σεβασμός στο περιβάλλον και η εναρμόνιση με την πραγματικότητα και τις πραγματικές ανάγκες της περιοχής.

2.Αναγκαιότητα σύνταξης της μελέτης

- με το από 25-04-1989 ΠΔ σχετικά με «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της πολεοδομικής ενότητας 2 του Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας (Ν.Αττικής) και τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου σε συνεχόμενη περιοχή» (ΦΕΚ 308Δ'/22-05-1989) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη στη 2^η ΠΕ Μαρκοπούλου. Στη 2^η ΠΕ Μαρκοπούλου περιλαμβάνονται και τα στα Ο.Τ. Γ169, Γ92α, Γ171, Γ172, Γ173 , Γ174, Γ175, Γ176, Γ 177, Γ178, Γ179, Γ189, Γ181, Γ188, Γ167α, Γ190, και Γ 52α Σύμφωνα με το άρθρ.3, στους οικοδομήσιμους χώρους της παραπάνω περιοχής επιτρέπονται οι χρήσεις της αμιγούς κατοικίας,
- με την με αρ. 9573/1846 απόφαση Υπουργού Πε.Χω.Δ.Ε. σχετικά με «Τροποποίηση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας (Ν.Αττικής)» (ΦΕΚ 210Δ'/07-04-2000) εγκρίθηκε η τροποποίηση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου του δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας. Σύμφωνα με το διάγραμμα που συνοδεύει την απόφαση, στα Ο.Τ. Γ189, Γ179, Γ181, Γ188, καθώς και τμήμα του

Ο.Τ. Γ167α (το τμήμα με πρόσωπο επί της Λεωφ.Πόρτο-Ράφτη) της 2η ΠΕ Μαρκοπούλου, η χρήση γης είναι γενική κατοικία.

- με την με αρ. Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/101154/3731 σχετικά με «Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας (ν. Αττικής) και περιβαλλοντική έγκριση αυτού.» (ΦΕΚ 452Δ'/15-07-2022) εγκρίθηκε η αναθεώρηση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου του δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας. Σύμφωνα με το διάγραμμα που συνοδεύει την απόφαση, στα Ο.Τ. Γ169, Γ92α, Γ171, Γ172, Γ173, Γ174, Γ175, Γ176, Γ177, Γ178, Γ179, Γ189, Γ181, Γ188, Γ167α, Γ190, και Γ52α η χρήση γης είναι γενική κατοικία.

Διευκρινίζεται ότι, με το από 03-03-1987 Π.Δ. σχετικά με «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166Δ'/06-03-1987) ορίζεται ότι :

- Άρθρο 2

Περιεχόμενα αμιγούς κατοικίας.

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο :

1. Κατοικία.
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες).
3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κλπ.).
4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης.
6. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
7. Θρησκευτικοί χώροι.
8. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).

Με τη με Αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/101154/3731 Απόφαση Υφυπ.Π.Εν. σχετικά με «Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας (ν. Αττικής) και περιβαλλοντική έγκριση αυτού.» (ΦΕΚ 452Δ'/15-07-2022) κεφ. Α1 παρ. β.2.1 ορίζεται ότι :

Καθορίζεται χρήση Γενικής Κατοικίας στα τμήματα των πολεοδομικών ενοτήτων Π.Ε. 1, Π.Ε. 2, Π.Ε. 3, Π.Ε. 4, και Π.Ε. 5, όπως φαίνονται στο χάρτη Π1 σύμφωνα με το άρθρο 3 του π.δ. 59/2018 (Α' 114) και με τις κάτωθι χρήσεις:

- (1) Κατοικία.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τ.μ.
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.
- (5) Θρησκευτικοί χώροι.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1.200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών

- (10.1) Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα
- (10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών.
- (10.3) Υπεραγορές τροφίμων οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τ.μ. (ν. 4315/2014).
- (11) Γραφεία/Κέντρα Έρευνας, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 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.
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών.

Από τα παραπάνω διαπιστώνεται ότι τα δύο προαναφερόμενα Δ/γματα, που αφορούν την ίδια περιοχή, ορίζουν διαφορετικές χρήσεις γης.

3. Αντικείμενο της μελέτης

Αντικείμενο της παρούσας μελέτης είναι η εναρμόνιση των χρήσεων γης της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης στα Ο.Τ. Γ169, Γ92α, Γ171, Γ172, Γ173, Γ174, Γ175, Γ176, Γ 177, Γ178, Γ179, Γ189, Γ181, Γ188, Γ167α, Γ190, και Γ 52α με τις χρήσεις γης του ισχύοντος ΓΠΣ του Δήμου **Μαρκόπουλου Μεσογαίας**. Η προτεινόμενη εναρμόνιση δεν περιλαμβάνει τροποποίηση της ρυμοτομίας στα προαναφερθέντα Ο.Τ.

4. Περιεχόμενα της μελέτης

Η παρούσα μελέτη περιλαμβάνει :

- 1) το από 25-04-1989 ΠΔ σχετικά με «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της πολεοδομικής ενότητας 2 του Δήμου **Μαρκόπουλου Μεσογαίας** (Ν.Αττικής) και τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου σε συνεχόμενη περιοχή» (ΦΕΚ 308Δ'/22-05-1989) και το διάγραμμα που το συνοδεύει,
- 2) την αρ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/101154/3731 Απόφαση Υφυπ.Π.Εν. (ΦΕΚ 452Δ'/15-07-2022) σχετικά με «Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) δήμου **Μαρκόπουλου Μεσογαίας** (ν. Αττικής) και περιβαλλοντική έγκριση αυτού.» (ΦΕΚ 452Δ'/15-07-2022) και το διάγραμμα που τη συνοδεύει,
- 3) το σχέδιο καταγραφής των υφιστάμενων χρήσεων γης,
- 4) την παρούσα τεχνική έκθεση,
- 5) τον πίνακα με τις προτεινόμενες αλλαγές στις χρήσεις γης ανά Ο.Τ.,
- 6) το διάγραμμα σε κλιμ. 1:1.000 με τις προτεινόμενες αλλαγές στις χρήσεις γης.

5. Αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης

Τα Ο.Τ. Γ179, Γ189, Γ167α, Γ188 και Γ181 έχουν πρόσωπο επί της Λεωφ. Πόρτο-Ράφτη, τα Ο.Τ. Γ190 και Γ52α έχουν πρόσωπο επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως στην συμβολή της με την Λεωφ. Πόρτο-Ράφτη σε σημείο όπου υφίσταται σημαντική κυκλοφοριακή κίνηση, καθώς και εμπορική δραστηριότητα όπως αποτυπώνεται και στο σχέδιο καταγραφής των υφιστάμενων χρήσεων γης,

Τα ανωτέρω λήφθηκαν υπόψιν κατά την διαδικασία εκπόνησης της πρώτης αναθεώρησης του ΓΠΣ Μαρκοπούλου, και γι' αυτό με την υπ. αριθ. 9573/1846 απόφαση Υπουργού Πε.Χω.Δ.Ε. σχετικά με «Τροποποίηση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας (Ν.Αττικής)» (ΦΕΚ 210Δ'/07-04-2000) στα Ο.Τ. Γ189, Γ179, Γ181, Γ188, καθώς και τμήμα του Ο.Τ. Γ167α (το τμήμα με πρόσωπο επί της Λεωφ. Πόρτο-Ράφτη) της 2η ΠΕ Μαρκοπούλου, **εγκρίθηκε η χρήση γενικής κατοικίας.**

Κατά την μακρόχρονη διαδικασία εκπόνησης της δεύτερης αναθεώρησης του ΓΠΣ Μαρκοπούλου, η οποία κρίθηκε αναγκαία λόγω των μεγάλων μεταβολών των δημογραφικών, κοινωνικών και οικονομικών χαρακτηριστικών του Δήμου, πραγματοποιήθηκαν επάλληλες δημόσιες διαβουλεύσεις στο Μαρκόπουλο και στο Πόρτο Ράφτη και πολλές συνεδριάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Μαρκοπούλου.

Όπως αναγράφεται και στην Εισήγηση του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, της Γενικής Δ/σης Χωρικού Σχεδιασμού του Υ.Π.ΕΝ. προς το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, με θέμα: Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας

«...Κατά την διαδικασία εκπόνησης της πρόσφατης αναθεώρησης του ΓΠΣ Μαρκοπούλου, διαπιστώθηκε ότι στην Π.Ε. 1 του Μαρκόπουλου, στο κεντρικό τμήμα της Π.Ε. 2 καθώς και στη μεγαλύτερη έκταση της Π.Ε. 3, έχει επεκταθεί η ζώνη του εμπορίου και διαφόρων υπηρεσιών από την προηγούμενη Αναθεώρηση του Γ.Π.Σ., γεγονός που καθιστά αναγκαία την επέκταση της γενικής κατοικίας. Λαμβανομένου υπόψη ότι υιοθετήθηκε η αρχή ότι κάθε χρήση εκτείνεται σε όλο το οικοδομικό τετράγωνο (και όχι μόνο στα μέτωπα των Ο.Τ.), οι κεντρικές αυτές περιοχές μετατράπηκαν σε περιοχές γενικής κατοικίας, απόφαση που ανταποκρίνεται πλήρως στην ήδη διαμορφωμένη κατάσταση σήμερα, Ως κεντρικά τμήματα της Π.Ε. 2 και Π.Ε. 3 νοούνται τα τμήματα της πόλης εκείνα που περικλείονται από τις οδούς Κ. Σωτηρίου, Εθνικής Αντιστάσεως, Λεωφ. Πόρτο Ράφτη, Αθηναϊκής Δημοκρατίας, Ελληνικής Δημοκρατίας, Λεωφ. Μαρκοπούλου....»

Με την με αρ. Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/101154/3731 σχετικά με «Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας (ν. Αττικής) και περιβαλλοντική έγκριση αυτού.» (ΦΕΚ 452Δ'/15-07-2022), στα Ο.Τ. Γ169, Γ92α, Γ171, Γ172, Γ173, Γ174, Γ175, Γ176, Γ177, Γ178, Γ179, Γ189, Γ181, Γ188, Γ167α, Γ190, και Γ52α η χρήση γης είναι **γενική κατοικία**, σύμφωνα με το άρθρο 3 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), και όπως εξειδικεύεται στην υπ. αρ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/101154/3731 Απόφαση Υφυπ.Π.Εν. (ΦΕΚ 452Δ'/15-07-2022) κεφ. Α1 παρ. β.2.1. .

6. Προτεινόμενες χρήσεις

Προκειμένου :

1) να εναρμονισθούν οι χρήσεις γης που προβλέπονται στην με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/101154/3731 Απόφαση Υφυπ.Π.Εν. σχετικά με «Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας (ν. Αττικής) και περιβαλλοντική έγκριση αυτού.» (ΦΕΚ 452Δ'/15-07-2022) με τις χρήσεις γης που προβλέπονται στο από 25-04-1989 ΠΔ σχετικά με «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της πολεοδομικής ενότητας 2 του Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας (Ν.Αττικής) και τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου σε συνεχόμενη περιοχή» (ΦΕΚ 308Δ'/22-05-1989),

προτείνεται η τροποποίηση των χρήσεων γης που προβλέπονται στην πολεοδομική μελέτη, Ο.Τ. Γ169, Γ92α, Γ171, Γ172, Γ173, Γ174, Γ175, Γ176, Γ177, Γ178, Γ179, Γ189, Γ181, Γ188, Γ167α, Γ190, και Γ52α, από αμιγή κατοικία σε γενική κατοικία, όπως αυτές ορίζονται στο κεφ. Α1 παρ. β.2.1 της με Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/101154/3731 Απόφαση Υφυπ.Π.Εν. σχετικά με «Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας (ν.Αττικής) και περιβαλλοντική έγκριση αυτού.» (ΦΕΚ 452Δ'/15-07-2022), δηλαδή :

(1) Κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τ.μ.

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.

(5) Θρησκευτικοί χώροι.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1.200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών

(10.1) Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα

(10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών.

(10.3) Υπεραγορές τροφίμων οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τ.μ. (ν. 4315/2014).

(11) Γραφεία/Κέντρα Έρευνας, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

(12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 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.

(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών.

Τονίζεται ότι για την ίδρυση και λειτουργία δραστηριοτήτων που προτείνονται με την προτεινόμενη μελέτη εναρμόνισης χρήσεων γης θα πρέπει να έχει εξασφαλισθεί το σύνολο των απαιτούμενων αδειοδοτήσεων.

Μαρκόπουλο, 11-04-2024
Συντάχθηκε



Ελένη Πετούρη
ΠΕ Μηχανικών
Αρχιτέκτων Μηχανικός