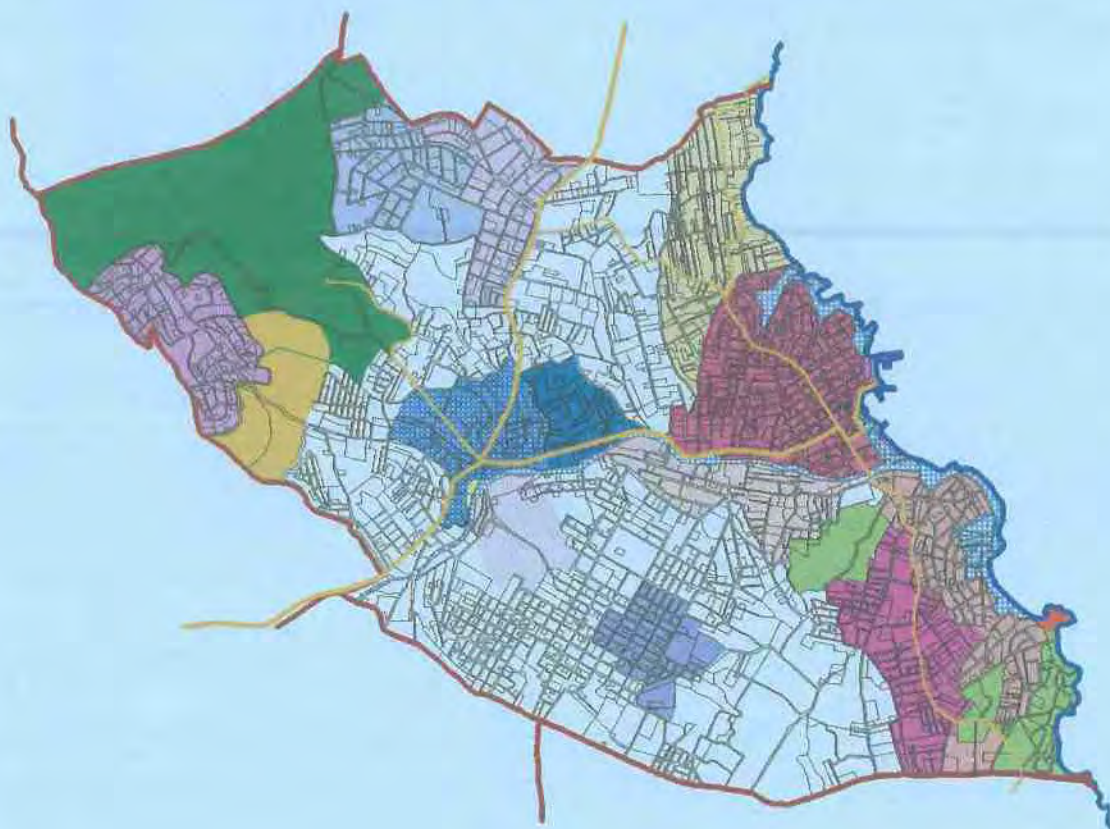


ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ (παραθεριστική κατοικία):
Η περίπτωση της Ραφίνας**



Εκπονητής: Νάτσιου Μαίλιντα

Επιβλέπων: Οικονόμου Δημήτρης
Αναπληρωτής Καθηγητής

Βόλος, Ιούνιος 2002

Περίληψη

Η διπλωματική αυτή εργασία αναφέρεται στο θέμα της αυθαίρετης δόμησης, με ιδιαίτερο χώρο αναφοράς τον Δήμο της Ραφήνας. Αρχικά αναλύεται το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης που κυριαρχεί σήμερα στον ελληνικό χώρο, οι παράγοντες που την διαμορφώνουν καθώς και οι επιπτώσεις της. Επίσης παρατίθεται το θεσμικό πλαίσιο που τη διέπει. Ακόμη γίνεται αναφορά σε παρεμφερή προβλήματα άλλων χωρών (σύγκριση). Στη συνέχεια παρουσιάζονται στοιχεία, όπως η κοινωνικό – οικονομική διάρθρωση, το πολεοδομικό και χωροταξικό πλαίσιο που χαρακτηρίζουν τον Δήμο της Ραφήνας. Τέλος μέσω της σύγκρισης της υπάρχουσας υποδομής και του τεχνικού εξοπλισμού με τα πολεοδομικά πρότυπα και της εξέτασης των δεικτών, παρουσιάζεται η σημερινή πραγματικότητα στον Δήμο της Ραφήνας.

Ευχαριστίες

Για την ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας είχαμε τη βοήθεια και τη συμπαράσταση ορισμένων ανθρώπων, τους οποίους θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε.

Αρχικά τους υπεύθυνους της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου Ραφίνας, για τη διάθεση διαφόρων στοιχείων που είχαν άμεση σχέση με το θέμα της διπλωματικής.

Τον κ. Π. Λουκάκη, από το Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης (Ι.Π.Α). για την παραχώρηση των αντίτυπων της μελέτης «Οικονομική Ανάπτυξη και Χωροταξικός Σχεδιασμός Πεδιάδας Μεσογείων 1995 – 2000, Χωρικές Ρυθμίσεις Περιοχής Αεροδρομίου "Έλευθεριος Βενιζέλος"» και τους υπεύθυνους στο τμήμα Έλεγχου κατασκευών στη Νομ. Ανατ. Αττικής (Παλλήνη και Αγία Παρασκευή).

Την Ελένη Παπαζαχαρίου που διευκόλυνε την πρόσβαση μου στη βιβλιοθήκη του τομέα Πολεοδομικού και Χωροταξικού Προγραμματισμού και Σχεδιασμού, Τμήματος Αρχιτεκτονικής του Ε.Μ.Π.

Την Ε.Σ. Υ.Ε., την Γ.Υ.Σ., το ΥΠΕΧΩΔΕ και το τμήμα Αντικειμενικού Προσδιορισμού του Υπ. Οικονομικών, για το υλικό που είχαν τη δυνατότητα να μου παρέχουν.

Τον επιβλέποντα καθηγητή κ. Δ. Οικονόμου για τις κατευθύνσεις καθ'όλη τη διάρκεια της διπλωματικής.

Τέλος την οικογένεια και τους φίλους μου που έδειξαν κατανόηση όλους αυτούς τους μήνες που είχα απορροφηθεί με τη διπλωματική μου εργασία.

Περιεχόμενα

Μέρος πρώτο

	Σελ.
1. Αυθαίρετη δόμηση	12
1.1 Εισαγωγή	12
1.2 Εμφάνιση και ιστορική εξέλιξη	14
1.3 Κρατική στεγαστική πολιτική	16
1.4 Περιγραφή των μορφών της αυθαίρετης δόμησης.....	18
1.5 Περιγραφή της αυθαίρετης δόμησης για παραθεριστική κατοικία	19
1.6 Αυθαίρετη κατασκευή	22
1.6.1 Δόμηση	22
1.6.2 Χρήση	23
1.6.3 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της αυθαίρετης κατοικίας	24
2. Αποτελέσματα και επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης	25
2.1 Οικονομικές επιπτώσεις	25
2.2 Επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον	26
2.3 Υποβάθμιση κατοικίας και ποιότητας ζωής	27
2.4 Πλεονεκτήματα της αυθαίρετης δόμησης	28
3. Παράγοντες που οδήγησαν στη σημερινή κατάσταση	30
4. Θεσμικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση	36
5. Γη – καθοριστική παράμετρος στο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης.	47
5.1 Οικονομική σημασία της γης – γαιοπρόσοδος – αστική γη	47
5.2 Η γη σαν οικονομικό μέγεθος στους διάφορους τρόπους παραγωγής.....	49

6. Αναφορά σε παρεμφερή προβλήματα άλλων χωρών. Σύγκριση	51
7. Ανάγκες και προοπτικές	53

Μέρος Δεύτερο

8. Αναγνώριση της περιοχής μελέτης	56
8.1 Γενικά χαρακτηριστικά – Γεωγραφική θέση	56
8.2 Φυσικό περιβάλλον	57
8.3 Κοινωνικό – οικονομική διάρθρωση	60
8.3.1 Πληθυσμιακή εξέλιξη	60
8.3.2 Εκτίμηση σημερινού πληθυσμού	62
8.3.3 Πρόβλεψη πληθυσμού	67
8.3.4 Παραγωγικές δραστηριότητες	68
8.3.4.1 Πρωτογενής τομέας	68
8.3.4.2 Δευτερογενής τομέας	70
8.3.4.3 Τριτογενής τομέας	70
8.4 Απασχόληση	74
8.5 Ιστορική εξέλιξη	77
8.6 Χωροταξικό πλαίσιο	79
8.7 Πολεοδομικό πλαίσιο	85
9. Η πολεοδομική πραγματικότητα στην περιοχή	88
9.1 Γενικά για τα πολεοδομικά πρότυπα και δείκτες	88
9.2 Η εξέλιξη της δόμησης	90
9.3 Συντελεστής δόμησης	96
9.4 Ποσοστό κάλυψης	99
9.5 Οικιστική πυκνότητα	100
9.6 Κοινωνικός εξοπλισμός.....	102

9.6.1	Οδικό δίκτυο	102
9.6.2	Εκπαίδευση	106
9.6.3	Υγεία	109
9.6.4	Πρόνοια	110
9.6.5	Αρχαιολογικοί χώροι	111
9.6.6	Κοιμητήρια	112
9.6.7	Πράσινο – Ελεύθεροι χώροι	113
9.6.8	Αθλητισμός	114
9.6.9	Λιμάνι	116
9.6.10	Λοιπές κοινωνικές εξυπηρετήσεις και τεχνική υποδομή	117
10.	Σύνοψη συμπερασμάτων	120
	Βιβλιογραφία	126
	Παράρτημα	

Κατάλογος Πινάκων, Διαγραμμάτων και Χαρτών

Πίνακες

Πίνακας 8.1.	Τιμές γης	57
Πίνακας 8.2.	Εξέλιξη Πληθυσμού.....	60
Πίνακας 8.3.	Πληθυσμιακή μεταβολή.....	61
Πίνακας 8.4.	Πληθυσμιακή μεταβολή (%).....	61
Πίνακας 8.5.	Παροχές Ύδρευσης	62
Πίνακας 8.6.	Μετρητές Δ.Ε.Η.....	63
Πίνακας 8.7.	Κατανομές οικιακών παροχών ΔΕΗ και Ύδρευσης.....	63
Πίνακας 8.8.	Υπολογισμός σημερινού πληθυσμού των περιοχών Α΄ κατοικίας με βάση τα στοιχεία Ύδρευσης και Δ.Ε.Η.....	65
Πίνακας 8.9.	Υπολογισμός σημερινού πληθυσμού των περιοχών Β΄ κατοικίας με βάση τα στοιχεία Ύδρευσης και Δ.Ε.Η.....	65
Πίνακας 8.10.	Απογραφή πληθυσμού Δήμου Ραφήνας (1961 – 1991).....	67
Πίνακας 8.11	Εκμεταλλεύσεις καλλιεργειών 1996 (σε στρμ).....	69
Πίνακας 8.12.	Αριθμός καταλυμάτων Γ΄ κατηγορίας στο Δήμο Ραφήνας	72
Πίνακας 8.13.	Αριθμός καταλυμάτων Δ΄ κατηγορίας στο Δήμο Ραφήνας	72
Πίνακας 8.14.	Αριθμός καταλυμάτων Ε΄ κατηγορίας στο Δήμο Ραφήνας	73
Πίνακας 8.15.	Διάρθρωση του οικονομικά ενεργού πληθυσμού στο Δήμο Ραφήνας κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας.....	76
Πίνακας 9.1.	Κτίρια κατά χρονική περίοδο κατασκευής	90
Πίνακας 9.2.	Αύξηση της οικοδομικής επιφάνειας στην περιοχή μελέτης από το 1990 μέχρι το 2000.....	81

Πίνακας 9.3. Κατάταξη των υπαρχόντων κτισμάτων στην περιοχή μελέτης βάσει την παλαιότητα τους.....	92
Πίνακας 9.4. Αριθμός αυθαίρετων κτισμάτων που δηλώθηκαν για νομιμοποίηση μετά την ψήφιση των νόμων Ν.720/77 και Ν.1337/83.....	94
Πίνακας 9.5. Κτίρια κατά κύρια υλικά κατασκευής των εξωτερικών τοίχων, μορφή επικάλυψης και κύρια υλικά κατασκευής της (κεκλιμένης) στέγης.....	95
Πίνακας 9.6 Συντελεστής δόμησης σε ορισμένες οικιστικές περιοχές του Δήμου Ραφήνας	98
Πίνακας 9.7. Κτίρια κατά αριθμό ορόφων	99
Πίνακας 9.8. Πυκνότητες κατοίκησης σε διάφορες οικιστικές περιοχές του Δήμου Ραφήνας.....	101
Πίνακας 9.9. Ο αριθμός των νηπίων από το 1988 έως το 1995	107

Διαγράμματα

Διάγραμμα 8.1. Εκμεταλλεύσεις καλλιεργειών	69
Διάγραμμα 8.2. Ποσοστιαία μεταβολή του άνεργου πληθυσμού την περίοδο 71-81	75
Διάγραμμα 8.3. Ποσοστό συμμετοχής του ενεργού πληθυσμού κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας στο Δήμο Ραφήνας το	76
Διάγραμμα 9.1. Ποσοστό % των κτιρίων στην περιοχή μελέτης βάσει της παλαιότητας τους.....	92
Διάγραμμα 9.2 Ποσοστό % των κτιρίων στην περιοχή μελέτης βάσει του υλικού κατασκευής εξωτερικών τοίχων του κτιρίου.....	96
Διάγραμμα 9.3. Ποσοστό % των κτιρίων στην περιοχή μελέτης βάσει του είδους της στέγης.....	98

Διάγραμμα 9.4. Ποσοστό % κτιρίων κατά αριθμό ορόφων..... 99

Χάρτες

- Επισυνάπτονται στο τεύχος της διπλωματικής εργασίας
 1. Χάρτης περιοχής Μεσογείων
 2. Χάρτης περιοχής μελέτης – Δήμος Ραφήνας
 3. Χάρτης φυσικού περιβάλλοντος Δήμου Ραφήνας
 4. Χάρτης οικιστικής επέκτασης 1990-1996
 5. Χάρτης οικοδομικής εξέλιξης στην περιοχή μελέτης κατά την περίοδο 1970-2001
 6. Χάρτης κοινωνικού εξοπλισμού Δήμου Ραφήνας
 7. Ζώνη οικιστικού ελέγχου Δήμου Ραφήνας

- Παραδόθηκαν επίσης
 1. Χρήσεις γης στο Δήμο Ραφήνας
 2. Κατευθύνσεις χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού

Συνομογραφίες και Αρκτικόλεξα

A.N.	Αναγκαστικός Νόμος
A.O.	Αθλητικός Οργανισμός
ΑΟΕΚ	Αυτόνομος Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας
Γ.Ο.Κ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
Δ.Ε.Η	Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρικού
Δ.Ε.Π.Ο.Σ	Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας Οικισμού και Στέγασης
Ε.Κ.Κ.Ε	Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών
Ε.Μ.Π	Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο
Ε.Ο.Τ	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
Ε.Π.Α	Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης
Ε.Σ.Υ.Ε	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
Ε.Υ.Δ.Α.Π	Εταιρία Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας
Κ.Α.Π.Η.	Κέντρο Ανοικτής Προστασίας Ηλικιωμένων
Μ.Ρ.Μ	Μέσος Ρυθμός Μεταβολής
Ν.	Νόμος
Ο.Τ.Ε	Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
Ν.Π.	Νομικό Πρόσωπο
Ξ.Ε.Ε	Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος
Π.Δ.	Προεδρικό Διάταγμα
Ο.Τ.Α.	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Ο.Τ.Ε	Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος
Π.Ν.Α	Παιδοψυχιατρικό Νοσοκομείο Αττικής

Σ.Δ.	Συντελεστής Δόμησης
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
Σ.Χ.Ο.Π	Σχέδιο Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης
Τ.Ε.Ε	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας
Υ.Α.	Υπουργική Απόφαση
Υ.Π.Ε.ΧΩ.ΔΕ.	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
Υ.Χ.Ο.Π	Υπουργείο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος
Φ.Ε.Κ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

Αυθαίρετη δόμηση

1.1 Εισαγωγή

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα σύνθετο κοινωνικό φαινόμενο και είναι ένα από τα βασικά πολεοδομικά προβλήματα της χώρας. Δεν είναι πρόσφατο φαινόμενο. Παρουσιάστηκε από την ίδρυση του ελληνικού κράτους και την πρώτη της μεγάλη έξαρση γνώρισε το 1922 με τους πρόσφυγες που κατέφυγαν στη μητροπολιτική Ελλάδα από τη Μικρά Ασία. Προσέλαβε τεράστιες διαστάσεις στη μεταπολεμική Ελλάδα δηλ. στις δεκαετίες '50 και '60 από την έντονη εσωτερική μετανάστευση που επικρατούσε την περίοδο εκείνη προς τα μεγάλα αστικά κέντρα. Το φαινόμενο αυτό εντάθηκε την τελευταία μεταπολεμική δεκαετία ιδιαίτερα στον νομό Αττικής. Ακριβής εκτιμήσεις για το μέγεθος των αυθαιρέτων στη μεταπολεμική Ελλάδα δεν υπάρχουν, αλλά δεν είναι και εύκολο να υπάρξουν λόγω του παράνομου της φύσης τους (Γαπτήμη, 1998). Τα όσα είναι γνωστά στηρίζονται κατά κύριο λόγο στα στοιχεία που έχουν συγκεντρώσει οι κατά τόπους πολεοδομικές υπηρεσίες από τους ελέγχους, που οι ίδιες έχουν διενεργήσει ή από τις δηλώσεις εξαίρεσης από την κατεδάφιση και νομιμοποίησης κατά καιρούς που οι ιδιοκτήτες τους έχουν υποβάλλει και κατά δεύτερο από στοιχεία που δίνουν κατασκευάστριες εταιρίες ή κατασκευαστές των περιοχών. (Αρσβαντινός Δ., 1991)

Εκτός από την αυθαίρετη δόμηση για κύρια κατοικία η οποία αναπτύσσεται στις περιοχές γύρο από τα σχέδια πόλεως υπάρχει και ανάπτυξη του φαινομένου αυτού για παραθεριστική (δεύτερη) κατοικία κυρίως σε περιοχές οι οποίες βρίσκονται κοντά σε παραλίες. Επίσης το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης παρατηρείται και σε περιοχές οι οποίες είναι ενταγμένες στο σχέδιο πόλης (π.χ. υπόγειοι χώροι μετατρέπονται σε διαμερίσματα, πυλωτές κλείνονται και γίνονται καταστήματα κλπ.), με κύριο λόγο την κερδοσκοπία σε αντίθεση με τις παραπάνω περιπτώσεις που αποσκοπούσαν στη κάλυψη στεγαστικής ανάγκης.

Ο δομημένος χώρος στην Ελλάδα καταλαμβάνει μόνο το 5% της επικράτειας, το σύνολο της οποίας διευθετείται με κανονιστικές χωρικές ρυθμίσεις και όχι με διαδικασίες σχεδίου.

Τα στάδια από τα οποία περνάει η ιστορία των αυθαιρέτων μέχρι την νομιμοποίηση και την ένταξη τους στο σχέδιο πόλεως είναι:

- Τεμαχισμός μεγάλων εκτάσεων από ιδιώτες σε μικρά οικόπεδα, χωρίς κανένα σχεδιασμό με αποτέλεσμα να μην αφήνονται κοινόχρηστοι χώροι έστω και για τις πιο στοιχειώδεις ανάγκες και λειτουργίες του μελλοντικού οικισμού.
- Μεταβίβαση των μικροϊδιοκτησιών με την ανοχή της πολιτείας ως δήθεν αγροτεμάχια.
- Δόμηση χωρίς άδεια, χωρίς κανένα έργο υποδομής και βέβαια χωρίς σχεδιασμό.
- Πίεση των οικιστών να αποκτήσουν τις αναγκαίες παροχές κοινής ωφέλειας π.χ. ηλεκτρικό, νερό, αποχέτευση κλπ.
- Πίεση για νομιμοποίηση των αυθαιρέτων και ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλεως αφού έχει ολοκληρωθεί η διαμόρφωση του παράνομου οικισμού.

(Χατζοπούλου Α. 1997)

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του γενικού οικοδομικού κανονισμού (Ν.1577/85) μια κατασκευή κρίνεται αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές περί αυθαιρέτων διατάξεις όταν ανεγείρεται:

1. Χωρίς νόμιμη άδεια.
2. Με υπέρβαση της νόμιμης άδειας.
3. Με άδεια η οποία ανακλήθηκε.
4. Κατά παράβαση των οικοδομικών διατάξεων.
5. Αυθαίρετη είναι επίσης και κάθε αλλαγή χρήσης του κτιρίου ή τμήματος του.

Ο όρος αυθαίρετο στην ουσία υποκαθιστά κατ'ευφημισμό το μη νόμιμο, την παράνομη κατασκευή και στην καθημερινή ορολογία υπονοεί κατά κανόνα το κτίσμα που ανεγέρθηκε χωρίς οικοδομική άδεια (πρώτη περίπτωση), και σπανιότερα αυτό που κατασκευάστηκε καθ' υπέρβαση της άδειας ή κατά παράβαση των οικοδομικών διατάξεων (υπόλοιπες τέσσερις περιπτώσεις).

Η αφετηρία για την δημιουργία ενός εξειδικευμένου σώματος κανόνων και θεσμών για τον σχεδιασμό και την ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων ανατρέχει στη μεταπολεμική περίοδο. Την περίοδο αυτή διαμορφώθηκε και ψηφίστηκε τη Ν.Δ. της 17.7.1923 «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κώμων και Συνοικιών του Κράτους και οικοδομής αυτών». (Γιαννακούρου Γ. 1999) Το Ν.Δ. του 1923 αποτελεί σταθμό στην ιστορική εξέλιξη της ελληνικής

πολεοδομικής νομοθεσίας, εφαρμόστηκε για μισό και πλέον αιώνα μετά την ψήφιση του και αποτέλεσε το πρώτο ολοκληρωμένο νομικό πλαίσιο για τον σχεδιασμό των ελληνικών πόλεων. Πριν το 1923 δεν υπήρχε στην Ελλάδα ενιαία και ολοκληρωμένη νομοθεσία για τον σχεδιασμό των πόλεων.

1.2 Εμφάνιση και ιστορική εξέλιξη

Η αυθαίρετη δόμηση είναι ένα πρόβλημα που έχει παρουσιασθεί σχεδόν σε πολλές χώρες, ιδιαίτερα δε στις υπανάπτυκτες, όπου το επίπεδο οργάνωσης της κοινωνίας, αλλά και οι οικονομικοί όροι, βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο. (Κλαυδία Σ., Σομπιουρά Α., 1980)

Η αυθαίρετη δόμηση γνώρισε την πρώτη της μεγάλη έξαρση μετά την Μικρασιατική καταστροφή του 1922, όταν οι μητροπολιτική Ελλάδα χρειάστηκε να φιλοξενήσει τον προσφυγικό ελληνισμό της Μικρασίας.

Κατά τις δεκαετίες του '50 και '60, την εποχή της έντονης εσωτερικής μετανάστευσης, παράλληλα με την μετανάστευση στις χώρες της Ευρώπης και της Αμερικής, λίγα χρόνια μετά τον πόλεμο, ήρθε το δεύτερο κύμα. Η προσπάθεια για μια απότομη βιομηχανική ανάπτυξη της χώρας σύμφωνα με μοντέλο ανάπτυξης δυτικής προέλευσης είχε ως αποτέλεσμα την ερήμωση της υπαίθρου και την διόγκωση των πόλεων. Η αναζήτηση μιας καλύτερης ζωής οδήγησε τον αγροτικό πληθυσμό στα μεγάλα αστικά κέντρα. (Αρσενάκης Δ., 1991) Το 1951 τα αυθαίρετα έφταναν το 8% του συνόλου των κατοικιών στην περιφέρεια της πρωτεύουσας, ενώ ο ρυθμός αύξησής τους από το 1951 έως το 1961 ήταν 13.7% τον χρόνο. Κατά τη δεκαετία αυτή ήρθαν στην περιοχή της πρωτεύουσας 475.000 κάτοικοι. Στην ίδια περίοδο χτίστηκαν 167.000 κατοικίες. Από αυτές 40.000-45.000 δηλ. το 15% των υφισταμένων οικοδομών αντικατέστησαν παλαιές οικοδομές ενώ οι υπόλοιπες 120.000-125.000 στέγασαν τον νέο πληθυσμό. Ο πληθυσμός που προήλθε από φυσική αύξηση ήταν της τάξεως των 145.000 κατοίκων ή 40.000 οικογενειών και στεγάστηκαν σε κατοικίες οι οποίες χτίστηκαν νόμιμα. Δηλαδή το 90% των 40.000 οικογενειών στεγάστηκαν σε 35.000 κατοικίες. Αυτό δείχνει ότι από τις 140.000 οικογένειες που ήρθαν από την επαρχία το 35% δεν μπόρεσαν να στεγαστούν σε νόμιμες κατοικίες. Στους ανθρώπους αυτούς η εισοδηματική αβεβαιότητα και η ανεπάρκεια κοινωνικής βοήθειας αποτελούν βασικό πρόβλημα. Για τον λόγο αυτό, η ιδιοκτησία είναι συχνά ο μόνος πρακτικός τρόπος για την απόκτηση μιας κάποιας

οικονομικής και κοινωνικής ασφάλειας. (Κούση Α., Παπακωνσταντίνου ΣΤ., Παπατριανταφύλλου, Πολιζώης Ν., Χριστοπούλου Χ., 1972)

Το 1951 ο αστικός πληθυσμός σε πόλεις που αριθμούν πάνω από 10.000 κάτοικους, είναι το 39% του συνολικού πληθυσμού της χώρας και το 1961 αυξάνεται σε 44%, το δε 28% συγκεντρώνεται στην Αθήνα. Αυτό το πλήθος αποτέλεσε την πελατεία των αυθαίρετων. (Αγάλιανού Α., 1984)

Τέλος υπάρχει το τρίτο κύμα των δυο τελευταίων δεκαετιών. Αυτή τη φορά η πορεία είναι αντίστροφη, οι πόλεις αλλάζουν μορφή. Οι παλιές ολιγοόροφες πολυκατοικίες έχουν δώσει τη θέση τους στις πανύψηλες πολυκατοικίες. Ψυχρές και απρόσωπες, έχουν καταστρέψει την παλιά γειτονία και έχουν περιορίσει την επικοινωνία των κατοίκων. Ο υπερκορεσμός των πόλεων, η αποξένωση του ατόμου, η αποκοπή του από το φυσικό περιβάλλον δημιούργησαν μια τάση φυγής, την επιστροφή στην ύπαιθρο.

Ο αστικός πληθυσμός όμως λόγω των υποχρεώσεων τους στην πόλη δεν μπορεί να την εγκαταλείψει. Η κατάσταση αυτή οδήγησε στην εύρεση άλλης λύσης αυτής της δεύτερης παραθεριστικής κατοικίας («λυόμενα» που μετατρέπονται σε σταθερές αυθαίρετες κατασκευές).

Ο πόλεμος και η μετανάστευση των κατοίκων της υπαίθρου και η ανάγκη αντικατάστασης των παλαιών, χωρίς εξοπλισμό κατοικιών έφερε την ανοικοδόμηση στην πρώτη θέση σε σχέση με τις άλλες παραγωγικές δραστηριότητες. Φυσικό επακόλουθο αυτής της κατάστασης ήταν η κατοικία να χάσει τον κοινωνικό της χαρακτήρα. Η πολιτεία είδε το γεγονός αυτό σαν μια ευνοϊκή προϋπόθεση, για να λύση ανώδυνα και ανέξοδα το στεγαστικό πρόβλημα και ευνόησε με διάφορα μέτρα να στραφούν προς την παραγωγή κατοικιών τα ιδιωτικά κεφάλαια.

Με αυτόν τον τρόπο παραγωγής της κατοικίας οι μεσαίες εισοδηματικές τάξεις μπορούσαν να αποκτήσουν κατοικία κάτω από δυσμενείς οικονομικούς όρους (Κουλούμπης Κ., 1977) ενώ για τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα η απόκτηση κατοικίας από τον ιδιωτικό τομέα ήταν ανέφικτη αφού η αξία των κατοικιών παρέμεινε πάντα μεγάλη.

1.3 Κρατική στεγαστική πολιτική

Στον Ελλαδικό χώρο η κρατική μέριμνα εμφανίζεται το 1912 για την στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων και αργότερα των αστέγων λόγω φυσικών καταστροφών. Τα προγράμματα στέγασης για τους πρόσφυγες υλοποιήθηκαν από το Υπουργείο Υγείας Πρόνοιας με την παράλληλη παραχώρηση περιστατικής γης για αυτοστέγαση ή αγορά κατοικίας, δανείων και επίσης έτοιμης στέγης μέσω του συστήματος της οργανωμένης δόμησης. Η στέγαση των προσφύγων διήρκησε μέχρι το 1960 όπου και ολοκληρώθηκε με το πρόγραμμα "αποκατάστασης παραπηγματούχων". Η κρατική πρωτοβουλία για την παροχή στέγης συστηματοποιήθηκε με το νόμο 2063/1950 "περί λαϊκής κατοικίας" ο οποίος όμως τελικά εφαρμόστηκε μόνο για τους πληγέντες από φυσικές καταστροφές. Η ουσιαστική συστηματοποίηση της κρατικής στεγαστικής δραστηριότητας άρχισε το 1954 με την ίδρυση του ΑΟΕΚ (Ν.Δ. 2963/1954). Ο οργανισμός αυτός είχε ως σκοπό την παροχή κατοικίας σε εργάτες και υπαλλήλους. Οι δικαιούχοι γράφονται σε μια λίστα αναμονής και ανάλογη των προϋποθέσεων που τηρούν είναι η θέση τους στον κατάλογο αυτό. Η παραχώρηση των κατοικιών στους δικαιούχους γίνεται αντί ενοικίου το οποίο καθορίζεται κατά περιφέρεια βάση του εμβαδού ή του κεφαλαίου που δαπανήθηκε και το οποίο θα μπορούσε να εξοφληθεί τα επόμενα τριάντα χρόνια. (Αντωνοπούλου Σ. Πορτάλιου Ε. 1993)

Οι πόροι του οργανισμού προέρχονται βασικά από τον κρατικό προϋπολογισμό. Για την εξεύρεση των οικοπέδων πρέπει να διενεργείται διαγωνισμός. Οι παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την εκλογή των οικοπέδων είναι:

- Τα υπάρχοντα ρυθμιστικά σχέδια και οι προοπτικές εξέλιξης
- Η σύνδεση της περιοχής με την υπόλοιπη πόλη
- Η οικονομική επιβάρυνση (Αύξηση της αξίας γης)

Οι παράγοντες αυτοί αλλά κυρίως η επίδραση της αξίας γης οδηγεί στην επιλογή οικοπέδων που βρίσκονται κοντά στις παρυφές του αστικού δικτύου και κυρίως σε υποβαθμισμένες περιοχές στις οποίες η αξία γης είναι χαμηλή. Επίσης οικισμοί χτίστηκαν και σε περιοχές αυθαιρέτων υπό το άλλοθι της οικιστικής εξυγίανσης αλλά με πραγματικό κίνητρο την πολιτική "εξυγίανση".

Το 1975 το κράτος αναγνωρίζει πλέον ουσιαστικά την ευθύνη του για τη στεγαστική αποκατάσταση του πληθυσμού. Έτσι επιβάλλεται η ειδική φροντίδα στο κράτος για την απόκτηση κατοικίας από πρόσωπα που δεν έχουν δική τους στέγη.

Η άμεση συμμετοχή του κράτους στη παραγωγή κατοικίας πραγματοποιείται μέσω των φορέων που ιδρύει. Οι φορείς αυτοί διακρίνονται σε δυο κατηγορίες οι μη κερδοσκοπικοί και αυτοί που πληρούν προϋποθέσεις κερδοσκοπίας πάνω στη γη και στη κατοικία. Οι μη κερδοσκοπικοί φορείς στοχεύουν στη στεγαστική αποκατάσταση των χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων. Κύριος εκφραστής αυτής της κατηγορίας είναι ο ΑΟΕΚ, ο οποίος κυριαρχεί στη συνολική παραγωγή κατοικίας. Όσων αφορά τους φορείς με κερδοσκοπικό χαρακτήρα (ΔΕΠΟΣ και ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ) η δραστηριότητα τους στόχευε στην παροχή στέγης σε μια ευρύτερη περιοχή εισοδηματικών στρωμάτων στην οποία περιέχονται και οι χαμηλές εισοδηματικές τάξεις. (Αντωνοπούλου Σ., Παρτίλιου Ε., 1993)

Η υψηλή αξία γης, ο κατακερματισμός της, οι περιορισμένοι διαθέσιμοι πόροι λόγω της οικονομικής ανεπάρκειας του κράτους και οι υψηλές ανεξέλεγκτες τιμές των οικοδομικών υλικών είχαν ως αποτέλεσμα την εκτέλεση περιορισμένων προγραμμάτων σε σχέση με τις πραγματικές ανάγκες. Από την άλλη παρατηρείται μια ποιοτική ανεπάρκεια της κατοικίας και του οικιστικού περιβάλλοντος λόγω της συμπίεσης του κόστους προκειμένου να ανταποκριθεί το κράτος στην ποσοτική έλλειψη στέγης.

Όλα όσα αναφέρθηκαν είχαν ως αποτέλεσμα η κρατική πρωτοβουλία στον Ελληνικό χώρο, σε αντίθεση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, για την παροχή κοινωνικής κατοικίας απέδωσε ελάχιστα, σε ποσοστό που κυμαινόταν στο 3% της συνολικής παραγωγής κατοικίας.

Η ανύπαρκτη στεγαστική πολιτική, η αδιαφορία και η αδράνεια του κράτους για την επίλυση του προβλήματος οδήγησε στην ανάπτυξη της αυθαίρετης δόμησης, σαν πραγματική λαϊκή ανάγκη, για φτηνή στέγη.

Η εκτός σχεδίου αυθαίρετη δόμηση αποτέλεσε τη μόνη διέξοδο μεγάλου μέρους των λαϊκών μαζών, στο στεγαστικό πρόβλημα και ο αυθαίρετος στεγαστικός μηχανισμός έδρασε, έλλειψη αλλού νόμιμου κρατικού μηχανισμού παροχής στέγης. (Κουλαμπής Κ., 1977, σελ. 68)

Το αυθαίρετο αποτέλεσε έναν εξασφαλισμένο τρόπο αποκτήσεις στέγης πρώτης κατοικίας για τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα ή δεύτερης παραθεριστικής κατοικίας για τα μεσαία στρώματα με μεγαλύτερα εισοδήματα. Κοντά σ' αυτά όμως άνησε η κερδοσκοπία και η εκμετάλλευση, η καταπάτηση δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων, ακτών και παραλίων η άλλων περιοχών του δημοσίου. Έτσι παράλληλα με τα κακοκατασκευασμένα αυθαίρετα ή τις πιο εμφανίσιμες παραθεριστικές κατοικίες ξεπρόβαλαν πολυτελή οικήματα, που καμία ανάγκη κατασκευής δεν τα δικαιολογούσε: μικρές ή μεγάλες έπαυλες, ξενοδοχεία, τουριστικές εγκαταστάσεις κ.λ.π. ανεφύησαν σε κάθε γωνία της γης. (Αρβαριανός Δ. 1991 σελ. 94 - 95)

Σήμερα στην Ελλάδα ολόκληρο το έλλειμμα σε κατοικίες ανήκει σχεδόν αποκλειστικά στα χαμηλά εισοδήματα, που για να αποκτήσουν στέγη χρειάζονται την ουσιαστική οικονομική βοήθεια της πολιτείας.

Η κατοικία αποτελεί δικαίωμα και κοινωνικό αγαθό, και η στεγαστική πολιτική δεν μπορεί να βασίζεται στην αρχή του κέρδους, ούτε να χρησιμοποιείται ως μοχλός αναθέρμανσης ή αποθέρμανσης της οικονομίας. Αφετηρία μιας σωστής πολιτικής κατοικίας πρέπει να είναι οι πραγματικές ανάγκες του λαού και στόχος η εξασφάλιση σε όλους σύγχρονης και ικανοποιητικής κατοικίας.

1.4 Περιγραφή των μορφών της αυθαίρετης δόμησης

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης όπως προαναφέραμε είναι ένα πολεοδομικό και κοινωνικό πρόβλημα. Το φαινόμενο αυτό συναντάται σε διάφορες χαρακτηριστικές περιοχές, πηγάζει από πολλές αιτίες και παίρνει πολλές μορφές. Σύμφωνα με το πόρισμα της ομάδας εργασίας του ΤΕΕ για αυθαίρετες και επικίνδυνες κατασκευές υπάρχουν ανάλογα με την μορφή της αυθαιρεσίας οι εξής σημαντικότερες κατηγορίες αυθαίρετης δόμησης:

- Αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή εκμετάλλευσης π.χ αύξηση επιτρεπόμενου ύψους, αύξηση αριθμού ορόφων κλπ.
- Υπέρβαση γενικώς καθορισμένων οικοδομικών γραμμών, χωρίς ταυτόχρονη αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή εκμετάλλευσης.
- Δόμηση σε μη οικοδομήσιμα οικόπεδα δηλ. ανέγερση σε μη άρτια οικόπεδα.

Ανάλογα με την αιτία ή το κίνητρο της αυθαιρεσίας διακρίνονται οι εξής μορφές αυθαίρετης δόμησης:

- Αυθαίρετα λόγω κερδοσκοπίας.
- Αυθαίρετα λόγω άγνοιας, ασάφειας των νόμων ή λόγω ανεπαρκούς ενημέρωσης των υπαλλήλων ή των μηχανικών (ιδιωτών).
- Αυθαίρετα λόγω στεγαστικής ανάγκης των κατώτερων εισοδηματικών τάξεων σε συνδυασμό με την έλλειψη στεγαστικής πολιτικής από το κράτος.
- Αυθαίρετα από ανάγκη για δεύτερη παραθεριστική κατοικία σε συνδυασμό με την έλλειψη κρατικής πολιτικής στο θέμα αυτό.

Ανάλογα με τις περιοχές όπου αναπτύσσεται το φαινόμενο αυτό, ξεχωρίζουν:

- Αυθαίρετα εντός εγκεκριμένου σχεδίου.
- Αυθαίρετα εκτός σχεδίου ή εντός ζώνης επιρροής της πόλης.
- Αυθαίρετα παρά τον αιγιαλό και την παράλια.

Η παραπάνω κατάταξη μας δίνει μια πλήρη κάλυψη όλων των περιπτώσεων αυθαιρεσίας. Για μια όμως καλύτερη αντιμετώπιση του προβλήματος η σκοπιμότερη κατάταξη είναι η εξής:

- Αυθαίρετα που έχουν ανεγερθεί χωρίς της έκδοση άδειας οικοδομήσεως δηλ. αυθαίρετα που δεν είναι αντικείμενα ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων.
- Αυθαίρετα που έχουν ανεγερθεί εκεί όπου επιτρέπεται κάθε οικοδομή, που επιτρέπονται μόνο λυόμενα ή εκεί που επιτρέπονται μόνο ειδικές κατασκευές δηλ. που έχουν ανεγερθεί σε οικοδομήσιμα οικόπεδα.
- Αυθαίρετα εντός σχεδίου πόλεως και εκτός σχεδίου πόλεως δηλ. κτίσματα που έχουν ανεγερθεί σε μη οικοδομήσιμα οικόπεδα.

1.5 Περιγραφή της αυθαίρετης δόμησης για παραθεριστική κατοικία.

Ένα σημαντικό σκέλος του προβλήματος "αυθαίρετη δόμηση" που απαιτεί ιδιαίτερη εξέταση είναι η αυθαίρετη δόμηση για β' κατοικία προς παραθερισμό.

Η αυθαίρετη δόμηση "εκτός σχεδίου ή παρά τον αιγιαλό και την παράλια" είναι πιο πρόσφατο φαινόμενο και ταυτίστηκε με την ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας. Συνέπεσε με το τρίτο κύμα αυθαίρετης δόμησης, των τελευταίων δυο-τριών δεκαετιών,

που είχε αντίθετη φορά από την πόλη προς την ύπαιθρο. (Αλεξανδροπούλου Α., Μακράκης-Καραχάλιος Χ., 1999, σελ. 33) Ο κυρίαρχος τρόπος παραγωγής της παραθεριστικής κατοικίας (β' κατοικία) δεν παρουσιάζει μεγάλες διαφορές από τον τρόπο που ακολουθείτε για την παραγωγή αυθαίρετης πρώτης κατοικίας στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Η αυθαίρετη δόμηση, η παραθεριστική κατοικία και η "εκτός σχεδίου δόμηση" δεν εμφανίστηκαν ταυτόχρονα. Υπάρχει όμως μια ισχυρή αλληλεπίδραση μεταξύ τους, καθώς οι κυρίαρχες μορφές ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας χρησιμοποιούν τους κυρίαρχους τρόπους παραγωγής της. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να διαμορφώνεται ως τυπικό είδος της παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα η αυθαίρετη εκτός σχεδίου παραθεριστική κατοικία. (Αλεξανδροπούλου Α., Μακράκης-Καραχάλιος Χ., 1999)

Η ασφυκτική δομή του αστικού χώρου, οι επιπτώσεις του κοινωνικού πολιτικού συστήματος στη διαμόρφωση των αναγκών του, η ανάγκη για αναψυχή, η έμφυτη ανάγκη αλλαγής που υπάρχει σε κάθε άνθρωπο, καθώς και η ύπαρξη ενός συνεχούς αυξανόμενου ελεύθερου χρόνου είναι οι βασικοί παράγοντες που διαμορφώνουν την ανάγκη για ύπαρξη παραθεριστικού χώρου και δεύτερης κατοικίας κάθε μορφής. (Ζήσου, Παπαπετρου, Γεώργια, 1975)

Ενώ υπάρχουν οι παραπάνω τάσεις, η πολιτική και η λειτουργία των κρατικών μηχανισμών παρέχουν πρόσφορο έδαφος για την αυθαίρετη δόμηση για παραθεριστική κατοικία, γιατί δεν καθορίστηκαν ζώνες παραθερισμού, υπάρχει ασαφής καθεστώς παράκτιας ζωνής¹, δεν υπάρχουν χάρτες γης και κτηματολογίου και γιατί υπάρχει ελλιπής επιτήρηση.

¹ Ως παράκτια ζώνη ορίζεται "ο χώρος στον οποίο το χερσαίο περιβάλλον επηρεάζει το θαλάσσιο (ή λιμναίο) περιβάλλον και αντίστροφα. Η παράκτια περιοχή είναι μεταβλητού εύρους" με δυνατότητα επιπλέον μεταβολής με το χρόνο. Η οριοθέτηση των παράκτιων ορίων δεν είναι εύκολα δυνατή, ενώ συνήθως τα όρια αυτά προσδιορίζονται από τη μεταβολή του περιβάλλοντος. Τοπικά κάθε παράκτια περιοχή ορίζεται σύμφωνα με τα φυσικά, βιολογικά και πολιτισμικά της κριτήρια. Αυτά δεν είναι απαραίτητα να αλληλοσυγκρούονται, όπως σπάνια συμβαίνει και στην πραγματικότητα. (Σταματίου Ε, 2000, σελ. 32 από Κοκκώσης Χ, 1995)

Οι επιπτώσεις που προκύπτουν από την αυθαίρετη δόμηση για παραθεριστική κατοικία είναι στο σύνολο τους ίδιες με αυτές που προκύπτουν από την αυθαίρετη δόμηση εκτός σχεδίου. Οι επιπτώσεις αυτού του προτύπου είναι σε πολλαπλό επίπεδο αρνητικές. Η καταστροφή του περιβάλλοντος, η σπατάλη χρημάτων, η δημιουργία κυκλώματος κερδοσκοπίας γύρω από την αυθαίρετη δόμηση, οι κακές συνθήκες υγιεινής, ασφάλειας κτισμάτων, η παρεμπόδιση πρόσβασης στις ακτές, η δημιουργία προστριβών μεταξύ των ιδιοκτητών των αυθαιρέτων κλπ. είναι μερικές από τις επιπτώσεις οι οποίες αναλύονται σε παρακάτω κεφάλαιο.

Η μέχρι στιγμής αντιμετώπιση του όλου θέματος, μπορεί να θεωρηθεί ανεπαρκής στο σύνολο της και ανύπαρκτη σε ορισμένους τομείς. Υπάρχουν στοιχεία για τις λυόμενες κατασκευές, για το ξενοδοχειακό δυναμικό της χώρας, για τα ενοικιαζόμενα δωμάτια αλλά για τον αριθμό, το είδος, την κατάσταση, τη θέση των ιδιοκτητών δεύτερων κατοικιών υπάρχει άγνοια. (Ζήσου, Παπαπέτρου, Γσιόκα, 1975)

Η σχετική νομοθεσία² που αφορά την απόκτηση και κατασκευή δεύτερης κατοικίας σχεδόν έχει αφεθεί να ρυθμίζεται από την ιδιωτική πρωτοβουλία.

² Μερικοί από τους νόμους που αναφέρονται στα αυθαίρετα β' κατοικίας είναι : Το ν.δ 393 "Περί συμπληρώσεως των διατάξεων" του Ν. 2344/1940 "Περί αιγιαλού και παράλιας", ο ν. 719/1977 "Περί αντικαταστάσεως, τροποποίησης διατάξεων τίνων της περί δημοσίων κτημάτων νομοθεσίας...", ο Ν. 720/1977 "Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων", ο Ν. 1337/1983 «Οικιστικός νόμος. Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις». (Βασικός νόμος περί αυθαιρέτων κατασκευών). ΦΕΚ 33 Α'/83, το π.δ. 17/1984 "Περί οικιστικών συνεταιρισμών", το π.δ. 93/1987 (ΦΕΚ 52 Α'/ 16.4.87) "Αναμόρφωση και ενοποίηση της νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τρόπος οργάνωσης διοίκησης και λειτουργίας αυτών και πολεοδόμηση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών", ο Ν. 1947/1991 "Ιδιωτική πολεοδόμηση", ο Ν. 2052/1992 «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις». ΦΕΚ 94 Α'/92. Αναφέρεται στις Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης, ο Ν. 2145/1993. Αναφέρεται στα σχέδια Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης (ΣΑΠΟ), ο Ν. 2508/1997 (Φ.Ε.Κ. 124 Α'/ 13.6.97) "Νέος οικιστικός νόμος". (Αλεξανδροπούλου Α., Μακράκης-Καραχάλιος Χ., 1999, Σταματίου Ε., 2000)

Δεν υπάρχει σωστός έλεγχος από τις αρμόδιες υπηρεσίες και αυτό διευκολύνει περισσότερο την όξυνση του προβλήματος.

Από το σύνολο της παράκτιας ζώνης μόνο στο τμήμα του αιγιαλού και της παραλίας αντιστοιχεί ιδιαίτερο θεσμικό πλαίσιο, εντασσόμενο στη νομοθεσία περί δημοσίων κτημάτων, η οποία αφορά τη διαχείριση και διοίκηση τους και στη διαφύλαξη του κοινόχρηστου χαρακτήρα τους, αλλά όχι στη συνολικότερη περιβαλλοντική, χωροταξική και αναπτυξιακή διαχείριση του συστήματος της παράκτιας ζώνης. (Σεραφείνου Ε. 2000 σελ. 292)

Η ανεπάρκεια της νομοθεσίας που αφορά την κατασκευή δευτέρων κατοικιών είναι προφανής. Έτσι πολύ συχνά έχουμε την κατασκευή αυθαίρετων δευτέρων κατοικιών σε οικόπεδα ελάχιστα και απαράδεκτου επιφανείας, κατασκευή περισσότερων ορόφων από το επιτρεπόμενο κλπ. Δημιουργείται έτσι ένα δυναμικό οικιστικό κατεστημένο που δεν έχει σε τίποτα να υστερεί από την ασφυκτική δομή του σύγχρονου αστικού χώρου. Οι περιοχές παραθερισμού αστικοποιούνται. Η αυθαίρετη δόμηση με συνεχές και ανοργάνωτο γενικά σύστημα δημιουργεί συνθήκες, τις ίδιες ακριβώς τις οποίες για να αποφύγει ο άνθρωπος, ήρθε σε καινούργιο περιβάλλον. (Ζησού, Παπαπετρου, Γσιακκ 1975)

1.6 Αυθαίρετη κατασκευή

1.6.1 Δόμηση

Όπως αναφέρεται παρακάτω μια από τις κυριότερες επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης είναι η υποβάθμιση κατοικίας. Στις περιπτώσεις αυθαιρεσίας τα κτίσματα χαρακτηρίζονται σε γενικές γραμμές ως χαμηλής ποιότητας και επικίνδυνες κατασκευές. Συνήθως είναι λυόμενες, κτιστές και αρκετά συχνά μικτές κατασκευές.

Σύμφωνα με όσα λέει ο Αραβαντινός Δ.:

➤ Με την έννοια της λυόμενης νοείται κάθε κατασκευή ελαφριά κατασκευασμένη με σκελετό από μεταλλικούς σωλήνες και τοίχους πληρώσεως από ελαφριά κατά κανόνα θερμομονωτικά υλικά και επικαλυμμένους από τις δυο όψεις με επίχρισμα ή άλλες δομικές πλάκες, και που συναρμολογείται είτε στο εργοτάξιο είτε στον τόπο τελικού προορισμού. Η λυόμενη κατασκευή εμφανίστηκε πριν περίπου 15 με 20 χρόνια, την τελευταία όμως

δεκαετία έλαβε οργανωμένη μορφή. Η λυόμενη κατασκευή προτιμάται κυρίως για εξοχική κατοικία. Η λυόμενη κατασκευή σήμερα, τείνει σε μερικές περιπτώσεις να συναγωνισθεί την κτιστή κατασκευή από πλευράς ποιότητας.

☛ Με την έννοια της κτιστής νοείται κάθε κατασκευή που αποτελείται από τεχνητούς δομικούς λίθους (οπτόπλινθοι, κισσηρόλιθοι, τσιμεντόλιθοι κλπ.) με φέροντα οργανισμό σκελετό οπλισμένου σκυροδέματος ή περιμετρική τοιχοποιία. Οι κτιστές κατασκευές μονοπωλούσαν το χώρο της αυθαίρετης δόμησης μέχρι και τη δεκαετία του '70. Η κτιστή κατασκευή προτιμάται συνήθως όταν πρόκειται να χρησιμεύσει ως κύρια κατοικία. Η κτιστή αυθαίρετη κατασκευή δεν διαφέρει πολύ από την νόμιμη κατοικία. Αυτό που τη διαφοροποιεί είναι η έλλειψη οικοδομικής άδειας, ορισμένες ελλείψεις και κακοτεχνίες, λόγω του παράνομου της κατασκευής της. Τα τελευταία χρόνια που η αυθαίρετη δόμηση έχει λάβει οργανωμένη μορφή παρατηρείται μια αναβάθμιση της ποιότητας και της εμφάνισης των αυθαίρετων κτιστών κατασκευών. Αρκετά συχνά οι κατασκευές αυτές είναι σε θέση να συναγωνισθούν σε ποιότητα και εμφάνιση τις πιο προσεγμένες μόνιμες κατασκευές.

☛ Μικτές κατασκευές είτε με την έννοια των χωριστών τμημάτων, καθένα των οποίων αποτελείται από έναν από τους παραπάνω τύπους (συνήθως κτιστό το κυρίως τμήμα και λυόμενη η κουζίνα ή το ένα ή περισσότερα δωμάτια λόγω μετέπειτα προσθήκης), είτε με την έννοια της ενιαίας κατασκευής συντιθέμενης από υλικά των δυο τύπων (συνήθως σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος και τοίχοι πληρώσεως από υλικά ελαφριάς κατασκευής). Τέλος συναντάται μικτή κατασκευή κατ'όροφο. Δηλαδή το ισόγειο είναι κτιστό και ο υπερκείμενος όροφος λυόμενος. Στην περίπτωση αυτή το λυόμενο αποτελεί μεταγενέστερη προσθήκη σε υφιστάμενο νόμιμο ή αυθαίρετο κτίσμα.

1.6.2 Χρήση

Η συντριπτική πλειοψηφία των αυθαίρετων χρησιμεύει ως πρώτη (κύρια) ή δεύτερη (εξοχική) κατοικία, ενώ ένα μικρό ποσοστό χρησιμοποιείται ως κατάστημα, αποθήκη, βιοτεχνία, σταθμός αυτοκινήτων κλπ.

Δεν απουσιάζει βέβαια και η μικτή χρήση: κατοικία και κατάστημα ή κατοικία και αποθήκη κλπ. Το αυθαίρετο κτίσμα στην περίπτωση αυτή μπορεί να κατασκευάστηκε ολόκληρο εξαρχής και μετά ένας χώρος να απομονώθηκε για άλλη χρήση ή να

κατασκευάστηκε σε δυο φάσεις, πρώτα η κατοικία και μετά έγινε η προσθήκη του νέου χώρου για την εξυπηρέτηση νέων αναγκών που προκύπτουν.

1.6.3 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της αυθαίρετης κατοικίας

Ο τεμαχισμός και η διάθεση αγροτεμαχίων μικρής εκτάσεως αποτελεί μια κερδοσκοπία πάνω στις μεταβολές που επέρχονται στον πολεοδομικό ιστό με την κατανομή των χρήσεων. Οι χωρίς προγραμματισμό αποφάσεις για ειδική χρήση γης έχουν σαν συνέπεια την δημιουργία, σε εκτός σχεδίου περιοχές, οικονομικών μονάδων. Οι μονάδες αυτές λειτουργούν ως πόλοι έλξης εργατικού δυναμικού, το οποίο εγκαθίσταται σε γειτονικές περιοχές, δημιουργώντας εστίες αυθαιρέτων.

Η αυθαίρετη κατοικία έχει τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της σε σχέση με την νόμιμη κατοικία. Έτσι τα πλεονεκτήματα της είναι:

- Μικρό κόστος γης.
- Μικρή αρχική δαπάνη λόγω χαμηλού επιπέδου κατασκευής.
- Αποφυγή των φόρων της άδειας και της δαπάνης της μελέτης, αφού ο ιδιοκτήτης είναι και ο μελετητής.
- Μεγάλη δυνατότητα μελλοντικής αναπτύξεως και μεταβολής της κατοικίας ανάλογα με τις ανάγκες του ιδιοκτήτη.

Αντίστοιχα τα μειονεκτήματα είναι:

- Ακριβότερα υλικά για τη βασική δομή. Αυτός είναι και ο λόγος που χρησιμοποιούνται υλικά κατώτερης ποιότητας απ'ότι αγοράζονταν σε κανονική τιμή.
- Κατασκευαστικές ατέλειες, λόγω της γρήγορης και πρόχειρης κατασκευής.
- Η κατασκευή δεν είναι νόμιμη και υπάρχει διαρκώς ο κίνδυνος κατεδαφίσεως.
- Η ανασφάλεια που δημιουργείται από το γεγονός αυτό επηρεάζει άμεσα τις μελλοντικές επενδύσεις στην κατοικία.
- Έλλειψη των στοιχειωδών μέσων ενός οικισμού (έργων υποδομής, χώρων πρασίνου, κοινωνικού εξοπλισμού κλπ.).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

Αποτελέσματα και επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης

Οι επιπτώσεις που προκύπτουν από την ανάπτυξη της αυθαίρετης κατοικίας (κύριας και παραθεριστικής) στον ελληνικό εξωαστικό χώρο είναι προφανείς. Οι πιο σημαντικές είναι οι οικονομικές επιπτώσεις, οι επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και η υποβάθμιση κατοικίας και ποιότητας ζωής.

2.1 Οικονομικές επιπτώσεις

Η αλόγιστη και απρογραμματίστη ανάπτυξη κατοικίας σε μια περιοχή (εκτός σχεδίου πόλης) οδηγεί στην καταστροφή των φυσικών πόρων της. Η υποβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος θα οδηγήσει μακροπρόθεσμα στη μείωση της ελκυστικότητας των περιοχών (όπου έχει αναπτυχθεί το φαινόμενο) και κυρίως στις περιοχές όπου παρατηρείται ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας. (Αλεξανδρόπουλου Αιμίλη Μακράκης-Καραγάλιος Χρυσόστομος, 1999)

Η ανάπτυξη της αυθαίρετης δόμησης έχει ως αποτέλεσμα εκτός της σπατάλης γης και την αλλοίωση του εξωαστικού χώρου. Επίσης επηρεάζει μεταξύ άλλων τις χρήσεις γης και τις τιμές γης της ευρύτερης περιοχής. Στις περιοχές όπου εμφανίζεται το φαινόμενο αυτό, πολλές εκτάσεις κυρίως αγροτικές χάνουν τον χαρακτήρα τους και δεν αξιοποιούνται παραμένοντας εγκλωβισμένες μεταξύ δομημένων τμημάτων. Ακόμη συγκρίνοντας τις τιμές γης που ισχύουν στις περιοχές εντός σχεδίου με τις αντίστοιχες στον εξωαστικό χώρο παρατηρείται ότι οι δεύτερες είναι πολύ υψηλότερες.

Η ανάπτυξη της παραοικονομίας είναι ένα άλλο αποτέλεσμα του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Ο τρόπος αυτός ανάπτυξης της αυθαίρετης δόμησης προκαλεί μεγάλη ζημία στο δημόσιο. Μεταφέρει κυρίως έσοδα από το δημόσιο στον ιδιοκτήτη, καταπατούνται εκτάσεις δημοσίου, γίνονται παράνομες αγοραπωλησίες γης, απόκρυψη αυθαίρετου ως περιουσιακό στοιχείο και παράλληλα παρατηρείται απόκρυψη εσόδων από την ενοικίαση αυθαιρέτων. Επίσης παρατηρείται και απώλεια εσόδων από την παράκαμψη της νόμιμης διαδικασίας εκδόσεως αδειών δόμησης.

Η οικονομική εκμετάλλευση των οικιστών με την επένδυση των οικονομιών τους σε οικιστικό περιβάλλον, που θεωρείται εξ αρχής μειονεκτικό και έχει ανάγκη ριζικής βελτίωσης. Επίσης λόγω της επένδυσης σε κακότεχνες κατασκευές οι οποίες μετά από καιρό και με επιπλέον δαπάνη γίνονται ανεκτές και γιατί εκβιαστικά πληρώνουν μεγαλύτερο κόστος κατασκευής.

Άλλη μια οικονομική επίπτωση είναι η τεραστία σπατάλη δημόσιου χρήματος για την μελλοντική μετατροπή του οικισμού σε ανθρωπινότερο με την εκ των υστέρων και απρογραμμάτιστη επέκταση των αστικών υπηρεσιών, δικτύων κοινής ωφέλειας, συγκοινωνιακών δικτύων και κοινωνικών παροχών.

2.2 Επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον

Οι επιπτώσεις της ανάπτυξης του φαινομένου στο περιβάλλον είναι ιδιαίτερα αρνητικές. Μια από τις σημαντικότερες επιπτώσεις είναι η μη αντιστρέψιμη καταστροφή του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου. Στα πλαίσια του φαινομένου αυτού όπως αναφέραμε παραπάνω αναπτύχθηκε ένα ισχυρό κύκλωμα κερδοσκοπίας. Το κύκλωμα αυτό καταπάτησε ιδιωτικές αλλά και δημόσιες εκτάσεις οι οποίες ήταν δυνατόν να αποτελέσουν χωρικούς υποδοχής του παραθερισμού. Τις εκτάσεις αυτές τις συναντάμε κυρίως σε δασικές, παράκτιες ή περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές

Ιδιαίτερα όμως αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον προκαλεί το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης παραθεριστικής κατοικίας. Η ανάπτυξη του φαινομένου προκαλεί φυσική και αισθητική αλλοίωση του χώρου, μετατροπή της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας σε τουριστικές χρήσεις, την έκταση της παραθεριστικής κατοικίας σε δασικές περιοχές και κατά συνέπεια τη μείωση της δασοκάλυψης και τη διαταραχή των δασικών οικοσυστημάτων.

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης οδηγεί στη ρύπανση των υπόγειων νερών λόγω έλλειψης αποχετευτικού δικτύου, στη διάβρωση και στην πτώση του υδάτινου ορίζοντα λόγω της δόμησης σε μεγάλες κλήσεις. Όλα αυτά έχουν ως αποτέλεσμα την υποβάθμιση των περιοχών αυτών αν όχι την πλήρη καταστροφή τους.

Γενικά μπορούμε να πούμε ότι η εκτεταμένη διάχυση της δόμησης στην ύπαιθρο μέσω κυρίως της αυθαίρετης δόμησης η οποία αφορά τόσο την κατοικία όσο και τις οικονομικές

δραστηριότητες έχει προκαλέσει εξαιρετικά έντονα προβλήματα ρύπανσης και αλλοίωσης του τοπίου. (Οικονομική Γεωγραφία 1999)

Ο αγροτικός χώρος όπως και οι καλύτερες παράκτιες περιοχές που συνιστούν πολύτιμα φυσικά οικοσυστήματα υπήρξαν λόγω της θέσης και των χαρακτηριστικών τους αποδέκτες έντονων πιέσεων από την ανεξέλεγκτη εκτός σχεδίου (κυρίως αυθαίρετη) δόμηση. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία έντονων και σοβαρών συγκρούσεων χρήσεων γης στους χώρους αυτούς. Οι συγκρούσεις αυτές αποτέλεσαν την κυριότερη αιτία υποβάθμισης του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. (Μεταρρύθμιση Οικονομικής Γεωγραφίας 1994)

2.3 Υποβάθμιση κατοικίας και ποιότητας ζωής

Με την έκταση που προσέλαβε η αυθαίρετη δόμηση προσδιορίστηκε ο χαρακτήρας ολόκληρων περιοχών οι οποίες ήταν εκτός σχεδίου, αφού ο πυρήνας της οικιστικής δομής διαμορφώθηκε ουσιαστικά πριν την ένταξη των περιοχών στο σχέδιο πόλεως. (Γεωγραφία 1998) Για το λόγο αυτό η εφαρμογή πολεοδομικών προτύπων στις περιοχές αυτές ήταν πάρα πολύ δύσκολη. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία ενός περιβάλλοντος ακατάλληλου για τις σημερινές απαιτήσεις των ανθρώπων για άνετη διαβίωση δηλ. δημιουργία οικισμών αυθαιρέτων που στερούνται και των στοιχειωδών ακόμη μέσων ενός οικισμού (έργων υποδομής, χώρων πρασίνου, κοινωνικού εξοπλισμού κλπ.).

Ένας λόγος που κάνει δύσκολη την εφαρμογή των πολεοδομικών προτύπων σε περιοχές που έχει αναπτυχθεί η αυθαίρετη δόμηση και κυρίως στις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας είναι ότι ο πληθυσμός των περιοχών αυτών δεν παραμένει σταθερός καθ'ολη τη διάρκεια του έτους. Η ορθολογική οργάνωση της περιοχής καθίσταται ανέφικτη αφού τους θερινούς μήνες ο πληθυσμός σχεδόν διπλασιάζεται. Στην περίπτωση αυτή το πλέον λογικό είναι τα πολεοδομικά πρότυπα να ανταποκρίνονται σε μια ενδιάμεση κατάσταση που όμως τους μήνες αιχμής θα παρατηρείται ένα χαμηλό επίπεδο προσφερόμενων υπηρεσιών και υποδομών.

Εκτός από τα παραπάνω πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι τα σταθερότυπα που εφαρμόζονται στην περίπτωση της παραθεριστικής κατοικίας είναι ίδια με αυτά της μόνιμης κατοικίας. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα την μεταφορά αστικών προτύπων σε περιοχές που ο ρόλος τους μεταξύ των άλλων είναι η επανασύνδεση του ατόμου με το φυσικό περιβάλλον.

Σημαντικό είναι επίσης να τονιστεί η υποβάθμιση των αυθαίρετων οικισμών σε κοινωνικές ομάδες β' τάξεως και ότι είναι αυταπόδεικτο ότι η υποβάθμιση αυτή οφείλεται στην αρνητική, περιοριστική στάση της Πολιτείας.

Όσον αφορά τα ίδια τα κτίσματα, αυτά χαρακτηρίζονται σε γενικές γραμμές ως χαμηλής ποιότητας και επικίνδυνες κατασκευές. Η ποιότητα τους είναι συνάρτηση της επιδίωξης χαμηλού κόστους και του κυρίαρχου τρόπου κατασκευής τους. Συνήθως είναι λυόμενες, σπάνια κτιστές και αρκετά συχνά μικτές κατασκευές. (Αλεξανδρουπούλου Αιμιλία, Μικρούκης-Καραγάλης, Χρυσόστομος, 1999) Αιτία όμως της κακοτεχνίας που παρουσιάζουν τα κτίσματα είναι οι συνθήκες πίεσεως, πανικού και βιασύνης με τις οποίες εκτελείται η εργασία. Και η μόνη αιτία των πειστικών αυτών συνθηκών είναι τα απαγορευτικά μέτρα των αρχών.

Όλα αυτά που προαναφέρθηκαν μαζί με την υπερβολική αύξηση της πυκνότητας και την έλλειψη σχέσης μεταξύ του ιδιοκτήτη και του χώρου έχουν ως αποτέλεσμα την αλλοίωση των χαρακτηριστικών του τοπίου και την παραγωγή ενός υποβαθμισμένου από αισθητική άποψη αποτελέσματος. (Αλεξανδρουπούλου Αιμιλία, Μικρούκης-Καραγάλης, Χρυσόστομος, 1999)

Με βάση όσων προαναφέρθηκαν διαπιστώνεται ότι η στάση του κράτους ή της πολιτείας απέναντι στην αυθαίρετη δόμηση χαρακτηρίζεται ως:

➤ Άνιση γιατί μέσα από πληθώρα νομών και διαταγμάτων, που αναφέρονται σε διαφορετικούς χρόνους διάπραξης της αυθαιρεσίας, άλλους ιδιοκτήτες ευνοεί και άλλους όχι. Ακόμη γιατί τείνει να αγνοεί της αυθαιρεσίες των κρατικών οργανισμών ή να της μεταχειρίζεται με διαφορετικά κριτήρια αυστηρότητας.

➤ Αρνητική γιατί η προσπάθεια κατευθύνεται στην καταστολή του αποτελέσματος και όχι στην εξάλειψη των αιτιών.

2.4 Πλεονεκτήματα της αυθαίρετης δόμησης

Εκτός από τις δυσμενείς επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης που αναλύονται παραπάνω και οι οποίες αναφέρονται τόσο στους οικιστές όσο και στο σύνολο υπάρχουν και κάποια

πλεονέκτημα που προκύπτουν από το φαινόμενο αυτό και αναφέρονται κυρίως στους οικιστές.

Βασικά τα πλεονεκτήματα είναι δυο:

- Το πρώτο είναι η επίτευξη ενός ονείρου, η απόκτηση φθηνής ιδιόκτητης στέγης, που προέρχεται από οικονομική ανάγκη και από κοινωνική ανασφάλεια. Η επίτευξη αυτού του ονείρου βασίζεται πρώτον στην δυνατότητα αγοράς φθηνής γης (οικόπεδο εκτός σχεδίου) και δεύτερων στη δυνατότητα σταδιακών επενδύσεων μέσω μιας σταδιακής δομήσεως. (Βασικό κοινωνικό – οικονομικό πλεονέκτημα)

- Οι οικιστές μπορούν να εκφράσουν προσωπικές επιθυμίες και αξίες διαμορφώνοντας έτσι το δικό τους οικιστικό περιβάλλον, βέβαια μέσα στα όρια που τους επιτρέπουν οι κατασκευαστικές συνθήκες. Η προσωπική αυτή έκφραση στο χώρο είναι δυνατή σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό απ'οτι και στην νόμιμη δόμηση και στις οργανωμένες από διάφορους κρατικούς φορείς κατοικίες "εργατικές κατοικίες". (Βασικό ψυχολογικό πλεονέκτημα) (ΤΕΕ 1974, τεύχος 821, σελ. 9)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

Παράγοντες που οδήγησαν στη σημερινή κατάσταση.

Σε ένα οργανωμένο κράτος η αυθαίρετη δόμηση θα έπρεπε να εμφανίζεται σε εξαιρετικές περιπτώσεις και να αντιμετωπίζεται με αποτελεσματικές κυρώσεις. Όταν η οργανωμένη δόμηση είναι ο βασικός στόχος του πολεοδομικού σχεδιασμού, τα αυθαίρετα κτίσματα δεν έχουν θέση και πρέπει να καταπολεμηθούν. Δυστυχώς, στην Ελλάδα η αυθαίρετη δόμηση ούτε σε αυστηρές κινήσεις υπόκειται, ούτε εξαιρετική περίπτωση είναι, αντίθετα αποτελεί σχεδόν κατάσταση και μπορεί κατά κανόνα να ελπίζει στην κατανόηση της πολιτείας. (Στεργίου Β., Τσικού Α., 1997)

Η αυθαίρετη δόμηση αναπτύχθηκε κυρίως σε περιοχές εκτός σχεδίου. Στην Ελλάδα υπάρχει ένας παράγοντας που τονίζει την διαφοροποίηση μεταξύ αστικού και εξωστικού χώρου όπου καθιστά το δεύτερο πιο ευάλωτο. Στην χώρα μας οι εξωαστικές σε αντίθεση με τις αστικές χαρακτηρίζονται από έλλειψη σχεδίων χρήσεων γης και μηχανισμού παρακολούθησης ελέγχου. Στην ύπαιθρο κυριαρχεί ένα εκτατικό πρότυπο οικοδόμησης που σε συνδυασμό με την απουσία ελέγχου χρήσεων γης έχει οδηγήσει στην εκτεταμένη διάσπαρτη δόμηση και σε αλλοίωση του τοπίου.

Πρέπει να σημειωθεί επίσης πως η αστική γη τιμάται πολύ περισσότερο από την πραγματική της οικονομική αξία, σαν αποτέλεσμα τάσεων κάποιων ομάδων που επενδύουν τα χρήματά τους πάνω στη γη, αφού δεν υπάρχουν ευκαιρίες για επένδυση κάπου αλλού, που να θεωρούνται το ίδιο αποδοτικές και σίγουρες. Έτσι έχουμε την μετατροπή της γης από κοινωνικό αγαθό σε καταναλωτικό είδος (κερδοσκοπικό). Δημιουργείται λοιπόν ένας φαυλώς κύκλος στο εμπόριο της γης, μέσα στο οποίο η αύξηση των τιμών της γης την καθιστά, για μελλοντική επένδυση, ελκυστικότερη. (Στεργίου Β., 1984)

Εκτός από την μεγάλη αύξηση του κόστους κατοικίας, η άνοδος των τιμών των οικοπέδων είναι κοινωνικά απαράδεκτη γιατί αποτελεί πηγή εύκολου χρήματος για τους εκμεταλλευτές της γης, αναπτύσσοντας μια κερδοσκοπική ευκαιριακή νοοτροπία. Συμβάλλοντας έτσι στην ήδη σοβαρή ανακατανομή του εισοδήματος υπέρ των οικονομικά ισχυρότερων. (Στεργίου Β., 1984)

Ακόμη πρέπει να αναφερθούμε και στο γεγονός ότι οι μετανάστες (ο προσφυγικός ελληνισμός της Μικρασίας, το κύμα της εσωτερικής μετανάστευσης, το τρίτο κύμα δηλ. η επιστροφή στην ύπαιθρο) είχαν ως πρωταρχική ανάγκη την απόκτηση κατοικίας αφού για εκείνους ήταν ο μόνος πρακτικός τρόπος για την απόκτηση κάποιας οικονομικής και κοινωνικής ασφάλειας. Η απόκτηση ενοικιαζόμενης κατοικίας προϋπόθετε την ύπαρξη σταθερού και υψηλού εισοδήματος, γιατί τα ενοίκια δεν κυμάνθηκαν ποτέ κάτω από το 40% – 60% του μισθού του μέσου μισθωτού.

Αν στόχος τους ήταν η αγορά έτοιμης κατοικίας τότε ο ενδιαφερόμενος θα έπρεπε να διαθέτε ένα σημαντικό κεφάλαιο για την εξόφληση του μεγαλύτερου μέρους και ένα υψηλό ποσοστό από το μηνιαίο εισόδημα για την εξόφληση της.

Η τρίτη λύση ήταν η νόμιμη κατασκευή για την οποία όμως επίσης έπρεπε να διαθέτε ένα σημαντικό κεφάλαιο για την αγορά της γης, την έκδοση της άδειας οικοδομής και για την ανέγερση της κατασκευής.

Για όλους αυτούς τους προαναφερόμενους λόγους η απόκτηση νόμιμης κατοικίας κυρίως από τους μετανάστες (χαμηλά εισοδηματικά στρώματα) ήταν πολύ δύσκολη. Έτσι η μοναδική λύση για την απόκτηση κατοικίας ήταν η καταφυγή τους στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Τα πλεονεκτήματα τα οποία οδήγησαν στις περιοχές αυτές ήταν κυρίως οικονομικά, και αναφέρονται στην τιμή γης που συγκριτικά με την τιμή γης στις περιοχές εντός σχεδίου είναι πολύ χαμηλότερη και στην αποφυγή έκδοσης οικοδομικής άδειας. (Στεργίου Ε. 1984)

Σύμφωνα με τα παραπάνω προκύπτει ότι τόσο για τους οικιστές της αυθαίρετης δόμησης όσο και για τους μετανάστες (προερχόμενοι από αγροτικές, ημιαστικές περιοχές) η δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές δηλ. η λύση της αυθαίρετης δόμησης δεν είναι αποτέλεσμα επιλογής αλλά η μόνη διέξοδος.

Η αυξημένη ζήτηση για κατοικία δεν άφησε αδιάφορο το σύστημα πελατειακών σχέσεων και επίσης το φαινόμενο της κερδοσκοπίας. Έτσι συνεχίστηκε η δράση των οικοπεδοφάγων οι οποίοι κερδοσκοπούσαν με την αγορά μεγάλων εδαφικών εκτάσεων (άγωνα ή βοσκότοποι), τον τεμαχισμό τους σε μικρές ιδιοκτησίες οι οποίες είναι μη άρτιες και μη οικοδομήσιμες.

Οι οικιστές σε μερικές περιπτώσεις καταπατούσαν ένα κομμάτι δημόσιας ή ιδιωτικής γης από μεγάλη ιδιοκτησία αλλά σε γενικές γραμμές ήταν αγοραστές των οικοπεδοφάγων που είχαν κάνει επιχείρηση της αγοραπωλησίας γης.

Για τους επιχειρηματίες αυτούς το κόστος μετατροπής της γης από αγροτική σε αστική ήταν σχεδόν ανύπαρκτο. Για τον λόγο αυτό τα κέρδη στις περιπτώσεις αυτές ήταν τρομακτικά με διακύμανση από 300% έως 1000%.

Ως αρχικοί υπεύθυνοι για της αυθαιρεσίες θεωρείται ότι είναι οι επιχειρηματίες και οι ιδιοκτήτες οικοπέδων, γιατί δεν θα υπήρχε αυθαίρετη δόμηση χωρίς παράνομη οικοπεδοποίηση. Για πολλούς λόγους, γνωστοί σε όλους σήμερα, η δράση της ομάδας των επιχειρηματιών στηρίχθηκε στην ανοχή του κράτους, γιατί και οικονομικά απάλλασσε από ένα δυσβάσταχτο βάρος την πολιτεία και βοηθούσε ώστε να υπάρχει μια πελατεία πρόχειρη σε κάθε είδος εκμετάλλευση. (Σταργίου Ε., 1984)

Μια ακόμη παράμετρος του όλου προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης είναι οι εργολάβοι οι οποίοι λόγω των κινδύνων που διατρέχουν έχουν αποκτήσει μια ικανότητα να εργάζονται κάτω από συνθήκες καταπίεσης. Επίσης σημαντικό είναι να επισημάνουμε το γεγονός ότι έχουν δημιουργήσει μια άτυπη σχέση με όλους τους φορείς της κρατικής εξουσίας οι οποίοι αντιπροσωπεύουν τον κίνδυνο της κατεδάφισης. Επίσης λόγω της θέσης στην οποία βρίσκονται εκβιάζουν του οικιστές πετυχαίνοντας μεγαλύτερο κέρδος από το συνηθισμένο και μειώνοντας το ποιοτικό επίπεδο της κατασκευής. (ΤΕΕ 1974, τεύχος 820, σελ. 8)

Ως αποτέλεσμα όλων των παραπάνω μπορούμε να πούμε ότι είναι οι κατασκευαστικές ατέλειες, οι κακοτεχνίες, οι σπατάλες κ.λ.π.

Ο κύριος υπεύθυνος για όλη την κατάσταση είναι η πολιτεία, ο ρόλος της οποίας είναι πιο κρίσιμος και πιο σημαντικός των άλλων παραγόντων, η οποία έχει την ευθύνη όχι μόνο για κάθε μια από τις παραπάνω ομάδες αλλά και γι'αυτό καθ'εαυτο το πρόβλημα.

Τα αυθαίρετα αναδείχθηκαν σε κυρίαρχο κοινωνικό και πολιτικό πρόβλημα και ίσως χωρίς υπερβολή θα μπορούσε κανείς να ισχυρισθεί ότι έγιναν θεσμός, παρά τους πολυάριθμους νόμους και διατάγματα που αποσκοπούσαν στο να αναστείλουν την οικοδομική δραστηριότητα. Και αυτό για δυο βασικούς λόγους:

➤ Επειδή η πολιτεία δεν εφάρμοσε ποτέ μια οργανωμένη οικιστική πολιτική, που θα έθετε τα θεμέλια για μια νέα οικιστική ανάπτυξη και

➤ Επειδή δεν είχε ποτέ την πολιτική βούληση να εφαρμόσει τους νόμους, που η ίδια θέσπισε. (Αραβαντινός Δ., 1991)

Το Ελληνικό κράτος χαρακτηρίστηκε από έλλειψη στεγαστικής πολιτικής για τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματά που έχουν πραγματικές στεγαστικές ανάγκες και από αδυναμία να ελέγξει αποτελεσματικά την αξία της γης.

Χαρακτηριστική είναι η έλλειψη συντονισμού μεταξύ των αρμοδίων φορέων και επίσης το γεγονός ότι η πολιτεία δεν κατάφερε να συντάξει ακόμη το κτηματολόγιο (το οποίο θα παίζει σημαντικό ρόλο στη μείωση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης) και να ελέγξει την ιδιοκτησία της γης.

Υπάρχει ένας ιδιαίτερα χαλαρός έλεγχος από το κράτος της διαθέσιμης γης στα όρια του αστικού ιστού που επιτρέπει αν δεν ενθαρρύνει την αυθαίρετη δόμηση.

Επίσης η πολιτεία δεν μπόρεσε να κατανοήσει τις ανάγκες στέγασης των χαμηλών εισοδηματικών τάξεων.

Δεν συνέλαβε τις απαιτήσεις για καλύτερο περιβάλλον και ανθρωπινότερες συνθήκες ζωής των κατοίκων των πόλεων.

Ακόμη η πολιτεία δεν αντιλήφθηκε ή δεν θέλησε να αντιληφθεί το παιχνίδι των κερδοσκόπων της γης και των καταπατών των δημοσίων εκτάσεων, που εκμεταλλεύθηκαν κάθε ανοχή ή αδυναμία τους.

Δεν προχώρησε στην σύνταξη ενός σωστού πολεοδομικού σχεδιασμού, συντηρώντας την πληθυσμιακή συσσώρευση των μεγάλων αστικών κέντρων και την ερήμωση της υπαίθρου.

Τα σχέδια των πόλεων παρέμειναν στάσιμα, για μεγάλα χρονικά διαστήματα ή αναδείχθηκαν τελικά ανεφάρμοστα η αποτέλεσαν "σχέδια στο χαρτί".

Τα μόνα εργαλεία που διαθέτει το κράτος δεν τα χρησιμοποίησε σωστά με αποτέλεσμα να μην δημιουργηθούν οι νομικές (δηλ. η υπάρξει έλλειψης θεσμικών ρυθμίσεων) αλλά ούτε ουσιαστικές προϋποθέσεις για την εγκατάσταση αυτών των ανθρώπων.

Πρέπει να τονιστεί επίσης ότι η πολιτεία μοιάζει σαν να αγνοεί το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης ή να το μεταθέτει, γι'αυτο και οι νόμοι μιλούν για αυθαίρετη "δόμηση" και όχι για "στέγαση". Έτσι θα μπορούσε κανείς να ισχυριστεί ότι η κρατική στάση απέναντι στο πρόβλημα κινείται στα πλαίσια της ανοχής και της ενθάρρυνσης

Η ενθάρρυνση της παράνομης κατάτμησης των αγροτικών και ιδιαίτερα του περιαστικού χώρου αλλά και η ανοχή ή κατά καιρούς στήριξη της αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης βασίστηκε κυρίως στην άρνηση του ελληνικού κράτους να δημιουργήσει έναν στοιχειωδώς αποτελεσματικό μηχανισμό παρεμπόδισης ή καταστολής των αυθαίρετων κτισμάτων. (Νίπεριτος, Οικονομίου, Παργιωτής 1994)

Επίσης σπάνια εφαρμόζονται οι αυστηρές κυρώσεις και ποινές που προβλέπονται. Οι μεμονωμένες κατεδαφίσεις έχουν παραδειγματικό χαρακτήρα αφού μια αυστηρή εφαρμογή των μέτρων αυτών θα σήμαινε κοινωνικές εντάσεις και νέα στεγαστικά προβλήματα για πλατιά στρωματά του πληθυσμού. (Γατίσης Π. 1989)

Με την πάροδο του χρόνου ο αριθμός των κατοίκων των αυθαίρετων οικισμών αυξανόταν σημαντικά, σχηματίζοντας έτσι μια αξιόλογη πολιτική δύναμη, ή οποία ασκεί πίεση στο κράτος και απαιτεί αναγνώριση και παροχή αστικών υπηρεσιών. (ΤΕΕ 1974, τεύχος 820, σελ. 8)

Κάτω από την πίεση αυτή η πολιτεία υποχωρούσε και όλες οι εκτός σχεδίου περιοχές έμπαιναν στο σχέδιο πόλης η μια μετά την άλλη, έχοντας έτσι νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης.

Η νομιμοποίηση αυτή λειτούργησε ως ενθαρρυντικό εργαλείο για την δημιουργία νέων οικισμών, την δόμηση σε νέες περιοχές και τη συνέχεια του φαινομένου.

Μετά την ένταξη των περιοχών αυτών στο σχέδιο πόλης οι επιχειρηματίες έχοντας κρατήσει τα πιο ευνοημένα αγροτεμάχια, τα πουλούν ως οικόπεδα εντός σχεδίου με την παροχή όλων των αστικών υπηρεσιών, σε τιμές πολλαπλάσιες.

Σύμφωνα με όλα τα παραπάνω μπορούμε να πούμε ότι το πρόβλημα της λαϊκής στέγης λύθηκε κατά κάποιον τρόπο με την ανοχή του κράτους, χωρίς καμία επιβάρυνση στον κρατικό προϋπολογισμό. Βραχυπρόθεσμα ναι, δεν απαιτούσε καμία δημόσια δαπάνη, μακροπρόθεσμα όμως οι απαιτήσεις σε δαπάνες ήταν τεράστιες για την ανάπτυξη των

οικισμών με αυθαίρετα και την εξυπηρέτησή τους με έργα. Η κατάσταση αυτή ήταν φυσική συνέπεια, αφού το κύριο βάρος της λαϊκής στέγης το αποτελούν οι αυθαίρετες κατοικίες στις εκτός σχεδίου περιοχές της πόλης. . (Στεργίου Ε., 1984)

Γενικά μπορούμε να πούμε ότι "η αυθαίρετη δόμηση" στάθηκε η ασφαλιστική δικλείδα για την διατήρηση και την όποια ένταξη αυτού του πληθυσμού στον οργανισμό της πόλης. (Στεργίου Ε., 1984)

Τελικά αν συνοψισθούν οι έλλειψεις και οι αδυναμίες που εμποδίζουν την ορθή αντιμετώπιση του προβλήματος θα πρέπει να αναφερθούν:

- Η έλλειψη στεγαστικής πολιτικής
- Η έλλειψη πολιτικής στο θέμα της γης
- Η έλλειψη χωροταξικής πολιτικής (ρυθμιστικών σχεδίων, ανάπλασης περιοχής κλπ.)
- Η πολύπλοκη και ανεδαφική νομοθεσία
- Η απηρχαιωμένη νοοτροπία της διοίκησης
- Η έλλειψη εκσυγχρονιστικού ελέγχου και παρακολούθησης της οικοδομικής δραστηριότητας.

Έτσι κάθε πρόταση λύσης θα πρέπει να βασιστεί στις παραπάνω διαπιστώσεις. Οι προσπάθειες θα πρέπει να κατευθυνθούν στη διατήρηση των πλεονεκτημάτων και τη εξάλειψη των μειονεκτημάτων της εκτός σχεδίου αυθαίρετης δόμησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

Θεσμικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση

Η αυθαίρετη δόμηση είναι μια κατάσταση, πραγματική, νομική, η οποία δεν θα έπρεπε να είναι ανεκτή από ένα κράτος δικαίου, διότι εξομοιώνει τους αυθαιρετούντες με τους νομοταγείς πολίτες. Στο Ελληνικό κράτος όμως ουδέποτε αντιμετωπίστηκε η κατάσταση αυτή με ριζικά νομοθετικά μέτρα, προληπτικά ή κατασταλτικά και επίσης φάνηκε πιο ανεκτικό κατά την εφαρμογή της νομοθεσίας.

Το συμπέρασμα που αποκομίζει κανείς από την νομοθεσία (η οποία αναφέρεται στην αυθαίρετη δόμηση) μέσω της οποίας διατυπώνεται η πολιτική θέληση των κυβερνήσεων, είναι ότι αποσκοπεί κυρίως στην είσπραξη των προστίμων και στην εξαίρεση από την κατεδάφιση, παρά στην αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης ριζικά. (Τζίκας Νικόλαος/Λού Α., 2000)

Η προσπάθεια για την αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης από την Πολιτεία έχει περάσει από διάφορες φάσεις οι οποίες είναι:

- Το 1923 το Ν.Δ. της 17.7.1923 «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κώμων και Συνοικιών του Κράτους και οικοδομής αυτών».
- Το 1968 ο Α.Ν.410/1968 «Περί αυθαίρετων οικοδομικών κατασκευών»(Αφορά μόνο παλιές περιπτώσεις αυθαιρέτων). ΦΕΚ 110 Α'/68.
- Το 1974 το Ν.Δ. 349/1974 καθιερώνει καθεστώς συγκρατήσεως της αυθαίρετης δόμησης εντός και εκτός σχεδίου σε συνδυασμό με τα άρθρα 118-124 του Γ.Ο.Κ. 1973 που αντικατέστησε το Γ.Ο.Κ. του 1955.
- Το 1977 το Ν.Δ. 651/1977 «Περί καταργήσεως του ν.δ 394/74 τροποποιήσεων» των «Αυθαίρετων οικοδομικών κατασκευών, διατάξεων και ρυθμίσεων συναφών θεμάτων». ΦΕΚ 207 Α'77.
- Το 1977 το Ν.Δ. 720/1977 «Περί εξαιρέσεως από τις κατεδαφίσεως αυθαίρετων κτισμάτων, επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελούμενων κατά τις διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 και του άρθρου 1 του α.ν 395/68 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων» (Αφορά μόνο παλιές περιπτώσεις αυθαιρέτων). ΦΕΚ 297 Α'/77

- Το 1980 οι αποφάσεις 257 και 1687/1980. Με τις αποφάσεις αυτές το ΣτΕ προσπάθησε να θέσει φραγμούς στην αλόγιστη νομιμοποίηση των αυθαίρετων οικοδομών.
- Το 1983 ο Ν. 1337/1983 «Οικιστικός νόμος. Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις». (Βασικός νόμος περί αυθαίρετων κατασκευών). ΦΕΚ 33 Α'/83.
- Το 1983 το Π.Δ. της 5/12.7.1983 «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών και ρύθμιση συναφών θεμάτων».
- Το 1983 το Π.Δ. της 3/8.9.1983 «Τρόπος και διαδικασία εκτίμησης της αξίας των αυθαιρέτων κατασκευών και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών».
- Το 1983 το Π.Δ. της 3/8.9.1983 «Προσδιορισμός της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου και σχετικές διαδικασίες».
- Το 1985 η υπουργική απόφαση 23186/3626 της 15/31.4.1985 «Εξειδίκευση κοινωνικών λόγων για άδεια αποπερατώσεως αυθαιρέτων κτισμάτων».
- Το 1985 ο Ν.1512/1985 «Τροποποιήσεις και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων κλπ.»
- Το 1985 ο Ν. 1571/1985 (Γ.Ο.Κ). «Αναθεώρηση του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού».
- Το 1992 ο Ν. 2052/1992 «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις». ΦΕΚ 94 Α'/92. Αναφέρεται στις Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης.
- Το 1993 ο Ν. 2145/1993. Αναφέρεται στα σχέδια Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης (ΣΑΠΟ).
- Το 1997 ο Ν. 2508/1997. (Νέος οικιστικός νόμος) Αναφέρεται στη Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας.
- Το 1998 το Π.Δ. 267/1998. Αναφέρεται στη διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων αυθαίρετων κατασκευών, στον τρόπο εκτίμησης της αξίας και στον καθορισμό του ύψους των προστίμων.

Η αφετηρία για την δημιουργία ενός εξειδικευμένου σώματος κανόνων και θεσμών για τον σχεδιασμό και την ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων ανατρέχει στη μεταπολεμική περίοδο. Την περίοδο αυτή διαμορφώθηκε και ψηφίστηκε το Ν.Δ. της 17.7.1923 «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κώμων και Συνοικιών του Κράτους και οικοδομής αυτών».^(Γαργαλιάνου Γ., 1999) Το Ν.Δ. του 1923 αποτελεί σταθμό στην ιστορική εξέλιξη της ελληνικής

πολεοδομικής νομοθεσίας, εφαρμόστηκε για μισό και πλέον αιώνα μετά την ψήφιση του και αποτέλεσε το πρώτο ολοκληρωμένο νομικό πλαίσιο για τον σχεδιασμό των ελληνικών πόλεων. Πριν το 1923 δεν υπήρχε στην Ελλάδα ενιαία και ολοκληρωμένη νομοθεσία για τον σχεδιασμό των πόλεων. Σύμφωνα με το Ν.Δ. του 1923 ο ελληνικός χώρος διακρίθηκε σε τρεις κατηγορίες:

➤ Στις περιοχές εντός σχεδίου οι οποίες διαθέτουν ρυμοτομικό σχέδιο.

➤ Στους οικισμούς που είχαν δημιουργηθεί πριν το έτος 1923 (χωριά) και οι οποίοι δεν διαθέτουν ρυμοτομικό σχέδιο.

➤ Στις περιοχές οι οποίες βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμών πριν το 1923. Στις περιοχές αυτές δεν απαγορεύτηκε η δόμηση αλλά τέθηκαν ορισμένοι περιορισμοί οι οποίοι αποσκοπούσαν στην απαγόρευση δημιουργίας ιδιωτικών οικισμών.

Το Ν.Δ. του 1923 υπέστη πολλές αλλοιώσεις στο διάστημα της εφαρμογής του. Οι αλλοιώσεις αυτές, η καταχρηστική εφαρμογή των περί εκτός σχεδίου δόμησης διατάξεων, η αδυναμία των δήμων να προχωρήσουν στις απαλλοτριώσεις καθώς και η ανοχή και η άμεση ή έμμεση νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές αποτέλεσαν τα κυρίαρχα φαινόμενα που σηματοδότησαν την εξέλιξη της πολεοδομικής πολιτικής και νομοθεσίας. Οι αδυναμίες και τα ελλείμματα του Ν.Δ. της 17.7.1923 και των επιμέρους τροποποιήσεων και συμπληρώσεων του, έπληξαν την φερεγγυότητα του και τη δυνατότητα του να λειτουργήσει ως ένα νομικά ολοκληρωμένο και κοινωνικά αποδεκτό πλαίσιο ρύθμισης της οικιστικής ανάπτυξης του ελληνικού χώρου. (Γαλανοπούλου Γ., 1999)

Το 1968 ψηφίστηκε ο Α.Ν. 410/1968. Με το νόμο αυτό το κράτος δίνει την δυνατότητα νομιμοποίησης των αυθαιρέτων που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως. Η νομιμοποίηση γίνεται εφόσον η διατήρηση των αυθαιρέτων κατασκευών δεν αποβαίνει υπέρμετρα εις βάρος της πόλης και πραγματοποιείται με την υποβολή δηλώσεων στον αρμόδιο φορέα, στις οποίες θα αναφέρονται το είδος της κατασκευής, η δαπάνη της και η καταβολή εισφοράς υπέρ του δημοσίου. Η εισφορά ορίζεται σε 3% και 10% επί της αξίας. Η αξία υπολογίζεται με βάση τον όγκο της κατασκευής επί την αντίστοιχη τιμή μονάδας που ίσχυε τον χρόνο ενάρξεως του νόμου. Το ποσοστό της εισφοράς μέχρι και 30% της δαπάνης του κτίσματος για τις εκπρόθεσμες δηλώσεις.

Το 1974 ψηφίστηκε το Ν.Δ. 349/1974. Με τον νόμο αυτό γίνεται μια προσπάθεια συγκρατήσεως της αυθαιρέτου δομήσεως εντός και εκτός σχεδίου σε συνδυασμό με το

Γ.Ο.Κ του 1973. Την περίοδο εκείνη έγινε προσπάθεια καταστολής του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης με την απειλή της άμεσης κατεδάφισης των κτισμάτων, την επιβολή προστίμων και ποινής φυλάκισης, χωρίς μετατροπή.

Το 1977 ψηφίσθηκε το Ν.Δ. 651/1977 το οποίο προσπαθεί να συγκρατήσει την αυθαίρετη δόμηση επιβάλλοντας αυστηρές ποινικές κυρώσεις και πρόστιμο σε συνδυασμό με την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής που προβλέπεται από το Γ.Ο.Κ. Σύμφωνα με το 651/1977 απαγορεύεται η κατάτμηση της έγγειας ιδιοκτησίας σε μικρά οικόπεδα για κάθε περιοχή εντός και εκτός σχεδίου πόλεως. Αυτό είχε ως σκοπό να περιορισθεί σε μεγάλο βαθμό η αυθαίρετη "εξοχική κατοικία". Επίσης επιβάλλεται τα συμβόλαια να συνοδεύονται απαραίτητα από τοπογραφικό σχέδιο μηχανικού (ο οποίος επιβεβαιώνει το είδος της πωλούμενης γης). Ακόμη δεν επιτρέπει την ύδρευση και την ηλεκτροδότηση των αυθαίρετων κατασκευών. Η απαγόρευση αυτή δεν περιλαμβάνει όμως όσα αυθαίρετα κτίσματα είχαν νομιμοποιηθεί ή είχαν ανεγερθεί μέχρι την δημοσίευση του νόμου αυτού. Επίσης ο νόμος αυτός μέσω του άρθρου 8 δημιουργεί τις βάσεις για την νομιμοποίηση των αυθαίρετων κτισμάτων που είχαν κατασκευασθεί μέχρι την δημοσίευση του Γ.Ο.Κ 1973. Σύμφωνα με το άρθρο 8 του νόμου αυτού όλα τα χρηματικά ποσά που έχουν εισπραχθεί θα αποδίδονται στο Εθνικό Ταμείο Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων.

Προς στιγμή φάνηκε πως η πολιτεία είχε αποφασίσει σοβαρά να θέσει φραγμό στη αυθαίρετη δόμηση. Αυτή όμως η επίδειξη αυστηρότητας ήταν βραχυχρόνια γιατί μετά από μερικούς μήνες ψηφίσθηκε ο νόμος 720/1977. (Τζιόκα-Καζοπούλου Α., 2000) Ο νόμος αυτός καθιερώνει την εξαίρεση από την κατεδάφιση όλων των αυθαίρετων κατασκευών δηλ. εκείνων που βρίσκονται εντός και εκτός σχεδίου πόλεως καθώς και εκείνων που βρίσκονται σε οικισμούς που υπάρχουν πριν από το 1923 και δεν έχουν σχέδιο πόλεως εκτός βέβαια από τις κατασκευές οι οποίες έχουν κτισθεί σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης. Η εξαίρεση από την κατεδάφιση γίνεται με αποκλειστική πρωτοβουλία του ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου ο οποίος πρέπει να υποβάλλει δυο δηλώσεις και να καταβάλλει την χρηματική εισφορά που καθορίζει κατά περίπτωση ο νόμος.

Η αλόγιστη νομιμοποίηση των αυθαίρετων οικοδομών βάση του Ν. 720/1977 συνάντησε την αντίδραση του ΣτΕ το οποίο με τις αποφάσεις 257 και 1687/1980 προσπάθησε να θέσει φραγμούς στην κατάσταση αυτή. Μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάζει η ιδιαίτερα τολμηρή απόφαση που κατέληξε στην αντισυνταγματικότητα των διατάξεων αυτών του νόμου 720/1977, διότι θεώρησε ότι παραβιάζονται η αρχή της ισότητας, η συνταγματική

αρχή του κράτους δικαίου και η παράγραφος 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος. Η αρχή της ισότητας τίγεται για δυο λόγους: πρώτον διότι ο νόμος έθεσε σε μειονεκτική θέση τους νομοταγής πωλητές που κατοικούν στην περιοχή και οι οποίοι πρέπει να ανέχονται τις δυσμενής πολεοδομικές συνέπειες των αυθαιρεσιών των γειτόνων τους και δεύτερον διότι η απόκλιση από το πάγιο νομοθετικό πλαίσιο δεν δικαιολογείται. Η συνταγματική αρχή του κράτους δικαίου, προσβάλλεται επειδή η ρύθμιση του άρθρου 1 του Ν. 720/1977 σημαίνει ότι αδυνατεί να επιβληθεί το κράτος δικαίου και επομένως αντίκειται στους νόμους στους οποίους στηρίζει την λειτουργία του κράτους το Σύνταγμα. Το άρθρο 24 του Συντάγματος παραβιάζεται γιατί δεν ανέχεται την νομιμοποίηση των αυθαίρετων κτισμάτων. Η τελική θέση του ΣτΕ όσον αφορά την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης από το Σύνταγμα είναι ότι απαγορεύονται παρεκκλίσεις από τον κανόνα της κατεδάφισης των αυθαίρετων κτισμάτων, όταν αυτές είναι αποτέλεσμα σοβαρών παραβάσεων των ισχυόντων όρων δόμησης. (Σκουρή Β., Τάχου Α., 1997)

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης έχει δημιουργήσει γενικά πολλά κοινωνικά και πολεοδομικά προβλήματα. Για μια δραστικότερη αντιμετώπιση του φαινομένου η πολιτεία ψήφισε τον Νόμο 1337/1983. Ο νόμος αυτός προσπάθησε να αντιμετωπίσει συνολικά τα θέματα των αυθαίρετων από την μια πλευρά να ρυθμίσει τις υπάρχουσες αυθαίρετες κατασκευές και από την άλλη να εμποδίσει την ανέγερση άλλων τέτοιων κατασκευών.

Στο νόμο αυτό τα αυθαίρετα διακρίνονται σε παλαιά, πρόκειται για αυθαίρετα τα οποία έχουν κατασκευασθεί πριν από την 31-1-1983 (η ημέρα έναρξης ισχύος του νόμου) και νέα δηλ. κτίσματα η κατασκευές που κτίζονται μετά την 31-1-1983. Όσον αφορά τα παλαιά αυθαίρετα η αναστολή της κατεδάφισης τους ισχύει για μεν τα αυθαίρετα που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών που υπάρχουν πριν το 1923 μέχρι να καθοριστεί η χρήση γης της περιοχής στην οποία βρίσκονται. Στην περίπτωση των αυθαίρετων που βρίσκονται μέσα σε σχέδια πόλεως ή οικισμό πριν από το 1923 εξετάζεται το κάθε αυθαίρετο χωριστά για να κριθεί αν θα εξαιρεθεί από την κατεδάφιση. Οι όροι που πρέπει να πληροί το κάθε κτίσμα είναι:

1. Να μην παραβιάζει υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό.
2. Η ειδική χρήση που έχουν να μην προκαλεί αρνητικές επιπτώσεις στο άμεσο περιβάλλον.
3. Δεν είναι επικίνδυνο από στατική άποψη.

Επίσης για να ισχύει η αναστολή της κατεδάφισης πρέπει ο ιδιοκτήτης να υποβάλλει μια σχετική δήλωση. Ανεξάρτητα από την εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση για όλα τα αυθαίρετα επιβάλλεται ειδική εισφορά, το ύψος της οποίας κυμαίνεται μεταξύ του ενός δεκάτου και του πενταπλάσιου της αξίας του αυθαιρέτου αναλόγως της χρήσεως, της ποιότητας της κατασκευής, το μέγεθος, της εκμεταλλεύσεως και της οικονομικής κατάστασης του ιδιοκτήτη από πλευράς ιδιόκτητων κτιρίων.

Σε σχέση με τους άλλους νόμους που είχαν ψηφιστεί και αφορούν την αυθαίρετη δόμηση η ρύθμιση του 1337/1983 για τα νέα αυθαίρετα έγινε αυστηρότερη και αποσκοπεί στην πρόληψη και καταστολή τους στο μέλλον. Ο νόμος στην περίπτωση των νέων αυθαιρέτων που δεν εξαιρούνται από την κατεδάφιση επιβάλλει την υποχρεωτική κατεδάφιση τους. Από την στιγμή που θα ανακαλυφθεί η αυθαιρεσία η διοίκηση είναι υποχρεωμένη να κατεδαφίσει τα κτίσματα και επίσης η κατεδάφιση δεν έχει καμία σχέση με το αν το κτίσμα κατοικείται ή όχι. Ακόμη ο νόμος αυτός επιβάλλει κυρώσεις (ποινικές) εκτός από τους ιδιοκτήτες και σε εκείνους που οικοδομούν το αυθαίρετο, τους εργολάβους και στους μηχανικούς που συντάσσουν τη μελέτη. Στους ιδιοκτήτες επιβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου εκτός από την κατεδάφιση του κτίσματος. Επίσης δεν επιτρέπεται η σύνδεση των κτισμάτων με τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικού ρεύματος κλπ.

Σύμφωνα με το 1337/83 εκτός από τα νέα αυθαίρετα κατεδαφίζονται επίσης τα κτίσματα που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους, μέσα στη ζώνη ασφάλειας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών οδών, μέσα στη ζώνη του αιγιαλού και τη ζώνη της παραλίας, σε δημόσια κτήματα, σε δασικές εκτάσεις ή αναδασωτέες εκτάσεις, σε ρέματα και σε αρχαιολογικούς χώρους. (Χριστοφιλόπουλος Δ., 1980)

Ακόμη ειδικά για τα αυθαίρετα τα οποία έχουν ανεγερθεί μεταξύ 10.12.1981 και 31.1.1983, η αναστολή από την κατεδάφιση αφορά αποκλειστικά κτίσματα που αποτελούν τη μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη τους εντός των ορίων του νομού.

Με το 13337/1983 ο νομοθέτης προσπάθησε να δώσει μια συνολική λύση στο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης, προβάλλοντας την κοινωνική διάσταση του προβλήματος. Σε μικρό χρονικό διάστημα από την ψήφιση του σημειώθηκαν οι πρώτες αντιδράσεις. Φαίνεται ότι η θέσπιση στοιχειωδών πολεοδομικών κριτηρίων για την νομιμοποίηση των αυθαιρέτων προκαλεί αντιρρήσεις. Έτσι με τον N.1512/1985 «Τροποποιήσεις και

συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων κλπ.» επήλθαν ορισμένες συμπληρώσεις στο νομικό καθεστώς της αυθαίρετης δόμησης.

Σύμφωνα με τον νόμο αυτό το μέτρο αναστολής από την κατεδάφιση επεκτείνεται σε όσα κτίσματα έχουν ανεγερθεί βάσει οικοδομικής άδειας η οποία ανακλήθηκε αργότερα για διάφορους λόγους , εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε ανακριβή στοιχεία ή ανακριβής αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης. Από τον νομάρχη με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου ΧΟΠ λαμβάνεται η οριστική απόφαση.

Στη συνέχεια επειδή παρατηρήθηκε το φαινόμενο της απροθυμίας υποβολής δηλώσεων, ο Ν. 1512 προβλέπει ότι τα αυθαίρετα εκτός σχεδίου τα οποία δεν δηλώθηκαν εγκαίρως , μπορούν να εξαιρούνται από την υποχρεωτική κατεδάφιση εάν δεν έρχονται σε αντίθεση με τους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής στην οποία βρίσκονται. Η εξαίρεση από την κατεδάφιση αποφασίζεται από τον νομάρχη με τη σύμφωνη γνώμη ειδικής επιτροπής. Ακόμη με άδεια της πολεοδομικής υπηρεσίας επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών που αποβλέπουν στη συντήρηση του κτίσματος, στη χρήση και στην υγιεινή τους. Η άδεια δίνεται εφόσον έχουν υποβληθεί οι δηλώσεις και σε εξαιρετικές περιπτώσεις πριν από την έκδοση της αποφάσεως για την οριστική εξαίρεση του κτίσματος από την κατεδάφιση. (Σκουρή Β., Γάργου Α., 1997)

Η επανατοποθέτηση του ζητήματος της αυθαίρετης δόμησης με τα άρθρα 15-22 του Ν.1337/83 προκάλεσε την έκδοση σημαντικού αριθμού κανονιστικών διοικητικών πράξεων (οι οποίες εξειδικεύουν τις διατάξεις του νόμου ή αφορούν σε διαδικαστικά μέσα). Μεταξύ αυτών πρωταρχική θέση κατέχει το Π.Δ. της 5/12.7.1983 "Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών και ρύθμιση συναφών θεμάτων" το οποίο προβλέπει ότι ο χαρακτηρισμός των αυθαιρέτων κατασκευών γίνεται με έκθεση αυτοψίας, κατά τη διάρκεια της οποίας ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση. Επίσης δυο Π.Δ. της 3/8.9.1983 οι τίτλοι των οποίων είναι "Τρόπος και διαδικασία εκτίμησης της αξίας των αυθαιρέτων κατασκευών και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών" και "Προσδιορισμός της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου και σχετικές διαδικασίες". Το πρώτο Π.Δ. χρησιμοποιεί ως αφετηρία τη συμβατική αξία του κτίσματος και υπολογίζει την αξία του αυθαιρέτου βάσει συντελεστών, διακρίνει κατηγορίες κτισμάτων για την επιβολή προστίμων και προσδιορίζει το ύψος των προστίμων για την ανέγερση και διατήρηση των αυθαιρέτων. Το δεύτερο Π.Δ. αναφέρεται εκτενέστερα στον προσδιορισμό της οφειλόμενης ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου, η οποία υπολογίζεται πάλι

με αφετηρία τη συμβατική αξία του κτίσματος. Από τις υπουργικές αποφάσεις που έχουν εκδοθεί αξίζει να αναφερθεί η 23186/3626 της 15/31.4.1985 "Εξειδίκευση κοινωνικών λόγων για άδεια αποπερατώσεως αυθαιρέτων κτισμάτων". Η απόφαση αυτή επιτρέπει την αποπεράτωση των κτιρίων που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, εφόσον αποτελούν τη μόνη κύρια ή παραθεριστική κατοικία ή τον απαραίτητο χώρο για την άσκηση του κύριου επαγγέλματος του ιδιοκτήτη. Επίσης απαριθμεί τα δικαιολογητικά, απαραίτητα για την έκδοση της άδειας. (Σκουρή Β., Τόπου Α., 1997)

Σύμφωνα με την Τζίκα – Χατζοπούλου (2000) το 1985 ψηφίστηκε ο Γ.Ο.Κ. (1577/1985) ο οποίος δίνει τη δυνατότητα σε περίπτωση αυθαιρέτου κατασκευής εκδόσεως ή αναθεωρήσεως της άδειας, με την καταβολή πάντα των προστίμων.

Το άρθρο 22 του Γ.Ο.Κ δίνει τον ορισμό της αυθαίρετου κατασκευής. Έτσι αυθαίρετο θεωρείται κάθε κτίσμα το οποίο ανεγείρεται:

1. Χωρίς νόμιμη άδεια.
2. Με υπέρβαση της νόμιμης άδειας.
3. Με άδεια η οποία ανακλήθηκε.
4. Κατά παράβαση των οικοδομικών διατάξεων.
5. Αυθαίρετη είναι επίσης και κάθε αλλαγή χρήσης του κτιρίου ή τμήματος του.

Η διαπίστωση της αυθαίρετης κατασκευής μπορεί να γίνει οποιαδήποτε χρονική στιγμή. Ακόμη και η λειτουργία της δεν εμποδίζει την επιβολή των συνεπειών.

Ο νόμος αυτός αναφέρεται σε δυο κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών:

- Σε εκείνες οι οποίες έχουν ανεγερθεί χωρίς νόμιμη άδεια (τυπική παρανομία)
- Σε εκείνες οι οποίες παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις (ουσιαστική παρανομία)

Επομένως για να μη θεωρηθεί μια κατασκευή αυθαίρετη πρέπει αφενός να έχει νόμιμη άδεια (τυπική νομιμότητα) και αφετέρου να μην παραβιάζει τους κανόνες του πολεοδομικού δικαίου (ουσιαστική νομιμότητα).

Η διάκριση αυτή μεταξύ των αυθαίρετων κατασκευών υπάρχει και στη νομολογία του ΣτΕ. Πριν τη ψήφιση του Γ.Ο.Κ του 1973, σύμφωνα με το καθεστώς που ίσχυε ως

αυθαίρετη μπορούσε να θεωρηθεί μια κατασκευή η οποία είχε ανεγερθεί χωρίς νόμιμη άδεια και δεν τηρούσε τις πολεοδομικές διατάξεις.

Μετά την ψήφιση του Γ.Ο.Κ/1973 το ΣτΕ θεώρησε ότι αρκεί μια παρανομία ώστε μια κατασκευή να θεωρηθεί αυθαίρετη δηλ. αν έχει εκτελεσθεί είτε χωρίς νόμιμη άδεια άσχετα αν τηρούσε τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν (έλλειψη τυπικής νομιμότητας), είτε καθ' υπέρβαση των κειμένων διατάξεων, έστω και αν έχει ανεγερθεί σύμφωνα με την οικοδομική άδεια.

Σύμφωνα με τα παραπάνω η έκδοση της οικοδομικής άδειας δεν αρκεί για να θεωρηθεί ένα κτίσμα νόμιμο αλλά πρέπει να είναι και σύμφωνο και με τις πολεοδομικές και οικοδομικές διατάξεις.

Στην τελευταία δεκαετία και κυρίως κατά την περίοδο 1990-1993 ένα από τα κυριότερα νομοθετήματα το οποίο έχει άμεση σχέση με την αυθαίρετη δόμηση είναι ο Ν. 2052/1992. Στο δεύτερο μέρος του νόμου αυτού ειδικότερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν μια σειρά από τροποποιήσεις και προσθήκες στο Ν. 1337/83. Όσον αφορά τις αυθαίρετες κατασκευές γίνεται αναφορά στο άρθρο 5 παρ. 7β όπου καθορίζεται το ύψος των προστίμων που απαιτούνται για την διατήρηση ενός αυθαιρέτου. Το ύψος των προστίμων για μεν το πρώτο έτος κατά το οποίο λαμβάνει γνώση η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για την ύπαρξη αυθαιρέτου, και για τυχόν προηγούμενα έτη ύπαρξης του, υπολογίζεται με βάση την αξία του αυθαιρέτου. Ενώ για κάθε ένα από τα επόμενα έτη επαναβεβαιώνεται, αφού προσδιοριστεί με προσαύξηση του προστίμου του εκάστοτε προηγούμενου έτους κατά 20%. Το ποσοστό της προσαύξησης αυτής μπορεί να μεταβάλλεται ανά διετία, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Το ποσοστό αυτό όμως σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να οριστεί μικρότερο του 10%.

Ακόμη μπορούμε να πούμε ότι ενδιαφέρον παρουσιάζουν και οι τροποποιήσεις και οι προσθήκες που αφορούν το 1337/83 με τις οποίες επιδιώκεται η δυνατότητα οικοδόμησης σε πολύ μικρά μη άρτια οικόπεδα.

Το 1997 ψηφίστηκε ο Ν. 2508/1997 (Νέος οικιστικός νόμος). Ο νόμος αυτός είχε ως αντικείμενο την προστασία, την ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων των πόλεων, των κοινωνικών, οικονομικών και πολιτιστικών πυρήνων των πόλεων και

οικισμών καθώς και των χώρων πρασίνου και λοιπών φυσικών, αρχαιολογικών, ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας.

Στο τέλος της δεκαετίας το 1998 ψηφίστηκε το Π.Δ. 267/1998 το οποίο αναφέρεται στη διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων αυθαιρέτων κατασκευών, στον τρόπο εκτίμησης της αξίας και στον καθορισμό του ύψους των προστίμων.

- *Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης αυθαιρέτων*

Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός ενός αυθαιρέτου γίνεται ύστερα από αυτοψία υπαλλήλου της αρμόδιας υπηρεσίας, ο οποίος συντάσσει επί τόπου σχετική έκθεση. Στην έκθεση γίνεται συνοπτική περιγραφή του αυθαιρέτου με σκαρίφημα όπου αναφέρονται οι διαστάσεις καθώς και οι πολεοδομικές διάταξης που παραβιάστηκαν. Επίσης αναφέρεται η αξία του και το πρόστιμο που του επιβάλλεται. Περιλαμβάνει επίσης σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα μέσα σε 30 ημέρες από την ημερομηνία τοιχοκόλλησης της έκθεσης να υποβάλλει ένσταση στην κατά τόπο αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, και επισημαίνεται ότι αν περάσει άπρακτη η προθεσμία το αυθαίρετο θα κατεδαφιστεί. Αντίγραφο της έκθεσης αποστέλλεται αμέσως στην αρμόδια αστυνομική αρχή η οποία υποχρεούται να διακόψει τις εργασίες και στον οικείο δήμο ή κοινότητα που υποχρεούται να την τοιχοκόλληση για 30 μέρες.

Κατά της έκθεσης αυτοψίας μπορεί να κάνει ένσταση κάθε ενδιαφερόμενος μέσα σε προθεσμία 30 ημερών. Η ένσταση εξετάζεται από τετραμελή επιτροπή που αποτελείται από τρεις υπαλλήλους της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και έναν εκπρόσωπο του ΟΤΑ ή ΝΑ. Η απόφαση της επιτροπής εκδίδεται μέσα σε 10 μέρες (η προθεσμία αυτή δεν είναι αποκλειστική) και είναι οριστική. Αν η ένσταση απορριφθεί το αυθαίρετο κατεδαφίζεται μέσα σε 10 μέρες από την έκδοση της απόφασης. Η απόφαση για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση γίνεται με απόφαση του Νομάρχη. Στην περίπτωση των κτισμάτων τα οποία εντοπίζονται κατά την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα, κατεδαφίζονται αμέσως χωρίς να εφαρμόζεται η παραπάνω διαδικασία και χωρίς άλλες διατυπώσεις.

Η κατεδάφιση αυθαιρέτων ενεργείται από συνεργείο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας που αποτελείται από κατάλληλο προσωπικό και με τον αναγκαίο εξοπλισμό. Κατά την κατεδάφιση είναι δυνατόν να ζητείται η συνδρομή της εισαγγελικής αρχής και να παρίστανται αστυνομικά όργανα. Για τις κατεδαφίσεις συντάσσεται από τον



επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που καταδαφίστηκε.

- *Εκτίμηση της αξίας και καθορισμός του ύψους των προστίμων.*

Η διαδικασία για τον υπολογισμό των προστίμων για τα αυθαίρετα έχει δυο φάσεις:

1. Τον υπολογισμό της συμβατικής αξίας του αυθαίρετου κτίσματος. Για την εκτίμηση της συμβατικής αξίας αυθαίρετων κτισμάτων, κατασκευών καθορίζονται από το διάταγμα τέσσερις κατηγορίες οικοδομικών έργων και ορίζεται η τιμή μονάδος επιφανείας ανά τ.μ. των κατηγοριών αυτών ανάλογα με το είδος και τη χρήση τους. (Κατηγορία Ια = 30000δρχ./τ.μ - τουριστικές εγκαταστάσεις, Ια=20000δρχ./τ.μ - κατοικίες, κτίρια υπηρεσιών, ΙΙα=10000δρχ./τα.μ- βιομηχανικές εγκαταστάσεις κλπ. και ΙVα=5000δρχ./τ.μ - αγροτικές αποθήκες, υπόστεγα)

2. Την επιβολή του προστίμου ως ποσοστό (π) επί της αξίας του αυθαίρετου. Για την επιβολή των προστίμων τα κτίρια διακρίνονται σε ανάλογες κατηγορίες και γίνεται διάκριση μεταξύ του τρόπου υπολογισμού προστίμου αυθαίρετου και του προστίμου ανεγέρσεως. Το ύψος του προστίμου ανέγερσης αυθαίρετων, ορίζεται ως ποσοστό (π) επί της αξίας του αυθαίρετου, όπως αυτή έχει προσδιοριστεί δηλ. με βάση την κατηγορία στην οποία ανήκει και την επιφάνεια που διαθέτει. Το ύψος του προστίμου δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 100000δρχ. Το ύψος του προστίμου για τη διατήρηση των αυθαίρετων ορίζεται για κάθε χρόνο διατήρησης ίσο προς το 10% της αξίας του αυθαίρετου, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω. Το ύψος του προστίμου δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 50000δρχ. Τα πρόστιμα αυτά καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε 12 μηνιαίες δόσεις, η πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

- *Αρμοδιότητες των ΟΤΑ*

Εφόσον έχουν δοθεί πολεοδομικές αρμοδιότητες στον δήμο ή στην κοινότητα η αρμοδιότητα των αυθαίρετων κτισμάτων ασκείται από αυτούς και η διαδικασία τηρείται από την αρμόδια πολεοδομική τους υπηρεσία. Στην περίπτωση αυτή η επιτροπή η οποία εξετάζει τις ενστάσεις είναι τριμελής. Τα μέλη της επιτροπής ορίζονται από το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο. Στην περίπτωση που η επιτροπή αυτή παραλείπει τις αρμοδιότητες της τότε αυτές μπορεί να ασκηθούν από την Αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5⁰

Γη – Καθοριστική παράμετρος στο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης

5.1 Οικονομική σημασία της γης – γαιοπρόσοδος – Αστική γη

Επειδή η γη είναι μια από τις καθοριστικές παραμέτρους στο όλο πρόβλημα θα την εξετάσουμε ξεχωριστά, κυρίως από την οικονομική σκοπιά της.

Σύμφωνα με τον ορισμό του ισχύοντος δικαίου η γη ορίζεται σαν "το σύνολο των φυσικών και τεχνικών στοιχείων επί των οποίων αποκτά κανείς δικαιώματα, όταν γίνει κύριος της γης"(ΜΠΟΛΗ Γ. "Εμπράγματων Δίκαιον")

Από τη στιγμή που η γη θα ορισθεί με τον τρόπο αυτό σαν ένα άχρωμο και άγευστο μέγεθος που η οικονομική του ιδιότητα μπορεί να υπάρξει ανεξάρτητα από την κοινωνική του διάσταση έχει ήδη δημιουργήσει το πρόβλημα. Στην πράξη οι οικονομικές δραστηριότητες, οι σχετικές με τη γη συνδέονται με την οικονομική της δομή.

Σύμφωνα με τον Άνταμ Σμίθ "το εισόδημα που προέρχεται από την εργασία, ονομάζεται μισθός εργασίας, το εισόδημα που προέρχεται από τη χρησιμοποίηση κεφαλαίου ... ονομάζεται κέδρος..., το εισόδημα που προέρχεται από τη γη ονομάζεται γαιοπρόσοδος και ανήκει στον γαιοκτήμονα..."

Η αστική γαιοπρόσοδος προκύπτει από τη χρησιμοποίηση της επιφάνειας του εδάφους για κατοικία ή για κάθε είδους οικοδομήματα. Πάνω στο θέμα της γαιοπροσόδου έχουν τυπωθεί κατά καιρούς διάφορες θεωρίες. Κατά τους Φυσιοκράτες ως γαιοπρόσοδος ορίζεται η ικανότητα η φυσική του εδάφους να αποδίδει περισσότερα από τις διατιθέμενες κάθε φορά δαπάνες παραγωγής. Για αυτούς το αγροτικό κεφαλαίο είναι το μοναδικό που παράγει υπεράξια και η αγροτική εργασία που μπήκε σε κίνηση άπ'αυτο είναι η μόνη εργασία που δίνει υπεράξια, γι'αυτό το λόγο από κεφαλαιοκρατική άποψη είναι πέρα για πέρα σωστό ότι είναι η μόνη παραγωγική εργασία.

Σύμφωνα με την Μαρξιστική θεωρία η γαιοπρόσοδος, λόγω της μονοπωλιακής κατοχής της γης, εισπράττεται από τον γαιοκτήμονα και τον κεφαλαιοκράτη. Το είδος αυτής της κατοχής επιτρέπει και έχει σαν αποτέλεσμα την ιδιοποίηση της υπεράξιας που παράγουν οι εργάτες. Η Μαρξιστική θεωρία υποστηρίζει επίσης ότι η γη και η γαιοπρόσοδος μαζί με το

κεφάλαιο – κέρδος, την εργασία και το μισθό εργασίας είναι μια από τις τρεις μορφές του κοινωνικού προτσές. Η Μαρξιστική ανάλυση μπορούμε να πούμε ότι αφορά κυρίως την αγροτική γαιοπρόσοδο (διαφορική γαιοπρόσοδος I και II)¹ και λιγότερο την αστική. Αυτό που τονίζεται ιδιαίτερα στην αστική γαιοπρόσοδο είναι η έννοια του μονοπωλίου πάνω στη γη που δεν έχει καμία σχέση με τη βιομηχανική σημασία του, αλλά αφορά την αποκλειστική δυνατότητα του γαιοκτήμονα να διαθέτει ή όχι στην αγορά τη γη.

Η αστική γαιοπρόσοδος (δηλ. η βασική μορφή οικονομικής αξιοποίησης του αστικού εδάφους από την ατομική ιδιοκτησία) είναι ο καθοριστικός παράγοντας στην κατανομή και στη χωροθέτηση των χρήσεων γης. Αυτό σημαίνει ότι το ύψος της γαιοπροσόδου είναι ο ρυθμιστικός μηχανισμός στον ανταγωνισμό ανάμεσα στις χρήσεις γης και τις απαιτήσεις αξιοποίησης των κεφαλαίων διάφορων χρήσεων. Μέσα από τον ανταγωνισμό των χρήσεων γης επιβάλλεται η αποδοτικότερη χρήση, δηλαδή εκείνη που αποδίδει την υψηλότερη γαιοπρόσοδο. (Γετίμης Π., 1989)

Η επικράτηση μιας αστικής χρήσης στον ανταγωνισμό έναντι μιας άλλης, δεν έχει σχέση με τη μορφή την οποία παίρνει η γαιοπρόσοδος αλλά εξαρτάται από το ύψος της προσόδου. Το ύψος αυτό εξαρτάται από το είδος της χρήσης και επίσης από τους ευνοϊκούς όρους δόμησης (πυκνότητα, συντελεστή δόμησης). (Γετίμης Π., 1989)

Όσων αφορά την οικονομική σημασία της γης μια από τις βασικότερες παραμέτρους που την προσδιορίζουν είναι ο γεωγραφικός προσδιορισμός. Ειδικά για τις αστικές περιοχές έχει βρεθεί ότι συνθέτουν την αξία της τα εξής στοιχεία:

- Η αξία της γης αυξάνει στο κέντρο της πόλης και μειώνεται προς την περίμετρο.
- Η αξία της γης αυξάνεται περισσότερο κατά μήκος μεγάλων συγκοινωνιακών αρτηριών παρά σε περιοχές που βρίσκονται μακριά απ' αυτά.

Εκτός από την τοποθεσία όμως και κυβερνητικές, κοινωνικές και φυσικές δυνάμεις επηρεάζουν την οικονομική αξία της γης. Οι κοινωνικές ανάγονται σε αλλαγές

¹ I – Γαιοπρόσοδος που εξαρτάται από τη θέση και τη γονιμότητα της γης.

II – Γαιοπρόσοδος που παράγεται από τη διαφορά παραγωγικότητας ανάμεσα στις επενδύσεις κεφαλαίου στις διάφορες υπηρεσίες, το εμπόριο κλπ.

πληθυσμιακές, μεταβολές πυκνότητας και πληθυσμού, τάσεις σε ορισμένα αρχιτεκτονικά σχήματα και χρήσεις κλπ.

Οι κυβερνητικές περιλαμβάνουν κοινωφελή έργα, πολεοδομικούς κανονισμούς κλπ.

Όσον αφορά τις φυσικές δυνάμεις έχουμε το κλίμα, την τοπογραφική διαμόρφωση, τους φυσικούς πόρους κλπ.

5.2 Η γη σαν οικονομικό μέγεθος στους διάφορους τρόπους παραγωγής

Στα πρώτα στάδια ανάπτυξης της κοινωνίας η ιδιοκτησία πάνω στη γη δεν υπήρχε. Η χρήση της ήταν κοινό δικαίωμα διαθέσιμο στον καθένα για κυνήγι και συνάθροιση τροφής.

Η αστική γη απέκτησε εμπορευματική αξία ως συνέπεια της σπανιότητας της (αφού υπήρχε μονοπώλιο στη γη). Η σχέση αυτή δημιουργήθηκε από τις αυξημένες ανάγκες σε γη που εμφανίσθηκαν σε χώρους βιομηχανιών και κατοικίας βιομηχανικών εργατών στα αρχικά στάδια της βιομηχανικής επανάστασης.

Με την πάροδο του χρόνου και τις εξελισσόμενες κοινωνικές και οικονομικές δομές οι ανάγκες σε αστική γη έχουν γίνει πολύπλοκες τόσο στον τρόπο της οικονομικής τους διακίνησης όσο και στις χρήσεις. Έτσι μπορούμε να ξεχωρίσουμε: άμεση χρήση γης πολεοδομικές λειτουργίες και έμμεση χρήση (διασφάλιση έκτασης για μελλοντική χρήση), χρησιμοποίηση της γης σαν μέσο για επένδυση και διακίνηση κεφαλαίου. Έτσι μπορούμε να πούμε ότι η αστική γη γίνεται πεδίο οικονομικών διεργασιών όχι για άμεση χρήση, αλλά για επένδυση κεφαλαίων και κάρπωση υπεράξιας. Υπάρχει δηλαδή ένα κύκλωμα πωλήσεων και μεταπωλήσεων της αστικής γης που ο άμεσος στόχος του είναι η απόληψη της γαιοπροσόδου η οποία θα δημιουργηθεί μέσα από μια διαδικασία αστικοποίησης της χώρας και επένδυσης κεφαλαίου.

Όσον αφορά την ιδιοκτησία της γης στην Ελλάδα πρέπει να σημειωθεί ότι στο Ελληνικό Δημόσιο δεν ανήκει ούτε το 20% του αστικού εδάφους σε καμία πόλη. Μπορούμε να πούμε ότι κατά κανόνα η γη των ελληνικών πόλεων έχει χιλιάδες μικροϊδιοκτήτες, λίγους μεγαλοϊδιοκτήτες και ένα σημαντικό ποσοστό ανήκει στην εκκλησία.

Επίσης σημαντικό είναι να αναφερθούμε στον παράγοντα κατοικία και στην ένταξη του στο χώρο της πόλης. Από στοιχεία που υπάρχουν παρατηρείται η έντονη δράση του ιδιωτικού φορέα στον τομέα της κατοικίας. Είναι αυτονόητο ότι η ύπαρξη της κατοικίας συνεπάγεται αυτόνομα και την ύπαρξη άλλων χώρων – ζωνών λειτουργιών και χρήσεων. Έτσι παρατηρείται η ανάγκη ύπαρξης εκτάσεων για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Και επίσης προκύπτει το συμπέρασμα ότι το συντριπτικά μεγαλύτερο μέρος της πόλης πρέπει να βρίσκεται στη διάθεση του κοινού για την ικανοποίηση των αναγκών τους.

Έχει διαπιστωθεί πως μια σημαντική πλειοψηφία των κατοίκων των πόλεων κυρίως οι εσωτερική μετανάστες έχουν αποκτήσει ιδιόκτητη στέγη μέσα από την αυθαίρετη δόμηση. Για αυτούς η ιδιοκτησία ήταν ο μόνος πρακτικός τρόπος για την απόκτηση μιας κάποιας οικονομικής και κοινωνικής ασφάλειας.

Η κατοικία χάνει την έννοια της σαν ένα αναφαίρετο δικαίωμα του ατόμου και υποχρέωση της πολιτείας προς το άτομο. Γίνεται "εμπόρευμα" που παράγεται από τον ιδιοκτήτη ή τον μικροκαταπατητή της γης με χίλιες δυσκολίες, θυσίες και επενδύει πάνω του τις προσδοκίες και τις ελπίδες του.

Μια ακόμη καθοριστική αιτία της επικρατούσας κατάστασης είναι αυτό που λέμε "αντιπαροχή". Μηχανισμός που αναπτύχθηκε όχι μόνο σε περιοχές η οποίες είχαν δημιουργηθεί βάση κάποιου σχεδίου αλλά και σε αυθαίρετα δομημένες και εκ των υστερών νομιμοποιημένες. Η συνέπεια ήταν η αντικατάσταση μονόροφων κτηρίων σε πολυόροφες απρόσωπες πολυκατοικίες, έχοντας έτσι τον πολλαπλασιασμό των ιδιοκτητών που έχουν μερίδιο σε κάθε αστικό οικόπεδο. Από στατιστικά στοιχεία προκύπτει πως στις αγροτικές περιοχές το 75% των οικογενειών είναι ιδιοκτήτες ενώ το 25% είναι ενοικιαστές της κατοικίας. Για τις αστικές περιοχές 56% είναι ιδιοκτήτες και το 44% ενοικιαστές.

Μετά από όσα αναφέρθηκαν δεν είναι δύσκολο να σκεφτεί κανείς ποιές θα είναι οι οικονομικές επιπτώσεις για την κρατική πλευρά σε μια μετατροπή ιδιωτικού χώρου σε κοινόχρηστο, και από την άλλη να αναλογιστεί τις ίδιες επιπτώσεις πάνω στους ιδιοκτήτες. Το αποτέλεσμα που προκύπτει βάση όλων αυτών που προαναφέρθηκαν είναι η καίρια και άμεση ανάγκη του κρατικού παρεμβατισμού στον τομέα γης και κατοικίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο

Αναφορά σε παρεμφερή προβλήματα άλλων χωρών. Σύγκριση.

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί συστηματικό στοιχείο επεκτάσεως των πόλεων, κυρίως σε χώρες του τρίτου κόσμου και επίσης σε αυτές που βρίσκονται σε διαδικασία οικονομικής ανάπτυξης. Ακόμα και στον Δυτικό κόσμο η αυθαίρετη δόμηση δεν είναι άγνωστο φαινόμενο (χαρακτηριστική μορφή αυθαιρεσίας στο Λονδίνο είναι η κατάληψη από αστέγους κενών ιδιοκτησιών σε κεντρικά σημεία της πόλης). Η διαφορά που υπάρχει μεταξύ των ευρωπαϊκών πόλεων και των υπό ανάπτυξη χωρών είναι το στοιχείο της προσωρινότητας που συναντάμε στην πρώτη περίπτωση και που λείπει στη δεύτερη.

Το να μελετήσει κανείς το παράδειγμα της αυθαίρετης δόμησης και σε άλλες χώρες εκτός της Ελλάδας (π.χ. χώρες της Λατινικής Αμερικής) είναι παρά πολύ χρήσιμο, γιατί ενώ μιλάμε για τον ίδιο τύπο αυθαιρέτων και για τις ίδιες περίπου διαδικασίες εγκατάστασης τους, η εικόνα που παρουσιάζουν στις χώρες αυτές, οι περιοχές αυθαιρέτων είναι εντελώς διαφορετική από αυτήν στην Ελλάδα. Ο κύριος λόγος είναι ότι στην Ελλάδα υπάρχουν διαδοχικές εντάξεις των περιοχών αυτών στο σχέδιο πόλης οι οποίες μαζί με την παροχή εξυπηρετήσεων και την ηθική τους αποδοχή, συνέβαλαν ώστε αυτές να αποτελέσουν ενεργά τμήματα της πόλης κάτι που δεν γίνεται στις αντίστοιχες χώρες της Λατινικής Αμερικής. Στις χώρες αυτές, αυτό που κάνουν συνήθως οι κυβερνήσεις είναι να αγνοούν την ύπαρξη τέτοιων παραγκουπόλεων, με αποτέλεσμα να μην χρειάζεται να επενδύουν στην υποδομή τους, κυρίως στα έργα μεγάλης εμβέλειας. (Πιλάτη Α., 2006)

Μια άλλη διαφορά εντοπίζεται στον τρόπο εξευρέσεως οικοπέδου. Σε πόλεις της Λατινικής Αμερικής και της Ασίας ο πιο διαδεδομένος τρόπος απόκτησης γης κυρίως από τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα είναι η κατάληψη της γης και όχι η αγορά οικοπέδου. Πράγμα αντίθετο με την Ελλάδα όπου η γη αγοράζεται. Το γεγονός αυτό ερμηνεύεται από την πολιτεία στις χώρες αυτές σαν άρνηση του θεσμού της ιδιοκτησίας.

Ακόμη μια άλλη διάφορα εντοπίζεται στη συχνότητα αναταραχών στις περιοχές αυθαιρέτων. Αποτέλεσμα της κατάληψης της γης από τους οικιστές είναι οι συχνές συγκρούσεις με τους γαιοκτήμονες, οι οποίοι μέσω της βίας και των εμπρησμών επιδιώκουν την δίωξη των οικιστών από τα οικοπέδα. Αυτός είναι και ένας λόγος που οδηγεί στο συμπέρασμα (τις περισσότερες φορές αδίκως) ότι οι περιοχές αυθαιρέτων

αποτελούν εστίες αναταραχών και άλλων βλαβών για την πόλη. Τις καταστάσεις αυτές τις συναντάμε σε διαφορετικό βαθμό σε διάφορα μέρη, αλλά στην Ελλάδα όμως είναι άγνωστα.

Επίσης παρατηρείται διαφορά στον τρόπο εξευρέσεως και καταλήψεως της γης. Στην Λατινική Αμερική η διαδικασία που ακολουθείτε για την απόκτηση πρώτης κατοικίας από πολίτες οι οποίοι βρίσκονται στα όρια της φτώχειας, είναι η εξής: οι ενδιαφερόμενοι, αφού συγκροτήσουν μεταξύ τους έναν συνεταιρισμό 20-30 οικογενειών, καταλαμβάνουν σε μια νύχτα κομμάτια γης, η οποία στις περισσότερες περιπτώσεις είναι κρατική. Μετά φτιάχνουν με τη βοήθεια των συγγενών τον πρώτο πυρήνα από άχυρο και πέτρες και τοποθετούν πάνω σε αυτό μια σημαία της χώρας τους. Έτσι με βάση των παραπάνω μπορούμε να πούμε ότι στις χώρες αυτές η διάνοιξη νέων περιοχών στηρίζεται, κατά κανόνα, σχεδόν στην ομαδικότητα. Ενώ στην Ελλάδα ο τρόπος εξευρέσεως και καταλήψεως της γης είναι εξαρχής ατομικός.

Εκτός των παραπάνω παρατηρείται διαφορά και στις συνθήκες διαβίωσης. Στις υπό ανάπτυξη χώρες οι αυθαίρετοι οικισμοί μπορούν να καταταγούν σε μια κλίμακα, από τους άθλιους μέχρι τους πιο ευπορότερους. Για την κατάταξη αυτή βασικό ρόλο παίζουν εκτός από την οικονομική κατάσταση των οικιστών και οι γεωγραφικές και κλιματικές συνθήκες. Τη χειρότερη κατάσταση από άποψη συνθηκών συναντάμε στους αυθαίρετους οικισμούς της Βορείου Αφρικής ενώ στη Λατινική Αμερική η κατάσταση είναι λίγο καλύτερη. Στο Περού η μέση οικογένεια γνωρίζει μόνο τρεις τύπους κατοικίας και κανένας από αυτούς τους τρεις δεν είναι κατάλληλος. Οι αυθαίρετοι οικισμοί της Ελλάδας θα μπορούσαμε να πούμε ότι κατατάσσονται στην ανώτερη βαθμίδα για το λόγο ότι οι συνθήκες δημόσιας υγείας είναι πολύ καλές παρά την έλλειψη βασικών ευκολιών και για το ότι η φυσική γεωγραφία είναι ευνοϊκή (σπάνιες κατολισθήσεις ή πλημμύρες). (ΤΣΕ 1974, τευχός 830)

Η παραπάνω σύγκριση δείχνει τη σχετική ποιοτική υπεροχή των αυθαιρέτων οικισμών της Ελλάδας από κάθε άποψη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο

Ανάγκες και προοπτικές

Η μεταπολεμική πολεοδομική πολιτική στην Ελλάδα δημιούργησε και εξακολουθεί να δημιουργεί πολύ σοβαρά προβλήματα στη δομή, την εικόνα και τη λειτουργία του αστικού χώρου. Είναι σαφές επομένως ότι υπάρχει ανάγκη σημαντικών αλλαγών. (Οικονομίου Α., Πετρόκος Γ., 1997)

Η κύρια προϋπόθεση για τη διαμόρφωση μιας νέας πολεοδομικής πολιτικής είναι η ανακοπή του "παραβατικού" κυκλώματος καταπάτησης-αυθαίρετη δόμηση. Όσο το κύκλωμα αυτό θα παραμείνει ο βασικός μηχανισμός παραγωγής νέου πολεοδομικού χώρου, τα πάγια προβληματικά χαρακτηριστικά της ελληνικής αστικοποίησης θα παραμείνουν. (Οικονομίου Α., Πετρόκος Γ., 1997)

Η αυθαίρετη δόμηση έχει εξαιρετικά ισχυρές χωρικές, οικονομικές και πολιτικές ρίζες στην ελληνική κοινωνία, που ανάγονται στην έγγεια ιδιοκτησία. Η λύση για την αντιμετώπιση των προβλημάτων αυτών απαιτεί μια μακροχρόνια διαδικασία που θα περιλαμβάνει τα παρακάτω στοιχεία:

~ Τη συστηματική προσπάθεια δημιουργίας συμμαχιών μεταξύ των στρωμάτων, ομάδων και συμφερόντων για τα οποία το ισοζύγιο κόστους- ωφέλειας υπό τις υφιστάμενες πολεοδομικές συνθήκες είναι ή αρχίζει να γίνεται αρνητικό.

~ Τη μείωση των κίνητρων που καθιστούν συμφέρουσα και κοινωνικά – ιδεολογικά νομιμοποιημένο το παραβατικό κύκλωμα. Αυτό μπορεί να γίνει με τη χρήση μηχανισμών πολιτικής γης κάτι που οδηγεί στην ανάγκη ριζικής μεταρρύθμισης της μέχρι σήμερα τέτοιας πολιτικής. Ορισμένα στοιχεία μιας τέτοιας μεταρρύθμισης είναι: η δημιουργία αντισταθμιστικών μηχανισμών, η θέσπιση ενιαίου δικαιώματος δόμησης σε όλη την επικράτεια ανεξάρτητου από τον επιτρεπόμενο κατά περιοχές συντελεστή δόμησης και επίσης η αύξηση της προσφοράς πολεοδομημένου εδάφους σε μη εκ των προτέρων οικοδομημένες εκτάσεις, που θα παρουσιάζουν συγκριτικό πλεονέκτημα από την άποψη των πολεοδομικών συνθηκών. (Οικονομίου Α., Πετρόκος Γ., 1997)

Από τα παραπάνω μπορούμε να πούμε ότι για την αντιμετώπιση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης οι λύσεις καθαρά τεχνικού χαρακτήρα δεν είναι επαρκείς. Για την

προώθηση των λύσεων πολύ αναγκαίες είναι οι σημαντικές νομοθετικές, διοικητικές και οργανωτικές αλλαγές.

Όσα έχουν αναφερθεί παραπάνω έχουν ως στόχο να αποδυναμώσουν τους κοινωνικούς παράγοντες αναπαραγωγής του υπάρχοντος προτύπου έτσι ώστε η ρυθμιστική παρέμβαση να είναι πολιτικά και οικονομικά εφικτή. Κίνητρα για τη διατήρηση του παραβατικού κυκλώματος πάντα θα υπάρχουν, και χωρίς τη βελτίωση των διαδικασιών ελέγχου δηλ. χωρίς την ύπαρξη ενός νέου τρόπου λειτουργίας των διοικητικών υπηρεσιών που εμπλέκονται σε αυτές το τελευταίο δεν θα πάψει να λειτουργεί.

Πρέπει να τονιστεί πως η εφαρμογή των περισσότερων από τις προαναφερόμενες αλλαγές όπως η χρήση νέων μηχανισμών πολιτικής γης είναι δύσκολο να γίνει χωρίς μια δημόσια διοίκηση με δεξιότητες πολύ υψηλότερες από αυτές που την χαρακτηρίζουν μέχρι σήμερα. Η επίλυση του προβλήματος προϋποθέτει μια δημόσια διοίκηση νέου τύπου από διαδικαστική, εκπαιδευτική και οργανωτική άποψη.

Επίσης υπάρχει και το πρόβλημα του τρόπου με τον οποίο γίνεται η αποκέντρωση αρμοδιοτήτων, με τη μεταφορά τους χωρίς την ύπαρξη ενός επαρκούς πλαισίου ελέγχων.

Η ανάλυση που προηγήθηκε διαγράφει τις βασικές γραμμές του νέου προτύπου πολεοδομικής ανάπτυξης (όσον αφορά την αυθαίρετη δόμηση) το οποίο θα μπορούσε να αντικαταστήσει το σημερινό. Η διατήρηση του σημερινού προτύπου πολεοδομικής ανάπτυξης θα οδηγήσει αναπόφευκτα σε όξυνση των ήδη έντονων προβλημάτων του αστικού χώρου και συνεπώς είναι ανεπιθύμητο. Η υλοποίηση του νέου αστικού προτύπου κάθε άλλο παρά εύκολη είναι. Οι βασικές δυσκολίες που συναντάει είναι δυο:

- Η αναποτελεσματικότητα της διοίκησης
- Το βάρος της έγχειας ιδιοκτησίας.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8^ο

Αναγνώριση της περιοχής μελέτης

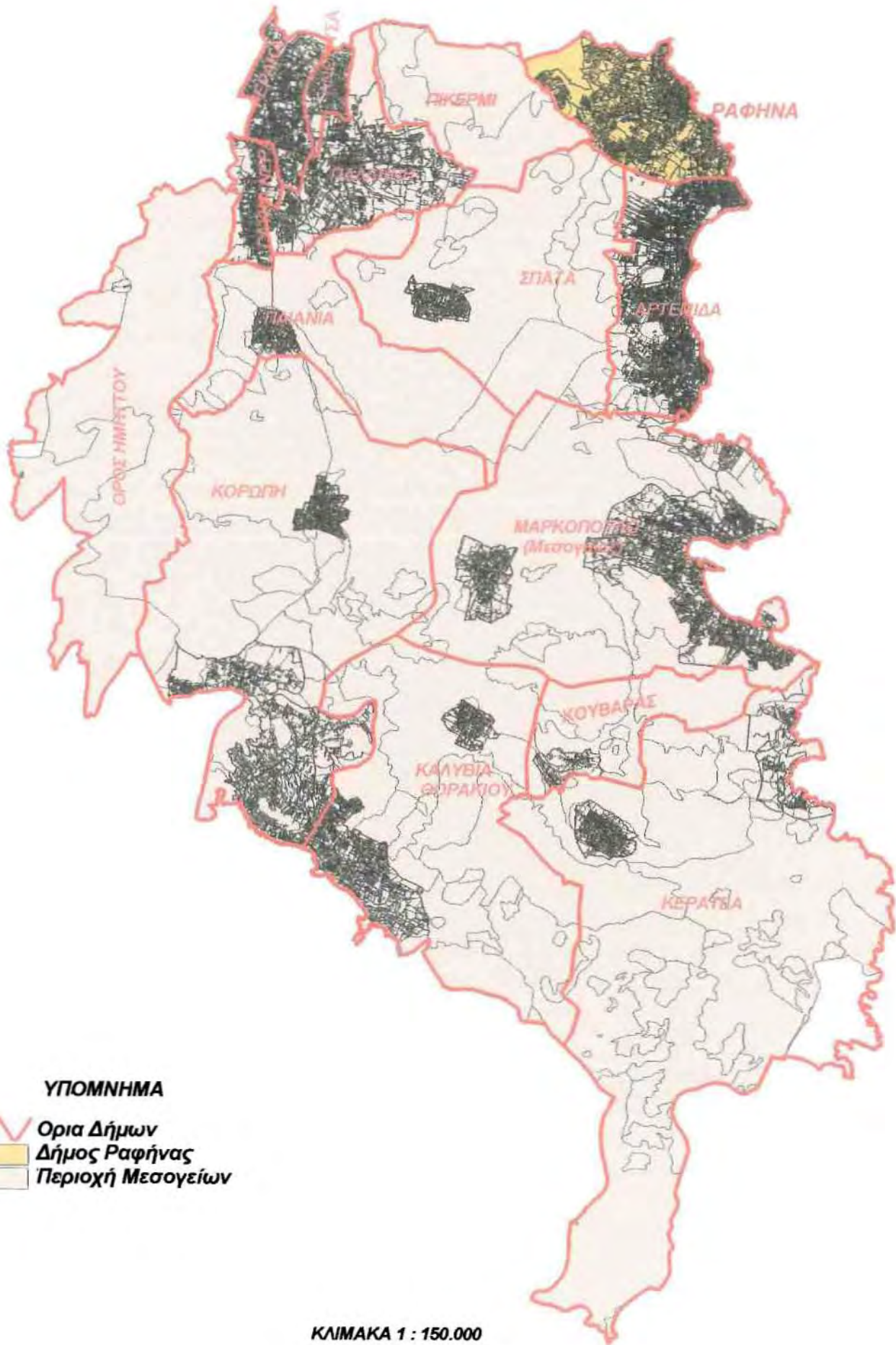
8.1 Γενικά χαρακτηριστικά – Γεωγραφική θέση

Ο Δήμος Ραφήνας αποτελεί το βορειότερο τμήμα της Υποενότητας Ανατολικής Αττικής. Συγκροτείται από ένα παραθαλάσσιο προπολεμικό προσφυγικό πυρήνα στις ανατολικές ακτές της Αττικής και από κάποιους δορυφορικούς οικισμούς Β' κατοικίας Παρουσιάζει το πλεονέκτημα, να αποτελεί μια περιοχή κατοικίας σε απόσταση 25 km από το κέντρο της Αθήνας, στην οποία συνδυάζονται με μοναδικό τρόπο το βουνό και η θάλασσα. Σε σύγκριση με τους γειτονικούς της Δήμους διαθέτει περιορισμένες παραλίες καθώς και απόκρημνες ακτές οι οποίες δεν έχουν χάσει μέχρι σήμερα τα δασικά τους χαρακτηριστικά. Στη διαμόρφωση της φυσιογνωμίας του Δήμου της Ραφήνας συνέβαλε και η ύπαρξη ενός λιμανιού υπέρ-τοπικής σημασίας.

Η μικρή απόσταση από την Αθήνα σε συνδυασμό με το υψηλής ποιότητας φυσικό περιβάλλον έδιναν στη Ραφήνα μέχρι πρόσφατα το χαρακτήρα ενός σημαντικού παραθεριστικού κέντρου. Τα τελευταία χρόνια όμως ο χαρακτήρας της (ως παραθεριστική περιοχή) αλλάζει ραγδαία, λόγω της εγκατάστασης εκεί μόνιμα Αθηναίων οι οποίοι εγκαταλείπουν το λεκανοπέδιο εξαιτίας της υποβάθμισης των συνθηκών και της ποιότητας ζωής. Έτσι η Ραφήνα λόγω της θέσης της μετατρέπεται σιγά-σιγά σε ένα προάστιο της Αθήνας με όλα τα γνωστά χαρακτηριστικά ενός αστικού κέντρου όπως τα κυκλοφοριακά προβλήματα, την υποβάθμιση φυσικού περιβάλλοντος, τις ελλείψεις σε εγκαταστάσεις κοινωνικού εξοπλισμού, την πυκνοδόμηση κλπ. Εκτεταμένες δασικές εκτάσεις οικοπεδοποιούνται και μετατρέπονται σε περιοχές αυθαίρετης δόμησης.

Η ανεπάρκεια και η μεγάλη ζήτηση πολεοδομικής γης στην περιοχή της Ραφήνας λόγω της μετατόπισης του πληθυσμού από το λεκανοπέδιο στην περιοχή είχαν σαν αποτέλεσμα την κερδοσκοπία και την αύξηση της αξίας γης, όπως παρατηρείται στον παρακάτω πίνακα, διαμορφώνοντας έτσι μια καινούρια πραγματικότητα.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ



Πίνακας 8.1: Τιμές γης

Τιμές γης			
Έτος	Περιοχών εντός σχεδίου	Έτος	Περιοχών εκτός σχεδίου
1988	55.000	1988	8.833
1993	112.500	1993	19.333
1995	212,000	1995	26.333
1998	280,000	1999-	4.500
2001	415,000	2001	παραλία – 18.000
88-95	286,4%	88-95	198,1%
95-01	95,3%	95-01	-82,9%

ΠΗΓΗ: ΣΑΠ 2001

Από το 1995 μέχρι το 2001, μεγάλη αύξηση στις τιμές γης παρουσίασαν εκτός από την Ραφήνα και οι οικισμοί Καλύβια Θορικού (125.000 – 295.000), Παιανία (14.500 – 295.000), Γέρακας (160.000 – 330.000) και Σπάτα (152.500 – 300.000), ενώ το 2001 τη μεγαλύτερη τιμή από όλους τους οικίσκους της Ανατολικής Αττικής την έχει η Ραφήνα. Πρέπει να τονίσουμε ότι αυτές οι τιμές απέχουν των πραγματικών, αγοραίων τιμών.

8.2 Φυσικό περιβάλλον

Η πόλη τη Ραφήνας εκτείνεται κυρίως γύρω από τις ακτές ενός φυσικού όρμου (λιμάνι Ραφήνας). Στην περιοχή του υφιστάμενου λιμένα υψώνεται χαμηλός λόφος με σχετικά πυκνή δόμηση. Η μορφολογία των ακτών και για μήκος 6 χμ. είναι έντονα κοιλώδης και σχηματίζονται αρκετοί φυσικοί ορμίσκοι και γραφικά λιμανάκια. (Γεωγραφικό Π. Πολυχρονιάδης Α., Χλύκος Ν. κ.α., 1997 α)

Η ευρύτερη περιοχή της Ραφήνας αποτελεί τμήμα της Αττικοκυκλαδικής μάζας. Η περιοχή χαρακτηρίζεται κυρίως από εναλλασσόμενα στρώματα ψαμούχων μάργων, ψαμμιτών, συνεκτικών κροκαλολατυπαγών μαργαϊκών ασβεστόλιθων με συχνές παρεμβολές ευθροφυλών, κυρίως στα ανώτερα τμήματα. Κατά μήκος των ακτών, στο νότιο τμήμα της Ραφήνας κυριαρχούν οι αλλουβιακές αποθέσεις που αποτελούνται κυρίως από χαλαρά ασύνδετα αργιλοαμμώδη υλικά (άμμος και κροκαλολατύπες). Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι τα μάρμαρα χρώματος κυρίως σκουροτέφρου τα οποία είναι έντονα καρστικά. Για το υπόγειο δυναμικό της περιοχής δεν υπάρχουν συγκεκριμένα

στοιχεία. Οι εντατικές αντλήσεις για την κάλυψη των αναγκών του δήμου μέχρι το 1985 φαίνεται να είχαν ως αποτέλεσμα να χαμηλώσει η στάθμη του υδροφόρου ορίζοντα και την ανάγκη για υφαλμύρωση των υδάτων. (Τότσικας Π., Πολυχρονιάδης Α., Χλίκας Ν. 1997.)

Το κλίμα της περιοχής είναι ίδιου τύπου με αυτό της υπόλοιπης Αττικής και μπορεί να χαρακτηριστεί ως ημίξηρο. Η μέση ετήσια θερμοκρασία την οποία συναντάμε στην περιοχή είναι 17.2°C . Κατά την περίοδο 1956-1985 η απόλυτη μέγιστη θερμοκρασία ήταν 42.3°C και η απόλυτη ελάχιστη -5°C . Στην περιοχή η ομίχλη είναι σπάνιο φαινόμενο ενώ η νέφωση κυμαίνεται από $1/8$ τους θερινούς μήνες και $5.1/8$ τους χειμερινούς.

Η περιοχή της Ραφήνας χαρακτηρίζεται από περιορισμένες βροχοπτώσεις κατά την περίοδο Οκτωβρίου-Μαρτίου, ενώ σχεδόν άνομβρη είναι η περίοδος Ιουνίου-Σεπτεμβρίου. Το μέσο ετήσιο ύψος βροχής κυμαίνεται περίπου στα **370 mm**, ενώ η μέση σχετική υγρασία είναι περίπου **61.7%**. Όσον αφορά τα ανεμολογικά στοιχεία αυτά περιορίζονται κατά την περίοδο 1972 έως 1985 όπου και λειτουργούσε ανεμόπτερο στη Ραφήνα. Κατά την περίοδο αυτή προκύπτει ότι, οι επικρατέστερες διευθύνσεις ανέμων ήταν κατά φθίνουσα σειρά οι βόρειες **45%**, οι νότιες **9%**, οι βορειοανατολικές **7%**, οι νοτιοανατολικές **5%** και ακολουθούν οι υπόλοιποι με ετήσια συχνότητα εμφάνισης **2%**. Οι συνηθισμένες εντάσεις ανέμων φθάνουν μέχρι τα **7 Beaufort**, και το ποσοστό άπνοιας στην περιοχή μελέτης είναι περίπου **25%**.

Η βλάστηση της περιοχής χαρακτηρίζεται από τις κλιματολογικές και γεωλογικές συνθήκες που επικρατούν σε αυτή, συνεπώς η χλωρίδα αποτελεί δείγμα του θερμομεσογειακού βιοκλίματος, που χαρακτηρίζεται από σκληρόφυλλα αείφυλλα των μεσογειακών δασών και ξηροθερμόβια κωνοφόρα. Όσον αφορά την πανίδα της περιοχής δεν υπάρχουν συγκεκριμένα στοιχεία, μπορεί όμως να χαρακτηριστεί συνηθισμένη αφού δεν έχουν παρατηρηθεί σπάνια είδη.

Οι σχηματισμοί που παρουσιάζουν ιδιαίτερο οικολογικό ενδιαφέρον στην περιοχή και δημιουργούν ένα ιδιαίτερα ποικιλόμορφο τοπίο είναι το Πεντελικό Όρος, το Κοινοτικό δάσος λόφου "Οχυρό" και το Μεγάλο Ρέμα της Ραφήνας.

Το Πεντελικό Όρος εκτείνεται βόρεια μέχρι τη λίμνη του Μαραθώνα, Νότια μέχρι το Πικέρμι, Δυτικά μέχρι την Κηφισιά και Ανατολικά μέχρι τη Νέα Μάκρη. Ο δήμος της

Ραφήνας εφάπτεται της Ν.Α πλευράς του Πεντελικού Όρου, τμήμα της οποίας ανήκει στα διοικητικά όρια του δήμου. Η Πεντέλη αποτελεί τον δεύτερο μεγάλο ορεινό όγκο σε έκταση στην περιοχή του Λεκανοπέδιου. Η Πεντέλη, ιδιαίτερα ο Νότιος και ο κύριος ορεινός όγκος της, αποτελεί ζώνη προστασίας τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (ΦΕΚ 669/30.11.68). Η υψηλή δασική βλάστηση της Πεντέλης συγκροτείται από χαλέπιο πεύκη που αποτελεί και το κυριότερο είδος καθώς και από δυο είδη βελονόφυλλων: την οξύκερδο και φοινική άρκενθο. Η δασική βλάστηση συμπληρώνεται από τα υπάρχοντα ρέματα, τις πηγές, τους γεωλογικούς σχηματισμούς και την πανίδα. Όσον αφορά την πανίδα τα κυριότερα θηλαστικά που υπάρχουν στην Πεντέλη είναι οι λαγοί, αλεπούδες, πετροκούναβα και από πτερωτά υπάρχουν πετροπέρδικες, κοτσύφια κλπ. Επίσης υπάρχουν ερπετά όπως οχιές, σαΐτες, πράσινες σαύρες κ.α.

Το δάσος "Οχυρό" Ραφήνας το οποίο είναι γνωστό και ως "Λόφος – Οχυρό Ραφήνας" αποτελεί φυσική προέκταση των Νοτιοανατολικών παρυφών του Πεντελικού Όρους. Το δάσος βρίσκεται Νοτιοδυτικά του κέντρου της Ραφήνας, είναι ξεκομμένο από άλλους δασικούς όγκους με τις γύρω οικιστικές περιοχές, αλλά μπορεί να θεωρηθεί ως προέκταση των νοτιοανατολικών παρυφών του Πεντελικού Όρους. Χαρακτηριστικό της μορφολογίας του εδάφους είναι η ρεματιά που διασχίζει το δάσος από Βορά προς Νότο. Μέσα στο δάσος εκτός από υπολείμματα των οχυρωματικών έργων που εκτελέστηκαν το 1941 δεν υπάρχουν πηγές ή αλλά χαρακτηριστικά γεωμορφολογικά στοιχεία.

Το Ρέμα της Ραφήνας εκβάλλει στον όρμο Ραφήνας και έχει λεκάνη απορροής περίπου 138 τετρ. χλμ. Το μήκος της κύριας μισγάγγειας του Ρέματος έχει μήκος περίπου 19 χλμ. Το Μεγάλο Ρέμα Ραφήνας έχει σαφώς διαμορφωμένη κοίτη επί 4 χλμ. Το τμήμα αυτό του ρέματος διέρχεται μέσα από την κατοικημένη περιοχή του δήμου Ραφήνας. Χαρακτηριστικό του τμήματος είναι ότι προκύπτουν πάντα προβλήματα από πλημμύρες. Στα όρια του δήμου συναντάμε αρκετά μικρής σημασίας ρέματα λόγω της ιδιομορφίας του εδάφους, τα οποία δεν δημιουργούν αξιόλογα προβλήματα. Στην περιοχή της Διασταύρωσης με τη Λεωφόρο Μαραθώνα, τα μικρορέματα που υπήρχαν έχουν αγρηστευθεί έχοντας ως αποτέλεσμα να πλημμυρίζει ο δρόμος και οι γύρω ιδιοκτησίες σε περίοδο βροχοπτώσεων.

Η εν λόγω περιοχή έχει υποστεί σοβαρή υποβάθμιση από τις ανθρωπογενείς επιδράσεις (πυρκαγιές από τις οποίες η Πεντέλη έχει πληγεί περισσότερο από τα υπόλοιπα βουνά της Αττικής). Οι πολίτες και οι φορείς βλέποντας την ολική καταστροφή του φυσικού χώρου



ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ

Χάρτης φυσικού περιβάλλοντος δήμου Ραφήνας

ΚΛΙΜΑΚΑ : 1 : 20.000

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΕΛΗΣ

ΠΡΟΣ
ΜΑΡΑΘΩΝΑ













ΛΙΜΑΝΙ ΡΑΦΗΝΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΓΙΚΕΡΜΙΟΥ

ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ

ΙΣΚΗΤΑΡΙΟ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Όρια δήμου
-  Ακτογραμμή
-  Πρωτεύον Οδικό Δίκτυο
-  Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο
-  Ρέμα
-  Περιοχή μελέτης
-  Ελάτη - Πεύκη
-  Αναδασώσεις Πεύκης
-  Γεωργικές καλλιέργειες
-  Οικισμοί 92
-  Πεύκη - Οικισμοί
-  Β' Κατοικία Με Εγκεκριμένο Σχέδιο

ΠΡΟΣ ΑΘΗΝΑ

ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ

ΔΗΜΟΣ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

ΠΡΟΣ ΛΟΥΤΣΑ

να πλησιάζει, ενεργοποιούνται όμως δεν μπορούν να κάνουν κάτι ουσιαστικό αφού το ζήτημα προστασίας δασών είναι ιδιαίτερα σύνθετο. Το θεσμικό πλαίσιο για την προστασία της Πεντέλης αποτελείται από το Π.Δ 755/1988 το οποίο τροποποιήθηκε το 1989 και σύμφωνα με το οποίο ο ορεινός όγκος χωρίζεται σε επτά ζώνες. Επίσης το Π.Δ. αυτό θεσπίζει και όρους δόμησης για μια σειρά περιοχές κατοικίας στην Πεντέλη. Πρέπει επίσης να τονιστεί ότι τα όρια του ορεινού όγκου είναι δαιδαλώδη, με αποτέλεσμα η περιοχή προστασίας να μην οριοθετείται σαφώς και να υπάρχουν αφ' ενός σωρεία καταπατήσεων και αφ' ετέρου προσφυγές στο Συμβούλιο της Επικρατείας. Ακόμη επισημαίνεται ότι στην Πεντέλη υπάρχουν προβλήματα νομιμότητας του ρυμοτομικού σχεδίου κάποιων οικοδομικών συνεταιρισμών (έκταση 21.000 στρέμματα).

Παρ' όλο την σοβαρή υποβάθμιση που έχει υποστεί η περιοχή από τις ανθρωπογενείς επιδράσεις, παραμένει ένα εντυπωσιακά όμορφο τοπίο, με μεγάλη αισθητική και οικολογική αξία.

8.3 Κοινωνικό – οικονομική διάρθρωση

8.3.1 Πληθυσμιακή εξέλιξη

Καθοριστικής σημασίας για την εξέταση της αναπτυξιακής πορείας μιας περιοχής αλλά και για τον προγραμματισμό της μελλοντικής της ανάπτυξης είναι η συγκέντρωση η σύνθεση και η εξέλιξη του πληθυσμού της.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζεται η εξέλιξη του πληθυσμού του Δήμου Ραφήνας, συγκριτικά με την εξέλιξη του πληθυσμού της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής και της χώρας.

Πίνακας 8.2 Εξέλιξη πληθυσμού

Έτος	1961	1971	1981	1991	2001
Σύνολο Χώρας	8.388.553	8.768.372	9.739.589	10.259.900	10.939.605
Περιφέρεια Αττικής	2.057.974	2.797.840	3.369.443	3.523.407	3.756.607
Νομαρχία Ανατολικής Αττικής	95.310	126.464	195.261	296.213	403.918
Ραφήνα	2.137	2.672	4.994	8.611	12.048

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. Απογραφές πληθυσμού 1961,1971,1981,1991,2001

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα, όπου εμφανίζεται η πληθυσμιακή μεταβολή από το 1961 έως 2001, παρατηρείται ότι ο πληθυσμός από 2.137 το 1961 φτάνει τους 4.994 το 1981 δηλ. πληθυσμιακή μεγέθυνση 2.3 φορές ή 233% μέσα σε μια εικοσαετία. Το 2001 ο πληθυσμός είχε φτάσει στους 12.048 κατοίκους περίπου δηλ παρατηρείται μία αύξηση της τάξης του 463% στην τετρακονταετία.

Πίνακας 8.3 Πληθυσμιακή μεταβολή

Απόλυτες τιμές μεταβολών	Διαφορά 61-71	Διαφορά 71-81	Διαφορά 81-91	Διαφορά 91-01
Σύνολο Χώρας	379.819	971.217	520.311	679.705
Περιφέρεια Αττικής	739.866	571.192	153.553	233.200
Νομαρχία Ανατολικής Αττικής	31154	68.386	100.541	107.705
Ραφήνα	535	2.322	2.795	3.437

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. Απογραφές πληθυσμού 1961,1971,1981,1991,2001

Πίνακας 8.4 Πληθυσμιακή μεταβολή (%)

Ποσοστιαίες τιμές μεταβολών	% 61/71	%71/81	%81/91	%91/01
Σύνολο Χώρας	4.5%	11.1%	5.3%	6,62%
Περιφέρεια Αττικής	36.0%	20.4%	4.6%	6,02%
Νομαρχία Ανατολικής Αττικής	32.7%	54.4%	51.7%	36.36%
Ραφήνα	25.0%	102.3%	59.3%	39,91%

Πηγή: Ομάδα μελέτης ΤΑΠ Δήμου Ραφήνας 1997. Στοιχεία Πολεοδομικού Σχεδιασμού Δήμου Ραφήνας – Α' Φάση, σελ. 20

Στους πίνακες 8.3 και 8.4 παρατηρείται ότι ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού ανά δεκαετία στη Ραφήνα είναι σαφώς υψηλότερος από τον ρυθμό αύξησης που σημειώθηκε τόσο στη Νομαρχία Ανατολικής Αττικής όσο και στην Περιφέρεια Αττικής τα ίδια χρονικά διαστήματα. Έτσι έχουμε αύξηση από 25.04% για την περίοδο 61-71 σε 102.3% για την περίοδο 71-81, 59.32% για την δεκαετία 81-91 και 39,91% για την περίοδο 91-01.

Σύμφωνα με την απογραφές πληθυσμού της Ε.Σ.Υ.Ε η ανοδική εξέλιξη πληθυσμού που παρατηρείται στον Δήμο της Ραφήνας αλλά και σε άλλους δήμους που ανήκουν στην Ανατολική Αττική υποδηλώνει μια τάση προαστειοποίησης που χαρακτηρίζει τους δήμους αυτούς οι οποίοι συνδέθηκαν πλέον με την πληθυσμιακή εξέλιξη που σημειώθηκε στο Λεκανοπέδιο Αττικής.

8.3.2 Εκτίμηση σημερινού πληθυσμού

Για την εκτίμηση του σημερινού πληθυσμού του δήμου Ραφήνας απαιτούνται στοιχεία που αναφέρονται τόσο στον πληθυσμό της εντός σχεδίου περιοχής όσο και στις εκτεταμένες περιοχές παραθεριστικής κατοικίας (εκτός σχεδίου περιοχές).

Η εκτίμηση του πληθυσμού στις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας βασίσθηκε σε στοιχεία που συγκεντρώθηκαν από την Δ.Ε.Η και την Υπηρεσία ύδρευσης του Δήμου.

Σύμφωνα με την μελέτη "Στοιχεία Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού Δήμου Ραφήνας – Α' Φάση" σημειώνεται ότι για να γίνει η εκτίμηση του πληθυσμού με βάση τα στοιχεία αυτά θα πρέπει να ληφθούν υπόψη ότι:

- Τα στοιχεία των μετρητών της Δ.Ε.Η., δεν καλύπτουν την κατανομή των κατοικιών στις επιμέρους περιοχές παραθεριστικής κατοικίας
- Οι εκτιμήσεις μέσω των μετρητών της Δ.Ε.Η., και υδρομετρητών του δήμου δεν επιτρέπουν μια ασφαλή εκτίμηση των μόνιμων κατοίκων.

Ο υπολογισμός πληθυσμού του δήμου έγινε με συνδυασμό των στοιχείων αυτών.

Πίνακας 8.5 Παροχές Ύδρευσης

A/A	Οικισμός	Παροχές	Κατανομή
1	Ραφήνα	1600	15,83%
2	Νέο Σχέδιο	420	4,16%
3	Μακεδονομάχοι	450	4,45%
4	Διασταύρωση	980	9,70%
5	Κόκκινο Λιμανάκι	750	7,42%
6	Κιούπι	70	0,69%
7	Νηρέας – Πρωτέας	1260	12,47%
8	Αγ. Τριάδα	300	2,97%
9	Περιβολάκι – Θεοτόκος - Αγ.	800	7,92%

	Μαγδαληνή		
10	Αύρα-Μαύρα Αμπέλια	710	7,03%
11	Ορειχαλκουργοί	350	3,46%
12	Πανόραμα – Αγ. Χαράλαμπος	590	5,84%
13	Πετρέλαιο – Σκαλοπάτι	160	1,58%
14	Σκουφείκα –Πευκώνας –Καζάρμα	390	3,86%
15	Καλλιτεχνούπολη	275	2,72%
16	Ν. Βουτζάς -Ν. Πόντος	1000	9,90%
	Σύνολο	10105	

ΠΗΓΗ: Στοιχεία Πολεοδομικού Σχεδιασμού Δήμου Ραφήνας – Α' Φάση, σελ. 22

Πίνακας 8.6 Μετρητές Δ.Ε.Η

	Δ.Ε.Η	Κατανομή	Υδρευση
Κατοικίες	8638	88,41%	8934
Καταστήματα	897	9,18%	928
Κοινόχρηστα	235	2,41%	243
Σύνολο	9770		10105

ΠΗΓΗ: Στοιχεία Πολεοδομικού Σχεδιασμού Δήμου Ραφήνας – Α' Φάση, σελ. 22

Πίνακας 8.7 Κατανομές οικιακών παροχών Δ.Ε.Η και Υδρευσης

A/A	Οικισμός	Κατανομή	Παροχές Υδρευσης	Μετρητές Δ.Ε.Η
1	Ραφήνα	15,83%	1415	1368
2	Νέο Σχέδιο	4,16%	371	359
3	Μακεδονομάχοι	4,45%	398	385
4	Διασταύρωση	9,70%	866	838
5	Κόκκινο Λιμανάκι	7,42%	663	641
6	Κιούπι	0,69%	62	60
7	Νηρέας – Πρωτέας	12,47%	1114	1077
8	Αγ. Τριάδα	2,97%	265	256
9	Περιβολάκι – Θεοτόκος - Αγ. Μαγδαληνή	7,92%	707	684
10	Αύρα-Μαύρα Αμπέλια	7,03%	628	607

11	Ορειχαλκουργοί	3,46%	309	299
12	Πανόραμα – Αγ. Χαράλαμπος	5,84%	522	504
13	Πετρέλαιο – Σκαλοπάτι	1,58%	141	137
14	Σκουφείκα – Πευκώνας – Καζάρμα	3,86%	345	333
15	Καλλιτεχνούπολη	2,72%	243	235
16	Ν. Βουτζιάς -Ν. Πόντος	9,90%	884	855
	Σύνολο	10105	8934	8638

ΠΗΓΗ: Σύστημα Πολεοδομικού Σχεδιασμού Δήμου Ραφήνας – Α΄ Φάση, Σελ. 24

Στους δυο πρώτους πίνακες φαίνονται τα στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του σημερινού πληθυσμού της περιοχής μελέτης. Εξετάζοντας τους πίνακες αυτούς παρατηρούμε πως τα σύνολα των μετρητών Δ.Ε.Η και παροχών ύδρευσης δεν παρουσιάζουν μεγάλη διάφορα μεταξύ τους και έτσι οι αντίστοιχες κατανομές μπορούν με ασφάλεια να χρησιμοποιηθούν σε όλους τους υπολογισμούς. Έτσι προέκυψε η τελευταία στήλη του πίνακα 8.7 σύμφωνα με τον οποίο ο αριθμός οικιακών παροχών ύδρευσης είναι **8.934**. Χρησιμοποιώντας τον αριθμό αυτό μαζί με τον αριθμό των μετρητών Δ.Ε.Η και την κατανομή του πίνακα 8.6 προκύπτουν τα στοιχεία του πίνακα 8.8.

Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενη παράγραφο οι οικισμοί στην περιοχή μελέτης δεν είναι ενταγμένοι όλοι στο σχέδιο πόλης με αποτέλεσμα ο υπολογισμός του πληθυσμού να γίνει ξεχωριστά για τους Εντός και Εκτός Σχεδίου οικισμούς. Εκτός των οικισμών Ραφήνα, Μακεδονομάχοι και Νέο Σχέδιο, οι υπόλοιποι οικισμοί του παραπάνω πίνακα, περιγράφονται ως περιοχές "Εκτός Σχεδίου".

Περιοχές εντός σχεδίου

Σύμφωνα με την τελευταία απογραφή για τον δήμο Ραφήνας προκύπτει ότι κατά μέσο όρο αντιστοιχούν **3,2 άτομα** ανά νοικοκυριό, αναλογία την οποία θα αποδεχτούμε και εμείς. Επίσης με βάση τα στοιχεία που υπάρχουν στον πίνακα 8.6 θεωρούμε ότι κάθε παροχή αντιστοιχεί σε ένα νοικοκυριό. Έτσι προκύπτει ο παρακάτω πίνακας

Στον παραπάνω πίνακα παρατηρούμε ότι ο πληθυσμός στην εντός σχεδίου περιοχή είναι 6.988 κάτοικοι (χρησιμοποιώντας στοιχεία ύδρευσης) και 6.757 κάτοικοι (χρησιμοποιώντας τα στοιχεία της Δ.Ε.Η). Έτσι με βάση αυτά τα δυο αποτελέσματα

θεωρούμε ότι ο πληθυσμός των Εντός Σχεδίου περιοχών κυμαίνεται περίπου στους 6.872 κατοίκους(μέσος όρος).

Πίνακας 8.8 Υπολογισμός Σημερινού πληθυσμού των περιοχών Α' Κατοικίας με βάση τα στοιχεία Ύδρευσης και Δ.Ε.Η

Α/Α	Οικισμός	Στοιχεία ύδρευσης		Στοιχεία Δ.Ε.Η	
		Παροχές	3.2 κατ/νοικ	Μετρητές	3.2 κατ/νοικ
1	Ραφήνα	1415	4.527	1368	4.377
2	Νέο Σχέδιο	371	1.188	359	1.149
3	Μακεδονομάχοι	398	1.273	385	1.231
	Σύνολο		6.988		6.757

Περιοχές εκτός σχεδίου

Στην περιοχή των Μεσογείων αλλά και στο δήμο Ραφήνας οι εκτός σχεδίου οικισμοί έχουν κυρίως παραθεριστικό χαρακτήρα. Στην περίπτωση των οικισμών αυτών δεν είναι δυνατόν να υπολογιστεί κάποια σταθερά αναλογία κατοίκων ανά νοικοκυριό, έτσι θα προσεγγίσουμε τον πληθυσμό δοκιμάζοντας μερικά μεγέθη νοικοκυριών. Σύμφωνα με στοιχεία που υπάρχουν ένας ικανοποιητικός μέσος όρος θερινής περιόδου είναι 3.8 έως 4 κάτοικοι ανά νοικοκυριό. Χρησιμοποιώντας τα μεγέθη αυτά προκύπτει ο παρακάτω πίνακας.

Πίνακας 8.9 Υπολογισμός σημερινού πληθυσμού περιοχής Εκτός Σχεδίου με βάση τα στοιχεία Ύδρευσης και Δ.Ε.Η.

Οικισμός	Στοιχεία ύδρευσης			Στοιχεία Δ.Ε.Η		
	Παροχές	3.8κατ/νοικ (1)	4κατ/νοικ (2)	Μετρητές	3.8κατ/νοικ (3)	4κατ/νοικ (4)
Διασταύρωση	866	3.290	3.464	838	3.184	3352
Κόκκινο Αιμανάκι	663	2.520	2.652	641	2.436	2.564
Κιούπι	62	235	248	60	227	239
Νηρέας – Πρωτέας	1114	4.233	4.456	1077	4.093	4.308
Αγ. Τριάδα	265	1.008	1.061	256	974	1.026
Περιβολάκι Θεοτόκος- Αγ.	707	2.688	2.829	684	2.599	2.735

Μαγδαληνή						
Αύρα-Μαύρα	628	2.385	2.511	607	2.306	2.428
Αμπέλια						
Ορειχαλκουργοί	309	1.176	1.238	299	1.137	1.197
Πανόραμα - Αγ.	522	1.982	2.087	504	1.917	2.017
Χαράλαμπος						
Πετρέλαια-	141	538	566	137	520	547
Σκαλοπάτι						
Σκουφεία-	345	1.310	1.379	333	1.267	1.334
Πευκώνας-						
Καζάρμα						
Καλλιτεχνούπολη	243	924	973	235	893	940
Ν. Βουτζάς -Ν.	884	3.360	3.536	855	3.248	3.419
Πόντος						
Σύνολο		25.648	26999		24.802	26.107
Μέσος όρος (1) και (3) = 25.225			Μέσος όρος (2) και (4) = 25.454			

ΠΗΓΗ: Στοιχεία Πολεοδομικού Σχεδιασμού Δήμου Ραφήνας – Α' Φάση.

Επεξεργασία: Ίδια

Με βάση των παραπάνω πίνακα μπορούμε να πούμε ότι ο σημερινός πληθυσμός των παραπάνω οικισμών, ανάλογα με την αναλογία κατοίκων ανά νοικοκυριό είναι για 3.8 κατ/νοικ 25.225 και 25.454 για 4 κατ/νοικ.

Είναι γνωστό ότι ένα αρκετά σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού στις Εκτός Σχεδίου Περιοχές διαμένει νόμιμα σε αυτές. Για το υπολογισμό των μόνιμων κατοίκων στις περιοχές αυτές θα χρησιμοποιήσουμε την *πυκνότητα κατοίκων ανά νοικοκυριό* που για τον Δήμο της Ραφήνας είναι **1.4**. Χρησιμοποιώντας τα στοιχεία του πίνακα 8.6 υπολογίζουμε τον μέσο όρο κατοικιών που προκύπτουν με βάση τα στοιχεία ύδρευσης και Δ.Ε.Η ($[8.638 + 8.936]/2 = 8.786$ νοικοκυριά). Με βάση τα παραπάνω ($1.4 * 8.786 = 12.300$) προκύπτει ότι στην περιοχή μελέτης υπάρχουν 12.300 κάτοικοι οι οποίοι μπορούν να θεωρηθούν μόνιμοι. Βασιζόμενοι στο γεγονός ότι στις εντός σχεδίου περιοχές διαμένουν 6.872 μόνιμοι κάτοικοι, μπορούμε να υποθέσουμε πως στις παραθεριστικές και εκτός σχεδίου περιοχές οι μόνιμοι κάτοικοι είναι $12.300 - 6.872 = 5.428$

Σύμφωνα με όλες τις προηγούμενες προβλέψεις προκύπτει ότι ο συνολικός πληθυσμός της περιοχής μελέτης είναι:

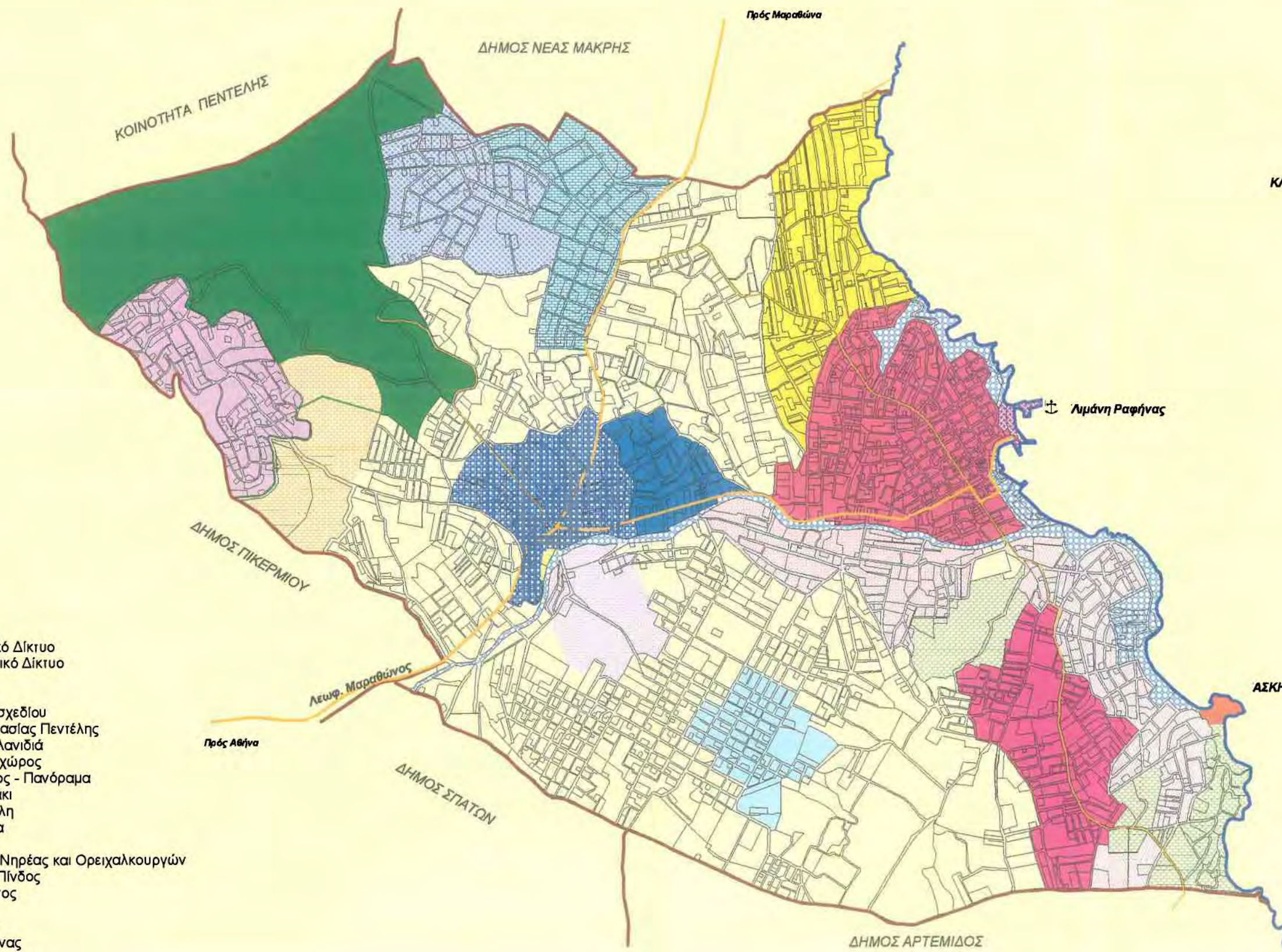
ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ - ΔΗΜΟΣ ΡΑΦΗΝΑΣ



ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 25.000

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Πρωτεύον Οδικό Δίκτυο
-  Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο
-  Ορια Δήμου
-  Ακτογραμμή
-  Περιοχή εκτός σχεδίου
-  Α Ζώνη Προστασίας Πεντέλης
-  Πευκώνας - Βελανιδιά
-  Αρχαιολογικός χώρος
-  Αγ. Χαράλαμπος - Πανόραμα
-  Κόκκινο Λιμανάκι
-  Καλλιτεχνούπολη
-  Μάυρα Αμπέλια
-  Νέος Βουτζάς
-  Ο.Σ. Πρωτέας, Νηρέας και Ορειχαλκουργών
-  Ο.Σ. Ελληνική Πίνδος
-  Ο.Σ. Νέος Πόντος
-  Ο.Σ. ΑΟΟΑ
-  Ο.Σ. Θεοτόκος
-  Οικισμός Ραφήνας
-  Παραλιακή Ζώνη
-  Ζώνη Αναψυχής
-  Λιμενικές Εγκαταστάσεις
-  Διασταύρωση



$$\text{Μόνιμοι} = 6.872(\text{Εντός Σχεδίου}) + 5.428(\text{Εκτός Σχεδίου}) = 12.300$$

$$\text{Εποχιακοί} = 6.872 (\text{Εντός Σχεδίου}) + 25.225(\text{Εκτός Σχεδίου}) = 32.097$$

$$\text{ή } \text{Εποχιακοί} = 6.872 (\text{Εντός Σχεδίου}) + 25.454(\text{Εκτός Σχεδίου}) = 32.326$$

Βασιζόμενοι τόσο στα "Στοιχεία Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού Δήμου Ραφήνας – Α' Φάση" όσο και στο "Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δήμου Ραφήνας" μπορούμε να πούμε ότι η ασφαλέστερη πρόβλεψη για το πληθυσμό τους καλοκαιρινούς μήνες προσεγγίζει τους 32.211 κατοίκους.

8.3.3 Πρόβλεψη πληθυσμού

Σύμφωνα με τα στοιχεία των προηγούμενων απογραφών της Ε.Σ.Υ.Ε και που παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα, προκύπτει ότι ο μέσος ρυθμός μεταβολής του πληθυσμού στον δήμο Ραφήνας είναι 62,21%. Κατά την περίοδο 71-81 το ποσοστό αυτό είναι πολύ υψηλό λόγω της ραγδαίας αύξησης του πληθυσμού (από 2.672 το 1971 σε 5.405 το 1981). Ο υψηλός ρυθμός αύξησης του πληθυσμού στην περιοχή θα διατηρηθεί ακόμη για αρκετά χρόνια λόγω του ότι η διαδικασία προαστικοποίησης της κατοικίας θα ενταθεί από την κατασκευή του νέου αεροδρομίου στα Σπάτα. Ένας άλλος λόγος που θα βοηθήσει στη διατήρηση αυτού του ρυθμού αύξησης είναι και η ένταξη νέων περιοχών - οικισμών στο σχέδιο πόλης.

Για την πρόβλεψη του πληθυσμού για μια δεκαετία θα χρησιμοποιούμε σαν πληθυσμό βάσης τον σημερινό πληθυσμό των εντός και εκτός σχεδίου περιοχών (12.300 κάτοικοι) και τα στοιχεία του πίνακα 8.10.

Πίνακας 8.10 Απογραφή πληθυσμού Δήμου Ραφήνας (1961-1991)

Έτος	Πληθυσμός	Ποσοστιαία Μεταβολή	
1961	2.137		
1971	2.672	25,04%	
1981	4994	102,28%	
1991	8.611	59,32%	
2001(α)	12048	39,91%	
2001(πληθ. που υπολογίσαμε εμείς) (β)	12.300	42,84%	
Μέσος Ρυθμός Μεταβολής		56,63% (α)	57,37%(β)

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε Απογραφή 1961-1971-1981-1991-2001

Ο προβλεπόμενος πληθυσμός θα υπολογιστεί με τον παρακάτω τύπο.

$$P_{2011}(\beta) = P_{2001} * (1 + MPM)$$

$$P_{2011}(\beta) = 12.300 * (1 + 57,37\%)$$

$$P_{2011}(\beta) = 12.300 * (1 + 0,5737)$$

$$P_{2011}(\beta) = 12.300 * 1,5737$$

$$P_{2011}(\beta) = 19.356$$

Άρα μπορούμε να πούμε ότι ο πληθυσμός σε μια δεκαετία στον Δήμο της Ραφήνας (σύμφωνα με τους υπολογισμούς μας) θα είναι της τάξης των 19.356 κατοίκων.

$$P_{2011}(\alpha) = P_{2001} * (1 + MPM)$$

$$P_{2011}(\alpha) = 12.048 * (1 + 0,5663)$$

$$P_{2011}(\alpha) = 12.048 * 1,5663$$

$$P_{2011}(\alpha) = 18.870$$

Χρησιμοποιώντας όμως τα στοιχεία της απογραφής του 2001 υπολογίσαμε πως ο πληθυσμός του Δήμου Ραφήνας το 2011 θα είναι 18.870 άτομα.

8.3.4 Παραγωγικές δραστηριότητες

8.3.4.1. Πρωτογενής τομέας

Η ενασχόληση των κατοίκων της περιοχής με τις δραστηριότητες που σχετίζονται με τον πρωτογενή τομέα είναι περιορισμένη εξαιτίας της στροφής των κατοίκων στον τριτογενή τομέα αλλά κυρίως οφείλεται στο ότι η πλειοψηφία των αγροτικών εκτάσεων έχει οικοπεδοποιηθεί ή βρίσκεται σε αγρανάπαυση. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία τελευταίων ετών η γεωργική γη στην περιοχή μελέτης εμφανίζεται να έχει μέγεθος 7.500 στρέμματα. Κατά την περίοδο 1981-1991 οι καλλιεργούμενες και ιδιοκτήτες εκτάσεις παρουσιάζουν μείωση της τάξεως 31% και 33% αντίστοιχα. Επίσης την ίδια περίοδο παρατηρείται αύξηση των λοιπών εκτάσεων δηλ. αγρανάπαυσης, κοφτολίβαδα και οικολογικοί λαχανόκηποι όπου το 1991 καταλαμβάνουν το 92% των εκμεταλλεύσεων και το 98% των εκτάσεων. Τελικά στη γεωργία, όπως παρατηρείται και στον παρακάτω πίνακα, η δενδροκομία είναι αυτή που επικρατεί σε ποσοστό 53,4% ενώ οι στατιστικές εμφανίζουν ως μόνη αξιόλογη παραγωγή την παραγωγή κρασιού και τους λαχανόκηπους.

Πίνακας 8.11 : Εκμεταλλεύσεις καλλιεργειών 1996 (σε στρμ)

	Εκτάσεις	Ετήσιες καλλιεργείες		Δενδρώδεις καλλιεργείες		Αμπέλια και σταφιδάμπελα		Λοιπές εκτάσεις (λιβάδια, βοσκότοποι, αγροαναυσίες)	
		Εκμ/σεις	Εκτάσεις	Εκμ/σεις	Εκτάσεις	Εκμ/σεις	Εκτάσεις	Εκμ/σεις	Εκτάσεις
Ραφήνα	1028	11	206	58	549	33	270	1	3
%	100%		20,04%		53,4%				
Μεσόγεια	113410	437	5000	4487	40945	4644	59508	871	7957
%	100%		4,4%		36,1%		52,5%		7,0%
Ανατ. Αττική			20,2%		38,9%		34,4%		6,4%

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ, 1991

Διάγραμμα 8.1 : Εκμεταλλεύσεις καλλιεργειών



Ο κλάδος της κτηνοτροφίας στην περιοχή του δήμου είναι σχεδόν ανύπαρκτη και αφορά κυρίως εκτροφή ζώων για ίδια χρήση. Το γεγονός που παρατηρείται είναι ότι σε όλα τα είδη των εκτροφών, κατά την περίοδο 1981-1991, η μείωση των κεφαλαίων και των εκμεταλλεύσεων είναι της τάξης του 85-95%.

Τέλος όσον αφορά την αλιεία στην περιοχή τη Ραφήνας υπάρχουν περίπου 100 επαγγελματίες αλιείς, 81 αλιευτικά σκάφη και 300 λέμβοι. Η συνολική παραγωγή πλησιάζει τους 1.720 τόνους ετησίως.

8.3.4.2. Δευτερογενής τομέας

Κατά τη δεκαετία του '70 στην περιοχή των Μεσογείων υπήρχε μια τάση εγκατάστασης μεταποιητικών δραστηριοτήτων. Η τάση αυτή δεν κράτησε πολύ γιατί το 1984 ήταν η αρχή των φαινομένων αποβιομηχάνισης στην Αθηνά. Το φαινόμενο της αποβιομηχάνισης σε συνδυασμό με τα κίνητρα που δόθηκαν για εγκατάσταση βιομηχανίας εκτός Αττικής είχε ως αποτέλεσμα την μικρή ανάπτυξη του δευτερογενή τομέα στην περιοχή. (Ευρωπαϊκή Περιφερειακή Ανάπτυξη, Παντείου Πανεπιστημίου, 1996)

Στον Δήμο της Ραφήνας ο δευτερογενής τομέας δεν παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, συγκεντρώνει μόνο το 9% των επιχειρήσεων της Αν. Αττικής, κυρίως μονάδες μεταποίησης γεωργικών μη μεταλλικών προϊόντων. Το 1988 στη Ραφήνα ήταν εγκατεστημένες 65 μονάδες με 241 απασχολούμενους, ενώ το 1995 υπήρχαν 89 μονάδες με 315 απασχολούμενους. Οι επιχειρήσεις αυτές απασχολούν κατά μέσο όρο 11 άτομα, από τα οποία 3 με 4 ασχολούνται με τη διοίκηση. Ενδείξεις για περεταίρω ανάπτυξη του δευτερογενούς τομέα στην περιοχή δεν διαφαίνονται.

8.3.4.3 Τριτογενής τομέας

Οι παραγωγικοί κλάδοι που παίζουν σημαντικό ρόλο στην διαμόρφωση της οικονομικής φυσιογνωμίας του δήμου Ραφήνας, ανήκουν στις δραστηριότητες που υπάγονται στον τριτογενή τομέα. Ο αριθμός των καταστημάτων (μονάδων) που υπάγονται στις δράσεις του τριτογενούς τομέα κατά το 1996 κάλυπταν το 80.2% του συνόλου των οικονομικών μονάδων (δευτερογενή και τριτογενή τομέα μαζί). Από την καταμέτρηση των μονάδων του δήμου Ραφήνας προέκυψε ότι από τα 403 καταστήματα τα 315 ανήκουν στον τριτογενή τομέα ενώ τα υπόλοιπα 88 στον δευτερογενή τομέα. Το ποσοστό συμμετοχής τους ανέρχεται σε 78.2% επί του συνόλου. (Ε. Τότσικας, Α. Πολυδωνίδης, Α. Αντωνόπουλος, Χ. Νάσιος κ.α., 1995 – 1996)

Η ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα στην Ραφήνα αφορά κατά κύριο λόγο τις τουριστικές υπηρεσίες. Ο τουρισμός ως φαινόμενο χαρακτηρίζεται πολυδιάστατο, με επιπτώσεις και επιδράσεις στο περιβάλλον καθώς και σε κλάδους της οικονομικής και κοινωνικής ζωής. Η βαρύτητα του τουρισμού στη διαμόρφωση του οικονομικού γίνεσθαι μιας περιοχής είναι σημαντική, ο δε ρόλος του καθοριστικός.

Συχνά αναφέρεται πως ο τουρισμός επιδρά στις τοπικές κοινωνίες, με τρόπο ώστε να συμβάλλει στην άμβλυνση των περιφερειακών ανισοτήτων. Επίσης μπορεί να αναπτυχθεί σε προβληματικές περιοχές συντελώντας στη δημιουργία εισοδήματος και απασχόλησης, αποτελέσματα που δύσκολα προκύπτουν από άλλες οικονομικές δραστηριότητες. Η συμβολή του τουρισμού σε τέτοιου είδους περιοχές, όπως και στην περίπτωση της Ραφήνας, όσων αφορά την πορεία ανάπτυξης είναι τεράστια.

Το μοντέλο ανάπτυξης τουρισμού που εφαρμόστηκε στα όρια του Δήμου Ραφήνας, δεν διαφοροποιείται πολύ από αυτό που ακολούθησαν οι παράλιοι οικισμοί της Ανατολικής Αττικής, αν και σαν χώρος παρουσιάζει αρκετά σημαντικές ιδιαιτερότητες. Η μορφή του παραθεριστικού τουρισμού στην Ραφήνα αναπτύχθηκε από τους Αθηναίους οι οποίοι επέλεξαν την περιοχή αυτή αφενός λόγω της μικρής απόστασης από την Αθήνα και αφετέρου εξαιτίας του συνδυασμού θάλασσας και πράσινου. Η ιδιαιτερότητα που παρουσιάζει η Ραφήνα σε σχέση με τις υπόλοιπες παραθαλάσσιες περιοχές της Ανατολικής Αττικής είναι η ύπαρξη του λιμανιού, ο οποίος καθόρισε και τον τρόπο ανάπτυξης της.

Με την πάροδο του χρόνου τα χαρακτηριστικά και το προφίλ της Ραφήνας μεταλλάσσονται, προσδίδοντας σε αυτήν τα χαρακτηριστικά ενός αστικού Δήμου. Έτσι σήμερα η Ραφήνα χάνει τον παραθεριστικό της χαρακτήρα ο οποίος μετατρέπεται σε προαστιακό με πολύ γρήγορους ρυθμούς, με εμφανείς τάσεις περιορισμού του παραθεριστικού χαρακτήρα, το οποίο παραχωρεί την θέση του στην πρώτη κατοικία. Οι βασικοί παράγοντες που προσδιορίζουν την τουριστική εικόνα του δήμου είναι η πυκνή δόμηση, η κατάτμηση γης, το λιμάνι και οι αναξιοποιησιμοι τουριστικοί πόροι.

Ένας σημαντικός παράγοντας ο οποίος θα επηρεάσει σημαντικά τον τρόπο ανάπτυξης του δήμου είναι η λειτουργία του Αεροδρομίου των Σπάτων. Ο συνδυασμός αεροδρομίου με την μικρή απόσταση του λιμανιού της Ραφήνας αναμένεται να επηρεάσει κατά προτεραιότητα την πόλη. Άσχετα με τον αν έπρεπε ή όχι να γίνει το αεροδρόμιο εκεί, εφόσον πρόκειται πλέον για πραγματικότητα, αναγκαίως είναι ο σχεδιασμός ορθολογικής ανάπτυξης. Το μέγεθος των προβλημάτων που θα κληθούν να αντιμετωπίσουν οι περιοχές, άμεσα επηρεαζόμενες από το αεροδρόμιο, είναι πολύ μεγάλο. Το γεγονός αυτό πρέπει να ληφθεί ως πρόκληση από τους δήμους στην έννοια της ποιοτικής αναβάθμισης όλων των υπηρεσιών που προσφέρουν οι τοπικοί φορείς.

Πέραν του στοιχείου του παραθερισμού που είναι το κατεξοχήν χαρακτηριστικό της τουριστικής αγοράς στην Ραφήνα, που ικανοποιείται κυρίως με κατοικίες είτε ιδιόκτητες είτε ενοικιασμένες ακόμη και με θέσεις κάμπινγκ, υπάρχει και αυτό του διερχόμενου επισκέπτη που επιλέγει ολιγοήμερη παραμονή σε κύρια καταλύματα της περιοχής κατά την καλοκαιρινή σεζόν. (Π. Τότσικας, Α. Πολυχρονιάδης, Α. Αντωνόπουλος, Χ. Νάσιος κ.α., 1995 - 1996, σελ. 138)

Σύμφωνα με στοιχεία του Ε.Ο.Τ και του Ξ.Ε.Ε (Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος), το 1994 στην Ραφήνα υπήρχαν πέντε ξενοδοχειακές μονάδες (ΑΥΡΑ 96 δωματίων, ΒΡΑΥΟ 18 δωματίων, ΑΚΤΗ 21 δωματίων, ΨΟΡΑΛΙ 17 δωματίων) εκ των οποίων οι δυο ανήκουν στη Γ' κατηγορία δυο στην Δ' κατηγορία και μια στην κατηγορία Ε'. (Πίνακας 8.12, 8.13, 8.14)

Πίνακας 8.12:Αριθμός καταλυμάτων Γ' Κατηγορίας στον Δήμο Ραφήνας

Περιοχές	Κατηγορία		
	Γ' Τάξη		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Ανατολική Αττική	38	1.249	2.366
Ραφήνα	2	114	219
Σύνολο Αττικής	317	11.744	21.395

Πηγή: Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δήμου Ραφήνας.

Πίνακας 8.13:Αριθμός καταλυμάτων Δ' Κατηγορίας στον Δήμο Ραφήνας

Περιοχές	Κατηγορία		
	Δ' Τάξη		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Ανατολική Αττική	10	161	302
Ραφήνα	2	38	78
Σύνολο Αττικής	127	2.561	4.840

Πηγή: Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δήμου Ραφήνας.

Πίνακας 8.14: Αριθμός καταλυμάτων Ε' Κατηγορίας στον Δήμο Ραφήνας

Περιοχές	Κατηγορία		
	Ε' Τάξη		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Ανατολική Αττική	1	10	22
Ραφήνα	1	10	22
Σύνολο Αττικής	68	1.049	2.179

Πηγή: Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δήμου Ραφήνας.

Τα τελευταία χρόνια η τουριστική κίνηση όλο και περισσότερο συρρικνώνεται στη Ραφήνα όπως και σε πολλές άλλες περιοχές. Τα αίτια αυτής της κατάστασης είναι πολλά. Η διαρκής λιτότητα των τελευταίων αιτών, η μείωση του εισοδήματος του μέσω έλληνα και η πολιτική της σκληρής δραχμής είναι μερικά από τα βασικότερα αίτια του ανησυχητικού αυτού φαινομένου. Οι αρνητικές επιδράσεις που προκαλούνται είναι πολλαπλασιαστικές.

Επίσης το ανθρώπινο δυναμικό που στελεχώνει αυτές τις μονάδες δεν είναι το καταλληλότερο, αφού προτιμάται φτηνό εργατικό δυναμικό, για λίγο χρονικό διάστημα, το οποίο είναι ανειδίκευτο και δεν διαθέτει τον επαγγελματισμό που πρέπει να διακρίνει σήμερα όλα τα στελέχη που υπηρετούν σε μια σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα. (Π. Τσιτσίκας, Α. Πολυχρονιάδης, Α. Αντωνόπουλος, Χ. Νάσιος κ.α., 1995 – 1996)

Στην περιοχή της Ραφήνας λειτουργούν τρία Camping (δύο παραθαλάσσια και ένα μεσόγειο). Όπως και στην περίπτωση των ξενοδοχειακών μονάδων το μέγεθος τους, το επίπεδο οργάνωσης και το επίπεδο παρεχόμενων υπηρεσιών είναι αρκετά χαμηλό. Η κρίση του πολέμου στην πρώην Γιουγκοσλαβία επηρέασε αρνητικά και πολύ περισσότερο αυτού του είδους τα τουριστικά καταλύματα, διότι αποκόπηκε στο μεγαλύτερο μέρος του ο οδικός τουρισμός, που είναι η βασικότερη πηγή πελατείας για τα camping's. (Π. Τσιτσίκας, Α. Πολυχρονιάδης, Α. Αντωνόπουλος, Χ. Νάσιος κ.α., 1995 – 1996)

Τα δυο παραλιακά camping's είναι ο "Πρωτέας" από τα παλαιότερα στην Αττική και το "Κόκκινο Λιμανάκι". Οι εγκαταστάσεις του πρώτου βρίσκονται σε οικόπεδο περίπου 24 στρεμμάτων. Η επίσημη δυναμικότητα του είναι 95 θέσεων για σκηνές και τροχόσπιτα. Παρουσιάζει έντονα σημάδια εγκατάλειψης κάποιων δραστηριοτήτων οι οποίες πριν λίγα χρόνια βρίσκονταν σε πλήρη αξιοποίηση. Το δεύτερο έχει έκταση 12 στρεμμάτων και

δυναμικότητα 60 θέσεων για τροχόσπιτα και σκηνές. Ενώ το μεσόγειο ονομάζεται "Ραφήνα" είναι εγκατεστημένο σε έκταση 98 στρεμμάτων και έχει δυναμικότητα 80 θέσεων για σκηνές και 20 θέσεων για οχήματα. (Π. Τσιτσικας, Α. Πολυχρονιάδης, Α. Αντωνόπουλος, Χ. Νάσιος κ.α., 1995 – 1996)

Και στις τρεις περιπτώσεις πρόκειται για προσωπική επιχείρηση η οποία απασχολεί μικρό αριθμό ατόμων. Αντιμετωπίζουν οικονομικά προβλήματα ενώ η λειτουργία τους είναι οριακή. Η πελατεία είναι κυρίως Αθηναίοι για το πρώτο οι οποίοι αφήνουν τα τροχόσπιτα κατά τη διάρκεια όλου του χρόνου πληρώνοντας ένα συμβολικό πόσο, από αλλοδαπούς συνίσταται η πελατεία του δεύτερου, ενώ ο τρίτος χρησιμοποιείται ως τόπος διανυκτέρευσης αφού δεν διαθέτει το συγκριτικό πλεονέκτημα της παραλιακής θέσης.

Σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν ο τουρισμός με τη μορφή που υπάρχει σήμερα στην Ραφήνα, είναι ο παράγοντας που σηματοδότησε την ανάπτυξη της. Οι περισσότερες από τις υπηρεσίες του τριτογενή τομέα προσαρμόστηκαν στις ανάγκες που δημιουργεί ο τουρισμός. (Π. Τσιτσικας, Α. Πολυχρονιάδης, Α. Αντωνόπουλος, Χ. Νάσιος κ.α., 1995 – 1996)

Στον Δήμο της Ραφήνας το τουριστικό προϊόν δεν είναι σαφώς καθορισμένο και έτσι δεν υπάρχει η βάση για την ορθολογική ανάπτυξη της τουριστικής αγοράς. Τέλος μια σωστή αναδιάρθρωση των τουριστικών υπηρεσιών της περιοχής θα μπορούσε να συγκρατήσει ένα τμήμα του διερχόμενου τουριστικού ρεύματος που εξασφαλίζει η ύπαρξη του λιμανιού. Επίσης νέες προοπτικές τουριστικής ανάπτυξης για την Ραφήνα δημιουργούνται με την λειτουργία του διεθνές αεροδρομίου των Σπάτων.

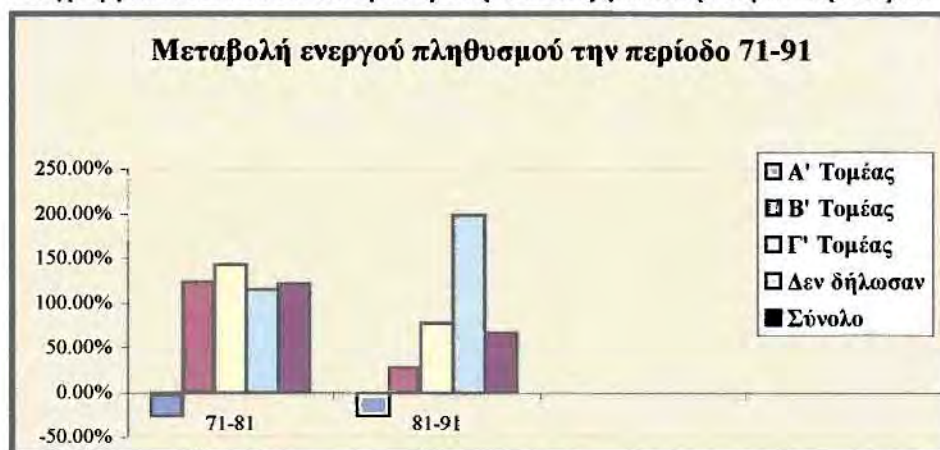
8.4 Απασχόληση

Ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός του δήμου Ραφήνας, όπως αυτός ορίζεται από το άθροισμα των απασχολούμενων και των δηλωμένων άνεργων, ανάμεσα στις δεκαετίες 1971-81 και 1981-91, παρουσιάζει σημαντική αύξηση. Κατά τη δεκαετία 1971-81 ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός υπερδιπλασιάζεται και οι 844 καταγεγραμμένοι απασχολούμενοι και άνεργοι αυξάνονται σε 1865 στο τέλος της δεκαετίας. Την επόμενη δεκαετία αν και έχουμε αύξηση το ποσοστό αυτό μειώνεται αυξάνοντας τον αριθμό τους στους 3.259. (Π. Τσιτσικας, Α. Πολυχρονιάδης, Α. Αντωνόπουλος, Χ. Νάσιος κ.α., 1995 – 1996)

Ο κυριότερος προσδιοριστικός παράγοντας του οικονομικά ενεργού πληθυσμού είναι η εξέλιξη του μεγέθους του συνολικού πληθυσμού. Ένας δεύτερος εξίσου σημαντικός παράγοντας είναι η ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού. Χαρακτηριστικό του Δήμου Ραφήνας είναι το γεγονός ότι ο ρυθμός αύξησης του οικονομικά εξαρτώμενου πληθυσμού δηλ εκείνων που ανήκουν στις ομάδες ηλικίας 0-14 και 65-και άνω, παρουσιάζει σημαντική επιβράδυνση. (Π. Τότσικας, Α. Πολυχρονιάδης, Α. Αντωνόπουλος, Χ. Νάσιος κ.α., 1999 – 1996)

Ο αριθμός των απασχολούμενων (δηλ εκείνοι οι οποίοι εργάζονται υπό όρους εξαρτημένης ή μη εξαρτημένης εργασίας στον δήμο της Ραφήνας, ακολουθούν την αυξητική τάση που παρουσιάζει και το ευρύτερο μέγεθος των "οικονομικά ενεργών" στο οποίο εντάσσονται. Η αύξηση αυτή κυμαίνεται στο 121% κατά τη δεκαετία 71-81 και 67% περίπου την αμέσως επόμενη δεκαετία.

Διάγραμμα 8.2: Ποσοστιαία μεταβολή του ενεργού πληθυσμού την περίοδο 71-91.



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Η διάρθρωση της απασχόλησης στους τομείς παραγωγής μεταβάλλεται κατά την διάρκεια των δυο δεκαετιών, ενισχύοντας σταδιακά των τριτογενή τομέα. Σύμφωνα με στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε τα οποία παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα το 1981 ο αριθμός των απασχολούμενων στον πρωτογενή τομέα ήταν 50 άτομα, στον δευτερογενή 580 και στον τριτογενή 1125 άτομα. Το 1991 όμως παρατηρείται μια μείωση του αριθμού των απασχολούμενων στον πρωτογενή και αύξηση στον δευτερογενή και τριτογενή τομέα. Την περίοδο αυτή παρουσιάζεται μια δυναμικότερη συμμετοχή των υπηρεσιών δηλ του τριτογενή τομέα στον οποίο απασχολείται το 64.4% των εργαζομένων(1999 άτομα). Το τμήμα αυτό των απασχολούμενων που αποσπά ο τριτογενής τομέας καλύπτεται κυρίως από τον πρωτογενή τομέα κατά την δεκαετία 71-81 και κατά την περίοδο 81-91 από τον

δευτερογενή τομέα ο οποίος αρχίζει να συρρικνώνεται από πλευράς απασχόλησης (31% το 1981 και 23.9% το 1991).

Σημαντικό χαρακτηριστικό της διάρθρωσης της απασχόλησης στην Ραφήνα είναι η συνεχής μείωση των απασχολούμενων στο πρωτογενή τομέα, ο οποίος το 1991 κατέχει μόνο το 1.2% του συνόλου των ασχολούμενων (απασχολεί μόλις 37 άτομα). Όσον αφορά των δευτερογενή τομέα ο αριθμός των απασχολούμενων παρουσιάζει αύξηση κατά την δεκαετία 71-81 διατηρώντας σχεδόν σταθερό το μερίδιο συμμετοχής του στο σύνολο των απασχολούμενων. Την δεύτερη δεκαετία δηλ 1981-91 αν και παρουσιάζει αύξηση, αυτή γίνεται με χαμηλότερο ρυθμό, γεγονός που υποδηλώνει την τάση συρρίκνωσης του ποσοστού συμμετοχής των απασχολούμενων στο σύνολο των τομέων παραγωγής.

Πίνακας 8.15 Διάρθρωση του οικονομικά ενεργού πληθυσμού στο Δήμο Ραφίνας κατά τομέα οικονομικής Δραστηριότητας

Κλάδοι	Σύνολο									
				Μεταβολή				Συμμετοχή		
				Απόλυτη		Ποσοστιαία				
	1971	1981	1991	81-71	91-81	81/71	91/81	1971	1981	1991
A Τομέας	68	50	37	-18	-13	-26,47%	-26,00%	8,06%	2,68%	1,19%
B' Τομέας	260	580	742	320	162	123,08%	27,93%	30,8%	31,1%	23,9%
Γ' Τομέας	464	1125	1998	661	873	142,46%	77,60%	54,9%	60,3%	64,4%
Νέοι /Δεν δήλωσαν	52	110	328	58	218	114,54%	198,18%	6,16%	5,90%	10,6%
Σύνολο	844	1865	3105	1021	1240	120,97%	66,49%	100%	100%	100%

Πηγή: Ε.Σ.Υ.

Διάγραμμα 8.3: Ποσοστό συμμετοχής του ενεργού πληθυσμού κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας στο Δήμο Ραφίνας.



Πηγή: Ε.Σ.Υ. (αποσπασματικά)

Το 1981 το ποσοστό ανεργίας στον Δήμο Ραφήνας ήταν χαμηλότερο συγκρινόμενο με εκείνο των ευρύτερων γεωγραφικών ενοτήτων. Οι άνεργοι στην περιοχή μελέτης παρουσιάζουν μια σταθερά ανοδική τάση. Το μέγεθος ανεργίας για το 1991 πλησιάζει το 4,8%. Το 1981 το ποσοστό ανεργίας των γυναικών είναι υψηλότερο από εκείνο των ανδρών σε αντίθεση με το 1971 όπου ως δηλωθέντες άνεργοι εμφανίζονταν μόνο άνδρες. Αυτό σημαίνει πώς ένα σημαντικό ποσοστό από τις εντασσόμενες γυναίκες στο εργατικό δυναμικό τροφοδοτούν την ανεργία. Η ανεργία στην περίπτωση της Ραφήνας δεν πλήττει ομοιόμορφα όλο το εργατικό δυναμικό αλλά παρουσιάζει εκλεκτικές προτιμήσεις σε ορισμένες επιμέρους κατηγορίες και συγκεκριμένα στις γυναίκες. Το φαινόμενο αυτό παρουσιάζεται πιο έντονο στο σύνολο της Αττικής.

(Π. Τόσπικος, Α. Παλαγγουλάκης, Α. Αντωνοπούλου, Ν. Νόσιος κ.α. 1995 - 1996)

8.5 Ιστορική εξέλιξη

Η φυσική θέση της περιοχής της Ραφήνας έπαιξε προσδιοριστικό ρόλο στην ιστορική εξέλιξη. Καλύπτει ένα φυσικό λιμάνι, που αφενός κατέχει μια ευνοϊκή σχέση με την γειτονική Εύβοια από την οποία απέχει πολύ λίγο και αφετέρου εκτείνεται στην παραλιακή ζώνη της Ανατολικής Αττικής, διαμορφώνοντας έτσι προϋποθέσεις για άμεση επαφή με τις Κυκλάδες.

(Π. Τόσπικος, Α. Παλαγγουλάκης, Α. Αντωνοπούλου, Ν. Νόσιος κ.α. 1995 - 1996, σελ 12)

Η αλιεία και οι πλουτοπαραγωγικοί πόροι του ευρύτερου εδαφικού περιβάλλοντος δημιουργούν μια συνθήκη θετικών όρων εγκατάστασης. Κατά την προϊστορική εποχή η ζωή των πρώτων συνοικισμών στην περιοχή της Ραφήνας χαρακτηρίζεται από την αλιεία, την αγροτική καλλιέργεια και το εμπόριο. Το άνοιγμα των κοινωνιών αυτών προς άλλες την εποχή αυτή δηλώνεται σε ευρήματα κεραμικής και αντικειμένων τέχνης. Στο τέλος της πρωτοελλαδικής περιόδου καταγράφεται η καταστροφή των οικισμών αυτών. Τα στοιχεία που υπάρχουν είναι ανεπαρκή για να υποστηρίξουν αν υπήρχε συνέχεια εγκατάστασης στην περιοχή κατά την περίοδο αυτή.

Κατά την κλασική εποχή (7^{ος} - 5^{ος} αι. π.χ) σύμφωνα με στοιχεία που υπάρχουν σε απόσταση 1 χλμ. από το λιμάνι της Ραφήνας και επί της οδικής αρτηρίας προς τη Διασταύρωση υπήρχε ο αρχαίος αττικός δήμος Αραφήν.

Κάποια διάσπαρτα υπολείμματα οικοδομικού υλικού, τοίχων και πηγαδιών καθώς και το βαλανείο¹ σε απόσταση 1 χλμ. περίπου δυτικά από το λιμάνι δηλώνουν τη συνέχεια στην λειτουργία του οικισμού της περιοχής κατά τους Ελληνιστικούς – Ρωμαϊκούς χρόνους (4^{ος} – 1^{ος} αι. π.χ.).

Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα τόσο η Ραφήνα όσο και το Πικέρμι ήταν τσιφλίκι μιας πλούσιας φεουδαρχικής οικογένειας της Αθήνας. Το 1923 η περιοχή αυτή απαλλοτριώθηκε από την τότε επαναστατική κυβέρνηση Πλαστήρα καταργώντας έτσι το παλαιό φεουδαρχικό καθεστώς. Έτσι την περίοδο αυτή με τη φροντίδα των αδερφών Σταυρίδη στην Ραφήνα εγκαταστάθηκαν οι Τριγλιανοί πρόσφυγες.

Ο αρχικός πυρήνας του οικισμού δημιουργήθηκε το 1927 γύρω από την σημερινή πλατεία και το λιμάνι, την κατασκευή του οποίου είχε αναλάβει ένας Πόντιος αρχιτέκτονας – πολεοδομίας ονόματι Μιχαηλίδης. Με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας στην περιοχή της Ραφήνας εγκαταστάθηκαν και άλλοι πρόσφυγες οι οποίοι δεν μπόρεσαν να εγκατασταθούν σε προσφυγικούς συνοικισμούς της περιοχής Αθηνών. Η σημερινή πόλη εξελίχθηκε γύρω από τον "Συνοικισμό Ραφήνας" ο οποίος δημιουργήθηκε γύρω από τον αρχικό οικιστικό πυρήνα μετά την διανομή του 1934, σύμφωνα με την οποία παραχωρείται σε κάθε οικογένεια έκταση γης για κατοικία και 40 στρεμμάτων γης ως αγροτική.

Μια δεύτερη διανομή έγινε από το Υπουργείο Γεωργίας το 1948 στην περιοχή Μακεδονομάχων για ανάγκες Α' κατοικίας, ενώ το 1970 και το 1974 έγιναν διαδοχικές επεκτάσεις Β.Δ. και Ν.Δ. του "Συνοικισμού". Στη συνέχεια έγιναν και άλλες επεκτάσεις με τις οποίες δημιουργήθηκαν οι οικισμοί "Πρωτέας" και "Νηρέας" στα νότια της Ραφήνας. Το 1969 εντάθηκαν στο σχέδιο πόλεως οι οικοδομικοί Συνεταιρισμοί "Καλλιτεχνούπολη" και "Νέος Βουτζάς" δυτικά της λεωφόρου Μαραθώνας ως περιοχές Β' Κατοικίας και το 1970 ο οικοδόμος Συνεταιρισμός "Ορειχαλκουργών".

Η Ραφήνα θεωρείται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (1985) σαν ένα δευτερεύον αστικό κέντρο, γύρω από τον οποίο τα τελευταία χρόνια έχουν διαμορφωθεί μια σειρά από νόμιμους οικισμούς όπως προαναφέρθηκε καθώς και κάποιες εκτεταμένες περιοχές

¹ Πρόκειται για ένα γνωστό τύπο λουτρών που αναπτύχθηκε στην Ελλάδα. Το βαλανείο συνδέεται με ένα εκτεταμένο σύστημα ύδρευσης από πηγές σε μακρινή απόσταση, πιθανώς στον ορεινό όγκο της Πεντέλης.

οικισμών με αυθαίρετη δόμηση. Οι υπό ένταξη στο σχέδιο πόλης οικιστικές περιοχές (έκτασης 2700 στρεμμάτων) γύρω από τον οικισμό της Ραφήνας χαρακτηρίστηκαν σαν περιοχές Β' κατοικίας και συμπεριλήφθηκαν στο πρόγραμμα επεκτάσεων ΖΟΕ – Β' κατοικίας από το Ρ.Σ.Α.

Το 1985 στα πλαίσια του προγράμματος Οικιστικών Επεκτάσεων ξεκίνησε η πολεοδομική μελέτη ένταξης στο Σχέδιο Πόλης της περιοχής Διασταύρωσης σαν περιοχή Α' κατοικίας. Η πολεοδομική μελέτη έχει τελειώσει, εκκρεμεί όμως η διαδικασία έγκρισης της.

Το 1995 ανακινήθηκε το ζήτημα της ένταξης της περιοχής Διασταύρωσης στα πλαίσια της έγκρισης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Ραφήνας.

Στα πλαίσια του ίδιου προγράμματος εκπονήθηκε η Α' φάση (Ανάλυση) της πολεοδομικής μελέτης περιοχής "Κόκκινο Λιμανάκι" σαν ΖΟΕ Β' κατοικίας. Η μελέτη αυτή όμως δεν ολοκληρώθηκε ποτέ διότι περιλάμβανε τμήματα δασικών εκτάσεων. Από το Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. έχει ανατεθεί ήδη η κτηματογράφηση, η Πολεοδομική Μελέτη καθώς και η πράξη εφαρμογής 605 στρεμμάτων. Επειδή όμως η υπό ένταξη περιοχή ανέρχεται σε 905 στρέμματα, απαιτούνται αναγκαίες προσαρμογές. Την ίδια περίοδο το Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. ζήτησε από το Υπουργείο Γεωργίας να πληροφορηθεί αν η περιοχή "Κόκκινο Λιμανάκι" Ραφήνας ενέπνεε σε απαγορευτικές διατάξεις του δασικού νόμου 998/79 "περί προστασίας των δασών και δασικών εκτάσεων της χώρας".

Επίσης το 1985 ανατέθηκε σε μελετητικό γραφείο και η πολεοδομική μελέτη των περιοχών Πευκώνα – Βελανιδιά, Μαύρα Αμπέλια, Αγ. Χαράλαμπος – Πανόραμα – Σκαλοπάτι, σαν ΖΟΕ Β' κατοικία. Από τον Δήμο έχει ανατεθεί επίσης η εκπόνηση μελέτης πράξεων εφαρμογής των παραπάνω περιοχών, συνολικής έκτασης 1500 στρεμμάτων.

8.6 Χωροταξικό πλαίσιο

Σύμφωνα με το "Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας" η περιφέρεια Αττικής υποδιαιρείται οικονομικά, κοινωνικά περιβαλλοντικά και ιστορικά στις ακόλουθες οργανικές υποενότητες:

- Λεκανοπέδιο Αττικής

- Υποενότητα Δ. Αττικής με έδρα τα Μέγαρα
- Υποενότητα Β. Αττικής με έδρα το Καπανδρίτι
- Υποενότητα Αν. Αττικής με έδρα το Λαύριο
- Υποενότητα Νησιωτικής Αττικής με έδρα τη Αίγινα.

Σύμφωνα με τα παραπάνω ο Δήμος Ραφήνας χωροταξικά εντάσσεται στην Υποενότητα Αν. Αττικής, αποτελώντας το βορειότερο τμήμα της. Όσον αφορά την διοικητική ένταξη ο Δήμος Ραφήνας υπάγεται στην Νομαρχία Αν. Αττικής η οποία περιλαμβάνει συνολικά 20 Δήμους και 26 Κοινότητες.

Ο Δήμος Ραφήνας όπως προαναφέραμε τα τελευταία χρόνια χαρακτηρίζεται από την έντονη απασχόληση των κατοίκων στον τριτογενή τομέα η οποία θα ενταθεί από την λειτουργία του Νέου Αεροδρομίου.

Σύμφωνα με τη μελέτη "Οικονομική Ανάπτυξη και Χωροταξικός Σχεδιασμός Πεδιάδας Μεσογείων 1995 – 2020. Χωρικές Ρυθμίσεις Περιοχής Αεροδρομίου" του Ινστιτούτου Περιφερειακής Ανάπτυξης, Παντείου Πανεπιστημίου η πεδιάδα των μεσογείων τα τελευταία 30 – 40 χρόνια αναπτύχθηκε σύμφωνα με ορισμένα χαρακτηριστικά, των οποίων τα πιο σημαντικά είναι :

- Σταδιακή υποχώρηση του πρωτογενή τομέα
- Η μετατροπή της παραθαλάσσιας ζώνης σε χώρο αναζήτησης δεύτερης κατοικίας
- Η μετατροπή δεύτερης κατοικίας σε πρώτη και η αναζήτηση δεύτερης σε άλλες περιοχές

Η εξέλιξη αυτή διαμόρφωσε ένα πρότυπο εξέλιξης της περιοχής τα κύρια χαρακτηριστικά του οποίου είναι:

- Η μετατροπή δασικής ή γεωργικής γης σε οικιστικές περιοχές
- Η αυθαίρετη κατάτμηση της γης και η αυθαίρετη δόμηση κατοικιών χαμηλής ποιότητας
- Η αυθαίρετη αλλαγή των προβλεπόμενων χρήσεων γης
- Η υστέρηση σε αναγκαία δίκτυα υποδομής λόγω απουσίας σχεδιασμού.

Στο Δήμο Ραφήνας το πρότυπο αυτό εξέλιξης που ακολουθήθηκε είχε ως αποτέλεσμα την έντονη υποβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με το Π.Δ. 707 Δ'/1979 η περιοχή η οποία βρίσκεται εκτός των εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων του Νομού Αττικής χωρίστηκε σε δυο ζώνες Α και Β. Στις δυο αυτές ζώνες επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών, κτηνοτροφικών κτηρίων, θερμοκηπίων, γεωργικών αποθηκών, φρεατίων και εγκαταστάσεων άντλησης. Εκτός των παραπάνω στη Ζώνη Β επιτρέπεται και η ανέγερση βιομηχανικών κτηρίων. Στις δυο αυτές ζώνες τα ελάχιστα όρια αρτιότητας των γηπέδων ορίζονται σε 20.000τ.μ. Όσον αφορά τις κατοικίες σε άρτια οικόπεδα η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερη από:

- 100τ.μ για οικόπεδα εμβαδού 750 τ.μ.
- 150 τ.μ. για οικόπεδα εμβαδού 1200 τ.μ. – 2000 τ.μ.
- 200 τ.μ. για οικόπεδα εμβαδού 2600 τ.μ. – 4000 τ.μ.
- 150 τ.μ. για οικόπεδα εμβαδού 1200 τ.μ. – 2000 τ.μ.
- 400 τ.μ. (η επιφάνεια οικοδομής κλιμακώνεται) για οικόπεδα εμβαδού >4000 τ.μ.

Επίσης με το Π.Δ αυτό καθορίζεται το ποσοστό κάλυψης, ο μέγιστος αριθμός ορόφων κ.λ.π. Το Π.Δ. αποσκοπούσε στη λήψη όλων των απαραίτητων μέτρων για την προστασία των δασών, της εναπομείνουσας γεωργικής γης της Αττικής καθώς και την αύξηση της παραγωγικότητας των γεωργικών εκμεταλλεύσεων της περιοχής.

Το 1983 επιχειρείται εκ νέου ο έλεγχος των κατατιμήσεων της γης στις εκτός σχεδίου περιοχές της Αττικής με το Π.Δ. – ΦΕΚ 284 Δ/83(Ζ.Ο.Ε.). Το κύκλωμα κερδοσκόπων όμως που δημιουργείται, κινούμενο στα όρια της νομιμότητας ή εντελώς παράνομα καταφέρνει να καταστήσει στην ουσία ανενεργό το Π.Δ. για τη Ζ.Ο.Ε.

Το κύκλωμα αυτό αποτελείται από μικροϊδιοκτήτες ή μεγαλοϊδιοκτήτες γης, καταπατητές δημόσιας γης συνήθως δασικής, μηχανικούς, εργολάβους κ.λ.π. οι οποίοι με την ανοχή των αρμόδιων κρατικών υπηρεσιών κατάφεραν μέσα σε διάστημα 15 χρόνων να μετατρέψουν την Αττική από "Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου" σε μια ζώνη συνεχούς, ανεξέλεγκτης αυθαίρετης δόμησης. Η κατάσταση αυτή η οποία άφησε αδρανή την τοπική Αυτοδιοίκηση είχε ως αποτέλεσμα την αλλοίωση των χαρακτηριστικών των εκτός σχεδίου περιοχών, οι οποίες τα τελευταία χρόνια μετατράπηκαν σε οικιστικές περιοχές, δομημένες

αυθαίρετα από δασικές και καλλιεργούμενες εκτάσεις που ήταν πριν. Εκτός από τη Τοπική Αυτοδιοίκηση, όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, σημαντική ευθύνη για την κατάσταση που επικρατεί στις εκτός σχεδίου περιοχές της Αττικής έχει η κρατική εξουσία, η οποία δεν είναι σε θέση να υλοποιήσει ακόμα και όταν έχει ένα θεσμικό πλαίσιο. Ακόμη και όταν αποφασίζει την ένταξη κάποιων περιοχών στο σχέδιο, δεν είναι σε θέση να υλοποιήσει έγκαιρα τις αποφάσεις της. Οι περιοχές του Δήμου Ραφήνας οι οποίες υπάγονται στις διατάξεις του Π.Δ. – 707Δ'/1979 εντοπίζονται στη Ν.Α. περιοχή του Δήμου, που συνορεύει με τους Δήμους Σπάτων και Αρτέμιδας.

Όσον αφορά την υπόλοιπη εκτός Σχεδίου περιοχή του Δήμου Ραφήνας, η οποία δεν διαθέτει υπό έγκριση Ρυμοτομικό Σχέδιο Α ή Β κατοικίας ή εγκεκριμένο Σχέδιο υπάγεται στις διατάξεις του Π.Δ. 270 Δ'/85. Σύμφωνα με το διάταγμα αυτό, για οικοπέδα που έχουν πρόσωπο σε Εθνικές, Διεθνής, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές Οδούς, ορίζεται ότι το ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας είναι 4000 τ.μ. Για οικοπέδα που υφίσταντο προ των διαταγμάτων 538 Δ'/78, 141Δ'/64 και 142Δ'/62, ορίζεται κατά παρέκκλιση αρτιότητα 4.000 και 2000 τ.μ., 1200 και 750 τ.μ.

Για την διασφάλιση του χαρακτήρα της εκτός σχεδίου περιοχής και για την αποφυγή δημιουργίας οικιστικών συσπειρώσεων με πυκνότητες που δεν εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα αυτό, ο Οργανισμός της Αθήνας με τη μελέτη "Ζ.Ο.Ε. - Ανατολικής Αττικής" προτείνει την διατήρηση της αρτιότητας των 20 στρεμμάτων, και να ισχύει η παρέκκλιση αρτιότητας των 4 στρεμμάτων μόνο σε εκείνες τις περιπτώσεις στις οποίες η σωστή ανάπτυξη συγκεκριμένων χρήσεων δεν απαιτεί μεγαλύτερη αρτιότητα. Οι μικρότερες των 4 στρεμμάτων κατά παρέκκλιση αρτιότητες, οι οποίες σήμερα εξακολουθούν να ισχύουν σε ζώνες 200 μέτρων από τα όρια των πόλεων και των οικισμών, κυρίως όμως κατά μήκος των δρόμων, αποτελούν έναν από τους κυριότερους παράγοντες δημιουργίας άναρχων οικιστικών αναπτύξεων κατά μήκος των δρόμων. Για τον λόγο αυτό προτείνεται η κατάργηση των παρεκκλίσεων αυτών και η δυνατότητα δόμησης των ιδιοκτησιών που είχαν το δικαίωμα αυτό μέσα σε ένα περιορισμένο μεταβατικό διάστημα.

Το 1993 ο Οργανισμός Αθήνας στα πλαίσια της "Μελέτης ΖΟΕ Αν. Αττικής" προτείνει για τον Δήμο Ραφήνας τις εξής χρήσεις:

- Εγκεκριμένα και υπό έγκριση Γ.Π.Σ. και ρυμοτομικά σχεδιασμένοι οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων (κύρια κατοικία). Στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται ο

οικισμός της Ραφήνας, της Διασταύρωσης, της Καλλιτεχνούπολης και του Νέου Βουτζά.

- Εγκεκριμένα και υπό έγκριση ρυμοτομικά σχέδια Β' κατοικίας. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οι οικισμοί Πρωτέα – Νηρέα – Ορειχαλκουργών, Αγ. Χαράλαμπος – Πανόραμα, Μαύρα Αμπέλια και Πευκώνας – Βελανιδιά.
- Ζώνη Β' κατοικίας στην περιοχή από το Κόκκινο Λιμανάκι μέχρι την Λεωφόρο Μαραθώνος(εκτός της παραλιακής ζώνης).
- Ζώνη προστασίας ορεινών όγκων (Π.Δ. 755/1998 Ζώνη Α' προστασίας Πεντελικού Όρους)
- Ζώνη Α' περιαστικού πρασίνου, Β' περιαστικού πράσινου και ζώνη Γ' – Γεωργική γη.

Η παραπάνω πρόταση θα πρέπει να θεωρηθεί ως πρόταση – κατεύθυνση η οποία θα πρέπει να γίνει αντικείμενο μιας αναλυτικότερης επεξεργασίας και να λάβει υπόψη της και τις προτάσεις του Δήμου Ραφήνας για την οργάνωση των χρήσεων γης του δήμου.

Το 1995 ο Οργανισμός Αθήνας ανέθεσε στο Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης ένα ερευνητικό πρόγραμμα το οποίο ολοκληρώθηκε το 1998. Με βάση αυτό προχώρησε στη σύνταξη της μελέτης ΖΟΕ Μεσογείων και στην επεξεργασία του σχεδίου Π. Δ./τος για τη θεσμοθέτηση της.

Ο Οργανισμός Αθήνας μέσω της ΖΟΕ Μεσογείων καθιερώνει στην περιοχή τρεις βασικές ζώνες χρήσεις:

- ✓ Τις οικιστικές ζώνες, που καθορίζονται με προοπτική τη διοχέτευση σε αυτές των οικιστικών πιέσεων και περιλαμβάνουν τις περιοχές υποδοχής επεκτάσεων α' κατοικίας, τις εκτάσεις κατοικίας που προωθούνται από τα Γ.Π.Σ, καθώς και τις εκτάσεις των παραλιακών περιοχών όπου εκδηλώνονται έντονες οικιστικές πιέσεις.
- ✓ Τις ζώνες Παραγωγικών Δραστηριοτήτων που χωροθετούνται σαν υποδοχείς των τάσεων για εγκατάσταση δευτερογενών και τριτογενών δραστηριοτήτων και κοινωνικών εξυπηρετήσεων, των οποίων η ένταξη στο υφιστάμενο αστικό ιστό είναι προβληματική, είτε λόγω μεγέθους (υπεραγορές, εκθεσιακοί χώροι, νοσηλευτικά κέντρα, αθλητικές εγκαταστάσεις), είτε λόγω οχλήσεων από τη λειτουργία τους (βιομηχανία, βιοτεχνία). Στις ίδιες ζώνες προβλέπονται

εγκαταστάσεις υπερτοπικής εμβέλειας συσχετισμένες με τον αναπτυξιακό πόλο του αεροδρομίου οι οποίες λόγω ακαταλληλότητας ή ανεπάρκειας του αστικού ιστού απαιτούν νέες εκτάσεις ανάπτυξης.

- ✓ Τις ζώνες προστασίας, που στοχεύουν στη διαφύλαξη του ελεύθερου χώρου και του φυσικού περιβάλλοντος, της γεωργικής γης, του πράσινου, των αρχαιολογικών χώρων, των αξιόλογων τοπίων, καθώς και στην εξασφάλιση ενός ζωτικού ελεύθερου χώρου γύρω από τους πόλους και τις ζώνες ανάπτυξης.

Το 1998 ο Οργανισμός Αθήνας στα πλαίσια της Ζ.Ο.Ε Μεσογείων προτείνει για τον Δήμο Ραφήνας τις εξής ζώνες χρήσεις:

✦ Ζώνη Α ή οποία είναι Ζώνη Πρασίνου και περιλαμβάνει λοφώδεις εξάρσεις, δάση, και δασικές εκτάσεις. Οι προτεινόμενες χρήσεις είναι δημοτικά και δημόσια υπαίθρια και στεγασμένα καθιστικά και κατ' εξαίρεση εγκαταστάσεις παραγωγής αιολικής ενέργειας και μετεωρολογικών σταθμών.

✦ Ζώνη Β1 ή οποία είναι Απολύτου Προστασίας Αρχαιολογικών Τόπων και Βιότοπων στις οποίες απαγορεύεται κάθε δόμηση.

✦ Ζώνη Γ2 ή οποία είναι Γεωργική Γη με προτεινόμενες χρήσεις για αγροτικές αποθήκες (E=30μ.), θερμοκήπια, σταυλικές και κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, κατοικία και κατασκηνώσεις χωρίς οικισμούς.

✦ Ζώνη Δ ή οποία είναι Περιοχή Προαστιακής Κατοικίας, με προτεινόμενες χρήσεις για κατοικία, κτήρια κοινωνικής πρόνοιας και εκπαίδευσης, αθλητικές εγκαταστάσεις, εστιατόρια – αναψυκτήρια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις. Στη ζώνη αυτή θα πρέπει να κατευθυνθούν όλες οι χρήσεις εξυπηρέτησης των αστικών συγκεντρώσεων που επιθυμούν να εγκατασταθούν έξω από τα όρια των εγκεκριμένων οικισμών.

✦ Ζώνη Η ή οποία είναι περιοχές υποδοχής Β' κατοικίας, με προτεινόμενες χρήσεις για κατοικία, εστιατόρια – αναψυκτήρια, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις.



ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ

ΠΡΟΣ
ΜΑΡΑΘΩΝΑ

Ζώνη οικιστικού ελέγχου Δήμου Ραφήνας

ΓΗΠΗ : Ζ.Ο.Ε ΑΝΑΤ. ΑΤΤΙΚΗΣ - ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 20.000

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΕΛΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ

ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ

ΛΙΜΑΝΙ ΡΑΦΗΝΑΣ

ΑΣΚΗΤΑΡΙΟ













ΠΡΟΣ ΑΘΗΝΑ

ΔΗΜΟΣ ΣΤΑΤΩΝ

ΔΗΜΟΣ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

ΠΡΟΣ
ΛΟΥΤΣΑ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Ακτογραμμή
-  Πρωτεύον Οδικό Δίκτυο
-  Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο
-  Όριο Περιοχής μελέτης
-  Όριο εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου
-  Ρέμα
-  Περιοχή μελέτης
-  Ζώνη απόλυτου προστασίας αρχαιολ. χώρων
-  Ζώνη περιοχών εντός ορίων ΓΠΣ
-  Περιοχή προστασίας ορεινού όγκου Πεντέλης
-  Ζώνη πρασίνου
-  Γεωργική γή
- Ζώνη υποδοχής Β' κατοικίας
- Παραλία

✦ Ζώνη Θ ή οποία είναι η Παραλιακή Ζώνη, όπου οι χρήσεις που προτείνονται είναι υπαίθριες εγκαταστάσεις για εκδρομές, εγκαταστάσεις για λυόμενους, χερσαίες και θαλάσσιες εγκαταστάσεις για ναυταθλητισμό.

Ο Οργανισμός της Αθηνάς προτείνει επίσης την διατήρηση της αρτιότητας των 20 στρεμμάτων, απαγορεύοντας την κατάτμηση σε μικρότερα οικοπέδα, ενώ ισχύει η παρέκκλησι αρτιότητας των 4 στρεμμάτων στα γήπεδα τα οποία υφίστανται στις 7.7.1983 (ημερομηνία δημοσίευσης του Π.Δ., Φ.Ε.Κ 284Δ/83).

8.7 Πολεοδομικό πλαίσιο

Όπως προαναφέρθηκε ο Δήμος της Ραφήνας αποτελείται από τους παρακάτω οικισμούς: Ραφήνα, Νέο Σχέδιο, Μακεδονομάχοι, Διασταύρωση, Κόκκινο Λιμανάκι, Κιούπι, Νηρέας – Πρωτέας, Αγ. Τριάδα, Περιβολάκι – Θεοτόκος - Αγ. Μαγδαληνή, Αύρα-Μαύρα Αμπέλια, Ορειχαλκουργοί, Πανόραμα – Αγ. Χαράλαμπος, Πετρέλαιο – Σκαλοπάτι, Σκουφείκα – Πευκώνας – Καζάρμα, Καλλιτεχνούπολη, Ν. Βουτζάς - Ν. Πόντος.

Όπως προαναφέραμε ο αρχικός πυρήνας του οικισμού δημιουργήθηκε το 1927, γύρω από την σημερινή πλατεία. Μετά την διανομή του 1934 δημιουργήθηκε γύρο από τον αρχικό πυρήνα ο "Συνοικισμός της Ραφήνας", γύρω από τον οποίο εξελίχθηκε η σημερινή πόλη. Το 1948 έγινε δεύτερη διανομή από το Υπουργείο Γεωργίας στην περιοχή των Μακεδονομάχων, ενώ το 1970 και 1974 υπήρξαν διαδοχικές επεκτάσεις Β.Δ. και Ν.Δ. του Συνοικισμού της Ραφήνας. Στη συνέχεια έγιναν νέες επεκτάσεις του Σχεδίου Πόλεως με τις οποίες δημιουργήθηκαν οι οικισμοί των Οικοδομικών Συνεταιρισμών "Πρωτέας" και "Νηρέας". Το 1969 είχαμε νέες εντάξεις στο σχέδιο πόλεως, την ένταξη των Οικοδομικών Συνεταιρισμών "Ν. Βουτζάς", "Καλλιτεχνούπολη" και το 1970 η περιοχή του οικισμού "Ορειχαλκουργών" (ως περιοχές Β' κατοικίας). Στη συνέχεια στα όρια του Δήμου έχουν αναπτυχθεί μια σειρά από νέους μικρούς οικισμούς.

Σε όλη την έκταση του Δήμου της Ραφήνας (είτε σε δασικές εκτάσεις, δημόσιες ή διακατεχόμενες, είτε σε ιδιοκτησίες οι οποίες δεν πληρούν τους όρους δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές) έχει αναπτυχθεί ένα δίκτυο μικρότερων οικισμών οι οποίοι σε μεγάλο βαθμό προέκυψαν με αυθαίρετη δόμηση στην εκτός σχεδίου περιοχή. Ο οικισμός της Διασταύρωσης είναι ο πιο σημαντικότερος απ'όλους ο οποίος δημιουργήθηκε το 1920 από λιγνιτωρύχους εργάτες. Οικισμοί αυτής της κατηγορίας είναι επίσης το Κιούπι, τα

Σκουφεία, η Αγια Τριάδα, τα Περιβολάκια, η Αγια Μαγδαληνή, η Αύρα, το Σκαλοπάτι και τα Πετρέλαια.

Για τις περιοχές με εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια Α και Β κατοικίας το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο ορίζεται με βάση τα Π.Δ. της έγκρισης τους καθώς και με βάση τις διατάξεις του Γ.Ο.Κ. Ο οικισμός της Ραφήνας καταλαμβάνει έκταση 1250 στρεμμάτων. Αποτελείται από τον προσφυγικό πυρήνα, τον Συνοικισμό έκτασης 250 στρεμμάτων, με συντελεστή δόμησης 0.80 – 1.0 (Φ.Ε.Κ. 305Δ/95) και υψηλές πυκνότητες (185 κατ / Ha) και από τις περιοχές των επεκτάσεων με συντελεστή δόμησης 0.60 (Φ.Ε.Κ. 65Δ/70 και Φ.Ε.Κ. 254Δ/72). Οι περιοχές αυτές παρουσιάζουν αρκετά αραιή δόμηση της τάξεως των 25κατ / Ha. Οι άλλοι οικισμοί του Δήμου Ραφήνας με εγκεκριμένο σχέδιο είναι οι:

Πρωτέας – Νηρέας – Ορειχαλκουργοί οι οποίοι έχουν έκταση 460 στρεμμάτων. Οι δυο πρώτοι έχουν συντελεστή δόμησης 0,90 (Φ.Ε.Κ. 76Α/53 και Φ.Ε.Κ. 228Δ/55) και πυκνότητα κατοίκησης 99κατ / Ha ενώ στον οικισμό Ορειχαλκουργοί ο συντελεστής δόμησης είναι 0,40 (Φ.Ε.Κ. 188Δ/70) και παρουσιάζει την ίδια πυκνότητα κατοίκησης με τους άλλους δυο (99 κατ / Ha).

Η Καλλιτεχνούπολη με έκταση 500 στρέμματα, Σ.Δ. 0,40 (Φ.Ε.Κ. 123Δ/69) και πυκνότητα 17 κατ / Ha.

Ο Ν. Βουτζάς με έκταση 500 στρεμμάτων, Σ.Δ. 0,40 (Φ.Ε.Κ. 59Δ/69) και πυκνότητα 28 κατ / Ha.

Όσων αφορά τον οικισμό της Διασταύρωσης, έκτασης 550 στρεμμάτων, αν και έχει δομηθεί πλήρως και παρουσιάζει πλέον χαρακτηριστικά περιοχής Α κατοικίας δεν έχει αποκτήσει ακόμη εγκεκριμένο σχέδιο γιατί τμήματα της περιοχής θεωρούνται δασικά. Η πυκνότητα στον οικισμό αυτό είναι 52 κατ / Ha και ακόμη τα περισσότερα κτίρια είναι διόροφα μέτριας και καλής κατασκευής.

Σύμφωνα με τα παραπάνω η κεντρική περιοχή του Δήμου έχει αρκετά μεγάλο Σ.Δ. ωστόσο όμως δεν προτείνεται η μείωσή του εφόσον η περιοχή έχει οικοδομηθεί πλήρως. Ο Σ.Δ. που ισχύει σήμερα κλιμακώνεται ανάλογα με το πλάτος του δρόμου (για πλάτος δρόμου έως 8μ. ο Σ.Δ. είναι 0,80 και για πλάτος δρόμου από 10 – 12,5μ. ο Σ.Δ. είναι μέχρι 1,1.

Οι λοιποί όροι που ισχύουν στους οικισμούς αυτούς από της 12.2.86, δηλαδή μετά την ισχύ του Ν. 1577/85 "Γ.Ο.Κ." (Φ.Ε.Κ. 210 Α'), είναι οι εξής:

- Αρτιότητα οικοπέδων όπως αυτά παραχωρήθηκαν από τη διανομή
- Ποσοστό κάλυψης 70%
- Μέγιστο ύψος 15μ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9^ο

Η πολεοδομική πραγματικότητα στην περιοχή μελέτης

9.1 Γενικά για τα πολεοδομικά πρότυπα και δείκτες

Στις πρώτες δεκαετίες μετά το Β΄ παγκόσμιο πόλεμο, η αναγκαιότητα των προτύπων κατοικίας αλλά και γενικότερα των διαφόρων κατηγοριών προτύπων, υπερεκτιμήθηκε. Την ίδια περίοδο είχε δημιουργηθεί η πεποίθηση πως ο εντοπισμός και η πραγματοποίηση των σωστών τιμών των προτύπων ήταν ο βασικός σκοπός του σχεδιασμού. Η πεποίθηση αυτή με την πάροδο του χρόνου φθίνει και σήμερα η επικρατούσα αντίληψη είναι ότι τα πρότυπα αυτά πρέπει να θεωρούνται ως βοηθητικά μέσα στην εξεύρεση της καλύτερης λύσης. Επίσης αναγκαία συνθήκη αποτελεί η σωστή επιλογή των προτύπων για κάθε περίπτωση όπως και η άκριτη χρησιμοποίησή τους, ενώ απαραίτητη κρίνεται η διαρκής αναθεώρησή τους. (Λορμπαρινός Α. 1997)

Τα πρότυπα αυτά θα ήταν σκόπιμο να αντιμετωπίζονται περισσότερο ως παράμετροι ή μεταβλητές που θα παίρνουν διάφορες τιμές, παρά σαν σταθερές που θα προδικάζουν από πριν το αποτέλεσμα. (Λορμπαρινός Α. 1997)

Θα πρέπει να τονίσουμε πως αν και δεν πρέπει να υπερεκτιμήσουμε τις δυνατότητες των προτύπων, ωστόσο δεν πρέπει να υποτιμάμε τη σημασία τους, κυρίως σε χώρες όπως η Ελλάδα, που δεν παρουσιάζουν παράδοση και κατανόηση για τέτοιου είδους προδιαγραφές. (Λορμπαρινός Α. 1997) Στα πλαίσια της Ε.Π.Α., το 1983 καθιερώθηκαν πολεοδομικοί δείκτες ή πρότυπα μεγέθη (standards), για το σύνολο των οικισμών που ανέπτυξαν στις διαδικασίες της.

Τα πρότυπα αυτά αποτελούν τον οδηγό για τις προβλεπόμενες ανάγκες ενός οικισμού, ενώ παράλληλα υπάρχουν και οι πολεοδομικοί δείκτες οι οποίοι σε αντίθεση με τα πρότυπα περιγράφουν την υπάρχουσα κατάσταση. Τα πρότυπα επιχειρούν να αποδώσουν την ποιότητα ή την επάρκεια των βασικών λειτουργιών καθώς και των δικτύων υποδομής ενός οικιστικού συστήματος. Τα πρότυπα που καθιερώθηκαν στα πλαίσια της Ε.Π.Α. αφορούν τα εξής:

- Διοίκηση – Γραφεία
- Βιομηχανία – Βιοτεχνία

- Κατοικία
- Τουρισμός

Η έννοια του προτύπου έχει κάποιο νόημα μόνο στην περίπτωση που αναφέρεται σε ένα συγκεκριμένο οικισμό και σε ένα χαρακτηριστικό του που παρουσιάζει μια κανονικότητα δηλ. που μπορεί να προδιαγραφεί. Για το λόγο αυτό, με βάση τον ιδιαίτερο χαρακτήρα τους, τον πληθυσμό τους και τον διοικητικό τους ρόλο, έγινε η κατάταξη των πόλεων που καλύπτει η Ε.Π.Α.. Έτσι δόθηκε η δυνατότητα τα πρότυπα να χρησιμοποιούνται με κάποια ελαστικότητα. (Υ.Χ.Ο.Π 1983)

Οι αδυναμίες των προτύπων προέρχονται από το γεγονός ότι υπάρχει δυσκολία συνδυασμού ποιοτικών και ποσοτικών κριτηρίων (λάθος εκτίμηση των προτύπων), το ότι κάθε περίπτωση εφαρμογής τους είναι μοναδική λόγω της ύπαρξης μεγάλης ποικιλίας παραγόντων από τους οποίους εξαρτάται το μέγεθος και το είδος ενός προτύπου, οι λειτουργίες που συνδέονται με οικονομικές δραστηριότητες επηρεάζονται από εξωτερικούς παράγοντες, ενώ η χώρα μας χαρακτηρίζεται από έλλειψη συνεχούς έρευνας που να αναγνωρίζει την εκάστοτε υπάρχουσα κατάσταση με την μορφή δεικτών και τροφοδότησης των μελετητών με νέα στοιχεία.

Το 1986 με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. εγκρίθηκαν μεταξύ άλλων και τα πολεοδομικά πρότυπα των οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων (αριθμός πρωτοκόλλου Γ. 44468 / 4377 / 5.6.1986²). Χαρακτηριστικό των προτύπων αυτών είναι ότι αναφέρονται στις ίδιες χρήσεις με αυτές που αφορούν τα πολεοδομικά πρότυπα της Ε.Π.Α.. Οι χρήσεις αυτές εντάσσονται σε τρεις γενικές κατηγορίες, τις κοινόχρηστες, τις κοινωφελείς και τις λοιπές. Η δυνατότητα ευελιξίας του μελετητή είναι ένα άλλο χαρακτηριστικό των προτύπων αυτών, καθώς ορίζονται συγκεκριμένα μεγέθη των γενικών χρήσεων μόνο σε δυο οριακές περιπτώσεις οικισμών (1. οικισμοί πληθυσμού μέχρι 500 κατοίκους – 5ο επίπεδο, 2. οικισμοί πληθυσμού πάνω από 1.500 κατοίκους – 3ο επίπεδο). Στις ενδιάμεσες κατηγορίες οικισμών ο μόνος περιορισμός που υπάρχει για τον μελετητή, είναι να κατανείμει τη γη στις βασικές χρήσεις μεταξύ των δυο αυτών περιπτώσεων. (Αλεξανδροπούλου Α., Μακράκης – Καραχάλιος Χ. 1999)

² Υ.Α. με αριθμό πρωτοκόλλου Γ. 44468/4377/86 "Περί έγκρισης προδιαγραφών μελετών πολεοδόμησης και επέκτασης οικισμών πληθυσμού κάτω των 2000 κατοίκων"

Ακόμη στο άρθρο 1 του Ν. 2508 / 1997 (Φ.Ε.Κ. 124 Α'/13.6.97) γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι πρόκειται να καθιερωθούν νέα πολεοδομικά πρότυπα, τα οποία θα αφορούν την παραθεριστική κατοικία.

Επιτακτική κρίνεται η βελτίωση των πολεοδομικών προτύπων, ώστε να επιτυγχάνεται στις περιοχές κατοικίας πραγματικά κατάλληλο περιβάλλον διαβίωσης. Ωστόσο κατά τον προσδιορισμό τους είναι ανάγκη να ληφθεί υπόψη η επίτευξη κοινωνικής συναίνεσης, διαφορετικά ενδέχεται να παραμείνουν ανεφάρμοστα. Καλό θα ήταν επίσης να επιδιωχθεί η ενίσχυση εναλλακτικών μορφών οικιστικής ανάπτυξης, που θα αντικαταστήσουν το κυρίαρχο μοντέλο ανεξάρτητης δόμησης σε ατομικά οικοπέδα και σε περιοχές που δημιουργούνται προβλήματα με τους όρους της βιώσιμης ανάπτυξης.

(Ε.Μ.Π., Ε.Κ.Κ.Ε., 1998α)

9.2 Η εξέλιξη της δόμησης

Ο αρχικός πυρήνας του οικισμού της Ραφήνας όπως προαναφέρθηκε δημιουργήθηκε το 1927 γύρω από την σημερινή πλατεία και το λιμάνι, την κατασκευή του οποίου είχε αναλάβει ένας Πόντιος αρχιτέκτονας – πολεοδομίας ονόματι Μιχαηλίδης. Στη συνέχεια έγιναν από το Υπουργείο Γεωργίας δυο διανομές η πρώτη το 1934 και η δεύτερη το 1948. Το 1969 και 1970 έγινε η ένταξη στο σχέδιο πόλεως ορισμένων Οικοδομικών Συνεταιρισμών ως περιοχές Β' κατοικίας, ενώ το 1970 και το 1974 έγιναν διαδοχικές επεκτάσεις Β.Δ. και Ν.Δ. του "Συνοικισμού"

Πίνακας 9.1 : Κτήρια κατά χρονική περίοδο κατασκευής

	Σύνολο κτιρίων	Χρονική περίοδο κατασκευής								
		Προ του 1919	1919 έως 1945	1946 έως 1960	1961 έως 1970	1971 έως 1980	1981 έως 1985	1986 έως 1990	Υπό κατασκευή	Δεδηλωθήκε
Αττική	708.191	16.242	54.354	123.985	177.201	181.278	79.604	49.876	23.878	1.773
Ανατ. Αττική	152.779	2.027	4.640	12.121	28.943	48.652	29.162	19.668	7.394	262
Ραφήνα	6.072	2	100	469	1.322	1.803	1.344	916	108	8

ΠΗΓΗ: Απογραφή κτιρίων ΕΣΥ

Στο Δήμο Ραφήνας ορισμένοι από τους οικισμούς παρουσιάζουν εικόνα πυκνοδομημένης περιοχής. Προκειμένου να παρακολουθήσουμε την εξέλιξη της δόμησης από το 1990, υπολογίσαμε την αύξηση της συνολικής οικοδομικής επιφάνειας. Η οικοδομική επιφάνεια προκύπτει από το άθροισμα των γινομένων του εμβαδού κάθε κτιρίου με τον αριθμό των ορόφων του. Από το 1990 μέχρι το 2000 η οικοδομική επιφάνεια παρουσιάζει αύξηση κατά 97489μ². (οι μετρήσεις παρουσιάζονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα)

Πίνακας 9.2 : Αύξηση της οικοδομικής επιφάνειας στην περιοχή μελέτης από το 1990 μέχρι 2000.

	Κατηγορία οικοδομών	Αριθμός κτιρίων	Κτιριακή επιφάνεια (μ ²)
A	Νέα κτίρια (κατασκευάστηκαν μετά το 1990)	413	69926
B	Νέοι όροφοι κατασκευάστηκαν μετά το 1990	164	16102
	Σύνολο 1999 (α + β)	577	97489

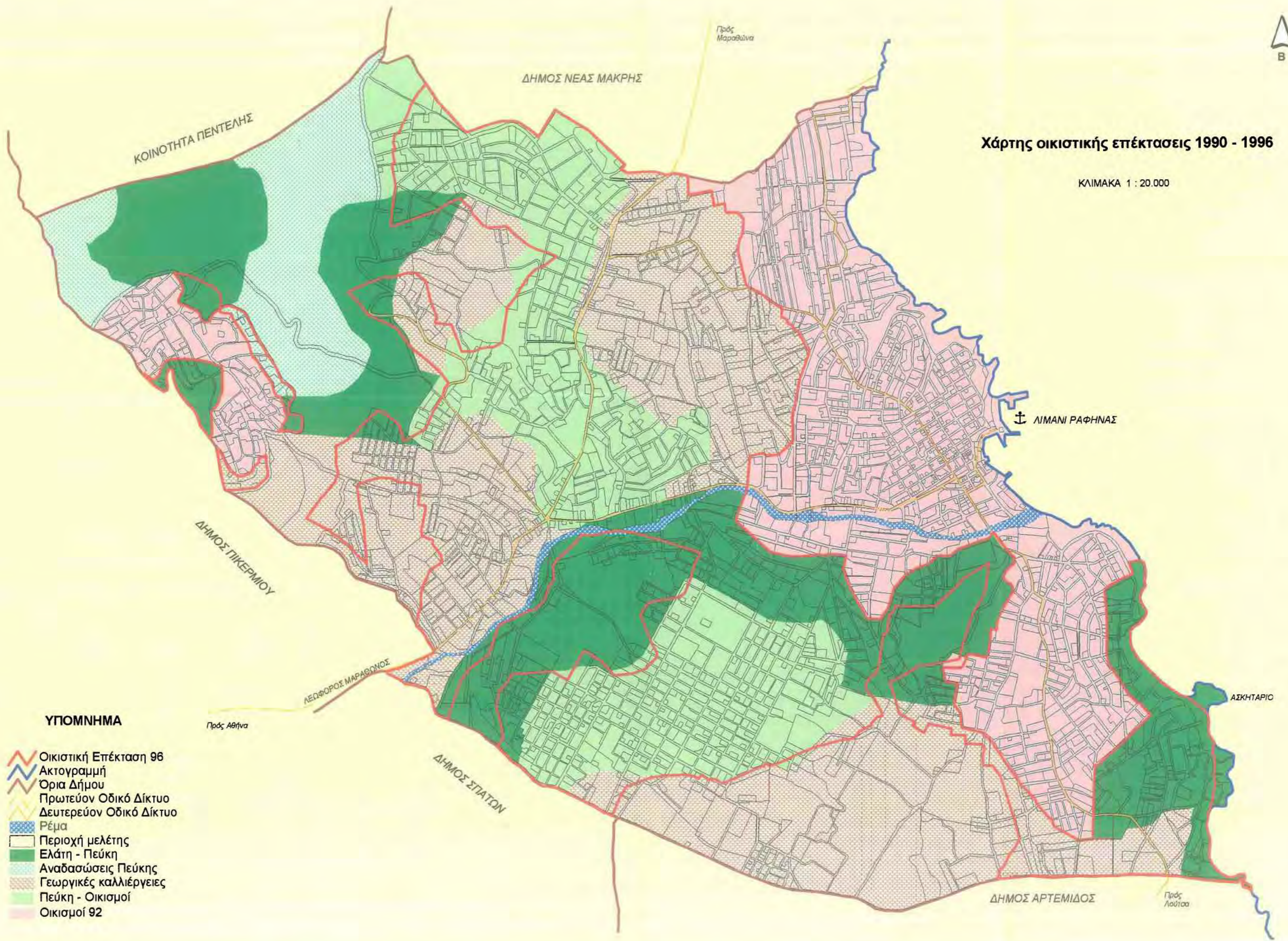
ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Είναι φανερό ότι η συνολική οικοδομική επιφάνεια στην περιοχή μελέτης παρουσιάζει αύξηση. Η αύξηση αυτή, οφείλεται τόσο στην κατασκευή νέων οικοδομών όσο και στην ανέγερση επιπλέον ορόφων σε ήδη υπάρχουσες οικοδομές. Από τα 6389 κτίρια που υπήρχαν στην περιοχή μελέτης το 2000, τα 413 ήταν καινούρια κτίσματα, ενώ σε 164 άλλα είχε γίνει προσθήκη ορόφου. Επίσης πρέπει να αναφερθούμε στο γεγονός ότι από το 1991 μέχρι το 2000 έγιναν συνολικά 34 κατεδαφίσεις κτιρίων, για να ανεγερθούν νέα στη θέση τους. Τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται αναλυτικότερα στον παρακάτω πίνακα.



Χάρτης οικιστικής επέκτασης 1990 - 1996

ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 20.000



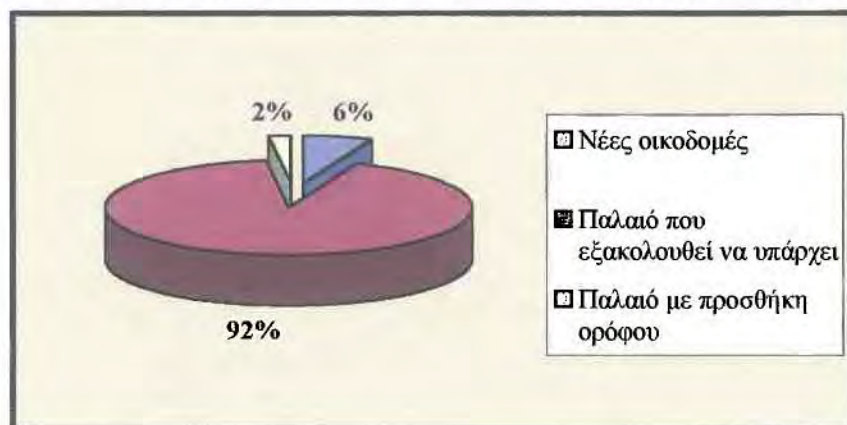
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Οικιστική Επέκταση 96
-  Ακτογραμμή
-  Όρια Δήμου
-  Πρωτεύον Οδικό Δίκτυο
-  Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο
-  Ρέμα
-  Περιοχή μελέτης
-  Ελάτη - Πεύκη
-  Αναδασώσεις Πεύκης
-  Γεωργικές καλλιέργειες
-  Πεύκη - Οικισμοί
-  Οικισμοί 92

Πίνακας 9.3: Κατάταξη των υπάρχοντων κτισμάτων στην περιοχή μελέτης βάσει της παλαιότητας τους.

Έτος	Νέες Οικοδομές	Παλαιό που εξακολουθεί να υπάρχει	Παλαιό με προσθήκη ορόφου	Κατεδαφίσεις	Σύνολο
1991	67	5978	25	2	6072
1992	32	6044	25	1	6102
1993	29	6075	22	4	6130
1994	38	6110	13	3	6164
1995	30	6138	20	3	6191
1996	18	6180	7	1	6206
1997	40	6192	9	4	6245
1998	49	6222	14	5	6290
1999	54	6264	15	6	6339
2000	56	6314	14	5	6389

Διάγραμμα 9.1: Ποσοστό % των κτιρίων της περιοχής μελέτης βάσει της παλαιότητας τους.



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Επίσης κατά την επεξεργασία των στοιχείων αυτό που διαπιστώσαμε είναι ότι στην πλειονότητα τους τα κτίσματα της περιοχής μελέτης είναι μονοκατοικίες (4383), υπάρχουν αρκετές διόροφες κατοικίες (1840), υπάρχουν 176 με 3 έως 5 ορόφους, ενώ σπάνια συναντάς κτίσματα με μεγαλύτερο αριθμό ορόφων.

Τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. όμως μας δίνουν την εικόνα της νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας ενώ ξέρουμε πως σε όλη την έκταση του Δήμου της Ραφήνας (είτε σε

δασικές εκτάσεις, δημόσιες ή διακατεχόμενες, είτε σε ιδιοκτησίες οι οποίες δεν πληρούν τους όρους δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές) έχει αναπτυχθεί ένα δίκτυο μικρότερων οικισμών οι οποίοι προέκυψαν με αυθαίρετη δόμηση στην εκτός σχεδίου περιοχή. Από τα παραπάνω διαπιστώνεται πως η πραγματική οικοδομική δραστηριότητα στον Δήμο Ραφήνας είναι πολύ μεγαλύτερη απ'αυτήν που προκύπτει από τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε (απογραφή κτιρίων).

Η κατοικία στη Ραφήνα αναπτύχθηκε έντονα κατά τη δεκαετία 71 –81 ακολουθώντας το ίδιο πρότυπο που χαρακτηρίζει τις περισσότερες περιοχές της Αττικής. Έχουμε ανάπτυξη παραθεριστικών οικισμών είτε νόμιμα με την μορφή Οικοδομικών Συνεταιρισμών είτε με την εκτός σχεδίου δόμηση και τις διάφορες μορφές αυθαιρεσίας που την ακολουθούν. Αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας είναι η δημιουργία εκτεταμένων εκτός σχεδίου γειτονιών με μικρά οικόπεδα, ανύπαρκτο κοινωνικό εξοπλισμό, υποβαθμισμένο περιβάλλον, αλλά σε φυσικούς χώρους με αξιόλογα φυσικά χαρακτηριστικά.

Με την ψήφιση του Ν.Δ. 651/1977 το οποίο προσπαθεί να συγκρατήσει την αυθαίρετη δόμηση επιβάλλοντας αυστηρές ποινικές κυρώσεις και πρόστιμο σε συνδυασμό με την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής, προς στιγμή φάνηκε πως η πολιτεία είχε αποφασίσει σοβαρά να θέσει φραγμό στη αυθαίρετη δόμηση. Αυτή όμως η επίδειξη αυστηρότητας ήταν βραχυχρόνια γιατί μετά από μερικούς μήνες ψηφίστηκε ο Νόμος 720/1977 ο οποίος καθιερώνει την εξαίρεση από την κατεδάφιση όλων των αυθαίρετων κατασκευών δηλ. εκείνων που βρίσκονται εντός και εκτός σχεδίου πόλεως καθώς και εκείνων που βρίσκονται σε οικισμούς που υπάρχουν πριν από το 1923 και δεν έχουν σχέδιο πόλεως εκτός βέβαια από τις κατασκευές οι οποίες έχουν κτιστεί σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης.

Για μια δραστικότερη αντιμετώπιση του φαινομένου η πολιτεία ψήφισε τον Νόμο 1337/1983. Ο νόμος αυτός προσπάθησε να αντιμετωπίσει συνολικά τα θέματα των αυθαιρέτων από την μια πλευρά να ρύθμιση τις υπάρχουσες αυθαίρετες κατασκευές και από την άλλη να εμποδίσει την ανέγερση άλλων τέτοιων κατασκευών. Σύμφωνα με τον νόμο αυτό εξετάζεται το κάθε αυθαίρετο χωριστά για να κριθεί αν θα εξαιρεθεί από την κατεδάφιση. Οι όροι που πρέπει να πληροί το κάθε κτίσμα είναι:

4. Να μην παραβιάζει υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό.
5. Η ειδική χρήση που έχουν να μην προκαλεί αρνητικές επιπτώσεις στο άμεσο περιβάλλον.

6. Δεν είναι επικίνδυνο από στατική άποψη.

Η διαδικασία δήλωσης των αυθαίρετων κτισμάτων για την νομιμοποίηση τους άρχισε περίπου το 1984. Μέχρι σήμερα στο Δήμο Ραφήνας έχουν νομιμοποιηθεί 754 αυθαίρετα κτίσματα με το Ν.720/77 και 1020 κτίσματα με τον Ν. 1337/83.

Πίνακας 9.4: Αριθμός αυθαίρετων κτισμάτων που δηλώθηκαν για νομιμοποίηση μετά την ψήφιση των νόμων Ν.720/77 και Ν.1337/83

Οικισμός	Αριθμός αυθαίρετων κτισμάτων	
	Ν.720/77	Ν. 1337/83
Ραφήνα	256	323
Νέο Σχέδιο	-	-
Μακεδονομάχοι	4	16
Διασταύρωση	78	87
Κόκκινο Λιμανάκι	106	94
Κιούπι	3	7
Νηρέας – Πρωτέας	7	13
Αγ. Τριάδα	22	38
Περιβολάκι – Θεοτόκος– Αγ. Μαγδαληνή	93	207
Αύρα-Μαύρα Αμπέλια	71	46
Ορειχαλκουργοί	2	1
Πανόραμα – Αγ. Χαράλαμπος	36	80
Πετρέλαια– Σκαλοπάτι	51	37
Σκουφεία– Πευκώνας– Καζάρμα	10	41
Καλλιτεχνούπολη	-	-
Ν. Βουτζάς –Ν. Πόντος	15	30
Σύνολο	754	1020

ΠΗΓΗ: Νομαρχείο Ανατ. Αττικής

Άλλα στοιχεία για τα αυθαίρετα κτίσματα τα οποία έχουν χτιστεί ή χτίζονται μέχρι σήμερα στο Δήμο Ραφήνας δεν υπάρχουν.

Η ανάπτυξη αυτή που πραγματοποιήθηκε μέσω των παράνομων κατατμήσεων και της αυθαίρετης δόμησης μας προϋδεάζει για την κατάσταση των κτηρίων της περιοχής, την ποιότητα κατασκευής τους καθώς και για τα μορφολογικά στοιχεία τους.

Από τα 6072 κτίσματα που περιλαμβάνει η περιοχή μελέτης (Δήμος Ραφήνας) το 1991, 5161 έχουν χτιστεί από τούβλα – μπετόν, 60 από πέτρα, 230 με τσιμεντόλιθους, 42 από πλίνθρα, 245 είναι ξύλινα και 334 από αλλά υλικά. Όσον αφορά όμως τα κύρια υλικά κατασκευής της (κεκλιμένης) στέγης από τα 6072 κτίσματα 3095 δηλ. το 50.9% είναι με δώμα (με τaráτσα), 1586 δηλ. το 26,11% είναι κεραμοσκεπή, 159 είναι με μπετόν και 1232 δηλ. το 20,3% από αλλά υλικά (λαμαρινοσκεπή, ελενίτ κλπ.).

Ανεξάρτητα από το αν πρόκειται για λυόμενες ιδιοκατασκευές ή για κτιστές και μικτές κατασκευές, στην πλειοψηφία τους οι κατοικίες φέρουν εμφανή τα σημάδια της βιαστικής ανέγερσης τους, επακόλουθο του αυθαίρετου χαρακτήρα των περισσότερων. Συχνά είναι επισφαλής από στατική άποψη (στην περίπτωση των κτιστών και μικτών κατασκευών), οι τοίχοι πληρώσεως είναι από φθηνά υλικά και παρατηρούνται πολλές κακοτεχνίες. Σε αντίθεση με την κατασκευαστική ανεπάρκεια των κτισμάτων, παρατηρείται ότι πρόθεση των περισσότερων οικιστών είναι να παρουσιάζει το σπίτι τους μια καλή εικόνα, οπτικά.

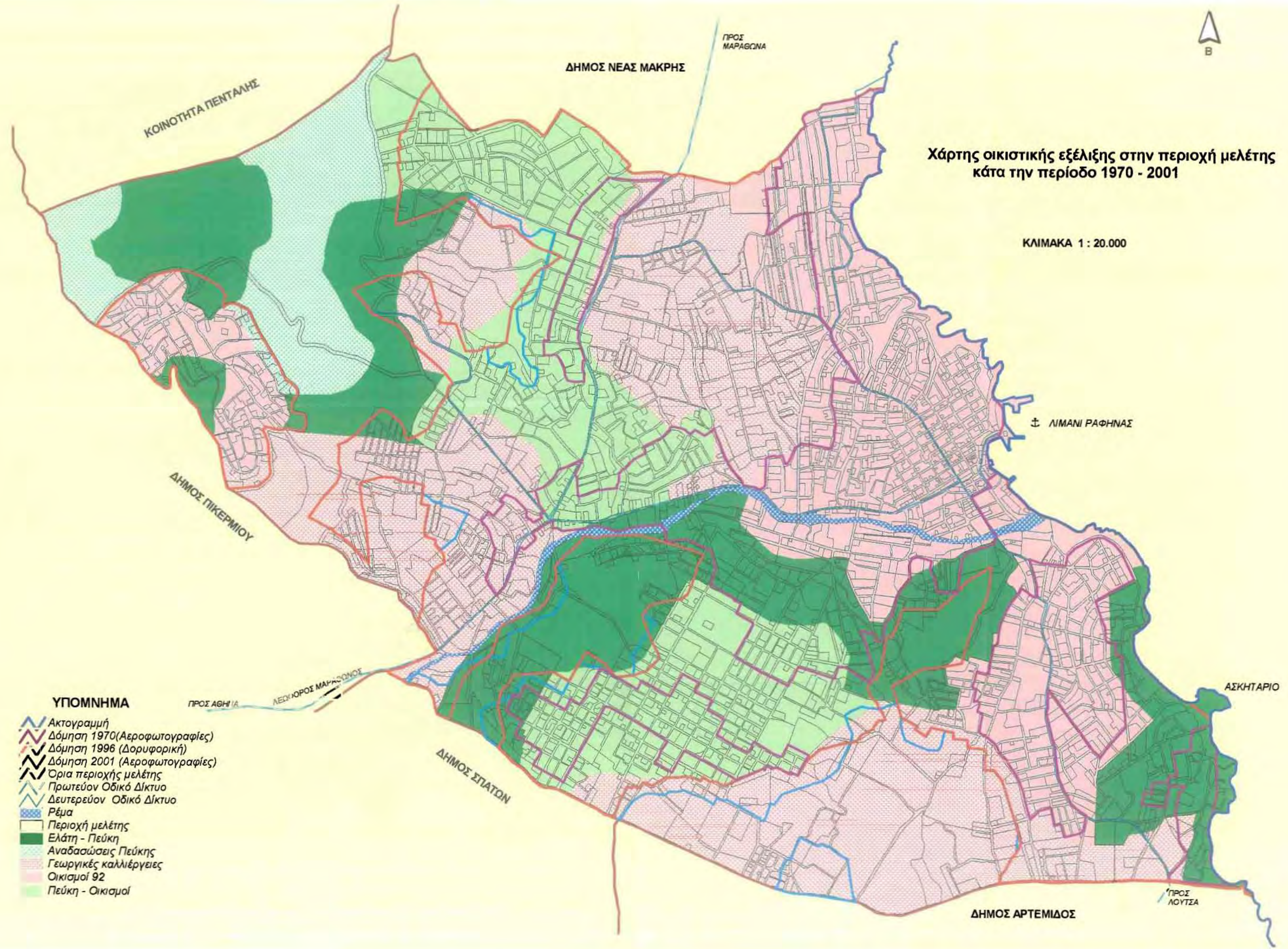
Πίνακας 9.5: Κτίρια κατά κύρια υλικά κατασκευής των εξωτερικών τοίχων, μορφή επικάλυψης και κύρια υλικά κατασκευής της (κεκλιμένης) στέγης.(1990)

	Σύνολο κτηρίων	Κύρια υλικά κατασκευής εξωτερικών τοίχων κτιρίου						Μορφή επικάλυψης κτιρίου και κύρια υλικά κατασκευής της (κεκλιμένης) στέγης			
		Τούβλα-μπετόν	Πέτρα	Τσιμεντόλιθοι	Πλίνθρα	Ξύλο	Άλλα υλικά	Με δώμα (με τaráτσα)	Με κεκλιμένη στέγη		
									Κεραμίδι	Μπετόν	Άλλα υλικά
Αττική	708.191	541.134	66.798	65.326	10.658	6.518	17.757	534.236	105.810	3.660	64.485
%		76,4%	9,43%	9,23%	1,5%	0,92%	2,5%	75,44%	14,94%	0,52%	9,10%
Ανατ. Αττική	152.779	112.104	8.454	20.149	865	2.761	8.446	84.036	38.332	1.558	28.853
%		73,38%	5,54%	13,19%	0,56%	1,8%	5,53	55,00%	25,09	1,02%	18,89%
Ραφήνα	6.072	5.161	60	230	42	245	334	3.095	1.586	159	1.232
%		85,00%	0,99%	3,78%	0,69%	4,03%	5,5%	50,97%	26,11%	2,63%	20,29%



Χάρτης οικιστικής εξέλιξης στην περιοχή μελέτης κάτα την περίοδο 1970 - 2001

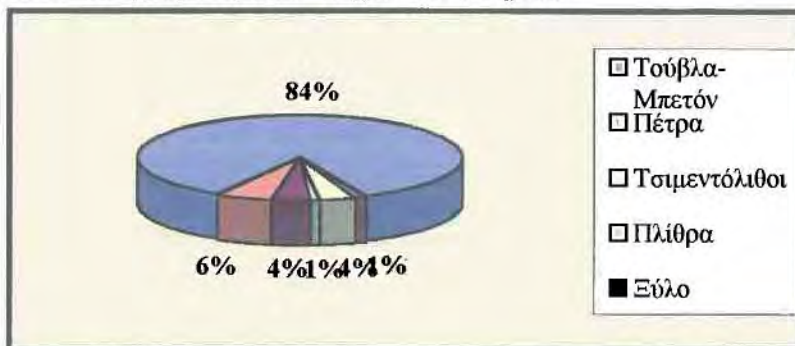
ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 20.000



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

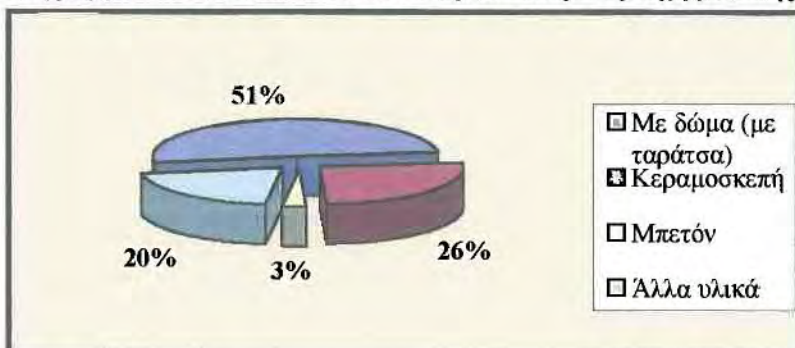
- Ακτογραμμή
- Δόμηση 1970 (Αεροφωτογραφίες)
- Δόμηση 1996 (Δορυφορική)
- Δόμηση 2001 (Αεροφωτογραφίες)
- Όρια περιοχής μελέτης
- Πρωτεύον Οδικό Δίκτυο
- Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο
- Ρέμα
- Περιοχή μελέτης
- Ελάτη - Πεύκη
- Αναδασώσεις Πεύκης
- Γεωργικές καλλιέργειες
- Οικισμοί 92
- Πεύκη - Οικισμοί

Διάγραμμα 9.2: Ποσοστό % των κτιρίων στην περιοχή μελέτης, βάσει του υλικού κατασκευής εξωτερικών τοίχων του κτηρίου.



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 9.3: Ποσοστό % των κτιρίων στην περιοχή μελέτης, βάσει του είδους της στέγης.



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Η υποβάθμιση του περιβάλλοντος, φυσικού και δομημένου σε ολόκληρη την Αττική είναι μια πραγματικότητα που χρόνο με το χρόνο γίνεται περισσότερο αισθητή. Τα κυκλοφοριακά προβλήματα, η ατμοσφαιρική ρύπανση, η έλλειψη ελεύθερων χώρων και περιοχών πράσινου είναι μερικά από τα στοιχεία που χαρακτηρίζουν την σημερινή πραγματικότητα. Στον Δήμο Ραφήνας η υποβάθμιση του περιβάλλοντος δεν είναι στα ίδια επίπεδα με την υπόλοιπη Αττική, όμως η τάση αστικοποίησης που παρουσιάζει οδηγεί προς εκεί.

9.3 Συντελεστής δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) εκφράζει τη σχέση της συνολικής επιφάνειας ορόφων των κτηρίων ενός γηπέδου προς την επιφάνεια του γηπέδου και αποτελεί "το μοναδικό βέβαιο τρόπο ελέγχου του οικονομικού μεγέθους". Δηλαδή ο Σ.Δ. δεν εξαρτάται αποκλειστικά από τον αριθμό ορόφων, αλλά από τον συνδυασμό αριθμού ορόφων και ποσοστού κάλυψης. (Σταθούλιας, 1997, σελ. 320)

Εκτός από τον καθαρό (netto) συντελεστή δόμησης υπάρχουν επίσης και μικτοί (bruto) Σ.Δ. που αναφέρονται στο σύνολο της επιφάνειας του γηπέδου ή ακόμη σε ευρύτερα σύνολα. Ο συντελεστής αυτός εξάγεται από το λόγο της συνολικής επιφάνειας ορόφων των κτισμάτων προς τη συνολική έκταση της περιοχής. Σύμφωνα με τα πολεοδομικά πρότυπα της Ε.Π.Α για τον υπολογισμό του καθαρού συντελεστή δόμησης αφαιρούνται από το συνολικό εμβαδόν της περιοχής οι χρήσεις χωρίς δόμηση όπως το πράσινο, οι κοινόχρηστοι χώροι, οι δρόμοι κλπ.

Στην Ελλάδα γίνεται χρήση υψηλότερων Σ.Δ. σε σχέση με τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες, με επιχειρήματα που βασίζονται στην υπερβολική αξία γης καθώς και στη μεγαλύτερη ηλιοφάνεια της, αγνοώντας τους άλλους παράγοντες που δεν έχουν σχέση με την ηλιοφάνεια όπως οι απαιτήσεις σε πράσινο και για ακάλυπτες επιφάνειες, τους παράγοντες που σχετίζονται με το κυκλοφοριακό κλπ. Για τους λόγους αυτούς οι τιμές του Σ.Δ. δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερες από αυτές που έχουν γίνει αποδεκτές στον αναπτυγμένο διεθνή χώρο. (Αραβαντινός, 1997, σελ. 326).

Στην Ελλάδα οι ικανοποιητικές τιμές του καθαρού συντελεστή δόμησης, για αστικές περιοχές μόνιμης κατοικίας, μπορούν να διακυμανθούν από 0,4 έως 1,5. Ενώ για περιοχές παραθεριστικής κατοικίας οι τιμές πρέπει να είναι κάτω του 0,4. Οι τιμές 0,6 – 1.0 είναι οι πιο ενδεδειγμένες για το καθαρό Σ.Δ. γιατί οι περιοχές που αναπτύσσονται με αυτές τις τιμές παρουσιάζουν μια σχετική οικονομικότητα από άποψη κόστους γης, έργων υποδομής και δεν φορτίζονται με τα προβλήματα της πυκνής δόμησης. (Αραβαντινός, 1997, σελ. 327).

Όπως προαναφέρθηκε στο Δήμο Ραφήνας το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο δόμησης για τις περιοχές με εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια Α' και Β' κατοικίας ορίζεται με βάση τα Π.Δ. της έγκρισης τους καθώς και με βάση των ισχύοντα Γ.Ο.Κ. Οι συντελεστές δόμησης σε μερικές οικιστικές περιοχές του Δήμου φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 9.6: Συντελεστές δόμησης σε ορισμένες οικιστικές περιοχές του Δήμου Ραφήνας

Οικιστικές περιοχές	Σ.Δ.	Φ.Ε.Κ.
Κεντρική περιοχή Ραφήνας	0,80-1,10	Φ.Ε.Κ. 305Δ/95
Υπόλοιπος Οικισμός Ραφήνας	0,60	Φ.Ε.Κ. 65Δ/70 Φ.Ε.Κ. 254Δ/72
Πρωτέας	0,90	Φ.Ε.Κ. 76Α/53
Νηρέας	0,90	Φ.Ε.Κ. 228Δ/55
Ορειχαλκουργοί	0,40	Φ.Ε.Κ. 188Δ/70
Καλλιτεχνούπολη	0,40	Φ.Ε.Κ. 123Δ/69
Ν. Βουτζάς	0,40	Φ.Ε.Κ. 59Δ/69

Πηγή: Πολεοδομικά Ανατολικής Αττικής

Όπως φαίνεται και από τον παραπάνω πίνακα ο Σ.Δ. στην κεντρική περιοχή της Ραφήνας είναι αρκετά μεγάλος. Ωστόσο όμως από το Γ.Π.Σ δεν προτείνεται η μείωση του, εφόσον η περιοχή έχει οικοδομηθεί πλήρως. Ο Σ.Δ. που ισχύει σήμερα στην περιοχή είναι κλιμακούμενος ανάλογα με το πλάτος του δρόμου.

Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί ότι επειδή ο Σ.Δ. μπορεί να ποικίλει στα επιμέρους οικοπέδα και να παρουσιάζει ένα μεγάλο εύρος, ο μέσος Σ.Δ. δεν αντιπροσωπεύει πάντα την υφιστάμενη κατάσταση.

Στις περιοχές εκτός σχεδίου το κύριο πρόβλημα ίσως να μην είναι τόσο ο Σ.Δ. όσο ίσως η ποιότητα της κατασκευής και η άναρχη δόμηση, που οδηγεί στην υποβάθμιση της κατοικίας και τη δημιουργία περιοχών χωρείς επαρκείς, ως προς τον αριθμό και τα τεχνικά χαρακτηριστικά, κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους. Αυτό είναι πιθανών το πιο σημαντικό πρόβλημα που καλείται να αντιμετωπίσει ο πολεοδόμος, με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο.

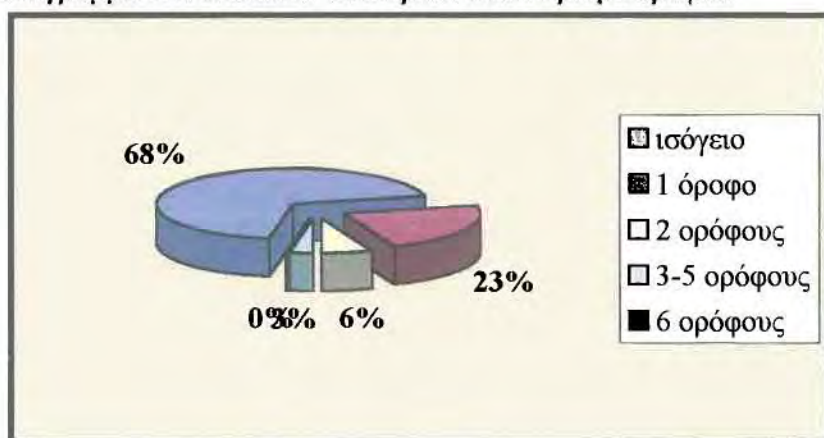
Όσον αφορά των αριθμό των ορόφων των κτισμάτων στην περιοχή, επί συνόλου 6400 κτισμάτων, 4383 είναι ισόγεια, 1443 μονόροφα, 397 διόροφα, 176 από 3 μέχρι 5 ορόφους και μόνο 1 εξαόροφο. Τα στοιχεία αυτά υπάρχουν αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 9.7: Κτίρια κατά αριθμό ορόφων

	Σύνολο κτιρίων	Όροφοι κτιρίων				Με πιλοτή	
		Μόνο ισόγεια (με ή χωρίς υπόγειο)	Ισόγεια ή πιλοτές (με ή χωρίς υπόγειο) με αριθμό ορόφων				
			1	2	3-5		6
Νομ. Ανατ. Αττικής	152779	109713	35242	6127	1677	20	5980
Ραφήνα	6400	4383	1443	397	176	1	331

ΠΗΓΗ: Ε.Σ.Υ.Ε. (έλεγχος)

Διάγραμμα 9.4: Ποσοστό % κτιρίων κατά αριθμό ορόφων



ΠΗΓΗ: έλεγχος

Όπως αναμενόταν, το μεγαλύτερο ποσοστό των κτισμάτων της περιοχής μελέτης έχει έναν όροφο. Συγκεκριμένα το 68% των κτισμάτων είναι ισόγεια, το 23% μονώροφα, το 6% διώροφα ενώ τα τριώροφα έως εξαώροφα είναι ελάχιστα. Το χαρακτηριστικό αυτό είναι τυπικό για περιοχές όπου αναπτύχθηκε η αυθαίρετη παραθεριστική κατοικία, λόγω του ότι η κακή ποιότητα κατασκευής δεν επιτρέπει την ύπαρξη πολλών ορόφων.

9.4 Ποσοστό κάλυψης

Το ποσοστό κάλυψης προκύπτει από το λόγο της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί με κτίσμα, προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου. Επειδή μεταξύ του υπαίθριου χώρου και του οικοδομικού όγκου "υπάρχει περιβαλλοντική, αισθητική και λειτουργική σχέση καθώς και προϋποθέσεις ασφάλειας" (Αρμυράκης, 1997, σελ. 176), το ποσοστό κάλυψης αποτελεί ένα μέσο εξασφάλισης ισορροπίας μεταξύ τους.

Σύμφωνα με το Ν. 1577 / 85 "Γ.Ο.Κ."(Φ.Ε.Κ. 210 Α') το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης στους οικισμούς ανέρχεται σε 70%. Σε γενικές γραμμές μπορούμε να πούμε πως το όριο του 70% δεν παραβιάζεται. Τα αποτελέσματα που προέκυψαν στην Ελλάδα από την εφαρμογή του μέγιστου ποσοστού κάλυψης 70%, οδηγεί στην ανάγκη μείωσης του ποσοστού αυτού. Προτείνεται σύμφωνα με την διεθνή εμπειρία η μείωση του ποσοστού κάλυψης στο 50%, έτσι ώστε το ποσοστό ακαλύπτου να είναι τουλάχιστον 50% καθώς αποτελεί την συνεισφορά κάθε ακινήτου στη διατήρηση ενός ανεκτού επιπέδου περιβαλλοντικών συνθηκών.

Όπως στην περίπτωση του συντελεστή δόμησης έτσι και εδώ υπάρχει μέση κάλυψη bruto και η μέση κάλυψη netto. Η πρώτη εξάγεται από το λόγο του εμβαδού της κάλυψης όλων των κτισμάτων προς τη συνολική έκταση της περιοχής. Για τον υπολογισμό της μέσης κάλυψης netto, πρέπει να αφαιρεθούν από το συνολικό εμβαδά της περιοχής, τα οικόπεδα με χρήσεις χωρίς δόμηση καθώς και τα οικοδομικά τετράγωνα στα οποία είναι εγκατεστημένα δημόσια κτήρια όπως το Λύκειο, Γυμνάσιο, Δημαρχείο κλπ.

9.5 Οικιστική πυκνότητα

Μια ακόμη πολεοδομική παράμετρος είναι η οικιστική πυκνότητα, δηλαδή η πυκνότητα ατόμων στη μονάδα επιφάνειας του γηπέδου, η οποία εξετάζει το μέγεθος φόρτισης του χώρου μελέτης σε σχέση με τον πληθυσμό. Η πυκνότητα όπως και ο συντελεστής δόμησης μπορεί να αναφερθεί στο σύνολο της έκτασης μιας περιοχής, οπότε χαρακτηρίζεται ως μικτή (bruto), είτε στην καθαρή έκταση οικοπέδων, οπότε χαρακτηρίζεται ως καθαρή (netto). Για τον υπολογισμό της πυκνότητας ως μονάδα επιφάνειας γηπέδου χρησιμοποιείται συνήθως το εκτάριο (Ha). Συγκρίνοντας τις τιμές των δυο αυτών πυκνοτήτων, για μια συγκεκριμένη οικιστική πυκνότητα, διαπιστώνεται όπως και στην περίπτωση του Σ.Δ. η έλλειψη ή η επάρκεια κοινόχρηστων χώρων στην περιοχή.

Σύμφωνα με τα πρόσφατα πληθυσμιακά στοιχεία, οι μικτές πυκνότητες στις διάφορες οικιστικές περιοχές παρουσιάζουν μεγάλες διακυμάνσεις. Όπως παρατηρείται και από τον παρακάτω πίνακα την μεγαλύτερη πυκνότητα κατοίκησης τη συναντάμε στην κεντρική περιοχή του οικισμού της Ραφήνας και είναι 185 κατ/ Ha. Εδώ πρέπει να σημειωθεί πως μικτές πυκνότητες της τάξης των 100 κατ /Ha δε διασφαλίζουν συνθήκες αυτόνομης αστικής ζωής. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα των "νέων βρετανικών πόλεων" που επηρεασμένες από τις κηπουπόλεις είχαν αρχικά σχεδιαστεί για πυκνότητα 100 κατ / Ha.

Κατά το σχεδιασμό των πόλεων της δεύτερης γενιάς η αδυναμία εξασφάλισης αυτοδύναμης ζωής, οδήγησε στην αύξηση των πυκνοτήτων σε 200 – 250 κατ / Ha.

Πίνακας 9. 8 : Πυκνότητες κατοίκησης σε διάφορες οικιστικές περιοχές του Δήμου Ραφήνας

Οικισμοί	Πυκνότητα κατοίκησης
Α΄ κατοικία με εγκεκριμένο σχέδιο	
Συνοικισμός Ραφήνας	185 κατ / Ha
Επεκτάσεις	25 κατ / Ha
Α΄ κατοικία χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο	
Διασταύρωση	52 κατ / Ha
Β΄ κατοικία με εγκεκριμένο σχέδιο	
Πρωτέας – Νηρέας – Ορειχαλκουργοί	99 κατ / Ha
Ν. Βουτσάς	28 κατ / Ha
Καλλιτεχνούπολη	17 κατ / Ha
Β΄ κατοικία υπό ένταξη	
Πευκώνας – Βελανιδιά	38 κατ / Ha
Μ. Αμπέλια – Αύρα	34 κατ / Ha
Κόκκινο λιμανάκι	26 κατ / Ha
Αγ. Χαράλαμπος – Πανόραμα - Σκαλοπάτι	30 κατ / Ha
Εκτός σχεδίου	
Θεοτόκος – Περιβολάκια	5 κατ / Ha
Αγ. Βαρβάρα – Βλάχικα – Κιούπι	2 κατ / Ha

Πηγή : Στοιχεία Γενικού-Πολυδομικού Σχεδιασμού Δήμου Ραφήνας, Α΄ Φάση

Στο υπόλοιπο τμήμα του οικισμού της Ραφήνας η πυκνότητα δεν ξεπερνά τους 25 κατ / Ha. Αρκετά μεγάλη πυκνότητα κατοίκησης παρατηρείται επίσης και στη ζώνη Πρωτέας – Νηρέας – Ορειχαλκουργοί, η οποία κυμαίνεται στους 99 κατ / Ha. Ενώ στις εκτός σχεδίου περιοχές παραθεριστικής κατοικίας η πυκνότητα κατοίκησης κυμαίνεται από 26 έως 38 κατ / Ha.

Λόγω του γεγονότος ότι στο Δήμο Ραφήνας κυριαρχεί η παραθεριστική κατοικία, παρατηρείται η σχεδόν ολοκληρωτική εγκατάλειψη ορισμένων οικιστικών περιοχών τους χειμερινούς μήνες. Στις περιοχές αυτές λόγω της αραιοκατοίκησης εντείνεται το πρόβλημα

κοινωνικής επαφής και επικοινωνίας ενώ λόγω των μεγάλων εκτάσεων που υπάρχουν δημιουργούνται αυξημένες δαπάνες δικτύων και κοινωνικής υποδομής.

Για τον υπολογισμό των πυκνοτήτων αυτών συνήθως οι επισκέπτες – παραθεριστές δεν συμπεριλαμβάνονται γιατί αλλοιώνουν την πραγματική πυκνότητα. Ο πληθυσμός αυτός όμως μπορεί να συμπεριληφθεί στον υπολογισμό των πυκνοτήτων, μόνο στη περίπτωση εκείνη που θέλουμε να δείξουμε την ασφυκτική κατάσταση που δημιουργείται στις οικιστικές αυτές περιοχές την περίοδο του θέρους.

9.6 Κοινωνικός εξοπλισμός

9.6.1. Οδικό δίκτυο

Βασικός παράγοντας της γένεσης μετακινήσεων στον δήμο της Ραφήνας είναι οι ανάγκες κυκλοφορίας των κατοίκων του Δήμου που διατηρούν στενές οικονομικές και κοινωνικές σχέσεις με την γύρω περιοχή των Μεσογείων και του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Πρωτεύουσας. Επίσης λόγω του παραθεριστικού χαρακτήρα, στην περιοχή δημιουργούνται πόλοι έλξης μετακινήσεων με σκοπό την αναψυχή. Οι μετακινήσεις αυτές αφορούν κυρίως τους κατοίκους της Αθήνας. Ακόμη ένα σημαντικό τμήμα των μετακινήσεων οφείλεται στη λειτουργία του λιμένα της Ραφήνας. (Τοπικός Πλ. Πολεοδομίας Α. Ν. 2007/07)

Σύμφωνα με την "Κυκλοφοριακή Μελέτη" τα χαρακτηριστικά της κυκλοφορίας στο τοπικό οδικό δίκτυο καθορίζονται σε σημαντικό βαθμό από τον χαρακτήρα των βασικών λειτουργιών στην περιοχή του Δήμου. Έτσι τόσο η λειτουργία του λιμανιού όσο και οι δραστηριότητες στις ζώνες παραθεριστικής κατοικίας δημιουργούν ανάγκες μετακινήσεων οι οποίες διακρίνονται από την έντονη εποχικότητα (καλοκαίρι – χειμώνας) και την σημαντική εβδομαδιαία διακύμανσή τους.

Οι αναπτυσσόμενοι κυκλοφοριακοί φόρτοι στο τοπικό οδικό δίκτυο της Ραφήνας είναι υπερδιπλάσιοι τους θερινούς μήνες σε σχέση με αυτούς που αναπτύσσονται τους χειμερινούς. Λόγω του πολυμορφικού χαρακτήρα της περιοχής (πρώτη κατοικία, παραθεριστική κατοικία, λιμάνι) παρατηρείται μια έντονη ανάμιξη μετακινήσεων τοπικής και υπερτοπικής σημασίας. Η αυξημένη μετακίνηση τους καλοκαιρινούς μήνες αφορά

εκτός από τους μόνιμους κατοίκους, τους επιβάτες του λιμανιού, τους παραθεριστές κ.λ.π. (Τότσικας Π., Πολυχρονιάδης Α., Χλόκας Ν. κ.α., 1997 β)

Η περιοχή μελέτης όπως προαναφέρθηκε απέχει από το κέντρο της Αθήνας 25 km. Η κύρια οδική σύνδεση του Δήμου με το κέντρο γίνεται μέσω της Λεωφόρου Μαραθώνος η οποία τον διαφεί σε δυο τμήματα: το Ν.Α τμήμα, το οποίο περιλαμβάνει την παραλιακή ζώνη της Ραφήνας και τους κύριους οικισμούς της και το Β.Δ. τμήμα το οποίο περιλαμβάνει την ορεινή ζώνη και τους δευτερεύοντες οικισμούς της (Καλλιτεχνούπολη, Ν. Βουτζάς). Θεωρείται ότι είναι ένας υπερτοπικής σημασίας άξονας, μιας και συνδέει την Αθήνα με το λιμάνι της Ραφήνας και τους παραθεριστικούς οικίσκους. Στο μεγαλύτερο τμήμα της παρουσιάζει χαμηλά γεωμετρικά χαρακτηριστικά. Το μέσο πλάτος του είναι 11μ, διατομή 2 λωρίδες ανά κατεύθυνση. Στο εντός σχεδίου τμήμα της υπάρχουν ήδη πεζοδρόμια και κρασπεδόρειθρα ενώ έχουν προβλεφθεί και διαπλατύνσεις, ενώ στο υπόλοιπο, εκτός σχεδίου της, επικρατεί μια λωρίδα κυκλοφορίας χωρίς διαχωριστική νησίδα και χαρακτηρίζεται ανοικτή υπερτοπική οδός χωρίς παράπλευρους. Λόγο της χάραξης του νέου υπερτοπικής σημασίας άξονα, της Λεωφόρου "Σταυρού – Ραφήνας" παράλληλα με τη λεωφόρο Μαραθώνος δεν έχει εκπονηθεί καμία μελέτη διαπλάτυνσης της οδού για το τμήμα αυτό. (Τότσικας Π., Πολυχρονιάδης Α., Χλόκας Ν. κ.α., 1997 α)

Εκτός από την λεωφόρο Μαραθώνος σημαντικός οδικός άξονας είναι και η Λεωφόρος Φλέμινγκ που αποτελεί τον κυριότερο άξονα του Δήμου Ραφήνας, ο οποίος πλέον είναι υπέρ – τοπικής σημασίας δεδομένου ότι η πρόσβαση στο λιμάνι του Δήμου γίνεται αποκλειστικά διαμέσου της Λεωφόρου Φλέμινγκ. Σύμφωνα με μετρήσεις που έγιναν η Λεωφόρος Φλέμινγκ απορροφά ένα σημαντικό τμήμα της Λεωφόρου Μαραθώνος που ερμηνεύεται από την λειτουργία της σαν βασικού άξονα εξυπηρέτησης του συνόλου των δραστηριοτήτων στα διοικητικά όρια του δήμου Ραφήνας. Ο ρόλος της συνίσταται στην εξυπηρέτηση τόσο των τοπικών λειτουργιών όσο και μιας σειράς υπερτοπικών λειτουργιών που παρουσιάζουν έντονη αιχμή τους θερινούς μήνες.

Επίσης αρκετά σημαντικός είναι και ο οδικός άξονας Ραφήνας – Λούτσας και η προέκταση του προς την Λεωφόρο Μαραθώνος δια μέσου της Λ. Εθνικής Αντιστάσεως ο οποίος αποτελεί τον σημαντικότερο διαμπερή οδικό άξονα του οικισμού Ραφήνας. Στο πρωτεύων οδικό δίκτυο μπορεί να θεωρηθεί ότι εντάσσεται και ο οδικός άξονας που οδηγεί προς το νοσοκομείο Νταού Πεντέλης.

Όσον αφορά το δευτερεύων οδικό δίκτυο ως σημαντικός δευτερεύων διαμπερής οδικός άξονας θεωρείται και η Λεωφόρος Κυπρίων Ανταγωνιστών, η οποία μαζί με την Λεωφόρο Εθνικής Αντιστάσεως αποτελεί "ζεύγος" με κατεύθυνση Βορρά – Νότου. Επίσης η οδός Δημοκρατίας αποτελεί ένα ακόμα βασικό, δευτερεύοντα οδικό περιμετρικό άξονα. Εξίσου σημαντικές μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι η οδός Ευβοϊκού η οποία συνδέει την οδό Φλέμινγκ με την παράλια, η κεντρική οδός των οικισμών Αύρα και Μαύρα Αμπέλια καθώς και ο κεντρικός δρόμος των οικισμών Νέος Βουτσάς και Καλλιτεχνούπολη. (Τότσικας Π., Πολυχρονιάδης Α., Σιλδουκί Ν. κ.α., 1997 β)

Σημαντική φόρτιση (με έντονη μίξη τοπικής και διερχόμενης κυκλοφορίας) παρουσιάζουν επίσης και οι οδοί Εθνικής Αντιστάσεως και Νηρέα – Πρωτέα, οι οποίες βρίσκονται στο κέντρο του Δήμου όπου και είναι εγκατεστημένο το σύνολο σχεδόν των εμπορικών και διοικητικών λειτουργιών. Στο υπόλοιπο οδικό δίκτυο του Δήμου, ιδιαίτερη φόρτιση παρουσιάζουν οι οδοί Πρωτέα και 10 κατά την θερινή περίοδο, η οποία σχετίζεται άμεσα με την παραθεριστική κατοικία και την πρόσβαση σε ζώνες ψυχαγωγίας.

Κύρια πύλη εισόδου - εξόδου τόσο προς το Ν.Α. όσο και προς το Β.Δ. τμήμα του δήμου Ραφήνας είναι η συμβολή της Λεωφόρου Μαραθώνος με τη Λεωφόρο Φλέμινγκ, που οδηγεί προς το λιμάνι του δήμου και προς την περιοχή του Νοσοκομείου Νταού Πεντέλης (η λεγόμενη Διασταύρωση). (Π. Τότσικας, Α. Πολυχρονιάδης, Α. Αντωνόπουλος, Χ. Νάσιος κ.α., 1995 - 1996)

Δευτερεύουσες πύλες εισόδου – εξόδου στο Ν.Α. τμήμα του δήμου είναι : η είσοδος από τα βόρεια μέσω της οδού Χρυσ. Σμύρνης, η είσοδος από Ν. Μάκρη από την παραθαλάσσια διαδρομή της οδού Κυανής Ακτής και η είσοδος από την κοινότητα Αρτέμιδος μέσω της Λεωφόρου Αρτέμιδος. Όσον αφορά το Β.Δ. τμήμα του Δήμου δευτερεύουσα πύλη εισόδου θεωρείται η είσοδος προς τον Ν. Βουτσά. (Π. Τότσικας, Α. Πολυχρονιάδης, Α. Αντωνόπουλος, Χ. Νάσιος κ.α., 1995 - 1996)

Σύμφωνα με την "κυκλοφοριακή μελέτη" το οδικό δίκτυο κυρίως των οικισμών που έχουν εγκεκριμένο σχέδιο καθώς και της περιοχής της Διασταύρωσης, επαρκεί για τις ανάγκες του μόνιμου πληθυσμού. Όμως για τα πληθυσμιακά δεδομένα και τις ανάγκες που προκύπτουν κατά την περίοδο του καλοκαιριού, διαμορφώνονται αρκετά χαμηλοί δείκτες. Γενικότερα ο προσδιορισμός των αναγκαίων ποσοστών εδάφους για το οδικό δίκτυο ενός οικισμού εξαρτάται από διάφορες παραμέτρους, όπως είναι οι οικονομικοί και κοινωνικοί

παράγοντες, άλλες χρήσεις, οι πυκνότητες δόμησης κ.α. Λόγω της συγκέντρωσης όλων σχεδόν των οικονομικών, διοικητικών και κοινωνικών λειτουργιών στην κεντρική περιοχή της Ραφήνας, πολλοί κάτοικοι των άλλων οικισμών είναι αναγκασμένοι να μετακινούνται σε αυτήν, με προφανές αποτέλεσμα την αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου. Το γεγονός αυτό επιτείνει ήδη το σοβαρό, λόγω των υψηλών πυκνοτήτων, πρόβλημα ηχορύπανσης που υπάρχει.

Το οδικό δίκτυο των οικισμών που βρίσκονται στην περιοχή εκτός σχεδίου, αποτελείται από τις χαράξεις αγροτικών δρόμων που έγιναν στα πλαίσια αγροτικών διανομών που έγιναν κατά καιρούς στην περιοχή μελέτης. Επειδή όμως το υπάρχον δίκτυο δεν επαρκούσε για να καλύψει της ανάγκες πρόσβασης που δημιουργήθηκαν από την υπέρμετρη παράνομη κατάτμηση και την αυθαίρετη δόμηση, οι ιδιοκτήτες της περιοχής προχώρησαν στη διάνοιξη νέων δρόμων. Οι χαράξεις αυτές, που έγιναν αυθαίρετα, αναπτύχθηκαν ανάλογα με τις ανάγκες των περιοίκων και για το λόγο αυτό χαρακτηρίζονται από αποσπασματικότητα και έλλειψη ιεράρχησης. Οι δρόμοι αυτοί έχουν μικρές και συχνά μεταβαλλόμενες διατομές. Σε αρκετές περιπτώσεις είναι ασύνδετοι μεταξύ τους και καταλήγουν σε αδιέξοδα, αποπροσανατολίζοντας τον επισκέπτη και δημιουργώντας του την αίσθηση ότι βρίσκεται σε έναν πραγματικό λαβύρινθο.

Όσον αφορά την κατάσταση του οδικού δικτύου του Δήμου της Ραφήνας η εικόνα που παρουσιάζει είναι η εξής:

- Ασφαλτοστρωμένοι δρόμοι υπάρχουν μόνο στις περιοχές μόνιμης κατοικίας δηλ. κεντρικός οικισμός, Διασταύρωση καθώς και στους οικισμούς Ν. Βουτσάς και Καλλιτεχνούπολη.
- Οι χωματόδρομοι επικρατούν στις παραθεριστικές περιοχές (εκτός σχεδίου περιοχές).
- Στην περιοχή επέκτασης προς το Κόκκινο Λιμανάκι αρκετά σημεία είναι αδιάνοιχτα και σε κάποιες άλλες περιπτώσεις έχουν καταπατηθεί εκτός των άλλων και τμήματα δρόμων από αυθαίρετη οικοπεδοποίηση και δόμηση.

Σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ν.1515/1985), στα πλαίσια της αντιμετώπισης των συνολικών προβλημάτων της πρωτεύουσας, προβλέπονται μια σειρά από κυκλοφοριακές ρυθμίσεις. Μια από αυτές, η οποία αφορά άμεσα την περιοχή μελέτης μας, είναι η Λεωφόρος Σταυρού – Ραφήνας. Για το τμήμα της οδού από τη Διασταύρωση

έως το λιμάνι εξετάστηκαν πολλές εναλλακτικές προτάσεις. Η λύση που θα επιλέγει θα πρέπει:

- Να διασφαλίζει την οικιστική συνοχή των σημερινών και των υπό ένταξη στο Σχέδιο Πόλεως των Πολεοδομικών Ενοτήτων και όχι των διαμελισμό τους.
- Να δημιουργεί συνθήκες ασφάλειας για τους κατοίκους των περιοχών εκατέρωθεν της Λεωφόρου.
- Να αντιμετωπίζει το ζήτημα της ρύπανσης και της ηχορύπανσης που θα προκαλεί
- Επίσης να λάβει υπόψη της εκτός από το περιβαλλοντικό ζήτημα και το κοινωνικό και οικονομικό κόστος που θα προκληθεί από την κατεδάφιση κατοικιών και την απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών.

Αναπόσπαστο και αποφασιστικής σημασίας μέρος των χερσαίων δικτύων μεταφορών θα αποτελέσουν και οι προβλεπόμενες σιδηροδρομικές διασυνδέσεις. Οι διασυνδέσεις αυτές προβλέπονται να εξυπηρετήσουν σε πρώτη φάση το Αεροδρόμιο των Σπάτων, καθώς και των αστικών κέντρων από Σταυρό προς Γλυκά Νερά, Παιανία - Σπάτα - Μαρκόπουλο. Προτείνεται επίσης επέκταση του δικτύου με την δημιουργία νέας γραμμής από Σταυρό προς Ραφήνα. Η κατασκευή ενός ολοκληρωμένου συστήματος προαστιακού τρένου, θεωρείται άκρως αναγκαία, για την καλύτερη εξυπηρέτηση του Νέου Αεροδρομίου.

Επίσης σύμφωνα με την "Μελέτη περιοχής Μεσόγειων – Αεροδρομίου Σπάτων" προτείνεται η διάνοιξη μιας νέας οδού η οποία θα συνδέσει το Αεροδρόμιο των Σπάτων με το Λιμάνι της Ραφήνας. Η διάνοιξη μιας τέτοιας οδού θα πρέπει να μελετηθεί ιδιαίτερα προσεκτικά γιατί μπορεί να επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στην περιοχή μελέτης μας.

9.6.2. Εκπαίδευση

Η σχολική εκπαίδευση αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κοινωνικούς θεσμούς. Δεν πρόκειται πια για κάποια συνηθισμένη δημοτική υπηρεσία, αλλά για το πλέον κρίσιμο μηχανισμό κοινωνικής αναπαραγωγής.

Η επάρκεια των σχολικών μονάδων της περιοχής είναι αναγκαίο να αξιολογηθεί με πληθυσμό αναφοράς τους μόνιμους κατοίκους όλης της περιοχής.

Νηπιαγωγείο

Στην περιοχή του Δήμου Ραφήνας εντοπίζονται δυο Νηπιαγωγεία, το 1^ο Νηπιαγωγείο Ραφήνας το οποίο στεγάζεται σε νέο αναγερμένο κτίριο το 1981 και το 2^ο Νηπιαγωγείο Ραφήνας το οποίο βρίσκεται στο σχολικό συγκρότημα της Διασταύρωσης και κτίστηκε το 1988. Όσον αφορά το 1^ο Νηπιαγωγείο Ραφήνας μια από τις σημαντικότερες αρνητικές πλευρές που παρουσιάζει είναι η ακατάλληλη θέση του στο κέντρο της κίνησης και του θορύβου της πόλης, ενώ το 2^ο Νηπιαγωγείο Ραφήνας η μόνη αρνητική πλευρά που παρουσιάζει είναι η γειτνίαση του με τη Λεωφόρο Μαραθώνος και επομένως ο σχετικός κίνδυνος της κυκλοφορίας για τα παιδιά.

Στα δυο αυτά νηπιαγωγεία ο αριθμός των νηπίων από το 1988 έως το 1995 είχε ως εξής:

Πίνακας 9.9: Ο αριθμός των νηπίων από το 1988 έως το 1995

Έτος	1 ^ο Νηπιαγωγείο Ραφήνας	2 ^ο Νηπιαγωγείο Ραφήνας
88-89	66	26
89-90	54	28
90-91	47	39
92-93	60	41
93-94	60	32
94-95	46	29

Πηγή: Τοπικό Αστυνομικό Πρόγραμμα Δήμου Ραφήνας.

Τα πολεοδομικά πρότυπα της Ε.Π.Α ορίζουν ότι βιώσιμη μονάδα νηπιαγωγείου αποτελεί μαθητικό δυναμικό 30 παιδιών, με μέγιστο όριο τα 60 παιδιά, όπου ως βιώσιμη μονάδα στη συγκεκριμένη περίπτωση θεωρείται ο ελάχιστος και μέγιστος αριθμός παιδιών, πέρα του οποίου δημιουργείται νέα μονάδα. (Ε.Π.Α.Π. 1989) Σύμφωνα με στατιστικά δεδομένα, οι προσχολικές ηλικίες αντιστοιχούν περίπου στο 2% του πληθυσμού. Με βάση τις εκτιμήσεις που έγιναν σε προηγούμενο κεφαλαίο, ο πληθυσμός του Δήμου Ραφήνας το 2001 κυμαίνεται στους 12.300 κατοίκους. Εκτιμάται πως την περίοδο αυτή οι συγκεκριμένες μονάδες πρέπει να εξυπηρετούν περίπου $[(12300 * 2) / 100] = 246$ παιδιά από όλους τους οικισμούς του δήμου.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η υπάρχουσα υποδομή δεν καλύπτει ικανοποιητικά της ανάγκες του πληθυσμού. Στην περιοχή θα έπρεπε να υπήρχαν τουλάχιστον αλλά $246/60=4,1$ Νηπιαγωγεία για την εξυπηρέτηση του σημερινού πληθυσμού.

Δημοτικά σχολεία

Σύμφωνα με τα πολεοδομικά πρότυπα ως βιώσιμη μονάδα θεωρείται το εξαθέσιο Δημοτικό με δυναμικό 180 μαθητές (30 μαθητές ανά τάξη), ενώ η μέγιστη ανάπτυξη σχολικής μονάδας μπορεί να φτάσει μέχρι 360 μαθητές. Ψυχολογικοί και κοινωνικοί παράγοντες που επηρεάζουν την οργάνωση σωστής σχολικής ζωής καθιστούν απαγορευτική την ανάπτυξη Δημοτικού Σχολείου με περισσότερους από 360 μαθητές. Επίσης η ακτίνα εξυπηρέτησης του Δημοτικού ανέρχεται στα 800 μέτρα. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία οι ηλικίες της δημοτικής εκπαίδευσης αντιστοιχούν περίπου στο 10% του πληθυσμού της περιοχής. Έτσι τα παιδιά ηλικίας 6-11 ετών στην περιοχή μελέτης ανέρχονται σε $[(12300 * 10) / 100] = 1230$.

Στο Δήμο της Ραφήνας υπάρχουν δυο Δημοτικά Σχολεία, ένα 12/θεσιο (1^ο Δημοτικό Σχολείο Ραφήνας) και ένα 5/θεσιο (2^ο Δημοτικό Σχολείο Ραφήνας). Το πρώτο στεγάζεται σε δυο κτίρια κατασκευής 1978 και 1986 ενώ το δεύτερο βρίσκεται στην περιοχή της Διασταύρωσης μέσα σε ένα ιδανικό περιβάλλον και στεγάζεται και αυτό σε δυο κτίρια κατασκευής 1962 και 1986. Σύμφωνα με στοιχεία που υπάρχουν τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια αύξηση του αριθμού των μαθητών περίπου 100 παιδιά το χρόνο σε όλες της βαθμίδες συνολικά. Με βάση τον σημερινό πληθυσμό στον Δήμο Ραφήνας θα έπρεπε να υπήρχαν τρία δημοτικά σχολεία. Έτσι μπορούμε να πούμε πως η υπάρχουσα υποδομή δεν καλύπτει πλήρως τις ανάγκες του πληθυσμού και κρίνεται απαραίτητη η δημιουργία ενός τρίτου Δημοτικού Σχολείου.

Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση

Στο Δήμο Ραφήνας εντοπίζεται ένα Γυμνάσιο, ένα Γενικό Λύκειο και ένα Τεχνικό Λύκειο. Το Γυμνάσιο και το Λύκειο στεγάζονται σε κοινό κτίριο στο Οχυρό ενώ το Τεχνικό Λύκειο στεγάζεται στην οδό Αθηνών και διαθέτει και δεύτερο κτίριο στο κέντρο της Ραφήνας στο χώρο του 1^ο Δημοτικού. Τα συγκροτήματα αυτά όπως και τα Νηπιαγωγεία και τα Δημοτικά πρέπει να καλύπτουν τις ανάγκες όλων των οικισμών του Δήμου Ραφήνας.

Σύμφωνα με τα πολεοδομικά πρότυπα είναι λειτουργικά και εκπαιδευτικά δυνατή η συγκρότηση εκπαιδευτικών μονάδων Γυμνασίου και Λυκείου με συνολική ανάπτυξη μαθητικού δυναμικού από 210 μαθητές κατανεμημένους σε 6 τμήματα έως 840 μαθητές κατανεμημένους σε 24 τμήματα. Ωστόσο ως οικονομική μονάδα θεωρείτε αυτή που εξυπηρετεί 420 μαθητές (12 τμήματα). Ενώ ως ελάχιστη βιώσιμη μονάδα Τεχνικού Λυκείου αποτελεί μαθητικό δυναμικό 105 μαθητών και αντιστοιχεί σε πληθυσμό 2.700 κατοίκων.

Αν λάβουμε υπόψη ότι οι ηλικίες Λυκείου αντιστοιχούν περίπου στο 4% του πληθυσμού και το ποσοστό φοιτούντων στο Γυμνάσιο ανέρχεται στο 5% τότε τα παιδιά ηλικίας 12 – 18 ετών στην περιοχή μελέτης είναι περίπου $[(12.300 * 9) / 100] = 1.107$. Με μέγιστη ακτίνα εξυπηρέτησης τα 1.500 μέτρα, η μονάδα καλύπτει μόνο τις ανάγκες ορισμένων οικισμών και όχι όλων που συγκροτούν τον Δήμο Ραφήνας. Σύμφωνα με τα παραπάνω μπορούμε να πούμε πως η υπάρχουσα υποδομή δεν καλύπτει τις ανάγκες του πληθυσμού και έτσι απαιτείται η ύπαρξη ενός άλλου Γυμνασίου και ακόμη ενός Λυκείου.

Όπως προαναφέραμε η πρώτη και κυριότερη διαπίστωση, όσον αφορά τα εκπαιδευτικά μεγέθη στον Δήμο Ραφήνας, είναι η συνεχής αύξηση του μαθητικού δυναμικού. Η μεγαλύτερη αύξηση παρατηρείται στη Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση. Κλείνοντας το θέμα της εκπαίδευσης τονίζουμε ξανά την ανάγκη νέων αιθουσών και στις δυο βαθμίδες της Εκπαίδευσης και ότι το πρόβλημα της μετακίνησης των μαθητών, θα πρέπει να μελετηθεί στα πλαίσια της μελέτης οργάνωσης δημοτικής συγκοινωνίας.

9.6.3. Υγεία

Όσον αφορά των τομέα της υγείας στον Δήμο της Ραφήνας οι ανάγκες των κατοίκων καλύπτονται από τα Εξωτερικά Ιατρεία του Παιδοψυχιατρικού Νοσοκομείου Αττικής. Δυστυχώς, παρ'όλη τη γεωγραφική διασπορά των οικισμών και τον διαρκώς αυξανόμενο αριθμό κατοίκων δεν υφίσταται Κέντρο Υγείας. Το κοντινότερο Κέντρο Υγείας βρίσκεται στις Ν. Μάρκη. Επίσης στη Ραφήνα λειτουργεί και Ταμείο του ΙΚΑ για την κάλυψη των αναγκών των ασφαλισμένων του.

Η θέση των Εξωτερικών Ιατρείων στη βόρεια άκρη του οικισμού της Διασταύρωσης δυσχεραίνει την πρόσβαση ειδικά εκείνων των κατοίκων που δεν διαθέτουν Ι.Χ. επιβατικό αυτοκίνητο. Επίσης η θέση αυτή είναι εντελώς ακατάλληλη και ως χώρος επέκτασης,

αναβάθμισης των υπηρεσιών υγείας, δεδομένης της οικιστικής διασποράς που υπάρχει στο Δήμο. (Π. Γκότσιας, Α. Πολυφρονιάδη, Α. Αντωνιάδου, Σ. Νίσιος κ.α. 1995 – 1996)

Σύμφωνα με τα πολεοδομικά πρότυπα τα Κέντρα Υγείας είναι αποκεντρωμένες υπηρεσίες πρωτοβάθμιας περίθαλψης και κοινωνικής φροντίδας των Νομαρχιακών νοσοκομείων και εξαρτώνται οργανικά και διοικητικά από αυτά. Τα Κέντρα αυτά παρέχουν εξωνοσοκομειακή περίθαλψη και νοσηλεία ολιγόωρης παραμονής σε εξαιρετικές περιπτώσεις. Ακόμη διακρίνονται σε μη αστικά, με πληθυσμό εξυπηρέτησης 5.000 – 30.000 κατοίκους και σε αστικά, με πληθυσμό εξυπηρέτησης 15.000 – 40.000 κατοίκους. Χωροθετούνται στις πρωτεύουσες των επαρχιών ή σε οικισμούς με ελάχιστο πληθυσμό 1.000 κατοίκων, με πρωτεύον κριτήριο τον χρόνο προσπέλασης. Ο επιθυμητός χρόνος προσπέλασης στα κέντρα υγείας ορίζεται στη μισή ώρα, ενώ ο διπλάσιος (μια ώρα) κρίνεται ανεκτός.

Τα Περιφερειακά Ιατρεία είναι αποκεντρωμένες υπηρεσίες των μη Αστικών Κέντρων Υγείας. Παρέχουν εξωνοσοκομειακή περίθαλψη και εξυπηρετούν πληθυσμό μέχρι 5.000 κάτοικους. Πρωτεύον κριτήριο χωροθέτησης και στην περίπτωση αυτή είναι ο χρόνος προσπέλασης.

Από τα παραπάνω γίνεται φανερό ότι ο Δήμος Ραφήνας απουσιάζει έλλειψη υπηρεσιών υγείας. Προς το παρόν οι σημαντικές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής καλύπτονται από τα ιδιωτικά ιατρεία και τα Εξωτερικά Ιατρεία του Π.Ν.Α είτε από τα νοσοκομεία της Αθήνας. Δεδομένου του μεγέθους του πληθυσμού, μόνιμου και εποχιακού, είναι φανερή η ανάγκη χωροθέτησης τουλάχιστον Κέντρου Υγείας στο Δήμο Ραφήνας.

9.6.4. Πρόνοια

Επιτακτική ήταν η ανάγκη δημιουργίας ενός ΚΑΠΗ στη Ραφήνα και ήδη η σύσταση του είναι γεγονός. Απομένει η στελέχωση του, η ορθή οργάνωση του και η αξιοποίηση της εμπειρίας των άλλων Δήμων, ώστε να μην περιοριστεί στο ρόλο ενός απλού "δημοτικού καφενειού". Το υπό εγκατάσταση ΚΑΠΗ θα μπορούσε να καταστεί οργανικό κύτταρο της Ραφηνιώτικης κοινωνίας. (Π. Γκότσιας, Α. Πολυφρονιάδη, Α. Αντωνιάδου, Σ. Νίσιος κ.α. 1995 – 1996)

Το πρόβλημα που ανακύπτει και στην περίπτωση των υπηρεσιών πρόνοιας αφορά την χωροθέτησή τους, λόγω της γεωγραφικής διασποράς των οικισμών.

Στον Δήμο της Ραφήνας λειτουργεί ένας Δημοτικός Παιδικός Σταθμός, ο οποίος δημιουργήθηκε το 1986 και στεγάζεται σε μισθωμένο κτίριο 200τ.μ. δίπλα στο Δημαρχείο. Στο Παιδικό Σταθμό συχνάζουν περίπου 45-50 μικρά παιδιά ηλικίας 2.5 έως 5.5 ετών. Τα παιδιά αυτά προέρχονται κυρίως από τον οικισμό της Ραφήνας και της Διασταύρωσης. Το σημαντικότερο πρόβλημα που αντιμετωπίζει ο Σταθμός είναι ο υψηλός αριθμός αιτήσεων έγγραφης (πολλές από άλλους οικισμούς) και η αδυναμία του να τις ικανοποιήσει. Με βάση τον μεγάλο αριθμό αιτήσεων έγγραφης στο μοναδικό Παιδικό Σταθμό του δήμου, κρίνεται αναγκαία η δημιουργία τουλάχιστον ενός ακόμη Παιδικού Σταθμού. Όσον αφορά το πρόβλημα της μετακίνησης, θα πρέπει να μελετηθεί στα πλαίσια της μελέτης οργάνωσης δημοτικής συγκοινωνίας.

Σύμφωνα με τα πολεοδομικά πρότυπα της Ε.Π.Α, οι υπόλοιπες υπηρεσίες πρόνοιας (μαθητικά οικοτροφεία, κέντρα βρεφών, ιδρύματα προστασίας αναπήρων, γεροντικές στέγες, γηριατρικές κλινικές κ.α.), χωροθετούνται κατά περίπτωση σε πρωτεύουσες νομών, επαρχιών ή περιφερειών, επομένως δεν εμπίπτουν στην κλίμακα της περιοχής που μελετάμε.

9.6.5. Αρχαιολογικοί χώροι

Σύμφωνα με το Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δήμου Ραφήνας στην περιοχή έχουν εντοπιστεί ευρήματα σε τρεις κυρίως περιοχές: στο Ασκηταριό, σε απόσταση 1χλμ., δυτικά του λιμανιού, όπου έχει εντοπιστεί το Βαλανείο και στον λόφο πάνω από το λιμάνι της Ραφήνας, όπου έχει κτιστεί ο σημερινός οικισμός. Πρέπει να σημειωθεί πως οι χώροι αυτοί αντιμετωπίζουν προβλήματα από αυθαίρετες κατασκευές στις γύρω περιοχές.

Ασκηταριό (Φ.Ε.Κ 118/Β/10.7.54)

Το Ασκηταριό είναι ένα ακρωτήρι τριγωνικού σχήματος το οποίο εντοπίστηκε 2 χλμ. Νότια της σύγχρονης πόλης της Ραφήνας. Η πρωτοελλαδική ΙΙ (περίοδος) εγκατάσταση χτίστηκε στο μεγαλύτερο μέρος της κορυφής του ακρωτηρίου, αν και μόνο ένα μικρό τμήμα στο βόρειο άκρο και μια μικρή περιοχή στα νότια έχουν ανασκαφεί. Το Ασκηταριό ήταν μια σημαντική εγκατάσταση κατά την Πρωτοελλαδική Ι και ΙΙ περίοδο. Μερικά κεραμικά ευρήματα, αν και δεν έχουν βρεθεί αρχιτεκτονικά ευρήματα, αποδεικνύουν κατοίκηση κατά την Μυκηναϊκή περίοδο. Πιστεύεται πως η πόλη εγκαταλείφθηκε μετά

από καταστροφή στο τέλος της Πρωτοελλαδικής φάσης και δε κατοικήθηκε μέχρι τη Μυκηναϊκή εποχή.

Αρχαία Ραφήνα

Η αρχαία Ραφήνα βρίσκεται περίπου 2χλμ. Βόρεια του Ασκηταριού, πάνω από το λιμάνι της Ραφήνας και εντός του σημερινού οικισμού. Τοποθετείται στην ανατολικότερη ακτή της Αττικής, σε μια περιοχή κατάλληλη για ψάρεμα και εμπόριο. Το κέντρο του οικισμού τοποθετήθηκε σε μικρό λόφο που "επιβλέπει" την ακτή, όπου βρέθηκε και ένας μεγάλος αριθμός κεραμικών οστράκων. Η Ραφήνα θα πρέπει να αποτελούσε ένα μεγάλο εμπορικό κέντρο, με διασυνδέσεις με την Εύβοια, την κυρίως Ελλάδα και τις Κυκλάδες. Η σημαντικότερη απόδειξη για τη διενέργεια εμπορικών σχέσεων με τις Κυκλάδες βρίσκεται στην Κεραμική (σε λίγα θραύσματα από τηγάνια).

Το Βαλανείο

Το Ρωμαϊκό Βαλανείο της Ραφήνας έχει αποκαλυφθεί σε ένα μεγάλο τμήμα του από μια ανασκαφή στα τέλη της δεκαετίας του 1970. Δημοσιευμένη έκθεση που να αναφέρεται στα αποτελέσματα της ανασκαφής δεν υπάρχει. Πρόκειται για ένα δείγμα του γνωστού τύπου λουτρών – το βαλανείο – που αναπτύχθηκε στην Ελλάδα. Αποτελείται από τον κεντρικό χώρο με τις λουτρικές λεκάνες, που διαθέτει αψιδωτή δόμηση, τους χώρους με τα υπόκαυστα – ρωμαϊκό σύστημα παραγωγής θερμότητας – και άλλους βοηθητικούς χώρους (πισίνα για κρύο λουτρό κλπ.). Το βαλανείο συνδέεται με ένα εγκατεστημένο σύστημα ύδρευσης από πηγές σε μακρινή απόσταση, πιθανώς στον ορεινό όγκο της Πεντέλης.

Εκτός από τις τρεις προαναφερόμενες θέσεις διάσπαρτα ευρήματα στην περιοχή της Ραφήνας έχουν βρεθεί και:

- Στις κατασκηνώσεις Στέφενσον
- Στην θέση "Ζούγκλα" και θέση "Κιούπι"(αναφορές για προϊστορικά ίχνη)
- Έχουν βρεθεί ίχνη Ρωμαϊκών και Ενετικών τάφων.
- Στη θέση Μάνδρα Διάκου κλπ.

9.6.6. Κοιμητήρια

Το κοιμητήριο του δήμου Ραφήνας βρίσκεται δυτικά του οδικού άξονα Ραφήνας – Λούτσας, ανάμεσα στο μεγάλο Ρέμα και τον λόφο "Οχυρό". Το συνολικό του εμβαδόν

ανέρχεται σε έξι στρέμματα περίπου και θεωρείται πλέον κορεσμένο. Σύμφωνα με το "Στοιχεία Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού Δήμου Ραφήνας" από τον Δήμο μελετάται η μεταφορά του σε κάποιο άλλο σημείο.

9.6.7. Πράσινο – Ελεύθεροι χώροι

Οι ελεύθεροι χώροι στο Δήμο Ραφήνας περιορίζονται στην ύπαρξη μιας κεντρικής πλατείας κοντά στο λιμάνι και ορισμένων άλλων ελεύθερων αδιαμόρφωτων χώρων που τους συναντάμε στους άλλους οικισμούς με εγκεκριμένο σχέδιο. Η κεντρική πλατεία η οποία βρίσκεται στον οικισμό Ραφήνας είναι η μοναδική του Δήμου και έχει έκταση περίπου 5 στρ.

Στην περιοχή μελέτης μας υπάρχουν επίσης και μερικές παιδικές χαρές, με στοιχειώδη εξοπλισμό, που η έκτασή τους υπολογίζεται γύρω στα 15 στρ.. Χαρακτηριστικό πρόβλημα όλων των χωρών αυτής της κατηγορίας δεν είναι η έκτασή τους, όσο η ποιότητά τους.

Όσον αφορά το πράσινο, την Ραφήνα χαρακτηρίζουν δυο περιοχές πράσινου που βρίσκονται σε επαφή με τον οικισμό και θα μπορούσαν να αποτελέσουν ένα πλέγμα χώρων αστικού πράσινου, για όλο το πλέγμα των οικισμών. Οι χώροι αυτοί είναι το μεγάλο ρέμα της Ραφήνας και ο λόφος "Οχυρό". (Γούτικας Π., Παλαζουανάκης Α., Χάλας Ν. κ.α., 1997 β, σελ. 60)

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω η Ραφήνα στερείται ελεύθερων χώρων και χώρων πράσινου. Με βάση τα πολεοδομικά πρότυπα προκύπτει πως ο Δήμος Ραφήνας έχει ανάγκη περίπου από 50.000 m² για πάρκο πόλης, 13.450 m² για κεντρικές πλατείες, 9.300 m² για πλατείες γειτονιών και 9.230 m² για παιδικές χαρές. Ωστόσο, σε αυτές τις προβλέψεις θα πρέπει να συνεκτιμηθεί ότι ο οικιστικός ιστός στους οικισμούς δεν είναι συνεκτικός, η απουσία γεωμετρικών χαρακτηριστικών έκδηλη και η ανάπτυξη του δικτύου οργανική, γεγονός που δημιουργεί προβλήματα χωροθέτησης τους.

Ένα άλλο στοιχείο που αγνοείται είναι κατά πόσο η κατοικία προσφέρει τον απαραίτητο χώρο για την εξυπηρέτηση των αναγκών για αναψυχή, στοιχείο απαραίτητο για την αύξηση ή τη μείωση της ζήτησης για ελεύθερους χώρους (αριθμός και έκταση) σε κάθε οικιστικό σύνολο. (Αλεξανδρακόπουλο Α., Μασραβίτης - Καραχολιάς Σ. 1999)

Σύμφωνα όμως με το "Στοιχεία Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού Δήμου Ραφήνας – Α' Φάση" οι ανάγκες σε ελεύθερους χώρους και χώρους πρασίνου στο Δήμο Ραφήνας προτείνεται να καλυφθούν από την ένταξη στο σχέδιο, του λόφου "Όχυρό" σαν χώρος πρασίνου όπου ο δήμος προγραμματίζει εκεί την δημιουργία ενός οργανωμένου πάρκου υπερτοπικής σημασίας. Θα μπορούσε επίσης και το μεγάλο ρέμα της Ραφήνας που σήμερα παραμένει αδιαμόρφωτος να μετατραπεί σε ένα άξονα πρασίνου και χώρων αναψυχής δημιουργώντας έτσι μιας άλλης ποιότητας σύνδεση μεταξύ των επιμέρους οικιστικών ενοτήτων του Δήμου.

9.6.8. Αθλητισμός

Σύμφωνα με τα πολεοδομικά πρότυπα της Ε.Π.Α που αφορούν τον αθλητισμό οι αθλητικές εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τις περιοχές κατοικίας και τις μονάδες εκπαίδευσης ομαδοποιούνται σε δυο είδη πυρήνων, τον Πυρήνα Α και τον Πυρήνα Β. Ένας Πυρήνας Α αντιστοιχεί σε οικισμούς οι οποίοι έχουν πληθυσμό μέχρι 5.000 κατοίκους, ενώ σε όσους έχουν πληθυσμό από 5.000 έως 30.000 κάτοικους γίνεται κατάτμηση των 5.000 κατοίκων όπου τοποθετούνται Πυρήνες Α ενώ σε μια βασική θέση χωροθετείται ένας Πυρήνας Β. Η ίδια διαδικασία ακολουθείται και για οικισμούς άνω των 30.000 κατοίκων, μόνο που έχουμε επιπλέον κατάτμηση σε περιοχές των 30.000 κατοίκων όπου χωροθετούνται Πυρήνες Β. Οι Πυρήνες αυτοί θα πρέπει να συνδυάζονται κυρίως με τις μονάδες εκπαίδευσης, τους χώρους πρασίνου και τους ελεύθερους χώρους.

Ένας πυρήνας Α περιλαμβάνει:

- Στίβο πλήρη 400 μ με βαλβίδες και σκάμματα
- Γήπεδο ποδοσφαίρου
- Δυο γήπεδα μικτής χρήσης
- Αποδυτήρια και βοηθητικούς χώρους
- Πρόβλεψη κερκίδων

Ένας πυρήνας Β περιλαμβάνει:

- Κλειστό γυμναστήριο
- Κολυμβητήριο με κερκίδες
- Πυρήνα Α με περισσότερα γήπεδα μπάσκετ

- Γήπεδα τένις
- Γήπεδα Handball
- Αίθουσα βαρέων αθλημάτων

Καθορίζονται επιπλέον πρότυπα που αφορούν την επιφάνεια μιας βιώσιμης μονάδας Πυρήνα Α ή Β, όπου ως βιώσιμη μονάδα ορίζεται το ελάχιστο και το μέγιστο μέγεθος σε m^2 πέρα του οποίου δημιουργείται νέα μονάδα, την ακτίνα εξυπηρέτησης, τη μέση επιφάνεια αθλητικών εγκαταστάσεων ανά κάτοικο, την ωφέλιμη επιφάνεια και τα m^2 /κάτοικο για στάθμευση. (Αλεξάνδρουπούλου Α., Μακράκης – Καραχάλιος Χ. 1999)

Σύμφωνα με τα παραπάνω, με βάση τον πληθυσμό της χειμερινής περιόδου, για τις ανάγκες του δήμου της Ραφήνας θα επαρκούσε ένας Πυρήνας Β και δυο Πυρήνες Α. Το πρόβλημα που λογικά προκύπτει είναι αυτό της χωροθέτησης των αθλητικών εγκαταστάσεων, δεδομένου ότι η ακτίνα εξυπηρέτησης ορίζεται σε 1.500m. Σε περίπτωση που θελήσουμε να δημιουργήσουμε τις απαιτούμενες αθλητικές υποδομές για τον παραθεριστικό πληθυσμό θα απαιτούνταν πολλοί περισσότεροι Πυρήνες Α ή Β. Στην περίπτωση που τα πολεοδομικά πρότυπα εφαρμοστούν έτσι ώστε να ανταποκρίνονται στις ανάγκες της θερινής περιόδου θα απαιτείται αυξημένο κόστος και κατανάλωση εκτάσεων. Το χαρακτηριστικό των υποδομών είναι ότι θα παρέμεναν στον μεγαλύτερο ποσοστό τους αχρησιμοποίητες για όλη τη διάρκεια του χρόνου με εξαίρεση του θερινούς μήνες.

Σύμφωνα με στοιχεία που υπάρχουν στο "Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δήμου Ραφήνας" η υπάρχουσα αθλητική υποδομή του Δήμου Ραφήνας αποτελείται: από το δημοτικό γήπεδο ποδοσφαίρου (ο οποίος θα μεταφερθεί στο κέντρο της Ραφήνας), το γήπεδο ποδοσφαίρου του Α.Ο. ΘΥΕΛΛΑ το οποίο βρίσκεται στη Διασταύρωση δίπλα στο 2^ο Δημοτικό σχολείο, από δυο γήπεδα τένις, ένα στο Οχυρό και ένα στο Νέο Βουτζά και από μια σειρά μικρά γήπεδα μπάσκετ στους περισσότερους συνοικισμούς της περιοχής. Σε όλα τα παραπάνω λείπουν οι βοηθητικές εγκαταστάσεις. Σ'αυτά πρέπει να προστεθούν και οι παιδικές χαρές οι οποίες συνήθως βρίσκονται δίπλα τους, καθώς επίσης και το μικρό γήπεδο ποδοσφαίρου δίπλα στις εγκαταστάσεις του Π.Ν.Α.

Ψυχή των αθλητικών αυτών δραστηριοτήτων είναι τα αθλητικά σωματρία της περιοχής (επτά). Ο δήμος της Ραφήνας αν και δεν διαθέτει κάποιο δημοτικό αθλητικό οργανισμό, παραμένει στο κέντρο των αθλητικών δραστηριοτήτων της περιοχής με συντονιστικό ρόλο. Προσπαθεί να βοηθήσει τα υπάρχοντα αθλητικά σωματρία με την κατασκευή

μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων και την διάθεση κονδυλίων για την κατασκευή κλειστού γυμναστηρίου δίπλα στο χώρο του Γυμνασίου – Λυκείου. Η σύντομη παρουσίαση της αθλητικής υποδομής στη Ραφήνας προδίδει τις κύριες ελλείψεις της περιοχής όπως την έλλειψη ενός κλειστού Γυμναστηρίου και ενός σύγχρονου ποδοσφαιρικού Γηπέδου.

9.6.9 Λιμάνι

Από το 1927, με την εγκατάσταση προσφύγων από την περιοχή Τριγλίας Προποντίδας στην περιοχή της Ραφήνας, αρχίζει να διαμορφώνεται μια νέα πραγματικότητα γύρω από της τοπικής μέχρι τότε εμβέλειας, λιμάνι της Ραφήνας. Για μια περίοδο το λιμάνι της Ραφήνας παραμένει στάσιμο, όμως ο κορεσμός του λιμανιού του Πειραιά από επιβατική και εμπορική κίνηση και αδυναμία να καλύψει τις ανάγκες που παρουσιάζονται είχαν ως αποτέλεσμα την μετατόπιση των δραστηριοτήτων προς το λιμάνι της Ραφήνας. Η συντόμευση της διαδρομής προς ορισμένα νησιά των Κυκλάδων και του Κεντρικού Αιγαίου, ήταν ένας ακόμη σημαντικός λόγος της απρογραμμάτιστης διεύρυνσης των δραστηριοτήτων του λιμανιού της Ραφήνας.

Το λιμάνι της Ραφήνας βρίσκεται στο βόρειο μέρος του όρμου της Ραφήνας. Η χερσαία ζώνη του λιμένα έχει συνολική έκταση 38 στρέμματα ή οποία στην πραγματικότητα χρησιμοποιείται για την προσωρινή στάθμευση των οχημάτων που διακινούνται στην περιοχή του λιμανιού.

Το λιμάνι της Ραφήνας τα τελευταία χρόνια παρουσιάζει μια δυναμική εξέλιξη και μια τάση ισχυροποίησης του ρόλου του σαν επιβατικό λιμάνι. Χρόνο με το χρόνο κερδίζει επιβάτες και δρομολόγια από το λιμάνι του Πειραιά, γεγονός θετικό αφού οδηγεί στην αποσυμφόρηση του πρώτου λιμανιού της χώρας. Παρατηρείται αύξηση των δρομολογίων των πλοίων σε ποσοστό 39%, αύξηση των διακινούμενων επιβατών σε ποσοστό 50% και αύξηση των μεταφερόμενων οχημάτων σε 97%. (Π. Τσιπινός, Α. Πολυχρονιδής & Αντωνόπουλος, Σ. Νικολαΐδης, 1995 – 1996)

Από το 1986 μέχρι σήμερα έχουν γίνει διάφορα σχέδια ανάπτυξης για το λιμάνι της Ραφήνας, όμως κανένα από αυτά δεν πραγματοποιήθηκε. Το 1994 από την υπάρχουσα μελέτη επέκτασης του λιμανιού της Ραφήνας προγραμματίζεται να κατασκευαστούν ορισμένα έργα με τα οποία αναμένεται βελτίωση της εικόνας του λιμανιού και



Χάρτης κοινωνικού εξοπλισμού και τεχνικής υποδομής δήμου Ραφήνας

ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 20.000

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Λεωφόρος Μαραθώνος
- Λεωφόρος Φλέμινγκ
- Όρια Δήμου
- Ακτογραμμή

- Δασικές Εκτάσεις
- Πρόνοια
- Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση
- Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση
- Παιδικές Χαρές, Πλατείες
- Περιθαλψη
- Κοινωνική Πρόνοια
- Αθλητισμός
- Πράσινο, Ελεύθεροι Χώροι
- Λιμάνι, Σταθμός Υπεραστικής Συγκοινωνίας
- Ρέμα

- Παιδική χαρά
- Πλατεία
- Νοσοκομείο
- ΤΕΛ
- Λύκειο
- Γυμνάσιο
- Δημοτικό
- Νηπιαγωγείο
- Σταθμός Υπεραστικής Συγκοινωνίας
- Γήπεδο μπάσκετ
- Γήπεδο τένις
- Γήπεδο ποδοσφαίρου
- Λιμάνι
- Περιοχή μελέτης

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΕΛΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ

ΠΡΟΣ ΜΑΡΑΘΩΝΑ

ΔΗΜΟΣ ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ

ΛΙΜΑΝΙ ΡΑΦΗΝΑΣ

ΑΣΚΗΤΑΡΙΟ

ΔΗΜΟΣ ΣΤΙΑΤΩΝ

ΔΗΜΟΣ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

ΠΡΟΣ ΛΟΥΤΕΑ

αναβάθμιση των προσφερόμενων υπηρεσιών με αποτέλεσμα να καθίσταται ελκυστικότερη η διακίνηση επιβατών και οχημάτων από τη Ραφήνα.

Η λειτουργία του λιμανιού της Ραφήνας, προκαλεί μια σειρά προβλήματα τα οποία συνδέονται κυρίως με την διερχόμενη κυκλοφορία οχημάτων διαμέσου του υφιστάμενου τοπικού δικτύου και με την ανεπάρκεια χώρων στάθμευσης. Για αυτό πρέπει η Λεωφόρος Φλέμιγκ και οι λοιπές τοπικές οδοί οι οποίες σήμερα εξυπηρετούν την διερχόμενη κυκλοφορία οχημάτων προς το λιμάνι, να αναβαθμίσουν και να επαναπροσδιορίσουν τον ρόλο τους ως κύριοι τοπικοί οδικοί άξονες.

Η λειτουργία του Αεροδρομίου στα Σπάτα θα επιβαρύνει αρκετά την κίνηση του λιμανιού της Ραφήνας, όσο δεν προωθείται η λειτουργία του λιμανιού του Λαυρίου ως κύριο εμπορικό και επιβατικό λιμάνι μετά το λιμάνι του Πειραιά. Απαραίτητη θεωρείται η σύνδεση του λιμανιού με το υπέρ – τοπικό οδικό δίκτυο μέσω της προγραμματιζόμενης Λεωφόρου Σταυρού – Ραφήνας, καθώς και με το δίκτυο του αστικού σιδηρόδρομου.

9.6.10 Λοιπές κοινωνικές εξυπηρετήσεις και τεχνική υποδομή

Συγκοινωνιακό δίκτυο

Η συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση της Ραφήνας με το κέντρο της Αθήνας γίνεται με το ΚΤΕΛ Αττικής. Η σημερινή συγκοινωνιακή κατάσταση της Ραφήνας θεωρείται ανεπαρκέστατη τόσο σε θεσμικό επίπεδο όσο και λειτουργικό επίπεδο (δρομολόγια διαδρομές κλπ.). Τα βασικά προβλήματα που συναντάμε στο Δήμο της Ραφήνας, σύμφωνα με την "Μελέτη Κυκλοφοριακής Οργάνωσης και Στάθμευσης Κοινότητας Ραφήνας", συνοψίζονται ως εξής:

- Η εξυπηρέτηση του συνόλου των οικισμών είναι ελλιπής.
- Η επικοινωνία μεταξύ των οικισμών είναι προβληματική(σε τοπικό επίπεδο)
- Κακή εξυπηρέτηση κατά τις ώρες μετάβασης στην εργασία
- Η χαμηλή συχνότητα δρομολογίων όσον αφορά την γραμμή προς Αγ. Νικόλαο, ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες.
- Το σημαντικότερο η απουσία συγκοινωνιακής εξυπηρέτησης για τις ανάγκες και τις λειτουργίες της παραθεριστικής περιόδου τόσο σε τοπική όσο και σε διαδημοτική κλίμακα.

Η επίλυση των προβλημάτων αυτών είναι πολυσύνθετη διαδικασία τόσο διαχειριστικού – λειτουργικού όσο και θεσμικού χαρακτήρα.

Δίκτυο ύδρευσης

Η Ραφήνα διαθέτει αρκετά ανεπτυγμένο εσωτερικό δίκτυο ύδρευσης. Πριν το 1985 όπου το δίκτυο συνδέθηκε με τον Κεντρικό Τροφοδοτικό Αγωγό Ανατολικών παραλιών της ΕΥΔΑΠ ο οποίος διέρχεται από το κέντρο της πόλης, η τροφοδοσία του δικτύου πραγματοποιείτο από πηγές της περιοχής. Από τον αγωγό αυτό η Ραφήνα έχει δυο κεντρικές παροχές και υδροδοτείται χωρίς περιορισμό με αποτέλεσμα να μην παρατηρούνται προβλήματα υδροδότησης κατά την διάρκεια της καλοκαιρινής περιόδου που παρατηρούνται σε άλλες περιοχές Ανατολικών Παραλιών. Λόγω της παλαιότητας του δικτύου σημειώνονται απώλειες νερού. Πρέπει να τονιστεί επίσης πως κάποιες περιοχές του Δήμου Ραφήνας υδροδοτούνται από τον Δήμο Νέας Μάκρης.

Δίκτυο αποχέτευσης

Ο Δήμος της Ραφήνας δεν διαθέτει ακόμη αποχετευτικό δίκτυο. Προς το παρόν το σύνολο της περιοχής εξυπηρετείται από απορροφητικούς ή στεγανούς βόθρους. Λόγω της πυκνής δόμησης, κυρίως στο κέντρο, και της σύστασης του εδάφους ειδικά οι στεγανοί βόθροι απαιτείται να εκκενώνονται συχνά. Η εκκένωση τους γίνεται με βυτία τα οποία μεταφέρουν τα λύματα στις εγκαταστάσεις επεξεργασίας της Μεταμορφώσεως Αττικής. Κατά τη διάρκεια της καλοκαιρινής περιόδου κυρίως οι απορροφητικοί βόθροι επιβαρύνονται πρόσθετα με αποτέλεσμα την ρύπανση των ακτών, την μόλυνση της θάλασσας και επίσης εγκυμονούν σοβαρούς κινδύνους για τη μόλυνση των υπογείων υδάτων, που βρίσκονται σε μικρό βάθος. Το Λιμενικό Ταμείο στην περιοχή του λιμανιού έχει κατασκευάσει ένα σύστημα αποχέτευσης των εκεί καταστημάτων το οποίο αποτελείται από σηπτικές δεξαμενές που συνδέονται με έναν κεντρικό αγωγό. Αφού γίνει η χλωρίωση τα λύματα διοχετεύονται στη θάλασσα. Ο τρόπος αυτός καθαρισμού των λυμάτων δεν επαρκεί για την προστασία του περιβάλλοντος. Απαραίτητη κρίνεται η κατασκευή ενός βιολογικού καθαρισμού για τον οποίο έχει γίνει ήδη η προμελέτη.

Όσον αφορά την αποχέτευση όμβριων, τον οικισμό της Ραφήνας διασχίζουν δυο βασικά συλλεκτρία όμβριων που καταλήγουν στο μεγάλο ρέμα. Η ύπαρξη των δυο αυτών συλλεκτριών δεν επαρκεί για να αποφευχθούν οι πλημμύρες.

Διαχείριση απορριμμάτων

Την τελευταία δεκαετία λόγω του καταναλωτικού τρόπου διαβίωσης το πρόβλημα των απορριμμάτων αποτελεί πλέον καθημερινό πρόβλημα. Στην Αττική το πρόβλημα αυτό έχει επιδεινωθεί λόγω του κορεσμού των υπαρχόντων χωματερών. Για τη Ραφήνα το πρόβλημα είναι ιδιαίτερα έντονο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Η ύπαρξη δυο περιόδων, τη θερινή και τη χειμερινή, με εντελώς διαφορετικές ανάγκες, αποδιοργανώνει όλο το σύστημα. Ο δήμος της Ραφήνας προσπαθώντας να λύσει το πρόβλημα αυτό προώθησε τον εκσυγχρονισμό των συστημάτων μέσω μηχανικής αποκομιδής και μικρών σταθμών μεταφόρτωσης. Έτσι τώρα διαθέτει 6 απορριμματοφόρα ένας εκ των οποίων είναι εποχιακός – απαραίτητος για την αποκομιδή την εποχή του καλοκαιριού. Ο δήμος λαμβάνοντας υπόψη την αναγκαιότητα των σταθμών μεταφόρτωσης όσο δεν προωθείτε η επίλυση του προβλήματος της Χωματερής Υγειονομικής Ταφής, έχει δημιουργήσει δικό της σταθμό μεταφόρτωσης το οποίο βρίσκεται στα Καμίνια. Από εκεί τα απορρίμματα μεταφέρονται στη Χωματερή Άνω Λιοσίων, το ίδιο απόγευμα.

Δίκτυο ηλεκτροδότησης

Ο Δήμος της Ραφήνας καλύπτεται πλήρως από δίκτυο παροχής ηλεκτρικής ενέργειας. Λόγω της νομοθεσίας για τα αυθαίρετα, επειδή οι περισσότεροι από τους οικισμούς (υπό ένταξη στο σχέδιο πόλης) στην περιοχή μελέτης δημιουργήθηκαν αυθαίρετα, δεν δικαιούνται ηλεκτρικού ρεύματος. Εντούτοις ηλεκτροδοτήθηκαν είτε λόγω παραλήψεων είτε γιατί εκμεταλλεύτηκαν μια ρύθμιση της νομοθεσίας σύμφωνα με την οποία όσοι αντιμετωπίζουν προβλήματα υγείας επιτρέπεται να ηλεκτροδοτηθούν, μετά από έγγραφη άδεια από την κοινότητα ή τον δήμο.

Δίκτυο τηλεπικοινωνιών

Πάγιο αίτημα των κατοίκων της Ραφήνας ήταν η τηλεφωνική σύνδεση της Ραφήνας να γίνει αστική. Στο θέμα της κάλυψης των αναγκών υπάρχουν προβλήματα που σχετίζονται με την χαμηλή ποιότητα υπηρεσιών και την αδυναμία ικανοποίησης της υφιστάμενης ζήτησης. Η αδυναμία αυτή οφείλεται στις ελλείψεις και τις ανεπάρκειες που παρατηρούνται σε ορισμένα τμήματα της υποδομής όπως κέντρα, κτίρια και δίκτυα. Ο Ο.Τ.Ε προκείμενου να παρέχει σύνδεση δεν ελέγχει τη νομιμότητα του κτίσματος (αυθαίρετο ή όχι).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10⁰

Σύνοψη συμπερασμάτων

Ο Δήμος Ραφήνας αποτελεί το βορειότερο τμήμα της Υποενότητας Ανατολικής Αττικής. Συγκροτείται από ένα παραθαλάσσιο προπολεμικό προσφυγικό πυρήνα στις ανατολικές ακτές της Αττικής και από κάποιους δορυφορικούς οικισμούς Β' κατοικίας. Παρουσιάζει το πλεονέκτημα, να αποτελεί μια περιοχή κατοικίας σε απόσταση 25 km από το κέντρο της Αθήνας, στην οποία συνδιάζονται με μοναδικό τρόπο το βουνό και η θάλασσα. Σε σύγκριση με τους γειτονικούς της Δήμους διαθέτει περιορισμένες παραλίες καθώς και απόκρυμνες ακτές οι οποίες δεν έχουν χάσει μέχρι σήμερα τα δασικά τους χαρακτηριστικά. Στη διαμόρφωση της φυσιογνωμίας του Δήμου της Ραφήνας συνέβαλε και η ύπαρξη ενός λιμανιού υπέρ-τοπικής σημασίας.

Η μικρή απόσταση από την Αθήνα σε συνδυασμό με το υψηλής ποιότητας φυσικό περιβάλλον έδιναν στη Ραφήνα μέχρι πρόσφατα το χαρακτήρα ενός σημαντικού παραθεριστικού κέντρου. Τα τελευταία χρόνια όμως ο χαρακτήρας της (ως παραθεριστική περιοχή) αλλάζει ραγδαία, λόγω της εγκατάστασης εκεί μόνιμα Αθηναίων οι οποίοι εγκαταλείπουν το λεκανοπέδιο εξαιτίας της υποβάθμισης των συνθηκών και της ποιότητας ζωής. Έτσι η Ραφήνα λόγω της θέσης της μετατρέπεται σιγά-σιγά σε ένα προάστιο της Αθήνας με όλα τα γνωστά χαρακτηριστικά ενός αστικού κέντρου.

Ο δήμος Ραφήνας αποτελεί μια από τις ελάχιστες περιπτώσεις Ο.Τ.Α. όπου δεν έχουν ολοκληρωθεί και εγκριθεί μέχρι σήμερα τόσο το "Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο" όσο και ορισμένες "Πολεοδομικές Μελέτες" οικιστικών επεκτάσεων. Η έλλειψη υπερκείμενων χωροταξικών σχεδίων, η ανοχή καθώς και η ενθάρρυνση από πλευράς δημόσιου της απόκτησης κατοικίας με τον κυρίαρχο τρόπο παραγωγής, είχε ως αποτέλεσμα την έκρηξη της "εκτός σχεδίου" και αυθαίρετης δόμησης, στις περιοχές γύρω από τον αρχικό οικισμό. Έτσι εκτεταμένες δασικές εκτάσεις οικοπεδοποιούνται και μετατρέπονται σε περιοχές αυθαίρετης δόμησης.

Μειονέκτημα για την εκπόνηση των μελετών στους οικισμούς αυτούς, αποτελεί η εφαρμογή των πολεοδομικών προτύπων της Ε.Π.Α. Εκτός από την ανάγκη επικαιροποίησής τους, απαιτείται η πλέον εξειδίκευση τους ώστε να επιτυγχάνεται ένα

πραγματικά ωραίο περιβάλλον, αν και όπως προαναφέραμε την εφαρμογή τους χαρακτηρίζει κάποια ελαστικότητα.

Όπως προαναφέρθηκε ο Δήμος Ραφήνας αποτελεί τμήμα της παραλιακής ζώνης Αν. Αττικής. Χαρακτηριστικό των οικισμών που την απαρτίζουν είναι οι στενοί δρόμοι που αφέθηκαν ανάμεσα από μια βασικά εκτεταμένη μάζα αυθαίρετης δόμησης με κτίσματα – πρότυπα αστικής κατοικίας, που ο πολεοδομικός σχεδιασμός απλά σέβεται διατηρώντας την ίδια κατάσταση. Επίσης οι οικισμοί αυτοί (κυρίως παραθεριστικού χαρακτήρα) παρουσιάζουν σημαντική διαφοροποίηση στα πληθυσμιακά μεγέθη μεταξύ της χειμερινής και της θερινής περιόδου. Συγκεκριμένα στους οικισμούς της περιοχής μελέτης ο πληθυσμός που εξυπηρετείται είναι πολλαπλάσιος του μόνιμου. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τον εκτατικό τρόπο ανάπτυξης τους, έχει σημαντικές επιπτώσεις στην οργάνωση τους καθώς και στην λειτουργία τους, με αποτέλεσμα την υποβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης.

Ο αρχικός πυρήνας του οικισμού της Ραφήνας κατοικήθηκε από πρόσφυγες προερχόμενους από την περιοχή Τριγλία Προποντίδα, δημιουργήθηκε το 1927 γύρω από την σημερινή πλατεία και το λιμάνι, την κατασκευή του είχε αναλάβει ένας Πόντιος αρχιτέκτονας – πολεοδομίας ονόματι Μιχαηλίδης. Η σημερινή πόλη εξελίχθηκε γύρω από τον "Συνοικισμό Ραφήνας" ο οποίος δημιουργήθηκε γύρω από τον αρχικό οικιστικό πυρήνα μετά την διανομή του 1934, σύμφωνα με την οποία παραχωρείται σε κάθε οικογένεια έκταση γης για κατοικία και 40 στρεμμάτων γης ως αγροτική. Στη συνέχεια έγινε από το Υπουργείο Γεωργίας άλλη μια διανομή το 1948. Το 1969 και 1970 έγινε η ένταξη στο σχέδιο πόλεως ορισμένων Οικοδομικών Συνεταιρισμών ως περιοχές Β' κατοικίας, ενώ το 1970 και το 1974 έγιναν διαδοχικές επεκτάσεις Β.Δ. και Ν.Δ. του "Συνοικισμού".

Όσον αφορά την εξέλιξη της δόμησης, η αδυναμία ένταξης από νωρίς στο σχέδιο, των οικισμών που είχαν δημιουργηθεί στην περιοχή μελέτης, είχε ως αποτέλεσμα την παγίωση καταστάσεων. Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται αύξηση της δόμησης στην περιοχή μελέτης. Ωστόσο ένα μεγάλο ποσοστό της αύξησης της οικοδομικής επιφάνειας προέκυψε από προσθήκη ορόφου, γεγονός που καταδεικνύει το σταδιακό τρόπο κατασκευής των κτισμάτων αυτών. Χαρακτηριστικό των έντονων πολεοδομικών προβλημάτων που παρουσιάζει η περιοχή μελέτης είναι η έλλειψη "Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου" καθώς και "Πολεοδομικών Μελετών" οικιστικών επεκτάσεων.

Η άναρχη και εκτός σχεδίου δόμηση, οι περιορισμένες οικονομικές δυνατότητες των οικιστών καθώς και η έλλειψη βιωματικής σχέσης με την περιοχή είχε ως αποτέλεσμα την ανέγερση κατασκευών που χαρακτηρίζονται από προχειρότητα και ανεπάρκεια από στατική άποψη. Ανεξάρτητα από το αν πρόκειται για λυόμενες ιδιοκατασκευές ή για κτιστές και μικτές κατασκευές, στην πλειοψηφία τους οι κατοικίες φέρουν εμφανή τα σημάδια της βιαστικής ανέγερσης τους, επακόλουθο του αυθαίρετου χαρακτήρα των περισσότερων. Σε αντίθεση με την κατασκευαστική ανεπάρκεια των κτισμάτων, παρατηρείται ότι πρόθεση των περισσότερων οικιστών είναι να παρουσιάζει το σπίτι τους μια καλή εικόνα, οπτικά.

Το οδικό δίκτυο της περιοχής μελέτης, ανεξαρτήτως κατηγορίας, παρέχει επίπεδα εξυπηρέτησης σχετικά χαμηλά. Όσον αφορά την κατάσταση του, η εικόνα που παρουσιάζει είναι η εξής:

- Ασφαλτοστρωμένοι δρόμοι υπάρχουν μόνο στις περιοχές μόνιμης κατοικίας δηλ. κεντρικός οικισμός, Διασταύρωση καθώς και στους οικισμούς Ν. Βουτζάς και Καλλιτεχνούπολη.
- Οι χωματόδρομοι επικρατούν στις παραθεριστικές περιοχές
- Στην περιοχή επέκτασης προς το Κόκκινο Λιμανάκι αρκετά σημεία είναι αδιάνοιχτα και σε κάποιες άλλες περιπτώσεις έχουν καταπατηθεί εκτός των άλλων και τμήματα δρόμων από αυθαίρετη οικοπεδοποίηση και δόμηση.

Τα χαρακτηριστικά της κυκλοφορίας στο τοπικό οδικό δίκτυο καθορίζονται σε σημαντικό βαθμό από τον χαρακτήρα των βασικών λειτουργιών στην περιοχή του Δήμου. Έτσι τόσο η λειτουργία του λιμανιού όσο και οι δραστηριότητες στις ζώνες παραθεριστικής κατοικίας δημιουργούν ανάγκες μετακινήσεων οι οποίες διακρίνονται από την έντονη εποχικότητα. Οι αναπτυσσόμενοι κυκλοφοριακοί φόρτοι στο τοπικό οδικό δίκτυο της Ραφήνας είναι υπερδιπλάσιοι τους θερινούς μήνες σε σχέση με αυτούς που αναπτύσσονται τους χειμερινούς. Λόγω του πολυμορφικού χαρακτήρα της περιοχής (πρώτη κατοικία, παραθεριστική κατοικία, λιμάνι) παρατηρείται μια έντονη ανάμειξη μετακινήσεων τοπικής και υπερτοπικής σημασίας. Επιπλέον επιτείνεται το ήδη σοβαρό πρόβλημα ηχορύπανσης που υπάρχει. Λόγω της συγκέντρωσης των περισσότερων κεντρικών λειτουργιών στον οικισμό της Ραφήνας, οι κάτοικοι των άλλων οικισμών αναγκάζονται να μετακινηθούν στον οικισμό για την κάλυψη ακόμη και των καθημερινών

τους αναγκών. Το γεγονός αυτό έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση ακόμη περισσότερο του κυκλοφοριακού φόρτου.

Ανάμεσα στο σύνολο των προβλεπόμενων δικτύων μεταφορών στην ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων, ιδιαίτερη σημασία για το Δήμο Ραφήνας έχει η αρτηρία Σταυρού – Ραφήνας. Η αρτηρία αυτή προβλέπεται στο Ρ.Σ.Α. '85 καθώς και στο πρόγραμμα μεγάλων έργων που θα γίνουν στην Αττική, αλλά όχι στο άμεσο μέλλον. Η σημασία της σχετίζεται με την ανάπτυξη του λιμανιού της Ραφήνας και την απρόσκοπτη εξυπηρέτηση των διακινούμενων προς τα νησιά μέσω Ραφήνας. Η ανάγκη μιας τέτοιας αρτηρίας όμως θα πρέπει να απορρέει κυρίως από το γεγονός ότι η υφιστάμενη Λεωφόρος Σταυρού – Ραφήνας είναι άκρως ανεπαρκής να εξυπηρετήσει τις σημερινές ανάγκες των Μεσογείων στις συγκεκριμένες περιοχές.

Αναπόσπαστο και αποφασιστικής σημασίας μέρος των χερσαίων δικτύων μεταφορών θα αποτελέσουν και οι προβλεπόμενες σιδηροδρομικές διασυνδέσεις. Οι διασυνδέσεις αυτές προβλέπονται να εξυπηρετήσουν σε πρώτη φάση το Αεροδρόμιο των Σπάτων, καθώς και των αστικών κέντρων από Σταυρό προς Γλυκά Νερά, Παιανία – Σπάτα- Μαρκόπουλο. Προτείνεται επίσης επέκταση του δικτύου με την δημιουργία νέας γραμμής από Σταυρό προς Ραφήνα. Η κατασκευή ενός ολοκληρωμένου συστήματος προαστιακού τρένου, θεωρείται άκρως αναγκαία, για την καλύτερη εξυπηρέτηση του Νέου Αεροδρομίου.

Επίσης προτείνεται η διάνοιξη μιας νέας οδού η οποία θα συνδέσει το Αεροδρόμιο των Σπάτων με το Λιμάνι της Ραφήνας. Η διάνοιξη μιας τέτοιας οδού θα πρέπει να μελετηθεί ιδιαίτερα προσεκτικά γιατί μπορεί να επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στην περιοχή μελέτης μας.

Ως προς την εκπαίδευση, η υπάρχουσα υποδομή κρίνεται ανεπαρκής, οι ανάγκες δεν καλύπτονται ικανοποιητικά, καθώς υπάρχουν ελλείψεις σε κτίρια και ελεύθερους χώρους. Όπως προαναφέραμε η πρώτη και κυριότερη διαπίστωση, όσον αφορά τα εκπαιδευτικά μεγέθη στον Δήμο Ραφήνας, είναι η συνεχής αύξηση του μαθητικού δυναμικού. Η μεγαλύτερη αύξηση παρατηρείται στη Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση, όπου εντοπίζεται αύξηση 100 μαθητών το χρόνο. Μεγαλύτερη έλλειψη παρατηρείται στο Γυμνάσιο – Λύκειο που χρησιμοποιούν τους ίδιους χώρους και στο Τεχνικό Λύκειο που στεγάζεται σε διάφορα κτίρια. Ένα άλλο πρόβλημα που υπάρχει είναι το θέμα της μετακίνησης των μαθητών, το οποίο θα πρέπει να μελετηθεί στα πλαίσια της μελέτης οργάνωσης δημοτικής

συγκοινωνίας. Ανάλογη παρουσιάζεται η κατάσταση όσον αφορά και τις αθλητικές εγκαταστάσεις.

Στον τομέα της υγείας, η κατάσταση παρουσιάζεται περισσότερο προβληματική, παρ' όλη τη γεωγραφική διασπορά των οικισμών και τον διαρκώς αυξανόμενο αριθμό κατοίκων δεν υφίσταται Κέντρο Υγείας. Στη Ραφήνα λειτουργεί ένα Ταμείο του ΙΚΑ για την κάλυψη των αναγκών των ασφαλισμένων του. Η ύπαρξη των Εξωτερικών Ιατρείων δεν επαρκεί για την κάλυψη των αναγκών του πληθυσμού της περιοχής. Επίσης η χωροθέτηση τους στη βόρεια άκρη του οικισμού της Διασταύρωσης δυσχεραίνει την πρόσβαση, ειδικά εκείνων των κατοίκων που δεν διαθέτουν Ι.Χ. επιβατικό αυτοκίνητο. Λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος του πληθυσμού, μόνιμου και εποχιακού, είναι φανερό η ανάγκη χωροθέτησης τουλάχιστον Κέντρου Υγείας στο Δήμο Ραφήνας. Όσον αφορά τον τομέα της πρόνοιας οι υπηρεσίες που υπάρχουν είναι ελλιπείς. Περιορίζονται σε έναν παιδικό σταθμό που φιλοξενεί περίπου 50 παιδιά και στο υπό σύσταση ΚΑΠΗ το οποίο δεν έχει ακόμη δικό του χώρο.

Ο Δήμος Ραφήνας στερείται ελεύθερων χώρων και χώρων πράσινου. Οι ελεύθεροι χώροι περιορίζονται στην ύπαρξη μιας κεντρικής πλατείας κοντά στο λιμάνι και ορισμένων άλλων ελεύθερων αδιαμόρφωτων χώρων που τους συναντάμε στους άλλους οικισμούς με εγκεκριμένο σχέδιο. Υπάρχουν επίσης και μερικές παιδικές χαρές με στοιχειώδη εξοπλισμό, χαρακτηριστικό πρόβλημα των οποίων δεν είναι η έκτασή τους, όσο η ποιότητά τους. Όσον αφορά το πράσινο, την Ραφήνα χαρακτηρίζουν δυο περιοχές πράσινου που βρίσκονται σε επαφή με τον οικισμό και θα μπορούσαν να αποτελέσουν ένα πλέγμα χώρων αστικού πράσινου. Προκειμένου να καλυφθούν οι ανάγκες που προκύπτουν, απαιτείται η δέσμευση σημαντικών εκτάσεων, όπως και σημαντικός κόστος κατασκευής. Οι ανάγκες όμως σε ελεύθερους χώρους και χώρους πράσινου στο Δήμο Ραφήνας, μπορούν να καλυφθούν επίσης και από την ένταξη στο σχέδιο, του λόφου "Όχυρό" σαν χώρος πράσινου όπου ο δήμος προγραμματίζει εκεί την δημιουργία ενός οργανωμένου πάρκου υπερτοπικής σημασίας. Θα μπορούσε επίσης και το μεγάλο ρέμα της Ραφήνας που σήμερα παραμένει αδιαμόρφωτος να μετατραπεί σε ένα άξονα πρασίνου και χώρων αναψυχής δημιουργώντας έτσι μιας άλλης ποιότητας σύνδεση μεταξύ των επιμέρους οικιστικών ενοτήτων του Δήμου.

Την τελευταία δεκαετία λόγω του καταναλωτικού τρόπου διαβίωσης το πρόβλημα των απορριμμάτων αποτελεί πλέον καθημερινό πρόβλημα για όλους τους δήμους. Για τη

Ραφήνα το πρόβλημα αυτό είναι ιδιαίτερα έντονο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Ο δήμος προσπαθώντας να λύσει το πρόβλημα αυτό προώθησε των εκσυγχρονισμό των συστημάτων μέσω μηχανικής αποκομιδής και μικρών σταθμών μεταφόρτωσης.

Πρέπει να τονιστεί ακόμη πως ο Δήμος Ραφήνας δεν διαθέτει ακόμη αποχετευτικό δίκτυο. Προς το παρόν το σύνολο της περιοχής εξυπηρετείται από απορροφητικούς ή στεγανούς βόθρους. Απαραίτητη κρίνεται η κατασκευή αποχετευτικού δικτύου καθώς και ενός βιολογικού καθαρισμού για τον οποίο έχει γίνει ήδη η προμελέτη.

Τέλος ο Δήμος Ραφήνας καλύπτεται πλήρως από δίκτυο παροχής ηλεκτρικής ενέργειας και επίσης διαθέτει αρκετά ανεπτυγμένο εσωτερικό δίκτυο ύδρευσης με αποτέλεσμα να μην παρατηρούνται προβλήματα υδροδότησης κατά την διάρκεια της καλοκαιρινής περιόδου που παρατηρούνται σε άλλες περιοχές Ανατολικών Παραλιών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αγαλιανού Αμαλία, 1984, *Αυθαίρετη δόμηση για παραθεριστική κατοικία: Γενική θεώρηση και εφαρμογή στο Κατάκωλο Ν. Ηλείας*, Διπλωματική Εργασία, Ε.Μ.Π., Τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Αθήνα.
2. Αλεξανδροπούλου Αιμιλία, Μακράκης-Καραχάλιος Χρυσόστομος 1999. *Παραθεριστική κατοικία. Θεσμοί και πραγματικότητα. Η περίπτωση της Ασπροβάλλτας*, Διπλωματική Εργασία, Τ.Μ.Χ.Π.Α, Βόλος
3. Αραβαντινός Α., 1997, *Πολεοδομικός σχεδιασμός, για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα.
4. Αραβαντινός Δ., 1991, "Η αυθαίρετη δόμηση στη Θεσσαλονίκη κατά τις τρεις τελευταίες δεκαετίες (1960-1990)", *Τεχνικά Χρονικά Α*, Τόμος 11, Τεύχος 1, σελ. 89 - 112
5. Αντωνοπούλου Σ., Πορτάλιου Ε. 1993, *Παραγωγή κατοικίας στην Ελλάδα 1949 – 1979*, Ε.Μ.Π., Αθήνα
6. Γετίμης Π., 1989, *Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα*, Οδυσσέας ΕΠΕ, Αθήνα
7. Γιαννακούρου Γ., 1999. "Το θεσμικό πλαίσιο του σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα: Ιστορικές μεταμορφώσεις και σύγχρονα αιτήματα", από το βιβλίο *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων*, Βολος 1999
8. Ζήσου, Παπαπέτρου, Τσιάκα, 1975, *Παραθεριστικός χώρος: δεύτερη κατοικία*, Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Ε.Μ.Π., Αθήνα
9. Ινστιτούτο Περιφερειακής ανάπτυξης Παντείου Πανεπιστημίου, 1998, *Οικονομική Ανάπτυξη και χωροταξικός Σχεδιασμός Πεδιάδας Μεσογείων 1995-2000, Χωρικές Ρυθμίσεις Περιοχής Αεροδρομίου*, Αθήνα
10. Μπεριάτος, Οικονόμου, Πυργιώτης 1994. *Κωδικοποίηση και μηχανισμοί έλεγχου των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο*. Τελική έκθεση

11. Κουλούμπης Κ., *Το πρόβλημα της κατοικίας στην Ελλάδα*, Παγκόσμιο οικιστικό συνέδριο, Λευκωσία 1977.
12. Κλεάνθη Σ., Ζαμπούκα Α., *Αυθαίρετα της Λάρισας και Ν. 720/77*, Λάρισα 1980.
13. Κώτση Α., Παπακωνσταντίνου ΣΤ., Παπατριανταφύλλου, Πολυζώης Ν., Χριστοπούλου Χ., 1972, *Διερεύνηση των παραγόντων που δημιουργούν τα αυθαίρετα*, Διπλωματική Εργασία, Ε.Μ.Π., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Αθήνα
14. Οικονόμου 1999. "Η εξέλιξη της πολεοδομικής και χωροταξικής πολιτικής κατά τον 20^ο αιώνα", από το βιβλίο *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων*. Βόλος 1999
15. Οικονόμου, Πετράκος 1999. "Πολιτικές αστικής ανάπτυξης και πολεοδομικής οργάνωσης στην Ελλάδα", από το βιβλίο *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων*. Βόλος 1999
16. Οργανισμός Αθήνας, 1993, *Μελέτη Ζ.Ο.Ε. Ανατολικής Αττικής*, Αθήνα
17. Παρασκευόπουλος Μ., 1989, *Μελέτη Κυκλοφοριακής Οργάνωσης και Στάθμευσης Κοινότητας Ραφήνας*, Αθήνα
18. Πιλάτη Α., 2000, *Η αυθαίρετη δόμηση στην Αθήνα*, εργασία στο μάθημα Θεωρίες για τη Σύγχρονη Πόλη στο Τμήμα Αρχιτεκτόνων του Ε.Μ.Π., Αθήνα
19. Σταματίου Ε., 2000. *Πολιτική γης και διαχείριση εγγείου ιδιοκτησίας*, Σημειώσεις στο μάθημα Πολιτική γης και διαχείριση εγγείου ιδιοκτησίας στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Βόλος
20. Στεργίου Ε., 1984, *Τα αυθαίρετα και τρόποι στέγασης των λαϊκών τάξεων στο Λεκανοπέδιο της Αθήνας: Η περίπτωση της Κοκκινιάς*, Διπλωματική Εργασία Ε.Μ.Π., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Αθήνα
21. Σκουρή Β., Τάχου Α., 1997, *Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο*, Εκδόσεις Σακκούλα, Θεσσαλονίκη

22. Τ.Ε.Ε., 1974, "Το πόρισμα της ομάδας εργασίας του Τ.Ε.Ε για αυθαίρετες επικίνδυνες κατασκευές", *Ενημερωτικό Δελτίο Τ.Ε.Ε.*, Τεύχος 820, Αθήνα, σελ. 5-10
23. Τ.Ε.Ε., 1974, "Το πόρισμα της ομάδας εργασίας του Τ.Ε.Ε για αυθαίρετες επικίνδυνες κατασκευές", *Ενημερωτικό Δελτίο Τ.Ε.Ε.*, Τεύχος 821, Αθήνα, σελ. 8-13
24. Τότσικας Π., Πολυχρονιάδης Α., Αντωνόπουλος Α., Νάσιος Χ., κ.α., 1995 – 1996, *Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δήμου Ραφήνας*, Αθήνα
25. Τότσικας Π., Πολυχρονιάδης Α., Χλύκας Ν. κ.α., 1997 β, *Στοιχεία Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού Δήμου Ραφήνας – Β Φάση*, Αθήνα
26. Τότσικας Π., Πολυχρονιάδης Α., Χλύκας Ν. κ.α., 1997 α *Στοιχεία Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού Δήμου Ραφήνας – Α Φάση*, Αθήνα
27. Τζίκα - Χατζοπούλου Α., 2000, *Πολεοδομικό Δίκαιο*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις, Ε.Μ.Π., Αθήνα
28. Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., Ε.Μ.Π., Ε.Κ.Κ.Ε., 1998 α, *Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα*, Β' Φάση, Αθήνα
29. Υ.Χ.Ο.Π, 1983, *Πολεοδομικά Πρότυπα: Επιχείρηση Πολεοδομική Ανασυγκρότηση 1982 – 1984*, Αθήνα
30. Υ.Χ.Ο.Π, 1983, *Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας*, Αθήνα
31. Χριστοφυλόπουλος Δ., 1980. *Η πολεοδομική νομοθεσία όπως ίσχυε μέχρι σήμερα*, Αθήνα
32. Χριστοφυλόπουλος Δ., 1984. *Χωροταξία και πολεοδομία*. Τεύχος Β, Εκδόσεις Σακκούλα, Αθήνα

Νομοθεσία

- Ν.Δ. της 17.7.1923 «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κώμων και Συνοικιών του Κράτους και οικοδομής αυτών».
- Φ.Ε.Κ 76 Α / 30.3.53 «Επέκταση σχεδίου στην περιοχή οικ. Συνεταιρισμού ο "Πρωτεύς"».
- Φ.Ε.Κ 228 Α / 25.8.53 «Επέκταση σχεδίου οικ. Συνεταιρισμού ο "Νηρέας" και καθορισμός των όρων δόμησης».
- (Φ.Ε.Κ 118/Β/10.7.54) «Η περιοχή Ασκηταριό, 2 χλμ. Προς Ν. της Ραφήνας έχει κηρυχθεί αρχαιολογικός χώρος».
- Α.Ν.410/1968 «Περί αυθαίρετων οικοδομικών κατασκευών»(Αφορά μόνο παλιές περιπτώσεις αυθαιρέτων). ΦΕΚ 110 Α'/68.
- Φ.Ε.Κ. 59 Δ / 20.3.69 «Έγκριση ρυθμιστικού σχεδίου του οικ. Συνεταιρισμού "Ν. Βουτσάς" στην περιοχή Αγ. Βαρβάρα κοινότητας Ραφήνας».
- Φ.Ε.Κ. 123 Δ / 21.6.69 «Έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού του οικοδομικού συνεταιρισμού "Καλλιτεχνών", στη θέση Αγ. Παρασκευή Ραφήνας και καθορισμός όρων δόμησης».
- Φ.Ε.Κ. 65 Δ / 2.4.70 «Τροποποίηση και επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας στις θέσης "Κόκκινο Λιμανάκι" και καθορισμός όρων δόμησης».
- Φ.Ε.Κ. 188 Δ / 31.8.70 «Τροποποίηση και επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου Ραφήνας στη θέση "Ασκητάρι" και καθορισμός όρων δόμησης».
- Ν.Δ. 349/1974 καθιερώνει καθεστώς συγκρατήσεως της αυθαίρετης δόμησης εντός και εκτός σχεδίου σε συνδυασμό με τα άρθρα 118-124 του Γ.Ο.Κ. 1973 που αντικατέστησε το Γ.Ο.Κ. του 1955.

- Ν.Δ. 651/1977 «Περί καταργήσεως του ν.δ 394/74 τροποποιήσεων» των «Αυθαίρετων οικοδομικών κατασκευών, διατάξεων και ρυθμίσεων συναφών θεμάτων». ΦΕΚ 207 Α'77.
- Ν.Δ. 720/1977 «Περί εξαιρέσεως από τις κατεδαφίσεως αυθαίρετων κτισμάτων, επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελούμενων κατά τις διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/68 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων» (Αφορά μόνο παλιές περιπτώσεις αυθαιρέτων). ΦΕΚ 297 Α'77
- Π.Δ. της 5-13.12.1979, (Φ.Ε.Κ 707 Δ /79). «Ζώνες Αττικής».
- Π.Δ. 707 Δ' /1979, Σύμφωνα με το οποίο η περιοχή η οποία βρίσκεται εκτός των εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων του Νομού Αττικής χωρίστηκε σε δυο ζώνες Α και Β.
- Οι αποφάσεις 257 και 1687/1980. Με τις αποφάσεις αυτές το ΣτΕ προσπάθησε να θέσει φραγμούς στην αλόγιστη νομιμοποίηση των αυθαίρετων οικοδομών.
- Ν. 1337/1983 «Οικιστικός νόμος. Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις». (Βασικός νόμος περί αυθαίρετων κατασκευών). ΦΕΚ 33 Α'83.
- Π.Δ. της 5/12.7.1983 «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών και ρύθμιση συναφών θεμάτων»
- Π.Δ. της 3/8.9.1983 «Τρόπος και διαδικασία εκτίμησης της αξίας των αυθαιρέτων κατασκευών και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών».
- Π.Δ. της 3/8.9.1983 «Προσδιορισμός της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου και σχετικές διαδικασίες».
- Π.Δ. 22.6.1983, (Φ.Ε.Κ 284 Δ/ 83). «Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) Αττικής».

- Υ.Α. 23186/3626 της 15/31.4.1985 «Εξειδίκευση κοινωνικών λόγων για άδεια αποπερατώσεως αυθαιρέτων κτισμάτων».
- Ν.1512/1985 «Τροποποιήσεις και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων κλπ.»
- Ν. 1571/1985 (Γ.Ο.Κ). «Αναθεώρηση του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού».
- Π.Δ., Φ.Ε.Κ. 556 Δ / 1988. «Καθορισμός εντός της Ζ.Ο.Ε. περιοχών δεύτερης κατοικίας».
- Π.Δ. 26.8.88, Φ.Ε.Κ 755 Δ / 21.10.88 «Καθορισμός ζωνών προστασίας του όρους Πεντέλη, χρήσεων και όρων δόμησης αυτών».
- Ν. 2052/1992 «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις». ΦΕΚ 94 Α' /92. Αναφέρεται στις Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης.
- Ν. 2145/1993. Αναφέρεται στα σχέδια Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης (ΣΑΠΟ).
- Ν. 2508/1997. (Νέος οικιστικός νόμος) Αναφέρεται στη Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας.
- Π.Δ. 267/1998. Αναφέρεται στη διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων αυθαιρέτων κατασκευών, στον τρόπο εκτίμησης της αξίας και στον καθορισμό του ύψους των προστίμων.



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Πίνακας 1 (1993). Είδος οικοδομικών Αδειών κατά γεωγραφικό διαμέρισμα, νομό, δήμο ή κοινότητα

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ										
Γεωγραφικό Διαμέρισμα, Νομός, Δήμος ή Κοινότητα	Σύνολο	Νέες οικοδομές	Προσθήκες	Επισκευές	Αναπαλαιώσεις	Κατεδαφίσεις	Περιτοιχίσεις	Νομιμοποιήσεις	Αναθεωρήσεις	Τροποποιήσεις
Σύνολο ΕΛΛΑΔΟΣ	66921	33913	15050	4722	42	3057	1224	2665	5941	307
Νομαρχίες Νομού Αττικής	16232	5854	3978	886	5	1411	232	424	3385	57
Νομαρχία ανατολικής Αττικής	6200									
Ραφήνα	93	29	17	6	0	4	3	0	34	0

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. (Επεξεργασία: Ιδία)

Πίνακας 2 (1994). Είδος οικοδομικών Αδειών κατά γεωγραφικό διαμέρισμα, νομό, δήμο ή κοινότητα

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ										
Γεωγραφικό Διαμέρισμα, Νομός, Δήμος ή Κοινότητα	Σύνολο	Νέες οικοδομές	Προσθήκες	Επισκευές	Αναπαλαιώσεις	Κατεδαφίσεις	Περιτοιχίσεις	Νομιμοποιήσεις	Αναθεωρήσεις	Τροποποιήσεις
Σύνολο ΕΛΛΑΔΟΣ	66110	34104	14163	5020	63	2928	1113	2745	5581	393
Νομαρχίες Νομού Αττικής	16096	5868	3686	974	8	1392	207	450	3419	
Νομαρχία ανατολικής Αττικής	6236	568	464	397	8	328	26	40	498	16
Ραφήνα	84	38	13	4	0	3	3	2	20	1

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. (Επεξεργασία: Ιδία)

Πίνακας 3 (1995): Είδος οικοδομικών αδειών κατά γεωγραφικό διαμέρισμα , νομό, δήμο ή κοινότητα

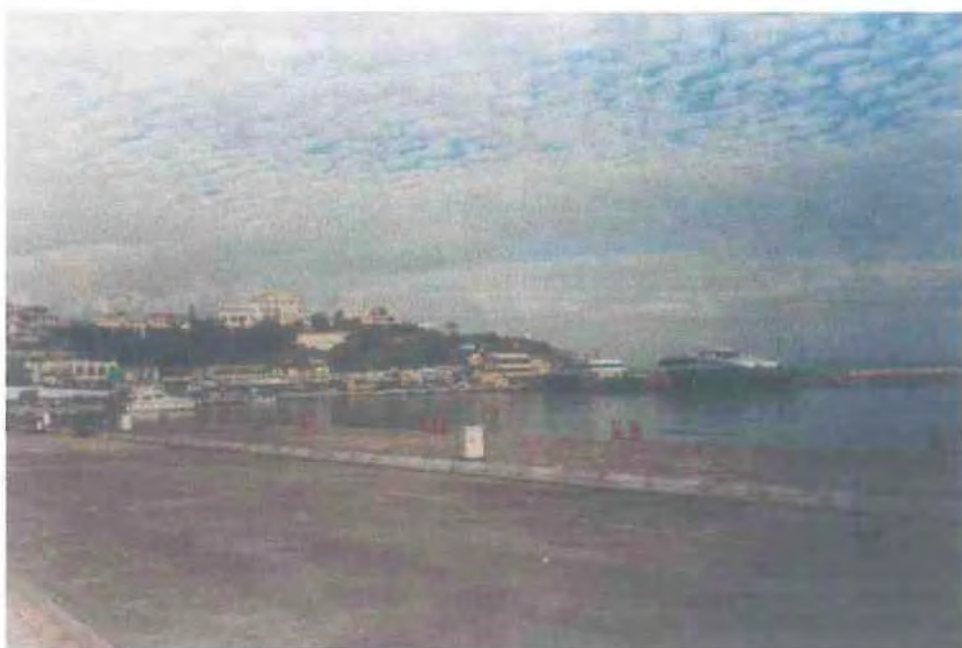
Γεωγραφικό διαμέρισμα και νομός	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ									
	Σύνολο	Νέες Οικοδομές	Προσθήκες	Επισκευές	Αναπαλαιώσεις	Κατεδαφίσεις	Περιτοιχίσεις	Νομιμοποιήσεις	Αναθεωρήσεις	Τροποποιήσεις
Σύνολο Ελλάδος	61676	30563	13294	5195	43	2776	1138	2981	5449	237
Νομαρχία Ανατολ. Αττικής	5703									
Ραφήνα	86	30	13	6	0	3	2	3	29	0

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. (Επιχειρησιακό Ίσο)

Πίνακας 4 (1996): Είδος οικοδομικών αδειών κατά γεωγραφικό διαμέρισμα , νομό, δήμο ή κοινότητα

Γεωγραφικό διαμέρισμα και νομός	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ									
	Σύνολο	Νέες Οικοδομές	Προσθήκες	Επισκευές	Αναπαλαιώσεις	Κατεδαφίσεις	Περιτοιχίσεις	Νομιμοποιήσεις	Αναθεωρήσεις	Τροποποιήσεις
Σύνολο Ελλάδος	68509	35346	13842	5378	166	3480	1025	3510	5291	471
Νομαρχία Ανατολ. Αττικής	6248									
Ραφήνα	51	18	7	4	0	1	1	2	18	0

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. (Επιχειρησιακό Ίσο)



Λιμάνι Ραφήνας



Τμήμα κεντρικής πλατείας στον οικισμό Ραφήνας



Εγκαταστάσεις του Κ.Τ.Ε.Α. Νομού Αττικής στο Δήμο Ραφήνας



Λεωφόρος Φλέμινγκ



Ξενοδοχειακό συγκρότημα στον οικισμό Ραφήνας.



Το κτίριο του Ο.Τ.Ε



ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΝΤΕΛΗΣ

Προς Μαραθώνα



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Ακτογραμμή
- Όρια Δήμου
- Γεωργική γή υψηλής παραγωγικότητας
- Μη αρδευόμενες καλλιέργειες
- Δάση και Δασικές εκτάσεις
- Χέρσες εκτάσεις
- Αγνήs Κατοικία (μονοκατοικίες, πολυκατοικίες)
- Γενική Κατοικία (πολυκατοικίες με μεικτή χρήση όπου κυρίαρχη είναι η κατοικία)
- Εμπόριο, Υπηρεσίες (λειτουργίες τοπικού χαρακτήρα)
- Περιβαλψη, Πρόνοια, Πολιτισμός(λειτουργίες τοπικού χαρακτήρα)
- Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση
- Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση
- Πράσινο, Ανοχτοί Χώροι, Αθλητισμός, Αναψυχή (παιδικές χαρές, γήπεδα, πλατείες, πάρκα < 4 στρέμματα)
- Εμπόριο (κεντρικές λειτουργίες επιπέδου πόλης)
- Διοίκηση (υπηρεσίες υπερτοπικού χαρακτήρα)
- Περιβαλψη (κέντρα υγείας, νοσοκομεία κλπ.)
- Κοινωνική Πρόνοια (οικοτροφεία, εσπές, Γηροκομεία)
- Αθλητισμός (αθλητικά κέντρα, στάδια, γήπεδα > 4 στρέμματα)
- Πράσινο, Ελεύθεροι χώροι (πάρκα, πλατείες > 4 στρέμματα)
- Αναψυχή (κίνηματοθέατρα, πολιτιστικά κέντρα υπερτοπικής σημασίας)
- Αναψυχή (μεγάλα κέντρα διασκέδασης)
- Τουρισμός (τουριστικές εγκαταστάσεις)
- Αποθήκες
- Βιοτεχνία
- Βιομηχανία
- Στάθμευση (οργανωμένοι χώροι και κτήρια στάθμευσης)
- Εγκαταστάσεις Μαζικών Μεταφορών Υπεραστικού Τύπου
- Εγκαταστάσεις Υποδομής
- Δομήsιοι Ανοχτοί Χώροι και Χώροι υπό Κατασκευή

ΛΙΜΑΝΙ ΡΑΦΗΝΑΣ

Πίλος Ραφήνας

ΔΙΣΚΗΤΑΡΙΟ

Προς Λούτσα

ΔΗΜΟΣ ΑΡΤΕΜΙΔΙΟΣ

ΔΗΜΟΣ ΣΤΑΥΡΟΥ

Λεωφόρος Μαραθώνος

Προς Αθήνα

ΔΗΜΟΣ ΠΙΛΕΡΝΟΥ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ (ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ):
Η περίπτωση της Ραφήνας

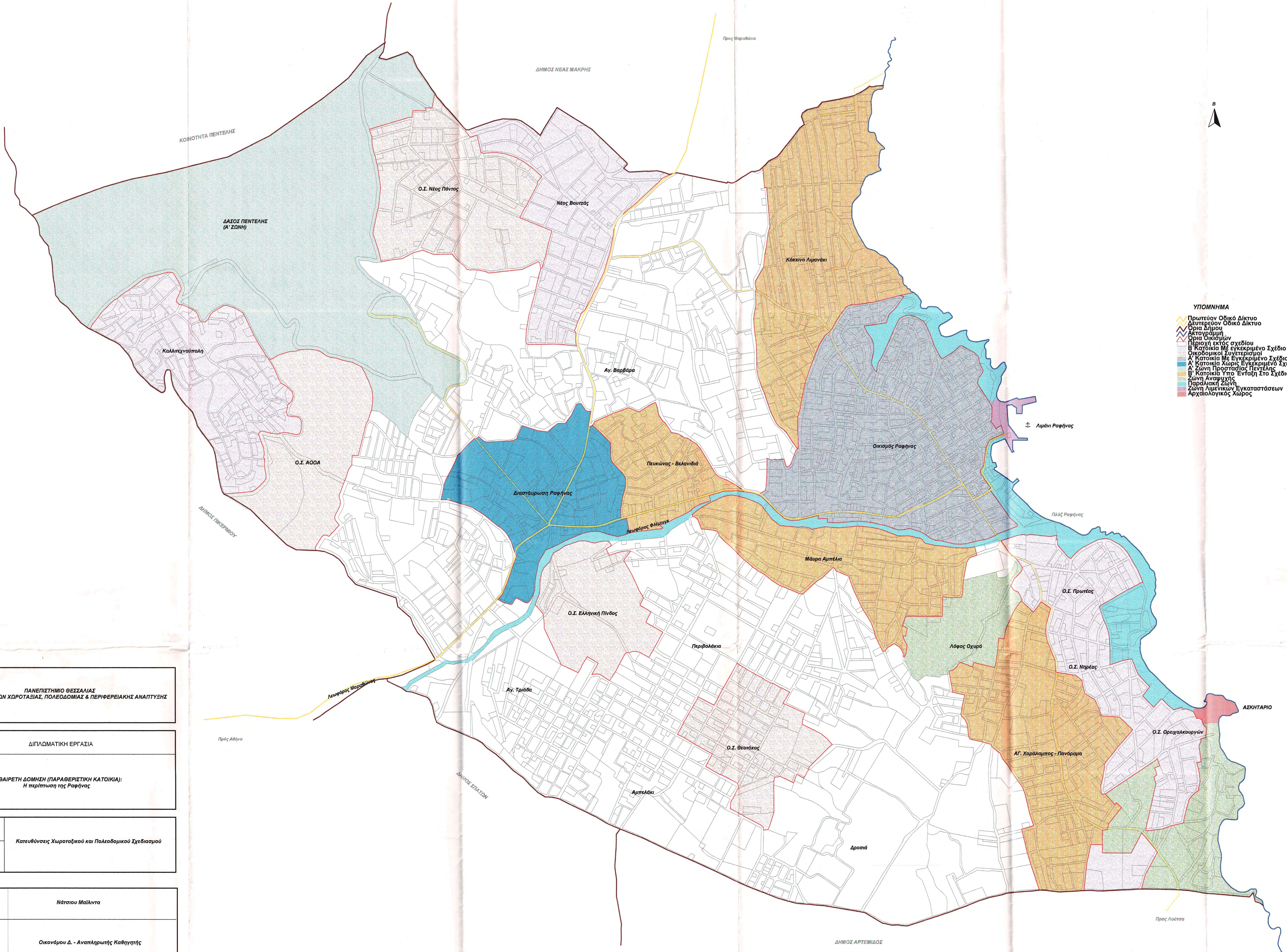
ΧΑΡΤΗΣ 2
ΧΩΡΟΣ: *Χέρσες γης στο Δήμο Ραφήνας*

ΚΛΙΜΑΚΑ
1:7.000

ΕΚΠΟΝΗΤΗΣ: *Νάστσι Μαρίνα*

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: *Οικονόμου Δ. - Αναπληρωτής Καθηγητής*

Βόλος, ΙΟΥΛΙΟΣ 2002



- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- Πρωτεύον Οδικό Δίκτυο
 - Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο
 - Όριο Δήμου
 - Ακτογραμμή
 - Όρια Οικισμών
 - Περιοχή εκτός σχεδίου
 - Β Κατοικία Με Εγκριμένο Σχέδιο
 - Οικοδομικοί Ενυετηριμοί
 - Α Κατοικία Με Εγκριμένο Σχέδιο
 - Α Κατοικία Χώρος Εγκριμένου Σχέδιο
 - Α Ζώνη Προστασίας Πεντέλης
 - Β Κατοικία Υπό Ένταξη Στο Σχέδιο
 - Ζώνη Ανοχύρας
 - Παράλια Ζώνη
 - Ζώνη Ανεμικών Εγκαταστάσεων
 - Αρχαιολογικός Χώρος



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ (ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ):
Η περίπτωση της Ραφήνας

ΧΑΡΤΗΣ 1
Κλίμακα
1 : 7.000
Κατευθύνσεις Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού

ΕΚΠΟΝΗΤΗΣ
Νάτσιου Μαίλιντα

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ
Οικονόμου Δ. - Αναπληρωτής Καθηγητής

Βόλος, ΙΟΥΛΙΟΣ 2002