

Ερωτήσεις - Απαντήσεις

Για το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής στο Μάτι

1. Τι είναι το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής;

Το **Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (ΡΣΕ)** είναι το πολεοδομικό σχέδιο Β' επιπέδου που αποτελεί τον λεπτομερή σχεδιασμό της πολεοδομικής οργάνωσης με την ταυτόχρονη εφαρμογή του επί εδάφους. Καθορίζει δρόμους, οικόπεδα, κοινόχρηστους χώρους και όρους δόμησης σε μια περιοχή. Απαιτείται για την έκδοση οικοδομικών αδειών.

2. Ποιος είναι ο σκοπός του ΡΣΕ για το Μάτι;

Σκοπός του είναι η **ολική ανασυγκρότηση της πυρόπληκτης περιοχής στο Μάτι σε 5 Πολεοδομικές Ενότητες, που είναι σήμερα εκτός σχεδίου**. Στην Αγία Μαρίνα και το Μάτι στον Δήμο Μαραθώνα και το Κόκκινο Λιμανάκι, τα Σκουφέικα και τον Πευκώνα στον Δήμο Ραφήνας – Πικερμίου.

3. Πώς θωρακίζεται το Μάτι μέσα από τον συνολικό σχεδιασμό ώστε να μην υπάρξει ξανά μια παρόμοια τραγωδία;

Η θωράκιση της περιοχής επιτυγχάνεται από μια ολοκληρωμένη δέσμη μέτρων που αφορούν σε **πολεοδομικές, περιβαλλοντικές και τεχνικές παρεμβάσεις ευρείας κλίμακας**. Με την υλοποίηση όσων προβλέπει το ΡΣΕ για το Μάτι, **δημιουργείται μια νέα, προστατευμένη περιοχή πρότυπο όχι μόνο για την Αττική, αλλά για όλη τη χώρα**. Για να γίνει αντιληπτό το μέγεθος όλου του σχεδιασμού τονίζεται ότι στο πλαίσιο του ΡΣΕ **εκπονήθηκαν οι παρακάτω μελέτες:**

1. Πολεοδομική Μελέτη Ρυμοτομικού Σχεδίου
2. Τοπογραφική – Κτηματογραφική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής
3. Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας

4. Συγκοινωνιακή – Κυκλοφοριακή Μελέτη
5. Μελέτη Οριοθέτησης Ρεμάτων
6. Προμελέτη Έργων Διευθέτησης των Ρεμάτων και Έργων Αντιπλημμυρικής Προστασίας
7. Ακτομηχανική Μελέτη
8. Γεωλογική και Γεωτεχνική Μελέτη αντιμετώπισης κατολισθητικών φαινομένων παράκτιων πρανών
9. Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων των προβλεπόμενων έργων στην περιοχή του ΕΠΣ
10. Οριστική Μελέτη Λιμενικών Έργων για την προστασία των ακτών
11. Οριστική Υδραυλική Μελέτη διευθέτησης υδατορεμάτων και έργων αντιπλημμυρικής προστασίας.

4. Γιατί χρειάζονται παρεμβάσεις ευρείας κλίμακας για να γίνει ασφαλές και βιώσιμο το Μάτι; Ποια είναι τα χαρακτηριστικά της περιοχής που οδήγησαν σε ένα νέο, συνολικό σχεδιασμό ριζικής αναδιοργάνωσης;

Κατά την εκπόνηση του ΡΣΕ, αναδύθηκαν όλα τα ζητήματα – παθογένειες μιας εκτός σχεδίου περιοχής που οδήγησαν στην ανάγκη ριζικής αναδιοργάνωσης του χώρου. Αρχικά, κατά τον σχεδιασμό αντιμετωπίστηκαν πολλά πολεοδομικά, ιδιοκτησιακά και περιβαλλοντικά ζητήματα με βασικά δεδομένα:

- Την **έλλειψη κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων**, με ελάχιστες πλατείες, πάρκα και χώρους δημόσιας χρήσης, το **49% των οικοπέδων ήταν κάτω από 500 τ.μ.**, το **62% των ιδιοκτησιών ήταν ήδη δομημένο** (με πολλά αυθαίρετα κτίσματα) καθιστώντας δύσκολες τις ρυμοτομήσεις.
- Το **υποτυπώδες και ακατάλληλο οδικό δίκτυο**, καθώς οι δρόμοι είναι **στενοί** (<4 μ. ή με μεταβλητό πλάτος 4-6 μ.), με αποτέλεσμα να μην επιτρέπεται η ασφαλής κυκλοφορία, ειδικά για οχήματα έκτακτης ανάγκης. Υπάρχουν επίσης πολλά **τυφλά σημεία και αδιέξοδα**, άρα μεγάλη δυσχέρεια για διαφυγή σε περίπτωση κινδύνου.

- Η υπό πολεοδόμηση περιοχή στερείται αντιπυρικών ζωνών όπως και οργανωμένων αντιπλημμυρικών υποδομών.
- Επιπλέον, στο παραλιακό μέτωπο παρατηρούνται έντονα διαβρωτικά φαινόμενα με κίνδυνο απώλειας εδάφους και υποδομών.

5. Τι προβλέπει το σχέδιο για τη βελτίωση της πρόσβασης αλλά και της ασφαλούς εκκένωσης σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης;

Με τη ρυμοτόμηση που προβλέπει το ΡΣΕ, δημιουργείται οικοδομήσιμη έκταση 1.832 στρεμμάτων με 152 στρέμματα για κοινόχρηστους χώρους (εκ των οποίων 120 στρέμματα για πράσινο, 32 στρέμματα για πλατείες και σημεία συγκέντρωσης πληθυσμού, 109 στρέμματα για κοινωφελείς χώρους, 105 στρέμματα για πεζοδρόμους και 29 στρέμματα για ζώνες υδατορεμάτων).

Στο σχέδιο προβλέπεται παράλληλα η ριζική αναδιάρθρωση και αναβάθμιση του οδικού δικτύου με διατομές οδών, διανοίξεις νέων οδών, νέες διασταυρώσεις, μονοδρομήσεις, καθώς και διαμόρφωση διαβάσεων πεζών, εγκιβωτισμένες θέσεις στάθμευσης, ράμπες ΑμεΑ, οδεύσεις τυφλών, λωρίδες ποδηλάτου, δενδροστοιχίες.

Ειδικότερα, το οδικό δίκτυο αυξάνεται κατά 64,2% σε σχέση με το υφιστάμενο. Από τα 64.738 μ. δρόμων σήμερα, προβλέπονται νέες διανοίξεις οδών επιπλέον 41.604 μ. με αποτέλεσμα να δημιουργείται ένα συνολικό οδικό δίκτυο 106.342 μ. με ιεράρχηση και στόχο τη δημιουργία ενός δικτύου συλλεκτήριων οδών, που θα διοχετεύει την τοπική κυκλοφορία στους βασικούς οδικούς άξονες (Λεωφ. Μαραθώνα και Λεωφ. Φλέμινγκ) της περιοχής, με ασφαλείς ισόπεδες συνδέσεις.

Όλη η περιοχή αποκτά δρόμους υψηλής προσπελασιμότητας, ήπιας κυκλοφορίας, με εφαρμογή ορίου ταχύτητας 30 χλμ./ώρα για το σύνολο των προς πολεοδόμηση περιοχών, τόσο στο τοπικό όσο και στο ιεραρχημένο οδικό δίκτυο (συλλεκτήριες οδοί).

Γίνεται σαφές ότι με τις προαναφερόμενες παρεμβάσεις, το Μάτι αποκτά οδικές προσβάσεις, ασφαλή κυκλοφορία πεζών και οχημάτων, διεξόδους καταφυγής από και προς το παραλιακό μέτωπο αλλά και τις κεντρικές οδικές αρτηρίες.

6. Πώς θωρακίζονται οι κάτοικοι από έντονα φυσικά φαινόμενα; Αντίστοιχα τι μέριμνα έχει προβλεφθεί για τη διάβρωση της ακτών;

Με το ΡΣΕ, η περιοχή θωρακίζεται περιβαλλοντικά μέσω ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού που περιλαμβάνει: **αντιπλημμυρική προστασία, διαχείριση ρεμάτων, έργα για τη διάβρωση των ακτών, αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και βιώσιμη πολεοδόμηση.**

Συγκεκριμένα, εκτός από την πολεοδόμηση της περιοχής, που προαναφέρθηκε, οριοθετούνται και διευθετούνται **9 υδατορέματα**, σε μια περιοχή που είχε **ανοργάνωτο υδρολογικό σύστημα**. Προβλέπονται **10 αντιπλημμυρικά έργα** (μικρά φράγματα) που μειώνουν τις πλημμυρικές ζώνες έως κατά **91,2%**. Παράλληλα, για τη θωράκιση της περιοχής από σεισμούς και κατολισθητικά φαινόμενα δημιουργούνται **ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας**, ώστε να αποφευχθεί η δόμηση σε σημεία με κίνδυνο κατολισθήσεων. Αναφορικά με την ανάγκη αντιμετώπισης της διάβρωσης των ακτών, **προβλέπονται λιμενικά και ακτομηχανικά έργα**, δημιουργία υφάλων, αποσπασμένων κυματοθραυστών και προβόλων, ενώ προβλέπεται και ο εμπλουτισμός των υπαρχουσών παραλιών με ήπιες παρεμβάσεις. Τονίζεται ότι **και ο σχεδιασμός του Παραλιακού Περιπάτου** περιλαμβάνει ειδικά έργα προστασίας από τη διάβρωση. **Με όλες αυτές τις παρεμβάσεις μέτρα, η περιοχή μετατρέπεται σε ένα ανθεκτικό, ασφαλές και περιβαλλοντικά προστατευμένο οικιστικό σύνολο.**

7. Γιατί θεωρείται ταχεία η ολοκλήρωση του σχεδιασμού σε 5 χρόνια;

Η ολοκλήρωση και των 2 σταδίων πολεοδομικού σχεδιασμού ανασυγκρότησης της περιοχής - ΕΠΣ και ΡΣΕ - διήρκεσε 5 χρόνια. Ουσιαστικά, ξεκίνησε στις 10/02/2020 με την Υπογραφή Σύμβασης για την εκπόνηση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ). Το εν λόγω Προεδρικό Διάταγμα εκδόθηκε στις 10/06/2022 (ΦΕΚ Δ'398/2022) και αντίστοιχα ακολούθησε το β' επίπεδο σχεδιασμού, με την υπογραφή σύμβασης για την εκπόνηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) στις 29/07/2021. Με τη σημερινή ΚΥΑ για

την ανασυγκρότηση στην πυρόπληκτη περιοχή **εγκρίνεται ταυτόχρονα** το Ρυμοτομικό Σχέδιο και **κυρώνεται** η Πράξη Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) της πυρόπληκτης περιοχής της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα και της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου. Επίσης, **εγκρίνονται** οι περιβαλλοντικοί όροι όλων των προβλεπόμενων και περιγραφόμενων στην ΚΥΑ έργων (υδραυλικών, λιμενικών), καθώς και του Παραλιακού Περίπατου που προβλέπεται στην ακτογραμμή.

Αντίστοιχες διαδικασίες στην Ελλάδα διαρκούσαν μέχρι σήμερα κατά μέσον όρο -με την Κύρωση της Πράξης Εφαρμογής- περί τα 20-30 χρόνια. Παρά την πολυπλοκότητα σε περιβαλλοντικά, πολεοδομικά και θεσμικά – νομικά ζητήματα, **ο συνολικός σχεδιασμός «έτρεξε» με σημαντικά μεγαλύτερη ταχύτητα παρά τα πολλά πολεοδομικά και περιβαλλοντικά ζητήματα της περιοχής.**

Αξίζει να σημειωθεί ότι συνολικά, ενεπλάκησαν **25 φορείς, Υπουργεία και ΟΤΑ**, ενώ πραγματοποιήθηκαν **14 συνεδριάσεις του ΚΕΣΥΠΟΘΑ (Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.** Η ταχεία ανασυγκρότηση της περιοχής επέβαλε την επιλογή **Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ) αντί του Προεδρικού Διατάγματος**, όπως επιτρέπεται από το άρθρο 10 του Ν. 4447/2016.

8. Τι θα επιτρέπεται να χτιστεί στην πυρόπληκτη περιοχή; Τι προβλέπει το ΡΣΕ για τις χρήσεις γης;

Στο σύνολο της έκτασης του ΡΣΕ καθορίζεται χρήση **αμιγούς κατοικίας**. Μόνο στα πρόσωπα των οικοπέδων επί της Λεωφόρου Φλέμινγκ, στην Πολεοδομική Ενότητα «Σκουφείκα» και στην Πολεοδομική Ενότητα «Πευκώνα» επιτρέπεται **χρήση γενικής κατοικίας, με εξαιρέσεις.**

9. Γιατί θεωρείται ο Παραλιακός Περίπατος που προβλέπεται στο ΡΣΕ νέο εμβληματικό τοπόσημο στην περιοχή;

Ο Παραλιακός Περίπατος συμβολίζει τη **μετάβαση από την καταστροφή στην αναγέννηση**, αναβαθμίζοντας την περιοχή μετά

την τραγωδία του 2018. Σχεδιάστηκε για να προσφέρει έναν ασφαλή, λειτουργικό και καλαίσθητο χώρο για τους κατοίκους, τιμώντας τη μνήμη των θυμάτων της πυρκαγιάς.

Έχει σχεδιαστεί να εξυπηρετεί πεζούς, ποδηλάτες και δρομείς σε όλο το μήκος των 3,87 χλμ. δημιουργώντας **ένα νέο τοπόσημο – σημείο αναφοράς για την περιοχή**. Αποτελεί **τμήμα του ευρύτερου «πράσινου» δικτύου της περιοχής βιώσιμης πολεοδόμησης** και αναπτύσσεται στο παράκτιο όριο των ιδιοκτησιών, με παρεμβάσεις φυσικού σχεδιασμού. Ο Παραλιακός Περίπατος θα είναι προσβάσιμος σε ΑμεΑ και άτομα με μειωμένη κινητικότητα, θα περιλαμβάνει διαδρομή ποδηλάτου διπλής κατεύθυνσης στις περιοχές Κόκκινο Λιμανάκι και Μάτι και θα διαθέτει ρεύματα ανακύκλωσης για τη διαχείριση απορριμμάτων και τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος

10. Πώς διασφαλίστηκε η συμμετοχή των κατοίκων και φορέων στην τελική διαμόρφωση του ΡΣΕ; Υπήρξαν αντιδράσεις ή δυσκολίες; Πώς αντιμετωπίστηκαν αυτές;

Όλη η διαδικασία χαρακτηρίστηκε από **έντονη συμμετοχή και διάλογο**, με στόχο έναν σχεδιασμό που εξυπηρετεί τόσο τους κατοίκους και τους επισκέπτες όσο και τη συνολική ανάπτυξη της περιοχής με βιώσιμο χαρακτήρα. Υπήρξαν αρκετές αντιδράσεις και προκλήσεις, κυρίως σε θέματα ρυμοτομήσεων, κοινόχρηστων χώρων και ιδιοκτησιακών ρυθμίσεων, όπως και κτηματογραφικών ζητημάτων με την Πράξη Εφαρμογής. Ωστόσο, **η συμμετοχή των κατοίκων και των ενδιαφερόμενων φορέων** στη διαδικασία σχεδιασμού του ΡΣΕ ήταν **εξαντλητική** και διασφαλίστηκε μέσω:

- **ανοικτών δημόσιων διαβουλεύσεων**, που διήρκεσαν πάνω από **4 μήνες**.
- **ηλεκτρονικής πλατφόρμας** (<https://rsemati.gov.gr>), όπου οι ιδιοκτήτες μπορούσαν να υποβάλουν δηλώσεις και ενστάσεις.
- **γνωμοδοτήσεων από περισσότερους από 25 φορείς**, συμπεριλαμβανομένων υπουργείων, ΟΤΑ και επιστημονικών επιτροπών.

- **συμμετοχής άνω των 150 φυσικών προσώπων και 10 συλλόγων και σωματείων** στις διαδικασίες δημόσιας διαβούλευσης

Τονίζεται ότι δόθηκαν 16 πενθήμερες παρατάσεις για την υποβολή ενστάσεων, ώστε να εξασφαλιστεί η πλήρης συμμετοχή των πολιτών.

Όλες οι ενστάσεις εξετάστηκαν μία προς μία, με βάση πολεοδομικά και νομικά κριτήρια. Διενεργήθηκαν **14 συνεδριάσεις στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ (Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων)**, ώστε να επιτευχθεί η βέλτιστη λύση για τους πολίτες και την τοπική αυτοδιοίκηση.