

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : 9.12.2020
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 12^η
ΠΡΑΞΗ : 81
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Ν. Μουκαζής, Θ. Γαλάνη, Θ. Ψυχογιός, Α. Σκάρλα, Π. Βουλέλλης Ν. Τριανταφυλλόπουλος

ΘΕΜΑ : Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης της περιοχής Β΄ κατοικίας Κουβαρά του Δήμου Σαρωνικού (ν. Αττικής) και επικύρωση καθορισμού οριογραμμών ρεμάτων.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη την από 25.11.2020 εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και άκουσε τον Αντιδήμαρχο Δήμου Σαρωνικού κ. Κυριακόπουλο Ι. και τον μελετητή κ. Δημητριάδη Φ., γνωμοδότησε ομόφωνα για :

1. Την επικύρωση του καθορισμού των οριογραμμών τμημάτων ρεμάτων (Γ και Δ) που εμπíπτουν στην περιοχή Β΄ κατοικίας Κουβαρά του Δήμου Σαρωνικού (ν. Αττικής), όπως φαίνονται με μπλε γραμμή στα διαγράμματα της επομένης παραγράφου.
2. Την έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου της περιοχής Β΄ κατοικίας Κουβαρά του Δήμου Σαρωνικού (ν. Αττικής), με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, θρησκευτικού χώρου, χώρου πολιτιστικών χρήσεων, χώρων άθλησης, χώρων πλατειών, χώρων παιδικών χαρών, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, οδών, οδών ήπιας κυκλοφορίας, πεζοδρόμων, χώρων στάθμευσης, όπως οι παραπάνω ρυθμίσεις φαίνονται στα πέντε (5) σχετικά διαγράμματα σε κλίμακα 1 : 1000, που συνοδεύουν την παρούσα.
3. Την έγκριση, όπως διατυπώνεται παρακάτω, του πολεοδομικού κανονισμού της περιοχής.
4. Τον καθορισμό χρήσεων γης ως εξής :
 - Κατοικία
 - Ξενώνες μικρού δυναμικού (μέχρι 20 κλίνες)
 - Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κλπ)
 - Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
 - Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
 - Αθλητικές εγκαταστάσεις
 - Θρησκευτικοί χώροι
 - Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
 - Εστιατόρια – αναψυκτήρια
5. Την επιβολή προκηπίων (στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη που βρίσκονται στην περιοχή της οποίας το σχέδιο εγκρίνεται) πλάτους 2,3,4,5,6,7,8,9,10,13,20 & 40 μέτρων όπως αυτά απεικονίζονται στα διαγράμματα που συνοδεύουν την παρούσα.

6. Τον καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης ως εξής :
- Αρτιότητα : εμβαδόν 600 τ.μ. – πρόσωπο 15 μ.
 - Απαγορεύεται η κατάτμηση με εμβαδόν κάτω των 1000τ.μ. και πρόσωπο 18μ.
 - Συντελεστής δόμησης: 0,3
 - Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 40%
 - Μέγιστο ύψος κτιρίων 7,5μ.[+2μ.(το μέγιστο) στέγη τουλάχιστον στο 60% της κάλυψης των κτιρίων].
 - Μέγιστος αριθμός επιτρεπόμενων ορόφων 2 (δύο)
 - Λοιποί όροι δόμησης: ως ΝΟΚ
 - Απαγορεύεται η κατασκευή PILOTIS, οι περιμετρικοί εξώστες και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του ισογείου με ύψος ή βάθος > 1.00μ.
 - Διάσπαση των όγκων των κτισμάτων με κάλυψη > 180μ² (πλην του Ι. Ναού)

Ειδικότερα :

- για το ΟΤ 449 (Θρησκευτικός χώρος) καθορίζονται :
Συντελεστής δόμησης : 0,30 και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 40% (για τον Ιερό Ναό δεν ισχύει το μέγιστο ύψος που έχει καθοριστεί παραπάνω).
 - για τον ΚΦ 420 Α (πολιτιστικές χρήσεις) καθορίζονται :
Συντελεστής δόμησης : 0,50 και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 50%
 - Στους χώρους άθλησης επιτρέπεται η ανέγερση ενός ισογείου βοηθητικού κτίσματος έως 30μ² μεγίστου ύψους 3.50μ. και επικάλυψη στέγης.
 - Για τους κοινόχρηστους χώρους, τις διαφημίσεις και την κοπή δέντρων ισχύει ότι προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία.
7. Τον καθορισμό λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης ως εξής :
- Στην περιοχή που εμπίπτει στον αναοριοθετημένο αρχαιολογικό χώρο (ΦΕΚ 292/ΑΑΠ/28-12-17), απαιτείται πριν την έκδοση οικοδομικών αδειών, η διενέργεια αρχαιολογικού ελέγχου και η έγκριση της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων.
 - Απαιτείται η τήρηση των προϋποθέσεων της εγκεκριμένης από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας των δεσμεύσεων της ΔΕΣΦΑ και του ΥΠΠΟΑ.
 - Έκδοση των οικοδομικών αδειών στα ΟΤ 403, 470, 469, 445, 430, 441, 439, 435, 436, 437 και 438 και στα οικόπεδα που βρίσκονται σε εκτάσεις οι οποίες φέρουν το χαρακτηριστικό ΚΠ6, μετά την περάτωση των εργασιών των αντιπλημμυρικών έργων (αγωγοί ομβρίων κλπ). Μετά τις εργασίες στις εκτάσεις αυτές ισχύουν οι δεσμεύσεις της περιοχής, όπου ανήκουν.
 - Οι υπάρχουσες σήμερα ασύμβατες με τα παραπάνω χρήσεις, θα πρέπει να απομακρυνθούν εντός 10ετίας από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.
8. Την προώθηση για την σύνταξη σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος και την συνυπογραφή του από το Υπουργείο Πολιτισμού, αφού προηγηθεί η υποβολή θεωρημένων από το Δήμο Σαρωνικού των διορθωμένων διαγραμμάτων της μελέτης και η ανανέωση της Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων του έργου.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ