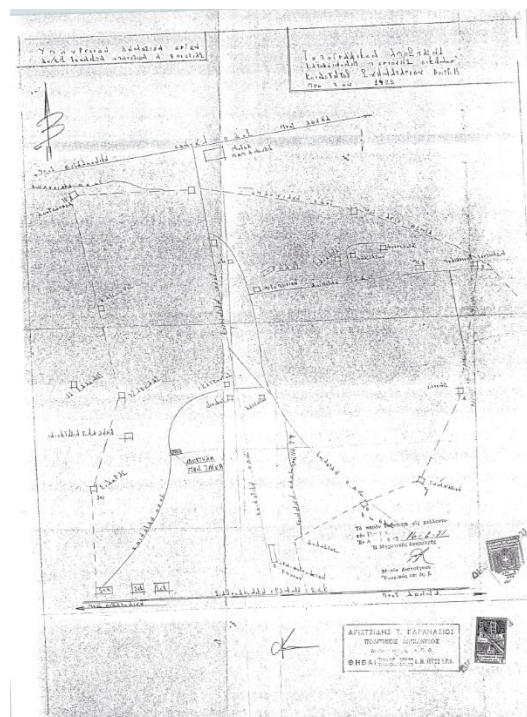


ΔΗΜΟΣ ΤΑΝΑΓΡΑΣ Δ.Ε. ΣΧΗΜΑΤΑΡΙΟΥ

ΤΟΠΙΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΣΧΗΜΑΤΑΡΙΟΥ ΠΡΟ ΤΟΥ '23



ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Σύνταξη (Υπογραφή / Σφραγίδα)

ΣΠΥΡΙΔΩΝ Η. ΦΥΣΕΛΙΑΣ
ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
Απόφοιτος ΠΑΝ. ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ, Αρ. Μητρώου ΤΕΕ: 87448
3ης ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 32 Τ.Κ. 164 52 ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΙΣ ΤΗΛ.: 212 1025004
ΑΦΜ: 117174204 - ΔΟΥ: ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ

Σπυρίδων Φυσελιάς
Μηχ. Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περ.
Ανάπτυξης

Θεώρηση (Υπογραφή / Σφραγίδα)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	3
Α' ΣΤΑΔΙΟ – ΑΝΑΛΥΣΗ – ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	5
Α.1 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΟΜΗ – ΟΡΓΑΝΩΣΗ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ, ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	5
1.1 Διοικητική, δημογραφική και κοινωνικοοικονομική κατάσταση της περιοχής	5
1.2 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	7
Α.2 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	18
Β' ΣΤΑΔΙΟ – ΠΡΟΤΑΣΗ	24
Π.1 ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΚΑΤΑΤΑΞΗΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΣΕ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ	24
Π.2 ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΤΑ ΟΡΙΑ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	24

ΜΕΛΕΤΗ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΣΧΗΜΑΤΑΡΙΟΥ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα μελέτη εκπονήθηκε βάσει της Σύμβασης με Α.Π. 24248/2024 η οποία υπογράφηκε στις 31/12/2024 μεταξύ του Δήμου Τανάγρας και του Σπυρίδωνα Φυσελιά Μηχ. Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περ. Ανάπτυξης.

Αντικείμενο της παρούσας είναι η εφαρμογή του ορίου του οικισμού Σχηματαρίου σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές και την μεθοδολογία της Υ.Α. αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/73670/1765 ΦΕΚ 3733/Β/2022. Για τον οικισμό του Σχηματαρίου υφίσταται ήδη απόφαση οριοθέτησης με Αριθμ. Πρωτ. 3818/15-11-1966 η οποία συνοδεύεται από σχετικό σκαρίφημα. Ως εκ τούτου αντικείμενο της παρούσας μελέτης είναι η ορθή μεταφορά σε συντεταγμένες ΕΓΣΑ '87 των ορίων του σκαριφήματος αυτού λαμβάνοντας υπόψη τα διαθέσιμα στοιχεία και έγγραφα που ανάγονται στην περίοδο οριοθέτησης (προ του 1966).

Ειδικότερα αφορά την σύνταξη φακέλου με τα απαραίτητα δικαιολογητικά (έγγραφα) διαγράμματα, πίνακες, τεχνική έκθεση, και λοιπά στοιχεία τεκμηρίωσης σε ηλεκτρονική και φυσική μορφή για την τροποποίηση / επανακαθορισμό του ορίου οικισμού προ 1923 Σχηματαρίου, το οποίο εμφανίζεται τόσο στο εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο όσο και στην κυρωμένη Πράξη Εφαρμογής του οικισμού.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Ο καθορισμός του ορίου του οικισμού αποτελεί προϋπόθεση για την πολεοδόμηση αυτού. Όλοι οι οικισμοί κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων που προϋφίστανται της 14.03.1983, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, διέπονται από κοινή διαδικασία και τρόπο οριοθέτησης. Για τον οικισμό του Σχηματαρίου κρίσιμος χρόνος για τον προσδιορισμό του ορίου προ 1923 είναι το 1966 όταν εκδόθηκε η υπ' αριθμ. πρωτ. 3818/15-11-1966 απόφαση περί καθορισμού των ορίων του περιγράμματος του οικισμού του προϋφιστάμενου του έτους 1923 τα οποία αποτυπώθηκαν σε σκαρίφημα.

Όπως αναφέρεται στις υπ' αριθμ. 05/2024 εγκεκριμένες Τεχνικές Προδιαγραφές μελέτης που εγκρίθηκαν με την απόφαση 1147/2024 Δημάρχου Τανάγρας:

«Η σύνταξη του φακέλου με τα στοιχεία για την τροποποίηση / επανακαθορισμό του ορίου οικισμού προ 1923 Σχηματαρίου, γίνεται με σκοπό την ένταξη εντός αυτού (του ορίου), ιδιοκτησιών που αποδεδειγμένα ευρίσκονται εντός του ορίου οικισμού προ '23 με νόμιμες οικοδομικές άδειες προ της θεσμοθέτησης της πολεοδομικής μελέτης.

Με τον επανακαθορισμό του ορίου οικισμού προ '23 θα καταστεί δυνατή η διόρθωση της Πράξης Εφαρμογής του οικισμού Σχηματαρίου για τις ιδιοκτησίες αυτές εξαιρώντας τες από την υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα είτε υποχρεώσεων και δικαιωμάτων λόγω ρυμοτόμησης που έχει επιβληθεί από την κυρωμένη Πράξη.»

Για την εκπόνηση της παρούσας μελέτης, πέραν των λοιπών θεσμικών και άλλων στοιχείων που αναφέρονται στη συνέχεια λήφθηκαν ιδιαίτερα υπόψη τα παρακάτω:

- Αριθμ. Πρωτ. 3818/15-11-1966 απόφαση περί καθορισμού των ορίων του περιγράμματος του οικισμού του προϋφιστάμενου του έτους 1923 τα οποία αποτυπώνονται σε σκαρίφημα.
- Αριθμ. 3621/662/1969 Άδεια οικοδομής της Σταυρούλας Φυλακτού του Ηλία, που αφορά σε προσθήκη κουζίνας και λουτρού κατ' επέκταση ισογείου
- Αριθμ. 375/88 Άδεια οικοδομής του Σάββα Φυλακτού του Ηλία, που αφορά σε ανέγερση νέας διώροφης οικοδομής
- Αρ. Πρωτ. 2018/14-12-1988 βεβαίωση του Προέδρου της Κοινότητας Σχηματαρίου ότι η ιδιοκτησία του Σάββα Φυλακτού του Ηλία βρίσκεται εντός του προϋφιστάμενου του 1923 ορίου οικισμού
- Αριθμ. 174/96 Άδεια οικοδομής του Δημήτριου Φυλακτού του Ηλία, που αφορά σε προσθήκη καθ' ύψος τμήματος Α' ορόφου σε υπάρχουσα ισόγεια οικοδομή και επισκευή τμήματος ισογείου.
- Αριθ. 28829 από 01 Αυγούστου 1999 που αφορά σε τροποποίηση Πράξεως Συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Σταυρούλας Φυλακτού και του Σάββα Φυλακτού
- Αριθ. 5005 από 01 Σεπτεμβρίου 1983 που αφορά σε Πράξη Συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Σταυρούλας Φυλακτού.
- Απόφαση αριθμ. 102980/6714/1996 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ με την οποία έχουν χαρακτηρισθεί με βάση τις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του Ν. Δ/γματος της 17-7-1923 ως πυκνοδομημένα τα τμήματα που είναι οικισμός προϋφιστάμενος του έτους 1923.

Α' ΣΤΑΔΙΟ – ΑΝΑΛΥΣΗ – ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

A.1 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΟΜΗ – ΟΡΓΑΝΩΣΗ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ, ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

1.1 Διοικητική, δημογραφική και κοινωνικοοικονομική κατάσταση της περιοχής

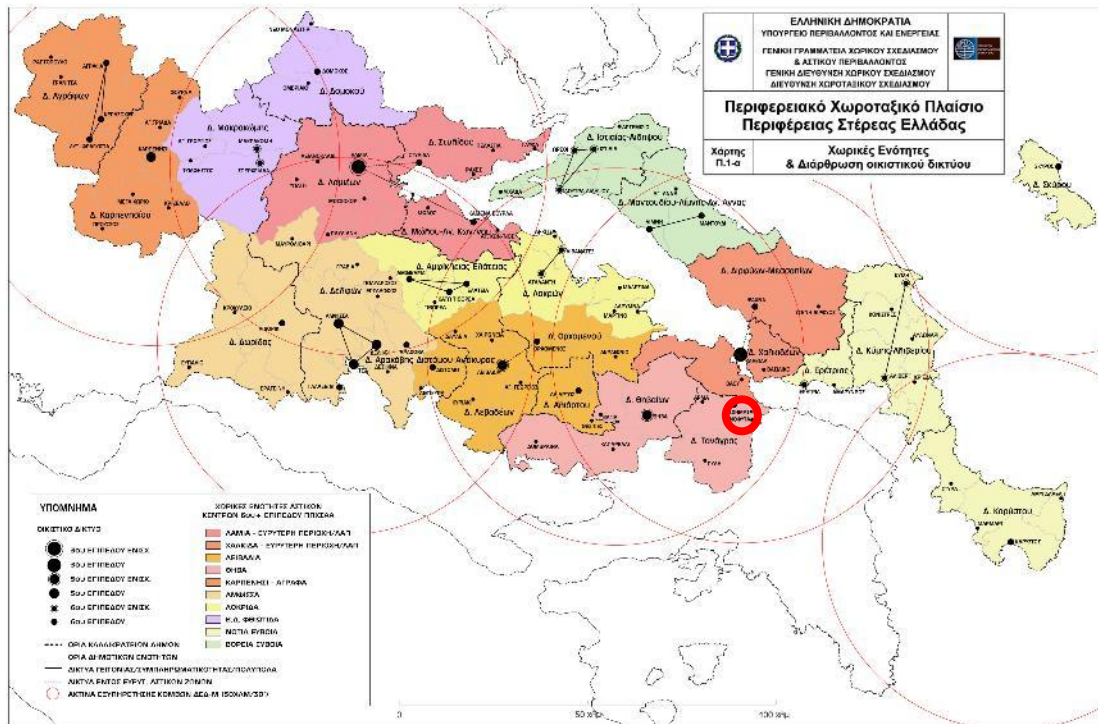
Ο οικισμός Σχηματαρίου υπάγεται διοικητικά στον Δήμο Τανάγρας και αποτελεί την έδρα του Δήμου. Με τη σειρά του ο Δήμος Τανάγρας υπάγεται διοικητικά στην Περιφερειακή Ενότητα Βοιωτίας, της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας. Ο Δήμος συστάθηκε το 2011 σε εφαρμογή του προγράμματος Καλλικράτης και προήλθε από την συνένωση των Καποδιστριακών δήμων Δερβενοχωρίων, Οινοφύτων, Σχηματαρίου και Τανάγρας, που πλέον αποτελούν Δημοτικές ενότητες. Από τον Ιούλιο του 2018 (Αρθ. 221 του Ν.4555/18 – ΦΕΚ133Α'/19-07-2018) δημιουργήθηκε και η 5η Δημοτική Ενότητα (Δηλεσίου) με τη συνένωση των οικισμών Δήλεσι της ΔΕ Οινοφύτων και Πλάκας Δηλεσίου της ΔΕ Σχηματαρίου.

Η έκταση του Δήμου Τανάγρας ανέρχεται σε 554.010 στρ. και ο μόνιμος πληθυσμός του, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ (2021), ανέρχεται σε 18.500 κατοίκους. Η Δημοτική Ενότητα Σχηματαρίου κατέγραψε το 2021 4.723 κατοίκους (26% του πληθυσμού του Δήμου), ενώ ο οικισμός του Σχηματαρίου κατέγραψε 3.868 κατοίκους (21% του πληθυσμού του Δήμου).

Ο οικισμός Σχηματαρίου αναφέρεται στις διοικητικές μεταβολές των οικισμών αρχικά στις 20-04-1835 όταν και προσαρτήθηκε στον τότε Δήμο Τανάγρας (πηγή ΕΕΤΑΑ, www.eetaa.gr).

- Με το ΦΕΚ 24/Α/15-10-1842 ο οικισμός αποσπάται από το δήμο Τανάγρας και προσαρτάται στο δήμο Αυλίδος
- Με το ΦΕΚ 25/Α/25-10-1842 ο οικισμός αποσπάται από το δήμο Αυλίδος και προσαρτάται στο δήμο Τανάγρας
- Με το ΦΕΚ 136/Α/08-07-1899 ο οικισμός αποσπάται από το νομό Αττικής και Βοιωτίας και υπάγεται στο νομό Βοιωτίας
- Με το ΦΕΚ 282/Α/04-12-1909 ο οικισμός αποσπάται από το νομό Βοιωτίας και υπάγεται στο νομό Αττικής και Βοιωτίας
- Με το ΦΕΚ 262/Α/31-08-1912 ο οικισμός αποσπάται από το δήμο Τανάγρας και ορίζεται έδρα της κοινότητας Σχηματαρίου.
- Με το ΦΕΚ 223/Α/26-07-1943 ο οικισμός αποσπάται από το νομό Αττικής και Βοιωτίας και υπάγεται στο νομό Βοιωτίας.

- Με το ΦΕΚ 87/Α/07-06-2010 ο οικισμός αποσπάται από το δήμο Σχηματαρίου και προσαρτάται στο δήμο Τανάγρας. Ο οικισμός ορίζεται έδρα του δήμου Τανάγρας.



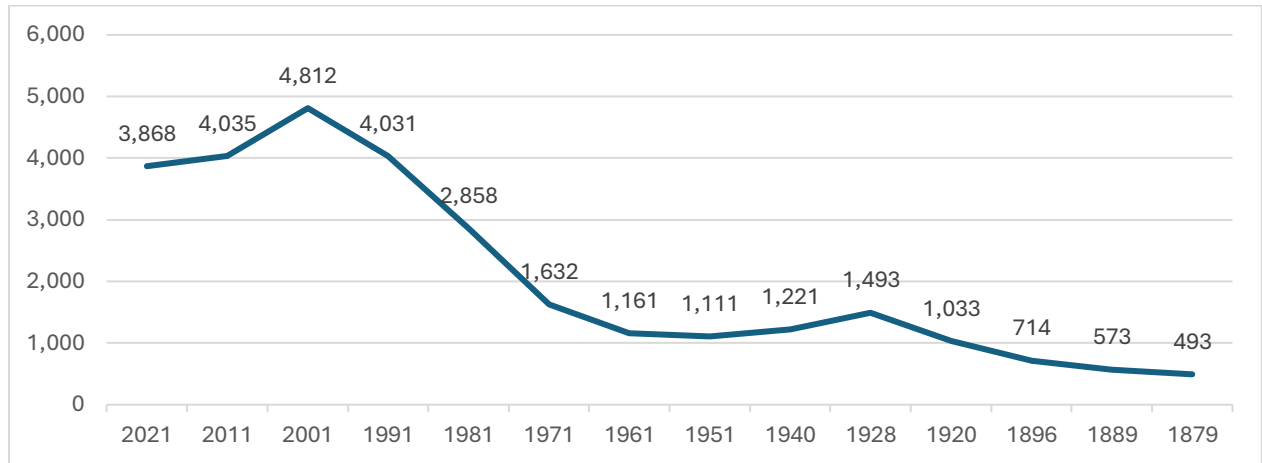
Η θέση του οικισμού Σχηματαρίου στην Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας

Σύμφωνα με τα στοιχεία των απογραφών της ΕΛΣΤΑΤ η εξέλιξη του πληθυσμού του οικισμού Σχηματαρίου παρουσιάζεται στο επόμενο Διάγραμμα 1.

Ο οικισμός εμφανίζεται για πρώτη φορά στην απογραφή του έτους 1879 και έκτοτε εμφανίζεται αδιαλείπτως σε όλες τις απογραφές πληθυσμού μέχρι την τελευταία απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ. το 2021. Η διαχρονική απογραφή του οικισμού σε συνδυασμό με την αναφορά του στις διοικητικές μεταβολές των οικισμών από το 1835, αποδεικνύει την ύπαρξη του οικισμού πολύ πριν το 1923 που είναι το έτος ορόσημο για τον καθορισμό του ορίου του οικισμού προ 1923.

Ο πληθυσμός του Σχηματαρίου αν και παρουσίασε μια στασιμότητα με μικρές μεταβολές στην περίοδο 1920 έως 1961, έκτοτε ακολούθησε μια έντονη πληθυσμιακή αύξηση στα έτη 1961 έως 2001 όπου και τετραπλασιάστηκε (αύξηση 314%). Ωστόσο από το 2001 μέχρι το 2021 ο πληθυσμός παρουσίασε μείωση κατά 20%.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1: ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΣΧΗΜΑΤΑΡΙΟΥ



Πηγή: ΕΕΤΑΑ/ΕΛ.ΣΤΑΤ.

1.2 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού που διέπουν την περιοχή μελέτης είναι:

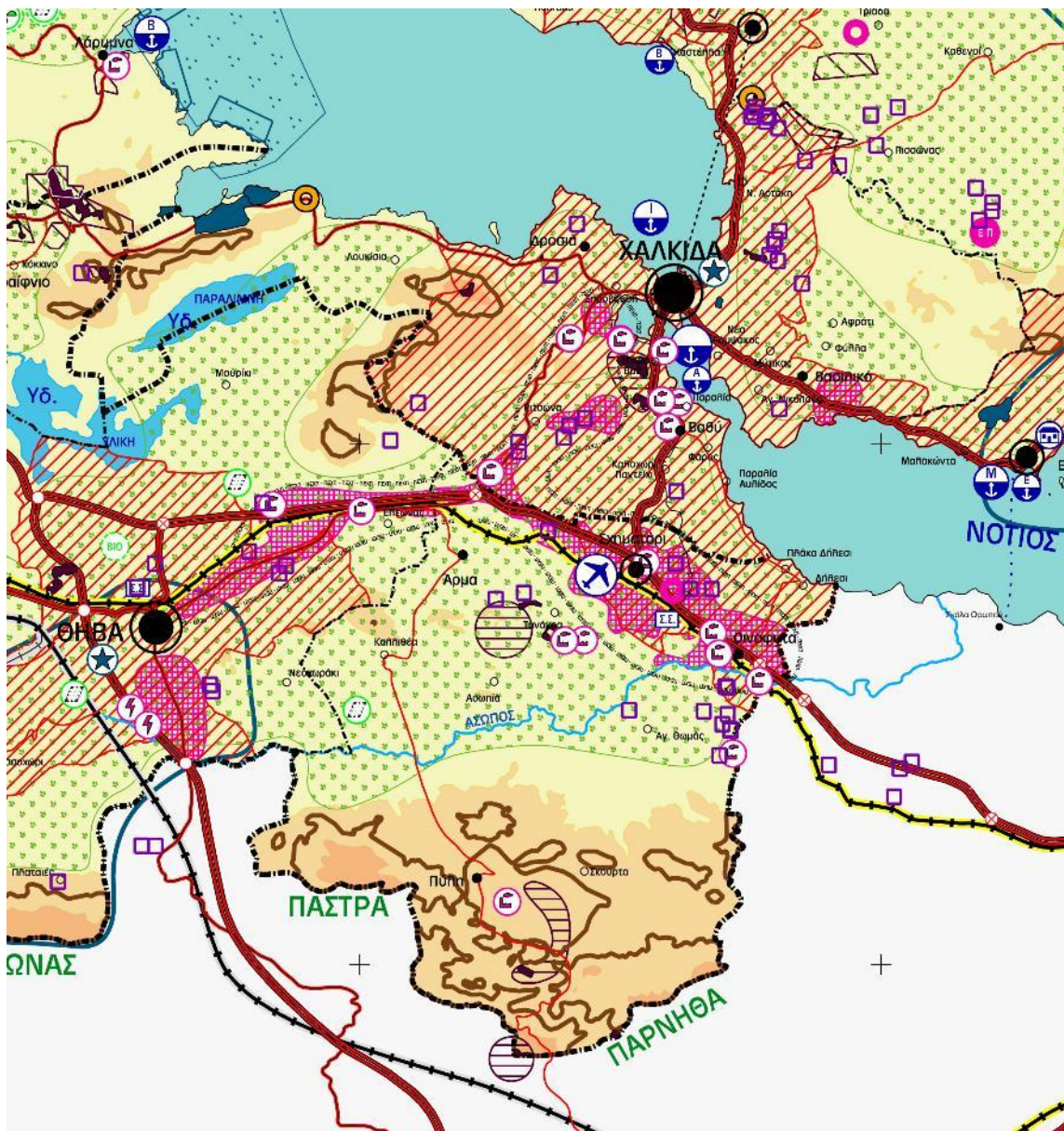
1. Η απόφαση με αριθμό ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/76104/1176), με θέμα «**Έγκριση Αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας και Περιβαλλοντική Έγκριση αυτού**» ΦΕΚ 299/ΑΑΠ/2018)
2. Η απόφαση με αριθμό 05787/12588 (ΦΕΚ 607/ΑΑΠ/31.12.2010) με θέμα «**Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Σχηματαρίου Νομού Βοιωτίας**».
3. Το Π.Δ/γμα από 16-05-1997 (ΦΕΚ 481/Δ/1997) **περί έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης τμήματος του οικισμού Σχηματαρίου**

1. Σύμφωνα με το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) Στερεάς Ελλάδας, στην ευρύτερη περιοχή του Σχηματαρίου βρίσκεται η άτυπη βιομηχανική συγκέντρωση Οиноφύτων – Σχηματαρίου που ουσιαστικά αποτελεί την βιομηχανική περιοχή του Μητροπολιτικού Συγκροτήματος της Αθήνας. Πρόκειται για περιοχή με διαπεριφερειακή εμβέλεια - σχέση με τη Μητροπολιτική Περιφέρεια Αθήνας-Αττικής - πρωτεύοντα εθνικό πόλο. Προτείνεται από το ΠΧΠ Στερεάς Ελλάδας ως περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης με έλεγχο εξυγίανσης ιδίως στα Οινόφυτα. Επίσης προτείνεται από το ΠΧΠ η άμεση προώθηση πιλοτικής εφαρμογής του εργαλείου ΠΕΧΠ στην ευρεία ζώνη βιομηχανικής συγκέντρωσης Οиноφύτων - Σχηματαρίου - Ριτσώνας/Βαθύ Χαλκίδας -Θήβας, με στόχο: α) τη διερεύνηση των βιομηχανικών εξειδικεύσεων και των μεγεθών των εγκατεστημένων χρήσεων, και β) τον καθορισμό

μέσων, φορέων και μηχανισμών που θα επιτρέψουν την σχεδιασμένη εξυγίανση και αναβάθμιση δραστηριοτήτων, την επανάχρηση και την εξασφάλιση υποδομών, την επανάχρηση κελυφών και τη διασύνδεση με την ανάπτυξη των αστικών κέντρων Ευρύτερης Χαλκίδας και Θήβας, σύμφωνα με τους ρόλους τους. Η πιλοτική εφαρμογή του εργαλείου ΠΕΧΠ θα προχωρήσει στην εκτίμηση του είδους, αριθμού και του μεγέθους των αναγκαίων οργανωμένων υποδοχέων (Επιχειρηματικά Πάρκα διαφόρων τύπων) λαμβάνοντας υπόψη:

- υπάρχοντες και προγραμματιζόμενους, μέσω των θεσμοθετημένων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ή βάσει σχετικής νομοθεσίας, υποδοχείς,
- την περιβαλλοντική εξυγίανση μέσω του ειδικού προγράμματος αντιμετώπισης της ρύπανσης του Ασωπού Ποταμού, και
- την ανάγκη ενεργοποίησης κατάλληλων χρηματοδοτικών μηχανισμών για την εφαρμογή του σχεδιασμού.

Η σχεδιαστική αυτή παρέμβαση είναι απαραίτητο να συντονιστεί με το ΡΣΑ της Αθήνας-Αττικής και να αποτελέσει «Ολοκληρωμένη Χωρική Επένδυση (Ο.Χ.Ε.)» του Ε' ΚΠΣ μέσω των ΠΕΠ των Περιφερειών ΣΤΕ και Αττικής.



Απόσπασμα από τον χάρτη Χωρικής Οργάνωσης του ΠΧΠ Στερεάς Ελλάδας όπου φαίνεται η θέση του Σχηματαρίου σε σχέση με τις άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις κατά μήκος του οδικού άξονα ΠΑΘΕ

Σύμφωνα με το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) Στερεάς Ελλάδας το Σχηματάρι εντάσσεται στην ευρύτερη χωρική ενότητα της Θήβας η οποία χαρακτηρίζεται από ισχυρή παρουσία βιομηχανικής παραγωγής και αυξανόμενη δυναμική ως προς τη κατοίκηση και το ρόλο της στο διαπεριφερειακό χώρο με την Αττική.

Επίσης το Σχηματάρι ιεραρχείται ως οικισμός 6^{ου} επιπέδου σύμφωνα με τη διάρθρωση του οικιστικού δικτύου της Περιφέρειας, εξαρτώμενο από το οικιστικό κέντρο της Θήβας που ιεραρχείται στο 5^ο ενισχυμένο επίπεδο.



Απόσπασμα από τον χάρτη του οικιστικού δικτύου του ΠΧΠ Στερεάς Ελλάδας όπου φαίνεται η εξάρτηση του Σχηματαρίου με τη Θήβα και τη Χαλκίδα

2. Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ της ΔΕ Σχηματαρίου (αποφ. Αριθμ. 105787/12588 (ΦΕΚ 607/ΑΑΠ/2010) προβλέπονται επεκτάσεις του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού στα ανατολικά και δυτικά καθώς βόρεια υπάρχει ο φραγμός της Εθνικής Οδού Αθηνών - Θεσσαλονίκης (ΠΑΘΕ) και νότια ο φραγμός της σιδηροδρομικής γραμμής, καθώς και ο χώρος του αεροδρομίου της Τανάγρας.

Συγκεκριμένα προβλέπεται από το ισχύον ΓΠΣ η επέκταση του υφισταμένου σχεδίου πόλεως του Σχηματαρίου στον τομέα IV στα δυτικά έκτασης 361,2 στρεμμάτων και στον τομέα V στα ανατολικά, έκτασης 239,7 στρεμμάτων. Για τις περιοχές επέκτασης ορίζεται ως κύρια χρήση η γενική κατοικία με επιτρεπόμενες χρήσεις, όπως ορίζονται από το άρθρο 3 του από 23.2.1987 Π.Δ./τος (Δ' /166), ήτοι:

1. Κατοικία.
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες.
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα).
4. Γραφεία τράπεζες ασφάλειες κοινωφελείς οργανισμοί.
5. Κτίρια εκπαίδευσης.
6. Εστιατόρια.
7. Αναψυκτήρια.
8. Θρησκευτικοί χώροι.
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
11. Πρατήρια βενζίνης.
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
13. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης.
14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).

Όροι δόμησης επεκτάσεων:

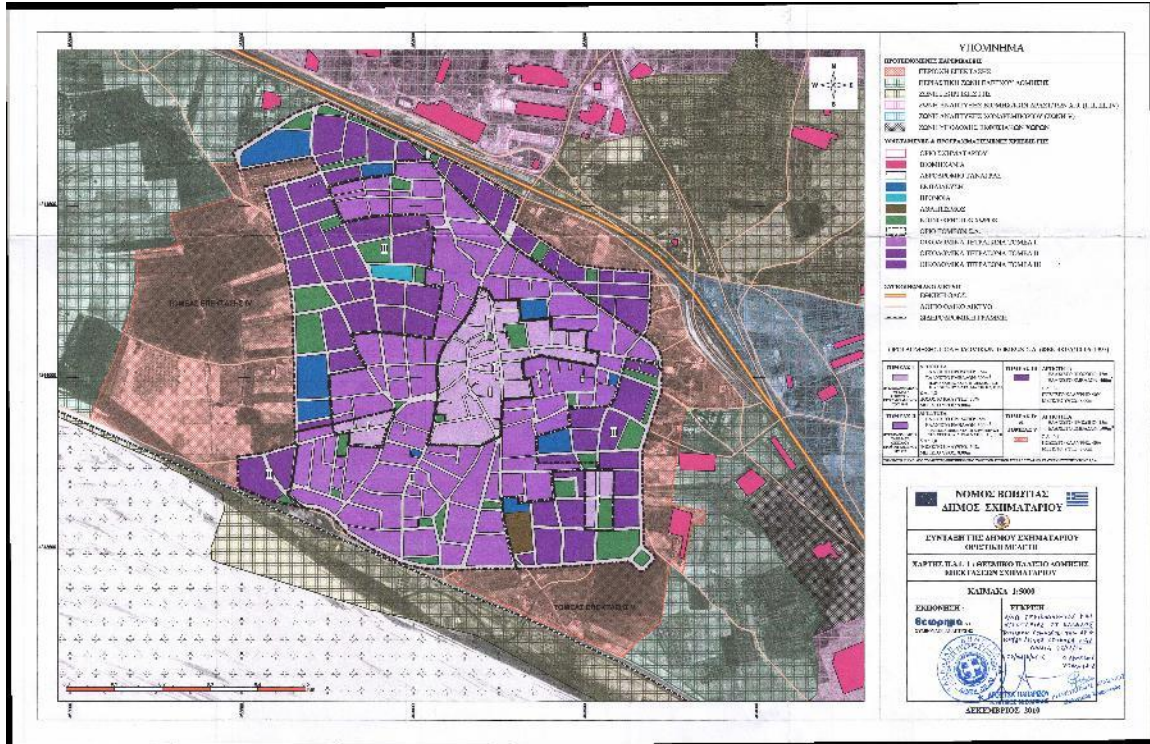
Αρτιότητα:

- Ελάχιστο πρόσωπο: 15m
- Ελάχιστο εμβαδόν: 500m²

Σ.Δ.: 0,4

Ποσοστό Κάλυψης: 40%

Μέγιστο ύψος: 8m



Χάρτης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου 2010 Δ.Ε. Σχηματαρίου

Επισημαίνεται ότι στους χάρτες που συνοδεύουν το ΓΠΣ του 2010 δεν παρουσιάζεται το όριο οικισμού προ 1923 αλλά απεικονίζονται οι τρεις Τομείς όρων δόμησης (I, II, III) με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά τους, στους οποίους είναι χωρισμένος ο οικισμός.

Με το ΦΕΚ 391 Δ'/14-06-1989 εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του οικισμού Σχηματαρίου με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983, ενώ με το ΦΕΚ 1279 Δ'/06-10-1993 αναδημοσιεύτηκε η απόφαση έγκρισης συνοδευόμενη από τα σχέδια του ΓΠΣ. Στο ΦΕΚ της αναδημοσίευσης εμφανίζονται τα όρια του οικισμού προ του 1923 στον χάρτη με στοιχεία Π1-11, όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα.

Στον χάρτη του ΓΠΣ 1989 απεικονίζεται το όριο οικισμού προ 1923 το οποίο παρουσιάζεται με κόκκινη γραμμή στο παρακάτω σχέδιο Π1-11:



Χάρτης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου 1989 οικισμού Σχηματαρίου με το όριο οικισμού προ 1923

3. Η Πολεοδομική Μελέτη του Οικισμού Σχηματαρίου εγκρίθηκε σε εφαρμογή του ΓΠΣ 1989 με το ΦΕΚ 481 Δ' /10-06-1997 «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης τμήματος του οικισμού Σχηματαρίου Δήμου Σχηματαρίου Νομού Βοιωτίας». Ωστόσο στα σχέδια που συνοδεύουν το συγκεκριμένο ΦΕΚ της πολεοδομικής μελέτης, δεν εμφανίζεται το όριο οικισμού προ του έτους 1923 και επομένως δεν τέθηκε το όριο αυτό στη διαβούλευση της πολεοδομικής μελέτης. Ωστόσο αποτυπώθηκε το όριο του πυκνοδομημένου τμήματος του οικισμού σύμφωνα με την Απόφαση αριθμ. 102980/6714/1996 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ με την οποία έχουν χαρακτηριστεί βάσει των διατάξεων των άρθρων 1 και 2 του Ν. Δ/γματος της 17-7-1923, τα πυκνοδομημένα τμήματα που είναι οικισμός προϋφιστάμενος του έτους 1923.

Κατόπιν των ανωτέρω η πολεοδόμηση του Σχηματαρίου περιελάμβανε τα εξής:

1. Τα Τμήματα του οικισμού, που είναι οικισμός προϋφιστάμενος του έτους 1923, και έχουν χαρακτηριστεί ως πυκνοδομημένα με την 102980/6714/1996 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., με τις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του ν.δ/τος της 17-07-1923,

2. Τα Τμήματα του οικισμού που έχουν χαρακτηριστεί ως πυκνοδομημένα, αλλά ήταν εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού προ του 1923, καθώς και τμήματα αραιοδομημένα και αδόμητα, με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983.

Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης συντάχθηκε στη συνέχεια η Πράξη Εφαρμογής, η οποία και κυρώθηκε με απόφαση Νομάρχη 1/2005 21/07/2005 (3105). Στα διαγράμματα της Πράξης Εφαρμογής είχε απαικονιστεί το όριο οικισμού προ του 1923 με ελεύθερη απόδοση από τον χάρτη Π1-11 του ΓΠΣ χωρίς να ληφθούν υπόψη τα πραγματικά στοιχεία του έτους οριοθέτησης και της περιγραφής των ορίων του 1966.

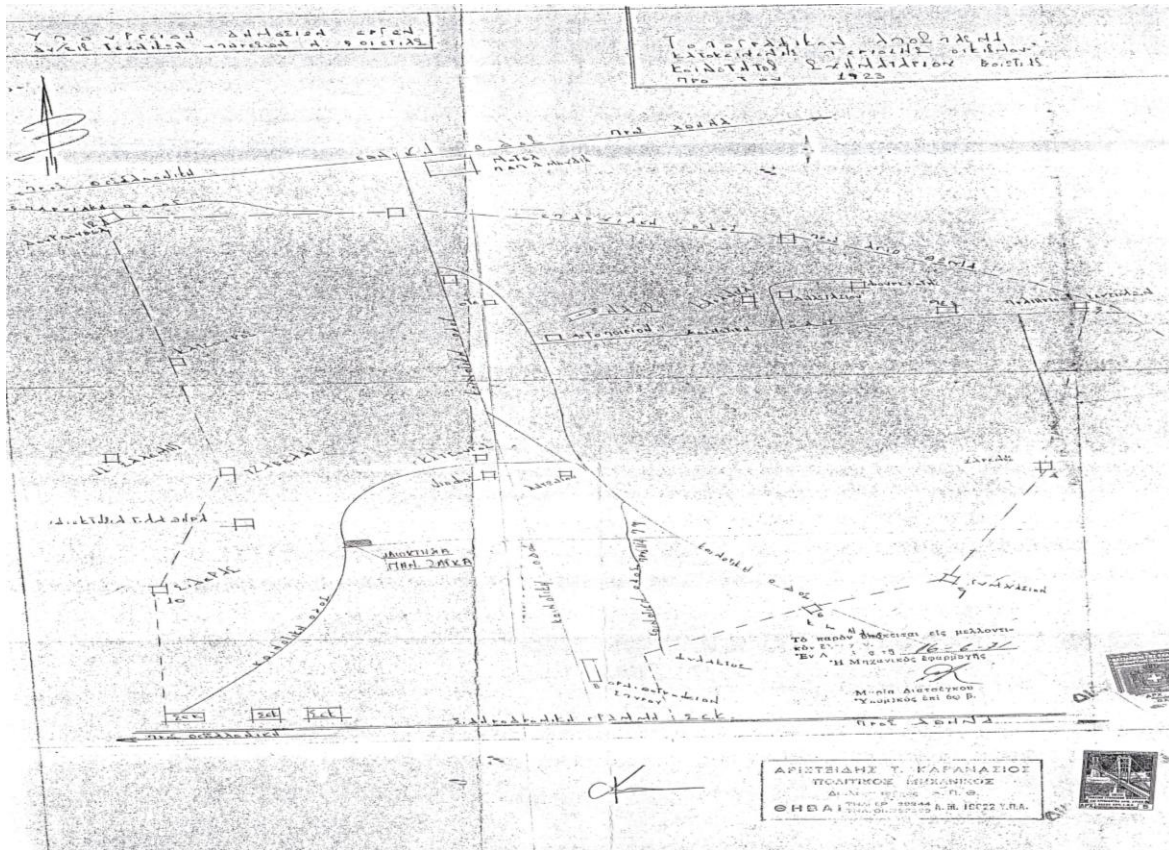


Το όριο οικισμού προ 1923 όπως απεικονίζεται στην κυρωμένη Πράξη Εφαρμογής του οικισμού με γκρι διαγράμμιση

1.3 ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΤΥΧΟΝ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΕΩΝ - ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

Για την εκπόνηση της παρούσας μελέτης λήφθηκαν υπόψη τα παρακάτω:

- Αριθμ. Πρωτ. 3818/15-11-1966 απόφαση περί καθορισμού των ορίων του περιγράμματος του οικισμού του προϋφιστάμενου του έτους 1923 τα οποία αποτυπώνονται σε σκαρίφημα.
- Το από 16-6-1971 σκαρίφημα οριοθέτησης του οικισμού προ 1923 που φέρει υπογραφή από την Μηχανικό εφαρμογής κ. Μαρία Διατσέγκου



Το από 16/6/1971 σκαρίφημα οριοθέτησης οικισμού προ 1923

Επικουρικά λήφθηκαν υπόψη τα παρακάτω στοιχεία:

- Τοπογραφική αποτύπωση της σιδηροδρομικής γραμμής και των συνοδών κτιρίων και τεχνικών έργων περιλαμβανομένου και του ορίου απαλλοτρίωσης.
- Απόφαση αριθμ. 102980/6714/1996 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ με την οποία έχουν χαρακτηρισθεί με βάση τις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του Ν.

- Δ/γματος της 17-7-1923 ως πυκνοδομημένα τα τμήματα που είναι οικισμός προϋφιστάμενος του έτους 1923.
- Αριθμ. 174/96 Άδεια οικοδομής του Δημήτριου Φυλακτού του Ηλία, που αφορά σε προσθήκη καθ' ύψος τμήματος Α' ορόφου σε υπάρχουσα ισόγεια οικοδομή και επισκευή τμήματος ισογείου.
 - Αριθμ. 375/88 Άδεια οικοδομής του Σάββα Φυλακτού του Ηλία, που αφορά σε ανέγερση νέας διώροφης οικοδομής
 - Αριθμ. 3621/662/1969 Άδεια οικοδομής της Σταυρούλας Φυλακτού του Ηλία, που αφορά σε προσθήκη κουζίνας και λουτρού κατ' επέκταση ισογείου
 - Αρ. Πρωτ. 2018/14-12-1988 βεβαίωση του Προέδρου της Κοινότητας Σχηματαρίου ότι η ιδιοκτησία του Σάββα Φυλακτού του Ηλία βρίσκεται εντός του προϋφιστάμενου του 1923 ορίου οικισμού
 - Αριθ. 28829 από 01 Αυγούστου 1999 που αφορά σε τροποποίηση Πράξεως Συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Σταυρούλας Φυλακτού και του Σάββα Φυλακτού
 - Αριθ. 5005 από 01 Σεπτεμβρίου 1983 που αφορά σε Πράξη Συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Σταυρούλας Φυλακτού.
 - οι ορθοεικόνες που παρήχθησαν επί Α/Φ ετών 1967, 1969, 1970, 1974 από τα αρχεία του ΟΚΧΕ και της ΓΥΣ
 - σύγχρονες δορυφορικές εικόνες google earth

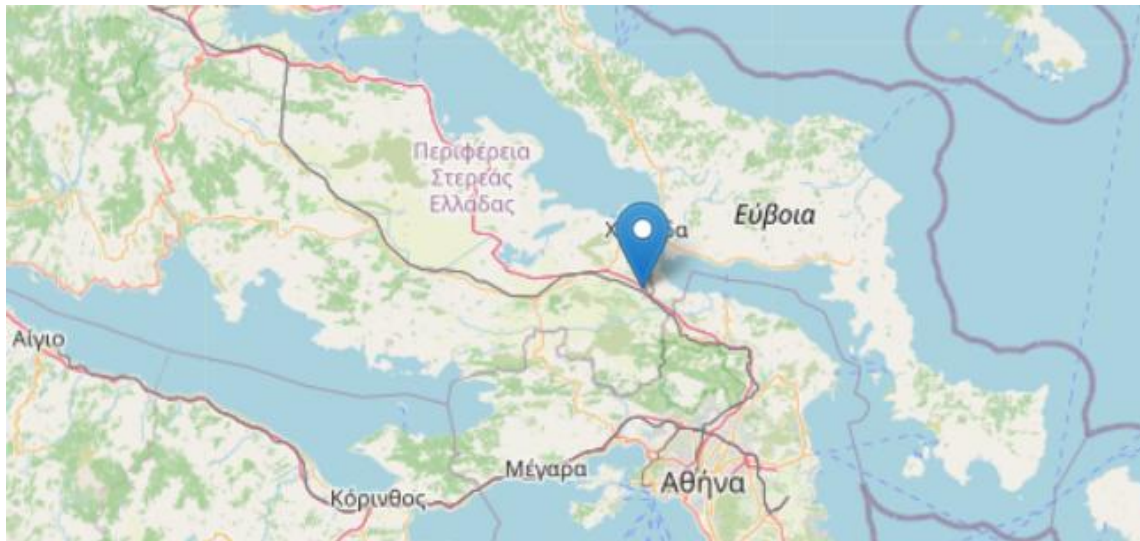


Τοπογραφική αποτύπωση των σιδηροδρομικών γραμμών, των κτιρίων του σιδηροδρομικού δικτύου και της ζώνης απαλλοτρίωσης

Θέση του οικισμού στην ευρύτερη περιοχή

Ο οικισμός του Σχηματαρίου βρίσκεται σε υψόμετρο 150 μέτρων στα ανατολικά της Βοιωτίας σε απόσταση 60 χλμ από την Αθήνα, 20 χλμ απο τη Χαλκίδα και 30 χλμ από τη Θήβα. Στα Δυτικά του Σχηματαρίου βρίσκεται το στρατιωτικό αεροδρόμιο της Τανάγρας. Οι κάτοικοι της περιοχής δραστηριοποιούνται κυρίως στη βιομηχανική περιοχή της περιοχής, ενώ υπάρχουν κι αρκετοί αγρότες αλλά κι ελεύθεροι επαγγελματίες

Η θέση του οικισμού βρίσκεται σε συγκοινωνιακό κόμβο, καθώς βόρεια της πόλης διέρχεται ο Αυτοκινητόδρομος ΠΑΘΕ που ενώνει την πόλη με την Αθήνα και την Θεσσαλονίκη. Από αυτό το δρόμο, στο ύψος του Σχηματαρίου, ξεκινά ο αυτοκινητόδρομος Σχηματαρίου-Χαλκίδας προσφέροντας τη δυνατότητα για άμεση πρόσβαση προς τη Χαλκίδα και την Εύβοια. Επίσης νότια του οικισμού διέρχεται η σιδηροδρομική γραμμή Αθηνών – Θεσσαλονίκης και στο σημείο αυτό βρίσκεται ο σιδηροδρομικός σταθμός.



Η θέση του οικισμού Σχηματαρίου

Ο οικισμός του Σχηματαρίου απογράφεται ως αυτοτελής οικισμός σε όλες τις απογραφές από το 1879 έως σήμερα. Μέχρι το 1971 ήταν οικισμός κάτω των 2000 κατ., ενώ από το 1981 μέχρι σήμερα ο πληθυσμός του αυξήθηκε σημαντικά και συγκεντρώνει σταθερά πάνω από 2000 κατ.

Σύμφωνα με ιστορικά στοιχεία, αρχικά ήλθαν από τη Βόρειο Ήπειρο δεκαοκτώ οικογένειες, κατά τα έτη 1770 με 1775 και αγόρασαν ένα κτήμα από έναν Τούρκο πασά. Το κτήμα αυτό αποτελούνταν από 25.000 έως 30.000 στρέμματα, τα πρώτα σπίτια του

ήταν καλύβες, που τα έφτιαξαν στη θέση Μαυροβούνι για να έχουν το ποτάμι κοντά να υδρεύονταν, το ονομαζόμενο στην αρχαία Ελληνική Θερμόδοντα ή κοινός (Λάρη) ή παραπόταμος του Χείμαρρου Ασωπού.

Ο οικισμός του Σχηματαρίου δεν είναι παραδοσιακός.

A.2 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

2.1 ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΣΗΣ ΓΗΣ

Με βάση την έκταση του οικισμού εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εμβαδού 1.170 στρ. η πυκνότητα κατοίκησης ανέρχεται σε 33 κάτ./Ha, η οποία είναι αρκετά χαμηλή. Αντίστοιχη είναι και η πυκνότητα δόμησης η οποία κατά το μεγαλύτερο μέρος της βρίσκεται εντός του ορίου οικισμού προ 1923 που κατά βάση αποτελεί και το συνεκτικό όριο του οικισμού. Εκτός του ορίου αυτού η δόμηση είναι αραιή και υπάρχουν αρκετά αδόμητα οικόπεδα.

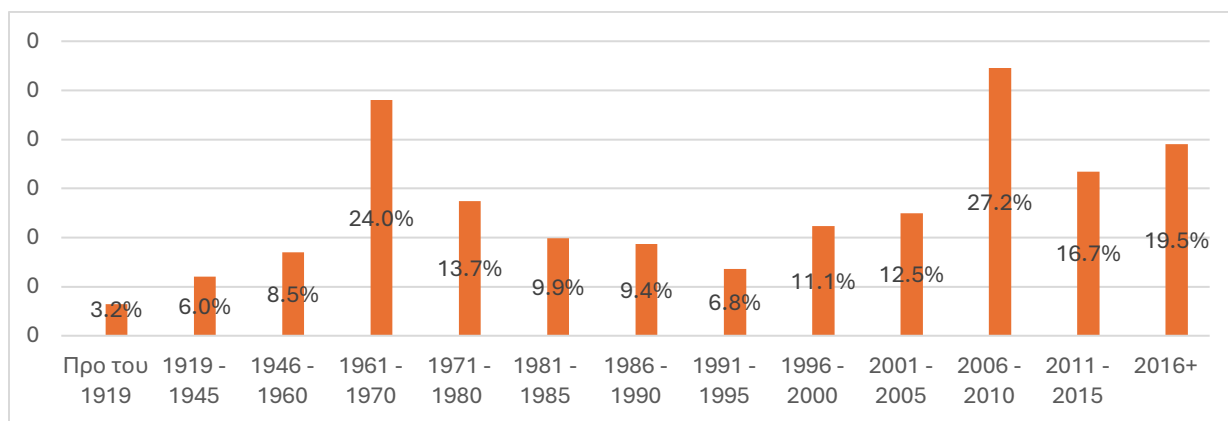
Όσον αφορά τις δυνατότητες δόμησης, το πυκνοδομημένο κεντρικό τμήμα του οικισμού έχει Σ.Δ. 1,2, ενώ οι περιβάλλουσες αραιοδομημένες και αδόμητες εκτάσεις έχουν Σ.Δ. 0,6, όπως φαίνεται στο παρακάτω απόσπασμα από τον Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη.



Απόσπασμα από τον Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη

Όσον αφορά στο υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα του οικισμού, σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ 2021 προκύπτει ότι τα περισσότερα κτίρια σε ποσοστό 27,2% έχουν κατασκευαστεί την περίοδο 2006 – 2010 και ακολουθεί η περίοδος 1961 – 1970 κατά την οποία κατασκευάστηκε το 24% του κτιριακού αποθέματος. Επίσης σημαντικό ποσοστό των κτιρίων κατασκευάστηκε την περίοδο 2011 – 2015 σε ποσοστό 16,7% και την περίοδο μετά το 2016 σε ποσοστό 19,5%. Με βάση τα στοιχεία αυτά προκύπτει ότι το κτιριακό απόθεμα του οικισμού είναι σε μεγάλο ποσοστό σύγχρονο και παρόλο που ο οικισμός κατοικείται αδιάλειπτα μέχρι σήμερα δείχνει ότι τα παλιά σπίτια είτε έχουν ανακαινιστεί είτε έχουν αντικατασταθεί με νεότερης κατασκευής.

ΓΡΑΦΗΜΑ 2: ΗΛΙΚΙΕΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

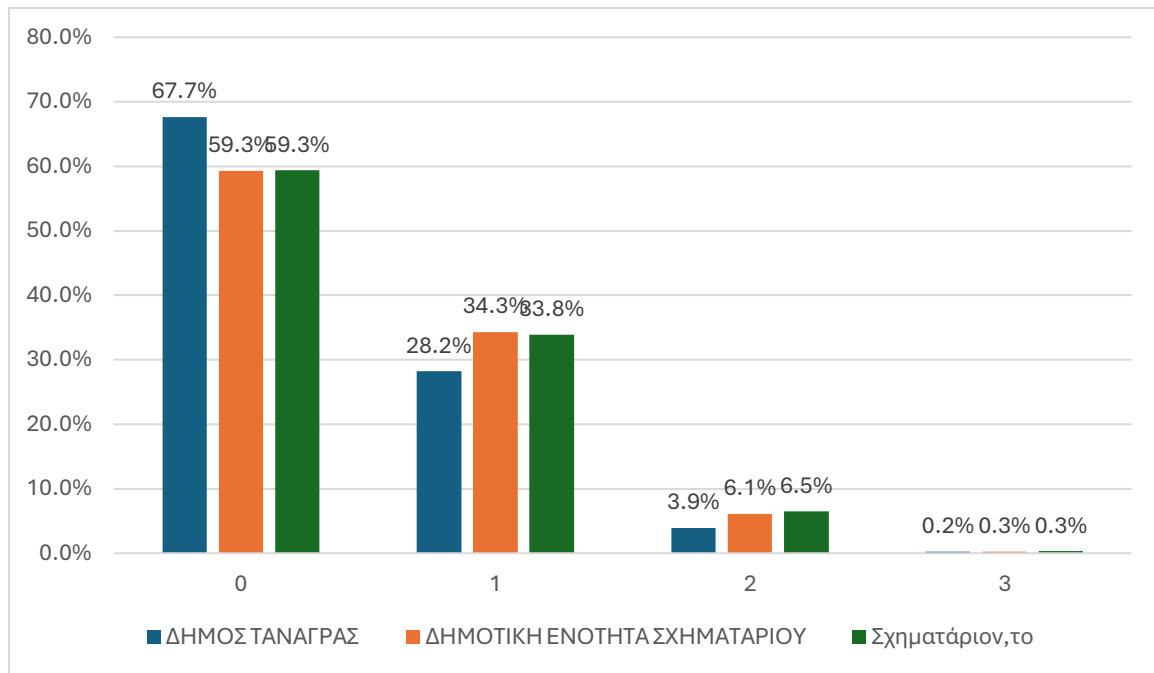


Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για το 2021, τα περισσότερα κτίρια στο Σχηματάρι είναι ισόγεια σε ποσοστό 59,3%, ίδιο με το αντίστοιχο ποσοστό σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας, ενώ υπολείπεται σε σχέση με το ποσοστό αυτό σε επίπεδο Δήμου που φθάνει το 67,7%.

Ακολουθούν τα κτίρια με ισόγειο και έναν όροφο σε ποσοστό 33,8% για το Σχηματάρι, 34,3% για την Δημοτική Ενότητα Σχηματαρίου και 28,2% για το σύνολο του Δήμου Τανάγρας. Πολύ μικρό είναι το ποσοστό των κτιρίων με ισόγειο και 2 ορόφους που φθάνει μόλις το 6,5% ενώ τα κτίρια με ισόγειο και 3 ορόφους αποτελούν μόλις το 0,3% του συνόλου των κτιρίων του οικισμού. Αντίστοιχα είναι και τα ποσοστά σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας και σε επίπεδο Δήμου.

Τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στο επόμενο γράφημα:

ΓΡΑΦΗΜΑ 3: ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΤΑ ΑΡΙΘΜΟ ΟΡΟΦΩΝ



2.2 ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ - ΟΔΙΚΕΣ ΠΡΟΣΒΑΣΕΙΣ - ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ - ΔΙΚΤΥΟ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

Προσβασιμότητα - Οδικές προσβάσεις :

Όπως ήδη αναφέρθηκε ο οικισμός του Σχηματαρίου περικλείεται από βασικούς συγκοινωνιακούς άξονες εθνικής εμβέλειας:

- Τον οδικό άξονα Αθήνας – Θεσσαλονίκης που έχει χαρακτηριστικά κλειστού αυτοκινητόδρομου (ΠΑΘΕ) και
- Τον σιδηροδρομικό άξονα Αθήνας – Θεσσαλονίκης που έχει αναβαθμιστεί με διπλή ηλεκτροκίνητη γραμμή.

Βόρεια και βορειοανατολικά του οικισμού έχει διαμορφωθεί ανισόπεδος οδικός κόμβος μεταξύ του ΠΑΘΕ και της Εθνικής Οδού προς Χαλκίδα. Μέσω αυτού του κόμβου εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα του οικισμού και η σύνδεσή του με τα μεγάλα αστικά κέντρα της ηπειρωτικής Χώρας.

Στη νότια πλευρά του οικισμού υπάρχει ο σιδηροδρομικός σταθμός που εξυπηρετεί τις σιδηροδρομικές μετακινήσεις.

Το Σχηματάρι απέχει οδική απόσταση 61,2 χλμ. Από την Αθήνα και 15 χλμ. Από τη Χαλκίδα.

Κυκλοφορία εντός του οικισμού :

Το εσωτερικό οδικό δίκτυο του οικισμού δεν είναι ιεραρχημένο από το ΓΠΣ του 2010. Έχει διαμορφωθεί διαχρονικά με βάση τη φυσική ανάπτυξη του οικισμού και ως εκ τούτου έχει ακανόνιστη δομή. Μόνον στα αραιοδομημένα τμήματα όπου έχει υλοποιηθεί τμηματικά το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο παίρνει μορφή ορθογώνιου κανάβου.

Σημαντικές από πλευράς εσωτερικής λειτουργικής εξυπηρέτησης είναι οι οδοί Οινόης, Τανάγρας (είσοδος από τον ανισόπεδο κόμβο ΠΑΘΕ και Χαλκίδας), Κουκουλέζα, Ιοκάστης, Κορύνης, Αγράφων, 28^{ης} Οκτωβρίου.

Σύμφωνα με το ΓΠΣ 1989 οι προτάσεις ιεράρχησης του εσωτερικού οδικού δικτύου περιελάμβαναν:

- Τη δημιουργία περιφερειακού δακτυλίου του οικισμού για την αποσυμφόρηση του κέντρου από τη διερχόμενη κυκλοφορία η οποία ωστόσο δεν έχει υλοποιηθεί μέχρι σήμερα.
- Την οργάνωση του οδικού δικτύου με σύστημα συλλεκτριών οδών και τοπικού οδικού δικτύου
- Την οργάνωση συστήματος πεζόδρομων

Ειδικότερα:

- Ως αρτηρία καθορίστηκε ο οδός Οινόης
- Ως συλλεκτήριες οδοί καθορίστηκαν οι οδοί: Ανοίξεως, Τανάγρας, 28^{ης} Οκτωβρίου, Αγράφων, Κορίνης, Κουκουλέζα, Λάρη και Σεφέρη.

2.3 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ / ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Οι χρήσεις γης κεντρικών λειτουργιών πόλης εντοπίζονται κυρίως κατά μήκος των οδών Κουκουλέζα, Νικοδήμου, Δεδάκη, Οιδίποδος, Σαυγένους, Κορύνης, Τανάγρας και Οινόης. Στο υπόλοιπο τμήμα του οικισμού κυρίαρχη χρήση είναι η κατοικία ενώ σε διάφορες θέσεις έχουν χωροθετηθεί οι χώροι κοινωφελών υποδομών (σχολεία, αθλητικοί χώροι, κτλ.).

Στο ΓΠΣ 2010 δεν καθορίζονται γενικές κατηγορίες χρήσεων γης εντός του οικισμού. Ωστόσο από το ΓΠΣ του 1989 καθορίστηκε πολεοδομικό κέντρο σε τμήματα των οδών Κουκουλέζα και Δεδάκη, δύο τοπικά κέντρα το ένα νοτιοανατολικά και το δεύτερο

νοτιοδυτικά του οικισμού τα οποία ωστόσο δεν είναι υλοποιημένα μέχρι σήμερα, ενώ στο υπόλοιπο τμήμα του οικισμού καθορίστηκε η χρήση της Γενικής Κατοικίας.

2.4 ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο του οικισμού Σχηματαρίου περιλαμβάνει:

1. την απόφαση με αριθμό 05787/12588 (ΦΕΚ 607/ΑΑΠ/31.12.2010) με θέμα **«Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Σχηματαρίου Νομού Βοιωτίας».**
2. Το ΦΕΚ 391 Δ'/14-06-1989 με το οποίο εγκρίθηκε **το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του οικισμού Σχηματαρίου με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983**, ενώ με το ΦΕΚ 1279 Δ'/06-10-1993 αναδημοσιεύτηκε η απόφαση έγκρισης συνοδευόμενη από τα σχέδια του ΓΠΣ.
3. Το Π.Δ/γμα από 16-05-1997 (ΦΕΚ 481/Δ/1997) **περί έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης τμήματος του οικισμού Σχηματαρίου**
4. Την απόφ. Αριθ. 128 ΦΕΚ 114/ΑΑΠ/2010 περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Σχηματαρίου με αλλαγή χρήσης του Κοινωφελούς χώρου του Ο.Τ. 57 από Βρεφονηπιακό Σταθμό σε εκπαίδευση προκειμένου στο χώρο αυτό να κατασκευασθεί κτίριο Ε.Π.Α.Λ. από τον Ο.Σ.Κ.
5. Την απόφ. Αριθμ. 4430 ΦΕΚ 347/ΑΑΠ/2011 Έγκριση τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Σχηματαρίου του Δήμου Τανάγρας Βοιωτίας, δι' αναγνώρισεως υπάρχοντος κοινόχρηστου χώρου ως πεζόδρομου στο Ο.Τ. 175.
6. Την απόφαση Νομάρχη αριθμ. 1/2005 21/07/2005 (3105) με την οποία κυρώθηκε η Πράξη Εφαρμογής και αναλογισμού του οικισμού.

Β' ΣΤΑΔΙΟ – ΠΡΟΤΑΣΗ

Π.1 ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΚΑΤΑΤΑΞΗΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΣΕ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ

Δεν απαιτείται, διότι το Σχηματάρι είναι οικισμός άνω των 2000 κατοίκων.

Π.2 ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΤΑ ΟΡΙΑ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

Με βάση το σκαρίφημα οριοθέτησης του οικισμού Σχηματαρίου έτους έγκρισης 1966 περιγράφονται 10 σημεία τα οποία χρήζουν διερεύνησης σήμερα ώστε να αποτυπωθεί το όριο οικισμού προ 1923 στη σημερινή κατάσταση του οικισμού. Τα σημεία αυτά είναι:

1. Παλαιά οικία Κ. ΚΑΡΑΝΤΩΝΗ
2. Νέα σιταποθήκη Μ. ΜΑΝΙΑΔΑΚΗ
3. Πρατήριο υγρών καυσίμων
4. Παλαιά οικία Τ. ΧΑΡΕΜΗ
5. Το κτίριο του Γυμνασίου Σχηματαρίου
6. Νέα αποθήκη Κ. ΜΗΛΙΟΥ
7. Νέα οικία ΦΥΛΑΚΤΟΥ
8. Φυλάκιο επί της Σιδηροδρομικής γραμμής
9. Το κτίριο του σιδηροδρομικού σταθμού πρώην ΣΕΚ
10. Νέα οικία ΧΡΗΣΤΟΥ ΣΙΔΕΡΑ
11. Οικία ΤΖΑΒΕΛΑ

Για τον εντοπισμό του φυλακίου και του κτιρίου του σιδηροδρομικού σταθμού χρησιμοποιήθηκε τοπογραφική αποτύπωση που μας χορηγήθηκε κατόπιν αιτήματος από την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

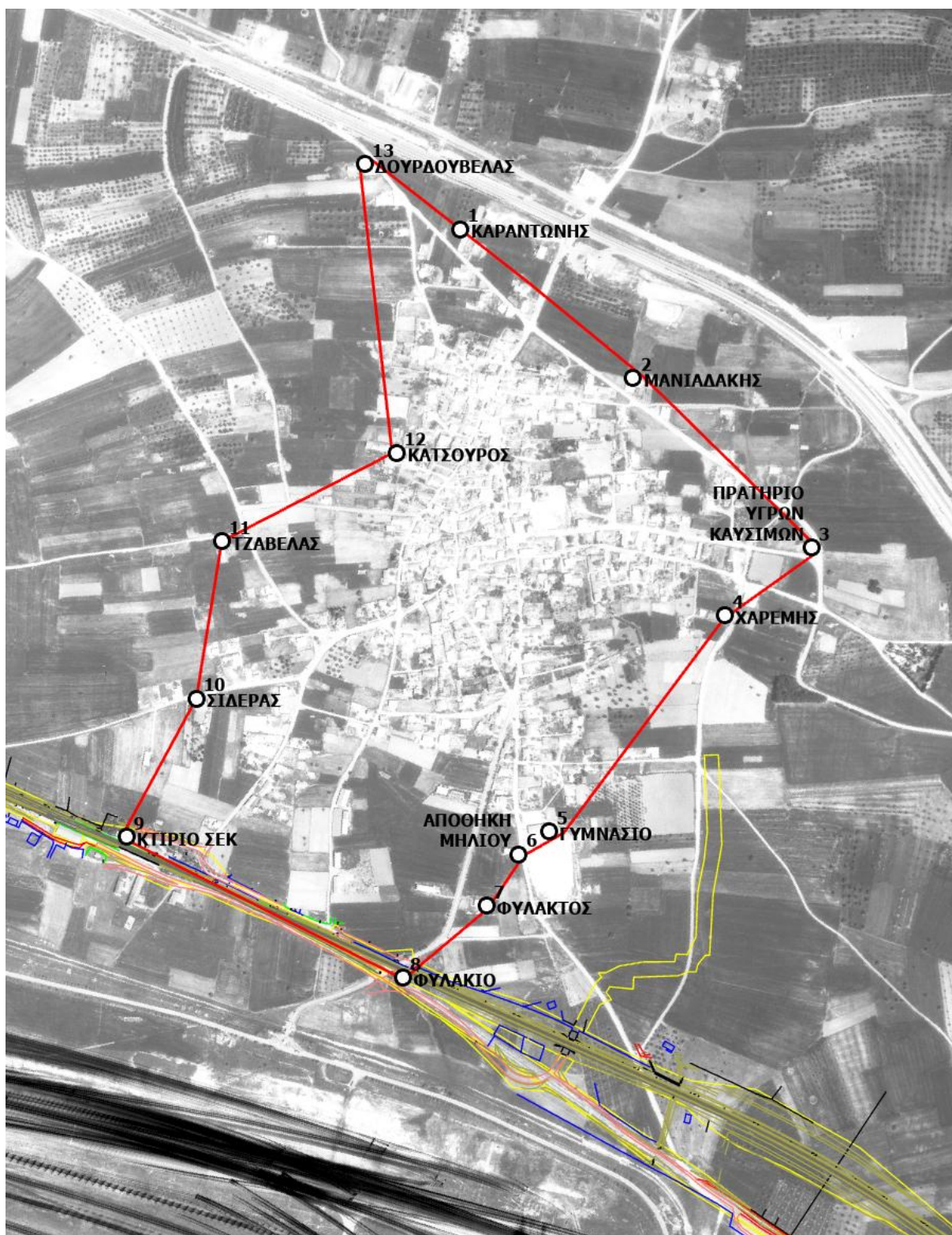
Λαμβάνοντας υπόψη την απόφαση και το σκαρίφημα οριοθέτησης του οικισμού προ του 1923 και συνεκτιμώντας τις αεροφωτογραφίες της περιόδου οριοθέτησης του οικισμού προ 1923, άλλες διοικητικές πράξεις όπως η έκδοση οικοδομικών αδειών, αλλά και μαρτυρίες σχετικά με τη θέση των αναφερόμενων σημείων / κτιρίων στο σκαρίφημα της οριοθέτησης, διαπιστώνοντα τα εξής:

- Στην αεροφωτογραφία του 1967 που είναι η πιο κοντινή χρονολογικά στο έτος της απόφασης οριοθέτησης, εντοπίζονται τα περιγραφόμενα κτίρια, πλην των κτιρίων του Χαρεμή (σημείο 4) και του Τζαβέλλα (σημείο 11).
- Στην αεροφωτογραφία του 1970, αλλά και στην αεροφωτογραφία του 1974 εντοπίζονται ευκρινώς όλα τα περιγραφόμενα στο σκαρίφημα κτίρια.
- Στη σύγχρονη δορυφορική εικόνα παρουσιάζονται ωστόσο ορισμένες διαφοροποιήσεις και συγκεκριμένα:
 - Στο σημείο 2 ΜΑΝΙΑΔΑΚΗΣ εντός του ίδιου οικοπέδου φαίνεται να έχει ανεγερθεί νεότερο κτίσμα για το οποίο δεν διαθέτουμε περισσότερα στοιχεία. Ωστόσο το κτίσμα αυτό δεν φαίνεται να επηρεάζει την οριοθέτηση διότι βρίσκεται εξολοκλήρου εντός του ορίου οικισμού προ του 1923.
 - Στο σημείο 4 ΧΑΡΕΜΗΣ το αρχικό κτίριο του 1970 φαίνεται να μην υπάρχει σήμερα και αντ' αυτού φαίνεται ότι υπάρχουν δύο νεότερα κτίσματα εντός του ίδιου οικοπέδου ανατολικότερα. Ωστόσο για τα κτίσματα αυτά δεν μας έχουν χορηγηθεί περισσότερα στοιχεία (τυχόν οικοδομικές άδειες ή άλλα νομιμοποιητικά έγγραφα).
 - Στο σημείο 7 ΦΥΛΑΚΤΟΣ το αρχικό κτίριο που εμφανίζεται στις αεροφωτογραφίες παλαιότερης λήψης εντοπίζεται και στη σύγχρονη δορυφορική εικόνα. Ωστόσο εντός του ίδιου οικοπέδου εμφανίζεται σήμερα και δεύτερο κτίριο ανατολικότερα του αρχικού. Κατόπιν πρόσθετων στοιχείων που μας προσκομίστηκαν από τον ενδιαφερόμενο προκύπτει ότι το νεότερο κτίσμα ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμ. 375/1988 οικοδομική άδεια ως εντός οικισμού και επιπλέον με την υπ' αριθμ. 174/1996 οικοδομική άδεια ανεγέρθηκε επιπλέον όροφος στο αρχικό κτίσμα. Επίσης ο ενδιαφερόμενος μας προσκόμισε βεβαίωση με αριθμ. Πρωτ. 2018/14-12-1988 του τότε Προέδρου της Κοινότητας Σχηματαρίου ότι η ιδιοκτησία του κ. Φυλακτού Σάββα του Ηλίας βρίσκεται εντός του προϋφιστάμενου του έτους 1923 οικισμού.
- Στα λοιπά κτίσματα / κορυφές του ορίου δεν εντοπίζονται διαφοροποιήσεις.

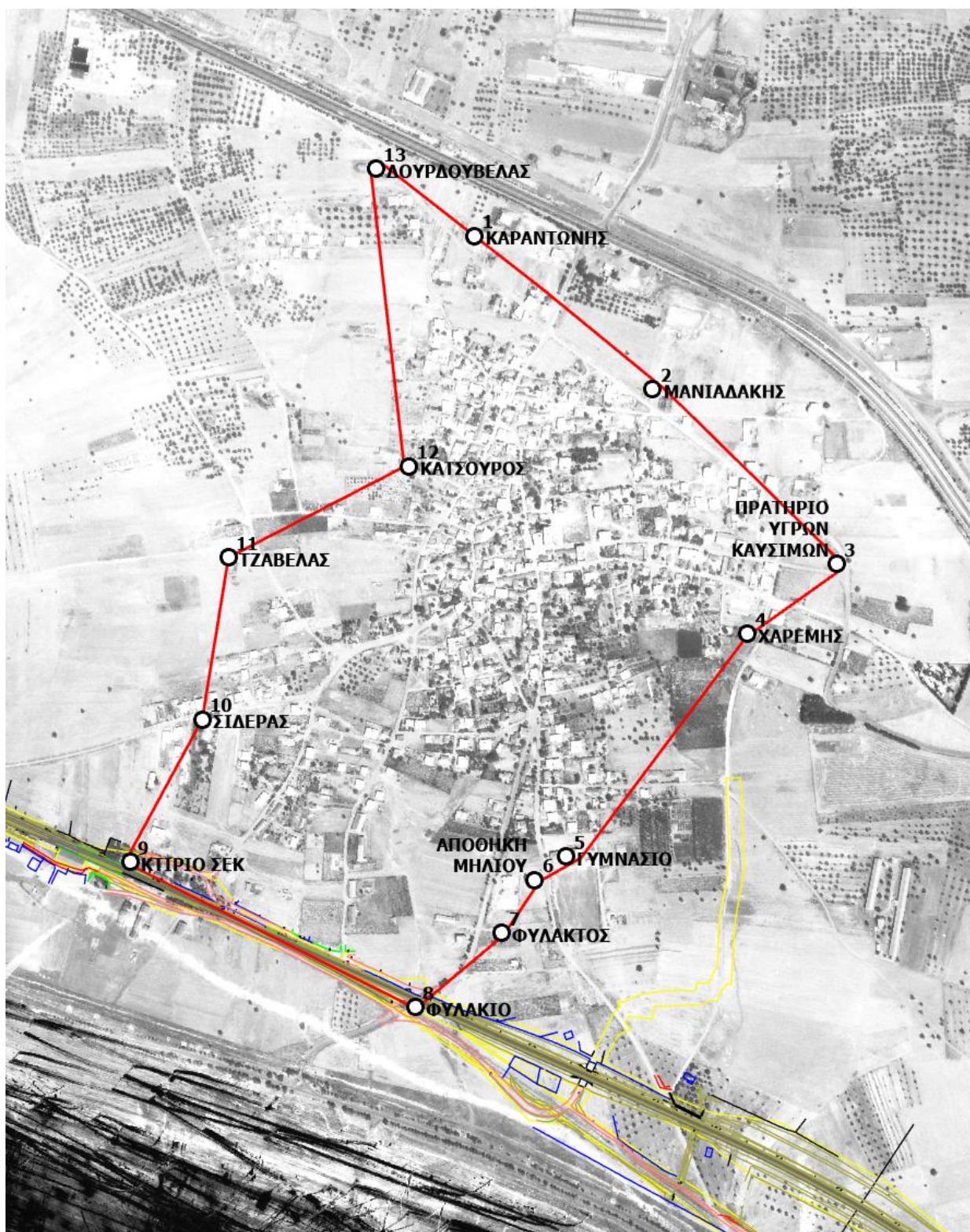
Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι σχετικές εικόνες τεκμηρίωσης:



Εντοπισμός κορυφών ορίου οικισμού προ 1923 σε αεροφωτογραφία έτους 1967



Εντοπισμός κορυφών ορίου οικισμού προ 1923 σε αεροφωτογραφία έτους 1970



Εντοπισμός κορυφών ορίου οικισμού προ 1923 σε αεροφωτογραφία έτους 1974



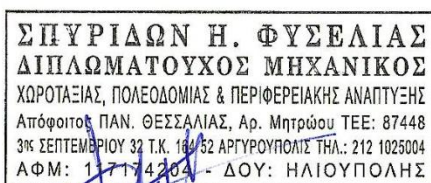
Εντοπισμός κορυφών ορίου οικισμού προ 1923 σε σύγχρονη δορυφορική εικόνα

Κατόπιν των ανωτέρω γίνεται προσαρμογή του ορίου του οικισμού προ 1923 όπως παρουσιάζει στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα. Οι συντεταγμένες του ορίου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας Συντεταγμένων των κορυφών
Εμβαδόν ορίου = 639112.74 τ.μ.

α/α	Χ	Υ
1	463306.32	4243622.27
2	463251.85	4243581.93
3	463218.84	4243493.18
4	463068.96	4243392.07
5	462622.45	4243608.27
6	462755.46	4243826.02
7	462788.55	4244064.06
8	463041.17	4244197.19
9	462999.34	4244650.92
10	463016.78	4244650.87
11	463258.68	4244461.71
12	463437.01	4244315.50
13	463707.07	4244050.67
14	463558.96	4243945.03

Για τον ανάδοχο



Σπυρίδων Φυσελιάς

Μηχ. Χωροταξίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης