



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ : ΘΕΣΜΟΙ ΚΑΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Η περίπτωση της Ασπροβάλας


Εκπονητές: Αλεξανδροπούλου Αιμιλία

Μακράκης - Καραχάλιος Χρυσόστομος

Επιβλέπων: Οικονόμου Δημήτρης

Αναπληρωτής Καθηγητής

Βόλος, Σεπτέμβριος 1999



ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ : ΘΕΣΜΟΙ ΚΑΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ
Η περίπτωση της Ασπροβάλλας



αρ. εισ 181/Π.Α.....

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



004000046425



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.: 1840/1
Ημερ. Εισ.: 03-11-1999
Δωρεά: Συγγραφέας
Ταξιδετικός Κωδικός: ΠΤ - ΜΧΠΠΑ
1999
ΑΛΕ

Περίληψη

Η διπλωματική αυτή εργασία πραγματεύεται το θέμα της παραθεριστικής κατοικίας, με ιδιαίτερο χώρο αναφοράς την περιοχή του οικισμού Ασπροβάλτας. Αρχικά προσδιορίζονται οι έννοιες του παραθερισμού και της παραθεριστικής κατοικίας και παρατίθεται το θεσμικό πλαίσιο που τη διέπει. Επίσης αναλύεται το πρότυπο της παραθεριστικής κατοικίας που κυριαρχεί σήμερα στον ελληνικό χώρο, οι παράγοντες που το διαμόρφωσαν καθώς και οι επιπτώσεις του. Στη συνέχεια παρουσιάζονται στοιχεία, όπως η γεωγραφική θέση, η κοινωνικο - οικονομική διάρθρωση, το χωροταξικό και πολεοδομικό πλαίσιο, που χαρακτηρίζουν τον οικισμό της Ασπροβάλτας. Τέλος, μέσω της εξέτασης δεικτών και της σύγκρισης της υπάρχουσας υποδομής και του τεχνικού εξοπλισμού με τα πολεοδομικά πρότυπα της Ε.Π.Α., παρουσιάζεται η σημερινή πραγματικότητα στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό και σε τμήμα της περιοχής επέκτασης που τον περιβάλλει και αναδεικνύεται η διαφορετική πορεία ανάπτυξης και η διαφορετική φυσιογνωμία των περιοχών αυτών.

Ευχαριστίες

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

Αρχικά, τους υπεύθυνους της εταιρείας ΧΩΡΟΤΕΧΝΙΚΗ Ο.Ε., για τη διάθεση των Κτηματολογικών Πινάκων και Διαγραμμάτων της περιοχής επέκτασης της Ασπροβάλας και τον τεχνικό εξοπλισμό που μας παραχώρησε. Ιδιαίτερα νιώθουμε την ανάγκη να ευχαριστήσουμε την Ελίζα Αρβανιτάκη, τη Σοφία Ζαρολιάγκη, τη Φένια Λιόντα και την Άσπα Παπαϊωάννου για τις συμβουλές που μας έδωσαν ως προς το τεχνικό μέρος της διπλωματικής, καθώς και την Κλαίρη Ζαρκάδα για τις διαφωτιστικές της επεξηγήσεις.

Τους μελετητές Όλγα Βαφειάδου και Γιάννη Αγγελίδη για την παραχώρηση των αντιτύπων της Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης του Οικισμού Ασπροβάλας και της Πολεοδομικής Μελέτης Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Β΄ Κατοικίας Ασπροβάλας αντίστοιχα.

Τα στελέχη του ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. Κεντρικής Μακεδονίας Αγγελο Πουσκούρη και Γιάννη Περδίκη, για τα στοιχεία που μας διέθεσαν και το χρόνο που μας αφιέρωσαν.

Την Ελένη Κυριμλίδου, από το γραφείο Γ.Ο.Κ. του Τ.Ε.Ε. για τις συμβουλές της σε θέματα που αφορούσαν το θεσμικό πλαίσιο.

Τον Δημήτρη Εμμανουήλ, που διευκόλυνε την πρόσβασή μας στη βιβλιοθήκη της Δ.Ε.ΠΟ.Σ. και έδειξε γενικότερο ενδιαφέρον όσες φορές επικοινωνήσαμε μαζί του.

Τέλος, τις οικογένειες και τους φίλους μας, που έδειξαν κατανόηση όλους αυτούς τους μήνες που είχαμε απορροφηθεί με τη διπλωματική μας εργασία.

Περιεχόμενα

Περίληψη.....	3
Ευχαριστίες.....	4
Περιεχόμενα.....	5
Κατάλογος πινάκων και διαγραμμάτων.....	8
Συνομογραφίες και Αρκτικόλεξα.....	12
Γενική εισαγωγή.....	14
1. Ἐννοιολογικοί προσδιορισμοί.....	16
1.1. Παραθερισμός.....	16
1.2. Παραθεριστική κατοικία.....	17
2. Το θεσμικό πλαίσιο της παραθεριστικής κατοικίας.....	20
2.1. Περιοχές δεύτερης κατοικίας.....	20
2.2. Πολεοδόμηση – επέκταση οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους.....	25
2.3. Πολεοδόμηση περιοχών οικοδομικών συνεταιρισμών.....	27
2.4. Ιδιωτική πολεοδόμηση.....	28
2.5. Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.).....	29
3. Η παραθεριστική κατοικία στην Ελλάδα.....	31
3.1. Το ελληνικό πρότυπο παραθεριστικής κατοικίας.....	31
3.2. Οι παράγοντες διαμόρφωσης του ελληνικού προτύπου.....	34
3.3. Οι επιπτώσεις του ελληνικού προτύπου.....	38

4. Αναγνώριση της περιοχής του οικισμού Ασπροβάλας	43
4.1. Γενικά χαρακτηριστικά – Γεωγραφική θέση.....	43
4.2. Φυσικό περιβάλλον.....	46
4.3. Κοινωνικο – οικονομική διάρθρωση.....	48
4.3.1. Πληθυσμιακή εξέλιξη.....	48
4.3.2. Παραγωγικές δραστηριότητες – Απασχόληση.....	50
4.3.2.1 Πρωτογενής.....	50
4.3.2.2 Δευτερογενής.....	52
4.3.2.3 Τριτογενής.....	52
4.4. Ιστορική εξέλιξη.....	59
4.5. Χωροταξικό πλαίσιο.....	62
4.6. Πολεοδομικό πλαίσιο.....	64
5. Η πολεοδομική πραγματικότητα στον οικισμό της Ασπροβάλας	68
5.1. Γενικά για τα πολεοδομικά πρότυπα και δείκτες.....	68
5.2. Μεθοδολογική προσέγγιση.....	70
5.3. Καθορισμός των ορίων της περιοχής μελέτης.....	71
5.4. Εκτίμηση πληθυσμού της περιοχής μελέτης.....	73
5.5. Κατατμήσεις.....	77
5.6. Η εξέλιξη της δόμησης.....	83
5.7. Συντελεστής Δόμησης.....	98
5.8. Ποσοστό κάλυψης.....	106

5.9.	Οικιστική πυκνότητα.....	110
5.10.	Κοινωνικός εξοπλισμός και τεχνική υποδομή.....	112
5.10.1.	Οδικό δίκτυο.....	112
5.10.2.	Εκπαίδευση.....	121
5.10.3.	Υγεία.....	123
5.10.4.	Πρόνοια.....	124
5.10.5.	Πολιτιστικά.....	125
5.10.6.	Ναοί.....	125
5.10.7.	Κοιμητήρια.....	126
5.10.8.	Πράσινο - Ελεύθεροι χώροι.....	126
5.10.9.	Αθλητισμός.....	131
5.10.10.	Λοιπές κοινωνικές εξυπηρετήσεις και τεχνική υποδομή.....	136
6.	Σύνοψη συμπερασμάτων.....	139
	Βιβλιογραφία.....	145
	Παράρτημα	

Κατάλογος Πινάκων, Διαγραμμάτων και Χαρτών

Πίνακες

Πίνακας 1.1. Κατηγοριοποίηση ΕΣΥΕ για την κατοικία στις απογραφές πληθυσμού - κατοικιών.....	18
Πίνακας 4.1. Πληθυσμιακή εξέλιξη της Ασπροβάλας.....	48
Πίνακας 4.2. Πληθυσμιακή μεταβολή % της Ασπροβάλας.....	49
Πίνακας 4.3. Ποσοστιαία μεταβολή του πληθυσμού της Ασπροβάλας και του Νομού Θεσσαλονίκης την περίοδο 1961 – 91.....	49
Πίνακας 4.4. Παραγωγική πυκνότητα στην Ασπροβάλτα και στο Ν. Θεσσαλονίκης την περίοδο 1961 - 1994.....	51
Πίνακας 4.5. Αριθμός καταστημάτων κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας στην Ασπροβάλτα (1988)	53
Πίνακας 4.6. Αριθμός απασχολούμενων κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας στην Ασπροβάλτα (1988)	53
Πίνακας 4.7. Προσφορά ξενοδοχειακών καταλυμάτων στην Ασπροβάλτα σε σχέση με το σύνολο του Νομού το 1994.....	54
Πίνακας 4.8. Ξενοδοχειακό δυναμικό της Ασπροβάλας κατά κατηγορία.....	55
Πίνακας 4.9. Ενοικιαζόμενα δωμάτια στην Ασπροβάλτα.....	55
Πίνακας 4.10. Δυναμικότητα camping στην Ασπροβάλτα.....	56
Πίνακας 4.11. Πληρότητα ξενοδοχείων και camping στην Ασπροβάλτα.....	56
Πίνακας 4.12. Αφίξεις και διανυκτερεύσεις τουριστών στα ξενοδοχειακά καταλύματα της Ασπροβάλας και Σταυρού το έτος 1994.....	57
Πίνακας 5.1. Πληθυσμιακή εκτίμηση.....	77

Πίνακας 5.2. Μέγεθος οικοδομήσιμων οικοπέδων στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό.....	78
Πίνακας 5.3. Μέγεθος οικοδομήσιμων οικοπέδων στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης.....	80
Πίνακας 5.4. Συνολική οικοδομική επιφάνεια στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό τα έτη 1985 και 1995.....	85
Πίνακας 5.5. Κατάταξη των υπαρχόντων κτισμάτων στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό βάσει της παλαιότητας τους και του είδους της στέγης τους...	87
Πίνακας 5.6. Συνολική οικοδομική επιφάνεια στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης τα έτη 1985 και 1995.....	89
Πίνακας 5.7. Κατάταξη των υπαρχόντων κτισμάτων στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης, βάσει της παλαιότητας τους και του είδους της στέγης τους.	94
Πίνακας 5.8. Μεταβολή στη δόμηση την περίοδο 1995 - 1999 στα επιλεγμένα οικοδομικά τετράγωνα.....	96
Πίνακας 5.9. Πραγματοποιημένος συντελεστής δόμησης ανά οικόπεδο στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό.....	99
Πίνακας 5.10. Αριθμός ορόφων κτιρίων στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό....	101
Πίνακας 5.11. Πραγματοποιημένος συντελεστής δόμησης ανά οικόπεδο στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης.....	103
Πίνακας 5.12. Αριθμός ορόφων κτιρίων στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης.....	105
Πίνακας 5.13. Πραγματοποιημένο ποσοστό κάλυψης ανά οικόπεδο στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό.....	107
Πίνακας 5.14. Πραγματοποιημένο ποσοστό κάλυψης ανά οικόπεδο στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης.....	109

Πίνακας 5.15. Οδικό δίκτυο εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού.....	116
Πίνακας 5.16. Οδικό δίκτυο στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης.....	118
Πίνακας 5.17. Δείκτες οδικού δικτύου.....	120

Διαγράμματα

Διάγραμμα 5.1. Μέγεθος οικοδομήσιμων οικοπέδων (σε m^2) στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό.....	78
Διάγραμμα 5.2. Μέγεθος οικοδομήσιμων οικοπέδων (σε m^2) στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης.....	80
Διάγραμμα 5.3. Ποσοστό % των κτιρίων του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού βάσει του είδους της στέγης.....	87
Διάγραμμα 5.4. Ποσοστό % των κτιρίων του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού βάσει της παλαιότητάς τους.....	88
Διάγραμμα 5.5. Ποσοστό % των κτιρίων στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης, βάσει του είδους της στέγης.....	94
Διάγραμμα 5.6. Ποσοστό % των κτιρίων στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης, βάσει της παλαιότητάς τους.....	95
Διάγραμμα 5.7. Τύπος κτιρίων ως προς τον αριθμό των ορόφων στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό.....	101
Διάγραμμα 5.8. Σχηματική απεικόνιση του τρόπου υπολογισμού του συντελεστή δόμησης στην περίπτωση κτιρίου που εκτείνεται σε δύο οικόπεδα και δρόμο.....	103
Διάγραμμα 5.9. Τύπος κτιρίων ως προς τον αριθμό των ορόφων στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης.....	106

Χάρτες

Επισυνάπτονται στο τεύχος της διπλωματικής εργασίας:

Χάρτης Ν. Θεσσαλονίκης.....	44
Χάρτης περιοχής μελέτης.....	72
Χάρτης οικοδομικών τετραγώνων δειγματοληπτικής έρευνας μεταβολών της δόμησης, στην περίοδο 1995 – 1999.....	97
Χάρτης κοινωνικού εξοπλισμού και τεχνικής υποδομής.....	135

Παραδόθηκαν επίσης:

Χάρτης 1. Κατατμήσεις στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης

Χάρτης 2. Εξέλιξη της δόμησης κατά την περίοδο 1985 - 1995 στην περιοχή μελέτης του οικισμού Ασπροβάλας

Χάρτης 3. Πραγματοποιημένος Συντελεστής Δόμησης στην περιοχή μελέτης του οικισμού Ασπροβάλας

Χάρτης 4. Αριθμός ορόφων κτιρίων στην περιοχή μελέτης του οικισμού Ασπροβάλας

Συντομογραφίες και Αρκτικόλεξα

A.N.	Αναγκαστικός Νόμος
B.Δ.	Βασιλικό Διάταγμα
Γ.Ο.Κ.	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
Γ.Π.Σ.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Δ.Ε.Η.	Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
Ε.Ε.	Ευρωπαϊκή Ένωση
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
Ζ.Ο.Ε.	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
Κ.Α.Π.Η.	Κέντρο Ανοικτής Προστασίας Ηλικιωμένων
ΚΕ.Π.Ε.	Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών
Μ.Ε.Ρ.Μ.	Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
Π.Δ.	Προεδρικό Διάταγμα
Π.Μ.	Πολεοδομική Μελέτη
Ο.Τ.	Οικοδομικό Τετράγωνο
Ο.Τ.Α.	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Ο.Τ.Ε.	Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών Ελλάδας
Π.Ε.Ρ.Π.Ο.	Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
Π.Ο.Τ.Α.	Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης
Π.Σ.	Πολεοδομικό Συγκρότημα
Ρ.Σ.	Ρυμοτομικό Σχέδιο
Σ.Δ.	Συντελεστής Δόμησης
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
Σ.Α.Π.Ο.	Σχέδιο Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης
ΣΧ.Α.Π.	Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας
Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.	Σχέδιο Χωροταξικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης
Σ.Χ.Ο.Π.	Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος
Τ.Ε.Ε.	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος
Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
Υ.Χ.Ο.Π.	Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος
Φ.Ε.Κ.	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

Γενική Εισαγωγή

Στα πλαίσια της παρούσας διπλωματικής εργασίας θελήσαμε να εξετάσουμε τη διαδικασία και τους τρόπους νόμιμης παραγωγής της παραθεριστικής κατοικίας και σε συνδυασμό με τα παραπάνω τη νόμιμη χωρική της διάρθρωση. Επίσης, εξετάζουμε τον κυρίαρχο τρόπο ανάπτυξης του φαινομένου, τους παράγοντες που το διαμόρφωσαν και τις επιπτώσεις του. Σε ένα δεύτερο επίπεδο θελήσαμε, εξετάζοντας την περίπτωση του οικισμού Ασπροβάλλας, να δούμε τι συνεπάγεται ο συγκεκριμένος τρόπος ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας για την ποιότητα των συνθηκών διαβίωσης και τη λειτουργικότητα του οικισμού.

Έναυσμα για την ενασχόλησή μας με το θέμα αυτό, αποτέλεσε η πρωτοτυπία του και η συσχέτισή του με τη δόμηση στον ελληνικό εξωαστικό χώρο και την παραγωγή πολεοδομημένου χώρου με ανορθόδοξες μεθόδους. Επιπλέον η έλλειψη βιβλιογραφίας που να αφορά άμεσα την παραθεριστική κατοικία, γεγονός που καταδεικνύει την απουσία διερεύνησης του συγκεκριμένου πεδίου στην Ελλάδα, ενίσχυσαν το ενδιαφέρον μας.

Η διπλωματική εργασία διαρθρώνεται σε έξι συνολικά κεφάλαια, τα οποία σε γενικές γραμμές έχουν ως εξής:

Το πρώτο κεφάλαιο πραγματεύεται τον εννοιολογικό προσδιορισμό του “παραθερισμού” και της “παραθεριστικής κατοικίας”, κυρίως προς διευκόλυνση του αναγνώστη.

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζεται η ορολογία που χρησιμοποιεί η πολεοδομική νομοθεσία σχετικά με την παραθεριστική κατοικία. Πραγματεύεται επίσης τη θεσμική της διάσταση, εξετάζοντας τη νομοθεσία που την αφορά άμεσα ή έμμεσα.

Στο τρίτο κεφάλαιο επιχειρείται μια σύντομη παρουσίαση της κυρίαρχης μορφής με την οποία συναντάται η παραθεριστική κατοικία στη χώρα μας, μέσω δηλαδή της αυθαίρετης, “εκτός σχεδίου” δόμησης, καθώς και των παραγόντων που διαμόρφωσαν το πρότυπο αυτό. Επιπλέον καταγράφονται και παρουσιάζονται οι περιβαλλοντικές, κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις που συνεπάγεται ο συγκεκριμένος τρόπος ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας.

Το τέταρτο κεφάλαιο αφιερώνεται στην παρουσίαση της Ασπροβάλλας, δηλαδή του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού και της περιοχής επέκτασης που τον περιβάλλει. Ξεκινώντας από τα γενικά χαρακτηριστικά, διερευνά την κοινωνικο – οικονομική

διάρθρωση και εξέλιξη της περιοχής και προχωρά έως το χωροταξικό και πολεοδομικό πλαίσιο που ισχύει σήμερα στο σύνολο του οικισμού.

Στο πέμπτο κεφάλαιο υπολογίζονται πολεοδομικοί δείκτες, όπως ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, η οικιστική πυκνότητα, που αναδεικνύουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τόσο του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού όσο και τμήματος της περιοχής επέκτασης. Καταγράφεται επίσης ο κοινωνικός εξοπλισμός και η τεχνική υποδομή και γίνεται σύγκριση με τα πρότυπα της Ε.Π.Α., προκειμένου να διαπιστωθούν ελλείψεις αλλά και διαφορές στον τρόπο ανάπτυξης των δύο αυτών περιοχών.

Τέλος, στο έκτο κεφάλαιο συνοψίζονται τα συμπεράσματα του προηγούμενου κεφαλαίου, με σκοπό την ανάδειξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε υποπεριοχής, που σχετίζονται άμεσα με τον τρόπο με τον οποίο αυτές αναπτύχθηκαν.

Για την ολοκληρωμένη προσέγγιση του θέματος στηριχτήκαμε τόσο σε πρωτογενή όσο και σε δευτερογενή στοιχεία. Συναντήσεις με στελέχη της ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. και του Τ.Ε.Ε. μας βοήθησαν στην καλύτερη κατανόηση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου, ενώ η επιτόπια παρατήρηση και καταγραφή στην περιοχή της Ασπροβάλλας μας έδωσε τη δυνατότητα να διαπιστώσουμε τη σημερινή πραγματικότητα. Όσον αφορά τα δευτερογενή στοιχεία, η ψηφιακή επεξεργασία των δεδομένων για την περιοχή της Ασπροβάλλας πραγματοποιήθηκε με βάση φωτογραμμετρικά υπόβαθρα του 1985 και επίγειες τοπογραφικές αποτυπώσεις του 1995. Τέλος, ιδιαίτερα όσον αφορά την περιοχή της επέκτασης, χρησιμοποιήθηκαν επίσης οι Κτηματολογικοί Πίνακες και Διαγράμματα που συνόδευαν την αποτύπωση.

1. Έννοιολογικοί προσδιορισμοί

1.1. Παραθερισμός

“Ο παραθερισμός αποτελεί μορφή τουρισμού, που και αυτός αποτελεί μια μορφή αναψυχής κατά τον ελεύθερο χρόνο” (Mathieson and Wall 1996, Jackson 1986, Klaus 1996: ΚΕ.Π.Ε., Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 1997, σελ. 3). Η περίοδος παραθερισμού είναι αναγκαία για την επανάκτηση της επαφής με τη φύση, την ανανέωση της ζωτικότητας και την ανάπαυση του ατόμου, γεγονός που “έχει θετική επίδραση στην παραγωγική του ικανότητα” (Αγαλιανού, 1984, σελ. 22).

Τα κύρια προσδιοριστικά χαρακτηριστικά του παραθερισμού είναι η διαμονή με διανυκτέρευση σε τόπο άλλον από αυτό της μόνιμης κατοικίας. Πιο συγκεκριμένα, από τις μορφές αναψυχής που υπάρχουν, ο παραθερισμός, ως ιδιαίτερη μορφή τουρισμού, αντιστοιχεί χρονικά στην αναψυχή κατά τη διάρκεια Σαββατοκύριακου ή μεγαλύτερων αργιών, καθώς και στην αναψυχή σημαντικής διάρκειας πάντα με διανυκτέρευση. Ως προς τον τόπο και τη χωρική διάρθρωση του, οι κυρίαρχοι τύποι παραθερισμού διεθνώς, είναι οι ακόλουθοι:

- “1. Με οργανωμένη κυρίως μορφή, σε ‘παραθεριστικές περιοχές’, που διαμορφώνονται περιαστικά και έχουν χαρακτηριστικά κοινότητας.
2. Σε τουριστικές περιοχές με τη δημιουργία ‘ζωνών παραθεριστικών κατοικιών’, είτε την ένταξη των παραθεριστικών υποδομών στις προϋπάρχουσες.
3. Σε περιοχές της υπαίθρου με αποτέλεσμα, είτε τη δημιουργία μικρών θυλάκων με παραθεριστικές κατοικίες, είτε οργανωμένων θυλάκων με αυτόνομα χαρακτηριστικά που βρίσκονται δίπλα ή σε απόσταση από άλλους οικισμούς.
4. Σε αγροτικούς οικισμούς (παραδοσιακούς ή μη), συνήθως σε προϋπάρχουσες υποδομές, οι οποίες βελτιώνονται ή επεκτείνονται, χωρίς όμως να διαμορφώνονται ειδικές ζώνες παραθερισμού. Συνήθως οι παραθεριστές κατάγονται από την περιοχή” (Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., Ε.Μ.Π., Ε.Κ.Κ.Ε., 1997, σελ. 9).

1.2. Παραθεριστική κατοικία

Αν και ο παραθερισμός δεν αποκλείει τη διανυκτέρευση σε επαγγελματικής φύσης τουριστικά καταλύματα, ωστόσο κύριο αντικείμενο της μελέτης αποτελεί ο παραθερισμός σε ιδιωτική κατοικία, την παραθεριστική. “Χρήση αυτής μπορεί να γίνει εκτός φυσικά από τον ιδιοκτήτη, από φιλική ή συγγενική οικογένεια” (hebergement a titre gratuit, Pascualini, 1991: ΚΕ.Π.Ε., Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 1997, σελ. 4) “ή ακόμη και από ενοικιαστή” (ΚΕ.Π.Ε., Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 1997, σελ. 4). Αν και ετοιμολογικά η λέξη παραπέμπει στους θερινούς μήνες, με τους παραθεριστικούς οικισμούς να προσεγγίζουν το 100% της πληρότητας τους το μήνα Αύγουστο (TEAM 4 – Εμμανουηλίδου, Καρανίκας, Μπακαγιάννης & ΣΙΑ Ε.Ε., 1998, σελ. 22), ωστόσο η χρήση αφορά το σύνολο του έτους, έστω και περιοδικά. Από την άποψη αυτή είναι δυνατό να θεωρήσουμε την έννοια της παραθεριστικής κατοικίας ταυτόσημη με αυτήν της “εξοχικής”.

Η παραθεριστική κατοικία δεν έχει μελετηθεί ιδιαίτερα στη χώρα μας, για λόγους τους οποίους θα αναφέρουμε παρακάτω. Ως εκ τούτου, από τους διάφορους φορείς που ασχολούνται με την κατοικία χρησιμοποιούνται διαφορετικοί όροι για να χαρακτηρίσουν αυτήν την κατοικία που δεν είναι κύρια και χρησιμοποιείται για αναψυχή, με αρκετές αστοχίες, αντιφάσεις και αλληλοκαλύψεις.

Έτσι, η Ε.Σ.Υ.Ε. στις απογραφές πληθυσμού – κατοικιών χρησιμοποιεί γενικά για την κατοικία τους όρους “κανονικές” και “μη κανονικές κατοικίες”. Οι “κανονικές κατοικίες” υποδιαιρούνται αφενός σε κατοικούμενες, κύριες και εξοχικές / δευτερεύουσες και αφετέρου σε κενές κατοικίες, προς ενοικίαση ή πώληση, εξοχικές / δευτερεύουσες και κενές για άλλο λόγο. Οι “μη κανονικές κατοικίες” δεν υποδιαιρούνται περαιτέρω. Σχηματικά και για λόγους διευκόλυνσης του αναγνώστη η κατηγοριοποίηση της Ε.Σ.Υ.Ε. είναι η εξής:

Πίνακας 1.1. Κατηγοριοποίηση Ε.Σ.Υ.Ε. για την κατοικία στις απογραφές πληθυσμού – κατοικιών

Κανονικές κατοικίες		
	Κατοικούμενες	
		Κύριες
		Εξοχικές / Δευτερεύουσες
	Κενές	
		Προς ενοικίαση ή πώληση
		Εξοχικές / Δευτερεύουσες
		Κενές για άλλο λόγο
Μη κανονικές κατοικίες		

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η κατηγορία που προφανώς μας ενδιαφέρει είναι αυτή της εξοχικής / δευτερεύουσας κατοικίας, κατοικούμενης και κενής. Ωστόσο, η κατηγοριοποίηση αυτή είναι προβληματική, καθώς ο όρος δευτερεύουσα κατοικία είναι ευρύτερος της εξοχικής, ενώ μπορεί και να μην την περιλαμβάνει, π.χ. η κατοικία φοιτητή που σπουδάζει σε άλλο μέρος από τον τόπο μόνιμης κατοικίας της οικογένειας, είναι δευτερεύουσα χωρίς να είναι εξοχική κατοικία. Επίσης, πρόβλημα δημιουργείται μεταξύ των κατοικούμενων και των κενών εξοχικών / δευτερευουσών κατοικιών, καθώς η κατηγοριοποίηση μιας κατοικίας είναι δυνατό να εξαρτάται από την ημέρα της απογραφής, συνεπώς μπορεί να είναι συγκυριακή.

Επίσης, η Ε.Σ.Υ.Ε. συντάσσει την Ετήσια Ιδιωτική Νόμιμη Οικοδομική Δραστηριότητα, με βάση τα στοιχεία για τις εκδιδόμενες ετησίως οικοδομικές άδειες. Όμως, οι ελλείψεις που υπάρχουν στη στατιστική αυτή¹, όπως και η αλλαγή χρήσης, νόμιμη ή μη, που είναι δυνατό να γίνει κατά την κατασκευή, καθιστούν το υλικό αυτό προβληματικό και χωρίς

1. βλ. περισσότερα για το θέμα αυτό: ΚΕ.Π.Ε., Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 1997, *Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα*, Πορίσματα Πρώτης Φάσης, Αθήνα, σελ. 8

ενδιαφέρον για τη μελέτη της παραθεριστικής κατοικίας.

Στην Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισμών της Ε.Σ.Υ.Ε. γίνεται διάκριση μεταξύ κύριας και εξοχικής κατοικίας. Ωστόσο γίνονται αναφορές σε δευτερεύουσα κατοικία, χωρίς να διευκρινίζεται αν πρόκειται για εξοχική ή μη εξοχική κατοικία.

Στις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος του τέως Υπουργείου Οικονομικών, νυν Εθνικής Οικονομίας, γίνεται διάκριση της δευτερεύουσας κατοικίας σε εξοχική και μη εξοχική, καθώς και σε λοιπές δευτερεύουσες κατοικίες.

Όσον αφορά την ορολογία που χρησιμοποιεί η πολεοδομική νομοθεσία σχετικά με την παραθεριστική κατοικία, από το Ν. 1337/83 και έπειτα, θα παρατηρηθούν κι εδώ διαφορές και ενοσιολογικές αδυναμίες. Η δεύτερη κατοικία αλλού ταυτίζεται με την παραθεριστική και αλλού την περιλαμβάνει, ενώ παράλληλα υπεισέρχονται και νέοι όροι. Προτιμήσαμε ωστόσο να αναφερθούμε στο θέμα αυτό σε ξεχωριστό κεφάλαιο που αναφέρεται στο θεσμικό πλαίσιο της παραθεριστικής κατοικίας.

2. Το θεσμικό πλαίσιο της παραθεριστικής κατοικίας

Παραθέτοντας το κεφάλαιο αυτό, έχουμε ως στόχο να προσεγγίσουμε εννοιολογικά την παραθεριστική κατοικία, να αναδείξουμε τη διαδικασία και τους τρόπους νόμιμης παραγωγής της και σε συνδιασμό με τα παραπάνω, τη νόμιμη χωρική της διάρθρωση. Οι περιοχές παραθεριστικής κατοικίας που καθορίζονται από το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο αφορούν υποπεριοχές Ζ.Ο.Ε., επεκτάσεις οικισμών, οικοδομικούς συνεταιρισμούς, περιοχές ιδιωτικής πολεοδόμησης και Π.Ο.Τ.Α.

Η περίοδος στην οποία αναφερόμαστε είναι η τέταρτη περίοδος της ιστορικής εξέλιξης του θεσμικού πλαισίου της πολεοδομίας στο Ελληνικό Κράτος, η οποία αρχίζει από το 1982 και τελειώνει σήμερα (Αραβαντινός, 1997, σελ. 95). Η έναρξη της περιόδου αυτής συμπίπτει χρονικά με την έκδοση του Ν. 1337 / 83 (Φ.Ε.Κ. 33 / Α / 4.3.83) "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ουθμίσεις", που αποτέλεσε το βασικό θεσμικό πλαίσιο της πολεοδομίας για πολλά χρόνια και ενέταξε στο σχέδιο πόλης 285.067 στρέμματα γης μέχρι τον Απρίλιο του 1994¹. Επιπλέον, η περίοδος αυτή συμπίπτει χρονικά με την περίοδο κατά την οποία μελετάμε την πολεοδομική εξέλιξη της Ασπροβάλλτας. Ωστόσο, όπου κρίνεται απαραίτητο θα αναφερόμαστε και στο παλαιότερο θεσμικό πλαίσιο, προκειμένου να αναλύσουμε την κατάσταση που έχει διαμορφωθεί στην περιοχή μελέτης.

2.1. Περιοχές δεύτερης κατοικίας

Στο άρθρο 42 του Ν. 1337 / 83, "Οικοδομικοί συνεταιρισμοί – Δεύτερη (Β΄) κατοικία μέσα στις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) του Ν. 1337 / 83", στην παρ. 4, υπήρχε αναφορά στη δεύτερη κατοικία, με την ευρύτερη έννοια του όρου, δηλαδή τη μη κύρια. Η παρ. 4 αντικαταστάθηκε από το άρθρο 43 του Ν. 2145 / 93 και τελικά καταργήθηκε με το άρθρο 7 του Ν. 2242 / 94.

1. Τα στοιχεία αναφέρονται στο: Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., 1994α, "Οι γενικές κατευθύνσεις και οι βασικές επιλογές του Σχεδίου Νόμου", Εισηγητική Έκθεση για το Σχέδιο Νόμου: Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου και προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, Αθήνα, σελ. 5. Συγκριτικά αναφέρεται στο ίδιο ότι από το 1923 έως το 1984 είχαν ενταχθεί στο σχέδιο 250.000 στρέμματα

Το Π.Δ. από 16 / 30.8.1985 (Φ.Ε.Κ. 416 Δ'). "Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις Ζ.Ο.Ε. και σχετικές ρυθμίσεις" ορίζει στο άρθρο 1 την περιοχή δεύτερης κατοικίας μέσα σε Ζ.Ο.Ε., ως "την περιοχή που χρησιμοποιείται για την παραμονή ατόμων πλέον του 24ώρου για διακοπές ή αναψυχή". Επιπλέον, ορίζει ότι "η δεύτερη κατοικία μπορεί να ανήκει ή να ενοικιάζεται στα παραμένοντα σε αυτή άτομα". Ο ορισμός αυτός αποστασιοποιείται από την μέχρι τότε έννοια της δεύτερης κατοικίας και συμπίπτει με αυτόν της παραθεριστικής.

Το Διάταγμα αυτό αναφέρεται στο περιεχόμενο και τα χαρακτηριστικά της πολεοδομικής μελέτης, τη διαδικασία έγκρισής της, την εισφορά σε γη και χρήμα και τον τρόπο εφαρμογής της. Σημαντική είναι η διάταξη της παρ. 9 του άρθρου 4, όπου ορίζεται σαφώς ότι ο συντελεστής δόμησης στις περιοχές δεύτερης κατοικίας δε μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 0,4 εκτός αν πρόκειται για κτίσματα κοινής ωφέλειας, όπου ως ανώτατο όριο καθορίζεται Σ.Δ. 0,8. Επιπλέον ο αριθμός των ορόφων των κτιρίων δε μπορεί να είναι μεγαλύτερος των δύο (2). Το Π.Δ. αυτό τροποποιήθηκε από το N. 2242 / 94.

Μεταξύ αυτών των δύο, μεσολάβησε ο N. 2145 / 93 (Φ.Ε.Κ. 88 / Α / 28.5.93) "Ρύθμιση θεμάτων εκτέλεσης ποινών επιτάχυνσης και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών απονομής της δικαιοσύνης και άλλων θεμάτων". Το άρθρο 43 του Νόμου αυτού ίσχυσε από τις 28.5.93 και καταργήθηκε στις 3.10.94 με το άρθρο 7 του N. 2242 / 94. Αναφέρεται στη δεύτερη κατοικία με την ευρύτερη έννοια, της μη κύριας. Σύμφωνα με το άρθρο αυτό, "με Π.Δ. που εκδίδεται με πρόταση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., κανονίζονται οι όροι, οι προϋποθέσεις και διαδικασίες, με τις οποίες μπορεί να εγκρίνεται η πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα σε Ζ.Ο.Ε. και στα τμήματα που έχει προσδιοριστεί η χρήση της δεύτερης κατοικίας και να θεσπίζονται επίσης οι όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία άμεσης πολεοδομικής οργάνωσης των περιοχών αυτών. Με το ως άνω ΠΔ/γμα κανονίζονται για τις περιπτώσεις της παραγράφου αυτής ειδικότεροι όροι και περιορισμοί και ποσοστά εισφοράς σε γη και σε χρήμα που μπορεί να είναι διαφορετικά με τα αντίστοιχα των επεκτάσεων του Κεφαλαίου Α' του N. 1337 / 83 και ρυθμίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής".

Ο Νόμος αυτός μείωνε τις εισφορές σε γη του N. 1337 / 83 κατά 10 – 20%, με αντίστοιχη μείωση των κοινοχρήστων χώρων κατά 20 – 40%, ενώ παράλληλα θεωρήθηκε ότι περιείχε ευνοϊκές ρυθμίσεις για τους μεγαλοϊδιοκτήτες γης. Το ποσό που θα αναγκαζόταν να πληρώσει το Δημόσιο και η Τοπική Αυτοδιοίκηση προκειμένου να απαλλοτριώσει τους χαμένους κοινόχρηστους χώρους, είχε εκτιμηθεί στα 5 τρις (τιμές 1993). Ειδικότερα στις

περιοχές παραθεριστικής κατοικίας εισήγαγε ένα νέο τρόπο πολεοδομησης, μέσω του Σχεδίου Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης (Σ.Α.Π.Ο.), που θεωρήθηκε ευκαιριακό και ανεπαρκές. Ο Νόμος συνάντησε μεγάλη αντίδραση, καθώς μεταξύ άλλων νομιμοποιούσε τη “Δεύτερη Γενιά Αυθαιρέτων”, που αφορούσε κυρίως την παραθεριστική κατοικία, με ευνοϊκές ρυθμίσεις για τους αυθαίρετους οικιστές και το κύκλωμα παραπολεοδομίας. Παράλληλα, διαμόρφωνε τις προϋποθέσεις για την περαιτέρω υποβάθμιση του παραγόμενου πολεοδομημένου χώρου και τη δημιουργία και “Τρίτης Γενιάς Αυθαιρέτων”. Στο σύνολο των άρθρων του και των θεμάτων που άπτονταν αυτά, χαρακτηρίστηκε ως “περιβαλλοντοκτόνος” και κρίθηκε αντισυνταγματικός από το ΣτΕ με συντριπτική πλειοψηφία (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., 1994α, σελ. 5 – 7).

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του N. 2242/94 (Φ.Ε.Κ. 162 Α/ 3.10.94). “Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις”, για την εφαρμογή των άρθρων του 1 και 2, ως “περιοχή δεύτερης κατοικίας χαρακτηρίζεται περιοχή που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και χρησιμοποιείται για την παραμονή ατόμων πλέον του εικοσιτετραώρου για διακοπές ή αναψυχή”. Επανερχόμαστε δηλαδή στην ταύτιση της έννοιας της δεύτερης κατοικίας με αυτήν της παραθεριστικής.

Ιδιαίτερη σημασία έχει η παράγραφος 2 του άρθρου 1, όπου επισημαίνονται οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες πρέπει να πραγματοποιείται η πολεοδόμηση των περιοχών δεύτερης κατοικίας. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή η πολεοδόμηση πρέπει:

“α) Να μην αντίκειται στους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, στους όρους προστασίας των αρχαιοτήτων και μνημείων, αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων παραδοσιακών οικισμών και στοιχείων, στους όρους προστασίας των δασών και των δασικών εκτάσεων και στους όρους προστασίας των ευαίσθητων και προστατευόμενων περιοχών.

β) Να υφίστανται κατευθύνσεις χωροταξικής οργάνωσης τουλάχιστον σε επίπεδο νομού και η πολεοδόμηση να είναι εναρμονισμένη με αυτές σε ότι αφορά τα συστήματα επικοινωνίας και ενέργειας, τις χρήσεις γης και τους αναπτυξιακούς στόχους, ιδίως δε με την ανάγκη διαφύλαξης της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και της ισορροπίας της χρήσεως των ακτών, καθώς επίσης και της μορφολογίας και της αισθητικής τους.

γ) Να μην υπερβαίνει τα ανώτατα όρια ανάπτυξης (όρια κορεσμού) των περιοχών, να μην αλλοιώνει τη φυσιογνωμία τους ούτε να υποβαθμίζει την ποιότητα ζωής. Προκειμένου για παραλιακούς οικισμούς, ενδείκνυται η κατά κόμβους ανάπτυξή τους.”

Για την πολεοδόμηση των περιοχών δεύτερης κατοικίας απαιτείται αφενός η εκπόνηση και έγκριση Σχεδίου Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας (ΣΧ.Α.Π.), το οποίο “ορίζει το επιθυμητό μέγεθος, την οριοθέτηση και τον τρόπο ανάπτυξης των περιοχών αυτών” και καλύπτει “τουλάχιστον την περιφέρεια του Ο.Τ.Α. στον οποίο βρίσκεται η περιοχή δεύτερης κατοικίας και των Ο.Τ.Α. που βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτόν”. Αφετέρου απαραίτητη είναι η εκπόνηση και έγκριση της οικείας Πολεοδομικής Μελέτης (Π.Μ.) “για την εξειδίκευση των γενικών αρχών και ρυθμίσεων του ΣΧ.Α.Π. και για τον καθορισμό των κοινόχρηστων, κοινοφελών και δομήσιμων χώρων καθώς και των όρων και περιορισμών δόμησης”.

Όσον αφορά, τη διαδικασία σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής, τις προϋποθέσεις, τα περιεχόμενα, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τις εισφορές σε γη και χρήμα, επανέρχονται σε ισχύ τα άρθρα 4 έως 9 του Π.Δ. 16 / 30.8.1985 (Φ.Ε.Κ. 416 Δ'), όπως αυτά τροποποιούνται στο άρθρο 2 του παρόντος νόμου.

Ειδικά για τις εισφορές σε γη, ο υπολογισμός τους γίνεται ως εξής:

“α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 m² ποσοστό 5%.

β) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 m² μέχρι 500 m² ποσοστό 10%.

γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 m² μέχρι 1.000 m² ποσοστό 15%.

δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 m² μέχρι 4.000 m² ποσοστό 30%.

ε) Με την επιφύλαξη της περίπτωσης (στ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 m² ποσοστό 50%.

στ) Για αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες των 10.000 m² για το τμήμα τους πάνω από 10.000 m² ποσοστό 60%. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και σε ιδιοκτησίες εξ αδιαιρέτου κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε έκταση γης μεγαλύτερη από 10.000 m².”

Το κλιμακωτό σύστημα εισφοράς γης του N. 1337 / 83², που μένει σε γενικές γραμμές αναλλοίωτο από την εφαρμογή του N. 2508 / 97 (Φ.Ε.Κ. 124 Α' / 13.6.97), είχε ως στόχο να ευνοήσει τους μικροϊδιοκτήτες έναντι των μεγαλοϊδιοκτητών γης, με το σκεπτικό ότι οι πρώτοι κατά κανόνα ανήκουν σε χαμηλότερα κοινωνικο – οικονομικά στρώματα. Για το λόγο αυτό επέβαλλε μικρότερα ποσοστά εισφοράς στα μικρά οικόπεδα, τη στιγμή που οι ανάγκες σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους στις περιοχές όπου κυριαρχεί η μικροϊδιοκτησία γης είναι αυξημένες³. Το γεγονός ότι για την παραθεριστική κατοικία τα ποσοστά εισφοράς σε γη που αφορούν τη μικροϊδιοκτησία είναι μικρότερα από αυτά που ορίζει ο N. 1337 / 83, σε συνδιασμό με το ότι οι περιοχές αυτές – παραθεριστικής κατοικίας - χαρακτηρίζονται από υπερβολική κατάτμηση (βλ. 3.2) οδηγεί εκ προοιμίου στο συμπέρασμα ότι δεν είναι δυνατό να προκύψουν οι επαρκείς δημόσιες εκτάσεις. Το συμπέρασμα αυτό ενισχύεται αν λάβουμε υπόψη ότι οι “απαλλοτριώσεις δε μπορούν να καλύψουν το υπάρχον έλλειμα λόγω του υψηλού κόστους τους”⁴.

Στο άρθρο 4 του N. 2508 / 97 (Φ.Ε.Κ. 124 Α' / 13.6.97) “Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις”, αναφέρεται ότι με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) καθορίζονται, εκτός των άλλων, και οι προς πολεοδόμηση περιοχές, που μπορούν να αφορούν δεύτερη κατοικία. Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 7, η Πολεοδομική Μελέτη Περιοχής Δεύτερης Κατοικίας γίνεται όπως ορίζουν οι διατάξεις του Π.Δ. από 16 / 30.8.85 (Φ.Ε.Κ. 416 Δ'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το N. 2242 / 94 (Φ.Ε.Κ. 162 Α'). Τέλος, στο άρθρο 18 καθορίζεται ως ανώτατος συντελεστής δόμησης για περιοχές δεύτερης κατοικίας αυτός που ίσχυε ήδη, δηλαδή το 0,4.

2. α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 m² ποσοστό 10%.

β) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 m² μέχρι 500 m² ποσοστό 20%.

γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 m² μέχρι 1.000 m² ποσοστό 30%.

δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 m² μέχρι 2.000 m² ποσοστό 40%.

ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 m² μέχρι 10.000 m² ποσοστό 50%.

στ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 m² ποσοστό 60%.)

3. Βλ. περισσότερα για το θέμα αυτό: Οικονόμου Δημήτρης, 1997β, *Πολιτική γης και εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων*, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος

4. Διαπίστωση του Οικονόμου Δ. για τις εισφορές του N. 1337 / 83 στο: Οικονόμου Δημήτρης, 1997β, *Πολιτική γης και εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων*, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος, σελ. 8

2.2. Πολεοδόμηση – επέκταση οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους

Το άρθρο 8, παρ. 17 του Ν. 1512 / 85 (Φ.Ε.Κ. 4 / Α / 85) “Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων”, όπως αντικατέστησε την παρ. 5 του άρθρου 42 του Ν. 1337 / 83 ορίζει ότι με Π.Δ. που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. καθορίζονται οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες για την έγκριση της πολεοδόμησης και επέκτασης οικισμών μέχρι 2000 κατοίκων. Για τους οικισμούς αυτούς είναι δυνατό να καθορίζονται ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και άλλα ποσοστά εισφοράς σε γη και χρήμα. Ακόμη, με Π.Δ. του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. “ορίζεται ο τρόπος καθορισμού των ορίων και των όρων δόμησης των οικισμών πληθυσμού μέχρι 2000 κατοίκους, προβλέπονται τα στοιχεία εκτίμησης κατά τον καθορισμό των ορίων, η διαδικασία που τηρείται για τον καθορισμό αυτόν, κατηγορίες οικισμών, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια”. Τα όρια των οικισμών καθορίζονται με απόφαση του Νομάρχη που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Το Π.Δ. από 24.4.85 (Φ.Ε.Κ. 181 Δ' / 3.5.85) “Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους” δεν αναφέρεται άμεσα στην παραθεριστική κατοικία. Επιπλέον δεν εφαρμόζεται σε οικισμούς, οι οποίοι υπάγονται σε παραθεριστικές παραλιακές περιοχές που καθορίζονται μέσα σε Ζ.Ο.Ε. στους Ν. Αττικής, Ευβοίας, Κορινθίας, Θεσσαλονίκης (όπως η περίπτωση του οικισμού Ασπροβάλας που εξετάζουμε), Πιερίας και Χαλκιδικής (άρθρο 9 του Π.Δ. από 20.8.85). Εντούτοις πολλοί από τους οικισμούς στους οποίους αναφέρεται και τους οποίους κατηγοροποιεί σε περιαστικούς, παραλιακούς, τουριστικούς, αξιόλογους, ενδιαφέροντες, αδιάφορους, συνεκτικούς, διάσπαρτους, δυναμικούς, στάσιμους, μικρούς, μεσαίους και μεγάλους, είναι δυνατόν να αποτελέσουν πόλο έλξης της παραθεριστικής κατοικίας. Στο Διάταγμα επισημαίνεται η διαδικασία και ο τρόπος καθορισμού των ορίων των οικισμών καθώς και οι γενικοί και ειδικοί όροι δόμησης.

Το Π.Δ. από 20.8.85 (Φ.Ε.Κ. 414 Δ' / 30.8.85). “Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του Π.Δ. από 24.4.85 (ΦΕΚ 181 Δ')”, υιοθετεί την κατηγοριοποίηση των οικισμών του προηγούμενου. Σύμφωνα με τις διατάξεις του, πολεοδομούνται αφενός οι περιοχές που βρίσκονται μέσα στα όρια των οικισμών του Π.Δ. από 24.4.85 και αφετέρου ορισμένες περιοχές που βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών αυτών, ιδιαίτερος δε αυτών που χαρακτηρίζονται ως περιαστικοί, παραλιακοί, τουριστικοί και δυναμικοί.

Σημαντική είναι επίσης η απαγόρευση της πολεοδόμησης, που ορίζει το Διάταγμα, σε περιπτώσεις που αυτή αντίκειται στους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και στους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους, μεταξύ των οποίων είναι και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας. Επιπλέον η πολεοδομική μελέτη που συντάσσεται για την πολεοδόμηση ή την επέκταση οικισμού πρέπει να εναρμονίζεται, μεταξύ άλλων, "με τις αρχές και τις κατευθύνσεις των χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων των νομών, των μελετών του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και των αντίστοιχων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)".

Αξίζει να σημειωθεί ότι τα παραπάνω Π.Δ., μαζί με τα Π.Δ. από 14.2.87 (Φ.Ε.Κ. 133 Δ') και Π.Δ. από 25.4.89 (Φ.Ε.Κ. 293 Δ') που τα τροποποίησαν, οδήγησαν στη σημαντική αύξηση των εκτάσεων στις οποίες μπορεί να αναπτυχθεί η νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα και ιδιαίτερα αυτή που αφορά την παραθεριστική κατοικία, εφόσον πρόκειται για περιοχές κοντά σε οικισμούς, που από τη φύση τους (παραλιακοί, τουριστικοί κ.λ.π.) ευνοούν την ανάπτυξή της. Επίσης, ο τρόπος αυτός αύξησης της πολεοδομημένης γης επικρίθηκε λόγω των απλοποιημένων προδιαγραφών που εφαρμόζονταν, της επιβολής μικρότερων υποχρεώσεων των ιδιοκτητών για εισφορά σε γη⁵ και χρήμα και της δυνατότητας οριοθέτησης των οικισμών και έγκρισης των εκπονούμενων πολεοδομικών μελετών απ' ευθείας από τον αρμόδιο νομάρχη.

Σύμφωνα με το Ν. 2508 / 97 (Φ.Ε.Κ. 124 Α' / 13.6.97) σε Δήμους που δεν υπάρχει οικισμός με πληθυσμό άνω των 2000 κατοίκων, εκτελείται Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) στη θέση του Γ.Π.Σ.

5. Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 19 του Ν. 2508 / 97, είτε οι οικισμοί αυτοί περιλαμβάνονται σε Γ.Π.Σ. είτε σε Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη ως κάτωθι:

- α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 m², ποσοστό 5%.
- β) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 m² μέχρι 500 m², ποσοστό 10%.
- γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 m² μέχρι 1.000 m², ποσοστό 15%.
- δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 m² μέχρι 4.000 m², ποσοστό 25%.
- ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4000 m² μέχρι 10.000 m², ποσοστό 30%.
- στ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 m², ποσοστό 40%.

2.3. Πολεοδόμηση περιοχών οικοδομικών συνεταιρισμών

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Π.Δ. 93 / 87 (ΦΕΚ 52 Α' / 16.4.87). "Αναυόρφωση και ενοποίηση της νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τρόπος ορνάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας αυτών και πολεοδόμηση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών ορνανισμών", οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διακρίνονται σε αστικούς και παραθεριστικούς. Παραθεριστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι αυτοί που "έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους παραθεριστική κατοικία" και αυτοί που "αποσκοπούν στην αναμόρφωση, ανάπτυξη και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον οι περιοχές αυτές προβλέπονται από εγκεκριμένη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου". Δικαίωμα συμμετοχής στους πρώτους έχουν μόνο όσοι στερούνται παραθεριστικής κατοικίας, ενώ στους δεύτερους μόνο όσοι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή.

Σύμφωνα με το άρθρο 18 οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι υποχρεωμένοι να παραχωρήσουν στον Ο.Τ.Α. όπου βρίσκονται μέρος του πολεοδομούμενου τμήματος για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, καθώς και μέρος της οικοδομήσιμης επιφάνειας. Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται από τον οικοδομικό συνεταιρισμό με προδιαγραφές του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και εγκρίνεται από αυτό.

Στο άρθρο 19 αναφέρεται επίσης ότι για τους παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 9 του άρθρου 4 του Π.Δ. από 16 / 30.8.85 (βλ. υποκεφάλαιο 2.2). Ειδικότερα για αυτούς τους συνεταιρισμούς, "ανεξάρτητα από το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη ορίζεται μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα 120 m² αποκλειστικά για χρήση κατοικίας, μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου 1.000 m² και ανώτατος αριθμός ορόφων δύο (2)".

Ακόμη, στο άρθρο 21 αναφέρονται κίνητρα για τη συμμετοχή σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τα οποία μεταξύ άλλων δίνουν τη δυνατότητα μετριασμού των εισφορών του άρθρου 18.

Μικρές τροποποιήσεις και συμπληρώσεις στο παραπάνω Π.Δ. έγιναν με το Π.Δ. 448 / 91 (Φ.Ε.Κ. 165 / Α / 30.10.91), το Π.Δ. από 17.8.88 (Φ.Ε.Κ. 619 / Δ / 24.8.88) και το Π.Δ. από 23.11.90 (Φ.Ε.Κ. 694 / Δ / 11.12.90).

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μεταξύ άλλων επικρίθηκαν επειδή η πολεοδόμηση γινόταν μέσω ενός γενικού κανονιστικού πλαισίου και γιατί συνήθως περιοριζόταν στην κατάτμηση και απόδοση των οικοπέδων στους δικαιούχους χωρίς να επεκτείνονται στην παραγωγή κατοικίας και τον καθορισμό των χαρακτηριστικών της.

2.4. Ιδιωτική πολεοδόμηση

Ο N. 1947/91 (Φ.Ε.Κ. 70 Α' / 14.5.91). "Οικιστική καταλληλότητα σε δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις , σε εκτάσεις Νοικίων Προσώπων Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου κλπ" ίσχυσε από τις 14.5.91, συμπληρώθηκε με το N. 2052 / 1992 (Φ.Ε.Κ. 94 / Α / 5.6.92) και καταργήθηκε στις 13.6.97 με την παράγραφο 17 του άρθρου 24 του N. 2508 / 97. Σύμφωνα με το άρθρο 28 του N. 1947 / 91, γνωστού και ως "Ιδιωτική Πολεοδόμηση", με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. μπορεί να εγκριθεί "οικιστική καταλληλότητα σε δημόσιες εκτάσεις με σκοπό την εκποίησή τους σύμφωνα με το N. 973 / 79 (Φ.Ε.Κ. 226 / Α / 79) και την αξιοποίησή τους προς εξυπηρέτηση μιας η περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης", όπως αυτές καθορίζονται με το Π.Δ. από 23.2.87 (Φ.Ε.Κ. 166 Δ' / 6.3.87). Επίσης, το άρθρο 29 ορίζει ότι με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. είναι δυνατόν, μετά από αίτηση ιδιώτη ή νομικού προσώπου ιδιωτικού η δημοσίου δικαίου, "να εγκρίνεται οικιστική καταλληλότητα σε εκτάσεις ιδιοκτησίας των αιτούντων, προς εξυπηρέτηση μιας η περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης", όπως καθορίζονται με το προαναφερθέν Π.Δ.

Αν και στις κατηγορίες χρήσεων γης που ορίζει το παραπάνω Π.Δ. δε γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στην παραθεριστική κατοικία, ωστόσο συμπεριλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, αφού μπορούμε να θεωρήσουμε ότι εμπεριέχεται σε ορισμένες από τις κατηγορίες (όπως στην αμιγή ή γενική κατοικία, στα πολεοδομικά κέντρα και στον τουρισμό - αναψυχή), όπου επιτρέπεται η κατοικία.

Και στις δύο περιπτώσεις ορίζεται ότι οι εκτάσεις αυτές πρέπει να έχουν ελάχιστη ενιαία επιφάνεια μεγαλύτερη ή ίση των 100 ή 50 στρεμμάτων αντίστοιχα, "και να βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προ του '23 καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, καθορισθέντων βάσει του Π.Δ. από 24.4.85 (Φ.Ε.Κ. 181 Δ') όπως ισχύει".

Αυτό που ισχύει σήμερα για την ιδιωτική πολεοδόμηση είναι το άρθρο 24 του N. 2508 / 97 (Φ.Ε.Κ. 124 Α' / 13.6.97). Σύμφωνα με αυτό, δύνανται ενιαίες ιδιωτικές εκτάσεις

ελάχιστης επιφάνειας 100 στρεμμάτων να πολεοδομούνται. Ο μηχανισμός αυτός που επιτρέπει την ανάπτυξη περιοχών που ανήκουν κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, με πρωτοβουλία, χρηματοδότηση και διαχείριση δική τους καλύπτεται υπό τον όρο "Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης" (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.). Προϋπόθεση για την εφαρμογή του είναι να προβλέπονται οι αιτούμενες χρήσεις, οι όροι και ο ειδικός τρόπος ανάπτυξης τους από τα Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή ελλείψει αυτών μέχρι την έγκριση τους από τις Γενικές Κατευθύνσεις του άρθρου 24 του Ν. 2508 / 97. Το περιεχόμενο των Γενικών Κατευθύνσεων προσδιορίζεται στην παρ. 4 του ίδιου άρθρου. Η έγκριση των προδιαγραφών εκπόνησης τους έγινε, σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ. 3, με την απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε – Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου με αριθμό πρωτοκόλλου 6252 / 1342 / 10.3.1999 "Περί προδιαγραφών εκπόνησης μελετών γενικών κατευθύνσεων της παρ. 3 του άρθρου 24 του Ν. 2508 / 97".

2.5. Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.)

Σύμφωνα με το άρθρο 29, παρ.1, εδαφ. α του Ν. 2545 / 97 (Φ.Ε.Κ. 254 Α') "Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές περιοχές και άλλες διατάξεις", ως Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) κατά την έννοια του άρθρου 2 παρ.1 εδαφ. λ και άρθρου 9 παρ. 12 του Αναπτυξιακού Νόμου 1892 / 90 (Φ.Ε.Κ. 101 Α'), όπως συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις του Ν. 2234 / 94 (Φ.Ε.Κ. 142 Α') "Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις", χαρακτηρίζονται δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, όπου δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων. Αυτές αφορούν ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η δημιουργία Π.Ο.Τ.Α. και σε εκτάσεις που βρίσκονται εντός των ορίων Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. αλλά μόνο σε περιοχές που καθορίζονται από τα παραπάνω σχέδια ως περιοχές τουρισμού - αναψυχής, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. 23.2.87 (Φ.Ε.Κ. 166 Δ').

Στην παρ.3 του άρθρου 29, επισημαίνεται ότι ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση των Π.Ο.Τ.Α. πρέπει να εναρμονίζεται με εγκεκριμένο χωροταξικό σχέδιο, εθνικού ή περιφερειακού επιπέδου, ή τομιακής - αναπτυξιακής μελέτης. Εάν το σχέδιο ή η μελέτη

δεν υφίστανται πριν το χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση, απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Γενικών Κατευθύνσεων τουριστικής πολιτικής για τη δημιουργία Π.Ο.Τ.Α. , οι οποίες συντάσσονται από τον Ε.Ο.Τ. και εγκρίνονται με απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται, μεταξύ άλλων, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

Σύμφωνα με την παρ. 5, εδαφ. α του ίδιου άρθρου, εάν η έκταση της Π.Ο.Τ.Α. δεν πολεοδομηθεί, "όλες οι επιτρεπόμενες να εγκατασταθούν σε αυτή χρήσεις υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του Π.Δ. 20.1.88 (Φ.Ε.Κ. 61 Δ')". Στην αντίθετη περίπτωση, σύμφωνα με την παρ. 6, απαιτείται έγκριση μελέτης πολεοδόμησης και καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης, που πραγματοποιείται με Π.Δ., ύστερα από πρόταση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Σε κάθε περίπτωση ορίζεται ότι οι κοινόχρηστοι και οι κοινωφελείς χώροι πρέπει να καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 50% της συνολικής προς πολεοδόμηση έκτασης, ενώ ο συντελεστής δόμησης δε μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 του συνόλου της έκτασης της Π.Ο.Τ.Α.

Σε εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων, με την απόφαση Τ / 3522 / 9.7.98 (Φ.Ε.Κ. 822 Β') των Υπουργείων Ανάπτυξης και ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., εγκρίθηκαν οι Γενικές Κατευθύνσεις που συνέταξε ο Ε.Ο.Τ., σύμφωνα με τις οποίες, στις Π.Ο.Τ.Α., εκτός από τη χωροθέτηση χρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό, όπως τουριστικά καταλύματα, κέντρα εστίασης - αναψυχής, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, εμπορικό κέντρο και λουτρικές και αθλητικές εγκαταστάσεις, είναι επίσης δυνατή, αλλά όχι επιβεβλημένη, η χωροθέτηση οικιστικού συγκροτήματος. Το γεγονός αυτό επιτρέπει την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας στις εν λόγω περιοχές, ανάπτυξη η οποία ευνοείται ιδιαίτερα λόγω του χαρακτήρα της προσφερόμενης υποδομής.

3. Η παραθεριστική κατοικία στην Ελλάδα

3.1. Το ελληνικό πρότυπο παραθεριστικής κατοικίας

Η παραθεριστική κατοικία στην Ελλάδα σχετίζεται με δύο χαρακτηριστικά χωρικά φαινόμενα, την “εκτός σχεδίου” και την αυθαίρετη δόμηση.

Οι περιοχές “εκτός σχεδίου” περιλαμβάνουν το χώρο που βρίσκεται εκτός των θεσμοθετημένων ορίων πόλεων και οικισμών. Συμπίπτουν κατά συνέπεια με τις εξωαστικές ή αγροτικές περιοχές, όπου κατά κανόνα κυριαρχούν οι αγροτικές δραστηριότητες ή ακόμη η έλλειψη ανθρωπίνων δραστηριοτήτων (Οικονόμου, 1996α, σελ. 4). Όμως η “εκτός σχεδίου” δόμηση, αυθαίρετη και μη, που αναπτύσσεται τα τελευταία χρόνια με ιδιαίτερη ένταση στις περιαστικές περιοχές, κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων και σε περιοχές υποδοχείς του τουρισμού τείνει να αλλοιώσει την εικόνα αυτή της υπαίθρου (Οικονόμου, 1995, σελ. 12). Η ίδια η ορολογία που χρησιμοποιείται – “εκτός σχεδίου” - υποδηλώνει την έλλειψη σχεδιασμού για τον εξωαστικό χώρο και τη ρύθμιση του μέσω κανονιστικών διατάξεων. Θεσμοθετημένα σχέδια χρήσεων γης καλύπτουν μόλις το 3% του ελληνικού εξωαστικού χώρου, τη στιγμή που στη Μεγάλη Βρετανία το αντίστοιχο ποσοστό αγγίζει το 100% και στις Η.Π.Α. έφτανε, το 1975, το 25% με σημαντικούς ρυθμούς αύξησης (Οικονόμου, 1995, σελ. 2).

“Η δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές έχει τις απαρχές της στη δεκαετία του 1920, την περίοδο της γένεσης των σύγχρονων πολεοδομικών θεσμών της χώρας μας” (Βασενχόβεν, 1995¹, σελ. 21). Ωστόσο, “αν και προβλέπεται από το Ν.Δ. του 1923, απέκτησε πολύ μεγαλύτερα περιθώρια μετά το 1960, τόσο όσον αφορά τις αρτιότητες και το Σ.Δ. όσο και των χρήσεων γης (κατοικία...)”².

Η συσχέτιση παραθεριστικής κατοικίας και εκτός σχεδίου δόμησης επιβεβαιώνεται από τις μορφές ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας που αναδείχθηκαν ως κυρίαρχες στη χώρα μας. Οι μορφές αυτές είναι:

1. Βλ. περισσότερα για την εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου που αφορά την εκτός σχεδίου δόμηση στο ίδιο άρθρο.

2. Πρόκειται για υποσημείωση στο: Οικονόμου Δημήτρης, 1995, *Χρήσεις γης και δόμηση στον εξωαστικό χώρο: Η ελληνική εκδοχή της αεκφορίας*, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος, σελ. 10.

“1. Η ανοργάνωτη, συνεχής και εκτατική ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας σε περιοχές, κατά κανόνα παράκτιες στην ευρύτερη περιφέρεια των μεγάλων αστικών κέντρων.

2. Η ανοργάνωτη ανάπτυξη στην περιφέρεια υφιστάμενων οικισμών με επέκταση των ορίων τους.

3. Η ανάπτυξη εντός υφιστάμενων συνεκτικών οικισμών παραδοσιακών ή μη.

4. Η διάσπαρτη ανάπτυξη σε ευρύτερες ζώνες παραθεριστικού και τουριστικού ενδιαφέροντος, με εστίες σε σημεία ιδιαίτερης έλξης.

5. Η ανάπτυξη σε ζώνες τουριστικής ή παραθεριστικής σημασίας, εκτός υφιστάμενων οικισμών με οργανωμένα συγκροτήματα επιχειρηματικού ή συνεταιριστικού χαρακτήρα” (Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., Ε.Μ.Π., Ε.Κ.Κ.Ε., 1998α, σελ. 13).

Εκ των πέντε αυτών μορφών ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας, που έχουν διαγνωσθεί, οι τέσσερις αφορούν άμεσα την “εκτός σχεδίου” δόμηση. Εξαιρείται φαινομενικά η τρίτη περίπτωση, της ανάπτυξης εντός υφιστάμενων συνεκτικών οικισμών παραδοσιακών ή μη. Ωστόσο, η αλήθεια είναι πολύ διαφορετική αν αναλογιστούμε την επιείκεια και τη “χαλαρότητα” με την οποία το θεσμικό πλαίσιο για τους οικισμούς κάτω από 2.000 κατοίκους αντιμετώπισε τον καθορισμό των ορίων τους, συνεπώς και των ορίων των συνεκτικών οικισμών. Το αποτέλεσμα ήταν η “πολεοποίηση” πολλών αδόμητων εκτάσεων, με γεωργική κυρίως χρήση, που βρίσκονταν στα όρια των οικισμών αυτών. Το γεγονός ότι όλες οι μορφές ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας μπορούν να θεωρηθούν συνυφασμένες με τις περιοχές “εκτός σχεδίου” έχει μεγάλη σημασία, όπως θα δούμε παρακάτω.

Με τη σειρά της, ως αυθαίρετη νοείται, κατά το άρθρο 22 του Γ.Ο.Κ. του 1985 (Ν. 1577 / 85 Φ.Ε.Κ. 210 Α’), η κατασκευή που ανεγείρεται:

“1. Χωρίς οικοδομική άδεια.

2. Καθ’ υπέρβαση της άδειας.

3. Με βάση άδεια που ανακλήθηκε.

4. Κατά παράβαση των οικοδομικών διατάξεων.”

Σύμφωνα με την παρ. 4 του ίδιου άρθρου "αυθαίρετη θεωρείται ακόμη κάθε αλλαγή της χρήσεως κτιρίου ή τμήματος του."

Η αυθαίρετη δόμηση δεν είναι πρόσφατο φαινόμενο. Την πρώτη της μεγάλη έξαρση γνώρισε το 1922, με τους πρόσφυγες που κατέφυγαν στη Μητροπολιτική Ελλάδα από τη Μικρασία, ενώ αναζωογονήθηκε από την εσωτερική μετανάστευση των δεκαετών του '50 και του '60 προς τα μεγάλα αστικά κέντρα. Ωστόσο, μέχρι εκείνη την περίοδο σχετιζόταν κυρίως με την πρώτη κατοικία που αναπτυσσόταν είτε εντός, είτε στις παρυφές των μεγάλων αστικών κέντρων.

Η αυθαίρετη δόμηση "εκτός σχεδίου και εκτός της ζώνης επιρροής της πόλης ή παρά τον αιγιαλό και την παραλία" (Αγαλιανού, 1984, σελ. 4) είναι πιο πρόσφατο φαινόμενο και ταυτίστηκε με την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας. Συνέπεσε με το τρίτο κύμα αυθαίρετης δόμησης, των τελευταίων δύο - τριών δεκαετιών, που είχε αντίθετη φορά, από την πόλη προς την ύπαιθρο (Αραβαντινός, 1991, σελ. 94). Οι ίδιοι οι μελετητές³ άλλωστε αναφέρουν τη συσχέτιση παραθεριστικής κατοικίας και αυθαίρετης δόμησης. Ο κυρίαρχος τρόπος παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας δε διαφέρει από αυτόν που ακολουθείται για την παραγωγή αυθαίρετης πρώτης κατοικίας, ιδίως αυτής που λαμβάνει χώρα σε "εκτός σχεδίου" περιοχές.

Τα τρία αυτά χωρικά φαινόμενα, δηλαδή η παραθεριστική κατοικία, η "εκτός σχεδίου" και η αυθαίρετη δόμηση δεν εμφανίστηκαν ταυτόχρονα, ούτε ταυτίστηκαν εξ αρχής. Όμως, καθώς είναι απόλυτα λογικό οι κυρίαρχες μορφές ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας να χρησιμοποιούν τους κυρίαρχους τρόπους παραγωγής της, υπάρχει μια ισχυρή αλληλεπίδραση μεταξύ τους. Έτσι, διαμορφώνεται ως τυπικό είδος της παραθεριστικής κατοικίας στη χώρα μας, η εκτός σχεδίου, αυθαίρετη παραθεριστική κατοικία. Οι επιπτώσεις αυτού του προτύπου είναι σε πολλαπλό επίπεδο αρνητικές.

3. "Ειδικά στις Μελέτες Παραθεριστικής Κατοικίας που ξεκίνησαν το 1987 οι οικισμοί ήταν στην πλειονότητα τους αυθαίρετοι, αποτελούμενοι από ιδιωτικές κατοικίες..." στο: Λυμπεράκης Αργύρης, 1993, "Προβλήματα της Ε.Π.Α. γενικά και ειδικά της παραθεριστικής κατοικίας", Εισήγηση στη διημερίδα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας, με θέμα: Διαχρονική εξέλιξη του θεσμού της Ε.Π.Α. (1982 - 1992) στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη

3.2. Οι παράγοντες διαμόρφωσης του ελληνικού προτύπου

Τα αίτια της σημερινής κατάστασης οφείλουν να αναζητηθούν πρωτίστως στις πολιτικές με άμεση ή έμμεση επίδραση στο χώρο, που ασκεί (ή που δεν ασκεί) η κεντρική διοίκηση και στο πώς αυτές, σε συνάφεια με τους κανόνες λειτουργίας της αγοράς, διαμορφώνουν τις ατομικές επιλογές.

Η αυξημένη ζήτηση παραθεριστικής κατοικίας:

Η παραθεριστική κατοικία αναπτύσσεται στην Ελλάδα, ως μαζικό φαινόμενο, τις τελευταίες δύο με τρεις δεκαετίες, όπως προαναφέραμε. Ο πρωταρχικός παράγοντας που δημιούργησε τη ζήτησή της ήταν η μεταπολεμική κατάκτηση της άδειας μετ' αποδοχών, δεδομένου ότι μέχρι τότε σπάνιζε ο ελεύθερος χρόνος για παραθερισμό. Από την άλλη, οι απαράδεκτες πολεοδομικές συνθήκες που διαμορφώθηκαν στις ελληνικές πόλεις κατά τη φάση της αστικοποίησης ενέτειναν τη ζήτηση αυτή. Η παραθεριστική κατοικία λειτούργησε και ως επένδυση. Ο υψηλός βαθμός "ανασφάλειας" του πολίτη, τόσο λόγω του χαμηλού βαθμού ανάπτυξης της μισθωτής εργασίας και του κράτους πρόνοιας, όσο, ιδίως παλαιότερα, της οικονομικής αστάθειας και του πληθωρισμού, οδήγησε στην αυξημένη αποταμίευση των οικογενειών και στην παράλληλη αναζήτηση τρόπων ασφαλούς επένδυσης. Το ρόλο αυτό έπαιξε η παραθεριστική κατοικία, η οποία επιπλέον ήταν δυνατό μέσω της εποχιακής ενοικίασης να προσφέρει ένα πρόσθετο εισόδημα στην οικογένεια (Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., Ε.Μ.Π., Ε.Κ.Κ.Ε., 1997, σελ. 10, 11 και Αγαλιανού, 1984, σελ. 10).

Ο κυρίαρχος τρόπος παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας:

Για να κατανοήσουμε τη διαδικασία αυτή, είναι ανάγκη να λάβουμε υπόψη μας ότι το ελληνικό πρότυπο παραθεριστικής κατοικίας διαμορφώθηκε στο πλαίσιο μιας όχι ιδιαίτερα αναπτυγμένης αγοράς τουριστικών προϊόντων και υπηρεσιών. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τις μεγάλες αποταμιευτικές δυνατότητες των ελληνικών νοικοκυριών και την τάση για εξασφάλιση, είχε ως αποτέλεσμα την καθιέρωση ενός γενικευμένου οικογενειοκεντρικού προτύπου παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας. Το πρότυπο αυτό χαρακτηριζόταν από "μεγάλη κοινωνική διάχυση της δυνατότητας να αναπτυχθεί αυτόνομη και βιώσιμη οικονομική δραστηριότητα, καθώς και από σημαντικά περιθώρια ρύθμισης των διαδικασιών κατανάλωσης από τους τελικούς χρήστες" (Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., Ε.Μ.Π., Ε.Κ.Κ.Ε., 1997, σελ. 11). Ως εκ τούτου, αναπτύχθηκαν πρακτικές που

εξασφάλιζαν το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα, δηλαδή την απόκτηση παραθεριστικής κατοικίας, με το μικρότερο δυνατό κόστος. Η επιδίωξη αυτή ενισχύεται από το γεγονός ότι η κατοικία ως οικονομικό αγαθό, ενώ προϋποθέτει μεγάλη δαπάνη για την απόκτηση της, ωστόσο η κατανάλωση της γίνεται με βραδύ ρυθμό. Όμως, η ποιότητα της παραθεριστικής κατοικίας δεν παύει να είναι άμεσα συνδεδεμένη με τον τρόπο παραγωγής της.

Στο πλαίσιο των πρακτικών αυτών αναπτύχθηκε και το φαινόμενο της κερδοσκοπίας, όπως είχε συμβεί και την περίοδο της έντονης αστικοποίησης. Έτσι συνεχίστηκε η δράση των οικοπεδοφάγων – οικοπεδεμπόρων⁴ και των εργολάβων αυθαιρέτων. Οι οικοπεδοφάγοι – οικοπεδέμποροι στο πρώτο στάδιο της δράσης τους καταπατούν δημοσίες “εκτός σχεδίου” εκτάσεις. Ενεργώντας σε ένα δεύτερο στάδιο, κατατμούν παράνομα τις εκτάσεις αυτές και τις πωλούν βάσει ιδιωτικού ρυμοτομικού. Τα οικόπεδα που προκύπτουν είναι, τις περισσότερες φορές, της τάξης των 200 – 300 τ.μ. Συνήθως, η ανέγερση του αυθαιρέτου γίνεται από το νέο ιδιοκτήτη, είτε με ιδιοκατασκευή, είτε με κατά παραγγελία οικοδόμηση και ταυτόχρονη επένδυση προσωπικής εργασίας. Την κατά παραγγελία οικοδόμηση αναλαμβάνουν εξειδικευμένα συνεργεία, τα οποία εργάζονται κυρίως κατά τη διάρκεια της νύχτας και την περίοδο του χειμώνα. Σε ορισμένες περιπτώσεις οι οικοπεδοφάγοι – οικοπεδέμποροι είναι ταυτόχρονα και εργολάβοι αυθαιρέτων, οπότε διευρύνοντας τη δράση τους χτίζουν οι ίδιοι αυθαίρετες κατοικίες, τις οποίες κατόπιν πωλούν ή ενοικιάζουν.

Οι εμπλεκόμενοι στο κύκλωμα της κερδοσκοπίας, που περιγράψαμε, διαπράττουν αξιόποινες πράξεις. Εξάλλου, η ιδιωτική πολεοδόμηση, επιτράπηκε μόλις από το 1991 και έπειτα και εφαρμόζεται σήμερα μέσω του άρθρου 24 του Ν. 2508 / 97 (Φ.Ε.Κ. 124 Α' / 13. 6.97). Όμως, εκεί που αποτυγχάνουν οι “ιδιώτες καταπατητές”, επιτυγχάνουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί. Αυτοί κινούνται μέσω πιο “νόμιμων” διαδικασιών δεδομένου ότι έχουν και την οικονομική και την πολιτική ισχύ που τους επιτρέπουν να διαμορφώνουν τις κατάλληλες συνθήκες και να υλοποιούν τα σχέδια τους. Είναι λάθος να

4. βλ. περισσότερα για το θέμα αυτό: Σαρηγιάννης Γ.Μ., 1984, *Η Πολεοδομική Πρακτική στον Ελληνικό Χώρο*, Ε.Μ.Π., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Εκδόσεις Τομέα “Πόλη και κοινωνικές πρακτικές”, Αθήνα, σελ. 25 και Φιλίππιδης Δημήτρης, 1990, *Για την Ελληνική Πόλη: μεταπολεμική πορεία και μελλοντικές προοπτικές*, Εκδόσεις Θεμέλιο, Αθήνα, σελ. 195 – 201.

πιστεύουμε ότι το κύκλωμα της παρα – πολεοδομίας τείνει να κοπάσει. Απόδειξη γι' αυτό άλλωστε αποτελούν οι συνεχιζόμενοι εμπρησμοί των δασικών περιοχών κάθε καλοκαίρι.

Οι αδυναμίες της πολιτικής οικιστικής επέκτασης:

Από τη μεταπολίτευση και έπειτα, έγιναν στη χώρα μας σημαντικές επεκτάσεις των πόλεων και των οικισμών. Οι επεκτάσεις αυτές, όπου γίνονται, αντιμετωπίζουν μια ήδη διαμορφωμένη κατάσταση, εφόσον έχει προηγηθεί αραιή ή πυκνή δόμηση. Παράλληλα, η δημιουργία πολεοδομημένης γης γίνεται χωρίς να προηγούνται έργα τεχνικής υποδομής και εξοπλισμού (Οικονόμου, 1996α, σελ. 27).

Στην Ελλάδα, το κράτος είναι αυτό που θεωρητικά καθορίζει ποιες εκτάσεις θα ενταχθούν στο σχέδιο, με την εξαίρεση των περιοχών των οικοδομικών συνεταιρισμών και της ιδιωτικής πολεοδόμησης. Όμως, αυτό είναι που ορίζει το πλαίσιο των κανόνων και σε αυτές τις περιπτώσεις. Κύριο γνώρισμα των περιοχών επεκτάσεων είναι η μεγάλη διάδοση της αυθαίρετης δόμησης, όπου η παραθεριστική κατοικία αποκτά όλο και μεγαλύτερη βαρύτητα. “Η παράνομη κατάτμηση και οικοπεδοποίηση του αγροτικού χώρου, η αυθαίρετη δόμηση στις περιοχές αυτές και στο τέλος η ένταξη τους στο σχέδιο ισοδυναμούν με την άσκηση de facto αρμοδιοτήτων δημιουργίας πολεοδομικού χώρου από τους ιδιώτες που εμπλέκονται στο παραπάνω κύκλωμα” (Οικονόμου, 1996α, σελ. 27, 28). Ο τύπος αυτός οικιστικής επέκτασης αφαιρεί στην ουσία την πρωτοκαθεδρία από το κράτος.

Ένας από τους λόγους για τους οποίους η κεντρική διοίκηση δεν αντιτίθεται σ' αυτόν τον τύπο οικιστικής επέκτασης είναι ότι, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, συνεπάγεται χαμηλό δημοσιονομικό κόστος. Αυτό συμβαίνει επειδή αρχικά το κόστος αυτό μετακυλιέται στους εκτός σχεδίου οικιστές, ενώ παράλληλα, η εκτατική ανάπτυξη συνεπάγεται από τη φύση της χαμηλότερο κόστος τεχνικής υποδομής και εξοπλισμού σε σχέση με την εντατική.

Η αδυναμία ρύθισης των “εκτός σχεδίου” περιοχών:

Όπως είδαμε, η παραθεριστική κατοικία αναπτύχθηκε κυρίως σε περιοχές “εκτός σχεδίου”. Ειδικά όμως όταν αναφερόμαστε στην Ελλάδα, υπάρχει ένας παράγοντας που τονίζει τη διαφοροποίηση μεταξύ αστικού και εξωαστικού χώρου και καθιστά το δεύτερο ιδιαίτερα ευάλωτο. Οι εξωαστικές περιοχές στη χώρα μας, σε αντίθεση με τις αστικές,

χαρακτηρίζονται από έλλειψη σχεδίων χρήσεων γης, μηχανισμών ελέγχου και εφαρμογής των ρυθμίσεων που υπάρχουν. Επιπλέον, οι ρυθμίσεις αυτές δεν διαφοροποιούνται χωρικά, αλλά κατά δραστηριότητα. Πρακτικά τα παραπάνω σημαίνουν ότι ο ιδιοκτήτης ενός αγροτεμαχίου έχει τη δυνατότητα να του αλλάξει χρήση. Έχει επίσης τη δυνατότητα να το οικοδομήσει, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που εφαρμόζονται για κάθε δραστηριότητα. Όμως, οι αδυναμίες ελέγχου που προαναφέραμε, δεν εξασφαλίζουν την έγκαιρη αντιμετώπιση των παραβάσεων.

Οι όποιες δυνατότητες κεντρικής ρύθμισης προκύπτουν από τις άδειες χωροθέτησης ή εγκατάστασης που δίνονται για ορισμένες δραστηριότητες από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., από το Δασικό Νόμο, τη νομοθεσία για την κήρυξη αρχαιολογικών χώρων, τις Ζ.Ο.Ε. και κατ' επέκταση τις ζώνες του Ν. 1650 / 86, καθώς επίσης και από την έγκριση περιβαλλοντικών όρων⁵. Τα Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. που προβλέπονται από το Ν. 2508 / 97 (Φ.Ε.Κ. 124 Α' / 13.6.97) ενδέχεται να αντιμετωπίσουν το πρόβλημα, καθώς θα εκπονείται σχέδιο για τη συνολική έκταση των Ο.Τ.Α.

Οι πολιτικές πρακτικές:

Η συνυπευθυνότητα του κράτους στη διαμόρφωση αυτού του προτύπου, δεν περιορίζεται στα όσα έχουμε ήδη αναφέρει. Η αυξημένη ζήτηση για παραθεριστική κατοικία δεν άφησε αδιάφορο το σύστημα "πελατειακών σχέσεων", που αποτελεί πάγια πολιτική πρακτική στον τόπο μας. Άλλοτε παρέχοντας νομική κάλυψη, άλλοτε πάλι εξυπηρετήσεις μέσω των υπηρεσιών τους και άλλοτε δείχνοντας ανοχή ή έλλειψη πολιτικής βούλησης, οι κρατικοί φορείς έχουν εντάξει τα αυθαίρετα στο ρουσφετολογικό παιχνίδι.

Χαρακτηριστικά αναφέρουμε το Β.Δ. από 7 / 14.8.1967 (Φ.Ε.Κ. 101 Α') για εγκατάσταση λυόμενων οικισμών, όπως τροποποιήθηκε με το Β.Δ. από 23.9 / 9.10.1972 (Φ.Ε.Κ. 259 Δ'), που έδωσε μεγάλη ώθηση στη δημιουργία του φαινομένου της παραθεριστικής κατοικίας με τη σημερινή της μορφή. Επρόκειτο για μια ακόμη προσπάθεια της δικτατορίας να προσεταιριστεί τμήματα του πληθυσμού, μέσω κάποιων "παροχών". Τα

5. βλ. περισσότερα για το θέμα αυτό: Οικονόμου Δημήτρης, 1996α, *Σχεδιασμός Χρήσεων Γης*, Σημειώσεις του μαθήματος Χωροταξία Ι στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Βόλος, σελ. 32, 51, 52.

Β.Δ. αυτά, φαινομενικά αθώα, οδήγησαν στην εξάπλωση των οικισμών λυομένων. Η παραγωγή του απαιτούμενου χώρου έγινε με τις διαδικασίες που περιγράψαμε. Η κατάληψη και η περίφραξη χώρων, ακόμη και του αιγιαλού⁶, θα φτάσουν την κατάσταση στο απροχώρητο. Από την πτώση της δικτατορίας, οι εκάστοτε κυβερνήσεις με εξαγγελίες τους αναλαμβάνουν να αντιμετωπίσουν το πρόβλημα, όμως οι αναστολές κατεδαφίσεων αυθαιρέτων διαδέχονται η μία την άλλη⁷.

Όσον αφορά τη σύνδεση των αυθαιρέτων με ηλεκτρικό, τηλέφωνο και νερό, οι διαδικασίες είναι σχετικά απλοποιημένες. Το νερό παρέχεται από τον οικείο Ο.Τ.Α., εφόσον αυτός διαθέτει δίκτυο στην περιοχή, ασχέτως εάν το κτίσμα είναι νόμιμο ή όχι. Η ύπαρξη αυθαιρεσίας δεν εξετάζεται ούτε από τον Ο.Τ.Ε. Το μόνο σχετικά δύσκολο είναι η σύνδεση με το δίκτυο της Δ.Ε.Η., καθώς κάτι τέτοιο δεν επιτρέπεται παρά μόνο αν συντρέχουν σοβαροί ιατρικοί λόγοι. Στην περίπτωση αυτή και εφόσον προσκομιστούν οι απαιτούμενες ιατρικές βεβαιώσεις, δύναται ο Νομάρχης της περιοχής να εγκρίνει τη σύνδεση. Ουσιαστικά πρόκειται για ένα "παραθυράκι" του νόμου, που μπορεί να ανοίξει τους ασκούς του Αιόλου και να οδηγήσει σε αθρόες συνδέσεις με το ηλεκτρικό δίκτυο.

Τέλος, πρέπει να αναφέρουμε την πλημμυλή αστυνόμευση των "εκτός σχεδίου" περιοχών, όπου ως επί το πλείστον ανεγείρονται οι αυθαίρετες παραθεριστικές κατοικίες. Αυτό συμβάλλει στην εξάπλωσή τους και στη διαιώνιση του προβλήματος.

3.3. Οι επιπτώσεις του ελληνικού προτύπου

Οι επιπτώσεις του εκτατικού προτύπου ανάπτυξης αυθαίρετης παραθεριστικής κατοικίας, που διαμορφώθηκε στον ελληνικό εξωαστικό χώρο για τους λόγους που περιγράψαμε, είναι προφανείς. Οι πιο σημαντικές εξ' αυτών είναι:

6. Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Α.Ν. 2344 / 1940 "Περί αιγιαλού και παραλίας", ως αυτό ισχύει και του Ν.Δ. 2687 / 1953 "Περί επενδύσεων και προστασίας κεφαλαίων εξωτερικού", οι κάτοχοι ή οι οπωσδήποτε χρησιμοποιούντες κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις που έχουν ανεγερθεί στον αιγιαλό αποβάλλονται χωρίς αποζημίωση.

7. Βλ. περισσότερα για το θέμα αυτό: Φιλλιππίδης Δημήτρης, 1990, *Για την Ελληνική Πόλη: μεταπολεμική πορεία και μελλοντικές προοπτικές*, Εκδόσεις Θεμέλιο, Αθήνα, σελ. 206

Επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον:

Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις της ανάπτυξης του συγκεκριμένου προτύπου είναι ιδιαίτερα αρνητικές. Σε αυτό συντείνουν όλοι οι παράγοντες διαμόρφωσης του, από την αυξημένη ζήτηση μέχρι την έλλειψη σχεδιασμού και την ανέγερση παραθεριστικής κατοικίας με αυθαίρετες μεθόδους. Το γεγονός ότι η παραθεριστική κατοικία αναπτύσσεται συνήθως σε περιοχές που έχουν να επιδείξουν κάποιο φυσικό κάλλος ή ιδιαιτερότητα, εντείνει την ανησυχία για το μέλλον των περιοχών αυτών.

Όπως είδαμε παραπάνω, στα πλαίσια του φαινομένου της παραθεριστικής κατοικίας αναπτύχθηκε ισχυρό κύκλωμα κερδοσκοπίας. Οι κερδοσκόποι δε διστάζουν να καταπατήσουν δημόσιες εκτάσεις που είναι δυνατό να αποτελέσουν χωρικούς υποδοχείς του παραθερισμού, ασχέτως αν αυτές βρίσκονται σε δασικές, παράκτιες ή άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.

Η υποβάθμιση των περιοχών αυτών, αν όχι η πλήρης καταστροφή τους, καθώς και η ρύπανση των θαλασσών, είναι το φυσικό παρεπόμενο της ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας με τον τρόπο που αυτή γίνεται. Η έλλειψη αποχετευτικού δικτύου και η δόμηση σε μεγάλες κλίσεις οδηγούν στη ρύπανση του υδροφόρου ορίζοντα και στη διάβρωση των εδαφών αντίστοιχα. Επίσης, το συγκεκριμένο πρότυπο ανάπτυξης συνεπάγεται την αλλοίωση του φυσικού τοπίου.

Υποβάθμιση κατοικίας και ποιότητας ζωής:

Η εφαρμογή πολεοδομικών προτύπων στις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας καθίσταται δύσκολη για δύο κυρίως λόγους. Ο πρώτος είναι ότι η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας έχει προηγηθεί της ένταξης στο σχέδιο και μάλιστα συχνά με τρόπο αυθαίρετο. Η κατάσταση που διαμορφώνεται κατ' αυτόν τον τρόπο περιορίζει τις ήδη μειωμένες δυνατότητες του πολεοδόμου. Ο ρόλος του επικεντρώνεται στην προσπάθεια προγραμματισμού και υπολογισμού του ισοζυγίου επιφανειών, παραμερίζοντας άλλες παραμέτρους όπως την αισθητική ή την διατήρηση της πολιτισμικής ταυτότητας.

Ο άλλος λόγος είναι ότι ο πληθυσμός των περιοχών αυτών δεν παραμένει σταθερός καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες ο πληθυσμός πολλαπλασιάζεται, με αποτέλεσμα η ορθολογική οργάνωση να καθίσταται ανέφικτη. Στην

περίπτωση που τα πολεοδομικά πρότυπα εφαρμοστούν έτσι ώστε να ανταποκρίνονται στις καλοκαιρινές ανάγκες, απαιτείται αυξημένο χρηματικό κόστος, που δεν αποσβένεται από τη χρήση των υποδομών και του εξοπλισμού μόνο για τρεις μήνες. Στην αντίθετη περίπτωση η προσφορά υπολείπεται των πραγματικών αναγκών. Το πλέον λογικό είναι να ισχύει μια ενδιάμεση κατάσταση, που όμως κατά τους μήνες αιχμής συνεπάγεται μία λειτουργική αταξία και ένα χαμηλό επίπεδο προσφερόμενων υπηρεσιών και υποδομών.

Πέρα από το γεγονός ότι η εφαρμογή των πολεοδομικών προτύπων γίνεται με τους παραπάνω περιορισμούς, είναι ανάγκη να λάβουμε υπόψη μας ότι τα σταθερότυπα που εφαρμόζονται είναι στην ουσία τα ίδια με της μόνιμης κατοικίας. Αυτό από μία άποψη έχει ευεργετικές συνέπειες, λόγω του ότι βελτιώνουν ποσοτικά τις προσφερόμενες υποδομές και υπηρεσίες. Εντούτοις οδηγούν στην μεταφορά αστικών προτύπων στις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, που ρόλος τους μεταξύ των άλλων είναι η επανασύνδεση του ατόμου με το φυσικό περιβάλλον.

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 λυόμενες⁸, σπάνια κτιστές και αρκετά συχνά μικτές κατασκευές.

8. Σύμφωνα με: Αραβαντινός Δημήτρης, 1991, "Η Αυθαίρετη Δόμηση στη Θεσσαλονίκη κατά τις Τρεις Τελευταίες Δεκαετίες (1960 – 1990)", *Τεχνικά Χρονικά Α*, Τόμος 11, Τεύχος 1, σελ. 89 - 112 (σελ. 103, 104):

- Με την έννοια της λυόμενης νοείται κάθε ελαφριά προκατασκευή με σκελετό από μεταλλικούς σωλήνες και τοίχους πληρώσεως από ελαφρά κατά κανόνα θερμομονωτικά υλικά και επικαλυμμένους από τις δύο όψεις με επίχρισμα ή άλλες δομικές πλάκες και που συναρμολογείται είτε στο εργοτάξιο είτε στο τόπο τελικού προορισμού.
- Με την έννοια της κτιστής νοείται κάθε κατασκευή που αποτελείται από τεχνητούς δομικούς λίθους (οπτόπλινθοι, κισσηρόλιθοι, τσιμεντόλιθοι κ.λ.π.) με φέροντα οργανισμό σκελετό οπλισμένου σκυροδέματος ή περιμετρική τοιχοποιία.
- Μικτές κατασκευές είτε με την έννοια των χωριστών τμημάτων, καθένα των οποίων αποτελείται από έναν από τους παραπάνω τύπους (συνήθως κτιστό το κυρίως κτίσμα και λυόμενη η κουζίνα ή το ένα ή περισσότερα δωμάτια λόγω μετέπειτα προσθήκης), είτε με την έννοια της ενιαίας κατασκευής συντιθέμενης από υλικά των δύο 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 λυόμενο. Στην περίπτωση αυτή το λυόμενο αποτελεί μεταγενέστερη προσθήκη σε υφιστάμενο νόμιμο ή αυθαίρετο κτίσμα.

Τα παραπάνω, σε συνδιασμό με την απουσία συλλογικής μνήμης και βιωματικής σχέσης του ιδιοκτήτη της παραθεριστικής κατοικίας με το χώρο που αυτή βρίσκεται και την αισθητική κρίση που διέρχεται ο μέσος νεοέλληνας, οδηγούν στην αλλοίωση των χαρακτηριστικών του τοπίου και στην παραγωγή ενός υποβαθμισμένου, από αισθητική άποψη, αποτελέσματος.

Οικονομικές επιπτώσεις:

Η αυθαίρετη "εκτός σχεδίου" παραθεριστική κατοικία έχει ως αποτέλεσμα την αλλοίωση του εξωαστικού χώρου. Επιδρά πέραν των ορίων της δομημένης ιδιοκτησίας, επηρεάζοντας μεταξύ άλλων τις χρήσεις και τις τιμές γης της ευρύτερης περιοχής. Σε περιοχές όπου αναπτύσσεται αυτό το πρότυπο, αγροτικές εκτάσεις που εγκλωβίζονται μεταξύ δομημένων τμημάτων χάνουν το χαρακτήρα τους και μένουν ακαλλιέργητες. Επίσης, οι τιμές γης στον εξωαστικό χώρο είναι ιδιαίτερα υψηλές σχετιζόμενες με τις αντίστοιχες που ισχύουν εντός σχεδίου. Το γεγονός αυτό οφείλεται στην αποσύνδεση της δυνατότητας δόμησης εξωαστικά, από την ύπαρξη σχεδιασμού, με αποτέλεσμα ένα μεγάλο μέρος αυτής να προσανατολίζεται στις περιοχές εκτός σχεδίου.

Εκτός της σπατάλης γης, η αλόγιστη και απρογραμματίστη ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας σε μια περιοχή, συνεπάγεται την καταστροφή των φυσικών της πόρων. Μακροπρόθεσμα, η υποβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος οδηγεί σε μείωση της ελκυστικότητας των περιοχών αυτών για παραθερισμό. Το κεφάλαιο που έχει επενδυθεί απαξιώνεται, καθώς οι εναλλακτικές λύσεις για τον απεγκλωβισμό από την διαμορφούμενη κατάσταση έχουν υποθηκευτεί από τις επιλογές του παρελθόντος.

Το ελληνικό πρότυπο παραθεριστικής κατοικίας συνεπάγεται μετακύλιση του κόστους της χωρικής ανάπτυξης στους οικιστές σε ένα πρώτο επίπεδο, δηλαδή πριν την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο και μελλοντικά, δηλαδή μετά την ένταξη της περιοχής σε αυτό, στο κράτος. Έτσι ενώ βραχυπρόθεσμα το δημόσιο αποδεδμεύεται από το κόστος αυτό, καλείται να το πληρώσει αργότερα επαυξημένο. Ο λόγος είναι ότι οι αξίες γης έχουν ανέβει και επιπλέον η παρέμβαση σε μια περιοχή που έχει ήδη δομηθεί είναι πιο δαπανηρή.

Παρεπόμενο του εν λόγω προτύπου είναι η ανάπτυξη της παραοικονομίας. Ο συγκεκριμένος τρόπος παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας συνεπάγεται σημαντική ζημία για το δημόσιο. Εκτάσεις που του ανήκουν καταπατούνται, ενώ του διαφεύγει

φορολογητέα ύλη από τις παράνομες αγοραπωλησίες γης, την παράνομη λειτουργία των συνεργείων οικοδομών, τις οικοδομικές άδειες που δεν εκδίδονται, την απόκρυψη του αυθαιρέτου ως περιουσιακού στοιχείου, καθώς και την απόκρυψη εσόδων από την ενοικίαση ή πώληση αυθαίρετων κατασκευών.

4. Αναγνώριση της περιοχής του οικισμού Ασπροβάλας

4.1. Γενικά χαρακτηριστικά - Γεωγραφική θέση

Η Ασπροβάλα βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα της επαρχίας Λαγκαδά του Ν. Θεσσαλονίκης, στο μυχό του Στρυμονικού Κόλπου. Απέχει 80 km από τη Θεσσαλονίκη και 65 km από το Λαγκαδά, κέντρο της επαρχίας.

Ο οικισμός της Ασπροβάλας περιλαμβάνει δύο τμήματα. Το πρώτο αποτελεί τον εγκεκριμένο οικισμό, που προήλθε από χάραξη της Υπηρεσίας Αποκατάστασης Προσφύγων. Το τμήμα αυτό βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο της περιοχής, έχει Ιπποδάμεια διάταξη και έκταση περίπου 191 στρ.¹ Το δεύτερο τμήμα περιβάλλει το πρώτο, έχει έκταση 4.072 στρ.² και εκτείνεται κατά μήκος της εθνικής οδού "2" Θεσσαλονίκης – Καβάλας – Αλεξανδρούπολης - Τουρκικών Συνόρων, σε μήκος 5 km περίπου και βάθος έως 1.200 m. Η περιοχή αυτή που αναπτύχθηκε με "εκτός σχεδίου" και σε σημαντικό βαθμό αυθαίρετη δόμηση, έχει σχεδόν ενοποιήσει την Ασπροβάλα με τον οικισμό των Ν. Βρασνών, σχηματίζοντας ένα τμήμα γραμμικής ημιπαράνομης δόμησης κατά μήκος της παραλίας. Πρόσφατα (1993), εγκρίθηκε η Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας της Κοινότητας Ασπροβάλας, η οποία όμως όπως θα δούμε παρακάτω συνάντησε ανυπέρβλητες δυσκολίες εφαρμογής.

Ως επί το πλείστον, η κατάσταση που δημιουργήθηκε στην περιοχή οφείλεται στην ανεξέλεγκτη τουριστική ανάπτυξη και κυρίως στη μεγάλη ζήτηση για παραθεριστική κατοικία χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων. Οι λόγοι που προβάλλουν ως οι σημαντικότεροι για την έλξη που ασκεί η περιοχή είναι επιγραμματικά οι εξής:

1. Η προσφορά αγροτεμαχίων και η αποδοχή από την τοπική κοινωνία του συγκεκριμένου "μοντέλου ανάπτυξης" προκειμένου να αποκομίσει οικονομικά οφέλη.
2. Η μικρή απόσταση από το Π.Σ. Θεσσαλονίκης.

1. Η μέτρηση προέρχεται από το ψηφιακό μας αρχείο.

2. Τσουκάς Αντώνης, Αγγελίδης Γιάννης, Γκουλγκουντίνια Βασιλίας & Συνεργάτες, 1988α, *Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Β' Κατοικίας Ασπροβάλας Θεσσαλονίκης*, Α' Φάση, Θεσσαλονίκη

Χάρτης Νομού Θεσσαλονίκης

ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 300.000



N. ΚΙΛΚΙΣ

N. ΣΕΡΡΩΝ

N. ΠΕΛΛΑΣ

ΣΤΡΥΜΟΝΙΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ

Λ. ΚΟΡΩΝΕΙΑ

Λ. ΒΟΛΒΗ

ΘΕΡΜΑΪΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ

N. ΗΜΑΘΙΑΣ

N. ΠΙΕΡΙΑΣ

N. ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ

B



Το νότιο τμήμα του οικισμού της Ασπροβάλας. Στα δεξιά διακρίνεται ο εγκεκριμένος προσφυγικός οικισμός, όπως και το βόρειο τμήμα του οικισμού των Ν. Βρασών.



Το βόρειο τμήμα του οικισμού της Ασπροβάλας, που περιλήφθηκε στην επέκταση. Η περιοχή της επέκτασης αναπτύχθηκε με άναρχη, "εκτός σχεδίου" δόμηση, κατά μήκος της παραλίας και της εθνικής οδού.

3. Η διέλευση της εθνικής οδού "2" Θεσσαλονίκης – Καβάλας – Αλεξανδρούπολης - Τουρκικών Συνόρων.
4. Η θέση της περιοχής ως φυσικής διεξόδου προς τη θάλασσα πολλών μεσόγειων πόλεων και οικισμών της ευρύτερης περιοχής.
5. Η σύνδεση της με το οδικό δίκτυο του Ν. Χαλκιδικής - μέσω Ολυμπιάδος -, που συμβάλλει στην ένταξή της στο ευρύτερο τουριστικό πλέγμα της Βορείου Ελλάδας.
6. Το ιδιαίτερα αξιόλογο και ποικιλόμορφο φυσικό περιβάλλον της Ασπροβάλας και της ευρύτερης περιοχής.

Σήμερα η Ασπροβάλα αποτελεί την έδρα του Δήμου Αγίου Γεωργίου, που προήλθε σύμφωνα με το Νόμο "Καποδίστρια" από τη συνένωση των Κοινοτήτων Βρασών και Ασπροβάλας.

4.2. Φυσικό περιβάλλον

Η Ασπροβάλα διασχίζεται από φυσικούς χάνδακες απορροής ομβρίων που καταλήγουν στη θάλασσα. Οι κοιλάδες αυτές που είναι κατάφυτες, τα δασώδη υψώματα που πλαισιώνουν την περιοχή στη βόρεια πλευρά της και οι επιμήκεις παραλίες αποτελούν τα κύρια χαρακτηριστικά του ευρύτερου τοπίου. Το έδαφος της περιοχής είναι αργυλοαμμώδες με σχετικά καλή συνεκτικότητα και αντοχή και έχει ομαλή κλίση προς τη θάλασσα από βορρά προς νότο, με εδαφικές εξάρσεις ύψους από 5 μέχρι 12 m. Η στάθμη των υπόγειων υδάτων βρίσκεται στα 5 - 12 m.

Το κλίμα της περιοχής χαρακτηρίζεται ως θαλάσσιο μεταβατικό και παρουσιάζει τα χαρακτηριστικά του ευρύτερου χώρου των παραθαλάσσιων περιοχών της Κεντρικής Μακεδονίας. Κατά τη διάρκεια του θέρους επικρατούν νότιοι - νοτιοανατολικοί άνεμοι, ενώ η μέση θερμοκρασία είναι 26,2 °C τον Αύγουστο και 6,5 °C τον Ιανουάριο. Η μέση ετήσια ηλιοφάνεια ανέρχεται σε 140 ώρες τον Ιανουάριο και 400 ώρες περίπου τον Ιούλιο και τον Αύγουστο (Τσουκάς, Αγγελίδης, Γκουγκουντίνης & Συνεργάτες, 1988α).

Όσον αφορά την ευρύτερη περιοχή, η μορφολογία της παράκτιας ζώνης του Στρυμονικού Κόλπου, με τους μικρούς κόλπους και την εναλλαγή αμμώδων και βραχώδων ακτών, καθώς και οι εκβολές των ποταμών Ρήχιου και Στρυμόνα, δημιουργούν ένα τοπίο ιδιαίτερα ποικιλόμορφο, με μεγάλη οικολογική αξία. Οι σχηματισμοί όμως που

παρουσιάζουν ιδιαίτερο οικολογικό ενδιαφέρον είναι οι λίμνες Κορώνεια και Βόλβη, καθώς και τα στενά της Ρεντίνας.

Οι λίμνες Κορώνεια και Βόλβη σχηματίστηκαν πριν από 12 έως 2 εκατομμύρια χρόνια. Η πρώτη καλύπτει επιφάνεια 48,9 km², έχει μέγιστο μήκος 11 km, πλάτος 4 - 5 km και μέγιστο βάθος 6 m. Στη λίμνη εκβάλλουν μικροί χείμαρροι και τρία ρέματα (Αγ. Παρασκευής, Κολχικού και Μπογδάνου). Η λίμνη Βόλβη, που βρίσκεται ανατολικότερα της Κορώνειας, καλύπτει έκταση 78,9 km², το μέγιστο μήκος της είναι 22 km, το πλάτος της είναι 4 - 6 km, ενώ το μέγιστο βάθος της είναι 21 m. Στη λίμνη Βόλβη εκβάλλουν το ρέμα της Βαμβακιάς, το Ατσαλιώτικο και της Παζαρούδας. Οι λίμνες συνδέονται μεταξύ τους με τον ποταμό Δερβένη, ενώ τα νερά της λίμνης Βόλβης διοχετεύονται στον Στρυμονικό κόλπο μέσω του ποταμού Ρήχιου, ο οποίος διατρέχει τα Στενά της Αρεθούσας ή Ρεντίνας - σύμφωνα με τη σημερινή ονομασία τους.

Οι λίμνες λόγω της αξιόλογης χλωρίδας και πανίδας που συγκεντρώνουν - και ιδιαίτερα των άγριων πτηνών - προστατεύονται από τη Συνθήκη Ramsar. Η μελέτη που συντάχθηκε από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για την οριοθέτηση του υγρότοπου αυτού, τον χωρίζει σε τρεις Ζώνες Α', Β' και Γ'.

Στην πρώτη, εντάσσονται χερσαίες και λιμναίες περιοχές που έχουν ιδιαίτερη αξία για την ορνιθοπανίδα και χαρακτηρίζονται ως περιοχές απόλυτης προστασίας. Οι μόνες δραστηριότητες που επιτρέπονται σχετίζονται με την επιστημονική έρευνα, την παρατήρηση της πανίδας και της χλωρίδας και τις εκπαιδευτικές επισκέψεις. Στη Ζώνη Β', η οποία αποτελείται από δύο υπο - ζώνες, Β₁' και Β₂', ανήκουν τμήματα που χαρακτηρίζονται ως περιοχές υψηλής προστασίας. Στη Ζώνη Β₁, όπου απαγορεύονται οι ανθρώπινες δραστηριότητες εκτός της αλιείας, εντάσσονται παράκτιες και παράχθιες περιοχές των λιμνών καθώς και ο ποταμός Ρήχιος, η παράχθια βλάστησή του και τα στενά της Ρεντίνας. Στη Ζώνη Β₂ επιτρέπονται ήπιες δραστηριότητες που σχετίζονται με τη γεωργία, την κτηνοτροφία και την αλιεία, όπως για παράδειγμα οι βιοκαλλιέργειες. Τέλος η Ζώνη Γ περιλαμβάνει όλη τη λεκάνη απορροής.

Το πέρασμα των στενών της Ρεντίνας, μοναδικό στο είδος του, σχηματίστηκε από γεωλογικές αναταραχές που χώρισαν τα όρη του Βερτίσκου από το βορρά και του Χολομώντα από το νότο και έχει μέσο πλάτος 140 - 150 m και συνολική έκταση 10.000 στρ. περίπου. Βρίσκεται 75 km ανατολικά της Θεσσαλονίκης και 0,2 km νοτιοανατολικά της Κοινότητας Ρεντίνας.

Τα στενά της Ρεντίνας χαρακτηρίζονται από πλούσια βλάστηση, που κατά τόπους είναι πολύ πυκνή και προσφέρει στον επισκέπτη εικόνες απaráμιλλης φυσικής ομορφιάς. Δεν είναι τυχαίος εξάλλου ο χαρακτηρισμός "Μακεδονικά Τέμπη", που τους αποδίδεται. Αναφέρεται επίσης ότι στα στενά συναντάται ο σταυραετός, ο οποίος αποτελεί τρωτό είδος της ελληνικής πανίδας.

Η εν λόγω περιοχή, αν και έχει υποστεί σοβαρή υποβάθμιση από τις ανθρωπογενείς επιδράσεις, παραμένει ένα εντυπωσιακά όμορφο τοπίο, με μεγάλη αισθητική και οικολογική αξία. Για το λόγο αυτό έχει επιβληθεί ειδικό καθεστώς προστασίας, αφενός μέσω της απαγόρευσης της υλοτομίας και αφετέρου μέσω της υποχρέωσης διατήρησης των άγριων πτηνών (οδηγία 79 / 409 της Ε.Ε.). Επιπλέον, σε εξέλιξη βρίσκεται η διαδικασία χαρακτηρισμού της περιοχής ως προστατευόμενος φυσικός σχηματισμός και προστατευόμενα τοπία και στοιχεία της φύσης.

Τέλος, στην περιοχή της Ασπροβάλας - Στεφανινών απαντάται καταφύγιο θηραμάτων έκτασης 45.000 στρ.

4.3. Κοινωνικο – οικονομική διάρθρωση

4.3.1. Πληθυσμιακή εξέλιξη

Οι (μόνιμοι) κάτοικοι της Ασπροβάλας είναι στην πλειοψηφία τους πρόσφυγες που ήρθαν από τη Μ. Ασία με την ανταλλαγή των πληθυσμών.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζεται ο πληθυσμός της περιοχής και η ποσοστιαία μεταβολή του μεταξύ των ετών 1920 - 1991, καθώς και η πληθυσμιακή εξέλιξη του Ν. Θεσσαλονίκης, ως μέτρο σύγκρισης.

Πίνακας 4.1. Πληθυσμιακή εξέλιξη της Ασπροβάλας

Έτος	1920	1928	1940	1951	1961	1971	1981	1991
Κάτοικοι	111	460	505	785	670	691	1.466	2.366

Πηγή: Βαφειάδου Όλγα, 1998, Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης Οικισμού Ασπροβάλας Ν. Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη, σελ. 5

Πίνακας 4.2. Πληθυσμιακή μεταβολή % της Ασπροβάλας

Έτος	1920-28	1928-40	1940-51	1951-61	1961-71	1971-81	1981-91
Μεταβολή %	315,31%	9,78%	55,44%	-17,16%	3,1%	112,2%	61,4%

Πηγή: Βαφειάδου Όλγα, 1998, Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης Οικισμού Ασπροβάλας Ν. Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη, σελ. 5

Πίνακας 4.3. Ποσοστιαία μεταβολή του πληθυσμού της Ασπροβάλας και του Νομού Θεσσαλονίκης την περίοδο 1961 – 91

Περιοχή	Ποσοστιαία μεταβολή		
	1961 - 71	1971 - 81	1981 - 91
Ασπροβάλα	+3,1%	+112,2%	+61,4%
Ν. Θεσσαλονίκης	+30,4%	+22,6%	+8,6%

Πηγή: DELCO ΕΠΕ - Δεληγιαννίδης Δ. & Σια, Δημητράκης Σπύρος, Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Αναπτυξιακού Συνδέσμου Στρυμονικού Κόλπου, 1994, Θεσσαλονίκη, σελ. 35

Από τα παραπάνω στοιχεία είναι φανερή η απότομη πληθυσμιακή αύξηση που σημειώθηκε μεταξύ 1920 - 1928, λόγω της άφιξης των προσφύγων, καθώς και η πορεία ανάπτυξης στις δεκαετίες μετά το 1971.

Το μεγάλο ποσοστό αύξησης των τελευταίων δεκαετιών οφείλεται τόσο στην ανάπτυξη του τουρισμού και της παραθεριστικής κατοικίας, που δημιούργησαν νέες ευκαιρίες απασχόλησης, όσο και στη μόνιμη εγκατάσταση ατόμων, προχωρημένης κυρίως ηλικίας, στην περιοχή επέκτασης. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι ενώ στον προσφυγικό οικισμό η ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού ακολουθεί τη μέση κατανομή της χώρας, στην περιοχή της επέκτασης κυριαρχούν οι ηλικίες άνω των 44 ετών (Βαφειάδου, 1998, σελ. 6).

Κρίνεται ωστόσο σκόπιμο να αναφέρουμε ότι στις απογραφές των ετών 1981 και 1991 μέρος του πληθυσμού μετακινήθηκε από το Π.Σ. Θεσσαλονίκης στην Επαρχία Λαγκαδά, στην οποία ανήκει η περιοχή μελέτης, με σκοπό να απογραφούν εκεί. Ο πληθυσμός αυτός κατάγεται μεν από την Επαρχία Λαγκαδά, διαμένει δε στο Π.Σ. Θεσσαλονίκης για λόγους που σχετίζονται με την απασχόληση. Λόγω όμως της μικρής απόστασης και της

εύκολης πρόσβασης στην επαρχία διατηρεί ισχυρούς δεσμούς με αυτή, πράγμα το οποίο αποδεικνύεται με τη κατοχή κατοικίας και τη μετάβαση κατά τη διάρκεια του Σαββατοκύριακου (DELCO ΕΠΕ - Δεληγιαννίδης & Σια, Δημητράκης, 1994, σελ. 34).

Κατά την περίοδο του θέρους αλλά και στις αργίες του έτους (Σαββατοκύριακα κ.λ.π.) ο πληθυσμός της Ασπροβάλας αυξάνεται εντυπωσιακά, τόσο λόγω των τουριστών όσο και αυτών που διαμένουν στις παραθεριστικές κατοικίες. Χαρακτηριστικά αναφέρουμε ότι τόσο στην Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Β' Κατοικίας Ασπροβάλας όσο και στην Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης του Οικισμού Ασπροβάλας επισημαίνεται ότι ο πληθυσμός κατά τους θερινούς μήνες υπερβαίνει τα 40.000 άτομα, από τα οποία τα 15.000 διαμένουν στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό, ενώ οι υπόλοιποι κατοικούν εκτός των ορίων του. Επιπρόσθετα παρατηρείται εποχιακή αύξηση του οικονομικά ενεργού πληθυσμού της περιοχής, ο οποίος αποτελείται και από εργαζόμενους που διαμένουν σε άλλους οικισμούς.

Ειδικότερα στην πρώτη, η οποία εκπονήθηκε την περίοδο 1987 - 1988, οι μελετητές εκτιμούσαν ότι το 10% του εποχιακού πληθυσμού, που ανέρχεται σύμφωνα με την εν λόγω μελέτη σε 45.000 άτομα, θα εγκατασταθεί μόνιμα στην περιοχή επέκτασης, στα επόμενα 10 χρόνια. Με τον τρόπο αυτό ο συνολικός πληθυσμός, για το 1998, υπολογίστηκε σε 6.500 περίπου άτομα. Ωστόσο, σύμφωνα με εκτιμήσεις της Κοινότητας ο πληθυσμός το 1998 ανερχόταν σε 3.000 περίπου άτομα, από τα οποία περισσότερα από 2.000 κατοικούσαν στον εγκεκριμένο οικισμό και τα υπόλοιπα στην περιοχή παραθεριστικής κατοικίας. Η εκτίμηση αυτή έγινε με βάση έμμεσους δείκτες, όπως ο αριθμός των νοικοκυριών που υποβάλλουν αίτηση παροχής καυσόξυλων, ο αριθμός των εγγεγραμμένων ψηφοφόρων, ο αριθμός των μαθητών, η ελάχιστη μηνιαία κατανάλωση νερού, ο αριθμός των ηλεκτρικών γνωμόνων όπου καταγράφεται κατανάλωση σε όλη τη διάρκεια του έτους κ.λ.π. (Βαφειάδου, 1998, σελ. 5).

4.3.2. Παραγωγικές δραστηριότητες - Απασχόληση

4.3.2.1. Πρωτογενής τομέας

Η ενασχόληση των κατοίκων με τις δραστηριότητες που σχετίζονται με τον πρωτογενή τομέα είναι περιορισμένη εξαιτίας της ανάπτυξης του τουρισμού και της στροφής των κατοίκων στον τριτογενή. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι πριν από μια δεκαετία περίπου, οι απασχολούμενοι στον πρωτογενή τομέα ήταν 180 άτομα, εκ των οποίων οι 130

ασχολούνταν με τη γεωργία και κτηνοτροφία και οι υπόλοιποι 50 με την αλιεία (Τσουκάς, Αγγελίδης, Γκουλγκουντίνας & Συνεργάτες, 1988α).

Όσον αφορά τη γεωργία, οι αγροτικές εκτάσεις της Ασπροβάλας ανέρχονταν το 1994 σε 1.159 στρ. ενώ οι αγραναπαύσεις σε 489 στρ. Το ποσοστό των αγραναπαύσεων ως προς τις αγροτικές εκτάσεις είναι ιδιαίτερα υψηλό, της τάξης του 42% και υποδεικνύει την ύπαρξη σημαντικής έκτασης γης που δεν καλλιεργείται - πιθανόν λόγω της τουριστικής ανάπτυξης - αλλά δηλώνεται σαν αγρανάπαυση για φορολογικούς λόγους (DELCO ΕΠΕ - Δεληγιαννίδης & Σια, Δημητράκης, 1994, σελ. 81).

Το φαινόμενο αυτό περιγράφεται καλύτερα με το δείκτη της παραγωγικής πυκνότητας, δηλαδή την αναλογία καλλιεργήσιμης γης ανά κάτοικο και το αντίθετο. Από τον παρακάτω πίνακα φαίνεται ότι στην Ασπροβάλα η εν λόγω αναλογία μειώθηκε από 8,2 το 1961 σε 2,08 στρ. / κάτ. το 1994. Το γεγονός αυτό οφείλεται μεν στην αύξηση του πληθυσμού αλλά και στην αλλαγή της χρήσης των γεωργικών εκτάσεων.

Πίνακας 4.4. Παραγωγική πυκνότητα στην Ασπροβάλα και στο Ν. Θεσσαλονίκης την περίοδο 1961 - 1994

Οικονομικό μέγεθος	1961	1971	1981	1994
	<i>Ασπροβάλα</i>			
Καλλιεργ. Εκτάσεις (στρ.)	5.500	1.600	1.000	1.159
Παραγωγική πυκνότητα (κάτ. / στρ.)	0,12	0,43	0,68	0,48
Παραγωγική πυκνότητα (στρ. / κάτ.)	8,20	2,32	1,46	2,08
	<i>Ν. Θεσσαλονίκης</i>			
Καλλιεργ. Εκτάσεις (στρ.)	1.916.200	1.557.700	1.684.300	1.607.000
Παραγωγική πυκνότητα (κάτ. / στρ.)	0,28	0,45	0,51	0,58
Παραγωγική πυκνότητα (στρ. / κάτ.)	3,57	2,22	1,93	1,72

Πηγή: DELCO ΕΠΕ - Δεληγιαννίδης Δ. & Σια, 1994, Δημητράκης Σπύρος, Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Αναπτυξιακού Συνδέσμου Στρυμονικού Κόλπου, Α΄Φάση, Θεσσαλονίκη, σελ. 82

Ο κλάδος της κτηνοτροφίας δεν είναι ιδιαίτερα αναπτυγμένος. Το 1987 η έκταση των βοσκοτόπων ανερχόταν σε 600 στρ. (Τσουκάς, Αγγελίδης, Γκουλγκουντίνας & Συνεργάτες, 1988α), ενώ το 1994 εκτρέφονταν στην περιοχή 1.180 ζώα, κυρίως αίγες, όρνιθες και πρόβατα (DELCO ΕΠΕ - Δεληγιαννίδης & Σια, Δημητράκης, 1994, σελ. 106).

Τέλος, η αλιεία δεν αποτελεί σημαντικό κλάδο για την οικονομία της περιοχής, κυρίως λόγω της έλλειψης αλιευτικού λιμένα (Τσουκάς, Αγγελίδης, Γκουλγκουντίνας & Συνεργάτες, 1988α).

4.3.2.2. Δευτερογενής τομέας

Η μεταποιητική δραστηριότητα στην Ασπροβάλτα είναι υποτονική. Το 1988 ο κλάδος της βιομηχανίας – βιοτεχνίας αριθμούσε 15 καταστήματα που αποτελούσαν το 6,7% του συνόλου των καταστημάτων της περιοχής, ενώ οι απασχολούμενοι στον εν λόγω κλάδο ανέρχονταν σε 65 άτομα, που αντιπροσώπευαν το 18,3% του συνόλου των απασχολούμενων. Οι βιομηχανίες – βιοτεχνίες είναι κυρίως ατομικές ή οικογενειακές επιχειρήσεις χωρίς προοπτικές δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας (DELCO ΕΠΕ - Δεληγιαννίδης & Σια, Δημητράκης, 1994, σελ. 123, 124).

Επίσης, αξίζει να αναφέρουμε την περίπτωση της Ιεράς Μονής που βρίσκεται στα ανατολικά και όπου διαμένουν 80 περίπου μοναχές. Αν και η συμβολή της στην τοπική οικονομία δεν είναι άμεση, σε αυτή λειτουργεί το μεγαλύτερο τυπογραφικό συγκρότημα των Βαλκανίων (Βαφειάδου, 1998, σελ. 9).

4.3.2.3. Τριτογενής τομέας

Η κύρια απασχόληση των κατοίκων της Ασπροβάλτας, αφορά κλάδους του τριτογενή τομέα, όπως ο τουρισμός, η αναψυχή, το εμπόριο, η παροχή υπηρεσιών. Ο κλάδος του εμπορίου - εστιατορίων - ξενοδοχείων απασχολεί το 83,6% των επιχειρήσεων και το 70,7% των εργαζομένων της περιοχής (Πίνακας 4.5 & Πίνακας 4.6). Η ανάπτυξη του συγκεκριμένου κλάδου οφείλεται στην έντονη τουριστική ανάπτυξη που σημειώνεται τα τελευταία χρόνια.

Πίνακας 4.5. Αριθμός καταστημάτων κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας στην Ασπροβάλα (1988)

Κλάδος οικονομικής δραστηριότητας	Αριθμός καταστημάτων	Ποσοστό επί του συνόλου
Βιομηχανία – βιοτεχνία	15	6,7 %
Εμπόριο – εστιατόρια – ξενοδοχεία	188	83,6 %
Μεταφορές – επικοινωνίες	2	0,9 %
Τράπεζες – ασφάλειες	7	3,1 %
Υδρευση	1	0,4 %
Λοιπές υπηρεσίες	12	5,3 %
Σύνολο	225	100 %

Πηγή: DELCO ΕΠΕ - Δεληγιαννίδης Δ. & Σια, Δημητράκης Σπύρος, 1994, *Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Αναπτυξιακού Συνδέσμου Στρυμονικού Κόλπου*, Α΄ Φάση, Θεσσαλονίκη, σελ. 124 και ίδια επεξεργασία

Πίνακας 4.6. Αριθμός απασχολούμενων κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας στην Ασπροβάλα (1988)

Κλάδος οικονομικής δραστηριότητας	Αριθμός απασχολούμενων	Ποσοστό επί του συνόλου
Βιομηχανία – βιοτεχνία	65	18,3 %
Εμπόριο - εστιατόρια – ξενοδοχεία	251	70,7 %
Μεταφορές – επικοινωνίες	10	2,8 %
Τράπεζες – ασφάλειες	13	3,7 %
Υδρευση	5	1,4 %
Λοιπές υπηρεσίες	11	3,1 %
Σύνολο	355	100 %

Πηγή: DELCO ΕΠΕ - Δεληγιαννίδης Δ. & Σια, Δημητράκης Σπύρος, 1994, *Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Αναπτυξιακού Συνδέσμου Στρυμονικού Κόλπου*, Α΄ Φάση, Θεσσαλονίκη, σελ. 125 και ίδια επεξεργασία

Ο τουρισμός αποτελεί την πιο σημαντική οικονομική δραστηριότητα στην Ασπροβάλα. Οι κάτοικοι ασχολούνται με τον τουρισμό είτε μέσω της εμπορίας της γης, η οποία απέφερε κέρδη που στη συνέχεια επενδύθηκαν σε τουριστικές επιχειρήσεις, είτε μέσω της παροχής υπηρεσιών στους ημεδαπούς και αλλοδαπούς παραθεριστές.

Όπως ήδη αναφέρθηκε κατά τη διάρκεια των περιόδων τουριστικής αιχμής οι τουρίστες και παραθεριστές υπερβαίνουν τα 40.000 άτομα, από τα οποία τα 15.000 διαμένουν στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό, ενώ οι υπόλοιποι κατοικούν εκτός των ορίων του. Για την εξυπηρέτησή τους - σύμφωνα με τα στοιχεία του Ε.Ο.Τ. Θεσσαλονίκης για το 1994, που περιλαμβάνονται στο Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Αναπτυξιακού Συνδέσμου Στρυμονικού Κόλπου - λειτουργούν 3 ξενοδοχεία Γ΄ και Δ΄ κατηγορίας με 33 δωμάτια και 70 κλίνες.

Πίνακας 4.7. Προσφορά ξενοδοχειακών καταλυμάτων στην Ασπροβάλα σε σχέση με το σύνολο του Νομού το 1994

Περιοχή	Αριθμός μονάδων	Αριθμός δωματίων	Σύνολο κλινών
Ασπροβάλα	3	33	70
Ν. Θεσσαλονίκης	83	4.587	8.658
Ποσοστό % της Ασπροβάλας ως προς το Νομό	3,6 %	0,7 %	0,8 %

Πηγή: DELCO ΕΠΕ - Δεληγιαννίδης Δ. & Σια, Δημητράκης Σπύρος, 1994, *Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Αναπτυξιακού Συνδέσμου Στρυμονικού Κόλπου*, Α΄ Φάση, Θεσσαλονίκη, σελ. 130 και ίδια επεξεργασία

Πίνακας 4.8. Ξενοδοχειακό δυναμικό της Ασπροβάλας κατά κατηγορία

Περιοχή	Αριθμός	Μορφή	Κατηγορία	Δωμάτια	Κλίνες
Ασπροβάλα	2	Ξενοδοχεία	Γ´	20	44
	1	Ξενοδοχείο	Δ´	13	26
Σύνολο	3			33	70

Πηγή: DELCO ΕΠΕ - Δεληγιαννίδης Δ. & Σια, Δημητράκης Σπύρος, 1994, *Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Αναπτυξιακού Συνδέσμου Στριμονικού Κόλπου*, Α΄Φάση, Θεσσαλονίκη, σελ. 130 και ίδια επεξεργασία

Σύμφωνα με στοιχεία του Ε.Ο.Τ. που περιλαμβάνονται στο Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Αναπτυξιακού Συνδέσμου Στριμονικού Κόλπου, τα δηλωμένα ενοικιαζόμενα δωμάτια της περιοχής, ανέρχονται σε 431. Ωστόσο, τα αδήλωτα δωμάτια υπερβαίνουν κατά πολύ τον αριθμό αυτό. Η Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης του Οικισμού Ασπροβάλας Ν. Θεσσαλονίκης σημειώνει ότι σημαντικό ποσοστό αυτών στεγάζονται σε κτίσματα που ανεγέρθηκαν χωρίς άδεια στην περιοχή της παραθεριστικής κατοικίας. Όπως είναι φανερό, ο αριθμός των ενοικιαζόμενων δωματίων είναι πολύ μεγαλύτερος σε σχέση με αυτόν των ξενοδοχειακών μονάδων. Εντυπωσιακό είναι το γεγονός ότι αποτελούν το 50,8% των συνολικών δωματίων του Νομού και αντιπροσωπεύουν το 52,8% των προσφερόμενων κλινών.

Πίνακας 4.9. Ενοικιαζόμενα δωμάτια στην Ασπροβάλα

Περιοχή	Στοιχεία ΕΟΤ	
	Δωμάτια	Κλίνες
Ασπροβάλα	431	956
Ν. Θεσσαλονίκης	849	1.812
Ποσοστό % της Ασπροβάλας ως προς το Νομό	50,8 %	52,8 %

Πηγή: DELCO ΕΠΕ - Δεληγιαννίδης Δ. & Σια, Δημητράκης Σπύρος, 1994, *Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Αναπτυξιακού Συνδέσμου Στριμονικού Κόλπου*, Α΄Φάση, Θεσσαλονίκη, σελ. 132 και ίδια επεξεργασία



Στην Ασπροβάλα χωροθετούνται επίσης τρία camping, η δυναμικότητα των οποίων παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα. Αξίζει να τονιστεί ότι η περιοχή συγκεντρώνει το 48,7% της δυναμικότητας των μονάδων camping του Νομού.

Πίνακας 4.10. Δυναμικότητα camping στην Ασπροβάλα

Περιοχή	Κατηγορία	Θέσεις	Άτομα
Ασπροβάλα	Α΄	710	2.130
	Β΄	156	468
	Γ΄	84	252
Σύνολο	3	950	2.850
Ν. Θεσσαλονίκης	5	1.950	5.850
Ποσοστό % της Ασπροβάλας ως προς το Νομό	60 %	48,7 %	48,7 %

Πηγή: DELCO ΕΠΕ – Δεληγιαννίδης Δ. & Σια, Δημητράκης Σπύρος, 1994, *Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Αναπτυξιακού Συνδέσμου Στρυμονικού Κόλπου*, Α΄Φάση, Θεσσαλονίκη, σελ. 134 και ίδια επεξεργασία

Στην Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης του Οικισμού Ασπροβάλας Ν. Θεσσαλονίκης συμπεραίνεται ότι οι διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και camping το θερινό τετράμηνο των ετών 1994 - 1996 αντιστοιχούν σε ιδιαίτερα χαμηλά ποσοστά πληρότητας (Πίνακας 4.11). Το γεγονός αυτό αποδίδεται στην κάμψη του τουρισμού, κυρίως στη Βόρεια Ελλάδα, λόγω των επιπτώσεων των γεγονότων που συνέβησαν στην πρώην Γιουγκοσλαβία.

Πίνακας 4.11. Πληρότητα ξενοδοχείων και camping στην Ασπροβάλα

Έτος	1994	1995	1996
Ξενοδοχεία	40,37%	40,78%	26,12%
Camping	9,86%	10,32%	11,11%

Πηγή: Βαφειάδου Όλγα, 1988, Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης οικισμού Ασπροβάλα Ν. Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη, σελ. 8

Όσον αφορά την προέλευση των τουριστών, ο παρακάτω πίνακας είναι διαφωτιστικός. Βέβαια θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι τα στοιχεία αφορούν μόνο τις διανυκτερεύσεις στα ξενοδοχεία, των οποίων το ποσοστό είναι σχετικά μικρό στο σύνολο των διανυκτερεύσεων, λόγω του μεγάλου αριθμού των ενοικιαζόμενων δωματίων.

Πίνακας 4.12. Αφίξεις και διανυκτερεύσεις τουριστών στα ξενοδοχειακά καταλύματα της Ασπροβάλας και Σταυρού το έτος 1994

Εθνικότητα	Άτομα	Διαν/σεις	Ποσοστό διαν/σεων επί του συνόλου	Μέση διάρκεια παραμονής
Αγγλοι	17	45	0,4%	2,65
Γερμανοί	80	452	4,6%	5,65
Γιουγκοσλάβοι	346	1069	10,8%	3,09
Ιταλοί	27	54	0,5%	1,00
Ούγγροι	326	1851	18,7%	5,67
Σουηδοί	33	33	0,3%	1,00
Λοιπές χώρες	835	2337	23,7%	2,79
Σύνολο αλλοδαπών	1664	5841	59,2%	3,51
Έλληνες	1455	4026	40,8%	2,76
Γενικό σύνολο	3119	9867		3,16

Πηγή: DELCO ΕΠΕ – Δεληγιαννίδης Δ. & Σια, Δημητράκης Σπύρος, 1994, *Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Αναπτυξιακού Συνδέσμου Στριμονικού Κόλπου*, Α΄ Φάση, Θεσσαλονίκη, σελ. 143

Στις "λοιπές χώρες" συμπεριλαμβάνονται οι τουρίστες που προέρχονται από την πρώτη Γιουγκοσλαβία εκτός της Σερβίας, από την πρώτη Σοβιετική Ένωση, εκτός των Ρώσων και από την Αλβανία. Ο αριθμός των διανυκτερεύσεων των τουριστών αυτών είναι πολύ υψηλός (ποσοστό 23,7%). Από την ποσοστιαία κατανομή των διανυκτερεύσεων παρατηρείται ότι οι αλλοδαποί πραγματοποιούν το 59,2% των διανυκτερεύσεων, ενώ οι ημεδαποί περίπου το 41%.

Η ύπαρξη μεγάλου αριθμού ενοικιαζόμενων δωματίων και η απουσία ξενοδοχειακών μονάδων, ιδιαίτερα μεγάλων κατηγοριών, υποδηλώνει την απουσία οργανωμένης προώθησης ποιοτικού τουρισμού και την εποχικότητα της τουριστικής κίνησης στην Ασπροβάλα. Εξάλλου μεγάλο μέρος των τουριστών - παραθεριστών προσέρχονται και διαμένουν στην περιοχή κατά τη διάρκεια του Σαββατοκύριακου. Το γεγονός αυτό καθώς και η χαμηλή εισοδηματική τάξη των αλλοδαπών τουριστών (η πλειοψηφία τους προέρχεται από τις πρώην σοσιαλιστικές χώρες), έχουν ως αποτέλεσμα τα έσοδα από τον τομέα του τουρισμού να βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα.



Χαμηλής ποιότητας ξενοδοχειακές μονάδες και παραθεριστικές κατοικίες στην παραλιακή ζώνη της επέκτασης του οικισμού, σε επαφή με την εθνική οδό.

Η αρνητική πορεία του τομέα του τουρισμού “πάγωσε” το ενδιαφέρον για νέες επενδύσεις. Παρ’ όλα αυτά, λαμβάνοντας υπόψη ότι η περιοχή - όπως και ο Ν. Θεσσαλονίκης δεν απολαμβάνουν αφενός τα οικονομικά κίνητρα του Ν. 1892 / 90, εκτός από ειδικές περιπτώσεις ή επιχειρήσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και αφετέρου τα προγράμματα αγροτουρισμού - αγροβιοτεχνίας, ο κλάδος του τουρισμού έδειξε σημαντική ικανότητα επιβίωσης (Βαφειάδου, 1998, σελ. 8).

Τέλος όσον αφορά τον τομέα της αναψυχής, η Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Β΄ Κατοικίας Ασπροβάλας Θεσσαλονίκης αναφέρει την παρουσία ενός κινηματογράφου με 500 θέσεις, τριών ντίσκο, μίας μπουάτ και δύο λαϊκών κέντρων, που κατά τη διάρκεια του θέρους εξυπηρετούν και την ευρύτερη περιοχή. Οι μελετητές εκτιμούν ότι το μόνιμο εργατικό δυναμικό δεν επαρκεί στην περίοδο της τουριστικής αιχμής και ότι επαυξάνεται κατά 250 περίπου άτομα, που απασχολούνται εποχιακά με την παροχή υπηρεσιών, το μόνιμο και πλανόδιο εμπόριο κ.α.



Κέντρο διασκέδασης στην Ασπροβάλτα.

4.4. Ιστορική εξέλιξη

Η παράκτια ζώνη στη βόρεια περιοχή του Στρυμονικού κόλπου, λόγω της θέσης της, προσέλκυσε από τα προϊστορικά ακόμα χρόνια το ενδιαφέρον των ντόπιων φυλών και αργότερα των νότιων Ελλήνων και των Μακεδόνων.

Στις αρχές του 15ου αιώνα - και της περιόδου της Τουρκοκρατίας -2 η περιοχή πέρα από τη Ρεντίνα ονομαζόταν ήδη "Άσπρη Βάλτα". Λόγω της πυκνής βλάστησης που είχε αναπτυχθεί και είχε καταστήσει επικίνδυνη τη διέλευση, η τουρκική διοίκηση αποφάσισε να αποψιλώσει κατά ένα σημαντικό μέρος το υπάρχον δάσος και να δημιουργήσει οικισμό.

Περιηγητές του 18ου και 19ου αιώνα μαρτυρούν την ύπαρξη οικισμού ανατολικά της Ρεντίνας, σε απόσταση δύο ωρών. Ωστόσο σύμφωνα με ένα χάρτη των τελευταίων ετών

της Τουρκοκρατίας, η αρχική θέση του οικισμού, που φέρει το όνομα "Ασπροβάλα", βρισκόταν σε απόσταση από την παραλία.

Το 1918, με το Β.Δ. από 28.6.1918 (Φ.Ε.Κ. 152 Α') ο παλιός οικισμός της Ασπροβάλας περιλήφθηκε στην Κοινότητα Βρασνών και στην απογραφή του 1920 αριθμούσε 111 κατοίκους.

Το 1923 καταπλέουν στο Σταυρό 54 προσφυγικές οικογένειες από το Οφρύνιο της Μυσίας, της βορειοδυτικής Μ. Ασίας. Οι πρόσφυγες εγκαταστάθηκαν στα παράλια, δύο χιλιόμετρα νότια του παλιού μεσαιωνικού οικισμού της Ασπροβάλας. Στο σημείο αυτό δημιουργήθηκε νέος οικισμός που ονομάστηκε επίσης "Ασπροβάλα". Παράλληλα, οι κάτοικοι του παλιού οικισμού, ο οποίος είχε ήδη αποδυναμωθεί με την αναχώρηση των μουσουλμάνων κατοίκων του, λόγω της ανταλλαγής των πληθυσμών, τον εγκατέλειψαν και μεταφέρθηκαν στο νέο. Το παλιό οικιστικό απόθεμα χρησιμοποιούνταν πλέον μόνο εποχιακά για δραστηριότητες που σχετίζονταν με την ορεινή οικονομία. Στις δεκαετίες του '60 και του '70 η παρακμή του τομέα αυτού και η νέα τάση των κατοίκων της Ασπροβάλας που αφορούσε την ενασχόληση με τον τριτογενή, οδήγησαν στην οριστική εγκατάλειψη του παλιού οικισμού. Η περίπτωση της Ασπροβάλας σε γενικές γραμμές είναι χαρακτηριστική για το μεσογειακό χώρο, όσον αφορά την εξέλιξη των οικονομικών δραστηριοτήτων και κατ' επέκταση του ίδιου του οικισμού³.

Το ρυμοτομικό σχέδιο του νέου οικισμού εκπονήθηκε το 1924 από γερμανική εταιρεία, που ανέλαβε και την κατασκευή πολλών κατοικιών. Λόγω του γόνιμου εδάφους, της ύπαρξης νερού και της γεωγραφικής του θέσης, ο οικισμός, σημείωσε ταχεία ανάπτυξη, με αποτέλεσμα να αποσπαστεί από την Κοινότητα Βρασνών (Β.Δ. από 28.8.1928, Φ.Ε.Κ. 186 Α') και να αποτελέσει αυτόνομη Κοινότητα.

Το 1928 κυρώθηκε το διάγραμμα της διανομής των οικοπέδων του οικισμού. Το διάγραμμα αυτό ήταν συντονισμένο με το προαναφερθέν ρυμοτομικό σχέδιο και σύμφωνα με το άρθρο 19 του Ν.Δ. 3958 / 59, "επέχει θέση εγκεκριμένου σχεδίου

3. Βλ. περισσότερα για το θέμα αυτό στο: Γκέσκου Ιφιγένεια, 1997, *Διαχείριση Παράκτιων Χώρων*, Σημειώσεις του μαθήματος Διαχείριση Παράκτιων Χώρων στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Βόλος

πόλης". Το 1964 αναμορφώθηκε και κυρώθηκε από τον Υπουργό Γεωργίας στις 14.6.1966. Το νέο διάγραμμα αποτελεί από τότε το ισχύον σχέδιο πόλης του οικισμού. Το 1932 το Υπουργείο Γεωργίας προέβει σε αγροτική διανομή στην εκτός σχεδίου περιοχή. Με βάση τον Κτηματολογικό Πίνακα της διανομής αυτής υπολογίσαμε ότι οι εκτάσεις που παραχωρήθηκαν ανέρχονταν σε 11.198,63 στρ. Το μέγεθος των αγροτεμαχίων που παραχωρήθηκαν στους ιδιώτες ποικίλει από 1 - 20 στρ. περίπου, ενώ οι εκτάσεις που χαρακτηρίζονται "δημόσιες" είναι μεγαλύτερες σε μέγεθος (η μεγαλύτερη έχει έκταση 789 στρ.). Το μέσο μέγεθος αγροτεμαχίου βρέθηκε ίσο με 15 στρ. Το 1963 εκπονήθηκε συμπληρωματική διανομή, με την οποία έγιναν επιπλέον παραχωρήσεις αγροτεμαχίων.

Η περιοχή της Κοινότητας Ασπροβάλας, όπως και οι περιοχές των Κοινοτήτων Βρασών και Άνω Σταυρού, ανακηρύχθηκαν "τουριστικοί τόποι" το 1965 με το Β.Δ. 189 / 22.2.1965 (Φ.Ε.Κ. 47 / Α' / 23.3.1965).

Στο τέλος της δεκαετίας του '60 και στις αρχές της επόμενης, οι ιδιοκτήτες των αγροτεμαχίων άρχισαν να τα κατατμούν, με αποτέλεσμα η παραλιακή ζώνη των πρώην Κοινοτήτων Βρασών - Ασπροβάλας να κατακλυστεί από αυθαίρετες παραθεριστικές κατοικίες, που με την πάροδο του χρόνου δημιούργησαν έναν συνεχή οικιστικό ιστό, μήκους άνω των 18 km. Στην εντατικοποίηση του φαινομένου αυτού συνετέλεσε το Β.Δ. από 7 / 14.8.1967 (Φ.Ε.Κ. 101 Α') "περί εγκαταστάσεων προς παραθερισμόν" και η μετέπειτα τροποποίησή του με το Β.Δ. από 23.9 / 9.10.1972 (Φ.Ε.Κ. 259 Δ'). Τα Β.Δ. αυτά καθόριζαν τις περιοχές όπου επιτρεπόταν ή απαγορευόταν η επέκταση των αυθαίρετων οικισμών λυομένων, καθώς και τα σχετικά με την εγκατάσταση αυτών. Είναι ανάγκη να μνημονεύσουμε ακόμη το Ν. 651 / 77, που νομιμοποίησε τις μέχρι τότε κατατμήσεις επιδρώντας ιδιαίτερα αρνητικά στη διαμόρφωση της περιοχής.

Με τη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) του Π.Δ. από 10.10.1985 (Φ.Ε.Κ. 689 Δ') (βλ. Παράρτημα) έγινε μια προσπάθεια να αντιμετωπιστεί η κατάσταση που είχε δημιουργηθεί. Με το Π.Δ. από 30.4.1990 (Φ.Ε.Κ. 233 Δ'), που ακολούθησε, καθορίστηκαν περιοχές για χρήση δεύτερης κατοικίας. Με την Πολεοδομική Μελέτη, που ανατέθηκε το 1987, εντάχθηκε στο σχέδιο η Περιοχή Δεύτερης Κατοικίας της πρώην Κοινότητας Ασπροβάλας με το Π.Δ. από 5.5 / 9.6.1993 (Φ.Ε.Κ. 630 Δ') (βλ. Παράρτημα). Επίσης, με το Π.Δ. από 5.4 / 9.6.93 (Φ.Ε.Κ. 629 Δ') εντάχθηκε στο σχέδιο η Περιοχή Δεύτερης Κατοικίας του οικισμού Βρασών της πρώην Κοινότητας Βρασών και τμήματος της Κοινότητας Ασπροβάλας. Προς αποφυγή οποιασδήποτε σύγχυσης διευκρινίζουμε ότι

πριν την συνένωση της Κοινότητας Ασπροβάλλτας με την Κοινότητα Βρασνών, τα διοικητικά όρια της πρώτης περιελάμβαναν και ένα τμήμα του οικισμού Βρασνών.

Όμως τον Νοέμβριο του 1994, η Πράξη Εφαρμογής, που ανατέθηκε σε ιδιώτες μελετητές, στάθηκε αδύνατο να πραγματοποιηθεί. Αναμένεται έτσι η αναθεώρηση του περιεχομένου των παραπάνω Προεδρικών Διαταγμάτων.

4.5. Χωροταξικό πλαίσιο

Σύμφωνα με τις "Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης (συνοπτικό σχέδιο δομικών παρεμβάσεων)" του τέως Υ.Χ.Ο.Π. για το Ν. Θεσσαλονίκης, η Ασπροβάλλα χαρακτηρίζεται ως οικισμός 5ου επιπέδου και ανήκει στην οικιστική ενότητα Σταυρού – Ν. Μαδύτου, η οποία αποτελείται από 19 συνολικά οικισμούς⁴.

Ο πληθυσμός της ομάδας του Σταυρού ήταν 6.848 άτομα το 1981 με στόχο το 2000 να ανέρχεται σε 9.450 άτομα (Μ.Ε.Ρ.Μ. 2%). Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί η κριτική που έχει γίνει για την κατάταξη της Ασπροβάλλτας στο 5ο επίπεδο, σύμφωνα με την οποία ο πληθυσμός της το 1981 (1.466 άτομα) και η αύξησή του τη δεκαετία 1971 - 81 (112,2%), η εξυπηρέτηση πολλαπλάσιου πληθυσμού κατά τη θερινή περίοδο και η παρουσία υπηρεσιών με μεγάλη ακτίνα εξυπηρέτησης, συντείνουν στην ανάδειξή της, αν όχι σε κέντρο ανεξάρτητης οικιστικής ενότητας, τουλάχιστον σε οικισμό 4ου επιπέδου ή έστω σε ενισχυμένο οικισμό 5ου επιπέδου (Βαφειάδου, 1998, σελ. 4).

Η μελέτη του Υ.Χ.Ο.Π. αναφέρει ότι η ομάδα αυτή χαρακτηρίζεται από την έντονη απασχόληση των κατοίκων στον τριτογενή τομέα και ιδιαίτερα στον τουρισμό, ότι η περιοχή διαθέτει αξιόλογους τουριστικούς πόρους που παρουσιάζουν σημαντικά περιθώρια αξιοποίησης και ότι πρέπει να διαφυλαχτεί η παραλιακή ζώνη. Πιο συγκεκριμένα γίνεται λόγος για την προστασία από την αυθαίρετη δόμηση της παράκτιας ζώνης Σταυρού – Ασπροβάλλτας, η οποία χαρακτηρίζεται ως αξιόλογος φυσικός πόρος.

4. Η οικιστική ενότητα Σταυρού – Ν. Μαδύτου αποτελείται από τους οικισμούς:

α) Ν. Μάδυτος (4ου επιπέδου) από την οποία εξαρτώνται 9 οικισμοί 5ου επιπέδου: Μελισσουργός, Απολλωνία, Ν. Απολλωνία, Πλατεία, Κοκκαλού, Λουτρά Βόλβης, Μεσοπόταμος, Περιστερώνας, Σπιτάκια
β) Σταυρός (ενισχυμένος οικισμός 4ου επιπέδου) από τον οποίο εξαρτώνται 8 οικισμοί 5ου επιπέδου: Ασπροβάλλα, Βρασνά, Ν. Βρασνά, Μικρή Βόλβη, Ρεντίνα, Μόδιο, Α. Σταυρός, Βαμβακιά).

Όμως η ύπαρξη αυθαίρετης παραθεριστικής κατοικίας συμβάλλει στην έντονη υποβάθμιση των ακτών η οποία, ειδικά στην Ασπροβάλα, συνοδεύεται από υποβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος (τετραώροφες οικοδομές, έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και έργων υποδομής). Άλλες προτεινόμενες δράσεις ήταν η μελέτη ως οικολογικού συνόλου των παραλιακών δασών της περιοχής Σταυρού – Ασπροβάλας, ο χαρακτηρισμός τους ως “δάση προστασίας αναψυχής ανοικτών χώρων” και η διέλευση της σιδηροδρομικής γραμμής Θεσσαλονίκης – Καβάλας βορειοδυτικά της Ασπροβάλας (μέσω των λιμνών).

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η εθνική οδός “2”, η οποία διέρχεται μέσα από την Ασπροβάλα, έχει συντελέσει στη γραμμική ανάπτυξη των οικισμών κατά μήκος του άξονα. Σύμφωνα με την ίδια μελέτη, ο τουρισμός της περιοχής απευθύνεται σε μερίδα τουριστών και χαρακτηρίζεται από εποχικότητα, ενώ αντίθετα ο παραθερισμός, ιδιαίτερα κατά τη διάρκεια του Σαββατοκύριακου, είναι αναπτυγμένος. Ειδικά όσον αφορά τον τουρισμό επισημαίνεται ότι οι δυνατότητες αύξησης των τουριστικών μεγεθών είναι περιορισμένες, κυρίως λόγω της υποβάθμισης του περιβάλλοντος και ειδικότερα των τουριστικών πόρων.

Στο πνεύμα των προτάσεων του Υ.Χ.Ο.Π., καθορίστηκαν με το άρθρο 1 του Π.Δ. από 10.10.1985 (Φ.Ε.Κ. 689 Δ’) Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923 περιοχές του Ν. Θεσσαλονίκης. Μία από αυτές αφορούσε την εκτός των ορίων του οικισμού περιοχή της τότε Κ. Ασπροβάλας. Η Ζ.Ο.Ε. αυτή μαζί με τις αντίστοιχες των Κ. Βρασνών και Σταυρού, που καθορίστηκαν επίσης με το παραπάνω Π.Δ., σχηματίζουν μια ευρύτερη περιοχή, στην οποία γίνεται προσπάθεια ελέγχου των χρήσεων γης και της δόμησης. Στο ίδιο άρθρο ορίζεται επίσης ως κατώτατο όριο κατάτμησης γης τα 10 στρ. Οι Ζ.Ο.Ε. που δημιουργήθηκαν στις περιοχές αυτές, λαμβάνονται ως μία ενιαία που είναι και η μόνη θεσμοθετημένη στο Νομό Θεσσαλονίκης.

Με το Π.Δ. από 30.3.1990 (Φ.Ε.Κ. 233 Δ’), μέσα στα όρια της παραπάνω ΖΟΕ, καθορίστηκαν περιοχές για χρήση δεύτερης κατοικίας στις πρώην Κ. Ασπροβάλας και Βρασνών. Τα όρια των περιοχών αυτών όσον αφορά την Ασπροβάλα ταυτίζονται με τα όρια της παράνομης επέκτασης. Αξίζει να σημειωθεί ότι της Πολεοδομικής Μελέτη Δεύτερης Κατοικίας της περιοχής Κοινότητας Ασπροβάλας δεν προηγήθηκε ΣΧ.Α.Π., γιατί σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 16 / 30.8.1985, “κατ’ εξαίρεση σε διαμορφωμένες περιοχές δεύτερης κατοικίας ή σε τμήματα αυτών που παρουσιάζουν έντονα

πολεοδομικά προβλήματα και χρειάζονται άμεση ρύθμιση δύνανται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (...) να συνταχθούν και εγκριθούν πολεοδομικές μελέτες χωρίς την προηγούμενη σύνταξη του Σχεδίου Ανάπτυξης (...)."

Τέλος, στο Χωροταξικό Σχέδιο της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στην ανάγκη προστασίας από την αυθαίρετη δόμηση της παράκτιας ζώνης Σταυρού – Ασπροβάλλας. Σε αδρές γραμμές, το Χωροταξικό ευνοεί την ανάπτυξη μεγάλων τουριστικών εγκαταστάσεων και την ποιοτική αναβάθμιση των υπαρχόντων, ενώ παράλληλα προσανατολίζεται προς τον περιορισμό των περιοχών παραθεριστικής κατοικίας, ιδίως στη Χαλκιδική, αλλά και στο Ν. Θεσσαλονίκης.

4.6. Πολεοδομικό πλαίσιο

Όπως προαναφέραμε, ο σημερινός οικισμός της Ασπροβάλλας αποτελείται από τον προσφυγικό οικισμό και την περιοχή της παραθεριστικής κατοικίας. Στα δύο αυτά τμήματα, που άλλωστε διαμορφώθηκαν σε διαφορετική χρονική περίοδο και συνθήκες, ισχύουν διαφορετικοί όροι και περιορισμοί δόμησης. Για το λόγο αυτό τα προσεγγίζουμε ξεχωριστά.

Εγκεκριμένος προσφυγικός οικισμός

Όπως προαναφέραμε, το ρυμοτομικό σχέδιο του προσφυγικού οικισμού εκπονήθηκε το 1924, ενώ το 1928 κυρώθηκε το συντονισμένο με το σχέδιο αυτό διάγραμμα της διανομής των οικοπέδων του. Το διάγραμμα σύμφωνα με το άρθρο 19 του Ν.Δ. 3958 / 59, "επέχει θέση εγκεκριμένου σχεδίου πόλης", αναμορφώθηκε το 1964 και μετά την κύρωσή του από τον Υπουργό Γεωργίας στις 14.6.1966 αποτελεί μέχρι σήμερα το ισχύον σχέδιο πόλης του οικισμού.

Από πίνακα που περιέχεται στη Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης του Οικισμού Ασπροβάλλας⁵ (βλ. Παράρτημα) προκύπτει ότι σύμφωνα με το Π.Δ. της 26.1 / 20.2.79

5. Όπως επισημαίνει η μελετήτρια ο πίνακας έχει συνταχθεί με βάση έγγραφο του αρμόδιου Πολεοδομικού Γραφείου Λαγκαδά (1074 / 27.3.92) προς το τότε τμήμα Πολεοδομικών Μελετών της Δ / νσης Πολεοδομίας. Το έγγραφο περιείχε τους όρους δόμησης που κατά καιρούς δεχόταν η Υπηρεσία ότι ίσχυαν στον οικισμό της Ασπροβάλλας.

(Φ.Ε.Κ. 105 Δ') ο Σ.Δ ανέρχεται σε 0,8. Οι λοιποί όροι δόμησης που ισχύουν στον οικισμό της Ασπροβάλας από τις 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 15 m

Επισημαίνεται επίσης ότι δεν υπάρχει σχετική ρύθμιση σε ότι αφορά τις χρήσεις γης, τον αριθμό των ορόφων καθώς και το σύστημα δόμησης (Βαφειάδου, 1998, σελ. 21 - 28).

Στην Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης του Οικισμού Ασπροβάλας περιέχεται μια εκτενής ανάλυση και αιτιολόγηση όσον αφορά τους όρους δόμησης που θα έπρεπε, σύμφωνα με τη νομοθεσία, να είχαν ισχύσει στον οικισμό της Ασπροβάλας, αντί αυτών, που λόγω λανθασμένης θεώρησης του οικισμού ως "αγροτικού", τελικά ίσχυσαν. Το βασικό αιτιολογικό είναι ότι στην περιοχή του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού έχουν αναπτυχθεί χρήσεις οι οποίες δικαιολογούν τον χαρακτηρισμό του ως πολεοδομικού κέντρου του συνόλου της Ασπροβάλας, δηλαδή του οικισμού και της επέκτασης. Προτείνονται λοιπόν οι εξής όροι και περιορισμοί δόμησης:

- Άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα με ελάχιστο εμβαδό 150 m² και πρόσωπο 8 m. Τα οικόπεδα τα οποία έχουν παραχωρηθεί και δεν ικανοποιούν τα συγκεκριμένα όρια αρτιότητας, προτείνεται να θεωρούνται άρτια με τις διαστάσεις και το εμβαδόν που παραχωρήθηκαν.
- Συντελεστής δόμησης 1,2
- Μέγιστη κάλυψη 70%
- Μέγιστο ύψος 12 m
- Εφαρμογή κατά τα λοιπά του Γ.Ο.Κ. και των ειδικών κανονισμών

Σε τμήμα ή σύνολο οικοδομήσιμων Ο.Τ., προτείνεται να επιτρέπονται οι χρήσεις "πολεοδομικού κέντρου", όπως αυτές καθορίζονται με το άρθρο 4 του Π.Δ. από 3 / 6.3.87 (Φ.Ε.Κ. 166 Δ') "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης", ενώ στα υπόλοιπα

οικοδομήσιμα Ο.Τ. προτείνεται να επιτρέπονται οι χρήσεις “γενικής κατοικίας”, όπως αυτές καθορίζονται με το άρθρο 3 του ίδιου Π.Δ. Τέλος, προτείνεται, η επιβολή προκηπίων πλάτους 2 m σε όλα τα πρόσωπα όλων των δομήσιμων οικοπέδων. Εννοείται ότι υφιστάμενη κατάσταση που καθιστά αδύνατη την ύπαρξη προκηπίου δε μεταβάλλεται. Το προτεινόμενο προκήπιο δεν θα έχει εφαρμογή και στην περίπτωση επισκευών ή διαρρυθμίσεων σε υφιστάμενο κτίσμα, αλλαγής χρήσης υφιστάμενου κτίσματος και προσθήκης σε ύψος (Βαφειάδου, 1988, σελ. 51, 52).

Η Μελέτη υποβλήθηκε στη Διεύθυνση Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, το Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Σ.Χ.Ο.Π.) γνωμοδότησε θετικά και εκκρεμεί απόφαση του Νομάρχη.

Τμήμα περιοχής επέκτασης

Μετά την Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας της Κοινότητας Ασπροβάλας, που ανατέθηκε το 1987 και ολοκληρώθηκε τον Φεβρουάριο του 1988, εγκρίθηκε με το Π.Δ. από 5.5 / 9.6.1993 (Φ.Ε.Κ. 630 Δ΄) το πολεοδομικό σχέδιο της περιοχής και καθορίστηκαν οι χρήσεις γης, καθώς και οι όροι και περιορισμοί δόμησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 3, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, όπως αυτές προσδιορίζονται από τα άρθρα 2, 3, 4 και 8 του Π.Δ. από 23.2.1987 (Φ.Ε.Κ. 166 Δ΄), αφορούν αντίστοιχα την αμιγή και γενική κατοικία, τα πολεοδομικά κέντρα και τον τουρισμό - αναψυχή. Επιπλέον στο πρόσωπο όλων των οικοπέδων, οικοδομημένων και μη, επιβάλλεται προκήπιο πλάτους τουλάχιστον 4 m (άρθρο 4).

Οι λοιποί όροι δόμησης περιλαμβάνονται στο άρθρο 5. Σύμφωνα με αυτό, τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου των οικοπέδων καθορίζονται κατά περίπτωση είτε σε 300 m² και 14 m είτε σε 500 m² και 18 m αντίστοιχα. Ιδιαίτερως αναφέρεται ότι τα οικοπέδα και στις δύο περιπτώσεις δεν πρέπει να προήλθαν “από κατάτμηση που έγινε κατά παράβαση των διατάξεων του Π.Δ. από 10.10.1985 (Φ.Ε.Κ. 689 Δ΄)”, το οποίο ορίζει ως κατώτατο όριο κατάτμησης γης τα 10 στρ. Επίσης ορίζεται ότι στο οικοδομήσιμο τμήμα κάθε οικοπέδου πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου ελάχιστου εμβαδού 50 m² και με ελάχιστη πλευρά 5 m.

Ο συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 0,4 ενώ το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ανέρχεται σε 70%. Επιπλέον, ο μέγιστος αριθμός ορόφων είναι 2 με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 7

m. Επιβάλλεται ακόμη, η κατασκευή κεραμοσκεπής, που να μην ξεπερνά σε ύψος το 1,5 m και να έχει κλίση μέχρι 30%. Η κεραμοσκεπή δε συνυπολογίζεται στο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

Τα οικόπεδα πρέπει να περιφράσσονται στο πρόσωπο με συμπαγή κατασκευή, μέγιστου ύψους 0,5 m, ενώ το υπόλοιπο τμήμα της περίφραξης πρέπει να είναι από ξύλο ή σίδηρο. Τέλος, "απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS)", ενώ σε κάθε διαμέρισμα πρέπει να αντιστοιχεί μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων.

Το 1994, η σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής, που ανατέθηκε σε ιδιωτικό μελετητικό γραφείο, στάθηκε αδύνατη. Αιτία του γεγονότος αυτού ήταν ότι η πολεοδομική μελέτη, είχε συνταχθεί με βάση φωτογραμμετρικά υπόβαθρα που χρονολογούνταν από το 1985. Όμως, αν και η μελέτη αυτή τελείωσε το 1988, χρειάστηκαν άλλα 5 χρόνια μέχρι να εγκριθεί τελικά το 1993. Όπως είναι φυσικό, στην οκταετία που είχε μεσολαβήσει η υπάρχουσα κατάσταση είχε μεταβληθεί ριζικά. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση κτισμάτων που βρίσκονταν στην πραγματικότητα σε "προτεινόμενους" δρόμους. Επίσης, θεωρήθηκε ότι η φωτογραμμετρική αποτύπωση δεν παρείχε την ακρίβεια που απαιτείται στις Πράξεις Εφαρμογής. Παρουσιάστηκε έτσι η ανάγκη νέας επίγειας τοπογραφικής αποτύπωσης και αναθεώρησης του περιεχομένου του παραπάνω Π.Δ. Καθώς η νέα πρόταση ρυμοτομίας έχει ήδη συνταχθεί και βρίσκεται στο στάδιο της έγκρισης από τις αρμόδιες υπηρεσίες, η αναθεώρηση αναμένεται να ολοκληρωθεί πριν το τέλος του 1999.

5. Η πολεοδομική πραγματικότητα στον οικισμό Ασπροβάλλας

5.1. Γενικά για τα πολεοδομικά πρότυπα και δείκτες

Μεταπολεμικά δημιουργήθηκε στο διεθνή χώρο η λανθασμένη πεποίθηση ότι ο υπολογισμός και η εφαρμογή των σωστών τιμών των πολεοδομικών προτύπων συνεπάγονταν και σωστές πολεοδομικές λύσεις. Η πεποίθηση αυτή φθίνει με την πάροδο του χρόνου και σήμερα η επικρατούσα αντίληψη είναι ότι αυτά πρέπει να χρησιμοποιούνται βοηθητικά για την εξεύρεση της καλύτερης λύσης. Ακόμη, επιβάλλεται να μη γίνεται άκριτη χρησιμοποίησή τους, αλλά να επιλέγονται τα κατάλληλα πρότυπα για κάθε περίπτωση, ενώ απαραίτητη κρίνεται η διαρκής αναθεώρηση και επικαιροποίησή τους.

Αν και δεν πρέπει να υπερεκτιμάμε τις δυνατότητες των προτύπων, ωστόσο δεν πρέπει να υποτιμάμε και τη σημασία τους, ιδιαίτερα σε χώρες όπως η Ελλάδα, που δεν έχουν αναπτύξει παράδοση στον τομέα αυτό. Το 1983 στα πλαίσια της Ε.Π.Α., καθιερώθηκαν πρότυπα μεγέθη (standards) ή πολεοδομικοί δείκτες προδιαγραφής, για το σύνολο των οικισμών που ενέπιπταν στις διαδικασίες της.

Τα πρότυπα μεγέθη, αποτελούν τον οδηγό για τις προβλεπόμενες ανάγκες ενός οικιστικού συστήματος. Παράλληλα, υπάρχουν οι πολεοδομικοί δείκτες, οι οποίοι περιγράφουν την υπάρχουσα κατάσταση. Τα πρότυπα επιχειρούν να αποδώσουν την επάρκεια ή την ποιότητα των κοινωνικών, παραγωγικών και διοικητικών λειτουργιών, καθώς και των δικτύων υποδομής ενός οικισμού. Συγκεκριμένα τα πρότυπα της Ε.Π.Α. αφορούν τα εξής:

- Κοινωνική υποδομή
- Εμπόριο
- Διοίκηση - Γραφεία
- Βιομηχανία - Βιοτεχνία
- Τουρισμός
- Κυκλοφορία

- Κατοικία

Η έννοια του προτύπου έχει νόημα όταν εξετάζουμε ένα συγκεκριμένο οικισμό και ένα χαρακτηριστικό του που παρουσιάζει μια κανονικότητα. Για το λόγο αυτό έγινε κατάταξη των πόλεων που καλύπτει η Ε.Π.Α., με βάση τον πληθυσμό τους, τον διοικητικό τους ρόλο και τον ιδιαίτερο χαρακτήρα τους. Έτσι δόθηκε η δυνατότητα να χρησιμοποιούνται τα πρότυπα με κάποια ελαστικότητα.

Η ανάγκη ελαστικότητας προέρχεται επίσης από την απόκλιση μεταξύ του θεωρητικώς επιθυμητού προτύπου και του εφικτού ή εφαρμόσιμου, γεγονός που με τη σειρά του οδηγεί στην υιοθέτηση διαφορετικών τιμών προτύπων για το σχεδιασμό νέων οικισμών, για την επέκταση οικισμών και τέλος για την κάλυψη αναγκών ενός υπάρχοντος οικισμού.

Οι αδυναμίες των προτύπων προέρχονται από το ότι κάθε περίπτωση εφαρμογής τους στο χώρο είναι μοναδική, υπάρχει δυσκολία συνδυασμού ποσοτικών και ποιοτικών κριτηρίων, οι λειτουργίες που συνδέονται με οικονομικές δραστηριότητες επηρεάζονται από εξωτερικούς παράγοντες, ενώ ειδικά στη χώρα μας υπάρχει έλλειψη συνεχούς έρευνας και τροφοδότησης των μελετητών με νέα στοιχεία.

Με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., με αριθμό πρωτοκόλλου Γ. 44468 / 4377 / 5.6.1986 "Περί έγκρισης προδιαγραφών μελετών πολεοδόμησης και επέκτασης οικισμών πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων", εγκρίθηκαν μεταξύ άλλων τα πολεοδομικά πρότυπα των συγκεκριμένων οικισμών. Χαρακτηριστικό τους είναι ότι αναφέρονται στις ίδιες χρήσεις με αυτές που αφορούν τα πολεοδομικά πρότυπα της Ε.Π.Α., τις οποίες εντάσσουν σε τρεις γενικές κατηγορίες, τις κοινωφελείς, τις κοινόχρηστες και τις λοιπές. Άλλο χαρακτηριστικό των προτύπων αυτών είναι η μεγάλη δυνατότητα ευελιξίας του μελετητή, καθώς ορίζονται συγκεκριμένα μεγέθη των γενικών χρήσεων γης μόνο σε δύο οριακές περιπτώσεις οικισμών¹. Συνεπώς, για τις ενδιάμεσες κατηγορίες οικισμών, ο μόνος περιορισμός του μελετητή είναι να κατανείμει τη γη στις βασικές χρήσεις κινούμενος μεταξύ των δύο αυτών περιπτώσεων.

1. Οι περιπτώσεις αυτές είναι:

- α) οικισμοί πληθυσμού μέχρι 500 κατοίκους, που κατατάσσονται στο 5ο επίπεδο από την πρόταση χωροταξικής οργάνωσης του Νομού
- β) οικισμοί πληθυσμού πάνω από 1.500 κατοίκους που κατατάσσονται στο 3ο επίπεδο από την παραπάνω πρόταση.

Επίσης, στην παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν. 2508 / 97 (Φ.Ε.Κ. 124 Α' / 13.6.97) αναφέρεται ότι πρόκειται να καθιερωθούν νέα πολεοδομικά πρότυπα που να αφορούν την παραθεριστική κατοικία, όμως ακόμη βρισκόμαστε σε αναμονή. Ωστόσο, στα πλαίσια των προδιαγραφών εκπόνησης μελετών Γενικών Κατευθύνσεων για Π.Ε.Ρ.Π.Ο. (βλ. 2.4), περιλήφθηκαν στο παράρτημα τα σταθερότυπα για τις περιοχές αυτές. Ειδικά για τη δεύτερη κατοικία ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται από 0,2 έως 0,4, το ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων από 40 έως 60%, η επιφάνεια δόμησης για κατοικία από 25 έως 35 m² / κάτοικο και η επιφάνεια δόμησης για όλες τις χρήσεις πλην των κοινωφελών και της κατοικίας από 3 έως 5 m² / κάτοικο.

Η βελτίωση των προτύπων είναι επιτακτική, ώστε να επιτυγχάνεται στις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας πραγματικά εξοχικό περιβάλλον. 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 για Παραθεριστική Κατοικία, που θα αντικαταστήσουν το κυρίαρχο μοντέλο ανεξάρτητης δόμησης σε ατομικά οικόπεδα και σε περιοχές όπου δημιουργούνται προβλήματα με τους όρους της βιώσιμης ανάπτυξης" (Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε., Ε.Μ.Π., Ε.Κ.Κ.Ε., 1998α, σελ. 51).

Στα πλαίσια της παρούσας διπλωματικής, κρίθηκε σκόπιμο να εξετάσουμε τα μεγέθη αυτά που παράλληλα με τον κοινωνικό εξοπλισμό και την τεχνική υποδομή αποτελούν τους προσδιοριστικούς παράγοντες της ποιότητας ζωής και της λειτουργικότητας του οικισμού.

5.2. Μεθοδολογική προσέγγιση

Προκειμένου να εξετάσουμε την πολεοδομική πραγματικότητα στην περιοχή της Ασπροβάλλτας, θεωρήσαμε σκόπιμο το διαχωρισμό μεταξύ του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού και της περιοχής επέκτασης, καθώς η ανάπτυξη των περιοχών αυτών πραγματοποιήθηκε κάτω από διαφορετικές συνθήκες. Ο εγκεκριμένος οικισμός αναπτύχθηκε βάσει σχεδίου, έστω και απλού ρυμοτομικού αρχικά. Αντίθετα, στην περιοχή της επέκτασης παραθεριστικής κατοικίας προηγήθηκε η άναρχη "εκτός σχεδίου" δόμηση και κατόπιν έγιναν προσπάθειες πολεοδόμησης, ενώ υπάρχουν και επιμέρους διαφορές μεταξύ τους, όσον αφορά τη χρονική περίοδο ανάπτυξής τους και τις συνθήκες

και το θεσμικό πλαίσιο που την καθόρισαν. Διατηρούμε ωστόσο το δικαίωμα, να εξετάζουμε τον οικισμό στο σύνολό του, όπου μεθοδολογικά κρίνεται σκόπιμο.

Λόγω του μεγέθους της περιοχής επέκτασης της Ασπροβάλας (βλ. 4.1) προέκυψε η ανάγκη να καθορίσουμε και να επεξεργαστούμε τμήμα της. Η επεξεργασία του συνόλου της, παράλληλα με τον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό, θα είχε ως αποτέλεσμα την ανάλωση του χρόνου μας στη διαδικασία της ψηφιοποίησης, που δεν είναι ο σκοπός αυτής της διπλωματικής. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι στο τμήμα της επέκτασης που τελικώς περιλήφθηκε στην περιοχή μελέτης, εντοπίστηκαν και ψηφιοποιήθηκαν 2.110 κτίσματα και έγινε επεξεργασία των αντίστοιχων βάσεων δεδομένων, προκειμένου να απεικονιστεί η υπάρχουσα κατάσταση. Παρ' όλα αυτά το τμήμα της επέκτασης που επεξεργαστήκαμε είναι αρκετά μεγάλο και υπερβαίνει το 1 / 3 της συνολικής έκτασης που περιλήφθηκε στην Πολεοδομική Μελέτη Δεύτερης Κατοικίας της Κοινότητας Ασπροβάλας.

Για την ψηφιακή επεξεργασία της περιοχής μελέτης, όσον αφορά τον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό, στηριχθήκαμε στα φωτογραμμετρικά υπόβαθρα του 1985 και σε επίγεια τοπογραφική αποτύπωση του 1995. Για το τμήμα της επέκτασης που περιλήφθηκε στην περιοχή μελέτης χρησιμοποιήσαμε τα ίδια φωτογραμμετρικά υπόβαθρα, καθώς και τους Κτηματολογικούς Πίνακες και Διαγράμματα που προέκυψαν με επίγεια τοπογραφική αποτύπωση του 1995, διαφορετική από αυτήν που είχε γίνει για τον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό. Έκτοτε οι Πίνακες και τα Διαγράμματα ενημερώνονται συνεχώς, στο πλαίσιο της Πράξης Εφαρμογής που βρίσκεται σε εξέλιξη.

5.3. Καθορισμός των ορίων της περιοχής μελέτης

Όπως προαναφέραμε, η περιοχή μελέτης περιλαμβάνει το σύνολο του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού και τμήμα της επέκτασης παραθεριστικής κατοικίας. Τα όρια του πρώτου συμπίπτουν με αυτά που απεικονίζονται στα διαγράμματα της διανομής του Υπουργείου Γεωργίας. Ενδιαφέρον παρουσιάζουν δύο οικοδομικά τετράγωνα που εφάπτονται στο βόρειο σύνορο του οικισμού, χωρίς να παρεμβάλλεται δρόμος και τα οποία ενώθηκαν με τα όμορα οικοδομικά τετράγωνα της περιοχής επέκτασης. Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι στη νοτιοανατολική άκρη του οικισμού, υπάρχει έκταση μεγέθους ενός οικοδομικού τετραγώνου, η οποία δεν περιλήφθηκε ούτε στη διανομή ούτε στην Πολεοδομική Μελέτη Παραθεριστικής Κατοικίας. Κατά συνέπεια η συγκεκριμένη έκταση






Χάρτης περιοχής μελέτης

ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 15.000

ΣΤΡΥΜΟΝΙΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Ακτογραμμή
-  Όριο περιοχής μελέτης
-  Οικισμός Ασπροβάτας



λειτουργεί ως “θύλακας εκτός σχεδίου δόμησης στην ευρεία οικιστική περιοχή της Κοινότητας” (Βαφειάδου, 1998, σελ. 21).

Το τμήμα της περιοχής επέκτασης που επιλέξαμε ταυτίζεται με την Ενότητα Α, όπως αυτή ορίστηκε στην Α΄ Φάση της Πολεοδομικής Μελέτη Δεύτερης Κατοικίας της Κοινότητας Ασπροβάλας. Η Ενότητα αυτή είναι η μία από τις τρεις που ορίζει η συγκεκριμένη μελέτη και καλύπτει την έκταση γύρω από τον εγκεκριμένο οικισμό. Νότια συνορεύει με την αντίστοιχη επέκταση των Βρασνών, ενώ βόρεια οριοθετείται από τάφρο απορροής των ομβρίων. Στο βορειοανατολικό άκρο της Ενότητας Α βρίσκεται μικρή έκταση με παραθεριστικές κατοικίες αξιωματικών του στρατού. Λόγω του ιδιαίτερου πλαισίου που καθορίζει την ανάπτυξη των περιοχών αυτών, δεν την περιλάβαμε στη μελέτη μας. Επιπλέον, στις περιοχές αυτές δεν επιτρέπεται η τοπογραφική αποτύπωση και συνεπώς δεν υπάρχουν στοιχεία. Το δυτικό όριο της περιοχής μας ταυτίζεται με αυτό της συνολικής επέκτασης, ενώ ανατολικά οριοθετείται από τον προσφυγικό οικισμό και τη θάλασσα. Η επιλογή του τμήματος αυτού της επέκτασης καθορίστηκε από την ύπαρξη άυλων και υλικών στοιχείων που το οριοθετούν σαφώς, παράλληλα με το γεγονός ότι γειτνιάζει άμεσα και περιβάλλει τον προσφυγικό οικισμό.

5.4. Εκτίμηση πληθυσμού της περιοχής μελέτης

Ο πληθυσμός είναι μια σημαντική παράμετρος στον υπολογισμό των πολεοδομικών δεικτών και στη συσχέτισή τους με τους πολεοδομικούς δείκτες προδιαγραφής, δηλαδή με τα πρότυπα μεγέθη (standards). Είναι ανάγκη λοιπόν να χρησιμοποιούμε όσο το δυνατόν πιο επικαιροποιημένα στοιχεία και να είμαστε όσο το δυνατόν πιο ακριβείς στις εκτιμήσεις μας.

Η αύξηση του πληθυσμού της Ασπροβάλας ήταν σημαντική τις τελευταίες δεκαετίες, όπως φάνηκε και στο κεφάλαιο της πληθυσμιακής εξέλιξης. Ωστόσο, δεν επιβεβαιώθηκε το σενάριο της Πολεοδομικής Μελέτης Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Β΄ Κατοικίας, που εκτιμούσε ότι μέχρι το 1998 οι μόνιμοι κάτοικοι του εγκεκριμένου οικισμού και της επέκτασης παραθεριστικής κατοικίας θα ανέρχονταν σε 6.500. Η πλέον πρόσφατη εκτίμηση είναι του 1998 και σύμφωνα με αυτήν ο πληθυσμός της περιοχής είναι 3.000 κάτοικοι, εκ των οποίων 2.000 κατοικούν στην περιοχή του προσφυγικού οικισμού και 1.000 στην περιοχή της επέκτασης (βλ. 4.3.1).

Ωστόσο, η εκτίμηση που αφορούσε την περιοχή παραθεριστικής κατοικίας της Ασπροβάλας, δεν εξειδικευόταν σε χωρικές υποενότητες. Για το λόγο αυτό χρειάστηκε να κάνουμε δικούς μας υπολογισμούς για την περιοχή παραθεριστικής κατοικίας που περιλήφθηκε στο δείγμα μας, με βάση ωστόσο την υπάρχουσα εκτίμηση. Εικάζεται ότι στην Ενότητα Α, που ταυτίζεται σχεδόν με το τμήμα της επέκτασης που επιλέξαμε ως περιοχή εργασίας, κατοικούν οι περισσότεροι μόνιμοι κάτοικοι της ευρύτερης εκτός σχεδίου περιοχής (Τσουκάς, Αγγελίδης, Γκουλγκουντίνας & Συνεργάτες, 1988β).

Για τον υπολογισμό των μόνιμων κατοίκων του τμήματος αυτού, εντοπίσαμε τα κτίσματα που υπάρχουν στον Κτηματολογικό Πίνακα της Τρίτης Ανάρτησης της Πράξης Εφαρμογής, που είναι ο πιο πρόσφατος και επικαιροποιημένος που υπάρχει, καθώς και τα κτίσματα που προέκυψαν από την ψηφιοποίηση των Κτηματολογικών Διαγραμμάτων της ίδιας Ανάρτησης. Ο λόγος που εργαστήκαμε συνθετικά, είναι ότι στην πράξη οι Κτηματολογικοί Πίνακες και τα Κτηματολογικά Διαγράμματα δε συμπίπτουν, αν και θεωρητικά πρέπει να ταυτίζονται.

Από τον πίνακα που προέκυψε, μας ενδιέφεραν τα πεδία που περιείχαν τους κτηματολογικούς αριθμούς, την χρήση του οικοπέδου, όπως αυτή υπήρχε στον Κτηματολογικό Πίνακα, τη διεύθυνση του ιδιοκτήτη κάθε οικοπέδου, όπως είχε δηλωθεί στην ίδια πηγή και τέλος ένα πεδίο προερχόμενο από την ψηφιοποίηση των Κτηματολογικών Διαγραμμάτων, που περιλάμβανε το εμβαδό του κάθε κτίσματος κάθε οικοπέδου, εφόσον υπήρχε κτίσμα σ' αυτό.

Αρχικά απομονώσαμε στον πίνακα, το τμήμα της περιοχής παραθεριστικής κατοικίας που περιλήφθηκε στο δείγμα μας. Έπειτα υπολογίσαμε τον αριθμό των περιπτώσεων που ενώ δεν υπήρχε δηλωμένη κατοικία ή έστω κάποιο άλλο κτίσμα στο αντίστοιχο πεδίο, ωστόσο αντιστοιχούσε εμβαδό κτιρίου στο συγκεκριμένο οικόπεδο (βλ. 5.7). Υπολογίστηκαν 42 τέτοιες περιπτώσεις με τον περιορισμό ότι ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου δήλωνε διεύθυνση κατοικίας την Ασπροβάλα. Επίσης βρέθηκαν στην ίδια περιοχή 205 περιπτώσεις όπου δηλώνεται η ύπαρξη κατοικίας σε οικόπεδο του οποίου ο ιδιοκτήτης είναι κάτοικος Ασπροβάλας. Συνεπώς, το σύνολο των περιπτώσεων όπου υπάρχει κατοικία σε οικόπεδο και ο ιδιοκτήτης δηλώνει κάτοικος της περιοχής είναι 247. Οι 42 περιπτώσεις ύπαρξης κατοικίας, χωρίς αυτή να είναι δηλωμένη στον Κτηματολογικό Πίνακα, αποτελούν το 17% του συνολικού αριθμού των κατοικιών με ιδιοκτήτη που δηλώνει μόνιμη διεύθυνση την Ασπροβάλα.

Εννοείται, ότι στις περιπτώσεις που δε δηλωνόταν η ύπαρξη κατοικίας σε κάποιο οικοπέδο, αλλά από το πεδίο των εμβαδών προέκυπτε η ύπαρξη κτίσματος σε αυτό, γινόταν επαλήθευση της χρήσης του κτιρίου βάσει του εμβαδού του, πριν αυτό χαρακτηριστεί ως κατοικία. Εξάλλου, όλα τα κτίσματα της περιοχής αυτής, που ξεφεύγουν από το μέγεθος ενός γκαράζ ή μιας μικρής αποθήκης, είναι κατοικίες. Οι ελάχιστες εξαιρέσεις που υπάρχουν μας είναι γνωστές και ως εκ τούτου δεν υπάρχει περίπτωση σύγχυσης ή λάθους στον χαρακτηρισμό των χρήσεων.

Κατόπιν, ξεχωρίσαμε τις εγγραφές των οικοπέδων, στο σύνολο της περιοχής παραθεριστικής κατοικίας, που περιελάμβαναν κτίσμα δηλωμένο ως κατοικία και με μόνιμη διεύθυνση του ιδιοκτήτη στην Ασπροβάλα. Στις 367 περιπτώσεις που προέκυψαν προστέθηκε το 17% του συνολικού αριθμού των κατοικιών σε ολόκληρη την περιοχή παραθεριστικής κατοικίας. Δηλαδή:

$$17\% * (367 + x),$$

όπου x

ο αριθμός των οικοπέδων με ιδιοκτήτη κάτοικο Ασπροβάλας, με το πεδίο που εμφανίζει την ύπαρξη και τη χρήση κτίσματος κενό και το πεδίο εμβαδού κτίσματος συμπληρωμένο.

Ο υπολογισμός του αριθμού των οικοπέδων στα οποία αντιστοιχούσε εμβαδό κτίσματος, αλλά δε δηλωνόταν η ύπαρξη του, για το σύνολο της περιοχής επέκτασης, ήταν ανέφικτος λόγω έλλειψης αντίστοιχου ψηφιοποιημένου υποβάθρου τουλάχιστον όσον αφορά τα κτίσματα. Τελικά προέκυψαν για το σύνολο της περιοχής επέκτασης, 442 κατοικίες με ιδιοκτήτη που δηλώνει μόνιμη κατοικία την Ασπροβάλα.

Από τα παραπάνω εξάγουμε το συμπέρασμα ότι το 55,88% (247 / 442) των ιδιοκτητών κατοικίας στην περιοχή επέκτασης που δηλώνουν ως διεύθυνση την Ασπροβάλα, εντοπίζεται στο τμήμα, που ανήκει στο δείγμα μας. Ανάγοντας το ποσοστό αυτό στον πληθυσμό που κατοικεί μόνιμα στο σύνολο της περιοχής επέκτασης, δηλαδή στους 1000 κατοίκους, υπολογίσαμε ότι στην περιοχή που μας ενδιαφέρει διαμένουν μόνιμα 559 κάτοικοι. Η διαπίστωση αυτή είναι σύμφωνη με την εκτίμηση της Π.Μ., που προαναφέραμε, ότι δηλαδή στην εν λόγω περιοχή αναλογούν οι περισσότεροι μόνιμοι κάτοικοι της επέκτασης. Σύμφωνα ακόμη, με τη διαπίστωση της Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης του οικισμού της Ασπροβάλας, στην περιοχή της παραθεριστικής κατοικίας εγκαθίστανται μόνιμα άτομα προχωρημένης κυρίως ηλικίας, συνήθως ζευγάρια συνταξιούχων. Πράγματι, το μέσο μέγεθος νοικοκυριού που προκύπτει είναι 2,26 άτομα /

νοικοκυριό (1000 / 442). Συμπερασματικά, στο σύνολο της περιοχής εργασίας, δηλαδή στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό και το τμήμα της επέκτασης που ορίσαμε παραπάνω, κατοικούν μόνιμα 2.559 άνθρωποι.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις που αναφέρονται τόσο στην Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Β΄ Κατοικίας, όσο και στην Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης του οικισμού, οι παραθεριστές που διαμένουν στην Ασπροβάλα κατά τους θερινούς μήνες υπερβαίνουν τα 40.000 άτομα, προσεγγίζοντας τα 45.000. Από αυτούς οι 15.000 διαμένουν στον εγκεκριμένο οικισμό και οι υπόλοιποι εκτός των ορίων του (βλ. 4.3.1). Τα Σαββατοκύριακα του καλοκαιριού, μαζί με τους διερχόμενους, ο πληθυσμός υπερβαίνει τις 60.000, σύμφωνα με ανεξακριβωτες εκτιμήσεις των ίδιων πηγών.

Ο αριθμός αυτός, όντας ιδιαίτερα εντυπωσιακός, μας δημιούργησε κάποιες αρχικές επιφυλάξεις ως προς την ορθότητα του. Οι αμφιβολίες μας οφείλονταν στη φαινομενική αδυναμία στέγασης των παραθεριστών στα υπάρχοντα κτίσματα υπό ανεκτές συνθήκες. Ωστόσο, αυτές ξεπεράστηκαν όταν αντιληφθήκαμε ότι στην πλειοψηφία των κατοικιών ενοικιάζονται δωμάτια, στα οποία διαμένουν ολόκληρες οικογένειες. Διαπιστώσαμε επίσης, ότι σε παρόμοιες περιπτώσεις τα πληθυσμιακά μεγέθη είναι ανάλογα. Χαρακτηριστικά, αναφέρουμε την περίπτωση των τέως Κοινοτήτων Αγίου Παύλου, Ν. Καλλικράτειας και Ν. Σιλλάτων, οι οποίες έχοντας στην ουσία ενωθεί, φιλοξενούν συνολικά 100.000 άτομα σε περίοδο αιχμής (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., 1994γ, σελ. 3). Έτσι αποδεχθήκαμε την εκτίμηση αυτή και αναγάγαμε τον πληθυσμό των 31.000 κατοίκων και παραθεριστών της επέκτασης, στο τμήμα που ανήκει στο δείγμα μας.

Οι υπολογισμοί μας έγιναν με τη μέθοδο που χρησιμοποιήσαμε για την εκτίμηση του μόνιμου πληθυσμού. Σύμφωνα με αυτούς, οι κάτοικοι στο τμήμα της επέκτασης που περιλαμβάνεται στην περιοχή εργασίας μας ανέρχονται σε 11.191, εκ των οποίων οι 559 είναι μόνιμοι και οι υπόλοιποι παραθεριστές. Στο σύνολο της περιοχής μελέτης, δηλαδή στον οικισμό και στο τμήμα της παραθεριστικής κατοικίας που τον περιβάλλει, διαμένουν κατά την περίοδο του καλοκαιριού 28.191 άτομα.

Πίνακας 5.1. Πληθυσμιακή εκτίμηση

		Χειμερινή περίοδος	Θερινή περίοδος	Ημέρες αιχμής*
α	Εγκεκριμένος προσφυγικός οικισμός	2.000	17.000	–
β	Τμήμα της περιοχής επέκτασης που περιλαμβάνεται στο δείγμα μας	559	11.191	–
	Σύνολο (α + β)	2.559	28.191	–
γ	Σύνολο περιοχής παραθεριστικής κατοικίας	1.000	31.000	–
	Συνολικός πληθυσμός (α + γ)	3.000	48.000	60.000

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

*Δεν υπάρχουν αναλυτικά στοιχεία

5.5. Κατατμήσεις

Εγκεκριμένος προσφυγικός οικισμός

Η συνολική επιφάνεια του σχεδίου του οικισμού καταλαμβάνει έκταση 190,829 στρεμμάτων. Από αυτά αν εξαιρεθεί το οδικό δίκτυο, η πλατεία, οι χώροι πρασίνου και οι χώροι του Ι. Ναού και του Δημοτικού σχολείου, απομένουν 98,006 στρ. που καταλαμβάνονται από οικοπέδα. Το εμβαδό των οικοπέδων υπερβαίνει κατά κύριο λόγο τα 300 m² (Πίνακας 5.2), ενώ το μέσο μέγεθός τους είναι 387,38 m². Στην πλειοψηφία τους όμως κυμαίνεται από 400 έως 550 m² (171 από τα 253 οικοπέδα), με εξαίρεση δύο σειρές ιδιαίτερα μικρών οικοπέδων, μεγέθους περίπου 30 m², που προορίζονται για επαγγελματική χρήση στο προς την παραλία μέτωπο δύο Ο.Τ. (Βαφειάδου, 1998, σελ.35).

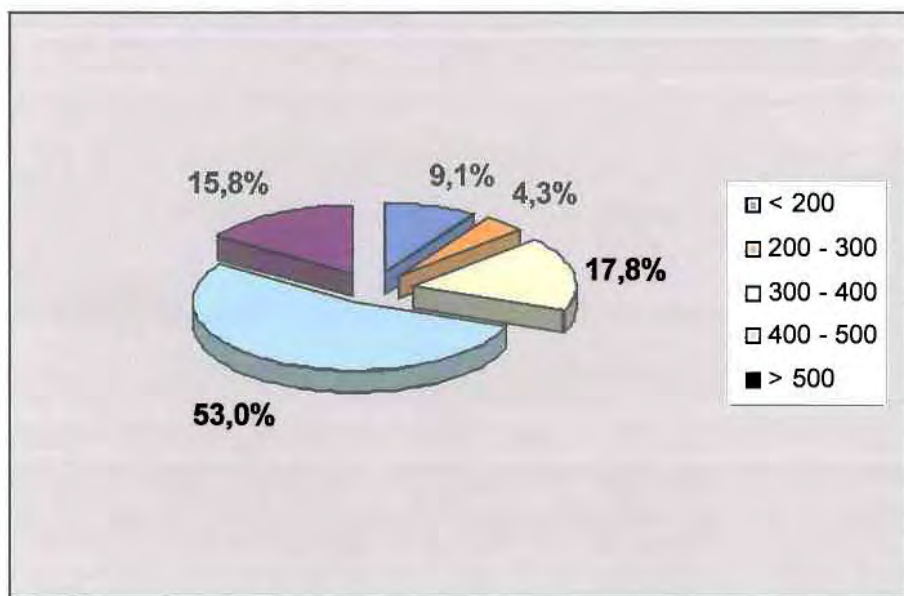
Πίνακας 5.2. Μέγεθος οικοδομήσιμων οικοπέδων* στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό

Εμβαδό	Οικόπεδα
< 200	23
200 - 300	11
300 - 400	45
400 - 500	134
> 500	40
Σύνολο	253

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

*Δε περιλαμβάνονται η πλατεία, οι χώροι πρασίνου και οι χώροι του Ι. Ναού και του Δημοτικού σχολείου

Διάγραμμα 5.1. Μέγεθος οικοδομήσιμων οικοπέδων (σε m^2) στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Με το Β.Δ. 189 / 22.2.1965 (Φ.Ε.Κ. 47 / Α' / 23.3.1965) και την ανακήρυξη της περιοχής

Ασπροβάλας ως “τουριστικού τόπου”, ξεπεράστηκε ο σκόπελος της εποικιστικής νομοθεσίας σχετικά με τη δυνατότητα εκποίησης και κατάτμησης των οικοπέδων του οικισμού. Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Α.Ν. 431 του 1968 (Φ.Ε.Κ. 115 Α'), όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 666 / 77, είναι δυνατή η εκποίηση ή η περαιτέρω κατάτμηση τους αρκεί να πληρούνται τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων. Επειδή τα οικοπέδα θεωρούνται άρτια όπως παραχωρήθηκαν από τη διανομή δεν κατατμήθηκαν στο διάστημα αυτό. Ωστόσο, λόγω κληρονομικών διαδοχών, το ιδιοκτησιακό καθεστώς σε ορισμένα έχει περιπλεχθεί, καθώς εμφανίζονται αρκετοί συνιδιοκτήτες. Το γεγονός αυτό έχει ως αποτέλεσμα την ύπαρξη γενικής απαίτησης για μείωση του ορίου αρτιότητας. Για το λόγο αυτό η Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης του Οικισμού Ασπροβάλας προτείνει νέο όριο αρτιότητας τα 150 m² (βλ. 4.6), όμως αυτή αναμένεται να οριστεί τελικά στα 200 m².

Τμήμα περιοχής επέκτασης

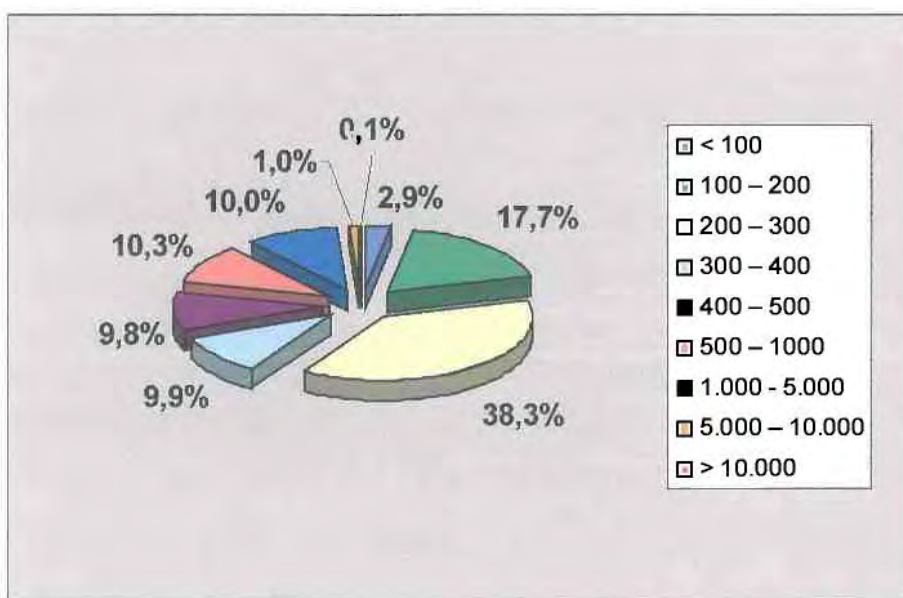
Η συνολική έκταση της περιοχής παραθεριστικής κατοικίας που μελετάμε ανέρχεται σε 1.632,039 στρ. Προκειμένου να υπολογιστεί η μέση κατάτμηση των γηπέδων που ανήκουν σε ιδιώτες, αφαιρέθηκαν οι εκτάσεις που καταλαμβάνουν το οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο, το συγκρότημα Γυμνασίου - Λυκείου, καθώς και όλες οι εκτάσεις που στον Κτηματολογικό Πίνακα, στο πεδίο όπου σημειώνεται ο ιδιοκτήτης, έχουν τον χαρακτηρισμό “Δημόσιο”, “Ο.Τ.Α. Ασπροβάλας” ή “Κοινόν”. Με τον τρόπο αυτό, απομένουν 1.285,219 στρ., που καταλαμβάνονται από οικοπέδα ποικίλου μεγέθους (Πίνακας 5.3).

Πίνακας 5.3. Μέγεθος οικοδομήσιμων οικοπέδων στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης

Εμβαδό	Οικόπεδα
< 100	67
100 – 200	412
200 – 300	891
300 – 400	231
400 – 500	228
500 – 1000	239
1.000 - 5.000	232
5.000 – 10.000	23
> 10.000	2
Σύνολο	2325

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Διάγραμμα 5.2. Μέγεθος οικοδομήσιμων οικοπέδων (σε m^2) στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Με το Π.Δ. από 5.5 / 9.6.1993 (Φ.Ε.Κ. 630 Δ'), το όριο αρτιότητας για την περιοχή επέκτασης παραθεριστικής κατοικίας καθορίστηκε κατά περίπτωση σε 300 ή 500 m² (βλ. 4.6). Αν και το μέσο μέγεθος οικοπέδου είναι 552,78 m², όπως προκύπτει από τον Πίνακα 5.3, τα 1.370 από τα 2.325 οικόπεδα (ποσοστό 58,9%), έχουν εμβαδό μικρότερο των 300 m². Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν. 1337 / 83, τα οικόπεδα που δεν είναι άρτια και οικοδομήσιμα βάσει του σχεδίου της περιοχής όπου βρίσκονται, θα ήταν δυνατό να οικοδομηθούν εφόσον διέθεταν ελάχιστο πρόσωπο 5 m και μπορούσε να εγγραφεί σε αυτά κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 m². Ωστόσο, η διάταξη αυτή κρίθηκε επανειλημμένα αντισυνταγματική. Με αυτόν τον τρόπο δημιουργείται ένα νομικό κενό, όσον αφορά τα συγκεκριμένα οικόπεδα. Ο μόνος τρόπος προκειμένου να αποκτήσουν αρτιότητα είναι η συνένωσή τους με όμορα οικόπεδα. Όμως, πρόβλημα ανακύπτει στην περίπτωση που ένα ή περισσότερα από αυτά είναι ήδη δομημένο και έχει υπερβεί το ποσοστό του Σ.Δ. που του αναλογεί στην επίκοινη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτή δεν προβλέπεται διαδικασία αποζημίωσης του θιγόμενου ιδιοκτήτη. Συνεπώς, ο μελετητής οφείλει να λάβει υπόψη του τον περιορισμό αυτό κατά τις συνενώσεις.

Όπως έχουμε προαναφέρει, η περιοχή γύρω από τον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό, που αντιστοιχεί στα σημερινά όρια της επέκτασης παραθεριστικής κατοικίας, παραχωρήθηκε σε ιδιώτες το 1932, με αγροτική διανομή του Υπουργείου Γεωργίας, ενώ με συμπληρωματική διανομή του 1963 έγιναν ορισμένες επιπλέον παραχωρήσεις (βλ. 4.4). Η εκποίηση ή κατάτμηση των αγροτεμαχίων αυτών, όπως άλλωστε και η αλλαγή χρήσης, απαγορευόταν σύμφωνα με την εποικιστική νομοθεσία. Ωστόσο, λόγω των παραγόντων που προαναφέραμε (βλ. 4.1), υπήρξε αυξημένη ζήτηση για παραθεριστική κατοικία στην περιοχή, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες τους να προβούν σε πλήθος κατατμήσεων, είτε παράνομα, είτε εκμεταλλεόμενοι ευνοϊκές γι' αυτούς νομοθετικές ρυθμίσεις. Το γεγονός αυτό είχε ως απόρροια την παράνομη κατάτμηση και πώληση τμημάτων των αγροτεμαχίων, της τάξης των 200 - 300 m², από τους αρχικούς ιδιοκτήτες σε ενδιαφερόμενους αγοραστές, βάσει ιδιωτικού ρυμοτομικού, καθώς τα αγροτεμάχια που είχαν προκύψει από την αγροτική διανομή, ήταν κατά κανόνα μεγαλύτερα του ενός στρέμματος (μέσο μέγεθος 15 στρ.). Συγκεκριμένα στοιχεία για την εξέλιξη των κατατμήσεων στην περιοχή δεν υπάρχουν, ούτε υπήρξαν ποτέ, λόγω κυρίως των πλάγιων οδών που χρησιμοποιήθηκαν για τη διενέργειά τους. Γνωρίζοντας ωστόσο, την ιστορική εξέλιξη της περιοχής, τα Διατάγματα που την αφορούν άμεσα και το υπόλοιπο θεσμικό πλαίσιο που την αφορά έμμεσα, όπως επίσης και τη σημερινή κατάσταση, είμαστε σε θέση να εξάγουμε ορισμένα πολύ χρήσιμα συμπεράσματα.

Αν και δεν αποκλείεται οι παράνομες κατατμήσεις να ξεκίνησαν πολύ νωρίτερα, καθοριστικά φαίνεται ότι επέδρασε το Β.Δ. από 7 / 14.8.1967 (Φ.Ε.Κ. 101 Α'), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το Β.Δ. από 23.9 / 9.10.1972 (Φ.Ε.Κ. 259 Δ'), που αφορούσαν την εγκατάσταση λυόμενων. Τα Διατάγματα αυτά, συνέτειναν στην εξάπλωση του φαινομένου της "εκτός σχεδίου" δόμησης, όχι μόνο στην περιοχή μας, αλλά ευρύτερα στον ελληνικό εξωαστικό χώρο. Ενώ το πρώτο δεν έθετε καν περιορισμούς για την έκταση των οικοπέδων στα οποία ήταν δυνατή η εγκατάσταση λυόμενων, παρά μόνο όριζε ως ελάχιστη απόσταση από τα όρια του γειτονικού οικοπέδου τα 2,5 m, με το δεύτερο τέθηκαν τουλάχιστον τα 2 στρέμματα ως όριο αρτιότητας και για ορισμένες περιοχές, μεταξύ των οποίων τα θέρετρα, μόλις τα 300 m².

Παρατηρώντας κανείς σήμερα την περιοχή επέκτασης, διαπιστώνει παράλληλα με τις μικροϊδιοκτησίες την ύπαρξη μεγάλων οικοπέδων που περιλαμβάνουν πολλά κτίσματα. Η διαφορά τους έγκειται στο ότι στα πρώτα οι ιδιοκτήτες πρόλαβαν να επωφεληθούν από την εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 651 / 77 "Περί καταργήσεως του Ν.Δ. 349 / 74, τροποποιήσεως των 'περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων' " (Φ.Ε.Κ. 207 / Α / 27.7.77), σύμφωνα με τον οποίο νομιμοποιήθηκαν όλες οι παράνομες μέχρι τότε κατατμήσεις. Αντιθέτως, οι ιδιοκτήτες των δευτέρων δεν επωφελήθηκαν από το σχετικό Νόμο γιατί προφανώς οι κατατμήσεις έγιναν μεταγενέστερα. Έτσι το καθένα από τα μεγάλα αυτά οικόπεδα εμφανίζεται να έχει πολλούς συνιδιοκτήτες, που στην ουσία είναι κύριοι μικρότερων οικοπέδων που έχουν προκύψει με ιδιωτικά συμφωνητικά. Από την παρατήρηση και επεξεργασία του Κτηματολογικού Πίνακα διαπιστώθηκε ότι σε πολλές περιπτώσεις ο αριθμός των συνιδιοκτητών, των οικοπέδων αυτών, υπερέβαινε τους 20, ενώ σε ένα έφτανε τους 38. Παράλληλα, κάποιοι από αυτούς κατείχαν πολύ μικρά ποσοστά συνιδιοκτησίας, της τάξης του 0,5%. Τελικά μέσω κληρονομικών διαδοχών τα ποσοστά συνιδιοκτησίας ελαττώνονται ενώ ο αριθμός των δικαιούχων αυξάνει. Επίσης, λόγω του ότι εμφανίζονται με πολύ μικρά ποσοστά συνιδιοκτησίας, δεν τα δήλωσαν ξεχωριστά κατά την πράξη εφαρμογής, αφού τα οικόπεδα που θα προέκυπταν δεν θα ήταν άρτια και οικοδομήσιμα.

Τέλος, αξίζει να σημειώσουμε ότι τα ποσοστά εισφοράς σε γη των κληροτεμαχίων που προέκυψαν από αγροτικές διανομές του Υπουργείου Γεωργίας για την αποκατάσταση των προσφύγων κατά την ένταξη τους στο σχέδιο είναι μικρότερα κατά 50% από αυτά που ισχύουν τόσο σε περιοχές πρώτης κατοικίας, όσο και παραθεριστικής, για τα πρώτα 2.000 m². Για την εφαρμογή τους υπάρχει ωστόσο ο περιορισμός, ο ιδιοκτήτης να είναι είτε ο αρχικός κληρούχος είτε συγγενής πρώτου βαθμού του αρχικού. Για τα οικόπεδα

αυτών των ιδιοκτητών τα ποσοστά εισφοράς σε γη διαμορφώνονται ως εξής:

- α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 m² ποσοστό 2,5%.
- β) Για τμήμα ιδιοκτησίας από 250 m² μέχρι 500 m² ποσοστό 5%.
- γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας από 500 m² μέχρι 1.000 m² ποσοστό 7,5%.
- δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας από 1.000 m² μέχρι 2.000 m² ποσοστό 15%.
- ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας από 2.000 m² μέχρι 4.000 m² ποσοστό 30%.
- στ) Με την επιφύλαξη της περίπτωσης (ζ) για τμήμα ιδιοκτησίας από 4.000 m² ποσοστό 50%.
- ζ) Για αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες των 10.000 m² για το τμήμα τους πάνω από 10.000 m² ποσοστό 60%. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και σε ιδιοκτησίες εξ αδιαιρέτου κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε έκταση γης μεγαλύτερη από 10.000 m².

Σε σχέση με όσα έχουμε προαναφέρει (βλ. 2.1), το γεγονός αυτό αναμένεται να δυσχεράνει την επίτευξη των απαιτούμενων μεγεθών σε κοινόχρηστους και κοινοφελείς χώρους. Ωστόσο, εκτιμούμε ότι, λόγω της κατάτμησης που έχει προηγηθεί, για τους ιδιοκτήτες των περισσότερων οικοπέδων ισχύει ο παραπάνω περιορισμός. Όμως, ακόμη και έτσι, το ποσοστό εισφοράς σε γη είναι μειωμένο για τις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας.

5.6. Η εξέλιξη της δόμησης

Εγκεκριμένος προσφυγικός οικισμός

Ο εγκεκριμένος οικισμός παρουσιάζει σήμερα εικόνα σχετικά πυκνοδομημένης περιοχής με αρκετές πολυώροφες οικοδομές. Προκειμένου να παρακολουθήσουμε την εξέλιξη της δόμησης από το 1985, χρονολογία παραγωγής των φωτογραμμετρικών υποβάθρων της περιοχής, μέχρι το 1995, χρονολογία της επίγειας τοπογραφικής αποτύπωσης, υπολογίσαμε την αύξηση της συνολικής οικοδομικής επιφάνειας.

Από την παρατήρηση των υποβάθρων της επίγειας τοπογραφικής αποτύπωσης

διαπιστώσαμε ότι υπήρχαν κτίρια, στη συντριπτική τους πλειοψηφία μικρού μεγέθους, στα οποία δεν αναγραφόταν ο αριθμός των ορόφων τους, στοιχείο απαραίτητο για τον υπολογισμό της οικοδομικής επιφάνειας. Τα κτίρια αυτά δεν ήταν πολλά και δεδομένου του μεγέθους τους δεν επρόκειτο να επηρεάσουν τους υπολογισμούς μας. Ωστόσο, κρίναμε σκόπιμο να επικοινωνήσουμε με τους υπεύθυνους των τοπογραφικών συνεργείων που είχαν αποτυπώσει την περιοχή. Πληροφορηθήκαμε λοιπόν, ότι ο λόγος που δεν αναγραφόταν ο αριθμός των ορόφων στα συγκεκριμένα κτίσματα ήταν είτε παράλειψη, στις περιπτώσεις όπου υπήρχαν τοίχοι πληρώσεως, είτε ότι δεν επρόκειτο για κτίσματα, αλλά για στέγαστρα ή κιόσκια. Πάντως, όπως και οι ίδιοι μας επισήμαναν, είναι δυνατό να διαπιστωθεί αν πρόκειται για κτίσμα ή άλλη κατασκευή από το είδος της στέγης². Πράγματι, κάλυψη από πλάκα ή κεραμίδι υποδηλώνει την ύπαρξη κτιστής κατασκευής, ενώ αντίθετα στέγη από λαμαρίνα ή ελενίτ, ειδικά στη συγκεκριμένη περίπτωση όπου επιπλέον έχουμε μικρά κτίσματα, υποδηλώνει στέγαστρο ή υπόστεγο. Όπως είναι φυσικό, στον υπολογισμό της οικοδομικής επιφάνειας και του συντελεστή δόμησης (βλ. 5.7), συνυπολογίσαμε τα κτίρια που ενώ δεν είχαν αριθμό ορόφων, ωστόσο ήταν πλακοσκεπή ή κεραμοσκεπή, ενώ εξαιρέσαμε τις κατασκευές που δεν είχαν δηλωμένο αριθμό ορόφων και επιπλέον η σκεπή τους ήταν από λαμαρίνα ή ελενίτ. Όσον αφορά τις υπόλοιπες κατασκευές, δηλαδή αυτές πάνω στις οποίες αναγραφόταν ο αριθμός των ορόφων τους, περιλήφθηκαν στους υπολογισμούς μας, καθώς θεωρήθηκαν κτίρια, ανεξάρτητα από το είδος της στέγης τους. Τέλος, θεωρούμε αναγκαίο να διευκρινίσουμε ότι κατ' ανάλογο τρόπο λειτουργήσαμε και στην περιοχή της παραθεριστικής κατοικίας.

Η συνολική οικοδομική επιφάνεια στον εγκεκριμένο οικισμό προέκυψε από το άθροισμα των γινομένων του εμβαδού κάθε κτιρίου με τον αριθμό των ορόφων του. Έτσι το 1985 η συνολική οικοδομική επιφάνεια ανερχόταν σε 79.804,28 m², ενώ το 1995 παρουσιάζεται αυξημένη κατά 15,54 % και υπολογίζεται σε 92.204,84 m². Οι μετρήσεις παρουσιάζονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα.

2. Τα είδη της στέγης ήταν πλάκα, κεραμίδι, λαμαρίνα και ελενίτ.

Πίνακας 5.4. Συνολική οικοδομική επιφάνεια στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό τα έτη 1985 και 1995

Κατηγορία οικοδομών		Οικοδομική επιφάνεια (m ²)
α	Κτίρια που μεταξύ 1985 – 1995 κατεδαφίστηκαν	2.785,6
β	Κτίρια που υπάρχουν και το 1985 και το 1995	77.018,68
	Σύνολο 1985 (α+β)	79.804,28
γ	Νέα κτίρια (κατασκευάστηκαν μετά το 1985)	11.991,94
δ	Νέοι όροφοι (κατασκευάστηκαν μετά το 1985)	3.194,22
	Σύνολο 1995 (β+γ+δ)	92.204,84

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Είναι φανερό ότι η συνολική οικοδομική επιφάνεια στον οικισμό παρουσιάζει αύξηση τα τελευταία χρόνια. Όμως η μεταβολή αυτή δεν είναι ιδιαίτερα σημαντική. Αιτία αποτελεί το γεγονός ότι ο οικισμός βρισκόταν από παλιά εντός των ορίων εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, που συνετέλεσε στη γρήγορη οικοδόμησή του. Κατ' αυτόν τον τρόπο, η εικόνα που παρουσιάζει το 1985 δε διαφέρει σημαντικά από τη σημερινή.

Ωστόσο, δε μπορεί να παραβλέψει κανείς ότι από τα 555 κτίσματα που εντοπίστηκαν το 1995 στον οικισμό, τα 143 ήταν καινούρια, ενώ σε 28 άλλα είχε γίνει προσθήκη ορόφου. Το γεγονός ότι η συνολική οικοδομική επιφάνεια δεν αυξήθηκε ιδιαίτερα πρέπει να αποδοθεί εν μέρει και στο ότι 71 παλαιά κτίσματα γκρεμίστηκαν για να ανεγερθούν νέα στη θέση τους. Το συμπέρασμα αυτό προέκυψε από την αντιπαραβολή του φωτογραμμετρικού υποβάθρου του 1985 και της επίγειας τοπογραφικής αποτύπωσης που έγινε στο πλαίσιο των αναγκών της Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης του Οικισμού Ασπροβάλας.

Το 1996, στα πλαίσια έρευνας³ που έγινε για το σύνολο του Ν. Θεσσαλονίκης,

3. Αναπτυξιακή Εταιρία Νομού Θεσσαλονίκης, 1996, *Αρχιτεκτονική Κληρονομιά Νομού Θεσσαλονίκης*, Θεσσαλονίκη

εξαιρουμένων των 7 Δήμων του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, εντοπίστηκαν κτίρια που αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς. Αν και ο οικισμός της Ασπροβάλλτας είναι σχετικά νέος, ωστόσο, θα ανέμενε κανείς να υπάρχουν τουλάχιστον κτίρια⁴ που τυπολογικά και μορφολογικά να ακολουθούν τις κατοικίες που κατασκεύασε η Υπηρεσία Αποκατάστασης Προσφύγων, δεδομένου ότι - ο οικισμός - αναπτύχθηκε αρχικά με αυτόν τον τρόπο (βλ. 4.4). Επίσης, λαμβάνοντας υπόψη ότι οι κάτοικοι της παλαιάς Ασπροβάλλτας μετοίκησαν πολύ νωρίς στο νέο παραλιακό οικισμό, θα ήταν δυνατό να υπάρχουν κτίσματα, που χωρίς ιδιαίτερα μορφολογικά στοιχεία να ακολουθούν σε κάποιο βαθμό τύπους και τρόπους δόμησης σχετικούς με την τοπική παράδοση. Ωστόσο, σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας αυτής, αλλά και από δική μας επιτόπια παρατήρηση δεν προκύπτει κάτι τέτοιο. Είναι προφανές ότι οι παλαιότερες κατασκευές "θυσιάστηκαν" στο βωμό της τουριστικής ανάπτυξης. Όπως αναλύσαμε και στην προηγούμενη παράγραφο, το γεγονός ότι χωρίς να αυξηθεί σημαντικά η οικοδομική επιφάνεια, τα κτίρια αυξήθηκαν κατά περίπου 25%, επιβεβαιώνει την άποψη αυτή.

Επεξεργαστήκαμε επίσης την πληροφορία του επίγειου τοπογραφικού διαγράμματος σχετικά με τη στέγη των κτισμάτων. Εντοπίστηκαν 165 κεραμοσκεπή κτίσματα, 310 πλακοσκεπή και 80 λαμαρινοσκεπή. Ο λόγος που κρίναμε σκόπιμο να χρησιμοποιήσουμε αυτήν την πληροφορία είναι ότι σε μεγάλο βαθμό, το είδος της στέγης σχετίζεται με την ποιότητα κατασκευής του κτιρίου. Από υπολογισμούς μας προέκυψε επίσης, ότι το μέσο μέγεθος των κεραμοσκεπών κτιρίων είναι 141,3 m², των πλακοσκεπών 210,86 m² και τέλος των λαμαρινοσκεπών, μόνο 44,05 m². Τόσο λοιπόν από το είδος της στέγης, όσο και από το μέσο μέγεθος των κτισμάτων μπορούμε να συμπεράνουμε ότι τα λαμαρινοσκεπή κτίρια υπολείπονται ποιοτικά των κεραμοσκεπών και των πλακοσκεπών. Ωστόσο, τα κτίσματα της κατηγορίας αυτής – με σκεπή από λαμαρίνα - είναι λίγα στο σύνολο (14%).

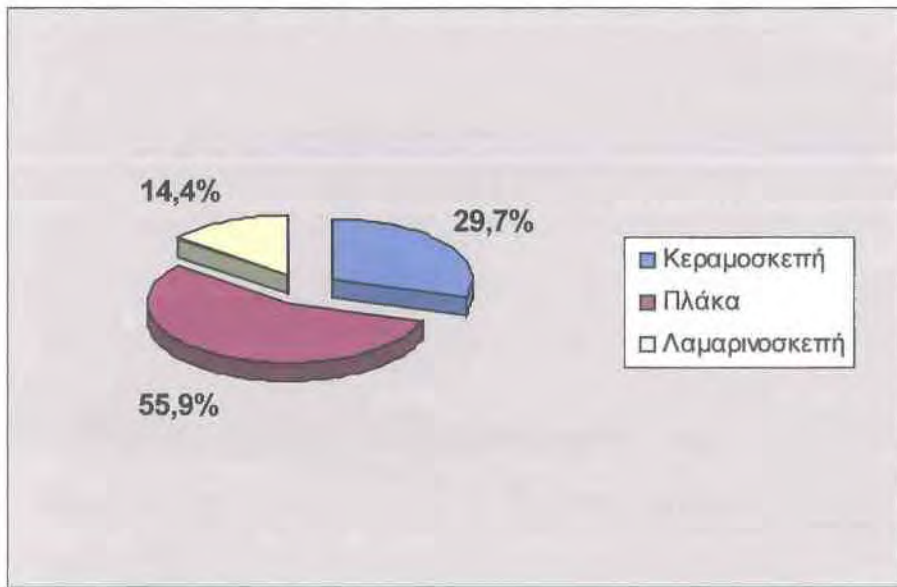
4. Στη σχετική μελέτη αναφέρονταν ως κτίρια Εποικισμού και αντιστοιχούσαν στην περίοδο 1919 – 1924.

Πίνακας 5.5. Κατάταξη των υπαρχόντων κτισμάτων στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό βάσει της παλαιότητας τους και του είδους της στέγης τους.

Παλαιότητα Είδος Στέγης	Νεοανεγερθέν	Παλαιό που εξακολουθεί να υπάρχει	Παλαιό με προσθήκη ορόφου	Σύνολο
Κεραμοσκεπή	31	121	13	165
Πλάκα	81	218	11	310
Λαμαρινοσκεπή	31	45	4	80
Σύνολο	143	384	28	555

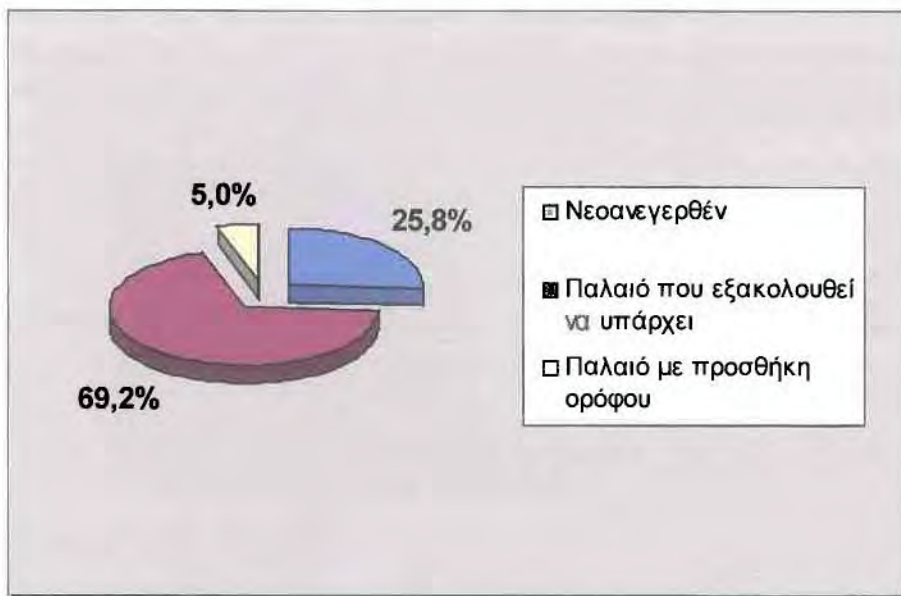
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 5.3. Ποσοστό % των κτιρίων του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού βάσει του είδους της στέγης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 5.4. Ποσοστό % των κτιρίων του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού βάσει της παλαιότητάς τους



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Τμήμα περιοχής επέκτασης

Το φωτογραμμετρικό υπόβαθρο του 1985, πάνω στο οποίο στηρίχθηκε η Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Β΄ Κατοικίας του 1988, δεν παρείχε την απαιτούμενη ακρίβεια για την εκπόνηση της Πράξης Εφαρμογής, πράγμα που διαπιστώσαμε κι εμείς κατά τη σύγκριση του με το υπόβαθρο της τοπογραφικής αποτύπωσης του 1995. Εκτός αυτού η διαμορφωμένη κατάσταση του 1995 διέφερε σημαντικά από αυτήν του 1985, καθώς είχε μεσολαβήσει μια δεκαετία. Αυτοί οι δύο λόγοι ήταν άλλωστε που οδήγησαν στην ανάγκη τοπογραφικής αποτύπωσης της περιοχής της επέκτασης παραθεριστικής κατοικίας, με επίγεια μέσα αυτήν τη φορά.

Ενώ το 1985 η συνολική οικοδομική επιφάνεια στο τμήμα της τότε εκτός σχεδίου περιοχής που μελετάμε υπολογίζεται σε 76.232,31 m², μια δεκαετία αργότερα σχεδόν διπλασιάζεται και ανέρχεται σε 143.629,19 m² (ποσοστό αύξησης 88,41%). Η αύξηση αυτή οφείλεται τόσο στην κατασκευή νέων κτισμάτων (72.014,05 m²) όσο και στην ανέγερση επιπλέον ορόφων σε ήδη υπάρχουσες οικοδομές (3.128 m²). Αντικατοπτρίζει δε την ένταση της οικοδομικής δραστηριότητας τα τελευταία χρόνια στην περιοχή.

Πίνακας 5.6. Συνολική οικοδομική επιφάνεια στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης τα έτη 1985 και 1995

Κατηγορία οικοδομών		Οικοδομική επιφάνεια (m ²)
α	Κτίρια που μεταξύ 1985 - 1995 κατεδαφίστηκαν	7.745,17
β	Κτίρια που υπάρχουν και το 1985 και το 1995	68.487,14
	Σύνολο 1985 (α+β)	76.232,31
γ	Νέα κτίρια (κατασκευάστηκαν μετά το 1985)	72.014,05
δ	Νέοι όροφοι (κατασκευάστηκαν μετά το 1985)	3.128,00
	Σύνολο 1995 (β+γ+δ)	143.629,19

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η περιοχή παραθεριστικής κατοικίας αναπτύχθηκε πολύ πιο πρόσφατα από τον προσφυγικό οικισμό και κατ' επέκταση η έλλειψη αξιόλογων παλαιότερων κτισμάτων δε μας προκαλεί εντύπωση. Ως επί το πλείστον, η ανάπτυξη της ακολούθησε τον κυρίαρχο τρόπο παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας, πραγματοποιήθηκε δηλαδή μέσω των παράνομων κατατμήσεων και της αυθαίρετης δόμησης (βλ. 3.2). Η γνώση αυτών των δεδομένων μας προϊδεάζει για την κατάσταση των κτιρίων της περιοχής, την ποιότητα κατασκευής όπως και για τα μορφολογικά και τυπολογικά τους στοιχεία.

Από τα 2.110 κτίσματα που περιλαμβάνει η περιοχή της παραθεριστικής κατοικίας που ανήκει στο δείγμα μας, 837 έχουν κάλυψη από πλάκα, 575 είναι κεραμοσκεπή, 696 είναι λαμαρινοσκεπή, ενώ μόλις 2 έχουν σκεπή από ελενίτ. Η πρώτη διαπίστωση είναι ότι τα λαμαρινοσκεπή κτίσματα, αποτελούν σημαντικότερο ποσοστό στην επέκταση (33%) από ότι στον εγκεκριμένο οικισμό (14%). Επίσης, το 26,6% των νέων κτισμάτων που ανεγέρθηκαν στην επέκταση είχαν το συγκεκριμένο είδος στέγης. Συγκεκριμένα ανεγέρθηκαν 301 νέα λαμαρινοσκεπή κτίσματα, 571 πλακοσκεπή και 260 κεραμοσκεπή. Όμως, δεν πρέπει να παραβλέψουμε το γεγονός ότι ενώ μέχρι το 1985 κυριαρχούσαν τα λαμαρινοσκεπή - ήταν περισσότερα και από τα πλακοσκεπή -, σήμερα υπολείπονται αυτών που έχουν κάλυψη από πλάκα. Κύριο λόγο αποτελεί η μετάβαση από ένα καθεστώς πλήρους παρανομίας σε μια ημι - νόμιμη, ημι - παράνομη κατάσταση, τουλάχιστον από το 1993 και έπειτα, χρονολογία που αντιστοιχεί στην έκδοση του Π.Δ.

για την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο. Ο φόβος της αστυνομικής δίωξης και της κατεδάφισης, έκανε παλαιότερα τον αυθαίρετο οικιστή να προτιμά την οικονομικότερη και λιγότερο χρονοβόρα λύση, που αντικατοπτρίζεται στα λαμαρινοσκεπή κτίρια. Ενδεικτικό της ποιότητας κατασκευής τους είναι το μέσο μέγεθος τους, που υπολογίστηκε σε 28,91 m². Από την άλλη, το μέσο μέγεθος των κτιρίων με στέγη από κεραμίδι είναι 97,45 m² και αυτών με πλάκα 79,88 m². Ωστόσο, ένας από τους λόγους που τα λαμαρινοσκεπή εμφανίζουν τόσο μικρό μέγεθος είναι ότι δεν αποτελούν κατ' ανάγκη κατοικίες, καθώς κάποια από αυτά είναι εξωτερικές τουαλέτες και μικρές αποθήκες.

Αν θέλει να περιγράψει κανείς τα κτίσματα της περιοχής, θα παρατηρήσει κατ' αρχήν ότι υπάρχουν αρκετά λυόμενα⁵, στην πλειοψηφία τους βιομηχανικά. Οι κατασκευές αυτές είναι από τις μεγαλύτερες, όσον αφορά τα λυόμενα. Αρκετά διαδεδομένος τύπος βιομηχανικού λυόμενου στην περιοχή είναι αυτός με την ξύλινη εξωτερική επένδυση, που κατά την άποψη μας αποτελεί και τον πιο καλαίσθητο. Υπάρχουν επίσης λυόμενες ιδιοκατασκευές παρόμοιου μεγέθους με τις βιομηχανικές, φτιαγμένες από γυψοσανίδες και άλλα ελαφρά υλικά, με φέρων σκελετό από μεταλλικούς σωλήνες. Τα κτίσματα αυτά διακρίνονται για την προχειρότητα κατασκευής τους, τις κακοτεχνίες τους και το άσχημο αισθητικό αποτέλεσμα. Τέλος, υπάρχουν και τα παραπήγματα, ορισμένα από τα οποία χρησιμοποιούνται και για κατοικία. Ωστόσο, αποτελούν πολύ μικρό ποσοστό επί του συνόλου των λυόμενων. Οι κτιστές κατασκευές που υπάρχουν στην περιοχή ποικίλουν ποιοτικά, ενώ είναι εμφανής η διαφορά μεταξύ των παλαιότερων και των καινούριων. Τέλος, είναι πολύ διαδεδομένος και ο τύπος της μικτής κατασκευής. Η διαφοροποίηση στα υλικά και οι πολλές προσθήκες που χαρακτηρίζουν τα κτίσματα της κατηγορίας αυτής, μαρτυρούν τη σταδιακή / τμηματική κατασκευή τους. Γενικά, στην περιοχή της επέκτασης παρατηρεί κανείς μια πληθώρα αρχιτεκτονικών στυλ, καθώς μπορεί να συναντήσει από πολυκατοικίες, μέχρι νησιώτικα και κτίσματα με δίριχτες στέγες, γοθικής έμπνευσης.

5. Για τον ορισμό των λυόμενων, όπως και των κτιστών και μικτών κατασκευών βλ. υποσημείωση 8 στο 3.3.



Λυόμενη ιδιοκατασκευή στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχή επέκτασης



Κατοικία με νησιώτικα μορφολογικά στοιχεία

Ανεξάρτητα από το αν πρόκειται για λυόμενες ιδιοκατασκευές ή για κτιστές και μικτές κατασκευές, στην πλειοψηφία τους φέρουν εμφανή τα σημάδια της βιαστικής ανέγερσής τους, επακόλουθο του αυθαίρετου χαρακτήρα των περισσότερων. Συχνά είναι επισφαλείς από στατική άποψη - στην περίπτωση των κτιστών και μικτών κατασκευών -, οι τοίχοι πληρώσεως είναι από φθηνά υλικά και υπάρχουν αρκετές κακοτεχνίες. Αντίθετα όμως με την κατασκευαστική ανεπάρκεια των κτισμάτων αυτών, διαπιστώσαμε ότι πρόθεση των περισσότερων οικιστών είναι να παρουσιάζει το σπίτι τους οπτικά μια καλή εικόνα, σύμφωνα βέβαια με την προσωπική τους αισθητική. Αυτό επιτυγχάνεται είτε μέσω του κήπου, με προσεγμένα φυτά και γύψινα αγάλματα, είτε με την προσθήκη διάφορων αρχιτεκτονικών στοιχείων στο κτίσμα. Ένα ακόμη χαρακτηριστικό των κήπων είναι η φύτευση αναρριχητικών φυτών στους φράχτες των οικοπέδων, που σκοπό έχουν, δεδομένης της υπερβολικής κατάτμησης και των πυκνοτήτων που συνεπάγεται, να παρέχουν απομόνωση στον ιδιοκτήτη. Η προσπάθεια συνδυασμού διάφορων ανεξάρτητων μεταξύ τους αρχιτεκτονικών στοιχείων και οι εμφανείς προχειρότητες και κακοτεχνίες των κατασκευών αυτών οδηγούν συνήθως σε ένα ακαλαίσθητο αποτέλεσμα.



Κατοικία με δίριχτη στέγη και εμφανή στοιχεία καλλωπισμού. Χαρακτηριστικές είναι οι μεγάλες βεράντες.



Πολυκατοικία στην περιοχή της επέκτασης. Πρόκειται για χαρακτηριστική περίπτωση μεταφοράς του αστικού τρόπου διαβίωσης σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας. Μέσω του κήπου και της προσθήκης γύψινων αγαλμάτων επιδιώκεται η βελτίωση της αισθητικής του κτίσματος..



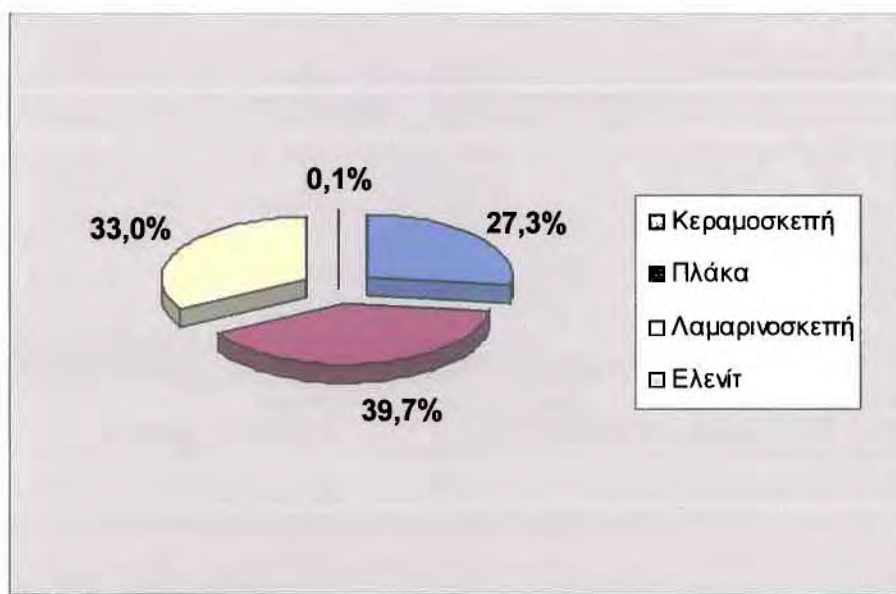
Κατοικία στην περιοχή της επέκτασης. Χαρακτηριστικός είναι ο περιποιημένος κήπος.

Πίνακας 5.7. Κατάταξη των υπάρχοντων κτισμάτων στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης, βάσει της παλαιότητας τους και του είδους της στέγης τους

Παλαιότητα Είδος Στέγης	Νεοανεγερθέν	Παλαιό που εξακολουθεί να υπάρχει	Παλαιό με προσθήκη ορόφου	Σύνολο
Κεραμοσκεπή	260	281	34	575
Πλάκα	571	262	4	837
Λαμαρινοσκεπή	301	395	0	696
Ελενίτ	2	0	0	2
Σύνολο	1134	938	38	2.110

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 5.5. Ποσοστό % των κτιρίων στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης, βάσει του είδους της στέγης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 5.6. Ποσοστό % των κτιρίων στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης, βάσει της παλαιότητας τους



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Επειδή από την τελευταία αποτύπωση μέχρι σήμερα μεσολάβησε μια περίοδος τεσσάρων ετών, κρίναμε σκόπιμο να παρατηρήσουμε την εξέλιξη της δόμησης στο εν λόγω διάστημα. Για το λόγο αυτό εξετάσαμε ένα δείγμα οικοδομικών τετραγώνων. Με τη μέθοδο της τυχαίας δειγματοληψίας επιλέξαμε 11 οικοδομικά τετράγωνα, όπως αυτά ορίζονται στην πολεοδομική μελέτη, και καταγράψαμε τις αλλαγές στα κτίσματα με επιτόπια παρατήρηση.

Τα οικοδομικά τετράγωνα, ήταν τα Γ605, Γ625, Γ663, Γ703, Γ743, Γ762, Γ794, Γ805, Γ816, Γ829 και Γ844. Περιείχαν συνολικά 106 κτίσματα, ενώ τα Γ605 και Γ743 ήταν κενά. Από τη σύγκριση προέκυψε ότι στα 6 από τα 11 οικοδομικά τετράγωνα δεν υπήρξε ουδεμία αλλαγή. Στα υπόλοιπα 5 (Γ663, Γ703, Γ762, Γ805, Γ844) από τα 50 κτίρια τροποποιήθηκαν τα 6 και ανεγέρθηκαν 2 νέες οικοδομές (Πίνακας 5.8). Οι αλλαγές στις 4 περιπτώσεις αφορούσαν στη μετατροπή της κάλυψης από πλάκα ή λαμαρίνα σε κεραμοσκεπή και στις 2 περιπτώσεις στην ανέγερση νέου ορόφου με κεραμοσκεπή. Από τα δύο νέα κτίρια, το ένα ήταν μονώροφο (Γ844) και το άλλο διώροφο (Γ805) με στέγη από κεραμίδι.

Πίνακας 5.8. Μεταβολή στη δόμηση την περίοδο 1995 - 1999 στα επιλεγμένα οικοδομικά τετράγωνα

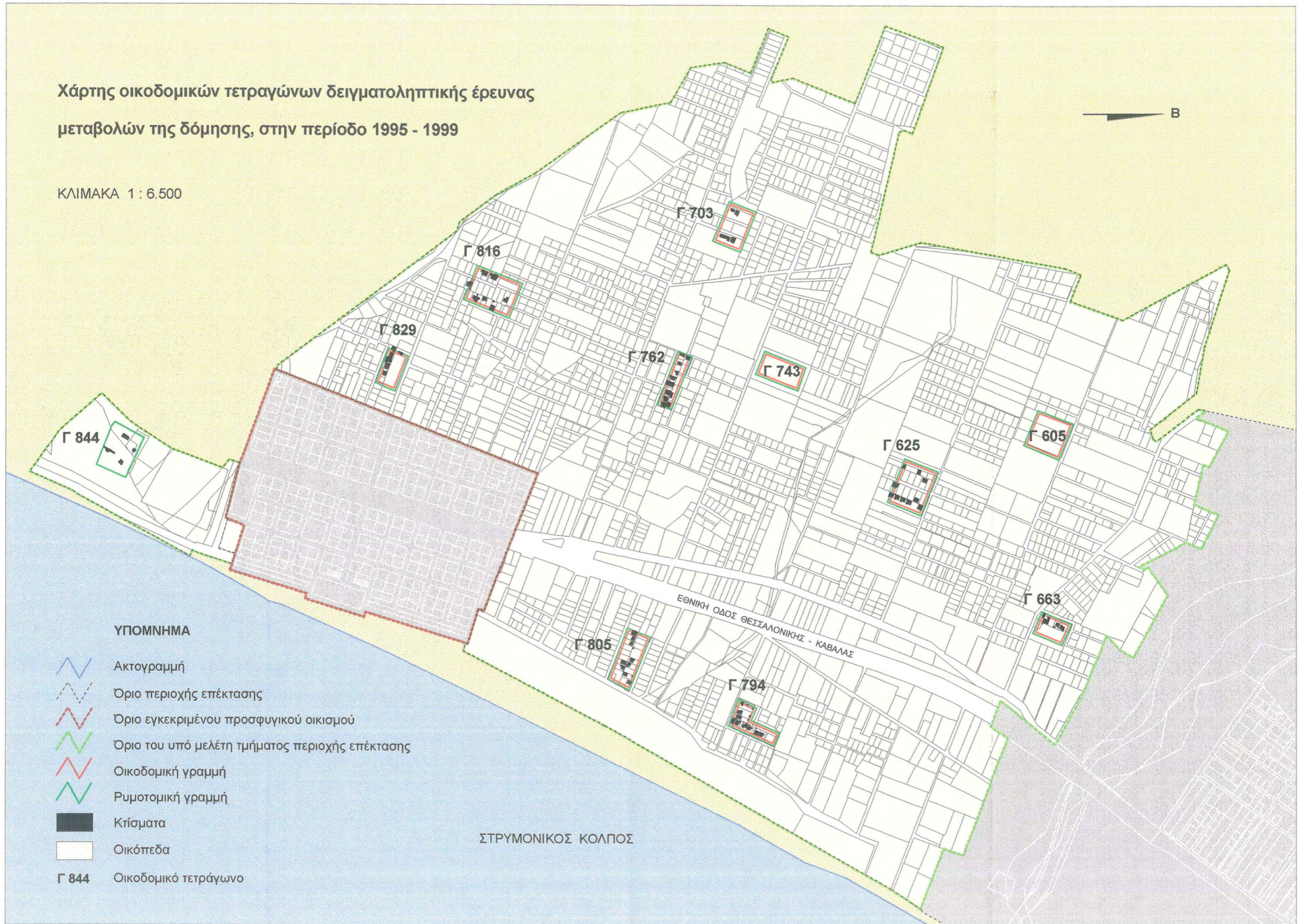
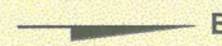
Οικοδομικά Τετράγωνα	Κτίσματα	Τροποποιήσεις	Νέοι όροφοι	Νέα κτίσματα
Γ605	0	-	-	-
Γ625	15	-	-	-
Γ663	8	-	1	-
Γ703	5	-	1	-
Γ743	0	-	-	-
Γ762	15	2	-	-
Γ794	22	-	-	-
Γ805	13	2	-	1
Γ816	12	-	-	-
Γ829	7	-	-	-
Γ844	9	-	-	1
Σύνολο	106	4	2	2

Πηγή: Ιδία επεξεργασία










Όπως είναι φανερό, στο διάστημα των τελευταίων τεσσάρων ετών, δε σημειώθηκαν ιδιαίτερες αλλαγές όσον αφορά τη δόμηση στα 11 οικοδομικά τετράγωνα που επιλέχτηκαν. Μπορούμε λοιπόν να υποθέσουμε ότι η εικόνα που παρουσιάζει σήμερα η εκτός σχεδίου περιοχή μελέτης δε διαφέρει σημαντικά από αυτή που παρουσίαζε το 1995, δηλαδή από αυτή με βάση την οποία εργαζόμαστε. Συνεπώς, οι υπολογισμοί και τα αποτελέσματα που θα προκύψουν για την εν λόγω περιοχή αντικατοπτρίζουν σε πολύ μεγάλο ποσοστό τη σημερινή πραγματικότητα.

Χάρτης οικοδομικών τετραγώνων δειγματοληπτικής έρευνας
μεταβολών της δόμησης, στην περίοδο 1995 - 1999

ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 6.500



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Ακτογραμμή
-  Όριο περιοχής επέκτασης
-  Όριο εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού
-  Όριο του υπό μελέτη τμήματος περιοχής επέκτασης
-  Οικοδομική γραμμή
-  Ρυμοτομική γραμμή
-  Κτίσματα
-  Οικόπεδα
-  Οικοδομικό τετράγωνο

ΣΤΡΥΜΟΝΙΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ

ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ - ΚΑΒΑΛΑΣ

5.7. Συντελεστής Δόμησης

Εγκεκριμένος προσφυγικός οικισμός

Ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) εκφράζει τη σχέση της συνολικής επιτρεπόμενης κτιριακής επιφάνειας σε ένα γήπεδο προς την επιφάνεια του γηπέδου και αποτελεί “το μοναδικό βέβαιο τρόπο ελέγχου του οικοδομικού μεγέθους” (Αραβαντινός, 1997, σελ. 326). Όπως ήδη αναφέρθηκε, μετά την ισχύ του Π.Δ. της 26.1 / 20.2.79 (Φ.Ε.Κ. 105 Δ’), ο Σ.Δ. στον προσφυγικό οικισμό δεν πρέπει να υπερβαίνει το 0,8. Κατά τη διαδικασία υπολογισμού των πραγματοποιημένων Σ.Δ. ανά οικόπεδο, προέκυψαν οι εξής δυσκολίες:

α. Κτίρια που εκτείνονταν σε περισσότερα από ένα οικόπεδα (18 περιπτώσεις)

β. Κτίρια που εκτείνονταν σε οικόπεδο και δρόμο (10 περιπτώσεις)

Τα κτίρια αυτά, 28 στο σύνολο, αποτελούν το 5,05% των 555 κτιρίων που συμπεριλήφθηκαν στον υπολογισμό του Σ.Δ. Οι περιπτώσεις αυτές αφορούσαν στην πλειοψηφία τους (ποσοστό 64,29%), καταπατήσεις όμορων οικοπέδων.

Όπως ήδη αναφέρθηκε, σκοπός μας ήταν να υπολογίσουμε τον πραγματοποιημένο Σ.Δ., ο οποίος αντικατοπτρίζει την υφιστάμενη κατάσταση, ως προς την εκμετάλλευση του εδάφους προς όφελος της οικοδομικής δραστηριότητας. Για το λόγο αυτό δεν “αποδώσαμε” κάθε κτίριο στο οικόπεδο που θεωρητικά ανήκει, αλλά σε αυτό ή σε αυτά στα οποία πραγματικά βρίσκεται. Κατ’ αυτόν τον τρόπο στην περίπτωση του κτιρίου που βρίσκεται σε δύο οικόπεδα (περίπτωση α), ο πραγματοποιημένος Σ.Δ. του κάθε οικοπέδου υπολογίστηκε με βάση το εμβαδόν του τμήματος του κτιρίου που αντιστοιχεί σε αυτό.

Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφέρουμε την περίπτωση κτιρίων που εκτείνονταν σε όμορα οικόπεδα, τα οποία όμως ανήκαν στον ίδιο ιδιοκτήτη. Πρόκειται για τέσσερα οικόπεδα που ανήκουν στον Ο.Τ.Α. και επί των οποίων βρίσκονται τρία δημόσια κτίρια. Η περίπτωση αυτή δε θεωρήθηκε ιδιαίτερη, αφού υπολογίστηκε ένας ενιαίος Σ.Δ. και για τα τέσσερα οικόπεδα, ως πηλίκο της συνολικής κτιριακής επιφάνειας προς το συνολικό εμβαδό τους.

Όσον αφορά την κατηγορία β, πρόκειται για κτίρια που καταλαμβάνουν εκτός από οικόπεδο και κοινόχρηστο χώρο. Στις περιπτώσεις αυτές, ο Σ.Δ. υπολογίστηκε μόνο για

την ιδιωτική έκταση με βάση το συνολικό εμβαδόν του κτιρίου.

Πίνακας 5.9. Πραγματοποιημένος συντελεστής δόμησης ανά οικόπεδο στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό

Συντελεστής δόμησης	Αριθμός οικοπέδων	Ποσοστό επί των δομημένων οικοπέδων
< 0,4	52	23,0%
0,41 – 0,8	31	13,7 %
0,81 – 1,2	68	30,1 %
1,21 – 1,6	52	23,0 %
1,61 - 2,00	11	4,9 %
> 2,00	12	5,3 %
Σύνολο	226	100 %
Αδόμητα οικόπεδα	29	
Σύνολο	255	

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Διευκρινίζεται ότι στον πίνακα δεν περιέχεται η περίπτωση των οικοπέδων που αναφέραμε προηγουμένως ότι θεωρήσαμε ενιαία και για τα οποία ο Σ.Δ. υπολογίστηκε 0,44.

Στο πλαίσιο αυτό, τα αδόμητα οικόπεδα αποτελούν το 11,37% του συνόλου των οικοπέδων. Όσον αφορά τα δομημένα οικόπεδα, τα περισσότερα (ποσοστό 63,3%) υπερβαίνουν το Σ.Δ. 0,8, ενώ μόνο το 36,7% του συνόλου τους έχουν οικοδομηθεί με Σ.Δ. μικρότερο του 0,8. Το φαινόμενο αυτό εξηγείται λογικά από το γεγονός ότι ο Σ.Δ. που ίσχυσε κατά καιρούς στον οικισμό κυμάνθηκε από 1,0 έως 2,1. Μειώθηκε δε σε 0,8 στις αρχές του 1979 και το όριο αυτό ισχύει μέχρι σήμερα. (Βαφειάδου, 1998, σελ. 24). Είναι λοιπόν φανερό ότι πρόκειται για μια περιοχή, όπου η εκμετάλλευση της γης προς όφελος της αστικής ανάπτυξης είναι ιδιαίτερα έντονη.

Υπολογίσαμε επίσης τον μέσο μικτό (bruto) και το μέσο καθαρό (netto) Σ.Δ. Ο πρώτος εξάγεται από το λόγο της συνολικής επιφάνειας ορόφων των κτισμάτων προς τη συνολική έκταση της περιοχής. Για τον υπολογισμό του δεύτερου, σύμφωνα με τα πολεοδομικά πρότυπα της Ε.Π.Α., αφαιρούνται από το συνολικό εμβαδό της περιοχής οι χρήσεις χωρίς δόμηση (π.χ. πράσινο, κυκλοφορία, κοινόχρηστοι χώροι).

Ο bruto Σ.Δ. για τον εγκεκριμένο οικισμό ανέρχεται σε 0,5. Για τον υπολογισμό του δε λήφθηκε υπόψη η έκταση που καταλαμβάνει η εθνική οδός "2", γιατί ως άξονας υπερτοπικής σημασίας, δημιούργησε τεχνητή προσαύξηση και αλλοίωση των πολεοδομικών δεικτών, συμπεριλαμβανομένου και του Σ.Δ.

Για τον υπολογισμό του netto Σ.Δ., από τη συνολική έκταση του οικισμού, εξαιρέθηκαν εκτός του οδικού δικτύου, της πλατείας και των εκατέρωθεν αυτής χώρων πρασίνου και τα οικοδομικά τετράγωνα του Ι. Ναού και του Δημοτικού σχολείου. Αιτία αποτελεί το γεγονός ότι τα εν λόγω οικοδομικά τετράγωνα περιλαμβάνουν κοινόχρηστους χώρους - την αυλή της εκκλησίας και του σχολείου - οι οποίοι χρησιμοποιούνται από το σύνολο των κατοίκων και όχι μόνο από τους χρήστες των συγκεκριμένων λειτουργιών. Θεωρήθηκε, λοιπόν, ορθότερη η εξαίρεση τόσο της συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων τους, όσο και του εμβαδού των γηπέδων τους από το netto Σ.Δ.

Κατ' αυτόν τον τρόπο ο τελευταίος υπολογίζεται σε 0,9 και είναι σχεδόν διπλάσιος του bruto, αποδεικνύοντας την έντονη εκμετάλλευση της γης και την ένταση της οικοδομικής δραστηριότητας. Εντούτοις δε θα πρέπει να αγνοήσουμε το γεγονός ότι αστικές περιοχές όπου οι τιμές του netto Σ.Δ. είναι από 0,6 - 1,0 παρουσιάζουν μια σχετική οικονομικότητα από την άποψη κόστους γης και έργων υποδομής, εξασφαλίζουν την κοινωνικότητα, ενώ δε φορτίζουν με τα προβλήματα της πυκνής δόμησης όσον αφορά τα θέματα ηλιασμού, φωτισμού, απ' ευθείας θέας και απομόνωσης, κυκλοφορίας κ.α. (Αραβαντινός, 1997, σελ. 327). Ωστόσο διατηρούμε τις επιφυλάξεις μας για το αν ο οικισμός της Ασπροβάλλτας θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως αστική περιοχή και για τα πλεονεκτήματα που προσφέρει ο συγκεκριμένος Σ.Δ., όσον αφορά την οργάνωση του χώρου και την ποιότητα της καθημερινής ζωής. Στο σημείο αυτό, πρέπει επίσης να τονίσουμε ότι επειδή ο Σ.Δ. μπορεί να ποικίλει στα επιμέρους οικόπεδα και να παρουσιάζει μεγάλο εύρος, ο μέσος Σ.Δ. δεν αντιπροσωπεύει πάντα την υφιστάμενη κατάσταση.

Όσον αφορά τον αριθμό των ορόφων, επί συνόλου 555 κτισμάτων, 311 είναι μονώροφα (56,04%), 198 είναι διώροφα (35,68%), 40 είναι τριώροφα (7,21%) και τέλος μόνο 6 είναι τετραώροφα (1,08%). Συνεπώς, ένα πολύ μικρό ποσοστό αξιοποιεί το επιτρεπόμενο

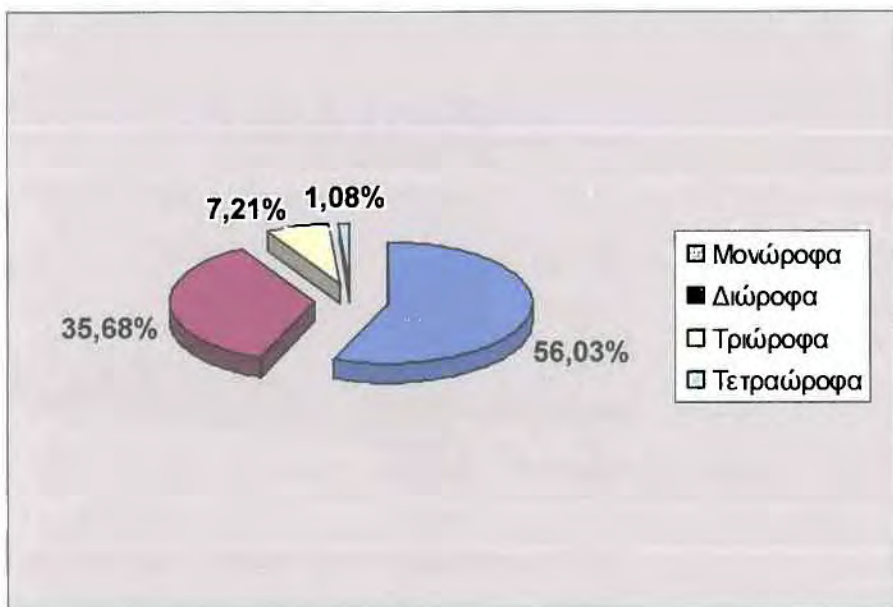
μέγιστο ύψος.

Πίνακας 5.10. Αριθμός ορόφων κτιρίων στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό

Αριθμός ορόφων κτιρίων	Αριθμός κτιρίων	Ποσοστό %
Μονώροφα	311	56,03%
Διώροφα	198	35,68%
Τριώροφα	40	7,21%
Τετραώροφα	6	1,08%
Σύνολο	555	100,00%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 5.7. Τύπος κτιρίων ως προς τον αριθμό των ορόφων στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Τμήμα περιοχής επέκτασης

Σύμφωνα με το Π.Δ. από 5.5 / 9.6.1993 (Φ.Ε.Κ. 630 Δ') "Έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής δεύτερης κατοικίας της Κοινότητας Ασπροβάλτας (Ν. Θεσσαλονίκης)" ο Σ.Δ. στην επέκταση παραθεριστικής κατοικίας δε θα πρέπει να ξεπερνά το 0,4. Επειδή η πρόταση ρυμοτομίας δεν έχει ακόμα εφαρμοστεί, ο πραγματοποιημένος Σ.Δ. υπολογίστηκε με βάση τα οικοπέδα στη σημερινή τους μορφή. Κατά τη διαδικασία υπολογισμού προέκυψαν οι εξής δυσκολίες:

- α. Κτίρια που εκτείνονταν σε περισσότερα από ένα οικοπέδα (41 περιπτώσεις)
- β. Κτίρια που εκτείνονταν σε οικόπεδο και δρόμο (3 περιπτώσεις)
- γ. Κτίρια που εκτείνονταν σε οικόπεδο και έκταση χαρακτηρισμένη ως "δημόσια" (2 περιπτώσεις)
- δ. Κτίρια που εκτείνονταν σε δύο οικοπέδα και δρόμο (1 περίπτωση)
- ε. Κτίρια που βρίσκονταν εξ' ολοκλήρου σε δρόμο (4 περιπτώσεις)

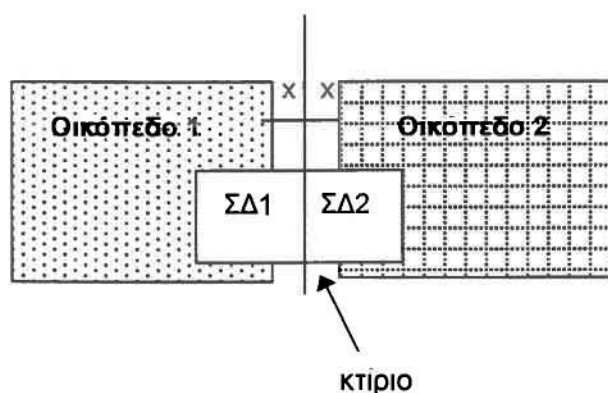
Σε σύνολο 2.110 κτισμάτων, που περιλαμβάνει η επιλεγμένη περιοχή της επέκτασης παραθεριστικής κατοικίας, τα 51 (ποσοστό 2,4%) αποτελούσαν προβληματικές περιπτώσεις και στην πλειονότητά τους (ποσοστό 80,4%) αφορούσαν καταπατήσεις όμορων οικοπέδων.

Ο υπολογισμός του πραγματοποιημένου Σ.Δ. στηρίχτηκε στο σκεπτικό που αναλύθηκε παραπάνω και αφορούσε την αντιστοίχιση τμημάτων του κτιρίου στο οικόπεδο ή οικοπέδα, που πραγματικά βρίσκονται. Όπως και προηγουμένως, στην περίπτωση α, ο Σ.Δ. κάθε οικοπέδου υπολογίστηκε με βάση το εμβαδόν του τμήματος του κτιρίου που αντιστοιχεί σε αυτό.

Αντίθετα για τις κατηγορίες β και γ, που αφορούν περιπτώσεις καταπάτησης δημοσίων εκτάσεων, ο Σ.Δ. υπολογίστηκε μόνο για την ιδιωτική έκταση με βάση το συνολικό εμβαδόν του κτιρίου. Κατ' ανάλογο τρόπο αντιμετωπίστηκε η περίπτωση κτιρίου που καταλαμβάνει δύο οικοπέδα και τμήμα δρόμου που μεσολαβεί μεταξύ τους. Το κτίριο χωρίστηκε σε δύο μέρη εκατέρωθεν ενός θεωρητικού άξονα, παράλληλου προς τον δρόμο, που τον χώριζε σε δύο ίσα τμήματα. Έτσι ο Σ.Δ. κάθε οικοπέδου υπολογίστηκε με

βάση το κομμάτι του κτιρίου που του αντιστοιχούσε και το οποίο περιελάμβανε και μέρος του δρόμου (Διάγραμμα 5.8).

Διάγραμμα 5.8. Σχηματική απεικόνιση του τρόπου υπολογισμού του συντελεστή δόμησης στην περίπτωση κτιρίου που εκτείνεται σε δύο οικοπέδα και δρόμο



Ακολουθώντας το ίδιο σκεπτικό, δεν υπολογίσαμε το Σ.Δ. για τις περιπτώσεις της κατηγορίας δ, όπου κτίρια βρίσκονταν εξ ολοκλήρου σε δρόμο.

Πίνακας 5.11. Πραγματοποιημένος συντελεστής δόμησης ανά οικόπεδο στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης

Συντελεστής δόμησης	Αριθμός οικοπέδων	Ποσοστό επί των κτισμένων οικοπέδων
< 0,4	932	78,2 %
0,41 – 0,8	224	18,8 %
0,81 – 1,2	29	2,4 %
1,21 – 1,7	6	0,5 %
> 1,71	1	0,1 %
Σύνολο	1192	100 %
Αδόμητα οικόπεδα	1133	
Σύνολο	2325	

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Όπως φαίνεται από τον πίνακα τα μισά μόνο από τα οικόπεδα της επιλεγμένης περιοχής παραθεριστικής κατοικίας είναι κτισμένα (ποσοστό 51,3%). Είναι χαρακτηριστικό ότι τα περισσότερα δομημένα οικόπεδα έχουν οικοδομηθεί με Σ.Δ. μικρότερο του 0,4 (ποσοστό επί του συνόλου 78,2%), που αποτελεί, όπως ήδη αναφέρθηκε, το μέγιστο όριο για την περιοχή δεύτερης κατοικίας. Φαίνεται δηλαδή ότι, στις περισσότερες περιπτώσεις, η εκμετάλλευση της επιφάνειας των οικοπέδων βρίσκεται εντός των επιτρεπόμενων ορίων. Στο υπόλοιπο 21,8% των περιπτώσεων, δηλαδή στα 260 από τα 1192 οικόπεδα, ο Σ.Δ. υπερβαίνει το 0,4. Το ποσοστό αυτό αντιπροσωπεύει περίπου το 1 / 5 των κτισμένων οικοπέδων. Αξίζει πάντως να σημειωθεί ότι μόνο το 3% των περιπτώσεων υπερβαίνει τον Σ.Δ. 0,8 και το 0,6% το Σ.Δ. 1,2. Επίσης υπάρχει μία περίπτωση όπου ο Σ.Δ. ανέρχεται σε 1,72.

Όσον αφορά τους μέσους Σ.Δ., στον υπολογισμό του bruto Σ.Δ. δε συμπεριλήφθηκε η έκταση που καταλαμβάνει η εθνική οδός, για τους ίδιους λόγους που εξαιρέθηκε και από τις αντίστοιχες μετρήσεις που αφορούσαν τον εγκεκριμένο οικισμό. Κατ' αναλογία για τον υπολογισμό του netto Σ.Δ., από την έκταση της περιοχής της επέκτασης που μελετάμε, εξαιρέθηκαν εκτός από το οδικό δίκτυο και τους κοινόχρηστους χώρους (4 παιδικές χαρές, 4 γήπεδα μπάσκετ, 1 γήπεδο ποδοσφαίρου και 2 γήπεδα τένις), το οικόπεδο του Γυμνασίου – Λυκείου και τα κτίσματα που περιέχει. Σημειώνεται ότι μεταξύ αυτών υπάρχει και κλειστό γυμναστήριο, που ούτως ή άλλως αποτελεί κοινόχρηστο χώρο.

Έτσι ο bruto Σ.Δ. ανέρχεται μόλις σε 0,09, ενώ ο netto είναι ελάχιστα μεγαλύτερος και εκτιμάται 0,1. Οι μικρές αυτές τιμές του μέσου Σ.Δ. αναδεικνύουν το σχετικά μικρό ποσοστό εκμετάλλευσης των οικοπέδων για παραγωγή οικοδομικού όγκου. Επιπλέον η ελάχιστη διαφορά που υπάρχει μεταξύ τους διαγράφει την ελλιπή υποδομή όσον αφορά τους κοινόχρηστους χώρους (δρόμους, πλατείες κλπ.).

Συμπερασματικά, στο τμήμα αυτό της επέκτασης παραθεριστικής κατοικίας, ο Σ.Δ. βρίσκεται σε γενικές γραμμές σε ανεκτά επίπεδα. Το γεγονός αυτό μπορεί αρχικά να προκαλεί έκπληξη και να είναι αντίθετο με αυτό που θα περίμενε κανείς για μια περιοχή όπου κυριαρχεί η αυθαίρετη παραθεριστική κατοικία. Εν μέρει η ερμηνεία του φαινομένου έγκειται στην προσμονή ένταξης της περιοχής στο σχέδιο πόλης, που είχε ως αποτέλεσμα την ανάσχεση, ως ένα βαθμό, της οικοδομικής δραστηριότητας. Η πιο σημαντική διαπίστωση όμως είναι ότι το κύριο πρόβλημα δεν 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 χωρίς επαρκείς, ως προς τον αριθμό και τα τεχνικά

χαρακτηριστικά, κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους. Αυτό είναι πιθανόν και το πλέον σημαντικό πρόβλημα που καλείται να αντιμετωπίσει ο πολεοδόμος, με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο.

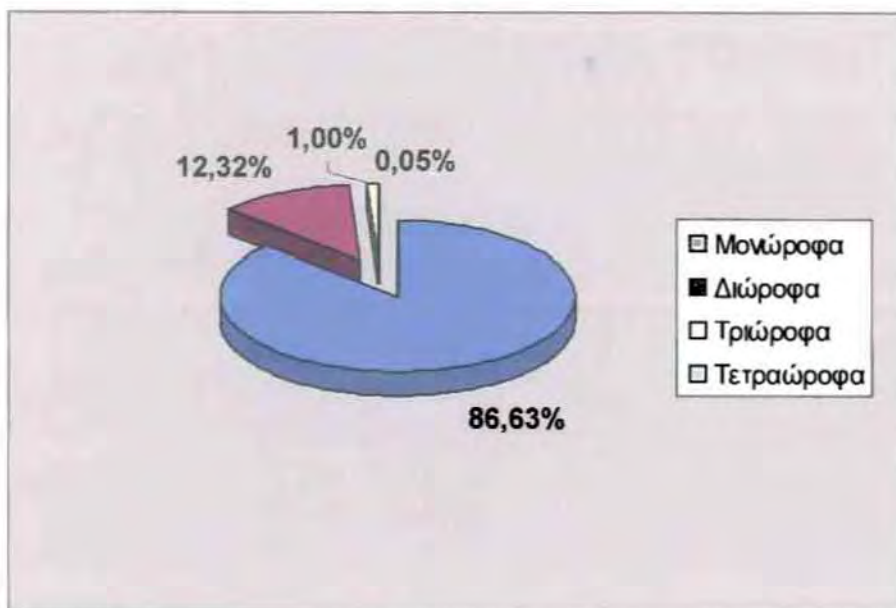
Όπως αναμενόταν, το μεγαλύτερο ποσοστό των κτισμάτων της περιοχής επέκτασης έχει έναν όροφο. Συγκεκριμένα, το 86,64% των κτισμάτων είναι μονώροφα, το 12,32% διώροφα, ενώ τα τριώροφα και τα τετραώροφα είναι ελάχιστα. Το χαρακτηριστικό αυτό είναι τυπικό για περιοχές όπου αναπτύχθηκε αυθαίρετη παραθεριστική κατοικία, λόγω του ότι η κακή ποιότητα κατασκευής δεν επιτρέπει την ύπαρξη επιπλέον ορόφων.

Πίνακας 5.12. Αριθμός ορόφων κτιρίων στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης

<i>Αριθμός ορόφων κτιρίων</i>	<i>Αριθμός κτιρίων</i>	<i>Ποσοστό %</i>
<i>Μονώροφα</i>	1828	86,64%
<i>Διώροφα</i>	260	12,32%
<i>Τριώροφα</i>	21	1,00%
<i>Τετραώροφα</i>	1	0,05%
Σύνολο	2110	100,00%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 5.9. Τύπος κτιρίων ως προς τον αριθμό των ορόφων στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

5.8. Ποσοστό κάλυψης

Εγκεκριμένος προσφυγικός οικισμός

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

Σύμφωνα με το άρθρο 8, παρ. 1 του Ν. 1577 / 85 “Γ.Ο.Κ.” (Φ.Ε.Κ. 210 Α’), το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης στον εγκεκριμένο οικισμό ανέρχεται σε 70%. Για τον υπολογισμό του πραγματοποιημένου ποσοστού κάλυψης, λόγω των δυσκολιών που ήδη αναφέραμε, ακολουθήσαμε την ίδια μεθοδολογία που εφαρμόστηκε για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης. Τα αποτελέσματα απεικονίζονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 5.13. Πραγματοποιημένο ποσοστό κάλυψης ανά οικοπέδο* στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό

Ποσοστό κάλυψης	Αριθμός οικοπέδων	Ποσοστό επί των κτισμένων οικοπέδων
< 10 %	10	4,4 %
10,1 % - 20 %	17	7,5 %
20,1 % - 30 %	18	8,0 %
30,1 % - 40 %	22	9,7 %
40,1 % - 50 %	24	10,6 %
50,1 % - 60 %	37	16,4 %
60,1 % - 70 %	61	27,0 %
70,1 % - 80 %	26	11,5 %
80,1 % - 90 %	6	2,7 %
> 90 %	5	2,2 %
Σύνολο	226	100 %
Άκιστα οικόπεδα	29	
Σύνολο	255	

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

*Στον πίνακα δεν περιλαμβάνονται τα τέσσερα οικόπεδα που ανήκουν στον Ο.Τ.Α. και θεωρήθηκαν ως ένα ενιαίο, με ποσοστό κάλυψης 44%.

Στην πλειοψηφία των οικοπέδων (ποσοστό 83,6%), το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 70%. Από τα οικόπεδα που το ποσοστό κάλυψης υπερβαίνει το παραπάνω όριο, εντύπωση προκαλούν πέντε, στα οποία ο συγκεκριμένος δείκτης είναι ανώτερος του 90%. Ειδικότερα, δύο από αυτά περιέχουν κτίρια τα οποία καλύπτουν ολόκληρη την επιφάνεια των οικοπέδων και επιπλέον μικρό τμήμα τους εκτείνεται και σε κοινόχρηστο χώρο. Αποτέλεσμα του φαινομένου αυτού είναι το ποσοστό κάλυψης να ανέρχεται σε 103,3% και 115,6%.

Ωστόσο, παρατηρούμε ότι σε γενικές γραμμές το όριο του 70% δεν παραβιάζεται. Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί η κριτική⁶ με βάση την οποία εκτιμάται υπερβολικό το μέγιστο ποσοστό κάλυψης 70% και προτείνεται, σύμφωνα και με τη διεθνή εμπειρία, η μείωσή του σε 50%. Καθώς ο ακάλυπτος χώρος αφενός αποτελεί την συνεισφορά κάθε ακινήτου στη διατήρηση ενός ανεκτού επιπέδου περιβαλλοντικών συνθηκών και αφετέρου χρησιμεύει για την τοποθέτηση εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης του κτιρίου, απαιτείται να είναι τουλάχιστον το 50% του συνολικού εμβαδού του οικοπέδου. Στην προκειμένη περίπτωση, το προτεινόμενο μέγιστο όριο του 50%, που ίσχυσε κατά περιόδους στο παρελθόν⁷, σήμερα αφορά το 40,2% των δομημένων οικοπέδων.

Υπολογίσαμε επίσης τη μέση κάλυψη *bruto* και τη μέση κάλυψη *netto*. Η πρώτη εξάγεται από το λόγο του εμβαδού της κάτοψης όλων των κτισμάτων προς τη συνολική έκταση της περιοχής, εξαιρουμένης της εθνικής οδού. Για τον υπολογισμό της δεύτερης, αφαιρούνται από το συνολικό εμβαδό της περιοχής, τα οικόπεδα με χρήσεις χωρίς δόμηση και τα οικοδομικά τετράγωνα του Ι. Ναού και του Δημοτικού σχολείου, σύμφωνα με το σκεπτικό που αναλύθηκε στο κεφάλαιο του Σ.Δ. Κατ' αυτόν τον τρόπο η μέση κάλυψη *bruto* ανέρχεται σε 26,6% ενώ η *netto* σε 49,6%. Οι τιμές αυτές και ιδιαίτερα η δεύτερη, που αφορά την καθαρή έκταση οικοπέδων που δύνανται να δομηθούν, κρίνονται ικανοποιητικές και διασφαλίζουν σε γενικές γραμμές την ισορροπία μεταξύ του οικοδομικού όγκου και του ακάλυπτου χώρου.

Τμήμα περιοχής επέκτασης

Όπως και για τον εγκεκριμένο οικισμό, ο υπολογισμός του πραγματοποιημένου ποσοστού κάλυψης για το υπό μελέτη τμήμα της επέκτασης πραγματοποιήθηκε με βάση τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης. Τα αποτελέσματα απεικονίζονται στον παρακάτω πίνακα.

6. Βλ. περισσότερα για το θέμα αυτό: Αραβαντινός Αθανάσιος Ι., 1997, *Πολεοδομικός σχεδιασμός, για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα, σελ. 176, 177.

7. Από 1.9.69 έως 3.4.70 και από 20.2.79 έως 12.2.86. σύμφωνα με: Ο. Βαφειάδου, 1998, *Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης Οικισμού Ασπροβάλλτας Ν. Θεσσαλονίκης*, σελ.24

Πίνακας 5.14. Πραγματοποιημένο ποσοστό κάλυψης ανά οικόπεδο στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης

Ποσοστό κάλυψης	Αριθμός οικοπέδων	Ποσοστό επί των κτισμένων οικοπέδων
< 10 %	186	15,6 %
10,1 % – 20 %	273	22,9 %
20,1 % – 30 %	381	32,0 %
30,1 % – 40 %	227	19,0 %
40,1 % – 50 %	87	7,3 %
50,1 % – 60 %	26	2,2 %
60,1 % – 70 %	10	0,8 %
> 70 %	2	0,2 %
Σύνολο	1192	100 %
Άκιστα οικόπεδα	1133	
Σύνολο	2325	

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Από τον πίνακα προκύπτει ότι στη συντριπτική πλειοψηφία των οικοπέδων (ποσοστό 96,8%) το ποσοστό κάλυψης είναι μικρότερο του 50%, γεγονός που καταδεικνύει τον παραθεριστικό χαρακτήρα των κτισμάτων. Επιπλέον, τα ιδιαίτερα μικρά ποσοστά της μέσης κάλυψης *bruto* και *netto*, που υπολογίστηκαν σε 6,6% και 7,5% αντίστοιχα, φανερώνουν τις μεγάλες αδόμητες και αναξιοποίητες εκτάσεις που υπάρχουν στην περιοχή. Ωστόσο, στην πλειοψηφία των οικοπέδων υπάρχουν διασπαρμένα περισσότερα του ενός κτίσματα, πράγμα που επιδρά αρνητικά στη λειτουργική αξία του εναπομείναντα ακάλυπτου χώρου. Η Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Β΄ Κατοικίας όρισε το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε 70%. Το γεγονός αυτό σε συνδιασμό με τη μικροϊδιοκτησία γης και τα νέα όρια αρτιότητας που προτείνει η ίδια μελέτη (βλ. 4.6), αναμένεται να δημιουργήσει ασφυκτικές συνθήκες διαβίωσης και περαιτέρω υποβάθμιση

του δομημένου περιβάλλοντος. Το συγκεκριμένο ποσοστό κάλυψης (70%) ισχύει σε πολλές “εντός σχεδίου” περιοχές στη χώρα μας, όμως όπως προαναφέραμε κρίνεται σε γενικές γραμμές υπερβολικό, πόσο μάλλον για την παραθεριστική κατοικία, όπου είναι ανάγκη να επιδιώκεται η δημιουργία εξοχικού περιβάλλοντος.

5.9. Οικιστική πυκνότητα

Εγκεκριμένος προσφυγικός οικισμός

Η οικιστική πυκνότητα, δηλαδή η πυκνότητα ατόμων στη μονάδα επιφάνειας γηπέδου, αποτελεί μια ακόμη πολεοδομική παράμετρο, που εξετάζει το μέγεθος φόρτισης του χώρου μελέτης σε σχέση με τον πληθυσμό. Όπως και ο μέσος Σ.Δ., μπορεί να αναφέρεται είτε στο σύνολο της έκτασης μιας περιοχής, οπότε χαρακτηρίζεται ως μικτή (bruto), είτε στην καθαρή έκταση οικοπέδων που δύνανται να δομηθούν, οπότε χαρακτηρίζεται ως καθαρή (netto).

Όπως προαναφέρθηκε, οι μόνιμοι κάτοικοι του οικισμού εκτιμούνται σε 2.000 άτομα. Προκειμένου να υπολογιστούν οι πυκνότητες bruto και netto, ακολουθήθηκε η ίδια μεθοδολογία που εφαρμόστηκε για τον υπολογισμό του μέσου Σ.Δ. Στη μικτή πυκνότητα δε λήφθηκε υπόψη η εθνική οδός και στην καθαρή οι κοινόχρηστοι χώροι συμπεριλαμβανομένου των εκτάσεων των οικοπέδων του Ι. Ναού και του Δημοτικού σχολείου. Επίσης ως μονάδα επιφάνειας γηπέδου χρησιμοποιήθηκε το εκτάριο (Ha). Κατ' αυτόν τον τρόπο η πυκνότητα bruto υπολογίστηκε σε 111,1 κατ. / Ha, ενώ η netto σε 204,1 κατ. / Ha.

Η σχεδόν διπλάσια τιμή της καθαρής πυκνότητας σε σχέση με τη μικτή εξηγείται από το γεγονός ότι, με τους παραπάνω περιορισμούς, η έκταση που απομένει μετά την αφαίρεση των κοινόχρηστων χώρων είναι περίπου η μισή της συνολικής. Δεδομένου ότι σε αστικές περιοχές μόνιμης κατοικίας τιμές καθαρών πυκνοτήτων από 100 - 400 κατ. / Ha κρίνονται ικανοποιητικές (Αραβαντινός, 1997, σελ. 326), θεωρούμε την αντίστοιχη πυκνότητα στη συγκεκριμένη περιοχή οριακά αποδεκτή.

Στην Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης του οικισμού εκτιμάται ότι ο πληθυσμός των 2.000 ατόμων αποτελεί “αιχμή” και υπάρχει μεγάλη πιθανότητα να εμφανίσει τάση μείωσης, με αντίστοιχη τάση μείωσης της πυκνότητας. Εντούτοις σημειώνεται ότι 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 μελετηθεί για πυκνότητα 100 κατ. / Ha. Όμως η αδυναμία εξασφάλισης αυτοδύναμης ζωής, είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των πυκνοτήτων σε 200 – 250 κατ. / Ha, κατά το σχεδιασμό των πόλεων της δεύτερης γενιάς (Βαφειάδου, 1998, σελ. 44, 45).

Στο σημείο αυτό είναι σκόπιμο να διευκρινιστεί ότι στον υπολογισμό των παραπάνω πυκνοτήτων δε συμπεριλήφθηκαν οι επισκέπτες - παραθεριστές, γιατί ως σταθερή ροή αλλοιώνουν την πραγματική πυκνότητα. Εντούτοις η απόπειρα συνεκτίμησης του πρόσθετου πληθυσμού των 15.000 παραθεριστών δίνει ιδιαίτερα ενδιαφέροντα αποτελέσματα, ανεβάζοντας την τιμή της παραμέτρου αυτής σε εξαιρετικά υψηλά επίπεδα. Ειδικότερα, η πυκνότητα bruto ανέρχεται σε 944,4 κατ. / Ha, ενώ η netto σε 1.734,6 κατ. / Ha, τιμές που φανερώνουν την ασφυκτική κατάσταση που δημιουργείται στον οικισμό της Ασπροβάλας την περίοδο του θέρους.

Τμήμα πεοιοχής επέκτασης

Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι μόνιμοι κάτοικοι του υπό μελέτη τμήματος της επέκτασης υπολογίστηκαν σε 559 άτομα, η πυκνότητα bruto ανέρχεται σε 3,5 κατ. / Ha, ενώ η netto σε 3,9 κατ. / Ha. Στη μικτή πυκνότητα δε λήφθηκε υπόψη η εθνική οδός και στην καθαρή οι κοινόχρηστοι χώροι συμπεριλαμβανομένου της έκτασης του οικοπέδου του σχολικού συγκροτήματος Γυμνασίου - Λυκείου. Η μικρή διαφορά μεταξύ της bruto και της netto πυκνότητας καταδεικνύει όπως και στην περίπτωση του Σ.Δ. (βλ. 5.7) την έλλειψη κοινόχρηστων χώρων.

Λόγω του γεγονότος ότι στο υπό μελέτη τμήμα της επέκτασης κυριαρχεί η παραθεριστική κατοικία, παρατηρείται η σχεδόν ολοκληρωτική εγκατάλειψη της περιοχής τους χειμερινούς μήνες. Η μεγάλη έκταση της περιοχής, δημιουργεί αυξημένες δαπάνες δικτύων και τεχνικής υποδομής, ενώ η αραιοκατοίκηση εντείνει τα προβλήματα κοινωνικής επαφής και επικοινωνίας.

Σημαντική αύξηση των τιμών των πυκνοτήτων παρατηρούμε αν επιχειρήσουμε να συμπεριλάβουμε στους υπολογισμούς τους παραθεριστές. Συγκεκριμένα, με πληθυσμό αναφοράς τους 11.191 κατοίκους (βλ. 5.4), η πυκνότητα bruto ανέρχεται σε 69,9 κατ. / Ha και η netto σε 80,0 κατ. / Ha. Η τιμή της τελευταίας κρίνεται ικανοποιητική, καθώς η

καθαρή πυκνότητα σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας δε θα πρέπει να υπερβαίνει τα 100 ατ. / Ha (Αραβαντινός, 1998, σελ. 326).

5.10. Κοινωνικός εξοπλισμός και τεχνική υποδομή

5.10.1. Οδικό δίκτυο

Εγκεκριμένος προσφυγικός οικισμός

Ο εγκεκριμένος προσφυγικός οικισμός της Ασπροβάλας παρουσιάζει "Ιπποδάμεια" διάταξη. Όπως προαναφέραμε κατά μήκος του οικισμού και με άξονα διεύθυνσης βορρά - νότου διέρχεται τμήμα της εθνικής οδού "2", Θεσσαλονίκης - Τουρκικών Συνόρων, που αποτελεί και τον κεντρικό άξονα του οικισμού, καθώς και της περιοχής παραθεριστικής κατοικίας. Έχει 4 λωρίδες κυκλοφορίας και στο διερχόμενο τμήμα του από τον προσφυγικό οικισμό περιλαμβάνει εκατέρωθεν νησίδες πρασίνου, ώστε να διαχωρίζεται η κίνηση από τις παράπλευρες οδούς τοπικής κυκλοφορίας, καθώς και άνετα πεζοδρόμια. Οι παράπλευρες οδοί είναι μονοδρομημένες ομόρροπα προς την φορά κατεύθυνσης των αντίστοιχων λωρίδων της εθνικής. Οι νησίδες πρασίνου έχουν εσοχές από την πλευρά των παράπλευρων δρόμων, που εξυπηρετούν τη στάθμευση των αυτοκινήτων. Το συνολικό πλάτος του δρόμου, συμπεριλαμβανομένων όλων των παραπάνω είναι άνω των 40 m.



Το τμήμα της εθνικής οδού που διέρχεται μέσα από τον οικισμό διακόπτει τη συνέχεια του οικιστικού ιστού και προκαλεί επίσης προβλήματα ηχορύπανσης.

Όσον αφορά το υπόλοιπο οδικό δίκτυο του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού, αποτελείται από μία κεντρική κάθετο με πλάτος 14 m, τη Μ. Αλεξάνδρου, που παίζει το ρόλο συλλεκτήριας και από δρόμους τοπικής σημασίας. Από αυτούς, τρεις παράλληλοι της εθνικής οδού έχουν πλάτος 12 m και οι υπόλοιποι 10 m, με εξαίρεση αυτούς που περιβάλλουν τον οικισμό και τον διαχωρίζουν από την περιοχή παραθεριστικής κατοικίας, οι οποίοι έχουν πλάτος 8 ή 6 m. Οι τοπικές οδοί ανατολικά της εθνικής λειτουργούν ως μονόδρομοι, ενώ αυτές δυτικά ως αμφίδρομοι. Το οδικό δίκτυο του οικισμού καλύπτεται στο σύνολο του από άσφαλτο και είναι διανοιγμένο σύμφωνα με τις προβλέψεις του σχεδίου (Βαφειάδου, 1998, σελ. 20).



Δρόμος στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό

Η εθνική οδός, εκτός από άξονας υπερτοπικής σημασίας, λειτουργεί και ως τοπικός άξονας, που συνδέει τις διάφορες περιοχές κατοικίας της Ασπροβάλλτας μεταξύ τους, καθώς και με αυτές των Ο.Τ.Α. στην ευρύτερη περιοχή του Στρυμωνικού κόλπου. Ειδικότερα με την περιοχή παραθεριστικής κατοικίας των Βρασνών, ο οικισμός συνδέεται επιπλέον με την παραλιακή οδό, η οποία κατασκευάστηκε πρόσφατα (Βαφειάδου, 1998, σελ. 12).

Το πλέγμα του οδικού δικτύου δημιουργεί 54 οικοδομικά τετράγωνα, κατανεμημένα σε έξι

σειρές, δύο στα δυτικά της εθνικής οδού και τέσσερις στα ανατολικά. Όπως προαναφέραμε, ενδιαφέρον παρουσιάζουν δύο οικοδομικά τετράγωνα που εφάπτονται στο βόρειο σύνορο του οικισμού, χωρίς να παρεμβάλλεται δρόμος και τα οποία ενώθηκαν με τα όμορα οικοδομικά τετράγωνα της βόρειας περιοχής παραθεριστικής κατοικίας.

Για την εξέταση της επάρκειας του οδικού δικτύου του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού δε συνυπολογίσαμε το εμβαδό της εθνικής οδού. Το τμήμα που εξαιρέσαμε περικλείεται ανατολικά και δυτικά από τη νοητή γραμμή που συνδέει τις εξοχές των ρείθρων των νησίδων πρασίνου προς τους παράπλευρους, ενώ βόρεια και νότια από τα όρια του οικισμού. Το αιτιολογικό είναι ότι ο συνυπολογισμός του εμβαδού αυτού στο συνολικό εμβαδό των οδών είχε ως αποτέλεσμα την τεχνητή του προσαύξηση. Το εμβαδό αυτό βρέθηκε $10.818,21 \text{ m}^2$ και αφαιρέθηκε από τα $77.431,22 \text{ m}^2$ του συνολικού εμβαδού του οδικού δικτύου, συμπεριλαμβανομένης της εθνικής. Το τελικό εμβαδό των δρόμων, χωρίς την εθνική, βρέθηκε $66.613,01 \text{ m}^2$. Ο δείκτης που προκύπτει από το λόγο του αριθμού αυτού με τη συνολική επιφάνεια του οικισμού εξαιρουμένης της εθνικής ($180.010,89 \text{ m}^2$) είναι ίσος με 0,3701.

Συνεπώς, το 37,01% της επιφάνειας του οικισμού καλύπτεται από δρόμους, ποσοστό που συγκρινόμενο με τα πολεοδομικά πρότυπα της Ε.Π.Α. κρίνεται επαρκές. Συγκεκριμένα εκεί ορίζεται ως *minimum* για αγροτικούς οικισμούς κάτω των 5.000 κατοίκων, ποσοστό 15%. Για τις ελληνικές πόλεις με πληθυσμό άνω των 20.000 κατοίκων το ποσοστό αστικής γης που διατίθεται για δρόμους είναι 25% έως 30%, μερικές φορές και περισσότερο. Επομένως, είτε εξετάσουμε τον οικισμό μας ως αγροτικό, όπως χαρακτηρίζεται άλλωστε μέχρι σήμερα, είτε τον εξετάσουμε στο πλαίσιο των συνθηκών που διαμορφώνονται κατά τους θερινούς μήνες, το οδικό δίκτυο βάσει του συγκεκριμένου δείκτη καλύπτει επαρκώς τις ανάγκες των κατοίκων και των παραθεριστών που διαμένουν σε αυτόν.

Το αντίστοιχο μέγεθος εκφρασμένο σε m^2 / κάτοικο είναι $33,31 \text{ m}^2$ / κάτ. λαμβάνοντας υπόψη το μόνιμο πληθυσμό (2.000 κάτ.) του οικισμού και $3,92 \text{ m}^2$ / κάτ. λαμβάνοντας υπόψη και τους παραθεριστές που διαμένουν σε αυτόν (επιπλέον 15.000 κάτ.). Σύμφωνα με τα πρότυπα της Ε.Π.Α. σε πολλές υφιστάμενες περιπτώσεις ο αριθμός αυτός κυμαίνεται γύρω στα $40 - 50 \text{ m}^2$ / κάτ., ενώ τα 25 m^2 / κάτ. θεωρείται ένα μέγεθος επιτυχές όταν αναλογεί σε μέση πυκνότητα 100 κατ. / Ha και κάλυψη γηπέδου 25%. Δεδομένου ότι η πυκνότητα (*bruto*) με βάση το μόνιμο πληθυσμό και η μέση κάλυψη

(bruto) υπολογίστηκαν αντίστοιχα 111,1 κάτ. / Ha και 26,6% (βλ. αντίστοιχα 5.9 και 5.8), θεωρούμε το μέγεθος αυτό ικανοποιητικό για τους χειμερινούς μήνες. Όμως για τους θερινούς μήνες απέχει κατά πολύ από αυτό που θα θεωρούσαμε ενδεδειγμένο. Ιδιαίτερα αν λάβουμε υπόψη ότι τη συγκεκριμένη περίοδο η μέση πυκνότητα (bruto) ανέρχεται σε 944,4 κάτ. / Ha, που είναι μια τιμή ιδιαίτερα υψηλή.

Σύμφωνα με τα μεγέθη που υπολογίσαμε για τους δύο αυτούς πολεοδομικούς δείκτες, προκύπτει ότι το οδικό δίκτυο του προσφυγικού οικισμού επαρκεί για τις ανάγκες του μόνιμου πληθυσμού. Όμως, για τα πληθυσμιακά δεδομένα και τις ανάγκες που προκύπτουν κατά την περίοδο του καλοκαιριού, διαμορφώνονται πολύ χαμηλοί δείκτες. Το αποτέλεσμα δε μας εκπλήσσει, καθώς ο οικισμός είχε σχεδιαστεί αρχικά ως αγροτικός, πράγμα που δεν είναι σήμερα.

Γενικότερα, ο προσδιορισμός των αναγκαίων ποσοστών εδάφους για το οδικό δίκτυο ενός οικισμού εξαρτάται από διάφορες παραμέτρους⁸, όπως είναι οι πυκνότητες δόμησης και πληθυσμού, άλλες χρήσεις γης, οικονομικοί και κοινωνικοί παράγοντες κ.α. Λόγω της συγκέντρωσης όλων σχεδόν των οικονομικών, κοινωνικών και διοικητικών λειτουργιών στην περιοχή του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού, πολλοί κάτοικοι της επέκτασης είναι αναγκασμένοι να μετακινούνται σε αυτόν, με προφανές αποτέλεσμα την αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου. Το γεγονός αυτό επιτείνει το ήδη σοβαρό, λόγω των υψηλών πυκνοτήτων, πρόβλημα ηχορύπανσης που υπάρχει. Ωστόσο, το μικρό, σε σχέση με την επέκταση, μέγεθος του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού και η πληθώρα καταστημάτων που υπάρχουν δίνουν τη δυνατότητα μετακίνησης με τα πόδια σε όσους παραθερίζουν εντός ή σε μικρή απόσταση από αυτόν.

8. Βλ. περισσότερα για το θέμα αυτό: Υ.Χ.Ο.Π., 1983, *Πολεοδομικά Πρότυπα: Επιχείρηση Πολεοδομική Ανασυγκρότηση 1982 - 84*, Αθήνα, σελ. 72

Πίνακας 5.15. Οδικό δίκτυο εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού

		Εμβαδό (m ²)
A	Εγκεκριμένος οικισμός	190.829,10
B	Δρόμοι	77.431,22
Γ	Τμήμα εθνικής οδού που διέρχεται από τον οικισμό	10.818,21
Δ	Εγκεκριμένος οικισμός εξαιρουμένης της εθνικής οδού (α - γ)	180.010,89
E	Δρόμοι εξαιρουμένης της εθνικής (β - γ)	66.613,01

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Τμήμα περιοχής επέκτασης

Το οδικό δίκτυο της περιοχής επέκτασης αποτελείται από τις χαράξεις αγροτικών δρόμων που έγιναν στα πλαίσια της αγροτικής διανομής του Υπουργείου Γεωργίας. Επειδή το συγκεκριμένο οδικό δίκτυο δεν επαρκούσε για να καλύψει τις ανάγκες πρόσβασης που δημιουργήθηκαν από την υπέρμετρη παράνομη κατάτμηση και την αυθαίρετη δόμηση, οι ιδιοκτήτες της περιοχής προχώρησαν στη διάνοιξη νέων δρόμων.

Οι χαράξεις της αγροτικής διανομής είναι ως επί το πλείστον ευθύγραμμες και κάθετες προς την εθνική οδό. Απέχουν περίπου 200 m μεταξύ τους και αποτελούν το βασικό δίκτυο διανομής κυκλοφορίας στην περιοχή. Οι υπόλοιπες χαράξεις, 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 τα υπόλοιπα ποιοτικά χαρακτηριστικά του οδικού δικτύου της περιοχής, στην πλειοψηφία τους είναι, είτε χωματόδρομοι, είτε σκυροστρωμένοι, ενώ ένα μικρό

ποσοστό καλύπτεται από άσφαλτο. Στην τελευταία κατηγορία ανήκουν η παραλιακή οδός, ορισμένες κάθετες χαράξεις της αγροτικής διανομής ή τμήματα αυτών που εφάπτονται στην εθνική οδό, όπως επίσης και ο διαγώνιος δρόμος που εφάπτεται της εθνικής στο όριο του εγκεκριμένου οισμού και της περιοχής επέκτασης. Η ποιότητα του οδοστρώματος στους δρόμους αυτούς είναι σχετικά καλή, καθώς ασφαλτοστρώθηκαν πρόσφατα. Τέλος, χαρακτηριστικό του οδικού δικτύου της περιοχής παραθεριστικής κατοικίας είναι η έλλειψη πεζοδρομίων.



Μεταβαλλόμενες διατομές και έλλειψη ασφαλτόστρωσης και πεζοδρομίων χαρακτηρίζουν τους δρόμους στην περιοχή της επέκτασης

Ο υπολογισμός των σχετικών δεικτών έγινε βάσει των πληθυσμιακών εκτιμήσεων που αφορούν το τμήμα της περιοχής επέκτασης που περιλήφθηκε στο δείγμα μας και των δεδομένων που προέκυψαν από το αντίστοιχο ψηφιακό υπόβαθρο. Ο δείκτης που προκύπτει από το λόγο της επιφάνειας των δρόμων προς την επιφάνεια της περιοχής μας, εξαιρουμένης της εθνικής οδού και από τα δύο αυτά μεγέθη, είναι ίσος με 0,1141 ή 11,41% ($182.546,64 / 1.600.154,92$). Ο δείκτης που είναι εκφρασμένος σε $m^2 / \text{κάτοικο}$ βρέθηκε ίσος με $326,56 m^2 / \text{κάτ.}$ ($182.546,64 / 559$) για τη χειμερινή και $16,31 m^2 / \text{κάτ.}$ ($182.546,64 / 11.191$) για την καλοκαιρινή περίοδο.

Το αρχικό συμπέρασμα που προκύπτει για την περιοχή μας και κατ' επέκταση για το σύνολο της περιοχής παραθεριστικής κατοικίας, είναι ότι η επιφάνεια του οδικού δικτύου δεν επαρκεί για το μέγεθος της. Ωστόσο, λόγω της αραιοκατοίκησης, κατά την περίοδο του χειμώνα, οι ανάγκες των κατοίκων υπερκαλύπτονται. Η ανεπάρκεια του δικτύου γίνεται εμφανής κατά την περίοδο του καλοκαιριού, που η πυκνότητα αυξάνεται. Όμως, η εκτεταμένη κατάτμηση και αυθαίρετη δόμηση αποτελούν περιοριστικό παράγοντα για τη διάνοιξη νέων δρόμων. Το πρόβλημα αυτό αντιμετώπισε και η Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Β' Κατοικίας Ασπροβάλας, με αποτέλεσμα να περιορίσει όσο το δυνατόν περισσότερο τις προτεινόμενες νέες διανοίξεις, προκειμένου να μη θιγούν κυρίως τα κτίσματα.

Πίνακας 5.16. Οδικό δίκτυο στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης

		Εμβαδό (m ²)
α	Τμήμα περιοχής επέκτασης	1.632.039,98
β	Δρόμοι	214.431,70
γ	Τμήμα εθνικής οδού που διέρχεται από την περιοχή	31.885,06
δ	Τμήμα περιοχής επέκτασης εξαιρουμένης της εθνικής οδού (α - γ)	1.600.154,92
ε	Δρόμοι εξαιρουμένης της εθνικής οδού (β - γ)	182.546,64

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Ένα ακόμη χαρακτηριστικό του δικτύου στην περιοχή παραθεριστικής κατοικίας είναι η ποιοτική του υστέρηση σε σχέση με τον εγκεκριμένο οικισμό. Επίσης, Το ποσοστό (%) της γης που διατίθεται σε δρόμους, μέγεθος ανεξάρτητο του πληθυσμού, είναι κατά πολύ υψηλότερο στη δεύτερη από ότι στην πρώτη, γεγονός που μαρτυράει τον καλύτερο σχεδιασμό της. Από τη σύγκριση των δεικτών, που εκφράζονται σε m² / κάτοικο, υπερτερεί η περιοχή της επέκτασης. Ωστόσο, το γεγονός είναι ότι οι μετακινήσεις στον

εγκεκριμένο οικισμό, λόγω του μεγέθους του, είναι δυνατό να πραγματοποιούνται και με τα πόδια.



Δρόμος,
παράπλευρος της
εθνικής, στην
περιοχή της
επέκτασης

Δρόμος,
παράπλευρος της
εθνικής, στον
εγκεκριμένο
προσφυγικό
οικισμό





Όριο εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού και περιοχής επέκτασης. Είναι εμφανής η ποιοτική διαφορά του οδικού δικτύου.

Πίνακας 5.17. Δείκτες οδικού δικτύου

	Ποσοστό (%) γης που διατίθεται σε δρόμους		Μ ² / κάτοικο
Εγκεκριμένος προσφυγικός οικισμός	37,005	Χειμερινή περίοδος	33,3065
		Θερινή περίοδος	3,918
Τμήμα περιοχής επέκτασης	11,41	Χειμερινή περίοδος	326,559
		Θερινή περίοδος	16,312

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Στα δυτικά της περιοχής παραθεριστικής κατοικίας προβλέπεται η διέλευση της Εγνατίας οδού, δηλαδή της νέας εθνικής οδού που θα συνδέει την Ηγουμενίτσα με τα Τουρκικά σύνορα. Η σύνδεσή της με την οικιστική περιοχή θα εξασφαλίζεται μέσω ανισόπεδου κόμβου. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός, ότι λόγω της εξάπλωσης της περιοχής παραθεριστικής κατοικίας, η Εγνατία οδός διέρχεται σε μερικά σημεία από οικοδομικά τετράγωνα. Προκειμένου να επιλυθεί το πρόβλημα η Πολεοδομική Μελέτη έχει ήδη τροποποιηθεί.

Η υλοποίηση του έργου θα προσδώσει ρόλο αστικής αρτηρίας στη σημερινή εθνική οδό "2" Θεσσαλονίκης - Τουρκικών συνόρων. Επίσης αναμένεται να έχει ποικίλες επιπτώσεις, θετικές όσον αφορά την ποιότητα του περιβάλλοντος στον προσφυγικό οικισμό και αρνητικές ως προς τους τομείς της οικονομίας που απευθύνονται κατά κύριο λόγο στους διερχόμενους.

5.10.2. Εκπαίδευση

Η επάρκεια των σχολικών μονάδων της περιοχής είναι αναγκαίο να αξιολογηθεί με πληθυσμό αναφοράς τους μόνιμους κατοίκους ολόκληρης της περιοχής. Επειδή όμως στην περιοχή παραθεριστικής κατοικίας διαμένουν κατά κύριο λόγο άτομα τρίτης ηλικίας, η εκτίμηση του αριθμού των παιδιών είναι λογικότερο να γίνει με βάση τους μόνιμους κατοίκους του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού, οι οποίοι σήμερα ανέρχονται σε 2.000 άτομα (βλ. 5.4).

Νηπιαγωγείο

Στην περιοχή της Ασπροβάλας εντοπίζεται ένα Νηπιαγωγείο, το οποίο στεγάζεται στο χώρο του Δημοτικού σχολείου.

Τα πολεοδομικά πρότυπα της Ε.Π.Α. ορίζουν ότι βιώσιμη μονάδα Νηπιαγωγείου αποτελεί μαθητικό δυναμικό τουλάχιστον 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. Καθώς σύμφωνα με στατιστικά δεδομένα, οι προσχολικές ηλικίες αντιστοιχούν περίπου στο 2% του πληθυσμού, εκτιμάται ότι η συγκεκριμένη μονάδα εξυπηρετεί περίπου 40 παιδιά.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι το υπάρχον Νηπιαγωγείο καλύπτει προς το παρόν τις

ανάγκες του πληθυσμού. Εντούτοις η χωροθέτησή του στο νότιο όριο του εγκεκριμένου οικισμού δεν είναι η βέλτιστη. Αιτία αποτελεί η απόσταση - άνω του μισού χιλιομέτρου - που το χωρίζει από το βόρειο άκρο, ενώ σύμφωνα με τα πολεοδομικά πρότυπα, η ακτίνα εξυπηρέτησης μιας τέτοιας μονάδας δε θα πρέπει να υπερβαίνει τα 400 m. Καθώς η ακτίνα εξυπηρέτησης επισημαίνεται ως βασικό κριτήριο χωροθέτησης, είναι φανερό ότι η θέση του Νηπιαγωγείου έπρεπε να είναι πιο κεντρική.

Δημοτικό Σχολείο

Βιώσιμη μονάδα αποτελεί το εξαθέσιο Δημοτικό με δυναμικό 180 μαθητές, ενώ η μέγιστη ανάπτυξη σχολικής μονάδας πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης μπορεί να φτάνει τα 360 παιδιά. Σύμφωνα με τα πολεοδομικά πρότυπα της Ε.Π.Α., ψυχολογικοί και κοινωνικοί παράγοντες που επηρεάζουν την οργάνωση σωστής σχολικής ζωής καθιστούν απαγορευτική την ανάπτυξη Δημοτικού Σχολείου με περισσότερους από 360 μαθητές. Τα παιδιά ηλικίας 6 - 11 ετών στην περιοχή μελέτης ανέρχονται σε 200, καθώς οι ηλικίες της δημοτικής εκπαίδευσης αντιστοιχούν περίπου στο 10% του πληθυσμού. Επομένως αναλογούν 33 - 34 παιδιά σε κάθε τάξη, αριθμός που θεωρείται ικανοποιητικός και δεν παρακωλύει την εκπαιδευτική διαδικασία.

Η ακτίνα εξυπηρέτησης του Δημοτικού ανέρχεται στα 800 m. Συνεπώς, σε αντίθεση με το Νηπιαγωγείο, η χωροθέτησή του θα μπορούσε να χαρακτηριστεί επιτυχημένη, με την απαραίτητη προϋπόθεση ότι σε αυτό εξυπηρετούνται κατά κύριο λόγο, αν όχι απόλυτα, παιδιά που διαμένουν στον εγκεκριμένο οικισμό.

Γυμνάσιο - Λύκειο

Στο τμήμα της επέκτασης παραθεριστικής κατοικίας που βρίσκεται σε επαφή με το νότιο άκρο του εγκεκριμένου οικισμού, εντοπίζεται ενιαία σχολική μονάδα Γυμνασίου - Λυκείου. Το συγκρότημα αυτό καλύπτει παράλληλα τις ανάγκες των Βρασών και εν μέρει της περιοχής της πρώην Κοινότητας Κερδυλίων του Ν. Σερρών (Βαφειάδου, 1998, σελ. 2).

Στα πολεοδομικά πρότυπα της Ε.Π.Α. αναφέρεται η δυνατότητα συγκρότησης ενιαίας εκπαιδευτικής μονάδας Γυμνασίου και Λυκείου, με συνολική ανάπτυξη μαθητικού δυναμικού από 210 μαθητές κατανεμημένους σε 6 τμήματα έως 840 μαθητές κατανεμημένους σε 24 τμήματα. Ωστόσο ως οικονομικότερη μονάδα θεωρείται αυτή που εξυπηρετεί 420 μαθητές (12 τμήματα).

Αν λάβουμε υπόψη ότι οι ηλικίες Γυμνασίου αντιστοιχούν περίπου στο 5% του πληθυσμού ενώ το ποσοστό φοιτούντων στο Λύκειο ανέρχεται στο 4%, τα παιδιά ηλικίας από 12 - 18 ετών στον οικισμό είναι περίπου 180. Συνεπώς ο αριθμός τους υπολείπεται του αριθμού που απαιτείται για τη στελέχωση βιώσιμη μονάδας. Όμως στη συγκεκριμένη περίπτωση το εν λόγω συγκρότημα εξυπηρετεί και γειτονικές περιοχές, με αποτέλεσμα την αύξηση του αριθμού των μαθητών. Με μέγιστη ακτίνα εξυπηρέτησης τα 1.500 m, η μονάδα καλύπτει επαρκώς τις ανάγκες του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού, όχι όμως και του συνόλου της περιοχής που καλείται να εξυπηρετήσει.

Είναι φανερό ότι εξετάζοντας το Γυμνάσιο – Λύκειο, όπως και τις προαναφερθείσες εκπαιδευτικές μονάδες, ως προς τη χωροθέτησή τους και το δυναμικό των μαθητών που εξυπηρετούν, συμπεραίνουμε ότι καλύπτουν επαρκώς τις ανάγκες των σημερινών μόνιμων κατοίκων της Ασπροβάλλας. Ενδεχόμενη όμως αύξησή τους, λόγω της μόνιμης εγκατάστασης μέρους του εποχιακού πληθυσμού στην περιοχή της επέκτασης, είναι δυνατόν να επιφέρει αύξηση του αριθμού των μαθητών. Αναφερόμαστε φυσικά στην εγκατάσταση οικογενειών με παιδιά σχολικής ηλικίας και όχι ατόμων τρίτης ηλικίας, όπως συμβαίνει σήμερα. Στην περίπτωση αυτή οι σχολικές μονάδες θα κριθούν μη λειτουργικές και θα υπάρξει άμεση ανάγκη δημιουργίας επιπρόσθετων συγκροτημάτων. Στην Πολεοδομική Μελέτη των περιοχών παραθεριστικής κατοικίας, αν και επισημαίνεται η δυσκολία καθορισμού της πληθυσμιακής δυναμικότητας της περιοχής, η παραπάνω υπόθεση έχει συνεκτιμηθεί στον προγραμματισμό της σε ότι αφορά την εκπαίδευση.

5.10.3. Υγεία

Στην Ασπροβάλλα υπάρχει μόνο ένα αγροτικό ιατρείο. Όμως ο εποχιακός πληθυσμός, που τα Σαββατοκύριακα της θερινής περιόδου ανέρχεται σε 60.000 άτομα, θα δικαιολογούσε την ύπαρξη Κέντρου Υγείας. Ακόμη και αν αγνοούσαμε την εποχιακή προσαύξηση του πληθυσμού, ο αριθμός των μόνιμων κατοίκων υποδεικνύει την ανάγκη χωροθέτησης τουλάχιστον Περιφερειακού Ιατρείου.

Σύμφωνα με τα πολεοδομικά πρότυπα της Ε.Π.Α., τα Κέντρα Υγείας είναι αποκεντρωμένες υπηρεσίες πρωτοβάθμιας περίθαλψης και κοινωνικής φροντίδας των Νομαρχιακών Νοσοκομείων που εξαρτώνται διοικητικά και οργανικά από αυτά. Παρέχουν εξωνοσοκομειακή περίθαλψη και νοσηλεία ολιγόωρης παραμονής σε εξαιρετικές περιπτώσεις. Διακρίνονται σε αστικά, με πληθυσμό εξυπηρέτησης 15.000 - 40.000 κατοίκους και μη αστικά, με πληθυσμό εξυπηρέτησης 5.000 - 30.000 κατοίκους.

Ο επιθυμητός χρόνος προσπέλασης σε αυτά ορίζεται στη μισή ώρα, ενώ ο διπλάσιος (μία ώρα) κρίνεται ανεκτός. Χωροθετούνται στις πρωτεύουσες των επαρχιών ή σε άλλους οικισμούς με ελάχιστο πληθυσμό 1.000 κατοίκων, με κύριο κριτήριο το χρόνο προσπέλασης. Σημαντικός παράγοντας για τη χωροθέτησή τους είναι επίσης ο χρόνος μετακομιδής από το Κέντρο Υγείας στο Νομαρχιακό Νοσοκομείο.

Τα Περιφερειακά Ιατρεία είναι με τη σειρά τους αποκεντρωμένες υπηρεσίες των Κέντρων Υγείας, κυρίως των μη αστικών. Παρέχουν εξωνοσοκομειακή περίθαλψη και εξυπηρετούν πληθυσμό μέχρι 5.000 κατοίκους. Πρωτεύον κριτήριο χωροθέτησής τους είναι και στην περίπτωση αυτή ο χρόνος προσπέλασης.

Από τα παραπάνω γίνεται φανερό ότι η Ασπροβάλα παρουσιάζει έλλειψη υπηρεσιών υγείας. Προς το παρόν οι σημαντικές ανάγκες των κατοίκων και των παραθεριστών όσον αφορά την ιατρική περίθαλψη εξυπηρετούνται είτε από το Κέντρο Υγείας της Ν. Μαδύτου, είτε από τα νοσοκομεία της Θεσσαλονίκης. Δεδομένου όμως του μεγέθους του πληθυσμού, μόνιμου και εποχιακού, είναι φανερή η ανάγκη χωροθέτησης τουλάχιστον Περιφερειακού Ιατρείου στην Ασπροβάλα.

5.10.4. Πρόνοια

Στην παραλιακή ζώνη της παραθεριστικής κατοικίας εντοπίζονται παιδικές κατασκηνώσεις, ενώ σε κεντρικό σημείο του εγκεκριμένου οικισμού υπάρχει Κ.Α.Π.Η. Στην περιοχή του οικισμού, όπου διαμένουν οικογένειες με παιδιά, μοναδική έλλειψη στον τομέα της πρόνοιας φαίνεται να είναι η χωροθέτηση παιδικού σταθμού, που έχει ακτίνα εξυπηρέτησης χωρικής κλίμακας γειτονιάς. Πιθανή αύξηση των μόνιμων κατοίκων στην επέκταση παραθεριστικής κατοικίας θα οδηγήσει στην ανάγκη χωροθέτησης της λειτουργίας αυτής και στην ευρύτερη περιοχή. Το πρόβλημα όμως που ανακύπτει και στην περίπτωση των υπηρεσιών πρόνοιας αφορά τη χωροθέτησή τους και την απαξίωσή τους, λόγω της μεγάλης έκτασης του οικισμού και της αραιοκατοίκησης του.

Οι υπόλοιπες υπηρεσίες πρόνοιας, όπως αναφέρονται στα πολεοδομικά πρότυπα (κέντρα βρεφών, μαθητικά οικοτροφεία, γεροντικές στέγες, γηριατρικές κλινικές, ιδρύματα προστασίας αναπήρων κ.α.), δεν εμπίπτουν στην κλίμακα του οικισμού που μελετάμε και χωροθετούνται κατά περίπτωση σε πρωτεύουσες νομών, επαρχιών ή περιφερειών.

5.10.5. Πολιτιστικά

Πολεοδομικά πρότυπα για τους χώρους στέγασης πολιτιστικών δραστηριοτήτων δεν υπάρχουν, εκτός από αυτούς που προορίζονται για πνευματικά κέντρα. Αιτία αποτελεί το γεγονός ότι οι χώροι μορφωτικών και πολιτιστικών κέντρων, αγροτικών εστιών και αιθουσών πολλαπλών χρήσεων δεν προγραμματίζονται από το Υπουργείο Πολιτισμού, αλλά γίνονται με ιδιωτική πρωτοβουλία τοπικών συλλόγων και σωματείων.

Η Ασπροβάλα στερείται χώρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Η έλξη που ασκεί η περιοχή σε παραθεριστές και τουρίστες ευνοεί τη χωροθέτηση πνευματικού κέντρου, χωρητικότητας τουλάχιστον 10.000 ατόμων (τύπου 3), που θα εξυπηρετεί και τις ανάγκες των μόνιμων κατοίκων. Το πνευματικό κέντρο περιλαμβάνει, σύμφωνα με τα πρότυπα, εκτός από διοικητικούς, τεχνικούς και βοηθητικούς χώρους, αίθουσα θεαμάτων, βιβλιοθήκη, χώρους εκθέσεων, δισκοθήκη και bar - εστιατόριο. Κατά περίπτωση μπορεί επίσης να στεγάζει κινηματογράφο, αίθουσα πειραματικών θεατρικών παραστάσεων και αίθουσα για μουσική δωματίου.

Στην Ασπροβάλα υπάρχει ένας κινηματογράφος 500 θέσεων, ενώ υπό κατασκευή βρίσκεται ένα μικρό υπαίθριο θέατρο στην περιοχή της επέκτασης που γειτνιάζει με το βορειοανατολικό άκρο του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού. Επίσης δίπλα στο Γυμνάσιο – Λύκειο λειτουργεί Κέντρο Πληροφόρησης για το φυσικό πλούτο της περιοχής του Στρυμονικού κόλπου.

5.10.6. Ναοί

Σύμφωνα με τα άρθρα 10 και 11 του Α.Ν. 2200 / 1940, ο αριθμός των ενοριακών ναών σε κάθε πόλη καθορίζεται ανάλογα με τον πληθυσμό της. Συγκεκριμένα για πόλεις από 10.000 έως 100.000 κατοίκων ιδρύεται ενοριακός ναός ανά 500 οικογένειες ή περίπου ανά 1.600 - 2.000 κατοίκους, ενώ για πόλεις κάτω των 10.000 κατοίκων ανά 400 οικογένειες ή περίπου ανά 1.300 - 1.600 κατοίκους.

Στην έκταση του σχεδίου του προσφυγικού οικισμού περιλαμβάνεται χώρος Ι. Ναού. Μια μικρότερη σε μέγεθος εκκλησία βρίσκεται στο βορειοδυτικό άκρο του υπό μελέτη τμήματος της περιοχής επέκτασης. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω ρυθμίσεις, αν εξετάσουμε τις ανάγκες της Ασπροβάλας σε ναούς με βάση το μόνιμο πληθυσμό των 3.000 κατοίκων, προκύπτει ότι δεν είναι αναγκαία η χωροθέτηση επιπλέον εκκλησίας. Αν εκτός από τους μόνιμους κατοίκους συνυπολογίσουμε και τους παραθεριστές, ο

πληθυσμός ανέρχεται στα 45.000 άτομα και ο αριθμός των απαιτούμενων ναών τουλάχιστον σε 22. Πρόκειται για ένα υπερβολικό νούμερο, που μας οδηγεί ακόμα μια φορά στη διαπίστωση ότι η αλόγιστη και απρογραμματίστη ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας σε μια περιοχή συνεπάγεται σημαντική δαπάνη, ως προς την κατασκευή της απαιτούμενης υποδομής. Επιπλέον η υποδομή αυτή παύει να είναι απαραίτητη και να χρησιμοποιείται μετά το πέρας της θερινής περιόδου.

Εντούτοις, στα πολεοδομικά πρότυπα τονίζεται ότι η χωροθέτηση των ενοριακών ναών θα πρέπει να γίνεται σε συνεργασία με την κατά περιοχή αρμόδια Μητρόπολη, η οποία είναι σε θέση να δώσει στοιχεία για το ποσοστό των χρηστών στο σύνολο του πληθυσμού.

5.10.7. Κοιμητήρια

Το κοιμητήριο της Ασπροβάλλτας βρίσκεται εκτός των ορίων του εγκεκριμένου οικισμού, στο νοτιοδυτικό σύνορο του. Η θέση του όμως κρίνεται ακατάλληλη, καθώς η απόστασή του από το άκρο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως είναι μικρότερη του ορίου των 250 m που ορίζουν τα πολεοδομικά πρότυπα. Επιπλέον, σύμφωνα με την ίδια πηγή, το κοιμητήριο οφείλει να απέχει 100 m από μεμονωμένα κτίσματα.

Στην Πολεοδομική Μελέτη του οικισμού αλλά και στην αντίστοιχη των περιοχών της επέκτασης προτείνεται η μεταφορά του κοιμητηρίου, λόγω της ακαταλληλότητας της θέσης του, στη βόρεια πλευρά της περιοχής.

5.10.8. Πράσινο - Ελεύθεροι χώροι

Η μελέτη και ανάλυση της επάρκειας των χώρων πρασίνου και των ελεύθερων χώρων, κρίθηκε σκόπιμο να γίνει με επίπεδο αναφοράς το σύνολο της Ασπροβάλλτας. Αιτία αποτελεί το γεγονός ότι η τμηματική προσέγγιση, που θα αφορούσε μόνο το υπό μελέτη τμήμα, θα έδινε μια επίπλαστη εικόνα γιατί σε αυτό βρίσκεται η πλειοψηφία των χώρων αυτών.

Ο εντοπισμός τους, ιδιαίτερα στην περιοχή της επέκτασης, έγινε με επιτόπια έρευνα, λόγω ελλιπούς καταγραφής τους στα υπάρχοντα σχέδια και ψηφιακά υπόβαθρα. Η έλλειψη της σχετικής πληροφορίας στα συγκεκριμένα υπόβαθρα είχε ως συνέπεια την αδυναμία ακριβούς υπολογισμού των εκτάσεων που καταλαμβάνουν. Ο υπολογισμός

τους, έγινε κατά προσέγγιση και χρησιμοποιήθηκε μόνο για τον υπολογισμό του netto Σ.Δ. και ποσοστού κάλυψης (βλ. 5.7 και 5.8 αντίστοιχα). Δεδομένου ότι το πράσινο και οι ελεύθεροι χώροι καταλαμβάνουν μικρή συνολική έκταση, αμελητέα σε σχέση με το εμβαδό όλης της περιοχής, οι τυχόν αποκλίσεις από το ακριβές τους μέγεθος δεν είναι δυνατό να επηρεάσουν την τελική τιμή του Σ.Δ. και του ποσοστού κάλυψης. Εφόσον όμως, όπως στο συγκεκριμένο τμήμα της εργασίας μας, τους μελετάμε μεμονωμένα, απαιτείται μεγαλύτερη ακρίβεια στους υπολογισμούς μας. Για το λόγο αυτό επιλέξαμε να μην αναφερθούμε σε συγκεκριμένα μεγέθη στην ανάλυση μας, παρά μόνο να περιοριστούμε στην ποιοτική περιγραφή τους.

Το πράσινο και οι ελεύθεροι χώροι στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό, περιορίζονται στις νησίδες κατά μήκος της κεντρικής οδού και στην ύπαρξη μιας ζώνης πρασίνου και της πλατείας στην παραλία. Η ζώνη πρασίνου καλύπτει το μήκος όλης της παραλίας και γεινιάζει άμεσα με την ακτή. Η πλατεία είναι η μοναδική της Ασπροβάλτας, έχει έκταση 3.278,86 m² και βατές επιφάνειες που συνδυάζονται με λίγο πράσινο. Το μειονέκτημα της πλατείας είναι ότι λειτουργεί ταυτόχρονα ως κυκλοφοριακός κόμβος, αποκόβοντάς την από την ακτή και την υπόλοιπη ζώνη πρασίνου. Αν και οι χώροι αυτοί είναι περιποιημένοι, κρίνονται μάλλον ανεπαρκείς καθώς ο οικιστικός ιστός είναι σφικτός, χωρίς τοπικές ρυθμίσεις ανακούφισης (Βαφειάδου, 1998, σελ. 31). Ωστόσο, αξίζει να σημειώσουμε ότι κατά τους θερινούς μήνες, τα απογεύματα, το τμήμα της παραλιακής οδού που διατρέχει τον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό μετατρέπεται σε πεζόδρομο, με αποτέλεσμα την αύξηση των ελεύθερων χώρων, τη βελτίωση της λειτουργικότητας των είδη υπάρχοντων, αλλά παράλληλα την επιβάρυνση της κυκλοφορίας.



Η πλατεία του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού.

Στην περιοχή της επέκτασης, βρίσκονται χωροθετημένοι ένας χώρος πρασίνου και 7 παιδικές χαρές. Υπάρχουν επίσης 2 γήπεδα ποδοσφαίρου, 5 γήπεδα μπάσκετ και 2 γήπεδα τένις, ωστόσο αυτά θα αποτελέσουν αντικείμενο ανάλυσης του επόμενου κεφαλαίου. Οι περισσότεροι από αυτούς τους χώρους γειτνιάζουν άμεσα με τον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό. Η επιλογή της θέσης τους δεν είναι τυχαία, αλλά αποτέλεσμα της έλλειψης αδόμητων οικοπέδων, ιδιοκτησίας του δημοσίου ή του οικείου Ο.Τ.Α., εντός των ορίων του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού. Ακόμη είναι προφανής η προσπάθεια συνδυασμού των λειτουργιών των χώρων αυτών, είτε μεταξύ τους, είτε με άλλες εγκαταστάσεις, όπως οι σχολικές. Η εικόνα εγκατάλειψης που παρουσιάζουν οι χώροι της περιοχής επέκτασης, γίνεται περισσότερο έκδηλη καθώς απομακρυνόμαστε από τον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό. Είναι προφανής η αδιαφορία του Ο.Τ.Α. να περιποιείται χώρους που μένουν τον περισσότερο χρόνο αναξιοποίητοι. Προκειμένου μάλιστα να προφυλαχθούν από βανδαλισμούς οι χώροι αυτοί, είναι περιφραγμένοι και κλειδωμένοι, γεγονός που μας προκάλεσε ερωτηματικά για τη χρησιμότητά τους.



Ελεύθερος χώρος στο νοτιοδυτικό τμήμα της επέκτασης



Παιδική χαρά πλησίον του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω, η Ασπροβάλλα στερείται ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου. Δηλωτικό αυτού είναι και η μικρή απόκλιση μεταξύ των bruto και netto μεγεθών του Σ.Δ. και του ποσοστού κάλυψης. Με βάση τα πρότυπα, θα έπρεπε να είχε τουλάχιστον ένα πάρκο $5.000 - 15.000 \text{ m}^2$, σε συνδυασμό πιθανότατα με παιδικές γωνιές, παιδικές χαρές, ελεύθερα γήπεδα και αθλητικό εξοπλισμό, που αναφέρεται σε πληθυσμό $3.000 - 5.000$ κατοίκων. Λαμβάνοντας υπόψη και τον αριθμό των παραθεριστών, διαπιστώνουμε ότι η περιοχή θα έπρεπε να διαθέτει τουλάχιστον 9 τέτοια πάρκα, καθώς και 3 μεγαλύτερα, έκτασης $15.000 - 25.000 \text{ m}^2$, με πληθυσμό αναφοράς $8.000 - 15.000$ κατοίκους το καθένα και ακτίνα εξυπηρέτησης $500 - 600 \text{ m}$. Ωστόσο, σε αυτές τις προβλέψεις πρέπει να συνεκτιμηθεί ότι, όσον αφορά τουλάχιστον το τμήμα της επέκτασης, ο οικιστικός ιστός δεν είναι συνεκτικός, η δόμηση είναι διασπαρμένη, η έκταση αχανής, η απουσία γεωμετρικών χαρακτηριστικών έκδηλη και η ανάπτυξη του οδικού δικτύου οργανική, γεγονός που δημιουργεί προβλήματα χωροθέτησης τους. Ένα άλλο στοιχείο που αγνοείται είναι το κατά πόσο η κατοικία προσφέρει τον απαραίτητο χώρο για την εξυπηρέτηση των αναγκών για αναψυχή, στοιχείο αποφασιστικό για τη

μείωση ή αύξηση της ζήτησης για ελεύθερους χώρους και κατά συνέπεια για τον αριθμό και την έκτασή τους σε κάθε οικιστικό σύνολο (Κομίλης, 1974, σελ. 37).

Εν μέρει η έλλειψη πάρκων στην Ασπροβάλα υποκαθίσταται από την παραλία, η οποία καταλαμβάνει έκταση 275.000 m² και κατά τους καλοκαιρινούς κυρίως μήνες συγκεντρώνει εκτός από λουόμενους, περιπατητές και δραστηριότητες που σχετίζονται με το παιχνίδι και την ανάπαυση.



Το τμήμα της παραλίας μπροστά από τον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό

Σημαντικές ελλείψεις παρουσιάζονται στην περιοχή της επέκτασης, όσον αφορά τις πλατείες, κάτι άλλωστε αναμενόμενο και μόνο από τον ορισμό της πλατείας ως "τον ανοιχτό τόπο συνάθροισης, μέσα στον ιστό της πόλης, σε αντιδιαστολή με την ομοιόμορφα πυκνή δομή της υπόλοιπης χτισμένης επιφάνειας" (Φιλιππίδης, 1990, σελ. 173). Είναι προφανές ότι η περιγραφή του Φιλιππίδη δε συντρέπει για την περιοχή αυτή. Ως προς τους λοιπούς ελεύθερους χώρους, στην περιοχή δεν υπάρχουν παιδικές γωνιές για νήπια 1 - 6 ετών και ελεύθερα γήπεδα για νέους 13 - 18 ετών. Οι παιδικές χαρές, που προαναφέραμε, σε σχέση με τη συνολική έκταση των 4.263 στρ. και την ακτίνα εξυπηρέτησής τους, που καθορίζεται σε 250 - 800 m, θα έπρεπε να είναι περίπου διπλάσιες. Τέλος, νησίδες και μικρότεροι ελεύθεροι χώροι για τη διέλευση και στάση των πεζών είναι ανύπαρκτοι.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι προτεινόμενοι ελεύθεροι χώροι και χώροι πρασίνου, που περιλαμβάνονταν στην Πολεοδομική Μελέτη για την περιοχή παραθεριστικής κατοικίας

και απεικονίζονταν στα αντίστοιχα διαγράμματα δεν έχουν, μέχρι σήμερα, δημιουργηθεί. Το κύριο πρόβλημα προκύπτει από τις αυξημένες ανάγκες που δημιουργούνται τους θερινούς μήνες και την απαξίωση των υποδομών κατά τη διάρκεια του χειμώνα. Η ανάγκη δέσμευσης μεγάλων εκτάσεων για τους συγκεκριμένους χώρους και εξεύρεσης παράλληλα του απαιτούμενου χρηματικού ποσού για τη διαμόρφωση και τη συντήρηση τους αποτελούν τροχοπέδη για τη δημιουργία τους.

5.10.9. Αθλητισμός

Προκειμένου να αναλύσουμε την αθλητική υποδομή, κρίναμε σκόπιμο να αναφερθούμε, όπως και στην περίπτωση των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου, στο σύνολο του οικισμού της Ασπροβάλτας και όχι μόνο στο τμήμα που επιλέξαμε ως περιοχή εργασίας μας. Η μεθοδολογική αυτή προσέγγιση υπαγορεύεται από το γεγονός ότι η πλειοψηφία των χώρων αυτών συγκεντρώνεται στην περιοχή μελέτης, καθώς και από τον τρόπο που αναλύονται τα Πολεοδομικά Πρότυπα της Ε.Π.Α. που αφορούν τον αθλητισμό. Σύμφωνα με αυτά, οι αθλητικές εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τις περιοχές κατοικίας και τις μονάδες εκπαίδευσης ομαδοποιούνται σε δύο είδη πυρήνων, τον Πυρήνα Α και τον Πυρήνα Β. Σε οικισμούς μέχρι 5.000 κατοίκους αντιστοιχεί ένας Πυρήνας Α, ενώ σε όσους έχουν πληθυσμό από 5.000 έως 30.000 κατοίκους γίνεται κατάτμηση σε μονάδες των 5.000 κατοίκων όπου τοποθετούνται Πυρήνες Α και σε μία κεντροβαρική θέση χωροθετείται ένας Πυρήνας Β. Σε οικισμούς άνω των 30.000 κατοίκων ακολουθείται η ίδια διαδικασία, μόνο που έχουμε επιπλέον κατάτμηση σε περιοχές των 30.000 κατοίκων, όπου χωροθετούνται Πυρήνες Β. Οι αθλητικοί πυρήνες θα πρέπει να συνδυάζονται κυρίως με τις μονάδες εκπαίδευσης, τους ελεύθερους χώρους και τους χώρους πρασίνου.

Ένας Πυρήνας Α περιλαμβάνει:

- Στίβο πλήρη 400 m με βαλβίδες και σκάμματα
- Γήπεδο ποδοσφαίρου
- Δύο γήπεδα μικτής χρήσης αθλοπαιδιών
- Αποδυτήρια και βοηθητικούς χώρους
- Πρόβλεψη κερκίδων

Με τη σειρά του, ένας Πυρήνας Β περιλαμβάνει:

- Κλειστό γυμναστήριο
- Κολυμβητήριο με κερκίδες
- Πυρήνα Α με περισσότερα γήπεδα μπάσκετ και βόλεϋ
- Γήπεδα τένις
- Γήπεδο Handball
- Αίθουσα βαρέων αθλημάτων.

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

Σύμφωνα με τα παραπάνω, με βάση τον πληθυσμό της χειμερινής περιόδου, για τις ανάγκες του οικισμού μας επαρκούσε ένας Πυρήνας Α. Το πρόβλημα που λογικά ανακύπτει είναι αυτό της χωροθέτησης των αθλητικών εγκαταστάσεων, δεδομένου ότι η ακτίνα εξυπηρέτησης ορίζεται σε 1.500 m, που εκ των πραγμάτων δεν επαρκεί για να καλύψει έναν οικισμό τόσο εξαπλωμένο. Ωστόσο, σε περίπτωση που θελήσουμε να δημιουργήσουμε τις απαιτούμενες αθλητικές υποδομές για τον παραθεριστικό πληθυσμό, θα απαιτούνταν τουλάχιστον ένας Αθλητικός Πυρήνας Β και εννέα Πυρήνες Α. Όπως είναι προφανές κάτι τέτοιο σημαίνει την δέσμευση τουλάχιστον 265⁹ στρεμμάτων για αθλητικές εγκαταστάσεις. Το χαρακτηριστικό των υποδομών αυτών είναι ότι θα λειτουργούν κυρίως το καλοκαίρι, παραμένοντας στο μεγαλύτερο ποσοστό τους αχρησιμοποίητες για τον υπόλοιπο χρόνο. Όπως έχουμε προαναφέρει (βλ. 3.3), στην περίπτωση που τα πολεοδομικά πρότυπα εφαρμοστούν έτσι ώστε να ανταποκρίνονται στις καλοκαιρινές ανάγκες, απαιτείται αυξημένο χρηματικό κόστος και κατανάλωση

9. Για τον υπολογισμό στηριχτήκαμε στην επιφάνεια βιώσιμης μονάδας για Πυρήνα Α και Β, που είναι 25 και 40 στρέμματα αντίστοιχα.

εκτάσεων. Δε μας εκπλήσσει συνεπώς που στην περιοχή μας έχει διαμορφωθεί μια ενδιάμεση κατάσταση, που κατά τους μήνες αιχμής συνεπάγεται ένα χαμηλό επίπεδο προσφερόμενων υπηρεσιών.

Ο εντοπισμός των αθλητικών εγκαταστάσεων του συνόλου της Ασπροβάλλτας έγινε, όπως άλλωστε και στην περίπτωση των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου, με επιτόπια καταγραφή. Συγκεκριμένα, εκτός του εγκεκριμένου οικισμού και σε άμεση γεινίαση με το Γυμνάσιο – Λύκειο, βρίσκεται χωροθετημένο ένα αθλητικό κέντρο που περιλαμβάνει κλειστό γυμναστήριο, γήπεδο ποδοσφαίρου με κερκίδες, γήπεδο μπάσκετ και τένις. Όσον αφορά την υπόλοιπη περιοχή της επέκτασης, υπάρχουν διάφορες αθλητικές εγκαταστάσεις μικρού σχετικά μεγέθους, καθώς στην πλειοψηφία τους περιλαμβάνουν απλώς ένα γήπεδο μπάσκετ. Εξαιρουμένου του αθλητικού κέντρου, καταμετρήθηκαν 4 γήπεδα μπάσκετ, ένα γήπεδο τένις και ένα ποδοσφαίρου. Τα περισσότερα από αυτά είναι χωροθετημένα, είτε στους βασικότερους από τους κάθετους προς την εθνική οδό οδικούς άξονες, είτε κατά μήκος της ακτής.

Είναι προφανές, ότι το αθλητικό κέντρο προορίζεται κυρίως για την εξυπηρέτηση των μαθητών των παρακείμενων εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων, ενώ ο ρόλος των εγκαταστάσεων στην υπόλοιπη περιοχή της επέκτασης είναι να εξυπηρετούν τις ανάγκες των παραθεριστών για άθληση. Τα γήπεδα στην περιοχή αυτή συνδυάζονται με άλλους κοινόχρηστους χώρους, όπως παιδικές χαρές. Όπως προέκυψε από την επιτόπια παρατήρηση, η ποιότητα των χώρων αυτών διαφέρει σημαντικά. Το αθλητικό κέντρο είναι περιποιημένο, το γήπεδο ποδοσφαίρου διαθέτει χορτοτάπητα, τα γήπεδα τένις και μπάσκετ είναι σε καλή κατάσταση. Αντίθετα, οι αθλητικές εγκαταστάσεις στο υπόλοιπο τμήμα της επέκτασης, αποπνέουν εικόνα εγκατάλειψης. Όπως άλλωστε και στην περίπτωση των ελεύθερων χώρων, επισημάναμε την σημαντική έλλειψη αντιστοίχισης των όσων προέβλεπε η Πολεοδομική Μελέτη Δεύτερης Κατοικίας της Ασπροβάλλτας με την υφιστάμενη κατάσταση.



Το γήπεδο ποδοσφαίρου πλησίον του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού. Διακρίνονται επίσης το συγκρότημα του Γυμνασίου – Λυκείου και το κλειστό γυμναστήριο.
























Το γήπεδο ποδοσφαίρου στην περιοχή της επέκτασης.

Χάρτης κοινωνικού εξοπλισμού και τεχνικής υποδομής

ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 15.000



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Ακτογραμμή
-  Εγνατία οδός
-  Αγωγός καυσίμων
-  Ηλεκτρικό δίκτυο υψηλής τάσης
-  Πλατεία
-  Χώρος πρασίνου
-  Παιδική χαρά
-  Γήπεδο τένις
-  Γήπεδο μπάσκετ
-  Γήπεδο ποδοσφαίρου
-  Νηπιαγωγείο
-  Δημοτικό σχολείο
-  Γυμνάσιο
-  Λύκειο
-  Αγροτικό ιατρείο
-  Κ.Α.Π.Η.
-  Παιδικές κατασκηνώσεις
-  Υπαίθριο θέατρο
-  Κέντρο Πληροφόρησης
-  Ι. Ναός
-  Κοιμητήριο

ΣΤΡΥΜΟΝΙΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ



5.10.10. Λοιπές κοινωνικές εξυπηρετήσεις και τεχνική υποδομή

Συγκοινωνιακό δίκτυο

Η εθνική οδός Θεσσαλονίκης - Καβάλας, που διέρχεται μέσα από τον οικισμό, συμβάλλει σημαντικά στη συγκοινωνιακή σύνδεσή του με άλλες πόλεις και οικισμούς. Μέσω αυτής, η Ασπροβάλα συνδέεται καθημερινά με τη Θεσσαλονίκη και τους ενδιάμεσους οικισμούς, με 18 δρομολόγια υπεραστικού λεωφορείου. Επιπλέον, οι τοπικές ανάγκες εξυπηρετούνται και από τα δρομολόγια που συνδέουν την Ανατολική Μακεδονία και Θράκη με την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη.

Μειονέκτημα αποτελεί η απουσία άμεσης σύνδεσης του οικισμού με τον Λαγκαδά, που συνιστά κέντρο της επαρχίας. Η σύνδεση όμως της περιοχής, μέσω Ολυμπιάδος, με το οδικό κύκλωμα της Χαλκιδικής αναμένεται να ενισχύσει το ρόλο του οικισμού ως κομβικού σημείου (Βαφειάδου, 1998, σελ. 3).

Δίκτυο ύδρευσης

Στον σύνολο της περιοχής υπάρχει πλήρες δίκτυο ύδρευσης με 9 υδρευτικές γεωτρήσεις, 3 πηγές, 5 δεξαμενές και 9 αντλιοστάσια, ενώ η ποιότητα και η επάρκεια του διαθέσιμου νερού κρίνονται ικανοποιητικές. Το νερό παρέχεται από τον οικείο Ο.Τ.Α., ασχέτως αν το κτίσμα είναι νόμιμο ή όχι.

Δίκτυο αποχέτευσης

Η μελέτη για την αποχέτευση των λυμάτων του οικισμού και τμήματος της επέκτασης παραθεριστικής κατοικίας βρίσκεται σε εξέλιξη¹⁰, ενώ ο σταθμός βιολογικού καθαρισμού έχει ήδη αποπερατωθεί.

Προς το παρόν το σύνολο της περιοχής εξυπηρετείται από βόθρους, οι οποίοι κατά τη διάρκεια του θέρους επιβαρύνονται πρόσθετα και εγκυμονούν σοβαρούς κινδύνους για τη μόλυνση των υπογείων υδάτων, που βρίσκονται σε μικρό βάθος. Παρ' όλο που τα

10. Η μελέτη για την αποχέτευση είναι πιθανόν να χρηματοδοτηθεί από το ΕΠΤΑ - Ειδικό Πρόγραμμα Τοπικής Αυτοδιοίκησης που αφορά τους δήμους που προέκυψαν από τον "Καποδίστρια".

βοθρολύματα μεταφέρονται στις εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού, στις μελέτες - για την αποχέτευση και το βιολογικό καθαρισμό - συμπεραίνεται ότι είναι αδύνατη η αποκομιδή και επεξεργασία του συνόλου τους. Αντίθετα ένα μέρος τους απορροφάται από το έδαφος, επειδή η κένωση των βόθρων δεν είναι συχνή και μερικοί είναι ατελώς κατασκευασμένοι.

Η αποχέτευση των ομβρίων πραγματοποιείται με τους φυσικούς χειμάρρους που υπάρχουν στην περιοχή. Λόγω της ομαλής κλίσης του εδάφους προς τη θάλασσα και της "Ίπποδάμειας" διάταξης του οικισμού, η κατασκευή δικτύου αποχέτευσης ομβρίων δεν είναι απαραίτητη (Βαφειάδου, 1998, σελ. 33).

Διαχείριση απορριμμάτων

Η αποκομιδή των απορριμμάτων γίνεται 2 ή 3 φορές την εβδομάδα, σε χωματερή που βρίσκεται μέσα σε δασική έκταση, με αποτέλεσμα να υπάρχει κίνδυνος ανάφλεξης των απορριμμάτων και πιθανότητα μόλυνσης των νερών των γεωτρήσεων.

Δίκτυο ηλεκτροδότησης

Ο προσφυγικός οικισμός καλύπτεται πλήρως από δίκτυο παροχής ηλεκτρικής ενέργειας, ενώ η περιοχή παραθεριστικής κατοικίας καλύπτεται κατά το ήμισυ. Ως γνωστόν η εν λόγω περιοχή καλύπτεται από αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες δε δικαιούνται ηλεκτρικού ρεύματος. Εντούτοις ηλεκτροδοτήθηκαν χάρη στην "εκμετάλλευση" μιας ρύθμισης της νομοθεσίας. Σύμφωνα με αυτή, όσοι αντιμετωπίζουν προβλήματα υγείας, επιτρέπεται να ηλεκτροδοτηθούν, μετά από έγγραφη άδεια της Κοινότητας.

Η ηλεκτροδότηση γίνεται μέσω υποσταθμού από τη γραμμή υψηλής τάσης που περνά στα βόρεια της περιοχής. Η γραμμή αυτή είναι εναέρια, όπως άλλωστε και το υπόλοιπο ηλεκτρικό δίκτυο, με αποτέλεσμα πέρα από την οπτική υποβάθμιση να εγκυμονεί κινδύνους για την υγεία των κατοίκων. Ειδικότερα για τον οικισμό προτείνεται τα ηλεκτρικά δίκτυα να γίνουν υπόγεια (Βαφειάδου, 1998, σελ. 34).



Το δίκτυο υψηλής τάσης διέρχεται μέσα από την περιοχή της επέκτασης

Δίκτυο τηλεπικοινωνιών

Το δίκτυο καλύπτει το σύνολο της περιοχής και έχει εναέριες καλωδιώσεις και τηλεπικοινωνιακό κέντρο. Ο Ο.Τ.Ε. δεν εξετάζει τη νομιμότητα του κτίσματος, προκειμένου να παρέχει σύνδεση.

6. Σύνοψη συμπερασμάτων

Η περιοχή της Ασπροβάλας αποτελεί χαρακτηριστική περίπτωση ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας σε προϋπάρχοντα οικισμό και περιμετρικά αυτού, από χαμηλά και μεσαία εισοδηματικά στρώματα των γειτονικών αστικών κέντρων (Θεσσαλονίκη, Κιλκίς, Σέρρες, Δράμα). Παράλληλα αποτέλεσε πόλο έλξης για ημεδαπούς και αλλοδαπούς τουρίστες αντίστοιχης εισοδηματικής στάθμης. Η ανοχή, ακόμη και η ενθάρρυνση από πλευράς δημοσίου (Α.Ν. 431 του 1968, Β.Δ. από 7 / 14.8.1967, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το Β.Δ. από 23.9 / 9.10.1972 και Ν. 651 / 77) της απόκτησης παραθεριστικής κατοικίας με τον κυρίαρχο τρόπο παραγωγής της (βλ. 3.2), η έλλειψη υπερκείμενων χωροταξικών σχεδίων και η χρονική καθυστέρηση στην πολεοδομία της περιοχής, είχε ως αποτέλεσμα την έκρηξη της "εκτός σχεδίου" και αυθαίρετης δόμησης περιμετρικά του αρχικού οικισμού. Η δόμηση αναπτύχθηκε γραμμικά κατά μήκος της εθνικής οδού και της παραλίας. Είναι χαρακτηριστικό ότι η σημερινή περιοχή της επέκτασης, συγκρινόμενη με τον προϋπάρχοντα εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό είναι 21 φορές μεγαλύτερη σε έκταση, αλλά έχει το μισό μόλις μόνιμο πληθυσμό.

Μειονέκτημα για την εκπόνηση των μελετών σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας αποτελεί η εφαρμογή των πολεοδομικών προτύπων της Ε.Π.Α. Εκτός της ανάγκης επικαιροποίησης τους απαιτείται η επιπλέον εξειδίκευση τους ώστε να επιτυγχάνεται πραγματικά εξοχικό περιβάλλον, αν και όπως προαναφέραμε την εφαρμογή τους χαρακτηρίζει κάποια ελαστικότητα.

Οι περιοχές παραθεριστικής κατοικίας παρουσιάζουν σημαντική διαφοροποίηση στα πληθυσμιακά μεγέθη μεταξύ της καλοκαιρινής και της χειμερινής περιόδου. Ειδικά στην περίπτωση της Ασπροβάλας ο πληθυσμός που εξυπηρετείται κατά την θερινή περίοδο είναι 16πλάσιος του μόνιμου. Το γεγονός αυτό σε συνδιασμό με τον εκτατικό τρόπο ανάπτυξης του οικισμού έχει σημαντικές επιπτώσεις στη λειτουργία του και την οργάνωση του, με αποτέλεσμα την υποβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης κυρίως την παραθεριστική περίοδο.

Ο αρχικός οικισμός κατοικήθηκε από μικρασιάτες πρόσφυγες, στους οποίους η Υπηρεσία Αποκατάστασης Προσφύγων παραχώρησε οικοπέδα, αφού προηγουμένως ανέθεσε σε γερμανική εταιρία το σχέδιο του και την κατασκευή κατοικιών. Το διάγραμμα της διανομής των οικοπέδων του οικισμού σύμφωνα με το άρθρο 19 του Ν.Δ. 3958 / 59, "επέχει θέση εγκεκριμένου σχεδίου πόλης". Στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό επιτράπηκε η

κατάτμηση των οικοπέδων, όπως και η πώλησή τους. Ωστόσο, επειδή η αρτιότητα τους ορίστηκε όπως αυτά παραχωρήθηκαν από τη διανομή, δεν υπήρξαν κατατμήσεις. Όμως, με την πάροδο των χρόνων και κυρίως λόγω κληρονομικών διαδοχών εμφανίζονται αρκετοί συνιδιοκτήτες σε ορισμένα από αυτά, με αποτέλεσμα τη διατύπωση γενικής απαίτησης για μείωση του ορίου αρτιότητας.

Η περιοχή της επέκτασης παραχωρήθηκε το 1932 επίσης σε πρόσφυγες, με αγροτική διανομή του Υπουργείου Γεωργίας, ενώ το 1963 έγιναν ορισμένες επιπλέον παραχωρήσεις. Το μέσο μέγεθος των αγροτεμαχίων που προέκυψαν, από την πρώτη τουλάχιστον διανομή, ήταν 15 στρέμματα, ενώ οι κατατμήσεις κάτω του ενός στρέμματος ήταν ελάχιστες. Σε αντίθεση με τον προσφυγικό οικισμό, στην περιοχή αυτή απαγορευόταν η εκποίηση, η κατάτμηση, όπως επίσης και η αλλαγή χρήσης των αγροτεμαχίων. Ωστόσο, λόγω της αυξημένης ζήτησης για παραθεριστική κατοικία, οι αρχικοί ιδιοκτήτες προέβησαν σε πλήθος κατατμήσεων, με αποτέλεσμα το μέσο μέγεθος οικοπέδου στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης να διαμορφωθεί στα 552,78 m². Χαρακτηριστικό είναι ότι σήμερα το 58,9% των συνολικών οικοπέδων έχουν εμβαδό μικρότερο των 300 m² – κατώτατο όριο αρτιότητας – και πολλά από αυτά είναι κτισμένα. Το γεγονός αυτό αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα κατά τη σύνταξη του Γ' κεφαλαίου της Πράξης Εφαρμογής, ακόμη και στην περίπτωση που επιλεγεί η δημιουργία επίκοινων ιδιοκτησιών για την επίτευξη άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων. Παράλληλα με τις μικρές ιδιοκτησίες, στις μεγάλες εμφανίζονται πολλοί συνιδιοκτήτες με ποσοστά συνιδιοκτησίας ακόμη και της τάξης του 0,5%. Όπως προαναφέραμε τα οικόπεδα αυτά δηλώθηκαν ενιαία κατά την Πράξη Εφαρμογής, διότι στην αντίθετη περίπτωση στην πλειοψηφία τους θα υπολείπονταν κατά πολύ του ορίου αρτιότητας.

Όσον αφορά την εξέλιξη της δόμησης στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό, το διάστημα 1985 – 95, δεν παρουσιάζεται ιδιαίτερη αύξηση, απόρροια του γεγονότος, ότι η πλειοψηφία των οικοπέδων είχε οικοδομηθεί από παλαιά. Ωστόσο, μέρος των νέων κτισμάτων ανεγείρεται στη θέση παλαιών που κατεδαφίζονται. Το παλαιό οικιστικό απόθεμα που αποτελούνταν από κατοικίες που κατασκεύασε η Υπηρεσία Αποκατάστασης Προσφύγων δεν υπάρχει πλέον.

Αντίθετα με τον προσφυγικό οικισμό, η αδυναμία ένταξης από νωρίς στο σχέδιο, της περιοχής γύρω από αυτόν, είχε ως αποτέλεσμα την παγίωση καταστάσεων. Η Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας της Κοινότητας

Ασπροβάλας εκπονήθηκε τελικά χωρίς ακριβή κτηματολογικά στοιχεία, με αποτέλεσμα την ανατροπή της κατά την Πράξη Εφαρμογής. Στο γεγονός αυτό συνέτεινε και η σημαντική αύξηση της δόμησης της περιόδου 1985 – 95, που σχεδόν διπλασίασε την οικοδομική επιφάνεια, τουλάχιστον στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης. Ωστόσο, το 1 / 5 της αύξησης της οικοδομικής επιφάνειας προέκυψε από προσθήκη ορόφου, γεγονός που καταδεικνύει το σταδιακό τρόπο κατασκευής των κτισμάτων αυτών. Χαρακτηριστικό άλλωστε των έντονων πολεοδομικών προβλημάτων που παρουσίαζε η περιοχή ήδη από το 1987 – οπότε ανατέθηκε η μελέτη - είναι ότι παρακάμφθηκε η εκπόνηση ΣΧ.Α.Π. για την επέκταση σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 16 / 30.8.85.

Όπως προέκυψε (βλ. 5.6), η ποιότητα κατασκευής των κτισμάτων στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης υπολείπεται αυτής του εγκεκριμένου προσφυγικού οικισμού. Επίσης παρατηρούνται διαφορές στην ποιότητα μεταξύ των παλαιότερων και των νέων κατασκευών, με τις δεύτερες να υπερτερούν. Σε γενικές γραμμές, η άναρχη και “εκτός σχεδίου” δόμηση που κυριάρχησε, οι περιορισμένες οικονομικές δυνατότητες των οικιστών και η έλλειψη βιωματικής σχέσης με την περιοχή είχε ως αποτέλεσμα την ανέγερση κατασκευών που χαρακτηρίζονται από προχειρότητα και ανεπάρκεια από στατική άποψη. Χαρακτηριστικό είναι ότι αντίθετα με τον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό, στην περιοχή της επέκτασης, τα περισσότερα από τα κτίσματα είναι μονώροφα, ενώ υπάρχει πληθώρα αρχιτεκτονικών στυλ. Ανεξάρτητα από την κατασκευαστική ανεπάρκεια είναι φανερή η προσπάθεια των ιδιοκτητών να παρουσιάζει το σπίτι τους οπτικά μια καλή εικόνα. Αυτό επιτυγχάνεται με την προσθήκη διάφορων αρχιτεκτονικών στοιχείων στο κτίσμα, κατά κανόνα ασύνδετων μεταξύ τους, όπως επίσης μέσω ενός προσεγμένου κήπου. Η φύτευση αναρριχητικών φυτών στους φράχτες έχει ως σκοπό να παρέχει απομόνωση στον ιδιοκτήτη, δεδομένης της μικροϊδιοκτησίας και των πυκνοτήτων που συνεπάγεται.

Οι υψηλοί ΣΔ (έως και 2,1) που ίσχυσαν κατά περίοδο στον προσφυγικό οικισμό και το αυξανόμενο ρεύμα παραθεριστών στην περιοχή είχαν ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση αστικού τοπίου. Ο netto Σ.Δ. υπολογίστηκε σχεδόν διπλάσιος του bruto, αποδεικνύοντας την έντονη εκμετάλλευση της γης. Τα αντίστοιχα μεγέθη στην περιοχή της επέκτασης, δεν είναι ιδιαίτερα υψηλά, σε αντίθεση με ότι αναμενόταν. Αυτό οφείλεται στην ύπαρξη ακόμη πολλών αδόμητων εκτάσεων. Ωστόσο, λόγω της έλλειψης σχεδιασμού κατά την ανάπτυξη της περιοχής αυτής και του κυρίαρχου τρόπου παραγωγής κατοικίας που ακολουθήθηκε (βλ. 3.2), το τελικό αποτέλεσμα δεν είναι ικανοποιητικό. Συνεπώς, τίθεται το ερώτημα πώς θα είναι η περιοχή όταν θα δομηθούν και τα οικόπεδα που απομένουν.

Η ελάχιστη διαφορά μεταξύ του netto και του bruto Σ.Δ. καταδεικνύει άλλωστε την έλλειψη κοινόχρηστων χώρων.

Όπως και στην περίπτωση του Σ.Δ., υπήρξε αύξηση του μέγιστου ποσοστού κάλυψης στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό, από 50% σε 70%, γεγονός που κατά την άποψη μας κρίνεται αρνητικό. Στο πλαίσιο αυτό, τα πραγματοποιημένα ποσοστά κάλυψης των οικοπέδων, δεν ξεπερνούν το 70%, με ελάχιστες εξαιρέσεις. Όσον αφορά τα ποσοστά κάλυψης των οικοπέδων στο υπο μελέτη τμήμα της επέκτασης, αυτά είναι μικρά (κάτω του 50%). Ωστόσο, η Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας της Κοινότητας Ασπροβάλτας ορίζει μέγιστη κάλυψη 70%, γεγονός που στο μέλλον αναμένεται να οδηγήσει σε περαιτέρω υποβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης. Τα θεσμοθετημένα μέγιστα ποσοστά κάλυψης και στις δύο περιοχές κρίνονται ιδιαίτερα υψηλά, ιδιαίτερα αν αναλογιστεί κανείς ότι για την παραθεριστική κατοικία είναι ανάγκη να επιδιώκεται η δημιουργία εξοχικού περιβάλλοντος.

Λαμβάνοντας υπόψη την ευνοϊκή αντιμετώπιση των μικροϊδιοκτητών γης ιδίως σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας και περιοχές που προέρχονται από διανομές του Υπουργείου Γεωργίας για την αποκατάσταση των προσφύγων της μικρασιατικής καταστροφής – στην περιοχή μας συντρέχουν και τα δύο – οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι όσον αφορά τις εισφορές σε γη δεν πρόκειται να προκύψουν επαρκείς κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι χωρίς απαλλοτριώσεις, πράγμα που επίσης θεωρείται δύσκολο να γίνει στον απαιτούμενο βαθμό. Η ύπαρξη κτισμάτων σε πολλά οικόπεδα και οι καθυστερήσεις που παρουσιάζονται στην εφαρμογή της μελέτης αναμένεται να δυσχεράνουν την επίτευξη των απαιτούμενων μεγεθών.

Το οδικό δίκτυο του προσφυγικού οικισμού είναι ιεραρχημένο, σε καλή κατάσταση με το σύνολο των δρόμων ασφαλτοστρωμένο. Κρίνεται επίσης επαρκές για την κάλυψη των αναγκών των μόνιμων κατοίκων, ενώ με τις πληθυσμιακές πυκνότητες τους καλοκαιρινούς μήνες δημιουργείται συμφόρηση. Επιπλέον πολλοί κάτοικοι της επέκτασης αναγκάζονται να μετακινηθούν στον οικισμό για την κάλυψη ακόμη και των καθημερινών τους αναγκών σε είδη πρώτης ανάγκης, δεδομένου ότι στην επέκταση υπάρχουν ελάχιστα ανάλογα καταστήματα. Το γεγονός αυτό έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου. Επιπλέον επιτείνεται το ήδη σοβαρό, λόγω των υψηλών πυκνοτήτων, πρόβλημα ηχορύπανσης που υπάρχει. Ωστόσο, το μικρό, σε σχέση με την επέκταση, μέγεθος του οικισμού και η πληθώρα καταστημάτων που υπάρχουν δίνουν τη δυνατότητα μετακίνησης με τα πόδια σε όσους παραθερίζουν εντός ή σε μικρή απόσταση

από αυτόν.

Στην περιοχή της επέκτασης το οδικό δίκτυο αποτελείται από τους αγροτικούς δρόμους της διανομής. Όπως αναφέραμε και στο αντίστοιχο κεφάλαιο, επειδή το συγκεκριμένο οδικό δίκτυο δεν επαρκούσε για να καλύψει τις ανάγκες πρόσβασης, που δημιουργήθηκαν από την υπέρμετρη παράνομη κατάτμηση και την αυθαίρετη δόμηση, οι ιδιοκτήτες της περιοχής προχώρησαν στη διάνοιξη νέων δρόμων. Για το λόγο αυτό το οδόστρωμα είναι κακής ποιότητας και το δίκτυο χαρακτηρίζεται από έλλειψη ιεράρχησης. Αν εξαιρέσει κανείς την ύπαρξη κάποιων ασφαλτοστρωμένων δρόμων, κάθετων στην εθνική οδό, όλοι οι υπόλοιποι είναι είτε χωματόδρομοι, είτε σκυροστρωμένοι. Το ποσοστό % της γης που διατίθεται σε δρόμους, μέγεθος ανεξάρτητο από τον πληθυσμό, είναι χαμηλότερο από τον προσφυγικό οικισμό, γεγονός που μαρτυράει την έλλειψη σχεδιασμού. Η υπέρμετρη κατάτμηση και η ύπαρξη κτισμάτων δυσχεραίνουν τη διάνοιξη νέων δρόμων. Το κόστος για την ποιοτική του βελτίωση είναι υψηλό, δεδομένης της μεγάλης εξάπλωσης του σε απόλυτα μεγέθη και της αραιοκατοίκησης της περιοχής επέκτασης τη χειμερινή περίοδο.

Ως προς την εκπαίδευση, η υπάρχουσα υποδομή κρίνεται επαρκής από άποψη μεγεθών. Όμως οι εγκαταστάσεις της εκπαίδευσης είναι χωροθετημένες στο νότιο άκρο του οικισμού της Ασπροβάλας με αποτέλεσμα να δημιουργείται πρόβλημα μετάβασης, ιδίως για τους μαθητές των οποίων οι οικογένειες διαμένουν μόνιμα στην επέκταση, αν και αυτοί εκτιμάται ότι είναι λίγοι.

Στον τομέα της υγείας, η κατάσταση παρουσιάζεται περισσότερο προβληματική, καθώς το αγροτικό ιατρείο που λειτουργεί δεν επαρκεί για να καλύψει τις ανάγκες ούτε των μόνιμων κατοίκων. Λαμβάνοντας υπόψη τον πληθυσμό της παραθεριστικής περιόδου, θα δικαιολογούνταν η ύπαρξη ακόμη και Κέντρου Υγείας. Ωστόσο, η ίδρυση Περιφερειακού Ιατρείου κρίνεται επιβεβλημένη, προκειμένου να βελτιωθούν οι παρεχόμενες ιατρικές υπηρεσίες τόσο για τους μόνιμους κατοίκους, όσο και για τους παραθεριστές. Όσον αφορά την πρόνοια, οι υπηρεσίες που παρέχονται στον οικισμό είναι αυτές που ορίζονται από τα πολεοδομικά πρότυπα της Ε.Π.Α. Όμως και πάλι η μεγάλη έκταση του οικισμού δημιουργεί προβλήματα μετάβασης.

Η Ασπροβάλα στερείται χώρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Δεδομένης της έλλξης που ασκεί η περιοχή σε παραθεριστές και τουρίστες, η έλλειψη αυτή κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική. Αν εξετάσουμε τις ανάγκες της Ασπροβάλας σε ναούς με βάση το μόνιμο πληθυσμό των 3.000 κατοίκων, προκύπτει ότι δεν είναι αναγκαία η χωροθέτηση

επιπλέον εκκλησίας. Αντιθέτως, αν λάβουμε υπόψη μας και τους παραθεριστές, ο αριθμός των απαιτούμενων ναών ανέρχεται τουλάχιστον σε 22. Παρουσιάζεται λοιπόν για άλλη μια φορά το πρόβλημα του τι πρέπει να εφαρμοστεί στις περιοχές αυτές όπου η αλόγιστη και απρογραμματίστη ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας είχε ως αποτέλεσμα να παρουσιάζεται τόσο σημαντική διάσταση μεταξύ αριθμού παραθεριστών και μόνιμων κατοίκων. Τέλος, πρόβλημα ανακύπτει με τη θέση του κοιμητηρίου της Ασπροβάλας, καθώς έχει “περικυκλωθεί” από κατοκίες.

Όσον αφορά του ελεύθερους χώρους και το πράσινο στον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό, αν και περιποποιημένοι, κρίνονται ανεπαρκείς, λόγω του ότι είναι συγκεντρωμένοι στην παραλιακή ζώνη. Κάποιοι χώροι που υπάρχουν στην περιοχή της επέκτασης, αλλά βρίσκονται πλησίον του αρχικού οικισμού, είναι προφανές ότι αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των αναγκών του δεύτερου. Χωροθετούνται ωστόσο στην επέκταση λόγω της έλλειψης κενών οικοπέδων στον προσφυγικό οικισμό. Στην υπόλοιπη περιοχή της επέκτασης, αν και υπάρχουν πολλά κενά οικοπέδα, ωστόσο απουσιάζουν οι διαμορφωμένοι ελεύθεροι χώροι και το πράσινο. Όπου υπάρχουν, είτε αποπνέουν εικόνα εγκατάλειψης, είτε είναι κλειδωμένοι προκειμένου να αποφεύγονται οι βανδαλισμοί. Σε γενικές γραμμές οι ελλείψεις σε ελεύθερους χώρους πάσης φύσεως και πράσινο είναι σημαντικές. Προκειμένου να καλυφθούν οι συγκεκριμένες ανάγκες απαιτείται η δέσμευση σημαντικών εκτάσεων, όπως επίσης και σημαντικό κόστος για την κατασκευή τους. Για άλλη μια φορά το πρόβλημα οφείλεται στη μεγάλη έκταση της περιοχής επέκτασης και τον αυξημένο αριθμό παραθεριστών που προσελκύει η Ασπροβάλα. Όμως προβληματική είναι και η χωροθέτηση. Ανάλογη παρουσιάζεται η κατάσταση όσον αφορά και τις αθλητικές εγκαταστάσεις.

Τέλος, σε αντίθεση με τον εγκεκριμένο προσφυγικό οικισμό, χαρακτηριστική είναι η μερική κάλυψη της περιοχής της επέκτασης από το δίκτυο ηλεκτροδότησης και αποχέτευσης.

Βιβλιογραφία

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

Αναιρούση Φ., Οικονόμου Δ., 1997, "Εκτός σχεδίου δόμηση", Εισήγηση στη συνάντηση εργασίας του ΣΕΠΟΧ, Αθήνα

Αναπτυξιακή Εταιρία Νομού Θεσσαλονίκης, 1996, *Αρχιτεκτονική Κληρονομιά Νομού Θεσσαλονίκης*, Θεσσαλονίκη

Αραβαντινός Αθανάσιος Ι., 1997, *Πολεοδομικός σχεδιασμός, για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα

Αραβαντινός Δημήτρης, 1991, "Η Αυθαίρετη Δόμηση στη Θεσσαλονίκη κατά τις Τρεις Τελευταίες Δεκαετίες (1960 – 1990)", *Τεχνικά Χρονικά Α*, Τόμος 11, Τεύχος 1, σελ. 89 - 112

Βασενχόβεν Λουδοβίκος Κ., 1995, "Χωροταξία και η Ύπαιθρος Χώρα (ή το απαραβίαστο της εκτός σχεδίου δόμησης)", Εισήγηση στο συνέδριο *Περιφερειακή Ανάπτυξη, Χωροταξία και Περιβάλλον στο Πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης*, ΤΟΠΟΣ – ΣΕΠ, Πάντειο Πανεπιστήμιο, σελ. 13 - 27

Βαφειάδου Ολγα, 1998, *Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης Οικισμού Ασπροβάλας Ν. Θεσσαλονίκης*, Θεσσαλονίκη

Γερόλυμπου Α., Καλογήρου Ν., Καυκούλα Κ., Παπαμίχος Ν., Χαστάογλου Β., 1986 "Περί πολεοαρχιτεκτονικής, ή το Παλιό και το Νέο στην πολεοδομία", *Επί πόλεως, συλλογή κειμένων*, Τομέας Πολεοδομικού και Χωροταξικού Προγραμματισμού και Σχεδιασμού, Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη

Γιώτης Α. Π. - Κανελλαΐδης Γ. - Μαλέρδος Γ., 1990, *Γεωμετρικός Σχεδιασμός των Οδών*, Εκδόσεις Συμεών, Αθήνα

Γκέσκου Ιφιγένεια, 1997, *Διαχείριση Παράκτιων Χώρων*, Σημειώσεις του μαθήματος Διαχείριση Παράκτιων Χώρων στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Βόλος

DELCO Ε.Π.Ε., Δεληγιαννίδης Δ. & Σια, Δημητράκης Σπύρος, 1994, *Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Αναπτυξιακού Συνδέσμου Στρυμονικού Κόλπου, Α΄ Φάση*, Θεσσαλονίκη

Ε.Σ.Υ.Ε., 1994, *Πραγματικός πληθυσμός της Ελλάδος κατά την απογραφή της 17ης Μαρτίου 1991*, Αθήνα

ΚΕ.Π.Ε., Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 1997, *Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα*, Πορίσματα Πρώτης Φάσης, Αθήνα

ΚΕ.Π.Ε., Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 1998, *Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα*, Τρίτη Φάση, Αθήνα

Κομίλης Π., 1974, "Ελεύθερος χρόνος και αναψυχή", *Αρχιτεκτονικά Θέματα*, Τεύχος 8, Αθήνα, σελ. 30 – 45

Λεοντίδου - Γεράρδη Κ., 1984, *Τουρισμός*, Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο, Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Εκδόσεις Τομέα "Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές", Αθήνα

Λεπέσης Ε., 1995, "Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Πολιτική Γης – Πρακτικές, Συμπεράσματα", Εισήγηση στο σεμινάριο του Τ.Ε.Ε. Κεντρικής Μακεδονίας, *Ε.Π.Α. - Κτηματολόγιο, χθες - σήμερα - αύριο*

Λυμπεράκης Αργύρης, 1993, "Προβλήματα της Ε.Π.Α. γενικά και ειδικά της παραθεριστικής κατοικίας", Εισήγηση στη διημερίδα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας, *Διαχρονική εξέλιξη του θεσμού της Ε.Π.Α. (1982 – 1992) στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης*, Θεσσαλονίκη

Μπεριάτος Ηλίας, 1997, *Χωροταξικός Σχεδιασμός: Θεωρία και Πρακτική*, Σημειώσεις του μαθήματος Χωροταξία ΙΙ στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Βόλος

Νικολαΐδου Σήλια Ξ., 1984, *Εισαγωγή στην κοινωνιολογία του χώρου*, Αθήνα

Οικονόμου Δημήτρης, 1995, *Χρήσεις γης και δόμηση στον εξωαστικό χώρο: Η ελληνική εκδοχή της αειφορίας*, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος

Οικονόμου Δημήτρης, 1996α, *Σχεδιασμός Χρήσεων Γης*, Σημειώσεις του μαθήματος Χωροταξία I στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Βόλος

Οικονόμου Δημήτρης, 1996β, *Πολεοδομικός Σχεδιασμός και Πράξεις Εφαρμογής*, Σημειώσεις του μαθήματος Πολεοδομία II στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Βόλος

Οικονόμου Δημήτρης, 1997α, *Πολεοδομικός Προγραμματισμός και Πολιτική*, Σημειώσεις του μαθήματος Πολεοδομία III στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Βόλος

Οικονόμου Δημήτρης, 1997β, *Πολιτική γης και εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων*, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος

Πολυχρονιάδης Α., Χατζημιχάλης Κ., 1974, "Τα λυόμενα: 'Λύση' στο πρόβλημα της δεύτερης κατοικίας;", *Αρχιτεκτονικά Θέματα*, Τεύχος 8, Αθήνα, σελ. 54 - 61

Σαρηγιάννης Γ.Μ., 1984, *Η Πολεοδομική Πρακτική στον Ελληνικό Χώρο*, Ε.Μ.Π., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Εκδόσεις Τομέα "Πόλη και κοινωνικές πρακτικές", Αθήνα

Σκουρής Βασίλειος, 1991, *Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο*, Β΄ Έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη

TEAM 4 - Εμμανουηλίδου Σ., Καρανίκας Γ., Μπακαγιάννης Β. & ΣΙΑ Ε.Ε., 1998, *Πρόταση τροποποίησης και εξειδίκευσης Ζ.Ο.Ε. παράκτιων περιοχών Νομού Ηλείας - Ειδική Χωροταξική Μελέτη Αγ. Ανδρέα Κατάκολου, οριοθέτηση οικισμού Κατάκολου*, Α΄ Φάση, Αθήνα

Τσουκάς Αντώνης, Αγγελίδης Γιάννης, Γκουλγκουντίνας Βασίλης & Συνεργάτες, 1988α, *Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Β΄ Κατοικίας Ασπροβάλας Θεσσαλονίκης*, Α΄ Φάση, Θεσσαλονίκη

Τσουκάς Αντώνης, Αγγελίδης Γιάννης, Γκουλγκουντίνας Βασίλης & Συνεργάτες, 1988β, *Πολεοδομική Μελέτη Ένταξης σε Ρ.Σ. Περιοχών Β΄ Κατοικίας Ασπροβάλας Θεσσαλονίκης*, Β΄ Φάση, Θεσσαλονίκη

Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., 1994α, "Οι γενικές κατευθύνσεις και οι βασικές επιλογές του Σχεδίου Νόμου", Εισηγητική Έκθεση για το *Σχέδιο Νόμου: Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου και προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος*, Αθήνα

Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., 1994β, "Θεσμικό Πλαίσιο και Προδιαγραφές των Πολεοδομικών Μελετών που ανατέθηκαν από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. υπό μορφή 'πακέτου' ", Εισήγηση της Δ / νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Αθήνα

Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., 1994γ, "Μελέτη Σχεδίου Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας (Σ.Χ.Α.Π.) Νομού Χαλκιδικής - Ζ.Ο.Ε. Αγίου Παύλου - Ν. Καλλικράτειας - Ν. Σιλλάτων", Εισήγηση της Δ / νσης Χωροταξίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. προς το Κ. Σ.Χ.Ο.Π., Αθήνα

Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Ε.Μ.Π., Ε.Κ.Κ.Ε., 1997, *Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα*, Α' Φάση, Εκτενής Περίληψη, Αθήνα

Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Ε.Μ.Π., Ε.Κ.Κ.Ε., 1998α, *Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα*, Β' Φάση, Αθήνα

Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Ε.Μ.Π., Ε.Κ.Κ.Ε., 1998β, *Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα*, Γ' Φάση, Αθήνα

Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. – Τεχνική Διεύθυνση Περιβάλλοντος – Διεύθυνση Χωροταξίας / Ομάδα Μελετών Περιβάλλοντος, 1998, *Κεντρική Μακεδονία, Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας*, Α' Φάση, Αθήνα

Υ.Χ.Ο.Π., 1983, *Πολεοδομικά Πρότυπα: Επιχείρηση Πολεοδομική Ανασυγκρότηση 1982 - 84*, Αθήνα

Υ.Χ.Ο.Π., 1985, *Νομός Θεσσαλονίκης, Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης (συνοπτικό σχέδιο δομικών παρεμβάσεων)*, Θεσσαλονίκη

Φιλίππιδης Δημήτρης, 1990, *Για την Ελληνική Πόλη: μεταπολεμική πορεία και μελλοντικές προοπτικές*, Εκδόσεις Θεμέλιο, Αθήνα

..., 1971, "Η κατοικία", *Αρχιτεκτονικά θέματα*, Τεύχος 5, Αθήνα, σελ. 67 - 73

Νομοθεσία

A.N. 431 / 68 (Φ.Ε.Κ. 115 Α' / 23.5.1968) "Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως της εν γένει εποικιστικής νομοθεσίας και άλλων τινών διατάξεων"

N. 651 / 77 (Φ.Ε.Κ. 207 / Α / 27.7.77) "Περί καταργήσεως του Ν.Δ. 349 / 74, τροποποιήσεως των περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων"

N. 666 / 77 (Φ.Ε.Κ. 234 / Α / 27.8.77) "Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως διατάξεων της εποικιστικής νομοθεσίας και άλλων τινών διατάξεων"

N. 973 / 79 (Φ.Ε.Κ. 226 / Α / 79) "Περί συστάσεως Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου"

N. 1337 / 83 (Φ.Ε.Κ. 33 / Α / 4.3.83) "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις"

N. 1512 / 85 (Φ.Ε.Κ. 4 / Α / 85) "Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων"

N. 1577 / 85 "Γ.Ο.Κ." (Φ.Ε.Κ. 210 Α')

N. 1947 / 91 (Φ.Ε.Κ. 70 Α' / 14.5.91). "Οικιστική καταλληλότητα σε δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις, σε εκτάσεις Νομικών Προσώπων Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου κλπ"

N. 2052 / 1992 (Φ.Ε.Κ. 94 / Α / 5.6.92) "Πολεοδομικές ρυθμίσεις"

N. 2145 / 93 (Φ.Ε.Κ. 88 / Α / 28.5.93) "Ρύθμιση θεμάτων εκτέλεσης ποινών επιτάχυνσης και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών απονομής της δικαιοσύνης και άλλων θεμάτων"

N. 2234 / 94 (Φ.Ε.Κ. 142 Α') "Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις"

N. 2242 / 94 (Φ.Ε.Κ. 162 Α' / 3.10.94). "Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις"

N. 2508 / 97 (Φ.Ε.Κ. 124 Α' / 13.6.97) "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις"

Ν. 2545 / 97 (Φ.Ε.Κ. 254 Α') "Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές περιοχές και άλλες διατάξεις"

Π.Δ. από 24.4.85 (Φ.Ε.Κ. 181 Δ' / 3.5.85) "Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους"

Π.Δ. από 16 / 30.8.1985 (Φ.Ε.Κ. 416 Δ'). "Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις Ζ.Ο.Ε. και σχετικές ρυθμίσεις"

Π.Δ. από 20.8.85 (Φ.Ε.Κ. 414 Δ' / 30.8.85). "Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του Π.Δ. από 24.4.85 (ΦΕΚ 181 Δ')"

Π.Δ. από 10.10.1985 (Φ.Ε.Κ. 689 Δ') "Καθορισμός Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και κατώτατου ορίου κατατμήσεως στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιασταμένων του 1923 περιοχή Νομού Θεσσαλονίκης"

Π.Δ. από 14.2.87 (Φ.Ε.Κ. 133 Δ') Τροποποίηση α) του ΠΔ / 24.4.85 "Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους" (ΦΕΚ – 181 / Δ) και β) του ΠΔ / 20.8.85 "Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους κ.λ.π "(ΦΕΚ – 414 / Δ)".

Π.Δ. από 23.2.87 (Φ.Ε.Κ. 166 Δ' / 6.3.87) "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης"

Π.Δ. 93 / 87 (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"

Π.Δ. από 25.4.89 (Φ.Ε.Κ. 293 Δ') "Τροποποίηση του από Π.Δ. 24.4.85 "Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους" (Φ.Ε.Κ. 181 Δ')"

Π.Δ. από 17.8.88 (Φ.Ε.Κ. 619 / Δ / 24.8.88) Συμπλήρωση του υπ' αρ. Π.Δ. 93 / 87, άρθρο 20 "Αναμόρφωση και ενοποίηση της νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τρόπος οργάνωσης διοίκησης και λειτουργίας αυτών και πολεοδόμηση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών" (ΦΕΚ – 52 / Α)

Π.Δ. από 30.3.90 (Φ.Ε.Κ. 233 / Δ / 10.4.90) "Καθορισμός εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου Νομού Θεσσαλονίκης περιοχών για δεύτερη κατοικία"

Π.Δ. από 23.11.90 (Φ.Ε.Κ. 694 / Δ / 11.12.90) Αντικατάσταση του εδαφ. α της παρ.1 του Άρθρου-22 του Π.Δ. 93 / 87 "Αναμόρφωση και ενοποίηση της νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς τρόπος οργάνωσης διοίκησης και λειτουργίας αυτών και πολεοδόμηση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών"

Π.Δ. 448 / 91 (Φ.Ε.Κ. 165 / Α / 30.10.91) Τροποποίηση και συμπλήρωση του Π.Δ. 93 / 87 "Αναμόρφωση και ενοποίηση της νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τρόπος οργάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας αυτών και πολεοδόμηση εκτάσεων οικ. συνεταιρισμών και οικ. οργανισμών"

Π.Δ. από 5.5 / 9.6.1993 (Φ.Ε.Κ. 630 Δ') "Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της περιοχής δεύτερης κατοικίας της κοινότητας Ασπροβάλλτας (Ν. Θεσσαλονίκης)"

Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Αρ. Πρωτ. Γ. 44468 / 4377 / 5.6.1986 "Περί έγκρισης προδιαγραφών μελετών πολεοδόμησης και επέκτασης οικισμών πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων"

Απόφαση Υπουργείων Ανάπτυξης και ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., Αρ. Πρωτ. Τ / 3522 / 9.7.98 (Φ.Ε.Κ. 822 Β') "Γενικές κατευθύνσεις τουριστικής πολιτικής για τη δημιουργία Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης κατά τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 29 του Ν. 2545 / 97 'Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις' "

Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε – Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου, Αρ. Πρωτ. 6252 / 1342 / 10.3.1999 "Περί προδιαγραφών εκπόνησης μελετών γενικών κατευθύνσεων της παρ. 3 του άρθρου 24 του Ν. 2508 / 97"

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Πίνακας όρων δόμησης στον οικισμό της Ασπροβάτας

	1.9.69	3.4.70	9.6.73	20.2.79	12.2.86
Αρτιότητα	όπως παραχωρήθηκαν				
Σύστημα	πτερύγων				δεν ρυθμίζεται
Κάλυψη	50 %	70 %	60 %	50 %	70 %
Όροφοι	2 έως 3		2		δεν ρυθμίζεται
Μ. Ύψος	8 ή 11 μ.		7,50 μ.		15,0 μ.
Σ.Δ.	(έμμεσος) 1 ως 1,50	(έμμεσος) 1,4 ως 2,10	1,2	0,8	

Πηγή: Βαφειάδου Όλγα, 1998, Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης Οικισμού Ασπροβάτας Ν. Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη, σελ. 24

ΠΔ/10-10-85 (ΦΕΚ-689/Δ/21-11-85)

Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και κατωτάτου ορίου κατατμήσεως στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923 περιοχή του Ν.Θεσσαλονίκης.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν-1337/83 (ΦΕΚ-33/Α) και ειδικότερα το Αρθ-29 παρ.1 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.14 του Αρθ-8 του Ν-1512/85 (ΦΕΚ-4/Α).
2. Τις διατάξεις του Ν-1558/85 (ΦΕΚ-137/Α) και ειδικότερα το Αρθ-23.
3. Το Εγγρ-2756/4-7-85 του Τμήματος Μελετών της Διεύθυνσης Οικισμού Θεσ/νίκης.
4. Την 64/83 πράξη του Δημοτικού Συμβουλίου Μενεμένης.
5. Την 126/83 πράξη του δημοτικού Συμβουλίου Πολίχνης.
6. Την 35/83 πράξη του Κοινοτ.Συμβ.Πενταλόφου Θεσ/νίκης.
7. Την 46/85 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Φιλόρου.
8. Την 129/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Καλοχωρίου.
9. Την 21/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Μ.Ραιδεστού.
10. Την 37/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Νέου Ρυσίου.
11. Τις 18/83 και 22/83 πράξεις του Κοινοτ.Συμβ.Ταγαράδων.
12. Την 40/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Α.Παρασκευής.
13. Την 21/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Περιστεράς.
14. Την 17/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Λιβαδίου.
15. Την 39/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Λαγυνών.

- 16.Την 29/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Χρυσαιγής.
- 17.Την 32/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Δρυμού.
- 18.Την 62/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Καβαλλαρίου.
- 19.Την 29/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Καρδιάς.
- 20.Την 29/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Επανομής.
- 21.Την 27/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Ν.Μηχανιώνας.
- 22.Την 23/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Αγγελοχωρίου.
- 23.Την 36/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Αγίας Τριάδας.
- 24.Την 40/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Νέων Επιβατών
- 25.Την 28/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Πλαγιαρίου.
- 26.Τις 82/83 και 100/83 πράξεις του Κοινοτικού Συμβ.Τριλόφου
- 27.Την 39/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Ασπροβάλας.
- 28.Την 43/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Βρασνών.
- 29.Την 34/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Σουρωτής.
- 30.Την 53/83 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Περαιάς.
- 31.Την 63/84 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Νεοχωρούδας.
- 32.Το Εγγρ-ΔΠ/ΠΜ-17800/20-5-83 της Δ/σης Πολεοδομίας Ν.Θεσ/νίκης προς τους Δήμους και τις Κοινότητες του Ν.Θεσ/νίκης.
- 33.Το γεγονός ότι οι υπόλοιποι δήμοι και κοινότητες του Ν.Θεσ/νίκης δεν απάντησαν στην προθεσμία που τους τάχθηκε με το παραπάνω έγγραφο.
- 34.Την Γνωμ-86/84 του ΣΧΟΠ Ν.Θεσ/νίκης.
- 35.Τις Γνωμ-343/85 και Γνωμ-744/85 του ΣτΕ με πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

Αποφασίζουμε:

ΑΡΘΡΟΝ-1

1. Καθορίζονται Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923 περιοχές του Ν.Θεσ/νίκης και συγκεκριμένα εκτός των ορίων των Δήμων Κοινοτήτων και οικισμών: Θεσ/νίκης, Ευόσμου, Ελευθερίου, Σταυρουπόλεως, Αμπελοκήπων, Πολίχνης, Νεάπολης, Συκεών, Τριανδρίας, Πυλαίας, Καλαμαριάς, Ευκαρπίας, Αγ. Παύλου, Πανοράματος, Σίνδου, Καλοχωρίου, Νέας Μαγνησίας, Διαβατών, Ωραιοκάστρου, Πενταλόφου, Νεοχωρούδας, Φιλύρου, Ασβεστοχωρίου, Εξοχής, Χορτιάτη, Θέρμης, Νέας Ραιδεστού, Αγίου Αθανασίου, Γεφύρας, Αγχιάλου, Πύργου, Κυμίνων, Ν.Μαλγάρων, Επανομής, Νέας Μηχανιώνας, Ν.Κερασιάς (Εμβόλου), Αγγελοχωρίου, Αγίας Τριάδας, Ν.Επιβατών, Περαιάς, Καρδίας, Τριλόφου, Πλαγιαρίου, Βασιλικών, Σουρωτής, Ν.Ρυσίου, Ταγαράδων, Αγίας Παρασκευής, Λαγυνά, Λητής, Δρυμού και Μελισσοχωρίου της επαρχίας Θεσ/νίκης και Λαγκαδά, Περιστεράς, Λιβαδίου, Χρυσαιγής, Καβαλαρίου, Περιβολακίου, Ηρακλείου, Σταυρού, Βρασνών, Ασπροβάλλτας, Λαγκαδικίων και Ζαγκλιβερίου της επαρχίας Λαγκαδά όπως φαίνονται περικλειόμενες με μαύρη γραμμή και τη θάλασσα στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:200.000 που έχει θεωρηθεί από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Πολεοδομικών Εφαρμογών με την 61607/85 πράξη του και που συνοπτικό του αντίτυπο δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

2. Μέσα στη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) καθορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης γης δέκα (10) στρέμματα.

ΑΡΘΡΟΝ-2.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 10 Οκτωβρίου 1985

Καθορισμός εντός της ζώνης οικισμού Ελέγχου Ν.Θεσσαλονίκης περιοχών για δεύτερη κατοικία. (ΖΟΕ)

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Αρθ-29 παρ.1 του Ν-1337/83 (Α/33) όπως τροποποιήθηκαν με την παρ.14 του Αρθ-8 του Ν-1512/85 (Α/4).
2. Τις διατάξεις του Αρθ-23 παρ.1 εδαφ.ιδ του Ν-1558/85 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα" (Α/137).
3. Το Αρθ-4 της κοινής Αποφ-75724/1151/30-12-83
"Κωδικοποίηση, τροποποίηση και συμπλήρωση συλλογικών οργάνων κλπ." των Υπουργών **Προεδρίας** της Κυβερνήσεως και Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β/767).
4. Το από ΠΔ/10-10-85 "Καθορισμός Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και κατωτάτου ορίου κατατιμήσεως στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923 περιοχή του Ν.Θεσ/νίκης.
5. Την Γνωμ-51/89 του Κοινοτ.Συμβ.Ασπροβάλλιας Ν.Θεσ/νίκης.
6. Την Γνωμ-49/89 του Κοινοτ.Συμβ.Βρασών Ν.Θεσ/νίκης.
7. Την Γνωμ-22/89 του Κοινοτ.Συμβ.Ν.Μηχανιώνας Ν.Θεσ/νίκης.
8. Την Γνωμ-20/89 του Κοινοτ.Συμβ.Ν.Επιβατών Ν.Θεσ/νίκης.
9. Την Γνωμ-29/89 του Κοινοτ.Συμβ.Ν.Επιβατών Ν.Θεσ/νίκης.
10. Την Γνωμ-3/89 του Κοινοτικού Συμβ.Α.Τριάδας Ν.Θεσ/νίκης.
11. Την Γνωμ-53/89 του Κοινοτικού Συμβ.Α.Τριάδας Ν.Θεσ/νίκης.
12. Την Γνωμ-55/89 του Κοινοτικού Συμβ. Περαιάς Ν.Θεσ/νίκης.
13. Τα Εγγρ-1630/89, Εγγρ-2535/89, Εγγρ-1129/89, Εγγρ-2026/89 του Τμήματος Μελετών, της Δ/σης Οικισμού Θεσ/νίκης προς τις Κοινότητες Ν.Μηχανιώνας, Περαιάς, Ν.Επιβατών, Α.Τριάδας, Βρασών, και Ασπροβάλλιας, Ν.Θεσ/νίκης.
14. Τις Γνωμ-1063/89, Γνωμ-1064/89, και Γνωμ-1055/89 του ΣΧΟΠ, Ν.Θεσ/νίκης.
15. Την Γνωμ-82/90 του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

Αποφασίζουμε:

ΑΡΘΡΟΝ-1.

Μέσα στα όρια της ζώνης Οικισμού Ελέγχου (ΖΟΕ) περιοχής Ν.Θεσ/νίκης που καθορίστηκαν με το από ΠΔ/10-10-85 (Δ/689), καθορίζονται περιοχές για χρήση δεύτερης κατοικίας στις Κοινότητες Ασπροβάλλιας, Βρασνών, Ν.Μηχανιώνας, Ν.Επιβατών, Αγ. Τριάδας και Περαιάς, όπως αυτές φαίνονται σημειωμένες με κόκκινη γραμμή στα δύο σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα σε κλίμακα 1:25.000 που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Δ/σης Πολεοδομικών Εφαρμογών με την 29859/90 πράξη του και που αντίτυπα τους σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύονται με το παρόν **Διατάγμα**.

ΑΡΘΡΟΝ-2.

Η ισχύς του παρόντος **Διατάγματος** αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος **Διατάγματος**.

Αθήνα, 30 Μαρτίου

1990

ΠΔ/5-5-93

(ΦΕΚ-630/Δ/9-6-93)

[ΙΣΧΥΕΙ από 9-6-93]

(ΦΕΚ-630/Δ/93)

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της περιοχής δεύτερης κατοικίας
της Κοινότητας Ασπροβάλλτας (Ν. Θεσσαλονίκης).

[ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΣΠΡΟΒΑΛΤΑΣ]

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των Αρθ-1, 2 (παρ.1α, 2), Αρθ-4 και 5 του από ΠΔ/16-8-85 "Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις ΖΟΕ και σχετικές ρυθμίσεις" (ΦΕΚ-416/Δ).
2. Τις διατάξεις του από ΠΔ/30-3-90 "Καθορισμός εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου Νομού Θεσ/νίκης περιοχών για δεύτερη κατοικία" (ΦΕΚ-233/Δ).
3. Τις διατάξεις των Αρθ-7 (παρ.1) και Αρθ-42 (παρ.4) του Ν-1337/83 "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις" (ΦΕΚ-33/Α).
4. Τις διατάξεις του Αρθ-3 του ΝΔ/17-7-23 "Περί σχεδίων πόλεων κλπ" (ΦΕΚ-228/Α) όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν.
5. Τις διατάξεις των Αρθ-6 (παρ.1), Αρθ-7, 8 και 9 του Ν-1577/85 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" (ΦΕΚ-210/Α) όπως τροποποιήθηκαν με το Αρθ-13 (παρ.1, 2, 3) του Ν-1647/86 "Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος (ΟΚΧΕ) και άλλες σχετικές διατάξεις" (ΦΕΚ-141/Α) και το Αρθ-1 (παρ.3, 4) του Ν-1772/88 "Τροποποίηση του Ν-1577/85 "ΓΟΚ" και άλλες σχετικές διατάξεις" (ΦΕΚ-91/Α).
6. Τις διατάξεις του Αρθ-23 παρ.1 εδαφ.ιδ. του Ν-1558/85 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά " Όργανα" (ΦΕΚ-137/Α).
7. Την Αποφ-3779/646/92 του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Σύνταξη και έγκριση πολεοδομικής μελέτης των περιοχών δεύτερης κατοικίας της Κοινότητας Ασπροβάλλτας" (Ν. Θεσ/νίκης).
8. Τις Γνωμ-51/89, Γνωμ-94/89 και Γνωμ-93/91 του Κοινοτικού Συμβουλίου Ασπροβάλλτας (Ν. Θεσ/νίκης).
9. Τις συν.Γνωμ-451/24η/4-6-91 και συν.Γνωμ-858/44η/19-11-91 του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Ν. Θεσ/νίκης.
10. Τις διατάξεις του Αρθ-29Α του Ν-1558/85 όπως αυτό προστέθηκε με το Αρθ-27 του Ν-2081/92 (ΦΕΚ-154/Α) και το γεγονός ότι από τις διατάξεις αυτού του Δ/τος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.
11. Την Γνωμ-143/92 του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων,

Αποφασίζουμε:

ΑΡΘΡΟΝ-1

Εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο των διαμορφωμένων περιοχών δεύτερης κατοικίας της Κοινότητας Ασπροβάλλας (Ν. Θεσ/νίκης) των οποίων η χρήση για δεύτερη κατοικία έχει προσδιορισθεί με το από ΠΔ/30-3-90 (ΦΕΚ-233/Δ) με τον καθορισμό οικοδομησίμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, αρχαιολογικού χώρου, χώρους αναψυχής, εκκλησίας και θέσης και διάταξης κτιρίου αυτής, πολιτιστικού κέντρου, πυροσβεστικού σταθμού, αθλοπαιδιών, αστυνομικού σταθμού, γηπέδου ποδοσφαίρου, ειδικών τουριστικών χρήσεων, χώρων πρασίνου, παιδικής χαράς, πλατείας, αθλητικών εγκαταστάσεων, στάθμευσης αυτοκινήτων (P), σχολείων, ειδικών τουριστικών χρήσεων, φυσικού κάλλους, τουριστικής ανάπτυξης, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στα σχετικά τριάντα οκτώ (38) σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα σε κλίμακα 1:1000 που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 56764/92 πράξη του και που αντίτυπά τους σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύονται με το παρόν **διάταγμα**.

ΑΡΘΡΟΝ-2

Εγκρίνεται όπως διατυπώνεται στα επόμενα άρθρα, ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίνεται με το Αρθ-1 του παρόντος.

ΑΡΘΡΟΝ-3

1. Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται στα σχετικά διαγράμματα με το στοιχείο Α, επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας όπως προσδιορίζεται από το Αρθ-3 του από ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ).
2. Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται στα ίδια διαγράμματα με το στοιχείο Κ, επιτρέπεται η χρήση πολεοδομικού κέντρου όπως προσδιορίζεται από το Αρθ-4 του ίδιου ως άνω ΠΔ/τος
3. Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται στα ίδια διαγράμματα με το στοιχείο Τ, επιτρέπεται η χρήση τουρισμού - αναψυχής όπως προσδιορίζεται από το Αρθ-8 του ίδιου ως άνω ΠΔ/τος.
4. Στους λοιπούς οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπεται η χρήση αμιγούς κατοικίας όπως προσδιορίζεται με το Αρθ-2 του ίδιου ως άνω ΠΔ/τος.

ΑΡΘΡΟΝ-4

Στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη που βρίσκονται στην περιοχή της οποίας εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο με το Αρθ-1 του παρόντος, επιβάλλεται προκήπιο πλάτους τεσσάρων (4), πέντε (5), οκτώ (8), δέκα εννέα (19), είκοσι (20), είκοσι τεσσάρων (24) μέτρων και πλάτους μεταβλητού από είκοσι έως είκοσι τεσσάρων (20 - 24) μέτρων, όπως φαίνονται στα ίδια διαγράμματα.

ΑΡΘΡΟΝ-5

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων καθορίζονται κατά τομείς Α και Β όπως φαίνονται στα ίδια διαγράμματα ως εξής:

1. Τομέας Α.

Ελάχιστο πρόσωπο: δέκα τέσσερα (14) μέτρα.

Ελάχιστο εμβαδόν: τριακόσια (300) τετραγωνικά μέτρα.

2. Τομέας Β.

Ελάχιστο πρόσωπο: δέκα οκτώ (18) μέτρα.

Ελάχιστο εμβαδόν: πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα.

3. Επί πλέον των διατάξεων των προηγούμενων παρ.1 και 2 απαιτείται όπως:

α) στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τετραγωνικά μέτρα και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μέτρα και β) τα οικόπεδα να μη δημιουργήθηκαν από κατάτμηση που έγινε κατά παράβαση των διατάξεων του από ΠΔ/10-10-85 (ΦΕΚ-689/Δ).

4. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: εβδομήντα τοις εκατό (70%) της επιφανείας τους.

5. Συντελεστής δόμησης: τέσσερα δέκατα (0,4).

6. Μέγιστος αριθμός ορόφων των ανεγερθησομένων κτιρίων: δύο (2) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών: επτά (7) μέτρα.

7. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιβάλλεται η κατασκευή κεραμοσκεπούς στέγης μέγιστου ύψους ενός και μισού (1,50) μέτρου και κλίσης μέχρι τριάντα τοις εκατό (30%).

8. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS).

9. Στο πρόσωπο των οικοπέδων επιβάλλεται η περίφραξη με συμπαγή κατασκευή, το ύψος της οποίας δεν μπορεί να υπερβαίνει το μισό μέτρο (0,50) μέτρα. Το υπόλοιπο τμήμα της περίφραξης πρέπει να είναι από ξύλο ή σίδηρο. Επιβάλλεται μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων ανά διαμέρισμα.

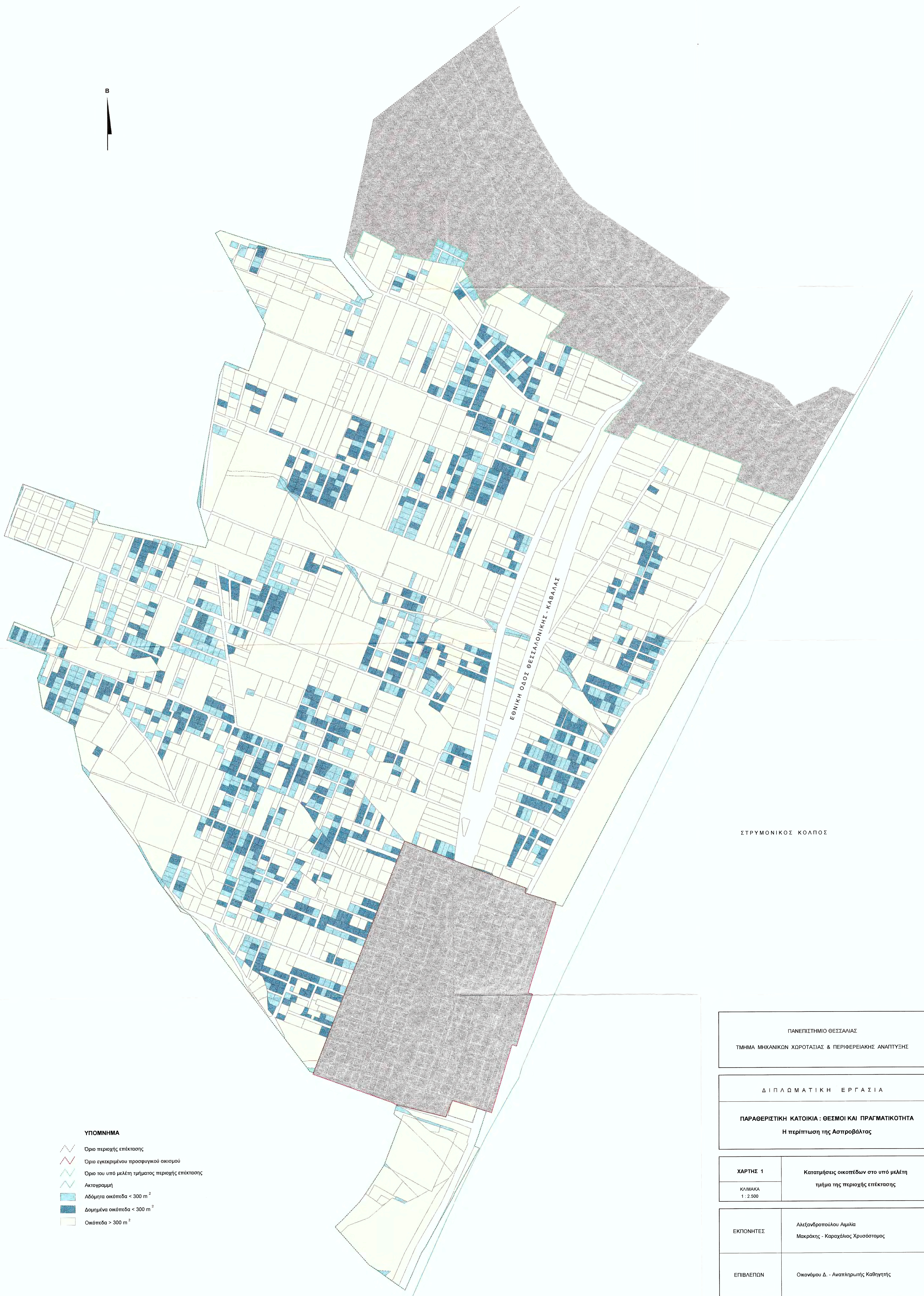
ΑΡΘΡΟΝ-6

Η ισχύς του παρόντος **διατάγματος** αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος **διατάγματος**.








Αθήνα, 5 Μαΐου 1993



B



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Όριο περιοχής επέκτασης
-  Όριο εγκεκριμένου προασφυγικού οικισμού
-  Όριο του υπό μελέτη τμήματος περιοχής επέκτασης
-  Ακτογραμμή
-  Αδόμητα οικόπεδα <math>< 300 \text{ m}^2</math>
-  Δομημένα οικόπεδα <math>< 300 \text{ m}^2</math>
-  Οικόπεδα >math>> 300 \text{ m}^2</math>

ΣΤΡΥΜΟΝΙΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ










ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ	
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ : ΘΕΣΜΟΙ ΚΑΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ Η περίπτωση της Αστροβάλας	
ΧΑΡΤΗΣ 1 ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 2.500	Καταμήσιες οικόπεδων στο υπό μελέτη τμήμα της περιοχής επέκτασης
ΕΚΠΟΝΗΤΕΣ	Αλεξανδροπούλου Αμυλία Μακράκης - Καραχάλος Χρυσόστομος
ΕΠΙΒΛΕΠΟΝ	Οικονόμου Δ. - Αναπληρωτής Καθηγητής
Βόλος, Σεπτέμβριος 1999	

B



ΣΤΡΥΜΟΝΙΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Όριο περιοχής επέκτασης
-  Όριο εγκεκριμένου προαφυγκικού οικισμού
-  Όριο του υπό μελέτη τμήματος περιοχής επέκτασης
-  Ακτογραμμή
-  Κτίρια που καταδαφίστηκαν (στο διάστημα 1985 - 1995)
-  Κτίρια με προσθήκη ορόφου (στο διάστημα 1985 - 1995)
-  Κτίρια που ανεγέρθηκαν πριν το 1985
-  Νέα κτίρια (στο διάστημα 1985 - 1995)
-  Οικόπεδα

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	
Δ Ι Π Λ Ω Μ Α Τ Ι Κ Η Ε Ρ Γ Α Σ Ι Α	
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ : ΘΕΣΜΟΙ ΚΑΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ Η περίπτωση της Αστροβάλας	
ΧΑΡΤΗΣ 2	Εξέλιξη της δόμησης κατά την περίοδο 1985 - 1995 στην περιοχή μελέτης του οικισμού Αστροβάλας
ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 2.500	
ΕΚΠΟΝΗΤΕΣ	Αλεξανδροπούλου Αιμιλία Μακράκης - Καραγάλιος Χρυσόστομος
ΕΠΙΒΛΕΠΟΝ	Οικονόμου Δ. - Ανακληρωτής Καθηγητής
Βόλος, Σεπτέμβριος 1999	



- Όριο περιοχής επέκτασης
- Όριο εγκεκριμένου προσηφικού οικισμού
- Όριο του υπό μελέτη τμήματος περιοχής επέκτασης
- Ακτογραμμή

- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- Όριο περιοχής επέκτασης
 - Όριο εγκεκριμένου προσηφικού οικισμού
 - Όριο του υπό μελέτη τμήματος περιοχής επέκτασης
 - Ακτογραμμή
- Οικόπεδα με πραγματοποιημένο Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.)**
- Σ.Δ. < 0.4
 - 0.4 < Σ.Δ. < 0.8
 - Σ.Δ. > 0.8
- Οικόπεδα που θεωρήθηκαν ενιαία για τον υπολογισμό του Σ.Δ.
 Αδύμητα οικόπεδα

ΠΡΟΒΛΕΨΗ Αριθμός οικόπεδων που θα κατασκευαστούν	
Σύνολο	1.200
Επιπλέον	100
Σύνολο	1.300
ΠΡΟΒΛΕΨΗ Αριθμός κατοίκων που θα φιλοξενηθούν	
Σύνολο	1.300
Επιπλέον	100
Σύνολο	1.400
ΠΡΟΒΛΕΨΗ Αριθμός οικογενειακών μονάδων που θα φιλοξενηθούν	
Σύνολο	1.400
Επιπλέον	100
Σύνολο	1.500
Βάρος: Στιγμιαίο 1999	

ΣΤΡΥΜΟΝΙΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Δ Ι Π Λ Ω Μ Α Τ Ι Κ Η Ε Ρ Γ Α Σ Ι Α

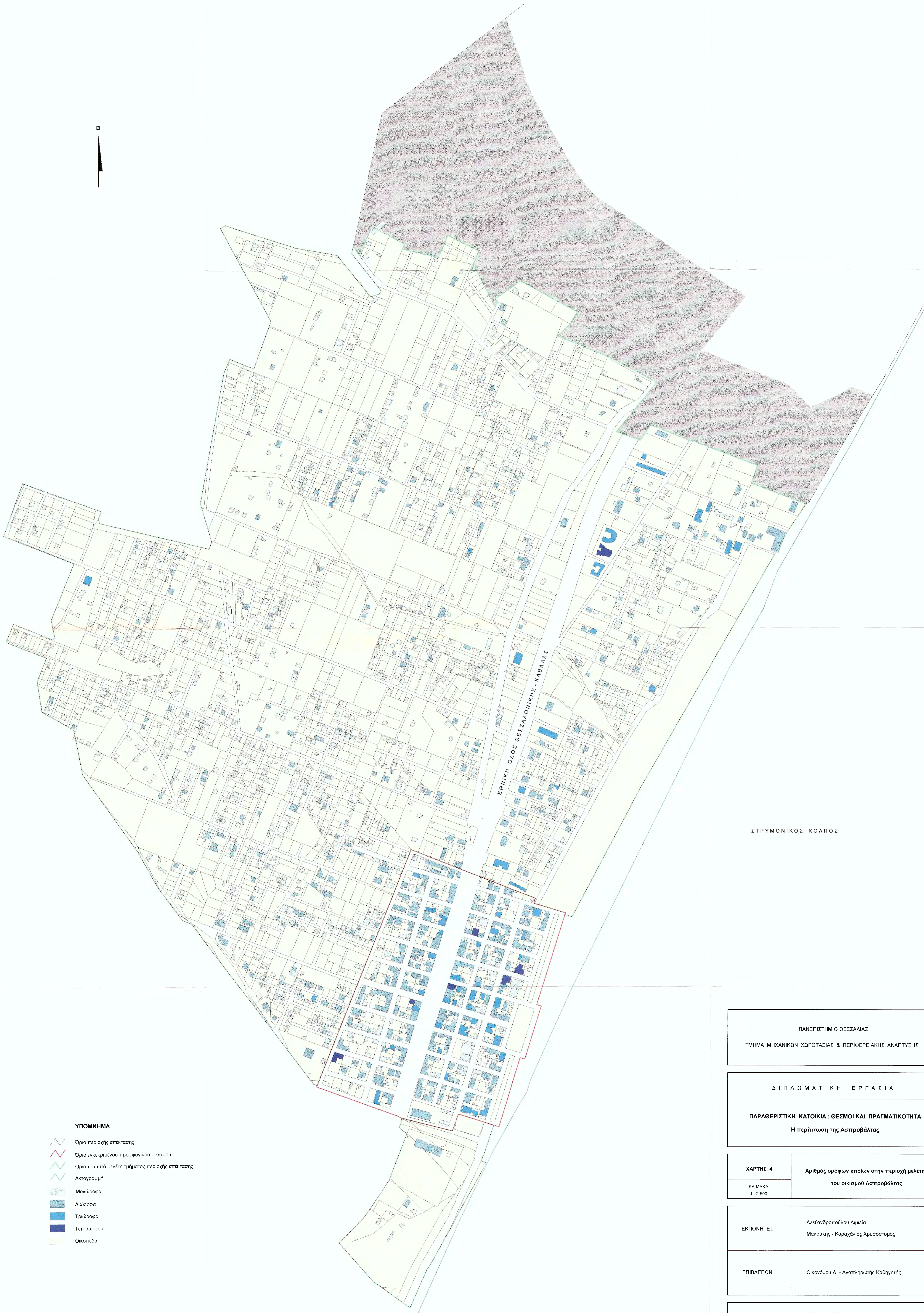
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ : ΘΕΣΜΟΙ ΚΑΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ
Η περίπτωση της Αστροβάλας

ΧΑΡΤΗΣ 3	Πραγματοποιημένος Συντελεστής Δόμησης στην περιοχή μελέτης του οικισμού Αστροβάλας
ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 2.500	

ΕΚΠΟΝΗΤΕΣ	Αλεξανδροπούλου Αιμιλία Μακράκης - Καραχάλιος Χρυσόστομος
-----------	--

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ	Οικονόμου Δ. - Αναπληρωτής Καθηγητής
-----------	--------------------------------------







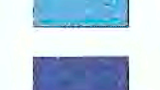


B



ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ - ΚΑΒΑΛΑΣ

ΣΤΡΥΜΟΝΙΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Όριο περιοχής επέκτασης
-  Όριο εγκεκριμένου προασφυγκού οικισμού
-  Όριο του υπό μελέτη τμήματος περιοχής επέκτασης
-  Ακτογραμμή
-  Μονώροφα
-  Διώροφα
-  Τριώροφα
-  Τετράωροφα
-  Οικόπεδα

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	
Δ Ι Π Λ Ω Μ Α Τ Ι Κ Η Ε Ρ Γ Α Σ Ι Α	
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ : ΘΕΣΜΟΙ ΚΑΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ Η περίπτωση της Ασπρόβαλλας	
ΧΑΡΤΗΣ 4 ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 2.500	Αριθμός ορόφων κτιρίων στην περιοχή μελέτης του οικισμού Ασπρόβαλλας
ΕΚΠΟΝΗΤΕΣ	Αλεξανδροπούλου Αιμιλία Μακράκης - Καραχάλιος Χρυσόστομος
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ	Οικονόμου Δ. - Αναπληρωτής Καθηγητής
Βόλος, Σεπτέμβριος 1999	