



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ
Γραφείο Ειδικών Συμβούλων
Ειδικών Συνεργατών και
Επιστημονικών Συμβούλων
Φιλαδελφείας 87 & Μπόσδα
Τ.Κ. 13673, Αχαρνές
Πληροφορίες: Κατσιγιάννης Θανάσης
Τηλ.: 213 2072 464, 479
E-mail: synergates@acharnes.gr
a.katsiyiannis@gmail.com

Βαθμός Προτεραιότητας: «ΚΟΙΝΟ»
Χρόνος διατήρησης στο αρχείο: «ΣΤΟ ΔΙΗΝΕΚΕΣ»

ΠΡΟΣ
Τον κ. Πρόεδρο του Δημοτικού
Συμβουλίου

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΘΕΜΑ: «Σχετικά με διατάξεις περί εισφοράς γης, για την σύνταξη της πράξης εφαρμογής στην Πολεοδομική Ενότητα της «ΑΓΙΑΣ ΑΝΝΑΣ».
Σχετ. Η υπ άριθμ. 2492/15-01-2026 Προγραμματική Σύμβαση με ΑΔΑ: Ρ86Λ46Μ81Υ-Χ6Α.

Σας γνωρίζουμε ότι η πολεοδομική ενότητα της «ΑΓΙΑΣ ΑΝΝΑΣ» εντάχθηκε στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο με το ΦΕΚ 543Δ/1991, όπως τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 727Δ/1993 της Πολεοδομικής Ενότητας Γεροβουνό – Αγία Άννα (Π.Ε 4) του Δήμου Αχαρνών και Δήμου Καματερού.

- Πριν την έκδοση του Ν .4315/2014 η εισφορά σε γη υπολογιζόταν ως εξής σύμφωνα με τον Ν. 1337/83 όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον Ν. 2508/1997:

0-250	τ.μ.	ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ	10% =	25	→	25τ.μ
250-500	τ.μ.	ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ	20% =	50	→	75 τ.μ
500-1000	τ.μ.	ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ	30%=	150	→	225τ.μ
1000-2000	τ.μ.	ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ	40%=	400	→	625τ.μ
2000-10000	τ.μ.	ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ	50%=	4000	→	4625τ.μ
10000 +	τ.μ.	ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ	60%=			

- Μετά την δημοσίευση του Ν.4315/2014 η εισφορά σε γη διαμορφώνεται ως εξής :

0-500	τ.μ.	ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ	10% =	50		50
500-1000	τ.μ.	ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ	20% =	100	→	150

1000-2000	τ.μ.	ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ	30%= 300	→	450
2000-10000	τ.μ.	ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ	40%= 3200	→	3650
10000 +	τ.μ.	ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ	50%= 		

Σχετικά με την εφαρμογή του Νόμου 4315/ΦΕΚ269Α-24-12-2014, όσον αφορά τις πράξεις εισφοράς σε γη και χρήμα, επισημαίνουμε τα εξής :

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου 4315/2014, στις περιπτώσεις που κατά τη δημοσίευση του Νόμου έχει δοθεί εντολή σύνταξης του Κεφαλαίου Γ' της πράξης εφαρμογής, με απόφαση του αρμοδίου για την κύρωση της πράξης εφαρμογής, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου, οι ως άνω εκκρεμείς διαδικασίες δύνανται να υπάγονται στις προ ισχύουσες διατάξεις περί εισφοράς γης των παραγράφων 1,3,4,5,6 και 7 του άρθρου 1.

Για την περιοχή «ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ» του Δήμου Αχαρνών και δεδομένου ότι δεν είχε δοθεί μέχρι την δημοσίευση του Ν. 4315/2014, εντολή για την σύνταξη της πράξης εφαρμογής εισηγούμαστε την χρήση του Νόμου 4315/2014 για τους λόγους που αναφέρονται παρακάτω.

- 1) Βασική αλλαγή στη φιλοσοφία του Νόμου αποτελεί το γεγονός ότι η ιδιοκτησία αντιμετωπίζεται αυτοτελώς, με αποτέλεσμα να διευκολύνεται η σύνταξη της Πράξης.
- 2) Πριν την εφαρμογή του Ν.4315/2014,δηλαδή με τον Ν. 1337/83 η εισφορά σε γη υπολογίζεται στο σύνολο των ιδιοκτησιών κάθε ιδιοκτήτη όπως είχε διαμορφωθεί στις 10/03/1982. Έτσι ιδιοκτήτες που έχουν αγοράσει (κυρίως εξ αδιαιρέτου) μικρά οικόπεδα επιβαρύνονται με πολύ μεγάλη εισφορά γης αν αυτά ανήκαν σε μεγαλοϊδιοκτήτες στις 10/03/1982.
- 3) Ο νέος νόμος επιβαρύνει με μεγαλύτερη εισφορά τα οικόπεδα μέχρι 250τ.μ.δηλαδή με ποσοστό 10% αντί 5%. Στα οικόπεδα αυτά η εισφορά δεν είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμη και το πέραν της ρυμοτόμησης εμβαδόν μετατρέπεται σε χρηματική οφειλή. Στα οικόπεδα από 250τμ έως 500τμ το ποσοστό εισφοράς σε γη παραμένει το ίδιο, δηλαδή 10%.
- 4) Δεδομένου ότι στην περιοχή υφίστανται και ιδιοκτησίες με εμβαδόν μεγαλύτερο των 10.000τ.μ. και επειδή το ποσοστό της εισφοράς είναι ευνοϊκότερο για τους ιδιοκτήτες αυτών κατά 10% με το Νόμο 4315/2014, θεωρούμε πολύ πιθανό, ότι σε περίπτωση επιλογής των διατάξεων του Ν.1337/1983 αυτό θα προκαλέσει από κάποιους ιδιοκτήτες προσφυγές, με ότι αυτό συνεπάγεται κυρίως σε χρονική καθυστέρηση , κάτι το οποίο λόγω της πολυετούς καθυστέρησης κύρωσης της Πράξης Εφαρμογής θα είναι ιδιαίτερα επιβαρυντικό.
- 5) Επειδή τα τελευταία χρόνια έχουν εκδοθεί στην περιοχή ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ μεγάλος αριθμός οικοδομησιμότητων, θεωρούμε ότι με το Νόμο 4315/2014 διευκολύνεται η σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής και για τις περιπτώσεις των αντίστοιχων οικοδομικών τετραγώνων στο σύνολο τους.
- 6) Με την εφαρμογή του Νόμου 4315/2014 η σύνταξη της πράξης Εφαρμογής διευκολύνεται σημαντικά, λόγω του ότι η ιδιοκτησία αντιμετωπίζεται πλέον αυτοτελώς ανά γεωτεμάχιο δεδομένου ότι κάθε γεωτεμάχιο έχει την δική του εισφορά γης.

- 7) Επίσης υπάρχει δυνατότητα προσαύξησης των ποσοστών εισφοράς γης προκειμένου ο ΔΗΜΟΣ να οφείλει λιγότερες αποζημιώσεις.

Σε συνέχεια των παραπάνω παρακαλούμε για την γνωμοδότησή σας για:

Την έγκριση της εισήγησης για την επιβολή Εισφοράς σε γη στην Πράξη Εφαρμογής στην περιοχή του Εγκεκριμένου Σχεδίου Α' κατοικίας «**Αγία Άννα**» του Δήμου Αχαρνών σύμφωνα με τον Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269Α'/24-12-2014) "**Πράξεις εισφοράς σε γη και χρήμα, Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις**».

ΚΑΤΣΙΓΙΑΝΝΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΔΗΜΑΡΧΟΥ

Αχαρνές, 17/12/2025
Αριθμ. Πρωτ.: 1710/ 17-12-2025

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ

του άρθρου 100 του ν. 3852/2010
μεταξύ
του ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ

και της «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. Α-
ΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ»

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΑΞΗ:

**«ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ
ΕΝΟΤΗΤΑ ΓΕΡΟΒΟΥΝΟ – ΑΓ. ΑΝΝΑ (Π.Ε 4) ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΦΕΚ 543Δ/1991 ΚΑΙ
ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΦΕΚ 727Δ'/1993»**

Στις Αχαρνές σήμερα 17/12/2025, ημέρα Τετάρτη οι παρακάτω συμβαλλόμενοι :

1. Ο Δήμος Αχαρνών, νόμιμα εκπροσωπούμενος από τον Δήμαρχο κ. Σπυρίδωνα Βρεττό, ειδικά εξουσιοδοτημένο για την υπογραφή της παρούσας με την υπ' αριθμ. 661/2025 (ΑΔΑ: ΡΡΓΖΩΨ8-ΠΙΨ) Απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής,
2. Η ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. - Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης, νόμιμα εκπροσωπούμενη από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο του Διοικητικού της Συμβουλίου κ. Ιωάννη Μίχα, ειδικά εξουσιοδοτημένο για την υπογραφή της παρούσας με την υπ' αριθμ. 28/12-12-2025 Απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου,

συνυπογράφουν την παρούσα Προγραμματική Σύμβαση, έχοντας υπόψη το υφιστάμενο νομοθετικό καθεστώς και ειδικότερα:

Α. Την κείμενη Εθνική και Κοινοτική Νομοθεσία και ειδικότερα τις παρακάτω διατάξεις όπως αυτές ισχύουν κάθε φορά:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 100 (Προγραμματικές Συμβάσεις) του Νόμου 3852/ 2010 (ΦΕΚ Α' 8η, όπως αυτές τροποποιήθηκαν και ισχύουν,
2. Τις διατάξεις του άρθρου **132** του Νόμου 4714/2020,
3. Τις διατάξεις του άρθ. 75 του Ν. 3463, παράγρ. (στ) Παιδείας, πολιτισμού και αθλητισμού,
4. Τις διατάξεις του Ν.4412/16,
5. Τις διατάξεις του Ν.4483/17,
6. Το Π.Δ. 696/1974 (ΦΕΚ 301Α/8-10-1974) όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει,

καθώς και

Β. Τις κατωτέρω αποφάσεις των οικείων Συμβουλίων των συμβαλλόμενων μερών:

1. Την με αρ. **661/2025 (ΑΔΑ: ΡΡΓ2ΩΨ8-ΠΙΨ)** απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Αχαρνών που εγκρίνει τη σύναψη της παρούσας Προγραμματικής Σύμβασης.
2. Την υπ' αριθμ. **28/12-12-2025** Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. - Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Γ. Το έγγραφο της Διεύθυνσης ΥΔΟΜ και πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Αχαρνών με το οποίο βεβαιώνει την αδυναμία της για την άρτια και εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος εκτέλεση των υπηρεσιών και για την εκπόνηση των σχετικών τεχνικών μελετών, οι οποίες προβλέπονται στην παρούσα προγραμματική σύμβαση, λόγω σοβαρής υποστελέχωσης και έλλειψης εξειδικευμένου προσωπικού.

Οι συμβαλλόμενοι συμφωνούν και συναποδέχονται τα παρακάτω:

Με την παρούσα Προγραμματική Σύμβαση καθορίζεται το πλαίσιο της συμφωνίας για την υλοποίηση του αντικειμένου με τίτλο: «ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΓΕΡΟΒΟΥΝΟ – ΑΓ. ΑΝΝΑ (Π.Ε 4) ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΦΕΚ 543Δ/1991 ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΦΕΚ 727Δ'/1993» και προσδιορίζονται οι τρόποι και οι διαδικασίες υλοποίησής του.

ΑΡΘΡΟ 1: Περιεχόμενα Σύμβασης

Η παρούσα Σύμβαση είναι Προγραμματική Σύμβαση και στηρίζεται στις διατάξεις του άρθρου 100 του Ν. 3852/2010, και του άρθρου 225 του Ν.3463/06 όπως αυτά τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα. Περιλαμβάνει τις διατάξεις και τις διαδικασίες που θα ισχύουν για την εκτέλεση όλου του Προγράμματος και συγκεκριμένα:

- Περιεχόμενα Σύμβασης (άρθρο 1)
- Προοίμιο - Γενική Περιγραφή-Σκοπός της σύμβασης (άρθρο 2)
- Αντικείμενο της σύμβασης (άρθρο 3)
- Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης της Σύμβασης (άρθρο 4)
- Οικονομικό Αντικείμενο της Σύμβασης - Προϋπολογισμός και Πόροι (άρθρο 5)
- Δικαιώματα και Υποχρεώσεις των συμβαλλομένων (άρθρο 6)
- Επιτροπή Παρακολούθησης της Σύμβασης - Λειτουργία και αρμοδιότητες (άρθρο 7)
- Επίλυση Διαφορών - Αντισυμβατική συμπεριφορά - Ρήτρες (άρθρο 8)
- Τελικές Διατάξεις (άρθρο 9)

ΑΡΘΡΟ 2: Προοίμιο -Γενική Περιγραφή - Σκοπός της Σύμβασης

ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ "ΓΕΡΟΒΟΥΝΟ – ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ" (Π.Ε. 4) ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΜΑΤΕΡΟΥ ΦΕΚ 543/Δ/1991 ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΦΕΚ 727/Δ/1993

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

1. Με το από 19/7/1991 Π. Δ/γμα ΦΕΚ 543/Δ/7-8-1991 εντάχθηκε στο εγκεκριμένο σχέδιο η πολεοδομική ενότητα "Γεροβουνό – Αγία Άννα" (Π.Ε. 4) του Δήμου ΑΧΑΡΝΩΝ και του Δήμου ΚΑΜΑΤΕΡΟΥ.
2. Με την απόφαση Νομάρχη αρ. 20580/Π-572/29-3-1993 (ΦΕΚ 727/Δ/1-7-1993) τροποποιήθηκαν οι όροι δόμησης του εγκεκριμένου σχεδίου στην Π.Ε. Αγία Άννα Δήμου Αχαρνών Αττικής.
3. Μέχρι σήμερα (μετά από τριάντα τρία χρόνια από την ένταξη της περιοχής στο εγκεκριμένο σχέδιο), δεν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής του εγκεκριμένου σχεδίου στην Π.Ε. Αγία Άννα Δήμου Αχαρνών και ουσιαστικά είναι η μόνη πολεοδομική ενότητα για την οποία δεν υπάρχει κυρωμένη πράξη εφαρμογής.
4. Προκειμένου να επιταχυνθεί η εκπόνηση των εργασιών της πράξης εφαρμογής, η «Αναπτυξιακή Αχαρνών Α.Ε. Αναπτυξιακός Οργανισμός Τ.Α.» απεφάσισε να προχωρήσει στη διαδικασία παροχής υπηρεσιών εξωτερικού συμβούλου σε οκτώ (8) διακριτές φάσεις από εξωτερικούς συμβούλους, με στόχο την κύρωση της πράξης εφαρμογής στην πολεοδομική ενότητα Αγία Άννα Αχαρνών αλλά και την ένταξη της στο Λειτουργούν Εθνικό Κτηματολόγιο. Συγκεκριμένα οι οκτώ διακριτές φάσεις παροχής υπηρεσιών από εξωτερικούς συμβούλους είναι οι εξής :

4.1. Πρώτη φάση -Εγκατάσταση Γεωδαιτικών Δικτύων- που περιλαμβάνει:

- 4.1.1.Εγκατάσταση και μετρήσεις τριγωνομετρικού δικτύου.
- 4.1.2.Εγκατάσταση και μετρήσεις χωροσταθμικού δικτύου με επιμέρους υπηρεσίες
 - 4.1.2.1. Ίδρυση χωροσταθμικών αφετηριών
 - 4.1.2.2. Γεωμετρική χωροστάθμηση
 - 4.1.2.3. Συνάρθρωση χωροσταθμικού δικτύου
 - 4.1.2.4. Χωροστάθμηση οδών με λήψη ενδιάμεσων σημείων για την μελέτη ερυθράς των οδών.

4.2. Δεύτερη φάση –Ενημέρωση κινηματογραφικής –τοπογραφικής αποτύπωσης
Ενημέρωση διόρθωση υπαρχόντων τοπογραφικών κτηματολογικών διαγραμμάτων κλίμακας 1:1000 έτους σύνταξης 1994 (Συνημμένο Διάγραμμα, τμήμα Α, έκτασης 214 στρ.)

4.3. Τρίτη φάση –Ενημέρωση Κτηματογραφικές –τοπογραφικής αποτύπωσης
Ενημέρωση διόρθωση υπαρχόντων τοπογραφικών κτηματολογικών διαγραμμάτων κλίμακας 1:1000 έτους σύνταξης 1994 (Συνημμένο Διάγραμμα, τμήμα Β, έκτασης 386 στρ.)

- 4.4. Τέταρτη φάση –Δηλώσεις ιδιοκτησίας -Κτηματογράφηση
 - 4.4.1.Συλλογή δηλώσεων ιδιοκτησίας και σύγκριση /επεξεργασία στοιχείων λειτουργούντος Εθνικού Κτηματολογίου.
 - 4.4.2.Επεξεργασία διανομών οικοπέδων με ανυλοποίητα όρια και μεταφορά τους στο έδαφος

- 4.5. Πέμπτη φάση -Υψομετρικές μελέτες
 - 4.5.1.Προσδιορισμός αξονοδιασταυρώσεων στο έδαφος
 - 4.5.2.Σύνταξη μηκοτομών και μελέτη ερυθράς

- 4.6. Έκτη φάση –Τακτοποίηση ιδιοκτησιών- Ανάρτηση /Ενστάσεις κατά της πράξης εφαρμογής
 - 4.6.1.Εργασίες πράξης εφαρμογής και τακτοποίηση ιδιοκτησιών (Συνημμένο Διάγραμμα, Τμήμα Α)
 - 4.6.2.Σχεδίαση Διαγράμματος πράξης εφαρμογής (Συνημμένο Διάγραμμα, Τμήμα Α, έκτασης 214 στρ.)

- 4.7. Έβδομη φάση –Τακτοποίηση ιδιοκτησιών- Ανάρτηση /Ενστάσεις κατά της πράξης εφαρμογής

4.7.1.Εργασίες πράξης εφαρμογής και τακτοποίηση ιδιοκτησιών (Συνημμένο Διάγραμμα, Τμήμα Β, έκταση 386 στρ.)

4.7.2.Σχεδίαση Διαγράμματος πράξης εφαρμογής (Συνημμένο Διάγραμμα, Τμήμα Β ,έκταση 386 στρ)

4.8. Όγδοη φάση

Ένταξη της Πράξης Εφαρμογής στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Ο προϋπολογισμός των υπηρεσιών κάθε φάσης σύμφωνα με τα υπάρχοντα τιμολόγια που εγκρίθηκαν με τον Κανονισμό προεκτιμώμενων αμοιβών μελετών, ΦΕΚ 2519/Β/25-7-2017, Έγκριση τεχνικών προδιαγραφών και τιμολογίου σύνταξης κτημ/κων διαγραμμάτων 1:1000, ΦΕΚ 167/Δ/1995, Τροποποίηση και συμπλήρωση τεχνικών προδιαγραφών και τιμολογίου που εγκρίθηκαν με την 47037/7767/16-6-86 απόφαση για τις μελέτες εφαρμογής των πολεοδομικών μελετών, ΦΕΚ 691/Δ/1989 φαίνεται στο συνημμένο πίνακα.

ΑΡΘΡΟ 3: Αντικείμενο της Σύμβασης

Το αντικείμενο της παρούσας προγραμματικής σύμβασης είναι η εκπόνηση των απαιτούμενων μελετών ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ "ΓΕΡΟΒΟΥΝΟ – ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ" (Π.Ε. 4) ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΜΑΤΕΡΟΥ.

Συγκεκριμένα, θα πραγματοποιηθεί η εκπόνηση των ακόλουθων κεφαλαίων της μελέτης της Πράξης Εφαρμογής:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΑΡΙΘΜ. ΤΙΜΟΛΟΓΙΟΥ
Α΄ ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.Ε.	
Τριγωνισμός	515/1989
Σύνταξη κτημ/λογικών διαγραμμάτων	167Δ/1995
Δηλώσεις ιδιοκτησίας/Ενημέρωση Κτηματολογίου	167Δ/1995
Μεταφορά διανομών	167Δ/1995
Β΄ ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.Ε.	
Ίδρυση χωρ/κών αφετηριών	515/1989
Γεωμετρική χωροστάθμιση	515/1989
Συνόρθωση χωρ/κου δικτύου	515/1989
Προσδιορισμός αξονοδιασταυρώσεων	691Δ/1991
Χωροστάθμιση αξόνων οδών	691Δ/1991
Σύνταξη μηκοτομών - Μελέτη ερυθράς	691Δ/1991
Γ΄ ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.Ε.	691Δ/1991

Πίνακας πράξης εφαρμογής	Γ.7.3.α
Ιδιοκτησίες με μεταβαλλόμενα όρια	Γ.7.3.β
Ιδιοκτησίες με πίνακες επικειμένων	Γ.7.3.γ
Σχεδίαση διαγράμματος Π.Ε.	Γ.9.δ
Συμμετοχή στις διαδικασίες κύρωσης	Γ.11
Μεταβολή πίνακα Π.Ε. - ενστάσεις	Γ.7.3.α
Σύνταξη πράξεων επιβολής εισφορών	Γ.12
Αρχειοθέτηση στοιχείων για χρήση Η/Υ	Γ.13

Σχετικά με την εκπόνηση των ανωτέρω μελετών, την ευθύνη για τη συλλογή και την επεξεργασία των απαραίτητων στοιχείων, καθώς και για τη σύνταξη των τελικών μελετών έχει η ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. - Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Την ευθύνη για τον έλεγχο και την έγκριση των ανωτέρω μελετών και τευχών την έχει ο Δήμος Αχαρνών δια των αρμοδίων Υπηρεσιών του.

Το σύνολο των Παραδοτέων, που θα εκπονηθούν στα πλαίσια της Σύμβασης θα ανήκουν στην κυριότητα του Δήμου Αχαρνών.

ΑΡΘΡΟ 4: Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης της Σύμβασης

1. Το αντικείμενο της παρούσας σύμβασης θα ολοκληρωθεί **εντός χρονικού διαστήματος τριάντα έξι (36) μηνών**, το οποίο αρχίζει από την υπογραφή της παρούσας. Σε αυτό το χρονικό διάστημα των τριάντα έξι (36) μηνών θα γίνουν οι σχετικές μελέτες του άρθρου 3 και θα παραδοθούν από την ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης στον Δήμο Αχαρνών και θα ολοκληρωθεί και το οικονομικό αντικείμενο της Σύμβασης.
2. Η διάρκεια της προγραμματικής σύμβασης λήγει σε κάθε περίπτωση με την ολοκλήρωση των μελετών, την παράδοσή τους και την ολοκλήρωση και του οικονομικού αντικειμένου της Σύμβασης.
2. 3.. Η διάρκεια της σύμβασης μπορεί να παραταθεί **για μέχρι έξι (6) μήνες επιπλέον**, χωρίς αύξηση του φυσικού και του οικονομικού αντικειμένου, αποκλειστικά για λόγους που αφορούν στην ολοκλήρωση του αντικειμένου της, ιδίως του οικονομικού αντικειμένου της παρούσας. Η παράταση δίδεται με **αιτιολογημένη απόφαση της Επιτροπής Παρακολούθησης του άρθρου 7 της παρούσας**. Για την αλλαγή του παρόντος άρθρου και την παράταση για συνολικό χρονικό διάστημα πέραν των έξι (6) μηνών απαιτείται νέα κοινή έγγραφη συμφωνία των συμβαλλομένων μερών η οποία θα έχει εγκριθεί από την **Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Αχαρνών και από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. - Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης.**

ΑΡΘΡΟ 5: Οικονομικό Αντικείμενο της Σύμβασης - Προϋπολογισμός και Πόροι

1. Ο συνολικός προϋπολογισμός της εκτέλεσης των προβλεπόμενων στο άρθρο 3 της παρούσας Σύμβασης υπηρεσιών και εργασιών ανέρχεται στο ποσό των **327.895,68 € (τριακοσίων είκοσι επτά χιλιάδων οκτακοσίων ενενήντα πέντε ευρώ και εξήντα οκτώ λεπτών)** συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ 24%. Το ποσό αυτό αφορά **«ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΓΕΡΟΒΟΥΝΟ – ΑΓ. ΑΝΝΑ (Π.Ε 4) ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΦΕΚ 543Δ/1991 ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΦΕΚ 727Δ'/1993»**.

2. Επιπλέον επιβαρύνεται με ποσό 64.000,00 € (εξήντα τεσσάρων χιλιάδων ευρώ) συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ 24%. Το ποσό αυτό αφορά «ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΤΗΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ 100 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ Ν. 3852/2010»

Ο αναλυτικός προϋπολογισμός των επιμέρους εργασιών αποτυπώνεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι της παρούσας Σύμβασης

Οι πόροι για την υλοποίηση της προγραμματικής σύμβασης θα προέρχονται:

- Από τον Δήμο Αχαρνών, ο οποίος θα συνεισφέρει το ποσό των τριακοσίων ενενήντα μιας χιλιάδων οκτακοσίων ενενήντα πέντε ευρώ και εξήντα οκτώ λεπτών (391.895,68 €) συνολικά. Το ποσό των 327.895,68 € έχει ήδη δεσμευθεί σε βάρος της πίστωσης του προϋπολογισμού εξόδων του Δήμου οικ. ετών 2025, 2026 και 2027 με τίτλο «Προγραμματική σύμβαση «ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΓΕΡΟΒΟΥΝΟ – ΑΓ. ΑΝΝΑ (Π.Ε 4) ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΦΕΚ 543Δ/1991 ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΦΕΚ 727Δ'/1993») του ΚΑ. Εξόδων 40-7421-021 και το ποσό των 64.000,00 για Λειτουργικές Δαπάνες του Φορέα Υλοποίησης (ΑΟΤΑ, ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ Α.Ε.) στον ΚΑ Εξόδων 00-6737.006.

3. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται για την υλοποίηση του αντικειμένου της σύμβασης θα καλύπτονται με δικαιολογητικά και παραστατικά δαπανών σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που θα εκδίδονται στο όνομα του Φορέα Διαχείρισης σύμφωνα με το άρθρο 5 της παρούσας.
4. Η εκταμίευση του ποσού θα γίνεται τμηματικά από και προς τα συμβαλλόμενα μέρη, εκδοθέντων των νόμιμων παραστατικών, ανάλογα με την πιστοποίηση του έργου από την Κοινή Επιτροπή Παρακολούθησης της σύμβασης, όπως αυτή προβλέπεται στην παρούσα σύμβαση, και το χρονοδιάγραμμα του Παραρτήματος ΙΙ της παρούσας. Η εκταμίευση των ποσών του Δήμου Αχαρνών θα γίνεται με την έκδοση Τιμολογίου Παροχής Υπηρεσιών.

ΑΡΘΡΟ 6: Δικαιώματα και Υποχρεώσεις των συμβαλλομένων

Ο Δήμος Αχαρνών:

Αναλαμβάνει την υποχρέωση απρόσκοπτης χρηματοδότησης των υπηρεσιών της παρούσας προγραμματικής σύμβασης όπως αναλυτικά ορίζεται στο Άρθρο 3 αυτής.

- Αναλαμβάνει να διευκολύνει με κάθε τρόπο το επιστημονικό προσωπικό που θα απασχοληθεί για την υλοποίηση του αντικειμένου της παρούσας σύμβασης στη συγκέντρωση των απαραίτητων στοιχείων και πληροφοριών.
- Αναλαμβάνει να διαθέτει το επιστημονικό του προσωπικό με τα απαραίτητα και ανάλογα προσόντα, προκειμένου να διασφαλιστεί η αρτιότητα υλοποίησης του Έργου.
- Αναλαμβάνει να προβαίνει στις αναγκαίες οργανωτικές και διοικητικές ενέργειες, καθώς επίσης να λαμβάνει τις αντίστοιχες αποφάσεις σε συνεννόηση με τους αναγκαίους φορείς για την υλοποίηση των ενεργειών του έργου για την καλύτερη αποτελεσματικότητά τους.
- Αναλαμβάνει να μεριμνά για την ενημέρωση του κοινού και την προβολή του Έργου, όπου αυτό απαιτείται.

- Αναλαμβάνει να ορίσει δυο εκπροσώπους της μαζί με τους αναπληρωτές τους στην Επιτροπή Παρακολούθησης του άρθρου 7, ένας εκ των οποίων θα οριστεί ως Πρόεδρος της Επιτροπής;
- Αναλαμβάνει την διάθεση του ποσού για το οποίο έχει δεσμευθεί και την εκταμίευση ποσών προς την ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης για τις ανάγκες υλοποίησης της σύμβασης.

Η ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.- Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης ορίζεται ως Φορέας Υλοποίησης και διαχείρισης του αντικειμένου της Σύμβασης:

- Αναλαμβάνει να συγκεντρώσει, να οργανώσει τα απαραίτητα στοιχεία και τεχνικά δεδομένα που θα παρέχονται από τις υπηρεσίες του Δήμου Αχαρνών και να τα αξιοποιήσει για τους σκοπούς της παρούσας προγραμματικής σύμβασης.
- Αναλαμβάνει, για λογαριασμό του Δήμου Αχαρνών, να παρέχει σε τρίτους και λοιπούς εμπλεκόμενους στην υλοποίηση της παρούσας κάθε αναγκαία τεχνική και επιστημονική στήριξη και κάθε αναγκαίο μέτρο που αποσκοπεί στην απρόσκοπτη εκτέλεση του αντικειμένου της σύμβασης. Οι παροχή των υπηρεσιών της παρούσας σύμβασης και του αντικειμένου της θα γίνει με την ευθύνη και το συντονισμό της ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. - Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης.
- Είναι υπεύθυνη για την έγκαιρη ολοκλήρωση του φυσικού αντικειμένου της παρούσας σε συνεργασία και συνεννόηση με τον Δήμο Αχαρνών.
- Έχει την υποχρέωση να διαθέσει τους κατάλληλους συνεργάτες προκειμένου να διασφαλιστεί η αρτιότητα και η ομαλή υλοποίηση για την ομαλή υλοποίηση και έγκαιρη ολοκλήρωση του αντικειμένου της παρούσας Προγραμματικής Σύμβασης στις προβλεπόμενες ημερομηνίες.
- Παρέχει αναλυτική ενημέρωση, σε όλες τις φάσεις εκτέλεσης του έργου, των μελών της παρούσας Προγραμματικής Σύμβασης και των εμπλεκόμενων αρμόδιων φορέων για την πορεία του, όποτε αυτό της ζητηθεί.
- Μεριμνά για την οικονομική διαχείριση και διοίκηση της προγραμματικής σύμβασης και φροντίζει για την τήρηση των χρονοδιαγραμμάτων.
- Προβαίνει στις πληρωμές σύμφωνα με τις επιμέρους συμβάσεις που καταρτίζονται και στις οποίες συμβάλλεται υπό την ιδιότητά της ως Φορέας Διαχείρισης, σύμφωνα με το άρθρο 5 της παρούσας.
- Συμμετέχει στην Επιτροπή Παρακολούθησης της παρούσας προγραμματικής σύμβασης με έναν εξουσιοδοτημένο προς τούτο εκπρόσωπο και τον αναπληρωτή του.

ΑΡΘΡΟ 7: Επιτροπή Παρακολούθησης της Σύμβασης - Λειτουργία και αρμοδιότητες

1. Για την παρακολούθηση της υλοποίησης της παρούσας Σύμβασης, την εποπτεία όλων των θεμάτων που την αφορούν και για την λήψη αποφάσεων για κάθε θέμα που έχει σχέση με το αντικείμενο της παρούσας, συνιστάται τριμελής Επιτροπή Παρακολούθησης, αποτελούμενη από εκπροσώπους των συμβαλλομένων με τους νόμιμους αναπληρωτές τους, ως ακολούθως:
 - Από τον Δήμο Αχαρνών ορίζεται ο **κ. Μπορσοβάνας Απόστολος**, Αντιδήμαρχος Υπηρεσίας Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Αχαρνών ο οποίος ορίζεται και ως Πρόεδρος της Επιτροπής αναπληρούμενος από τον **κ. Ξαγοράρη Νικόλαο**, Αντιδήμαρχο Διοικητικών Υπηρεσιών του Δήμου Αχαρνών

- Από τον Δήμο Αχαρνών ορίζεται ακόμη ο **κ. Κατσούρος Σπυρίδων** Δημοτικός Σύμβουλος, ο οποίος ορίζεται ως απλό μέλος της Επιτροπής αναπληρούμενος από τον **κ. Μαντέλα Γεώργιο**, Αντιδήμαρχο Πολιτισμού του Δήμου Αχαρνών.

Από την ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. - Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης ορίζεται ο **κ. Μίχας Ιωάννης**, αναπληρούμενος από τον **κ. Μπίστα Σωτήριο**.

Η θητεία των μελών της Επιτροπής θα διαρκέσει όσο χρόνο και η παρούσα Προγραμματική Σύμβαση και η πρωτοβουλία για την συγκρότηση και την σύγκληση της Επιτροπής είναι στην αρμοδιότητα του Προέδρου της,

Ο καθένας από τους συμβαλλομένους διατηρεί το δικαίωμα να αντικαταστήσει οποτεδήποτε τον εκπρόσωπό του στην Επιτροπή Παρακολούθησης με σχετική απόφαση του αρμοδίου οργάνου. Σε αυτή την περίπτωση οφείλει να γνωστοποιήσει αμέσως την αλλαγή αυτή με έγγραφό του στα λοιπά συμβαλλόμενα μέρη.

2. Έργο της Επιτροπής Παρακολούθησης είναι

- η παρακολούθηση της εφαρμογής της Προγραμματικής Σύμβασης,
- η εποπτεία της ορθής εκτέλεσης του προβλεπόμενου έργου της,
- η πιστοποίηση της προόδου υλοποίησης του φυσικού και οικονομικού αντικειμένου της Σύμβασης με βάση την οποία θα γίνονται οι πληρωμές από τον Δήμο Αχαρνών προς την ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. - Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης,
- η λήψη αποφάσεων για κάθε ζήτημα που τυχόν δεν ρυθμίζεται με τη Σύμβαση,
- η εν γένει επίλυση των όποιων προβλημάτων παρουσιάζονται,
- η έγκριση ειδικότερων ρυθμίσεων στο πλαίσιο της παρούσας Σύμβασης,
- η υποβολή προτάσεων προς τους συμβαλλόμενους για τυχόν τροποποίηση των όρων της Προγραμματικής Σύμβασης, και
- η προσωρινή και οριστική παραλαβή του έργου της σύμβασης.

3. Η Επιτροπή Παρακολούθησης συνεδριάζει μετά από πρόσκληση της Προέδρου της στην έδρα του Φορέα Διαχείρισης «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ. Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή όπου προσδιορίζεται στην πρόσκληση, και για τις συζητήσεις και αποφάσεις της **τηρούνται πρακτικά**, από στέλεχος της ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. - Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Η Επιτροπή μπορεί να συνεδριάζει και έκτακτα όταν προκύψει θέμα, σύμφωνα με τη διαδικασία που περιγράφεται στην επόμενη παράγραφο (4).

4. Η Επιτροπή συγκαλείται με πρόσκληση του Προέδρου της. Στην πρόσκληση γράφονται τα θέματα της ημερήσιας διάταξης καθώς και ο τόπος της συνεδρίασης και ειδοποιούνται τα μέλη τρεις τουλάχιστον ημέρες πριν την ημερομηνία σύγκλησης της Επιτροπής με τον πλέον πρόσφορο τρόπο. Η ημερήσια διάταξη καταρτίζεται εγγράφως από τον Πρόεδρο της Επιτροπής. Στην ημερήσια διάταξη αναγράφονται επίσης υποχρεωτικά - και εισάγονται προς συζήτηση - πρόσθετα θέματα, εφόσον τα ζητήσει εγγράφως ο εκπρόσωπος ενός εκ των συμβαλλομένων μερών. Μαζί με την πρόσκληση αποστέλλεται κάθε αναγκαίο πληροφοριακό υλικό για ενημέρωση των μελών. Επίσης είναι υποχρεωτική η σύγκληση της Επιτροπής εφόσον το ζητήσει εγγράφως από τον Πρόεδρο ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη; εντός πέντε ημερών.

5. Σε περίπτωση κωλύματος τακτικού μέλους της Επιτροπής να συμμετέχει, το μέλος αυτό ειδοποιεί με ευθύνη του το νόμιμο αναπληρωτή του.

6. Η Επιτροπή αποφασίζει για τυχόν τροποποιήσεις του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης του αντικειμένου της Σύμβασης, ανάλογα με την πορεία υλοποίησης.

7. Η Επιτροπή εγκρίνει την παράταση, με αιτιολογημένη και γραπτή απόφαση, της χρονικής διάρκειας της Σύμβασης για χρονικό διάστημα έως και έξι (6) μηνών συνολικά, σύμφωνα με το Άρθρο 4 αυτής.
8. Ο Πρόεδρος μπορεί να αναθέσει σε μέλος ή σε μέλη της Επιτροπής την ειδικότερη μελέτη και εισήγηση θέματος της ημερήσιας διάταξης. Μπορεί επίσης να καλεί στις συνεδριάσεις οιονδήποτε κρίνει σκόπιμο για παροχή πληροφοριών ή απόψεων σχετικά με τα συζητούμενα θέματα.
9. Η Επιτροπή δύναται να πλαισιώνεται από εξειδικευμένο προσωπικό ή ειδικούς επιστήμονες, με γνώση του αντικειμένου της Σύμβασης όταν και εφόσον ζητηθεί από αυτή, για να εκφράζουν άποψη πάνω σε ειδικά Επιστημονικά θέματα, χωρίς δικαίωμα ψήφου.
10. Τα μέλη της Επιτροπής δεν αμείβονται για το παραπάνω έργο τους.
11. Τα, πρακτικά, σχετικά αρχεία κτλ της Επιτροπής τηρούνται και φυλάσσονται από την ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. - Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Το ίδιο ισχύει για όλα τα στοιχεία (αντίγραφα παραστατικών και λοιπών δικαιολογητικών) που είναι αναγκαία για την υλοποίηση του φυσικού αντικειμένου, τα οποία οφείλει να επιδεικνύει όποτε ζητηθεί από την Κοινή Επιτροπή Παρακολούθησης ή τα συμβαλλόμενα μέρη.
12. Η Επιτροπή Παρακολούθησης βρίσκεται σε απαρτία με παρόντα όλα τα μέλη της και οι αποφάσεις της λαμβάνονται κατά πλειοψηφία. Οι Αποφάσεις της Επιτροπής Παρακολούθησης καταγράφονται σε πρακτικό αποφάσεων και υπογράφονται από όλα τα παρόντα μέλη.
13. Περισσότερες λεπτομέρειες για τη λειτουργία της Επιτροπής μπορεί να καθοριστούν με Απόφασή της.

ΑΡΘΡΟ 8: Επίλυση Διαφορών - Αντισυμβατική συμπεριφορά - Ρήτρες

1. Ο Δήμος Αχαρνών φέρει ακέραια την αστική Ευθύνη που προκύπτει λόγω παράβασης των υποχρεώσεων του, όπως ορίζονται στο άρθρο 6 της παρούσας προγραμματικής σύμβασης. Επίσης είναι αστικά υπεύθυνος για κάθε νόμιμη απαίτηση τρίτου που τυχόν προκόψει λόγω παράβασης των υποχρεώσεων του, που θα οφείλονται σε υπαιτιότητά του. Ως τέτοια παράβαση είναι η καθυστέρηση εξόφλησης λογαριασμών πέραν των νομίμων προθεσμιών.
2. Η ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. - Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης φέρει ακέραια την αστική ευθύνη που προκύπτει λόγω παράβασης των υποχρεώσεων της, όπως ορίζονται στο άρθρο 6 της παρούσας προγραμματικής σύμβασης.
3. Η παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους αυτής της σύμβασης, που θεωρούνται όλοι ουσιώδεις, ή η παράβαση των διατάξεων του νόμου και της καλής πίστης από οποιοδήποτε από τα συμβαλλόμενα μέρη, παρέχει στο άλλο το δικαίωμα να αξιώσει αποκατάσταση των αντισυμβατικών ενεργειών σε εύλογο χρόνο. Σε περίπτωση αρνήσεως, αδυναμίας ή αμέλειας προς αποκατάσταση από της πλευράς του ενός μέρους έχει ο αντισυμβαλλόμενος το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, αξιώνοντας κάθε θετική ή αποθετική ζημιά, αφού προηγουμένως ενημερώσει εγγράφως το άλλο μέρος.
4. Σε περίπτωση αναιτιολόγητης καθυστέρησης στην παράδοση του Φυσικού αντικειμένου της σύμβασης που αναλαμβάνει η ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. Αναπτυξιακός οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης, πάνω από 30 εργάσιμες μέρες από τους χρόνους που τέθηκαν συνολικά, ο Δήμος Αχαρνών

δικαιούται να αιτηθεί να καταβάλλει αυτή για κάθε ημέρα πρόσθετης καθυστέρησης και μέχρι 20 ημέρες, ποινική ρήτρα ίση με το ένα χιλιοστό της συμβατικής αμοιβής και μέχρι συνολικού ποσού που αντιστοιχεί ποσοστιαία στο 2% της συμβατικής αμοιβής.

5. Καθυστέρηση πληρωμής διαστήματος 40 ημερών μετά από την έγκριση πληρωμής από την Κοινή Επιτροπή Παρακολούθησης, αποτελεί αιτία για αναστολή των εργασιών και καταβολή τόκων υπερημερίας, ύψους 7% ετησίως. Κατά την περίπτωση αυτή, αυτοδικαίως, χορηγείται ισόχρονη παράταση στην υλοποίηση του αντικειμένου της σύμβασης.

6. Η Κοινή Επιτροπή Παρακολούθησης της σύμβασης αποφαινεται, κατόπιν σχετικής αίτησης εκάστου συμβαλλόμενου μέρους, για την αναγνώριση αποζημίωσης για τυχόν θετικές ζημιές, μη οφειλόμενες σε δική του υπαιτιότητα.

7. Σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης από το Δήμο, η ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. - Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης είναι υποχρεωμένη να παραδώσει όλα τα στοιχεία που έχει στη διάθεσή της και αφορούν στο αντικείμενο που έχει αναλάβει και ο αντισυμβαλλόμενος Δήμος Αχαρνών υποχρεούται να της καταβάλλει το ποσό που αντιστοιχεί στις υπηρεσίες που προσέφερε, συμψηφίζοντάς το με τα ποσά που έχει ήδη καταβάλλει.

8. Η διαδικασία καταγγελίας της σύμβασης προϋποθέτει την έγγραφη ειδοποίηση του συμβαλλόμενου ώστε να απαντήσει εγγράφως και σε εύλογο χρονικό διάστημα, το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει τις 20 ημέρες από την παραλαβή της έγγραφης ειδοποίησης.

9. Κάθε διαφορά μεταξύ των συμβαλλομένων μερών που αφορά στην εκτέλεση και ερμηνεία των όρων της παρούσας Σύμβασης, η οποία δεν θα επιλύεται από την Κοινή Επιτροπή Παρακολούθησης της παρούσας Σύμβασης, δύναται να επιλύεται από τα αρμόδια δικαστήρια.

ΑΡΘΡΟ 9: Τελικές Διατάξεις

1. Η για οποιαδήποτε λόγο ή αιτία μη άσκηση των δικαιωμάτων, ή η παράλειψη υποχρεώσεων από οποιοδήποτε συμβαλλόμενο μέρος, ή η ανοχή καταστάσεων αντίθετων προς την Προγραμματική Σύμβαση, ή η καθυστέρηση στη λήψη μέτρων που προβλέπει η σύμβαση αυτή από οποιοδήποτε συμβαλλόμενο μέρος, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως παραίτηση των συμβαλλομένων μερών από δικαιώματα ή απαλλαγή από υποχρεώσεις τους ή αναγνώριση δικαιωμάτων στα συμβαλλόμενα μέρη που δεν αναγνωρίζονται από την παρούσα.

Για την τροποποίηση της παρούσας Σύμβασης, πλην της παράτασης του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης μέχρι και για έξι (6) μήνες που δίδεται με απόφαση της Επιτροπής Παρακολούθησης σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 4, **απαιτείται η λήψη νέων αποφάσεων της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Αχαρνών και του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. - Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης.**

Άπαντα τα παραπάνω συμφώνησαν, συνομολόγησαν και συναποδέχθηκαν τα συμβαλλόμενα μέρη, σε απόδειξη των οποίων συντάχθηκε η παρούσα και υπογράφεται σε τέσσερα (4) όμοια πρωτότυπα, από τα οποία έλαβε δύο (2) ο κάθε συμβαλλόμενος.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Στον πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση του κόστους υποστήριξης βάσει των κατηγοριών εργασιών που υποστηρίζουν την υλοποίηση του έργου.

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΑΡΙΘΜ. ΤΙΜ/ΓΙΟΥ	ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΠΡΟΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΑΜΟΙΒΩΝ			
			ΑΡ. ΤΙΜΟΛΟΓΙΟΥ (ΦΕΚ 2519/Β/25-7-2017)	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΑΜΟΙΒΗ
Α' ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.Ε.						
1	Τριγωνισμός	515/1989	ΤΟΠ 2.1	0	0	0
2	Σύνταξη κτημ/λογικών διαγραμμάτων	167Δ/1995	ΤΟΠ 6 - ΤΟΠ 8	0	0	0
3	Δηλώσεις ιδιοκτησίας/ Ενημέρωση Κτηματολογίου	167Δ/1995	ΓΕΝ 1.Β	40	300	12000
4	Μεταφορά διανομών	167Δ/1995	ΓΕΝ 1.Β	0	0	0
						A1 = 12000
Β' ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.Ε.						
5	Ίδρυση χωρ/κών αφετηριών	515/1989	ΤΟΠ 4.3	6 ΤΕΜ.	26	156
6	Γεωμετρική χωροστάθμιση	515/1989	ΤΟΠ 4.1	0	0	0
7	Συνόρθωση χωρ/κου δικτύου	515/1989	0	0	0	0
8	Προσδιορισμός αξονοδιασταυρώσεων	691Δ/1991	ΤΟΠ 14.1	400 ΤΕΜ.	70	28.000
9	Χωροστάθμιση αξόνων οδών	691Δ/1991	ΤΟΠ 9.1.α	23 ΧΛΜ.	1032	23.736
10	Σύνταξη μηκοτομών - Μελέτη ερυθράς	691Δ/1991	ΓΕΝ 1.Β	30	300	9.000
						B1 = 60.892
Γ' ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.Ε.						
11	Πίνακας πράξης εφαρμογής	Γ.7.3.α	ΤΟΠ 14.Β.2	1300	80	104.000
12	Ιδιοκτησίες με μεταβαλλόμενα όρια	Γ.7.3.β		0	0	0
13	Ιδιοκτησίες με πίνακες επικειμένων	Γ.7.3.γ		0	0	0
14	Σχεδίαση διαγράμματος Π.Ε.	Γ.9.δ	ΤΟΠ 14.Β.1	600	20	12.000
15	Συμμετοχή στις διαδικασίες κύρωσης	Γ.11				
16	Μεταβολή πίνακα Π.Ε. - ενστάσεις	Γ.7.3.α				
17	Σύνταξη πράξεων επιβολής εισφορών	Γ.12				
18	Αρχειοθέτηση στοιχείων για χρήση Η/Υ	Γ.13				
						Γ1 = 116.000
						A1 + B1 + Γ1
						188.892
Τιμαριθμικός συντελεστής τ _κ 2024 = 1,399 ΜΕ ΦΠΑ 24%			188.892.00 * 1,399 =			264.259,91
			264.259,91* 1,24			327.682,29

Προεκτίμηση κόστους

Για τον προσδιορισμό του κόστους, έχει προσεγγιστεί η συσχέτιση της απασχόλησης στελεχών (ΑΝΘΡΩ-ΠΟΗΜΕΡΕΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΑ ΕΜΠΕΙΡΙΑΣ 0-10 ΧΡΟΝΩΝ) με την προεκτιμώμενη απαίτηση εργασίας ανά κατηγορία εργασίας και την ειδικότητα του κάθε στελέχους.

Ως βάση προεκτίμησης, του συνολικού κόστους των παρεχόμενων υπηρεσιών έχουν ληφθεί υπόψη αντίστοιχες δαπάνες για παροχή υπηρεσιών με βάση εκτιμήσεις χρόνων για διεκπεραίωση ανάλογων έργων. Για τις παραπάνω κατηγορίες δαπανών θα υπάρξει απολογιστική ανάλυση δαπανών βάσει των παραδοτέων των Υπηρεσιών, σύμφωνα με τον διαδικασία ανάθεσης υπηρεσιών και τη νομοθεσία.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Για τους σκοπούς της παρούσας σύμβασης ο Α.Ο.Τ.Α., ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΟΝ.Α.Ε. αναλαμβάνει την διάθεση έκτακτου επιστημονικού προσωπικού που θα εργαστεί για λογαριασμό του Κυρίου του Έργου κάτω από τις Οδηγίες της Υπηρεσίας Δόμησης για τη διοικητική υποστήριξη του Δήμου Αχαρνών, που περιλαμβάνονται στο Αντικείμενο της παρούσας Προγραμματικής Σύμβασης, με στόχο την έγκαιρη, οικονομική και άριστη από επιστημονικής απόψεως πραγματοποίησής τους.

Στον παρακάτω πίνακα (timesheet) παρουσιάζεται το σύνολο των απασχολουμένων στελεχών όπως υπολογίζεται σε ανθρωπομήνες απασχόλησης και το συνολικό κόστος που αφορά στους συνολικούς ανθρωπομήνες απασχόλησης του συνόλου των στελεχών.

ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ						
Α/Α	ΟΝΟΜΑ/ΙΔΙΟΤΗΤΑ		ΜΗΝΙΑΙΟ ΚΟΣΤΟΣ €	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗ- ΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (€)
1	ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ ΦΙΛΙΠΠΟΣ	ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ	2.277,05	36	Ανθρωπομήνες	81.973,92
2	ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ	2.277,05	36	Ανθρωπομήνες	81.973,92
3	ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗ ΣΤΕΛΛΑ	ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ	2.277,05	36	Ανθρωπομήνες	81.973,92
4	ΖΑΠΝΑΡΗΣ ΘΗΣΕΑΣ	ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ	2.277,05	36	Ανθρωπομήνες	81.973,92
			9.108,20			327.895,68
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΧΑΡΝΩΝ (Λειτουργικές Δαπάνες)						
7	ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΣ		500,00	36	Ανθρωπομήνες	18.000,00
8	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ		500,00	36	Ανθρωπομήνες	18.000,00
9	ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ		500,00	36	Ανθρωπομήνες	18.000,00
10	ΥΛΙΚΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ		10.000,00	1	Κατ' αποκοπή	10.000,00
			Σύνολο Λειτουργικών Δαπανών			64.000,00
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΑΠΑΝΩΝ						391.895,68

ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ		
	«ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΓΕΡΟΒΟΥΝΟ – ΑΓ. ΑΝΝΑ (Π.Ε 4) ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΦΕΚ 543Δ/1991 ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΦΕΚ 727Δ'/1993»	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΟΣΤΗ ΤΗΣ ΠΡΟ ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ 100 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ Ν. 3852/2010
ΥΠΟΣΥΝΟΛΑ	327.895,68 € (συμπερ. ΦΠΑ 24%)	64.000,00 € (συμπερ. ΦΠΑ 24%)
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	391.895,68 € (συμπερ. ΦΠΑ 24%)	

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	Μήνες	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΤΗΣ ΔΙΑΚΥΡΗΣΗΣ		*											
ΔΙΕΞΑΓΩΓΗ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ		*	*										
ΣΥΜΒΑΣΙΟΠΟΙΗΣΗ			*										
ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ	Μήνες	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Μήνες	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

Άπαντα τα παραπάνω συμφώνησαν, συνομολόγησαν και συναποδέχθηκαν τα συμβαλλόμενα μέρη, σε απόδειξη των οποίων συντάχθηκε η παρούσα και υπογράφεται σε τέσσερα (4) όμοια πρωτότυπα, από τα οποία έλαβε δύο (2) ο κάθε συμβαλλόμενος.

ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

ΓΙΑ ΤΟ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΒΡΕΤΤΟΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ
ΑΧΑΡΝΩΝ Α.Ε. Α.Ο.Τ.Α.

Ο Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΙΧΑΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ
Γραφείο Ειδικών Συμβούλων
Ειδικών Συνεργατών και
Επιστημονικών Συμβούλων
Φιλαδελφείας 87 & Μπόσδα
Τ.Κ. 13673, Αχαρνές
Πληροφορίες: Κατσιγιάννης Θανάσης
Τηλ.: 213 2072 464, 479
E-mail: synergates@acharnes.gr
a.katsiyiannis@gmail.com

Προς: Πρόεδρο Δημοτικού Συμβουλίου
κ. Οικονόμου Ευθύμιο (Θέμη)

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΘΕΜΑ: «ΕΓΚΡΙΣΗ ΣΗΜΕΙΑΚΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (Γ.Π.Σ.) ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ.

Συμπληρωματικά στοιχεία στην υπ' αριθμ. 190/2023 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Αχαρνών και στο σχετικό Σχέδιο Απόφασης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που επισυνάπτεται».

Η ζητούμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ ΑΧΑΡΝΩΝ αφορά την επέκταση του ορίου της Δ' ΖΩΝΗΣ εντός της οποίας υφίστανται πολλές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στο τομέα της παροχής υπηρεσιών εστίασης, διοργάνωσης εκδηλώσεων κ.α. με χρήση γης στην κατηγορία «ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΑΝΑΨΥΧΗ», άρθρο 5 του από 21.06.2018 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 114/Α/29.06.2018) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αχαρνών:

- **Εναρμονίζεται με τους στόχους, τις κατευθύνσεις πολιτικής, τις προτεραιότητες, των μέτρων και των προγραμμάτων, που προβλέπονται από το «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής και άλλες διατάξεις», ως αναγκαίων για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος.**
- **Ενσωματώνει και εξειδικεύει τις βασικές αρχές και κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αχαρνών και ισχύει σήμερα με την με αριθμ. 7265/16.02.2009 (Φ.Ε.Κ. 93/ΑΑΠ/03.03.2009) απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.**
- **Δεν επιφέρει υποβάθμιση του περιβάλλοντος, δεν επιδεινώνει τους όρους διαβίωσης και δεν δυσχεραίνει την ορθολογική διάταξη των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στο χώρο.**
- **Δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Δημοσίου ή του οικείου Ο.Τ.Α.**

ΙΣΤΟΡΙΚΟ Γ.Π.Σ.

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αχαρνών εγκρίθηκε αρχικά το έτος 1989 και η τελευταία τροποποίησή του εγκρίθηκε το έτος 2009.

Η χρονολογική εξέλιξη εγκρίσεων – τροποποιήσεων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αχαρνών έχει ως ακολούθως :

1. Το αρχικό Γ.Π.Σ. του Δήμου Αχαρνών, το οποίο εκπονήθηκε στο πλαίσιο του Νόμου 1337/1983, εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 4941/514/01.02.1989 του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. που δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 145/Δ/10.03.1989.
2. Με την υπ' αριθμ. 35876/1791/06.04.1990 απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., η οποία δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 238/Δ/10.04.1990, τροποποιείται και διορθώνεται το αρχικό Γ.Π.Σ.
3. Με την υπ' αριθμ. 54299/2272/08.04.1992 απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., η οποία δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 394/Δ/22.04.1992 αναδημοσιεύεται το αρχικό Γ.Π.Σ. του Δήμου Αχαρνών με την προσθήκη χαρτών.
4. Με την υπ' αριθμ. 92501/6953/07.11.1994 απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., η οποία δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 1238/Δ/25.11.1994 πραγματοποιούνται τροποποιήσεις του αρχικού Γ.Π.Σ. όσον αφορά τα όρια, τις χρήσεις γης, την οργάνωση του βασικού οδικού δικτύου και τον αποχαρακτηρισμό Ζωνών Αστικού Αναδασμού.
5. Με την υπ' αριθμ. 25801/14.10.1999 απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., η οποία δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 767/Δ/21.10.1999 εγκρίνεται η εκ νέου τμηματική τροποποίηση του Γ.Π.Σ. με μεταβολές που εστιάζουν κυρίως στην επέκταση των ορίων του σχεδίου, στον καθορισμό χρήσεων γης και στην προστασία του περιβάλλοντος.
6. Με την υπ' αριθμ. 366/08.01.2004 απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., η οποία δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 13/Δ/19.01.2004 και διορθώνεται στο Φ.Ε.Κ. 238/Δ/05.03.2004, πραγματοποιούνται τροποποιήσεις του αρχικού Γ.Π.Σ. Δήμου Αχαρνών.
7. Με την υπ' αριθμ. 7265/16.02.2009 απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., η οποία δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 93/ΑΑΠ/03.03.2009, τροποποιείται και διορθώνεται το Γ.Π.Σ. Δήμου Αχαρνών.

Οι στόχοι και επιδιώξεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αχαρνών είναι :

- η οικολογική ανασυγκρότηση, προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος (ορεινός όγκος Πάρνηθας, Κηφισός, ρέματα, δασικές εκτάσεις, κ.α.)
- η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της πόλης με ενίσχυση του συστήματος μαζικών μεταφορών, διαχωρισμό οχημάτων εγκαταστάσεων και λειτουργιών από τις περιοχές κατοικίας
- ο περιορισμός της ρύπανσης και ιδιαίτερα η αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, της ρύπανσης του εδάφους και των υδάτων και της ηχορύπανσης
- η προστασία και ανάδειξη της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς
- η εξισορρόπηση των κοινωνικών ανισοτήτων .
- η οργάνωση των χρήσεων γης για κατοικία, υπηρεσίες, παραγωγικές δραστηριότητες, αναψυχή, τουρισμό και ψυχαγωγία
- η συγκράτηση της αύξησης του πληθυσμού σε επίπεδο ελεγχόμενο σύμφωνα με τις αναγκαίες υποδομές για βιώσιμη διαβίωση των κατοίκων
- ο σχεδιασμός της πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης με εφαρμογή κοινωνικής πολιτικής κατοικίας και επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως στις διαμορφωμένες περιοχές αυθαιρέτων με στόχο την αναβάθμισή τους και την ενσωμάτωσή τους στον πολεοδομικό ιστό του Δήμου με εξασφάλιση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων σε επίπεδο πολεοδομικών ενοτήτων
- η αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης με την οργάνωση του αστικού και περιαστικού χώρου
- η χωροθέτηση πολεοδομικών ενοτήτων λειτουργίας και υποδοχής βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων γης και εξασφάλιση των υποδομών για την προστασία του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων
- η εναρμόνιση των θεσμοθετημένων χρήσεων γης των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων στις χρήσεις γης του Γ.Π.Σ.
- η κυκλοφοριακή οργάνωση του οδικού δικτύου με στόχο την ασφαλή διακίνηση πεζών και τροχοφόρων
- η αξιοποίηση – διαχείριση των μεγάλων έργων (Αττική Οδός, Ολυμπιακό Χωριό, Σιδηροδρομικό Κέντρο Αχαρνών, Προαστιακός Σιδηρόδρομος) και των σημαντικών αδόμητων εκτάσεων με «ειδικές χρήσεις» (Αμυγδαλέζα, στρατόπεδα Καποτά, Παπαστάθη, εκτάσεις ΕΥΔΑΠ – ΔΕΗ και αεροδρομίου ΤΑΤΟΪΟΥ)

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΗΜΕΙΑΚΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ Γ.Π.Σ.

Σύμφωνα με την παρ. 14 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 (Φ.Ε.Κ. 241/Α/23.12.2016) «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 19 του ν. 5069/2023 και ισχύει :

«14. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) που ισχύουν κατά τη δημοσίευση του παρόντος, δύνανται να τροποποιούνται σημειακά μέχρι την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, σύμφωνα με τα άρθρα 4 και 5 του ν. 2508/1997 (Α' 124)...»

Σύμφωνα με την παρ. 5α του άρθρου 5 του Π.Δ. 90/18 (Φ.Ε.Κ. 162/Α/03.09.2018) «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του Ν. 4447/2016 (Φ.Ε.Κ. 241/Α/23.12.2016) καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών», όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 30 του ν. 5069/2023 ισχύει:

«5α. Η αναθεώρηση και τροποποίηση Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) ή Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) που εγκρίθηκαν κατ' εφαρμογή του ν. 2508/1997, γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 4447/2016 (Α' 241)...»

Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 5 του Π.Δ. 90/18 (Φ.Ε.Κ. 162/Α/03.09.2018, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του δέκατου όγδοου άρθρου του ν. 4787/2021 και ισχύει:

«6. Τα ισχύοντα κατά τη δημοσίευση του ν. 4447/2016 Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης δύνανται να τροποποιούνται σημειακά και να γίνονται διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων και εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων σύμφωνα με τα άρθρα 4 και 5 του ν. 2508/1997.»

Με την με αριθμ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/36639/1411/04.04.2023 «Εγκύκλιο Οδηγία για την επιλογή εφαρμογής ενός εκ των πολεοδομικών σχεδίων των άρθρων 7 και 8 του ν. 4447/2016 για την κατά προτεραιότητα αντιμετώπιση αναγκών χωρικών επεμβάσεων και ρυθμίσεων είτε με σημειακή τροποποίηση ισχυόντων Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. είτε με Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.)» διατυπώνεται ότι:

«Από το συνδυασμό των διατάξεων της παραγράφου 14 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 (Α' 241) και της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του π.δ 90/2018 για τα «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 (Α' 241), καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών», (Α' 162), όπως αυτές έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, προκύπτει ότι επιτρέπεται η σημειακή τροποποίηση ισχυόντων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ σύμφωνα με

τις διαδικασίες των άρθρων 4 και 5 του ν. 2508/1997 (Α'124), προκειμένου να αντιμετωπιστούν πολεοδομικές ανάγκες που χρήζουν άμεσης και ταχείας αντιμετώπισης. Οι σημειακές τροποποιήσεις ισχυόντων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, όπως αναλυτικά περιγράφεται στην παράγραφο Α του παρόντος, αφορούν κυρίως μεμονωμένα θέματα αλλαγών χρήσεων γης είτε άλλες ρυθμίσεις περιορισμένης έκτασης ή και αναγκαίες διορθώσεις για την αποσαφήνιση αντιφατικών ή ασαφών διατυπώσεων που έχουν διαπιστωθεί στο κείμενο, στα διαγράμματα ή στη μεταξύ τους ανάγκη εναρμόνισης και συμφωνίας, που δεν προκύπτει από τα ισχύοντα κείμενα και διαγράμματα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και η μεμονωμένη έγκριση των οποίων δεν ανατρέπει τη συνολική φιλοσοφία και τους βασικούς στόχους σχεδιασμού του ισχύοντος ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ».

Αναλυτικότερα:

1. Ειδικότερα η σημειακή τροποποίηση ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ προωθείται σύμφωνα με την παρ. 14 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, αντί για συνολική τροποποίηση/αναθεώρηση του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ σύμφωνα με την παρ. 12 του ίδιου άρθρου 7 του ν.4447/2016 που γίνεται με το νέο ΤΠΣ του νόμου αυτού, προκειμένου να αντιμετωπισθούν κατά προτεραιότητα:

α) ανάγκες άμεσων πολεοδομικών ρυθμίσεων, που έχουν προκύψει από την εν γένει εφαρμογή του σχεδιασμού

β) ανάγκες προσαρμογών του πολεοδομικού σχεδιασμού σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (αναθεώρηση Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και Ρυθμιστικών Σχεδίων)

γ) ανάγκες εξασφάλισης σε κοινωνικό εξοπλισμό/υποδομές, που προκύπτουν από την αλλαγή της διοικητικής δομής και

δ) ανάγκες αποσαφήνισης, διορθώσεων και εξορθολογισμού σφαλμάτων ή και μεμονωμένων αλλαγών ή άλλων ρυθμίσεων/προσαρμογών...

4. Η κίνηση της διαδικασίας για τη σημειακή τροποποίηση ΓΠΣ γίνεται από το ΥΠΕΝ ή τον οικείο Δήμο, και μετά από γνώμη του Δήμου ή του ΥΠΕΝ...

Την επέκταση του ορίου της Δ' ΖΩΝΗΣ εντός της οποίας υφίστανται πολλές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στο τομέα της παροχής υπηρεσιών εστίασης, διοργάνωσης εκδηλώσεων κ.α. με χρήση γης στην γενική κατηγορία «ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΑΝΑΨΥΧΗ», όπως η χρήση αυτή εξειδικεύεται στο άρθρο 5 του από 21.06.2018 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 114/Α/29.06.2018) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αχαρνών :

- Εναρμονίζεται με το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων πολιτικής, των προτεραιοτήτων, των μέτρων και των προγραμμάτων, που προβλέπονται από το Ν. 4277/2014 (Φ.Ε.Κ.156/Α/01.08.2014) «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής και άλλες διατάξεις», ως αναγκαίων για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.
- Ενσωματώνουν και εξειδικεύουν τις βασικές αρχές και κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αχαρνών που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 4941/514/01.02.1989 (Φ.Ε.Κ. 145/Δ/10.03.1989) απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα με την με αριθμ. 7265/16.02.2009 (Φ.Ε.Κ. 93/ΑΑΠ/03.03.2009) απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.
- Δεν επιφέρουν υποβάθμιση του περιβάλλοντος, δεν επιδεινώνουν τους όρους διαβίωσης, δεν δυσχεραίνουν την ορθολογική διάταξη των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στο χώρο και δεν αντιβαίνουν τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος.
- Δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Δημοσίου ή του οικείου Ο.Τ.Α.

Επισημαίνονται επίσης τα εξής:

Α. Όλες οι υφιστάμενες χρήσεις για τις οποίες ζητείται η τροποποίηση των χρήσεων γης υφίσταται νομίμως σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ 270Δ'/1985 ευρισκόμενες επί του δευτερεύοντος οδικού τμήματος Περιφερειακή Αιγάλεω – Υπώρειες Πάρνηθας.

Β. Ομοίως υφίστανται από το έτος 1987 και έκτοτε νομίμως κατ' εφαρμογή του άρθρου 8, του Φ.Ε.Κ 165Δ'/1987 "Περιεχόμενο Τουρισμού - Αναψυχής".

Γ. Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Π.Δ 59/2018 επιτρέπονται μεταξύ άλλων οι παρακάτω χρήσεις που καλύπτουν θεσμικά τις ούτως ή άλλως νομίμως υφιστάμενες χρήσεις και δραστηριότητες της περιοχής σημειακής τροποποίησης του Γ.Π.Σ Δήμου Αχαρνών στην Ζώνη Δ.

Άρθρο 59/2018

- 1) Κατοικία
- 2) Κοινωνική Πρόνοια
- 4) Μικρές(4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις.
- 5) Θρησκευτικοί χώροι
- 6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- 8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας

9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα

10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και υπεραγορές και πολυκαταστήματα (10.3 και 10.4) μέχρι 1.500 τ.μ συνολικής επιφάνειας δόμησης.

11) Γραφεία/Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων

Επιτρέπονται μόνο Γραφεία.

12) Εστίαση

13) Αναψυκτήρια

14) Αναψυχή

15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής ειδικής τουριστικής υποδομής και λουπές τουριστικές επιχειρήσεις (ν. 4276/2014).

Δ. Δεν είναι σύννομο κάποιοι που είχαν την ατυχία να βρεθούν στην Ζώνη Δ του Γ.Π.Σ. (περιαστικό πράσινο) να σταματήσουν να λειτουργούν ή να μην μπορούν να αλλάξουν δραστηριότητα στα πλαίσια των χρήσεων Τουρισμού – Αναψυχής παρά το γεγονός ότι το εγκεκριμένο ΓΠΣ αναφέρει ότι οι ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΟΥΝΤΑΙ.

Ε. Τέλος η πρόταση σημειακής τροποποίησης του Γ.Π.Σ Αχαρνών εναρμονίζεται με την απόφαση ως εξής:

Ε.1 Επαναδιατυπώνεται χαρτογραφικά η πρόταση τροποποίησης του Γ.Π.Σ. Αχαρνών με την αφαίρεση όλων των δασικών εκτάσεων στην περιοχή που επεκτείνεται η Ζώνη Α (Τουρισμός – Αναψυχή).

Ε.2 Να θεσμοθετηθεί ζώνη πλάτους 20μ. (απαγόρευση δόμησης κατά ΝΟΚ), από τον άξονα του ρέματος ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ μέχρι την συμβολή του με το ρέμα ΠΛΑΤΑΝΑΚΙ και του ρέματος ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ/ΕΣΧΑΤΙΑΣ μέχρι και την οριοθέτηση του.

ΣΤ. Για να είναι ευκρινέστερη η προτεινόμενη επέκταση της Ζώνης Δ εντός της Ζώνης Α λαμβανομένων υπόψη των παραπάνω Ε1, Ε2 παρατηρήσεων η παρούσα εισήγηση συνοδεύεται:

Α) Από μεγέθυνση του χάρτη του ισχύοντος Γ.Π.Σ στον οποίο φαίνεται η προτεινόμενη επέκταση της Ζώνης Α όπου φαίνονται (λαμβανομένης υπόψη της απόφασης ΥΠΕΝ/Γενική Γραμματεία Περιβάλλοντος και Υδάτων, Γεν. Δ/ση Περιβ. Πολιτικής (ΔΙΠΑ) τμήμα δ. με την αφαίρεση όλων των δασικών εκτάσεων και ζώνης 20 μ. από τον άξονα του ρέματος ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ μέχρι την οριοθέτηση του.

Β) Από ορθοφωτοχάρτη του Ελληνικού Κτηματολογίου (έτος απεικόνισης 2015) στον οποίο φαίνονται τα όρια επέκτασης της Ζώνης Δ (χρώμα μπλε) αλλά και της υφιστάμενης Ζώνης Δ (χρώμα κόκκινο).

Σημειώσεις:

Οι υπάρχουσες χρήσεις στην περιοχή φαίνονται παρακάτω:

1. Ταβέρνες:
«Ο Κώστας»,

- «Ελληνικόν»,
«Green Hall»,
«Verada latino»,
«Chef house».
2. Χώροι εκδηλώσεων:
«Wedding palace»,
«Κτήμα Esperia»,
«Divine Hall»,
«Αρχοντικό Hall»,
«Κτήμα Rubins»,
«Moments and dreams»,
«Ermitaz hall».
3. Φροντίδα ηλικιωμένων: «Η όμορφη θέα».

ΚΑΤΣΙΓΙΑΝΝΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΔΗΜΑΡΧΟΥ



@ΣΗΔΕ ΙΡΙΔΑ
699ed8104f25d253f970ecd1
ΑΠ:11676
Υπογραφή: 25/02/26 13:08
Διανομή: 25/02/26 13:08



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ
Γραφείο Ειδικών Συμβούλων
Ειδικών Συνεργατών και
Επιστημονικών Συμβούλων
Φιλαδελφείας 87 & Μπόσδα
Τ.Κ. 13673, Αχαρνές
Πληροφορίες: Κατσιγιάννης Θανάσης
Τηλ.: 213 2072 464, 479
E-mail: synergates@acharnes.gr
a.katsiyiannis@gmail.com

Προς: Πρόεδρο Δημοτικού Συμβουλίου
κ. Οικονόμου Ευθύμιο (Θέμη)

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΘΕΜΑ: Έγκριση και Ανάρτηση για υποβολή ενστάσεων της προς πολεοδόμηση περιοχής «Ξενοδοχοϋπάλληλων» που αποτελεί τμήμα της Π.Ε 12 του Δήμου Αχαρνών.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ – ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ

Η μελέτη αφορά σε:

Α' στάδιο πολεοδομικής μελέτης (ανάλυση - προμελέτη) του συνόλου του οικισμού ξενοδοχοϋπάλληλων έκτασης 330 περίπου στρέμματα

Β' στάδιο πολεοδομικής μελέτης (πρόταση – οριστική μελέτη) στην ίδια έκταση.

Ενημέρωση υπαρχόντων (από εικοσαετία) τοπογραφικών – κτηματογραφικών διαγραμμάτων σε κλ. 1:1000 της ως άνω έκτασης

Συνοπτικά για τη μελέτη του θέματος, σύμφωνα με τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής:

> Η μελέτη εκπονήθηκε σύμφωνα με την υπ' αρ. 5731/1146/00 Υ.Α. (ΦΕΚ 329Β/00) σε δύο στάδια Α και Β.

> Η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας εκπονήθηκε από το γεωλόγο Αθανασιάδη Κωνσταντίνο. Η μελέτη εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 63313/2791/3-7-2013 Απόφαση της Γενικής Δ/ντριας Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής.

> Η παρούσα μελέτη έχει συνταχθεί σε κτηματογραφικά υπόβαθρα κλίμακας 1:1000 σε σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ '87 και η πρόταση του ρυμοτομικού σχεδίου πληρεί τις προδιαγραφές της Εγκυκλίου 57/2004 του ΥΠΕΧΩΔΕ. Γίνεται αναφορά και χαρακτηρίζονται από Πολεοδομικής Άποψης οι εντός σχεδίου και θεωρήθηκαν αρμοδίως οι θεσμοθετημένες γραμμές (Μεγάλα Σχόινα Β') όπως φαίνεται στο σχέδιο κλίμακας 1/2000 που συντάχθηκε παράλληλα με την προς πολεοδόμηση περιοχή

Ξενοδοχοϋπαλλήλων.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

I. Θεσμικό Πλαίσιο:

Η Π.Ε 12 (Μεγάλα Σχόινα Β) σύμφωνα με την τροποποίηση του γενικού Πολεοδομικού σχεδίου (Γ.Π.Σ) του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής) το οποίο έχει εγκριθεί με την 4941/514/1.2.1989 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων <Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής) (Δ'145), όπως αναδημοσιεύτηκε με την 54299/2272/8.4.92 απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ'394) και τροποποιήθηκε με τις 35876/1791/6.4.1990 (Δ'238), 92501/6953/7.11.94 (Δ'1238) και 25801/5819/14.10.99 (Δ'767) αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με την επέκταση των ορίων του γενικού πολεοδομικού σχεδίου για την ένταξη εντός αυτών περιοχών προς πολεοδόμηση, περιοχών ειδικής προστασίας που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν και περιοχών για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης, φαίνονται στον σχετικό χάρτη Π-1 σε κλίμακα 1:10.000.

Επισημαίνεται ότι:

Η περιοχή προς πολεοδόμηση (Ξενοδοχοϋπάλληλοι) είναι μέρος της Π.Ε 12 του Δήμου Αχαρνών (Μεγάλα Σχόινα Β').

Για την ευρύτερη περιοχή έχει θεσμοθετηθεί το Γ.Π.Σ Αχαρνών (όπως αναφέρθηκε παραπάνω).

Ανάλυση-Προμελέτη:

Από τις Τεχνικές Εκθέσεις Α φάσης και Β φάσης προκύπτουν εν περιλήψει τα εξής:

- Με την πρόταση σε επίπεδο οριστικής μελέτης, δημιουργούνται τρεις τομείς, Ο.Τ. επιφάνειας περίπου 210 στρ. με συντελεστή δόμησης 0,60 και συντελεστή κορεσμού 40% (με βάση τα πολεοδομικά σταυρότυπα για μικρούς οικισμούς) αλλά και με 40τ.μ. ανά κάτοικο.
- Ο πληθυσμός αναμένεται να είναι της τάξης των 800 κατοίκων με αριθμό αύξησης 10% ανά δεκαετία και σημερινό πληθυσμό όπως υπολογίζεται παρακάτω 656 κατοίκων.

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται σε απόσταση περίπου 4χλμ από το κέντρο του Δήμου Αχαρνών.

A) ΕΜΒΑΔΟΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ: 330048.65 Τ.Μ.

B) Πληθυσμός:

Εντοπίστηκαν 105 μονώροφες κατοικίες (1Π ή 1Κ, άρα 105 οικογένειες ή 105*4= 420 κάτοικοι). Εντοπίστηκαν 25 διώροφες κατοικίες (2Π ή 2Κ) άρα 50 οικογένειες ή 200 κάτοικοι. Εντοπίστηκαν 3 τριώροφες κατοικίες δηλαδή 9 οικογένειες ή 36 κάτοικοι. Σύνολο: 656 κάτοικοι

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΩΝ Ο.Τ. :

ΤΟΜΕΑΣ 1 : 32 ΟΤ συνολικού εμβαδού 103222 τ.μ.

ΤΟΜΕΑΣ 2 : 11 ΟΤ συνολικού εμβαδού 67994 τ.μ.

ΤΟΜΕΑΣ 3 : 8 ΟΤ συνολικού εμβαδού 37922 τ.μ.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ Ο.Τ. :

ΤΟΜΕΑΣ 1 : 11 Ο.Τ. συνολικού εμβαδού 1959 τ.μ. εκ των οποίων δύο πλατείες 555 τ.μ. η κάθε μία.

ΤΟΜΕΑΣ 2 : 1 Ο.Τ. εμβαδού 298 τ.μ.

ΤΟΜΕΑΣ 3 : 5 ΟΤ. συνολικού εμβαδού 5290 τ.μ. εκ των οποίων ένας ΚΧ αναφέρεται ως ΚΧ αλλά και ως «παιδική χαρά» εμβαδού: 2090τ.μ.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ Ο.Τ. :

ΤΟΜΕΑΣ 1 : 1. Ο.Τ. (εκκλησία) εμβαδού 800 τ.μ.

ΤΟΜΕΑΣ 2 : 1 Ο.Τ. (Δημοτικό σχολείο) εμβαδού 2700 τ.μ.

ΤΟΜΕΑΣ 3 : -

ΠΡΑΣΙΕΣ: πλάτος: 2,5, 3, 4, 5, 6 και 14 μ.

ΕΜΒΑΔΟ ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΖΩΝΩΝ ΔΟΥΛΕΙΑΣ ΑΔΜΗΕ: 17120 τ.μ.

Η συνολική εισφορά γης, σύμφωνα με τον Ν. 4315/2014 που αναλογεί στις ιδιοκτησίες είναι 63325 Τ.Μ που μπορεί να αυξηθεί εάν απαιτηθεί μέχρι 84009 τ.μ η σε ενδιαμέσο ποσοστό δεδομένου ότι η ρυμοτομεία είναι 78826 τ.μ και καλύπτει πλήρως τις ανάγκες σε οδικό δίκτυο, κοινοχρήστους και κοινωφελείς χώρους.

Όσον αφορά τις ανάγκες σε κοινόχρηστους χώρους, με επιθυμητό πρότυπο περίπου 7μ² /κάτοικο συνολική επιφάνεια των απαιτούμενων κοινόχρηστων χώρων ανέρχεται σε 5,6 στρ. Με βάση τα στοιχεία της πολεοδομικής μελέτης, για την περιοχή προβλέπονται 9,64 στρ.

ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΟΥΠΑΛΛΗΛΩΝ

Βάσει των παραπάνω η περιοχή της Πολεοδομικής μελέτης (τμήμα της Π.Ε12) (Μεγάλα Σχοίνα) οργανώνεται ως εξής:

- Προτείνεται ρυμοτομικό σχέδιο σε περιοχή, η οποία περιλαμβάνει πλην της περιοχής που πολεοδομείται και όσες υφιστάμενες οδούς εφάπτονται σε αυτή.
- Η συνολική έκταση ανέρχεται σε 330 στρ. περίπου.
- Η περιοχή χαρακτηρίζεται από ήπιες κλίσεις .
- Η πρόσβαση στην περιοχή είναι άμεση μέσω της Λ. Κύμης σε απόσταση 100μ περίπου από το όριό της.

Από τα παραπάνω προκύπτουν οι βασικές αρχές σχεδιασμού και οργάνωσης της περιοχής ως εξής:

Πληθυσμός

Ο πληθυσμός που αποτελεί προγραμματικό μέγεθος στην παρούσα μελέτη είναι 800 κάτοικοι. Προβλέπεται αύξηση του πληθυσμού κατά 10% της επόμενη εικοσαετία (αισιόδοξη πρόβλεψη).

Ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό

Οι απαιτούμενοι κοινόχρηστοι χώροι ανάλογα με τη χρήση τους βάσει των εγκεκριμένων Προτύπων που αφορούν οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων.

Οι Κοινόχρηστοι Χώροι που δημιουργούνται είναι:

- 1 παιδική χαρά συνολικής έκτασης περίπου 2090τ.μ.
- 1 πλατεία επιφάνειας 2000 τμ.
- Κοινόχρηστοι χώροι συνολικού εμβαδού 4500 τ.μ

Οι Κοινωφελείς Χώροι που δημιουργούνται είναι:

- 1 εκκλησία εμβαδού 800 τ.μ
- 1 Δημοτικό Σχολείο εμβαδού 2700 τ.μ

Οικοδομήσιμοι Χώροι

ΟΤ κεντρικά ήπιων κλίσεων

Η σύνδεση αυτών των ΟΤ με αυτοκίνητο δεν είναι δύσκολη λόγω των ήπιων κλίσεων.

Ισοζύνιο νησ

Το αρχικό εμβαδόν της εντασσόμενης στο εγκεκριμένο σχέδιο είναι 330,05 στρ. Από αυτά 17,12 στρ. παραμένουν εκτός σχεδίου λόγω απαγόρευσης της δόμησης, λόγω της διέλευσης των πυλώνων υψηλής του ΑΔΜΗΕ.

Κυκλοφορία

Η πρόσβαση στην περιοχή είναι άμεση μέσω της Λ. Κύμης σε απόσταση 100μ περίπου από το όριο της. Η κυκλοφορία στην περιοχή μελέτης γίνεται μέσω υφιστάμενων οδών.

Πολεοδομικό c Κανονισμός

Ο Πολεοδομικός Κανονισμός δεν είναι ενιαίος για όλους τους χώρους δεδομένων των επί μέρους διαφορών που οφείλονται:

- στη χρήση
- στη χωροθέτησή τους μέσα στον οικισμό

Τα Ο.Τ έχουν εμβαδόν 209,14 στρ. και οι νέοι κοινόχρηστοι χώροι που δημιουργούνται έχουν εμβαδόν 7,55 στρ. Στον συνεταιρισμό των ξενοδοχοϋπαλλήλων υπάρχει ήδη σημαντικό ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ.

Επίσης οι κοινωφελείς χώροι έχουν εμβαδόν 3,5 στρ.

ΤΗΡΗΣΗ ΝΟΜΙΜΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

Ο Δήμος Αχαρνών έχει ήδη κινήσει την διαδικασία λήψης γνωμοδοτήσεων από διάφορες υπηρεσίες που φαίνονται παρακάτω δεδομένου ότι έχει παρέλθει μεγάλο χρονικό διάστημα από την καταρχήν κίνηση διαδικασίας εκπόνησης της μελέτης.

ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΟΙ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΑΠΟΨΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ - ΦΟΡΕΩΝ:

1. Β' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων
2. 1^η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων
3. Εφορεία Νεώτερων Μνημείων Αττικής
4. Δασαρχείο Πάρνηθας
5. Σύμφωνα με το αρ. πρωτ. ΔΜΕΟ /1265/27-05-2013 η γραμμή δόμησης στα Ο.Τ με πρόσωπο επί της Λεωφ. Κύμης πρέπει να απέχει 30 μ. από τον άξονα του κυρίως δρόμου και 10 μ. από τον άξονα της παράπλευρης οδού.

6.Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας

Η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας της περιοχής «ΞΕΝΟΔΟΧΟΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΤΟΥ Δήμου Αχαρνών εγκρίθηκε με την αρ. πρωτ. 63313/2791/3-7-2013 Απόφαση της Γενικής Δ/ντριας Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, σύμφωνα με την οποία η περιοχή χαρακτηρίζεται κατά τμήματα: κατάλληλη υπό προϋποθέσεις 1 (ΚΠ1), κατάλληλη υπό προϋποθέσεις 2 (ΚΠ2). Τα τμήματα αυτά εμφανίζονται στο προς έγκριση ρυμοτομικό σχέδιο.

Περιοχές Κατάλληλες για Οικιστική Ανάπτυξη με Προϋποθέσεις (ΚΠ)

α. Περιοχή Κατάλληλη για Οικιστική Ανάπτυξη Με Προϋποθέσεις (ΚΠ) (συμβολισμός ΚΠ-1), πρόκειται μεγαλύτερο μέρος της περιοχής που διερευνήθηκε, όπου απαντάται επιφανειακά ο Πλειστοκαινικός προσχωσιγενής γεωλογικός σχηματισμός: « ριτίδια χειμάρρων, προσχωσιγενή

υλικά κοιλάδων, κώννοι κορημάτων και πλευρικά κορήματα (Pt.cs.sc)».

Προϋποθέσεις:

1. Η θεμελίωση των οικοδομών πρέπει να γίνεται σε βαθύτερες υγιέστερες στρώσεις, (βάθος 3,00μ. από την επιφάνεια) αφού απομακρύνονται η φυτική γη και οι επιφανειακές χαλαρές στρώσεις με υποβαθμισμένες τιμές φυσικών και μηχανικών χαρακτηριστικών, καθώς και όπου εμφανίζονται μέχρι το βάθος αυτό οι λεπτοί πάγκοι συνεκτικών λατυποκροκαλοπαγών. Με τον τρόπο αυτό εξασφαλίζεται ασφαλής έδραση και αποφεύγονται τυχόν καθιζήσεις, ερπυσμοί ή ολισθήσεις που είναι δυνατόν να προκληθούν από το βάρος της κατασκευής ή μετά από δυναμικές φορτίσεις (ΣΕΙΣΜΟΙ).
2. Στις θέσεις όπου απαντώνται επιφανειακά αποθέσεις μπαζών, αυτά θα πρέπει να απομακρύνονται, ώστε οι θεμελιώσεις να γίνονται σε βαθύτερες υγιείς στρώσεις.

β. Περιοχή Κατάλληλη για Οικιστική Ανάπτυξη Με Προϋποθέσεις (συμβολισμός ΚΠ – 2).

Η περιοχή δεν διαφέρει ως προς την γεωλογία, τα τεχνικογεωλογικά και τα λοιπά σχετικά χαρακτηριστικά από την ΚΠ-1. Απαντάται και εδώ επιφανειακά ο Πλειστοκαινικός προσχωσιγενής γεωλογικός σχηματισμός: « ριπίδια χειμάρρων, προσχωσιγενή υλικά κοιλάδων, κώννοι κορημάτων και πλευρικά κορήματα (Pt.cs.sc)». Διαφοροποιείται από την υπόλοιπη περιοχή στο ότι πρόκειται για την ζώνη προστασίας εντός της οποίας διέρχονται οι Γραμμές Μεταφοράς 400kV και 150kV, του ΑΔΜΗΕ Α.Ε.

Προϋποθέσεις:

1. Προϋπόθεση για την πολεοδόμηση και την ένταξη σε σχέδιο πόλης του τμήματος εντός της ζώνης αυτής είναι η απομάκρυνση των Γραμμών Μεταφοράς Υψηλής Τάσης του ΑΔΜΗΕ Α.Ε ή η κατάλληλη υπογειοποίησή τους όπως έχει γίνει για την περιοχή του Ολυμπιακού Χωριού ανατολικότερα.
2. Η Προϋπόθεση 1 της περιοχής ΚΠ-1 παραπάνω
3. Η Προϋπόθεση 2 της περιοχής ΚΠ-1 παραπάνω

Περιοχές Ακατάλληλες για Οικιστική Ανάπτυξη (ΑΚ)

α. Περιοχή Ακατάλληλη για Οικιστική Ανάπτυξη (ΑΚ-1)

Η ακαταλληλότητα στην περιοχή αυτή δεν οφείλεται σε γεωλογικά ή άλλα αντίστοιχα αίτια, αφού και το τμήμα αυτό έχει όμοια χαρακτηριστικά με την υπόλοιπη περιοχή μελέτης. Οφείλεται στο ότι η περιοχή αυτή βρίσκεται εντός της ζώνης προστασίας του διερχόμενου Αγωγού Φυσικού Αερίου (Κλάδος Λαυρίου) της ΔΕΣΦΑ Α.Ε, για τον οποίο σύμφωνα με το ΦΕΚ 621/Β/19-06-1998, ισχύει ζώνη απαγόρευσης της δόμησης για απόσταση 10 μέτρων εκατέρωθεν του άξονα αυτού.

β. Περιοχή Ακατάλληλη για Οικιστική Ανάπτυξη (ΑΚ-2)

Ως περιοχή ακατάλληλη για οικιστική ανάπτυξη και δόμηση ορίζεται η ζώνη που καταλαμβάνει μισγάγγεια μήκους 250 μέτρων περίπου που βρίσκεται στην περιοχή αυτή και η οποία καταλήγει σε κλειστό αγωγό αποστράγγισης ομβρίων.

ΑΠΟΨΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ:

I. Έλεγχος αρμοδιότητας - Νομικό πλαίσιο:

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 31 του Ν. 4067/2012, πολεοδομικές μελέτες ένταξης περιοχών σε σχέδιο, όπως η συγκεκριμένη του θέματος, εγκρίνονται με **Π.Δ/μα**, μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΝ μετά από γνωμοδότηση του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

Την ευθύνη για την ορθή μεταφορά στα διαγράμματα στοιχείων όπως όρια Γ.Π.Σ., ζωνών προστασίας, εκτάσεων υπαγόμενων στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, κοκ, έχει ο ανάδοχος μελετητής, ενώ την ευθύνη ελέγχου της αξιοπιστίας των κτηματογραφικών στοιχείων και της ορθότητας διατύπωσης των προτάσεων του Δ.Σ. ως προς την Π.Μ.,

φέρουν τα όργανα που ορίζονται από τη σύμβαση ανάθεσης της μελέτης.

II. Κατευθύνσεις σχεδιασμού ανώτερου επιπέδου:

Όπως προαναφέρθηκε στο Κεφάλαιο ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ, η μελέτη του θέματος αφορά την ένταξη σε σχέδιο τμήματος της περιοχής Π.Ε12 (Μεγάλα Σχοίνα Β) περιοχή ξενοδοχοϋπαλλήλων

- Ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,6 για τις περιοχές Α' κατοικίας (όπως η περιοχή ξενοδοχοϋπαλλήλων) σύμφωνα με το Γ.Π.Σ Αχαρνών και ο αριθμός των ορόφων των κτιρίων μεγαλύτερος από δύο (2). Για την κατασκευή κτισμάτων κοινής ωφελείας ο συντελεστής δόμησης μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,6 όχι όμως και του 0,8 σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.1 Π.Δ/γμα 16/30-8-85.

Στον Ν. 4315/2014 όπου συμπληρώνεται στο άρθρο 1, παράγραφος 3, ΤΟΥ Ν.1337/83, αναφέρεται ότι σε περιοχές που λειτουργεί ή είναι ανηρημένα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου υποχρεωτικά λαμβάνονται υπόψη για την σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής.

III. Έλεγχος πολεοδομικής μελέτης:

Βάσει του Ν. 1337/83 άρ. 7: «4. Η πολεοδομική μελέτη είναι δυνατό να αναφέρεται στο σύνολο των περιοχών του γενικού πολεοδομικού σχεδίου ή και σε τμήμα του, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα ή ζώνη άλλων χρήσεων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν προβλέπονται υπερβολικές καθυστερήσεις για τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος ολόκληρης της πολεοδομικής ενότητας κατά την κρίση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής, είναι δυνατό να γίνει η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης σε τμήμα πολεοδομικής ενότητας.

Ο Δήμος έχει ήδη διαβιβάσει και θα διαβιβάσει εκ νέου το διάγραμμα της πολεοδομικής μελέτης κλίμακας 1:1000, στη Δ/νση Δασών της Ανατολικής Αττικής του ΥΠΕΝ και στο Δασαρχείο Πάρνηθας που είναι το αρμόδιο Δασαρχείο, προκειμένου να θεωρηθεί αρμοδίως ως προς τα όρια των δασικών εκτάσεων στην προς πολεοδόμηση περιοχή.

Σε κάθε περίπτωση είναι δυνατή η πολεοδόμηση τμήματος ευρύτερης πολεοδομικής ενότητας (εν προκειμένω της ΠΕ12) όταν υπάρχει:

✓ 1. Χωρική συνέχεια

Το τμήμα πρέπει:

- να έχει σαφή όρια
- να εφάπτεται σε υφιστάμενο σχέδιο ή βασικό δίκτυο
- να μην δημιουργεί "νησίδα"

✓ 2. Λειτουργική αυτόαρκεια

Να μπορεί να λειτουργήσει αυτοτελώς σε:

- οδική σύνδεση

ύδρευση / αποχέτευση

- σχολική & κοινωνική υποδομή (ή πρόβλεψη αυτής)

✓ 3. Δημογραφική και πολεοδομική λογική

Η μελέτη πρέπει να αποδεικνύει:

- ότι το τμήμα αντιστοιχεί σε ρεαλιστική φάση ανάπτυξης

- ότι δεν παραβιάζει τα πληθυσμιακά μεγέθη της Π.Ε.
- ότι δεν δημιουργεί μελλοντική πολεοδομική στρέβλωση

α. Ως προς τα όρια, αυτά εξειδικεύτηκαν και οριστικοποιούνται στην εκπονούμενη πολεοδομική μελέτη βάσει του εγκεκριμένου ορίου του τμήματος της Π.Ε 12 (Μεγάλα Σχοίνα Β) του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ Αχαρνών και συγκεκριμένα στο τμήμα που αφορά την περιοχή των Ξενοδοχοϋπαλλήλων.

Στους **Κοινόχρηστους Χώρους** επιτρέπονται μόνο οι κατασκευές σύμφωνα με το άρθρο **20** του Ν. **4067/2012** και αφορούν:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,

1) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών, γ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές,

δ) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

Γ. Επιπλέον των ανωτέρω ισχύουν τα εξής:

I. Στους πεζοδρόμους επιτρέπεται η προσπέλαση από οχήματα άμεσης ανάγκης καθώς και από οχήματα των ιδιοκτητών των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο σε αυτούς.

II. **Επιβάλλεται ο έλεγχος των εκσκαφών όλων των δημόσιων; δημοτικών και ιδιωτικών έργων από την αρμόδια Β' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων.**

ΜΕΤΑ ΤΑ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ

Τον καθορισμό τριών τομέων στην περιοχή μελέτης με τα παρακάτω χαρακτηριστικά, χρήσεις γης και όρους δόμησης.

ΤΟΜΕΑΣ 1

Αφορά τον καθαυτό οικισμό "Ξενοδοχοϋπαλλήλων" όπου προτείνονται οι παρακάτω όροι δόμησης και χρήσεις γης.

ΕΜΒΑΔΟΝ = 250 Τ.Μ.

ΠΡΟΣΩΠΟ = 10 Μ.

ΣΥΝΤ. ΔΟΜΗΣΗΣ = 0.6

ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ = 40%

ΥΨΟΣ = 8,50 Μ.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΠΔ 59/2018 ΦΕΚ 114Α/29-6-2018

(1) Κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας.

(3) Εκπαίδευση:

(3.2) Πρωτοβάθμια εκπαίδευση

(3.3) Δευτεροβάθμια εκπαίδευση για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου.

(4) Αθλητικές Εγκαταστάσεις: Επιτρέπονται μόνον, από την υποκατηγορία.

(4.1) των μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, οι Α1 και Δ χωρίς θεατές.

(5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικοπέδο 150 τμ. συνολικής επιφάνειας

δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια άρθρου 17 ν. 3982/2011.

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 κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412).

Επιτρέπονται μόνο Γωνιές Ανακύκλωσης.

(46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

ΤΟΜΕΑΣ 2

Αφορά περιοχή εν μέρει αδόμητη και εν μέρει δομημένη με λίγες κατοικίες, όπου υπάρχουν και μεγαλύτερες εγκαταστάσεις (κυρίως αποθήκες) στον οποίο προτείνονται οι παρακάτω όροι δόμησης και χρήσεις γης

ΕΜΒΑΔΟΝ = 400 Τ.Μ.

ΠΡΟΣΩΠΟ = 10 Μ.

ΣΥΝΤ. ΔΟΜΗΣΗΣ = 0.6

ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ = 40%

ΥΨΟΣ = 11 Μ.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΠΔ 59/2018 ΦΕΚ 114Α/29-6-2018

Γενική Κατοικία

Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

(1) Κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια.

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

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.

(5) Θρησκευτικοί χώροι.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

(10.1) Εμπορικά καταστήματα,

(10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών.

(20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400 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.

(21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014).

Επιτρέπονται μόνο Αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης (21.3.) μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

Οι υφιστάμενες χρήσεις διατηρούνται.

ΤΟΜΕΑΣ 3

Είναι παντελώς αδόμητη περιοχή η οποία θα χρησιμεύσει και ως τράπεζα γης για ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες και στο οποίο προτείνονται οι παρακάτω χρήσεις γης

ΕΜΒΑΔΟΝ = 400 Τ.Μ.

ΠΡΟΣΩΠΟ = 10 Μ.

ΣΥΝΤ. ΔΟΜΗΣΗΣ = 0.4

ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ = 40%

ΥΨΟΣ = 8,5 Μ.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: ΠΔ 59/2018 ΦΕΚ 114Α/29-6-2018

(1) Κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας.

(3) Εκπαίδευση:

(3.2) Πρωτοβάθμια εκπαίδευση

(3.3) Δευτεροβάθμια εκπαίδευση για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου.

(4) Αθλητικές Εγκαταστάσεις: Επιτρέπονται μόνον, από την υποκατηγορία.

(4.1) των μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, οι Α1 και Δ χωρίς θεατές.

(5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2)

που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικοπέδο 150 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια άρθρου 17 ν. 3982/2011. 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 κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412).

Επιτρέπονται μόνο Γωνιές Ανακύκλωσης.

(46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

Στους **Κοινόχρηστους Χώρους** επιτρέπονται μόνο οι κατασκευές σύμφωνα με το άρθρο **20** του Ν. **4067/2012** και αφορούν:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους; όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,

β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

γ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές,

δ) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

Γ. Επιπλέον των ανωτέρω ισχύουν τα εξής:

I. Στους πεζοδρόμους επιτρέπεται η προσπέλαση από οχήματα άμεσης ανάγκης καθώς και από οχήματα των ιδιοκτητών των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο σε αυτούς.

II. **Επιβάλλεται ο έλεγχος των εκσκαφών όλων των δημόσιων; δημοτικών και ιδιωτικών έργων από την αρμόδια Β' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων.**

III. **Γεωλογική καταλληλότητα**

Περιοχές Κατάλληλες για Οικιστική Ανάπτυξη με Προϋποθέσεις (ΚΠ)

α. Περιοχή Κατάλληλη για Οικιστική Ανάπτυξη Με Προϋποθέσεις (ΚΠ) (συμβολισμός ΚΠ-1), πρόκειται μεγαλύτερο μέρος της περιοχής που διερευνήθηκε, όπου απαντάται επιφανειακά ο Πλειστοκαινικός προσχωσιγενής γεωλογικός σχηματισμός: « ριπίδια χειμάρρων, προσχωσιγενή υλικά κοιλάδων, κώνοι κορημάτων και πλευρικά κορήματα

(Pt.cs.sc)».

Προϋποθέσεις:

3. Η θεμελίωση των οικοδομών πρέπει να γίνεται σε βαθύτερες υγιέστερες στρώσεις, (βάθος 3,00μ. από την επιφάνεια) αφού απομακρύνονται η φυτική γη και οι επιφανειακές χαλαρές στρώσεις με υποβαθμισμένες τιμές φυσικών και μηχανικών χαρακτηριστικών, καθώς και όπου εμφανίζονται μέχρι το βάθος αυτό οι λεπτοί πάγκοι συνεκτικών λατυποκροκαλοπαγών. Με τον τρόπο αυτό εξασφαλίζεται ασφαλής έδραση και αποφεύγονται τυχόν καθιζήσεις, ερπυσμοί ή ολισθήσεις που είναι δυνατόν να προκληθούν από το βάρος της κατασκευής ή μετά από δυναμικές φορτίσεις (ΣΕΙΣΜΟΙ).
4. Στις θέσεις όπου απαντώνται επιφανειακά αποθέσεις μπαζών, αυτά θα πρέπει να απομακρύνονται, ώστε οι θεμελιώσεις να γίνονται σε βαθύτερες υγιείς στρώσεις.

β. Περιοχή Κατάλληλη για Οικιστική Ανάπτυξη Με Προϋποθέσεις (συμβολισμός ΚΠ – 2).

Η περιοχή δεν διαφέρει ως προς την γεωλογία, τα τεχνικογεωλογικά και τα λοιπά σχετικά χαρακτηριστικά από την ΚΠ-1. Απαντάται και εδώ επιφανειακά ο Πλειστοκαινικός προσχλωσιγενής γεωλογικός σχηματισμός: « ριτίδια χειμάρρων, προσχλωσιγενή υλικά κοιλάδων, κώνοι κορημάτων και πλευρικά κορήματα (Pt.cs.sc)». Διαφοροποιείται από την υπόλοιπη περιοχή στο ότι πρόκειται για την ζώνη προστασίας εντός της οποίας διέρχονται οι Γραμμές Μεταφοράς 400kV και 150kV, του ΑΔΜΗΕ Α.Ε.

Προϋποθέσεις:

4. Προϋπόθεση για την πολεοδόμηση και την ένταξη σε σχέδιο πόλης του τμήματος εντός της ζώνης αυτής είναι η απομάκρυνση των Γραμμών Μεταφοράς Υψηλής Τάσης του ΑΔΜΗΕ Α.Ε ή η κατάλληλη υπογειοποίησή τους όπως έχει γίνει για την περιοχή του Ολυμπιακού Χωριού ανατολικότερα.
5. Η Προϋπόθεση 1 της περιοχής ΚΠ-1 παραπάνω
6. Η Προϋπόθεση 2 της περιοχής ΚΠ-1 παραπάνω

Περιοχές Ακατάλληλες για Οικιστική Ανάπτυξη (ΑΚ)

α. Περιοχή Ακατάλληλη για Οικιστική Ανάπτυξη (ΑΚ-1)

Η ακαταλληλότητα στην περιοχή αυτή δεν οφείλεται σε γεωλογικά ή άλλα αντίστοιχα αίτια, αφού και το τμήμα αυτό έχει όμοια χαρακτηριστικά με την υπόλοιπη περιοχή μελέτης. Οφείλεται στο ότι η περιοχή αυτή βρίσκεται εντός της ζώνης προστασίας του διερχόμενου Αγωγού Φυσικού Αερίου (Κλάδος Λαυρίου) της ΔΕΣΦΑ Α.Ε, για τον οποίο σύμφωνα με το ΦΕΚ 621/Β/19-06-1998, ισχύει ζώνη απαγόρευσης της δόμησης για απόσταση 10 μέτρων εκατέρωθεν του άξονα αυτού.

β. Περιοχή Ακατάλληλη για Οικιστική Ανάπτυξη (ΑΚ-2)

Ως περιοχή ακατάλληλη για οικιστική ανάπτυξη και δόμηση ορίζεται η ζώνη που καταλαμβάνει μισγάγγεια μήκους 250 μέτρων περίπου που βρίσκεται στην περιοχή αυτή και η οποία καταλήγει σε κλειστό αγωγό αποστράγγισης ομβρίων.

ΚΑΤΣΙΓΙΑΝΝΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΔΗΜΑΡΧΟΥ