

**ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΒΑΣΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΥΡΩΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΣΕ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ QGIS ΑΠΟ ΤΟΝ
ΔΗΜΟ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ**

Χαντζή Ιωάννα (1)*, Κακάρογλου Γεωργία (2), Κουράκλη Παναγιώτα (3)

1: Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ, Msc Γεωπληροφορική

2: Τοπογράφος Μηχανικός ΤΕ

3: Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός ΑΠΘ, Προϊσταμένη Δ/νσης Πολεοδομίας
Δήμος Καλαμάτας, Δ/νση Πολεοδομίας, Τμήμα Τοπογραφικών - Πολεοδομικών
Εφαρμογών & Χωροταξίας, Κτίριο Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας
Τηλ. 27213 61773, email: i.chantzi@kalamata.gr

Λέξεις Κλειδιά: Δήμος Καλαμάτας, Δίκτυο Κοινοχρήστων Χώρων, Οριοθετημένος οικισμός, Παραχώρηση σε κοινή χρήση

Ο Δήμος Καλαμάτας, για να ανταποκριθεί στα αιτήματα των πολιτών και στις νέες πολεοδομικές συνθήκες, αποφάσισε να υλοποιήσει με ίδια μέσα πρωτότυπη μελέτη που αφορά στην Κύρωση του Δικτύου Κοινοχρήστων Χώρων του οριοθετημένου προαστιακού οικισμού «Λαίικα – Σπιτάκια – Κατσαραίικα» της Τ.Κ. Λαίικων του Δ. Καλαμάτας. Η μελέτη υλοποιήθηκε από ειδικευμένο προσωπικό του τμήματος Χωροταξίας της Δ/νσης Πολεοδομίας και δημιουργήθηκε ψηφιακή βάση δεδομένων σε περιβάλλον ανοιχτού λογισμικού Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών, και συγκεκριμένα στο Quantum GIS.

Το δίκτυο κοινοχρήστων χώρων έχει ιδιαίτερη πολεοδομική σημασία καθώς καθορίζει την δυνατότητα οικοδόμησης ή κατάτμησης ενός οικοπέδου και επομένως διαμορφώνει σε μεγάλο βαθμό και την αντικειμενική αξία του ακινήτου. Σύμφωνα με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ 2012) «Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο» Στους οικισμούς χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο, που όμως έχουν οριοθετηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 24.4.85 (ΦΕΚ 181Δ/3.5.85), έχει ανακύψει σημαντικό ζήτημα ως προς την αποδοχή του διαμορφωμένου κοινόχρηστου δικτύου, και κατ' επέκταση ως προς την πολεοδομική αξιοποίηση των ακινήτων (έκδοση οικοδομικών αδειών, κατάτμηση ιδιοκτησιών), καθώς η διαδικασία δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων που εφαρμοζόταν για περισσότερο από δύο δεκαετίες κρίθηκε αντισυνταγματική. Για τον έλεγχο της νομιμότητας και την αποδοχή του δικτύου που δημιουργήθηκε στον οικισμό μετά την οριοθέτησή του εισήχθη η απαίτηση της «Κύρωσης Δικτύου Κοινοχρήστων Χώρων» (Ν. 3937/2011, ΦΕΚ 60/Α/31-03-11, άρθ. 35). Ουσιαστικά πρόκειται για μια διαπιστωτική πράξη του υφιστάμενου δικτύου και αφορά στη σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος ή ορθοφωτοχάρτη κατάλληλης κλίμακας, για το σύνολο ή για τμήματα της έκτασης των οικισμών, στο οποίο αποτυπώνεται το προς κύρωση δίκτυο κοινοχρήστων χώρων. Σ' αυτό περιλαμβάνονται: οδοί προϋφιστάμενοι του 1985 (όπως τεκμηριώνεται από αεροφωτογραφία του οικισμού έτους 1985 ή

πλησιέστερη προς τη χρονολογία αυτή) και οδοί που δημιουργήθηκαν μεταγενέστερα με νόμιμο τρόπο, ήτοι με την συμβολαιογραφική παραχώρηση σε κοινή χρήση εδαφικών λωρίδων ιδιοκτησιών έως ότου απαγορευτεί η διαδικασία.

Πρέπει να αναφερθεί ότι ο έλεγχος της νομιμότητας των διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων για το σύνολο ενός οικισμού είναι μια αρκετά πολύπλοκη διαδικασία. Απαιτείται η συλλογή, η ανάλυση και επεξεργασία μεγάλου όγκου χωρικών δεδομένων και πιθανότατα μόνο μέσα στο περιβάλλον ενός γεωγραφικού συστήματος πληροφοριών μπορεί να πραγματοποιηθεί. Το αρχικό και σημαντικότερο βήμα αποτέλεσε ο σχεδιασμός της χωρικής βάσης δεδομένων που έγινε με βασική αρχή την δυνατότητα καταγραφής κάθε πολεοδομικής πληροφορίας. Αναγνωρίστηκε η ανάγκη για την συλλογή, καταγραφή και συσχέτιση πολλών διαφορετικών ειδών δεδομένων, ήτοι:

1. Υπόβαθρα ψηφιοποίησης και ελέγχου του δικτύου
2. Δεδομένα Εθνικού Κτηματολογίου
3. Συμβόλαια Παραχώρησης σε κοινή χρήση που έχουν συνταχτεί για την περιοχή, συνοδευόμενα οπωσδήποτε από τοπογραφικό διάγραμμα αλλά και το πιστοποιητικό μεταγραφής τους.
4. Εγκρίσεις Κατάτμησης ή Διάνοιξης Οδών από την Δ/νση Πολεοδομίας
5. Οικοδομικές Άδειες που έχουν εκδοθεί στον οικισμό
6. Συμβόλαια ιδιοκτησιών
7. Δικαστικές αποφάσεις
8. Φωτογραφική αποτύπωση των κοινοχρήστων χώρων
9. Πλάτος κοινοχρήστου χώρου
10. Διαμόρφωση κοινοχρήστου χώρου
11. Ρέματα
12. Όριο Οικισμού

Για την συλλογή των δεδομένων, απευθύνθηκε πρόσκληση στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες να υποβάλλουν στοιχεία (συμβολαιογραφικές πράξεις παραχώρησης σε κοινή χρήση και οι μεταγραφές τους, τοπογραφικά διαγράμματα, οικοδομικές άδειες κ.ά) και πραγματοποιήθηκε έρευνα στα αρχεία της Δ/νσης Πολεοδομίας. Επίσης πραγματοποιήθηκαν αυτοψίες, όπου ενημερώθηκαν οι ιδιοκτήτες σχεδόν από πόρτα σε πόρτα, ελέγχθηκαν οι προτεινόμενοι κοινόχρηστοι χώροι και λήφθηκε φωτογραφικό υλικό. Για τον έλεγχο και την απεικόνιση του δικτύου χρησιμοποιήθηκαν κατάλληλα υπόβαθρα σε ψηφιακή μορφή, γεωαναφερμένα στο εθνικό προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ87. Επιπλέον δεδομένα και πληροφορίες συλλέχτηκαν και κατά την κατάθεση και επεξεργασία των ενστάσεων που υποβλήθηκαν από ιδιοκτήτες μετά την ανάρτηση του διαγράμματος του προτεινόμενου δικτύου, όπως προέβλεπε η διαδικασία.

Όλη η πληροφορία ενσωματώθηκε σε μια Ψηφιακή Βάση Δεδομένων, αποτελούμενη από διανυσματικά (vector), ψηφιδωτά (raster) δεδομένα και τα μεταδεδομένα τους. Τα raster δεδομένα χρησιμοποιήθηκαν ως υπόβαθρα ψηφιοποίησης και ελέγχου ενώ τα περισσότερα διανυσματικά (μορφής shapefiles) δημιουργήθηκαν κατά την

εκπόνηση της μελέτης. Το Σύστημα Αναφοράς Συντεταγμένων των αρχείων της βάσης είναι το Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς 1987 (Ε.Γ.Σ.Α. '87) ενώ η δημιουργία, ανάλυση και επεξεργασία της βάσης έγινε με το δωρεάν λογισμικό Quantum GIS (v. 1.8. Lisboa)

Θεμελιώδες στοιχείο της Βάσης Δεδομένων, καθώς αποτελεί και το βασικό αντικείμενο της μελέτης, είναι το γραμμικό αρχείο με τους άξονες του δικτύου κοινοχρήστων χώρων που περιλαμβάνει όλη την πληροφορία που αφορά στη δημιουργία, το είδος αλλά και τυχόν προβλήματα, ενστάσεις και σχόλια για κάθε οδικό τμήμα. Στη συνέχεια παρατίθεται απόσπασμα του πίνακα μεταδεδομένων του συγκεκριμένου αρχείου.

Diktyo_KX.shp			
Όνομα Οικισμού	Λαίκα - Σπιτάκια - Κατσαραίικα	Κωδικός ΕΣΥΕ 2011	4401011001 - Λαίκα.τα / 440101100 - Κατσαραίικα.τα 4401011003 - Ξερακάμπι.τα / 4401011004 - Σπιτάκια.τα
Όνομα - Ιδιότητα Συντάκτη	Χαντζή Ιωάννα - Τοπογράφος Μηχ/κος με MSc στη ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ (ΕΜΠ 2008)	Ημ/νία Σύνταξης	Μάιος 2013
Προέλευση Ορθοφωτοχάρτη	ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., Φωτοληψία έτους 2007, ακρίβειας $RMS_{ECC} \leq 0,28m$	Ακρίβεια απόδοσης συντ/γων	Ψηφιοποίηση από ορθοφωτοχάρτη - εκτιμώμενη ακρίβεια 0.5m Αδιάνοικτες οδοί - εκτιμώμενη ακρίβεια 2m
ΠΕΔΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ - ΕΥΡΟΣ ΤΙΜΩΝ	
PRO_85	Υπαρξη ή όχι της οδού το 1985 (σύμφωνα με τις Α/Φ του 1986 από ΟΚΧΕ αρχικά αλλά και συνυπολογισμό άλλων στοιχείων, όπως π.χ. 1/5000 χάρτη ΓΥΣ, συμβόλαια κλπ.)	1: Υπάρχει το 1985 2: Δεν υπάρχει το 1985	
DIAMORF	Σημερινή Κατάσταση της Οδού (Πρώτη εκτίμηση σύμφωνα με Ορθοφωτοχάρτες 2007-2009 από Κτηματολόγιο και επιβεβαίωση με Αυτοψία)	1: Διαμορφωμένη 2: Αδιαμόρφωτη 3: Χωματόδρομος - Μονοπάτι	
PLATOS6	Επισήμανση Οδών με πλάτος $\geq 6m$. (Πρώτη εκτίμηση σύμφωνα με Ορθοφωτοχάρτες 2007-2009 από Κτηματολόγιο και επιβεβαίωση με Αυτοψία).	1: Πλάτος ≥ 6 2: Πλάτος < 6	
SYMBOLAIO	Ο αριθμός του Συμβολαίου Παραχώρησης με τον οποίο δημιουργήθηκε τμήμα οδού	Παράδειγμα 7970/10-12-01	
METAGRAFH	Ο Αριθμός Μεταγραφής του Συμβολαίου Παραχώρησης της οδού	Παραδείγματα Τιμών T.320_AR.526/11-12-01 (Υποθηκοφυλακείο) AR.4521/14-06-07 (Κτηματολόγιο)	
KAEK	Το ΚΑΕΚ της οδού	Π.χ. 36135EK00076, 36136EK00004	
SYMB_DIAP1	Ο αριθμός του Συμβολαίου Παραχώρησης που αφορά διαπλάτυνση τμήματος οδού	Όμοια με πεδίο SYMBOLAIO	
.....	

Το όλο εγχείρημα παρουσίασε πολλές προκλήσεις, τόσο σε επίπεδο συλλογής πληροφοριών καθώς απαιτήθηκε μεγάλος όγκος και διαφόρων ειδών στοιχεία, αλλά και σε επίπεδο ερμηνείας και αποτύπωσης των στοιχείων αυτών στη βάση καθώς οι τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης της μελέτης αλλά και η πολεοδομική νομοθεσία δεν καλύπτουν το σύνολο των περιπτώσεων. Παρά τα όποια προβλήματα, δημιουργήθηκε μια ολοκληρωμένη βάση δεδομένων με μεγάλο όγκο χωρικής και πολεοδομικής πληροφορίας για τον συγκεκριμένο οικισμό και αναδείχθηκε η μεγάλη σημασία και τα πλεονεκτήματα της χωρικής απεικόνισης των πολεοδομικών δεδομένων σε μια ενιαία βάση.