

## Ενημέρωση για το ΣΧΟΟΑΠ της Κοινότητας Αφιδνών



**Πριν αγοράσεις ή πουλήσεις ακίνητο εντός της έκτασης των 36.000 στρεμμάτων της Δημοτικής Κοινότητας Αφιδνών να λάβεις υπόψη το υπό εκπόνηση “Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης” ή ΣΧΟΟΑΠ. !!!**

Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ωρωπού στο τέλος του 2012 το μελετητικό γραφείο “ΒΑΛΣΑΜΩ-ΜΙΤΣΙ ΒΑΛΑΣΣΑ” εκπονεί την τρέχουσα περίοδο το “Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης” της Κοινότητας Αφιδνών .

Η αντικειμενική και επιστημονική εκπόνηση του παραπάνω σχεδίου επηρεάζει μακροπρόθεσμα με την εφαρμογή του θετικά τη καθημερινή ζωή των κατοίκων της περιοχής, αλλά και επιδρά άμεσα στη άξια της γης των ακινήτων της περιοχής ανάλογα με τις προβλεπόμενες χρήσεις .

**Τι είναι όμως το ΣΧΟΟΑΠ και πως αυτό επηρεάζει την καθημερινή μας ζωή ;**

Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) αποτελούν τις βασικές μελέτες-εργαλεία χωρικού σχεδιασμού σε επίπεδο Ο.Τ.Α.

**Ποια η διαφορά μεταξύ ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ;**

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και το Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης δεν διαφέρουν ως προς το χαρακτήρα, το περιεχόμενο, τους στόχους και τη θεσμική ισχύ. Ωστόσο, το ΓΠΣ αναφέρεται στο σχεδιασμό του αστικού και περιαστικού χώρου ενώ το ΣΧΟΟΑΠ στο σχεδιασμό του μη αστικού χώρου.

Για το λόγο αυτό, το ΓΠΣ εκπονείται στο πλαίσιο εφαρμογής ρυθμιστικού σχεδίου για δήμο ή κοινότητα ανεξάρτητα από το πληθυσμιακό τους μέγεθος.

Το ΣΧΟΟΑΠ δεν διαφέρει από το ΓΠΣ σε σχέση με την εδαφική περιφέρεια που δύναται να καλύπτει, αφορά ωστόσο σχεδιασμό σε μη αστικό χώρο – καθέναν από τους οικισμούς που περιλαμβάνει η περιοχή μελέτης θα πρέπει να καταγράφει κατά την τελευταία εκάστοτε απογραφή, πληθυσμό έως 2.000 κατοίκων.

**Ποιά είναι τα στάδια εκπόνησης των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ ;**

Σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησής τους οι μελέτες ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ εκπονούνται σε δύο στάδια.

Το πρώτο στάδιο (Στάδιο Α) περιλαμβάνει την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων του νέου Δήμου και τη διατύπωση της κατ' αρχήν πρότασης ή των εναλλακτικών προτάσεων ρύθμισης της περιοχής.

Κατά το δεύτερο στάδιο (Στάδιο Β) γίνεται η λεπτομερής επεξεργασία του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ, με βάση την πρόταση η οποία θα προκριθεί από τη διευθύνουσα υπηρεσία. Το δεύτερο στάδιο συνήθως περιλαμβάνει 2 υποστάδια. Το πρώτο καταγράφει την πρόταση και το δεύτερο την οριστικοποιεί.

Η Κοινότητα Αφιδνών όπως είναι γνωστό σε μια έκταση περίπου 35 τ.χ. (35.000 στρεμμάτων) περιλαμβάνει 6 οικισμούς (Αγίας Τριάδας, Αφιδνών, Δροσοπηγής, Κοκκινόβραχου, Κοσμοθέας, Σιδηροδρομικού Σταθμού), εκ των οποίων μόνο ο οικισμός της ΙΠ (έκτασης 7636 στρεμμάτων) στην Αγία Τριάδα είναι σε σχέδιο πόλης.

Στα πλαίσια της ανάλυσης της υπάρχουσας κατάστασης, της διάγνωσης των προβλημάτων και των προοπτικών και τάσεων του συνόλου της εδαφικής Κοινότητας Αφιδνών χρήσιμο θα ήταν να δραστηριοποιηθούν οι σύλλογοι της περιοχής, οι επιστήμονες που έχουν άμεση σχέση με το αντικείμενο (αρχιτέκτονες, πολιτικοί μηχανικοί, πολεοδόμοι, τοπογράφοι κλπ ) αλλά και οι απλοί κάτοικοι, για να αναδειχθούν και να καταγράφουν τα προβλήματα και οι προτεινόμενες λύσεις με διαφανείς και όχι παρασκηνιακές διαδικασίες.

Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρω ορισμένες σκέψεις σχετικά με θέματα της περιοχής που θα μπορούσαν να συμπεριληφθούν στο υπό εκπόνηση ΣΧΟΟΑΠ :

- **Δημιουργία νέων ή επανασχεδιασμός των τεχνικών χαρακτηριστικών των υπαρχουσών οδικών προσβάσεων των 6 οικισμών σε κεντρικές αρτηρίες και εθνικό δίκτυο .**
- **Δημιουργία χώρων στάθμευσης στο σιδηροδρομικό σταθμό Αφιδνών**
- **Ενοποιημένη σχεδίαση σε επίπεδο κοινότητας των χώρων σχολικής εκπαίδευσης από επίπεδο βρεφονηπιακού σταθμού έως και λυκείου .**
- **Επανεξέταση των ισχυόντων κανόνων δόμησης (σδ, σκ, ύψος οικοδομών, αριθμός κτισμάτων εντός αρτίων οικοπέδων κλπ)**
- **Διορθώσεις του πολεοδομικού σχεδίου όπου απαιτείται (πχ για τη πλατεία ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΑΣ – πυροφυλάκειο Δήμου, διαφορετική εφαρμογή από το σχέδιο πόλης)**
- **Διορθώσεις σε χρήσεις κοινοχρήστων χώρων που διαφέρουν μεταξύ του σχεδίου πόλης ΙΠ 1977 και της πράξης εφαρμογής ΙΠ 1979**
- **Χωροθέτηση χώρων ταφής για τις ανάγκες των 6 οικισμών σε συνάρτηση με τις ισχύουσες περιβαλλοντικές δεσμεύσεις.**
- **Παρεμβάσεις σε προβληματικές περιοχές των υπαρχόντων οικισμών που παρουσιάζουν κρίσιμα προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής (πχ η περιοχή ΚΙΑΦΙ –ΣΚΟΠΙ εντός του ανατολικού ορίου του οικισμού Αφιδνών)**
- **Ένταξη εκτός σχεδίου περιοχών που η ανοικοδόμηση τους στη πραγματικότητα τις έχει καταστήσει οικιστικές.(π.χ. η περιοχή μεταξύ σιδηροδρομικών γραμμών- οδός Τυρταίου- οδός Καλλίμαχου)**
- **Πολεοδόμηση και καθορισμός χρήσεων γης της προβληματικά εξελισσόμενης περιοχής μεταξύ σιδηροδρομικού σταθμού και Εθνικής Οδού**
- **Έλλειψη εγκεκριμένων υψομετρικών μελετών στις εντός σχεδίου περιοχές της Δημοτικής Κοινότητας Αφιδνών!!!**
- **Οριοθέτηση ρεμάτων - χειμάρρων**

Όλοι θα πρέπει να εκδηλώσουμε ενδιαφέρον και αν απαιτηθεί παρεμβατικότητα, γιατί ο πολεοδομικός σχεδιασμός μας αφορά όλους και όχι μόνο τους "επιτήδειους" (εργολάβοι, κατασκευαστές, μεσίτες κλπ ...) ειδήμονες και θα επηρεάζει τη ζωή όλων μας στο άμεσο μέλλον.