



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
Τηλ: 2103291200

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ  
ΜΑΝΔΡΑΣ - ΕΙΔΥΛΛΙΑΣ (ΔΕ ΒΙΛΙΩΝ, ΕΡΥΘΡΩΝ,  
ΜΑΝΔΡΑΣ, ΟΙΝΟΗΣ)

Χρηματοδότηση: Ευρωπαϊκή Ένωση –  
NextGenerationEU ΠΔΕ – ΣΑΤΑ 075 «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ  
ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ»

Κωδ. CPV: 71320000-7, 71351910-5, 90712000-1,  
71410000-5

## ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

ΜΑΪΟΣ 2023

## ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

### Ι.1. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΤΑ ΚΥΡΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Αντικείμενο του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) του Δήμου Μάνδρας - Ειδυλλίας (ΔΕ Βιλίων, Ερυθρών, Μάνδρας, Οινόης), είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου στην έκταση των ανωτέρω Δημοτικών Ενοτήτων.

Η Μελέτη θα συνταχθεί σύμφωνα με όσα αναφέρονται στον ν. 4759/2020 (ΦΕΚ Α' 245) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλων διατάξεων» για τις Μελέτες Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) και στο Παράρτημα της εκτελεστικής απόφασης του Συμβουλίου για την έγκριση της αξιολόγησης του σχεδίου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας της Ελλάδας (ST 10152/21 ADD 1).

Κεντρικό πυρήνα της διαδικασίας αποτελεί η κατάρτιση της Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ) η οποία καθορίζει το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, τα όρια των πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τις σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, τα μεταφορικά (για τη μηχανοκίνητη και τις ήπιες μορφές κινητικότητας), τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, την ιεράρχηση του οδικού δικτύου, το σχεδιασμό πρόληψης και αντιμετώπισης έκτακτων συνθηκών και κινδύνων, την προσωρινή οριοθέτηση υδατορεμάτων εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών και την γεωλογική καταλληλότητα για δόμηση στην περιοχή του έργου. Επιπλέον, τα ΤΠΣ θα περιλαμβάνουν ειδικό κεφάλαιο σχετικά με τα μέτρα αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής καθώς και σχετικά με την πρόληψη και τη διαχείριση των κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα.

Ανάλογα με τις τοπικές ανάγκες καθορίζονται και Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), Ζώνες Ειδικών Πολεοδομικών Κινήτρων, περιοχές και ζώνες ήπιας κυκλοφορίας και χαμηλών εκπομπών ρύπων, μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης. Ειδικά για τις περιπτώσεις όπου στην περιοχή μελέτης του ΤΠΣ υφίστανται θεσμοθετημένες ΖΥΣ βάσει εκδοθέντος σχετικού Προεδρικού Δ/γματος, οι εν λόγω ρυθμίσεις ενσωματώνονται στη μελέτη του ΤΠΣ, ενώ στις περιπτώσεις που μελέτες ΖΥΣ τελούν υπό εκπόνηση ή έγκριση, ο μελετητής του ΤΠΣ θα τις λάβει υπόψη του και θα ενσωματώσει τις προτεινόμενες ρυθμίσεις στην αντίστοιχη περιοχή αναφοράς, έτσι ώστε να θεσμοθετηθούν ενιαία με την έκδοση του Π.Δ. έγκρισης του ΤΠΣ (βλ. σχετικά την ΥΑ Τεχνικών Προδιαγραφών ΖΥΣ - ΦΕΚ 3544/Β/2021, παρ. Ι.2 καθώς και την ΥΑ Ορισμού Αναθέτουσας αρχής μελετών ΖΥΣ - ΦΕΚ 6507/Β/2021, άρθρο 2 και άρθρο 4 παρ. 10).

Επιπλέον, περιλαμβάνει ως υποστηρικτικές Μελέτες της ΜΠΣ τη συνοδή Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) των προτεινόμενων ρυθμίσεων και κατευθύνσεων, την Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας στο σύνολο της έκτασης και για τις προς πολεοδόμηση περιοχές και τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά (εφόσον η περιοχή δεν καλύπτεται από μελέτη της προηγούμενης περιόδου σχεδιασμού μέσω ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ), καθώς και τη Μελέτη Προσωρινής οριοθέτησης των υφιστάμενων υδατορεμάτων, εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών.

Το ΤΠΣ του Δήμου Μάνδρας - Ειδυλλίας (ΔΕ Βιλίων, Ερυθρών, Μάνδρας, Οινόης) εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

Η διαδικασία εκπόνησης και έγκρισης του ΤΠΣ του Δήμου Μάνδρας - Ειδυλλίας (ΔΕ Βιλίων, Ερυθρών, Μάνδρας, Οινόης) εκτυλίσσεται σε δύο Φάσεις: στην **Α' Φάση – Εκπόνηση** του ΤΠΣ και στη **Β' Φάση – Έγκριση** του ΤΠΣ.

Ειδικότερα η **Α' Φάση** του ΤΠΣ που περιλαμβάνει και την εκπόνηση της Συνολικής Μελέτης διαρθρώνεται σε **δύο (2) Στάδια** ως εξής:

#### **1<sup>ο</sup> Στάδιο: Διάγνωση – Εναλλακτικά Σενάρια – Αρχική Πρόταση**

Το 1<sup>ο</sup> Στάδιο περιλαμβάνει δύο (2) Ενότητες:

- **Ενότητα 1.1: «Ανάλυση χωρικών δεδομένων»**

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η διοικητική και χωροταξική ένταξη στον ευρύτερο χώρο, η αναπτυξιακή φυσιογνωμία της περιοχής, η χωρική οργάνωση ανά ΔΕ, η πολεοδομική οργάνωση των οικιστικών περιοχών και των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, η κυκλοφοριακή οργάνωση όλων των δικτύων μετακινήσεων των οικιστικών περιοχών, η καταγραφή χώρων πρασίνου, φυσικών σχηματισμών, υδάτινων διαδρομών, στοιχείων κλίματος – μικροκλίματος και προβλημάτων που οφείλονται στην κλιματική αλλαγή καθώς και η αναγνώριση δικτύου διαχείρισης εκτάκτων αναγκών.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η Α' Φάση της ΣΜΠΕ, που αφορά την «Ανάλυση κατάστασης φυσικού περιβάλλοντος – Πιέσεις / ρύπανση» της υπό ρύθμιση περιοχής του Κεφαλαίου ΣΤ των προδιαγραφών της ΣΜΠΕ (Κοινή Υπουργική Απόφαση 107017/2006).
2. Η Α' Φάση της Προκαταρκτικής Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας των προδιαγραφών του Παραρτήματος Ι της Υπουργικής Απόφασης οικ. 37691/2007 που αφορά στην «Οριοθέτηση κατ' αρχάς γεωλογικά κατάλληλων περιοχών για οικιστική και άλλη συναφή με δόμηση χρήση περιοχών, σε συνάρτηση με περιορισμούς από γεωλογικούς κινδύνους την προστασία του γεωπεριβάλλοντος και τη διατήρηση των αξιοποιήσιμων γεωλογικών πόρων» (κλ. 1:25.000).

- **Ενότητα 1.2:** «Αξιολόγηση χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων, διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και επιλογή του επικρατέστερου (αρχική πρόταση)»

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και τα συμπεράσματα, η ανάπτυξη εναλλακτικών σεναρίων και η επιλογή επικρατέστερου σεναρίου.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η Β' Φάση της ΣΜΠΕ, που αφορά την Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση των διατυπωμένων από την Κύρια Μελέτη εναλλακτικών σεναρίων για την υποστήριξη της λήψης αποφάσεων επιλογής σεναρίου του Δ.Σ. και του Εργοδότη / Φορέα.

## 2<sup>ο</sup> Στάδιο: Πρόταση

Το 2<sup>ο</sup> Στάδιο περιλαμβάνει δύο (2) Ενότητες:

- **Ενότητα 2.1:** «Χωρικές κατευθύνσεις»

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται το χωρικό πρότυπο, τα προγραμματικά μεγέθη και το δομικό σχέδιο σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η Β' Φάση της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας των προτεινόμενων από τη ΜΠΣ των περιοχών προς πολεοδόμηση η οποία εκπονείται με βάση το Παράρτημα ΙΙ των προδιαγραφών της Υπουργικής Απόφασης 37691/2007 και αφορά στον καθορισμό των οριστικά Γεωλογικά κατάλληλων περιοχών (κλ. 1:10.000).
2. Η προσωρινή οριοθέτηση των τυχόν υφιστάμενων υδατορεμάτων εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών της πρότασης του ΜΠΣ μέσω Τοπογραφικής Αποτύπωσης και Ειδικής Υδραυλικής Μελέτης μίας Φάσης.

- **Ενότητα 2.2:** «Αναλυτικές ρυθμίσεις – Πρόγραμμα εφαρμογής»

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η χωρική οργάνωση κάθε ΔΕ, ο σχεδιασμός και οι ρυθμίσεις οικιστικών υποδοχέων και περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, ο σχεδιασμός προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και αντιμετώπισης εκτάκτων αναγκών, οι κατευθύνσεις για άλλους σχεδιασμούς και πολιτικές και το πρόγραμμα εφαρμογής του ΤΠΣ.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η οριστική Φάση της ΣΜΠΕ (Σύνολο Μελέτης ως Κοινή Υπουργική Απόφαση 107017/2006), που αφορά την Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και τους Περιβαλλοντικούς Όρους επί της Πρότασης της ΜΠΣ του ΤΠΣ.

Η Μελέτη του ΤΠΣ θα περιλαμβάνει όλα όσα αναφέρονται στην Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)» και στο Παράρτημα αυτής.

Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων εκπονείται με βάση τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225 Β'/5-9-2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27<sup>ης</sup> Ιουνίου 2001» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την Υ.Α. οικ. 40238/2017 (ΦΕΚ 3759/Β' 25.10.2017) «Τροποποίηση της κοινής υπουργικής απόφασης υπ' αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001».

Η Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας εκπονείται σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην Υ.Α. 37691/12-09-2007 (ΦΕΚ 1902 Β'/ 2007) «Έγκριση προδιαγραφών για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ» Παράρτημα Ι και Παράρτημα ΙΙ, με προσαρμογή των κλιμάκων των απαιτούμενων γεωλογικών χαρτών στις νέες κλίμακες του χωρικού σχεδιασμού και τις λεπτομερέστερες ρυθμίσεις του Ν4759/2020).

Η Τοπογραφική Μελέτη θα εκπονηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 696/74, του Ν. 4178/2013 και του Ν. 4030/2011.

Η Υδραυλική Μελέτη θα εκπονηθεί σύμφωνα με το ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» καθώς και την υπ' αριθμ. Οικ. 140055/13-01-2017 ΚΥΑ ΦΕΚ 428 Β'/15-02-2017 των Υπουργών Περιβάλλοντος & Ενέργειας και Υποδομών & Μεταφορών «Τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ' εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του ν. 4258/2014 – Διευκρινήσεις για την εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης».

Σύμφωνα με τα παραπάνω η Συνολική Μελέτη συνίσταται στις εξής κατηγορίες Μελετών, όπως αναλύεται και στο Τεύχος Προεκτιμώμενης Αμοιβής:

- **Κατηγορία 01** (Χωροταξικές και Ρυθμιστικές Μελέτες)
- **Κατηγορία 02** (Πολεοδομικές και Ρυμοτομικές Μελέτες)
- **Κατηγορία 27** (Περιβαλλοντικές Μελέτες)
- **Κατηγορία 20** (Γεωλογικές, Υδρογεωλογικές και Γεωφυσικές Μελέτες και Έρευνες)
- **Κατηγορία 13** (Μελέτες Υδραυλικών Έργων – μόνο εφόσον απαιτηθεί προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων)
- **Κατηγορία 16** (Μελέτες Τοπογραφίας – μόνο εφόσον απαιτηθεί προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων)

Σε σχέση με την Ομάδα Έργου για την εκπόνηση των μελετών και την συνολική προσέγγιση της

ιδιαιτερότητας της περιοχής, εκτός του βασικού στελεχειακού δυναμικού εντάσσονται επιπλέον στην ομάδα μελέτης, ειδικοί συνεργάτες και εμπειρογνώμονες με το εξής αντικείμενο:

- **Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω:** Η συμμετοχή του στη μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην διαμόρφωση και τροφοδότηση της κύριας μελέτης του ΤΠΣ με προτάσεις σχετικά με την επίλυση των αναγομένων στο θεσμικό επίπεδο προβλημάτων, τα οποία δύναται να αντιμετωπιστούν στο πλαίσιο της ισχύουσας νομοθεσίας, όπως και στη σύνταξη του σχεδίου Π. Δ/γματος που θα περιλαμβάνει τις προτεινόμενες ρυθμίσεις από τη μελέτη του ΤΠΣ.
- **Διπλωματούχος Μηχανικός (Συγκοινωνιολόγος):** Η συμμετοχή του στη μελετητική ομάδα αποσκοπεί στον ενιαίο πολεοδομικό και κυκλοφοριακό σχεδιασμό, με γνώμονα την αντιμετώπιση της κλιματικής και ενεργειακής κρίσης. Συγκεκριμένα, καλείται σε συνεργασία με τα υπόλοιπα στελέχη της μελετητικής ομάδας να βοηθήσει στη διαμόρφωση, του χωρικού πρότυπου και τη χωρική οργάνωση ανά Δημοτική Ενότητα, όπως και να διερευνήσει, αξιολογήσει και προτείνει για την κύρια μελέτη του ΤΠΣ, την κατάλληλη κυκλοφοριακή οργάνωση και τα δίκτυα μεταφορών, συνυπολογίζοντας τις λειτουργικές και αισθητικές επιπτώσεις που αυτά επιφέρουν στο χώρο.
- **Διπλωματούχος Μηχανικός:** Η συμμετοχή του στη μελετητική ομάδα έχει ως αντικείμενο την καταγραφή, διερεύνηση, αξιολόγηση και τροφοδότηση της κύριας μελέτης με προτάσεις σχετικά με τους ισχύοντες όρους δόμησης στην περιοχή μελέτης και τη διασφάλιση του αναγκαίου και ασφαλούς θεσμικού πλαισίου δόμησης στην εκάστοτε περιοχή με την έγκριση του σχετικού Προεδρικού Δ/γματος έγκρισης του ΤΠΣ, για όπου αυτό κριθεί αναγκαίο. Ως περιπτώσεις διερεύνησης και συμβολής του αποτελούν κυρίως οι περιοχές όπου, α) οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης εγκλωβίζουν την απαιτούμενη συνθετική ευελιξία του μελετητή κατά την εκπόνηση αρχιτεκτονικών μελετών, οδηγώντας στην ανέγερση κτιρίων με τυποποιημένη ογκοπλασία και περιορισμένο αρχιτεκτονικό λεξιλόγιο (π.χ. εξάντληση του θεσμοθετημένου Συντελεστή Δόμησης, αδυναμία εφαρμογής βιοκλιματικού σχεδιασμού των νέων κατασκευών) και β) σε βάθος χρόνου έχουν εφαρμοστεί διάφορα καθεστώτα δόμησης και όροι δόμησης και έχει παρατηρηθεί το φαινόμενο ακύρωσης μέσω δικαστικών αποφάσεων των νέων οικοδομικών αδειών, θέτοντας εν αμφιβόλω το ισχύον πλαίσιο δόμησης και τον πολεοδομικό κανονισμό.
- **Αρχιτέκτων Μηχανικός:** Η συμμετοχή του στη μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην καταγραφή, διερεύνηση, αξιολόγηση και τροφοδότηση της κύριας μελέτης του ΤΠΣ αφενός με προτάσεις σχετικά με τους ισχύοντες ειδικούς όρους δόμησης και λοιπούς κανόνες και μορφολογικούς περιορισμούς των δομημένων συνόλων που εμπίπτουν στην περιοχή μελέτης και έχουν υπαχθεί σε καθεστώς προστασίας ως παραδοσιακοί οικισμοί, ιστορικά κέντρα (παραδοσιακά τμήματα πόλεων), ιστορικοί τόποι ή αρχαιολογικοί χώροι και αφετέρου με προτάσεις σχετικά με την ανάγκη υπαγωγής νέων περιοχών και συνόλων σε καθεστώς προστασίας και τις σχετικές ρυθμίσεις, όπως αυτά προσδιορίζονται στο άρθρο 6 παρ. 2 του ν.4067/2012.
- **Δασολόγος:** Η συμμετοχή του στη μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην έρευνα σε θέματα δασικής οικονομίας, τον σχεδιασμό και την κατασκευή έργων στο δάσος για την πυροπροστασία, καθώς και τη σύνταξη εκθέσεων πραγματογνωμοσύνης σε σχέση με την πολυδιάστατη λειτουργικότητα των δασικών πόρων και τη συνεισφορά τους στην βιώσιμη ανάπτυξη και τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής. Η συμβολή του θα έχει να κάνει με την



εξέταση της γενετικής διατήρησης των πόρων, την αισθητική βελτίωση του τοπίου, την αειφορική ανάπτυξη των ορεινών και αγροτικών περιοχών, τον προσδιορισμό των εκτάσεων με προστατευτικό χαρακτήρα (π.χ. στα ανάντη των οικισμών), στον περιορισμό ή απαγόρευση της βοσκής των καμένων δασικών εκτάσεων για ορισμένα χρόνια, στην πρόταση μέτρων για την αποτροπή διαβρωτικών και πλημμυρικών φαινομένων και στη χαρτογράφηση καμένων συστάδων με ηλικία μικρότερη των 20 ετών στις οποίες δεν αναμένεται φυσική αναγέννηση, προκειμένου να γίνει τεχνητή αναδάσωση κ.λπ.

- **Χημικός Μηχανικός:** Η συμμετοχή του στη μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην τροφοδότηση της κύριας μελέτης του ΤΠΣ με ουσιαστικές προτάσεις για την αποφυγή προτεινόμενων περιοχών βιομηχανικών επεκτάσεων, αλλά και των οικισμών σε προβληματικές περιοχές, ώστε να περιοριστούν οι συνέπειες των Βιομηχανικών Ατυχημάτων Μεγάλης Έκτασης στην υγεία και στο περιβάλλον, να εφαρμοστούν οι Οδηγίες και οι στόχοι Seveso και οι κατασκευαστικές αστοχίες των βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Η συμβολή του ειδικού αυτού συνεργάτη θα βοηθήσει στον προσδιορισμό των ζωνών προστατευτικών δράσεων, του επιπέδου ευπάθειας υφιστάμενων ή προτεινόμενων χρήσεων γης (με βάση στοιχεία όπως, πχ, ο συνολικός πληθυσμός και η δυνατότητα αυτοπροστασίας/γρήγορης απομάκρυνσης), στον έλεγχο συγκρούσεων χρήσεων γης και αν επιτρέπονται ή όχι ορισμένες δραστηριότητες (μεγάλη γειτνίαση αστικού ιστού με βιομηχανικές περιοχές, επιπτώσεις στο οικοσύστημα, κ.λπ.).
- **Πτυχιούχος τριτοβάθμιας εκπαίδευσης:** Η συμμετοχή του στη μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην εξέταση των ειδικών αναπτυξιακών συνθηκών που υπάρχουν ή πρέπει να δημιουργηθούν στην εξεταζόμενη περιοχή, στην ανάλυση των συνεπειών (παραγωγικών, περιβαλλοντικών κ.λπ.) και την υπόδειξη χωρικών αναδιαρθρώσεων που θα συμβάλουν στην εξυγίανση περιοχών, όπως και στη διερεύνηση νέων χώρων παραγωγικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων που μπορούν να αναπτυχθούν με όρους βιωσιμότητας και θα επιλεγούν βάσει κριτηρίων της κείμενης νομοθεσίας (Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Βιομηχανίας, ν.3982/11 κ.λπ.).

Με την ολοκλήρωση της Α΄ Φάσης της Μελέτης ΤΠΣ μετά την ολοκλήρωση της Μελέτης και την οριστική παραλαβή του 2ου Σταδίου, η διαδικασία ολοκληρώνεται με τη **Β΄ Φάση – Έγκριση** που περιλαμβάνει ορισμένα βήματα για την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος που περιγράφεται στο άρθρο 7 του ν.4759/2021 (ΦΕΚ Α΄245) όπως περιγράφονται παρακάτω:

1. την εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ
2. τη γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ
3. την οριστική έγκριση της Μελέτης και
4. τις προβλεπόμενες διαδικασίες έκδοσης Π.Δ.

Η έγκριση των κατευθύνσεων, όρων και μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος όπως εξειδικεύονται με τη ΣΜΠΕ, η προσωρινή οριοθέτηση των υφιστάμενων υδατορεμάτων εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών και η Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας σύμφωνα με το ν. 4759/2020, που αφορά το ΤΠΣ γίνεται με το ΠΔ έγκρισης του ΤΠΣ.

## 1.2. ΠΑΡΑΔΟΤΕΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Τα παραδοτέα της Μελέτης θα είναι κείμενα, πίνακες, διαγράμματα και χάρτες σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.

Τα κείμενα, οι πίνακες και τα διαγράμματα θα παραδοθούν σε περιβάλλον συμβατό με Microsoft Office ή ισοδύναμο λογισμικό εφαρμογών γραφείου ανοικτού κώδικα. Τα κείμενα θα παραδοθούν σε μορφή Microsoft Word (ή ισοδύναμου λογισμικού επεξεργασίας κειμένου ανοικτού κώδικα) και σε αρχεία .pdf που θα δημιουργηθούν ψηφιακά (και όχι με σάρωση) και θα είναι επεξεργάσιμα, σε ένα ενιαίο αρχείο ανά παραδοτέο, μεταξύ των οποίων θα υπάρχει απόλυτη ταύτιση (π.χ. θα συμπεριλαμβάνονται τα εξώφυλλα, εσώφυλλα, περιεχόμενα, εσωτερικοί χάρτες κανονικού ή ακανόνιστου μεγέθους, κ.λπ.).

Στη Μελέτη του ΤΠΣ περιέχονται “υποχρεωτικοί” χάρτες με καθορισμένο αναλυτικό περιεχόμενο για τα κεφάλαια Α3, Α4, Α5, Α6, Α7, Α8, Π1, Π2, Π3 των οποίων το αναλυτικό περιεχόμενο επισυνάπτεται στο Παράρτημα της Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «*Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)*». Τα ΤΠΣ θα περιλαμβάνουν ειδικό κεφάλαιο σχετικά με τα μέτρα αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής καθώς και σχετικά με την πρόληψη και τη διαχείριση των κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα.

Για τα λοιπά κεφάλαια πέραν των υποχρεωτικών χαρτών η επιλογή είναι κατά περίπτωση, στη κρίση του μελετητή, με τον τρόπο που αναφέρεται στην ίδια Υ.Α. Οι χάρτες θα εκπονηθούν σε κλίμακα 1:50.000, 1:25.000, 1:10.000 ή 1:5.000 (κατά περίπτωση, κατά την κρίση του μελετητή και κατόπιν σύμφωνης γνώμης τη επίβλεψης) καθώς και χάρτες ελεύθερης κλίμακας κατά την κρίση του μελετητή.

Η χαρτογραφική απεικόνιση γίνεται με χρήση Συστήματος Γεωγραφικών Πληροφοριών (G.I.S) και σύμφωνα με την Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «*Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)*» και το Παράρτημα Δ αυτής. Το σύνολο των παραδοτέων θα πρέπει να διατίθενται με ανοικτά πρότυπα και να λαμβάνουν υπόψη τις διατάξεις του Ν.3882/2010 και το σύνολο της νομοθεσίας για τα δημόσια δεδομένα και την Ηλεκτρονική Διακυβέρνηση.

## 1.3. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ (όπως φαίνεται στο Παράρτημα)

Η συνολική προθεσμία για την περαίωση του αντικειμένου της σύμβασης (έκδοση ΠΔ) ορίζεται σε τριάντα έξι (36) μήνες από την υπογραφή της Σύμβασης. Στον καθαρό χρόνο ολοκλήρωσης του αντικειμένου της σύμβασης (μελετητικός χρόνος), δεν προσμετρώνται οι χρόνοι των καθυστερήσεων πέραν της ευθύνης του Αναδόχου. Επιπρόσθετος χρόνος ορίζεται ο χρόνος των καθυστερήσεων, πέραν της ευθύνης του Αναδόχου, όπως, οι χρόνοι ελέγχων, εγκρίσεων, αναρτήσεων κ.λπ.

Εκτός από τη συνολική προθεσμία των τριάντα έξι (36) μηνών, ορίζονται και τμηματικές προθεσμίες, ως ακολούθως:

### Α΄ΦΑΣΗ - ΕΚΠΟΝΗΣΗ



- **1<sup>ο</sup> Στάδιο Μελέτης ΤΠΣ**

- Εκπόνηση Κύριας Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ): δώδεκα (12) μήνες
- Εκπόνηση ΣΜΠΕ: εννέα (9) μήνες
- Εκπόνηση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Μελέτης (κλ. 1:25.000): οκτώ (8) μήνες

- **2ο Στάδιο Μελέτης ΤΠΣ**

- Εκπόνηση Κύριας Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ): οκτώ (8) μήνες
- Εκπόνηση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Μελέτης (κλ. 1:10.000): δύο (2) μήνες
- Έγκριση – Διαβούλευση ΣΜΠΕ: δύο (2) μήνες
- Τοπογραφική Αποτύπωση: τρεις (3) μήνες
- Μελέτη Προσωρινής οριοθέτησης υφιστάμενων υδατορεμάτων: πέντε (5) μήνες

Ενδέχεται κατά την ολοκλήρωση της Α' Φάσης να ακολουθήσει προσωρινή παραλαβή της Συνολικής Μελέτης, εφόσον υπάρχουν παρατηρήσεις, ώστε μετά την ενσωμάτωση των τυχόν τροποποιήσεων να γίνει η οριστική παραλαβή.

#### **Β' ΦΑΣΗ - ΕΓΚΡΙΣΗ**

- Εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ
- Γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ
- Έγκριση και οριστική παραλαβή της μελέτης
- Ακολουθούν οι προβλεπόμενες διαδικασίες έκδοσης Π.Δ.

Σε περίπτωση καθυστέρησης της έγκρισης, από την Αναθέτουσα Αρχή, ο χρόνος καθυστέρησης δεν συνυπολογίζεται και μετατίθενται οι επόμενες υποβολές των παραδοτέων για ίσο διάστημα με αυτό της καθυστέρησης.

Η Αναθέτουσα Αρχή διατηρεί το δικαίωμα να ορίσει, κατά την υπογραφή του συμφωνητικού, μεταγενέστερο χρόνο έναρξης των προθεσμιών της σύμβασης.

Υποχρέωση του Ανάδοχου της Μελέτης είναι να υποστηρίζει, καθ' όλη τη διάρκεια της Μελέτης, την Αναθέτουσα Αρχή στις διαδικασίες ενημέρωσης - διαβούλευσης με τους εμπλεκόμενους φορείς.

Η Αναθέτουσα Αρχή έχει το δικαίωμα να προσκαλεί τον Ανάδοχο σε συσκέψεις με την παρουσία εκπροσώπων και άλλων Φορέων, κατά τις οποίες θα παρουσιάζει την πρόοδο της Μελέτης, θα συζητούνται προβλήματα ή γενικώς θέματα που ανακύπτουν κατά τη διάρκεια της Μελέτης και θα δίνονται οδηγίες, κατευθύνσεις και διευκρινίσεις εκατέρωθεν.

Με τη Σύμβαση που θα υπογραφεί μεταξύ της Αναθέτουσας Αρχής και του Αναδόχου μπορεί να εξειδικεύονται περαιτέρω τα ως άνω σχετικά με την εκτέλεση, παρακολούθηση, παράδοση και παραλαβή του έργου.

#### **I.4. ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ – ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ - ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ**

Η εκπόνηση της Μελέτης διέπεται από τις κάτωθι διατάξεις – κανονισμούς και προδιαγραφές:

- Τον ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241 Α') «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».
- Τον Ν.4579/2020 (ΦΕΚ 245 Α/09-12-2020) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».
- Την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885, 28/7/2021 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)» του ν. 4579/2020» (ΦΕΚ 245 Α').
- Την ΚΥΑ Αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β/05-09-2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» όπως αντικαταστάθηκε με την Υ.Α. οικ. 40238/2017 (ΦΕΚ 3759/Β' 25.10.2017).
- Την Υ.Α. Αριθμ. ΔΝΣγ /32129/ΦΝ 466/2017 (ΦΕΚ 2519Β/20-07-2017) «Έγκριση Κανονισμού Προεκτιμώμενων Αμοιβών μελετών και παροχής τεχνικών και λοιπών συναφών επιστημονικών υπηρεσιών κατά τη διαδικασία της παρ. 8 δ του άρθρου 53 του ν. 4412/2016 (Α147)».
- Το υπ' αριθμ. 90/26-7-2018 Π.Δ. (ΦΕΚ 162Α/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 (Α 241), καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών».
- Την Υ.Α. 37691/12-09-2007 (ΦΕΚ 1902 Β'/ 2007) «Έγκριση προδιαγραφών για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ» Παράρτημα Ι και Παράρτημα ΙΙ.
- Τον ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»
- Τις διατάξεις του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ Α-160/16-10-1986) για την προστασία του περιβάλλοντος

- Την ΚΥΑ Αριθμ. Οικ. 140055/13-01-2017 (ΦΕΚ 428 Β'/15-02-2017) «Τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ' εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του ν. 4258/2014 – Διευκρινήσεις για την εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης».
- Την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/71715/2675 (ΦΕΚ 3572 Β/04-08-2021) «Αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση των κύριων μελετών των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων του άρθρου 7 ν. 4447/2016».
- Την από 13 Ιουλίου 2021 εκτελεστική απόφαση του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, για την έγκριση της αξιολόγησης του σχεδίου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας για την Ελλάδα και το Παράρτημα αυτής (ST 10152/21, ST 10152/21 ADD 1).

Εκτός από τα παραπάνω μπορούν να χρησιμοποιηθούν και να περιλαμβάνονται και άλλες προδιαγραφές που κρίνονται ότι είναι συμβατές με την εκπονούμενη μελέτη.

### **1.5. ΙΣΧΥΟΝ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ, ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΥΛΙΚΟ**

Τα διαθέσιμα στοιχεία και μελέτες που πρέπει να ληφθούν υπόψη για την σύνταξη της Κύριας Μελέτης και των Υποστηρικτικών Μελετών του ΤΠΣ, θα χορηγηθούν στον Ανάδοχο κατά την υπογραφή της Σύμβασης.

Ενδεικτικές πηγές πληροφόρησης του αναδόχου θα αποτελέσουν: στοιχεία από αρμόδιους φορείς και υπηρεσίες του δημοσίου και ευρύτερου τομέα, τις τεχνικές υπηρεσίες του Δήμου και της Περιφέρειας, ΕΛΣΤΑΤ, Αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠΠΟ (Εφορείες Αρχαιοτήτων, Νεοκλασικών, Βυζαντινών, Σπηλαιολογίας, κ.λπ.), επιτόπια έρευνα, τυχόν διαθέσιμες αεροφωτογραφίες, άλλες εγκεκριμένες ή εν εξελίξει χωροταξικές μελέτες σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο που ενδεχόμενα επηρεάζουν και αφορούν την περιοχή του έργου, περιβαλλοντικές και άλλες μελέτες, τα κυκλοφοριακά δεδομένα και οδικά χαρακτηριστικά της περιοχής κ.ο.κ.

Ενδεικτικά για την περιοχή του ΤΠΣ Δήμου Μάνδρας- Ειδυλλίας αναφέρονται:

- Το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής (ν.4277/2014, ΦΕΚ 156/Α/01-08-2014)
- Το Π.Δ. 5-12-1979 «περί τροποποίησης των όρων δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών του Νομού Αττικής» (ΦΕΚ 707 Δ'/13-12-1979).
- το Π.Δ. της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) της Αττικής με το οποίο έγινε «καθορισμός ζώνης οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και κατώτατου ορίου κατάτμησης σε ολόκληρη την εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 περιοχή του Ν. Αττικής» (ΦΕΚ 284Δ/7-7-1983)

## 1.6.ΤΟΠΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

### Διοικητική οργάνωση και βασικά χαρακτηριστικά περιοχής μελέτης

Ο Δήμος Μάνδρας - Ειδυλλίας είναι δήμος της περιφέρειας Αττικής που συστήθηκε με το νόμο 3852/2010 (πρόγραμμα Καλλικράτης) από την συνένωση των Δήμων Μάνδρας, Βιλίων, Ερυθρών και της κοινότητας Οινόης. Αποτελείται από τις Δημοτικές Ενότητες Μάνδρας, Βιλίων, Ερυθρών και Οινόης και περιλαμβάνει 27 οικισμούς.

Η περιοχή της Μάνδρας βρίσκεται στο δυτικό τμήμα του Θριάσιου Πεδίου, ανάμεσα στις αρχαίες ιστορικές περιοχές της Ελευσίνας και της Μάνδρας, στους πρόποδες του πευκόφυτου Όρους Πατέρας. Η γεωγραφική του θέση είναι βορειοδυτικά της Αθηνάς και ειδικότερα ο Δήμος συνορεύει Βόρεια-Βορειοδυτικά με τον Δήμο Θηβαίων (Π.Ε. Βοιωτίας), Βόρεια-Βορειοανατολικά με το Δήμο Τραγάνας (Π.Ε. Βοιωτίας), Ανατολικά με τον Δήμο Ελευσίνας, Νότια με το Δήμο Μεγαρέων και Δυτικά βρέχεται από τον Κορινθιακό Κόλπο.

**Πίνακας 1:** Δημοτικές και Τοπικές Κοινότητες και οικισμοί του Δήμου Μάνδρας - Ειδυλλίας

ΔΗΜΟΣ	Δημοτική/ Τοπική Κοινότητα	Οικισμοί
<b>ΜΑΝΔΡΑΣ-ΕΙΔΥΛΛΙΑΣ</b>	Μάνδρας	Μάνδρα, Άγιος Γεώργιος, Άγιος Σωτήρ, Άγιος Χαράλαμπος, Διόδια, Θέα, Λεύκα, Λούτσα, Μονή Οσίου Μελετίου, Νέα Ζωή, Παλαιοχώρι, Πουρνάρι.
	Βιλίων	Βίλια, Αγία Παρασκευή, Άγιος Κωνσταντίνος, Άγιος Νεκτάριος, Αιγόςθενα (Πόρτο Γερμενό), Άνω Αλεποχώρι, Βένιζα, Κάτω Αλεποχώρι, Κρύο Πηγάδι, Λούμπα, Μύτικας, Προφήτης Ηλίας, Ψάθα.
	Ερυθρών	Ερυθρών
	Οινόης	Οινόη

### Γεωγραφική ταυτότητα

Ο Δήμος Μάνδρας - Ειδυλλίας είναι ο μεγαλύτερος σε έκταση Δήμος της Αττικής με έκταση 427 τ. χλμ. Κύριο μορφολογικό χαρακτηριστικό της ευρύτερης περιοχής του Δήμου Μάνδρας είναι οι έντονες εδαφικές κλίσεις και η εναλλαγή τοπίων και ανάγλυφου. Η νότια και δυτική περιοχή του Δήμου είναι πεδινή με λοφώδεις σχηματισμούς και περιβάλλεται από τους ορεινούς όγκους Πατέρα, Κιθαιρώνα, και Πάστρας. Οι ποταμοί που διατρέχουν την ευρύτερη αυτή περιοχή, είναι κυρίως ρέματα περιοδικής ροής, που μόνο σε μεγάλες βροχές δραστηριοποιούνται. Το υδρογραφικό δίκτυο της περιοχής του Δήμου χωρίζεται κυρίως σε δύο υπολεκάνες, την υπολεκάνη του ρέματος Σούρες και αυτή του

ρέματος Αγ. Αικατερίνης το οποίο διασχίζει τον οικισμό της Μάνδρας. Όλες οι απορροές από την έκταση του Δήμου Μάνδρας, καταλήγουν Νότια, στον Σαρωνικό Κόλπο.

Η περιοχή του Δήμου τοποθετείται κλιματολογικά στον Μεσογειακό τύπο κλίματος. Χαρακτηριστικά αυτού του κλιματικού αυτού τύπου αποτελούν οι έντονες εποχιακές διακυμάνσεις της θερμοκρασίας, οι σχετικά ψυχροί χειμώνες και τα θερμά και ταυτόχρονα ξηρά καλοκαίρια. Αυτό που συμβάλλει στα αυξημένα επίπεδα θερμοκρασιών είναι η έντονη βιομηχανική δραστηριότητα που τοποθετείται εντός των ορίων του Δήμου αλλά και στην περιοχή της Ελευσίνας.

## Δημογραφικά δεδομένα

Σύμφωνα με τα στοιχεία απογραφής του 2011 ο πληθυσμός του Δήμου Μάνδρας- Ειδυλλίας ανέρχεται σε 17.885 μόνιμους κατοίκους. Το μεγαλύτερο τμήμα του πληθυσμού κατοικεί στην πόλη της Μάνδρας που συγκεντρώνει 11.327 μόνιμους κατοίκους. Η μικρότερη πληθυσμιακά ΔΕ είναι αυτή της Οινόης που συγκεντρώνει 382 μόνιμους κατοίκους.

## Φυσικό Περιβάλλον

Σύμφωνα με τον ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60/Α/31-3-2011) Αρθ. 5, ως σημαντικά στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος (οικοτόπων και ειδών) είναι οι περιοχές Natura, τα Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ), τα Εθνικά Πάρκα, οι Εθνικοί Δρυμοί κ.λπ.

Στο Δήμο Μάνδρας- Ειδυλλίας απαντώνται οι εξής περιοχές:

### Περιοχές Natura 2000: Κορινθιακός Κόλπος

Τα δυτικά και βορειοδυτικά όρια του Δήμου Μάνδρας-Ειδυλλίας περιλαμβάνουν τον Κορινθιακό Κόλπο ο οποίος αποτελεί κλειστή θάλασσα με μεγάλη οικολογική αξία. Ο Κορινθιακός Κόλπος εντάσσεται ως ένα ενιαίο οικοσύστημα στο Δίκτυο Natura 2000 με κωδικό **GR2530007** ως προτεινόμενος Τόπος Κοινοτικής Σημασίας. Με το ν. 4519/2018 θεσμοθετήθηκε ο φορέας διαχείρισής του με την ονομασία **Φορέας Διαχείρισης Κορινθιακού Κόλπου** ο οποίος διαχειρίζεται άλλες τέσσερις περιοχές (ΖΕΠ και ΕΖΔ) και συνεργάζεται με πλήθος άλλων φορέων για την προστασία, διαχείριση και ανάπτυξη του Κορινθιακού Κόλπου. Ταυτόχρονα ο Δήμος Μάνδρας-Ειδυλλίας συμμετέχει ως μέλος στο σύνδεσμο ΑΡΙΩΝ (**Σύνδεσμος Προστασίας και Ορθολογικής Ανάπτυξης Κορινθιακού Κόλπου**) άλλον έναν σημαντικό φορέα που έχουν ιδρύσει οι Δήμοι του Κορινθιακού Κόλπου για την προστασία του. Το 2018 ο Κορινθιακός κόλπος εντάχθηκε στις περιοχές **IMMA (Σημαντικές περιοχές για τα θαλάσσια θηλαστικά)** από την Παγκόσμια Ένωση για την Προστασία της Φύσης IUCN. Η ανάπτυξη παράλιων τουριστικών και παραθεριστικών χρήσεων, η οικιστική και βιομηχανική δραστηριότητα, η υπεραλίευση και η κλιματική αλλαγή αποτελούν βασικούς παράγοντες πίεσης του οικοσυστήματος του Κορινθιακού.

### Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) : Όρος Πατέρας ΦΕΚ 96/Β/24.2.1984

Το όρος Πατέρας υψώνεται στο βορειοδυτικό άκρο της Περιφερειακής Ενότητας Αττικής και αποτελεί ένα σημαντικό καταφύγιο για την άγρια ζωή. Το βουνό καλύπτεται από δάση χαλέπιας πεύκης που ενώνονται με την χαρακτηριστική βλάστηση της μεσογειακής μακίας με πουρνάρια, σχίνα, κουμαριές, αγριοκυπαρίσσια, μυρτιές, ρείκια, κ.ά. Μεταξύ των κορυφών της Κολοσούρας και της Γκορίτσας υπάρχουν λίγα δάση κεφαλληνιακής ελάτης. Στις πλαγιές του βουνού φυτρώνουν πολλά ενδημικά φυτά της Αττικής και της νότιας Ελλάδας. Η ορνιθοπανίδα της περιοχής αποτελείται από διάφορα είδη του δάσους, της μακίας και των καλλιεργειών.

#### **Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ): Αλεποχώρι-Ψάθα-Πόρτο Γερμενό**

Η περιοχή Αλεποχωρίου, Ψάθας, Πόρτο Γερμενού αποτελεί Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους Πρόκειται για το δυτικότερο τμήμα της Περιφερειακής Ενότητας Αττικής που περιλαμβάνει τη λεκάνη του Πόρτο Γερμενού, τη λεκάνη της Ψάθας με τα καρστικά βυθίσματα του Μικρού και Μεγάλου Βαθυχωρίου καθώς και του Μεγάλου Κρύφτη, τη Λεκάνη του Αλεποχωρίου, τη Βόρεια πλευρά των Γερανίων και την περιοχή Πευκανέα Μεγάρων. Αποτελεί πολύ αξιόλογο τοπίο με έντονο και ποικίλο ανάγλυφο (βραχώδεις σχηματισμούς, απόκρημνες ακτές που εναλλάσσονται με αμμώδεις παραλίες, καρστικά βυθίσματα και φαραγγώδη ρέματα) καθώς και εκτεταμένα πευκοδάση μεγάλης ηλικίας, μνημειώδη μεμονωμένα πεύκα στην περιοχή του Πευκανέα και τον υγρότοπο στην Ψάθα. Στο τοπίο εντάσσεται αρχαίο οχυρό της κλασικής εποχής (Αιγόςθενα) στο Πόρτο Γερμενό και αρχαίοι πύργοι στα Βαθυχώρια. Αποτελεί σημαντική περιοχή για την αναψυχή των κατοίκων της πρωτεύουσας η οποία δέχεται οικιστικές πιέσεις για την ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας.

#### **Υγρότοποι Αττικής Ά Προτεραιότητας-- Παράκτιο Έλος Ψάθας Βιλίων GR300418000**

Το Παράκτιο Έλος Ψάθας Βιλίων βρίσκεται στον Κορινθιακό κόλπο στην ΔΕ Βιλίων. Ο υγρότοπος εκτείνεται στις απολήξεις του όρους Πατέρα κατά μήκος της ακτογραμμής του Κόλπου της Ψάθας και καταλαμβάνει έκταση περίπου 455 στρ. (Επιστημονική Οριοθέτηση ΕΚΒΥ, 2017). Τα μικρά ρέματα που εκβάλλουν στον υγρότοπο έχουν εποχική ροή και μόνο κατά τη διάρκεια ραγδαίων βροχοπτώσεων. Η γεωγραφική θέση της Ψάθας την καθιστά σταθμό για τα μεταναστευτικά πτηνά καθώς χρησιμοποιούν την περιοχή για τη μετανάστευσή τους. Είναι από τις λίγες περιοχές με ήπιο ανάγλυφο και μεγάλη ποικιλία βλάστησης, ικανών να φιλοξενήσει ποικιλία ειδών ορνιθοπανίδας. Στην περιοχή δεν έχουν γίνει συστηματικές καταγραφές της πανίδας. Σύμφωνα με την Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία (Τζάλη κ.ά. 2013), έχουν καταγραφεί ο Καστανοκέφαλος γλάρος, ο Ασημόγλαρος και η Αλκυόνη η οποία ανήκει στο Παράρτημα Ι της Οδηγίας 2009 147 ΕΚ. Η κυριότερη απειλή του υγροτόπου είναι η άναρχη δόμηση που παρατηρείται τα τελευταία έτη, με επακόλουθο τη συρρίκνωση του καλαμώννα. Το Παράκτιο Έλος Ψάθας Βιλίων βάσει του νέου ΡΣΑ (Φ.Ε.Κ. 156/Α/1.8.2014) εντάσσεται σε ειδικό πρόγραμμα, ως Α΄ Προτεραιότητας, για οριοθέτηση, εκπόνηση μελετών, χρηματοδότηση δράσεων και έργων προστασίας, αποκατάστασης, ανάδειξης και διαχείρισης. Εκκρεμεί η θεσμική οριοθέτησή του σύμφωνα με όσα ορίζονται στο νόμο περί βιοποικιλότητας (Ν 3937/2011 άρθρα 13 και 20). Σύμφωνα με το άρθρο 54 Προστασία Υγροτόπων της Αττικής του



ν. 4559/18, στις περιοχές των υγροτόπων Α' προτεραιότητας «μέχρι την οριοθέτησή τους σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3937/2011 απαγορεύεται η δόμηση, η επιχωμάτωση, η άσκηση οχλουσών δραστηριοτήτων και κάθε είδους δραστηριότητα που υποβαθμίζει την οικολογική κατάστασή τους καθώς και η έκδοση αδειών δόμησης».

## Πολιτιστικό Περιβάλλον

Το Θριάσιο πεδίο ήταν στην αρχαιότητα η πιο εύφορη περιοχή της Αττικής. Σύμφωνα με τη μυθολογία στο Θριάσιο αναπτύχθηκε για πρώτη φορά η γεωργία με την καθοδήγηση της θεάς Δήμητρας. Ολόκληρη η πεδιάδα αρδευόταν από το ποτάμι του Ελευσίνιου Κηφισού (σημερινός Σαρανταπόταμος) και καλλιεργούνταν με δημητριακά. Η κοιλάδα του Θριασίου Πεδίου κατοικείται ήδη από το 2.500π.Χ., στην περιοχή της Ελευσίνας. Στα όρια της περιοχής του σημερινού Δήμου Μάνδρας-Ειδυλλίας υπήρχε η αρχαία πόλη Ελευθεραί, ερείπια της οποίας διασώζονται μέχρι σήμερα και η οποία είχε συνδεθεί με τη λατρεία του θεού Διονύσου, και της Μυουπόλεως στον Κιθαιρώνα. Σημαντικός, επίσης, αρχαιολογικός χώρος είναι το φρούριο των Αιγισθέων στο σημερινό Πόρτο Γερμενό το οποίο χρονολογείται τον 4ο-3ο αιώνα π.Χ. καθώς και το πεδίο μάχης των Πλαταιών.

Σε όλη την έκταση του Δήμου απαντώνται πολύ σημαντικοί ιστορικοί τόποι, μνημεία και αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές με προϊστορική και ιστορική σημασία. Σημαντικά είναι επίσης τα βυζαντινά και μεταβυζαντινά μνημεία.

Εντός του Δήμου καταγράφεται πλήθος εκκλησιών και μοναστηριών βυζαντινής και μεταβυζαντινής εποχής, που δημιουργούν ένα πλούσιο και πολύ αξιόλογο απόθεμα για την ευρύτερη περιοχή. Έχουν κηρυχθεί πάνω από 20 μνημεία σε όλη την έκταση του Δήμου, σημαντικότερα εκ των οποίων είναι:

- Ι.Μ. Οσίου Μελετίου στον Κιθαιρώνα, καθώς και ζώνη προστασίας 3000 μέτρων γύρω από τη μονή
- Άγιοι Ταξιάρχες Μάνδρας με το μαρμάρινο κωδωνοστάσιο του 1860
- ο ναός Μεταμορφώσεως του Σωτήρος στα Βίλια έργο του Ερνστ Τσίλλερ του 1893

### Κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι

- **Αρχαίες Ελευθερές** ΦΕΚ 184/Β/8.7.1957, ΦΕΚ 265/Β/1.10.1957, ΦΕΚ 605/Β/18.9.1990 και ΦΕΚ 135/Β/6.3.1996
- **Αρχαιολογικός Χώρος Αιγισθέων** ΦΕΚ 265/Β/1.10.1957, ΦΕΚ 60/Β/5.2.1966, ΦΕΚ 607/Β/1.10.1981, ΦΕΚ 387/Β/5.7.1983, ΦΕΚ 90/ΑΑΠ/6.11.2006
- **Αρχαιολογικός χώρος του ενιαίου ενάλιου και χερσαίου χώρου των Αιγισθέων, Δήμου Μάνδρας - Ειδυλλίας, Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής.** ΦΕΚ 359/ΑΑΠ/23.11.2012
- **Αρχαιολογικός χώρος των Παγών στο Αλεποχώρι, Δήμου Μάνδρας - Ειδυλλίας, Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής** ΦΕΚ 82/ΑΑΠ/16.3.2012
- **Αρχαία Ερένεια** ΦΕΚ 41/Β/24.1.1985
- **Αρχαίο Φρούριο Οινός** ΦΕΚ 729/Β/29.8.1978 και ΦΕΚ 224/ΑΑΠ/15.6.2012

- **Ακρόπολις Κωμοπόλεως Παγαί** ΦΕΚ 236/Β/4.4.1969

#### **Ιερές Μονές**

- **Ι. Ν. Μεταμορφώσεως Σωτήρος** ΦΕΚ 717/Β/27.11.1985
- **Ι.Μ.Οσίου Μελετίου στον Κιθαιρώνα και ευρύτερη περιοχή** ΦΕΚΒΔ 19-4-1921, ΦΕΚ 68/Α/26.4.1921 και ΦΕΚ 183/Β/18.3.1994
- **Ι. Ν. Ταξιάρχη** ΦΕΚ 848/Β/16.10.1991
- **Ι. Ν. Αγίου Γεωργίου** ΒΔ 9-7-1923, ΦΕΚ 194/Α/17.7.1923
- **Άγιος Κωνσταντίνος** ΒΔ 9-7-1923, ΦΕΚ 194/Α/17.7.1923
- **Ι. Μονή Προφήτη Ηλία** , ΦΕΚ 184/Β/8.4.1985

#### **Χρήσεις Γης- Κάλυψη εδάφους**

Στο σύνολο του Δήμου Μάνδρας υπάρχει μεγάλη ποικιλία χρήσεων γης με κυρίαρχες τις δασικές εκτάσεις. Στο ανατολικό τμήμα του Δήμου που είναι πιο κοντά στην Ελευσίνα και στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας συγκεντρώνεται η οικιστική ανάπτυξη όπως και η ανάπτυξη της βιομηχανικής δραστηριότητας μαζί με τις επιχειρήσεις εφοδιαστικής αλυσίδας. Στην πόλη της Μάνδρας κυρίαρχη είναι η χρήση της Κατοικίας, η οποία συμπληρώνεται από τις χρήσεις που συνιστούν τη Γενική κατοικία και το Πολεοδομικό κέντρο. Η βιοτεχνία και η βιομηχανία χωροθετείται κυρίως νότια του οικιστικού πυρήνα της Μάνδρας καθώς και στο νότιο τμήμα του Δήμου που συνορεύει με την Αττική και την Εθνική Οδό.

Στο βορειοδυτικό και δυτικό τμήμα του Δήμου χωροθετείται διάσπαρτη εντός οικιστικών συγκεντρώσεων, αλλά κι εκτός αυτών, η παραθεριστική κατοικία. Παράλληλα, σε μεγάλο τμήμα της ενδοχώρας και κυρίως στις απομακρυσμένες ημιορεινές εκτάσεις απαντώνται δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα, δεντροκαλλιέργειες, ετήσιες καλλιέργειες και μικρές κτηνοτροφικές μονάδες. Ο ορεινός χώρος είναι στην πλειοψηφία του δασικός. Στις δασικές εκτάσεις παρεμβάλλονται αρχαιολογικοί χώροι, οικιστικές περιοχές, περιοχές β' κατοικίας και τμήματα που διατηρούνται ακόμα σχετικά άθικτα από την ανθρώπινη παρέμβαση και εκτείνονται κατά μήκος της παλαιάς Ε.Ο. Αθηνών – Θηβών προς Βίλια και Πόρτο Γερμενό, όπου απαντώνται και περιοχές με ιδιαίτερο οικολογικό ενδιαφέρον.

Επιπλέον, η εξόρυξη αποτελεί σημαντική δραστηριότητα στο Δήμο, καθώς μία μεγάλη μονάδα είναι χωροθετημένη βορειοανατολικά της πόλης της Μάνδρας.

#### **Οικιστική και πολεοδομική οργάνωση**

Η μεγάλη γεωγραφική διασπορά των οικισμών του Δήμου Μάνδρας – Ειδυλλίας αποτελεί ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά του Δήμου και επηρεάζει το επίπεδο εξυπηρέτησης των οικισμών σε σχέση με τις χρονοαποστάσεις εντός και εκτός Δήμου.

Η υφιστάμενη θεσμοθετημένη οικιστική ανάπτυξη στον Δήμο Μάνδρας περιλαμβάνει οικιστικές

περιοχές με εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο:

- Μάνδρα (σχέδιο πόλης),
- συνοικία Παπακώστα,
- Εργατικές Κατοικίες Μάνδρας,
- Βίλια (σχέδιο πόλης),
- Αιγόςθενα (σχέδιο πόλης),
- Οινόη (σχέδιο πόλης),
- Κρύο Πηγάδι (οικοδομικός συνεταιρισμός),
- Τιτάν (οικοδομικός συνεταιρισμός),
- Τρίκερι (οικοδομικός συνεταιρισμός),
- Άγιος Νεκτάριος (οικοδομικός συνεταιρισμός),
- Κάτω Αλεποχώρι (σχέδιο πόλης),
- Παλαιοχώριον (σε διαδικασία καθορισμού ορίων),
- Άγιος Σωτήρ (σε διαδικασία καθορισμού ορίων),
- Νέα Ζωή (σε διαδικασία ένταξης σε σχέδιο- πολεοδόμηση),
- Ερυθρές (σχέδιο πόλης),
- Ψάθα (σχέδιο πόλης σε μικρό τμήμα του οικισμού).

Στο Δήμο Μάνδρας-Ειδυλλίας δεν υπάρχουν παραδοσιακοί οικισμοί υπάρχουν όμως οικιστικά σύνολα όπως ο ιστορικός πυρήνας των Βιλίων και η περιοχή Ράχη στη Μάνδρα τα οποία χρήζουν αξιολόγησης ως προς της προστασία και ανάδειξή τους. Παραλιακοί οικισμοί είναι τα Αιγόςθενα (Πόρτο Γερμενό), η Ψάθα και το Κάτω Αλεποχώρι.

Η πόλη της Μάνδρας διαθέτει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο το Γ.Π.Σ. Μάνδρας (ΦΕΚ 1066/ Δ/ 24.9.2003 όπως ισχύει -το αρχικό ΓΠΣ και οι ενδιάμεσες τροποποιήσεις του δημοσιεύτηκαν στα ΦΕΚ 162/Δ/17.3.1989, ΦΕΚ 287/Δ/4.5.1995, ΦΕΚ 259/Δ/2.4.1997. Η ανατολική νότια πλευρά της πόλης της Μάνδρας βρίσκεται σε επαφή με την ΒΙΠΕ - ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, η οποία παρεμβάλλεται μεταξύ αυτής και της πόλης της Μαγούλας.

Ο οικισμός Νέας Ζωής βρίσκεται βορειοδυτικά της οικιστικής ενότητας της Μάνδρας και αποτελεί περιοχή κατοικίας. Για τον οικισμό έχει εκπονηθεί η οριστική μελέτη επέκτασης Α' κατοικίας (Νοέμβριος 2020) σύμφωνα με τις προβλέψεις του Γ.Π.Σ. Μάνδρας (ΦΕΚ 1066/ Δ/ 24.9.03) οι οποίες τον περιλαμβάνουν στην Π.Ε. 5 του Γ.Π.Σ.

### Αιγιαλός Παραλία

Για την δυτική περιοχή του Δήμου Μάνδρας στη ΔΕ Βιλίων και ειδικότερα για τις παραθαλάσσιες περιοχές του Δήμου με πρόσωπο στον Κορινθιακό έχει οριστεί Προκαταρκτική Γραμμή Αιγιαλού (ΠΟΑ) με το ΦΕΚ 360/Δ/20.9.2018 ενώ σε διάφορα τμήματα του θαλάσσιου μετώπου υπάρχει καθορισμός αιγιαλού παραλίας όπως αποτυπώνεται στον παρακάτω πίνακα:

α/α	Δημοτική Ενότητα	Τοπωνύμιο	ΦΕΚ
1	ΒΙΛΙΩΝ	ΚΑΤΩ ΑΛΕΠΟΧΩΡΙ	540/Δ/15.12.1977
2		ΛΙΜΑΝΙ	454/Δ/30.10.2018
3		ΨΑΘΑ	101/Δ/16.5.1970
4		ΠΟΡΤΟ ΓΕΡΜΕΝΟ	569/Δ/31/10/1983
5		ΠΟΡΤΟ ΓΕΡΜΕΝΟ	374/Δ/20.8.2014

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ

### ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (Α' ΦΑΣΗ)

α/α	Εργασίες	Χρόνος σε Μήνες																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
		1. Στάδιο														2. Στάδιο									
1	1ο ΣΤΑΔΙΟ ΜΠΣ																								
2	ΠΡΟΚΑΤΑΡΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ (κλ. 1:25.000)																								
3	ΣΜΠΕ																								
4	ΕΛΕΓΧΟΣ- ΠΑΡΑΛΑΒΗ 1ου ΣΤΑΔΙΟΥ																								
5	2ο ΣΤΑΔΙΟ ΜΠΣ																								
6	ΠΡΟΚΑΤΑΡΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ (κλ. 1:10.000)																								
7	ΕΓΚΡΙΣΗ - ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΣΜΠΕ																								
8	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ																								
9	ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΥΔΑΤΟΡΕΜΑΤΩΝ (εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών)																								
10	ΈΓΚΡΙΣΗ / ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΛΑΒΗ 2ου ΣΤΑΔΙΟΥ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ																								

ΜΠΣ: Μελέτη Πολεοδομικού Σχεδιασμού

ΣΜΠΕ: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων



## Χάρτης Διοικητικής Διάρθρωσης της περιοχής του έργου

