

Π.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Γενικά

Στο παρόν κεφάλαιο του Β1 Σταδίου της μελέτης, σύμφωνα με τις Τεχνικές Προδιαγραφές, προσδιορίζονται

- τα προγραμματικά μεγέθη οικιστικών επεκτάσεων, λαμβάνοντας υπόψη τα προγραμματικά μεγέθη πληθυσμού, μόνιμου και εποχιακού τα οποία τέθηκαν στο κεφάλαιο Π1 της παρούσας μελέτης.

Προτείνονται

- οι μέσοι Σ.Δ. ανά Πολεοδομική Ενότητα και
- οι μέσες μεικτές οικιστικές πυκνότητες ανά Πολεοδομική Ενότητα και οικισμό.

Τέλος δε, διατυπώνονται οι προτάσεις πολεοδομικής οργάνωσης ανά Πολεοδομική Ενότητα και οικισμό και για τους υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων. Συγκεκριμένα προτείνονται :

- Η πολεοδομική οργάνωση και αναβάθμιση των ήδη θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων, με έμφαση
 - ο στην έδρα του Δήμου, τον οικισμό της Σκάλας Ωρωπού που μαζί με τον οικισμό Νέα Παλάτια συνιστούν μία λειτουργικά ενιαία οικιστική περιοχή,
 - ο στον παραλιακό οικισμό του Χαλκουτσίου,
 - ο στους οικισμούς της Ενδοχώρας Ωρωπό, Σικάμινο και Νέα Πολιτεία, καθώς και
 - ο στους οικισμούς Β' κατοικίας Βαρικό, Αγ. Κωνσταντίνος.
- Οι αναγκαίες οικιστικές επεκτάσεις
 - ο στην έδρα του Δήμου (Σκάλα, Νέα Παλάτια) και στο Χαλκούτσι, οι οποίες υπολογίστηκαν για την κάλυψη των αναγκών του προγραμματικού πληθυσμού έτους 2031 με βάση τα σταθερότυπα του ΥΠΕΧΩΔΕ,
 - ο στους οικισμούς της ενδοχώρας με εξορθολογισμό των ορίων τους για πολεοδομικούς λόγους,
 - ο στις περιοχές που είχε ακυρωθεί το σχέδιο.
- Οι περιοχές των οικοδομικών συνεταιρισμών που προορίζονται για ιδιωτική πολεοδόμηση μέσω του μηχανισμού των ΠΠΑΙΠ
- Η πολεοδόμηση έκτασης 136 στρ. για την εγκατάσταση μεταποιητικών δραστηριοτήτων και δραστηριοτήτων χονδρεμπορίου στην εκτός σχεδίου

περιοχή της Σκάλας (για την οποία έγινε ήδη αναφορά στο προηγούμενο κεφάλαιο Π.2.

- Οι γενικές χρήσεις γης ανά οικισμό, οι ζώνες κινήτρων και εν γένει πολεοδομικών μηχανισμών,
- τα προγραμματικά μεγέθη και οι ανάγκες σε γη για τον κοινωνικό εξοπλισμό και τους χώρους πρασίνου μέχρι το χρονικό ορίζοντα του Γ.Π.Σ., δηλαδή το έτος 2031.
- Οι αστικές υποδομές, ήτοι τις συγκοινωνίες, τις μεταφορικές υποδομές, τα υπόλοιπα δίκτυα κοινής ωφέλειας και τις υποδομές ασφάλειας και προστασίας του πληθυσμού.

Το πρότυπο χωρικής οργάνωσης των οικιστικών υποδοχέων των Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκάμινου περιλαμβάνει τους οριοθετημένους οικισμούς, τους οικισμούς με ρυμοτομικό σχέδιο, τις επεκτάσεις των ανωτέρω οικισμών, τις Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) και τις εκτός σχεδίου περιοχές Β' κατοικίας που αναφέρθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο Π.2.

Πιο συγκεκριμένα οι προτεινόμενοι οικιστικοί υποδοχείς περιλαμβάνουν:

- Τους οικισμούς Α' κατοικίας με εγκεκριμένο όριο και εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ως διανομές, ήτοι τα Νέα Παλάτια, η Σκάλα και το Χαλκούτσι, και τους οικισμούς μόνο με εγκεκριμένο όριο ήτοι ο Ωρωπός, το Συκάμινο και η Νέα Πολιτεία.
- Τις προτεινόμενες επεκτάσεις των ανωτέρω οικισμών με χρήση Α' κατοικίας στις εκτός σχεδίου περιοχές Σκάλας, Ν. Παλατίων και Χαλκουτσίου.
- Τις επεκτάσεις στις περιοχές των ακυρωθέντων ρυμοτομικών σχεδίων Σκάλας και Χαλκουτσίου με χρήση Α' κατοικίας
- Τους οικισμούς Β' κατοικίας με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, ήτοι το Βαρικό, ο Άγιος Κωνσταντίνος και ο Ο.Σ. Αλυκών.
- Τις επεκτάσεις με χρήση Β' κατοικίας στην περιοχή της Αγ. Παρασκευής και του Αγ. Κωνσταντίνου
- Τις προτεινόμενες ΠΠΑΙΠ με χρήση Β' κατοικίας, που περιλαμβάνουν τα τμήματα εκτάσεων των Ο.Σ. που δεν εμπίπτουν στις προτεινόμενες επεκτάσεις και αφορούν τμήματα του Ο.Σ. Εθνικής Τράπεζας νότια του οικισμού Χαλκουτσίου.
- Τις εκτός σχεδίου ζώνες Β' Κατοικίας (ΠΕΠΔ 2) που περιλαμβάνουν τα τμήματα της ΖΟΕ Β' κατοικίας Αττικής που δεν περιελήφθηκαν στις

προτεινόμενες επεκτάσεις, καθώς και τις εκτός σχεδίου ήδη πυκνοδομημένες περιοχές.

- Την Προς Πολεοδόμηση Περιοχή με Χρήση Βιοτεχνίας χαμηλής όχλησης και Χονδρεμπορίου ως οργανωμένος υποδοχέας δραστηριοτήτων του β'-γενούς τομέα και χονδρεμπορίου.

Οι γενικές κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης – αναβάθμισης του οικιστικού δικτύου των Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκαμίνου, με βάση και τις ανάγκες για νέους οικιστικούς υποδοχείς, είναι οι εξής:

- Ενίσχυση και αναβάθμιση της οικιστικής ενότητας Σκάλας – Νέων Παλατίων, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΡΣΑ προκειμένου να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις ενός Διαδημοτικού Κέντρου Ευρείας Ακτινοβολίας, στην ευρύτερη περιοχή της βορειοανατολικής Αττικής.
- Βελτίωση της εικόνας και της λειτουργίας του οικισμού της Σκάλας, ως έδρας του Δήμου, στο πλαίσιο ενός αναβαθμισμένου ρόλου, με αστική δυναμική και με επιρροή στο οικιστικό δίκτυο του Δήμου Ωρωπού. Ταυτόχρονα βελτίωση της εικόνας και της λειτουργίας του οικισμού Νέων Παλατίων που λειτουργικά είναι εννοποιημένος με τη Σκάλα. Επίσης, ανάδειξή της, ως πύλη – πέρασμα προς δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς τόσο προς την Νότια Εύβοια, όσο και προς την παραλιακή περιοχή του Δηλεσίου.
- Υιοθέτηση του προτύπου της «*συμπαγούς πόλης*», η οποία συνίσταται στην αποφυγή αναίτιολόγητων επεκτάσεων που μετατρέπουν την ύπαιθρο σε αστική γη, καταναλώνουν τους πόρους, καταστρέφουν το τοπίο, αυξάνουν το κόστος των υποδομών, την κυκλοφορία και επομένως την ρύπανση και την όχληση προς τις περιοχές κατοικίας.
- Βιώσιμη αστική ανάπτυξη
 - ο του Χαλκουτσίου ως παραλιακού οικισμού που περιλαμβάνει μια μεγάλη περιοχή Β' κατοικίας στην άμεσα ευρύτερη περιοχή του,
 - ο των οικισμών της ενδοχώρας Ωρωπού και Συκαμίνου ως αγροτικών οικισμών με πολιτιστικά στοιχεία,
 - ο της Νέας Πολιτείας ως οικισμού με αξιόλογο φυσικό περιβάλλον και λήψη μέτρων για τη συγκράτηση του πληθυσμού
- Πολεοδομική εξυγίανση του δομημένου περιβάλλοντος όλων των οικισμών και ειδικότερα της έδρας του δήμου, με ιδιαίτερη έμφαση σε όλη την παραλιακή περιοχή συμπεριλαμβανομένης της χερσαίας ζώνης του λιμένα

- Παρεμβάσεις αναγνώρισης και ανάδειξης της ταυτότητας των οικισμών, διαμόρφωσης - προβολής του δημόσιου χώρου τους και βελτίωσης της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας τους με έμφαση στα κέντρα των οικισμών, στα δημόσια και ιστορικά κτήρια και τους ελεύθερους χώρους.
 - Μέτρα ενδυνάμωσης του κοινωνικού εξοπλισμού, των κοινόχρηστων χώρων και της τεχνικής υποδομής,
 - Αξιοποίηση – ενσωμάτωση του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος, ιδιαίτερα δε των κτιρίων και στοιχείων που είναι συνδεδεμένα με την ιστορία των οικισμών (π.χ. κτίρια των πρώην φυλακών στην Σκάλα Ωρωπού)..
 - Θεσμική προστασία όλων των ιστορικών μνημείων και ανάδειξη του πολιτιστικού πλούτου ιδιαίτερα δε στους οικισμούς Ωρωπού και Συκαμίνου.
 - Ενθάρρυνση για δημιουργία νέων υποδομών φιλοξενίας, εστίασης και λοιπών σχετικών με τον τουρισμό υποδομών στο παραλιακό μέτωπο των οικισμών.
 - Θεσμοθέτηση ειδικών όρων δόμησης ή /και τροποποίηση των γενικών όρων δόμησης κατά περίπτωση στους οικισμούς.
 - Θωράκιση όλων των οικισμών, από τους κινδύνους φυσικών καταστροφών με ειδικά δημόσια έργα στις ζώνες κατοικίας και το οδικό δίκτυο.
- Διατύπωση κατευθύνσεων για την εκπόνηση μελετών ανάπτυξης των οικισμών ή τμημάτων τους, στο πλαίσιο της αξιοποίησης των ιδιαιτεροτήτων των οικισμών και σε συνδυασμό με τα συγκριτικά τους πλεονεκτήματα.
- Δημιουργία πρόσθετων οργανωμένων οικιστικών υποδοχέων για Α' κατοικία, σε περιοχές που κρίνονται κατάλληλες για το σκοπό αυτό από άποψη γεωλογική, περιβαλλοντική και πολεοδομική και στον αναγκαίο βαθμό, προκειμένου να καλυφθεί η ζήτηση για κατοικία, μόνιμη και παραθεριστική, για τουρισμό και κοινωνικές και τεχνικές υποδομές, στο χρονικό ορίζοντα προγραμματισμού της μελέτης αυτής (2031).

Ειδικότερα:

- ο Επέκταση των οικισμών Σκάλας – Νέων Παλατίων:
 - στην περιοχή του καταργηθέντος ρυμοτομικού σχεδίου Σκάλας το οποίο ίσχυσε από το 1971 (ΦΕΚ 211Δ/71) έως το 1976, οπότε και ακυρώθηκε από το ΣΤΕ (ΦΕΚ 206Δ/1975)

- στην περιοχή του κάμπου Ωρωπού και στην περιοχή του σταδίου, ώστε να περιληφθούν εντός σχεδίου σημαντικές αστικές χρήσεις που εγκαταστάθηκαν στην εκτός σχεδίου περιοχή λόγω έλλειψης διαθέσιμων εκτάσεων εντός των οικισμών (Αστυνομία, Δημαρχείο, ΕΚΑΒ, ΙΚΑ, κινηματογράφος, Δημοτικό Σχολείο, Γυμνάσιο, Λύκειο, στάδιο, και λοιπές χρήσεις εμπορίου - αναψυχής).
- στα Νέα Παλάτια προτείνονται μικρές επεκτάσεις για πολεοδομικούς λόγους εξορθολογισμού των ορίων στα νότια του οικισμού όπου υπάρχει διαθέσιμος χώρος. Το υφιστάμενο νεκροταφείο προτείνεται να ενταχθεί στο σχέδιο με χρήση αστικού πρασίνου – πάρκο πόλης.
- ο Επέκταση του οικισμού Χαλκουτσίου:
 - στην περιοχή του καταργηθέντος ρυμοτομικού σχεδίου που εντάχθηκε σε σχέδιο το 1988, αλλά ακυρώθηκε από το ΣΤΕ το 1998 με εξορθολογισμό του ορίου επέκτασης στα νότια και
 - στην περιοχή των Αλυκών για την ένταξη δομημένων εκτάσεων
 - στην περιοχή του πάρκου ανατολικά του οικισμού με χρήση ελεύθερου χώρου - αστικού πρασίνου.
- ο Εξορθολογισμό των ορίων των οικισμών Συκάμινου και Ωρωπού προκειμένου να πολεοδομηθούν με σύγχρονους όρους δόμησης και λειτουργίες που να ανταποκρίνονται στον ρόλο τους όπως προσδιορίζεται από την παρούσα μελέτη.
- ο Ένταξη στο σχέδιο του γηπέδου της Ν. Πολιτείας όταν πολεοδομηθεί ο οικισμός.

Π.3.1. Οικισμοί Σκάλα Ωρωπού – Νέα Παλάτια

Γενικά

Αν και αρχικά σχεδιάστηκαν και δημιουργήθηκαν ως δύο ξεχωριστοί οικισμοί τα έτη 1927-1928 ως διανομές του Υπουργείου Γεωργίας, πλέον σήμερα έχουν ενοποιηθεί χωρικά και λειτουργικά ως ένας ενιαίος και συγκροτημένος οικισμός. Ο «δίδυμος» αυτός οικισμός κατέχει κομβική θέση στην περιοχή μελέτης, καθώς από αυτόν διέρχονται οι κύριοι οδικοί άξονες εξυπηρέτησης της περιοχής (Ε.Ο. Μαλακάσας – Σκάλας, Ε.Ο. Αγ. Αποστόλων – Σκάλας – Δήλεσι, κύρια δημοτική οδός Συκάμινου-Ωρωπού – Σκάλας Ωρωπού), αλλά και η διά θαλάσσης σύνδεση με την Ερέτρια και την Εύβοια γενικότερα, μέσω του λιμανιού.

Οι δύο οικισμοί Σκάλα και Νέα Παλάτια λειτουργούν σήμερα ως μία ενιαία πολεοδομική ενότητα με ενιαίο συγκροτημένο κέντρο, όπου συγκεντρώνονται όλες οι βασικές αστικές λειτουργίες του οικισμού. Παρουσιάζουν εδώ και χρόνια μεγάλο βαθμό κορεσμού και μεγάλη ανάγκη για επέκταση. Η στενότητα πάντως του αρχικού σχεδίου της διανομής, σε συνδυασμό με τους περιορισμούς επέκτασης προς βορρά, λόγω της θάλασσας, προς ανατολάς, λόγω του διοικητικού ορίου με την Δ.Ε. Μαρκόπουλου Ωρωπού και κατά μεγάλο μέρος και προς νότο, λόγω του λοφώδους ανάγλυφου, σε συνδυασμό με τις σημαντικές αρχαιότητες που είχαν εντοπισθεί, οδήγησαν στην επιλογή της προς δυσμάς ανάπτυξης του οικισμού.

Το τμήμα των διανομών έχει υλοποιηθεί και κορεστεί πλήρως, ενώ και το τμήμα εκτός των διανομών μέχρι τα εγκεκριμένα όρια των δύο οικισμών έχει κι αυτό κορεστεί, αλλά ελλείπεται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Οι δύο οικισμοί μαζί με τις προτεινόμενες επεκτάσεις τους οργανώνονται πολεοδομικά σε τρεις πολεοδομικές ενότητες ως υποδοχείς Α' κατοικίας.

Έκταση, χωρητικότητα – Νέες επεκτάσεις

Η θεσμοθετημένη έκταση των δύο οικισμών (έκταση εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου) είναι:

- Νέα Παλάτια 46,66 Ha, με συνολικό πληθυσμό 2.723 κατοίκους (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011).
- Σκάλα 14,05 Ha, με συνολικό πληθυσμό 1.430 κατοίκους (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011).

Από τον Πίνακα Π1.1 του κεφαλαίου Π1 της παρούσας μελέτης για τα Προγραμματικά μεγέθη πληθυσμού – 2031, προβλέπεται ότι ο πληθυσμός των δύο οικισμών, στο έτος στόχο 2031, θα ανέλθει στους 5.536 κατοίκους, ήτοι:

- Νέα Παλάτια 3.616 κάτοικοι
- Σκάλα 1.920 κάτοικοι.

Όπως προέκυψε από την Α' φάση της παρούσας μελέτης οι εκτάσεις των θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων των δύο οικισμών δεν επαρκούν για τις ανάγκες του έτους 2031 και υπολείπονται σημαντικά. Για τον λόγο αυτό προτείνεται η επέκταση των δύο οικισμών, όπως προαναφέρθηκε, συμπεριλαμβανομένης και της έκτασης του καταργηθέντος ρυμοτομικού σχεδίου της Σκάλας συνολικά σε έκταση 229,15 Ha,. Συγκεκριμένα οι επεκτάσεις αφορούν:

- 188,17 Ha του καταργηθέντος ρυμοτομικού σχεδίου
- 37,99 Ha στην περιοχή του Κάμπου Ωρωπού και του σταδίου προκειμένου να ενταχθούν στο σχέδιο σημαντικές κοινωφελείς εγκαταστάσεις, καθώς και αραιοδομημένες και πυκνοδομημένες εκτάσεις που βρίσκονται εκτός σχεδίου και εν επαφή με τον οικισμό.
- 1,63 Ha. στην περιοχή νότια των Νέων Παλατίων για εξορθολογισμό των ορίων του και
- 1,36 Ha στην θέση του υφιστάμενου νεκροταφείου για τη δημιουργία Πάρκου Πόλης, μετά την απομάκρυνσή του σε περιοχή εκτός σχεδίου και σε απόσταση από τους οικισμούς σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Πολεοδομική οργάνωση (συνοικίες – πολεοδομικές ενότητες, κέντρα)

Όσον αφορά την πολεοδομική οργάνωση των «δίδυμων» οικισμών Σκάλας και Νέων Παλατίων, προτείνεται η δημιουργία τριών Πολεοδομικών Ενοτήτων, ήτοι:

- Π.Ε. 1 που περιλαμβάνει την περιοχή των ήδη θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων (όρια ρυμοτομικών σχεδίων Σκάλας και Ν. Παλατίων) και μικρών επεκτάσεων στο νεκροταφείο και νότια των Ν. Παλατίων συνολικής έκτασης 64,63 Ha
- Π.Ε. 2, που περιλαμβάνει την περιοχή των επεκτάσεων στον Κάμπο Σκάλας και στην περιοχή του Σταδίου συνολικής έκτασης 133,00 Ha
- Π.Ε. 3 που περιλαμβάνει την ευρύτερη περιοχή της Καλλιθέας και του Ο.Σ. «Ο Ψηλορείτης», συνολικής έκτασης 92,23 Ha

Στην Π.Ε. 1 προτείνεται η χρήση του πολεοδομικού κέντρου στην περιοχή των Ο.Τ. που περικλείονται από την παραλιακή οδό (εξαιρουμένων των προσώπων των Ο.Τ. στην οδό αυτή) και τις οδούς Μεγ. Αλεξάνδρου, 28ης Οκτωβρίου, Ομήρου, Γεννηματά, Βορείου Ηπείρου και Μαρμαρά, διότι η ζώνη αυτή συγκεντρώνει μεγάλο πλήθος δραστηριοτήτων όπως λιανικό εμπόριο, αναψυχή, εστίαση, διοίκηση, παροχή υπηρεσιών, επαγγελματικά εργαστήρια, τράπεζες, ασφάλειες, γραφεία, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, κτλ. Συγκεκριμένα πρόκειται για το Πολεοδομικό Κέντρο των «δίδυμων» οικισμών Σκάλας και Νέων Παλατίων που αποτελεί το εμπορικό – διοικητικό κέντρο.

Στην Π.Ε. 2 προτείνεται η χωροθέτηση πολεοδομικού κέντρου κατά μήκος της Επαρχιακής Οδού Σκάλας - Χαλκουτσίου από τον χώρο των πρώην Φυλακών μέχρι το υφιστάμενο Δημαρχείο, διότι σε όλο το μήκος της οδού αυτής έχουν συγκεντρωθεί υπερτοπικές λειτουργίες διοίκησης (αστυνομικό τμήμα, υφιστάμενο Δημαρχείο, ο χώρος ανέγερσης του νέου Δημαρχείου, το νέο κτίριο όπου θα στεγαστεί το ΙΚΑ), υγείας (ΕΚΑΒ, ΙΚΑ, Περιφερειακό Ιατρείο), αθλητισμού (αθλητικός πυρήνας Β), λιανικού εμπορίου (υπεραγορές και πολυκαταστήματα), κέντρα διασκέδασης, ο χώρος των πρώην φυλακών που φιλοξενεί διάφορες λειτουργίες εκπαίδευσης και πολιτισμού, κ.α.). Ο ρόλος αυτού του πολεοδομικού κέντρου προτείνεται να είναι υπερτοπικής σημασίας με εμβέλεια εξυπηρέτησης ολόκληρο τον Δήμο Ωρωπού, λόγω της αναμενόμενης τόνωσης των κεντρικών λειτουργιών στην έδρα του Δήμου και της αναβάθμισης του ρόλου και της αστικής δυναμικής των δύο οικισμών Σκάλας και Ν. Παλατίων, ως Διαδημοτικού Κέντρου Ευρείας Ακτινοβολίας, όπως προβλέπεται από το ΡΣΑ.

Στην Π.Ε. 3 προτείνεται η χωροθέτηση τοπικού κέντρου επιπέδου γειτονιάς για την εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοίκων της Π.Ε. 3 σε τμήμα της οδού που οδηγεί προς την περιοχή της Καλλιθέας. Η χωροθέτησή του προτείνεται κεντροβαρικά της Π.Ε. 3 και σε αδόμητες ιδιοκτησίες, ώστε να μπορέσει να υλοποιηθεί μετά την ένταξή του στο σχέδιο πόλης και ταυτόχρονα να εξυπηρετεί με μικρές μετακινήσεις τους κατοίκους της γειτονιάς αυτής.

Με τις προτάσεις αυτές επιδιώκεται η προσφορά επαρκούς πολεοδομημένης γης για λειτουργίες κέντρου, προκειμένου να απορροφηθεί η αναμενόμενη ζήτηση υπερτοπικού επιπέδου, τόσο σε σχέση με την εξυπηρέτηση των λοιπών οικισμών του Δήμου, όσο και σε σχέση με το ρόλο του στην ευρύτερη περιοχή.

Εκτός των προαναφερθέντων πολεοδομικών κέντρων προτείνεται σε ολόκληρη την παραλιακή περιοχή των «δίδυμων» οικισμών συμπεριλαμβανομένων των προτεινόμενων επεκτάσεων τους η χρήση τουρισμού – αναψυχής για την χωρική οργάνωση της τουριστικής δραστηριότητας, σε συνδυασμό με μια ολοκληρωμένη ανάπλαση του παραλιακού μετώπου ώστε να βελτιωθεί η εικόνα και η λειτουργική οργάνωση της κυκλοφορίας και των χρήσεων στην παραλία.

Χρήσεις γης – Όροι δόμησης – Μεικτή πυκνότητα

Ο Μέσος Ισχύων Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) και η Μέση Μεικτή Οικιστική Πυκνότητα (Μ.Ο.Π.) προτείνονται ως εξής:

Πολεοδομική Ενότητα	Μ.Σ.Δ.	Μ.Ο.Π. (κάτ / Ha)
Π.Ε. 1	0,8	87
Π.Ε. 2	0,4	62
Πολεοδομικό Κέντρο Π.Ε. 2	0,8	
Π.Ε. 3	0,4	52
Τοπικό Κέντρο Π.Ε. 3	0,6	

Ωστόσο κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί από την έγκριση του παρόντος Γ.Π.Σ. μέχρι την αναθεώρηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου της Π.Ε. 1 προτείνεται να ισχύει ως μέσος Σ.Δ. ο ισχύων σήμερα κλιμακωτός Σ.Δ. όπως προβλέπεται από:

- Τις Απ. Νομ. 412/Π-15 (ΦΕΚ 52/Δ/1992) και 24582/Π672 (ΦΕΚ 897/Δ/1993) για τον οικισμό Νέων Παλατίων
- Το Β.Δ. 25-8-1969 (ΦΕΚ 164/Δ/1969) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει για τον οικισμό της Σκάλας.

Η πρόταση που διαμορφώνεται και αναπτύσσεται στη συνέχεια αναφορικά με τις χρήσεις γης λαμβάνει υπόψη τη δυναμική της περιοχής, σε σχέση με τα προγραμματικά μεγέθη που έχουν τεθεί.

Το Πολεοδομικό Κέντρο τύπου Ι που προτείνεται στην Π.Ε. 2, προκειμένου να ανταποκριθεί στις ανάγκες του Δήμου ως Διαδημοτικού Κέντρου Ευρείας Ακτινοβολίας σύμφωνα με το ΡΣΑ, προτείνεται να είναι διευρυμένο για τις ανάγκες του έτους Στόχου 2031 περιλαμβάνοντας ολόκληρη την περιοχή από τον χώρο των

πρώην φυλακών όπου μέχρι την περιοχή του υφιστάμενου Δημαρχείου όπως φαίνεται στον χάρτη Π.3.

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης στο πολεοδομικό κέντρο της Π.Ε. 2 σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ. 166 Δ/1987, είναι οι ακόλουθες:

- Κατοικία
- Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
- Εμπορικά καταστήματα
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Κέντρα διασκέδασης αναψυχής
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
- Γήπεδα στάθμευσης
- Πρατήρια βενζίνης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικών Μεταφορών

Το Πολεοδομικό Κέντρο τύπου II που προτείνεται στην Π.Ε. 1, έχει χαρακτήρα «εμπορικού - διοικητικού» κέντρου για την εξυπηρέτηση των οικισμών των Δ.Ε. Ωρωπίων και Σουκαμίνου, αλλά και οικισμών όμορων Δ.Ε. (Μαρκόπουλου Ωρωπού, Μαλακάσας). Για τον λόγο αυτό προτείνεται το περιεχόμενο των χρήσεων γης να είναι απομειωμένο συγκριτικά με το περιεχόμενο του πολεοδομικού κέντρου της Π.Ε. 2. Συγκεκριμένα οι προτεινόμενες χρήσεις γης στο πολεοδομικό κέντρο της Π.Ε. 1 σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ. 166 Δ/1987, είναι οι ακόλουθες:

- Κατοικία
- Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες.
- Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)

- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μόνον στο ισόγειο και μέχρι 30 KW και συγκεκριμένα αρτοποιεία, ζαχαροπλαστεία, οικοτεχνία παντός τύπου, είδη τέχνης, στεγνοκαθαριστήρια.
- Γήπεδα στάθμευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις

Το Τοπικό Κέντρο που προτείνεται στην Π.Ε. 3, είναι επιπέδου γειτονιάς και έχει σκοπό την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων της γειτονιάς αυτής και γι' αυτό το περιεχόμενο των χρήσεων γης προτείνεται να είναι απομειωμένο συγκριτικά με το περιεχόμενο των Πολεοδομικών κέντρων των Π.Ε. 1 και 2. Οι προτεινόμενες χρήσεις γης στο πολεοδομικό κέντρο της Π.Ε. 2 σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ. 166 Δ/1987, είναι οι ακόλουθες:

- Κατοικία
- Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 50 κλίνες.
- Εμπορικά καταστήματα, με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση επιπέδου γειτονιάς
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μόνον στο ισόγειο και μέχρι 30 KW και συγκεκριμένα αρτοποιεία, ζαχαροπλαστεία, οικοτεχνία παντός τύπου, είδη τέχνης, στεγνοκαθαριστήρια.

- Γήπεδα στάθμευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις

Η χρήση του Τουρισμού – Αναψυχής, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. 23/2/87 Φ.Ε.Κ. 166/ Δ/1987, προτείνεται στην παραλιακή περιοχή της Π.Ε. 1 και συγκεκριμένα μόνον στις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στην παραλιακή οδό με το εξής περιεχόμενο:

- Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- Κατοικία
- Εμπορικά καταστήματα
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Κέντρα διασκέδασης - αναψυχής
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Θρησκευτικοί χώροι
- Γήπεδα στάθμευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Τουριστικοί λιμένες

Ελεύθερος χώρος αστικού πρασίνου, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Π.Δ. 23/2/87 Φ.Ε.Κ. 166/ Δ/1987, προτείνεται στην περιοχή των προτεινόμενων επεκτάσεων που εφάπτονται με το έλος Ωρωπού σε μια γραμμική ζώνη για την προστασία της κατοικίας, αλλά και για την προστασία του έλους, καθώς επίσης και σε αδόμητο τμήμα που παρεμβάλλεται μεταξύ των σχολείων και των αθλητικών εγκαταστάσεων του σταδίου προκειμένου να ενοποιηθούν οι χώροι αυτοί λειτουργικά και πολεοδομικά. Επίσης η ίδια χρήση προτείνεται στην περιοχή του νεκροταφείου των Νέων Παλατίων, με σκοπό την ένταξή της στο σχέδιο μελλοντικά, μετά την απομάκρυνση του νεκροταφείου, για να αποτελέσει το πάρκο πόλης. Σύμφωνα με το άρθρο 9 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ), εντός των ανωτέρω χώρων αστικού πρασίνου επιτρέπονται :

- Αναψυκτήρια
- Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις χωρίς κερκίδες
- Ανοικτοί χώροι συνάθροισης κοινού

Ειδικότερα όσον αφορά τη γραμμική ζώνη πρασίνου στην επαφή των προτεινόμενων επεκτάσεων με το Έλος Ωρωπού, προτείνεται η διαμόρφωσή της ως χώρος φύτευσης υψηλού και χαμηλού πρασίνου με φυτά που απωθούν τα κουνούπια για την προστασία των κατοίκων. Ο χώρος αυτός προτείνεται να διαμορφωθεί κατάλληλα με πεζόδρομους, καθιστικά και υπαίθρια αναψυχή.

Γενική Κατοικία Τύπου I σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ), προτείνεται στην περιοχή της Π.Ε. 1 δυτικά του Πολεοδομικού Κέντρου και μέχρι την οδό Αργυρουπόλεως και ανατολικά του Πολεοδομικού κέντρου μεταξύ της παραλίας και της οδού Μαρμαρά συμπεριλαμβανομένων και των προσώπων στις οδούς αυτές, με το εξής περιεχόμενο:

- Κατοικία
- Ξενοδοχεία μέχρι 30 κλίνες
- Εμπορικά καταστήματα που να εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία, πρατήρια άρτου και ειδών ζαχαροπλαστικής και καταστήματα που συνδυάζονται με τα επαγγελματικά εργαστήρια που επιτρέπονται στη Γενική Κατοικία)
- Γραφεία
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μόνον στο ισόγειο και μέχρι 30 KW και συγκεκριμένα αρτοποιεία, ζαχαροπλαστική, οικοτεχνία παντός τύπου, είδη τέχνης, στεγνοκαθαριστήρια.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Γήπεδα στάθμευσης.

Γενική Κατοικία Τύπου II σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ), προτείνεται στην περιοχή της Π.Ε. 2 ανατολικά του σταδίου και βόρεια της Επ. Οδού Σκάλας - Χαλκουτσίου, με το εξής περιεχόμενο:

- Κατοικία
- Ξενώνες και ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες

- Εμπορικά καταστήματα που να εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής και συγκεκριμένα παντοπωλεία, φαρμακεία, πρατήρια άρτου κα ειδών ζαχαροπλαστικής.
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Θρησκευτικοί χώροι
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Στην υπόλοιπη περιοχή των Π.Ε. 1, 2 και 3 προτείνεται η χρήση της Αμιγούς Κατοικίας, σύμφωνα με το άρθρο 2 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ), με το εξής περιεχόμενο:

- Κατοικία
- Ξενώνες μέχρι 20 κλίνες
- Εμπορικά καταστήματα που να εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής και συγκεκριμένα παντοπωλεία, φαρμακεία, πρατήρια άρτου κα ειδών ζαχαροπλαστικής.
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Θρησκευτικοί χώροι
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Τρόπος ανάπτυξης – Μηχανισμοί – Κίνητρα

Δεν προτείνονται κίνητρα ή πολεοδομικοί μηχανισμοί.

Κοινωνικός εξοπλισμός – Δίκτυα Υποδομής

Ο απαιτούμενος κοινωνικός εξοπλισμός και οι κοινόχρηστοι χώροι των οικισμών Σκάλας και Νέων Παλατίων, καθώς και οι προτάσεις για τα δίκτυα μεταφορών και λοιπών υποδομών παρουσιάζονται αναλυτικά στα κεφάλαια Π.3.6. και Π.3.7.

Προτάσεις οικιστικής αναβάθμισης – εξυγίανσης

Όπως έχει ήδη αναφερθεί οι «δίδυμοι» οικισμοί Σκάλα και Ν. Παλάτια έχουν εδώ και πολλά χρόνια κορεστεί, και αυτό έχει δημιουργήσει σημαντικά προβλήματα στην πολεοδομική λειτουργία τους, ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες που ο πληθυσμός

της περιοχής αυξάνεται κατακόρυφα. Για την οικιστική αναβάθμιση – εξυγίανση των «δίδυμων» αυτών οικισμών προτείνονται τα ακόλουθα:

- Σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και Πράξεων τακτοποιήσεως και Αναλογισμού εκτός των περιοχών των επεκτάσεων και για τις περιοχές εντός των εγκεκριμένων ορίων των δύο οικισμών, πλην των περιοχών των διανομών. Με τον τρόπο αυτό θα δοθεί η δυνατότητα πολεοδομικού σχεδιασμού στα τμήματα των δύο οικισμών που δεν περιλαμβάνονται στις διανομές, θα αξιοποιηθούν με τον καλύτερο τρόπο τα οικόπεδα στις περιοχές αυτές και εν τέλει θα διανοιχθεί αστικό οδικό δίκτυο με πολεοδομικούς όρους και θα υπάρξει η πρόβλεψη των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων που θα βελτιώσουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων.
- Ανάπλαση / αναβάθμιση ολόκληρου του παραλιακού μετώπου των «δίδυμων» οικισμών και του παραλιακού μετώπου στις περιοχές των επεκτάσεων με πρόβλεψη πεζόδρομων / ποδηλατόδρομων, φυτεύσεων και κατάλληλου υπαίθριου εξοπλισμού.
- Σταδιακή εκτροπή της κυκλοφορίας των οχημάτων από την παραλιακή οδό σε εσωτερικές οδούς με απώτερο σκοπό την πλήρη πεζοδρόμηση της παραλιακής οδού, πλην του τμήματος της παραλιακής ζώνης που απαιτείται για την εξυπηρέτηση της πορθμειακής γραμμής Σκάλας – Ερέτριας.
- Υλοποίηση άλλων κυκλοφοριακών ρυθμίσεων και έργων, όπως η διαμόρφωση των δύο κόμβων στην περιοχή του Αγ. Ανδρέα και στη συμβολή των οδών Σκάλας – Χαλκουτσίου και Σκάλας – Ωρωπού, που θα βελτιώσουν τις κυκλοφοριακές συνθήκες των οικισμών κατά τους θερινούς μήνες που αυξάνεται η κίνηση των οχημάτων, ιδιαίτερα δε, σε σχέση με τη διευκόλυνση των οχημάτων που κινούνται από και προς την πορθμειακή γραμμή Σκάλας – Ερέτριας. Για τον λόγο αυτό προτείνεται η πρόβλεψη χώρου στάθμευσης στη χερσαία ζώνη λιμένα.
- Αισθητική, λειτουργική και αρχιτεκτονική αναβάθμιση του δημόσιου χώρου με μέτρα, όπως ο βιοκλιματικός επανασχεδιασμός των πλατειών οι πρόσθετες φυτεύσεις, η ανακατασκευή των πεζοδρομίων, ο σχεδιασμός ειδικών αρχιτεκτονικών και εικαστικών παρεμβάσεων σε διάφορα σημεία της πόλης όπως οι είσοδοι, οι πλατείες, τα προαύλια των δημόσιων κτιρίων, η στάση των λεωφορείων κ.α, ο ενιαίος σχεδιασμός της σήμανσης και του ηλεκτροφωτισμού οδών, πεζοδρόμων και δημόσιων λειτουργιών της πόλης με λαμπτήρες εξοικονόμησης ενέργειας.

- Διατήρηση και εμπλουτισμός του υπάρχοντος πράσινου και διασύνδεσή του μέσω «πράσινων διαδρομών» με τους πολιτιστικούς και ιστορικούς χώρους της πόλης και της ευρύτερης περιοχής.
- Αξιοποίηση του χώρου και των κτιριακών εγκαταστάσεων των πρώην φυλακών για χρήσεις πολιτισμού και εκπαίδευσης, με κατάλληλη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου (αρχιτεκτονικές και φυτοτεχνικές παρεμβάσεις).

Κατά τη σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης και της μελέτης ανάπλασης, θα πρέπει να μελετηθούν οι περιοχές με ιδιαιτερότητα, όπως:

- ο χώρος των πρώην φυλακών όπου θα πρέπει να οριστούν ειδικοί όροι δόμησης που να μην αλλοιώνουν την ταυτότητα των κτιρίων του περιβάλλοντος χώρου.
- η χερσαία ζώνη λιμένα και ιδιαίτερα η είσοδος / έξοδος στον χώρο της πορθημιακής γραμμής.
- η περιοχή του προτεινόμενου υπερτοπικού κέντρου ευρείας ακτινοβολίας στην Π.Ε. 3
- οι παραρεμάτιες περιοχές των ρεμάτων Βίριζας και Νέων Παλατίων στις περιοχές των προτεινόμενων επεκτάσεων, που θα πρέπει να περιληφθούν σε χώρους πρασίνου αρμονικά ενταγμένους στην οικιστική δομή ως φυσικοί αεραγωγοί – πνεύμονες πρασίνου.
- ολόκληρη η περιοχή των επεκτάσεων με πρόβλεψη ειδικών όρων δόμησης λόγω της υπαγωγής τους σε περιοχή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.

Η χρήση οικονομικών και θεσμικών κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών, είναι απαραίτητη για την επιτυχή εφαρμογή των προτάσεων της μελέτης έτσι ώστε οι επιβαλλόμενες δεσμεύσεις να συνδεθούν και με αναπτυξιακές παραμέτρους.

Π.3.2. Οικισμός Χαλκούτσι

Γενικά

Ο οικισμός του Χαλκουτσίου είναι παραλιακός και βρίσκεται στα δυτικά των εκβολών του Ασωπού. Δημιουργήθηκε το 1928 από διανομή του Υπουργείου Γεωργίας για αποκατάσταση γηγενών.

Προτείνεται η επέκτασή του και η πολεοδομική του οργάνωση σε 3 Πολεοδομικές Ενότητες ως υποδοχέας Α' κατοικίας.

Ο οικισμός διαθέτει λιμενική υποδομή για την εξυπηρέτηση των αλιευτικών σκαφών, αλλά και σκαφών αναψυχής κατά τους θερινούς μήνες.

Έκταση, χωρητικότητα – Νέες επεκτάσεις

Η έκταση του οικισμού (σύμφωνα με το εγκεκριμένο όριο) είναι 13,15 Ha, και έχει συνολικό πληθυσμό 2.094 κατοίκους (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011).

Από τον Πίνακα Π1.1 του κεφαλαίου Π1 της παρούσας μελέτης για τα Προγραμματικά μεγέθη πληθυσμού – 2031, προβλέπεται ότι ο πληθυσμός του οικισμού, στο έτος στόχο 2031, θα ανέλθει στους 3.758 κατοίκους.

Όπως προέκυψε από την Α' φάση της παρούσας μελέτης η έκταση του ρυμοτομικού σχεδίου του Χαλκουτσίου (Διανομή 1928) δεν επαρκεί για τις ανάγκες του έτους 2031. Για τον λόγο αυτό προτείνεται η επέκταση του οικισμού όπως προαναφέρθηκε συμπεριλαμβανομένης και της έκτασης του καταργηθέντος ρυμοτομικού σχεδίου. Συγκεκριμένα οι επεκτάσεις αφορούν συνολική έκταση 235,45 Ha εκ των οποίων:

- 10,64 Ha αποτελούν την έκταση εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Ο.Σ. Αλυκών
- 184,52 Ha αποτελούν την έκταση του καταργηθέντος ρυμοτομικού σχεδίου
- 40,29 Ha αποτελούν την έκταση των επιπλέον νέων επεκτάσεων.

Πολεοδομική οργάνωση (συνοικίες – πολεοδομικές ενότητες, κέντρα)

Όσον αφορά την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού Χαλκουτσίου, προτείνεται η δημιουργία τριών Πολεοδομικών Ενοτήτων, ήτοι:

- της Π.Ε. 6 που περιλαμβάνει την περιοχή του υφιστάμενου οικισμού (διανομή 1928), τις προτεινόμενες επεκτάσεις ανατολικά του οικισμού, το εγκεκριμένο

σχέδιο Β' κατοικίας του Ο.Σ. Αλυκές, καθώς και τις επεκτάσεις βόρεια της παραλιακής οδού Χαλκουτσίου – Δήλεσι, με συνολική έκταση 92,18 Ha.

- της Π.Ε. 7 που περιλαμβάνει την περιοχή των επεκτάσεων Δυτικά του Χαλκουτσίου και νότια της παραλιακής οδού Χαλκουτσίου – Δήλεσι μέχρι την οδό Κοραλίων, με συνολική έκταση 72,37 Ha.
- Της Π.Ε. 8 που περιλαμβάνει την υπόλοιπη περιοχή των επεκτάσεων δυτικά Π.Ε. 7, με συνολική έκταση 84,05 Ha.

Στις Π.Ε. 6 και 7 προτείνεται η χρήση του πολεοδομικού κέντρου στις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο κατά μήκος της επαρχιακής οδού Σκάλας – Χαλκουτσίου από το ανατολικό όριο της διανομής του 1928 μέχρι ,περίπου την οδό Ανθέων (βλ. χάρτη Π.3.2) όπου υπάρχουν ήδη συγκεντρωμένες δραστηριότητες όπως εμπορικές, αναψυχής, εστίασης, διοίκησης, επαγγελματικά εργαστήρια, παροχή υπηρεσιών, κ.α.

Στην Π.Ε. 8 προτείνεται η χωροθέτηση τοπικού κέντρου επιπέδου γειτονιάς για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων σε κεντροβαρική θέση και σε αδόμητες ιδιοκτησίες προκειμένου να μπορέσει να υλοποιηθεί μετά την πολεοδόμηση της περιοχής όπως φαίνεται στον χάρτη Π.3.2.

Εκτός των προαναφερθέντων πολεοδομικών κέντρων προτείνεται σε ολόκληρη την παραλιακή περιοχή των τριών Π.Ε. η χρήση τουρισμού – αναψυχής για την χωρική οργάνωση της τουριστικής δραστηριότητας.

Χρήσεις γης – Όροι δόμησης – Μεικτή πυκνότητα

Στην υφιστάμενη κατάσταση, η χρήση που κυριαρχεί είναι κατά κύριο λόγο η κατοικία και κάποιες λιγιστές κεντρικές λειτουργίες όπως προαναφέρθηκε. Επισημαίνεται ότι στην Π.Ε. 6 περιλαμβάνεται το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Ο.Σ. Αλυκών που έχει ήδη Σ.Δ. 0.2.

Ο Μέσος ισχύων Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) και η Μέση Μεικτή Οικιστική Πυκνότητα (Μ.Ο.Π.) προτείνονται ως εξής:

Πολεοδομική Ενότητα	Μ.Σ.Δ.	Μ.Ο.Π. (κάτ / Ha)
Π.Ε. 6 Περιοχή διανομής 1928	0,8	103
Π.Ε. 6 Πολεοδομικό κέντρο	0,6	
Π.Ε. 6 Ο.Σ. Αλυκών	0,2	
Π.Ε. 6 Περιοχή επεκτάσεων	0,4	
Π.Ε. 7 Πολεοδομικό κέντρο	0,6	61
Π.Ε. 7 Υπόλοιπο περιοχής	0,4	
Π.Ε. 8	0,4	61

Η πρόταση που διαμορφώνεται και αναπτύσσεται στη συνέχεια αναφορικά με τις χρήσεις γης λαμβάνει υπόψη τις δυνατότητες του οικισμού, σε σχέση με τα προγραμματικά μεγέθη που έχουν τεθεί.

Το Πολεοδομικό Κέντρο τύπου II που προτείνεται στις Π.Ε. 6 και 7, έχει εμβέλεια εξυπηρέτησης το σύνολο του οικισμού Χαλκουτσίου μετά των επεκτάσεών του, καθώς και τις εκτός σχεδίου περιοχές Β' κατοικίας περιμετρικά αυτού. Συγκεκριμένα οι προτεινόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ. 166 Δ/1987, είναι οι ακόλουθες:

- Κατοικία
- Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες.

- Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μόνον στο ισόγειο και μέχρι 30 KW και συγκεκριμένα αρτοποιεία, ζαχαροπλαστεία, οικοτεχνία παντός τύπου, είδη τέχνης, στεγνοκαθαριστήρια.
- Γήπεδα στάθμευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις

Το Τοπικό Κέντρο που προτείνεται στην Π.Ε. 2, είναι επιπέδου γειτονιάς με απομειωμένο περιεχόμενο συγκριτικά με το πολεοδομικό κέντρο της Π.Ε. 1. Οι προτεινόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ. 166 Δ/1987, είναι οι ακόλουθες:

- Κατοικία
- Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 50 κλίνες.
- Εμπορικά καταστήματα, με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση επιπέδου γειτονιάς
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μόνον στο ισόγειο και μέχρι 30 KW και συγκεκριμένα αρτοποιεία, ζαχαροπλαστεία, οικοτεχνία παντός τύπου, είδη τέχνης, στεγνοκαθαριστήρια.

- Γήπεδα στάθμευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις

Η χρήση του Τουρισμού – Αναψυχής, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. 23/2/87 Φ.Ε.Κ. 166/ Δ/1987, προτείνεται σε όλη την παραλιακή περιοχή των τριών Π.Ε. με το εξής περιεχόμενο:

- Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- Κατοικία
- Εμπορικά καταστήματα
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Κέντρα διασκέδασης - αναψυχής
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Θρησκευτικοί χώροι
- Γήπεδα στάθμευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Τουριστικοί λιμένες

Ελεύθερος χώρος αστικού πρασίνου, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Π.Δ. 23/2/87 Φ.Ε.Κ. 166/ Δ/1987, προτείνεται στην περιοχή του πάρκου στα ανατολικά του οικισμού προκειμένου να αναπλαστεί και να ενοποιηθεί πολεοδομικά και λειτουργικά με την Π.Ε. 6 (Πάρκο Πόλης). Σύμφωνα με το άρθρο 9 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ), εντός του χώρου αυτού επιτρέπονται :

- Αναψυκτήρια
- Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις χωρίς κερκίδες
- Χώροι συνάθροισης κοινού

Γενική Κατοικία Τύπου Ι σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ), προτείνεται στις ιδιοκτησίες με πρόσωπο στην επαρχιακή οδό Χαλκουτσίου – Δήλεσι εντός των ορίων των Π.Ε. 6 και 7, με το εξής περιεχόμενο:

- Κατοικία
- Ξενοδοχεία μέχρι 30 κλίνες
- Εμπορικά καταστήματα που να εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία, πρατήρια

άρτου και ειδών ζαχαροπλαστικής και καταστήματα που συνδυάζονται με τα επαγγελματικά εργαστήρια που επιτρέπονται στη Γενική Κατοικία)

- Γραφεία
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μόνον στο ισόγειο και μέχρι 30 KW και συγκεκριμένα αρτοποιεία, ζαχαροπλαστεία, οικοτεχνία παντός τύπου, είδη τέχνης, στεγνοκαθαριστήρια.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Γήπεδα στάθμευσης.

Στην υπόλοιπη περιοχή των Π.Ε. 6, 7 και 8 προτείνεται η χρήση της Αιμιούς Κατοικίας, σύμφωνα με το άρθρο 2 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ), με το εξής περιεχόμενο:

- Κατοικία
- Ξενώνες μέχρι 20 κλίνες
- Εμπορικά καταστήματα που να εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής και συγκεκριμένα παντοπωλεία, φαρμακεία, πρατήρια άρτου κα ειδών ζαχαροπλαστικής.
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Θρησκευτικοί χώροι
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Τρόπος ανάπτυξης – Μηχανισμοί – Κίνητρα

Στην περιοχή των προτεινόμενων επεκτάσεων που εφάπτονται με το υφιστάμενο κοιμητήριο Χαλκουτσίου (Π.Ε. 7), θα πρέπει πριν την πολεοδόμηση της Π.Ε. να εκπονηθούν οι απαραίτητες υδρογεωλογικές, γεωτεχνικές και περιβαλλοντικές μελέτες προκειμένου να μειωθούν οι αποστάσεις δόμησης από τα κοιμητήρια που αναφέρονται στη σχετική νομοθεσία (Π.Δ. 1128 της 11/15.12.80, Υ.Α. Α5/1210 (Εσωτερικών και Κοιν. Υπηρεσιών) της 19.4/10.5.1978 Περί όρων για την ίδρυση

κοιμητηρίων (ΦΕΚ Β' 424). Σε αντίθετη περίπτωση κατά την πολεοδόμηση θα πρέπει να τηρηθεί η απόσταση των 250 μ. από τα όρια του κοιμητηρίου.

Κατά τα λοιπά δεν προτείνονται κίνητρα ή πολεοδομικοί μηχανισμοί.

Προτάσεις οικιστικής αναβάθμισης – εξυγίανσης

Για την οικιστική αναβάθμιση – εξυγίανση του οικισμού Χαλκουτσίου προτείνονται τα ακόλουθα:

- Σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και Πράξεων τακτοποιήσεως και Αναλογισμού τόσο για τις περιοχές των προτεινόμενων επεκτάσεων, όσο και για την περιοχή εντός του εγκεκριμένου ορίου του οικισμού.
- Ανάπλαση / αναβάθμιση ολόκληρου του παραλιακού μετώπου του οικισμού και του παραλιακού μετώπου στις περιοχές των επεκτάσεων με πρόβλεψη πεζοδρομίων / ποδηλατόδρομων, φυτεύσεων και κατάλληλου υπαίθριου εξοπλισμού.
- Ανάπλαση του πάρκου Χαλκουτσίου, ως Πάρκου Πόλης με κατάλληλες φυτεύσεις και αρχιτεκτονικές διαμορφώσεις.
- Υλοποίηση κυκλοφοριακών ρυθμίσεων και έργων, που θα βελτιώσουν τις κυκλοφοριακές συνθήκες, ιδιαίτερα τους θερινούς μήνες που αυξάνεται η κίνηση των οχημάτων.
- Αισθητική, λειτουργική και αρχιτεκτονική αναβάθμιση του δημόσιου χώρου με μέτρα, όπως ο βιοκλιματικός επανασχεδιασμός των πλατειών οι πρόσθετες φυτεύσεις, η ανακατασκευή των πεζοδρομίων, ο σχεδιασμός ειδικών αρχιτεκτονικών και εικαστικών παρεμβάσεων σε διάφορα σημεία της πόλης όπως οι είσοδοι, οι πλατείες, τα προαύλια των δημόσιων κτιρίων, η στάση των λεωφορείων κ.α, ο ενιαίος σχεδιασμός της σήμανσης και του ηλεκτροφωτισμού οδών, πεζοδρόμων και δημόσιων λειτουργιών της πόλης.

Κοινωνικός εξοπλισμός – Δίκτυα Υποδομής

Ο απαιτούμενος κοινωνικός εξοπλισμός και οι κοινόχρηστοι χώροι του Χαλκουτσίου, καθώς και οι προτάσεις για τα δίκτυα μεταφορών και λοιπών υποδομών παρουσιάζονται αναλυτικά στα κεφάλαια Π.3.6. και Π.3.7.

Π.3.3. Οικισμοί Συκάμινο, Ωρωπός, Νέα Πολιτεία

Γενικά

Οι τρεις οικισμοί της ενδοχώρας Συκάμινο, Ωρωπός και Νέα Πολιτεία είναι οριοθετημένοι με αποφάσεις Νομάρχη. Πρόκειται για οικιστικούς υποδοχείς Α' κατοικίας.

Έκταση, χωρητικότητα – Νέες επεκτάσεις

Η έκταση εντός των εγκεκριμένων ορίων των οικισμών είναι:

- Συκάμινο 36,84 Ha, με συνολικό πληθυσμό 910 κατοίκους (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011).
- Ωρωπός 51,42 Ha, με συνολικό πληθυσμό 1.111 κατοίκους (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011).
- Νέα Πολιτεία 46,78 Ha, με συνολικό πληθυσμό 622 κατοίκους (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011).

Από τον Πίνακα Π1.1 του κεφαλαίου Π1 της παρούσας μελέτης για τα Προγραμματικά μεγέθη πληθυσμού – 2031, προβλέπεται ότι ο πληθυσμός των τριών οικισμών, στο έτος στόχο 2031, θα είναι.

- Συκάμινο 1.163 κάτοικοι.
- Ωρωπός 1.743 κάτοικοι.
- Νέα Πολιτεία 1.220 κάτοικοι.

Όπως προέκυψε από την Α' φάση της παρούσας μελέτης η χωρητικότητα των υφιστάμενων υποδοχέων εντός των εγκεκριμένων ορίων των τριών οικισμών επαρκούν για τις ανάγκες του έτους 2031. Για τον λόγο αυτό δεν προτείνονται επεκτάσεις, παρά μόνον μία εξομάλυνση περιμετρικά των ορίων τους κατά την πολεοδόμησή τους, προκειμένου να μπορέσουν να υλοποιηθούν οι περιμετρικές οδοί που απαιτούνται στον σύγχρονο πολεοδομικό σχεδιασμό. Επιπλέον στον οικισμό Ωρωπό συμπεριλαμβάνεται στην έκταση του οικισμού το τοπικό ρυμοτομικό με χρήση αθλητισμού που αποτελεί συνέχεια της έκτασης του οικισμού. Στη Νέα Πολιτεία προτείνεται κατά την πολεοδόμηση του οικισμού να ενταχθεί στο σχέδιο το γήπεδο στα δυτικά του οικισμού με χρήση αθλητισμού.

Οι επεκτάσεις που προτείνονται για τους ανωτέρω πολεοδομικούς λόγους σε κάθε οικισμό είναι:

- Συκάμινο 6,36 Ha
- Ωρωπός 0,79 Ha

- Νέα Πολιτεία 0,23 Ha

Πολεοδομική οργάνωση (συνοικίες – πολεοδομικές ενότητες, κέντρα)

Προτείνεται η πολεοδομική οργάνωση των τριών οικισμών σε μία πολεοδομική ενότητα ανά οικισμό, ήτοι:

- Π.Ε. 9 Συκάμινο με συνολική έκταση 43,20 Ha
- Π.Ε. 10 Ωρωπός με συνολική έκταση 52,21Ha και
- Π.Ε. 11 Νέα Πολιτεία με συνολική έκταση 47,01 Ha

Σε κάθε έναν από τους τρεις αυτούς οικισμούς προτείνεται η χωροθέτηση Τοπικού Κέντρου επιπέδου γειτονιάς για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων. Συγκεκριμένα τα προτεινόμενα τοπικά κέντρα χωροθετούνται στις περιοχές όπου ήδη έχουν αναπτυχθεί δραστηριότητες εμπορίου, αναψυχής, παροχής υπηρεσιών, τράπεζες, επαγγελματικά εργαστήρια, κ.α. πλην του οικισμού της Ν. πολιτείας όπου δεν εντοπίστηκαν άλλες χρήσεις πλην κατοικίας (βλ. χάρτες Π.3.3 και Π.3.4)

Χρήσεις γης – Όροι δόμησης – Μεικτή πυκνότητα

Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.), και η Μέση Οικιστική πυκνότητα που προτείνονται για κάθε έναν από τους τρεις αυτούς οικισμούς είναι:

Πολεοδομική Ενότητα	Μ.Σ.Δ.	Μ.Ο.Π. (κάτ / Ha)
Π.Ε. 9 Συκάμινο	0,8	104
Π.Ε. 10 Ωρωπός	0,8	105
Π.Ε. 11 Ν. Πολιτεία	0,8	123

Από την έγκριση του παρόντος Γ.Π.Σ. και μέχρι την εκπόνηση της μελέτης πολεοδόμησης των οικισμών αυτών, ως Μ.Σ.Δ. προτείνεται ο ισχύων σήμερα κλιμακωτός Σ.Δ. όπως προβλέπεται από τις αποφάσεις οριοθέτησης των οικισμών και την ισχύουσα νομοθεσία δόμησης των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Προτείνεται η χρήση του Τοπικού Κέντρου στις περιοχές των τριών οικισμών που προαναφέρθηκαν, όπως απεικονίζονται στους χάρτες Π.3.3 και Π.3.4, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ. 166 Δ/1987, με το ακόλουθο περιεχόμενο:

- Κατοικία
- Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 50 κλίνες.
- Εμπορικά καταστήματα, με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση επιπέδου γειτονιάς
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μόνον στο ισόγειο και μέχρι 30 KW και συγκεκριμένα αρτοποιεία, ζαχαροπλαστεία, οικοτεχνία παντός τύπου, είδη τέχνης, στεγνοκαθαριστήρια.
- Γήπεδα στάθμευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις

Στην υπόλοιπη περιοχή εντός των εγκεκριμένων ορίων των οικισμών προτείνεται η χρήση της Γενικής Κατοικίας Τύπου Ι σύμφωνα με το άρθρο 3 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ. 166 Δ/1987, με το ακόλουθο περιεχόμενο:

- Κατοικία
- Ξενοδοχεία μέχρι 30 κλίνες
- Εμπορικά καταστήματα που να εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία, πρατήρια άρτου και ειδών ζαχαροπλαστικής και καταστήματα που συνδυάζονται με τα επαγγελματικά εργαστήρια που επιτρέπονται στη Γενική Κατοικία)
- Γραφεία
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μόνον στο ισόγειο και μέχρι 30 KW και συγκεκριμένα αρτοποιεία, ζαχαροπλαστεία, οικοτεχνία παντός τύπου, είδη τέχνης, στεγνοκαθαριστήρια.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Γήπεδα στάθμευσης.

Τρόπος ανάπτυξης – Μηχανισμοί – Κίνητρα

Δεν προτείνονται ειδικότεροι πολεοδομικοί μηχανισμοί ή κίνητρα στους οικισμούς πέραν των όσων αναφέρονται στον παρόν κεφάλαιο.

Προτάσεις οικιστικής αναβάθμισης – εξυγίανσης

Για την οικιστική αναβάθμιση και εξυγίανση των οικισμών προτείνεται:

- η πολεοδότηση και των τριών οικισμών με τους γενικούς όρους και τις χρήσεις γης που προαναφέρθηκαν, προκειμένου να οργανωθούν πολεοδομικά, να αποκτηθούν οι απαιτούμενοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και να επιλυθούν με τον καλύτερο τρόπο τα προβλήματα δόμησης που προέκυψαν μετά την απόφαση του 1828/2008 Απόφαση του ΣτΕ, σύμφωνα με την οποία οι διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 6 του Π.Δ/τος 24/4.3/5. 1985 (ΦΕΚ 181Δ), κρίθηκαν ανίσχυρες.
- Η ανάδειξη των αξιόλογων κτιρίων, συνόλων και των βυζαντινών μνημείων των οικισμών Συκάμινου και Ωρωπού
- η αισθητική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών με ιδιαίτερη έμφαση στις περιοχές των αξιόλογων αρχιτεκτονικών συνόλων, στην παραποτάμια περιοχή του Ασωπού (Συκάμινο), στις παραρεμάτιες περιοχές και στις περιοχές των προτεινόμενων τοπικών κέντρων.

Κοινωνικός εξοπλισμός – Δίκτυα Υποδομής

Ο απαιτούμενος κοινωνικός εξοπλισμός και οι κοινόχρηστοι χώροι, καθώς και οι προτάσεις για τα δίκτυα μεταφορών και λοιπών υποδομών παρουσιάζονται αναλυτικά στα επόμενα κεφάλαια Π.3.6. και Π.3.7.

Ειδικοί - Μορφολογικοί όροι δόμησης

Στους τρεις οικισμούς Συκάμινο, Ωρωπός και Νέα Πολιτεία ισχύουν οι μορφολογικοί όροι δόμησης που αναφέρονται στις αποφάσεις οριοθέτησής τους ήτοι:

1. Συκάμινο

- Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης με μέγιστη κλίση 30% και επικάλυψη με κεραμίδια βυζαντινού ή ρωμαϊκού τύπου.
- Οι ηλιακοί θερμοσίφωνες θα ενσωματώνονται στη στέγη. Τμήμα της στέγης εμβαδού μέχρι 10 τ.μ. μπορεί να κατασκευαστεί σε οριζόντιο επίπεδο προκειμένου να δεχθεί ηλιακό θερμοσίφωνα.
- Τα ανοίγματα να είναι ξύλινα ταμπλαδωτά.
- Το μήκος των εξωστών να μην ξεπερνά το 1/2 του μήκους των αντίστοιχων όψεων.
- Αν ο φέρων οργανισμός είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, τα εξωτερικά επιχρίσματα θα πρέπει να γίνουν με πεταχτό σοβά (όχι τριπτά).
- Για την έκδοση οικοδομικής άδειας απαιτείται έλεγχος από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

2. Ωρωπός

- Οι οικοδομές να θεμελιώνονται σε απόσταση τουλάχιστον 7 μ. από κατάντη πρηνή μεγάλων κλίσεων και τουλάχιστον 5 μ. από ανάντη πρηνή μεγάλων κλίσεων.
- Σε περίπτωση θεμελίωσης σε αποστάσεις μικρότερες αυτών που προαναφέρθηκαν, θα πρέπει να λαμβάνονται τα κατάλληλα μέτρα εξασφάλισης της ευστάθειας των κατάντη ή ανάντη πρηνών αντίστοιχα σε τρόπο που να μην θίγεται η ασφάλεια των κατασκευών.
- Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης επικάλυψη με επικάλυψη από κεραμίδι.
- Δεν επιτρέπονται οι περιμετρικοί εξώστες.

3. Νέα Πολιτεία

- Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίου σε υποστηλώματα (πυλωτή).
- Προ της έκδοσης οικοδομικής άδειας απαιτείται έγκριση της αρχαιολογικής υπηρεσίας.

Π.3.4 Οικισμοί Άγιος Κωνσταντίνος, Βαρικό

Γενικά

Οι δύο αυτοί παραλιακοί οικισμοί πολεοδομήθηκαν ως οικισμοί Β' κατοικίας στην παραλιακή περιοχή μεταξύ των δύο υδροβιοτόπων, των εκβολών του Ασωπού ποταμού και του Έλους Ωρωπού.

Έκταση, χωρητικότητα – Νέες επεκτάσεις

Η έκταση εντός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων των οικισμών είναι:

- Άγιος Κωνσταντίνος 99,86 Ha, με συνολικό πληθυσμό 386 κατοίκους (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)
- Βαρικό 75,72 Ha.

Όπως προέκυψε από την Α' φάση της παρούσας μελέτης η χωρητικότητα των υφιστάμενων υποδοχέων εντός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων των δύο οικισμών επαρκούν για τις ανάγκες του έτους 2031.

Ωστόσο όπως ήδη αναφέρθηκε κατά το προηγούμενο κεφάλαιο Π.2. προτείνεται η ένταξη ήδη πυκνοδομημένων και αραιοδομημένων περιοχών στο σχέδιο με χρήση Β' κατοικίας, προκειμένου οι περιοχές αυτές να εξυγιανθούν πολεοδομικά και να ενοποιηθούν με τους οικισμούς Β' κατοικίας Βαρικό και Αγ. Κωνσταντίνο που αποτελούν τη φυσική συνέχειά με εξωτερικά όρια τον ποταμό Ασωπό στα δυτικά και την επαρχιακή οδό Σκάλας – Χαλκουτσίου στα νότια. Οι προτεινόμενες αυτές επεκτάσεις έχουν εμβαδόν 77,93 Ha συνολικά (50,36 Ha στην Αγ. Παρασκευή και 27,57 Ha νότια του Αγ. Κωνσταντίνου)

Πολεοδομική οργάνωση (συνοικίες – πολεοδομικές ενότητες, κέντρα)

Προτείνεται η πολεοδομική οργάνωση κάθε οικισμού σε μία πολεοδομική ενότητα, ήτοι:

- Π.Ε. 4 Άγιος Κωνσταντίνος
- Π.Ε. 5 Βαρικό

Σε κάθε ένα από τους δύο αυτούς οικισμούς προτείνεται η χωροθέτηση Τοπικού Κέντρου επιπέδου γειτονιάς για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων. Συγκεκριμένα τα προτεινόμενα τοπικά κέντρα χωροθετούνται για τον μεν οικισμό του Αγίου Κωνσταντίνου στα Ο.Τ. όπου προβλέπεται από το Π.Δ.

ρυμοτομίας για δε τον οικισμό Βαρικό κεντροβαρικά και σε κατά το δυνατόν αδόμητες ιδιοκτησίες, ώστε να μπορέσει να υλοποιηθεί σε βάθος χρόνου.

Χρήσεις γης – Όροι δόμησης – Μεικτή πυκνότητα

Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.), και η Μέση Οικιστική πυκνότητα που προτείνονται για κάθε έναν από τους δύο αυτούς οικισμούς είναι:

Πολεοδομική Ενότητα	Μ.Σ.Δ.	Μ.Ο.Π. (κάτ / Ha)
Π.Ε. 4 Άγιος Κωνσταντίνος	Κλιμακωτός, ήτοι: 0,3 για εμβαδόν κάτω των 500 τ.μ 0,2 για εμβαδόν 501 έως 1000 τ.μ. 0,1 για εμβαδόν άνω των 1000 τ.μ.	45
Π.Ε. 5 Βαρικό	0,2	45
Επέκταση Π.Ε. 5 στην περιοχή της Αγ. Παρασκευής	0,2	44

Προτείνεται η χρήση του Τοπικού Κέντρου στις περιοχές των δύο οικισμών που προαναφέρθηκαν, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ. 166 Δ/1987, με το ακόλουθο περιεχόμενο:

- Κατοικία
- Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 50 κλίνες.
- Εμπορικά καταστήματα, με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση επιπέδου γειτονιάς
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μόνον στο ισόγειο και μέχρι 30 KW και συγκεκριμένα αρτοποιεία, ζαχαροπλαστεία, οικοτεχνία παντός τύπου, είδη τέχνης, στεγνοκαθαριστήρια.
- Γήπεδα στάθμευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις

Στην υπόλοιπη περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου των δύο οικισμών προτείνεται η χρήση της Αμιγούς Κατοικίας, σύμφωνα με το άρθρο 2 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ), με το εξής περιεχόμενο:

- Κατοικία
- Ξενώνες μέχρι 20 κλίνες
- Εμπορικά καταστήματα που να εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής και συγκεκριμένα παντοπωλεία, φαρμακεία, πρατήρια άρτου κα ειδών ζαχαροπλαστικής.
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Θρησκευτικοί χώροι
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Τρόπος ανάπτυξης – Μηχανισμοί – Κίνητρα

Δεν προτείνονται ειδικότεροι πολεοδομικοί μηχανισμοί ή κίνητρα στους οικισμούς πέραν των όσων αναφέρονται στον παρόν κεφάλαιο.

Προτάσεις οικιστικής αναβάθμισης – εξυγίανσης

Για την οικιστική αναβάθμιση και εξυγίανση των οικισμών προτείνεται:

- η ανάπλαση και αισθητική αναβάθμιση του παραλιακού μετώπου των δύο οικισμών, ιδιαίτερα δε του οικισμού Αγ. Κωνσταντίνου που έχει μέτωπο στο Έλος Ωρωπού όπου προτείνεται ένα οικολογικό πάρκο με πρόβλεψη κατάλληλων υψηλών φυτεύσεων και ενδημικών φυτεύσεων, καθώς και φυτεύσεων που να απωθούν τα κουνούπια για την προστασία των κατοίκων.
- Η πρόβλεψη φυτεύσεων σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους των οικισμών με φυτά που να απωθούν τα κουνούπια για την κατά το δυνατό προστασία των κατοίκων.

Κοινωνικός εξοπλισμός – Δίκτυα Υποδομής

Ο απαιτούμενος κοινωνικός εξοπλισμός και οι κοινόχρηστοι χώροι, καθώς και οι προτάσεις για τα δίκτυα μεταφορών και λοιπών υποδομών παρουσιάζονται αναλυτικά στα επόμενα κεφάλαια Π.3.6. και Π.3.7.

Π.3.5 Ειδικές - Μεταβατικές διατάξεις

Οι υφιστάμενες χρήσεις γης εντός των οικισμών που δεν προβλέπονται σε καμία από τις ανωτέρω κατηγορίες χρήσεων (Πολεοδομικό Κέντρο, Τουρισμός – Αναψυχή, Γενική Κατοικία, Αμιγής κατοικία), παραμένουν ως έχουν, πλην των επαγγελματικών εργαστηρίων και των μονάδων χονδρεμπορίου, που επιβάλλεται η μετεγκατάστασή τους σε χρονικό διάστημα 12 ετών από τη δημοσίευση της Απ. Γ.Γ. Περιφέρειας του παρόντος Γ.Π.Σ σε ΦΕΚ, στην προτεινόμενη προς πολεοδόμηση περιοχή με χρήση Βιοτεχνίας χαμηλής όχλησης και χονδρεμπορίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3325/2005.

Εντός των ορίων των οικισμών απαγορεύεται η εγκατάσταση πρατηρίων βενζίνης και καταστημάτων επικίνδυνων και εύφλεκτων ειδών, όπως φιάλες υγραερίου, χρώματα οικοδομών, κλπ.

Ως προς τη γεωλογική καταλληλότητα των προς πολεοδόμηση περιοχών, σύμφωνα με τα συμπεράσματα της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας περιοχών οικιστικών επεκτάσεων στη χωρική υποεπένδυση της Κοιλιάδας Ωρωπού (Β' Φάση, Μάρτιος 2010) θα πρέπει να τηρούνται οι διατυπωμένες κατευθύνσεις και προτάσεις, για την περαιτέρω διασφάλιση των συνθηκών θεμελίωσης και την ασφαλή δόμηση στην περιοχής μελέτης.

Περιοχές κατάλληλες για δόμηση

- Γενικά, στις θεμελιώσεις, θα πρέπει να επιδιώκεται η εξασφάλιση της παρουσίας του ίδιου λιθολογικού τύπου σε όλη την επιφάνεια της εκσκαφής θεμελίωσης, ώστε να αποφευχθούν πιθανά φαινόμενα εκδήλωσης διαφορικών καθιζήσεων.
- Ιδιαίτερη προσοχή στη δόμηση, απαιτείται για τα τμήματα των περιοχών επέκτασης που αναπτύσσονται σε έντονες μορφολογικές κλίσεις και δομούνται κυρίως από τους χαλαρούς έως ημισυνεκτικούς Νεογενείς σχηματισμούς (Ενότητα κροκαλοπαγών Μαρκοπούλου - Ωρωπού), για την πρόληψη και αποφυγή ασταθειών.
- Οι προσωρινές ή μόνιμες εκσκαφές θεμελίωσης, που θα γίνουν στους σχηματισμούς αυτούς, θα πρέπει να μη διαμορφώνουν πρανή με κλίσεις μεγαλύτερες του 2:1 (υ:β). Σε περίπτωση που αυτό δεν είναι εφικτό (π.χ.

λόγω έλλειψης χώρου) πρέπει να λαμβάνονται τα κατάλληλα μέτρα προστασίας και ευστάθειας των πρανών.

- Επιπλέον, στις περιοχές αυτές, προτείνεται ο έλεγχος της γενικότερης ευστάθειας έναντι ολισθήσεως του πρανούς επί του οποίου θα εδρασθεί η κατασκευή, αλλά και των ανάντη ή κατόντη πρανών, των οποίων η αστοχία μπορεί να επηρεάσει την κατασκευή, καθώς και λήψη πιθανών μέτρων αποστράγγισης, για την αποφυγή διαβρώσεων και προσρόφησης νερού, η οποία δημιουργεί αύξηση της πίεσης πόρων των αργιλομιγών υλικών. Ο έλεγχος θα βασίζεται σε κατάλληλη γεωτεχνική διερεύνηση, και αν από αυτήν θεωρηθεί αναγκαίο και σε γεωλογική διερεύνηση.
- Ο έλεγχος της ευστάθειας των πρανών, επιβάλλεται ιδιαίτερα και στην κατασκευή νέων έργων υποδομής (π.χ. δρόμοι), σε περίπτωση δημιουργίας υψηλών ορυγμάτων.

Περιοχές κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση

- Οι προβλεπόμενες κατασκευές απαιτούν ειδικές θεμελιώσεις και κατά προτίμηση βαθιές.
- Λήψη μέτρων για την ομαλή αποστράγγιση και παροχέτευση των όμβριων, για την αποφυγή της συγκέντρωσης λιμναζόντων νερών.
- Λήψη μέτρων ασφαλείας / πρόληψης, με προσωρινές αντιστηρίξεις για την αντιμετώπιση φαινομένων αστάθειας στα πρανά κατά την εκσκαφή για τη θεμελίωση των κατασκευών.
- Προϋποθέσεις για την καταλληλότητα των τμημάτων αυτών, είναι η λήψη ειδικών μέτρων -κατά περίπτωση- στις θεμελιώσεις, όπως:
 - Η καταρχήν διερεύνηση της στάθμης του υδροφόρου ορίζοντα και οι εποχιακές μεταβολές του.
 - Η διασφάλιση της ευστάθειας των πρανών εκσκαφής, με προσωρινές αντιστηρίξεις.
 - Η ταπείνωση της στάθμης της υπόγειας υδροφορίας, κατά το στάδιο της κατασκευής και μόνο, πρέπει να γίνεται με άντληση, σύμφωνα με τους κανόνες της τεχνικής και της επιστήμης. Με το πέρας της θεμελίωσης, η άντληση πρέπει να διακόπτεται.
 - Αποφυγή διαμόρφωσης υπογείων χώρων στις οικοδομές και εάν αυτό δεν εφικτό, να γίνεται ειδική θεμελίωση (κοιτόστρωση, κατασκευή στεγανής λεκάνης, ενισχυμένη μόνωση κ.λπ.)

Επισημαίνεται ότι οι ίδιοι ανωτέρω περιορισμοί, πρέπει να ισχύσουν και για την κατασκευή όλων των συνοδών έργων υποδομής (δρόμων, δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης, αποστράγγισης κ.λπ.).

Π.3.6 Προγραμματικά μεγέθη ανάγκες σε γη Πολεοδομικών λειτουργιών (κοινωφελή και κοινόχρηστα) (σύμφωνα με το ΦΕΚ 285/Δ/20041)

Η ιεράρχηση του οικιστικού δικτύου της Αττικής γίνεται σε τρία επίπεδα, σύμφωνα με το ΡΣΑ (Ν. 4277/2014):

- Μητροπολιτικά Κέντρα,
- Διαδημοτικά Κέντρα Ευρείας Ακτινοβολίας και
- Δημοτικά Κέντρα

Η ανωτέρω ιεράρχηση σύμφωνα με το ΡΣΑ *«βασίζεται στη συμπληρωματικότητα, στην πολλαπλότητα των δραστηριοτήτων, στη διαφύλαξη της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας και στην αξιοποίηση των συνεργιών»*. Ο διευρυμένος ρόλος αυτών των κέντρων ενισχύει την κοινωνική και οικονομική ζωή στην περιοχή εμβλείας τους, καθορίζοντας την εικόνα και την αναγνωρισιμότητά της. Τα κέντρα αυτά συγκεντρώνουν ευρύ φάσμα πολλαπλών δραστηριοτήτων και εξυπηρετήσεων όπως κατοικία, διοικητικές υπηρεσίες, υπηρεσίες υγείας και πρόνοιας, λιανικό εμπόριο, αναψυχή, πολιτιστικές και παραγωγικές δραστηριότητες.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί η Δ.Ε. Ωρωπίων χαρακτηρίζεται ως Διαδημοτικό Κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας.

Στο πλαίσιο των προγραμματικών μεγεθών πληθυσμού βάσει πρόβλεψης για το έτος στόχο 2031 και λαμβάνοντας υπόψη τις υπάρχουσες εξυπηρετήσεις κοινωνικού εξοπλισμού στο σύνολο των Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκαμίνου, καθώς και τα Σταθερότυπα Κοινωνικής και Τεχνικής υποδομής, σύμφωνα με την Απόφαση υπ' αριθμ. 10788 Φ.Ε.Κ. 285Δ/5-3-2004 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, πραγματοποιείται η εκτίμηση αναγκών σε κοινωνική υποδομή και ελεύθερων χώρων – πρασίνου στο σύνολο των δύο Δ.Ε. και στη συνέχεια, λαμβάνοντας υπόψη τις σχέσεις και αλληλεξαρτήσεις των οικισμών με την έδρα του Δήμου (Σκάλα) και μεταξύ τους, καθώς και τα προγραμματικά μεγέθη πληθυσμού ανά οικισμό, πραγματοποιείται ο επιμερισμός της χωροθέτησης βιώσιμων μονάδων κοινωνικής υποδομής ανά οικισμό.

¹ Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ αρ. 10788 «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτής κωμόπολης και των πολεοδομικών μελετών».

Η μεθοδολογία αυτή ακολουθείται προκειμένου να προταθεί η χωροθέτηση των πρόσθετων κοινωνικών εξυπηρετήσεων που θα προκύψουν με τη χρήση των σταθεροτύπων για την κάλυψη των αναγκών του προγραμματικού πληθυσμιακού στόχου των Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκάμινου για το 2031, λαμβάνοντας υπόψη ως βασικό κριτήριο τα πρότυπα των ελάχιστων πληθυσμιακών μεγεθών τα οποία στοιχειοθετούν την ανάγκη χωροθέτησης μονάδας κοινωνικής υποδομής. Η μεθοδολογία αυτή επιτρέπει αφενός την πλήρη κάλυψη των αναγκών σε κοινωνικό εξοπλισμό στο σύνολο των δύο Δ.Ε. και αφετέρου αποφεύγει τη χωροθέτηση μη βιώσιμων μονάδων σε οικισμούς οι οποίοι δε θα διαθέτουν επαρκή δημογραφικά μεγέθη κατά το έτος στόχο για αυτόνομη εξυπηρέτηση κοινωνικού εξοπλισμού κατά κατηγορία.

Ειδικότερα:

Τα προγραμματικά μεγέθη του μόνιμου και εποχιακού πληθυσμού των δύο Δ.Ε. της Κοιλιάδας Ωρωπού για το έτος – στόχο 2031 είναι:

- Μόνιμος πληθυσμός 17.404 κάτοικοι (Δ.Ε. Ωρωπίων : 14.667 κάτ. – Δ.Ε. Συκάμινου : 2.737 κάτ.).
- Εποχιακός πληθυσμός 36.768 κάτοικοι (Δ.Ε. Ωρωπίων : 31.298 κάτ. – Δ.Ε. Συκάμινου : 5.470 κάτ.).

Με βάση τους ως άνω εκτιμώμενους πληθυσμούς για το 2031, γίνονται στη συνέχεια οι εκτιμήσεις των αναγκαίων νέων μονάδων κοινωνικού εξοπλισμού και χώρων πρασίνου κατά κατηγορία, σε συνδυασμό με τα σχετικά πρότυπα αναγκών, λαμβάνοντας υπόψη τις υφιστάμενες μονάδες.

Π.3.6.1 Εκπαίδευση

Οι Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκαμίνου (όπως και ολόκληρος ο Δήμος Ωρωπού) δεν διαθέτει τριτοβάθμια εκπαίδευση. Η κτιριακή υποδομή των σχολείων καθώς και ο αριθμός των μαθητών που φοιτούν σε αυτά, έχουν ως εξής:

- 5 Νηπιαγωγεία, στα οποία φοιτούν 137 νήπια
- 5 Δημοτικά Σχολεία στα οποία φοιτούν 655 μαθητές
- 2 Γυμνάσια με 438 μαθητές
- 1 Γενικό Λύκειο με 282 μαθητές

Στον Πίνακα 3.6.1 και για τον μόνιμο πληθυσμό των 17.404 κατοίκων των Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκάμινου για το έτος στόχο 2031 (με το δεδομένο ότι οι εγκαταστάσεις

Εκπαίδευσης αφορούν αποκλειστικά στο μόνιμο πληθυσμό των δύο Δ.Ε.), υπολογίζονται βάσει προτύπων οι συνολικές ανάγκες σε εκπαιδευτική υποδομή (Νηπιαγωγεία, Δημοτικά Σχολεία, Γυμνάσια και Λύκεια) και καταγράφεται η υπάρχουσα εκπαιδευτική υποδομή, οπότε λαμβάνοντας υπόψη τις σχέσεις και αλληλεξαρτήσεις των οικισμών με την έδρα του Δήμου και μεταξύ τους, σε συνδυασμό με τη βιωσιμότητα των εκπαιδευτικών μονάδων, προτείνεται η χωροθέτηση των νέων αναγκαίων μονάδων που απαιτούνται κατά κατηγορία για την πλήρη κάλυψη των αναγκών του προγραμματικού πληθυσμού στο έτος στόχο 2031.

Η μεθοδολογία υπολογισμού της επάρκειας των μονάδων, βασιζόμενη στα ισχύοντα Πρότυπα, αναπτύσσεται στη συνέχεια ανά κατηγορία εκπαίδευσης.

Προσχολική Εκπαίδευση (Νηπιαγωγεία)

Για την προσχολική εκπαίδευση λαμβάνεται ως σταθερότυπο ότι ο αριθμός νηπίων αντιστοιχεί κατά κανόνα στο 2% του πληθυσμού, παράλληλα δε αντιστοιχεί ως βιώσιμη μονάδα ένα μονοθέσιο Νηπιαγωγείο για δυναμικό 20 – 30 νηπίων (δεχόμαστε μέσο όρο 30 νήπια). Επομένως σύμφωνα με την προβολή του μόνιμου πληθυσμού στο 2031 προκύπτει ότι ο αριθμός των νηπίων για το ίδιο έτος θα είναι:

Δ.Ε. Ωρωπίων: $14.666 \times 2\% = 293$ νήπια.

Δ.Ε. Συκάμινου: $2.737 \times 2\% = 55$ νήπια.

Συνεπώς για προβλεπόμενο πληθυσμό 348 νηπίων ($293 + 55$) απαιτούνται συνολικά 11 μονάδες Νηπιαγωγείων (9 μονάδες στη Δ.Ε. Ωρωπίων και 2 μονάδες στη Δ.Ε. Συκάμινου). Δεδομένου ότι σήμερα λειτουργούν συνολικά 5 μονάδες (4 μονάδες στη Δ.Ε. Ωρωπίων και 1 μονάδα στη Δ.Ε. Συκάμινου), προτείνεται η δημιουργία 6 επιπλέον μονάδων, ήτοι 5 μονάδες στην Δ.Ε. Ωρωπίων και 1 μονάδα στη Δ.Ε. Συκάμινου.

Βάσει σταθεροτύπων, η απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδων ανά νέα μονάδα νηπιαγωγείου ανέρχεται σε 15-24 τ.μ. / νήπιο. Λαμβάνοντας ως μέση αναγκαία επιφάνεια τα 20 τ.μ. / νήπιο για 30 νήπια που είναι το ελάχιστο βιώσιμο μέγεθος κάθε μονάδας, προκύπτει ότι το ελάχιστο βιώσιμο μέγεθος νέας μονάδας νηπιαγωγείου θα πρέπει να είναι:

$20 \text{ τ.μ. / νήπιο} \times 30 \text{ νήπια} = 600 \text{ τ.μ.}$

Συνεπώς για τις 6 νέες μονάδες νηπιαγωγείου απαιτούνται συνολικά 3.600 τ.μ. που κατανομούνται σε:

- 3.000 τ.μ. στην Δ.Ε. Ωρωπίων και

- 600 τ.μ. στην Δ.Ε. Συκάμινου

Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση

Για την πρωτοβάθμια εκπαίδευση λαμβάνεται ως σταθερότυπο ότι ο αριθμός των μαθητών αντιστοιχεί κατά κανόνα στο 10% του πληθυσμού, με βιώσιμη μονάδα ενός εξαθέσιου Δημοτικού Σχολείου που αντιστοιχεί σε δυναμικό 180 μαθητών με 30 μαθητές ανά τάξη. Επομένως σύμφωνα με την προβολή του μόνιμου πληθυσμού στο 2031 προκύπτει ότι ο αριθμός των μαθητών για το ίδιο έτος θα είναι:

Δ.Ε. Ωρωπίων: $14.666 \times 10\% = 1.467$ μαθητές.

Δ.Ε. Συκάμινου: $2.737 \times 10\% = 274$ μαθητές.

Συνεπώς για προβλεπόμενο πληθυσμό 1.741 μαθητές ($1.467 + 274$) απαιτούνται συνολικά 9 μονάδες Δημοτικών Σχολείων (8 μονάδες στη Δ.Ε. Ωρωπίων και 1 μονάδα στη Δ.Ε. Συκάμινου). Δεδομένου ότι σήμερα λειτουργούν συνολικά 5 μονάδες (4 μονάδες στη Δ.Ε. Ωρωπίων και 1 μονάδα στη Δ.Ε. Συκάμινου), προτείνεται η δημιουργία 4 επιπλέον μονάδων, όλων στην Δ.Ε. Ωρωπίων.

Βάσει σταθεροτύπων, η απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδων ανά νέα μονάδα δημοτικού σχολείου ανέρχεται σε 7-11 τ.μ. /χρήστη. Λαμβάνοντας ως ελάχιστη αναγκαία επιφάνεια τα 9 τ.μ. /χρήστη για 180 μαθητές, προκύπτει ότι το ελάχιστο εμβαδόν βιώσιμης μονάδας Δημοτικού Σχολείου είναι 1.620 τ.μ.

Συνεπώς για τις 4 νέες μονάδες Δημοτικού Σχολείου απαιτούνται συνολικά 6.480 τ.μ. και κατανέμονται όλες στην Δ.Ε. Ωρωπίων.

Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση

Η δευτεροβάθμια εκπαίδευση αναφέρεται σε μονάδες Γυμνασίων και Λυκείων για τις οποίες γίνεται ξεχωριστή πρόβλεψη στη συνέχεια σύμφωνα με τα σταθερότυπα. Ωστόσο είναι εκπαιδευτικά και λειτουργικά δυνατή η συγκρότηση ενιαίων εκπαιδευτικών μονάδων Γυμνασίου – Λυκείου λαμβάνοντας υπόψη το άθροισμα κατά περίπτωση των επιμέρους σταθεροτύπων Γυμνασίου και Λυκείου. Συγκεκριμένα λαμβάνεται σταθερότυπο 35 μαθητών ανά τάξη Γυμνασίου ή Λυκείου και σύνολο μαθητών 210. Βάσει σταθεροτύπων, η απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδων ανά νέα μονάδα Γυμνασίου - Λυκείου ανέρχεται σε 8-12 τ.μ. /χρήστη. Λαμβάνοντας ως ελάχιστη αναγκαία επιφάνεια τα 10 τ.μ. /χρήστη για 210 μαθητές, προκύπτει ότι το ελάχιστο εμβαδόν βιώσιμης μονάδας Γυμνασίου - Λυκείου είναι 2.100 τ.μ.

Γυμνάσιο

Για τα Γυμνάσια λαμβάνεται ως σταθερότυπο ότι ο αριθμός των μαθητών αντιστοιχεί κατά κανόνα στο 5% του πληθυσμού, με βιώσιμη μονάδα ενός τριθέσιου Γυμνασίου που αντιστοιχεί σε δυναμικό 105 μαθητών με 35 μαθητές ανά τάξη. Επομένως σύμφωνα με την προβολή του μόνιμου πληθυσμού στο 2031 προκύπτει ότι ο αριθμός των μαθητών Γυμνασίου για το ίδιο έτος θα είναι:

Δ.Ε. Ωρωπίων: $14.666 \times 5\% = 733$ μαθητές.

Δ.Ε. Συκάμινου: $2.737 \times 5\% = 137$ μαθητές.

Συνεπώς για προβλεπόμενο πληθυσμό 870 μαθητές ($733 + 137$) απαιτούνται συνολικά 8 μονάδες Γυμνασίου (7 μονάδες στη Δ.Ε. Ωρωπίων και 1 μονάδα στη Δ.Ε. Συκάμινου). Δεδομένου ότι σήμερα λειτουργούν συνολικά 2 μονάδες στη Δ.Ε. Ωρωπίων, προτείνεται η δημιουργία 6 επιπλέον μονάδων, (5 μονάδων στη Δ.Ε. Ωρωπίων και 1 μονάδα στην Δ.Ε. Συκάμινου).

Βάσει σταθεροτύπων, η απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδων ανά νέα μονάδα Γυμνασίου ανέρχεται σε 8-12 τ.μ. /χρήστη. Λαμβάνοντας ως ελάχιστη αναγκαία επιφάνεια τα 10 τ.μ. /χρήστη για 105 μαθητές, προκύπτει ότι το ελάχιστο εμβαδόν βιώσιμης μονάδας Γυμνασίου είναι 1.050 τ.μ.

Συνεπώς για τις 6 νέες μονάδες Γυμνασίου απαιτούνται συνολικά 6.300 τ.μ. τα οποία κατανέμονται σε:

- 5.250 τ.μ. στην Δ.Ε. Ωρωπίων και
- 1.050 τ.μ. στην Δ.Ε. Συκάμινου

Λύκειο

Για τα Λύκεια λαμβάνεται ως σταθερότυπο ότι ο αριθμός των μαθητών αντιστοιχεί κατά κανόνα στο 4% του πληθυσμού, με βιώσιμη μονάδα ενός τριθέσιου Λυκείου που αντιστοιχεί σε δυναμικό 105 μαθητών με 35 μαθητές ανά τάξη. Επομένως σύμφωνα με την προβολή του μόνιμου πληθυσμού στο 2031 προκύπτει ότι ο αριθμός των μαθητών Λυκείου για το ίδιο έτος θα είναι:

Δ.Ε. Ωρωπίων: $14.666 \times 4\% = 587$ μαθητές.

Δ.Ε. Συκάμινου: $2.737 \times 4\% = 110$ μαθητές.

Συνεπώς για προβλεπόμενο πληθυσμό 697 μαθητές ($587 + 110$) απαιτούνται συνολικά 6 μονάδες Λυκείου (5 μονάδες στη Δ.Ε. Ωρωπίων και 1 μονάδα στη Δ.Ε. Συκάμινου). Δεδομένου ότι σήμερα λειτουργεί μόνον 1 μονάδα στη Δ.Ε. Ωρωπίων,

προτείνεται η δημιουργία 5 επιπλέον μονάδων, (4 μονάδων στη Δ.Ε. Ωρωπίων και 1 μονάδα στην Δ.Ε. Συκάμινου).

Βάσει σταθεροτύπων, η απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδων ανά νέα μονάδα Λυκείου ανέρχεται σε 7-11 τ.μ. /χρήστη. Λαμβάνοντας ως ελάχιστη αναγκαία επιφάνεια τα 9 τ.μ. /χρήστη για 105 μαθητές, προκύπτει ότι το ελάχιστο εμβαδόν βιώσιμης μονάδας Λυκείου είναι 945 τ.μ.

Συνεπώς για τις 5 νέες μονάδες Λυκείου απαιτούνται συνολικά 4.725 τ.μ. τα οποία κατανέμονται σε:

- 3.780τ.μ. στην Δ.Ε. Ωρωπίων και
- 945 τ.μ. στην Δ.Ε. Συκάμινου

Μετά τα παραπάνω στον Πίνακα που ακολουθεί πραγματοποιείται ο προσδιορισμός των αναγκών σε Εκπαιδευτικές Μονάδες ανά οικισμό των Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκάμινου για χρονικό ορίζοντα μέχρι το 2031.

Η ακτίνα εξυπηρέτησης των εκπαιδευτικών μονάδων σύμφωνα με τα σταθερότυπα είναι:

- Νηπιαγωγείο: 400 μ.
- Δημοτικό Σχολείο: 800 μ.
- Γυμνάσιο: 1.500 μ.
- Λύκειο: 1.500 μ.

Στην περίπτωση των οικισμών που δεν χωροθετούνται για λόγους βιωσιμότητας ορισμένες από τις ανωτέρω μονάδες εκπαίδευσης, θα χρησιμοποιείται μεταφορικό μέσο για την μεταφορά των μαθητών προς τα σχολεία των κοντινότερων οικισμών / Π.Ε..

Πίνακας 3.6.1 – Υφιστάμενη και αναγκαία υποδομή εκπαίδευσης κατά οικισμό

Οικισμοί	Μόνιμος Πληθυσμός 2031	Νηπιαγωγεία			Δημοτικά			Γυμνάσια			Λύκεια		
		(υπάρχοντα)	(νέα)	(σύνολο)	(υπάρχοντα)	(νέα)	(σύνολο)	(υπάρχοντα)	(νέα)	(σύνολο)	(υπάρχοντα)	(νέα)	(σύνολο)
Δ.Ε. ΩΡΩΠΙΩΝ	14,666	4	5	9	4	4	8	2	5	7	1	4	5
Σκάλα	1,920	1	2	3	1	2	3	1	1	2	1	1	2
Ν. Παλάτια	3,616	2		2	1	1	2		2	2		2	2
Χαλκούτσι	3,758		1	1	1		1	1		1		1	1
Άγιος Κωνσταντίνος	569		1	1		1	1		1	1	Σκάλα		
Βαρικό	259	Άγιος Κωνσταντίνος			Άγιος Κωνσταντίνος			Άγιος Κωνσταντίνος			Σκάλα		
Ωρωπός	1,743	1		1	1		1		1	1	Ν. Παλάτια		
Ν. Πολιτεία	1,220		1	1	Ν. Παλάτια			Ν. Παλάτια			Ν. Παλάτια		
Δ.Ε. ΣΥΚΑΜΙΝΟΥ	2,737	1	1	2	1		1		1	1		1	1
Συκάμινο	2,737	1	1	2	1		1		1	1		1	1

Π.3.6.2 Αθλητισμός

Οι υφιστάμενες αθλητικές υποδομές στην Κοιλιάδα Ωρωπού περιλαμβάνουν

- Στάδιο με στίβο 400 μ.
- Γήπεδα ποδοσφαίρου
- Γήπεδα μπάσκετ
- Κλειστό Αθλητικό Κέντρο.

Σύμφωνα με το πρότυπο των 5,5 τ.μ. ανά κάτοικο, οι συνολικά απαιτούμενες επιφάνειες για Αθλητικές εγκαταστάσεις στους οικισμούς των Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκαμίνου για τις ανάγκες σε αθλητική υποδομή του προγραμματικού πληθυσμού των 16.707 μόνιμων κατοίκων καταγράφονται στον Πίνακα 3.6.2 που ακολουθεί.

Πίνακας 3.6.2: Προσδιορισμός αναγκών για αθλητική υποδομή, 2031

Οικισμοί	Μόνιμος Πληθυσμός 2031	τ.μ. γηπέδου για αθλητισμό	Μονάδες Αθλητισμού	τ.μ. γηπέδου βιώσιμων μονάδων για αθλητισμό
Δ.Ε. ΩΡΩΠΙΩΝ	14,666	80,663		89,000
Σκάλα	1,920	10,560	1 Πυρήνας Β	45,000
Ν. Παλάτια	3,616	19,888		
Χαλκούτσι	3,758	20,669	1 Πυρήνας Α	27,000
Άγιος Κωνσταντίνος	569	3,130	Σκάλα / Ν. Παλάτια	-
Βαρικό	259	1,425		-
Ωρωπός	1,743	9,587	Γήπεδα	10,000
Ν. Πολιτεία	1,220	6,710	Γήπεδα	7,000
Δ.Ε. ΣΥΚΑΜΙΝΟΥ	2,737	15,054		15,100
Συκάμινο	2,737	15,054	Γήπεδα	15,100

Οι εκτάσεις που προκύπτουν για τους οικισμούς Άγιο Κωνσταντίνο και Βαρικό λόγω της εγγύτητάς τους με την επέκταση της Σκάλας Ωρωπού και τις αθλητικές εγκαταστάσεις που είναι ήδη χωροθετημένες εκεί προτείνεται να εξυπηρετούνται από τις εγκαταστάσεις αυτές και να μην προβλεφθεί η χωροθέτηση επιπλέον αθλητικών χώρων στους οικισμούς αυτούς.

Για ένα διαδημοτικό κέντρο ευρείας ακτινοβολίας όπως είναι η Δ.Ε. Ωρωπίων (Σκάλα) που ταυτόχρονα αποτελεί την έδρα του καλλικράτειου Δήμου Ωρωπού, θεωρείται

αναγκαία η δημιουργία ενός Αθλητικού Πυρήνα τύπου Β². Δεδομένου ότι οι υφιστάμενες αθλητικές υποδομές στους «δίδυμους» οικισμούς Σκάλας και Ν. Παλατιών συνιστούν ήδη Αθλητικό Πυρήνα τύπου Α, προτείνεται η αναβάθμισή τους και η δημιουργία νέων υποδομών σύμφωνα με τα πρότυπα του Αθλητικού Πυρήνα τύπου Β όπως: η κατασκευή κολυμβητηρίου με κερκίδες, η κατασκευή κερκίδων και скаμμάτων στο στάδιο, η δημιουργία γηπέδου Handball, η δημιουργία περισσότερων γηπέδων, κ.α.

Με το δεδομένο ότι σήμερα στη Δ.Ε. υπάρχουν κλειστό γυμναστήριο, στάδιο, γήπεδα, οι ελλείπουσες αθλητικές υποδομές για την ολοκληρωμένη κάλυψη των αναγκών στο χρονικό ορίζοντα του 2031 είναι οι εξής:

- 1 Αίθουσα βαρέων αθλημάτων, η οποία προτείνεται να χωροθετηθεί στη Σκάλα.
- 1 Γήπεδο Handball, το οποίο προτείνεται να χωροθετηθεί στη Σκάλα.
- 3 Γήπεδα και εγκαταστάσεις μικτής χρήσης αθλοπαιδιών (ποδόσφαιρο, μπάσκετ, βόλεϊ, κ.λ.π.), τα οποία προτείνεται να χωροθετηθούν στους οικισμούς Συκάμινο, Ωρωπό, και Ν. Πολιτεία (με τα εμβαδά που αναφέρονται στον ανωτέρω πίνακα).

² Σύμφωνα με τα Πολεοδομικά Σταθερότυπα ο Αθλητικός Πυρήνας τύπου Β απαιτεί 40.000 τ.μ. γηπέδου και 6.000 τ.μ. Ωφέλιμη Επιφάνεια κτηρίων και περιλαμβάνει: Κλειστό γυμναστήριο, Κολυμβητήριο με Κερκίδες, Πυρήνα Α με περισσότερα γήπεδα μπάσκετ και βόλεϊ, Γήπεδα τένις, Αίθουσα βαρέων αθλημάτων. Ο Αθλητικός Πυρήνας τύπου Α περιλαμβάνει: Στίβο πλήρη 400 μ. με βαλβίδες και σκάμματα, Γήπεδο ποδοσφαίρου, 2 Γήπεδα μικτής χρήσης αθλοπαιδιών (μπάσκετ, βόλεϊ, κ.λ.π.), Αποδυτήρια και βοηθητικούς χώρους, Πρόβλεψη κερκίδων.

Π.3.6.3 Υγεία (Περίθαλψη)

Η υπάρχουσα υποδομή Υγείας περιλαμβάνει το νέο κτίριο στη Σκάλα όπου αναμένεται να στεγαστεί το ΙΚΑ Ωρωπού, καθώς και δύο (2) Περιφερειακά Ιατρεία στη Σκάλα και στον Ωρωπό που υπάγονται στο Κέντρο Υγείας Καπανδριτίου.

Σύμφωνα με τα σταθερότυπα, σε οικισμούς 3^{ου} επιπέδου απαιτείται ένα μη αστικό Κέντρο Υγείας, το οποίο δύναται να εξυπηρετεί πληθυσμό από 5.000 – 30.000 κατοίκους. Δεδομένης της ιεράρχησης της Δ.Ε. Ωρωπίων ως Διαδημοτικό Κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας, κρίνεται σκόπιμη η χωροθέτηση μιας μονάδας επιπέδου του Κέντρου Υγείας, η οποία θεωρείται ότι θα καλυφθεί μετά τη λειτουργία της νέας μονάδας του ΙΚΑ Ωρωπού.

Επιπλέον κρίνεται σκόπιμη η χωροθέτηση δύο (2) νέων Περιφερειακών Ιατρείων: ένα στο Συκάμινο και ένα στο Χαλκούτσι για την κάλυψη των πρωτοβάθμιων υπηρεσιών περίθαλψης εμβαδού 200 τ.μ. έκαστο.

Π.3.6.4 Πρόνοια

Στην Κοιλιάδα Ωρωπού (Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκαμίνου) λειτουργούν συνολικά:

- 1 βρεφονηπιακός σταθμός στον Άγιο Κωνσταντίνο
- 2 παιδικοί σταθμοί στη Σκάλα και στο Συκάμινο
- 3 ΚΑΠΗ στα Νέα Παλάτια, στη Σκάλα και στο Χαλκούτσι.

Σύμφωνα με τα σταθερότυπα, σε κάθε οικισμό απαιτείται ένας βρεφονηπιακός σταθμός, εφόσον φυσικά υπάρχουν οι σχετικές ανάγκες. Λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση αναφορικά με τις υποδομές πρόνοιας στην περιοχή μελέτης, προτείνονται τα ακόλουθα:

- 4 νέοι βρεφονηπιακοί σταθμοί στη Σκάλα, στα Ν. Παλάτια, στο Χαλκούτσι και στο Συκάμινο με αναγκαία έκταση γηπέδου τα 500 τ.μ.
- 3 νέοι παιδικοί σταθμοί στη Σκάλα, στα Ν. Παλάτια και στο Χαλκούτσι με αναγκαία επιφάνεια γηπέδου 500 τ.μ.
- 2 νέοι χώροι ΚΑΠΗ στο Συκάμινο και στον Ωρωπό με αναγκαία επιφάνεια γηπέδου 500 τ.μ.

Παράλληλα, θα μπορούσε να εξεταστεί από τον αρμόδιο φορέα (Δ/ση Υγείας – Πρόνοιας Περιφέρειας Αττικής, Αρμόδιο Υπουργείο Υγείας) η δημιουργία ειδικών μονάδων Πρόνοιας περιφερειακού επιπέδου, όπως για παράδειγμα είναι οι συμβουλευτικοί σταθμοί προστασίας μητρότητας – βρεφών, οι εγκαταστάσεις βραχείας νοσηλείας, γηριατρικές κλινικές, γεροντικές στέγες, Κέντρο κακοποιημένων γυναικών και άλλες υπηρεσίες της Δ.Ε. για την εξυπηρέτηση των δημοτών.

Στις περιπτώσεις των πολύ μικρών οικισμών που δεν έχουν το απαιτούμενο μέγεθος χρηστών οι ανάγκες μπορεί να καλύπτονται από γειτονικούς οικισμούς ή από την έδρα της Δ.Ε.

Π.3.6.5 Διοίκηση – Εξυπηρέτησεις

Σύμφωνα με τα Πρότυπα η αναγκαία επιφάνεια γηπέδου Διοίκησης κυμαίνεται από 0,1 – 1 τ.μ. ανά κάτοικο.

Για τον οικισμό της Σκάλας, ως έδρα του Καλλικράτειου Δήμου Ωρωπού και Διαδημοτικό Κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας, δεχόμαστε σταθερότυπο για Διοίκηση 0,8 τ.μ./κάτοικο, με πληθυσμό εξυπηρέτησης τον συνολικό εποχιακό πληθυσμό έτους 2031 των Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκάμινου. Για τη Σκάλα, η διοίκηση εκτιμάται στο σύνολο της πόλης και όχι ανά Π.Ε. Το γεγονός αυτό δικαιολογείται από την τάξη μεγέθους της ίδιας της πόλης καθώς δεν διαπιστώνεται η ανάγκη για διασπορά των διοικητικών υπηρεσιών, αλλά επιθυμητή είναι η συγκέντρωσή τους σε ενιαίο χώρο Διοικητηρίου.

Για τους λοιπούς οικισμούς των δύο Δ.Ε. κρίνεται απαραίτητη η ύπαρξη μικρής γραφειακής αίθουσας για την κάλυψη των τρεχουσών αναγκών σε διοικητικές υπηρεσίες, με αναγκαία επιφάνεια γηπέδου της τάξης των 150 τ.μ.

Συγκεντρωτικά, οι αναγκαίες επιφάνειες για διοίκηση ανά οικισμό παρουσιάζονται στον Πίνακα 3.6.3 που ακολουθεί:

Πίνακας 3.6.3: Προσδιορισμός αναγκών για Διοίκηση Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκάμινου, 2031

Οικισμοί	Μόνιμος Πληθυσμός 2031	τ.μ. γηπέδου για Διοίκηση
Δ.Ε. ΩΡΩΠΙΩΝ	14,666	10,468
Σκάλα	1,920	1,536
Ν. Παλάτια	3,616	2,893
Χαλκούτσι	3,758	3,006
Άγιος Κωνσταντίνος	569	455
Βαρικό	259	207
Ωρωπός	1,743	1,394
Ν. Πολιτεία	1,220	976
Δ.Ε. ΣΥΚΑΜΙΝΟΥ	2,737	2,190
Συκάμινο	2,737	2,190

Π.3.6.6 Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις

Η σημερινή εικόνα της πολιτιστικής υποδομής στην Κοιλιάδα Ωρωπού περιλαμβάνει τους ακόλουθους φορείς και συλλόγους:

Στη Δ.Ε. Ωρωπού

- Πολιτιστικός και πνευματικός όμιλος Νέων Παλατιών.
- Πολιτιστικός και πνευματικός Σύλλογος Σκάλας Ωρωπού.
- Πολιτιστικός σύλλογος Ποντίων " Ο Εύξεινος Πόντος".
- Πολιτιστικός σύλλογος Γυναικών Χαλκουτσίου.
- Πολιτιστικός σύλλογος "Ασωπός".
- Εξωραϊστικός σύλλογος "Η Αγ.Παρασκευή"
- Εξωραϊστικός – Πολιτιστικός σύλλογος περιοχής Σκάλας Ωρωπού "Το Πευκί"
- Εξωραϊστικός – Πολιτιστικός σύλλογος περιοχής Χαλκουτσίου "Το Καμάρι"
- Εξωραϊστικός – Πολιτιστικός σύλλογος "Νέας εκάλης"
- Εξωραϊστικός σύλλογος περιοχής Σαραντάρι "Ο Αθανάσιος Διάκος"
- Εξωραϊστικός – Πολιτιστικός σύλλογος περιοχής Χαλκουτσίου "Αγ.Αθανάσιος"
- Εξωραϊστικός – Πολιτιστικός σύλλογος "Ο Πευκιάς"
- Εξωραϊστικός – Πολιτιστικός σύλλογος περιοχής Χαλκουτσίου "Η Κοιλιάδα"
- Εξωραϊστικός – Πολιτιστικός σύλλογος "Δροσιάς Χαλκουτσίου"
- Εξωραϊστικός σύλλογος "Νέος Ωρωπός"
- Εξωραϊστικός σύλλογος "Πανόραμα Αγριλέζας"

- Εξωραϊστικός σύλλογος “Νέας Πολιτείας”

Στην Δ.Ε. Συκάμινου

- Πολιτιστικός σύλλογος Συκάμινου.
- Αγροτικός σύλλογος Συκάμινου
- Αθλητικός σύλλογος Συκάμινου
- Σύλλογος Γονέων και Κηδεμόνων Συκάμινου

Ως χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων υπάρχουν οι ακόλουθοι:

- Πνευματικό - πολιτιστικό κέντρο στα Νέα Παλάτια και στο Συκάμινο.
- Μουσείο στη Σκάλα Ωρωπού
- Ωδείο στη Σκάλα Ωρωπού στο χώρο των Παλαιών Φυλακών

Σύμφωνα με τα σταθερότυπα, για οικιστικά κέντρα 3^{ου} επιπέδου αντιστοιχούν 0,1 τ.μ. γηπέδου πολιτιστικών εγκαταστάσεων ανά κάτοικο, ενώ για τους λοιπούς οικισμούς αντιστοιχούν 0,2 τ.μ. /κάτοικο.

Ωστόσο, θεωρώντας ότι η Σκάλα αναμένεται να ασκήσει έναν ιδιαίτερα αναβαθμισμένο ρόλο στον πολιτιστικό τομέα για την προβολή και ανάδειξη του πλούσιου πολιτιστικού – αρχαιολογικού δυναμικού της ευρύτερης περιοχής της, προτείνουμε ως πρότυπο για πολιτιστικές εγκαταστάσεις τα 0,2 τ.μ. /κάτοικο.

Στους μικρούς πληθυσμιακά οικισμούς, επειδή το πρότυπο των 0,2 τ.μ. /κάτοικο δεν προσφέρει βιώσιμη επιφάνεια γηπέδου, λόγω των χαμηλών μεγεθών του μόνιμου πληθυσμού, δεχόμαστε ως ελάχιστο μέγεθος γηπέδου τα 300 τ.μ., προκειμένου να είναι εφικτή η κατασκευή μιας αίθουσας πολιτισμού σε συνδυασμό με ικανό περιβάλλοντα χώρο, ώστε αυτός να είναι επαρκής για τη διοργάνωση και υπαίθριων πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Ο χώρος αυτός θα μπορεί να φιλοξενεί και τα γραφεία των πολιτιστικών και άλλων συλλόγων που δραστηριοποιούνται στις Δημοτικές και Τοπικές Κοινότητες της περιοχής μελέτης.

Οι ανάγκες υπολογίζονται, βάσει προτύπων, για τον προγραμματικό μόνιμο πληθυσμό των 16.707 μονίμων κατοίκων. Οι αναγκαίες επιφάνειες που προκύπτουν για την κάλυψη των συνολικών αναγκών του μόνιμου πληθυσμού των Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκάμινου υπολογίζονται στον Πίνακα 3.6.4 που ακολουθεί:

Πίνακας 3.6.4: Προσδιορισμός αναγκών για Πολιτιστική Υποδομή, 2031

Οικισμοί	Μόνιμος Πληθυσμός 2031	τ.μ. γηπέδου για πολιτιστικές εγκαταστάσεις βάσει σταθεροτύπων	Βιώσιμο μέγεθος γηπέδου για πολιτιστικές εγκαταστάσεις (τ.μ.)
Δ.Ε. ΩΡΩΠΙΩΝ	14,666	2,617	3,150
Σκάλα	1,920	384	400
Ν. Παλάτια	3,616	723	750
Χαλκούτσι	3,758	752	750
Άγιος Κωνσταντίνος	569	114	300
Βαρικό	259	52	300
Ωρωπός	1,743	349	350
Ν. Πολιτεία	1,220	244	300
Δ.Ε. ΣΥΚΑΜΙΝΟΥ	2,737	547	550
Συκάμινο	2,737	547	550

Εκτός από την αναγκαία γη σε πολιτιστική υποδομή η οποία υπολογίζεται αναλογικά με τον πληθυσμό του κάθε οικισμού, από τα σταθερότυπα προβλέπονται οι εξής πολιτιστικές λειτουργίες:

- Πνευματικό κέντρο – κέντρο λαϊκής επιμόρφωσης
- Κινηματογράφος
- Βιβλιοθήκη
- Κέντρο νεότητας
- Αίθουσα Πολλαπλών χρήσεων

Π.3.6.7 Ελεύθεροι Χώροι - Πράσινο

Οι ανάγκες σε πράσινο και ελεύθερους χώρους, σύμφωνα με τα Σταθερότυπα, διακρίνονται σε Ελεύθερους Χώρους επιπέδου Πόλης / Οικισμού και σε Ελεύθερους χώρους επιπέδου Πολεοδομικής Ενότητας.

Ελεύθεροι Χώροι επιπέδου Πόλης/Οικισμού

Πάρκο Πόλης

Το βιώσιμο μέγεθος για το Πάρκο Πόλης σύμφωνα με τα Σταθερότυπα είναι της τάξης των 15 στρεμμάτων και άνω.

Τα απαιτούμενα μεγέθη των πάρκων επιπέδου πόλης υπολογίζονται με πρότυπο 5,50 τ.μ. γηπέδου ανά κάτοικο.

Πάρκο συνοικίας- οικισμού

Ως βιώσιμο μέγεθος για το Πάρκο σύμφωνα με τα σταθερότυπα είναι της τάξης των 5 έως 15 στρεμμάτων με ακτίνα εξυπηρέτησης, ίδια με αυτήν του Γυμνασίου - Λυκείου. Τα απαιτούμενα μεγέθη των πάρκων συνοικιών υπολογίζονται με πρότυπο 1,50 τ.μ. γηπέδου ανά κάτοικο.

Ελεύθεροι Χώροι επιπέδου Πολεοδομικής Ενότητας

Πλατείες

Το βιώσιμο μέγεθος για τις πλατείες σύμφωνα με τα Σταθερότυπα είναι από 1.000 τ.μ. έως 5.000 τ.μ.

Τα απαιτούμενα μεγέθη των πλατειών υπολογίζονται με πρότυπο 0,50 τ.μ. γηπέδου ανά κάτοικο.

Παιδικές Χαρές

Σύμφωνα με τα σταθερότυπα ως βιώσιμο μέγεθος θεωρείται η έκταση γηπέδου από 100 τ.μ. έως 1.000 τ.μ.

Τα απαιτούμενα μεγέθη των παιδικών χαρών υπολογίζονται με πρότυπο 0,25 τ.μ. γηπέδου ανά κάτοικο.

Νησίδες Πρασίνου

Σύμφωνα με τα Σταθερότυπα ως βιώσιμο μέγεθος θεωρείται η έκταση γηπέδου από 100 τ.μ. έως 1.000 τ.μ. ανά Π.Ε. Το πρότυπο για νησίδες πρασίνου είναι 0,25 τ.μ. /κάτοικο.

Μετά τα παραπάνω:

- Για τους «δίδυμους» οικισμούς Σκάλας και Νέων Παλατίων, ως έδρα του Καλλικράτειου Δήμου Ωρωπού και Διαδημοτικό Κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας, δεχόμαστε ως πρότυπο για Πράσινο και Ελεύθερους χώρους τα 8 τ.μ. /κάτοικο. Στο πρότυπο αυτό περιλαμβάνονται νησίδες πρασίνου, Πλατείες, Παιδικές χαρές, Πάρκο γειτονιάς, Πάρκο πόλης.
- Για όλους τους υπόλοιπους οικισμούς, δεχόμαστε ως πρότυπο τα 2,25 τ.μ. /κάτοικο, στο οποίο περιλαμβάνονται Πλατείες, Παιδικές χαρές, Πάρκο γειτονιάς.

Οι αναγκαίες επιφάνειες που προκύπτουν για την κάλυψη των συνολικών αναγκών του μόνιμου πληθυσμού των Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκάμινου υπολογίζονται στον Πίνακα 3.6.5

Οι ανάγκες υπολογίζονται βάσει προτύπων για τον προγραμματικό μόνιμο πληθυσμό των 16.707 μόνιμων κατοίκων.

Οι ελεύθεροι χώροι στις αστικές περιοχές, εκτός από τη συμβολή τους στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων έχουν και μια άλλη σημαντική λειτουργία: αποτελούν τους χώρους καταφυγής του πληθυσμού σε καταστάσεις εκτάκτου ανάγκης (π.χ. σεισμοί, θεομηνίες, κλπ.). Ωστόσο, θα πρέπει να προβλεφθεί σε κάθε οικισμό η δημιουργία υποδομών ασφάλειας των κατοίκων σε υφιστάμενους ελεύθερους χώρους (π.χ. παροχή πόσιμου νερού), καθώς και η τοποθέτηση σε κατάλληλες θέσεις και ανά τακτές μεταξύ τους αποστάσεις πυροσβεστικών κρουνών, όπου θα μπορούν να εφοδιάζονται τα πυροσβεστικά οχήματα σε περιπτώσεις πυρκαγιών εντός ή εκτός των οικισμών.

Βέβαια στους οικισμούς της Κοιλιάδας Ωρωπού, η δημιουργία εκτεταμένων ελεύθερων χώρων ως ένα βαθμό είναι πλεονασμός αφού ο εξωαστικός αδόμητος χώρος ενσωματώνεται στον δομημένο χώρο (δασικές εκτάσεις) και λειτουργεί ως ελεύθερος χώρος εντός των οικισμών. Στις περιπτώσεις αυτές οι σχετικές ανάγκες μπορούν να καλύπτονται εν μέρει από το φυσικό τοπίο που περικλείεται στους οικισμούς και που τις περισσότερες φορές ενσωματώνεται μέσα σε αυτούς ως αποτέλεσμα της φυσικής τους ανάπτυξης. Ωστόσο οι φυσικοί αυτοί χώροι δεν είναι διαμορφωμένοι και δεν μπορούν να προσφέρουν τις υπηρεσίες που παρέχουν οι διαμορφωμένοι για τον σκοπό αυτό κοινόχρηστοι χώροι που προτείνονται από την παρούσα μελέτη σύμφωνα με τις προδιαγραφές και τα σταθερότυπα.

Πίνακας 3.6.5: Προσδιορισμός αναγκών για πράσινο – ελεύθερους χώρους, 2031³

Οικισμοί	Μόνιμος Πληθυσμός 2031	Σταθερότυπο γης	τ.μ. γηπέδου για πράσινο ελεύθερους χώρους βάσει σταθεροτύπων
Δ.Ε. ΩΡΩΠΙΩΝ	14,666	-	61,273
Σκάλα	1,920	8	15,360
Ν. Παλάτια	3,616	8	28,928
Χαλκούτσι	3,758	2.25	8,456
Άγιος Κωνσταντίνος	569	2.25	1,280
Βαρικό	259	2.25	583
Ωρωπός	1,743	2.25	3,922
Ν. Πολιτεία	1,220	2.25	2,745
Δ.Ε. ΣΥΚΑΜΙΝΟΥ	2,737	-	6,158
Συκάμινο	2,737	2.25	6,158

³ Όπου στην τελευταία στήλη του Πίνακα καταγράφονται ως αναγκαία επιφάνεια γηπέδου τα 200 τ.μ., αυτή έχει προκύψει με παραδοχή ελάχιστου βιώσιμου μεγέθους κοινοχρήστου χώρου, λόγω του ισχνού εξυπηρετούμενου πληθυσμού του οικισμού.

Π.3.6.8 Ενοριακοί Ναοί

Για ενοριακούς Ναούς / θρησκευτικούς χώρους το σταθερότυπο επιφάνειας γηπέδου είναι 0,2 τ.μ. / κάτοικο. Για τους μικρούς οικισμούς δεχόμαστε ως ελάχιστη αναγκαία επιφάνεια γηπέδου τα 300 τ.μ. Οι ανάγκες υπολογίζονται βάσει προτύπων, όπως προαναφέρθηκε, για τον προγραμματικό μόνιμο πληθυσμό των 16.707 μονίμων κατοίκων ανά οικισμό.

Επομένως οι συνολικά απαιτούμενες επιφάνειες για ενοριακούς ναούς και για τις ανάγκες του προγραμματικού μόνιμου πληθυσμού των Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκάμινου υπολογίζονται στον Πίνακα 3.6.6 που ακολουθεί:

Πίνακας 3.6.6: Προσδιορισμός αναγκών για ενοριακούς ναούς, 2031

Οικισμοί	Μόνιμος Πληθυσμός 2031	τ.μ. γηπέδου για ενοριακούς ναούς βάσει σταθεροτύπων	Βιώσιμες μονάδες γηπέδου για ενοριακούς ναούς (τ.μ.)
Δ.Ε. ΩΡΩΠΙΩΝ	14,666	-	3,350
Σκάλα	1,920	384	400
Ν. Παλάτια	3,616	723.2	950
Χαλκούτσι	3,758	751.6	750
Άγιος Κωνσταντίνος	569	113.8	300
Βαρικό	259	51.8	300
Ωρωπός	1,743	348.6	350
Ν. Πολιτεία	1,220	244	300
Δ.Ε. ΣΥΚΑΜΙΝΟΥ	2,737	-	550
Συκάμινο	2,737	547.4	550

Π.3.6.9 Κοιμητήρια

Σήμερα, στις Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκαμίνου υπάρχουν κοιμητήρια που εξυπηρετούν κάθε οικισμό. Οι σχετικές ανάγκες προσδιορίζονται από τα σταθεροτύπα του ΥΠΕΧΩΔΕ σε 1 τ.μ. ανά κάτοικο, άρα στο έτος – στόχο 2031 οι ανάγκες σε κοιμητήρια για τους οικισμούς των Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκάμινου είναι:

Πίνακας 3.6.7: Προσδιορισμός αναγκών για κοιμητήρια, 2031

Οικισμοί	Μόνιμος Πληθυσμός 2031	τ.μ. γηπέδου για κοιμητήρια βάσει σταθεροτύπων
Δ.Ε. ΩΡΩΠΙΩΝ	14,666	13,085
Σκάλα	1,920	1,920
Ν. Παλάτια	3,616	3,616
Χαλκούτσι	3,758	3,758
Άγιος Κωνσταντίνος	569	569
Βαρικό	259	259
Ωρωπός	1,743	1,743
Ν. Πολιτεία	1,220	1,220
Δ.Ε. ΣΥΚΑΜΙΝΟΥ	2,737	2,737
Συκάμινο	2,737	2,737

Η χωρητικότητα των υφιστάμενων κοιμητηρίων επαρκεί για να καλύψει τις μελλοντικές ανάγκες, ωστόσο κρίνεται αναγκαία η μετεγκατάστασή τους εκτός των εγκεκριμένων ορίων των οικισμών (για όσα από αυτά βρίσκονται εντός των εγκεκριμένων ορίων) ή σε κοντινή απόσταση από τα όρια των οικισμών, διότι σύμφωνα με το Π.Δ. 1128/80 (ΦΕΚ 284/Α) απόφαση περί όρων για την ίδρυση κοιμητηρίων, η απόσταση από το άκρο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως είναι 250 μ. και από μεμονωμένα κτίσματα 100μ. Σύμφωνα με το άρθρο 29 παρ. 1 του Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124/Α) η απόσταση για την ίδρυση των κοιμητηρίων μπορεί να μειώνεται ύστερα από ειδική μελέτη που εκπονείται και εγκρίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού, εφόσον η μείωση αυτή δεν επιφέρει επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον και στην προστασία της δημόσιας υγείας, λόγω της επιβάρυνσης του υπόγειου υδροφόρου ορίζοντα.

Ειδικά για το κοιμητήριο των Ν. Παλατίων προτείνεται η απομάκρυνσή του από τη σημερινή του θέση σε βάθος 15ετίας και η εξεύρεση νέας θέσεις στον εξωαστικό χώρο προκειμένου η υφιστάμενος χώρος να μετατραπεί σε πάρκο πόλης.

Π.3.6.10 Συνολικές ανάγκες σε κοινωνική υποδομή για τις Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκάμινου

Στον Πίνακα 3.6.8 που ακολουθεί παρουσιάζονται συγκεντρωτικά οι ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό και πράσινο των οικισμών των Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκάμινου (τ.μ. γηπέδου) και υπολογίζονται τα τ.μ. κοινωνικού εξοπλισμού και πρασίνου που θα αναλογούν σε κάθε μόνιμο κάτοικο των δύο Δ.Ε. ανά οικισμό κατά το έτος 2031.

Πίνακας 3.6.8: Προσδιορισμός συνολικών αναγκών σε κοινωνική υποδομή Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκάμινου για το έτος 2031

Οικισμοί	Μόνιμος Πληθυσμός 2031	Εκπαίδευση	Αθλητισμός	Υγεία	Πρόνοια	Διοίκηση	Πολιτισμός	Ελεύθεροι χώροι πράσινο	Ενοριακοί ναοί	Κοιμητήρια	Σύνολο κοινωνικής υποδομής
Δ.Ε. ΩΡΩΠΙΩΝ	14,666	18,510	89,000	200	2,000	10,468	3150	61,273	3,350	13,085	201,036
Σκάλα	1,920		45,000		500	1,536	400	15,360	400	1,920	65,116
Ν. Παλάτια	3,616				500	2,893	750	28,928	950	3,616	37,637
Χαλκούτσι	3,758		27,000	200	500	3,006	750	8,456	750	3,758	44,420
Άγιος Κωνσταντίνος	569		-			455	300	1,280	300	569	2,904
Βαρικό	259		-			207	300	583	300	259	1,649
Ωρωπός	1,743		10,000		500	1,394	350	3,922	350	1,743	18,259
Ν. Πολιτεία	1,220		7,000			976	300	2,745	300	1,220	12,541
Δ.Ε. ΣΥΚΑΜΙΝΟΥ	2,737	2,595	15,100	200	1,000	2,190	550	6,158	550	2,737	31,080
Συκάμινο	2,737	2,595	15,100	200	1,000	2,190	550	6,158	550	2,737	31,080

Π.3.7 Δίκτυα αστικής υποδομής

Π.3.7.1 Μεταφορές, κυκλοφορία

Όπως έχει αναφερθεί κατά την Α' φάση της παρούσας μελέτης, οι μεταφορικές ανάγκες των κατοίκων και των επισκεπτών των Δ.Ε. Ωρωπίων και Συκαμίνου ικανοποιούνται με τους εξής τρόπους:

1. Με ιδιωτικά Ι.Χ.
2. Με Ταξί
3. Με Λεωφορεία Υπεραστικού ΚΤΕΛ Αττικής
4. Με την πορθμειακή γραμμή Σκάλας - Ερέτριας

Η ιεράρχηση του οδικού δικτύου που έγινε για τις δύο Δ.Ε. στο κεφάλαιο Π.2 (βλ. Χάρτη Π2), καλύπτει και τα τμήματα των οδών που διατρέχουν τους οικισμούς.

Εκτός της διαμόρφωσης των τριών ισόπεδων κόμβων στα Νέα Παλάτια και στη Σκάλα που ήδη αναφέρθηκαν στο κεφάλαιο Π.2.7.1 προτείνεται επιπλέον η πεζοδρόμηση της παραλιακής οδού Σκάλας – Νέων Παλατίων με εξαίρεση το τμήμα της οδού που είναι απαραίτητο για την είσοδο / έξοδο των οχημάτων από τον λιμένα Σκάλας για την εξυπηρέτηση της πορθμειακής γραμμής Σκάλας – Ερέτριας. Συγκεκριμένα προτείνεται η πεζοδρόμηση του τμήματος της παραλιακής οδού από το ανατολικό όριο του οικισμού Ν. Παλατίων μέχρι την οδό Γενηματά. Ως αντιστάθμισμα προτείνεται η δημιουργία ζεύγους μονόδρομων που θα εξυπηρετούν την είσοδο – έξοδο των οχημάτων στα Νέα Παλάτια. Συγκεκριμένα προτείνεται η είσοδος των οχημάτων να εκτραπεί στην παράλληλη της παραλίας εσωτερική οδό Μαρμαρά, η οποία αποτελεί τη φυσική συνέχεια της Επαρχιακής οδού Αμφιάρειο – Μαρκόπουλο – Σκάλα. Η οδός αυτή προτείνεται να είναι μονόδρομος με αντίθετη φορά κυκλοφορίας από αυτή που έχει σήμερα. Για την έξοδο των οχημάτων από τα Νέα Παλάτια προτείνεται η μονοδρόμηση της οδού Ομήρου μέσω της οποίας θα εξέρχονται τα οχήματα στην περιοχή του κλειστού αθλητικού κέντρου.

Αστικές Συγκοινωνίες

Προτείνεται η ανάπτυξη δημοτικής συγκοινωνίας κυκλικής μορφής, η οποία να ενώνει όλους τους οικισμούς των δύο Δ.Ε. μεταξύ τους και με την έδρα του Δήμου με σκοπό τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων των οικισμών και παράλληλα να έχει τον χαρακτήρα περιήγησης στους οικισμούς του Δήμου εξυπηρετώντας τους επισκέπτες – τουρίστες της περιοχής.

Π.3.7.2 Ενέργεια

Ηλεκτρική Ενέργεια

Η ενεργειακή κάλυψη των οικισμών των δύο Δ.Ε. είναι επαρκής και στην περίπτωση των προτεινόμενων επεκτάσεων θα χρειαστεί να επεκταθούν τα δίκτυα και να κατασκευασθούν νέοι υποσταθμοί διανομής.

Φυσικό αέριο

Προτείνεται η διερεύνηση της δυνατότητας επέκτασης του δικτύου φυσικού αερίου στην περιοχή των Δ.Ε. Συκαμίνου και Ωρωπίων, ώστε να εξυπηρετηθούν μελλοντικά οι οικισμοί του Δήμου για τις οικιακές ανάγκες, αλλά και για τις ανάγκες των ζωνών παραγωγικών χρήσεων που προτείνονται (ζώνη βιοτεχνίας και χονδρεμπορίου).

Π.3.7.3 Τηλεπικοινωνίες

Ισχύουν τα όσα αναφέρθηκαν στο κεφάλαιο 5.2.7.1.4

Επιπλέον στους οικισμούς προτείνεται η ποιοτική αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός των παρεχόμενων τηλεπικοινωνιακών υπηρεσιών με σύγχρονα μέσα όπως internet, ADSL, αναβάθμιση ιστοσελίδας, δυνατότητα τηλε-συσκέψεων, κ.ά.

Ειδικότερα, προτείνονται :

- Υποδομές δικτύων τοπικής πρόσβασης όπως ευρυζωνικά δίκτυα και ευρυζωνικές υπηρεσίες που θα εξυπηρετήσουν την βελτίωση της θέσης των επαγγελματιών, την προσφορότερη παροχή υπηρεσιών αλλά και τους οικιακούς χρήστες.
- Παροχή τηλεπικοινωνιακών υπηρεσιών σε ειδικές ομάδες πληθυσμού όπως ΑΜΕΑ, ηλικιωμένα άτομα, μαθητές.

Π.3.7.4 Ύδρευση – Αποχέτευση - Απορρίμματα

Έχει ήδη γίνει αναφορά στις υποδομές αυτές στο κεφάλαιο Π.2.7.2.