



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

**ΕΡΓΟ: ΣΥΝΤΑΞΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ  
ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ (ΑΡΘΡΟ 92 Ν. 4759/2020, Ά 245) ΔΗΜΟΥ ΡΑΦΗΝΑΣ –  
ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ**

**ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ**

Ανάδοχος:



**SEEMAN SMART ENVIRONMENTAL ENGINEERING AND MANAGEMENT  
ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ: ΠΡΑΣΙΝΟ ΤΑΜΕΙΟ**



**ΠΡΑΣΙΝΟ ΤΑΜΕΙΟ**

Ραφήνα, Ιανουάριος 2023



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

**ΕΡΓΟ: 'ΣΥΝΤΑΞΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ  
ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ (ΑΡΘΡΟ 92 Ν. 4759/2020, Ά 245) ΔΗΜΟΥ ΡΑΦΗΝΑΣ –  
ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ'**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>1</b>	<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....</b>	<b>5</b>
1.1	Αντικείμενο.....	5
1.2	Ομάδα έργου.....	7
1.3	Παραδοτέα έργου.....	7
<b>2</b>	<b>ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ.....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ.....</b>	<b>14</b>
3.1	Καταγραφή, συλλογή και επεξεργασία πολεοδομικών δεδομένων.....	15
3.2	Γεωχωρική Βάση Δεδομένων Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων.....	18
3.2.1	Πολυγωνική συσχέτιση Ο.Τ. και Γεωτεμαχίων ΚΑΕΚ.....	19
3.2.2	Ενημέρωση Πίνακα Χαρακτηριστικών (Attribute Table) παραδοτέου αρχείου.....	21
3.3	Δημιουργία επιπέδου Κοινόχρηστων και Κοινοφελών χώρων για τους οποίους δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση.....	22
<b>4</b>	<b>ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΙΕΡΑΡΧΗΣΗΣ.....</b>	<b>32</b>
4.1	Καταγραφή Υφιστάμενης Κατάστασης.....	32
4.2	Τεκμηρίωση ιεράρχησης αναγκαιότητας απαλλοτρίωσης.....	35
4.2.1	Τεκμηρίωση Ιεράρχησης για το Ο.Τ. 68.....	37
4.2.2	Τεκμηρίωση Ιεράρχησης για το Ο.Τ. 140B.....	40
4.2.3	Τεκμηρίωση Ιεράρχησης για το Ο.Τ. 67B.....	40
4.2.4	Τεκμηρίωση Ιεράρχησης για το 'ΠΑΡΚΟ'.....	41
4.2.5	Τεκμηρίωση Ιεράρχησης για το Ο.Τ. 9 (ΠΛΑΤΕΙΑ).....	42
4.3	Δράσεις που προτείνονται από το Δήμο.....	42
4.4	Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης ενεργειών.....	43
<b>5</b>	<b>ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....</b>	<b>44</b>
	<b>ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ - ΘΕΩΡΗΣΕΙΣ.....</b>	<b>46</b>
	<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: ΧΑΡΤΕΣ.....</b>	<b>47</b>

## 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### 1.1 Αντικείμενο

Αντικείμενο της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης είναι η τεκμηρίωση της σύνταξης Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Εξασφάλιση των Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων (Ε.Σ.Ε.Κ.Κ.) του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου και έχει ως βασικό στόχο να συμβάλει στην ολοκλήρωση της εφαρμογής του σχεδίου πόλης, μέσω της απόκτησης των χαρακτηρισμένων Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων. Συγκεκριμένα, το επιχειρησιακό σχέδιο με τίτλο: *‘ΣΥΝΤΑΞΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ (ΑΡΘΡΟ 92 Ν. 4759/2020, Α 245) ΔΗΜΟΥ ΡΑΦΗΝΑΣ – ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ’*, προσανατολίζεται στην καταγραφή της υφιστάμενης χωρικής και νομικής κατάστασης για τους Κοινόχρηστους και Κοινωφελείς χώρους για τους οποίους δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση.

Με βάση το ‘Νέο Οικοδομικό Κανονισμό’ (ΦΕΚ 79/Α/4067/09-04-2012/Άρθρο 2), **α)** ως Κοινόχρηστοι χώροι χαρακτηρίζονται οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο και **β)** ως Κοινωφελείς χώροι χαρακτηρίζονται οι χώροι που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα.

Το παρόν Ε.Σ.Ε.Κ.Κ. στοχεύει στη συλλογή, καταγραφή και αξιολόγηση στοιχείων του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου καταλήγοντας στην ιεράρχηση όλων των Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων που κινδυνεύουν να απωλέσουν τον κοινωφελή χαρακτήρα τους λόγω άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Ως ρυμοτομική απαλλοτρίωση με βάση το νέο νόμο για τη χωροταξία και την πολεοδομία (Ν. 4759/20 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»), νοείται *‘Η απαλλοτρίωση που επιβάλλεται επί ακινήτων κατά την έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου στη διαδικασία πολεοδομικού σχεδιασμού, με σκοπό να δημιουργηθούν επ’ αυτών οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που προβλέπονται στο οικείο σχέδιο ή την εφαρμογή αυτού. Εάν, κατά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, επιβλήθηκε στα ακίνητα εισφορά σε γη, ως ρυμοτομική απαλλοτρίωση νοείται η ρυμοτόμηση του κάθε ακινήτου στον βαθμό που υπερβαίνει την εισφορά σε γη που του αναλογεί.*

Συνεπώς, η πολεοδομική απαλλοτρίωση και δη η ρυμοτομική είναι η απαλλοτρίωση η επιβαλλόμενη για πολεοδομικούς σκοπούς. Αποσκοπεί ορισμένως στη δημιουργία ή διαπλάτυνση κοινόχρηστων χώρων (π.χ. οδοί, πλατείες, κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου κ.λπ.) καθώς και για κοινωφελείς σκοπούς (με τη δημιουργία κοινωφελών χώρων), ενώ μπορεί να αποβλέπει και στην εκτέλεση έργων υποδομής ή στην απόκτηση οικοδομήσιμων χώρων για την ανοικοδόμηση σε Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) ή στον σχηματισμό αποθέματος γης για μελλοντικούς σκοπούς ή στην απόκτηση ακινήτου στο οποίο υπάρχει κτήριο/μόνιμη εγκατάσταση που ο προορισμός τους αντίκειται στις χρήσεις που καθορίζονται στην απόφαση έγκρισης του ΓΠΣ και η απόκτηση ακινήτου, του οποίου η κατά προορισμό χρήση δεν είναι δυνατό να αναπροσαρμοστεί βάσει του άρθρ. 16 παρ. 1 εδ. β Ν. 947/1979, όπως και για άλλους σκοπούς'.

Τα αποτελέσματα του έργου περιγράφονται, αιτιολογούνται και τελικά παραδίδονται στη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου σε τρεις ανεξάρτητες Γεωχωρικές Βάσεις Δεδομένων με περιγραφικά στοιχεία (attributes), συνοδευόμενα από την παρούσα Τεχνική-αιτιολογική Έκθεση. Η ψηφιακή μορφή των αποτελεσμάτων παραδίδεται σε ανοιχτό μορφότυπο shaperefile ως γεωγραφικό επίπεδο πολυγωνικής μορφής (Vector/Polygon).

Για την ακριβή διεκπεραίωση της καταγραφής και τελικά τη δημιουργία των Γεωχωρικών Επιπέδων, χρησιμοποιήθηκε το ελεύθερης πρόσβασης και ανοιχτού κώδικα λογισμικό γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών Quantum GIS (Qgis) στην έκδοση 3.26.3 Buenos Aires.

Το παρόν Επιχειρησιακό Σχέδιο εκπονήθηκε και συντάχθηκε, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Άρθρο 92 του ΦΕΚ 245 / Α' / 2020: «Τεχνικές οδηγίες για τη σύνταξη Επιχειρησιακού Σχεδίου για την εξασφάλιση των Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων (άρθρο 92 ν. 4759/2020, Ά 245)» καθώς και τις τροποποιήσεις αυτών: «Τροποποίηση της οι. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/57771/774/14-0602021 εγκυκλίου «Τεχνικές οδηγίες για τη σύνταξη Επιχειρησιακού Σχεδίου για την εξασφάλιση των Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων (άρθρο 92 ν. 4759/2020, Ά 245)» (ΑΔΑ 905Δ4653Π8-Ρ5Ζ), και «Διευκρινιστική εγκύκλιος ως προς τα Γεωχωρικά δεδομένα (και τη διαδικασία έγκρισής τους) των μελετών «Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Εξασφάλιση των Κοινόχρηστων και Κοινωφελών Χώρων» (άρθρο 92 ν. 4759/2020, Α' 245)» (ΑΔΑ Ψ2144653Π8-3ΞΚ). Το ιστορικό πλαίσιο των εγκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου και η μεθοδολογία που ακολουθείται για την επιτυχή ολοκλήρωση του Ε.Σ.Ε.Κ.Κ., περιγράφονται αναλυτικά στα επόμενα κεφάλαια.

## 1.2 Ομάδα έργου

Η ομάδα που συγκροτήθηκε για την εκπόνηση της παρούσας υπηρεσίας αποτελείται από τους παρακάτω επιστήμονες:

- Βασίλης Τσακίρης *Αγρ. & Τοπ. Μηχανικός ΕΜΠ, MSc Imperial College London*
- Ευάγγελος Παπουτσής *Γεωγράφος, MSc Χωρικού Σχεδιασμού, GIS expert*
- Γεώργιος Κοψιαύτης *Αγρ. & Τοπ. Μηχ. ΕΜΠ, MSc, Υποψ. Διδάκτωρ ΕΜΠ*
- Χριστίνα Χαρδαλιά *Αγρ. & Τοπ. Μηχανικός ΕΜΠ*
- Μοχάμετ Ιμπάμπι *Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ*
- Παναγιώτης Τσακίρης *Οικονομολόγος - Περιβαλλοντολόγος, MBA, MSc ΕΜΠ*

## 1.3 Παραδοτέα έργου

Παραδοτέα θεματικά επίπεδα όπως ορίζονται στη 'Διευκρινιστική εγκύκλιο ως προς τα Γεωχωρικά δεδομένα (και τη διαδικασία έγκρισής τους) των μελετών «Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Εξασφάλιση των Κοινόχρηστων και Κοινοφελών Χώρων» (άρθρο 92 ν. 4759/2020, Α' 245)', (ΑΔΑ: Ψ2144653Π8-3ΞΚ):

- Β.1.1. Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο.
- Β.1.2. Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι που δεν έχουν απαλλοτριωθεί.
- Αρχείο κτηματογράφησης γεωτεμαχίων της περιοχής μελέτης (ΝΠΔΔ "Ελληνικό Κτηματολόγιο").

## 2 Ιστορικό υλοποίησης και εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου πόλης

Τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια υλοποιούνται σε αστικές και περιαστικές περιοχές με στόχο τον ορθό και ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό. Στα ρυμοτομικά σχέδια καθορίζονται οι όροι δόμησης στις περιοχές εφαρμογής τους, με βάση το ισχύον κάθε φορά νομικό πλαίσιο. Σύμφωνα με το 'Νέο Οικοδομικό Κανονισμό' (ΦΕΚ 79/Α/4067/09-04-2012/Άρθρο 2), το Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο οικισμού, ή Σχέδιο Πόλης ή Πολεοδομικό Σχέδιο ή Πολεοδομική Μελέτη είναι *‘το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού’*.

Η χάραξη και τελικά η εφαρμογή των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων απαιτεί μια σειρά από ενέργειες, οι οποίες τροποποιούνται ανάλογα με τις θεσμοθετημένες προδιαγραφές της περιοχής στην οποία αυτά χαράσσονται. Για την περιοχή του Δ. Ραφήνας – Πικερμίου έχει εκδοθεί μία σειρά από εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια τα οποία παρουσιάζονται και αναλύονται παρακάτω με τη συνδρομή χαρτογραφικών εργαλείων, εικόνων και πινάκων. Η υλοποίηση, η εφαρμογή και τελικά η δημιουργία του ψηφιακού Γεωχωρικού Επιπέδου που περιλαμβάνει τα ρυμοτομικά σχέδια και τις τροποποιήσεις αυτών (Πίνακας 2.1), είναι προαπαιτούμενο των Τεχνικών Οδηγιών (ΑΔΑ 905Δ4653Π8-Ρ5Ζ) του Ε.Σ.Ε.Κ.Κ. για την ολοκλήρωση της εφαρμογής του σχεδίου πόλης.

Στόχος είναι η παράθεση χωρικών και περιγραφικών στοιχείων, μέσω της παραδοτέας «Μητρικής» Γεωχωρικής Βάσης Δεδομένων, για να υπάρξει πλήρης καταγραφή και επίγνωση της υφιστάμενης πολεοδομικής κατάστασης για τις περιοχές του Δήμου που εφαρμόζονται εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια. Επίσης, τα επικαιροποιημένα σύνολα γεωχωρικών δεδομένων τα οποία απεικονίζουν το Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο και άλλα γεωχωρικά δεδομένα (π.χ. ΓΠΣ Πικερμίου κλπ.), οργανώνουν τις πληροφορίες σε ένα κοινό γεωχωρικό πρότυπο που υλοποιείται και από άλλους Δήμους πανελλαδικά, με στόχο τη διευκόλυνση της διαδημοτικής συνεργασίας.



Πίνακας 2.1 Ιστορικό εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων Δ. Ραφήνας - Πικερμίου

ΦΕΚ ΕΓΚΡΙΣΕΩΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΡΑΦΗΝΑ	ΤΙΤΛΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
ΦΕΚ 339/Α/1935-07-29	‘Περί εγκρίσεως του σχεδίου ρυμοτομίας Συνοικισμού Ραφίνης (Αττικής)’
ΦΕΚ 402/Α/1937-10-14	‘Περί παρακολουθήσεως της εφαρμογής εγκεκριμένων ρυμοτομικών διαγραμμάτων συνοικισμών τινών’
ΦΕΚ 76/Α/1953-03-30	‘Περί επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ραφίνης (Αττικής) εις την περιοχήν της ιδιοκτησίας του Οικοδομικού Συναιτερισμού Εφέδρων και Πολεμιστών «Ο Πρωτεύς» και των όρων δομήσεως αυτού’
ΦΕΚ 180/Β/1953-08-22	‘Περί τροποποιήσεως και κανονισμού αστικής και προαστιακής Τηλεφωνικής Εκμεταλλεύσεως’
ΦΕΚ 228/Α/1955-08-25	‘Περί επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ραφίνης (Αττικής) εις την περιοχήν της ιδιοκτησίας του Οικοδομικού Συνεταιρισμού «ο Νηρέυς» και των όρων δομήσεως αυτού’
ΦΕΚ 65/Δ/1970-04-02	‘Περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεων των οικοπέδων αυτού’
ΦΕΚ 188/Δ/1970-08-31	‘Περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας (Αττικής) εις θέσιν «Ασκητάρι» και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού’
ΦΕΚ 233/Δ/1970-10-10	‘Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας (Αττικής)’

ΦΕΚ 85/Δ/1974-04-03	‘Περί επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού’
ΦΕΚ 54/Δ/1979-01-29	‘Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας (Αττικής)’
ΦΕΚ 308/Δ/1985-07-09	‘Έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου για το χαρακτηρισμό χώρου σχολείου στη θέση «ΟΧΥΡΟ» Ραφήνας’
ΦΕΚ 688/Δ/1985-11-21	‘Χαρακτηρισμός χώρου και έγκριση όρων δομήσεως για την ανέγερση Λιμενικού Ταμείου Ραφήνας’
ΦΕΚ 799/Δ/1985-12-31	‘Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας στο Ο.Τ. 141Α’
ΦΕΚ 800/Δ/1995-10-13	‘Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή του Δήμου Ραφήνας (Ν.Αττικής) για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης κλειστού γυμναστηρίου και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.’
ΦΕΚ 205/Δ/2001-03-19	‘Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή «Κόκκινο Λιμανάκι» του δήμου Ραφήνας (ν. Αττικής), για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης «Δημοτικού Σχολείου και Νηπιαγωγείου» και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού’
ΦΕΚ 550/Δ/2001-07-12	‘Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου Ραφήνας (Ν.Αττικής) και κατάργηση κι επιβολή προκηπίου’
ΦΕΚ 721/Δ/2003-07-10	‘Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για το χαρακτηρισμό χώρου Αθλητικών Εγκαταστάσεων στην περιοχή Διάκου Μάντρες στη Ραφήνα’
ΦΕΚ 978/Δ/2005-09-12	‘Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για χαρακτηρισμό χώρου ως σχολικού για ανέγερση του 2ου Γυμνασίου Ραφήνας (12/θ) στην περιοχή διασταύρωση του Δήμου Ραφήνας’

ΦΕΚ 259/ΑΑΠ/2007-06-20	‘Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας στο Ο.Τ. 137’
ΦΕΚ 43/ΑΑΠ/2012-02-17	‘Έγκριση πολεοδομικής μελέτης β’ κατοικίας τμήματος της πολεοδομικής ενότητας «Κόκκινο Λιμανάκι» της δημοτικής ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου (Ν. Αττικής) και τροποποίηση σχεδίου στα όρια σύνδεσης με την περιοχή επέκτασης’
ΦΕΚ 328/ΑΑΠ/2018-12-31	‘Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 140Α (πλατεία) της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου (ν. Αττικής) με άρση απαλλοτρίωσης και καθορισμό όρων δόμησης και επιβολή προκηπίου.’
<b>ΦΕΚ ΕΓΚΡΙΣΕΩΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΝΤΡΑΦΙ</b>	<b>ΤΙΤΛΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ</b>
ΦΕΚ 126/Δ/1974-05-11	‘Περί εγκρίσεως ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού επί εκτάσεως του οικισμού Συνεταιρισμού Γεωργικών Υπαλλήλων Ο.Π.Α.Ν. εις θέσιν «Ντράφι» της Κοινότητας Πικερμίου (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού’
ΦΕΚ 312/Δ/1977-09-19	‘Περί κυρώσεως τεσσαράκοντα επτά (47) τοπογραφικών φύλλων εφαρμογής του σχεδίου ρυμοτομίας οικισμού Οικοδομικού Συνεταιρισμού Γεωργικών Υπαλλήλων ο «ΠΑΝ» εις θέσιν «Ντράφι» Πικερμίου (Αττικής)’
ΦΕΚ 974/Δ/1992-09-25	‘Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Πικερμίου Συνεταιρισμού Ντράφι Ο ΠΑΝ στα Ο.Τ. 55, 61, 62, 110, 113, 114, 63, 64, 82, 81, 105, 106, 9 και 4’
ΦΕΚ 736/Δ/1993-07-07	‘Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Πικερμίου περιοχή Ντράφι (οικ. Συν. ΠΑΝ) στο Ο.Τ. 148’

<b>ΦΕΚ ΕΓΚΡΙΣΕΩΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΔΑΣΑΜΑΡΙ- ΔΙΩΝΗ</b>	<b>ΤΙΤΛΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ</b>
<p>ΦΕΚ 130/Δ/1970-06-30</p>	<p>‘Περί εγκρίσεως ρυμοτομικού σχεδίου Οικισμού του «Καταναλωτικού και Εξοχικού Συν)σμού «Ο Άγιος Σπυρίδων» δημοσίων Υπαλλήλων κλπ.» εις θέση «Δασαμάρι» της Κοινότητας Πικερμίου (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού’</p>
<p>ΦΕΚ 839/Δ/1995-10-20</p>	<p>‘Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας Πικερμίου (Αγ. Σπυρίδωνος) Αττικής για τον καθορισμό χρήσεων και όρων δόμησης του Ο.Τ. 127’</p>
<p>ΦΕΚ 369/Δ/1997-05-12</p>	<p>‘Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ 116 στον οικισμό ΔΙΩΝΗ του συνεταιρισμού Α.Ο.Ο.Α. στην κοινότητα Πικερμίου Ν. Αττικής’</p>
<p>ΦΕΚ 527/Δ/2002-06-27</p>	<p>‘Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότη. Πικερμίου (περιοχή Διώνη) στα ΟΤ 97, 139, 143 και 177’</p>
<b>ΦΕΚ ΕΓΚΡΙΣΕΩΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΟΥΠΟΛΗ</b>	<b>ΤΙΤΛΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ</b>
<p>ΦΕΚ 123/Δ/1969-06-21</p>	<p>‘Περί εγκρίσεως ρυμοτομικού σχεδίου Οικισμού του Οικοδομικού Συνεταιρισμού Καλλιτεχνών Ελλάδος Σ. Π. Ε. εις θέσιν Αγ. Παρασκευή Ραφήνας και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού’</p>
<p>ΦΕΚ 344/Δ/1985-07-16</p>	<p>‘Αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας στην Καλλιτεχνούπολη’</p>

ΦΕΚ 59/Δ/1969-03-20	‘Περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού του Οικοδομικού και Παραγωγικού Συν/σμού «Ο ΝΕΟΣ ΒΟΥΤΖΑΣ» εις περιοχή Αγίας Βαρβάρας (Γεροτσακούλι) της Κοινότητας Ραφήνας (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού’
<b>ΦΕΚ ΕΓΚΡΙΣΕΩΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΙΚΕΡΜΙ</b>	<b>ΤΙΤΛΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ</b>
Απόφαση 16714/Π606/1992	‘Καθορισμός ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης και κατηγοριοποίηση του οικισμού Πικερμίου νομού Αττικής, με το από 24-04-1985 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 181/Δ/1985) όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα, (ΦΕΚ 1382/Δ/1992), 31-12-1992’
725/Δ/1997-08-19	‘Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στη νεκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή της Κοινότητας Πικερμίου Αττικής, για τον καθορισμό χώρων του Κέντρου Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΚΑΠΕ) και όρων και περιορισμών δόμησης αυτών’

### 3 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ

Το Επιχειρησιακό σχέδιο για την εξασφάλιση των Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων υλοποιήθηκε με τη συμβολή τριών αλληλοεξαρτώμενων διαδικασιών.

Α) Η πρώτη διαδικασία αφορούσε την καταγραφή, τη συλλογή και την επεξεργασία των διαθέσιμων πολεοδομικών και χωροταξικών δεδομένων από τις ηλεκτρονικές υπηρεσίες του κράτους. Συγκεκριμένα, αντλήθηκαν γεωχωρικά και περιγραφικά αρχεία από το πληροφοριακό σύστημα e-rolodomia, καθώς και από τις ψηφιακές βάσεις των φορέων «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και «Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας» (ΥΠΕΝ).

Β) Κατά τη δεύτερη διαδικασία, δημιουργήθηκε η Γεωχωρική Βάση Δεδομένων σε ανοιχτό μορφότυπο ESRI Shapefile με τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια για το σύνολο του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου, με βάση τις προδιαγραφές της παραγράφου Β.1.1. στις δοθείσες Τεχνικές Οδηγίες. Ακολούθησε η έγκαιρη συνδρομή της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου, όπου και έγινε έλεγχος των οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ.), με εστίαση στα πολύγωνα των Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων. Τα ελλιπή στοιχεία ρυμοτομικού επιπέδου, τα οποία εντοπίστηκαν με την άμεση συνεργασία του Δήμου στην ψηφιακή βάση δεδομένων «e-rolodomia», μελετήθηκαν και εντάχθηκαν διορθωμένα στην τελικώς παραδοτέα «Μητρική» Γεωχωρική Βάση Δεδομένων. Κατά τα πρότυπα των οδηγιών, το σύστημα αναφοράς συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκε είναι το ΕΓΣΑ '87 (EPSG:2100).

Γ) Η τρίτη και τελευταία διαδικασία, είναι η εξαγωγή, από το επίπεδο του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού σχεδίου, του επιπέδου των Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων για τους οποίους δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση ή βρίσκονται σε δικαστική εκρεμότητα ή είναι πολεοδομικά αρρύθμιστοι. Οι Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς χώροι για τους οποίους δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση, κατηγοριοποιήθηκαν με βάση την περίπτωση / αιτία «μη απαλλοτρίωσης» κατά τα πρότυπα της παραγράφου Β.1.2. των Τεχνικών Οδηγιών (ΑΔΑ: 6Υ9Τ4653Π8-ΖΩΙ). Μετά από τις υποδείξεις των αρμοδίων υπηρεσιών του Δήμου και την αξιολόγηση με βάση τα κριτήρια του πολεοδομικού σχεδιασμού, πραγματοποιήθηκε η ιεράρχηση αναγκαιότητας υλοποίησης των Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων.

Ακολούθως, παρουσιάζεται αναλυτικά η μεθοδολογία υλοποίησης του Ε.Σ.Ε.Κ.Κ. του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου με χρήση πινάκων, εικόνων και χαρτογραφικών εργαλείων.

### 3.1 Καταγραφή, συλλογή και επεξεργασία πολεοδομικών δεδομένων

Η συλλογή περιγραφικών και γεωχωρικών αρχείων ρυμοτομικού επιπέδου, που περιλαμβάνει τα Οικοδομικά Τετράγωνα (Ο.Τ.) καθώς και τους Κοινόχρηστους και Κοινωφελείς χώρους, αντλήθηκε από τη γεωπύλη «e-poleodomia» του ΥΠΕΝ. Μέσω απομακρυσμένης σύνδεσης WFS (Web Feature Service) στο ανοιχτό πρόγραμμα συστημάτων γεωγραφικών πληροφοριών QGIS στην έκδοση 3.26.3 Buenos Aires, εμφανίζονται τα συσχετιζόμενα πολύγωνα των Οικοδομικών Τετραγώνων για όλη την ελληνική επικράτεια. Από τη σύνδεση WFS με ηλ. διεύθυνση: [http://gis.epoleodomia.gov.gr/arcgis/services/Rimotomika\\_Sxedia\\_Poleod\\_Meletes/OikodomikaTetragona/MapServer/WFSServer](http://gis.epoleodomia.gov.gr/arcgis/services/Rimotomika_Sxedia_Poleod_Meletes/OikodomikaTetragona/MapServer/WFSServer), έγινε εξαγωγή και δημιουργία αρχείου πολυγωνικής μορφής (shapefile) των Οικοδομικών Τετραγώνων (Ο.Τ.) και Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων (Κ.Χ.) που βρίσκονται εντός των θεσμοθετημένων ορίων του Καλλικρατικού Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου (ΦΕΚ 87Α/7-6-2010) (Εικόνα 3-1).

Το Γεωχωρικό Επίπεδο πολυγωνικής μορφής που δημιουργήθηκε, περιλαμβάνει τα εγκεκριμένα Ο.Τ. και Κ.Χ./Κ.Φ. των Πολεοδομικών Ενοτήτων στις θέσεις Ραφήνα, 'Κόκκινο Λιμανάκι' και Πικέρμι, καθώς και τους 'Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς' στις θέσεις Ντράφι Πικερμίου, Δασαμάρη – Διώνη Πικερμίου και Καλλιτεχνούπολη. Το γεωχωρικό επίπεδο συμπληρώνεται με τα Ο.Τ. από το νότιο τμήμα της Π.Ε. 'Νέος Βουτζάς', καθώς μέρος αυτών τοποθετείται χωρικά εντός των θεσμοθετημένων ορίων του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου.

Να σημειωθεί ότι οι Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς χώροι που βρίσκονται σε 'Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς' δεν εντάσσονται στους χώρους προς ιεράρχηση καθώς εξαιρούνται από το Ε.Σ.Ε.Κ.Κ. Στις Τεχνικές Οδηγίες (ΑΔΑ: 6Υ9Τ4653Π8-ΖΩΙ) διευκρινίζεται ότι:

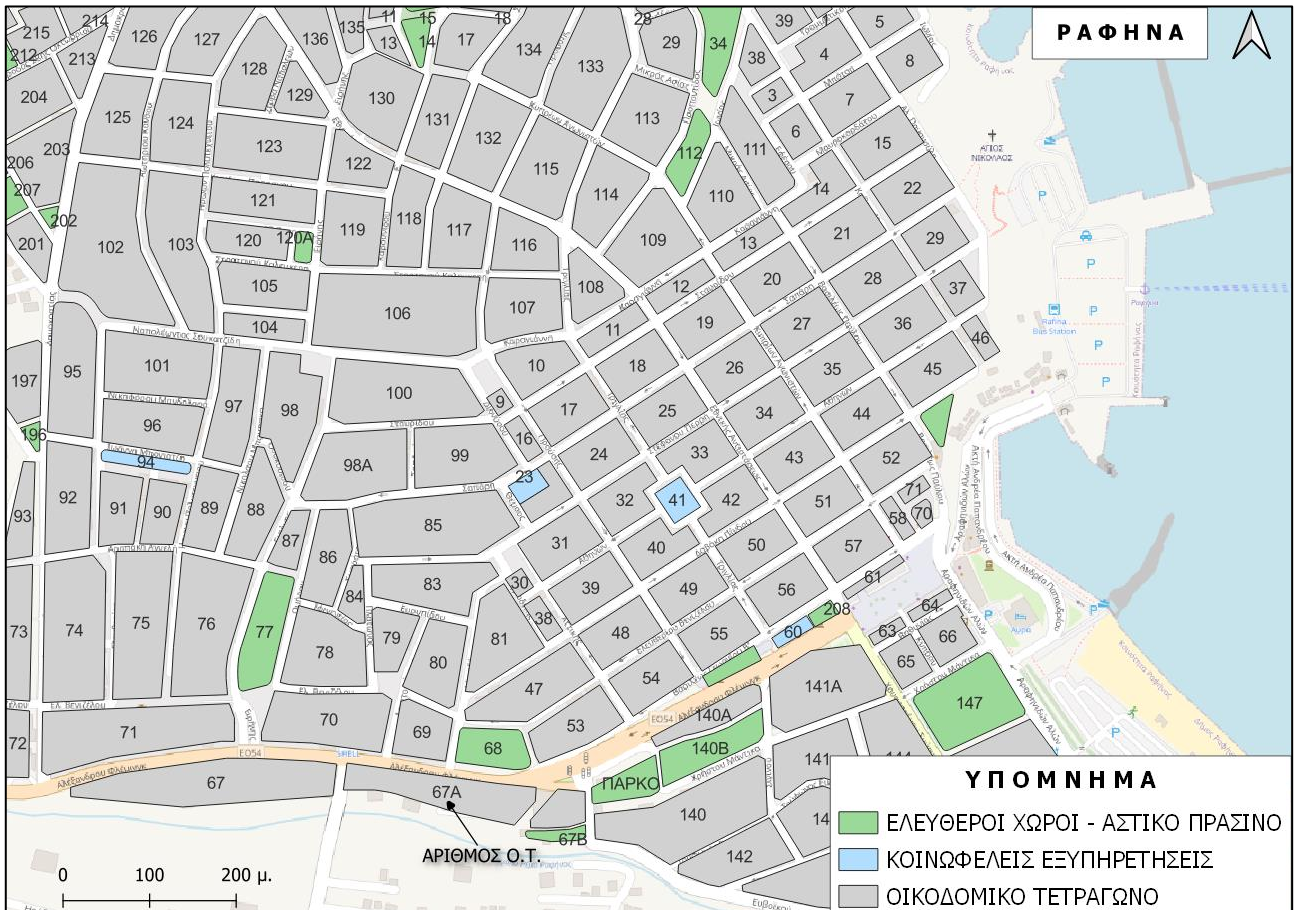
'Οικοδομικός συνεταιρισμός' είναι κάθε συνεταιρισμός που έχει από το καταστατικό του αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλιση για τα μέλη του κατοικιών σε αστικές ή παραθεριστικές περιοχές ή την εν γένει αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση περιοχών κατοικίας προς όφελος μόνον των μελών του. Ειδικότερα, **δεν καταγράφονται στο Ε.Σ.Ε.Κ.Κ.:**

- Χώροι που βρίσκονται σε ρυμοτομικά σχέδια ΒΙΠΕ του ν. 4458/1965, ΒΕΠΕ του ν. 2545/1997 ή Επιχειρηματικά Πάρκα του ν. 3982/2011.

- Χώροι που βρίσκονται σε Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς για τους οποίους ενδεχομένως δεν συντρέχει υποχρέωση αποζημίωσης από τον Δήμο.

- Χώροι που προβλέπονται από τα Γ.Π.Σ. ή τα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., καθώς αποτελούν προβλεπόμενους χώρους και όχι εγκεκριμένους από το εκάστοτε ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο.

Τα παραπάνω, περιλαμβάνονται στη «Μητρική» Γεωχωρική Βάση για την πληρότητα της καταγραφής.



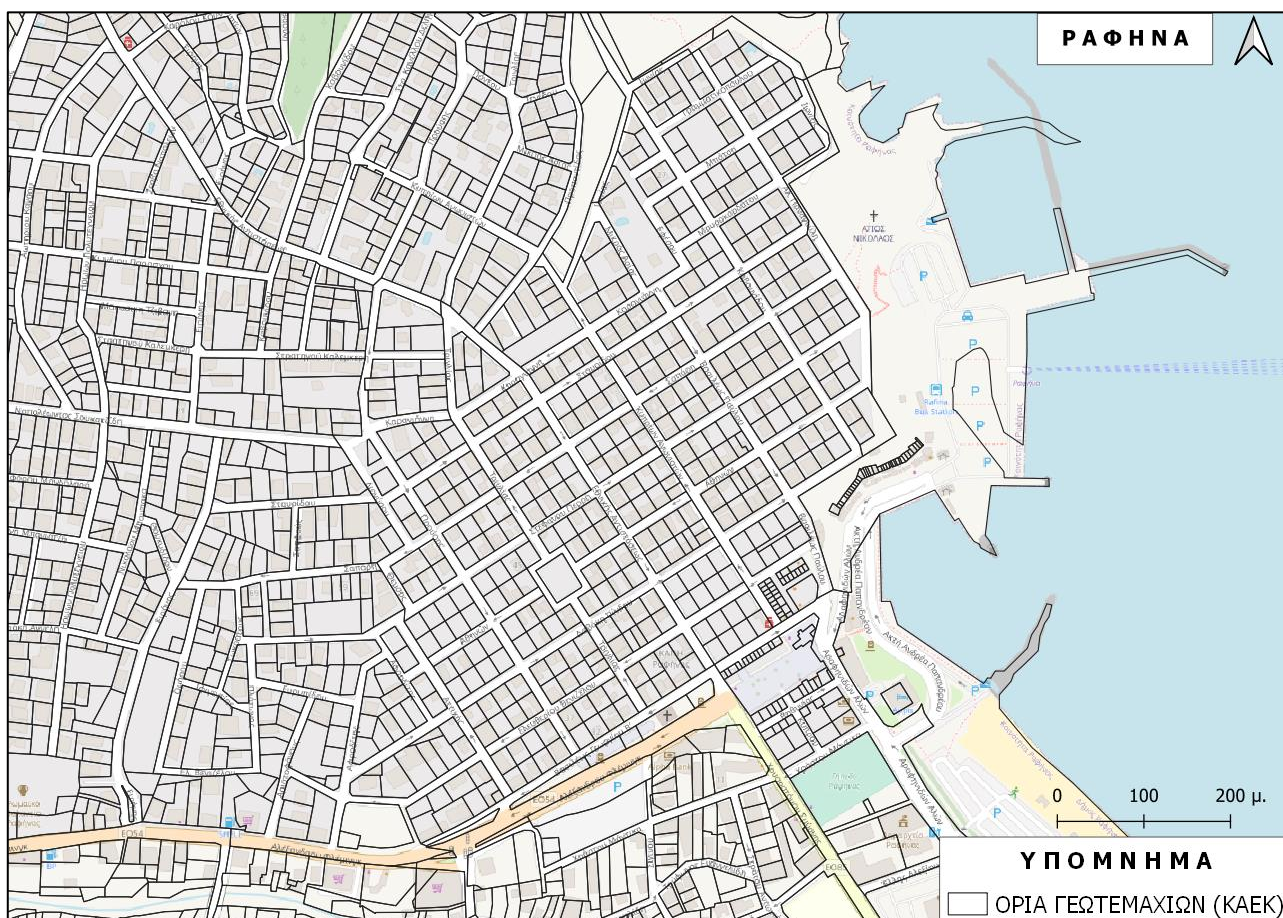
**Εικόνα 3-1** Απόσπασμα Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της πόλης της Ραφήνας όπως αποκτήθηκε από τη γεωπύλη e-rododomia.

Το δεύτερο αρχείο που χρησιμοποιήθηκε για τη διεκπεραίωση της πρώτης διαδικασίας της μεθοδολογίας, που αφορά τη συλλογή και επεξεργασία στοιχείων, είναι το γεωχωρικό επίπεδο των γεωτεμαχίων του ελληνικού Κτηματολογίου. Το διανυσματικό (vector) γεωχωρικό επίπεδο πολυγωνικής μορφής (shapfile, polygon), επεξεργάστηκε στο QGIS στην έκδοση 3.26.3 μέσω της Υπηρεσίας μεταφόρτωσης (WFS) για τα γεωτεμάχια του ν.π.δ.δ. "Ελληνικό Κτηματολόγιο". Τα πολύγωνα για το σύνολο της ελληνικής επικράτειας, τα οποία περιλαμβάνουν τους Κωδικούς Αριθμούς Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ), αφορούν στα γεωτεμάχια που έχουν ενταχθεί στο σύστημα του "Λειτουργούντος Κτηματολογίου" και σταδιακά εμπλουτίζονται με νέες περιοχές όταν ολοκληρώνεται η κτηματογράφησή τους. Ενημερώνονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα. Η



πλέον πρόσφατη ημερομηνία ενημέρωσης εντοπίζεται στο πεδίο 'beginLifespanVersion' των ιδιοτήτων κάθε γεωτεμαχίου.

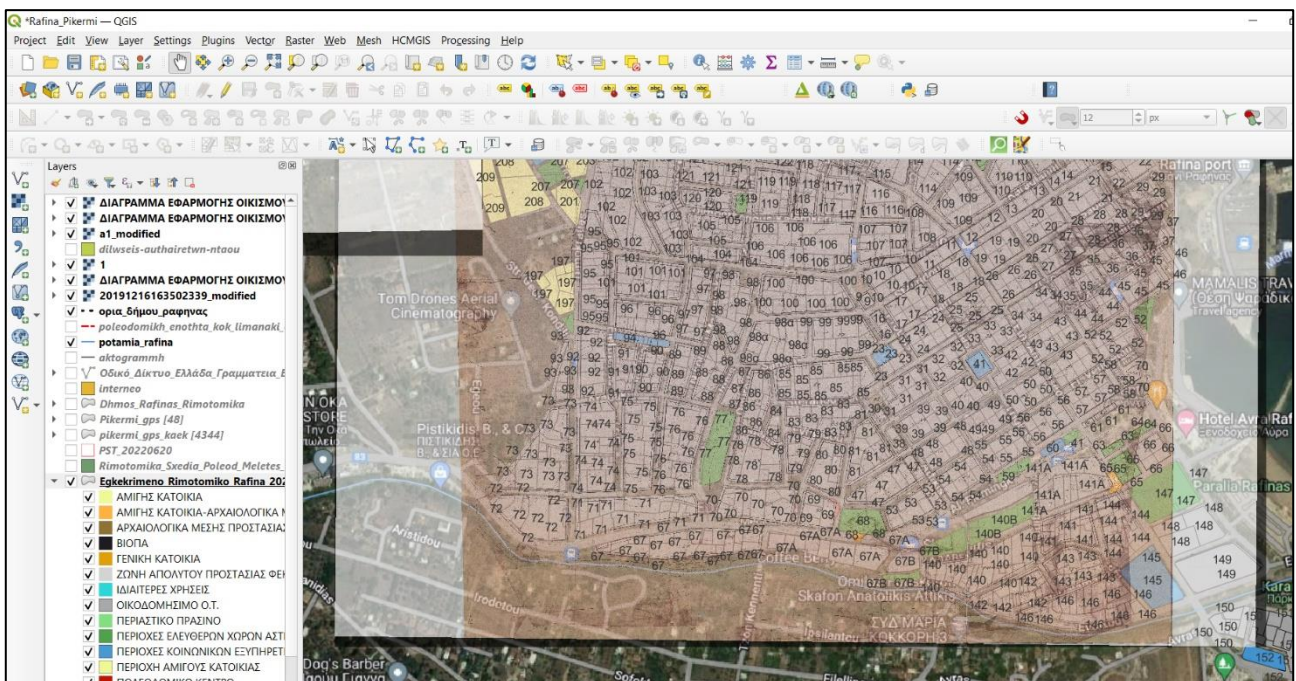
Τα γεωχωρικά δεδομένα που αντλήθηκαν από την υπηρεσία του ελληνικού Κτηματολογίου και περιλαμβάνονται στο παρόν επιχειρησιακό σχέδιο, προκύπτουν από την πιο πρόσφατη ενημέρωση που έγινε στις 20-06-2022. Το γεωχωρικό επίπεδο προσαρμόζεται και οριοθετείται στα θεσμοθετημένα όρια του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου, μέσω του εργαλείου γεωπεξεργασίας (geoprocessing) 'CLIP' στο QGIS (Εικόνα 3-2).



**Εικόνα 3-2** Απόσπασμα γεωτεμαχίων ελληνικού Κτηματολογίου οικισμού Ραφήνας (20/06/2022).

Τέλος, τα περιγραφικά δεδομένα που ήταν απαραίτητα για την ολοκλήρωση της καταγραφής και αφορούν στοιχεία νομικού περιεχομένου, αντλήθηκαν από τα φυσικά αρχεία των αρμόδιων υπηρεσιών του Δήμου. Τα νομικά αρχεία αφορούσαν κυρίως ΦΕΚ με τα εγκεκριμένα ρυμομομικά και τις τροποποιήσεις τους (Κεφάλαιο 2.1.). Με βάση αυτά, έγινε επικαιροποίηση, έλεγχος και τοπογραφική διόρθωση πολυγώνων Ο.Τ. που είχαν αντληθεί από το e-rolodotia, όμως παρουσίαζαν ελλείψεις ή σφάλματα. Ενδεικτικά, στη συνολική καταγραφή εντάχθηκαν και

διορθώθηκαν δεκατοκτώ (18) νέα πολύγωνα Ο.Τ. με βάση τις τροποποιήσεις των ρυμοτομικών σχεδίων για το Δήμο Ραφήνας – Πικερμίου, τα οποία δεν ήταν καταχωρημένα στα γεωχωρικά αρχεία του e-rolodotomia. Η παραπάνω ένταξη χωρικής πληροφορίας για τα πολύγωνα τα οποία δεν είχαν συντεταγμένες, έγινε με τη διαδικασία της γεωαναφοράς (georeferencer) των εγκεκριμένων πινακίδων των ρυμοτομικών σχεδίων. Συγκεκριμένα, γεωαναφέρθηκαν οι πινακίδες των ΦΕΚ τροποποιήσεων ρυμοτομικών σχεδίων που αφορούν το Δήμο Ραφήνας – Πικερμίου και ακολούθησε η ένταξη των Ο.Τ. στη Γεωχωρική Βάση. Όπου ήταν αναγκαίο, έγινε η απαραίτητη διόρθωση για τα πολύγωνα που εμφάνιζαν γεωχωρικά λάθη (Εικόνα 3-3). Η παραπάνω διαδικασία, αποδεικνύει ότι το «Μητρικό» Γεωχωρικό Επίπεδο που παραδίδεται μαζί με την παρούσα Τεχνική Έκθεση, παρέχει τεκμηριωμένη πολεοδομική ορθότητα με βάση τα διαθέσιμα δεδομένα.



**Εικόνα 3-3** Γεωαναφερμένη πινακίδα ΦΕΚ τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου με σκοπό τη γεωχωρική διόρθωση των πολυγώνων της παραδοτέας «Μητρικής» Γεωχωρικής Βάσης Δεδομένων.

### 3.2 Γεωχωρική Βάση Δεδομένων Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων

Σύμφωνα με την εγκύκλιο των Τεχνικών Οδηγιών υλοποίησης των Ε.Σ.Ε.Κ.Κ., δημιουργείται και παραδίδεται Γεωχωρική Βάση Δεδομένων με το Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό για το σύνολο του Δήμου όπου αποτυπώνονται τα χωρικά δεδομένα με τα περιγραφικά τους στοιχεία (attributes). Η ψηφιακή μορφή του επιπέδου επιλέγεται να παραδοθεί σε ανοιχτό μορφότυπο Shapefile (.shp) πολυγωνικής μορφής (vector, polygon). Επιπλέον, στη Γεωχωρική Βάση Δεδομένων, για λόγους

πληρότητας της καταγραφής περιλαμβάνεται το Γ.Π.Σ. Πικερμίου, καθώς και χωρικά στοιχεία από τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς που βρίσκονται εντός του Δήμου. Στο Γ.Π.Σ. καθορίζονται δημόσιοι χώροι σε περιοχές επεκτάσεων με την προοπτική μελλοντικής χρήσης τους ως Κοινόχρηστους/Κοινοφελείς χώρους. Η ολοκληρωμένη Βάση Γεωγραφικών Δεδομένων δημιουργήθηκε με την εκτέλεση και την υλοποίηση τριών (3) ανεξάρτητων διαδικασιών οι οποίες αναλύονται στα επόμενα υποκεφάλαια.

### 3.2.1 Πολυγωνική συσχέτιση Ο.Τ. και Γεωτεμαχίων ΚΑΕΚ

Η δημιουργία του «Μητρικού» Γεωχωρικού Επιπέδου πραγματοποιήθηκε με τη χρήση συγκεκριμένων γεωγραφικών εργαλείων στο QGIS. Το πρώτο βήμα επεξεργασίας είχε να κάνει με την τοπολογική συσχέτιση των πολυγώνων Ο.Τ. και Γεωτεμαχίων του ελληνικού Κτηματολογίου. Η παραπάνω ενέργεια πραγματοποιείται για να έχει τη δυνατότητα ο χρήστης της γεωχωρικής βάσης, να ελέγχει και να εντοπίζει με τοπογραφική ακρίβεια τα συσχετιζόμενα ΚΑΕΚ επί των οικοδομικών τετραγώνων.

Το εγκεκριμένο επίπεδο ρυμοτομίας, δηλαδή τα Οικοδομικά Τετράγωνα (Ο.Τ.) δεν ταυτίζονται με τοπογραφική ακρίβεια ως προς τα πολύγωνα των γεωτεμαχίων (Εικόνα 3-4). Αυτό δημιουργεί ένα χωρικό πρόβλημα πληροφορίας, το οποίο επιλύεται με το εργαλείο γεωεπεξεργασίας του QGIS (geoprocessing tool) 'Τομή' (Intersection). Το συγκεκριμένο εργαλείο λαμβάνει ως γεωχωρική πληροφορία τα προς επεξεργασία δύο διανυσματικά αρχεία πολυγωνικής μορφής (Ο.Τ. και Γεωτεμάχια Κτηματολογίου) και επιστρέφει τις επιφάνειες της τομής τους, διατηρώντας τα περιγραφικά και γεωγραφικά τους στοιχεία από τα προηγούμενα επίπεδα (Layers). Το αρχείο διανυσματικής μορφής (Vector, Shapefile) που προέκυψε από την 'Τομή' (Intersection) των επεξεργαζόμενων επιπέδων, αποτελεί την ολοκληρωμένη γεωγραφική πληροφορία που έχει το τελικό παραδοτέο. Το χαρτογραφικό αποτέλεσμα του τελικού παραδοτέου αρχείου των δύο γεωχωρικών επιπέδων για το Δήμο Ραφήνας – Πικερμίου παρουσιάζεται σε τέσσερα (4) φύλλα χάρτη (Χ.1, Χ.2, Χ.3, Χ.4) στο Παράρτημα Α.



Εικόνα 3-4 Απόσπασμα τοπολογικής συσχέτισης γεωτεμαχίων ελληνικού Κτηματολογίου και Εγκεκριμένων Οικοδομικών Τετραγώνων (Ο.Τ.) οικισμού Ραφήνας

### 3.2.2 Ενημέρωση Πίνακα Χαρακτηριστικών (Attribute Table) παραδοτέου αρχείου

Οι Τεχνικές Οδηγίες (ΑΔΑ: 6Υ9Τ4653Π8-ΖΩΙ), αναφέρουν με συγκεκριμένες προδιαγραφές τα στοιχεία που περιλαμβάνονται, ως πληροφορία, σε καθένα από τα πολύγωνα που περιλαμβάνονται στη Γεωχωρική Βάση Δεδομένων. Ειδικότερα, περιλαμβάνονται επτά (7) κατηγορίες, κάθε μία από τις οποίες έχει συγκεκριμένο τίτλο και περιγραφικά χαρακτηριστικά. Στην περιγραφική πληροφορία των χωρικών στοιχείων του παραδοτέου, είναι αποθηκευμένα συγκεκριμένα στοιχεία ταυτοποίησης και αναγνώρισης κάθε πολυγώνου όπως:

-**Ταυτότητα Συστήματος** (Μοναδικός αριθμός (id), ακέραιος που αποδίδεται αυτόματα από το σύστημα.

-**Ονομασία Αναγνώρισης** (Αριθμός Οικοδομικού Τετραγώνου (Ο.Τ.), Μη Μοναδικός Αριθμός).

-**Πολεοδομικός Τομέας** (Αριθμός του Πολεοδομικού Τομέα από το ρυμοτομικό σχέδιο).

-**Πολεοδομική Ενότητα** ή Γειτονιά στην οποία ανοίκει το πολύγωνο (Π.Ε.).

-**Γενική Χρήση** (Χαρακτηρισμός του πολυγώνου, σύμφωνα με τη Γενική Πολεοδομική Λειτουργία του.

-**Ειδική Χρήση** (Χαρακτηρισμός του πολυγώνου, σύμφωνα με την Ειδική Πολεοδομική Λειτουργία του).

-**ΦΕΚ** έγκρισης και τροποποιήσεων του Σχεδίου Πόλης.

Τα παραπάνω αποτελούν τις στήλες (Columns) με τα περιγραφικά δεδομένα (Attributes) για τα πολύγωνα που δημιουργούνται στο Shapefile παραδοτέο αρχείο (Εικόνα 3-5).

id	ΟΤ	ΡΤ	SECTION	GEN_USE	SPEC_USE	FEK	
1	933	NULL	-1	ΠΙΚΕΡΜΙ	ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ	NULL	725/Δ/1997-08-19
2	932	NULL	-1	ΠΙΚΕΡΜΙ	ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ...	725/Δ/1997-08-19
3	931	NULL	-1	ΠΙΚΕΡΜΙ	ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ...	725/Δ/1997-08-19
4	877	287	-1	ΚΟΚΚΙΝΟ ΛΙΜΑΝΑΚΙ	ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ	NULL	43/ΑΑΠ/2012-02-17
5	853	206	-1	ΚΟΚΚΙΝΟ ΛΙΜΑΝΑΚΙ	ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ	NULL	43/ΑΑΠ/2012-02-17
6	815	NULL	-1	ΔΙΑΣΤΑΥΡΩΣΗ ΡΑΦΗΝΑΣ	ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ	NULL	978/Δ/2005-09-12
7	809	222	-1	ΚΟΚΚΙΝΟ ΛΙΜΑΝΑΚΙ	ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ	NULL	205/Δ/2001-03-19
8	807	NULL	-1	ΔΙΑΣΤΑΥΡΩΣΗ ΡΑΦΗΝΑΣ	ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ	ΚΤΙΡΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	367/Δ/1997-05-07

**Εικόνα 3-5 Απόσπασμα πίνακα χαρακτηριστικών (attribute table) Γεωχωρικής Βάσης Δεδομένων**

Τα δεδομένα για τις στήλες (columns) του Γεωχωρικού επιπέδου, αντλούνται αυτόματα από τις ηλεκτρονικές υπηρεσίες του e-rolodomia. Στις περιπτώσεις που εντοπίστηκαν λάθη ή υπήρχε απουσία πληροφοριών, έγιναν οι απαραίτητες διορθώσεις με τη συνδρομή των αρμόδιων υπηρεσιών του Δήμου. Για τα πολύγωνα που απαιτήθηκε επικαιροποίηση του πίνακα χαρακτηριστικών τους, δημιουργήθηκε αρχείο Excel, το οποίο περιλαμβάνει την απαιτούμενη πληροφορία που αντλήθηκε από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου. Στη συνέχεια, με την εκτέλεση της διαδικασίας 'Join' στο QGIS, τα χαρακτηριστικά του φύλλου εργασίας Excel εντάχθηκαν προσαρμοσμένα στον πίνακα ιδιοτήτων (Attribute Table) της Γεωχωρικής Βάσης.

Τέλος, η ονομασία του διανυσματικού αρχείου της Γεωχωρικής Βάσης που παραδίδεται σε ψηφιακή μορφή (CD) είναι: **Egk\_Rim\_Rafina\_2023**

### **3.3 Δημιουργία επιπέδου Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων για τους οποίους δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση**

Από το επίπεδο του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου, που περιλαμβάνεται στη «Μητρική» Γεωχωρική Βάση Δεδομένων, έγινε εξαγωγή του επιπέδου των Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων για τους οποίους δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση ή βρίσκονται σε δικαστική εκκρεμότητα ή είναι πολεοδομικά αρρύθμιστοι. Η ψηφιακή μορφή είναι ίδια με αυτή του «Μητρικού» επιπέδου. Παραδίδεται σε ανοιχτό μορφότυπο ESRI Shapefile, ως Γεωγραφικό επίπεδο πολυγωνική μορφής με κλειστά πολύγωνα χωρίς επικαλύψεις, ωστόσο διαφέρει ως προς τον πίνακα χαρακτηριστικών (Attribute Table). Τα πολύγωνα ενσωματώθηκαν ως ένα νέο Γεωγραφικό επίπεδο, διατηρώντας όλα τα χαρακτηριστικά (attributes) που προέρχονται από το «Μητρικό» Γεωχωρικό επίπεδο με επιπρόσθετες πληροφορίες.

Συγκεκριμένα, τα πολύγωνα των Κοινόχρηστων και Κοινοφελών χώρων του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου που δεν έχουν απαλλοτριωθεί, περιλαμβάνουν στα περιγραφικά τους στοιχεία οχτώ (8) νέες ενσωματωμένες στήλες (columns) στον πίνακα χαρακτηριστικών. Οι επιπρόσθετες κατηγορίες, καθορίζονται αναλυτικά στις δοθείσες Τεχνικές Οδηγίες (ΑΔΑ: 6Υ9Τ4653Π8-ΖΩΙ) του Ε.Σ.Ε.Κ.Κ. και περιγράφονται ακολούθως.

### **1. Κατηγοριοποίηση περίπτωσης /αιτίας «μη απαλλοτρίωσης».**

Η πληροφορία αυτή παίρνει τις τιμές 1, 2, 3 και 4.

-Η τιμή **1** αντιπροσωπεύει την περίπτωση α) «χώροι, για τους οποίους έχει αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση δυνάμει δικαστικής απόφασης» και εκκρεμεί η τροποποίηση του σχεδίου.

-Η τιμή **2** αντιπροσωπεύει την περίπτωση β) «χώροι, για τους οποίους έχει υποβληθεί αίτηση άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή εκκρεμεί η έκδοση δικαστικής απόφασης περί της άρσης».

-Η τιμή **3** αντιπροσωπεύει την περίπτωση γ) «χώροι, για τους οποίους έχει αυτοδικαίως αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, αλλά δεν έχει κατατεθεί αίτηση για την τροποποίηση του σχεδίου».

-Η τιμή **4** αντιπροσωπεύει την περίπτωση δ) «λοιποί χώροι, που δεν εμπίπτουν στις ανωτέρω περιπτώσεις».

Τα πολύγωνα που συμμετέχουν στο επίπεδο έχουν υποχρεωτικά μια από τις παραπάνω τέσσερις (4) τιμές.

Ειδικότερα για την περίπτωση χώρων με τιμή 4, αναφέρονται ενδεικτικά ορισμένες εν δυνάμει καταστάσεις όπως:

-Χώροι για τους οποίους έχει ξεκινήσει η διαδικασία συντέλεσης, αλλά δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί, διότι δεν έχει καθοριστεί τιμή μονάδας αποζημίωσης, ή η διαδικασία βρίσκεται στο στάδιο αναγνώρισης δικαιούχων, ή δεν έχει καταβληθεί πλήρης αποζημίωση ή εκκρεμεί η δημοσίευση του ΦΕΚ συντέλεσης της απαλλοτρίωσης.

-Χώροι για τους οποίους έχει ξεκινήσει διαδικασία επανεπιβολής ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, αλλά δεν έχει ολοκληρωθεί.

-Χώροι για τους οποίους έχει υποβληθεί αίτηση διατήρησης της απαλλοτρίωσης από τον ιδιώτη και α) έχει γίνει αποδεκτή από τον Δήμο, αλλά δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία, ή β) βρίσκεται υπό κρίση από τον Δήμο.

-Χώροι για τους οποίους εκκρεμεί η τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μετά από άρση απαλλοτρίωσης, διαδικασία κατά την οποία ο Δήμος κρίνει εάν: α) το ακίνητο πρέπει να παραμείνει εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού, β) θα δεσμευτεί εκ νέου με επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, γ) θα καταστεί οικοδομήσιμο.

**2. Ημερομηνία συμβάντος**, συνοδευόμενη από την αντίστοιχη Περιγραφή, για τις παραπάνω κατηγορίες 1, 2 και 3, όπου καταχωρούνται συμπληρωματικές πληροφορίες που τεκμηριώνουν την παραπάνω κατηγοριοποίηση. Για την περίπτωση 4 συμπληρώνεται μόνο το πεδίο της Περιγραφής (άλλη περίπτωση) και δεν θα συμπληρώνεται η ημερομηνία.

Το περιεχόμενο αυτών των πεδίων έχει εξάρτηση και σύνδεση με την παραπάνω κατηγοριοποίηση και διαμορφώνεται σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

*Πίνακας 3.1 Επεξήγηση διαδικασίας Κατηγοριοποίησης «μη απαλλοτρίωσης»*

Περίπτωση (Κατηγορία)	Ημερομηνία	Περιγραφή
1	Ημερομηνία έκδοσης Δικαστικής Απόφασης	Στοιχεία Δικαστικής Απόφασης περί άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης
2	Ημερομηνία υποβολής αίτησης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης	Στοιχεία αίτησης και επιπλέον επισήμανση εφόσον εκκρεμεί η έκδοση Δικαστικής Απόφασης



Περίπτωση (Κατηγορία)	Ημερομηνία	Περιγραφή
3	Ημερομηνία άρσης της ρυθμοτομικής εφαρμογής αυτοδίκαια	Αιτιολόγηση της ημερομηνίας για την οποία προκύπτει το αυτοδίκαιο
4	Σχετική με την περίπτωση ημερομηνία	Κατάλληλη περιγραφή. Άλλες περιπτώσεις που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις 1,2 και 3

### 3. Ιεράρχηση αναγκαιότητας υλοποίησης για τον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό.

Οι Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς χώροι ιεραρχούνται ως προς την αναγκαιότητά τους, λαμβάνοντας υπόψη τον ευρύτερο σχεδιασμό του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου, καθώς και κριτήρια πολεοδομικού σχεδιασμού, τα οποία αναλύονται παρακάτω στην τεκμηρίωση ιεράρχησης. Επιπρόσθετα των αναφερόμενων, χρησιμοποιούνται ως κριτήρια ιεράρχησης, τα πολεοδομικά σταθερότυπα (ΦΕΚ 285 Δ' 2004), η απόσταση από άλλους υλοποιημένους Κοινόχρηστους / Κοινοφελείς χώρους, ο υπέρμετρος χρόνος επιβολής κ.ά., καθώς και πρόσθετα κριτήρια που όρισε ο Δήμος. Η ιεράρχηση αναγκαιότητας αποτυπώνεται στον πίνακα περιγραφικών δεδομένων (attributes) του επιπέδου με τα παρακάτω πεδία:

Το βαθμό αναγκαιότητας, με βαθμολόγηση:

1. – πολύ χαμηλός
2. – χαμηλός
3. – μέτριος
4. – μεγάλος
5. – πολύ μεγάλος

Η υλοποίηση στη Βάση Δεδομένων γίνεται μέσα από ένα πεδίο ακέραιου αριθμού με τιμές από 1 έως 5.

Η Τεκμηρίωση που συνοδεύει τον βαθμό αναγκαιότητας, υλοποιείται με ένα πεδίο κειμένου (column, text) που περιλαμβάνει μια συνοπτική τεκμηρίωση δυνάμει των κάτωθι ενδεικτικών κριτηρίων:

- Πληθυσμιακή πυκνότητα και κατ' επέκταση εξυπηρετούμενος πληθυσμός, που συνδέεται με τον συγκεκριμένο χώρο.
- Κατηγορία και είδος Κοινόχρηστου ή Κοινωφελούς χώρου σε σχέση με το απαιτούμενο συνολικό πλήθος από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.
- Απόστασή του από άλλο υλοποιημένο Κοινόχρηστο / Κοινωφελή χώρο.
- Υπολειπόμενο χρόνο για άρση αυτοδικαίως της απαλλοτρίωσης.
- Έκταση των Κ.Χ. και Κ.Φ. χώρων που απωλέσθηκαν μετά από άρση απαλλοτρίωσης και τροποποίησης σχεδίου.

Τα παραπάνω (κριτήρια) είναι ενδεικτικά. Στις περισσότερες περιπτώσεις συμπληρώνονται με πρόσθετα κριτήρια που όρισε ο Δήμος Ραφήνας – Πικερμίου σύμφωνα με τις Τεχνικές Οδηγίες.

**4. Πλήθος «Επιβολών» ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.** Με την καταμέτρηση του πλήθους (0 ή 1), αποτυπώνεται τυχόν προγενέστερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

Εξετάζοντας τα αρχεία του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου με τη συνδρομή της αρμόδιας υπηρεσίας, υπάρχουν **πέντε (5)** Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς χώροι για τους οποίους δημιουργήθηκε και εξήχθη διανυσματικό (vector) γεωχωρικό επίπεδο πολυγωνική μορφής, που περιλαμβάνει τις προαναφερθείσες πληροφορίες και για τους οποίους δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση.

Η ονομασία του δεύτερου διανυσματικού παραδοτέου αρχείου που παραδίδεται σε ψηφιακή μορφή είναι: **Koinox\_Koinwf\_Rafina\_2023**.

Τα πολύγωνα του παραδοτέου γεωχωρικού επιπέδου, αφορούν τα Οικοδομικά Τετράγωνα (Ο.Τ.) **68, 67B, 140B, 9 (ΠΛΑΤΕΙΑ)** και το **‘ΠΑΡΚΟ’** που γειτνιάζει δυτικά με το Ο.Τ. **140B** στο οποίο δεν καθορίζεται αριθμός Ο.Τ. (Εικόνα 3-6, Εικόνα 3-7, Εικόνα 3-8). Ο πίνακας χαρακτηριστικών των παραπάνω πολυγώνων διαμορφώνεται ως εξής (Πίνακας 3.2):

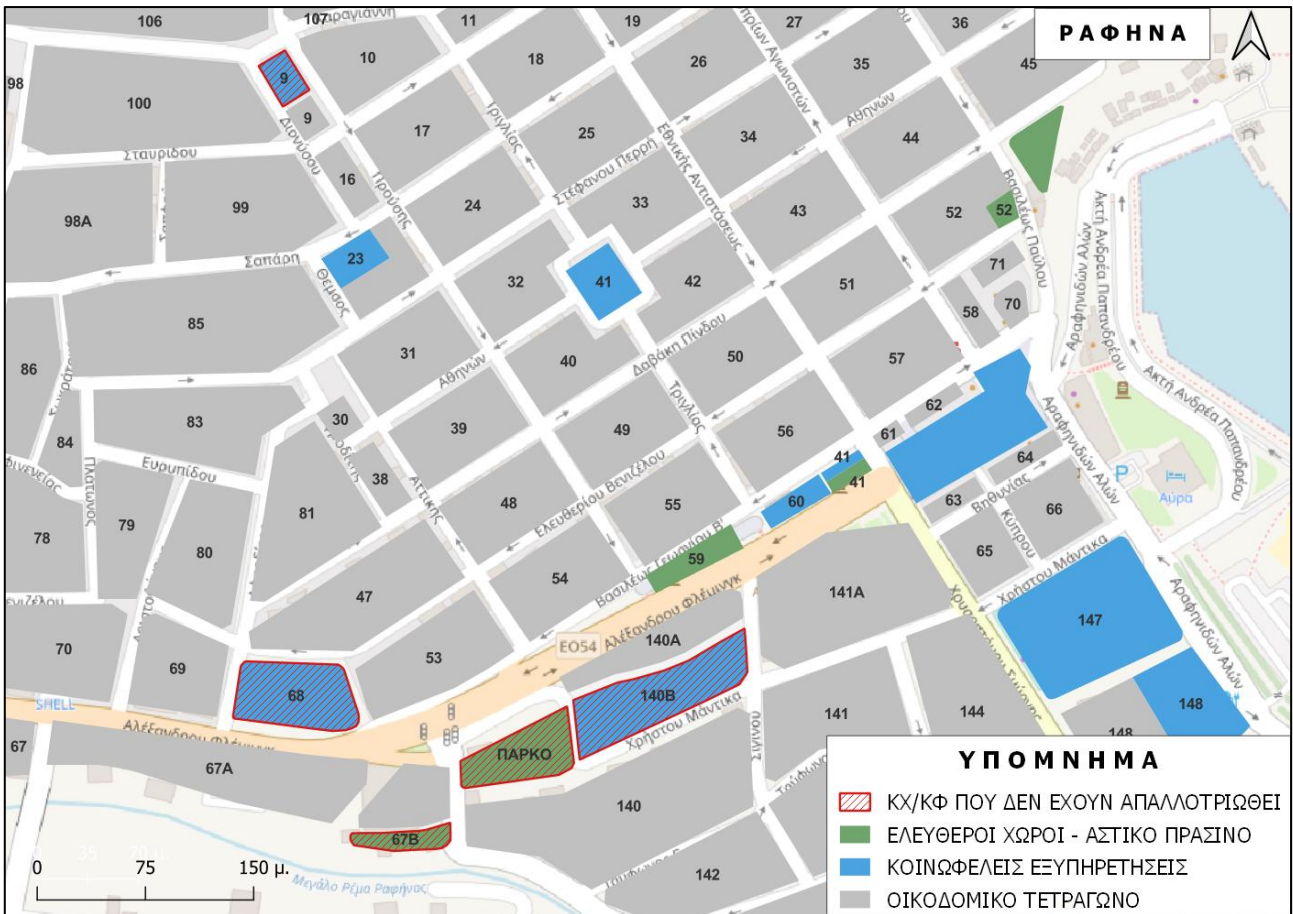
*Πίνακας 3.2 Attribute Table (Πίνακας Χαρακτηριστικών)*

<b>ΟΤ</b>	<b>68</b>	<b>67B</b>	<b>140B</b>	<b>‘ΠΑΡΚΟ’</b>	<b>9 (ΠΛΑΤΕΙΑ)</b>
<b>id</b>	276	811	935	798	973
<b>ΚΑΕΚ</b>	051274319001, 051274319004, 05127ΕΚ43001	051274201014, 051274201005, 051274201018, 051274201015, 051274201017, 05127ΕΚ52005	051275202005, 051275202007, 051275202006	051275201021, 051275201022, 05127ΕΚ52005	051275017001
<b>Section</b>	ΡΑΦΗΝΑ	ΡΑΦΗΝΑ	ΡΑΦΗΝΑ	ΡΑΦΗΝΑ	ΡΑΦΗΝΑ
<b>Gen_Use</b>	ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ – ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ – ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ
<b>Spec_Use</b>	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ
<b>Category</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
<b>Cat_Date</b>	-	-	-	13/09/2007	-

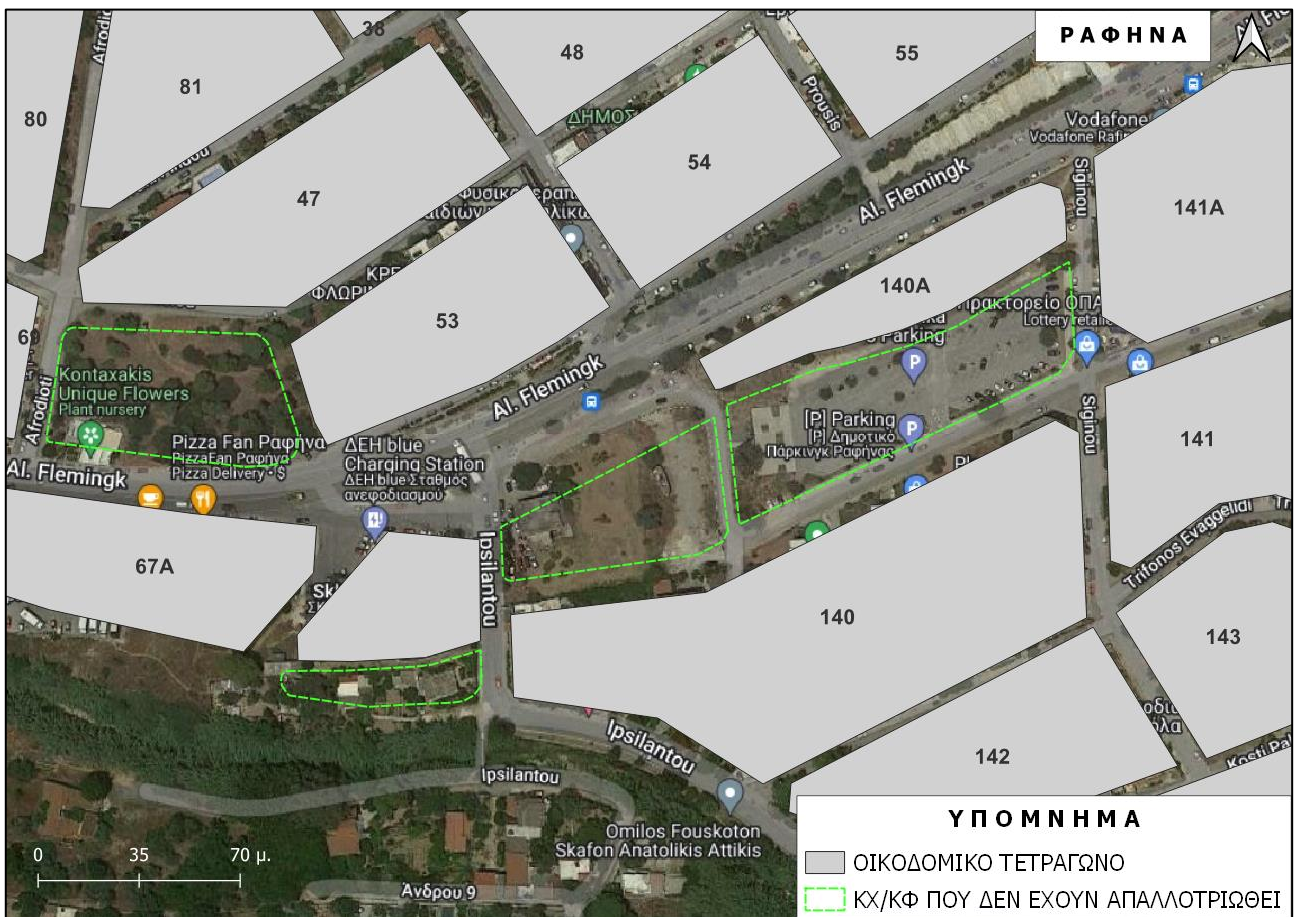
ΟΤ	68	67B	140B	‘ΠΑΡΚΟ’	9 (ΠΛΑΤΕΙΑ)
<b>Cat_Notes</b>	Υπάρχει πράξη αναλογισμού.	Τρεις (3) αιτήσεις ακύρωσης της άρσης. Απορρίφθηκαν όλες.	Υπάρχει πράξη αναλογισμού.	Αριθμός απόφασης άρσης: 11467/2007	Υπάρχει πράξη αναλογισμού.
<b>Neces_Rate</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Neces_Notes</b>	Απουσία Κοινόχρηστου χώρου στο νότιο τμήμα της πόλης. Το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης του Ο.Τ. 68 βρίσκεται εκτός της ζώνης πλημμύρας (χωρίς έργα, για T=50) του Μεγάλου Ρέματος Ραφήνας. Μεγάλη έκταση.	Απουσία Κοινόχρηστου χώρου στο νότιο τμήμα της πόλης. Η γειτνίαση του Ο.Τ. 67B με το Μεγάλο Ρέμα Ραφήνας εντάσσει το Ο.Τ. 67B σε υψηλή θέση στην κατηγορία ιεράρχησης.	Δημοτικός χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων της πόλης. Βρίσκεται εντός της ζώνης πλημμύρας (χωρίς έργα, για T=50) του Μεγάλου Ρέματος Ραφήνας. Ο χώρος δεν τοποθετείται σε υψηλής προτεραιότητας θέση ιεράρχησης λόγω της υφιστάμενης λειτουργικής χρήσης.	Αδόμητος χώρος με χαμηλή βλάστηση. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, ο συγκεκριμένος χώρος προορίζεται για τη δημιουργία πάρκου.	Απουσία πλατείας στο συγκεκριμένο σημείο της πόλης. Αδόμητος χώρος με χαμηλή βλάστηση. Υπάρχει ιδιωτική δωρεά για δημιουργία πλατείας.
<b>Enforce_cnt</b>	0	0	0	0	0
<b>PT</b>	-1	-1	-1	-1	-1

**ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ  
ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΟΥ Δ. ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ**

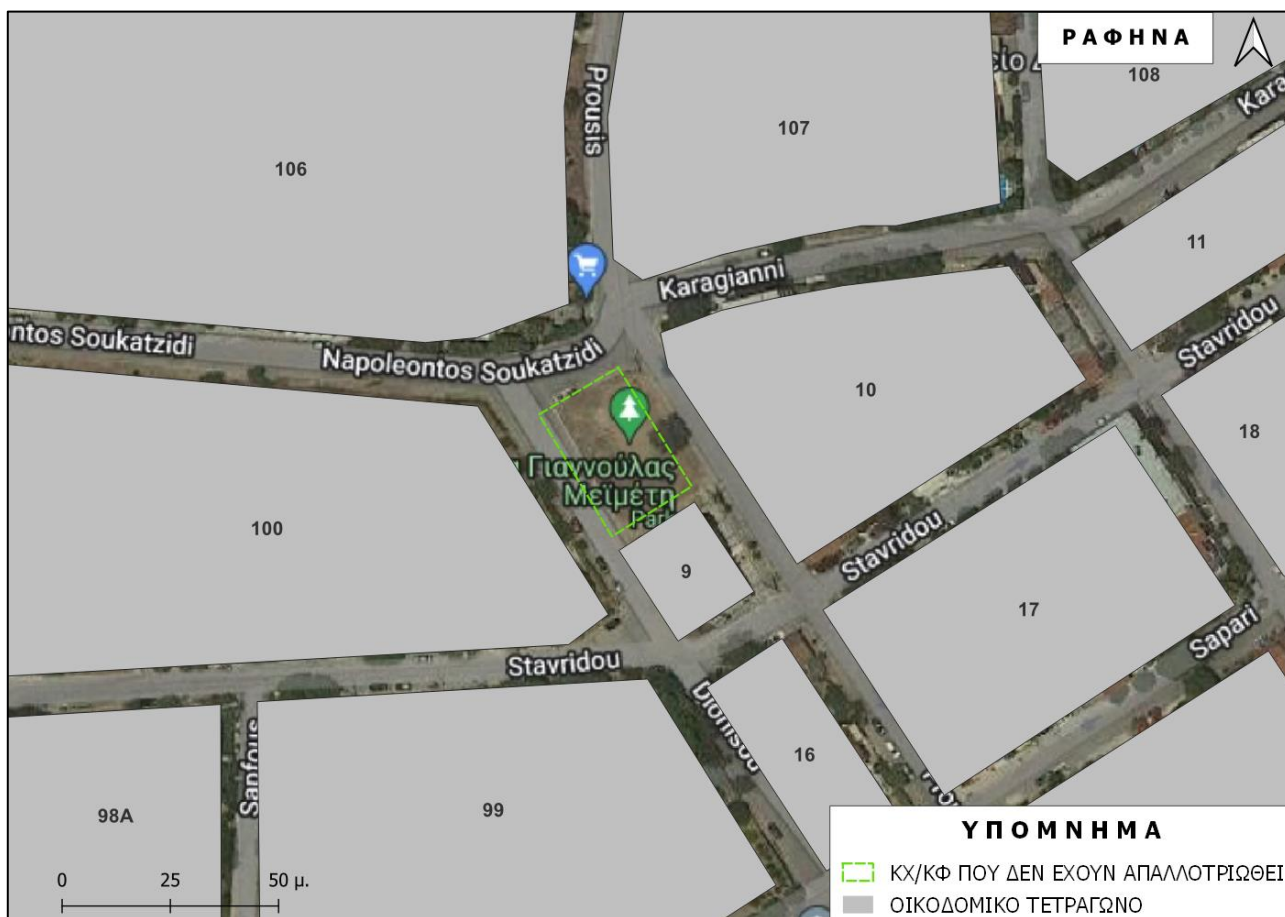
<b>ΟΤ</b>	<b>68</b>	<b>67B</b>	<b>140B</b>	<b>‘ΠΑΡΚΟ’</b>	<b>9 (ΠΛΑΤΕΙΑ)</b>
<b>OWNER</b>	ΙΔΙΩΤΗΣ	ΙΔΙΩΤΗΣ	ΙΔΙΩΤΗΣ	ΙΔΙΩΤΗΣ	ΙΔΙΩΤΗΣ
<b>FEK</b>	65/Δ/1970-04-02	550/Δ/2001-07-12	328/ΑΑΠ/2018	799/Δ/1985-12-31	65/Δ/1970-04-02



**Εικόνα 3-6** Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς χώροι για τους οποίους δημιουργείται Γεωχωρικό Επίπεδο και για τους οποίους δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση.



Εικόνα 3-7 Υφιστάμενη κατάσταση για τους Κοινόχρηστους για τους οποίους δημιουργείται Γεωχωρικό επίπεδο και για τους οποίους δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση (Ο.Τ. 67B, 140B, 68, 'ΠΑΡΚΟ').



*Εικόνα 3-8 Υφιστάμενη κατάσταση για τους Κοινόχρηστους για τους οποίους δημιουργείται Γεωχωρικό επίπεδο και για τους οποίους δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση (Ο.Τ. 9).*

Στο επόμενο κεφάλαιο παρουσιάζεται και αναλύεται η υφιστάμενη κατάσταση για τους παραπάνω χώρους, για τους οποίους προκύπτει η τεκμηρίωση της ιεράρχησης ως προς την αναγκαιότητα απαλλοτρίωσης.

## 4 Ανάλυση Δεδομένων και Τεκμηρίωση Ιεράρχησης

### 4.1 Καταγραφή Υφιστάμενης Κατάστασης

Οι πέντε (5) Κοινόχρηστοι Χώροι με καθορισμένη από τα ΦΕΚ τροποποιήσεων (Κεφάλαιο 2.) Γενική Χρήση ως 'ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ – ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ' και 'ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ' και με καθορισμένη Ειδική Χρήση ως 'ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ', βρίσκονται γεωγραφικά στο νότιο και κεντρικό τμήμα της πόλης της Ραφήνας, του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου. Συγκεκριμένα, οι τέσσερις (4) από τους πέντε (5) άμεσα προς απαλλοτρίωση χώρους γειτνιάζουν με το Μεγάλο Ρέμα της Ραφήνας και μπορούν να αποτελέσουν μελλοντικά ένα σημαντικότερο σημείο αστικής αναζωογόνησης για την πόλη (Εικόνα 3-7). Παράλληλα το Ο.Τ. 9 (ΠΛΑΤΕΙΑ), βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα της πόλης, προσφέροντας σημαντική προοπτική για βιώσιμη αστική ανάπτυξη (Εικόνα 3-8). Στην παρούσα παράγραφο περιγράφεται η υφιστάμενη κατάσταση για αυτούς τους χώρους, όσον αφορά τη χωρική πληροφορία, καθώς και τις νομικές διαδικασίες που απαιτούνται για την εξασφάλισή τους από το Ε.Σ.Ε.Κ.Κ. Συγκεκριμένα, αναλύεται το περιεχόμενο των εγγραφών του πίνακα χαρακτηριστικών (Attribute Table) για κάθε εξεταζόμενο πολύγωνο στη Γεωχωρική Βάση Δεδομένων.

- **Ο.Τ. 68:** Ο συγκεκριμένος Κοινόχρηστος Χώρος έχει έκταση 3.460,693 τ.μ. και βρίσκεται επί των οδών Φλέμινγκ, Ελ. Βενιζέλου και Αφροδίτης στην πόλη της Ραφήνας (Εικόνα 3-7). Αποτελεί αδόμητο χώρο, στην έκταση του οποίου περιλαμβάνονται κυρίως δέντρα και χαμηλή βλάστηση, ενώ στο νοτιοδυτικό τμήμα του, επί των οδών Φλέμινγκ και Αφροδίτης, εντοπίζεται κτήριο με εμπορική χρήση. Ο χώρος θεσμοθετείται, με βάση τη γενική του χρήση (GEN\_USE), ως 'Χώρος Κοινοφελών εξυπηρετήσεων', χωρίς ωστόσο να έχει υλοποιηθεί. Συγκεκριμένα, και σύμφωνα με τα αρχεία του Δήμου, βρίσκεται σε στάδιο καθορισμού της μονάδας αποζημίωσης, με στόχο να ξεκινήσει η διαδικασία συντέλεσης της απαλλοτρίωσης. Για τη συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχει **Πράξη Αναλογισμού**, η οποία καθορίζει τους υπόχρεους σε αποζημίωση των ρυμοτομούμενων τμημάτων. Συνεπώς, εμπίπτει στην κατηγορία **4** της περίπτωσης/αιτίας «μη απαλλοτρίωσης». Τέλος, τα συσχετιζόμενα ΚΑΕΚ του πολυγώνου με βάση τη Γεωχωρική Ανάλυση είναι τα: **051274319001, 051274319004 και 05127ΕΚ43001.**



- **Ο.Τ. 67B:** Ο συγκεκριμένος Κοινόχρηστος Χώρος έχει έκταση 849,802 τ.μ. και βρίσκεται επί της οδού Ευβοϊκού στην πόλη της Ραφήνας, ακριβώς δίπλα στο Μεγάλο Ρέμα Ραφήνας (Εικόνα 3-7). Στο χώρο εντοπίζεται χαμηλή βλάστηση, καθώς και τρία (3) υφιστάμενα κτήρια. Το συγκεκριμένο Ο.Τ. θεσμοθετείται ως 'Ελεύθερος Κοινόχρηστος Χώρος', χωρίς ωστόσο να έχει εξασφαλισθεί. Ειδικότερα, και σύμφωνα με τα αρχεία του Δήμου, βρίσκεται σε στάδιο καθορισμού της μονάδας αποζημίωσης, με στόχο να ξεκινήσει η διαδικασία συντέλεσης της απαλλοτρίωσης. Για τη συγκεκριμένη περίπτωση δεν υπάρχει Πράξη Αναλογισμού. Συνεπώς, εμπίπτει στην κατηγορία **4** της περίπτωσης/αιτίας «μη απαλλοτρίωσης». Επιπρόσθετα, υπάρχουν τρεις (3) αιτήσεις ακύρωσης της άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης οι οποίες είναι όλες απορριφθήσες. Η τελευταία απόφαση έχει αριθμό **2537/2022** κατά την οποία απορρίπτεται η προσφυγή. Τέλος, τα συσχετιζόμενα ΚΑΕΚ του πολυγώνου με βάση τη Γεωχωρική Ανάλυση είναι τα: **051274201014, 051274201005, 051274201018, 051274201015, 051274201017** και **05127ΕΚ52005**.
- **Ο.Τ. 140B:** Ο συγκεκριμένος χώρος έχει έκταση 4.385,751 τ.μ. και βρίσκεται επί των οδών Χρήστου Μάντικα και Σιγινού (Εικόνα 3-7). Αποτελεί δημοτικό parking της πόλης της Ραφήνας, ενώ έχει θεσμοθετηθεί ως 'Χώρος Κοινοφελών Εξυπηρετήσεων'. Στο πολύγωνο εντοπίζεται επίσης και το Skaterpark Ραφήνας. Συγκεκριμένα, και σύμφωνα με τα αρχεία του Δήμου, βρίσκεται σε στάδιο καθορισμού της μονάδας αποζημίωσης, με στόχο να ξεκινήσει η διαδικασία συντέλεσης της απαλλοτρίωσης. Για τη συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχει Πράξη Αναλογισμού, η οποία καθορίζει τους υπόχρεους σε αποζημίωση των ρυμοτομούμενων τμημάτων. Συνεπώς, εμπίπτει στην κατηγορία **4** της περίπτωσης/αιτίας «μη απαλλοτρίωσης». Τέλος, τα συσχετιζόμενα ΚΑΕΚ του πολυγώνου με βάση τη Γεωχωρική Ανάλυση είναι τα: **051275202005, 051275202007** και **051275202006**.
- **'Πάρκο' (Μη καθορισμένος αριθμός Ο.Τ.):** Ο συγκεκριμένος προς ανάλυση Κοινόχρηστος Χώρος έχει έκταση 2.533,140 τ.μ. και βρίσκεται επί των οδών Χρήστου Μάντικα και Ευβοϊκού (Εικόνα 3-7). Αποτελεί κυρίως αδόμητο χώρο με λίγα δέντρα και χαμηλή

βλάστηση, ενώ στο δυτικό του τμήμα εντοπίζεται κτήριο με εμπορική χρήση. Συγκεκριμένα, και σύμφωνα με τα αρχεία του Δήμου, έχει αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση δυνάμει δικαστικής απόφασης. Συνεπώς, εμπίπτει στην κατηγορία **1** της περίπτωσης/αιτίας «μη απαλλοτρίωσης». Ο αριθμός της δικαστικής απόφασης της άρσης είναι **11467/2007** με ημερομηνία **13/09/2007**. Τέλος, τα συσχετιζόμενα ΚΑΕΚ του πολυγώνου με βάση τη Γεωχωρική Ανάλυση είναι τα: **051275201021, 051275201022** και **05127ΕΚ52005**.

- **Ο.Τ. 9 (ΠΛΑΤΕΙΑ):** Ο τελευταίος προς ανάλυση Κοινόχρηστος χώρος έχει έκταση 701,15 τ.μ. και βρίσκεται επί των οδών Προύσης, Σουκατζίδου και Διονύσου (Εικόνα 3-8). Σε αντίθεση με τους υπόλοιπους χώρους, το συγκεκριμένο πολύγωνο δεν έχει θεσμοθετημένες ρυμοτομικές γραμμές. Στην πλέον πρόσφατη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου με αριθμό ΦΕΚ 65/Δ/1970-04-02, στην οποία περιλαμβάνεται το παρόν εξεταζόμενο πολύγωνο, εμφανίζεται ως κοινόχρηστος χώρος και συγκεκριμένα ως δρόμος. Ωστόσο, με βάση την υπ' αριθμόν **1/02 Πράξη τακτοποίησης, προσκυρώσεως και αναλογισμού (19/4/2002)**, η οποία καθορίζει τους υπόχρεους σε αποζημίωση των ρυμοτομούμενων τμημάτων με στόχο να ξεκινήσει η διαδικασία συντέλεσης της απαλλοτρίωσης, αναφέρεται ως: **‘ευρύς κοινόχρηστος χώρος (πλατεία) μεταξύ των Ο.Τ. 10-9-100-106-107’**. Συνεπώς, η περιοχή χρήζει άμεσης αναθεώρησης και τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Η σχεδίαση του συγκεκριμένου πολυγώνου στα παραδοτέα Γεωχωρικά επίπεδα προέκυψε με βάση την υφιστάμενη κατάσταση, μετά και από σχετική υπόδειξη της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου. Με βάση την υφιστάμενη κατάσταση (Εικόνα 3-8), ο χώρος γειτνιάζει με το Ο.Τ. 9, δημιουργώντας ένα μεγαλύτερο και εννιαίο Οικοδομικό Τετράγωνο. Πρόκειται για χώρο στον οποίο προσφάτως δημιουργήθηκε πλατεία μέσω εξασφάλισης χρημάτων από ιδιωτική δωρεά, χωρίς ωστόσο να έχει αποζημιωθεί ο δικαιούχος. Το συσχετιζόμενο κληροτεμάχιο του δικαιούχου έχει αριθμό **398** και περιλαμβάνεται εντός της διαμορφωμένης πλέον πλατείας ως συνέχεια του Ο.Τ. 9. Σύμφωνα με τα παραπάνω, χώρος εμπίπτει στην κατηγορία **4** της περίπτωσης/αιτίας «μη απαλλοτρίωσης». Τέλος, το συσχετιζόμενο ΚΑΕΚ του πολυγώνου με βάση τη Γεωχωρική Ανάλυση είναι το: **051275017001**.

## 4.2 Τεκμηρίωση ιεράρχησης αναγκαιότητας απαλλοτρίωσης

Οι όροι και τα κριτήρια του πολεοδομικού σχεδιασμού σε συνδυασμό με τα πρόσθετα κριτήρια που ορίζει η αρμόδια υπηρεσία του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου, όπως αυτά προβλέπονται από τις Τεχνικές Οδηγίες (ΑΔΑ: 6Υ9Τ4653Π8-ΖΩΙ) του Ε.Σ.Ε.Κ.Κ., καθορίζουν την ιεράρχηση αναγκαιότητας για τους πέντε (5) κοινόχρηστους χώρους που χρήζουν απαλλοτρίωσης. Μερικά από τα κριτήρια που λήφθηκαν υπόψη, ήταν η απόσταση από άλλους υλοποιημένους Κοινόχρηστους και Κοινωφελείς χώρους, η πληθυσμιακή συγκέντρωση, ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός, καθώς και τα πολεοδομικά σταθερότυπα (standards) του Δήμου.

Η πόλη της Ραφήνας σύμφωνα με την επίσημη απογραφή του 2011 της ΕΛ.ΣΤΑΤ., έχει πληθυσμό 12.168 κατοίκους και απέχει περίπου 25 χιλιόμετρα από το κέντρο της Αθήνας. Η επέκταση της παραθεριστικής κατοικίας αλλά και η παρατηρούμενη τάση μετατροπής της σε μόνιμη, φαίνεται να επηρεάζεται και να αποτυπώνεται ως χωρική επίπτωση από μεγάλα έργα υποδομής στον τομέα των μεταφορών. Η Αττική Οδός με τον κλάδο προς τη Ραφήνα έχει επηρεάσει την δυναμική της οικιστικής ανάπτυξης στην περιοχή, κυρίως λόγω της βελτίωσης της προσπελασιμότητας από το μεγάλο αστικό κέντρο της Αθήνας.

Η πόλη επίσης, διαθέτει το δεύτερο μεγαλύτερο σε επιβατική κίνηση λιμάνι της Αττικής και ένα από τα μεγαλύτερα της χώρας. Τα τελευταία χρόνια έχει γνωρίσει μεγάλη ανάπτυξη, καθώς ολοένα και περισσότερες ακτοπλοϊκές εταιρείες επιλέγουν ως αφετηρία το λιμάνι της. Σύμφωνα με το Master Plan του λιμανιού Ραφήνας (Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για το έργο «Επικαιροποίηση αναπτυξιακού προγράμματος και μελέτης διαχείρισης (Master Plan) Λιμένα Ραφήνας» - Οργανισμός Λιμένος Ραφήνας α.ε. (2/2019), κατά τις ώρες αναχώρησης / άφιξης των πλοίων στο λιμάνι Ραφήνας παρουσιάζονται σημαντικά κυκλοφοριακά προβλήματα εξαιτίας της κυκλοφοριακής ζήτησης λόγω χρήσεων του λιμανιού και της συγκριτικά χαμηλής κυκλοφοριακής ικανότητας του υφιστάμενου οδικού δικτύου. Είναι το δεύτερο (2ο) σημαντικότερο λιμάνι επιβατικής κίνησης ακτοπλοΐας της χώρας, μετά το λιμάνι του Πειραιά, καθώς εξυπηρετεί περίπου 2 εκατομμύρια επιβάτες ετησίως (δηλαδή το 5,6% της συνολικής επιβατικής κίνησης των λιμανιών της χώρας). Στο λιμάνι Ραφήνας αναλογεί το 7,2% του συνολικού κατάπλου πλοίων και το 15,8% της επιβατικής κίνησης των μεγάλων λιμανιών της Αττικής. Η συνεχόμενη ανάπτυξη των

τουριστικών δραστηριοτήτων στην Ελλάδα εντείνει την προοπτική για περαιτέρω ανάπτυξη των εμπορικών δραστηριοτήτων του Λιμένα Ραφήνας. Επίσης, σύμφωνα με το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ΦΕΚ Α' 156/1-8-2014), προβλέπεται η σύνδεση της Ραφήνας μέσω του προαστιακού σιδηροδρόμου με το κέντρο της Αθήνας δεδομένο που θα οδηγήσει σε περαιτέρω οικιστική ανάπτυξη μελλοντικά.

Ειδικότερα, με βάση το ΠΔ για το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο για την περιοχή «Μάτι» Αττικής - «Έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στην πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας – Πικερμίου των Δήμων Μαραθώνα και Ραφήνας – Πικερμίου, και αντίστοιχα, τον καθορισμό ζωνών βιώσιμης πολεοδόμησης και ζωνών εκτός πολεοδόμησης, χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, και την περιβαλλοντική έγκριση του ΕΠΣ και επικύρωση καθορισμού οριογραμμών ρεμάτων». (ΦΕΚ 398 Δ'/10.6.2022) που περιλαμβάνει στην ανάλυση μεγάλο μέρος του Δήμου Ραφήνα – Πικερμίου, πρόκειται για διαμορφωμένο αστικό περιβάλλον με ισχύον Ρυμοτομικό (ΦΕΚ 65 Δ / 1970) με χαρακτηριστικό πόλο το εμπορικό και επιβατικό λιμάνι Ραφήνας. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από ομαλό ανάγλυφο και ήπιες κλίσεις, ενώ παράκτια διαμορφώνεται από βραχώδεις ακτές εναλλασσόμενες με μικρής έκτασης αμμώδεις κολυμβητικές ακτές. Εκτάσεις φυσικού περιβάλλοντος εντοπίζονται κυρίως στα πλαίσια του προβλεπόμενου αστικού πρασίνου (πάρκα, πλατείες, χώροι αναψυχής, αθλοπαιδιών), καθώς και σε διάσπαρτες γεωργικές καλλιέργειες ή εγκαταλελειμμένους αγρούς. Πρόκειται για περιοχή με ανεπτυγμένο το δίκτυο υποδομών, τεχνικών και περιβαλλοντικών. Τα παραπάνω δεδομένα δημιουργούν την ανάγκη για άμεση εξασφάλιση Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων, προκειμένου να υλοποιηθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός της περιοχής και να αναβαθμιστεί αισθητικά το τοπίο της πόλης.

Η οικιστική εξάπλωση της πόλης, λόγω των παραπάνω δεδομένων, και η δεδομένη αυξανόμενη τάση για ανάπτυξη των εμπορικών λειτουργιών του Λιμένα Ραφήνας, απαιτούν την εξασφάλιση και τελικά τη δημιουργία Κοινόχρηστων και Κοινωφελών χώρων για τη διασφάλιση της αστικής ποιότητας. Σε γενικότερο πλαίσιο, ο σχεδιασμός, πρέπει να διασφαλίζει τη βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής, να εξασφαλίζει την ισόρροπη ανάπτυξη των χρήσεων γης και να συνάδει με τον ειδικό χαρακτήρα του Δήμου, όσον αφορά στην προστασία του περιβάλλοντος και στην προστασία των

πολιτών και των υποδομών από φυσικές καταστροφές. Οι παραπάνω αρχές λήφθηκαν σοβαρά υπόψη κατά τη διαδικασία της ιεράρχησης.

Η πολεοδομική ανάλυση, σε συνδυασμό με τις υποδείξεις των αρμόδιων υπηρεσιών του Δήμου, έκριναν αναγκαία την άμεση προτεραιοποίηση για συντέλεση της απαλλοτρίωσης των **Ο.Τ. 68** και **Ο.Τ. 9 (ΠΛΑΤΕΙΑ)** (Κατηγορία ιεράρχησης **5**, σύμφωνα με τις Τεχνικές Οδηγίες (ΑΔΑ 905Δ4653Π8-Ρ5Ζ)). Παρακάτω αναλύονται τα δεδομένα και τα χωρικά επιχειρήματα σύμφωνα με τα οποία προέκυψε η ιεράρχηση των κοινόχρηστων χώρων προς υλοποίηση.

#### 4.2.1 Τεκμηρίωση Ιεράρχησης για το Ο.Τ. 68

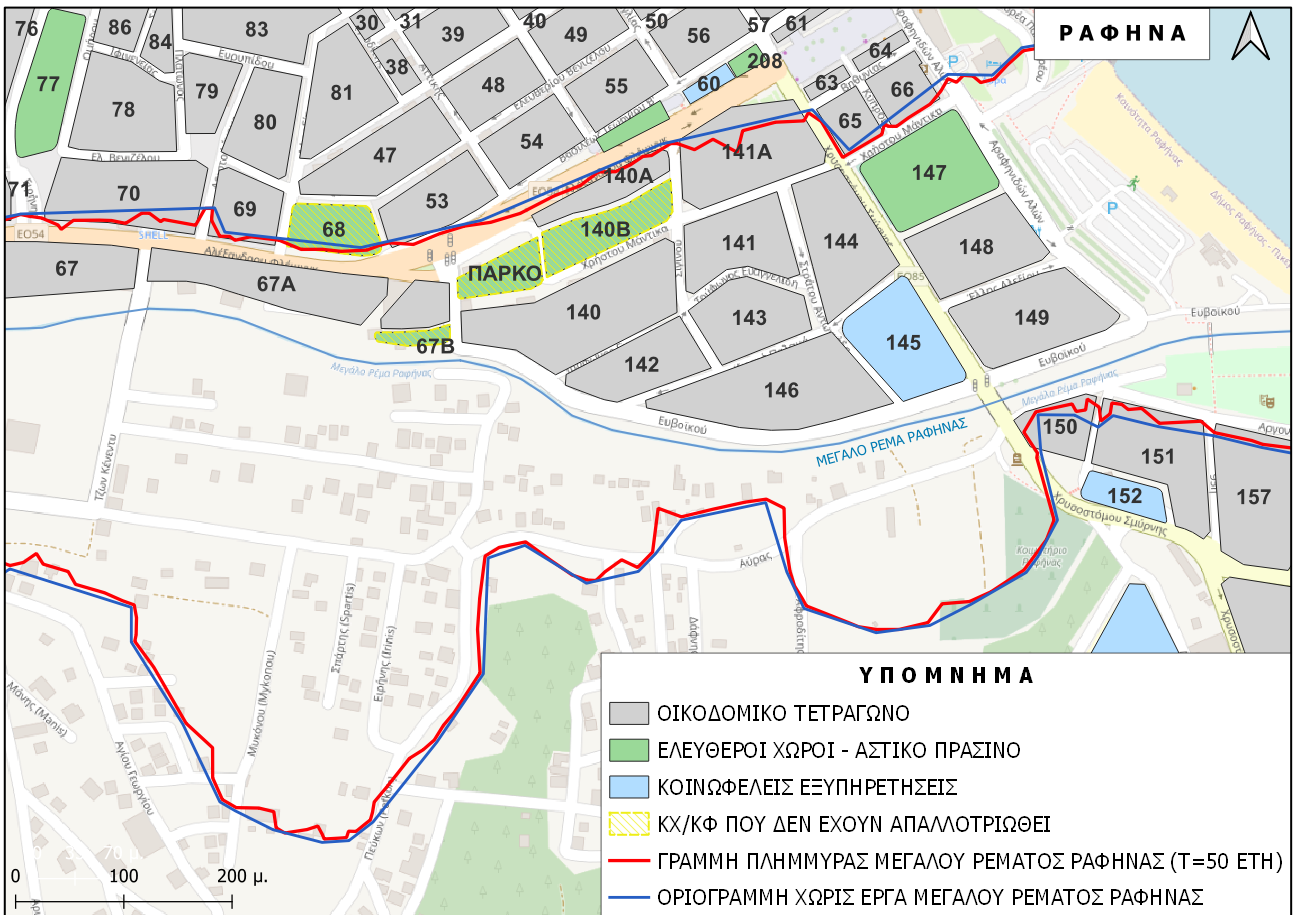
Το Οικοδομικό Τετράγωνο **68** (Εικόνα 3-7) που προτείνεται για άμεση προτεραιοποίηση με την προοπτική δημιουργίας πλατείας ή πάρκου πληρεί συγκεκριμένα πολεοδομικά και χωροταξικά χαρακτηριστικά. Τα παραπάνω χαρακτηριστικά σε συνδυασμό με τη γενικότερη ανάλυση για την πόλη της Ραφήνας, δημιουργούν την ανάγκη για την άμεση εξασφάλιση του συγκεκριμένου χώρου και την προοπτική δημιουργίας ενός κοινόχρηστου χώρου που θα αναβαθμίσει ουσιαστικά την αστική ποιότητα της πόλης.

Συγκεκριμένα, στο νότιο τμήμα της πόλης δεν εντοπίζονται μεγάλης έκτασης χώροι πρασίνου, πάρκου ή πλατείας. Παρόλο που συγκεκριμένοι χώροι από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια προσδιορίζονται ως κοινόχρηστοι, δεν έχουν υλοποιηθεί στην πραγματικότητα. Η απουσία κοινόχρηστου χώρου στο νότιο τμήμα της πόλης από μόνο του αποτελεί ένα σημαντικό επιχείρημα υφιστάμενης πολεοδομικής πραγματικότητας που εντάσσει το Ο.Τ. 68 σε προοπτική άμεσης διευθέτησης.

Δεύτερο σημαντικό επιχείρημα που έχει να κάνει με την υφιστάμενη πολεοδομική κατάσταση στην περιοχή, είναι η ύπαρξη του Μεγάλου Ρέματος Ραφήνας. Το ρέμα γειτνιάζει με τα οικοδομικά τετράγωνα του νότιου τμήματος της πόλης. Η κλιματική αλλαγή και τα ολοένα και περισσότερα και αυξανόμενα σε ένταση πλημμυρικά φαινόμενα που συμβαίνουν στη χώρα τα τελευταία χρόνια, καθιστούν απαραίτητη την εφαρμογή χωρικών εργαλείων για την προστασία των πολιτών και την αποφυγή προβλημάτων που σχετίζονται με τα φαινόμενα πλημμύρας. Η οριοθέτηση και η διευθέτηση των ρεμάτων αποτελεί το σημαντικότερο εργαλείο της παραπάνω κατεύθυνσης.

Συνδυαστικά με την ορθολογική εφαρμογή του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, μπορούν να παρέχουν σημαντικά επίπεδα επιπρόσθετης ασφάλειας στους κατοίκους και στις υποδομές.

Στο πλαίσιο αυτό, η εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων εκατέρωθεν των ρεμάτων που διαπερνούν αστικά κέντρα κρίνεται αναγκαία. Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζονται σημαντικές εκτάσεις ελεύθερων χώρων, οι οποίες κατά τη διάρκεια έντονων βροχοπτώσεων παρέχουν επιπλέον ασφάλεια πέραν των άλλων μέτρων που έχουν ήδη ληφθεί (π.χ. διευθέτηση κλπ). Έτσι, εξασφαλίζεται ορθολογικά η μείωση των οικιστικών πιέσεων εκατέρωθεν των ρεμάτων που προκαλούν τα οικοδομήσιμα τετράγωνα και η πληθυσμιακή αύξηση εξαιτίας αυτών. Να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με το ΦΕΚ Δ 328/2019 *Έπικύρωση καθορισμού οριογραμμών ρέματος Ραφήνας από Χ.Θ. 0+000 έως Χ.Θ. 15+000 και ρέματος Βαλανάρη από Χ.Θ. 0+000 (θέση συμβολής στη Χ.Θ. 3+958 του ρέματος Ραφήνας) έως Χ.Θ. 2+000*, το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης του Ο.Τ. 68 (81,55% της συνολικής έκτασης του πολυγώνου) βρίσκεται εκτός της οριογραμμής (χωρίς έργα, για T=50 έτη) του Μεγάλου Ρέματος Ραφήνας, σε αντίθεση με τους υπόλοιπους τρεις εξεταζόμενους χώρους προς τεκμηρίωση, οι οποίοι βρίσκονται ολοκληρωτικά εντός (Εικόνα 4-1). Το δεδομένο αυτό, αποτελεί άλλο ένα σημαντικό επιχείρημα υφιστάμενης πολεοδομικής πραγματικότητας που εντάσσει το Ο.Τ. 68 σε κατάσταση προς άμεση απαλλοτρίωση.



**Εικόνα 4-1** Κοινόχρηστοι Χώροι που δεν έχουν απαλλοτριωθεί σε σχέση με τη ζώνη πλημμύρας υφιστάμενης κατάστασης του Μεγάλου Ρέματος Ραφήνας για T=50 έτη (ΦΕΚ Δ 328/2019)

Τέλος, η έκταση του Ο.Τ. 68 αποτελεί άλλο ένα χωρικό χαρακτηριστικό - επιχείρημα το οποίο λαμβάνεται υπόψη. Οι δυνατότητες που παρέχει η μεγάλη έκταση του χώρου, στην προτεινόμενη υλοποίηση ενός πάρκου ή μιας πλατείας, είναι σημαντικές και αναπτύσσουν τη δυναμική του τοπίου της περιοχής, ώστε να αποτελέσει ένα σημαντικό έργο μεγάλης αστικής σημασίας για ολόκληρο το Δήμο. Σύμφωνα με το ΦΕΚ 285/Δ/2004: 'οι ελεύθεροι χώροι εντός των πόλεων και των οικισμών κατά κανόνα τοποθετούνται σε φυσικές περιοχές που προσφέρονται για το σκοπό αυτό (Μέγα Ρέμα Ραφήνας) και πρέπει να διαμορφωθούν έτσι ώστε να προστατευθεί και να αναδειχθεί ο φυσικός χαρακτήρας του τοπίου. Αποτελούν τις «φυγές» από το αστικό περιβάλλον και γι αυτό είναι σκόπιμο να αποφεύγεται η χωροθέτηση σε αυτές λειτουργιών με έντονη όχληση'.

Έτσι, όλα τα παραπάνω σε συνδυασμό και με τις υποδείξεις των αρμόδιων υπηρεσιών του Δήμου, συνεπικουρούν και κατατάσσουν το χώρο στην κατηγορία ιεράρχησης 5.

#### 4.2.2 Τεκμηρίωση Ιεράρχησης για το Ο.Τ. 140B

Το Οικοδομικό Τετράγωνο **140B** (Εικόνα 3-7) παρουσιάζει παρόμοια αν όχι ίδια χωρικά χαρακτηριστικά με το Ο.Τ. 68. Ωστόσο, η υφιστάμενη χρήση του χώρου αποτελεί ένα αντικειμενικό εμπόδιο σε ενδεχόμενη διευθέτηση. Ο χώρος αποτελεί εδώ και αρκετά χρόνια το Δημοτικό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων της πόλης, συμβάλλοντας σημαντικά στη μείωση της κυκλοφοριακής συμφόρησης του πολεοδομικού κέντρου της Ραφήνας, ιδίως τους καλοκαιρινούς μήνες. Ενδεχόμενη δημιουργία πάρκου ή πλατείας στη συγκεκριμένη θέση θα απαιτούσε μεγάλη οικονομική δαπάνη, καθώς θα πρέπει να προβλεφθεί μετεγκατάσταση του χώρου στάθμευσης εντός του πολεοδομικού κέντρου, αντίστοιχης έκτασης.

Επιπλέον, με βάση το ΦΕΚ Δ 328/2019, το εν λόγω Ο.Τ. βρίσκεται εντός της ζώνης πλημμύρας (χωρίς έργα, για T=50) του Μεγάλου Ρέματος Ραφήνας (Εικόνα 4-1).

Συνοψίζοντας τα παραπάνω, και παρά τη μεγάλη του έκταση, ο χώρος δεν τοποθετείται σε υψηλής προτεραιότητας θέση ιεράρχησης λόγω της υφιστάμενης λειτουργικής χρήσης. Τα παραπάνω δεδομένα, σε συνδυασμό με τις υποδείξεις των αρμόδιων υπηρεσιών του Δήμου, συνεπικουρούν και κατατάσσουν το χώρο στην κατηγορία ιεράρχησης **2**.

#### 4.2.3 Τεκμηρίωση Ιεράρχησης για το Ο.Τ. 67B

Το Οικοδομικό Τετράγωνο **67B** (Εικόνα 3-7) παρουσιάζει αντίστοιχα, αν όχι ίδια, χαρακτηριστικά με το Ο.Τ. 68. Συγκεκριμένα, γειτνιάζει με τη βόρεια πλευρά της κοίτης του Μεγάλου Ρέματος Ραφήνας και εκπληρώνει όλα τα απαιτούμενα στοιχεία του χωρικού σχεδιασμού που το κατατάσσουν σε υψηλή θέση ιεράρχησης. Όπως αναλύεται παραπάνω, στο νότιο τμήμα της πόλης δεν εντοπίζονται μεγάλης έκτασης χώροι πρασίνου, πάρκου ή πλατείας. Η απουσία Κοινόχρηστου χώρου στο νότιο τμήμα της πόλης από μόνο του αποτελεί ένα σημαντικό επιχείρημα υφιστάμενης πολεοδομικής πραγματικότητας που εντάσσει το Ο.Τ. 67B σε προοπτική άμεσης απαλλοτρίωσης.

Όπως και στην περίπτωση του Ο.Τ.68, η παρουσία του Μεγάλου Ρέματος Ραφήνας, το οποίο γειτνιάζει με τα οικοδομικά τετράγωνα του νότιου τμήματος της πόλης δημιουργεί τις κατάλληλες προϋποθέσεις για τη διευθέτηση του χώρου. Η δημιουργία Κοινόχρηστων χώρων εκατέρωθεν των ρεμάτων που διαπερνούν αστικά κέντρα κρίνεται, όπως συζητήθηκε παραπάνω, επιτακτική. Με



αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται έξυπνα η μείωση των οικιστικών πιέσεων που μπορεί να δημιουργήσουν τα οικοδομήσιμα τετράγωνα, καθώς και η πληθυσμιακή αύξηση εξαιτίας αυτών εκατέρωθεν των ρεμάτων. Η γειτνίαση του Ο.Τ. 67B με το Μεγάλο Ρέμα Ραφήνας αποτελεί ένα σημαντικό επιχείρημα υφιστάμενης πολεοδομικής πραγματικότητας που εντάσσει το Ο.Τ. 67B σε υψηλή θέση στην κατηγορία ιεράρχησης. Ο συγκεκριμένος χώρος ωστόσο δεν εντάσσεται στην 5<sup>η</sup> κατηγορία ιεράρχησης και γι' αυτό συντρέχουν δύο λόγοι. Πρώτον, στο χώρο εντοπίζονται ιδιωτικές κατοικίες. Ο βαθμός δυσκολίας για τις διαδικασίες απαλλοτρίωσης και τη μετατροπή του χώρου σε πλατεία ή πάρκο αυξάνεται, με αποτέλεσμα να κατατάσσεται σε χαμηλότερη κλίμακα ιεράρχησης. Δεύτερον, με βάση το ΦΕΚ Δ 328/2019, βρίσκεται σε άμεση εγγύτητα και εντός της ζώνης πλημμύρας (χωρίς έργα, για T=50 έτη) του Μεγάλου Ρέματος Ραφήνας (Εικόνα 4-1). Συμπληρωματικά με τα παραπάνω, η έκταση του χώρου είναι σχετικά μικρή και δεν αναπτύσσει την προοπτική για τη δημιουργία ενός σημαντικού για το Δήμο πάρκου που θα αναβαθμίσει ουσιαστικά το τοπίο της πόλης.

Τα παραπάνω δεδομένα – επιχειρήματα πολεοδομικής και χωροταξικής φύσεως, σε συνδυασμό με τις υποδείξεις των αρμόδιων υπηρεσιών του Δήμου, συνεπικουρούν και κατατάσσουν το χώρο στην κατηγορία ιεράρχησης **4**.

#### **4.2.4 Τεκμηρίωση Ιεράρχησης για το 'ΠΑΡΚΟ'**

Άλλο ένα Οικοδομικό Τετράγωνο που προτείνεται για διευθέτηση είναι το Ο.Τ. '**ΠΑΡΚΟ**' (Εικόνα 3-7). Πρόκειται για έναν αδόμητο κυρίως χώρο με χαμηλή βλάστηση, εντός του οποίου εντοπίζεται κτήριο εμπορικής χρήσης στα νοτιοδυτικά. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, ο συγκεκριμένος χώρος προορίζεται για τη δημιουργία πάρκου. Με βάση τα στοιχεία που διαθέτει ο Δήμος στο αρχείο του, για το εν λόγω Ο.Τ. έχει αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση δυνάμει δικαστικής απόφασης. Τα χωρικά χαρακτηριστικά του είναι ίδια με αυτά του Ο.Τ. 68, ενώ είναι μικρότερο σε έκταση. Η ύπαρξη κτηρίου εμπορικής χρήσεως, όπως και στην περίπτωση του Ο.Τ. 67B, καθώς και η γεωγραφική του θέση που εμπίπτει εντός της ζώνης πλημμύρας (χωρίς έργα, για T=50 έτη) του Μεγάλου Ρέματος, σε συνδυασμό με τις υποδείξεις των αρμόδιων υπηρεσιών του Δήμου, συνεπικουρούν και κατατάσσουν το χώρο στην κατηγορία ιεράρχησης **4**.

#### 4.2.5 Τεκμηρίωση Ιεράρχησης για το Ο.Τ. 9 (ΠΛΑΤΕΙΑ)

Το τελευταίο Οικοδομικό Τετράγωνο που προτείνεται για άμεση απαλλοτρίωση είναι το **Ο.Τ. 9 (ΠΛΑΤΕΙΑ)**, όπως ορίζεται στην υπ' αριθμόν 1/02 Πράξη Αναλογισμού. Το συγκεκριμένο πολύγωνο δεν περιλαμβάνει ρυμοτομικές γραμμές και το ρυμοτομικό σχέδιο στην εν λόγω περιοχή χρήζει άμεσης τροποποίησης. Στην πραγματικότητα ο χώρος αποτελεί τη βόρεια συνέχεια του Ο.Τ. 9, δημιουργώντας ένα ενιαίο πολύγωνο (Εικόνα 3-8). Με βάση την υφιστάμενη κατάσταση, αποτελεί κοινόχρηστο χώρο και συγκεκριμένα πλατεία (Πλατεία Γιαννούλας Μειμέτη), που δημιουργήθηκε και διαμορφώθηκε προσφάτως μετά από ιδιωτική δωρεά. Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία του Δήμου, δεν έχει υπάρξει αποζημίωση του δικαιούχου του κληροτεμαχίου (αρ. 398) που περιλαμβάνεται εντός της έκτασης της διαμορφωμένης πλέον πλατείας. Το παραπάνω γεγονός, σε συνδυασμό με το ότι στη συγκεκριμένη περιοχή της πόλης της Ραφήνας δεν εντοπίζονται άλλοι Κοινόχρηστοι ή Κοινωφελείς χώροι, κατατάσσουν το συγκεκριμένο πολύγωνο στην κατηγορία ιεράρχησης **5**, προκειμένου να διατηρηθεί η σημαντική αναβάθμιση που προσφέρει ο εν λόγω χώρος στο αστικό τοπίο.

#### 4.3 Δράσεις που προτείνονται από το Δήμο

Τα κριτήρια του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού που εντοπίζονται στο Δήμο Ραφήνας – Πικερμίου, καθώς και στοιχεία δημογραφίας, αποτελούν τους βασικούς κατευθυντήριους άξονες για την επιλογή των χώρων που προτείνονται για συντέλεση της απαλλοτρίωσης. Τα αντικειμενικά κριτήρια που αναλύονται στα προηγούμενα κεφάλαια συνδυάζονται με τις εντοπισμένες ανάγκες του Δήμου από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Στο πλαίσιο της αστικής αναζωογόνησης καθώς και της ευρύτερης ανάγκης για αύξηση των χώρων πρασίνου στην πόλη της Ραφήνας, ο Δήμος προτείνει τη δημιουργία πάρκου ή πλατείας στο Ο.Τ. 68 και την άμεση διευθέτηση των υποχρεώσεων για το Ο.Τ. 9 (ΠΛΑΤΕΙΑ).

Κύριο μέλημα της Δημοτικής Αρχής είναι η δημιουργία ενός εμβληματικού για την περιοχή πάρκου ή πλατείας που θα αναβαθμίσει αισθητικά το πολεοδομικό κέντρο. Η παραπάνω δράση δεν αντιτίθεται στα αντικειμενικά κριτήρια πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Αντιθέτως, αντιπροσωπεύει πλήρως τη γενικότερη φιλοσοφία του Πράσινου Ταμείου για την αύξηση των

χώρων πρασίνου στα αστικά κέντρα της Ελλάδας, μέσω συγκεκριμένων δράσεων και προγραμμάτων, στο πλαίσιο των οποίων εντάσσεται και το παρόν Ε.Σ.Ε.Κ.Κ.

Με βάση όλα τα ανωτέρω, η προτεινόμενη από το παρόν Ε.Σ.Ε.Κ.Κ. ιεράρχηση των μη απαλλοτριωμένων κοινόχρηστων χώρων του Δήμου Ραφήνας - Πικερμίου κρίνεται ως ορθολογική και συμβατή με τις ανάγκες του Δήμου και των πολιτών του. Παράλληλα συμβαδίζει με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και της προστασίας από φυσικές καταστροφές που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή. Πρόκειται επίσης για μεγάλους σε έκταση και ανεκμετάλλετους μέχρι τώρα αδόμητους χώρους. Το Ο.Τ. 68 βρίσκεται οριακά εκτός της ζώνης πλημμύρας του Μεγάλου Ρέματος Ραφήνας και είναι άμεσα εκμεταλλεύσιμο χωρίς ανάγκη αναμονής εκτέλεσης των απαραίτητων έργων διευθέτησης, ενώ το Ο.Τ. 9 (ΠΛΑΤΕΙΑ), εντοπίζεται σε κεντρικό σημείο της πόλης όπου υπάρχει απουσία πλατείας ή άλλων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων. Η επίσπευση της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης για τα Ο.Τ. 68 και 9 (ΠΛΑΤΕΙΑ) είναι αναγκαία, έτσι ώστε να ξεκινήσουν άμεσα οι μελέτες αστικής αναζωογόνησης και τα σχετικά έργα.

#### **4.4 Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης ενεργειών**

Το χρονοδιάγραμμα της υλοποίησης των ενεργειών είναι δύσκολο να εκτιμηθεί με ακρίβεια στην παρούσα φάση. Ο χρόνος υλοποίησης του προτεινόμενου έργου εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από το χρόνο συντέλεσης της απαλλοτρίωσης. Μετά την ολοκλήρωση του Ε.Σ.Ε.Κ.Κ. για το Δήμο Ραφήνας – Πικερμίου και την τελική παράδοση της Γεωχωρικής Βάσης και του τεύχους Τεχνικής Έκθεσης, ο εκτιμώμενος χρόνος για την εξασφάλιση χρηματοδότησης και την ολοκλήρωση των απαλλοτριώσεων είναι ένα (1) έτος. Στη συνέχεια, απαιτούνται κατ' εκτίμηση τέσσερις έως έξι (4-6) μήνες για την εκπόνηση μελετών αστικής αναζωογόνησης στις θέσεις που προτείνονται έργα. Μετά την ολοκλήρωση των μελετών, απαιτούνται οκτώ έως δώδεκα (8-12) μήνες για την υλοποίηση και την παράδοση του έργου. Συνεπώς, ο συνολικός εκτιμώμενος χρόνος παράδοσης του έργου μετά την ολοκλήρωση του Ε.Σ.Ε.Κ.Κ. είναι 2 έτη.

## 5 Προτάσεις - Συμπεράσματα

Η υλοποίηση του παρόντος Ε.Σ.Ε.Κ.Κ. καθιστά τελικά εφικτή την εξασφάλιση των Κοινόχρηστων και Κοινοφελών χώρων για το Δήμο Ραφήνας – Πικερμίου. Ειδικότερα, με το παρόν επιχειρησιακό σχέδιο παρέχονται εργαλεία για τον σαφή προσδιορισμό των χωρικών εκκρεμοτήτων του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης. Το βασικό αποτέλεσμα του έργου είναι η ιεράρχηση και κατά συνέπεια η δρομολόγηση της επίλυσης ζητημάτων σχετικά με τους μη απαλλοτριωμένους χώρους των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων του Δήμου. Επίσης, με την πλήρη αξιοποίηση της παρούσας δράσης παρήχθησαν πλήρη και επικαιροποιημένα σύνολα γεωχωρικών δεδομένων τα οποία απεικονίζουν το Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, οργανώνοντας τις πληροφορίες σε ένα κοινό πρότυπο.

Ειδικότερα, η δράση στο πλαίσιο του Χρηματοδοτικού Προγράμματος «ΔΡΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΙΣΟΖΥΓΙΟΥ» 2021 Α.Π.: «Αστική Αναζωογόνηση και Λοιπές δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» Ε.Σ.Ε.Κ.Κ. του Πράσινου Ταμείου είναι σημαντική προκειμένου να προωθηθεί ο χωρικός σχεδιασμός και η ολοκλήρωση εφαρμογής του σχεδίου πόλης, κυρίως για δύο λόγους:

Πρώτον, η δημιουργία μιας ενιαίας Γεωχωρικής βάσης δεδομένων με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά και πληροφορίες για όλους τους Δήμους, επισπεύδει τις διαδικασίες της ψηφιακής αναβάθμισης και διευκολύνει τη διαδημοτική συνεργασία σε επίπεδο σχεδιασμού.

Δεύτερον και σημαντικότερο, η εξασφάλιση και τελικά η δημιουργία Κοινόχρηστων και Κοινοφελών χώρων στις πόλεις, αναβαθμίζει το αστικό περιβάλλον και βελτιώνει το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων και των επισκεπτών της περιοχής. Θα πρέπει να σημειωθεί πως η πόλη της Ραφήνας εμφανίζει έντονη αστική ανάπτυξη, κυρίως κατά μήκος των οδικών αξόνων, αλλά και στις υπόλοιπες περιοχές. Η οικοδομησιμότητα παρατηρείται έντονη, ενώ το τοπίο έχει ήδη διαμορφωθεί ως αστικό. Η εξασφάλιση χώρων μέσω της συγκεκριμένης δράσης του Πράσινου Ταμείου για το Δήμο Ραφήνας – Πικερμίου θα βελτιώσει σημαντικά το αστικό τοπίο.

Με βάση τα ανωτέρω, για την περίπτωση του Δήμου Ραφήνας – Πικερμίου, η εξασφάλιση των Κοινόχρηστων χώρων μέσω του Ε.Σ.Ε.Κ.Κ. επιφέρει μια σειρά από πλεονεκτήματα:

Πρώτον, εξασφαλίζεται και προτείνεται σημαντικός 'πνεύμονας' πρασίνου και ελεύθερου χώρου στο νότιο τμήμα της πόλης (Ο.Τ. 68).

Δεύτερον, προτείνεται η δημιουργία πλατείας στο Ο.Τ. 9 (ΠΛΑΤΕΙΑ) σε σημείο της πόλης που υπάρχει απουσία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

Τρίτον, διασφαλίζεται η ήπια οικιστική εξάπλωση εκατέρωθεν της θεσμοθετημένης οριογραμμής του Μεγάλου Ρέματος Ραφήνας, προς όφελος της ασφάλειας πολιτών και υποδομών.

Τέταρτον, προτείνεται η δημιουργία ενός εμβληματικού για την πόλη της Ραφήνας πάρκου ή πλατείας που θα αναβαθμίσει αισθητικά το πολεοδομικό κέντρο στο πλαίσιο της ενδεχόμενης τουριστικής ανάπτυξης της πόλης εξαιτίας της επικείμενης αναβάθμισης των υποδομών του Λιμένα Ραφήνας.

Όσον αφορά τη Γεωχωρική βάση, η αρμόδια υπηρεσία του Δήμου θα είναι σε θέση να εντοπίζει, να αναλύει και να επικαιροποιεί με ευκολία τα Οικοδομικά Τετράγωνα της πόλης, όπως αυτά προκύπτουν από τις τροποποιήσεις των Ρυμοτομικών σχεδίων. Επίσης, οι περιγραφικές πληροφορίες στους πίνακες χαρακτηριστικών, δίνουν τη δυνατότητα στο χρήστη της Γεωχωρικής βάσης, να ελέγχει και να εντοπίζει με τοπογραφική ακρίβεια τα συσχετιζόμενα ΚΑΕΚ επί των οικοδομικών τετραγώνων και να αντλεί τις απαιτούμενες πληροφορίες.

Συμπερασματικά, η πρόταση που προκρίνεται από το Δήμο για τη δημιουργία πάρκου ή πλατείας στις προτεινόμενες θέσεις των Ο.Τ. 68 και Ο.Τ. 9 (ΠΛΑΤΕΙΑ) χαρακτηρίζεται ως ορθολογική, καθώς εξυπηρετεί όλα τα αντικειμενικά κριτήρια του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού που αναλύθηκαν προηγουμένως. Στο πλαίσιο, λοιπόν, της ευρύτερης αστικής αναζωογόνησης της πόλης της Ραφήνας, κρίνεται αναγκαία η συντέλεση απαλλοτρίωσης των εν λόγω οικοδομικών τετραγώνων με στόχο την άμεση έναρξη των εργασιών για την υλοποίηση των προτεινόμενων έργων.

## ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ - ΘΕΩΡΗΣΕΙΣ

Για τον Ανάδοχο:

**SEEMAN SMART ENVIRONMENTAL  
ENGINEERING AND MANAGEMENT**  
ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
δ.τ. SEEMAN ENVIRONMENTAL  
ΛΕΩΦ. ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ 73, ΑΝΟΙΞΗ  
ΤΚ: 145 69 - Τηλ.: 211 1825207  
ΑΦΜ: 800953490 - ΔΟΥ: ΚΗΦΙΣΙΑΣ

Παναγιώτης Τσακίρης

Νόμιμος εκπρόσωπος του αναδόχου

Αθήνα, 11/01/2023

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: ΧΑΡΤΕΣ